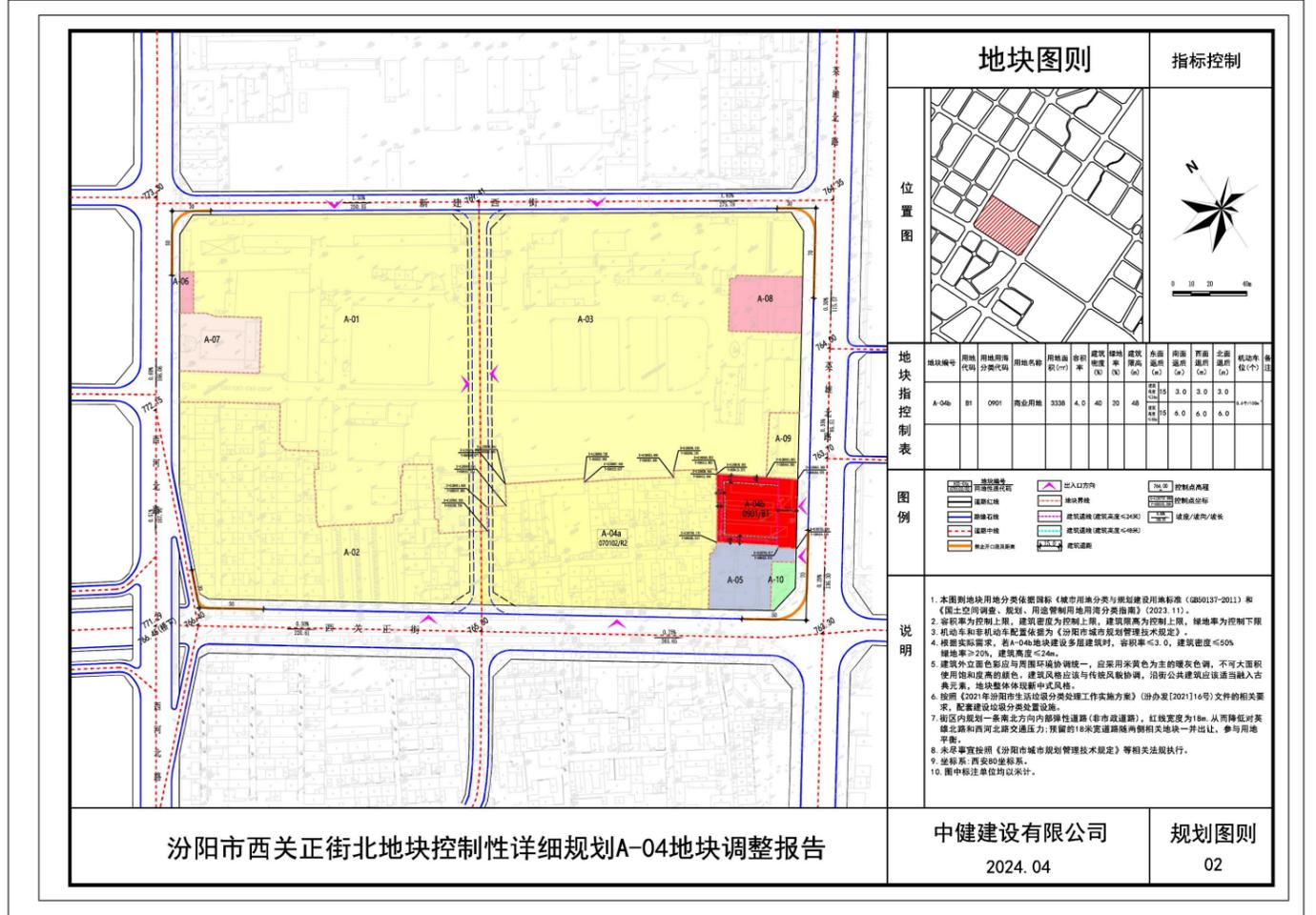


关于吕梁汾阳汇达小额贷款有限责任公司建设的
综合楼建设项目修建性详细规划
批后公布（含听证会结果）

建设单位：吕梁汾阳汇达小额贷款有限责任公司
项目名称：吕梁汾阳汇达小额贷款有限责任公司综合楼建设项目修建性详细规划
项目内容：位于英雄北路和西关正街交叉口西北处，占地面积为 3019.51 平方米。
申请事项：修建性详细规划（由海德联创意设计集团有限公司进行设计《吕梁汾阳汇达小额贷款有限责任公司综合楼建设项目修建性详细规划》）
附：吕梁汾阳汇达小额贷款有限责任公司综合楼建设项目修建性详细规划及群众反映问题听证会结果

公示单位：汾阳市自然资源局
公示时间：自 2025 年 1 月 15 日公示到该建设项目规划核实合格为止





吕梁汾阳汇达小额贷款有限责任公司综合楼建设项目 修建性详细规划及群众反映问题听证会结果

听证事项的说明

吕梁汾阳汇达小额贷款有限责任公司建设的综合楼建设项目，位于西河街道英雄路西侧，邮电大楼北侧，面积为3019.51平方米，并于2017年8月24日取得了不动产权证书，于2024年7月10日立项。根据西河街道办事处与建设单位的申请，经第7次国土空间规划委员会(2023年9月1日)研究，《汾阳市西关正街北地块控制性详细规划A-04地块调整报告》以汾政函〔2024〕78号文件政府批复实施，并在政府网站和现场进行批前和批后公示。依据该控规，通过汾阳市城乡规划技术服务组审查、经自然资源局会审会研究后出具了规划设计条件，并开展修建性详细规划的批前公示。正常公示无异议后会出具修建性详细规划的审定意见，再到行政审批局办理建设工程规划许可证后开工建设。在公示期间，收到书面意见，现该项目手续已暂停，进入听证程序。

听证员的意见

会上，专家听证员就技术问题向听证代表进行解答：

1、根据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)，汾阳市作为二类气候区，小城市，住宅建筑的间距应符合住宅建筑日照标准，即适用的标准为满足大寒日日照3小时的标准；

2、汇达综合楼项目日照分析报告，从平面分析、立面分析、逐窗报表综合判断，报告结论符合国家标准；

3、关于日照影响线，伸入北侧地块18米适用情形为，

南侧地块先建，北侧地块待开发，保障北侧地块开发权益。若北侧已有开发建设建筑，适用具体的日照分析；

4、关于日照间距系数，在上世纪80-90年代、日照分析软件尚未普及之前采用，当前各地的规划管理技术规定要求以日照分析为准；

5、汇达综合楼与景和府10号楼两栋楼之间平行、垂直关系，两楼重叠关系及相应标准，《汾阳市城市规划管理技术规定》未作说明，两栋楼之间是否属于前后楼关系存在争议。从设计实践来看，日照、安全等为核心考虑因素。因此，汇达综合楼日照分析报告结论是满足国家要求，退距按照现行控规也满足要求，南北楼相邻关系、山墙按长边退距的问题存在争议。技术规定说明不清晰；

6、景和府10号楼南侧退距17米、地下车库退界满足规定；汇达综合楼北侧退距6米，地基支护、降水等施工技术措施，施工方案经专家论证，符合安全的相关要求，不存在安全问题。从建筑设计层面分析，施工阶段会有沉降、偏移等观测，针对不同的情况，会有专项的施工措施。建设、勘察、设计、施工、监理等五方会对安全有应的承诺，且为终身负责制。

对听证会意见的处理建议

针对听证代表提出的意见和建议，决定如下：

(一) 根据《城市居住区规划设计标准》，参照《吕梁市城市规划管理技术规定》《汾阳市城市规划管理技术规定》，汇达综合楼项目日照分析结论满足在规定日照分析区域范围内应当保证被遮挡住宅建筑每户至少有一个卧室或者居室满足大寒日日照3小时的标准，退距符合规划要求，修建性详细规划合法合规。

(二) 吕梁汾阳汇达小额贷款有限责任公司于2017年以法院判决的方式取得该地块的不动产权，并办理不动产变更登记，故该地块的使用不需要再征求四邻意见。

该地块规划用途变更是经2023年9月1日《汾阳市国土空间规划委员会办公室会议纪要》决定并按程序报汾阳市人民政府批准同意，将规划“住宅用地”调整为“商业用地”。

(三) 关于建设可能对已建住宅造成安全隐患等意见不属于本次听证会的听证范围，故不予处理。

(四) 关于听证代表提出的噪音扰民等意见不属于本次听证会的听证范围，故不予处理。

经本次听证会论证，汾阳市自然资源局公示的《吕梁汾阳汇达小额贷款有限责任公司综合楼建设项目修建性详细规划》并无不当，应维持公示内容，继续履行规划审定手续。

