

关于山西昌瑞置地有限公司建设的

昌瑞禹璟湾居住小区建设项目修建性详细规划

批前公示

建设单位：山西昌瑞置地有限公司

项目名称：昌瑞禹璟湾居住小区建设项目

项目内容：位于汾阳市西河街道北门社区禹门河南街，
占地面积为 18845 平方米。

申请事项：修建性详细规划（由上海贝显建筑规划设计
有限公司和广州博厦建筑设计研究院有限
公司进行设计《昌瑞禹璟湾居住小区建设项
目修建性详细规划》）

欢迎广大市民提出意见，请于公示期内通过以下联
系方式将意见反馈至汾阳市自然资源局。

联系电话：0358-7223440

地址：汾阳市永和西大街政府院内

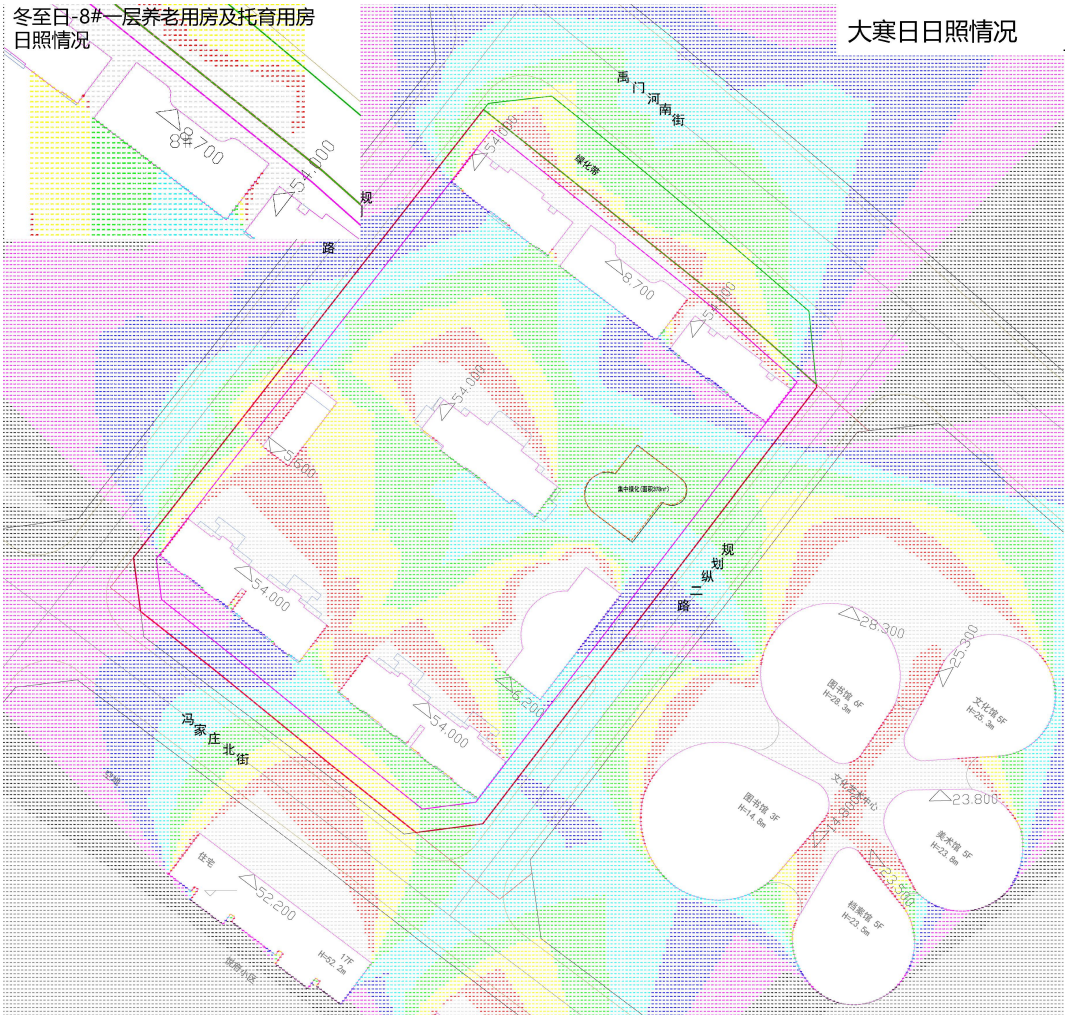
邮编：032200

公示单位：汾阳市自然资源局

公示时间：2025 年 9 月 9 日-2025 年 9 月 17 日
(7 个工作日)



昌瑞禹璟湾居住小区建设项目修建性详细规划			
总平面图			
主要技术经济指标表			
名称	数值	单位	备注
总规划用地面积	18845.00	m²	约28.27亩
总建筑面积	57108.18	m²	
地上建筑面积	44329.26	m²	
住宅	42706.25	m²	
配套用房	1623.01	m²	
养老服务用房	90.15	m²	30m²/百户，不足百户按百户计算
物业管理用房	200.08	m²	
热交换站	166.15	m²	
消防控制室	31.84	m²	
快递服务站	15.14	m²	
托育用房	305.97	m²	
社区大堂（配套服务）	143.00	m²	
东大门及地库出入口、出地面楼梯、风井、屋顶水箱等	670.68	m²	
地下总建筑面积	12778.92	m²	
其中 地下车库面积及设备用房	9748.16	m²	含人防约2750m²
其中 地下储藏面积	3030.76	m²	
容积率	2.35		容积率≤2.6
建筑基底面积	3766.20	m²	
建筑密度	19.99%	%	建筑密度≤20%
集中绿地面积	378.00	m²	不低于0.5m²/人
绿地面积	6596.11	m²	
绿地率	35.00%	%	绿地率≥35%
总户数	236	户	
总人数	756	人	按3.2人/户计
机动车停车数	248	辆	1.0车位/户；充电基础设施比例不低于15%。
其中 地面停车	0	辆	其中电动汽车停车位38辆，无铅绿停车位3辆（其他车位100%预留充电设备的安装条件）
其中 地下停车	248	辆	
非机动车停车数	472	辆	住宅2辆/户，其中电动自行车0.75个/户，停车位面积不低于2.0m²/个；普通自行车停车数295辆，电动自行车停车数177辆，其中配置充电设施车位89辆（不少于总电动自行车停车位的50%）



昌瑞禹璟湾居住小区建设项目修建性详细规划

日照分析
SUNSHINE ANALYSIS

分析软件：众智日照12.0版
分析类别：平面区域分析
城市：汾阳，纬度：37°16'，经度：111°45'
节气：大寒日（住宅）
开始时间（太阳时）：08:00:00
结束时间（太阳时）：16:00:00
采样间隔（分钟）：1
图形单位：米
统计方式：累计
采样点间距（米）：1.00

结论：场地内住宅建筑及集中绿地满足大寒日3小时日照要求，且对场地外无日照影响。场外对场地内日照也没有影响。

分析软件：众智日照12.0版
分析类别：平面区域分析
城市：汾阳，纬度：37°16'，经度：111°45'
节气：冬至日（养老用房及托育用房）
开始时间（太阳时）：09:00:00
结束时间（太阳时）：15:00:00
采样间隔（分钟）：1
图形单位：米
统计方式：累计
采样点间距（米）：1.00

结论：8#楼内养老用房满足冬至日2小时日照要求，托育用房满足冬至日3小时日照要求。

- 0小时日照区域
- 1小时日照区域
- 2小时日照区域
- 3小时日照区域
- 4小时日照区域
- 5小时日照区域
- 6小时日照区域
- 7小时日照区域
- 8小时日照区域

