

沁县中心城区 QX-02 北城规划单元 03 片区控制性详细规划

一、规划背景

在国土空间规划体系重构背景下，为了统筹安排规划区的土地使用和各项建设，加强城市规划管理，依据《中华人民共和国城乡规划法》和《沁县国土空间总体规划(2021-2035 年)》，结合管理部门的地区发展要求目标和城市建设的实际情况，明确发展定位，划定基本功能格局，确定各建设用地的控制指标和其他规划管理要求，保障区域现有居民的基本利益，协调发展区域内的各项公共设施，促进地区加快发展，满足规划管理部门对土地使用开发管理过程的需要，特编制本规划。

二、规划范围

本次规划范围北至铁路线、西至浊漳河西源、东至铁路线、南至友谊街，规划面积为 61.02 公顷。其中城镇开发边界面积为 50.20 公顷。

三、片区定位

沁县水城旧韵有机更新示范区、滨水生态宜居完整社区样板。

四、人口规模

本次规划该片区人口控制在 0.6 万人，总户数约 1870 户。

五、土地利用控制

1. 居住用地

规划保留现状建设集中、质量较好的低层院落式住宅小区。充分利用街区内闲置土地，建设功能齐全的现代居住小区。规划居住用地面积为 27.36 公顷，占片区建设用地比例为 55.41%。

2. 公共管理与公共服务用地

规划保留了北关社区居委会、育英学校、怡星幼儿园、春苗幼儿园。规划 1 处 12 班小学、1 处县级养老院。规划公共管理与公共服务用地面积 4.72 公顷，占片区建设用地比例为 9.57%。

3. 商业服务业用地

规划沿北关一街、漳河大桥东、广场北布置片区级商业设施，临街居住用地地块内设置兼容性商业用地，满足居住小区的商业需求。规划商业服务业用地面积 2.93 公顷，占片区建设用地比例为 5.93%。

4. 物流仓储用地

沿铁路桥以南规划 1 处物流仓储用地，作为县城北部的物流集散中心。规划物流仓储用地面积 1.80 公顷，占片区建设用地比例为 3.65%。

5. 绿地与开敞空间用地

规划均衡布置社区级公园 6 处，街头广场 2 处，沿友谊街设置 10 米绿化带，沿铁路桥、河道设置防护绿带。规划绿地与开敞空间用地面积 3.62 公顷，占片区建设用地比例为 7.34%。

六、道路交通规划

规划区主干路为沁州北路、友谊街，作为片区连接各组团及对外的主要交通通道。

次干路为漳源北路、北关一街、北海东路，作为片区的内部交通骨架。

支路为铁南街、下曲峪河两侧滨河路，同时依托现状巷道，满足各地块交通便捷通行。

根据停车场服务半径 300-500 米覆盖，规划 4 处停车用地，社会停车场用地占地 1.78 公顷。

七、绿地系统规划

规划形成“一环一廊、多点辐射”的绿化系统结构。

“一环”：沿浊漳河西源、友谊街、铁路线南侧形成的片区绿环。

“一廊”：沿下曲峪河两侧形成的滨水绿廊。

“多点”：以“300米见绿，500米见园”为标准，形成多处社区绿地。

规划区范围内的绿地与开敞空间用地面积为3.62公顷，其中公园绿地为1.93公顷，人均公园绿地面积为 $3.22m^2/人$ ；防护绿地面积为1.49公顷；广场用地面积为0.21公顷。各类绿地应设置绿线予以控制。

八、开发强度控制

(1) 非旧区改造类区域：

居住用地：

低层（1-3层）： $1.0 \leqslant \text{容积率} \leqslant 1.1$ ，建筑密度 $\leqslant 40\%$ ，绿地率 $\geqslant 28\%$ 。

多层I类（4-6层）：容积率 $\leqslant 1.5$ ，建筑密度 $\leqslant 30\%$ ，绿地率 $\geqslant 30\%$ 。

多层II类（7-9层）：容积率 $\leqslant 1.9$ ，建筑密度 $\leqslant 28\%$ ，绿地率 $\geqslant 30\%$ 。

高层I类（10-12层）：容积率 $\leqslant 2.5$ ，建筑密度 $\leqslant 25\%$ ，绿地率 $\geqslant 35\%$ 。

公共管理与公共服务用地：多层：容积率 $\leqslant 1.6$ ，建筑密度 $\leqslant 30\%$ ，绿地率 $\geqslant 35\%$ 。

商业服务业用地：多层：容积率 $\leqslant 2.2$ ，建筑密度 $\leqslant 45\%$ ，绿地率 $\geqslant 25\%$ 。

物流仓储用地：容积率 $\leqslant 2.5$ ，建筑密度 $\leqslant 60\%$ ，绿地率 $\geqslant 10\%$ 。

(2) 旧区改造类区域

居住用地：

低层（1-3层）： $1.0 \leqslant \text{容积率} \leqslant 1.5$ ，建筑密度 $\leqslant 40\%$ ，绿地率 $\geqslant 25\%$ 。

多层I类（4-6层）：容积率 $\leqslant 2.0$ ，建筑密度 $\leqslant 35\%$ ，绿地率 $\geqslant 25\%$ 。

多层 II 类（7-9 层）：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

高层 I 类（10-12 层）：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

公共管理与公共服务用地：多层：容积率 ≤ 1.6 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

商业服务业用地：多层：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ 。

物流仓储用地：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 60\%$ ，绿地率 $\geq 10\%$ 。

（3）城市更新优先启动区域

居住用地：

多层 I 类（4-6 层）： $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。

多层 II 类（7-9 层）：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。

高层 I 类（10-12 层）：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。

公共管理与公共服务用地：多层：容积率 ≤ 1.6 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

商业服务业用地：多层：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ 。

物流仓储用地：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 60\%$ ，绿地率 $\geq 10\%$ 。

九、建筑高度控制

居住用地：

低层（1-3 层）：建筑高度 $\leq 18m$ 。

多层 I 类（4-6 层）：建筑高度 $\leq 27m$ 。

多层 II 类（7-9 层）：建筑高度 $\leq 36m$ 。

高层 I 类（10-12 层）：建筑高度 $\leq 40m$ 。

公共管理与公共服务用地：

多层：建筑高度 $\leq 24m$ 。

商业服务业用地:

多层: 建筑高度 \leqslant 24m。

物流仓储用地:

建筑高度 \leqslant 36m。

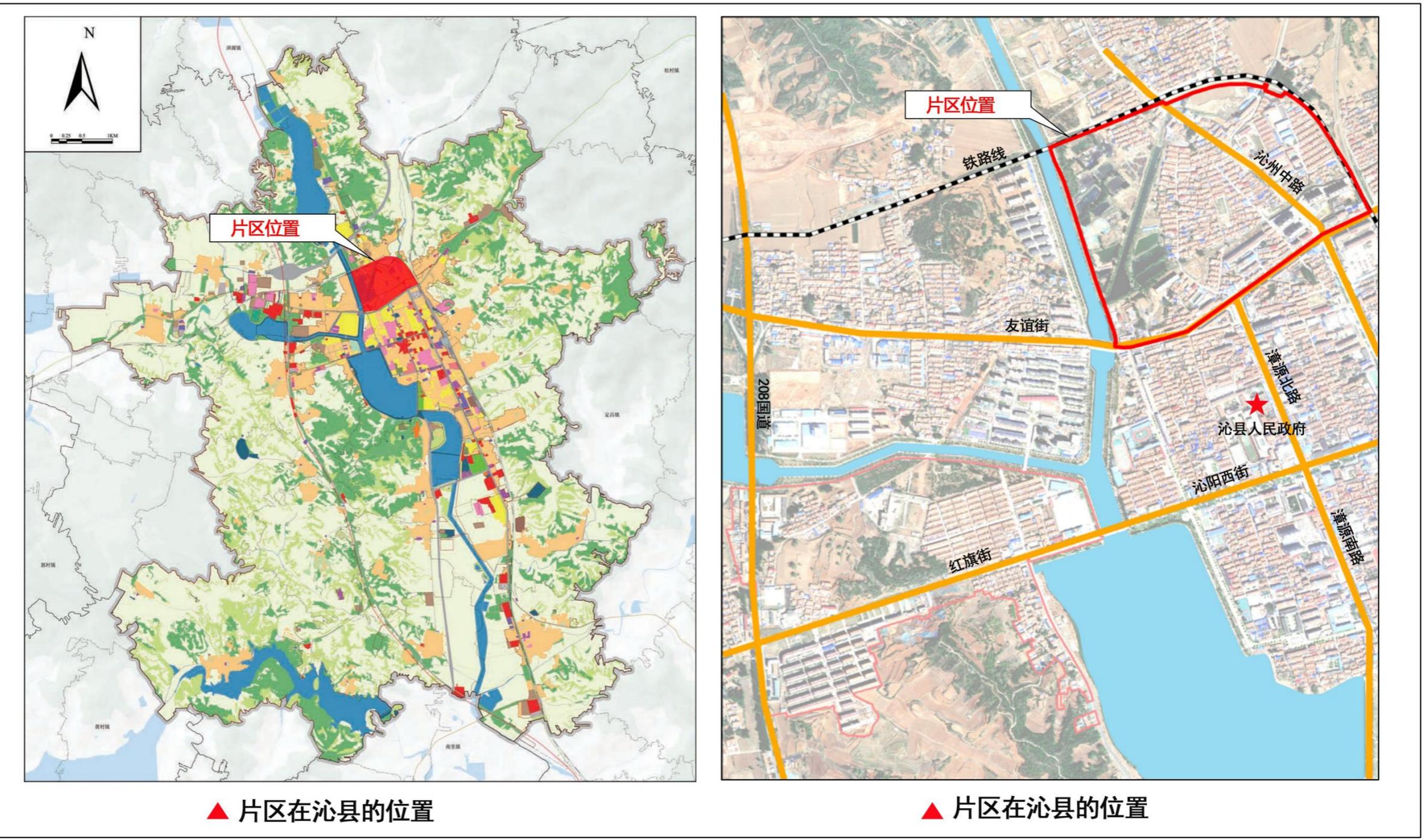
附录：地块控制指标汇总表

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)	建筑后退红线距离 (m)	兼容用地	兼容比例 (%)	备注
A6-05	0701	城镇住宅用地	23052.90	2.0	35	25	27	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧区改造
A6-06	0901	商业用地	2663.00	2.5	45	15	24	N-3,E-3,S-5,W-5	—	—	旧区改造
A6-07	0901	商业用地	1126.59	2.5	45	15	24	N-5,E-3,S-5,W-5	—	—	旧区改造
A6-08	1401	公园绿地	1565.17	—	—	—	—	—	—	—	规划
A7-01	0901	商业用地	2978.39	2.5	45	15	24	N-3,E-5,S-5,W-3	—	—	旧区改造
A7-02	080404	幼儿园用地	3331.13	0.5	—	—	12	—	—	—	现状
A7-03	120803	社会停车场用地	4235.43	—	—	—	—	—	—	—	规划
A7-04	0701	城镇住宅用地	32288.85	2.0	35	25	27	N-10,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧区改造
A7-05	0901	商业用地	6593.95	2.5	45	25	24	N-5,E-5,S-5,W-5	—	—	规划
A7-06	0901	商业用地	2630.41	2.2	45	25	24	N-5,E-5,S-5,W-5	—	—	规划
A7-07	0801	机关团体用地	1586.58	1.6	30	30	24	N-5,E-5,S-5,W-5	—	—	旧区改造
A7-08	1401	公园绿地	1943.46	—	—	—	—	—	—	—	规划
A8-01	0701	城镇住宅用地	26994.53	2.0	35	25	27	N-5,E-5,S-5,W-10	0901	30	旧区改造
A8-02	0901	商业用地	1707.47	2.5	45	15	24	N-5,E-5,S-3,W-3	—	—	旧区改造
A8-03	1402	防护绿地	1108.96	—	—	—	—	—	—	—	现状
A8-04	1402	防护绿地	194.90	—	—	—	—	—	—	—	现状
A8-05	1401	公园绿地	2716.36	—	—	—	—	—	—	—	规划
A8-06	0807	社会福利用地	11912.43	1.6	30	35	24	N-5,E-5,S-5,W-5	—	—	规划
A8-07	1401	公园绿地	519.81	—	—	—	—	—	—	—	现状
A9-01	080403	中小学用地	15583.05	0.8	30	35	24	N-5,E-5,S-5,W-5	—	—	规划
A9-02	120803	社会停车场用地	6033.09	—	—	—	—	—	—	—	规划
A9-03	0701	城镇住宅用地	3569.28	1.5	30	30	27	N-3,E-3,S-5,W-3	0901	30	规划
A9-04	0701	城镇住宅用地	19592.26	2.5	25	35	40	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	规划
A9-05	0701	城镇住宅用地	12978.73	2.0	35	25	27	N-5,E-12,S-5,W-5	0901	30	旧区改造
A9-06	1402	防护绿地	60.26	—	—	—	—	—	—	—	现状
A9-07	1402	防护绿地	76.95	—	—	—	—	—	—	—	规划
A9-08	1401	公园绿地	933.16	—	—	—	—	—	—	—	现状

注：容积率、建筑密度、建筑限高、兼容比为上限，绿地率、建筑退让红线距离为下限。

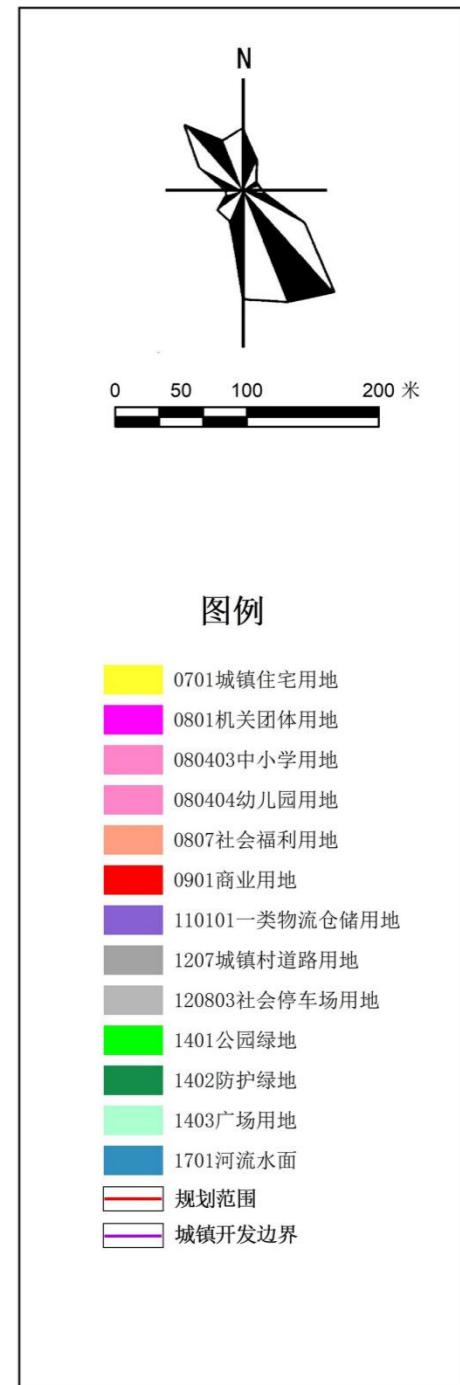
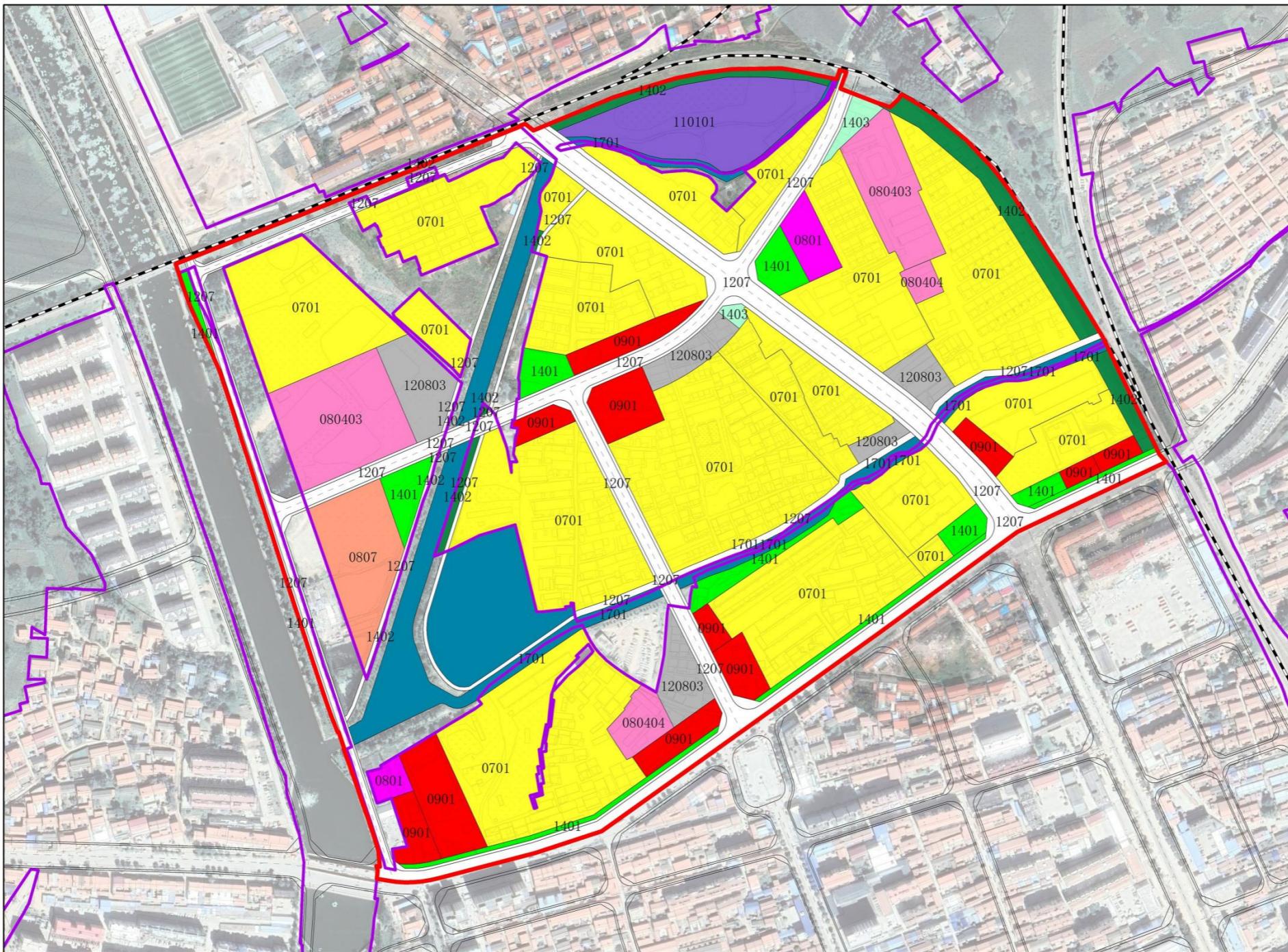
附图:

沁县中心城区QX-02北城规划单元03片区控制性详细规划 区位图



沁县中心城区QX-02北城规划单元03片区控制性详细规划

用地规划图

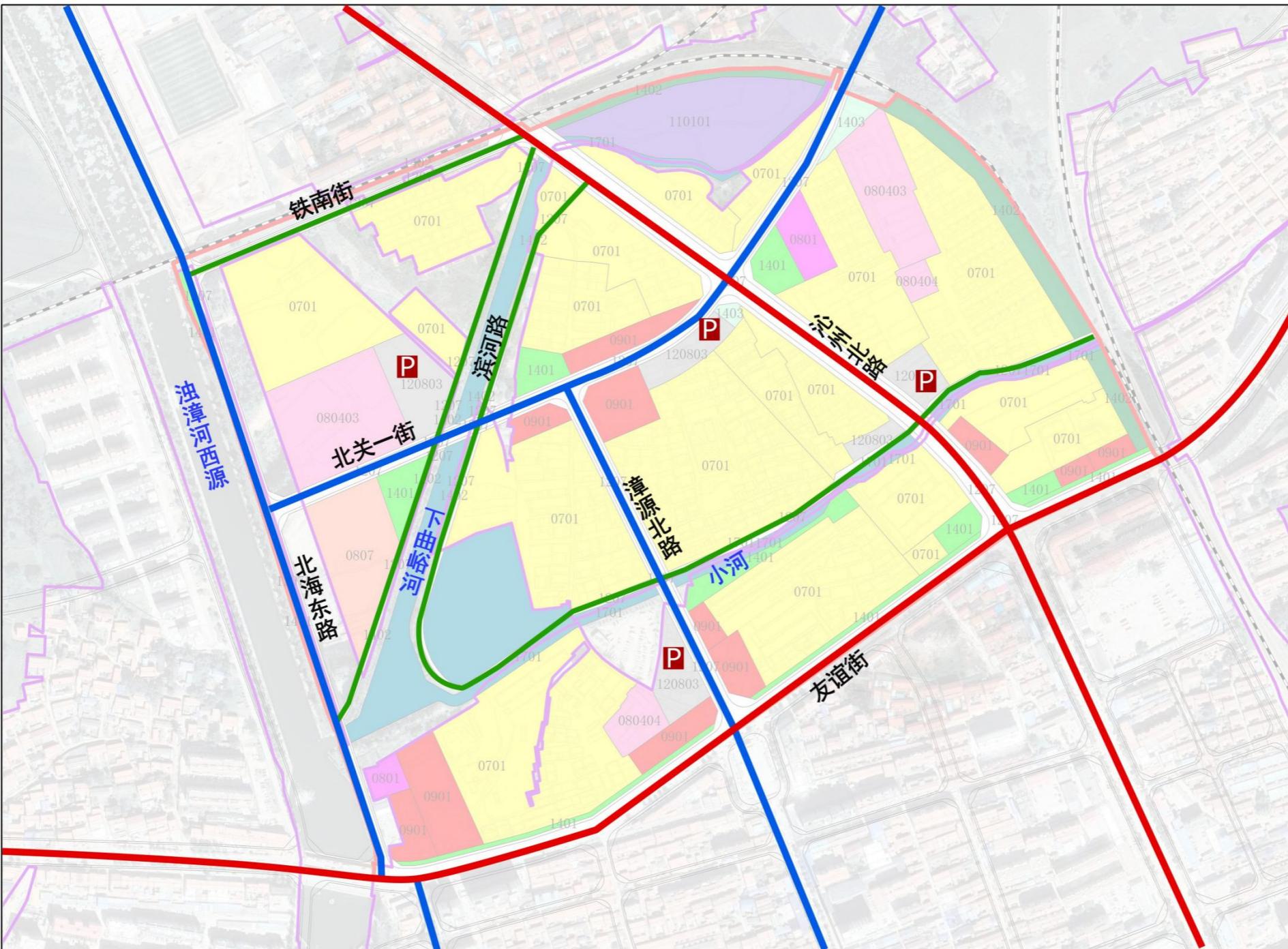


图例

- 0701城镇住宅用地
- 0801机关团体用地
- 080403中小学用地
- 080404幼儿园用地
- 0807社会福利用地
- 0901商业用地
- 110101一类物流仓储用地
- 1207城镇村道路用地
- 120803社会停车场用地
- 1401公园绿地
- 1402防护绿地
- 1403广场用地
- 1701河流水面
- 规划范围
- 城镇开发边界

沁县中心城区QX-02北城规划单元03片区控制性详细规划

道路系统规划图

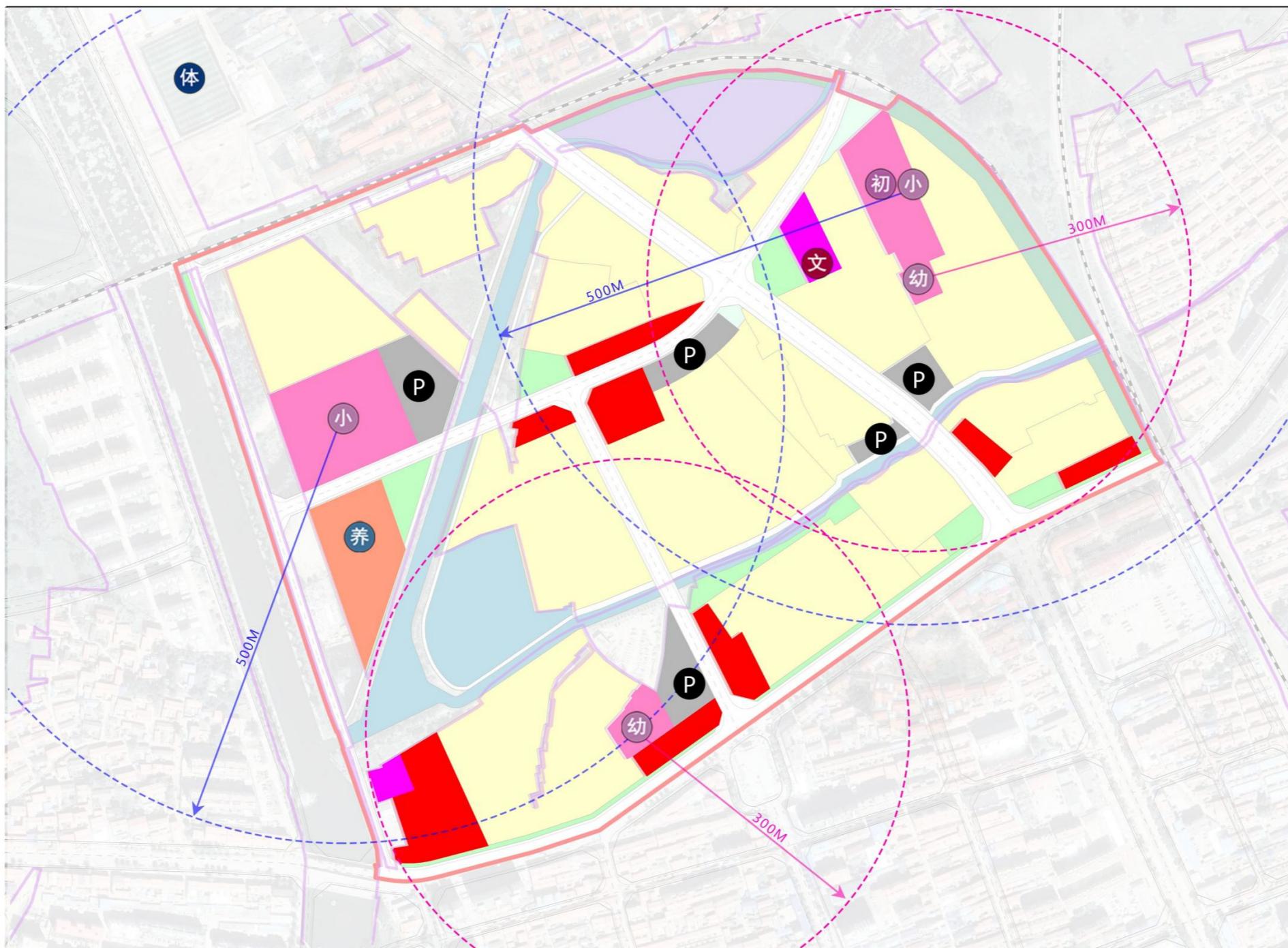


图例

- 主干路 (Red line)
- 次干路 (Blue line)
- 支路 (Green line)
- 社会停车场 (Red square with P)

沁县中心城区QX-02北城规划单元03片区控制性详细规划

公共管理与公共服务用地规划图

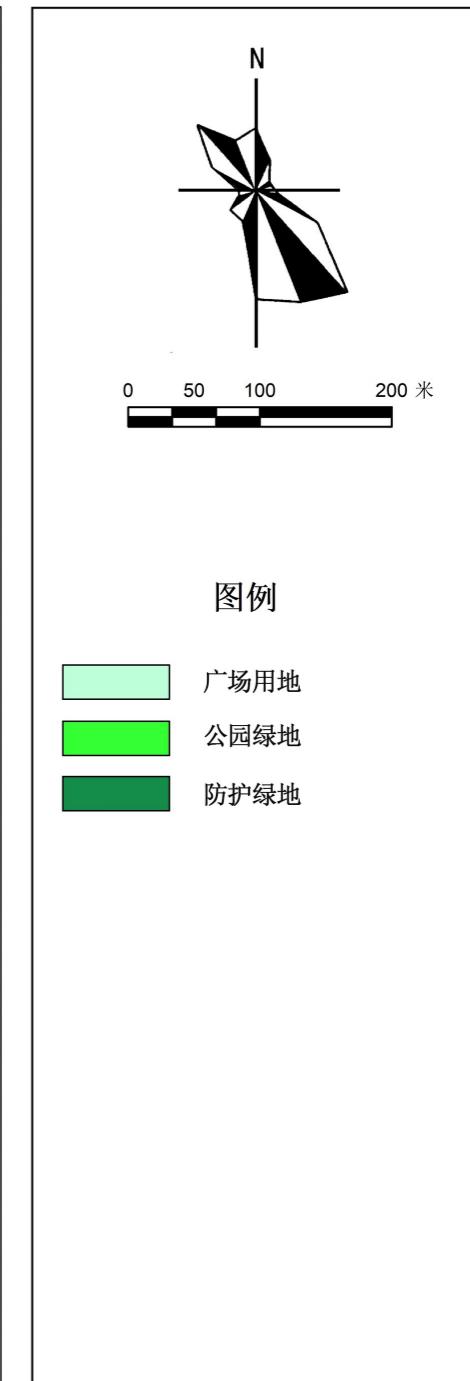
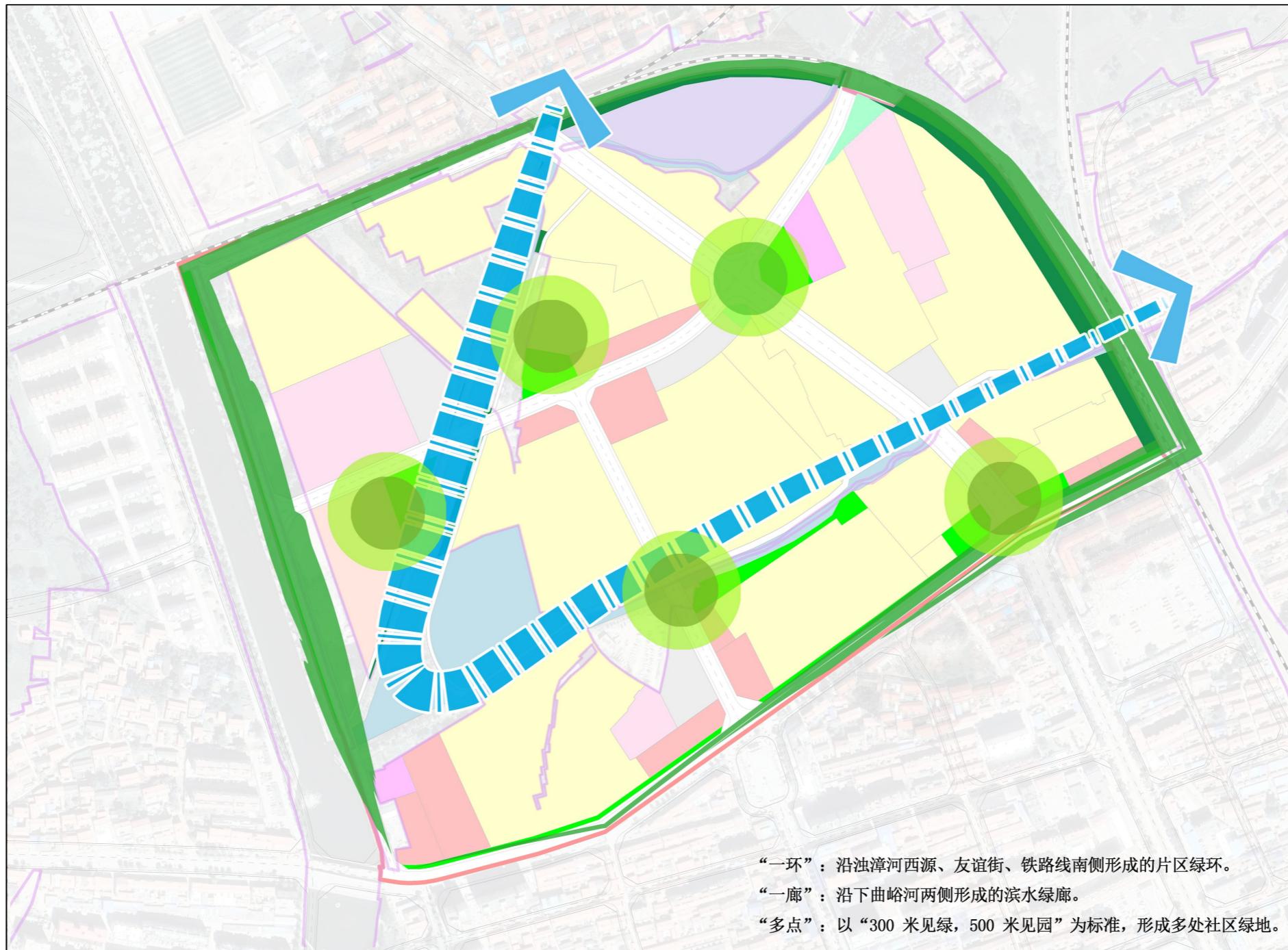


图例

- 0801机关团体用地
- 080403中小学用地
- 080404幼儿园用地
- 0807社会福利用地
- 0901商业用地
- 120803社会停车场用地
- 全民文化活动中心
- 小学
- 幼儿园
- 体育场馆
- 养老设施
- 停车设施

沁县中心城区QX-02北城规划单元03片区控制性详细规划

绿地系统规划图

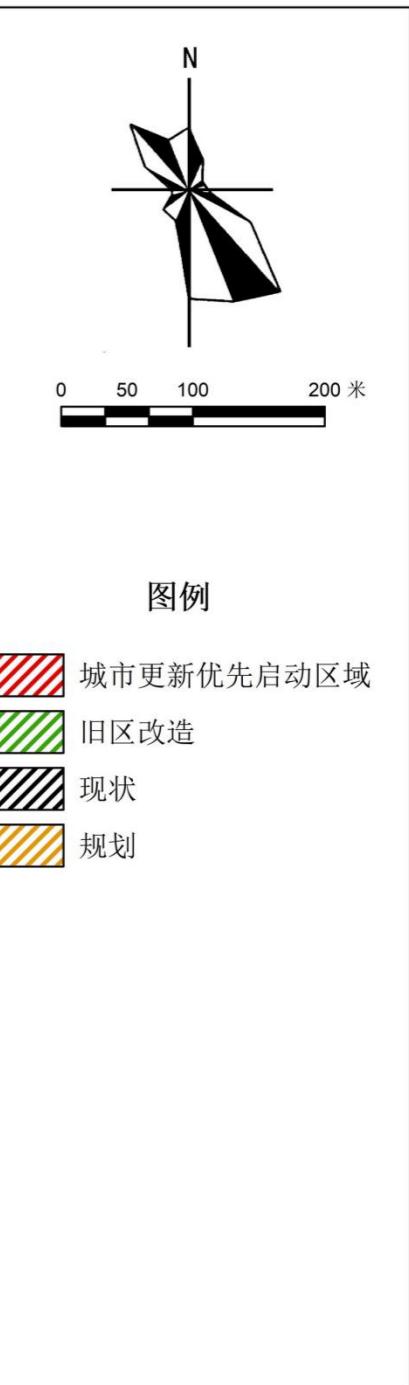
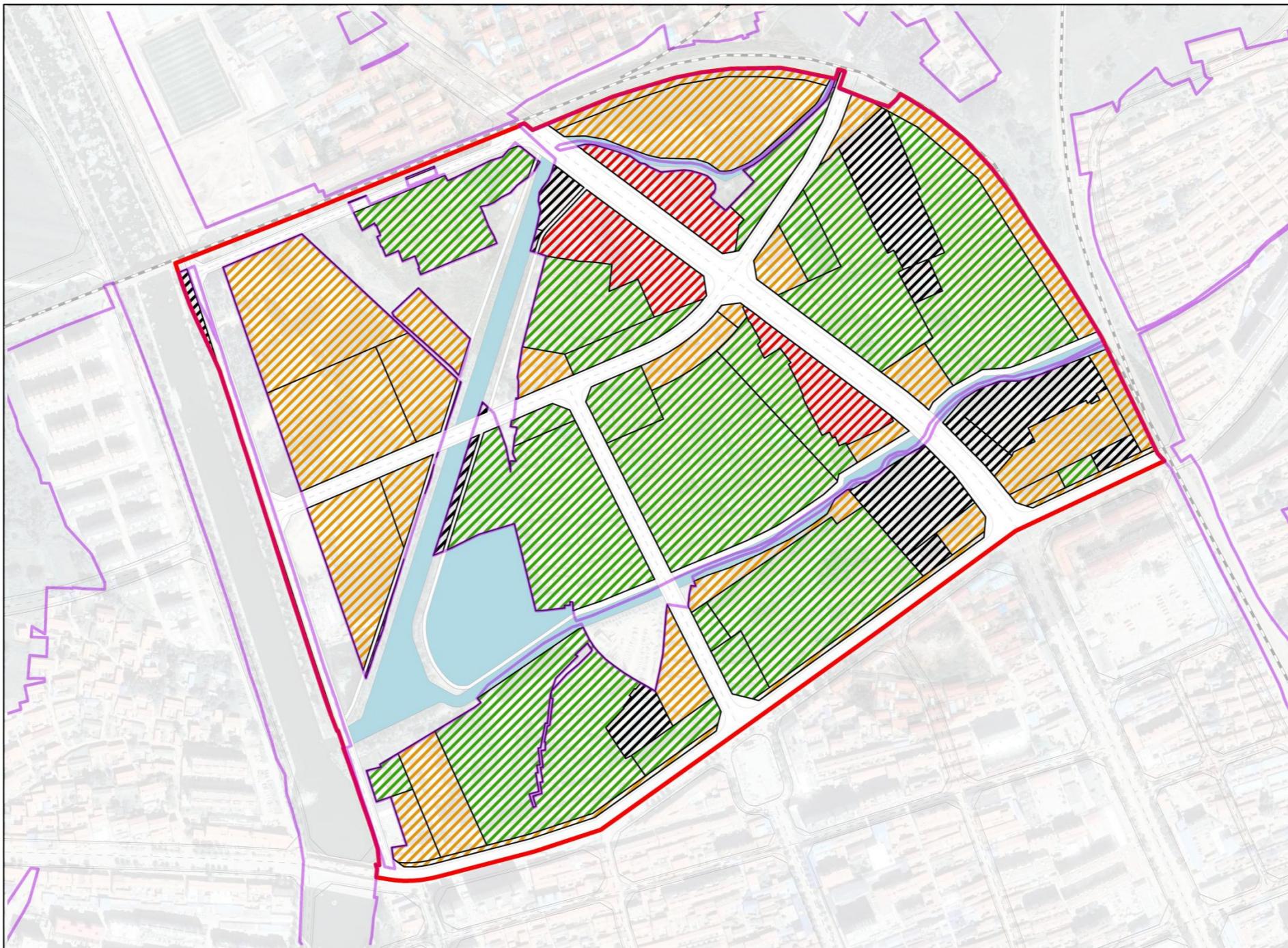


图例

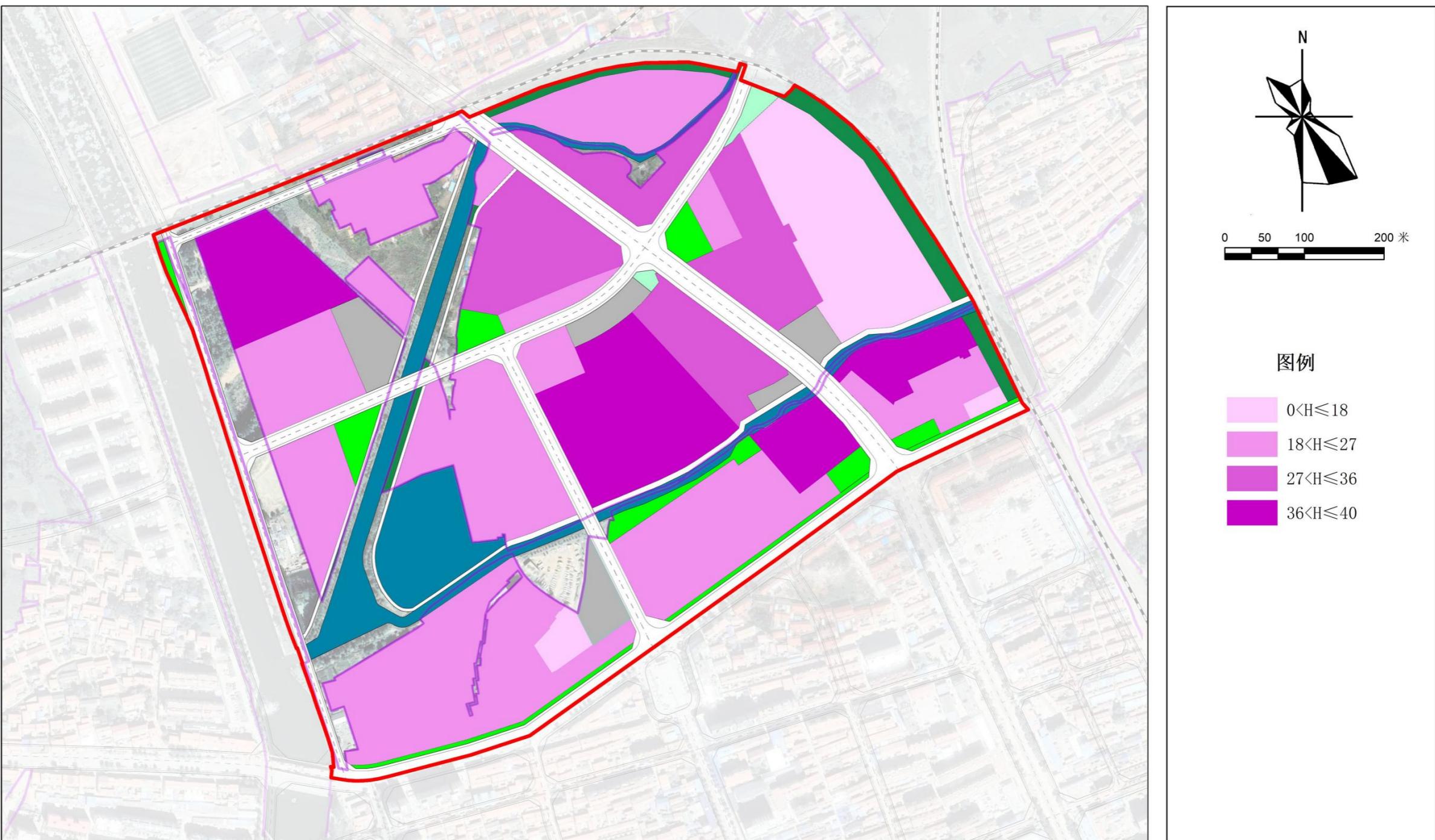
- 广场用地
- 公园绿地
- 防护绿地

沁县中心城区QX-02北城规划单元03片区控制性详细规划

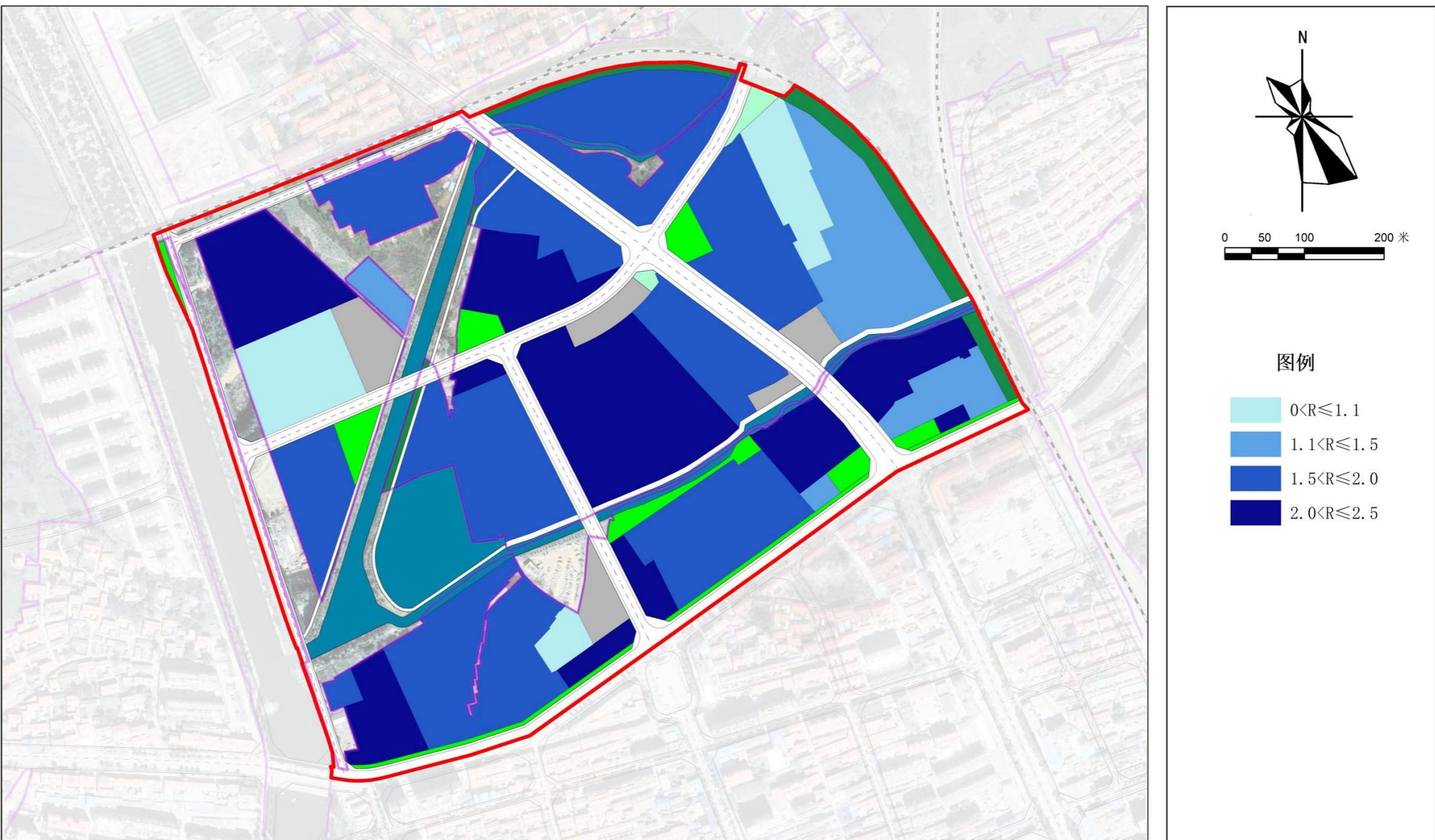
城市更新片区划分图



沁县中心城区QX-02北城规划单元03片区控制性详细规划 建筑高度控制引导图

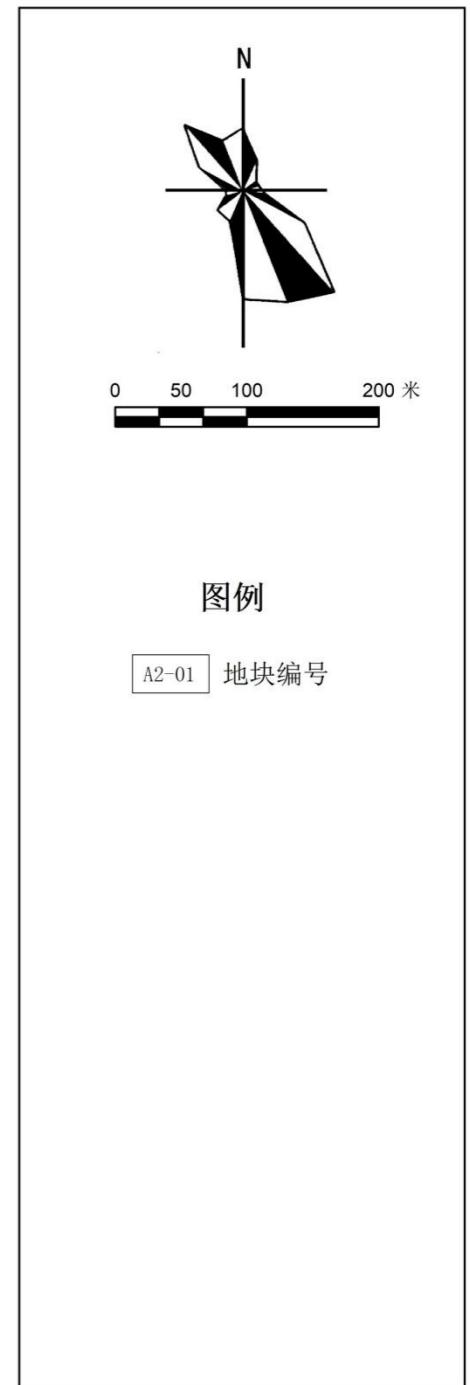
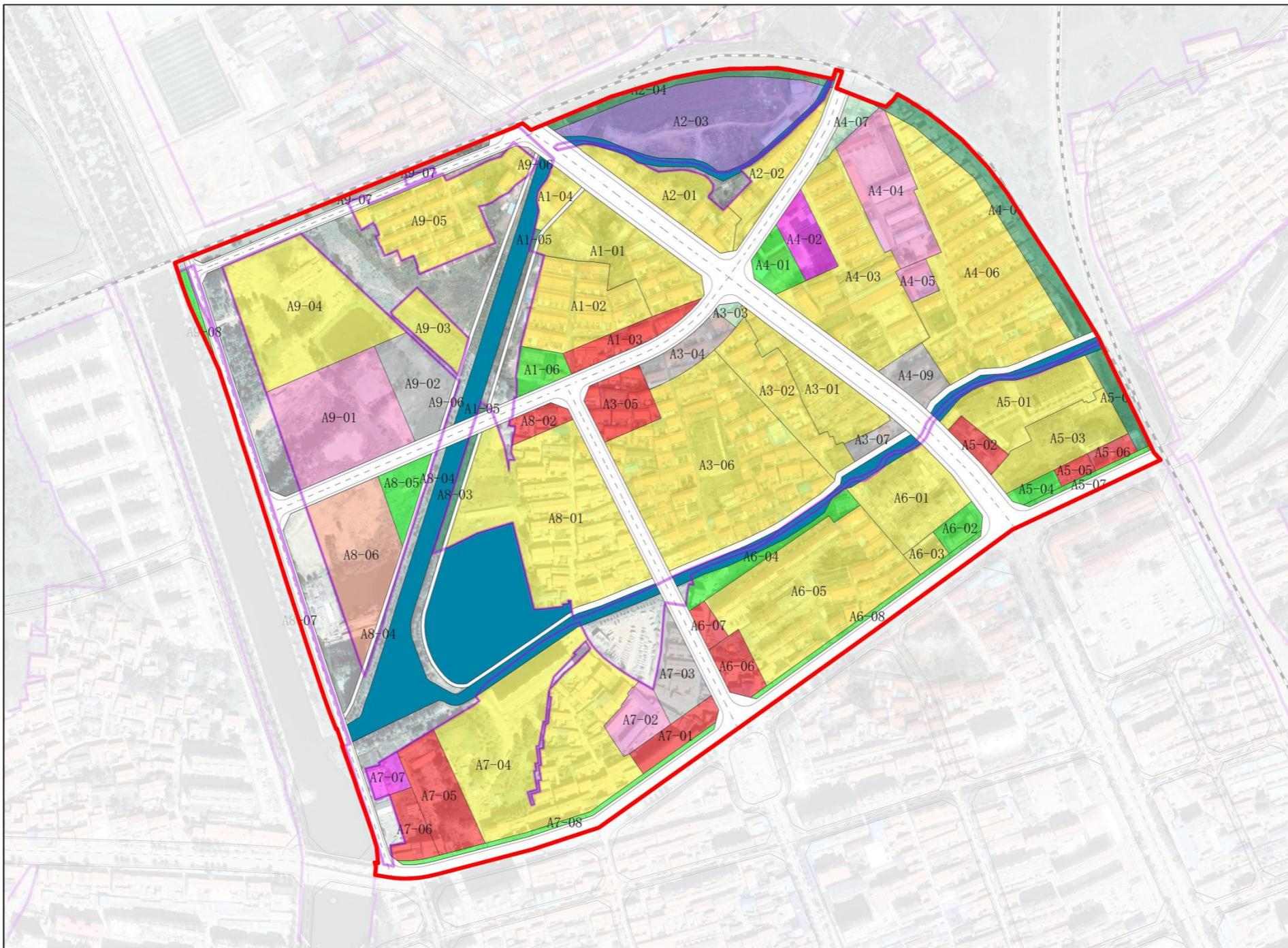


沁县中心城区QX-02北城规划单元03片区控制性详细规划 开发强度控制引导图



沁县中心城区QX-02北城规划单元03片区控制性详细规划

地块编码图



图例

A2-01 地块编号