《汾阳市城北片区 CB-H-03、CB-H-05、CB-H-06、CB-H-07 街区控制性详细规划调整可行性研究及调整方案》批后公布

一、编制背景

由于原有规划中胜利街布局的大型商业难以形成，且原规划中研究区域的公共服务设施配套存在一定空缺，为了保障和提升规划的实施性和操作性，加快汾阳市旧城改造工作进程，编制该地块控制性详细规划调整可行性研究及调整方案。

二、规划范围

研究地块位于富民路以西、北关路以东、胜利东街以北、幸福正街—英才街以南。

三、调整方案

（详见附图）

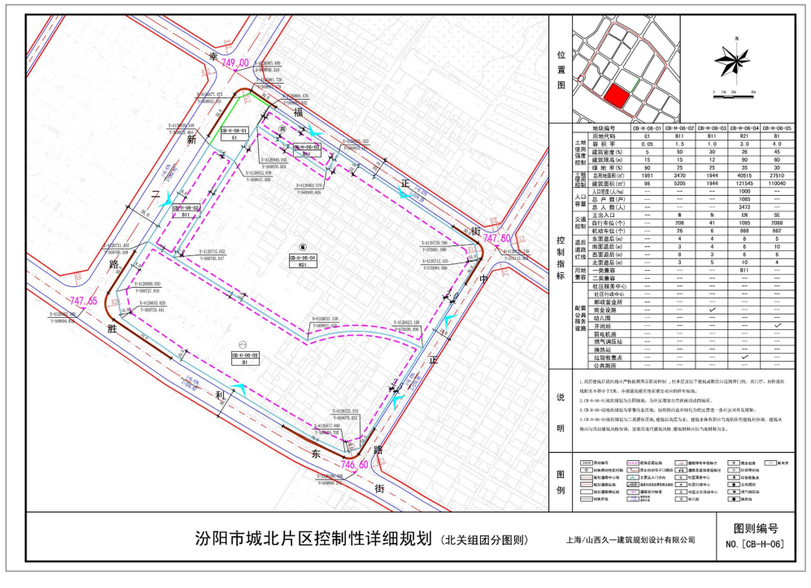
该规划经汾政函〔2022〕239 号文件批复实施，根据相关规定，现予以批后公布。

公示单位：汾阳市自然资源局

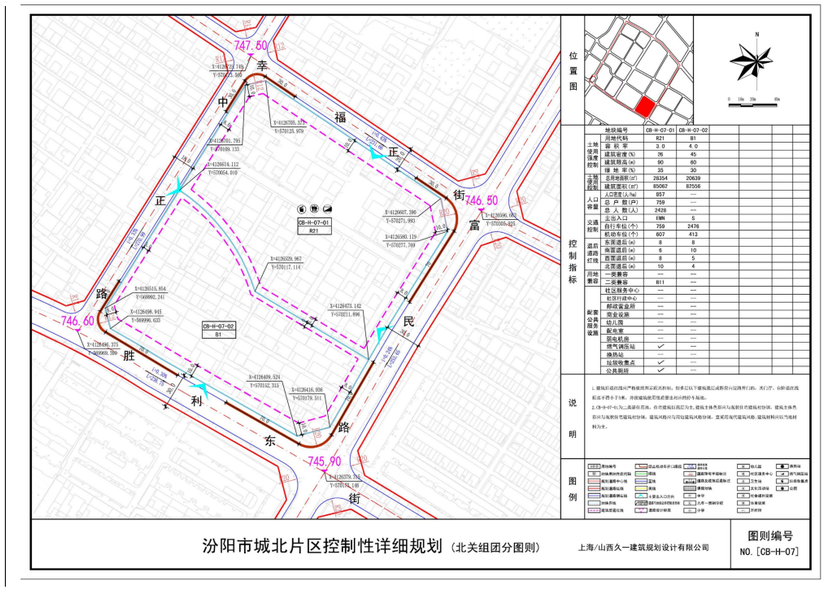
公示时间：2023 年 1 月 6 日至 2023 年 2 月 4 日（30 日）

原控规 CB-H-03 图则

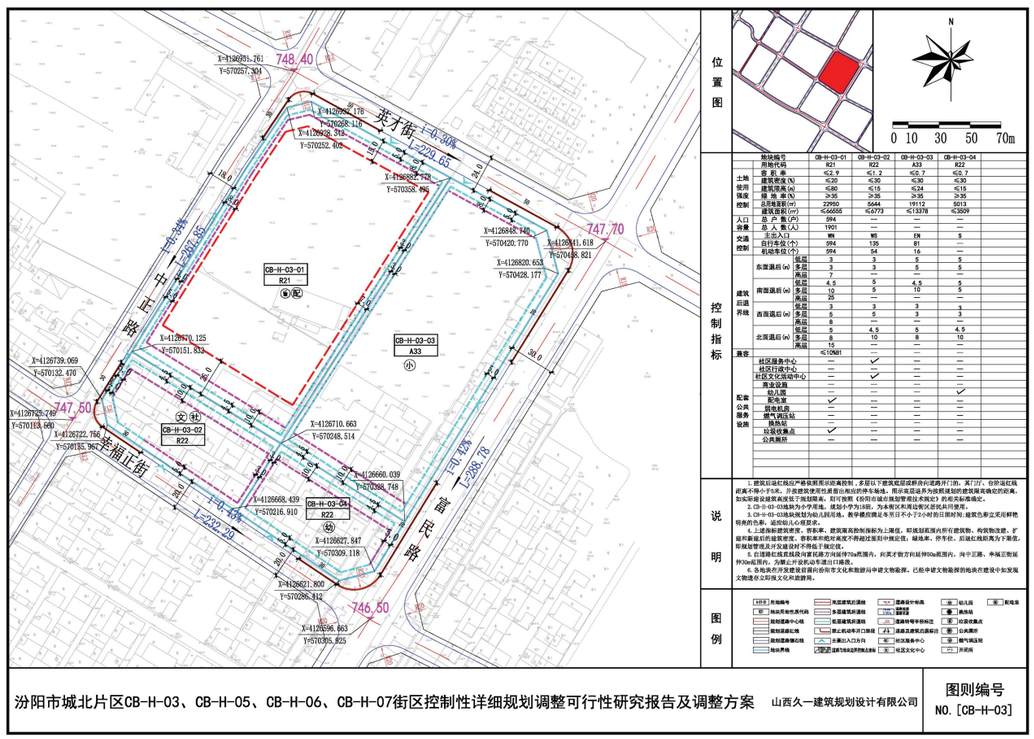
原控规 CB-H-05 图则



原控规 CB-H-06 图则



原控规 CB-H-07 图则



地块编号	CB-H-03-01	CB-H-03-02	CB-H-03-03	CB-H-03-04
用地代码	R21	R22	A33	R22
容积率	≤2.9	≤1.2	≤0.7	≤0.7
建筑密度(%)	≤20	≤30	≤30	≤30
建筑高度(m)	≤80	≤15	≤24	≤15
绿地率(%)	≥35	≥35	≥35	≥35
总用地面积(m²)	22950	5644	19112	5013
建筑面积(m²)	≤566655	≤67773	≤133078	≤35009
总户数(户)	594	—	—	—
总人数(人)	1901	—	—	—
主出入口	西	西	东	东
自行车位(个)	594	135	81	—
机动车位(个)	594	54	16	—
东面退后(m)	低层 3 / 多层 3 / 高层 7		3 / 3 / —	5 / 5 / —
南面退后(m)	低层 4.5 / 多层 10 / 高层 25		4.5 / 5 / —	5 / 5 / —
西面退后(m)	低层 3 / 多层 5 / 高层 —		3 / 3 / —	3 / 3 / —
北面退后(m)	低层 5 / 多层 8 / 高层 15		4.5 / 10 / ≤10加81	3 / 10 / —
兼容	社区服务中心		✓	—
	社区行政中心		—	—
	社区文化活动中心		✓	—
配套公共服务设施	商业设施		—	✓
	幼儿园		—	—
	配电室	✓	—	—
	弱电机房	—	—	—
	燃气调压站	—	—	—
	换热站	—	—	—
	垃圾收集点	✓	—	—
	公共厕所	—	—	—

1. 建筑后退红线应严格依照用词要求进行控制，多层以下建筑或层级群房间退两开门洞，其门开，自卧室红线起离不得小于1米。并按建筑设计规范要求进行消防设计及布置。图示高层退后为按照高层的建筑高度进行控制，如实际建设建筑高度低于该控制高，则可按照《沙田市城市规划管理技术规定》的相关标准调整。

2. CB-H-03-03地块为小学用地，规划小学为18班，为未来区长周边现状居民日托点只供使用。

3. CB-H-03-04地块规划为幼儿园用地，教学楼层数建议为三层小学，为小班设计时对加建筑色彩应充分考虑色彩，适应幼儿心理要求。

4. 上述指标建筑密度、容积率、建筑高度控制指标为上限值，即规划用地内所有建筑物、构筑物体量，扩建和新建的建筑密度、容积率和绿地率应满足本控制表中规定值。

5. 后退道红线建筑线段应留足消防方向延伸7m高围挡，长宽才能方向延伸99m高围挡，共中正路、幸福正街地块应预留99m红线。为保证户设机动车通行与通畅。

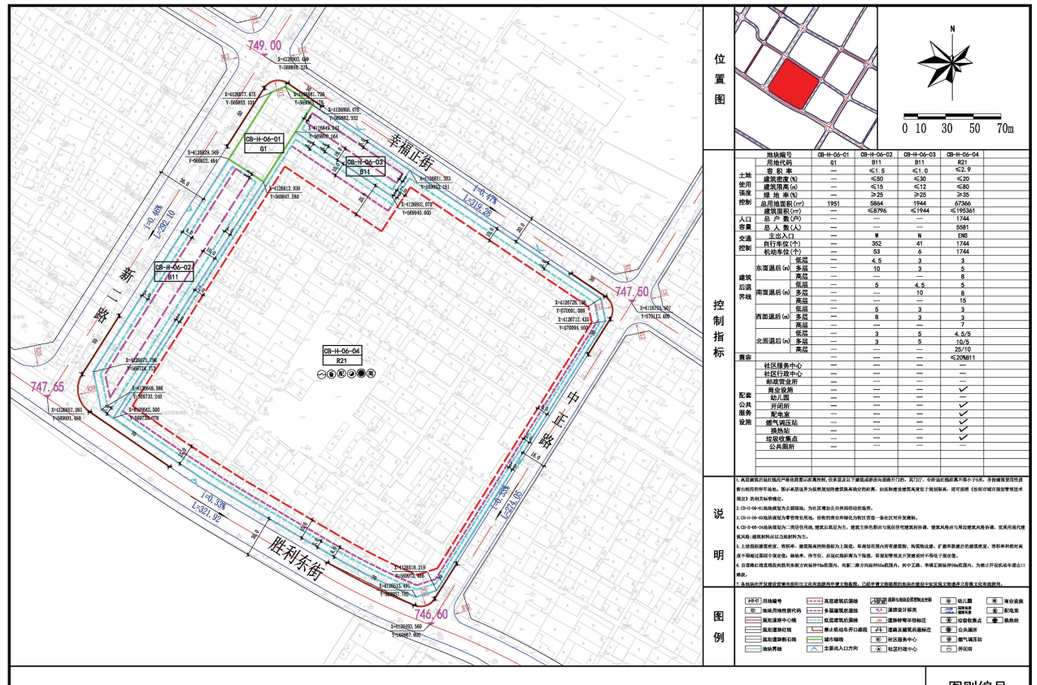
6. 各地块内开发建设前应进行沙市市文化和旅游局申请文物勘探，已经申请文物勘探的地块在进行开发建设之前应先进行文物勘探，并取得相关批复文物遗存立即报文化和旅游局。

图例			
用地编号	高层建筑后退线	道路设计标高	幼儿园
地块用地性质代码	多层建筑后退线	道路设计标高	配电室
规划建筑中心线	低层建筑后退线	建筑物地平控制点	换热站
规划道路红线	禁止机动车开口路段	道路及建筑后退标注	垃圾收集点
规划道路中心线	主要出入口方向	社区服务中心	公共厕所
规划道路偏心线	次要出入口方向	社区行政中心	燃气调压站
地块界线	道路与地块边界线重合	社区文化中心	开闭所

汕头市城北片区CB-H-03、CB-H-05、CB-H-06、CB-H-07街区控制性详细规划调整可行性研究报告及调整方案　山西久一建筑规划设计有限公司

图则编号
NO.[CB-H-03]

调整后 CB-H-03 图则



地块编号	CB-H-06-01	CB-H-06-02	CB-H-06-03	CB-H-06-04
用地代码	01	R11	R11	R21
容积率	—	≤1.6	≤1.0	≤2.9
建筑密度(%)	—	≤50	≤30	≤20
建筑高度(m)	—	≤15	≤12	≤80
绿地率(%)	—	≥25	≥25	≥35
总用地面积(m²)	1951	5844	1944	67564
建筑面积(m²)	—	≤8796	≤1944	≤195361
总户数(户)	—	—	—	1744
总人数(人)	—	—	—	5581
主出入口	—	东	东	西
自行车位(个)	—	302	41	1744
机动车位(个)	—	53	6	1744
东面退后(m)	低层 — / 多层 10 / 高层 —		4.5 / 3 / —	3 / 5 / 8
南面退后(m)	低层 — / 多层 — / 高层 —		5 / 10 / —	5 / 8 / 15
西面退后(m)	低层 — / 多层 8 / 高层 —		5 / 3 / —	3 / 3 / 7
北面退后(m)	低层 — / 多层 — / 高层 —		3 / 5 / —	4.5/5 / 10/5 / 25/10
兼容				≤20加11
配套公共服务设施	社区服务中心		—	—
	社区行政中心		—	—
	邮政营业所		—	✓
	商业设施		—	✓
	幼儿园		—	—
	开闭所		—	✓
	配电室		—	✓
	弱电机房		—	✓
	燃气调压站		—	✓
	换热站		—	✓
	垃圾收集点		—	✓
	公共厕所		—	—

1. 本图采用区控红线用地产权范围图示进行控制，多层以下建筑或层级群房间退两开门洞，其门开，自卧室红线起离不得小于1米。并按建筑设计规范要求进行消防设计及布置。图示高层退后为按照高层的建筑高度进行控制，如实际建设建筑高度低于该控制高，则可按照《沙田市城市规划管理技术规定》的相关标准调整。

2. CB-H-06-01地块规划为中学用地，规划小学为18班，为未来区长周边现状居民日托点只供使用。

3. CB-H-06-02地块规划为幼儿园用地，教学楼层数建议为三层小学，建筑主体色彩应与现状住宅建筑相协调，建筑风格应与周边建筑风格协调，宜采用现代建筑风格，建筑材料应以玉地材料为主。

4. 上述指标建筑密度、容积率、建筑高度控制指标为上限值，即规划用地内所有建筑物、构筑物体量，扩建和新建的建筑密度、容积率和绿地率应满足本控制表中规定值。

5. 后退道红线建筑线段应留足消防方向延伸7m高围挡，共两才能方向延伸99m高围挡，共中正路、幸福正街地块应预留99m红线。为保证户设机动车通行与通畅。

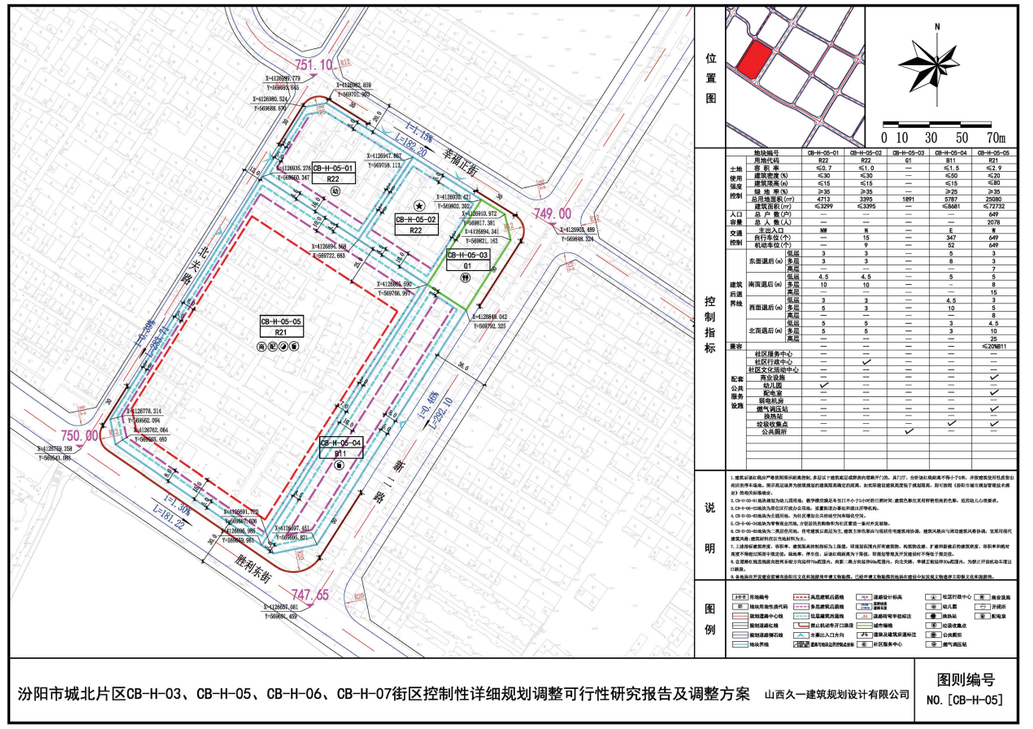
6. 各地块内开发建设前应进行沙市市文化和旅游局申请文物勘探，已经申请文物勘探的地块在进行开发建设之前应先进行文物勘探，并取得相关批复文物遗存立即报文化和旅游局。

图例			
用地编号	高层建筑后退线	道路设计标高	幼儿园
地块用地性质代码	多层建筑后退线	道路设计标高	配电室
规划建筑中心线	低层建筑后退线	建筑物地平控制点	换热站
规划道路红线	禁止机动车开口路段	道路及建筑后退标注	垃圾收集点
规划道路中心线	主要出入口方向	社区服务中心	公共厕所
规划道路偏心线	次要出入口方向	社区行政中心	燃气调压站
地块界线	道路与地块边界线重合	社区文化中心	开闭所

汕头市城北片区CB-H-03、CB-H-05、CB-H-06、CB-H-07街区控制性详细规划调整可行性研究报告及调整方案　山西久一建筑规划设计有限公司

图则编号
NO.[CB-H-06]

调整后 CB-H-06 图则



地块编号	CB-H-05-01	CB-H-05-02	CB-H-05-03	CB-H-05-04	CB-H-05-05
用地代码	R22	R22	01	R11	R21
容积率	≤0.7	≤1.0	—	≤1.5	≤2.9
建筑密度(%)	≤30	≤30	—	≤50	≤20
建筑高度(m)	≤15	≤15	—	≤15	≤80
绿地率(%)	≥35	≥35	—	≥25	≥35
总用地面积(m²)	4773	3395	1891	5787	29280
建筑面积(m²)	≤3299	≤3395	—	≤5681	≤72732
总户数(户)	—	—	—	—	689
总人数(人)	—	—	—	—	2078
主出入口	南	东	—	东	东
自行车位(个)	—	19	—	347	689
机动车位(个)	—	9	—	52	689
东面退后(m)	低层 3 / 多层 3 / 高层 —		—	5 / 8 / —	5 / 3 / 7
南面退后(m)	低层 4.5 / 多层 10 / 高层 —		4.5 / — / —	5 / — / —	5 / 8 / 15
西面退后(m)	低层 3 / 多层 5 / 高层 —		3 / 3 / —	4.5 / 3 / —	3 / 4.5 / 8
北面退后(m)	低层 5 / 多层 8 / 高层 —		5 / 10 / —	3 / 5 / —	4.5 / 10 / 8
兼容					≤20加11
配套公共服务设施	社区服务中心		—	—	—
	社区行政中心		✓	—	—
	社区文化活动中心		—	—	—
	商业设施		—	—	✓
	幼儿园	✓	—	—	—
	配电室	—	—	—	✓
	弱电机房	—	—	—	—
	燃气调压站	—	—	—	✓
	换热站	—	—	—	—
	垃圾收集点	—	—	✓	✓
	公共厕所	—	—	—	—

1. 建筑后退红线应严格依照用词要求进行控制，多层以下建筑或层级群房间退两开门洞，其门开，自卧室红线起离不得小于1米。并按建筑设计规范要求进行消防设计及布置。图示高层退后为按照高层的建筑高度进行控制，如实际建设建筑高度低于该控制高，则可按照《沙田市城市规划管理技术规定》的相关标准调整。

2. CB-H-05-01为二类幼儿园，为保证规划实施及为上盖商业与现状住宅建筑相协调，建筑风格应与周边建筑风格协调，宜采用现代建筑风格，建筑材料应以玉地材料为主。

3. 上述指标建筑密度、容积率、建筑高度控制指标为上限值，即规划用地内所有建筑物、构筑物体量，扩建和新建的建筑密度、容积率和绿地率应满足本控制表中规定值。

4. 后退道红线建筑线段应留足消防方向延伸7m高围挡，共两才能方向延伸99m高围挡，共中正路、幸福正街地块应预留99m红线。为保证户设机动车通行与通畅。

5. CB-H-07-01地块内存在古记录的文物保护点，应该现场进行复探试掘，应该预留保护范围和建设控制地带，建设应符合沙市文物保护单位相关要求，保护范围及建设控制地带内原则应不允许新建房屋，但原有建筑应进行保护性修缮并应与周边环境风貌协调。

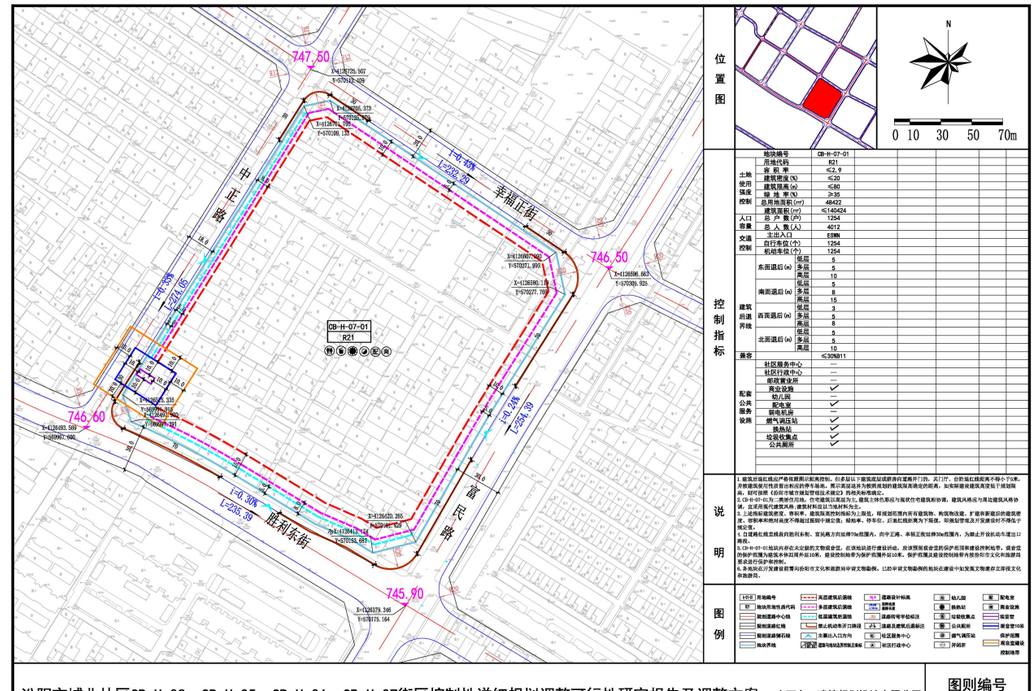
6. 各地块内开发建设前应进行沙市市文化和旅游局申请文物勘探，已经申请文物勘探的地块在进行开发建设之前应先进行文物勘探，并取得相关批复文物遗存立即报文化和旅游局。

图例			
用地编号	高层建筑后退线	道路设计标高	幼儿园
地块用地性质代码	多层建筑后退线	道路设计标高	配电室
规划建筑中心线	低层建筑后退线	建筑物地平控制点	换热站
规划道路红线	禁止机动车开口路段	道路及建筑后退标注	垃圾收集点
规划道路中心线	主要出入口方向	社区服务中心	公共厕所
规划道路偏心线	次要出入口方向	社区行政中心	燃气调压站
地块界线	道路与地块边界线重合	社区文化中心	开闭所

汕头市城北片区CB-H-03、CB-H-05、CB-H-06、CB-H-07街区控制性详细规划调整可行性研究报告及调整方案　山西久一建筑规划设计有限公司

图则编号
NO.[CB-H-05]

调整后 CB-H-05 图则



地块编号	CB-H-07-01
用地代码	R21
容积率	≤2.9
建筑密度(%)	≤20
建筑高度(m)	≤80
绿地率(%)	≥35
总用地面积(m²)	48422
建筑面积(m²)	≤140424
总户数(户)	1254
总人数(人)	4012
主出入口	北偏西
自行车位(个)	1254
机动车位(个)	1254
东面退后(m)	低层 5 / 多层 5 / 高层 10
南面退后(m)	低层 5 / 多层 8 / 高层 15
西面退后(m)	低层 3 / 多层 5 / 高层 8
北面退后(m)	低层 5 / 多层 5 / 高层 10
兼容	≤30加11
配套公共服务设施	社区服务中心 —
	社区行政中心 —
	邮政营业所 ✓
	商业设施 ✓
	幼儿园 —
	配电室 ✓
	弱电机房 —
	燃气调压站 ✓
	换热站 ✓
	垃圾收集点 ✓
	公共厕所 ✓

1. 建筑后退红线应严格依照用词要求进行控制，多层以下建筑或层级群房间退两开门洞，其门开，自卧室红线起离不得小于1米。并按建筑设计规范要求进行消防设计及布置。图示高层退后为按照高层的建筑高度进行控制，如实际建设建筑高度低于该控制高，则可按照《沙田市城市规划管理技术规定》的相关标准调整。

2. CB-H-07-01为二类幼儿园，为保证规划实施及为上盖商业与现状住宅建筑相协调，建筑风格应与周边建筑风格协调，宜采用现代建筑风格，建筑材料应以玉地材料为主。

3. 上述指标建筑密度、容积率、建筑高度控制指标为上限值，即规划用地内所有建筑物、构筑物体量，扩建和新建的建筑密度、容积率和绿地率应满足本控制表中规定值。

4. 后退道红线建筑线段应留足消防方向延伸7m高围挡，共两才能方向延伸99m高围挡，共中正路、幸福正街地块应预留99m红线。为保证户设机动车通行与通畅。

5. CB-H-07-01地块内存在古记录的文物保护点，应该现场进行复探试掘，应该预留保护范围和建设控制地带，建设应符合沙市文物保护单位相关要求，保护范围及建设控制地带内原则应不允许新建房屋，但原有建筑应进行保护性修缮并应与周边环境风貌协调。

6. 各地块内开发建设前应进行沙市市文化和旅游局申请文物勘探，已经申请文物勘探的地块在进行开发建设之前应先进行文物勘探，并取得相关批复文物遗存立即报文化和旅游局。

图例			
用地编号	高层建筑后退线	道路设计标高	幼儿园
地块用地性质代码	多层建筑后退线	道路设计标高	配电室
规划建筑中心线	低层建筑后退线	建筑物地平控制点	换热站
规划道路红线	禁止机动车开口路段	道路及建筑后退标注	垃圾收集点
规划道路中心线	主要出入口方向	社区服务中心	公共厕所
规划道路偏心线	次要出入口方向	社区行政中心	燃气调压站
地块界线	道路与地块边界线重合	社区文化中心	开闭所

汕头市城北片区CB-H-03、CB-H-05、CB-H-06、CB-H-07街区控制性详细规划调整可行性研究报告及调整方案　山西久一建筑规划设计有限公司

图则编号
NO.[CB-H-07]

调整后 CB-H-07 图则