

互助土族自治县中心城区城镇开发
边界内 630223014 单元详细规划
(2024-2035 年)

文本
(公示稿)

2025 年 4 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
第二节 控制性详细规划评估	7
第三章 规划衔接传导	12
第一节 底线传导	12
第二节 功能布局传导	13
第四章 目标定位	14
第一节 功能定位	14
第二节 目标指标	14
第五章 空间结构与用地布局	17
第一节 空间结构	17
第二节 用地布局	17
第六章 发展规模与开发容量	25
第一节 开发容量	25
第二节 强度分区与控制要求	26
第三节 高度分区和控制要求	27

第七章 综合交通规划	30
第一节 道路交通规划	30
第二节 公共交通运输规划	31
第三节 交通设施布局规划	31
第八章 绿地与开敞空间规划	34
第一节 绿地系统规划	34
第二节 开敞空间规划	34
第九章 城市设计引导	36
第十章 地下空间规划	39
第一节 空间布局	39
第二节 建设要求	39
第十一章 城市更新	41
第十二章 城市控制线规划管控	43
第十三章 地块层面控制引导	45
第十四章 规划传导与实施	46
附表	49
附表 1 单元用地结构一览表	49
附表 2 单元城镇建设用地结构优化建议表	50

附表 3 单元人口规模一览表	51
附表 4 单元开发容量单元控制一览表	52
附表 5 单元市县级公共服务设施规划一览表	53
附表 6 单元综合交通规划一览表	54
附表 7 单元交通设施规划一览表	55
附表 8 单元市政公用设施规划一览表	56
附表 9 单元绿地与开敞空间规划一览表	57
附表 10 单元综合防灾减灾设施规划一览表	58
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	59
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	60

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630223014单元，北至振兴大道、东至西互高速沿线、南至迎宾大道以北、西至柏木峡河，面积193.75公顷。

第3条 规划期限

本规划期限为2024年-2035年，近期至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) 《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》

(19) 《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）

(20) 《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）

(21) 《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）

(22) 《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）

(23) 《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）

(24) 《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）

(25) 《青海省详细规划编制指南（试行）》

(26) 《青海省城市规划管理技术导则》

(27) 《海东市国土空间总体规划（2021-2035年）》

(28) 《互助土族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》

(29) 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，聚焦提高人民生活品质，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，之间有西互高速、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。

630223014 单元位于互助县中心城区南部地区，是海东工业园区互助绿色产业园的重要组成部分，单元位于柏木峡河与西互高速之间，呈带状形态，是中心城区产业发展的集中区域，空间相对独立，单元南部紧邻西互高速出入口，对外交通便捷。

第8条 地形地貌

互助县地区在地质构造上属于祁连山地槽褶皱带东段的一部分。整体形成了高山峡谷、低山丘陵、沟谷滩地、黄土红丘等复杂的地貌特征。630223014 单元总体地形北高南低，地势平坦、地貌单一，地面标高在 2500 米左右。

第9条 工程地质条件

互助县位于西宁盆地边缘低山丘陵区，地貌类型单一，属西门河东岸一级阶地，地层成因时代 Q41a1+p1。地基土分布连续，不存在液化土层，全线工程地质条件较简单，勘察沿线及周边未发现滑坡、泥石流、采空区等不良地质现象，

场地稳定性较好，但场地分布有湿陷性黄土，等级为 I 级（轻微）非自重湿陷性-II 级（中等）自重湿陷性黄土场地。

根据规划区域内部分拟建道路沿线探井揭示，路基土地层岩性自上而下由○1 层填筑土（耕填土 Q4m1），以黑褐色，杂色、以粉质土为主，混有少量的砾石、细砂，含有根物根系及腐烂的植物根茎，厚度 0.50-1.2m，平均厚度为 0.83m。○2 层粉质中-低液限粘质土（黄土状土 Q41a1+p1）、砾类土（圆砾 Q41a1+p1）等组成。场地○2 粉质中-低液限粘质土（黄土状土）：黑褐色、黄褐色，以粉土为主，含少量粉细砂及混有砾石颗粒，具空隙发育，土质均匀，稍湿、稍密，摇振反应中等，无光泽反应，干强度及韧性低，该层分布不连续，具有湿陷性，厚度在 0.6-2.8 米。另外，场地○2 层砾类土杂色，一般粒径为 2-40mm，该层揭露厚度 2.10-3.90m，平均厚度为 3.04 米、未穿透。

第10条 现状问题

1、 产业布局分散，空间开发强度较低。

630223014 单元现状已经入驻多家企业，主要包括酿酒、食品加工、生物科技等方向，单元内工业用地面积达 51.40 公顷，仅占单元面积的 26.53%，剩余大部分空间为城中村和林地、耕地、草地等非建设用地，单元国土空间开发强度较低。现状产业布局主要位于西侧南沿河路沿线，空间不联系，整体布局较为分散。

2、 道路交通体系不畅通，对交通外联系较少。

现状道路初步呈现“一横四纵”的道路框架，其中西侧南沿河路是串联园区的主要南北向道路，向北延伸到绿色产业园区北部，单元内东西向道路永胜路、永庆路、永兴路等均为断头路。单元现状道路尚且可以支撑园区内部交通，但是与西侧的中心城区的联系较少，交通不畅。

3、 用地布局混杂，园区整体风貌有待提升。

630223014 单元全部位于城镇开发边界内，现状用地建设处于部分开发阶段，除工业用地外，其他用地多为非建设用地和村庄建设用地，其中尹家村、徐家庄村、凉州营村分散穿插于工业用地之间，用地布局较为混杂，另一方面高大的产业建筑与矮小陈旧的村庄民居不太协调，整体城市风貌有待提升。

第二节 控制性详细规划评估

互助县中心城区城镇开发边界内 630223014 单元在《互助土族自治县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（以下简称国土空间总体规划）中为详细规划 N 单元，与上版控规《青海省互助县城东新区控制性详细规划》（以下简称原控规）C 单元存在重叠部分。

原控规于 2012 年批复实施，本次评估范围为国土空间总体规划 N 单元与原控规 C 单元所重叠的区域（以下简称评估区域），涉及 5 个街坊，20 个地块。本次重点评估原控规 C 单元与国土空间总体规划 N 单元在评估区域内的“符合性”、原控规 C 单元评估区域内的“实施性”以及原控规 C 单元评

估区域对国土空间总体规划和城中村改造、“平急两用”等新政策的“适应性”。

第11条 总体评估结论

原控规 C 单元评估区域内实施情况较差，符合性方面，原控规 C 单元在空间格局、规划分区、生活圈配置要求、交通路网、城市四线等方面与国土空间总体规划均存在差异。在实施性方面，在地块用地性质、地块指标、公共服务设施等方面实施情况一般。在适应性方面，工业用地容积率等指标不满足工业用地要求，规划中存在深度不够、不能满足“十四五”建设项目用地需求等问题。

综合评估，本单元与县级国土空间总体规划确定的强制性内容存在矛盾，无法满足实际建设需求，作为重点优化单元，优先纳入控制性详细规划编制计划。

第12条 符合性评估

1、空间范围

原控规 C 单元北至威远北路、东至经济路、南至永兴路、西至安定河，规划面积 143.26 公顷。国土空间总体规划 N 单元北至振兴大道、东至东环路、南至污水处理厂、西至安定河，规划面积 193.75 公顷。原控规 C 单元与国土空间总体规划 N 单元在空间范围存在较大差距。

2、空间格局

原控规 C 单元评估区域内在空间格局方面与国土空间总体规划 N 单元存在差异。国土空间总体规划中，本单元涉及

“一带一轴、一心一区”，原控规规划“一心两轴一片”的空间格局。

两规在东西方向均是沿振兴大道形成城市发展轴，沿安定河形成纵向发展轴；原控规打造文化、商贸服务中心，国土空间规划打造产业发展中心。

3、规划分区

依据国土空间总体规划，本单元内规划分区为工业发展区。原控规中工业用地面积比例未超过 50%，国土空间总体规划与原控规在规划分区上存在差异。

专栏1 规划分区中主导用地面积及占比情况表				
规划分区名称	面积（公顷）	主导地类名称	面积（公顷）	占比
工业发展区	37.87	工业用地	11.46	30.26%

4、控制线评估

原控规 B 单元在城市四线方面与国土空间总体规划存在较大差异。

在城市绿线方面，原控规与国土空间总体规划在面积和空间布局上均存在较大差异；在城市蓝线方面，两规均将安定河划定为城市蓝线，在划定面积上存在差异；在城市黄线方面，原控规将社会停车场划定城市黄线，总规未划定；在城市紫线方面，两规均未划定城市紫线。

5、生活圈配置要求符合性评估

原控规与国土空间总体规划在生活圈设施配套符合性较差。

教育设施方面，原控规 C 单元规划一处教育用地，国土空间总体规划 N 单元中未规划，两规在评估范围内均无医疗卫生、社会福利、体育用地等设施。

6、交通设施符合性评估

原控规 C 单元与国土空间总体规划 N 单元路网符合性一般。在主干路方面，两规均将振兴大道、永兴路作为城市主干道，但是在城市次干道和支路方面存在差异。

第13条 实施性评估

1、地块实施情况

原控规实施期间的建设实施情况较差，存在实际建设情况与原详规用地性质不一致的情况，部分街坊在路网边界、绿化等方面均存在差异。

2、道路实施情况

道路建设与原控规存在较大差异，主干道基本符合原控规，在城市次干道、支路方面存在部分差异，主要有道路线形不一致、原控规道路未建设等问题。

3、公共服务设施实施情况

公共服务设施建设与原控规要求存在差异，规划一处教育用地实际建设为工业厂房。

第14条 适应性评估

1、土地节约集约评估

依据 2023 年自然资源部修订的《工业项目建设用地控制指标》要求，单元内工业用地容积率未满足相关要求，建筑密度指标满足要求。

2、城中村改造政策评估

原控规缺少城中村改造内容的管控要求，正负面清单、风貌管控等内容均未明确，城中村改造政策要求在现有控制性详细规划中体现深度不够。

3、“平急两用”政策评估

原控规在“平急两用”设施建设方面主要包含以下内容：以城市主干道作为抗震、人防等疏散通道，将公园、绿地、广场、停车场等空地作为抗震、人防等应急避难场所。

原控规在“平急两用”公共基础设施类型上有所欠缺，对于疫情灾害、平时与假期两用设施、平时与赛事两用设施、平时与战时两用设施均未明确。

4、“十四五”重点建设项目评估

依据已收集的“十四五”重点项目，区域内重点项目主要为道路建设项目。通过数据叠加分析，原控规不能满足“十四五”重点建设项目的用地需求。

第三章 规划衔接传导

第一节 底线传导

第15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16条 城市“四线”

1、 城市绿线

落实《互助土族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》的要求，单元城市绿线包括沿河路西侧带状公园以及柏木峡河北侧防护绿带、振兴大道和永庆路两侧道路防护绿带，总面 12.31 公顷。

2、 城市黄线

落实《互助土族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》的要求，单元城市黄线包括 1 处排水用地、1 处环卫用地、1 处其他公用设施用地和 1 处交通场站用地，总面积 2.28 公顷。

第17条 洪涝风险控制线

落实《互助土族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》的要求，单元洪涝风险控制线主要控制柏木峡河两侧，控制线范围内禁止建设阻水的永久建筑。

第18条 其他控制线管控

单元内没有城市紫线、历史文化保护线、灾害风险控制线、工业用地控制线等其他控制线管控要求。

第二节 功能布局传导

第19条 总体结构传导

单元位于总体规划中心城区的东部海东工业园互助绿色产业园发展区中，也包含中心城区的产业发展中心，主要功能为产业生产、商业服务和基础设施服务。

第20条 用地布局传导

总体规划中单元用地分类至二级类，用地类型主要以工业用地、商业用地和环卫用地、排水用地等公用设施用地为主。用地布局主要沿振兴大道、南沿河路交汇处布局服务产业企业的商业用地，单元南部布局公用设施用地，其余空间规划工业用地，填充绿色产业园工业企业。

第21条 规划分区传导

单元规划分区分为工业发展区和绿地休闲区。其中绿地休闲区主要位于柏木峡河沿岸，呈带状布局，面积 13.00 公顷；单元其他空间为工业发展区，面积 180.75 公顷。

第四章 目标定位

第一节 功能定位

第22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，单元内主要空间为工业、产业空间，规划主要目标为完善基础设施建设，优化产业空间布局，因此单元类型为产业发展类单元。

第23条 目标定位

630223014 单元规划定位为中心城区产业发展中心，互助绿色产业承载区。

第24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，630223014 单元主导功能为产业发展区和绿地休闲区。

第二节 目标指标

第25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	6.18	约束性	
	5	公园绿地、广场步行5分钟覆盖率	%	60	约束性	
	6	城市绿线	公顷	12.31	约束性	
		城市黄线	公顷	2.28		
	7	人均城镇建设用地	平方米	--	约束性	
8	城镇人均住房面积	平方米	--	预期性		
规模容量	9	总建筑面积	万平方米	149.55	预期性	
	10	居住建筑面积	万平方米	--	预期性	
	11	公共管理与公共服务设施建筑面积	万平方米	--	预期性	
	12	商业服务业设施建筑面积	万平方米	23.46	预期性	
	13	工矿、仓储建筑面积	万平方米	123.86	预期性	
	14	人口规模	万人	--	预期性	
	15	人均公园绿地面积	平方米/人	--	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	--	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	--	预期性
			步行15分钟覆盖率	%	--	预期性
	19	养老设施	数量和规模	处、公顷	--	预期性
			步行15分钟覆盖率	%	--	预期性
	20	教育设施	数量和规模	处、公顷	--	预期性
			步行15分钟覆盖率	%	--	预期性
	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	1	预期性
				公顷	0.16	
25	市政公用设施数量和规模		处	4	预期性	

			公顷	2.12	
26		人均应急避难场所面积	平方米/人	—	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26条 空间结构

单元规划形成“一带两心 产业汇聚”的整体空间结构。

“一带”：是指南沿河路沿线的绿地景观带。

“两心”：是指沿河路和振兴大道交口的商贸服务核心，为产业园区内的工业企业提供商贸服务和商业服务；单元西南侧的基础设施服务中心，集中建设环卫、排水等市政基础设施。

第二节 用地布局

第27条 商业服务业用地

商业用地主要布局在三个区域。第一个区域位于振兴大道和沿河路交口，振兴大道以南和沿河路以东的区域，主要建设商贸设施、商业设施、专业市场等，服务园区产业企业；第二个区域位于经济路东、柏木峡河以西区域，主要结合防护绿地建设商业设施，采用“业态混搭”方式，服务企业员工日常需求，促进商业配套与产业园区“共生长”；第三个区域位于单元南部，永庆路与东环路交口，主要建设零售商业和综合服务设施。单元规划商业服务业用地 12.68 公顷，占单元建设用地比例 6.54%。

第28条 工业用地布局

工业用地在整个单元中集中全面布局，主要为绿色产业园区内的工业企业。规划工业用地 128.73 公顷，占单元建设

用地比例 66.44%。

第29条 公用设施用地布局

公用设施用地主要布局在单元西南部和中南部，其中单元东南部东环路以东规划一座垃圾收集站，面积 0.048 公顷；单元西南部规划一座垃圾转运站，面积 0.39 公顷，规划一座污水再生水处理厂，面积 1.28 公顷，同时预留公用设施用地一处，面积 0.4 公顷。单元规划公用设施用地面积 2.12 公顷，占单元建设用地比例 1.09%。

第30条 绿地与开敞空间用地

单元公园绿地主要布局于南沿河路带状游园，防护绿地主要布局于振兴路、永庆路道路防护绿地，以及沿柏木峡河东侧的防护绿地。单元规划绿地与开敞空间用地 12.31 公顷，占单元建设用地比例 6.35%。

第31条 用地构成和分类

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32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。

混合用地的用地代码之间采用“-”符号连接，排列顺序原则上按照建筑面积或用地规模从多到少排列，如商业混合住宅用地为 0901-0701。

用地混合利用实行用地性质兼容正负面清单管理。各类用地分类允许兼容、禁止兼容均未提及的，原则上不允许兼容，如有兼容需求，应结合相关要求单独论证。

项目建设应统筹好主用途与兼容用途的关系，保持主用途的主导地位并优先实现。单宗地块内，主导用途的地上建筑面积应大于地上总建筑面积的 75%。国土空间详细规划确定的单一地块上，主导用途的用地面积不低于总用地面积的 70%。

城镇社区服务设施用地在符合地块主导功能以及各类公共服务设施规模管控要求的前提下，对兼容用途及其比例管控要求进行综合论证后，其兼容用途的总地上建筑面积应控制在地上总建筑面积的 15%-50%。

商业服务业用地中商业用地（不含批发市场用地、有安全影响的公用设施营业网点用地、汽车修理、高尔夫球场、赛马场和以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空）、商务金融用地和娱乐用地三类之间可完全兼容，不受兼容比例管控要求。



兼容用途的建设内容不可对主用途的建筑产生安全、环境、消防等负面影响。禁止有公共安全、环境保护等特殊功能需求的用地与任何用地混合（如三类工业用地、三类物流仓储用地、采矿用地、特殊用地等）。

工业用地中二类工业用地可完全兼容一类工业用地，不受兼容比例管控要求；物流仓储用地中二类物流仓储用地可完全兼容一类物流仓储用地，不受兼容比例管控要求。

工业项目中行政办公及生活服务设施用地面积 \leq 工业项目总用地面积的7%，且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

经综合分析论证后，交通场站中的公共交通场站用地和社会停车场用地可完全兼容。

专栏2 建设用地兼容正负面清单	
城镇住宅用地 0701	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、科研用地 0802、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含批发市场用地以及加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、城镇村道路用地 1207、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	批发市场用地 090102、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
城镇社区服务设施用地 0702	
允许兼容	城镇住宅用地 0701、科研用地 0802、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、商务金融用

	地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	工业用地 1001、物流仓储用地 1101
机关团体用地 0801	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、科研用地 0802、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、商业用地 0901、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
科研用地 0802	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、零售商业用地 090101、餐饮用地 090103、旅馆用地 090104、公用设施营业网点用地 090105（不含加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、商务金融用地 0902、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、批发市场用地 090102、工业用地 1001 与物流仓储用地 1101（经相关部门允许、无不利影响、以研究实验为主的生产加工除外）、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904
文化用地 0803	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含批发市场用地以及加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、娱乐用地 0903、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13 公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、批发市场用地 090102、商务金融用地 0902、其他商业服务业用地 0904、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
高等教育用地 080401、中等职业教育用地 080402	
允许兼容	科研用地 0802、文化用地 0803、中小学用地 080403、体育用地 0805、幼儿园用地 080404、其他教育用地 080405、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含批发市场、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、绿地与开敞空间用地 14

禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
中小学用地 080403	
允许兼容	中等职业教育用地 080402、幼儿园用地 080404、其他教育用地 080405、社会停车场用地 120803
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、高等教育用地 080401、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806、社会福利用地 0807、商业服务业用地 09、工业用地 1001、物流仓储用地 1101、公共交通场站用地 120802、绿地与开敞空间用地 14
其他教育用地 080405	
允许兼容	科研用地 0802、文化用地 0803、中小学用地 080403、体育用地 0805、幼儿园用地 080404、其他教育用地 080405、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
体育用地 0805	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、科研用地 0802、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、商业用地 0901（不含批发市场用地以及加油、加气等有安全影响的公用设施营业网点用地）、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
商业服务业用地 09	
允许兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806（不含传染病、流行病类的公共卫生用地）、社会福利用地 0807、一类物流仓储用地 110101、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13（满足安全要求）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	工业用地 1001、二类物流仓储用地 110102、三类物流仓储用地 110103
一类工业用地 100101	
允许兼容	机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、商业用地 0901、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、一类物流仓储用地 110101、公共交通场站用地 120802、社

	会停车场用地 120803、公用设施用地 13 (满足安全要求)、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806、社会福利用地 0807、二类工业用地 100102、三类工业用地 100103、二类物流仓储用地 110102、三类物流仓储用地 110103
二类工业用地 100102	
允许兼容	商业用地 0901、商务金融用地 0902、其他商业服务业用地 0904、一类工业用地 100101、一类物流仓储用地 110101、二类物流仓储用地 110102、社会停车场用地 120803、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803 娱乐用地 0903、三类工业用地 100103、三类物流仓储用地 110103、公共交通场站用地 120802、公用设施用地 13
三类工业用地 100103	
允许兼容	一类工业用地 100101、二类工业用地 100101、一类物流仓储用地 110101、二类物流仓储用地 110102、三类物流仓储用地 110103、社会停车场用地 120803、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、商业用地 0901、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、公共交通场站用地 120802、公用设施用地 13
一类物流仓储用地 110101	
允许兼容	机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、商业用地 0901、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、一类工业用地 100101、公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、公用设施用地 13 (满足安全要求)、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、教育用地 0804、体育用地 0805、医疗卫生用地 0806、社会福利用地 0807、二类工业用地 100102、三类工业用地 100103、二类物流仓储用地 110102、三类物流仓储用地 110103
二类物流仓储用地 110102	
允许兼容	商业用地 0901、商务金融用地 0902、其他商业服务业用地 0904、一类工业用地 100101、二类工业用地 100102、一类物流仓储用地 110101、社会停车场用地 120803、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803 娱乐用地 0903、三类工业用地 100103、三类物流仓储用地 110103、公共交通场站用地 120802、公用设施用地 13
三类物流仓储用地 110103	
允许兼容	一类工业用地 100101、二类工业用地 100101、三类工业用地 100103 一类物流仓储用地 110101、二类物流仓储用地 110102、社会停车场用地 120803、绿地与开敞空间用地 14

禁止兼容	城镇住宅用地 0701、城镇社区服务设施用地 0702、机关团体用地 0801、科研用地 0802、文化用地 0803、商业用地 0901、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、公共交通场站用地 120802、公用设施用地 13
公共交通场站用地 120802、社会停车场用地 120803、其他交通设施用地 1209	
允许兼容	商业用地 0901（除批发市场用地 090102 外）、绿地与开敞空间用地 14
禁止兼容	城镇住宅用地 0701、公共管理与公共服务用地 08、商务金融用地 0902、娱乐用地 0903、其他商业服务业用地 0904、工业用地 1001、物流仓储用地 1101
公园绿地 1401	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、文化用地 0803、体育用地 0805、零售商业用地 090101、餐饮用地 090103
禁止兼容	除允许混合用地外均禁止混合
广场用地 1403	
允许兼容	城镇社区服务设施用地 0702、文化用地 0803、体育用地 0805、零售商业用地 090101、餐饮用地 090103
禁止兼容	除允许混合用地外均禁止混合

第33条 空间形态

形成整体平缓、节点突出、丰富多样的空间形态。规划在振兴大道和南沿河路交汇处形成单元商贸服务中心，以点式和大体量建筑结合的方式形成建筑形象突出、丰富的整体风貌，引领产业单元的整体空间。永庆路和东环路交口，结合商业用地形成商业空间节点；柏木峡河西侧结合防护绿带建设内外共享、活力自由的零售商业带，丰富产业园区空间感受。

产业空间采用组团式布局，整体高度变化平缓，建筑紧凑排布，组团之间预留景观廊道，通过建筑间的灵活排布和组合，围合形成共享的开放空间，保证了空间的最大化利用，创造开放且视野开阔的办公环境。

第六章 发展规模与开发容量

第一节 开发容量

第34条 规模总量

单元总用地面积约为 193.75 公顷，总建筑面积控制在 148.07 万平方米。其中商业服务业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35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。

第二节 强度分区与控制要求

第36条 开发强度分区

本单元开发强度分为二个层级：

I级强度区：容积率在 1.0（包括）以下，主要为单元内的公用设施用地。

II级强度区：容积率在 1.0-1.5（包括）之间，主要为单元内的工业用地、商业服务业用地。

第37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。

新建商业用地，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。

新建工业用地，地块容积率不低于 1.0；建筑高度不超过 24 米；建筑密度控制在 40%以上。

新建公用设施用地，地块容积率不超过 1.0；建筑高度不超过 12 米；建筑密度控制在 35%以下。

第38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）、《青海省城市（镇）规划管理技术规定（征求意见稿）》（2025年版）、《城市居住区规划设计标准》相关规定的要求。

第三节 高度分区和控制要求

第39条 建筑高度

单元建筑高度控制在 24m 以下,整体高度分为 2 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、公用设施用地、社会停车场等。

二级高度区:控制高度不超过 24 米,主要是单元内商业用地和工业用地。

第40条 建筑退让

建筑物退让用地边界距离,按以下规定控制,但离界距离小于防火间距时,应按防火间距的规定控制。

各类建筑的退界距离,按建筑物日照间距的倍数控制,且不得小于下表规定的最小距离。

建筑类别 退界距离		居住建筑(含文教、卫生建筑)		非居住建筑
		日照间距倍数	最小距离(m)	最小距离(m)
建筑朝向 主要朝向	低层	0.5	6	4
	多层	0.5	8	7.5
	高层	板式0.25/塔式0.20	14	13
次要朝向	低层	0.25	3	按防火间距控制
	多层	0.25	3	按防火间距控制
	高层	0.125	6.5	6.5

当临街相邻地块两个或两个以上建设项目毗邻建设时（仅限于次要朝向），可不按上表控制退界距离，但各地块应满足各自的技术经济指标限制和其他相关规范要求。

相邻地块居住建筑已建或者已批准定位的，应根据日照分析确定退让距离。

配建住宅的综合楼退界：应根据临近地面居住楼层的日照要求退界，同时应满足该综合楼日照、消防、防火等方面的要求。

地上建筑物附属设施，包括门廊、连廊、阳台、室外楼梯、台阶、坡道、花池、围墙、平台、散水明沟、地下室进排风口、地下室出入口、集水井、采光井等，以及建筑突出物，包括凸窗、窗扇、窗罩、空调机位、活动遮阳、雨篷、挑檐等，均不得突出道路红线和用地红线建造。

地下建筑物及附属设施，包括结构挡土桩、挡土墙、地下室、地下室底板及其基础、化粪池等均不得突出道路红线和用地红线建造。

当界外建（构）筑物、地下工程有特殊要求时，应视建筑结构设计及场地地质情况，加大新建地下建筑后退地界的距离。

地下室、半地下室顶板面高于室外地坪的部分按地上建筑的规定进行退距控制和管理。

沿城市（镇）道路两侧新建、改建无大量人流、车流集散的低层（含高层建筑裙房）、多层建筑，其后退道路规划红线的距离应符合下表的规定。

专栏4 低、多层建筑后退道路规划红线距离表			
快速路（m）	主干道（m）	次干道（m）	支路（m）
≥8	≥5	≥3	≥2

有大量人流、车流集散的多、低层大型建筑，如影剧院、展览馆、大型商场、体育馆、游乐场、车站等，其后退道路红线距离按道路主、次、支等级分别不少于 15m、10m、8m，并满足停车、回车、人流集散等方面的要求。

道路平面交叉口四周建筑物后退道路规划红线的距离不得少于上述规定的后退道路红线距离（由道路规划红线直线段与曲线段的连接点算起），同时应满足交叉口行车三角视距控制要求。

工业建筑后退规划道路红线、绿线、蓝线的距离不少于 5 米。退让用地红线不少于 5 米，并满足相邻地块建筑间距和防火相关要求。

第七章 综合交通规划

第一节 道路交通规划

第41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6.18千米/平方千米。

其中三级主干路包括振兴大道、迎宾大道、东环路、永兴路、永庆路、尹家路，红线控制在25-55米。

次干路包括南沿河路、富强路、兴业路、兴荣路，红线控制在18-25米。

支路包括经济路、永盛路，红线控制在6-25米。

具体控制指标见附表。

第42条 道路功能

交通性道路：东环路、振兴大道、永兴路、永庆路；

综合性道路：富强路、南沿河路、永盛路、尹家路、兴业路、兴荣路。

休闲性道路：经济路

第43条 道路交叉口

单元南沿河路向南下穿迎宾大道，单元其他道路交叉口均为平面交叉口。

第二节 公共交通运输规划

第44条 公共交通场站规划

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45条 慢行交通规划

1、自行车系统

在振兴大道、经济路、南沿河路、永兴路、永庆路等城市道路设置自行车专用道，提高城市绿色出行比例。

2、步行系统

公园绿地步行系统：结合公园绿地、广场、滨水景观和道路绿化构成休闲步行系统，与街道人行道衔接，强调线性景观和节点景观的创造，融入互助历史、人文要素，体现城市文化底蕴和民族风情特色。

第三节 交通设施布局规划

第46条 停车设施

规划 1 处社会停车场设施，位于南沿河路向南与迎宾大道交口，占地 0.16 公顷。

第47条 地块配建停车场

各类新建建筑均应配建相应的停车场（库），高层建筑应设置地下停车库，停车场（库）的停车位最低控制指标应符合《青海省城市规划管理技术导则》相关规定。停车场（库）

出入口宜设置在次干路和支路上，如需设在主干路上，则应设专用通道与主干路相连。

专栏5 各类建筑停车位控制指标建议表

项目		指标单位	机动车	非机动车
住宅	设施齐全，环境良好，以低层住宅为主的住区	车位/户	2.0	0.3
	设施较齐全，环境良好，以多、中、高层住宅为主的住区	车位/户	1.5	0.5
	设施较欠缺，环境较差的住区	车位/户	0.5~0.8	0.6
办公	拥有服务窗口的单位	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	8
	其他单位		0.7	6
旅馆	星级以上宾馆	车位/100 m ² 建筑面积	0.8	—
	一般宾馆、招待所	车位/100 m ² 建筑面积	0.6	
大型餐饮		车位/100 m ² 建筑面积	1.2~1.5	10
农贸市场		车位/100 m ² 建筑面积	0.8~1.0	10
商业场所		车位/100 m ² 建筑面积	0.6~0.8	10
体育馆	一类≥4000座	车位/百座	2.5	20
	二类<4000座	车位/百座	2.0	16
影剧院	省、市级影剧院	车位/百座	4.0	20
	其他影剧院	车位/百座	3.0	16
展览馆		车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.0
会议中心		100座	3.0~3.5	
医院	三级医院	车位/100 m ² 建筑面积	1.2	3.0
	其他医院		1.0	3.0
	社区医疗、独立诊所		0.8	3.0
养老院、福利院		车位/100 m ² 建筑面积	0.6	0.5
游览场所	古典园林、风景名胜	市区	车位/高峰日千旅客	12.0
		郊区	车位/高峰日千旅客	15.0
	一般性城市公园	车位/高峰日千旅客	10.0	
学校	大学、职校	教职工总数	50%	40~60
	中学	100学生	0.8~1.0	
	小学	100学生	0.5~0.8	
工业和仓储物流	工业厂房	车位/100 m ² 建筑面积	0.2	
	物流、仓储区		0.2	

火车站	车位/高峰日百旅客	2.5	
飞机场	车位/高峰日百旅客	10.0	

第48条 基地出入口

新建基地出入口距相临城市（镇）道路交叉口的距离，从道路红线交叉点起算，主干路上不宜小于 80m，次干路上不宜小于 70m，支路上不宜小于 50m；与平面扩大路口展宽段起点的距离，应当大于 10m；地块沿道路长度不能满足出入口控制要求的，出入口应设置在长边段。

基地出入口距人行横道线、人行过街天桥、人行地道边缘不得小于 30m；距公交站边缘不得小于 15m。

第八章 绿地与开敞空间规划

第一节 绿地系统规划

第49条 绿地与开敞空间

规划绿地与开敞空间用地面积为 12.31 公顷，其中公园绿地 6.72 公顷，主要为沿柏木峡河的带状城市游园。

规划防护绿地主要为沿振兴大道、永庆路道路防护绿地和沿柏木峡河的滨水防护绿带，用地面积 5.59 公顷。

第二节 开敞空间规划

第50条 公园和开敞空间

街头游园：滨水带状城市游园作为线性的开放空间，应确保其在空间上的连贯性，通过合理的道路交通组织、入口设置以及无障碍设计等，为居民提供连续的游憩和健身场所，同时游园应提供丰富的功能区和活动设施。设置休闲座椅、儿童游乐设施、健身器材、亲水平台等，以满足不同年龄层人群的需求。作为城市的重要公共空间，应通过景观设计、雕塑、小品等手法，体现城市的文化和历史特色，展示地域文化和历史传承。

第51条 附属绿地

现状保留用地维持现状绿地率不变，随城市更新可适当提高用地绿地率。新建、改扩建用地绿地符合下述规定：

- 1、商业、市政公用设施等单位，绿地率不应小于 20%。
- 2、工业用地（物流仓储用地）绿地率宜为 10%~20%。

3、公园绿地内绿化用地面积不得小于公园陆地面积的75%，公园绿地内建筑物基底占公园陆地面积的比例应当小于5%。各类防护绿地的绿化用地占地比例不得小于90%。

4、交通岛周边的植物配置宜增强导向作用，在行车视距范围内应采用通透式配置。中心岛绿地应保持各路口之间的行车视线通透，布置成装饰绿地。

第52条 水生态修复与滨水空间建设

推进单元西侧沙塘川河城区段防洪堤除险加固与水生态综合治理工程，开展水生态修复建设，以流域生态修复及预防保护为主，疏浚河道、修建完善堤防工程。同时在水系两侧布置丰富的植物景观和绿化小品，串联城市公共服务功能、滨河社区公园、滨水小游园、道路绿化等。单元西侧柏木峡河驳岸形式采用整形式直驳岸和自然式缓坡驳岸相结合的方式建设。

第九章 城市设计引导

第53条 城市风貌分区

根据城市功能与布局，将规划单元分为两个风貌控制区。

1、商贸产融风貌区

位于永兴路以北的区域，建设与现代产业与商务、商业、商贸空间相互融合的功能组团，打造一个集企业办公，商贸交易、商业服务、文化创意于一体的综合性的风貌区，

2、绿色产业风貌区

位于永兴路以南区域，体现城市传统与现代绿色产业相融合的风格特征，形成生产区、仓储区、办公区等各个区域布局合理，交通流线有序，建筑风格现代简洁，环境空间和谐共生的现代产业风貌区。

第54条 主要景观界面

1、 振兴大道、南沿河街景观形象界面

在街道空间控制上应注意人文性和城市形象性景观空间的营造，强调民族风情、时代特征的形象大街。规划需强调沿街界面的景观性和连续性，街道两侧地块的建筑贴线率和连续度应不低于 50%，以形成统一的临街建筑景观界面。街道宽度与两侧建筑高度的宽高比控制在 3:1—1:1 之间，使街道空间既有一定的界面认知感，同时还能形成良好的街道景观环境。

3、滨水商业景观界面

结合柏木峡河，塑造硬质和软质景观相结合的滨水商业景观界面。在建筑上采用造型丰富的商业建筑和室外公共空间结合，降低建筑连续度和高度，增加通畅性。建筑风格采用简洁的工业风，同时融入了不同的色彩元素，并在局部立面加入了不同的铝板、金属质感的表皮，并预留足够大的品牌展示墙，形成丰富的商业立面。

第55条 主要景观节点

包括振兴大道和南沿河路交口建筑景观节点、永庆路和东环路交口建筑节点，依托商业建筑、广场、景观绿化形成产业园区主要景观中心，形成功能多样的城市标志性公共开放空间。

第56条 建筑风貌控制

产业建筑：单层厂房和多层厂房两种形式，鼓励建设多层厂房和装配式厂房。科研办公建筑高度考虑经济、美观等条件，宜采用 24 米以下的多层形式。建筑应主要采用浅灰色、土黄色、灰白色、淡蓝色等，建筑注意色彩搭配的主、辅层次分明。主调色一般不少于立面面积比例的 70%，辅调色一般不大于 30%，点缀色一般不大于 5%。不宜采用大面积（30%以上）红、黄、绿、蓝、紫等原色。

商业、商贸建筑：以砖石、钢筋混凝土、石材、面砖、玻璃以及民族特色装饰物为主；屋顶形式可适当引入具有民族特色的中式屋顶；建筑色彩可选择明度较高的青灰色、明

黄色为主调色，辅助色可选红色、蓝色、绿色、黄色等为点缀。

公示稿

第十章 地下空间规划

第一节 空间布局

第57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58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59条 建设内容

地下交通系统。以地下停车场为主。结合大型建筑配建地下停车场外，公园绿地下也应适当开发地下空间、平时作为地下停车场，战时作为人防避难场所。

地下基础设施。泵站、变电站等市政设施在条件允许时宜采用地下、半地下的形式，各类管网系统尽量采用地下形式，在有条件的地区实施综合管廊。

地下公共服务设施。地下公共服务设施以地下商业设施为主，主要在大型商业建筑开发地下商业设施。

小区地下空间开发利用。在小区绿地、楼间空地等处适当开发地下空间，用于停车和社区公共活动。

第60条 地下空间兼顾人防建设的要求

遵循平战结合的原则，依据《中华人民共和国人民防空法》《青海省结合民用建筑修建防空地下室行政许可管理办法》（青人防办〔2021〕22号）等法律法规要求修建人民防空地下室，人防地下空间与城市地下空间同步设计，分期实施，提高城市的总体防护和抗毁能力。

城市普通单建式和附建式地下工程，战时作为人员兼物资应急掩蔽工程，其中平时作为停车库的地下空间，必要时作为人员兼车辆应急掩蔽工程。

第十一章 城市更新

第61条 城中村改造项目

随园区产业入驻，逐步推进尹家村、徐家庄村、凉州营村的城中村改造项目。

第62条 公园绿地建设

主要为南沿河路西侧滨水带状游园，强化公共空间的慢行可达性，提升公共空间的服务辐射范围和服务品质；将城市蓝绿空间等生态系统要素有机纳入城市公共空间体系，在保护并修复生态系统功能的基础上着力提升城市公共空间的环境品质和生态服务功能。

第63条 推动土地整理

通过土地征收、土地置换、拆旧复垦、收购归宗、混合改造等方式，整合存量建设用地，同时扩大至周边低效用地等，促进成片改造。

第64条 基础设施建设项目

主要包括东环路、南沿河路、永兴路、永盛路等道路建设和单元内市政设施建设。

第65条 商业商务设施和产业设施建设

结合投资开发建设时序，逐步开展园区建设。

第66条 提升产业园区土地利用效率

引导工业项目向产业园区集聚，优先保障绿色农畜产品加工、文旅产品加工、食品饮料、医药制造、数字信息等产

业用地需求。鼓励园区探索多元化供地方式，采用公开出让、弹性年期出让、先租后让、租赁等方式供应，根据不同的行业合理确定供应年期。

公示稿

第十二章 城市控制线规划管控

第67条 城市绿线

落实国土空间总体规划确定的城市绿线，将单元内公园绿地、防护绿地作为城市绿线控制，总面积 12.31 公顷。城市绿线严格依据《城市绿线管理办法》进行管控。

专栏6 城市绿线管理规定

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68条 城市黄线

落实国土空间总体规划确定的城市黄线，将单元排水设施、环卫设施等市政设施和公共停车场等交通设施用地划入城市黄线，总面积 2.28 公顷。城市黄线严格依据《城市黄线管理办法》进行管控。

专栏7 城市黄线管理规定

在城市黄线内进行建设活动，应当贯彻安全、高效、经济的方针，处理好近远期关系，根据城市发展的实际需要，分期有序实施。

在城市黄线范围内禁止进行下列活动：违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；违反国家有关技术标准和规范进行建设；未经批准，

改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。

第69条 洪涝风险控制线

落实单元西侧柏木峡河洪涝风险控制线，落实上位国土空间总体规划要求，控制线范围内禁止建设阻水的永久建筑。

公示稿

第十三章 地块层面控制引导

第70条 地块图则管控

将 630223014 单元划分为 2 个地块图则（街区）进行地块层面的管控。

地块层面在严格遵循单元层面底线管控内容和强制性内容的基础上，结合单元层面引导性内容，在地块图则中明确了用地边界、控制指标、公共服务设施、道路交通、市政公用设施、综合防灾、绿地与开敞空间及其他相关规划内容的管控要求，作为核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设活动的直接依据。

第十四章 规划传导与实施

第71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72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用地的使用产生安全、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73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74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75条 规划批准

本规划经互助土族自治县人民政府批准后即行生效。

第76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77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	193.75	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。

公示稿

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	18.90	19.47	0.00	0.00
公共管理与公共服务用地	0.00	0.00	0.00	0.00
商业服务业用地	0.00	0.00	12.68	6.54
工矿用地	51.55	53.10	128.73	66.44
仓储用地	0.00	0.00	0.00	0.00
交通运输用地	24.21	24.94	37.91	19.57
公用设施用地	1.93	1.98	2.12	1.09
绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	12.31	6.35
特殊用地	0.50	0.51	0.00	0.00
留白用地	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	97.09	100.00	193.75	100.00

注：现状用地包含河流水面等部分其他用地，按照统计表格式，未在表格中体现。

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)
630223014	193.75	0.25	—	—

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	合计
居住建筑面积 (万平方米)	—	—	—
商业服务业设施建筑面积 (万平方米)	16.71	2.31	19.02
工矿、仓储建筑面积 (万平方米)	77.07	49.75	126.82
公共管理与公共服务设施建筑面积 (万平方米)	—	—	—
单元总建筑面积 (万平方米)	93.99	54.08	148.07

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	数量	规模	空间布局要求	规划状态
街道级及以下	体育设施	3	室外综合健身场地:用地面积 150-750 平方米。	宜独立占地, 允许在街区范围内调整	

公示稿

附表6 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 6.18 km/km ² 主干道路网密度 2.96 km/km ² 次干道路网密度 2.08 km/km ² 控制支路网密度不低于 1.13 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	振兴大道	东西	44 米
		东环路（振兴大道至永庆路段）	东西	55 米
		东环路（永庆路至尹家路段）	东西	50 米
		永兴路	南北	40 米
		迎宾大道	南北	40 米
		永庆路	南北	44 米
		尹家路	南北	25 米
	次干路	富强路（经济路至东环路段）	南北	25 米
		富强路（南沿河路至经济路段）	南北	18 米
		南沿河路	东西	25 米
	支路	经济路	东西	25 米
		永盛路	南北	16 米
		兴业路	东西	10 米
兴荣路		东西	6 米	

附表7 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)	1	迎宾大道与南沿河 路交口西侧社会停 车场	1633
加油(气)站	—	—	—
电动汽车充(换)电站	—	—	—

公示稿

附表8 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	1	1.28	独立占地	现状/新建
再生水设施	---	---	---	---
电力设施	---	---	---	---
燃气设施	---	---	---	---
供热设施	---	---	---	---
通讯设施	---	---	---	---
环卫设施	9	0.44	独立占地/结合设置	新建

公示稿

附表9 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	柏木峡河滨河绿地(7个地块)	67239
2	防护绿地	振兴大道南道路防护绿地(4个地块)	34594
3		姚家沟北侧滨河防护绿地(2个地块)	7943
4		永庆路两侧道路防护绿地(2个地块)	13315
5		南沿河路南侧道路防护绿地(1个地块)	24
合计			123115

公示稿

附表10 单元综合防灾减灾设施规划一览表

设施类型	名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	规划状态
应急避难场所	带状游园 1	45949.84	—	规划
	带状游园 2	11416.76	—	规划
	带状防护绿地	18203.51	—	规划

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

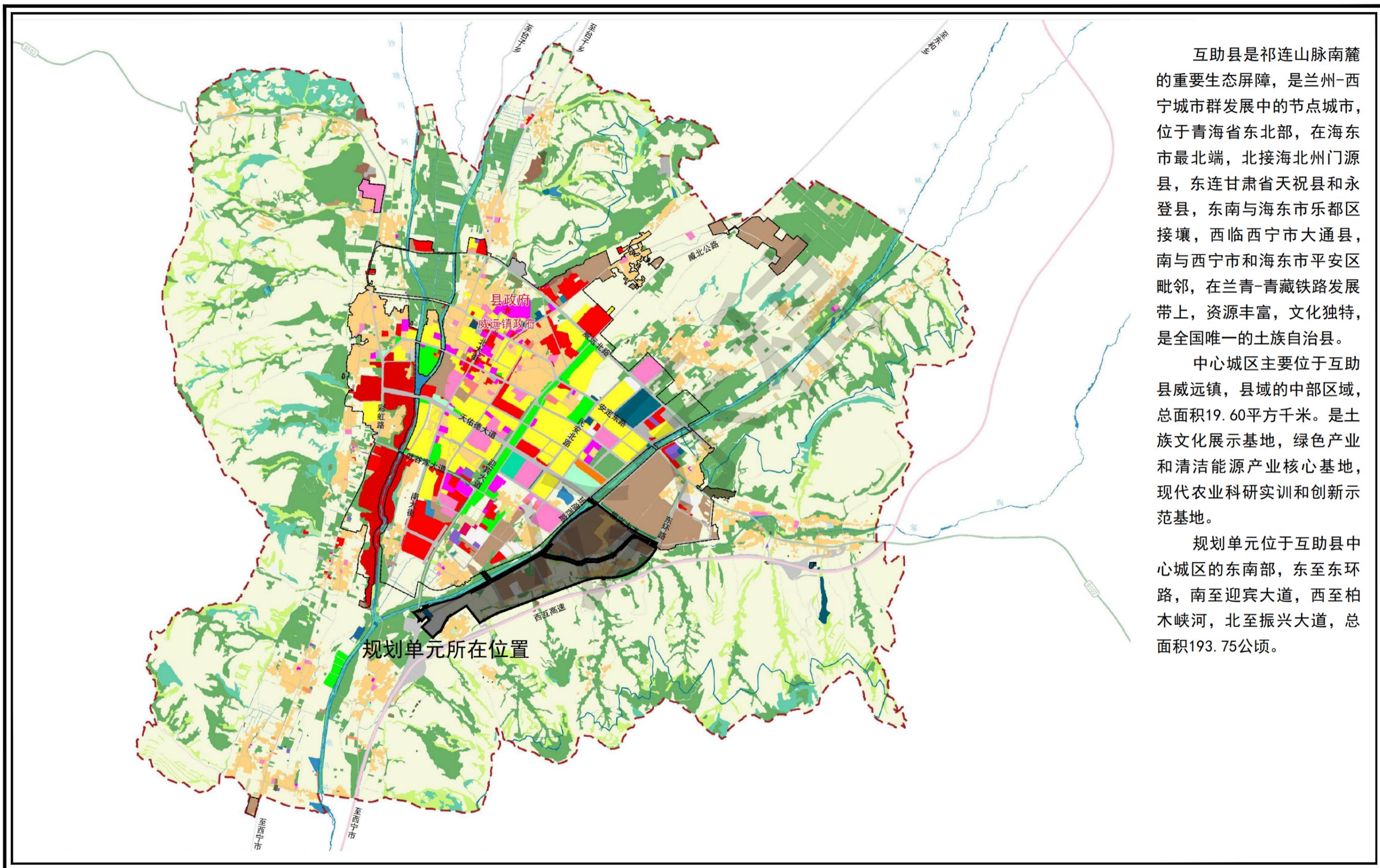
一级类用地	规划地类		现状面积（公顷）	现状占比（%）	规划面积（公顷）	规划占比（%）
	二级类用地	三级类用地				
耕地	水浇地	——	23.68	19.76	0.00	0.00
	旱地	——	3.56	2.97	0.00	0.00
林地	乔木林地	——	3.15	2.63	0.00	0.00
	其他林地	——	3.93	3.28	0.00	0.00
草地	天然牧草地	——	1.89	1.58	0.00	0.00
	其他草地	——	1.00	0.83	0.00	0.00
湿地	内陆滩涂	——	1.46	1.22	0.00	0.00
农业设施建设用地	农村道路	村道用地	0.50	0.42	0.00	0.00
	设施农用地	种植设施建设用地	0.47	0.39	0.00	0.00
居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	16.54	13.80	0.00	0.00
商业服务业用地	商业用地	——	0.00	0.00	11.14	9.30
工矿用地	工业用地	一类工业用地	43.91	36.64	77.93	65.03
交通运输用地	公路用地	——	5.74	4.79	0.00	0.00
	城镇村道路用地	——	11.70	9.76	33.37	19.00
公用设施用地	排水用地	——	0.12	0.10	0.00	0.00
	环卫用地	——	0.00	0.00	0.05	0.04
	水工设施用地	——	0.52	0.43	0.00	0.00
绿地与开敞空间用地	公园绿地	——	0.00	0.00	3.69	3.08
	防护绿地	——	0.00	0.00	4.26	3.55
特殊用地	殡葬用地	——	0.18	0.15	0.00	0.00
陆地水域	河流水面	——	0.39	0.33	0.00	0.00
	坑塘水面	——	0.47	0.39	0.00	0.00
	沟渠	——	0.63	0.53	0.00	0.00
合计			119.84	100.00	119.84	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

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				
耕地	水浇地	——	40.49	54.78	0.00	0.00
	旱地	——	4.24	5.74	0.00	0.00
林地	乔木林地	——	5.33	7.21	0.00	0.00
	其他林地	——	1.44	1.95	0.00	0.00
草地	其他草地	——	2.27	3.07	0.00	0.00
湿地	内陆滩涂	——	0.24	0.32	0.00	0.00
农业设施 建设用地	农村道路	村道用地	1.22	1.65	0.00	0.00
居住用地	农村宅基地	一类农村宅基地	2.36	3.19	0.00	0.00
商业服务 业用地	商业用地	零售商业用地	0.00	0.00	1.54	2.08
工矿用地	工业用地	一类工业用地	7.49	10.13	50.76	68.68
	采矿用地	——	0.15	0.20	0.00	0.00
交通运输 用地	公路用地	——	2.07	2.80	0.00	0.00
	城镇村道路用 地	——	4.70	6.36	15.02	20.32
	交通场站用地	——	0.00	0.00	0.16	0.22
公用设施 用地	排水用地	——	1.07	1.45	1.28	1.73
	环卫用地	——	0.00	0.00	0.39	0.53
	水工设施用地	——	0.22	0.30	0.00	0.00
	其他公用设施 用地	——	0.00	0.00	0.40	0.54
绿地与开 敞空间用 地	公园绿地	——	0.00	0.00	3.03	4.10
	防护绿地	——	0.00	0.00	1.33	1.80
特殊用地	殡葬用地	——	0.32	0.43	0.00	0.00
陆地水域	河流水面	——	0.02	0.03	0.00	0.00
	沟渠	——	0.28	0.38	0.00	0.00
合计			73.91	100.00	73.91	100.00

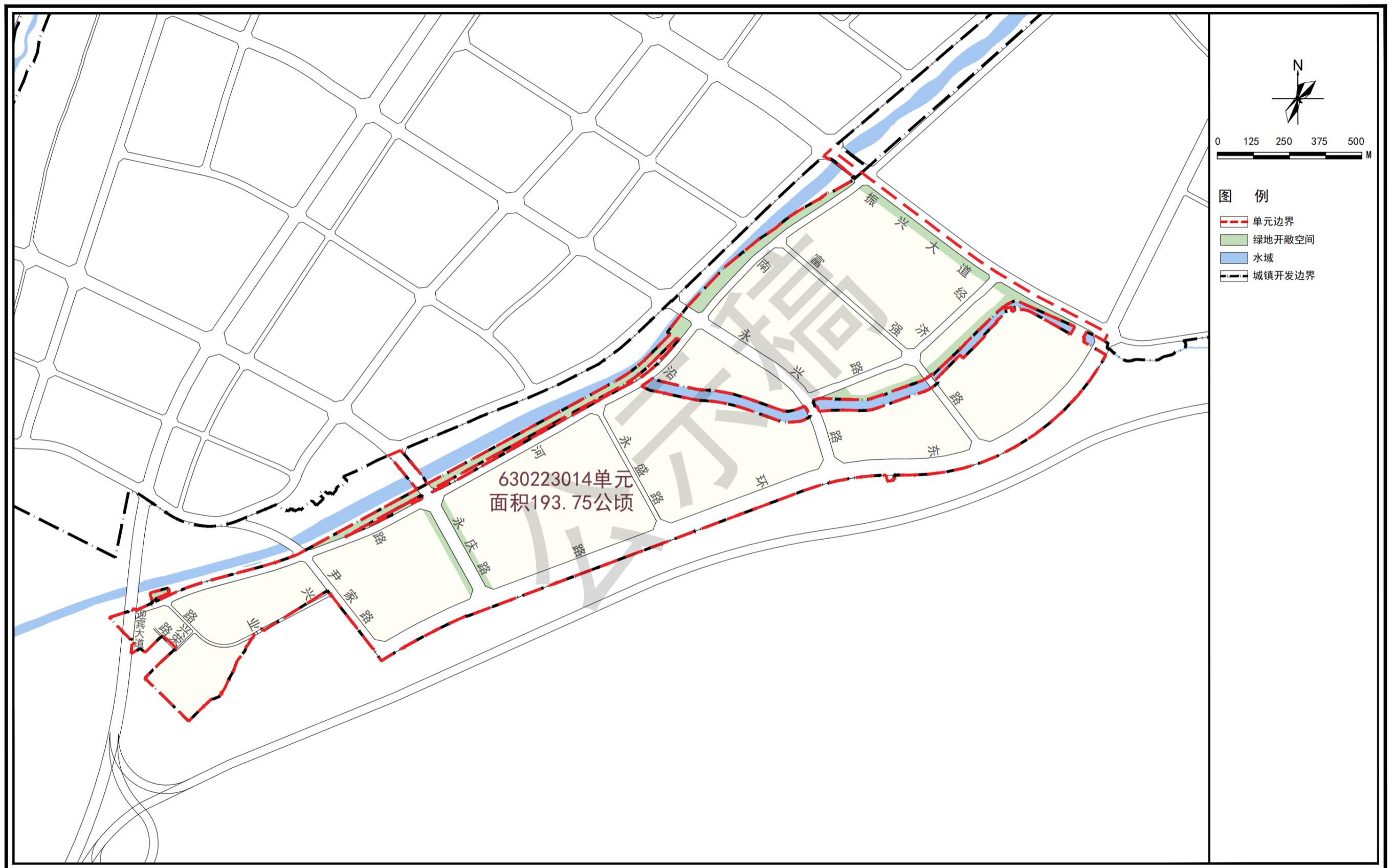
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

1. 区位图



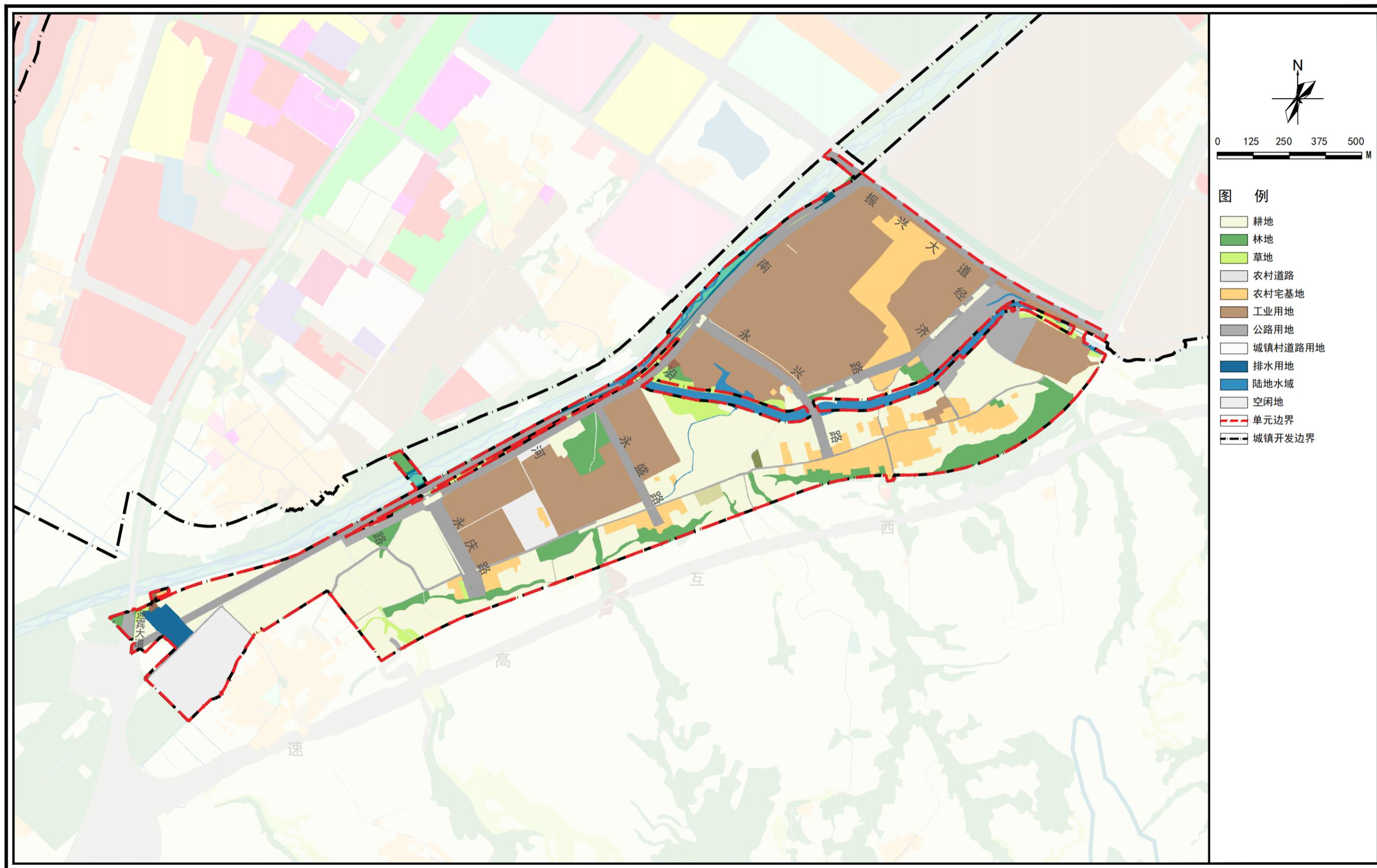
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

2. 单元划分图



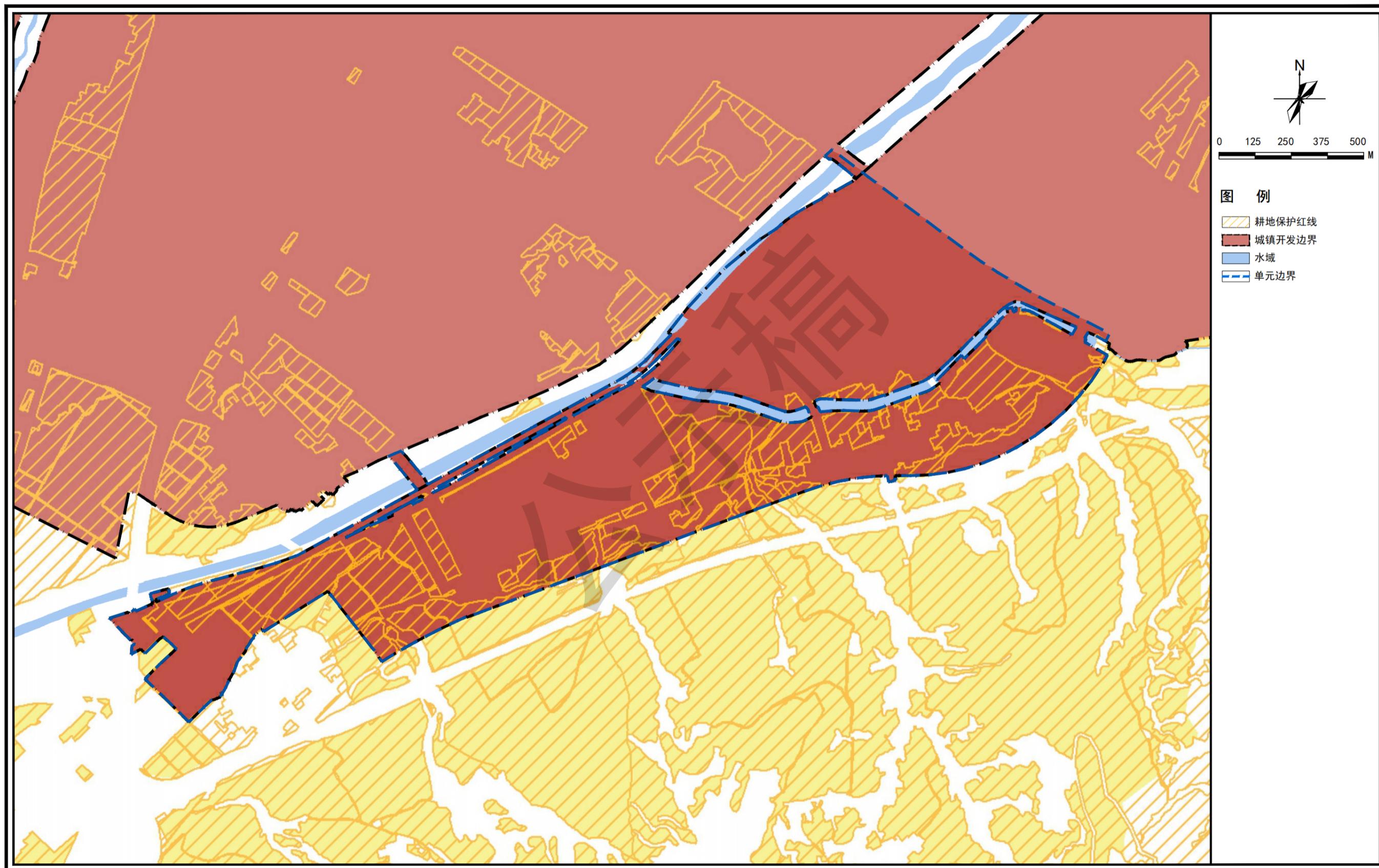
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

3. 用地现状图



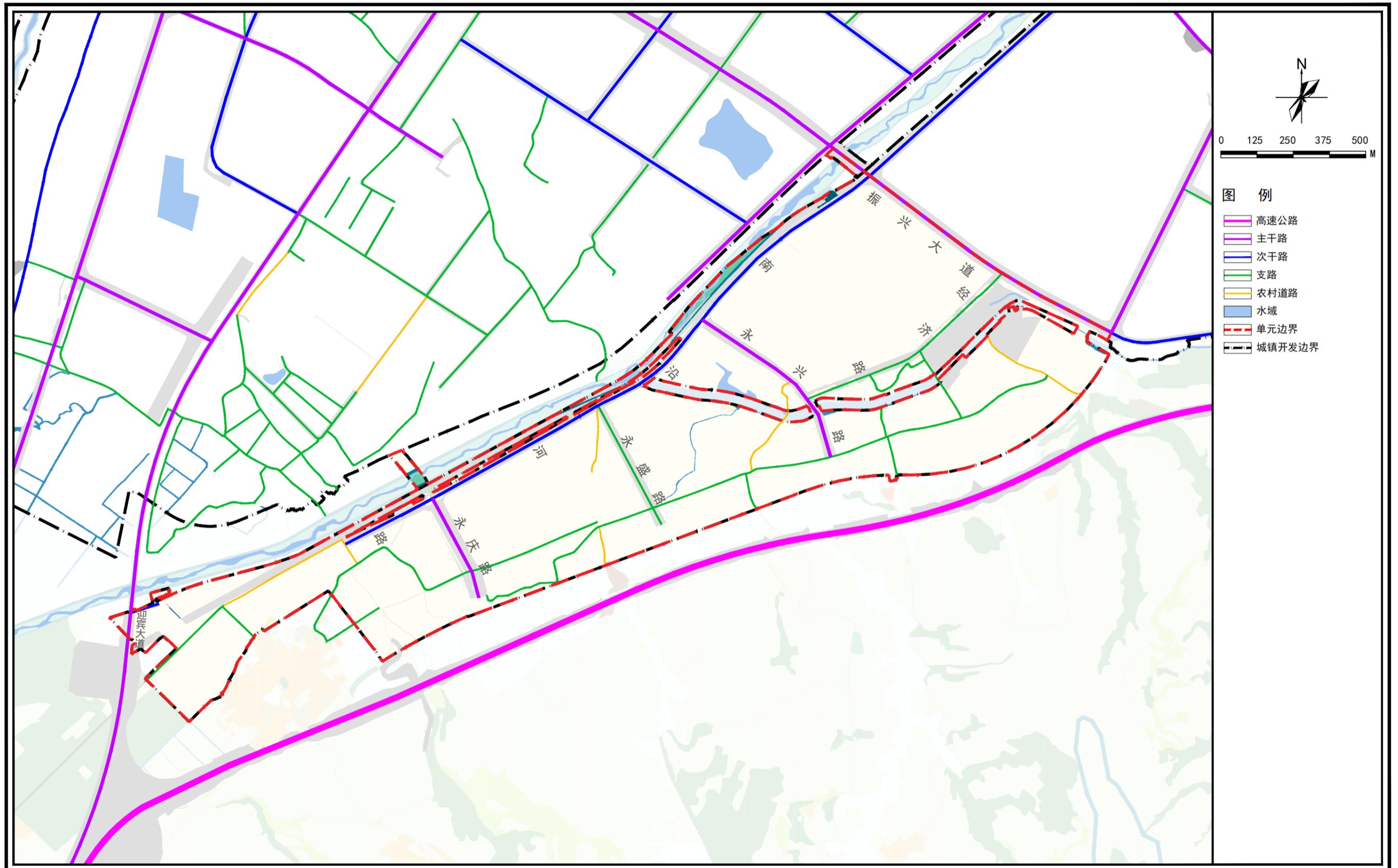
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

4. 上位规划分析图



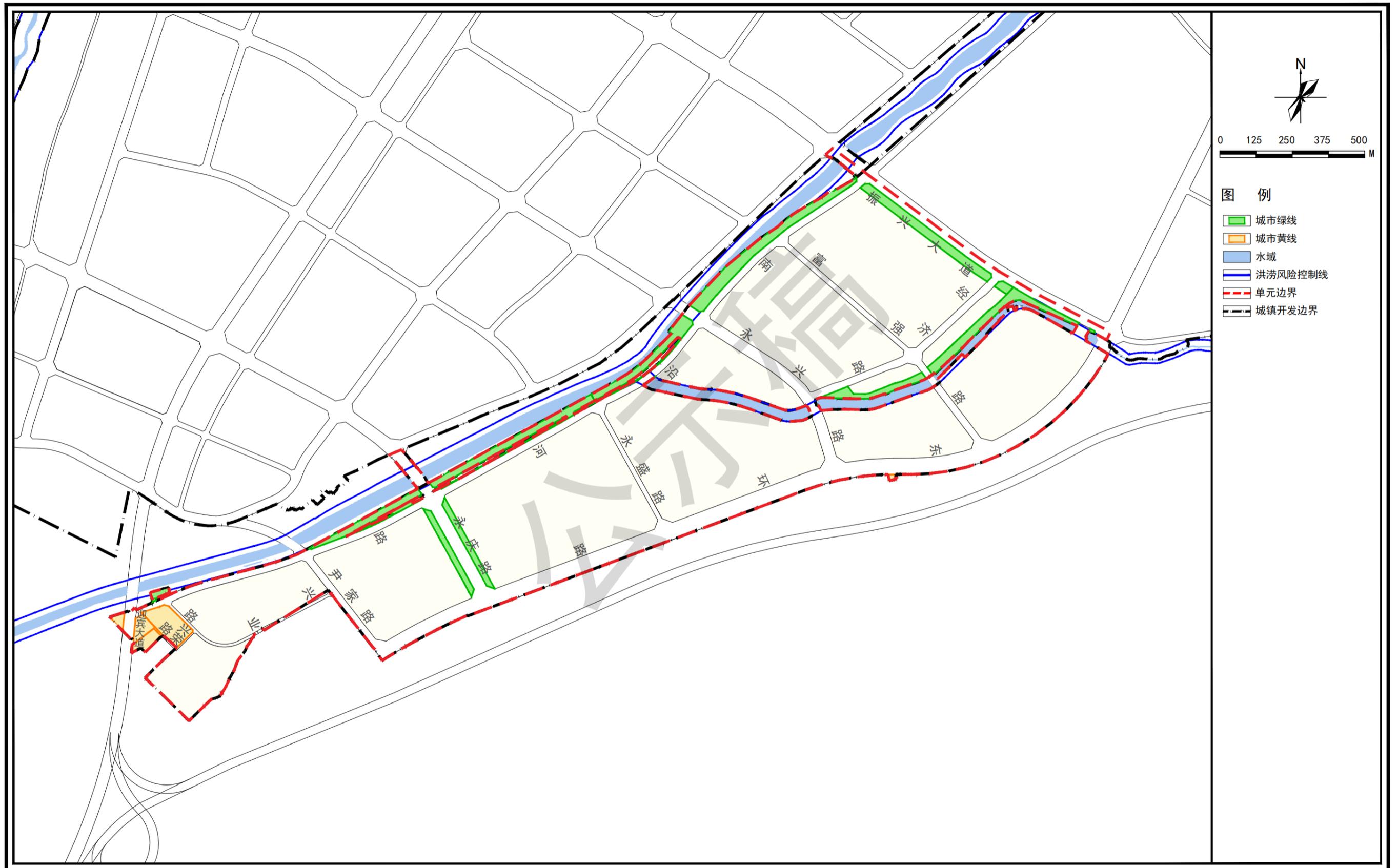
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

5. 综合交通现状图



互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

6. 单元底线管控图



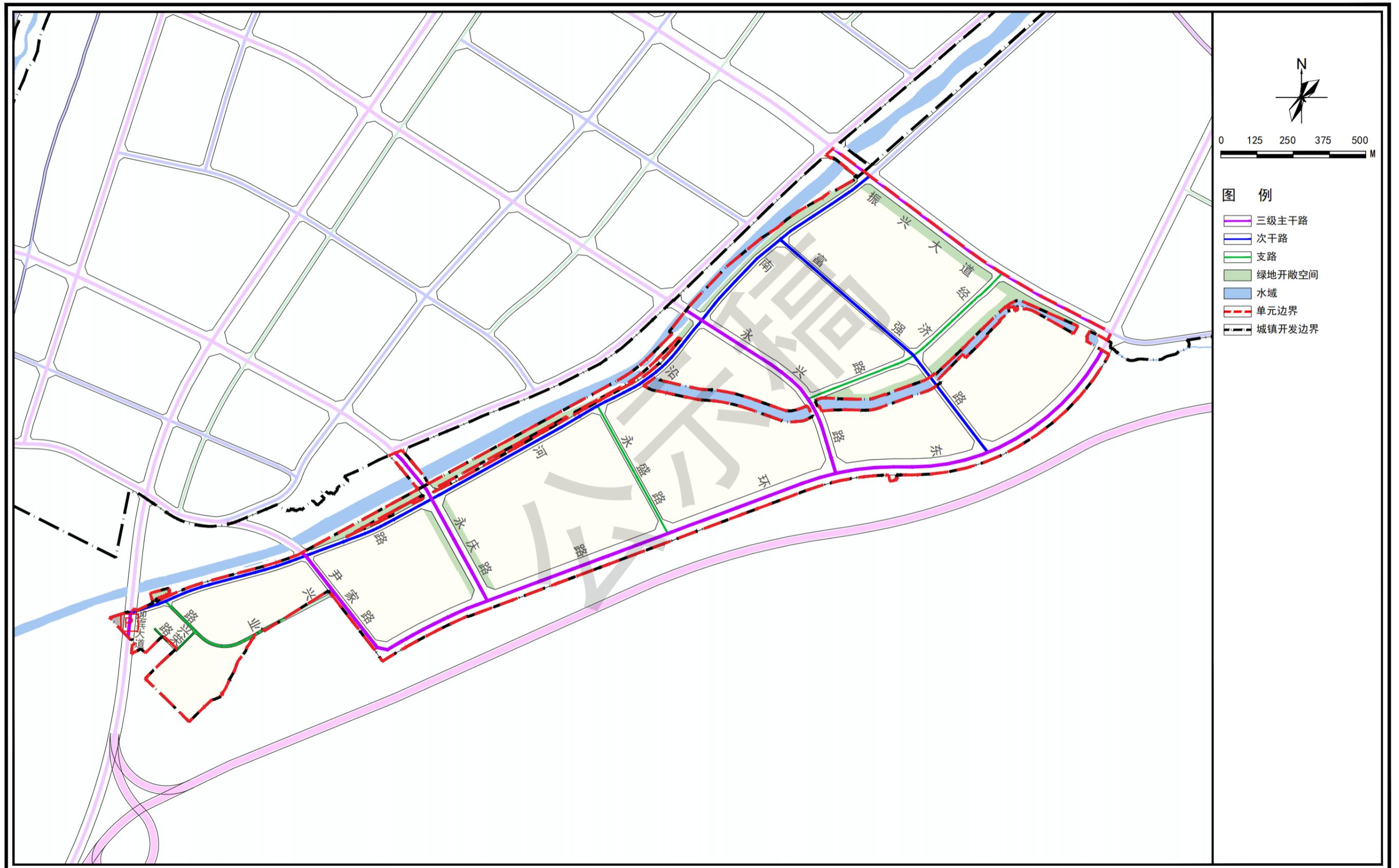
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

7. 单元用地布局规划图



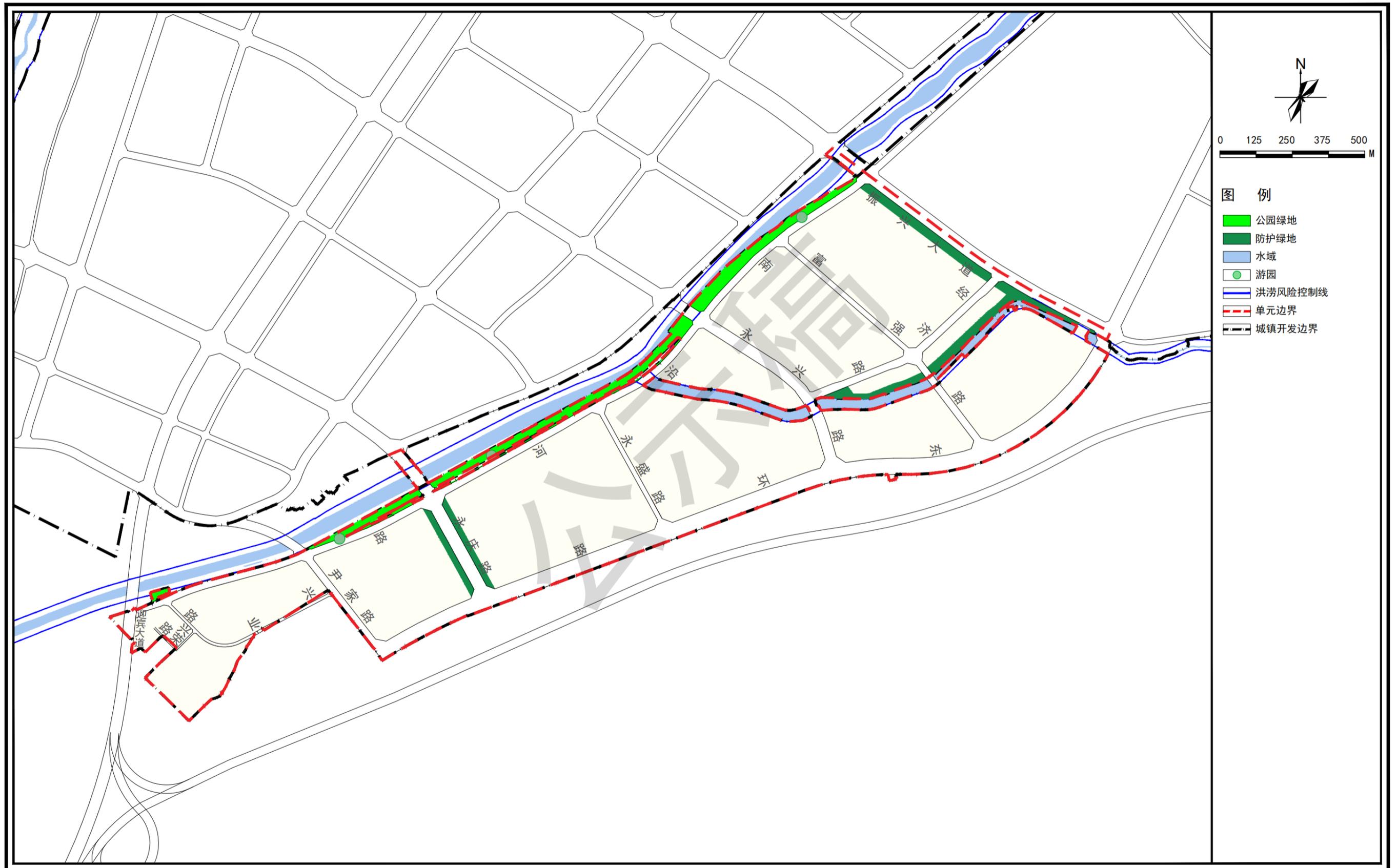
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

8. 单元综合交通规划图



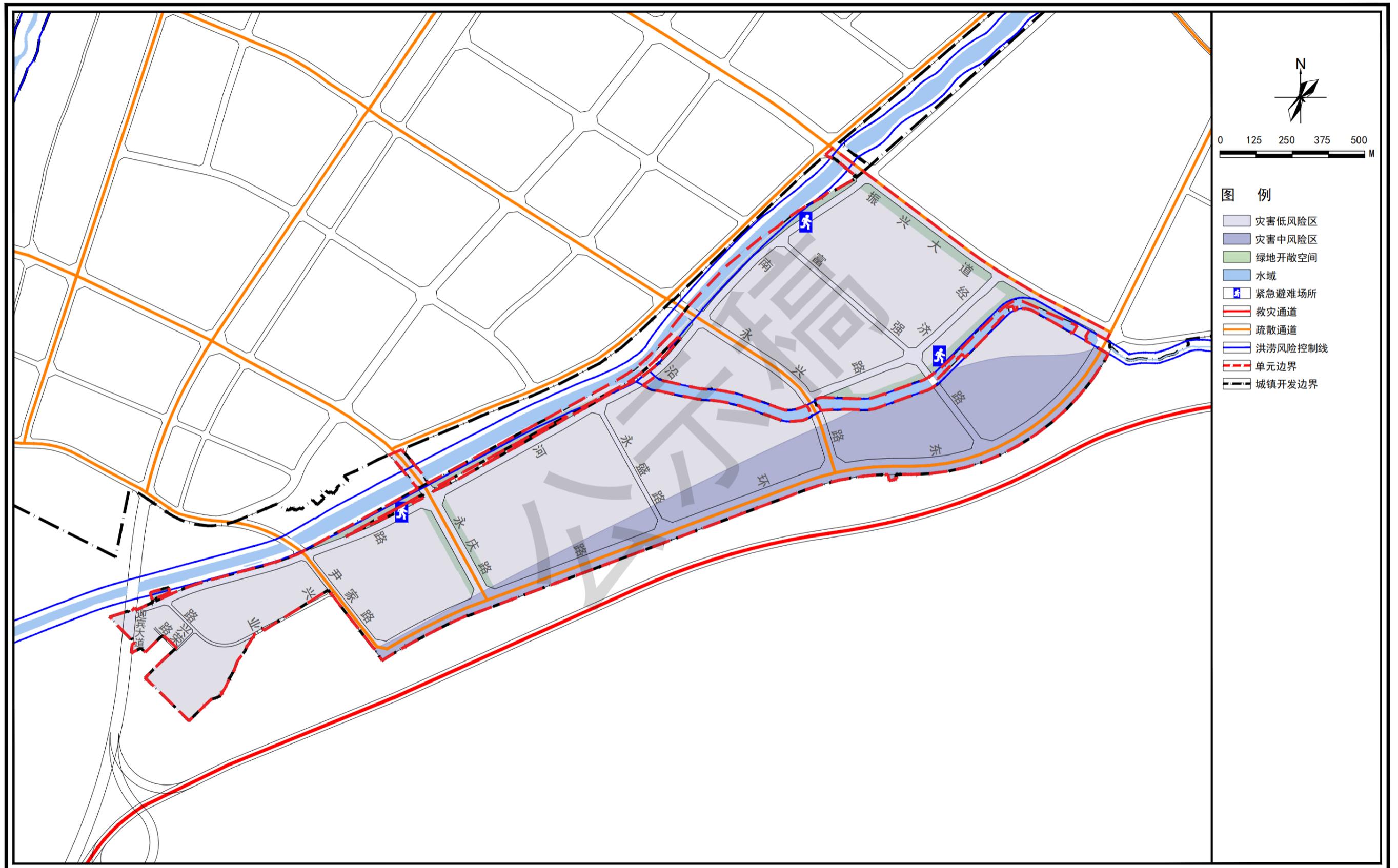
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

9. 单元绿地与开敞空间规划图



互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

10. 单元防灾减灾设施规划图



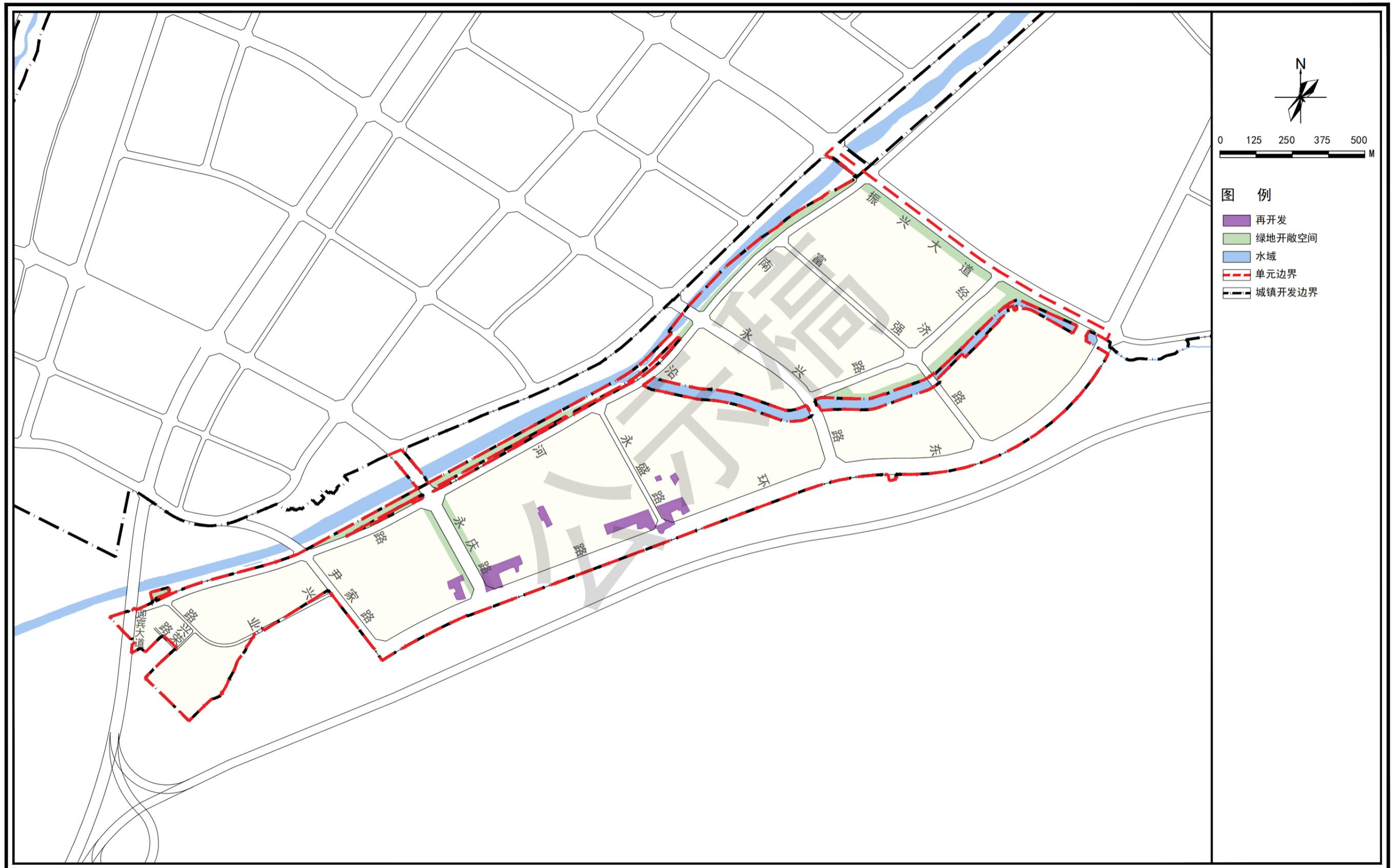
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

11. 单元开发强度分区图



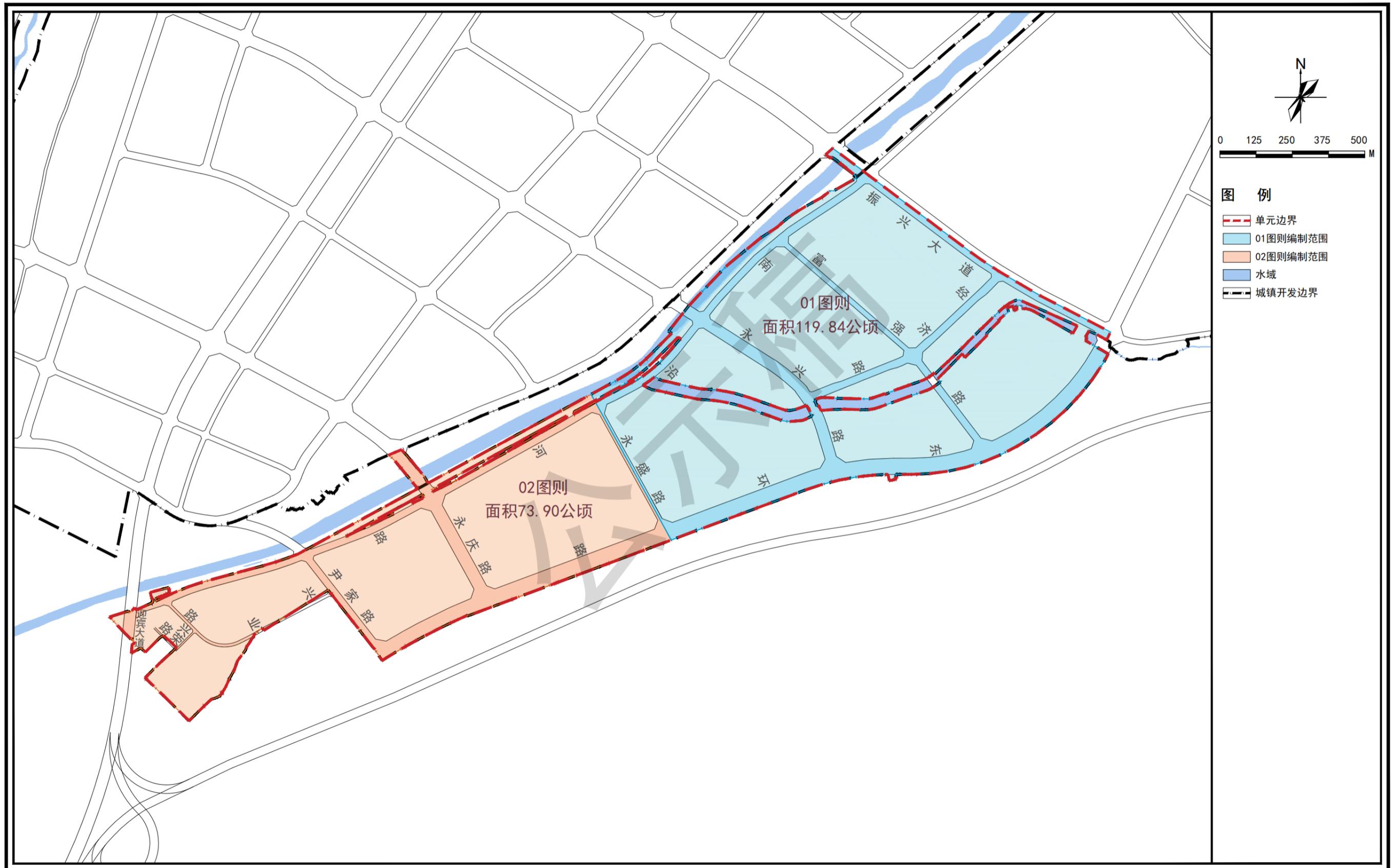
互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

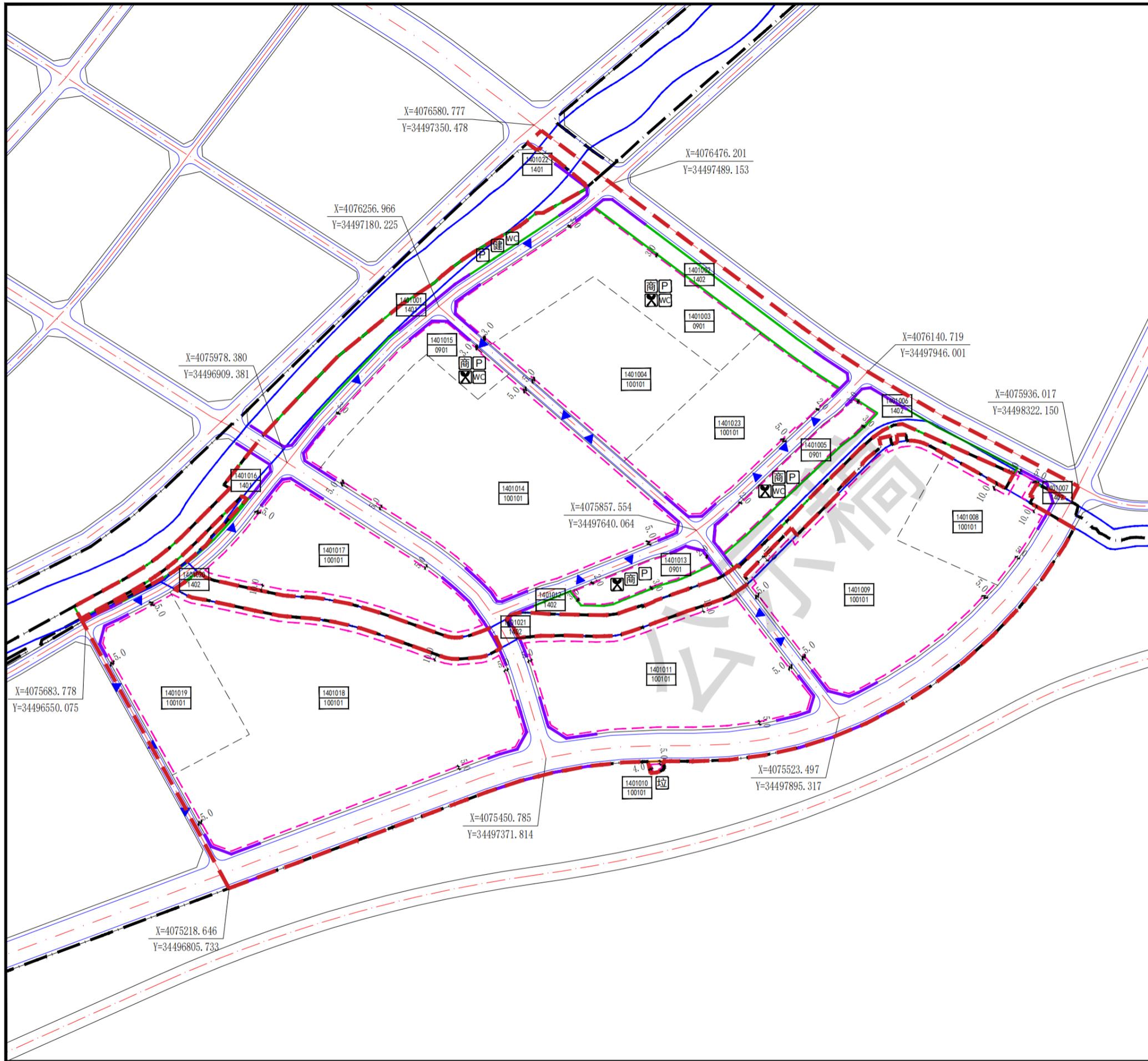
12. 城市更新规划引导图



互助土族自治县中心城区城镇开发边界内630223014单元详细规划（2024-2035年）

13. 地块层面图则编制范围图





单元编号	630223014	图则编号	01
区位图			比例尺

图例	<ul style="list-style-type: none"> 地块编码及用地代码 城镇开发边界 用地界线 道路红线和中心线 道路缘石线 建筑后退红线 城市绿线 城市黄线 洪涝风险控制线 图则编制范围 禁止机动车开口路段 建议机动车出入口方位 道路控制点坐标 (米) 	<ul style="list-style-type: none"> 建筑退线 (米) 机动车停车场 (库) 室外综合健身场地 公共厕所 商场 餐饮设施 生活垃圾收集站
----	---	---

图则指标控制	内容	控制指标	内容	控制指标
	主导性质	商业、工业	人口规模	—
	总用地面积	119.84公顷	公共服务设施	—
	总建筑面积	总建筑面积: 93.99万平方米 其中: 商业建筑面积16.71万平方米; 工业建筑面积77.07万平方米。	道路交通设施	—
			市政公用设施	合计1处; 总占地约0.05公顷

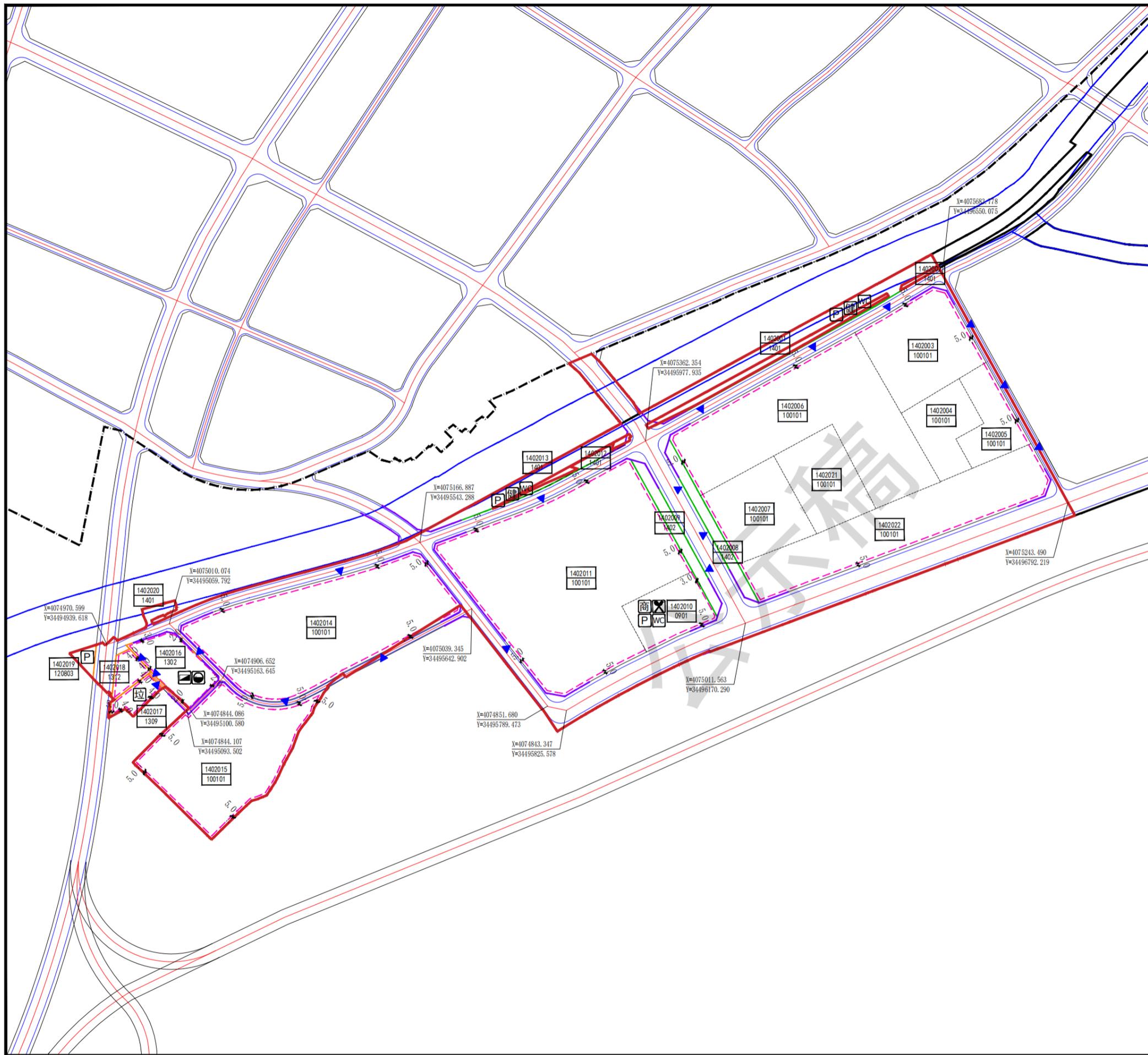
控制性详细规划 (地块层面) 控制条文

1、底线管控内容
 深化落实单元层面传导的底线管控内容。包括城镇开发边界, 城市绿线、城市黄线、洪涝风险控制线、基础设施建设控制线等其他控制线, 以及其他单元层面约束性指标。

2、强制性内容
 地块层面强制性内容包括用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、建筑退线、绿地率等要求, 各类交通设施、市政公用设施配置、等级、数量、规模等控制要求。其中工业用地容积率和建筑系数控制下限、建筑高度和绿地率控制上限, 新建工业厂房的高度根据工艺需要进行确定, 其他用地容积率、建筑密度和建筑高度控制上限、绿地率下限。公共服务设施图戳为点位控制的内容, 可在街区内调整。各地块停车位配置依据青海省《城市规划管理技术导则》等相关规定要求配置。

3、引导性内容
 地块层面引导性内容包括地块机动车出入口方位等相关规划内容。

编制单位信息	天津大学建筑设计规划研究总院有限公司 青海湘缘土地规划咨询有限公司	出图签章 	时间: 2025年4月
--------	--------------------------------------	--------------	-------------



单元编号	630223014	图则编号	02
区位图			

图例	<ul style="list-style-type: none"> 地块编码及用地代码 城镇开发边界 用地界线 道路红线和中心线 道路缘石线 建筑后退红线 城市绿线 城市黄线 洪涝风险控制线 图则编制范围 禁止机动车开口路段 建议机动车出入口方位 道路控制点坐标(米) 	<ul style="list-style-type: none"> 建筑退线(米) 机动车停车场(库) 室外综合健身场地 公共厕所 商场 餐饮设施 生活垃圾收集站 污水厂 再生水厂
----	--	--

图则指标控制	内容	控制指标	内容	控制指标
	主导性质	商业、工业、公用设施	人口规模	—
	总用地面积	73.91公顷	公共服务设施	无
	总建筑面积	总建筑面积: 54.08万平方米 其中: 商业建筑面积2.31万平方米; 工业建筑面积49.75万平方米。	道路交通设施	合计1处; 总占地约0.16公顷
			市政公用设施	合计3处; 总占地约2.07公顷

控制性详细规划(地块层面)控制条文

1、底线管控内容
 深化落实单元层面传导的底线管控内容。包括城镇开发边界, 城市绿线、城市黄线、洪涝风险控制线、基础设施建设控制线等其他控制线, 以及其他单元层面约束性指标。

2、强制性内容
 地块层面强制性内容包括用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、建筑退线、绿地率等要求, 各类交通设施、市政公用设施配置、等级、数量、规模等控制要求。其中工业用地容积率和建筑系数控制下限、建筑高度和绿地率控制上限, 新建工业厂房的高度根据工艺需要进行确定, 其他用地容积率、建筑密度和建筑高度控制上限、绿地率下限。公共服务设施图戳为点位控制的内容, 可在街区内调整。各地块停车位配置依据青海省《城市规划管理技术导则》等相关规定要求配置。

3、引导性内容
 地块层面引导性内容包括地块机动车出入口方位等相关规划内容。

编制单位信息	天津大学建筑设计规划研究总院有限公司 青海湘缘土地规划咨询有限公司	出图签章	
		时间: 2025年4月	