《万荣县宝鼎社区单元DC1-03-04-05地块实施层面详细规划》公示稿

一、编制目的

编制《万荣县宝鼎社区单元DC1-03-04-05地块实施层面详细性规》（以下称“本规划”），力图在技术层面上系统地研究规划用地适宜 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。

二、规划范围

本次地块为住宅项目，规划范围为：地块北侧至王勃街，南侧边界至武装部和检测站，西侧至宝鼎公园，东侧至恒磁北路，规划面积24776.65平方米。

三、控制指标

地块编号	用地性子代码	用地性质	地块面积（㎡）	地块容积率	绿地率（%）	建筑密度（%）	建筑高度（m）
DC1-03-04-05(1)	1402	防护绿地	540.79	——	⩾90	——	——
DC1-03-04-05(2)	070102	二类城镇住宅用地	24235.86	⩽2.5	⩾35	⩽25	⩽45

1.DC1-03-04-05(1) 用地绿地率为下限值。

2.DC1-03-04-05(2) 用地容积率、建筑密度、建筑高度为上限值，即开发过程中，不得高于规定值。绿地率为下限值，即开发过程中，不得低于规定值。

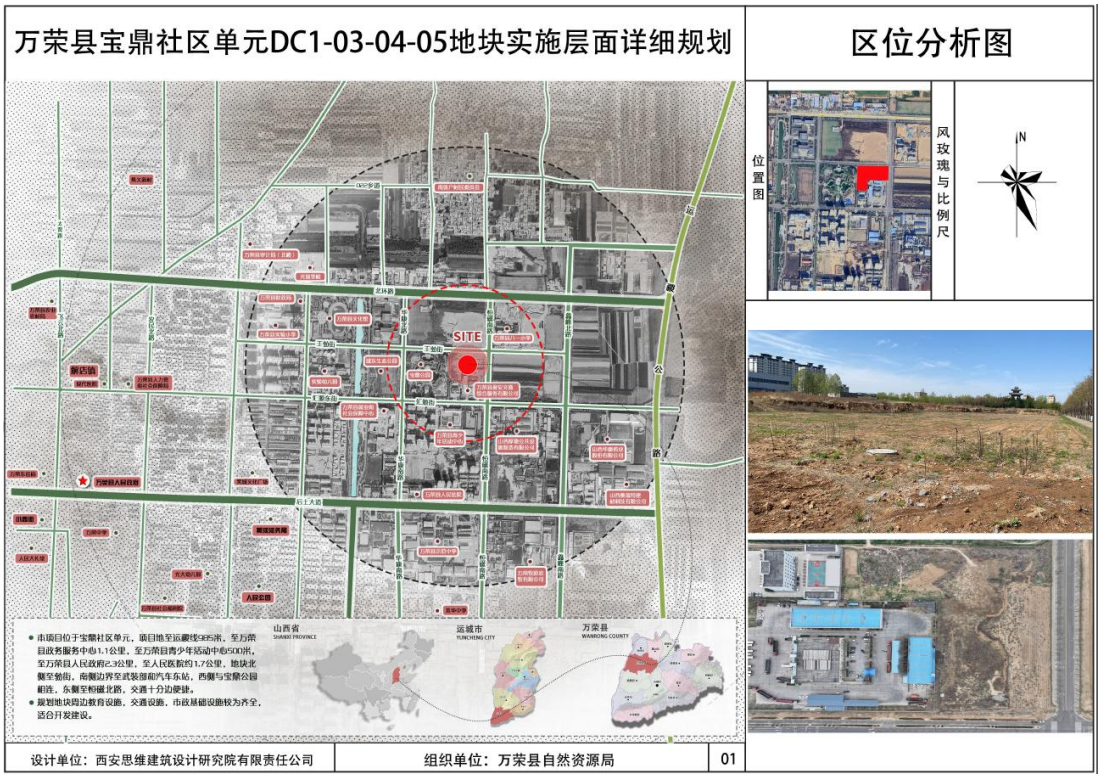
3.相邻地块合并开发或细分开发时应满足各地块总体指标平衡的要求。若相邻地块为同一开发主体，同一开发主体的相邻地块可不考虑地块之间建筑退让用地界线要求。

4.地块相邻建筑之间的建筑间距在综合考虑日照、消防、卫生、环境保护、视觉干扰、防灾、通风、工程管线敷设、建筑保护等要求的基础上统筹确定，并应符合国家现行《建筑设计防火规范》等标准和规范的有关规定。

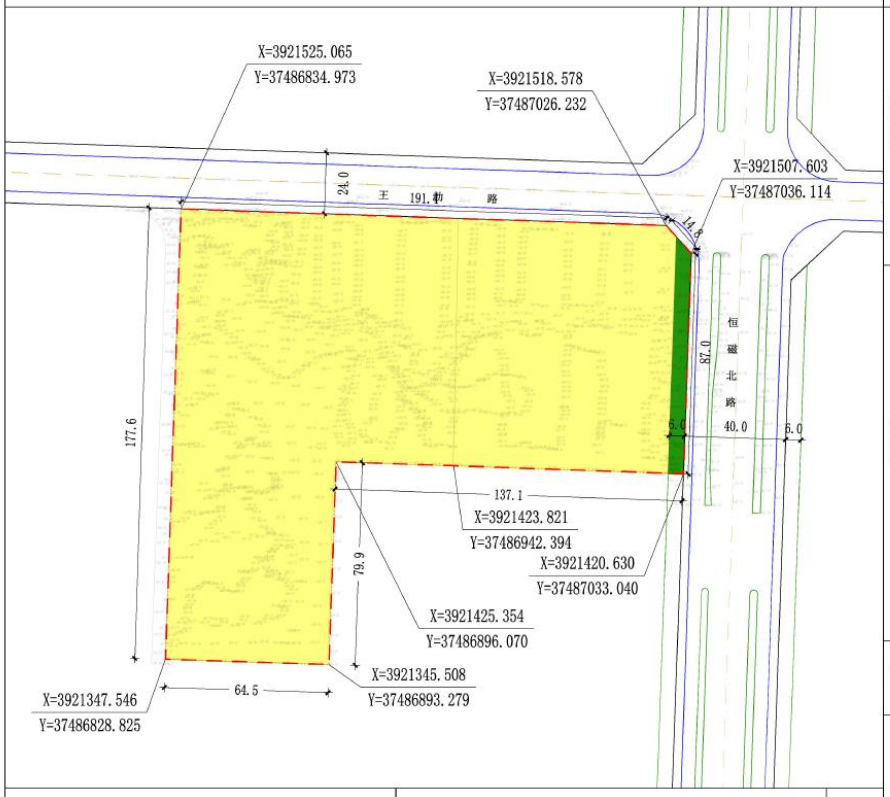
5.设计要符合节能、节地、绿建、装配式建筑、节材、消防、环保、安全、风貌管控等相关规范要求。

6.新建建筑应落实《山西省自然资源厅关于进一步明确电动自行车停放场所规划管理和配建要求的通知》、《山西省人民政府办公厅关于印发山西省保障性住房建设管理办法等六个办法的通知》、《运城市社区养老服务设施配建移交管理办法》、《运城市人民政府办公厅 关于印发运城市加快推进装配式建筑发展实施方案的通知》(运政办 发[2021]28 号)的相关要求。

四、附图



万荣县宝鼎社区单元DC1-03-04-05地块实施层面详细规划



设计单位：西安思维建筑设计研究院有限责任公司 | 组织编制单位：万荣县自然资源局 | 02

规划范围图

位置图



风玫瑰与比例尺



规划范围

地块北侧至王勿街，南侧边界至武装部和监测站，西侧至宝鼎公园，东侧至恒磁北路，规划面积24776.65平方米。

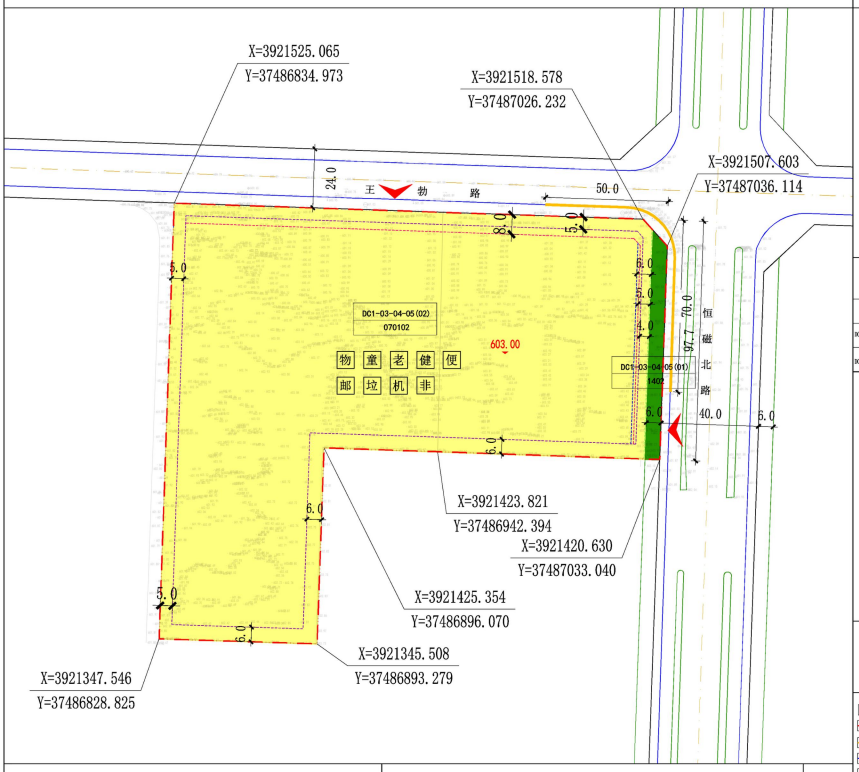
备注

1. 本图坐标系采用2000国家大地坐标系。
2. 本图高程采用1985国家高程基准。
3. 本图标注尺寸单位为米。

图例



万荣县宝鼎社区单元DC1-03-04-05地块实施层面详细规划



设计单位：西安思维建筑设计研究院有限责任公司 | 组织编制单位：万荣县自然资源局 | 06

地块图则

位置图



风玫瑰与比例尺



地块控制指标表

地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积（m²）	地块容积率	绿地率（%）	建筑密度（%）	建筑高度（m）
DC1-03-04-05(01)	1402	防护绿地	540.79	—	≥90	—	—
DC1-03-04-05(02)	070102	二类城镇住宅用地	24235.86	≤2.5	≥35	≤25	≤45

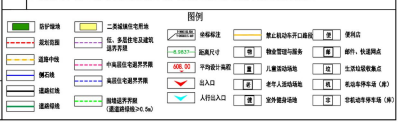
控制引导

1. 道路交通控制：规划地块布置3处人车混行出入口和3处人行出入口，分别位于规划地块北侧及东侧。
2. 建筑后退：地块内业项满足《万荣县城市规划区术管理规定》围墙后退道路规划红线≥0.5m，新建建筑物必须满足以下后退条件：
后退围墙边线，低层、多层住宅及建筑物后退道路规划线最小距离为0.5米，中高层住宅后退道路规划最小距离为1.0米，高层住宅后退道路规划最小距离为5.0米，后退主要路：低层、多层住宅及建筑物后退道路红线最小距离为5.0米，中高层、高层住宅后退道路红线最小距离为8.0米。建筑物后退所属用地边界距离不小于5.0m。建筑物后退相邻用地边界距离不小于6.0米，同时不得处于消防、日照、通风、环保、卫生、抗震、安全及工程管线敷设等要求。
3. 土地使用兼容性控制：其中二类城镇住宅用地允许地块内配套建设小型商业、文体活动、托管、市政设施等，并且兼容不超过15%建筑面积的商业用地。
4. 机动车禁止开口路段，规划恒磁北路及王勿街机动车禁止开口路段不设小于70m，四侧道路全线路段禁止机动车开口。
5. 应满足山西省工程建设地方标准《城市停车场(库)建筑配置标准》（DBJ04/T 410-2021）及《山西省自然资源厅关于进一步明确电动自行车停放场所规划管理和配建要求的通知》，万荣县属Ⅲ类城市，规划用地停车场（库）的机动车配建标准（以小型汽车为计算当量），非机动车配建标准（以自行车为计算当量）最低配建指标为：机动车为0.8车位/100㎡，非机动车为2.0车位/100㎡。
6. 建设应采用合《康居住房保障办法》《养老设施建筑设计规范》《无障碍设计规范》《建筑节能与可再生能源利用通用规范》《绿色建筑评价标准》《绿色高性能住房技术导则（试行）》《陶质城市建设评价标准》《陶配式混凝土建筑技术标准》等国家、山西省、运城市及万荣县关于康租房、养老服务、建筑节能、绿色建筑、装配式建筑、海绵城市的相关规范、技术标准及文件，详细要求见文本说明。
7. 廉租房（公共租赁住房）、养老服务设施、托幼服务设施配建比例应满足：新建商品住房建设项目，应当按照建筑面积配建5%的廉租住房，新建居住区按每百户≥300㎡建筑面积配建社区养老服务设施；新建居住区按每千常住人口≥6 个托位规划建设托育设施。

备注

1. 本图坐标系采用2000国家大地坐标系。
2. 本图高程采用1985国家高程基准。
3. 本图标注尺寸单位为米。
4. 低层住宅为一层至三层；多层住宅为四层至六层；中高层住宅为七层至九层；高层住宅为十层及以上

图例





万荣县宝鼎社区单元DC1-03-04-05地块实施层面详细性规划 | 意向方案效果展示

