

陇西县中心城区控制性详细规划 部分用地性质和指标调整方案

陇 西 县 自 然 资 源 局
中匠民大国际工程设计有限公司

二零二五年四月



统一社会信用代码
91510100MA6BXD1181

营业执照



扫描二维码“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 中匠民大国际工程设计有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 何鲜明

注册资本 伍仟万元整
成立日期 2017年09月28日
营业期限 2017年09月28日至 长期
住所 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区吉泰路20号1号楼06层01号

经营范围 许可项目:建设工程设计;建设工程勘察;各类工程建设活动;国土空间规划编制;地质灾害治理工程设计;地质灾害治理工程勘查;测绘服务;建设工程监理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:工程造价咨询业务;工程管理服务;新兴能源技术研发;基础地质勘查;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

登记机关

2021年2月24日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



城乡规划编制资质证书

证书编号: 自资规甲字22510528

证书等级: 甲级

单位名称: 中匠民大国际工程设计有限公司

承担业务范围: 业务范围不受限制



扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码: 91510100MA6BXD1181

有效期限: 自2022年3月1日至2025年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：陇西县中心城区控制性详细规划部分用地性质和指标调整
方案

编制单位：中匠民大国际工程设计有限公司

编制资质：城乡规划甲级

证书编号：自资规甲字 22510528

项目负责：	毛 刚	注册城乡规划师
编 写：	张 娅	注册城乡规划师
	杨世煊	工程师
	张 蕾	工程师
	康维智	工程师

校 对：	毛 刚	注册城乡规划师
------	-----	---------

目录

第一章 区域概况及相关规划情况	1
一、区域概况	1
二、相关规划情况	2
第二章 建设现状及调整内容	9
一、地块一（LX2030-02-01）	9
二、地块二（LX2030-20-03）	12
三、地块三（LX2030-20-03）	17
第三章 附图	22
一、地块一	22
二、地块二	22
三、地块三	22

综合来看，陇西县区位和交通优势明显，商贸物流发达。陇西是古丝绸之路的必经之地，新中国成立以后的第一条横跨祖国东西大动脉陇海线穿境而过，有连霍高速、310国道纵贯东西。是甘肃东南部重要的物资集散地，西北最大的中药材种植、加工、仓储基地，有“千年药乡”“天下药仓”和“西部药都”的美称。

二、相关规划情况

（一）《陇西县国土空间总体规划（2021-2035年）》

陇西的发展以中医药全产业链标准化生产和转型升级为目标，以中国甘肃·陇西中医药信息物流港为载体，以中医药循环经济产业园为平台，推进中药材产业向中医药产业。到2025年，将陇西建设成为甘肃省工业强县、农业大县、文旅名县、生态优县。到2035年，再创盛世古郡新辉煌，续写千年药乡新篇章，建设渭河上游生态保护和高质量发展示范区，打造宜居、韧性、智慧的中国式现代化典范城市。到2050年，全面建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化城市。

1 全域总体格局

一核：以中心城区（包括巩昌镇、文峰镇和首阳镇渭河河谷地区）为核心引领，强化甘肃东南部地区中心城市。

一带：以渭河生态文化经济带建设为契机，强化城镇一体化发展格局，促进产业、人口集聚和综合竞争优势，协调人地水关系，引领

区域高质量发展。

两翼：以北翼现代农业示范区建设和南翼生态发展示范区建设为重点，发展特色农业产业，践行“两山转化理念，推进城乡融合发展，实施乡村振兴。

六区：以六个城乡功能分区为载体，促进三生融合、乡村振兴。

2 中心城区空间结构

突出渭河生态休闲发展廊和城镇经济综合发展廊，完善巩昌综合城市中心和其他组团中心，引导和带动城市空间格局向“多中心、组团式”转变，构建“双廊、三镇、多心”的空间结构。

“双廊”

城镇经济综合发展廊道，指长安路及其东西延线的城市发展主轴，串联商业中心、行政商务金融中心和物流会展中心等城市级公共中心。渭河生态休闲发展廊道，渭河风光景观带，加强渭河两岸道路和景观建设，渭河北岸恢复植被，建设大型郊野公园，渭河南岸强调城市功能与岸线的合理结合，彰显陇西“面山临水”的特色景观格局。

“三镇”

首阳镇城市组团：以生活居住、商业服务、中药材加工、交易职能为主。

巩昌镇城市组团：为南河以西、仁寿山以北、渭河以南的地区，其中西河西东地区布局面向区域的服务职能核心集聚区(城市级商业中心、行政商务金融中心、体育和文化中心，医疗、教育等公共服务

职能)，建设历史文化特色城区。

“多心”

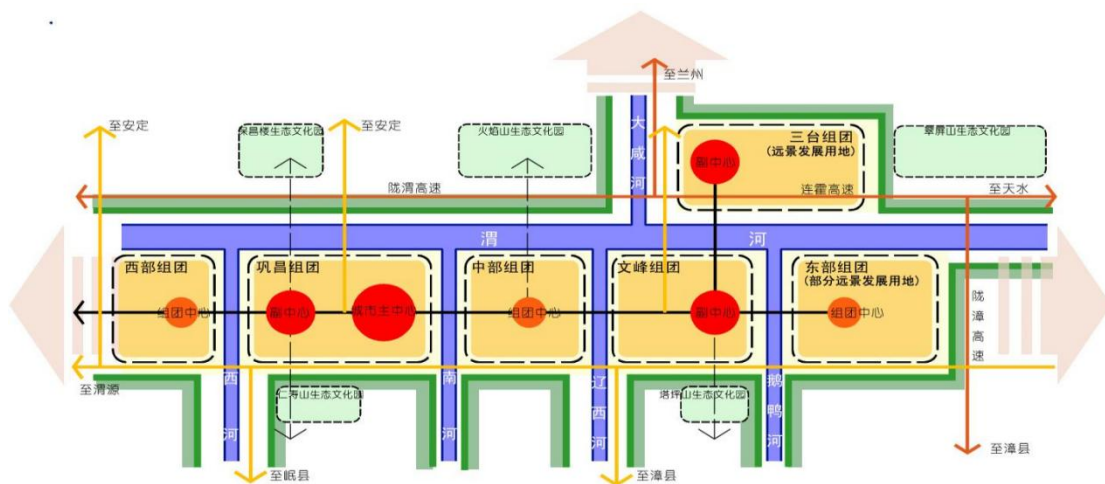
一核：陇西城市综合中心，位于东环路北侧，南河西侧，主要包括面向地区和城市服务的商业金融服务中心、行政办公中心、文化体育中心等用地。

多心：两个组团公共服务中心，为居民提供商业办公、文化、医疗体育、娱乐等公共服务。

(二) 《陇西县中心城区控制性详细规划》(2013年)

1 空间发展模式

经过对城市空间发展趋势、现状产业布局和资源环境要素的研究，规划中心城区总体结构为：“组团发展、轴带整合”。



中心城区空间组织模式图

组团发展：结合河流水系、交通廊道等自然地理条件，在城市多组团的历史传统格局基础上，以及城市发展目标，进一步推动带形城市组团化发展。强化巩昌组团的区域服务职能，统筹各组团间的分工

与协作。

轴带整合：通过服务发展轴和特色景观带，将组团串联整合起来，并结合区域发展整体结构，明确城市发展方向。

2 空间结构

总规确定中心城区空间结构为“一带一轴四组团”。

一带：沿渭河风光景观带，是城市大型的滨水开敞空间，加强渭河两岸道路和景观建设，渭河北岸恢复植被，建设大型山体郊野公园，南岸强调城市功能与岸线的合理结合，彰显陇西“面山临水”的特色景观格局。

一轴：指长安路及其东西延线的城市发展主轴，串联商业中心、文化中心、商务商贸中心、行政办公中心等城市公共中心。

四组团：包括西部组团、巩昌组团、中部组团和文峰组团。

3 组团空间结构与功能细化

为确保总规内容在控规中的有效转递，指导具体的规划管理工作，控规在延续总规确定的总体空间结构基础上，重点对四大组团内部的空间结构、功能分区和规模进行梳理和深化，并将功能分区和控规单元的划分有效结合，确保了城市职能和空间结构从“四大组团”到“组团内功能分区”到“控规单元”再到“街区和地块”的有效落实。

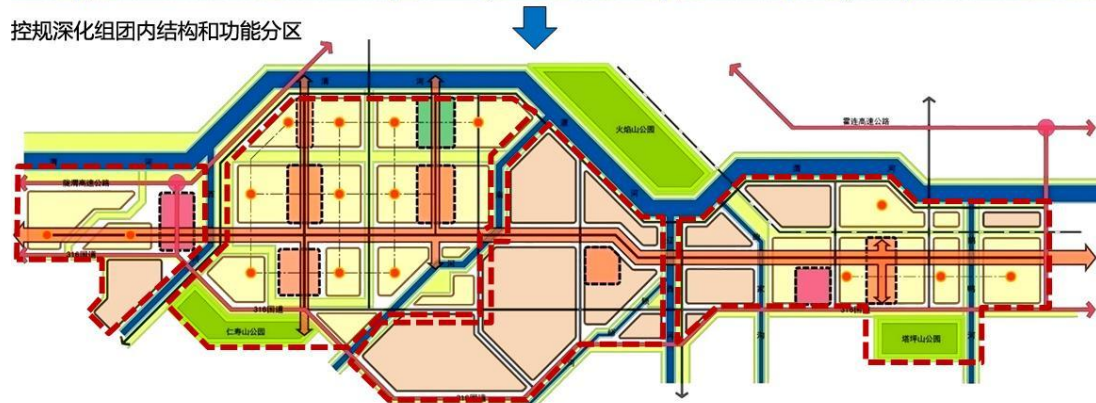
（1）西部组团

发展策略概括为板块相接，轴线相联。

核心功能：陇西西部门户，地区性的农副产品、建材等商品的物流基地（专业市场）。

空间结构：一带三片区。一带：铝厂北公园绿化带；三个功能片区：地区性农副产品和建材物流仓储区、居住及配套服务区、西北铝厂及配套生活区。

组团规模：595.51 公顷，容纳人口 4.5 万人，毛容积率 0.94，建设量约 559 万平方米。



从总规的功能组团深化到控规的功能板块

（2）巩昌组团

发展策略概括为强化核心、轴带网络。

核心功能：面向地区的服务职能核心集聚区和历史文化特色城区。

空间结构：三带三轴、四心六片区，其中：

三带：渭河风光带、北环路文化带、南河风光带；

三轴：依托长安路建设综合服务轴、依托龙宫街—南大街建设城市特色文化轴、依托中天路建设现代行政办公和金融轴；

四心：四个城市级服务核心，即威远楼传统商业中心、李氏龙宫文化娱乐中心、中天路行政办公和金融中心和渭河体育中心；

六个功能片区：仁寿文化公园及山前生态居住区，市级传统商业中心和历史文化特色城区，市级文化中心及传统风貌居住区，渭河南岸居住及配套服务区，市级行政管理、商贸金融和体育中心区，南河公园及特色居住区。

组团规模：1585.9 公顷，容纳人口 17.6 万人，毛容积率 1.34，建设量约 2130 万平方米。

（3）中部组团

发展策略概括为产业板块、服务核心。

核心功能：中医药产业、铝冶炼和加工、机械加工制造产业基地。

空间结构：一核五片区，一核是服务核心，位于通安路西侧；五个产业片区，即：铝冶炼及加工配套园区、机械加工园区、中药材循环产业园区（加工、研发和管理）、中药材循环产业园区（加工、展销和贸易）和浅山生态居住区及农副产品加工区。

组团规模：1029.74 公顷，容纳人口 0.6 万人，毛容积率 0.44，建设量约 455 万平方米。

（4）文峰组团

发展策略概括为北拓南优，整合中部。

核心功能：区域性公铁联运枢纽和商贸物流中心、地区性中药材专业市场和物流仓储基地。

空间结构：两心两区七片区，其中：

两心：指文峰组团内的两大服务核心，及中药材展贸中心和火车站商贸中心；

两区：指陇海铁路为界分南区和北区，南区以服务 and 居住功能为主，北区以新拓展的商贸物流功能为主。

七个功能片区：铁路物流仓储及专业市场、配套加工园区，山前生态居住及休闲娱乐区、中药材及农产品物流仓储区，中药材批发市场和展示中心，铁路物流拓展区及配套加工园区，地区性客运枢纽及配套商业和居住区，滨河居住及配套服务区，山前生态居住及配套服务区，东部中药材物流仓储和配套加工园区。

组团规模：1437.06 公顷，容纳人口 7.3 万人，毛容积率 0.91，建设量约 1300 万平方米。

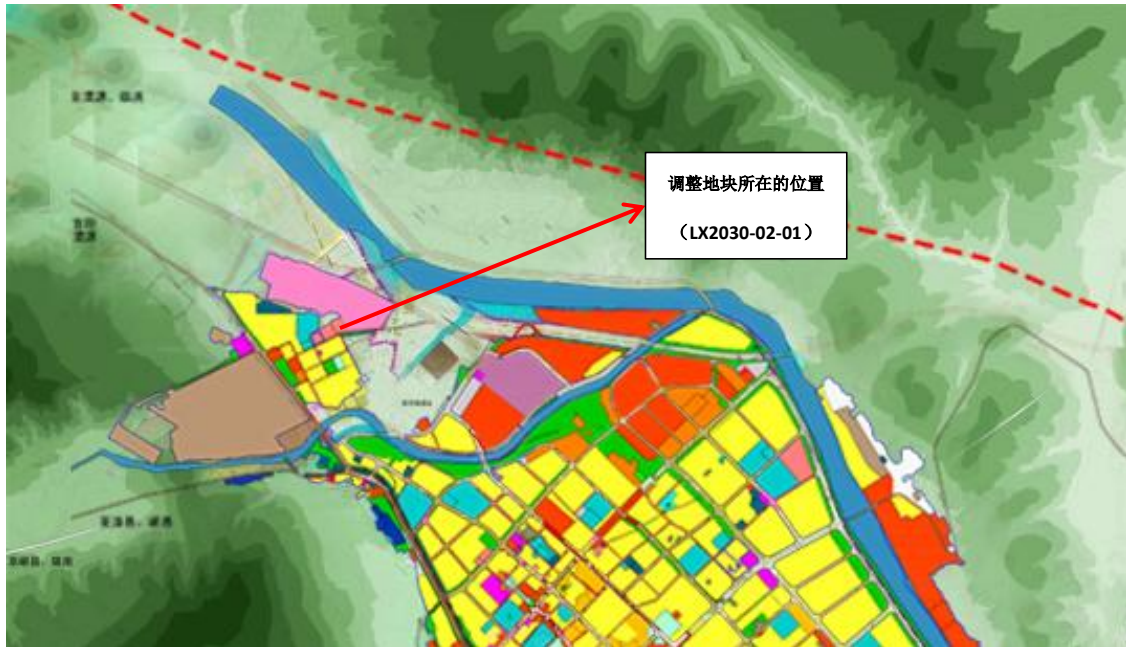
第二章 建设现状及调整内容

一、地块一（LX2030-02-01）

（一）基本情况

1 区位情况

地块一位于铝厂社区路北侧，总用地面积 1.17 公顷（17.55 亩）。



地块一位置

2 现状概况

地块一现状为居住用地，其所处位置在陇西县中西医结合医院的东侧。该地块南侧临为居住用地，而东侧和西北侧则规划为教育用地。

3 周边交通情况

地块 02-01 周边道路中，铝厂社区路（规划道路红线 9 米）为城

市支路。

4 在国土空间总体规划中的情况

该用地性质为中等职业教育用地（080402），在国土空间规划分区中为居住生活区，位于旧城区重点更新范围内，不涉及历史街区核心保护范围与建设控制地带。

（二）地块调整原因

随着陇西县经济整体向上发展的综合影响，处于城市的部分功能需要整体优化。本次地块中的医疗卫生用地较为紧张，在当前城市发展中，土地资源愈发稀缺珍贵，现医院用地难以满足此日常需求。因此，该地块需要紧密结合城市发展目标，方向等及时进行调整。

（三）地块调整方案

本次对地块 02-01 中等职业教育用地（080402）调整为医院用地（080601），地块 02-01 调整前总面积 1.17 公顷（17.55 亩），调整后医院用地 1.17 公顷（17.55 亩）。本次调整符合《陇西县国土空间总体规划（2021-2035 年）》。



地块一 调整前、调整后用地性质

(四) 规划指标确定

地块一调整后仅对容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、主出入口重新确定指标。

一、该地块用地指标按照《定西市城市规划管理技术规程》(2021年)要求。用地性质由中等职业教育用地(080402)调整为医院用地(080601),确定医院用地容积率 ≥ 1.0 、建筑密度 $\leq 35\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 、建筑高度 ≤ 54 米。

二、该地块建筑项目符合详细规划,并满足消防、日照、通风、绿地率、停车率等要求的,建筑密度在一般规定基础上上浮5个点,绿地率在一般规定基础上下调5个点。

三、该地块带方案核定指标、出让土地、规划许可。

地块一调整前后用地性质一览表

调整前				调整后			
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(ha)	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(ha)
02-01	080402	中等职业教育用地	1.17	02-01	080601	医院用地	1.17

地块一调整后主要指标

地块编码	用地性质	用地性质代码	用地面积(ha)	容积率(%)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	交通出入口	停车率	控制类型
02-01	中等职业教育用地	080402	1.17	≥ 1.0	≤ 35	≥ 35	≤ 54	S	0.5	虚线控制

（五）地块调整影响分析

1 对用地布局影响评估

地块一调整后：

中等职业教育用地（080402）减少 1.17 公顷，约 17.55 亩；

医院用地（080601）增加 1.17 公顷，约 17.55 亩；

2 对《控规》影响评估

在空间结构方面，地块一的调整优化了城市用地配置，有利于提升该地块的整体活力和服务能力。本次调整不影响《控规》对理想的空间结构战略实施。

在交通方面，地块周边及内部道路交通系统都比较完善。因此，该地区的交通系统完全能够满足其对交通的需求，且不会对周边的城市道路交通产生重大影响。

在公共服务设施方面，地块一的调整虽然增加了公共管理用地，增强了城市的公共服务供给能力。

二、地块二（LX2030-20-03）

（一）基本情况

1 区位情况

地块二位于陇海南路（东侧为陇海铁路）东侧、药都大道西侧、关渠南侧，总用地面积 0.92 公顷（13.8 亩）。



地块二位置

2 现状概况

地块二现状为空地，坐落于陇西中医药博览园西北侧。此地内部现状建筑多为两层以下，兼具居住与商业功能。



地块二 现状情况

3 周边交通情况

地块 20-03 周边道路中，药都大道（规划道路红线宽度 50 米）为城市主干道，陇海南路（规划道路红线 20 米）和地块南侧道路（规划道路红线 12 米）城市支路。药都大道现已建成通车，交通条件良

好。

4 在国土空间总体规划中的情况

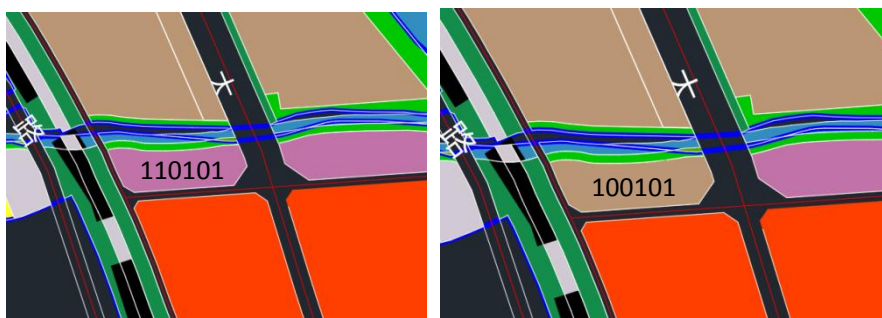
该用地性质为一类物流仓储用地（110101），在国土空间规划分区中为物流仓储区，不涉及历史街区核心保护范围与建设控制地带。

（二）地块调整原因

随着陇西县社会经济的发展趋势，关渠北侧规划为一类工业用地，且此区域靠近主要交通枢纽，增强了县城对工业项目的吸引力，依托关渠北侧一类工业用地，向南侧扩大工业用地保障工业设施建设。优化用地结构、提升土地集约利用效率、推动绿色工业发展，实现资源的高效整合与价值最大化，促进城市空间的紧凑发展与功能融合。

（三）地块调整方案

本次对地块 20-03 一类物流仓储用地（110101）调整为一类工业用地（100101），地块 20-03 调整前总面积 0.92 公顷（13.8 亩），调整后一类工业用地 0.92 公顷（13.8 亩）。本次调整符合《陇西县国土空间总体规划（2021-2035 年）》。



地块二 调整前、调整后用地性质

(四) 规划指标确定

地块二调整后仅对容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、主出入口重新确定指标。

一、该地块用地指标按照《定西市城市规划管理技术规程》(2021年)要求。用地性质由一类物流仓储用地(110101)调整为一类工业用地(100101),确定工业用地容积率 ≥ 0.6 、建筑密度 $\geq 30\%$ 、绿地率 $\leq 15\%$ 、建筑高度 ≤ 24 米。

二、该地块带方案核定指标、出让土地、规划许可。

地块二 调整前后用地性质一览表

调整前				调整后			
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)
20-03	110101	一类物流仓储用地	0.92	20-03	100101	一类工业用地	0.92

地块二 调整后主要指标

地块编码	用地性质	用地性质代码	用地面积 (ha)	容积率 (%)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	交通出入口	停车率	控制类型

20-03	一类工业用地	100101	0.92	≥ 0.6	≥ 30	≤ 15	≤ 24	S	0.5	虚线控制
-------	--------	--------	------	------------	-----------	-----------	-----------	---	-----	------

（五）地块调整影响分析

1 对用地布局影响评估

地块二调整后：

物流仓储用地减少（110101）减少了 0.92 公顷，约 13.8 亩；

一类工业用地（100101）增加了 0.92 公顷，约 13.8 亩。

2 对《控规》影响评估

在交通方面，地块周边及内部道路交通系统都比较完善，地块交通承载力强，该地区的交通系统完全能够承载用地内的交通量，不会对周边的城市道路交通产生影响，故本次调整不会对《控规》中城市道路交通系统产生影响。

在公共服务设施方面，可以满足居民多元的生活需求，故本次调整整体上不会对公共服务设施的用地布局产生重大影响。

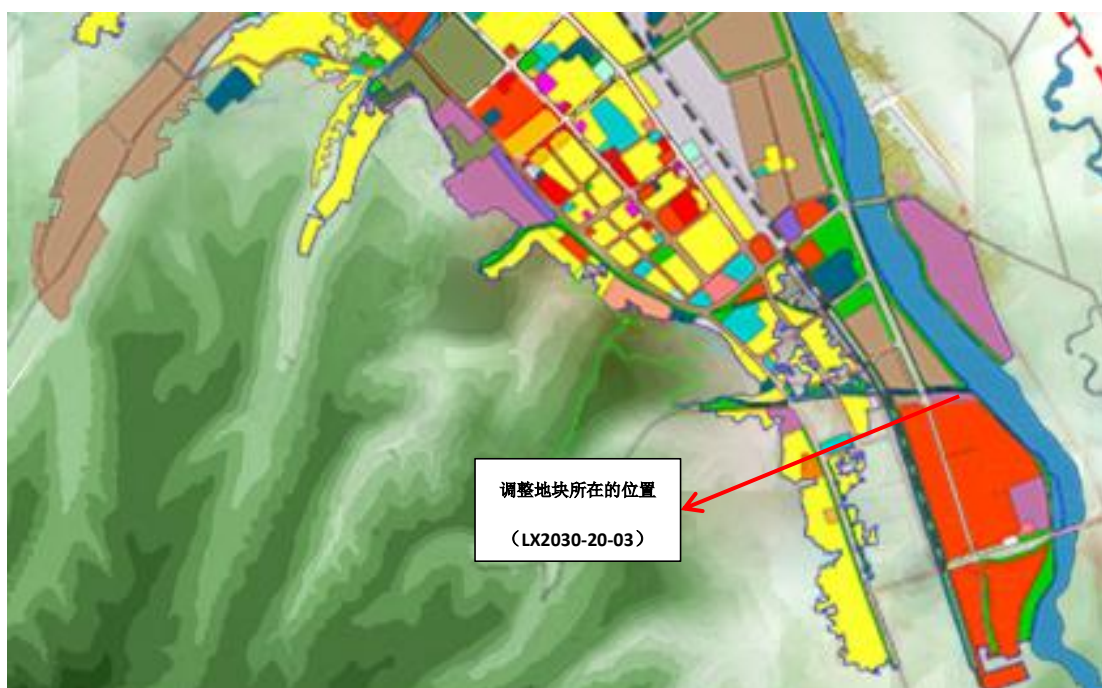
在市政设施方面，未对市政基础设施提出特殊要求，对周边用地影响较小，对排水、电力电信，供热燃气等市政设施需求变化在《控规》的合理范围内，不会超出市政配套设施的承载能力。

三、地块三（LX2030-20-03）

（一）基本情况

1 区位情况

地块三位于药都大道东侧、关渠南侧，总用地面积 1.67 公顷（25.05 亩）。



地块三位置

2 现状概况

地块三现状为空地，坐落于陇西中医药博览园北侧。此地内部现状建筑多为两层以下，兼具居住与商业功能。



地块三 现状情况

3 周边交通情况

地块 20-03 周边道路中，药都大道（规划道路红线宽度 50 米）为城市主干道，陇海南路（规划道路红线 20 米）和地块南侧道路（规划道路红 12 米）城市支路。药都大道现已建成通车，交通条件良好。

4 在国土空间总体规划中的情况

该用地性质为一类物流仓储用地（110101），在国土空间规划分区中为物流仓储区，不涉及历史街区核心保护范围与建设控制地带。

（二）地块调整原因

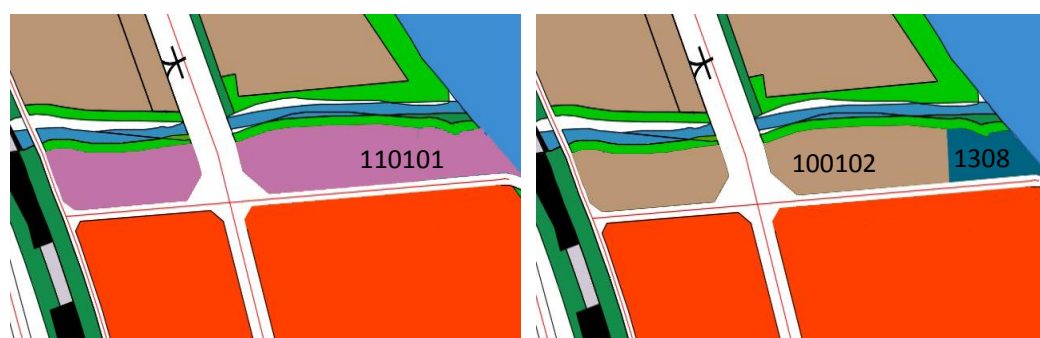
随着陇西县社会经济的发展趋势，关渠北侧规划为二类工业用地，且此区域靠近主要交通枢纽，增强了县城对工业项目的吸引力，依托关渠北侧二类工业用地，向南侧扩大工业用地保障工业设施建设。优化用地结构、提升土地集约利用效率、推动绿色工业发展，实现资源的高效整合与价值最大化，促进城市空间的紧凑发展与功能融合。

地块原有仓储用地可能因区位条件变化不再适合原有用途，部分

转而服务于文化传媒等新兴产业。推动文化产业布局、完善公共服务设施或提升土地经济价值的考虑，通过法定程序变更土地性质。调整后，广播电视设施的建设有助于提升城市文化形象，同时盘活低效用地资源。

（三）地块调整方案

本次对地块 20-03 一类物流仓储用地（110101）调整为二类工业用地（100102）和广播电视设施用地（1308），地块 20-03 调整前总面积 1.67 公顷（25.05 亩），调整后二类工业用地 1.22 公顷（18.3 亩）、广播电视设施用地 0.45 公顷（6.75 亩）。本次调整符合《陇西县国土空间总体规划（2021-2035 年）》。



地块三 调整前、调整后用地性质

（四）规划指标确定

地块三调整后仅对容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、主出入口重新确定指标。

一、该地块用地指标按照《定西市城市规划管理技术规程》（2021 年）要求。用地性质由一类物流仓储用地（110101）调整为二类工业

用地（100101）和广播电视设施用地（1308），确定工业用地容积率 ≥ 0.6 、建筑密度 $\geq 30\%$ 、绿地率 $\leq 20\%$ 、建筑高度 ≤ 24 米。广播电视设施用地容积率 ≤ 2.2 、建筑密度 $\leq 40\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑高度 ≤ 24 米。

二、该地块带方案核定指标、出让土地、规划许可。

地块三 调整前后用地性质一览表

调整前				调整后			
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)
20-03	110101	一类物流仓储用地	1.67	20-03	100102、1308	二类工业用地、广播电视设施用地	1.67

地块三 调整后主要指标

地块编码	用地性质	用地性质代码	用地面积 (ha)	容积率 (%)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	交通出入口	停车率	控制类型
20-03	二类工业用地	100101	1.22	≥ 0.6	≥ 30	≤ 15	≤ 24	S	0.5	虚线控制
20-03	广播电视设施用地	1308	0.45	≤ 2.2	≤ 40	≥ 30	≤ 24	S	0.5	虚线控制

（五）地块调整影响分析

1 对用地布局影响评估

地块三调整后：

物流仓储用地减少（110101）减少了 1.67 公顷，约 25.05 亩；

二类工业用地（100102）增加了 1.22 公顷，约 18.3 亩；

广播电视设施用地（1308）增加了 0.45 公顷，约 6.75 亩；

2 对《控规》影响评估

在交通方面，地块周边及内部道路交通系统都比较完善，地块交通承载力强，该地区的交通系统完全能够承载用地内的交通量，不会对周边的城市道路交通产生影响，故本次调整不会对《控规》中城市道路交通系统产生影响。

在公共服务设施方面，可以满足居民多元的生活需求，故本次调整整体上不会对公共服务设施的用地布局产生重大影响。

在市政设施方面，未对市政基础设施提出特殊要求，对周边用地影响较小，对排水、电力电信，供热燃气等市政设施需求变化在《控规》的合理范围内，不会超出市政配套设施的承载能力。

第三章 附图

一、地块一（LX2030-02-01）

二、地块二（LX2030-20-03-01）

三、地块三（LX2030-20-03-02）