

玛曲县中心城区 (卓格单元)国土空间详细规划

(公示版)

2026 年 7 月 21 日

一、规划范围

本次规划范围为玛曲县中心城区卓格单元，详细规划单元编号为 6230250001，北、西至 G345，南至格萨尔街，东至玛曲县藏族寄宿制高级中学新校区，总面积 226.59 公顷（3398.85 亩）。

二、编制层次

详细规划包括单元层面详细规划和实施层面详细规划（以下简称“单元详规”与“实施详规”）两个层级。“单元”为单元详规的基本单位，“街区”为实施详规的基本单位，通过单元－街区－地块三级管控体系传导。

三、目标定位

总体功能定位：

玛曲县行政文化服务核心区

卓格岭地宜居宜业示范区

四、空间结构

规划形成 “一心集聚、两轴带动、三片协同” 的空间结构。

一心：公共服务中心。

两轴：沿忠干路的南北向城市发展轴和沿格萨尔街的东西向城市发展轴。

忠干路南北向城市发展轴：沿忠干路串联公共服务中心

与各功能片区，是单元内主要的南北向交通走廊与功能联系纽带，引导城市有序发展。

格萨尔街东西向城市发展轴：沿格萨尔街作为单元南侧边界，串联沿线行政办公、商业服务及居住功能，是单元与尼玛单元功能联动、风貌过渡的重要界面，也是中心城区东西向发展的骨架。

三片区：中部城市更新片、北部移民安置片区、西部城西片区。

中部城市更新片区：以城中村为主体，实施存量更新，完善市政基础设施与公共服务配套，改善人居环境。

北部移民安置片区：位于单元北部，承担生态移民安置功能，配套建设居住及社区服务设施。

西部城西片区：位于单元西部，以居住生活功能为主，完善社区级公共服务设施，形成宜居的生活组团。

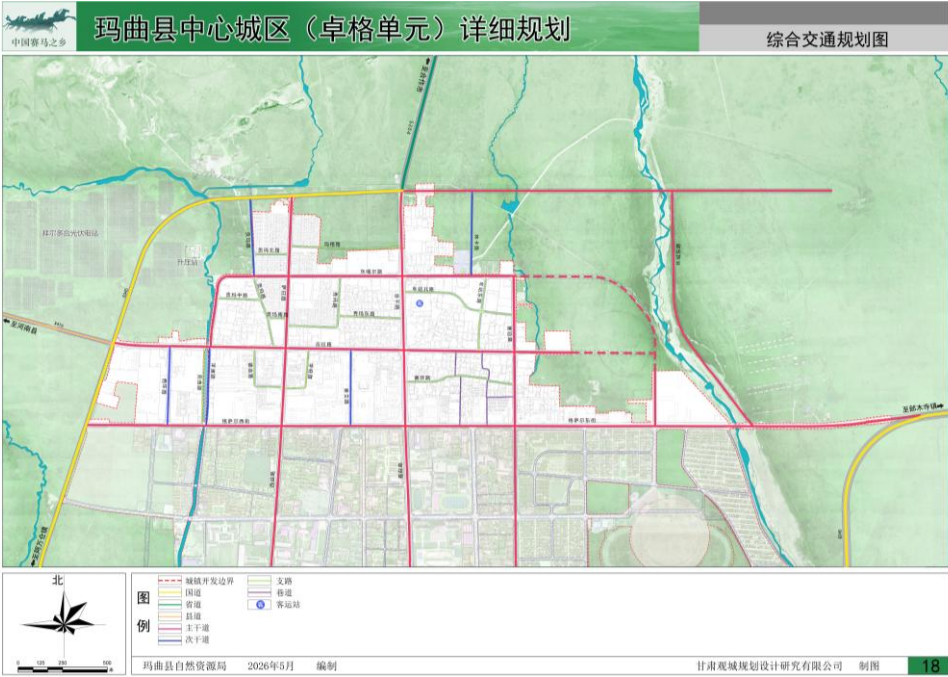
五、用地布局

卓格单元用地总规模 226.59 公顷，其中城镇建设用地 226.52 公顷。包括：居住用地 88.73 公顷，公共管理与公共服务用地 32.50 公顷，商业服务业用地 48.50 公顷，工矿用地 1.45 公顷，仓储用地 0.21 公顷，交通运输用地 40.86 公顷，公用设施用地 3.08 公顷，绿地与开敞空间用地 8.24 公顷，特殊用地 3.06 公顷。

六、综合交通规划

落实上位规划路网格局，卓格单元形成“三横四纵”的

道路网体系。三横：作为卓格单元东西向贯通道路，向西通往河南县，向东通往郎木寺镇，主要为东嘎尔路、古拉路、格萨尔西街和格萨尔东街。四纵：作为连接卓格单元和尼玛单元的南北向道路，主要为萨日路、忠干路、赛迪路和环城东路。



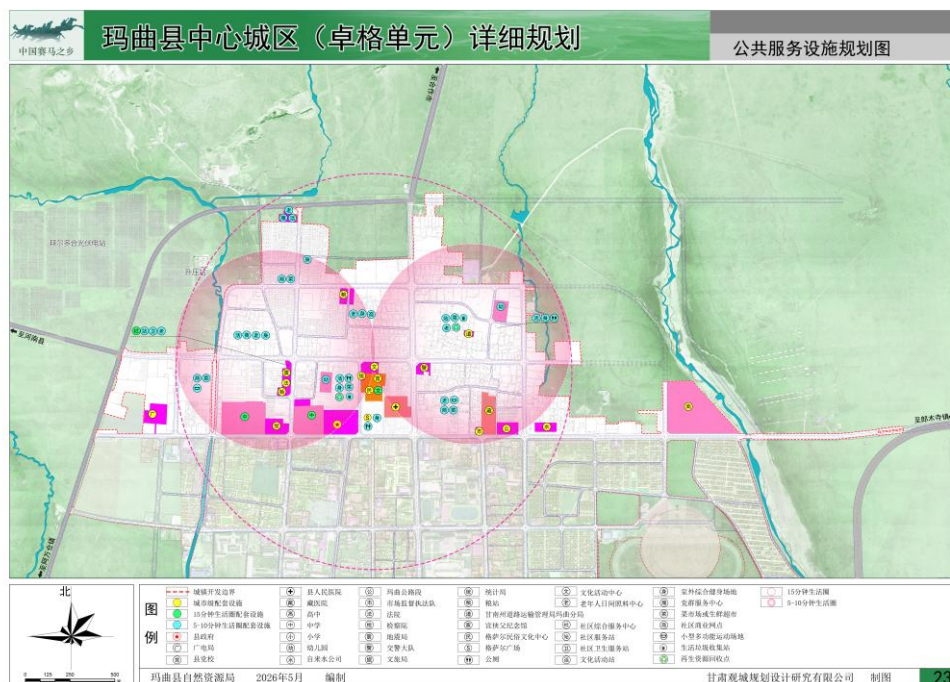
综合交通规划图

七、公共服务设施规划

在《玛曲县国土空间总体规划（2021-2035年）》公共服务设施配置要求的基础上，按照《社区生活圈规划技术指南》标准，构建“15分钟、5-10分钟”两级社区生活圈体系。本单元规划1个15分钟生活圈、2个5-10分钟生活圈。独立占地设施明确用地边界与建设规模，非独立占地设施明确设施类型、点位布局及配置标准。

卓格单元公共服务设施规划以“补短板、提品质、适峰

值、显特色”为总体思路。立足全县行政生活核心区的功能定位，以 5-10 分钟生活圈为基本单元，统筹存量更新与增量建设，精准回应人口季节性流动需求与民族特色服务要求，着力实现公共服务设施的精准配置与高效覆盖。



公共服务设施规划图

八、绿地与开敞空间规划

规划构建“一心、一廊、一轴一带、多点均衡”的绿地与开敞空间总体结构。其中：

“一心”是以格萨尔广场为核心的综合开敞中心，打造集文化展示、休闲游憩、商贸活动于一体的城市公共客厅；

“一廊”是指沿格萨尔街打造东西向城市景观生态廊道，串联两侧开敞空间节点，形成片区绿地主骨架；

“一轴”是指沿忠干路形成南北向城市轴线，联通卓格单元和尼玛单元；

“一带”是指沿贡曲河滨水景观休闲带，构建滨河开敞空间；

“多节点”是指在卓格单元均衡布置社区公园、口袋公园，形成覆盖全片区的公园绿地网络。

九、城市设计引导

以格萨尔广场为核心，北侧联动民俗中心、两侧衔接特色商业街区，形成集文化展示、公共活动与商业活力于一体的复合型城市中心；格萨尔街横贯东西，构成兼具藏地底蕴与现代风貌的城市展示带，串联南北向各条景观骨架：瓦日胡曲河与贡曲河两条滨河轴线构建生态廊道和慢行系统，广场及步行街轴线延伸至南部商业街区，赛马场轴线串联赛马场、赛马广场及城市建筑，忠干路轴线则贯通城区南北，承担交通与景观脊梁功能。单元东侧依托赛马场文体视廊，将民俗文化与运动绿地引入门户空间；中部赛日隆十字路口汇聚高端酒店、公共服务与综合市场，是交通与功能集聚的核心枢纽；西侧沿 G345 国道形成通透生态、风貌规整的迎宾界面，共同塑造玛曲县城东、中、西三大风貌展示窗口。



城市设计引导图

十、单元总体建设控制

（一）分类控制体系

本次规划采用刚性与弹性相结合的控制方式。

(1)规定性内容一般为刚性内容，本规划强制性内容不得随意调整。若需调整，必须符合国家、省、州相关政策要求，并经专项论证、专家审查、县规委会审议等程序。

(2) 引导性内容一般为弹性内容,调整由规划主管部门会议审议,重要地区宜结合专家审查意见。

（二）规划指标体系构建

控制指标是规划与管理、规划与实施之间的重要衔接环节。结合城东新区功能分区、用地布局等，构建控制指标体系。

实际开发时要保证管理单元内用地面积、规定性指标、

配套设施数量和规模应结合周边用地实际需求配置。

城东新区建设用地控制指标体系包括土地使用控制、环境容量控制、建筑建造控制、行为活动控制、配套设施控制、城市设计引导六类。其中：

（1）土地使用控制内容主要包括用地性质、用地面积、用地边界、土地使用兼容性等。

（2）环境容量控制内容主要包括容积率、建筑密度、绿地率等，相应延伸的指标还有人口密度、人口容量。

（3）建筑建造控制内容主要包括建筑高度、建筑间距、建筑后退等。

（4）行为活动控制主要为交通活动控制，具体包括交通出入口方位（或禁止机动车开口段）、停车位等。

（5）配套设施控制主要包括市政基础设施和公共服务设施配套。

（6）城市设计引导主要包括建筑色彩、形体等内容。

以上指标中，规定性指标（强制性指标）包括用地性质、用地面积和边界、土地使用兼容性、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、建筑间距、建筑退线、设施配套等。引导性指标包括人口容量、交通出入口方位和城市设计相关指引指标等。

十一、实施层面详细规划

细化深化单元详规内容，明确具体地块建设、更新、改造等要求，成果形成地块图则，侧重实施性。地块图则是核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设的主要依据。