

# 《侯马市东城片区 C-24-02 地块控规修改方案》的公示

## 一、编制目的

为了合理有序地开发利用土地，规范土地出让秩序，有效的指导地块建设活动，根据《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）、《城市规划编制办法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010 年）、《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）、《山西省自然资源厅关于加强国土空间详细规划工作的通知》（晋自然资发〔2023〕18 号）、《侯马市国土空间总体规划（2021-2035 年）》等，编制了《侯马市东城片区 C-24-02 地块控规修改方案》。

## 二、编制范围

规划区位于侯马市东城区，北起育德路，南至文明路绿化带，西起晋珠街东侧绿化带，东至规划路绿化带，本次修改用地 3.93 公顷。

## 三、规划层次

本次规划为详细规划。

## 四、规划指标控制

- 1、用地性质：二类居住用地；
- 2、地块面积：3.93 公顷；
- 3、用地边界：北起育德路，南至文明路绿化带，西起晋珠街东侧绿化带，东至规划路绿化带；
- 4、地块编码：C-24-02；

5、地块开发强度：

| 修改前                    | 修改后                    |
|------------------------|------------------------|
| 用地性质：二类居住用地            | 用地性质：二类居住用地            |
| 容积率 $\leq 2.6$         | 容积率 $\leq 2.0$         |
| 建筑密度 $\leq 25\%$       | 建筑密度 $\leq 25\%$       |
| 绿地率 $\geq 35\%$        | 绿地率 $\geq 35\%$        |
| 建筑高度 $\leq 60\text{m}$ | 建筑高度 $\leq 60\text{m}$ |
| 商业兼容比 $\leq 10\%$      | 商业兼容比 $\leq 10\%$      |

6、建筑退距：东侧建筑退规划道路红线不小于 20 米，退东侧防护绿地不少于 10 米；西侧建筑退用地界线不小于 10 米；北侧退育德路道路红线不小于 10 米；南侧建筑退城市防护绿地不小于 10 米。

7、机动车出入口方向：出入口位于地块东侧、南侧。

侯马市东城片区C-24-02地块控规修改方案

修改后图则

位置示意图

比例尺

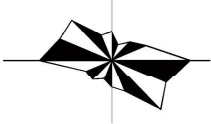
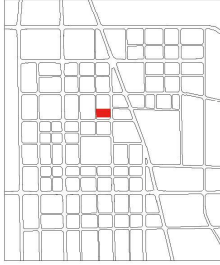


图 例

- 二类居住用地

高层建筑退界线

道路红线

调整地块范围
- 控制点坐标

尺寸标注

地块编号

用地性质

二类居住用地

地块控制指标一览表

| 地块编号    | 用地性质   | 用地面积<br>(公顷) | 容积率 | 建筑密度<br>(%) | 绿地率<br>(%) | 建筑高度 | 机动车出入口方向 | 备注 |
|---------|--------|--------------|-----|-------------|------------|------|----------|----|
| C-24-02 | 二类居住用地 | 3.93         | 2.0 | 25%         | 35%        | 60m  | 东、南      | -- |

备注:

- 地块容积率、建筑密度、建筑高度均采用“上限”控制，绿地率采用“下限”控制，商业兼容比≤10%。
- 地块北侧预留5米绿线控制带，新建建筑通用地界线不得小于10米，并应保证与外部建筑的间距满足现行《建筑设计防火规范》中的相关消防安全要求，同时应满足交通安全、卫生、环保、防灾、工程管线、绿化和工程施工等方面对间距的控制要求。
- 项目用地范围内所有建筑按照绿色建筑标准设计与建设，在材料选择、施工建设等方面都要体现生态设计理念，采用绿色节能措施。
- 按照《海绵城市技术标准》(DBJ/C4/T344-2017)的要求进行海绵城市工程设施的设计、实施。
- 开工建设前应取得文物、住建、环保等部门及绿化行政主管部门意见。
- 为方便统一管理，地块编码为暂定编码，后续根据详细规划单元划定后统一调整编码系统。

空间风貌引导与管控

- 建筑色彩应体现北方地域特色，控制明度比例，让整体和谐统一，彰显北方大气质朴气质。
- 建筑材料应就地取材，体现侯马市地区朴实、素雅、乡土的气质、充分运用当地建筑材料，提升传统材料的建筑工艺水平；积极探索生态友好的可循环材料及现代化材料的合理应用。
- 建筑元素应强化晋国文化风貌，保护遗存的传统特色建筑元素，并且在新建地区对景观要素予以转译和重现。