

襄汾县县城河西片控制性详细规划

L-01-09 地块修改论证报告

恒艺鼎丰建设集团有限公司

2023. 4



项目名称：襄汾县县城河西片控制性详细规划 L-01-09

地块修改论证报告

单位名称：恒艺鼎丰建设集团有限公司

资质证书：【黔】城规编第 192005 号

规划审核：李福金

技术总负责：李福金

项目负责人：吴治宇

规划审核人：李福金

规划校对人：王中伟

规划设计人：李春年

(国) 名内变字[2020]第19556号

经国家市场监督管理总局同意，企业名称变更为恒艺工程技术
有限公司。

行业及行业代码：工程和技术研究和试验发展 M7320



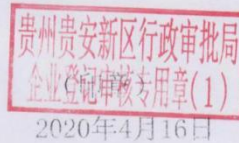
- 注：1.名称变更登记有效期为6个月，有资质满名称自动失效。
2.企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书内企业名称登记。
3.企业登记机关应核准企业变更登记，企业集团设立（变更）登记之日起30日内，通过国家市场监督管理信息公示企业登记网上注册申报服务系统进行名称登记备案。

准予变更登记通知书

(贵安)登记变字[2020]第62号

恒艺工程技术有限公司:

经审查,提交的名称变更(原名称恒艺工程技术有限公司,变更后名称恒艺鼎丰建设集团有限公司)登记申请,申请材料齐全,符合法定形式,我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。



(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记,企业凭此通知书办理有关手续,登记机关不再出具企业名称变更登记证明)



当前位置: 首页 - 新闻中心 - 通知公告

省自然资源厅关于开展城乡规划编制单位乙级资质认定工作的通知

发布时间: 2022-12-29 15:37

字体大小: 大 - 中 - 小

文章来源: 贵州省自然资源厅

访问量: 1400次

打印本页

各市(州)、县(市、区、特区)自然资源主管部门:

为深入贯彻落实《国务院关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》,加强规划行业管理,保障规划编制质量,按照《自然资源部办公厅关于深入推进城乡规划编制单位资质认定“放管服”改革的通知》、《省人民政府办公厅关于印发贵州省全面推行涉企经营许可事项告知承诺制实施方案的通知》等文件要求,现就开展我省城乡规划编制单位乙级资质认定有关事项通知如下。

对于原审批机关核发的城乡规划编制乙级资质证书在有效期内的继续有效,应当在资质证书有效期届满前3个月,申请办理资质延续手续。对于已过期或有效期不足3个月的,应于本通知下发之日起3个月内申请新设或延续手续,资质证书有效期届满未申请延续的,其资质证书作废。后续国家出台新的资质管理政策,从其规定执行。

省自然资源厅咨询电话: 0851-86816239

附件: 贵州省城乡规划编制单位乙级资质认定告知承诺书.doc

贵州省自然资源厅
2022年12月23日

《襄汾县县城河西片控制性详细 L-01-09 地块修改论证报告》论证意见

2023 年 3 月 29 日，襄汾县自然资源局组织召开了《襄汾县县城河西片控制性详细 L-01-09 地块修改论证报告》论证会，邀请相关人员参加会议。与会人员听取了规划编制单位的汇报，查阅了文字材料和图纸，对修编的必要性、可行性进行了认真分析论证，原则同意对地块的规划修改，并提出以下修改建议：

- 1、分析襄汾县河西区商业服务现状及发展需求，充实本地块调整的理由；
- 2、完善地块容积率、建筑高度调整的支撑性分析内容；
- 3、进一步完善和规范报告内容表述，补充完善附图附件。

与会人员提出的其他意见和建议，在修改时一并考虑。

专家签字：陈宁 李山 郭涵溪

襄汾县县城河西片控制性详细规划 L-01-09 地块

修改论证报告修改说明

2023 年 3 月 29 日，襄汾县自然资源局组织召开了《襄汾县县城河西片控制性详细规划 L-01-09 地块修改论证报告》论证会，邀请相关人员参加会议，与会人员听取我公司汇报后，经过认真分析论证，原则同意对地块进行修改，我单位针对论证意见进行了详细的修改和完善，修改内容如下：

意见	修改内容
1、分析襄汾县河西区商业服务设施现状及发展需求，充实本地块调整的理由；	P10-11，修改理由论述中，增加对河西区商业服务设施现状和需求的分析，明确地块的修改有利于建设高品质商业服务设施，完善商业中心功能，助力“襄汾全域旅游行动”。
2、完善地块容积率、建筑高度调整的支撑性分析内容；	P15-16，增加对容积率、建筑高度指标的研究。通过对控规中控制指标分析、同类型地块公示指标类比、数据推导等确定修改后的容积率、建筑高度。
3、进一步完善和规范报告内容表述，补充完善附图附件。	对报告的内容表述进行了完善和规范，增加相关附图、附件内容。
4、与会人员提出的其他意见和建议，在修改时一并考虑。	与会人员提出的其他意见进行了修改完善。
专家签字	陈宇 李海溪 李明

文 本

目 录

第一章 项目背景	1
第二章 地块概况	2
一、地块区位	2
二、地块总规概况	2
三、《襄汾县县城控制性详细规划-河西区》概述	3
四、地块控制指标	5
五、地块周边及内部现状情况	6
六、地块周边设施情况	7
第三章 规划总则	8
一、修改依据	8
二、修改原则	8
三、修改范围	9
四、修改目标	9
第四章 修改理由及修改内容	10
一、修改理由	10
二、拟修改内容	13
第五章 影响论证	17
一、对相关规划的影响分析	17
二、社会影响分析	18
三、道路交通影响分析	18

四、市政设施影响分析19

五、公共服务设施影响分析19

六、景观影响分析19

七、日照要求分析20

第六章 结论和要求21

一、结论21

二、要求与建议21

第一章 项目背景

《襄汾县县城河西片控制性详细规划》于 2015 年 12 月批复，在指导城市建设发展、规划管理等方面发挥着积极作用。河西片区是以行政办公、商业金融、文体卫生为主的城市新区，L-01-09 位于河西區主干路尧风街北侧，原为审计局旧址，用地性质为行政办公用地，审计局搬迁后，该地处于闲置状态，2019 年因城市发展需求，对 L-01-07、L-01-08、L-01-09 地块进行了修编，其中 L-01-09 地块由行政办公用地调整为商业用地，2022 年 12 月山西鸿福酒店管理有限公司取得该地块内部分建设用地使用权，由于地块周边开发条件发生变化，规划条件已制约地块开发建设，2023 年 3 月山西鸿福酒店管理有限公司提出申请调整该宗地规划条件，由于拟调整的指标不符合该地块控制性详细规划要求，因此需对 L-01-09 地块控规进行修改。

为达到土地高效利用、打造和谐的街道空间，根据《襄汾县国土空间总体规划》提出的新要求，在《襄汾县县城控制性详细规划-河西區》的指导下，对 L-01-09 地块修改的必要性及修改后影响分析进行研究，特编制《襄汾县县城河西片控制性详细规划 L-01-09 地块修改论证报告》。

第二章 地块概况

一、地块区位

本次拟修改 L-01-09 地块位于襄汾县县城河西区，壁玉崑园小区南侧、湖李加油站东侧、尧风街北侧、纵二十九路（规划）。



拟修改地块在控规中的位置

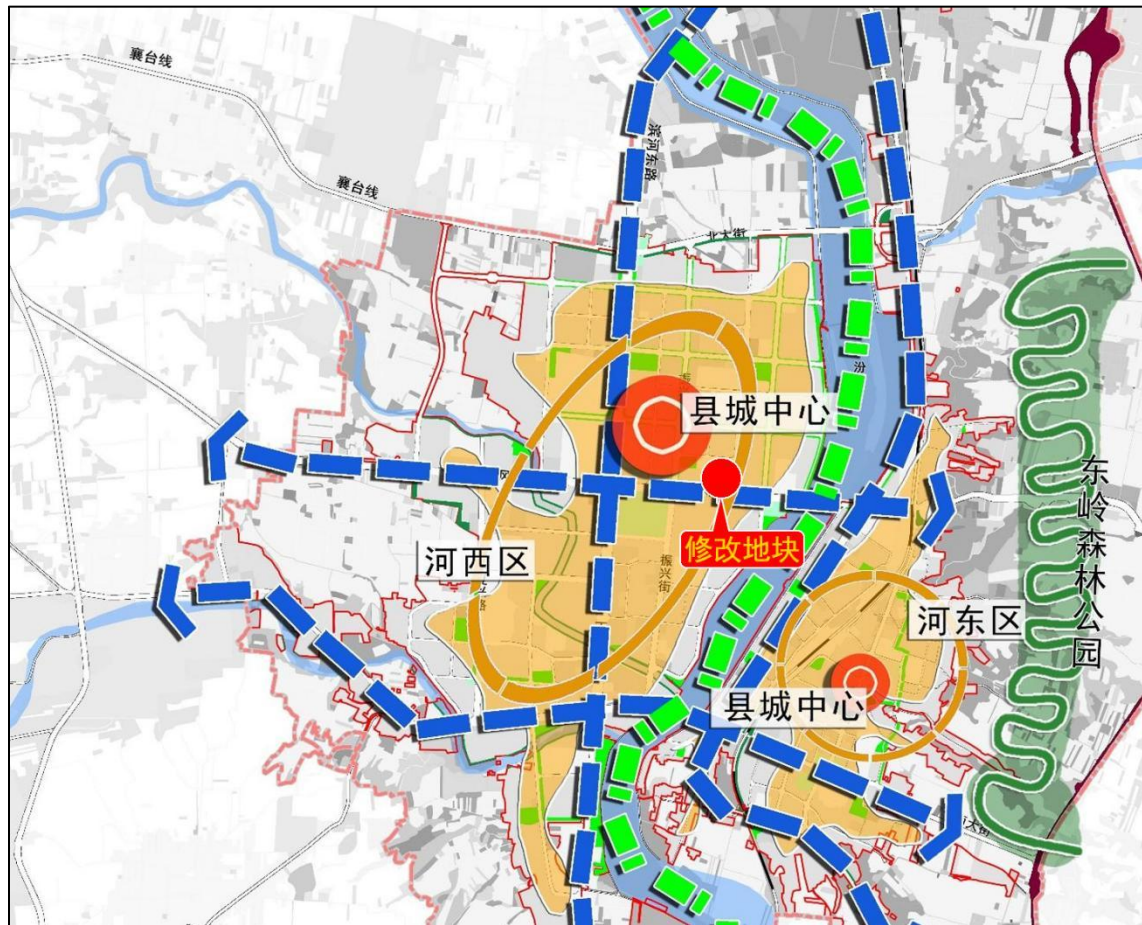
二、地块总规概况

1、《襄汾县县城总体规划（2013-2030）》概况

本次拟修改 L-01-09 地块位于襄汾县总体规划中部河西区域，地块规划用地性质为加油站用地，南侧为尧风街，东侧、西侧、北侧用地性质均为商住用地。

2、在编《襄汾县国土空间总体规划》（2021-2035）》概况

本次拟修改 L-01-09 地块位于襄汾县国土空间总体规划划定的中心城区城镇开发边界内，该地块为规划的河西区的县城中心，主要发展轴线的北侧，主要为商业商务主导功能区。



拟修改地块在国土空间规划中的位置

三、《襄汾县县城控制性详细规划-河西区》概述

1、规划范围

县城控制性规划面积为 2056.14 公顷（20.5 平方公里）。分为河西片和河东片，其中河西片规划面积为 1652.6 公顷（16.5 平方公里）。

2、功能定位

是县城跨河发展战略的实践区，城市拓展和主城区的所在地。以行政办公、商业金融、文体卫生为城市新区综合中心，将成为设施齐全、独具魅力、蓝绿交织的生态宜居城区。

3、空间结构

该片区空间结构为：“一心控制、五轴架构、单元分解、绿网

渗透、蓝带环绕”。

“一心”位于尧风街和滨河东路的交叉口的北部区域。

“五轴”三横两纵，分割为绿网分区。（襄台线、尧风街、桥西街、滨河东路、复兴路）

“十单元”将河西片分为建设成熟区、近期发展区、远期控制区，并将这三个区域分为十个编制单元。

“大绿网”构建贯穿各个单元区域，将城市各个层级的绿地串联成一个大系统，生态化的人居环境、提供优质空间载体、延续良好的自然环境。

“汾河蓝带”作为环绕河西片的重要景观蓝带，沿河的区域规划控制成为特色打造的重要体现。

4、商业服务业设施用地

（1）商业用地：规划布置的商业位于核心区的东北区域，将成为河西片的商业集中区，以综合体等形式的商贸为主。另外在北部的远期发展规划布置以大型超市和市场等形式为主的商业业态。其余商业则结合居住社区在生活性干道上规划布置小型的集中式商业，满足居民日常的消费需求。

（2）商务用地：规划布置在襄台线中段，是未来远期城市展示商务办公等职能的所在地，布置金融保险、艺术传媒、技术服务办公设施，为城市提供产业升级、人才培养、商务交流、金融咨询等功能的支撑。

四、地块控制指标

本次控规拟修改地块为襄汾县县城河西区控规中的 L-01-09 地块，并涉及 L-01-07、L-01-08 地块。

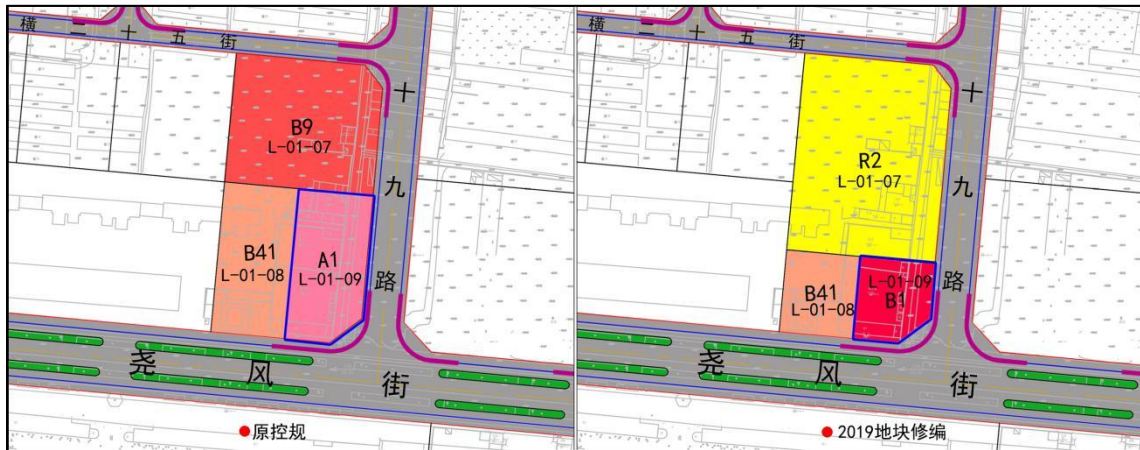
L-01-09 地块在 2015 年批复版控规中用地性质为行政办公用地（A1）（以下简称“原控规”），2019 年因城市发展需要用地性质调整为商业用地（B1）（以下简称“2019 地块修编”），本次在 2019 地块修编基础上进行修改，地块用地指标如下：

L-01-09 修改地块控制指标一览表

指标	原控规 L-01-09 地块	2019 地块修编 L-01-09 地块
用地代码	A1	B1
用地面积（m ² ）	5403	2859
容积率	≤2.5	≤2.0
建筑密度（%）	≤35	≤40
建筑限高（m）	≤40	≤24
绿地率（%）	≥35	≥20

L-01-07、L-01-08 涉及地块控制指标一览表

指标	原控规		2019 地块修编	
地块编号	L-01-07	L-01-08	L-01-07	L-01-08
用地代码	B9	B41	R2	B41
用地面积（m ² ）	9505	5596	14581	3064
容积率	-	-	≤2.9	≤0.15
建筑密度（%）	-	-	≤20	≤15
建筑限高（m）	-	-	≤80	≤4
绿地率（%）	-	-	≥35	-



修改地块控规用地布局示意图

五、地块周边及内部现状情况

1、地块周边情况

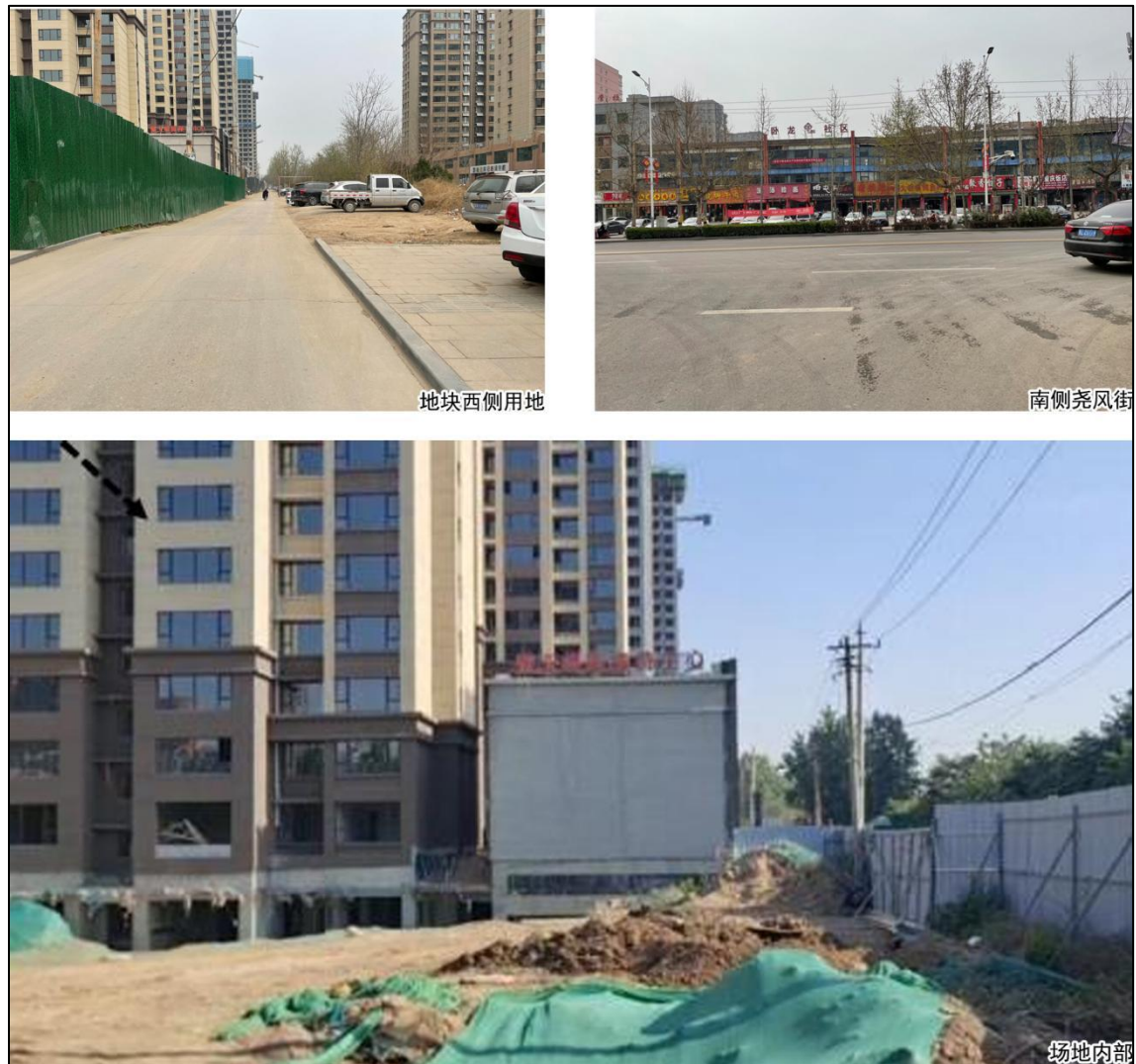
L-01-09 地块南侧紧邻尧风街，尧风街道路红线宽度为 50 米，为城市主干路，地块北侧为壁玉崑园住宅小区，东侧为规划纵二十九路及御景紫苑小区，西侧为湖李加油站及仁河同悦小区，周边多为住宅小区，建筑质量较好。

2、地块内部现状

L-01-09 地块内原为一栋 3 层办公楼，现已拆除，地块内现状平整，高差较小。



L-01-09 地块现状影像图



L-01-09 地块周边及场地照片

六、地块周边设施情况

1、市政设施情况

拟修改地块南侧为尧风街，为连接河东、河西的主干路，现状供水、排水、供电、燃气、供热等市政设施齐全，满足地块使用需求。

2、公共设施情况

拟修改地块已建住宅小区有壁玉崑园、御景紫苑、仁河同悦、仁河新城、盛世丁陶、亚太新城，周边配套有汾河公园、丁陶文化广场、襄汾二中、仁河医院等公共配套设施相对较齐全。

第三章 规划总则

一、修改依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正版）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2020 年）；
- 3、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第 61 号）；
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》；
- 5、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）；
- 6、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 7、建设部《城市规划编制办法》（2006 年）；
- 8、《建设用地区容积率管理办法》（建规[2012]22 号）；
- 9、《襄汾县县城总体规划（2013-2030）》；
- 10、在编《襄汾县国土空间总体规划》（2021-2035）》；
- 11、《襄汾县县城控制性详细规划-河西片》；
- 11、其他相关政策、法律、法规；
- 12、有关部门的批复文件等。

二、修改原则

1、整体协调原则

地块控规修改应与片区总体布局协调统一，并考虑与周边已有设施的关系。

2、不影响周边地块发展的原则

修改控规不应只是本地块得利，而损害周边用地价值，应秉持激发带动周边地块共同发展的原则，共享繁荣。

3、维护控规的科学性、实用性及可操作性

控规作为一种直接面向规划实施管理的规划技术，在城市规划编制体系中处于承上启下的重要地位，且发挥着国土空间开发保护、国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等法定依据的作用，维护控规的科学性、实用性及可操作性相当重要。

三、修改范围

1、修改范围

本次控规修改范围为《襄汾县县城控制性详细规划-河西片》中 L-01-09 地块，地块北至壁玉崑园小区、南至尧风街、东至纵二十九路（规划）、西至湖李加油站。

2、涉及地块

本次控规修改涉及 L-01-09 地块北侧的 L-01-07 地块以及西侧的 L-01-08 地块。对 L-01-09 地块修改时涉及对 L-01-07 地块南侧、L-01-08 北侧、东侧地块边界根据用地权属进行修正，但各项控制指标均保持不变。

四、修改目标

以《襄汾县县城控制性详细规划-河西区》为基础，结合地块现状情况及区位条件、周边发展建设情况，以上位规划为依据，通过对该地块多方因素的综合分析，就地块的容积率、建筑密度、建筑限高等指标提出科学、合理的分析与论证，合理确定地块开发强度。

第四章 修改理由及修改内容

一、修改理由

（一）高效利用土地资源，集约化发展的需要

党的十八大以来，习近平总书记多次就集约节约用地作出重要指示和批示，特别强调“要坚持集约发展，框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量”。根据中央全面深化改革委员会审议通过的《关于全面加强资源节约工作的意见》自然资源部提出“加强规划管控，编制实施“多规合一”的国土空间规划，优化空间格局，统筹各类各业用地需求，科学划定城镇开发边界，倒逼城镇集约发展。”目前《襄汾县国土空间总体规划》已基本定稿，处于公众征求意见阶段，国土空间规划划定的中心城区城镇开发边界与襄汾县县城总体规划中心城区范围进行对比，河西片区北侧、西侧用地中原城市发展用地划为农田保护区、一般农业区，城市建设用地进一步缩减，随着城镇化进程推进，对城市集约发展提出了更高要求。

拟修改地块位于重要道路北侧拟建商业建筑，现容积率为 2.0，利用效率较低，河西片控规中要求：商业建筑和商务建筑的容积率控制为 2.0-4.0，拟修改地块周边用地多为居住用地，容积率在 2.5-2.9 之间，因此合理修改地块容积率，可促进城镇低效用地再开发，提高节约集约用地水平。

（二）填补河西区商业设施种类，完善商业中心功能

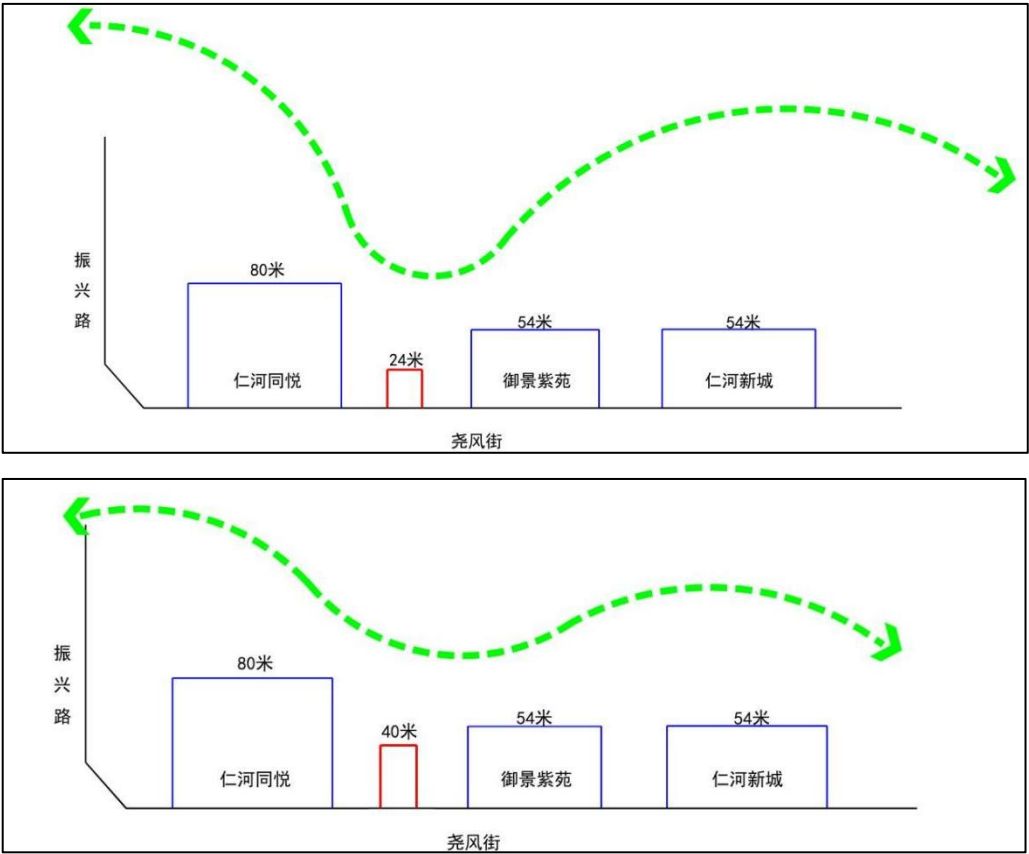
襄汾县县城为襄汾县文化商务中心区，尧风街作为主要发展轴，是文化商务功能主要分布区域，从河西区尧风街两侧开发情况来看，

除公共活动场地、行政办公用地外，其余为已建或正建住宅项目，沿街商业主要为住宅小区配套的商业设施多为 1-2 层，除尧风街南侧的华亿百货外，尧风街北侧缺乏集中的商业配套设施，本地块拟建一酒店建筑，可完善商业服务设施种类，填补区域酒店商业设施缺乏的现状，为全域旅游发展提供必要的基础设施，提高旅游服务水平，拟修改地块用地面积较小可修建最大建筑面积约 5700 m²，该地块交通便利，周边设施完善，适当增加建设规模，有利于建设高品质商业服务设施，完善商业中心功能，助力“襄汾全域旅游行动”。

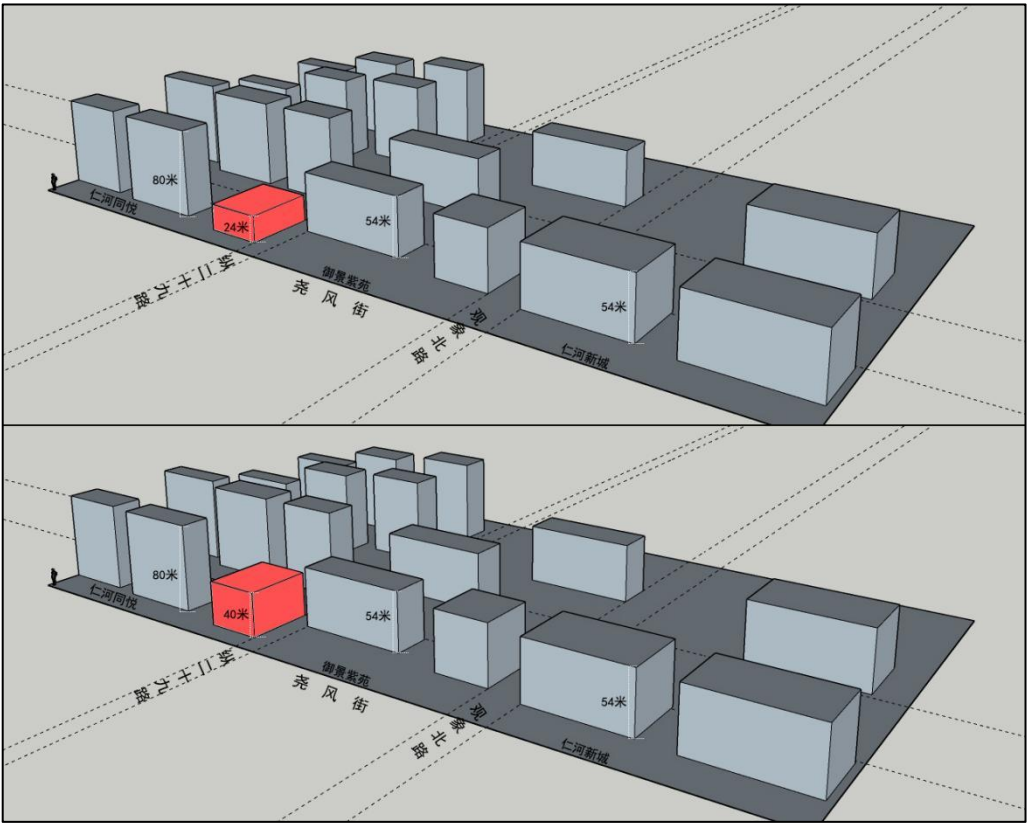
（三）推进城市发展，打造轴线风貌需求

本次拟修改地块位于尧风街北侧，尧风街作为连接东西重要的景观轴带，道路周边地区为城市精神与风貌的集中展示地。尧风街北侧由东向西已建建筑高度整体呈现由 54 米向 80 米递增的走势，拟修改地块为商业用地，建筑限高 24 米，且地块面积小，建筑体量不大，易造成周边景观不协调，视觉联系性差，高度适当提高，使天际轮廓线既有一定高低变化，也不会造成较大落差，可打造尧风街北侧天际线“起承转合”的韵律感。

因此适度提高建筑高度能够提升该片区的建筑景观、环境品味，形成宜人的城市竖向空间尺度，有利于促进襄汾县县城塑造良好的现代化城市形象，进而改善地块周边的城市风貌。



高度修改前后城市竖向空间效果



高度修改前后沿街风貌示意图

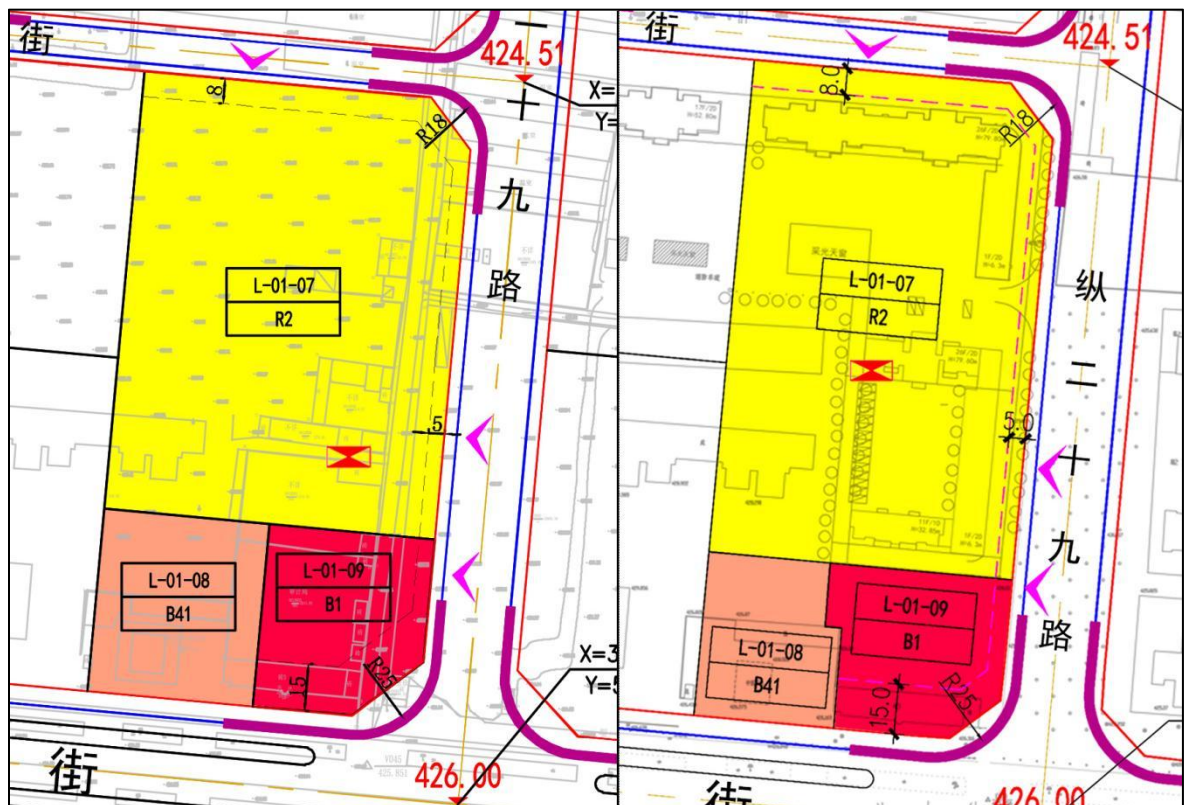
综上所述，为打造尧风街宜人的竖向空间尺度，改善城市风貌，改善商业服务设施水平，不断提高节约集约用地水平，更好地促进经济高质量发展，需对地块进行修改。

二、拟修改内容

本次根据控规用地边界、已出让地块用地权属对地块的用地边界、用地指标进行修改。

（一）地块边界修改

已出让的商业用地为 L-01-09 地块内大部分用地，并占用 L-01-08 地块内部分用地，本次修改根据拟建纵二十九路路径、控规中不同性质用地边界、已出让地块边界，对 L-01-09 地块用地边界进行修改，并对涉及的 L-01-07、L-01-08 地块用地边界进行修正。



地块修改前后对比图

（二）地块指标修改

本次修改对 L-01-09 地块用地面积、容积率、建筑高度进行调整，保持建筑密度、绿地率指标不变。涉及的 L-01-07、L-01-08 地块根据修正的用地边界核实用地面积。

修改地块 L-01-09 地块容积率由 2.0 修改为 3.0，建筑高度由 24 米调整为 40 米。

修改地块 L-01-09 修改前后控规指标一览表

指标	修改前	修改后
用地代码	B1	B1
用地面积 (m ²)	2859	2520
容积率	≤2.0	≤3.0
建筑密度 (%)	≤40	≤40
建筑限高 (m)	≤24	≤40
绿地率 (%)	≥20	≥20

注：L-01-09 地块具体开发建设时面积以土地勘测定界为准。

涉及地块修改前后控规指标一览表

指标	修改前		修改后	
地块编号	L-01-07	L-01-08	L-01-07	L-01-08
用地代码	R2	B41	R2	B41
用地面积 (m ²)	14581	3064	13443	1967
容积率	≤2.9	≤0.15	≤2.9	≤0.15
建筑密度 (%)	≤20	≤15	≤20	≤15
建筑限高 (m)	≤80	≤4	≤80	≤4
绿地率 (%)	≥35	-	≥35	-

注：L-01-07、L-01-08 地块为现状地块，只进行边界修订。

(三) 地块指标论证

本次修改 L-01-09 地块建筑密度、绿地率指标不变，对容积率、建筑高度进行调整。因此对 L-01-09 地块修改后容积率、建筑高度指标进行研究：

1、容积率

河西片控规中，公共建筑容积率参考一般城市开发强度及不同的区位，不同性质进行分别控制，商业建筑和商务建筑的容积率控制为 2.0-4.0，本次修改地块位于主干路尧风街北侧，城镇开发边界划定后，该地块及周边作为河西区核心区域，根据商业用地开发经验及同等规模城市同类型项目开发实例，当容积率为约为 3.0 时，可产生良好的经济效益和社会效益，即可达到规划对地块的控制要求，也可实现土地效益的最大化。

本次论证对临汾市各县市同类项目容积率指标进行类比，公示的土地出让公告中商服用地容积率控制指标如下：

宗地编号：	2022-22	宗地总面积：	7337平方米	宗地坐落：	洪洞县辛村镇李家庄村
出让年限：	40年	容积率：	小于或等于3.5	建筑密度(%)：	小于或等于25
绿化率(%)：	大于或等于35	建筑限高(米)：	小于或等于80		
土地用途明细：					
其他商服用地					
投资强度：	万元/公顷	保证金：	660万元	估价报告备案号	1401322BA0023
起始价：	660万元	加价幅度：	10万元		
挂牌开始时间：	2023年02月06日09时00分	挂牌截止时间：	2023年02月16日11时00分		

宗地编号：	2022-008	宗地总面积：	9014.17平方米	宗地坐落：	蒲城镇桃湾村
出让年限：	40年	容积率：	小于或等于3.5	建筑密度(%)：	小于或等于40
绿化率(%)：	大于或等于20	建筑限高(米)：	小于或等于80		
主要用途：	商务金融用地	区位			
土地用途明细	用途名称	面积	土地级别		
	商务金融用地	9014.17	十三级		
投资强度：	万元/公顷	保证金：	1100万元	估价报告备案号	1421522BA0029
现状土地条件：以土地现状为准。					
起始价：	1109万元	加价幅度：	10万元		
挂牌开始时间：	2022年10月31日09时00分	挂牌截止时间：	2022年11月10日11时00分		

宗地编号:	开发区0804-04 (局部)	宗地总面积:	8542平方米	宗地坐落:	东至0804-05地块, 南至
出让年限:	40年	容积率:	大于或等于1并且小于或等于3	建筑密度 (%):	小于或等于25
绿化率(%):	大于或等于30	建筑限高(米):	小于或等于90		
主要用途:	商务金融用地	区位	中心城区		
土地用途明细	用途名称	面积	土地级别		
	其他商服用地	8542	二级		
投资强度:	万元/公顷	保证金:	4301万元	估价报告备案号	1418722BA0028
起始价:	5376万元	加价幅度:	180万元		
挂牌开始时间:	2022年09月18日09时00分	挂牌截止时间:	2022年09月28日17时00分		

以上出让公告中地块位于城市集中建设区, 容积率在 3-3.5 之间, 同时修改地块周边为已开发项目, 容积率在 2.5-2.9 之间, 因此考虑尧风街沿街景观以及周边已建建筑、遵循节约集约用地原则, 容积率确定为小于等于 3.0, 符合控规的控制要求及城市发展趋势。

2、建筑高度

论证地块建筑高度可结合控规要求、未来发展趋势, 已确定指标进行推算。

当该地块容积率为 3.0, 建筑密度为 40%时, 推算建筑平均层数为 8-9 层, 考虑建筑设计的层次和变化, 则高度约为 35-39 米较为适宜。河西片控规中, 城区的建筑高度控制分为 24 米以下、24 米-40 米、40 米-60 米、60-100 米以上的建筑四个控制层次, 在重要的商业区、重要绿地广场以及轴线交汇处的商业服务业建筑、行政办公建筑、住宅建筑以及主要道路旁的公共建筑, 可以建设高层或小高层建筑, 高度控制在 40 米或者 60-80 米, 形成标志性视觉焦点。

修改地块为河西区重点发展区域, 为主要道路旁的公共建筑, 可以建设高层或小高层, 本次该建筑高度根据控规相关要求及地块指标推算, 高度确定为小于等于 40 米。

第五章 影响论证

一、对相关规划的影响分析

1、《襄汾县县城总体规划（2013-2030）》

在《襄汾县县城总体规划》中，拟修改地块规划用地性质为加油站，现湖李加油站已建成，为二级站，占用规划加油站西侧部分用地，东侧用地规划为商业用地，可与周边用地相匹配，不会对中心城区用地布局产生影响。

2、在编《襄汾县国土空间总体规划》（2021-2035）》概况

本次拟修改 L-01-09 地块位于襄汾县国土空间总体规划划定的中心城区城镇开发边界内，该地块为规划的河西区的县城中心，主要发展轴线的北侧，主要为商业商务主导功能区。地块修改不影响各类主导功能定位。

3、《襄汾县县城控制性详细规划-河西片》

修改地块位于河西片控规 L 单元中，L 单元开发强度控制中要求“商业建筑和商务建筑的容积率控制为 2.0-4.0”，本次地块指标修改不突破商业建筑容积率 4.0 的控制要求。

《襄汾县县城控制性详细规划-河西片》中要求“在重要的商业区、重要绿地广场以及轴线交汇处的商业服务业建筑、行政办公建筑、住宅建筑以及主要道路旁的公共建筑，可以建设高层或小高层建筑，高度控制在 40 米或者 60-80 米，”本次高度调整为 40 米，符合控规中在重要商业区高度的控制要求，因此本次调整不影响河西区用地结构，各项修改指标不突破控规对商业用地的控制要求。

二、社会影响分析

通过本次控规修改,对地块的用地界线重新梳理,促进地块建设,适当提高土地利用强度,不仅能够使现有建设用地得到充分利用,避免土地资源浪费,实现土地的高效使用,达到节约集约利用土地的目的,而且能够推动土地更好地绿色、集约高效发展;且高度修改后,不仅能够使该片区的建筑景观更加协调,城市沿街建筑景观得到较好改善,有利于促进襄汾县县城塑造良好的现代化城市形象,进而改善地块周边的城市风貌;同时,有利于完善周边商业配套设施条件,切实保障城市全面发展。因此,本次修改从统筹土地资源、提高土地利用效率、推动商业设施建设、改善城市风貌、提升城市品位等方面具有积极的社会影响。

三、道路交通影响分析

拟修改后的用地提高开发强度,相应的商业建筑规模增加约 3300 m²,将导致车流、人流增加,对周边道路网络及容量会产生一定影响,但由于提高开发强度的用地规模较小,增加的车辆、人流较小。且修改地块周边有良好的外围交通条件,尧风街,主干路,红线宽 50m;纵二十九路,支路,红线宽 30m,疏散能力较强。同时要求在 L-01-09 地块内按照不少于 1 个/100 m²建筑面积标准配套停车位,只要按相应建设量配备足量的停车位,基本可以满足内部停车使用需求,不会因停车位不足问题对周边交通造成不利影响。

综合以上分析,修改后地块对周边道路交通影响较小,通过采取合理措施可降低对道路交通的影响。

四、市政设施影响分析

拟修改地块周边已建设有住宅小区，且现状多为居民住宅，供居民生活配套使用的供水、排水、供电、供暖、通信等设施较齐全，拟修改地块可利用现有的基础设施条件。修改后地块内总的建筑规模增加约 3300 m²，总供水量增加约 16.5m³、污水量增加约 14.9 立方米、供热热负荷增加约 0.15MW、用电负荷增加约 330KW，较现状均有所增加，但增加规模相对较小，由于河西区控规编制时，市政设施均按照原县城总规中河西区用地规模进行的配置，规模较大。

因此市政设施可满足本地块使用需求，且不会对周边及整体未来使用造成不利影响。

五、公共服务设施影响分析

本次控规修改不涉及用地性质调整，修改地块用地性质为商业用地，修改后不仅不会对原控规确定的公建配套设施产生供应压力，还进一步完善周边商业配套，下一步建设时地块内应按照相关要求配套所需的公建配套设施满足内部公建配套设施的需求。

六、景观影响分析

通过本次控规修改，可促进土地开发利用，更好保持尧风街建筑风格、高度协调，改善沿街城市环境，而且在拟建场地内部面向道路提供大片开敞空间及绿化，可美化周边环境。

因此，本次拟修改用地不涉及侵占规划绿线，不仅不会对城市景观产生影响，而且能够提升城市品位、城市环境品质，改善沿尧风街的城市风貌，为县城带来延续的空间形态。

七、日照要求分析

根据《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》4.0.9，襄汾县城的正常日照标准为不低于大寒日 3 小时，且在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低（既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外）。

本次拟修改后的 L-01-09 地块在总图方案布局时需注意对地块北侧现状居民小区的日照影响，不能因新建建筑导致对现状有日照要求的建筑日照时长降至日照标准要求以下，避免引发社会矛盾。因此在满足北侧居民日照标准的情况下，修改地块可在建筑方案设计时，通过建筑形式设计，为北侧居民争取更多日照时数。

第六章 结论和要求

一、结论

本次控规修改内容为《襄汾县县城控制性详细规划-河西片》中 L-01-09 地块，地块北至壁玉崑园小区、南至尧风街、东至纵二十九路（规划）、西至湖李加油站。并涉及 L-01-09 地块北侧的 L-01-07 地块以及西侧的 L-01-08 地块。

综合分析，本次地块修改符合国家不断提高节约集约用地水平政策，可打造尧风街宜人的竖向空间尺度，改善城市风貌，完善商业服务设施，更好地促进城市发展。同时，从修改后对相关规划用地布局、社会、道路交通、城市景观、公建配套设施、市政公用设施及日照等可能产生的影响分析，修改后产生的影响较小，修改合理可行。

因此，综合分析研究对《襄汾县县城控制性详细规划-河西片》L-01-09 地块进行修改合理可行。

二、要求与建议

（一）要求

1、根据相关法律法规要求，严格履行控规修改程序，本论证报告经襄汾县人民政府审批同意后，方可编制修改方案。

2、需征求规划地段内利害关系人的意见。

3、注重日照情况分析，保障对外的日照时常均满足现行《城市居住区规划设计标准》相关日照标准要求。

4、本次修改涉及已出让地块指标修改，严格依照《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《招标投标挂

牌出让国有土地使用权规范》以及签署的《国有建设用地使用权出让合同》规定办理后续相关手续。

（二）建议

1、控制指标

建议修改后用地控制指标如下表：

L-01-09 地块拟修改后控规指标一览表

地块 编号	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)
L-01-09	B1	商业用地	2520	≤3.0	≤40	≥20	≤40

注：L-01-09 地块具体开发建设时面积以土地勘测定界为准。

附 件

关于调整规划条件的申请报告

襄汾县自然资源局：

我公司于 2022 年 12 月，从县土地储备中心通过竞标获得 XF2021026 号宗地。

XF2021026 号地块位于县城控制性详细规划-河西片 L-01-09 地块内，总用地面积为 2520.09 平方米(合 3.78 亩)。四至关系为：东至规划纵二十九路；西至仁河同悦住宅小区、湖李加油站；南至尧风街，北至璧玉崑园住宅小区。该地使用性质为商业用地，土地使用强度为：容积率不大于 2.0、建筑密度不大于 40%、绿地率不小于 20%、建筑限高 24 米。

鸿福酒店项目位于县城北大街中心地带，因原有规划条件容积率及限高要求，只能设计一座高度为五层的酒店，无法与周边现有建筑协调一致，造成感官上的落差，影响城市风貌，现申请对该地块进行规划条件调整，在满足周边采光及其他要求的基础上，同时补齐北大街城市风景线的最后一块拼图，为城市的建设作出应有的贡献。

特此申请！

山西鸿福酒店管理有限公司

2023 年 3 月 20 日



附 图

附 图 目 录

一、区位图

二、上位规划关系图

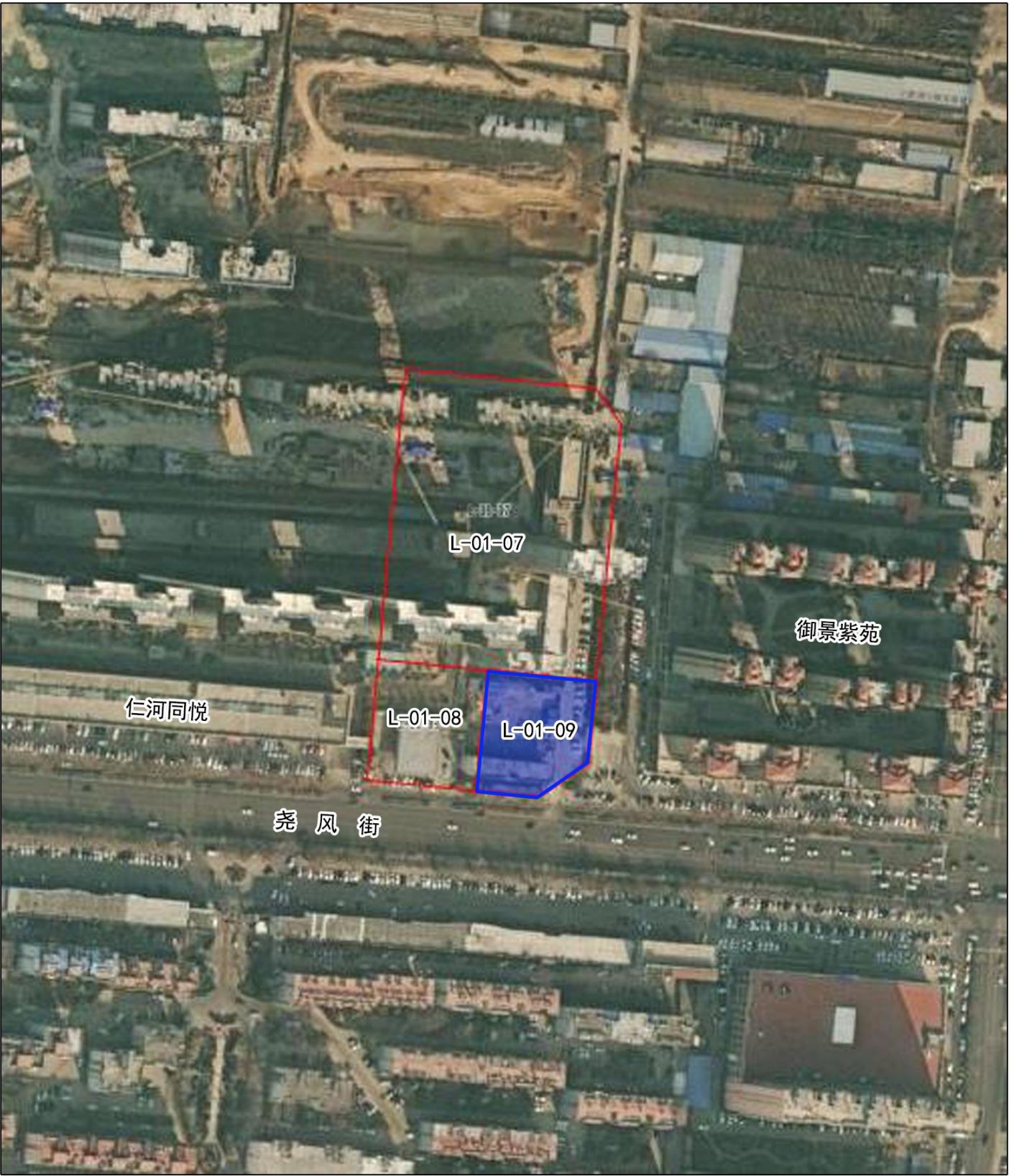
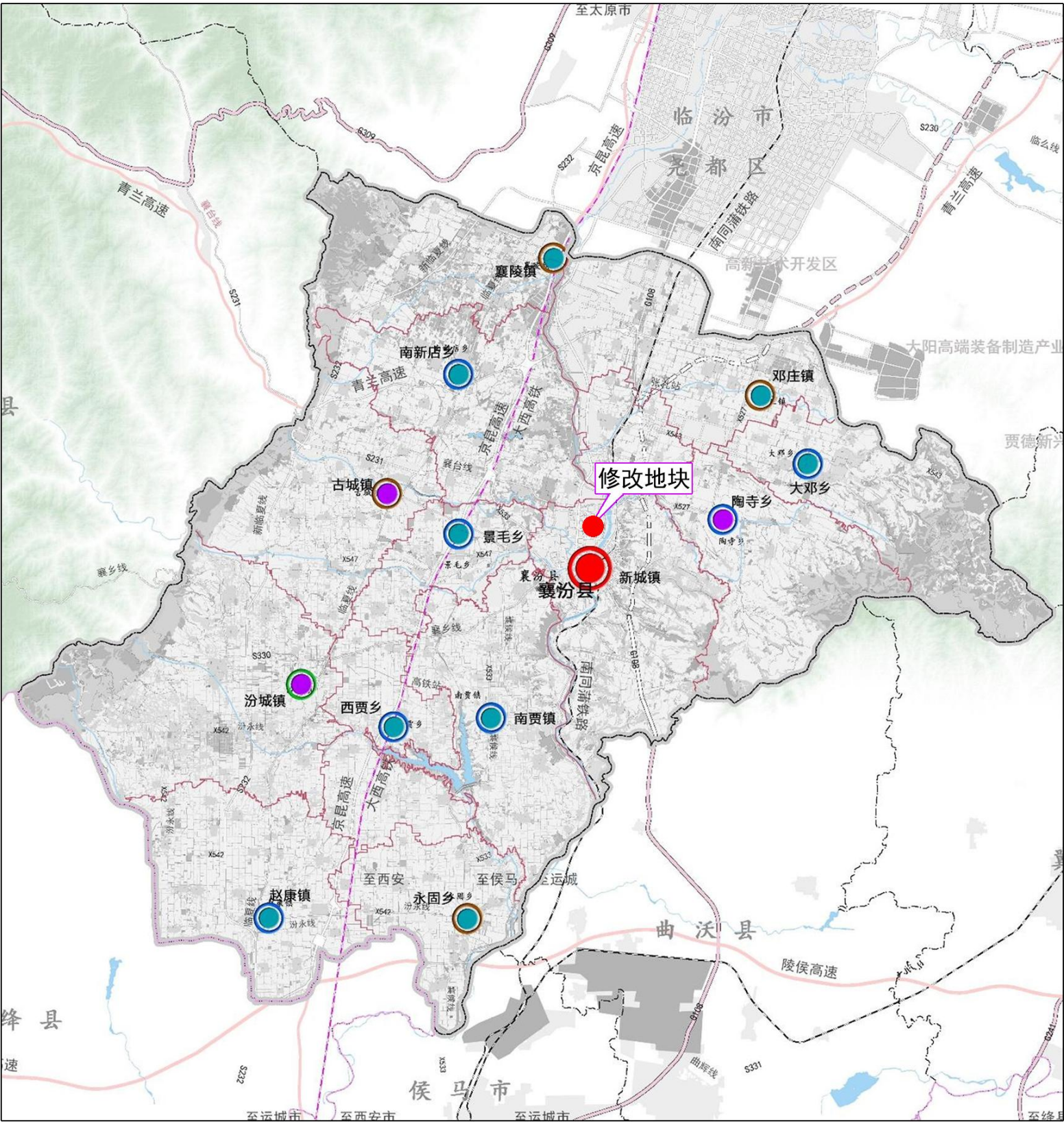
三、现状图

四、原图则（**2019** 版）

五、修改图则（**2023** 修改版）

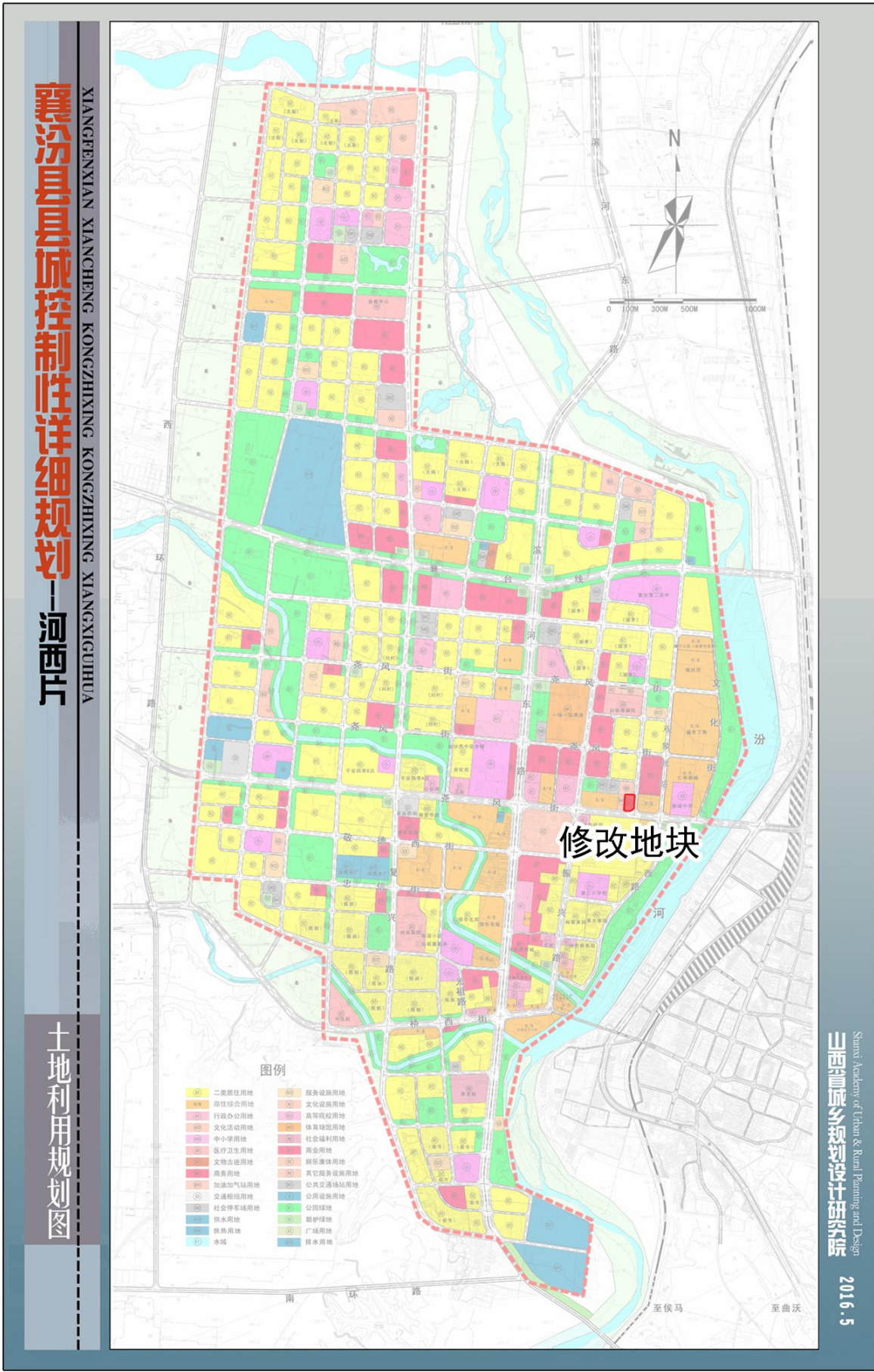
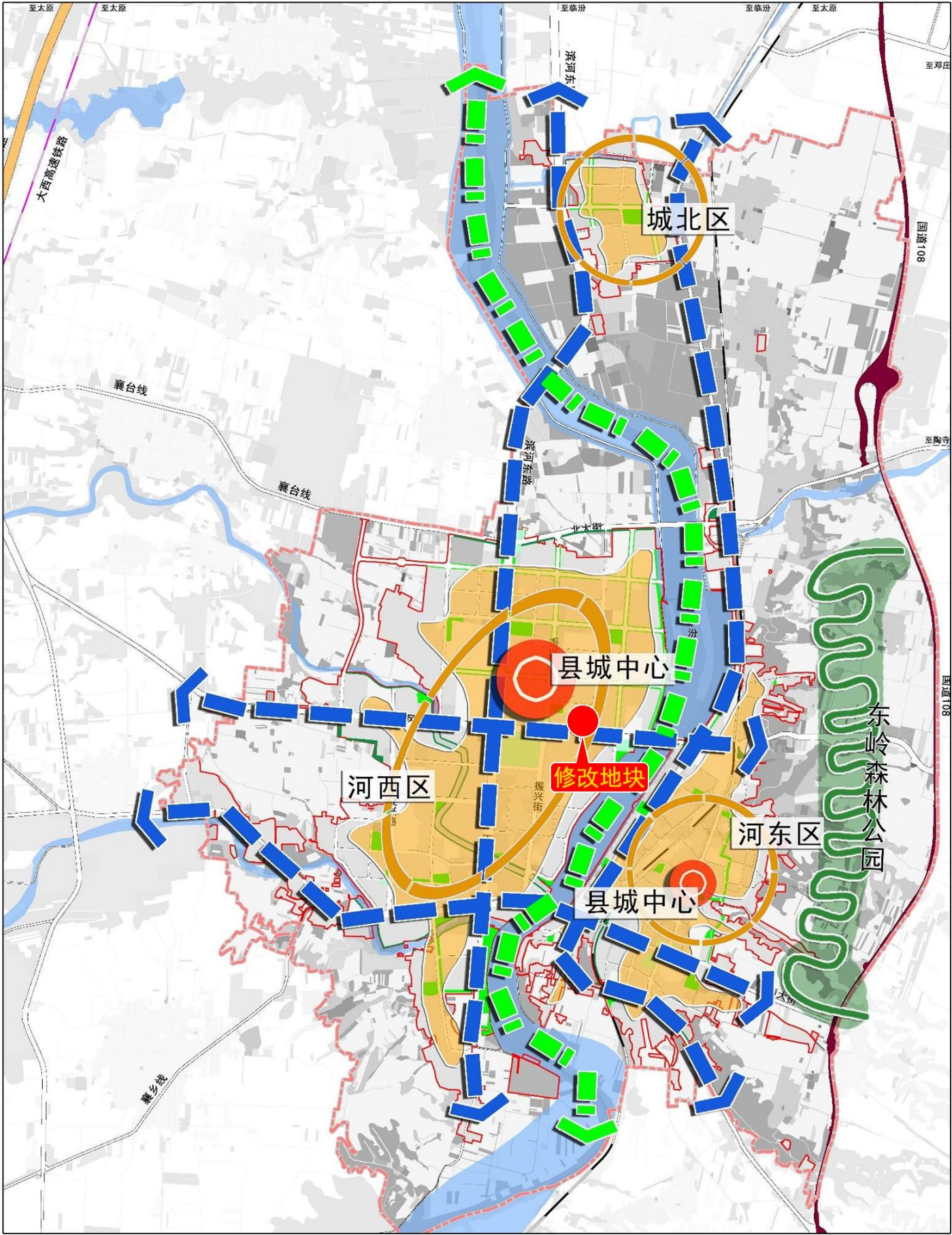
襄汾县县城河西片控制性详细规划L-01-09地块修改论证报告

区位图



襄汾县县城河西片控制性详细规划L-01-09地块修改论证报告

上位规划关系图



襄汾县县城河西片控制性详细规划L-01-09地块修改论证报告

现状图

