

宁县县城国土空间规划——NXG-02-02、NXG-04-02
单元地块控制性详细规划

文本 · 图件 · 说明书

皓筠工程设计有限公司

项目名称：宁县县城国土空间规划——NXG-02-02、NXG-04-02 单元地块
控制性详细规划

委托单位：宁县自然资源局

编制单位：皓筠工程设计有限公司

资质等级：城规乙级

证书编号：辽自资规乙字 22210015

法定代表人：邵子春 高级工程师

项目负责人：臧存峰 注册城乡规划师

编制人员：	虞 璟	高级工程师
	周朝阳	高级工程师
	于昆仑	工程师
	邵鑫彤	工程师
	蒋姝婷	工程师
	李春宝	工程师
	张 鑫	工程师
	黄志成	工程师

编制日期：二〇二三年十一月



城乡规划编制资质证书

证书编号：辽自资规乙字22210015

证书等级：乙级

单位名称：皓筠工程设计有限公司

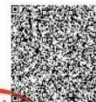
承担业务范围：(1) 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；(2) 镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；(3) 详细规划的编制；(4) 乡、村庄规划的编制；(5) 建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码：912101110889938940

有效期限：自2023年01月04日至2027年12月31日

发证机关：辽宁省自然资源厅

2023年01月04日



中华人民共和国自然资源部印制



中华人民共和国注册城乡规划师

注册证书

本证书依法由中国城市规划协会批准颁发，表明持证人具备注册城乡规划师执业能力，准予注册。

姓名：藏存峰

身份证件号码：370828197410010072

工作单位：皓筠工程设计有限公司

证书编号：GH20161101864

证书有效期：2024年05月20日

发证日期：2021年05月21日



此电子证书仅供参考，证书有效性以网站查询验证为准，请扫描左侧二维码或访问中国城市规划协会官方网站 (www.cacp.org.cn) 查询

2023年上半年城乡规划编制单位备案名单（外省注册单位）

序号	备案市 (地区)	单位名称	统一社会信用代码或组织机构代码	资质等级	有效期限	联系人	联系方式
1	兰州市	北京市市政工程设计研究总院有限公司	91110000628542792	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	杨帆	17794290408
2	兰州市	上海开艺设计集团有限公司	91310000746188214U	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	全先国	15821587346
3	兰州市	中城科泽工程设计集团有限责任公司	913209811425580180	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	张蔚红	13893213530
4	兰州市	北京汉通建筑规划设计有限公司	911101087667684864	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	宋振南	18593066740
5	兰州市	山东建筑大学设计集团有限公司	913700006920445995	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	李太成	18609489009
6	兰州市	南昌大学设计研究院	913600001582759878	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	余志坚	13979113990
7	兰州市	中国市政工程中南设计研究总院有限公司	91420100177666879T	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	李汉川	15827012919
8	兰州市	北京土人城市规划设计股份有限公司	911101085657742149	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	吴	13301090390
9	兰州市	重庆市规划设计研究院	9150010545038446XX	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	胡艺馨	18502393911
10	兰州市	中都工程设计有限公司	91510000565682790A	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	赵慧英	15380742967
11	兰州市	中交第一公路勘察设计研究院有限公司	91600002205333358	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	董璋	13619260723
12	兰州市	中规院（北京）规划设计有限公司西北分公司	91620102MA72NV3P3Y	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	苟丹丹	15352038786
13	兰州市	北京舜土规划顾问有限公司	91110106767308125F	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	金祥涛	15810791954
14	兰州市	华茗设计集团有限公司	91330103773564529P	城乡规划编制乙级	2024年12月31日	杨正	18693084483
15	兰州市	山西省城市规划和展研究有限公司	91149900MA0LCGF27W	城乡规划编制乙级	2027年9月2日	李静	18703414331
16	兰州市	长春建工勘测规划设计有限公司	912201017484344589	城乡规划编制乙级	2027年12月5日	康华驰	18009318063
17	兰州市	北京博雅方略旅游景观规划设计院有限责任公司	91110108770419756P	城乡规划编制乙级	2023年12月31日	梁建军	13917966799
18	兰州市	中环城乡规划设计有限公司	915113026922889482	城乡规划编制乙级	2027年10月14日	路娜娜	17352127309
19	白银市	中联宏信勘察设计院有限公司	91510100664567066J	城乡规划编制乙级	2027年10月25日	赵庆云	17318936609
20	白银市	中匠民大国际工程设计有限公司	91510100MA68XD1181	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	康维智	15339822880
52	平凉市	中维国际工程设计有限公司	91510000667428320U	城乡规划编制乙级	2027年8月11日	张婷婷	18189336718
53	平凉市	国超城市规划（上海）有限公司	913101090612112629F	城乡规划编制乙级	2027年11月3日	戴宜宾	13920819025
54	平凉市	北京中厦建筑设计研究院有限公司	91110109101928254L	城乡规划编制乙级	2023年12月31日	夏卫征	13691259402
55	平凉市	陕西西川都市景观研究所	52610000681572919D	城乡规划编制乙级	2023年12月31日	胡婷	029-83276880
56	庆阳市	陕西金城绿景城市规划设计有限公司	91610000713393774P	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	张博	15319968204
57	庆阳市	天津市城市规划设计研究总院有限公司	91120101MA06F0274U	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	王魁	022-28012320
58	庆阳市	西安建大城市规划设计研究有限公司	91610000092054107XE	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	万婧	18710491113
59	庆阳市	中国市政工程华北设计研究总院有限公司	911200004013602422	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	王怀中	18691570727
60	庆阳市	广州博厦建筑设计研究院有限公司	914401067418583113	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	李丹	18194214996
61	庆阳市	中科瑞城设计有限公司	914101045596454244	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	张长财	1899347444
62	庆阳市	上海同济城市规划设计研究院有限公司	913101101332822833	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	贺亮	18964014045
63	庆阳市	汉宸国际工程设计集团有限公司	913701006680938331	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	崔巍	15508671799
64	庆阳市	陕西建工集团股份有限公司	91610000710097708A	城乡规划编制乙级	2023年12月31日	汶宇萌	18509210858
65	庆阳市	北京东方畅想建筑设计有限公司	91110108802011887Q	城乡规划编制乙级	2023年12月31日	李世峰	13601336575
66	庆阳市	陕西省建筑设计研究院（集团）有限公司	916100004352021703	城乡规划编制乙级	2023年12月29日	郝 丽	13891988542
67	庆阳市	燕赵营城建筑规划设计有限公司	91410106396953392X	城乡规划编制乙级	2027年8月22日	李玉春	18215106897
68	庆阳市	皓路工程设计有限公司	912101110889938940	城乡规划编制乙级	2027年12月31日	廖子春	13739249638
69	张掖市	深圳市开创建筑设计有限公司	914403004567563164	城乡规划编制甲级	2023年12月31日	廖香兵	13640581316
70	张掖市	襄洛市建筑勘察设计院	91611000223259140G	城乡规划编制乙级	2023年12月31日	于海伦	19991566578
71	张掖市	中凡国际工程设计有限公司	91610000719745230W	城乡规划编制乙级	2023年12月31日	王倩	15009363322
72	张掖市	中智投工程管理有限公司张掖分公司	91620702MAC13J7294	城乡规划编制乙级	2023年12月31日	胡颜涛	18092669089
73	武威市	中合一工程设计有限公司	91341622689779455G	城乡规划编制乙级	2027年10月10日	金锦山	13893591602

文 本

目 录

第一章 总则 1

第二章 用地规划与控制 3

第三章 服务设施配套 6

第四章 交通组织 6

第五章 市政工程 6

第六章 环境保护与防灾 8

第七章 附 则 9

第一章 总则

第一条 规划范围

本次规划范围包括 NXG-02-02 地块和 NXG-04-02 地块，两个地块均位于宁县中心城区南部，规划范围总面积 53787.18 m²。其中 NXG-02-02 地块西临东滨河路，南临 G327 国道，北与银西高铁相望，规划用地面积为 30268.58 m²；NXG-04-02 地块西临东滨河路，北临 G327 国道，南接南忠路，规划用地面积为 23518.60 m²。

第二条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- 5、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2021 年）；
- 6、《城市规划编制办法》（2006 年）；
- 7、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010 年）；
- 8、《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）；
- 9、《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）；
- 10、《甘肃省城乡规划条例》（2021 年修订）；
- 11、《甘肃省环境保护条例》（2019 年）；
- 12、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2021 年）；
- 13、《甘肃省自然资源厅关于加强国土空间详细规划工作有关事项的通知》（甘资规划函〔2023〕167 号）；
- 14、《甘肃省城镇规划管理技术规程（试行）》；

- 15、《庆阳市城乡管理技术规定（试行）》；
- 16、《宁县国土空间总体规划》（2021—2035 年）；
- 17、《宁县县城国土空间规划——县城老城区控制性详细规划》。

第三条 规划原则

1、符合上位规划原则

项目的选址应符合上位规划，各类指标的确定不突破上位规划确定的强制性内容。

2、保障环境品质原则

按国家和甘肃省的相关要求，合理控制地块开发强度及控制指标，地块内建设风貌应与周围环境相协调，并与地块性质相匹配。

3、环境、社会、经济效益兼顾原则

充分考虑地块建设时序，兼顾环境、社会、经济效益，做到三者的协调与统一。

第四条 文件成果构成

本次控制性详细规划成果包括文本、图件和说明书；图件由图纸和图则两部分组成。文本和图则具有同等的法律效力，两者应同时使用，互为参照，不可分割。规划范围内各类建设项目均应符合文本和分图图则的规定与要求；规划未涉及的指标应符合国家相关法律法规及技术规范。

第五条 使用原则

规划范围内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守本文件的规定。本文件未包括的内容应符合国家法律法规相关条款的规定、甘肃省及庆阳市的有关政策。

第六条 强制性内容

本规划强制性内容指文本中下划线文字部分条文。强制性内容是对城市规划管理、实施的基本依据，违反强制性内容进行建设的，属严重违反控制性详细规划的行为，应依法进行处理。

第二章 用地规划与控制

第七条 用地规划

规划地块 NXG-02-02 和 NXG-04-02 用地性质均为商业用地。

第八条 绿地和景观规划

1、绿地规划

规划地块 NXG-02-02 和 NXG-04-02 绿地率均不小于 20%，绿地内不得进行与其功能无关的建设活动，用地内的植被应与自身功能相符。

2、景观规划

地块内建筑，应以商业建筑为主，配套建筑为辅，建筑风格应符合相关要求，与宁县本地建筑风格协调，保持整个空间景观的开阔性，处理好周边建筑的空间关系。

第九条 用地面积与用地编码

规划地块 NXG-02-02 用地面积为 30268.58 平方米，编码为 NXG-02-02。

规划地块 NXG-04-02 用地面积为 23518.60 平方米，编码为 NXG-04-02。

第十条 用地性质

规划范围在《宁县国土空间总体规划（2021—2035 年）》（以下简称《总规》）中用地性质为商业服务业用地。本次规划结合两个地块发展需求，对 NXG-02-02 地块和 NXG-04-02 地块两个地块性质细化，用地为商业用地，符合《总规》要求。

第十一条 开发强度

根据《甘肃省城镇规划管理技术规程（试行）》，结合上位规划，确定地块开发强度为：

NXG-02-02 地块：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ；

NXG-04-02 地块：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。

第十二条 建筑高度控制

NXG-02-02 地块内建筑高度不高于 50 米，地块内建筑以商业建筑为主。

NXG-04-02 地块内建筑高度不高于 50 米，地块内建筑以商业建筑为主。

第十三条 建筑后退控制

临用地边界以及城市道路、公路沿线的建筑物，其后退红线距离除必须符合消防和交通安全等方面的要求外，还应不小于本规划的各地块控制指标要求。

1、建筑后退道路红线控制

NXG-02-02 地块建筑后退西侧东滨河路不小于 10 米，NXG-04-02 地块建筑后退西侧东滨河路不小于 10 米，退南侧南忠路不小于 10 米。

退线距离以建筑最外轮廓投影线起算。地下建筑物和地下附属设施，退让规划道路红线最小距离为 6 米。道路交叉口四周的建筑，后退道路转角视距红线的距离应按主要道路退线要求执行。

2、建筑后退相邻地块地界的规定

NXG-02-02 地块规划建筑后退东侧和南侧地界不小于 4.5 米，后退北侧（铁路）边线不小于 50 米，并满足消防、安全等要求。

NXG-04-02 地块规划建筑后退北侧和南侧地界不小于 4.5 米，并满足消防、安全等要求。

3、竖向规划控制

地块内竖向规划设计本着保护生态环境、合理利用地形地质条件的原则，尽量减少土石方及防护工程量。

雨水排放工程，要充分利用地形，处理好与现状道路的高程等关系，以保证地块内部的雨水能够及时、顺畅地排出。

4、建筑间距控制

建筑间距的确定应综合考虑消防、环保、管线敷设、国家安全、建筑保护、卫生以及土地合理利用等因素。

5、五线控制

（1）道路红线

对地块西侧东滨河路进行红线控制，红线为 30 米。对 NXG-04-02 地块南侧南忠路进行红线控制，红线为 24 米。

（2）绿线

由于本规划范围内不涉及城市各类绿地范围的控制，故无城市绿线控制。

（3）黄线

由于本规划范围内不涉及对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制，故无城市黄线控制。

（4）蓝线

由于本规划范围内不涉及江河、湖、水库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制，故无城市蓝线控制。

（5）紫线

由于本规划范围内不涉及国家历史文化名城内的历史文化街区以及优秀历史建筑等，故无城市紫线控制。

第十四条 交通指标控制

1、机动车出入口方位要求

宜沿东滨河路设置机动车道出入口，出入口道路边线至道路红线交点的距离不应小于 70 米；每个地块出入口不得超过 2 个。

2、停车位配建

根据《庆阳市城乡规划建设管理技术规定（试行）》，对地块内停车位进行控制：

（1）小型机动车停车位：0.8 车位/100 m²（按不低于停车位总数 10%的比例配建充电桩或预留充电设施接口）；地面停车位数量应不少于总停车位的 10%。

（2）非机动车停车位：6 车位/100 m²。

第十五条 公共安全

地块建设应满足抗震、消防、防洪排涝、人防等公共安全要求。

第十六条 城市设计引导

1、重点打造东滨河路沿线建筑景观，建筑界面应连续而富有变化。建筑风

格采用现代风格，立面应简洁、明快、富有朝气。

2、地块建设应满足海绵城市、绿色建筑、装配式建筑等的有关要求。

3、应处理好与周边现有建筑的日照、间距、通风等要求。

第三章 服务设施配套

第十七条 服务设施配套

结合地块用地性质和规模，除了必要的停车场、水泵房、垃圾收集点、公厕等，其他设施可以结合项目需求自行配建或与周边用地合建共用，灵活掌握，本规划中不再进行强制性要求。

第四章 交通组织

第十八条 道路规划

东滨河路和南忠路均为城市主干路，连接中心城区内部主要功能区，也可作为地块未来的对外联系通道。东南滨河路道路红线为 30 米，南忠路道路红线为 24 米。

第十九条 道路出入口控制

地块控制在 NXG-02-02 地块和 NXG-04-02 地块的西侧可设机动车出入口与县城东滨河路对接，NXG-04-02 地块南侧方向禁止开设机动车出入口。

第五章 市政工程

第二十条 给水工程规划

根据《甘肃省行业用水定额（2023 版）》，规划地块用水量指标取 $2\text{m}^3/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ ，规划范围内预测最高日用水量为 294.70m^3 。

规划以宁县自来水厂作为供水水源，从地块北侧给水管网接入规划地块，满足供水需求，给水管管径为 DN100。

第二十一条 排水工程规划

本次规划根据《总规》以及规划地块现状条件分析，采用雨、污分流制的排水体制。

1、雨水工程规划

雨水量计算采用庆阳市暴雨强度公式。

雨水经收集后排入西侧雨水管网，汇集后排入地块西侧的马莲河。

2、污水工程规划

（1）污水量预测

规划范围内污水排放系数为 0.8，污水量按照供水量预测值的平均值数据乘以污水排放系数，则规划范围内的污水量为 235.76m³。

（2）污水管网布置

在规划地块的西侧规划 DN400 的污水管道，污水经处理达标后排入马莲河作为河道生态用水。

第二十二条 电力工程规划

1、电源规划。

规划地块主要依托 110kV 马坪变电站供电，容量为 50MVA。

2、管线布置

电力线路引自马坪变电站，通过地块西侧线路接入地块，可以满足规划地块的用电需求。

第二十三条 通信工程规划

地块电话、电缆主要由东滨河路用光缆埋地引入，信息通信线路以多孔电信管块沿道路埋地敷设为主。

通信管道应统一规划、建设和管理，通信线路、宽带线路从规划地块西侧引入地块。

由于本次规划范围规模较小，不再进行邮政设施规划。

第二十四条 燃气工程规划

根据《总规》，在地块西侧东滨河路上布设 DN300 的燃气管线可接入地块，能够满足地块供燃气需求。

第二十五条 热力工程规划

地块供热接马坪供热站，在地块西侧东滨河路上布设 DN300 的热力管线，接入地块，满足地块供热需求。

第二十六条 工程管线规划

结合城市道路网规划，在不妨碍工程管线正常运行、检修和合理占用土地的情况下，进行管线敷设。

工程管线在竖向位置发生矛盾时，应遵循原则为：压力管让重力自流管线、可弯曲管线让不易弯曲管线、临时管线让永久管线、新建管线让现有管线、非主要管线让主要管线、技术要求低的管线让技术要求高的管线、柔性结构管线让刚性结构管线。

第六章 环境保护与防灾

第二十七条 环境保护规划

1、大气环境

在规划地块进行建设中，建筑材料运输、装卸、拌合及土方堆放过程中易产生扬尘。应将运输车辆车厢密闭，定期清扫施工场地及运输路面上散落的土、石方，定期洒水。规划地块内空气质量符合二类空气质量功能区的要求，执行国家《环境空气质量标准》中的二级标准。

2、水环境

规划地块建设后地块实施雨污分流，雨水经收集后汇入雨水管道，向西排入市政雨水管网。规划地块建成开始经营后，产生的废水主要为经营人员的生活废水、汽车检修、洗涤等产生的废水，废水经处理达标后排入马莲河。

3、固体废弃物

通过对规划地块的生活垃圾收集后运至县城东部的垃圾填埋场进行集中处置，使规划地块内固体废弃物无害化处理率达 100%。

第二十八条 防灾减灾规划

1、消防规划

道路宽度、建筑物及构筑物间距等应满足消防要求，针对交通流线合理设置消防通道。按照消防要求合理布设消火栓、消防沙箱等相应消防器材。规划地块内布置一定数量的消火栓，并且满足 150m 的服务半径，且消防给水量不应小于 15L/s，能够连续给水不少于 2h。

2、抗震规划

规划范围属 6 度地震烈度区：本规划地块按 6 度防震级别防设。应按相应标准对地块内的建筑、道路进行设防，保证预留有足够的疏散场所、场地和疏散通道，并按要求进行场地地震安全性评价。

第七章 附 则

第二十九条 本控制性详细规划经法定程序批准后即具有法律效力。规划范围内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守控规的有关规定。编制规划范围内的修建性详细规划也应符合本控规的相关规定。

第三十条 本规划报送审批前，须向社会公布，公示时间不得少于 30 日。

第三十一条 本规划经批准之日起生效。

图 件

目 录

图纸部分

01、区位图

02、土地利用现状图

03、土地利用规划图

图则部分

NXG-02-02 地块—01

NXG-04-02 地块—02

宁县县城国土空间规划---NXG-02-02、NXG-04-02单元地块控制性详细规划

中心城区在宁县的位置

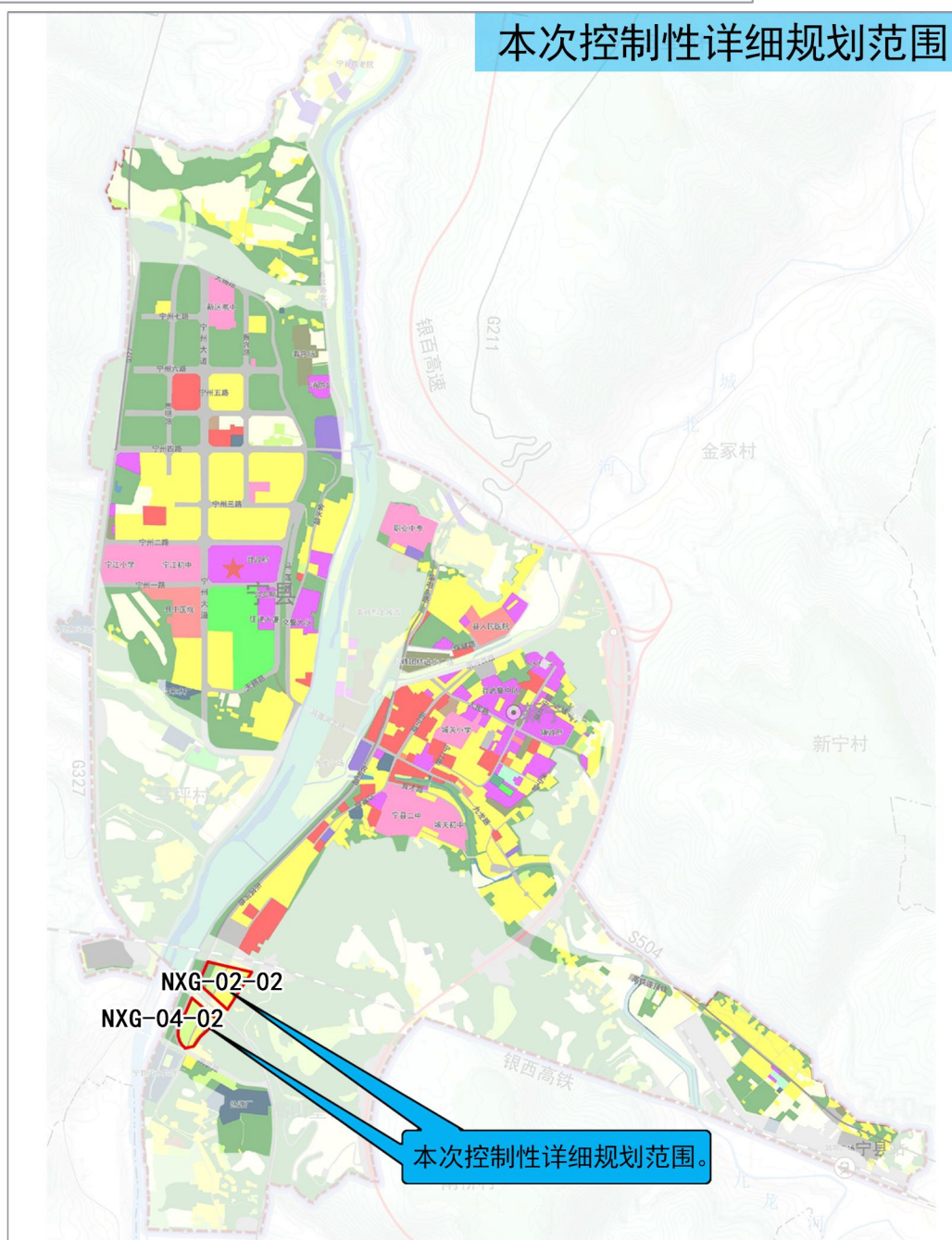


— 区位图

宁县中心城区分为两部分，一部分是座落于马坪村东部的新城區，与马莲河相邻；另一部分是座落于新宁村的老城区，老城区向东延伸至九龙村，向南延伸至高山堡村。目前城区建设主要沿马莲河南北向延伸发展，已有机关团体、科研、卫生医疗、教育、体育、行政办公、商务金融等建设用地，具有一定的经济基础。

规划地块位于马莲河东侧，中心城区南侧高山堡村范围内，本次规划范围面积为53787.18m²。

本次控制性详细规划范围



宁县县城国土空间规划---NXG-02-02、NXG-04-02单元地块控制性详细规划



规划范围内现状用地面积统计表				
地块编码	地类代码	地类名称	面积（平方米）	占比（%）
NXG-02-02	03	林地	6360.42	11.83
	04	草地	6129.91	11.4
	06	农业设施建设用地	229.19	0.43
	07	居住用地	16073.98	29.88
	12	交通运输用地	1475.08	2.74
	小计		30268.58	56.28
NXG-04-02	03	林地	2396.90	4.46
	04	草地	12701.10	23.61
	07	居住用地	6148.91	11.43
	12	交通运输用地	2271.69	4.22
	小计		23518.60	43.72
合计			53787.18	100.00

- 图例
- 城镇开发边界

规划范围

03

林地

04

草地

06

农业设施建设用地

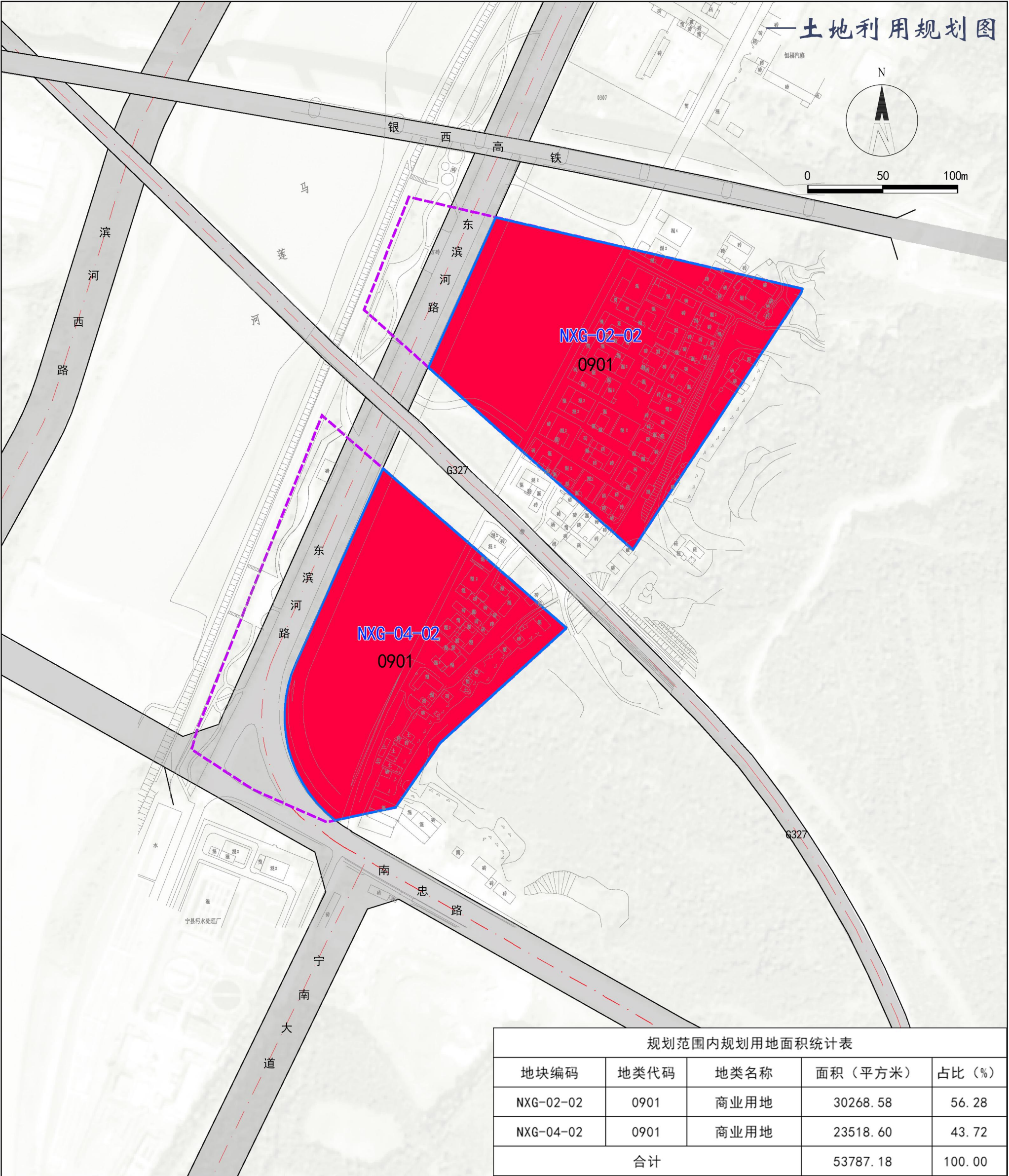
07

居住用地

12

交通运输用地

宁县县城国土空间规划---NXG-02-02、NXG-04-02单元地块控制性详细规划



规划范围内规划用地面积统计表				
地块编码	地类代码	地类名称	面积（平方米）	占比（%）
NXG-02-02	0901	商业用地	30268.58	56.28
NXG-04-02	0901	商业用地	23518.60	43.72
合计			53787.18	100.00

图例

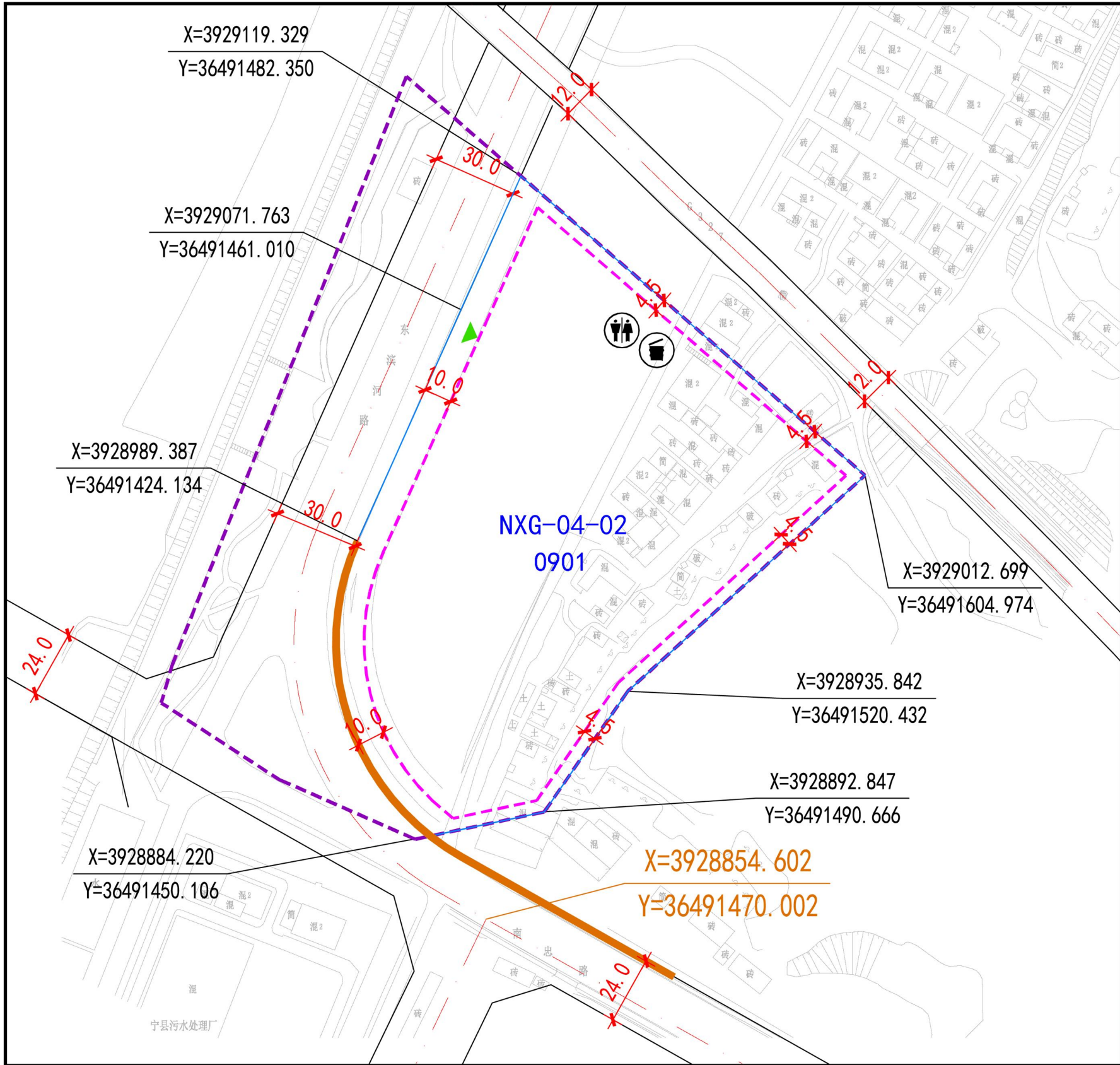
--- 城镇开发边界

--- 规划范围

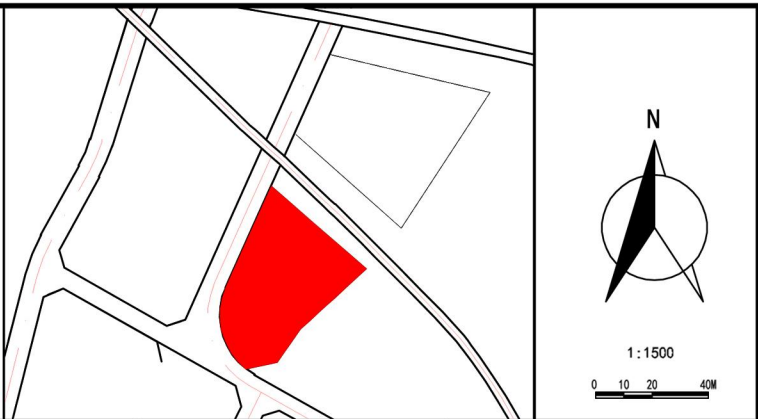
--- 道路中心线

--- 道路红线

0901 商业用地



位置图



控制指标

地块指标控制	地块编码	NXG-04-02
	用地性质	0901
	容积率	2.5
	建筑密度 (%)	≤45
	建筑限高 (M)	50
	绿地率 (%)	≥20
交通控制	用地面积 (M ²)	23518.60
	出入口	≤2个
	非机动车位 (个)	3528
退后道路红线	机动车位 (个)	470
	东面退后 (M)	--
	南面退后 (M)	10
	西面退后 (M)	10
配套设施	北面退后 (M)	--
	公共厕所 (个)	1
服务设施	垃圾收集点 (个)	1

图例

NXG-04-02	地块编号	0901	用地性质编码	---	城镇开发边界
---	禁止机动车开口路段	▲	出入口	---	用地边界线
---	道路中心线	---	道路红线	---	建筑控制线
☺	公共厕所	☑	垃圾收集点		

备注

- 1、相邻地块东西向建筑退线按最小消防间距控制,主要朝向退让建筑基地边界距离按建筑日照间距的一半退让。
- 2、地块四周均不临路或其面积较小时将不标注退线尺寸,其建筑间距应满足相关规范要求。
- 3、本图表中若有表达不清楚或不准确之处,应按《甘肃省城镇规划管理技术规程》(试行)执行。
- 4、建筑风格应体现宁县建筑特色。
- 5、建筑色彩以冷色调为主,配套设施应与整体建筑色彩相协调。

宁县县城国土空间规划——NXG-02-02、NXG-04-02单元地块控制性详细规划(规划图则)

皓筠工程设计有限公司

图则编号
NO. 02

说 明 书

目 录

第一章 总则	1
(一) 规划背景	1
(二) 规划范围	2
(三) 规划依据	3
(四) 规划原则	4
第二章 上位规划衔接	4
(一) 中心城区空间结构	4
(二) 规划分区	5
(三) 开发强度分区	8
第三章 现状概况与分析	10
(一) 区位交通条件	10
(二) 场地条件	10
(三) 周边关系及基础设施	10
(四) 现状总结	10
第四章 用地规划与控制	11
(一) 用地规划	11
(二) 用地控制	11
(三) 其他控制内容	13
第五章 服务设施配套	14
第六章 交通组织	14
(一) 道路规划	14
(二) 道路出入口控制	14
第七章 市政工程	14
(一) 给水工程规划	14
(二) 排水工程规划	14
(三) 电力工程规划	15
(四) 通信工程规划	15

（五）燃气工程规划	16
（六）热力工程规划	16
（七）工程管线规划	16
第八章 环境保护与防灾	16
（一）环境保护规划	16
（二）防灾减灾规划	17
第九章 规划实施策略与建议	17
（一）实施策略	17
（二）建立土地集约利用机制	17
（三）建立引导空间集聚的政策机制	18
（四）规划建议	18

第一章 总则

（一）规划背景

由于全国国土空间规划实行的省市县自上而下顺联审批机制，至目前甘肃省省级国土规划至目前仍未得到批准、从而导致现已编制完成的《宁县国土空间总体规划（2021-2035）》（以下简称《总规》）及下位规划《宁县县城国土空间规划——县城老城区控制性详细控规》不能进行规划报批，因无法定《控规》，严重影响着宁县用地出让中的规划条件设定、项目规划许可，项目规划验收等工作，导致全县城乡规划建设管控无《控规》可依，规划建设管控工作异常被动。

同时，按照《自然资源关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（2023）89号文件要求：“在各级国土空间规划正式批准的过渡期，对省级国土空间规划已呈报国务院的省份，有批准权的人民政府自然资源主管部门已经组织审查通过的国土空间总体规划，可作为项目用地用海用岛组卷报批依据”。现宁县的《总规》已通过庆阳市自然资源局技术审查，依据此文件，即辅证《总规》可作为开展项目用地规划管控的依据。因此，在《宁县县城老城区国土空间控制性详细控规》暂不能进行规划报批的情况下，为确保宁县社会经济的发展，保障项目建设依规报批建设用地、依规进行土地出让，适时先期开展局部地块《控制性详细规划》编制、报批是可行的、合理的。后续只需将已批准实施的《地块单元控制性详细规划》同步补充《宁县县城国土空间规划——县城老城区控制性详细控规》即可，待《总规》庆阳市政府批准后，同步申请县政府对《宁县县城国土空间规划——县城老城区控制性详细控规》进行依法批准。

本次规划根据《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）、《甘肃省自然资源厅关于加强国土空间详细规划工作有关事项的通知》（甘资规划函〔2023〕167号）、《甘肃省城乡规划条例》等有关要求，对规划地块组织开展《宁县县城国土空间规划——NXG-02-02、NXG-04-02 单元地块控制性详细规划》规划编制工作，明确用地规划条件及相关控制要求，为土地出让和项目建设提供依据。

自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知

自然资发〔2023〕89号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源（海洋）主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为全面贯彻党的二十大和中央经济工作会议、全国“两会”精神，切实落实党中央、国务院关于贯彻新发展理念推动高质量发展的决策部署，在严守资源资产安全底线，保持行之有效政策举措连续性稳定性的基础上，现就进一步完善有关用地用海要素保障政策举措通知如下。

一、加快国土空间规划审查报批

1. 严格落实《全国国土空间规划纲要（2021—2035年）》和“三区三线”划定成果，加快地方各级国土空间规划编制报批。在各级国土空间规划正式批准之前的过渡期，对省级国土空间规划已呈报国务院的省份，有批准权的人民政府自然资源主管部门已经组织审查通过的国土空间总体规划，可作为项目用地用海用岛组卷报批依据。国土空间规划明确了无居民海岛开发利用建设范围和具体保护措施等要求的，可不再编制可利用无居民海岛保护和利用规划。

甘肃省自然资源厅《关于加强国土空间详细规划工作有关事项的通知》甘资规划函〔2023〕167号

规划小兵 实施监督 2023-07-17 22:22:14 1198阅读

2023年7月15日，甘肃省自然资源厅为抓好《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）落实，现将有关事通知各市州、甘肃矿区、兰州新区自然资源局，内容如下：

一、全面开展详细规划工作

各地要根据国土空间总体规划，在“三区三线”划定基础上，结合本地实际，加快推进详细规划编制、修编及审查审批工作，为推动城乡开发建设，推进城市更新、乡村建设行动，实施建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可等提供法定依据。

二、分区分类推进详细规划

详细规划可以按照城镇开发边界内、风景名胜区、村庄规划等分区编制。城镇开发边界内，可以结合居住、工业、大型教育科研、商业中心、历史文化保护区等不同类别，结合地理边界单独或组合编制。对有成片开发要求及全域土地综合整治试点、集体经营性建设用地入市试点需求的地区，有新建、扩建或城市更新需求的，应当先行编制。要结合实际优化城镇开发边界内存量空间功能布局，严格控制增量空间的开发。详细规划要体现地域文化、地方特点和优势，防止“千城一面”。

（二）规划范围

本次规划范围包括 NXG-02-02 地块和 NXG-04-02 地块，两个地块均位于宁县中心城区南部，规划范围总面积 53787.18 m²。其中 NXG-02-02 地块西临东滨河路，南临 G327 国道，北与银西高铁相望，规划用地面积为 30268.58 m²；NXG-04-02 地块西临东滨河路，北临 G327 国道，南接南忠路，规划用地面积为 23518.60 m²。



图 1-1 规划范围在中心城区的位置图

(三) 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
3. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
5. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2021 年）；

6. 《城市规划编制办法》（2006 年）；
7. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010 年）；
8. 《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）；
9. 《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）；
10. 《甘肃省城乡规划条例》（2021 年修订）；
11. 《甘肃省环境保护条例》（2019 年）；
12. 《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2021 年）；
13. 《甘肃省自然资源厅关于加强国土空间详细规划工作有关事项的通知》（甘资规划函〔2023〕167 号）；
14. 《甘肃省城镇规划管理技术规程（试行）》；
15. 《庆阳市城乡规划管理技术规定（试行）》；
16. 《宁县国土空间总体规划》（2021—2035 年）；
17. 《宁县县城国土空间规划——县城老城区控制性详细控规》。

（四）规划原则

1、符合上位规划原则

项目的选址应符合上位规划，各类指标的确定不突破上位规划确定的强制性内容。

2、保障环境品质原则

按国家和甘肃省的相关要求，合理控制地块开发强度及控制指标，地块内建设风貌应与周围环境相协调，并与地块性质相匹配。

3、环境、社会、经济效益兼顾原则

充分考虑地块建设时序，兼顾环境、社会、经济效益，做到三者的协调与统一。

第二章 上位规划衔接

（一）中心城区空间结构

按照区域联动发展、完善城区结构、夯实县城布局，形成“一河两岸，双城

辉映”的城区总体格局。规划构建中心城区“两心三轴七组团”的空间结构。

“两心”：规划形成老城文旅服务中心和新城综合中心两个功能核心。

“三轴”：指贯穿新老城区宁州大道—高铁连接线主轴、老城辑宁路发展轴和新区宁州四路发展轴。

“七组团”：分别指马坪三期组团、教育文化组团、公服生活组团、行政办公组团、职教园区组团、老城服务组团和高铁片区组团。

（二）规划分区

落实总体空间结构，将中心城区划分为居住生活区、综合服务区、商业服务区、工业发展区、物流仓储区、绿地休闲区、交通枢纽区和战略预留区八类规划分区。

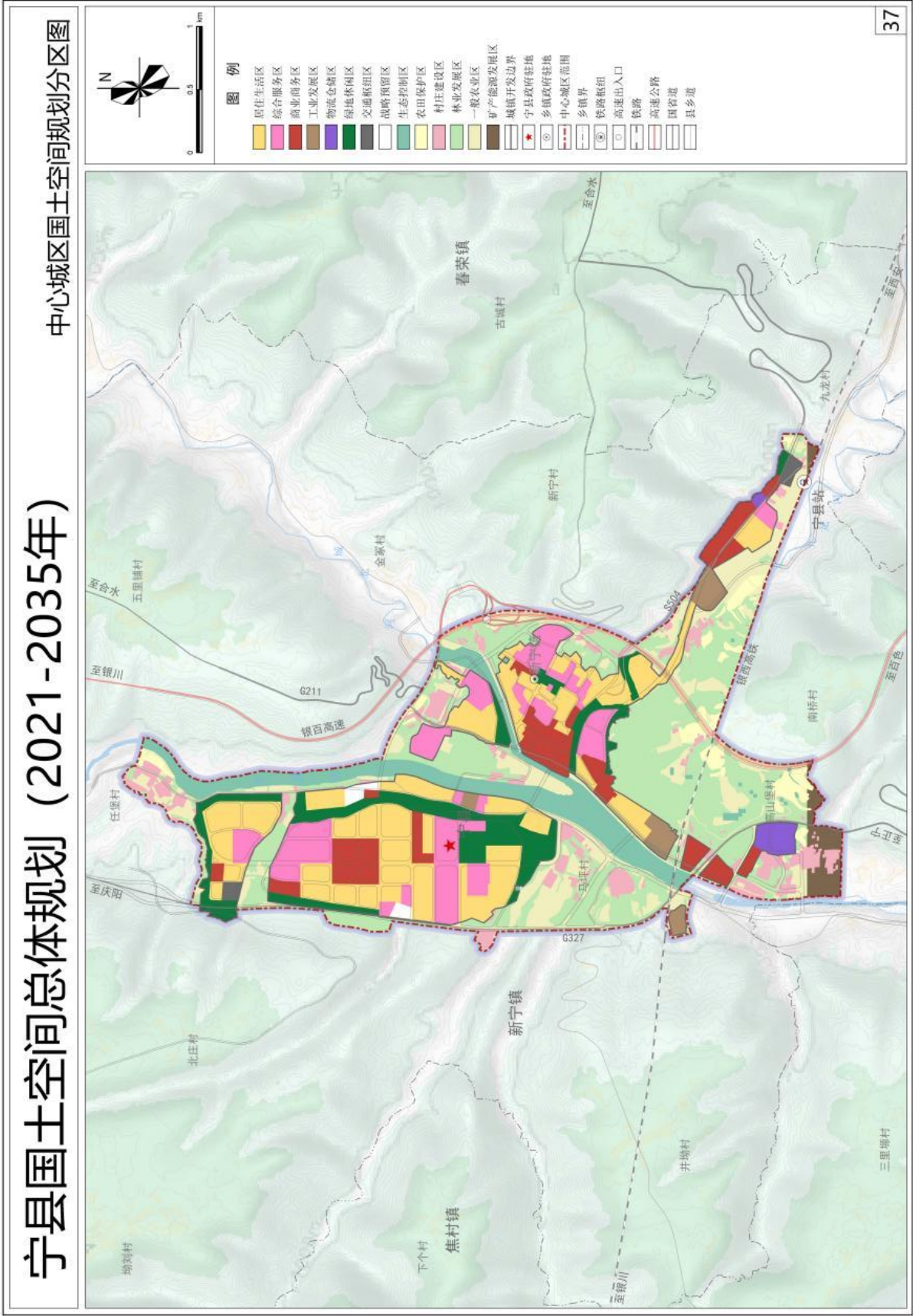


图 2-1 中心城区国土空间规划分区图



第 7 页

（三）开发强度分区

规划中心城区整体以中等强度开发为主，分为五个强度分区，强度五区为最高强度分区，容积率控制在 3.0 以内，主要包括新城区宁州大道和宁州五路交叉口周边地块。强度四区容积率控制在 1.8-2.5，主要包括新建高层住宅小区、老城区商业地块等。强度三区容积率控制在 1.0-1.8，主要是现状多层住宅和部分行政办公用地。强度二区容积率控制在 1.0 以下，主要是学校、医院等公共建筑以及辑宁楼周边风貌管控区域。强度一区主要是广场、公园绿地等开敞空间。

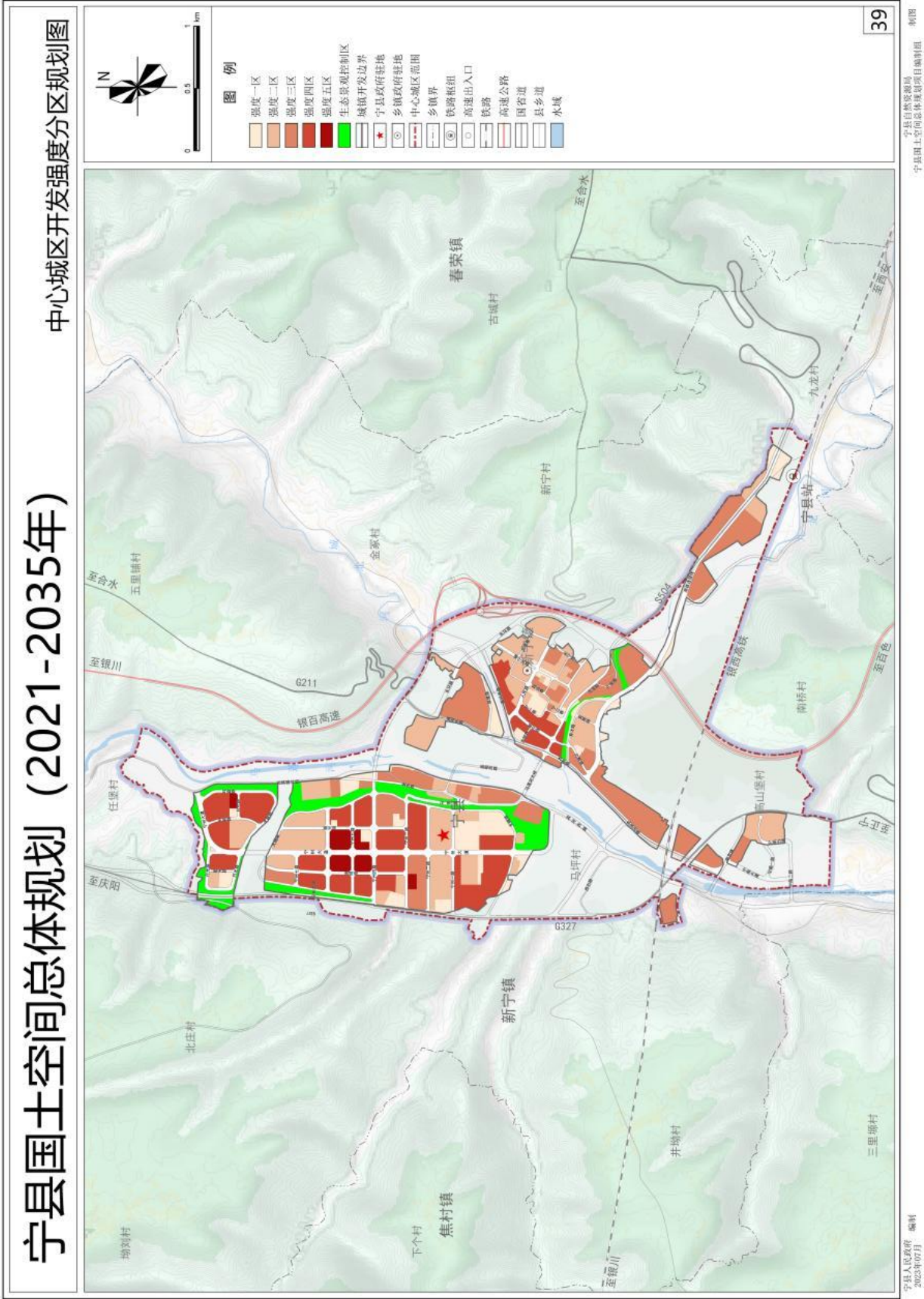


图 2-3 中心城区开发强度分区规划图

第三章 现状概况与分析

（一）区位交通条件

规划范围位于宁县中心城区南部，北侧为银西高铁，南侧为南忠路，西侧为东滨河路。其中东滨河路和南忠路为城市主干路，连接中心城区内部主要功能区。高铁站位于该规划范围东南方向，对外交通便捷。

（二）场地条件

场地接近梯形形状，地形平缓，涉及林地、草地和居住用地等（详见表 3-1），场地条件良好。

（三）周边关系及基础设施

地块周边有宁县污水处理厂、热源厂，与城区东南角高铁站之间交通联系便利。位于城区，给水、污水、电力电信等基础设施方便覆盖。

（四）现状总结

地块区位条件优越，交通便利，地势平缓，周边配套設施能够满足需求。

表 3-1 规划范围内现状用地面积统计表

地块编码	地类代码	地类名称	面积（平方米）	占比（%）
NXG-02-02	03	林地	6360.42	11.83
	04	草地	6129.91	11.4
	06	农业设施建设用地	229.19	0.43
	07	居住用地	16073.98	29.88
	12	交通运输用地	1475.08	2.74
	小计		30268.58	56.28
NXG-04-02	03	林地	2396.90	4.46
	04	草地	12701.10	23.61
	07	居住用地	6148.91	11.43
	12	交通运输用地	2271.69	4.22
	小计		23518.60	43.72
合计			53787.18	100.00

第四章 用地规划与控制

（一）用地规划

1、用地规划

规划地块 NXG-02-02 和 NXG-04-02 用地性质均为商业用地。

2、绿地和景观规划

（1）绿地规划

规划地块 NXG-02-02 和 NXG-04-02 绿地率均不小于 20%，绿地内不得进行与其功能无关的建设活动，用地内的植被应与自身功能相符。

（2）景观规划

地块内建筑，应以商业建筑为主，配套建筑为辅，建筑风格应符合相关要求，与宁县本地建筑风格协调，保持整个空间景观的开阔性，处理好周边建筑的空间关系。

对地块内的景观控制主要从建筑风格、建筑色彩和环境要素三方面提出城市设计引导建议。

1）建筑风格应体现宁县建筑特色。

2）建筑色彩以冷色调为主，配套设施应与整体建筑色彩相协调。

3）环境要素应统一规划、精心设计、营造开放、通透的商业区形象，避免封闭。

（二）用地控制

1、用地面积与用地编码

规划地块 NXG-02-02 用地面积为 30268.58 平方米，编码为 NXG-02-02。

规划地块 NXG-04-02 用地面积为 23518.60 平方米，编码为 NXG-04-02。

2、用地性质

规划地块 NXG-02-02 和 NXG-04-02 在《总规》中用地性质均为商业服务业用地。本次规划结合两个地块发展需求，对 NXG-02-02 地块和 NXG-04-02 地块两个地块性质细化，用地为商业用地，符合《总规》要求。

3、开发强度

根据《甘肃省城镇规划管理技术规程（试行）》，结合上位规划，确定地块

开发强度为：

NXG-02-02 地块：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ；

NXG-04-02 地块：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。

4、建筑高度控制

NXG-02-02 地块内建筑高度不高于 50 米，地块内建筑以商业建筑为主。

NXG-04-02 地块内建筑高度不高于 50 米，地块内建筑以商业建筑为主。

5、建筑后退控制

临用地边界以及城市道路、公路沿线的建筑物，其后退红线距离除必须符合消防和交通安全等方面的要求外，还应不小于本规划的各地块控制指标要求。

（1）建筑后退道路红线控制

NXG-02-02 地块建筑后退西侧东滨河路不小于 10 米，NXG-04-02 地块建筑后退西侧东滨河路不小于 10 米，退南侧南忠路不小于 10 米。

退线距离以建筑最外轮廓投影线起算。地下建筑物和地下附属设施，退让规划道路红线最小距离为 6 米。道路交叉口四周的建筑，后退道路转角视距红线的距离应按主要道路退线要求执行。

（2）建筑后退相邻地块地界的规定

NXG-02-02 地块规划建筑后退东侧和南侧地界不小于 4.5 米，后退北侧（铁路）边线不小于 50 米，并满足消防、安全等要求。

NXG-04-02 地块规划建筑后退北侧和南侧地界不小于 4.5 米，并满足消防、安全等要求。

（3）竖向规划控制

地块内竖向规划设计本着保护生态环境、合理利用地形地质条件的原则，尽量减少土石方及防护工程量。

雨水排放工程，要充分利用地形，处理好与现状道路的高程等关系，以保证地块内部的雨水能够及时、顺畅地排出。

（4）建筑间距控制

建筑间距的确定应综合考虑消防、环保、管线敷设、国家安全、建筑保护、卫生以及土地合理利用等因素。

（5）五线控制

1) 道路红线

对地块西侧东滨河路进行红线控制，红线为 30 米。对 NXG-04-02 地块南侧南忠路进行红线控制，红线为 24 米。

2) 绿线

由于本规划范围内不涉及城市各类绿地范围的控制，故无城市绿线控制。

3) 黄线

由于本规划范围内不涉及对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制，故无城市黄线控制。

4) 蓝线

由于本规划范围内不涉及江河、湖、水库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制，故无城市蓝线控制。

5) 紫线

由于本规划范围内不涉及国家历史文化名城内的历史文化街区以及优秀历史建筑等，故无城市紫线控制。

(三) 其他控制内容

1、交通指标控制

(1) 机动车出入口方位要求

宜沿东滨河路设置机动车道出入口，出入口道路边线至道路红线交点的距离不应小于 70 米；每个地块出入口不得超过 2 个。

(2) 停车位配建

根据《庆阳市城乡管理技术规定（试行）》，对地块内停车位进行控制：

1) 小型机动车停车位：0.8 车位/100 m²（按不低于停车位总数 10%的比例配建充电桩或预留充电设施接口）；地面停车位数量应不少于总停车位的 10%。

2) 非机动车停车位：6.0 车位/100 m²。

2、公共安全

地块建设应满足抗震、消防、防洪排涝、人防等公共安全要求。

3、城市设计引导

1) 重点打造东滨河路沿线建筑景观，建筑界面应连续而富有变化。建筑风格采用现代风格，立面应简洁、明快、富有朝气。

- 2) 地块建设应满足海绵城市、绿色建筑、装配式建筑等的有关要求。
- 3) 应处理好与周边现有建筑的日照、间距、通风等要求。

第五章 服务设施配套

结合地块用地性质和规模，除了必要的停车场、水泵房、垃圾收集点、公厕等，其他设施可以结合项目需求自行配建或与周边用地合建共用，灵活掌握，本规划中不再进行强制性要求。

第六章 交通组织

（一）道路规划

东滨河路和南忠路均为城市主干路，连接中心城区内部主要功能区，也可作为地块未来的对外联系通道。东南滨河路道路红线为 30 米，南忠路道路红线为 24 米。

（二）道路出入口控制

地块控制在 NXG-02-02 地块和 NXG-04-02 地块的西侧可设机动车出入口与县城东滨河路对接，NXG-04-02 地块南侧方向禁止开设机动车出入口。

第七章 市政工程

（一）给水工程规划

根据《甘肃省行业用水定额(2023 版)》，规划地块用水量指标取 $2\text{m}^3 / (\text{m}^2 \cdot \text{a})$ ，预测地块内最高日用水量为 294.70m^3 。

规划以宁县自来水厂作为供水水源，从地块北侧给水管网接入规划地块，满足供水需求，给水管管径为 DN100。

（二）排水工程规划

本次规划根据《总规》以及规划地块现状条件分析，采用雨、污分流制的排水体制。

1、雨水工程规划

雨水量计算采用庆阳市暴雨强度公式。

规划流量计算公式: $Q = \psi \cdot q \cdot F$

其中: Q ——雨水量 (L/s)

ψ ——综合径流系数 (取 0.42)

q ——暴雨强度 (L/s·ha)

F ——汇水面积 (ha)

雨水量计算采用庆阳市暴雨强度公式为:

$$i = 6.21 \times \frac{1 + 1.061 \lg p}{(t + 7.881)^{0.7329}} \text{ 秒/升}$$

其中: p ——设计重现期 (取 2 年);

t ——设计降雨历时 (分钟), 地面集水时间采用 5 分钟。

雨水经收集后排入西侧雨水管网, 汇集后排入地块西侧的马莲河。

2、污水工程规划

(1) 污水量预测

该规划范围污水排放系数为 0.8, 污水量按照供水量预测值的平均值数据乘以污水排放系数, 则规划范围内的污水量为 $0.8 \times 294.70 = 235.76 \text{ m}^3$ 。

(2) 污水管网布置

在规划地块的西侧规划 DN400 的污水管道, 污水经处理达标后排入马莲河作为河道生态用水。

(三) 电力工程规划

1、电源规划。

规划地块主要依托 110kV 马坪变电站供电, 容量为 50MVA。

2、管线布置

电力线路引自马坪变电站, 通过地块西侧线路接入地块, 可以满足规划地块的用电需求。

(四) 通信工程规划

地块电话、电缆主要由东滨河路用光缆埋地引入, 信息通信线路以多孔电信管块沿道路埋地敷设为主。

通信管道应统一规划、建设和管理, 通信线路、宽带线路从规划地块西侧引入地块。

由于该规划范围规模较小，不再进行邮政设施规划。

（五）燃气工程规划

根据《总规》，在地块西侧东滨河路上布设 DN300 的燃气管线可接入地块，能够满足地块供燃气需求。

（六）热力工程规划

热源规划：地块供热接马坪供热站，在地块西侧东滨河路上布设 DN300 的热力管线，接入地块，满足地块供热需求。

（七）工程管线规划

结合城市道路网规划，在不妨碍工程管线正常运行、检修和合理占用土地的情况下，进行管线敷设。

工程管线在竖向位置发生矛盾时，应遵循原则为：压力管让重力自流管线、可弯曲管线让不易弯曲管线、临时管线让永久管线、新建管线让现有管线、非主要管线让主要管线、技术要求低的管线让技术要求高的管线、柔性结构管线让刚性结构管线。

第八章 环境保护与防灾

（一）环境保护规划

1、大气环境

在规划地块进行建设中，建筑材料运输、装卸、拌合及土方堆放过程中易产生扬尘。

采取措施：将运输车辆车厢密闭，定期清扫施工场地及运输路面上散落的土、石方，定期洒水规划地块内空气质量符合二类空气质量功能区的要求，执行国家《环境空气质量标准》中的二级标准。

2、水环境

规划地块建设后地块实施雨污分流，雨水经收集后汇入雨水管道，向西排入市政雨水管网。规划地块建成开始经营后，产生的废水主要为经营人员的生活废水、汽车检修、洗涤等产生的废水，废水经处理达标后排入马莲河。

3、固体废弃物

通过对规划地块的生活垃圾收集后运至县城东部的垃圾填埋场进行集中处置，使规划地块内固体废弃物无害化处理率达 100%。

（二）防灾减灾规划

1、消防规划

道路宽度、建筑物及构筑物间距等应满足消防要求，针对交通流线合理设置消防通道。按照消防要求合理布设消火栓、消防沙箱等相应消防器材。根据《建筑设计防火规范》相关规定：规划地块内布置一定数量的消火栓，并且满足 150m 的服务半径，且消防给水量不应小于 15L/s，能够连续给水不少于 2h。

2、抗震规划

规划范围属 6 度地震烈度区：本规划地块按 6 度防震级别防设。应按相应标准对地块内的建筑、道路进行设防，保证预留有足够的疏散场所、场地和疏散通道，并按要求进行场地地震安全性评价。

第九章 规划实施策略与建议

（一）实施策略

1、本规划经法定程序批准后即作为地方性规章执行，具有法律效力。本规划范围内的土地使用及一切开发建设活动必须遵守控规的有关规定。编制本规划范围内的修建性详细规划也应符合本控规的相关规定。

2、规划一经批准，应加强领导和管理，广泛宣传，使全民自觉参与遵守、维持、监督规划的实施。

3、规划范围内的一切建设项目，必须由城乡规划行政主管部门按规划统一实施、管理，防止建设失控。

4、经批准的规划，任何单位和个人不得任意改变，在实施过程中如有变更或修改，需按《城乡规划法》相关要求按法定程序修改。

（二）建立土地集约利用机制

规范土地开发和利用机制按照“规划控制—计划引导—市场化运作”的思路与“供给引导需求”机制，以招标、拍卖、挂牌的用地市场化配置模式进行土地

出让，严格执行建设项目用地定额的供地机制，引导理性用地、集约用地。

（三）建立引导空间集聚的政策机制

根据城镇化进程和城乡协调发展的需要，应进一步制定各项有关政策，在建设、财税、环境、建设用地、基础设施配置等方面对发展建设地区进行空间集聚引导。

（四）规划建议

由于地块临近河流，项目建设及运行期间产生的污水及其他废弃物禁止未经处理达标排放。