《汾阳市城南片区 B-44 及周边地块控制性详细规划》

批后公布

一、编制背景

为了促进城南片区发展，提升城南片区品味，完善城市功能，为城南片区规划管理提供切实依据，特编制《汾阳市城南片区 B-44 及周边地块控制性详细规划》。

二、规划范围

规划用地范围北起东南新城小区南侧围墙，南至董寺河北街街；西起规划一路，东至规划二路。

三、规划方案

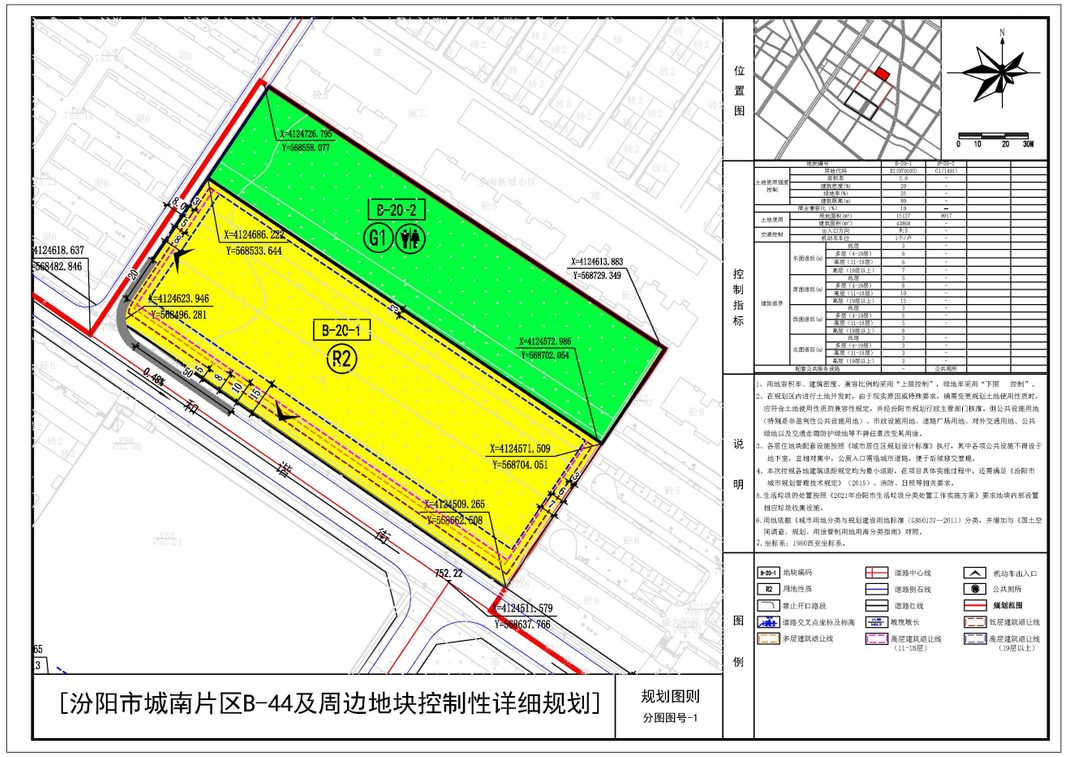
（详见附图）

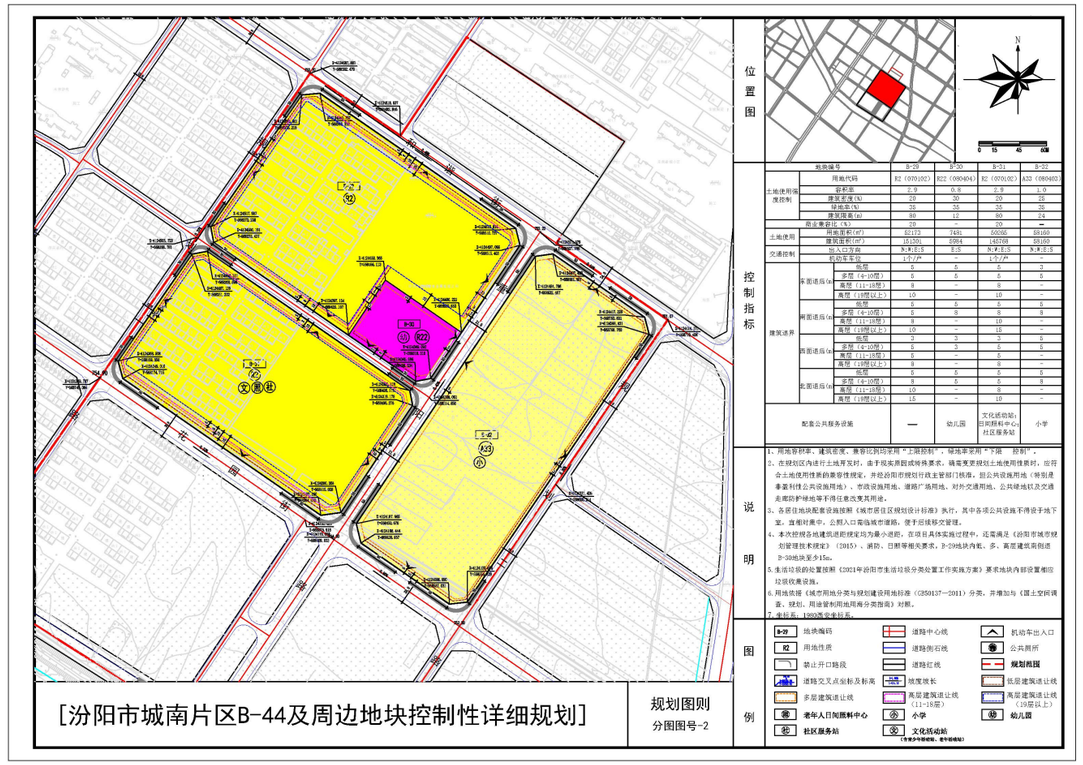
该规划经汾政函〔2022〕175 号文件批复实施，根据相关规定，现予以批后公布。

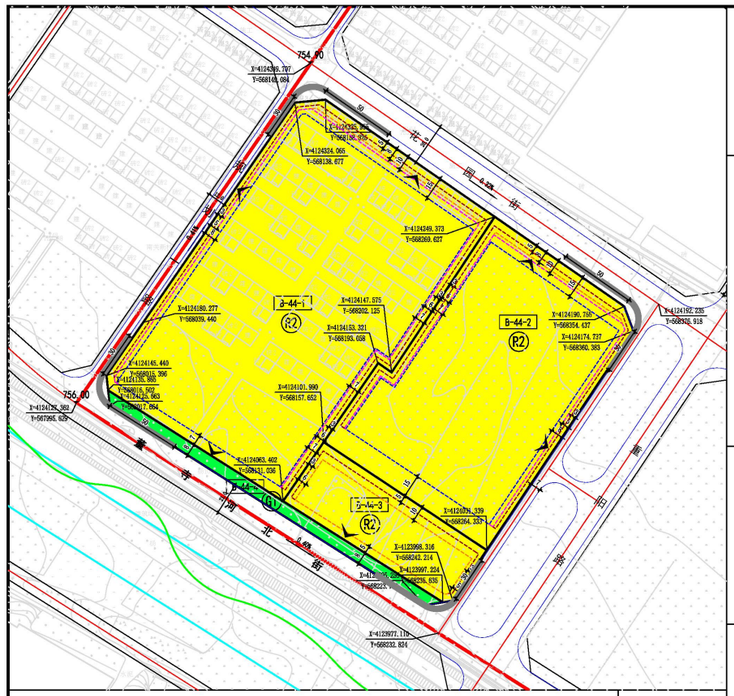
公示单位：汾阳市自然资源局

公示时间：2022 年 11 月 8 日至 2022 年 12 月 7 日

（30 日）







位置图

控制指标

		地块编号	B-44-1	B-44-2	B-44-3	B-44-4
土地使用强度控制		用地代码	R2(0701(02)	R2(0701(02)	R2(0701(02)	G1(1401)
		容积率	2.8	2.8	1.2	
		建筑密度(%)	20	20	20	-
		绿地率(%)	35	35	40	-
		建筑限高(m)	80	80	20	-
	商业兼容比(%)		10	10	10	-
土地使用		用地面积(㎡)	34211	23055	6829	2013
		建筑面积(㎡)	99501	63872	6994	-
交通控制		出入口方向	N/W/S	N/E	S	-
		机动车车位	1个/P	1个/P	1个/P	-
建筑退界	东面退后(m)	低层	3	3	3	-
		多层（4-10层）	6	6	6	-
		高层（11-18层）	6	5	-	-
		高层（19层以上）	7	8	-	-
	南面退后(m)	低层	7	16	6	-
		多层（4-10层）	7	16	6	-
		高层（11-18层）	7	16	-	-
		高层（19层以上）	7	16	-	-
	西面退后(m)	低层	3	3	3	-
		多层（4-10层）	6	6	6	-
		高层（11-18层）	6	6	-	-
		高层（19层以上）	8	7	-	-
	北面退后(m)	低层	5	5	5	-
		多层（4-10层）	8	8	10	-
		高层（11-18层）	10	10	-	-
		高层（19层以上）	16	16	-	-
配套公共服务设施			-	-	-	-

说明

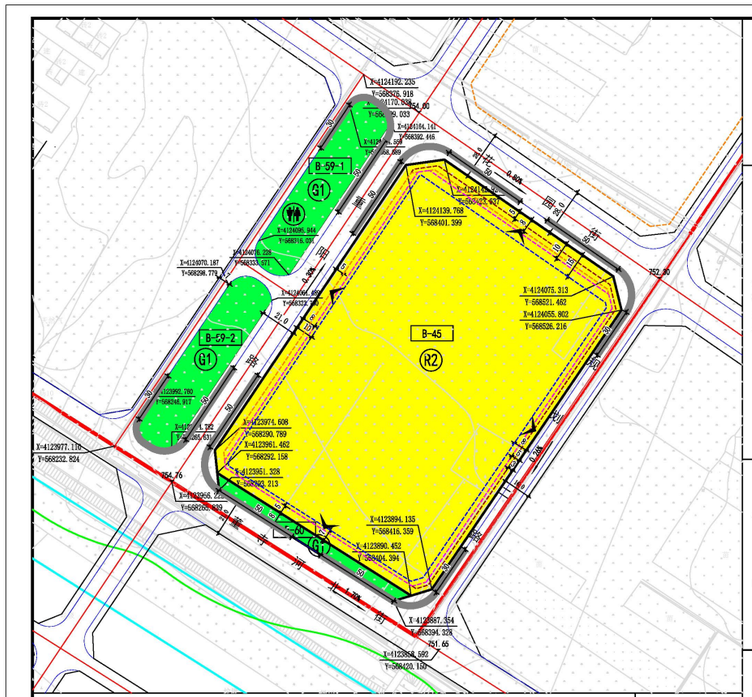
1、用地容积率、建筑密度、兼容比例均采用“上限控制”，绿地率采用“下限　控制”。
2、在规划区内进行土地开发时，由于现实原因或特殊要求，确需变更规划土地使用性质时，应符合土地使用性质的兼容性规定，并经汾阳市规划行政主管部门核准，但公共设施用地（特别是非盈利性公共设施用地）、市政设施用地、道路广场用地、对外交通用地、公共绿地以及交通走廊防护绿地等不得任意改变其用途。
3、各居住地块配套设施按照《城市居住区规划设计标准》执行，其中各项公共设施不得设于地下室，宜相对集中，公测入口需临城市道路，便于后续移交管理。
4、4、本次控规各地块建筑退距规定均为最小退距，在项目具体实施过程中，还需满足《汾阳市城市规划管理技术规定》（2015）、消防、日照等相关要求。
5.生活垃圾的处置按照《2021年汾阳市生活垃圾分类处置工作实施方案》要求地块内部设置相应垃圾收集设施。
6.用地依据《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137—2011）分类，并增加与《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》对照。
7.B-44-1地块、B-44-3地块向南侧开口时，出入口可占用出入口宽度绿地。
8.坐标系：1980西安坐标系。

图例

B-44-1	地块编码		道路中心线		机动车出入口
R2	用地性质		道路侧石线		公共厕所
	禁止开口路段		道路红线		规划范围
	道路交叉点坐标及标高		坡度坡长		低层建筑退让线
	多层建筑退让线		高层建筑退让线（11-18层）		高层建筑退让线（19层以上）

[汾阳市城南片区B-44及周边地块控制性详细规划]

规划图则
分图图号-3



位置图

控制指标

			地块编号	B-45	B-59-1	B-59-2	B-60
土地使用强度控制			用地代码	R2(0701(02)	G1(1401)	G1(1401)	G1(1401)
			容积率	2.8	-	-	-
			建筑密度(%)	20	-	-	-
			绿地率(%)	35	-	-	-
			建筑限高(m)	80	-	-	-
	商业兼容比(%)			20	-	-	-
土地使用			用地面积(㎡)	32848	2888	2852	1119
			建筑面积(㎡)	98293	-	-	-
交通控制			出入口方向	N/W/E/S	-	-	-
			机动车车位	1个/P	-	-	-
建筑退界	东面退后(m)		低层	3	-	-	-
			多层（4-10层）	5	-	-	-
			高层（11-18层）	5	-	-	-
			高层（19层以上）	8	-	-	-
	南面退后(m)		低层	5	-	-	-
			多层（4-10层）	5	-	-	-
			高层（11-18层）	5	-	-	-
			高层（19层以上）	7	-	-	-
	西面退后(m)		低层	5	-	-	-
			多层（4-10层）	5	-	-	-
			高层（11-18层）	8	-	-	-
			高层（19层以上）	10	-	-	-
	北面退后(m)		低层	5	-	-	-
			多层（4-10层）	8	-	-	-
			高层（11-18层）	16	-	-	-
			高层（19层以上）	15	-	-	-
配套公共服务设施				-	公共厕所	-	-

说明

1、用地容积率、建筑密度、兼容比例均采用“上限控制”，绿地率采用“下限　控制”。
2、在规划区内进行土地开发时，由于现实原因或特殊要求，确需变更规划土地使用性质时，应符合土地使用性质的兼容性规定，并经汾阳市规划行政主管部门核准，但公共设施用地（特别是非盈利性公共设施用地）、市政设施用地、道路广场用地、对外交通用地、公共绿地以及交通走廊防护绿地等不得任意改变其用途。
3、各居住地块配套设施按照《城市居住区规划设计标准》执行，其中各项公共设施不得设于地下室，宜相对集中，公测入口需临城市道路，便于后续移交管理。
4、本次控规各地块建筑退距规定均为最小退距，在项目具体实施过程中，还需满足《汾阳市城市规划管理技术规定》（2015）、消防、日照等相关要求。
5.生活垃圾的处置按照《2021年汾阳市生活垃圾分类处置工作实施方案》要求地块内部设置相应垃圾收集设施。
6.用地依据《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137—2011）分类，并增加与《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》对照。
7.B-45地块向南侧开口时，出入口可占用出入口宽度绿地。
8.坐标系：1980西安坐标系。

图例

B-59-1	地块编码		道路中心线		机动车出入口
R2	用地性质		道路侧石线		公共厕所
	禁止开口路段		道路红线		规划范围
	道路交叉点坐标及标高		坡度坡长		低层建筑退让线
	多层建筑退让线		高层建筑退让线（11-18层）		高层建筑退让线（19层以上）
	公共厕所				

[汾阳市城南片区B-44及周边地块控制性详细规划]

规划图则
分图图号-4