

# 长治市屯留区ZYXF—01地块 控制性详细规划

皓筠工程设计有限公司

2025年6月



## 城乡规划编制资质证书

证书编号：辽自资规乙字22210015

证书等级：乙级

单位名称：皓筠工程设计有限公司

承担业务范围：(1) 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；(2) 镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；(3) 详细规划的编制；(4) 乡、村庄规划的编制；(5) 建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码：912101110889938940

有效期限：自2023年01月04日至2027年12月31日

发证机关 辽宁省自然资源厅

2023年01月04日



中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：长治市屯留区ZYXF—01地块控制性详细规划

法人：邵子春

项目负责人：刘志华（高级工程师 注册城乡规划师）

专业负责人：虞璟（高级工程师 注册城乡规划师）

周朝阳（高级工程师 注册城乡规划师）

藏存峰（高级工程师 注册城乡规划师）

长治市屯留区ZYXF—01地块  
控制性详细规划——规划文本

## 目 录

第一章 总则 .....	2
第二章 建设规模 .....	4
第三章 用地布局 .....	4
第四章 建设开发控制 .....	4
第五章 建筑规划控制 .....	5
第六章 道路与交通规划控制 .....	6
第七章 场地竖向规划控制 .....	7
第八章 市政公用设施规划控制 .....	7
第九章 环境保护规划控制 .....	9
第十章 综合防灾工程规划控制 .....	10
第十一章 附则 .....	12

## 第一章 总 则

### 第一条 规划目的

为科学指导长治市屯留区ZYXF—01地块的开发建设，统筹安排用地布局及土地使用等内容，为规划范围内地块的开发建设提供法律依据和措施指导，特制定《长治市屯留区ZYXF—01地块详细规划》（以下简称本规划）。

### 第二条 规划原则

#### 1. 承接与落实原则

执行上层次总体规划确定的内容，严格落实上位规划的发展要求。

#### 2. 整体性原则

襄垣县中心城区的开发要考虑整个县域与中心城区的关系，在市政、道路、空间布局等方面衔接好。

#### 3. 效益与集约原则

优化襄垣县中心城区功能组合，实现土地利用的较高经济效益和集约化。

#### 4. 人文设计与自然相结合的原则

尊重自然环境，将保护自然生态作为重要的考虑因素。

#### 5. 合理操作性原则

从区域角度合理利用现有市政基础设施资源，依据规范和发展实际，专业落实各项市政基础设施。

#### 6. 操作与弹性原则

考虑可操作性，兼顾灵活性和建设时序，整理和延续已建、已批的土地功能，完善规划管理措施。

### 第三条 规划依据

(1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）

- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年1月）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年9月1日实施）
- (5) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）（2012年）
- (6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023.11）
- (7) 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》
- (8) 《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（晋自然资发【2023】18号）
- (9) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年）
- (10) 《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政办发[2024]51号）
- (11) 《山西省人民政府关于加快开发区转型升级促进土地节约集约高效利用的通知》（晋政发【2017】28号）
- (12) 《山西省自然资源厅关于规范城镇开发边界内开发区详细规划编制审批和管理的通知》（晋自然资函【2022】758号）
- (13) 《屯留区国土空间总体规划》（2021—2035）
- (14) 《乡镇消防队标准》（GAT998-2012）
- (15) 《城市消防站建设标准》（建标152-2017）；
- (16) 与本规划有关的其他国家、省、市颁布的规范、规定、标准

#### **第四条 规划编制区域**

总用地面积约0.20公顷（合约2.10亩）。为消防站用地。

#### **第五条 规划效力**

本规划是规划区域内土地使用和各类建设的指导性文件，适用于规划范围内各类用地开发、建设的规划管理工作。在本规划范围内编制和实施下层次规划，进行工程设计与开发建设，均应符合本规划的规定和要求。

## 第六条 规划强制性内容

本规划强制性内容以下划线（加粗）的形式进行明确和落实。

## 第七条 地块编号

地块编码由地块所在街区和地块编号两级组成。如YZXF-01地块表示为屯留区渔泽镇消防01地块。

## 第二章 建设规模

### 第八条 建设规模

1. 用地规模：规划建设用地为0.2公顷（合2.1亩）。
2. 人口规模：规划人口约为15人。

## 第三章 用地布局

### 第九条 用地布局

用地面积0.2公顷。为消防用地。

## 第四章 建设开发控制

### 第十条 地块控制

为适应开发单位或建设项目的用地需要，自然资源主管部门可对基本地块进行细分或合并，细化或合并应优先考虑同类使用性质的用地。

地块合并统一开发时，允许其内部用地边界根据实际建设需要进行必要的调整，但其用地构成、开发规模及设施配套必须符合控制图则所规定的要求。

### 第十一条 土地使用性质管理规定

本规划涉及的土地使用性质分类和代码以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023.11）为主，用地划分至二级、三级类；《城市用地分类与规划建

设用地标准》(GB50137-2011)为辅,用地划分至中类及小类。

## 第十二条 地块控制和引导体系

将地块控制指标分为强制性控制指标和引导性控制指标两类。其中强制性控制指标必须遵照执行,引导性控制指标可参照执行。

**强制性指标包括:用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、建筑后退道路红线距离、建筑后退用地边界距离。其中,建筑密度、容积率为控制下限,绿地率为控制上限。**

引导性指标包括:人口容量、建筑形式、风貌、标识物、建筑风格、绿化布置等规划设计要素。

## 第十三条 开发强度控制规定

开发强度涉及容积率、建筑密度和绿地率。根据规划范围实际情况、土地用途、地块规模对各地块进行开发强度控制,具体开发强度控制见图则。

# 第五章 建筑规划控制

## 第十四条 建筑间距

建筑间距须符合卫生、消防、工程、减少视线干扰等要求。在计算坡屋面建筑间距时,视坡屋面坡度大小而定。

建筑间距需参照《长治市国土空间规划管理技术规定》(长政办发【2024】51号)、《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)、《民用建筑通用规范》(GB55031-2022)、及《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)等相关技术标准规范执行。

## 第十五条 建筑退界控制

本规划对建设项目进行建筑后退的控制,分建筑后退道路红线和后退用地边线两种情况控制。

1. 后退道路红线按下表的规定执行:

表 4-3.建筑后退道路红线距离表

道路宽度 (W) 建筑高度 (H)	W>40 米		30 米<W≤40 米		20 米<W≤30 米		W≤20 米	
	长边	短边	长边	短边	长边	短边	长边	短边
H≤24 米	12	10	10	8	8	5	5	5
24 米<H≤54 米	15	12	12	10	10	8	8	8
54 米<H≤80 米	20	12	15	10	12	10	10	8
80 米<H≤100 米	25	15	20	12	15	12	10	10

备注: 1. 短边: 小于等于 20 米, 长边: 大于 20 米(长度超 20 米的短边也按长边退让);  
 2. 对较大规模商业、对外营业用房或产生较大交通量的建筑, 退道路距离应通过交通影响分析确定;  
 3. 纯商业街区根据详细规划确定;  
 4. 当建筑高度>100 米时, 依据城市设计或详细规划确定退让距离;  
 5. 在城市道路红线宽度同时>30 米的交叉口, 倒角部分新建、改建、扩建建筑后退道路红线的距离按退道路红线较大一侧计算;  
 6. 以道路的宽度作为主要判断依据。

## 2. 后退用地边线按以下规定执行

规划建筑后退用地边线为3米, 后退208国道用地线20米, 在后续方案设计中, 还需满足消防、安全、卫生等标准要求。

# 第六章 道路与交通规划控制

## 第十六条 道路系统规划

道路网系统规划需从襄垣县中心城区规划范围内整体考虑, 实现整个区域与外围区域的方便对接。

规划范围内道路系统主要由主干路、支路两级道路系统构成。主干路与支路连成整体, 积极发挥道路网络疏导效应。

本次规划地块内部道路均由后续方案设计等阶段具体考虑, 用地范围以外连接各地块的道路继续沿用现状。其中:

主干路: 国道208。

支路: 村庄道路。

## 第十七条 停车配建标准

停车配建指标参照《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政办发【2024】51号）执行。

## 第七章 场地竖向规划控制

### 第十八条 场地竖向规划

规划区内用地地面排水应符合下列规定：

- (1) 地面排水坡度不宜小于0.3%，坡度小于0.3%时宜采用多坡向或特殊措施排水。
- (2) 地块的规划高程应比周边道路的最低路段高程高出0.2米以上。
- (3) 用地的规划高程应高于多年平均地下水位。

## 第八章 市政公用设施规划控制

### 第十九条 给水工程规划

#### 1. 用水量预测

规划区域最高日用水量共计约20.9m<sup>3</sup>/d。

#### 2. 水源

生活用水接自襄垣县中心城区新建东街供水管网。。

#### 3. 供水管网

供水管网采用枝状敷设，供水干管沿主要道路敷设，管径DN200，最高用水时保证管网压力不小于0.1Mpa。

### 第二十条 排水工程规划

#### 1. 排放体制

排水体制采用雨、污分流制。落实“海绵城市”要求，充分消纳和利用雨水；污水集中处理后回用。

## 2. 污水量预测

规划区污水总量约16.72m<sup>3</sup>/日。

## 3. 污水管网规划

规划污水管网均采用枝状管网，本地块污水经镇区污水管网系统收集后，统一排至渔泽镇污水处理厂。

## 4. 雨水量预测

规划区内雨水总量（30min）约为10m<sup>3</sup>。

## 5. 雨水管网规划

规划雨水管道结合道路布置，宜布置在人行道或绿化带下，雨水管管径在DN300。

# 第二十一条 电力工程规划

## 1. 负荷预测

预测规划区总用电负荷为48KW。

## 2. 供电设施规划

规划地块供电接新建东街环网柜。电力线路设置方式可采用直埋的敷设方式，具体可根据开发需要，采用变电所与箱式变相结合的方式，确定主变容量。

# 第二十二条 电信工程规划

地块所在区域已实现电信全覆盖。管道预留应充分考虑到各家通信运营公司的业务发展要求，统一规划。

# 第二十三条 供热工程规划

## 1. 供热负荷预测

规划供热总负荷约为4.2万W。

## 2. 供热热源

主要热源为近期为电采暖，远期考虑接入渔泽镇供热管网。。

## 3. 供热管网规划

远期规划供热管网采用环-枝结合的布置形式，供热管网选择双管制。

# 第二十四条 环境卫生工程规划

规划区生活垃圾日产量约18kg。本地块根据实际需求。

## 第九章 环境保护规划控制

### 第二十五条 大气污染防治

- 1、提高除尘装置普及率和除尘效率,使之达到规定的排放标准,建立城市烟尘控制区体制,控制区面积覆盖率达到 100%,在控制区内严格控制新的大气污染项目建设。
- 2、加强货运车辆扬尘的监测和防治工作,在道路上限制并逐步淘汰尾气排放不合格的车辆。
- 3、禁止建设分散的小型燃煤锅炉,应采用集中供热。

### 第二十六条 水体污染防治规划

- 1、水环境质量按国家《地面水环境质量标准》(GB3838-2002)。
  - 2、建设城市污水排放统一体制,普及污水管网,并采用集中处理的方法,综合治理城市生活污水。
  - 3、实行节约用水的奖励措施,逐步实行定额用水制度。
  - 4、建设和完善排水管网,并采用集中与分散处理相结合的方法,综合治理生活污水。
- 对超过国家或本省水污染物排放标准、污染物排放总量控制指标以及对水体造成严重污染的排污单位,必须限期治理。

### 第二十七条 噪声污染整治规划

- 1、合理布局交通设施,科学组织城市路网系统,提高城市道路的质量水平,解决车辆的疏散问题,减低道路的车辆密度,有效地分流城市内部、对外和过境交通,降低交通噪声。
- 2、加强交通及车辆管理,实行人车分流,综合防治交通噪声,加强城市公共娱乐场所和中心商业区及居民区商业噪音管理,实现商业噪声管理的规范化和标准化。
- 3、在各类噪声污染源周围设置较宽的防护林带,或在噪声污染源和生活居住区之

间设置几道林带，以形成一个较宽的隔声带。

## 第二十八条 固体废弃物整治规划

逐步实施生活垃圾分类收集，实行减量化、无害化和资源化处理。规划生活垃圾与粪便无公害化处理率达 100%。

# 第十章 综合防灾工程规划控制

## 第二十九条 消防规划

### 1. 避灾疏散及消防通道

规划地块周边道路为避灾疏散及消防通道，地块内部道路系统设计兼顾消防要求，宽度、转弯半径及道路尽端场地均按国家有关规范设计，主要危险区域周围应设置环形消防道路。

### 2. 消防用水

以市政给水管网供水为主，消防用水量大的建筑应修筑人工水池确保消防用水。消防给水管网应布置成环状，环状管网的输入管不应少于两条，当其中一条发生故障时，其余管道仍能供水，消防给水管道最小直径不应小于150mm。

### 3. 消火栓

规划在各道路上按国标新增若干消火栓，使道路上两个消火栓之间的距离不大于120米；消防栓采用地下式，沿道路两旁设置，宜靠近道路交叉口；对消防通道进行疏通，以减少火灾扑灭任务的执行难度与时间。

### 4. 消防站

规划地块内不设置消防站，规划地块区内消防依托其东北侧在建 古韩镇开元西街消防站。

## 第三十条 抗震工程规划

### 1. 抗震设防标准

根据国家地震局《中国地震动参数区划图》，本规划区抗震设防烈度6度，地震动

峰值加速度为0.10g。重要建筑和生命线工程提高一度设防。

## 2. 避震疏散通道

避震疏散通道有效宽度不宜低于4m，固定避震疏散场所内外的避震疏散主通道有效宽度不宜低于7m。与城市出入口、中心避震疏散场所相连的救灾主干道不宜低于15m。避震疏散主通道两侧的建筑应能保障疏散通道的安全畅通。

# 第十一章 城市设计引导

## 第三十一条 建筑引导

公共服务设施区域、居住建设——建筑总体基调应以暖色调为主，大面积墙应为明度适中、彩度适中的色调。

## 第三十二条 海绵城市、及绿色建筑设计引导

海绵城市建设中，要结合地形、地貌情况，通过统筹布局，使规划区域实现从快排、及时排、就近排、速排干的工程排水时代跨入道“渗、滞、蓄、净、用、排”六位一体的综合排水。以城市建筑、小区、道路、绿地与广场等为载体，“绿色”屋顶在滞留雨水的同时还起到节能减排、缓解热岛效应的功效，道路、广场可以采用透水铺装，特别是城市中的绿地应充分“沉下去”。

鼓励绿色建筑设计，在满足建筑对环境无害，能充分利用环境自然资源，并且在破坏环境基本生态平衡条件的基础上，节约能源和资源，为使用者提供安全、健康、舒适性良好的生活空间，与自然环境亲和，做到人及建筑与环境的和谐共处、永续发展。

鼓励发展装配式建筑，发展装配式建筑式建筑是建造方式的重大变革，是从传统建造方式向工业化建造方式进行的转变。建议参照长治市住房保障和城乡建设局相关文件执行。

## 第十二章 附 则

### 第三十三条 成果组成

本规划成果由文本、图件（含图纸和图则）和说明书组成。文本、图件具有同等法律效力，两者应同时使用，不可分割。

### 第三十四条 规划生效日

本规划是长治市屯留区ZYXF—01地块建设和开发的法定指导性文件，自本规划批准公布之日起，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应遵照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定，执行本规划。

### 第三十五条 法律责任

违反本规划造成严重后果的，按照相应法律法规承担法律责任。

### 第三十六条 规划实施

依法行政：本规划是规划范围内各类建设项目建设和管理的依据。凡在规划范围内进行的任何拆迁、改建、扩建及新建项目，均应符合本规划的规定和要求。

强化管理：本规划的实施管理部门为自然资源主管部门，主管部门必须加强执法力度，强化管理，对建设进行控制和引导。

公开执法：本规划通过审批后应依法公布并将依法批准的规划纳入国土空间规划“一张图”。

规划用地汇总表

名称	代码	面积	比重
消防用地	1310/U31	0.2	100%
合计		0.2	100.00%

各地块控规指标表

地块编号	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率(%)	配套设施	备注
YZXF-01	1310/U31	1399.16	0.6	839.50	30%	24	25%	-	

## 附录：

### 附录一：用词说明

由于详细规划是法定性文件，故对其文本中的用词的严格程度和相关规定性用于予以说明。

#### 1. 表示严格程度的用词

(1)表示很严格，非这样做不可的用词。正面词采用“必须”或“须”；反面词用“严禁”。

(2)表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应该”或“应”；反面词用“不应”或“不得”。

(3)表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”。

#### 2. 表示相关规定的用语

(1)条文指明应按其他有关标准或规范执行时，写法为“应按照（或遵照）

(2),,,执行”或“应符合,,,的规定（或要求）”。

(3)非必须按所指定的标准或规范执行的用语为：“参照,,,执行”。

(4)表示指导性推荐意见的用语：“建议,,,”、“最好,,,”或“,,,为宜”。

## 附录二：名词说明与技术规定

对详细规划中的技术用语予以技术诠释和规定。

(1) 地块：在规划范围内，被街坊道路或由用地性质或权属划分的最小用地单元。地块是规划用地强度赋值的基本单位。

(2) 街区：由道路或自然界线围合的用地。

(3) 用地性质（土地使用性质）：根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》和《城市用地分类与规划建设用地标准》确定土地使用功能。

(4) 规定性（强制性）指标：对建设项目、规模、用地定点、定界实行强制执行的控制方式，是必须严格遵照的指标。规定性指标一般包括：用地性质、用地面积、容积率、建筑系数、绿地率、建筑高度等。

(5) 指导性（引导性）指标：为进一步贯彻规划和开发控制的意图，将控制要素具体为布局引导，是修建性详细规划和建筑设计的重要参考指标。指导性指标一般包括：人口容量、建筑形式、体量、色彩、风格要求和其他环境要求。

(6) 容积率：在地块内，地上建筑总面积与地块用地面积的比值，是表述地块开发强度的重要指标。

(7) 建筑系数：是指项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例。

(8) 绿地率：地块内各类绿地总面积占地块面积比例。单位：百分比（%）。

(9) 禁止开口路段：指为保证交通秩序不得设置机动车开口的路段。

(10) 建筑后退红线距离：地块内建筑后退道路红线及用地红线的距离。

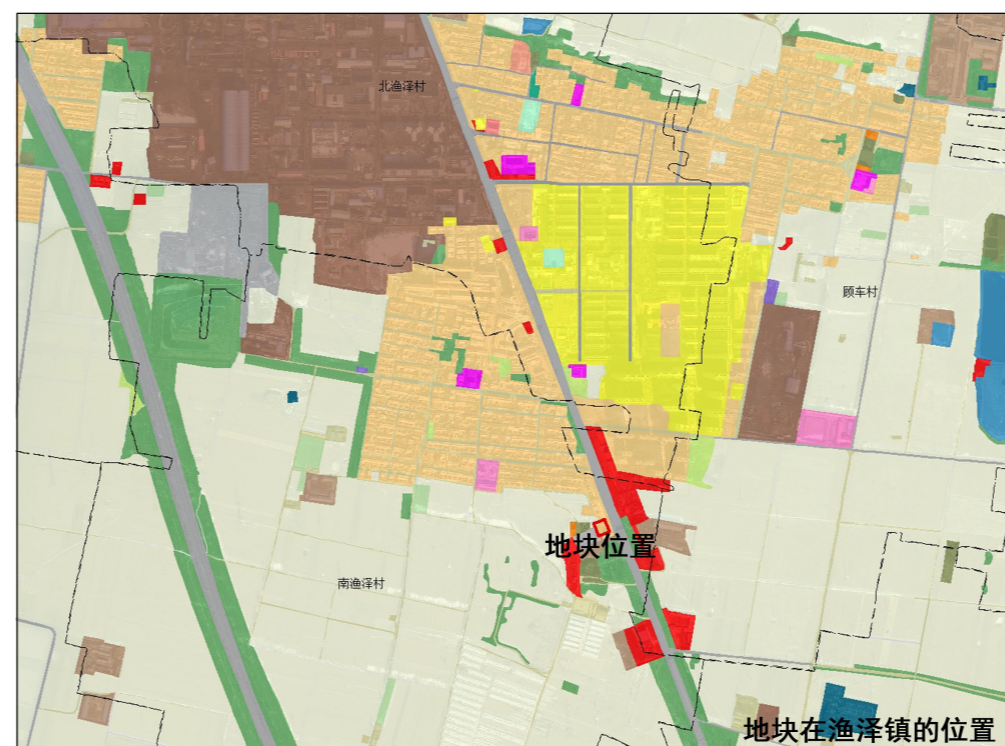
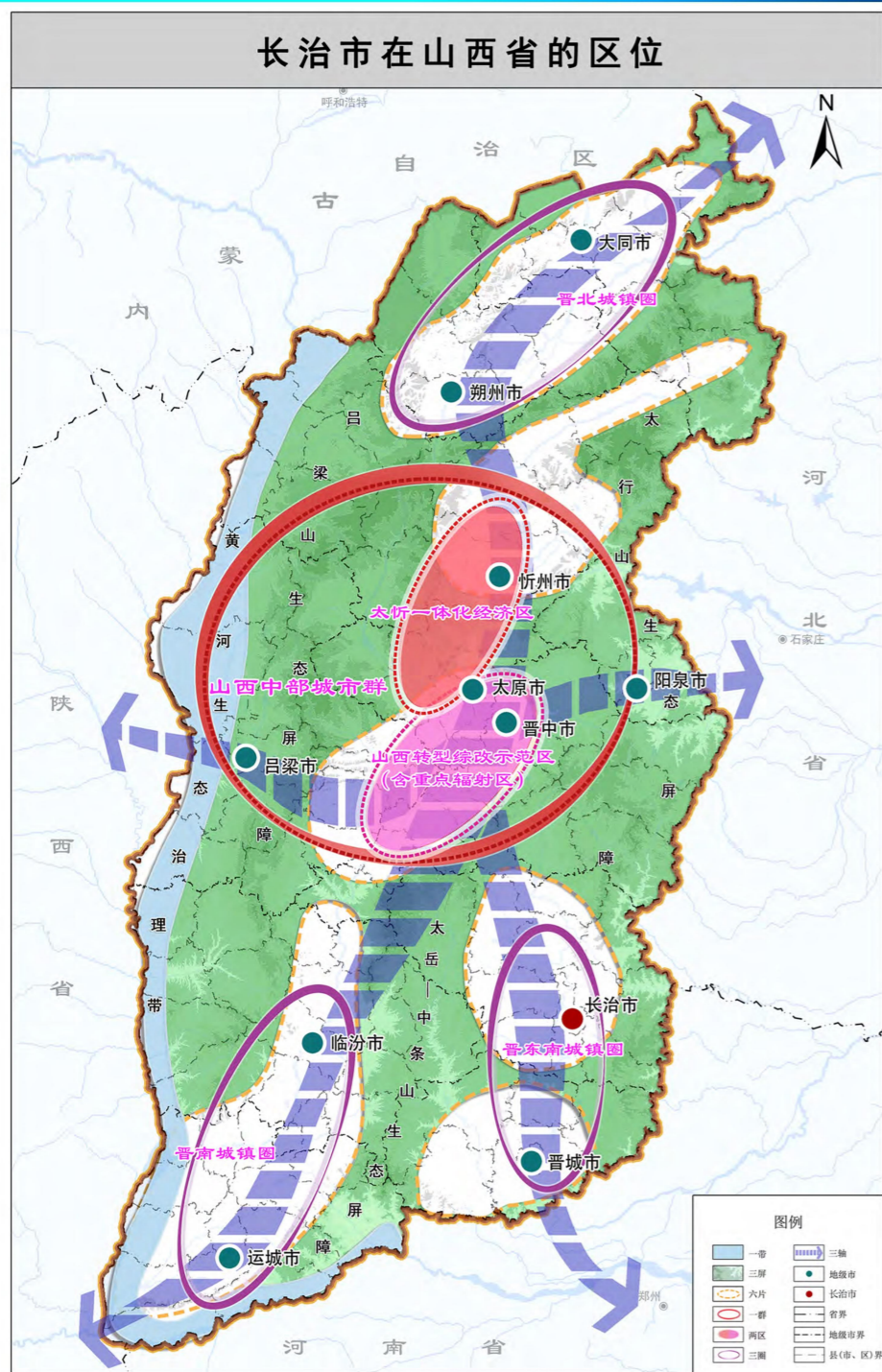
(11) 建筑后退绿线距离：地块内建筑后退各类绿地的距离。

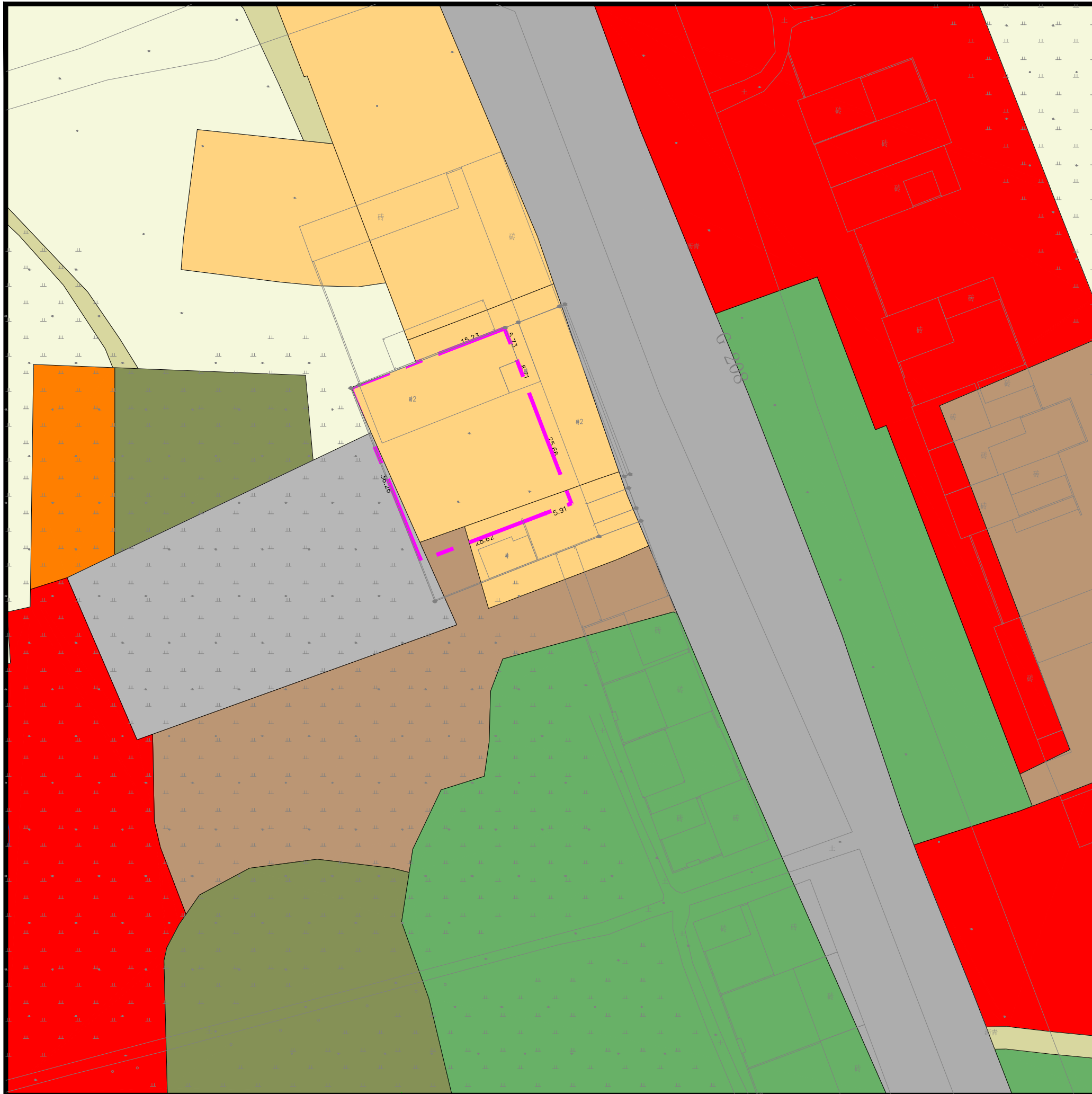
(12) 建筑间距：一般指两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。分为正面间距和侧面间距两方面

长治市屯留区ZYXF—01地块  
控制性详细规划——图纸




# 长治市屯留区YZXF-01地块控制性详细规划

——区位分析图





地块索引

		<b>地块编号</b> YZXF-01
	 <p>比例尺 1 : 1000</p>	

现状用地图

城市设计指导性指标

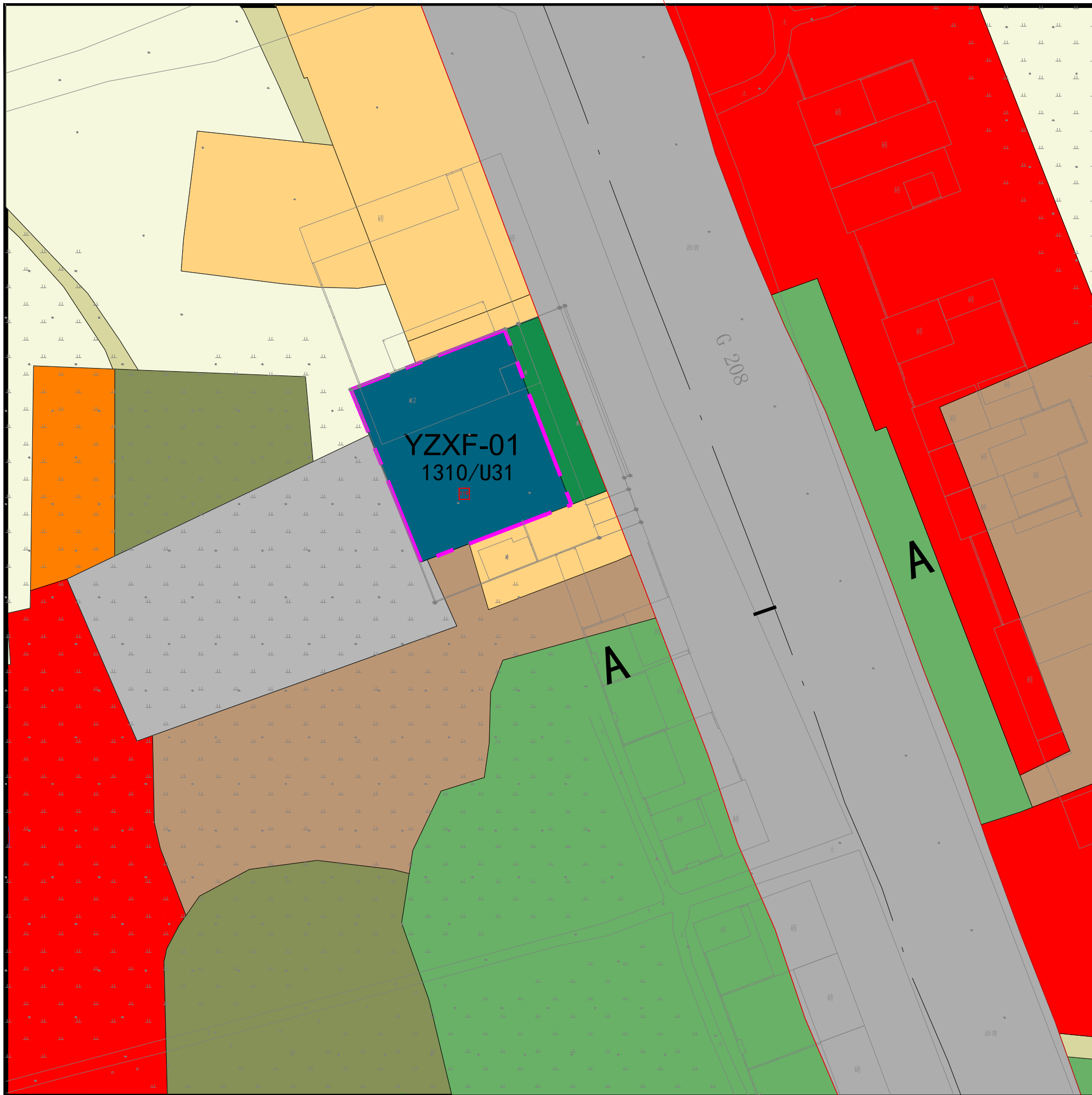
建筑色彩	1、建筑总体基调应以暖色调为主，大面积墙应为明度适中、彩度适中的色调。
建筑形式	2、建筑形式应简单大方，以满足使用要求为前提
建筑立面	3、建筑主体不宜大面积使用镜面玻璃幕墙，鼓励新技术和新材料
节点控制	无

**执行说明**

1、本图则结合长治市城市规划管理的有关规定配合使用。  
 2、禁止机动车开口路段指规划确定的道路交叉口转角弧线端向两侧延伸30-80米范围内。

**图例**

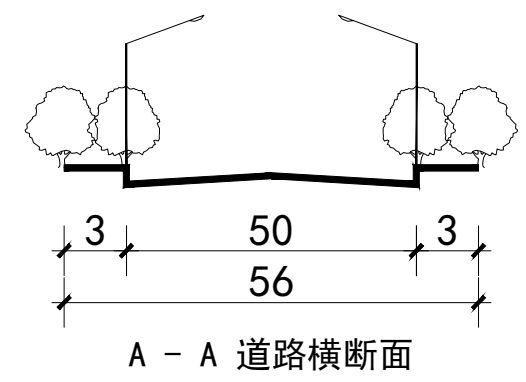
0103 旱地	0301 乔木林地
060101 村道用地	0703 农村宅基地
0704 农村社区服务设施用地	080301 图书与展览用地
0901 商业用地	0902 商务金融用地
100102 二类工业用地	1202 公路用地
120803 社会停车场用地	1503 宗教用地
1507 其他特殊用地	用地范围



地块索引

		地块编号
	YZXF-01	
比例尺 1:1000		

规 划 用 地 图



城市设计指导性指标

建筑色彩	1、建筑总体基调应以暖色调为主，大面积墙应为明度适中、彩度适中的色调。
建筑形式	2、建筑形式应简单大方，以满足使用要求为前提
建筑立面	3、建筑主体不宜大面积使用镜面玻璃幕墙，鼓励新技术和新材料
节点控制	无

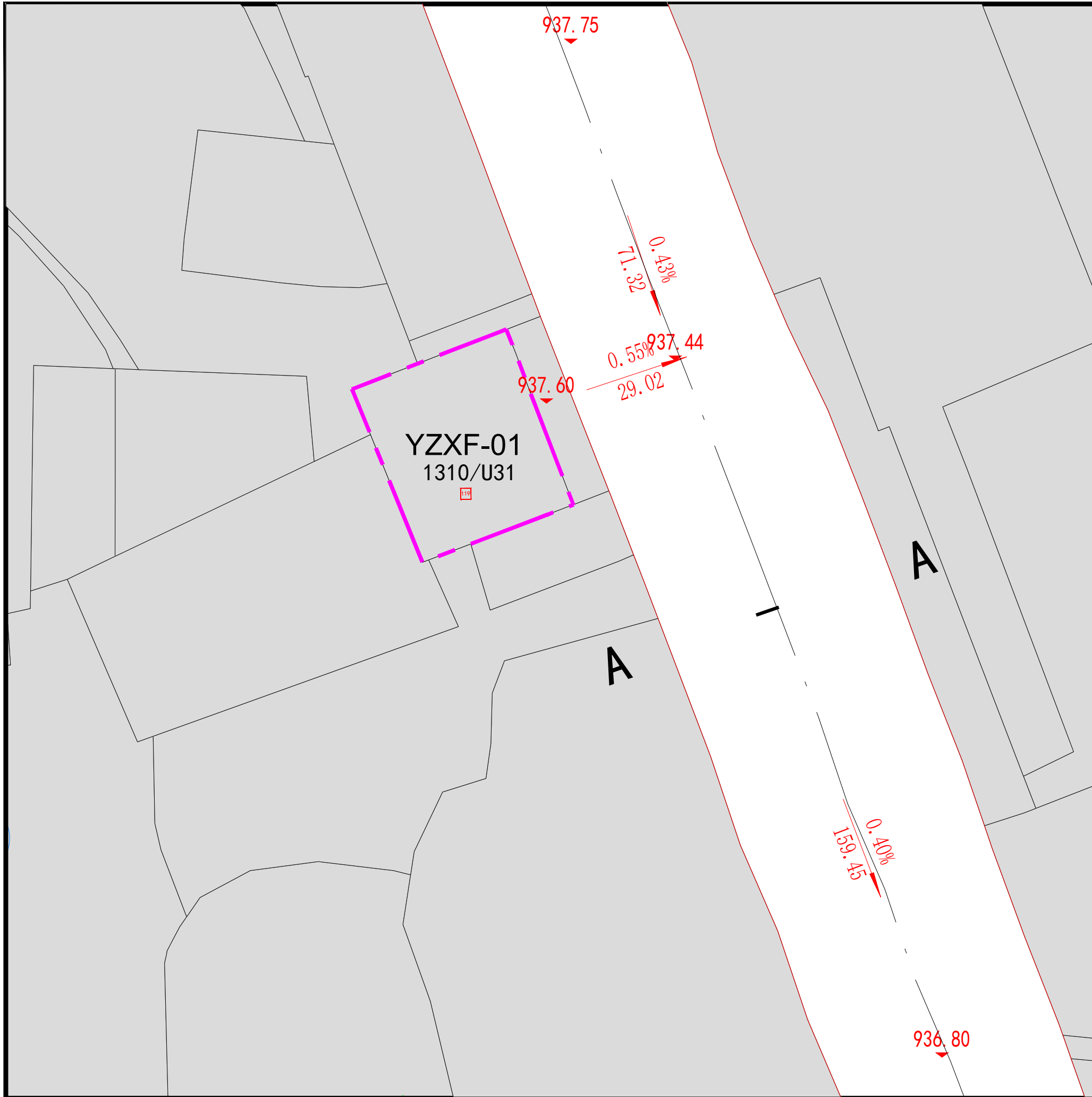
执行说明

- 1、本图则结合长治市国土空间规划管理技术规定的有关规定配合使用。
- 2、禁止机动车开口路段指规划确定的道路交叉口转角弧线端向两侧延伸30-80米范围内。

图

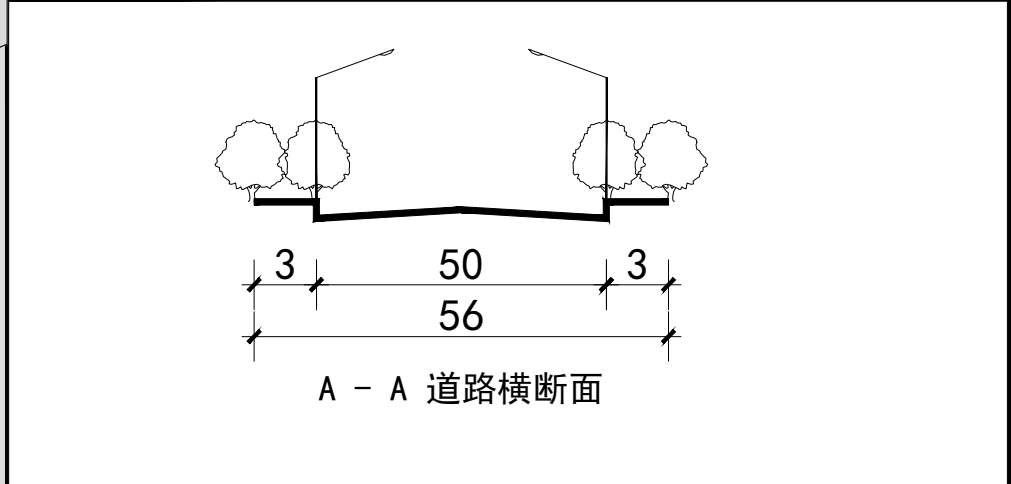
YZXF-01	地块编号	1310	规划用地性质代码
0103	旱地	0301	乔木林地
060101	村道用地	0703	农村宅基地
0704	农村社区服务设施用地	080301	图书与展览用地
0901	商业用地	0902	商务金融用地
100102	二类工业用地	1202	公路用地
120803	社会停车场用地	1503	宗教用地
1507	其他特殊用地		用地范围

例



地块索引		地块编号
		YZXF-01
比例尺 1 : 1000		

竖向规划图



城市设计指导性指标

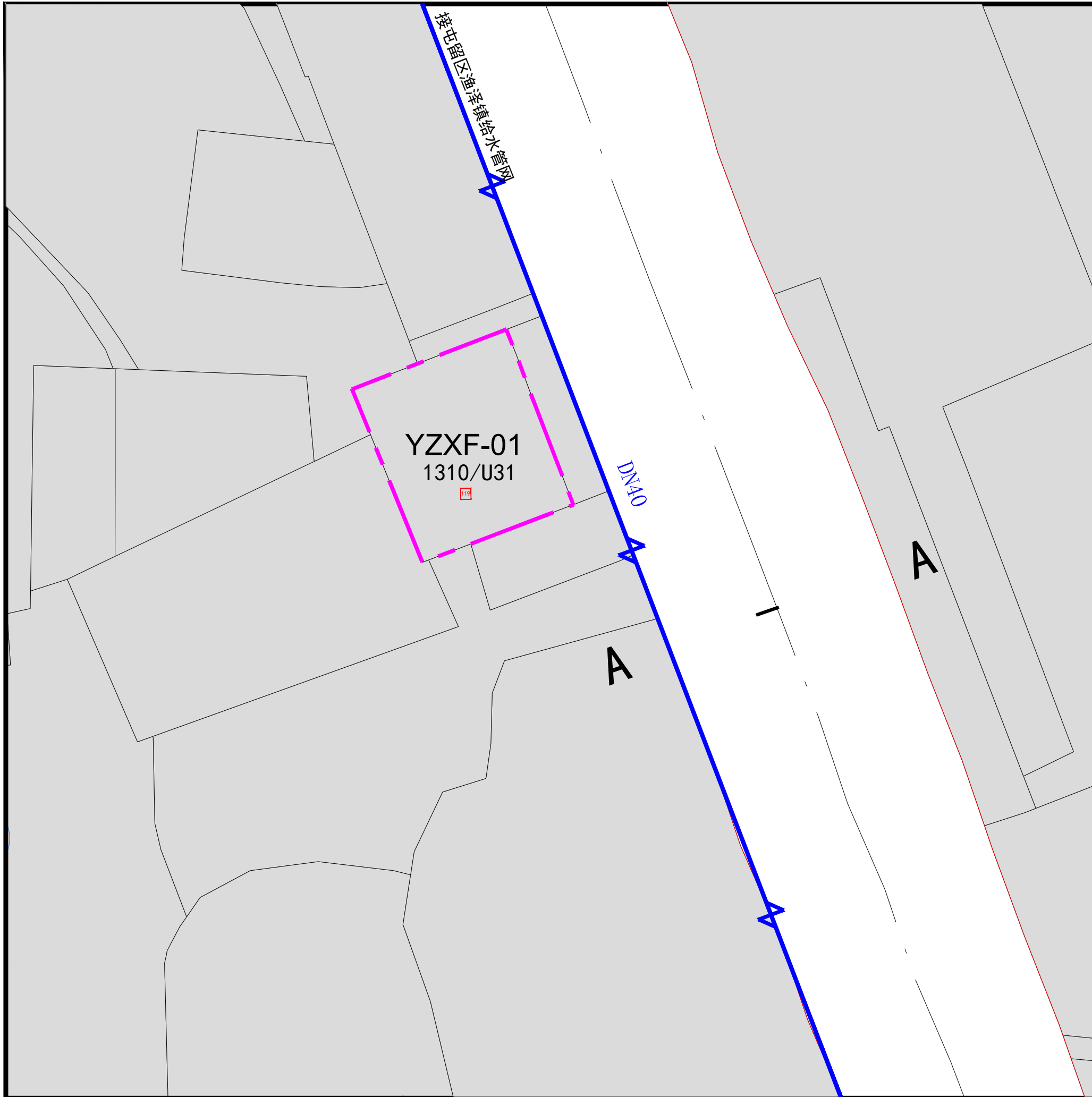
建筑色彩	1、建筑总体基调应以暖色调为主，大面积墙应为明度适中、彩度适中的色调。
建筑形式	2、建筑形式应简单大方，以满足使用要求为前提
建筑立面	3、建筑主体不宜大面积使用镜面玻璃幕墙，鼓励新技术和新材料
节点控制	无

**执行说明**

- 1、本图则结合长治市国土空间规划管理技术规定的有关规定配合使用。
- 2、禁止机动车开口路段指规划确定的道路交叉口转角弧线端向两侧延伸30-80米范围内。

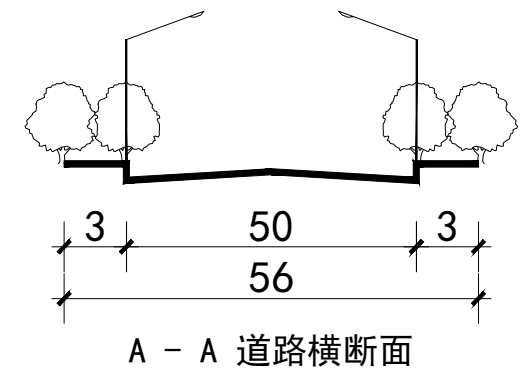
**图例**

	规划标高
	坡度坡向及坡长



地块索引			地块编号
			YZXF-01
			0 20 50 100m
			比例尺 1:1000

给水工程规划图



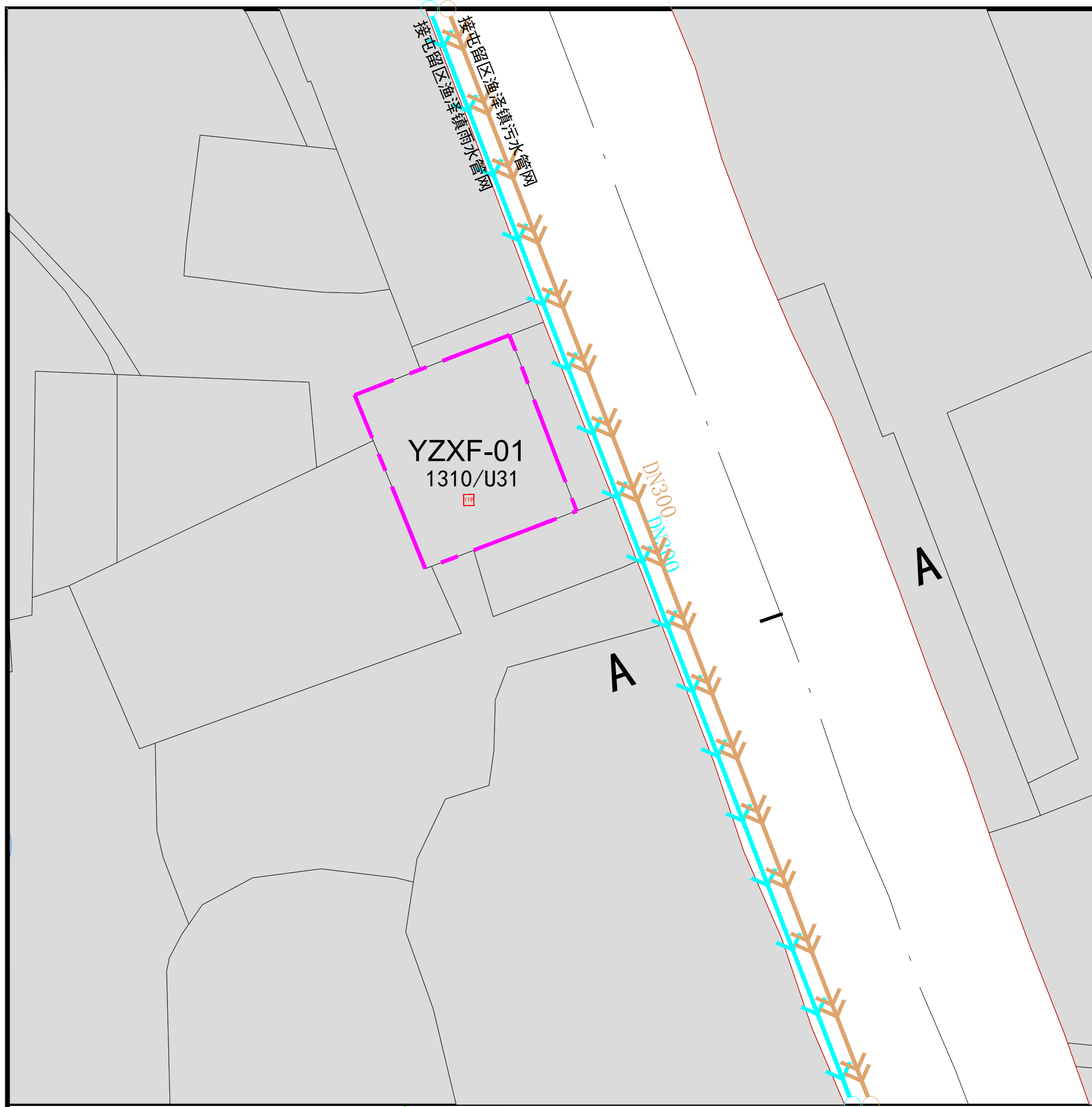
城市设计指导性指标

建筑色彩	1、建筑总体基调应以暖色调为主，大面积墙应为明度适中、彩度适中的色调。
建筑形式	2、建筑形式应简单大方，以满足使用要求为前提
建筑立面	3、建筑主体不宜大面积使用镜面玻璃幕墙，鼓励新技术和新材料
节点控制	无

**执行说明**

- 1、本图则结合长治市国土空间规划管理技术规定的有关规定配合使用。
- 2、禁止机动车开口路段指规划确定的道路交叉口转角弧线端向两侧延伸30-80米范围内。

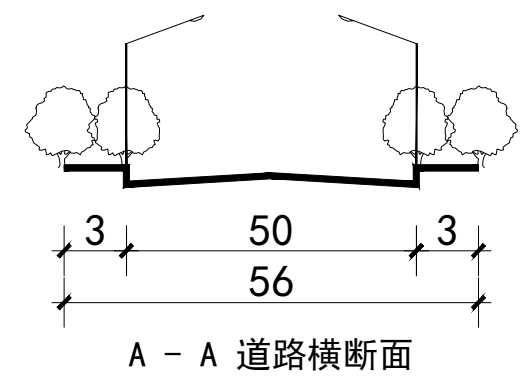
图例		规划给水管网
	DN200	管径



地块索引

		地块编号
		YZXF-01
		比例尺 1:1000

排水工程规划图



城市设计指导性指标

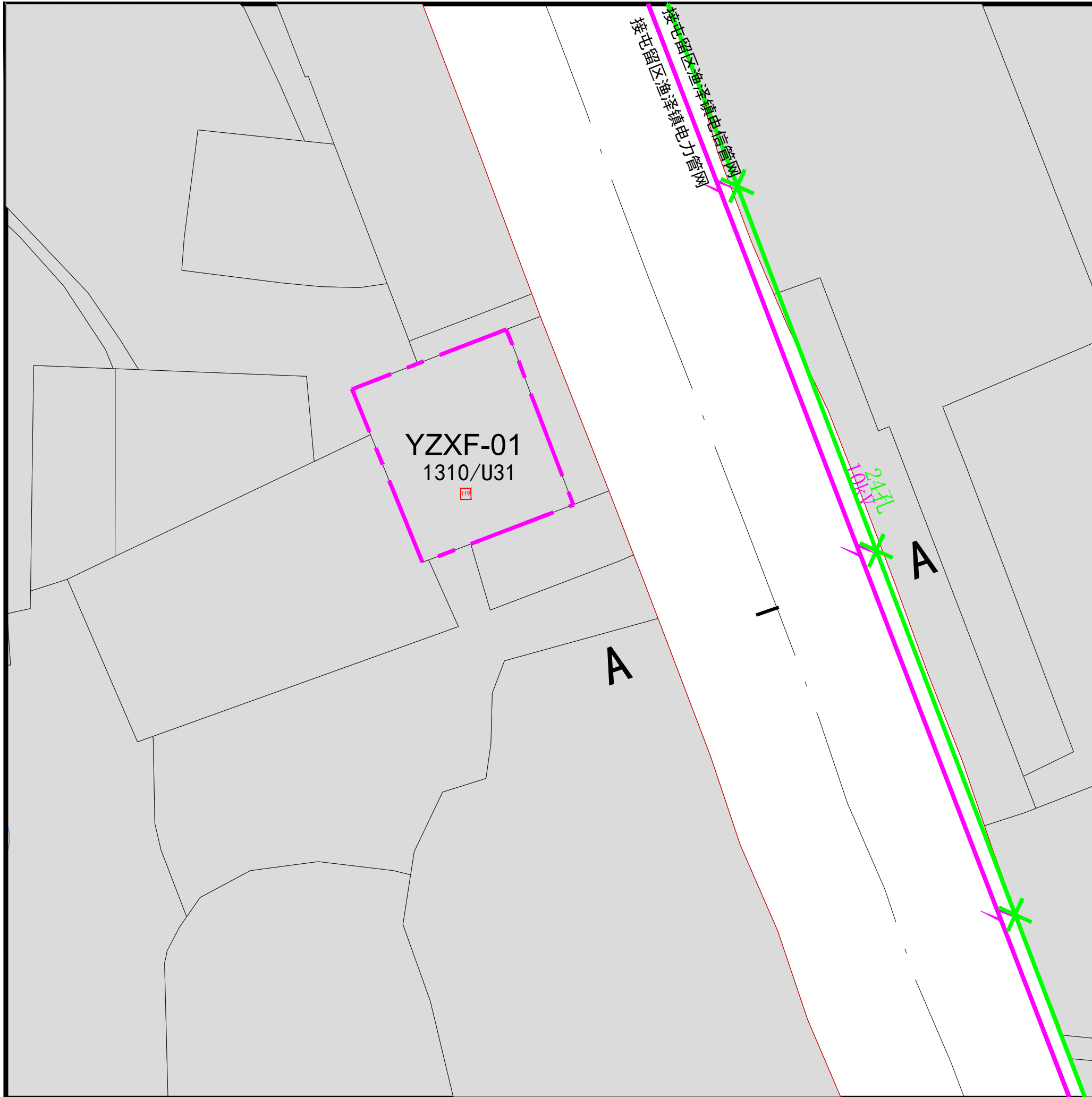
建筑色彩	1、建筑总体基调应以暖色调为主，大面积墙应为明度适中、彩度适中的色调。
建筑形式	2、建筑形式应简单大方，以满足使用要求为前提
建筑立面	3、建筑主体不宜大面积使用镜面玻璃幕墙，鼓励新技术和新材料
节点控制	无

执行说明


- 1、本图则结合长治市国土空间规划管理技术规定的有关规定配合使用。
- 2、禁止机动车开口路段指规划确定的道路交叉口转角弧线端向两侧延伸30-80米范围内。

图例



- 规划雨水管网
- 规划污水管网
- 管径
- 流向



地块索引

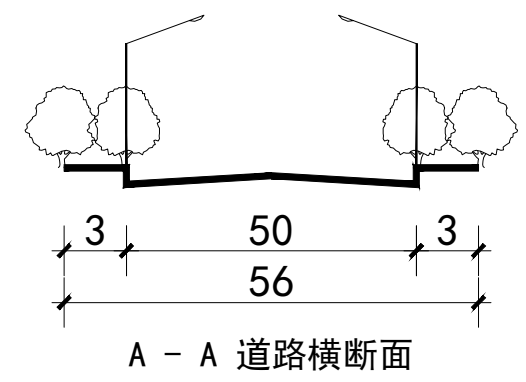


地块编号  
YZXF-01

比例尺 1:1000

电力电信工程规划图



城市设计指导性指标

建筑色彩	1、建筑总体基调应以暖色调为主，大面积墙应为明度适中、彩度适中的色调。
建筑形式	2、建筑形式应简单大方，以满足使用要求为前提
建筑立面	3、建筑主体不宜大面积使用镜面玻璃幕墙，鼓励新技术和新材料
节点控制	无

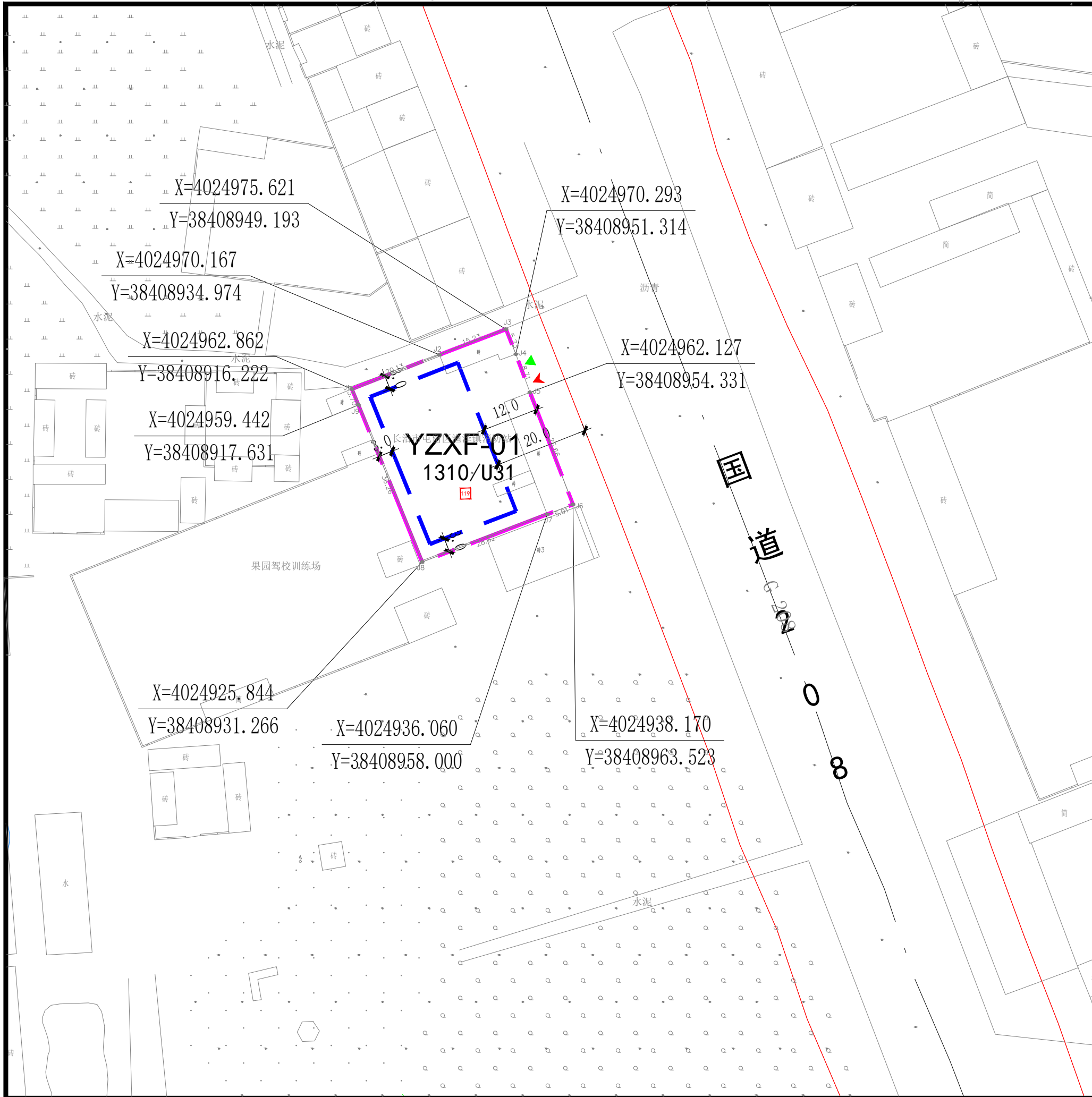
**执行说明**

- 1、本图则结合长治市国土空间规划管理技术规定的有关规定配合使用。
- 2、禁止机动车开口路段指规划确定的道路交叉口转角弧线端向两侧延伸30-80米范围内。


**图例**

10kV 规划电力管线


24芯 规划电信管线



**地块索引**



地块编号  
**YZXF-01**



0 20 50 100m  
比例尺 1:2000

**地块控制指标一览表**

地块编号	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	配套设施	备注
YZXF-01	1310/U31	1399.16	0.6	839.50	30%	24	25%	-	
总计		1399.16		839.50					

**城市设计指导性指标**

建筑色彩	1、建筑总体基调应以暖色调为主，大面积墙应为明度适中、彩度适中的色调。
建筑形式	2、建筑形式应简单大方，以满足使用要求为前提
建筑立面	3、建筑主体不宜大面积使用镜面玻璃幕墙，鼓励新技术和新材料
节点控制	无

**执行说明**

- 1、本图则结合长治市国土空间规划管理技术规定的有关规定配合使用。
- 2、禁止机动车开口路段指规划确定的道路交叉口转角弧线端向两侧延伸30-50米范围内。

**图例**

YZXF-01 地块编号	竖向高程及控制点坐标	电信模块局
1310 规划用地性质代码	门户节点	邮政所/局
规划道路红线	标志性节点	燃气门站
规划道路中心线	标识性节点	燃气调压站
规划道路缘石线	中小幼	换热站
规划河道蓝线	社区中心	垃圾收集转运站
绿线	卫生站	公共厕所
紫线	菜市场	医疗救护工事
黄线	派出所	主要人防地下室
规划用地界线	文化设施	消防站
建筑后退界限	体育设施	加油站
禁止机动车开口路段	污水泵站	加气站
绿地开放空间	110kV变电站	
建议机动车出入口方位	10kV开闭所	
建议步行出入口方位	电信中心局	

# 长治市屯留区YZXF-01地块控制性详细规划

长治市屯留区ZYXF—01地块  
控制性详细规划——规划说明

## 目 录

第一章 规划背景和现状分析 .....	2
第二章 规划依据及规划解读 .....	4
第三章 用地布局 .....	9
第四章 土地使用规划控制 .....	14
第五章 建筑规划控制 .....	15
第六章 道路交通规划 .....	17
第七章 场地竖向控制 .....	19
第八章 市政基础设施规划 .....	20
第九章 综合防灾规划 .....	24
第十章 生态环境保护 .....	25
第十一章 城市设计引导 .....	27
第十二章 规划实施与管理 .....	28

# 第一章 规划背景和现状分析

## 一、 规划背景

2019年5月23日，中共中央国务院发布了《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，提出将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，建立国土空间规划体系。

《意见》中提出，要分级分类建立国土空间规划，明确各级国土空间总体规划编制重点，并在市县及以下编制详细规划。详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是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。

山西省自然资源厅《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（晋自然资发【2023】18号）中提到，各地依据“三区三线”划定成果，按照“急用先编先批”的原则，分区域、分类型、分层级、分阶段推进详细规划编制审批，强化详细规划法定作用，规范详细规划编制管理，加强详细规划与总体规划、专项规划的有效衔接，不断完善“五级三类”国土空间规划体系，推动详细规划数据纳入全省“一张图”实施监督信息系统，实现国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续。

长治市屯留区YZXF—01地块位于城镇开发边界外为零散建设用地，为了更好地指导屯留区渔泽镇的消防设施和交通设施的开发建设，统筹安排规划范围内的土地使用和产业布局，加强国土空间规划管理，为地块的开发建设提供法律依据，特制定《长治市屯留区YZXF—01地块详细规划》（以下简称本规划）。

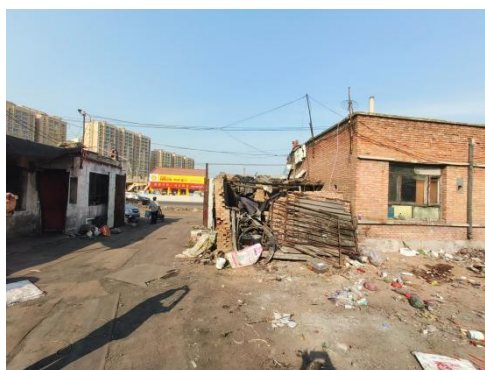
## 二、 项目概况

本次控规编制地块，总用地面积约0.20公顷（合约2.10亩）。为YZXF—01地块以及国道208。

## 三、 现状分析

### 1. 现状土地使用

YZXF—01地块均位于城镇开发边界外，为零散建设用地，“三调”地类大部分为村庄建设用地，地势较平坦，建设条件较好。



规划街区周边关系图



街区现状

## 2. 周边道路交通

对外交通便利，屯留区渔泽镇道路主骨架基本形成，YZXF-01地块周边道路为国道208及村庄道路，交通便利。

## 3. 建设情况

地块周边的建设项目主要为村民宅基地、商业等项目。

## 4. 基础设施

规划区域，供水、电力、通信线路、燃气、供热条件已完全覆盖，满足配套要求。

# 第二章 规划依据及规划解读

## 一、 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年1月）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年9月1日实施）

- (5) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）（2012年）
- (6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023.11）
- (7) 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》
- (8) 《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（晋自然资发【2023】18号）
- (9) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年）
- (10) 《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政办发[2024]51号）
- (11) 《山西省人民政府关于加快开发区转型升级促进土地节约集约高效利用的通知》（晋政发【2017】28号）
- (12) 《山西省自然资源厅关于规范城镇开发边界内开发区详细规划编制审批和管理的通知》（晋自然资函【2022】758号）
- (13) 《屯留区国土空间总体规划》（2021—2035）
- (14) 《乡镇消防队标准》（GAT998-2012）
- (15) 《城市消防站建设标准》（建标152-2017）；
- (16) 与本规划有关的其他国家、省、市颁布的规范、规定、标准

## 二、 规划原则

考虑可操作性，兼顾灵活性和建设时序，整理和延续已建、已批的土地功能，完善规划管理措施。

### 1. 承接与落实原则

执行上层次总体规划确定的内容，严格落实上位规划的发展要求。

### 2. 整体性原则

屯留区渔泽镇的开发要考虑整个渔泽镇与镇区的关系，在市政、道路、空间布局等方面衔接好。

### 3. 效益与集约原则

优化屯留区渔泽镇功能组合，实现土地利用的较高经济效益和集约化。

### 4. 人文设计与自然相结合的原则

尊重自然环境，将保护自然生态作为重要的考虑因素。

### 5. 合理操作性原则

从区域角度合理利用现有市政基础设施资源，依据规范和发展实际，专业落实各项市政基础设施。

### 6. 操作与弹性原则

考虑可操作性，兼顾灵活性和建设时序，整理和延续已建、已批的土地功能，完善规划管理措施。

## 三、 上位规划解读

《屯留区国土空间总体规划（2021-2035 年）》

#### （一）规划期限

规划期限为2021年至2035年，基期年为2020年，规划目标年为2035年，近期至2025年，远景展望至2050年。

#### （二）规划范围与层次

规划范围包括全区和屯留区中心城区两个规划层次。

全区：总面积1190.39平方千米，重点统筹全域全要素规划管理，整体谋划全区国土空间格局，包括渔泽镇、李高乡、麟绛街道等6个镇、3个乡、1个街道办事处。

中心城区：位于长治市中心城区的西部，涵盖渔泽镇、李高乡、上村镇、路村乡的全部，以及余吾镇和麟绛街道的大部分区域，总面积321.95平方千米，侧重融入长治市“一城四区”协同发展。屯留区中心城区重点发展区为屯留城区，即区政府所在地，涉

及1个街道办事处、19个行政村，总面积12.86平方千米，重点突出对城镇空间的细化安排，侧重底线管控和功能布局细化。

### （三）统筹划定三条控制线

#### 1、优先划定耕地和永久基本农田保护红线

现状耕地应划尽划，应保尽保，优先确定耕地保护目标，将可以长期稳定利用耕地优先划入永久基本农田实行特殊保护。到2035年，全区永久基本农田保护面积不低于66.64万亩，耕地保护目标不低于76.95万亩，分别占全区国土面积的37.32%、43.10%。

耕地和永久基本农田一经划定，未经批准不得擅自调整。国家对耕地实行特殊保护，严守耕地保护红线，严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地，并建立耕地保护补偿制度。严格永久基本农田占用与补划，永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。坚决遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

#### 2、科学划定生态保护红线

将整合优化后的自然保护地，生态功能极重要、生态极脆弱区域，以及目前基本没有人类活动、具有潜在重要生态价值的生态空间划入生态保护红线。到2035年，全区生态保护红线不低于20.64平方千米，占全区国土面积的1.73%，全部为整合优化后的自然保护地，即老爷山省级森林自然公园、屯留区绛河省级湿地自然公园。

生态保护红线内严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。以生态保护红线围合的空间为核心，整体保护和合理利用森林、湿地、河流、滩涂、岸线、荒地等自然生态空间，提升生态系统质量和稳定性，提供优质生态产品。

#### 3、合理划定城镇开发边界

在优先划定耕地和永久基本农田、生态保护红线的基础下，避让自然灾害高风险区域，结合人口变化趋势和存量建设用地状况，以及城市规划功能分区和产业布局的弹性要求，到2035年，全区城镇开发边界规模控制在24.75平方千米以内，全部为集中建设

区，占全区总面积的2.08%。管控城镇建设用地总量，引导形成集约紧凑的城镇空间格局。

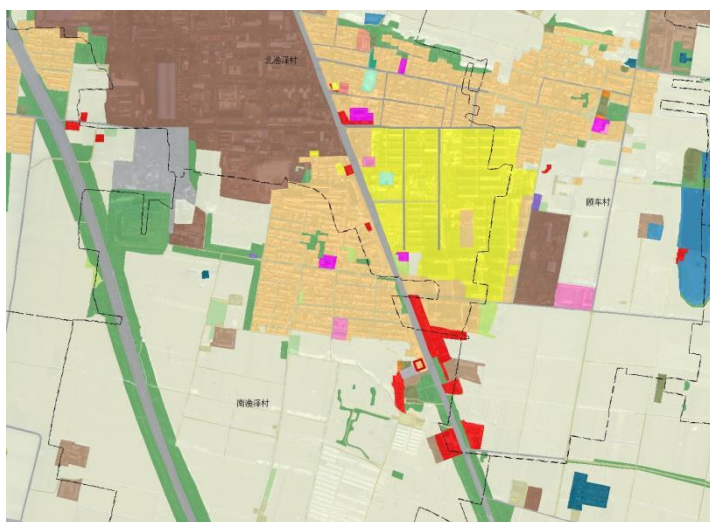
集中建设区重点保障生产、生活、生态和安全空间需求。城镇开发边界内集中连片分布的永久基本农田和生态保护红线，可以“开天窗”方式保留。在城镇开发边界内实施战略留白，为长远发展谋划预留战略空间。促进城镇空间与农业空间、生态空间有机融合，充分发挥农业、生态等资源的景观价值和文化价值，引导城镇空间合理布局。强化自然灾害综合风险防控和其他空间资源保障。

#### （四）规划分区管控

落实省级规划确定的主体功能定位和空间治理要求，合理划分覆盖全域全类型的国土空间用途分区，严格落实国土空间用途管制制度。全区共划定农田保护区、生态保护区、生态控制区、城镇发展区、乡村发展区、其他用地区6个国土空间一级规划分区。其中，乡村发展区划分为一般农业区、村庄建设区、林业发展区3个二级规划分区；其他用地区涉及矿产能源发展区、区域基础设施集中区、风景名胜与特殊用地区3个二级规划分区。

## （二）指导意义

本次控规规划的地块位于《屯留区国土空间总体规划（2021-2035年）》划定的城镇开发边界以外，为零散建设用地，且位于屯留区渔泽镇南侧。



## 第三章 用地布局

### 一、 发展规模

#### 1. 用地规模

总用地面积约0.20公顷（合约2.10亩）。为消防站用地。

#### 2. 用地优化说明

国土空间规划用地性质优化内容

将规划地块由《屯留区国土空间总体规划（2021-2035年）》中农村宅基地（0703）优化为消防用地（1310），调整面积1399.16m<sup>2</sup>。

#### 3. 优化原因

（1）、根据《山西省人民政府办公厅关于进一步加强基层消防安全工作的实施意见》、《长治市加强和改进全市消防工作实施意见》、长治市消防救援支队关于印发《关于进一步加强全市乡镇（街道）消防力量建设和火灾防控工作的实施方案的通知》的要求因此屯留区渔泽镇亟待建设一座一级乡镇专职消防站。本地块在屯留区城镇开发边界外的零散建设用地，地块东侧为国道208, 交通便捷，市政等配套设施便于接入和保障，渔泽镇现状没有消防站等消防设施，急需在周边配建。

### 二、用地布局

规划前总用地面积0.2公顷。其中：农村宅基地0.0076公顷，；农村社区服务设施用地0.1257公顷；工业用地0.0036公顷，

规划后总用地面积0.2公顷。为消防用地。根据《乡镇消防队标准》（GAT998-2012）

5 建队标准

5.1 分类分级

5.1.1 乡镇消防队分为乡镇专职消防队和乡镇志愿消防队两类。

5.1.2 乡镇专职消防队分为一级乡镇专职消防队和二级乡镇专职消防队。

5.1.3 乡镇消防队车库的车位数应符合表 1 的规定，根据需要可增设备用车位。

5.1.4 停车面积应根据乡镇消防队的车辆情况确定，且每个车位的停车面积不宜小于 50 m<sup>2</sup>。

表1 车库的车位数

乡镇消防队类别	一级乡镇专职消防队	二级乡镇专职消防队	乡镇志愿消防队
车位数(个)	≥4	≥3	≥2

5.2 适用

5.2.1 在公安消防队辖区面积之外的乡镇，应按照 5.2.2 、 5.2.3 、 5.2.4 的规定建立乡镇消防队。

5.2.2 符合下列情况之一的，应建立一级乡镇专职消防队：

- a) 建成区面积超过 5 km<sup>2</sup> 或者建成区内常住人口超过 50000 人以上的乡镇；
- b) 易燃易爆危险品生产、经营单位和劳动密集型企业集中的乡镇；
- c) 全国重点镇。

5.2.3 符合下列情况之一的，应建立二级乡镇专职消防队：

- a) 建成区面积 2 km<sup>2</sup>~ 5 km<sup>2</sup> 或者建成区内常住人口 20000~ 50000 人的乡镇；
- b) 省级重点镇、中心镇；
- c) 历史文化名镇；

### 5.3 项目构成

5.3.1 乡镇消防队建设项目由场地、房屋建筑、装备等组成。乡镇消防队的场地，主要是指室外训练场。

5.3.2 乡镇消防队的房屋建筑，包括业务用房和辅助用房。其中，业务用房包括：消防车库、通信值班室、备勤室、器材库、会议室（学习室）和体能训练室、清洗（烘干）室、训练塔等；辅助用房包括：餐厅、厨房、浴室、厕所等。

5.3.3 乡镇消防队的装备，由消防车辆、灭火器材、灭火药剂、抢险救援器材、消防员防护器材、通信器材、训练器材等组成。

5.3.4 乡镇消防队的场地和房屋建筑，可在满足使用功能需要的前提下与其他单位合用。

5.3.5 乡镇消防队应设置技能、体能训练设施和器材。

### 5.4 建筑面积

5.4.1 乡镇消防队的建筑面积指标，应符合下列规定：

a) 一级乡镇专职消防队 500 m<sup>2</sup>~700 m<sup>2</sup>；

b) 二级乡镇专职消防队 300 m<sup>2</sup>~500 m<sup>2</sup>；

c) 乡镇志愿消防队 100 m<sup>2</sup>~300 m<sup>2</sup>。

表2 业务用房和辅助用房的建筑面积指标

单位为平方米

名称	乡镇消防队类别		
	一级乡镇专职消防队	二级乡镇专职消防队	乡镇志愿消防队
消防车库	≥200	≥150	≥50
通信值班室	20~40	15~40	0~30
备勤室	60~100	25~70	10~40
器材库	60~100	25~50	10~30
会议室(学习室)	50~80	25~70	0~50
餐厅、厨房	50~80	25~60	10~50
浴室	40~60	20~30	10~30
厕所	20~40	15~30	10~20
体能训练室 <sup>*</sup>	50~70	40~60	30~50
清洗(烘干)室 <sup>*</sup>	20~40	20~30	10~30
训练塔 <sup>*</sup>	110~140	80~120	80~100
合计	500~700	300~500	100~300
<sup>**</sup> 该项要求可根据当地实际情况自行确定。			

## 5.5 用地面积

5.5.1 乡镇消防队的建设用地面积，应根据建筑占地面积、车位用地和室外训练场地面积等确定。

5.5.2 乡镇消防队的建设用地面积，应符合下列规定：

a) 一级乡镇专职消防队 1200 m<sup>2</sup>~2000 m<sup>2</sup>；

b) 二级乡镇专职消防队 800 m<sup>2</sup>~1200 m<sup>2</sup>；

c) 乡镇志愿消防队 300 m<sup>2</sup>~800 m<sup>2</sup>。

注：上述指标未包含道路、绿化用地面积。

乡镇消防队的建设用地面积应根据乡镇消防队建筑面积大小合理确定，并按照0.4~0.6的容积率进行测算。

## 规划用地汇总表

名称	代码	面积	比重
消防用地	1310/U31	0.2	100%
合计		0.2	100.00%

## 第四章 土地使用规划控制

### 一、 地块细分控制

#### 1. 地块划分原则

以有利开发和实施、方便管理为原则，确定地块的大小。

以环境质量控制为依据，考虑开发建设项目的不可预见性，制定地块适建性控制规定和地块的各项开发建设控制指标通则，使规划具有弹性。

基本地块划分保持用地的完整性，有利于后续设计方案的编制和土地出让；零散地块规划建设时，参照《长治市国土空间规划管理技术规定》，地块的最小面积应满足防灾要求。

#### 2. 地块编码

地块编码由地块所在街区和地块编号二级组成。如YZXF-01地块表示为屯留区渔泽镇消防01地块。

#### 3. 地块细分及合并控制

为适应建设项目的用地需要，自然资源主管部门可对基本地块进行细分或合并，细化或合并应优先考虑同类使用性质的用地。地块合并统一开发时，允许其内部用地边界根据实际建设需要进行必要的调整，但其用地构成、开发规模及设施配套必须符合控制图则所规定的要求。

### 二、 地块开发控制体系

#### 1. 地块控制和引导体系

为保证规划实施，延用《城市规划编制办法》（2006）及《长治市国土空间规划管理技术规定》的相关规定要求，将地块控制指标分为强制性控制指标和引导性控制指标两类。其中强制性控制指标必须遵照执行，引导性控制指标可参照执行。

强制性指标包括：用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、建

筑后退道路红线距离、建筑后退用地边界距离。其中，建筑密度、容积率为控制下限，绿地率为控制上限。

引导性指标包括：建筑形式、风貌、建筑风格、绿化布置等设计要素。

## 2. 容积率控制

新建消防用地容积率一般控制在 $\leq 0.6$ 。

## 3. 建筑高度控制

结合地块开发强度，土地使用性质、毗邻道路的等级和性质，地块所在的区位，具体确定地块的高度控制，消防用地建筑高度控制为 $\leq 24\text{m}$ 。

## 4. 建筑密度/建筑系数控制

建筑密度是指项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例，以百分比表示。消防用地建筑密度控制为 $\geq 30\%$ 。

## 5. 绿地率控制

绿地率是指规划用地中绿地总面积与地块面积之比，以百分数表示。详细要求根据图则中规定执行，消防用地绿地率控制为 $\geq 25\%$ 。

# 第五章 建筑规划控制

## 一、建筑间距管理规定

建筑间距必须符合消防、工程、环境卫生及生产工艺流程等要求。在计算坡屋面建筑间距时，视坡屋面坡度大小而定。

建筑间距需参照《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政办发【2024】51号）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）、《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）及相关技术标准规范执行。

## 二、建筑退让管理规定

本规划对建设项目进行建筑后退的控制，分建筑后退道路红线和后退用地

边线两种情况控制。

1. 后退道路红线按下表的规定执行：

表 4-3. 建筑后退道路红线距离表

道路宽度 (W) 建筑高度 (H)	W>40 米		30 米<W≤40 米		20 米<W≤30 米		W≤20 米	
	长边	短边	长边	短边	长边	短边	长边	短边
H≤24 米	12	10	10	8	8	5	5	5
24 米<H≤54 米	15	12	12	10	10	8	8	8
54 米<H≤80 米	20	12	15	10	12	10	10	8
80 米<H≤100 米	25	15	20	12	15	12	10	10

备注：1. 短边：小于等于 20 米，长边：大于 20 米(长度超 20 米的短边也按长边退让)；  
 2. 对较大规模商业、对外营业用房或产生较大交通量的建筑，退道路距离应通过交通影响分析确定；  
 3. 纯商业街区根据详细规划确定；  
 4. 当建筑高度>100 米时，依据城市设计或详细规划确定退让距离；  
 5. 在城市道路红线宽度同时>30米的交叉口，倒角部分新建、改建、扩建建筑后退道路红线的距离按退道路红线较大一侧计算；  
 6. 以道路的宽度作为主要判断依据。

2. 后退用地边线按以下规定执行

规划建筑后退用地边线为3米，在后续方案设计中，在满足最小退距的基础上，还需满足消防、安全、卫生等标准要求。

根据《公路管理条例》第二十九条在公路两侧修建永久性工程设施，其建筑物边缘与公路边沟外缘的间距为：国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米；《公路安全保护条例》第十一条县级以上地方人民政府应当根据保障公路运行安全和节约用地的原则以及公路发展的需要，组织交通运输、国土资源等部门划定公路建筑控制区的范围。公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：(一)国道不少于20米；(二)省道不少于15米；(三)县道不少于10米；(四)乡道不少于5米。属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于 30 米。公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。

本次地块按照后退208国道用地线20米控制。

## 第六章 道路交通规划

### 一、道路系统规划

在现状道路的基础之上，进行合理的利用和改造，完善规划区道路交通网络系统。

### 二、路网系统规划

道路网系统规划需从屯留区渔泽镇规划范围内整体考虑，实现整个区域与外围区域的方便对接。

规划范围内道路系统主要由主干路、支路两级道路系统构成。主干路与支路连成整体，积极发挥道路网络疏导效应。

本次规划地块内部道路均由后续方案设计等阶段具体考虑，用地范围以外连接各地块的道路继续沿用现状。其中：

主干路：国道208。

支路：村庄道路。

### 三、静态交通规划

#### 1. 建筑物配建停车设施

停车配建指标参照《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政办发【2024】51号）执行。

表5-2.城市建设项目配建停车位一览表

用地性质	类别	计算单位	小汽车泊位配建标准	非机动车泊位配建标准	
居住	商品住宅（含城中村、棚户区改造安置房）	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	≥0.8	≥1	
	保障性住房	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	≥0.2	≥1.5	
公共管理与公共服务用地	办公	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	≥1	≥2	
	展览	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	≥1	≥5	
	文化	车位/100 座位	≥10	≥20	
	大专院校	车位/100 名教师	非机动车按“车位/100 名师生”	≥25	≥40
	中专职校			≥15	≥40
	中学	车位/班		≥1	≥70
	小学			≥1.2	≥20
	幼儿园			≥1.6	≥10
	体育场馆	车位/100 座位	≥5	≥20	
	综合医院、专科医院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	≥1	≥5	
	社区卫生服务中心（卫生院）		≥0.5	≥5	
	社会福利院、疗养院		≥0.4	≥5	
	商业服务业设施用地	商场、超市、商业	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	≥1	≥4
		综合市场、农贸市场、批发市场		≥1	≥6
餐饮		≥1		≥4	
宾馆、酒店		车位/客房	≥1	≥0.5	
商务写字楼		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	≥1	≥4	
娱乐、康体			≥1	≥4	
物流仓储用地	仓储	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	≥0.2	≥2	
工业用地	厂房	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	≥0.2	≥2	
道路与交通设施用地	火车站、长途汽车站	车位/1000 旅客（平均日）	≥3	根据交通影响评价结论为准	
	客运机场		≥8		
绿地与广场用地	综合公园、主题公园	车位/公顷占地面积	≥6	≥15	
	一般性公园、广场		≥4	≥15	

备注：1. 计算不足一个车位的按一车位计算。

2. 幼儿园、小学、中学校门前道路红线以外（建设项目用地范围内）应设置适当规模的集散场地，供接送车辆短时停放。
3. 城市重要对外交通枢纽配建指标仅做参考，此类建设项目应进行交通影响评价，按照交通影响评价最终配建数量为准。
4. 特殊项目停车位配置需经专题研究确定。
5. 乡镇根据实际情况可酌情降低标准，但不得影响正常使用。
6. 有条件的居住区宜集中设置安全独立、有充电设施的非机动车棚。
7. 工业用地、仓储物流用地配建停车时，建筑面积按计容积率建筑面积计算。

## 2、充电桩控制

本规划地块内，结合各种用地性质配建停车场配套充电桩设施，充电桩安装或预留占比不低于10%。

## 2. 地块出入口控制

交通出入口方位是指规划范围地块内允许的适宜机动车开口位置或不允许开口的限制地段，在图则中通过对机动车出入口限制范围及适宜机动车出入口位置来控制。

# 第七章 场地竖向控制

## 一、规划原则

1. 规划区内用地竖向规划应与用地选择及用地布局同时进行，使各项建设在平面上统一和谐，竖向上相互协调。

2. 规划区内用地竖向规划要满足各项工程建设场地及工程管线敷设的高程要求；满足道路、交通运输的技术要求；满足地面的排水及防洪、排涝的要求。

3. 规划区内用地竖向规划在满足各项用地功能要求的条件下，应避免高填、深挖，减少土石方、建筑物基础、防护工程等的工程量。

## 二、竖向规划

### 1. 道路竖向规划

道路竖向规划结合用地中的高程、沿线地形地物、地下管线、地质和水文条件等综合考虑，并与道路两侧用地的竖向规划相结合。规划区内道路纵坡基本控制在5%以内。

规划区内道路竖向标高须满足雨水排放的要求。规划区内道路最小坡度控制在0.3%，原有道路最小纵坡不满足最小0.3%坡度要求的，需采取锯齿形边沟或其他特殊的排水措施。

### 2. 场地竖向规划

规划区内用地地面排水应符合下列规定：

(1) 地面排水坡度不宜小于0.3%，坡度小于0.3%时宜采用多坡向或特殊措施排水。

(2) 地块的规划高程应比周边道路的最低路段高程高出0.2米以上。

(3) 用地的规划高程应高于多年平均地下水位。

## 第八章 市政基础设施规划

### 一、给水工程规划

#### 1. 用水量预测

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），本规划采用不同性质用地用水量指标进行预测

序号	用地性质	用地面积 (ha)	最高日用水定额 [m <sup>3</sup> / (ha · d)]	最高日用水量 (m <sup>3</sup> /d)
1	消防用地	0.20	95	19
2	小计	0.2		19
3	未预见水量		第6项的 10%	1.9
4	合计			20.9

测，规划区域最高日用水量共计约20.9m<sup>3</sup>/d。

#### 2. 水源

生活用水接自屯留区渔泽镇供水管网。

#### 3. 给水管网规划

供水管网采用枝状敷设，供水干管沿主要道路敷设，管径DN200。最高用水时保证管网压力不小于0.1Mpa。

规划范围内给水管网管径按用水量计算、一次铺设到位，避免重复建设。给水管管顶覆土深度大于当地最大冻土深度且满足最小覆土的要求。

#### 4. 节水规划

### (1) 生活节水技术措施

生活节水途径主要是推行节水器具、装表计量、加强管理、及时维修管道和用水设施。

### (2) 市政节水技术措施

1) 加强城市给水管网的维护管理、改进测漏技术、使用新型管材和接口，采取有效措施防止管网漏失。

2) 选用质量好的节水型用水器具，节约用水。

3) 公共场所使用再生水冲厕，节约净水。

## 5. 消防规划

### (1) 消防给水设施形式

根据屯留区的气温和冻土深度，消火栓安装应选用深型地下式消火栓，两个消火栓井的最小间距按小于120m布置，消火栓应布置在配水管道上。

### (2) 消火栓给水管

市政消火栓配水管网宜环状布置，配水管口径应根据可能同时使用的消火栓数量确定。市政消火栓的配水管最小公称直径不应小于150mm，最小供水压力不应低于0.15MPa。单个消火栓的供水流量不应小于15L/s。

## 二、排水工程规划

### 1. 排放体制

排水体制采用雨、污分流制。落实“海绵城市”要求，充分消纳和利用雨水，污水集中处理后回用。

### 2. 污水量预测

根据本地块实际情况确定城市综合生活污水排放系数可取0.8。预测规划范围内污水总量约16.72m<sup>3</sup>/日。

### 3. 污水排放

本地块污水经镇区污水管网系统收集后，统一排至屯留区渔泽镇污水处理厂。

#### 4. 污水管网规划

污水管网均采用枝状布局，充分利用地形，尽量使污水靠重力自流。污水管管径的计算按污水量计算，污水管起始管道管径不小于DN300，最小坡度为3%。覆土深度控制在0.7米以下，覆土深度不足0.7米的管段需作加固处理。

### 三、雨水工程规划

#### 1. 雨水量计算

根据《屯留区国土空间总体规划（2021-2035年）》、国家法规及现状排水系统，综合考虑后确定本地块排水体制为雨、污分流制；同时以利用绿化带渗透作用消减径流量作为辅助雨水排除方式及新建雨水调蓄池作为雨水资源利用方式；雨水排除应尽可能结合屯留区降雨特点，充分考虑雨水资源最大化利用。

雨水量的计算采用屯留区暴雨强度公式：水量计算公式采用： $Q=q \times \phi \times F$

式中： $Q$ ——雨水设计流量（L/s）；

$\phi$ ——径流系数，取平均径流系数 $\phi=0.6$ ；

$F$ ——管道汇水面积（ha）。

规划区内雨水总量（30min）约为 $10\text{m}^3$ 。

#### 2. 雨水管网规划

根据规划区内地形高差，地块雨水管网呈枝状布置，在采取海绵措施基础上，减少地表径流，部分雨水可自流入附近沟渠或雨水收集管。规划雨水管道结合道路布置，宜布置在人行道或绿化带下，雨水管管径在DN300。

### 四、电力工程规划

#### 1. 用电负荷预测

根据《城市电力规划规范》（GB/50293-2014），采用单位建设用地负荷密

度法进行用电负荷预测：

序号	用地性质	用地面积 (ha)	用电指标 (千瓦/ 公顷)	最高用电量 (千 瓦)
1	消防用地	0.2	300	60
2	合计	0.2		60

预测规划区总用电负荷为60KW。考虑同时系数为0.8，则规划区总用电负荷约为48KW。

## 2. 电网规划

规划地块供电接渔泽镇变电站。电力线路设置方式可采用直埋的敷设方式。

## 五、 电信工程规划

### 1. 规划原则

(1) 充分考虑现有工程设施，合理协调新建通信工程的布局，适应通信技术的智能化、数字化、综合化、宽带化和通信业务多样化的趋势。

(2) 充分考虑好数据、语音、图像三位一体的通信建设及数字综合电信业务通信网的建立。完善以光纤传输、数字微波和程控交换为主体的电信网络。充分利用公用通信网平台，协调发展，放开经营，平等竞争，实现信息多样化、资源共享，互联互通。

### 2. 通讯电缆规划

地块所在区域已实现电信全覆盖。管道预留应充分考虑到各家通信运营公司的业务发展要求，统一规划。

## 六、 供热工程规划

### 1. 供热负荷预测

规划采用建筑面积热指标法进行计算，公共建筑供热指标按 $50\text{W}/\text{m}^2$ ，建筑总规模约 $840\text{m}^2$ ，则供热总负荷约为4.2万W。

### 2. 供热热源

主要热源为近期为电采暖，远期考虑接入渔泽镇供热管网。

### 3. 供热管网规划

远期规划供热管网采用环-枝结合的布置形式，供热管网选择双管制。规划一次管网沿规划主要道路敷设。热网与热用户通过热力站连接，二次网以85℃ / 60℃送至各采暖用户。

## 七、环境卫生工程规划

### 1. 规划原则

(1) 环卫设施配置应达到合理布局、方便群众、因地制宜、清洁环境的要求；

(2) 环卫设施配置应规范化，对垃圾的收集、转运、处理做到回收利用、衔接配套、利于环卫作业；

(3) 道路清扫率达到90%，垃圾清运率、无害化处理率达100%，力争达到减量化、无害化、资源化。

### 2. 垃圾量预测

#### (1) 生活垃圾

本次规划生活垃圾产生量按1.2kg/人日计，规划人口以15人计，可预测至规划期末，规划区生活垃圾总日产量约18kg。生活垃圾处理做到无害化、资源化，可回收成分尽量回收利用；剩余成分集中清运后统一运送至屯留区渔泽镇垃圾转运站。

## 第九章 综合防灾规划

### 一、消防规划

#### 1. 规划原则

贯彻“预防为主，防消结合”的消防工作方针。

从实际出发，坚持科学规划与实际相结合，科学制定消防规划的各项标准和指标。

充分体现规划区功能结构完整，空间布局合理的原则。

## 2. 避灾疏散及消防通道

规划地块周边道路为避灾疏散及消防通道，地块内部道路系统设计兼顾消防要求，宽度、转弯半径及道路尽端场地均按国家有关规范设计，主要危险区域周围应设置环形消防道路。

## 3. 消防用水

以市政给水管网供水为主，消防用水量大的建筑应修筑人工水池确保消防用水。消防给水管网应布置成环状，环状管网的输入管不应少于两条，当其中一条发生故障时，其余管道仍能供水，消防给水管道最小直径不应小于150mm。

## 4. 消火栓

规划在各道路上按国标新增若干消火栓，使道路上两个消火栓之间的距离不大于120米；消火栓采用地下式，沿道路两旁设置，宜靠近道路交叉口；对消防通道进行疏通，以减少火灾扑灭任务的执行难度与时间。

## 5. 消防站

规划地块内不设置消防站，规划地块区内消防依托在建古韩镇开元西街消防站。

# 二、抗震规划

## 1. 抗震设防标准

根据国家地震局《中国地震动参数区划图》，本规划区抗震设防烈度6度，地震动峰值加速度为0.10g。重要建筑和生命线工程提高一度设防。本建设为消防站建设应提高一度设防。

## 2. 避震疏散通道

紧急避震疏散场所内外的避震疏散通道有效宽度不宜低于4m，固定避震疏散场所内外的避震疏散主通道有效宽度不宜低于7m。与出入口、中心避震疏散场所政府抗震救灾指挥中心相连的救灾主干道不宜低于15m。避震疏散主通道两侧的建筑应能保障疏散通道的安全畅通。

# 第十章 生态环境保护

## 一、环保目标

保护自然环境和生物多样性，保持良好的生活、生产环境，实现经济社会发展与城市生态环境的良性互动。

## 二、城市大气污染防治规划

1、提高除尘装置普及率和除尘效率,使之达到规定的排放标准,建立城市烟尘控制区体制,控制区面积覆盖率达到100%,在控制区内严格控制新的大气污染项目建设。

2、加强货运车辆扬尘的监测和防治工作,在道路上限制并逐步淘汰尾气排放不合格的车辆。

3、禁止建设分散的小型燃煤锅炉,应采用集中供热。发展清洁能源,改善能源结构。

## 三、水体污染防治规划

1、水环境质量按国家《地面水环境质量标准》(GB3838-2002)。

2、建设城市污水排放统一体制,普及污水管网,并采用集中处理的方法,综合治理城市生活污水。

3、实行节约用水的奖励措施,逐步实行定额用水制度。

4、建设和完善排水管网,并采用集中与分散处理相结合的方法,综合治理生活污水。对超过国家或本省水污染物排放标准、污染物排放总量控制指标以及对水体造成严重污染的排污单位,必须限期治理。

## 四、噪声污染整治规划

1、合理布局交通设施,科学组织城市路网系统,提高城市道路的质量水平,解决车辆的疏散问题,减低道路的车辆密度,有效地分流城市内部、对外和过境交通,降低交通噪声。

2、加强交通及车辆管理，实行人车分流, 综合防治交通噪声，加强城市公共娱乐场所和中心商业区及居民区商业噪音管理，实现商业噪声管理的规范化和标准化。

3、在各类噪声污染源周围设置较宽的防护林带，或在噪声污染源和生活居住区之间设置几道林带，以形成一个较宽的隔声带。

## 五、固体废弃物整治规划

逐步实施生活垃圾分类收集，实行减量化、无害化和资源化处理。规划生活垃圾与粪便无公害化处理率达100%。建立城市生活废弃物的统一收集、运输体系。

# 第十一章 城市设计引导

## 一、建筑引导

公共服务设施区域、居住建设——建筑总体基调应以暖色调为主，大面积墙应为明度适中、彩度适中的色调。

## 二、海绵城市及绿色建筑设计引导

海绵城市建设中，要结合地形、地貌情况，通过统筹布局，使规划区域实现从快排、及时排、就近排、速排干的工程排水时代跨入道“渗、滞、蓄、净、用、排”六位一体的综合排水。以城市建筑、小区、道路、绿地与广场等为载体，“绿色”屋顶在滞留雨水的同时还起到节能减排、缓解热岛效应的功效，道路、广场可以采用透水铺装，特别是城市中的绿地应充分“沉下去”。

鼓励绿色建筑设计，在满足建筑对环境无害，能充分利用环境自然资源，并且在破坏环境基本生态平衡条件的基础上，节约能源和资源，为用户提供安全、健康、舒适性良好的生活空间，与自然环境亲和，做到人及建筑与环

境的和谐共处、永续发展。

鼓励发展装配式建筑，发展装配式建筑式建筑是建造方式的重大变革，是从传统建造方式向工业化建造方式进行的转变。建议参照长治市住房保障和城乡建设局相关文件执行。

## 第十二章 规划实施与管理

### 一、 总则

要将规划付诸实施，是一项长期而艰巨的任务，由于涉及面广，综合性强，因此更需要在统一认识的基础上，落实措施，健全法制，加强管理，保证规划稳步实施。

按《土地管理法》、《城乡规划法》及《土地管理法实施条例》要求必须向广大群众、各部门和各单位进行广泛宣传。以增强各阶层人士的法律意识，以便于服从规划并参与监督规划实施。

《规划》批准后，建议将《规划》一并纳入国土空间规划，尽快确定规划区范围内土地利用和规划实施、规划管理等方面的职责与权限。以便于下一步规划实施与管理。

### 二、 规划法制建设措施

充分发挥人民代表大会的立法、检查、监督作用，逐步健全与完善规划的地方法规体系和规章建设，强化规划的法制职能，并根据规划的各项规定和要求进一步制定相应的实施细则和技术规范，依法进行规划管理。

加强规划立法的宣传，普及规划意识，加强国土空间规划和有关法规的宣传，增强群众的规划意识，使群众了解国土空间详细规划在各项建设中的龙头地位和重要的领导作用，提高执行规划和有关法规的自觉性，积极参与和支持区域的规划管理。

健全法制监督和执法机制，加强对地块建设的法制监督和执法机制，并依照管理规定，进行地块的建设和管理，严格查处违法建设和违法用地，保证规划的依法实施。

### 三、 规划行政管理措施

在规划范围内的土地利用和各项建设必须符合《屯留区渔泽镇JKB-02-04等地块详细规划》的要求。各项建设活动必须服从自然资源主管部门的管理。规划范围内，未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效。违法占用的部分由政府责令退还，并且有关责任人须承担相应的法律责任。

规划地区内，未取得建设工程规划许可证件或者违反建设工程规划许可证件的规定进行建设，严重影响城乡规划活动的，由政府和自然资源主管部门责令停止建设，限期拆除或没收违法建筑物、构筑物及其他设施；影响《规划》，但尚可采取改正措施的，由自然资源主管部门责令限期改正，并处以一定数量的罚款。

晋 ( 2025 长治市屯留区 不动产第 0004613 号

权利人	长治市屯留区且属机关事务服务中心
共有情况	单独所有
坐落	屯留区渔泽镇常渔泽208国道路西
不动产单元号	140405 102006 GB000006 F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/自建房
用途	机关团体用地/办公
面积	土地使用权面积:1399.16m <sup>2</sup> /房屋建筑面积:223.4m <sup>2</sup>
使用期限	
权利其他状况	幢号:0001 建筑面积:71.75m <sup>2</sup> 房屋结构:混合结构 总层数:1层 幢号:0002 建筑面积:151.65m <sup>2</sup> 房屋结构:混合结构 总层数:1层

附 记

使用单位:屯留区渔泽镇一级乡镇消防站