

《武乡县城局部地段控制性详细规划》
A-HD6-09、A-HD10-03、A-HD10-06、
A-HX7-09 地块修改论证报告及修改方案

二〇二六年五月

山西通众地质工程科技有限公司

项目名称：《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD6-09、
A-HD10-03、A-HD10-06、A-HX7-09 地块修改论证
报告及修改方案

编制单位：山西通众地质工程科技有限公司

法定代表人：肖婷

总规划师：张刚（注册城乡规划师）

项目负责人：曹智伟（工程师）

项目参加人：王海凤（工程师）

彭志廷（工程师）

朱明昱（工程师）

石乘百（工程师）

赵红波（工程师）



城乡规划（国土空间规划） 编制资质证书 (副本)

证书编号：晋自资规乙字23140066

证书等级：乙级

单位名称：山西通众地质工程科技有限公司

承担业务范围：城区常住人口20万以下市县国土空间总体规划、乡镇国土空间总体规划的编制；乡镇、登记注册所在地城市和城区常住人口100万以下城市，法律法规对于规划编制单位资质有特定要求的有关专项规划的编制；详细规划的编制；建设项目规划选址和用地预审阶段相关论证报告的编制。

统一社会信用代码：911401005684879823

发证机关 山西省自然资源厅

有效期限：自 2026 年 02 月 13 日至 2031 年 02 月 13 日

2026 年 02 月 13 日

《武乡县城局部地段控制性详细规划A-HD6-09、A-HD10-03、A-HD10-06、A-HX7-09 地块修改论证报告及修改方案》

专家评审意见

2026年5月27日，武乡县自然资源局组织召开了《武乡县城局部地段控制性详细规划A-HD6-09、A-HD10-03、A-HD10-06、A-HX7-09 地块修改论证报告及修改方案》专家评审会，会议邀请有关专家组成专家组（名单附后）。与会人员听取了编制单位的汇报，进行了认真的研究和讨论，形成以下评审意见：

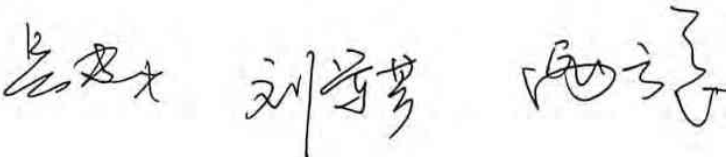
一、该论证报告及修改方案基础调研详实，内容全面，基本符合编制深度要求，原则通过。

二、为使该规划更加全面，应从以下方面进行修改完善：

1. 深入分析控规调整背景及必要性，进一步与国土空间总体规划等上位规划相衔接，补充相关附件；
2. 深化用地性质调整的可行性研究，完善交通组织、历史文化保护、市政配套、综合防灾等分析内容；
3. 进一步论证用地控制指标的合理性；
4. 补充完善规划文本和图则相关内容。

与会人员的其他意见一并修改完善。

评审专家：



《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD6-09、A-HD10-03、A-HD10-06、A-HX7-09 地块
修改论证报告及修改方案评审会专家名单签字表

年 月 日

姓名	职称	专业	签名
吴建中	高级工程师	城市规划	吴建中
刘军芳	正高	城市规划	刘军芳
禹旋	正高级工程师	国土空间规划	禹旋

修改说明

序号	专家意见	回复
1	深入分析控规调整背景及必要性,进一步与国土空间总体规划等上位规划相衔接,补充相关附件。	前言对本项目整体背景做出了说明。根据 2025 年 10 月 9 日的武乡县人民政府常务会议纪要【第 101 次】十七项事宜研究审定,原则同意《11 处闲置资产出让项目实施方案》,提请县委常委会议审定后,县机关事务中心负责按程序办理。 政府通过闲置资产出让从而盘活经济,是“向存量要增量”的关键举措。通过“摸清家底—分类施策—公开交易—创新模式—严格监管”,既能缓解财政压力,又能激发市场活力,为高质量发展注入持久动力。 说明书第三、四章对上位规划进行了衔接。 已补充相关附件。
2	深化用地性质调整的可行性研究,完善交通组织、历史文化保护市政配套、综合防灾等分析内容。	说明书第六章深化了用地性质调整的可行性研究,第七章、第八章、第九章分别从交通组织、市政配套、防灾减灾等内容进行了说明。
3	进一步论证用地控制指标的合理性。	说明书第四章和第五章对各个地块控制指标进行了分析,强化了规划建设的指导意义。
4	补充完善规划文本和图则相关内容。	已补充完善规划文本和图则相关内容。

前言

控制性详细规划是城乡规划主管部门作出规划行政许可、实施规划管理的依据。国有土地使用权的划拨、出让应当符合控制性详细规划。

经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得擅自修改；确需修改的，应当按照法定程序进行。

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）第四十八条指出：“修改控制性详细规划的，组织编制机关应对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。”

依据《山西省人民政府关于长治市潞州区等 12 县（市、区）国土空间总体规划（2021—2035 年）的批复》（晋政函〔2024〕35 号）的文件精神，《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》已经省人民政府批复。

中共武乡县委十六届七次全体会议暨县委经济工作会议精神及武乡县人民政府办公室关于印发《武乡县推进以县城为重要载体的城镇化建设行动方案(2024-12-17)》指出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻习近平总书记关于深入推进新型城镇化建设和城市工作的重要论述，贯彻落实习近平总书记对山西工作的重要讲话重要指示精神，以“文旅赋能型县城”为发展方向，聚焦产业聚集、基础支撑、服务保障、环境改善等要素，对标 10 万人居住需

求，补短板强弱项，增强县城综合承载能力和辐射带动能力。

到 2027 年，县城具备 10 万人居住生活的承载能力，基础设施和公共服务设施全面达到或超过国家平均水平，独具特色、富有活力、宜居宜业的现代化县城建设蓝图初显。

目前武乡县城镇开发边界划定后，原《武乡县城局部地段控制性详细规划》中的部分规划用地布局已不符合“文旅赋能型县城”的建设要求，原版控规中的用地划分与现状用地定位、范围和布局存在矛盾与冲突，因此需对该地块控制性详细规划进行修改，满足目前社会经济发展需求，同时为土地的使用提供法定依据。

本次修改地块位于武乡县城内，其中分布在 A-HD 单元两个街坊，分别是 A-HD6 和 A-HD10 街坊。分布在 A-HX 单元一个街坊，为 A-HX7 街坊。地块编号为 A-HD6-09、A-HD10-03 和 06、A-HX7-09，共计四个地块。2025 年 11 月武乡县人民政府常务会议同意启动 A-HX7-09 等地块启动控规修改程序。

鉴于上述背景，现受武乡县自然资源局委托，特编制《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD6-09、A-HD10-03、A-HD10-06、A-HX7-09 地块修改论证报告及修改方案。上述地块均隶属《武乡县城局部地段控制性详细规划》（以下简称“现行《控规》”）的范围内，但原规划在地块开发强度、管控规则等方面已难以适应当前武乡县推动高质量发展、实施老城有机更新的战略目标。

目前《武乡县国土空间总体规划（2021-2035 年）》已批复而新控规尚未启动，在此过渡时期，为响应城市更新、有效盘活闲置资产

带来的地块条件变化，有必要对现行控规进行局部调整，为城市更新项目提供合法、合规且符合发展实际的规划依据。通过优化用地指标与建设指引，增强规划实施性，有助于吸引社会资本参与，提升县城环境品质与综合竞争力。

本次四个地块均在县城现状建成区范围，位于城镇开发边界内，但在地块现状、产权属性和已有规划情况上各有特点。本报告遵循“一地一策、精准规划”原则，在深入开展实地调研、现状分析和已有规划比对的基础上，科学论证各地块规划指标调整的必要性及可行性，旨在实现区域协同发展和城市空间的高质量更新。

A-HD6-09 地块修改论证报告及修改方案

目 录

第一章 规划总则 2

第二章 规划调整内容 3

第三章 道路交通及竖向规划 4

第四章 市政工程规划 5

第五章 综合防灾规划 6

第六章 新建建筑建设指引 7

第一章 规划总则

第一条 编制背景

《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》批复后，原《武乡县城局部地段控制性详细规划》差异较大，已不能满足武乡县建设项目的规划审批及土地供应需求。

A-HD6-09 地块原控规为非市属行政办公用地，现状为文化市场综合执法局、商务中心和其他办公用地。依据《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》（自然资发〔2022〕186 号）、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》自然资发〔2023〕43 号、山西省自然资源厅 山西省行政审批服务管理局关于进一步加强规划许可和核实项目审批管理的通知》（晋自然资发〔2024〕31 号）等文件要求，为有效指导 A-HD6-09 地块开发建设，特编制《A-HD6-09 地块修改论证报告及修改方案》。

第二条 地块范围

本次规划调整范围为 A-HD6-09 地块，东至华丰南路，南至迎宾街，西至丰州中路，北至宝塔街，规划面积约 14332 平方米。

第三条 规划强制性内容

本规划的强制性内容包括用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑后退红线、建筑限高和综合防灾等要求。文本中的下划线加粗部分为强制性内容。未提及内容应符合相关部门的规定及相关专业技术规范要求。

第四条 成果构成及法律效力

本规划成果包括文本、图纸、图则和说明书，规划文本与规划图则、

规划图纸具有同等法律效力，三者同时使用，不可分割。

第二章 规划调整内容

第五条 土地利用规划

本次控规修改按照实际用地权属和武乡县国土空间规划路网结构，调整 A-HD6-09 地块内部用地边界，将 A-HD6-09 地块修改为 A-HD6-09A、A-HD6-09B、A-HD6-09C，相邻地块用地面积相应调整。

A-HD6-09A 用地面积 1018.29 平方米，用地性质为商业用地（0901）。

A-HD6-09B 用地面积 1591.94 平方米，用地性质为商业用地（0901）。

A-HD6-09C 用地面积 11233.71 平方米，用地性质为商业用地（0901）。

第六条 控制性指标

1、土地使用强度

A-HD6-09A 地块容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米。

A-HD6-09B 地块容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米。

A-HD6-09C 地块容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米。

2、建筑控制线及建筑间距

A-HD6-09A 地块北、西、东侧各退用地界 3 米，南侧退道路红线 5 米。并保证与周边地块相邻建筑均满足消防间距及日照、通风、卫生、管线埋设等要求。

A-HD6-09B 地块北、西侧各退用地界 3 米，南侧退道路红线 5 米，东侧退道路红线 5 米。并保证与周边地块相邻建筑均满足消防间距及日照、通风、卫生、管线埋设等要求。

A-HD6-09C 地块北、西、东、南侧各退道路红线 5 米。并保证与周边地块相邻建筑均满足消防间距及日照、通风、卫生、管线埋设等要求。

3、交通出入口方位

A-HD6-09A 地块建议交通出入口方位为南。

A-HD6-09B 地块建议交通出入口方位为南。

A-HD6-09C 地块建议交通出入口方位为北、南。

4、停车位

A-HD6-09A、A-HD6-09B、A-HD6-09C 地块停车位配置为机动车停车位配建标准为 1 车位/100 m²建筑面积，非机动车位为 4 车位/100 m²建筑面积。

第七条 指导性指标

规划 A-HD6-09 地块内建筑为多层商业建筑，建筑色彩应以浅色为主、建筑风格应采用简洁的现代风格。建筑立面采用简洁的几何体块、扁平化屋顶的设计，打造迎宾街的重要空间节点。

项目地块距离千佛塔约 200 米，规划商业建筑为多层，建筑色调、形态与千佛塔周边环境相协调，参照千佛塔对周边建筑的管控要求执行。

第三章 道路交通及竖向规划

第八条 道路系统规划

规划范围北侧紧邻宝塔街，道路红线宽度为 15m，东侧为丰华巷，道红线宽度约 24m，南侧为迎宾街，道路红线宽度约 30m，西侧为丰州路，道路红线宽度为 27m，四条道路共同构成地块的对外联系通道。

第九条 竖向规划

1、确定道路中心线交叉点、转折点、变坡点的标高及相应区段内的坡长、坡度、方向。

2、地块内道路最小纵坡度控制在 0.30%，最大纵坡度控制在 3%。

3、为了便于组织地面排水，用地地块内的规划高程原则上应高于周边道路的最低路段高程 0.2m 以上，当地形条件限制造成场地标高低于道路标高时，其高差应控制在 50cm 以内，以保证场地支管与干管顺接。

第四章 市政工程规划

第十条 给水工程规划

规划范围供水由市政供水管网统一承担。用水量定额采用《城市给水工程规划规范》（GB50282）中的用水量指标，商业及配套用地用水指标取 $100 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{d}$ 。供水管网直埋敷设，最小覆土厚度控制为 1.0m。

第十一条 排水工程规划

规划范围采用雨、污分流的排水体制。依据《城市排水工程规划规范》（GB50318），污水量按综合用水量的 85% 计算。地块内部污水管道布置结合竖向规划，敷设污水管道，最终排向市政污水管网。污水管道采用直埋敷设，敷设在冰冻线以下。

根据地块地形地势，雨水干管沿主要道路布置，就近排入道路雨水市政管网。

第十二条 电力工程规划

电源从迎宾街引来 10KV 电力线一条至箱变，可满足地块用电需求。依据《城市电力规划规范》（GB50293），商业及配套建筑用电指标采用 $60\text{W}/\text{m}^2$ 。

第十三条 电信工程规划

电信线路从北侧迎宾街的市政信息光缆接入地块内服务用房，在该服务用房内集中设置一个电信交接箱。交接箱作为分界点，将从外部接

入的信号高效、有序地分发至地块内各个建筑单元，实现用户终端的接入。

第十四条 供热工程规划

规划范围接市政热源，依据《城市供热规划规范》(GB5/751074)，结合本地实际情况商业建筑取 70W/m²。

第十五条 环卫工程规划

规划范围地块设置生活垃圾分类收集桶。选择交通方便又较为隐蔽的位置设置，避免正对建筑入口，靠近车行道方便运出，垃圾收集后运至垃圾转运站进行无害处理。

第五章 综合防灾规划

第十六条 抗震规划

规划范围内新建建筑抗震设防基本烈度按 7 度设防。

全面做好地震灾害的预防、抗御和救灾工作，提高地块的综合抗震能力，最大限度地减轻地震灾害，保障人民生命财产的安全和经济建设的进行。

第十七条 消防规划

1、地块内消防车辆及紧急救援车辆通道宽度 ≥ 4 米。

2、室外消火栓供水系统要求最不利点压力不低于 0.1 兆帕，由市政压力直接供给；室外消火栓供水与低区生活给水共用一套系统。

3、消防内部应设立完善的消防通信系统，物业至火警总调度台应设置不少于两对的火警专线。

第十八条 人防规划

规划范围内人防工程规模应按照《山西省人民防空工程建设条例》中规定或当地人防部门意见确定。

第六章 新建建筑建设指引

第十九条 建筑节能

新建建筑执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》中有关公共建筑围护结构热工性能的规定。

第二十条 绿色建筑

新建建筑执行《绿色建筑评价标准》、《绿色工业建筑评价标准》等规定，规划新建建筑为一星级。

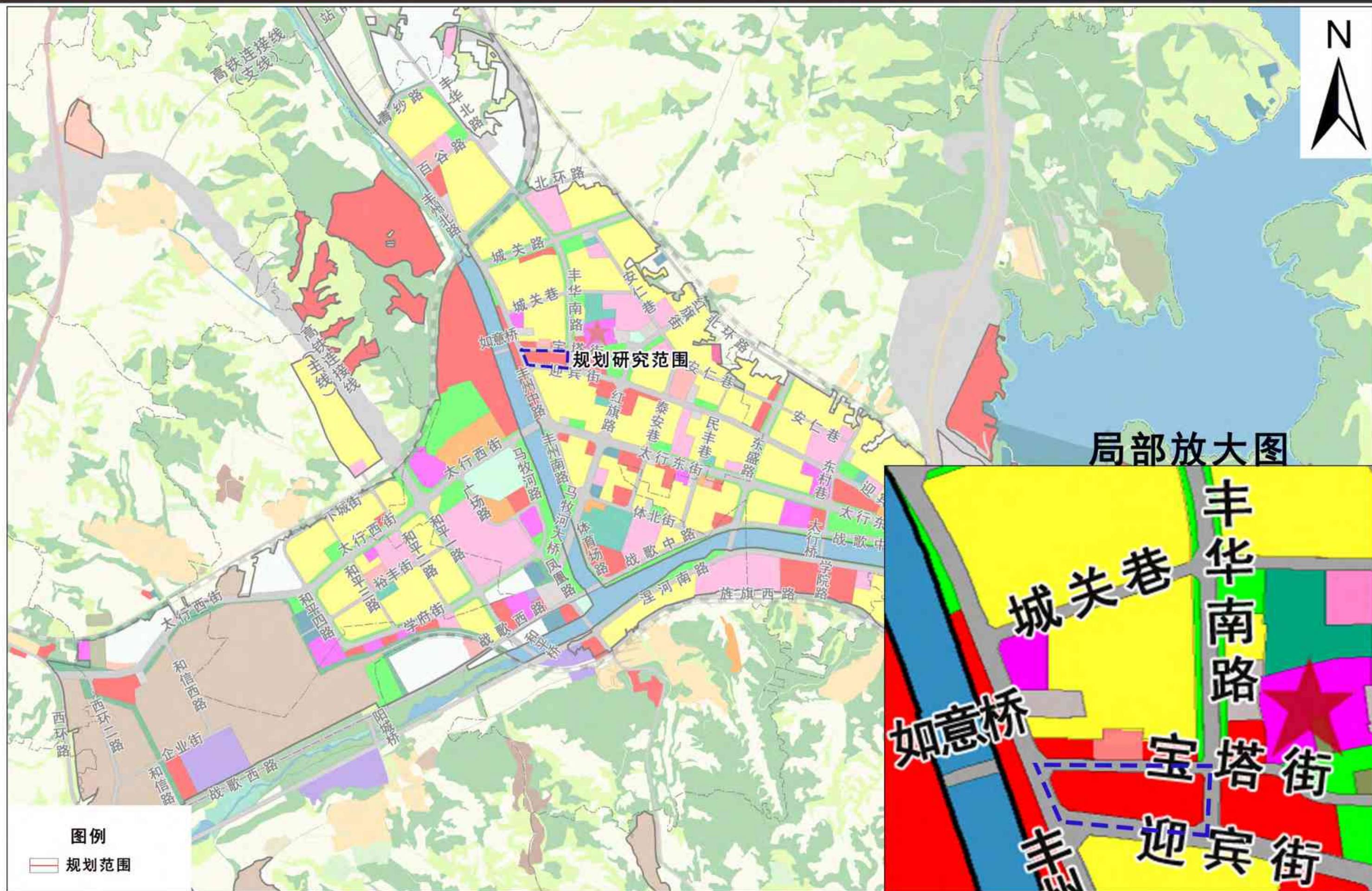
第二十一条 装配式建筑

根据《2025 年建设科技与标准定额工作要点》，新开工装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%，装配率不低于 40%。

附表：

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建筑控制线 (m)	停车位 (个)	机动车出入口方位
A-HD6-09A	0901	商业用地	1018.29	≤2.0	≤45	≥25	≤24	N-3 E-3 W-3 S-5	机动车位配建标准为1车位/100m ² 建筑面积；非机动车位为4车位/100m ² 建筑面积。	南
A-HD6-09B	0901	商业用地	1591.94	≤2.0	≤45	≥25	≤24	N-3 E-3 W-3 S-5	机动车位配建标准为1车位/100m ² 建筑面积；非机动车位为4车位/100m ² 建筑面积。	南
A-HD6-09C	0901	商业用地	11233.71	≤2.0	≤45	≥25	≤24	N-5 E-5 W-5 S-5	机动车位配建标准为1车位/100m ² 建筑面积；非机动车位为4车位/100m ² 建筑面积。	北 南





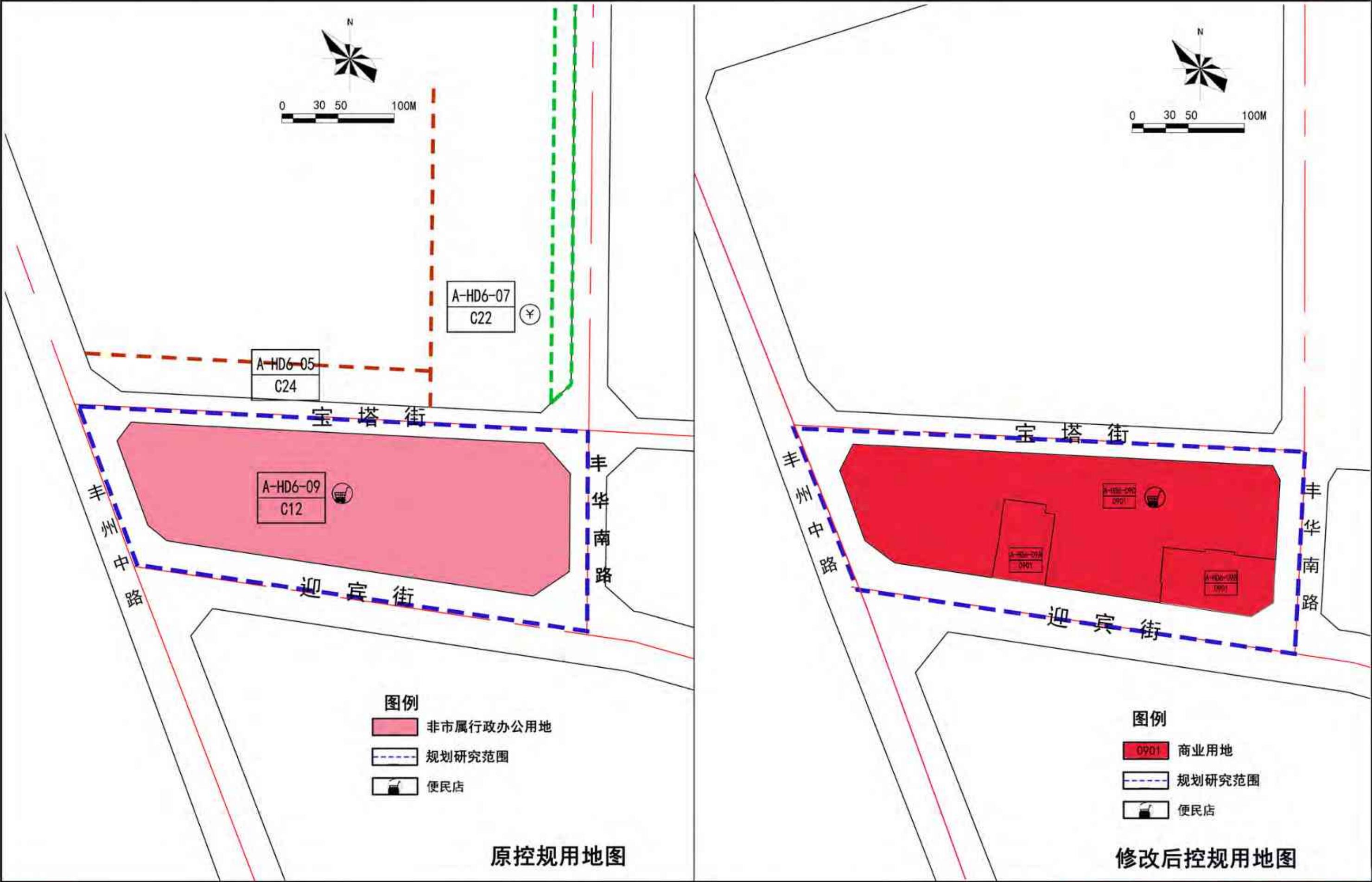


03周边现状分析图

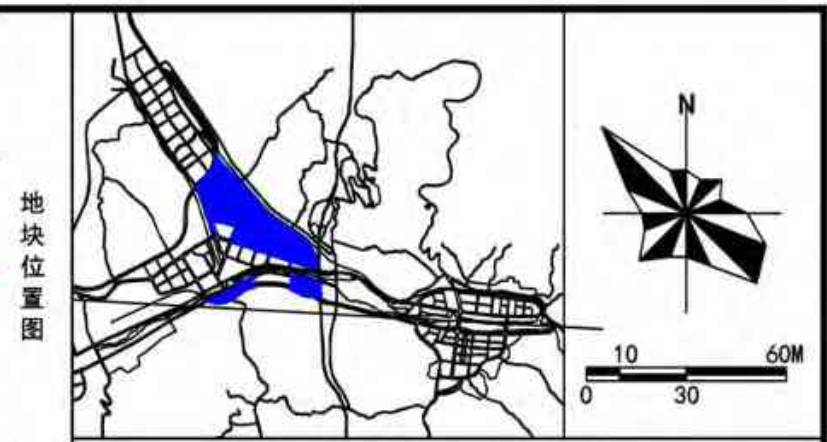
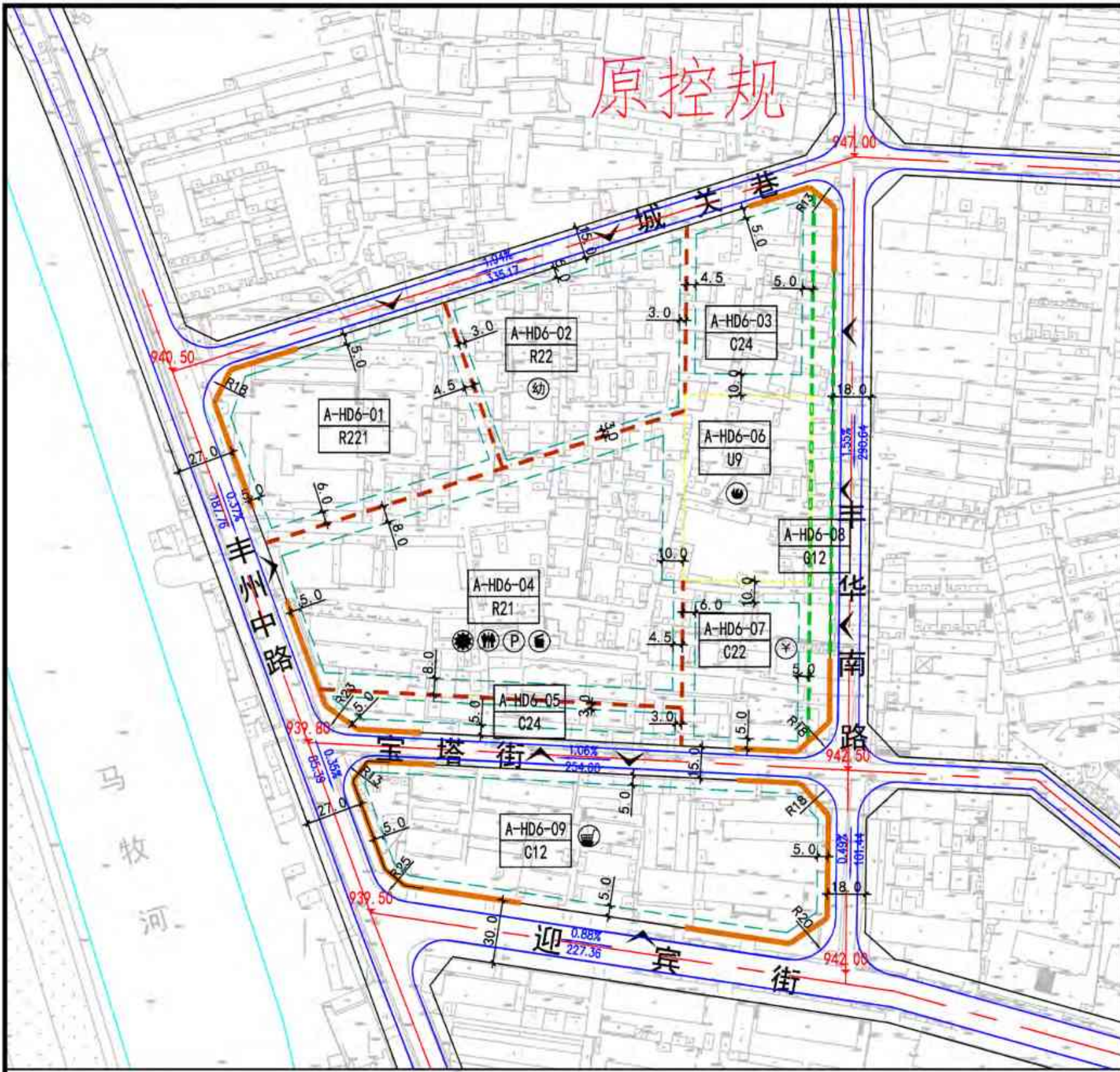


图例

- 商业服务业设施用地
- 公园与绿地
- 农村宅基地
- 城镇住宅用地
- 城镇村道路用地
- 机关团体新闻出版用地
- 河流水面



05修改前后用地对比图



图例	
A-HD6-01	地块编号
C21	用地分类代码
道路红线	尺寸标注
建筑后退红线	转弯半径标注
道路中心线	建议机动车出入口
道路侧石线	控制点坐标
地块分界线	道路设计标高
	道路设计坡度
	禁止机动车开口路段
	黄线
	河界线
	便利店
	垃圾收集站
	幼儿园
	银行
	公共厕所
	消防站
	社会及居民停车场、库
	换热站

地块指标控制表											
地块编号	用地性质	地块面积 (m²)	征地面 (m²)	居住人口 (人)	居住户数 (户)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	停车位 (个)	兼容性
A-HD6-01	R221	9765	11995	—	—	0.80	20	40	24	22	×
A-HD6-02	R22	8783	9687	—	—	0.80	35	35	15	14	○
A-HD6-03	C24	5376	5846	—	—	2.3	55	25	24	64	●
A-HD6-04	R21	19722	20761	780	260	1.60	28	25	24	215	×
A-HD6-05	C24	2975	4599	—	—	1.60	55	25	15	37	●
A-HD6-06	U9	5290	5290	—	—	—	—	—	—	—	×
A-HD6-07	C22	4750	5210	—	—	2.30	55	25	24	65	●
A-HD6-08	B12	2521	5474	—	—	—	—	70	—	—	×
A-HD6-09	C12	14332	21595	—	—	3.10	55	30	24	352	○

城市设计导引

1、A-HD6-04地块中居住建筑以多层为主，色彩注意局部与整体的统一，环境设计注意小品、树木、铺地的有机结合。

2、A-HD6-08街坊绿地以绿化为主，配以少量的游憩设施，形式多样，色彩搭配适宜，体现地域特点，展示城市形象，树种选择多样化，色彩搭配适宜，体现生态性、文化性、休闲性。

3、A-HD6-09商业建筑作为城市中的重要节点，应予以重点考虑，注意整体的开发效果。

备注

1、后退道路红线距离为规定性指标。规划实施中可依据空间环境及其他规划要求进行适当调整，但不得低于该指标。

2、后退用地界限距离为指导性指标。实际后退距离须综合用地性质、建筑高度等具体情况参照《长治市城市规划管理技术规定》执行。

3、本图则中R221指小学用地。

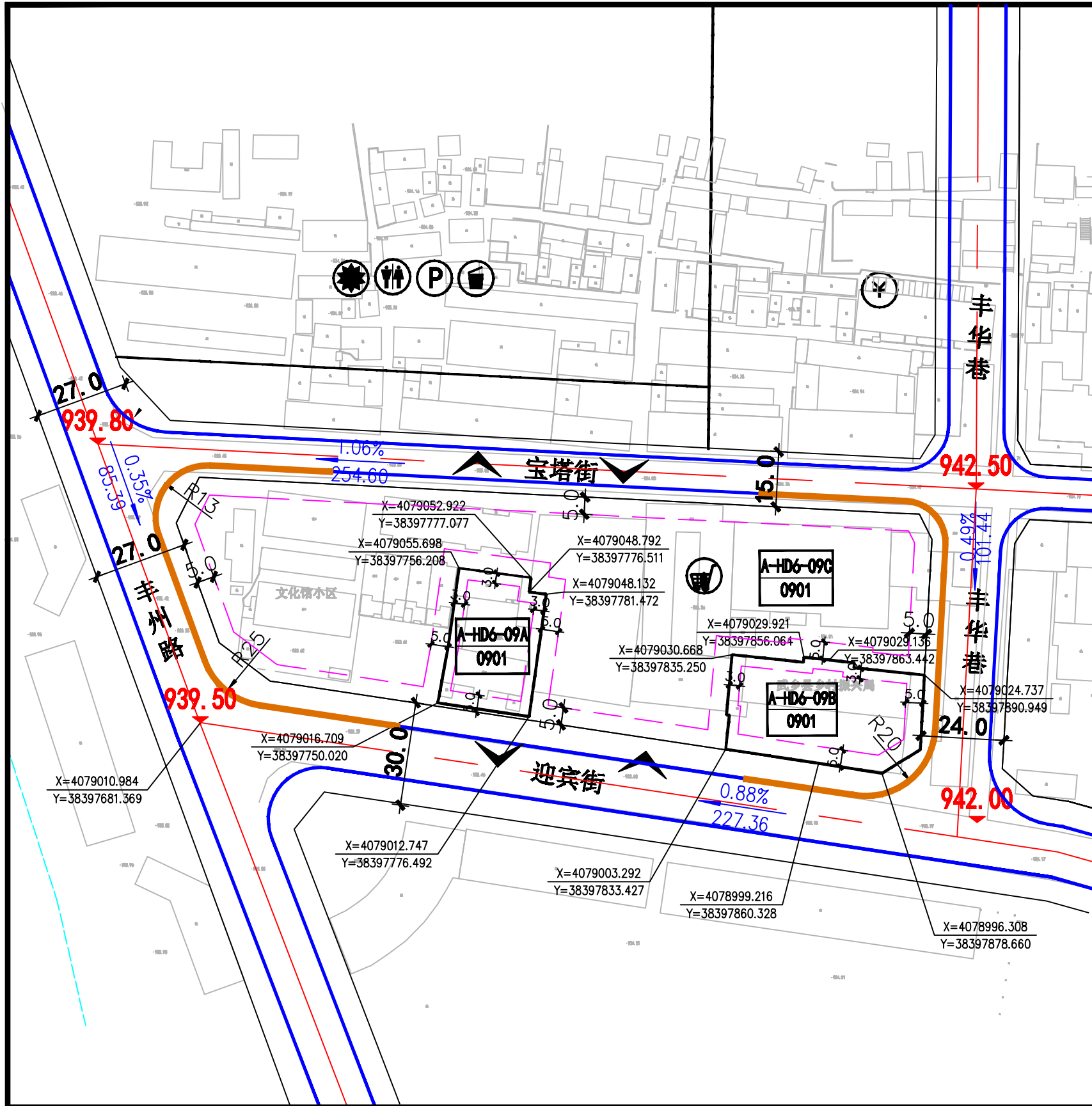
4、本图则所作R22中包括幼儿园，建筑面积为1500-2400平方米。

5、●为可兼容用地；○为有条件可兼容用地；×为不可兼容用地。

6、A-HD6-04地块内应设置数量不少于80个对外公共停车位，泊位形式不限。

武乡县城局部地段控制性详细规划 (分图图则)

山西久一建筑规划设计有限公司			
总规划师	设计制图	图号	26
项目负责人	校对	日期	2015.06



地块位置图

用地范围

图例

A-HD6-09

0901

道路红线

建筑后退红线

道路中心线

道路侧石线

地块分界线

用地分类代码

道路红线

建筑后退红线

道路中心线

道路侧石线

地块分界线

禁止机动车开口路段

尺寸标注

转弯半径标注

建议机动车出入口

控制点坐标

道路设计标高

道路设计坡度

便民店

地块控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	出入口	机动车位 (个)	公共配套设施	备注
A-HD6-09A	0901	1018.29	2.0	45	25	24	S	1车位/100㎡ 建筑面积	-	规划中心
A-HD6-09B	0901	1591.94	2.0	45	25	24	S	1车位/100㎡ 建筑面积	-	规划中心
A-HD6-09C	0901	11233.71	2.0	45	25	24	N/S	1车位/100㎡ 建筑面积	便民店	-

城市设计指引

1、地块中商业建筑作为城市中的重要节点，应予以重点考虑，注意整体的开发效果。
2、项目地块距离千佛塔约200米，规划商业建筑为多层，建筑色调、形态与千佛塔周边环境相协调，参照千佛塔对周边建筑的管控要求执行。

备注

1、地块现状予以保留，后续涉及改造更新均参照本次详细规划控制指标严格执行。
2、后退道路红线距离为规定性指标。规划实施中可依据空间环境及其他规划要求进行适当调整，但不得低于该指标。
3、后退用地界限距离为指导性指标。实际后退距离须综合用地性质、建筑高度等具体情况参照《长治市国土空间规划管理技术规定》执行。
4、本图则中容积率、建筑密度均为上限，绿地率为下限指标。
5、本地块内新建建筑应当依据《山西省绿色建筑发展条例》绿色建筑标准进行建设。
6、本地块内新建建筑需满足《山西省人民防空工程建设条例》有关规定。
7、本地块内建议应用海绵城市技术手段，配置雨水收集系统，采用可渗透建筑材料。
8、本地块内新建建筑建议地下空间高度不超过10米。

目 录

第一章 总则	1
1. 项目背景	1
2. 规划修改依据	2
3. 规划原则	3
第二章 项目区位及现状分析	4
1. 地块区位	4
2. 现状建设	5
第三章 规划修改必要性	7
第四章 规划修改内容	9
1. 原控规情况	9
2. 本次修改情况	9
3. 城市设计	11
第五章 修改前后对比	12
第六章 规划修改可行性分析	13
1. 与上位规划的符合性分析	13
2. 居住人口方面的影响分析	14
3. 市政基础设施方面	14
4. 建筑退让及建筑间距方面	14
5. 建筑高度方面	14
6. 日照方面	15
7. 交通方面	15
8. 结论	16
第七章 道路交通及竖向规划	18
1. 道路交通规划	18
2. 竖向规划	18
第八章 市政工程规划	19
1. 给水工程规划	19
2. 排水工程规划	19
3. 电力工程规划	20
4. 电信工程规划	20
5. 供热工程规划	21
6. 环卫工程规划	21
7. 管线综合规划	21
第九章 综合防灾规划	23
第十章 新建建筑建设指引	25

第一章 总则

1. 项目背景

1.1. 《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》已经批复

依据《山西省人民政府关于长治市潞州区等12县（市、区）国土空间总体规划（2021—2035年）的批复》（晋政函〔2024〕35号）的文件精神，《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》已经省人民政府批复。文件中提出要将武乡县建成全国革命圣地与旅游目的地，山西省特色小杂粮生产加工基地，城郊融合发展的宜居城市。要强化国土空间安全底线，落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约集约用地制度，强化底线约束，将“三区三线”作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线；优化国土空间开发保护格局，严守城镇开发边界，加强城镇空间的规划引导和统筹协调，做好分阶段时序管控，合理安排新增城镇建设用地的规模、结构和布局。

1.2. 现版《武乡县城局部地段控制性详细规划》亟需更新

《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》批复后，原《武乡县城局部地段控制性详细规划》差异较大，已不能满足武乡县建设项目的规划审批及土地供应需求，原版《武乡县城局部地段控制性详细规划》的更新迫在眉睫。

1.3. 部分建设项目实际用地情况与《武乡县城局部地段控制性详细规划》用地规划不符

A-HD6-09 地块原控规为非市属行政办公用地，现状为文化市场综合执法局、商务中心和其他办公用地。

控规修改是土地出让的依据，是项目建设的基础，原控规用地边

界与权属界限不一致。本次控规修改是落实商业项目的必要举措，将进一步推动武乡县的经济发展及城市建设步伐。

1.4. 规划修改是完善、优化商业配套、进一步优化用地布局的必要措施

本次控规修改地块北至宝塔街，南至迎宾街，西至丰州中路，东至丰华南路。迎宾街是武乡县城的重要交通性景观大道，是武乡县主要城市风貌集中展示区，同时也是主要的商业聚集区。因文化市场综合执法局和商务中心未来需搬迁至武乡县政府北侧行政办公中心区域中，原用地作为商业配套，可以进一步激活街区活力，促进经济发展。本次控规修改符合城市发展需要，加快项目的建设推进，将进一步推动武乡县的经济发展及城市建设步伐。

2. 规划修改依据

- 2.1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 2.2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2.3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年）；
- 2.4. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）；
- 2.5. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；
- 2.6. 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）；
- 2.7. 《建设用地容积率管理办法》（建规[2012]22 号）；
- 2.8. 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）；
- 2.9. 《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年）；
- 2.10. 《武乡县城局部地段控制性详细规划》
- 2.11. 《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）

2.12. 国家现行有关政策和法规、技术标准、规范。

3. 规划原则

3.1. 合法、合规、合理原则

严格依据城乡规划和土地管理法等相关法律法规，满足地方管理规定，确保地块控制指标符合相关技术规范；充分研究武乡县上位规划，地块土地用途、开发强度应符合地方发展要求。

3.2. 统筹兼顾原则

控制指标的提出应重点考虑周边设施的支撑程度及建成后对周围环境的影响，兼顾经济效益、社会效益、环境效益。

3.3. 刚弹结合的原则

规划应刚性和弹性相结合，在指标设定上，既满足建设管控需求，也应为项目落地留有弹性。

第二章 项目区位及现状分析

1. 地块区位

本次拟修改的 A-HD6-09 地块位于《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD 单元中 A-HD6 街坊内。

项目区修改涉及 A-HD6 街坊中 A-HD6-09 一个地块，四至范围为：东至华丰南路，南至迎宾街，西至丰州中路，北至宝塔街，规划面积约 14332 平方米。



图 2-1 规划研究范围在《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年）中心城区中的位置图

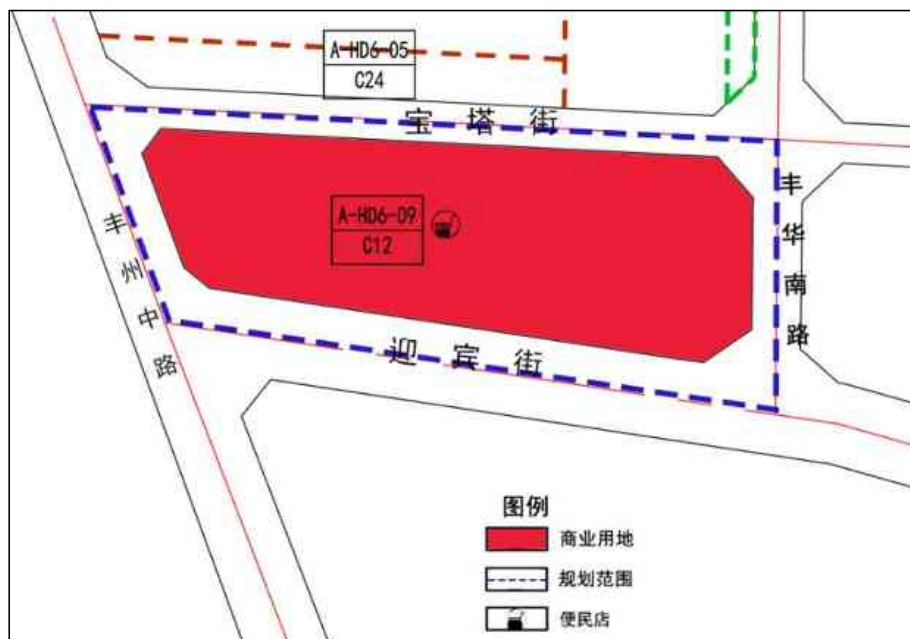


图 2-2 规划四至

2. 现状建设

2.1. 拟修改范围周边情况

周边用地情况：规划区东侧为已建小区和中国人民银行，西侧为马牧河，南侧为东声小区，区和汇宝佳苑小区，南侧为和平小区和现状在建住宅小区，北侧为城关村现状居民区（图 2-3）。

周边交通情况：规划区周边路网已实施，东侧为丰华南路，南侧为迎宾街，西侧为丰州中路，北侧为宝塔街。

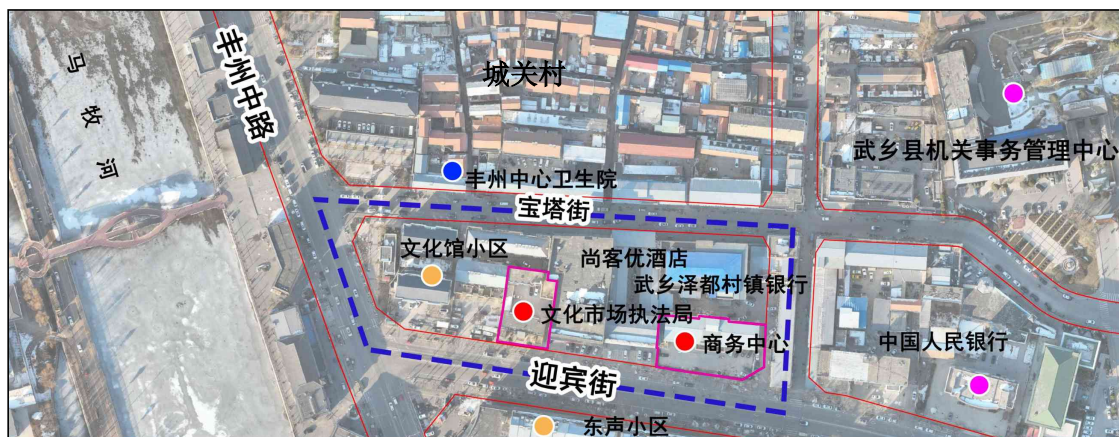


图 2-3 现状建设

2.2. 拟修改范围内部情况

项目区现状范围内迎宾街以北部分为文化市场执法局和商务中心，宝塔街以南为文化馆小区（图 2-3）。

2.3. 基础设施情况

规划范围周边已有市政基础设施。

第三章 规划修改必要性

1. 控规修改是落实武乡县国土空间总体规划的主要举措

根据已批复的《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年），预计到 2035 年中心城区建设规模将达到 1389.92 公顷，城镇人口增长至 6.35 万人，进一步优化“县城-乡镇-中心村”城乡融合发展布局；同时结合武乡县红色旅游示范县建设，以旅游强县建设为抓手，通过三年行动方案推动乡村振兴和红色旅游融合发展。为进一步落实《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年），提升旅游服务配套能力，有必要对控制性详细规划进行修改。

2. 控规修改是解决现有问题、提升片区活力、加强配套能力的重要手段

通过分析，县城商业配套设施不足，通过行政单位用地腾退，置入商业服务能力，为商业项目提供土地保障，促进新项目高效落地，优化功能布局。本次控制性详细规划修改论证，对于提升 A-HD6-09 地块土地利用效率、激发本街坊区域活力具有重要作用。随着武乡县经济快速发展与打造“文旅赋能型县城”的新业态目标的提出，并结合县城区域建设的稳步推进，原控制性详细规划的局部地块已不符合现有发展要求。通过部分地块的控制性详细规划的修改，积极促进城市更新升级，提升区域公建配套设施，打造高品质新街区，为本地居民、城市发展营造舒适的社区环境及人文氛围，增强本地居民的幸福感和获得感。

本次控制性详细规划修改论证，有助于落实具体商业配套项目，通过科学有效地引导开发建设，促进区域经济发展。

3. 控规修改是国土空间规划精细化管理的主要体现

迎宾街作为中心城区主干路，沿街商业配套不足，调整范围周边居住地块较多，缺少社区商业配套，结合武乡县红色旅游示范县建设，为提升旅游商业服务配套能力，建设具有地域特色的商业设施体系，注重对社区商业设施短板的补充，充分利用疏解腾退空间补充便民商业，结合现状用地的土地权属，将原控规中 A-HD6-09 地块调整成商业用地以提升迎宾街商业的均好性和服务水平。

因此，本次对《武乡县城局部地段控制性详细规划》中 A-HD6-09 地块修改调整是符合加快建设武乡县“文旅赋能型县城”，促进武乡经济发展的总体要求的必要措施。

依据武乡县人民政府常务会议纪要（第 103 次会议），已同意启动《武乡县城局部地段控制性详细规划》中 A-HD6-09 地块控规修改程序。

综上所述，本次控规修改是必要的。

第四章 规划修改内容

本次控规修改主要对原控规 A-HD6-09 地块的用地范围结合权属进行调整，规划指标、相邻地块用地边界一并相应修改，具体修改内容如下：

1. 原控规情况

本次主要修改的 A-HD6-09 地块位于 A-HD 单元 6 街坊内，用地面积为 14332 平方米，用地性质为非市属行政办公用地，容积率 3.1，建筑密度 55%，绿地率 30%，建筑限高 24 米，原规划指标如下：

地块编号	用地性质	地块面积(m ²)	征占地面积(m ²)	居住人口(人)	居住户数(户)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	停车位(辆)	可兼容性
A-HD6-01	R221	9765	11995	—	—	0.80	20	40	24	22	×
A-HD6-02	R22	8783	9687	—	—	0.80	35	35	15	14	○
A-HD6-03	C24	5376	5846	—	—	2.3	55	25	24	64	●
A-HD6-04	R21	19722	20761	780	260	1.60	28	25	24	215	×
A-HD6-05	C24	2975	4599	—	—	1.60	55	25	15	37	●
A-HD6-06	U9	5290	5290	—	—	—	—	—	—	—	×
A-HD6-07	C22	4750	5210	—	—	2.30	55	25	24	65	●
A-HD6-08	G12	2521	5474	—	—	—	—	70	—	—	×
A-HD6-09	C12	14332	21595	—	—	3.10	55	30	24	352	○

表 4--1 A-HD6 街坊原规划指标

2. 本次修改情况

本次控规修改按照实际用地权属和武乡县国土空间规划路网结构，调整 A-HD6-09 地块内部用地边界，将 A-HD6-09 地块修改为 A-HD6-09A、A-HD6-09B、A-HD6-09C，相邻地块用地面积相应调整。

用地分类标准以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）为主，涉及用地性质为商业用地（0901）。

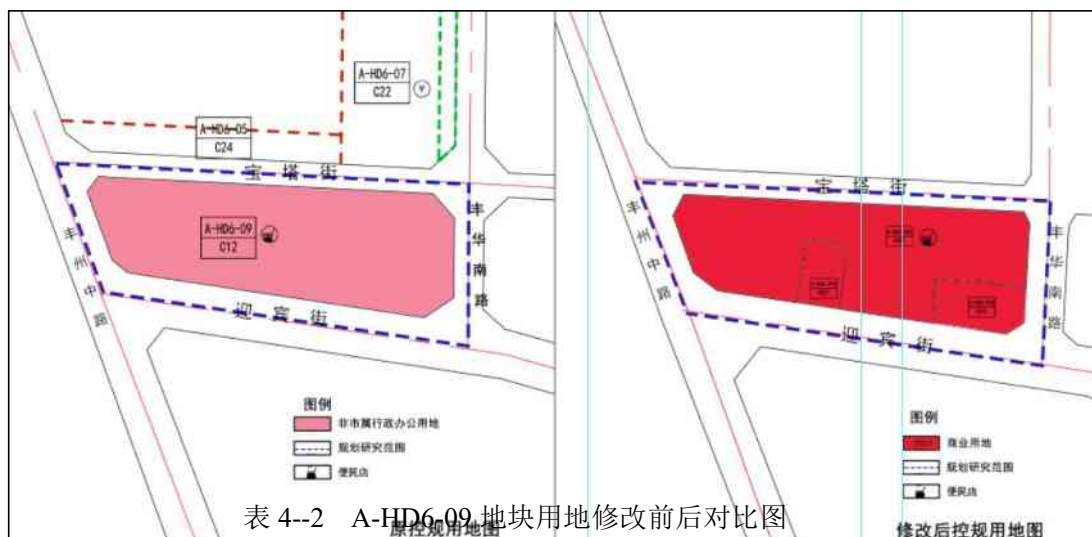


表 4--2 A-HD6-09 地块用地修改前后对比图

本项目为商业用地，控制指标参考《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）有关规定，多层商业设施容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。机动车停车位配建标准为 1 车位/100 m²建筑面积，非机动车位为 4 车位/100 m²建筑面积。

结合《武乡县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，确定规划地块属于中强度开发区，中强度开发区域的街坊容积率原则上控制在 1.5-2.0(含 2.0)，因此本地块容积率按照 ≤ 2.0 执行较适宜。其他控制指标均参照《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）执行。

地块周边为老城区，多为 3-6 的多层建筑，因此结合现状建设情况，本项目地块建议采用多层建筑，沿用原控规建筑限高 24 米的控制要求。

表 4-2 A-HD6-09 修改后用地指标表

地块编号	用地 代码	用地面积 (m ²)	容 积 率	建筑密 度 (%)	绿 地 率 (%)	建 筑 限 高 (M)	出 入 口	机动车位	公 共 配套	备注
A-HD6-09A	0901	1018.29	2.0	45	25	24	S	1 车 位 /100 m ² 建 筑面积		原 文 化 市 场 执 法局
A-HD6-09B	0901	1591.94	2.0	45	25	24	S	1 车 位 /100 m ² 建 筑面积		原 商 务 中 心
A-HD6-09C	0901	11233.71	2.0	45	25	24	S/ N	1 车 位 /100 m ² 建 筑面积	便民 店	

3. 城市设计

规划 A-HD6-09 地块内建筑为多层商业建筑，建筑色彩应以浅色为主、建筑风格应采用简洁的现代风格。建筑立面采用简洁的几何体块、扁平化屋顶的设计，打造迎宾街的重要空间节点。

项目地块距离千佛塔约 200 米，规划商业建筑为多层，建筑色调、形态与千佛塔周边环境相协调，参照千佛塔对周边建筑的管控要求执行。

第五章 修改前后对比

本次规划修改后，A-HD6-09 地块各项相关指标对比如下：

序号	修改内容	原控规	修改后		
1	地块编号	A-HD6-09	A-HD6-09A	A-HD6-09B	A-HD6-09C
2	用地面积 (m ²)	14332	1018.29	1591.94	11233.71
3	建筑面积 (m ²)	44429.2	2036.58	3183.88	22467.42
4	用地性质	非市属行政办公用地 (C12)	商业用地 (0901)	商业用地 (0901)	商业用地 (0901)
5	指标修改	容积率	3.10	2.0	2.0
		建筑密度 (%)	55	45	45
		绿地率 (%)	30	25	25
		建筑高度 (m)	24	24	24
6	周边道路	本次控规修改参照武乡县国土空间规划道路网结构			
7	配套设施	便民店			

规划用地修改前后对照表：

原控规				修改后			
地块编号	用地性质	用地编码	用地面积 (m ²)	地块编号	用地性质	用地编码	用地面积 (m ²)
A-HD6-09	非市属行政办公用地	C12	14332	A-HD6-09A	商业用地	0901	1018.29
				A-HD6-09B	商业用地	0901	1591.94
				A-HD6-09C	商业用地	0901	11233.71

从用地方面比较：修改后 A-HD6-09 总用地面积 13843.94 平方米，较原控规用地面积 14332 减少 488.06 平方米。主要是因为东侧道路丰华巷道路宽度由原控规的 18 米，调整为武乡县国土空间总体规划道路红线宽度为 24 米。

从建筑容量方面比较：修改后总建筑面积（27687.88 平方米）减少 16741.32 平方米。

第六章 规划修改可行性分析

本次规划修改影响范围为《武乡县城局部地段控制性详细规划》中的 A-HD6-09 地块，规划修改可行性分析如下：

1. 与上位规划的符合性分析

规划区位于《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》中城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。

规划地块内部修改主要依据《武乡县国土空间规划（2021-2035）》的用地规划及现状已批土地范围进行规划，规划用地在国土空间规划中为商业用地，由于原行政办公用地后期腾挪集中办公，因此原控规地块为行政办公用地逐渐不适应武乡县城中心城区整体布局安排。修改后的 A-HD6-09 为商业用地，一方面符合上位国土空间规划，另一方面更契合实际用地需求，不仅实现了与上位规划的有序衔接，而且保证规划的可实施性。

道路交通方面参照武乡县国土空间总体规划道路网结构，项目地块四面临路，北、西、南道路红线与原控规一致，东侧为丰华巷，现状为 5.5 米，规划道路红线为 24 米。



图 6--1 《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》-中心城区土地使用规划图

2. 居住人口方面的影响分析

本次规划修改后，由原行政办公用地调整为商业用地，不涉及居住人口的变化。

3. 市政基础设施方面

本次规划修改前后区域内建筑容量减少 16741.32 平方米，因此原规划的市政配套设施基本满足地块的生产、生活需求。

4. 建筑退让及建筑间距方面

本次控规修改地块建筑退让及建筑间距需执行《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）中的建筑物间距及后退道路红线的距离要求，并满足《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)等相关技术规范的要求。

5. 建筑高度方面

本次规划修改，依据《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）相关规定，结合原控规指标，所涉及街坊内用地建筑限高不做修改。

6. 日照方面

本次规划修改后，规划区内日照应满足《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51号）及《长治市建筑工程日照分析技术管理规则》（长规发〔2014〕126号）中的相关日照规定要求。

7. 交通方面

本次调整范围为迎宾街、宝塔街、丰州路、丰华巷围合的范围，根据调整内容需要对本范围内调整前后的交通出行需求变化进行分析。

依据现行有效的《建设项目交通影响评价技术标准（CJJ/T141-2010）》，参考《武乡县国土空间总体规划（2021-2035年）》，确定本次修改范围交通影响评价目标年为2035年。

出行预测：人均出行次数：参考《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141-2010），商业用地高峰小时出行率参考值1.5-4人次/100 m²建筑面积，行政办公用地高峰小时出行率参考值1-3人次/100 m²建筑面积，由于本次修改地块位于武乡县城中部，以上参考值均取中间值。

建筑面积总量调整：规划调整前项目总计建筑面积为44429.2平方米，为行政办公用地。规划调整后项目总计建筑面积为27687.88平方米，为商业用地。

用地类别	调整前			调整后			出行量变化
	建筑面积（平方米）	出行率	出行量	建筑面积（平方米）	出行率	出行量	

行政办公 用地	44429.2	2 人 次 /100 m ²	888 人 次				
商业用地				27687.88	2 人 次 /100 m ²	552 人 次	
总计							-336 人次

规划小汽车早高峰出行比例按 30%计算，商业用地按照 15%计算，车均载客人数按照 2 人/辆车计算，调整前出行量为 133 辆车/高峰小时，调整后出行量为 83 辆车/高峰小时。调整前后机动车出行量减少了 50 辆车/高峰小时。因此周边道路交通系统可以承载调整前后的交通需求变化。

8. 结论

通过《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD6-09 地块修改对城市交通、公共服务设施、市政设施等方面的影响分析，本次规划修改不会对上述设施带来负面影响，具体结论如下：

1. 规划修改符合武乡县人民政府会议纪要的相关精神，修改有助于统筹安排区域内土地使用和各项建设，为 A-HD6-09 地块的开发建设提供规划依据。

2. 经分析修改后片区内建筑容量略微减少，对周边的市政配套没有影响。

3. 对周边道路交通影响方面，由于本次规划修改前后，区域内机动车出行量减少，周边道路系统可以满足地块内人群的交通出行需求。

综上所述，将《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD6-09 地块进行修改之后，统筹安排各类用地规划布局，合理设置地块指标及公共设施配套要求，将为地块内的项目建设提供规划依据，推动地块内重点项目建设及土地供应，是落实上位规划的重要举措，同时不会对片区用地布局、周边交通、市政设施等方面带来负面影响。

由此可见，本次规划修改论证是必要的、修改方案是可行的。

第七章 道路交通及竖向规划

1. 道路交通规划

(1) 规划原则

充分尊重现已形成的路网结构，保证规划实施的可行性，避免重复建设。

因地制宜，确定合理的竖向设计，满足各类市政管线的布置要求。

近期建设与长远发展相结合，兼顾局部与整体。

满足静、动态交通需求，内外交通合理衔接。

(2) 路网规划

规划范围北侧紧邻宝塔街，道路红线宽度为 15m，东侧为丰华巷，道路红线宽度约 24m，南侧为迎宾街，道路红线宽度约 30m，西侧为丰州路，道路红线宽度为 27m，四条道路共同构成地块的对外联系通道。

2. 竖向规划

(1) 竖向设计原则

结合现有地形特点、因地制宜、随坡就势，在规划区内尽量减少土石方的运输。

各出入口设计高程应结合外围相邻道路进行控制，原则上路面排水方向为：内部路-区外道路。

遵循整体设计原则，使各项用地在高程上协调，平面上和谐。

(2) 道路竖向设计

确定道路中心线交叉点、转折点、变坡点的标高及相应区段内的

坡长、坡度、方向。

地块内道路最小纵坡度控制在 0.30%，最大纵坡度控制在 3%。

为了便于组织地面排水，用地地块内的规划高程原则上应高于周边道路的最低路段高程 0.2m 以上，当地形条件限制造成场地标高低于道路标高时，其高差应控制在 50cm 以内，以保证场地支管与干管顺接。

第八章 市政工程规划

1. 给水工程规划

(1) 水源

规划范围地块处于中心城区内，其供水由市政供水管网统一承担。

(2) 用水量预测

规划范围地块用水量定额采用《城市给水工程规划规范》（GB50282）中的用水量指标，商业用地用水指标取 $100 \text{ m}^3 / \text{ha} \cdot \text{d}$ 。

$$Q_1 = 138 \text{ m}^3 / \text{d}。$$

管网漏失及未预见水量，取上述用水量的 20%，则

$$Q_2 = 27.6 \text{ 立方米/日}$$

$$\text{最高日用水量 } \Sigma Q = Q_1 + Q_2 = 165.6 \text{ 立方米/日}。$$

(3) 管道敷设

供水管网直埋敷设，最小覆土厚度控制为 1.0m。

2. 排水工程规划

(1) 排水体制

规划确定采用雨、污分流的排水体制。

(2) 污水工程规划

污水量计算：依据《城市排水工程规划规范》（GB50318），规划范围地块污水量按综合用水量的 85% 计算，则规划区最高日污水量为 $140.76\text{m}^3/\text{d}$ 。

污水系统布置：地块内部污水管道布置结合竖向规划，敷设污水管道，最终排向市政污水管网。污水管道直埋敷设在冰冻线以下。

(3) 雨水工程规划

根据地块地形地势，雨水干管沿主要道路布置，管敷设于道路中心线位置，就近排入市政管网。雨水管直埋敷设，雨水管最小覆土厚度控制为 1.0m。

3. 电力工程规划

(1) 电源规划

规划范围地块电源从迎宾街引来 10KV 电力线一条至地块内箱变，可满足地块用电需求。

(2) 用电量预测

依据《城市电力规划规范》（GB50293），商业及配套建筑用电指标采用 $60\text{W}/\text{m}^2$ 。商业用电建筑总量为 27687.88m^2 ，商业及配套建筑用电负荷： $27687.88 \times 60 = 1661.27\text{KW}$ 。

4. 电信工程规划

(1) 弱电设备间

规划范围地块电信线路从迎宾街市政信息光缆接入地块内服务用房，在该服务用房内，将集中设置一个电信交接箱。交接箱作为分界点，将从外部接入的信号高效、有序地分发至地块内各个建筑单元，实现用户终端的接入。

(2) 管线敷设

通信主干线主要沿地块内主要道路两侧敷设，敷设方式以采用电缆沟形式。

5. 供热工程规划

(1) 热源选择

规划范围地块热源引自市政热源。换热站换热后通过室外二次管网输送到各用户，满足端温度要求，系统的补水和定压均在机房统一考虑。

(2) 供热量预测

依据《城市供热规划规范》（GB5/751074），依据本地实际情况商业建筑取 $70\text{W}/\text{m}^2$ ，地块商业供热建筑总量为 27687.88m^2 ，则总热负荷为 1.94MW 。

6. 环卫工程规划

在地块内设置生活垃圾分类收集桶。选择交通方便又较为隐蔽的位置设置，避免正对建筑入口，靠近车行道，方便运出，垃圾集中收集后运至转运站进行无害化。

7. 管线综合规划

(1) 规划原则

根据道路断面设计，以各专业管线规划为基础，整体考虑，统筹安排各种管线地下空间位置。

各专业管线在道路水平、纵向位置应符合《城市工程管线综合规划规范》和各专业的规范、标准。

考虑到各专业管线维护管理方便，管线尽量布置在人行道下，但由于管线种类多，部分管线需布置在机动车道下，部分管线需布置在道路红线以外的建筑后退范围内。

各种管线水平位置的处理原则上尽量顺行，减少穿越交叉路口。

各种管线交叉时处理原则：

压力管道让重力管道；小口径管道让大口径管道；可弯曲管道让不易弯曲管道；对个别不能满足规范要求的各专业管线，局部作特殊处理。

（2）管线布置

由道路两侧向道路中心依次布置电力、通信、给水、燃气、热力、雨水、污水管线。

电力、通信、燃气、给水、热力管线，尽可能布置在人行道和非机动车辆下，当管线较多时将电力、通信管线布置在道路红线以外的建筑后退范围内。

雨水、污水管线，管径较大，埋设较深，维护工作量小，一般布置在机动车道下。道路照明电缆均设在绿化带下。

第九章 综合防灾规划

1. 消防工程规划

(1) 消防水源

消防水源由城市市政供水系统提供。

(2) 消防给水管网系统

消防给水管网采用枝环状布置，并沿室外道路旁设置地下式消火栓，室外消火栓间距在 120m 内，消防半径为 150m。室内外消火栓流量 25L/S，火灾延续时间为 2h，一次消防用水量 180m³。上述消防管材采用热浸镀锌钢管，法兰或卡箍连接。管道沿道路埋地敷设，埋设深度为冰冻线以下，行车道处不小于 1.0m。

(3) 消防规划

消防栓设置：室外消防栓沿街道布置，其间距不超过 120m。消防栓距道边不应超过 2m，距建筑物外墙不应小于 5m。

消防通道：以城市主干路和次干路为主。长度超过 120m 的尽端路应设不小于 12m×12m 的回车场；当建筑物沿街道部分的长度大于 150m 或总长度大于 220m，应设不小于 4m×4m 的消防通道。

(4) 避难场所规划

充分利用公园绿地等开阔场地作为火灾避难地，火灾避难地的服务半径不大于 2 公里，并且应保障火灾避难地的疏散联系通道的畅通。

2. 抗震工程规划

(1) 规划原则

规划用地抗震指导思想以预防为主，以工程抗震为辅，坚持抗、防、避、救相结合，群众性抗震防灾与专业性抗震防灾相结合。

规划从布局和工程技术上采取措施，提高综合抗震防灾能力和群众应变能力。规划用地在遭到地震破坏时，首先应确保群众有足够的、便捷的疏散、避难场所，同时应保证规划用地的道路、供水、供电、通讯等对外联系通道和重点生命线工程的安全，并尽可能避免次生灾害的发生。

（2）抗震设防烈度

按《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）的划分，武乡县区域地震动峰值加速度为 0.10g，相应于抗震设防烈度为 7 度，II 类场地下地震动反应谱特征周期为 0.45s。按 8.2 条，按 III 类场地调整地震动反应谱特征周期为 0.65s。据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）附录 A，拟建场地地震分组属于第三组。本项目按照 7 度设防。

3. 防洪规划

根据《武乡县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，涅河、马牧河位于城镇开发边界内的河段按照 50 年一遇标准设防。

加强河道、防洪渠道的整治，加强河道两岸绿化，种植林草围坡蓄水，防止水土流失。

4. 人防规划

（1）规划原则

人防工程应全面规划，重点建设，人防建设要和城市建设相结合，

积极开发利用地下空间，因地制宜，充分发挥“平战结合”的综合效益。

（2）人防工程建设规模

新建各类建筑物应按规定建设地下人防设施，并与地下空间、公共建筑及绿地建设相结合，充分发挥其应有的作用。人防工程规模应按照《山西省人民防空工程建设条例》中规定或当地人防部门意见确定。

第十章 新建建筑建设指引

1. 建筑节能

《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版)；

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021；

《民用建筑热工设计规范》GB50176-2016；

执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》中有关公共建筑围护结构热工性能的规定。

2. 绿色建筑

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。推进规划范围的绿色建筑建设，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，可集中体现绿色建筑的“四

节环保”综合效益，促进城镇化向低碳、生态、绿色、循环发展转型。本地块执行《绿色建筑评价标准》、《绿色工业建筑评价标准》等规定，规划地块新建建筑为一星级。

3. 装配式建筑

根据《2025 年建设科技与标准定额工作要点》，新开工装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%，装配率不低于 40%。

A-HD10-03 地块修改论证报告及 修改方案

目 录

第一章 规划总则 1

第二章 规划调整内容 2

第三章 道路交通及竖向规划 3

第四章 市政工程规划 4

第五章 综合防灾规划 5

第六章 新建建筑建设指引 6

第一章 规划总则

第一条 编制背景

《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》批复后，原《武乡县城局部地段控制性详细规划》差异较大，已不能满足武乡县建设项目的规划审批及土地供应需求。

A-HD10-03 地块原控规为居住用地，现状为司法局用地。依据《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》（自然资发〔2022〕186 号）、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》自然资发〔2023〕43 号、山西省自然资源厅 山西省行政审批服务管理局关于进一步加强规划许可和核实项目审批管理的通知》（晋自然资发〔2024〕31 号）等文件要求，为有效指导 A-HD10-03 地块开发建设，特编制《A-HD10-03 地块修改论证报告及修改方案》。

第二条 地块范围

本次规划调整范围为 A-HD10-03 地块，东至泰安巷，南至红旗路，西至红旗路，北至安仁巷，规划面积约 16198 平方米。

第三条 规划强制性内容

本规划的强制性内容包括用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑后退红线、建筑限高和综合防灾等要求。文本中的下划线加粗部分为强制性内容。未提及内容应符合相关部门的规定及相关专业技术规范要求。

第四条 成果构成及法律效力

本规划成果包括文本、图纸、图则和说明书，规划文本与规划图则、规划图纸具有同等法律效力，三者同时使用，不可分割。

第二章 规划调整内容

第五条 土地利用规划

本次控规修改按照实际用地权属和武乡县国土空间规划路网结构，调整 A-HD10-03 地块内部用地边界，将 A-HD10-03 地块修改为 A-HD10-03A、A-HD10-03B、A-HD10-03C，相邻地块用地面积相应调整。

HD10-03A 用地面积 14019.43 平方米，用地性质为二类城镇住宅用地（070102）。

A-HD10-03B 用地面积 1489.44 平方米，用地性质为商业用地（0901）。

A-HD10-03C 用地面积 689.13 平方米，用地性质为城镇村道路用地（1207）。

第六条 控制性指标

1、土地使用强度

A-HD10-03A 地块容积率 ≤ 2.4 ，建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 ≤ 40 米。

A-HD10-03B 地块容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米。

A-HD10-03C 地块为城镇村道路用地，无控制指标。

2、建筑控制线及建筑间距

A-HD10-03A 地块北侧退用地界 8 米，西侧退道路绿线 10 米，东侧退道路红线 5 米，南侧退用地界 12 米。并保证与周边地块相邻建筑均满足消防间距及日照、通风、卫生、管线埋设等要求。

A-HD10-03B 地块东、南、西、北侧各退用地界 3 米，并保证与周边地块相邻建筑均满足消防间距及日照、通风、卫生、管线埋设等要求。

A-HD10-03C 地块无建筑控制线要求。

3、交通出入口方位

A-HD10-03A 地块建议交通出入口方位为东、西。

A-HD10-03B 地块建议交通出入口方位为南。

4、停车位

A-HD10-03A 地块机动车停车位配建标准为 0.8 车位/每户。

A-HD10-03B 地块机动车停车位配建标准为 1 车位/100 m²建筑面积，非机动车位为 4 车位/100 m²建筑面积。

第七条 指导性指标

规划 A-HD10-03 地块内商业建筑为多层商业建筑，建筑色彩应以浅色为主、建筑风格应采用简洁的现代风格。建筑立面采用简洁的几何体块、扁平化屋顶的设计。

第三章 道路交通及竖向规划

第八条 道路系统规划

规划范围北侧紧邻安仁巷，道路红线宽度为 18m，东侧为泰安巷，道路红线宽度约 22m，南侧为红旗路，道路红线宽度约 30m，西侧为红旗路，道路红线宽度为 40m，四条道路共同构成地块的对外联系通道。

第九条 竖向规划

1、确定道路中心线交叉点、转折点、变坡点的标高及相应区段内的坡长、坡度、方向。

2、地块内道路最小纵坡度控制在 0.30%，最大纵坡度控制在 3%。

3、为了便于组织地面排水，用地地块内的规划高程原则上应高于周边道路的最低路段高程 0.2m 以上，当地形条件限制造成场地标高低于道路标高时，其高差应控制在 50cm 以内，以保证场地支管与干管顺接。

第四章 市政工程规划

第十条 给水工程规划

规划范围供水由市政供水管网统一承担。居住用地用水指标取 $80 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{d}$ ，商业用地用水指标取 $100 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{d}$ 。供水管网直埋敷设，最小覆土厚度控制为 1.0m 。

第十一条 排水工程规划

规划范围采用雨、污分流的排水体制。依据《城市排水工程规划规范》(GB50318)，污水量按综合用水量的 85% 计算。地块内部污水管道布置结合竖向规划，敷设污水管道，最终排向市政污水管网。污水管道采用直埋敷设，敷设在冰冻线以下。

根据地块地形地势，雨水干管沿主要道路布置，就近排入道路雨水市政管网。

第十二条 电力工程规划

电源从红旗路引来 10KV 电力线一条至箱变，可满足地块用电需求。依据《城市电力规划规范》(GB50293)，商业用地负荷指标采用 $600\text{KW}/\text{ha}$ ，居住用地负荷指标采用 $200 \text{ KW}/\text{ha}$ 。

第十三条 电信工程规划

电信线路从红旗路的市政信息光缆接入地块内服务用房，在该服务用房内集中设置一个电信交接箱。交接箱作为分界点，将从外部接入的信号高效、有序地分发至地块内各个建筑单元，实现用户终端的接入。

第十四条 供热工程规划

规划范围接市政热源，依据《城市供热规划规范》(GB50751-2012)，结合本地实际情况商业建筑取 $70\text{W}/\text{m}^2$ 。

第十五条 环卫工程规划

规划范围地块设置生活垃圾分类收集桶。选择交通方便又较为隐蔽的位置设置，避免正对建筑入口，靠近车行道方便运出，垃圾收集后运至垃圾转运站进行无害处理。

第五章 综合防灾规划

第十六条 抗震规划

规划范围内新建建筑抗震设防基本烈度按 7 度设防。

全面做好地震灾害的预防、抗御和救灾工作，提高地块的综合抗震能力，最大限度地减轻地震灾害，保障人民生命财产的安全和经济建设的进行。

第十七条 消防规划

1、地块内消防车辆及紧急救援车辆通道宽度 ≥ 4 米。

2、室外消火栓供水系统要求最不利点压力不低于 0.1 兆帕，由市政压力直接供给；室外消火栓供水与低区生活给水共用一套系统。

3、消防内部应设立完善的消防通信系统，物业至火警总调度台应设置不少于两对的火警专线。

第十八条 人防规划

规划范围内人防工程规模应按照《山西省人民防空工程建设条例》中规定或当地人防部门意见确定。

第六章 新建建筑建设指引

第十九条 建筑节能

新建建筑执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》中有关公共建筑围护结构热工性能的规定。

第二十条 绿色建筑

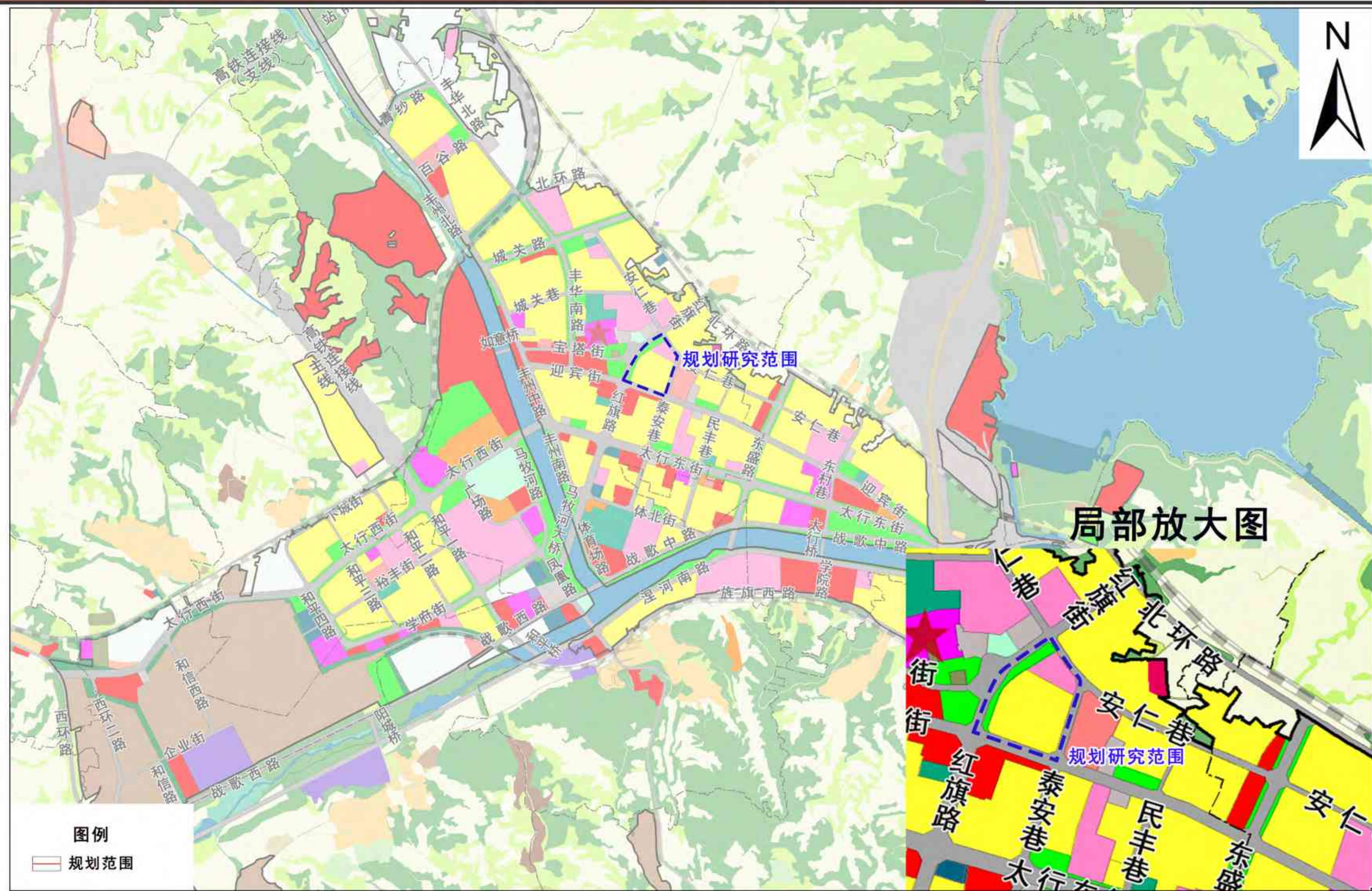
新建建筑执行《绿色建筑评价标准》、《绿色工业建筑评价标准》等规定，规划新建建筑为一星级。

第二十一条 装配式建筑

根据《2025 年建设科技与标准定额工作要点》，新开工装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%，装配率不低于 40%。

附表：

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建筑控制线 (m)	停车位 (个)	机动车出入口方位
A-HD10-03A	070102	二类城镇住宅用地	14019.43	2.4	28	30	40	N-8 E-5 W-10 S-12	机动车位配建标准为0.8车位/每户	西、东
A-HD10-03B	0901	商业用地	1489.44	2.0	45	25	24	N-3 E-3 W-3 S-3	机动车位配建标准为1车位/100m ² 建筑面积；非机动车位为4车位/100m ² 建筑面积。	南
A-HD10-03C	1207	城镇村道路用地	689.13	—	—	—	—	—	—	—



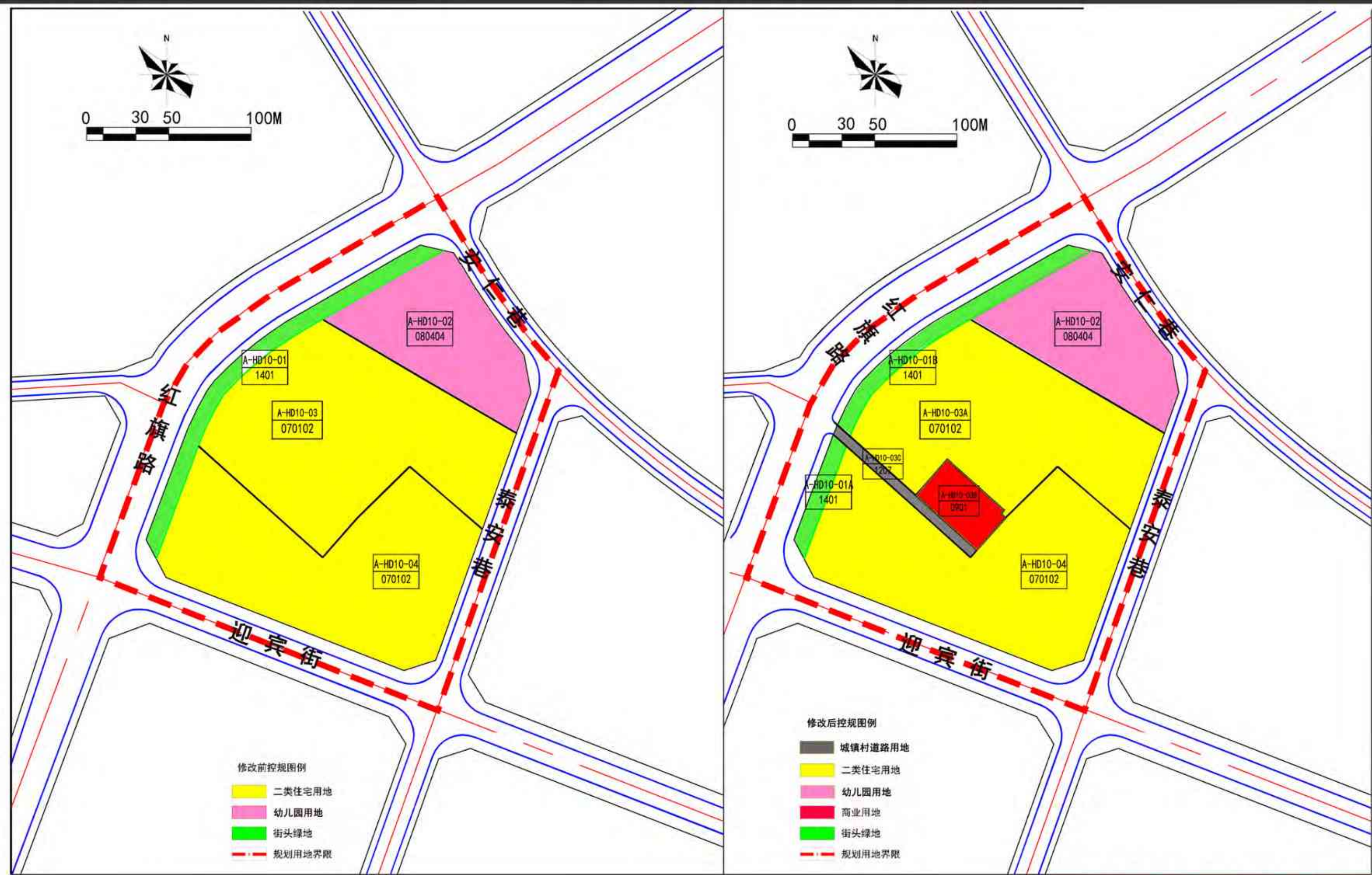


03周边现状分析图

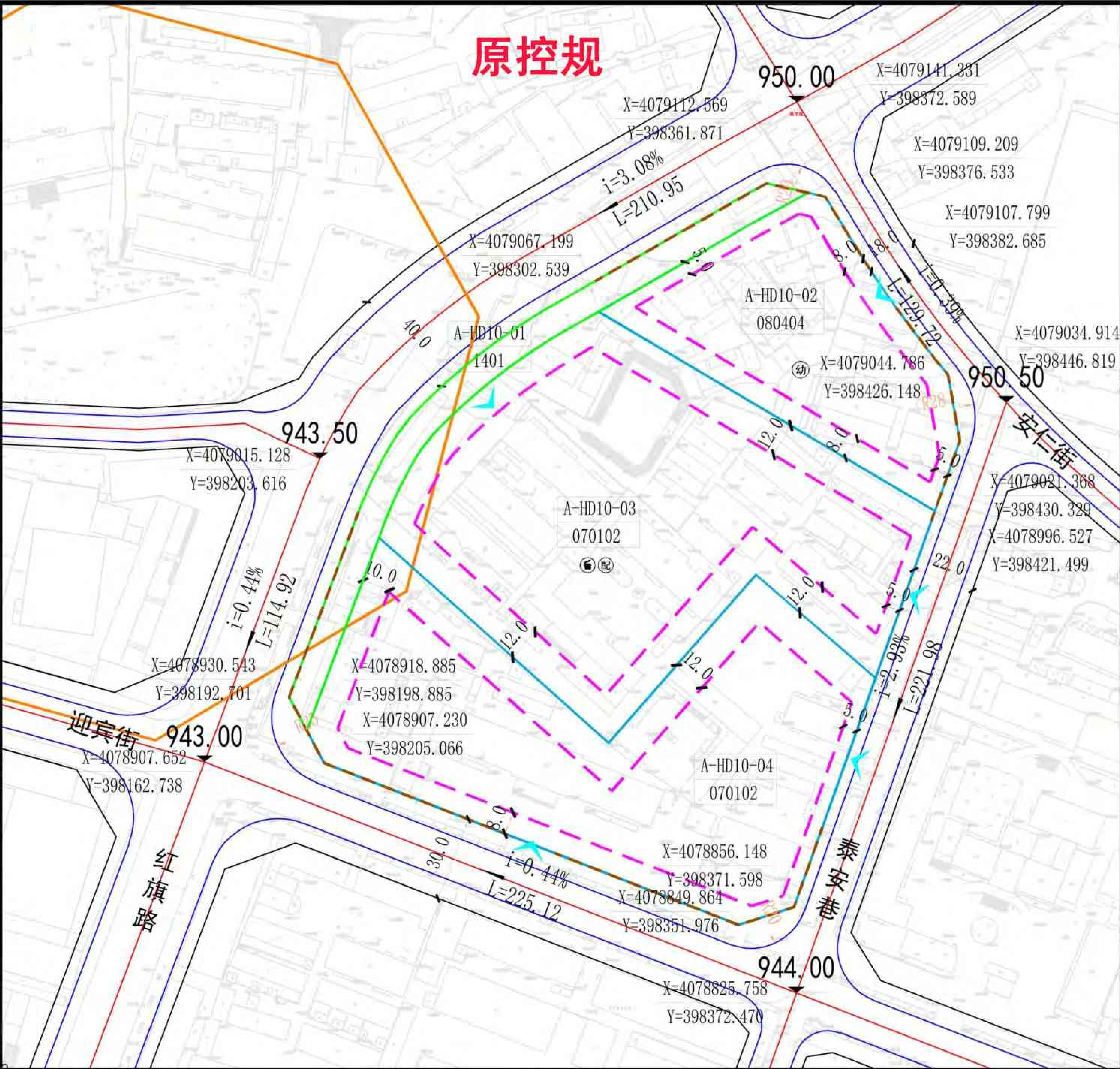


图例

- 机关团体新闻出版用地
- 规划研究范围



05修改前后用地对比图



位置图

地块控制指标一览表

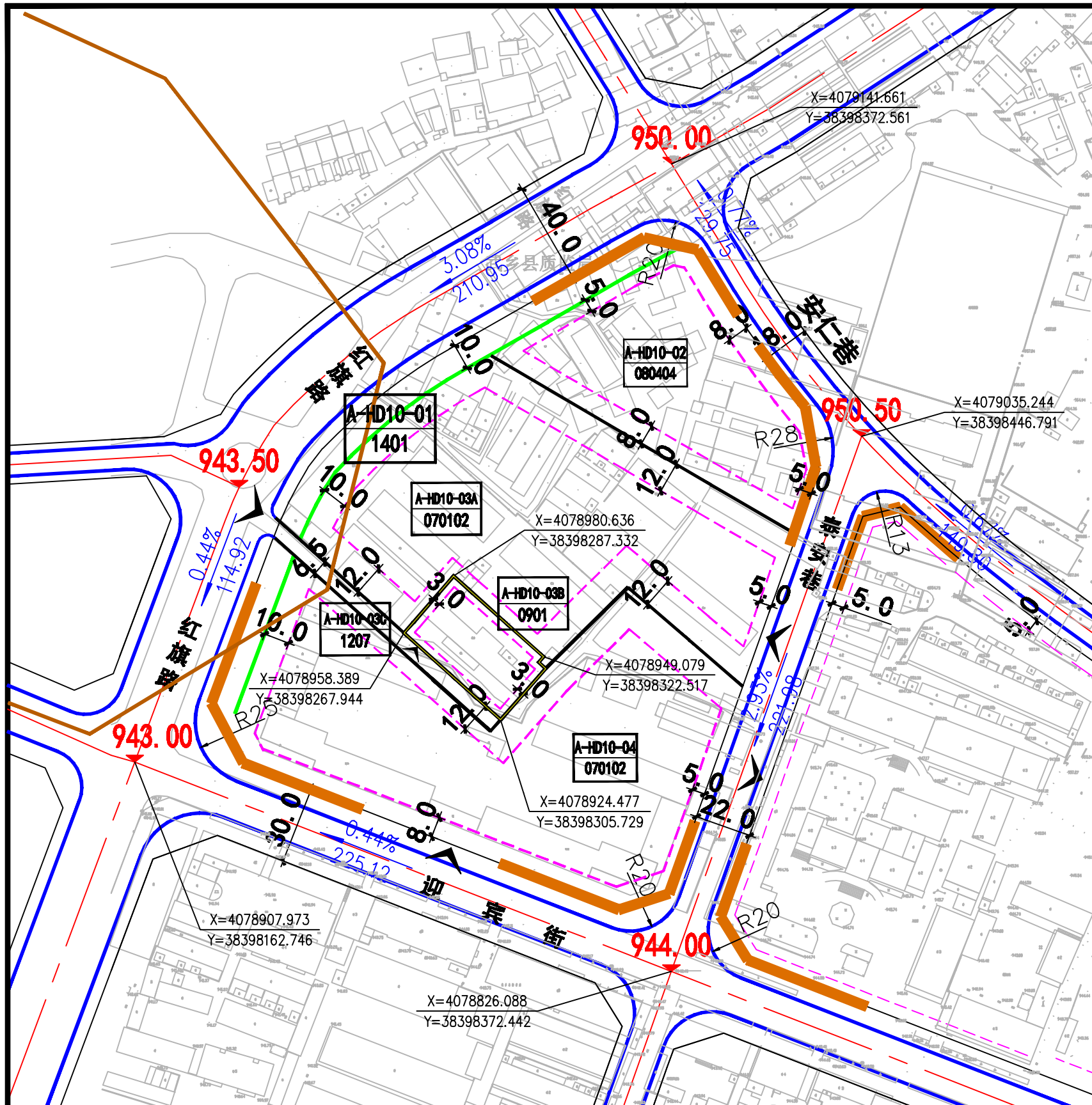
地块编号	用地代码	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	建筑后退距离 (m)	出入口	机动车位 (个)	下沉式绿地 (m²)	透水铺装 (%)	绿色建筑等级	兼容性	公共配套设施					
A-HD10-01	1401	2666	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
A-HD10-02	080404	6722	0.8	5377	30	18	5	8	5	8	N	12	30	40	I	-	(幼)	
A-HD10-03	070102	16198	2.4	38875	30	28	40	5	12	10	12	EW	0.8个/户	30	70	I	0901	(配)
A-HD10-04	070102	14226	2.4	34142	30	28	40	5	8	10	12	ES	0.8个/户	30	70	I	0901	-

控制条文说明

1. 建筑后退红线应严格依照图示距离控制。
2. 图中标注尺寸均为：米。
3. 地块开发建设除满足控规要求外，还应满足日照、消防等相关规定要求。
4. 图示退道路红线和用地边界的距离是根据建筑限高所确定的，实际建设低于建筑限高可根据相关规定核减退界距离。
5. 毗邻用地有如下情况时，其退界距离可按照下列规定相应控制：
 毗邻用地已统一编制详细规划（总平面）的，建筑退界距离按照批准的规划执行；
 综合考虑沿街景观、土地利用等因素，在满足消防、交通、建筑功能等要求，且满足相应建筑间距规定的前提下，经毗邻双方同意，可结合方案合理退让地界或接建。

图例

用地编号	禁止机动车开口路段	社区服务站	换热站
地块用地性质代码	绿线	社区卫生服务站	配电站
规划道路中心线	主要出入口方向	室外运动场地	垃圾收集站
规划道路红线	道路与地块边界控制点坐标	文化活动站	公厕
规划道路侧石线	道路设计标高	老年人日间照料中心	幼儿园
地块界线	道路宽	燃气调压站	
道路及建筑后退线	道路转弯半径标注		



地块位置图

用地范围

图例

A-HD10-03

0901

道路红线

建筑后退红线

道路中心线

道路侧石线

地块分界线

地块编号

用地分类代码

道路红线

建筑后退红线

道路中心线

道路侧石线

地块分界线

禁止机动车开口路段

尺寸标注

R15

转弯半径标注

建议机动车出入口

控制点坐标

道路设计标高

道路设计坡度

④

⑥

②

①

幼儿园

垃圾收集点

配电室

千佛塔建设控制地带

地块控制指标

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	出入口	机动车位 (个)	公共配套设施
A-HD10-01	1401	公共绿地	2600	-	-	-	-	-	-	-
A-HD10-02	080404	公共绿地	6722	-	-	-	-	-	-	-
A-HD10-03A	070102	二类居住用地	14019.43	2.4	28	30	40	W/E	0.8个/每户	②④
A-HD10-03B	0901	商业用地	1489.44	2.0	45	25	24	S	1个/100m²建筑密度	-
A-HD10-03C	1207	城镇道路用地	689.13	-	-	-	-	-	-	-
A-HD10-04	070102	二类居住用地	14226	-	-	-	-	-	-	-

城市设计指引

1、地块中商业建筑作为城市中的重要节点，应予以重点考虑，注意整体的开发效果。

2、商业建筑为多层，建筑色调、形态与千佛塔周边环境相协调，参照千佛塔对周边建筑的管控要求执行。

备注

1、地块现状予以保留，后续涉及改造更新均参照本次详细规划控制指标严格执行。

2、后退道路红线距离为规定性指标。规划实施中可依据空间环境及其他规划要求进行适当调整，但不得低于该指标。

3、后退用地界限距离为指导性指标。实际后退距离须综合用地性质、建筑高度等具体情况参照《长治市国土空间规划管理技术规定》执行。

4、本图则中容积率、建筑密度均为上限，绿地率为下限指标。

5、本地块内新建建筑应当依据《山西省绿色建筑发展条例》绿色建筑标准进行建设。

6、本地块内新建建筑需满足《山西省人民防空工程建设条例》有关规定。

7、本地块内建议应用海绵城市技术手段，配置雨水收集系统，采用可渗透建筑材料。

8、本地块内新建建筑建议地下空间高度不超过10米。

目 录

第一章 总则	1
1. 项目背景	1
2. 规划修改依据	2
3. 规划原则	3
第二章 项目区位及现状分析	4
1. 地块区位	4
2. 现状建设	5
第三章 规划修改必要性	6
第四章 规划修改内容	8
1. 原控规情况	8
2. 本次修改情况	8
3. 城市设计	11
第五章 修改前后对比	11
第六章 规划修改可行性分析	12
1. 与上位规划的符合性分析	12
2. 居住人口方面的影响分析	13
3. 市政基础设施方面	13
4. 建筑退让及建筑间距方面	13
5. 建筑高度方面	14
6. 日照方面	14
7. 交通方面	14
8. 结论	15
第七章 道路交通及竖向规划	17
1. 道路交通规划	17
2. 竖向规划	17
第八章 市政工程规划	18
1. 给水工程规划	18
2. 排水工程规划	19
3. 电力工程规划	19
4. 电信工程规划	20
5. 供热工程规划	20
6. 环卫工程规划	20
7. 管线综合规划	21
第九章 综合防灾规划	22
第十章 新建建筑建设指引	24

第一章 总则

1. 项目背景

1.1. 《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》已经批复

依据《山西省人民政府关于长治市潞州区等12县（市、区）国土空间总体规划（2021—2035年）的批复》（晋政函〔2024〕35号）的文件精神，《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》已经省人民政府批复。文件中提出要将武乡县建成全国革命圣地与旅游目的地，山西省特色小杂粮生产加工基地，城郊融合发展的宜居城市。要强化国土空间安全底线，落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约集约用地制度，强化底线约束，将“三区三线”作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线；优化国土空间开发保护格局，严守城镇开发边界，加强城镇空间的规划引导和统筹协调，做好分阶段时序管控，合理安排新增城镇建设用地的规模、结构和布局。

1.2. 现版《武乡县城局部地段控制性详细规划》亟需更新

《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》批复后，原《武乡县城局部地段控制性详细规划》差异较大，已不能满足武乡县建设项目的规划审批及土地供应需求，原版《武乡县城局部地段控制性详细规划》的更新迫在眉睫。

1.3. 部分建设项目实际用地情况与《武乡县城局部地段控制性详细规划》用地规划不符

A-HD10-03 地块原控规为住宅用地，现状为原司法局用地。

控规修改是土地出让的依据，是项目建设的基础，原控规用地边界与权属界限不一致。本次控规修改是落实商业项目的必要举措，将

进一步推动武乡县的经济发展和城市建设步伐。

1.4. 规划修改是完善、优化商业配套、进一步优化用地布局的必要措施

本次控规修改地块北至安仁巷，南至红旗路，西至红旗路，东至泰安巷。红旗路是武乡县城的重要交通性景观大道，是武乡县主要城市风貌集中展示区，同时也是主要的商业聚集区。因司法局未来需搬迁至武乡县政府北侧行政办公中心区域中，原用地调整为商业用地，可以进一步激活街区活力，促进经济发展。本次控规修改符合城市发展需要，加快项目的建设推进，将进一步推动武乡县的经济发展和城市建设步伐。

2. 规划修改依据

- 2.1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 2.2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2.3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年）；
- 2.4. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）；
- 2.5. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；
- 2.6. 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）；
- 2.7. 《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22 号）；
- 2.8. 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）；
- 2.9. 《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年）；
- 2.10. 《武乡县城局部地段控制性详细规划》
- 2.11. 《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）
- 2.12. 国家现行有关政策和法规、技术标准、规范。

3. 规划原则

3.1. 合法、合规、合理原则

严格依据城乡规划和土地管理法等相关法律法规，满足地方管理规定，确保地块控制指标符合相关技术规范；充分研究武乡县上位规划，地块土地用途、开发强度应符合地方发展要求。

3.2. 统筹兼顾原则

控制指标的提出应重点考虑周边设施的支撑程度及建成后对周围环境的影响，兼顾经济效益、社会效益、环境效益。

3.3. 刚弹结合的原则

规划应刚性和弹性相结合，在指标设定上，既满足建设管控需求，也应为项目落地留有弹性。

第二章 项目区位及现状分析

1. 地块区位

本次拟修改的 A-HD10-03 地块位于《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD 单元中 A-HD10 街坊内。

项目区修改涉及 A-HD10 街坊中 A-HD10-03 一个地块,四至范围为:东至泰安巷,南至红旗路,西至红旗路,北至安仁巷,规划面积约 16198 平方米。



图 2-1 规划研究范围在《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年）中心城区中的位置图



图 2-2 规划四至图

2. 现状建设

项目区内部和外部现状建设情况（图 2-3）。

项目区东侧为人民医院和物资总公司家属楼，南侧为华鑫城，西侧为人民广场，北侧为广播电视台。

项目区内部有司法局、公安小区、红旗路综合楼等。

周边交通情况：规划区周边路网已实施，东至泰安巷，南至红旗路，西至红旗路，北至安仁巷。



图 2-3 周边现状影像

基础设施情况：规划范围周边已有成熟的市政基础设施。

第三章 规划修改必要性

1. 控规修改是落实武乡县国土空间总体规划的主要举措

根据已批复的《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年），预计到 2035 年中心城区建设规模将达到 1389.92 公顷，城镇人口增长至 6.35 万人，进一步优化“县城-乡镇-中心村”城乡融合发展布局；同时结合武乡县红色旅游示范县建设，以旅游强县建设为抓手，通过三年行动方案推动乡村振兴和红色旅游融合发展。为进一步落实《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年），提升旅游服务配套能力，有必要对控制性详细规划进行修改。

2. 控规修改是解决现有问题、提升片区活力、加强配套能力的重要手段

通过分析，县城商业配套设施不足，通过行政单位用地腾退，置入商业服务能力，为商业项目提供土地保障，促进新项目高效落地，优化功能布局。本次控制性详细规划修改论证，对于提升 A-HD10-03 地块土地利用效率、激发本街坊区域活力具有重要作用。随着武乡县经济快速发展与打造“文旅赋能型县城”的新业态目标的提出，并结合县城区域建设的稳步推进，原控制性详细规划的局部地块已不符合现有发展要求。通过部分地块的控制性详细规划的修改，积极促进城市更新升级，提升区域公建配套设施，打造高品质新街区，为本地居民、城市发展营造舒适的社区环境及人文氛围，增强本地居民的幸福感和获得感。

本次控制性详细规划修改论证，有助于落实具体商业配套项目，通过科学有效地引导开发建设，促进区域经济发展。

3. 控规修改是国土空间规划精细化管理的主要体现

红旗路、红旗路作为中心城区主干路，沿街商业配套不足，调整范围周边居住地块较多，缺少社区商业配套，结合武乡县红色旅游示范县建设，为提升旅游商业服务配套能力，建设具有地域特色的商业设施体系，注重对社区商业设施短板的补充，充分利用疏解腾退空间补充便民商业，结合现状用地的土地权属，将原控规中 A-HD10-03 地块调整成商业用地以提升区域商业的均好性和服务水平。

因此，本次对《武乡县城局部地段控制性详细规划》中 A-HD10-03 地块修改调整是符合加快建设武乡县“文旅赋能型县城”，促进武乡经济发展的总体要求的必要措施。

依据武乡县人民政府常务会议纪要（第 103 次会议），已同意启动《武乡县城局部地段控制性详细规划》中 A-HD10-03 地块控规修改程序。

综上所述，本次控规修改是必要的。

第四章 规划修改内容

本次控规修改主要对原控规 A-HD10-03 地块的用地范围结合权属进行调整，规划指标、相邻地块用地边界一并相应修改，具体修改内容如下：

1. 原控规情况

本次主要修改的 A-HD10-03 地块位于 A-HD 单元 10 街坊内，用地面积为 16198 平方米，用地性质为二类住宅用地，容积率 2.4，建筑密度 28%，绿地率 30%，建筑限高 40 米，原规划指标如下：

地块编号	用地代码	用地面积 (m^2)	容积率	建筑面积 (m^2)	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	建筑后退距离(m)				出入口	机动车位 (个)	下沉式绿地率(%)	透水铺装率(%)	绿色建筑 等级	兼容性	公共配套设施
A-HD10-01	1401	2666	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A-HD10-02	080404	6722	0.8	5377	30	30	18	5	8	5	8	N	12	30	40	II	-	(幼)
A-HD10-03	070102	16198	2.4	38875	30	28	40	5	12	10	12	EW	0.8个/户	30	70	I	0901	(配)
A-HD10-04	070102	14226	2.4	34142	30	28	40	5	8	10	12	ES	0.8个/户	30	70	I	0901	-

表 4--1 A-HD6 街坊原规划指标

2. 本次修改情况

本次控规修改按照实际用地权属和武乡县国土空间规划路网结构，调整 A-HD10-03 地块内部用地边界，将 A-HD10-03 地块修改为 A-HD10-03A、A-HD10-03B、A-HD10-03C，相邻地块用地面积相应调整。

用地分类标准以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）为主，涉及用地性质为商业用地（0901）。



图 4--1 A-HD10-03 地块用地修改前后对比图

本项目居住用地沿用原控规指标进行管控。

商业用地控制指标参考《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51号）有关规定，多层商业设施容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。机动车停车位配建标准为 1 车位/100 m²建筑面积，非机动车位为 4 车位/100 m²建筑面积。

结合《武乡县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，确定规划地块属于中强度开发区，中强度开发区域的街坊容积率原则上控制在 1.5-2.0(含 2.0)，因此本地块容积率按照 ≤ 2.0 执行较适宜。其他控制指标均参照《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）执行。

地块周边为老城区，多为 3-6 的多层建筑，因此结合现状建设情况，本项居住用地沿用原控规建筑限高，商业用地建议采用多层建筑，建筑限高按照 24 米进行管控。

表 4-2 A-HD10-03 修改后用地指标表

地块编号	用地代码	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	出入口	机动车位	公共配套	备注
A-HD10-03 A	0701 2	14019.43	2.4	28	30	40	W/E	0.8 车 位 /100 m ² 建 筑面积	配 电 室、 垃 圾 收 集 点	
A-HD10-03 B	0901	1489.44	2.0	45	25	24	S	1 车 位 /100 m ² 建 筑面积		原 司 法 局
A-HD10-03 C	1207	689.13	—	—	—	—	—	—	—	

项目地块原控规为住宅用地，原公安小区住宅用地控制指标不变。鉴于司法局未来搬迁到行政办公中心集中办公，原司法局地块调整为商业用地，结合现状道路整体布局 A-HD10-03 地块。鉴于周边为老城区，多为 3-6 的多层建筑，原司法局地块建议采用多层建筑，依据《民用建筑设计统一标准》，多层公共建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 。

另外原司法局地块调整为为商业用地，控制指标参考《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）有关规定执行，多层商业设施容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。机动车停车位配建标准为 1 车位/100 m²建筑面积，非机动车位为 4 车位/100 m²建筑面积。

结合《武乡县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，确定规划地块属于中强度开发区，中强度开发区域的街坊容积率原则上控制在 1.5-2.0(含 2.0)，因此本地块容积率按照 ≤ 2.0 执行较适宜。其他控制指标均参照《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕

51 号) 执行。

3. 城市设计

规划新建商业建筑色彩应以浅色为主、建筑风格应采用简洁的现代风格，建筑立面采用简洁的几何体块、扁平化屋顶的设计形式。

第五章 修改前后对比

本次规划修改后， A-HD10-03 地块各项相关指标对比如下：

序号	修改内容	原控规	修改后		
1	地块编号	A-HD10-03	A-HD10-03A	A-HD10-03B	A-HD10-03C
2	用地面积 (m ²)	16198	14019.43	1489.44	689.13
3	建筑面积 (m ²)	38875.2	33646.63	2978.88	——
4	用地性质	二类住宅用地 (070102)	二类住宅用地规 (070102)	商业用地 (0901)	城镇村道路用地 (1207)
5	指标修改	容积率	2.4	2.4	2.0
		建筑密度 (%)	28	28	45
		绿地率 (%)	30	30	25
		建筑高度 (m)	40	40	24
6	周边道路	本次控规修改参照原控规路网结构			
7	配套设施	配电室、垃圾收集点	配电室、垃圾收集点		

规划用地修改前后对照表：

原控规				修改后			
地块编号	用地性质	用地编码	用地面积 (m ²)	地块编号	用地性质	用地编码	用地面积 (m ²)
A-HD10-03	二类住宅用地规	070102	16198	A-HD10-03A	二类住宅用地规	070102	14019.43
				A-HD10-03B	商业用地	0901	1489.44
				A-HD10-03C	城镇村道路用地	1207	689.13

从用地方面比较：修改前后 A-HD10-03 总用地面积保持不变。

从建筑容量方面比较：修改后总建筑面积减少 2249.69 平方米。

第六章 规划修改可行性分析

本次规划修改影响范围为《武乡县城局部地段控制性详细规划》中的 A-HD10-03 地块，规划修改可行性分析如下：

1. 与上位规划的符合性分析

规划区位于《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》中城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。



图 6--1 《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》-中心城区土地使用规划图

规划地块内部修改主要依据《武乡县国土空间规划(2021-2035)》的用地规划及现状已批土地范围进行规划，规划用地在国土空间规划

中为住宅用地，原司法局腾挪后，由于该地块面积较小，周边均为密集的建成区，拆迁难度大，无法统一规划，因此不适合新建住宅。待行政办用地后期腾挪集中办公后，原控规为居住用地逐渐不适应武乡县城中心城区整体布局安排。

修改后的 A-HD10-03 为商业用地，更契合实际用地需求，



图 6--2 修改后用地规划图

可有效盘活闲置资产，更新存量用地，充分发挥土地价值。

2. 居住人口方面的影响分析

本次规划修改后，由原住宅用地调整为商业用地，居住人口减少 138 人，户数减少 43 户。

3. 市政基础设施方面

本次规划修改前后区域内建筑容量减少 2249.69 平方米，因此原规划的市政配套设施基本满足地块的生产、生活需求。

4. 建筑退让及建筑间距方面

本次控规修改地块建筑退让及建筑间距需执行《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）中的建筑物间距及后退道路红线的距离要求，并满足《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）等相关技术规范的要求。

5. 建筑高度方面

本次规划修改，依据《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51号）相关规定，结合原控规指标，所涉及街坊内居住用地建筑限高不做修改，仅对原司法局地块依据《民用建筑设计统一标准》，多层公共建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 提出控制要求。

6. 日照方面

本次规划修改后，规划区内日照应满足《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51号）及《长治市建筑工程日照分析技术管理规则》（长规发〔2014〕126号）中的相关日照规定要求。

7. 交通方面

本次调整范围为红旗路、安仁巷、红旗路、泰安巷围合的范围，根据调整内容需要对本范围内调整前后的交通出行需求变化进行分析。

依据现行有效的《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141-2010），参考《武乡县国土空间总体规划（2021-2035年）》，确定本次修改范围交通影响评价目标年为2035年。

出行预测：人均出行次数：参考《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141-2010），商业用地高峰小时出行率参考值1.5-4人次/100 m²建筑面积，住宅用地高峰小时出行率参考值1-3人次/100

m²建筑面积，由于本次修改地块位于武乡县城北部，以上参考值均取中间值。

建筑面积总量调整：规划调整前项目总计建筑面积为38875.2平

平方米，为行政办公用地。规划调整后项目总计建筑面积为 34610 平方米，为商业用地。

用地类别	调整前			调整后			出行量变化
	建筑面积（平方米）	出行率	出行量	建筑面积（平方米）	出行率	出行量	
居住用地	38875.2	2 人次 /100 m ²	888 人次	33646.63	2 人次 /100 m ²	672 人次	
商业用地				2978.88	2 人次 /100 m ²	60 人次	
总计							-156 人次

规划小汽车早高峰出行比例居住用地按 30%计算，商业用地按照 15%计算，车均载客人数按照 2 人/辆车计算，调整前出行量为 133 辆车/高峰小时，调整后出行量为 105 辆车/高峰小时。调整前后机动车出行量减少了 28 辆车/高峰小时。因此周边道路交通系统可以承载调整前后的交通需求变化。

8. 结论

通过《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD10-03 地块修改对城市交通、公共服务设施、市政设施等方面的影响分析，本次规划修改不会对上述设施带来负面影响，具体结论如下：

1. 规划修改符合武乡县人民政府会议纪要的相关精神，修改有助于统筹安排区域内土地使用和各项建设，为 A-HD10-03 地块的开发建设提供规划依据。

2. 经分析修改后片区内建筑容量略微减少，对周边的市政配套没有影响。

3. 对周边道路交通影响方面，由于本次规划修改前后，区域内机动车出行量减少，周边道路系统可以满足地块内人群的交通出行需求。

综上所述，将《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD10-03 地块进行修改之后，统筹安排各类用地规划布局，合理设置地块指标及公共设施配套要求，将为地块内的项目建设提供规划依据，推动地块内重点项目建设及土地供应，是落实上位规划的重要举措，同时不会对片区用地布局、周边交通、市政设施等方面带来负面影响。

由此可见，本次规划修改论证是必要的、修改方案是可行的。

第七章 道路交通及竖向规划

1. 道路交通规划

(1) 规划原则

充分尊重现已形成的路网结构，保证规划实施的可行性，避免重复建设。

因地制宜，确定合理的竖向设计，满足各类市政管线的布置要求。

近期建设与长远发展相结合，兼顾局部与整体。

满足静、动态交通需求，内外交通合理衔接。

(2) 路网规划

规划范围北侧紧邻安仁巷，道路红线宽度为 18m，东侧为泰安巷，道路红线宽度约 22m，南侧为红旗路，道路红线宽度约 30m，西侧为红旗路，道路红线宽度为 40m，四条道路共同构成地块的对外联系通道。

2. 竖向规划

(1) 竖向设计原则

结合现有地形特点、因地制宜、随坡就势，在规划区内尽量减少土石方的运输。

各出入口设计高程应结合外围相邻道路进行控制，原则上路面排水方向为：内部路-区外道路。

遵循整体设计原则，使各项用地在高程上协调，平面上和谐。

(2) 道路竖向设计

确定道路中心线交叉点、转折点、变坡点的标高及相应区段内的

坡长、坡度、方向。

地块内道路最小纵坡度控制在 0.30%，最大纵坡度控制在 3%。

为了便于组织地面排水，用地地块内的规划高程原则上应高于周边道路的最低路段高程 0.2m 以上，当地形条件限制造成场地标高低于道路标高时，其高差应控制在 50cm 以内，以保证场地支管与干管顺接。

第八章 市政工程规划

1. 给水工程规划

(1) 水源

规划范围地块处于中心城区内，其供水由市政供水管网统一承担。

(2) 用水量预测

规划范围地块用水量定额采用《城市给水工程规划规范》（GB50282）中的用水量指标，居住用地用水指标取 $80 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{d}$ ，商业用地用水指标取 $100 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{d}$ 。

$$Q_1 = 127 \text{ m}^3/\text{d}。$$

管网漏失及未预见水量，取上述用水量的 20%，则

$$Q_2 = 25.4 \text{ 立方米/日}$$

$$\text{最高日用水量 } \Sigma Q = Q_1 + Q_2 = 152.4 \text{ 立方米/日}。$$

(3) 管道敷设

供水管网直埋敷设，最小覆土厚度控制为 1.0m。

2. 排水工程规划

(1) 排水体制

规划确定采用雨、污分流的排水体制。

(2) 污水工程规划

污水量计算：依据《城市排水工程规划规范》（GB50318），规划范围地块污水量按综合用水量的 85% 计算，则规划区最高日污水量为 $129.54\text{m}^3/\text{d}$ 。

污水系统布置：地块内部污水管道布置结合竖向规划，敷设污水管道，最终排向市政污水管网。污水管道直埋敷设在冰冻线以下。

(3) 雨水工程规划

根据地块地形地势，雨水干管沿主要道路布置，管敷设于道路中心线位置，就近排入市政管网。雨水管直埋敷设，雨水管最小覆土厚度控制为 1.0m。

3. 电力工程规划

(1) 电源规划

规划范围地块电源从红旗路引来 10KV 电力线一条至地块内箱变，可满足地块用电需求。

(2) 用电量预测

依据《城市电力规划规范》（GB50293），商业用地负荷指标采用 $600\text{KW}/\text{ha}$ ，居住用地负荷指标采用 $200\text{ KW}/\text{ha}$ 。居住用地面积 14019.43 平方米，商业用地面积 1489.44 平方米，居住用地用电负荷 280KW ，商业用地用电负荷 90KW ，总负荷 370KW 。

4. 电信工程规划

(1) 弱电设备间

规划范围地块电信线路从红旗路市政信息光缆接入地块内服务用房,在该服务用房内,将集中设置一个电信交接箱。交接箱作为分界点,将从外部接入的信号高效、有序地分发至地块内各个建筑单元,实现用户终端的接入。

(2) 管线敷设

通信主干线主要沿地块内主要道路两侧敷设,敷设方式以采用电缆沟形式。

5. 供热工程规划

(1) 热源选择

规划范围地块热源引自市政热源。换热站换热后通过室外二次管网输送到各用户,满足端温度要求,系统的补水和定压均在机房统一考虑。

(2) 供热量预测

依据《城市供热规划规范》(GB5/751074),依据本地实际情况商业建筑取 $70\text{W}/\text{m}^2$,商业供热建筑总量为 2978.88m^2 ,则总热负荷为 0.21MW 。

6. 环卫工程规划

在地块内设置生活垃圾分类收集桶。选择交通方便又较为隐蔽的位置设置,避免正对建筑入口,靠近车行道,方便运出,垃圾集中收集后运至转运站进行无害化。

7. 管线综合规划

(1) 规划原则

根据道路断面设计，以各专业管线规划为基础，整体考虑，统筹安排各种管线地下空间位置。

各专业管线在道路水平、纵向位置应符合《城市工程管线综合规划规范》和各专业的规范、标准。

考虑到各专业管线维护管理方便，管线尽量布置在人行道下，但由于管线种类多，部分管线需布置在机动车道下，部分管线需布置在道路红线以外的建筑后退范围内。

各种管线水平位置的处理原则上尽量顺行，减少穿越交叉路口。

各种管线交叉时处理原则：

压力管道让重力管道；小口径管道让大口径管道；可弯曲管道让不易弯曲管道；对个别不能满足规范要求的各专业管线，局部作特殊处理。

(2) 管线布置

由道路两侧向道路中心依次布置电力、通信、给水、燃气、热力、雨水、污水管线。

电力、通信、燃气、给水、热力管线，尽可能布置在人行道和非机动车辆下，当管线较多时将电力、通信管线布置在道路红线以外的建筑后退范围内。

雨水、污水管线，管径较大，埋设较深，维护工作量小，一般布置在机动车道下。道路照明电缆均设在绿化带下。

第九章 综合防灾规划

1. 消防工程规划

(1) 消防水源

消防水源由城市市政供水系统提供。

(2) 消防给水管网系统

消防给水管网采用枝环状布置，并沿室外道路旁设置地下式消火栓，室外消火栓间距在 120m 内，消防半径为 150m。室内外消火栓流量 25L/S，火灾延续时间为 2h，一次消防用水量 180m³。上述消防管材采用热浸镀锌钢管，法兰或卡箍连接。管道沿道路埋地敷设，埋设深度为冰冻线以下，行车道处不小于 1.0m。

(3) 消防规划

消防栓设置：室外消防栓沿街道布置，其间距不超过 120m。消防栓距道边不应超过 2m，距建筑物外墙不应小于 5m。

消防通道：以城市主干路和次干路为主。长度超过 120m 的尽端路应设不小于 12m×12m 的回车场；当建筑物沿街道部分的长度大于 150m 或总长度大于 220m，应设不小于 4m×4m 的消防通道。

(4) 避难场所规划

充分利用公园绿地等开阔场地作为火灾避难地，火灾避难地的服务半径不大于 2 公里，并且应保障火灾避难地的疏散联系通道的畅通。

2. 抗震工程规划

(1) 规划原则

规划用地抗震指导思想以预防为主，以工程抗震为辅，坚持抗、防、避、救相结合，群众性抗震防灾与专业性抗震防灾相结合。

规划从布局和工程技术上采取措施，提高综合抗震防灾能力和群众应变能力。规划用地在遭到地震破坏时，首先应确保群众有足够的、便捷的疏散、避难场所，同时应保证规划用地的道路、供水、供电、通讯等对外联系通道和重点生命线工程的安全，并尽可能避免次生灾害的发生。

（2）抗震设防烈度

按《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）的划分，武乡县区域地震动峰值加速度为 0.10g，相应于抗震设防烈度为 7 度，II 类场地下地震动反应谱特征周期为 0.45s。按 8.2 条，按 III 类场地调整地震动反应谱特征周期为 0.65s。据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）附录 A，拟建场地地震分组属于第三组。本项目按照 7 度设防。

3. 防洪规划

根据《武乡县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，涅河、马牧河位于城镇开发边界内的河段按照 50 年一遇标准设防。

加强河道、防洪渠道的整治，加强河道两岸绿化，种植林草围坡蓄水，防止水土流失。

4. 人防规划

（1）规划原则

人防工程应全面规划，重点建设，人防建设要和城市建设相结合，

积极开发利用地下空间，因地制宜，充分发挥“平战结合”的综合效益。

（2）人防工程建设规模

新建各类建筑物应按规定建设地下人防设施，并与地下空间、公共建筑及绿地建设相结合，充分发挥其应有的作用。人防工程规模应按照《山西省人民防空工程建设条例》中规定或当地人防部门意见确定。

第十章 新建建筑建设指引

1. 建筑节能

《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版)；

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021；

《民用建筑热工设计规范》GB50176-2016；

执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》中有关公共建筑围护结构热工性能的规定。

2. 绿色建筑

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。推进规划范围的绿色建筑建设，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，可集中体现绿色建筑的“四

节环保”综合效益，促进城镇化向低碳、生态、绿色、循环发展转型。本地块执行《绿色建筑评价标准》、《绿色工业建筑评价标准》等规定，规划地块新建建筑为一星级。

3. 装配式建筑

根据《2025 年建设科技与标准定额工作要点》，新开工装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%，装配率不低于 40%。

A-HD10-06 地块修改论证报告及 修改方案

目 录

第一章 规划总则 1

第二章 规划调整内容 2

第三章 道路交通及竖向规划 3

第四章 市政工程规划 4

第五章 综合防灾规划 5

第六章 新建建筑建设指引 6

第一章 规划总则

第一条 编制背景

《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》批复后，原《武乡县城局部地段控制性详细规划》差异较大，已不能满足武乡县建设项目的规划审批及土地供应需求。

A-HD10-06 地块原控规为住宅用地，现状为中小企业局、市场监督管理局用地。依据《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》（自然资发〔2022〕186 号）、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》自然资发〔2023〕43 号、山西省自然资源厅 山西省行政审批服务管理局关于进一步加强规划许可和核实项目审批管理的通知》（晋自然资发〔2024〕31 号）等文件要求，为有效指导 A-HD10-06 地块开发建设，特编制《A-HD10-06 地块修改论证报告及修改方案》。

第二条 地块范围

本次规划调整范围为 A-HD10-06 地块，东至东盛路，南至迎宾街，西至民丰巷，北至安仁巷，规划面积约 25678 平方米。

第三条 规划强制性内容

本规划的强制性内容包括用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑后退红线、建筑限高和综合防灾等要求。文本中的下划线加粗部分为强制性内容。未提及内容应符合相关部门的规定及相关专业技术规范要求。

第四条 成果构成及法律效力

本规划成果包括文本、图纸、图则和说明书，规划文本与规划图则、规划图纸具有同等法律效力，三者同时使用，不可分割。

第二章 规划调整内容

第五条 土地利用规划

本次控规修改按照实际用地权属和武乡县国土空间规划路网结构，调整 A-HD10-06 地块内部用地边界，将 A-HD10-06 地块修改为 A-HD10-06A、A-HD10-06B、A-HD10-06C、A-HD10-06D、A-HD10-06E，相邻地块用地面积相应调整。

HD10-06A 用地面积 2512.45 平方米，用地性质为商业用地（0901）。

A-HD10-06B 用地面积 2388.91 平方米，用地性质为商业用地（0901）。

A-HD10-06C 用地面积 20350.99 平方米，用地性质为二类城镇住宅用地（070102）。

A-HD10-06D 用地面积 294.34 平方米，用地性质为广场用地（1403）。

A-HD10-06E 用地面积 131.31 平方米，用地性质为广场用地（1403）。

第六条 控制性指标

1、土地使用强度

A-HD10-06A 地块容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米。

A-HD10-06B 地块容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米。

A-HD10-06C 地块容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 60 米。

A-HD10-06D 和 A-HD10-06E 地块为广场用地，无控制指标。

2、建筑控制线及建筑间距

A-HD10-06A 地块东、南、西、北侧各退用地界 3 米，并保证与周边地块相邻建筑均满足消防间距及日照、通风、卫生、管线埋设等要求。

A-HD10-06B 地块东、南、西、北侧各退用地界 3 米，并保证与周边地块相邻建筑均满足消防间距及日照、通风、卫生、管线埋设等要求。

A-HD10-06C 地块北、西侧各退道路红线 10 米，东侧退用地界 6.5 米，南侧退用地界 3 米，并保证与周边地块相邻建筑均满足消防间距及日照、通风、卫生、管线埋设等要求。

A-HD10-06D、A-HD10-06E 地块无建筑控制线要求。

3、交通出入口方位

A-HD10-06A 地块建议交通出入口方位为南。

A-HD10-06B 地块建议交通出入口方位为南。

4、停车位

A-HD10-06A、A-HD10-06B 地块机动车停车位配建标准为 1 车位/100 m²建筑面积，非机动车位为 4 车位/100 m²建筑面积。

A-HD10-06C 地块机动车停车位配建标准为 0.8 车位/每户。

第七条 指导性指标

规划 A-HD10-06 地块内商业建筑为多层商业建筑，建筑色彩应以浅色为主、建筑风格应采用简洁的现代风格。建筑立面采用简洁的几何体块、扁平化屋顶的设计。

第三章 道路交通及竖向规划

第八条 道路系统规划

划范围北侧紧邻安仁巷，道路红线宽度为 18m，东侧为东盛巷，道红线宽度约 30m，南侧为迎宾街，道路红线宽度约 30m，西侧为永宁巷，道路红线宽度为 10m，四条道路共同构成地块的对外联系通道。

第九条 竖向规划

1、确定道路中心线交叉点、转折点、变坡点的标高及相应区段内的

坡长、坡度、方向。

2、地块内道路最小纵坡度控制在 0.30%，最大纵坡度控制在 3%。

3、为了便于组织地面排水，用地地块内的规划高程原则上应高于周边道路的最低路段高程 0.2m 以上，当地形条件限制造成场地标高低于道路标高时，其高差应控制在 50cm 以内，以保证场地支管与干管顺接。

第四章 市政工程规划

第十条 给水工程规划

规划范围供水由市政供水管网统一承担。居住用地用水指标取 $80 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{d}$ ，商业用地用水指标取 $100 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{d}$ 。供水管网直埋敷设，最小覆土厚度控制为 1.0m。

第十一条 排水工程规划

规划范围采用雨、污分流的排水体制。依据《城市排水工程规划规范》（GB50318），污水量按综合用水量的 85% 计算。地块内部污水管道布置结合竖向规划，敷设污水管道，最终排向市政污水管网。污水管道采用直埋敷设，敷设在冰冻线以下。

根据地块地形地势，雨水干管沿主要道路布置，就近排入道路雨水市政管网。

第十二条 电力工程规划

电源从迎宾街引来 10KV 电力线一条至箱变，可满足地块用电需求。依据《城市电力规划规范》（GB50293），商业用地负荷指标采用 $600\text{KW}/\text{ha}$ ，居住用地负荷指标采用 $200 \text{ KW}/\text{ha}$ 。

第十三条 电信工程规划

电信线路从迎宾街的市政信息光缆接入地块内服务用房，在该服务用房内集中设置一个电信交接箱。交接箱作为分界点，将从外部接入的信号

高效、有序地分发至地块内各个建筑单元，实现用户终端的接入。

第十四条 供热工程规划

规划范围接市政热源，依据《城市供热规划规范》（GB5/751074），结合本地实际情况商业建筑取 $70\text{W}/\text{m}^2$ 。

第十五条 环卫工程规划

规划范围地块设置生活垃圾分类收集桶。选择交通方便又较为隐蔽的位置设置，避免正对建筑入口，靠近车行道方便运出，垃圾收集后运至垃圾转运站进行无害处理。

第五章 综合防灾规划

第十六条 抗震规划

规划范围内新建建筑抗震设防基本烈度按 7 度设防。

全面做好地震灾害的预防、抗御和救灾工作，提高地块的综合抗震能力，最大限度地减轻地震灾害，保障人民生命财产的安全和经济建设的进行。

第十七条 消防规划

- 1、地块内消防车辆及紧急救援车辆通道宽度 ≥ 4 米。
- 2、室外消火栓供水系统要求最不利点压力不低于 0.1 兆帕，由市政压力直接供给；室外消火栓供水与低区生活给水共用一套系统。
- 3、消防内部应设立完善的消防通信系统，物业至火警总调度台应设置不少于两对的火警专线。

第十八条 人防规划

规划范围内人防工程规模应按照《山西省人民防空工程建设条例》中规定或当地人防部门意见确定。

第六章 新建建筑建设指引

第十九条 建筑节能

新建建筑执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》中有关公共建筑围护结构热工性能的规定。

第二十条 绿色建筑

新建建筑执行《绿色建筑评价标准》、《绿色工业建筑评价标准》等规定，规划新建建筑为一星级。

第二十一条 装配式建筑

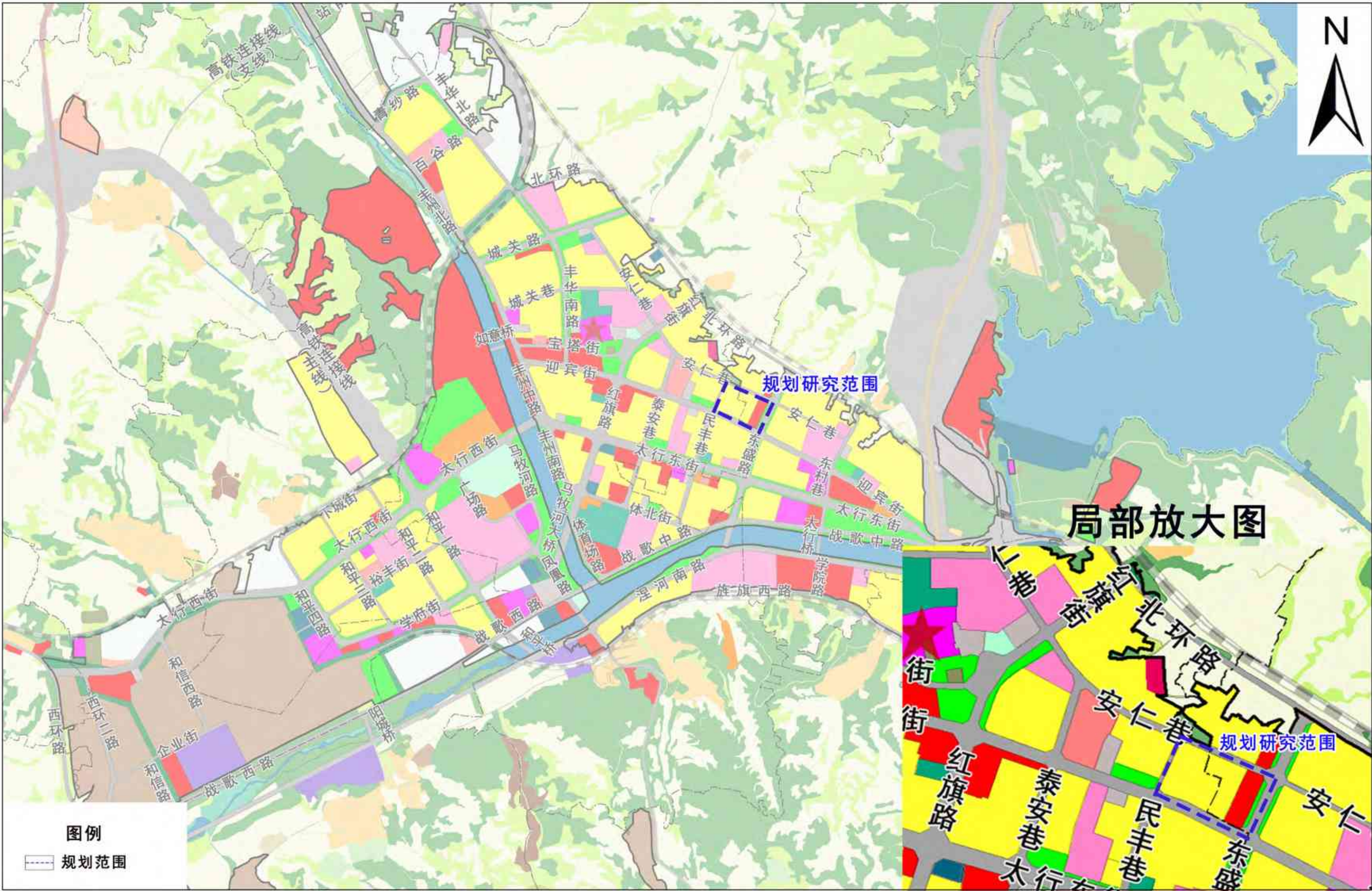
根据《2025 年建设科技与标准定额工作要点》，新开工装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%，装配率不低于 40%。

附表：

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建筑控制线 (m)	停车位 (个)	机动车出入口方位
A-HD10-06A	0901	商业用地	2512.45	2.0	45	25	24	N-3 E-3 W-3 S-3	机动车位配建标准为1车位/100m ² 建筑面积；非机动车位为4车位/100m ² 建筑面积。	南
A-HD10-06B	0901	商业用地	2388.91	2.0	45	25	24	N-3 E-3 W-3 S-3	机动车位配建标准为1车位/100m ² 建筑面积；非机动车位为4车位/100m ² 建筑面积。	南
A-HD10-06C	070102	二类城镇住宅用地	20350.99	2.5	20	25	60	N-10 E-6.5 W-10 S-3	机动车位配建标准为0.8车位/每户	西、北
A-HD10-06D	1403	广场用地	294.34	—	—	—	—	—	—	—
A-HD10-06E	1403	广场用地	131.31	—	—	—	—	—	—	—



01 区位图

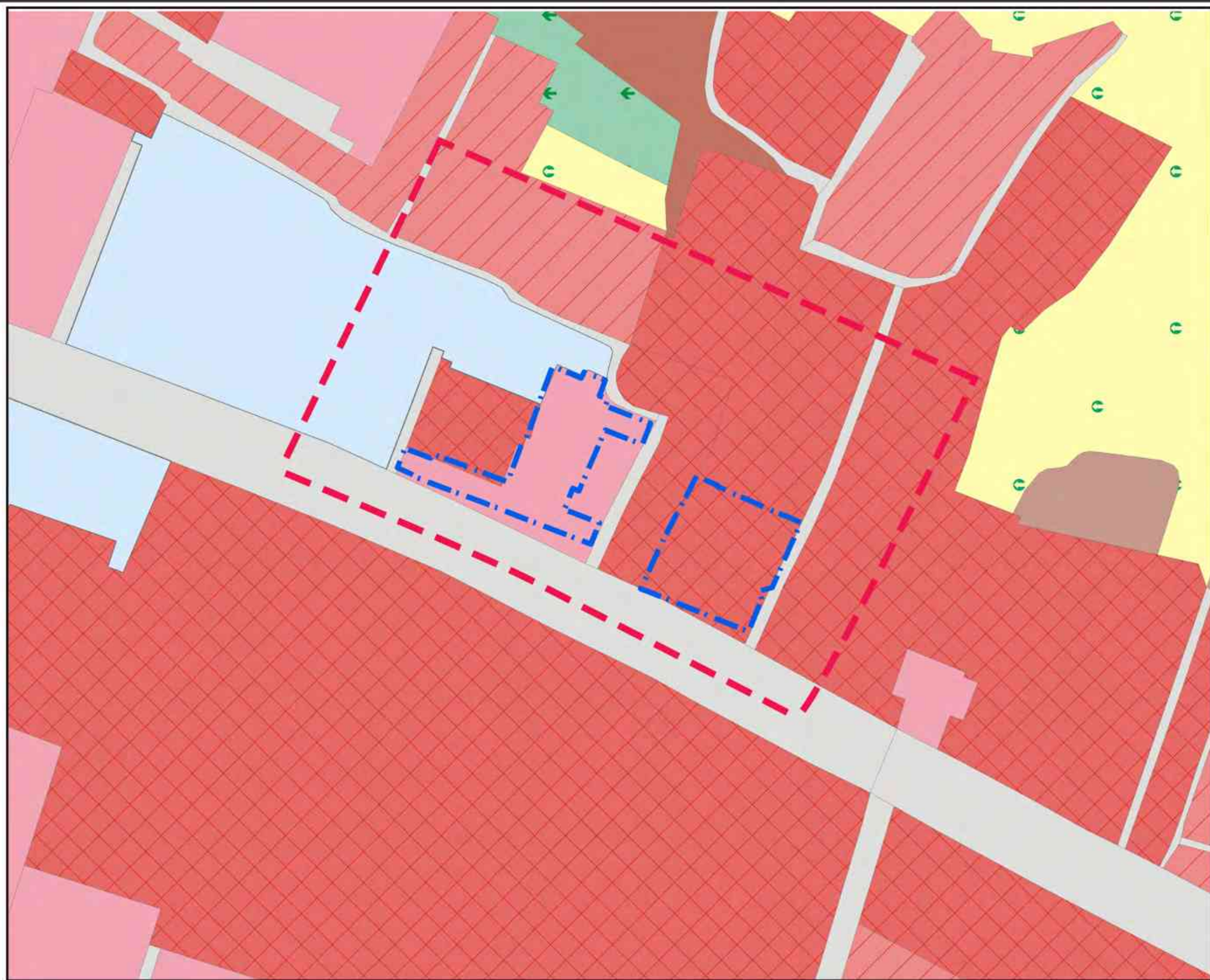




图例

研究范围

03周边现状分析图

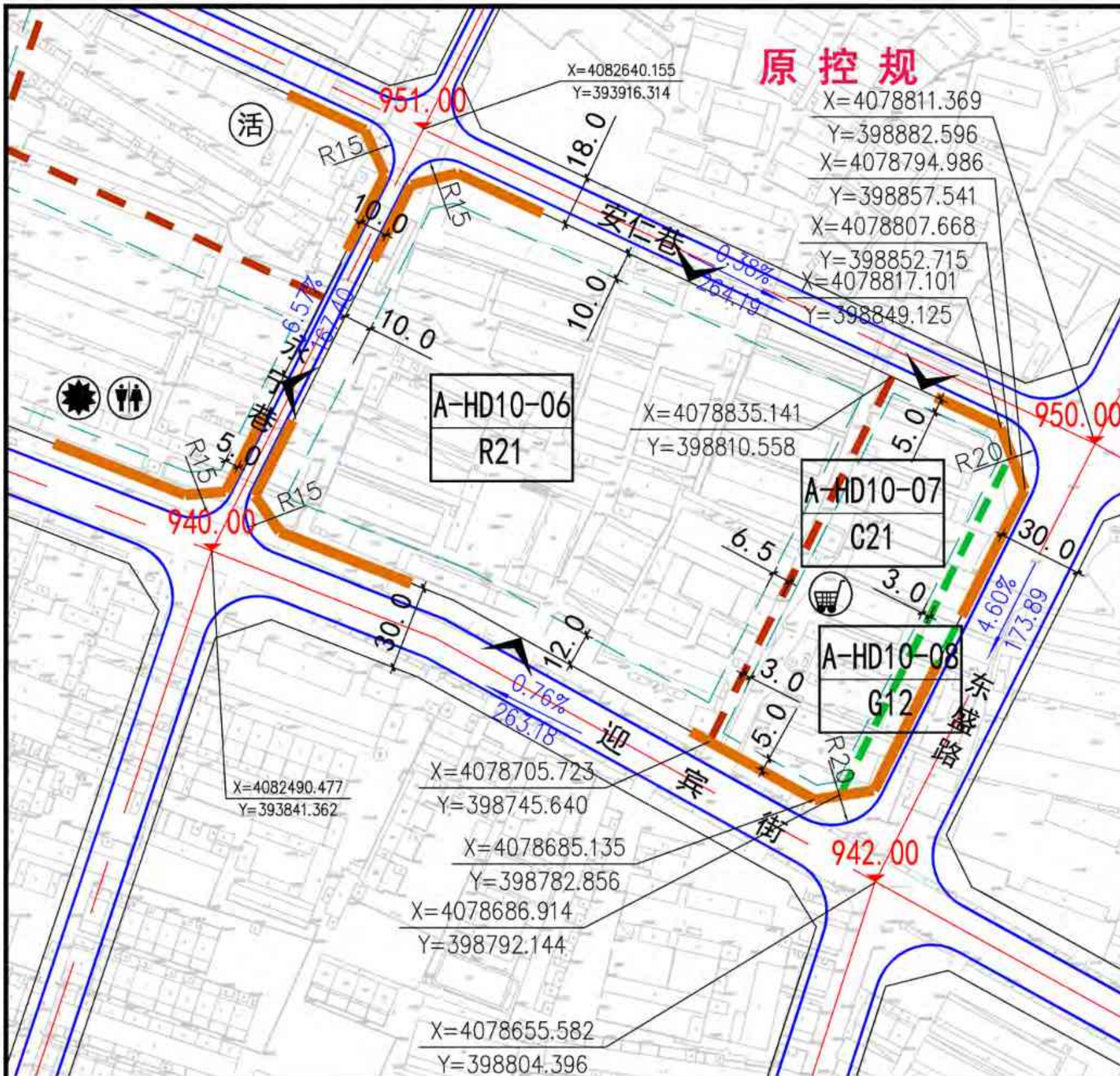


图例

- 城镇住宅用地
- 机关团体新闻出版用地
- 规划研究范围



05修改前后用地对比图



地块位置图

A-HD10号地块

图例

地块编号	用地性质	地块面积 (m²)	征地面积 (m²)	居住人口 (人)	居住户数 (户)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	停车位 (个)	兼容性
A-HD10-01	C23	21785	32731	—	—	2.30	50	25	24	400	●
A-HD10-02	R21	18077	20351	768	256	1.70	28	25	24	128	×
A-HD10-03	C51	22719	28635	—	—	1.60	35	35	24	145	○
A-HD10-04	R24	7846	9489	—	—	—	70	—	—	—	×
A-HD10-05	R21	10704	12987	615	205	2.30	23	25	36	102	×
A-HD10-06	R21	25678	31039	1602	534	2.50	20	25	60	267	○
A-HD10-07	C21	7276	8518	—	—	1.50	50	25	15	87	●
A-HD10-08	G12	1273	4338	—	—	—	70	—	—	—	×

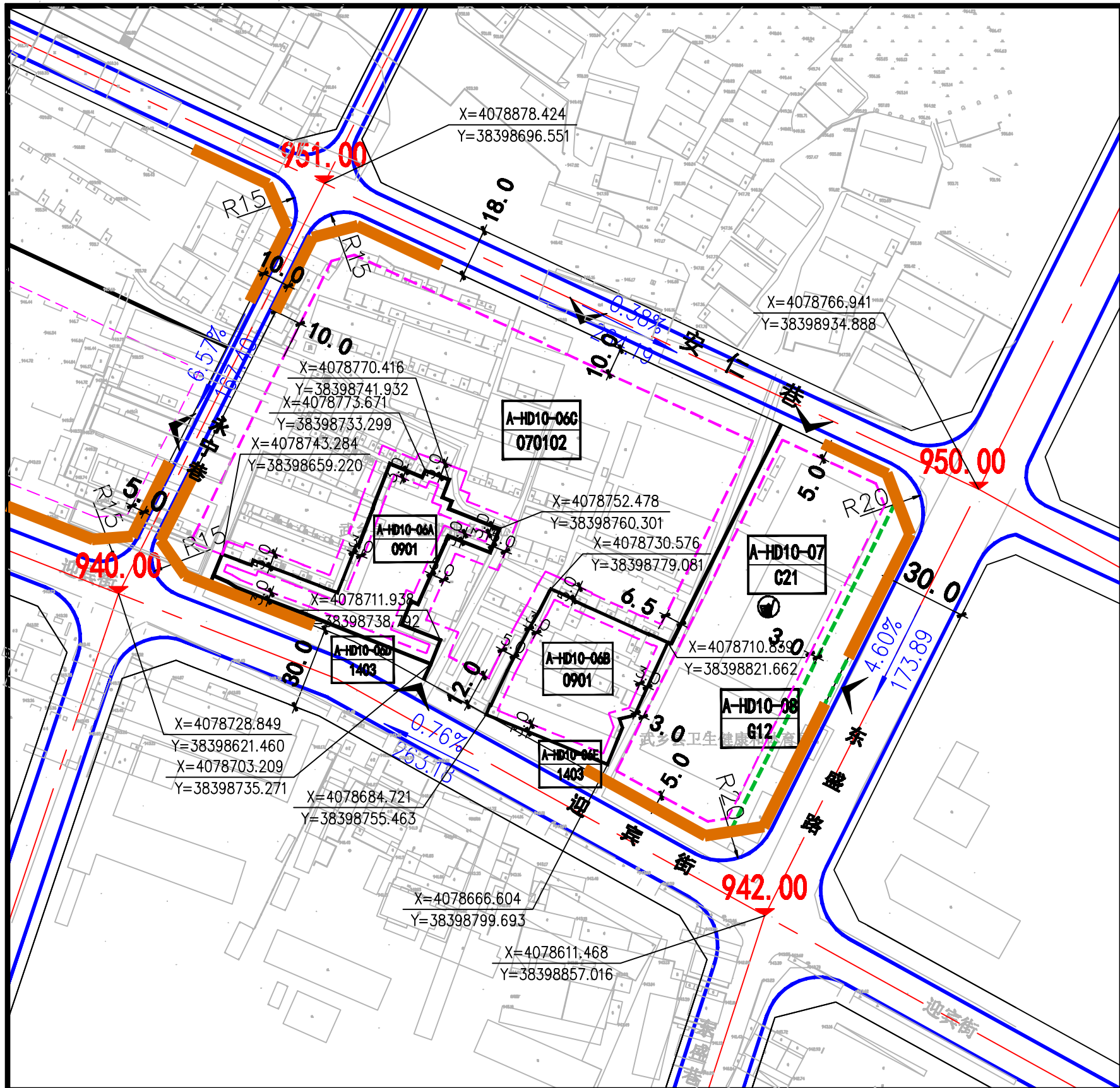
地块指标控制表

城市设计导引

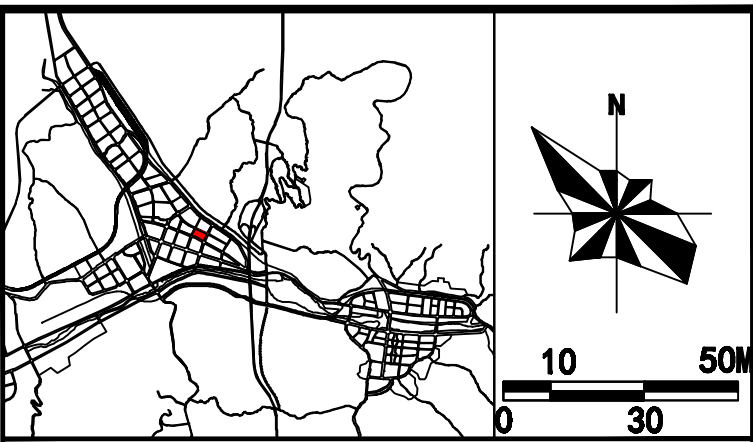
备注

武乡县城局部地段控制性详细规划 (分图图则)

山西久一建筑规划设计有限公司				
总规划师		设计制图	图号	31
项目负责人		校对	日期	2015.06



地块位置图



A-HD10-06号地块

图例

A-HD10-06	地块编号	禁止机动车开口路段	便民店
0901	用地分类代码	尺寸标注	
	道路红线	R15	转弯半径标注
	建筑后退红线		建筑机动车出入口
	道路中心线		控制点坐标
	道路侧石线	951.00	道路设计标高
	地块分界线	0.30%	道路设计坡度

地块指标控制表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	出入口	机动车位 (个)	备注
A-HD10-06A	0901	商业用地	2512.45	2.0	45	25	24	8	1个/100m²建筑面积	
A-HD10-06B	0901	商业用地	2388.91	2.0	45	25	24	8	1个/100m²建筑面积	
A-HD10-06C	070102	二类居住用地	20350.99	2.5	20	25	36	W/E	0.8个/每户	
A-HD10-06D	1403	广场用地	294.34	-	-	-	-	-	-	-
A-HD10-06E	1403	广场用地	131.31	-	-	-	-	-	-	-
A-HD10-07	0901	商业用地	7276	-	-	-	-	-	-	-
A-HD10-08	1401	公园绿地	1273	-	-	-	-	-	-	-

城市设计导引

- 1、地块中商业建筑作为城市中的重要节点，应予以重点考虑，注意整体的开发效果。
- 2、商业建筑为多层，造型简洁大方，色彩不宜过多，浅色调为主，辅以暖灰色。

备注

- 1、地块现状予以保留，后续涉及改造更新均参照本次详细规划控制指标严格执行。
- 2、后退道路红线距离为规定性指标。规划实施中可依据空间环境及其他规划要求进行适当调整，但不得低于该指标。
- 3、后退用地界限距离为指导性指标。实际后退距离须综合用地性质、建筑高度等具体情况参照《长治市国土空间规划管理技术规定》执行。
- 4、本图则中容积率、建筑密度均为上限，绿地率为下限指标。
- 5、本地块内新建建筑应当依据《山西省绿色建筑发展条例》绿色建筑标准进行建设。
- 6、本地块内新建建筑需满足《山西省人民防空工程建设条例》有关规定。
- 7、本地块内建议应用海绵城市技术手段，配置雨水收集系统，采用可渗透建筑材料。
- 8、本地块内新建建筑建议地下空间高度不超过10米。

目 录

第一章 总则	1
1. 项目背景	1
2. 规划修改依据	2
3. 规划原则	3
第二章 项目区位及现状分析	4
1. 地块区位	4
2. 现状建设	5
第三章 规划修改必要性	6
第四章 规划修改内容	8
1. 原控规情况	8
2. 本次修改情况	8
3. 城市设计	10
第五章 修改前后对比	11
第六章 规划修改可行性分析	12
1. 与上位规划的符合性分析	12
2. 居住人口方面的影响分析	13
3. 市政基础设施方面	13
4. 建筑退让及建筑间距方面	13
5. 建筑高度方面	13
6. 日照方面	13
7. 交通方面	14
8. 结论	15
第七章 道路交通及竖向规划	16
1. 道路交通规划	16
2. 竖向规划	16
第八章 市政工程规划	17
1. 给水工程规划	17
2. 排水工程规划	17
3. 电力工程规划	18
4. 电信工程规划	18
5. 供热工程规划	19
6. 环卫工程规划	19
7. 管线综合规划	19
第九章 综合防灾规划	21
第十章 新建建筑建设指引	23

第一章 总则

1. 项目背景

1.1. 《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》已经批复

依据《山西省人民政府关于长治市潞州区等12县（市、区）国土空间总体规划（2021—2035年）的批复》（晋政函〔2024〕35号）的文件精神，《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》已经省人民政府批复。文件中提出要将武乡县建成全国革命圣地与旅游目的地，山西省特色小杂粮生产加工基地，城郊融合发展的宜居城市。要强化国土空间安全底线，落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约集约用地制度，强化底线约束，将“三区三线”作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线；优化国土空间开发保护格局，严守城镇开发边界，加强城镇空间的规划引导和统筹协调，做好分阶段时序管控，合理安排新增城镇建设用地的规模、结构和布局。

1.2. 现版《武乡县城局部地段控制性详细规划》亟需更新

《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》批复后，原《武乡县城局部地段控制性详细规划》差异较大，已不能满足武乡县建设项目的规划审批及土地供应需求，原版《武乡县城局部地段控制性详细规划》的更新迫在眉睫。

1.3. 部分建设项目实际用地情况与《武乡县城局部地段控制性详细规划》用地规划不符

A-HD10-06 地块原控规为住宅用地，现状为中小企业局、市场监督管理局用地。

控规修改是土地出让的依据，是项目建设的基础，原控规用地边

界与权属界限不一致。本次控规修改是落实商业项目的必要举措，将进一步推动武乡县的经济发展及城市建设步伐。

1.4. 规划修改是完善、优化商业配套、进一步优化用地布局的必要措施

本次控规修改地块北至安仁巷，南至迎宾街，西至民丰巷，东至东盛路。迎宾街是武乡县城的重要交通性景观大道，是武乡县主要城市风貌集中展示区，同时也是主要的商业聚集区。因中小企业局、市场监督管理局未来需搬迁至武乡县政府北侧行政办公中心区域中，原用地调整为商业用地，可以进一步激活街区活力，促进经济发展。本次控规修改符合城市发展需要，加快项目的建设推进，将进一步推动武乡县的经济发展及城市建设步伐。

2. 规划修改依据

- 2.1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 2.2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2.3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年）；
- 2.4. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）；
- 2.5. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；
- 2.6. 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）；
- 2.7. 《建设用地容积率管理办法》（建规[2012]22 号）；
- 2.8. 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）；
- 2.9. 《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年）；
- 2.10. 《武乡县城局部地段控制性详细规划》
- 2.11. 《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）

2.12. 国家现行有关政策和法规、技术标准、规范。

3. 规划原则

3.1. 合法、合规、合理原则

严格依据城乡规划和土地管理法等相关法律法规，满足地方管理规定，确保地块控制指标符合相关技术规范；充分研究武乡县上位规划，地块土地用途、开发强度应符合地方发展要求。

3.2. 统筹兼顾原则

控制指标的提出应重点考虑周边设施的支撑程度及建成后对周围环境的影响，兼顾经济效益、社会效益、环境效益。

3.3. 刚弹结合的原则

规划应刚性和弹性相结合，在指标设定上，既满足建设管控需求，也应为项目落地留有弹性。

第二章 项目区位及现状分析

1. 地块区位

本次拟修改的 A-HD10-06 地块位于《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD 单元中 A-HD10 街坊内。

项目区修改涉及 A-HD10 街坊中 A-HD10-06 一个地块，四至范围为：东至东盛路，南至迎宾街，西至民丰巷，北至安仁巷，规划面积约 25678 平方米。

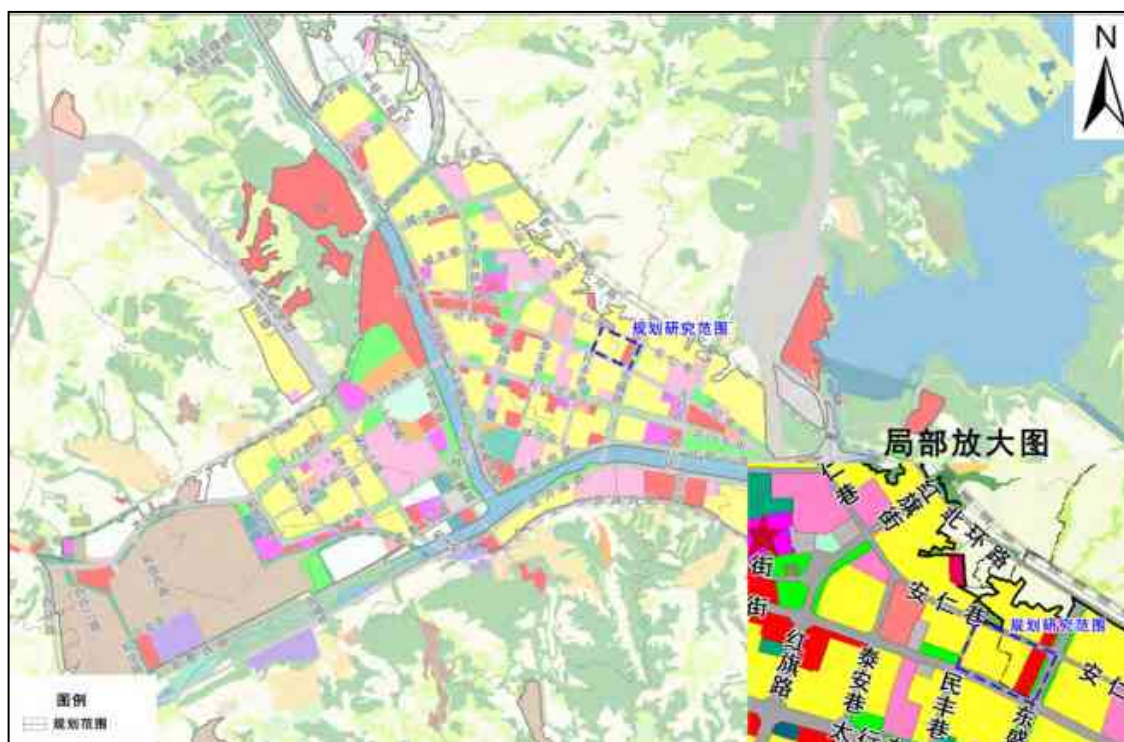


图 2-1 规划研究范围在《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年）中心城区中的位置图

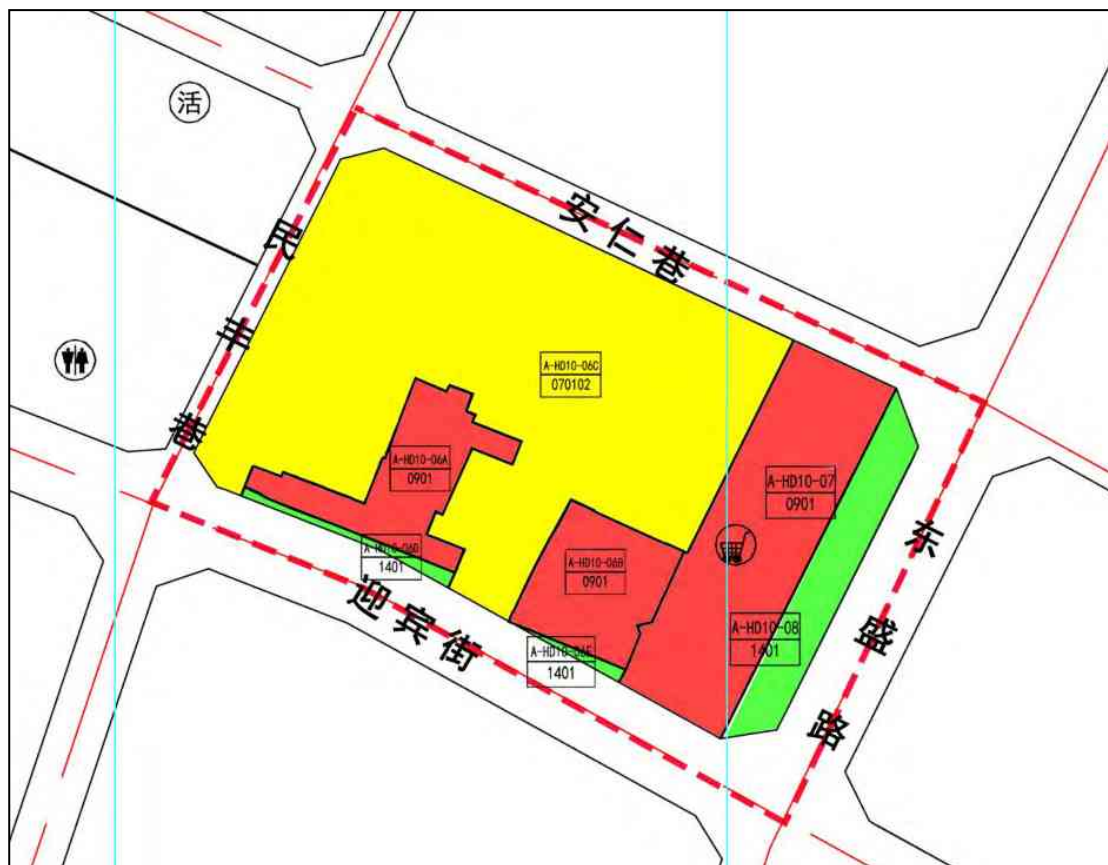


图 2-2 规划四至图

2. 现状建设

项目区内部和外部现状建设情况（图 2-3）。

项目区东侧为东盛佳苑小区，南侧为福民苑小区，西侧为物资公司家属楼，北侧为居民区。

项目区内
部有中小企业
局、市场监督
管理局、交电
公司家属院、
物资小区等。

周边交通



图 2-3 周边现状影像

情况：规划区周边路网已实施，东至东盛路，南至迎宾街，西至民丰巷，北至安仁巷。

基础设施情况：规划范围周边已有成熟的市政基础设施。

第三章 规划修改必要性

1. 控规修改是落实武乡县国土空间总体规划的主要举措

根据已批复的《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年），预计到 2035 年中心城区建设规模将达到 1389.92 公顷，城镇人口增长至 6.35 万人，进一步优化“县城-乡镇-中心村”城乡融合发展布局；同时结合武乡县红色旅游示范县建设，以旅游强县建设为抓手，通过三年行动方案推动乡村振兴和红色旅游融合发展。为进一步落实《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年），提升旅游服务配套能力，有必要对控制性详细规划进行修改。

2. 控规修改是解决现有问题、提升片区活力、加强配套能力的重要手段

通过分析，县城商业配套设施不足，通过行政单位用地腾退，置入商业服务能力，为商业项目提供土地保障，促进新项目高效落地，优化功能布局。本次控制性详细规划修改论证，对于提升 A-HD10-06 地块土地利用效率、激发本街坊区域活力具有重要作用。随着武乡县经济快速发展与打造“文旅赋能型县城”的新业态目标的提出，并结合县城区域建设的稳步推进，原控制性详细规划的局部地块已不符合现有发展要求。通过部分地块的控制性详细规划的修改，积极促进城

市更新升级，提升区域公建配套设施，打造高品质新街区，为本地居民、城市发展营造舒适的社区环境及人文氛围，增强本地居民的幸福感和获得感。

本次控制性详细规划修改论证，有助于落实具体商业配套项目，通过科学有效地引导开发建设，促进区域经济发展。

3. 控规修改是国土空间规划精细化管理的主要体现

迎宾街作为中心城区主干路，沿街商业配套不足，调整范围周边居住地块较多，缺少社区商业配套，结合武乡县红色旅游示范县建设，为提升旅游商业服务配套能力，建设具有地域特色的商业设施体系，注重对社区商业设施短板的补充，充分利用疏解腾退空间补充便民商业，结合现状用地的土地权属，将原控规中 A-HD10-06 地块调整成商业用地以提升区域商业的均好性和服务水平。

因此，本次对《武乡县城局部地段控制性详细规划》中 A-HD10-06 地块修改调整是符合加快建设武乡县“文旅赋能型县城”，促进武乡经济发展的总体要求的必要措施。

依据武乡县人民政府常务会议纪要（第 103 次会议），已同意启动《武乡县城局部地段控制性详细规划》中 A-HD10-06 地块控规修改程序。

综上所述，本次控规修改是必要的。

第四章 规划修改内容

本次控规修改主要对原控规 A-HD10-06 地块的用地范围结合权属进行调整，规划指标、相邻地块用地边界一并相应修改，具体修改内容如下：

1. 原控规情况

本次主要修改的 A-HD10-06 地块位于 A-HD 单元 10 街坊内，用地面积为 25678 平方米，用地性质为二类住宅用地，容积率 2.5，建筑密度 20%，绿地率 25%，建筑限高 60 米，原规划指标如下：

地 块 编 号	用地 性质	地块面积 (m ²)	征地面积 (m ²)	居住人口 (人)	居住户数 (户)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	停车位 (辆)	可 兼 容 性
A-HD10-01	C23	21785	32731	—	—	2.30	50	25	24	400	●
A-HD10-02	R21	18077	20351	768	256	1.70	28	25	24	128	×
A-HD10-03	C51	22719	28635	—	—	1.60	35	35	24	145	○
A-HD10-04	R24	7846	9489	—	—	—	—	70	—	—	×
A-HD10-05	R21	10704	12987	615	205	2.30	23	25	36	102	×
A-HD10-06	R21	25678	31039	1602	534	2.50	20	25	60	267	○
A-HD10-07	C21	7276	8518	—	—	1.50	50	25	15	87	●
A-HD10-08	G12	1273	4338	—	—	—	—	70	—	—	×

表 4--1 A-HD6 街坊原规划指标

2. 本次修改情况

本次控规修改按照实际用地权属和武乡县国土空间规划路网结构，调整 A-HD10-06 地块内部用地边界，将 A-HD10-06 地块修改为 A-HD10-06A、A-HD10-06B、A-HD10-06C、A-HD10-06D，相邻地块用地面积相应调整。

用地分类标准以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）为主，涉及用地性质为商业用地

(0901)。



图 4--1 A-HD10-06 地块用地修改前后对比图

项目地块原控规为住宅用地，原住宅用地控制指标不变。鉴于中小企业局、市场监督管理局未来搬迁到行政办公中心集中办公，中小企业局、市场监督管理局地块调整为商业用地，结合现状道路整体布局 A-HD10-06 地块。鉴于周边为老城区，多为 3-6 的多层建筑，中小企业局、市场监督管理局地块均为面积较小的不规则形状，建议采用多层建筑，依据《民用建筑设计统一标准》，多层公共建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 。

另外中小企业局、市场监督管理局地块调整为为商业用地，控制指标参考《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）有关规定执行，多层商业设施容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。机动车停车位配建标准为 1 车位/100 m^2 建筑面积，非机动车位为 4 车位/100 m^2 建筑面积。

结合《武乡县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，确定规划

地块属于中强度开发区，中强度开发区域的街坊容积率原则上控制在1.5-2.0(含2.0)，因此本地块容积率按照 ≤ 2.0 执行较适宜。其他控制指标均参照《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51号）执行。

表 4-2 A-HD10-06 修改后用地指标表

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (M)	出入口	机动车位	公共配套	备注
A-HD10-06 A	090 1	2512.45	2.0	45	25	24	S	1 车 位 /100 m ² 建筑 面 积	配电 室、 垃圾 收集 点	中 小 企 业 局
A-HD10-06 B	090 1	2388.91	2.0	45	25	24	S	1 车 位 /100 m ² 建筑 面 积		市 场 监 督 管 理 局
A-HD10-06 C	070 102	20350.99	2.5	20	25	60	W/E	0.8 车 位/户	—	
A-HD10-06 D	140 3	294.34	—	—	—	—	—	—	—	
A-HD10-06 E	140 3	131.31	—	—	—	—	—	—	—	

3. 城市设计

规划 A-HD10-06 地块内建筑为多层商业建筑，建筑色彩应以浅色为主、建筑风格应采用简洁的现代风格。建筑立面采用简洁的几何体块、扁平化屋顶的设计，打造迎宾街的重要空间节点。

第五章 修改前后对比

本次规划修改后，A-HD10-06 地块各项相关指标对比如下：

序号	修改内容	原控规	修改后			
1	地块编号	A-HD10-06	A-HD10-06A	A-HD10-06B	A-HD10-06C	A-HD10-06D/E
2	用地面积 (m ²)	25678	2512.45	2388.91	20350.99	425.65
3	建筑面积 (m ²)	64195	5024.9	4777.82	50877.48	—
4	用地性质	二类住宅用地 (070102)	商业用地 (0901)	商业用地 (0901)	二类住宅用地 (070102)	广场用地 (1403)
5	指标修改	容积率	2.5	2.0	2.0	2.5
		建筑密度 (%)	20	45	45	20
		绿地率 (%)	25	25	25	25
		建筑高度 (m)	60	24	24	60
6	周边道路	本次控规修改参照原控规路网结构				
7	配套设施	配电室、垃圾收集点	配电室、垃圾收集点			

规划用地修改前后对照表：

原控规				修改后			
地块编号	用地性质	用地编码	用地面积 (m ²)	地块编号	用地性质	用地编码	用地面积 (m ²)
A-HD10-06	二类住宅用地	070102	25678	A-HD10-06A	商业用地	0901	2512.45
				A-HD10-06B	商业用地	0901	2388.91
				A-HD10-06C	二类住宅用地	1207	20350.99
				A-HD10-06D/E	广场用地	1403	425.65

从用地方面比较：修改前后 A-HD10-06 总用地面积保持不变。

从建筑容量方面比较：修改后总建筑面积减少 3514.8 平方米。

第六章 规划修改可行性分析

本次规划修改影响范围为《武乡县城局部地段控制性详细规划》中的 A-HD10-06 地块，规划修改可行性分析如下：

1. 与上位规划的符合性分析

规划区位于《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》中城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。



图 6--1 《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》-中心城区土地使用规划图

规划地块内部修改主要依据《武乡县国土空间规划（2021-2035）》的用地规划及现状已批土地范围进行规划，规划用地在国土空间规划中为住宅用地，中小企业局、市场监督管理局腾挪后，由于该地块面积较小，周边均为密集的建成区，拆迁难度大，无法统一规划，因此不适合新建住宅。因此待行政办公



图 6--2 控规修改后对比图

用地后期腾挪集中办公后，原控规地块为居住用地逐渐不适应武乡县

城中心城区整体布局安排。

修改后的 A-HD10-06 局部为商业用地，更契合实际用地需求，可有效盘活闲置资产，更新存量用地，充分发挥土地价值。

2. 居住人口方面的影响分析

本次规划修改后，由原住宅用地调整为商业用地，居住用地减少 5327 平方米，居住人口减少 137 人，户数减少 43 户。

3. 市政基础设施方面

本次规划修改前后区域内建筑容量减少 3514.8 平方米，因此原规划的市政配套设施基本满足地块的生产、生活需求。

4. 建筑退让及建筑间距方面

本次控规修改地块建筑退让及建筑间距需执行《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）中的建筑物间距及后退道路红线的距离要求，并满足《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）等相关技术规范的要求。

5. 建筑高度方面

本次规划修改，依据《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）相关规定，结合原控规指标，所涉及街坊内居住用地建筑限高不做修改，仅对中小企业局、市场监督管理局地块依据《民用建筑设计统一标准》，多层公共建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 提出控制要求。

6. 日照方面

本次规划修改后，规划区内日照应满足《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51号）及《长治市建筑工程日照分析技术管理规则》（长规发〔2014〕126号）中的相关日照规定要求。

7. 交通方面

(1) 动态交通

本次调整范围为迎宾街、安仁巷、民丰巷、东盛路。依据现行有效的《建设项目交通影响评价技术标准（CJJ/T141-2010）》，参考《武乡县国土空间总体规划（2021-2035年）》，确定本次修改范围交通影响评价目标年为2035年。

出行预测：人均出行次数：参考《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141-2010），商业用地高峰小时出行率参考值1.5-4人次/100 m²建筑面积，住宅用地高峰小时出行率参考值1-3人次/100 m²建筑面积，由于本次修改地块位于武乡县城中部，以上参考值均取中间值。

用地类别	调整前			调整后			出行量变化
	建筑面积（平方米）	出行率	出行量	建筑面积（平方米）	出行率	出行量	
居住用地	64195（人均35平方米，户均3人）	0.85人次/户（早高峰）	519人次	50877.48（人均35平方米，户均3人）	0.85人次/户（早高峰）	411人次	
商业用地				9802.72	0.35人次/百平方米	34人次	

总计	-74 人次
----	--------

规划小汽车早高峰出行比例居住用地按 30%计算，商业用地按照 15%计算，车均载客人数按照 2 人/辆车计算，调整前出行量为 78 辆车/高峰小时，调整后出行量为 64 辆车/高峰小时。调整前后机动车出行量减少了 14 辆车/高峰小时。因此周边道路交通系统可以承载调整前后的交通需求变化。

8. 结论

通过《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD10-06 地块修改对城市交通、公共服务设施、市政设施等方面的影响分析，本次规划修改不会对上述设施带来负面影响，具体结论如下：

1. 规划修改符合武乡县人民政府会议纪要的相关精神，修改有助于统筹安排区域内土地使用和各项建设，为 A-HD10-06 地块的开发建设提供规划依据。

2. 经分析修改后片区内建筑容量略微减少，对周边的市政配套没有影响。

3. 对周边道路交通影响方面，由于本次规划修改前后，区域内机动车出行量减少，周边道路系统可以满足地块内人群的交通出行需求。

综上所述，将《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HD10-06 地块进行修改之后，统筹安排各类用地规划布局，合理设置地块指标及公共设施配套要求，将为地块内的项目建设提供规划依据，推动地块内重点项目建设及土地供应，是落实上位规划的重要举措，同时不

会对片区用地布局、周边交通、市政设施等方面带来负面影响。

由此可见，本次规划修改论证是必要的、修改方案是可行的。

第七章 道路交通及竖向规划

1. 道路交通运输规划

(1) 规划原则

充分尊重现已形成的路网结构，保证规划实施的可行性，避免重复建设。

因地制宜，确定合理的竖向设计，满足各类市政管线的布置要求。

近期建设与长远发展相结合，兼顾局部与整体。

满足静、动态交通需求，内外交通合理衔接。

(2) 路网规划

规划范围北侧紧邻安仁巷，道路红线宽度为 18m，东侧为东盛巷，道路红线宽度约 30m，南侧为迎宾街，道路红线宽度约 30m，西侧为永宁巷，道路红线宽度为 10m，四条道路共同构成地块的对外联系通道。

2. 竖向规划

(1) 竖向设计原则

结合现有地形特点、因地制宜、随坡就势，在规划区内尽量减少土石方的运输。

各出入口设计高程应结合外围相邻道路进行控制，原则上路面排水方向为：内部路-区外道路。

遵循整体设计原则，使各项用地在高程上协调，平面上和谐。

(2) 道路竖向设计

确定道路中心线交叉点、转折点、变坡点的标高及相应区段内的坡长、坡度、方向。

地块内道路最小纵坡度控制在 0.30%，最大纵坡度控制在 3%。

为了便于组织地面排水，用地地块内的规划高程原则上应高于周边道路的最低路段高程 0.2m 以上，当地形条件限制造成场地标高低于道路标高时，其高差应控制在 50cm 以内，以保证场地支管与干管顺接。

第八章 市政工程规划

1. 给水工程规划

(1) 水源

规划范围地块处于中心城区内，其供水由市政供水管网统一承担。

(2) 用水量指标

规划范围地块用水量定额采用《城市给水工程规划规范》(GB50282) 中的用水量指标，商业用地用水指标取 $100 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{d}$ ，居住用地用水指标取 $70 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{d}$ 。

(3) 管道敷设

供水管网直埋敷设，最小覆土厚度控制为 1.0m。

2. 排水工程规划

(1) 排水体制

规划确定采用雨、污分流的排水体制。

（2）污水工程规划

污水量计算：依据《城市排水工程规划规范》（GB50318），规划范围地块污水量按综合用水量的 85% 计算。

污水系统布置：地块内部污水管道布置结合竖向规划，敷设污水管道，最终排向市政污水管网。污水管道直埋敷设在冰冻线以下。

（3）雨水工程规划

根据地块地形地势，雨水干管沿主要道路布置，管敷设于道路中心线位置，就近排入市政管网。雨水管直埋敷设，雨水管最小覆土厚度控制为 1.0m。

3. 电力工程规划

（1）电源规划

规划范围地块电源从迎宾街引来 10KV 电力线一条至地块内箱变，可满足地块用电需求。

（2）用电量指标

依据《城市电力规划规范》（GB50293），商业用地用电指标采用 600KW/ha，居住用地用电指标采用 200KW/ha。

4. 电信工程规划

（1）弱电设备间

规划范围地块电信线路从迎宾街市政信息光缆接入地块内服务用房，在该服务用房内，将集中设置一个电信交接箱。交接箱作为分界点，将从外部接入的信号高效、有序地分发至地块内各个建筑单元，

实现用户终端的接入。

（2）管线敷设

通信主干线主要沿地块内主要道路两侧敷设，敷设方式以采用电缆沟形式。

5. 供热工程规划

（1）热源选择

规划范围地块热源引自市政热源。换热站换热后通过室外二次管网输送到各用户，满足端温度要求，系统的补水和定压均在机房统一考虑。

（2）供热量指标

依据《城市供热规划规范》（GB5/751074），依据本地实际情况商业建筑取 $70\text{W}/\text{m}^2$ 。

6. 环卫工程规划

在地块内设置生活垃圾分类收集桶。选择交通方便又较为隐蔽的位置设置，避免正对建筑入口，靠近车行道，方便运出，垃圾集中收集后运至转运站进行无害化。

7. 管线综合规划

（1）规划原则

根据道路断面设计，以各专业管线规划为基础，整体考虑，统筹安排各种管线地下空间位置。

各专业管线在道路水平、纵向位置应符合《城市工程管线综合规划规范》和各专业的规范、标准。

考虑到各专业管线维护管理方便，管线尽量布置在人行道下，但由于管线种类多，部分管线需布置在机动车道下，部分管线需布置在道路红线以外的建筑后退范围内。

各种管线水平位置的处理原则上尽量顺行，减少穿越交叉路口。

各种管线交叉时处理原则：

压力管道让重力管道；小口径管道让大口径管道；可弯曲管道让不易弯曲管道；对个别不能满足规范要求的各专业管线，局部作特殊处理。

（2）管线布置

由道路两侧向道路中心依次布置电力、通信、给水、燃气、热力、雨水、污水管线。

电力、通信、燃气、给水、热力管线，尽可能布置在人行道和非机动车辆下，当管线较多时将电力、通信管线布置在道路红线以外的建筑后退范围内。

雨水、污水管线，管径较大，埋设较深，维护工作量小，一般布置在机动车道下。道路照明电缆均设在绿化带下。

第九章 综合防灾规划

1. 消防工程规划

(1) 消防水源

消防水源由城市市政供水系统提供。

(2) 消防给水管网系统

消防给水管网采用枝环状布置，并沿室外道路旁设置地下式消火栓，室外消火栓间距在 120m 内，消防半径为 150m。室内外消火栓流量 25L/S，火灾延续时间为 2h，一次消防用水量 180m³。上述消防管材采用热浸镀锌钢管，法兰或卡箍连接。管道沿道路埋地敷设，埋设深度为冰冻线以下，行车道处不小于 1.0m。

(3) 消防规划

消防栓设置：室外消防栓沿街道布置，其间距不超过 120m。消防栓距道边不应超过 2m，距建筑物外墙不应小于 5m。

消防通道：以城市主干路和次干路为主。长度超过 120m 的尽端路应设不小于 12m×12m 的回车场；当建筑物沿街道部分的长度大于 150m 或总长度大于 220m，应设不小于 4m×4m 的消防通道。

(4) 避难场所规划

充分利用公园绿地等开阔场地作为火灾避难地，火灾避难地的服务半径不大于 2 公里，并且应保障火灾避难地的疏散联系通道的畅通。

2. 抗震工程规划

(1) 规划原则

规划用地抗震指导思想以预防为主，以工程抗震为辅，坚持抗、防、避、救相结合，群众性抗震防灾与专业性抗震防灾相结合。

规划从布局和工程技术上采取措施，提高综合抗震防灾能力和群众应变能力。规划用地在遭到地震破坏时，首先应确保群众有足够的、便捷的疏散、避难场所，同时应保证规划用地的道路、供水、供电、通讯等对外联系通道和重点生命线工程的安全，并尽可能避免次生灾害的发生。

（2）抗震设防烈度

按《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）的划分，武乡县区域地震动峰值加速度为 0.10g，相应于抗震设防烈度为 7 度，II 类场地下地震动反应谱特征周期为 0.45s。按 8.2 条，按 III 类场地调整地震动反应谱特征周期为 0.65s。据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）附录 A，拟建场地地震分组属于第三组。本项目按照 7 度设防。

3. 防洪规划

根据《武乡县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，涅河、马牧河位于城镇开发边界内的河段按照 50 年一遇标准设防。

加强河道、防洪渠道的整治，加强河道两岸绿化，种植林草围坡蓄水，防止水土流失。

4. 人防规划

（1）规划原则

人防工程应全面规划，重点建设，人防建设要和城市建设相结合，

积极开发利用地下空间，因地制宜，充分发挥“平战结合”的综合效益。

（2）人防工程建设规模

新建各类建筑物应按规定建设地下人防设施，并与地下空间、公共建筑及绿地建设相结合，充分发挥其应有的作用。人防工程规模应按照《山西省人民防空工程建设条例》中规定或当地人防部门意见确定。

第十章 新建建筑建设指引

1. 建筑节能

《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版)；

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021；

《民用建筑热工设计规范》GB50176-2016；

执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》中有关公共建筑围护结构热工性能的规定。

2. 绿色建筑

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。推进规划范围的绿色建筑建设，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，可集中体现绿色建筑的“四

节环保”综合效益，促进城镇化向低碳、生态、绿色、循环发展转型。本地块执行《绿色建筑评价标准》、《绿色工业建筑评价标准》等规定，规划地块新建建筑为一星级。

3. 装配式建筑

根据《2025 年建设科技与标准定额工作要点》，新开工装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%，装配率不低于 40%。

A-HX7-09 地块修改论证报告及修 改方案

目 录

第一章 规划总则 1

第二章 规划调整内容 2

第三章 道路交通及竖向规划 3

第四章 市政工程规划 3

第五章 综合防灾规划 4

第六章 新建建筑建设指引 6

第一章 规划总则

第一条 编制背景

《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》批复后，原《武乡县城局部地段控制性详细规划》差异较大，已不能满足武乡县建设项目的规划审批及土地供应需求。

A-HX7-09 地块现状为农业综合楼用地。依据《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》（自然资发〔2022〕186 号）、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》自然资发〔2023〕43 号、山西省自然资源厅 山西省行政审批服务管理局关于进一步加强规划许可和核实项目审批管理的通知》（晋自然资发〔2024〕31 号）等文件要求，为有效指导 A-HX7-09 地块开发建设，特编制《A-HX7-09 地块修改论证报告及修改方案》。

第二条 地块范围

本次规划调整范围为 A-HX7-09 地块，北侧紧邻学府街，规划面积约 6647 平方米。

第三条 规划强制性内容

本规划的强制性内容包括用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑后退红线、建筑限高和综合防灾等要求。文本中的下划线加粗部分为强制性内容。未提及内容应符合相关部门的规定及相关专业技术规范要求。

第四条 成果构成及法律效力

本规划成果包括文本、图纸、图则和说明书，规划文本与规划图则、规划图纸具有同等法律效力，三者同时使用，不可分割。

第二章 规划调整内容

第五条 土地利用规划

本次控规修改按照实际用地权属和武乡县国土空间规划路网结构，调整 A-HX7-09 地块内部用地边界，将 A-HX7-09 地块修改为 A-HX7-09A、A-HX7-09B，相邻地块用地面积相应调整。

HD10-03A 用地面积 3423 平方米，用地性质为商业用地（0901）。

A-HX7-09B 用地面积 3224 平方米，用地性质为机关团体用地（0801）。

第六条 控制性指标

1、土地使用强度

A-HX7-09A 地块容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米。

A-HX7-09B 地块容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 ≤ 40 米。

2、建筑控制线及建筑间距

A-HX7-09A 地块东、南、西、北各退用地界 5 米，并保证与周边地块相邻建筑均满足消防间距及日照、通风、卫生、管线埋设等要求。

A-HX7-09B 地块东、南、西、北各退用地界 5 米，并保证与周边地块相邻建筑均满足消防间距及日照、通风、卫生、管线埋设等要求。

3、交通出入口方位

A-HX7-09A 地块建议交通出入口方位为北。

A-HX7-09B 地块建议交通出入口方位为北。

4、停车位

A-HX7-09A 地块机动车停车位配建标准为 1 车位/100 m²建筑面积，非机动车位为 4 车位/100 m²建筑面积。

A-HX7-09B 地块机动车停车位配建标准为 1 车位/100 m²建筑面积，非机动车位为 2 车位/100 m²建筑面积。

第七条 指导性指标

规划 A-HX7-09 地块内商业建筑为多层商业建筑，建筑色彩应以浅色为主、建筑风格应采用简洁的现代风格。建筑立面采用简洁的几何体块、扁平化屋顶的设计。

第三章 道路交通及竖向规划

第八条 道路系统规划

规划范围北侧紧邻学府街，道路红线宽度为 30m，作为地块的对外联系通道。

第九条 竖向规划

1、确定道路中心线交叉点、转折点、变坡点的标高及相应区段内的坡长、坡度、方向。

2、地块内道路最小纵坡度控制在 0.30%，最大纵坡度控制在 3%。

3、为了便于组织地面排水，用地地块内的规划高程原则上应高于周边道路的最低路段高程 0.2m 以上，当地形条件限制造成场地标高低于道路标高时，其高差应控制在 50cm 以内，以保证场地支管与干管顺接。

第四章 市政工程规划

第十条 给水工程规划

规划范围供水由市政供水管网统一承担。行政办公用地用水指标取 70m³/ha·d，商业用地用水指标取 100 m³/ha·d。供水管网直埋敷设，最小覆土厚度控制为 1.0m。

第十一条 排水工程规划

规划范围采用雨、污分流的排水体制。依据《城市排水工程规划规范》(GB50318)，污水量按综合用水量的 85% 计算。地块内部污水管道布置结合竖向规划，敷设污水管道，最终排向市政污水管网。污水管道采用直埋敷设，敷设在冰冻线以下。

根据地块地形地势，雨水干管沿主要道路布置，就近排入道路雨水市政管网。

第十二条 电力工程规划

电源从学府街引来 10KV 电力线一条至箱变，可满足地块用电需求。依据《城市电力规划规范》(GB50293)，商业用地负荷指标采用 600KW/ha，居住用地负荷指标采用 200 KW/ha。

第十三条 电信工程规划

电信线路从学府街的市政信息光缆接入地块内服务用房，在该服务用房内集中设置一个电信交接箱。交接箱作为分界点，将从外部接入的信号高效、有序地分发至地块内各个建筑单元，实现用户终端的接入。

第十四条 供热工程规划

规划范围接市政热源，依据《城市供热规划规范》(GB5/751074)，结合本地实际情况商业建筑取 70W/m²。

第十五条 环卫工程规划

规划范围地块设置生活垃圾分类收集桶。选择交通方便又较为隐蔽的位置设置，避免正对建筑入口，靠近车行道方便运出，垃圾收集后运至垃圾转运站进行无害处理。

第五章 综合防灾规划

第十六条 抗震规划

规划范围内新建建筑抗震设防基本烈度按 7 度设防。

全面做好地震灾害的预防、抗御和救灾工作，提高地块的综合抗震能力，最大限度地减轻地震灾害，保障人民生命财产的安全和经济建设的进行。

第十七条 消防规划

1、地块内消防车辆及紧急救援车辆通道宽度 ≥ 4 米。

2、室外消火栓供水系统要求最不利点压力不低于 0.1 兆帕，由市政压力直接供给；室外消火栓供水与低区生活给水共用一套系统。

3、消防内部应设立完善的消防通信系统，物业至火警总调度台应设置不少于两对的火警专线。

第十八条 人防规划

规划范围内人防工程规模应按照《山西省人民防空工程建设条例》中规定或当地人防部门意见确定。

第六章 新建建筑建设指引

第十九条 建筑节能

新建建筑执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》中有关公共建筑围护结构热工性能的规定。

第二十条 绿色建筑

新建建筑执行《绿色建筑评价标准》、《绿色工业建筑评价标准》等规定，规划新建建筑为一星级。

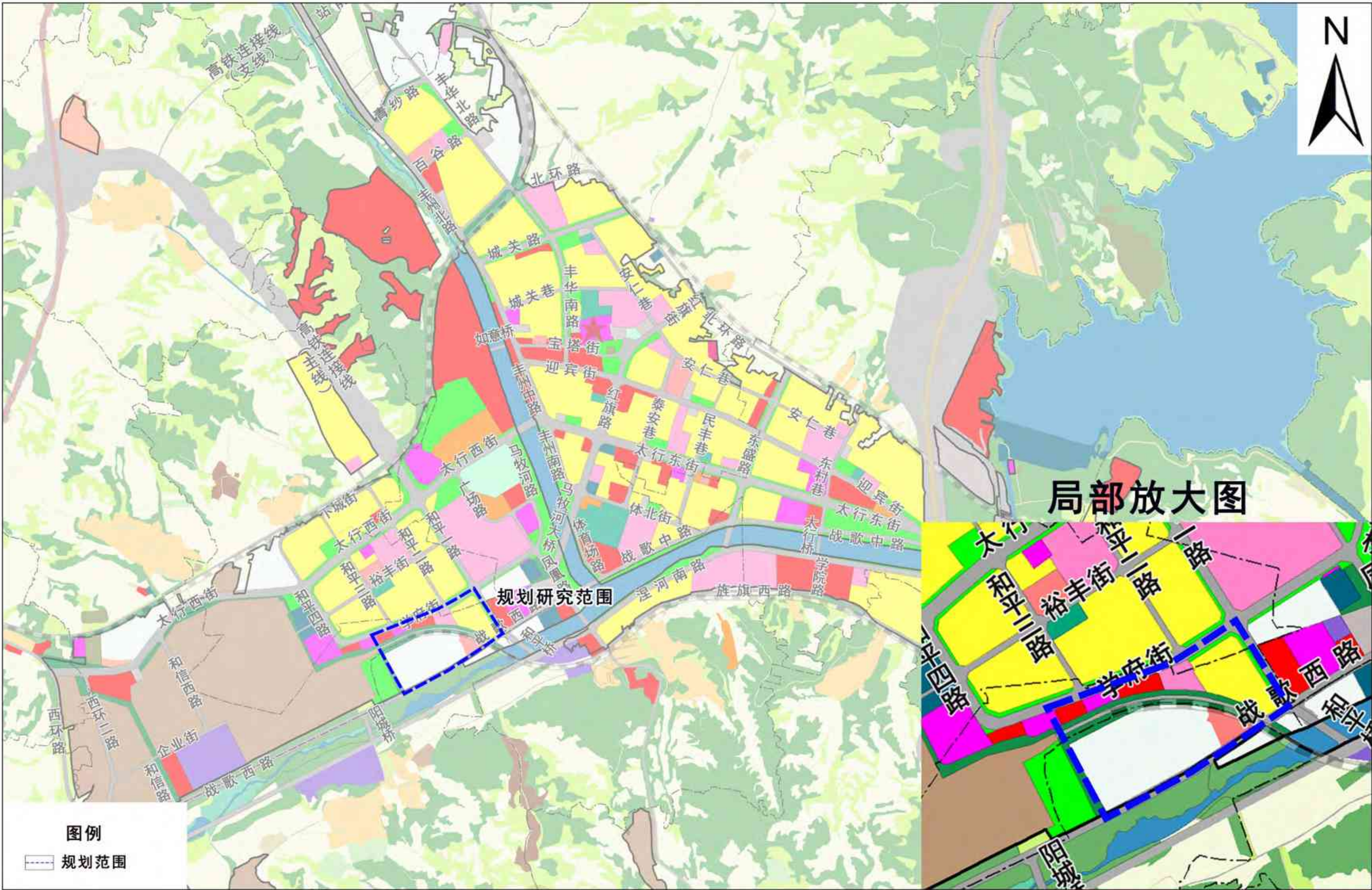
第二十一条 装配式建筑

根据《2025 年建设科技与标准定额工作要点》，新开工装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%，装配率不低于 40%。

附表：

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建筑控制线 (m)	停车位 (个)	机动车出入口方位
A-HX7-09A	0901	商业用地	3423	2.5	45	30	24	N-3 E-3 W-3 S-3	机动车位配建标准为1车位/100m ² 建筑面积；非机动车位为4车位/100m ² 建筑面积。	北
A-HX7-09B	0801	机关团体用地	3224	1.5	40	30	24	N-3 E-3 W-3 S-3	机动车位配建标准为1车位/100m ² 建筑面积；非机动车位为2车位/100m ² 建筑面积。	北



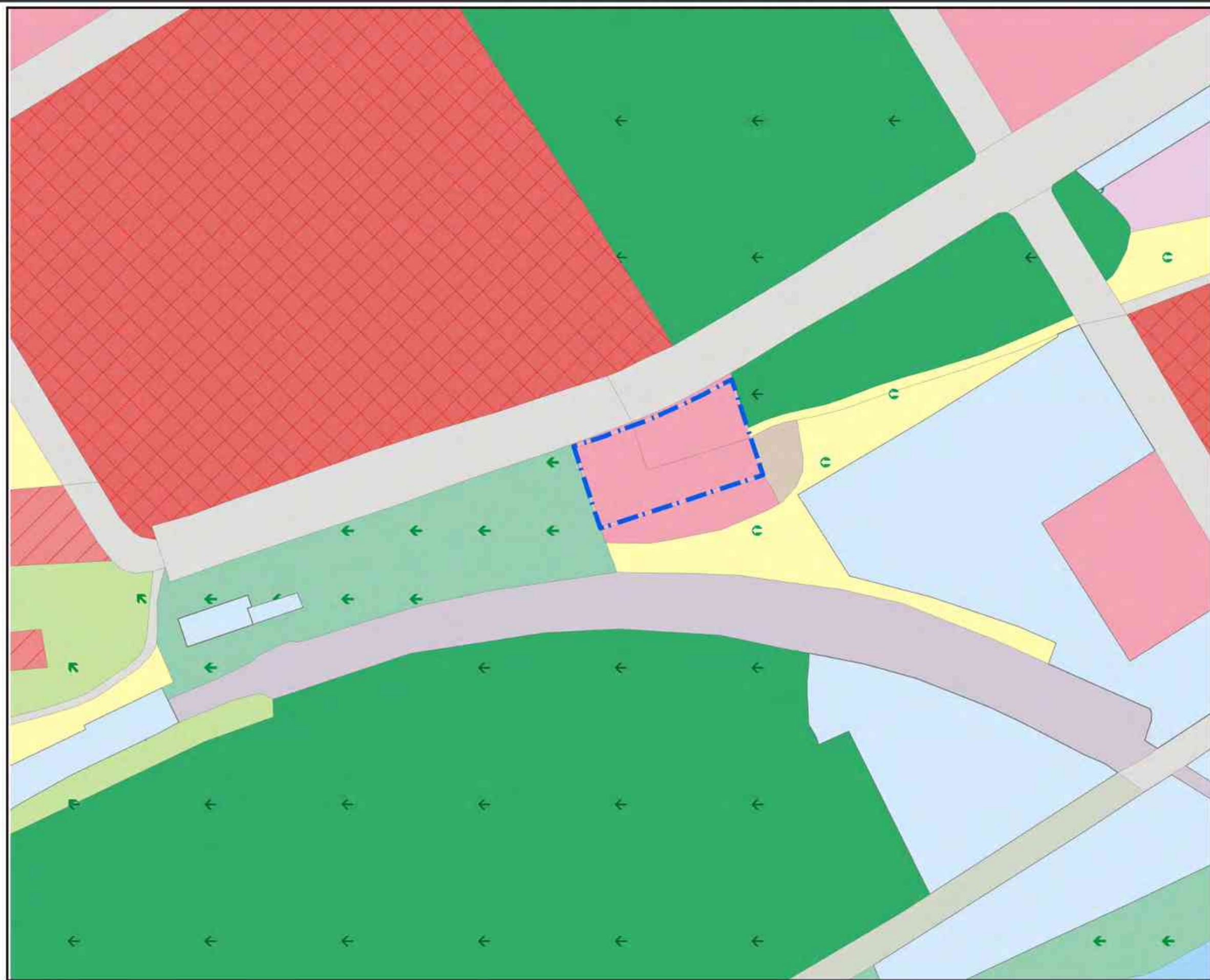


02与中心城区用地规划衔接图

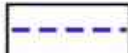


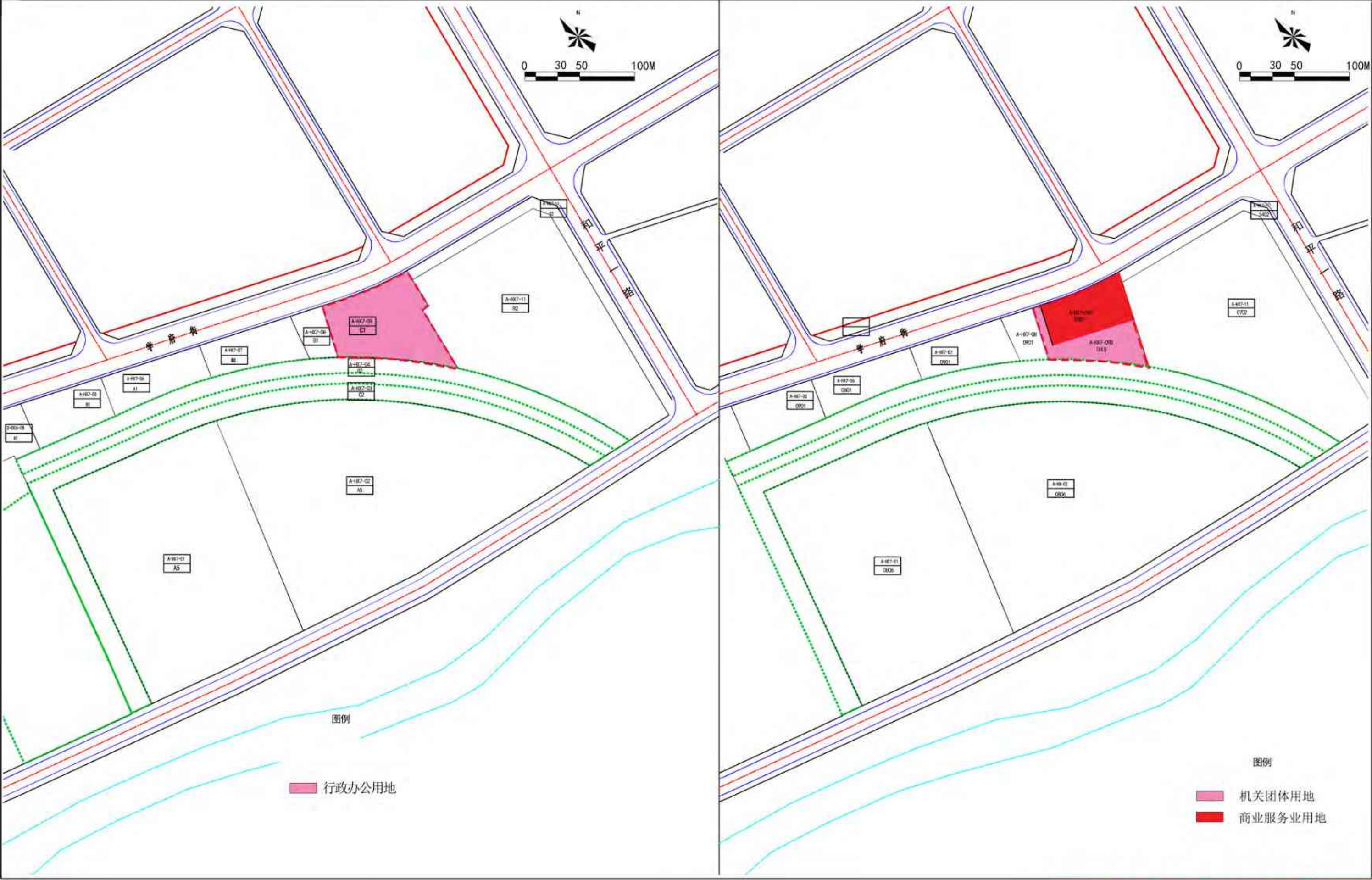
图例

研究范围

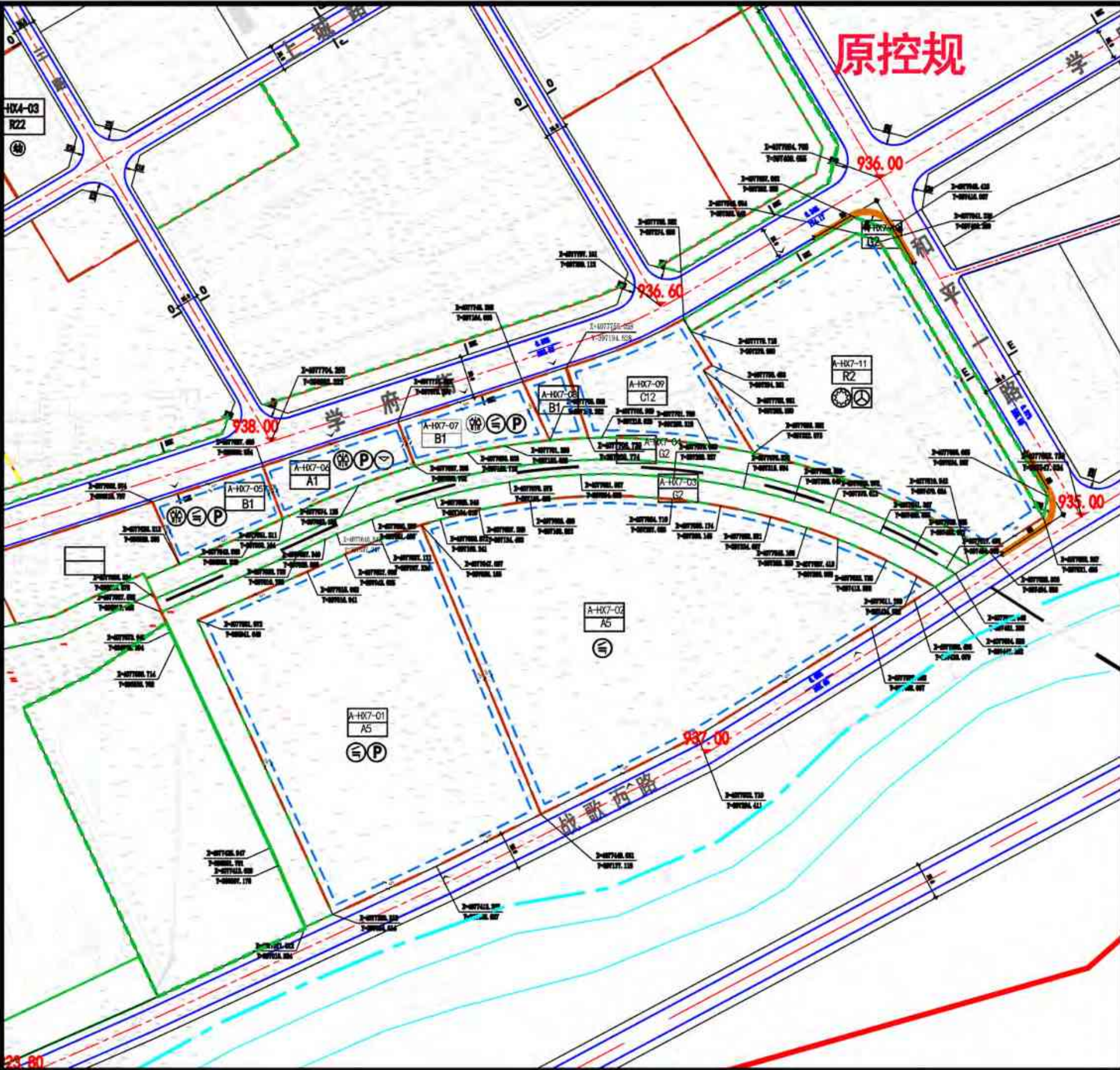


图例

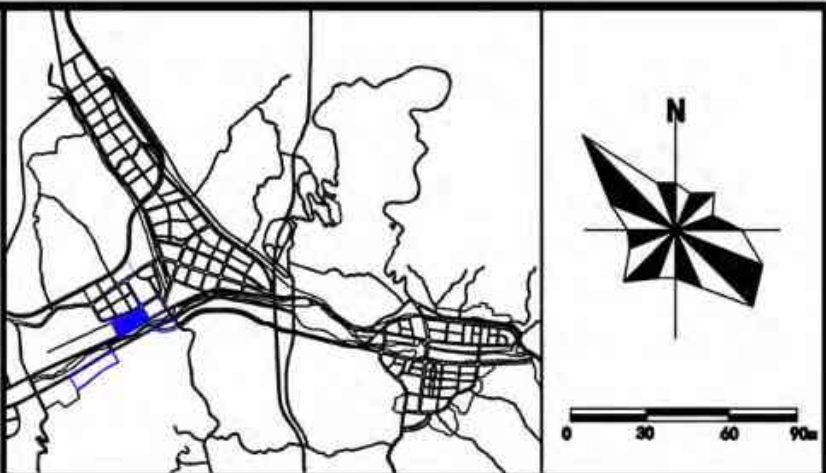
-  机关团体新闻出版用地
-  规划研究范围



05修改前后用地对比图



地块位置图



A-HX7号地块

图例

A-HX7-01	地块编号	地块边界线	道路设计标高	邮政所
01	用地分类代码	禁止机动车开口路段	道路设计坡度	燃气调压站
道路红线	尺寸标注	道路中心线	铁路	加油站
建筑后退红线	转弯半径标注	建筑后退中心线	铁路及铁路站场	垃圾站
道路中心线	建筑后退中心线	道路后退中心线	道路	社会停车场、库
道路后退中心线	控制点坐标	河岸线	河岸线	公共厕所

地块指标控制表

地块编号	用地性质	地块面积 (m²)	居住人口 (人)	居住户数 (户)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
A-HX7-01	A5	35702	—	—	1.5	35	30	84	—
A-HX7-02	A5	43402	—	—	1.5	35	30	84	—
A-HX7-03	G2	12884	—	—	—	—	90	—	—
A-HX7-04	G2	9008	—	—	—	—	90	—	—
A-HX7-05	B1	3338	—	—	2.5	50	25	30	—
A-HX7-06	A1	3334	—	—	2.0	35	30	24	—
A-HX7-07	B1	3333	—	—	2.5	50	25	30	—
A-HX7-08	B1	1340	—	—	2.5	50	25	30	—
A-HX7-09	C12	6647	—	—	1.5	40	30	24	—
A-HX7-10	G2	3713	—	—	—	—	90	—	—
A-HX7-11	R2	26214	1947	556	2.6	30	35	36	建筑后退中心线
D-DC6-08	A1	5956	—	—	2.0	35	30	24	建筑后退中心线

城市设计导引

1、A-HX7-01合商商贸街区建筑应根据相关规范要求设计，建筑以大跨度、大体量为主要建造形式，建筑形式简洁、明快，建筑色彩应以暖灰色为主，辅以暖灰色系，在适当情况下部分建筑在形式、色彩上可以体现地方特征的色彩为主题，从而体现出一定的个性特征。

2、A-HX7-04、06区域建筑形式应灵活多样，在强调整体统一的基础上，注意个性的塑造，建筑造型尺度宜人，色彩简洁、明快，底层以暖色为主，辅以灰色系，冷暖变化，局部点缀较亮的色彩，烘托商业气氛。

备注

1、后退道路红线距离为规定性指标，规划实施中可依据空间环境及其他规划要求进行适当调整，但不得低于该指标。

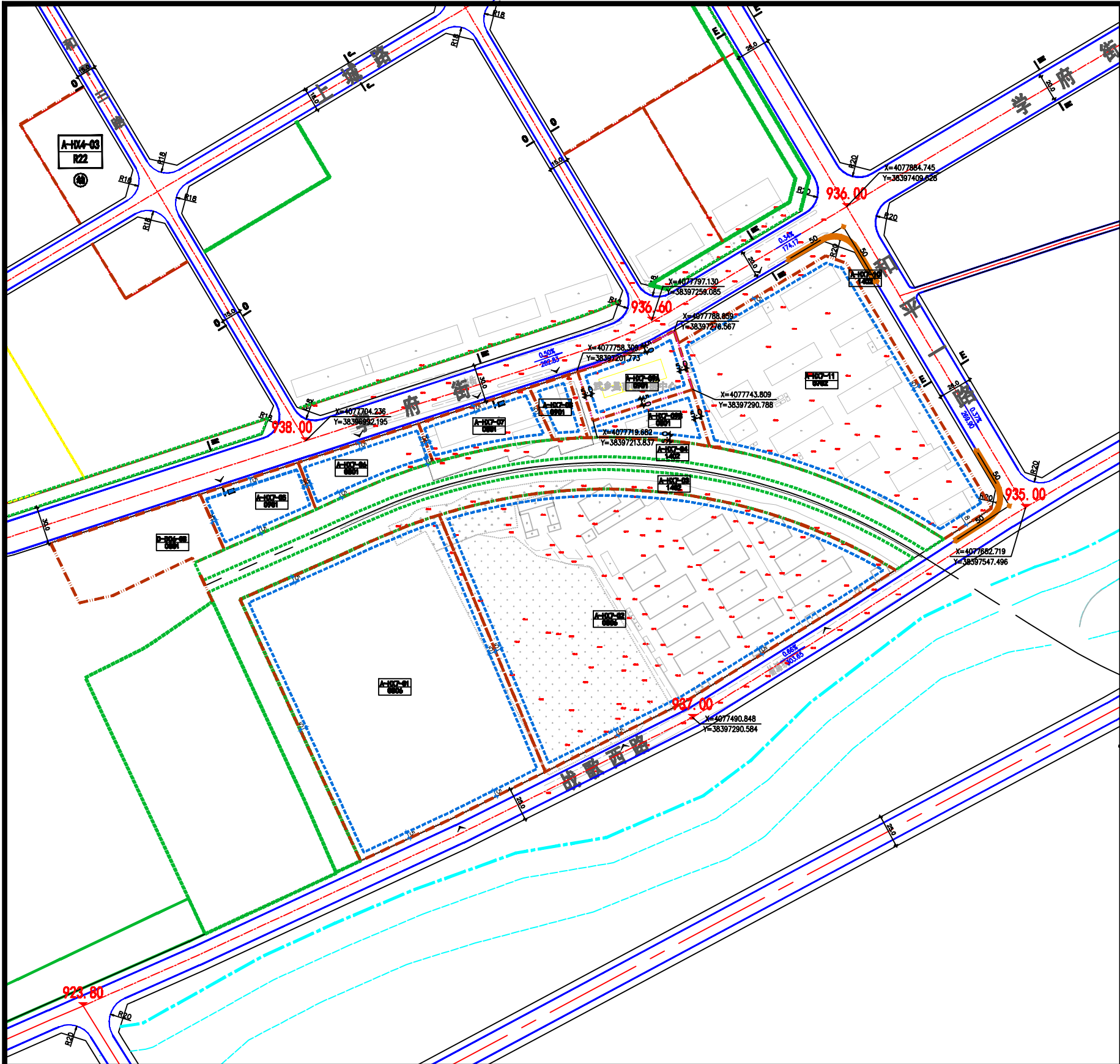
2、后退用地界限距离为指导性指标，实际后退距离应综合用地性质、建筑高度等具体情况参照《长治市城市规划管理技术规定》执行。

3、为保障土地利用高效，允许相同用地性质且相邻地块间合并建设，合并后建筑后退距离综合用地性质、建筑高度等具体情况参照《长治市城市规划管理技术规定》执行。

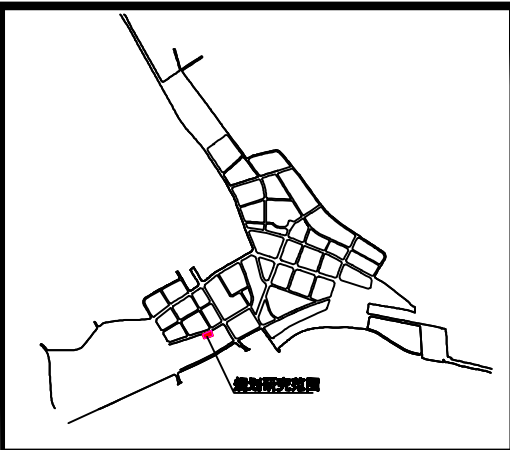
武乡县城局部地段控制性详细规划(调整后分图图则)

北京清大原点建筑设计有限公司

总规划师	设计制图	图号	50
项目负责人	校对	日期	2021.10



地块位置图



A-HX7号地块

图例

A-HX7-01	地块编号	地块边界线	道路设计标高	邮政所
021	用地分类代码	禁止机动车开口路段	道路设计坡度	燃气调压站
	道路红线	15.5	尺寸标注	变电站
	建筑后退红线	R12	转弯半径标注	垃圾站
	道路中心线		建筑机动车出入口	社会停车场、库
	道路侧石线		控制点坐标	公共厕所

地块指标控制表

地块编号	用地性质	用地面积(m²)	人口(人)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑高度(米)	备注
A-HX7-01	0806 医疗卫生用地	35702	—	—	—	—	—	—
A-HX7-02	0806 医疗卫生用地	43402	—	—	—	—	—	—
A-HX7-03	1402 防护绿地	12884	—	—	—	—	—	—
A-HX7-04	1402 防护绿地	9008	—	—	—	—	—	—
A-HX7-05	0901 商业用地	3338	—	—	—	—	—	—
A-HX7-06	0801 机关团体用地	3334	—	—	—	—	—	—
A-HX7-07	0901 商业用地	3333	—	—	—	—	—	—
A-HX7-08	0901 商业用地	1340	—	—	—	—	—	—
A-HX7-09A	0901 商业用地	3423	—	2.5	45	30	24	—
A-HX7-09B	0801 机关团体用地	3224	—	1.5	40	30	24	—
A-HX7-10	1402 防护绿地	3713	—	—	—	—	—	—
A-HX7-11	0702 二类住宅用地	26214	—	—	—	—	—	—
D-D06-08	0801 机关团体用地	5956	—	—	—	—	—	—

城市设计导引

1、A-HX7-01仓储物流港区建筑应根据相关规范要求进行设计，建筑以大跨度、大体量为主要建筑形式，建筑形式简洁、明快，建筑色彩应以银灰色为主，辅以暖灰色系，在适当情况下部分建筑在形式、色彩上可以体现地方特征的色彩为主题，从而体现出一定的个性特征。
2、A-HX7-04、06区域建筑形式应灵活多样，在强调整体统一的基础上，注意个性的塑造，建筑造型尺度宜人，色彩简洁、明快，底层以暖色为主，辅以灰色系，冷暖变化，局部点缀较亮的色彩，烘托商业气氛。

备注

- 1、地块现状予以保留，后续涉及改造更新均参照本次详细规划控制指标严格执行。
- 2、后退道路红线距离为规定性指标。规划实施中可依据空间环境及其他规划要求进行适当调整，但不得低于该指标。
- 3、后退用地界限距离为指导性指标。实际后退距离须综合用地性质、建筑高度等具体情况参照《长治市国土空间规划管理技术规定》执行。
- 4、本图则中容积率、建筑密度均为上限，绿地率为下限指标。
- 5、本地块内新建建筑应当依据《山西省绿色建筑发展条例》绿色建筑标准进行建设。
- 6、本地块内新建建筑需满足《山西省人民防空工程建设条例》有关规定。
- 7、本地块内建议应用海绵城市技术手段，配置雨水收集系统，采用可渗透建筑材料。
- 8、本地块内新建建筑建议地下空间高度不超过10米。

目 录

第一章 总则	1
1. 项目背景	1
2. 规划修改依据	2
3. 规划原则	2
第二章 项目区位及现状分析	4
1. 地块区位	4
第三章 规划修改必要性	5
第四章 规划修改内容	7
1. 原控规情况	7
3. 城市设计	9
第五章 修改前后对比	9
第六章 规划修改可行性分析	10
1. 与上位规划的符合性分析	10
2. 居住人口方面的影响分析	11
3. 市政基础设施方面	11
4. 建筑退让及建筑间距方面	11
5. 建筑高度方面	11
6. 日照方面	12
7. 交通方面	12
8. 结论	13
第七章 道路交通及竖向规划	14
1. 道路规划	14
2. 竖向规划	14
第八章 市政工程规划	15
1. 给水工程规划	15
2. 排水工程规划	15
3. 电力工程规划	16
4. 电信工程规划	16
5. 供热工程规划	17
6. 环卫工程规划	17
7. 管线综合规划	17
第九章 综合防灾规划	18
第十章 新建建筑建设指引	21

第一章 总则

1. 项目背景

1.1. 《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》已经批复

依据《山西省人民政府关于长治市潞州区等12县（市、区）国土空间总体规划（2021—2035年）的批复》（晋政函〔2024〕35号）的文件精神，《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》已经省人民政府批复。文件中提出要将武乡县建成全国革命圣地与旅游目的地，山西省特色小杂粮生产加工基地，城郊融合发展的宜居城市。要强化国土空间安全底线，落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约集约用地制度，强化底线约束，将“三区三线”作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线；优化国土空间开发保护格局，严守城镇开发边界，加强城镇空间的规划引导和统筹协调，做好分阶段时序管控，合理安排新增城镇建设用地的规模、结构和布局。

1.2. 现版《武乡县城局部地段控制性详细规划》亟需更新

《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》批复后，原《武乡县城局部地段控制性详细规划》差异较大，已不能满足武乡县建设项目的规划审批及土地供应需求，原版《武乡县城局部地段控制性详细规划》的更新迫在眉睫。

1.3. 部分建设项目实际用地情况与《武乡县城局部地段控制性详细规划》用地规划不符

A-HX7-09 地块原控规为行政办公用地，现状为农业综合楼用地。

控规修改是土地出让的依据，是项目建设的基础，原控规用地边界与权属界限不一致。本次控规修改是落实商业项目的必要举措，将

进一步推动武乡县的经济发展和城市建设步伐。

1.4. 规划修改是完善、优化商业配套、进一步优化用地布局的必要措施

本次控规修改地块紧邻学府街。学府街是武乡县城的重要交通性干道。，武乡县主要城市风貌集中展示区，同时也是主要的商业聚集区。因农业综合楼未来需搬迁至武乡县政府北侧行政办公中心区域中，原用地调整为商业用地，可以进一步激活街区活力，促进经济发展。本次控规修改符合城市发展需要，加快项目的建设推进，将进一步推动武乡县的经济发展和城市建设步伐。

2. 规划修改依据

- 2.1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 2.2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2.3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年）；
- 2.4. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）；
- 2.5. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；
- 2.6. 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）；
- 2.7. 《建设用地容积率管理办法》（建规[2012]22 号）；
- 2.8. 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）；
- 2.9. 《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年）；
- 2.10. 《武乡县城局部地段控制性详细规划》
- 2.11. 《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）
- 2.12. 国家现行有关政策和法规、技术标准、规范。

3. 规划原则

3.1. 合法、合规、合理原则

严格依据城乡规划和土地管理法等相关法律法规，满足地方管理规定，确保地块控制指标符合相关技术规范；充分研究武乡县上位规划，地块土地用途、开发强度应符合地方发展要求。

3.2. 统筹兼顾原则

控制指标的提出应重点考虑周边设施的支撑程度及建成后对周围环境的影响，兼顾经济效益、社会效益、环境效益。

3.3. 刚弹结合的原则

规划应刚性和弹性相结合，在指标设定上，既满足建设管控需求，也应为项目落地留有弹性。

第二章 项目区位及现状分析

1. 地块区位

本次拟修改的 A-HX7-09 地块位于《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HX 单元中 A-HX10 街坊内。

项目区修改涉及 A-HX10 街坊中 A-HX7-09 一个地块，北侧紧邻学府街，规划面积约 6647 平方米。

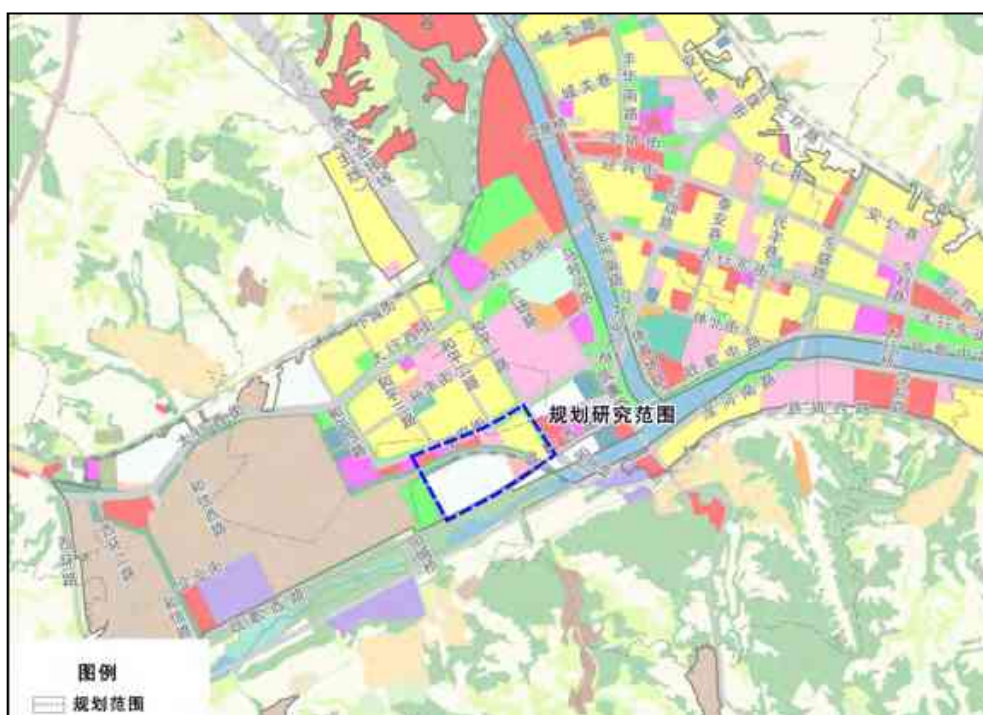


图 2-1 规划研究范围在《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年）中心城区中的位置图



图 2-2 用地前后对比图

2. 现状建设

项目区内部和外部现状建设情况（图 2-3）。

项目区内部有农业综合楼、学府苑、酒店等。

周边交通情况：地块北侧紧邻学府街。

基础设施情况：规划范围周边已有成熟的市政基础设施。



图 2-3 周边现状影像

第三章 规划修改必要性

1. 控规修改是落实武乡县国土空间总体规划的主要举措

根据已批复的《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年），预计到 2035 年中心城区建设规模将达到 1389.92 公顷，城镇人口增长至 6.35 万人，进一步优化“县城-乡镇-中心村”城乡融合发展布局；同时结合武乡县红色旅游示范县建设，以旅游强县建设为抓手，通过三年行动方案推动乡村振兴和红色旅游融合发展。为进一步落实《武乡县国土空间总体规划》（2021-2035 年），提升旅游服务配套能力，有必要对控制性详细规划进行修改。

2. 控规修改是解决现有问题、提升片区活力、加强配套能力的重要手段

通过分析，县城商业配套设施不足，通过行政单位用地腾退，置入商业服务能力，为商业项目提供土地保障，促进新项目高效落地，优化功能布局。本次控制性详细规划修改论证，对于提升 A-HX7-09 地块土地利用效率、激发本街坊区域活力具有重要作用。随着武乡县经济快速发展与打造“文旅赋能型县城”的新业态目标的提出，并结合县城区域建设的稳步推进，原控制性详细规划的局部地块已不符合现有发展要求。通过部分地块的控制性详细规划的修改，积极促进城市更新升级，提升区域公建配套设施，打造高品质新街区，为本地居民、城市发展营造舒适的社区环境及人文氛围，增强本地居民的幸福感和获得感。

本次控制性详细规划修改论证，有助于落实具体商业配套项目，通过科学有效地引导开发建设，促进区域经济发展。

3. 控规修改是国土空间规划精细化管理的主要体现

学府街作为中心城区主干路，沿街商业配套不足，调整范围周边居住地块较多，缺少社区商业配套，结合武乡县红色旅游示范县建设，为提升旅游商业服务配套能力，建设具有地域特色的商业设施体系，注重对社区商业设施短板的补充，充分利用疏解腾退空间补充便民商业，结合现状用地的土地权属，将原控规中 A-HX7-09 地块调整成商业用地以提升区域商业的均好性和服务水平。

因此，本次对《武乡县城局部地段控制性详细规划》中 A-HX7-09

地块修改调整是符合加快建设武乡县“文旅赋能型县城”，促进武乡经济发展的总体要求的必要措施。

依据武乡县人民政府常务会议纪要（第 103 次会议），已同意启动《武乡县城局部地段控制性详细规划》中 A-HX7-09 地块控规修改程序。

综上所述，本次控规修改是必要的。

第四章 规划修改内容

本次控规修改主要对原控规 A-HX7-09 地块的用地范围结合权属进行调整，规划指标、相邻地块用地边界一并相应修改，具体修改内容如下：

1. 原控规情况

本次主要修改的 A-HX7-09 地块位于 A-HX 单元 7 街坊内，用地面积为 6647 平方米，用地性质为行政办公用地，容积率 1.5，建筑密

地块编号	用地性质	地块面积(m ²)	居住人口(人)	居住户数(户)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	备注
A-HX7-01	A5	35702	—	—	1.5	35	30	84	—
A-HX7-02	A5	43402	—	—	1.5	35	30	84	—
A-HX7-03	G2	12884	—	—	—	—	90	—	—
A-HX7-04	G2	9008	—	—	—	—	90	—	—
A-HX7-05	B1	3338	—	—	2.5	50	25	30	—
A-HX7-06	A1	3334	—	—	2.0	35	30	24	—
A-HX7-07	B1	3333	—	—	2.5	50	25	30	—
A-HX7-08	B1	1340	—	—	2.5	50	25	30	—
A-HX7-09	C12	6647	—	—	1.5	40	30	24	
A-HX7-10	G2	3713	—	—	—	—	90	—	—
A-HX7-11	R2	26214	1947	556	2.6	30	35	36	建筑密度比例<35%
D-DC6-08	A1	5956	—	—	2.0	35	30	24	其中1225m为A-HX7地块

表 4--1 A-HX6 街坊原规划指标

度 40%，绿地率 30%，建筑限高 24 米，原规划指标如下：

2. 本次修改情况

本次控规修改按照实际用地权属和武乡县国土空间规划路网结构，调整 A-HX7-09 地块内部用地边界，将 A-HX7-09 地块修改为 A-HX7-09A、A-HX7-09B，相邻地块用地面积相应调整。

用地分类标准以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）为主，涉及用地性质为商业用地（0901）和行政办公用地。



图 4-1 A-HX7-09 地块用地修改前后对比图

项目地块原控规为行政办公用地，原行政办公用地控制指标不变。鉴于农业综合楼未来搬迁到行政办公中心集中办公，农业综合楼地块调整为商业用地。依据《民用建筑设计统一标准》，多层公共建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 。另外农业综合楼地块调整为为商业用地，控制指标参照《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）有关规定执行，多层商业设施容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。机动车停车位配建标准为 1 车位/100 m^2 建筑面积，非机动车位为 4 车位/100 m^2 建筑面积。

表 4-2 A-HX7-09 修改后用地指标表

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (M)	出入口	机动车位	公共配套	备注
A-HX7-09A	0901	3423	2.5	45	25	24	N	1 车 位 /100 m ² 建筑面 积	配电室、 垃圾收集 点	农 业 综 合 楼
A-HX7-09B	0801	3224	1.5	40	30	24	N	1 车 位 /100 m ² 建筑面 积		

3. 城市设计

规划地块内商业建筑为多层建筑，建筑色彩应以浅色为主、建筑风格应采用简洁的现代风格。建筑立面采用简洁的几何体块、扁平化屋顶的设计，打造河西地区的重要空间节点。

第五章 修改前后对比

本次规划修改后， A-HX7-09 地块各项相关指标对比如下：

序号	修改内容		原控规	修改后	
1	地块编号		A-HX7-09	A-HX7-09A	A-HX7-09B
2	用地面积(m ²)		6647	3423	3224
3	建筑面积 (m ²)		9971	8557.5	8060
4	用地性质		行政办公用地 (0801)	商业用地 (0901)	行政办公用地 (0801)
5	指标 修改	容积率	1.5	2.5	1.5
		建筑密度 (%)	40	45	40
		绿地率 (%)	30	30	30
		建筑高度 (m)	24	24	24
6	周边道路		依据原控规道路		

7	配套设施		配电室、垃圾收集点	配电室、垃圾收集点	
---	------	--	-----------	-----------	--

规划用地修改前后对照表：

原控规				修改后			
地块编号	用地性质	用地编码	用地面积(m ²)	地块编号	用地性质	用地编码	用地面积(m ²)
A-HX7-09	行政办公用地	C1	6674	A-HX7-09A	商业用地	070102	3423
				A-HX7-09B	行政办公用地	0801	3224

从用地方面比较：修改前后 A-HX7-09 总用地面积保持不变。

从建筑容量方面比较：修改后总建筑面积增加 6646.5 平方米。

第六章 规划修改可行性分析

本次规划修改影响范围为《武乡县城局部地段控制性详细规划》中的 A-HX7-09 地块，规划修改可行性分析如下：

1. 与上位规划的符合性分析

规划区位于《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》中城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。



图 6--1 《武乡县国土空间总体规划（2021-2035）》-中心城区土地使用规划图

规划用地在国土空间规划中为行政办公用地，农业综合楼腾挪后，由于该地块面积较小，周边均为密集的居民区。待行政办公用地后期腾挪集中办公后，原控规地块为行政办公用地逐渐不适应武乡县城中心城区整体布局安排。

修改后的 A-HX7-09 地块局部为商业用地，更契合实际用地需求，可有效盘活闲置资产，更新存量用地，充分发挥土地价值。

2. 居住人口方面的影响分析

本次规划修改后，由原行政办公用地调整为商业用地，居住人口不变。

3. 市政基础设施方面

本次规划修改前后区域内建筑容量增加 6646.5 平方米，学府街作为主要城市主干道，市政配套设施基本满足地块的生产、生活需求。

4. 建筑退让及建筑间距方面

本次控规修改地块建筑退让及建筑间距需执行《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）中的建筑物间距及后退道路红线的距离要求，并满足《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）等相关技术规范的要求。

5. 建筑高度方面

本次规划修改，依据《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51 号）相关规定，结合原控规指标，所涉及街坊内居住用地建筑限高不做修改，仅对农业综合楼地块依据《民用建筑设计统一标准》，多层公共建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 提出控制要求。

6. 日照方面

本次规划修改后，规划区内日照应满足《长治市国土空间规划管理技术规定》（长政函〔2024〕51号）及《长治市建筑工程日照分析技术管理规则》（长规发〔2014〕126号）中的相关日照规定要求。

7. 交通方面

(1) 动态交通

本次调整范围为学府街南侧。依据现行有效的《建设项目交通影响评价技术标准（CJJ/T141-2010）》，参考《武乡县国土空间总体规划（2021-2035年）》，确定本次修改范围交通影响评价目标年为2035年。

出行预测：人均出行次数参考《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141-2010），商业用地高峰小时出行率参考值1.5-4 人次/100 m²建筑面积，行政办公用地高峰小时出行率参考值1-3 人次/100 m²建筑面积，本次修改地块位于武乡县城西部，以上参考值均取中间值。

用地类别	调整前			调整后			出行量变化
	建筑面 积（平 米）	出行 率	出行量	建筑面 积（平 米）	出行 率	出行量	
行政办公 用地	9971	2 人 次 /100 m ²	200 人 次	8060	2 人 次 /100 m ²	162	
商业用地				8557.5	3 人次 /百 平米	258 人 次	
总计							+220 人次

规划小汽车早高峰出行比例按30%计算，行政用地和商业用地按照15%计算，车均载客人数按照2人/辆车计算，调整前出行量为15

辆车/高峰小时，调整后出行量为 32 辆车/高峰小时。调整前后机动车出行量增加了 17 辆车/高峰小时。学府街作为交通主干道，对于增加的车辆有足够的消纳能力，因此周边道路交通系统可以承载调整前后的交通需求变化。

8. 结论

通过《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HX7-09 地块修改对城市交通、公共服务设施、市政设施等方面的影响分析，本次规划修改不会对上述设施带来负面影响，具体结论如下：

（1）规划修改符合武乡县人民政府会议纪要的相关精神，修改有助于统筹安排区域内土地使用和各项建设，为 A-HX7-09 地块的开发建设提供规划依据。

（2）经分析修改后片区内建筑容量增加，周边的市政配套可以满足项目建设的需求。

（3）对周边道路交通影响方面，由于本次规划修改前后，区域内机动车出行量略微增加，周边道路系统可以满足地块内人群的交通出行需求。

综上所述，将《武乡县城局部地段控制性详细规划》A-HX7-09 地块进行修改之后，统筹安排各类用地规划布局，合理设置地块指标及公共设施配套要求，将为地块内的项目建设提供规划依据，推动地块内重点项目建设及土地供应，是落实上位规划的重要举措，同时不会对片区用地布局、周边交通、市政设施等方面带来负面影响。

由此可见，本次规划修改论证是必要的、修改方案是可行的。

第七章 道路交通及竖向规划

1. 道路交通规划

(1) 规划原则

充分尊重现已形成的路网结构，保证规划实施的可行性，避免重复建设。

因地制宜，确定合理的竖向设计，满足各类市政管线的布置要求。

近期建设与长远发展相结合，兼顾局部与整体。

满足静、动态交通需求，内外交通合理衔接。

(2) 路网规划

规划范围北侧紧邻学府街，道路红线宽度为 30m，作为地块的对
外联系通道。

2. 竖向规划

(1) 竖向设计原则

结合现有地形特点、因地制宜、随坡就势，在规划区内尽量减少土石方的运输。

各出入口设计高程应结合外围相邻道路进行控制，原则上路面排水方向为：内部路-区外道路。

遵循整体设计原则，使各项用地在高程上协调，平面上和谐。

(2) 道路竖向设计

确定道路中心线交叉点、转折点、变坡点的标高及相应区段内的坡长、坡度、方向。

地块内道路最小纵坡度控制在 0.30%，最大纵坡度控制在 3%。

为了便于组织地面排水，用地地块内的规划高程原则上应高于周边道路的最低路段高程 0.2m 以上，当地形条件限制造成场地标高低于道路标高时，其高差应控制在 50cm 以内，以保证场地支管与干管顺接。

第八章 市政工程规划

1. 给水工程规划

(1) 水源

规划范围地块处于中心城区内，其供水由市政供水管网统一承担。

(2) 用水量指标

规划范围地块用水量定额采用《城市给水工程规划规范》（GB50282）中的用水量指标，商业用地用水指标取 $100 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{d}$ 。

(3) 管道敷设

供水管网直埋敷设，最小覆土厚度控制为 1.0m。

2. 排水工程规划

(1) 排水体制

规划确定采用雨、污分流的排水体制。

(2) 污水工程规划

污水量计算：依据《城市排水工程规划规范》（GB50318），规划范围地块污水量按综合用水量的 85% 计算。

污水系统布置：地块内部污水管道布置结合竖向规划，敷设污水管道，最终排向市政污水管网。污水管道直埋敷设在冰冻线以下。

（3）雨水工程规划

根据地块地形地势，雨水干管沿主要道路布置，管敷设于道路中心线位置，就近排入市政管网。雨水管直埋敷设，雨水管最小覆土厚度控制为 1.0m。

3. 电力工程规划

（1）电源规划

规划范围地块电源从学府街引来 10KV 电力线一条至地块内箱变，可满足地块用电需求。

（2）用电量预测

依据《城市电力规划规范》（GB50293），商业及配套建筑用电指标采用 $60W/m^2$ 。

4. 电信工程规划

（1）弱电设备间

规划范围地块电信线路从学府街市政信息光缆接入地块内服务用房，在该服务用房内，将集中设置一个电信交接箱。交接箱作为分界点，将从外部接入的信号高效、有序地分发至地块内各个建筑单元，实现用户终端的接入。

（2）管线敷设

通信主干线主要沿地块内主要道路两侧敷设，敷设方式以采用电缆沟形式。

5. 供热工程规划

(1) 热源选择

规划范围地块热源引自市政热源。换热站换热后通过室外二次管网输送到各用户，满足端温度要求，系统的补水和定压均在机房统一考虑。

(2) 供热量指标

依据《城市供热规划规范》（GB5/751074），依据本地实际情况商业建筑取 $70\text{W}/\text{m}^2$ 。

6. 环卫工程规划

在地块内设置生活垃圾分类收集桶。选择交通方便又较为隐蔽的位置设置，避免正对建筑入口，靠近车行道，方便运出，垃圾集中收集后运至转运站进行无害化。

7. 管线综合规划

(1) 规划原则

根据道路断面设计，以各专业管线规划为基础，整体考虑，统筹安排各种管线地下空间位置。

各专业管线在道路水平、纵向位置应符合《城市工程管线综合规划规范》和各专业的规范、标准。

考虑到各专业管线维护管理方便，管线尽量布置在人行道下，但由于管线种类多，部分管线需布置在机动车道下，部分管线需布置在道路红线以外的建筑后退范围内。

各种管线水平位置的处理原则上尽量顺行，减少穿越交叉路口。

各种管线交叉时处理原则：

压力管道让重力管道；小口径管道让大口径管道；可弯曲管道让不易弯曲管道；对个别不能满足规范要求的各专业管线，局部作特殊处理。

（2）管线布置

由道路两侧向道路中心依次布置电力、通信、给水、燃气、热力、雨水、污水管线。

电力、通信、燃气、给水、热力管线，尽可能布置在人行道和非机动车辆下，当管线较多时将电力、通信管线布置在道路红线以外的建筑后退范围内。

雨水、污水管线，管径较大，埋设较深，维护工作量小，一般布置在机动车道下。道路照明电缆均设在绿化带下。

第九章 综合防灾规划

1. 消防工程规划

（1）消防水源

消防水源由城市市政供水系统提供。

（2）消防给水管网系统

消防给水管网采用枝环状布置，并沿室外道路旁设置地下式消火栓，室外消火栓间距在 120m 内，消防半径为 150m。室内外消火栓流量 25L/S，火灾延续时间为 2h，一次消防用水量 180m³。上述消防管材采用热浸镀锌钢管，法兰或卡箍连接。管道沿道路埋地敷设，

埋设深度为冰冻线以下，行车道处不小于 1.0m。

（3）消防规划

消防栓设置：室外消防栓沿街道布置，其间距不超过 120m。消防栓距道边不应超过 2m，距建筑物外墙不应小于 5m。

消防通道：以城市主干路和次干路为主。长度超过 120m 的尽端路应设不小于 12m×12m 的回车场；当建筑物沿街道部分的长度大于 150m 或总长度大于 220m，应设不小于 4m×4m 的消防通道。

（4）避难场所规划

充分利用公园绿地等开阔场地作为火灾避难地，火灾避难地的服务半径不大于 2 公里，并且应保障火灾避难地的疏散联系通道的畅通。

2. 抗震工程规划

（1）规划原则

规划用地抗震指导思想以预防为主，以工程抗震为辅，坚持抗、防、避、救相结合，群众性抗震防灾与专业性抗震防灾相结合。

规划从布局和工程技术上采取措施，提高综合抗震防灾能力和群众应变能力。规划用地在遭到地震破坏时，首先应确保群众有足够的、便捷的疏散、避难场所，同时应保证规划用地的道路、供水、供电、通讯等对外联系通道和重点生命线工程的安全，并尽可能避免次生灾害的发生。

（2）抗震设防烈度

按《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）的划分，武乡县

区域地震动峰值加速度为 0.10g，相应于抗震设防烈度为 7 度，II 类场地下地震动反应谱特征周期为 0.45s。按 8.2 条，按 III 类场地调整地震动反应谱特征周期为 0.65s。据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）附录 A，拟建场地地震分组属于第三组。本项目按照 7 度设防。

3. 防洪规划

根据《武乡县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，涅河、马牧河位于城镇开发边界内的河段按照 50 年一遇标准设防。

加强河道、防洪渠道的整治，加强河道两岸绿化，种植林草围坡蓄水，防止水土流失。

4. 人防规划

（1）规划原则

人防工程应全面规划，重点建设，人防建设要和城市建设相结合，积极开发利用地下空间，因地制宜，充分发挥“平战结合”的综合效益。

（2）人防工程建设规模

新建各类建筑物应按规定建设地下人防设施，并与地下空间、公共建筑及绿地建设相结合，充分发挥其应有的作用。人防工程规模应按照《山西省人民防空工程建设条例》中规定或当地人防部门意见确定。

第十章 新建建筑建设指引

1. 建筑节能

《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版)；

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021；

《民用建筑热工设计规范》GB50176-2016；

执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》中有关公共建筑围护结构热工性能的规定。

2. 绿色建筑

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。推进规划范围的绿色建筑建设，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，可集中体现绿色建筑的“四节环保”综合效益，促进城镇化向低碳、生态、绿色、循环发展转型。本地块执行《绿色建筑评价标准》、《绿色工业建筑评价标准》等规定，规划地块新建建筑为一星级。

3. 装配式建筑

根据《2025 年建设科技与标准定额工作要点》，新开工装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%，装配率不低于 40%。

武乡县人民政府常务会议 纪 要

第 101 次

2025 年 10 月 9 日

签发人：李 颖

时间：2025 年 9 月 30 日

地点：县委政府楼四楼会议室

主持：李 颖

出席：郭 栋 秦国峰 高敏智 王 宇
王鹏举

邀请：成彩娥 王卫东

缺席：朱永胜（培训） 程 然（培训）
郝宏德（公务） 李 亮（公务）

列席：李 斌 孔令北 魏叶斌 刘煜阳
李雪平 冯 鹏 秦 鑫 李鸿波
曲宏亮 孙亚东 史文跃 张鸿儒

十五、研究《武乡县洪水镇窑湾村等 6 个行政村村庄规划（2021-2035）》事宜

洪水镇人民政府镇长白金龙汇报了《武乡县洪水镇窑湾村等 6 个行政村村庄规划（2021-2035）》事宜，与会人员进行了讨论。

会议议定：

原则同意《武乡县洪水镇窑湾村等 6 个行政村村庄规划（2021-2035）》，包括窑湾村、上广志村、白和村、新村、南台村、中村，根据会议讨论意见进一步修改完善后，县自然资源局指导，洪水镇人民政府负责按程序落实。

十六、研究《武乡县丰州镇曹村等 13 个行政村村庄规划（2021-2035）》事宜

丰州镇党委书记、镇长张中强汇报了《武乡县丰州镇曹村等 13 个行政村村庄规划（2021-2035）》事宜，与会人员进行了讨论。

会议议定：

原则同意《武乡县丰州镇曹村等 13 个行政村村庄规划（2021-2035）》，包括曹村、南亭村、张家沟村、连元村、上城村、西贾庄村、马牧村、城南村、白芽村、松庄村、瓦窑科村、郝家塄村、圪台庄村，根据会议讨论意见进一步修改完善后，县自然资源局指导，丰州镇人民政府负责按程序落实。

十七、研究审定《11 处闲置资产出让项目实施方案》事宜

县机关事务中心主任李斌汇报了审定 11 处闲置资产出让项目实施方案事宜，与会人员进行了讨论。

会议议定：

原则同意《11处闲置资产出让项目实施方案》，包括县市监局、原质监局、原中小企业服务中心、原商务中心、原农业综合楼、原运管所、县司法局、原城关小学、县疾控中心、原文化市场综合执法队、县青少年校外活动中心11处资产，宗地总面积28676.38 m²，建筑总面积26565.45 m²，评估总值18615.45万元（包含房产购置费13883.87万元和土地出让金4731.58万元），提请县委常委会议审定后，县机关事务中心负责按程序办理。

十八、研究县直单位公务接待餐标标准事宜

县机关事务中心主任李斌汇报了县直单位公务接待餐标标准事宜，与会人员进行了讨论。

会议议定：

根据《山西省党政机关国内公务接待管理办法》（晋办发〔2025〕8号）和长治市机关事务管理局、长治市财政局《关于公务接待工作餐和工作简餐标准的通知》（长管发〔2025〕32号）精神，同意县直单位公务接待餐标标准，其中，接待对象由省部级以上领导带队的，工作餐标准为每人150元（午餐或晚餐）；接待对象由厅级领导带队，或由处级领导带队对县委、县人大、县政府、县政协进行督查、检查、考核的，工作餐标准为每人110元（午餐或晚餐）；接待对象由处级领导带队的，工作餐标准为每人60元（午餐或晚餐）；工作简餐标准为早餐每人每餐不超过20元，午餐、晚餐每人每餐不超过40元。

十九、研究武乡县汇昌源建设发展有限公司一宗土地签订转让协议事宜

县工信局副局长王伟汇报了武乡县汇昌源建设发展有限公

武乡县人民政府常务会议 纪 要

第 103 次

2025 年 11 月 13 日

签发人：李 颖

时间：2025 年 11 月 12 日

地点：县委政府楼四楼会议室

主持：李 颖

出席：郭 栋 秦国峰 高敏智 朱永胜

程 然 郝宏德 王 宇 王鹏举

邀请：成彩娥 安丽琴

缺席：李 亮（出差）

列席：李 斌 孔令北 魏叶斌 刘煜阳

李雪平 冯 鹏 秦 鑫 赵宇鹏

韩小波 李翟青 曲宏亮 孙亚东

同意《武乡县太行东街两侧 A-HD20-01、02 及 A-HD21-01、02、03 地块控制性详细规划》，项目位于县城太行街，A-HD20-01 地块用地面积 1572 m²（合 2.36 亩）、A-HD20-02 地块用地面积 1286 m²（合 1.93 亩），用地性质均为商业用地，主要经济指标为容积率 ≤ 1.5、建筑密度 ≤ 45%、绿地率 ≥ 10%、建筑限高 ≤ 24m；A-HD21 地块位于太行街，总用地面积 25272 m²（合 37.91 亩），其中，A-HD21-01 地块用地面积 8657 m²（合 12.99 亩）、A-HD21-02 地块用地面积 8808 m²（合 13.21 亩）、A-HD21-03 地块用地面积 7807 m²（合 11.71 亩），用地性质均为商业用地，主要经济指标为容积率 ≤ 2.0、建筑密度 ≤ 45%、绿地率 ≥ 20%、建筑限高 ≤ 54m，县自然资源局负责按程序办理。

~~十二~~、研究修编武乡县城和信电厂片区控制性详细规划 D-DC4 地块事宜

县自然资源局局长李艳鹏汇报了修编武乡县城和信电厂片区控制性详细规划 D-DC4 地块事宜，与会人员进行了讨论。

会议议定：

同意对位于武乡县城和信电厂片区（车管所地段），面积 81532 m²（合 122.3 亩）的 D-DC4 地块启动控规修编程序，将 D-DC4-01 地块原规划性质为商业用地、D-DC4-02 地块原规划性质为一类物流仓储用地、D-DC4-03 地块原规划性质为一类物流仓储用地、D-DC4-06 地块原规划性质为一类物流仓储用地，全部修编为工业用地，县自然资源局负责按程序办理。

~~十三~~、研究修编武乡县城局部地段控制性详细规划 A-HX7-09

等 5 地块事宜

县自然资源局局长李艳鹏汇报了修编武乡县城局部地段控制性详细规划 A-HX7-09 等 5 地块事宜，与会人员进行了讨论。

会议议定：

同意将 A-HX7-09 地块（原农业综合楼地段）位于学府街南侧，用地面积 6647 m²（合 9.97 亩），原规划性质为行政办公用地；A-HD6-09 地块（原商务中心地段）位于迎宾街北侧，用地面积为 14332 m²（合 21.5 亩），原规划性质为非市属行政办公用地；A-HD10-03 地块（原司法局地段）位于红旗路东侧，用地面积为 15416 m²（合 23.12 亩），原规划性质为住宅用地；A-HD10-06 地块（原工商局地段）位于迎宾街北侧，用地面积为 25678 m²（合 38.52 亩），原规划性质为住宅用地；A-HD6-01 地块（原城关小学地段）位于丰州北路东侧，用地面积为 4499 m²（合 6.75 亩），原规划性质为行政办公用地，修编为住宅用地与商业用地，县自然资源局负责按程序办理。

十四、研究《武乡县分水岭乡司庄村等 9 个行政村村庄规划（2021-2035）》事宜

分水岭乡人民政府乡长范晓方汇报了《武乡县分水岭乡司庄村等 9 个行政村村庄规划（2021-2035）》，县委常委、常务副县长郭栋作了补充，与会人员进行了讨论。

会议议定：

原则同意《武乡县分水岭乡司庄村等 9 个行政村村庄规划（2021-2035）》，包括司南村、南关村、分水岭村、岩庄村、