

**广灵县中心城区 LCPQXPQ-A10-01 地块
实施性详细规划**

（公示成果）

二〇二五年十二月

目 录

第一章 总则	1
第一条 规划目的	1
第二条 规划依据	1
第三条 规划范围	2
第四条 规划内容	2
第五条 适用范围	2
第六条 规划强制性内容	3
第七条 成果构成及法律效力	3
第二章 地块划分与编码	4
第八条 地块划分	4
第九条 地块编码	4
第三章 用地规划与建设控制	5
第十条 用地规划	5
第十一条 控制指标体系	5
第十二条 规定性控制指标	5
第十三条 指导性控制指标	6
第四章 道路交通及市政设施规划	9
第十四条 道路交通规划	9
第十五条 给水工程规划	9
第十六条 排水工程规划	9
第十七条 电力工程规划	10

第十八条 电信工程规划	10
第十九条 供热工程规划	10
第二十条 燃气工程规划	11
第二十一条 环卫设施规划	11
第二十二条 竖向规划	11
第五章 综合防灾减灾规划	12
第二十三条 防洪排涝规划	12
第二十四条 抗震救灾规划	12
第二十五条 消防安全规划	12
第二十六条 地质灾害防治规划	12
第二十七条 人防工程规划	12
第六章 生态环境保护规划	13
第二十八条 土壤防治措施	13
第二十九条 水环境防治措施	13
第三十条 大气环境防治措施	13
第三十一条 声、光环境防治措施	13
第三十二条 固体废弃物防治措施	13
第七章 规划管理与实施	14
第三十三条 规划管理	14
第三十四条 设计管理	14
第三十五条 公众参与	14
第八章 附则	15

第三十六条 解释权属	15
第三十七条 生效日期	15
第三十八条 条文标准用词说明	15
第三十九条 相关名词解释	15
附表	17

第一章 总则

第一条 规划目的

本次规划地块位于大同市广灵县中心城区，为积极推动广灵县中心城区的建设，响应国土空间规划体系建设，进一步科学地指导地块的项目实施和规划管理，依据相关法律法规、政策文件、规范标准和相关规划等要求，结合广灵县实际发展需求，特编制广灵县中心城区 LCPQXPQ-A10-01 地块实施性详细规划。

第二条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
4. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
5. 《城市规划编制办法》（2005 年发布）；
6. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010 年发布）；
7. 《城市规划编制办法实施细则》（2018 年发布）；
8. 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）；
9. 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43 号）；
10. 《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237 号）；
11. 《山西省自然资源厅 山西省行政审批服务管理局关于进一步

加强规划许可和核实项目审批管理的通知》（晋自然资发〔2024〕31号）

12.《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）；

13.《大同市城市规划管理技术规定》（2014年）；

14.《党政机关办公用房建设标准》（2014年）；

15.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）；

16.《广灵县国土空间总体规划（2021-2035年）》；

17.《广灵县国土空间详细规划编制单元划定》。

国家及山西省、大同市有关法律法规、政策文件、技术规范及相关规划。

第三条 规划范围

广灵县中心城区 LCPQXPQ-A10-01 地块规划范围北至壶流大道，东至现状民房住宅，西至 S201，南侧为空地，地块总面积为 0.4820 公顷（合 7.23 亩）。

第四条 规划内容

精准传导落实《广灵县国土空间总体规划（2021-2035年）》的强制性管控内容和相关要求，对规划地块分类设定刚性约束与弹性引导的建设控制指标体系，系统提出开发建设与空间治理要求。

第五条 适用范围

本规划是该地块内土地使用和各类建设的指导性文件，适用于规

划范围内用地的开发与建设的规划管理工作，在本规划范围内进行工程设计与开发建设，均应符合本规划的相关规定和要求。

第六条 规划强制性内容

本规划中有关地块的土地用途、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等相关内容为强制性内容，文本中以**宋体加粗并加下划线**表示。强制性内容是在进行下层次规划设计和规划管理时必须严格执行的内容，确需调整必须严格按有关程序上报原规划审批机关审批。

第七条 成果构成及法律效力

本规划成果包括文本、图纸、图则和说明书四部分组成，规划文本与规划图则，具有同等法律效力，两者同时适用，不可分割。

第二章 地块划分与编码

第八条 地块划分

本次地块划分依据实际建设需求、周边建设现状和未来发展情况，在满足土地集约利用的原则基础上划分为一个独立地块，规划确定的地块界线，为完整地块的用地红线范围。

第九条 地块编码

本次规划地块编码采用“单元-街坊-地块”三级编码方式，将规划地块编码确定为 LCPQXPQ-A10-01。

第三章 用地规划与建设控制

第十条 用地规划

规划地块用地性质为机关团体用地。

第十一条 控制指标体系

本规划依据相关建设标准和实际建设需求，制定地块土地使用的各项控制指标包括规定性指标和指导性指标。

第十二条 规定性控制指标

1、土地使用控制

本规划地块土地用途分类和用地代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）规定的分类名称和代码。

规划地块用地性质为机关团体用地（代码为 0801），不兼容其他用地。

规划地块用地边界见规划图则。

规划地块总用地面积为 0.4820 公顷（合 7.23 亩）。

2、开发强度控制

规划地块容积率 ≤ 1.2 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

3、建筑建造控制

规划地块建筑高度 $\leq 20\text{m}$ 。

规划地块西侧建筑退用地界线 $\geq 5\text{m}$ ，北侧建筑退绿线 $\geq 5\text{m}$ ，东侧建筑退用地界线 $\geq 3\text{m}$ ，同时必须满足与地块外现状建筑防火间距要求，南侧建筑退用地界线 $\geq 6\text{m}$ 。

规划地块内部建筑间距及与周边现状建筑间距应当满足日照、消

防、交通、卫生、环保、抗震、工程管线、建筑保护、视觉卫生和城市空间景观等方面的要求。

4、道路交通控制

规划地块机动车停车位不少于 0.6 车位/100m² 建筑面积，停车位按照相关规范配建充电桩不少于 10%，非机动车停车位不少于 1 车位/100m² 建筑面积。

规划地块在西侧设置机动车主出入口，北侧设置机动车次出入口。

规划沿壶流大道和 S201 开辟机动车出入口时，距道路红线交点不应小于 50m。

第十三条 指导性控制指标

1、配套设施

地块范围内无配套设施。

2、建筑设计要求

建筑风格：建筑宜采用简约明朗的现代党政办公建筑风格，建筑整体应从实际使用功能要求出发，体量适中、造型稳重，避免过多装饰。

建筑材料：建筑宜以当地材料为主要来源，并宜采用有绿色认证的材料产品，确保节能环保到达相关要求。

建筑色彩：建筑宜采用与周边现状建筑相协调的色彩，建议采用中性色石灰白为主色，避免亮度、明度太大的色彩出现，营造庄重、实用、协调的装饰效果。

3、城市设计要求

地块内建筑宜充分考虑自身性质与周边新建现代居住区、壶流河生态水景的风貌融合，考虑对岸观感，塑造优美起伏的滨河天际轮廓线，地块规划和建筑设计应展示可持续技术与生态保护理念，以其绿色、智慧和现代的形象，注重老城区历史文脉的延续，定义该城市地区的建筑风貌与空间标准。

4、建筑节能与科技

规划地块内建筑建筑节能要求按《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB/T55015-2021）和《公共建筑节能设计标准》（DBJ04/T241-2024）执行，保证公共建筑建筑节能率为 72%。

规划地块绿色建筑等级标准按《山西省绿色建筑发展条例》和《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）执行，地块内部新建公共建筑应当按照一星级以上（含一星级）等级标准进行建设。

规划地块内新建建筑装配式建筑配置要求符合大同市住房和城乡建设局关于印发《2025 年大同市建筑节能和科技工作要点》的通知，新建装配式建筑占城镇新开工面积比例达到 40%。

规划地块内建筑依据《智能建筑设计标准》（GB/T50314-2015），结合功能需求和实际情况确定。

5、海绵城市

规划地块海绵城市设计要求符合《海绵城市建设评价标准》（GB/T51345-2018）和《大同市海绵城市建设管理条例》，确保地块年径流总量控制率不低于 85%。

6、其他要求

地块绿化工程应遵循因地制宜、科学合理的原则，充分考虑场地周边的地形地貌、自然资源等因素，优先选用乡土植物，体现地域特色。

在施工过程中应做好施工管理、施工防护等工作，避免对周边居民生活产生不必要的影响。

第四章 道路交通及市政设施规划

第十四条 道路交通规划

1、周边道路规划

地块西侧和北侧紧邻 S201 和壶流大道，对外交通便利，道路红线宽度分别为 22m，26m

2、道路竖向

规划地块道路的控制点高程、坡向和坡度应满足《城市道路工程设计规范》（CJ37-2012）的有关规定。

第十五条 给水工程规划

1、供水水源

供水水源为广灵县自来水水厂。

2、用水量

预测地块日最大用水量约为 $20.31\text{m}^3/\text{d}$ 。

3、供水管网

地块供水管网就近接入壶流大道 DN315 现状给水市政管线，地块内部管网及管径按后期项目建设具体建筑设计要求进行布置。管道埋设在标准冻土线以下，覆土厚度控制在 1.45 米以上。

第十六条 排水工程规划

1、排水体制

排水体制采用雨污分流制。

2、雨水工程

结合地形，随坡就势，以尽可能短的线路靠多个出水口以重力流

方式将雨水集中收集排入壶流大道雨水管网，最终排向壶流河。。合理控制管道坡度和埋深，满足地块内部雨水管道的衔接以及与其他管线的交叉需要。

3、污水工程

预测地块日污水量约为 16.25m³/d。

规划地块污水通过管道收集后就近接入壶流大道 DN800 污水市政管网，后向东接入广灵县污水处理厂统一处理。室外排水管道采用 DN200 双壁波纹管，承插橡胶圈接口。

第十七条 电力工程规划

1、供电电源

供电电源为壶流大道市政电力管线。

2、用电负荷

预测地块用电负荷为 80kW。

第十八条 电信工程规划

地块周边通信基站已覆盖，同时规划地块通信管线接北侧现状道路通信管网。

第十九条 供热工程规划

1、供热热源

供热热源为广灵县常青热电厂。

2、热负荷

预测地块热负荷为 160kW。

3、供热管网

地块供热管网就近接入壶流大道现状供热市政管线，供热系统采用二次管网系统，供热介质为高温水。

第二十条 燃气工程规划

规划地块采用天然气作为主要燃料，现状周边最近燃气管线为壶流大道 DN200、0.4Mpa 中压燃气输配管网。

第二十一条 环卫设施规划

生活垃圾设固定分类收集点，垃圾收集后通过垃圾转运车辆转运到垃圾转运站，最终运往广灵县垃圾处理厂集中处理。

第二十二条 竖向规划

竖向设计依据现状周边道路标高确定，地块出入口规划高程宜比周边道路的高程高出 0.2m 以上，地面排水坡度不宜小于 0.3%。

规划地块西南端标高控制在 $\geq 978.9\text{m}$ 、东北端 $\geq 980.53\text{m}$ ，与壶流河高程差约 10m，地块竖向规划满足防洪排涝要求。

第五章 综合防灾减灾规划

第二十三条 防洪排涝规划

规划地块遵循广灵县中心城区防洪标准为 50 年一遇；排涝标准为 10 年一遇。

完善及疏通规划用地排水管网系统，地块建设应结合海绵城市建设，采用透水铺装、植草沟、雨水调蓄设施，有效降低地表径流。

第二十四条 抗震救灾规划

规划地块抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.15g。

规划以地块外西侧和北侧道路作为疏散通道，同时从布局和工程技术上采取措施，提高综合抗震防灾能力和人员应急应变能力。

第二十五条 消防安全规划

规划地块消防水源接自供水管网。

地块内入口道路应保证消防车辆畅通，消防通道宽度不应小于 4 米，净高不应小于 4 米。

地块距壶泉镇广泰西街消防站 2km，消防站 5 分钟责任区覆盖范围可以满足消防要求。

第二十六条 地质灾害防治规划

地块处于广灵县地质灾害低风险区，不涉及自然灾害风险点。

第二十七条 人防工程规划

规划区域建设参照《山西省人民防空行政处罚裁量权基准制度》根据实际人防工程建设情况缴纳相关费用。

第六章 生态环境保护规划

第二十八条 土壤防治措施

通过减少硬化、增加透水区域和有机覆盖，维持土壤的健康生态功能，同时从施工到运营，全过程控制污染物与土壤接触。

第二十九条 水环境防治措施

生活污水必须经过集中处理达标后才允许排放，禁止废水直接排放；加强雨水资源化利用，鼓励采用透水砖、透水沥青等铺装材料；以减少雨水径流，减少排水管网的投资。

第三十条 大气环境防治措施

前期建设施工过程中强化现场污染管理，杜绝建筑沙石等易产生扬尘物料的露天堆放，对施工项目及运输车辆进行严格管理，对过往道路采取喷淋、地面硬化等措施，控制各类施工扬尘污染。

第三十一条 声、光环境防治措施

通过合理布局、绿化隔离带、选用低噪设备等措施，降低交通、设备噪声影响，确保功能区声环境达标。合理设计建筑外立面及景观照明，控制眩光，减少对周边环境和夜空的影响，采用节能灯具和智能控制系统。

第三十二条 固体废弃物防治措施

建立完善的垃圾分类收集、存储、运输体系，提高可回收物、有机垃圾的资源化利用率。危险废物，严格按规范收集、暂存和交由有资质的单位处置。

第七章 规划管理与实施

第三十三条 规划管理

本规划批复后，成果纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为规划实施监督管理的重要依据，同时应将本项目修改、调整、实施纳入法治化程序。

第三十四条 设计管理

建筑工程设计必须符合本规划确定的有关用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑后退等规划指标要求。

有关基础设施建设必须与国土空间总体规划、详细规划以及相关专项规划协调一致。

第三十五条 公众参与

本规划应按照相关法律法规要求进行公示宣传，做到“公开、公平”，引入“公众参与”机制，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家、利害关系人的意见，保证建设达到预期目标。

第八章 附则

第三十六条 解释权属

本规划的解释权属广灵县自然资源局。

第三十七条 生效日期

本规划经广灵县人民政府批准后，自公布之日起开始生效。

第三十八条 条文标准用词说明

执行条文时，对要求严格程度的用词说明如下，以便使用时区别对待：

表示严格，在正常情况下应这样做的：正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”。

条文中指定应按其它有关标准和规范执行时，写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

第三十九条 相关名词解释

地块：指综合考虑宗地权属、城市道路和自然边界等因素划分的城市用地。

用地性质：指土地被规划使用的具体使用功能或目的。

用地面积：是地块划分线围合范围内的面积。

容积率：一定地块内，计容总建筑面积与建筑用地总面积的比值。

建筑密度：一定地块内，所有建筑的基底总面积占用地面积的比例。

绿地率：城市一定地区内，绿地用地总面积占地区总面积的比例。

建筑高度：指从室外设计地坪至建筑主体檐口或女儿墙顶部的垂直高度。

建筑限高：地块内建筑物地面部分最大高度限制值。

道路红线：指规划的城市道路路幅的控制线。

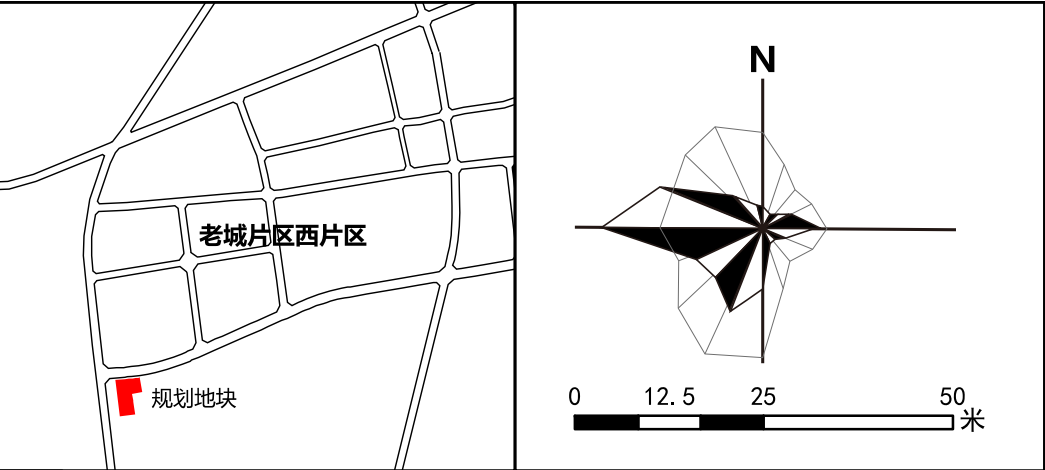
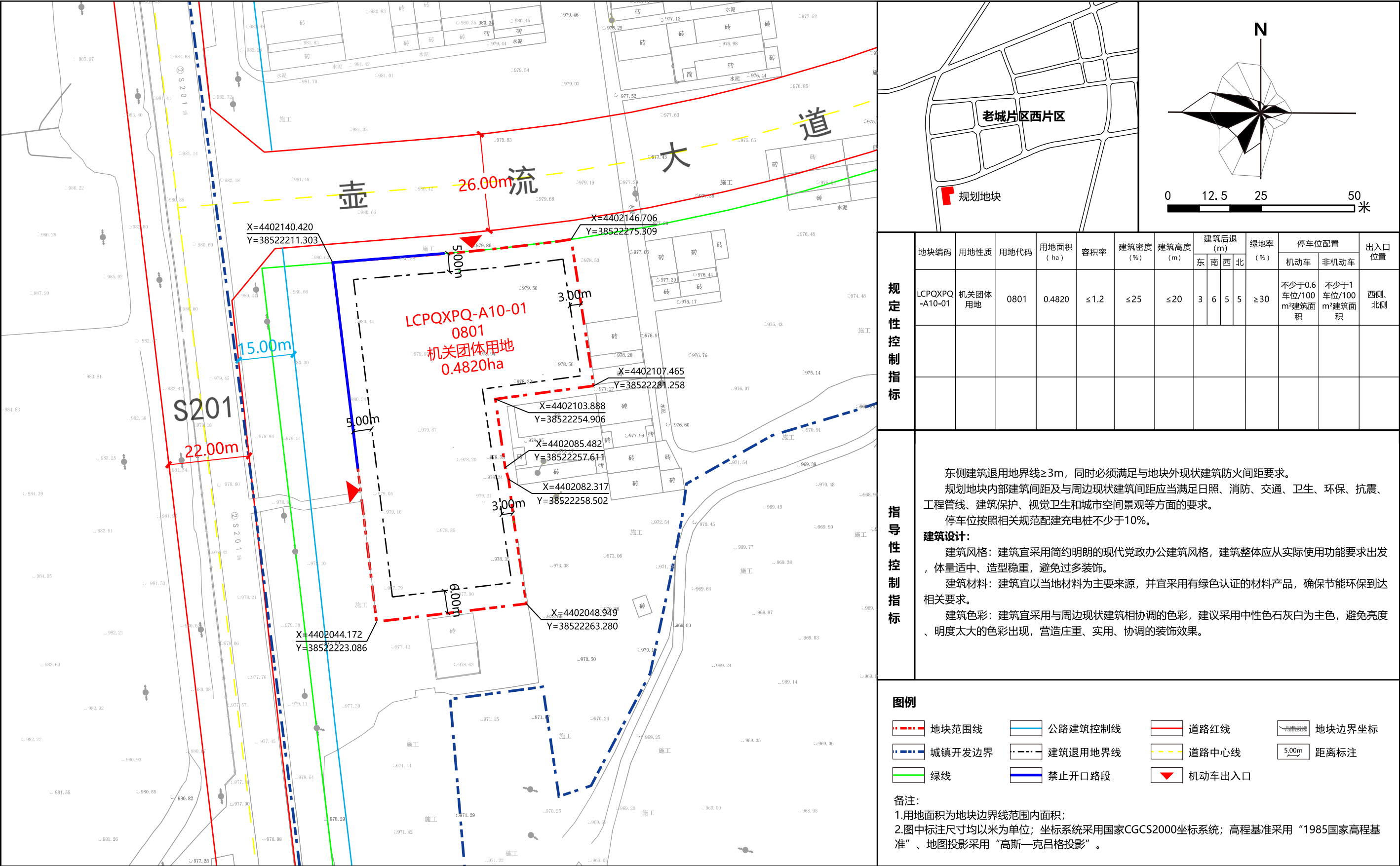
附表

广灵县 LCPQXPQ-A10-01 地块控制指标一览表

地块编码	用地性质	用地代码	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	建筑退界 (m)				停车位配置		出入口 位置
								东	南	西	北	机动车	非机动车	
LCPQXPQ-A10-01	机关团体用地	0801	0.4820	≤1.2	≤25	≤20	≥30	3	6	5	5	不少于0.6 车位/100m²建筑面积	不少于 1 车位/100m²建筑面积	西侧、北侧

广灵县中心城区LCPQXPQ-A10-01地块实施性详细规划

规划图则



规定性控制指标	地块编码	用地性质	用地代码	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	建筑后退 (m)				绿地率 (%)	停车位配置		出入口 位置
	LCPQXPQ-A10-01	机关团体 用地	0801	0.4820	≤1.2	≤25	≤20	东	南	西	北	≥30	机动车	非机动车	西侧、 北侧
								3	6	5	5		不少于0.6 车位/100 m²建筑面 积	不少于1 车位/100 m²建筑面 积	

指导性控制指标

东侧建筑退用地界线≥3m，同时必须满足与地块外现状建筑防火间距要求。
规划地块内部建筑间距及与周边现状建筑间距应当满足日照、消防、交通、卫生、环保、抗震、工程管线、建筑保护、视觉卫生和城市空间景观等方面的要求。
停车位按照相关规范配建充电桩不少于10%。

建筑设计：
建筑风格：建筑宜采用简约明朗的现代党政办公建筑风格，建筑整体应从实际使用功能要求出发，体量适中、造型稳重，避免过多装饰。
建筑材料：建筑宜以当地材料为主要来源，并宜采用有绿色认证的材料产品，确保节能环保达到相关要求。
建筑色彩：建筑宜采用与周边现状建筑相协调的色彩，建议采用中性色石灰白为主色，避免亮度、明度太大的色彩出现，营造庄重、实用、协调的装饰效果。

图例

地块范围线	公路建筑控制线	道路红线	地块边界坐标
城镇开发边界	建筑退用地界线	道路中心线	5.00m 距离标注
绿线	禁止开口路段	机动车出入口	

备注：
1.用地面积为地块边界线范围内面积；
2.图中标注尺寸均以米为单位；坐标系采用国家CGCS2000坐标系；高程基准采用“1985国家高程基准”、地图投影采用“高斯—克吕格投影”。