

## 目 录

第一章 总则.....	1
第二章 目标与定位 .....	2
第三章 用地布局规划 .....	2
第四章 指标体系控制 .....	2
第五章 地块周边建设管控 .....	3
第六章 市政设施规划 .....	5
第七章 规划实施 .....	5
第八章 附则 .....	5

## 第一章 总则

### 第一条 规划目的

为适应天镇县城市建设和发展需要，落实详细规划的法定作用，促进天镇县城镇开发边界内地块开发建设有序开展，保障项目落地实施，根据相关法律法规和政策文件要求，特编制《天镇县 GYYQ-03-01 地块控制性详细规划》。本规划以《天镇县国土空间总体规划（2021-2035 年）》和《天镇县二十里铺工业园区用地布局方案》为规划依据，在详细规划层面制定管控要求，为规划管理和土地出让提供依据。

### 第二条 规划范围

GYYQ-03-01 地块位于县城以西的廿里铺工业园区东部、园区东西向主路与园区东侧南北向道路交叉口西北角的城镇开发边界内，是一块长宽均为 25 米的正方形地块，地块占地总面积为 625.00 平方米。

### 第三条 规划原则

**区域协调原则：**规划需立足于天镇县总体发展趋势，进行区域协调，保证规划在更大区域范围内的科学性和合理性。

**可持续发展原则：**坚持人、城市、自然和谐的原则，强调社会、经济、环境的协调发展，坚持土地集约利用，合理使用土地资源，最大限度地提高土地利用效率。

**环境最佳原则：**结合区域内外优良的生态环境条件，对规划地块建筑容

积率、绿地率、建筑风格等各项要素进行全面合理控制，创造环境优美的办公氛围。

**可操作性原则：**结合规划思路，在道路交通、用地布局、景观设计、市政配套等方面充分沟通和协调，确保规划具有弹性和切实的可操作性。

### 第四条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正版）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2020 修正版）；
3. 《城市规划编制办法》（建设部 2006）；
4. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
5. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010 年 12 月 1 日住建部颁布）；
6. 《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（城乡规划部分）；
7. 《城市用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）；
8. 《城市规划强制性内容暂行规定》（住建部 2002 年 218 号）；
9. 《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）；
10. 《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）；
11. 《山西省自然资源厅关于加快推进国土空间详细规划编制单元划定工作的通知》（晋自然资函〔2023〕1100 号）；
12. 《大同市城市规划管理技术规定》；

13. 《天镇县国土空间总体规划（2021-2035年）》；
14. 天镇县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要；
15. 《天镇县二十里铺工业园区用地布局方案》；
16. 其他相关资料。

## 第五条 法律效力

规划范围内各类建设行为必须符合本规划的要求。

本规划由规划文本、规划图纸、规划图则和附件（规划说明书）四部分组成。文本和图则具有同等法律效力，二者同时使用，不可分割。

本规划的强制性规划内容以下划线加粗的形式标注，规划的强制性内容不得随意调整。如需变更规划的强制性内容，规划行政主管部门必须就调整的必要性组织论证，其中直接涉及公众权益的，应当进行公示，调整后的详细规划必须依法重新审批后方可执行。

## 第二章 目标与定位

### 第六条 规划目标

满足天镇县的市政设施配套需求，完善市政设施服务体系。通过落实市政设施配套需求，提高天镇县基础保障能力，为天镇县经济社会安全健康发展保驾护航。同时提高土地利用效率，实现经济效益、社会效益和环境效益的协调发展，实现用地的节约集约发展。

### 第七条 功能定位

结合《天镇县国土空间总体规划（2021-2035年）》和《天镇县二十里铺工业园区用地布局方案》确定的用地布局，确定本地块功能定位为：以满足天镇县市政设施配套需求为目的、通信功能为主导的地块。在保障其功能的前提下，建议在建筑造型、建筑色彩等方面体现现代感与时代感，并与城市建设相融合，形成一种和谐而富有韵律的城市空间。

## 第三章 用地布局规划

### 第八条 用地布局规划

依据《天镇县国土空间总体规划（2021-2035年）》和《天镇县二十里铺工业园区用地布局方案》，GYYQ-03-01 地块用地性质确定为通信用地。

表 1 规划用地一览表

规划地块	用地代码	用地名称	用地面积（平方米）
	小类		
GYYQ-03-01	1306	通信用地	625.00

## 第四章 指标体系控制

### 第九条 控制指标体系

本规划中控制指标分为两类，规定性指标和引导性指标。

规定性指标有：用地性质、用地面积、容积率、绿地率、建筑系数、建筑限高、公共服务设施、禁止开口路段、配建车位。

引导性指标有：建筑形式、体量、风格、色彩要求，其他环境要求等指

导性指标。

### 第十条 开发强度控制

1、容积率

规划确定该地块容积率 $\leq 0.3$ 。

2、建筑系数

规划确定该地块建筑系数 $\leq 15\%$ 。

3、绿地率控制

规划确定该地块绿地率 $\geq 20\%$ 。

### 第十一条 建筑管理控制

1、建筑高度

规划确定该地块建筑高度 $\leq 40$ 米。

2、建筑后退

规划确定建筑后退地块用地界线东、南、西、北四个方向均 $\geq 1$ 米。

### 第十二条 配套设施控制

规划地块内设置的配套设施主要为电信模块局。

表 2 地块配套设施一览表

地块	设施名称	数量(个)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用地面积(m <sup>2</sup> )	所在地块	备注
GYYQ-03-01	电信模块局	1	--	--	GYYQ-03-01	--

### 第十三条 道路交通控制

1、静态交通规划

规划地块设置 4 个停车位，满足管理单位使用。

2、交通组织

规划地块设置 1 处机动车出入口，位于地块南侧，开口于园区路。

3、禁止机动车开口

园区路与现状路交叉口向西(园区路方向)红线直线段向道路方向延伸 20 米范围内，为禁止开设机动车道出口路段；园区路与现状路交叉口向北(现状路方向)由于该段两侧均为永久基本农田，该段均为禁止开设机动车道出口路段。

## 第五章 地块周边建设管控

由于该地块拟建项目为华北救灾山西极端天气监测能力提升天镇 X 波段雷达建设项目，对周边建设有一定要求，因此，规划对地块周边建设也提出一定要求，以满足该项目建成后的正常运行。

根据《气象探测环境保护规范 天气雷达站》(GB31223-2014)和《天镇 X 波段天气雷达系统选址报告书》要求，天气雷达站周边环境应满足下列要求：

### 第十四条 净空环境要求

1、X 波段雷达在最低工作仰角扫描时，1km 低空覆盖高度应能够弥补

周边已建雷达探测盲区。

2、依据《X 波段天气雷达观测规范（试行）》，在天气系统主要来向和气象服务重点关注区域，50km 范围内障碍物遮挡仰角应不大于 1°，遮挡方位角应不大于 2°，且遮挡方位角之和应不大于 5°。

3、气象雷达站周边不应有对天气雷达探测造成遮挡的障碍物，一是在距离雷达塔身 25 米（含）以内障碍物限高（即以塔基为基准高程）为 35 米，二是距离雷达塔身 25 米以外障碍物对应的限制海拔高度  $h_2$  按下面公式进行计算：

$$h_2 = \begin{cases} h_1 - 10\lambda & 0 < d \leq D^2/2\lambda + 10\lambda/\tan(180\lambda/\pi D) \\ h_1 + D/2 - d \times \tan(180\lambda/\pi D) & D^2/2\lambda + 10\lambda/\tan(180\lambda/\pi D) < d \leq 2D^2/\lambda \end{cases}$$

式中：

- $h_2$ ——雷达天线在水平扫描时物体最高点的限制海拔高度,单位为米(m);
- $h_1$ ——雷达天线口下沿点的海拔高度,单位为米(m);
- $\lambda$ ——雷达工作波长,单位为米(m);
- $d$ ——雷达天线口下沿点到物体最高点的水平距离,单位为米(m);
- $D$ ——雷达天线直径,单位为米(m)。

### 第十五条 电磁环境要求

1、X 波段雷达工作频带为 9300~9500MHz,应保证雷达中心频率 ±25MHz 内无干扰。

2、候选站址应与周边高压变电站、高压输电线路和电气化铁路等电磁干扰源保持安全距离，并符合《气象探测环境保护规范 天气雷达站》（GB 31223-2014）第 5.5 条（最小防护间距）的要求，其要求如下：

#### 最小防护间距容限值

干扰源	最小防护间距 km		
	2.7 GHz~3.0 GHz	5.3 GHz~5.7 GHz	9.3 GHz~9.7 GHz
高压架空输电线路	500 kV	1.00	0.30
	220 kV~330 kV	0.80	0.24
	110 kV	0.70	0.21
高压变电站	500 kV	1.20	0.36
	220 kV~330 kV	0.80	0.24
	110 kV	0.70	0.21
电气化铁路	电力机车	0.70	0.34
非电气化铁路		0.30	0.24
汽车公路	高速、一级	0.70	0.42
	二级	0.70	0.42
高频热合机		1.20	0.56

注：2.7 GHz~3.0 GHz 频段的最小防护间距的容限值引自 GB 13618-1992,5.3 GHz~5.7 GHz,9.3 GHz~9.7 GHz 频段的最小防护间距的容限值计算示例参见 D.2。

3、不可避免的有源干扰造成的候建 X 波段雷达接收机灵敏度损失应不大于 1dB。

4、候建 X 波段雷达电磁辐射水平应符合《电磁环境控制限值》（GB 8702-2014）的要求。

### 第十六条 站址条件

- 1、避开洪水、泥石流、山体滑坡等自然灾害频发区域。
- 2、避开沙土和湿地地质，选取具有适宜建设雷达的土石和防雷地质条件的地点。
- 3、应具备 X 波段雷达建设和运行的供电、通信、道路等基础设施条件。
- 4、避开腐蚀性气体、工业污染和水污染高发地。
- 5、避免破坏现有气象探测环境和当地景观。

## 第六章 市政设施规划

### 第十七条 排水工程规划

规划地块排水体制采用雨污分流制。

雨水经管道收集后排入市政雨水管网，雨水管道的布置尽量采用自然地形坡度，顺捷快直。

### 第十八条 电力工程

规划地块用电接自周边市政电缆，在地块内设置变压器，保障雷达站供电需求。

### 第十九条 通信工程

规划地块设置 1 处电信模块局，模块局主要提供用户接入，不单独占地。

### 第二十条 综合防灾规划

规划地块按抗震基本设防烈度 8 度设防，并应满足《建筑抗震设防分类标准》（GB50223-2004）的规定。

规划地块防涝标准按重现期 20 年一遇考虑。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。

## 第七章 规划实施

### 第二十一条 规划修改

本控制性详细规划经过批准，必须依法行政，不得擅自更改。

### 第二十二条 公众参与

控制性详细规划经批准后应大力宣传，做到“公开、公平”，并且引入公民参与机制，在建设过程中的所有项目应建立完善的方案会审与听证制度，听取多方意见，做到项目公开，保证建设达到预期目标。

## 第八章 附则

本规划经天镇县人民政府批准后，由天镇县自然资源部门负责解释，并依法按照本规划进行规划管理。

本规划自天镇县人民政府批准之日起生效。

### 名词解释

- 1、地块：根据用地性质、权属和界线划分的最小城市建设用地单元。
- 2、用地性质：根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定规划地块的土地使用类型。
- 3、用地兼容性：在地块土地使用性质被确定后，为适应城市建设灵活性的要求，在一定条件下地块使用性质可变更的特性。
- 4、容积率：在地块内，地上建筑总面积与地块用地面积的比值，是表述地块开发强度的重要指标。该指标为上限指标，必须小于等于规定数值。

5、建筑系数：地块内各种建、构筑物占地面积总和占总用地面积的比例，该指标为上限值，必须小于等于规定数值。单位：百分比（%）。

6、建筑限高：地块内建筑物地面部分最大高度限制值，是城市空间利用和轮廓线控制的要求。单位：米（m）。

7、绿地率：地块内各类绿地总面积占地块面积比例，为下限值，必须大于等于规定数值。单位：百分比（%）。

8、建筑后退红线距离：地块内建筑后退道路红线及用地红线的距离。

9、禁止开口路段：指为保证交通秩序不得设置机动车开口的路段。