

根据《山西省自然资源厅关于进一步加强自然资源要素保障服务全省高质量发展的通知》（晋自然资发[2024]41号）文件精神，为进一步提升我县公共服务设施服务水平，促进县城老旧片区城市更新改造，经县政府同意，广灵县自然资源局拟对原《广灵县老城片区控制性详细规划》确定A-02街坊（城西居住片区广灵一小周边地块）控制性详细规划进行优化调整，组织编制了《广灵县老城片区A-02街坊控制性详细规划局部调整方案》，并完成了专家评审工作。调整内容主要包括：①按照国土空间总体规划用地功能布局，按实际权属边界对原控规街坊内地块进行优化细分；②对各细分地块进行控制性指标进行优化调整。（详细内容见后附报告）

为满足城市存量更新区域高质量发展需求，同时能更加科学、有效地指导城乡规划建设管理，现按国家相关法律法规规定对上述规划调整事项予以公示，公开征求社会各界及相关利害关系人的意见，如对以下公示内容有异议和建议的，请在公示日十日内向广灵县自然资源局提出书面意见或发送至电子邮箱 glghgl@163.com。

监督电话：0352-8822369

公示时间：2025年4月29日至2025年5月28日

广灵县老城片区 A-02 街坊控制性详细规划 局部调整方案

(公示稿)

2025 年 04 月

第一章 项目概况

1.1 规划背景

2019 年 5 月，中共中央国务院印发《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，提出了建立国土空间规划体系是实现高质量发展和高品质生活、建设美好家园的重要手段，包括总体规划、详细规划和专项规划，其中，详细规划是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设规划许可、进行各项建设的法定依据。目前，《广灵县国土空间总体规划（2021-2035 年）》经山西省人民政府批准实施，但以县城为主体的详细规划仍处于编制阶段，为了尽快促进城镇开发边界内急需提质改造的存量更新区域的高质量发展，进一步提升我县公共服务设施服务水平，根据《山西省自然资源厅关于进一步加强自然资源要素保障服务全省高质量发展的通知》（晋自然资发[2024]41 号）文件精神，经县政府同意，广灵县自然资源局特启动对原《广灵县老城片区控制性详细规划》确定 A-02 街坊（城西居住片区广灵一小周边地块）控制性详细规划的局部优化调整工作，以更加科学、有效地指导城市建设。

1.2 规划范围

本次详细规划局部优化调整范围为《广灵县老城片区控制性详细规划》确定 A-02 街坊，规划用地面积 6.0240h m²。四至范围为：北至广泰西街、南至永安西街，西邻广灵县消防救援大队、东临永康路。

第二章 规划局部调整内容

广灵县老城片区 A-02 街坊控制性详细规划局部调整在《广灵县老城片区控制性详细规划》基础上，结合实际土地利用权属边界，对原规划确定地块进行细分，将原规划 A-02 街坊内商业用地按实际归并至相关权属单位，将街坊内规划二类居住用地统一调整为教育用地，并对局部优化地块控制性指标进行优化调整。具体优化调整事项如下：

1、用地布局优化调整

本次规划局部调整根据《广灵县国土空间总体规划（2021-2035 年）》上位规划用地布局，将街坊主导功能确定为城西居住片区重要的公共服务组团，规划采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）用地分类的相关规定，用地边界结合街坊内现状土地使用现状权属进行划分，优化调整后共确定规划用地 6 宗，其中教育用地（用地代码：0804）4 宗、医疗卫生用地（用地代码：0806）1 宗、防护绿地（用地代码：1402）1 宗。与原 A-02 街坊控规相比，主要变化在对原街坊内规划商业用地（A-02-05）、二类住宅用地（A-02-03）按权属进行的归并，调整前后用地变化情况见图 1。

2、用地控制指标体系

本次详细规划局部优化调整结合用地类型，各用地控制指标按现行国家及地方标准规范重新确定。各用地指标调整情况见表 1。

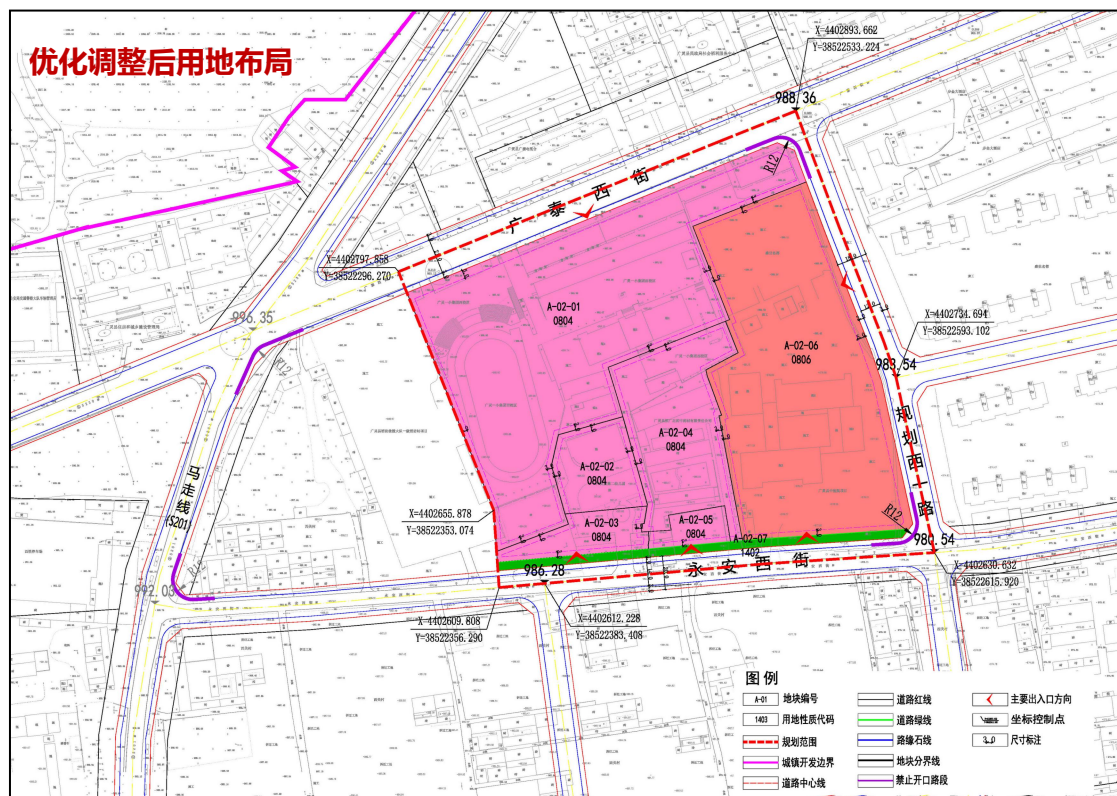


图 1：优化调整前后用地布局对比图

表 1：规划局部调整后各地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
A-02-01	教育用地	0804	21719.85	≤0.8	≤30	≥35	24
A-02-02	教育用地	0804	2411.22	≤0.8	≤30	≥30	12
A-02-03	教育用地	0804	1733.13	≤0.8	≤30	≥30	12
A-02-04	教育用地	0804	6118.20	1.0-1.6	≤35	≥20	24
A-02-05	教育用地	0804	835.16	1.0-1.6	≤35	≥20	24
A-02-06	医疗卫生用地	0806	17830.61	≤2.0	≤35	≥35	30
A-02-07	防护绿地	1402	3668.42	——	——	——	——

3、建筑建造控制

建筑后退：各地块建筑后退道路红线距离按照所在地块相邻道路等级，建筑后退大欧红线距离 $\geq 5\text{m}$ ，退防护绿地绿线距离 $\geq 3\text{m}$ ；本着地块双方平等的原则，确定各地块退地块用地界线最小退距 $\geq 3\text{m}$ ，且需满足与周边建筑的消防防火要求。

建筑间距：规划地块建筑间距应满足日照、消防、交通、卫生、环保、视觉卫生等方面的要求，在地块开发建设过程中按相关技术标准执行。

4、交通出入口方位和禁止机动车开口

交通出入口方位结合城市道路走向确定（详见附图图则），各机动车出入口距离平 5、面交叉口不宜小于 30 米（从缘石线交点算起）或设在地块离交叉口最远端。

5、城市设计引导

城市设计作为引导性内容，包括建筑风格、公共开放空间、城市

家居等。本地块建筑风格建议以现代风格为主；建筑外立面色彩应与周边环境风貌相协调，建筑色彩宜采用米黄色为主的暖灰色调，局部可点缀铁锈红色，不宜大面积使用高饱和度色彩；街道小品、路灯、座椅等城市家居应根据地方实际和使用功能区别对待，经过广泛的民意调查和相应设计后进行建设。