

玛曲县中心城区 (尼玛单元)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尼玛单元，详细规划单元编号为 6230250002，西至 G345，北至格萨尔街，东至瓦日胡曲河，南至规划 G345 以南，总面积 377.04 公顷（5655.6 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：

格萨尔赛马文化产业示范园区

玛曲县生态经济产业园区

四、空间结构

规划形成 “一心带动、一轴串联、三片联动” 的空间结构。

一心带动——旅游服务中心：以格萨尔赛马场为核心，配套游客集散、文化展示、餐饮住宿等旅游服务设施，形成全县旅游服务功能的核心承载区，辐射带动单元整体发展。

一轴串联——忠干路南北向城市发展轴：忠干路自北向

南贯穿单元，串联旅游服务中心与各功能片区，是单元对外联系的主要通道和功能发展骨架。

三片联动——旅游服务片区、生态经济产业片区、配套服务片区。

旅游服务片区：以格萨尔赛马场为核心，发展文体旅游及配套商业服务，是县域文旅产业的重点发展区域。

生态经济产业片区：集中布局畜牧产品精深加工、仓储物流等生态友好型产业，依托玛曲省级现代农业产业园等平台，推动牦牛、藏羊等特色畜产品全产业链发展，形成县域绿色产业发展的集聚区。

配套服务片区：位于单元中西部，配套居住、公共服务及商贸物流功能，支撑产业人口生活需求与县域特色产品流通。

五、用地布局

尼玛单元用地总规模 377.04 公顷，其中城镇建设用地 376.86 公顷。包括：居住用地 106.20 公顷，公共管理与公共服务用地 38.97 公顷，商业服务业用地 65.43 公顷，工矿用地 70.27 公顷，仓储用地 7.57 公顷，交通运输用地 52.07 公顷，公用设施用地 11.49 公顷，绿地与开敞空间用地 18.51 公顷，特殊用地 6.18 公顷，留白用地 0.13 公顷。

六、综合交通规划

落实上位规划路网格局，规划形成“三横八纵”的道路交通体系。三横：作为尼玛单元东西向贯通道路，向西通往

河南县，向东通往郎木寺镇，主要为格萨尔西街、格萨尔东街、沃特路和赛雄路。八纵：作为连接卓格单元和尼玛单元的南北向道路，主要为西环路、西曲路、乔干路、步行街与贡周路、忠干路、黄河路、赛迪路和赛马西路。



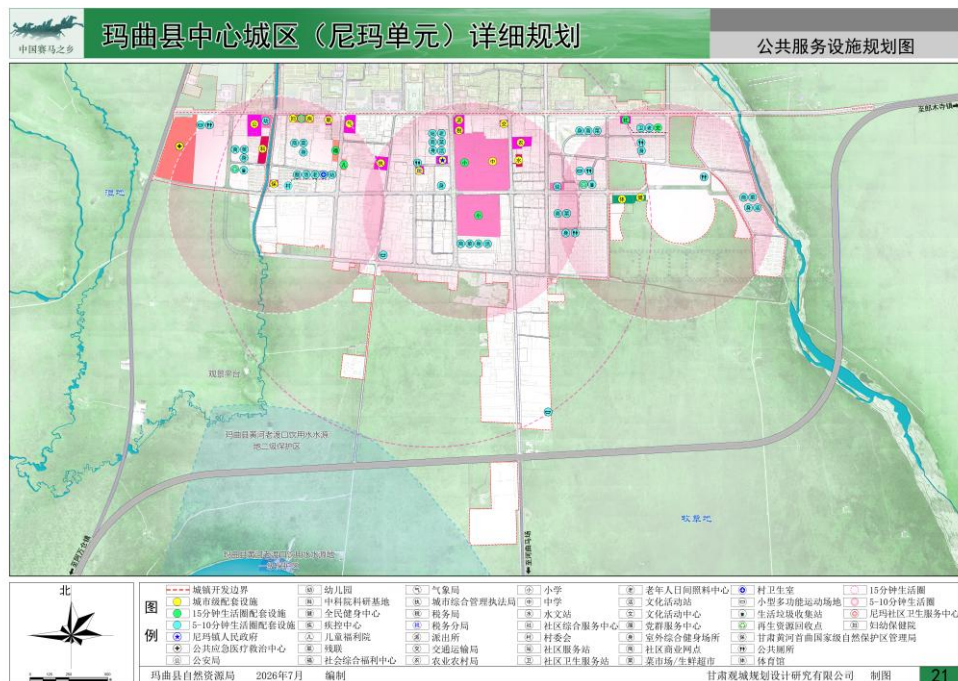
综合交通规划图

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、3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。

以两级社区生活圈为基本单元，统筹存量更新与增量建设，精准回应旅游旺季人口激增带来的弹性服务需求、生态

产业从业者的多元配套诉求及民族特色服务要求，着力实现公共服务设施对产城融合、文旅联动发展的精准支撑与高效覆盖。



公共服务设施规划图

八、绿地与开敞空间规划

规划构建“一核引领、三轴两带、两廊串联、多点散布”的绿地景观结构，打造核心突出、轴线联动、蓝绿交织、全域覆盖的绿地空间体系，统筹发挥生态防护、休闲游憩、文化展示、赛事保障等多元功能。其中：

“一核引领”是以赛马场为核心打造单元特色景观中心;

“三轴两带”是指赛马风情景观轴、文化景观轴、城市发展景观轴，依托贡曲河、瓦日胡曲河的两条滨河景观休闲带；

“两廊串联”即依托格萨尔街、沃特路打造两条城市景

观生态廊道。

九、城市设计引导

以格萨尔赛马场为文旅与公共活动核心，联动城西文化公园、城东门户绿地、滨河绿地公园及慢行绿道等多处节点，形成层级分明、功能互补的公共空间体系，推动文旅与市民生活深度融合。沿格萨尔街延伸构建城市文化展示带，格萨尔广场至商业步行街形成活力商业带，赛马场、赛马广场及文化建筑串联成赛马风情展示带；同时依托瓦日胡曲河与贡曲河两条滨河廊道，重点实施生态修复和景观品质提升，强化“山—水—城—草”的特色山水格局。



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。结合尼玛单元功能分区、用地布局等，以下按城镇功能区、专项建设用地管控区两类进行控制指标体系建构。

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。

1. 城镇功能区控制指标体系

城镇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。

2. 专项建设用地控制指标体系

专项建设用地控制包括工业用地、加油站、加气站等用地的控制指标。

(1) 工业项目用地控制指标体系

工业用地的控制指标包括容积率、建筑系数、固定资产投资强度、行政办公及生活服务设施用地所占比例、土地产出、绿地率等。同时,涉及土地使用控制(用地性质、用地面积和边界、土地使用兼容性)、配套设施控制(停车位)、行为活动控制(交通出入口方位)、城市设计引导(建筑限高、色彩体系、照明体系)等。

以上指标中,规定性指标(强制性指标)包括容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比例等,其他均为引导性指标。

(2) 其他用地控制指标要求

加油站用地控制指标包括用地指标、充电设施用地指标、容积率、建筑密度、绿地率等。具体按《甘肃省加油站、加

气站、加油加气合建站建设用地标准》（2024）执行。

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。