

目 录

第一章 总则	1	第十九条 给水工程规划	3
第一条 编制目的	1	第二十条 污水、雨水工程规划	3
第二条 适用范围	1	第二十一条 电力通信工程规划	3
第三条 规划依据	1	第二十二条 供热工程规划	3
第四条 规划范围	1	第六章 综合防灾规划	3
第五条 强制性内容	1	第二十三条 消防规划	3
第六条 规划适用	1	第二十四条 抗震规划	3
第二章 用地规划	1	第二十五条 防洪排涝标准	3
第七条 用地分类	1	第七章 其他规划	3
第八条 地块编号	1	第二十六条 绿色建筑	3
第九条 用地规划	1	第二十七条 装配式建筑	3
第三章 道路交通规划	2	第二十八条 海绵城市	4
第十条 道路系统规划	2	第八章 环境保护规划	4
第十一条 配建机动车指标控制	2	第二十九条 大气污染的防治规划	4
第四章 建设规划控制	2	第三十条 水污染防治规划	4
第十二条 控制指标体系	2	第三十一条 噪声污染防治规划	4
第十三条 强制指标	2	第三十二条 固体废弃物污染防治规划	4
第十四条 开发强度控制	2	第九章 附则	4
第十五条 建筑高度控制	2	第三十三条 规划成果	4
第十六条 建筑物退让控制	2	第三十四条 指标适用	4
第十七条 出入口规划控制	2	第三十五条 规划生效	4
第十八条 绿地率	2	第三十六条 规划修改	4
第五章 市政基础设施规划	3		

第一章 总则

第一条 编制目的

为进一步加快长治市屯留区中心城区 E2-05 地块的建设进程，统筹安排规划地块内的土地使用和各项建设，为地块规划建设与管理提供依据，特编制《长治市屯留区中心城区 E2-05 地块详细规划》（以下称“本规划”）。

第二条 适用范围

规划地块的开发建设，应遵守本规划。

第三条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修订）；
- (3) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (4) 《城市用地竖向规划规范》（2016）；
- (5) 长治市规划和自然资源局关于加强城镇开发边界外零星城镇建设用地的管理工作的通知》（长自然资函〔2025〕87 号）
- (6) 《长治市国土空间规划管理技术规定》；
- (7) 《长治市屯留区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (8) 《长治市屯留区第二热源一期工程中继泵站和集中补水站零星城镇建设用地综合论证报告》
- (9) 国家相关的法规、规范和技术标准。

第四条 规划范围

本次规划范围包括 1 个地块，规划范围总面积为 2920.50 平方米。

第五条 强制性内容

文本中标“**黑体字+下划线**”的条款为强制性内容，规划实施时应严格执行，不得擅自更改。

第六条 规划适用

除执行本规划确定的各项规划控制指标外，还需要执行国家、山西省及长治市国土空间规划相关文件和规范。

第二章 用地规划

第七条 用地分类

本规划用地分类标准采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中相关规定。

第八条 地块编号

本次规划按照中心城区单元编号体系编号。

本次规划地块位于屯留区中心城区 E2 单元，地块序号为 05，规划地块编号为 E2-05。

第九条 用地规划

本规划 E2-05 地块用地性质为公用设施用地中的供热用地，性质代码为 1305。规划地块总用地面积为 2920.50 平方米。

第三章 道路交通规划

第十条 道路系统规划

规划地块北侧为现状长屯城际连接线道路宽度为 50.0 米，可以满足地块的对外交通、设备运输、日常维护的要求。地块与城际连接线之间规划 7.0 米宽的入场专用道路。

第十一条 配建机动车指标控制

按每 100 m²办公面积不低于 1.0 个机动车停车位进行控制。

第四章 建设规划控制

第十二条 控制指标体系

本规划采用强制性与指导性指标控制管理，在规划管理中强制性指标必须严格执行。强制性指标包括用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度和建筑退距等。

第十三条 强制指标

地块强制性指标中：用地容积率、建筑密度、建筑高度采用“上限控制”，后退用地红线距离采用“下限控制”。

第十四条 开发强度控制

(1) 容积率

规划范围内地块容积率指标以图则所示指标为准。

地块容积率小于等于 0.8。

(2) 建筑密度

规划范围内地块建筑密度指标以图则所示指标为准。

地块建筑密度小于等于 40%。

第十五条 建筑高度控制

规划地块建筑高度小于等于 12 米。

第十六条 建筑物退让控制

规划地块四周后退用地红线均为大于等于 3 米。

第十七条 出入口规划控制

规划要求地块统筹考虑交通组织方案，地块出入口设置在地块北侧。

第十八条 绿地率

规划地块绿地率大于等于 10%。

第五章 市政基础设施规划

第十九条 给水工程规划

水源规划：规划地块水源由屯留区给水管网接入。

规划用地最高日用水量 57.00 立方米/日。

供水水质：生活用水水质要求达到国家现行的《生活饮用水卫生标准》(GB5749—2022)。

管道敷设：给水管敷设在入场道路中央。

第二十条 污水、雨水工程规划

地块排水体制采用雨污分流制。

地块污水接入屯留区污水管网。

地块雨水通过场地内雨水管汇入沿场地内道路布置的雨水干管，雨水由雨水干管集中后，通过就近排入屯留区雨水管网。

第二十一条 电力通信工程规划

规划用地供电负荷考虑 0.7 的同时系数，本用地用电负荷约为 0.56MW。

规划用地电源为屯留区供电网。

第二十二条 供热工程规划

规划地块本身为供热设施，可以满足地块用热需求。

第六章 综合防灾规划

第二十三条 消防规划

消防用水以给水管作为水源。站内应配备完善的消防系统，包括火灾自动报警系统、水喷雾灭火系统和消火栓灭火系统，以实现“预防为主，防消结合”的原则。

第二十四条 抗震规划

抗震设防标准为：本地块为生命线工程设施，按七度设防。

第二十五条 防洪排涝标准

规划地块防洪标准为 20 年一遇。

排涝标准：规划地块内涝防治设计重现期 5 年一遇建设。

第七章 其他规划

第二十六条 绿色建筑

新建城镇民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设，公共建筑应当按照一星级以上等级标准进行建设；超高层、超限高层建筑应当按照三星级等级标准进行建设；鼓励其他民用建筑按照一星级以上等级标准进行建设。

规划地块范围内建筑应该按照一星级标准进行建设。

第二十七条 装配式建筑

地块范围内建设项目按照装配式建筑技术进行设计，装配式建筑设计范围单体装配率和装配式建筑占地上新建建筑面积比例执行《装配式建筑评价标准》

(DBJ04/T396-2023) 相关标准。

第二十八条 海绵城市

依据长治市《长治市海绵城市建设项目管控指标豁免清单》，本项目为中继泵站和补水站属于海绵城市豁免建设项目，不考虑海绵城市建设指标。

第八章 环境保护规划

第二十九条 大气污染防治规划

空气质量，按照《中华人民共和国大气污染防治法》等法律、法规的规定，规划区达到二级空气质量环境标准。

第三十条 水污染防治规划

节约利用水资源，减少污水排放。推广采用节水卫生洁具。

第三十一条 噪声污染防治规划

中继泵站和补水站噪声控制设计应首先从噪声源强上进行控制，选择低噪声设备；对于声源上无法根治的噪声，应采用隔声、吸声、消声、防振、减振等降噪措施，确保用地边界排放噪声和周围声环境敏感目标分别满足 GB 12348 和 GB 3096 要求。

在方案设计中应进行平面布置优化，将主要声源设备布置在站址中央区域或远离站外声环境敏感目标侧的区域。

声环境质量，按照《中华人民共和国环境噪声污染防治法》等法律、法规的规定，规划地块达到《城市区域环境噪声标准》(GB3096-2008) 3 类标准。区域环境噪声平均值不超过 55dBA。

第三十二条 固体废弃物污染防治规划

固体废弃物管理，按照《中华人民共和国固体废物污染防治法》等法律、法规的规定，生活垃圾处理率达到 100%。

第九章 附则

第三十三条 规划成果

本规划由文本、图件和附件（说明书）三部分组成。文本和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 指标适用

本规划涉及的指标是依据国家、省、市有关法规、规范和规定，结合项目实际情况和今后发展需求制定的，本规划未涉及的指标应符合国家、山西省及长治市有关规定。

第三十五条 规划生效

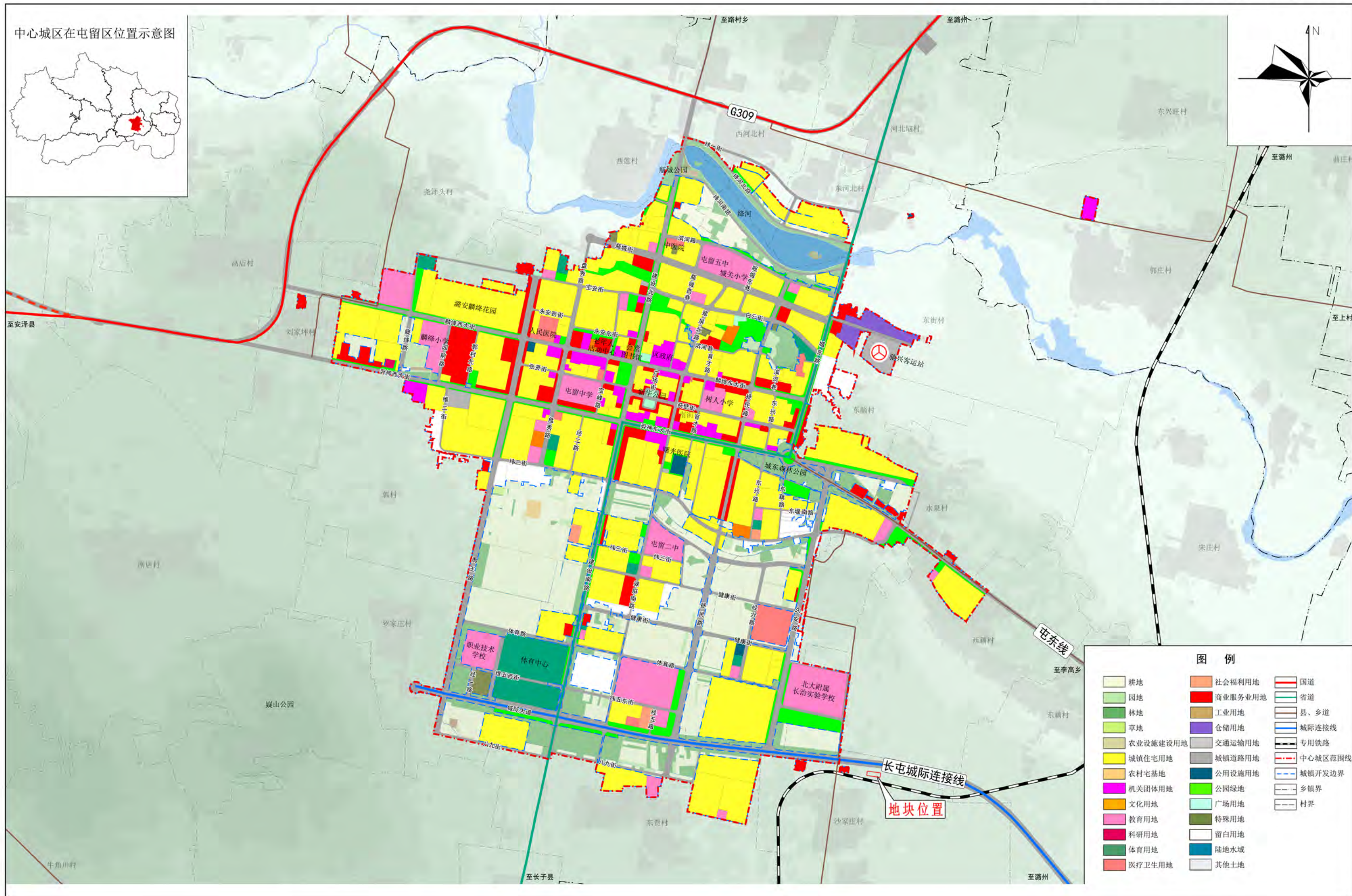
本规划自长治市人民政府批准之日起生效。

第三十六条 规划修改

在本规划实施过程中，任何单位和个人未经法定程序无权对本规划作出变更，确有需要对本规划作出变更时，必须依法按程序办理。

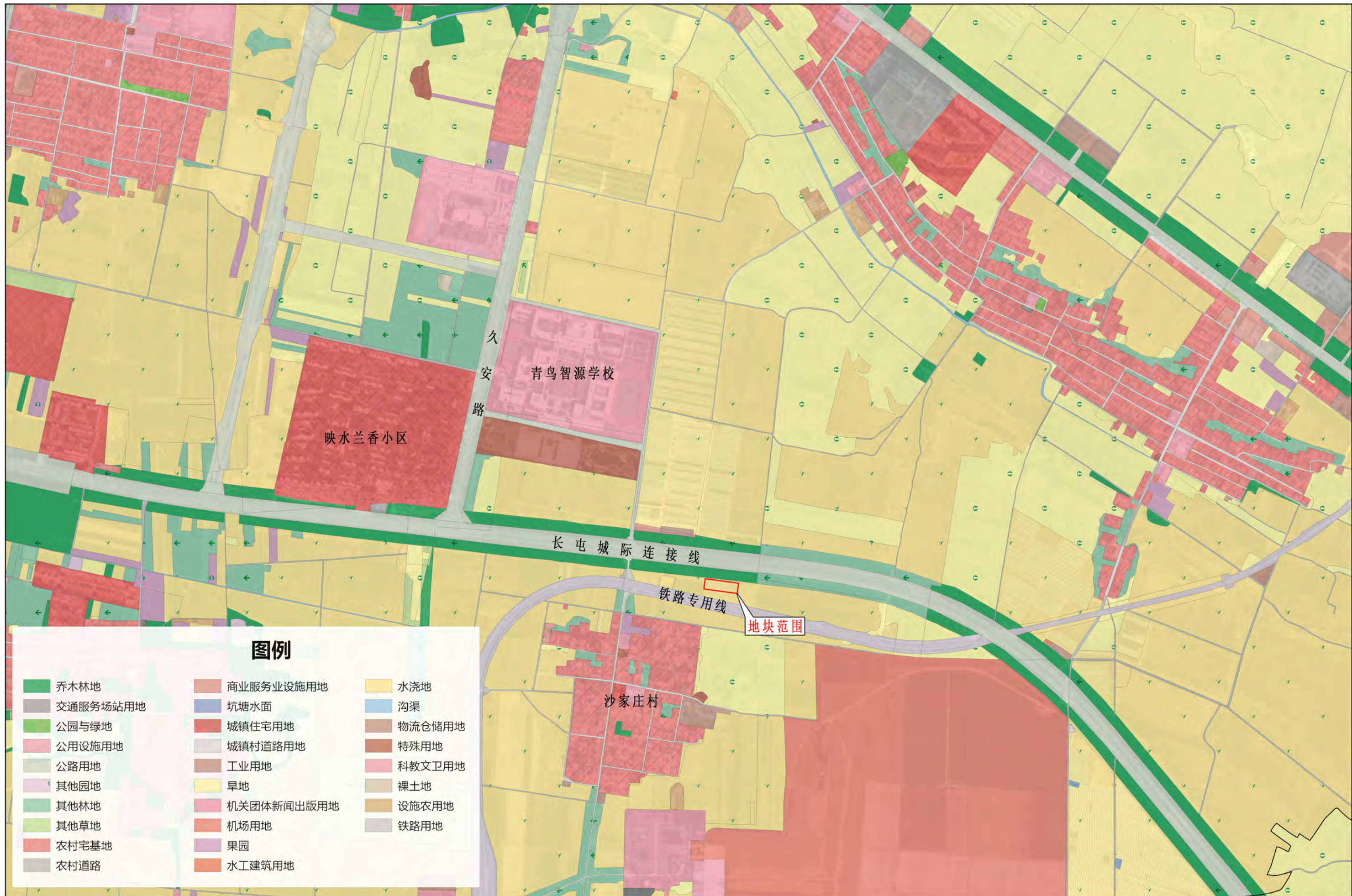
长治市屯留区中心城区E2-05地块详细规划

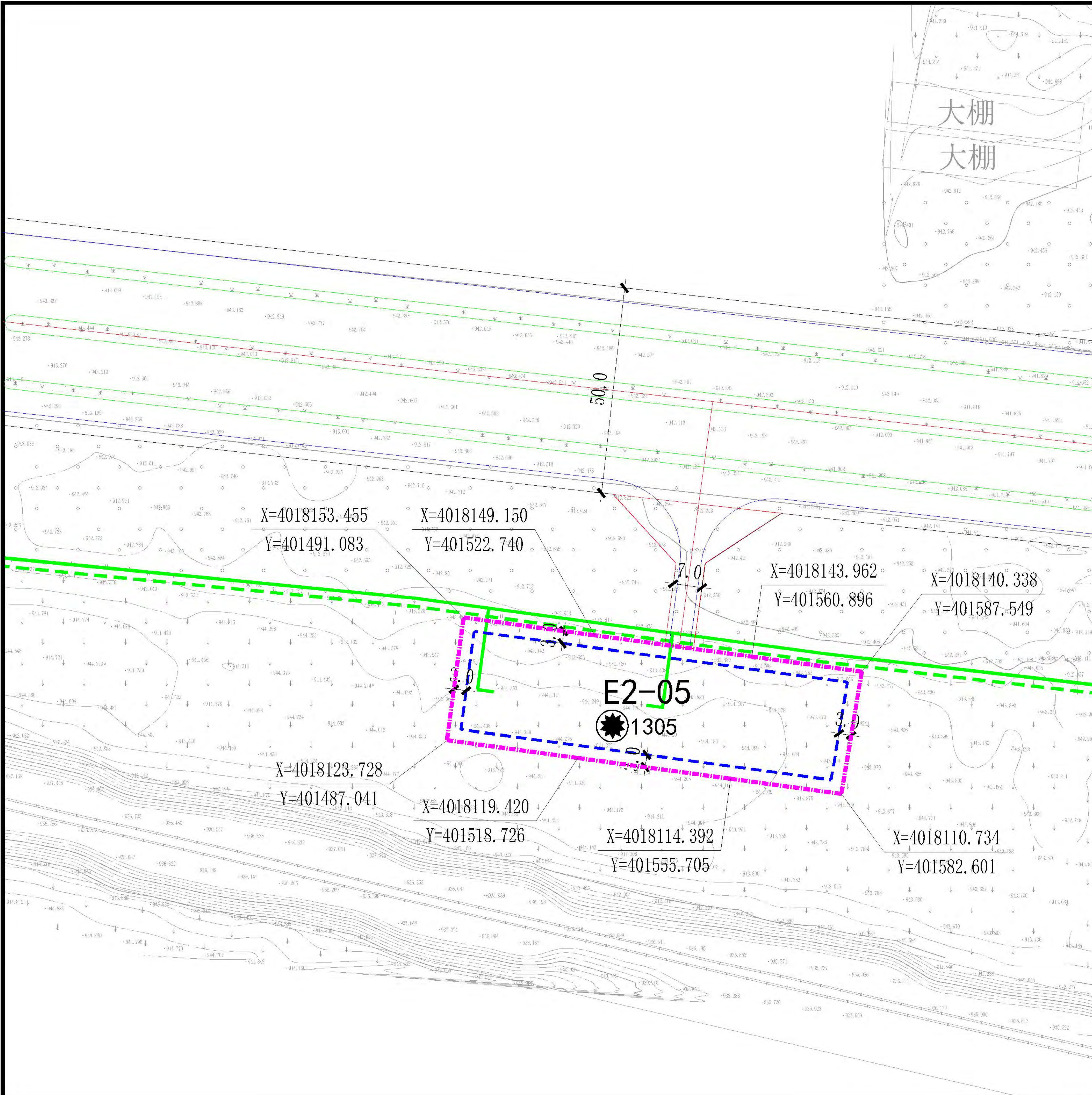
——与中心城区用地规划关系图



长治市屯留区中心城区E2-05地块详细规划

——规划地块用地现状图





规划控制指标

地块编号	性质代码	地块面积	容积率	建筑面积	建筑密度	绿地率	建筑高度	配套设施	备注
E2-05	1305	2920.61	0.8	2336.49	40	10	12	中继泵站和集中补水站	
合计		2920.61		2336.49					

数据单位：用地面积，平方米；建筑密度，%；绿地率，%；建筑高度，米。

- ### 城市设计指导性指标
- 1、本图则结合长治市国土空间规划技术管理规定的有关规定配合使用。
 - 2、本图则中的容积率、建筑密度、建筑高度为上限值，其他指标为下限。
 - 3、图中所使用的坐标为国家2000坐标系，高程均为1985国家高程基准。
 - 4、本次规划用地分类标准采用《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》。

图例

E2-05	地块编号	1305	规划用地性质代码
	道路中心线		建议机动车出入口方位
	道路红线		建议步行出入口方位
	道路缘石线		供热主干线
	规划用地界线		供热设施
	建筑后退界限		

长治市屯留区中心城区E2-05地块详细规划

目 录

<p>第一章 规划背景及现状分析 1</p> <p> 1.1. 规划背景 1</p> <p> 1.2. 区域现状分析 1</p> <p>第二章 上位规划分析 2</p> <p> 2.1. 长治市屯留区国土空间总体规划（2021—2035 年） 2</p> <p> 2.2. 项目零星城镇建设用地综合论证报告 3</p> <p>第三章 规划总则 4</p> <p> 3.1. 规划目标 4</p> <p> 3.2. 规划原则 4</p> <p> 3.3. 规划依据 4</p> <p> 3.4. 规划目的 4</p> <p> 3.5. 规划范围 4</p> <p> 3.6. 坐标系与高程 4</p> <p>第四章 用地规划 5</p> <p> 4.1. 用地现状调查 5</p> <p> 4.2. 土地使用规划 5</p> <p>第五章 规划建设控制 5</p> <p> 5.1. 地块控制 5</p> <p> 5.2. 开发强度控制 5</p> <p> 5.3. 建筑高度控制 5</p> <p> 5.4. 建筑物退让控制 5</p> <p> 5.5. 配建机动车指标控制 6</p>	<p> 5.6. 绿地率 6</p> <p> 5.7. 指导性指标体系 6</p> <p>第六章 市政基础设施规划 7</p> <p> 6.1. 给水工程规划 7</p> <p> 6.2. 污水工程规划 7</p> <p> 6.3. 雨水工程规划 7</p> <p> 6.4. 供电工程规划 7</p> <p> 6.5. 通信工程规划 8</p> <p> 6.6. 供热工程规划 8</p> <p> 6.7. 环卫工程规划 8</p> <p>第七章 综合防灾工程规划 8</p> <p> 7.1. 消防工程规划 8</p> <p> 7.2. 抗震工程规划 8</p> <p>第八章 其他规划 8</p> <p> 8.1. 绿色建筑 8</p> <p> 8.2. 装配式建筑 9</p> <p> 8.3. 海绵城市 10</p> <p>第九章 环境保护规划 11</p> <p> 9.1. 指导思想 11</p> <p> 9.2. 规划目标 11</p> <p> 9.3. 规划措施 11</p> <p>第十章 实施措施与建议 12</p>
---	---

第一章 规划背景及现状分析

1.1. 规划背景

2023年3月23日，自然资源部印发了《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号），通知指出：详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。详细规划包括城镇开发边界内详细规划、城镇开发边界外村庄规划及风景名胜区详细规划等类型。各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制（新编或修编，下同），并结合实际依法在既有规划类型未覆盖地区探索其他类型详细规划。

要按照城市是一个有机生命体的理念，结合行政事权统筹生产、生活、生态和安全功能需求划定详细规划编制单元，将上位总体规划战略目标、底线管控、功能布局、空间结构、资源利用等方面的要求分解落实到各规划单元，加强单元之间的系统协同，作为深化实施层面详细规划的基础。各地可根据新城建设、城市更新、乡村建设、自然和历史文化资源保护利用的需求和产城融合、城乡融合、区域一体、绿色发展等要求，因地制宜划分不同单元类型，探索不同单元类型、不同层级深度详细规划的编制和管控方法。

同时要求：详细规划要以国土调查、地籍调查、不动产登记等法定数据为基础，加强人口、经济社会、历史文化、自然地理和生态、景观资源等方面调查，按照《国土空间规划城市体检评估规程》，深化规划单元及社区层面的体检评估，

通过综合分析资源资产条件和经济社会关系，准确把握地区优势特点，找准空间治理问题短板，明确功能完善和空间优化的方向，切实提高详细规划的针对性和可实施性。

本次规划编制地块为屯留区城镇开发边界外的零星城镇建设用地，该地块未编制过详细规划，本次编制详细规划为城镇开发边界外零星城镇建设用地地块的新编国土空间详细规划。

1.2. 区域现状分析

1.2.1. 地理位置

屯留区位于山西省东南部，上党盆地西侧，东临长治市潞州区，南连长子县，西接安泽县，北依襄垣县，介于东经112°28′~113°03′，北纬36°13′~36°30′之间。南北宽25千米，东西长60千米，总面积1142平方千米。

1.2.2. 行政区划

屯留区辖1个街道、6个镇、3个乡：麟绛街道、上村镇、渔泽镇、余吾镇、吾元镇、张店镇、丰宜镇、李高乡、路村乡、河神庙乡。另辖4个开发区：西流寨开发区、康庄工业园区、上莲开发区、屯留经济技术开发区，屯留区人民政府驻麟绛街道东大街51号。

1.2.3. 自然条件

1、地形地貌

屯留区呈长方形，整个地形西高东低，由西向东逐渐倾斜，自然形成山区、丘陵、平川三个不同类型区域。

2、气候条件

屯留区属黄土高原大陆性暖温带气候，具有四季分明，季风强盛，冬长夏短。春季风多，气候干燥；夏季炎热，雨量集中，热量水量不均匀；秋季凉爽，地方性风强，光照好，雨量多于春季，湿差大；冬季寒冷寡照，雨雪稀等特点。

3、水文

屯留区境内有三条较大河流，即：绛河、岚河、谷河，位属海河流域，漳河水系，浊漳南源支流，流经 17 个乡镇，河长 110 千米，20 多条小溪遍布全区山区丘陵地带，泉水较多。

1.2.4. 建设条件

1、社会经济状况

2024 年，屯留区地区生产总值 1734985 万元，同比下降 3.3%。其中，第一产业增加值 89930 万元，同比增长 3.0%，占地区生产总值的比重为 5.18%；第二产业增加值 1141652 万元，同比下降 5.4%，占地区生产总值的比重为 65.80%；第三产业增加值 503403 万元，同比增长 0.2%，占地区生产总值的比重为 29.01%。第三产业中，交通运输、仓储和邮政业增加值 78656 万元，同比下降 8.6%；金融业增加值 45114 万元，同比增长 8.2%；其他服务业增加值 240559 万元，同比增长 0.4%。

2、交通状况

截至 2021 年末，屯留全区公路通车里程 1051.636 公里，其中，国省干线公路 189.447 公里（其中：高速公路 63.547 公里、国道公路 93.248 公里、省道公路 32.652 公里），农村公路 862.189 公里（其中：县道 111.278 公里、乡道 319.07 公里、村道 431.894 公里）。

屯留区境内有太长高速公路、邯长高速公路、长晋高速公路和长临高速公路以及 208 国道、309 国道贯穿东西南北。

第二章 上位规划分析

2.1. 长治市屯留区国土空间总体规划（2021—2035 年）

2.1.1. 规划期限

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

2.1.2. 与“三区三线”位置关系

经与《长治市屯留区国土空间总体规划（2021-2035 年）》中“三区三线”划定成果数据进行套合，本项目不占用永久基本农田、不需要进行永久基本农田补划；不占用生态保护红线，充分避让生态保护红线。与划定的城镇开发边界不重叠，对城镇建设没有不利影响，符合国土空间规划三区三线管控要求。

2.1.3. 近期实施重点项目

项目属于《长治市屯留区国土空间总体规划（2021-2035 年）》重点建设项目用地安排情况表中的乡镇公共服务设施项目，位于麟绛街道；该项目已纳入重点项目清单和数据库管理。

建设类别及建设项目名称	项目级别	建设性质	建设时间(起止年份)	建设地点所涉及的乡镇	建设用地规模(公顷)	规划安排新增建设用地面积(公顷)	其中:增量指标			
							占耕地面积	规划安排新增建设用地面积(公顷)	占耕地面积	
6	河神庙庙仪馆	县级	新建	2026-2035	河神庙乡	17.97	11.00	1.68	11.00	1.68
7	加油站加气站打捆项目	县级	新建	2021-2035	麟降街道、连泽镇、李高乡、余吾镇、路村乡、上村镇、张店镇、河神庙乡、丰宜镇、吾元镇	4.24	3.35	2.47	3.35	2.47
8	建筑垃圾资源化利用项目	县级	新建	2026-2035	李高乡	6.95	6.86	5.23	6.86	5.23
9	垃圾填埋站项目	县级	新建	2026-2035	河神庙乡	1.07	0.74	0.21	0.74	0.21
10	城区体育打捆项目	县级	新建	2023-2035	麟降街道	0.68	0.68	0.04	0.68	0.04
11	屯留区体育公园	县级	改扩建	2021-2025	麟降街道	7.99				
12	停车场项目	县级	新建	2023-2025	麟降街道、上村镇、李高乡	9.76	0.93	0.03	0.93	0.03
13	商贸物流打捆项目	县级	新建	2021-2035	麟降街道、余吾镇	6.00	1.20	1.20	1.20	1.20
14	乡镇公共服务设施项目	县级	新建	2021-2025	麟降街道、上村镇、河神庙乡、张店镇、吾元镇、丰宜镇、余吾镇、李高乡路村乡、连泽镇	7.77	6.37	4.04	6.37	4.04
15	乡村振兴打捆项目	县级	新建	2021-2035	麟降街道、连泽镇、李高乡、余吾镇、路村乡、上村镇、张店镇、	55.23	43.50		43.50	

143

2.2. 项目零星城镇建设用地综合论证报告

2.2.1. 邻避要求

项目地块北侧距离长屯城际连接线 30 米，南侧距离铁路专用线 42 米，距离最近居民点沙家庄村 98 米。

根据《铁路安全管理条例》(国务院令第 639 号)有关规定，长治市人民政府决定对境内太(原)焦(作)、邯(郸)长(治)、瓦(塘)日(照)铁路线路安全保护区予以划定，从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁(含铁路、道路两用桥，下同)外侧起向外的距离，分别为：

- (一) 城市市区高速铁路为 10 米，其他铁路为 8 米；
- (二) 城市郊区居民居住区高速铁路为 12 米，其他铁路为 10 米；
- (三) 村镇居民居住区高速铁路为 15 米，其他铁路为 12 米；
- (四) 其他地区高速铁路为 20 米，其他铁路为 15 米。

项目满足铁路安全保护要求。

2.2.2. 项目对生态环境的影响分析

本项目的建设内容本身就是对环境的综合整治。项目建成后，将极大的提升建设区域的集中供热环境，极大的改善建设区环境；区域集中供热水平提高，区域居民的生活质量得以提高、生活环境大大改善。虽然建设期对周边居民及单位造成一定影响，但其是暂时的，建成后将对现状环境起到极大的改善。

2.2.3. 项目对自然和文化资源保护的影响分析

按照《山西省自然资源厅、山西省生态环境厅、山西省文物局、山西省水利厅、山西省林业和草原局<关于进一步做好矿业权和建设用地报批涉及各类保护地核查工作的补充通知>(晋自然资发【2023】56 号)要求，对该项目与保护区重叠情况进行核查；经核查，该项目勘测定界技术报告，且相关人员与“三调数据”和保护区范围比对，该项目与自然保护区、森林公园、湿地公园、地质公园、一级国家公益林、I 级保护地、II 级保护地、山西省永久生态公益林、风景名胜区等范围不重叠。

本项目的建设不会对历史文化遗产、自然景观及风景名胜等造成不良影响。

第三章 规划总则

3.1. 规划目标

为进一步加快规划地块建设进程，细化地块的土地利用，力图在技术层面上系统的研究该建设项目适宜的开发强度和建设控制要求，并就配套设施等方面提出科学、合理的建议，保障建设项目的开展，为规划审批和管理提供决策依据。

3.2. 规划原则

(1) 坚持合法性原则

强化控规的法定地位，维护控规的严肃性，控制指标符合国家、地方的相关法律法规文件。

(2) 注重合理性原则

规划应结合实际情况，充分考虑周边用地及道路交通因素，保证地块安全，同时满足消防、环保、景观等方面的规范要求。

(3) 强化经济性及可操作性原则

规划应正确处理社会效益与经济效益、现实利益与长远利益之间的关系，妥善解决规划的超前性与具体可操作性之间的矛盾。

3.3. 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 修正)；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 修订)；
- (3) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (4) 《城市用地竖向规划规范》(2016)；

(5) 长治市规划和自然资源局关于加强城镇开发边界外零星城镇建设用地管理工作的通知》(长自然资函〔2025〕87 号)

(6) 《长治市国土空间规划管理技术规定》；

(7) 《长治市屯留区国土空间总体规划(2021-2035 年)》；

(8)《长治市屯留区第二热源一期工程中继泵站和集中补水站零星城镇建设用地综合论证报告》

(9) 国家相关的法规、规范和技术标准。

3.4. 规划目的

规划用地迫切需要编制出具有可操作性的控制性详细规划，作为该地块开发建设管理和设计的依据。

3.5. 规划范围

本次规划范围包括 1 个地块，规划范围总面积为 2920.50 平方米。

3.6. 坐标系与高程

本规划采用 CGCS2000 国家大地高斯克吕哥投影坐标系(中央经线为东经 114 度)、1985 国家高程基准。

第四章 用地规划

4.1. 用地现状调查

本次规划规划地块位于屯留区麟绛镇，根据 2024 年三调变更数据库，规划范围现状地类包括：土地利用现状分类中耕地（01）中的旱地（0103）。

4.2. 土地使用规划

4.2.1. 用地分类

分类标准使用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。

4.2.2. 用地性质确定

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》供热工程附属的中继泵站和补水站设施用地应属于公用设施用地（13）中的供热用地（1305）。

第五章 规划建设控制

5.1. 地块控制

5.1.1. 地块编号

本次规划按照中心城区单元编号体系编号。

本次规划地块位于屯留区中心城区 E2 单元，地块序号为 05，规划地块编号为 E2-05。

5.2. 开发强度控制

开发强度涉及到建设容量和环境容量、交通负荷能力和功能需要等方面的因素。通过合理的土地开发强度的控制，不但可以保证良好的城市空间环境，还可

以对投资引导、土地使用效率的提高以及形成合理的产业结构起到积极的作用。

本次规划根据地块现状建设情况、所属区位、土地级差价值、经济发展条件的不同，综合考虑确定地块的开发强度。土地开发强度的控制通过容积率和建筑系数两项指标来控制。

综合确定，供热用地容积率控为小于等于 0.8，建筑密度为小于等于 40%。

地块容积率及建筑密度详见地块图则中规定。

5.3. 建筑高度控制

建筑高度是指屋面面层到室外地坪的高度。

建筑为坡度大于 30%的坡屋顶建筑时，按坡顶高度一半处到室外地平面计算建筑高度。文物保护建设控制地带内的建筑高度，按建筑物和构筑物的最高点（包括电梯间、楼梯间、水箱间、烟囱等构筑物）、中国传统大屋顶形式按檐口至地面高度计算建筑高度。屋顶上的水箱间、电梯机房、排烟机房和楼梯出口小间等不计入建筑高度。

规划地块建筑高度小于等于 12 米。

5.4. 建筑物退让控制

沿建设用地边界和沿城市道路两侧的建筑物，其退让距离应符合日照、消防、防震、安全等要求，并综合考虑通风、环保、视线干扰、卫生、工程管线、市政设施和文物保护等要求，同时符合《长治市国土空间规划管理技术规定》。

建筑退用地界线和道路红线的距离应在规划管理技术规定的基础上，参考相关行业的安全标准进行后退，后退距离取各规划及规范中最大值。本次规划要求新建、改建、扩建的建（构）筑物的地上、地下部分与用地界线的距离，必须满

足安全的要求，并不得小于 3 米。

本次规划地块四周后退用地红线均为大于等于 3 米。

5.5. 配建机动车指标控制

本次规划为供热用地，《长治市国土空间规划技术管理规定》中未对供热用地配建停车泊位做出规定，参照商业办公用地标准，按每 100 m²办公面积不低于 1.0 个机动车停车位进行控制。

5.6. 绿地率

考虑地块建设内容主要是供热设施，周边为耕地，规划地块绿地率大于等于 10%。

5.7. 指导性指标体系

指导性指标体系是可选用指标，是可根据规划用地的要求及其周围环境的具具体条件，同时又在符合基本控制要求的前提下引导设计者和管理者对该地块进行建设的指标体系。具体包括建筑形式、建筑色彩、建筑材料等要求，该类指标是供管理者 and 设计者参考的指标。

5.7.1. 建筑形式

规划地块应根据供热设施各类建构物的功能和类型，结合行业特征合理选用建筑形式。

5.7.2. 建筑色彩

本区域作为屯留区中心城区的组成部分，建筑要求营造欣欣向荣的现代感和清新的色彩风格，主色调以暖灰及白色为主，以丰富建筑景观。

第六章 市政基础设施规划

6.1. 给水工程规划

6.1.1. 用水量规划

按照规划地块类别，采用单元用地用水量指标法进行用水量初算，根据《城市给水工程规划规范》(GB50282—2016)，供电用地用水量指标取 $100\text{m}^3/(\text{hm}^2 \cdot \text{d})$ 。

图表 1 用水量测算一览表

编号	用地性质	用地性质 代码	规模	用水量指标	用水量
			面积 (公顷)	$\text{m}^3/\text{hm}^2 \cdot \text{d}$	m^3/d
1	供热用地	1305	0.29	100	29.00
合计					29.00

经计算确定，本用地最高日用水量为 $29.00\text{m}^3/\text{d}$ 。

6.1.2. 水源规划

规划范围水源由就近给水管网接入，通过引一条 DN150 供水管接入地块，供给地块内生活及消防用水。

6.1.3. 消防给水系统

根据《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018 年版) 及《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB50974-2014) 规定设计考虑，同一时间内的火灾次数为 1 次，室外消防用水量为 $20\text{L}/\text{S}$ ，室内消防用水量为 $10\text{L}/\text{S}$ ，火灾延续时间为 2h 计，消防用水量 216m^3 。

6.2. 污水工程规划

6.2.1. 排水体制

排水体制采用污水和雨水分流排放的方式。

6.2.2. 污水量预测

根据《城市排水工程规划规范》，规划范围用地污水量按生活用水量的 80% 计算，日变化系数采用 1.1，则该规划范围平均日污水量为 $50.16\text{m}^3/\text{d}$ 。

6.2.3. 污水处理

地块污水接入屯留区污水管网。

6.3. 雨水工程规划

地块雨水通过场地内雨水支管汇入沿道路布置的雨水干管，雨水适当集中后，通过出水口就近排入屯留区雨水管网。

6.4. 供电工程规划

6.4.1. 负荷预测

根据《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014) 确定的用电指标，公用设施用地用电负荷为 $800\text{kW}/\text{hm}^2$ ，供电负荷考虑 0.7 的同时系数，本用地规划总用电负荷 0.56MW 。

6.4.2. 电力系统规划

规划用地电源为市政供电网络。

6.5. 通信工程规划

规划地块为供热用地，项目为中继泵站和补水站，无需独立设置通讯线路，因此，规划地块不需要单位设置通讯线路。

6.6. 供热工程规划

规划地块为供热用地，项目为中继泵站和补水站，自身热量满足采暖需求。

6.7. 环卫工程规划

规划地块设置一处垃圾收集点，垃圾清运采用一级清运模式，收集的垃圾每日定时统一处理，用地内采用分类收集方式收集后，与屯留区生活垃圾统筹考虑。

第七章 综合防灾工程规划

7.1. 消防工程规划

7.1.1. 消防水源

消防用水以给水管作为水源。

7.1.2. 消防站

本规划范围内不新建消防站，地块内部应配备完善的消防系统，包括火灾自动报警系统、水喷雾灭火系统和消火栓灭火系统，以实现“预防为主，防消结合”的原则。

7.2. 抗震工程规划

7.2.1. 抗震设防烈度

根据《中国地震动参数区划图》(GB 18306-2015)，长治市屯留区地震基本

烈度为 6 度，基本地震动峰值加速度值为 0.10g。该地块规划用地性质为供热设施用地属于生命线工程设施应按 7 度设防。

7.2.2. 规划措施

- 1) 利用周边空地作为避震疏散场地。
- 2) 工程抗震：设计抗震烈度达到 7 度。

第八章 其他规划

8.1. 绿色建筑

1、规划依据

规划范围内建设项目需满足《民用建筑绿色设计规范》(JGJ/T229-2010)、《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)的要求以及《山西省公共建筑节能设计标准》(DBJ04/T241-2016)、《山西省绿色建筑发展条例》(2022 年 12 月 1 日施行)的相关要求。

绿色建筑是未来建筑的发展方向，以节能、节地、节水、节材和环保为主要特征，是缓解目前城镇化快速推进过程中土地、水、煤炭等能源和资源约束瓶颈的有效措施，是改善建筑品质，保证舒适居住环境，提高居民的生活质量的重要抓手。推进规划地块的绿色建筑建设，是创建资源能源节约、生态环境友好的绿色生态园区的基本要素，是规模化推进绿色建筑的重要途径。

2、节水与水资源利用，节约建筑资源

(1) 规划范围内的建设要求节水第一、治污为本、开发水源，采用合理的水资源利用方案，如景观用水可采用喷灌、微灌等高效、节水的灌溉方式。

(2) 根据建设项目的实际情况选用新技术，如雨水管理、中水处理技术等。

(3) 规划范围内建筑内部宜采用节水设施、安装节水器具，用水计量、太阳能热水系统等措施。应当采用景观用水、绿化用水、道路冲洗用水优先采用雨水、再生水等非传统水源。

(4) 公共建筑：外窗可开启，通过可调节的自然通风减少对机械通风的依赖。

(5) 鼓励采用新能源，如太阳能、水能、风能、地源热泵等可再生能源。

3、绿色建筑技术

鼓励规划范围内新建建筑采用下列绿色建筑技术：

- (1) 智能建造、装配式建造技术；
- (2) 建筑信息模型和其他信息化技术；
- (3) 可再生能源和清洁能源应用技术；
- (4) 建筑遮阳、高性能外墙保温和高性能门窗技术；
- (5) 雨水和再生水利用技术；
- (6) 高强钢筋和高性能混凝土、再生骨料混凝土技术；
- (7) 建筑垃圾资源化利用技术；
- (8) 其他绿色建筑技术。

4、规划目标与标准

绿色建筑按照国家规定实行等级管理，由低到高划分为基本级、一星级、二星级、三星级四个等级。鼓励绿色建筑按照超低能耗、近零能耗、零能耗、低碳、零碳等要求进行建设。

新建城镇民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设，公共建筑应当按照一星级以上等级标准进行建设；超高层、超限高层建筑应当按照三星级等级标准进行

建设；鼓励其他民用建筑按照一星级以上等级标准进行建设。

规划地块范围内建设项目应该按照一星级以上等级标准进行建设。

8.2. 装配式建筑

山西省行政区域范围内采用装配式建筑技术的民用建筑设计，包括公共建筑、居住建筑。

1、规划依据

规划范围内建设项目需满足《山西省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（晋政办发〔2017〕62号）、《山西省装配式建筑设计导则》（晋建科字〔2019〕138号）、《关于印发〈绿色建筑专项行动方案〉的通知》（晋建科字〔2020〕58号）以及《关于开展绿色建筑专项行动的通知》（长政办发电〔2020〕31号）、《装配式建筑评价标准》（DBJ04/T396-2023）的相关要求。

2、装配式规划范围

结合建设项目要求及地区实际，优先采用适合本地区较成熟的装配式建筑技术，在应用过程中积极研发适合本地区的装配式技术体系。合理应用装配式混凝土结构、钢结构、木结构及其组合结构，发挥各自优势。鼓励采用装配式钢结构。

促进长治市装配式建筑产业快速发展。全面推动装配式建筑项目实施。鼓励政府及国有企业投资的项目、公共建筑项目、商品房开发项目等全部采用装配式建筑技术建设。

3、规划目标与指标

规划地块范围内建设项目按照装配式建筑技术进行设计，装配式建筑设计范围单体装配率和装配式建筑占地上新建建筑面积比例执行《装配式建筑评价标准》

(DBJ04/T396-2023) 相关标准。

8.3. 海绵城市

依据长治市《长治市海绵城市建设项目管控指标豁免清单》，纳入海绵城市建设管控指标豁免清单的项目包括以下内容：

- 1、工业建设项目
- 2、仓储建设项目
- 3、公共服务设施建设项目
- 4、市政公用设施工程建设项目
- 5、市政路桥工程建设项目
- 6、其他项目

依据长治市海绵城市建设项目管控指标豁免清单，本项目为市政公用设施工程建设项目中供热配套设施建设项目，本项目已纳入海绵城市建设管控指标豁免清单。

场地内铺装应选择具有渗透性良好的材料，以保持场地绿化中土壤的含水率，在一定程度上降低城市降雨过程中形成地表径流的概率。

第九章 环境保护规划

9.1. 指导思想

坚持以人为本的原则，认真贯彻《国务院关于落实科学发展观加强环境保护的决定》，按照全面落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的要求，围绕创建国家环保模范城市目标，强化环境执法，发展循环经济，倡导生态文明，完善监督体制，依靠科技进步，推进结构调整，建设资源节约型和环境友好型社会，协调好经济发展与环境保护之间的关系。

9.2. 规划目标

9.2.1. 大气环境目标

规划范围大气环境整体上应保持在国家大气环境质量二级标准以内，交通干线两侧允许低于二级标准，不得低于三级标准。

9.2.2. 水环境目标

规划范围内河流水环境划分确定为国家地表水Ⅲ类水体。地下水水质达到国家地下水Ⅱ类水体标准。

9.2.3. 噪声环境目标

区域环境噪声，规划范围平均应不超过 60 分贝。昼间不超过 55 分贝，夜间不超过 45 分贝。

9.2.4. 固体废弃物处理目标

规划范围垃圾处理率达到 100%。

9.3. 规划措施

9.3.1. 大气污染的防治规划

空气质量，按照《中华人民共和国大气污染防治法》等法律、法规的规定，规划区达到二级空气质量环境标准。

规划范围内办公建筑建设应当按照建设规范要求，采用空气能热源，热水采用太阳能热水器。

加强环卫工作，扩大绿化面积，建立生态屏障，严格控制规划范围公共绿地，保护规划范围环境；完善道路硬化，逐步消灭裸露土地，降低扬尘污染，以改善大气质量，净化美化规划区环境。

9.3.2. 水污染防治规划

在饮用水水源保护区和其他水体保护区内或附近施工时，应加强管理，做好污水防治措施，确保水环境不受影响。

节约利用水资源，减少污水排放。推广采用节水卫生洁具。

9.3.3. 噪声污染防治规划

供热工程噪声控制设计应首先从噪声源强上进行控制，选择低噪声设备；对于声源上无法根治的噪声，应采用隔声、吸声、消声、防振、减振等降噪措施，确保厂界排放噪声和周围声环境敏感目标分别满足 GB 12348 和 GB 3096 要求。

总体布置应综合考虑声环境影响因素，合理规划，利用建筑物、地形等阻挡噪声传播，减少对声环境敏感目标的影响。

在方案设计过程中应进行平面布置优化，将主要声源设备布置在站址中央区域或远离站外声环境敏感目标侧的区域。

位于 1 类或周围噪声敏感建筑物较多的 2 类声环境功能区时，建设单位应严格控制要噪声源的噪声水平，并在满足 GB 12348 的基础上保留适当富裕度。

供热工程应采取降低低频噪声影响的防治措施，以减少噪声扰民。

声环境质量，按照《中华人民共和国环境噪声污染防治法》等法律、法规的规定，规划地块达到《城市区域环境噪声标准》(GB3096-2008) 3 类标准。区域环境噪声平均值不超过 55dBA。

9.3.4. 固体废弃物污染防治规划

建立生活废弃物的统一收集、运输体系，并集中进行无害化处理。同时要控制生活垃圾的产生量，建立垃圾收集和垃圾处理场所。

完善规划范围生活垃圾收集、运输管理办法，推行生活垃圾容器化、袋装化收集和密闭化运输。

完善危险废物申报、检查、报告制度，实现全过程安全处置。

对建筑渣土垃圾实行全过程覆盖管理，推进综合利用。固体废弃物管理，按照《中华人民共和国固体废物污染防治法》等法律、法规的规定，生活垃圾处理率达到 100%。

第十章 实施措施与建议

本规划经过批准，不得擅自更改，规划的编制、修改、调整、实施应纳入法制化程序。

本规划批准后，在详细规划阶段要全面落实规划中的内容，以体现规划中的基本原则与控制要求。

加大规划的宣传力度，鼓励公众参与。将本控规成果通过多种渠道广泛宣传，使规划深入人心，按照规划建设成为广大市民的共识。在进一步规划编制及规划修改、调整过程中，应将规划公示、市民参与纳入必须的工作程序，通过市民监督以保障规划的实施、保障规划的公平性与公证性。