

**代县新城区B-05-05地块控制性详细规划调整
可行性研究及调整方案**

山西省代县人民政府

2017年12月

城乡规划编制资质证书

证书编号 [晋]城规编(142006)

证书等级 乙级

单位名称 山西久一建筑规划设计有限公司

承担业务范围

可以在全国承担下列业务:

- (一) 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制;
- (二) 镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制;
- (三) 详细规划的编制;
- (四) 乡、村庄规划的编制;
- (五) 建设工程项目规划选址的可行性研究。

发证机关 山西省住房和城乡建设厅

2014年12月1日

(有效期限: 自2014年12月1日至2019年12月30日)

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

项目名称: 代县新城区 B-05-05 地块控制性详细规划调整可行性研究及调整方案

项目委托单位: 代县住房保障和城乡建设管理局

项目编制单位: 山西久一建筑规划设计有限公司

规划资质证书编号: [晋]城规编第(142006)

规划资质证书等级: 乙级

法人: 李洪春

首席规划师: 王梅莹 国家注册城市规划师 高级规划师

项目负责人: 赵彦彪

主要设计人员: 王梅莹、赵彦彪、赵永凯、王丹

项目助理: 冯亚萍


项目完成时间: 2017年12月

《代县东部新城B-05-05地块控制性详细规划调整可行性研究及调整方案》评审意见

2017年12月12日，由代县住房保障和城乡建设管理局在太原市组织召开了《代县东部新城B-05-05地块控制性详细规划调整可行性研究及调整方案》的评审会，与会专家(名单附后)在听取了编制单位的汇报后，经过认真分析研讨，一致认为规划思路清晰，方案合理，评审原则通过，为使规划更加完善，提出如下修改意见：

1. 进一步论证控规调整对城市功能结构的影响，明确行政功能减少的必要性及用地性质调整后对城市发展影响的可行性研究。
2. 科学评价新增商业商务功能与核心功能区的相容性研究。
3. 进一步研究该地块调整与上位规划、历史文化名城保护之间的关系，强化论证调整后的负外部性。
4. 适当深化城市设计控制性研究，补充景观、风貌等管控和引导内容，提升项目所在区域的景观风貌相容性。
5. 深化控制指标的研究，优化停车位、绿地率等指标。
6. 与会专家提出的其他意见请一并考虑。

专家签字：



2017年12月12日

关于《代县东部新城 B-05-05 地块控制性详细规划调整 可行性研究及调整方案评审意见》的回复说明

1. 在第五章、第六章中进一步补充论证了 B-05-05 地块调整对城市功能结构的影响和调整的可行性分析。B-05-05 地块处于南北向公共文化轴与东西向的商业发展轴交汇地带的城市公共中心综合功能区，其用地性质由行政办公用地 (A1) 调整为金融保险用地 (B21)，该调整不影响原规划确定的城市空间功能结构。首先，符合近年来国家、地方关于严格控制机关、团体建设楼堂馆所建设的政策导向，其次，符合地方经济社会发展的现况需求，有助于城市综合服务功能的提升和产业提升。
2. 在第五章，调整的必要性中进一步分析阐述了新增商业商务功能对核心功能区城市形象、人气活力集聚所起的作用和产生的积极外部效应。
3. 在第五章，调整的必要性中进一步分析明确了地块调整与上位规划、相关规划的关系。该地块调整与《代县县城总体规划（2005-2020 年）》、《代县历史文化名城保护规划（2008-2020 年）》等现行相关规划的发展思路与规划要求相一致，并提出应与正在修编的县城总体规划、历史文化名城保护规划相衔接，达到协调一致。
4. 在第五章，用地调整后期注意事项中，补充完善了对该地块的建筑色彩、高度、体量、风格等相关要求，及注重沿东城大街一侧建筑天际线、绿化景观打造、与周边景观环境相协调等的相关内容。
5. 根据《忻州市城乡规划管理技术规定（试行）》，核实了对金融保险用地的容积率、停车位、绿地率、建筑退界等的指标要求。
6. 已经与委托单位对接，针对与会专家提出的其它意见（部分语言组织和表达欠佳等）进行了相应的修改。

目录

第一章 规划概况	1
1.1 研究背景.....	1
1.2 区域概况.....	1
第二章 原控规简介	2
2.1 规划范围.....	2
2.2 城市规模.....	2
2.3 城市空间结构.....	2
2.4 土地利用规划.....	3
第三章 调整总则	3
3.1 调整依据.....	3
3.2 调整原则.....	4
3.3 调整范围.....	4
第四章 规划实施概况与建设现状	5
4.1 拟调整地块原规划概况.....	5
4.2 拟调整地块现状分析.....	6
第五章 调整意向与必要性分析	7
5.1 调整意向.....	8
5.2 调整必要性分析.....	9
第六章 调整可行性分析	12
6.1 用地性质调整可行性分析.....	12
6.2 用地指标调整可行性分析.....	15
6.3 研究结论.....	20
第七章 规划调整方案	21
7.1 土地利用规划.....	21
7.2 公共服务设施规划.....	23
7.3 规划控制.....	23
7.4 道路交通规划.....	28
7.5 设施配套规划.....	29
7.6 控制线规划.....	32
7.7 规划调整方案图则.....	32
附件一 《代县新城控制性详细规划(2013—2030)》批复文件 代政函[2015]39号.....	34
附件二 代县人民政府关于 B-05-05 地块专题会议纪要 [2017 年]12 次.....	35
附件三 征询利害关系人意见相关文件.....	37
附件四 B-05-05 地块控规调整专家评审会评委签字表.....	38

第一章 规划概况

1.1 研究背景

1.1.1 宏观政策背景

党的十九大再次强调“新型城镇化”概念，新型城镇化是现代化的必由之路，是最大的内需潜力所在，是经济发展的重要动力，也是一项重要的民生工程。《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见（国发〔2016〕8号）》提出，统筹规划、总体布局，促进大中小城市和小城镇协调发展，全面提高城镇化质量。

所谓新型城镇化，是指坚持以人为本，以新型工业化作为动力，以统筹兼顾为原则，推动城市现代化、城市集群化、城市生态化、农村城镇化，全面提升城镇化质量和水平，走科学发展、集约高效、功能完善、环境友好、社会和谐、个性鲜明、城乡一体、大中小城市和小城镇协调发展的城镇化建设路子。

在新型城镇化政策背景下，县城是县域层面城镇化水平提高的重要载体，代县应把加快推进高品质城镇化作为城镇化建设重要内容，依托优势资源发展特色产业，加强市政基础设施和公共服务设施建设，提升城市公共服务水平，推动新型城市建设，全面提升城市功能。

1.1.2 县城发展背景

代县是国家历史文化名城、国际精品文化旅游县、山西省重点旅游县。随着代县城市建设和经济发展，为了满足发展诉求，县委县政府提出了“新城新建，旧城旧保”的城市发展思路，一方面有效保护和恢复古城历史文化遗产，一方面拓展城市发展空间，改善县城人民居住环境，有效提升城市整体竞争力。目前新城城市主框架基本形成。2016年，代县十三五规划确定“12339（一带、两山、三区、三业、九大抓手）”经济社会发展目标，指出“三区”（即新城区、旧城区和雁门关产业集聚区）中，新城区加快

基础设施配套建设，建设成全县新的政治、经济、文化中心。在宏观政策与发展战略背景下，代县新城发展迎来新的发展机遇。

1.2 区域概况

1.2.1 区位交通条件

代县位于山西省东北部，东临繁峙，西接原平，南界五台，北毗山阴。地处北京、太原、大同三大城市金三角地带，自古便是东西大通道、南北大通道，素有“旱码头”之称，是商贾云集，商家必争之地。境内108、208国道纵横交错，大运高速穿境而过，灵河高速覆盖全境，京原铁路横贯东西，大同到西安高铁联通南北，县乡村道路便捷通畅，交通网络四通八达。东西55.3公里，南北56.3公里，总面积1721平方公里，距省会太原市160公里。

1.2.2 历史文化资源

代县是国家历史文化名城和中国农民画绘画之乡。作为中国古代北方重要的政治、军事、文化重镇，曾有许多名人在代县生活或留下重要痕迹。近年来县委县政府统筹推进代州古城、杨忠武祠、赵杲观、白仁岩、红色文化基地、滹沱河生态观光旅游廊带及各类文化旅游景区、景点开发，以军事防御体系历史遗存、遗址为主要景观资源，集边塞文化、长城文化、关隘文化为一体的雁门关景区在2017年年初正式升级为国家5A级景区。

1.2.3 矿产资源与农林资源

代县已知的矿产资源有铁、铜、钒、钛、铀、云母等24种，大型矿床达12个，小型矿床10个。铁矿含铁量最高为32.1%，占全省已探明储量的42.8%，远景储量15亿吨；金红石已探明储量7615万吨，其中碾子沟金红石矿是仅次于湖北枣阳的全国第二大矿。

代县共有土地 254.4 万亩，地形多样，资源丰富，现有林地面积 31 万亩，森林覆盖率 12.2%。酥梨为代县名产，产品远销港、澳，评价甚高，代县为农业部确定的酥梨基地；此外，名优枣、仁杏等干果经济林在全县亦有一定发展。

1.2.4 气候条件与水文条件

代县属温带大陆性气候，日照充足，太阳辐射强，光能资源丰富，全年累加日照时数 2863.6 小时，北半坡稍多。年平均气温变化在 7.2~9.3℃ 之间。代县年降水量变化在 397—770 毫米之间，分布特征为随海拔增高而递增。全年无霜期变化在 100—160 天之间，分布趋势为由东向西逐渐增长。

代县境内最大河流为滹沱河，属海河水系，横贯代县东西，代县境内全长 40 公里，流经 8 个乡镇，年均清水流量为 0.02—2.63 立方米/秒，北面由东向西有黑坎河、胡峪河、东沙河、关沟河、东茂河、西茂河；南西有峨河、峪河、中解河等。

1.2.5 经济和社会条件

“十二五”时期，代县经济增长快、城乡变化大，县委团结带领全县人民实施“三大战略”，建设实力、活力、魅力代县，攻坚克难、创新苦干、奋发作为，不断开创了经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设各项事业的新局面。主要经济指标显著提升，地区生产总值年均递增 7.3%，财政总收入年均递增 9.2%，固定资产投资年均递增 35%，经济综合实力不断增强。

近年来适应经济发展新常态，适应代县全面深化改革、推动转型发展的新要求，按照省、市一系列决策部署，积极应对经济下行压力，代县经济结构不断优化，产业转型升级起步，发展后劲进一步增强。一批符合产业升级、技术创新、生态环保等综合效益导向的产业龙头项目落地建设、竣工投产，交通、水利、市政、环保等基础设施进一步完善。

近年来伴随代县新城建设加快，城市框架进一步拉开，“创卫”取得

突出成效，城乡环境更加宜居。生态文明建设成效显著，环境质量持续改善。安全生产指标全面完成，安全生产形势持续明显好转。扶贫开发工作成效明显，移民搬迁取得重大进展。民生得到保障和改善，社会和谐稳定。这些积极的成效从各方面为代县实现贫困人口全部脱贫、全面建成小康社会奠定了坚实的基础。

第二章 原控规简介

《代县新城区控制性详细规划(2013—2030)》由山西久一建筑规划设计有限公司于 2015 年编制完成，并于 2015 年 11 月 3 号完成批复，批复编号为《代政函【2015】39 号》。

2.1 规划范围

代县东部新城（以下简称新城），四至范围为二虎寺河以东，京原铁路以北，规划东环路以西，新 108 国道以南，总面积约为 620.87 公顷。

2.2 城市规模

规划城市建设用地 6.18KM²，居住人口 6.5 万人。

2.3 城市空间结构

规划结构为“两轴、八片、八点”

1) 两轴

沿市府中路形成的南北向公共文化轴，沿东城大街形成的东西向的商业发展轴；

2) 八片

指苏村片区、韩曲片区、体育片区、核心功能片区、商业片区、铁路片区、都市工业片区、文化旅游片区；

3) 八点

指苏村片区的商贸中心、体育片区的体育中心、核心功能片区的行政中心和文化中心、商业片区的商业中心、韩曲片区的科教中心、都市工业片区的农贸中心、文化旅游片区的创意中心。

2.4 土地利用规划

规划范围总用地面积 620.87 公顷，其中城市建设用地 617.99 公顷，非建设用地 1.71 公顷。在城市建设用地中，规划居住用地共 205.01 公顷，公共管理与公共服务用地规模为 84.00 公顷，商业服务业设施用地规模为 72.08 公顷，工业用地约 18.30 公顷，物流仓储用地面积为 5.83 公顷，公用设施用地 8.20 公顷，道路与交通设施用地 119.40 公顷，绿地与广场用地 105.17 公顷。

代县新城规划用地平衡表

用地代码	用地分类	用地面积	比例	人均用地	
		(公顷)	%	㎡/人	
R	居住用地	205.01	33.17	31.54	
其中	R2	二类居住用地	198.17	32.07	30.49
	R22	幼儿园用地	4.45	0.72	0.68
	RX	社区服务中心	2.39	0.39	0.37
A	公共管理与公共服务设施用地	84	13.59	12.92	
其中	A1	行政办公用地	11.43	1.85	1.76
	A2	文化设施用地	6.02	0.97	0.93
	A3	教育科研用地	40.94	6.62	6.3
	A4	体育用地	11.79	1.91	1.81
	A5	医疗卫生用地	7.81	1.26	1.2
	A6	社会福利用地	6.01	0.97	0.92
B	商业服务业设施用地	72.08	11.66	11.09	
其中	B1	商业用地	62.68	10.14	9.64
	B2	商务用地	4.09	0.66	0.63
	B3	娱乐康体用地	4.1	0.66	0.63
	B4	公用设施营业网点用地	1.21	0.2	0.19
W	物流仓储用地	5.83	0.94	0.9	
M	工业用地	18.3	2.96	2.82	

S		道路与交通设施用地	119.4	19.32	18.37
其中	S1	城市道路用地	110.18	17.83	16.95
	S3	交通枢纽用地	4.95	0.8	0.76
	S4	交通场站用地	4.27	0.69	0.66
U		公用设施用地	8.2	1.33	1.26
其中	U1	供应设施用地	6.24	1.01	0.96
	U2	环境设施用地	1.42	0.23	0.22
	U3	安全设施用地	0.54	0.09	0.08
G		绿地与广场用地	105.17	17.02	16.18
其中	G1	公园绿地	52.91	8.56	8.14
	G2	生产防护绿地	47.6	7.7	7.32
	G3	广场用地	4.66	0.75	0.72
H11		城市建设用地	617.99	100	95.08
		其它用地	2.88		
		合计	620.87		

第三章 调整总则

3.1 调整依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2015年修正）
- (2) 《机关团体建设楼堂馆所管理条例》（2017年）
- (3) 《山西省城乡规划条例》（2010年）
- (4) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年）
- (5) 《城市规划编制办法》（2006年）
- (6) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- (7) 《城市居住区规划设计规范》（2016年版）
- (8) 《城市道路交通规划设计规范》（GB220-95）
- (9) 《建设用地容积率管理办法》建规〔2012〕22号
- (10) 《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）
- (11) 《忻州市城乡规划管理技术规定（试行）》

3.2 调整原则

(1) 调整方案可行性原则。用地规划调整在保证城市整体利益的前提下，立足现状情况，合理确定开发强度，城市功能合理发挥。

(2) 坚持以人为本原则。拟调整地块的空间组织以满足人的需求为依据，充分考虑人的可达性、便捷性及舒适性，做到以人为本、为人服务，尊重地方文脉及生活方式，科学安排地块内建设空间。

(3) 坚持统一规划、合理布局的原则。协调与整合城市总体的功能与空间关系，进行合理的分区，完善功能布局。正确处理规划调整后的社

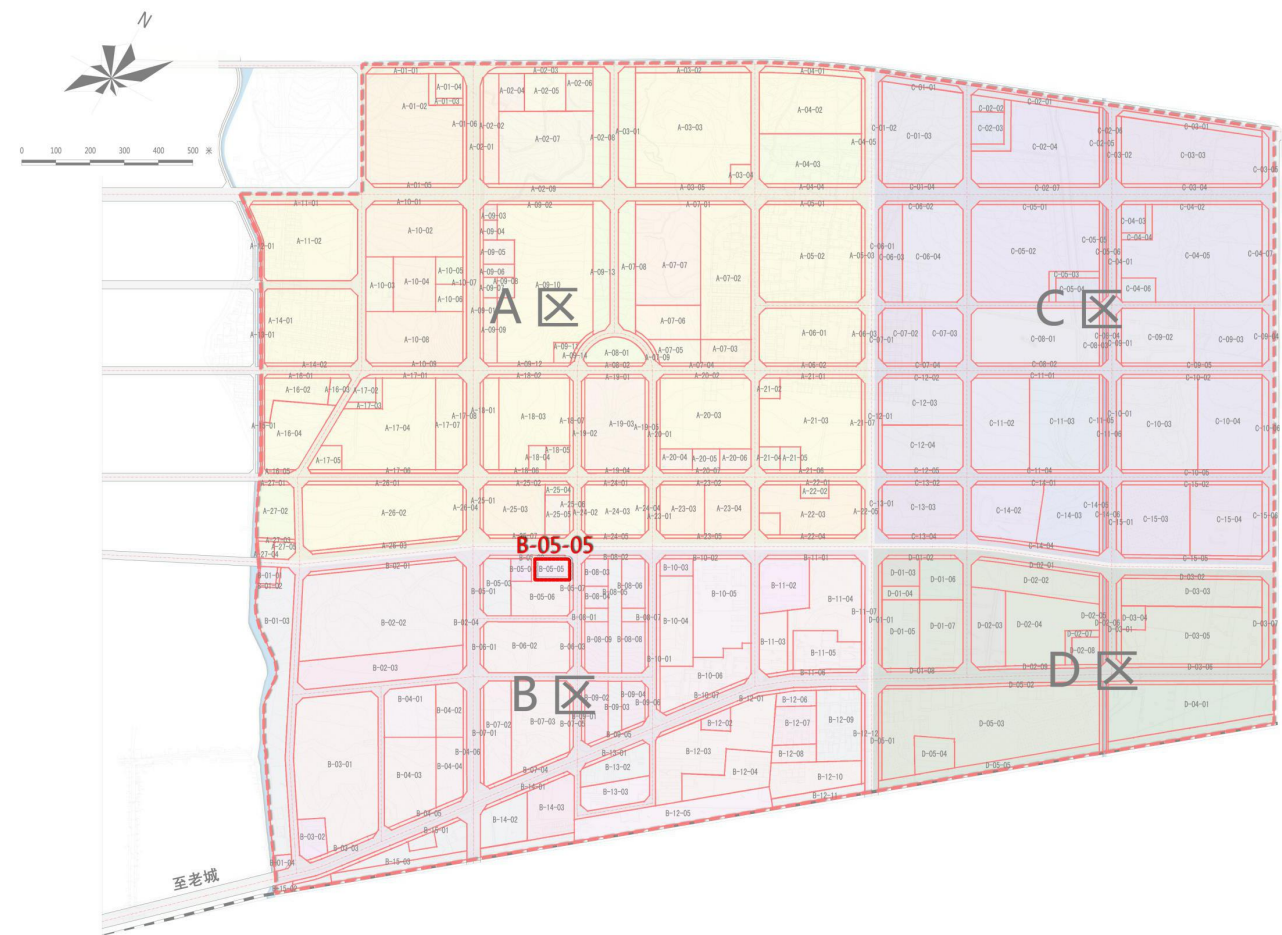
会效益与经济效益，实现时代特色与地方特色的有机结合。

3.3 调整范围

本次调整地块位于代县东城大街与市府西路交叉口西南方位的 B-05-05 地块，B-05-05 位于代县新城 B 区东城大街中间区段，具体范围如下：东临市府西路、南至规划居住用地边缘、西至县检察院地界、北到东城大街，B-05-05 地块用地面积为 7398 平方米。



B-05-05 在代县城区位置示意图



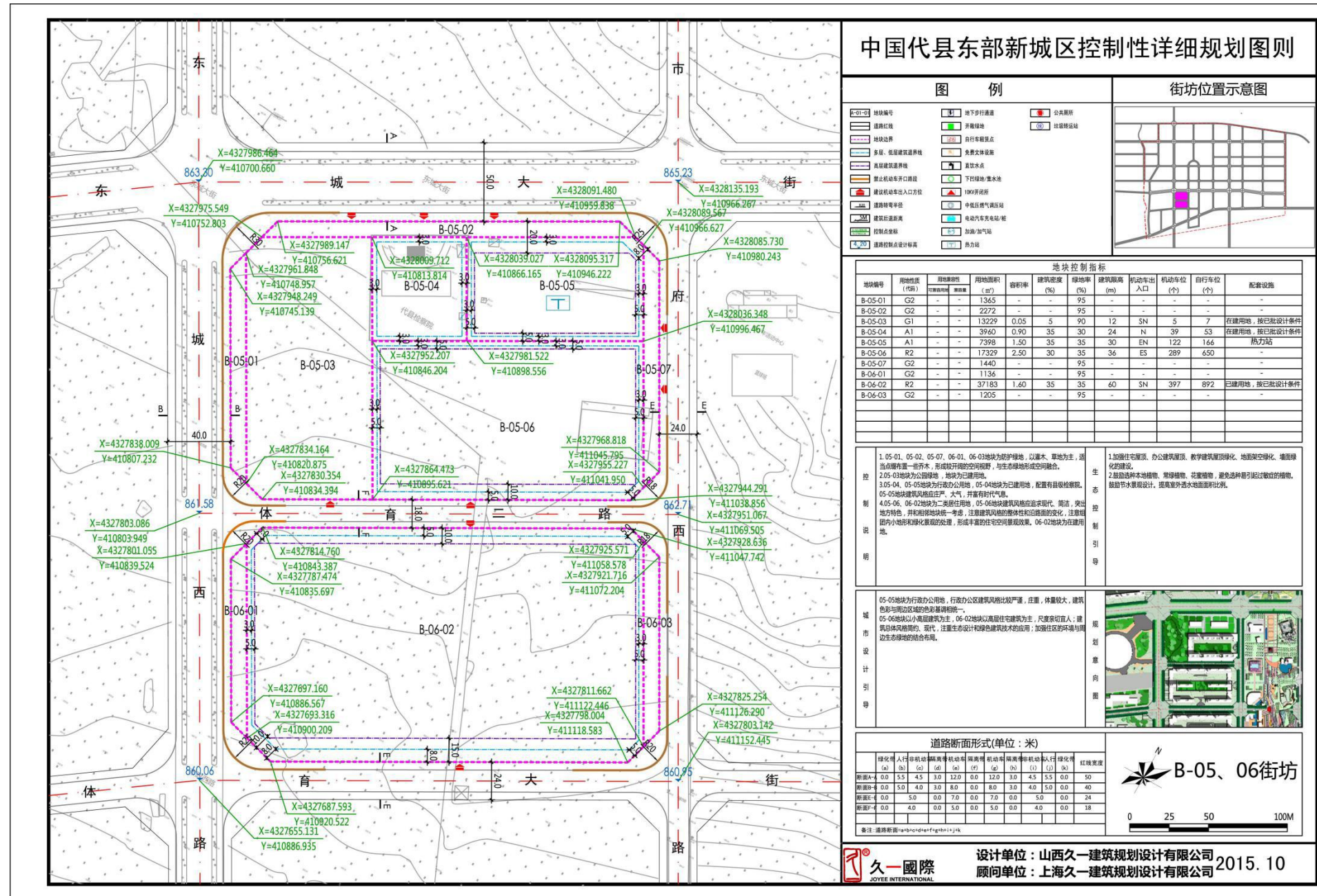
B-05-05 在代县新城地块划分分区图的位置示意

第四章 规划实施概况与建设现状

4.1 拟调整地块原规划概况

原 B-05-05 地块用地性质为行政办公用地 (A1)，用地面积 7398 平方米，规划容积率上限 1.5、建筑密度上限 35%、绿地率下限 35%、建筑限高 30 米、机动车车位下限 122 个、非机动车位下限 166 个，机动车出入口规

划位于地块北侧和东侧，东侧市府西路红线宽度 24 米，北侧东城大街红线宽度 50 米，配套设施为热力站一座。



B-05-05 地块所在街坊原控规图则

4.2 拟调整地块现状分析

4.2.1 用地现状

拟调整地块位于代县新城核心区，西依代县检察院，南望五峰嘉苑高档住宅小区，地块东临城市支路——市府西路，北邻城市主干路——东城大街，交通区位优势明显。并且拟调整地块隔市府西路与代县新城公共文

化主轴相邻，所在城市区域为新城未来发展的核心地段。拟调整地块基地范围内场地北高南低，整体高差较小，最大高差不超过 1 米，拟调整地块东侧市府西路尚未修通。

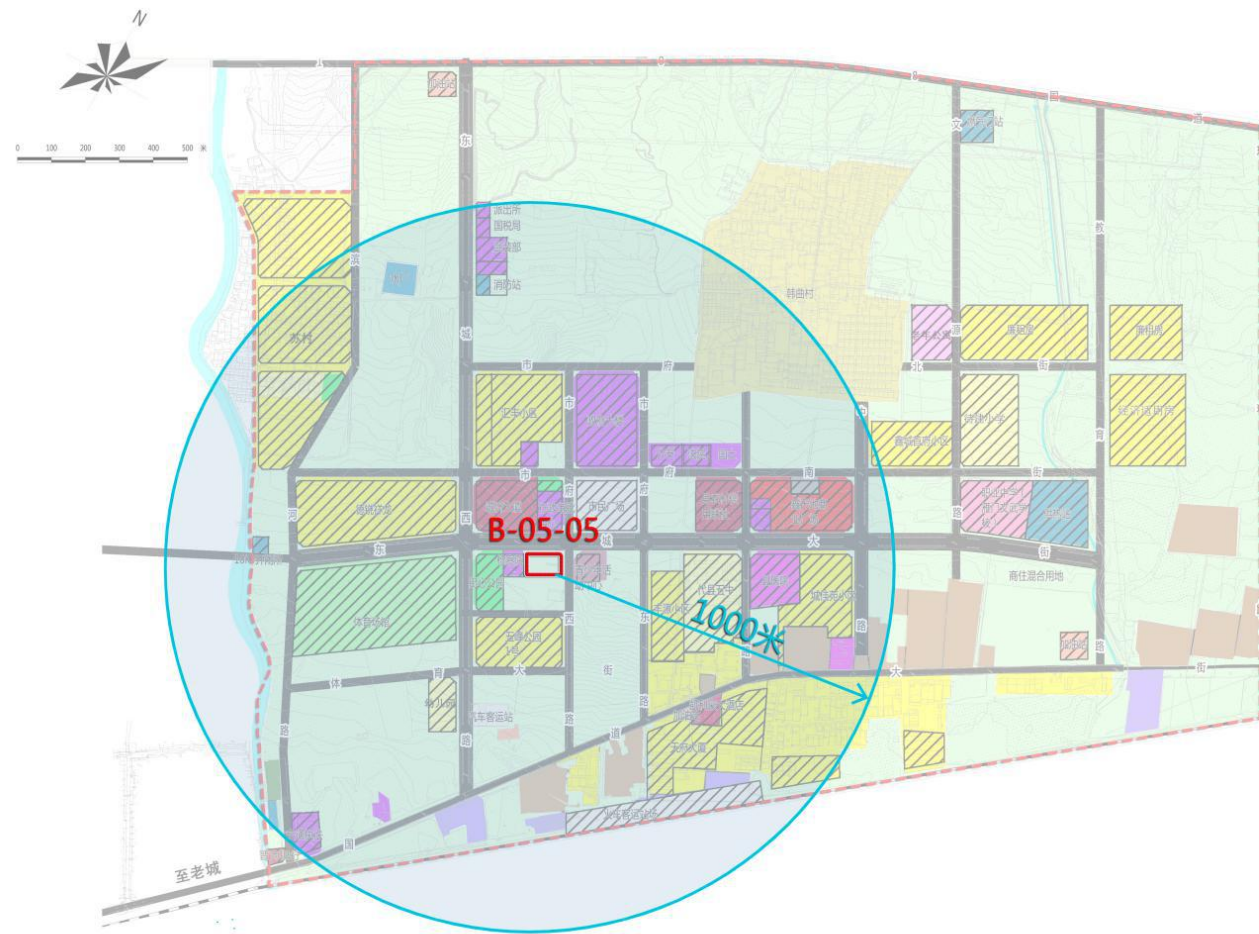


B-05-05 地块综合现状图

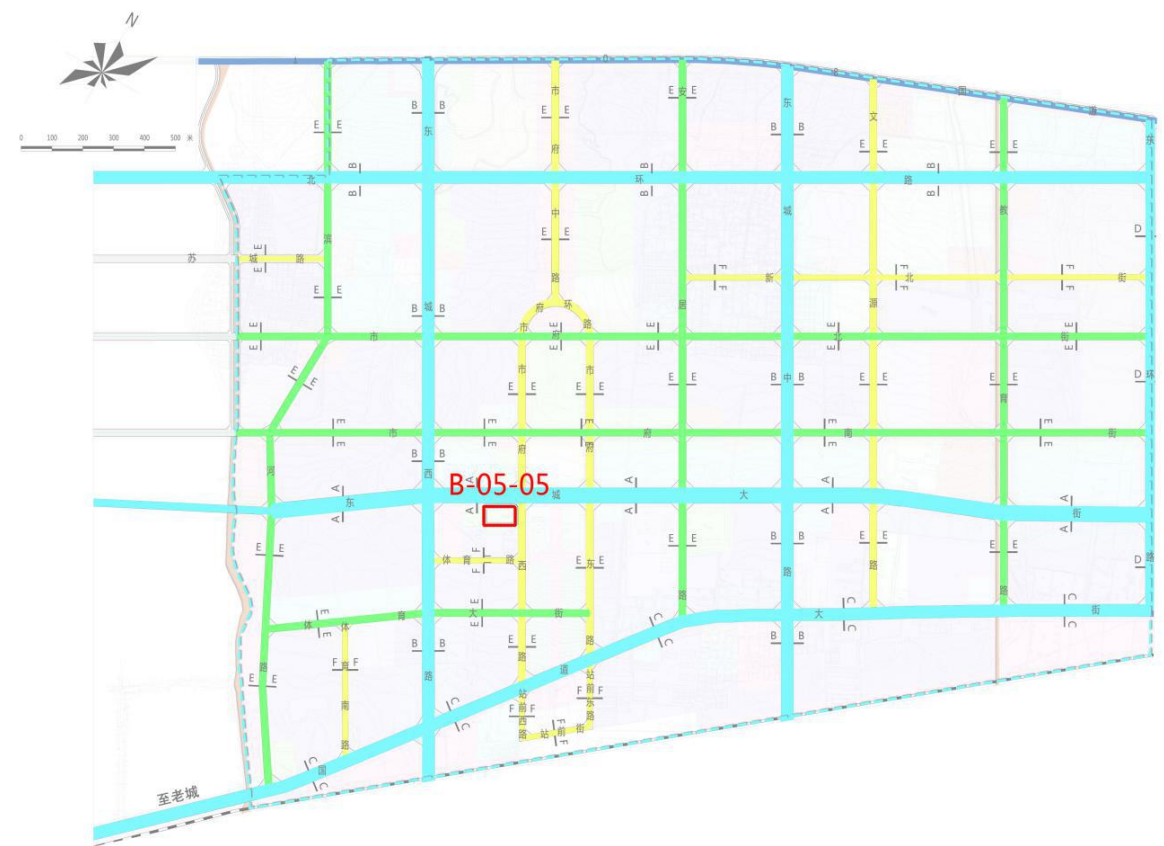
4.2.2 周边服务设施现状

拟调整地块位于代县新城公共文化轴线和东城大街交汇的西南方位，代县新城近年来建设的高档社区、酒店、体育馆、学校、行政服务中心、街心公园、青少年活动中心、银行和大型集中商业等散布在 B-05-05 地块四

周 1000 米范围内，为 B-05-05 地块的开发建设营造了良好的城市建设氛围，B-05-05 地块开发目前在市政配套方面的优势得天独厚，唯一的美中不足是市府西路在 B-05-05 地块东侧段暂未修通。



B-05-05 地块周边公共服务设施现状图



B-05-05 周边城市道路交通规划图

第五章 调整意向与必要性分析

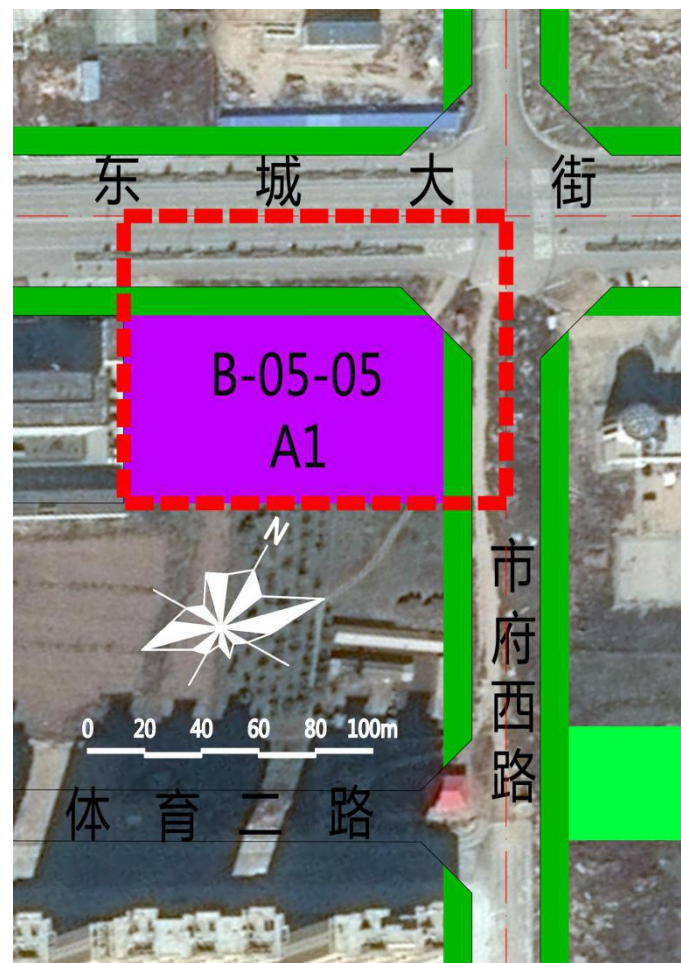
5.1 调整意向

5.1.1 用地性质调整

根据现实发展需求，将 B-05-05 地块行政办公用地(A1)调整为金融保险用地(B21)，行政办公用地(A1)为党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及相关设施用地。金融保险用地(B21)为银行、证券期货交易所、保险

公司等用地。用地编码 B-05-05 和主要控制指标保持不变；明显变化集中在用地性质变化和兼容其它用地功能的变化。

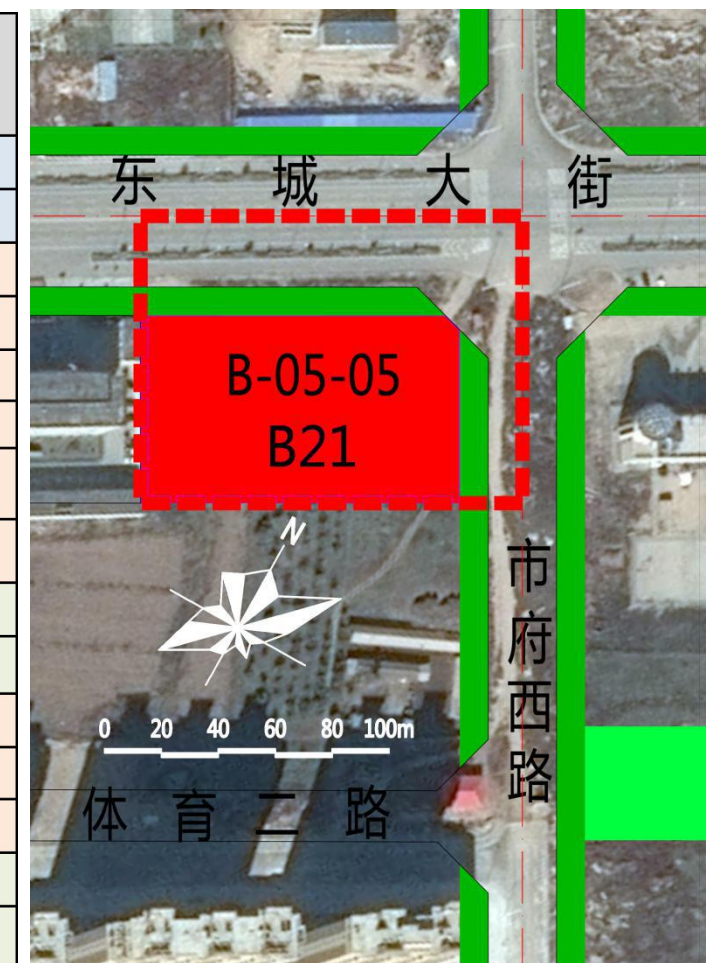
5.1.2 用地指标调整



原用地规划图

比较项目		原地块指标控制情况	地块调整后指标情况
地块编码		B-05-05	B-05-05
用地性质		行政办公用地	金融保险用地
土地 使用 强度 控制	地块面积 (m ²)	7398	7398
	容积率	1.5	1.5
	建筑密度 (%)	35	35
	绿地率 (%)	35	35
	建筑限高 (m)	30	30
人口 容量	建筑面积 (m ²)	11097	11097
	总户数 (户)	--	--
交通 控制	总人数 (人)	--	--
	主出入口	N; E	N; E
	非机动车位 (个)	166	166
配套设施		122	56
兼容用地		热力站	热力站
兼容用地		--	--

原用地和调整后用地规划指标对比表



调整后用地规划图

如上图所示，B-05-05 地块用地性质调整为金融保险用地后，按照《忻州市城乡规划管理技术规定（试行）》规定，每 100 平方米建筑面积 0.5

个停车位，本地块车位数最少为 56 个，建设方可以适当增加机动车停车位数量，其他指标和控制设施保持不变。

5.2 调整必要性分析

5.2.1 用地性质调整的必要性

(1) 适应国家宏观政策的需求，化解新城办公用地，促进城市发展

原控规将 B-05-05 地块规划为行政办公用地，原行政办公用地意欲将代县部分行政办公职能建设于此，虽然 2013 年国家出台《关于党政机关停止新建楼堂馆所和清理办公用房的通知》，要求 5 年内，各级党政机关一律不得以任何形式和理由新建楼堂馆所，原规划考虑到“新城新建、旧城旧保”的原则，希望将老城中位于保护区内众多功能外迁至新城，鉴于西侧代县检察院已建，为了保持城市界面有序性，原规划在此处新增行政办公用地。随着新城建设的发展及代县行政服务中心的建设，同时，考虑到未来该地块东北角政务大楼的建设，足以吸纳老城相关功能外迁。

2017 年 8 月 18 日国务院第 182 次常务会议通过《机关团体建设楼堂馆所管理条例》，进一步严格控制机关、团体建设楼堂馆所，厉行节约、反对浪费。而通过对该地块的用地性质进行调整可以很好的解决上述问题，并且可以将代县城区有限的资金和资源运用在改善民生和经济发展上，对代县的发展更具有积极意义。

(2) 提高用地内建设项目的社会价值和经济价值的需要

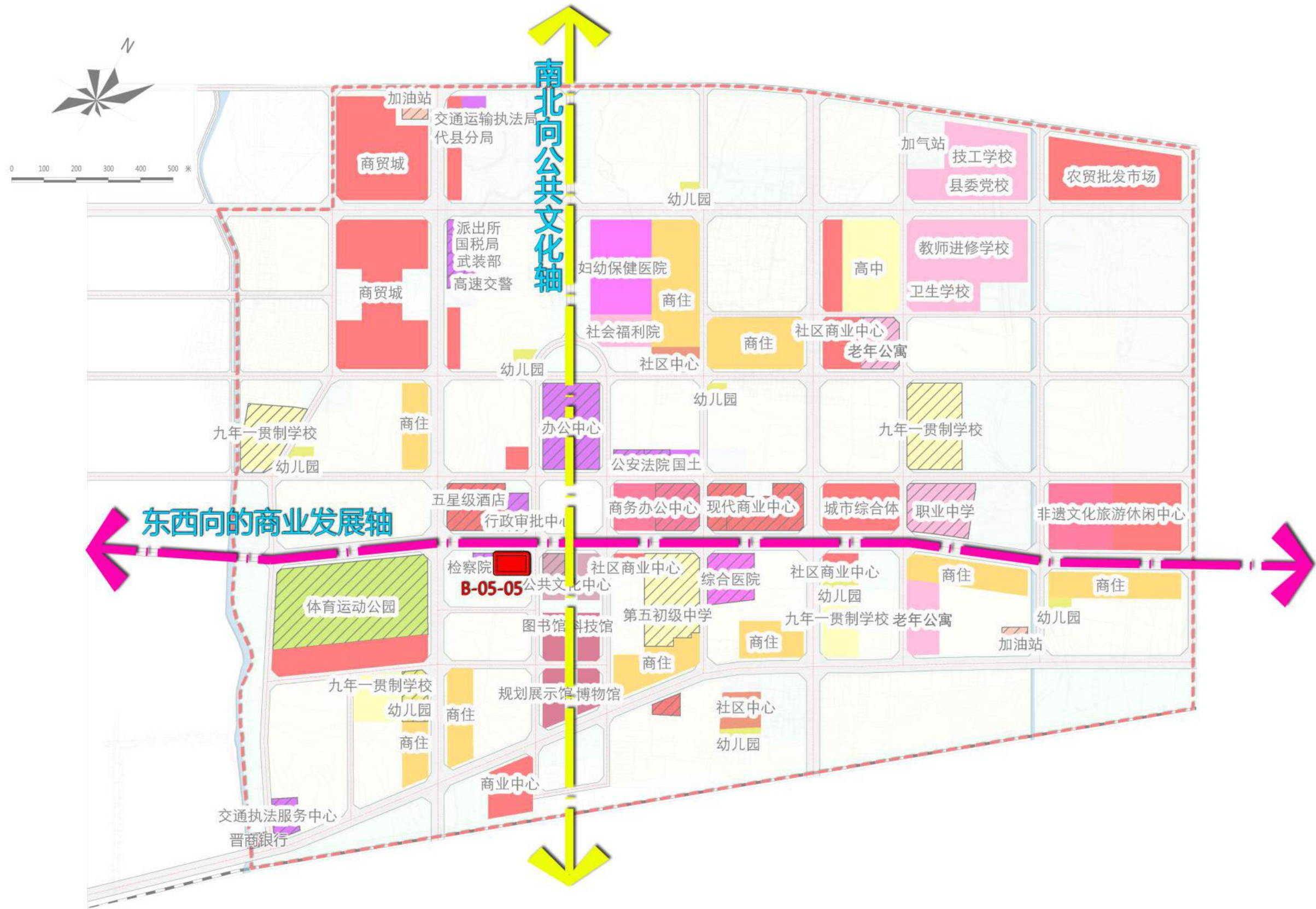
原控规中将 B-05-05 地块规划为办公用地，从规划层面分析，该办公用地位于公共文化主轴西侧，位于代县新城行政中心的范围，作为行政办公用地服务于新城的行政管理来讲合情合理，但从目前政策及现状情况和未来发展综合分析还存在诸多不确定性。首先，从用地周边建设情况来看，地块南侧和东侧用地均有大面积的未建区，西侧为已建成的代县检察院，北侧为新建的诚济大厦（目前实为星级酒店），由于周边居住社区氛围尚未形成，新城人口不足，使得现状东城大街两侧城市活力不足。如果该地

块内再继续建设规模较大的行政办公楼，将很难形成东城大街繁华的商业、商务氛围，这不利于实现东城大街商业发展主轴的规划定位。

其次，从南北向的公共文化主轴现状建设来看，目前只有市府东路丰源小区段有沿街商铺，但远离东城大街，且市府西路的沿街商业基本没有，目前南北向的公共文化主轴的缺少活力项目支撑。如果 B-05-05 地块用地性质由行政办公用地调为商业服务业设施用地，不仅能发挥商业商务集聚人气、集聚信息、集聚交通的功能，使金融保险行业对城市产业起到提升与带动作用，丰富城市的开放、活力、时代新风尚形象，而且还可以通过公开拍卖 B-05-05 地块土地，增加政府的财政收入。

最后，B-05-05 地块位于城市纵横发展轴交汇处的城市公共服务中心核心区，为城市公共服务设施综合功能区域，用地性质由行政办公用地调整为金融保险用地，不会对城市的整体框架、功能结构产生颠覆性影响。依据《代县县城总体规划（2005-2020 年）》，东部新城通过东城大街、市政路（规划市府西路、市府中路、市府东路）形成十字道路骨架，构成城市空间结构框架，公共服务设施主要分布于十字型结构性道路沿线，B-05-05 地块的调整与该规划结构相一致。金融保险用地同样是公共性、服务性设施建设的场所，将产生积极的外部效应。

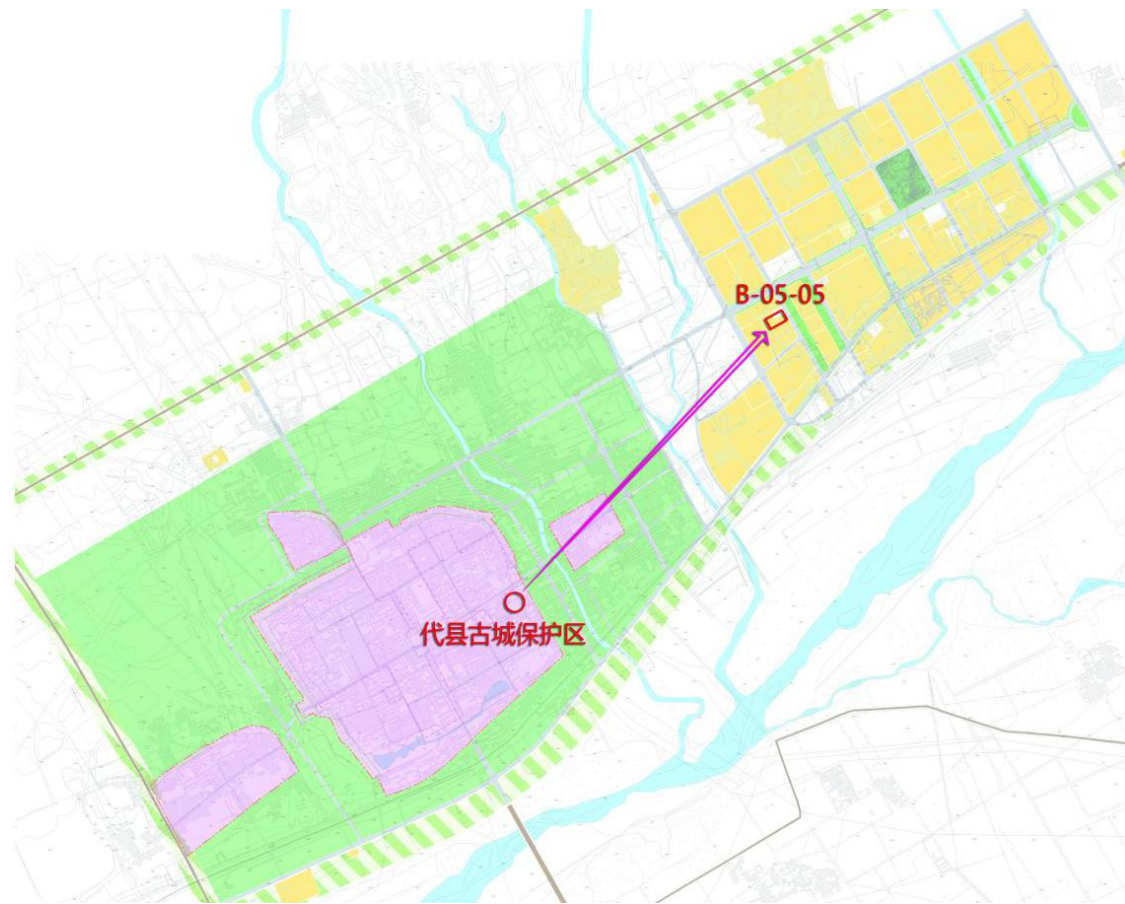
所以，无论是从 B-05-05 地块土地价值提升、商业价值的体现角度，还是从社会公共利益维护角度上来看，该地块均存在调整的必要性。



B-05-05 地块位于公共文化轴、商业发展轴“两轴”交汇的西南方位图

(3) 老城功能疏解，是代县古城保护的客观需求

2010年山西省人民政府批复的《代县历史文化名城保护规划(2008-2020年)》文本第三十八条明确指出：“合理调整古城各项用地结构，取消影响古城保护的工业用地、减少行政办公用地，适度增加文化娱乐设施用地，商业金融设施用地和绿地，配套完善市政基础设施。”为了实现对“阿育王塔-县衙核心防护区”及其周边古城文化古迹和历史文化资源的有效保护和历史文化资源的有效利用，我司建议在东部新城范围内 B-05-05 地块上新建商服类项目，调整 B-05-05 地块性质为金融保险用地，从项目立项阶段就要时刻谨记县委、县政府“新城新建，旧城旧保”的发展思路。



疏解老城压力、完善新城配套示意图

5.2.2 用地调整后后期注意事项

(1) 地块调整后，建筑运用现代美学设计思想，结合现代材料和工艺技术，传承与创新代县建筑文化，建筑风格展现现代、简约、时尚的商业商务建筑特色风貌，建筑色彩以浅色调为主，建筑高度控制在 30 米以下，整体与周边环境相协调，展现极具活力、蓬勃向上、高端大气的新城形象。

(2) 开发建设过程中应与周边地块相协调，形成较为统一的风貌；尤其是沿东城大街一侧，否则不利于提升城市整体景观环境。

(3) 注重沿东城大街一侧建筑天际线的塑造，并加强绿化景观的打造，沿东城大街形成标志性景观大道。

(4) 该地块用地性质调整可能对周边相邻地块产生一定影响，下一步，通过相应技术手段运用和科学化的精致设计、施工，力求将该修改所产生的不利影响降低到法律法规所允许的范围之内。

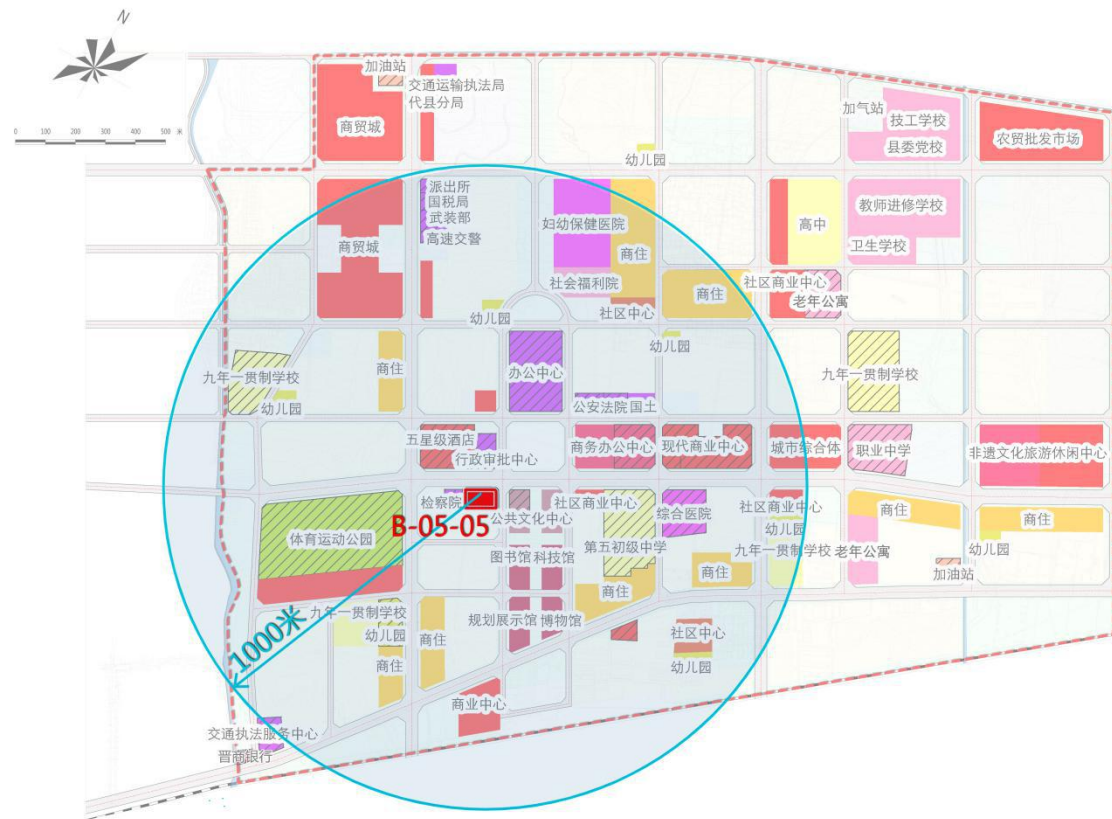
(5) 地块用地性质、控制指标要求、建筑风貌引导要求等，应符合最新的县城总体规划、历史文化名城保护规划相关要求，相互衔接并协调一致。

第六章 调整可行性分析

6.1 用地性质调整可行性分析

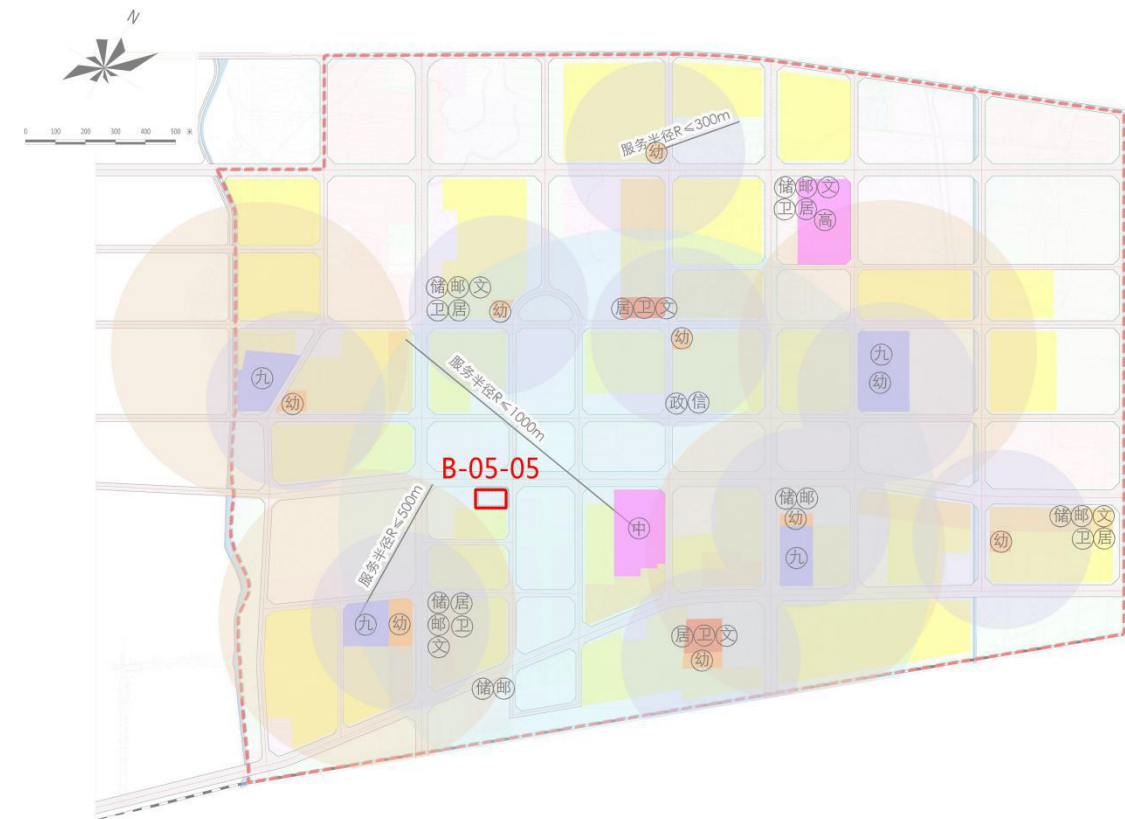
用地调整主要从以下几种方案中论证本次确定用地性质的可行性：

6.1.1 方案一：调整为其它公共管理与公共服务设施用地（A2、A3、A5、A6）



B-05-05 地块周边公共管理与公共服务设施规划图

拟调整地块东侧为代县新城核心发展轴——南北向公共文化轴，沿线布置有各种大型公共服务设施，其中包括代县政府、市民广场、公共文化活动中心、大型文化展演类建筑和代县火车站用地，并且上述设施均在调整地块步行 10 分钟可达范围内。在调整地块 1 公里范围内，妇幼保健医院和综合医院分布南北；老年公寓和社会福利院东西各一；大型体育馆也近在 200 米范围内；教育设施包括教师进修学校、代县高中、第五初级中



B-05-05 地块周边教育设施规划图

学、四所九年一贯制学校和八所幼儿园，其规模可满足新城的使用需要，但其幼儿园服务范围没有覆盖到 B-05-05 地块；从总体规划和发展需求来看，拟调整地块周边乃至整个城市公共服务设施结构已趋完整。如将调整地块调整为公共服务设施用地将造成设施重复、资源浪费。因此，该地块调整为调整为其它公共管理与公共服务设施用地（A2、A3、A5、A6）不可行。

6.1.2 方案二：调整为绿地

城市绿地可以美化环境，改善人们的生活条件，保持水土，净化空气，减少空气中的浮尘和各种有毒有害物质等功能。拟调整地块东侧一路之隔处即将建设视野开阔的代县新城文化中心，其绿化景观建设档次较高；拟

调整地块西侧有体育中心和街心公园，并且东北角市民广场绿化景观丰富，如将该地块调整为城市绿地，会造成绿地资源布局不均衡，不能更好地为市民服务以及土地开发强度过低加剧代县城土地供应紧张的等问题。



B-05-05 地块周边建筑密度规划图



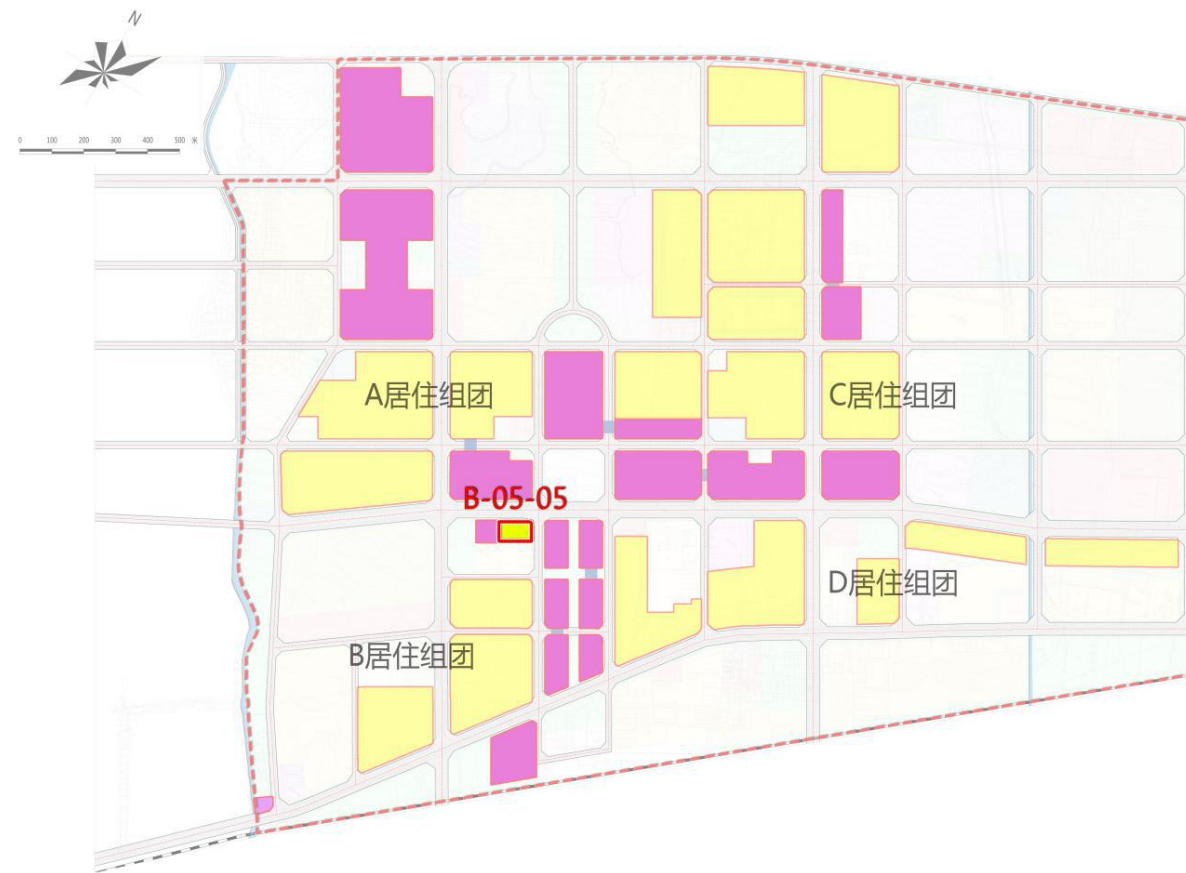
B-05-05 地块周边城市绿地规划图

6.1.3 方案三：调整为居住用地

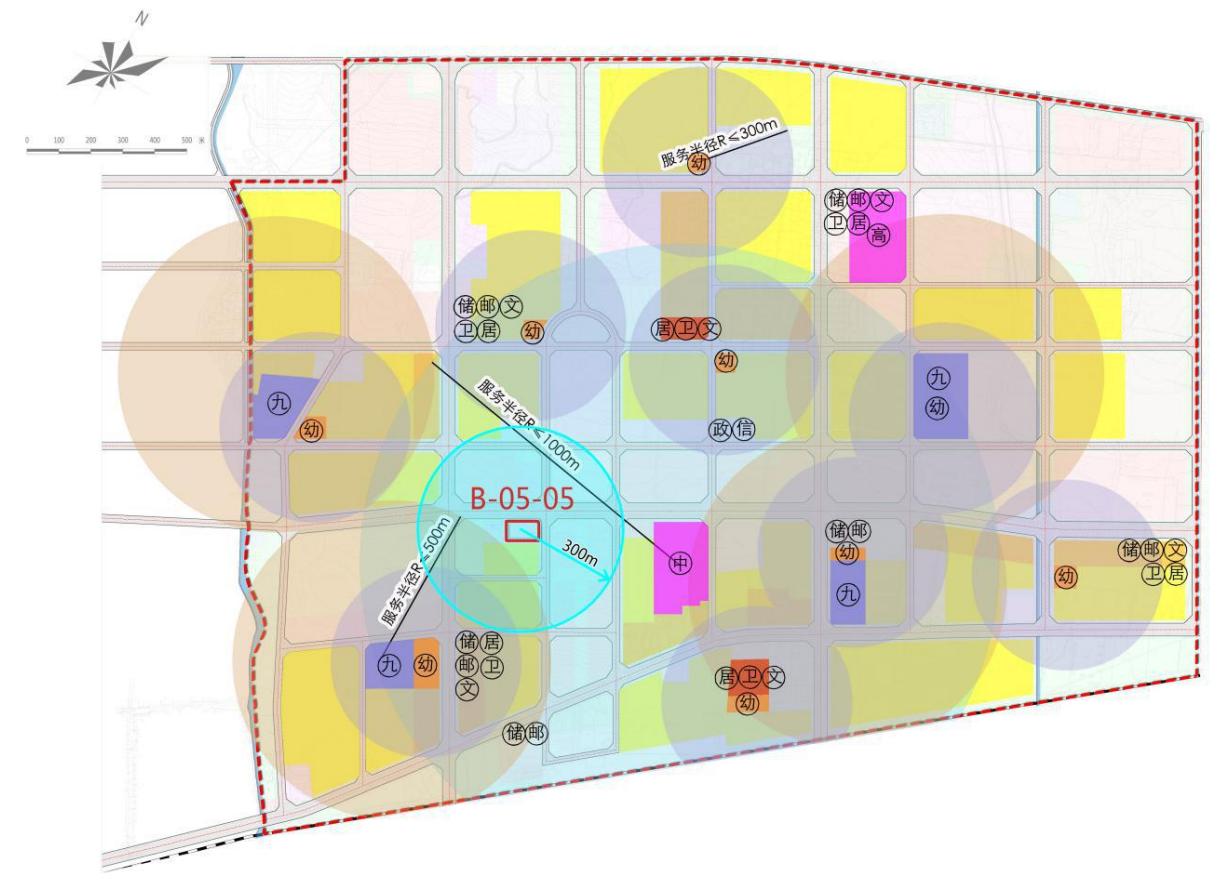
拟调整地块东西长 112 米、南北宽 66 米，面积为 7398 平方米（约 11.1 亩），如果 B-05-05 地块用地性质调为居住用地，用来开发住宅，将会碰到三个问题。第一，地块面积偏小，建设住宅栋数少，建设成本不经济，变通地与南侧住宅一起开发，又会碰到合并后住宅用地边界不规整，开发商拿地热情不高问题；第二，B-05-05 地块孤立于代县新城四大居住组团

（A\B\C\D 居住组团），其开发住宅所要配套的公共服务、市政设施建设成本会居高不下，项目经济回报率低；第三，从已经审批的《代县新城区控制性详细规划(2013—2030)》教育设施布点来看，B-05-05 地块 300 米范围内无幼儿园配套本地块开发住宅。

综上所述 B-05-05 地块调整为住宅用地不合理。



B-05-05 地块周边公共建筑和住宅建筑规划位置图



B-05-05 地块周边居住区公共设施规划图

6.1.4 研究结论

从以上三种方案的分析中得出结论，B-05-05 调整为金融保险用地更适合城市发展需求，对城市健康发展更有利。

6.2 用地指标调整可行性分析

6.2.1 用地指标的确定

不同的土地使用性质其控制标准与控制要求也不同，因此用地性质调整后势必导致控制指标的改变。

与此同时，代县特殊的地形条件决定了其土地资源稀缺与城市人口规模增长之间的矛盾将随着时间的推移会变得日益加剧；随着城市发展趋势将逐渐从现有的增量发展向存量发展转变，城市内部不断挖潜将逐渐成为城市化发展进程中的常态；另外由于本次研究地块用地面积相对较小，在保证该地块合理经济收益的情况下，其 1.5 容积率不做调整。

本次研究地块地势由北向南缓坡降低，坡度在 2% 以内，缓坡自然地形以及良好的工程地质条件为 B-05-05 地块开发创造了好的条件，南部住宅用地暂时没有开发，拟调整地块内部建筑的日照条件较好；另外综合考虑建设成本、基础设施配套成本以及当地居民的接受程度，地块内部建筑意见以多层（6 层）为主，尽量不建设高层建筑，建筑高度限高 30 米，因此，建筑密度可以保持 35% 不变。

本次研究地块与街心公园之间仅隔着代县人民法院，与新城文化中心也仅一路之隔，地块内部工作人员的日常休憩活动需求相对于其他区域地块更容易得到满足，地块内部的绿地则实际意义上是更多的满足景观功能，因此本次研究认为绿地率满足《城市居住区规划设计规范》（2016 年版）的相关要求即可。依据《忻州市城乡规划管理技术规定（试行）》，每 100 平方米建筑面积 0.5 个停车位，本地块车位数最少为 56 个，建设方可以根据周边配套和自身项目实际情况，适当增加机动车停车位数量，非机动车位按每 100m² 建筑面积 1.5 车位配建。另外为保证后续土地利用与开发建设过程中灵活性与可操作性，地块内部可以有条件地兼容部分商业用地。

综合考虑上述因素，确定 B-05-05 地块调整后的控制指标如下：

分项		地块调整后指标情况
地块编码		B-05-05
用地性质		金融保险用地
土地使用强度控制	地块面积 (m ²)	7398
	容积率	1.5
	建筑密度 (%)	35
	绿地率 (%)	35
	建筑限高 (m)	30
	建筑面积 (m ²)	11097
交通控制	主出入口	N; E
	非机动车位 (个)	166
	机动车位 (个)	56

6.2.2 交通影响分析

(1) 交通影响分析

交通影响分析的交通预测包括两个方面的内容：背景交通量预测和项目交通量预测。

背景交通量是指除项目本身和研究区域内计划审批的其他建设工程外的会影响周边交通的交通量。

背景交通包括现状背景交通和未来背景交通，现状背景交通是指在该项目开发之前，周边道路网络上已经存在的交通量及其分布特性，未来的背景交通是指假设没有本项目建设，但由于未来社会经济的发展、人口增长、车辆拥有情况等因素的变化，而随之变化的交通量；项目交通量是指由于本项目的建设而带来的发生、吸引交通量。由于本地块现状无任何建设项目，故项目周边路网的交通需求量仅有项目产生交通量。

交通预测方法主要有两类：一类是基于增长弹性系数直接进行预测的交通增长率预测法或基于总体发展规划的总量控制法；另一类是基于土地利用的四阶段法，即出行发生、出行分布、交通方式划分和交通量分配。本次规划综合考虑两种方法。

1) 路段通行能力分析

城市道路路段的实际通行能力可以根据一个车道的基本通行能力进行修正得到，对基本通行能力的修正包括车道数、车道宽度、自行车影响及交叉口影响 4 个方面。

$$C_a = C_0 \times \gamma \times \eta \times \alpha \times n$$

式中 C_a 一道路单向路线的可能通行能力，pcu/h；

γ 一自行车影响修正系数；

η 一车道宽度影响修正系数；

α 一交叉口影响修正系数；

n 一车道数修正系数。

表中饱和度 v/c 指各级服务水平下路段交通量 v 与其通行能力 c 之比。对城市道路路段来说，衡量交通服务质量的主要指标为路段的拥挤程度、平均车速等。我国城市一般可以接受的是 C 级服务水平。

路段服务水平评价表

服务水平	A	B	C	D	E	F
(饱和度)	(0.00~0.35)	(0.35~0.64)	(0.64~0.77)	(0.77~0.90)	(0.90~1.0)	(≥1.0)

资料来源《城市交通影响评价》（中国建筑出版社）

2) 项目产生交通量预测：

根据国内外分类用地的交通预测经验，本项目采用原单位法计算项目产生交通量。本项目调整前为金融保险用地。参考相关建筑用地交通产生与吸引率指标，可以计算出项目产生与吸引交通量。

(2) 交通影响分析评价

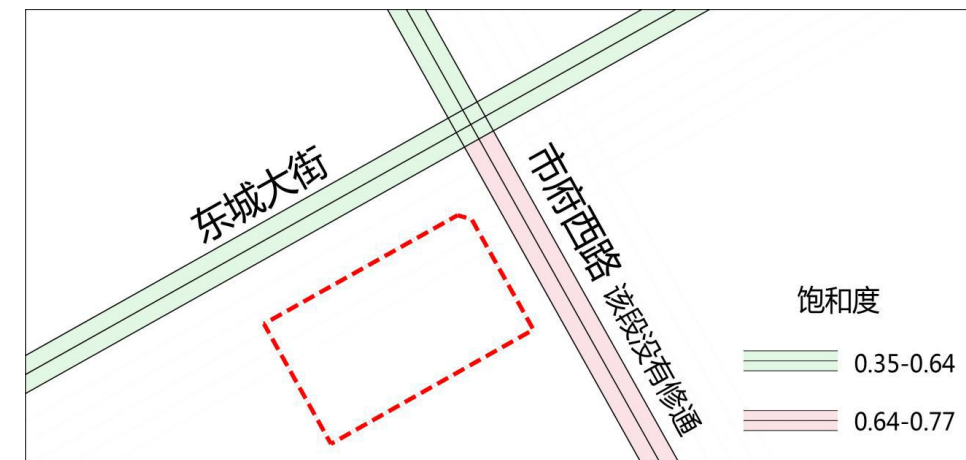
1) 调整前道路交通流量计服务水平

按照原控规项目建成后，市府西路本地块段暂时只有一条土路连接南北，交通集中在东城大街上，区域交通压力较大。

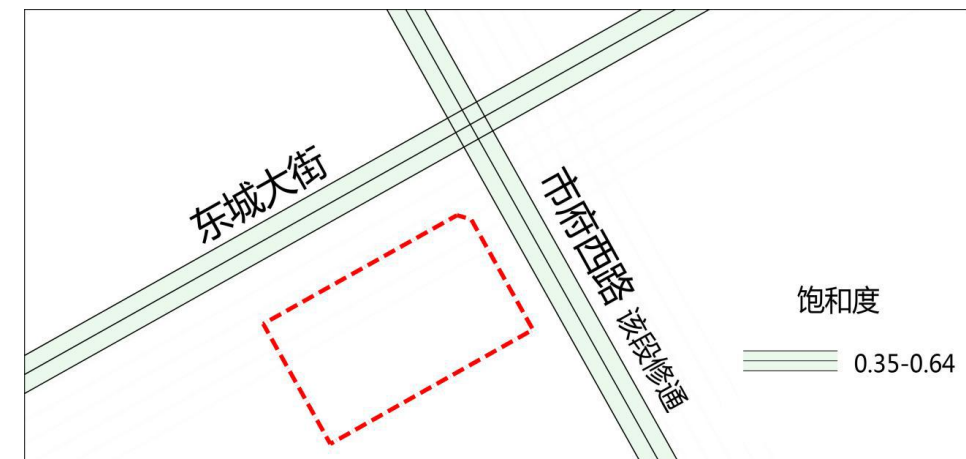
2) 调整后道路交通流量计服务水平

由下表可知，用地调整项目建成后，道路服务水平均为 B 级，尤其是调整后东侧规划道路服务水平由原来的步行土路交通能力提升到 B 级通行服务水平，该区域的交通压力大大降低。

道路名称	高峰小时流量 (pcu/h)	饱和度	服务水平	车道数 (双向)	单向设计通行能力 (pcu/h)
东城大街	2460	0.50	B	6	1640
市府西路	1395	0.45	B	4	1550



调整前道路交通饱和度示意图



调整后道路交通饱和度示意图

3) 停车设施分析

按照原控规项目建设，本区域新建项目最少配建停车位为 122 个，用地调整后，机动车停车需求减少为 56 个标准机动车位，大大减轻了本区域的交通压力。

6.2.3 市政设施影响分析

(1) 原控规市政需求量估算：

原控规该地块为行政办公用地 7398 m²，容积率为 1.5，建筑面积为 11097 m²。

取建筑用水量指标为 1.5L/m²，则建筑最高日用水量为 16.7m³。本区域内绿地浇洒用水指标取 0.2 万 m³/(k m² · d)，绿地面积为 0.26ha，则每天绿地浇洒用水量为 5.2m³。管网漏失及未预见水量取上述用水量之和的 20%，则管网漏失及未预见水量为 4.38m³。综合以上用水，预测本区域最高日用水量为 26.28m³。

污水量规模按用水量的 80%计算，污水总量约 21.024m³/d。

原控规地块建筑面积为 11097 m²，用电指标取 65W/m²。本区域总负荷为 721KW，同时系数取 0.6，运行负荷为 433KW。

地块建筑面积 11097 m²，行政办公按 3 门/百 m²，则固话、数据网络、有线电视的用户约为 333 门。

依据《城市热力网设计规范》（CJJ34-2002），本地块采暖热指标取 65W/m²，地块建筑面积为 11097 m²，则热负荷为 0.72MW。

(2) 用地性质调整后市政需求量估算：

根据以上方法计算地块调整后市政需求量估算，办公用地调为金融保险用地后，取建筑用水量指标为 2L/m²，则建筑最高日用水量为 22.2m³。本区域内绿地浇洒用水指标取 0.2 万 m³/(k m² · d)，绿地面积为 0.26ha，则每天绿地浇洒用水量为 5.2m³。管网漏失及未预见水量取上述用水量之和的 20%，则管网漏失及未预见水量为 5.48m³。综合以上用水，预测本区域最高日用水量为 32.88m³。

污水量规模按用水量的 80%计算，污水总量约 26.304m³/d。

用电指标取 75W/m²。本区域总负荷为 832KW，同时系数取 0.6，运行负荷为 499KW。

地块建筑面积 11097 m²，金融保险按 5 门/百 m²，则固话、数据网络、有线电视的用户约为 555 门。

依据《城市热力网设计规范（CJJ34-2016）》，本地块采暖热指标取 75W/m²，地块建筑面积为 11097 m²，则热负荷为 0.83MW。

(3) 结论：

经过以上两组数据项比较，地块对市政需求量较小，调整用地后，市政需求量变化不大。根据用地周边市政设施规划，可满足控规调整后的市政工程需求量。因此，从市政工程角度分析，前后差别不大，调整可行。

6.2.4 环境影响分析

研究地块立足于推进代县城镇化发展的高度，提升城市形象，对于代县县城的经济社会发展和居民生活条件的改善具有重要意义。在研究该地块控制指标调整中应充分考虑地块建设对周围环境造成的影响，采取合理有效的环保措施，实现整个建设区域健康、可持续发展。

(1) 外部环境对研究地块的影响

调整地块所在地区位于新城，周边植被一般，污染源主要是交通环境污染。研究地块目前所涉及区域主要以小简易房、树林和荒地为主，不涉及国家重点保护物种。区域内人群健康较好，传染性疾病发病率较低。空气质量较好，水体质量达到地面二类水标准，地块外部环境良好。

1) 环境标准

环境空气：执行《环境空气质量标准（GB 3095—2012）中的一级标准；

地表水：执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中的 II 类标准；

地下水：执行《地下水质量标准》（GB/T14848-93）中 III 类标准；

环境噪声：执行《城市区域环境噪声标准》(GB 3096-2008)，其中区域声环境执行 I 类标准，交通干线两侧执行 IV 类标准。

2) 排放标准

施工废气无组织排放：执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)表 2 中无组织排放监控浓度标准；施工废水排放：执行《污水综合排放标准》(GB8978-1996)表 4、表 5 中二类标准；

生活污水经污水处理站处理前的水质要求达到《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T 31962-2015)中标准；噪声：场界噪声执行《声环境质量标准》(GB69-2008)中一类标准；

施工场界噪声执行《建筑施工场界噪声限值》(GB2523-90)中二级标准及《建筑施工场界噪声测量方法》(GB2524-90)测量方法；

固体废物排放执行《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》(GB18750-2001)的规定。

(2) 调整地块对外部环境的影响和措施

调整地块对环境的影响主要表现在项目施工期和运营期。

1) 施工期对环境的影响

建设单位在项目工期有责任保护环境和减缓对环境的影响。建设单位在招标文件的编制过程中应将环境缓解措施写入招标文件并纳入工程承包合同在施工过程中实施，以督促施工人员在施工过程中对施工地点和临近的区域采取切实有效的环保措施以保护环境并保障当地居民和施工人员的安全。

① 环境空气

项目在土方施工阶段会产生大量的扬尘；施工过程中用到的施工机械主要包括挖掘机、装载机、推土机等，会产生一定量废气，包括 CO、NOX、THC 等。

环保措施：

■ 工程开挖防尘

施工场地定期洒水，防止浮尘产生；尽量减少开挖面积，开挖土方应集中堆放，缩小粉尘影响范围，及时填用，减少粉尘影响时间。

■ 燃油废气的消减与控制

施工期间燃油机械设备较多。对燃柴油的大型运输车辆、推土机，需安装尾气净化器，尾气应达标排放。运输车辆禁止超载。

■ 交通粉尘削减与控制

保持施工道路清洁、运行状态良好，并适时洒水。运输车辆进入施工场地应限速行驶，减少扬尘量，并定时对车辆进行冲洗。

■ 材料仓库防散漏

仓库四周应有疏水沟系，防止雨水浸湿以及水流引起物料流火及污染。运输车辆应入库装卸，临时堆放场应有遮盖篷遮蔽，防止水泥等物料溢出污染空气环境。

② 水环境

施工对水环境的影响主要排放的污水以及施工机械、设备维修和运输车辆清洗时产生含油废水。

环保措施：

■ 施工人员

施工时，在工地施工人员比较集中的地方，设立临时化粪池或移动式生活污水处理装置。产生的生活污水由当地环卫部门定期清运，不得任意外排。

■ 施工机械

施工机械、设备维修和运输车辆清洗时产生的含油废水应给予收集，经隔油处理后与生活污水一并由环卫部门统一清运。

③ 声环境

施工车辆运行产生的运输噪声；项目上建施工所用各种施工机械发出的噪声将对周围其它声环境敏感目标产生影响。

环保措施：

■ 施工时间安排

合理安排施工时间；尽可能避免大量高噪声设备同时施工。同时，高噪声设备施工时间尽量安排在日间，最大限度减少夜间施工。

■ 施工布局安排

合理布局施工现场：避免在同一地点安排大量动力机械设备，以避免局部声级过高。

■ 降低设备声级，选用低噪声设备和工艺

■ 减少施工交通噪声

尽量减少夜间运输量，限制大型载重车的车速，进入居民区时应限速，对运输车辆定期维修、养护，减少或杜绝鸣笛，合理安排运输路线。

④ 固体废弃物

施工期固体废弃物主要为施工过程产生的建筑垃圾和施工人员的生活垃圾。

环保措施：

■ 利用和垃圾处理

施工过程产生的建筑垃圾及弃土石尽量回用于微地形处理使用，不能利用的运至指定垃圾场处理，同时防止沿线撒漏。

■ 生活垃圾

项目施工过程中施工人员产生的生活垃圾要集中由环卫部门统一清运。

⑤ 生态环境

■ 由于本工程施工面积较大，且进行土建建设，会对该区域原有的自然生态系统产生影响。

■ 要求对施工时开挖的土壤有计划的分层回填，尽量将表土回填表层。要求道路两侧园林绿化要选择适合当地气候特点的树种和植物。

■ 对于因建设施工破坏的植被，待施工完成后尽快按绿化方案恢复，实施生态补偿时进行绿化，并采取工程防护和植物防护措施，以

防止水土流失和扬尘。

2) 运营期对环境的影响

① 环境空气

调整地块建成后，运营期主要为金融保险事业垃圾以及车辆尾气对周围环境空气的影响。

环保措施：

■ 和环保的废物回收利用单位签订合作协议，科学利用废物和垃圾。

■ 项目建成后，应严格控制车辆尾气检测，减轻汽车尾气对环境的污染。

② 声环境

运营期噪声污染源主要为道路汽车行驶产生的交通噪声。

环保措施：

■ 对附近道路两侧建绿化带降低交通噪声的污染。

■ 加强交通管理，禁止和减少噪声过大的车辆进入，杜绝鸣笛。

③ 固体废弃物

运营期固体废弃物主要为居民的生活垃圾。

环保措施：

■ 沿主要道路设置废物箱收集生活垃圾，集中由环卫部门统一清运。

■ 制定管理措施，进行环保宣传。

(3) 分析结论

调整地块建设期对周围大气环境、地面水环境、声学环境等会有短暂的影响，但只要严格按国家规定的施工要求进行处理，可将影响控制在最小范围内。本地块建成后环保条件会有明显改善，同时采取了多种措施，将本次调整对环境的影响降到最低，对周围的环境没有人为的破坏。同时注意加强周边绿化建设，有计划地进行植树造林，提高绿化覆盖率。

因此，调整地块用地性质从环境影响角度来看也是可行的。

6.3 研究结论

通过分析调整地块与城市发展方向的适应性，以及对城市布局、区域基础设施、区域生态环境、城乡公共安全等的影响分析，调整地块调整符合相关规划的要求，且有利于代县城市整体结构优化，同时本次调整不会对城市用地布局及城市公共服务设施、市政基础设施、生态环境等产生不良影响，本次调整合理可行。

具体结论如下：

1) 本地块调整符合代县城市发展战略，地块调整有助于加快代县城“扩容、提质”的发展步伐，进而促进城市功能的不断完善以及城镇

综合竞争能力的提升。因此从调整方案对城乡功能及空间资源配置的促进角度分析，本次调整合理可行。

2) 分析地块调整后对周边道路的影响，地块调整方案不会对周边道路产生大的影响，均在周边道路可承载范围之内。

3) 分析本次地块调整与区域公共服务设施、市政基础设施等的关系，地块调整方案不会对区域这部分设施造成重大不良影响，且在市政设施等资源利用方面，均能满足建设需求。

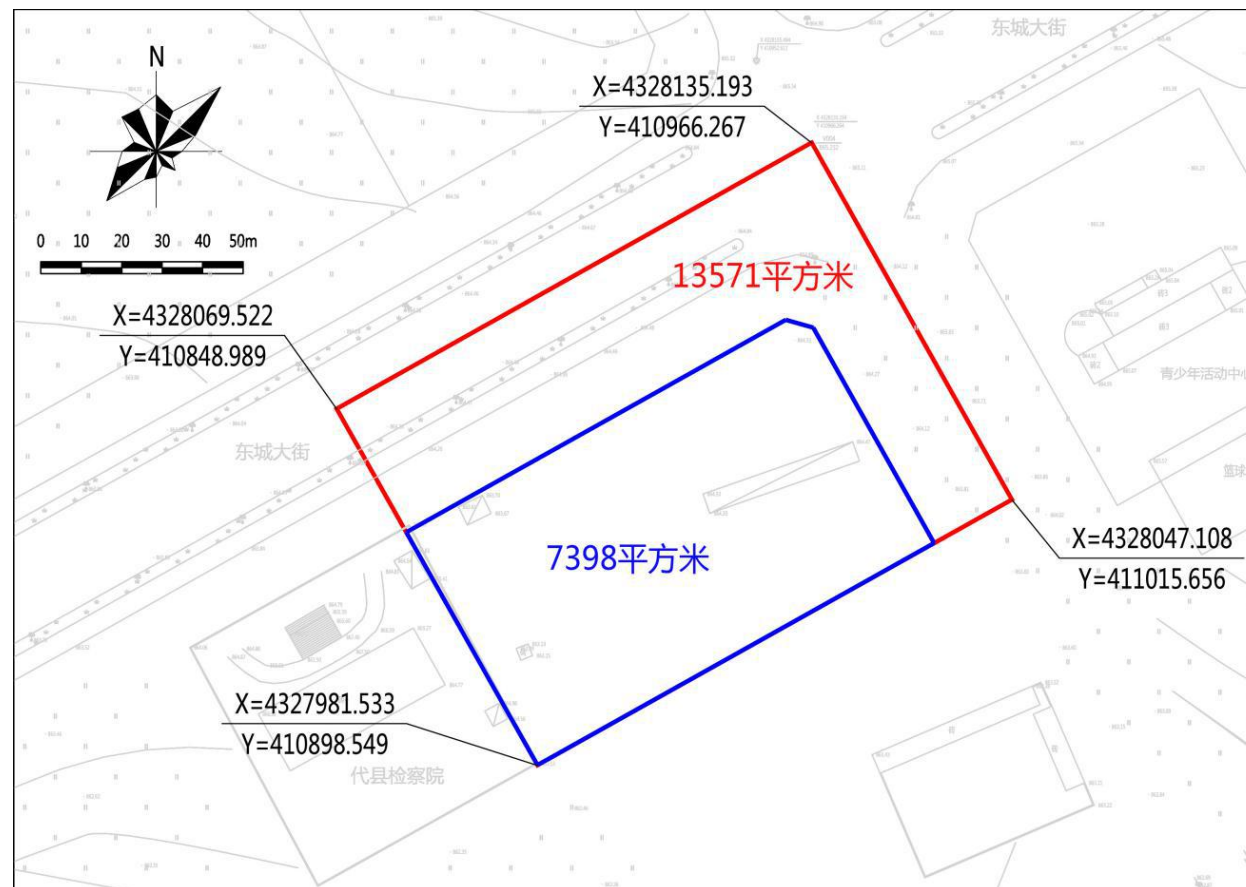
4) 本次调整后建设项目为商务类项目，分析其运营过程中可能产生的污染，发现该项目对环境的污染可控，只要采取适当的处理措施，即可达到环保要求，不会对区域生态环境及自然、文化资源等造成较大影响，本次调整可行。

第七章 规划调整方案

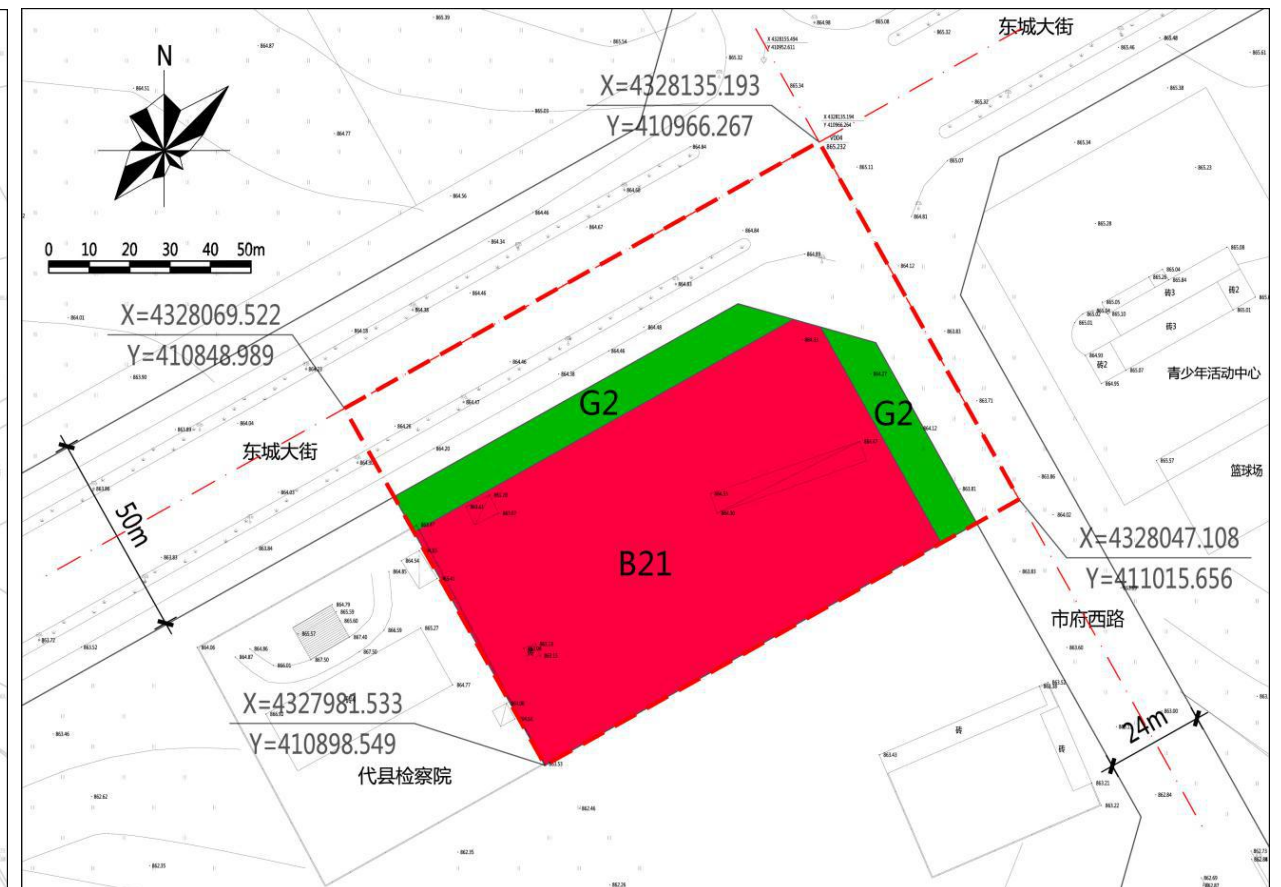
7.1 土地利用规划

7.1.1 用地布局

调整后规划范围面积为 13571 平方米，规划范围内用地类型：金融保
险用地 7398 平方米，占总用地 54.51%；防护绿地 1583 平方米，占总用
地 11.66%；代征道路用地 4590 平方米，占总用地 33.82%。



拟调用地现状图



用地规划图

7.1.2 用地分类

土地使用性质分类和分类代号采用《城市用地分类与规划建设用地指标（GB 50137-2011）》的规定，地块用地性质一般划分至中类、小类。

用地代码		用地性质	用地面积(m ²)	比例 (%)
大类	中、小类			
B		商业服务业设施用地	7398	54.51
	B21	金融保险用地		
G		绿地与广场用地	1583	11.66
	G2	防护绿地		
S		道路与交通设施用地	4590	33.82
	S1	城市道路用地		
合计			13571	100

7.1.3 土地使用兼容性

本次规划方案调整允许在出具规划条件时对土地使用性质进行有条件的变更，但须符合《各类建设用地适建范围表》的规定。其中允许兼容

的，经代县城乡规划主管部门批准即可进行，有条件兼容的，须经代县人民政府批准方能进行。用地性质调整时，相关控制指标须同时核定。

建设项目	居住用地	公共管理与公共服务设施用地		商业服务业设施用地			工业用地			物流仓储用地		公用设施用地	绿地与广场用地		
	R2	A1	A2-A9	B1-B2	B3	B4	M1	M2	M3	W1	W2	U	G1	G2	G3
金融保险用地	×	×	×	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
商务	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

备注：√允许设置；×不允许设置；○允许或不允许设置，由城市规划行政管理部门根据具体条件和规划要求确定。

7.1.4 地块划分与调整

地块调整后仍采用原控规编码。

地块性质调整后，鼓励地块进行整体开发，允许其内部用地边界根据实际建设需求进行必要的调整，但其用地构成、开发规模及设施配套必须符合控制图则所规定的要求。

7.2 公共服务设施规划

结合规划定位，规划地块的大型公共服务设施配套主要依靠外部提供，地块内部的商业、服务、管理等设施通过地块兼容考虑，规划范围内不单独安排用地布置此类公共设施。

7.3 规划控制

7.3.1 规划控制目标

为地块调整后制定合理控制指标，使之既充分发挥土地的经济效益，又能保证调整后地块内的整体环境效益。

7.3.2 规划控制与指标体系作用

规划控制与指标体系的制定，是将相对抽象的规划原则和复杂的规划要素进行简化和图解，从中提炼出可以控制城市土地利用和引导城市发展最为有效的基本要素，最大程度地实现规划的可操作性。通过管理控制导则的制定，可以由政府通过对土地供应和开发建设的引导，有效控制和推进本区域的健康发展。

7.3.3 规划控制内容

规划控制内容分为规定性和指导性两类。

规定性指标体系是严格遵守执行的指标，是不允许变更的指标，它综合反映了土地使用开发强度，空间环境控制等相关因素，具体包括用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率、建筑限高、建筑后退、出入口位置、公共服务设施配套要求、配套停车泊位等十项。其中，建筑密度、容积率、建筑限高控制指标为上限值，即规划范围内所有建筑物、构筑物改建、扩建和新建后的建筑密度、容积率和绝对高度不得超过图则中规定值；绿地率、停车位、后退红线距离为下限值，即规划管理及开发建设时不得低于规定值。

地块规划控制指标表为进行规划管理的基本依据，在开发建设过程中不得随意更改。

指导性指标为参照执行的指标，其目标是贯彻发展规划和开发控制的意图，将控制要素具体布置为布局引导。为修建性详细规划与建筑设计提供依据，引导建设有序进行。

7.3.4 规定性指标体系

(1) 用地性质

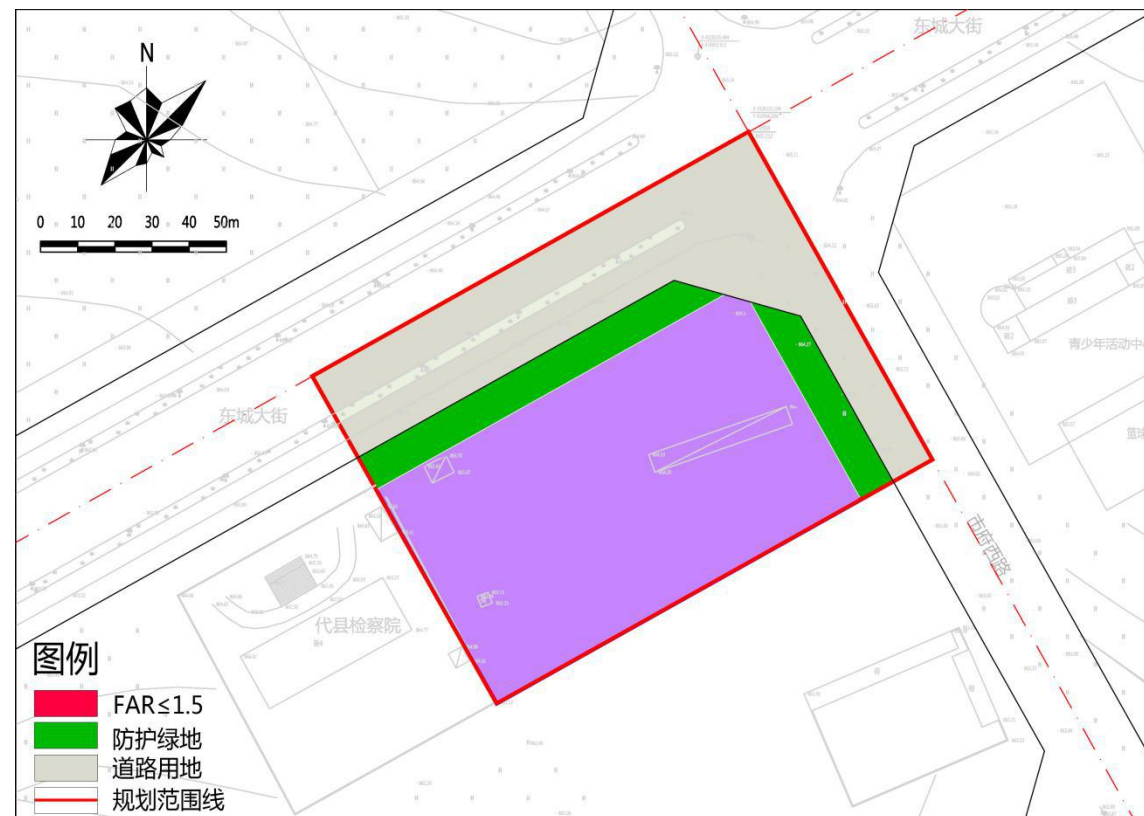
用地性质为地块主导性质。其确定以规划功能要求为依据，用地性质不含兼容土地使用性质。每个地块用地性质原则上不能改变，但为适应市场经济条件下进行城市建设的实际需要，使规划具有较长的应变性和可行性，本次规划提出规划土地使用兼容性，并且允许部分地块在一定条件、一定范围内对用地性质做适当调整。兼容土地使用性质可查阅国家相关规范。

(2) 用地面积

用地面积是指开发地块净用地面积（不含代征道路），本次规划各地块面积为道路红线及地块界线围合的范围。地块征地面积由当地规划管理部门确定。

(3) 开发强度控制

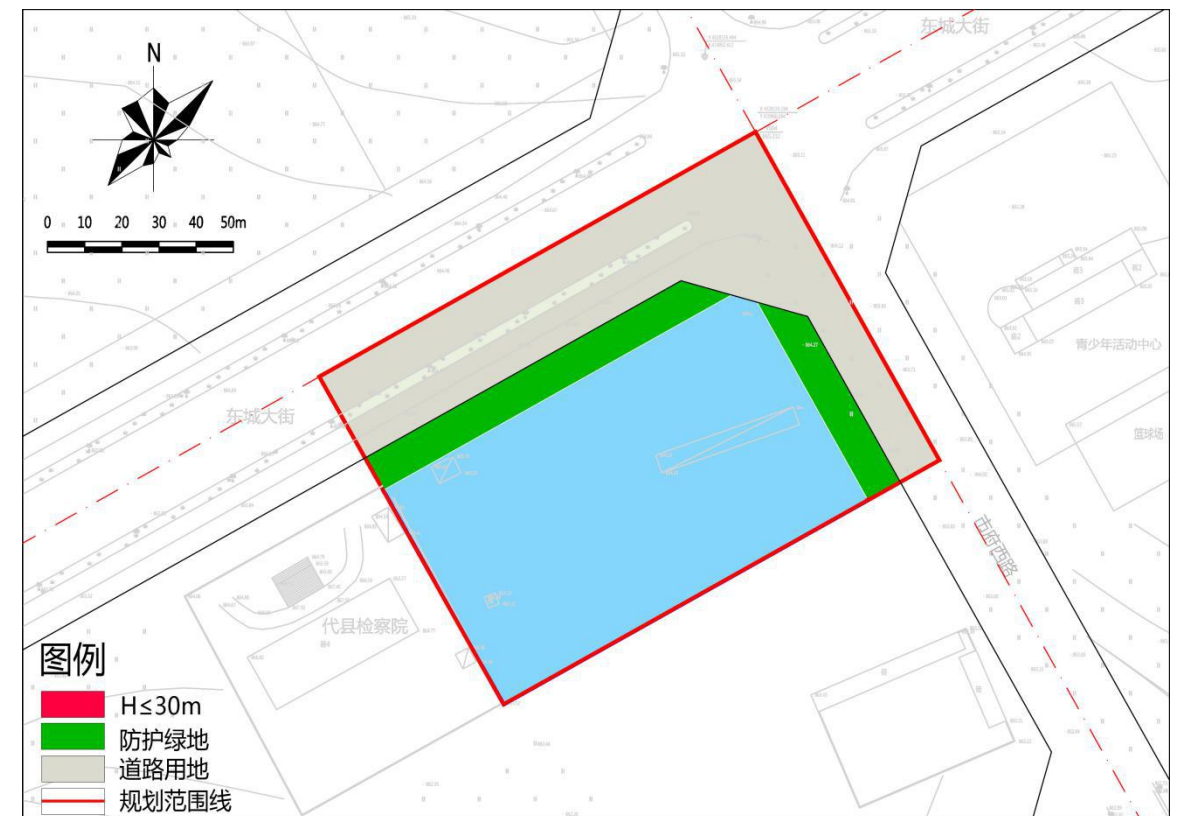
根据城市总体规划、城市规划管理技术规定及相关控制要求，综合考虑区位、服务设施配套水平、景观、生态、安全等因素确定调整后地块的容积率为 ≤ 1.5 。



开发强度规划图

(4) 建筑高度控制

结合城市设计和容积率开发，规划将调整地块划分为一个高度分区，高度控制为 ≤ 30 米。



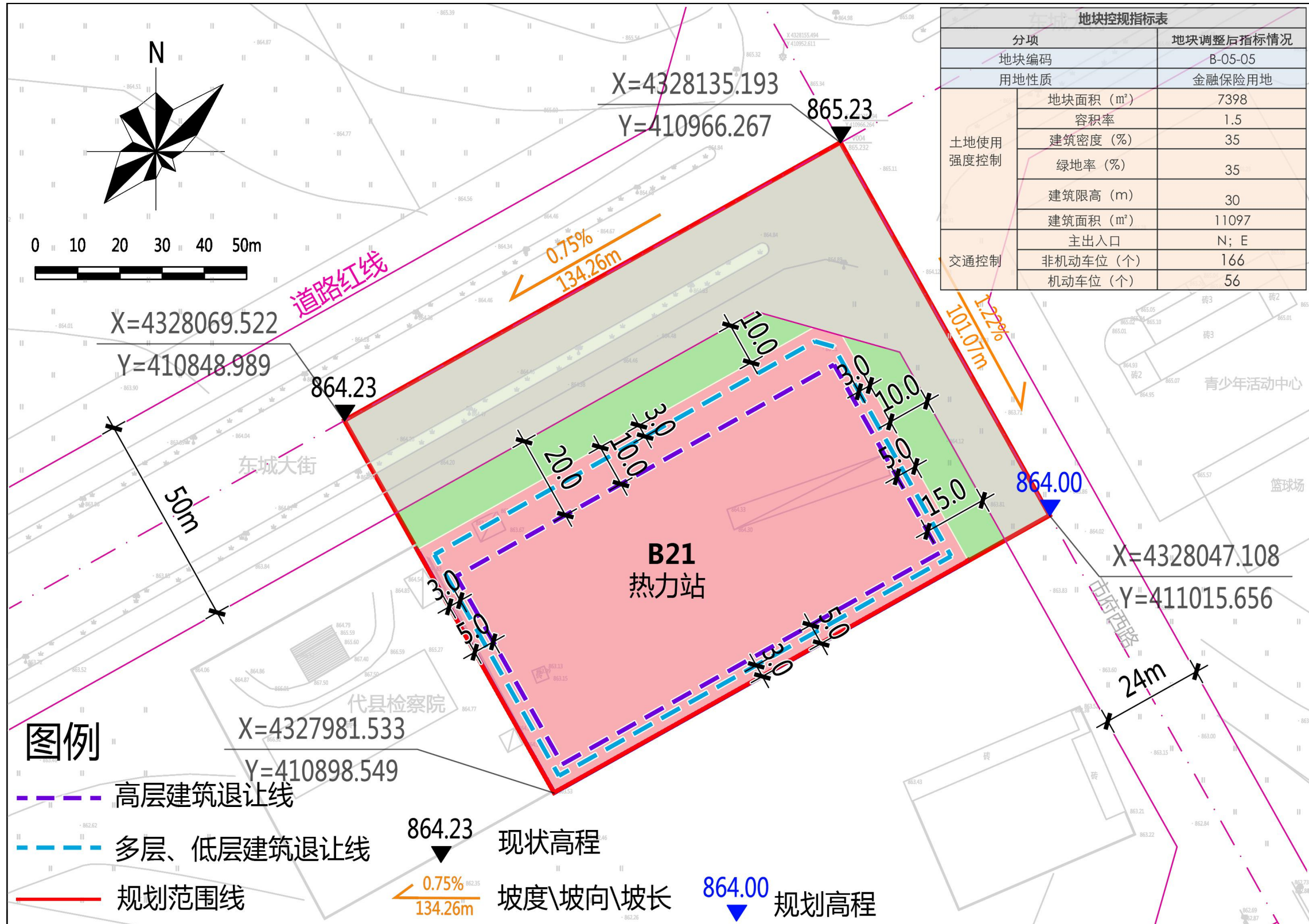
开发高度规划图

(5) 建筑后退规定

建筑退让道路红线以及后退地块界线距离按照相关规定执行。

建筑控制线退让道路红线的距离应考虑建筑消防、地下管线、生态环境、安全卫生等因素，具体退让情况详见下图“建筑退让线规划图”。

建筑后退红线范围原则上以绿化建设为主，建筑出入口处或人流较大区域可作为人行道铺装使用。建筑退让地块边界在满足消防要求外，应考虑以满足周边居住、教育等建筑的日照标准为准。



调整方案控规图则

7.3.5 指导性指标体系

(1) 建筑设计引导

商务建筑：商务建筑主要以多层为主，建筑风格现代、清新，通过与生态绿地的结合，打造优美环境，创造活泼、现代的园区空间感受。传统的砖、石材料和现代的玻璃、钢材料有机结合，建筑以冷、暖色调有机组合。强调街区和建筑生态技术的应用，并体现在建筑外观上。总体形成简明、节奏感强的空间风貌。

沿街商业建筑：建筑风格建议与多层建筑风格相统一，以营造整体和谐统一的建筑景观风貌。

(2) 绿色、节能建筑设计

绿色建筑是一种新的建筑设计理念，在其正常的生命周期内部，设计合理，施工规范，维护成本低，维护周期短。既可以满足人们最基本的生理需求，为居民创造出健康、舒适、安全、生态的生活工作空间，也可以做到资源的最大化利用，最大限度的节约资源能源，同时，大幅度地降低各种消耗，保护生态环境，减少各种建筑施工污染。绿色建筑要求实用性和生态性结合，促进人与自然的和谐相处，这种建筑设计理念不仅可以很大程度地提高人们的生活质量，又可以促进绿色环保节能的进程，日渐成为我国建筑行业发展的趋势。

本次规划调整就调整地块内新建建筑的节能建设标准提出以下建议：

1) 新能源的开发和利用

在绿色建筑的节能设计中尽量避免使用不可再生资源，而是充分利用可再生资源。随着科技的不断发展，太阳能以其巨大的优势得到很多领域的广泛应用，在节能建筑中可以将太阳能资源引入，向太阳索取能量。具体做法有两种：一是太阳能应用系统，用太阳的热能辐射给水加温，提供生活热水，这种节能技术已经得到普遍的应用，其基本结构包括太阳能采集器、热能储蓄装置、热能交换器和能量供给装置；二是太阳能光电系统，这种系统将太阳能直接转化为电能，为建筑居民提供清洁的能源用于家庭

照明等生活服务。

2) 绿色照明设计

绿色建筑节能照明设计是非常重要的设计元素，随着人们环保意识的提高，绿色照明逐渐提上节能设计的主要议程上来。所谓绿色照明即充分的利用自然光，尽量少的使用人工采光。大量的实践证明，采用光反射装置可以有效地提高室内的采光度，不但能有效地提高采光的质量，而且可以增加室内的空间感。当然，绿色照明不是没有边际的采用自然光，要充分的考虑自然采光与少量增热之间的关系，做到一种均衡的发展。除了使用自然采光外，必须使用采光照明时，尽量选择低能耗、高亮度的灯具，避免使用白炽灯，尽量使用节能灯。能源节约设计还可以采用灯具的控制装置实现，通过声控或者红外线控制，实现有效地能源利用。

3) 绿色建筑节能的构造设计

在绿色建筑的节能设计中内部设计固然重要，外围结构保温隔热设计也非常关键。在建筑节能设计中，为了确保屋面、墙体、门窗等建筑部件具有很好的热工性能，需要不断提高气密性，提高太阳能等可再生能源的利用效率。

①墙体的节能构造墙体可以说是建筑外围护结构的主要部分，也是建筑中室内与室外进行热交换的主要介质。通过调查表明：如果建筑节能达到 50%，那么其中有 25%来自外墙体的保温隔热层来实现。因此，在绿色建筑节能设计中，外墙体的设计是一个不容小觑的环节。对于外墙体的节能设计首先要以基本的承重作为设计原则，保证外墙体的承重能力和安全围护功能，同时考虑选择保温隔热效果良好的材料进行砌筑，就目前而言，我国建筑节能施工中常用的外墙材料有加气混凝土砌块以及复合墙体。复合墙体中绝热材料主要有岩棉、矿棉、玻璃棉、膨胀珍珠岩、聚苯乙烯泡沫塑料等，这些特殊材料有的直接充当外墙体构造，有的进行外包处理，从而阻断热传递，提高室内能源的使用效率。同时，在外墙上可以种植爬山虎等攀援植物，也可以有效的阻止内外的能量交换，如果植被遮

盖 90%的情况,外墙的温度就可以降低 8℃,而且还能提高室内的隔热效果,减少灰尘的吸收等。

②外窗的节能构造在绿色建筑节能设计中,外窗也是建筑物重要的围护组成部分,外窗与建筑物的外墙、屋顶等一起构成建筑围护结构,与外墙不同的是还具有保温、隔热、采光、通风、观景等多种作用。但是外窗由于构造比较薄,与外墙比较起来传热性比较高。因此,在节能设计中,要充分考虑外窗的节能构造。除了传递温度性能在设计中充分考虑以外,建筑中外墙对室内人体的舒适性关系也非常大。玻璃窗的质量优劣,对于室内环境、声音、采光等都会带来很大的影响。玻璃窗的放热与得热可以降低或者提高室内空气的温度和湿度,另外,玻璃窗与人体内的热辐射的交换中,玻璃窗的大小、人与窗的距离、窗户表面的温度等都会形成一定的影响因素;玻璃窗适度的通风对人体有着积极的调节作用,可以通过通风和光线的照射给人以舒适的感觉,保护视力,促进身心愉悦健康,从而提高工作效率。

4) 科学设计建筑朝向

建筑的朝向应该迎合当地的夏季主导风向,同时避开冬季主导风向少开窗,这样的设计,当夏季太阳暴晒的情况下可以有效的减少来自太阳的辐射,这样可以有效地减少空调的使用率。当冬季来临时,建筑所受到的太阳辐射的时间延长,从而增加了保暖性,而且减少了热能的使用,实现节能效果。其次,在进行绿色建筑节能设计的整体规划上,要以节约土地资源为必要的前提,尽量提高风量风速的设计模式,促使建筑物内部的空气与室外空气进行有效的交换,从而降低建筑物对于能源的使用程度,节省能耗。另外,在按照风量和风速进行节能设计中,排列建筑应该遵循着南小北大、南低北高的原则进行,从而尽量确保本地块内所有建筑可以共享自然资源。

5) 窗框的设计方法

目前,建筑中窗的作用不再是简单的提供光线照明,窗也以更加多元

化的设计形式呈现给了人们的生活需要和视觉美感。窗的立面造型设计技术就是一项值得考究的内容。首先,窗的设计非常关键,具有立面效果的窗台板一改传统的桎梏,摒弃原来窗台与外墙的刻板,而且形成折线形的多个平面,这样一来不仅增加了采光的面积而且从外形上看有了凹凸变化,并且虚实相应,外观得到极大的美化。窗台板的设计均分为两层,分别位于窗洞的上部和底部,上部的窗台板还可以放置空调机,窗台板的设计形状分为折线形、直线型等,根据建筑的实际情况进行确定。其次,窗框的设计也不可小觑,窗框在建筑中对窗户玻璃的通透性和美观有着直接的影响作用,其中绿色、蓝色玻璃适宜中性色的搭配;窗框一般采用塑钢、铝合金材质,主要是为了实现加固、美观和耐腐蚀的效果。窗框虽然不起眼,但是在设计中稍加注意,对于建筑的整体造型能够起到画龙点睛的作用。

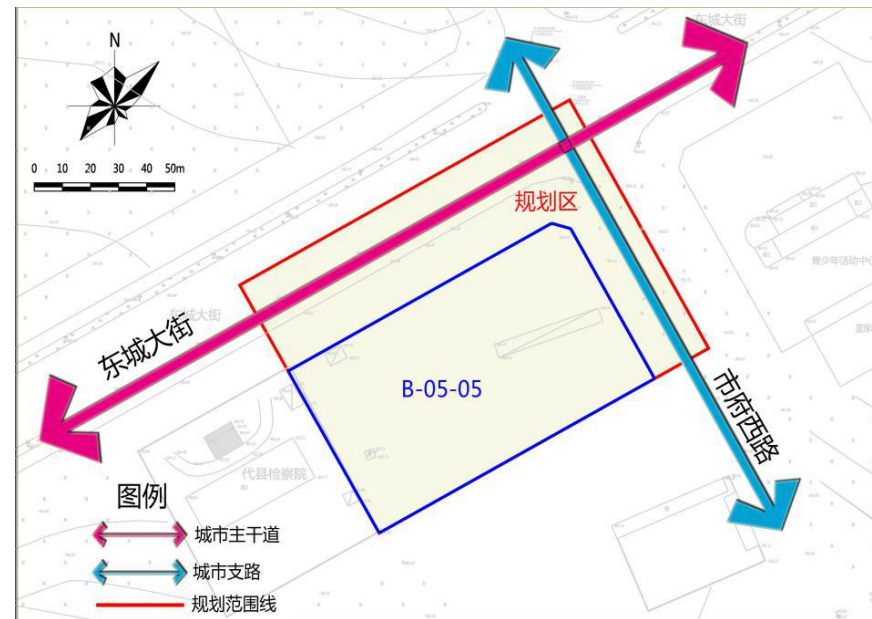
6) 阳台的设计技术

阳台作为建筑视觉焦点,常常成为立面设计的主要部位。其存在的形式、材料的质感、色彩的搭配、风格的建立和位置等是进行立面创作的基础,根据阳台所处的空间角度、与周围环境的融合等方面通过立面造型设计实现功能美、造型美和景观美的特点。在阳台的立面设计中,通常采用层层重复的阳台实现强烈的横向构图特征和韵律感,还有设计师在设计中利用阳台的不同组合和布置,实现呈现垂直构图、网络构图、成组构图等不同特征。随着绿色环保需求的增加,绿色植被种植加入到阳台设计之中,可以有效地降低建筑能耗,实现生态节能设计原则。

7.4 道路交通规划

7.4.1 道路系统规划

本次调整地块遵循原控规路网结构，地块北侧、东侧临路，北侧为主干路东城大街，红线宽度为 50 米；东侧为市府西路，规划为支路，道路红线宽度为 24 米。道路纵向坡度控制在 2% 以内。



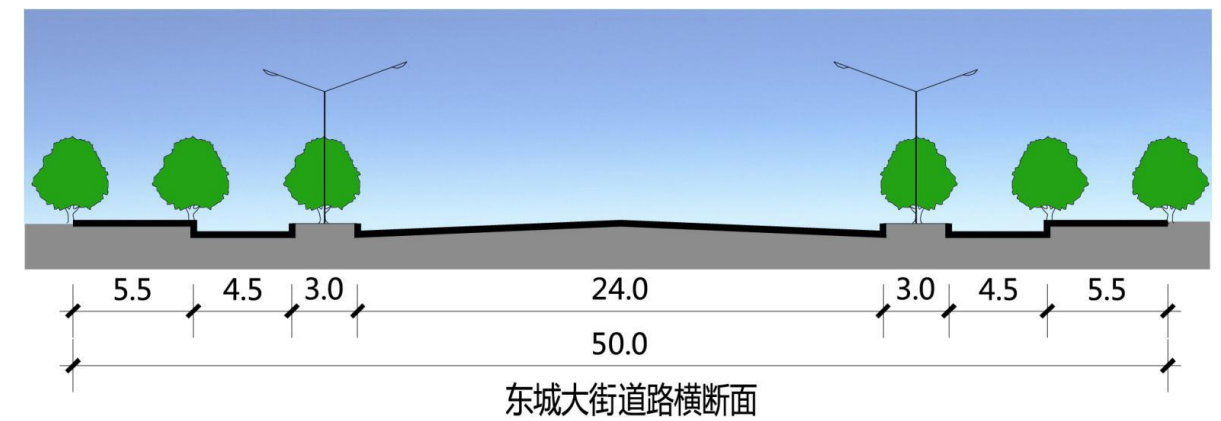
道路系统分级规划图



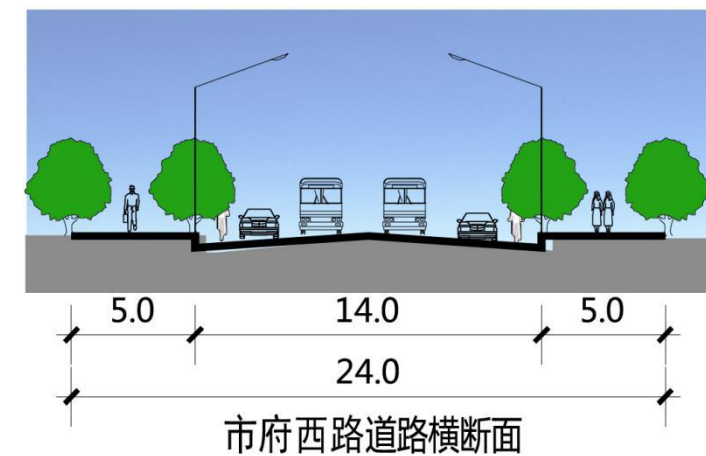
道路竖向工程规划图

7.4.2 道路断面规划

东城大街道路红线为 50 米，断面形式为 5.5 米人行道+4.5 米非机动车道+3 米绿化隔离带+24 米机动车道+3 米绿化隔离带+4.5 米非机动车道+5.5 米人行道；市府西路红线为 24 米，断面形式为 5.0 米人行道+14 米机动+5.0 米人行道，如下图所示：



东城大街道路横断面



市府西道路路横断面

7.5 设施配套规划

7.5.1 给水工程规划

(1) 用水量需求预测

1) 生产生活用水量

新城用水量预测采用“单位用地用水量指标法”预测，依据《城市给水工程规划规范》(GB50282-98)中的推荐指标，确定本次各类用地的用水量指标(各指标均为最高日用水量)，本地块占地面积 7398 m²，按单位公共设施用地用水量指标 0.5 万 m³/(km²·d)，则最高日生活用水量为 37m³。

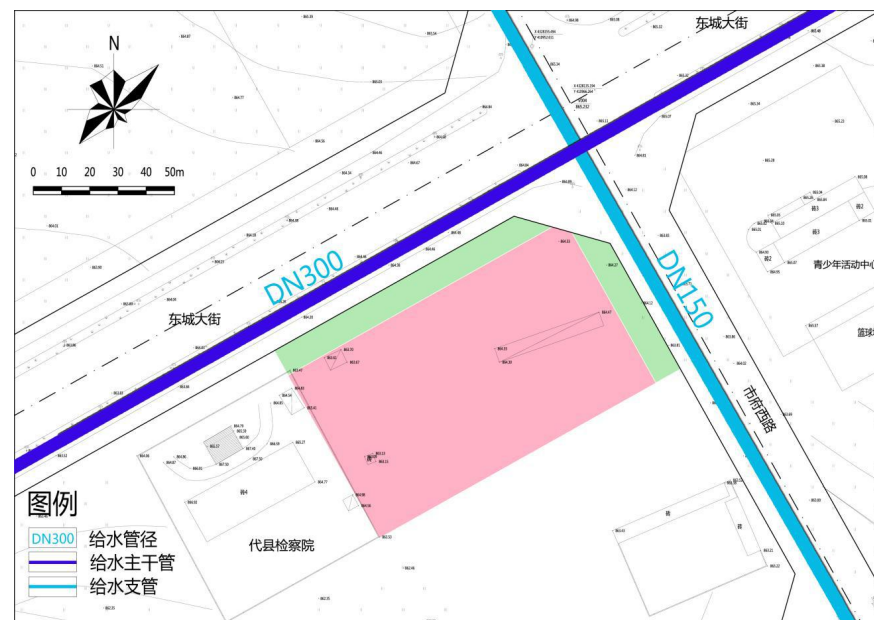
2) 绿地浇洒用水量

本区域内绿地浇洒用水指标取 0.2 万 m³/(k m²·d)，绿地面积为 0.16ha，则绿地浇洒用水量为 3.2m³。

3) 管网漏失用水量

管网漏失及未预见水量取上述用水量之和的 20%，则管网漏失及未预见水量为 8.04m³。

综合以上用水，预测本区域最高日用水量为 48.24m³。



给水工程规划图

(2) 给水工程规划

规划在市府西路下敷设 DN150 的给水管道，保证地块用水需求。近期水源来自于规划区内的已建自来水厂，远期将把自来水厂整体迁至新 108 国道北侧新建自来水厂。

7.5.2 排水工程规划

(1) 污水排放量预测

污水量规模按用水量的 80%计算，污水总量约 38.592m³/d。

(2) 雨水排放量预测

本地区采用代县暴雨强度公式进行雨水管渠计算

设计雨水流量 $Q = \Psi q F$

其中 Q ——设计雨水流量(升/秒)

q ——设计暴雨强度(升/公顷·秒)

F ——设计汇水面积(公顷)

Ψ ——设计径流系数，取 0.5

暴雨强度计算：

$$q = \frac{1803.6(1 + 0.4Lgp)}{(t + 8.64)^{0.8}}$$

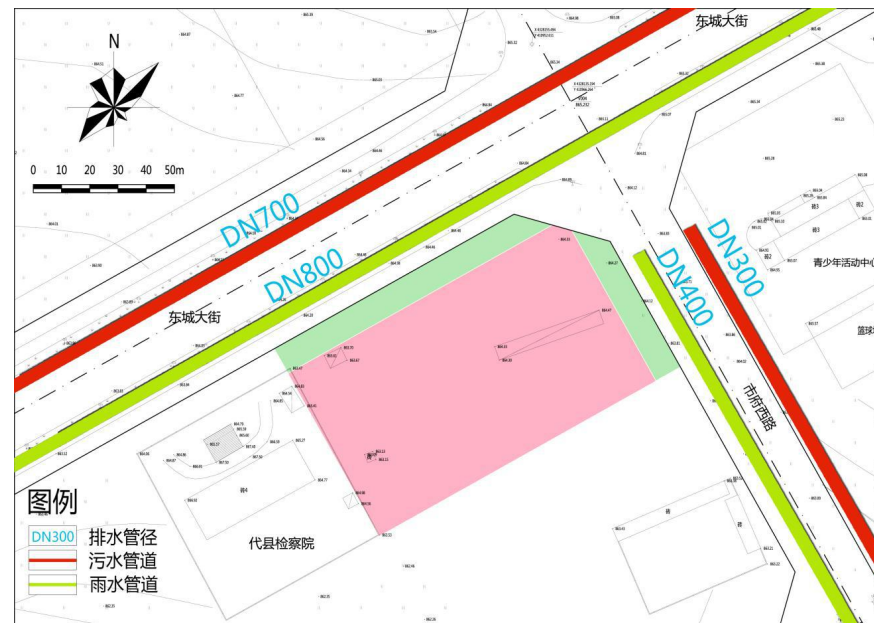
式中， T 为重现期， t 为降雨历时。

$$t = t_1 + mt_2$$

t_1 地面汇流时间，取 $t_1 = 10$ 分钟

t_2 管渠内流行时间， $t_2 = L/60v$

m 延缓系数，暗管 $m = 2$



排水工程规划图

(3) 排水工程规划

在市府西路下规划设置 DN300mm 的污水管道，收集地块内的污水，向南排入市政管网，在代县老城西南设置一处污水泵站，代县新城区污水经过泵站提升后，汇入污水处理厂统一处理。

在市府西路规划设置 DN400mm 的雨水管道，收集地块内及道路雨水，向南排入市政管网，最终排入二虎寺河。

7.5.3 电力工程规划

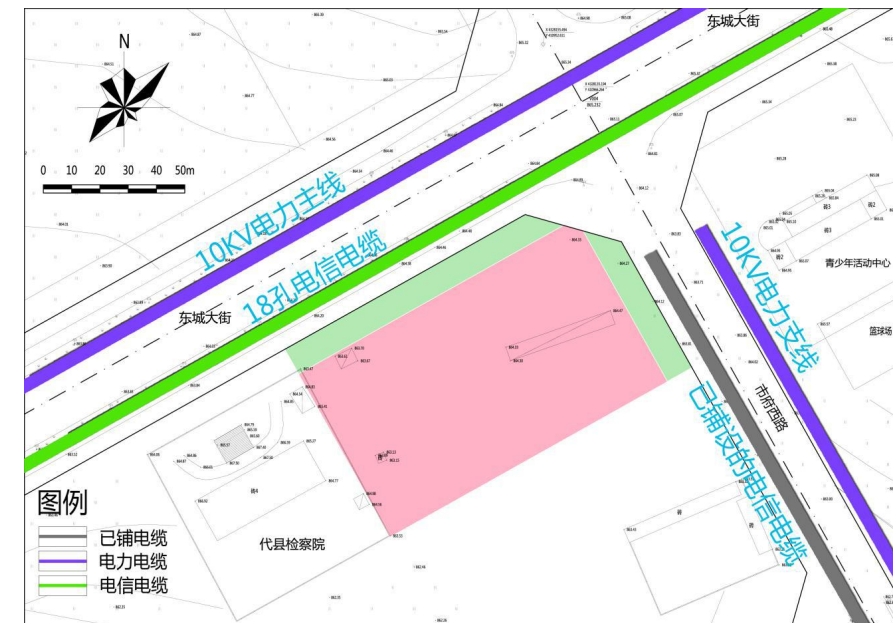
(1) 用电量预测

根据《城市电力规划规范》，结合本区域用电现状及发展要求，本次规划采用单位建筑面积法，对用电负荷进行预测。

本区域建筑面积为 11097 m²，商务用地用电指标取 30W/m²。本区域总负荷为 332.91KW，同时系数取 0.6，运行负荷为 199.75KW。

(2) 电力工程规划

地块电力需求由北关 110KV 变电站供应，从 110KV 变电站引 10KV 出线进入本地块，鉴于本地块太小，考虑与其他地块合并一处 10KV 配电箱来管理本地块用电。



电力电信工程规划图

7.5.4 电信工程规划

(1) 电信需求量预测

1) 固话、数据网络、有线电视用户预测

本地块建筑面积 11097 m²，金融保险按 5 门/百 m²，则固话、数据网络、有线电视的用户约为 555 门。

2) 移动网络用户预测

本区域人均建筑面积取 20 m²，则地块内规划总人数为 554 人，到规划期末预测移动电话持有率为 70%，则移动电话用户约为 388 部。

(2) 电信工程规划

在东城大街和市府西路下已经埋设了电信电缆。根据地块电信需求预测，本次规划结合电信发展需求，将本区域固话、广播电视、数据网络需求统一考虑，将电话、有线电视、宽带电缆或光缆科学接入城市电信网络。

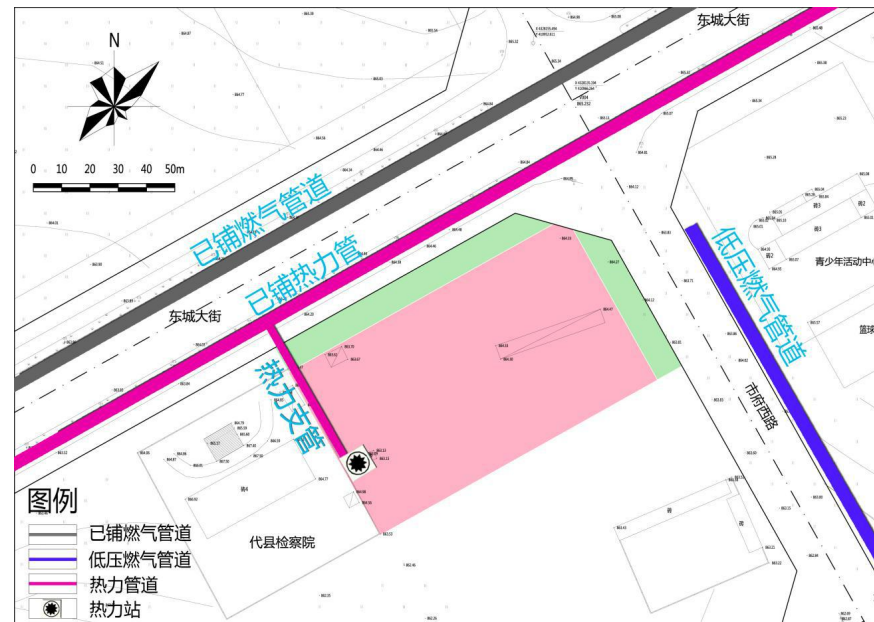
7.5.5 燃气工程规划

(1) 燃气需求量预测

各类用户用气指标采用《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006)

有关用气定额，结合国内类似区域用气情况确定，燃气热值取 $35\text{MJ}/\text{Nm}^3$ ，居民用气指标按： $2850\text{MJ}/(\text{人}\cdot\text{年})$ ，本区域的 554 人的燃气需求量约为 $4.5\text{万 m}^3/\text{年}$ 。

本区域为公共建筑，公共建筑用气量预测按居民生活用气量的 15% 计，则本区域的燃气实际需求量为 $0.675\text{万 m}^3/\text{年}$ 。



燃气热力工程规划图

(2) 燃气工程规划

在地块北侧东城大街地下已经埋设了燃气管道，东侧市府西路也规划布设了 $\text{DE}110\text{mm}$ 的燃气管道，满足地块内燃气需求。近期新城燃气气源以瓶装液化石油气为主，远期以天然气为主，气源接原平-代县-繁峙次高压燃气管线，经次高压-中压调压站调为中压。

7.5.6 供热工程规划

(1) 供热需求量预测

依据《城市热力网设计规范》(CJJ34-2002)，本地块采暖热指标取 $55\text{W}/\text{m}^2$ ，地块建筑面积为 11097 m^2 ，则热负荷为 0.6MW 。

(2) 供热工程规划

规划区热源为在建供热锅炉房，位于 C-14-03 地块，装机容量 232MW ，占地 2.76 公顷。

本次供热采用两级管网，热源通过东城大街一级管网将热媒输送，进入本地块的枝状敷设热力支管，在地块内配套的热力站进行热交换后传送到各用热单元。

7.5.7 环卫工程规划

(1) 垃圾量预测

根据代县环境卫生保护要求及现状情况，按人均排放垃圾 $1.2\text{kg}/\text{d}$ 计算，地块最大人口为 554 人，则生活垃圾总量最多为 $665\text{kg}/\text{d}$ 。

(2) 环卫设施规划

1) 公共厕所规划

本地块面积小于 1 公顷，可以和东侧的文化中心地块合用公共厕所，本地块不再单独设置公共厕所。公共厕所的粪便严禁直接排入雨水管、河道或水沟内，应在公共厕所设置化粪池，经化粪池处理后排入污水管道。

2) 环卫设施规划

① 垃圾收集点规划

垃圾收集点应满足分类收集要求，既应方便居民使用，还应不影响城市卫生和景观环境，又便于分类投放和分类清运。本次规划要求按服务半径 70m 设置生活垃圾收集点，垃圾收集点应与周围环境相协调。

② 废物箱

废物箱是设置在公共场所供行人丢弃垃圾的容器，一般设在城市街道两侧和路口、居住区或人流密集地区。废物箱应美观、卫生、耐用，并防雨、阻燃。

7.6 控制线规划

基于对本地块范围内的城市绿地、各类红线、城市基础设施的调查，综合考虑各类规划用地和资源环境的关系，考虑各个市政基础设施工程的发展以及城市可持续发展的需要，本规划对其空间布局与用地规划进行分析、协调，确定城市控制线用地的空间布局、用地位置、用地范围、面积等，在本地块中主要涉及红线和绿线，并提出管理要求。

7.6.1 城市红线

(1) 控制内容

本次规划标定的红线控制内容主要是详细标定规划调整范围内的道路中心线、红线位置以及道路的控制点坐标、转弯半径等。

(2) 道路红线控制要求

- 1) 严格控制道路用地，红线内土地不得进行与道路功能不相符合的使用。
- 2) 道路两侧的建（构）筑物，应根据相关规定退让红线。

7.6.2 城市绿线

(1) 控制内容

绿线指规划调整范围内各类绿地范围的控制线。本规划详细标定规划范围内防护绿地的用地范围和具体坐标。

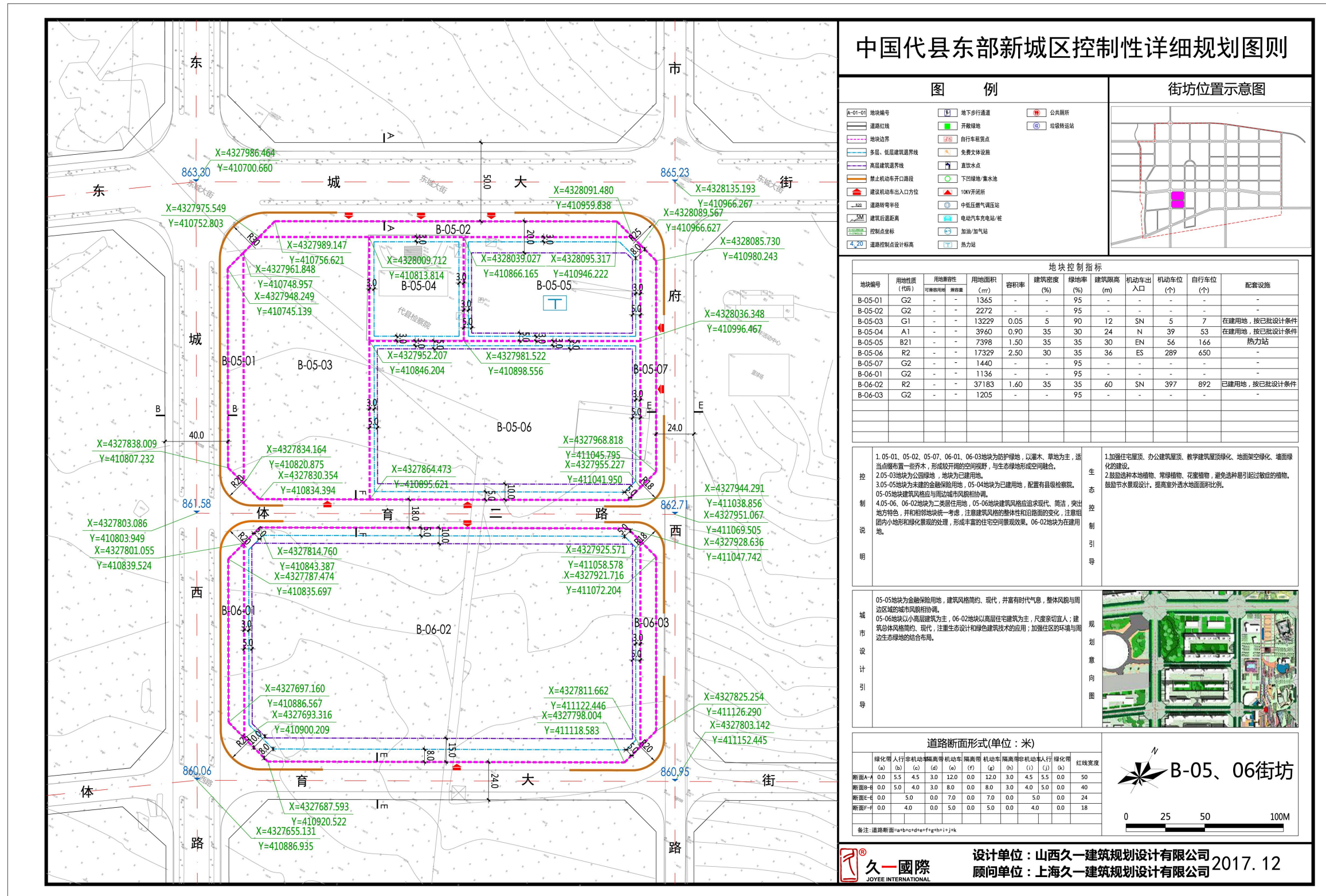
(2) 城市绿线的划定

在本次规划调整范围中涉及绿地主要为调整地块北侧和东侧的防护绿地，用地面积 1583 m²。

(3) 控制要求

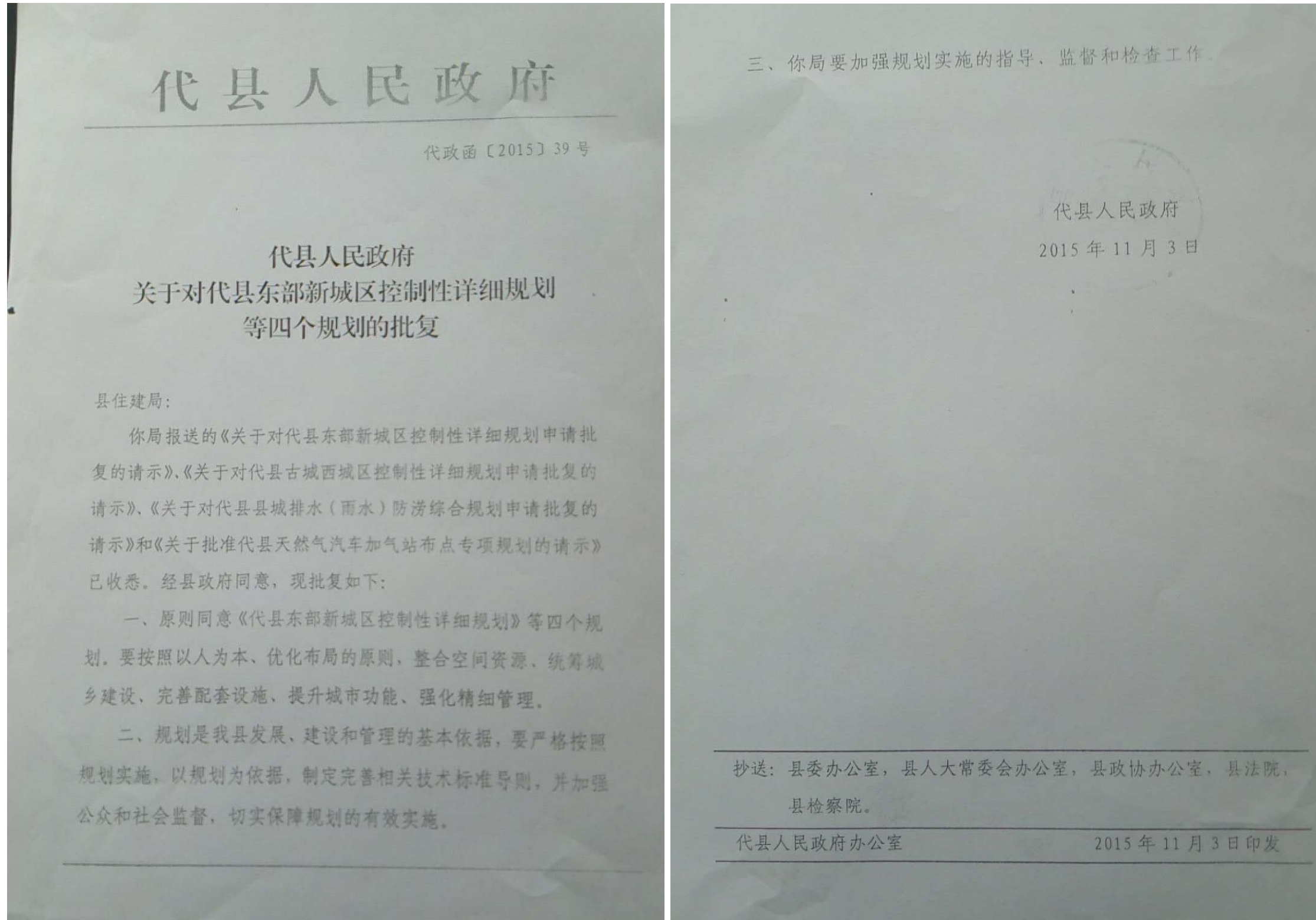
- 1) 防护绿地的数量、占地面积和位置为强制性内容，形态为引导性内容，但应方便人的活动组织。
- 2) 根据有关规定城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发利用。城市绿线范围内的用地，必须按照《城市用地分类与规划建设用地标准》进行建设。对于绿线范围内的不符合规划要求的现状建设原则上要求进行清理拆除或迁移。

7.7 规划调整方案图则



调整后 B-05、06 街坊单元图则

附件一 《代县新城区控制性详细规划(2013—2030)》批复文件 代政函[2015]39号



附件二 代县人民政府关于 B-05-05 地块专题会议纪要 [2017 年]12 次

代县人民政府专题会议纪要

[2017] 12 次

代县人民政府办公室

签发人：陈文秀

代县新城控规建设用地局部调整专题会议纪要

(2017 年 12 月 1 日)

2017 年 12 月 1 日下午，县委副书记陈文秀在县政府二楼小会议室主持召开了代县新城建设用地局部调整专题会议。县发改局、经信局、国土局、住建局、上馆镇等 17 个单位负责人参加会议。会议通报了新城控规建设用地需要调整的地块及调整原因，并就调整地块相关事宜进行了研究讨论。现就有关事项纪要如下：

会议认为：

- 1 -

《代县东部新城控规性详细规划》(2013—2030) 由于编制时间较早，已与现阶段新城建设步伐不相适应，为切实加快新城建设进度，盘活新城土地库存量，提高土地利用效率，配套完善市政基础设施，适度增加商业设施用地，因此急需对新城控规建设用地做局部适当调整。

会议议定：

一是对《代县东部新城控规性详细规划》(2013—2030) 中的 B-05-05 地块进行规划调整，由原行政办公用地调整为商业建设用地。

二是对原 D-03-05 地块(二类居住用地) 上的 10 千伏开闭所进行调整，开闭所由原位置调整到 D-02-04 地块(二类居住用地) 范围内。

三是县住建局要严格按程序依法依规进行调整，进一步加快工作进度。

附件：参会人员名单

- 2 -

附件

参会人员名单

陈文秀	县政府副县长
张英瑞	县住建局局长
程敦邦	县民政局局长
周 玮	上馆镇镇长
王 平	县发改局副局长
姚福林	县经信局副局长
李 瑛	县公安局副局长
刘培文	县农委副主任
郭吉成	县教育科技局副局长
王平平	县交通运输局副局长
谢文厚	县国土局副局长
王国龙	县水利局总工
乔玉波	县林业局副局长
贾文平	县环保局副局长
薄成春	县消防大队队长
刘南生	县住建局总工
胡二平	县政府法制办主任
吴润秋	县财政局干部

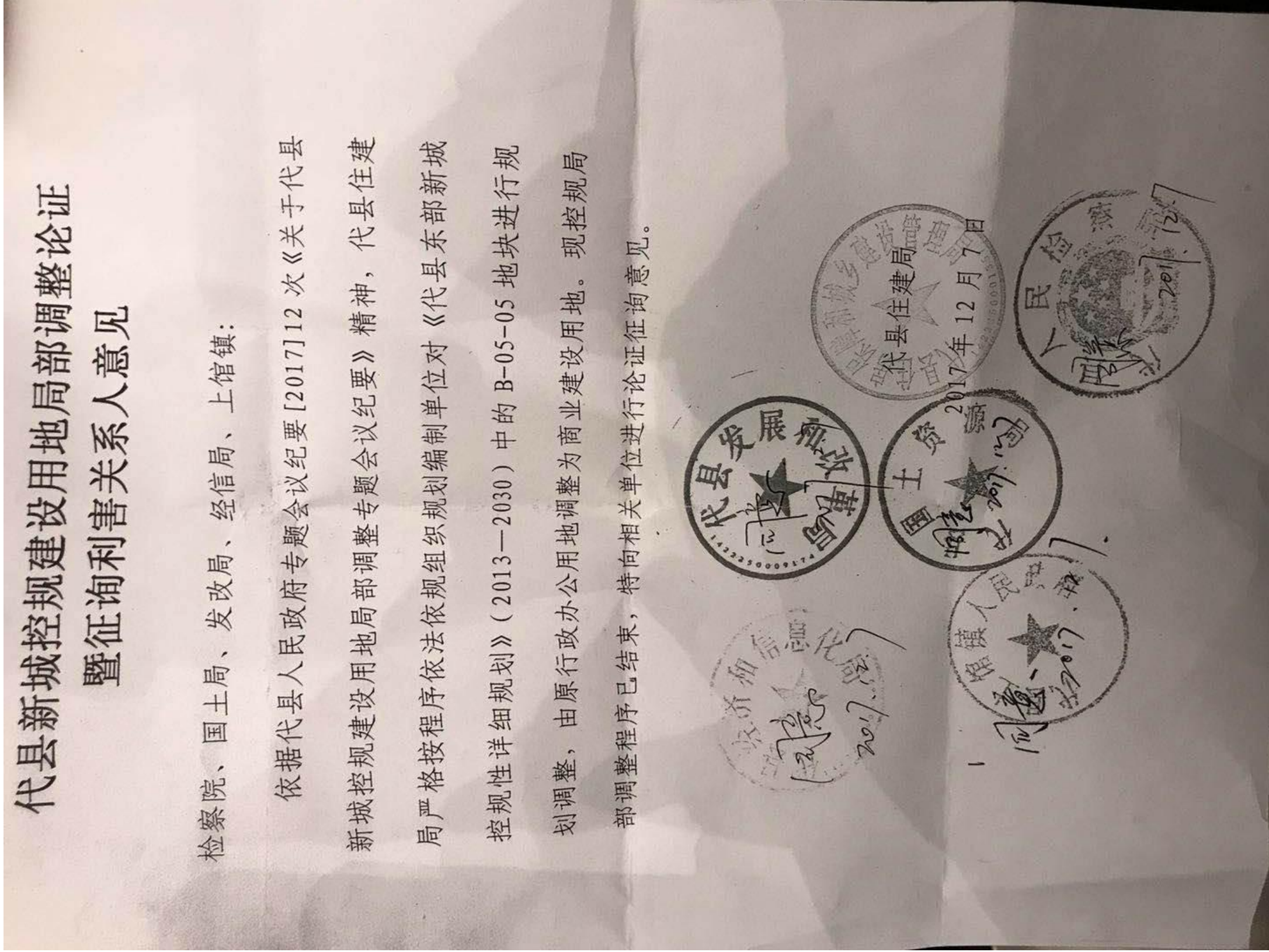
分送：上馆镇，各有关单位。

代县人民政府办公室

2017年12月2日印发

共印10份

附件三 征询利害关系人意见相关文件




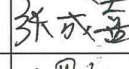


附件四 B-05-05 地块控规调整专家评审会评委签字表

代县东部新城区 B-05-05 地块控制性详细规划调整

可行性研究及调整方案专家评审会评委名单

2017 年 12 月 12 日

专家组	姓名	工作单位	职务职称	签字
评委组长	宁学军	山西省城乡规划设计院	总规划师	
成员	刘原平	太原理工大学建筑系	教授	
	杨友为	山西省建筑设计研究院	副院长	
	张成喜		注册规划师	
	杨官允	山西省城乡规划设计院	副所长	