

目 录

第一章 背景	1
第二章 控规维护的依据、原则	2
一、控规维护的依据.....	2
二、控规维护的原则.....	2
第三章 控规维护的主要内容	3
一、现行沁水县控制性详细规划概述.....	3
二、本次调整地块分布.....	4
三、F07 街区部分地块调整.....	4
四、F16 街区部分地块调整.....	8
第四章 调整方案可行性论证	11
一、F07 街区部分地块调整.....	11
二、F16 街区部分地块调整.....	11
三、调整方案的可行性分析.....	13
四、结论	14
第五章 规划实施建议	15

附图：

- 1、沁水县中心城区控制性详细规划土地利用规划图
- 2、各地块调整方案图
- 3、各地块调整前后图则

附件：

- 1、《关于进一步夯实 2019 年棚户区住房改造开工计划的通知》（晋市保安办[2018]11 号）
- 2、《山西省沁水县人民政府常务会纪要第（57）次》（2019 年 12 月 24 日）

第一章 背景

近年来，沁水县委县政府高度重视城市规划编制工作，先后编制完成了县城总体规划、中心城区控制性详细规划。在规划指引下，先后实施了梅园、城隍庙及周边棚户区改造等改善生活品质的民生工程。

随着沁水经济的不断发展，结合人民群众对美好生活的诉求，一批基础设施、公共服务设施项目急需建设，以及县城规划区范围内部分老旧社区需要进行城中村及棚户区改造，在实施过程中发现现行控规存在不能满足规划建设要求的情况。

为此，我院受沁水县自然资源局委托，依据相关法律法规的规定，特编制《2020年沁水县中心城区控制性详细规划维护报告》，对项目涉及的控规地块进行调整。

第二章 控规维护的依据、原则

一、控规维护的依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2008)
- (2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(住建部令第7号)
- (3) 《城市规划编制办法》(2006)
- (4) 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
- (5) 《沁水县城总体规划(2011-2030)》
- (6) 《沁水县中心城区控制性详细规划》
- (7) 其它相关法律、法规与技术、标准

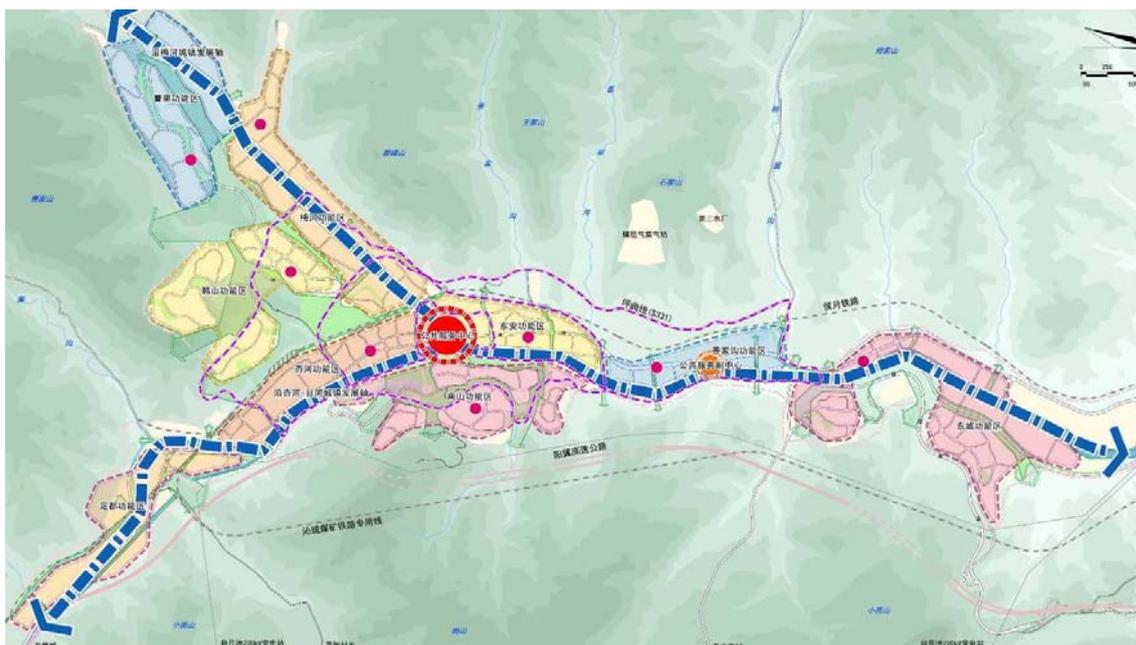
二、控规维护的原则

- 1、实事求是，因地制宜，统筹全局，远近结合，促进发展的原则。
- 2、集约节约利用土地、用地布局更为合理的原则。
- 3、维护公共利益，保障城市基础设施、公共服务设施用地的原则。

第三章 控规维护的主要内容

一、现行沁水县控制性详细规划概述

现行《沁水县中心城区控制性详细规划》2015年由上海同济城市规划设计研究院编制完成，是沁水县城乡规划主管部门对该区规划与管理的依据。在规划指引下，沁水县近年来先后实施了全民健身中心、行政审批中心综合展览馆等一批标志性建筑和梅园、城隍庙及周边棚户区改造等改善生活品质的民生工程，城市布局更加合理，城市品质进一步提升。



沁水县中心城区规划形成“双轴双心、三环多廊九片区”的总体规划布局结构。其中：

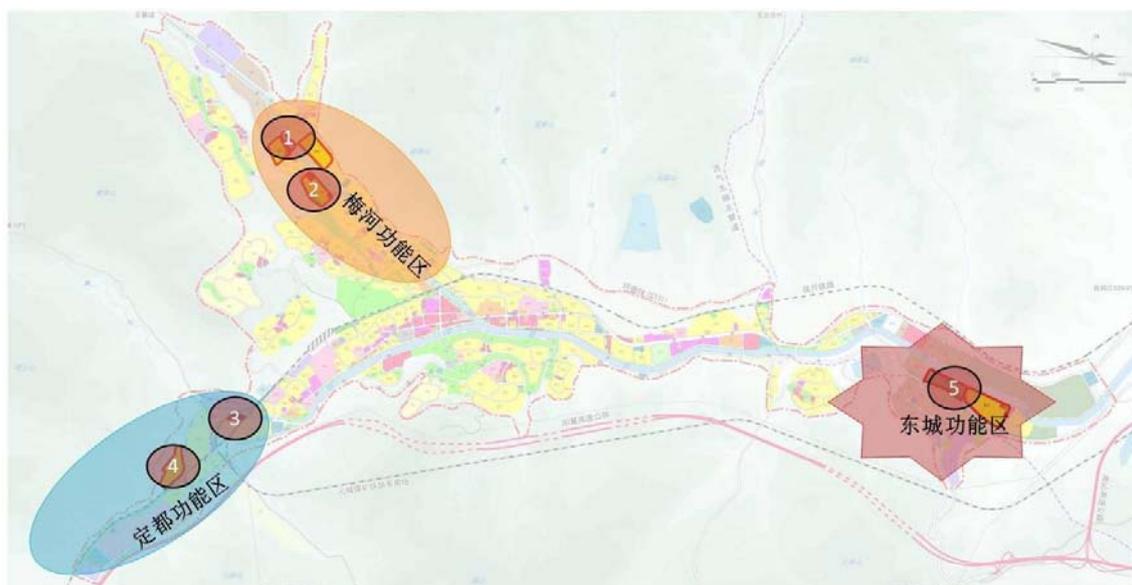
- “双轴”：指依托杏河-县河和梅河延展形成的复合型城镇发展轴；
- “双心”：指老城区公共服务中心和新城区的公共服务副中心；
- “三环”：指串联核心区各功能片区的三条交通环路；

“多廊”：指依托河道、主要道路和带状绿地形成的生态廊道；

“九片区”：指包括杏河、东安、景家沟、曹里、韩山、梅河、定都、南山、东城等九大功能片区。

二、本次调整地块分布

本次控规调整主要涉及定都功能区的 2 个街区地块(F07 街区、F16 街区)，具体位置如下图所示：



三、F07 街区部分地块调整

1、拟调整地块现状及规划情况

拟调整地块位为控规 F07 街区 F07-16 地块，位于滨河南路与站场路东北部，用地面积约 0.79 公顷。现状为华鑫汽修厂、废品回收站。



现状照片 ↑



拟调整地块现状图 ↑

F07 街区 F07-16 地块控规用地性质为消防设施用地，控规指标：容积率 0.5，建筑密度 10%，绿地率 20%，建筑高度 20m。

2、调整的必要性

(1) 解决原控规预留规模过大的问题

2015 版控规在沁水县消防站规划部分的内容为：保留现状一级普

通消防站，用地面积 2897 平方米，规划新增 2 座一级普通消防站，分别位于城东工业小区和坪曲线韩山路口，占地面积分别为 3792 平方米和 6082 平方米，规划新增 1 座二级普通消防站，占地面积 2158 平方米。拟调整地块在控规中属于规划新增的二级消防站，控规中预留用地面积为 7890 平方米，规模远超一级消防站的用地规模。



沁水县消防设施规划布局图 ↑

（2）对接新规范《城市消防设施规划》GB51080-2015 的需要

现行沁水县控规编制完成时间为 2015 年 3 月 30 日，《城市消防设施规划》GB51080-2015 于 2015 年 9 月实施，对接《城市消防设施规划》4.1.4 条：“二级普通消防站面积为 2300-3800 平方米”的规定，拟调整 F07-16 地块二级消防站用地约 3848 平方米，可满足建设需求。

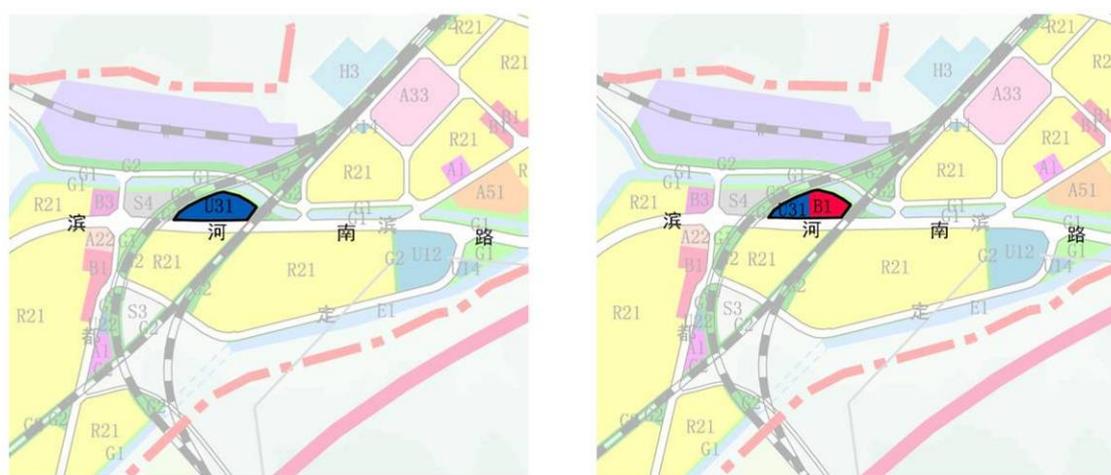
（3）集约节约利用土地

沁水县城市建设用地主要沿河道呈带状分布，城市用地被群山怀抱，用地十分有限，综合考虑到城市用地紧张和项目选址的迫切需求，从集约节约利用土地出发，将原控规设置的用地重新划分，一部分用

来满足城市消防用地二级消防站的需求，其余用地性质调整为商业设施用地。

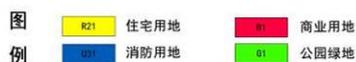
3、调整方案

F07-16 地块划分为 F07-16-01、F07-16-02 地块，F07-16-01 用地性质、指标不变，F07-16-02 地块用地性质调整为商业用地，调整后控制指标：容积率 1.5，建筑密度 40%，绿地率 25%，建筑限高 20m，拟规划为商业办公楼。



调整前

调整后



拟调整地块调整方案图↑

具体调整方案如下表 1:

表 1 F07 街区拟调整地块规划指标

	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
调整前	F07-16	消防设施	0.79	≤0.5	≤10	≥20	20
调整后	F07-16-01	消防设施	0.38	≤0.5	≤10	≥20	20
	F07-16-02	商业	0.38	≤1.5	≤40	≥25	20

四、F16 街区部分地块调整

1、拟调整地块现状及规划情况

F16 街区 F16-01 地块位于滨河南路和定都路交叉口西北角，南侧紧邻铁路线，用地面积约 5.98 公顷，现状人口 686 人，现状建筑面积 39532m²。现状有三栋新建六层住宅楼、一座公共庙宇和小学一座（一轨），其余均为一层、两层居民住宅，建筑质量较差，居住环境有待提高。



现状照片 ↑

F16 街区 F16-01 地块用地性质为居住用地，控规指标：容积率 1.5，建筑密度 30%，绿地率 30%，建筑高度为 24m；F16-02 地块用地性质为防护绿地，绿地率 90%。

2、调整的必要性

（1）依据晋城市保障性安居工程领导小组办公室文件《关于进一步夯实 2019 年棚户区住房改造开工计划的通知》晋市保安办字【2018】11 号：将杏园社区棚户区改造列入 2019 年棚户区住房改造计划表。

（2）经国土部门最新核定杏园社区棚改界线与控制性详细规划划定界限略有出入，本次调整依据最新国土权调界线对控规 F07-16 地块

用地界线进行调整。

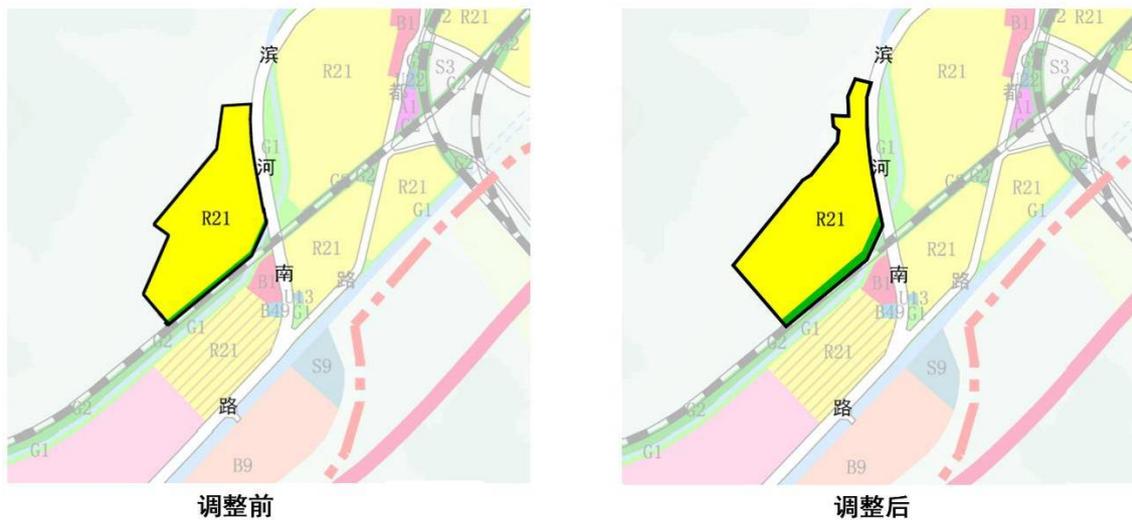
(3) 随着沁水县城城市化发展，原控规确定的该地块的指标无法满足当前棚改的需求，且不利于土地的节约集约利用。为了尽快的盘活利用现有棚户区存量土地，启动棚户区改造，对地块的控制性指标作出相应调整。



拟调整地块现状图↑

3、调整方案

F16-01 地块、F16-02 地块用地性质不变，依据国土部门核定的范围线，对地块的界线进行了调整。调整后 F16-01 地块用地面积约 6.93 公顷，控规指标：容积率 2.5，建筑密度 25%，绿地率 30%，建筑高度为 60m；调整后 F16-02 地块用地面积约 0.51 公顷。



图例
 R21 住宅用地
 B1 商业用地
 A1 行政办公用地
 G1 公园绿地

拟调整地块调整方案图↑

具体调整方案如下表 2:

表 2 F16 街区拟调整地块规划指标

	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
调整前	F16-01	居住	5.98	≤1.5	≤30	≥30	24
	F16-02	防护绿地	0.43	--	--	≥90	--
调整后	F16-01	居住	6.93	≤2.5	≤25	≥30	60
	F16-02	防护绿地	0.51	--	--	≥90	--

第四章 调整方案可行性论证

一、F07 街区部分地块调整

1、用地结构分析

调整前后 F07 街区用地变化如下表所示：

名称	面积（公顷）		调整幅度	备注
	调整前	调整后		
消防用地	0.79	0.23	-0.56	
商业	--	0.56	+0.56	

调整后商业用地增加了 0.56 公顷、消防设施用地减少了 0.56 公顷，主要是《城市消防规划规范》和控规中定位的消防站的等级，对消防站的规模进行重新界定，对街区内的用地结构无明显影响。

2、公共服务设施影响分析

本次调整对公共服务设施无明显影响。

3、道路交通影响分析

本次调整方案增加商业建筑面积约 5600 平方米，对周边道路无明显影响。

4、市政设施分析

经过测算，调整前后街区总建筑量略有增加，城市道路市政设施可以满足增加的需求。

二、F16 街区部分地块调整

1、用地结构分析

调整前后 F16 街区用地变化如下表所示：

名称	面积（公顷）		调整幅度	备注
	调整前	调整后		
居住用地	5.98	6.93	+0.95	
绿地	0.43	0.51	+0.08	

调整后居住用地增加了 0.95 公顷、绿地增加了 0.08 公顷，主要是国土部门最新核定的杏园社区的建设用地范围，对用地界线进行了调整，调整后对街区内的用地结构无明显影响。

2、公共服务设施影响分析

（1）教育设施

本次调整增加居住建筑面积约 8 万平方米，户数增加约 666 户，人口增加约 2133 人，小学生人数增加约 170 人，中学和幼儿增加约 85 人。

通过对现状教育设施调研，结合沁水县教育主管部门提供《沁水县 2019 年中小学校（园）招生工作实施方案》，经过分析论证，F16 街区现有一所一轨制小学在未来拆改范围内，F16-01 地块小学现划片属于西关小学服务范围内，另新建四轨制定都小学（即将竣工招生）位于 F16-01 地块东侧，现状和规划小学可满足调整后地块内校学生入学问题。

F16-01 地块中学属于示范初中和沁水县八轨寄宿制龙港镇初中，服务范围内，可满足调整后增加的中小學生入学。

F16-01 地块内规划幼儿园以满足调整后幼儿入学问题。

（2）社区服务设施

拟调整地块按照《城市居住区规划设计标准》根据人口规模属于五分钟生活圈，应按照五分钟生活圈居住配套设施配备：社区服务站、文化活动站（含青少年活动站、老年活动站）、室外健身场地、幼儿园、托老所等相应的配套设施，方便居民日常生活使用需求。

（3）医疗卫生设施

拟调整地块规划中应配套规划社区卫生服务站，以满足该区域居民医疗卫生需求。

3、道路交通影响分析

本次调整方案增加居住建筑面积约 8 万平方米，规划是应合理设置地块的出入口，同时依据调整后的人口配建相应规模的停车场（库），包括机动车和非机动停车场（库），满足调整后地块停车需求，减少对周边道路的影响。

4、市政设施分析

经过测算，调整前后街区居住建筑面积增加 8 万平方米，主要通过用地东侧的滨河南路城市道路市政设施来满足地块调整后增加市政设施需求。

三、调整方案的可行性分析

经济效益：通过调整地块指标，盘活存量土地，提高土地收益，产生较大的经济效益。

社会效益：本次调整方案，着力解决公共项目选址、棚户区改造的实际困难，调整后项目落地、加快棚户区改造步伐，从根本上改

善居民居住条件，同时提升城市形象，具有极大的社会效益。

环境效益：通过推进棚户区改造，改善居民生活的居住环境，同时提高沿城市道路两侧的环境品质，产生较大的环境效益。

因此，本控规调整方案具有较大的综合效益。

四、结论

通过对调整地块进行模拟方案分析，地块指标调整的可行性和必要性，以及城市发展等方面研究，本报告认为对拟调整地块从城市建设发展的需求上是必要的，从建设规模指标上是合理的，从经济开发上是有利的。因此，本调整方案基本可行。

第五章 规划实施建议

1、本次控规调整后，有关建设单位要依据控规要求，落实配套公共服务设施，特别是居住区需配套的教育、医疗等公共设施应同步建设实施；

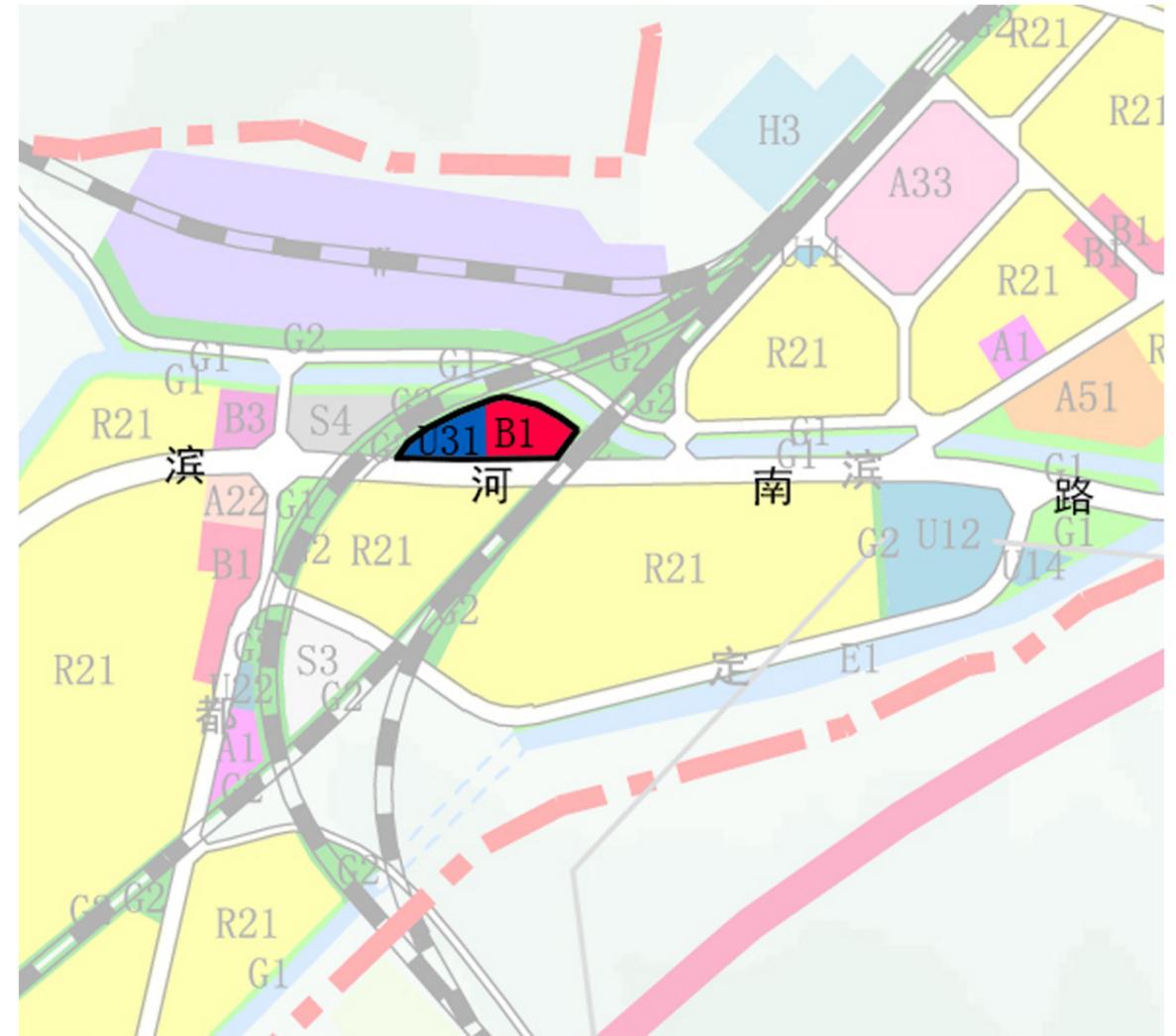
2、本次控规调整内容应及时与在编的新版城市国土空间规划进行对接，确保控规维护用地与新版城市国土空间规划用地布局一致；

3、重点对沿城市道路两侧建筑立面进行设计和沿街天际线的塑造，沿街建筑应与周边建筑组团共同组成错落有致、节奏鲜明的空间序列。

沁水县中心城区控制性详细规划F07街坊F07-16地块调整方案图



调整前



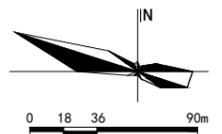
调整后

图例	R21 住宅用地	B1 商业用地
	U31 消防用地	G1 公园绿地

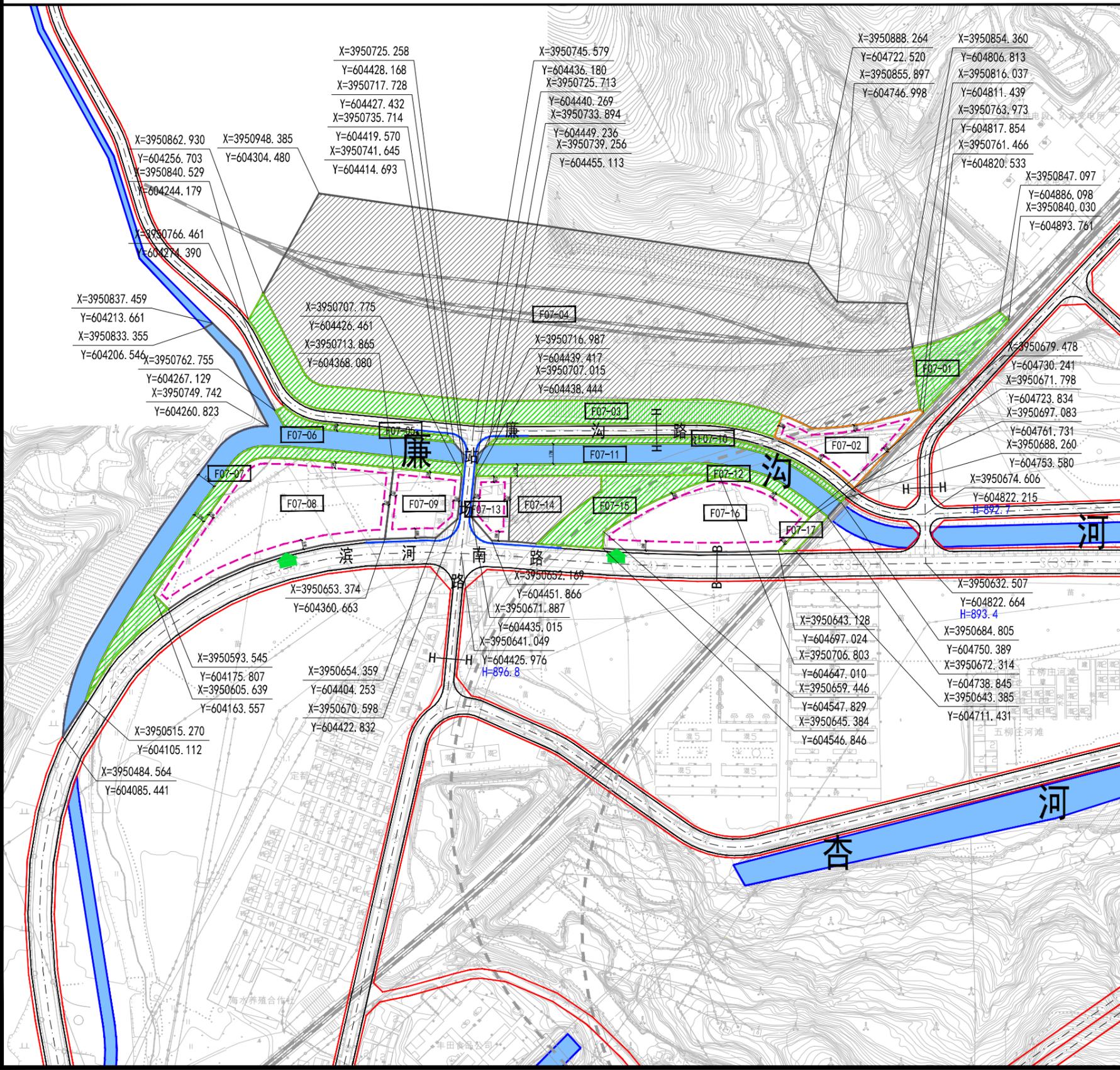
沁水县中心城区控制性详细规划 分图图则(调整前)

街坊编号

F07



设计
校对
审核
专业负责人
项目负责人
总规划师
项目编号



地块位置示意图

地块控制指标

地块配套设施

城市设计

图例

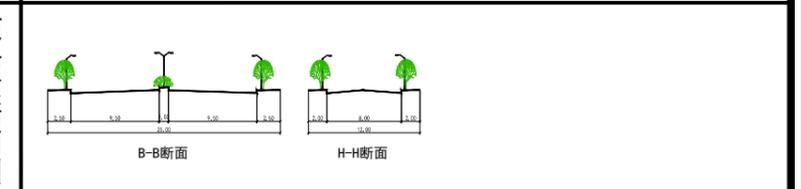
道路横断面图

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	交通出入口	配套设施	备注
F07-01	G2	2588	—	—	90	—	—	—	
F07-02	U22	3594	1.0	25	30	10	—	城西垃圾收集压缩中转站	
F07-03	G2	9842	—	—	90	—	—	—	
F07-04	W1	74875	—	—	—	—	—	—	保留
F07-05	G1	918	0.1	5	75	9	—	—	
F07-06	E1	8951	—	—	—	—	—	—	
F07-07	G1	4578	0.1	5	75	9	—	—	
F07-08	R21	13137	2.0	25	35	36	S	—	
F07-09	B31	3249	1.2	40	40	10	—	—	
F07-10	G1	1601	0.1	5	75	9	—	—	
F07-11	E1	5359	—	—	—	—	—	—	
F07-12	G1	2978	0.1	5	75	9	—	—	
F07-13	B1	1559	2.0	45	30	24	—	—	
F07-14	W1	3171	—	—	—	—	—	—	保留
F07-15	G2	3639	—	—	—	—	—	—	
F07-16	U31	7890	0.5	10	20	20	S	—	
F07-17	G2	471	—	—	90	—	—	—	

设施类别	项目名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	数量	所处地块	备注
行政管理设施	居委会					
商业设施	菜市场					
教育设施	幼儿园/托儿所					
文化设施	文化活动室					
体育设施	体育体育场					
医疗设施	卫生服务站					
社区服务设施	养老站					
市政公用设施	公厕					
地下空间利用	地下商业					
	地下停车					

F07-08: 住宅用地, 以现代风格建筑为主。

F07-01	地块编码	坐标及规划高程点	电信支局(所)	社区居委会
道路中心线	城市绿线	公厕	文化活动站	
道路红线	河道蓝线	垃圾转运站	体育活动场	
路缘石线	城市黄线	垃圾收集点	卫生服务站	
建筑控制线	城市紫线	消防站	菜市场	
地块边界	变电站	避难所	现状保留地块	
禁止机动车开口路段	电力开闭所	中小学	现状保留建筑	
机动车出入口方位	邮政支局(所)	幼儿园	隧道	

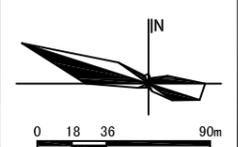
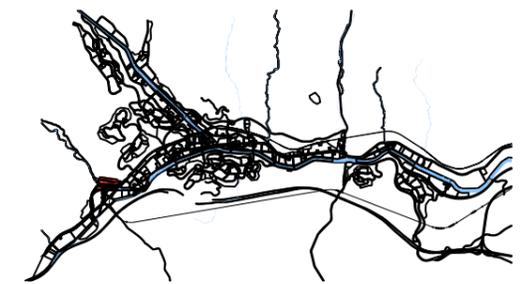


设计单位	上海同济城市规划设计研究院	图号	53
组织编制单位	沁水县住房保障和城乡建设管理局	日期	2015.9

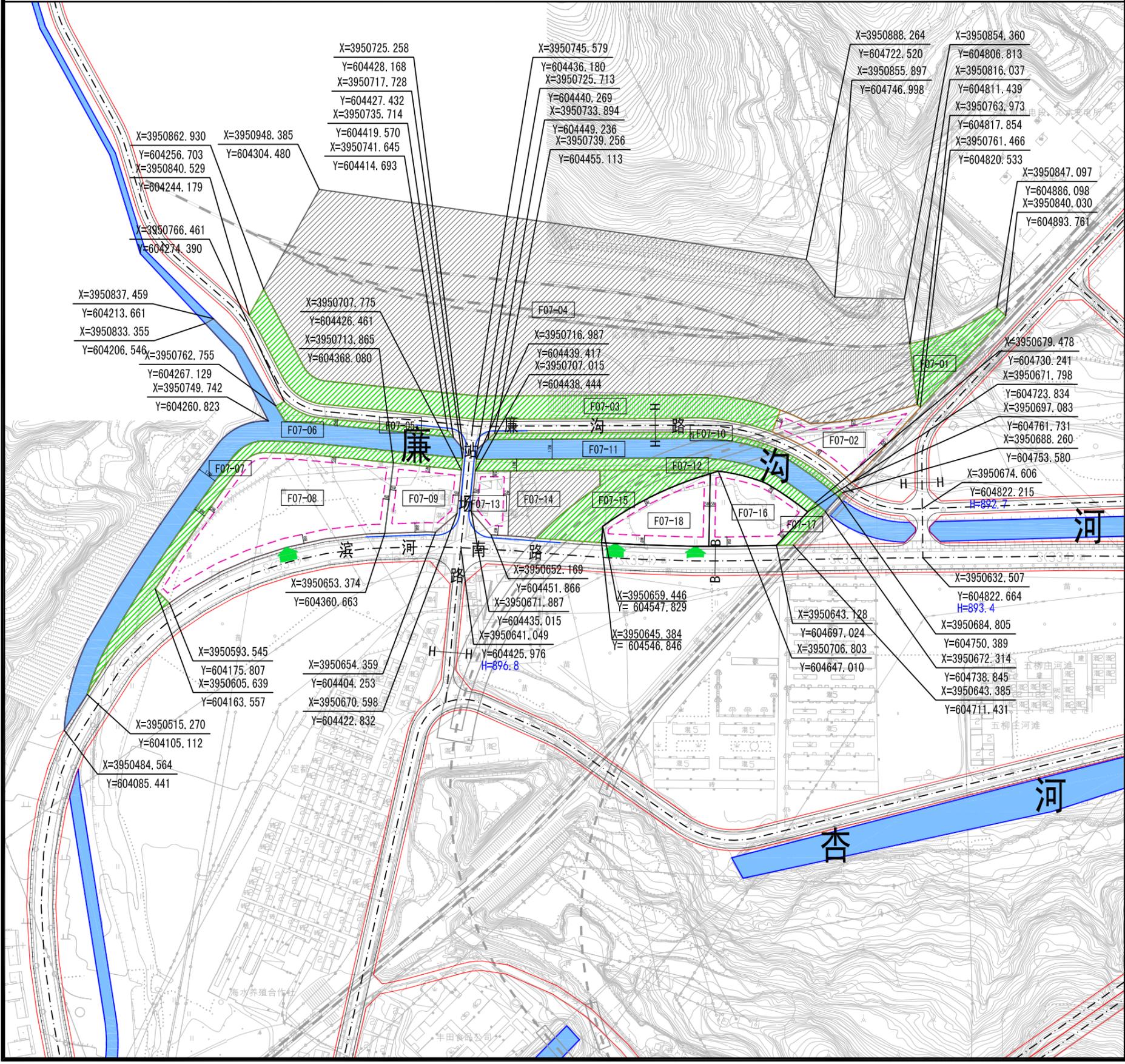
沁水县中心城区控制性详细规划 分图图则(调整后)

街坊编号

F07



设计
校对
审核
专业负责人
项目负责人
总规划师
项目编号



地块位置示意图

地块控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	交通出入口	配套设施	备注
F07-01	G2	2588	—	—	90	—	—	—	
F07-02	U22	3594	1.0	25	30	10	—	城西垃圾收集压缩中转站	
F07-03	G2	9842	—	—	90	—	—	—	
F07-04	W1	74875	—	—	—	—	—	—	保留
F07-05	G1	918	0.1	5	75	9	—	—	
F07-06	E1	8951	—	—	—	—	—	—	
F07-07	G1	4578	0.1	5	75	9	—	—	
F07-08	R21	13137	2.0	25	35	36	S	—	
F07-09	B31	3249	1.2	40	40	10	—	—	
F07-10	G1	1601	0.1	5	75	9	—	—	
F07-11	E1	5359	—	—	—	—	—	—	
F07-12	G1	2978	0.1	5	75	9	—	—	
F07-13	B1	1559	2.0	45	30	24	—	—	
F07-14	W1	3171	—	—	—	—	—	—	保留
F07-15	G2	3639	—	—	90	—	—	—	
F07-16	B1/B2	4042	1.5	40	25	20	S	—	
F07-17	G2	471	—	—	90	—	—	—	
F07-18	U31	3848	0.5	10	20	20	S	—	

地块配套设施

设施类别	项目名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	数量	所处地块	备注
行政管理设施	居委会					
商业设施	菜市场					
教育设施	幼儿园/托儿所					
文化设施	文化活动站					
体育设施	体育活动站					
医疗设施	卫生服务站					
社区服务设施	养老站					
市政公用设施	开闭所					
	垃圾收集点					
	公厕					
	避难点					
地下空间利用	地下商业					
	地下停车					

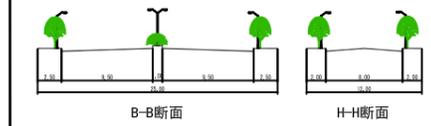
城市设计

F07-08: 住宅用地, 以现代风格建筑为主。

图例

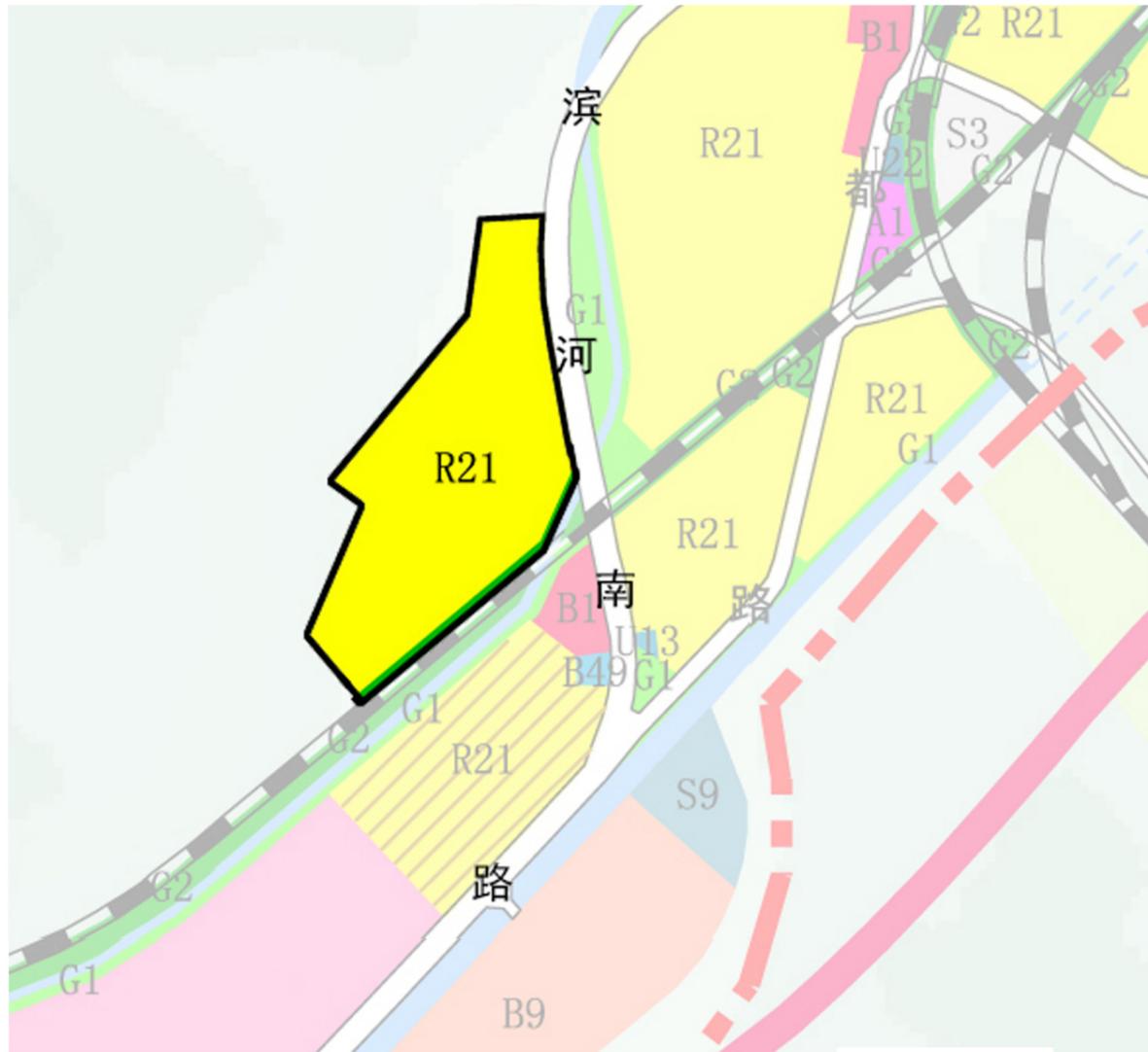
[F07-01] 地块编码	[—] 坐标及规划高程点	[—] 电信支局(所)	[—] 社区居委会
[—] 道路中心线	[—] 城市绿线	[—] 公厕	[—] 文化活动站
[—] 道路红线	[—] 河道蓝线	[—] 垃圾转运站	[—] 体育活动站
[—] 路缘石线	[—] 城市黄线	[—] 垃圾收集点	[—] 卫生服务站
[—] 建筑控制线	[—] 城市紫线	[—] 消防站	[—] 菜市场
[—] 地块边界	[—] 变电站	[—] 避难点	[—] 现状保留地块
[—] 禁止机动车开口路段	[—] 电力开闭所	[—] 中小学	[—] 现状保留建筑
[—] 机动车出入口方位	[—] 邮政支局(所)	[—] 幼儿园	[—] 隧道

道路横断面图

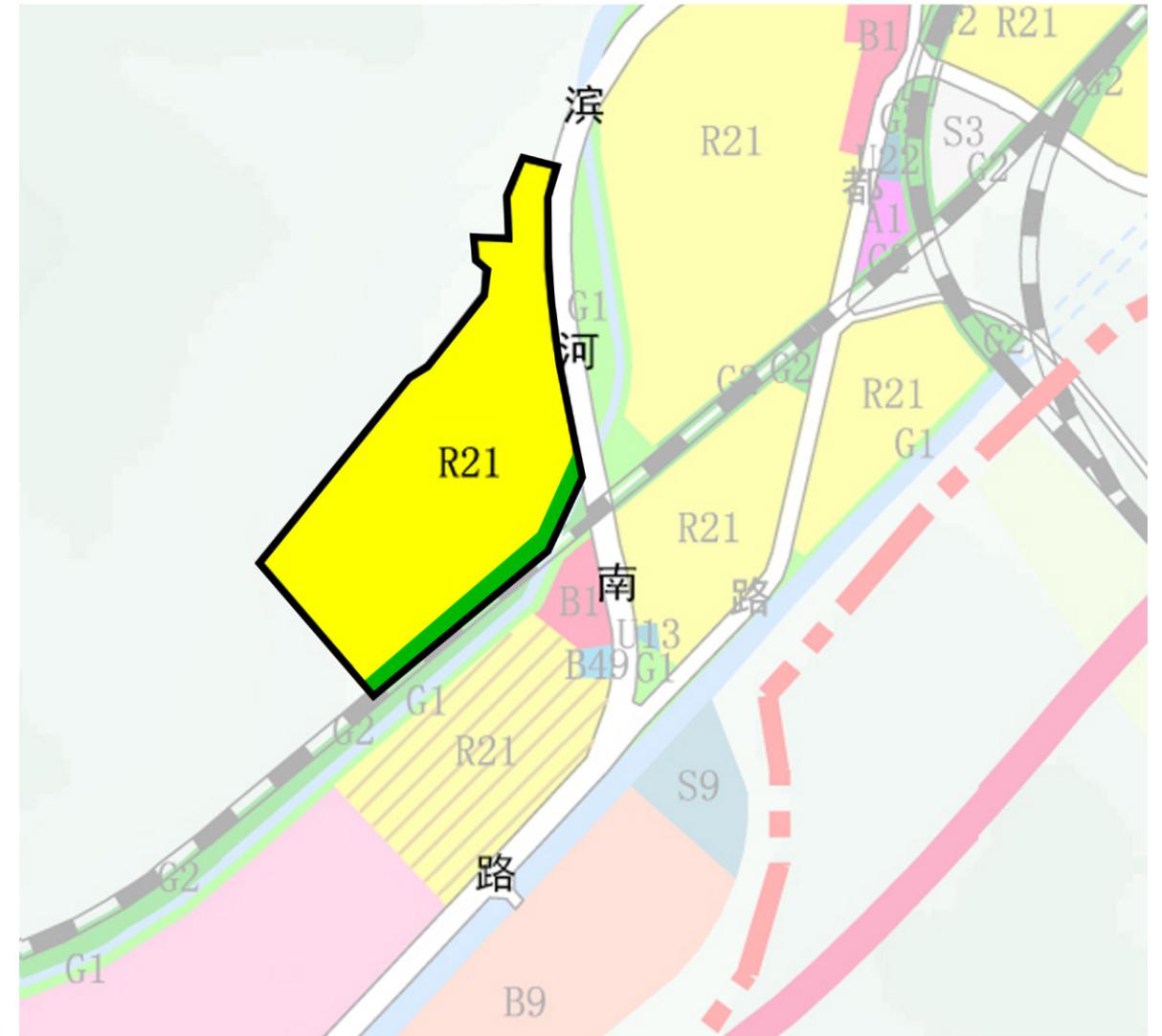


设计单位	晋城市规划设计研究院	图号	53
组织编制单位	沁水县自然资源局	日期	2020

沁水县中心城区控制性详细规划F16街坊F16-01地块调整方案图



调整前



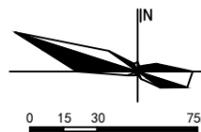
调整后

- | | | |
|----|--|--|
| 图例 | R21 住宅用地 | B1 商业用地 |
| | A1 行政办公用地 | G1 公园绿地 |

沁水县中心城区控制性详细规划 分图图则（调整前）

街坊编号

F16



地块位置示意图

地块控制指标

地块配套设施

城市设计

图例

道路横断面图

设计单位	上海同济城市规划设计研究院	图号	59
组织编制单位	沁水县住房保障和城乡建设管理局	日期	2015.9

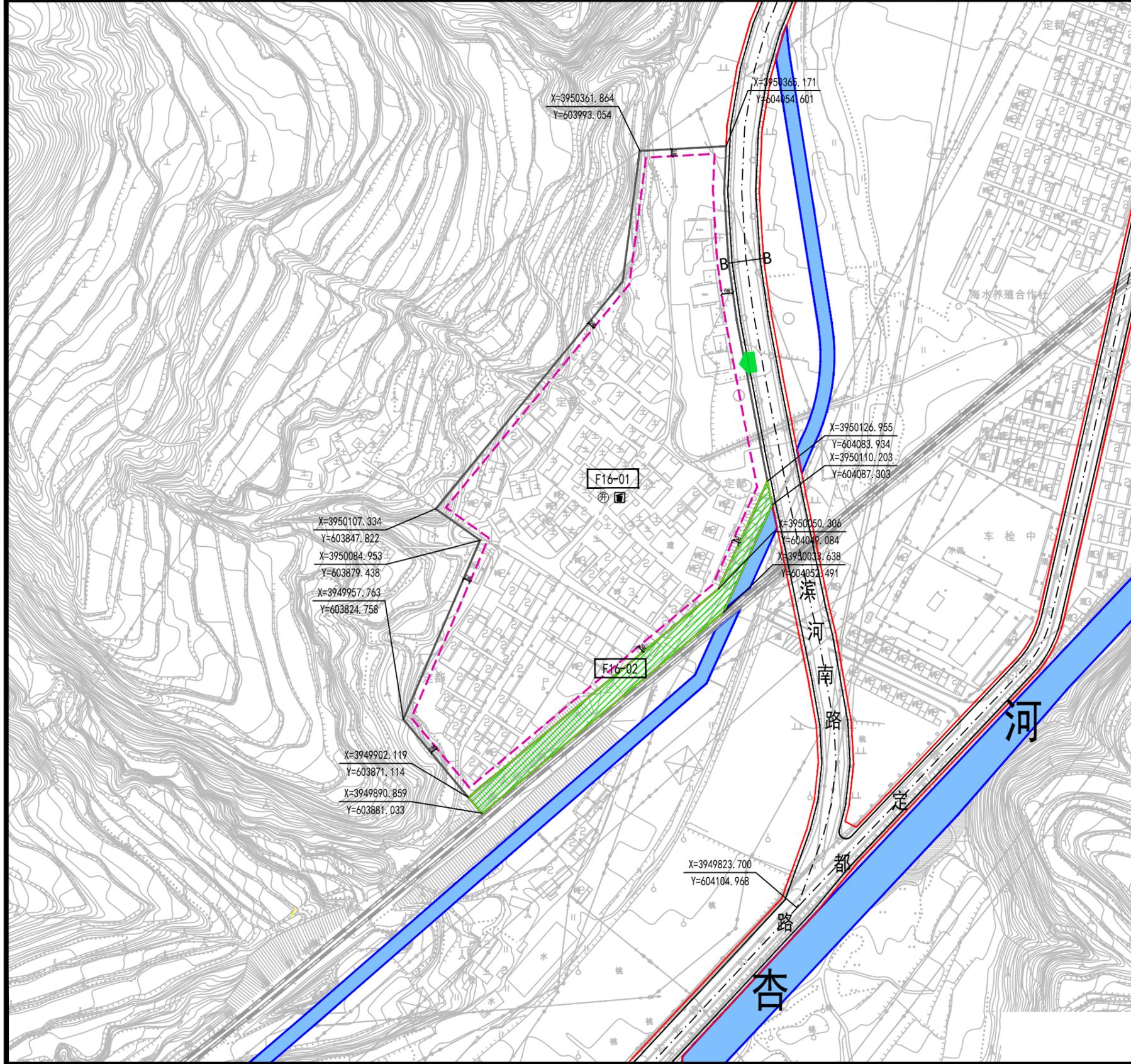
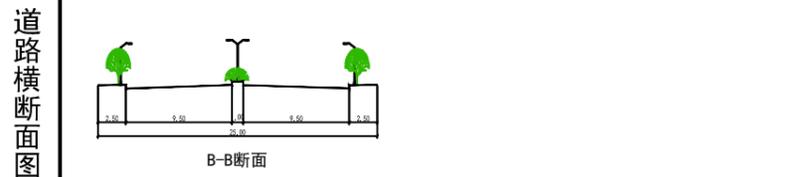
地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	交通出入口	配套设施	备注
F16-01	R21	59768	1.5	30	30	24	E	☉ ☒	
F16-02	G2	4254	—	—	90	—	—	—	

设施类别	项目名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	数量	所处地块	备注
行政管理设施	居委会					
商业设施	菜市场					
教育设施	幼儿园/托儿所					
文化设施	文化活动站					
体育设施	体育活动场					
医疗设施	卫生服务站					
社区服务设施	养老站					
市政公用设施	开闭所		150	1	F16-01	
	垃圾收集点		30	3	F16-01	
	公厕					
地下空间利用	避难点					
	地下商业					

城市设计

F16-01: 住宅用地, 以现代风格建筑为主。

☐ F16-01 地块编码	📍 坐标及规划高程点	📡 电信支局(所)	🏘️ 社区居委会
🛣️ 道路中心线	🌿 城市绿线	🚽 公厕	🎭 文化活动站
🚧 道路红线	🌊 河道蓝线	🗑️ 垃圾转运站	🏃 体育活动场
🛤️ 路缘石线	🟡 城市黄线	🗑️ 垃圾收集点	🏥 卫生服务站
🚧 建筑控制线	🟠 城市紫线	🚒 消防站	🛒 菜市场
📏 地块边界	⚡ 变电站	🚒 避难点	🏠 现状保留地块
🚫 禁止机动车开口路段	🔌 电力开闭所	🎓 中小学	🏠 现状保留建筑
🚗 机动车出入口方位	📡 邮政支局(所)	🏫 幼儿园	🚇 隧道

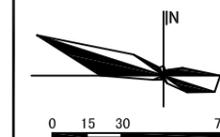


设计
校对
审核
专业负责人
项目负责人
总规划师
项目编号

沁水县中心城区控制性详细规划 分图图则（调整后）

街坊编号

F16



地块位置示意图

地块控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	交通出入口	配套设施	备注
F16-01	R21	69263	2.5	25	30	60	E	居幼文+菜厨开	
F16-02	G2	5095	--	--	90	--	--	--	

地块配套设施

设施类别	项目名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	数量	所处地块	备注
行政管理设施	居委会					
商业设施	菜市场					
教育设施	幼儿园/托儿所					
文化设施	文化活动站					
体育设施	体育活动的					
医疗设施	卫生服务站					
社区服务设施	养老站					
市政公用设施	开闭所		150	1	F16-01	
	垃圾收集点		30	3	F16-01	
	公厕					
地下空间利用	避难点					
	地下商业					
	地下停车					

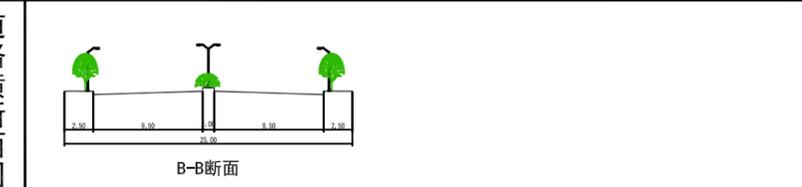
城市设计

F16-01: 住宅用地, 以现代风格建筑为主。

图例

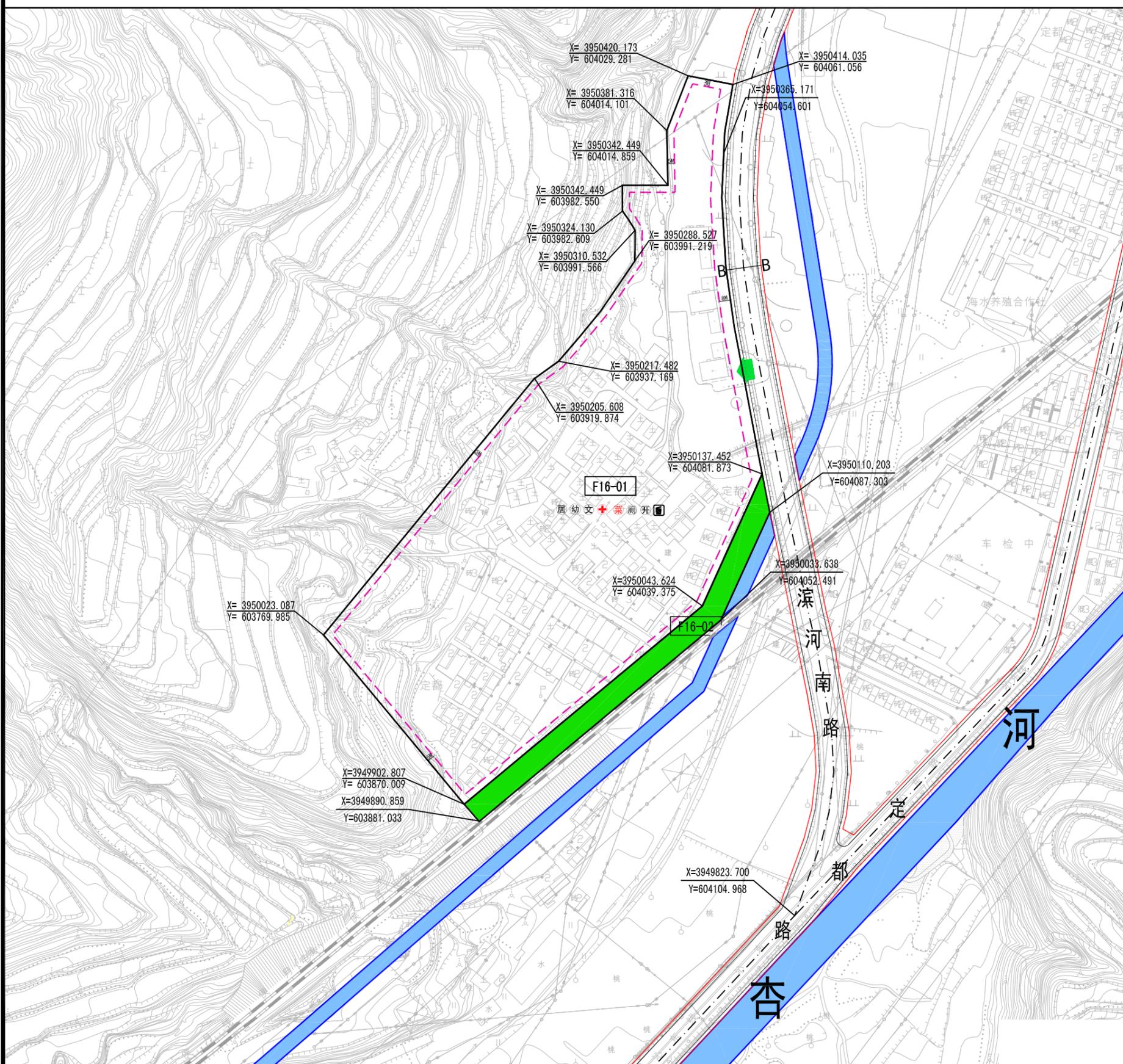
[F16-01] 地块编码	[] 坐标及规划高程点	[] 电信支局(所)	[] 社区居委会
[] 道路中心线	[] 城市绿线	[] 公厕	[] 文化活动站
[] 道路红线	[] 河道蓝线	[] 垃圾转运站	[] 体育活动的
[] 路缘石线	[] 城市黄线	[] 垃圾收集点	[] 卫生服务站
[] 建筑控制线	[] 城市紫线	[] 消防站	[] 菜市场
[] 地块边界	[] 变电站	[] 避难点	[] 现状保留地块
[] 禁止机动车开口路段	[] 电力开闭所	[] 中小学	[] 现状保留建筑
[] 机动车出入口方位	[] 邮政支局(所)	[] 幼儿园	[] 隧道

道路横断面图



设计单位	晋城市规划设计研究院	图号	59
组织编制单位	沁水县自然资源局	日期	2020

设计
校对
审核
专业负责人
项目负责人
总规划师
项目编号



目 录

第一章 背景	1
第二章 控规维护的依据、原则	2
一、控规维护的依据.....	2
二、控规维护的原则.....	2
第三章 控规维护的主要内容	3
一、现行沁水县控制性详细规划概述.....	3
二、本次调整地块分布.....	4
三、D10-11 街区部分地块调整.....	4
四、D13 街区部分地块调整.....	7
第四章 调整方案可行性论证	10
一、D10-11 街区部分地块调整.....	10
二、D13 街区部分地块调整.....	11
三、调整方案的可行性分析.....	12
四、结论	13
第五章 规划实施建议	14

附图：

- 1、沁水县中心城区控制性详细规划土地利用规划图
- 2、各地块调整方案图
- 3、各地块调整前后图则

附件：

- 1、《山西省沁水县人民政府常务会纪要第（57）次》（2019年12月24日）

第一章 背景

近年来，沁水县委县政府高度重视城市规划编制工作，先后编制完成了县城总体规划、中心城区控制性详细规划。在规划指引下，先后实施了梅园、城隍庙及周边棚户区改造等改善生活品质的民生工程。

随着沁水经济的不断发展，结合人民群众对美好生活的诉求，一批基础设施、公共服务设施项目急需建设，以及县城规划区范围内部分老旧社区需要进行城中村及棚户区改造，在实施过程中发现现行控规存在不能满足规划建设要求的情况。

为此，我院受沁水县自然资源局委托，依据相关法律法规的规定，特编制《2020年沁水县中心城区控制性详细规划维护报告》，对项目涉及的控规地块进行调整。

第二章 控规维护的依据、原则

一、控规维护的依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2008)
- (2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(住建部令第7号)
- (3) 《城市规划编制办法》(2006)
- (4) 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
- (5) 《沁水县城总体规划(2011-2030)》
- (6) 《沁水县中心城区控制性详细规划》
- (7) 其它相关法律、法规与技术、标准

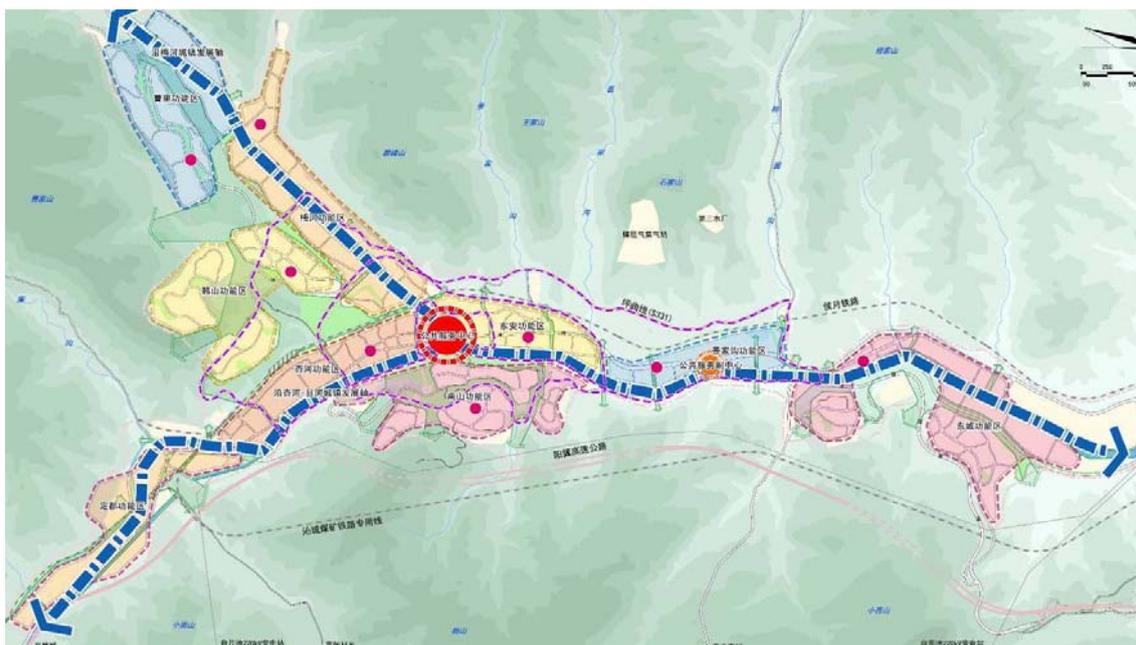
二、控规维护的原则

- 1、实事求是，因地制宜，统筹全局，近远结合，促进发展的原则。
- 2、集约节约利用土地、用地布局更为合理的原则。
- 3、维护公共利益，保障城市基础设施、公共服务设施用地的原则。

第三章 控规维护的主要内容

一、现行沁水县控制性详细规划概述

现行《沁水县中心城区控制性详细规划》2015年由上海同济城市规划设计研究院编制完成，是沁水县城乡规划主管部门对该区规划与管理的依据。在规划指引下，沁水县近年来先后实施了全民健身中心、行政审批中心综合展览馆等一批标志性建筑和梅园、城隍庙及周边棚户区改造等改善生活品质的民生工程，城市布局更加合理，城市品质进一步提升。



沁水县中心城区规划形成“双轴双心、三环多廊九片区”的总体规划布局结构。其中：

- “双轴”：指依托杏河-县河和梅河延展形成的复合型城镇发展轴；
- “双心”：指老城区公共服务中心和新城区的公共服务副中心；
- “三环”：指串联核心区各功能片区的三条交通环路；

“多廊”：指依托河道、主要道路和带状绿地形成的生态廊道；

“九片区”：指包括杏河、东安、景家沟、曹里、韩山、梅河、定都、南山、东城等九大功能片区。

二、本次调整地块分布

本次控规调整主要涉及梅河功能区的2个街区地块(D10-11街区、D13街区)，具体位置如下图所示：



三、D10-11 街区部分地块调整

1、拟调整地块现状及规划情况

拟调整地块位于坪曲线与西坡路交叉口东南角、现状梅河和北坛路东北新建侧，现状除少量临时建筑外，其余均为空地，用地北侧为五栋住宅楼和一所幼儿园为沁水县易地扶贫搬迁项目。拟调整地块位于沁水县控规的梅河功能区，控规规划为梅河河道用地。



地块现状图 ↑

2、调整的必要性

(1) 梅河河道改线

2015 版沁水县控规规划梅河河道与现状已建成的梅河河道用地不符，本次调整依据现状梅河河道竣工图和梅苑社区用地勘测定界图，对街区内的河道用地重新划分，划分为两部分：一是梅园社区的建设用地，二是河道用地。

(2) 道路调整

经调研，坪曲线、北坛路均已规划建成，本次调整依据新建坪曲线和北坛路，对街区内涉及地块的用地界线进行调整。

3、调整方案

依据已建的梅河河道、坪曲线、北坛路和土地部门勘定的用地权属，将街区内的地块进行重新梳理划分，将原控规河道用地界线进行调整，划分为河道和居住用地。依据现状已建坪曲线和北坛路，对涉及到的D10、D11街区的用地界线进行调整。



调整方案图↑

具体调整方案如下表 1:

表 1 D10-11 街区拟调整地块规划指标

	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
调整前	D10-01	居住	6.53	≤2.0	≤25	≥30	36
	D11-01	居住	3.51	≤3.0	≤30	≥30	75
	D11-02	社会福利	0.53	≤2.0	≤40	≥20	24
调整后	D10-01	居住	6.80	≤2.0	≤25	≥30	36
	D10-02	居住	1.03	≤2.0	≤25	≥30	36
	D11-01	居住	2.69	≤3.0	≤30	≥30	75
	D11-02	社会福利	0.53	≤2.0	≤40	≥20	24

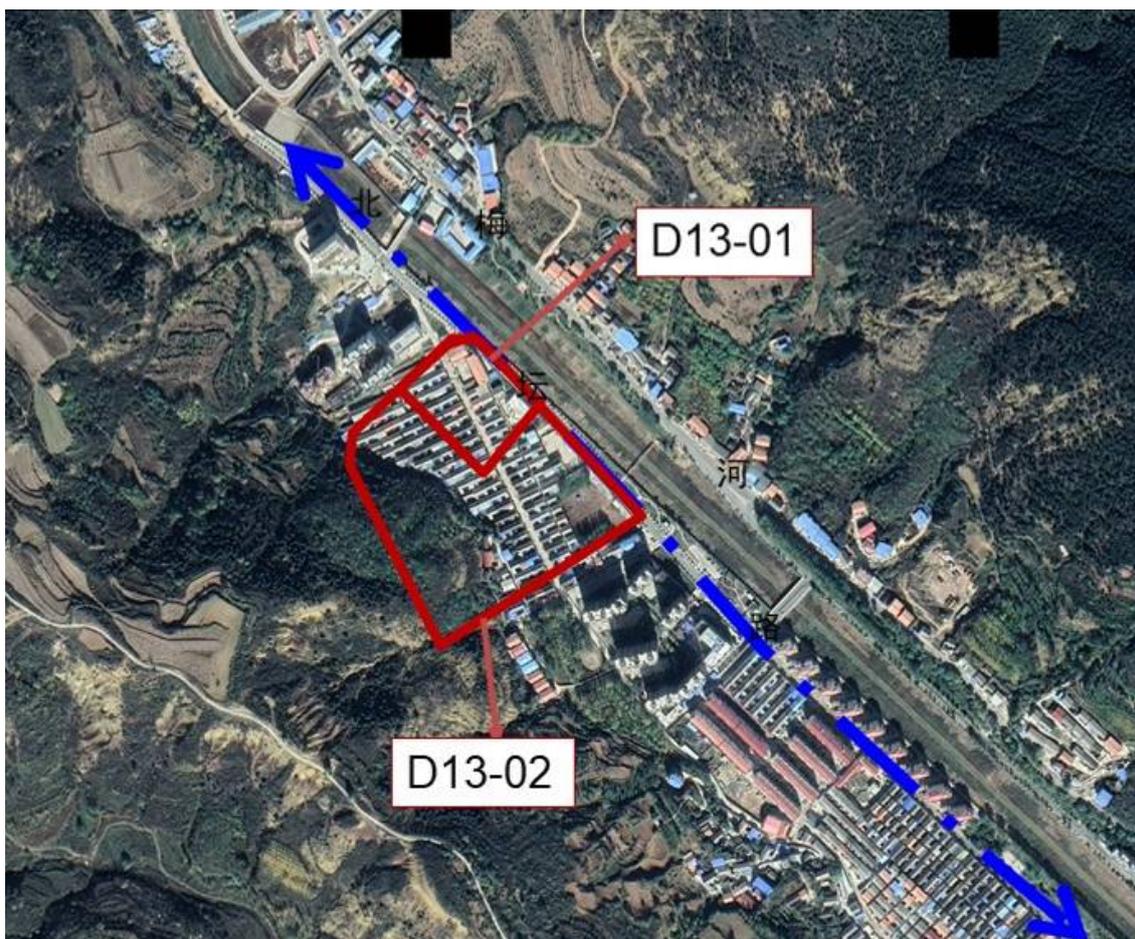
四、D13 街区部分地块调整

1、拟调整地块现状及规划情况

拟调整地块位于北坛路、梅河西南方向，地块北侧为新建的梅苑社区住宅楼、南侧为新建的金谷园小区，现状除去一片空地，其余均为梅苑社区居民用地，为控规的 D13 街区 D13-01、D13-02 地块，其中：D13-01 地块用地面积约 0.62 公顷，用地性质为商业用地，控规指标：容积率 3.0，建筑密度 50%，绿地率 25%；D13-02 地块用地面积约 2.27 公顷，用地性质为居住用地，控规指标：容积率 2.0，建筑密度 25%，绿地率 30%。



现状照片 ↑



拟调整地块现状图↑

2、调整的必要性

(1) 2019年晋城市全市创建国家卫生城镇现场会在沁水县召开，会议提出国家卫生城镇是评价和反映一个城镇整体发展水平和文明程度的综合性标志，是优化城市管理服务、改善城乡环境面貌、提高居民卫生健康水平的重要抓手。

沁水县政府以“创卫”为契机，紧扣薄弱环节，加快补齐短板。基础设施方面，加快县城农贸市场和便民市场标准化建设，确保达到国家规范要求，确保“国家卫生县城”如期创建成功。

(2) 依据沁水县创建国家卫生县城领导小组关于印发《沁水县2019年创建国家卫生县城工程项目销号清单》的通知中第二项：建设硬件

设施达标的农贸市场，梅苑市场项目选址于金谷园西侧。用地在控规中跨了两个地块（D13-01、D13-02 地块），为了保证项目的顺利落地，需要调整用地的界线和用地性质。

3、调整方案

D13-01 地块拟调整至 D13-02 地块空地，用地性质不变，指标根据规划需要确定，调整后控规指标：容积率 1.0，建筑密度 30%，绿地率 25%，建筑限高 15m，拟规划为梅苑农贸市场。



图 1 拟调整地块调整方案图 ↑

D13-02 地块仅对用地界线进行相应调整，调整后指标不变。

具体调整方案如下表 2：

表 2 D13 街区拟调整地块规划指标

	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
调整前	D13-01	商业	0.62	≤3.0	≤50	≥25	36
	D13-02	居住	2.27	≤2.0	≤25	≥30	36
调整后	D13-01	商业	0.60	≤1.0	≤30	≥25	15
	D13-02	居住	2.29	≤2.0	≤25	≥30	36

第四章 调整方案可行性论证

一、D10-11 街区部分地块调整

1、用地结构分析

调整前后 D10-11 街区用地变化如下表所示：

名称	面积（公顷）		调整幅度	备注
	调整前	调整后		
居住用地	10.04	10.63	+0.59	
社会福利	0.53	0.46	-0.07	

调整后居住用地增加了 0.59 公顷、社会福利用地减少了 0.07 公顷，主要是根据调整后的道路和河道进行用地调整，对街区内的用地结构无影响。

2、公共服务设施影响分析

（1）居住人口

本次调整居住用地增加约 0.59 公顷，增加居住建筑面积约 4822 平方米，调整后增加居住人口约 128 人、中学生人数增加 5 人、小学生人数增加 10 人、幼儿园人数增加 5 人。

（2）公共服务设施影响论证

①教育设施

通过对现状教育设施调研，结合沁水县教育主管部门提供《沁水县 2019 年中小学校（园）招生工作实施方案》，经过分析论证，D10-11 街区小学属于县实验小学、中学属于示范初中服务范围内，可满足调

调整后增加的中小學生入学，地块北侧移民楼项目规划幼儿园可满足调整后幼儿入学问题。

②社区服务设施

拟调整地块应根据人口规模配套物业、活动场地（儿童、老年人）、室外健身器械、便利店等相应的便民服务设施，方便居民日常生活使用需求。

③医疗卫生设施

拟调整地块沿北坛路西側现状已建县城中心敬老院、残疾人康复中心，规划有老年人专科医院，另南侧梅苑社区内有梅园社区卫生所、沿北坛路向南约 2000 米即为沁水县人民医院，可满足该区域居民医疗卫生需求。

3、道路交通影响分析

本次调整方案，增加户数约 40 户，对地块交通影响不大，规划应根据调整后的户数配建相应规模的停车场（库），包括机动车和非机动车停车场（库），满足调整后地块停车需求。

4、市政设施分析

经过测算，调整前后街区市政设施需求基本不变，现状北坛路市政配套管网能够满足本次地块调整后的需求。

二、D13 街区部分地块调整

1、用地结构分析

调整前后 D10-11 街区用地变化如下表所示：

名称	面积（公顷）		调整幅度	备注
	调整前	调整后		
居住用地	2.27	2.29	+0.02	
商业	0.62	0.60	-0.02	

调整后居住用地增加了 0.02 公顷、商业用地减少了 0.02 公顷，主要是根据市场选址，对商业用地位置进行了调整，对街区内的用地结构无影响。

2、公共服务设施影响分析

本次调整未涉及对公共服务设施的影响。

3、道路交通影响分析

本次调整方案商业用地容积率由 3.0 调整至 0.5，总建筑面积减少约 1.5 万平方米，周边道路的影响有所下降。

4、市政设施分析

经过测算，调整前后街区总建筑量略有下降，对市政设施需求降低。

三、调整方案的可行性分析

经济效益：通过调整地块指标，盘活存量土地，提高土地收益，产生较大的经济效益。

社会效益：本次调整方案，着力解决公共项目选址、棚户区改造的实际困难，调整后将项目落地、加快棚户区改造步伐，从根本上改善居民居住条件，同时提升城市形象，具有极大的社会效益。

环境效益：通过推进棚户区改造，改善居民生活的居住环境，同

时提高沿城市道路两侧的环境品质，产生较大的环境效益。

因此，本控规调整方案具有较大的综合效益。

四、结论

通过对调整地块进行模拟方案分析，地块指标调整的可行性和必要性，以及城市发展等方面研究，本报告认为对拟调整地块从城市建设发展的需求上是必要的，从建设规模指标上是合理的，从经济开发上是有利的。因此，本调整方案基本可行。

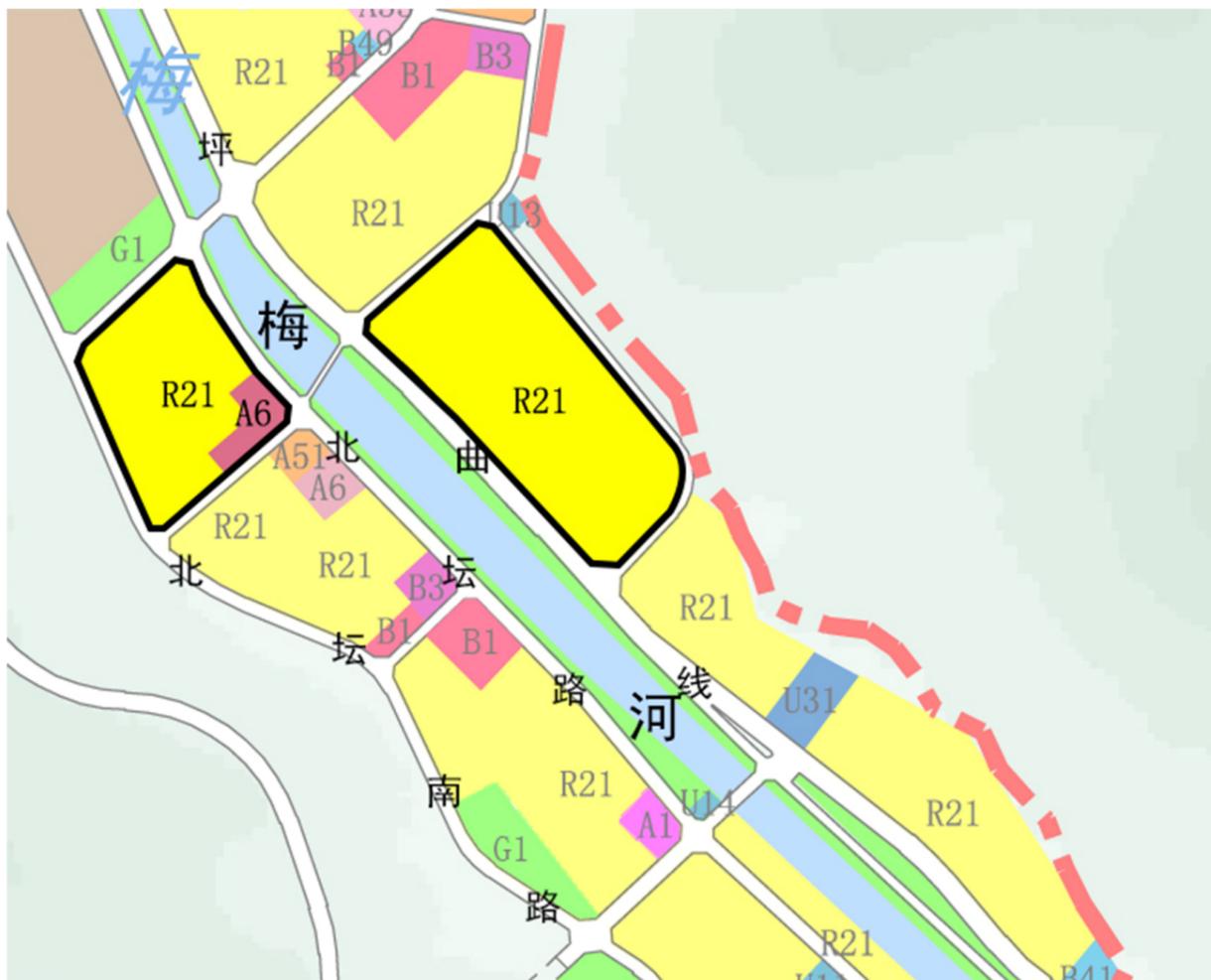
第五章 规划实施建议

1、本次控规调整后，有关建设单位要依据控规要求，落实配套公共服务设施，特别是居住区需配套的教育、医疗等公共设施应同步建设实施；

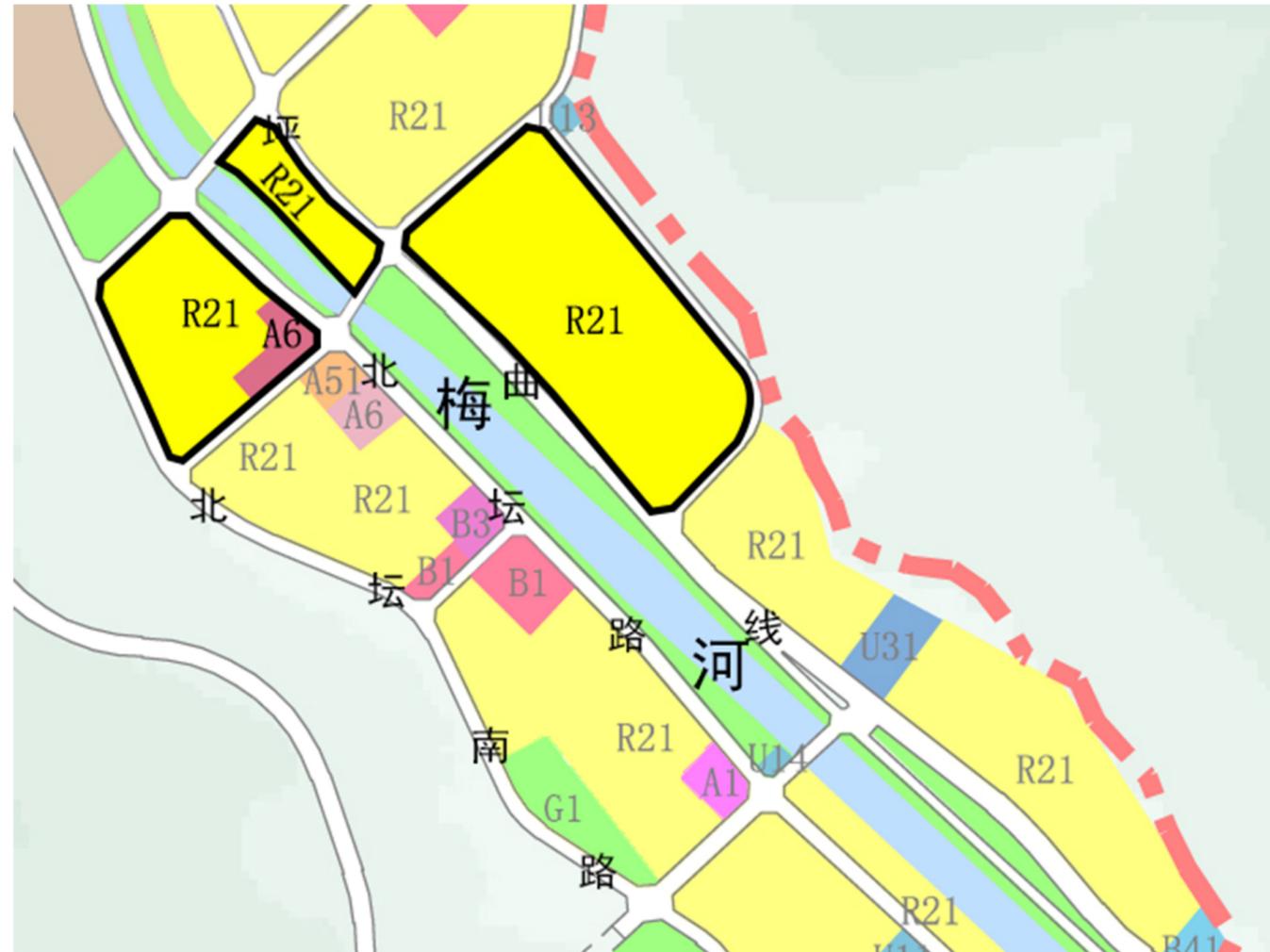
2、本次控规调整内容应及时与在编的新版城市国土空间规划进行对接，确保控规维护用地与新版城市国土空间规划用地布局一致；

3、重点对沿城市道路两侧建筑立面进行设计和沿街天际线的塑造，沿街建筑应与周边建筑组团共同组成错落有致、节奏鲜明的空间序列。

沁水县中心城区控制性详细规划D09-D12街坊调整方案图



调整前



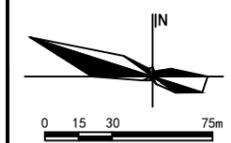
调整后

图例

R21	住宅用地	B41	加油加气站用地	G1	公园绿地
R22	服务设施用地	M1	一类工业用地	G2	防护绿地
A51	医院用地	U13	供燃气用地		
B1	商业用地	U14	供热用地		

沁水县中心城区控制性详细规划 分图图则(调整前)

街坊编号
D09-D12



地块位置示意图

地块控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	交通出入口	配建设施	备注
D09-01	U13	959	1.2	40	20	10	—	—	
D10-01	R21	65288	2.0	25	30	36	N, W, S	☉ ☒	
D11-01	R21	35075	3.0	30	30	75	W, E	—	
D11-02	A6	5334	2.0	40	20	24	S	—	中心敬老院
D12-01	R21	14373	3.0	30	30	72	N, W	—	
D12-02	A51	2542	2.0	35	20	60	—	—	人民医院分院
D12-03	A6	3590	1.5	40	25	60	—	—	
D12-04	R21	19679	2.0	25	30	36	W, E	☒	
D12-05	B31	3300	2.0	40	20	36	—	—	
D12-06	B1	1999	3.0	50	25	36	—	☉ ☒	

地块配套设施

设施类别	项目名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	数量	所处地块	备注
行政管理设施	居委会					
商业设施	菜市场					
教育设施	幼儿园/托儿所					
文化设施	文化活动站					
体育设施	体育体育场					
医疗设施	卫生服务站					
社区服务设施	养老站					
市政公用设施	开闭所		150	1	D10-01	
	垃圾收集点		30	2	D10-01 D12-04	
	公厕					
地下空间利用	避难点					
	地下商业					

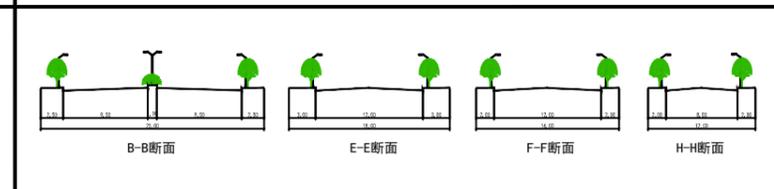
城市设计

D10-01、D11-01、D12-01、D12-04：住宅用地，建议以现代风格建筑为主。
D11-02、D12-03：养老院用地，应符合国家相关规范标准，为使用者营造宜人温馨的氛围。

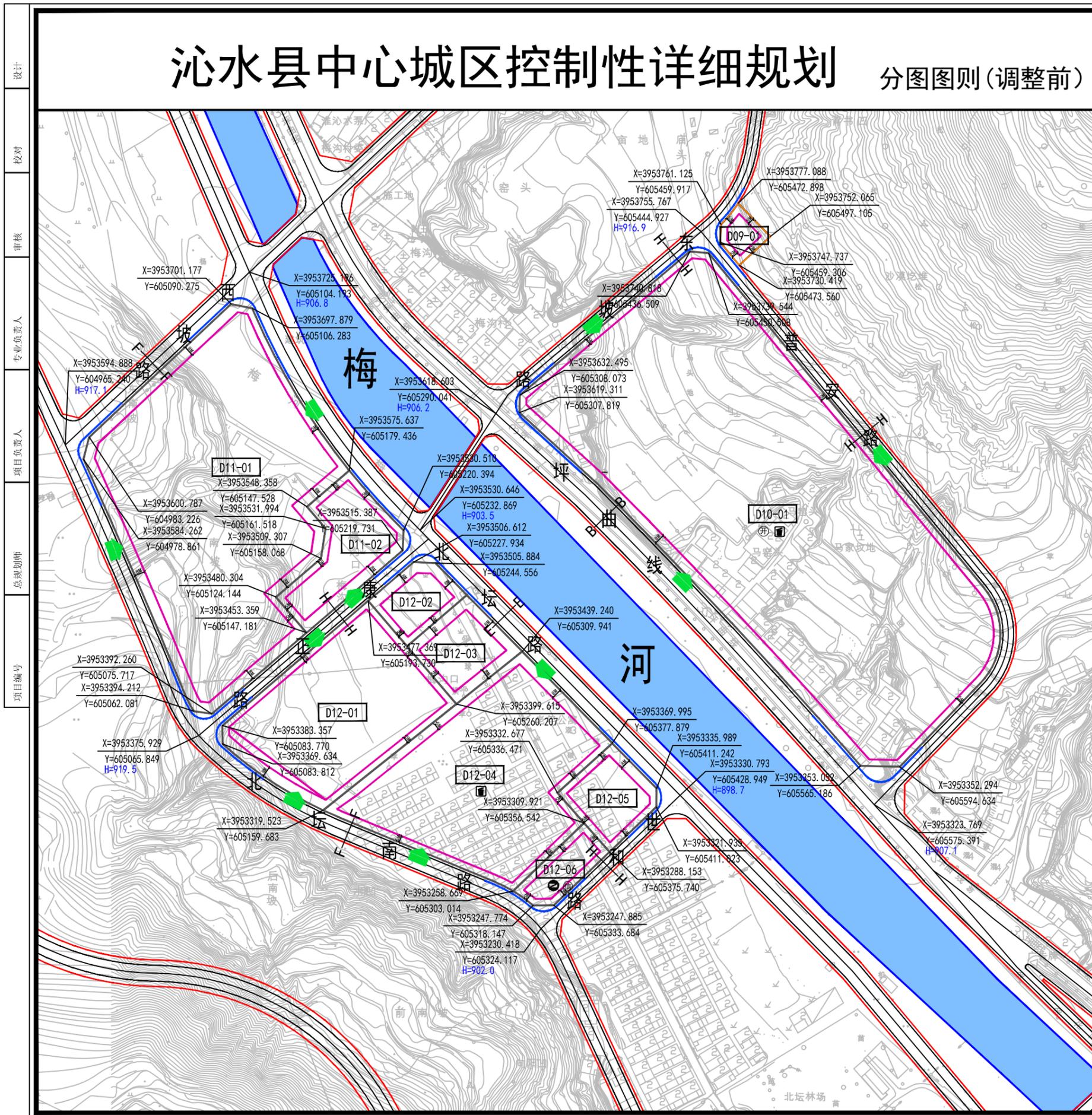
图例

☐ F04-01 地块编码	📍 坐标及规划高程点	📡 电信支局(所)	🏘️ 社区居委会
📍 道路中心线	🌳 城市绿线	🚮 公厕	🎭 文化活动站
📍 道路红线	🌊 河道蓝线	🗑️ 垃圾转运站	🏊 体育体育场
📍 路缘石线	🟡 城市黄线	🗑️ 垃圾收集点	🏥 卫生服务站
📍 建筑控制线	🟠 城市紫线	🚒 消防站	🛒 菜市场
📍 地块边界	⚡ 变电站	🚒 避难所	🏠 现状保留地块
📍 禁止机动车开口路段	🔌 电力开闭所	🎓 中小学	🏠 现状保留建筑
📍 机动车出入口方位	📡 邮政支局(所)	🎓 幼儿园	🚇 隧道

道路横断面图



设计单位	上海同济城市规划设计研究院	图号	27
组织编制单位	沁水县住房保障和城乡建设管理局	日期	2015.9



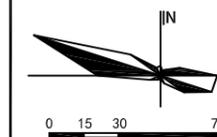
设计
校对
审核
专业负责人
项目负责人
总规划师
项目编号

沁水县中心城区控制性详细规划

分图图则(调整后)

D09-D12

地块位置示意图



设计

校对

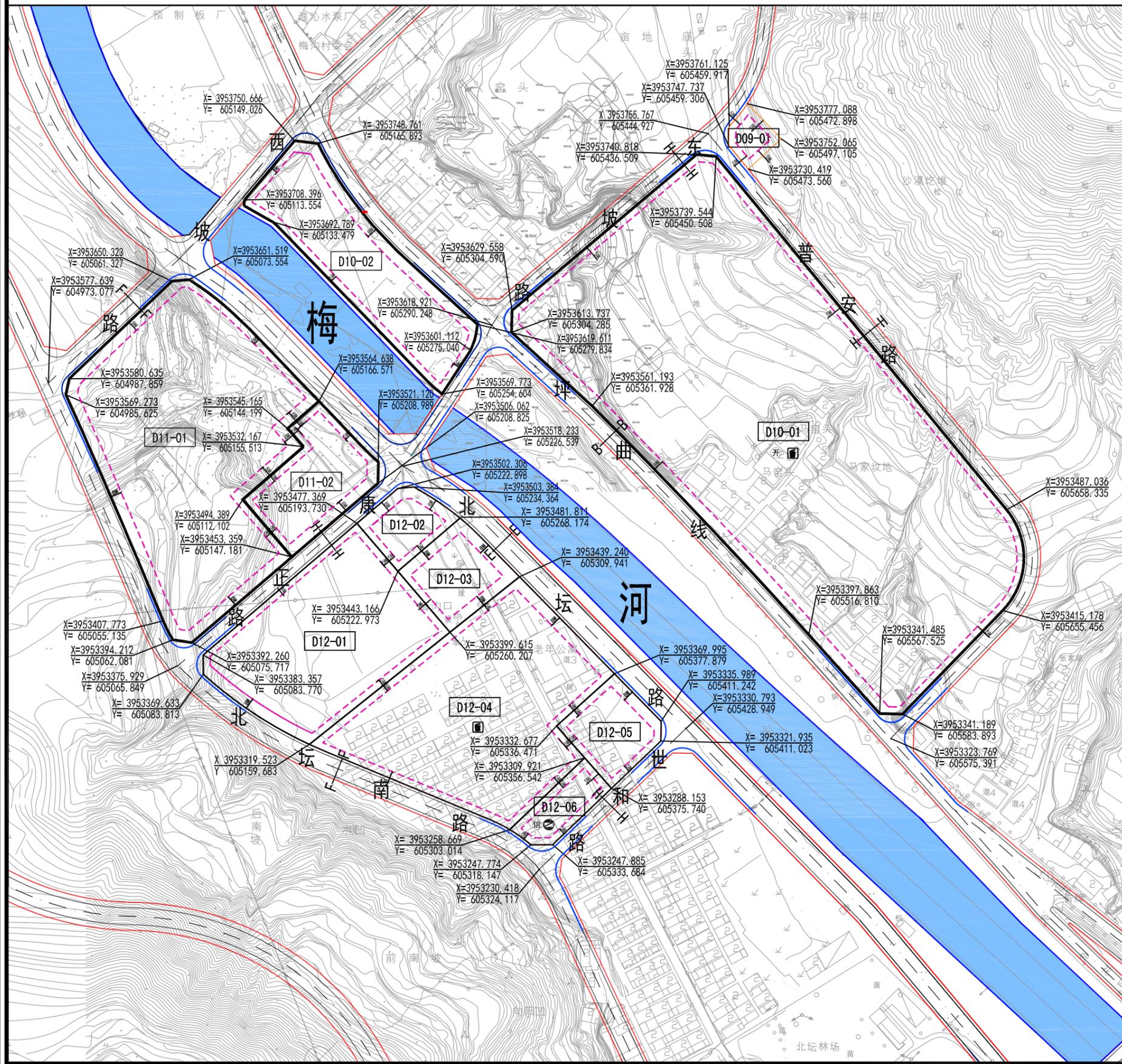
审核

专业负责人

项目负责人

总规划师

项目编号



地块控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	交通出入口	配套设施	备注
D09-01	U13	959	1.2	40	20	10	—	—	
D10-01	R21	68022	2.0	25	30	36	N, W, S	开	
D10-02	R21	10306	2.0	25	30	36	N, E	—	
D11-01	R21	26951	3.0	30	30	75	N, S	—	
D11-02	A6	5334	2.0	40	20	24	N, E	—	中心敬老院
D12-01	R21	14373	3.0	30	30	72	N, W	—	
D12-02	A51	2350	2.0	35	20	60	—	—	人民医院分院
D12-03	A6	3584	1.5	40	25	60	—	—	
D12-04	R21	19679	2.0	25	30	36	W, E	开	
D12-05	B31	3300	2.0	40	20	36	—	—	
D12-06	B1	1999	3.0	50	25	36	—	开	

地块配套设施

设施类别	项目名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	数量	所处地块	备注
行政管理设施	居委会					
商业设施	菜市场					
教育设施	幼儿园/托儿所					
文化设施	文化活动站					
体育设施	体育活动现场					
医疗设施	卫生服务站					
社区服务设施	养老站					
市政公用设施	开闭所		150	1	D10-01	
	垃圾收集点		30	2	D10-01 D12-04	
	公厕					
地下空间利用	避难点					
	地下商业					

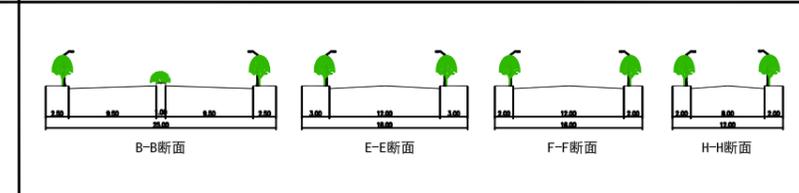
城市设计

D10-01、D11-01、D12-01、D12-04：住宅用地，建议以现代风格建筑为主。
D11-02、D12-03：养老院用地，应符合国家相关规范标准，为使用者塑造宜人温馨的氛围。

图例

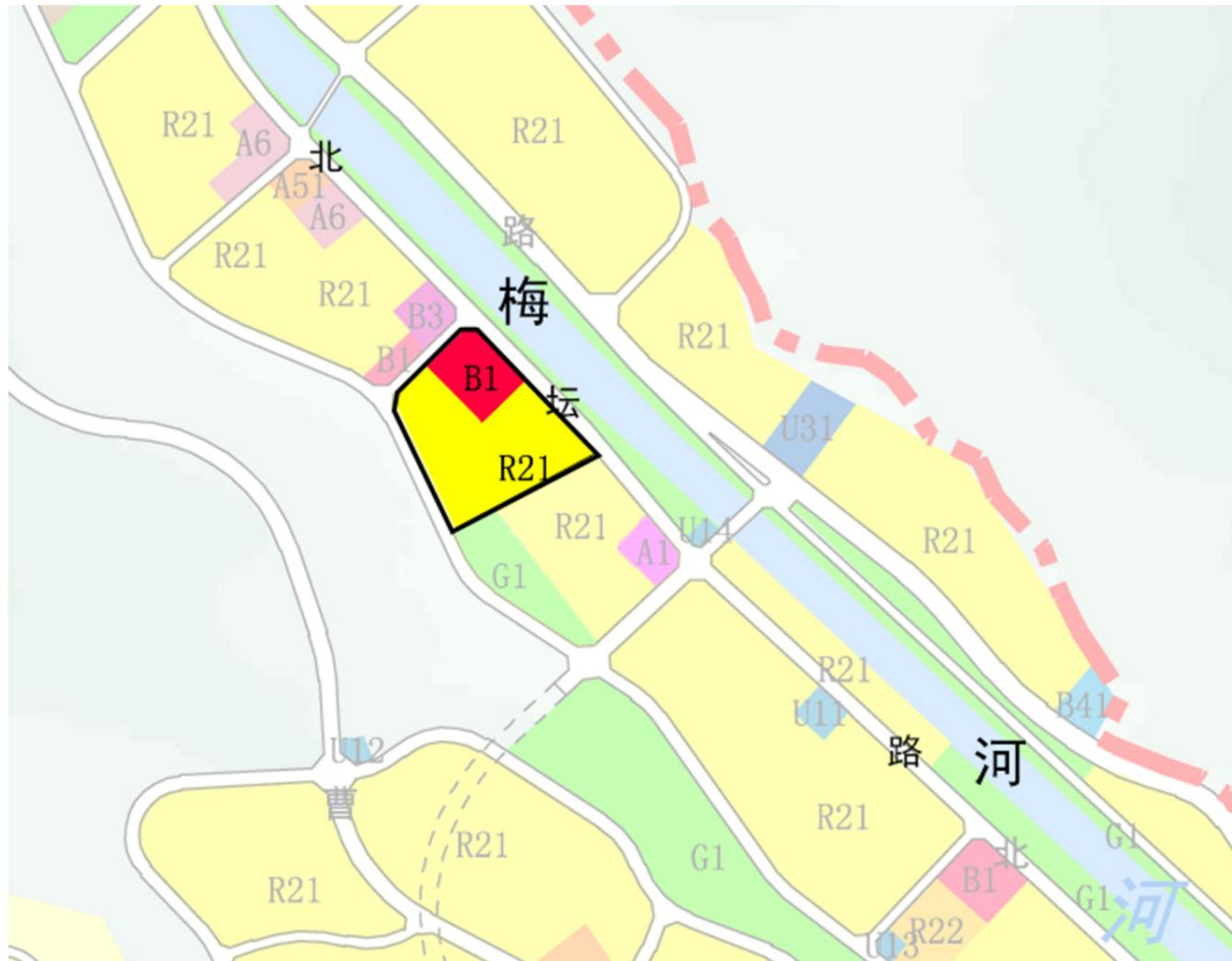
[D10-01] 地块编码	坐标及规划高程点	电信支局(所)	社区居委会
道路中心线	城市绿线	公厕	文化活动站
道路红线	河道蓝线	垃圾转运站	体育活动现场
路缘石线	城市黄线	垃圾收集点	卫生服务站
建筑控制线	城市紫线	消防站	菜市场
地块边界	变电站	避难点	现状保留地块
禁止机动车开口路段	电力开闭所	中小学	现状保留建筑
机动车出入口方位	邮政支局(所)	幼儿园	隧道

道路横断面图



设计单位	晋城市规划设计研究院	图号	27
组织编制单位	沁水县自然资源局	日期	2020

沁水县中心城区控制性详细规划D13街坊调整方案图



调整前



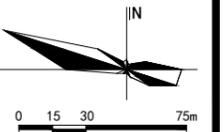
调整后

- | | | |
|----|--|--|
| 图例 | R21 住宅用地 | B1 商业用地 |
| | A1 行政办公用地 | G1 公园绿地 |

沁水县中心城区控制性详细规划 分图图则（调整前）

街坊编号

D13



地块位置示意图

地块控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	交通出入口	配套设施	备注
D13-01	B1	6191	3.0	50	25	36	—	☀️ 🏠 🗑️	
D13-02	R21	22727	2.0	25	30	36	W、E	🏠 🗑️ 🚶	
D13-03	G1	9186	0.1	5	75	9	—	—	保留
D13-04	R21	20834	—	—	—	—	—	—	保留
D13-05	A1	3176	—	—	—	—	—	—	保留
D13-06	U14	638	1.2	50	15	10	—	—	锅炉房

地块配套设施

设施类别	项目名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	数量	所处地块	备注
行政管理设施	居委会		150	1	D13-02	
商业设施	菜市场		1000	1	D13-01	
教育设施	幼儿园/托儿所					
文化设施	文化活动站		500	1	D13-02	
体育设施	体育活动场					
医疗设施	卫生服务站		200	1	D13-01	
社区服务设施	养老站					
市政公用设施	开闭所		150	1	D13-02	
	垃圾收集点		30	1	D13-02	
	公厕		50	1	D13-01	
地下空间利用	避难点					
	地下商业					
	地下停车					

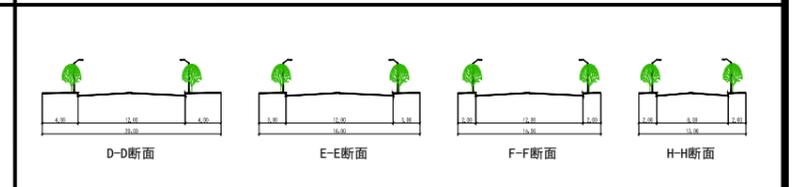
城市设计

D13-02: 住宅用地, 建议以现代风格建筑为主。

图例

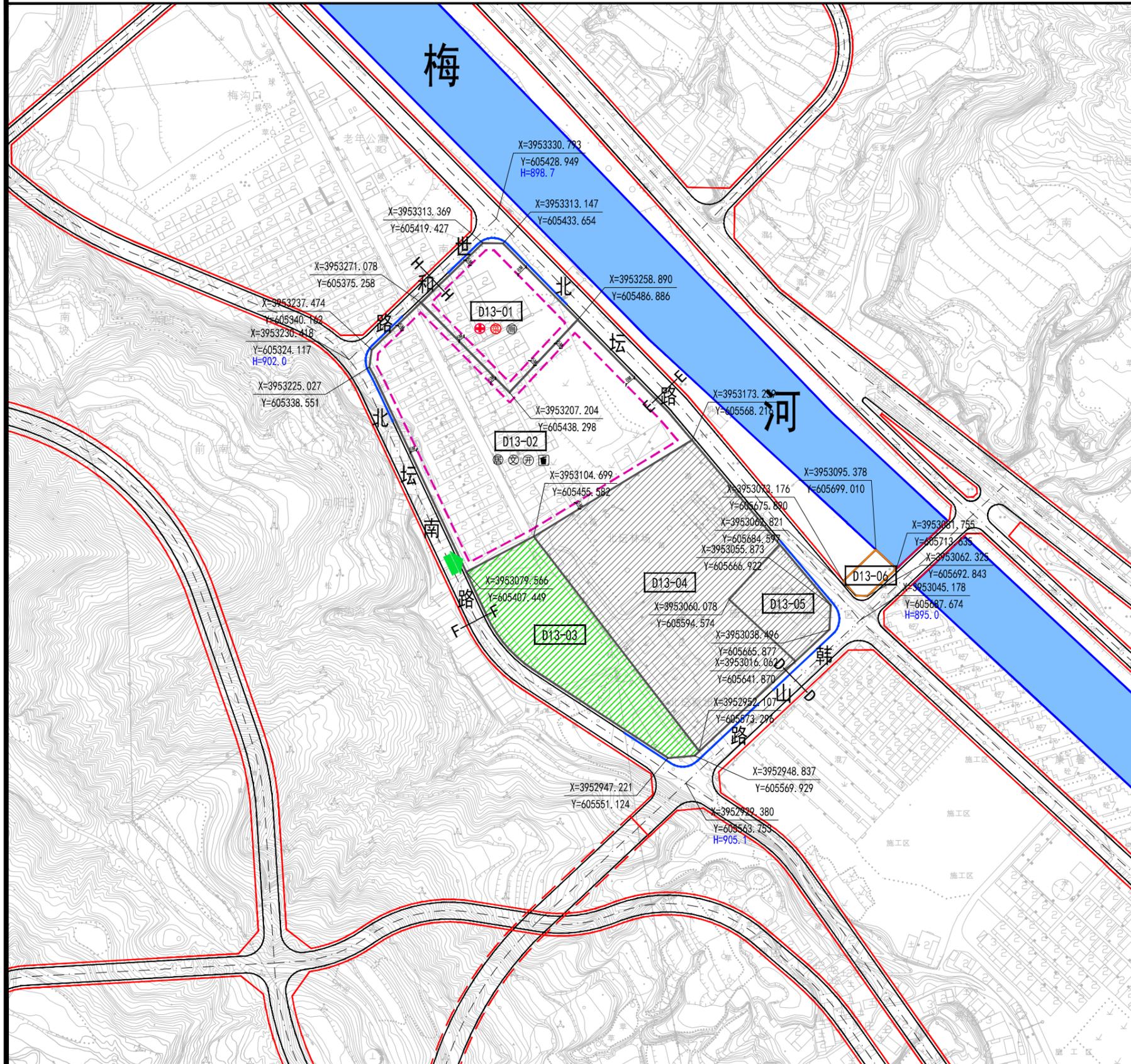
PO4-01 地块编码	坐标及规划高程点	☎️ 电信支局 (所)	🏠 社区居委会
道路中心线	城市绿线	🏢 公厕	🎭 文化活动站
道路红线	河道蓝线	🗑️ 垃圾转运站	🏊 体育活动场
路缘石线	城市黄线	🗑️ 垃圾收集点	🏥 卫生服务站
建筑控制线	城市紫线	🚒 消防站	🏪 菜市场
地块边界	变电站	🚰 避难点	🏠 现状保留地块
禁止机动车开口路段	电力开闭所	🎓 中小学	🏠 现状保留建筑
机动车出入口方位	邮政支局 (所)	🎓 幼儿园	🚇 隧道

道路横断面图



设计单位	上海同济城市规划设计研究院	图号	28
组织编制单位	沁水县住房保障和城乡建设管理局	日期	2014.06

设计
校对
审核
专业负责人
项目负责人
总规划师
项目编号



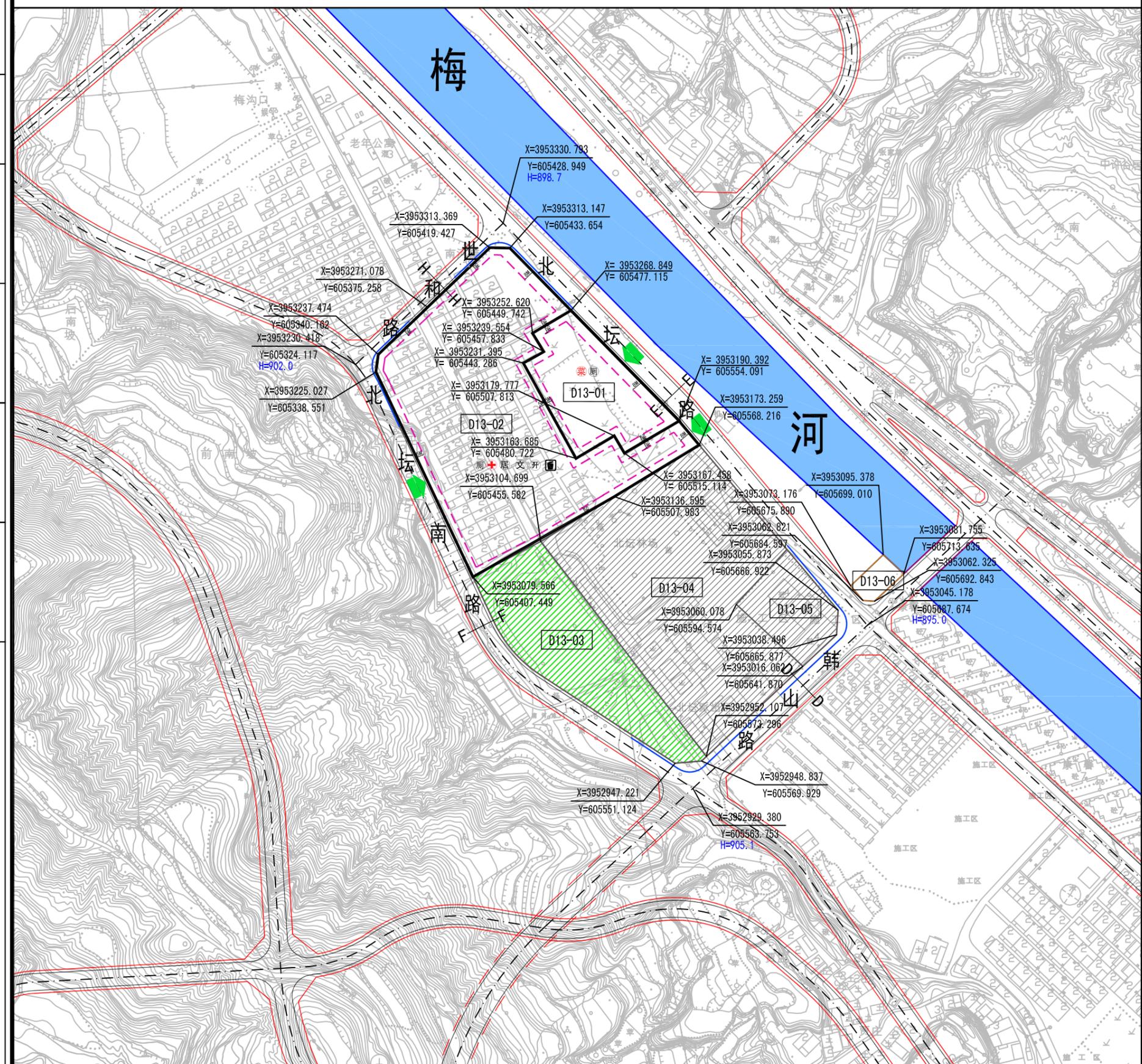
沁水县中心城区控制性详细规划 分图图则（调整后）

街坊编号

D13



设计
校对
审核
专业负责人
项目负责人
总规划师
项目编号



地块位置示意图

地块控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	交通出入口	配套设施	备注
D13-01	B1	5958	1.0	30	25	15	—	公厕	
D13-02	R21	22960	2.0	25	30	36	W、E	+ 居文开	
D13-03	G1	9186	0.1	5	75	9	—	—	保留
D13-04	R21	20834	—	—	—	—	—	—	保留
D13-05	A1	3176	—	—	—	—	—	—	保留
D13-06	U14	638	1.2	50	15	10	—	—	锅炉房

地块配套设施

设施类别	项目名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	数量	所处地块	备注
行政管理设施	居委会		150	1	D13-02	
商业设施	菜市场		1000	1	D13-01	
教育设施	幼儿园/托儿所					
文化设施	文化活动站		500	1	D13-02	
体育设施	体育体育场					
医疗设施	卫生服务站		200	1	D13-01	
社区服务设施	养老站					
市政公用设施	垃圾收集点		30	1	D13-02	
	公厕		50	1	D13-01	
	避难点					
地下空间利用	地下商业					
	地下停车					

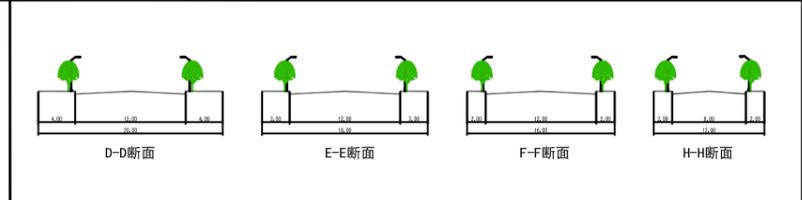
城市设计

D13-02: 住宅用地, 建议以现代风格建筑为主。

图例

[D13-01] 地块编码	[] 坐标及规划高程点	[] 电信支局(所)	[] 社区居委会
[] 道路中心线	[] 城市绿线	[] 公厕	[] 文化活动站
[] 道路红线	[] 河道蓝线	[] 垃圾转运站	[] 体育体育场
[] 路缘石线	[] 城市黄线	[] 垃圾收集点	[] 卫生服务站
[] 建筑控制线	[] 城市紫线	[] 消防站	[] 菜市场
[] 地块边界	[] 变电站	[] 避难点	[] 现状保留地块
[] 禁止机动车开口路段	[] 电力开闭所	[] 中小学	[] 现状保留建筑
[] 机动车出入口方位	[] 邮政支局(所)	[] 幼儿园	[] 隧道

道路横断面图



设计单位	晋城市规划设计研究院	图号	28
组织编制单位	沁水县自然资源局	日期	2020

目 录

第一章 背景	1
第二章 控规维护的依据、原则	2
一、控规维护的依据.....	2
二、控规维护的原则.....	2
第三章 控规维护的主要内容	3
一、现行沁水县控制性详细规划概述.....	3
二、本次调整地块分布.....	4
三、H13-H14 街区部分地块调整	4
第四章 调整方案可行性论证	8
一、H13-H14 街区部分地块调整	8
二、调整方案的可行性分析.....	9
三、结论	9
第五章 规划实施建议	10

附图：

- 1、沁水县中心城区控制性详细规划土地利用规划图
- 2、各地块调整方案图
- 3、各地块调整前后图则

附件：

- 1、《山西省沁水县人民政府常务会纪要第（57）次》（2019年12月24日）

第一章 背景

近年来，沁水县委县政府高度重视城市规划编制工作，先后编制完成了县城总体规划、中心城区控制性详细规划。在规划指引下，先后实施了梅园、城隍庙及周边棚户区改造等改善生活品质的民生工程。

随着沁水经济的不断发展，结合人民群众对美好生活的诉求，一批基础设施、公共服务设施项目急需建设，以及县城规划区范围内部分老旧社区需要进行城中村及棚户区改造，在实施过程中发现现行控规存在不能满足规划建设要求的情况。

为此，我院受沁水县自然资源局委托，依据相关法律法规的规定，特编制《2020年沁水县中心城区控制性详细规划维护报告》，对项目涉及的控规地块进行调整。

第二章 控规维护的依据、原则

一、控规维护的依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2008)
- (2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(住建部令第7号)
- (3) 《城市规划编制办法》(2006)
- (4) 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
- (5) 《沁水县城城市总体规划(2011-2030)》
- (6) 《沁水县中心城区控制性详细规划》
- (7) 其它相关法律、法规与技术、标准

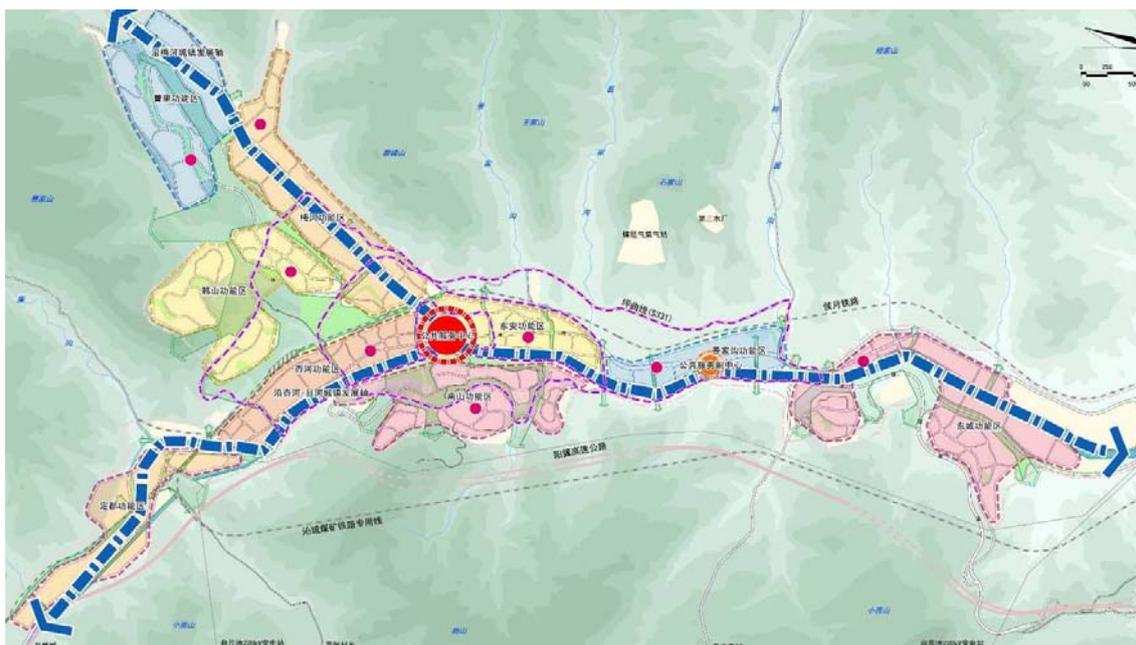
二、控规维护的原则

- 1、实事求是，因地制宜，统筹全局，近远结合，促进发展的原则。
- 2、集约节约利用土地、用地布局更为合理的原则。
- 3、维护公共利益，保障城市基础设施、公共服务设施用地的原则。

第三章 控规维护的主要内容

一、现行沁水县控制性详细规划概述

现行《沁水县中心城区控制性详细规划》2015年由上海同济城市规划设计研究院编制完成，是沁水县城乡规划主管部门对该区规划与管理的依据。在规划指引下，沁水县近年来先后实施了全民健身中心、行政审批中心综合展览馆等一批标志性建筑和梅园、城隍庙及周边棚户区改造等改善生活品质的民生工程，城市布局更加合理，城市品质进一步提升。



沁水县中心城区规划形成“双轴双心、三环多廊九片区”的总体规划布局结构。其中：

- “双轴”：指依托杏河-县河和梅河延展形成的复合型城镇发展轴；
- “双心”：指老城区公共服务中心和新城区的公共服务副中心；
- “三环”：指串联核心区各功能片区的三条交通环路；

“多廊”：指依托河道、主要道路和带状绿地形成的生态廊道；

“九片区”：指包括杏河、东安、景家沟、曹里、韩山、梅河、定都、南山、东城等九大功能片区。

二、本次调整地块分布

本次控规调整主要涉及东城功能区的 H13-H14 街区，具体位置如下图所示：



三、H13-H14 街区部分地块调整

1、拟调整地块现状及规划情况

H13 街区、H14 街区位于县河南、国华村西侧，用地面积约 65.7 亩。H13 街区、H14 街现状用地中间规划的沁樊一级路已基本形成，H13 街区现状除双源养老院外其余为空地，H14 街区现状为国华村建设用地。



现状照片 ↑



拟调整地块现状图 ↑

H13 街区主导性质为工业，H13-01 地块用地性质为工业用地，控规指标：容积率 1.5，建筑密度 30%，绿地率 20%。

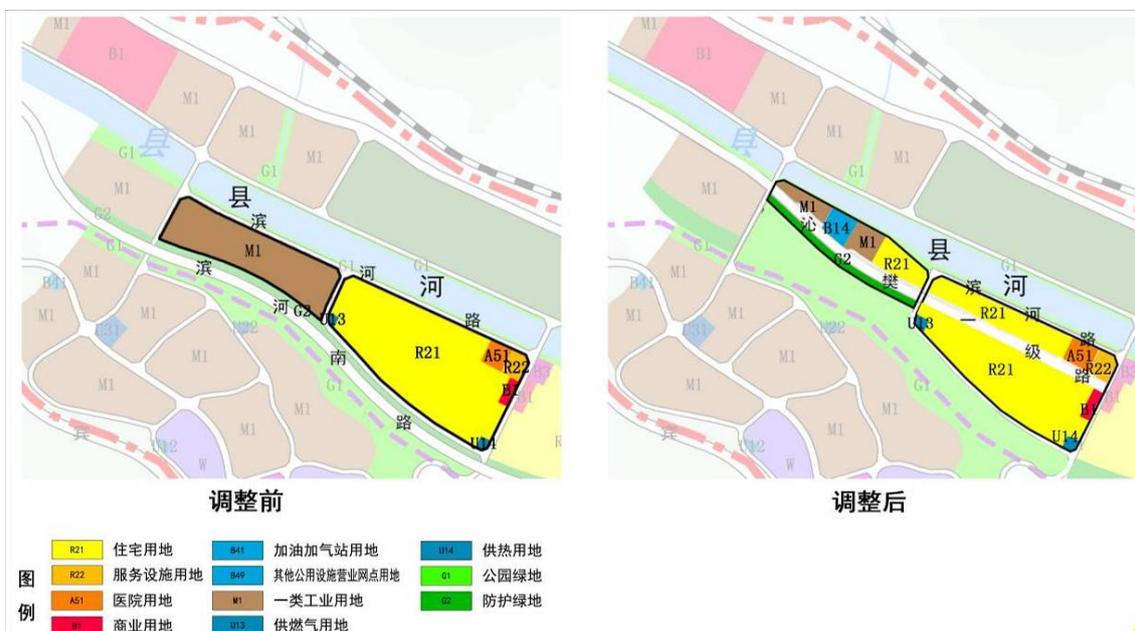
H14 街区主导性质为居住，H14-02 地块用地性质为居住用地，控规指标：容积率 1.5，建筑密度 30%，绿地率 30%。

2、调整的必要性

(1) 滨河南路、滨河路、县河已重新规划设计，结合滨河南路、滨河路、县河规划征地范围，对涉及的地块用地边界进行调整。同时结合道路征地范围，调整道路防护绿地。

(2) 根据加油加气站的选址规划布置和现状舜王电力范围，对 H13 街区地块用地进行重新划分，同时根据国土部门最新核定的国华村建设用地范围，将原工业用地性质调整为居住用地。

3、调整方案



拟调整地块调整方案图 ↑

H13 街区原工业用地进行重新划分，H13-01 地块、H1-03 地块用地性质不变，H12-02 地块调整为加油站，H13-04 地块调整为道路的防护

绿地，H13-05 地块调整为居住用地。H14 街区地块根据亲樊一级路进行重新划分，在保证原有公共设施、公用设施用地性质和面积用地性质的前提下，重新划分用地。

具体调整方案如下表：

H13-H14 街区拟调整地块规划指标

	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
调整前	H13-01	工业	5.98	≤1.2	≤35	≥20	10
	H13-02	防护绿地	1.73	--	--	≥90	--
	H14-02	居住	9.69	≤1.5	≤30	≥30	24
	H14-03	医院	0.38	≤1.2	≤30	≥35	24
	H14-04	幼儿园	0.35	≤0.8	≤30	≥35	12
	H14-05	商业	0.20	≤2.5	≤45	≥30	24
调整后	H13-01	工业	0.51	≤1.2	≤35	≥20	10
	H13-02	加油站	0.44	≤0.8	≤45	≥30	10
	H13-03	工业	0.59	≤1.2	≤35	≥20	10
	H13-04	防护绿地	0.89	--	--	≥90	--
	H13-05	居住	0.88	≤2.0	≤25	≥30	30
	H14-02	居住	2.10	≤1.5	≤30	≥30	24
	H14-03	医院	0.38	≤1.2	≤30	≥35	24
	H14-04	幼儿园	0.35	≤0.8	≤30	≥35	12
	H14-05	商业	0.20	≤2.5	≤45	≥30	24
H14-07	居住	6.20	≤1.5	≤30	≥30	24	

第四章 调整方案可行性论证

一、H13-H14 街区部分地块调整

1、用地结构分析

调整前后 H13-H14 街区用地变化如下表所示：

名称	面积（公顷）		调整幅度	备注
	调整前	调整后		
居住用地	9.69	8.24	-1.45	
工业用地	5.98	1.12	-4.86	
防护绿地	1.73	0.89	-0.84	

调整后居住用地减少了 1.45 公顷、工业用地减少了 4.86 公顷、防护绿地减少了 0.84 公顷，用地减少主要是由于沁樊一级路改线占用所致。

2、公共服务设施影响分析

本次调整对公共服务设施无明显影响。

3、道路交通影响分析

本次调整方案增加居住建筑面积减少约 1.9 万平方米，不增加城市道路的交通压力。

4、市政设施分析

经过测算，调整前后街区居住建筑面积减少约 1.9 万平方米，不增加城市市政设施的压力。

二、调整方案的可行性分析

经济效益：通过调整地块指标，盘活存量土地，提高土地收益，产生较大的经济效益。

社会效益：本次调整方案，着力解决公共项目选址、棚户区改造的实际困难，调整后将项目落地、加快棚户区改造步伐，从根本上改善居民居住条件，同时提升城市形象，具有极大的社会效益。

环境效益：通过推进棚户区改造，改善居民生活的居住环境，同时提高沿城市道路两侧的环境品质，产生较大的环境效益。因此，本控规调整方案具有较大的综合效益。

三、结论

通过对调整地块进行模拟方案分析，地块指标调整的可行性和必要性，以及城市发展等方面研究，本报告认为对拟调整地块从城市建设发展的需求上是必要的，从建设规模指标上是合理的，从经济开发上是有利的。因此，本调整方案基本可行。

第五章 规划实施建议

1、本次控规调整后，有关建设单位要依据控规要求，落实配套公共服务设施，特别是居住区需配套的教育、医疗等公共设施应同步建设实施；

2、本次控规调整内容应及时与在编的新版城市国土空间规划进行对接，确保控规维护用地与新版城市国土空间规划用地布局一致；

3、重点对沿城市道路两侧建筑立面进行设计和沿街天际线的塑造，沿街建筑应与周边建筑组团共同组成错落有致、节奏鲜明的空间序列。

沁水县中心城区控制性详细规划H13、H14街坊调整方案图



调整前



调整后

图例

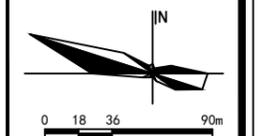
R21	住宅用地	B41	加油加气站用地	U14	供热用地
R22	服务设施用地	B49	其他公用设施营业网点用地	G1	公园绿地
A51	医院用地	M1	一类工业用地	G2	防护绿地
B1	商业用地	U13	供燃气用地		

沁水县中心城区控制性详细规划 分图图则（调整前）

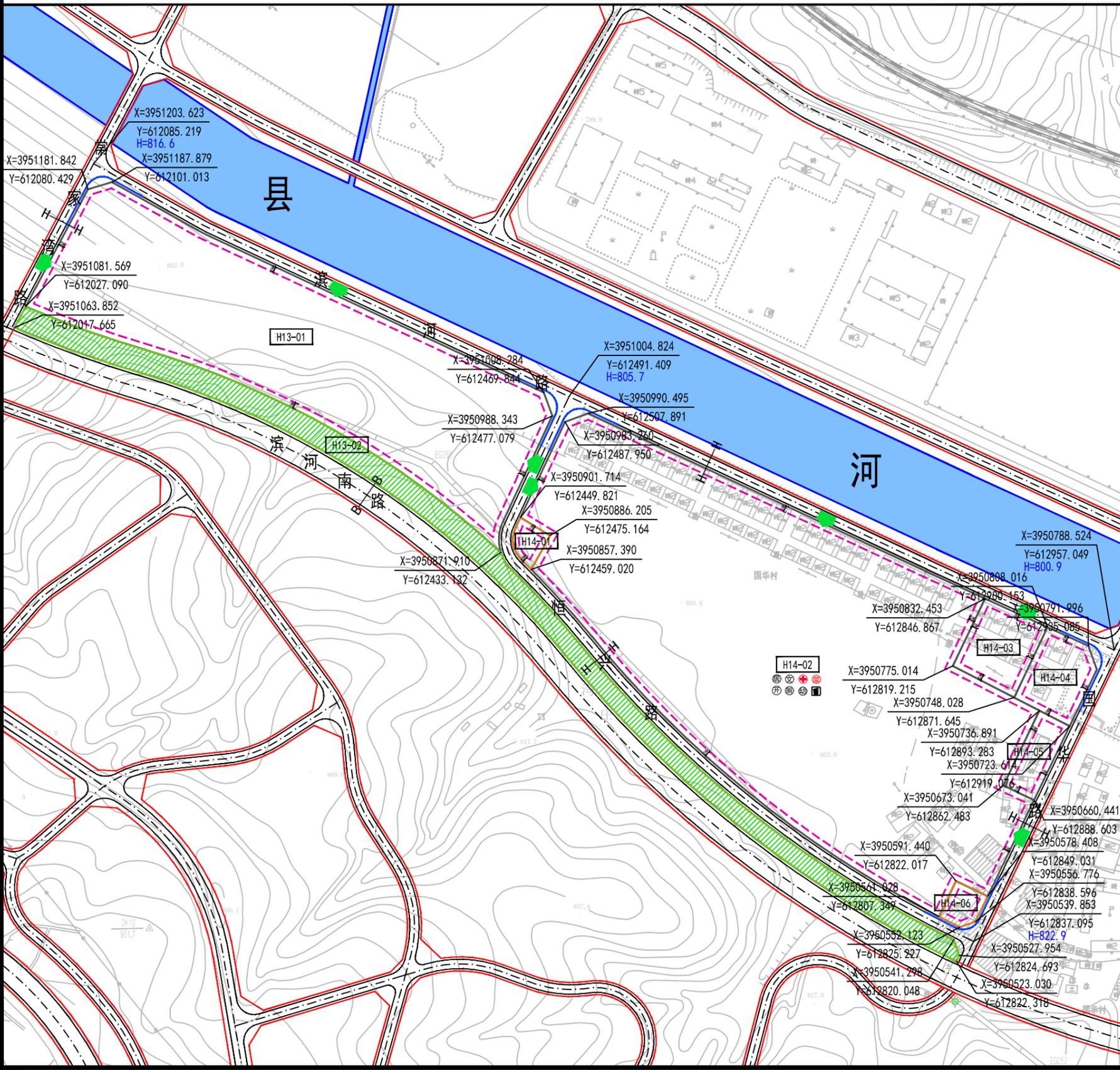
地块位置示意图



街坊编号
H13-H14



设计
校对
审核
专业负责人
项目负责人
总规划师
项目编号



地块控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	交通出入口	配套设施	备注
H13-01	M1	50088	1.2	35	20	10	N、W、E	—	
H13-02	G2	17298	—	—	90	—	—	—	
H14-01	U13	799	1.2	50	15	10	—	—	燃气调压站
H14-02	R21	96850	1.5	30	30	24	N、W、E	☀️🏠🏫🏥🚰	
H14-03	A51	3825	1.2	30	35	24	N	—	
H14-04	R22	3503	0.8	30	35	12	—	—	
H14-05	B1	2045	2.5	45	30	24	—	—	
H14-06	U14	968	1.2	50	15	10	—	—	锅炉房

地块配套设施

设施类别	项目名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	数量	所处地块	备注
行政管理设施	居委会		30	1	H14-02	
商业设施	菜市场		30	1	H14-02	
教育设施	幼儿园/托儿所					
文化设施	文化活动站		30	1	H14-02	
体育设施	体育活动站					
医疗设施	卫生服务站		30	1	H14-02	
社区服务设施	养老站					
市政公用设施	公厕		30	1	H14-02	
	垃圾收集点		30	1	H14-02	
	避难点		30	1	H14-02	
地下空间利用	地下商业					
	地下停车					

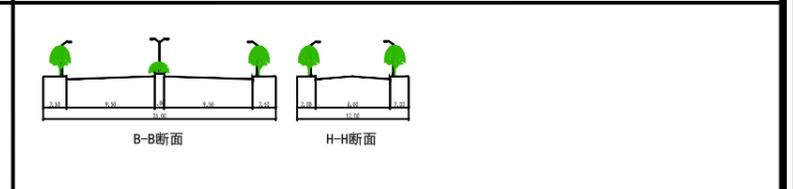
城市设计

H13-01: 工业用地, 以现代风格建筑为主, 注意与周边环境的协调。
H14-02: 住宅用地, 以现代风格建筑为主。

图例

- 地块编码
- 道路中心线
- 道路红线
- 路缘石线
- 建筑控制线
- 地块边界
- 禁止机动车开口路段
- 机动车出入口方位
- 坐标及规划高程点
- 城市绿线
- 河道蓝线
- 城市黄线
- 城市紫线
- 变电站
- 电力开闭所
- 邮政支局 (所)
- 电信支局 (所)
- 公厕
- 垃圾转运站
- 垃圾收集点
- 消防站
- 避难点
- 中小学
- 幼儿园
- 社区居委会
- 文化活动站
- 体育场
- 卫生服务站
- 菜市场
- 现状保留地块
- 现状保留建筑
- 隧道

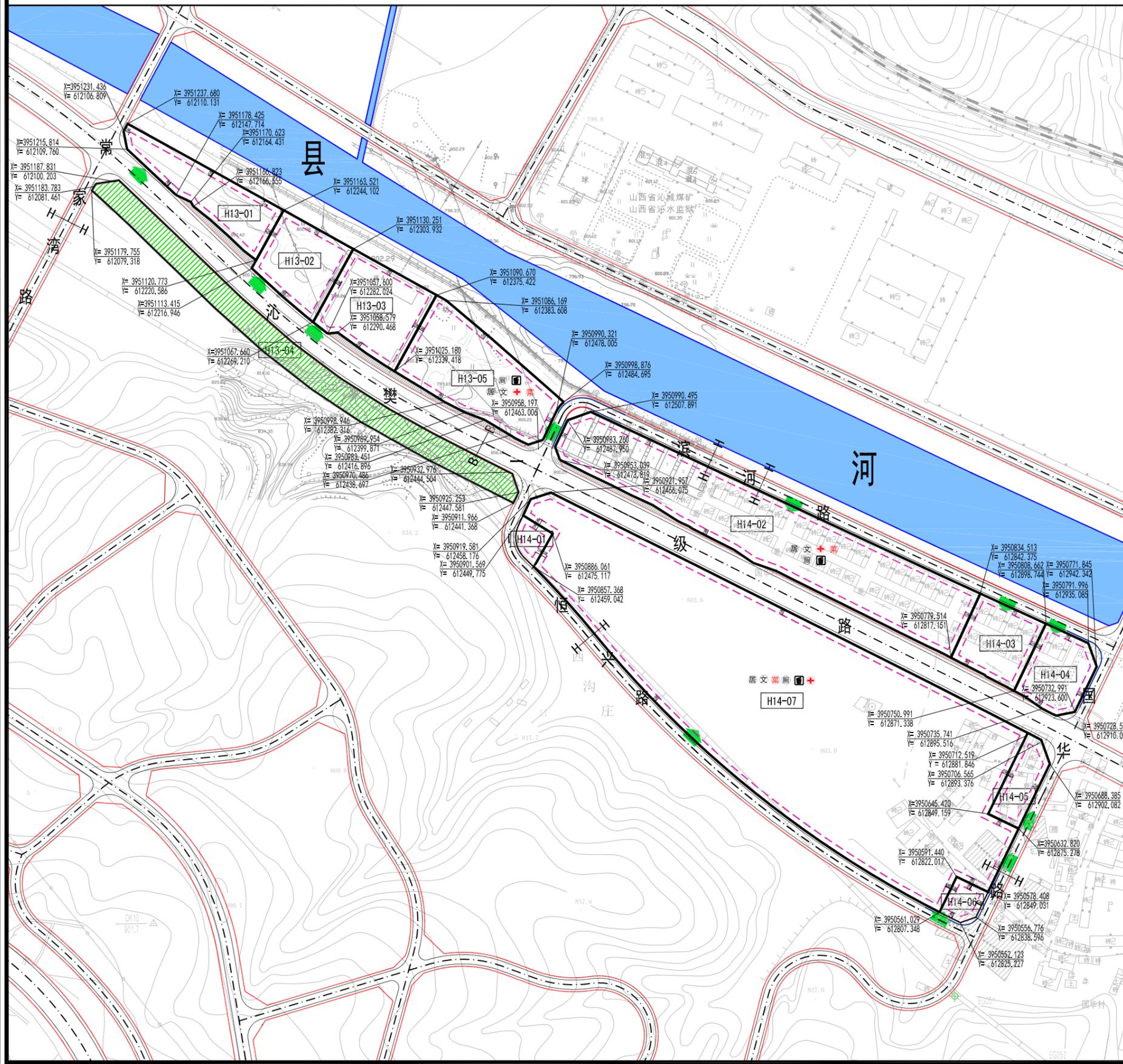
道路横断面图



设计单位	上海同济城市规划设计研究院	图号	77
组织编制单位	沁水县住房保障和城乡建设管理局	日期	2015.9

沁水县中心城区控制性详细规划 分图图则(调整后)

设计
校对
审核
专业负责人
项目负责人
总规划师
项目编号



街坊编号
H13-H14

地块控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	交通出入口	配套设施	备注
H13-01	M1	5094	1.2	35	20	10	S	—	—
H13-02	B41	4428	0.8	45	30	10	S	—	加油站
H13-03	M1	5924	1.2	35	20	10	S	—	—
H13-04	G2	8929	—	—	90	—	—	—	—
H13-05	R21	8750	2.0	25	30	30	E	唐文+菜+厕	—
H14-01	U13	797	1.2	50	15	10	—	—	燃气调压站
H14-02	R21	20980	1.5	30	30	24	N	唐文+菜+开+厕+幼	—
H14-03	A51	3825	1.2	30	35	24	N	—	—
H14-04	R22	3503	0.8	30	35	12	N	—	—
H14-05	B1	2047	2.5	45	30	24	E	—	—
H14-06	U14	968	1.2	50	15	10	S	—	锅炉房
H14-07	R21	62046	1.5	30	30	24	S	唐文+菜+厕	—

地块配套设施

设施类别	项目名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	数量	所处地块	备注
行政管理设施	居委会		30	1	H14-02	
商业设施	菜市场		30	1	H14-02	
教育设施	幼儿园/托儿所					
文化设施	文化活动站		30	1	H14-02	
体育设施	体育体育场					
医疗设施	卫生服务站		30	1	H14-02	
社区服务设施	养老站					
市政公用设施	开闭所		30	1	H14-02	
	垃圾收集点		30	1	H14-02	
	公厕		30	1	H14-02	
	避难点					
地下空间利用	地下商业					
	地下停车					

城市设计

H13-01: 工业用地, 以现代风格建筑为主, 注意与周边环境的协调。
H14-02: 住宅用地, 以现代风格建筑为主。

图例

[H13-01] 地块编码	[] 坐标及规划高程点	[] 电信支局(所)	[] 社区居委会
[] 道路中心线	[] 城市绿线	[] 公厕	[] 文化活动站
[] 道路红线	[] 河道蓝线	[] 垃圾转运站	[] 体育场
[] 路缘石线	[] 城市黄线	[] 垃圾收集点	[] 卫生服务站
[] 建筑控制线	[] 城市紫线	[] 消防站	[] 菜市场
[] 地块边界	[] 变电站	[] 避难点	[] 现状保留地块
[] 禁止机动车开口路段	[] 电力开闭所	[] 中小学	[] 现状保留建筑
[] 机动车出入口方位	[] 邮政支局(所)	[] 幼儿园	[] 隧道



设计单位	晋城市规划设计研究院	图号	77
组织编制单位	沁水县自然资源局	日期	2020