

“十三五”期间，广灵县大力实施大县城战略，以老城区更新和涧东新区建设为重点，全力建设宜居县城，积极推进市政公用设施、公园绿地、中心街市和居民社区建设，城市建设发展成效显著，人居环境整体提升。与此相比，县城北部原国道 239 北侧、壶泉北路东侧片区建设比较滞后，缺乏统筹规划。因片区旧城县城改造及城市建设发展需要，经县政府同意，广灵县自然资源局于 2024 年 3 月组织编制了《广灵县城原国道 239 北侧、壶泉北路东侧片区控制性详细规划》，作为开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。规划于 2024 年 4 月通过专家评审。

为此决定将规划主要内容公示，具体如下：

- 1、本图仅为示意图，方案以最后审批为主；
- 2、如对以下公示内容有意见和建议的，请在公示日三十日内向广灵县政府提出书面意见或发送至邮箱 [glghgl@163.com](mailto:glghgl@163.com)。

监督电话：0352-8822369

公示内容见后附报告

广灵县城原国道 239 北侧、壶泉北路东侧  
片区控制性详细规划

(公示成果)

2024 年 4 月

## 第一章 项目概况

### 一、项目背景

按照《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）和山西省委、省政府《关于建立山西省国土空间规划体系并监督实施的意見》（晋发〔2019〕35号）的要求，各市县要分级分类建立国土空间规划。2020年广灵县已经启动了国土空间总体规划的编制工作，目前《广灵县国土空间总体规划（2021-2035年）》已经由山西省人民政府批复实施，国土空间总体规划明确了县城的发展方向、空间结构、用地规模、道路体系等。下一步需要在国土空间指导下开展城镇开发边界内详细规划的编制工作，作为开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

广灵县城北部原国道 239 北侧、壶泉北路东侧片区前期缺乏统筹规划，近年来建设相对之后滞后，在片区开发建设之前，必须有一个具有前瞻性、操作性的详细规划来具体指导，为此，广灵县自然资源局组织编制了《广灵县城原国道 239 北侧、壶泉北路东侧片区控制性详细规划》。

### 二、项目区位及范围

本规划片区位于广灵县县城北部，原 G239 国道北侧、壶泉北路以东、木槽涧河西侧区域。四至范围为：西至壶泉北路，南至原国道 239，东、北至木槽涧河。规划总用地面积约 20.91 公顷。规划片

区内地势较为平坦，适宜城市的开发建设活动。

## 第二章 规划主要内容

### 一、片区功能定位

以城市居住功能为主，生态环境优美，各种配套公共服务设施完善的综合居住功能片区。

### 二、规划用地构成

规划总用地面积为 20.91 公顷，规划用地主要以居住用地、绿地与开敞空间用地、公共管理与公共服务用地为主。

表 1 城市建设用地平衡表

用地代码			用地名称	用地面积 (h m <sup>2</sup> )	比例 (%)
一级类	二级类	三级类			
07			居住用地	13.50	64.56
	0701		城镇住宅用地	13.05	62.41
		070102	二类城镇住宅用地	12.66	60.55
	0702		城镇社区服务设施用地	0.45	2.15
08			公共管理与公共服务用地	0.50	2.39
	0804		教育用地	0.50	2.39
		080404	幼儿园用地	0.50	2.39
12			交通运输用地	2.01	9.61
	1207		城镇道路用地	2.01	9.61
14			绿地与开敞空间用地	4.90	23.43
	1401		公园绿地	3.80	18.17
	1402		防护绿地	1.10	5.26
总计				20.91	100.00

### 三、公共服务设施规划

本规划片区规模为五分钟生活圈居住区，十五分钟生活圈配套设施已经在国土空间总体规划层面统筹布局安排，能够满足要求；

本次规划只研究五分钟生活圈配套设施，布局方案如下：

1、规划 1 处 6 班规模幼儿园，用地面积 0.50 公顷。

2、利用城镇社区服务设施用地规划一处社区综合服务中心，建筑规模约 6000 平米，主要包含社区服务站、社区文化站、社区卫生站、社区食堂、老年人日间照料中心等功能。

#### **四、绿地系统规划**

规划绿地与广场用地面积为 4.90 公顷，其中包括公园绿地 3.80 公顷、防护绿地 1.10 公顷。

#### **五、道路交通规划**

##### **1、道路规划**

规划范围内道路等级分为两级：干路、支路。

干路：壶泉北路（规划红线宽度 15 米）、原国道 239（规划红线宽度 21 米）；

支路：规划横一路（规划红线宽度 12 米）、规划横二路（规划红线宽度 12 米）、规划滨河西路（规划红线宽度 12 米）。

##### **2、机动车出入口控制**

根据《城市道路交叉口设计规程》、《城市道路工程设计规范》等相关规定，地块机动车出入口不宜设在主干路上，开设在主干路上的机动车出入口，距离交叉口不应小于 70 米，次干路上设口距离交叉口不应小于 50 米，支路上设口距离交叉口不应小于 30 米。

##### **3、停车位配建指标**

为了适应机动车的快速发展带来的停车需求，片区内二类城镇

住宅用地配建机动车停车位指标不低于 0.5 个/百平方米建筑面积，其他用地停车位配建指标由自然资源主管部门确定。

## 六、市政基础设施

### 1、给水工程规划

规划范围供水水源采用城市市政自来水，由城市水厂联合供水。规划管网由 G239 现状城市管道接入，采用环网布置，局部为支状布置。

### 2、污水工程规划

规划范围内排水体制采用雨污分流制，地块污水经支管收集后汇入壶泉北路主干管，排入县城污水处理厂，污水处理率须达到 100%。

### 3、雨水工程规划

雨水管道设计重现期采用 2-5 年。雨水主干管沿纵向道路铺设，东西向沿支路铺设雨水支管，地块雨水经支管收集后汇入壶泉北路雨水主管，经 G239 排到木槽涧河。

### 4、供电工程规划

规划区电源为城区 10KV 中压配电网供电，10kV 及以下电力线均采用地下电缆的型式敷设在电缆沟内。规划范围内设置 2 座 10KV 公共开关站。

### 5、通信工程规划

规划范围移动电话普及率达到 100%，有线电视覆盖率达到 100%。通信线路一律埋地敷设，干道、支路管孔数一般为 16 孔、12 孔。

### 6、燃气工程规划

规划范围采用中压管网供气，规划沿壶泉北路铺设中压管网接入原国道 239 规划城市管线。

#### 7、供热工程规划

规划范围采用城市统一集中供热方式，热源由长青热电厂提供。规划 2 座换热站。

#### 8、环卫工程规划

根据“减量化、资源化、无害化”原则，规划 3 处小型垃圾收集转运点。规划范围内设置 3 座公厕，公厕建筑面积 30-60 平方米。

### 七、综合防灾规划

防洪规划：规划范围防洪标准为 50 年一遇。

消防工程规划：规划范围内消防给水原则上由城市管网供水。消防给水沿道路间距不大于 120 米设市政消防栓一个，高层建筑按规定自备消防水池。

人防工程规划：规划应按相应标准进行人防设施建设，并加强人防隐蔽工程、疏散手段和后方基地的建设。

防震减灾规划：按照《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）规划范围内设计基本地震加速度值为 0.20g，抗震设防烈度为 8 度。

## 第三章 建设开发控制

### 一、开发强度控制

容积率为上限控制：居住建筑开发以多层 II、高层 I 为主，低层为辅，体现多样性，二类城镇住宅用地建筑容积率 1.8-2.5 之间，城镇社区服务设施用地以多层建筑为主，用地容积率为 1.5；公共管理与公共服务设施用地以多层建筑为主，幼儿园用地容积率为 0.9。

### 二、建筑密度控制

建筑密度为上限控制：二类城镇住宅用地控制在 28%以内；城镇社区服务设施用地控制在 30%以内；幼儿园用地控制在 30%以内。

### 三、绿地率控制

绿地率为下限控制：二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、幼儿园用地低限控制均在 35%。

### 四、用地兼容性控制

规划范围内二类城镇建设用地可以兼容商业用地，兼容比例不大于 20%；文化用地可兼容体育用地，兼容比例不大于 40%；医疗卫生用地可以兼容社会福利用地，兼容比例不大于 20%。

### 五、建筑高度控制

规划范围内整体高度控制为 12-54 米，分为：54 米、36 米、24 米、12 米四个高度级进行控制。

### 六、建筑后退控制

建筑退城市道路红线最小距离为 10 米；建筑退城市绿线最小距

离为 6 米；建筑退地块用地界线不小于 6 米。

## **七、建筑色彩与风貌引导**

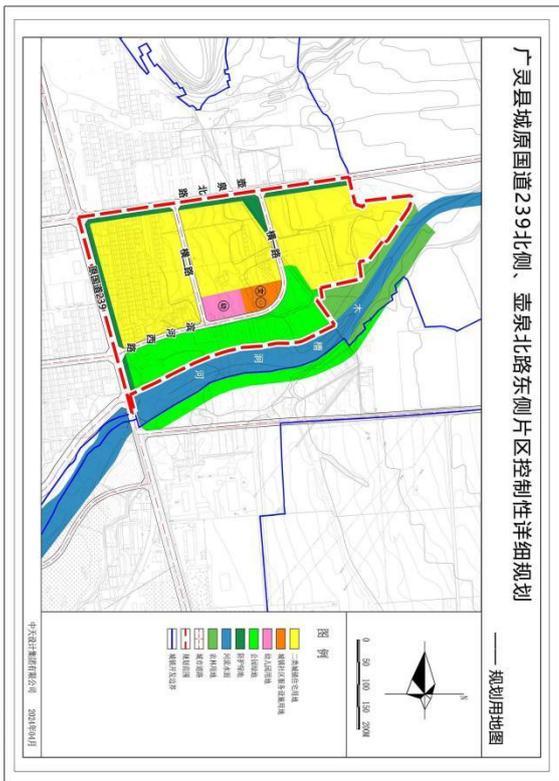
由于本规划范围位于老城区，其建筑高度、外部空间形态、建筑风格和建筑色彩对周边道路和沿线街景有很大影响，因此建议在地块修建性详细规划方案设计时要根据不同地块的用地功能，注意建筑外部空间形态与周边外部环境的融合，形成与城市空间的对话，构建优美的街景空间形态，建筑风格和色彩宜与周边相邻建筑相协调。

**附表一：规划地块控制指标一览表**

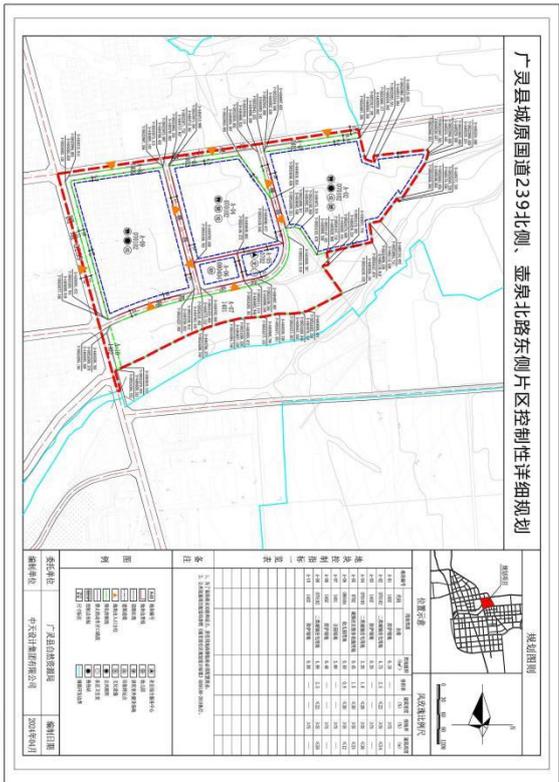
地块 编号	用地性质		用地 面积 (h m <sup>2</sup> )	容 积 率	建 筑 密 度 (%)	绿 地 率 (%)	建 筑 高 度 (m)
	代码	名称					
A-01	1402	防护绿地	0.19	——	——	≥75	——
A-02	070102	二类城镇 住宅用地	4.73	2.5	≤22	≥35	≤54
A-03	1402	防护绿地	0.35	——	——	≥75	——
A-04	070102	二类城镇 住宅用地	3.35	1.8	≤28	≥35	≤36
A-05	0702	城镇社区 服务设施用地	0.45	1.5	≤30	≥35	≤24
A-06	080404	幼儿园用地	0.5	0.9	≤30	≥35	≤12
A-07	1401	公园绿地	3.8	——	——	≥75	——
A-08	1402	防护绿地	0.48	——	——	≥75	——
A-09	070102	二类城镇 住宅用地	4.98	2.5	≤22	≥35	≤50
A-10	1402	防护绿地	0.08	——	——	≥75	——



## 广灵县城国道239北侧、壶泉北路东侧片区控制性详细规划



规划用地图



规划图则

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质		用地面积 (hm <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
	代码	名称					
A-01	1402	防护绿地	0.19	—	—	≥75	—
A-02	070102	二类城镇住宅用地	4.73	2.5	≤22	≥35	≤5.4
A-03	1402	防护绿地	0.35	—	—	≥75	—
A-04	070102	二类城镇住宅用地	3.35	1.8	≤28	≥35	≤36
A-05	0702	城镇社区服务设施用地	0.45	1.5	≤30	≥35	≤24
A-06	080404	幼儿园用地	0.5	0.9	≤30	≥35	≤12
A-07	1401	公园绿地	3.8	—	—	≥75	—
A-08	1402	防护绿地	0.48	—	—	≥75	—
A-09	070102	二类城镇住宅用地	4.98	2.5	≤22	≥35	≤50
A-10	1402	防护绿地	0.08	—	—	≥75	—