

《金凤区正源街以东片区控制性详细规划及城市设计》
规划草案

银川市自然资源局

2022年4月2日

一、规划范围

本次规划范围位于银川市金凤区正源街以东、唐徕渠以西、大连路以北、沈阳路以南，总用地面积约 3.57 平方公里。

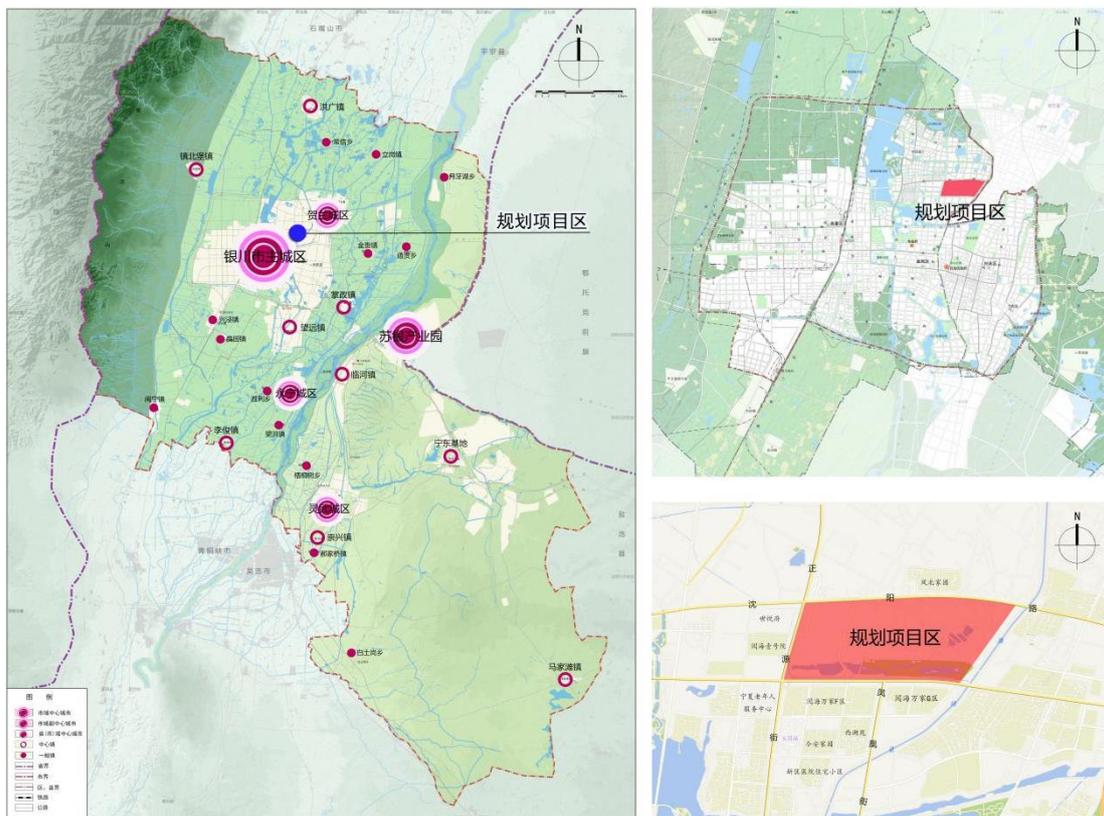


图 1 区位图

二、规划编制依据

1. 法律法规规章

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- (3) 《土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- (4) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）；
- (5) 《宁夏回族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办

法》（2014年）；

(6) 《银川市中小学校幼儿园用地规划和保护条例》（2013）；

(7) 《银川市城乡规划管理技术规定》（2016版）；

2. 标准规范

(1) 《城市居住区规划设计标准》（GB50188-2018）；

(2) 《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）；

(3) 《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；

(4) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；

(5) 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；

(6) 《城市污水再生利用分类》（GB/T18919-2002）；

(7) 《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）；

(8) 《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）；

(9) 《城市供热规划规范》（GB/T51074-2015）；

(10) 《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018）；

3. 相关规划

(1) 《银川市城市综合交通体系规划》；

(2) 《银川都市圈建设协同发展实施规划》（2019）；

(3) 《银川市城市总体规划（2011-2020）》；

(4) 《银川市土地利用总体规划（2006-2020）》；

(5) 《银川市国土空间总体规划（2021-2035）》（在编）；

- (6) 《银川市第三次国土调查成果》；
- (7) 《银川市资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价》；
- (8) 银川市中部区域规划协调——《银川阅海经济区域城乡协调规划》用地布局调整专题研究；
- (9) 《团结路二期（正源街—唐徕渠段）规划调整方案》；
- (10) 其他相关规划等；

三、功能定位

规划尊重现状生态基底，充分利用片区内王家湖、杨家湖、大碱湖等生态资源，将片区打造为环境优良、生态文明、和谐宜居的高品质住区。

四、规划规模

1. 人口规模

规划按照居住用地规模和人均居住用地指标，综合考虑本区域内开发强度，估算规划区域范围人口规模。

规划该片区混合居住用地约 114.04 公顷，规划人口规模约为 3.6 万人。

2. 用地规模

规划总用地面积为 357.15 公顷，其中建设用地面积为 311.81 公顷，占总用地的 87.31%；非建设用地面积 45.34 公顷，占总用地的 12.69%。

五、空间结构

规划形成“一带一轴、两心两区”的整体城市空间格局。

“一带”指规划沿团结路、大碱湖、杨家湖、王家湖及连通水系形成的生态休闲景观带；

“一轴”指沿凤凰北街形成的城市主要发展轴；

“两心”由体育、商业等用地组成的组团中心；

“两区”由凤凰北街城市发展轴将片区分为两个居住综合片区。

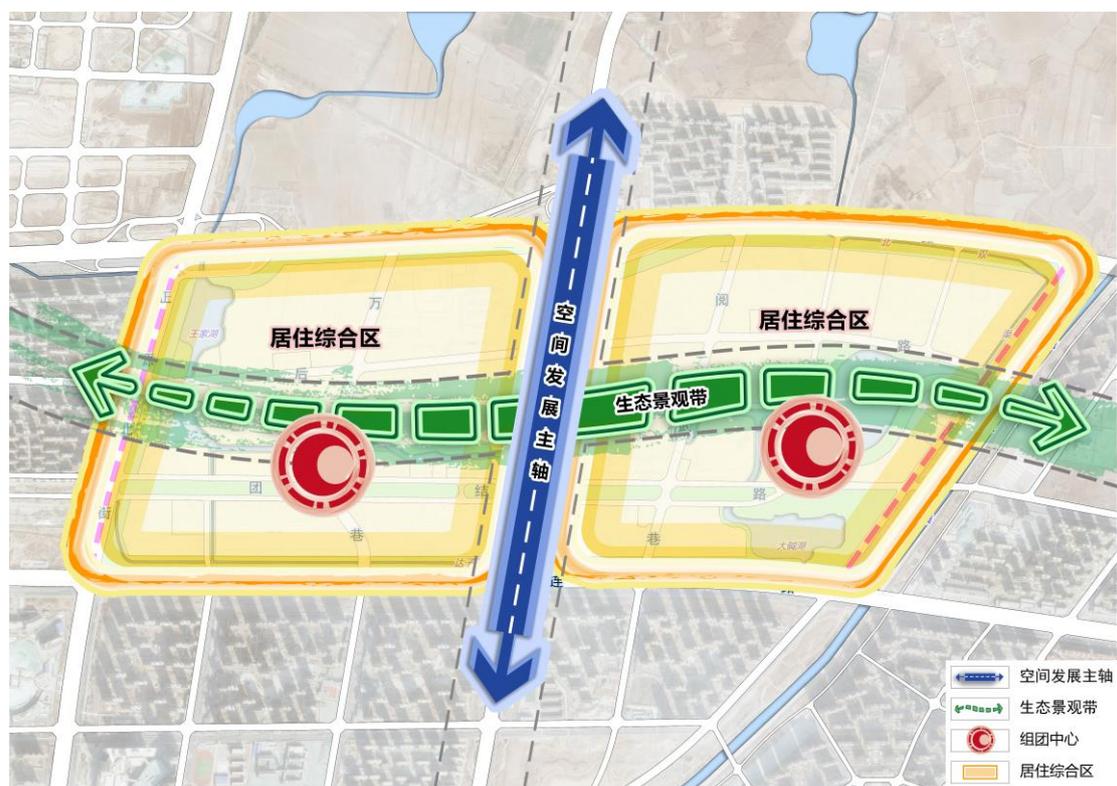


图 2 空间结构分析图

六、用地规划

保留现状居住小区、学校等用地，按照居住生活需求，规划增加教育、医疗卫生、体育等用地。规划总用地面积为 357.15 公顷，其中城市建设用地面积为 311.81 公顷，非建设用地面积为 45.34 公顷。

城市建设用地包括居住、公共管理与公共服务、混合服务等用地，其中居住用地面积为 115.05 公顷，公共管理与公共服务用地面积为 57.59 公顷，混合服务用地面积为 9.60 公顷，商住混合用地面积为 4.13 公顷，交通运输用地面积为 70.99 公顷，公用设施用地面积为 2.97 公顷，绿地与开敞空间用地面积 51.48 公顷。

非建设用地包括湿地和陆地水域，其中湿地面积为 15.75 公顷，陆地水域面积为 29.59 公顷。

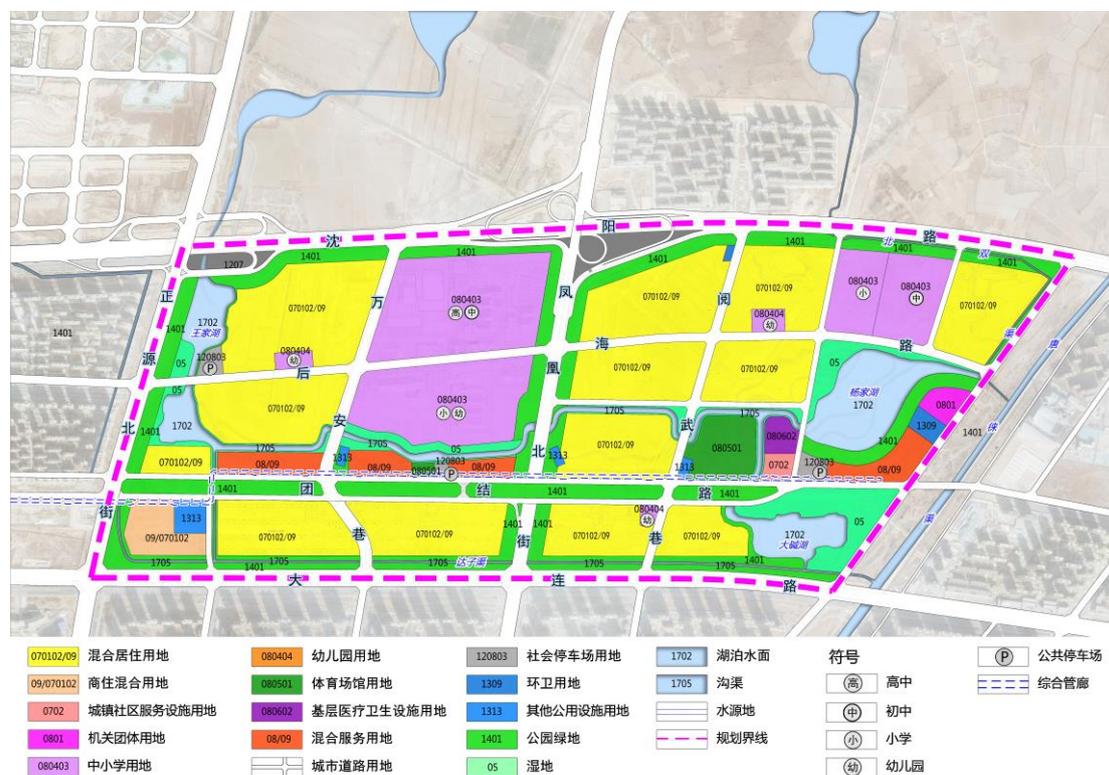


图 3 用地规划图

七、公共管理与公共服务设施规划

公共管理与城市公共服务设施包括机关团体、文化、教育、体育、医疗卫生和社会福利用地，总用地面积为 57.59 公顷，占城市建设用地的 18.40%。

机关团体：规划新增 1 处机关团体用地，用地面积为 1.48 公顷，位于团结路以北，杨家湖以东。

教育设施：保留现状学校，规划新增 1 所 42 班初中，1 所 48 班小学和 3 所幼儿园（共 36 班，分为 1 所 9 班、1 所 12 班、1 所 15 班），其中托儿所与幼儿园合设。教育设施总用地面积为 49.30 公顷。

医疗设施：在杨家湖以东、团结路以北规划 1 处医疗卫生用地，用地面积为 1.4 公顷，其中社区卫生服务中心用地面积为 0.3 公顷。

文化设施：片区内预留文化活动中心用地一处，位于凤凰街以西、团结路以北，与其他公共服务设施用地合设。

体育设施：结合银川市国土空间规划总体规划，在片区内规划预留 1 处体育场馆用地，用地面积为 5 公顷；规划预留 1 处多功能运动场用地，用地面积为 0.4 公顷。

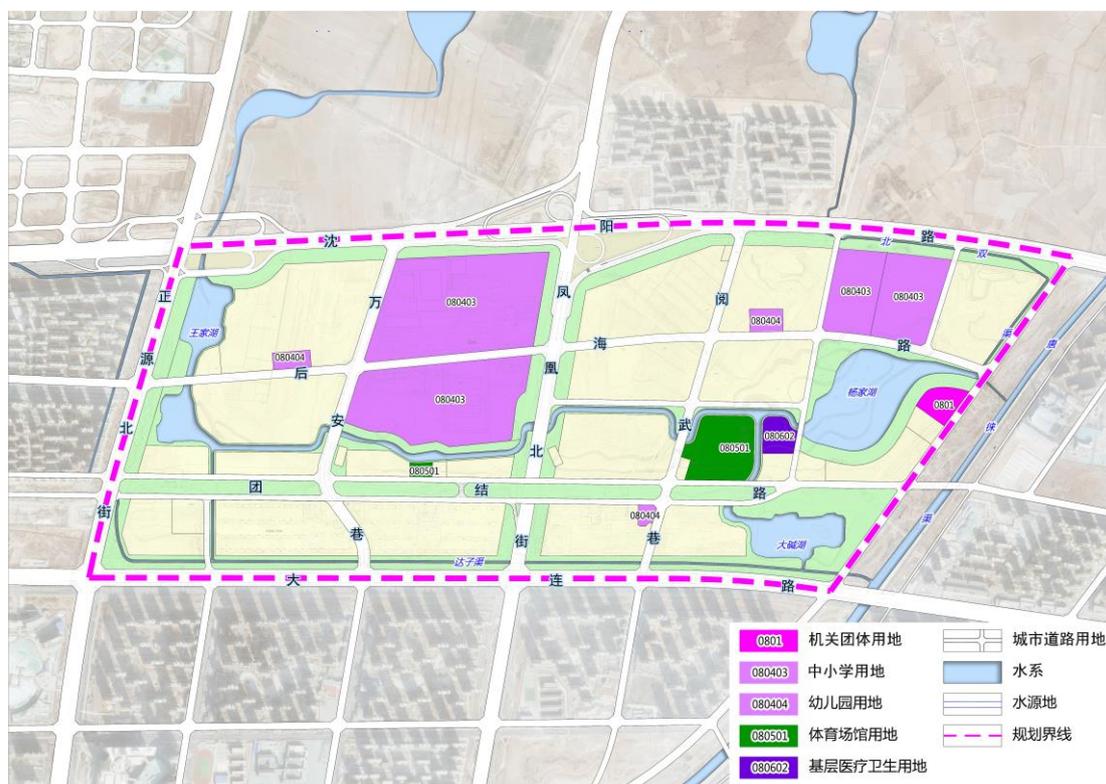


图 4 公共管理与公共服务设施规划图

八、生活圈配套设施规划

结合人口规模、用地布局结构、城市干路网系统、居民出行的步行距离等，参照相关规范标准，将本片区划分为 1 个 15 分钟社区生活圈（2 个 10 分钟社区生活圈）。为了方便居民的出行生活，规划严格按照生活圈配置中小学、幼儿园、多功能运动场地、老年人日间照料中心、生鲜超市、社区服务等。

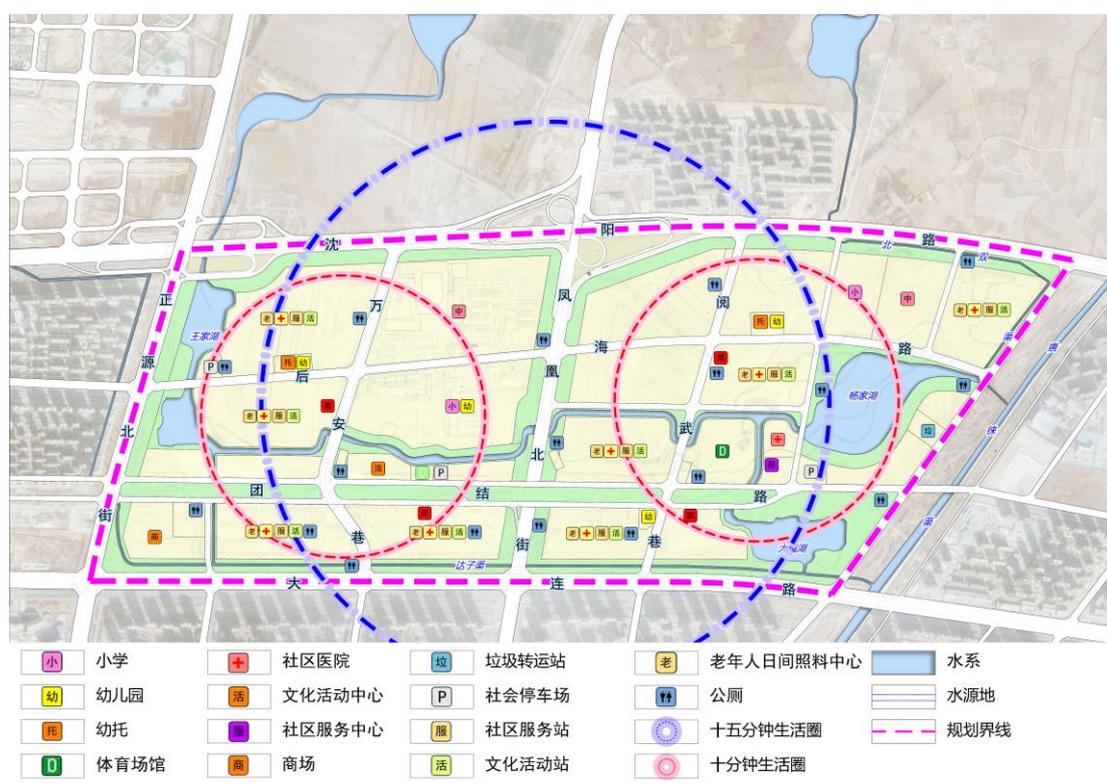


图 5 生活圈配套设施规划图

九、绿地系统规划

以王家湖、杨家湖、大碱湖为片区生态基地，通过“社区公园+游园+湿地公园”将生态渗透进入城市，自然延伸至地块，使生态廊道、公园绿地、水域融入到城市中与其相结合，以构建蓝绿交织的生态格局，为片区内绿色、健康的永续发展提供必要的基础支撑。

规划公园绿地面积为 51.48 公顷，占城市建设用地的 16.51%。

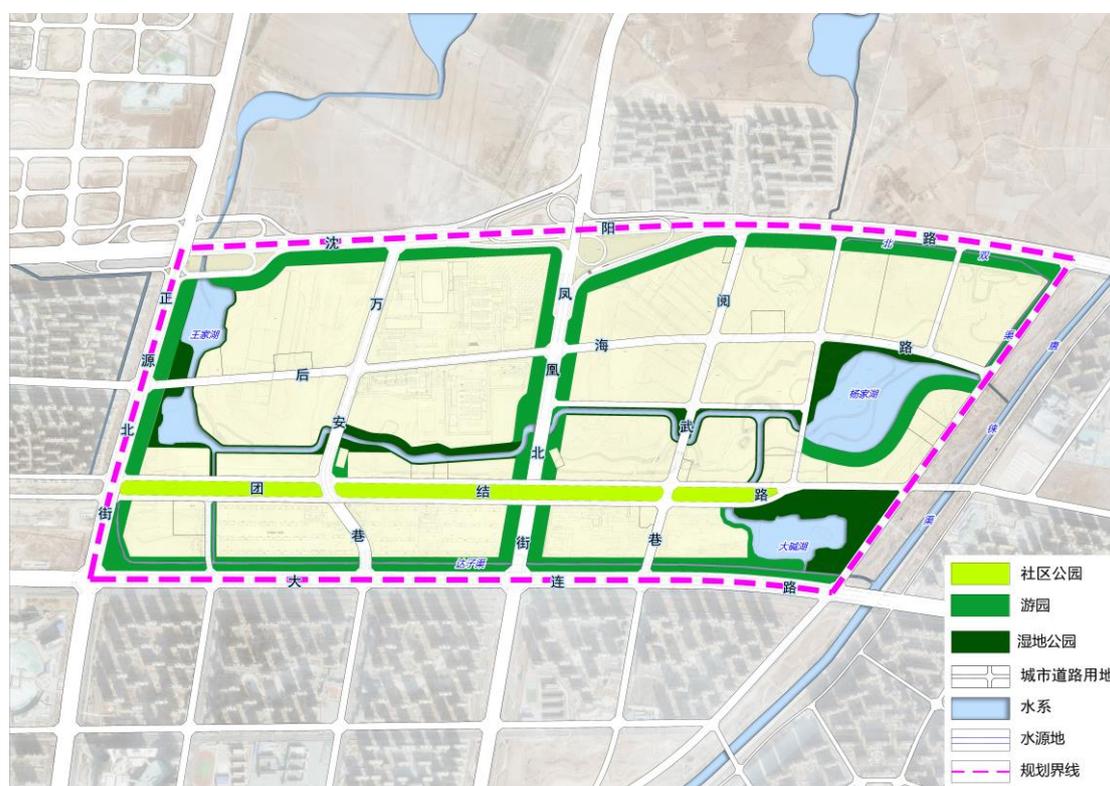


图 6 绿地系统规划图

十、道路交通规划

规划形成“四横五纵”主次道路网骨架。

“四横”为沈阳路、后海路、团结路和大连路；

“五纵”为正源北街、万安巷、凤凰北街、阅武巷和阅欣路。

规划将城市道路等级分为快速路、主干路、次干路和支路四级。

沈阳路为快速路，从规划范围北侧东西向穿过，与正源北街和凤凰北街设置了互通式立交，道路红线宽度为 60 米控制，设计车速为 80 千米/小时。

规划主干路 3 条，横向主干路为大连路，纵向主干路为正源北街和凤凰北街，主干路红线宽度为 50—60 米，设计车速为 40-60 公里/小时。凤凰北街下穿团结路，并在西南角设置匝道。

规划次干路共 5 条，分别为万安巷、后海路、团结路、阅武巷和阅欣巷，红线宽度为 19—40 米，设计车速为 30-40 公里/小时。

规划支路共 4 条，分别为福安巷、一号路、二号路和三号路，红线宽度为 20 米，设计车速为 20-30 公里/小时。

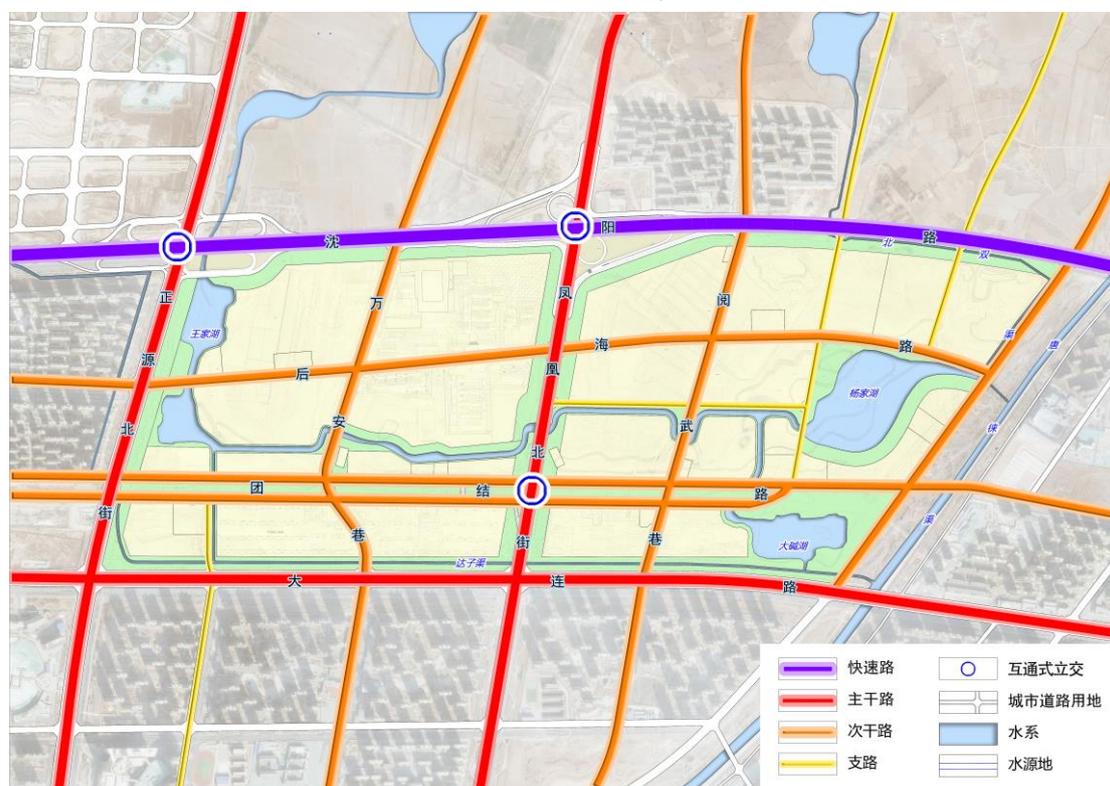


图 7 道路交通系统规划图