

《银川阅海湾中央商务区西区控制性详细规划》草案

银川阅海湾中央商务区管委会

2022年12月20日

一、 规划范围

阅海湾中央商务区西区位于银川市阅海经济区，地处金凤区行政辖区内，规划范围为：北至沈阳路，南至阅海湖岸线，西至亲水北大街，东至宁安北街，规划用地总面积 215.74 公顷。

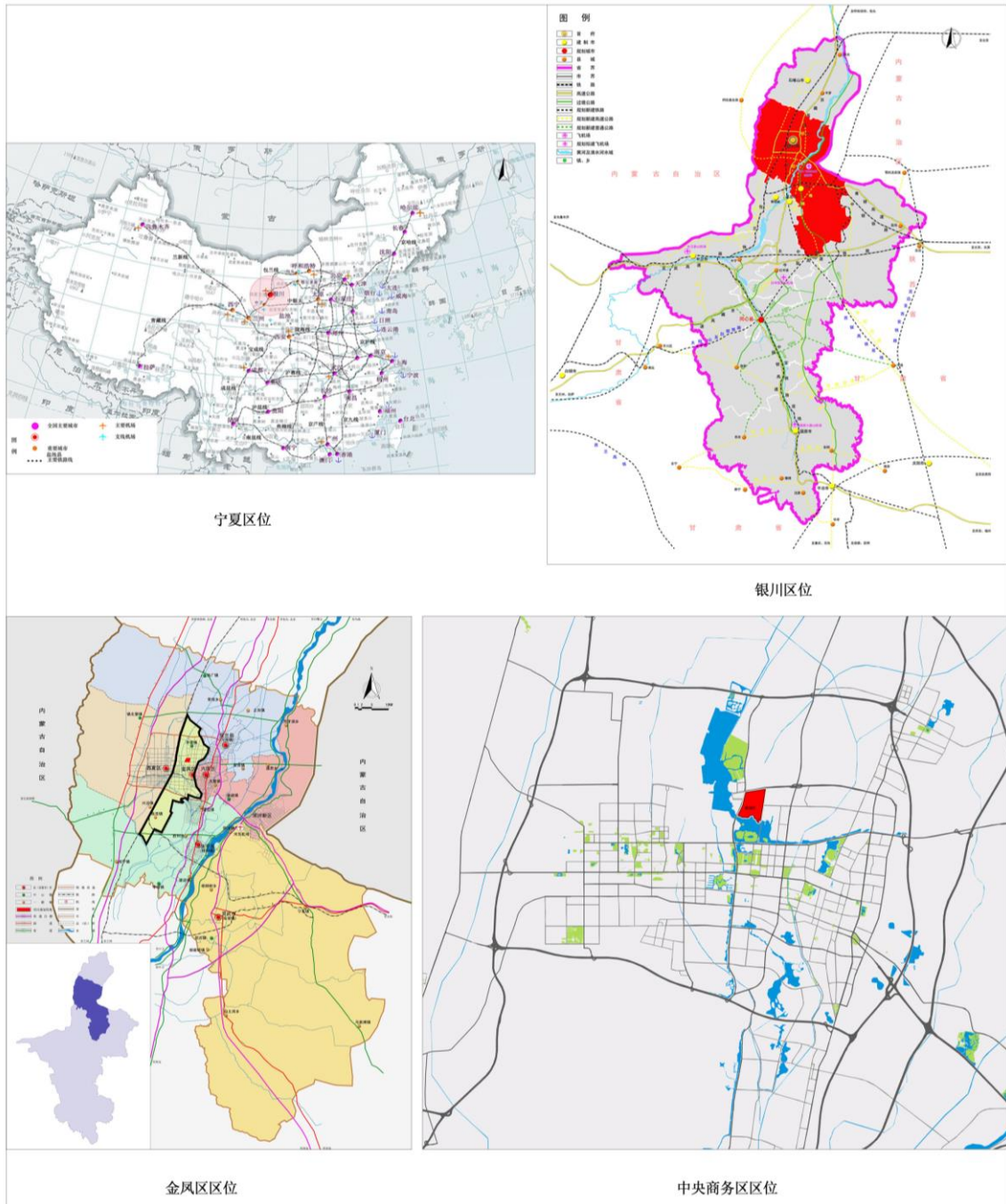


图 1 区位图

二、 规划期限

本次控制性详细规划的规划期限与《银川市国土空间总体规划》保持一致，即 2021-2035 年，基期年为 2020 年，其中近期为 2021-2025 年，远期为 2026-2035 年。

三、 规划依据

1. 法律法规规章

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正案）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正案）
- (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) 《银川市城乡管理技术规定》（2016 版）
- (7) 《银川市水资源管理条例》（2010）
- (8) 《银川市城乡规划条例》（2010）
- (9) 《银川市海绵城市建设管理办法》（2021）
- (10) 《银川市中小学校幼儿园用地规划和保护条例》
- (11) 其他国家、地区法律、法规、规章

2. 规范标准

- (1) 《城市居住区规划设计标准》（GB 50188-2018）
- (2) 《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）
- (3) 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）

- (4) 《城市道路交叉口规划规范》(GB50647-2011)
- (5) 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018)
- (6) 《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)
- (7) 《城市污水再生利用分类》(GB/T18919-2002)
- (8) 《城市通信工程规划规范》(GB/T50853-2013)
- (9) 《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014)
- (10) 《城市供热规划规范》(GB/T51074-2015)
- (11) 《城市环境卫生设施规划标准》(GB/T50337-2018)
- (12) 《生活垃圾转运站技术规范》(6GJJ/T47-2016)
- (13) 其他相关规范标准

3. 相关规划

- (1) 《银川市国土空间总体规划(2021-2035)》(在编)
- (2) 《银川市中小学校幼儿园布局规划(2020—2025)》
- (3) 《银川市城市排水工程专项规划(2019-2030年)》
- (4) 《银川市城市停车场专项规划(2016-2030)》
- (5) 《银川阅海经济区城乡协调规划(2017-2030)》
- (6) 《银川市“中轴线”城市设计》(2021年)
- (7) 《银川市城市综合交通体系规划》
- (8) 《银川市“十四五”生态环境保护规划》
- (9) 《宁夏回族自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》
- (10) 《银川市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》

- (11) 《银川市人民政府关于实施“三线一单”生态环境分区管控的意见》
- (12) 《银川市海绵城市专项规划（2016—2030）》
- (13) 《银川阅海湾中央商务区产业升级专项实施规划》
- (14) 《银川都市区总体规划（2015-2030）》
- (15) 《银川阅海经济区空间发展战略规划（2016—2030）》
- (16) 《银川阅海湾中央商务区产业升级专项实施规划》（2016年）
- (17) 其他相关规划等

四、 规划目标

本次规划以商务区地域和生态资源优势为基础，契合绿色、生态的环境发展要求，规划形成城水相融的空间生态、高效合理的交通体系、多元复合的产业布局、集约高效的功能结构。建设成为环境绿色、产业高端、生态和谐、生活宜居、魅力无限的具有银川特色的生态型中央商务区。

对外依托西北广阔市场，发挥银川地缘优势，开拓中东及纵深市场，辐射西北、面向全国、融入世界，打造成为西北重要区域性国际商品展示中心、交易中心、物流中心及信息服务中心。展望成为国际化经济、科技、商务和文化交流中心。

五、 功能定位

从宁夏回族自治区及银川市域的宏观分析着手，寻求和论证阅海湾中央商务区在未来市域中的地位与职能。在对银川阅海湾中央商务区建设目标、产业核心及功能结构分析的基础上，结合银川市发展现状及规划目标，将阅海湾中央商务区西区定位为以总部经济、行政办公、商务金融、文化娱乐职能为主的商务办公中心。其主要职能如下：

- (1) 对内是银川市的重要城市组团，是引领阅海湾中央商务区周边地区建

设发展的引擎；

(2) 对外依托西北广阔市场，发挥银川地缘优势，打造成为西北重要区域性国际商品展示中心、交易中心、物流中心及信息服务中心；

(3) 展望成为国际化经济、科技、商务和文化交流中心。

六、 规划规模

1. 人口规模

规划按照居住用地规模、人均居住用地和容积率指标，综合考虑本区域内开发强度，估算规划区域范围人口规模，规划该片区居住人口规模约为 1.06 万人。

结合地区实际情况，规划按照居住服务人口和产业就业人口测算，规划片区就业人口规模约为 4.1 万人。

2. 用地规模

本次规划阅海湾中央商务区总用地面积 215.74 公顷，其中建设用地 201.81 公顷，占总用地的 93.54%；非建设用地 13.93 公顷，占总用地的 6.46%。

七、 空间结构

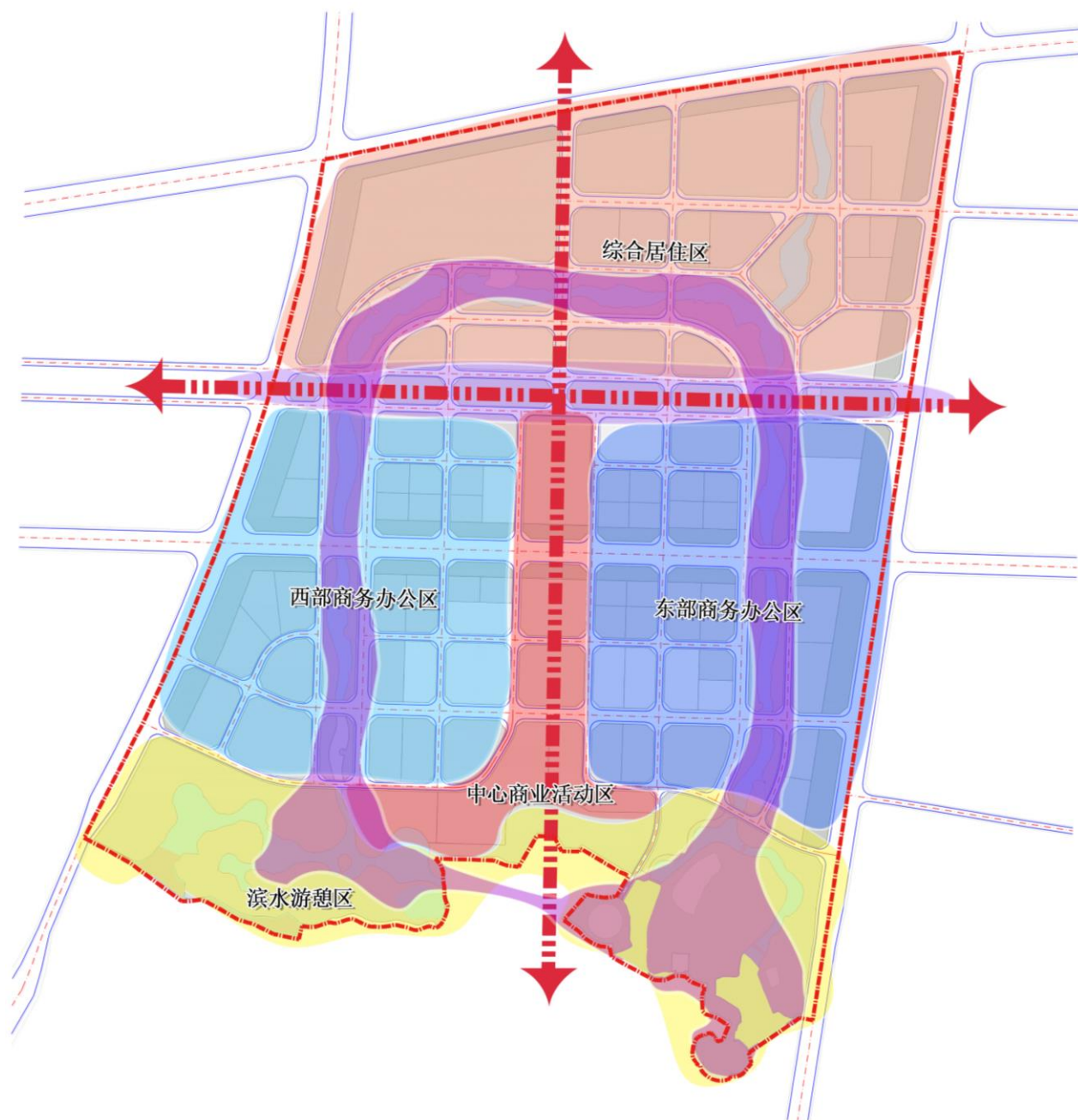
阅海湾中央商务区规划以阅海经济区生态资源优势，契合绿色、生态的环境发展要求，规划形成“一环两轴、五区多点”的空间结构，构建城水相融、空间生态，高效合理、小街区密路网的交通体系，建设环境优美、生态和谐、生活宜居、经济发达的具有银川特色的中央商务区。

一环：即以金水园为依托形成的城市景观廊道。

两轴：以商业走廊为主形成城市发展主轴，以团结路为主形成城市发展次轴。

五区：以城市发展轴为分割，综合考虑商务区总体布局，形成综合居住片区、东部商务办公区、西部商务办公区、中心商业活动区、滨水游憩区五个功能片区。

多点：以城市绿地与开敞空间和公共建筑等为主形成的多个景观节点。



图例

- | | |
|---|--|
|  综合居住区 |  滨水游憩区 |
|  西部商务办公区 |  城市景观廊道 |
|  东部商务办公区 |  景观轴线 |
|  中心商业活动区 |  规划范围线 |

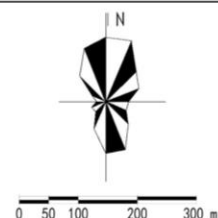


图 2 空间结构分析图

八、 土地利用规划

本次规划充分考虑商务区各片区的功能需求，充分合理开发现状未建设用地，优化各项用地布局，确保用地类型与功能相符，有效保障商务区的建设和发展。规划保留现状居住、商业等用地，增加教育、停车场等用地。规划总用地面积为**215.74**公顷，其中建设用地**201.81**公顷，非建设用地**13.93**公顷。

建设用地包括：居住用地面积**17.09**公顷，公共管理与公共服务用地面积**9.47**公顷，商业服务业用地面积**61.41**公顷，交通运输用地面积**51.76**公顷，绿地与开敞空间用地**62.08**公顷。

非建设用地均为湖泊水面，用地面积**13.93**公顷。



图例

070102	二类城镇住宅用地	0805	体育用地	1401	公园绿地
070102_09	商住混合用地	0806	医疗卫生用地	1402	防护绿地
08	公共管理与公共服务用地	09	商业服务业设施用地	1702	水域
0801	机关团体用地	0901	商业用地	— — — —	规划范围线
0803	文化用地	0902	商务金融用地		
0802	科研用地	0903	娱乐康体用地		
080403	中小学用地	120803	社会停车场用地		

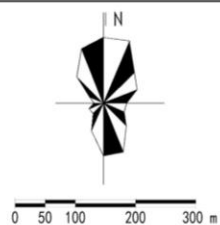


图 3 土地利用规划图

九、公共管理与公共服务设施规划

公共管理与公共服务用地包括机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生和社会福利用地，规划在对现状公共服务能力评估的基础上，对公共服务设施进行规划，完善布局网络，保障城市社会公益性、福利性设施建设投入和管理维护。

本次规划公共管理与公共服务用地总面积为 9.47 公顷，占城市建设用地的 4.39%。其中机关团体用地 1.77 公顷，文化用地 1.17 公顷，科研用地 0.42 公顷，体育用地 1.23 公顷，教育用地 2.39 公顷，其余均为综合性公共管理与公共服务用地。

规划保留现状机关团体、科研机构、文化设施和体育设施。

教育设施：本次规划配套 24 班的小学一处，以解决阅海商务区的就学问题。规划小学以北海路为界分南北两个校区，北校区位于凤临街与北海路交叉口东北角，南校区位于凤临街与北海路交叉口东南角，总用地面积 2.39 公顷。

医疗卫生设施：规划区外现状已建成医疗卫生设施包括宁夏回族自治区人民医院，距离商务区 10 分钟车程，能满足商务区内居民日常医疗需求，本次规划不再增加医疗卫生用地。

社会福利设施：规划区外社会福利设施包括宁夏阅海养老中心、丰登老年福利中心，距离商务区仅 1 公里，这两处社会福利设施服务对象面向银川市，同时也能满足规划区内居民养老服务需求。



图例

- | | | | |
|-------|----------|-------------|--------|
| 幼儿园 | 社区服务站 | 社区商业网点 | 行政办公用地 |
| 体育场馆 | 文化活动的站 | 社区卫生服务站 | 党政办公 |
| 公共厕所 | 菜市场或生鲜超市 | 五分钟生活圈 | 小学 |
| 垃圾转运站 | 老年日间照料中心 | 公共管理与服务设施用地 | 规划范围线 |

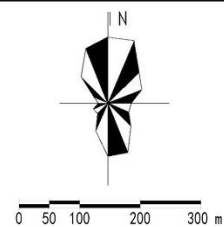


图 4 公共管理与公共服务设施规划图

十、 绿地景观规划

规划区以水上公园、金水园、团结路绿地为片区生态基底，通过不同类型的公园将自然延伸至地块、生态景观渗透进城市，使生态廊道、公共绿地与水域充分结合，凸显片区的生态景观特质，构建蓝绿交织的片区生态格局，让城市融入自然体系中，为阅海湾中央商务区绿色、生态、健康的永续发展提供基础支撑。

规划绿地与开敞空间用地面积 62.08 公顷，占城市建设用地的 30.76%。



图 5 绿地景观规划图

十一、道路交通规划

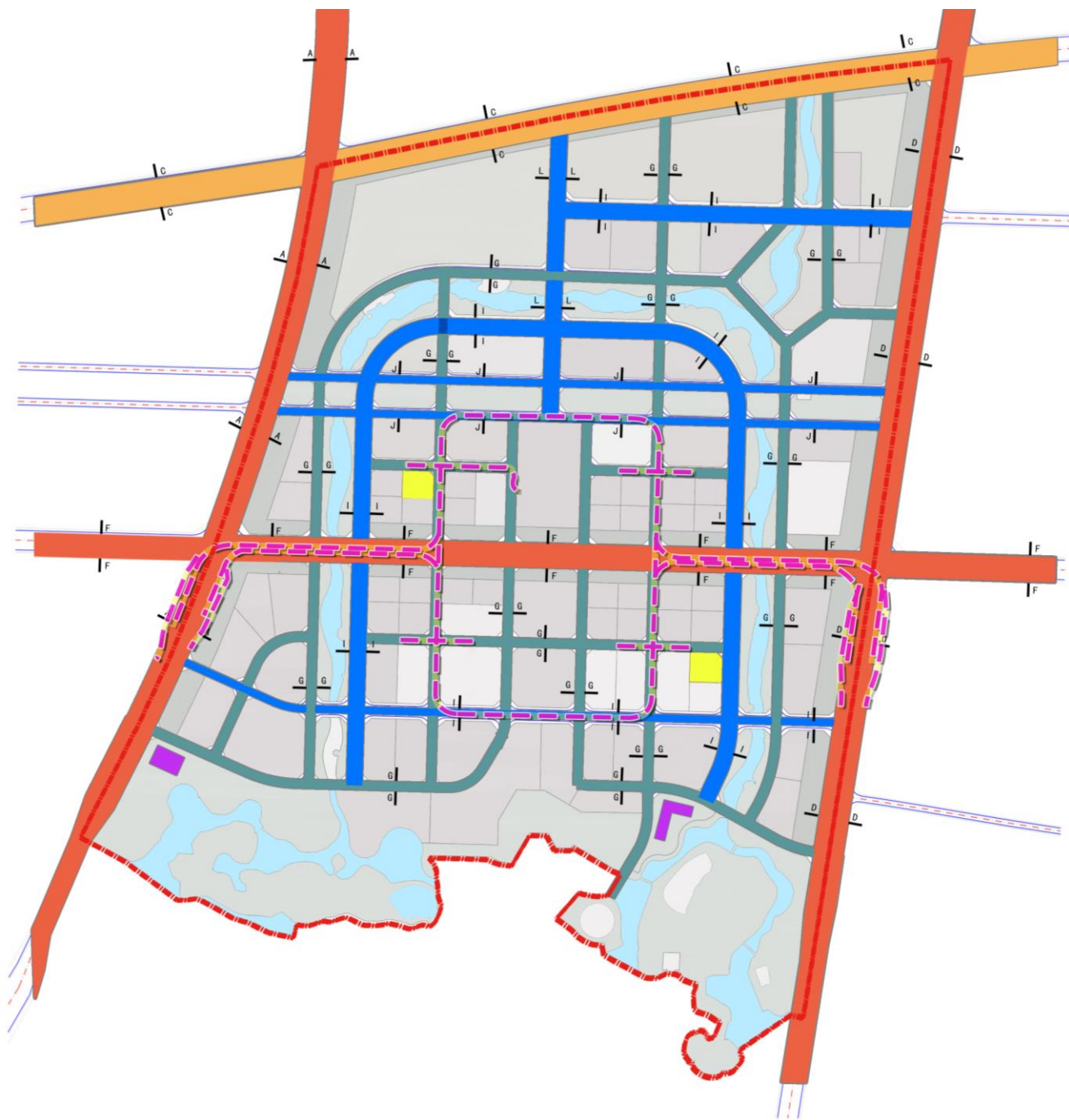
规划形成快速路、主干路、次干路和支路四级道路系统。

快速路：规划东西方向沈阳路和南北方向的亲水北大街为快速路，主要承担过境交通需求，设计时速 60-80 公里/小时。

主干路：规划东西方向大连路、南北方向宁安北街为主干路，与快速路一同构建商务区骨架网络，满足与外部区域和内部功能片区之间的交通联系，同时承担部分过境交通，设计时速 40-60 公里/小时。

次干道：主要满足商务区内部的主要交通联系，具有集散主干道、疏解区域性交通功能，设计时速 30-40 公里/小时。本次规划次干道有中海路、阅海路、团结路、双子街和后海路。

支路：满足各个街坊或地块的通达交通需求，以服务功能为主，解决局部交通问题，设计时速 20-30 公里/小时。本次规划支路有南海路、北海路、前海路、新丝路、凤栖街、凤鸣街、凤临街、凤舞街、秀水街、西湖街等。



图例

- | | |
|---|---|
|  快速路 |  地下停车场 |
|  主干道 |  停车楼用地 |
|  主干道 |  地下通道 |
|  支路 |  规划范围线 |

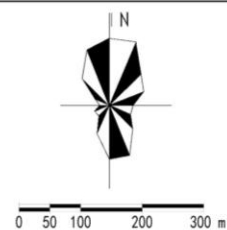


图 6 道路系统规划图