

《青铜峡市城区控制性详细规划 (2024-2035 年)》

批后公布

青铜峡市自然资源局

2025 年 6 月 20 日

（一）规划范围及规模

本次规划范围为青铜峡市城区城镇开发边界范围，东至京藏高速公路、滨河大道，西至国道 109，南至唐源街及规划路，北至大古铁路，总面积为 26.63 平方公里。规划期末，城区常住人口容量约 16 万人，规划范围内建设用地总规模 2592.44 公顷。

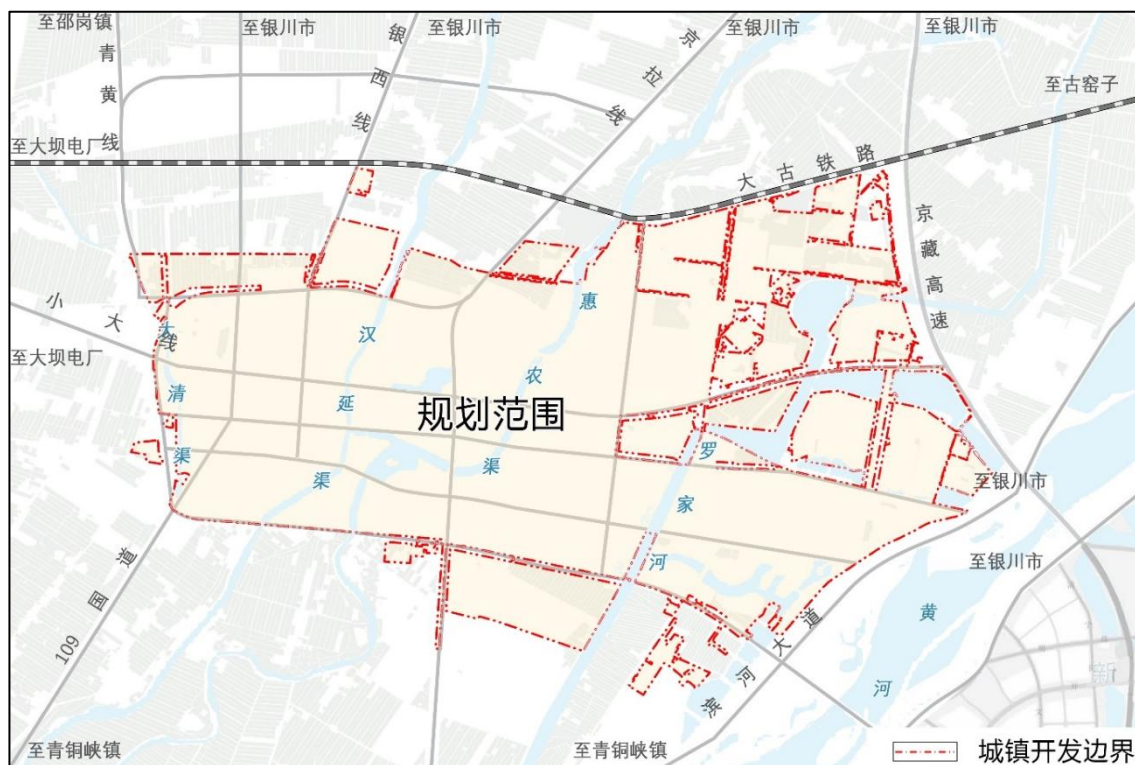


图 1 规划范围图

（二）城区单元划分

依据上位国土空间总体规划，衔接街道（镇）、社区行政区划边界，统筹考虑道路交通、市政廊道、水系等空间要素，结合15分钟社区生活圈设施配置要求，本次《控规》将青铜峡市城区划分为5个详规单元。

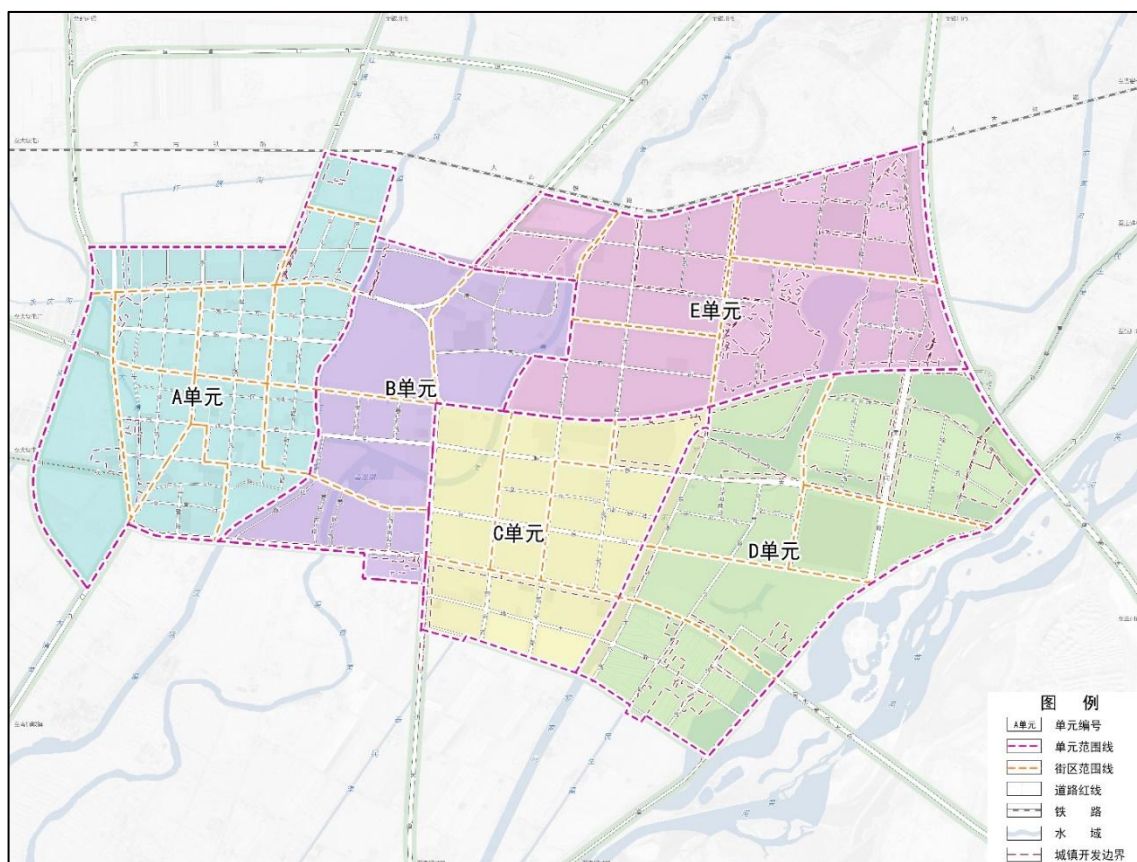


图 2 城区单元划分图

规划定位 **A 单元**、**B 单元**为城市更新单元，统筹增量与存量空间，重点围绕单元内街区、社区居住品质提升、公共空间增量提质、产业转型升级、公共服务健全完善、基础设施扩能保障等。

规划定位 **C 单元**为重点开发单元，应以促进土地节约集约利用、提升空间开发利用整体效能为重点，侧重统筹增量空间功能、优化空间结构、细化公共空间组织，促进产城融合和区域一体化协调发展。

规划定位 **D 单元**为城乡融合单元，以实现城乡基础设施互

联互通、公共服务共建共享为目标，统筹考虑城乡融合单元的空间形态与整体功能，对城镇开发边界内外用地做出合理安排，提升城乡融合区域的系统性和完整性。

规划定位 E 单元为开发区，工业园区应侧重产业集聚发展、设施高效配置、绿色低碳建设、用地混合开发和空间复合利用，引导单一功能产业园区向产城融合的产业社区转变。

（三）功能定位

规划整合青铜峡市城区的资源禀赋要素，以空间优化、功能完善、产城融合、安全韧性、文化提升为支撑，打造城市有机生命体。通过渐进式城市更新，优化空间机理与功能布局，推进公共资源优质化、均等化发展，促进产城深度融合，连通优质蓝脉绿网，构筑城市特色风貌格局，打造“黄河西岸塞上明珠，靓丽休闲生态城市”。

规划形成“一轴贯串三心，五水交融三区”的空间结构。

“一轴贯串三心”：“一轴”指东西向贯穿整个城区的汉坝街城市发展轴。“三心”指功能集聚的市级中心，分别是西部综合服务中心、中部产城融合服务中心和东部休闲康养中心。

“五水交融三区”：“五水”自西向东依次为大清渠、汉延渠、惠农渠、罗家河和黄河，5条南北向水系结合两侧绿带，打造具有丰富景观和生态休闲功能的滨水绿廊。“三区”指西部综合服务区、东部生态宜居区和北部产业集聚区。

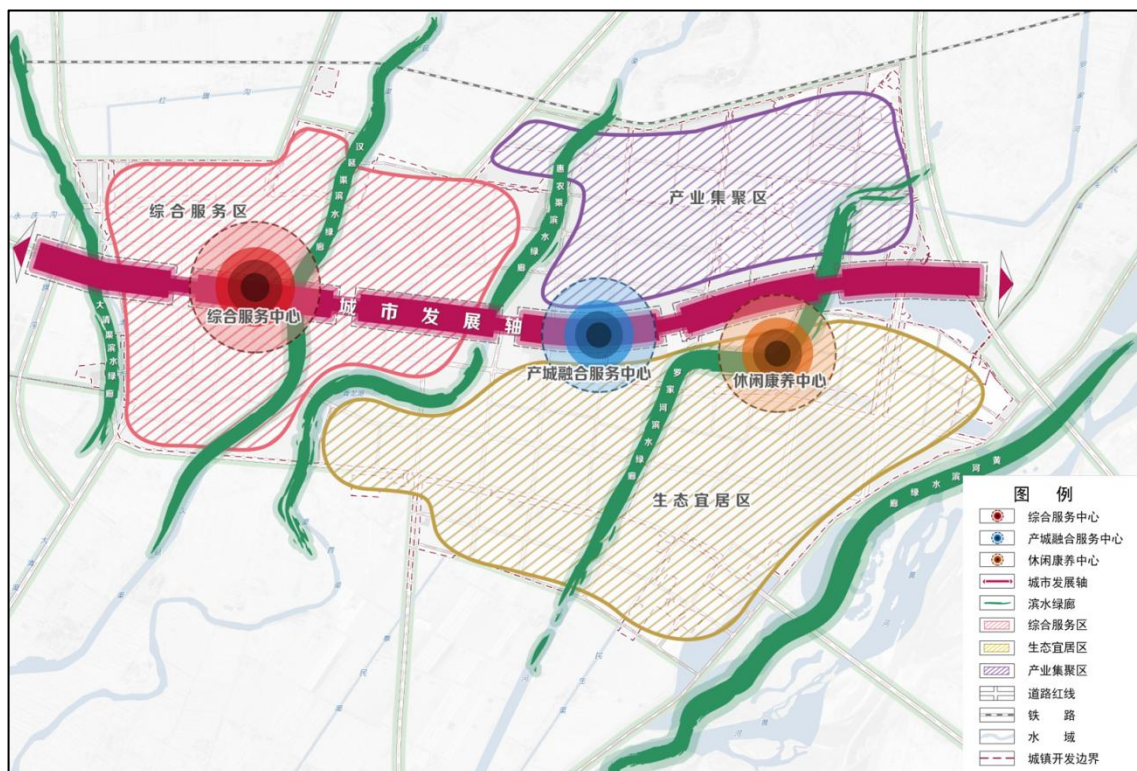


图 3 空间规划结构图

(四) 发展规模

本次《控规》至 2035 年城区常住人口容量约 16 万人，建设用地面积控制在 25.92 平方公里，规划人均居住用地面积 39.49 平方米/人。其中：

A 单元为规划人口规模 5.63 万人，建设用地规模 5.50 平方公里；B 单元为规划人口规模 3.86 万人，建设用地规模 4.40 平方公里；C 单元为规划人口规模 4.12 万人，建设用地规模 4.64 平方公里；D 单元为规划人口规模 2.36 万人，建设用地规模 5.50 平方公里；E 单元为工业园区，预测就业人口规模 1.2 万人，规划建设用地规模 5.87 平方公里。

(五) 用地布局

规划严格落实国土空间总体规划中的耕地和永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界三条红线，综合考虑土地资源、生态环境、安全保障等方面底线约束，结合城市更新和建设需求，优化用地布局。

规划区用地总面积 2663.12 公顷，其中居住用地面积 631.84 公顷，公共管理与公共服务用地面积 267.42 公顷，商业服务业用地面积 189.24 公顷，工矿用地 430.92 公顷，仓储用地 9.07 公顷，交通运输用地 374.56 公顷，公用设施用地 48.92 公顷，绿地与开敞空间用地 487.06 公顷，特殊用地 7.11 公顷，留白用地 145.76 公顷，陆地水域 71.22 公顷。

（六）社区生活圈和公共服务设施规划

根据《城市居住区规划设计标准》（GB 50180—2018）规定，规划期末规划区范围内常住人口容量约为 16 万人，规划共形成 4 个十五分钟生活圈、11 个十分钟生活圈和 18 个五分钟生活圈。通过建立“15 分钟、10 分钟、5 分钟”三级生活圈，分类配置各项公共服务设施。规划新增公共服务设施 75 处，社区服务站 4 处，市政公用设施 35 处，交通公交首末站 2 处。

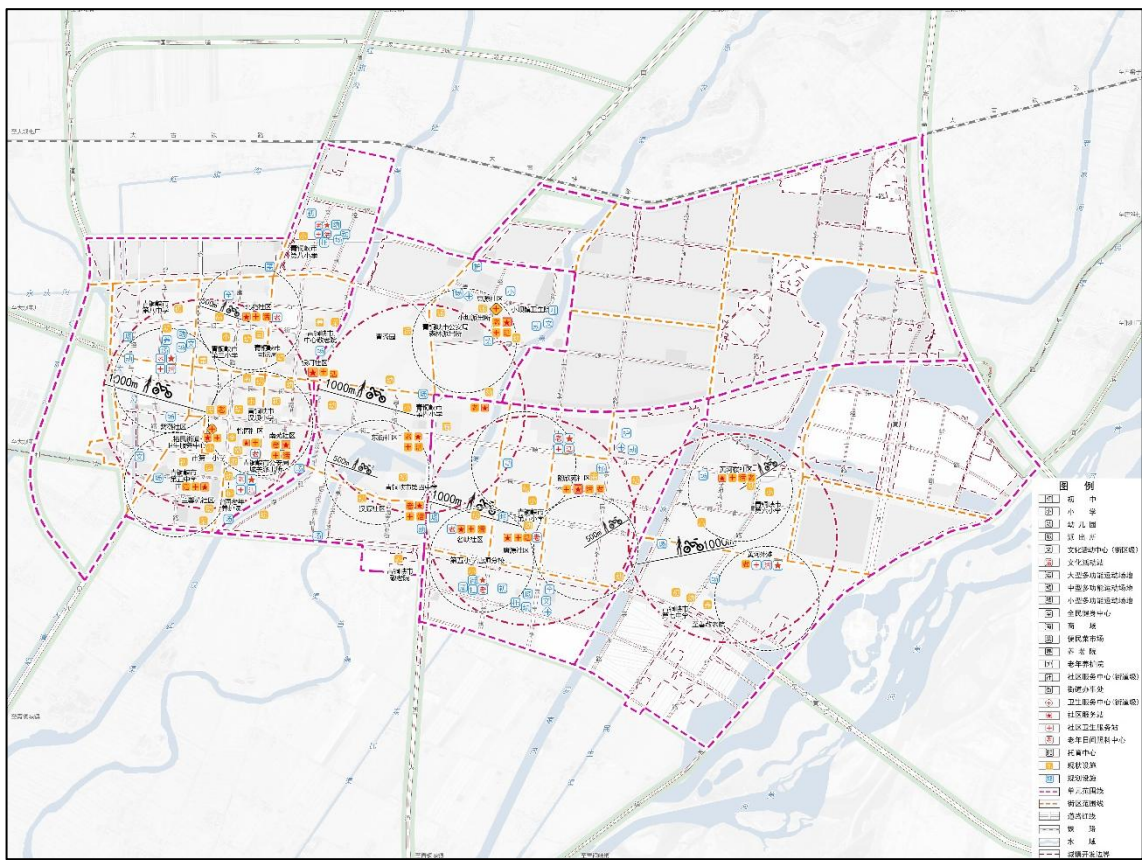


图 4 社区生活圈规划图

(七) 道路交通规划

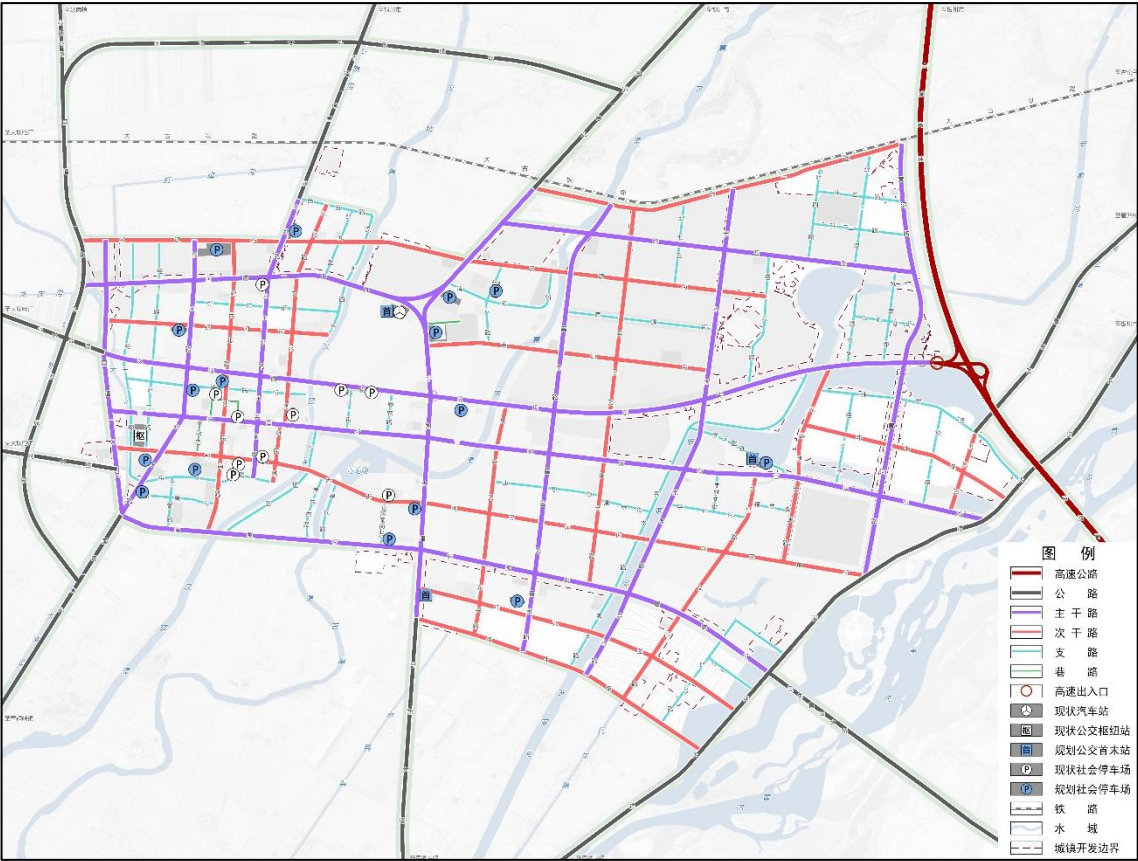
规划形成五横七纵的城区道路系统骨架。

五横：纬四路、国道 109 北环段、汉坝街、古峡街、唐源街。

七纵：国道 109 西环段、永庆路、永丰路、宁朔大道、嘉宝路、亲水路、黄河路。

规划道路分为主干路、次干路、支路 3 个等级，其中：规划黄河路、古峡街等主干路 12 条，规划文康路、银河街、东兴路等次干路 16 条，规划清源街、康乐街等支路 37 条。规划的地块或建筑物出入口距平面交叉口停止线：主干路不应小于 100 米，

次干路不应小于 80 米，支路不应小于 50 米。规划保留现状 10 处社会停车场，新增社会公共停车场 16 处，用地面积 14.21 公顷，停车泊位 5180 个。



(八) 绿地系统规划

规划保留现状综合公园（青秀园）1 处、社区公园 18 处；规划新增综合公园（罗家河公园）1 处、社区公园 10 处，保留和规划新建主要河渠和道路两侧带状绿地，规划 10 米-55 米宽幅绿地，构建由“综合公园-社区公园-街旁绿地”组成的宜人便民的公园绿地体系。

（九）城市设计

1.总体设计：强调古峡街城市中轴，围绕青铜峡市人民政府、科创基地和吴忠市黄河奥林匹克体育中心三大地标，联动周边区域节点，聚点成心，优化城市形态。以水系为骨架，嵌绿边生廊道，强化河道两侧公共空间贯通，塑造富有韵律、尺度宜人、市民乐享的滨水城市风貌体系。

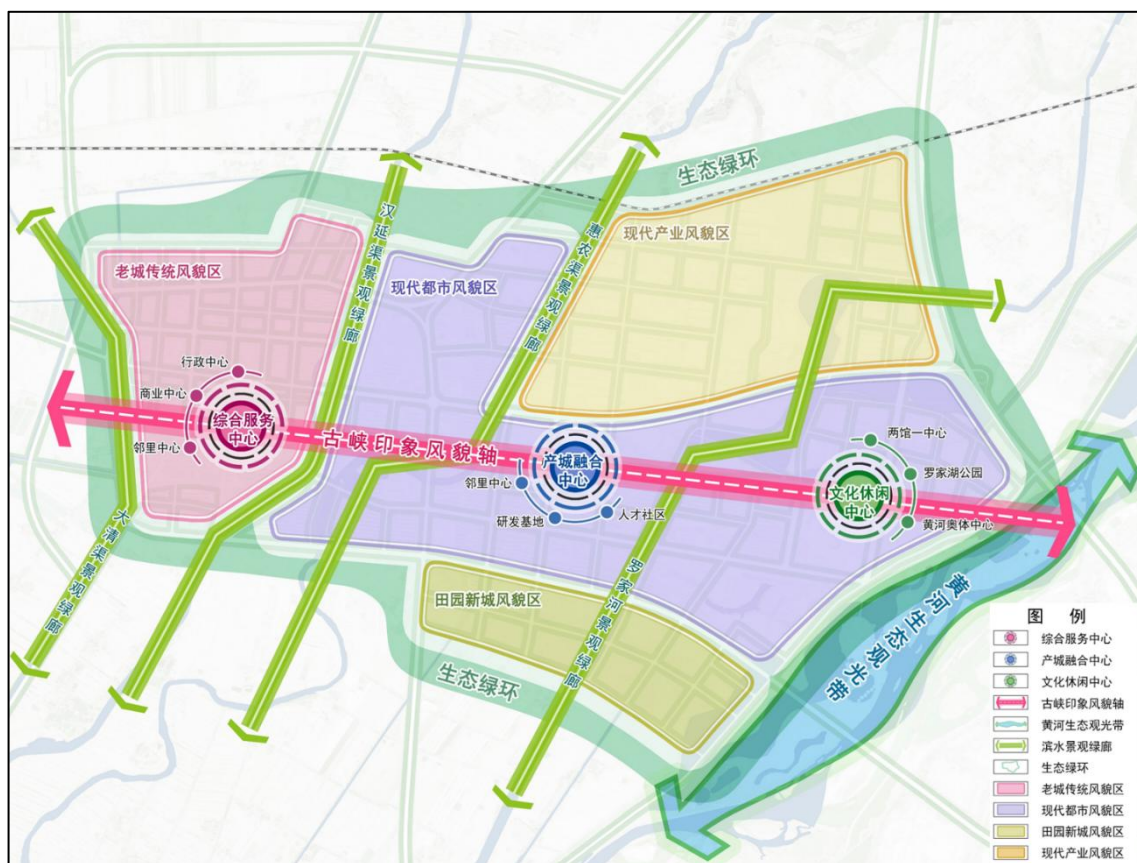


图 6 总体设计结构图

2.分区引导：依托资源本底谋划四个特色主题鲜明的城市组团，塑造各具特色的城市组团。老城传统风貌区采取街巷微更新、文化标识强化等，营造功能复合、尺度宜人的活动空间，实现老

城新生；现代都市风貌区通过优化城市公共空间品质，聚焦文化、体育、商业、办公、居住、生态等功能融合发展，塑造区域共享的城市会客厅；现代产业风貌区通过更新产业空间，完善产业配套，合理优化存量布局增量，提升整体服务品质；田园新城区通过整合生态田园、水系、村落等不同要素，实现城区内延伸的城市空间、共生田园的村庄空间、外围规模化的农田空间和视野开阔的滨水空间相互融合的田园城市格局。

3.建筑风貌引导：居住类建筑采用简洁、明快的现代建筑风格，以暖咖色、米黄色为主色调；商业办公类建筑形体可采用不规则的多面体组合的形态，立面采用暖红色、浅红色和米黄色为主色调，采用灰色、暖黄色和灰蓝色作为辅助色，局部采用赭石色和黄色线性点缀；大型综合公建采用现代、简洁的建筑风格，以中体量的现代建筑为主，色彩宜温润淡雅，宜采用中高明度、中低艳度的色系；工业建筑宜以亮灰、米白系为主色调，减少低明度深色材质的使用。

3.公共空间引导：充分整合和挖掘河湖渠等水系空间、青秀园、罗家河公园及城市绿道等绿地空间和社区街道开敞空间的潜力，营造开放活力的公共空间网络，构建功能复合、尺度多样、环境品质优良的重点片区和重要节点。同时结合公共空间网络，通过“以线串点”方式，串联城市门户、滨水景观节点、城西更新片区和罗家河产业社区等开敞空间，形成开放共享的公共空间

系统。



图 7 公共空间系统图



图 8 城西更新片区设计效果图



图 9 罗家河产业社区设计效果图

（十）控制指标体系

1.地块划分与编号：城区范围以街道（镇）行政边界为基础，统筹考虑自然地理格局、道路交通、权属边界、管理界线等空间要素，规划结合 15 分钟社区生活圈设施配置要求，共划分为 A 单元、B 单元、C 单元、D 单元和 E 单元 5 个城区单元。规划结合 5—10 分钟便民生活圈设施配置要求，划分 26 个城市街区。

2.土地兼容性：本规划确定的用地性质为地块的主导用地性质，为充分适应市场要求，便于操作实施，预留一定的弹性空间，本次规划对部分用地设置土地使用兼容性控制。规划区内的用地性质原则上经营性用地（居住、商业商贸等）可兼容非经营性（教育科研、文化体育、医疗卫生、交通、市政和绿地等）用地。居住用地中商业建筑面积占地块计容积率建筑面积的比例控制在 3%-7% 以内，并应与社区管理用房、社区卫生服务站等社区配套服务设施集中设置。

3.混合用地：商业用地的主导用途为商场、市场、餐饮业、旅馆业建筑（不含服务型公寓），其他用途为服务型公寓、可附设的市政设施、交通设施、其他配套辅助设施。原则上主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不低于总建筑面积的 50%。已兼容居住用地的商业用地，其兼容的居住用地和服务型公寓的建筑面积比例之和，原则上不高于该地块总建筑面积的 60%。以提升城市活力和功能集聚度、节约集约利用土地为导向，加强土地复合利用，在产业用地更新时鼓励配置一定比例的其他关联产业功能和配套设施，促进产业转型升级和产业社区建设。在公共空间周边、各级公共活动中心、重要滨水活动区等区域，鼓励土地混合使用，通过多功能复合吸引人口集聚，促进片区活力提升。

4. 高度控制：规划区范围内新建建筑高度控制应结合青铜峡市实际情况及周边建筑高度，整体建筑高度控制采用低层、多层、高层相结合的形式，以便丰富天际轮廓线。规划确定三个建筑高度控制区：18 米及以下高度控制区、18-36 米（含 36 米）高度控制区、36-60 米（含 60 米）高度控制区。

5.退让距离：住宅建筑退让南、北两侧用地边界距离原则为日照间距的一半以上，且住宅多层 I 类建筑不小于 10 米，多层 II 类建筑不小于 15 米，高层 I 类建筑不小于 20 米，其大寒日 3 小时日照阴影范围不应超过北侧用地边界 20 米；住宅建筑退让

东、西两侧用地边界的距离，多层不宜小于 6 米，高层不应小于 10 米，且必须符合消防相关规定；旧区改建项目建筑退让在上述规定的基础上可以酌情降低，但应满足《建筑设计防火规范》的要求。

6.容积率、建筑密度：规划综合考虑城区各单元功能定位、人口容量、现状已建区域及各类建筑建设情况并对新建地块进行方案设计，保持城区整体建筑体量的协调性，丰富天际轮廓线，合理确定各地块容积率、建筑密度等控制性指标。规划区范围内各类涉及新建、改建、扩建工程的地块按照下列建筑容量控制指标表执行。

7.绿地率：规划区在新建、扩建、改建建设项目的用地范围内，绿地率应符合各类建设项目绿地率指标表规定。部分项目因特殊情况无法满足绿地率要求的可酌情考虑，具体以图则为准。

旧区改建项目，在满足建筑整体结构安全、景观结构体、构筑物体、景观结构要求允许负载、防渗要求（给、排水）情况下，鼓励垂直、屋顶、平台等绿化形式，并按相应比例折抵绿地率不超过 8%，如平台（地下车库、化粪池等）高度不大于地面基准标高 1 米，且从地面有道路可进入，平均覆土厚度宜大于 1 米，其绿化用地可以计入绿地率，否则绿化面积不应计入绿地率。。

8.指标差异化管控：针对城市更新区域差异化管控，在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，在城市更新中对建筑

间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形,可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。

(1) 建筑退距

1) 住宅建筑退让南、北两侧用地边界距离原则为日照间距的一半以上,且住宅多层建筑不小于7米,高层建筑不小于15米。

2) 住宅建筑退让东、西两侧用地边界的距离,多层不宜小于4米,高层不应小于9米,且必须符合消防相关规定。

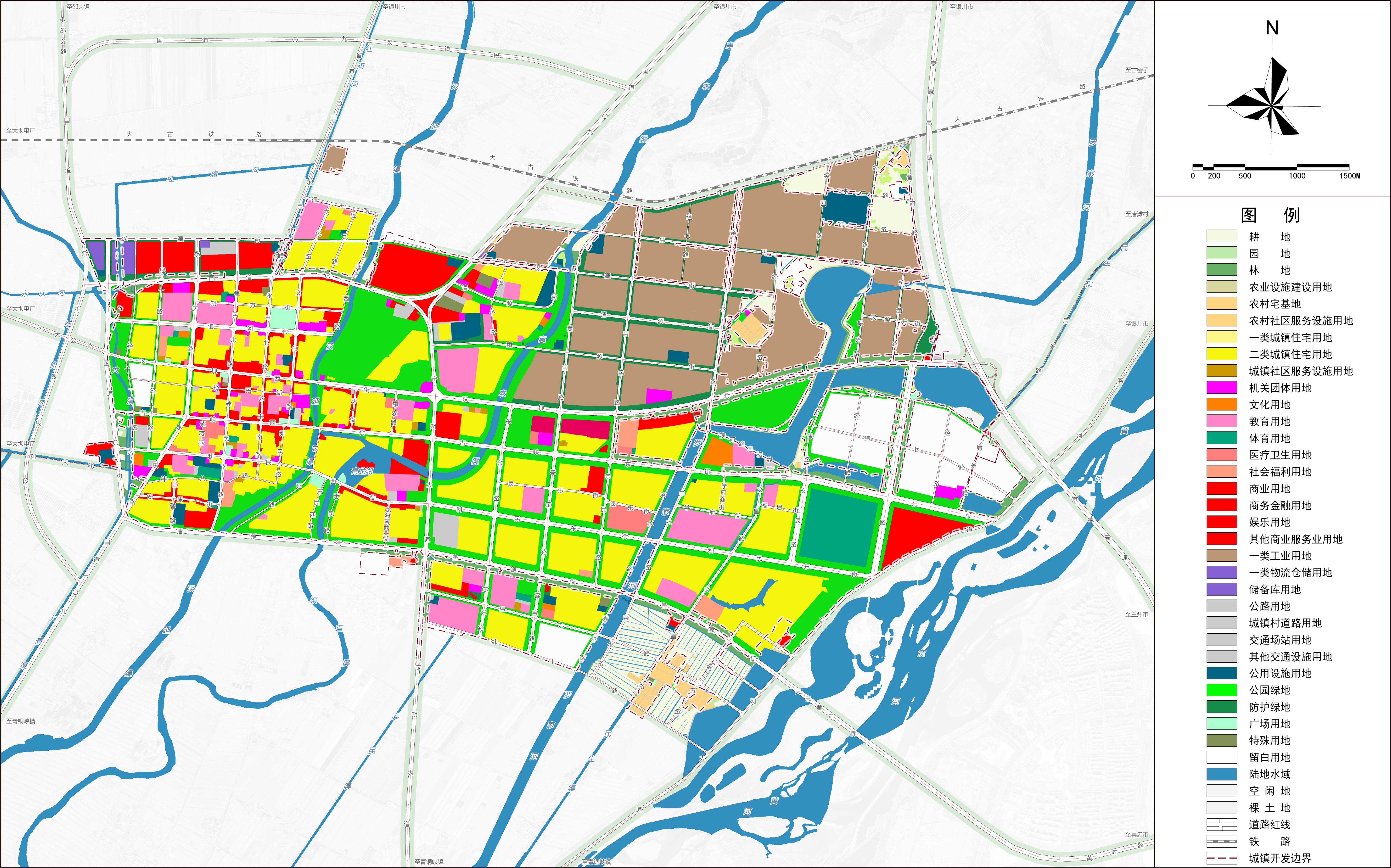
3) 相邻地块的建筑退让距离需满足《城市居住区规划设计标准》GB50180、《建筑设计防火规范》GB50016的要求,其周边地块受影响的住宅建筑有效日照时间不应少于大寒日3小时,用地内部满足不应少于大寒日2小时,且应同时满足日照分析和日照间距要求;地界线相邻地块产权为同一权利人的,统一规划时建筑退线距离无需满足规划条件中相邻地界退线要求,不受退线距离限制。

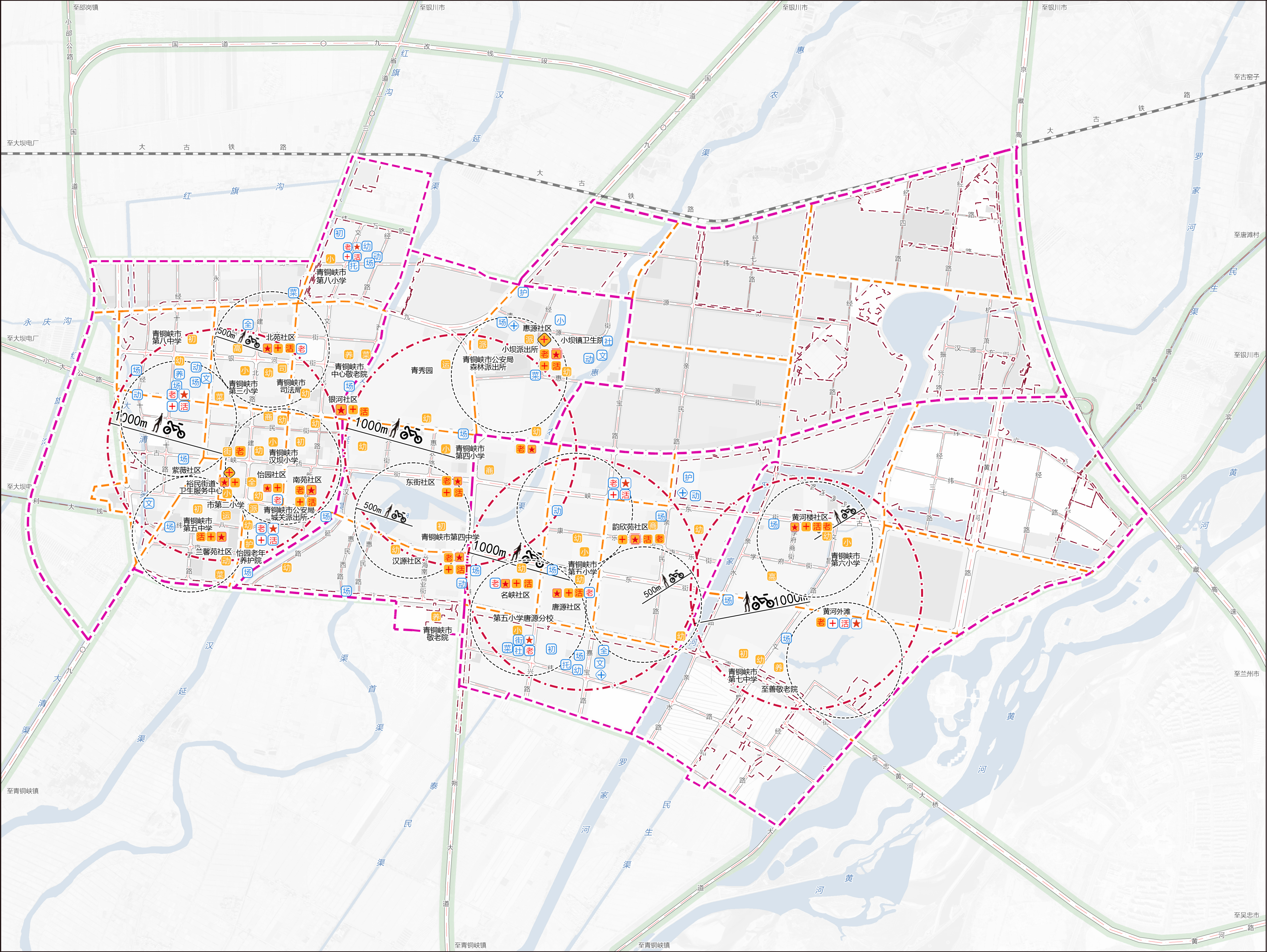
(2) 绿地率

居住区绿地率不小于25%;商业项目受地块限制,可异地绿化,不受绿地率指标限制。

(3) 机动车停车位

居住区按0.7-1个/户配建车位。





N

0 200 500 1000 1500M

图 例

	初 中
	小 学
	幼 儿 园
	派 出 所
	文化活动中心（街区级）
	文化活动的站
	大型多功能运动场地
	中型多功能运动场地
	小型多功能运动场地
	全民健身中心
	商 场
	便民菜市场
	养 老 院
	老年养护院
	社区服务中心（街道级）
	街道办事处
	卫生服务中心（街道级）
	社区服务站
	社区卫生服务站
	老年日间照料中心
	托 育 中 心
	现状设施
	规划设施
	单元范围线
	街区范围线
	道路红线
	铁 路
	水 域
	城镇开发边界

