

沁县中心城区 QX-04 南城规划单元控制性详细规划

一、规划背景

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

本次规划范围北至育才街、西至西湖、南湖、东至铁路及合庄村、南至长江街，规划面积为 132.40 公顷。

三、片区定位

滨湖漫游、康养文化休闲城市会客厅。

四、人口规模

本次规划该片区人口控制在 1.65 万人，总户数约 5156 户。

五、土地利用控制

1. 居住用地

规划居住用地面积为 57.46 公顷，占片区建设用地比例为 43.40%。

2. 公共管理与公共服务用地

(1) 机关团体用地

规划机关团体用地面积为 1.31 公顷，占片区建设用地比例为 0.99%。

(2) 文化用地

规划文化用地面积为 1.52 公顷，占片区建设用地比例为 1.15%。

（3）教育用地

规划教育用地面积为 2.02 公顷，占片区建设用地比例为 1.53%。

（4）医疗卫生用地

规划医疗卫生用地面积为 1.65 公顷，占片区建设用地比例为 1.25%。

（5）社会福利用地

规划社会福利用地面积为 1.34 公顷，占片区建设用地比例为 1.01%。

3. 商业服务业用地

规划商业服务业用地面积为 10.24 公顷，占片区建设用地比例为 7.73%。

4. 公用设施用地

规划公用设施用地面积为 2.78 公顷，占片区建设用地比例为 2.10%。

5. 绿地与开敞空间用地

规划绿地与开敞空间用地面积为 20.61 公顷，占片区建设用地比例为 15.57%。

6. 留白用地

规划留白用地面积为 10.92 公顷，占片区建设用地比例为 8.21%。

六、道路规划

规划区主干路：为沁州中路、长江街、环湖路、育才街，作为片区连接各组团及对外的主要交通通道。

次干路：为环湖南路、南关二街、南关一路、铁西路、长江东街、育才东街，作为片区的内部交通骨架。

支路：为组团内道路，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 5 处停车用地，社会停车场用地占地 0.87 公顷。同时在交通沿线、公共场地、商业区、办公区、居民区等布局

充电桩设施，满足电动车用电需求。

七、绿地系统规划

形成：“一带贯穿、多点辐射”的绿化系统结构。

“一带贯穿”：沿西湖、南湖东岸形成的绿地、商业开敞空间活力轴带。

“多点辐射”：重点打造城市滨湖阳台，以“300 米见绿，500 米见园”为标准，形成多处社区绿地及广场。

规划区范围内的绿地与开敞空间用地面积为 20.61 公顷，其中公园绿地为 16.94 公顷，人均公园绿地面积为 10.27m²/人；防护绿地面积为 2.95 公顷；广场用地面积为 0.72 公顷。沿湖公园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≤容积率≤1.1，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。

多层Ⅰ类（4-6 层）：容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

多层Ⅱ类（7-9 层）：容积率≤1.9，建筑密度≤28%，绿地率≥30%。

高层Ⅰ类（10-17 层）：容积率≤2.5，建筑密度≤25%，绿地率≥35%。

文化、教育、医疗卫生、社会福利用地：

多层（建筑高度≤24 米）：容积率≤1.6，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

商业服务业用地：

多层（建筑高度≤24 米）：容积率≤2.2，建筑密度≤45%，绿地率≥25%。

高层（建筑高度>24 米）：容积率≤4.0，建筑密度≤45%，绿地率≥25%。

机关团体用地：

多层（建筑高度≤24 米）：容积率≤2.2，建筑密度≤45%，绿地率≥25%。

高层（建筑高度＞24 米）：容积率≤4.0，建筑密度≤45%，绿地率≥25%。

（2）旧区改造类区域

居住用地：

低层（1-3 层）：1.0≤容积率≤1.5，建筑密度≤40%，绿地率≥25%。

多层Ⅰ类（4-6 层）：容积率≤2.0，建筑密度≤35%，绿地率≥25%。

多层Ⅱ类（7-9 层）：容积率≤2.5，建筑密度≤35%，绿地率≥25%。

高层Ⅰ类（10-17 层）：容积率≤3.0，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。

文化、教育、医疗卫生、社会福利用地：

多层（建筑高度≤24 米）：容积率≤1.6，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

商业服务业用地：

多层（建筑高度≤24 米）：容积率≤2.5，建筑密度≤45%，绿地率≥15%。

高层（建筑高度＞24 米）：容积率≤5.0，建筑密度≤45%，绿地率≥15%。

机关团体用地：

多层（建筑高度≤24 米）：容积率≤2.5，建筑密度≤45%，绿地率≥25%。

高层（建筑高度＞24 米）：容积率≤5.0，建筑密度≤45%，绿地率≥25%。

（3）城市更新优先启动区域

居住用地：

多层Ⅰ类（4-6 层）：1.0≤容积率≤2.0，建筑密度≤35%，绿地率≥20%。

多层Ⅱ类（7-9 层）：容积率≤2.5，建筑密度≤35%，绿地率≥20%。

高层Ⅰ类（10-17 层）：容积率≤3.0，建筑密度≤35%，绿地率≥20%。

文化、教育、医疗卫生、社会福利用地：

多层（建筑高度≤24 米）：容积率≤1.6，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

商业服务业用地：

多层（建筑高度 ≤ 24 米）：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ 。

高层（建筑高度 > 24 米）：容积率 ≤ 5.0 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ 。

机关团体用地：

多层（建筑高度 ≤ 24 米）：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

高层（建筑高度 > 24 米）：容积率 ≤ 5.0 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

九、建筑高度控制

居住用地：

低层（1-3 层）：建筑高度 $\leq 18\text{m}$ 。

多层 I 类（4-6 层）：建筑高度 $\leq 27\text{m}$ 。

多层 II 类（7-9 层）：建筑高度 $\leq 36\text{m}$ 。

高层 I 类（10-17 层）：建筑高度 $\leq 54\text{m}$ 。

文化、教育、医疗卫生、社会福利用地：

多层：建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 。

商业服务业用地：

多层：建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 。

高层：建筑高度 $\leq 60\text{m}$ 。

机关团体用地：

多层：建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 。

高层：建筑高度 $\leq 60\text{m}$ 。

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（㎡）	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
A1-01	1401	公园绿地	8633.16	——	——	——	——	——	——	——	规划
A1-02	1401	公园绿地	34944.21	——	——	——	——	——	——	——	规划
A2-01	0701	城镇住宅用地	45865.77	3.0	35	20	54	N-10,E-3,S-5,W-5.5	0901	30	城市更新优先启动区
A2-02	0701	城镇住宅用地	6880.18	3.0	35	20	54	E-3	——	——	城市更新优先启动区
A2-03	0701	城镇住宅用地	1048.39	1.0	——	——	8	——	——	——	现状
A3-01	0701	城镇住宅用地	23961.56	3.0	35	20	54	N-10,E-10,S-5,W-3	0901	30	城市更新优先启动区
A3-02	0701	城镇住宅用地	863.45	1.0	——	——	12	——	——	——	现状
A4-01	1401	公园绿地	13536.60	——	——	——	——	——	——	——	现状
A5-01	0701	城镇住宅用地	6624.57	2.0	35	25	27	N-5,E-5,S-5,W-10	0901	30	旧城改造
A5-02	1402	防护绿地	2873.17	——	——	——	——	——	——	——	规划
A5-03	0806	医疗卫生用地	13943.97	1.6	30	30	24	——	——	——	现状
A5-04	1402	防护绿地	1455.41	——	——	——	——	——	——	——	规划
A6-01	0701	城镇住宅用地	57305.78	3.0	35	30	54	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A7-01	1401	公园绿地	18927.35	——	——	——	——	——	——	——	现状
A7-02	0701	城镇住宅用地	19030.77	2.5	25	35	60	——	——	——	现状
A7-03	0701	城镇住宅用地	20798.79	2.5	35	30	36	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A7-04	0901	商业用地	4648.88	2.0	——	——	18	——	——	——	现状
A7-05	0901	商业用地	2822.77	2.0	——	——	18	——	——	——	现状
A8-01	0701	城镇住宅用地	53445.67	2.5	25	35	45	——	——	——	现状
A8-02	080403	中小学用地	14248.28	0.8	——	——	24	——	——	——	现状
A9-01	1312	其他公用设施用地	4664.66	2.0	45	15	24	N-5,E-5,S-5,W-10	——	——	城市更新优先启动区
A9-02	0901	商业用地	4896.48	2.5	45	15	24	N-5,E-5,S-5,W-10	——	——	旧城改造
A9-03	1401	公园绿地	3490.34	——	——	——	——	——	——	——	规划
A9-04	0701	城镇住宅用地	11902.49	3.0	35	20	54	N-5,E-5,S-5,W-10	0901	30	城市更新优先启动区
A9-05	120803	社会停车场用地	2621.88	——	——	——	——	——	——	——	规划
A9-06	0701	城镇住宅用地	35831.51	2.0	35	30	27	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A9-07	1402	防护绿地	3746.65	——	——	——	——	——	——	——	规划
A10-01	0702	城镇社区服务设施用地	4669.74	1.6	30	30	24	N-5,E-5,S-5,W-10	——	——	旧城改造
A10-02	0701	城镇住宅用地	27295.70	2.5	28	35	56	N-26,E-8,S-8,W-10	0901	30	城市更新优先启动区
A10-03	0901	商业用地	1647.84	2.0	——	——	24	——	——	——	现状
A10-04	120803	社会停车场用地	4118.08	——	——	——	——	——	——	——	城市更新优先启动区
A10-05	0701	城镇住宅用地	9846.02	2.5	35	20	36	N-5,E-5,S-5,W-10	0901	30	城市更新优先启动区
A10-06	0701	城镇住宅用地	2674.56	1.5	——	——	27	——	——	——	现状
A10-07	0701	城镇住宅用地	24126.20	2.5	35	30	36	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A10-08	1401	公园绿地	7833.54	——	——	——	——	——	——	——	规划
A10-09	1402	防护绿地	14666.22	——	——	——	——	——	——	——	规划
A11-01	0901	商业用地	5762.01	2.5	45	15	24	N-3,E-10,S-3,W-5	——	——	旧城改造
A11-02	0701	城镇住宅用地	21800.67	2.5	35	30	36	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧城改造

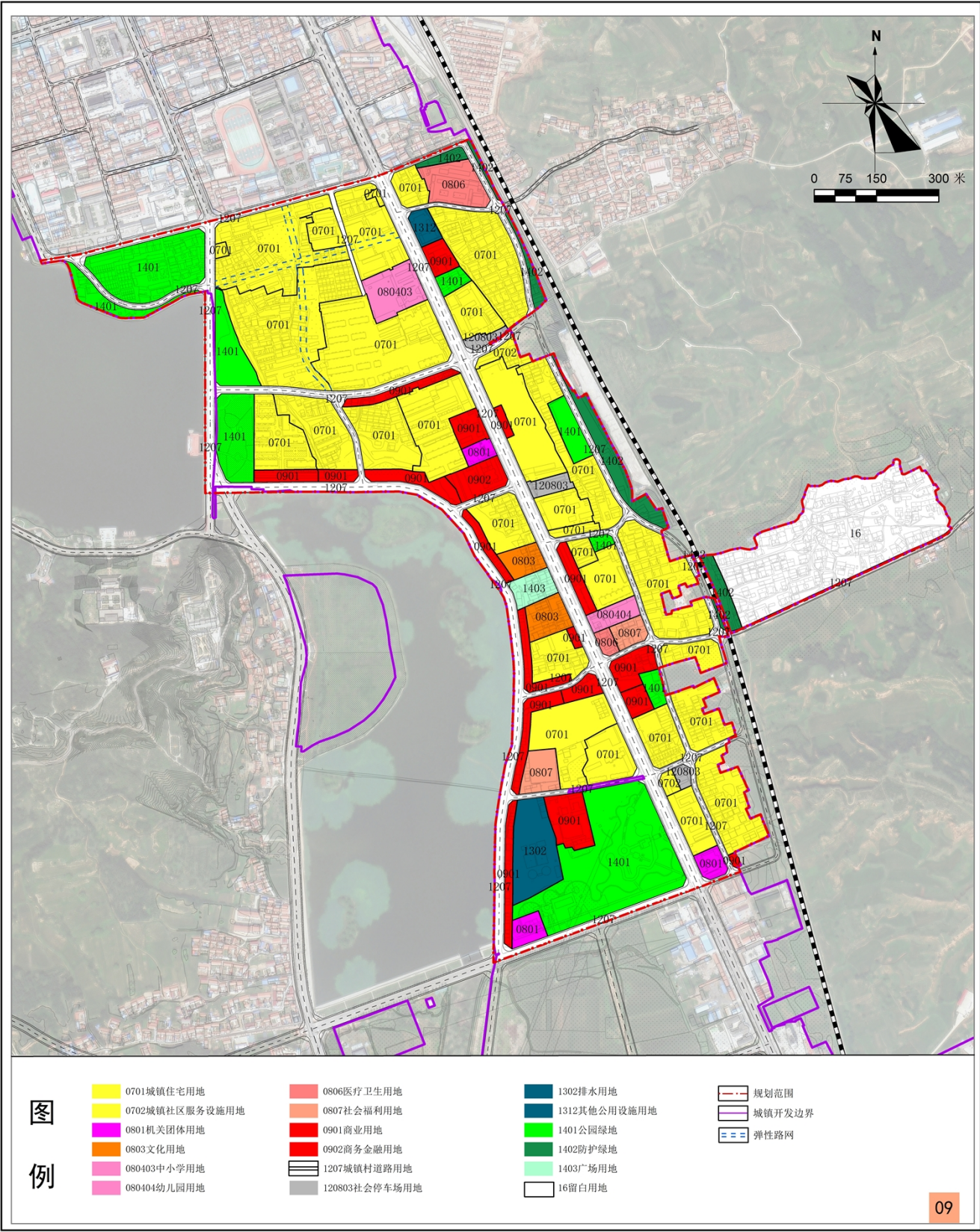
地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	建筑后退红线距离（m）	兼容用地	兼容比例（%）	备注
A11-03	0701	城镇住宅用地	28340.50	1.9	——	——	36	——	——	——	现状
A11-04	0901	商业用地	5768.50	2.2	45	25	24	N-5,E-10,S-5,W-5	——	——	规划
A11-05	0801	机关团体用地	3479.08	1.6	——	——	24	——	——	——	现状
A11-06	0901	商业用地	7646.00	2.0	——	——	18	——	——	——	现状
A11-07	0902	商务金融用地	9680.69	0.5	——	——	12	——	——	——	现状
A12-01	0901	商业用地	4089.30	2.0	——	——	18	——	——	——	现状
A12-02	0701	城镇住宅用地	14430.23	1.5	30	30	27	N-5,E-10,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A12-03	0803	文化用地	6473.26	1.6	30	30	24	N-5,E-10,S-5,W-5	——	——	旧城改造
A12-04	1403	广场用地	7170.18	——	——	——	——	——	——	——	旧城改造
A12-05	0901	商业用地	5908.07	2.0	——	——	18	——	——	——	现状
A12-06	0803	文化用地	8720.48	1.6	30	30	24	N-5,E-10,S-5,W-5	——	——	旧城改造
A12-07	0701	城镇住宅用地	12556.57	1.5	30	30	27	N-5,E-10,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A12-08	0901	商业用地	1058.81	3.0	——	——	27	——	——	——	现状
A13-01	0901	商业用地	5489.07	2.5	45	15	24	N-5,E-5,S-5,W-10	——	——	旧城改造
A13-02	0701	城镇住宅用地	3482.19	2.0	35	25	27	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A13-03	1401	公园绿地	1725.89	——	——	——	——	——	——	——	规划
A13-04	0701	城镇住宅用地	12437.76	2.5	35	30	36	——	——	——	现状
A13-05	080404	幼儿园用地	6012.91	0.8	——	——	24	——	——	——	现状
A13-06	0806	医疗卫生用地	2541.36	1.6	30	30	24	N-5,E-5,S-5,W-10	——	——	规划
A13-07	0807	社会福利用地	4933.17	1.6	30	30	24	N-5,E-5,S-5,W-5	——	——	规划
A14-01	0701	城镇住宅用地	32842.44	2.0	35	30	27	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A14-02	1402	防护绿地	55.87	——	——	——	——	——	——	——	规划
A14-03	1402	防护绿地	833.30	——	——	——	——	——	——	——	规划
A14-04	1402	防护绿地	5823.48	——	——	——	——	——	——	——	规划
A15-01	0701	城镇住宅用地	7864.54	2.0	35	30	27	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A15-02	0701	城镇住宅用地	14745.42	2.0	35	30	27	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A16-01	0901	商业用地	7982.52	2.5	45	25	24	N-5,E-5,S-5,W-10	——	——	规划
A16-02	0901	商业用地	3990.02	0.2	——	——	12	——	——	——	现状加油站
A16-03	1401	公园绿地	3698.46	——	——	——	——	——	——	——	规划
A16-04	0701	城镇住宅用地	12170.10	2.5	35	20	36	N-5,E-5,S-5,W-10	0901	30	城市更新优先启动区
A17-01	0901	商业用地	4079.45	2.5	45	15	24	N-5,E-10,S-5,W-5	——	——	旧城改造
A17-02	0901	商业用地	7283.62	2.0	——	——	18	——	——	——	现状
A17-03	0701	城镇住宅用地	26150.20	2.0	35	30	27	N-5,E-10,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A17-04	0701	城镇住宅用地	13083.05	2.0	——	——	27	——	——	——	现状
A17-05	0807	社会福利用地	8502.96	1.6	30	35	24	N-5,E-5,S-5,W-5	——	——	规划
A18-01	0901	商业用地	7008.11	2.0	——	——	18	——	——	——	现状
A18-02	1302	排水用地	23086.85	0.6	——	——	12	——	——	——	现状
A18-03	1401	公园绿地	76881.93	——	——	——	——	——	——	——	现状
A18-04	0801	机关团体用地	5197.48	0.8	——	——	18	——	——	——	现状
A18-05	0901	商业用地	11985.53	2.5	45	15	24	N-5,E-5,S-5,W-5	——	——	旧城改造

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	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
A19-01	0702	城镇社区服务设施用地	2051.57	1.6	30	30	24	N-5,E-5,S-5,W-10	——	——	城市更新优先启动区
A19-02	120803	社会停车场用地	1964.52	——	——	——	——	——	——	——	城市更新优先启动区
A19-03	0701	城镇住宅用地	10244.28	2.5	35	20	36	N-5,E-5,S-5,W-10	0901	30	城市更新优先启动区
A19-04	0801	机关团体用地	4441.98	0.6	——	——	12	——	——	——	现状
A20-01	0701	城镇住宅用地	23491.41	2.0	35	30	27	N-5,E-5,S-5,W-5	0901	30	旧城改造
A20-02	0901	商业用地	649.99	2.5	45	15	24	N-5,E-5,S-5,W-5	——	——	旧城改造

注：容积率、建筑密度、建筑限高、兼容比例为上限，绿地率、建筑后退红线距离为下限。

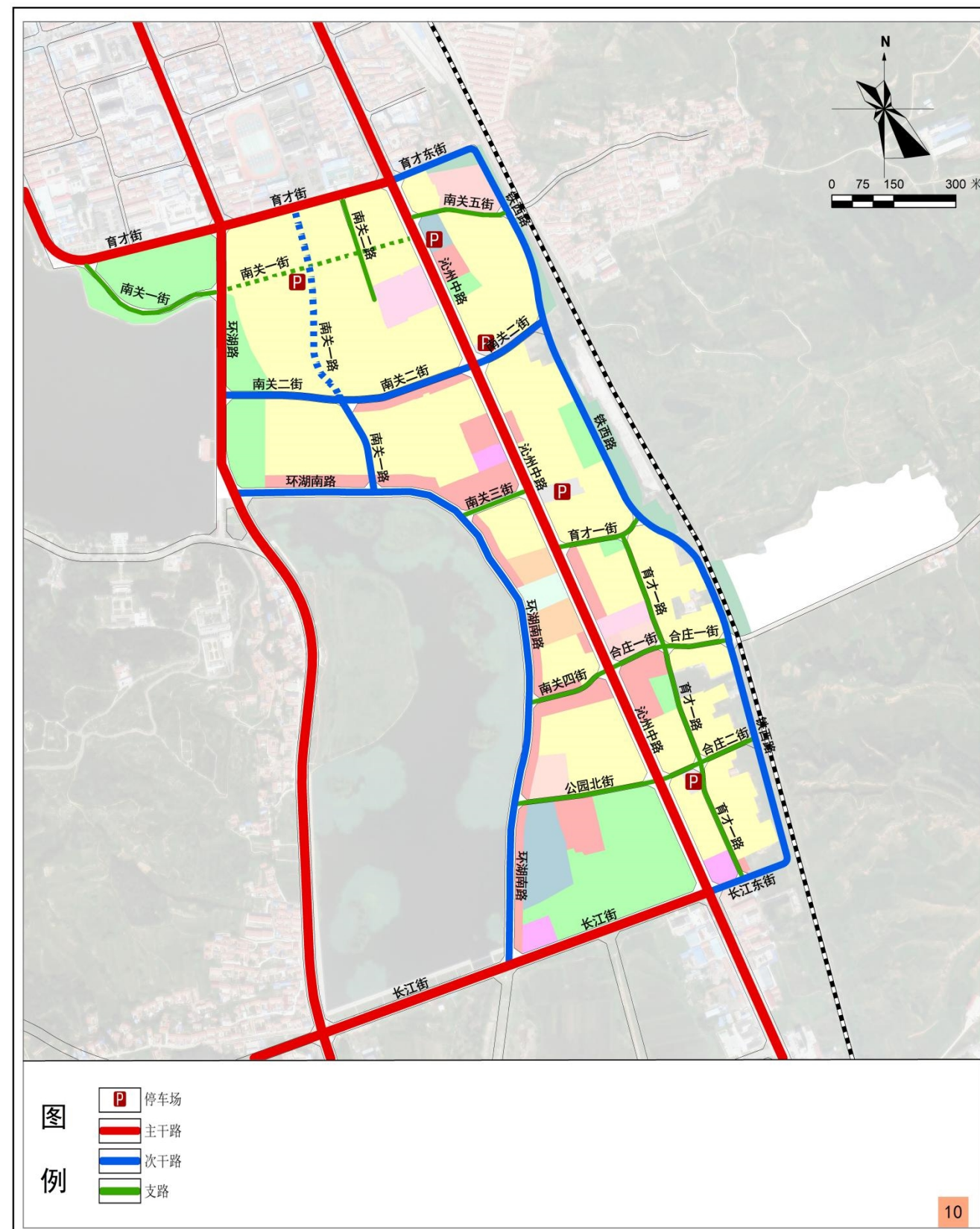
附图：

沁县中心城区QX-04南城规划单元控制性详细规划
——用地规划图



沁县中心城区QX-04南城规划单元控制性详细规划

——道路系统规划图



沁县中心城区QX-04南城规划单元控制性详细规划

——地块划分编号图

