

宁夏西吉工业园区控制性详细规划

Detailed Control Plan for Xiji County Industrial Park

征求公众意见稿

宁夏西吉工业园区管委会

二〇二四年

目录CONTANTS

1. 规划总则

- 1.1 规划范围
- 1.2 规划范围
- 1.3 规划原则

2. 功能与规模

- 2.1 功能定位
- 2.2 目标导向
- 2.3 承载规模
- 2.4 规划策略

3. 用地规划

- 3.1 总体布局
- 3.2 用地规划
- 3.3 路网体系
- 3.4 绿地系统

4. 开发强度控制

- 4.1 编制单元
- 4.2 指标体系控制
- 4.3 地块指标控制图则

5. 市政公用设施规划

- 5.1 给水工程规划
- 5.2 污水工程规划
- 5.3 雨水工程规划
- 5.4 再生水工程规划
- 5.5 电力工程规划
- 5.6 通信工程规划
- 5.7 燃气工程规划
- 5.8 供热工程规划
- 5.9 环卫工程规划

6. 综合防灾减灾规划

7. 城市设计引导

8. 实施保障措施



01

规划总则



1.1 规划范围

本次规划范围以《宁夏西吉工业园区总体规划修编（2020-2035）》划定的园区范围为依据，东至园区东路，西至袁河村（吉强恒通加油站向西约230米处），南至滨河路，北至秀山路，**用地总面积208.25公顷，约合3124亩。**

本次规划编制范围位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

1.2 规划期限

规划期限与《西吉县国土空间总体规划（2021-2035年）》目标年保持一致即本次规划期限为：2023-2035年。

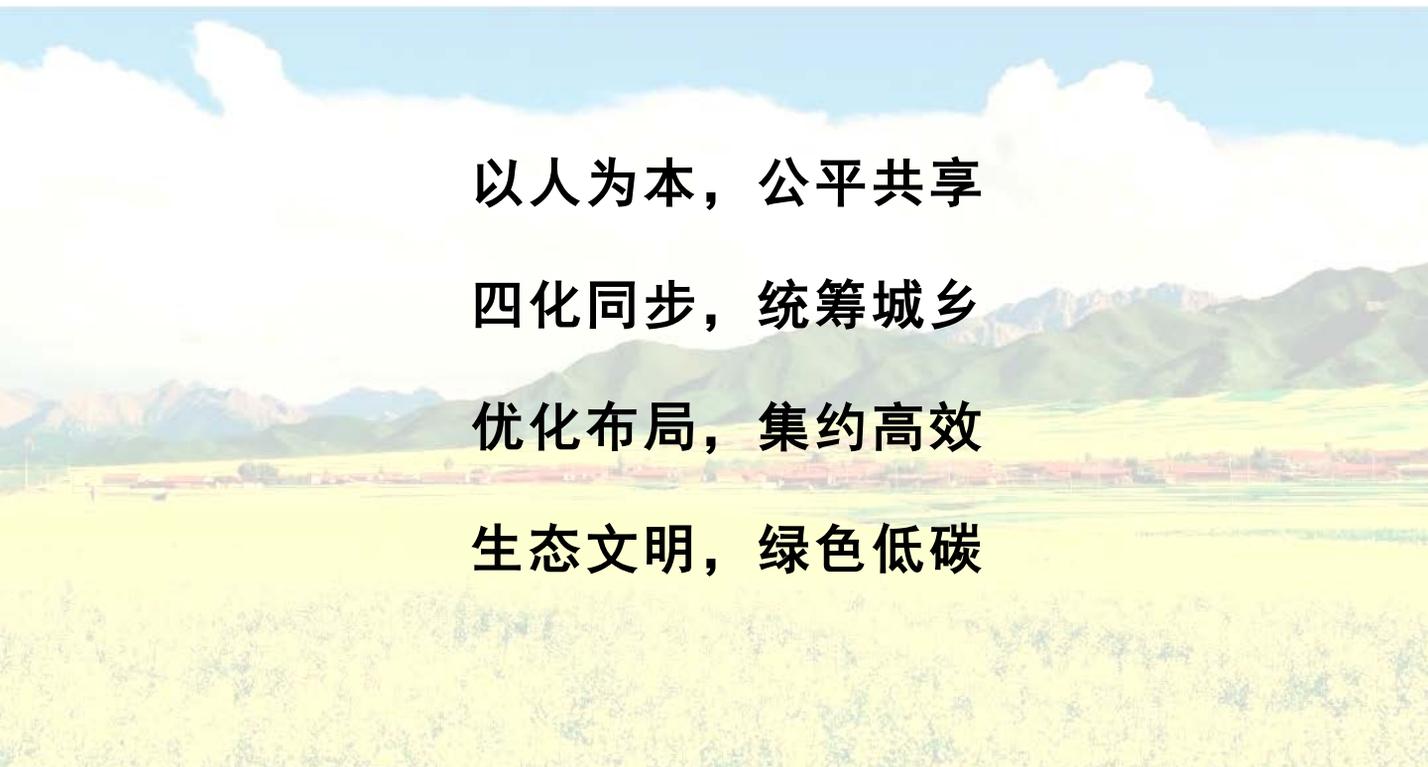
1.3 规划原则

以人为本，公平共享

四化同步，统筹城乡

优化布局，集约高效

生态文明，绿色低碳





02

功能与规模

2.1 功能定位

立足于宁南山区、面向整个宁夏乃至西部地区

以特色农副产品加工和纺织、服装、新型材料、电子产品组装等绿色轻工产品制造业为功能主体，突出为产业发展提供商贸服务、现代物流等高端配套服务功能为特色，打造生态型、综合型、开放型的宁夏南部绿色制造工业园区。

2.2 目标导向

闽宁产业合作先行区，宁夏南部山区产业转型升级重点区；

宁夏南部经济开放发展示范区；

配套设施完善、生态环境优美、产城融合示范于一体的特色高端化自治区级工业园区。

2.3 承载规模

□ 人口规模

规划区产业人口为0.8万人，服务人口为0.16万人，预测园区总人口为0.96万人。

□ 用地规模

规划总用地面积为208.25公顷，其中水域等非建设用地面积为6.91公顷，建设用地面积为201.34公顷。

2.4 规划策略

区域共生，优势互补，方向明确，彰显特色
用地集约、功能齐全、服务便利、交通便捷





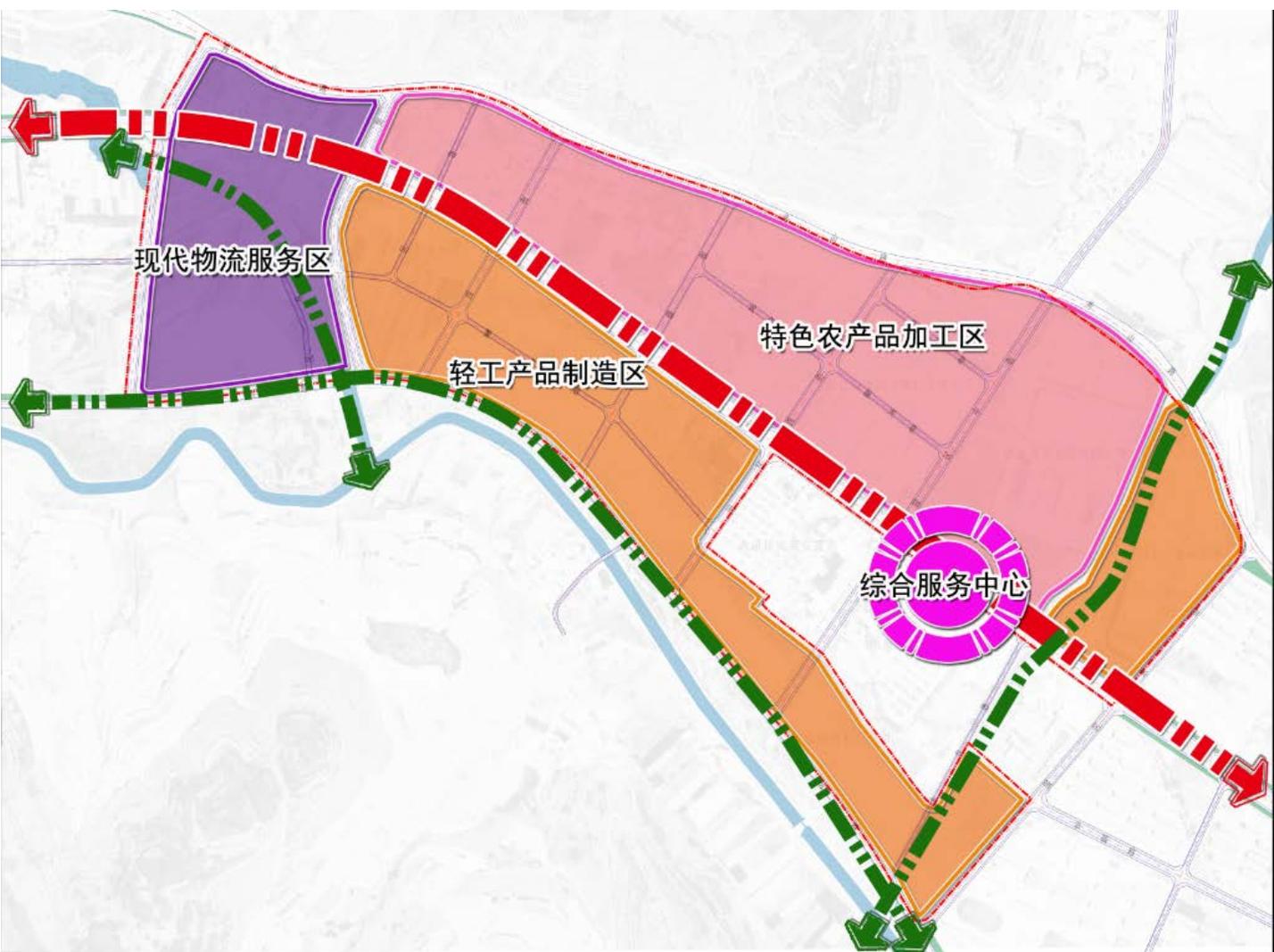
03

用地规划

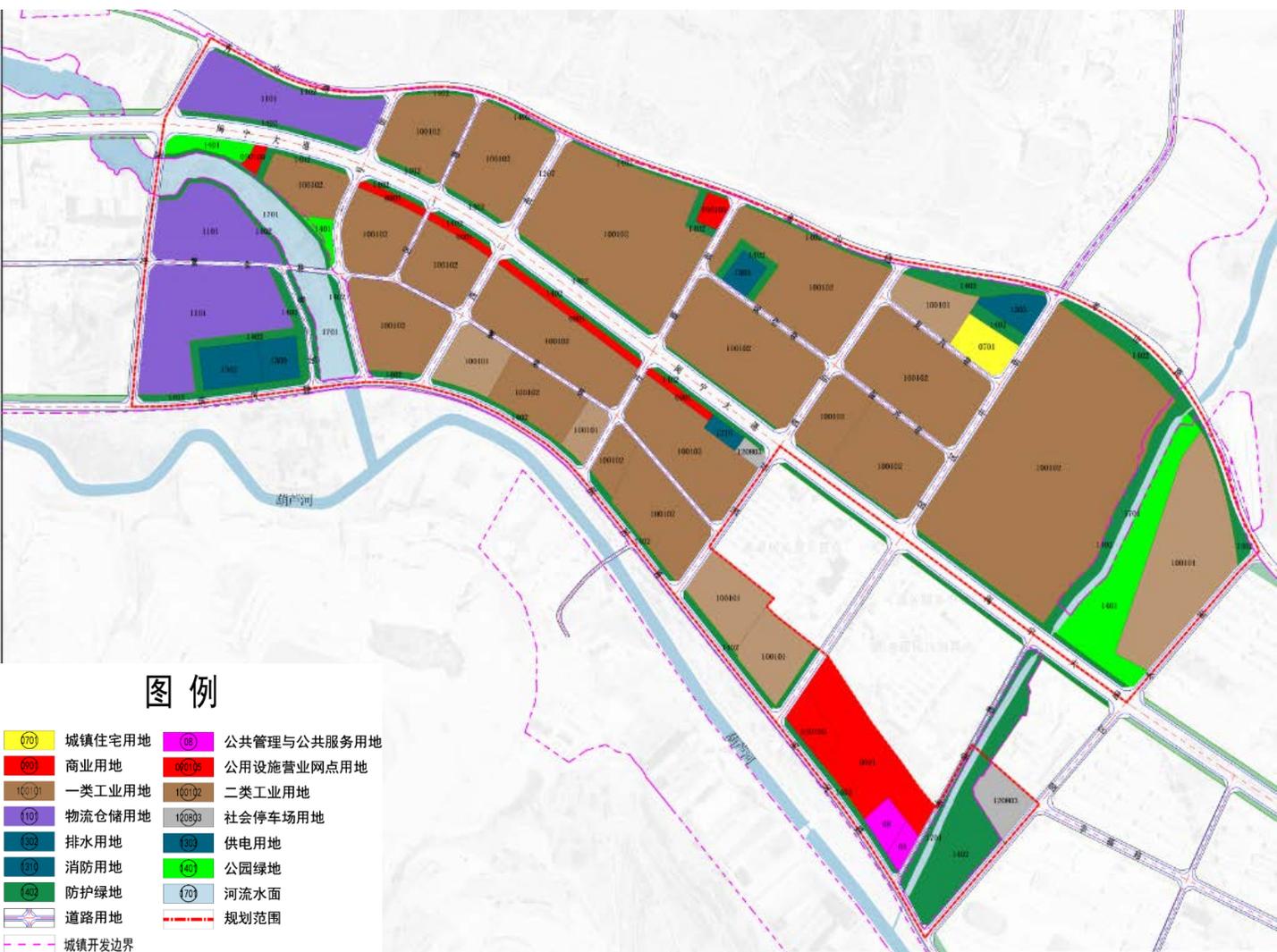
3.1 总体布局

园区功能分区，采用“一心一轴三带三片区”的发展模式，满足生产、生活、服务等功能的要求。

- **一心**：以西吉工业园区政务服务中心为整个园区综合服务中心。
- **一轴**：依托闽宁大道串联各功能片区的工业园区产业发展轴。
- **三带**：沿葫芦河滨河道路主要景观带和园区两侧水系形成的次要景观带。
- **三片区**：即特色农产品加工区、轻工产品制造区、现代物流服务区。



3.2 用地规划



3.3 路网体系

规划形成“**主干路一次干路一支路**”三级内部道路交通体系。

主干路：构建“两横三纵”的主干路网系统，设计车速为40~60 公里/小时。

次干路：次干路与主干路保持适中的间距，保证路网结构的均衡性，设计车速为30~50公里/小时。

支路：增加支路网密度，形成连续的支路系统，设计车速为20~30公里/小时。

3.3 绿地系统

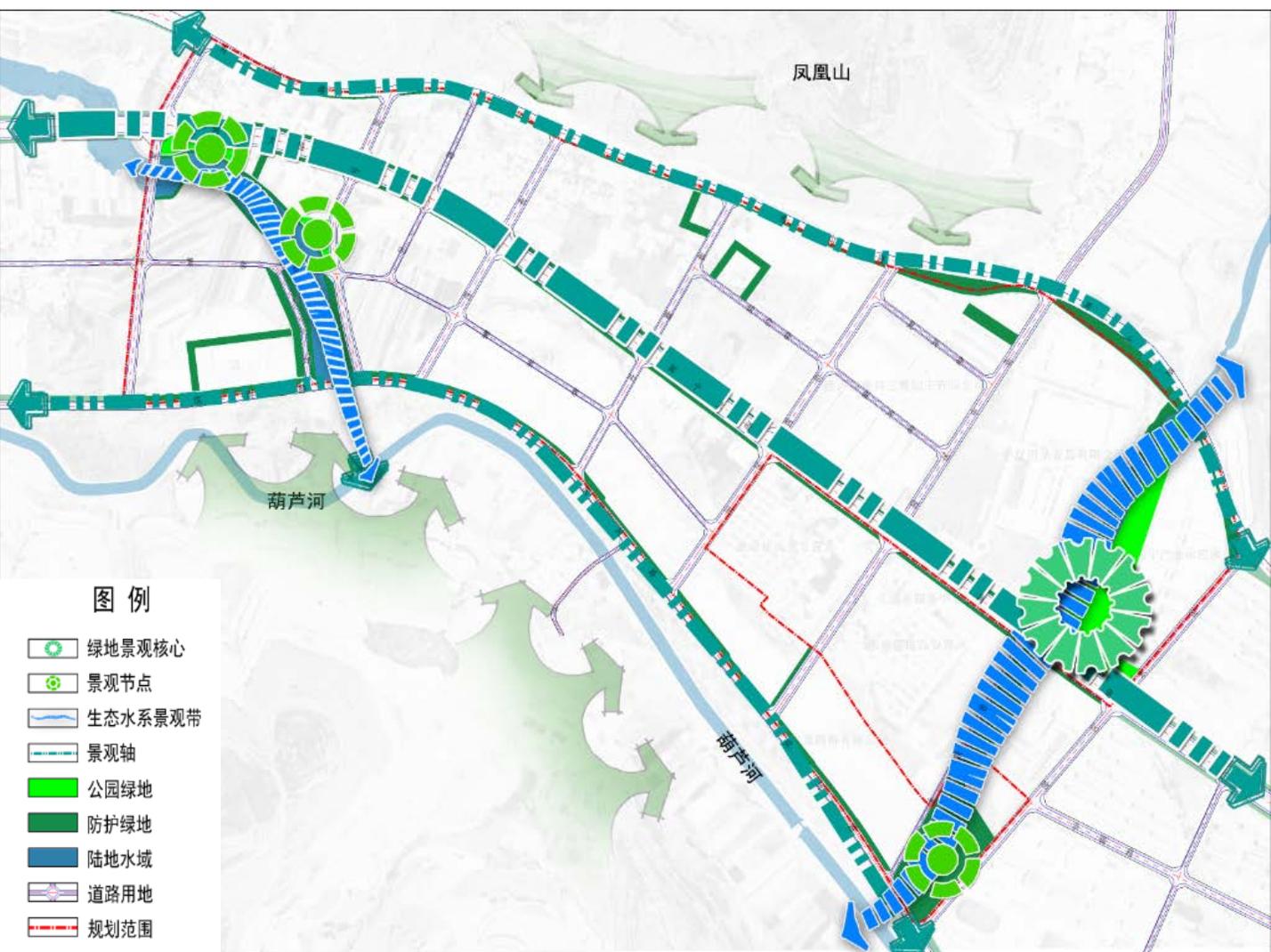
规划绿地系统结构形成“一心、两带、三轴、多节点”的空间结构。

一心：以闽宁产业园文化广场为依托的绿地景观核心。

两带：以干沙河和下河沟形成的生态水系景观带。

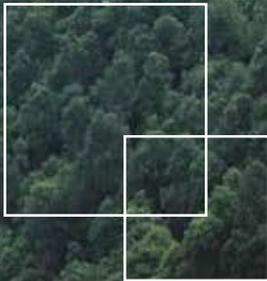
三轴：指滨河路沿线防护绿地和葫芦河形成的滨河景观轴；闽宁大道两侧的防护绿地形成的道路防护景观轴；秀山路沿线防护绿地及凤凰山形成的绿化屏障景观轴。

多节点：以园区多个小型公园绿地形成景观游园节点。





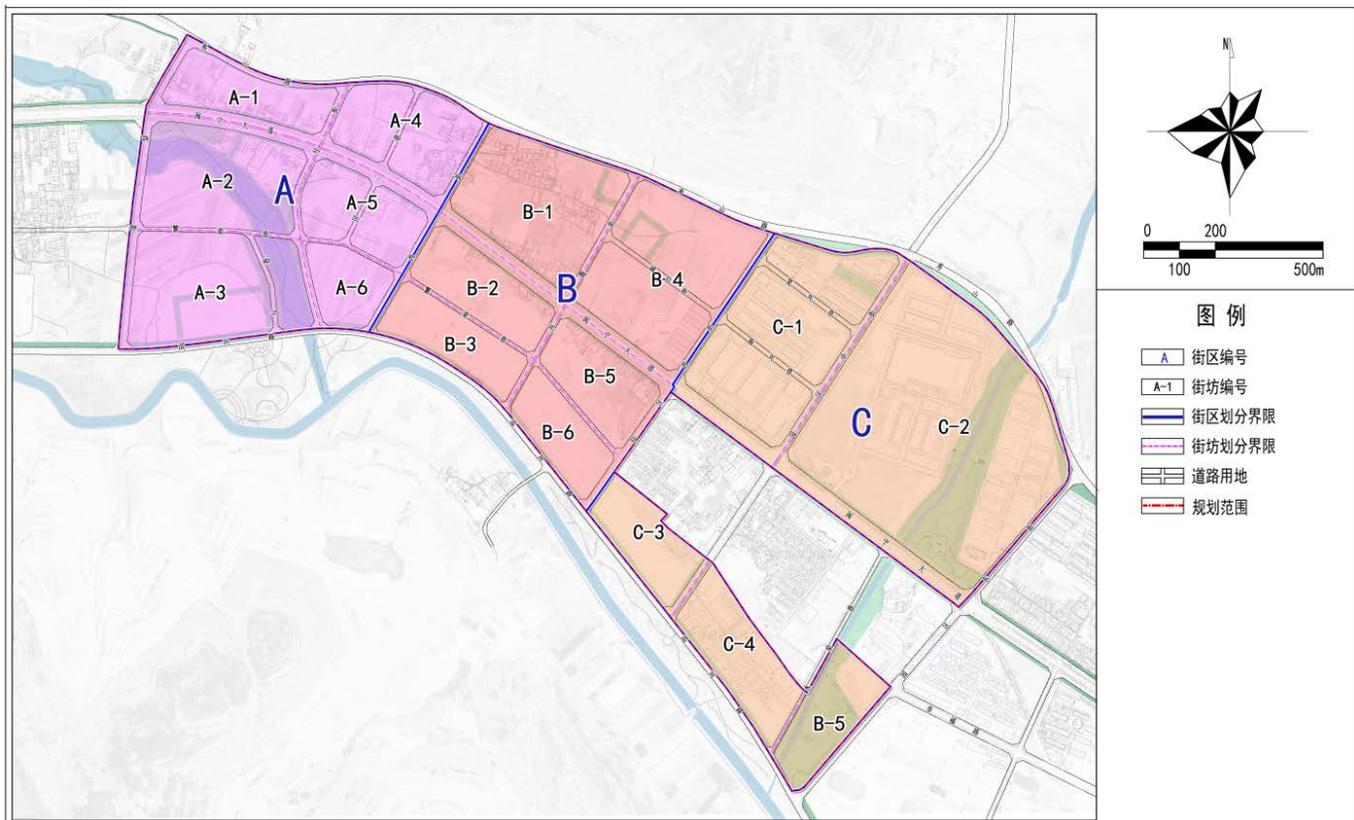
04



开发强度控制

4.1 编制单元

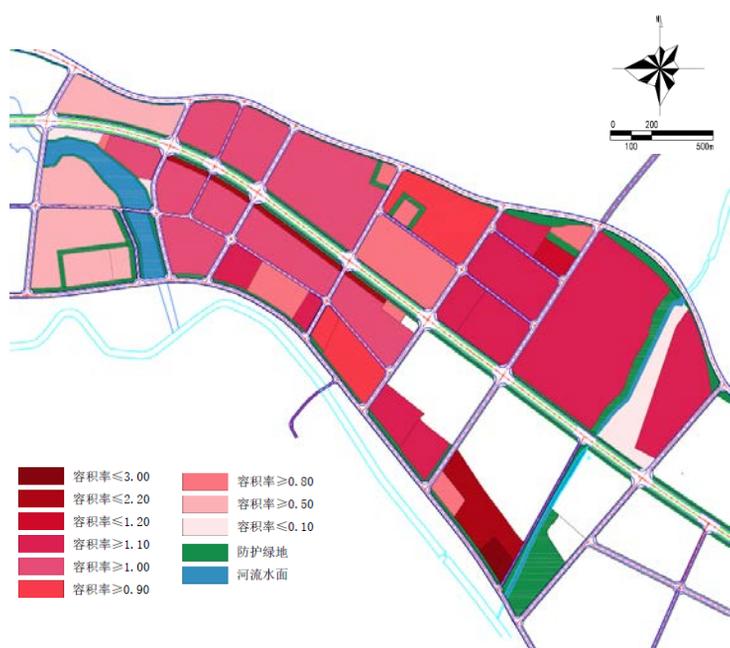
- 规划将范围内的用地划分为3个控制单元，并进行相应的用地编号。



4.2 指标体系控制

● 开发强度控制

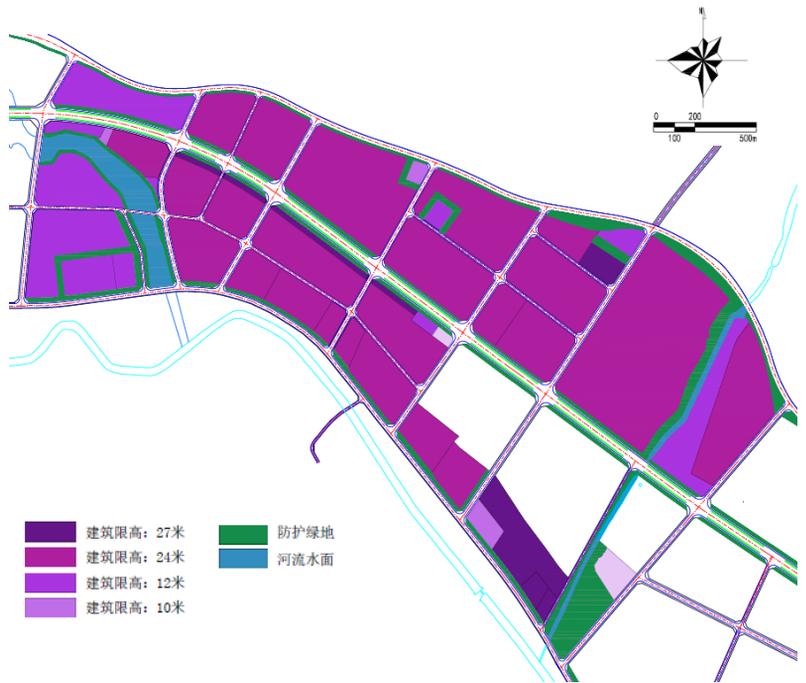
本次规划容积率实行上限控制。公园绿地容积率 ≤ 0.1 ；商业服务业用地容积率 ≤ 2.2 ；公共管理与公共服务用地容积率 ≤ 3.0 ；公用设施用地的容积率根据土地使用性质的不同具体确定；物流仓储用地容积率不低于0.7，且不高于4。



4.2 指标体系控制

● 建筑高度控制

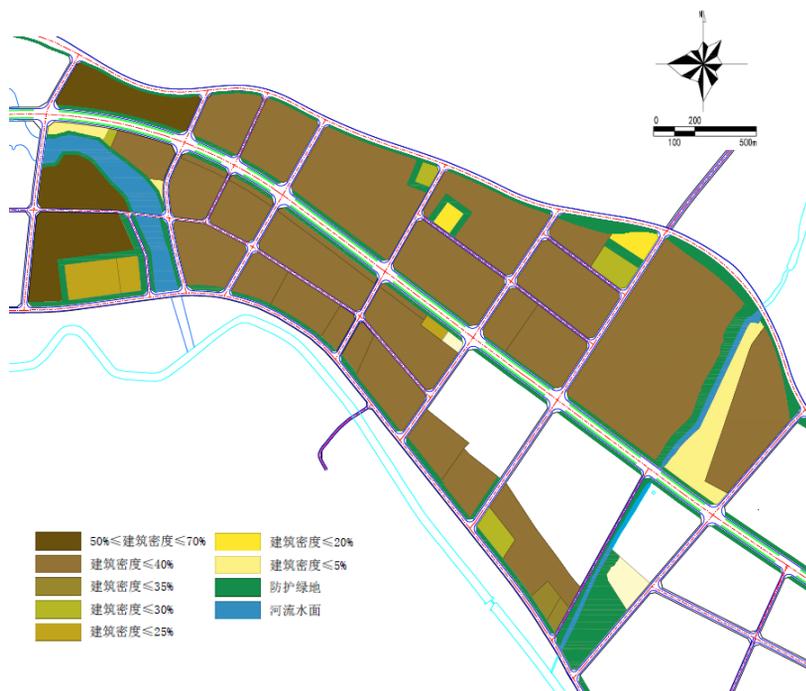
规划园区非工业建筑主要以多层为主，整体不超过27米。工业建筑原则上不超过24米，建（构）筑物高度超过24米的工业建设项目需开展专题论证，合理可行后方可实施。



4.2 指标体系控制

● 建筑密度控制

一般用地的建筑密度实行上限控制，公园绿地建筑密度总体不应大于5%，商业服务业用地建筑密度总体不应大于40%，公共管理与公共服务用地建筑密度总体不应大于35%，物流仓储用地建筑密度总体不应小于30%、不应大于50%；工业用地建筑密度取40%。



4.2 指标体系控制

• 绿地率控制

工业项目用地内部一般不得安排非安全生产必需的绿地，但因生产工艺需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过20%。除工业用地外，其他地类的绿地率实施下限控制。公园绿地控制为70%，商业服务业用地控制为30%，公共管理与公共服务用地控制为35%，物流仓储用地控制为20%



4.2 指标体系控制

• 行政办公及生活服务设施用地所占比重

依据《工业项目建设用地控制指标（2023年5月11日）》，行政办公及生活服务设施用地所占比重控制指标应符合下表规定：

项目类型	总体要求	行政办公及生活服务设施用地所占比重
工业项目	工业园区、工业项目集聚区要合理规划 工业生产必需的商业服务业、科研、仓储、租赁住房、公用设施等用地，促进合理利用、职住平衡，发挥整体利用效益。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、进专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。	行政办公及生活服务设施用地面积〈工业项目总用地面积的7%，且建筑面积《工业项目总建筑面积的15%。工业生产必需的研发设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算且建筑面积〈工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

6.2 指标体系控制

• 建筑退让

(1) 有大量人流、车流集散的多、低层建筑，其面临城市道路的主要出入口后退道路规划红线不得小于20m，并留出临时停车或回车的场地。

(2) 高层建筑主楼后退道路规划红线距离应满足下列公式： $S=H/1.5 - W$ ，并同时满足上表的要求，最小为10米。S为后退道路规划红线距离；H为建筑高度；W为相邻道路的红线宽度，同时满足裙房后退城市主干路和次干路最小距离为10米、退支路最小距离为5米。

(3) 道路交叉口四周的建筑物后退道路规划红线应保证道路交叉口正常的安全视距，且多、低层建筑不得小于10m，高层建筑不得小于15m，均由道路规划红线直线段与曲线段切点的连线算起。

(4) 地下建筑退让用地边界、道路红线、林带、沟渠保护范围等的距离不应小于4米。

(6) 围墙退让用地边界：当相邻一侧为林带时，围墙退让用地边界1米；当相邻一侧为道路时，围墙退让用地边界不应小于1.5米。

(7) 规划范围内新建及改建的建筑物，其后退道路红线距离应同时考虑建筑的高度和道路的宽度，最小距离按下表中的有关规定执行。

建筑退让规划道路最小距离

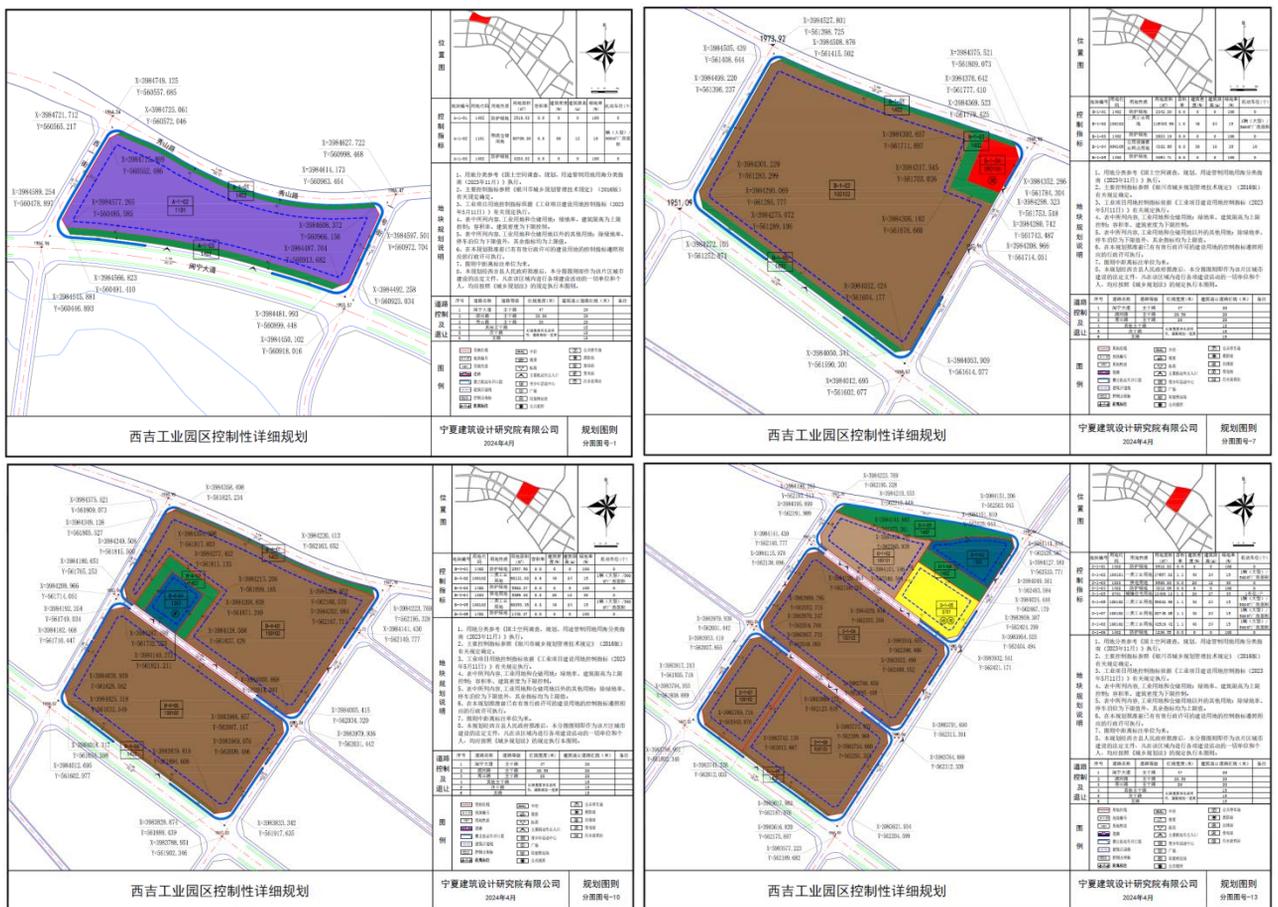
道路红线宽度D (m)	建筑退让距离 (m)	
	高层建筑主体	多层建筑和高层建筑裙房
D≥40 (主干路)	25	20
25≤D < 40 (次干路)	20	15
D < 25 (支路)	15	15

4.3 地块指标控制图则

依据《工业项目建设用地控制指标（2023年5月11日）》，工业项目用地控制指标包括规范性指标和推荐性指标。

规范性指标：包括容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重。工业项目建设用地必须同时符合以上3项指标。

推荐性指标：包括固定资产投资强度、土地产出率、土地税收。地方要根据本地实际，科学合理提出固定资产投资强度、土地产出率、土地税收的控制值，全部或部分纳入本地区工业项目建设用地控制指标。



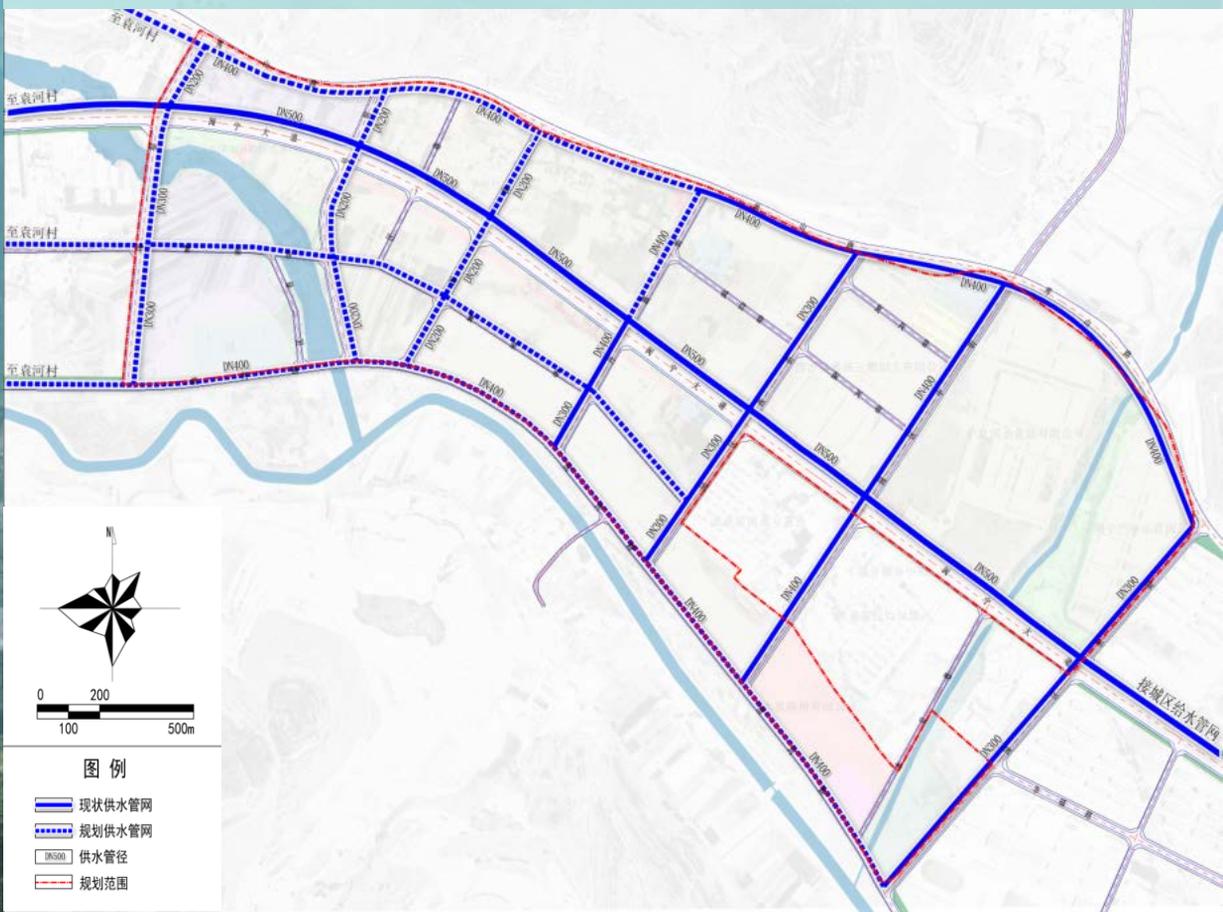


05

市政公用设施规划

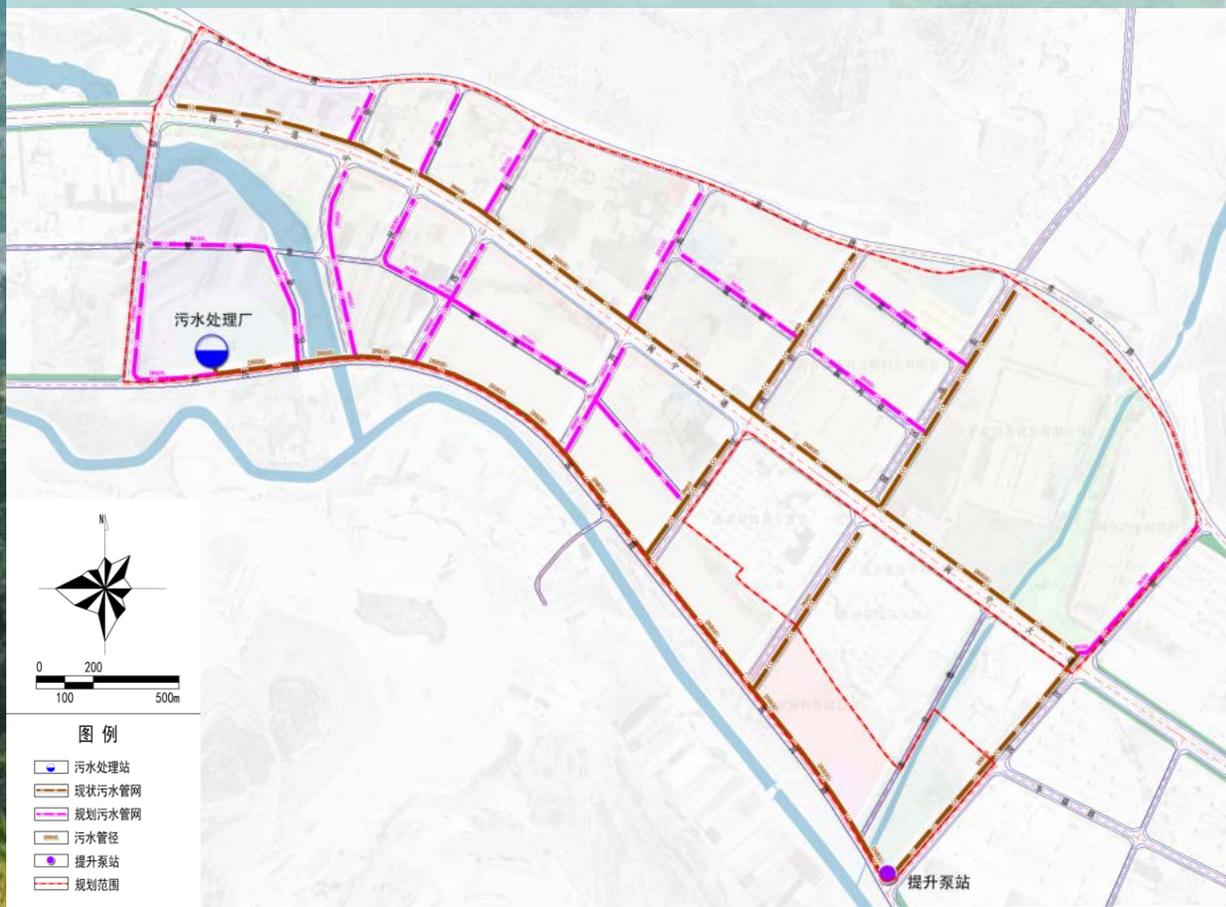
5.1 给水工程规划

- 现状水源引自城区给水管网。预测最高日用水量为1.16万 m^3/d 。
- 给水管网采用以环状管网为主，局部辅以枝状管网的供水系统，并为远期城市的长远发展留有余地。
- 供水水质须符合国家标准《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2022）的规定。



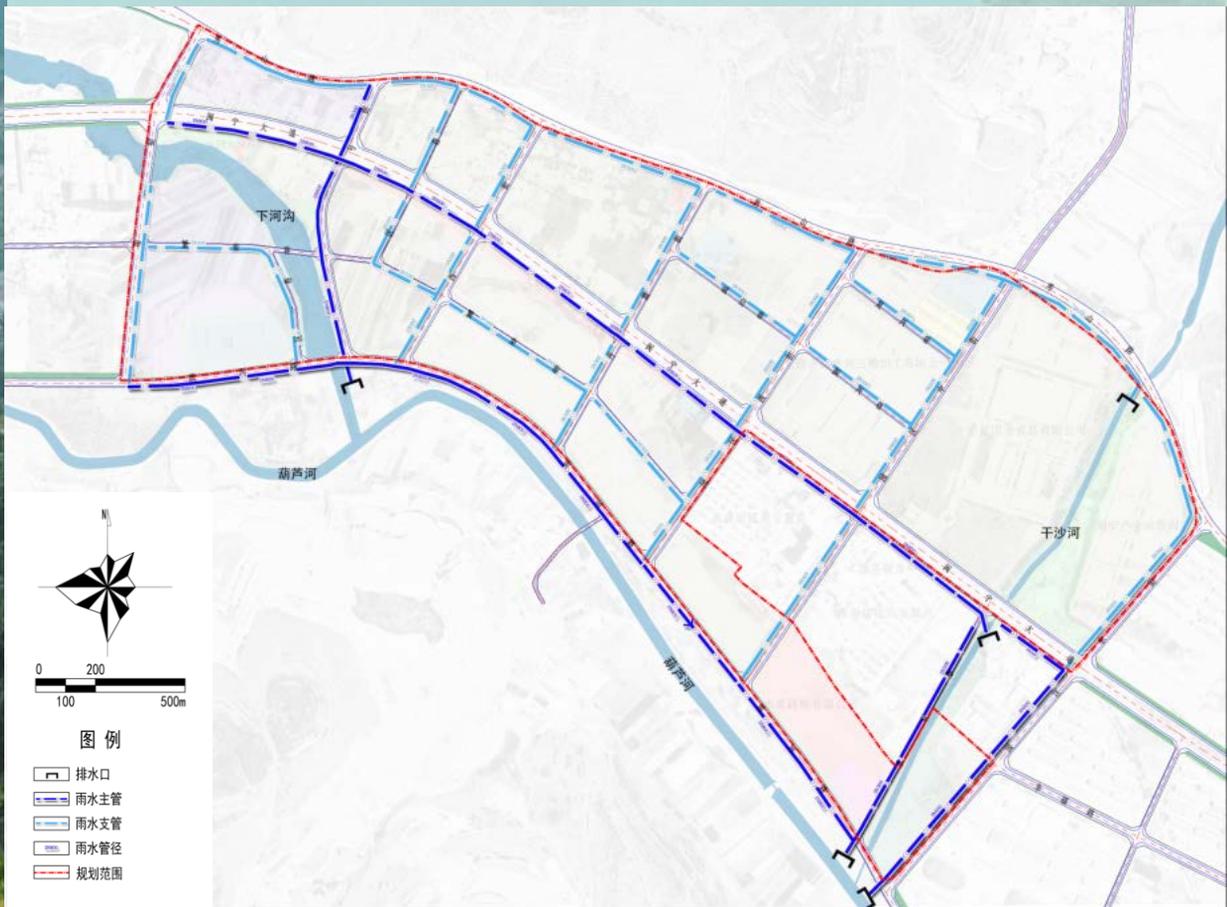
5.2 污水工程规划

- 排水体制采用雨污分流制。
- 污水量预测：工业废水量按照用水量的70%计算，生活污水量按照用水量的80%计算，则规划片区总污水量为0.67万立方米/日。
- 污水收集后排入园区西南角污水处理厂处理，污水处理厂总占地面积2.19公顷，污水处理能力3000立方米/日。规划远期提高污水处理厂处理能力，污水处理能力达到2.5万立方米/日（园区周边污水均可收集到该污水处理厂处理）。
- 污水处理厂出水最终排入葫芦河，规划期内出水水质须达到城市一级 A 标准或相关部门要求的更高标准。



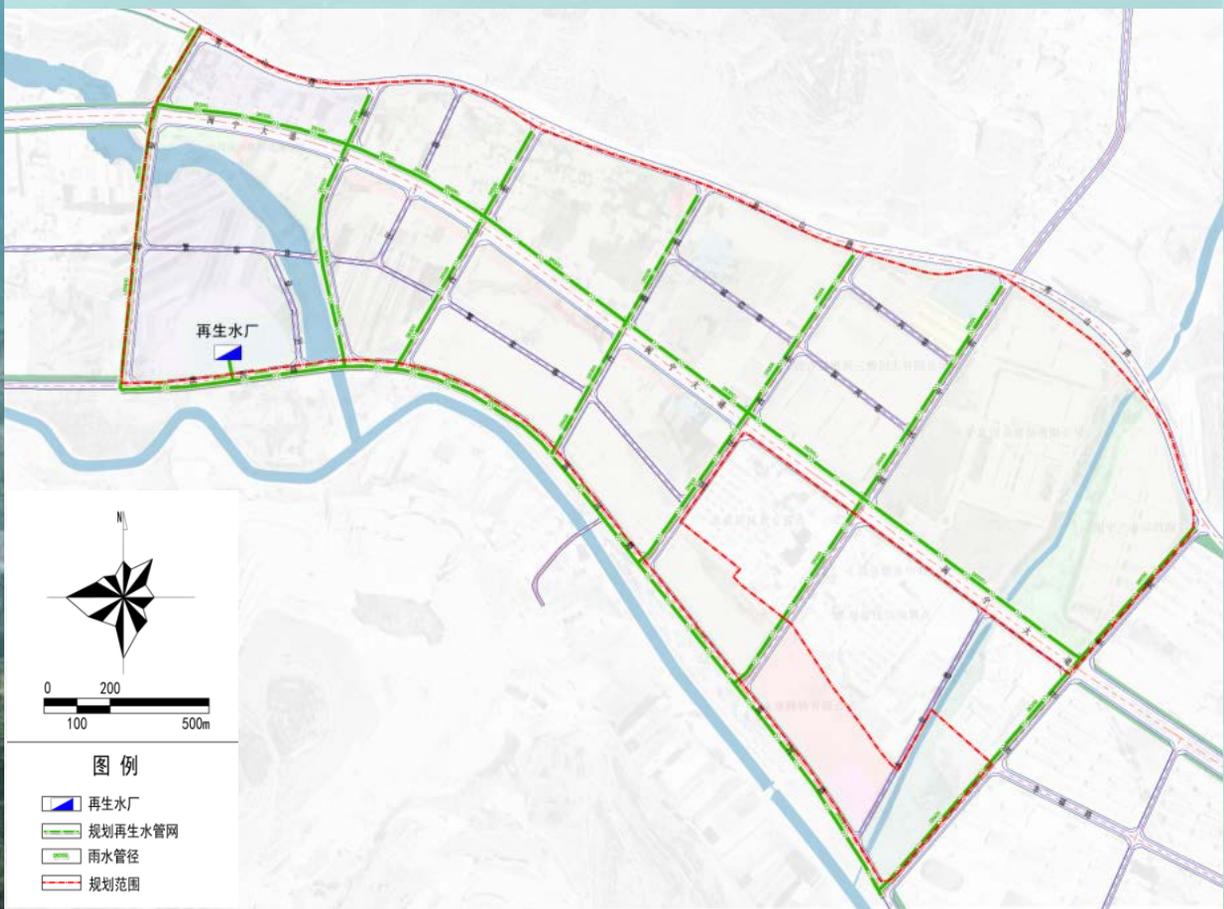
5.3 雨水工程规划

- 规划补充完善空白区域的雨水管网系统，扩建管径较小的排水管沟。对已建片区分流制排水系统中存在的雨污混接管道进行雨污分流改造；对雨水系统空白区域，完善雨水管网系统的建设。
- 园区雨水管网沿道路布设，在干沙河和下河沟布设出水口，园区洪水通过雨水管网经过出水口分布汇入干沙河和下河沟，最终汇入葫芦河。
- 规划雨水管网采用枝状布置形式，管径为DN300~800，管材采用钢筋混凝土管，每隔30m-100m设检查井，管线在改变管径、方向、坡度处，支管接入处和交汇处都设检查井，必要时设跌水井。



5.4 再生水工程规划

- 规划预测园区再生水量为 $0.54\text{万m}^3/\text{d}$ 。污水处理厂与再生水厂合建，规划再生水厂处理规模为 $0.6\text{万m}^3/\text{d}$ ，再生水深度处理后，水质标准达到《生活杂用水水质标准》及《再生水回用于景观水体的水质标准》。
- 再生水主要用于城市杂用水（绿化、道路喷洒、冲洗车辆）、工业用水、景观生态用水（园区东西两侧沟渠补水）三个方面，剩余出水排入葫芦河。



5.5 电力工程规划

- (1) 用电量预测

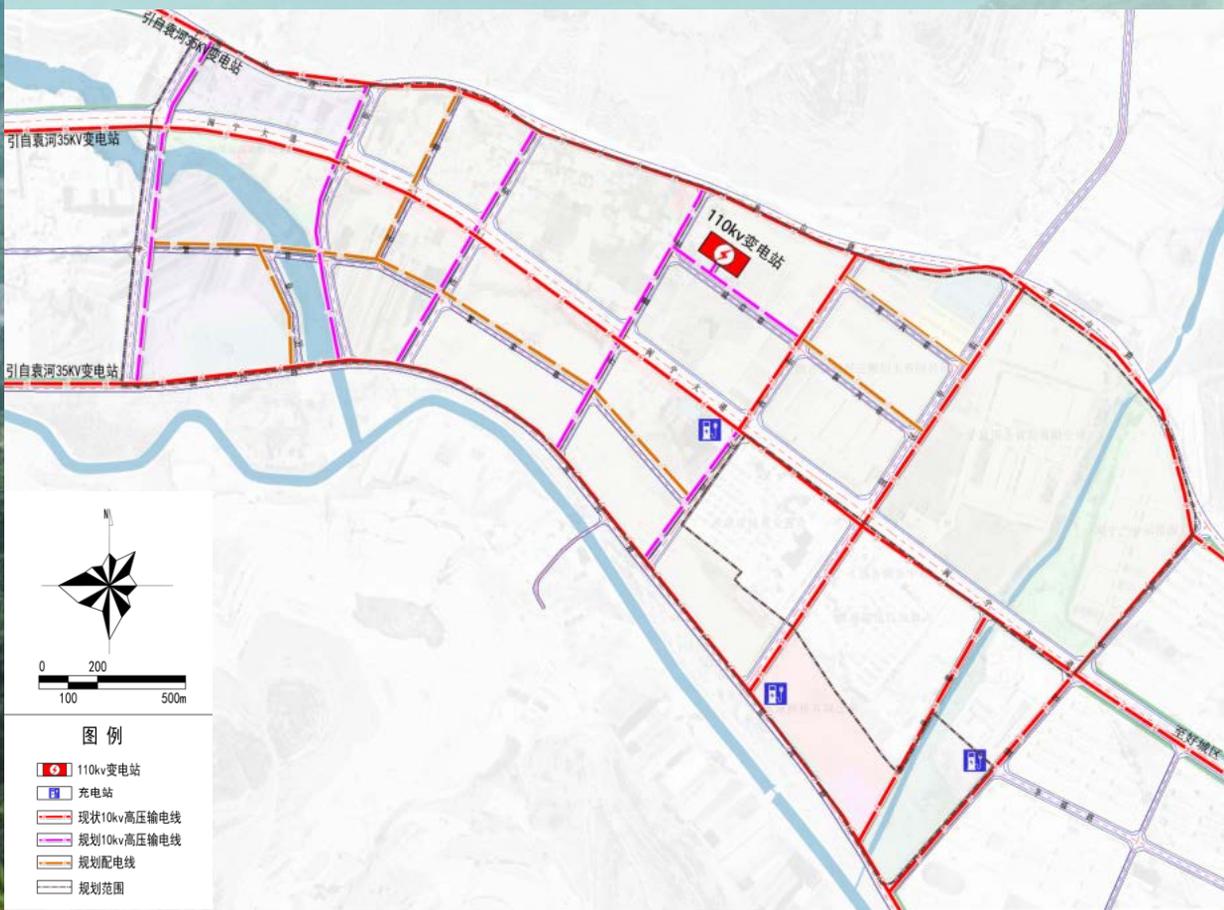
规划采用单位建筑面积指标法进行负荷预测，预测规划用地范围内总用电负荷为41.41MW。

- (2) 电源规划

规划保留现状新建110KV变电站，现状供电设施能满足规划范围内的用电需求，规划不在新增。

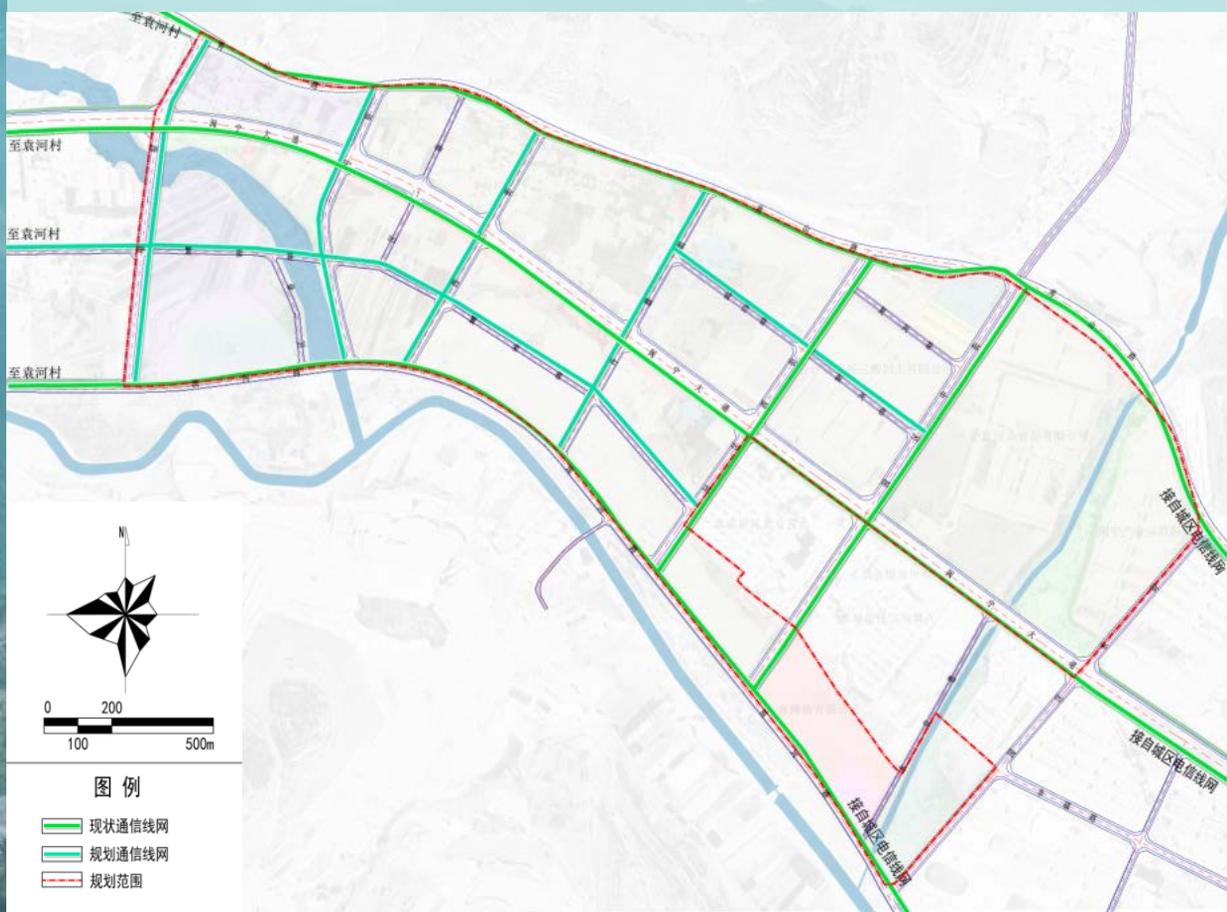
- (3) 充电站规划

规划结合滨河路和园区中路交叉口东北角加油加气站设置1处公共充电站，结合社会停车场设置2处公共充电站，同时结合地块配建停车位设置一定比例的充电桩。



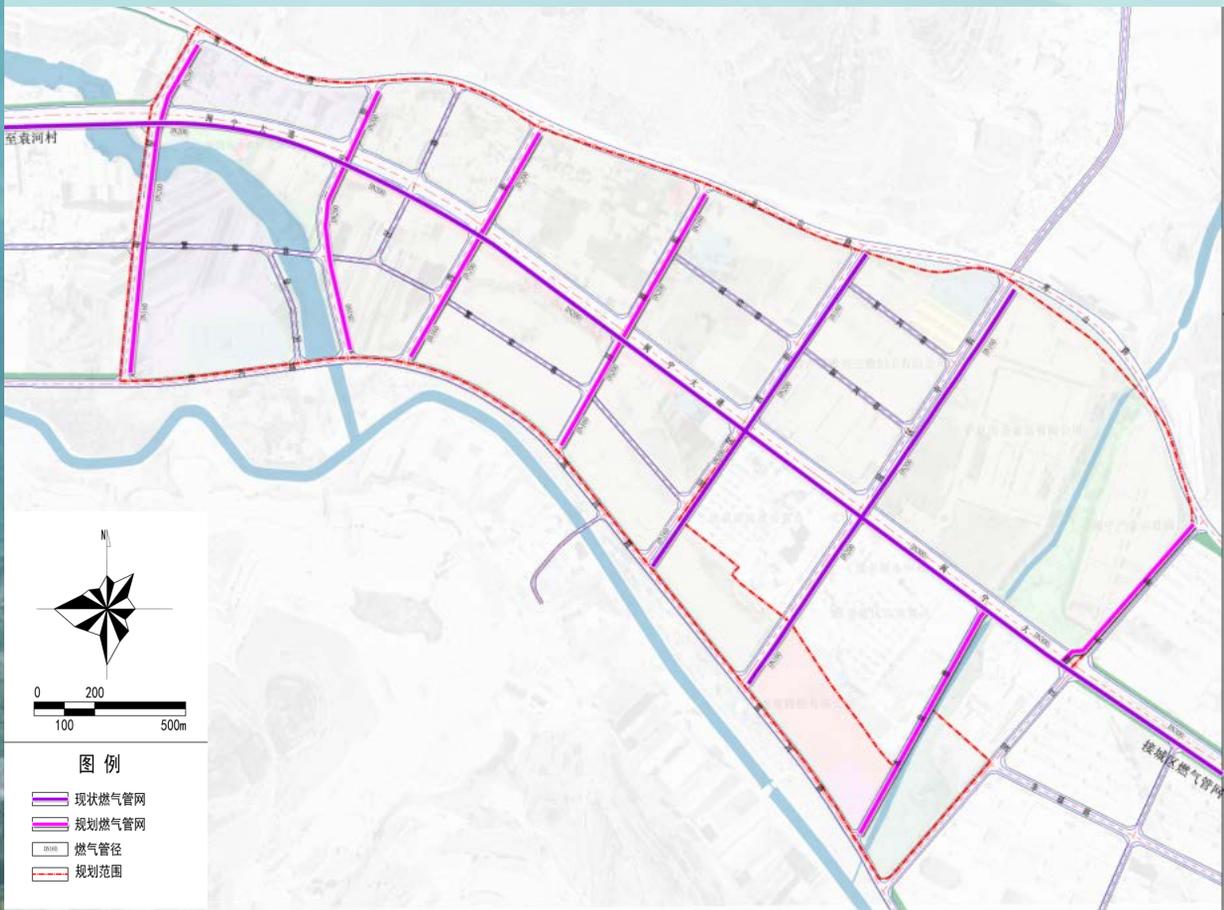
5.6 通信工程规划

- 规划采用单位建设用地电话指标法预测电话需求量，经计算，规划范围内电话需求量为8056线。
- 同时推动智慧园区建设，通过自动化技术、物联网技术的应用，将园区基础设施逐渐升级为智能设备，实现远程监控和控制实现智能化。



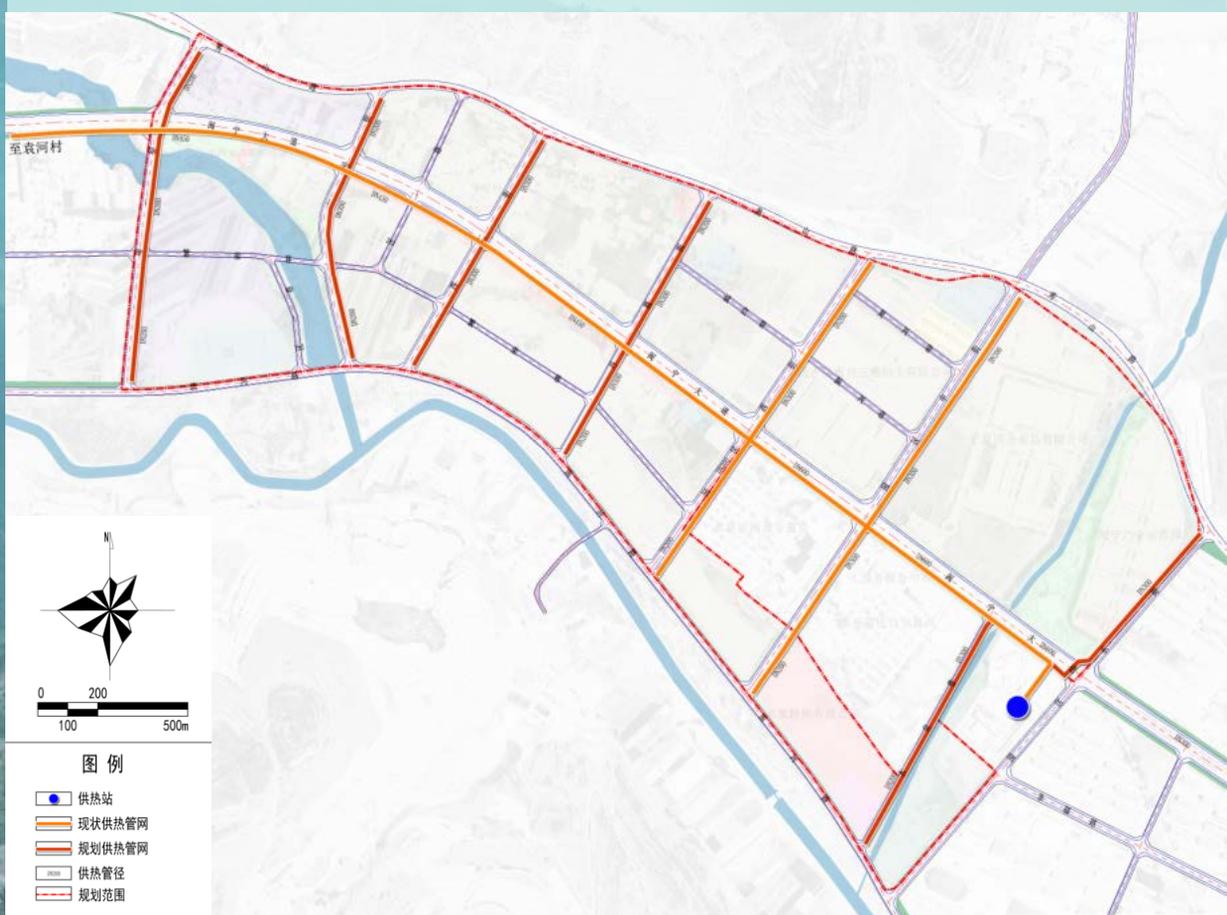
5.7 燃气工程规划

- 本次规划用气主要为居民用气和企业非生产用气。规划至2035 年园区年用气总量约为21.4万 m^3 /年。
- 燃气设施布局在各地块内部设置中低压调压箱，通过低压管道直接向用户供气。燃气管网沿主要道路敷设中压燃气管道，管道埋地敷设，采用不锈钢管材。



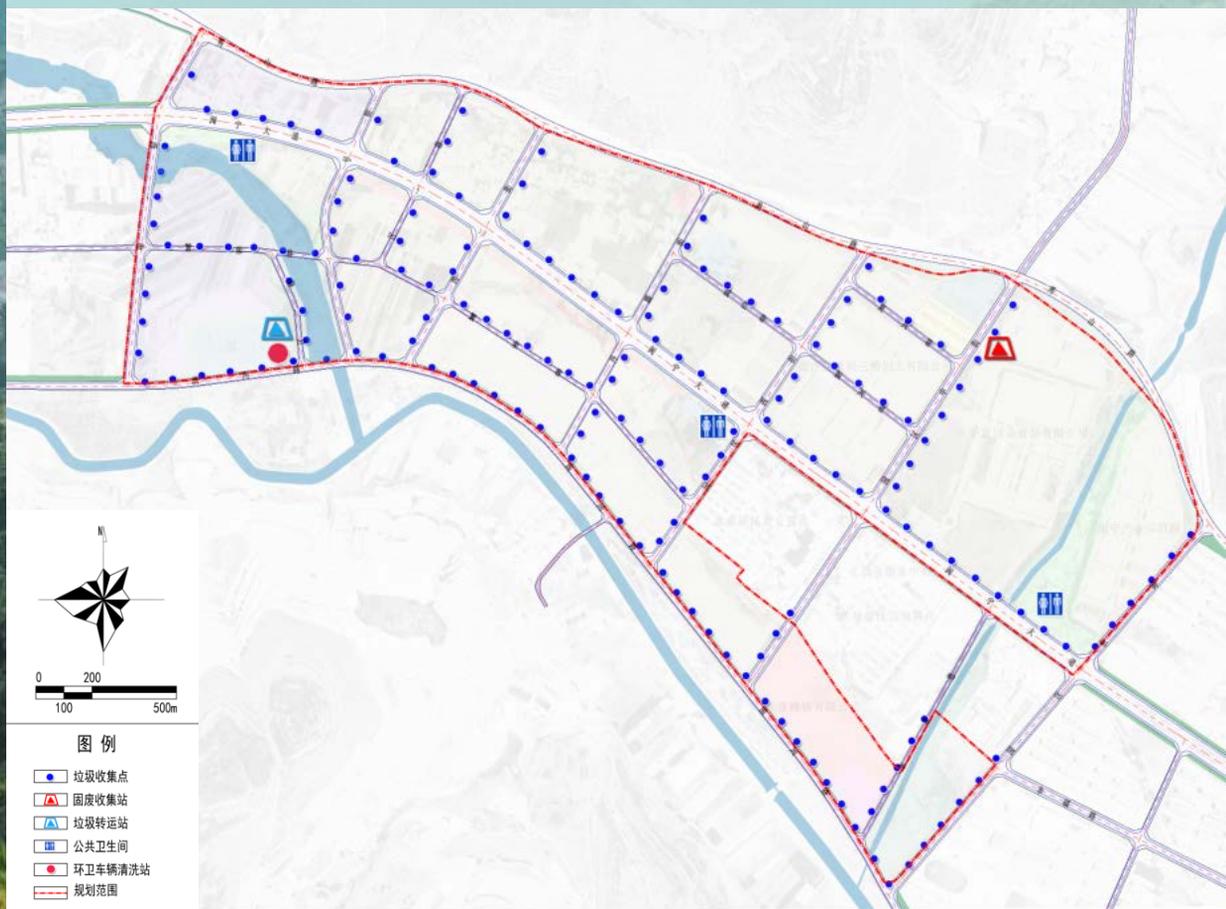
5.8 供热工程规划

- 规划区域采取集中供热形式。依据《城市供热规划规范》GB/T51074-2015中规定测算供热符合为48MW。
- 热源以园区东路和幸福路交叉口西北角供热站为主。
- 供热管网采用地埋方式，并与周围环境相协调。



5.9 环卫工程规划

- 垃圾量预测：规划期内垃圾日垃圾总量约为1.8吨/日。
- 生活垃圾收集点：规划垃圾收集点服务半径不宜超过70m，规划总计212个垃圾收集点。
- 垃圾转运站：根据垃圾清运量和服务范围考虑，在滨河路和区一巷交叉口西北角新建一座垃圾转运站，与环卫车辆清洗站结合布置，总占地面积为0.92公顷。
- 居民将生活垃圾投入各垃圾收集点相应的分类垃圾收集桶中，由环卫人员使用小型机动车密封清运至垃圾转运站，最后运送至西吉垃圾处理厂统一处理。企业将工业垃圾运送至固废收集站，由环卫人员使用机动车运密封清运至固废处理厂直接破损并焚烧。





06

综合防灾减灾规划

1、抗震规划

- 规划抗震设防烈度为8度。对规划范围内所有的建筑工程均需加强抗震设防管理，新建、扩建、改建的建设项目，必须达到抗震设防要求。

2、消防规划

- 在工业园区内规划新建一座消防站，位于园区西路和闽宁大道交叉口西南角，等级为二级消防救援站，占地0.36公顷。部分企业可结合实际情况和工业园区布局建立企业消防专职消防队。
- 消防水源以城市供水系统为主。

3、防洪规划

- 规划防洪标准为50年一遇。
- 工程措施：综合整治河道，提高行洪能力；建设完善的雨水排出系统。

4、排涝规划

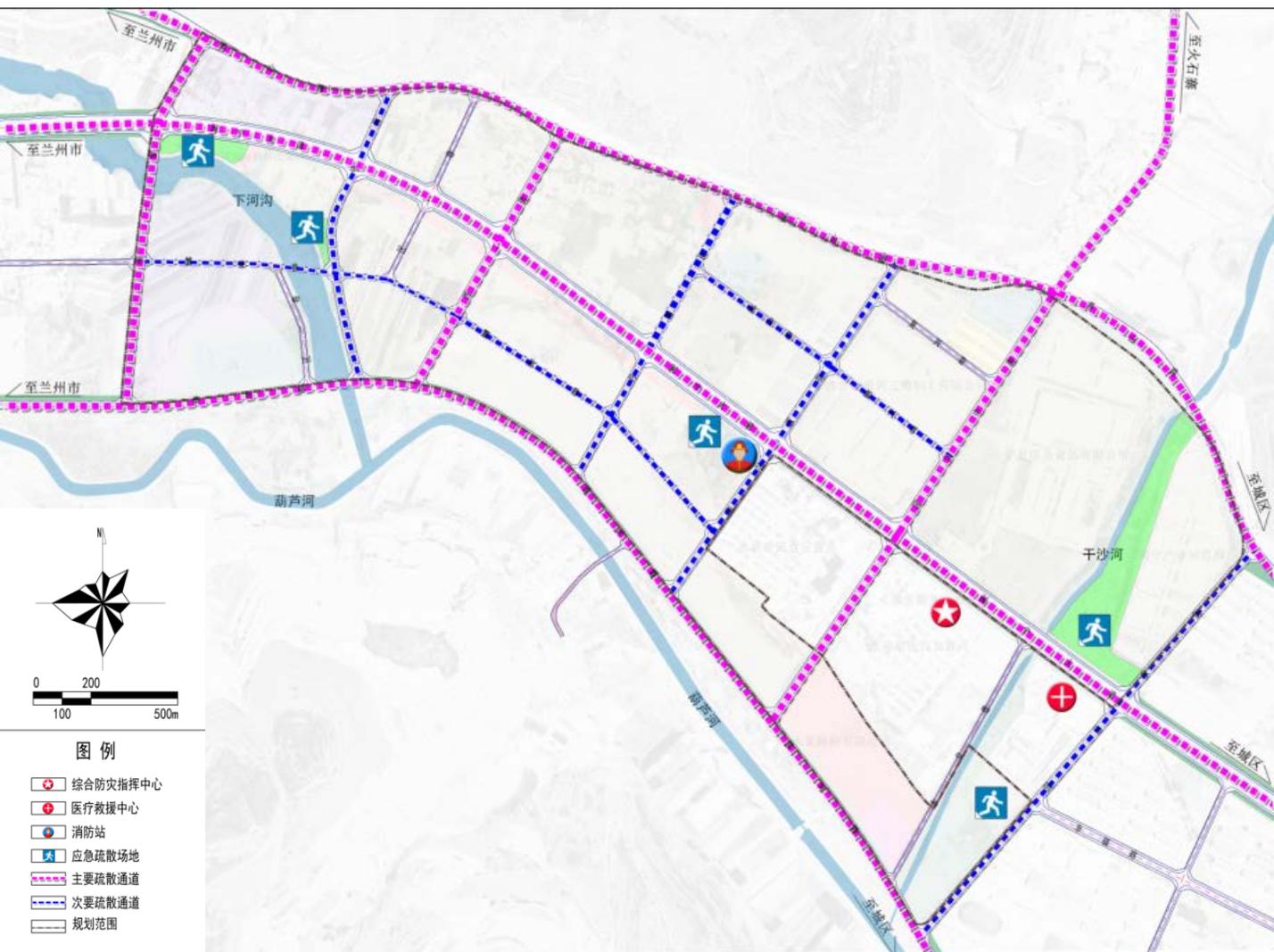
- 园区防涝标准采用不低于1年的设计降雨重现期；年径流总量控制在85~90%；排涝标准采用20年一遇最大24小时设计暴雨不成灾的标准。

5、人防规划

- 规划按掩蔽为主、疏散为辅的原则，规划人口0.96万人，战时留城人口比例按35%计，总计留城人口约为3360人，人防工事按留城人口1平方米/人计算，总计需建设人防工程总面积3360平方米。人防通道按留城人口0.05平方米/人计，需规划人防通道168平方米，设在大中型地下工程之间。

6、疏散通道

- 结合规划道路、抗震和人防规划的要求，设立疏散通道，主要疏散通道包括规划的主次干路。





07

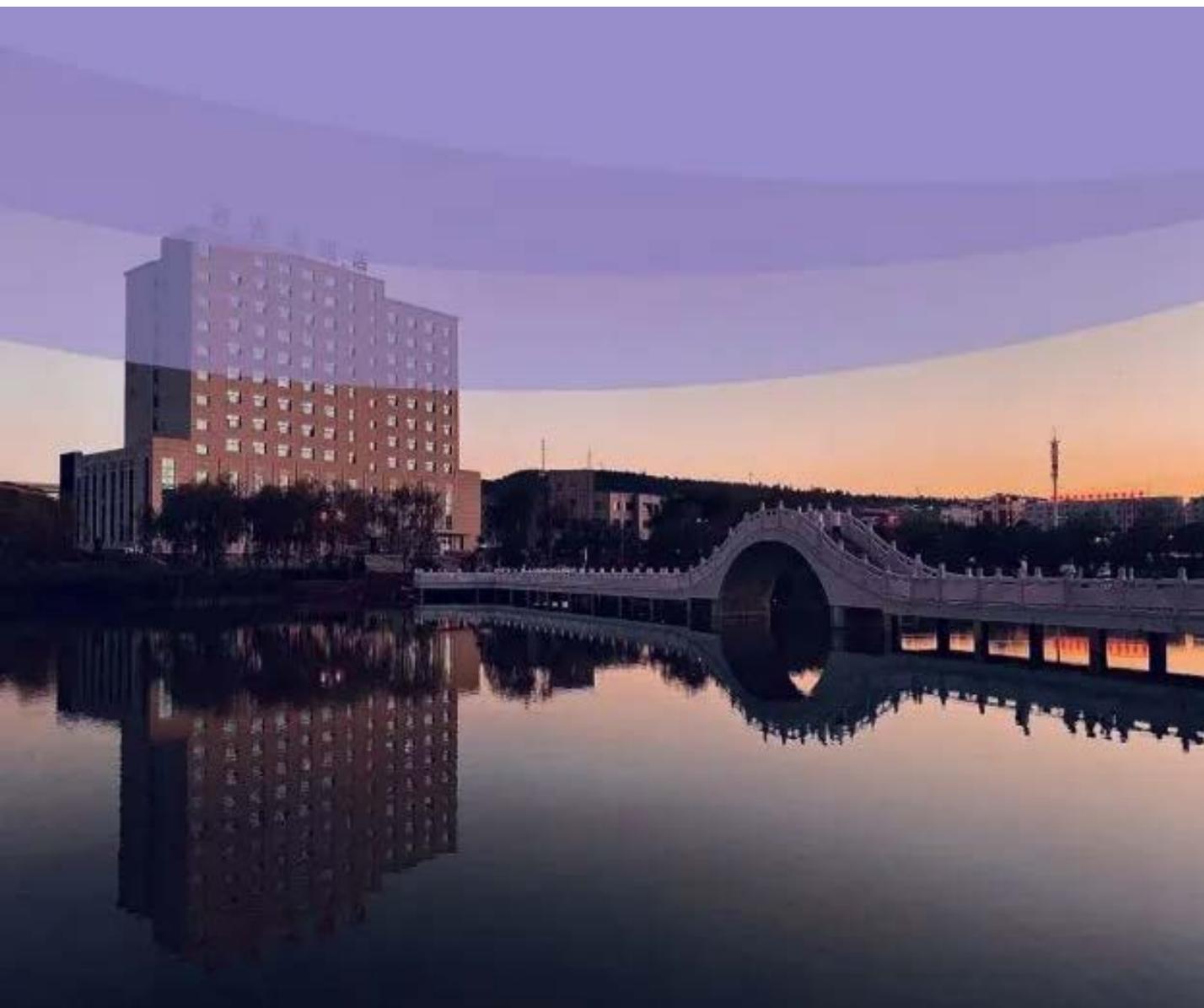
城市设计引导

7.1 城市风貌定位

- 西吉工业园区以现代工业厂房形式建筑为主。建筑风格上以现代风格为主，地标建筑群围绕工业园区政务服务中心布置，构建围绕闽宁大道视线通廊、滨河路视线通廊、园区中路视线通廊的界面肌理。

7.2 建筑体量控制

- 工业建筑体量较大，高度控制在24米以内，面宽不需要严格控制，厂区街道界面保持完整性，沿闽宁大道、滨河路和园区中路展现企业门面建筑，贴线率 $\geq 70\%$ 。



7.3 建筑色彩控制

- 工业建筑采用低彩度的浅灰色或白色，体现明快淡雅的色调，整体以灰色、白色冷色系低饱和色彩为主色，配以淡蓝、暖黄等颜色点缀。禁止使用普通涂料和高反射幕墙、彩色玻璃幕墙。建筑要体现一定的通透性，玻璃面积不小于30%；空调机位均为隐藏式。





08

实施保障措施

8 实施保障措施

加强城乡规划的有关法规的宣传，增强全镇人民的城乡规划意识，使群众了解控制性详细规划在各项建设中的地位与作用

进一步完善城乡规划管理部门的管理职能，充实城乡规划管理部门的技术力量，“软件”“硬件”两手抓

对于政府鼓励的开发地段和开发项目，可以采取一定的优惠政策，引导按规划对土地使用功能进行局部微调，促进规划实施。

法治建设措施

行政管理措施

经济保障措施

