

盐池县工业园区高沙窝区块(东区)详细规划 Yantai High沙窝 Block (East Area) Detailed Planning (2025-2035年) (草案公示)

盐池县自然资源局

2025年9月

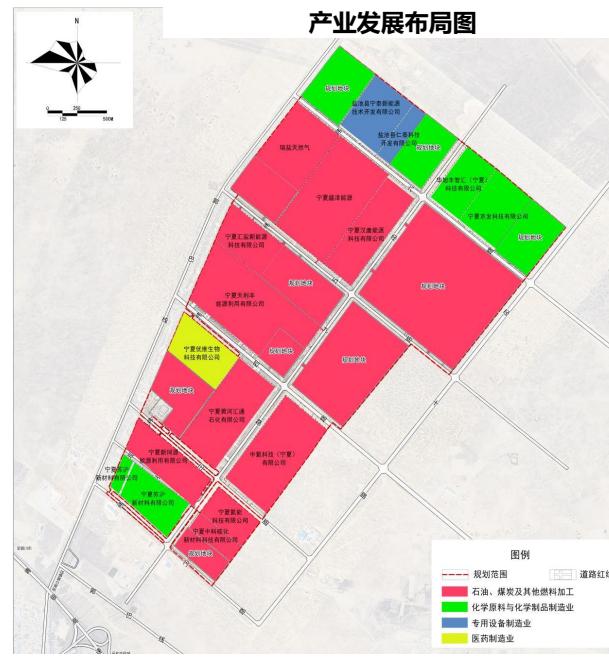
《盐池县工业园区高沙窝区块(东区)详细规划 (2025-2035年)》草案公示

1、目标与定位

根据相关规划对工业园区的规划指引，结合工业园区现状优势，确定工业园区定位为清洁能源产业园，主导产业为清洁能源产业，辅助产业为精细化工产业。

2、产业发展

围绕自治区重点特色“九大产业”、吴忠市重点特色“十大产业”、盐池县重点特色“六大产业”，加快调整产业结构，实施结构改造、绿色改造、技术改造、智能改造，推动加快转型升级和新旧动能转换，着力构建具有地域特色的低碳、创新、高效、智慧、融合的现代产业体系。重点建设清洁能源特色产业集群。利用资源优势，着力构建综合利用、产供销同步推进的清洁能源产业，打造宁夏清洁能源枢纽中心。



3、园区布局规划

(1) 功能分区与空间结构

结合产业发展布局与规划，工业园区形成“一带两轴三片区”的空间结构。

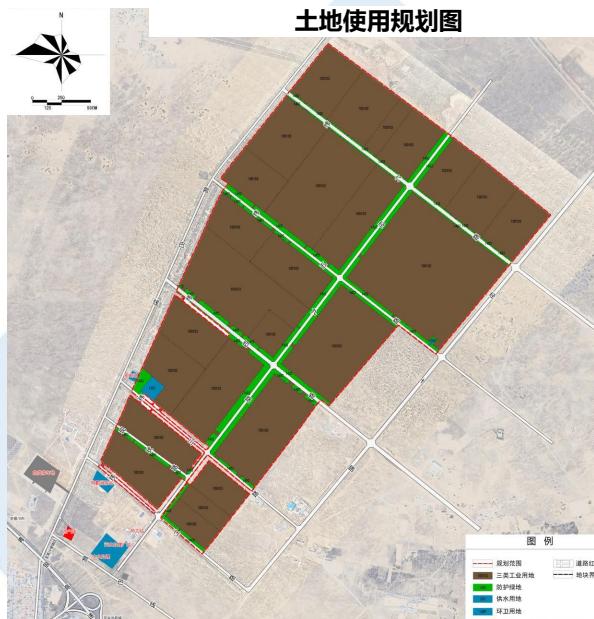
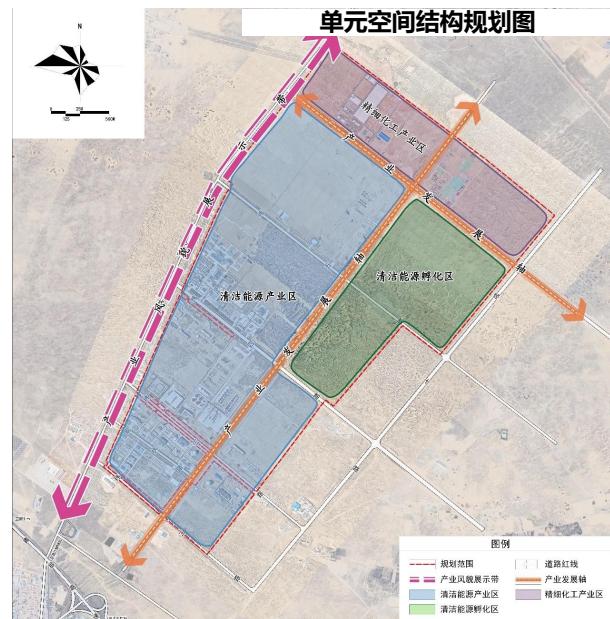
一带：即以郭巴线为基础的产业风貌展示带。

两轴：为以交通主干道纬六路、经九路形成的产业发展轴线。以交通主干道为骨架，串联精细化工、清洁能源等核心产业片区，形成集生产、研发于一体的产业集聚走廊。

三片区：为清洁能源产业区、精细化工产业区、清洁能源孵化区。

(2) 土地利用规划

将工业园区用地类型细分至三级类，按照已批土地、已供土地、用地潜力等数据情况，结合工业园区产业发展需求，完善工业园区用地布局。



《盐池县工业园区高沙窝区块(东区)详细规划 (2025-2035年)》草案公示

3、园区布局规划

(3) 街区划分与地块编码

结合规划结构、道路等级、用地性质、地块面积等要素，采用三级划分方法，即单元—街区—地块，自北向南、自东向西，以英文字母加阿拉伯数字进行编号。工业园区分为1个单元、6个街区和84个地块，如“B-01-02”代表工业园区单元01街区02地块。

划分地块并不一定和实际的开发红线相吻合，在开发建设过程中，可视实际情况对地块进行细分或对细分地块进行合并。对须预留公共开发空间、公共走廊和景观视廊的地块，政府保留细分的优先权。



4、指标控制

(1) 容积率

参考《自然资源部关于发布<工业项目建设用地控制指标>的通知》《宁夏回族自治区建设用地控制指标（2024年版）》等文件标准，工业用地鼓励提容增效，支持配套公服、行政办公用途兼容，工业用地按下限控制，其他建设用地按上限控制。

工业项目容积率控制表

行业名称	容积率
石油、煤炭及其他燃料加工	≥ 0.6
化学原料和化学制品制造业	≥ 0.7
医药制造业	≥ 0.9
专用设备制造业	≥ 0.9

其他建设用地容积率控制表

用地性质	容积率
公用设施用地	≤ 1.5

(2) 建筑密度/建筑系数

工业用地建筑系数采用下限控制，其他用地建筑密度采用上限控制。工业用地参考《自然资源部关于发布<工业项目建设用地控制指标>的通知》《宁夏回族自治区建设用地控制指标（2024年版）》等文件标准，公用设施用地建筑密度不应高于30%。

工业项目建筑系数控制表

行业名称	建筑系数
石油、煤炭及其他燃料加工	≥ 35%
化学原料和化学制品制造业	≥ 35%
医药制造业	≥ 40%
专用设备制造业	≥ 40%

《盐池县工业园区高沙窝区块(东区)详细规划 (2025-2035年)》草案公示

4、指标控制

(3) 建筑高度

工业园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) 建筑高度控制应结合工业园区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。
- 3) 工业用地外其他建设用地按不高于18米控制。

(4) 绿地率

绿地率是指地块内各类绿地面积的总和与地块面积的比率。为保证各地块内部环境质量，针对地块不同用地性质，制定相应的标准，其中工业用地采用上限控制，公用设施用地采用区间控制。

各类用地绿地率控制表

用地性质	绿地率
工业用地	≤ 15%
公用设施用地	15%-20%

(5) 建筑退让

建筑物退让规划道路应符合下表：

建筑退让规划道路最小距离表 (米)

道路红线宽度D	建筑退让最小距离			
	东西向道路		南北向道路	
	高层建筑主体	多层建筑和高层建筑裙房	高层建筑主体	多层建筑和高层建筑裙房
D ≥ 40 (主干路)	20	15	10	6
20 ≤ D < 40 (次干路)	15	10	10	6
D < 20 (支路)	15	10	10	6

建筑退让城市绿化带，应根据绿化带、沟渠、水面的等级及环境需求进行合理退让，但不应小于下表的规定：

建筑退让城市绿化带最小距离表 (米)

绿化带位置	建筑退让最小距离	备注
道路两侧	10	6层及以下纯住宅建筑可酌情降低，但不应小于5米
沟渠、水面两侧	10	6层及以下纯住宅建筑可酌情降低，但不应小于5米

建筑退让城市绿化带，应根据绿化带、沟渠、水面的等级及环境需求进行合理退让，但不应小于下表的规定：

建筑退让城市绿化带最小距离表 (米)

绿化带位置	建筑退让最小距离	备注
道路两侧	10	6层及以下纯住宅建筑可酌情降低，但不应小于5米
沟渠、水面两侧	10	6层及以下纯住宅建筑可酌情降低，但不应小于5米

建筑退让用地边界，参照建筑退让规划道路、城市绿化带标准，结合工业园区实际情况进行合理退让，建筑退让用地边界最小距离不应小于5米。

《盐池县工业园区高沙窝区块(东区)详细规划 (2025-2035年)》草案公示

4、指标控制

(6) 机动车出入口

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。

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。

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。

(7) 停车泊位

停车泊位应符合《吴忠市城乡规划管理技术规定》（试行）建设项目停车泊位配建指标最小值表规定，如下表所示。

建设项目停车泊位配建指标一览表

类别	建筑类别	指标单位	机动车	非机动车(含电动自行车)
交通	货运站场	辆(大型)/20吨货物进出或辆(大型)/500平米仓储面积	1	—
工业	工业	辆(大型)/500平米生产厂房面积	1	—

注：本表机动车位以小型汽车为标准当量

5、法定图则管理

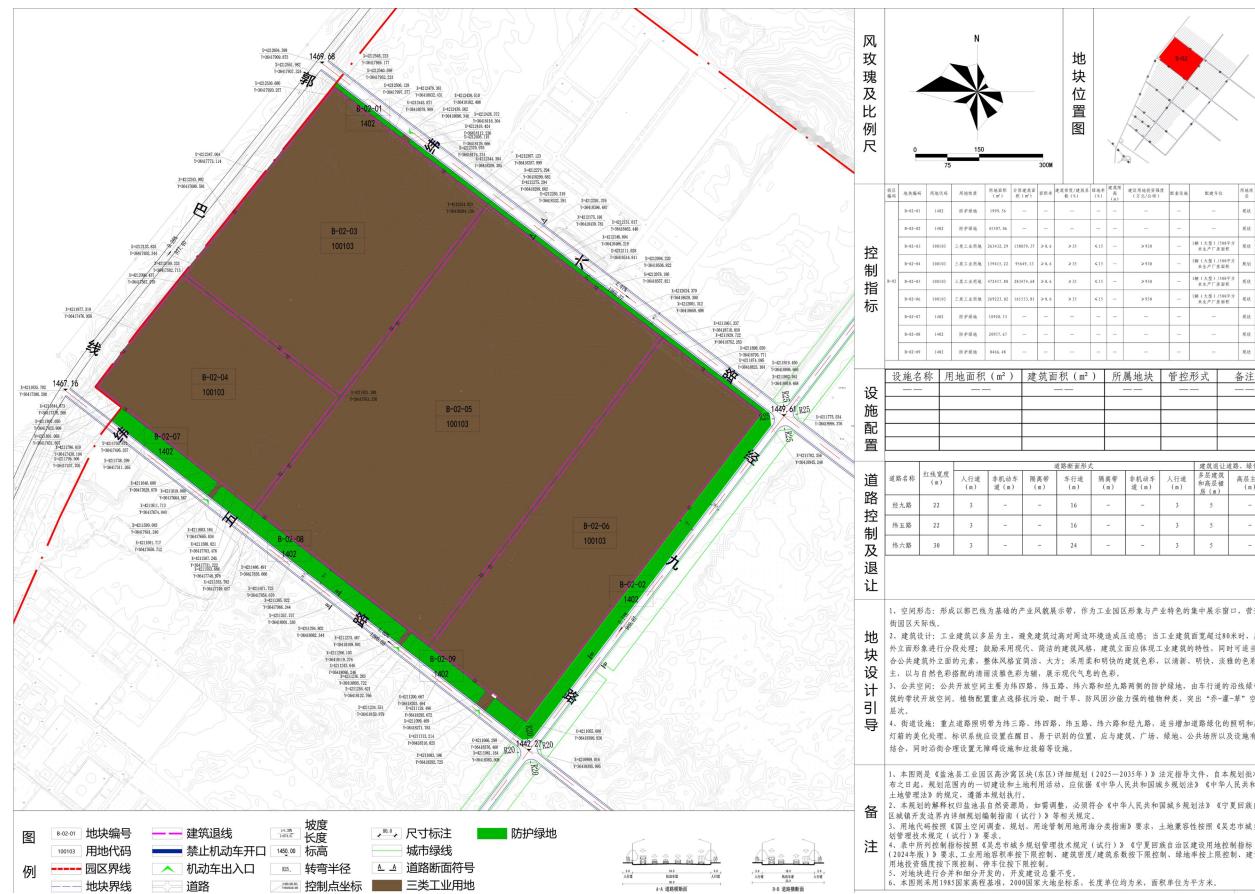
(1) B单元B-01街区图则



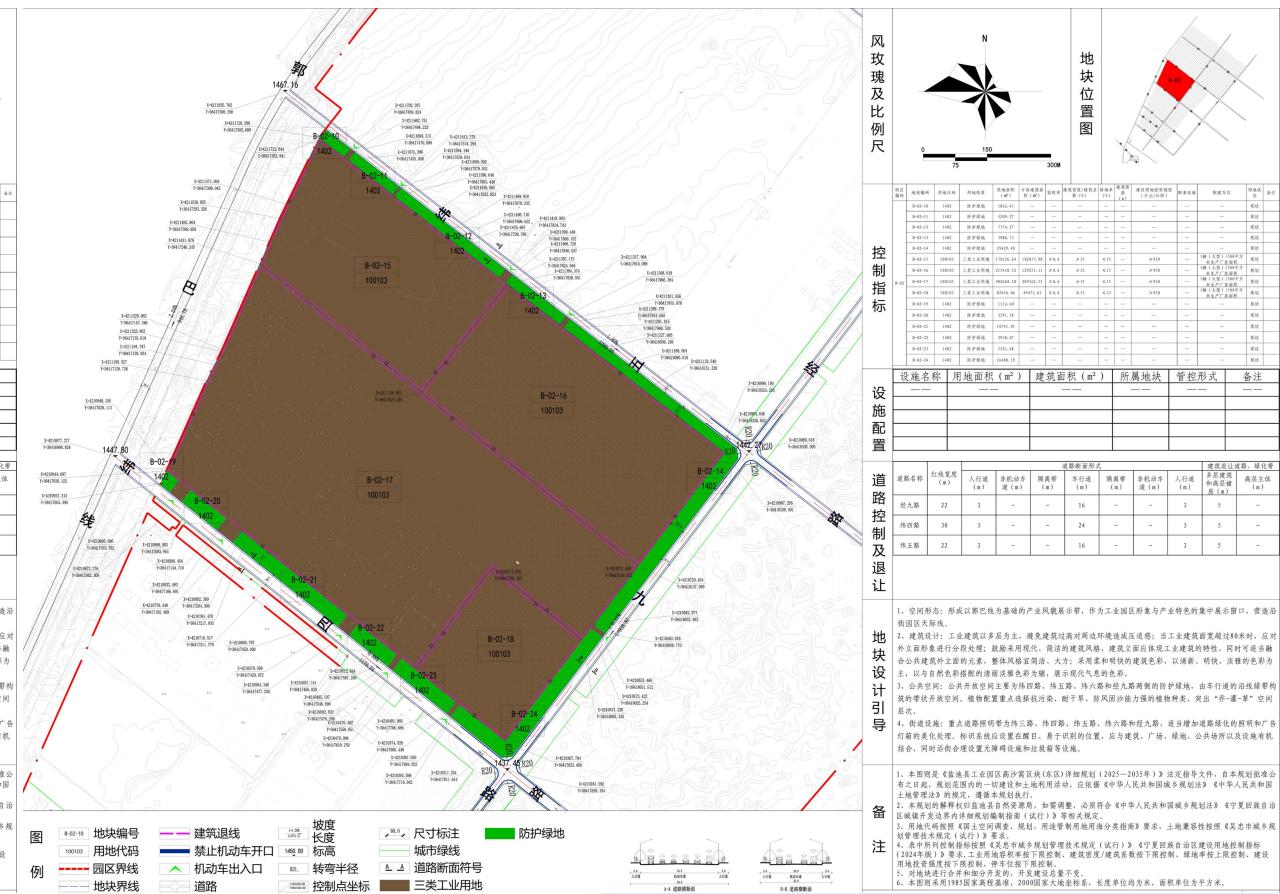
《盐池县工业园区高沙窝区块(东区)详细规划 (2025-2035年)》草案公示

5、法定图则管理

(2) B单元B-02街区图则



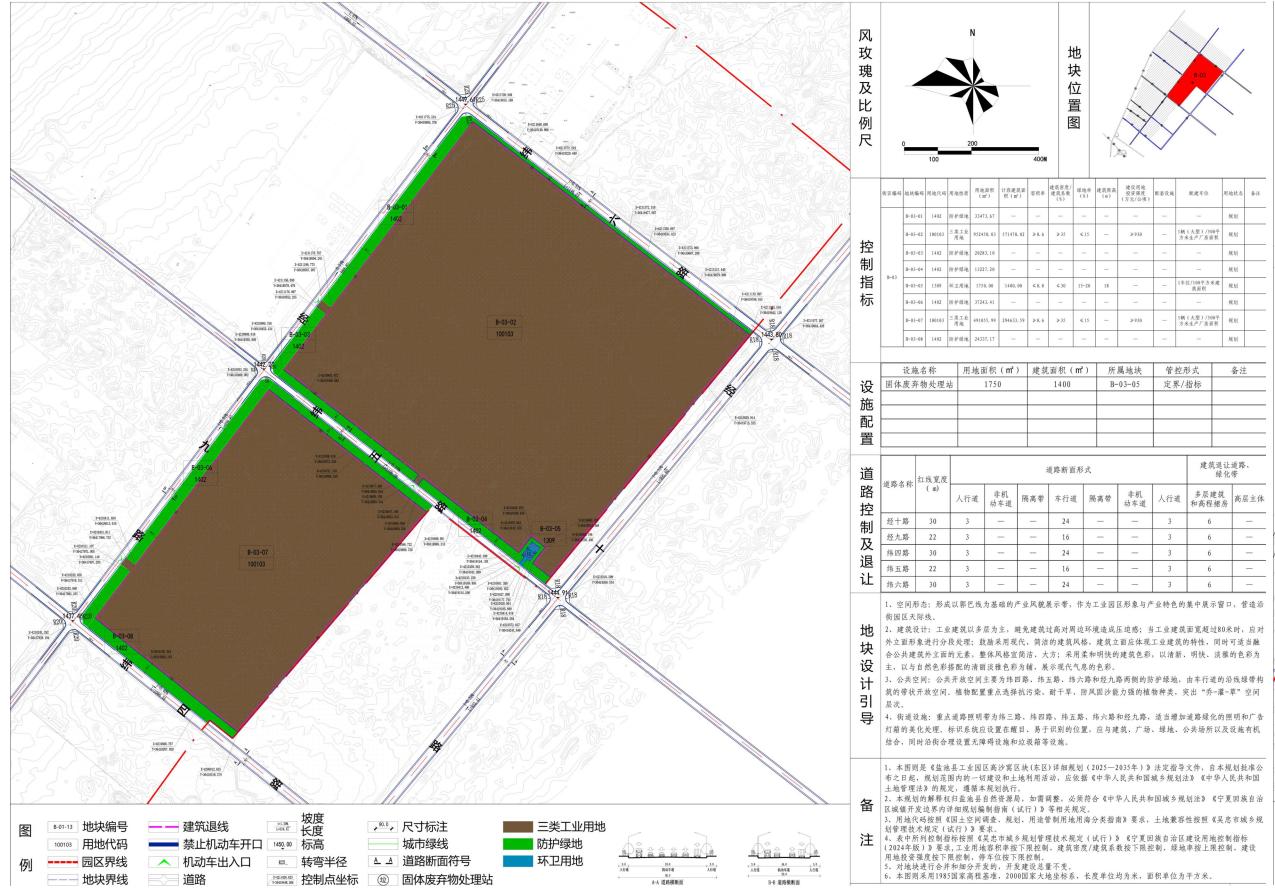
3) B单元B-02街区图则



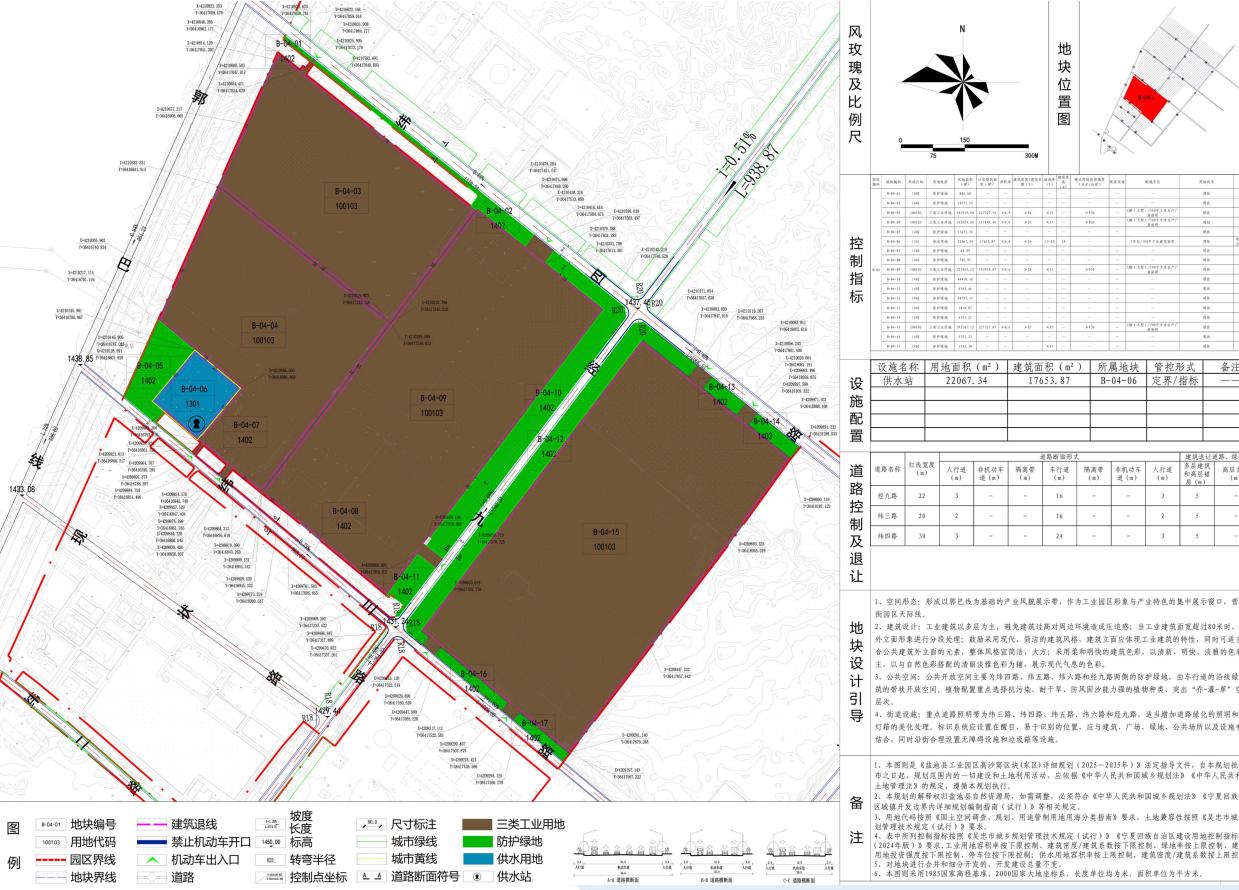
《盐池县工业园区高沙窝区块(东区)详细规划 (2025-2035年)》草案公示

5. 法定图则管理

(4) B单元B-03街区图则



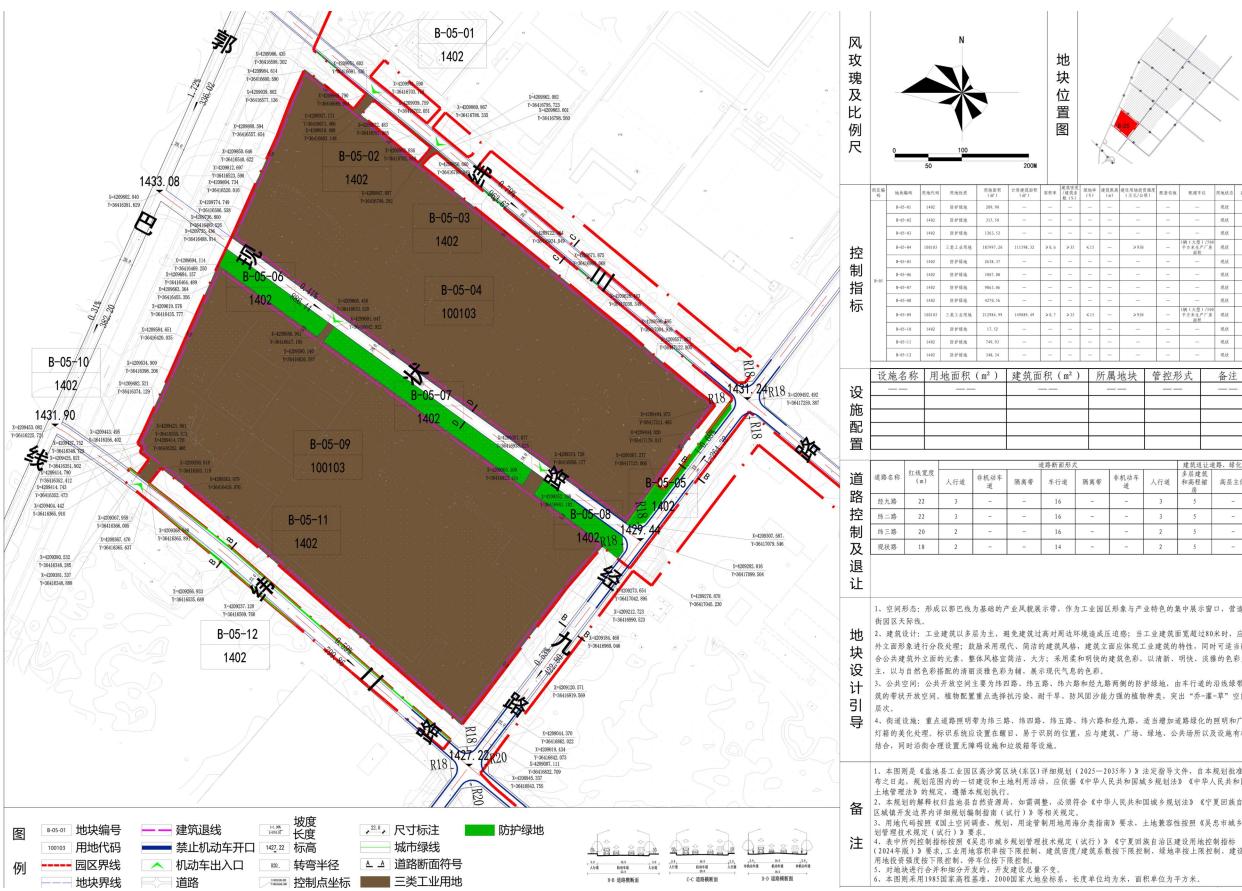
(5) B单元B-04街区图则



《盐池县工业园区高沙窝区块(东区)详细规划 (2025-2035年)》草案公示

5、法定图则管理

(6) B单元B-05街区图则



(7) B单元B-06街区图则

