宁港财富中心项目规划调整方案公示

为了充分发挥市民在城乡规划管理中的作用，实施阳光规划，提高规划的透明度，维护市民对城乡规划的知情权、监督权，提高城乡规划管理水平，加强规划公众参与程度，现将宁港财富中心项目规划调整方案予以公示。

原项目概况：

宁港财富中心项目位于兴庆区国商南路南侧、宁港中心巷东西两侧。原规划用地面积453906平方米，总建筑面积2028689平方米，其中地上1579411平方米（计容建筑面积11579411平方米，住宅比例74%），地下449278平方米（含地下车库、人防工程、储藏室），容积率3.5，建筑密度28.3%，绿地率30%，住宅户数6336户，公寓户数8020户，机动车泊位12536个。

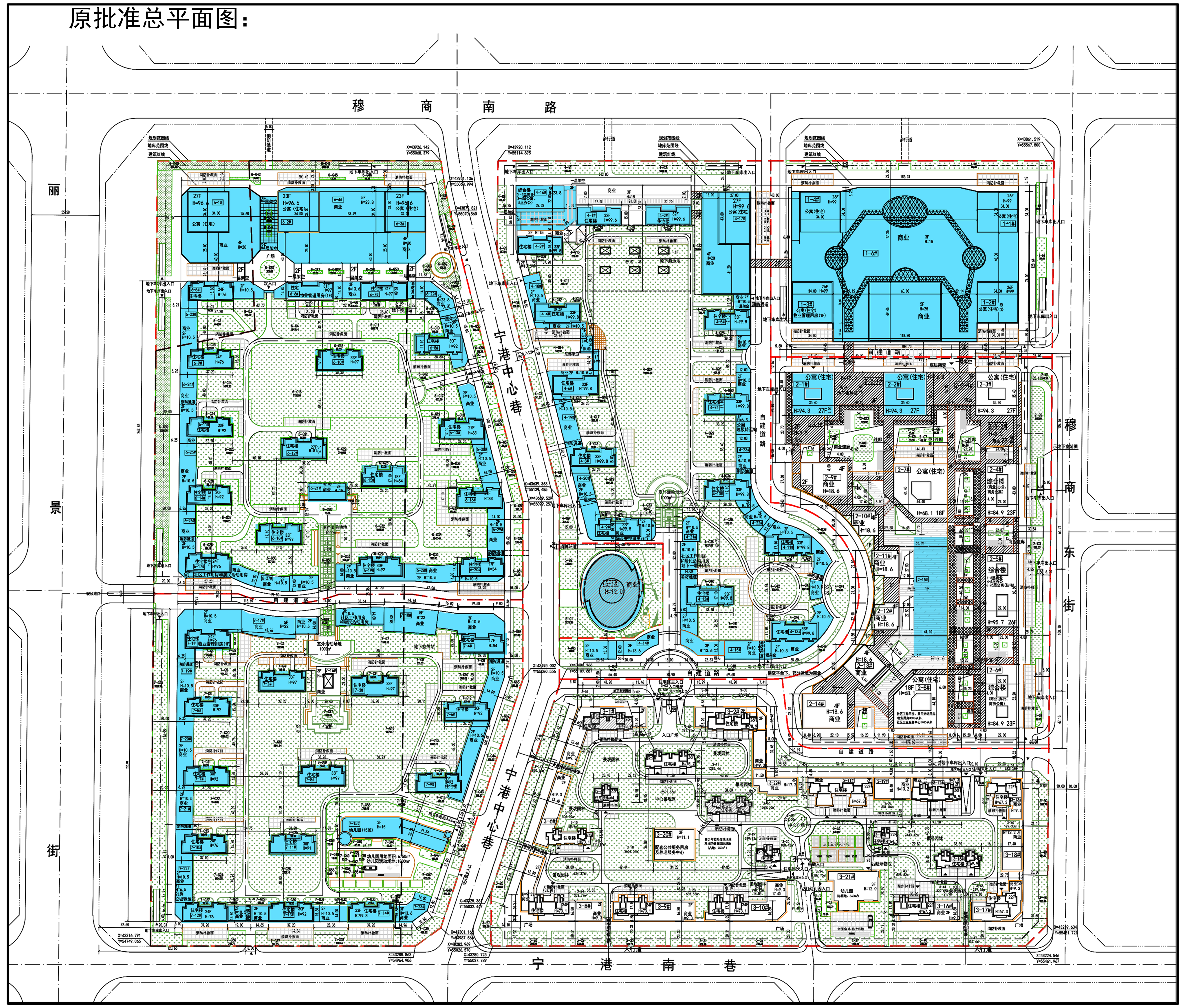
调整规划方案及建设内容：

为化解“烂尾工程”，建设单位申请变更土地用途，提高住宅用地比例，土地用途变更后规划方案相应调整，具体调整内容如下：⑴规划用地面积扣除西北角客运管理处和西南角规划小学用地，不包含宁港中心巷西侧未取得土地，用地面积374289.8平方米；⑵规划方案按照住宅建筑面积不超过85%的要求进行重新布局，新建不超过34层的住宅；⑶2#地块2-1#和2-2#公寓由27层调整为18层，2-15#商业1层局部调整为3层；⑷拆除5#地块已建商业（现展示中心），新建1所幼儿园。

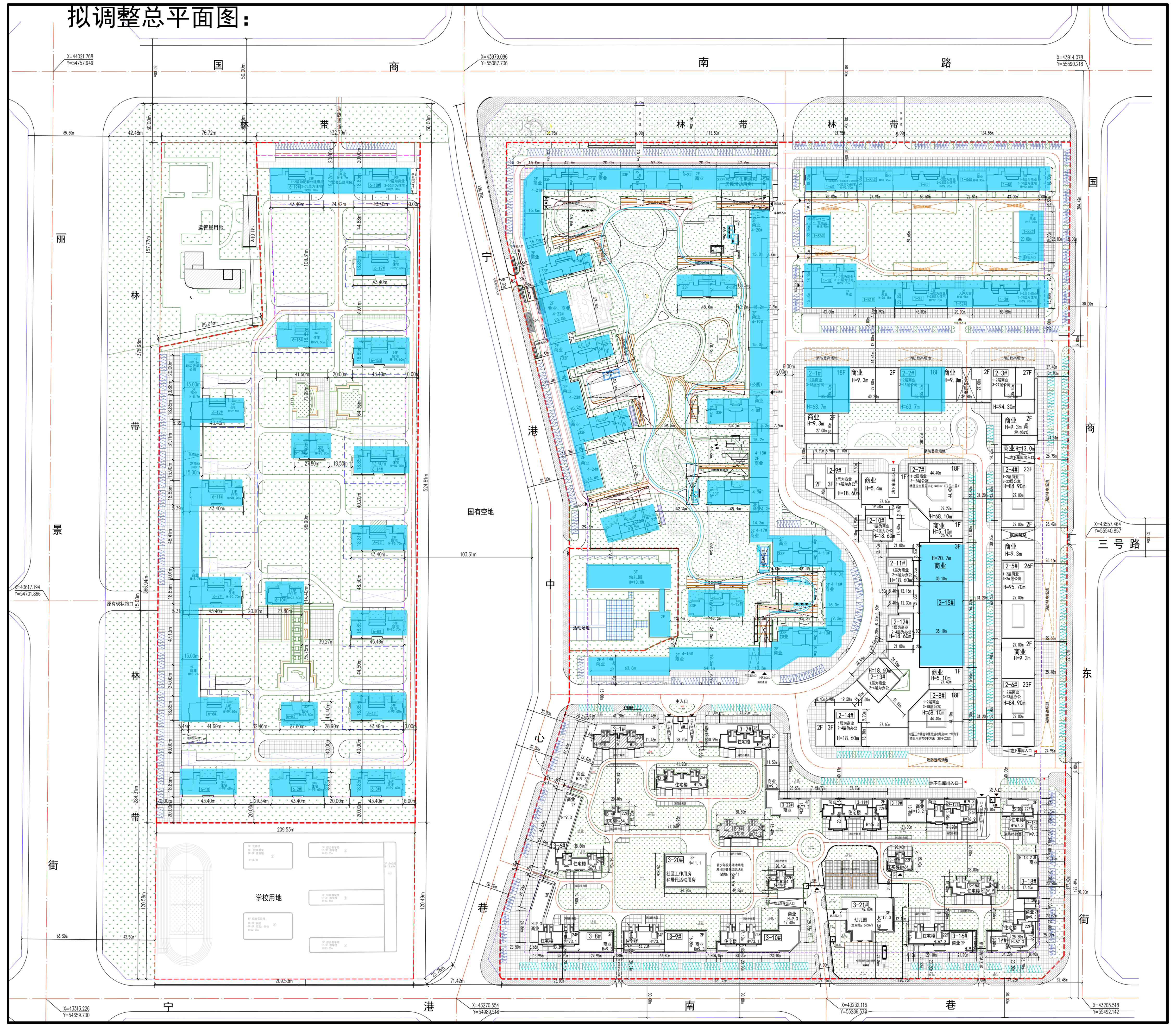
调整后规划用地面积374289.80平方米，规划总建筑面积1626364.56平方米，其中地上1310001.01平方米（计容建筑面积1310001.01平方米，住宅比例84.9%）、地下建筑面积316363.55平方米，容积率3.5，建筑密度25.5%，绿地率30.1%，住宅户数6233户，公寓户数3175户，机动车泊位9490个，其中地上545个、地下8945个。

如对此调整规划方案有异议，请于7个工作日内向我局提出听证申请。

原批准总平面图：



拟调整总平面图：



原批准总体经济技术指标：

序号	名 称		单位	数 量	备 注
1	总用地面积		m²	453906	约680.82亩
其中	新建用地面积(1#、4#、6#、7#地块)		m²	299696	约449.52亩
	改建用地面积(2#、3#地块)		m²	147778	约221.65亩
			注：5#地块	6432 m²	约9.65亩(不在改建范围内)
2	总建筑面积		m²	2028689	
3	地上建筑面积		m²	1579411	地上建筑面积共计 1579411 m²
其中	新建建筑面积	住宅	m²	622334	其中：新建地上合计1066878m² (包含1#、4#、6#、7#地块)
		公寓（住宅）	m²	206011	
		商业	m²	226253	
		综合楼(4-16#)	m²	4380	
		社区工作用房和居民活动用房	m²	3000	
		幼儿园	m²	4500	
		垃圾转运站及公厕	m²	400	
	已建建筑面积	住宅	m²	166680	其中：已建地上合计512533m² (包含2#、3#、5#地块)
		公寓（住宅）	m²	176597	
		商务公寓	m²	46649	
		办公	m²	8455	
		商业	m²	93135	
		连廊（新增）	m²	4680	
		幼儿园建筑面积	m²	3600	
		社区工作用房、居民活动用房、物业用房社区卫生服务中心(2-8#)	m²	4900	
		配套公共服务用房及养老服务中心(3-20#)	m²	3837	
		商业(5#地块)	m²	4000	
4	地下建筑面积		m²	449278	地下建筑面积共计 449278m² (包括126321.04m²人防工程)
其中	地下新建建筑面积		m²	325377	其中：地下新建建筑面积 325377 m² {包括9260m²商业计容}
	地下已建建筑面积		m²	123901	其中：地下已建建筑面积 123901 m²
5	建筑占地面积		m²	128278	
6	容积率		—	3.50	计容建筑面积(地上地下)共计 1588671m²
7	建筑密度		%	28.3	
8	绿地面积		m²	136424.4	
9	绿地率（总体）		%	30	
10	地下停车位		个	12536	住宅：1个/户，商业：1个/100m²， 办公：1个/100m²，公寓：0.6个/100m² 幼儿园：60个/100教师数，新建15班， 已建12班，按3教师/班计
注：项目总体绿地率为30%，住宅小区绿地率均大于35%。					

拟调整总体经济技术指标：

总体经济技术指标					
项目			数值	单位	备注
用地面积			374289.8	m²	净用地，已扣除小学用地
总建筑面积			1626364.56	m²	
其中	地上建筑面积		1310001.01	m²	
	其中	住宅	901590.75	m²	住宅类
		商业	161732.85	m²	商业类
		公寓	190040.09	m²	住宅类
		办公	35523.92	m²	商业类
		幼儿园	8775.00	m²	（住宅类）3-21#建筑面积3575m²、5#地块5200m²
		社区工作用房和居民活动用房	3186.80	m²	（住宅类）1-6#楼2层222.6m².2-8#楼2层886.2m²、3-20#楼1至2层804m².3-17#楼1层70m²、4-23#楼1至2层520m²、6-19#楼1至2层684.0m²、
		物业管理用房	3538.93	m²	（住宅类）1-6#楼1至2层344.5m²、2-8#楼2层770m²、3-11#楼和3-13#楼一1至2层656m²、4-19#楼1至2层764、6-19#楼1至2层1004.4m²、
		养老服务设施	3059.00	m²	（住宅类）1-6#楼1层300m²，3-20#楼1至2层1999m²、3-17#楼2层460m² 6-19#楼1层300m²
		公厕	200.00	m²	（住宅类）4-19#楼1层100m².6-12#楼1层100m²
		垃圾收集站	180.00	m²	（住宅类）6-12#楼1层180m²
		社区卫生服务中心	1690.11	m²	（住宅类）1-6#楼2层71.2m²，2-7#楼2层1400m²，6-19#楼1至2层218.9m²
		文化活动站	483.52	m²	（住宅类）1-6#楼1至2层118.7m²，6-19#楼1至2层364.8m²
	地下建筑面积		316363.55	m²	
	其中	人防工程	63631.00	m²	
		地下车库	230457.47	m²	
		储藏室	12900.9	m²	
		非机动车	9374.18	m²	
计容建筑面积			1310001.01	m²	
住宅居住户数			6233	户	
公寓居住户数			3175	户	
住宅居住人数			19946	人	每户3.2人
公寓居住人口			6350	人	每户2.0人
容积率			3.5		
基底面积			95345.04	m²	
建筑密度			25.5%		
绿地面积			112663	m²	
绿地率			30.1%		
机动车泊位			9490	个	公寓0.6个/100m²；办公、商业1个/100m²
其中	地上		545	个	
	地下		8945	个	
非机动车泊位			18053	个	住宅1个/100m²；商业2个/100m²

报建单位：宁港城市建设发展有限公司

设计单位：银川市规划建筑设计研究院有限公司

项目地址：兴庆区国商南路南侧、宁港中心巷东西两侧。

公示单位：银川市自然资源局

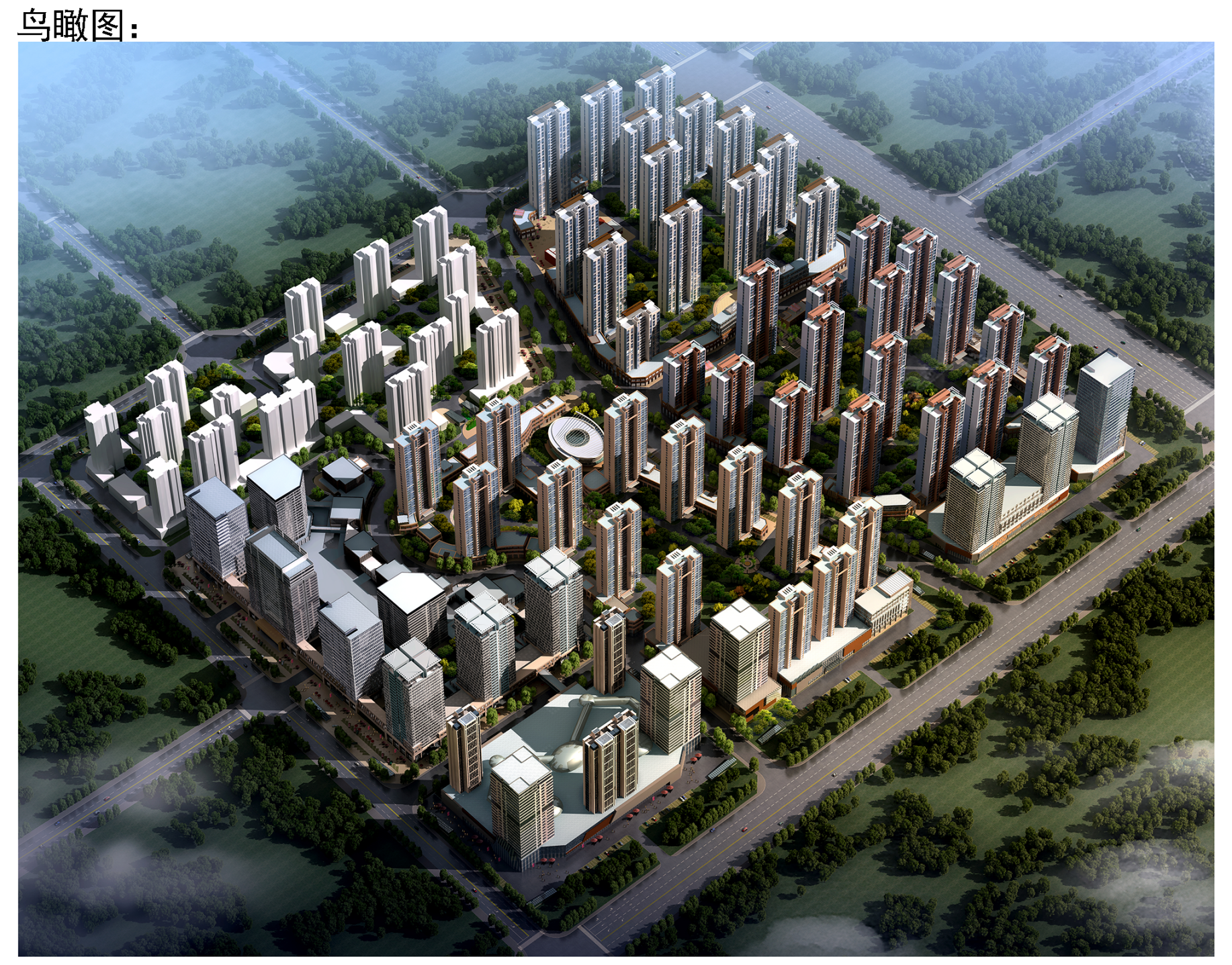
联系电话：5556312（法规科）

5556071（建管科）

公示时间： 2022年7月15日 至 2022年7月25日

原批准设计方案

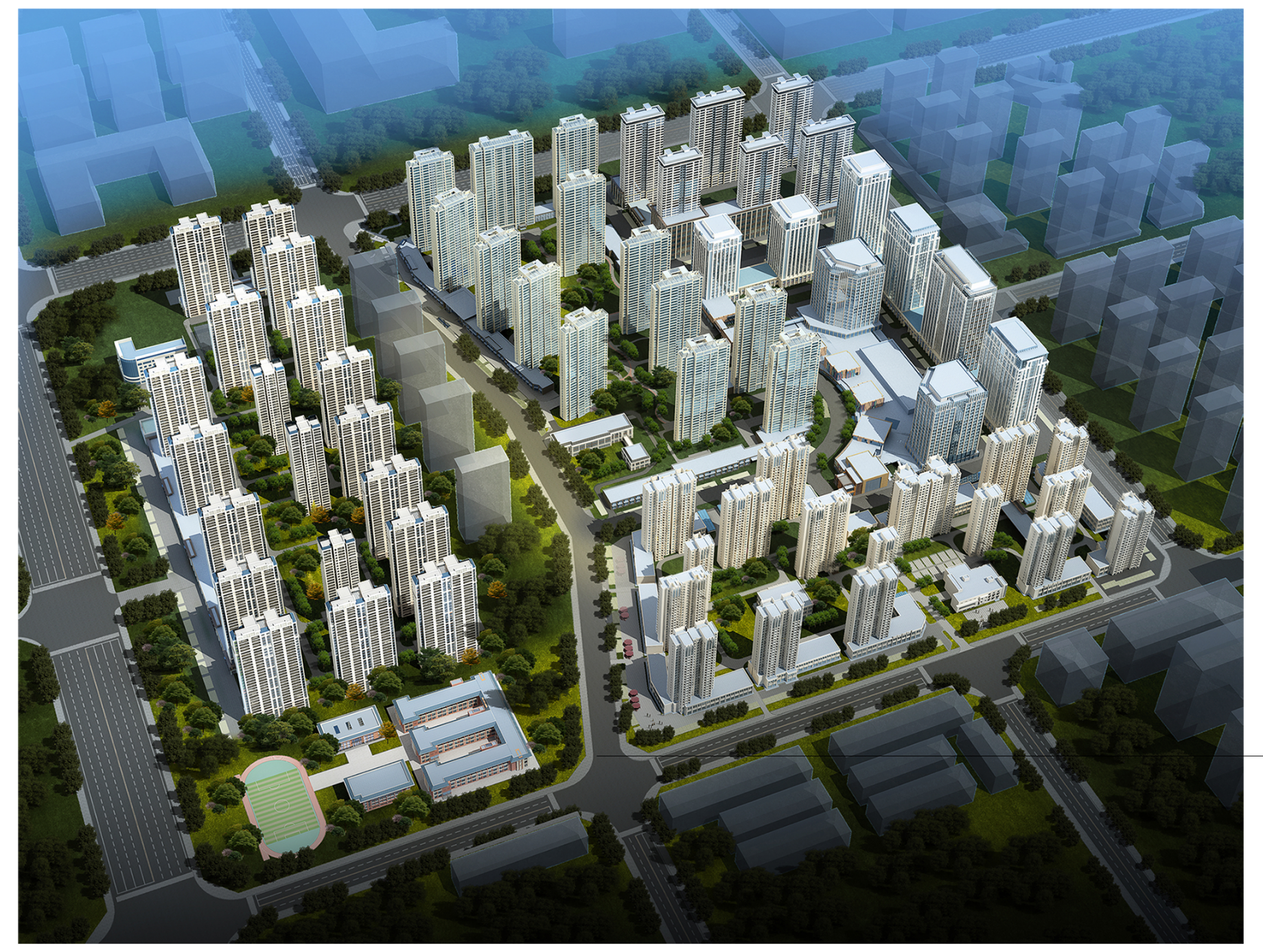
鸟瞰图：



单体效果图：

拟调整设计方案

鸟瞰图：



1#地块北立面效果图：

1#地块南立面效果图：

4#地块北立面效果图：

4#地块南立面效果图：

4#地块沿街效果图：

幼儿园效果图：

6#地块北立面效果图：

6#地块南立面效果图：