

泾源县国土空间详细规划

“急用先编”街区（地块）图则

规划说明、图则

泾源县自然资源局

2024年1月

项目名称：《泾源县国土空间详细规划》“急用先编”街区（地块）图则

项目委托方：泾源县自然资源局

项目编制：宁夏建筑设计研究院有限公司

资质等级：城乡规划编制乙级、建筑工程甲级、市政工程（给水、排水、热力、道路工程）专业甲级、工程勘测甲级、测量乙级、工程咨询甲级。

证书编号：宁自资规乙字 23640001

董事长：张建中 教授级高工

主管院长：孙 波 高级规划师 注册城市规划师



目录

一、规划目的	1
二、规划依据	1
三、规划内容	2
1.相关规划要求与衔接	2
2.街区功能	4
四、国土空间用地布局	4
1.中心城区详细规划编制单元 B-2 街区	4
2.中心城区详细规划编制单元 B-3 街区	4
3.中心城区详细规划编制单元 C-1 街区	5
4.中心城区详细规划编制单元 C-2 街区	5
5.中心城区详细规划编制单元 F-2 街区	5
6.大湾乡城镇单元 A-1 街区	5
五、控制指标	5
1.地块编号	5
2.地块细分与合并	5
3.土地兼容性	5
4.地块控制	6
4.1 高度控制	6
4.2 退让距离	6
4.3 容积率、建筑密度（建筑系数）	6
4.4 绿地率	7
4.5 机动车出入口及禁止开口路段	7
4.6 地块停车位设置	8
六、附件	9
附件 1：地块控制指标一览表	9
附件 2：图则	10

一、规划目的

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)、《关于加快推进国土空间详细规划编制工作的通知》(宁自然资发〔2023〕168号)和《自然资源厅关于做好城镇开发边界内详细规划评估及编制工作的通知》(宁自然资发〔2024〕91号)的要求,规范国土空间规划体系下城镇开发边界内详细规划编制工作,加强规划管理,坚持“保重点、保急需、保民生”原则,根据泾源县国土空间总体规划,结合泾源县民生设施品质提升和产业用地保障等近期重点工作,着眼于实施指导,特完成本次“急用先编”街区(地块)国土空间详细规划工作。

二、规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》(2019修正);
《中华人民共和国土地管理法》(2019修正);
《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》;
《宁夏回族自治区土地管理条例》;
《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);
《关于加强国土空间详细规划工作的通知》(自然资发〔2023〕43号);
自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引(2023版)》的通知(自然资办发〔2023〕47号);

自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》的通知(2023年);

自治区党委办公厅人民政府办公厅印发《关于加强和改进节约集约用地管理的若干意见》(宁党办〔2015〕2号);

《自然资源厅关于做好城镇开发边界内详细规划评估及编制工作的通知》(宁自然资发〔2024〕91号);

《宁夏回族自治区自然资源厅关于加快推进国土空间详细规划编制工作的通知》(宁自然资发〔2023〕168号);

《宁夏回族自治区城镇开发边界内详细规划编制技术指南》(试行);

《宁夏工业项目建设用地控制指标》(2019年版);

《银川市城乡规划管理技术规定》(2019版);

《城市居住区规划设计标准》(GB 50188—2018);

《社区生活圈规划技术指南》(TD/T 1062-2021);

《城乡建设用地竖向规划规范》(CJJ 83-2016);

《城市道路工程设计规范》(CJJ 37-2012);

《城市道路交叉口规划规范》(GB 50647-2011);

《城市消防规划规范(GB51080—2015)》;

《建筑防火通用规范》(GB 55037);

《消防设施通用规范》(GB 55036);

《泾源县国土空间总体规划(2021-2035年)》;

其他国家、地方法律、法规、规章和规范标准。

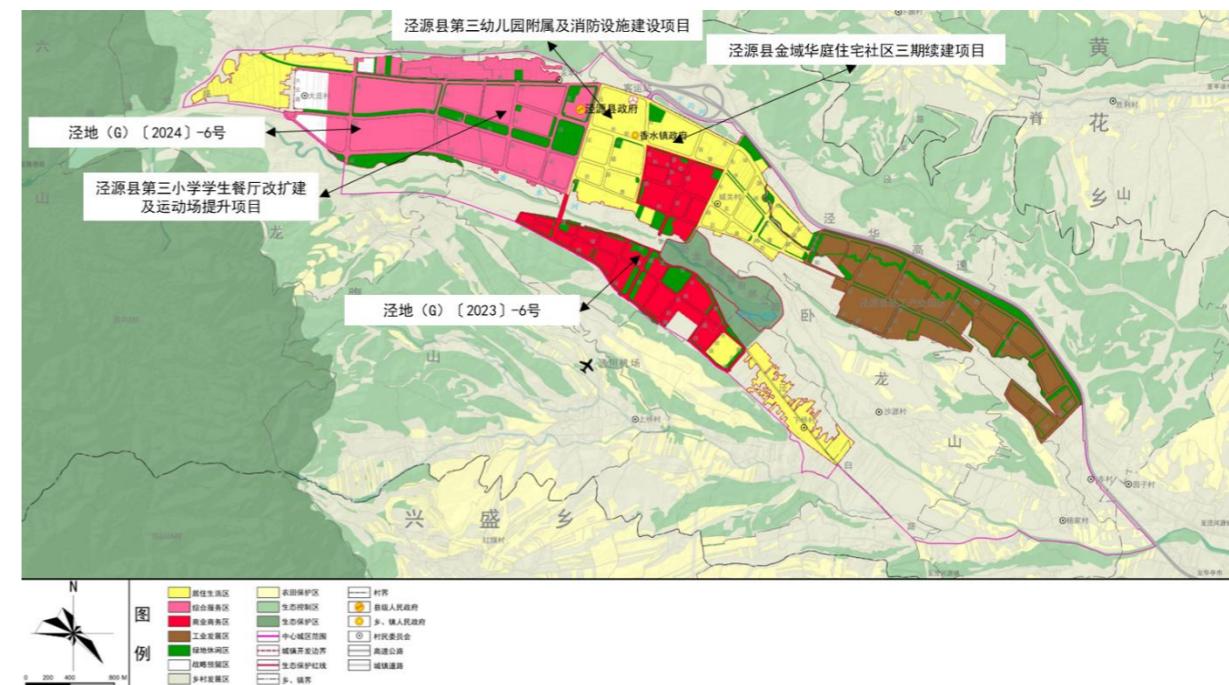
三、规划内容

本次规划完成了泾源县金域华庭住宅社区三期续建项目、三峡能源宁夏泾源县一期 100MW/200MWh 共享储能电站项目、泾源万合 100MW/400MWh 共享储能示范项目、泾源县第三小学学生餐厅改扩建及运动场提升项目、泾源县第三幼儿园附属及消防设施建设项目、泾地 (G) [2023] -6 号和泾地 (G) [2024] -6 号共 7 个重点项目用地的 (6 张图则) 国土空间详细规划编制, 规划总面积 21.20 公顷, 共涉及 2 个编制单元、6 个街区。其中, 居住功能主导街区 4 个, 商业服务功能主导街区 1 个, 工业生产功能主导街区 1 个。

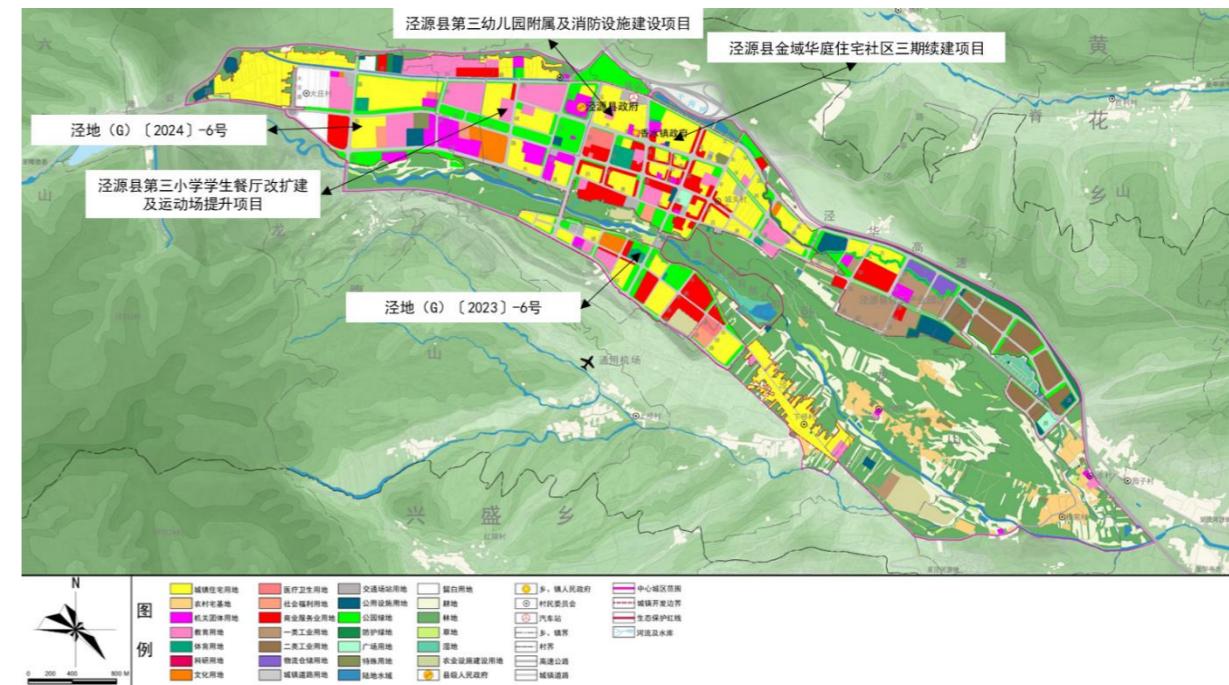
1. 相关规划要求与衔接

泾源县金域华庭住宅社区三期续建项目、泾源县第三小学学生餐厅改扩建及运动场提升项目、泾源县第三幼儿园附属及消防设施建设项目、泾地 (G) [2023] -6 号和泾地 (G) [2024] -6 号位于泾源县中心城区。以《泾源县国土空间总体规划 (2021-2035 年)》中心城区国土空间规划分区、土地使用规划及详细规划编制单元划分为依据, 金域华庭住宅社区三期续建项目、泾源县第三幼儿园附属及消防设施建设项目位于居住生活区, 土地用途分别为城镇住宅用地和教育用地, 属泾源县中心城区详细规划编制单元 C-1、C-2 街区, 为居住功能主导街区; 泾源县第三小学学生餐厅改扩建及运动场提升项目和泾地 (G) [2024] -6 号位于综合服务区, 土地用途分别为教育用地和二类城镇住宅用地, 分别属泾源县中心城区详细规划编制单元 B-3 和 B-2 街区,

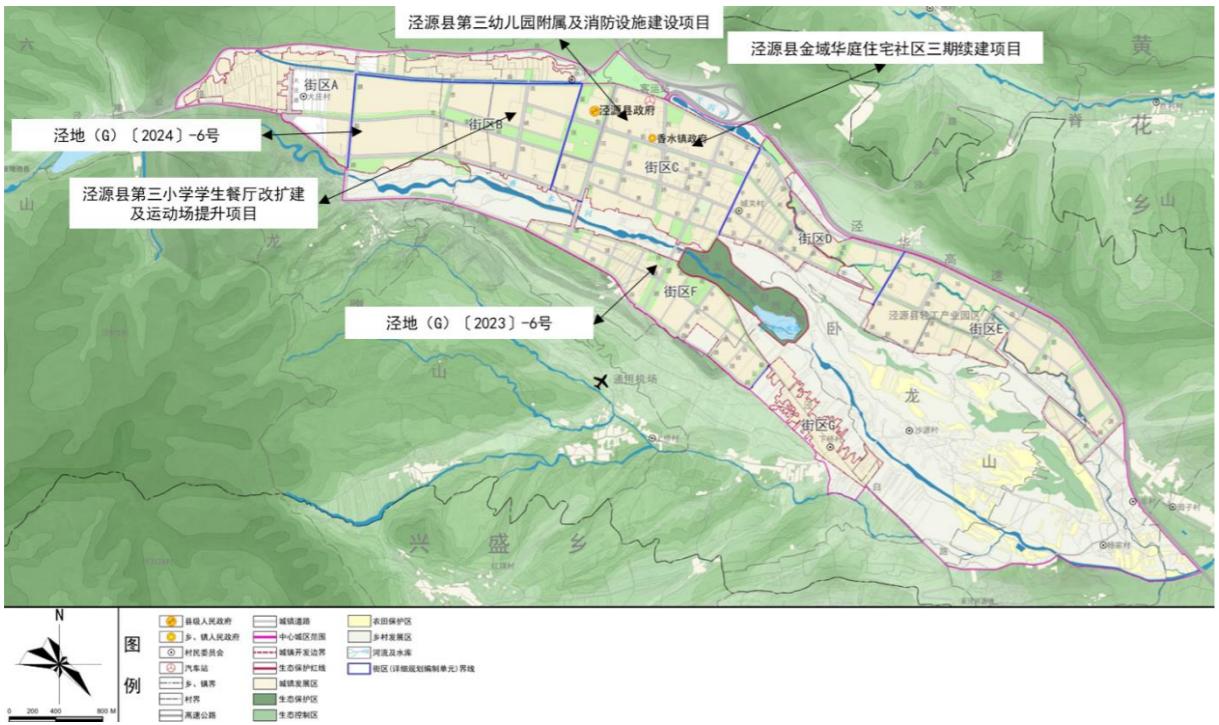
为居住功能主导街区; 泾地 (G) [2023] -6 号位于商业商务区, 土地用途为商业用地, 属泾源县中心城区详细规划编制单元 F-2 街区, 为商业服务功能主导街区。



《泾源县国土空间总体规划 (2021-2035 年) 中心城区国土空间规划分区



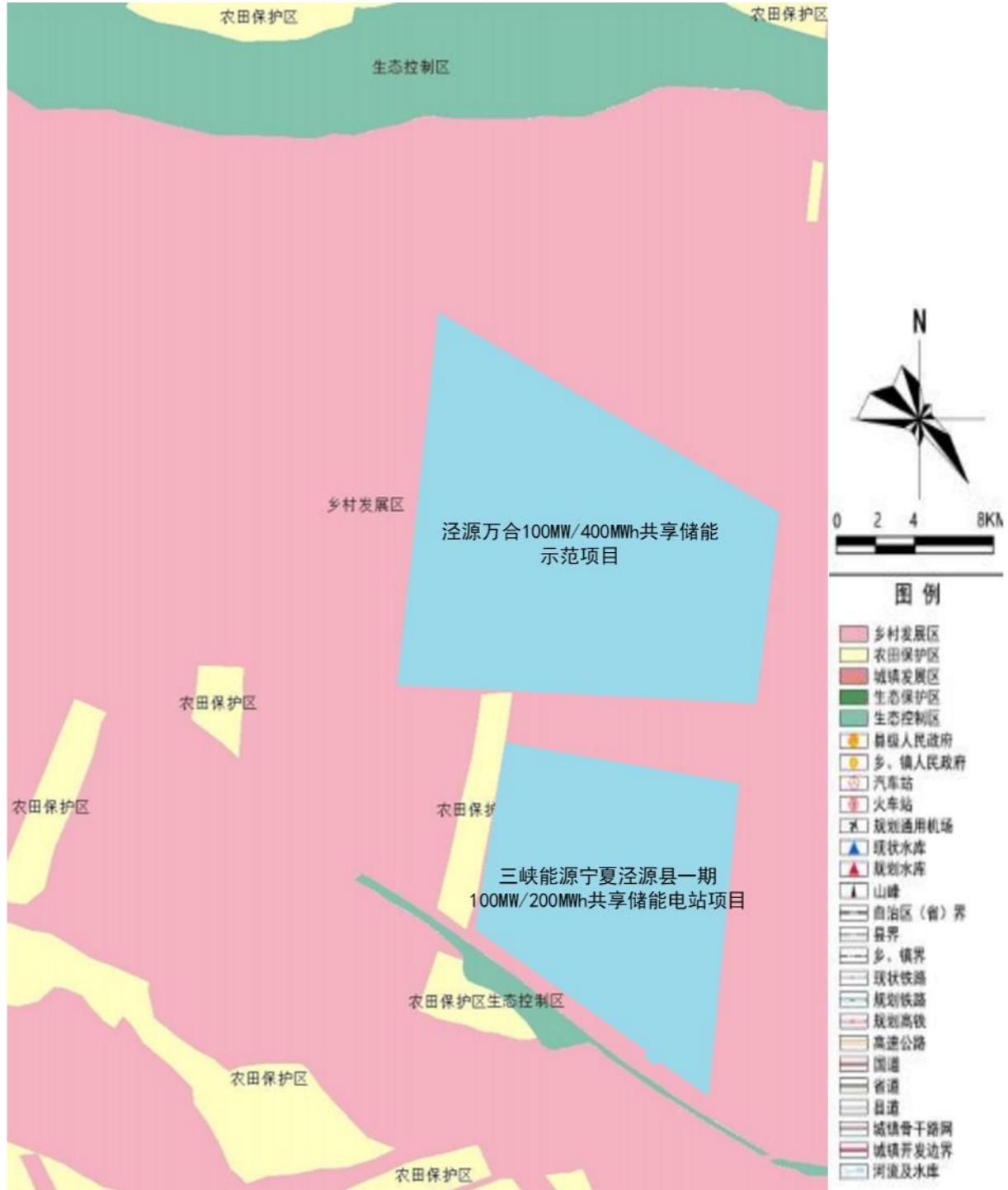
《泾源县国土空间总体规划 (2021-2035 年) 中心城区土地使用规划图



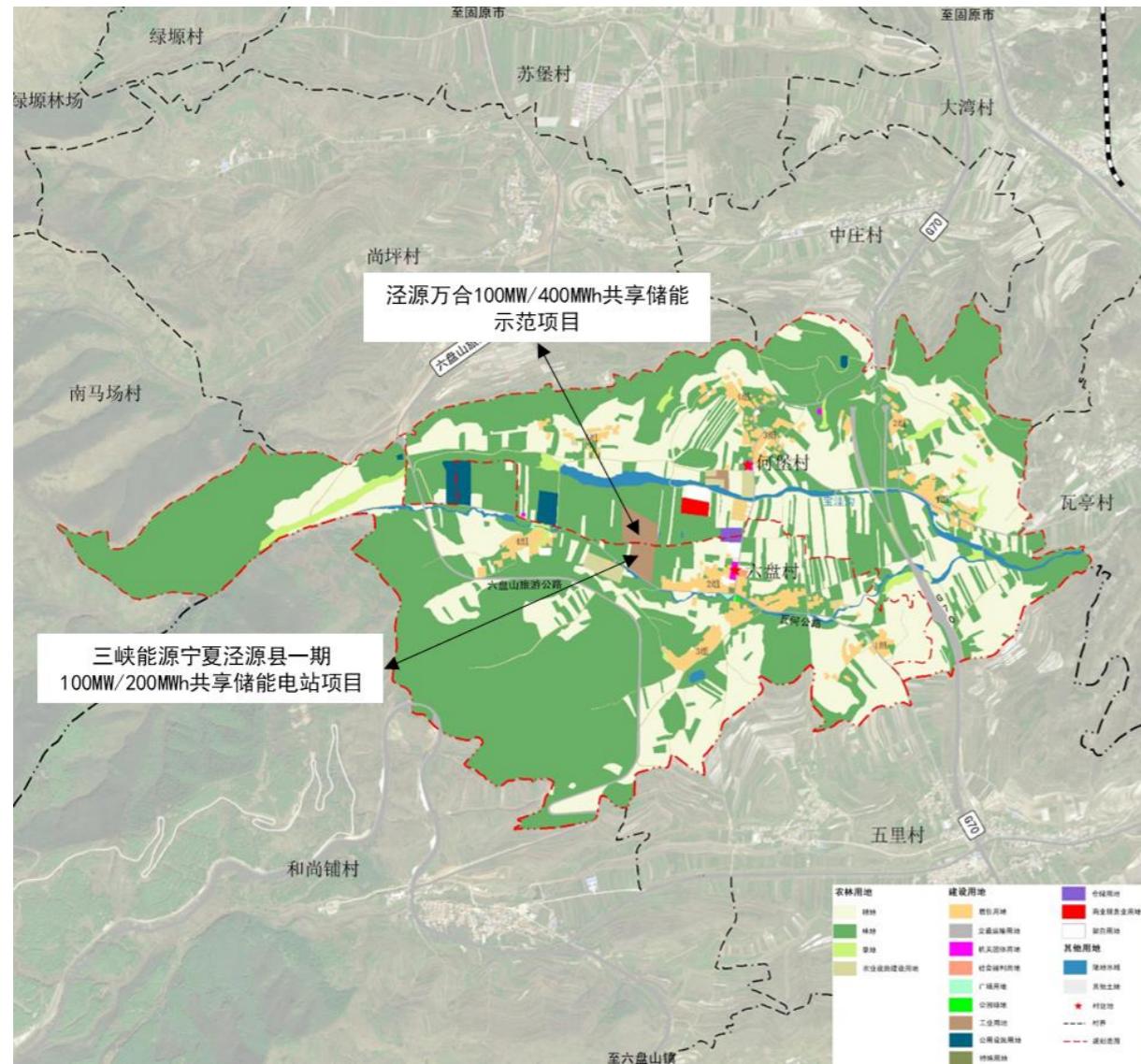
《泾源县国土空间总体规划（2021—2035年）中心城区详细规划编制单元划分图》

三峡能源宁夏泾源县一期 100MW/200MWh 共享储能电站项目和
泾源万合 100MW/400MWh 共享储能示范项目位于泾源县大湾乡六盘
村、何堡村。

以《泾源县大湾乡六盘村、何堡村村庄规划（2022-2035年）》国
土空间规划分区、土地使用规划为依据，三峡能源宁夏泾源县一期
100MW/200MWh 共享储能电站项目和泾源万合 100MW/400MWh 共
享储能示范项目均位于乡村发展区，土地用途为工业用地，属泾源县
大湾乡城镇单元 A-1 街区，为工业生产功能主导街区。



《泾源县大湾乡六盘村、何堡村村庄规划（2022—2035年）》国土空间规划分区图



《泾源县大湾乡六盘村、何堡村村庄规划（2022-2035年）》国土空间规划用地布局图

图1. 上位规划衔接分析图

本次规划严格落实国土空间总体规划中的永久基本农田、生态保护区红线和城镇开发边界三条红线，综合考虑土地资源、生态环境、安全保障等方面底线约束，结合城市更新、低效用地再开发和城镇建设需求，优化用地布局。

2. 街区功能

规划确定地块编号、地块边界、用地规模，明确地块用地性质、

容积率、绿地率、建筑密度（建筑系数）、建筑高度、配建停车位、禁止开口线、出入口，以及公共服务等设施配建要求，提出土地混合开发和空间复合利用等控制要求。

表1. 街区功能类型及编制思路

街区	功能类型	项目个数	项目名称	规划策略
泾源县中心城区详细规划编制单元B-2、B-3街区、C-1、C-2街区	居住功能主导	4	泾地〔2024〕-6号、泾源县金域华庭住宅社区三期续建项目、泾源县第三小学学生餐厅改扩建及运动场提升项目和泾源县第三幼儿园附属及消防设施建设项目	解决泾源县进城落户居民居住问题，提升空间品质，形成低密度、小体量住区，完善提升教育设施服务能力
泾源县中心城区详细规划编制单元F-2街区	商业服务主导	1	泾地〔2023〕-6号	滨水地区、城区外围商业开发，发展轴线、社区商业配套，控制建筑高度
泾源县大湾乡城镇单元A-1街区	工业生产功能主导	2	三峡能源宁夏泾源县一期100MW/200MWh共享储能电站项目和泾源万合100MW/400MWh共享储能示范项目	提升用地集约节约水平，鼓励提容增效，建筑容量实行下限控制，不控制建筑限高，支持与公共服务、行政办公等用地混合兼容

四、国土空间用地布局

1. 中心城区详细规划编制单元 B-2 街区

中心城区详细规划编制单元 B-2 街区位于第二中学及老年养护院以西，龙潭街以南，胭脂路以东，滨河大道以北。规划街区总用地面积为 8.81 公顷。其中，二类城镇住宅用地面积为 7.57 公顷，城镇村道路用地面积为 1.24 公顷。

2. 中心城区详细规划编制单元 B-3 街区

中心城区详细规划编制单元 B-3 街区位于西峡路与香水街交叉口

西南角，规划街区总用地面积为 2.61 公顷。其中，中小学用地面积为 2.26 公顷，城镇村道路用地面积为 0.35 公顷。

3.中心城区详细规划编制单元 C-1 街区

中心城区详细规划编制单元 C-1 街区位于香水街与泾河大道交叉口东北角，规划总用地面积为 0.65 公顷，用地性质为幼儿园用地。

4.中心城区详细规划编制单元 C-2 街区

中心城区详细规划编制单元 C-2 街区位于香水街与荣盛路交叉口西北角，规划总用地面积为 3.0 公顷，其中，二类城镇住宅用地面积为 2.74 公顷，城镇村道路用地面积为 0.26 公顷。

5.中心城区详细规划编制单元 F-2 街区

中心城区详细规划编制单元 F-2 街区位于健康路与荣盛路交叉口西北角，规划总用地面积为 1.24 公顷，用地性质为商业用地。

6.大湾乡城镇单元 A-1 街区

大湾乡城镇单元 A-1 街区位于大湾乡六盘村与何堡村交界处，瓦何公路以北，规划总用地面积为 5.31 公顷，用地性质为工业用地。

五、控制指标

1.地块编号

规划 6 个街区编号以《泾源县国土空间总体规划(2021-2035 年)》划定的详细规划编制单元为基础，根据街区国土空间用地总体布局、道路等级及用地性质将 6 个规划街区用地划分为 7 个地块，并进行用

地编号。

2.地块细分与合并

依据《银川市城乡规划管理技术规定》(2019 版)要求，地块细分与合并需满足以下规定：

1.本规划所确定的细分地块界线，并不一定代表确实的用地红线范围，在地块详细规划设计和开发建设中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。

2.当多个地块合并开发时，允许其内部用地边界适当调整，但外部边界应与本规划地块划分线相一致。合并后地块开发总体控制应满足功能定位、开发总量、基础设施和绿地控制等相关要求。

3.当一个地块细分为多个用地开发时，允许其根据需要划分用地边界，但外部边界应与本规划地块划分线相一致。每个地块的开发都应满足规划地块的功能定位、开发强度和设施配置等方面的要求。地块可在土地出让时根据各自的具体情况进行细分或局部调整，满足开发建设的需要。

3.土地兼容性

依据自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023 版）》的通知（自然资办发〔2023〕47 号）要求，应加强土地复合利用。本规划确定的用地性质为地块的主导用地性质，对部分用地设置土地使用兼容性控制。

1.街区内的用地性质原则上经营性用地（居住、商业商贸等）可兼

容非经营性（教育科研、文化体育、医疗卫生、交通、市政和绿地等）用地。

2.居住用地中商业建筑面积占地块计容积率建筑面积的比例宜控制在10%以内，并应与社区配套服务设施集中设置。

3.在产业用地更新时鼓励配置一定比例的其他关联产业功能和配套设施，支持工业用地与公共服务、行政办公等用地混合兼容，促进产业转型升级和产业社区建设。

4.地块控制

4.1 高度控制

规划各街区内建筑物的高度除应符合国家及地方消防、安全、日照等要求外，还应同时符合以下的规定，并考虑相邻关系。

1)根据自治区党委办公厅人民政府办公厅印发《关于加强和改进节约集约用地管理的若干意见》要求，鼓励工业用地提容增效，工业用地不控制建筑限高。

2)规划各街区内高度控制应结合周边地块建设实际情况及周边建筑高度，整体建筑高度控制以多层为主。

4.2 退让距离

参照《银川市城乡规划管理技术规定》(2019版)要求，地块退让距离需满足以下规定：

1)住宅建筑退让南、北两侧用地边界距离原则为日照间距的一半以上，且住宅多层I类建筑不小于10米，多层II类建筑不小于15米；

2)住宅建筑退让东、西两侧用地边界的距离，多层不宜小于6米，高层不应小于10米，且必须符合消防相关规定；

3)建筑间距应同时满足日照间距和建筑后退用地边界距离，但因基地条件限制不能同时符合规定的，经与相邻地块产权人协议并经自然资源部门核准，在确保满足日照间距的条件下，可适当减少用地边界后退距离，但必须符合消防规定；

4)相邻地块的建筑退让距离需满足《城市居住区规划设计标准》GB50180、《建筑设计防火规范》GB 50016 及所在片区详细规划的要求，其周边地块受影响的住宅建筑有效日照时间不应少于大寒日3小时，且应同时满足日照分析和日照间距要求；

5)规划各街区建筑退让规划道路、绿化带最小距离详见街区图则。

4.3 容积率、建筑密度（建筑系数）

规划各街区内新建、改建、扩建工程的建筑容量控制指标（含建筑容积率和建筑密度）控制应结合实际情况及周边已建区域情况，保持街区整体建筑体量的协调性，6个街区内各地块建筑容量控制指标工业用地按下限控制，其他用地按上限控制。

表2. 规划各街区建筑容量控制指标

序号	单元编号	街区编号	地块编号	用地分类代码	用地性质	用地面积(hm ²)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)
1	中心城区详细规划编制单元	B-2	1#	070102	二类城镇住宅用地	7.57	1.2-1.5	30
2		B-3	1#	080403	中小学用地	2.26	0.6	25
3		C-1	1#	080404	幼儿园用地	0.65	0.8	30

4		C-2	1#	070102	二类城镇住宅用地	2.74	1.2-1.5	30
5		F-2	1#	0901	商业用地	0.82	0.7-1.0	20
6	大湾乡 城镇单 元	A-1	1#	1001	工业用地	3.28	≥0.7	≥35
7			2#	1001	工业用地	2.02	≥0.7	≥35

4.4 绿地率

规划各街区在新建、扩建、改建建设项目的用地范围内，绿地率应符合各类建设项目绿地率指标表规定。部分项目因特殊情况无法满足绿地率要求的可酌情考虑，具体以图则为准。

表3. 各类建设项目绿地率指标表

项目类别		绿地率(%)
公园绿地		≥70
居住区		≥30
医院、机关、团体等		≥20
商业		10-20
工业		≤20
市政设施	城市道路(道路红线内)	--
	给水、排水、供热与供电站(所)	15-20

4.5 机动车出入口及禁止开口路段

1)出入口不应设置在道路渐变段、道路转弯处、人行横道处、公共交通停靠站及（地下通道）桥隧引道处。主干路两侧一般不应设置吸引大量车流、人流的公共建筑物的出入口，允许加油加气站等公用设施开口，主次干路交叉口及其展宽段内严禁设置公共建筑和居住小区的出入口。

2)场地宜只开设一个机动车出入口（消防专用道除外），控制场地

出入口数量，当相邻道路为两条或两条以上时，则应向较低等级道路开口，不宜设置在主干路，并尽可能远离交叉口，相邻单位场地应尽可能共建机动车出入口通道。

3)在道路交叉口附近设置地块及建筑物出入口时，不应设置在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内（道路交叉口计算点为道路红线交叉点），距离主干路与主干路交叉口不应小于150米，主干路与次干路交叉口不应小于120米，主干路与支路交叉口不应小于70米。

4)受地形限制或交叉口无展宽段时，建设项目出入口与相邻交叉口和相邻出入口的距离应符合：在主干路上设置出入口，出入口距相邻交叉口和相邻出入口的距离不应小于100米；在次干路上设置出入口，出入口距相邻交叉口和相邻出入口的距离不应小于80米；在支路上设置出入口，出入口距相邻交叉口和相邻出入口的距离不应小于50米。

5)出入口与人行横道线最边缘线的距离不应小于5米；距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出入口不应小于20米；与公共交通站台边缘的距离不应小于15米。

6)民用建筑项目区在道路上设置的机动车出入口，单车道开口宽度不应大于5米，双车道开口宽度不应大于8米；有人行出入需求的可在两侧各增加1.5—2.0米的人行出入口。加油加气站机动车出入口宜分开放置，单车道开口宽度宜为5米，双车道开口宽度宜为10米。

7)入口管理设施（道闸）距离邻接道路缘石（道牙）的距离不应小于10米，交通流量较大的入口应设置单独的排队车场或结合道路设置

单独的排队车道。

8)厂区(工业建筑)在道路上设置机动车出入口,单向行驶出入口车行道宽度宜为5米至7米,双向行驶出入口车行道宽度宜为7米至12米,有特殊车辆通行的厂区(工业建筑)机动车出入口根据实际通行的车辆类型,确定所需要的出入口宽度。独立的消防车道净宽不应小于4米。

4.6 地块停车位设置

规划6个街区内的各类建筑应按照下表有关规定配建停车场。

表4. 建设项目配建停车场(库)配建指标表

类别	序号	建筑类别	指标单位	机动车	非机动车(含电动自行车)
住宅	1	二类住宅	车位/户	0.5	2
	2	三类住宅	车位/户	0.3	2
商业服务类	3	商业	车位/100 m ² 建筑面积	1	5
公共管理与公共服务类	4	办公	车位/100 m ² 建筑面积	1	1
	5	社区医院	车位/100 m ² 建筑面积	1	0.2
绿地与广场	6	公园、广场	车位/100 m ² 用地面积	0.1	0.2
交通	7	客运场站	辆/高峰每千位游客	10	--
工业	8	工业	辆(大型)/500 m ² 生产厂房面积	1	--

说明:

- 1)停车场用地面积:小型汽车25平方米/车位,非机动车(含电动自行车)1.5平方米/车位。
- 2)不足基本单位的项目,按基本指标配建,且只入不舍。
- 3)表中未列出的建筑类型,参考相近建筑类型的配建停车指标执行。

行。

4)地下、地面停车位配比要求:新建居住小区以地下停车配建为主,地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%(主要结合小区配套物业、商业等公建布局)。

5)根据自治区人民政府办公厅印发的《宁夏回族自治区电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》,新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件,社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10%。

6)社区医院含社区卫生服务中心、社区卫生服务站、诊所、社区医疗中心、体检中心等。

7)游园、广场用地面积大于等于10000平方米按照0.1车位/百平米用地面积配建停车泊位,10000平方米以下不得少于10个车位。

六、附件

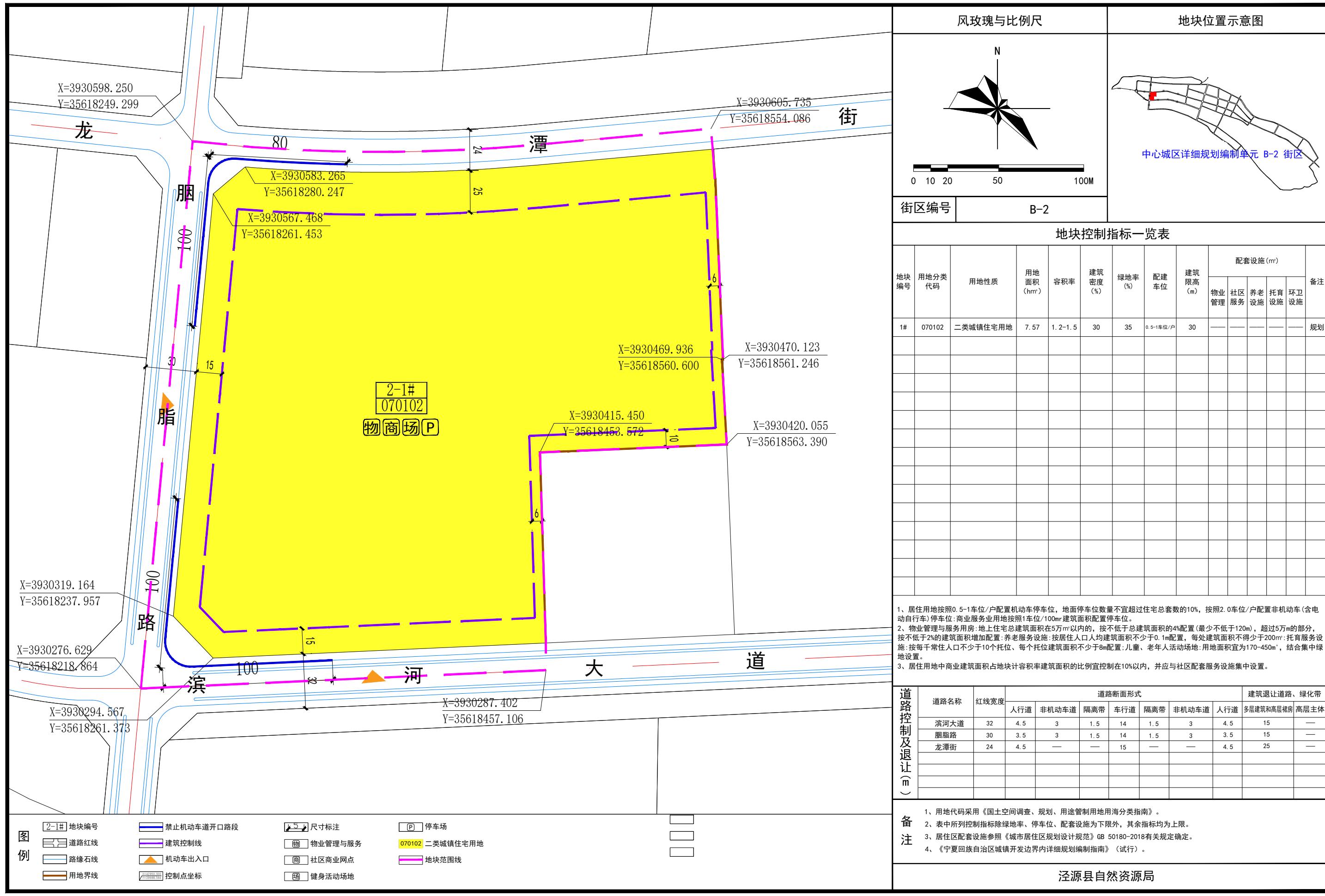
附件 1：地块控制指标一览表

序号	单元编号	街区编号	地块编号	用地分类代码	用地性质	用地面积(hm ²)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率(%)	配建车位	建筑限高(m)	备注
1	中心城区详细规划编制单元	B-2	1#	070102	二类城镇住宅用地	7.57	1.2-1.5	30	35	0.5-1个/户	30	规划
2		B-3	1#	080403	中小学用地	2.26	0.6	25	35	60 车位/100 名教师	18	规划
3		C-1	1#	080404	幼儿园用地	0.65	0.8	30	35	60 车位/100 名教师	15	规划
4		C-2	1#	070102	二类城镇住宅用地	2.74	1.2-1.5	30	35	0.5-1个/户	30	规划
5		F-2	1#	0901	商业用地	0.82	0.7-1.0	20	20	1 车位/100 m ² 建筑面积	12	规划
6	大湾乡城镇单元	A-1	1#	1001	工业用地	3.28	≥0.7	≥35	≤19	1 辆(大型)/500 m ² 生产厂房面积	30	规划
7			2#	1001	工业用地	2.02	≥0.7	≥35	≤19	1 辆(大型)/500 m ² 生产厂房面积	30	规划

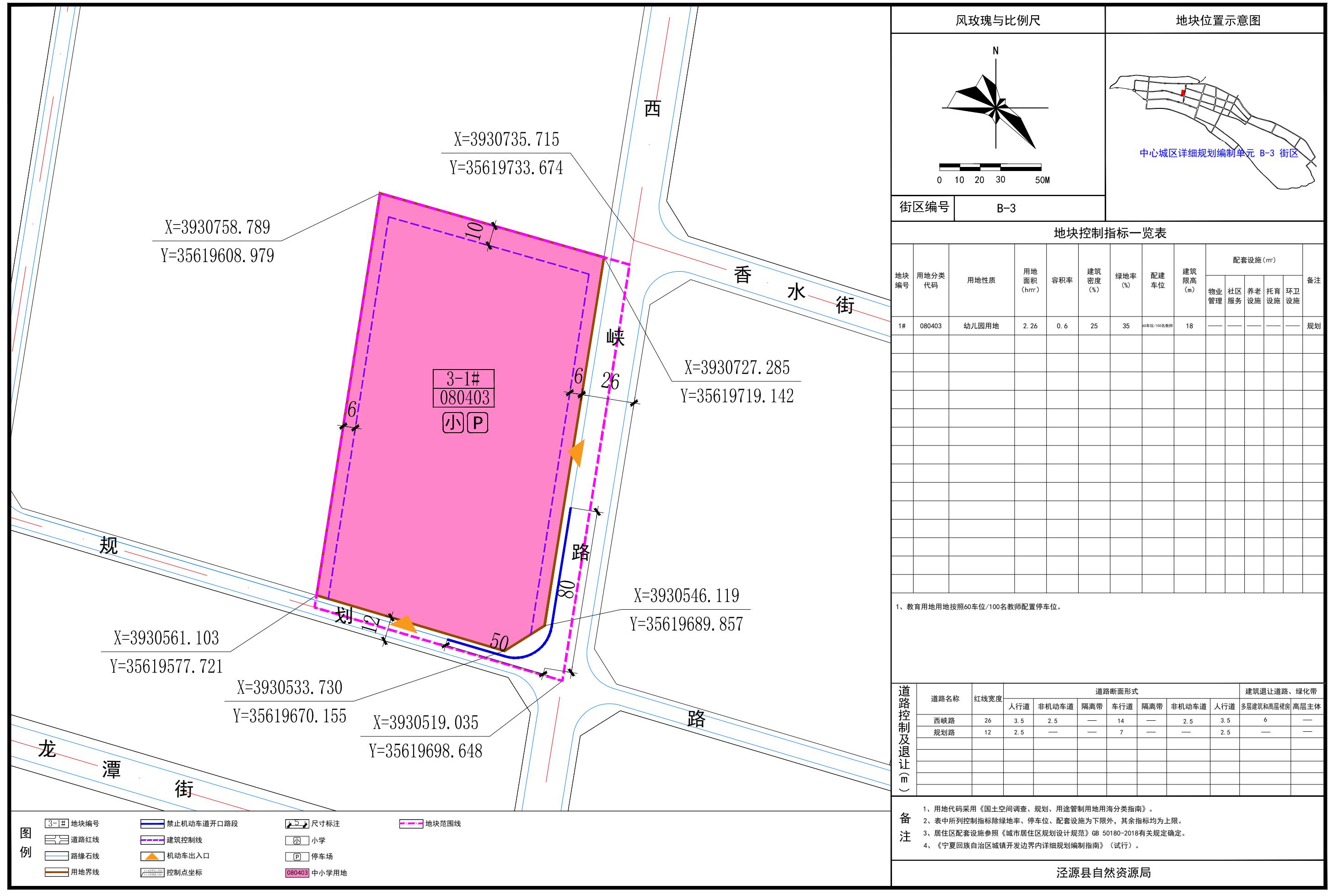
注：1. 本表所列地块面积为图量面积，土地出让以实测面积为准；2. 表格中工业用地规范性指标为建筑系数，即项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占项目总用地面积比例，参照自然资源部发布《工业项目建设用地控制指标》（2023年）、《宁夏工业项目建设用地控制指标》（2019年版）有关规定确定；3. 街区各地块建筑容量控制指标工业用地按下限控制，其他用地按上限控制；4. 以上方案为公示稿，项目实施以行政审批文件为准。

附件 2: 图则

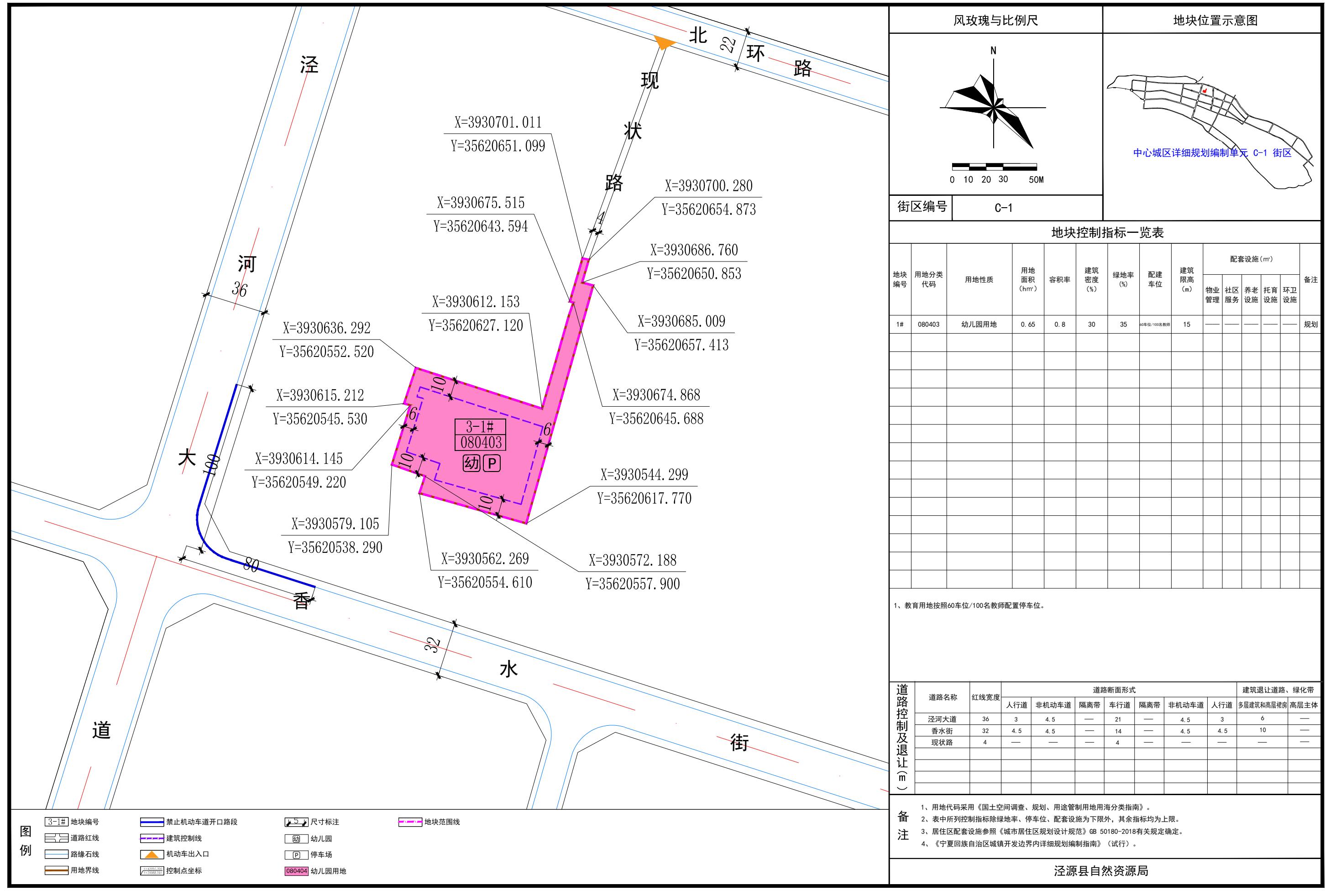
泾源县国土空间详细规划



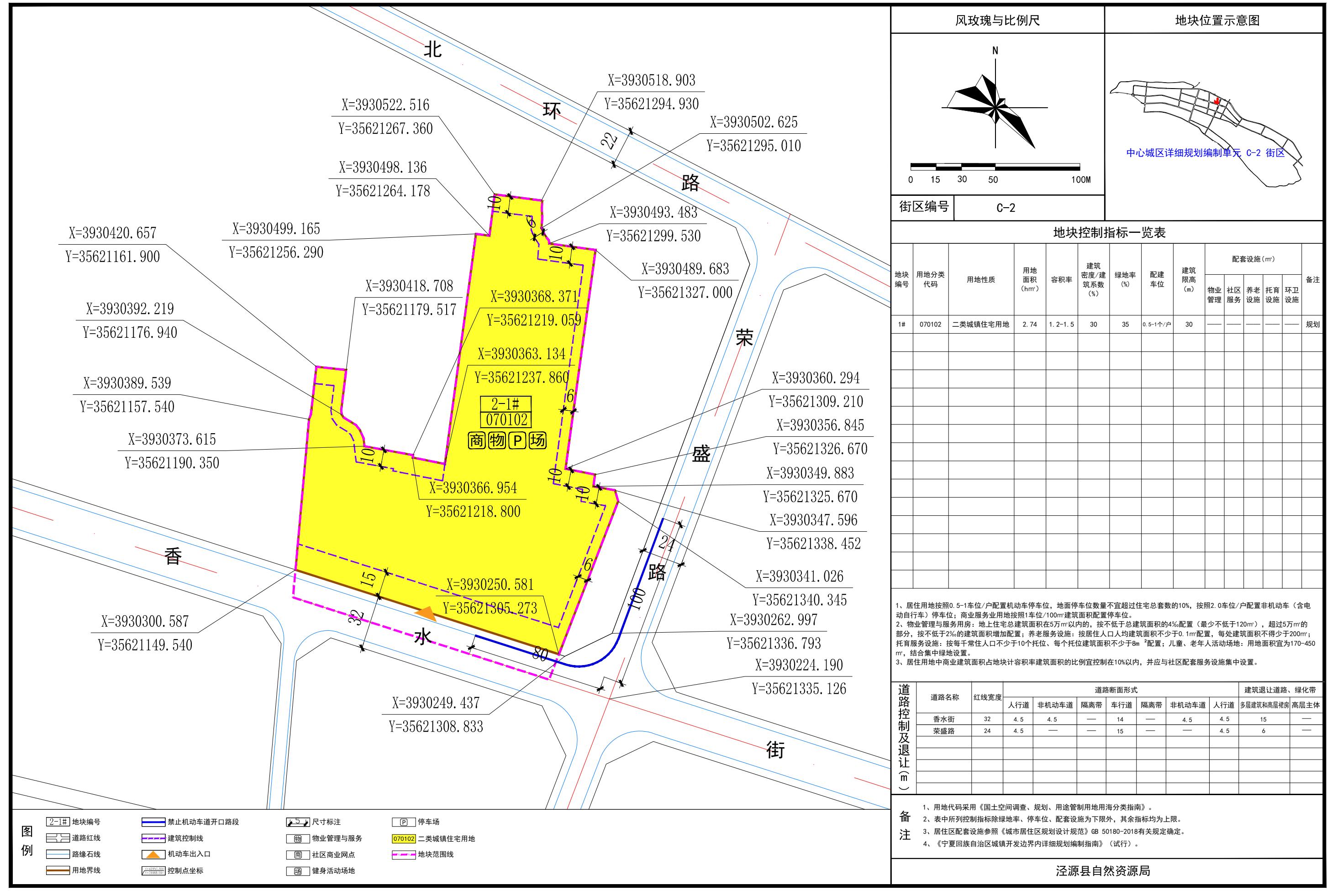
泾源县国土空间详细规划



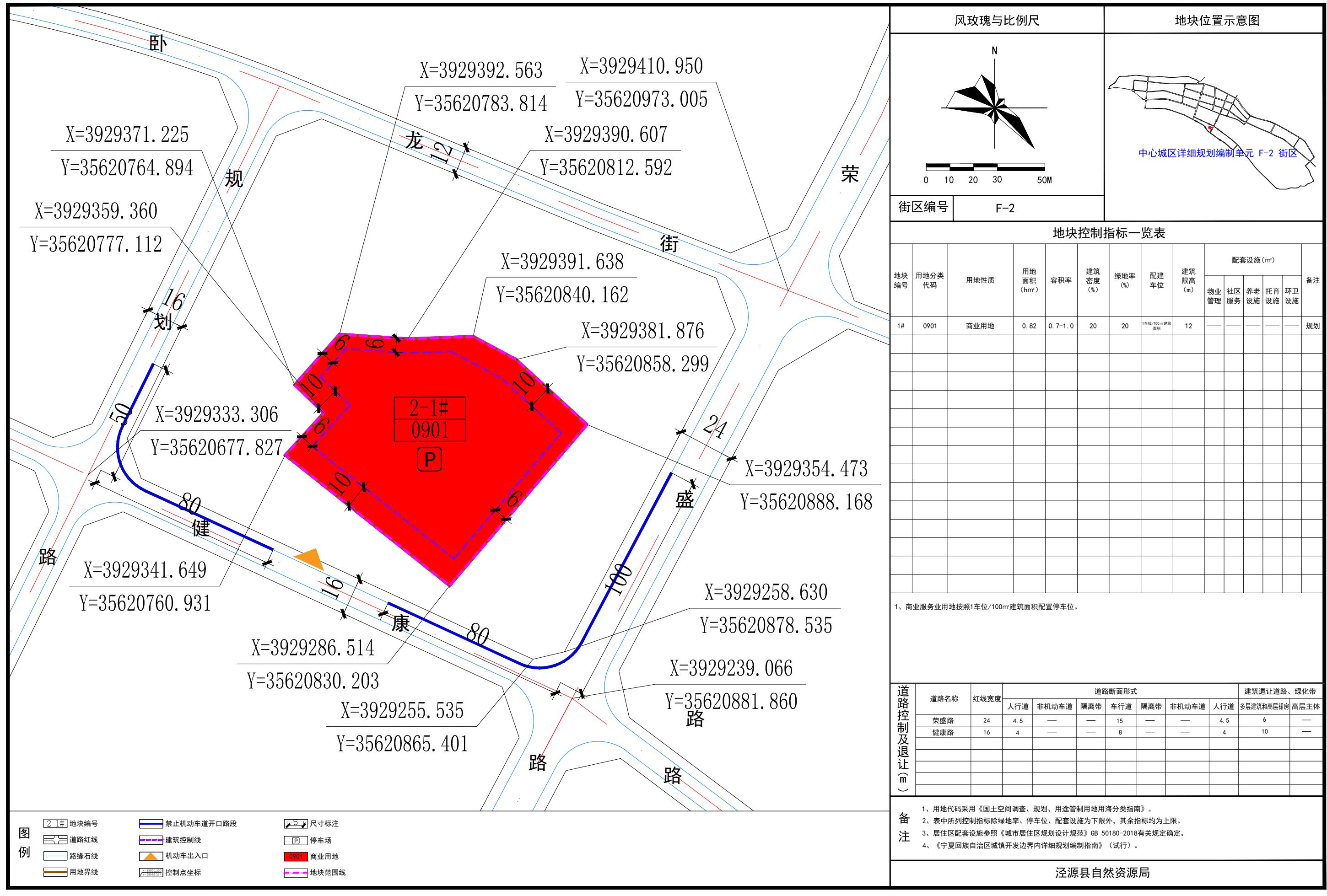
泾源县国土空间详细规划



泾源县国土空间详细规划



泾源县国土空间详细规划



泾源县国土空间详细规划

大湾乡城镇单元

