

北区城市重要发展单元和东区战略发展预留单元国土空间详细规划

一、规划目标

北区城市重要发展单元的发展目标是构建高效集约、开放亲民、形象鲜明的县域行政核心区，并以此为核心驱动，带动形成功能复合、协调发展的城市新区，展现庆城县现代化、规范化的政务形象。

东区战略发展预留单元的发展目标是遵循“绿色发展、弹性预留、有序推进”的原则，为庆城县未来重大产业发展和城市功能拓展提供战略空间，确保在未来发展机遇来临时有地可用、有好地用，同时严守生态安全底线，避免盲目开发和低效建设。

1. 北区城市重要发展单元

建设高效集约的现代化政务核心区。合理布局县政府及各职能部门办公场所，鼓励采用集中办公模式，提高行政效率，方便企业和群众办事。预留和发展会议中心、信访接待中心、公共资源交易中心等配套服务功能。在建设中需严守城镇开发边界，加大城乡存量低效用地挖潜力度，切实提高土地节约集约利用水平。引入智慧政务理念，推动政务服务

“一网通办”，提升行政服务的便捷性和智能化水平。塑造庄重、开放的行政建筑风貌和广场空间，体现行政中心的权威性与公共性。

带动发展配套完善的综合服务功能区。依托行政中心的集聚效应，有序发展与之配套的商业服务业（如金融服务、法律服务、商务餐饮等）和高品质居住功能。同步完善教育、医疗、文化等公共服务设施，构建均衡协调的城乡公共服务体系，确保北区不仅能办事，更能宜居。注重职住平衡，减少长距离通勤压力。

塑造绿色人文的行政中心区形象。强化城市设计引导，精心打造从城市干道到行政中心的序列性空间和景观视廊。注重行政办公区周边环境的营造，建设高品质的公园绿地、林荫大道和开放空间，体现生态宜居理念。在建筑风格和环境设计中，可适度融入地方文化元素，展现庆城县独特的历史文脉，营造既有现代感又具人文气息的行政办公环境。通过优美的环境和良好的空间品质，提升行政中心的辨识度和公众的认同感。

2. 东区战略发展预留单元

实施严格的规划管控与弹性引导。此单元的核心是“战略留白”。必须严格落实国土空间总体规划确定的城镇开发边界和用地管控要求。开发初期应以生态保护和基础性设施建设为主，严格控制开发强度和建设时序，防止无序蔓延。

探索“弹性规划”方法，对留白用地进行用途兼容性规定，制定动态调整机制，使其能灵活适应未来不确定的产业发展需求。做好重大区域交通设施、能源设施的空间预留管控，为未来重大项目的引入奠定基础。

高标准谋划未来产业与配套服务。作为承接未来招商引资项目的主阵地，需提前研究产业发展趋势，明确主导产业方向，包括清洁能源、环保科技、高端制造等符合区域发展导向的产业。引导商业服务业功能为主，兼顾产业用地需求，为未来实现产城融合预留空间。在基础设施规划上要有前瞻性，高标准规划建设道路、给排水、电力、通信等市政基础设施骨架，确保未来能够支撑起产业园区和配套设施、社区的高效运营。在规划中预先考虑职住平衡和基本公共服务配套的需求，避免形成单一“孤岛”。

筑牢生态安全底线与绿色本底。保护好单元内及周边的农田、水域、林地等生态空间。可先行开展生态修复和环境整治工作，提升区域的生态本底和价值。坚持绿色招商，在未来项目准入时，设置严格的环保门槛，优先引进资源节约型、环境友好型项目，确保战略预留区的发展是高质量、可持续的，与周祖陵国家森林公园等生态核心共同构建稳固的区域生态安全格局。

二、总体功能定位

落实庆城镇为城市化地区及历史文化资源富集区的主

体化功能区要求，紧扣上位总体规划总体定位，立足单元发展实际，提出北区城市重要发展单元定位为：**全县重要行政中心**。东区战略发展预留单元定位为：**全县战略发展预留区**。

三、单元主导功能

严格落实上位规划提出单元主导功能，在强调保护优先的基础上，进一步丰富单元衍生功能，突出保护与发展的有机协调，提出北区城市重要发展单元主导功能以**行政办公、居住和商业服务业功能为主**。主导功能包括机关团体用地 9.19 公顷，居住用地 49.12 公顷，商业服务业用地 14.27 公顷，主导功能用地面积合计 72.58 公顷，占单元用地比例为 68.00%。

东区战略发展预留单元主导功能以**混合用地为主**，承接招商引资项目入驻，引导商业服务业功能入驻，兼顾产业发展功能。

四、发展规模

1. 用地规模

北区城市重要发展单元街区用地规模为 106.73 公顷，均为城镇建设用地。具体范围为北至庆华路与 G244 交汇处，西至北山山脚一线，南至步行街市场，东至 G244 护坡一线。单元内无永久基本农田和生态保护红线。

东区战略发展预留单元街区用地规模为 95.81 公顷，均

为城镇建设用地。具体范围为北至史家沟门村组，西至柔远河沿岸，南至韩湾村组，东至沿山一线。单元内无永久基本和生态保护红线。

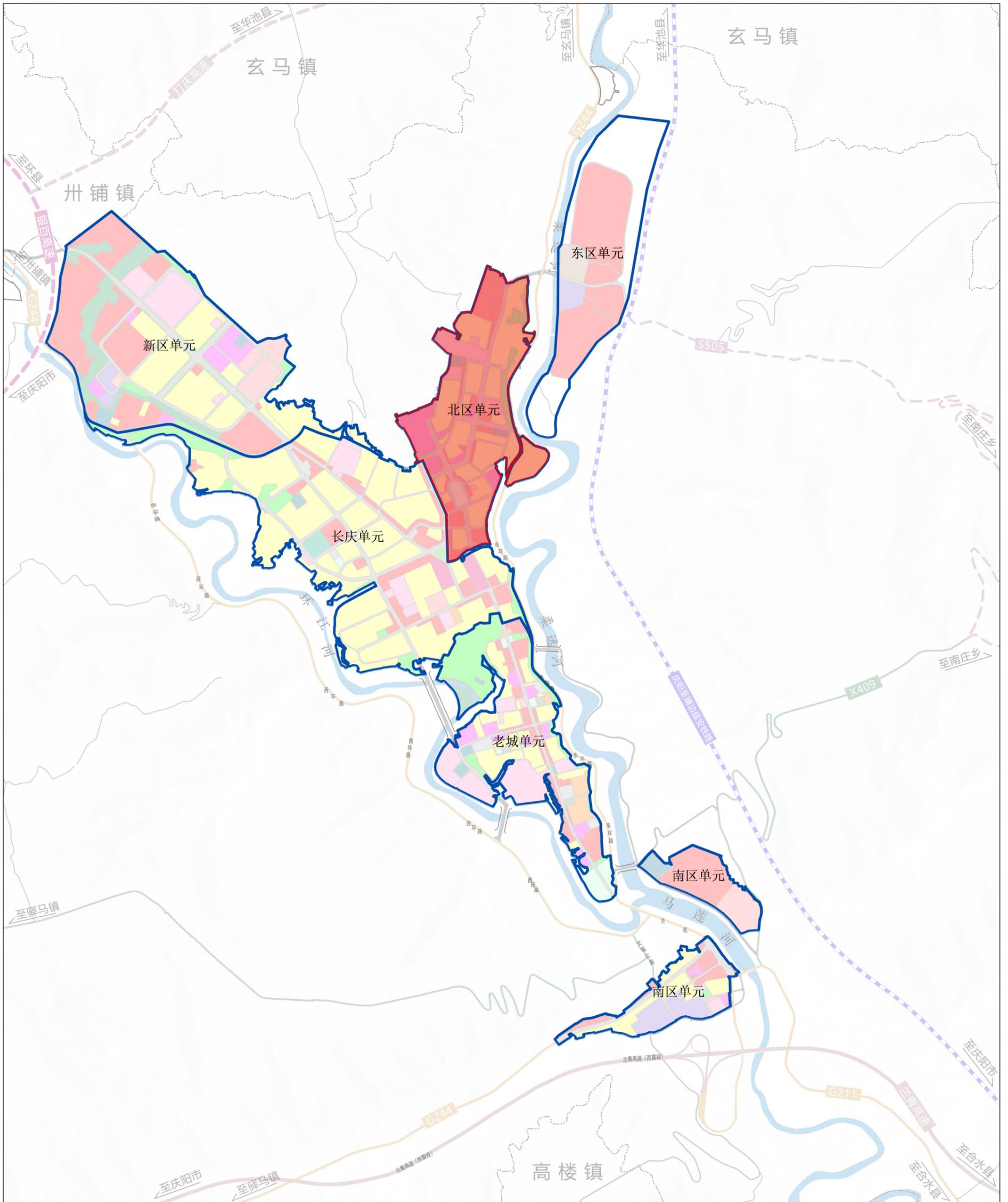
2. 人口规模

北区城市重要发展单元街区常住人口规模为 2.5 万人。

东区战略发展预留单元街区人口规模为 0.2 万人。

庆城县中心城区（北区单元）控制性质详细规划

01 区位图



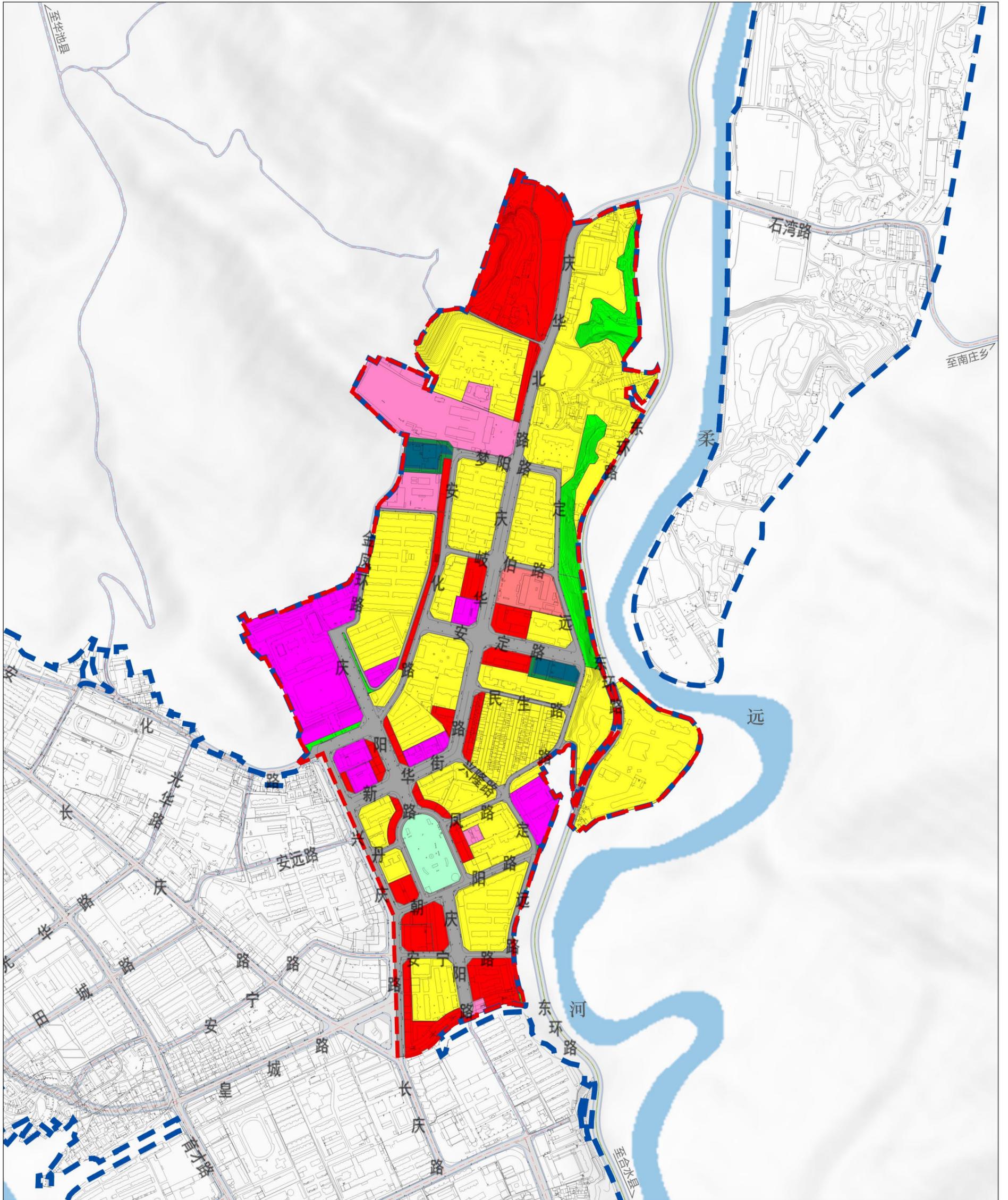
▲ 规划单元在中心城区详细单元划定中的位置

规划单元地处中心城区北侧，北至庆华路与G244交汇处，西至北山山脚一线，南至步行街市场，东至G244护坡一线；用地规模106.73公顷。

规划定位为全县重要行政中心。主导功能以行政办公、居住和商业服务业功能为主。

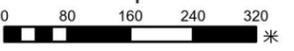
庆城县中心城区（北区单元）控制性质详细规划

14单元土地使用规划图



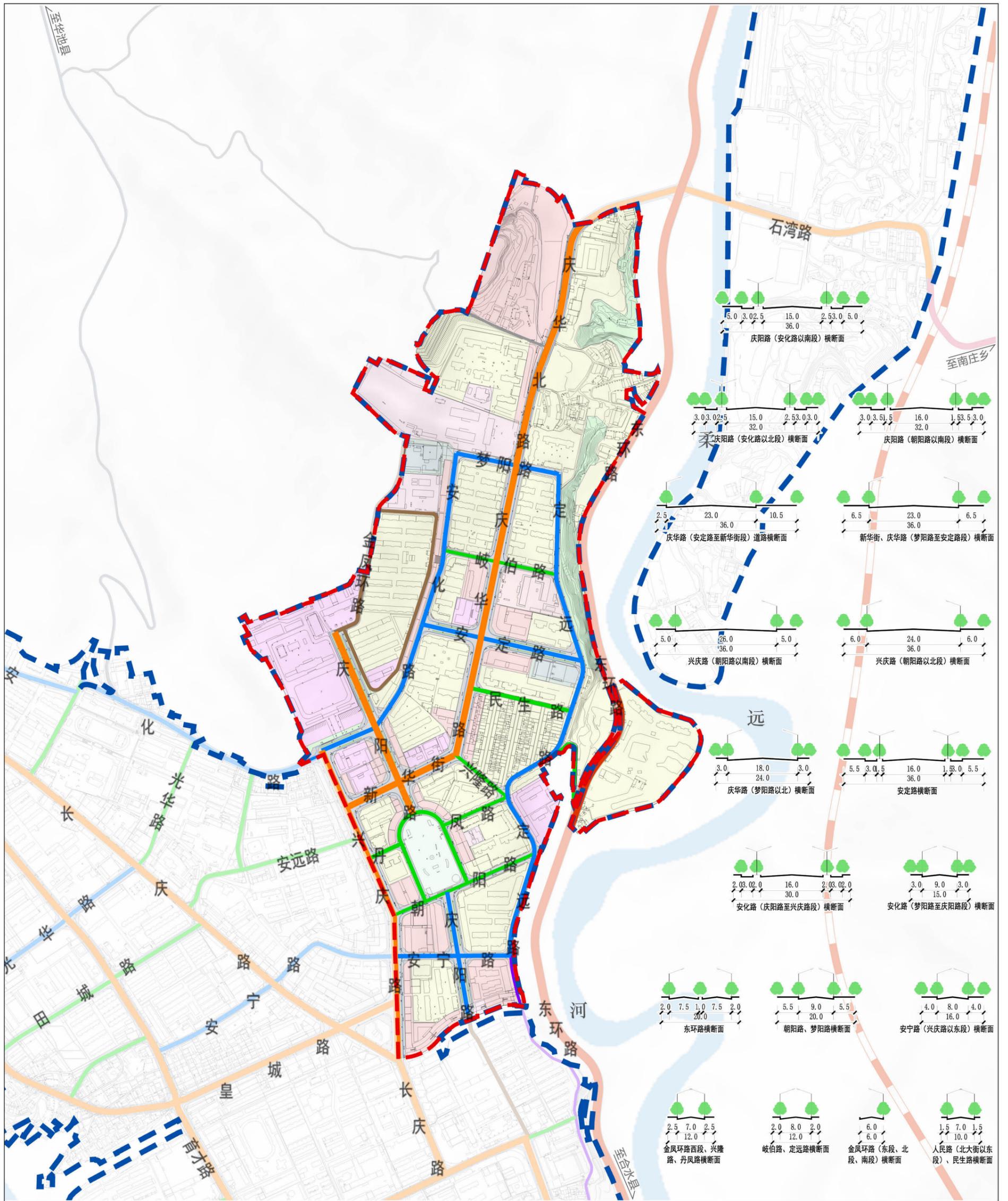
图例

- | | | | | |
|------------|------------|--------|----------|--------|
| 二类城镇住宅用地 | 医院用地 | 批发市场用地 | 二类工业用地 | 供水用地 |
| 城镇社区服务设施用地 | 公共卫生用地 | 公园绿地 | 一类物流仓储用地 | 排水用地 |
| 机关团体用地 | 基层医疗卫生设施用地 | 防护绿地 | 城镇村道路用地 | 邮政用地 |
| 图书与展览用地 | 商业用地 | 广场用地 | 社会停车场用地 | 留白用地 |
| 中小学用地 | 公用设施营业网点用地 | 科研用地 | 供热用地 | 河流水面 |
| 幼儿园用地 | 旅馆用地 | 体育用地 | 消防用地 | 城镇开发边界 |
| 中等职业教育用地 | 商务金融用地 | 文物古迹用地 | 供电用地 | 单元范围 |
| 医疗卫生用地 | 娱乐用地 | 社会福利用地 | 供燃气用地 | |

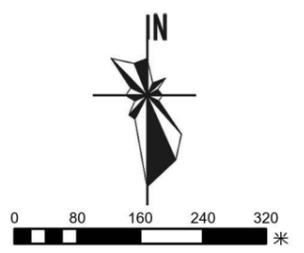


庆城县中心城区（北区单元）控制性质详细规划

15单元综合交通规划图

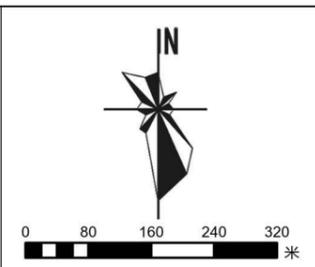
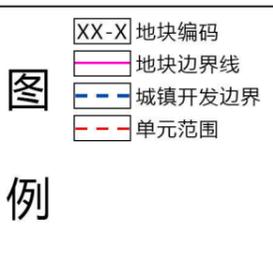
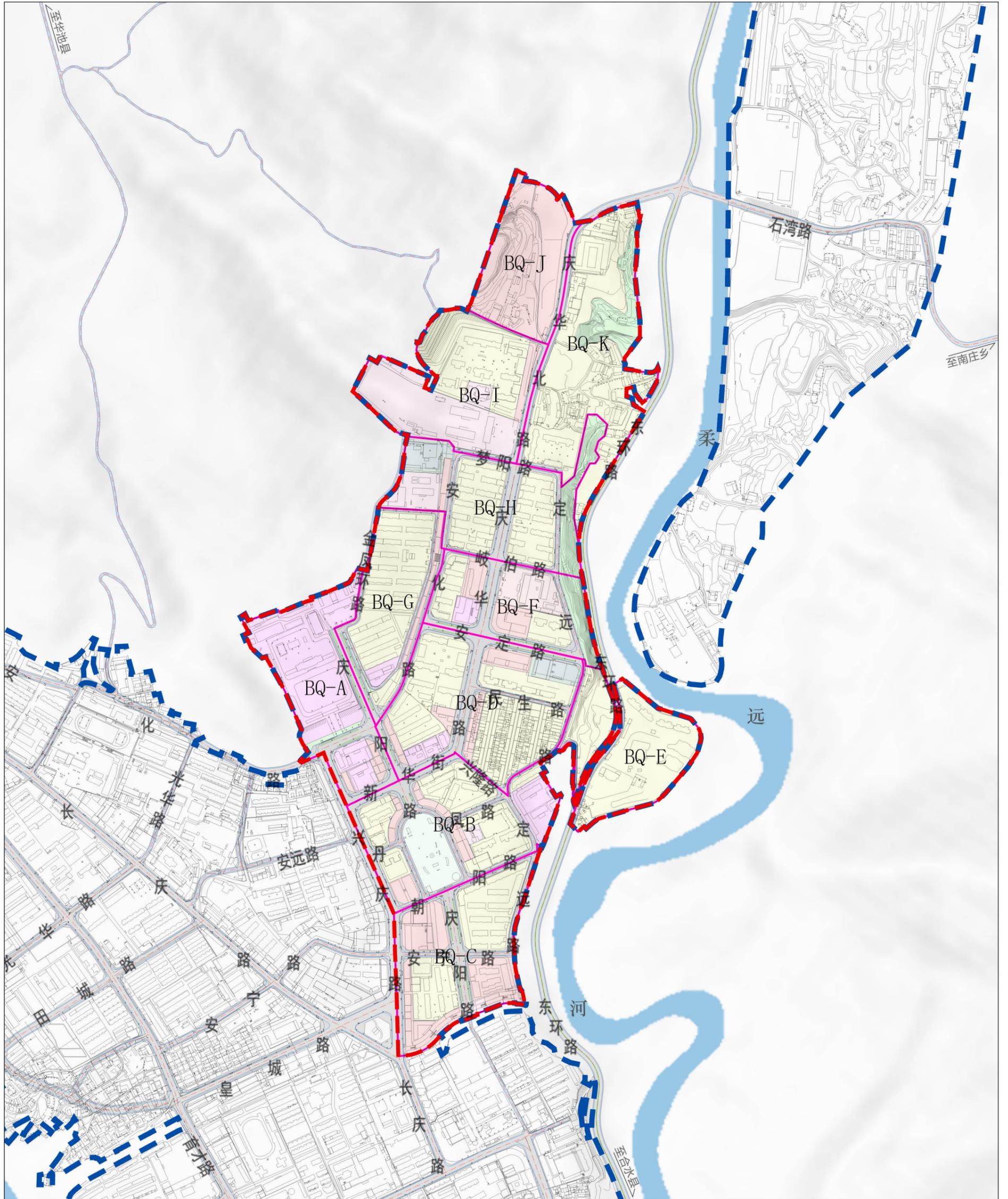


- 图例**
- 城镇开发边界
 - 单元范围
 - 铁路（规划）
 - 高速公路
 - 国道
 - 省道
 - 村道
 - 主干路
 - 次干路
 - 支路
 - 巷道
 - 游览道路



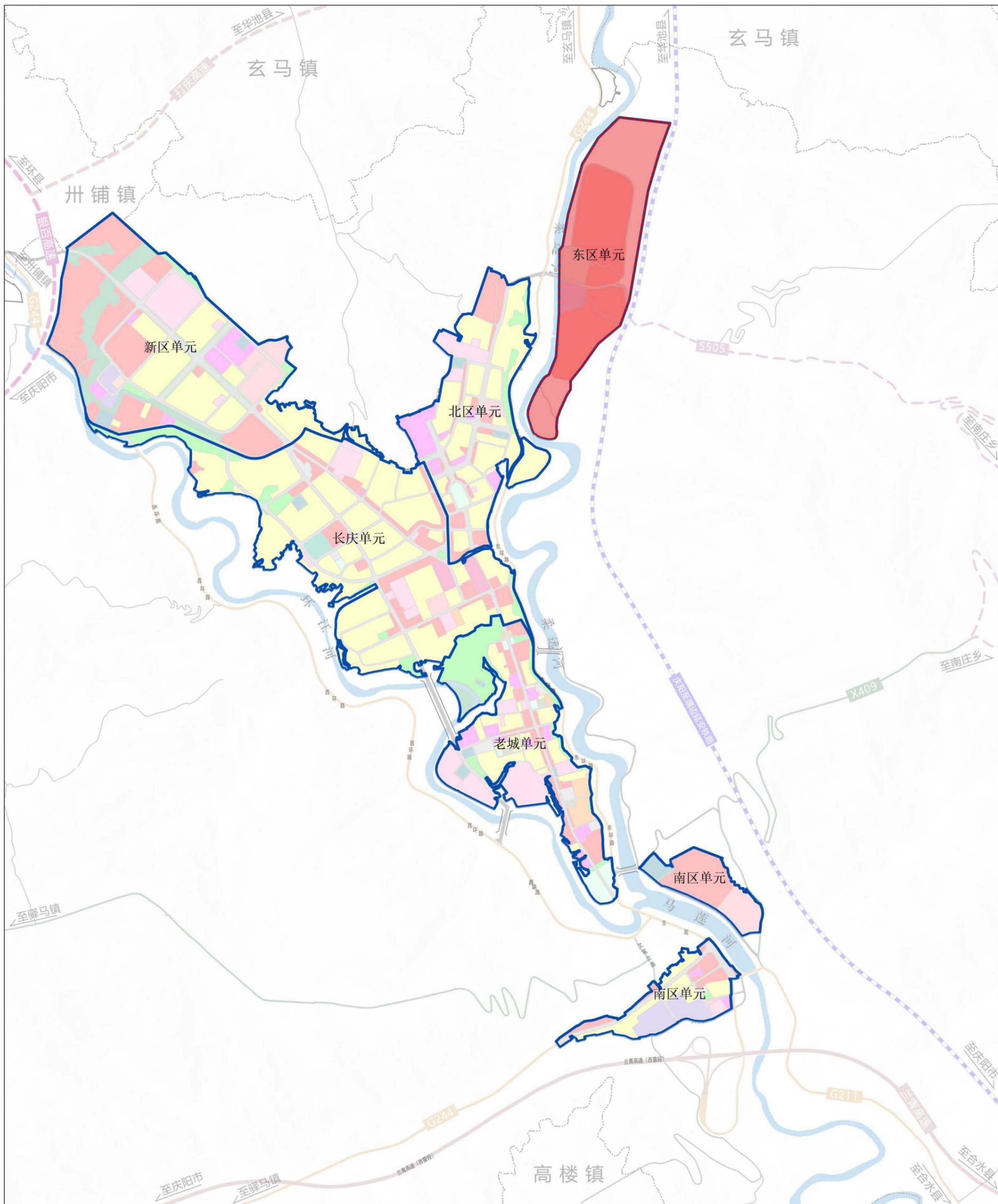
庆城县中心城区（北区单元）控制性质详细规划

28单元地块划分图



庆城县中心城区（东区单元）控制性质详细规划

01 区位图

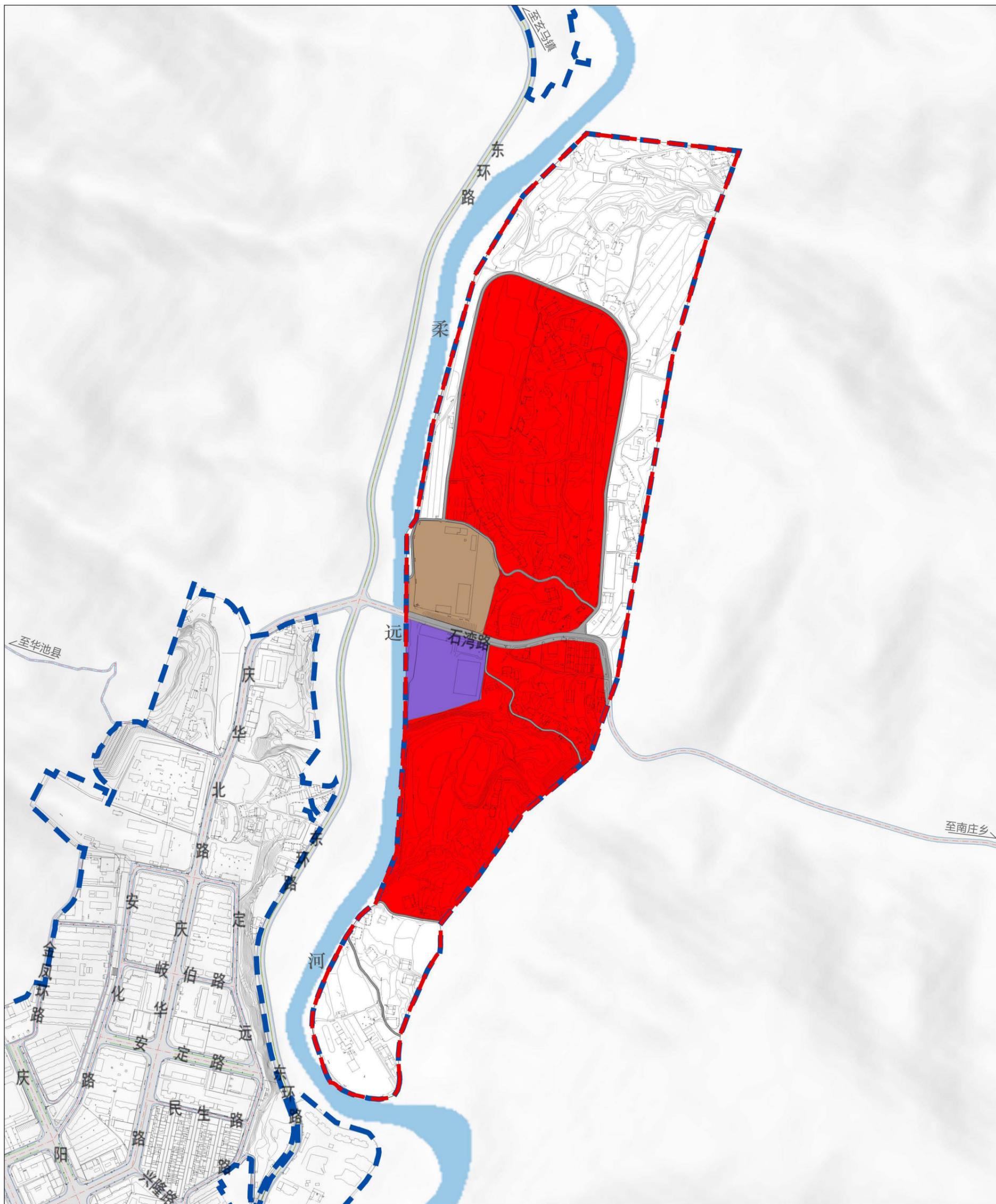


▲ 规划单元在中心城区详细单元划定中的位置

规划单元地处中心城区东北侧，北至史家沟门村组，西至柔远河沿岸，南至韩湾村组，东至沿山一线；用地规模95.81公顷。规划定位为全县战略发展预留区。主导功能以留白用地为主，承接招商引资项目入驻，引导产业发展功能为主，兼顾商业服务业和居住功能。

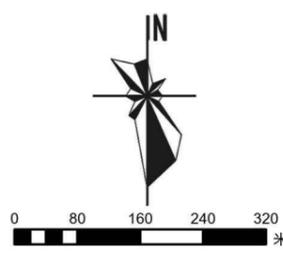
庆城县中心城区（东区单元）控制性质详细规划

08单元土地使用规划图



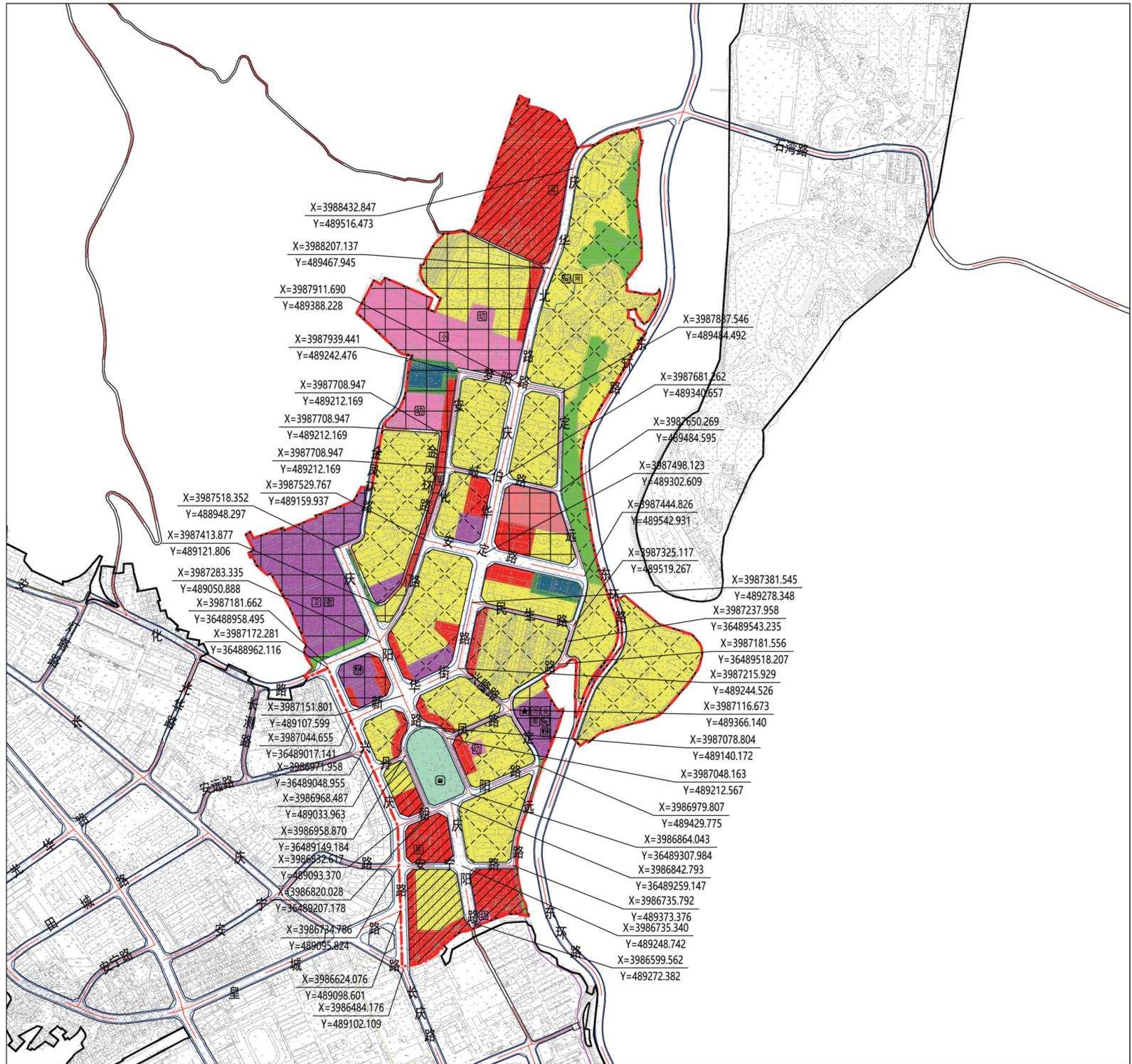
图例

- | | | | | |
|------------|------------|--------|----------|--------|
| 二类城镇住宅用地 | 医院用地 | 批发市场用地 | 二类工业用地 | 供水用地 |
| 城镇社区服务设施用地 | 公共卫生用地 | 公园绿地 | 一类物流仓储用地 | 排水用地 |
| 机关团体用地 | 基层医疗卫生设施用地 | 防护绿地 | 城镇村道路用地 | 邮政用地 |
| 图书与展览用地 | 商业用地 | 广场用地 | 社会停车场用地 | 留白用地 |
| 中小小学用地 | 公用设施营业网点用地 | 科研用地 | 供热用地 | 河流水面 |
| 幼儿园用地 | 旅馆用地 | 体育用地 | 消防用地 | 城镇开发边界 |
| 中等职业教育用地 | 商务金融用地 | 文物古迹用地 | 供电用地 | 单元范围 |
| 医疗卫生用地 | 娱乐用地 | 社会福利用地 | 供燃气用地 | |



庆城县北区单元街区详规

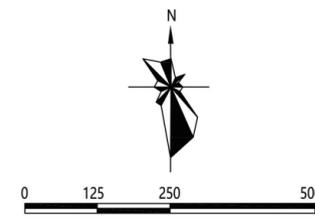
单元街区控制图则 (一)



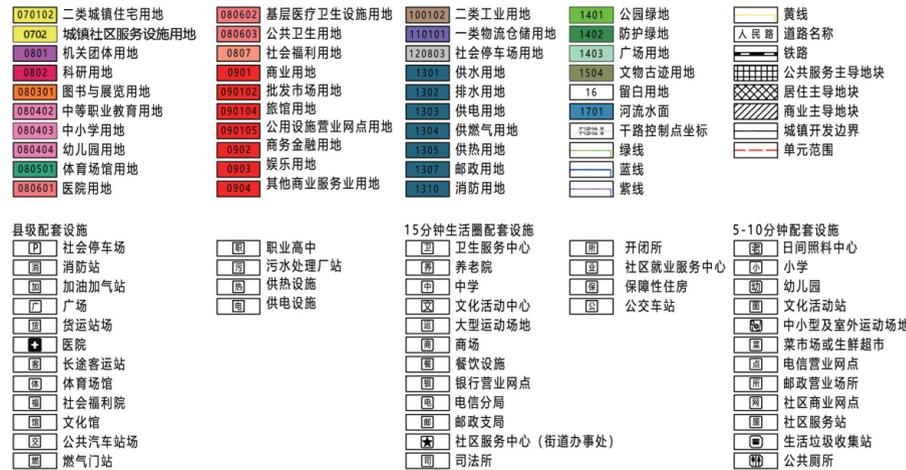
区位示意图



风玫瑰比例尺



图例



道路横断面图

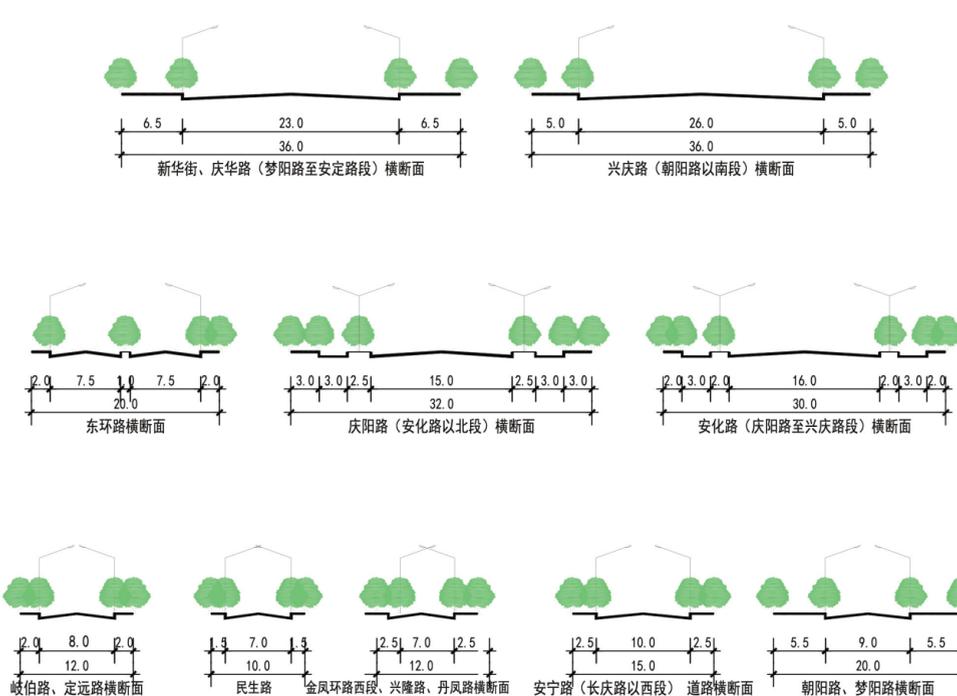
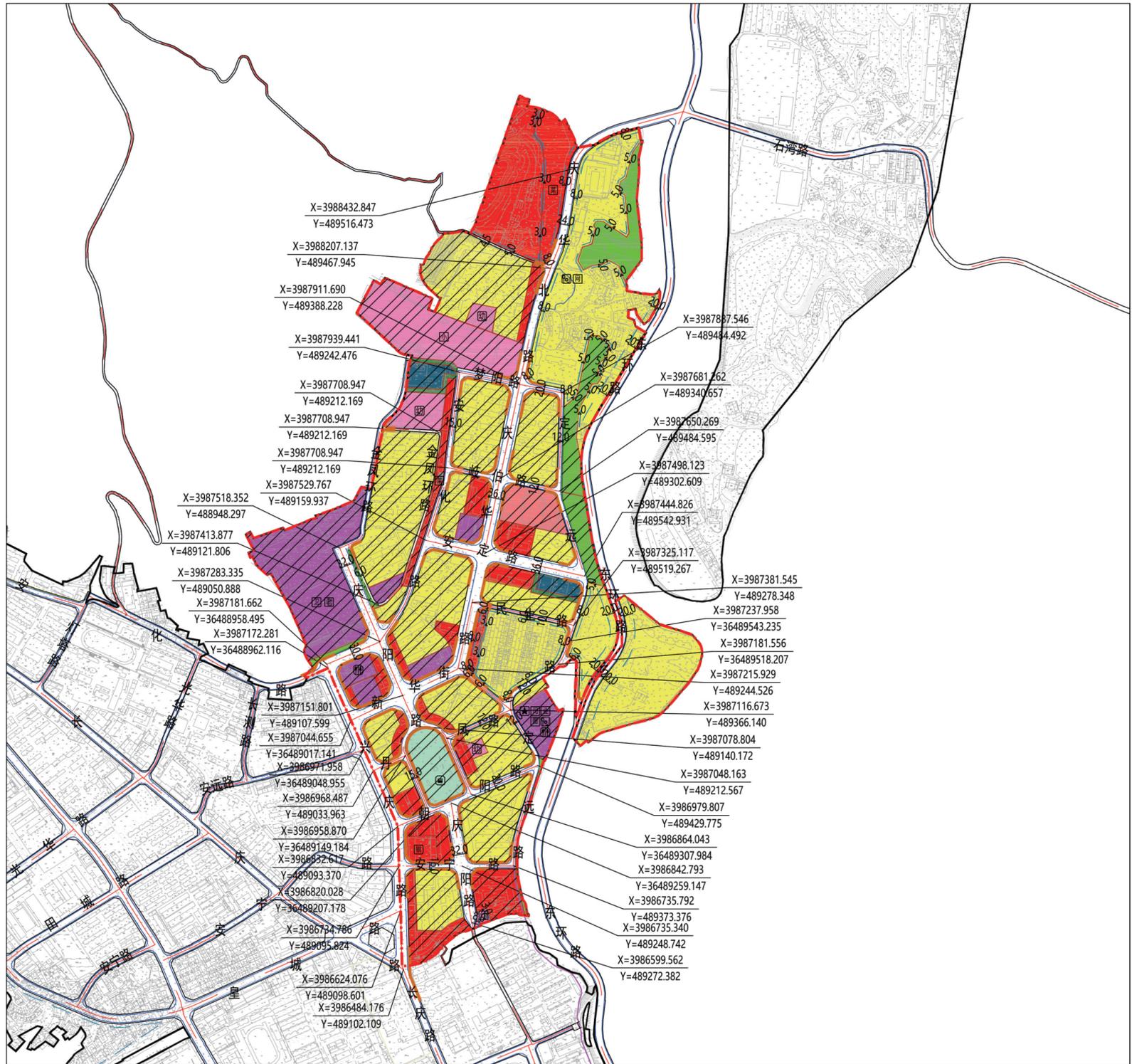


表1: 北区单元街区控制一览表

序号	要素类型	管控要求	管控形式
1	单元街区面积	106.73公顷	实践控制
	城乡建设用地规模	106.73公顷	实践控制
	城镇建设用地规模	—	实践控制
	村庄建设用地规模	—	实践控制
2	人口规模	2.5万人	指标控制
	综合容积率	≤1.92	指标控制
	总建筑面积	≤205.18万m ²	指标控制
3	功能及定位	全县重要行政中心, 主导功能以行政办公、居住和商业服务业功能为主	条文控制
4	居住用地规模	49.12公顷	指标控制
	总住房建筑面积(地上)	≤142.80万m ²	指标控制
	保障性住房总建筑面积	≥9.23万m ²	指标控制
	公园绿地面积	≥4.71公顷	指标控制
	广场用地面积	≥1.65公顷	指标控制
	公共管理与公共服务用地面积	15.12公顷-16.80公顷	指标控制
	公共管理与公共服务建筑规模	22.51万m ² -25.01万m ²	指标控制
	商业服务业用地面积	13.28公顷-14.75公顷	指标控制
	商业建筑规模	33.18万m ² -36.87万m ²	指标控制
	工业用地面积	—	指标控制
	工业建筑规模	—	指标控制
5	村庄建设用地面积	—	指标控制
	农村集体经营性建设用地面积	—	指标控制
	永久基本农田保护红线	—	实践控制/条文控制
	生态保护红线	—	实践控制/条文控制
	城镇开发边界	106.73公顷	实践控制/条文控制
	城市蓝线范围	—	实践控制/条文控制
	城市绿线范围	6.79公顷	实践控制/条文控制
	城市黄线范围	0.99公顷	实践控制/条文控制
	城市紫线范围	—	实践控制/条文控制
	历史文化保护线范围	—	实践控制/条文控制
	工业用地控制线范围	—	实践控制/条文控制
6	灾害风险控制线范围	—	实践控制/条文控制
	洪涝风险控制线范围	—	实践控制/条文控制
	文化设施	—	实践控制/条文控制
	教育设施	小学1处, 庆华小学, 独立占地, 面积4.62公顷(BQ-I-01) 幼儿园4处, 华都园幼儿园, 独立占地, 面积0.15公顷(BQ-B-10) 清华青园, 独立占地, 面积0.11公顷(BQ-C-05) 庆华幼儿园, 独立占地, 面积1.02公顷(BQ-H-01) 凤城幼儿园, 独立占地, 面积0.36公顷(BQ-I-02)	实践控制/条文控制
	体育设施	—	实践控制/条文控制
	医疗设施	专科医院1处, 庆城县岐伯中医医院, 独立占地, 面积1.36公顷(BQ-F-04)	实践控制/条文控制
	社会福利设施	—	实践控制/条文控制
	路网密度	城镇开发边界内主干路网密度不低于2.91km/km ² , 次干路网密度不低于3.09km/km ² , 支路网密度不低于2.54km/km ²	实践控制/条文控制
	对外交通枢纽(机场、铁路站场、公路客运站)	—	实践控制/条文控制
	公共停车场	—	实践控制/条文控制
	公交首末站	—	实践控制/条文控制
7	其他道路交通设施	—	实践控制/条文控制
	电力设施	—	实践控制/条文控制
	通信设施	—	实践控制/条文控制
	供热设施	北区供热站(BQ-D-10)	0.42公顷
	燃气设施	—	实践控制/条文控制
	给水设施	—	实践控制/条文控制
	排水设施	—	实践控制/条文控制
	消防设施	—	实践控制/条文控制
	应急避难设施	2处	6.26公顷
	人防设施	—	实践控制/条文控制
	其他安全设施	—	实践控制/条文控制
8	综合防灾设施	—	实践控制/条文控制
9	村庄管控	—	实践控制/条文控制

庆城县北区单元街区详规

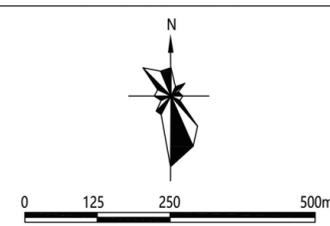
单元街区控制图则 (二)



区位示意图



风玫瑰比例尺



图例

070102 二类城镇住宅用地	080602 基层医疗卫生设施用地	100102 二类工业用地	1401 公园绿地	紫线
0702 城镇社区服务设施用地	080603 公共卫生用地	110101 一类物流仓储用地	1402 防护绿地	黄线
0801 机关团体用地	0807 社会福利用地	120803 社会停车场用地	1403 广场用地	人民黄线
0802 科研用地	0901 商业用地	1301 供水用地	1504 文物古迹用地	铁路
080301 图书与展览用地	090102 批发市场用地	1302 排水用地	16 留白用地	地铁线
080402 中等职业教育用地	090104 旅馆用地	1303 供电用地	1701 河流水面	城镇开发边界
080403 中小学用地	090105 公用设施营业网点用地	1304 供燃气用地	1702 道路宽度	禁止机动车开口路段
080404 小学用地	0902 商务金融用地	1305 供热用地	干路控制点坐标	建筑退让线
080501 体育场馆用地	0903 娱乐用地	1307 邮政用地	现状保留用地	单元范围
080601 医院用地	0904 其他商业服务业用地	1310 消防用地	蓝线	
县级配套设施	职业高中	15分钟生活圈配套设施		
社会停车场	污水处理厂站	卫生服务中心		
消防站	加油站	养老院		
加油站	广场	中学		
货运站场	医院	文化活动中心		
长途客运站	体育馆	大型运动场地		
社会福利院	文化馆	商场		
公共汽车站	公共汽车站	餐饮设施		
燃气门站	燃气门站	银行营业网点		
		电信分局		
		邮政支局		
		社区服务中心 (街道办事处)		
		司法所		
		开闭所		
		社区就业服务中心		
		保障性住房		
		公交车站		
		日间照料中心		
		小学		
		幼儿园		
		文化活动站		
		中小型及室外运动场地		
		菜市场或生鲜超市		
		电信营业网点		
		邮政营业场所		
		社区商业网点		
		社区服务站		
		生活垃圾收集站		
		公共厕所		

单元街区基础信息	管控内容	管控标准	管控要求	所在地块
单元街区四至界限	北至庆华路与G244交汇处, 西至北山山脚一线, 南至步行街市场, 东至G244护坡一线	—	—	—
规模	用地规模106.73公顷	—	—	—
功能定位	全县重要行政中心, 主导功能以行政办公、居住和商业服务业功能为主	—	—	—
服务管理人口	常住人口规模2.5万人	—	—	—
城市设计	—	—	—	—

引导性内容	管控内容	管控标准	管控要求	所在地块
刚性传导	三条控制线	城镇开发边界 106.73公顷	—	—
	耕地和永久基本农田	—	—	—
	生态保护红线	—	—	—
	蓝线	6.79公顷	—	—
城市四线	黄线	合计0.99公顷, 包括庆华变电站0.57公顷, 北区供热站0.42公顷	—	—
	紫线	—	—	—
历史文化控制线	不可移动文物	—	—	—
	居住用地	≤49.12公顷	—	—
用地布局	商业服务业用地	≤14.75公顷	—	—
	公共管理与公共服务设施	≤16.80公顷	—	—
	绿地与开放空间	≥6.79公顷	—	—
	交通用地	≥18.27公顷	—	—
	公用设施用地	≥0.99公顷	—	—

开发强度	类型	名称	管控标准	管控要求	所在地块
公共管理与公共服务设施	管理设施	社区服务中心	庆北社区综合服务中心	建筑面积1680-3240m ²	非独立占地 BQ-B-12
	文化设施	县级	保留	—	—
其中	文化设施	县级	新建	—	—
		15分钟生活圈	—	—	—
	5-10分钟生活圈	庆北文化活动站	建筑面积250-1200m ²	非独立占地 BQ-B-12	
	体育设施	县级	保留	—	—
体育设施	县级	新建	—	—	
	15分钟生活圈	凤城二期配建中小型及室外运动场地	用地面积150-2460m ²	非独立占地 BQ-K-01	
医疗设施	县级	保留	庆城县峡伯中医医院	用地面积150-2460m ²	非独立占地 BQ-B-12
	县级	新建	庆城县峡伯中医医院	面积1.36公顷	独立占地 BQ-F-04
医疗设施	县级	保留	庆北卫生服务中心	建筑面积1700-2000m ²	非独立占地 BQ-A-01
	县级	新建	—	—	—
福利设施	县级	保留	—	—	—
	县级	新建	—	—	—
福利设施	县级	保留	庆北日间照料中心	建筑面积350-1750m ²	非独立占地 BQ-A-01
	县级	新建	—	—	—
教育设施	初中	保留	—	—	—
		新建	—	—	—
	小学	保留	庆华小学	面积4.62公顷	独立占地 BQ-I-01
	小学	新建	—	—	—
教育设施	幼儿园	保留	华都园幼儿园	面积0.15公顷	独立占地 BQ-B-10
		保留	清华园	面积0.11公顷	独立占地 BQ-C-05
		保留	庆华幼儿园	面积1.02公顷	独立占地 BQ-H-01
		保留	凤城幼儿园	面积0.36公顷	独立占地 BQ-I-02

市政基础设施	名称	建设标准	管控要求	所在地块	
给水	水厂	—	—	—	
	给水泵站	—	—	—	
	污水处理厂	—	—	—	
	35kv、220kv、110kv变电	35千伏凤城变电站	面积0.57公顷	独立占地	BQ-H-03
	开闭所	—	—	—	
	配电箱	—	—	—	
	变电站	—	—	—	
	配电室	—	—	—	
	变电站	—	—	—	
	变电站	—	—	—	
供热	供热站	—	—	—	
	换热站	—	—	—	
燃气	天然气门站	—	—	—	
	配气站	—	—	—	
环卫	垃圾站	—	—	—	
	垃圾转运站	—	—	—	
消防	消防站	—	—	—	
	消防站	—	—	—	
	消防站	—	—	—	
综合防灾	避难场所	—	—	—	
	人防设施	—	—	—	

国土空间用途	规划基期年		远期目标年		变化量 (公顷)		
	面积 (公顷)	占总面积比例 (%)	面积 (公顷)	占总面积比例 (%)			
规划范围总面积	106.73	100.00%	106.73	100.00%	0.00		
居住用地 (07)	城镇住宅用地 (0701)	36.99	34.66%	49.12	46.14%	12.13	
	城镇社区服务设施用地 (0702)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
	机关团体用地 (0801)	9.83	9.21%	9.19	8.61%	-0.64	
	科研用地 (0802)	0.13	0.13%	0.00	0.00%	-0.13	
公共管理与公共服务用地 (08)	教育用地 (0804)	5.51	5.16%	4.62	4.32%	-0.90	
	中小学用地 (080403)	0.00	0.00%	1.64	1.54%	1.64	
商业服务业用地 (09)	医疗卫生用地 (0806)	1.47	1.38%	1.36	1.27%	-0.11	
	商业用地 (0901)	13.82	12.95%	14.27	13.37%	0.44	
工矿用地 (10)	工业用地 (1001)	0.49	0.46%	0.00	0.00%	-0.49	
仓储用地 (11)	物流仓储用地 (1101)	2.00	1.88%	0.00	0.00%	-2.00	
交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)	12.19	11.43%	18.27	17.01%	6.08	
	供电用地 (1303)	0.39	0.37%	0.57	0.54%	0.18	
公用设施用地 (13)	供热用地 (1305)	1.32	1.24%	0.42	0.39%	-0.90	
	环卫用地 (1309)	0.09	0.08%	0.00	0.00%	-0.09	
绿地与开放空间用地 (14)	其他公用设施用地 (1312)	1.05	0.99%	0.00	0.00%	-1.05	
	公园绿地 (1401)	1.89	1.77%	4.71	4.41%	2.82	
城市、建制镇范围 (201、202) 内其他用地	防护绿地 (1402)	0.00	0.00%	0.43	0.40%	0.43	
	广场用地 (1403)	0.00	0.00%	1.65	1.55%	1.65	
小计	106.00	99.31%	106.73	100.00%	0.73		
其他建设用地	交通用地 (12)	公路用地 (1202)	0.64	0.60%	0.00	0.00%	-0.64
其他建设用地	采矿用地 (1002)	0.09	0.09%	0.00	0.00%	-0.09	
其他建设用地	陆地水域 (17)	河流水面 (1701)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00

注1:用地海陆分类参考《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
 注2:多个单元、街区联合编制的控制性详细规划, 应分别列出全部规划范围和单个单元、街区的指标表。
 注3:单元控制性详细规划建设用地原则上划分至二级类, 其中居住用地、公共管理与公共服务用地中的教育用地、工业用地、仓储用地、交通运输用地等类别划分至三级类; 非建设用地原则上划分至一级类, 根据规划管理需要可细分至二级类。街区控制性详细规划建设用地原则上划分至最小类。