

青海省详细规划编制指南（试行）

青海省自然资源厅

2024年09月

前言

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，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设活动等的法定依据。

为贯彻落实《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）《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）《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）等相关文件要求，建立健全全省国土空间规划体系，结合详细规划分层、分类编制和管理体系，深化“多规合一”改革成果，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展，开展城镇开发边界内控制性详细规划、城镇开发边界外村庄规划、风景名胜区详细规划和既有规划类型未覆盖地区的详细规划等工作。

结合我省工作实际，研究制定《青海省详细规划编制指南（试行）》（以下简称《指南》），旨在规范和指导我省城镇开发边界内控制性详细规划编制工作，后续根据国家、自然资源部相关要求和市县实践经验，适时修订本指南。

目录

前言	I
1 总则	1
1.1 适用范围	1
1.2 规划定位	2
1.3 编制原则	2
1.3.1 坚持以人民为中心，打造全龄友好城市	2
1.3.2 坚持生态优先，增强城市安全韧性	2
1.3.3 坚持因地制宜，促进集约高效发展	2
1.3.4 坚持创新方法，健全公众参与机制	3
1.4 规划效力	3
1.5 资质要求	3
1.6 编审程序	3
2 基础工作	5
2.1 开展现状调查	6
2.2 统一底图底数	6
2.3 规划实施评估	6
2.3.1 评估内容	7
2.3.2 评估成果	9
3 城镇开发边界内控制性详细规划体系	11
3.1 分层编制	11
3.2 分类引导	12
3.2.1 城市设计重点控制区	12
3.2.2 城市更新地区	12
3.2.3 历史文化保护地区	12
3.2.4 产业集聚发展地区	13
3.2.5 城中村改造地区	13
4 控制性详细规划（单元层面）编制要求	14
4.1 编制要点	14
4.1.1 底线管控内容	14
4.1.2 强制性内容	14
4.1.3 引导性内容	14
4.2 编制内容	15

4.2.1 功能定位和目标	15
4.2.2 空间结构与用地布局	17
4.2.3 规模与开发容量	17
4.2.4 公共服务设施	18
4.2.5 综合交通	18
4.2.6 市政公用设施	19
4.2.7 绿地与开敞空间	19
4.2.8 历史文化保护	20
4.2.9 综合防灾减灾	20
4.2.10 城市设计指引	21
4.2.11 生态修复	21
4.2.12 城市更新	22
4.2.13 其他相关内容	22
4.2.14 实施保障	22
5 控制性详细规划（地块层面）编制要求	23
5.1 编制要点	23
5.1.1 底线管控内容	23
5.1.2 强制性内容	23
5.1.3 引导性内容	23
5.2 编制内容	24
5.2.1 底线管控	24
5.2.2 用地布局	24
5.2.3 控制指标	24
5.2.4 公共服务设施	26
5.2.5 综合交通	26
5.2.6 市政公用设施	26
5.2.7 绿地与开敞空间	27
5.2.8 历史文化保护	27
5.2.9 综合防灾减灾	27
5.2.10 城市设计指引	27
5.2.11 竖向规划	28
5.2.12 海绵设施	28
5.2.13 地下空间开发利用	28
5.2.14 综合管廊	28

5.2.15 绿色建筑	28
5.2.16 其他相关内容	29
5.2.17 实施保障	29
5.3 地块图则	29
6 成果要求	31
6.1 总体要求	31
6.1.1 编制范围	31
6.1.2 编码规则	31
6.2 单元层面成果内容	32
6.2.1 文本	32
6.2.2 图集	32
6.2.3 数据库	33
6.2.4 附件	33
6.3 地块层面成果内容	33
6.3.1 地块图则	33
6.3.2 数据库	33
6.3.3 附件	33
6.4 数据汇交要求	33
附录 A 主要依据	35
附录 B 名词解释	37
附录 C 控制性详细规划（单元层面）成果文本参考框架	40
附录 D 控制性详细规划（单元层面）成果主要图集	42
附录 E 控制性详细规划（单元层面）规划指标控制附表	43
附录 F 控制性详细规划（地块层面）规划指标控制附表	47
附录 G 图则样例	52

1 总则

1.1 适用范围

我省国土空间详细规划包括城镇开发边界内控制性详细规划、城镇开发边界外村庄规划、风景名胜区详细规划和既有规划类型未覆盖地区的详细规划。本《指南》适用于城镇开发边界内控制性详细规划，城镇开发边界外详细规划参照执行。未划入城镇开发边界内的零星建设用地应单独编制详细规划，具体编制要求各市州可结合本《指南》自行制定。

控制性详细规划，按照“分层编制、分类引导”的原则，开展编制工作。本《指南》规定了控制性详细规划的编制体系、规划内容、分层管控、分类指引、成果要求等。在符合本文件的基础上，各地可根据实际情况细化补充相关要求和具体规定。

村庄规划，参照《青海省村庄规划编制技术导则（试行）》（2024年修订版）开展编制工作。部分涉及城镇开发边界的村庄，整体编制村庄规划，涉及城镇开发边界的区域结合划定单元编制控制性详细规划。

风景名胜区详细规划，在尚未出台对应的地方标准前，应依据《风景名胜区详细规划标准》（GB/T51294-2018）并结合本《指南》开展编制工作。

我省既有规划类型未覆盖地区（包括风景名胜区以外的生态地区、农牧地区、工矿能源地区等），按要求可探索其他类型详细规划，后续应陆续开展此类详细规划相关指南和标准的研究工作，在尚未出台对应的地方标准前，此类型详细规划编制工作可参照执行。

1.2 规划定位

城镇开发边界内控制性详细规划，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。

1.3 编制原则

1.3.1 坚持以人民为中心，打造全龄友好城市

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。

1.3.2 坚持生态优先，增强城市安全韧性

树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，聚焦建设美丽中国，促进人与自然和谐共生。针对我省地质地貌复杂、地形条件多样化的特点，坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理。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。

1.3.3 坚持因地制宜，促进集约高效发展

坚持特色化发展，突出地域特点，加强精细化研究，提出差异化发展战略，结合当地资源禀赋，全面提高资源利用效率。城镇开发边界内应严控增量、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。

1.3.4 坚持创新方法，健全公众参与机制

紧跟时代步伐，顺应实践发展，在新的起点上鼓励规划编制方法创新，强化城市设计、大数据、人工智能等技术手段对控制性详细规划的支撑作用。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。

1.4 规划效力

控制性详细规划的规划期限原则上与市州、县级国土空间总体规划衔接一致，且一经批复不得擅自修改，确需修改的须在符合国土空间总体规划的前提下，按照法定要求履行控制性详细规划的修改程序；如涉及国土空间总体规划强制性内容修改的，须先行依法依规对国土空间总体规划进行修改，再按照法定要求履行控制性详细规划的修改程序。

1.5 资质要求

按照《城乡规划编制单位资质管理办法》要求，省域范围城镇开发边界内的控制性详细规划编制，应由乙级及以上城乡规划（国土空间规划）编制资质的编制单位完成。

1.6 编审程序

控规编审程序分为组织编制、方案公示、方案审查、方案报批、方案公布五步，具体程序如下：

（1）组织编制

各市、县控制性详细规划，由市、县自然资源主管部门组织编制；县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由县自然资源主管部门组织编制；其他镇的控制性详细规划，由镇政府组织编制；州人民政府所在地中心城区的控制性详细规划，由县自然资源主管部门组织编制。

控制性详细规划组织编制机关应按要求组织相关部门召开征求

意见专题会，充分征求意见。梳理并汇总反馈意见，并明确反馈意见的采纳情况。

(2) 方案公示

控制性详细规划草案编制完成后，组织编制机关应当依法将控制性详细规划草案予以公示，公示的时间不得少于 30 日。公示的时间、地点以及公众提交意见的期限、方式应当在当地主要新闻媒体和政府门户网站上公示，同时在规划地块的主要街道或其他公共场所公示。

(3) 方案审查

控制性详细规划组织编制机关应当组织召开专家论证会，对阶段成果合理性、反馈意见采纳情况进行审查。审查合格的，报市、县自然资源主管部门审查。

(4) 方案报批

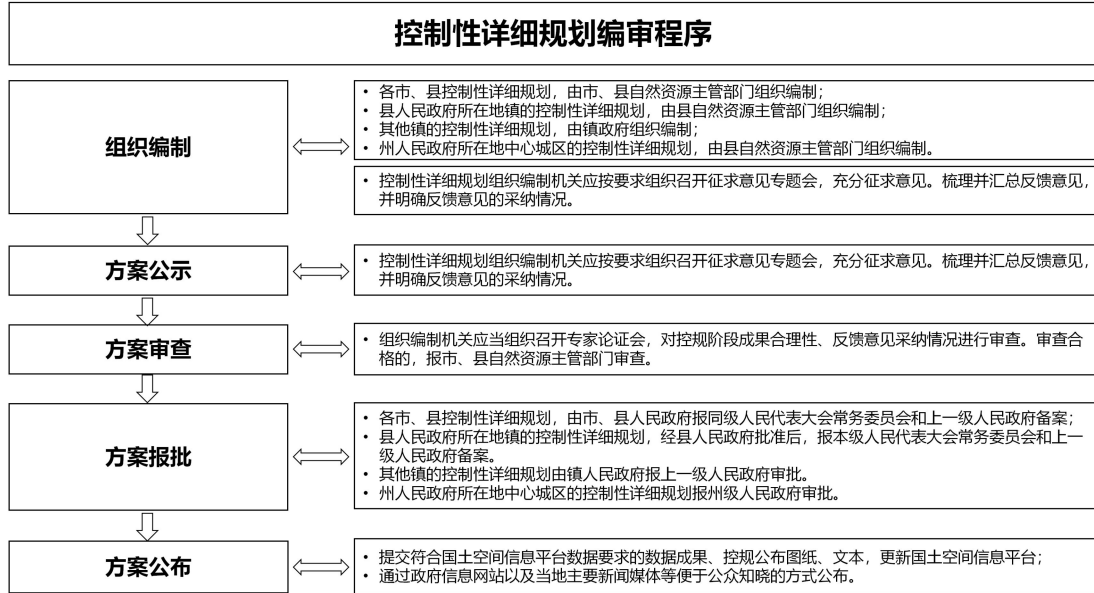
组织编制机关汇总报批成果、专家审查意见、意见采纳情况及相关文件，上报审批机关。

市、县控制性详细规划，报同级人民政府批准后，应在批准之日起 30 日内，由市、县人民政府报同级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。县人民政府所在地镇的控制性详细规划，经县人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。其他镇的控制性详细规划由镇人民政府报上一级人民政府审批。州人民政府所在地中心城区的控制性详细规划报州级人民政府审批。

(5) 方案公布

控制性详细规划应当自批准之日起 20 个工作日内，提交符合国土空间信息平台数据要求的数据成果、控制性详细规划公布图纸、文本，更新国土空间信息平台；并通过政府信息网站以及当地主要新闻媒体等便于公众知晓的方式公布。公布的内容应当包括该控制性详细

规划的具体范围、生效时间和查询方式等。控制性详细规划公布后，应严格按照法定要求和规范程序开展控制性详细规划动态维护工作。



2 基础工作

2.1 开展现状调查

通过实地调研、现场踏勘、调研座谈、问卷调查等方式，收集地形图等有关基础资料数据，整理市州、县级国土空间总体规划、专项规划等相关规划，分析研究编制地区所处区位的优劣势和特点，掌握气候、地形地貌、水土等自然条件，以及城市道路、公路、铁路、河流等现状情况，核查与统计土地利用审批等数据，对现状的土地使用、建筑使用类别、居住人口分布、公共服务设施、历史文化、生态环境、经济产业、灾害风险、道路交通设施和市政公用设施、防灾减灾设施和经济、社会、环境等情况进行分析与评价。

2.2 统一底图底数

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，结合规划许可、地籍和不动产登记等数据资料，以第三次全国国土调查年度变更数据为基础，统一采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000）和 1985 国家高程基准作为空间定位基础，结合基础测绘、地理国情普查以及各地结合需要开展的补充调查，地形图比例尺不低于 1:2000，补充细化各类设施的相关信息。编制土地利用现状数据和工作底图，其中建设用地分类以三级类为主、非建设用地分类以二级类为主，确保现状底图底数坐标一致、边界吻合、上下贯通。

2.3 规划实施评估

开展控制性详细规划编制工作前，应针对既有的经依法批准的控制性详细规划，以及经专家评审、规划委员会审议通过后尚未正式批准的控制性详细规划，梳理总结在传导市州、县级国土空间总体规划、实施用途管制、指导开发建设中的实施效果和问题短板。评估工作应围绕底线管控、功能布局、安全韧性、民生保障、空间品质、重大项

目保障等方面，提出优化完善的建议和措施。详细规划评估成果可作为制定控制性详细规划编制计划和开展编制工作的重要依据。

2.3.1 评估内容

(1) 符合性评估

对控制性详细规划与市州、县级国土空间总体规划需传导落实内容以及各相关专项规划管控内容的符合性进行评估。具体评估工作包括以下内容：

1) 是否符合市州、县级国土空间规划三条控制线划定成果和相关管控要求；

2) 是否符合市州、县级国土空间总体规划确定的目标定位、发展方向、空间格局、规划分区、用地结构等管控要求；

3) 是否符合市州、县级国土空间总体规划确定的道路网密度、公园绿地广场步行5分钟覆盖率、人均城镇建设用地等约束性指标；城镇人均住房面积、总建筑面积、人口规模等预期性指标要求；

4) 是否符合城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线、历史文化保护线、洪涝风险控制线，以及饮用水源保护区、矿产资源控制线、河湖岸线等相关空间控制线管控要求；

5) 是否符合文化、教育、社会福利、卫生、体育、社会服务等重要公共服务设施的布局 and 规模总量、服务半径等管控要求以及15分钟生活圈建设要求；

6) 是否符合高速公路、快速路、主干道、轨道等线性交通设施的走向、廊道宽度等管控要求，以及机场、客货运枢纽、重大公交场站等点状交通设施的布局 and 规模总量等管控要求；

7) 是否符合给水、排水、电力、燃气、供热、通信、环卫、综合管廊等市政公用设施的布局、廊道走向、宽度等管控要求；

8) 是否符合消防设施、应急避难、防洪排涝、地质灾害、人防设施、邻避设施等城市安全韧性相关要求；

9) 是否符合市州、县级国土空间总体规划及相关专项规划中对绿地、水体、生态廊道、通风廊道、无线电网等开敞空间的相关管控要求；

10) 是否符合市州、县级国土空间总体规划、历史文化保护专项规划中对历史文化保护、特色风貌方面的相关管控要求；

11) 是否符合市州、县级国土空间总体规划及相关专项规划中的其他管控要求。

(2) 实施性评估

按照《国土空间规划城市体检评估规程》(TD/T 1063-2021)的要求,以第三次全国国土调查年度变更调查、地籍调查、不动产登记等数据为基础,对照现状用地建设及用地审批情况,对控制性详细规划中战略定位、底线管控、规划结构、空间布局、支撑体系和实施保障等方面的实施成效进行评估,具体评估工作包括以下内容:

1) 分析实施国家和区域重大战略、落实城市发展目标,强化城市主要职能、优化调整城市功能等方面的成效及问题;

2) 分析耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、地质洪涝灾害、历史文化遗产保护等底线管控,以及全域约束性自然资源保护(包含山水林田湖草沙全要素)目标落实等方面的成效及问题;

3) 分析优化人口、就业、用地和建筑的规模、结构和布局,提升土地使用效益,推进城市更新等工作的成效及问题。

4) 分析区域协同、城乡统筹、产城融合、分区发展、重点和薄弱地区建设等空间优化调整方面的成效及问题;

5) 分析生态环境、住房保障、公共服务、综合交通、市政公用设施、城市安全韧性、城市空间品质等方面的成效及问题。

6) 分析控制性详细规划中行动计划、执法督察、政策机制保障、信息化平台建设等实施保障措施方面的成效及问题。

(3) 适应性评估

为满足新时期城镇发展建设和人民美好生活的需要,结合绿色低碳、安全韧性、集约节约、城市更新等新理念和新要求,对衔接的市州、县级国土空间总体规划及各相关专项规划中的近中远期重点建设项目以及保障性住房建设、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设等重点工程建设的落实情况进行评估。具体评估工作包括以下内容:

1) 是否符合绿色低碳、安全韧性、集约节约、城市更新等新理念和新要求;

2) 是否符合保障性住房建设、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设等重点工程建设需求;

3) 是否符合近期国民经济和社会发展规划中重点建设项目的选址、规模需求;

4) 是否符合已批复的土地征收成片开发方案;

5) 是否符合已纳入市州、县级国土空间总体规划的中远期重点建设项目需求。

2.3.2 评估成果

(1) 成果要求

评估结果应编制控制性详细规划实施评估报告,评估报告主要包括概述、符合性评估、实施性评估、适应性评估、评估结论与建议等内容。报告应结合评估内容增加符合性和实施性评估示意图。

各地可根据实际确定评估内容，开展评估工作。

（2）成果应用

系统总结控制性详细规划评估工作中发现的问题，研究提出解决原则和路径，评估成果作为制定控制性详细规划编制计划、开展控制性详细规划编制或修改工作的依据，为控制性详细规划编制工作奠定基础。

1) 经评估存在与三条控制线、市州、县级国土空间总体规划确定的功能定位和强制性内容矛盾较大的区域、近期需要重点开发或保护区域，作为重点优化单元，优先纳入控制性详细规划编制计划，尽快启动控制性详细规划修编或修改工作；

2) 经评估存在与三条控制线、市州、县级国土空间总体规划确定的功能定位和强制性内容矛盾，但近期发展意向不明确、对城市整体空间格局影响较小的单元，作为适时优化单元，有序纳入控制性详细规划编制计划，按需启动控制性详细规划修编或修改工作；

3) 经评估存在与三条控制线、市州、县级国土空间总体规划确定的功能定位和强制性内容不存在矛盾的区域，依法批准的控制性详细规划成果，按规范入库后继续使用。

3 城镇开发边界内控制性详细规划体系

控制性详细规划在国土空间规划体系中起到承上启下的关键作用，向上将市州、县级国土空间总体规划确定的各项任务目标、指标体系、底线管控、强制性内容和其他相关要求传导并分解落实，向下落实到地块，作为核发城乡建设项目规划许可、规范各类项目落地、进行各项建设活动的直接依据。国土空间体系下的控制性详细规划体系，应体现分层编制、分类引导的特点。

3.1 分层编制

城镇开发边界内的控制性详细规划编制内容，由控制性详细规划（单元层面）和控制性详细规划（地块层面）两个层次组成。编制内容逐级深化，其中单元层面侧重对国土空间总体规划的全面传导落实，地块层面侧重对实施治理的支撑保障。

单元层面重点落实市州、县级国土空间总体规划和衔接相关专项规划要求，侧重统筹性。落实市州、县级国土空间总体规划的强制性内容，衔接相关专项规划的空间管控要求，指导地块层面的编制。

地块层面是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，侧重实施性。在严格遵循单元层面强制性内容的基础上，结合相关规范要求和发展需要，合理确定地块管控指标和设施配套要求。

鼓励达到区域中心城市及以上城镇等级规模的城市中心城区范围将单元层面和地块层面形成两个层次规划，实现分层编制、分时审批。单元层面统一编制，经同级人民政府审批后，地块层面结合规划实施按需编制。



3.2 分类引导

在编制控制性详细规划时，应根据区域类型特征，加强精细化研究，突出相应控制要素，细化相关管控要求。除提出普适性的规划控制要求外，鼓励对城市设计重点控制区、城市更新地区、历史文化保护地区、产业集聚发展地区、城中村改造地区等区域，同步开展相关专题研究，提出附加的规划控制要求。

3.2.1 城市设计重点控制区

城市设计重点控制区应通过精细化城市设计手段，结合特殊管控要求和不同片区功能，提出建筑体量、界面、风格、色彩、第五立面、天际线等要素的设计原则，塑造凸显地域特色的城市风貌，明确引导要求。必要时可附加城市设计图则和其它需要特别控制的要素系统图。

3.2.2 城市更新地区

应注重空间统筹、保护蓝绿空间、传承历史人文资源、修补完善城市设施、提升优化空间环境、景观风貌质量。落实城市更新工作中确定的现状产权状况及权利主体更新意愿、更新范围和更新方式、改造和拆除及新建建筑面积、分期实施引导等管控要求。

3.2.3 历史文化保护地区

严格落实市州、县级国土空间总体规划及相关专项规划确定的历

历史文化保护线和建设控制要求，严格控制历史文化保护线范围内建筑高度与风貌，并加强周边区域的协调管控。细化建筑高度、街巷体系、街区肌理、界面风貌等管控要求，确定建筑的保护、整治与更新方式，加强历史文化资源的活化利用，提升历史文化街区活力。

3.2.4 产业集聚发展地区

统筹协调各类用地功能，优化产业空间布局，强化产业空间支撑，提高低效用地利用效率，补齐公共服务、市政交通配套设施和产业配套的短板，推动园区由单一生产型向复合功能转变。

3.2.5 城中村改造地区

衔接落实市州、县级国土空间总体规划有关城中村改造要求、引导措施、规划目标等内容，分别在单元层面和地块层面明确管控要求。单元层面明确发展定位、主导功能及建筑规模总量，提出刚性管控和特色引导要求；地块层面宜结合实施时序动态编制，细化用地性质、开发强度、保障性住房配建要求等管控内容。

4 控制性详细规划（单元层面）编制要求

4.1 编制要点

单元层面重点落实市州、县级国土空间总体规划确定的规划分区、底线管控、功能布局、空间结构、资源利用、控制指标等方面的要求分解落实至各单元，加强单元之间的系统协同，作为深化地块层面的基础。衔接综合交通、公共服务设施、市政公用设施、防灾减灾等相关专项规划涉及空间利用的内容。编制内容主要包括市州、县级国土空间总体规划传导的底线管控内容、强制性内容和引导性内容。

4.1.1 底线管控内容

深化落实市州、县级国土空间总体规划传导的底线管控内容。包括耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线，城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线、历史文化保护线、洪涝风险控制线、灾害风险控制线、工业用地控制线等其他控制线，以及其他约束性指标和市州、县级国土空间总体规划明确的强制性内容。

4.1.2 强制性内容

单元层面强制性内容包括经营性用地（居住用地、商业服务业设施用地、工矿用地和仓储用地）的建筑面积上限和非经营性用地（公共管理与公共服务设施用地）的建筑面积下限；单元内容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等控制要求；各类公共服务设施、交通设施和市政公用设施的类别、规模和数量总量要求，以及单元范围内需深化落实的约束性指标。

4.1.3 引导性内容

单元层面引导性内容包括单元的人口规模、空间结构、用地布局、用地性质、用地规模、强度分区、高度分区和预期性指标等其他强制性内容以外的内容。

4.2 编制内容

4.2.1 功能定位和目标

(1) 功能定位

以各市州、县级国土空间总体规划确定的发展战略和定位目标为指引，统筹协调各控制性详细规划单元的发展定位，结合地区发展诉求和自身发展条件，明确单元功能定位。

(2) 指标体系

传导落实市州、县级国土空间总体规划在空间底线、空间结构与效率、空间品质方面的刚性要求，编制须在单元层面中管控和落实的指标体系（详见表1）和空间底线管控图（编制要求详见表2）。

表 1 指标体系一览表

类别	编号	指标项	单位	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	约束性	
	5	公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率	%	约束性	
	6	城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线	--	约束性	
	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	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	预期性	
	13	工矿、仓储建筑面积	万平方米	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、公顷	预期性	
25	市政公用设施数量和规模		处、公顷	预期性	
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	预期性	

表 2 空间底线管控图要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	单元边界线、三条控制线、城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线、历史文化保护线、洪涝风险控制线、灾害风险控制线、工业用地控制线等其他空间控制线上位规划传导落实情况
其他	其他图例包括规划范围、行政区、道路名称、铁路、水系等

4.2.2 空间结构与用地布局

(1) 空间结构

严格落实市州、县级国土空间总体规划确定的城镇开发边界、发展战略、主体功能区定位要求和区域发展结构，明确功能结构、重点发展区域和功能组团、发展廊道与轴带。

(2) 用地布局

落实市州、县级国土空间总体规划确定的用地总体布局，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》深化用地布局方案，提出用地混合要求，明确单元内容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等控制要求；确定公共服务设施、交通设施和市政公用设施配置标准和用地布局要求，编制单元用地布局规划图（编制要求详见表3）、单元国土空间功能结构一览表（详见附录E附表1）和单元城镇建设用地结构优化建议表（详见附录E附表2）。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，地块层面将对地类划分进一步细化；明确支路及以上路网结构，各类设施以点位标识形式进行引导。

表3 单元用地布局规划图要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	各类用地的用地性质及各类设施点位标识
其他	其他图例包括规划范围、行政区、道路名称、铁路、水系等

4.2.3 规模与开发容量

(1) 人口规模

落实市州、县级国土空间总体规划常住人口规模调控要求，并将人口规模调控目标分解至单元，确定与城镇人均住房面积相匹配的人口规模。根据各区人口变化趋势、人口结构特征等，提出单元人口调控策略和优化指引，编制单元人口规模一览表（详见附录E附表3）。

(2) 开发容量

根据市州、县级国土空间总体规划对各区发展目标导向，综合考虑已批控制性详细规划，结合发展实际，明确各类经营性用地（居住用地、商业服务业设施用地、工矿用地和仓储用地）的建筑面积上限和非经营性用地（公共管理与公共服务设施用地）的建筑面积下限，协调单元人口与住宅、商业、办公、公共服务设施、市政公用设施等规模的匹配关系，编制单元开发容量单元控制一览表（详见附录 E 附表 4）。

4.2.4 公共服务设施

落实市州、县级国土空间总体规划的公共服务设施体系和社区生活圈建设相关要求，衔接公共服务设施各类专项规划相关内容，科学布局文化、教育、社会福利、卫生、体育、社会服务等公共服务设施。明确市县公共服务设施级别、规模、数量、位置和规划状态；明确街镇级及其以下的公共服务设施数量、规模、规划状态和空间布局要求。编制单元公共服务设施规划图（编制要求详见表 4）和单元公共服务设施规划一览表（详见附录 E 附表 5-1、5-2）。

表 4 单元公共服务设施规划图要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	区别现状和规划公共服务设施，明确市、州县公共服务设施位置及街镇级及其以下公共服务设施空间布局
其他	其他图例包括规划范围、行政区、道路名称、铁路、水系等

4.2.5 综合交通

落实市州、县级国土空间总体规划的综合交通规划要求，衔接交通专项规划相关内容，落实城市黄线线位，明确铁路、公路、轨道交通、机场等区域交通设施数量、规模、位置和规划状态；明确城市道路功能、等级、线位走向、高速公路出入口、道路名称、主要立交布局 and 规划状态；明确轨道交通设施、城市公共交通场站、社会公共停车场、公共加油加气站及充换电站、非机动车停车场（含电动自行车

停放场所)等的数量、位置、规模、管控要求和规划状态;明确各级道路网密度控制要求。编制单元综合交通规划图(编制要求详见表5)、单元综合交通规划一览表(详见附录E附表6)和单元交通设施规划一览表(详见附录E附表7)。

表5 单元综合交通规划图要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	铁路、公路、轨道交通、机场等区域交通设施位置,城市道路功能、等级、线位走向、高速公路出入口、道路名称及主要立交布局,轨道交通设施、城市公共交通场站、社会公共停车场、公共加油加气站及充换电站、非机动车停车场(含电动自行车停放场所)等位置
其他	其他图例包括规划范围、行政区、道路名称、铁路、水系等

4.2.6 市政公用设施

落实市州、县级国土空间总体规划中对市政公用设施控制要求,衔接专项规划相关内容,明确给水、排水、电力、燃气、供热、通信、环卫等设施的数量、位置和规模、防护要求和规划状态,明确重要基础设施廊道的走向、管控要求和规划状态。统筹各市政公用设施之间、其他设施与市政公用设施之间的空间关系、防护距离、邻避关系、退让间距等因素,提出安全卫生环境防护要求。编制单元市政公用设施规划图(编制要求详见表6)和单元市政公用设施规划一览表(详见附录E附表8)。

表6 单元市政公用设施规划图要素指引表

图纸类型	包括:给水管线规划图、污水管线规划图、雨水管线规划图、电力管线规划图、通信管线规划图、燃气管线规划图、供热管线规划图、环卫设施规划图
图面工作要素	明确给水、排水、电力、供热、燃气、通信、环卫等设施布局 and 位置;细化深化各类工程管线的布局、走向和管径,明确安全卫生防护距离;各市政公用设施之间、其他设施与市政公用设施之间的空间关系、防护距离、邻避关系、退让间距等安全卫生环境防护要求。
其他	其他图例包括规划范围、行政区、道路名称、铁路、水系等

4.2.7 绿地与开敞空间

落实市州、县级国土空间总体规划的绿地与开敞空间布局要求,衔接专项规划相关内容,明确公园绿地、防护绿地、广场绿地空间布局,落实细化城市绿线,提出绿地总面积和人均绿地面积指标;明确

绿线的控制要求；明确河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的界线，落实细化城市蓝线，明确蓝线的控制要求。串联城市各类公共空间，构建网络化的城市公共空间体系。编制单元绿地与开敞空间规划图（编制要求详见表 7）和单元绿地与开敞空间规划一览表（详见附录 E 附表 9）。

表 7 单元绿地与开敞空间规划图要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	公园绿地、防护绿地、广场绿地空间布局、城市绿线、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制界线，城市蓝线；通风廊道和生态廊道；
其他	其他图例包括规划范围、行政区、道路名称、铁路、水系等

4.2.8 历史文化保护

落实市县级国土空间总体规划中历史文化保护相关内容的管控要求，衔接专项规划，落实包括文物保护单位保护范围和建设控制地带、地下文物埋藏区、城市紫线等在内的各类历史文化保护线保护范围和管控要求，明确历史文化遗产保护利用的用途管制要求。保护各类历史文化遗产的真实性，严格保护和管控各类历史文化遗产本体及其环境，维护并延续历史风貌特色，做好各类历史文化资源的保护和合理利用，编制历史文化保护规划图（编制要求详见表 8）。

表 8 历史文化保护规划图要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	落实包括文物保护单位保护范围和建设控制地带、地下文物埋藏区、城市紫线等在内的各类历史文化保护线保护范围
其他	其他图例包括规划范围、行政区、道路名称、铁路、水系等

4.2.9 综合防灾减灾

落实市州、县级国土空间总体规划中对综合防灾与公共安全相关要求，衔接专项规划相关内容，落实灾害风险控制线、洪涝风险控制线等控制范围；明确重大危险源、土壤污染风险管控要求；明确抗震、防洪、排涝、消防、人防、防疫、应急避难、公共安全等设施的布局要求、数量、位置、规模和规划状态。编制单元防灾减灾设施规划图

(编制要求详见表 9)和单元综合防灾减灾设施规划一览表(详见附录 E 附表 10)。

表 9 单元防灾减灾设施规划图要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	灾害风险区、洪涝风险控制线, 重大危险源位置和范围, 土壤污染项目位置, 抗震、防洪、排涝、消防、人防、防疫、应急避难等防灾减灾设施布局
其他	其他图例包括规划范围、行政区、道路名称、铁路、水系等

4.2.10 城市设计指引

按照《国土空间城市设计指南》(TD/T 1065-2021)要求, 落实市州、县级国土空间总体规划对城市设计的要求, 充分衔接各层面城市设计相关内容, 落实一般控制区和重点控制区城市设计要求。一般控制区明确景观风貌、公共空间、建筑形态等方面的设计要求。重点控制区应在满足城市一般片区设计要求的基础上, 提出对特色空间、景观风貌、开放空间、交通组织、建筑布局、建筑色彩、第五立面、天际线等要素的设计原则。城市设计核心管控要求应纳入控制性详细规划, 编制城市设计指引图(编制要求详见表 10)。

表 10 城市设计指引图要素指引表

图纸类型	公共空间系统图、空间形态控制图等
主要图面工作要素	一般控制区: 公共空间系统图、空间形态控制图。 重点控制区: 结合需要附加景观视廊控制规划图、建筑风貌、建筑高度管控图
其他	其他图例包括规划范围、行政区、道路名称、铁路、水系等

4.2.11 生态修复

落实市州、县级国土空间总体规划对于生态修复相关内容的要求, 衔接国土综合整治与生态修复专项规划, 明确生态修复重点区域的范围、面积、类型、修复方向等内容, 对于重点修复工程项目进行编制单元空间落位, 明确其用地规模、类型等。编制生态修复规划图(编制要求详见表 11)。

表 11 生态修复规划图要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	生态修复区域范围、类型等, 重点修复工程项目位置、类型等

其他	其他图例包括规划范围、行政区、道路名称、铁路、水系等
----	----------------------------

4.2.12 城市更新

落实市州、县级国土空间总体规划要求对城市更新相关内容的要求，衔接城市更新专项规划，明确各单元内城市更新的范围、用地面积、类型、更新方式等内容，对于重点更新项目进行单元空间落位。引导城市开放街区建设，鼓励增加公园绿地、公益性公服设施配套。编制城市更新规划指引图（编制要求详见表 12）。

表 12 城市更新规划指引图要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	城市更新的范围、类型，重点更新项目位置
其他	其他图例包括规划范围、行政区、道路名称、铁路、水系等

4.2.13 其他相关内容

为贯彻落实新时期发展理念，适应新时期国土空间规划编制需求，应结合实际发展情况，开展全龄友好社会建设、“平急两用”公共基础设施建设、存量资产盘活利用、电动车充电桩布局优化等相关规划专篇编制，统筹纳入单元层面详细规划管控要求中，提升规划编制的科学性和前瞻性。

4.2.14 实施保障

以“承接上位规划、加强刚性管控、增强规划适应性”为原则，加强单元层面与地块层面的有效衔接。强化单元层面“承上启下”的作用，作为指导地块层面编制的直接依据，提出建立动态维护和反馈机制等相关规划实施保障措施。

5 控制性详细规划（地块层面）编制要求

5.1 编制要点

地块层面须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，合理制定用地边界、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。

5.1.1 底线管控内容

深化落实单元层面传导的底线管控内容。包括耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线，城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线、历史文化保护线、洪涝风险控制线、工业用地控制线、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。

5.1.2 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、建筑后退控制线、绿地率、机动车出入口方位、机动车停车泊位等要求，各类公共服务设施、交通设施、市政公用设施配置、等级、数量、规模等控制要求。

5.1.3 引导性内容

地块层面引导性内容包括地块居住总人口、地下空间范围、开放性支路或街巷、建筑形态、公共空间、景观设施、地下空间、建筑色彩、沿街立面、无障碍设施、底层功能与形态、立面与檐口等相关规划内容。

5.2 编制内容

5.2.1 底线管控

底线规划管控内容包括耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线、历史文化保护线以及其他相关控制线管控要求。落实单元层面要求，衔接相关专项规划，明确控制线类型、级别、面积、管控要求等相关内容。

5.2.2 用地布局

节约集约利用土地，深化用地布局方案，合理配置各类用地，确定各类用地边界和土地使用性质；确定公共服务设施、交通设施和市政公用设施配置标准和用地布局要求。

(1) 用地边界

结合现状土地使用情况，用地权属边界，城市河流、绿地等自然边界，以及确定的路网布局和控制线布局，实施可行性等划定规划用地边界。

(2) 用地性质

按土地使用的主要性质进行划分，地块层面的用地性质细化至三级用途分类，明确地块的土地使用性质。

(3) 用地兼容

严格执行国家和地方相关法律法规规章及技术标准，被兼容的建设内容不应对主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等方面的负面影响。

5.2.3 控制指标

(1) 容积率

依据单元层面确定的开发容量，结合地块建设条件的具体差异，

确定地块开发强度。一般以容积率上限的形式进行控制，也可结合节约集约和安全韧性的原则，因地制宜对开发强度进行下限控制，如可根据城市开发强度空间格局分区分类划定地块层面中不同圈层用地的容积率下限；根据工业项目的建设分类划定地块层面中工业用地的容积率下限等。

(2) 建筑高度

一般对建筑高度提出上限控制原则要求，涉及机场、微波通信、气象台、卫星地面站、军事设施等对建筑高度有特殊要求的地区，当建筑物、构筑物处在各种技术作业控制区范围内时，应按有关净空要求控制建筑高度。

高层建筑高度应符合相关规定要求，布局适当集中，以合理配置基础设施和营造城市整体空间秩序。依据编制范围内涉及到的各高度控制级别及要求，对规划范围内各地块提出高度控制要求，具体高度指标应结合城市设计等要求确定。

(3) 建筑密度

一般对建筑密度提出上限控制原则要求，也可结合节约集约和安全韧性的原则提出建筑密度下限控制原则，如根据工业项目的建设分类划定地块层面中工业用地的建筑密度下限。不同用地在满足国家和地方相关法律法规规章及技术标准的前提下，应结合专业要求和规划实施具体情况设定。

(4) 绿地率

一般情况下，对工业、物流等用地提出上限控制原则要求，对其他各类用地提出下限控制原则要求。在满足安全、消防等的前提下，现状用地绿地率应按不低于现状水平控制。

5.2.4 公共服务设施

公共服务设施类型包括文化、教育、社会福利、卫生、体育、社会服务等类型。落实单元层面规划，衔接公共服务设施专项规划，确定各类公共服务设施的级别、规模、数量、位置及规划状态等控制要求，落实独立占地类设施的用地性质至地块，非独立占地综合设置类设施以符号标识在地块内；明确对环境或安全有特殊影响的公共设施的安全防护距离、范围和规划控制要求；参照国家发改委关于《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》和《城市社区嵌入式服务设施建设导则（试行）》（发改社会〔2024〕5号）的要求，落实社区嵌入式服务设施建设需求。

5.2.5 综合交通

落实单元层面规划，衔接道路交通专项规划，落实高速公路、快速路、主干路、次干路、支路等各级道路以及立交的空间布局，标示道路交叉口形式、道路红线、道路中线、道路名称、断面形式、道路竖向、轨道线位等；明确各类轨道交通设施、城市公共交通场站、社会公共停车场、公共加油加气站及充换电站、非机动车停车场（含电动自行车停放场所）等的级别、规模、数量、位置及规划状态等控制要求；落实独立占地类设施的用地性质至地块，非独立占地综合设置类设施以符号标识在地块内。

5.2.6 市政公用设施

落实单元层面规划，衔接市政公用设施专项规划，确定给水、排水、电力、燃气、供热、通信、环卫、综合管廊等各类市政设施的级别、规模、数量、位置及规划状态等控制要求；落实独立占地类设施的用地性质至地块，非独立占地综合设置类设施以符号标识在地块内。

5.2.7 绿地与开敞空间

落实单元层面规划，衔接绿地系统专项规划，充分利用现状水域和植被等自然要素，构建多层次、网络化、多样化的绿地系统，确定各类绿地空间、生态廊道、城市广场等大型公共空间，以及为周边居民服务的小型公共空间的用地布局、规模及控制要求，因地制宜提出景观植物配置引导要求；明确河道水系水面控制宽度，提出规划控制要求。

5.2.8 历史文化保护

结合实际需求，落实单元层面确定的历史文化保护范围与管控要求，细化确定具备历史文化保护价值的各类要素的保护边界与管控要求。

5.2.9 综合防灾减灾

落实单元层面规划，衔接综合防灾减灾专项规划，落实灾害风险区、洪涝风险控制线等控制范围，明确重大危险源、土壤污染风险管控要求；明确抗震、防洪、排涝、消防、人防、防疫、应急避难、公共安全等设施的布局要求、级别、数量、位置、规模及规划状态等控制要求。稳步推进“平急两用”公共基础设施建设，提升城市应急保障能力。

5.2.10 城市设计指引

结合实际需求，有条件地区的重点控制区地块，在落实单元层面城市设计管控要求的基础上，提出建筑形态、建筑界面、公共空间、交通组织、景观设施、地下空间、建筑色彩等管控要求，向地块建筑设计方案传导，对重要街道的沿街立面、建筑后退控制线、底层功能与形态、立面与檐口等提出较为详细的管控要求。

5.2.11 竖向规划

落实城市竖向专项规划要求，综合考虑城市开发建设中地质安全、防洪排涝等实际问题，合理确定建设用地和场地高程、道路、桥梁、堤防等控制点标高，提出有利于保护和改善城市环境景观，满足道路交通、地面排水、建筑布置和城市景观的竖向管控要求。

5.2.12 海绵设施

海绵城市编制内容应落实海绵城市专项规划中提出的海绵城市控制目标和建设要求，明确实施路径和建设指引，确定海绵城市设施布局与设施规模，具体编制要求依据《青海省海绵城市建设技术规范》（DB63/T 1608-2024）。

5.2.13 地下空间开发利用

落实单元层面规划，衔接地下空间开发利用专项规划，明确地下空间重点开发范围、空间分区、规模、建筑功能、分层类型、设施类型及建设要求等内容。

5.2.14 综合管廊

从城市发展需求和建设条件出发，统筹地上地下空间资源利用，合理确定综合管廊系统布局、建设规模、建设类型及建设时序，提高规划的科学性和可实施性，适度考虑远期发展需求，预留远景发展空间。

5.2.15 绿色建筑

加快推动建筑领域节能降碳，实现碳达峰碳中和、推动高质量发展的主要目标，城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准，力争城镇新建建筑中绿色建筑占比达到100%，提出区域节能降碳相关引导意见，明确管控要求。

5.2.16 其他相关内容

依据单元层面规划传导落实要求，结合实际发展情况，按需编制城市更新、生态修复、近期建设、开发投资等相关内容。

5.2.17 实施保障

强化规划管控作用，明确地块层面作为核发城乡建设项目规划许可、规范各类项目落地、进行各项建设活动的直接依据，提出相关规划实施保障措施。

5.3 地块图则

地块图则包含底线管控及用地布局规划图则、综合交通规划图则、公用设施规划图则及其他规划图则等类型。

底线管控及用地布局规划图则，编制内容须体现底线管控、用地布局、设施规划、绿地与开敞空间规划、历史文化保护规划等内容，具体图则要素要求详见表 13。

表 13 底线管控及用地布局规划图则要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线、历史文化保护线以及其他相关控制线、各地块用地性质
面域要素	各类用地布局、各类设施用地（独立占地）、各类水体、各类绿地、生态廊道、城市广场的空间布局等
线性要素	城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线、历史文化保护线、道路中心线、道路红线、建筑后退控制线、禁止机动车开口路段以及其他相关控制线等
符号要素	公共服务、综合交通、市政公用等各类设施（区别现状与规划）
文字要素	地块编号、用地性质及代码、各类公共服务设施、综合交通设施、市政公用设施的规模、数量和位置等
其他	其他图例包括规划范围、行政区、图则编制范围线、道路名称、铁路、水系等

综合交通规划图则，编制内容须体现综合交通规划、竖向规划等内容，应根据地块实际情况在图则上补充表达道路相关信息，如补充路缘石线、建议机动车出入口方位等，具体图则要素要求详见表 14。

表 14 综合交通规划图则要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	表达道路、铁路、轨道、机场、交通枢纽、常规公交、静态交通、慢行交通等交通设施布局和主要控制点位置
面域要素	交通设施用地（独立占地）
线状要素	高速公路、快速路、主干路、次干路、支路等各级道路以及立交的空间布局，标示道路交叉口形式、道路红线、道路中线、道路名称、断面形式、道路竖向、轨道线位
符号要素	交通设施（非独立占地），区别现状与规划交通设施
文字要素	明确各类轨道交通设施、城市公共交通场站、社会公共停车场、公共加油加气站及充换电站、非机动车停车场（含电动自行车停放场所）等的数量、位置、规模及管控要求
其他	其他图例包括规划范围、行政区、图则编制范围线、道路名称、铁路、水系等

公用设施规划图则，编制内容须体现市政公用设施规划、综合防灾减灾规划、海绵设施规划、综合管廊规划等内容，具体图则要素要求详见表 15。

表 15 公用设施规划图则要素指引表

图面工作要素	要素备注
主要图面要素	表达给水、排水、电力、燃气、供热、通信、环卫、抗震、防洪、排涝、消防、人防、防疫、应急避难、公共安全、海绵设施、综合管廊等各类设施空间布局、灾害风险区、洪涝风险控制线等控制范围、建设用地和场地高程、道路、桥梁、堤防等控制点标高等
面域要素	市政公用设施用地（独立占地）
线性要素	各类工程管线的布局、走向和管径等
符号要素	市政公用设施（非独立占地）、海绵设施、防灾减灾设施（区别现状与规划）
文字要素	各类市政公用设施规模、数量和位置
其他	其他图例包括规划范围、行政区、图则编制范围线、道路名称、铁路、水系等

其他规划图则，依据单元层面规划传导落实要求，结合实际发展情况，按需编制城市设计指引图则、地下空间开发利用图则等附加图则。

图则样例详见附录 G。

6 成果要求

6.1 总体要求

6.1.1 编制范围

单元层面须依据市州、县级国土空间总体规划划定的单元为基本编制单位；地块层面须以图则范围为基本单位进行编制，按需编制若干图则，但须与单元层面相关管控内容进行衔接；不得以单一地块（宗地）为单位编制控制性详细规划。

单元范围原则上应以市州、县级国土空间总体规划划定的单元为准，若存在未充分考虑自然地理要素、历史文化保护地区、权属界线等情形的，允许在控制性详细规划编制阶段，经充分论证通过后进行微调。在保证市州、县级国土空间总体规划划定的单元数量不变的前提下，单元范围调整面积不得超过原单元范围面积的10%。

图则范围综合考虑人口规模、道路河流边界和形态规整等因素，结合街道（乡镇）行政管辖范围，对应10-15分钟生活圈规模，以及同等尺度空间范围，在控制性详细规划单元基础上进一步细分地块层面图则的编制范围。其他非居住功能为主导的单元应结合实际情况合理细分。

6.1.2 编码规则

（1）编码构成

详细规划单元编码依据《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），按照“市/州—区/县—单元”三层结构进行编码，作为详细规划编制管理的规范标识。

“市/州”指我省所辖各个市、自治州的行政区域；“区/县”指各市、自治州下辖各个区/县行政区域；“单元”指详细规划编制的

基本单位。

(2) 编码体系

单元编码采取 8 位数字代码构成，即：市/州-区/县 6 位，市区行政区代码；单元编号 2 位，以 01-99 中的数字为代码。地块编码在此基础上予以扩展 5 位，即：图则编号 2 位，以 01-99 中的数字为代码；地块编号 3 位，以 001-999 中的数字为代码。

(3) 编码规则

市/州-区/县行政区代码，由国家统一确定，如西宁市城东区行政区代码为 630102。

单元代码由区/县自然资源主管部门统一确定，按由西向东，由北向南编排。

地块编码由规划设计单位划定、确定编码，按由西向东，由北向南编排，且应由自然资源主管部门审核同意。

6.2 单元层面成果内容

6.2.1 文本

文本以条文方式明确单元层面管控要素的释义、目标定位、单元主导功能、用地布局、空间结构、建设规模、开发强度、风貌管控以及各类控制线、各类设施管控指标、约束性指标和管理要求等，是规定单元层面内容的文件和实施规划管理的操作依据，文本应根据规划许可和项目实际情况需要精简内容（详见附录 C）。

6.2.2 图集

图集是指说明规划意图的相关图示，包括现状分析图件和规划成果图件等。底图一般包括制图区域的基础地理要素，现状分析图件一般以用地现状图为底，规划成果图件一般以单元用地布局规划图为底，制图精度一般不低于 1:2000。各地应根据规划单元范围和形状

适当调整，选择适宜出图比例，确保制图区域内容全部表达在图幅内（详见附录D）。

6.2.3 数据库

单元层面编制过程中应同步建立规划成果数据库，采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”，并整合到国土空间规划“一张图”实施监督系统中，数据库应符合入库标准要求。

6.2.4 附件

附件包括规划说明、基础资料汇编等其他相关编制材料。

6.3 地块层面成果内容

6.3.1 地块图则

地块图则是地块层面具有法律效力的规划图示文件，通过地块控制及相关管控图示、地块规划指标控制表和地块控制规则等进行体现。底图一般以图则范围用地布局规划图为底，制图精度一般不低于1:2000。各地应根据实际图则范围和形状适当调整，选择适宜出图比例，确保制图区域内容全部表达在图幅内。图则的表达深度通过图面要素予以体现，包括面域要素、线状要素、符号要素、文字要素和其他要素等。

6.3.2 数据库

地块层面编制过程中应同步建立规划成果数据库，采用“2000国家大地坐标系（CGCS2000）”，并整合到国土空间规划“一张图”实施监督系统中，数据库应符合入库标准要求。

6.3.3 附件

附件包括规划说明和其他相关编制材料等。

6.4 数据汇交要求

控制性详细规划经市县人民政府批准后，须向省自然资源厅逐级

汇交规划基本内容。汇交数据应与已批复控制性详细规划一致，采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000），高程系统采用 1985 国家高程基准，采用高斯-克吕格三度带投影，以 gdb. 格式提交。

数据库标准参照《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）执行。

附录 A 主要依据

1、主要依据的法律、法规和技术标准、规范、规程等

- 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) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）
- 4) 《城市规划基本术语标准》（GB/T 50280-1998）
- 5) 《国土空间规划“一张图”实施监督信息系统技术规范》（GB/T 39972-2021）
- 6) 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
- 7) 《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055-2019）
- 8) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）
- 9) 《国土空间规划城市体检评估规程》（TD/T 1063-2021）
- 10) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）
- 11) 《青海省村庄规划编制技术导则（试行）》（2024 年修订版）
- 12) 其他相关法律法规、政策文件、技术标准等

2、相关文件与依据的上位规划、专项规划等

- 1) 《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）
- 2) 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見》的通知》（青办发〔2020〕13 号）
- 3) 《自然资源部办公厅关于印发〈市级国土空间总体规划编制指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕46 号）
- 4) 《自然资源部办公厅关于印发〈市级国土空间总体规划制图规范（试行）〉和〈市级国土空间总体规划数据库规范（试行）〉的通知》

- （自然资办发〔2021〕31号）
- 5) 《自然资源部办公厅关于规范和统一市县国土空间规划现状基数的通知》（自然资办函〔2021〕907号）
 - 6) 《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）
 - 7) 《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）
 - 8) 《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）
 - 9) 《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）

附录 B 名词解释

1、单元

本《指南》所指单元，是控制性详细规划编制、管理、实施和监督的基本单位，是规划有效传导的空间载体和控制性详细规划编制空间范围。划定时在城镇开发边界内，衔接街道（镇）行政管理边界，统筹考虑社区治理、基本公共服务设施配置、社区生活圈构建等需求。

2、地块

本《指南》所指地块是控制性详细规划管理和项目实施的最小单位，是为落实单元层面详细规划确定的主导功能而进一步划分的控制性详细规划编制空间范围。划定时在详细规划单元范围内，衔接行政区划，统筹考虑社区治理、基本公共服务设施配置、社区生活圈构建等需求。

3、城市设计重点控制区

城市设计重点控制区是指城市门户、城市中心区、重要轴线、节点等对城市结构框架有重要影响作用的区域，交通枢纽区、商务中心区、教育园区等具有特殊重要属性的功能片区，山前地区、滨水地区、重要公园与广场、生态廊道等重要开敞空间区域，能够集中体现和塑造城市文化、风貌特色、具有特殊价值的地区。

4、城市更新地区

城市更新地区指对老旧城区、传统商业区等以存量低效用地优化利用，推进建成区环境品质、空间资源和功能设施的持续完善和优化调整为主要目标的地区。

5、历史文化保护地区

历史文化保护地区是指涉及历史城区、历史文化街区、历史地段、历史文化名镇等需要保护城市传统格局和历史风貌的地区。

6、产业集聚发展地区

产业集聚发展地区是指各市县依托工业园区打造的特色产业集群、各类循环经济产业区和绿色、生态经济产业区。

7、城中村改造地区

城中村改造地区是指城镇开发边界内的各类城中村，具体范围由城市人民政府结合实际确定。

8、用地性质

某一地块按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》规定的国土空间用途分类标准划分土地利用类别。

9、容积率

一定地块内，容积率是指地上总建筑面积与建筑用地面积的比值。一般为上限值，即须小于等于。特殊情况下，须同时约束上限值与下限值。

计算方法：容积率=地块内总建筑面积÷建筑用地面积

10、建筑密度

指建筑密度指一定地块内所有建筑物的投影总面积占建设用地的面积的比率（%）。图则中所提建筑密度均为上限值，即须小于或等于。

11、建筑高度

指建筑物设计室外地面到外墙顶部的总高度。除特殊情况外，均为上限值；特殊情况须控制下限值。

12、绿地率

指地块内各类绿地面积的总和与地块用地面积的比率（%）。图则中所提绿地率均为下限，即须大于或等于，特殊情况下须定下限或控制区间。

13、城市蓝线

指国土空间规划确定的，必须控制的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

14、城市绿线

指国土空间规划确定的、必须控制的各类绿地与开敞空间用地范围控制线。

15、城市黄线

指国土空间规划确定的、必须控制的交通运输用地和公用设施用地范围控制线。

16、城市紫线

指国土空间规划确定的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。

17、历史文化保护线

指为整体保护各类历史文化遗产本体及其环境的真实性和完整性，必须进行空间管控引导所划定的范围边界。

18、规划状态

指公共服务、公共交通、市政公用等设施的现状、规划、在（待）建或其他等建设状态。

附录 C 控制性详细规划（单元层面）

成果文本参考框架

第一章 总则

指导思想/规划范围/规划依据/规划原则等

第二章 现状分析与评估

区位分析/现状问题/控制性详细规划评估

第三章 规划衔接传导

指标传导/底线传导/功能布局

第四章 目标定位

功能定位/指标体系

第五章 空间结构与用地布局

空间结构/用地布局

第六章 规模与开发容量

人口规模/开发容量

第七章 公共服务设施

文化设施/教育设施/体育设施/卫生设施/社会福利设施/社会服务设施

第八章 综合交通

区域交通规划/道路交通规划/公共交通规划/交通设施布局规划

第九章 市政公用设施

给水工程规划/排水工程规划/电力工程规划/供热工程规划/燃气工程规划/
通信工程规划/环卫设施规划

第十章 绿地与开敞空间规划

绿地系统规划/开敞空间规划

第十一章 历史文化保护规划（如有相关要素必做）

保护范围控制线/历史文化资源/保护与利用要求

第十二章 综合防灾减灾

抗震设施规划/防洪排涝设施规划/消防设施规划/人防设施规划/应急避难
设施规划/公共安全设施规划等

第十三章 城市设计指引（如有相关要素必做）

重点控制区城市设计/一般控制区城市设计

第十四章 生态修复

生态修复区域控制/修复工程项目规划

第十五章 城市更新

重点项目规划

第十六章 实施保障

附录 D 控制性详细规划（单元层面）

成果主要图集

类别	序号	图纸名称	主要内容	约束条件	备注
基础分析图集	1	区位图	规划范围所在区域位置，和周边交通状况、与周边地区经济相互作用的关系	必选	有条件必选： 如单元内有涉及该图纸内容的要素则必须绘制该图纸。
	2	单元划分图	划分控规单元范围	必选	
	3	用地现状图	土地利用类型和分布情况	必选	
	4	土地权属现状图	土地权属界线、面积和利用状况等地籍要素	可选	
	5	上位规划分析图	需要落实上位国土空间总体规划的空间底线内容	可选	
	6	综合交通现状图	现状道路交通等级、类型等	必选	
	7	公共服务设施现状图	现状文化、教育、社会福利、卫生、体育等各类公共服务设施点位或用地范围	必选	
	8	市政公用设施现状图	现状各类市政公用设施点位或用地范围	必选	
	9	建筑质量现状评价图	现状建筑质量等级评价	可选	
	10	建筑高度现状图	现状建筑高度分区	可选	
规划成果图集	1	单元底线管控图	三条控制线、城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线、历史文化保护线、洪涝风险控制线等空间底线	必选	
	2	单元用地布局规划图	用地分类、布局和各类设施	必选	
	3	单元公共服务设施规划图	现状和规划各类公共服务设施用地范围和点位	必选	
	4	单元综合交通规划图	道路交通和设施规划布局	必选	
	5	单元市政公用设施规划图	现状和规划各类市政公用设施用地范围和点位	必选	
	6	单元绿地与开敞空间规划图	单元绿地与开敞空间空间布局	必选	
	7	历史文化保护规划图	城市紫线和各类历史文化保护线保护范围	必选	
	8	单元防灾减灾设施规划图	灾害风险区、洪涝风险等控制线和各类防灾减灾设施布局	必选	
	9	单元开发强度分区图	不同区域土地开发强度分区	必选	
	10	单元高度分区图	不同区域建筑高度分区	可选	
	11	城市设计指引图	划分重点控制区和一般控制区，明确公共空间系统、空间形态控制、景观视廊控制、建筑风貌等	有条件必选	
	12	生态修复规划图	生态修复区域范围、类型，重点修复工程项目位置、类型等	有条件必选	
	13	城市更新规划指引图	城市更新的范围、类型，重点更新项目位置	有条件必选	
	14	地块层面图则编制范围	划分图则编制范围	必选	

附录 E 控制性详细规划（单元层面）

规划指标控制附表

附表 1 单元国土空间功能结构一览表

用地用海类型		面积（公顷）	占总面积比例（%）
耕地			
园地			
林地			
草地			
湿地			
农业设施建设用地			
城乡建设用地	城镇建设用地		
	村庄建设用地		
区域基础设施用地			
其他建设用地			
陆地水域			

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				
公共管理与公共服务用地				
商业服务业用地				
工矿用地				
仓储用地				
交通运输用地				
公用设施用地				
绿地与开敞空间用地				
特殊用地				
留白用地				
合计				

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)	现行控制性详细规划可容纳人口 (万人)	单元规划人口规模 (万人)

附表4 单元开发容量单元控制一览表

类别	单元编号		
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)			
工矿、仓储建筑面积 (万平方米)			
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)			

附表5-1 单元市县级公共服务设施规划一览表

级别	类别	用地面积 (公顷)	人均用地指标 (平方米/人)	建筑面积 (万平方米)		规划状态
				独立占地	综合设置	
市县级	文化设施					
	教育设施					
	社会福利设施					
	卫生设施					
	体育设施					
	社会服务设施					

附表5-2 单元街道级及以下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	文化设施				
	教育设施				
	社会福利设施				
	卫生设施				
	体育设施				
	社会服务设施				

附表6 单元综合交通规划一览表

分类	控制内容			
	名称	控制线宽度	站点数量	规划状态
轨道交通				
路网密度	道路网密度 XXkm/km ² 主干道路网密度 XXkm/km ² 次干道路网密度 XXkm/km ² 控制支路网密度不低于XXkm/km ²			
道路规划	道路等级	道路名称	规划状态	
	高速公路	XX路		
	快速路	XX路		
	主干路	XX路		
	次干路	XX路		
	支路	XX路		
立交	立交名称	立交形式		

附表7 单元交通设施规划一览表

设施类型	数量	名称	用地面积（公顷）	规划状态
区域交通设施				
城市公共交通场站				
社会公共停车场				
公共加油加气站				
充换电站				
非机动车停车场（含电动自行车停放场所）				

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				
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				

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 (公顷)
1	公园绿地	城市公园	
2		社区公园	
3		
5	防护绿地		
6	广场		
7	水域		
.....			

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

附录 F 控制性详细规划（地块层面）

规划指标控制附表

附表 1 控制性详细规划（地块层面）规划城镇建设用地结构表

规划地类			现状面积 (公顷)	现状占比 (%)	规划面积 (公顷)	规划占比 (%)
一级类用地	二级类用地	三级类用地				
耕地	水田	---				
	水浇地	---				
	旱地	---				
园地	果园	---				
	茶园	---				
	橡胶园地	---				
	油料园地	---				
	其他园地	---				
林地	乔木林地					
	竹林地					
	灌木林地					
	其他林地					
草地	天然牧草地					
	人工牧草地					
	其他草地					
湿地	森林沼泽					
	灌丛沼泽					
	沼泽草地					
	其他沼泽地					
	沿海滩涂					
	内陆滩涂					
农业设施 建设用地	农村道路	村道用地				
		田间道				
	设施农用地	种植设施建 设用地				
		畜禽养殖设 施建设用地				
		水产养殖设 施建设用地				
居住用地	城镇住宅用 地	一类城镇住 宅用地				
		二类城镇住 宅用地				

		三类城镇住宅用地					
	城镇社区服务设施用地	——					
	农村宅基地	一类农村宅基地					
		二类农村宅基地					
	农村社区服务设施用地	——					
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——					
	科研用地	——					
	文化用地	图书与展览用地					
		文化活动用地					
	教育用地	高等教育用地					
		中等职业教育用地					
		中小学用地					
		幼儿园用地					
		其他教育用地					
	体育用地	体育场馆用地					
		体育训练用地					
	医疗卫生用地	医院用地					
		基层医疗卫生设施用地					
		公共卫生用地					
	社会福利用地	老年人社会福利用地					
		儿童社会福利用地					
		残疾人社会福利用地					
其他社会福利用地							
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地					
		批发市场用地					
		餐饮用地					
		旅馆用地					
		公用设施营					

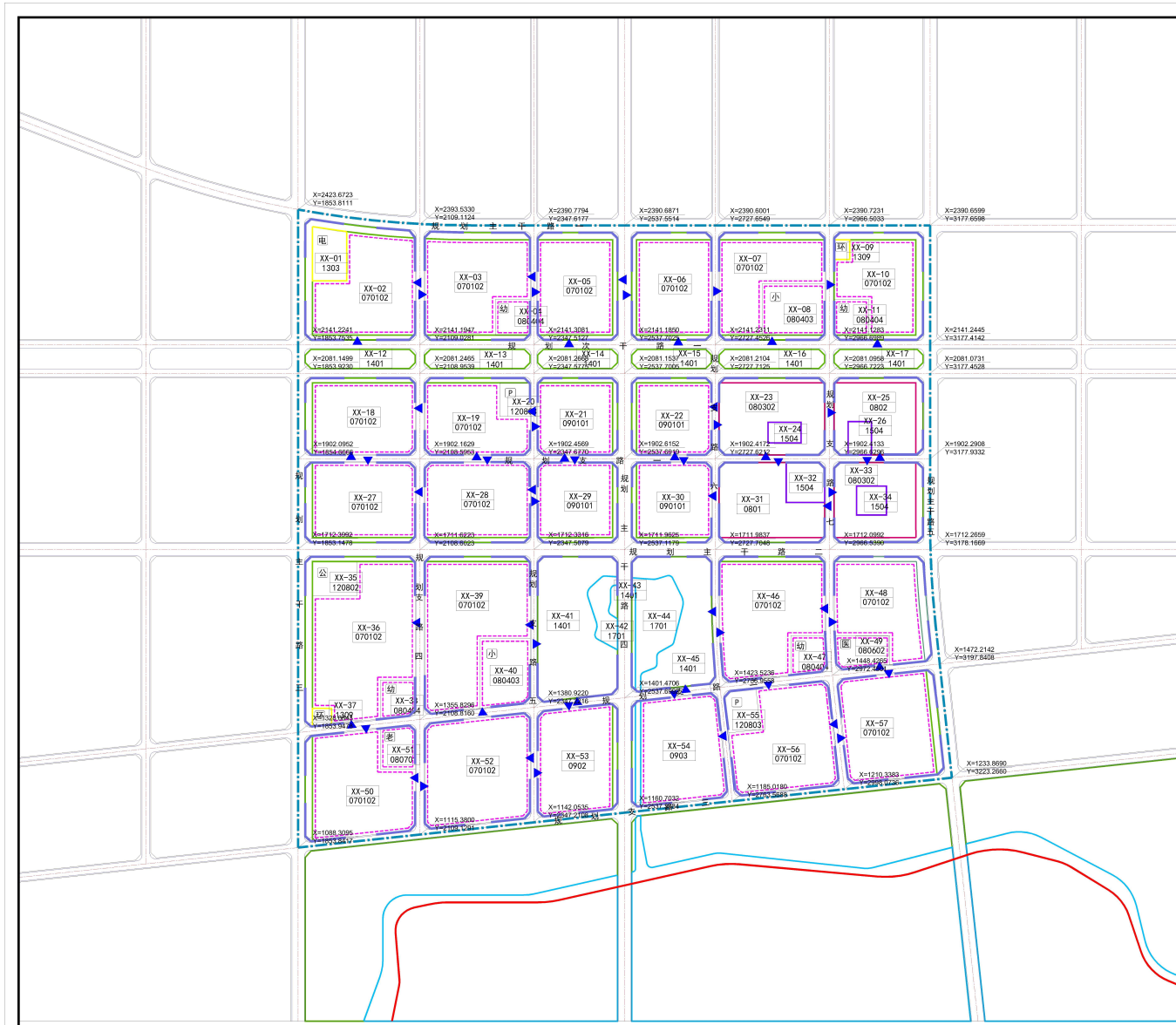
		业网点用地					
	商务金融用地	---					
	娱乐用地	---					
	其他商业服务业用地	---					
工矿用地	工业用地	一类工业用地					
		二类工业用地					
		三类工业用地					
	采矿用地	---					
	盐田	---					
仓储用地	物流仓储用地	一类物流仓储用地					
		二类物流仓储用地					
		三类物流仓储用地					
	储备库用地					
交通运输用地	铁路用地	---					
	公路用地	---					
	机场用地	---					
	港口码头用地	---					
	管道运输用地	---					
	城市轨道交通用地	---					
	城镇村道路用地	---					
	交通场站用地	对外交通场站用地					
		公共交通场站用地					
		社会停车场用地					
其他交通设施用地	---						
公用设施用地	供水用地	---					
	排水用地	---					
	供电用地	---					
	供燃气用地	---					
	供热用地	---					
	通信用地	---					
	邮政用地	---					
广播电视设施用地	---						

	环卫用地	---				
	消防用地	---				
	水工设施用地	---				
	其他公用设施用地	---				
绿地与开敞空间用地	公园绿地	---				
	防护绿地	---				
	广场用地	---				
特殊用地	军事设施用地	---				
	使领馆用地	---				
	宗教用地	---				
	文物古迹用地	---				
	监教场所用地	---				
	殡葬用地	---				
	其他特殊用地	---				
	军事设施用地	---				
留白用地	---	---				
陆地水域	河流水面	---				
	湖泊水面	---				
	水库水面	---				
	坑塘水面	---				
	沟渠	---				
	冰川及常年积雪	---				
合计						

附表 2 控制性详细规划（地块层面）XX 图则地块控制指标一览表（示例）

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	设施名称	备注
01-01	070102	二类城镇住宅用地	53000	2.0	40	54	35	居委会	
01-02	080403	中小学用地	16000	1.0	40	——	35	小学	
01-03	080601	医院用地	9000	1.5	40	——	35		
.....	

附录 G 图则样例



单元编号	63XXXXXX	图则编号	XX
区位图	表达该图则在所划单元中的位置。 图面要素包括规划道路、单元界线、图则范围界线、图则范围凸显颜色表达等。	比例尺	1、表达单元所处区位的风玫瑰图。 2、表达比例尺。

图例	<ul style="list-style-type: none"> 地块编码及用地代码 耕地和永久基本农田 生态保护红线 城镇开发边界 用地界线 道路红线 道路中心线 道路绿石线 建筑后退控制线 城市蓝线 城市绿线 城市黄线 城市紫线 图则编制范围 	<ul style="list-style-type: none"> 历史文化保护线 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 道路名称 幼儿园 小学 卫生设施 养老设施 公交车站 公共停车场 供电设施 环卫设施
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

图则指标控制	<table border="1"> <thead> <tr> <th>内容</th> <th>控制指标</th> <th>内容</th> <th>控制指标</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主导性质</td> <td>XXXX、XXXX</td> <td>人口规模</td> <td>XX万人</td> </tr> <tr> <td>总用地面积</td> <td>XXXX公顷</td> <td>公共服务设施</td> <td>合计XX处；总占地约XX公顷</td> </tr> <tr> <td>总建筑面积</td> <td>XXXX万平方米</td> <td>道路交通设施</td> <td>合计XX处；总占地约XX公顷</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>市政公用设施</td> <td>合计XX处；总占地约XX公顷</td> </tr> </tbody> </table>	内容	控制指标	内容	控制指标	主导性质	XXXX、XXXX	人口规模	XX万人	总用地面积	XXXX公顷	公共服务设施	合计XX处；总占地约XX公顷	总建筑面积	XXXX万平方米	道路交通设施	合计XX处；总占地约XX公顷			市政公用设施	合计XX处；总占地约XX公顷
内容	控制指标	内容	控制指标																		
主导性质	XXXX、XXXX	人口规模	XX万人																		
总用地面积	XXXX公顷	公共服务设施	合计XX处；总占地约XX公顷																		
总建筑面积	XXXX万平方米	道路交通设施	合计XX处；总占地约XX公顷																		
		市政公用设施	合计XX处；总占地约XX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。包括耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线，城市蓝线、城市绿线、城市黄线、城市紫线、历史文化保护线、洪涝风险控制线、工业用地控制线、基础设施建设控制线等其他控制线，以及其他单元层面的约束性指标。

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，各类公共服务设施、交通设施、市政公用设施配置、等级、数量、规模等控制要求。

3、引导性内容
地块层面引导性内容包括地块居住总人口、地下空间范围、开放性文路或街巷、建筑形态、公共空间、景观设施、地下空间、建筑色彩、沿街立面、机动车出入口方位、无障碍设施、底层功能与形态、立面与檐口等相关规划内容。

（结合具体项目实际情况撰写）

编制单位信息	编制单位的名称、简介、资质、负责人、主持人等人员简介等。	出图签章	编制单位盖章处。
		时间	XXXX年XX月XX日

青海省XX州（市）XX区（县）63XXXXXX单元控制性详细规划（地块层面）图则

底线管控及用地布局规划图则