

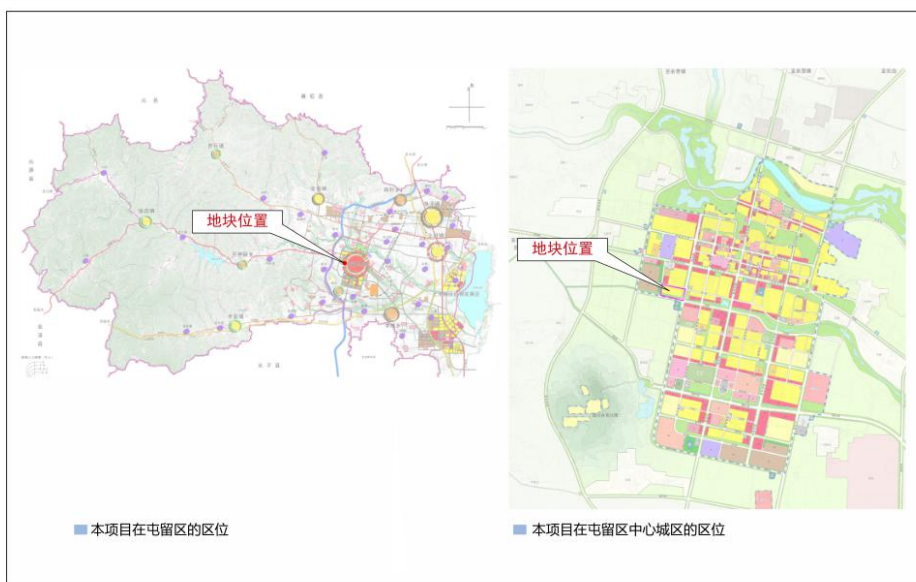
《长洽市屯留区旧城区 D 单元 D1 街坊 04 地块控制性详细规划 》 公 示

一、规划范围

规划控制范围西至郭村南路（规划路）、东至禹王路（现状城市主干路）、北至纬二街（规划路）、南至公园街（规划路），总用地面积约 8.93 公顷（合约 133.95 亩）。

长洽市屯留区旧城区 D 单元 D1 街坊 04 地块控制性详细规划

区位分析图



二、规划地块分析

为适应长洽市屯留区建设和发展的需求，落实《屯留县县城总体规划（2012-2030）》，促进屯留区开发建设有序开展，根据《中华人民共和国城乡规划法》制定了《长洽市屯留区旧城区 D 单元 D1 街坊 04 地块控制性详细规划》（以下简称本规划），为进一步有效的控制和引导长洽市屯留区旧城区 D1-04 街坊地块的建设管理，特制定本规划文

本（以下简称本文本）。

三、地块控制

1、地块控制指标体系

根据《城市规划编制办法》（2006）及《长治市城市规划管理技术规定》将地块控制指标分为规定性和指导性两类。前者是必须遵照执行的，后者是参照执行的。规定性指标包括地块面积、用地性质、容积率、建筑密度、建筑控制高度、绿化率、建筑退界、出入口方位、社会停车泊位。指导性指标包括建筑形式、建筑色彩等城市设计要求。

2、开发强度控制

（1）地块开发强度研究

规划通过服务条件因子、交通条件因子、环境条件因子、生态因子、美学要求因子，对各种因素进行权重分析，参照因地制宜、具体问题具体分析的原则，对各种影响因子进行权重分析。

综合评价因子=服务条件因子×交通条件因子×环境条件因子×生态因子，得到综合评价。

（2）地块开发强度建议

开发强度涉及容积率（净容积率，指标为上限）、建筑密度（指标为上限）和绿地率（指标为下限），其中容积率对城市开发的控制意义最大。根据规划区实际情况、土地用途、地块规模和地区城市设计的原则加大对规划区进行开发强度控制。

（3）建筑高度控制

a、建筑高度控制研究

城市高度的确定需要考虑的因素很多，比如需要综合考虑城市的景观特色、功能分区、土地区位及地价、城市设计等等。规划依据城市设计要求，初步提出高度控制方案。

b、沿道路建筑高度控制

沿城市道路（宽度在 30 米以上）两侧新建、改建建筑物时，建筑物除必须满足用地地块规定的建筑密度和建筑容积率以外，其中沿路建筑的控制高度一般按下式计算：

$$H \leq 1.5 \times (W+S)$$

H 为建筑物的控制高度；W 为道路规划红线宽度；S 为建筑后退红线距离。

（4）出入口方位设置

各个地块都应设独立的交通出入口，机动车出入口开设应符合下列规定：

地块出入口与道路交叉口的最小距离按《地块出入口与道路交叉口的距离控制一览表》的规定执行；机动车出入口应在用地周边较低级别的道路上安排，如需在不同级别上的道路上开设二个或二个以上的机动车出入口时，应当按照道路等级由低到高的顺序安排；步行街两侧不得设置车辆出入口。

地块主要出入口的位置，应有利于人流疏散，不宜设在交通主干道。园门外侧必须留有缓冲地带。

交叉口视距三角形内的任何建筑物、构筑物、广告设施不得阻挡视距三角形内的视线，该范围内的绿化植物不得高于 0.7 米；建立完善的人行系统，健全人、车交通设施和管理规则，交通管理设施要美观和醒目。

（5）建筑建造控制

a、建筑退界控制

沿用地边界的建筑物，其退让用地边界的距离按下列规定控制，如离界距离小于消防距离时，必须按消防间距的规定控制。

各类建筑主要朝向的离界距离，按建筑间距的规定退让。规定相邻地块边界的建筑退界东西向至少为 5 米，南北向为 8 米，并且应符合有关的日照和消防标准。

