

互助土族自治县中心城区开发边界
内 63022307 单元详细规划

(2024-2035 年)

文本

(公示稿)

2024 年 8 月

目录

第一章 总则	1
第二章 现状分析与评估	5
第一节 现状分析	5
第三章 规划衔接传导	7
第一节 底线传导	7
第二节 功能布局传导	8
第四章 目标定位	9
第一节 功能定位	9
第二节 目标指标	9
第五章 空间结构与用地布局	12
第一节 空间结构	12
第二节 用地布局	12
第六章 发展规模与开发容量	15
第一节 人口规模	15
第二节 开发容量	15
第三节 强度分区与控制要求	16
第四节 高度分区和控制要求	17

第七章 公共服务设施规划	19
第一节 教育设施	19
第二节 医疗卫生设施	20
第三节 社会福利设施	20
第八章 综合交通规划	21
第一节 道路交通规划	21
第二节 公共交通规划	22
第三节 交通设施布局规划	22
第九章 绿地与开敞空间规划	23
第一节 绿地系统规划	23
第二节 开敞空间规划	24
第十章 历史文化保护规划	26
第一节 历史文化资源	26
第二节 保护范围控制线	26
第三节 保护与利用要求	26
第十一章 地下空间规划	27
第一节 空间布局	27
第二节 建设要求	27

第十二章 城市更新	28
第一节 重点项目规划	28
第十三章 城市控制线规划管控	29
第十四章 规划传导与实施	30
附表	33
附表 1 单元用地结构一览表	33
附表 2 单元城镇建设用地结构优化建议表	34
附表 3 单元人口规模一览表	35
附表 4 单元开发容量单元控制一览表	36
附表 5 单元市县级公共服务设施规划一览表	37
附表 6 单元街道级及以下公共服务设施规划一览表	38
附表 7 单元综合交通规划一览表	39
附表 8 单元交通设施规划一览表	40
附表 9 单元市政公用设施规划一览表	41
附表 10 单元绿地与开敞空间规划一览表	42
附表 11 控制性详细规划（地块层面）01 图则规划城镇 建设用地结构表	43
附表 12 控制性详细规划（地块层面）02 图则规划城镇	

建设用地结构表..... 44

附表 13 控制性详细规划（地块层面）03 图则规划城镇
建设用地结构表..... 45

公示稿

第一章 总则

第 1 条 指导思想

为深入贯彻党的二十大精神，落实国家、青海省、海东市相关标准、政策要求，严格落实国土空间总体规划，统筹衔接专项规划，增强城市安全韧性，全面提升互助土族自治县（以下简称互助县）中心城区城镇开发边界内国土空间治理体系和治理能力现代化水平，编制《互助土族自治县中心城区城镇开发边界内详细规划（2024-2035年）》（以下简称《规划》）。

《规划》是对城镇开发边界内具体地块用途和开发强度等做出的实施安排，是开展国土空间开发保护活动，实施国土空间用途管制，以及核定规划条件、核发建设项目规划许可等的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。

第 2 条 规划范围

本次规划范围为互助县中心城区城镇开发边界范围内63022307单元，北至新安东路、东至迎宾大道、南至天佑德大道、西至沙塘川河，面积203.47公顷。

第 3 条 规划期限

本规划期限为2024年-2035年，近期待2025年，远景展望到2050年。

第 4 条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)
- (3) 《中华人民共和国文物保护法》(2017年修正)
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年修订)
- (5) 《城市黄线管理办法》(2010年修正)
- (6) 《城市绿线管理办法》(2010年修正)
- (7) 《城市蓝线管理办法》(2010年修正)
- (8) 《城市紫线管理办法》(2010年修正)
- (9) 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
- (10) 《第三次全国国土调查技术规程》
(TD/T1055-2019)
- (11) 《社区生活圈规划技术指南》(TD/T1062-2021)
- (12) 《国土空间规划城市体检评估规程》
(TD/T1063-2021)
- (13) 《国土空间规划城市设计指南》(TD/T1065-2021)
- (14) 《城市综合交通体系规划标准》
(GB/T51328-2018)
- (15) 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)
- (16) 《城市综合防灾规划标准》(GB/T51329-2018)
- (17) 《城市地下空间规划标准》(GB/T51358-2019)
- (18) 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(中发〔2019〕18号)

(19) 《中共青海省委办公厅青海省人民政府办公厅印发〈关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见〉的通知》(青办发〔2020〕13号)

(20) 《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》(自然资办发〔2023〕234号)

(21) 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》(自然资发〔2023〕43号)

(22) 《应急管理部自然资源部关于印发〈应急避难场所专项规划编制指南〉的通知》(应急〔2023〕135号)

(23) 《自然资源部办公厅关于印发城镇开发边界内详细规划数据库规范(试行)的函》(自然资办函〔2024〕92号)

(24) 《青海省详细规划编制指南(试行)》(征求意见稿)

(25) 《海东市国土空间总体规划(2021-2035年)》

(26) 《互助土族自治县国土空间总体规划(2021-2035年)》

(27) 其他相关法律法规、政策文件、技术标准等

第5条 规划原则

坚持以人民为中心。以人民为中心，聚焦提高生活品质，围绕城乡居民美好生活需要，健全社区服务体系，让现代化建设成果更多更公平惠及全体人民。在控制性详细规

划中按照社区生活圈规划要求，补齐民生短板，确保均衡布局，提升人居环境品质，打造全龄友好城市。

增强城市安全韧性。践行生态文明理念，强化底线管控，推动绿色高质量发展。结合韧性城市建设要求，提升公用设施保障能力，增强应对重大事件的抗风险能力。

促进集约高效。坚持特色化发展，突出地域特点，加强精细化研究，全面提高资源利用效率。盘活存量、优化结构，存量空间要推动内涵式、集约型、绿色化发展，提高土地节约集约利用水平，实现土地精细化管理和高效利用。

强化公众参与。坚持开门编规划，鼓励公众参与规划过程，提高规划的民主性和透明度，将共谋、共建、共享、共治贯穿规划全流程。

第 6 条 规划强制性内容

文本中加下划线的内容以及附表中约束性指标为规划的强制性内容，必须严格执行。

第二章 现状分析与评估

第一节 现状分析

第 7 条 区位分析

互助县中心城区位于沙塘川河河谷地带，距西宁市 30 公里，县域南侧有西宁曹家堡机场，有西互高速、S103 相连，北侧有 S102、G341 等区域公路与西宁市大通县、海东市平安区、甘肃省天祝县联通，交通便利。

63022307 单元位于互助县中心城区中北部地区，是互助县中心城区核心区域，西临迎宾大道，南侧为天佑德大道，北侧紧邻县政府，是中心城区主要的公共服务设施集中区域，交通区位优势明显。

第 8 条 现状问题

1、用地布局混杂，单元主导功能不清晰

63022307 单元位于互助县老城区核心区域，互助县人民政府以南，也是中心城区建设发源地，已经建成多个政府行政职能局、学校幼儿园、居住社区、工业企业、沿街商业及独立商业综合体等。由于历史原因和土地资源的限制，用地布局较为混杂，功能复杂，建设密度较大，单元主导功能不清晰，是亟待更新提升的老城区域。

2、新旧路网交错，交通组织混杂

随着城市建设的推进，单元基本形成了“三横两纵”的城市道路网络，同时现状城市道路与传统街道、街巷交错布

局，传统街巷狭窄，存在多条断头路，造成单元交通组织较为混乱，没有形成较为成熟的城市路网结构。

3、城中村分散布局，城市风貌和居住品质有待提升

在单元内的中部、西北部、东北部现状有三个城中村，分别为寺壕子村、深沟村、西上街村，村庄以一层到二层的传统民居为主，建筑年代久远，建筑风貌陈旧，配套设施缺乏，居住生活品质较差，同时围绕南北大街、天佑北路、东西大街、佑宁路建有一定数量的老旧小区，由于单元建设跨越年代较长，需要在城市更新中进一步提升。

第三章 规划衔接传导

第一节 底线传导

第 9 条 单元边界线

63022307 单元边界北至新安东路道路中心线、南至天佑德大道道路中心线、东至迎宾大道中心线、西至林川河东侧城镇开发边界，单元总面积 203.47 公顷。

第 10 条 “三区三线” 核查

本单元空间全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

第 11 条 城市“四线”

1、 城市绿线

单元城市绿线包括 1 个综合公园佑宁文化体育中心公园、1 个社区公园、1 个街头游园以及迎宾大道道路防护绿带，总面积 10.82 公顷。

2、 城市黄线

单元城市黄线包括 3 处交通场站用地和 2 处供电用地，总面积 3.20 公顷。

第 12 条 历史文化保护线

单元历史文化保护线包括全国重点文物保护单位天佑德酒作坊和省级文物保护单位互助鼓楼、威远镇文昌阁的保护范围和建设控制地带总面积 430 平方米。

第二节 功能布局传导

第 13 条 总体结构传导

单元位于总体规划中心城区的中部产城融合生活区中，主要功能为公共服务和居住生活。

第 14 条 用地布局传导

总体规划中单元用地分类至二级类，用地结构主要以城镇住宅用地、商业用地、机关团体用地、教育用地、医疗用地、工业用地等地类为主。用地布局主要沿南北大街、东西大街、天佑北路布局商业设施和公共服务设施用地，其余空间规划居住社区。

第 15 条 规划分区传导

单元规划分区分为居住生活区、综合服务区、工业发展区、绿地休闲区、商业商务区五类分区。其中综合服务区主要位于南北大街东侧和单元东南角，面积 52.48 公顷；工业发展区位于单元西南侧，面积 20.01 公顷；绿地休闲区位于单元中部，面积 4.99 公顷；商业商务区位于东西大街南侧，面积 24.08 公顷；其余空间为居住生活区，面积 101.91 公顷。

第四章 目标定位

第一节 功能定位

第 16 条 单元类型

本单元全部位于城镇开发边界内，属于城镇单元，单元内主要空间为传统商圈、老旧城区和滨水地区，规划主要目标为提升城市品质、改善居民生活质量、优化城市公共空间、保护和活化利用历史文化资源和提升土地承载能力，因此单元类型为城市更新单元。

第 17 条 目标定位

63022307 单元规划定位为城区公共服务次中心，文化鲜明、宜居有序的生活社区。

第 18 条 主导功能

落实《互助土族自治县国土空间总体规划（2021-2035 年）》规划分区的要求，63022307 单元主导功能为综合服务和居住生活。

第二节 目标指标

第 19 条 指标体系

本单元详细规划从底线管控、规模容量和公共服务、道路交通、市政公用设施三方面的 27 项细化指标，构建规划综合指标体系。其中，约束性指标 8 项，在规划实施中应严格遵照执行；预期性指标 19 项，在规划实施中应参照执行，具体控制指标见下表。

指标体系一览表

类别	编号	指标项	单位	2035年	指标类型	
底线管控	1	生态保护红线面积	平方千米	--	约束性	
	2	永久基本农田保护面积	万亩	--	约束性	
	3	耕地保有量	万亩	--	约束性	
	4	道路网密度	千米/平方公里	7.6	约束性	
	5	公园绿地、广场步行5分钟覆盖率	%	70	约束性	
	6	城市绿线	公顷	10.82	约束性	
		城市黄线	公顷	3.2		
	7	人均城镇建设用地	平方米	125	约束性	
8	城镇人均住房面积	平方米	≤105	预期性		
规模容量	9	总建筑面积	万平方米	252.68	预期性	
	10	居住建筑面积	万平方米	170.69	预期性	
	11	公共管理与公共服务设施建筑面积	万平方米	35.89	预期性	
	12	商业服务业设施建筑面积	万平方米	31.38	预期性	
	13	工矿、仓储建筑面积	万平方米	11.98	预期性	
	14	人口规模	万人	1.62	预期性	
	15	人均公园绿地面积	平方米/人	3.3	预期性	
	16	人均体育用地面积	平方米/人	—	预期性	
	17	自然和文化遗产数量	处	4	预期性	
公共服务设施 道路交通设施 市政公用设施	18	卫生设施	数量和规模	处、公顷	2	预期性
			步行15分钟覆盖率	%	100	预期性
	19	养老设施	数量和规模	处、公顷	1	预期性
			步行15分钟覆盖率	%	55	预期性
	20	教育设施	数量和规模	处、公顷	7	预期性
			步行15分钟覆盖率	%	100	预期性
	21	文化设施	数量和规模	处、公顷	—	预期性
			步行15分钟覆盖率	%	—	预期性
	22	体育设施	数量和规模	处、公顷	—	预期性
			步行15分钟覆盖率	%	—	预期性
	23	街镇级以下公共服务设施数量		处	—	预期性

24	交通设施数量和规模	处	3	预期性
		公顷	2.07	
25	市政公用设施数量和规模	处	1	预期性
		公顷	1.13	
26	人均应急避难场所面积	平方米/人	3.7	预期性
27	消防站数量、规模	处、公顷	—	约束性

公示稿

第五章 空间结构与用地布局

第一节 空间结构

第 20 条 空间结构

单元规划形成“两心两轴”的整体空间结构。

“两心”：是指鼓楼周边以特色商业和县级医疗、教育为主的综合服务中心，以及迎宾大道和天佑德大道交口西北的公共服务中心。

“两轴”：沿北大街、南大街布局的综合服务轴以及沿天佑北路形成的商业发展轴。

第二节 用地布局

第 21 条 用地布局

居住用地主要围绕三个城中村改造进行整体布局，分别位于单元的西北、东北和东南。

公共管理与公共服务设施用地在鼓楼南侧升阁路和南大街交口周边以及天佑德大道和迎宾大道交口布局，主要包括中小学、医院、机关团体等，单元形成两个公共服务中心。

商业用地沿北大街、南大街和天佑北路布局，其中沿北大街、南大街结合鼓楼布局特产、生活用品零售等商业售卖设施，形成特色商业街；沿天佑北路布局沿街商业，主要服务周边居住生活组团。

工业用地集中布局在单元西南部，主要为酒厂等用地。

第 22 条 用地构成和分类

单元规划居住用地 91.61 公顷，占单元建设用地比例 45.02%；规划公共管理与公共服务用地 29.84 公顷，占单元建设用地比例 14.67%；规划商业服务业用地 20.81 公顷，占单元建设用地比例 10.23%；规划工矿用地 11.98 公顷，占单元建设用地比例 5.89%。

规划涉及的土地使用性质分类和代码参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。参考《青海省详细规划编制指南（试行）》的要求，单元层面规划地类划分深度，依据传导要求，应与市州、县级国土空间总体规划保持一致，地块用地性质深化为二类；地块层面对地类划分进一步细化，深化为三类，应按单元规划图则控制。各类城市建设用地面积与比例详见附表。

第 23 条 用地用途管控

鼓励单元内建设用地功能混合使用，以土地兼容使用为主，土地混合使用为辅。

土地混合使用：非主导用地功能总地上建筑规模占比超过 20%，低于 40%。

土地兼容使用：居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业研发用地和仓储用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的 15%。各个建设地块用地兼容性根据相关规范进行控制。

第 24 条 空间形态

规划形成西低东高的整体空间形态，林川河沿线及老城区内保持平缓低矮的天际线，保留已经形成的临路、临水建筑群体，严格控制临水新建区域的建筑高度和尺度规模，营造清晰有序的空间秩序，城中村改造区域和沿迎宾大道区域高度适度提升。重点在西大街、北大街交口，东大街、天佑北路交口，东大街、迎宾大道交口打造城市建筑、景观节点。

公示稿

第六章 发展规模与开发容量

第一节 人口规模

第 25 条 人口规模和调控策略

单元规划人口 1.62 万人。通过城中村改造引导提升人口承载力，完善公共服务设施和绿地空间，提升区域居住生活品质，聚集人气，建设城市核心区。

第二节 开发容量

第 26 条 规模总量

单元总用地面积约为 203.47 公顷，总建筑面积控制在 252.68 万平方米。其中居住用地、商业服务业设施用地、教育用地、文化用地、体育用地、医疗用地等公共管理与公共服务设施用地建筑面积按上限控制，工业用地建筑面积按下限控制，详见单元开发容量控制一览表。

第 27 条 总体容量平衡

应对未来开发建设不确定影响，增强规划可操作性，在强化规模总量管控的基础上，推进规模总量单元间弹性统筹，必要时允许建筑总面积在行政区范围内单元间流动。本单元内流入流出量不超过总建筑面积的 10%。流量指标优先在相邻单元间流动，尽量保持同类用地建筑总量等量增减。

第三节 强度分区与控制要求

第 28 条 开发强度分区

本单元开发强度分为四个层级：

I 级强度区：容积率在 1.0（包括）以下，主要为教育用地、机关团体用地、交通设施用地。

II 级强度区：容积率在 1.0-1.5（包括）之间，主要为居住用地和商业用地。

III 级强度区：容积率在 1.0-2.0（包括）之间，主要为居住用地和商业用地。

IV 级强度区：容积率在 2.0-2.5（包括）之间，主要为现状居住用地。

第 29 条 分类开发强度控制

现状保留用地保持现状开发强度，不进行调整。

新建居住用地，地块容积率不超过 2.3；建筑高度不超过 80 米；建筑密度控制在 30% 以下。

新建机关团体用地，地块容积率不超过 1.5；建筑高度不超过 24 米；建筑密度控制在 50% 以下。

新建教育用地，地块容积率不超过 1.5；建筑高度不超过 24 米；建筑密度控制在 40% 以下。

新建医疗用地，地块容积率不超过 1.5；建筑高度不超过 50 米；建筑密度控制在 40% 以下。

新建社会福利用地，地块容积率不超过 1.2；建筑高度不超过 24 米；建筑密度控制在 40% 以下。

新建交通场站用地，地块容积率不超过 1.0；建筑高度不超过 24 米；建筑密度控制在 40%以下。

新建商业用地，地块容积率不超过 1.5；建筑高度不超过 36 米；建筑密度控制在 50%以下。

新建一类工业用地，地块容积率不低于 1.0；建筑高度不超过 40 米；建筑系数控制在 40%以上。

新建供电用地，地块容积率不超过 1.0，建筑高度不超过 24 米；建筑密度控制在 40%以下。

第 30 条 控制要求

新开发工业用地容积率、建筑系数按下限控制，绿地率按上限控制；其余建设用地容积率、建筑密度按上限控制，绿地率按下限控制，同时应满足《青海省城市规划管理技术导则》（2018 年版）、《城市居住区规划设计标准》相关规定的要求。

第四节 高度分区和控制要求

第 31 条 建筑高度

单元建筑高度控制在 80m 以下，整体高度分为四个区间，建筑高度为上限控制。

一级高度区：控制高度不超过 12 米，包括公园绿地、防护绿地和广场用地等绿地和开敞空间用地以及幼儿园和社会停车场等。

二级高度区：控制高度不超过 36 米，主要是单元内大部分工业、居住、公共管理和公共服务设施以及商业用地。

三级高度区：控制高度不超过 54 米，包括新安东路沿线少量居住用地以及现状人民医院用地。

四级高度区：控制高度不超过 80 米，主要为迎宾大道沿线已建、在建居住用地。

同时，控制文物古迹周边建筑高度，与文物古迹建筑高度相协调，其中鼓楼周边建筑高度不超过 18 米。文昌庙 50-100 米范围内建筑高度不超过 24 米，100-150 米范围内建筑高度不超过 39 米，150-300 米范围内建筑高度不超过 54 米。

公示稿

第七章 公共服务设施规划

第一节 教育设施

第 32 条 幼儿园规划

规划幼儿园四所，均为保留提升（改扩建）。

序号	名称	规模 (m ²)	位置	状态
1	大寺路幼儿园	3600	武装巷与天佑北路交口东北角	保留提升 (改扩建)
2	县城西幼儿园	7172	酒城北路西侧	保留提升 (改扩建)
3	深沟幼儿园	4906	天佑北路与升阁巷交口西南角	保留提升 (改扩建)
4	城南幼儿园		迎宾大道与天佑德大道交口西北角	保留提升 (改扩建)

第 33 条 小学规划

保留提升（改扩建）城东小学和城南学校 2 所小学。

序号	名称	规模 (m ²)	位置	状态
1	城东小学	22721	东大街以南	保留提升 (改扩建)
2	城南学校	16769	南大街以东， 天佑德大道以北	保留提升 (改扩建)

第 34 条 中学规划

保留提升（改扩建）威远初级中学，位于南大街西北侧，占地面积 41335 平方米。

第 35 条 职业学校、党校规划

保留提升（改扩建）职业技术学校 1 所，位于天佑德大道和迎宾大道交口西北侧，占地面积 38571 平方米。

保留提升（改扩建）党校 1 所，位于天佑德大道和迎宾大道交口西北侧，占地面积 12358 平方米。

第二节 医疗卫生设施

第 36 条 医院规划

保留现状南侧人民医院，优化布局、提升设施，占地 36883 平方米，北侧预留一块医院扩建用地，占地 23354 平方米。

第三节 社会福利设施

第 37 条 养老院规划

规划新建一所公立养老院，位于单元西北侧，酒城北路以西，占地 14325 平方米。

第八章 综合交通规划

第一节 道路交通规划

第 38 条 道路系统

规划形成“主干路-次干路-支路”三级路网结构，规划路网密度不低于 7.6 千米/平方千米。

其中三级主干路包括新安东路、天佑德大道、北大街和南大街、迎宾大道，红线控制在 30-65 米。

次干路包括酒城北路、天佑北路、佑宁西路、东大街、西大街，红线控制在 24-32 米。

支路包括大寺路、新吴路和武装巷、升阁巷、文昌东路、寺壕子路、上关巷和古井巷，红线控制在 6-25 米。

具体控制指标见附表 7。

第 39 条 道路功能

交通性道路：新安东路、迎宾大道、天佑德大道。

综合性道路：北大街、南大街、东大街、西大街、天佑北路、酒城北路、佑宁西路。

生活性道路：大寺路、新吴路和武装巷、升阁巷、文昌东路、寺壕子路、上关巷和古井巷。

第 40 条 道路交叉口

单元道路交叉口均为平面交叉口。

第二节 公共交通运输规划

第 41 条 公共交通场站规划

规划 1 处公共交通场站用地，位于新安东路以南、北大街以西，为现状客运站，优化提升为公交首末站，占地 1.18 公顷。

第 42 条 公交线路规划

公共交通线路及车站宜在次干路等级以上布局，公共交通车站服务面积，以 300m 半径计算，不得小于城市用地面积的 50%；以 500m 半径计算，不得小于 90%。

第三节 交通设施布局规划

第 43 条 停车设施

规划 2 处社会停车场设施，其中保留提升 1 处，规划新建一处。其中西大街以南、天佑北路以西规划 1 处社会停车场，保留提升现状设施，占地 0.59 公顷；南大街和佑宁西路交口东南角，规划新增一所社会停车场，占地 0.28 公顷。

第九章 绿地与开敞空间规划

第一节 绿地系统规划

第 44 条 绿地与开敞空间

规划绿地与开敞空间用地面积为 10.82 公顷，其中公园绿地 5.37 公顷，包括专类公园 1 座，社区公园 1 座，城市游园 1 座；规划防护绿地主要为迎宾大道西侧沿线道路防护绿地，用地面积 3.23 公顷；规划广场用地两处，分别位于东大街北侧沿路广场和天佑德酒厂南侧广场，占地面积 2.22 公顷。

第 45 条 绿线管控

单元内公园绿地、防护绿地、广场作为城市绿线控制，总面积 10.82 公顷。

城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。有关部门不得违反规定，批准在城市绿线范围内进行建设。

因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。在城市绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。

任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动。

第二节 开敞空间规划

第 46 条 街道空间

交通性街道以非开放式界面为主，街道两侧街墙贴线率不宜低于 60%，行道树树种选择宜综合考虑乡土性、生态性、遮阴效果及景观性，宜以乔木为主。

综合性街道两侧建筑贴线宜为 60%-80%；行道树树种选择和布局不宜过度遮蔽建筑界面，选择养护管理成本低、适应性强的本土植物，通过地面绿化、垂直绿化、街头绿地、立面绿化等多种绿化方式增加街道绿量和彩化效果，提升街道整体环境品质与生态效益。

休闲性街道以景观为主，街道两侧街墙贴线率不宜低于 60%；保持沿街通透性、美观性，合理设置高中低不同高度的绿化植被，形成层次丰富的绿化景观，滨水区域严格控制新建建筑高度，预留视觉景观廊道。

第 47 条 公园和广场空间

专类公园：佑宁文化体育中心公园以“城市会客厅”的理念，打造了一个融合体育、演艺、商业、休闲的综合体。通过绿道串联各个功能区域，形成大环线，实现全天候视觉景观体验。以“传承文化，健康生活，运动快乐”为主题，打造一个集运动、休闲、娱乐于一体的综合性公园。采用“渗、滞、蓄、净、用、排”的设计理念，提升公园的环境品质。

社区公园：天佑德酒厂南侧公园以开放的边界引导周边居民和路人进入公园活动，以天佑德酒文化为主题，运用亲

近自然的设计手法，将自然野趣的生活场景带给城市中的人们，建设供社交、休息、亲子、锻炼、玩耍，以及不定期举办的各类文化活动的开敞空间。

街头游园：利用街角小块零散空地、边角地、闲置地等微小空间，“见缝修园”打造特色游园。结合园林特点、满足群众日常休闲需求，考虑不同年龄、不同类型人群的休闲需求，合理设置了健身器材、儿童娱乐等配套设施，建设赏心悦目的景致和静谧的休憩空间。

广场：提炼天佑德酒文化的艺术形态，选择对称或对应的形式营造出秩序感、庄重感，使之呈现稳定和谐之美。

第 48 条 社区活动空间

新建社区公共活动空间建议混合布局、立体建设城镇社区服务设施，功能包括行政管理、文化活动、卫生服务、全民健身活动、养老设施等功能。建筑宜以半围合式布局，以现代风格为主，色彩宜清新淡雅。

第十章 历史文化保护规划

第一节 历史文化资源

单元历史文化资源包括全国重点文物保护单位天佑德酒作坊；省级文物保护单位互助鼓楼、威远镇文昌阁；县级文物保护单位大寺路村古井。

第二节 保护范围控制线

第 49 条 历史文化保护线

单元历史文化保护线包括全国重点文物保护单位天佑德酒作坊和省级文物保护单位互助鼓楼、威远镇文昌阁的保护范围和建设控制地带总面积 430 平方米。

第 50 条 历史文化资源富集区

以彰显河湟文化、土族文化，强化历史资源保护为目标，叠加全国重点文物保护单位、省级文物保护单位的保护控制界线范围，划定历史文化资源富集区，占单元面积的 0.01%。

第三节 保护与利用要求

在文物保护单位保护界线内，不得改变文物原状，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动，地下文物埋藏区、大遗址应按照“先考古、后出让”的管控要求。对已有的污染文物保护单位及其环境设施，应当限期治理。

第十一章 地下空间规划

第一节 空间布局

第 51 条 地下空间重点建设区域

主要以地下停车设施、地下市政基础设施建设为主，适度发展地下商业设施和公共服务设施。依据火灾危险性类别，有条件地发展地下仓储设施。按照相关要求建设地下人防工程。

第二节 建设要求

第 52 条 竖向层次引导

地下空间开发利用以浅层（负 10 米至 0 米）为主，次浅层（负 10 至负 30 米）为辅。浅层以地下公共活动、地下公共服务、地下停车、地下市政管线、综合管廊、地下道路、人防工程等功能为主，次浅层主要安排停车、交通集散、人防等功能。

第 53 条 推进地下综合管廊建设

海东市作为全国地下综合管廊建设试点城市，规划期内将充分结合市政管线和市政道路建设计划、城市路网等情况，在河湟新区稳步推进地下综合管廊建设，逐步提高管廊建设范围。

第十二章 城市更新

第一节 重点项目规划

第 54 条 城中村改造项目

主要为寺壕子村、深沟村、西上街村三个村城中村改造项目。

第 55 条 基础设施建设项目

主要包括酒城北路、寺壕子路、北大街、南大街、佑宁西路拓宽和建设以及市政设施建设。

第 56 条 公共服务设施建设项目

主要为人民医院扩建提升，城东小学、城南小学提升改造和扩建，城西幼儿园、城东幼儿园提升改造，威远初级中学扩建等。

第 57 条 公园绿地建设项目

主要为新建佑宁文化体育中心公园项目建设以及天佑德酒厂南侧社区公园、广场提升改造。

第十三章 城市控制线规划管控

第 58 条 城市绿线

落实国土空间总体规划确定的城市绿线，将单元内的公园绿地、防护绿地、广场划入城市绿线，规模为 10.82 公顷。城市绿线严格依据《城市绿线管理办法》进行管控。

第 59 条 城市黄线

落实国土空间总体规划确定的城市黄线，将单元供电设施和公共停车场、公交首末站等交通设施用地划入城市黄线，总面积 3.20 公顷。城市黄线严格依据《城市黄线管理办法》进行管控。

第十四章 规划传导与实施

第 60 条 规划传导

单元详细规划落实国土空间总体规划确定的城镇开发边界、道路红线、城市绿线、城市黄线等内容，深化细化单元主导功能、建设用地总规模、建筑总面积以及绿地、公益性的公共服务设施、交通设施、公用和安全设施等用地、规模和布局要求。

第 61 条 实施策略

1. 采取“弹性适应”的混合用地策略强化用地混合性布局，形成用地混合的“正面清单、负面清单”，正面清单指该类用地在遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相融”的原则，并严格执行国家和地方相关法律法规规章及技术标准的前提下，可混合使用的土地用途，负面清单指该类用地不允许混合的土地用途，绿地可纳入各类用地正面清单，混合的土地用途不得对该类土地的使用产生安全、环境、消防等负面影响。

2. 提供“功能引导”的产业招商方向，落实和细化上位总体规划，构建共生产业链，并通过功能指引清单、重点推介目录等方式，结合招商制定推荐项目库，界定产业项目准入标准，限制本地区承接一般性制造业、中低端第三产业等高能耗、高排放、低产出项目，提高招商项目准入门槛。

落实总体规划强制性内容，根据“公益性用地总量不减少的原则”，结合产权、地籍等实际情况，合理优化用地布局。

第 62 条 控制方式

包括实位、虚位、点位等类型。单元对总体规划传导的城镇开发边界、用地边界、道路红线、城市绿线、城市黄线实施实位控制方式，采用实线和实线加色块填充的表达方式，实位控制设施的位置、边界、建设规模、建设内容不得更改。本单元详细规划不涉及虚位控制。单元对用地配建的公交站点（首末站）、停车场（库）、公共厕所进行点位控制，点位控制的建设内容可在单元内调整。

第 63 条 规划法律效力

详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。本规划由规划文本、图则和附件构成，规划文本和图则两者具有同等法律效力。

第 64 条 规划批准

本规划经互助县人民政府批准后即行生效。

第 65 条 规划修改

修改本规划时，互助土族自治县自然资源局应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并

向互助土族自治县人民政府提出专题报告，经互助土族自治县人民政府同意后，方可编制修改方案。修改后的单元详细规划，应当依照《中华人民共和国城乡规划法》第十九条规定的审批程序报批。

第 66 条 规划执行

建立详细规划动态维护和修改制度，加强规划评估和实施管理。加快规划编制和实施管理的数字化转型，依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”系统，推进规划编制、审批、实施、监督全程数字化管理，提高工作质量和效能。探索基于行政管理单元的责任规划师制度，提升治理水平。鼓励各地因地制宜制定或修订详细规划技术规定，体现本地实际和特色。

本规划由互助土族自治县自然资源局负责组织实施。

附表

附表 1 单元用地结构一览表

规划地类	面积（公顷）	占总面积比例（%）
永久基本农田	---	---
一般耕地	---	---
园地	---	---
林地	---	---
草地	---	---
湿地	---	---
城镇建设用地	203.47	100.00
村庄建设用地	---	---
其他建设用地	---	---
留白用地	---	---
陆地水域	---	---
海域	---	---
其他土地	---	---

注：规划预留的机动指标应相应纳入城镇建设用地和农村建设用地。

附表 2 单元城镇建设用地结构优化建议表

规划地类	现状面积 (公顷)	现状占比 (%)	规划面积 (公顷)	本次规划占比 (%)
居住用地	106.34	52.46	91.61	45.02
公共管理与公共服务用地	26.25	12.95	29.84	14.67
商业服务业用地	20.02	9.88	20.81	10.23
工矿用地	15.37	7.58	11.98	5.89
仓储用地	0.00	0.00	0.00	0.00
交通运输用地	27.67	13.65	37.23	18.30
公用设施用地	1.69	0.83	1.14	0.56
绿地与开敞空间用地	5.38	2.65	10.82	5.32
特殊用地	0.00	0.00	0.04	0.02
留白用地	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	202.72	100.00	203.47	100.00

公示稿

附表3 单元人口规模一览表

单元编号	单元用地面积 (公顷)	现状常住人口 (万人)	现行控规可容纳 人口(万人)	单元规划人口规模 (万人)
63022307	203.47	1.3	1.7	1.62

公示稿

附表 4 单元开发容量单元控制一览表

类别	单元编号			
	01 图则	02 图则	03 图则	合计
居住建筑面积 (万平方米)	67.78	33.71	69.20	170.69
商业服务业设施建筑面积 (万平方米)	10.85	9.06	11.47	31.38
工矿、仓储建筑面积 (万平方米)	—	11.98	—	11.98
公共管理与公共服务设施建筑面积 (万平方米)	8.40	16.45	11.04	35.89
单元总建筑面积 (万平方米)	89.34	71.63	91.71	252.68

公示稿

附表5 单元市县级公共服务设施规划一览表

级别	类别	用地面积 (公顷)	人均用地指标 (平方米/人)	建筑面积(万平方米)		规划 状态
				独立占地	综合设置	
市 县 级	文化设施	---	---	---	---	---
	教育设施	14.74	9.10	13.67	---	现状/ 迁建
	社会福利设施	1.43	0.88	1.72	---	新建
	卫生设施	6.02	3.72	9.04	---	现状/ 新建
	体育设施	---	---	---	---	---
	社会服务设施	7.64	4.72	11.46	---	现状/ 改扩建

公示稿

附表 6 单元街道级及以下公共服务设施规划一览表

级别	类别	数量	规模	空间布局要求	规划状态
街道级及以下	文化设施	3	文化活动站：建筑面积 250-1200 平方米	可综合设置，允许在街区范围内调整	
	教育设施	1	幼儿园：建筑面积 3150-4550 平方米，用地面积 5240-7580 平方米	宜独立占地，允许在街区范围内调整	
	社会福利设施	1	老年人日间照料中心：建筑面积 350-1750 平方米	可综合设置，允许在街区范围内调整	
	卫生设施	6	社区卫生服务站：建筑面积 120-270 平方米	可综合设置，允许在街区范围内调整	
	体育设施	28	小型多功能运动场地：用地面积 770-1310 平方米； 室外综合健身场地：用地面积 150-750 平方米； 儿童、老年人活动场地：用地面积 170-450 平方米； 室外健身器械：一一	宜独立占地，允许在街区范围内调整	
	社会服务设施	11	社区服务中心：建筑面积 700-1500 平方米，用地面积 600-1200 平方米。 物业管理与服务：宜按照不低于物业总建筑面积的 2%配置物业管理用房。	可综合设置，允许在街区范围内调整	

附表 7 单元综合交通规划一览表

分类		控制内容		
轨道交通	名称	控制线宽度		站点数量
	---	---		---
路网密度	---	道路网密度 7.58 km/km ² 主干道路网密度 2.85 km/km ² 次干道路网密度 2.19 km/km ² 控制支路网密度不低于 2.55 km/km ²		
道路规划	道路等级	道路名称	道路走向	管控宽度
	主干路	新安东路	东西	32 米
		北大街	南北	30 米
		南大街	南北	30 米
		天佑德大道	东西	65 米
		迎宾大道	南北	44 米
	次干路	酒城北路	南北	28 米
		天佑北路	南北	28 米
		西大街	东西	32 米
		东大街	东西	32 米
	支路	大寺路	东西	10 米
		新吴路	东西	16 米
		武装巷	东西	16 米
		升阁巷	东西	16 米
		上关巷	南北	6 米
		古井巷	南北	16 米
		寺壕子巷	南北	25 米
		文昌东路	南北	16 米
沿河东路	南北	12 米		

附表 8 单元交通设施规划一览表

设施类型	数量	名称 (位置)	用地面积 (m ²)
交通枢纽	---	---	---
社会停车场 (库)	2	南大街和佑宁西路 交口社会停车场	2880
		寺壕子路和东大街 交口社会停车场	5940
加油 (气) 站	---	---	---
电动汽车充 (换) 电站	---	---	---

公示稿

附表9 单元市政公用设施规划一览表

设施类别	数量(处)	用地面积(公顷)	独立占地/结合设置	规划状态
给水设施	---	---	---	---
排水设施	---	---	---	---
再生水设施	---	---	---	---
电力设施	2	---	可综合设置	现状/新建
燃气设施	---	---	---	---
供热设施	---	---	---	保留提升
通讯设施	2	---	可综合设置	保留提升
环卫设施	14	---	可综合设置	现状/新建

公示稿

附表 10 单元绿地与开敞空间规划一览表

序号	类别	名称(所处)	用地面积(m ²)
1	公园绿地	佑宁文化体育中心公园	34121
2		天佑德酒厂南侧社区公园	15295
3		街头游园	4354
4	防护绿地	迎宾大道西道路防护绿地	32213
5	广场	天佑德酒厂南广场(两个地块)	10855
		东大街路北带状广场	11382
合计			108220

公示稿

附表 11 控制性详细规划（地块层面）01 图则规划城镇建设用
地结构表

规划地类			现状面积 (公顷)	现状占 比(%)	规划面积 (公顷)	规划占 比(%)
一级类用地	二级类用 地	三级类用 地				
耕地	水浇地	——	0.21	0.31%	——	——
林地	乔木林地	——	0.16	0.25%	——	——
	其他林地	——	0.19	0.29%	——	——
湿地	内陆滩涂	——	0.01	0.02%	——	——
居住用地	城镇住宅 用地	二类城镇 住宅用地	21.12	31.72%	38.05	57.15%
	农村宅基 地	二类农村 宅基地	18.55	27.86%	——	——
公共管理与公 共服务用地	机关团体 用地	——	7.25	10.89%	4.16	6.25%
	教育用地	幼儿园用 地	0.86	1.29%	0.72	1.08%
	社会福利 用地	老年人社 会福利用 地	——	——	1.43	2.15%
商业服务业用 地	商业用地	商业用地	5.58	8.39%	7.23	10.86%
工矿用地	工业用地	二类工业 用地	0.69	1.04%	——	——
交通运输用地	公路用地	——	3.38	5.08%	——	——
	城镇村道 路用地	——	5.58	8.38%	13.8	20.73%
	交通场站 用地	公共交通 场站用地	1.40	2.10%	1.19	1.79%
公用设施用地	供电用地	——	1.05	1.58%	——	——
	水工设施 用地	——	0.10	0.15%	——	——
绿地与开敞空 间用地	公园绿地	——	0.27	0.41%	——	——
其他土地	其他土地	空闲地	0.17	0.26%	——	——
合计			66.58	100.00%	66.58	100.00%

附表 12 控制性详细规划（地块层面）02 图则规划城镇建设用
地结构表

规划地类			现状面积 (公顷)	现状占 比 (%)	规划面积 (公顷)	规划占 比 (%)
一级类用地	二级类 用地	三级类用 地				
居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	15.60	22.99%	17.53	25.84%
	农村宅基地	二类农村宅基地	8.91	13.13%	—	—
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	—	1.85	2.73%	1.37	2.02%
	教育用地	中小学用地	6.19	9.12%	5.81	8.56%
		幼儿园用地	1.06	1.57%	0.49	0.72%
	医疗卫生用地	医院用地	2.71	4.00%	6.02	8.87%
商业服务业用地	商业用地	5.78	8.52%	6.04	8.90%	
工矿用地	工业用地	一类工业用地	14.67	21.63%	11.98	17.66%
交通运输用地	公路用地	—	1.37	2.02%	—	—
	城镇村道路用地	—	6.46	9.52%	11.25	16.58%
	交通场站用地	社会停车场用地	—	—	0.88	1.30%
公用设施用地	通信用地	—	0.20	0.29%	—	—
	邮政用地	—	0.35	0.51%	—	—
绿地与开敞空间用地	公园绿地	—	0.50	0.73%	5.38	7.93%
	广场用地	—	2.19	3.24%	1.09	1.61%
特殊用地	文物古迹用地	—	—	—	0.01	0.01%
合计			67.85	100.00%	67.85	100.00%

附表 13 控制性详细规划（地块层面）03 图则规划城镇建设用
地结构表

一级类用地	规划地类		现状面积 (公顷)	现状占 比 (%)	规划面积 (公顷)	规划占 比 (%)
	二级类 用地	三级类用地				
居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	19.46	28.19%	35.94	52.05%
	农村宅基地	二类农村宅基地	22.71	32.88%	—	—
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	—	1.42	2.05%	2.1	3.04%
	教育用地	中等职业教育用地	1.83	2.65%	3.86	5.59%
		中小学用地	2.36	3.41%	2.27	3.29%
		幼儿园用地	0.45	0.65%	0.36	0.52%
		其他教育用地	—	—	1.24	1.80%
医疗卫生用地	基层医疗卫生设施用地	0.27	0.39%	—	—	
商业服务业用地	商业用地	—	8.66	12.54%	7.65	11.08%
交通运输用地	公路用地	—	4.50	6.52%	—	—
	城镇村道路用地	—	4.98	7.21%	11.23	16.26%
绿地与开敞空间用地	公园绿地	—	0.47	0.68%	—	—
	防护绿地	—	—	—	3.22	4.66%
	广场用地	—	1.95	2.82%	1.14	1.65%
特殊用地	文物古迹用地	—	—	—	0.04	0.06%
合计			69.05	100.00%	69.05	100.00%

图纸目录

- 1、 区位图
- 2、 单元划分图
- 3、 用地现状图
- 4、 上位规划分析图
- 5、 综合交通现状图
- 6、 公共服务设施现状图
- 7、 单元底线管控图
- 8、 单元用地布局规划图
- 9、 单元公共服务设施规划图
- 10、 单元综合交通规划图
- 11、 单元绿地与开敞空间规划图
- 12、 历史文化保护规划图
- 13、 单元开发强度分区图
- 14、 城市更新规划引导图
- 15、 地块层面图则编制范围图
- 16、 底线管控及用地布局规划图则 01
- 17、 底线管控及用地布局规划图则 02
- 18、 底线管控及用地布局规划图则 03