



《肃南裕固族自治县中心城区控制性详细规划》 征求意见

01 工作历程

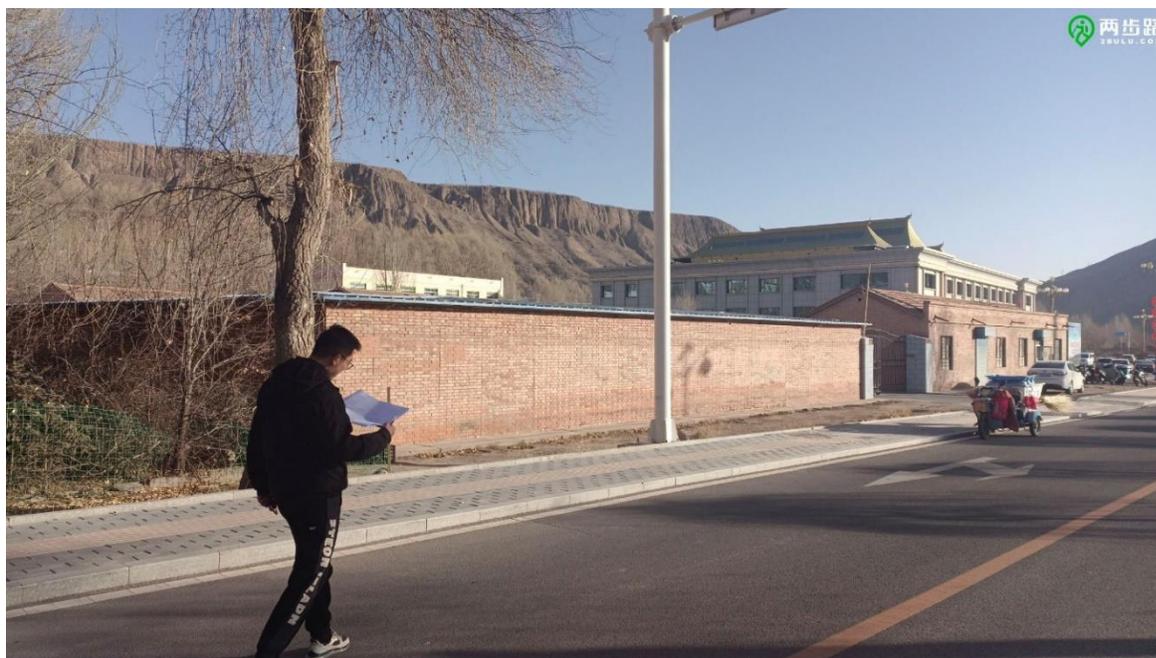
2023年9月12日-9月19日

与自然资源局对接、拷取资料，现场调研，测地形图；

12月12日-12月16日

12月12日：与自然资源局沟通对接；

12月13日-12月14日：肃南县城现场补充调研；



《甘肃省城镇开发边界内控制性详细规划编制指南（试行）》

控制性详细规划是对**具体地块用途和开发建设强度**等作出的实施性安排，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等城乡建设项目规划许可以及实施城镇开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据。

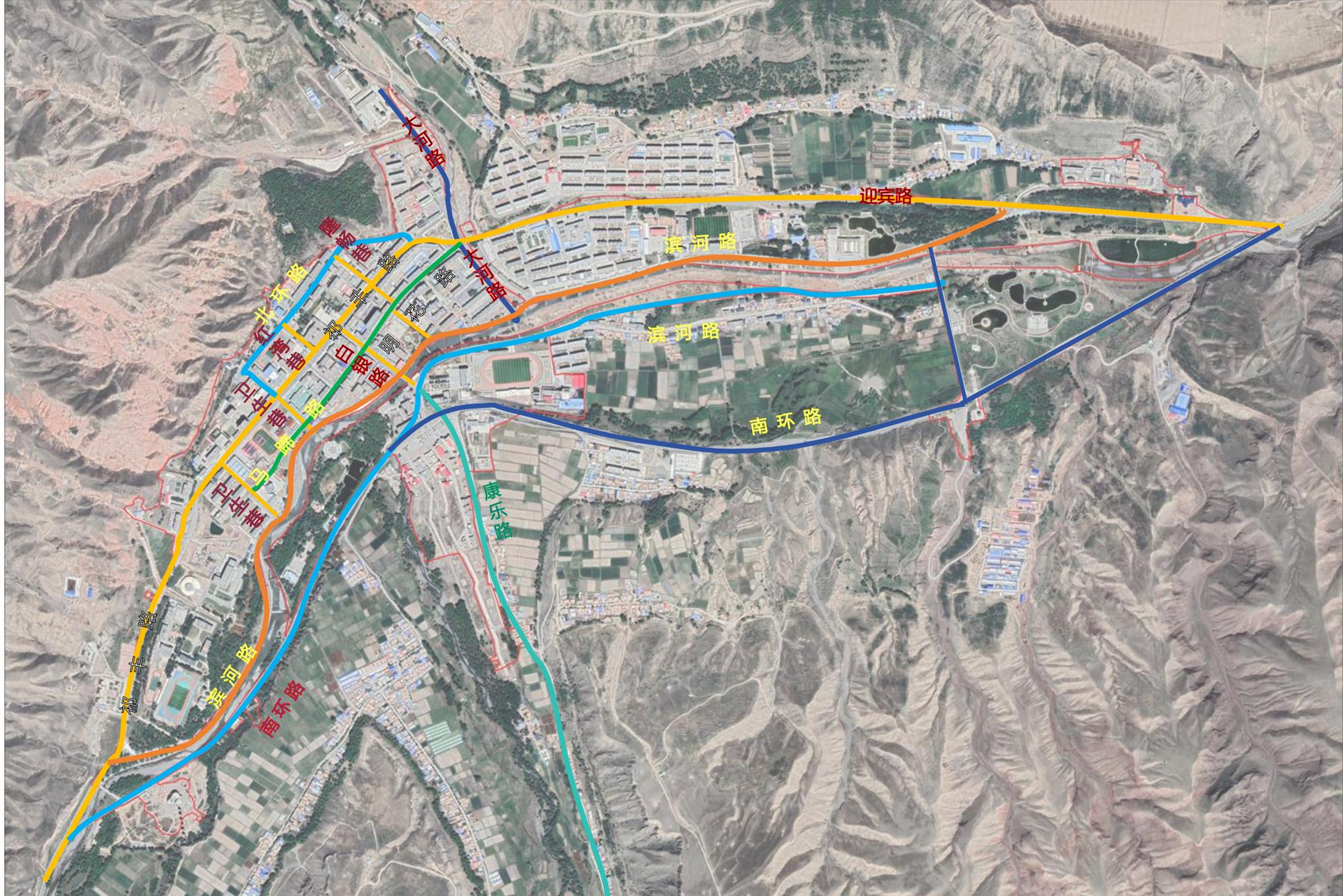
主要包括 9 部分：**规划总则、基础工作、单元与地块划分、单元详规编制内容、地块详规编制内容、重点地区详细规划要求、成果要求、装订要求、审批与修改流程。**

本指南主要指导我省**城镇开发边界**内市（县）**中心城区**的详细规划，城镇开发边界内**乡镇**详细规划参考《指南》方法和逻辑编制。

- 1、规划总则
- 2、城市定位和发展规模
- 3、用地布局规划
- 4、土地划分与控制
- 5、综合交通规划
- 6、公共服务设施规划
- 7、绿地与开敞空间规划
- 8、基础设施规划
- 9、地下空间规划
- 10、竖向规划
- 11、历史文化保护
- 12、城市设计指引
- 13、城市更新
- 14、生态建设
- 15、环境保护

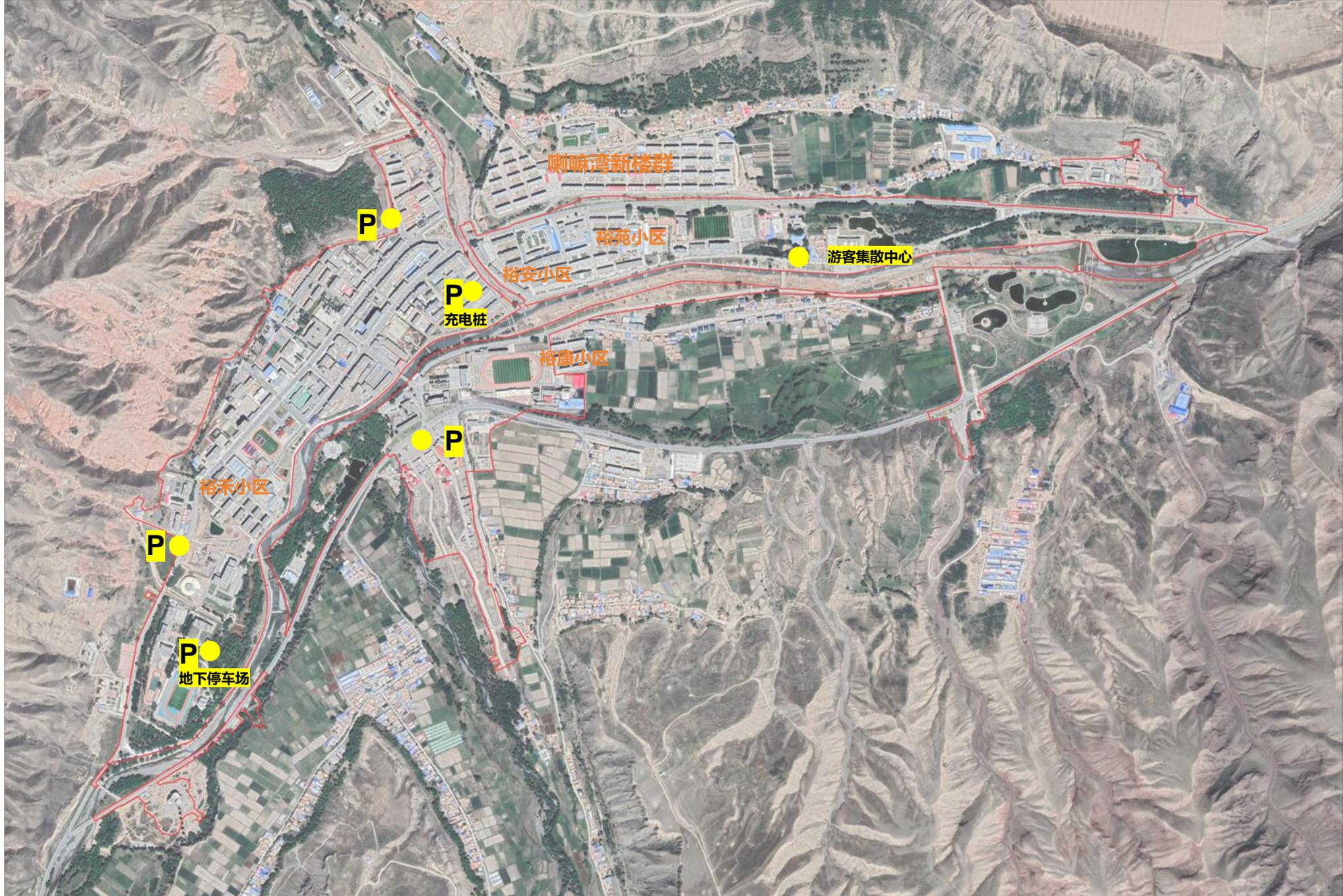
02 中心城区 道路网

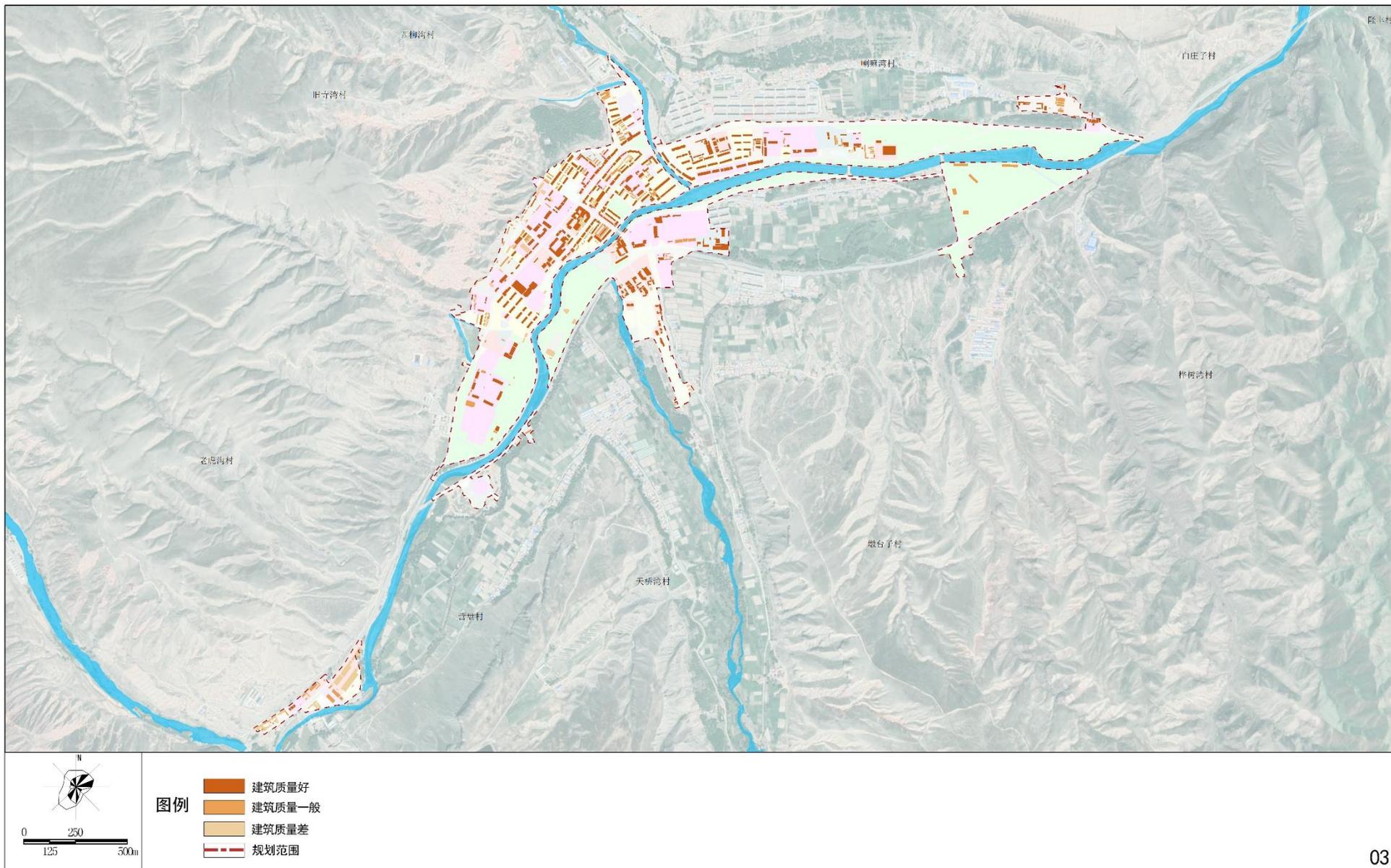
肃南县中心城区主要道路为**迎宾路**和**滨河路**，**南环路**于中心城区南侧绕城而过，三条道路均为县城对外道路，于县城东西两端交汇于国道213。



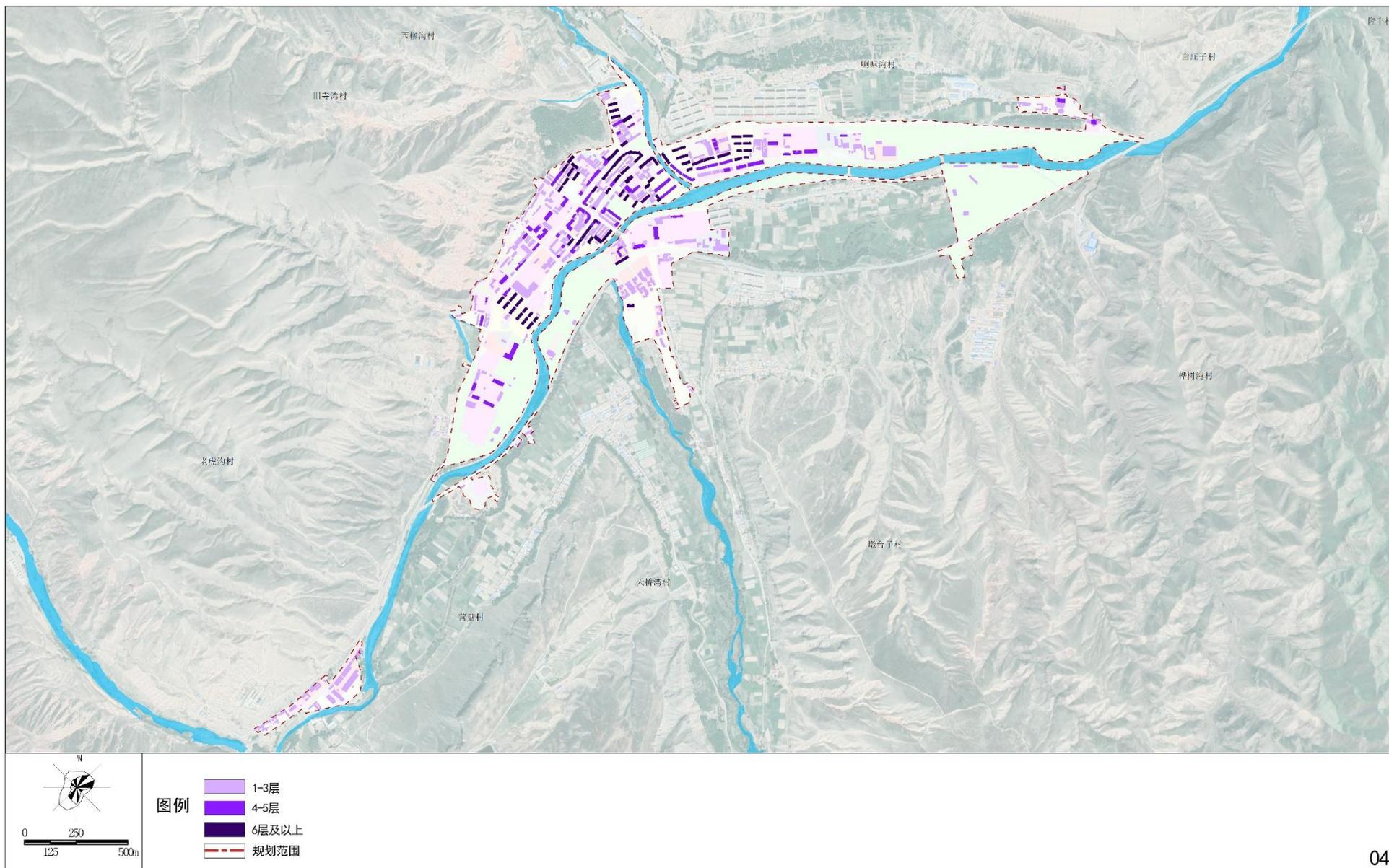
02 中心城区 停车设施

肃南县中心城区公共停车场分布于县城中部和西南部，县城东部片区公共停车场主要为游客集散中心处停车场。另各居住区内分布有非开放式停车场。

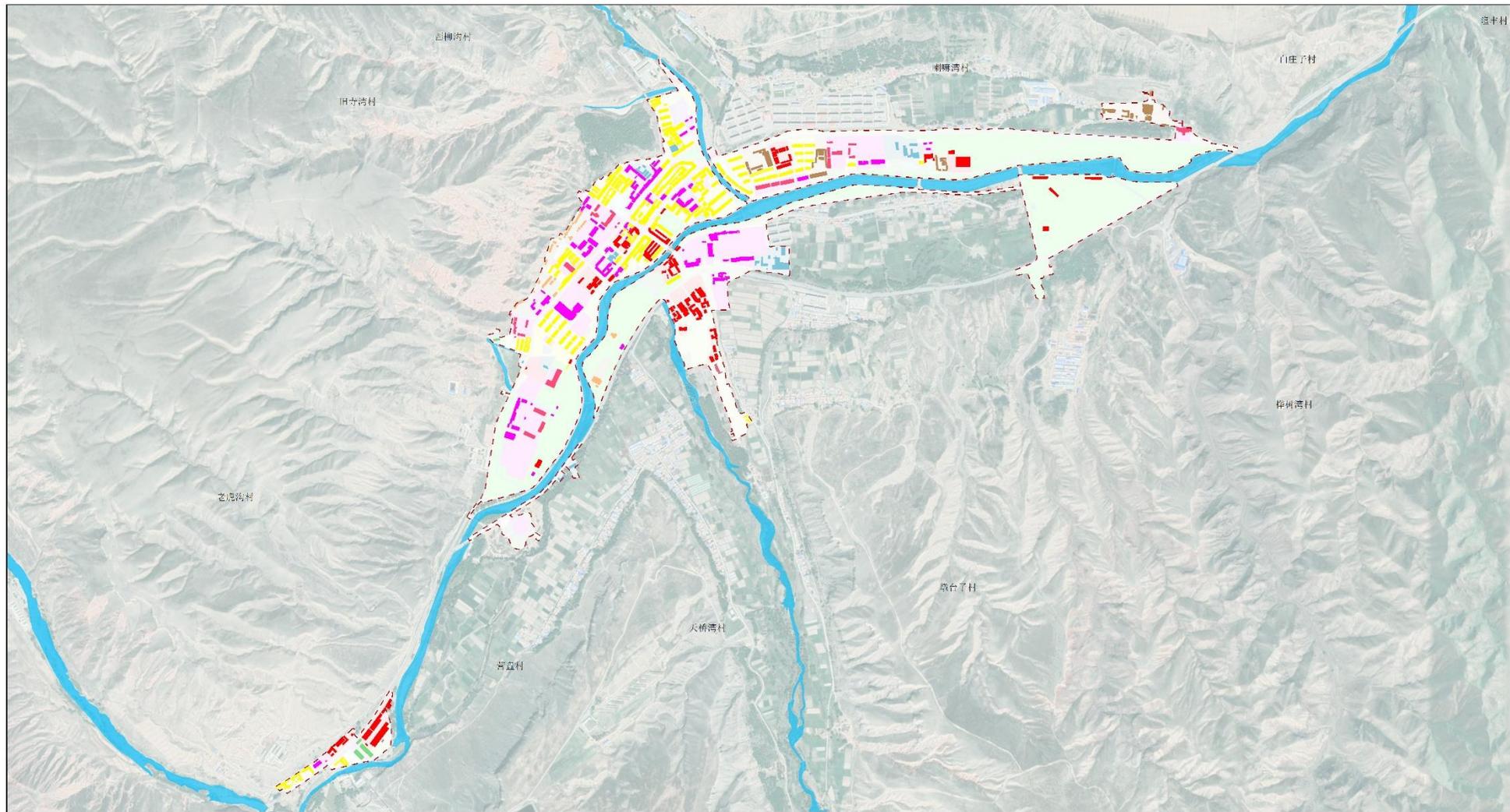




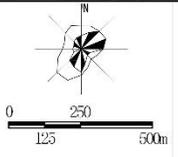
肃南县中心城区现状建筑质量整体较好，存在部分质量较差的棚房、老旧砖房，主要分布于B单元片区。



中心城区现状建筑以低层（1-3层）和多层（4-6层为多层Ⅰ类，7-9层为多层Ⅱ类）为主，C单元片区商业街有一处12层高层建筑。

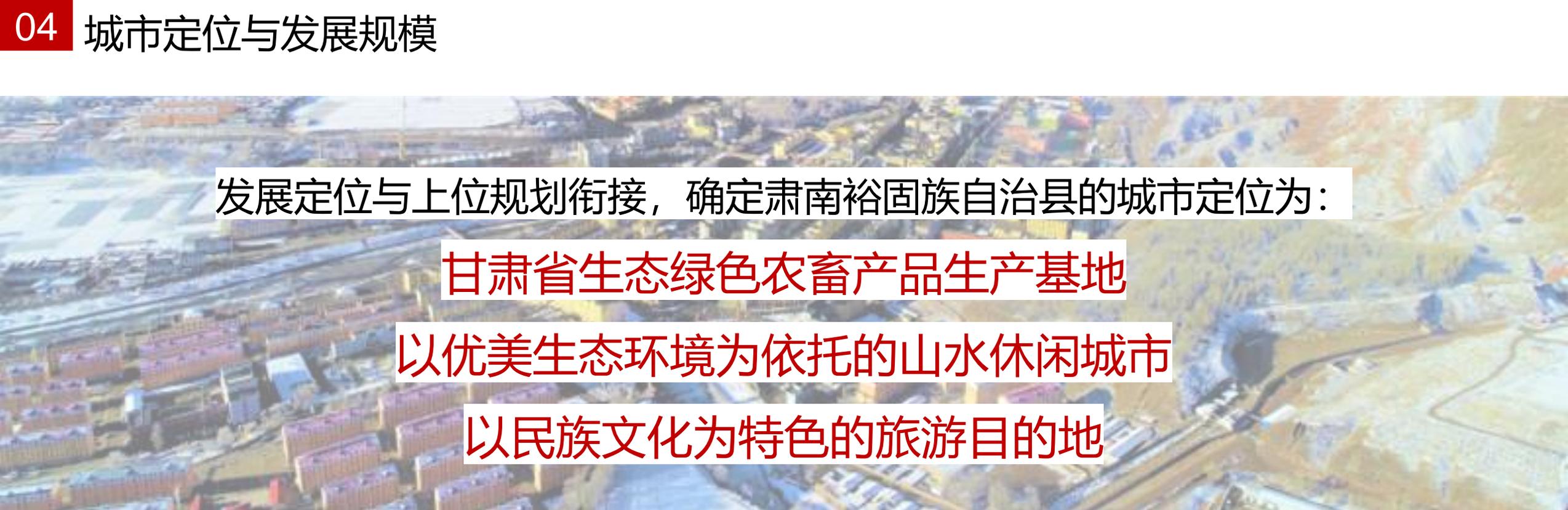


建筑性质以居住建筑 and 公共管理与公共服务建筑为主，平均分布于城区，商业建筑集中于C单元商业街区。



图例

■ 居住建筑	■ 工业建筑	■ 农业设施建筑
■ 行政办公建筑	■ 基础设施建筑	□ 规划范围
■ 商业建筑	■ 仓储设施建筑	
■ 公共管理与公共服务建筑	■ 文化设施建筑	



发展定位与上位规划衔接，确定肃南裕固族自治县的城市定位为：

甘肃省生态绿色农畜产品生产基地

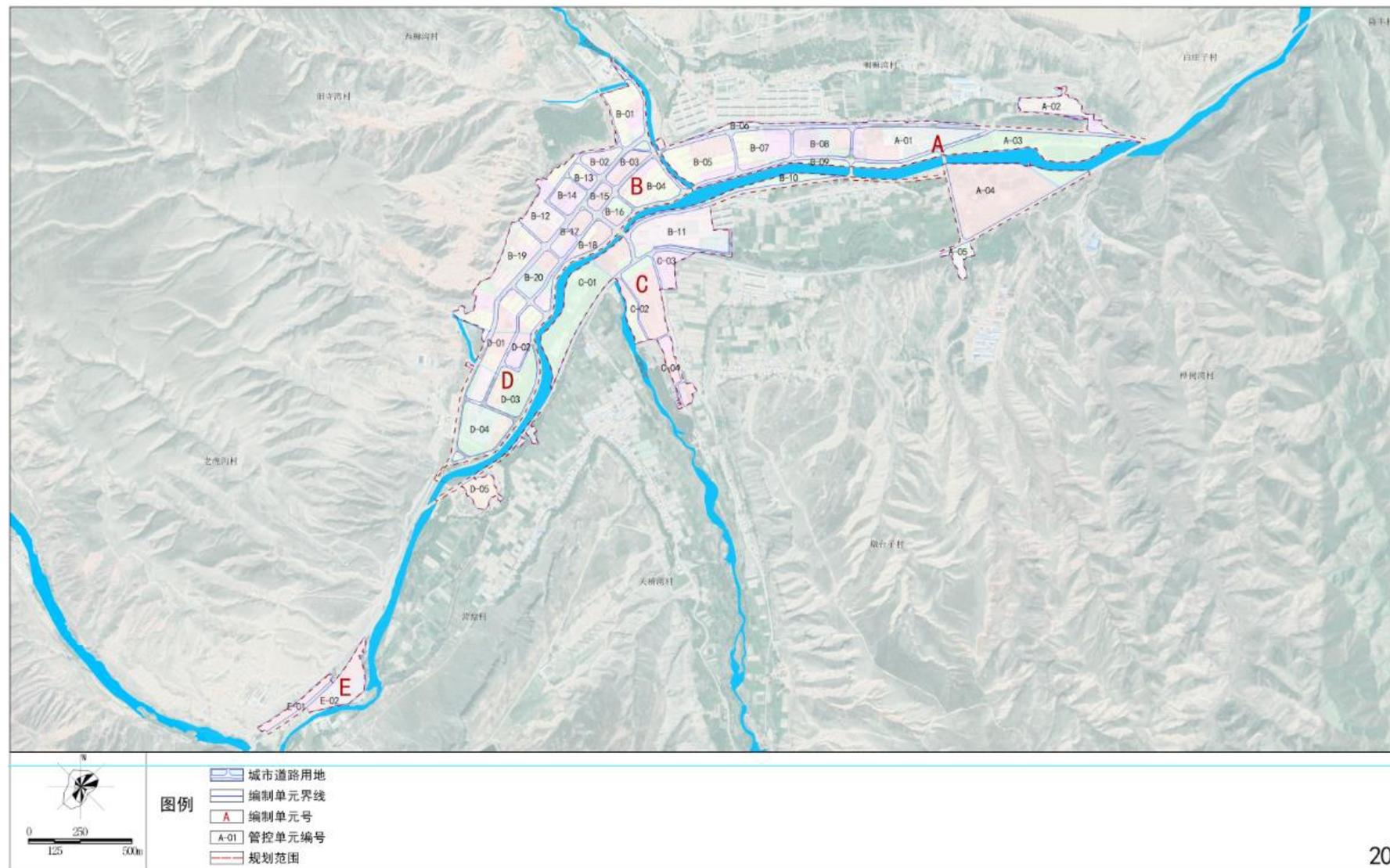
以优美生态环境为依托的山水休闲城市

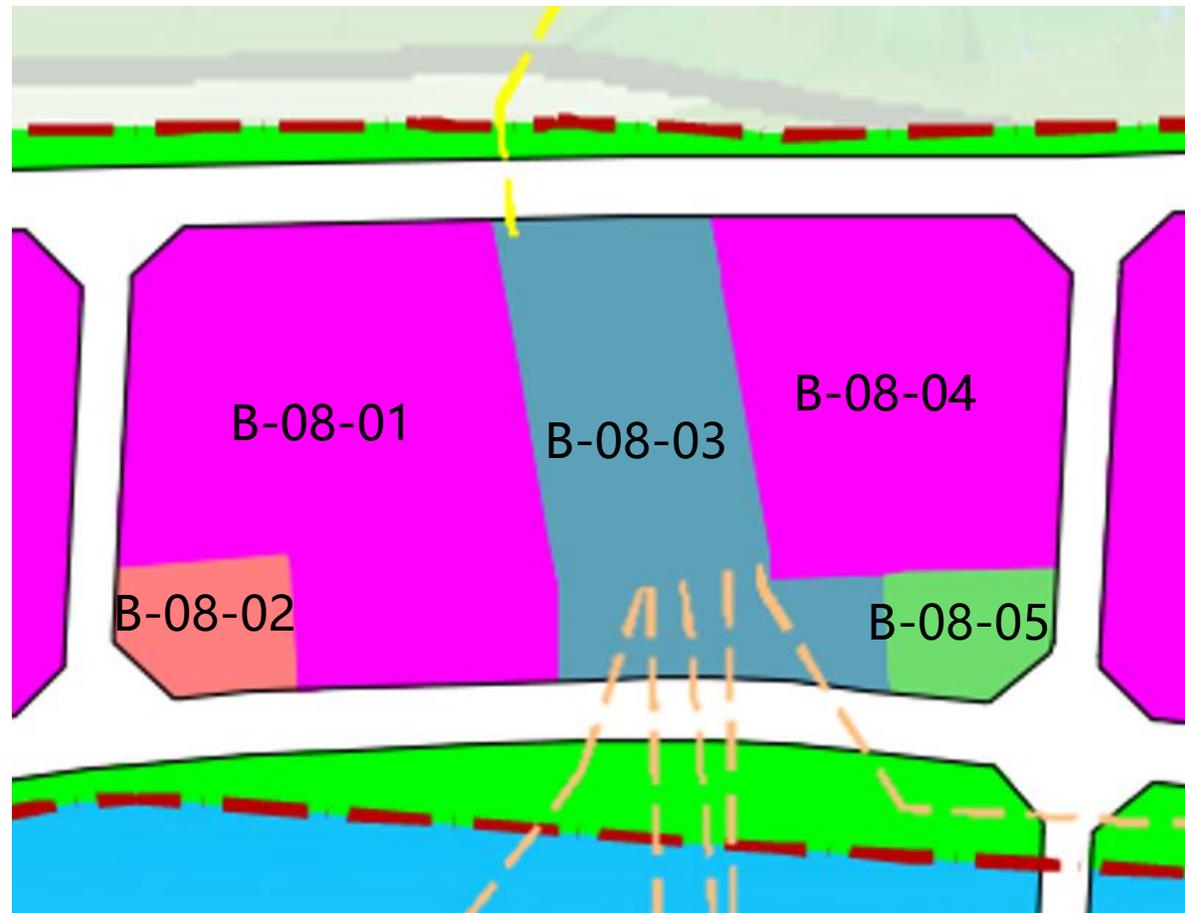
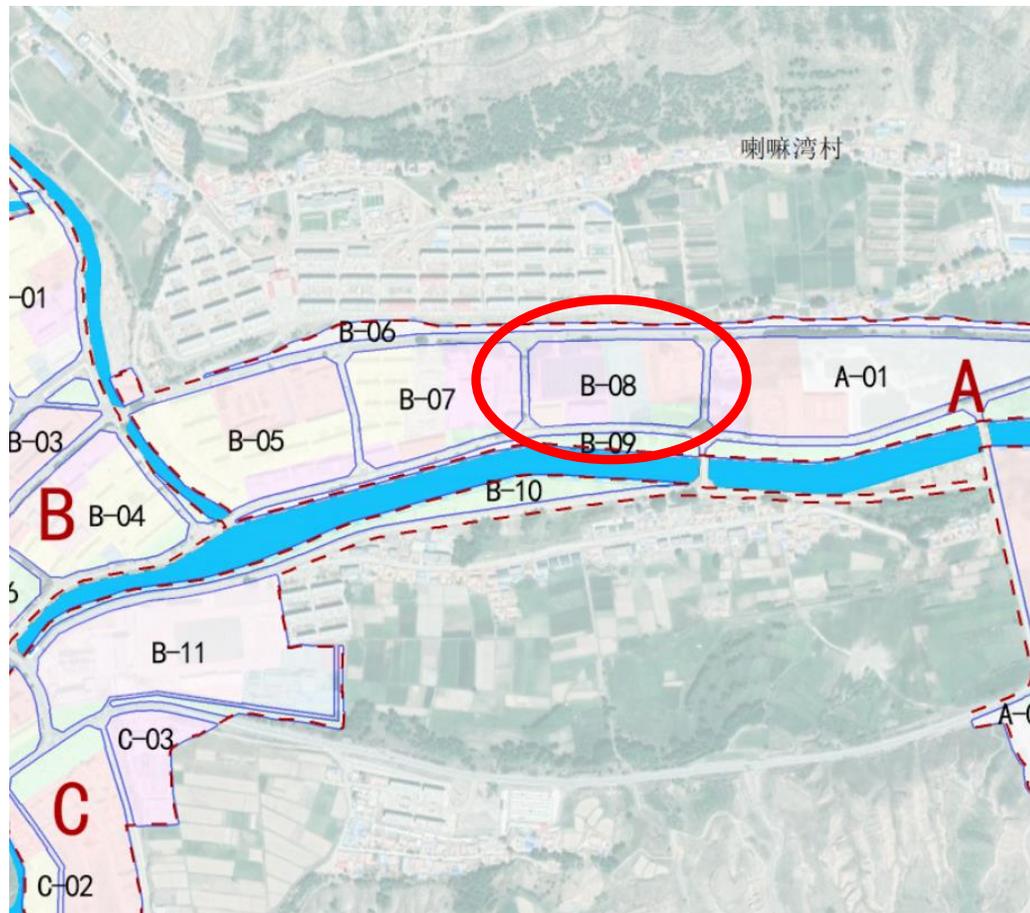
以民族文化为特色的旅游目的地

人口承载上位规划《肃南裕固族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》中的人口规模要求，至2035年中心城区常住人口约达到10025人。

规划范围用地面积总计167.46公顷。

地块编码采取“控制单元-街区-地块”三级编码，根据从上到下、从左至右的原则，对规划城市建设用地内的地块进行编号。如A控制单元内第一个街区的第一个地块编号为A-01-01，第二个地块编号为A-01-02，以此类推。





为增加规划可操作性，本次规划综合考虑肃南县集中建设区的实际建设状况和未来发展要求，采用弹性控制的方式。

弹性控制的方式主要分为四种控制类型：

- (1) 实线控制——位置、边界、规模不得更改
- (2) 虚线控制——位置、规模不变，边界可变
- (3) 虚位控制——规模不变，位置、边界可变
- (4) 点位控制——与相关用地联合建设，不单独占地。本次规划在配套设施中予以说明。
- (5) 条文控制——以加粗、加下划线标识的内容，为管控强制性内容。

本规划涉及的“四线”包括“黄线”、“绿线”、“蓝线”。“四线”线位、用地范围、用地性质及所附属的控制要求属强制性指标。

规划涉及的四线控制要求，除执行本规划规定、《城市绿线管理办法》、《城市黄线管理办法》、《城市蓝线管理办法》外，还需同时符合相关行规范、标准等的相关要求。

	实线控制	虚线控制	虚位控制	点位控制
红线	城市快速路、主干道控制线	次干道控制线	城市支路	
绿线	现状保留及在建的县级公园、防护绿地、生产绿地、其他绿地、居住区级公园绿地和街头绿地	道路绿化带，规划新建的公园、防护绿地、生产绿地、其他绿地、居住区级公园绿地和街头绿地，建设用地位置不可变更的（形状可调整），可采用虚线控制	规划新建的居住区级公园绿地及街头绿地，建设用地位置可在管理单元内进行适当位移的，可采用虚位控制	
蓝线	水体保护蓝线中江、河控制线			
黄线	堤防保护线	现状保留及规划新建的城市交通广场等城市公共交通设施；水厂、给水加压站等城市供水设施；城市电厂、变电站、高压线走廊等城市供电设施；垃圾处理厂等城市环境卫生设施；雨水泵站、污水处理厂、污水泵站、排水廊道等城市排水设施；天然气接收站等城市供气、供热设施；消防指挥调度中心、消防站等城市消防设施；城市管线走廊	规划新建的公交场站、公共停车场、加油加气站、环卫车辆停保场、垃圾转运站、邮政通信枢纽，建设用地位置可在管理单元内进行适当位移的，可采用虚位控制	可复合建设的公交场站、公共停车场、垃圾转运站、通信机楼、邮政局

根据地块所处位置、主要使用性质、对城市公共空间贡献大小等综合确定各类控制指标。本规划地块控制指标分为**规定性指标**和**指导性指标**两类，其中规定性指标在开发建设时必须遵照执行。

规定性指标包括：**用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、交通出入口方位、停车泊位、严禁开口路段、建筑后退红线距离**及其他需要配置的**公共设施**。

指导性指标包括：**建筑形式、体量、风格、色彩**等。

规划确定的各项指标依据包括

《甘肃省城镇规划管理技术规程（试行）》（DB62/T25-3048-2010）、

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）（气候区划Ⅶ区指标）、

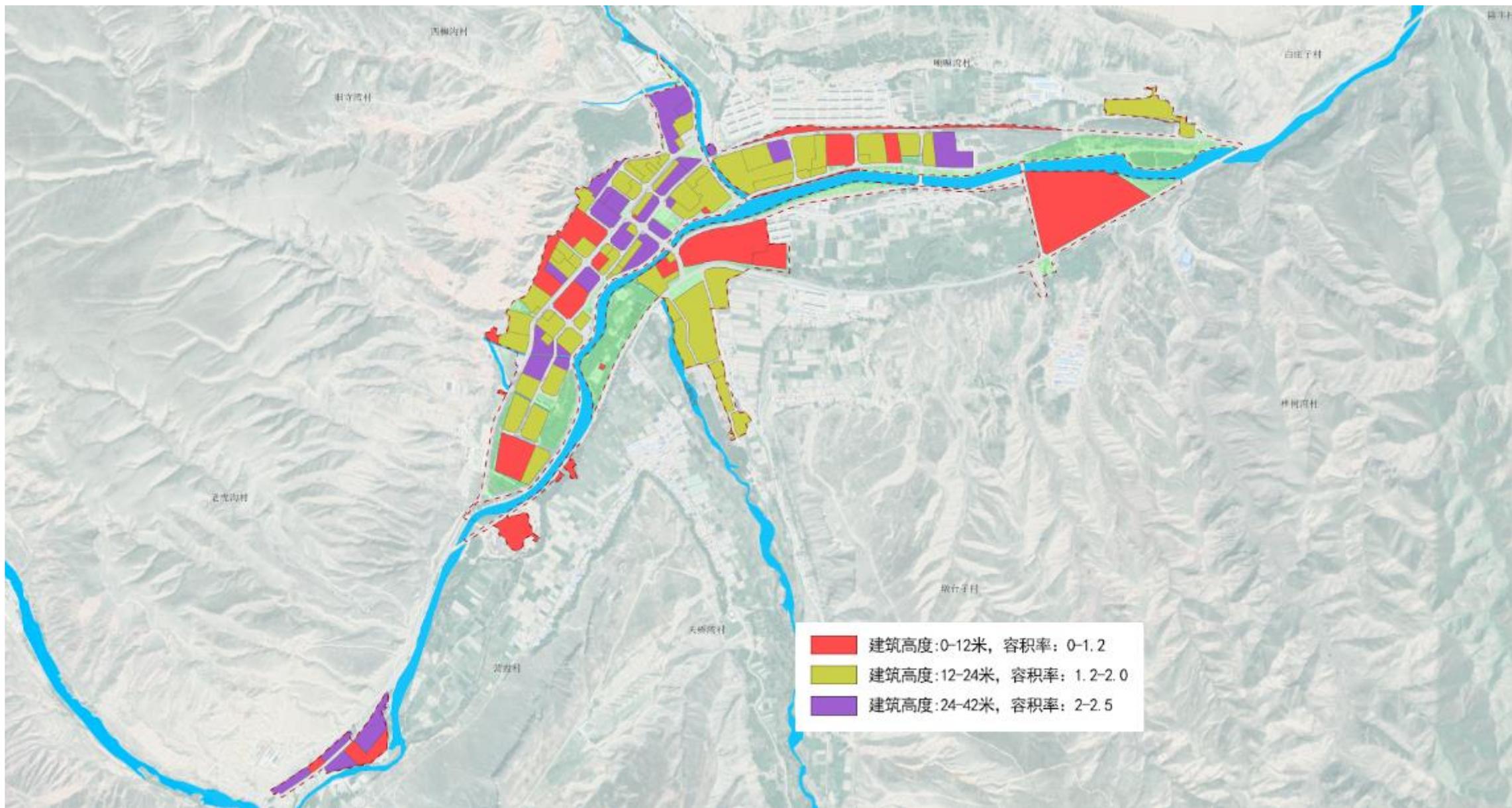
《甘肃省城市基础设施专项规划编制导则（试行）》（DB62/T5-3091-2014）等相关规范标准。

用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	占比 (%)
07	居住用地	13.45	8.03
08	公共管理与公共服务用地	37.68	22.50
09	商业服务业用地	40.53	24.20
11	物流仓储用地	1.33	0.79
12	交通运输用地	34.83	20.80
13	公用设施用地	3.02	1.80
14	绿地与开敞空间用地	29.39	17.55
1504	文物古迹用地	0.06	0.04
15	特殊用地	2.83	1.69
16	留白用地	4.34	2.59
	合计	167.46	100.00

04 单元划分与控制：指标控制（规范导则）

序号	建设类别		甘肃省城镇规划管理技术规程（试行） DB62/T25-3048-2010			城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）（气候区划Ⅵ区指标）				甘肃省城市基础设施专项规划编制导则（试行） DB62/T5-3091-2014	《国土资源部关于发布和实施<工业项目建设用地控制指标>的通知》（国土资发〔2008〕24号）			
			建筑密度%	容积率	绿地率%	建筑密度%	容积率	绿地率%	建筑高度	绿地率%	建筑密度%	容积率	绿地率%	
1	住宅建筑	低层 1-3 层	≤35	≤1.1	≥30	≤35	≤1.0	≥30	≤18	新市区≥35 旧城区≥30	-	-	-	
		多层 4-6 层	≤30	≤1.7	≥30	≤28	1.1-1.4	≥30	≤27		-	-	-	
		中高层 7-9 层	≤28	≤2.0	≥30	≤25	1.5-1.7	≥30	≤36		-	-	-	
		高层 10 层以上	10-18 层	≤25	≤3.5	≥30	≤20	1.8-2.4	≥35		≤54	-	-	-
			19-26 层				≤20	2.5-2.8	≥35		≤80	-	-	-
2	办公建筑	低、多层	≤40	≤2.2	≥30	-	-	-	-	新市区≥35 旧城区≥30	-	-	-	
		高层	≤35	≤5.0	≥30	-	-	-	-		-	-		
3	商业建筑	低、多层	≤45	≤2.5	≥20	-	-	-	-	-	-	-	-	
		高层	≤40	≤5.5	≥20	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	医疗卫生、教育		-	-	≥30	-	-	-	-	新市区≥40 旧城区≥35	-	-	-	
5	机关团体、文化娱乐、体育、		-	-	≥30	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	交通枢纽、市政公用设施		-	-	≥20	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	工业		-	-	≥20	-	-	-	-	≤20	≥30	≥0.7	≤20	
8	仓储		-	-	≥20	-	-	-	-	新市区≥30 旧城区≥25	-	-	-	

04 单元划分与控制：指标控制（总体规划）



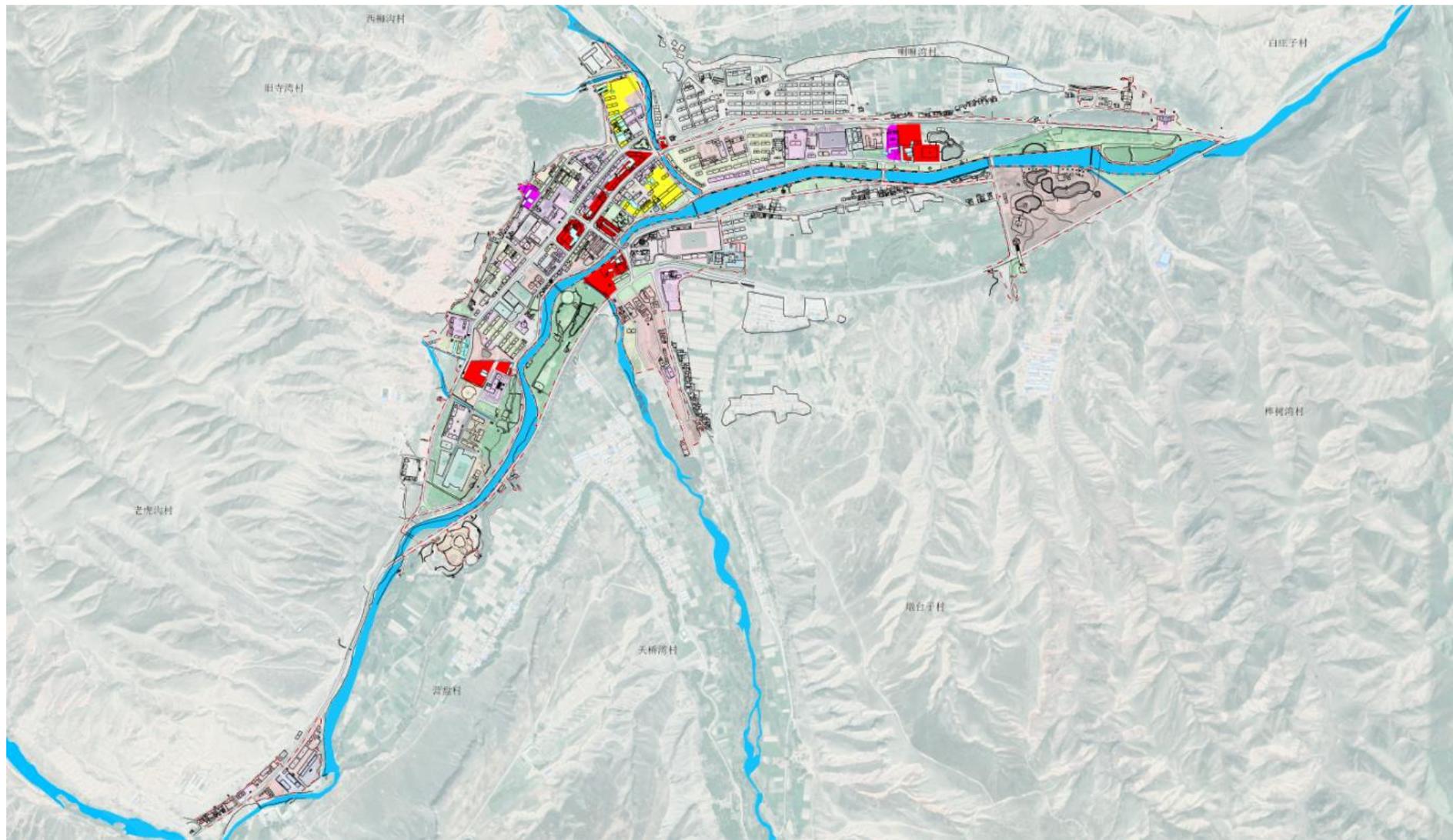
建筑高度控制根据城市空间布局和用地强度确定，建筑物的高度必须符合日照、建筑间距、消防等方面的要求。

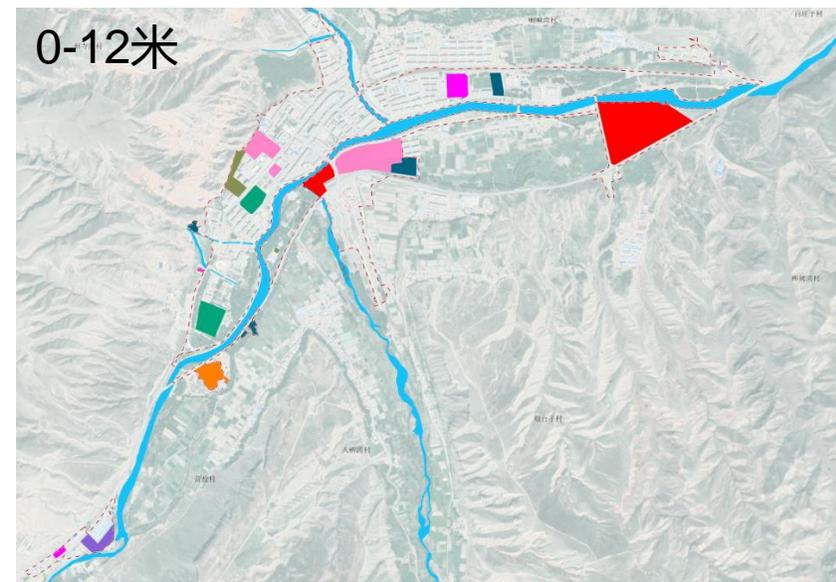
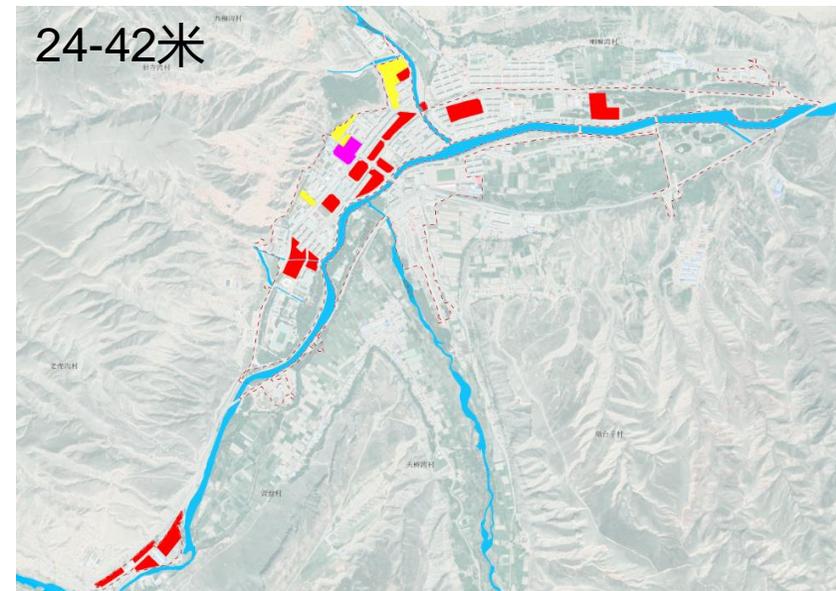
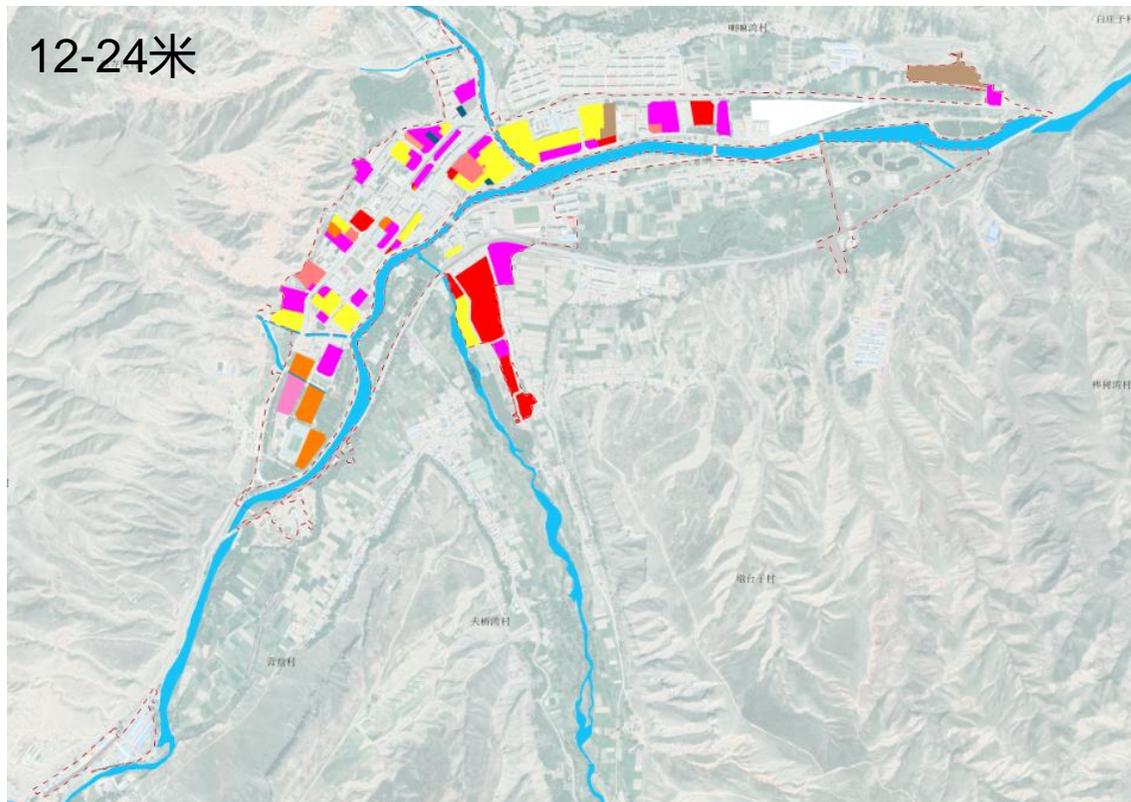
规划集中建设区建筑（构）筑物的高度分为12米以下、12-24米、24-42米三类区域加以控制。

建设类别		容积率	建筑密度	绿地率
住宅建筑	低层 (1-3层)	≤1.0	≤35%	≥30%
	多层Ⅰ类 (4-6层)	1.1-1.4	≤28%	≥30%
	多层Ⅱ类 (7-9层)	1.5-1.7	≤25%	≥30%
	高层Ⅰ类 (10-18层)	1.8-2.4	≤20%	≥35%
办公建筑	低、多层 (≤24m)	≤2.2	≤40%	≥30%
	高层 (>24m)	≤2.5	≤35%	≥30%
商业建筑	低、多层 (≤24m)	≤2.5	≤45%	≥20%
	高层 (>24m)	≤3.0	≤40%	≥20%
图书馆、展览、文化影剧院、娱乐用地		≤1.2	≤30%	≥30%
中小学用地		≤1.0	≤25%	≥35%
医疗用地		≤1.5	≤35%	≥35%
工业用地		0.7-1.2	30%-45%	15%-20%
物流仓储用地		0.5-0.8	≤40%	≥25%
市政设施用地		≤1.0	≤30%	≥20%
公园、游园、小绿地		≤0.1	≤10%	≥65%

对于部分可拆除棚房、平房地块的指标控制，结合地块内现状保留的建筑指标，适度的提高管控指标。

现状可拆除的一层二层平房、棚房、砖房等主要为商业和居住用地。





0-12米用地主要为教育用地、文化用地、体育用地等公共服务设施为主；

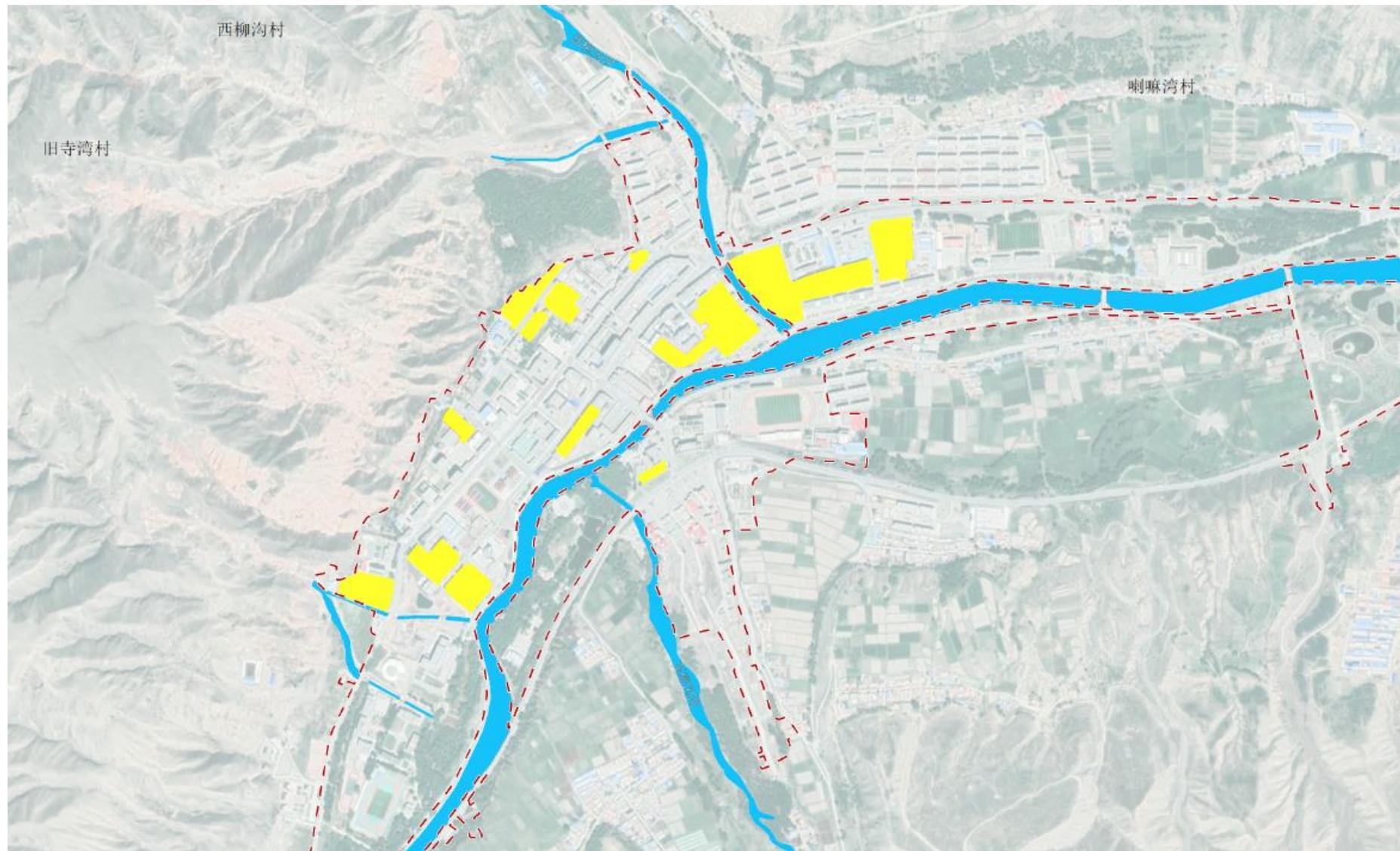
12-24米主要为机关团体用地和居住用地，C片区的商业。

24-42米以商业用地为主。

04 单元划分与控制：居住用地指标控制

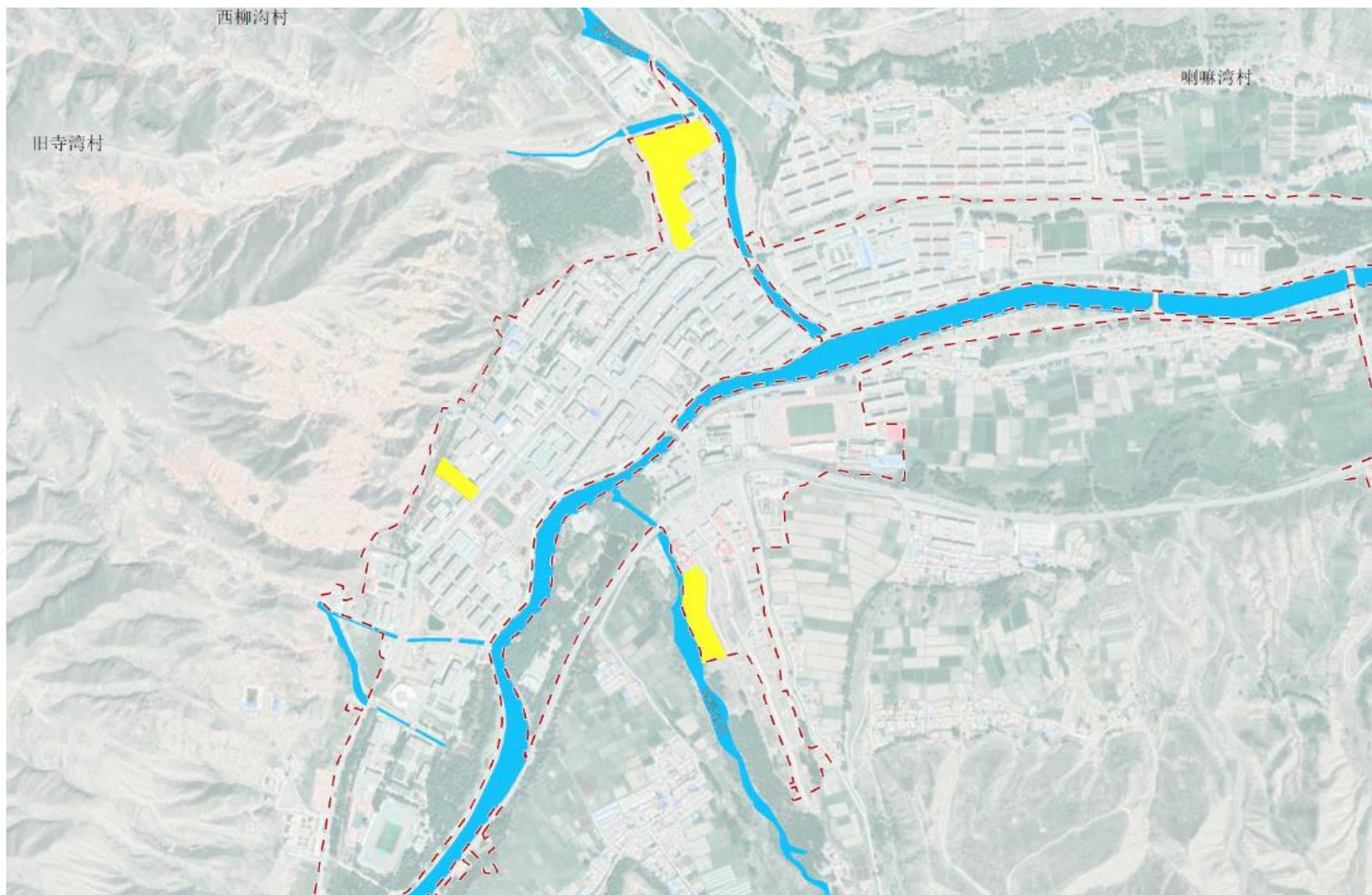
多层Ⅰ类 (4-6层)	
建筑高度	容积率
12-24米	1.1-1.4
建筑密度	绿地率
≤28%	≥30%

多层Ⅱ类 (7-9层)	
建筑高度	容积率
12-42米	1.5-1.7
建筑密度	绿地率
≤25%	≥30%



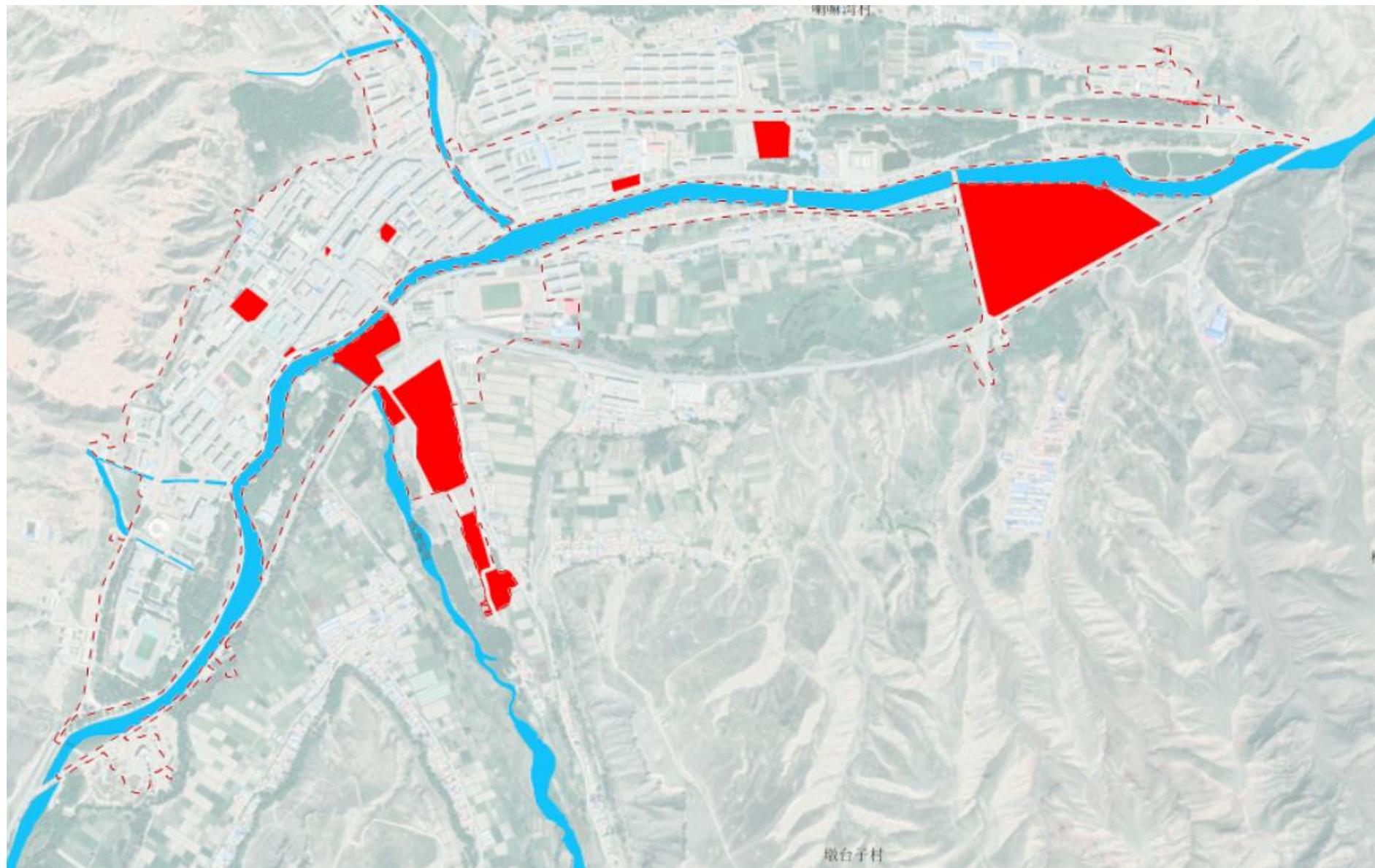
04 单元划分与控制：居住用地指标控制

高层 I 类 (10-18层)	
建筑高度	容积率
24-42米	1.8-2.4
建筑密度	绿地率
≤20%	≥35%



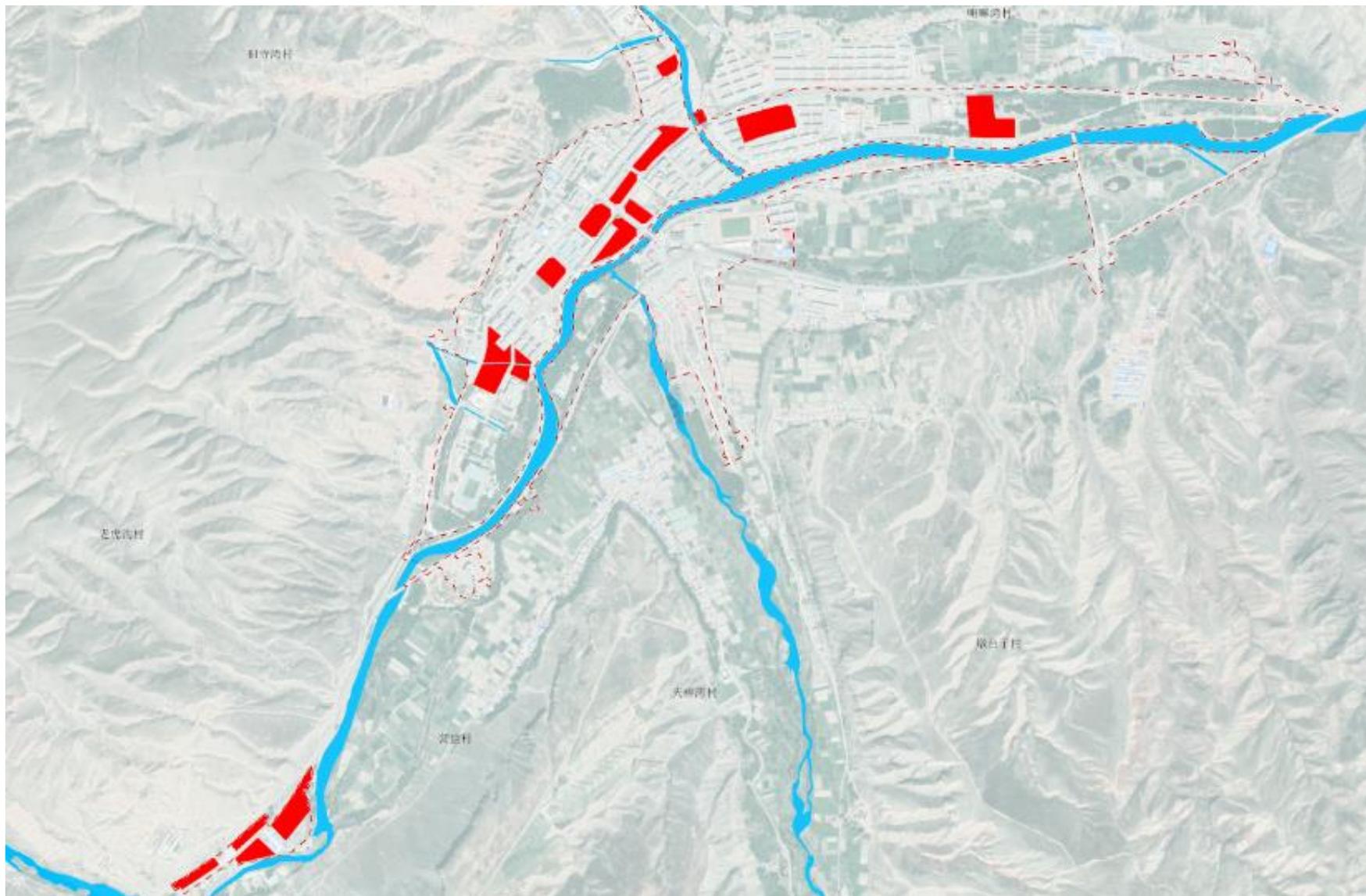
04 单元划分与控制：商业用地指标控制

≤24米	
建筑高度	容积率
0-24米	≤2.5
建筑密度	绿地率
≤45%	≥20%



04 单元划分与控制：商业用地指标控制

> 24米	
建筑高度	容积率
24-42米	≤3.0
建筑密度	绿地率
≤40%	≥20%



04 单元划分与控制：用地指标控制

建设类别	建筑高度	容积率	建筑密度	绿地率
行政办公建筑	≤24m	≤2.2	≤40%	≥30%
图书馆、展览、文化影剧院、娱乐用地	≤24m	≤1.2	≤30%	≥30%
体育用地	≤12m	≤1.0	≤25%	≥30%
中小学用地	≤24m	≤1.0	≤25%	≥35%
医疗用地	12-24m	≤1.5	≤35%	≥35%
工业用地	12-24m	0.7-1.2	30%-45%	15%-20%
物流仓储用地	≤12m	0.5-0.8	≤40%	≥25%
市政设施用地	≤24m	≤1.0	≤30%	≥20%
公园、游园、小绿地	≤12m	≤0.1	≤10%	≥65%

04 单元划分与控制：建筑后退红线

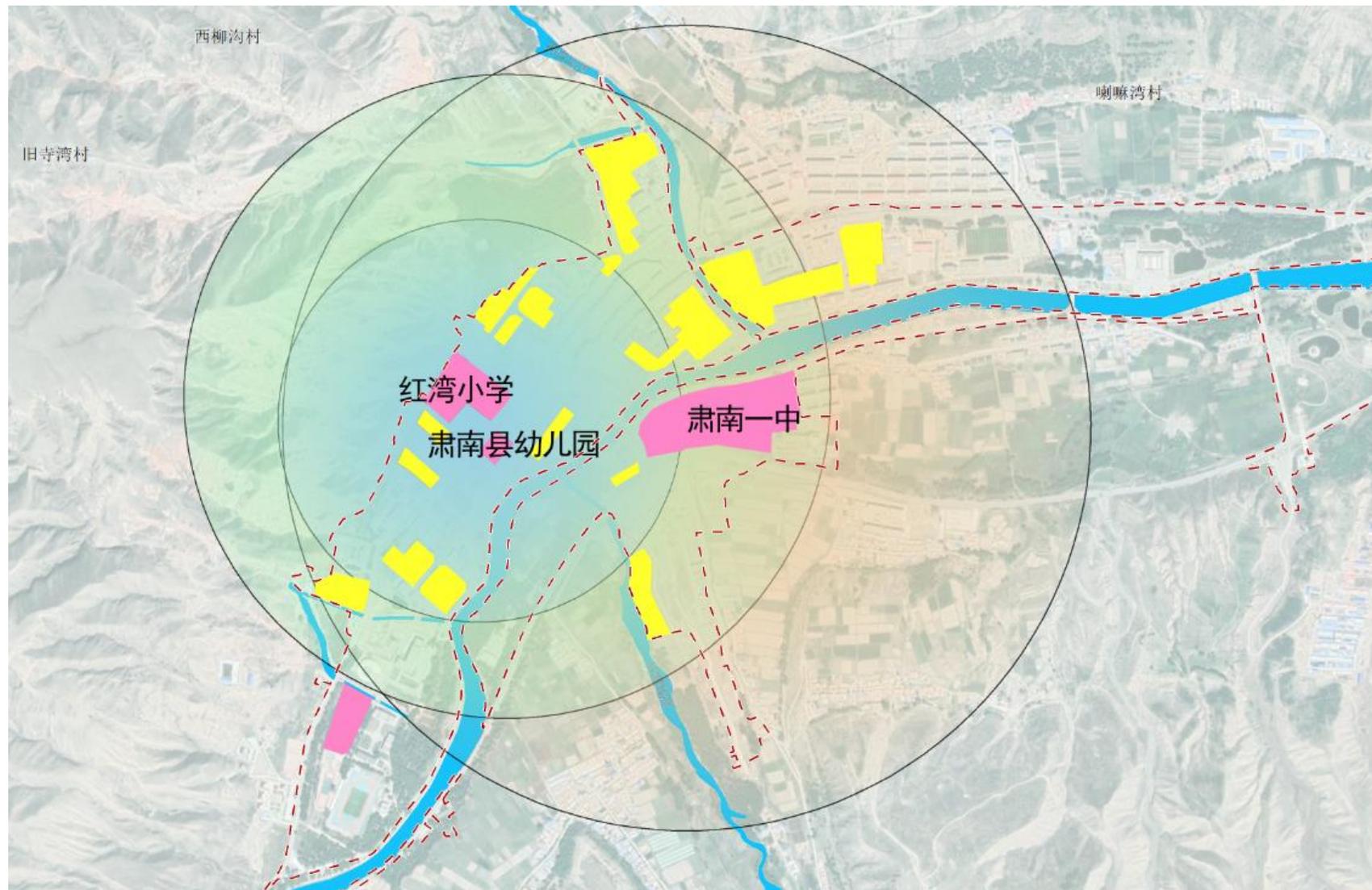
综合考虑建筑**应急通道以及日照和防火要求**，规划对建筑后退道路红线距离及**建筑退让相邻建设用地**边界距离做出如下控制要求：

	住宅建筑		非住宅建筑	
	主要朝向	低、多层 (0 < 建筑≤10)	3	低层 (0 < 建筑≤12)
高层 (10 < 建筑≤18)		8	多层 (12 < 建筑≤24)	6
			高层 (24 < 建筑)	9
次要朝向	低、多层 (0 < 建筑≤10)	3	低层 (0 < 建筑≤12)	3
	高层 (9 < 建筑≤18)	4.5	多层 (12 < 建筑≤24)	4.5
			高层 (24 < 建筑)	6.5

后退道路红线按**国家及《甘肃省城镇规划管理技术规程（试行）》（DB62/T25-3048-2010）**的相关规定。

道路红线宽度	建筑退线宽度	
	建筑高度小于24m	建筑高度在24-42m
20m以上30m以下	3m	主干路10m、支路5m
20m及以下	3m	5m

规划根据《**城市公共服务设施规划标准**》、《**城市居住区规划设计标准**》中的公共服务设施等级规模、空间布局要求、居民生活服务半径要求，按照“**区域级—县级—社区级**”三级配置的方式分层次、分等级的布局各级各类公共服务设施。按照《**城市居住区规划设计标准**》确定的“**十分钟生活圈**”应配建公共服务设施要求及肃南县人口密度小的特点，确定**小学覆盖半径500-800m**配建小学，保留红湾小学。依据“**五分钟生活圈**”确定**幼儿园覆盖半径300-500m**配建幼儿园。



综合服务型更新单元

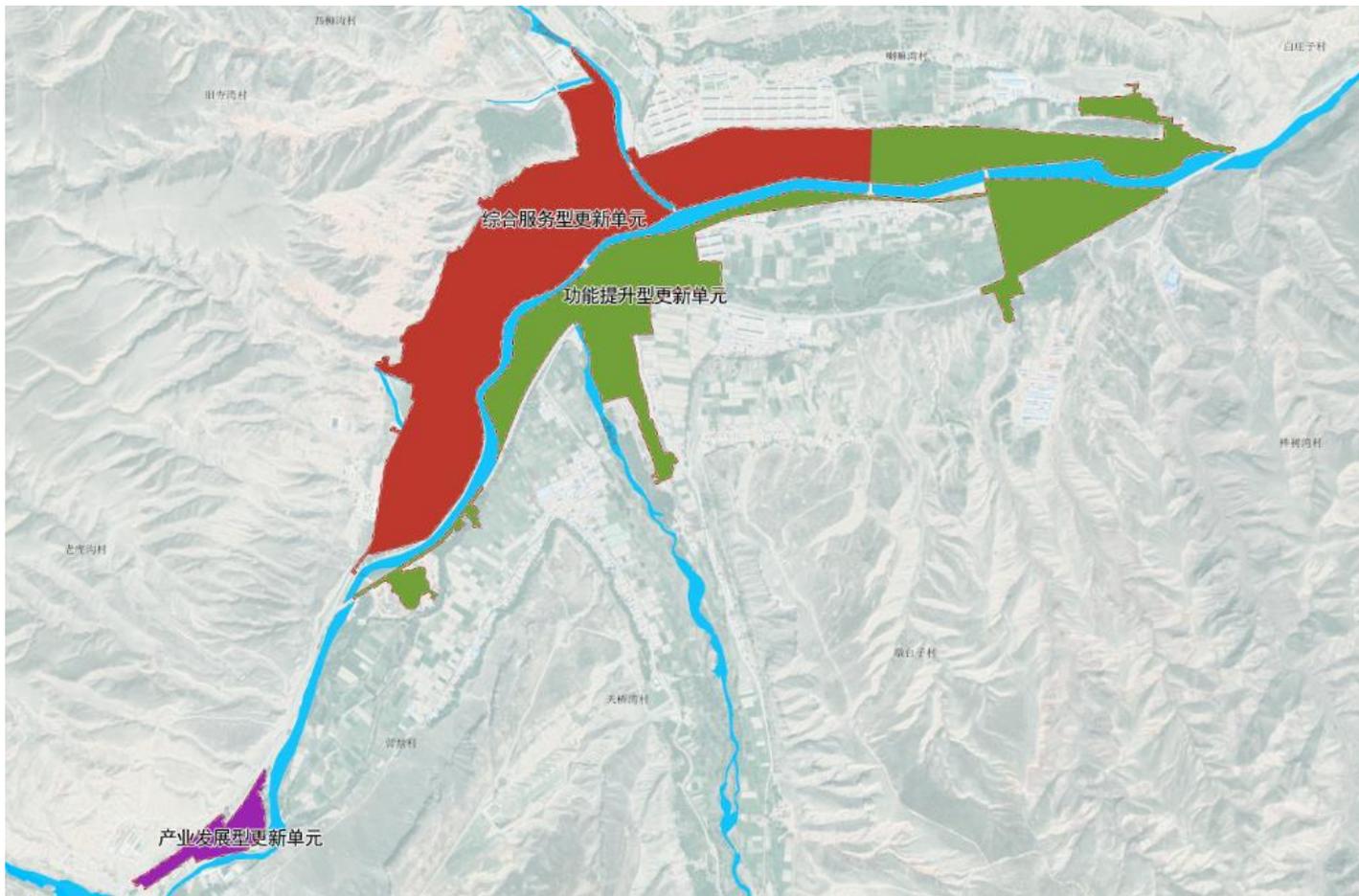
主要建设内容包括街区基础设施、社区服务中心、城市高端民 宿和特色商业等建设内容，以及对具有特色风貌的建筑进行保护性改造，植入特色商业等业态，实施风貌提升工程。

功能提升型更新单元

提升改造该片区，增加城市迎宾门户职能，完善片区对外交通和市政公用设施服务水平，完善公共服务设施布局，并提供更多商业商务用地用于改善就业环境。

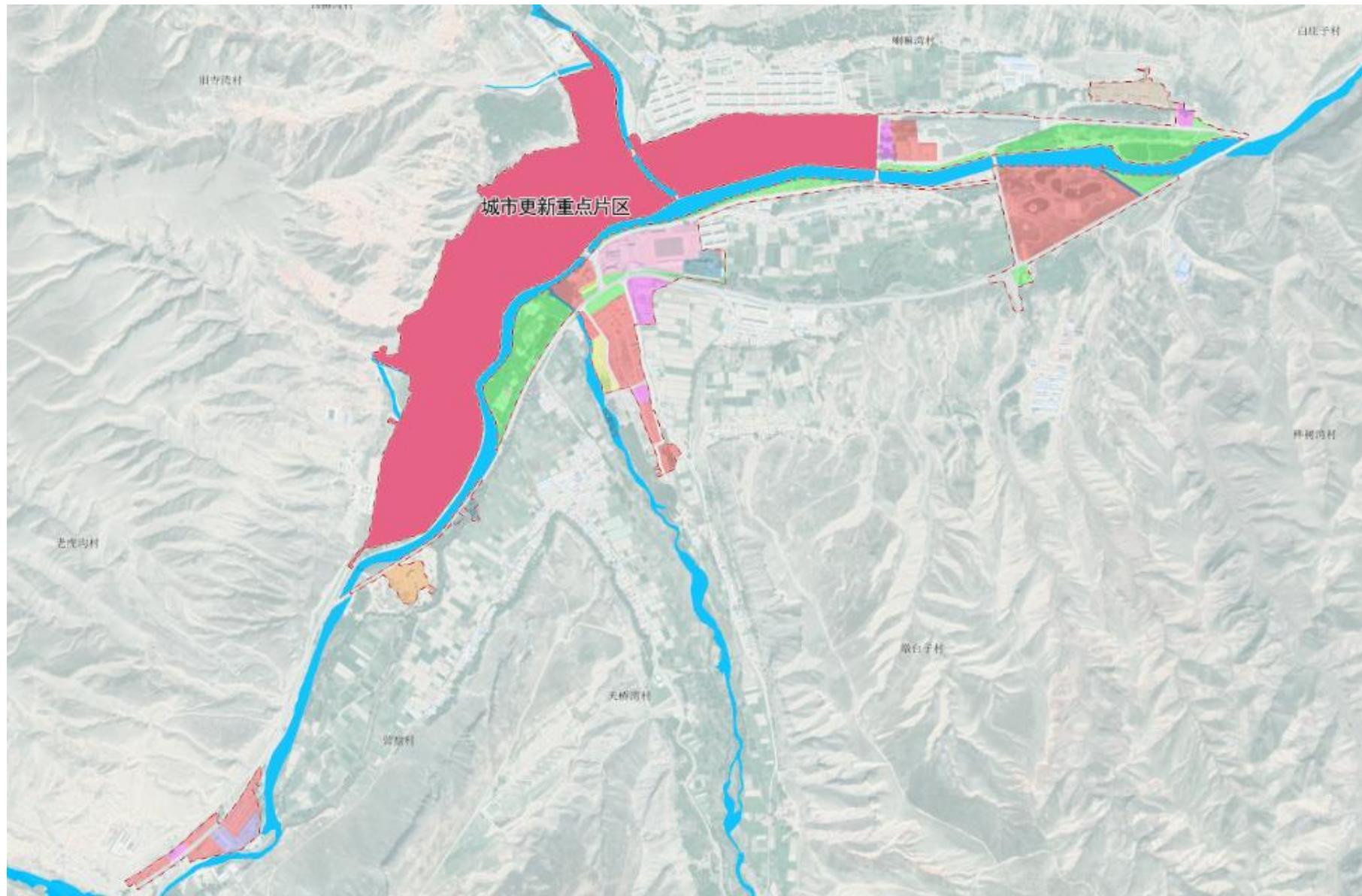
产业发展型更新单元

承接城区物流仓储设施，为工业提供服务；完善片区对外交通，提供更多商业商务用地用于改善就业环境。



城市更新重点片区

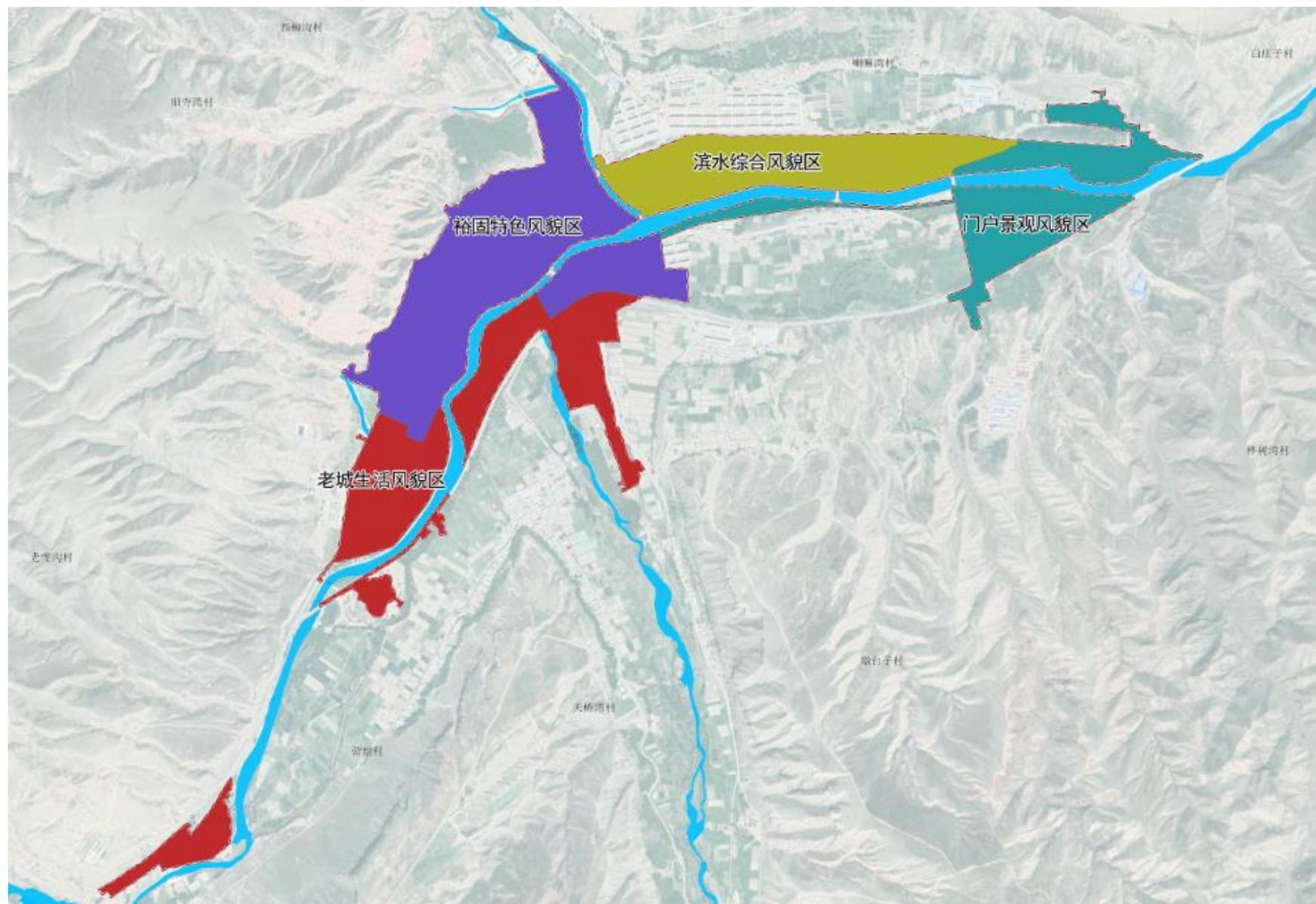
以控规单元B单元为主，主要建筑为住宅建筑、商住混合建筑，具有较好基础，民族特色明显，以改造提升、民族特色风貌为更新重点。



城市风貌指引：

以隆畅河、西柳沟河、东柳沟河分为四个风貌片区。

总体风貌以民族特色风貌为主，结合城市更新单元打造具有民族特色的肃南风貌。



风格概况：公共建筑都有意识的加入民族元素，即将部分民族元素符号化，用于建筑屋顶、线脚或其他立面装饰。

风格问题：建筑本身的结构和及其排列仍是现代化的处理方式与民族风格的符号结合的不够巧妙。



色彩概况：大部分建筑以黄色为主色，辅以红棕色、白色等颜色。部分新建建筑以石材的灰色为主。

色彩问题：①老城街道上用了连续大面积的使用一种饱和度比较高的色彩并且没有根据功能给予色彩上的区分，容易造成视觉疲劳。

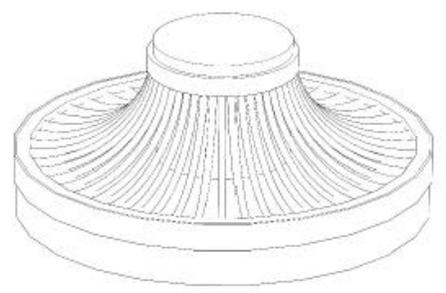
②立面上纹饰过多，色彩较为杂乱。



住宅建筑



建筑顶部元素



少数民族传统纹饰

