

盐池县盐州商贸城东侧地块（B-10-01） 控制性详细规划调整论证报告

盐池县自然资源局
宁夏建筑设计研究院有限公司
2024 年 3 月

项目名称：盐池县盐州商贸城东侧地块（B-10-01）控制性详细规划调整论证项目

项目委托方：盐池县自然资源局

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、工程咨询乙级。

证书编号：A164000035

董事长：张建中

总经理：尹 冰

主管院长：孙 波 高级工程师 注册城乡规划师

参编人员：

姓名	职称	专业	参与内容
孙 波	高级工程师 注册城乡规划师	城乡规划	审核
杨颖慧	高级工程师 注册城乡规划师	城乡规划	所审
甘 霖	注册城乡规划师	城乡规划	校对
黄 旺	注册城乡规划师	城乡规划	方案编制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91640000454001374Q

扫描二维码登录
“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 宁夏建筑设计研究院有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张建中

经营范围

许可项目：建设工程设计；建设工程勘察；建设工程施工；人防
工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测；测绘服务（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）一般项目
：工程管理服务；规划设计管理；工程造价咨询业务；工业工
程设计服务；消防技术服务；非居住房地产租赁（除许可业务
外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本 肆仟万圆整

成立日期 2003年06月10日

住所 宁夏银川市金凤区万寿路136号

登记机关

2023年 02月 10日



国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家
企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：宁自资规乙字23640001

证书等级：乙级

单位名称：宁夏建筑设计研究院有限公司

承担业务范围：镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；详细规划的编制；乡、村庄规划的编制；建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码：91640000454001374Q

有效期限：自 2023 年 08 月 14 日至 2028 年 08 月 14 日

发证机关



2023年08月14日



工 程 设 计 资 质 证 书

证书编号: A164000035

有效期: 至2025年03月16日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业名称: 宁夏建筑设计研究院有限公司

经济性质: 有限责任公司(自然人投资或控股)

资质等级: 市政行业(给水工程、排水工程、热力工程、道路工程)专业甲级; 建筑行业(建筑工程)甲级。

可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。*****



目录

- 一、 项目概况 1
- 二、 上位规划解读 8
- 三、 控规拟调整方案 16
- 四、 调整可行性分析 21
- 五、 调整必要性分析 24
- 六、 论证结论 25
- 七、 附件 26

一、项目概况

(一) 盐池县概况

盐池县位于陕甘宁蒙四省区七县（市、区、旗）交界地带，西与灵武市、同心县、红寺堡区连接，北与内蒙古鄂托克前旗相邻，东与陕西省定边县接壤，南与甘肃省环县毗邻，自古就有“西北门户灵夏肘腋”之称，是宁夏交通的东大门。

盐池县矿产资源丰富，煤、油、气、风、光五项全“能”，石膏、白云岩、石灰岩储量丰富。煤炭储量 81 亿吨；石油探明储量 2.5 亿吨，远景 4 亿吨；天然气探明储量 2008 亿立方，远景 4000 亿立方；石膏 4.5 亿立方；白云石 3.2 亿立方；石灰岩 6.56 亿吨。盐池也是宁夏唯一的一个牧区县，草地 32.16 万公顷，占比 49.08%，是滩羊、小杂粮的主产区。



图 1 宁夏战略规划结构图



图 2 盐池区域格局中发展区位图

2023 年盐池县户籍人口 17.30 万人，常住人口约 16.06 万人，城镇人口约 9.13 万人，县城人口约 7.9 万人。县城用地规模达 14.4 平方公里，已形成中部老城区、西部新城区、东部工业园区和北部物流园区的中心城区空间结构，县城各项公共服务设施逐渐完善。

(二) 拟调整地块现状概况

本项目拟调整的地块（B-10-01）位于盐池县老城区盐州商贸城东侧，东距盐州古城城墙约 350 米。地块东临福州南路，南至广惠西街，西邻富盐路，北至振远西街，用地总面积为 3.56 公顷（53.39 亩），现状有几处平房正在拆除，其他用地为空地。



图 3 项目区位图



图 4 地块现状照片 1



图 5 地块现状照片 2



图 6 地块现状照片 3

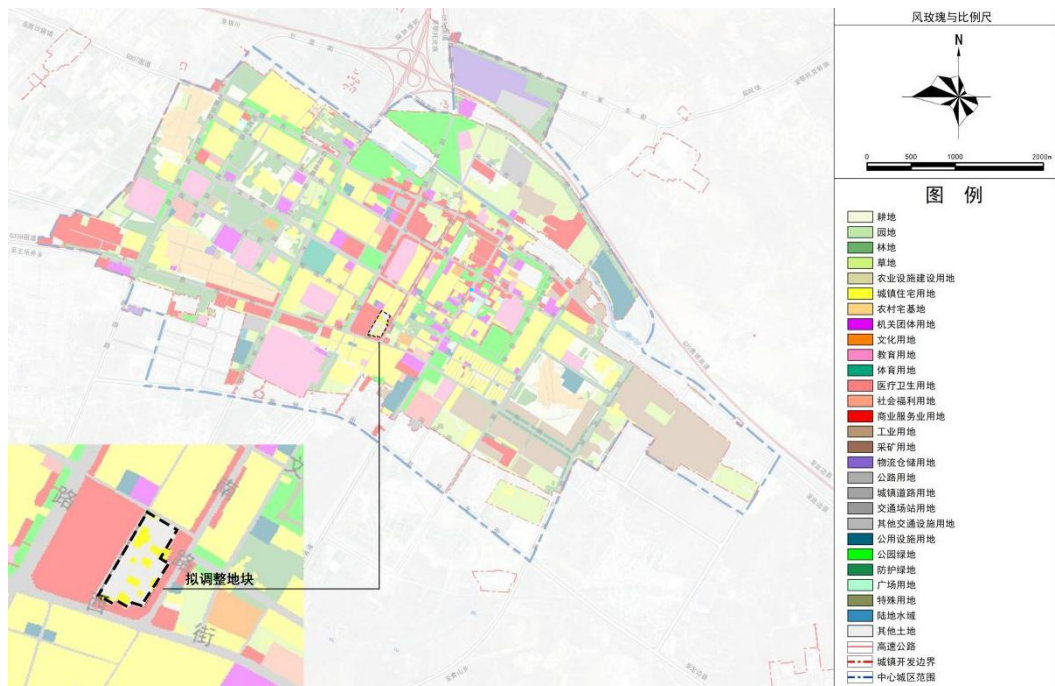


图7 中心城区国土空间用地现状图



图8 地块范围内现状住户分布图

(三) 拟调整地块周边建设情况

地块外围区域主要为居住、商业服务业、公共服务与公共管理设

施等用地。西邻盐州商贸城，东邻昌泰商业楼和福安商业楼，北侧邻近清秀苑，南侧与广惠街商业楼相邻。

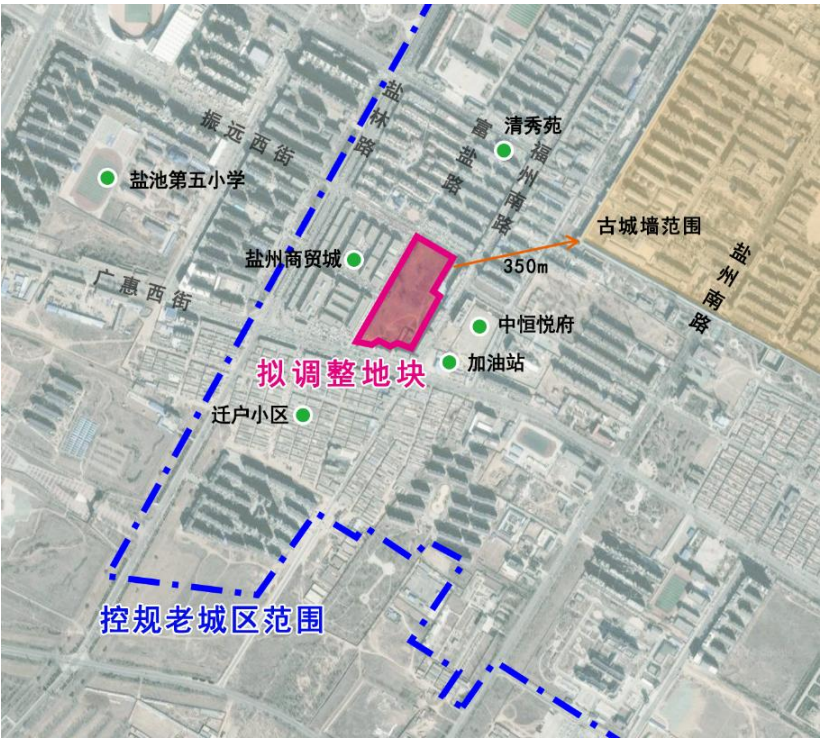


图 9 周边建设情况分析图



图 10 盐州商贸广场现状照片



图 11 加油站现状照片



图 12 迁户小区现状照片

(四) 拟调整地块周边交通现状

拟调整地块周边道路交通具体情况如下：地块东侧为福州南路，是城市南北向次干路，道路红线宽度为 18 米；地块南侧为广惠西街，是城市东西向主干路，道路红线宽度为 28 米；地块西侧为富盐路，是城市南北向支路，道路红线宽度为 16 米；地块北侧为振远西街，是城市东西向次干路，道路红线宽度为 15 米。

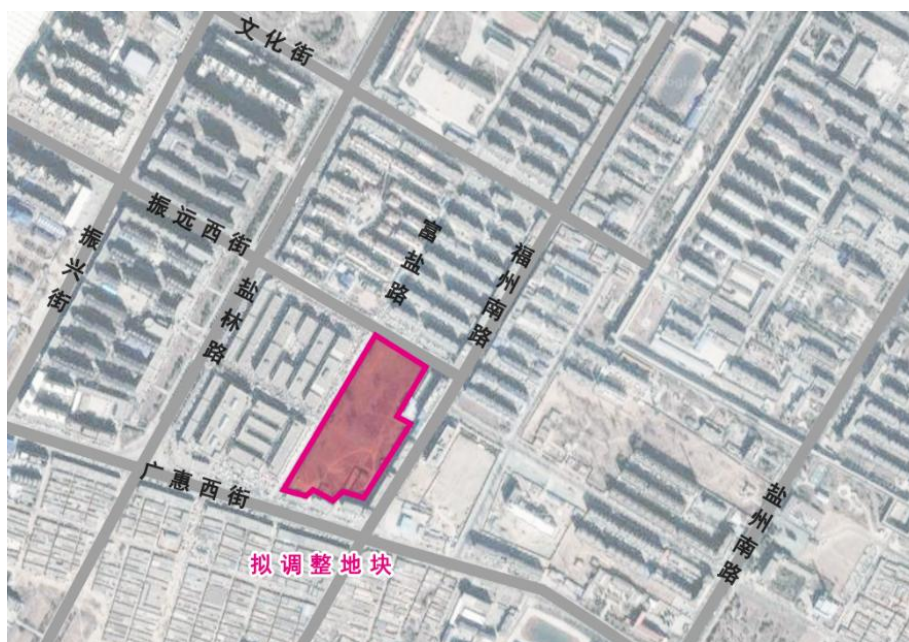


图 13 拟调整地块周边道路交通现状图

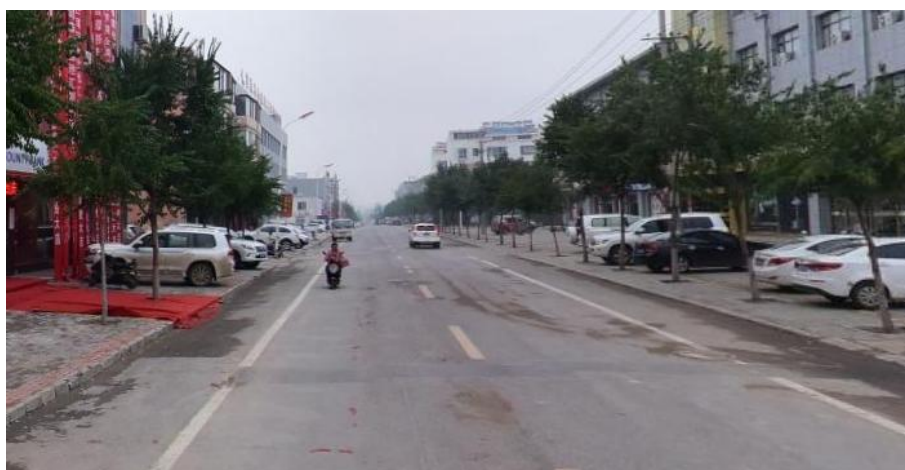


图 14 福州南路现状照片



图 15 广惠西街现状照片



图 16 富盐路现状照片



图 17 振远西街现状照片

二、上位规划解读

盐池县于 2020 年 4 月开始编制《盐池县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，现已通过审批。盐池县自然资源局于 2021 年组织编制了《盐池县老城区控制性详细规划及城市设计（2021-2035）》，统筹安排规划范围内的土地使用和各项建设，加强城市的规划管理，为城市开发建设提供法定依据。

(一) 《盐池县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

1. 中心城区空间结构：

规划中心城区构建“双心驱动、两轴延展、五区协同”的空间结构。

“双心驱动”即老城核心和新城核心 2 个城市公共中心，两大公共中心承载核心服务功能，统筹引领城市发展。

“两轴延展”即沿文化街的横向城市发展轴和沿盐州路的竖向城市发展轴，两条轴线纵横交织，筑起城市发展脊梁，串联城市重要节点，点轴联动引领城市发展。

“五区协同”即老城区、新区、生态文化旅游区、开发区和商贸物流区 5 个功能片区，五大片区协同发展，多元功能有机融合，老城区和新区不断完善生活服务配套，配好配足高等级公共服务设施，营造高品质公共空间，以城景融合实现高品质生活。

2. 中心城区规划分区

中心城区划分一级分区 2 个，分别为城镇发展区和乡村发展区；二级分区 9 个，分别为居住生活区、综合服务区、商业商务区、工业发展区、物流仓储区、绿地休闲区、交通枢纽区、战略预留区、村庄建设区。

居住生活区：该分区主要构成地类为城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地，可兼容地类为公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、公共设施用地、绿地与开敞空间用地。

老城区通过优化补齐生活服务配套设施、改善生活环境品质、营造活力街巷空间、彰显盐州古韵的文化魅力等策略，打造“青灰古韵、

宜居宜业”的传统风貌生活社区。

在中心城区国土空间规划分区中拟调整地块属于居住生活区。

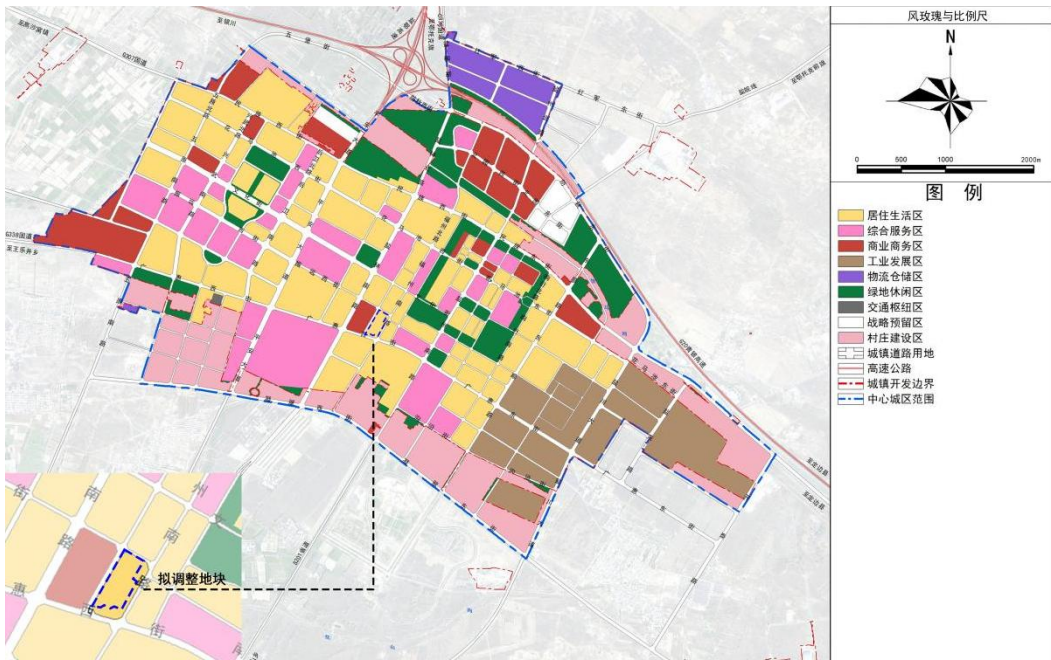


图 18 中心城区国土空间规划分区图

3. 中心城区用地布局

居住用地：规划居住用地面积约为 501.75 公顷，占城镇建设用地的 25.97%。主要分布在老城区和新区，通过构建 3 个 15 分钟社区生活圈、13 个 5~10 分钟社区生活圈，实现社区基本生活服务全覆盖，进一步完善配套服务功能，改善居民生活环境，提升居民生活品质。

商业服务业用地：规划商业服务业用地面积约为 209.56 公顷，占城镇建设用地的 10.84%。规划构建“两心五街”的商业网点体系。“两心”即新区和老城区 2 个商业中心，打造现代化时尚商业中心。“五街”即 5 条特色商业街（区），包括振远特色综合街区、芙蓉街特色旅游街区、盐州北路时尚购物一条街、滩羊美食文化一条街、福州路家居装潢一条街。

在中心城区土地使用规划中拟调整地块为城镇住宅用地。

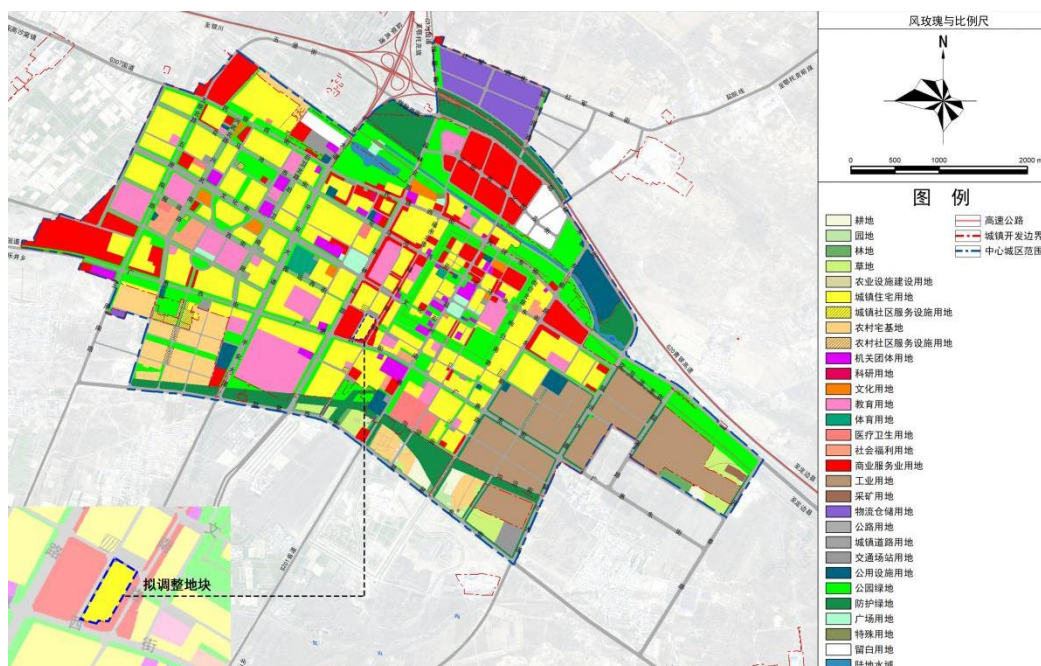


图 19 中心城区土地使用规划图

4. 城市天际线

塑造过渡柔和、起伏有致、富有韵律的城市天际线。严格保护盐州古城核心风貌保护区的天际轮廓线，控制古城墙内和环古城墙周边区域的建筑高度，凸显古城墙历史文化保护及历史城市的肌理轮廓。由老城区向新区等外围片区延展，逐渐实现城市天际线过渡，打造地标节点，彰显城市形象。

5. 建筑高度分区：

规划构建五级建筑高度控制体系，拟调整地块位于Ⅲ级高度区。

Ⅰ级高度区：建筑高度控制在 15 米以内；

Ⅱ级高度区：建筑高度控制在 24 米以内；

Ⅲ级高度区：建筑高度控制在 40 米以内；

Ⅳ级高度区：建筑高度控制在 60 米以内；

Ⅴ级高度区：建筑高度控制在 100 米以内。

6. 拟调整地块相关内容汇总

拟调整地块位于规划中心城区的“双心驱动、两轴延展、五区协同”空间结构中“五区协同”的老城区，在规划分区中属于居住生活区，在建筑高度分区中属于Ⅲ级高度区，建筑高度控制在40米以内，规划用地性质为城镇住宅用地。

(二) 《盐池县老城区控制性详细规划及城市设计 (2021-2035)》

1. 规划范围

规划范围为东至东顺路、西至盐林路、南至凝翠街、北至北环路，总用地面积6.3平方公里。

2. 划目标定位

以古城文化和传统风貌为突出特色，打造成地域特色突出、公共服务水平完善和美丽宜居的人文活力生态区。

3. 规划结构：“一核一轴一环三区”。

“一核”指老城记忆核，集中了市政广场、行政办公、商业、文化、管理等功能的综合性公共中心，位于老城区中心。

“一轴”指发展引导轴，串联老城三大发展分区，引导城市开发脉络，强化空间发展格局的城市发展轴线。

“一环”指古道漫步环，是依托环城绿带，融合文化展示、生活服务、历史体验、健身休闲等多元功能的公园绿环。

“三区”指古城内的人文体验区、古城外的生态宜居区和北部的商贸市场区。

拟调整地块位于规划结构中的生态宜居区。



图 20 控规规划结构图

4. 居住用地规划控制

规划居住用地面积 198.20 公顷，占城市建设用地的 31.60%。其中，住宅用地面积 145.92 公顷，占城市建设用地的 23.27%，主要分布在基地中部和南部；服务设施用地面积 7.41 公顷，占城市建设用地的 1.18%；商住用地面积 44.87 公顷，占城市建设用地的 7.15%。

5. 商业服务业设施规划控制

商业服务业设施数量按照“城市级—社区级”二级体系配置。

规划商业服务业设施用地面积 102.87 公顷，占城市建设用地的 16.40%。其中，商业用地面积 74.09 公顷，占规划区建设用地的 11.81%；商务用地面积 1.20 公顷，占城市建设用地的 0.19%；娱乐康体用地用地面积为 23.48 公顷，占城市建设用地的 3.74%；公用设施营业网点用地面积为 4.11 公顷，占城市建设用地的 0.66%。

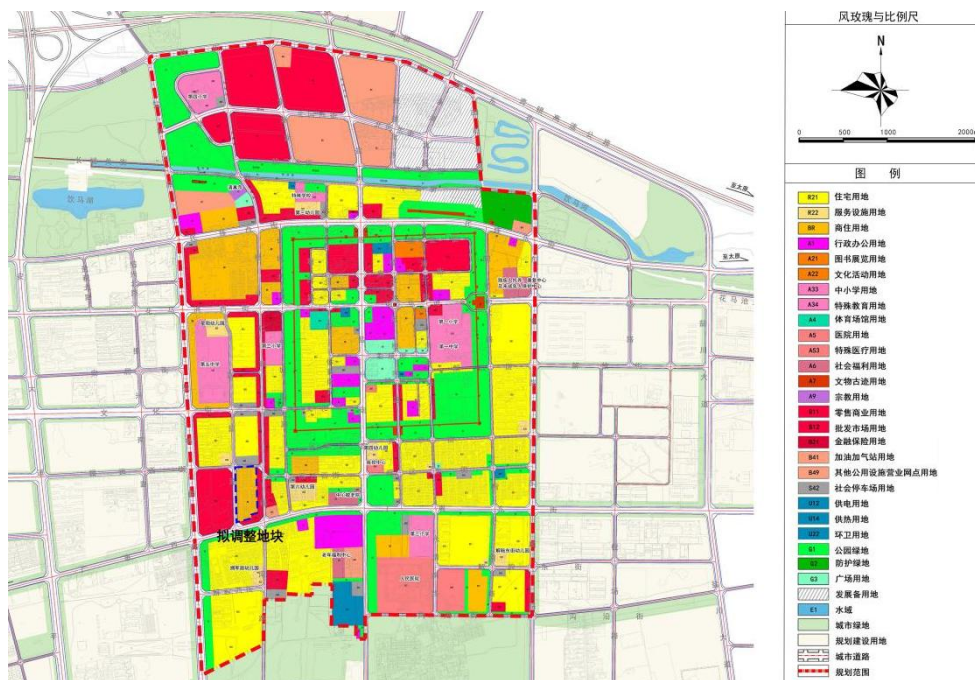


图 21 控规土地使用规划图

6. 建筑高度控制

规划分为五类建筑高度分区,拟调整地块位于限高 35 米的分区。

限高 6 米: 绿地公园内限制建筑开发, 服务性建筑高度控制在 6 米以内;

限高 12 米: 古城内的离古城墙临近的建筑片区高度控制在 12 米以内;

限高 18 米: 古城内的离古城墙距离较远的建筑高度适当放宽, 控制在 18 米以内;

限高 24 米: 古城内的离古城墙距离较远的核心节点处建筑, 古城外广惠街以北、福州路以西、长城关以北区域的建筑高度控制在 24 米以内;

限高 35 米: 福州路以西、民族西街以南、广惠街以南区域的建筑高度控制在 35 米以内。

限高 40 米: 古城外的饮马北路以北、广惠街以南区域的建筑高

度控制在 40 米以内。



图 22 控规开发高度控制图

7. 拟调整地块相关内容汇总

拟调整地块 B-10-01 用地性质为商住用地，控制指标为：容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高 $\leq 30\text{m}$ ，道路开口方向 WN，机动车位 ≥ 301 辆。

拟调整地块分图指标如下表：

表 1 拟调整地块控规指标表

地块编号	地块性质	性质名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	道路开口方向	机动车位 (辆)	建设动态
B-10-01	BR	商住用地	≤ 1.8	≤ 50	≥ 35	≤ 30	WN	≥ 301	新建

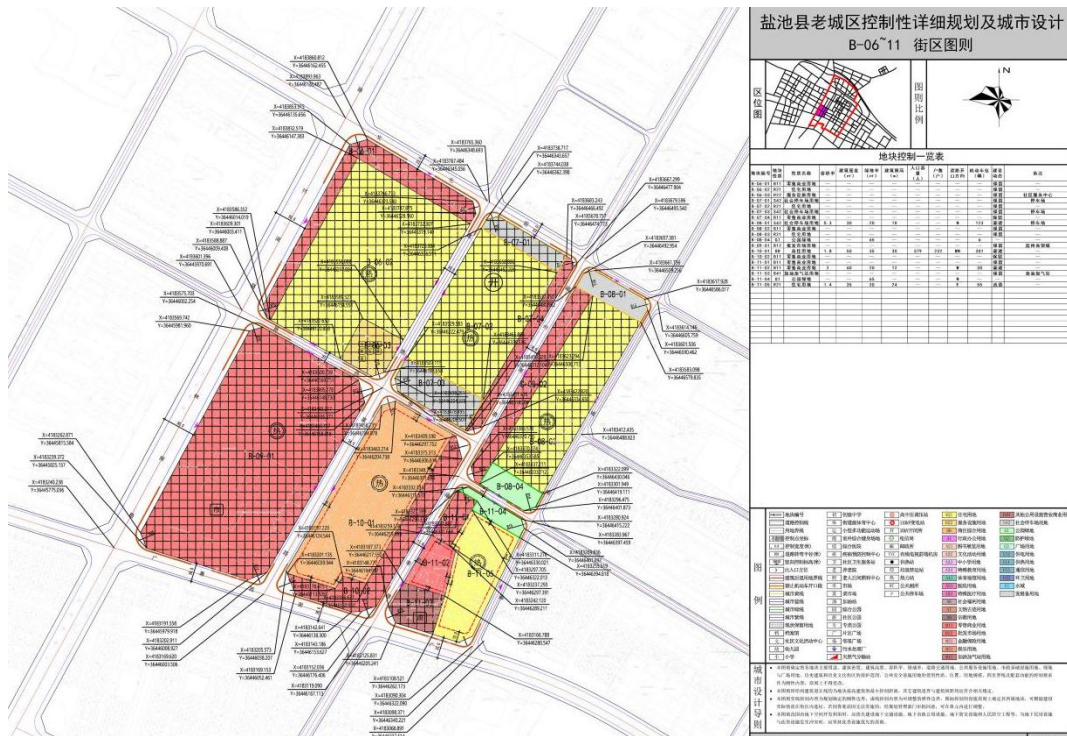


图 23 控规 B06-B11 街区图则

三、控规拟调整方案

(一) 调整原则

1. 尊重上位规划的原则

控规修改应符合《盐池县国土空间总体规划（2021-2035 年）》提出的规划原则，应当衔接国土空间总体规划，同时与其他相关规划相协调。

2. 保证城市公共安全的原则

控规修改应以合理安排城市公共安全基础设施为前提，确保城市公共安全。

3. 协调发展的原则

合理配置社会资源，化解社会矛盾，倡导社会公平。

4. 多方优化的原则

综合考虑其建设过程及建成后可能对经济发展、城市交通、公共风貌等方面产生的影响，以实现经济、社会、环境综合效益的最优化。

(二) 调整依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (3) 《城市规划编制办法》（2005 年 12 月）；
- (4) 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修正）
- (5) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017 年修订）
- (6) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010 年 12 月）；
- (7) 《建设用地容积率管理办法》（2021 年 2 月 17 日）；
- (8) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (9) 《城市居住区规划设计标准》（GB50188-2018）；
- (10) 《城市紫线管理办法》（2004 年）
- (11) 《宁夏回族自治区土地管理条例》（2022 年修正）；
- (12) 《宁夏回族自治区实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》
（2021 年修订）
- (13) 《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》
（建科〔2023〕30 号）；

- (14)《盐池县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- (15)《盐池县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (16)《盐池县老城区控制性详细规划及城市设计（2021-2035）》；
- (17)《宁夏回族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》；
- (18)国家、地方其它相关法律、法规以及基础资料。

(三) B-10-01 地块设计方案一

1. 方案概况

总规划用地面积 **34567.74 平方米（51.85 亩）**，规划地上总建筑面积 **62049.1 平方米**。其中住宅建筑面积 **43434.4 平方米**，商业建筑面积 **18614.7 平方米**。整个小区由八栋 **9 层住宅**、三栋 **9 层商业综合体**和西侧一、二层商网组成。建筑高度最高为 **30.0 米**，容积率为 **1.795**。

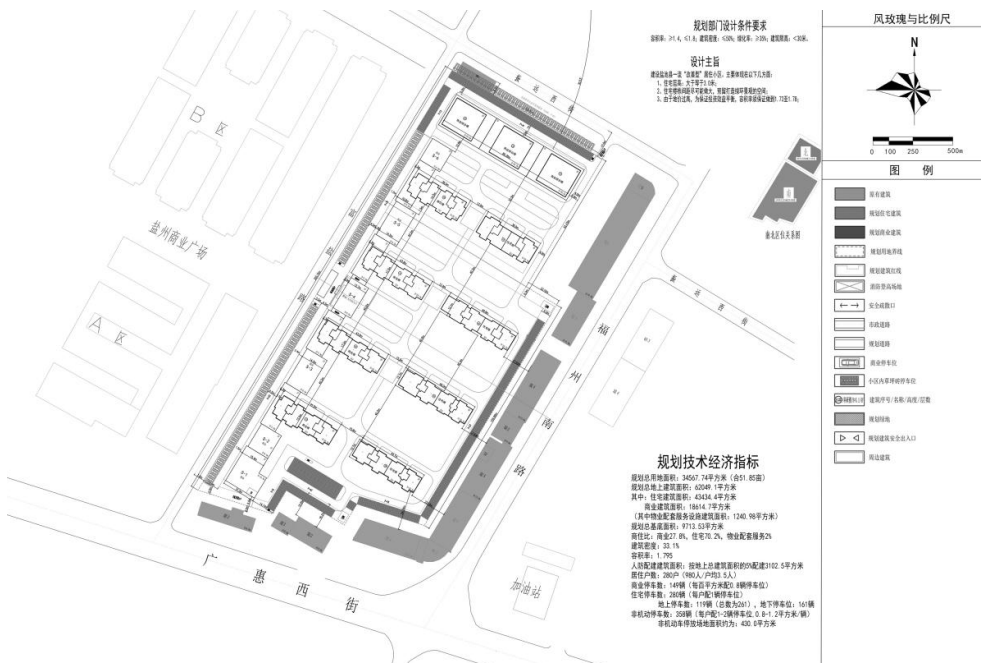


图 24 方案一总平面图

2. 方案特点

该方案除沿街商网外所有建筑均为 9 层，建筑高度缺少变化，为了实现容积率 1.795，用地北侧布局 9 层商业综合体，商住比大且此类产品未来市场风险较大。

(四) B-10-01 地块设计方案二

1. 方案概况

总规划用地面积 34567.74 平方米（51.85 亩），规划地上总建筑面积 60839 平方米。其中住宅建筑面积 55070 平方米，商业建筑面积 5770 平方米。整个小区由一栋 3 层住宅、二栋 10 层住宅、八栋 11 层住宅和西侧一、二底层商业组成。建筑高度最高为 34.9 米，容积率为 1.77。

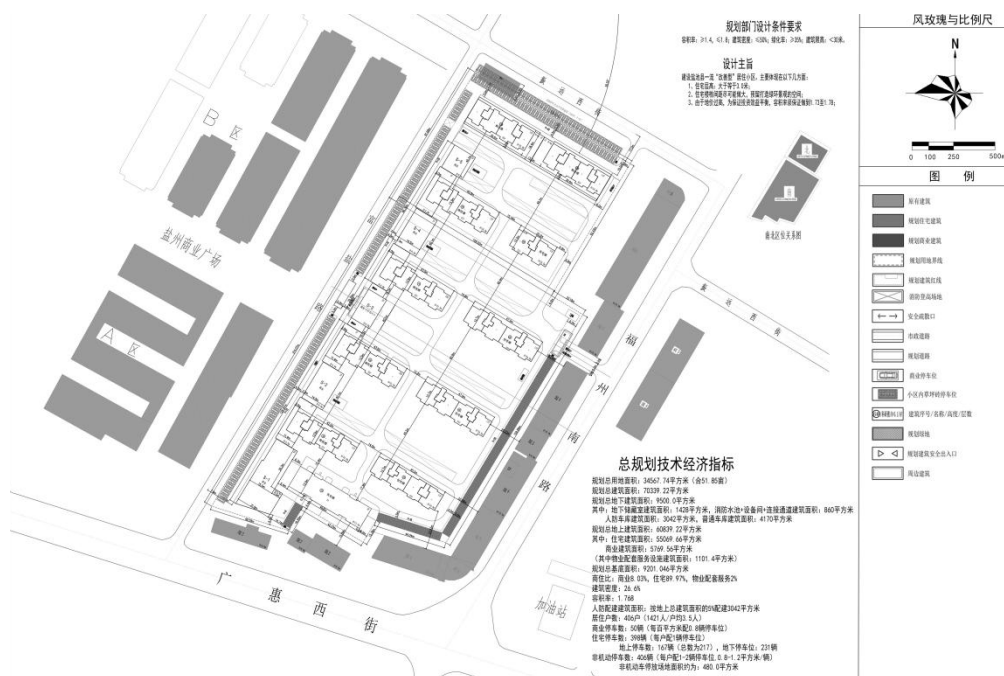


图 25 方案二总平面图



图 26 方案二鸟瞰图

2. 方案特点

该方案建筑高度变化合理，城市界面空间较丰富，布置沿街一、二层商网，商住比较低且与西侧盐州商贸城互动发展，住宅建筑层高做到 3.0 米保障居住空间舒适性，地块的容积率为 1.77 且相对方案一较低。

(五) 调整内容

通过对 B-10-01 地块的设计方案对比论证，采用方案二建筑高度更为合理，城市界面空间更丰富，商住比更低，更符合城市发展的需要，因此本次控规针对 B-10-01 地块进行以下调整：

将 B-10-01 地块建筑限高从 $\leq 30\text{m}$ 调整为 $\leq 35\text{m}$ 。

四、调整可行性分析

(一) 法律法规可行性分析

《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条提出“修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。

规划调整后符合上位规划要求。本项目地块 **B-10-01** 的建筑限高调整后既符合《盐池县国土空间总体规划（2021-2035 年）》中建筑高度分区的要求，也符合《盐池县老城区控制性详细规划及城市设计（2021-2035）》中建筑高度控制分区的要求。

(二) 技术规范可行性分析

规划调整后符合《城市居住区规划设计标准》（GB50188-2018）要求。规划调整后，本项目地块的限高符合《城市居住区规划设计标准》（GB50188-2018）中建筑高度要求。因为盐池县属于Ⅱ类建筑气候区，本项目拟调整地块 **B-10-01** 的容积率为 **1.8**，规划将限高调整为不大于 **35** 米满足居住街坊的用地与建筑控制指标中容积率与住宅建筑高度控制最大值。详细指标见下表。

表 2 居住街坊的用地与建筑控制指标

建筑气候区划	住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值(%)	绿地率最小值(%)	住宅建筑高度控制最大值(m)	人均住宅用地面积最大值(m ² /人)
I、VII	低层(1层~3层)	1.0	35	30	18	36
	多层Ⅰ类(4层~6层)	1.1~1.4	28	30	27	32
	多层Ⅱ类(7层~9层)	1.5~1.7	25	30	36	22
	高层Ⅰ类(10层~18层)	1.8~2.4	20	35	54	19
	高层Ⅱ类(19层~26层)	2.5~2.8	20	35	80	13
II、VI	低层(1层~3层)	1.0~1.1	40	28	18	36
	多层Ⅰ类(4层~6层)	1.2~1.5	30	30	27	30
	多层Ⅱ类(7层~9层)	1.6~1.9	28	30	36	21
	高层Ⅰ类(10层~18层)	2.0~2.6	20	35	54	17
	高层Ⅱ类(19层~26层)	2.7~2.9	20	35	80	13
III、IV、V	低层(1层~3层)	1.0~1.2	43	25	18	36
	多层Ⅰ类(4层~6层)	1.3~1.6	32	30	27	27
	多层Ⅱ类(7层~9层)	1.7~2.1	30	30	36	20
	高层Ⅰ类(10层~18层)	2.2~2.8	22	35	54	16
	高层Ⅱ类(19层~26层)	2.9~3.1	22	35	80	12

注：1 住宅用地容积率是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施地上建筑面积之和与住宅用地总面积的比值；

2 建筑密度是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施建筑基底面积与该居住街坊用地面积的比率(%)；

3 绿地率是居住街坊内绿地面积之和与该居住街坊用地面积的比率(%)。

(三) 交通影响可行性分析

地块所处为城市建成区，地块周边城市路网已建成且级配合理，规划调整后，周边道路交通承载力满足需求。

(四) 配套设施可行性分析

地块周边城市给水、电力、电信、燃气、排水等各项市政基础设施均为近年来新建，市政基础设施供给能力满足地块开发建设需求，本次调整对各类配套设施供给负荷无影响。

(五) 古城风貌影响分析

依据上位规划，县城城墙内外 25 米以内为文物古迹控制带，文物古迹控制带范围外 100 米为景观协调区，本项目地块位于文物古迹控制带范围外 350 米，现状长兴府小区距离盐州古城城墙西 340 米，建筑高度为 35 米，世纪商业广场距离城墙 680 米，建筑高度 95-100 米。

规划调整后，本项目地块建筑高度符合片区建筑组群高度变化，形成“成组成团、疏密有致、丰富有序”的城市天际线景观，有助于提升城市空间效果。



图 27 项目与城墙范围区域平面关系图



图 28 古城墙西侧城市建筑高度分析图

五、调整必要性分析

(一) 推动高质量城市更新的需求

根据《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》第七条，提高建设用地利用效率。合理确定城市用地规模和开发边界，强化城市建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标整体控制，提高区域平均容积率，优化城市内部用地结构，促进城市紧凑发展，提高城市土地综合承载能力。

盘活存量建设用地，提高土地利用效益的需求。本地块已闲置多年，通过地块的集约高效的开发利用，能够增强城市活力，改善城市住区环境，完善城市功能，提升城市竞争力，推动城市高质量更新发展。

(二) 提供高品质居住社区的需要

本项目地块位于城市老城区,各项设施配套齐全,交通条件便利,居住环境和商业配套优势明显,满足居民生活环境品质提升的需求,本地块未来致力于打造高品质住宅社区,提升片区的城市品质。

(三) 提高土地开发社会效益的需要

本项目地块建筑限高合理的调整,相较原规划设计条件能设计符合盐池市场需要的住宅产品,对于盘活城市存量建设用地,提高土地使用权益,带动政府财政收入的同时,增加社会固定资产投资;项目开发建设能提升县城南部商业聚集效应,是补齐城市功能、改善居住生活环境、促进城市健康发展的需要。

六、论证结论

(一) 结论

综上所述,本项目地块建筑限高的调整符合盐池城市发展,符合国家土地管理政策,有利于促进城市健康、有序发展,同时发挥土地使用效益。因此,本项目 B-10-01 地块建筑限高从 $\leq 30\text{m}$ 调整为 $\leq 35\text{m}$ 是必要且可行的。

七、附件

(一) 专家评审意见及答复

签到册

项目名称：盐池县盐州商贸城东侧地块（B-10-01）控制性详细规划调整论证报告

姓 名	单 位	联系方式	备注
潘东来	银川市城市规划设计院	13037968120	
张 平	宁夏大学	13895099866	
李 强	银川市城市规划设计院	18295081295	

盐池县盐州商贸城东侧地块（B-10-01）

控制性详细规划调整论证报告

项目评审意见

2024年03月27日，由盐池县自然资源局邀请相关专家在银川市组织召开《盐池县盐州商贸城东侧地块（B-10-01）控制性详细规划调整论证报告》评审会。经专家组评审，认为该报告内容基本完整，编制深度符合相关规范要求，原则同意该报告通过评审，由设计院根据以下修改意见进行修改完善：

- 1、建议补充历史文化名城保护相关内容；
- 2、北侧用地界线纳入本地块统一考虑；
- 3、地块设计进行多方案比较。

专家组组长签字：张峰

专家签字：满庆芳，李鹏

2024年03月27日

项目评审会专家意见表

项目名称：盐池县盐州商贸城东侧地块（B-10-01）控制性详细规划调整论证报告

姓 名	张和平	单 位	宁夏大学
职 务	教授	联系电话	13895099866

评审意见：

1. 建议补充历史文化名城保护规划之依据。

2. 方案2可行性较高，建议方案2中3层住宅和10层住宅考虑11层，以增加住宅间距，提高建筑的经济性。

报告编制内容完整，原则同意本调整方案。

签字：张和平

2024年3月27日

项目评审会专家意见表

项目名称：盐池县盐州商贸城东侧地块（B-10-01）控制性详细规划调整论证报告

姓 名	潘天荣	单 位	银川市城市规划设计研究院
职 务	副总规划师	联系电话	130 37968120

评审意见：

一、本论证报告结构合理，内容完整，调查依据、理由充分、充分，提出的调整方案合理，原则同意该调整报告。

二、对报告的建议：

1. 建议增加盐池县城市保护规划对周边建筑限高的相关内容。
2. 建议将地块北侧空地统一纳入该地块统一考虑。

签字：潘天荣

2024年3月27日

项目评审会专家意见表

项目名称：盐池县盐州商贸城东侧地块（B-10-01）控制性详细规划调整论证报告

姓 名	李阳斌	单 位	银川市城市规划院
职 务	副院长	联系电话	18295081295

评审意见：

1. 原则同意该论证报告；
2. 再优化12个方案，规避北方地区拟建建筑物夹角过大问题；
3. 北侧、西侧留足小区出入口位置；
4. 北侧用地边界考虑与道路红线之间的衔接时，充分发挥土地的经济价值。

签字：李阳斌

2024年3月27日

评审意见的答复和说明

我院在收到评审意见后，对每条意见进行认真研究，逐条进行了修改落实，做到所有意见全部落实，并进行说明。

1、建议补充历史文化名城保护相关内容。

答复说明：采纳该意见，在上位规划解读和对古城风貌影响分析中增加相应文字描述，在调整依据中增加《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》等相关法律法规依据，详见相关章节。

2、北侧用地界线纳入本地块统一考虑

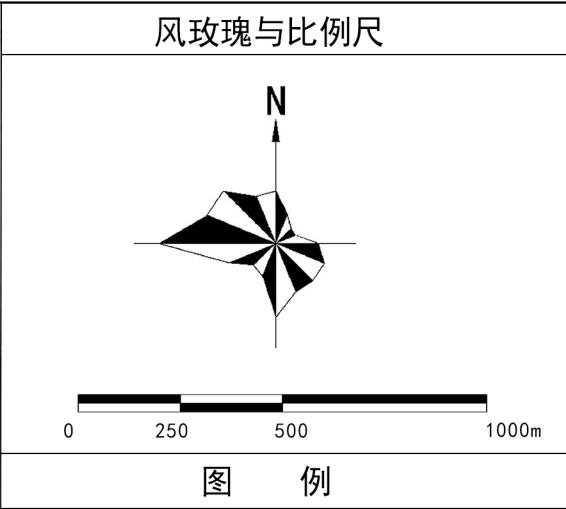
答复说明：采纳该意见，地块北侧界线纳入本地块，详见地块图则。

3、地块设计进行多方案比较。

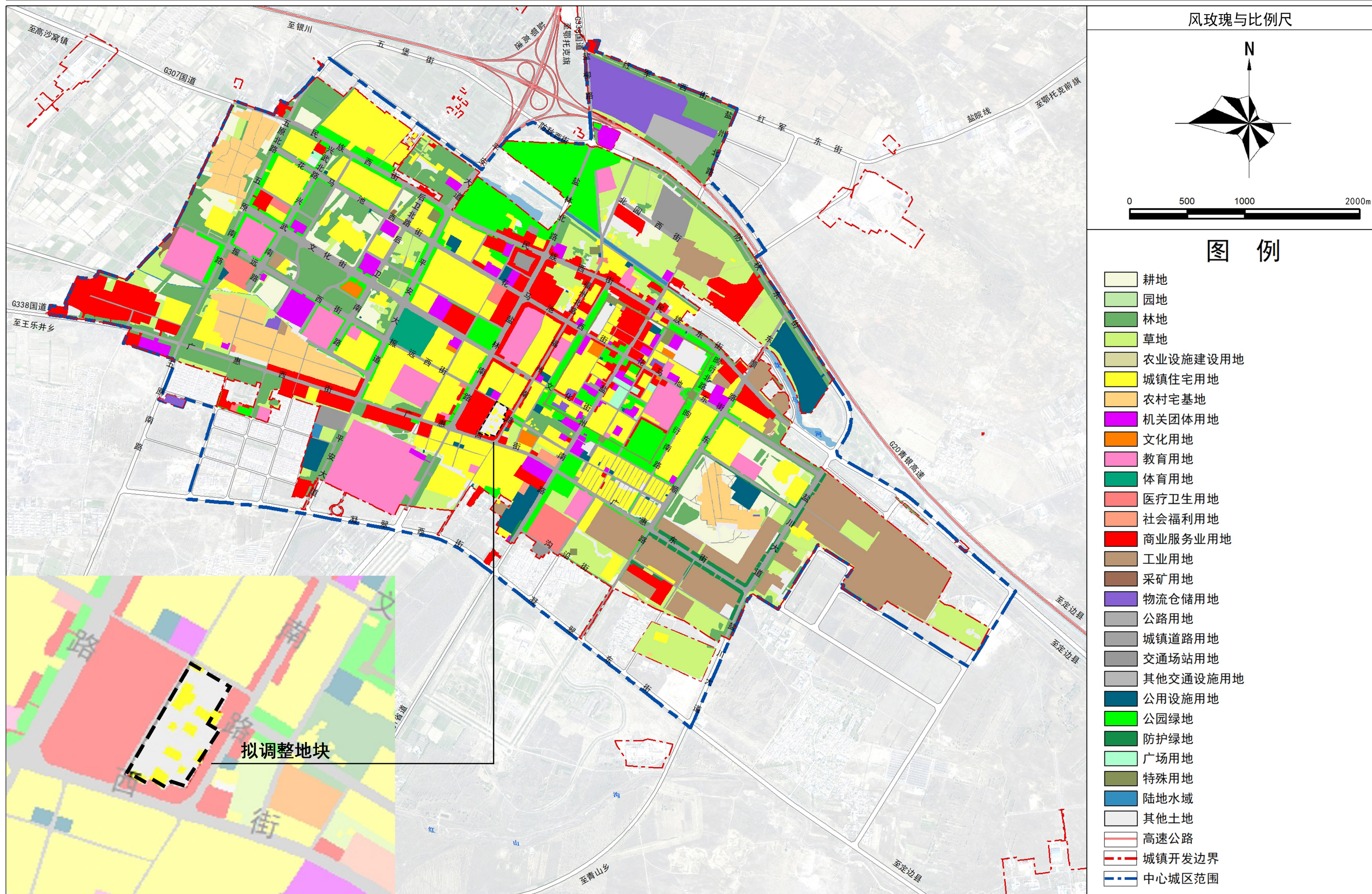
答复说明：采纳该意见，地块设计方案分为方案一和方案二，并对方案进行分析论证，详见相关章节。

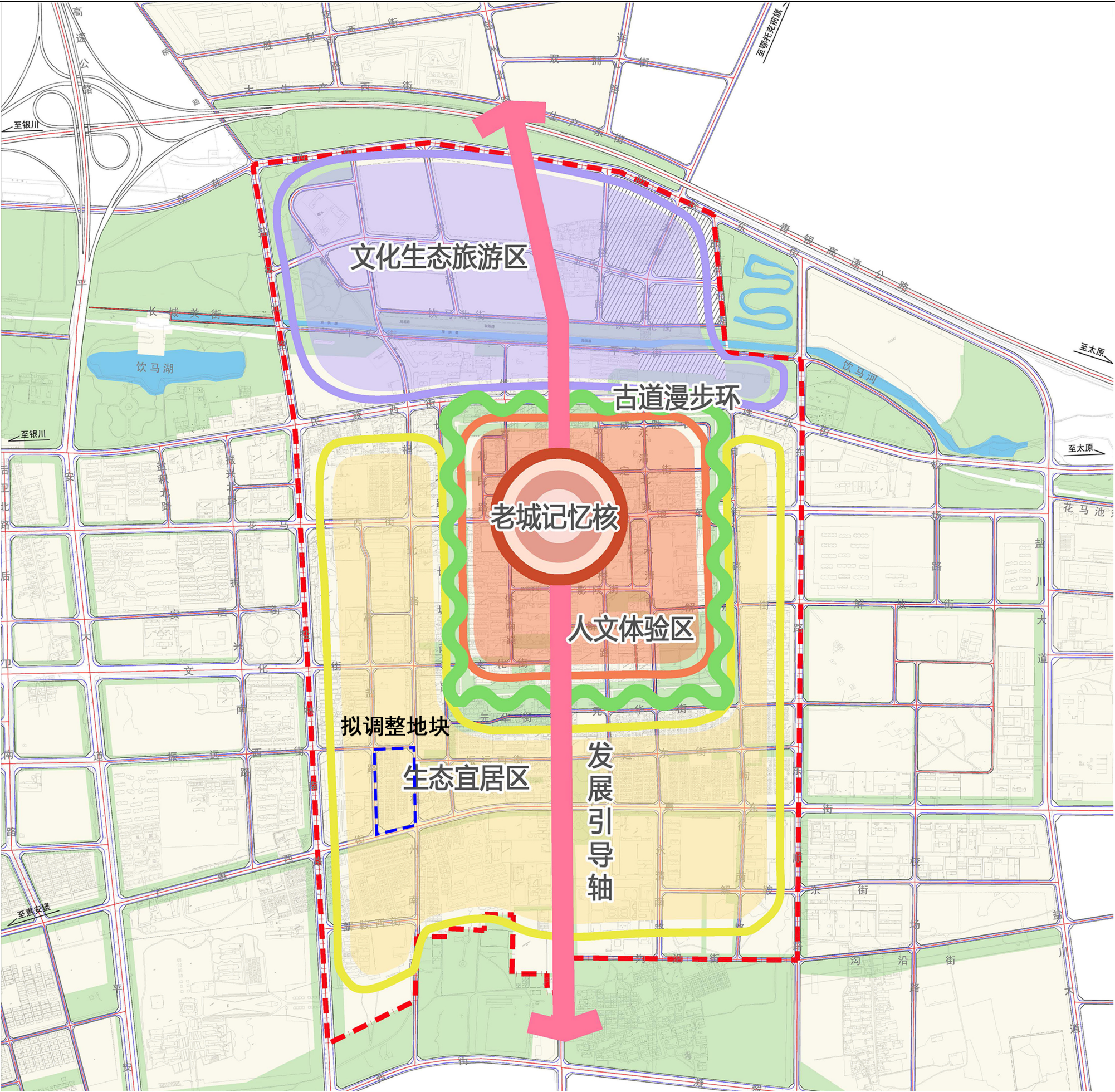
(二) 附图

1. 区位分析图
2. 国土空间总体规划中心城区国土空间用地现状图
3. 控规规划结构图
4. 控规土地使用规划图
5. 控规开发高度控制图
6. 控规地块图则
7. 国土空间总体规划中心城区国土空间规划分区图
8. 国土空间总体规划中心城区国土空间土地使用规划图
9. 国土空间总体规划中心城区国土空间建筑高度分区图
10. 拟调整方案一总平面
11. 拟调整方案二总平面
12. 拟调整方案二鸟瞰图
13. 调整后地块图则

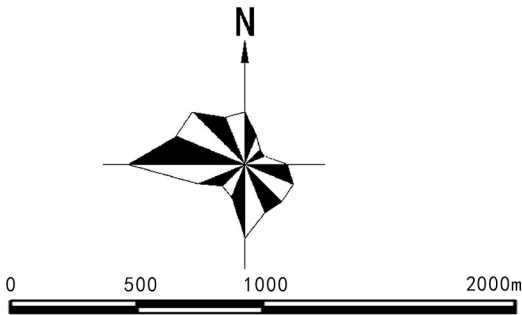


- 周边设施与小区
- 拟调整地块
- 城墙范围区域
- 控规老城区范围



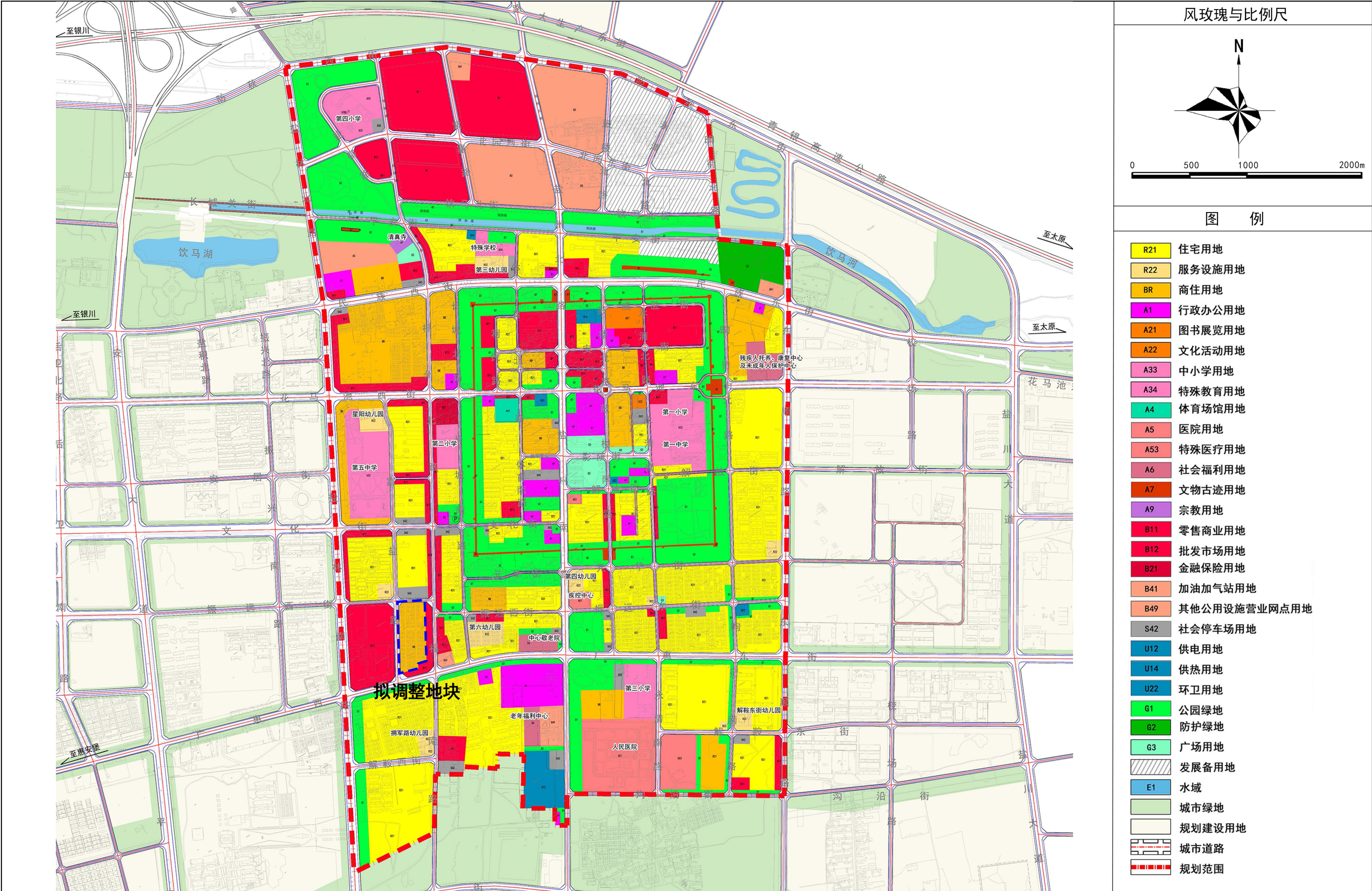


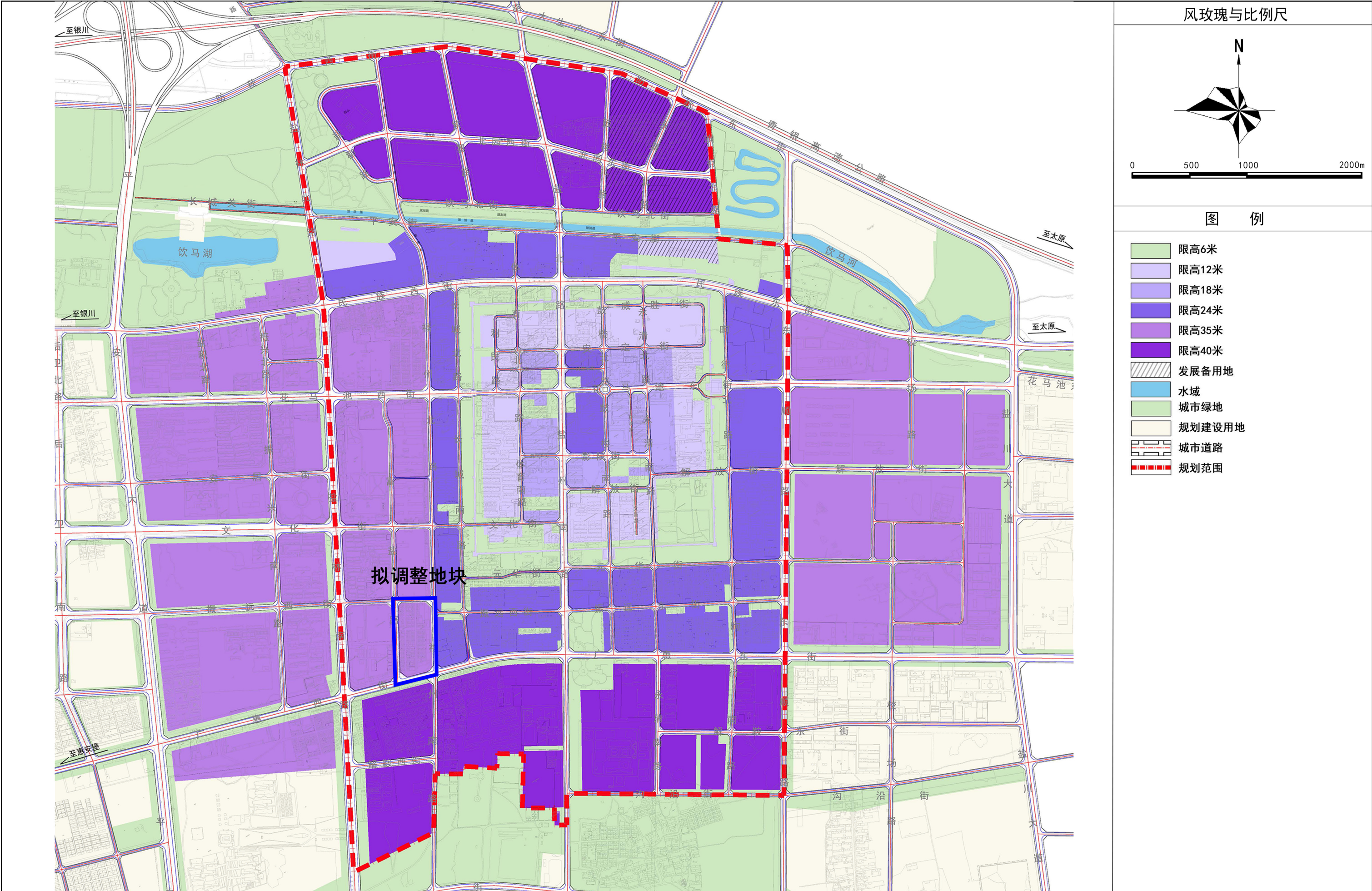
风玫瑰与比例尺

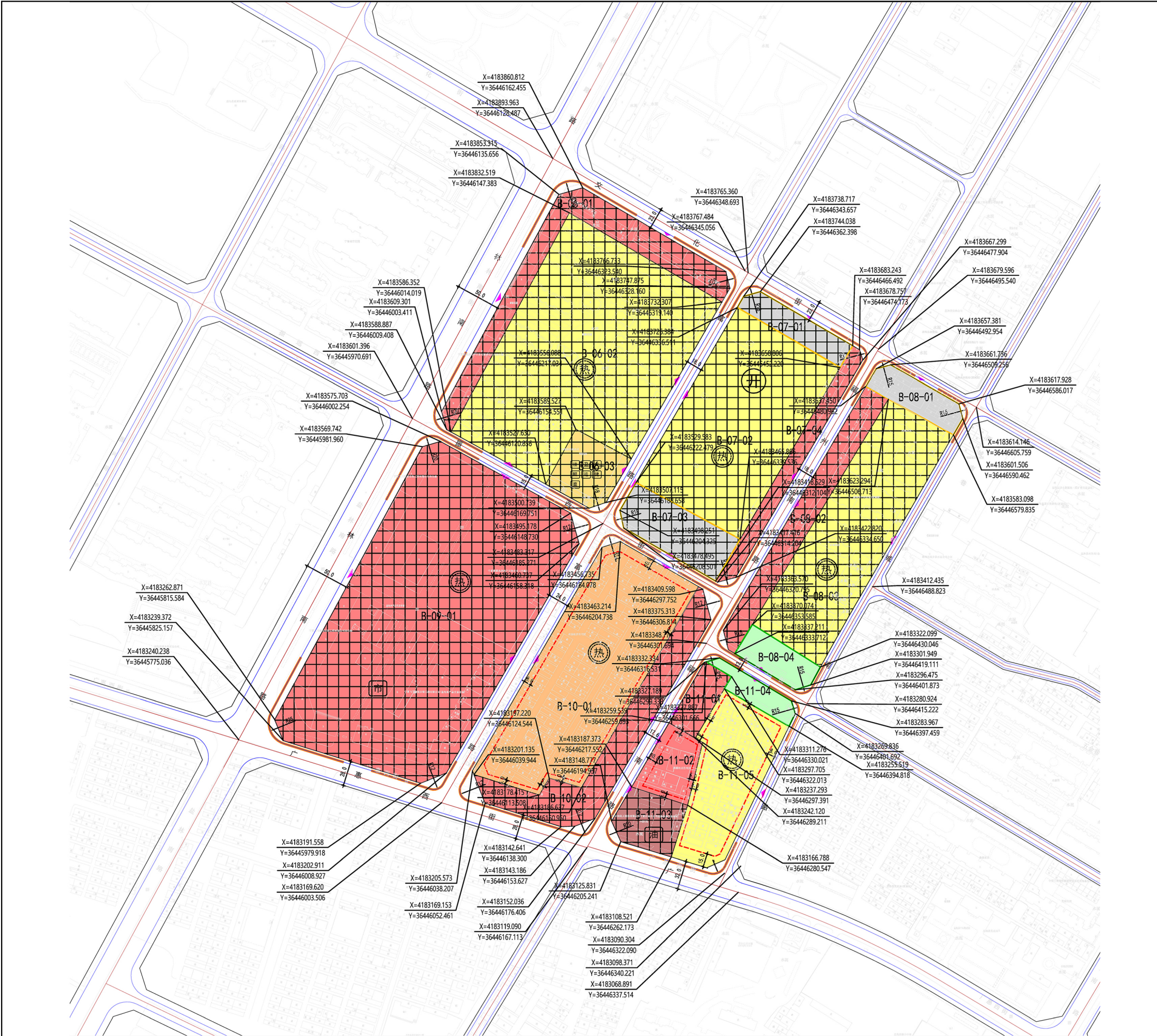


图例

- 核心
- 功能分区
- 发展引导轴
- 古道漫步环
- 建设用地
- 水域
- 城市绿地
- 规划范围







盐池县老城区控制性详细规划及城市设计

B-06~11 街区图则

区位图

图则比例

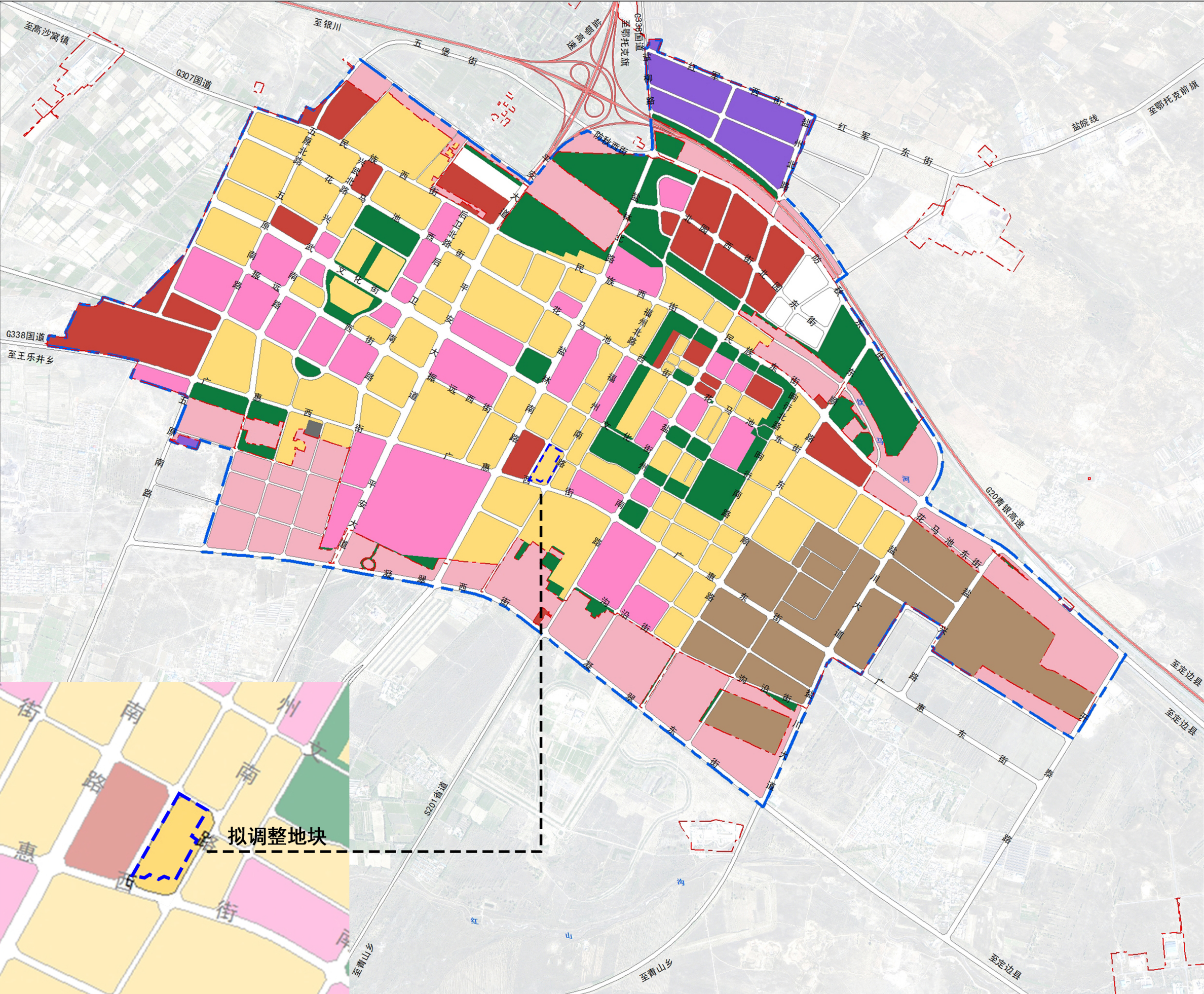
地块编号	地块性质	性质名称	容积率	建筑密度 (m²)	绿地率 (m²)	建筑限高 (m)	人口容量 (人)	户数 (户)	道路开口方向	机动车位 (辆)	建设动态	备注
B-06-01	B11	零售商业用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	—
B-06-02	R21	住宅用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	—
B-06-03	R22	服务设施用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	社区服务中心
B-07-01	S42	社会停车场用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	停车场
B-07-02	R21	住宅用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	—
B-07-03	S42	社会停车场用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	—
B-07-04	B11	零售商业用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	—
B-08-01	S42	社会停车场用地	0.3	30	20	10	—	—	N	123	新建	停车场
B-08-02	B11	零售商业用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	—
B-08-03	R21	住宅用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	—
B-08-04	G1	公园绿地	—	—	65	—	—	—	—	6	—	盐州商贸城
B-09-01	B12	批发市场用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	—
B-10-01	BR	商住用地	1.8	50	35	30	579	232	WN	301	新建	—
B-10-02	B11	零售商业用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	—
B-11-01	B11	零售商业用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	—
B-11-02	B11	零售商业用地	2	60	20	12	—	—	W	30	新建	—
B-11-03	S41	加油加气站用地	—	—	—	—	—	—	—	—	保留	加油加气站
B-11-04	G1	公园绿地	—	—	65	—	—	—	N	—	—	—
B-11-05	R21	住宅用地	1.4	35	30	24	—	—	E	55	改造	—

图例

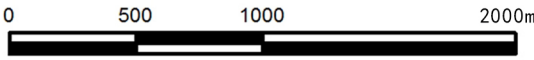
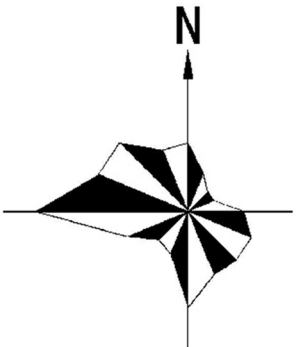
地块编号	初级中学	高中中压调压站	R21 住宅用地	B19 其他公用设施商业用地
道路控制线	街道级体育中心	110kV变电站	R22 服务设施用地	S42 社会停车场用地
用地界线	小型多功能运动场	10kV开闭所	RB 商住综合用地	G1 公园绿地
控制点坐标	室外综合健身场地	电信局	A1 行政办公用地	G2 防护绿地
控制宽度(米)	综合医院	邮政所	A21 图书展览用地	G3 广场用地
道路转弯半径(米)	疾病预防控制中心	TVC 有线电视前端机房	A22 文化娱乐用地	U12 供电用地
竖向控制标高(米)	社区卫生服务站	供热站	A33 中小学用地	U14 供热用地
出入口方位	养老院	垃圾转运站	A34 特殊教育用地	U15 通信用地
建筑后退用地界线	老人日间照料中心	热 热力站	A41 体育场馆用地	U22 环卫用地
禁止机动车开口段	市场	WC 公共厕所	A51 医院用地	E1 水域
城市黄线	菜市场	P 公共停车场	A53 特殊医疗用地	
城市蓝线	加油站		A6 社会福利用地	
城市绿线	综合公园		A7 文物古迹用地	
城市紫线	社区公园		A9 宗教用地	
现状保留用地	专类公园		B11 零售商业用地	
档案馆	片区广场		B12 批发市场用地	
文 社区文化活动中心	邻里广场		R21 金融保险用地	
幼儿园			B31 娱乐用地	
小学	污水处理厂		B41 加油加气站用地	
	天然气分输站			

城市设计导则

- 本图则确定的各地块主要用途、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、道路交通用地、市政设施用地、绿地与广场用地、历史建筑和历史街区的保护范围、公共安全设施用地的使用性质、位置、用地规模、四至界线及配套设施的控制要求作为刚性内容，原则上不得更改。
- 本图则所绘建筑退让线均为地块最高建筑的最小控制距离，其它建筑退界与建筑间距应符合相关规定。
- 本图则实际控制内容为规划确定的刚性边界，虚线控制内容为可调整的弹性边界，图标控制的设施原则上确定其所属地块，可根据建设实际情况在街区内选址。若因客观原因无法实施的，经规划管理部门审批同意，可在单元内进行调整。
- 本图则范围内地下空间开发利用时，应优先建设地下交通设施、地下市政设施、地下防灾设施和人民防空工程。当地下民设施与此类设施发生冲突时，应坚持此类设施优先的原则。

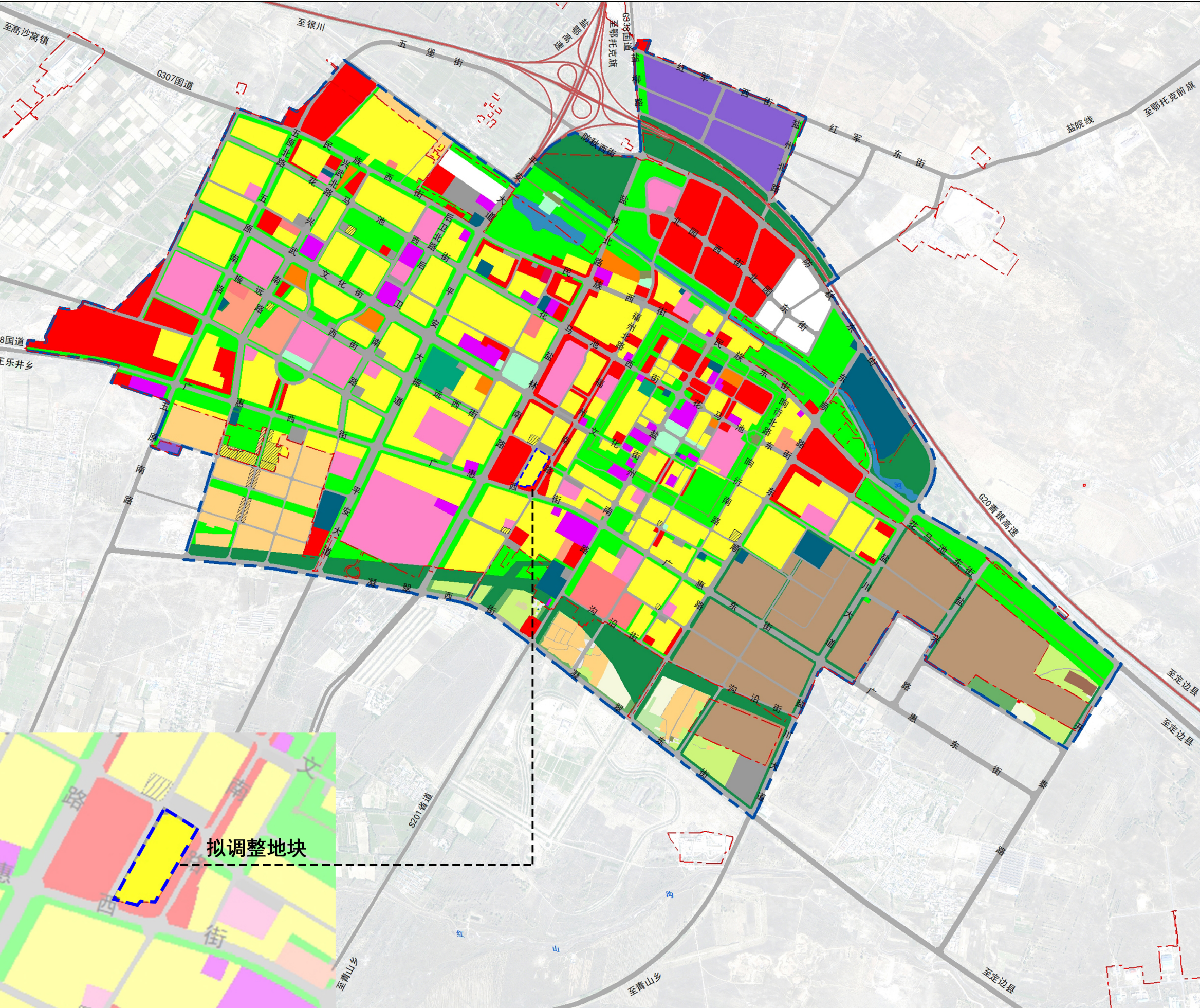


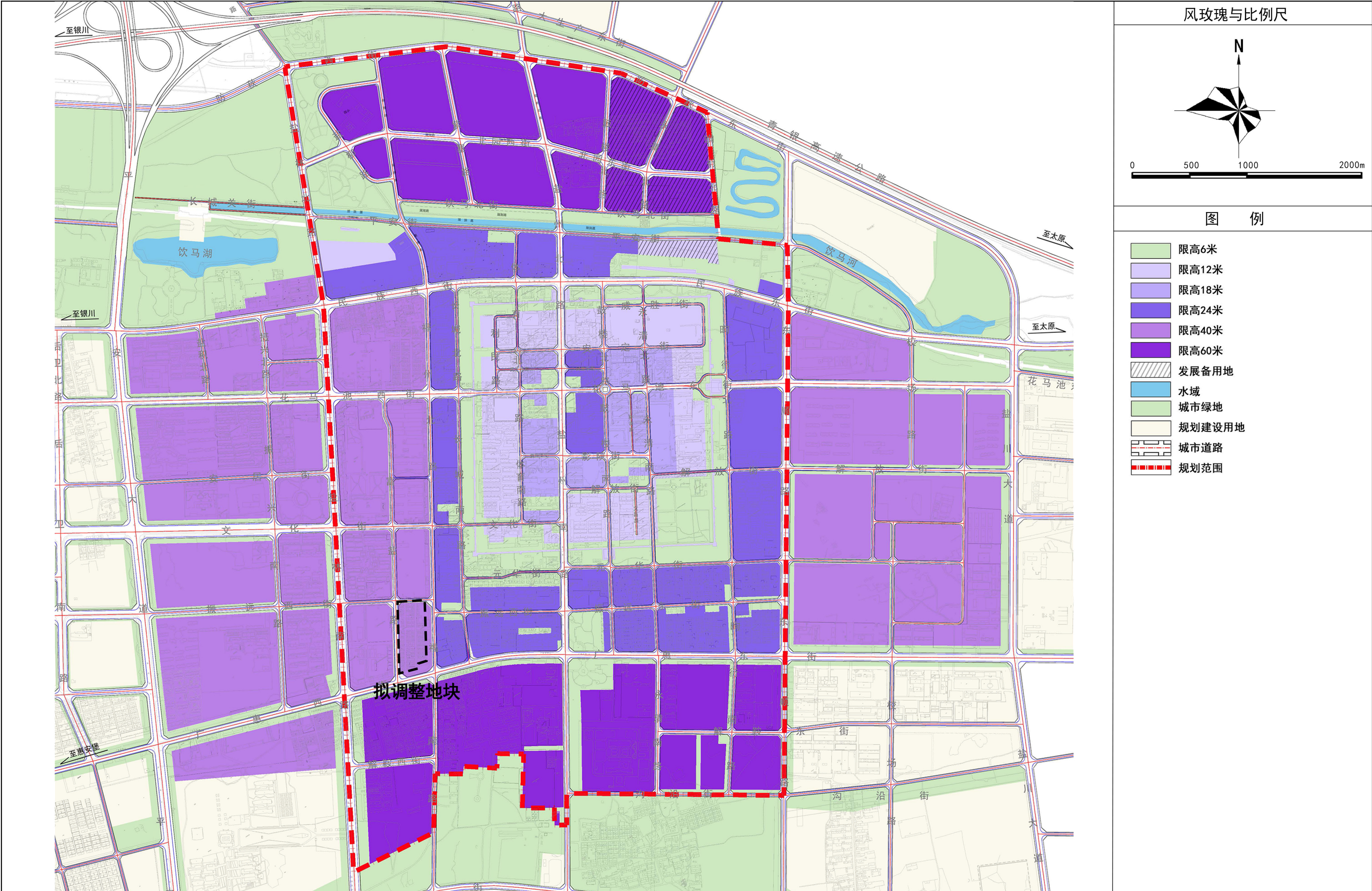
风玫瑰与比例尺

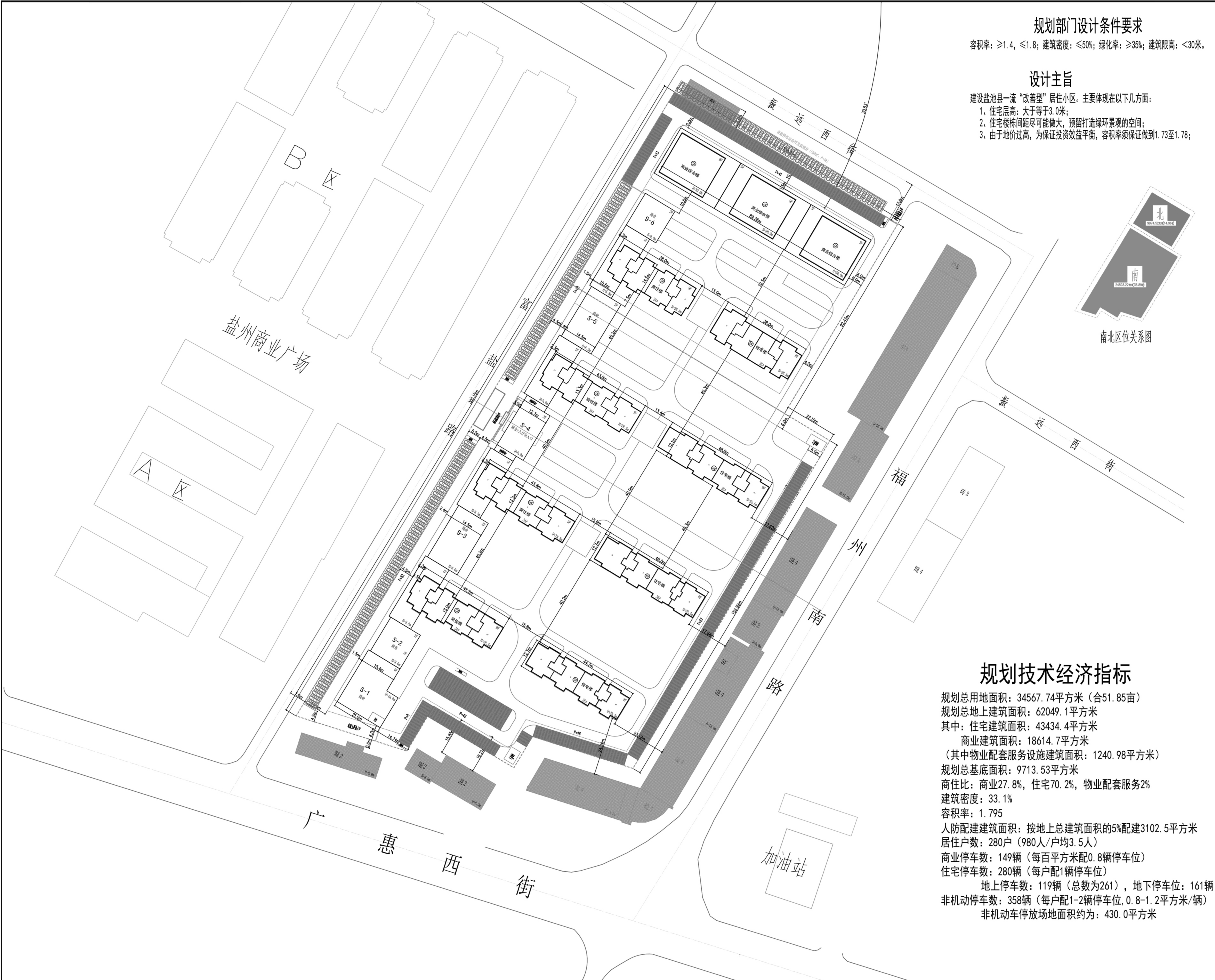


图例

- 居住生活区
- 综合服务区
- 商业商务区
- 工业发展区
- 物流仓储区
- 绿地休闲区
- 交通枢纽区
- 战略预留区
- 村庄建设区
- 城镇道路用地
- 高速公路
- 城镇开发边界
- 中心城区范围





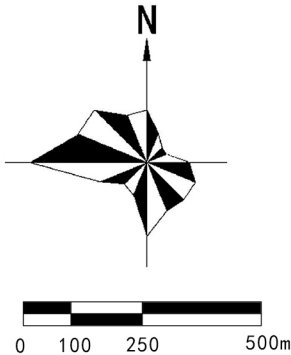


规划部门设计条件要求
容积率：≥1.4，≤1.8；建筑密度：≤50%；绿化率：≥35%；建筑限高：<30米。

设计主旨
建设盐池县一流“改善型”居住小区。主要体现在以下几方面：
1、住宅层高：大于等于3.0米；
2、住宅楼栋间距尽可能做大，预留打造绿景观的空间；
3、由于地价过高，为保证投资效益平衡，容积率须保证做到1.73至1.78；



风玫瑰与比例尺

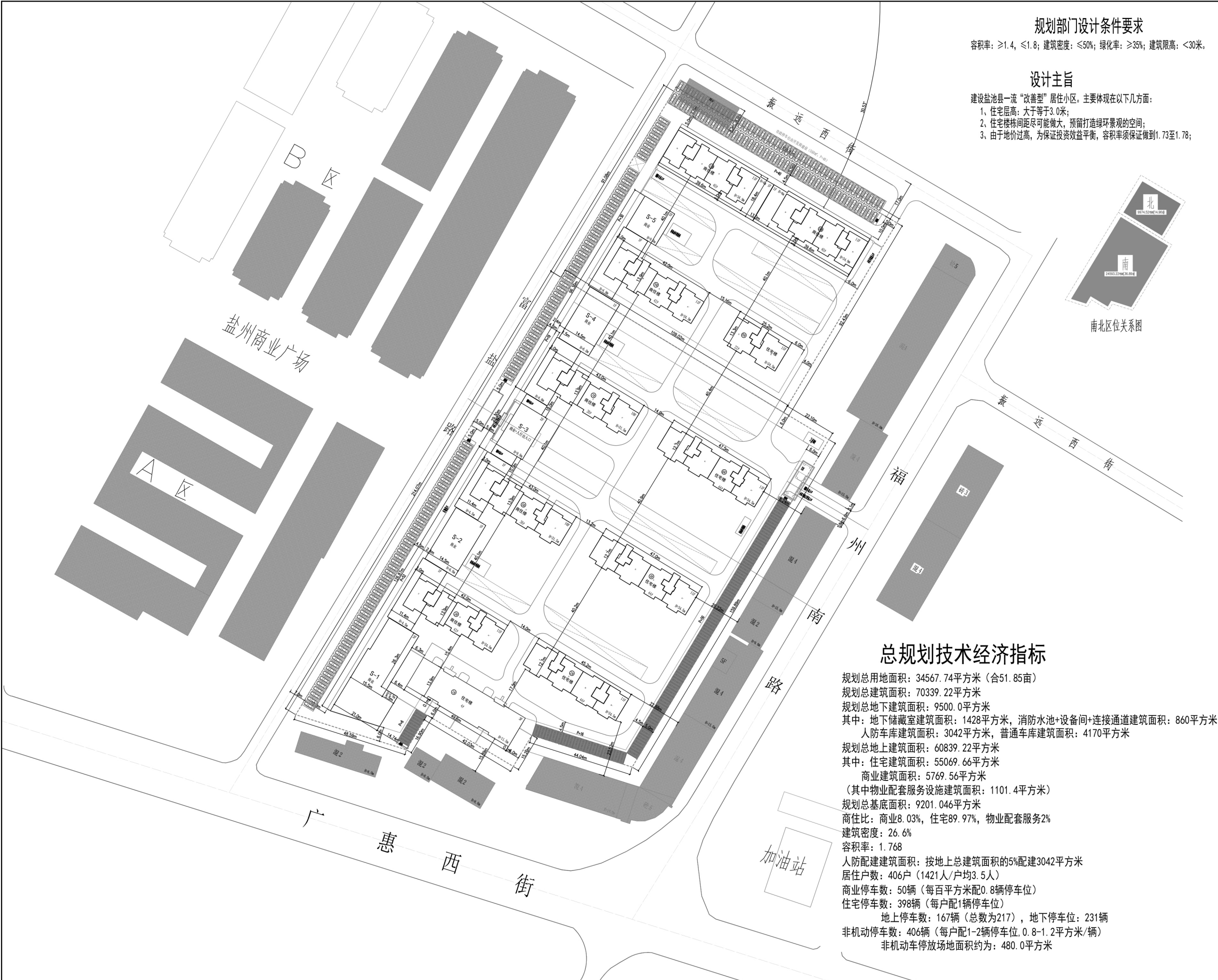


图例

- 原有建筑
- 规划住宅建筑
- 规划商业建筑
- 规划用地界线
- 规划建筑红线
- 消防登高场地
- 安全疏散口
- 市政道路
- 规划道路
- 商业停车位
- 小区内草坪砖停车位
- 建筑序号/名称/高度/层数
- 规划绿地
- 规划建筑安全出入口
- 周边建筑

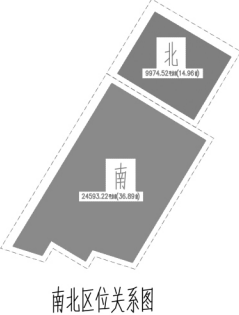
规划技术经济指标

规划总用地面积：34567.74平方米（合51.85亩）
规划总地上建筑面积：62049.1平方米
其中：住宅建筑面积：43434.4平方米
商业建筑面积：18614.7平方米
（其中物业配套服务设施建筑面积：1240.98平方米）
规划总基底面积：9713.53平方米
商住比：商业27.8%，住宅70.2%，物业配套服务2%
建筑密度：33.1%
容积率：1.795
人防配建建筑面积：按地上总建筑面积的5%配建3102.5平方米
居住户数：280户（980人/户均3.5人）
商业停车数：149辆（每百平方米配0.8辆停车位）
住宅停车数：280辆（每户配1辆停车位）
地上停车数：119辆（总数为261），地下停车位：161辆
非机动车停车数：358辆（每户配1-2辆停车位，0.8-1.2平方米/辆）
非机动车停放场地面积约为：430.0平方米

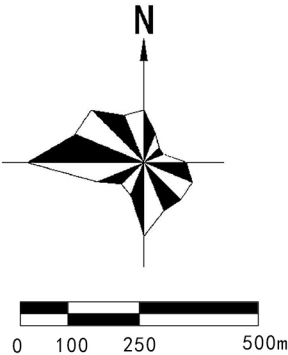


规划部门设计条件要求
容积率：≥1.4，≤1.8；建筑密度：≤50%；绿化率：≥35%；建筑限高：<30米。

设计主旨
建设盐池县一流“改善型”居住小区。主要体现在以下几方面：
1、住宅层高：大于等于3.0米；
2、住宅楼栋间距尽可能做大，预留打造绿景观的空间；
3、由于地价过高，为保证投资效益平衡，容积率须保证做到1.73至1.78；



风玫瑰与比例尺



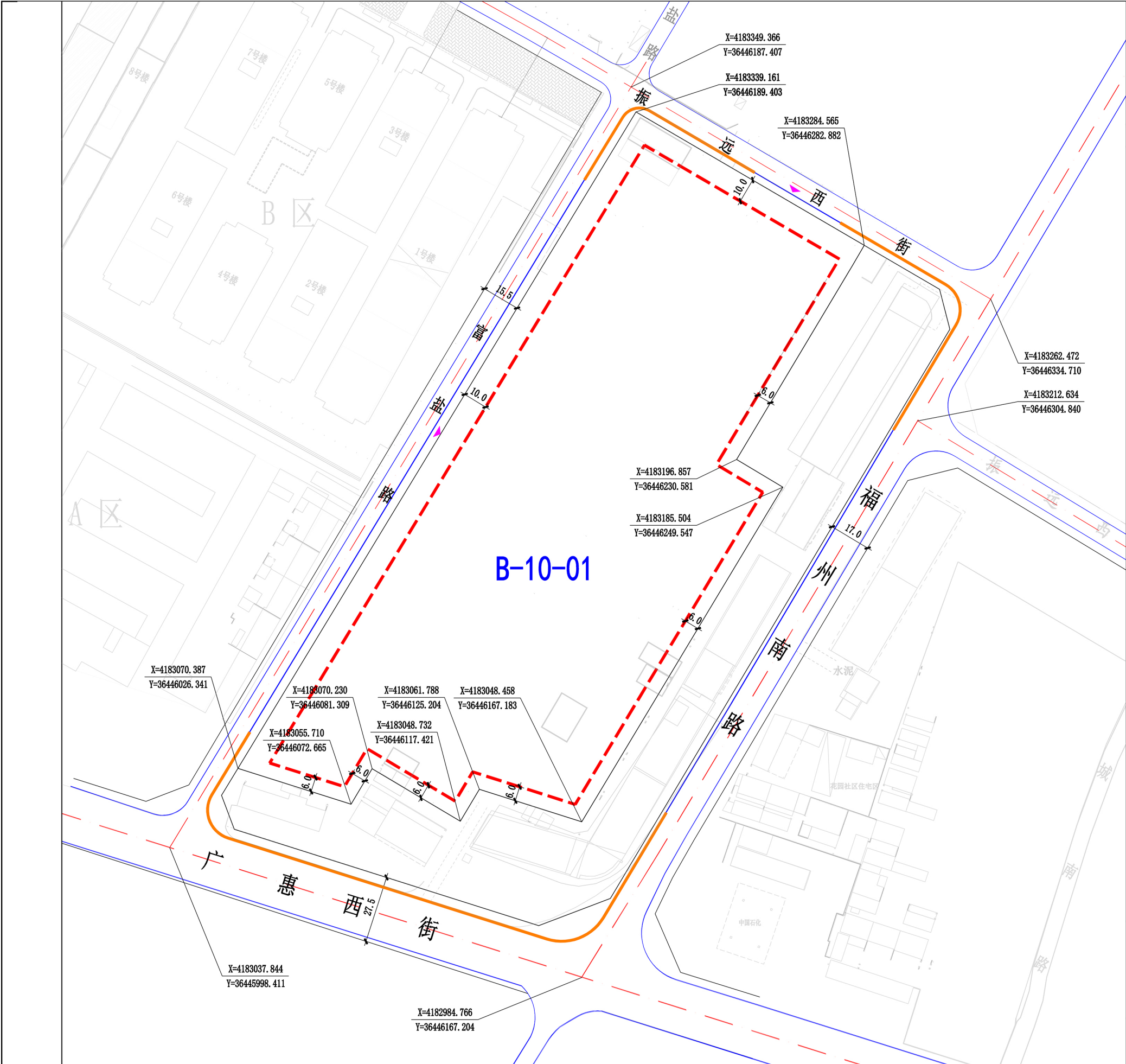
图例

- 原有建筑
- 规划住宅建筑
- 规划商业建筑
- 规划用地界线
- 规划建筑红线
- 消防登高场地
- 安全疏散口
- 市政道路
- 规划道路
- 商业停车位
- 小区内草坪砖停车位
- 建筑序号/名称/高度/层数
- 规划绿地
- 规划建筑安全出入口
- 周边建筑

总规划技术经济指标

规划总用地面积：34567.74平方米（合51.85亩）
规划总建筑面积：70339.22平方米
规划总地下建筑面积：9500.0平方米
其中：地下储藏室建筑面积：1428平方米，消防水池+设备间+连接通道建筑面积：860平方米
人防车库建筑面积：3042平方米，普通车库建筑面积：4170平方米
规划总地上建筑面积：60839.22平方米
其中：住宅建筑面积：55069.66平方米
商业建筑面积：5769.56平方米
（其中物业配套服务设施建筑面积：1101.4平方米）
规划总基底面积：9201.046平方米
商住比：商业8.03%，住宅89.97%，物业配套服务2%
建筑密度：26.6%
容积率：1.768
人防配建建筑面积：按地上总建筑面积的5%配建3042平方米
居住户数：406户（1421人/户均3.5人）
商业停车数：50辆（每百平方米配0.8辆停车位）
住宅停车数：398辆（每户配1辆停车位）
地上停车数：167辆（总数为217），地下停车位：231辆
非机动车停车数：406辆（每户配1-2辆停车位，0.8-1.2平方米/辆）
非机动车停放场地面积约为：480.0平方米





区位图

图则比例

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建议机动车位 (个)	机动车出入口方向	建设动态	备注
B-10-01	0701	城镇住宅用地	3.56	1.8	50	35	35	301	WN	新建	——

地块控制通则

1.各地块性质、主要控制指标作为以地块为单位开发时的依据，原则上不得更改。
2.绿地率控制下限；容积率、建筑密度、建筑限高控制上限。
3.居住区公共服务设施配套参照《城市居住区规划设计标准(2018)》(GB50180-2018)执行。
4.地块用地面积及位置以实测为准。
5.新建居住地块建筑退界在本图则控制要求基础上，还应满足日照间距相关要求，详见规划文本。
6.可保留地块现状出入口，根据需要可进行适当调整。
7.图中尺寸、坐标等均以米为单位。
备注:配建设施标准按国家有关规范执行。

图例

■ B-10-01 地块编号	初 初级中学	高中 高中压调压站
—— 道路控制线	体 街道级体育中心	110KV变电站
—— 用地界线	运 小型多功能运动场	开 10KV开闭所
控制点坐标	健 室外综合健身场地	电信局
控制宽度(米)	综 综合医院	邮 邮政所
道路转弯半径(米)	疫 疾病预防控制中心	TVC 有线电视前传机房
竖向控制标高(米)	卫 社区卫生服务站	供 供热站
出入口方位	老 养老院	垃圾转运站
建筑后退用地界线	黑 老人日间照料中心	热 热力站
禁止机动车开口段	市 市场	WC 公共厕所
城市黄线	菜 菜市场	P 公共停车场
城市蓝线	油 加油站	
城市绿线	园 综合公园	
城市紫线	游 社区公园	
现状保留用地	专 专类公园	
档案馆	广 片区广场	
文 社区文化活动中心	场 邻里广场	
幼 幼儿园	污 污水处理厂	
小 小学	天然气分输站	

城市设计导则

- 本图则确定的各地块主要用途、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、道路交通用地、公共服务设施用地、市政基础设施用地、绿地与广场用地、历史建筑和历史街区保护范围、公共安全设施用地的使用性质、位置、用地规模、四至界线及配套设施的控制要求作为刚性内容，原则上不得更改。
- 本图则所绘建筑退让线均为地块最高建筑的最小控制距离，其它建筑退界与建筑间距应符合相关规定。
- 本图则所绘控制线内容为规划确定的刚性边界，虚线控制内容为可调整的弹性边界，图标控制的设施原则上确定其所属地块，可根据建设实际情况在街区内选址。若因客观原因无法实施的，经规划管理部门审批同意，可在单元内进行调整。
- 本图则范围内地下空间开发利用时，应优先建设地下交通设施、地下市政公用设施、地下防灾设施和人民防空工程等。当地下民用设施与此类设施发生冲突时，应坚持此类设施优先的原则。