

# 南区城市更新建设单元国土空间详细规划

## 一、规划目标

本单元的发展目标是通过综合整治、形象塑造和功能提升，打造展示庆城城市形象、凸显地域特色、协调城乡发展的“南大门”，形成景观优美、商业活跃、城乡融合的城市门户区域。

强化门户景观塑造与生态修复。作为庆城的“南大门”，门户形象的塑造至关重要。需重点突出景观形象塑造，对进入城区的主要道路沿线、重要节点进行精心设计和综合整治，包括建筑立面改造、夜景亮化、景观绿化提升等。加强对山体、水域等自然生态要素的保护与修复，对受损山体或水系进行生态化处理，构建连续的滨水绿带和生态廊道，将自然景观引入城市。治理城乡结合部人居环境，提升整体环境品质，给外来人员留下良好的第一印象。

激发商业活力与旅游业态培育。充分发挥门户地区人流聚集的优势，积极发展以商业服务业为主导的功能。可结合交通枢纽和景观资源，适度发展特色商贸、酒店住宿、餐饮服务、旅游集散等功能。通过微改造、精提升，植入文化创意、特色零售、休闲娱乐等新业态，打造特色商业街区或游客服务驿站，吸引人流，激发片区活力。推动商业与旅游联

动，发展面向过境游客和本地居民的消费经济。

推动城乡融合与人居环境改善。更新过程中需注重优化城乡生活融合发展，尊重原有社区网络，避免大拆大建，注重保护居民利益，营造和谐包容的社区氛围。通过基础设施延伸、公共服务均等化，缩小城乡差距。改善农村人居环境，完善垃圾污水处理、供水供电等设施。积极探索适合本地特点的产业发展路径，如城郊农业、乡村旅游服务等，促进农民增收和就地城镇化。

## **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，提出单元定位为：**庆城南门户景观区**。

## **三、单元主导功能**

严格落实上位规划提出单元主导功能，进一步丰富单元衍生功能，提出单元主导功能以**商业服务业**为主，**重点突出景观形象塑造**，优化城乡生活融合发展。主导功能商业服务业用地 26.90 公顷，占单元用地比例为 34.53%。

## **四、发展规模**

### **1. 单元街区用地规模**

南区城市更新建设单元街区用地规模为 60.53 公顷，均

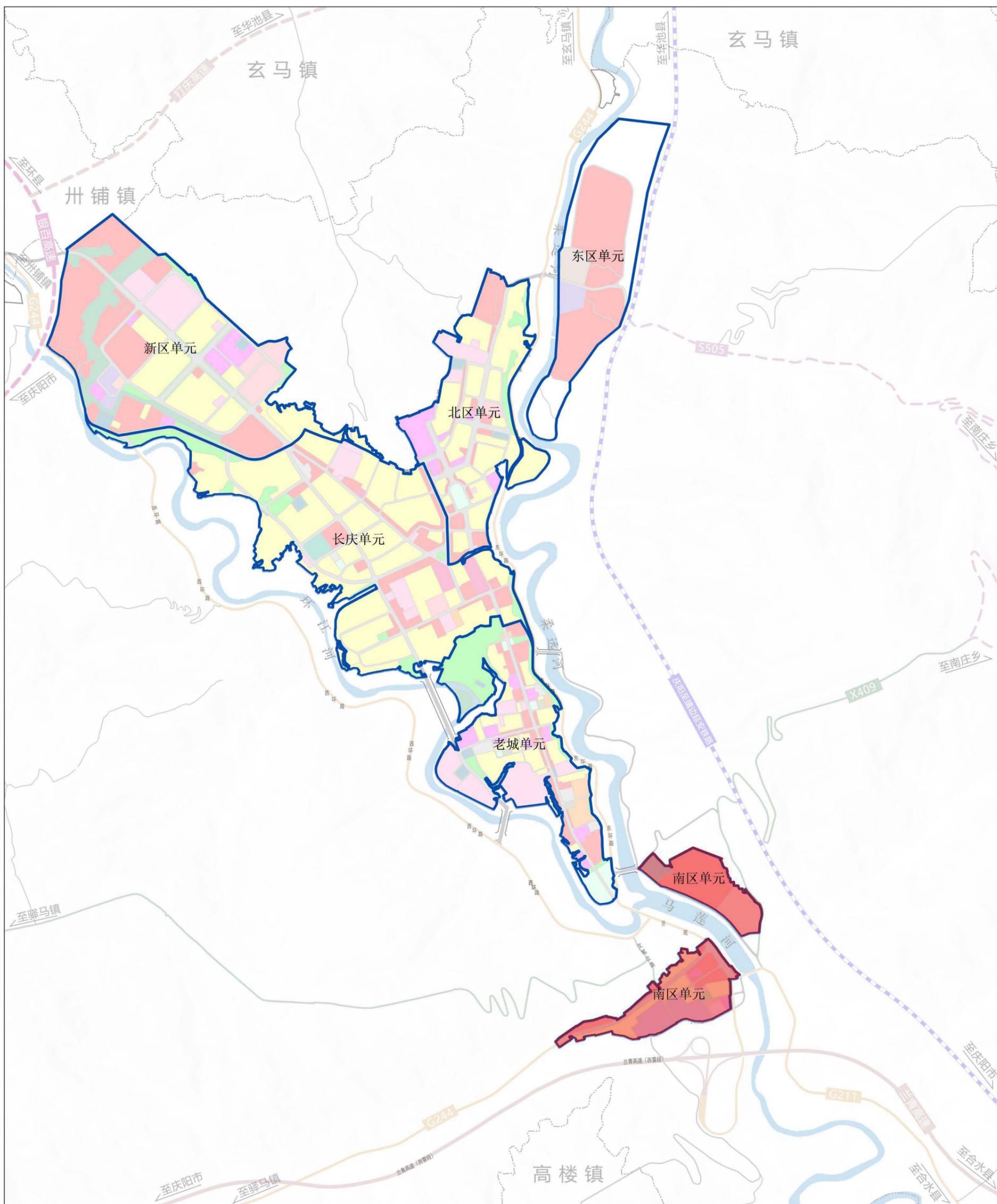
为城镇建设用地。具体范围为北至文笔峰，西至 G244 驾校，南至米粮川，东至药王洞村安置区。单元内无永久基本农田和生态保护红线。

## **2. 人口规模**

南区城市更新建设单元街区常住人口规模为 0.35 万人。

# 庆城县中心城区（南区单元）控制性质详细规划

01 区位图

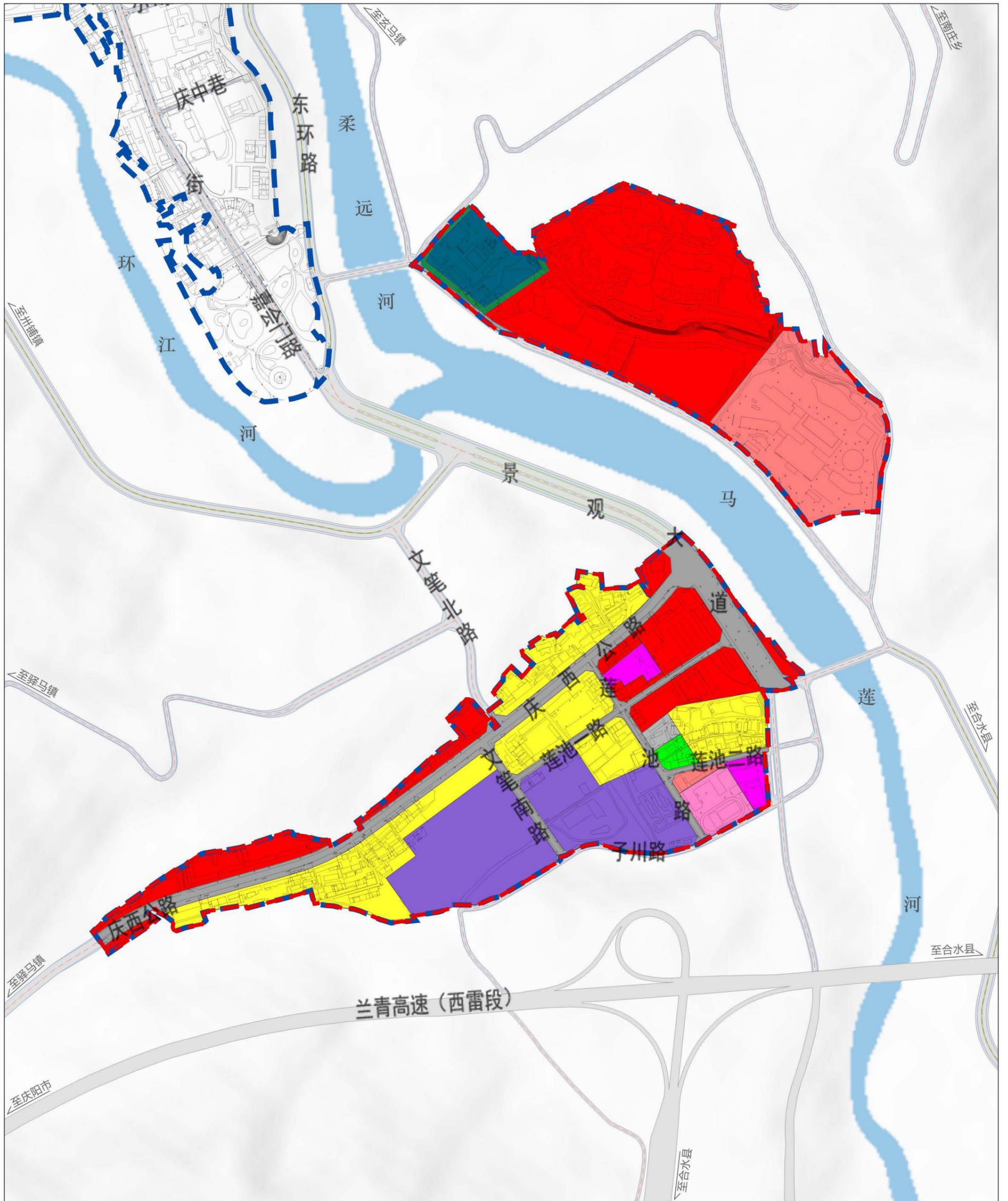


## ▲ 规划单元在中心城区详细单元划定中的位置

规划单元地处中心城区南侧，北至文笔峰，西至G244驾校，南至米粮川，东至药王洞村安置区；用地规模60.52公顷。规划定位为庆城南门户景观区。主导功能以商业服务业为主，重点突出景观形象塑造，优化城乡生活融合发展。

# 庆城县中心城区（南区单元）控制性质详细规划

## 14单元土地使用规划图

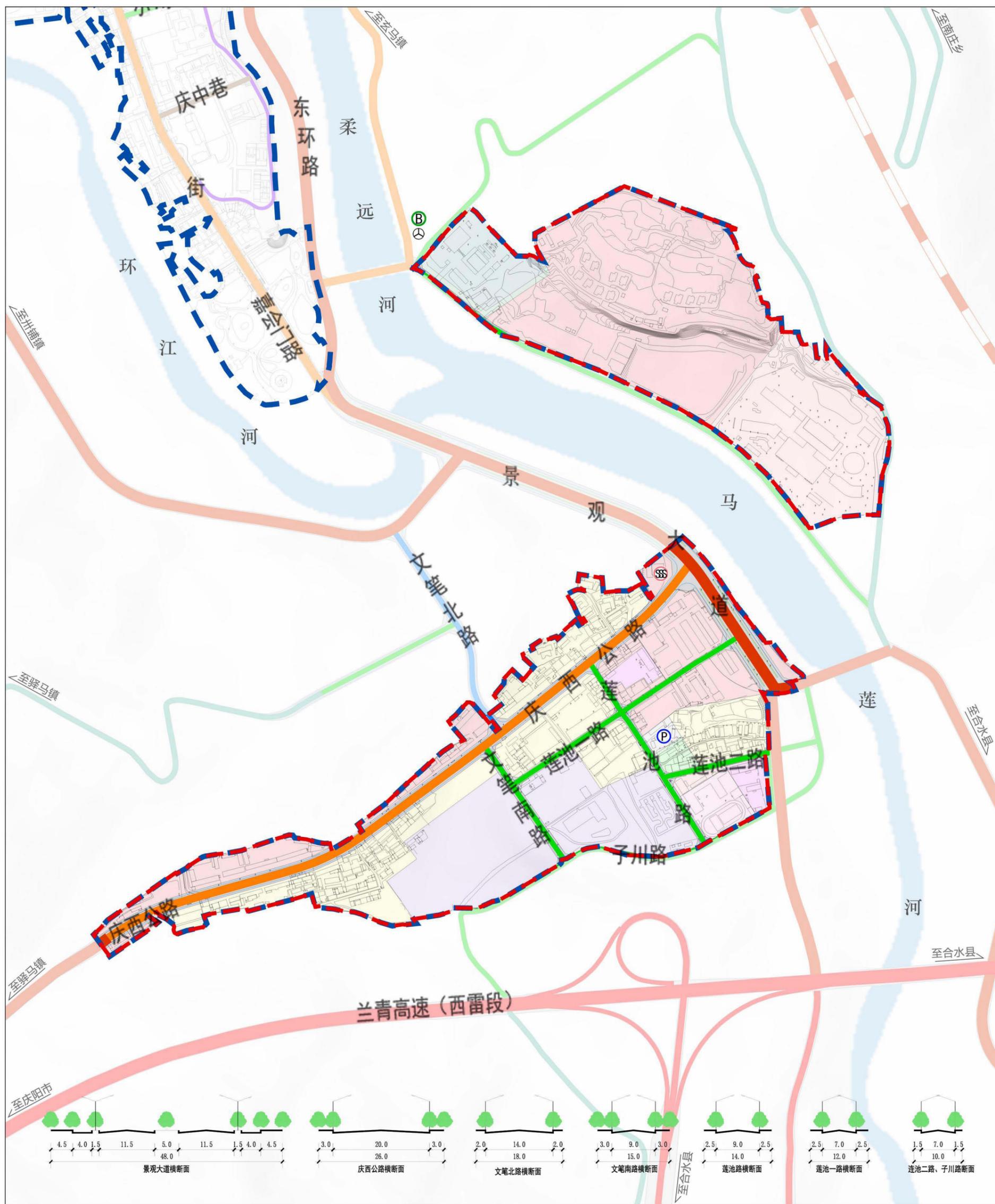


图例	二类城镇住宅用地	医院用地	批发市场用地	二类工业用地	供水用地
	城镇社区服务设施用地	公共卫生用地	公园绿地	一类物流仓储用地	排水用地
	机关团体用地	基层医疗卫生设施用地	防护绿地	城镇村道路用地	邮政用地
	图书与展览用地	商业用地	广场用地	社会停车场用地	留白用地
	中小学用地	公用设施营业网点用地	科研用地	供热用地	河流水面
幼儿园用地	旅馆用地	体育用地	消防用地	城镇开发边界	
中等职业教育用地	商务金融用地	文物古迹用地	供电用地	单元范围	
医疗卫生用地	娱乐用地	社会福利用地	供燃气用地		

0 625 1250 1875 240 500 米

# 庆城县中心城区（南区单元）控制性质详细规划

## 15单元综合交通规划图



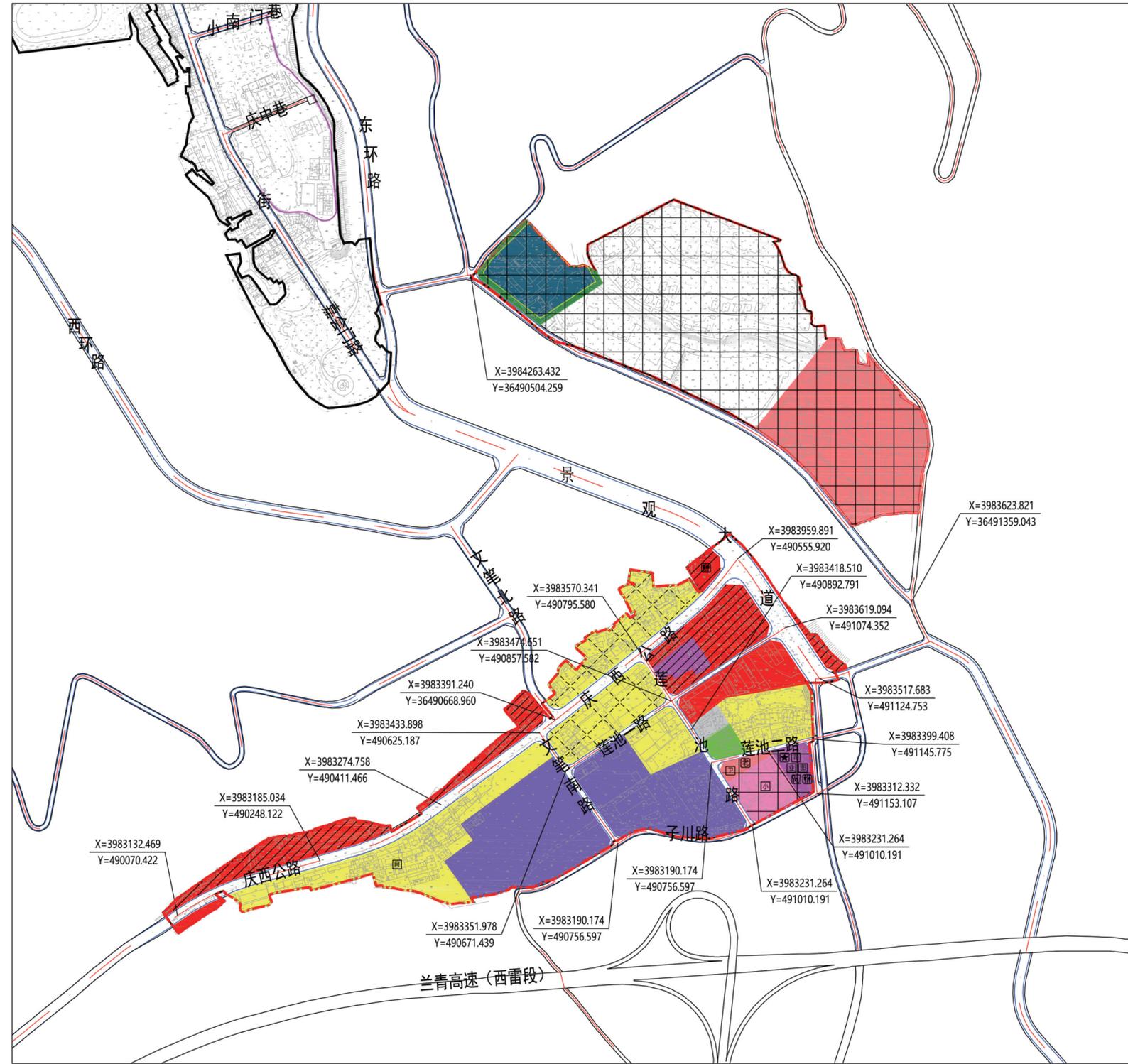
图例		城镇开发边界		次干路
		单元范围		支路
		铁路（规划）		游览道路
		高速公路		公交场站
		国道		社会公共停车场
		省道		
		乡道		
		主干路		

0 625 1250 1875 2400 500 米



# 庆城县南区单元街区详规

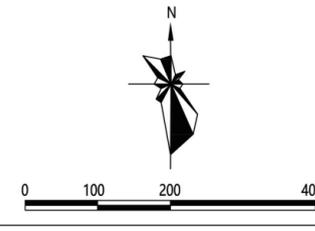
## 单元街区控制图则 (一)



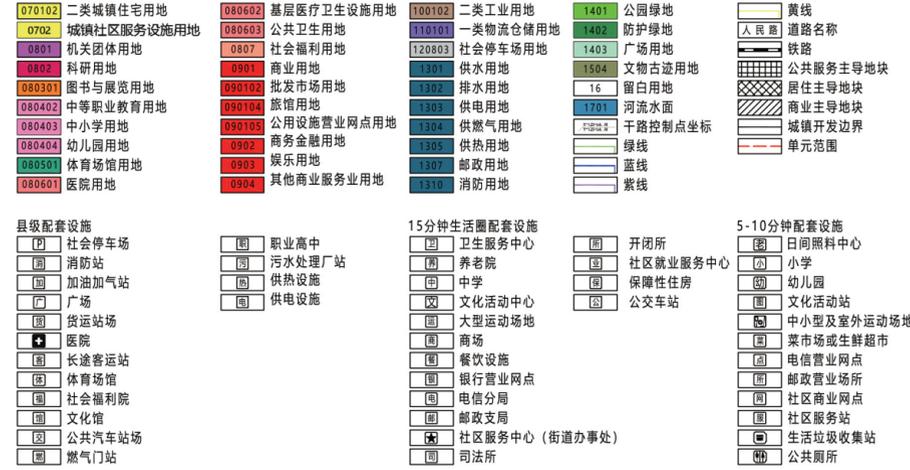
### 区位示意图



### 风玫瑰比例尺



### 图例



### 道路横断面图

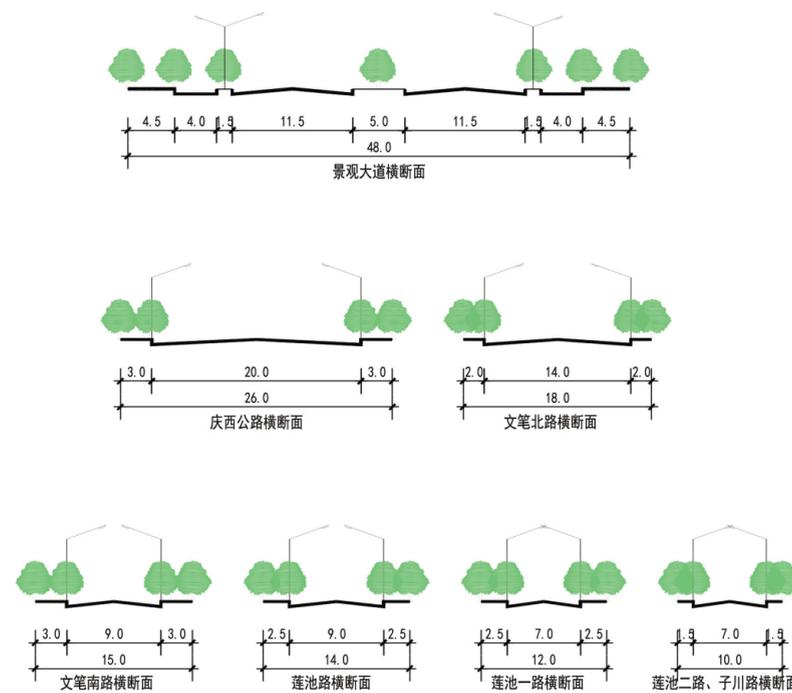
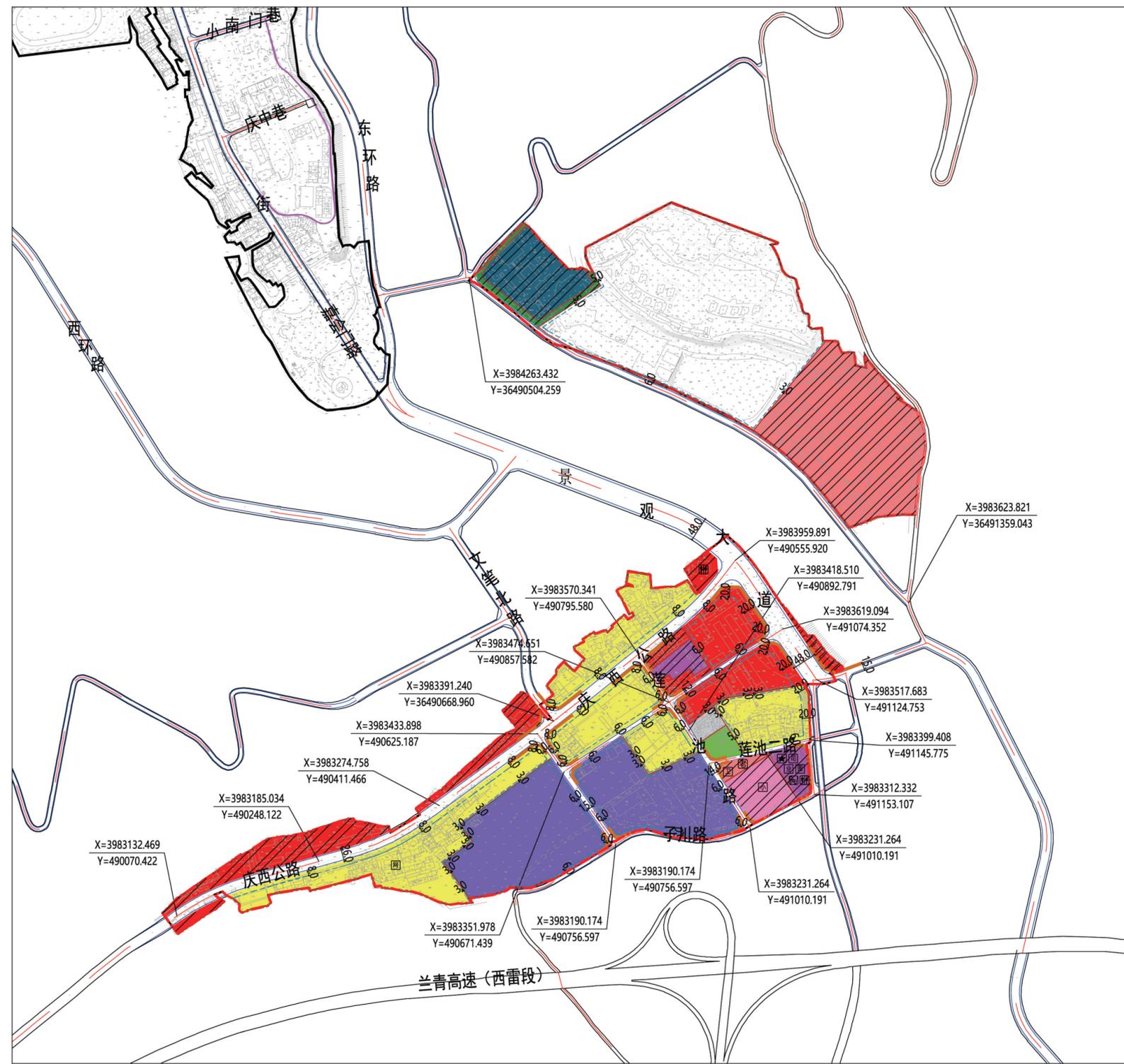


表1: 南区单元街区控制一览表

序号	要素类型	管控要求	管控形式	
1	单元街区面积	60.52公顷	实践控制	
	城乡建设用地规模	60.52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	0.35万人	指标控制	
	综合容积率	≤1.69	指标控制	
	总建筑面积	≤102.20万m <sup>2</sup>	指标控制	
	功能及定位	庆城南门户景观区, 主导功能以商业服务业为主, 重点突出景观形象塑造, 优化城乡生活融合发展	条文控制	
3	居住用地规模	11.16公顷	指标控制	
	总住房建筑面积(地上)	≤32.35万m <sup>2</sup>	指标控制	
	保障性住房总建筑面积	—	指标控制	
	公园绿地面积	≥0.33公顷	指标控制	
	广场用地面积	—	指标控制	
	公共管理与公共服务用地面积	8.53公顷-9.48公顷	指标控制	
	公共管理与公共服务建筑规模	9.07万m <sup>2</sup> -10.08万m <sup>2</sup>	指标控制	
	商业服务业用地面积	18.81公顷-20.90公顷	指标控制	
	商业建筑规模	46.49万m <sup>2</sup> -51.66万m <sup>2</sup>	指标控制	
	工业用地面积	—	指标控制	
4	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	60.52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	0.75公顷	实践控制/条文控制	
	城市黄线范围	2.44公顷	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	
5	教育设施	小学1处, 莲池小学, 独立占地, 面积1.03公顷(NQ-C-08)	实践控制/条文控制	
	体育设施	—	实践控制/条文控制	
	医疗设施	综合医院1处, 庆阳岐黄医院, 独立占地, 面积7.27公顷(NQ-D-04)	实践控制/条文控制	
	社会福利设施	—	实践控制/条文控制	
6	路网密度	城镇开发边界内主干路网密度不低于2.72km/km <sup>2</sup> , 次干路网密度不低于0.68km/km <sup>2</sup> , 支路网密度不低于2.09km/km <sup>2</sup>	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	南区停车场(NQ-C-04)	0.26公顷	实践控制/条文控制
	公共首末站	—	—	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	南区供热站(NQ-D-01)	2.03公顷	实践控制/条文控制
	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	南区污水处理站(NQ-C-01)	0.41公顷	实践控制/条文控制
	消防设施	—	—	实践控制/条文控制
8	应急避难设施	3处	6.26公顷	实践控制/条文控制
	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
9	村庄管控	—	实践控制/条文控制	

# 庆城县南区单元街区详规

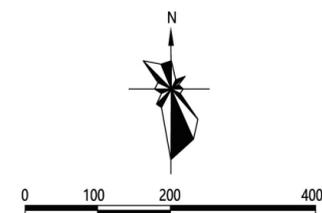
## 单元街区控制图则 (二)



区位示意图



风玫瑰比例尺



图例

<b>070102</b> 二类城镇住宅用地	<b>080602</b> 基层医疗卫生设施用地	<b>100102</b> 二类工业用地	<b>1401</b> 公园绿地	紫线
<b>0702</b> 城镇社区服务设施用地	<b>080603</b> 公共卫生用地	<b>110101</b> 一类物流仓储用地	<b>1402</b> 防护绿地	黄线
<b>0801</b> 机关团体用地	<b>0807</b> 社会福利用地	<b>120803</b> 社会停车场用地	<b>1403</b> 广场用地	黄线
<b>0802</b> 科研用地	<b>0901</b> 商业用地	<b>1301</b> 供水用地	<b>1504</b> 文物古迹用地	紫线
<b>080301</b> 图书与展览用地	<b>090102</b> 批发市场用地	<b>1302</b> 排水用地	16 留白用地	黄线
<b>080402</b> 中等职业教育用地	<b>090103</b> 旅馆用地	<b>1303</b> 供电用地	1701 河流水面	黄线
<b>080403</b> 中小学用地	<b>090104</b> 公用设施营业网点用地	<b>1304</b> 供燃气用地	1702 道路宽度	黄线
<b>080404</b> 幼儿园用地	<b>0902</b> 商务金融用地	<b>1305</b> 供热用地	1703 干路控制点坐标	黄线
<b>080501</b> 体育场馆用地	<b>0903</b> 娱乐用地	<b>1306</b> 邮政用地	1704 单元范围	黄线
<b>080601</b> 医院用地	<b>0904</b> 其他商业服务业用地	<b>1310</b> 消防用地	1705 现状保留用地	黄线
<b>县级配套设施</b>	<b>职业高中</b>	<b>15分钟生活圈配套设施</b>	<b>5-10分钟配套设施</b>	黄线
社会停车场	污水处理厂站	卫生服务中心	日间照料中心	黄线
消防站	供热设施	养老院	小学	黄线
加油加气站	供电设施	中学	幼儿园	黄线
广场		文化活动中心	文化活动站	黄线
货运站场		大型运动场地	中小型及室外运动场地	黄线
医院		商场	菜市场或生鲜超市	黄线
长途客运站		餐饮设施	电信营业网点	黄线
体育场馆		银行营业网点	邮政营业场所	黄线
社会福利院		电信分局	社区商业网点	黄线
文化馆		邮政支局	社区服务站	黄线
公共汽车站场		社区服务中心(街道办事处)	生活垃圾收集站	黄线
燃气门站		司法所	公共厕所	黄线

南区单元街区管控一览表

单元街区四至界限	北至文笔峰, 西至G244驾校, 南至米粮川, 东至药王洞村安置区	实践控制/条文控制
单元街区基本信息	用地规模60.52公顷	实践控制/条文控制
引导性内容	功能定位: 城南门户景观区, 主导功能以商业服务业为主, 重点突出景观形象塑造, 优化城乡生活融合 服务管理人口: 常住人口规模0.35万人 城市设计: 构建“一轴、两带、四点”的城市设计框架	条文控制

管控内容

刚性传导	城市四线	城镇开发边界	60.52公顷	实践控制/条文控制
		耕地和永久基本农田	—	实践控制/条文控制
用地布局	其中	生态红线	—	实践控制/条文控制
		蓝线	0.75公顷	实践控制/条文控制
历史文化控制线	其中	紫线	—	实践控制/条文控制
		不可移动文物	—	实践控制/条文控制
开发强度	其中	居住用地	≤11.16公顷	实践控制/条文控制
		商业服务业用地	≤20.90公顷	实践控制/条文控制
公共管理与公共服务设施	其中	公共管理与公共服务设施	≥9.48公顷	实践控制/条文控制
		绿地与开敞空间	≥0.75公顷	实践控制/条文控制
公共管理与公共服务设施	其中	交通用地	≥9.34公顷	实践控制/条文控制
		公用设施用地	≥2.03公顷	实践控制/条文控制
开发强度	综合容积率≤1.69, 总建筑面积≤102.20万㎡			

公共管理与公共服务设施

管理设施	社区服务中心	名称	名称	配建标准	管控要求	所在地块
		社区服务中心	莲池社区综合服务中心	建筑面积1680-3240㎡	非独立占地	NQ-C-09
文化设施	15分钟生活圈	名称	名称	配建标准	管控要求	所在地块
		莲池文化活动站	莲池文化活动站	建筑面积250-1200㎡	非独立占地	NQ-C-09
体育设施	5-10分钟生活圈	名称	名称	配建标准	管控要求	所在地块
		莲池中小型及室外运动场地	莲池中小型及室外运动场地	用地面积150-2460㎡	非独立占地	NQ-C-09
医疗设施	县级	名称	名称	配建标准	管控要求	所在地块
		庆阳岐黄医院	庆阳岐黄医院	面积7.27公顷	独立占地	NQ-D-04
福利设施	县级	名称	名称	配建标准	管控要求	所在地块
		莲池卫生服务中心	莲池卫生服务中心	建筑面积1700-2000㎡	独立占地	NQ-C-07

市政基础设施	教育设施	15分钟生活圈	莲池日照照料中心	建筑面积350-1750㎡	非独立占地	NQ-C-07
		5-10分钟生活圈	保留	—	—	—
		初中	保留	—	—	—
		新建	—	—	—	—
		小学	保留	莲池小学	面积1.03公顷	独立占地
	新建	—	—	—	—	
	幼儿园	保留	—	—	—	
	新建	—	—	—	—	
	给水	类型	名称	配建标准	管控要求	所在地块
		给水厂	—	—	—	—
给水泵站		—	—	—	—	
排水		给水处理厂	—	—	—	
35kv、220kv、110kv		变电站	—	—	—	
电力	开闭所	—	—	—	—	
	电信局	—	—	—	—	
	邮政局	—	—	—	—	
	供热站	南区供热站	面积2.03公顷	独立占地	NQ-B-06	
	天然气门站	—	—	—	—	
燃气	配气站	—	—	—	—	
	储气站	—	—	—	—	
	垃圾转运站	—	—	—	—	
	环卫	公厕	莲池社区公厕	建筑面积30-80㎡	非独立占地	NQ-C-09
	消防	一级、二级消防站	—	—	—	
人防设施	避灾场所	结合绿地、操场设置	面积1.42公顷	非独立占地	NQ-C-08、NQ-C-05、NQ-C-04	
	—	—	—	—	—	
	—	—	—	—	—	
	—	—	—	—	—	
	—	—	—	—	—	

道路交通	路网骨架	现状	—	—	—
		规划	—	—	—
	铁路(普铁、高铁)	现状	—	—	—
		规划	—	—	—
	高速	现状	—	—	—
规划		—	—	—	
交通设施	名称	面积	管控方式	所在地块	
	铁路客运站	—	—	—	
	铁路货运站	—	—	—	
	公路客运站	—	—	—	
	公交枢纽站	—	—	—	

南区单元(街区)土地利用结构调整表

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	60.52	100.00%	60.52	100.00%	0.00		
居住用地(07)	城镇住宅用地(0701)	0.00	0.00%	11.16	18.43%	11.16	
	其中	二类城镇住宅用地(070102)	0.00	0.00%	11.16	18.44%	11.16
	农村宅基地(0703)	8.59	14.19%	0.00	0.00%	-8.59	
	机关团体用地(0801)	1.52	2.51%	0.97	1.60%	-0.55	
	文化用地(0803)	1.01	1.67%	0.00	0.00%	-1.01	
	教育用地(0804)	1.06	1.76%	1.03	1.71%	-0.03	
	其中	医疗卫生用地(0806)	6.20	10.25%	7.48	12.36%	1.28
	其中	医院用地(080601)	6.20	10.24%	7.27	12.01%	1.07
	其中	基层医疗卫生设施用地(080602)	0.00	0.00%	0.21	0.35%	0.21
	商业服务业用地(09)	商业用地(0901)	14.74	24.36%	20.90	34.54%	6.16
其中	公用设施营业网点用地(090104)	0.30	0.50%	0.30	0.49%	0.00	
其中	混合用地-商业服务业主导功能	0.00	0.00%	14.11	23.31%	14.11	
工矿用地(10)	工业用地(1001)	0.04	0.07%	0.00	0.00%	-0.04	
仓储用地(11)	物流仓储用地(1101)	0.80	1.32%	8.87	14.66%	8.07	
交通运输用地(12)	城镇村道路用地(1207)	2.78	4.59%	7.08	11.69%	4.30	
	交通场站用地(1208)	1.87	3.09%	0.26	0.43%	-1.61	
绿地与开敞空间用地(14)	公园绿地(1401)	1.29	2.13%	2.03	3.35%	0.74	
	防护绿地(1402)	0.00	0.00%	0.42	0.70%	0.42	
城市、建制镇范围(201、202)内其他用地		18.00	29.74%	0.00	0.00%	-18.00	
小计		57.91	95.69%	60.52	100.00%	2.62	
区域基础设施用地	交通用地(12)	公路用地(1202)	2.15	3.55%	0.00	0.00%	-2.15
	工矿用地(10)	采矿用地(1002)	0.47	0.77%	0.00	0.00%	-0.47
其他建设用地	特殊用地(15)	其他特殊用地(1507)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
	陆地水域(17)	河流水面(1701)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00

注1:用地用海分类参考《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。