《万荣县中心城区DC2-01-07-08地块详细规划》公示稿

一、编制目的

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》和《万荣县国土空间总体规划（2021-2035年）》，结合地块所在地区发展要求和开发建设的实际情况，为推进中心城区开发建设，特编制《万荣县中心城区DC2-01-07-08地块详细规划》，对其开发建设行为提出明确要求，以方便规划管理部门进行科学管理。

二、规划范围

本次规划区东侧为华康路，南邻南内环街，西距汾阴路57米，北距华荣果业14米，总用地面积60604.67平方米。

三、控制指标

规划区用地性质分为二类城镇住宅用地，用地面积55918.55平方米；公园绿地4686.12平方米。

规划用地汇总表

一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	面积(㎡)	比例(%)
07			居住用地	55918.55	92.27
	0701		城镇住宅用地	55918.55	92.27
		070102	二类城镇住宅用地	55918.55	92.27
14			绿化和开敞空间用地	4686.12	7.73
	1401		公园绿地	4686.12	7.73
总计				60604.67	100.00

指标控制一览表

地块编号	用地代码	用地性质	总用地面积（㎡）	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	地下空间利用深度(m)	机动车位（个）	主出入口	备注

DC2-01-07-08	070102	二类城镇住宅用地	55918.55	≤2.6	≤20	≥35	≤58	≤10	0.8个/100㎡地上建筑面积	ES	新建
DC2-01-07-09(1)	1401	公园绿地	3083.10	-	-	-	-	-	-	-	-
DC2-01-07-10(1)	1401	公园绿地	1603.02	-	-	-	-	-	-	-	-

说明:

（一）、围墙退让道路绿线为0.5米，沿街建筑物退让华康路、南内环路道路绿线距离为1—6层不低于4米；7—9层不低于5米；10层及以上不低于6米，周边退让需满足日照采光要求，其他退让按《万荣县沿街建筑物退让规划管理技术规定》执行。同时不得低于消防、日照、通风、环保、卫生、抗震、安全及工程管线敷设等要求。

（二）、公共服务配套设施要求

1.本次规划用地所在片区内现有万荣县示范幼儿园、六一幼儿园、恒宇幼儿园等三所幼儿园，总学位充足、且适龄入园人口呈下降趋势，本次规划地块无需配建幼儿园。

2.根据运城市住房和城乡建设局《关于运城市房地产领域提质增效工作措施》（运建房函字[2022]100号）的要求，"对于已出让土地，规划条件中无商业兼容比例的，可按照商业占比不大于15%实施"。

3.养老、托育等设施按相关文件要求配套，各类配套用房及其他设施配建要求应取得有关单位意见。

（三）、市政基础设施要求

1.建设项目应严格按照海绵城市技术标准实施。

2.管线之间与建（构）筑物等之间的最小水平、垂直净距、管线埋设深度应当符合现行《城市工程管线综合规范》规定及强制性规定。

3.市政基础设施建设应取得相关部门意见。

（四）、城市设计、风貌管控要求

1.按照所处片区风貌进行设计。建筑宜采用现代风格，色彩以淡雅为主调。

2.绿色建筑：项目设计应符合《山西省绿色建筑发展条例》,新建城镇民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设。

3.装配式建筑：项目设计应落实运城市人民政府办公室《关于加快推进装配式建筑发展的实施方案》（运政办发〔2021〕28号）要求。

4.海绵城市：项目设计应结合运城市海绵城市建设工作领导小组办公室文件《关于落实海绵城市建设管控指标的通知》(运海绵办[2022]1号)相关海绵城市建设改造项目控制指标要求执行。

（五）、道路交通设施

1.公园绿地范围内可根据道路交通需要建设道路渠化空间。

2.住宅用地应落实充电基础设施配建要求，确保固定车位按规定100%建设充电基础设施或预留安装条件。预留充电条件的新建居住区建成投入使用的充电基础设施比例不低于15%。

非机动车位中电动自行车比例按照不低于非机动车的50%，并按照电动自行车的50%预留充电装置。

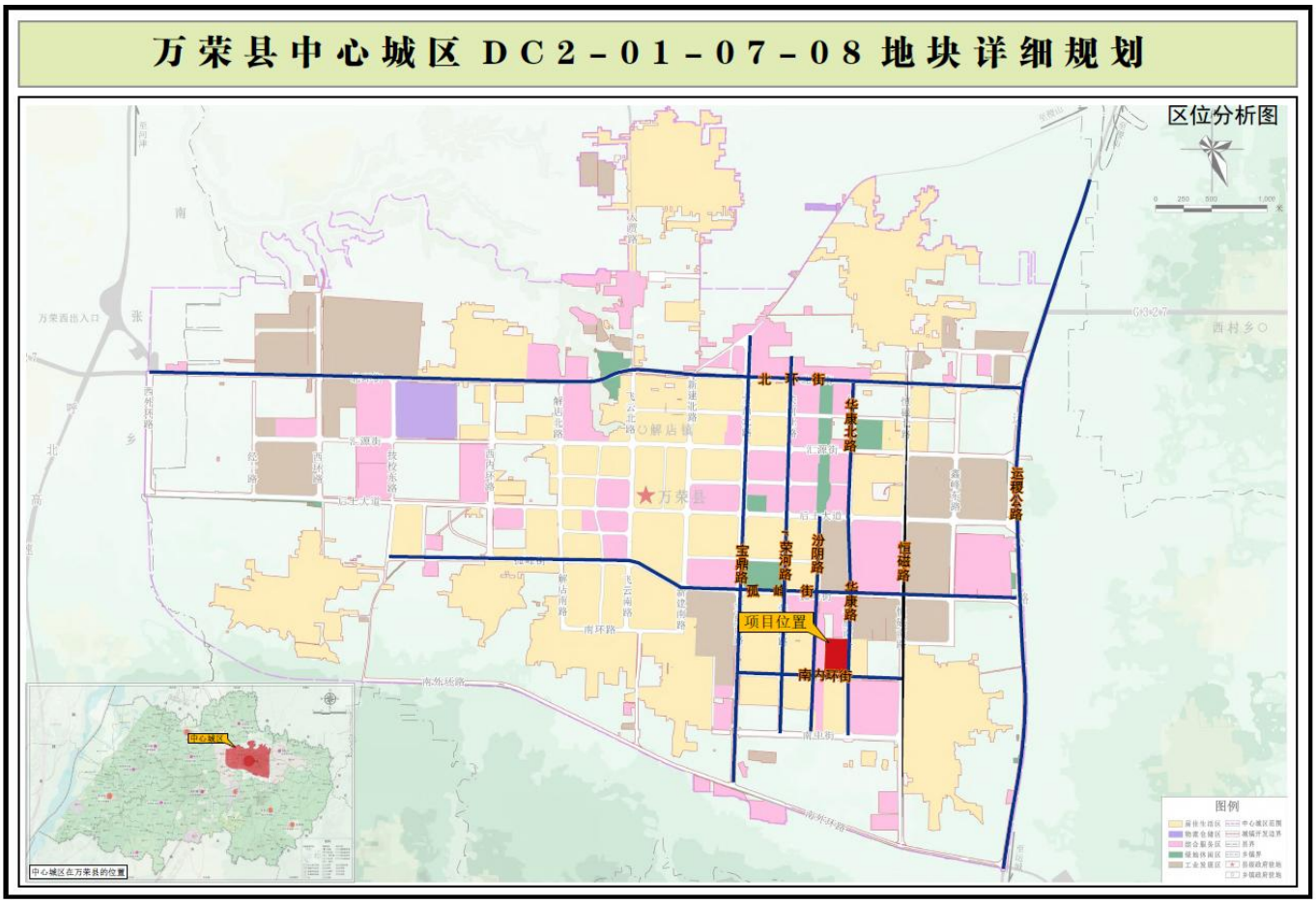
（六）、保障性住房要求

1.廉租房配套建设应按《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》（晋政办发〔2012〕70号）文件第二十五条“普通商品住房建设项目，应当按照建筑面积配建5%的廉租住房，不配建或不宜配建的项目，按照该项目商品住房平均销售价格向保障性住房建设主管部门缴纳应配建廉租住房面积部分的建设资金”规定执行

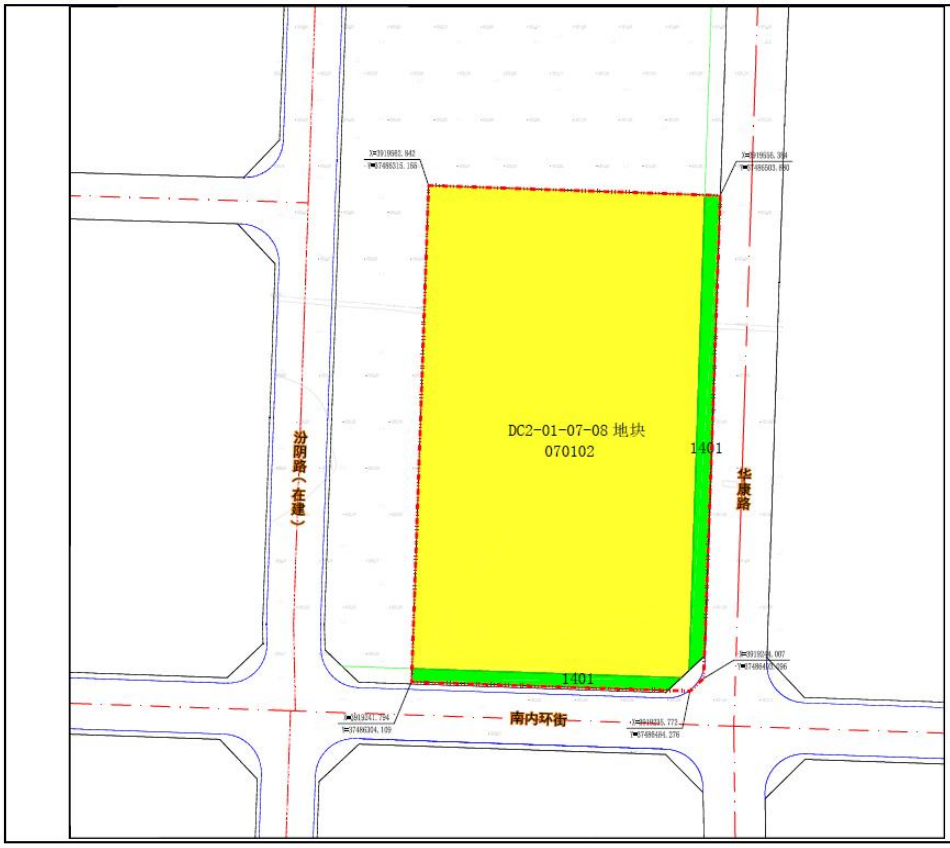
（七）、其他事项

以上控制要求土地使用需遵照执行，执行中遇到具体问题由相关部门研究决定。

四、附图



万荣县中心城区 DC2-01-07-08 地块详细规划

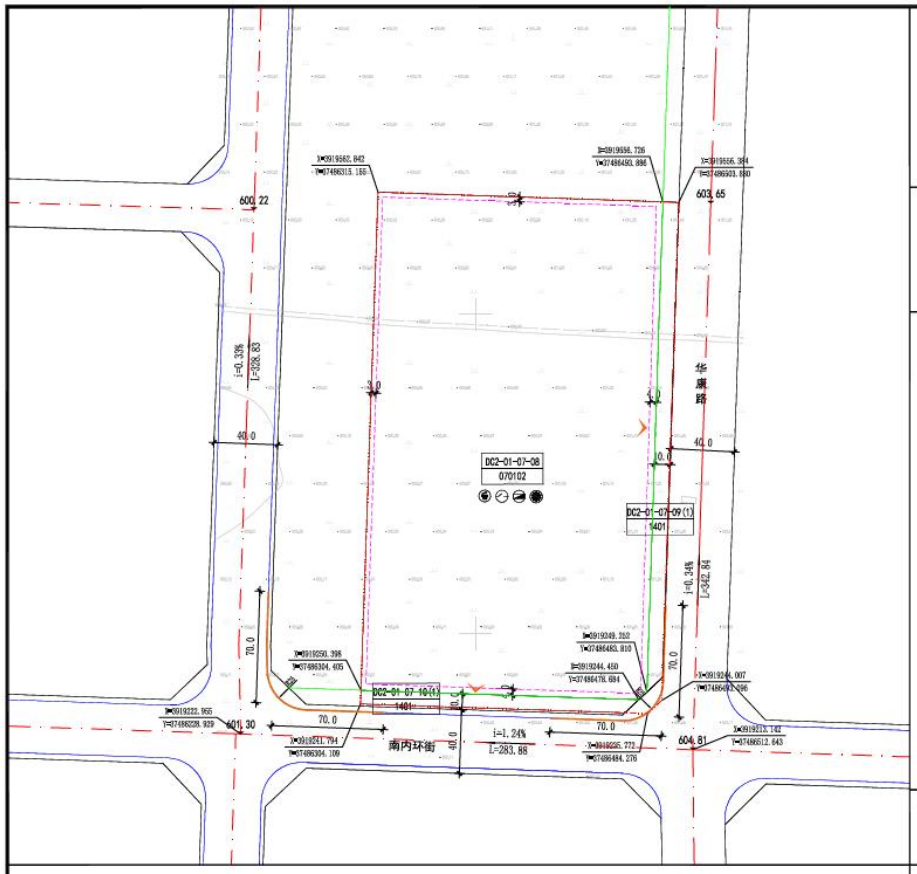


土地利用规划图

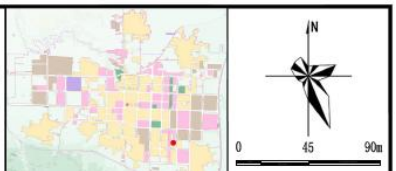


图 例

070102	旅馆用地
1401	公园绿地
	规划范围



位置图



控制指标

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	建筑后退红线（m）				停车位	出入口
								东	南	西	北		
DC2-01-07-08	070102	二类旅馆用地	55916.55	2.6	20	35	58	4	4	3	3	机动车车位不少于150个建筑面积>5000㎡的，按1:0.8不少于。	S、E
DC2-01-07-09(1)	1401	公园绿地	3083.10	/	/	/	/					/	/
DC2-01-07-10(1)	1401	公园绿地	1603.22	/	/	/	/					/	/

控制要求

一、基本说明

1.本图用地使用性质分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。

2.地块容积率、建筑密度、建筑限高动力上限控制，绿地率、配建机动车泊位、建筑后退红线为下限控制。

3.围墙退让道路绿线为0.5米，沿街建筑物退让华康路、南内环道路绿线距离为1—6层不低于4米；7—9层不低于5米；10层及以上不低于6米，周边场公管满足日照要求要求，其他场让管满足《万荣县沿街建筑物周边规划管理技术规定》执行。同时不得低于消防、日照、通风、环保、卫生、抗震、安全及工程管线敷设等要求。

二、公共服务配套设施要求

1.本次规划用地所在片区内现有万荣县示范幼儿园、六一幼儿园、征华幼儿园等三所幼儿园，基学位充足，且还新入园人口呈下降趋势，本次规划地块无需配建幼儿园。

2.根据运城市住房和城乡建设局《关于运城市房地产领域装质增效工作措施》《运建房函字[2022]100号》的要求，“对于已出让土地，规划条件中无商业底容比例的，可按照商业占比不大于15%实施”。

3.养老、托育等设施按相关文件要求配备，各类配套用房及其场设施配建要求应取得有关单位意见。

三、市政基础设施要求

1.建设项目应严格按照海绵城市技术标准实施。

2.管线之间与建（构）筑物等之间的最小水平、垂直净距，管线埋设深度应当符合现行《城市工程管线综合规范》规定及强制性规定。

3.市政基础设施建设应取得相关部门意见。

四、城市设计、风貌管控要求

1.按照原光市区风貌进行设计，建筑宜采用现代风格，色彩以浅雅方主调。

2.绿色建筑：项目设计应符合《山西省绿色建筑发展条例》，新建城镇民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设。

3.装配式建筑：项目设计应落实运城市人民政府办公室《关于加快推进装配式建筑发展的实施方案》（运政办发〔2021〕28号）要求。

4.海绵城市：项目设计应结合运城市海绵城市建设工作领导小组办公室文件《关于落实海绵城市建设管理控制的通知》（运海绵办〔2022〕1号）相关海绵城市建设流程项目控制指标要求执行。

五、道路交通设施

1.公园绿地范围内可根据健身步道需要增设道路进化空间。

2.住宅用地应落实充电基础设施配建要求，确保国发年住按规定100%建设充电基础设施或预留安装条件，预留充电条件的新建居住区建成投入使用的充电基础设施比例不低于15%。

非机动车位个性设备位不比例按照不低于停机总车的10%，并按照电动自行车的50%预留充电装置。

六、供排电信设施要求

1.鼓励新配备建设应按《山西省人民政府办公厅关于印发山西省按排电信基础设管理办法等六个办法的通知》（晋政办发〔2021〕70号）文件第二十五条“普通商品住房建设项目，应当按照规定预配建5%的通电设备，不配建或不按配建的项目，按照该项目商品住房平均销售价格按电信基础设施设备价格补偿给电信基础设施建设单位所有权人”原则执行。

七、其他事项

以上控制要求土地使用管理期执行，执行中遇到具体问题由相关部门研究决定。

图例

用地编号	建筑退界线	消防站
地块用地性质代码	禁止机动车开口路段	幼园所
规划道路中心线	道路与地块出入控制点坐标	建筑出入口方向
道路圆曲线	道路设计标高	车辆检测收费点
规划道路引线	道路转弯半径控注	充电桩
规划范围	道路及建筑红线标注	

万荣县中心城区DC2-01-07-08地块详细规划

规划图则