

关于汾阳市丰泰苑房地产开发有限公司建设的
汾阳市北冯新世纪家园建设项目修建性详细规划调整
批前公示

建设单位：汾阳市丰泰苑房地产开发有限公司
项目名称：北冯新世纪家园建设项目
调整理由：为优化地下停车空间，解决居民停车的需求；优化地下人防空间，提高防灾减灾能力；完善周边居住区配套公共服务设施，促进群众生活品质提升，现建设单位委托设计公司提出申请进行调整。

调整内容：主要包括：1、地下部分调整：地下车库方案的停车方式、建设规模与地下车库平面图，方案增加地下二层建筑面积 7200.03 平方米（其中包含地下车库面积 5408.20 平方米），修改后的方案地下二层建筑面积 7555.96 平方米，地下建筑总面积 9693.81 平方米；2、公共服务设施调整：本次调整对项目的配套养老服务用房与托育服务设施进行补充，配建养老服务用房建筑面积为 103.40 平方米，配建托育服务设施建筑面积为 314.18 平方米；调整后方案绿化面积 4899.83 平方米，绿地率 35.15%。本次调整后仍符合地块出让合同约定的规划设计条件。

申请事项：修建性详细规划（由山西明枫规划设计工程咨询有限公司进行设计《汾阳市北冯新世纪家园建设项目修建性详细规划调整》）

欢迎广大市民提出意见，请于公示期内通过以下联系方式将意见反馈至汾阳市自然资源局。

联系电话：0358-7223440
地址：汾阳市永和西大街政府院内
邮编：032200
公示单位：汾阳市自然资源局
公示时间：2025 年 3 月 14 日-2025 年 3 月 24 日
(7 个工作日)

调整前

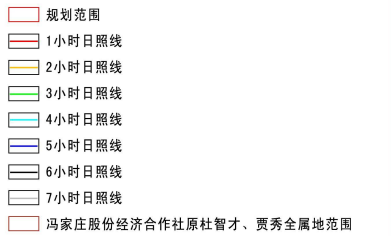
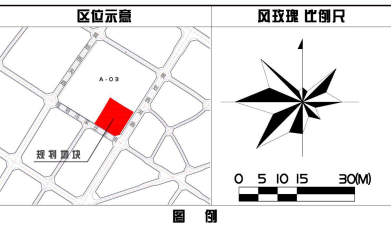
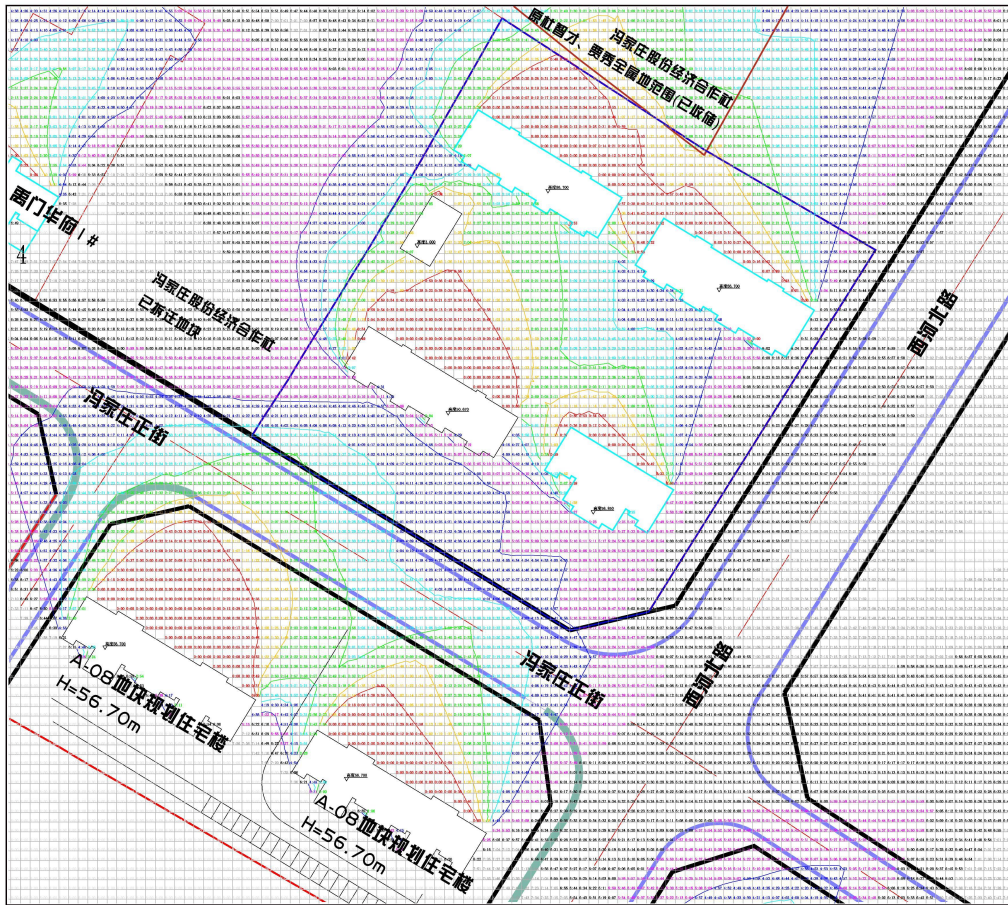


调整后

汾阳市北冯新世纪家园建设项目修建性详细规划调整



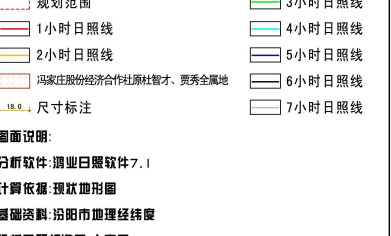
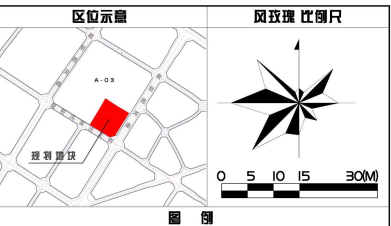
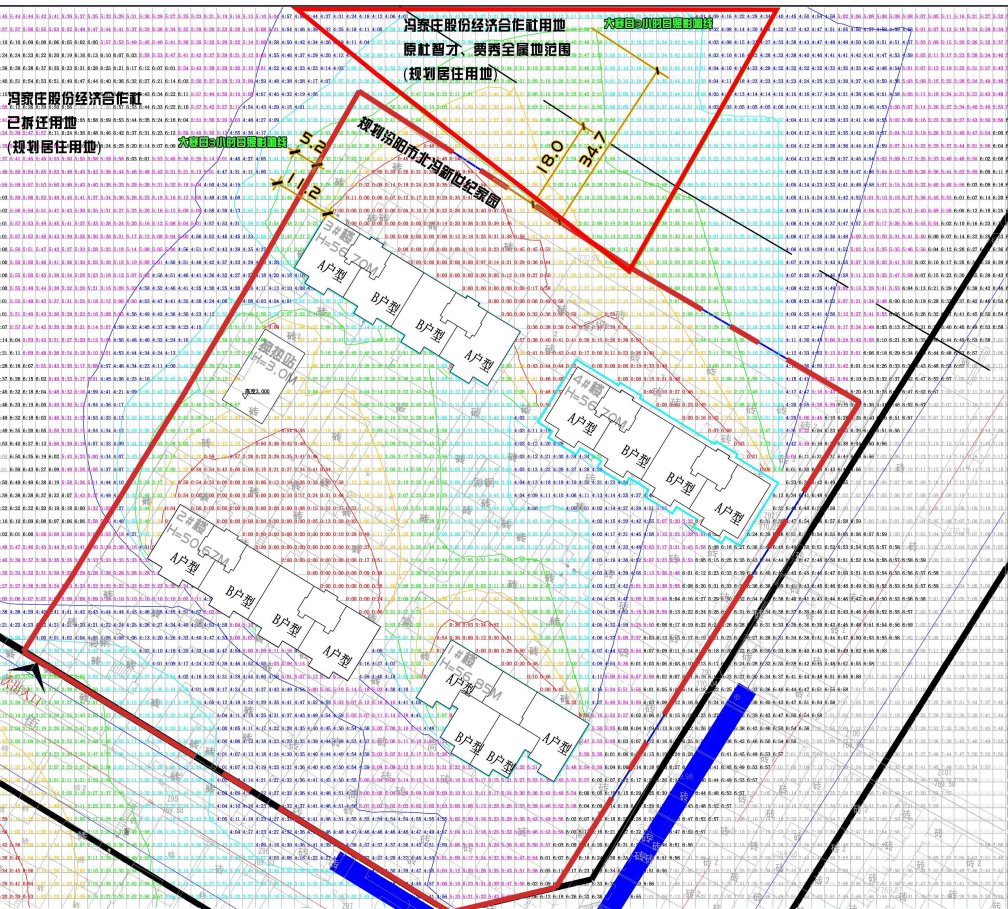
汾阳市北冯新世纪家园建设项目修建性详细规划调整



图面说明:
分析软件: 瑞业日照软件7.1
计算依据: 现状地形图
基础资料: 汾阳市地理经纬度
分析日照标准日: 大寒日8:00~16:00
项目方案规划冯家庄正街与南侧汾阳市城西组团A-08地块相邻。
A-08地块规划为居住用地,目前尚未进行开发建设,对于项目的影响主要为南侧1#、2#两栋住宅楼。
根据A-08地块控制性详细规划规划方案进行日照影响分析,该地块建设后大寒日3小时日照影响线落入项目进展不超过8m,满足《汾阳市城市规划管理技术规定》相关要求,地块开发对本项目1#、2#楼日照无影响。

规划周边日照影响分析图一

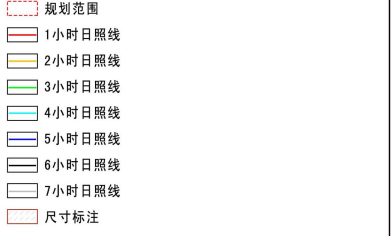
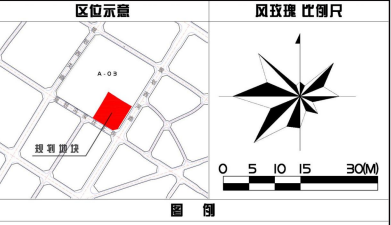
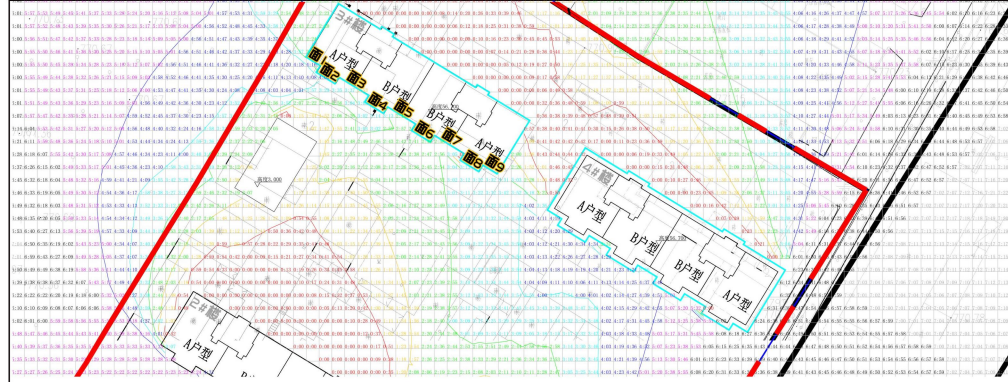
汾阳市北冯新世纪家园建设项目修建性详细规划调整



图面说明:
分析软件: 瑞业日照软件7.1
计算依据: 现状地形图
基础资料: 汾阳市地理经纬度
分析日照标准日: 大寒日8:00~16:00
北侧冯家庄股份经济合作社:
项目3#、4#楼作为日照主体,对北侧冯家庄股份经济合作社日照影响较大,受影响地块现状为核桃林地,规划用途为居住用地。
经过日照影响计算分析,本项目3小时日照影响线落入北侧地块现状最大处约34.70m。根据《汾阳市城市规划管理技术规定》,项目建设对住宅建筑日照间距的控制不应影响周边相邻地块特别是未开发地块的合法权益,且日照影响线落入北侧紧邻地块的进展应当不大于18米。
冯家庄股份经济合作社已知悉本项目对于该地块的日照影响情况,并承诺在后续出让、租赁等活动针对此进行情况说明、组织协调工作,以保障受影响地块开发建设的合理性。
西侧冯家庄股份经济合作社:
项目2#、3#楼作为日照主体,会对西侧冯家庄股份经济合作社产生日照影响。受影响地块现状为已拆迁用地,规划用途为居住用地。
经过日照影响计算分析,本项目大寒日3小时日照影响线在西侧延伸最远处间距约1.2m,落入西侧地块进展最大处约5.2m,小于《汾阳市城市规划管理技术规定》山墙间距离相关要求。

规划周边日照影响分析图二

汾阳市北冯新世纪家园建设项目修建性详细规划调整



图面说明:

分析软件: 瑞业日照软件7.1

计算依据: 现状地形图

基础资料: 汾阳市地理经纬度

分析日照标准日: 大寒日8:00~16:00

54.900	51.900	48.900	45.900	42.900	39.900	36.900	33.900	30.900	27.900	24.900	21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900
51.900	48.900	45.900	42.900	39.900	36.900	33.900	30.900	27.900	24.900	21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900	
48.900	45.900	42.900	39.900	36.900	33.900	30.900	27.900	24.900	21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900		
45.900	42.900	39.900	36.900	33.900	30.900	27.900	24.900	21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900			
42.900	39.900	36.900	33.900	30.900	27.900	24.900	21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900				
39.900	36.900	33.900	30.900	27.900	24.900	21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900					
36.900	33.900	30.900	27.900	24.900	21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900						
33.900	30.900	27.900	24.900	21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900							
30.900	27.900	24.900	21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900								
27.900	24.900	21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900									
24.900	21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900										
21.900	18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900											
18.900	15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900												
15.900	12.900	9.900	6.900	3.900	0.900													
12.900	9.900	6.900	3.900	0.900														
9.900	6.900	3.900	0.900															
6.900	3.900	0.900																
3.900	0.900																	
0.900																		

图1

图2

图3

图4

图5

图6

图7

图8

图9

西单元A户型

西单元B户型

东单元B户型

东单元A户型

图面说明:

分析软件: 瑞业日照软件7.1

计算依据: 现状地形图

基础资料: 汾阳市地理经纬度

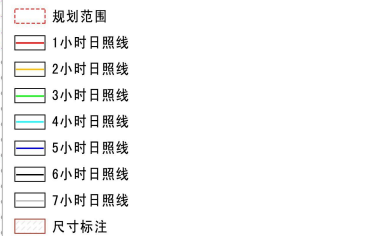
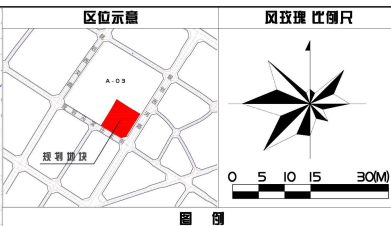
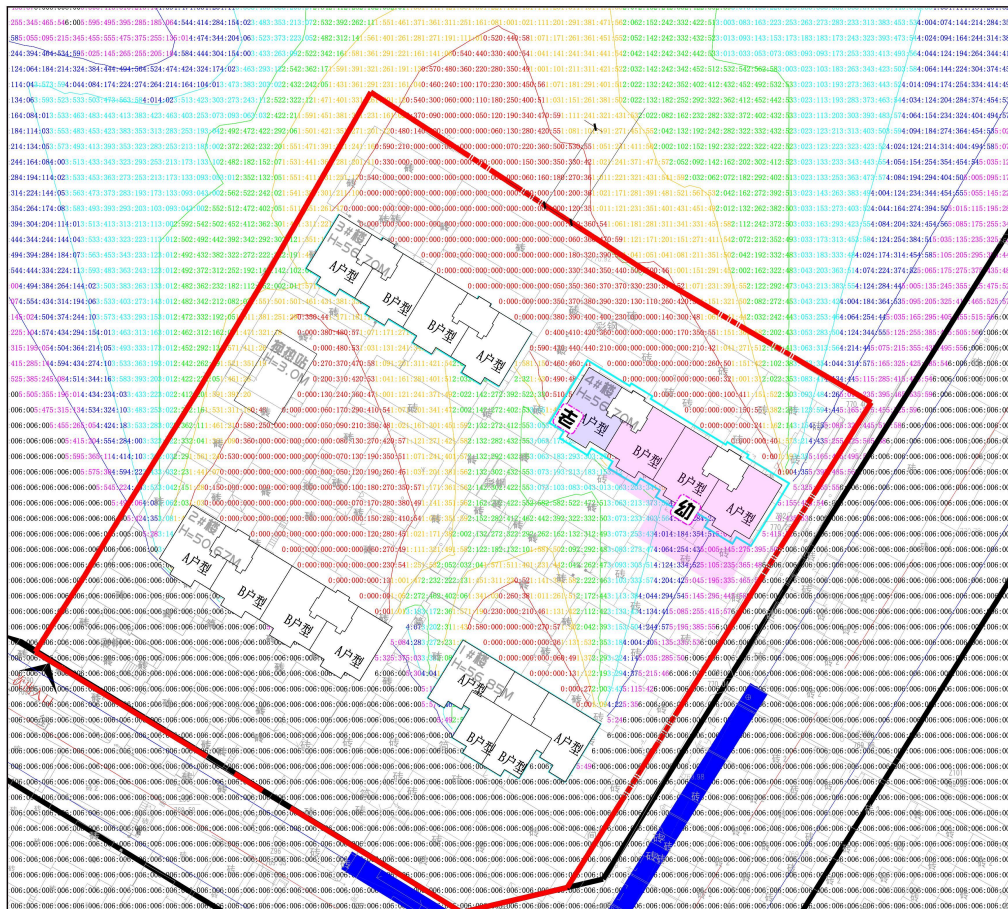
分析日照标准日: 大寒日8:00~16:00

3#楼: 1、2#楼为日照主体对3#楼造成影响, 使其首起2单元B户型地上1~5层住宅大寒日日照时长为2.5小时, 低于3小时为日照标准, 受影响住宅共5户。建筑日照时长不受对房屋业主的身体健康带来一定损伤, 同时也对房屋市场价值造成影响。目前建设单位已经做出承诺(详见附件), 在项目建成后, 安排此5户为物业管理、便利买菜、邮件快递等公共服务用途, 不做住宅售卖。

4#楼: 1、2#楼为日照主体对4#楼造成影响, 经过日照影响计算分析, 4#楼所有住宅均满足至少一个卧室或者客厅(厅)在大寒日满窗日照≥3小时的标准要求。

地块内部日照影响分析图一

汾阳市北冯新世纪家园建设项目修建性详细规划调整



图面说明:
分析软件: 瑞业日照软件7.1
计算依据: 现状地形图
基础资料: 汾阳市地理经纬度
分析日照标准日: 冬至日8:00~16:00
养老服务用房、托育服务设施:
经过瑞业日照分析软件(7.1)计算分析,项目4#楼地上1层所有房间均满足冬至日满窗日照3小时的标准,托育养老服务用房与托育服务设施的方案满足相关规范要求。

地块内部日照影响分析图二