

关于山西万顺置业有限公司建设的
汾孝未来中心城修建性详细规划批后公布

建设单位：山西万顺置业有限公司

项目名称：汾孝未来中心城修建性详细规划

项目内容：位于汾阳市阳城镇小虢城村，

用地面积为 54279 平方米。

申请事项：修建性详细规划（由广州亚泰建筑设计院有限公司进行设计《汾孝未来中心城修建性详细规划》）。

公示单位：汾阳市自然资源局

公示时间：自 2025 年 11 月 28 日公示到该建设项目规划

核实合格为止



■ 规划设计				总平面图			
WTDN-02地块主要技术经济指标							
项目		单位	数值	备注			
规划总用地		平方米	54279.00				
户数		户	1348	包含公租房87户，其中24户位于8#楼七至十八层东侧，23户位于8#楼七至十八层西侧，40户位于12#一至六层			
人均人数		人/户	3.2				
居住人口		人	4314				
总建筑面积		平方米	196401.25				
其中	计容建筑面积		平方米	157405.34	拟建公租房配建要求： 2021-24号A地块、2021-25号A地块与2022-35号A地块按照地上住宅建筑面积的5%配建 2025-04号地块按照地上住宅建筑面积的1.5%配建 共需配建4862.54㎡		
	其中	居住类建筑面积		平方米		148104.12	
		其中	现状住宅	平方米		95029.12	
			新建住宅	平方米		48175.52	
			新建公租房	平方米		4899.48	
		公共建筑面积		平方米		9301.22	
	其中	其中	现状东大门	平方米		52.00	兼容1.96%≤20% 位于8# 不低于总建筑面积的3%o,位于8# 不低于150m,位于8# 包含托幼用房256.20㎡
			现状商业面积	平方米		2572.16	
			新建商业建筑面积	平方米		1285.71	
			新建养老用房（托老所）	平方米		451.12	
			新建垃圾收集点	平方米		37.48	
			新建物业管理用房	平方米		602.60	
			新建社区卫生服务站	平方米		162.25	
			新建幼儿园	平方米		3728.06	
			新建西大门	平方米		19.84	
			新建地库出入口	平方米		390.00	
	不计容建筑面积		平方米	38995.91			
	其中	其中	现状地下室及设备管井道用房	平方米		1522.00	
			现状地下非机动车库	平方米		1111.48	
			现状地下车库	平方米		11845.83	
			其中	消防控制室		平方米	91.33
			新建地下室及设备管井道用房	平方米		1933.42	
			其中	新建社区服务中心		平方米	600.97
			新建文化活动站	平方米		201.32	
			新建地下非机动车库	平方米		2259.44	
			新建地下车库	平方米		20323.74	
			其中	地下人防		平方米	6500.00
建筑基底面积		平方米	10,855.78	位于1#、8#、9#、10#楼及周边车库区域			
总建筑面积		%	20.00%	≤20%			
容积率		-	2.90	≤2.9			
绿地率		%	35.06%	≥35%			
其中		非机动车位		个		2224	拟建部分非机动车车位配建要求： 控规：住宅2.0个/户标准配建(≥968个) 《城市停车规划规范》：幼儿园10个/100师生标准配建(≥30个) 《城市停车规划规范》：配套商业设施6个/100m标准配建(≥154个) 已建部分配建了非机动车停车位1072个 电动自行车按照不低于0.75个/户标准配建（≥1011个），充电设施的车位不少于总电动自行车停车位的50%（≥506个） 住宅主楼的地下二层仅允许停放自行车，不得停放电动自行车
	地上电动自行车充电车位		个	539			
	地下电动自行车停车位		个	472			
	地下自行车停车位		个	1213			
	机动车停车位		个	1310			
其中	地面停车位		个	50	控规：住宅1.0个/户标准配建(≥1261个) 《汾阳市城市规划管理技术规定》：公租房0.4个/100m标准配建(≥20个) 《汾阳市城市规划管理技术规定》：配套商业设施0.5个/100m标准配建(≥26个) 《城市停车规划规范》：幼儿园1个/100师生标准配建(≥3个) 所有机动车停车位100%预留充电设施，按照规划总车位数15%直接建设永久充电车位，含200个充电车位 含7个无障碍车位		
	地下停车位		个	1260			

64

分析说明: 众智日照分析12.0
底分析类别: 多点区域分析
 城市: 沈阳市, 经度: 111度46分, 纬度: 37度16分
有效日期时间: 8:00:00 至 16:00:00
图形方式: 面
 统计单位: 累计
 采样点间距(米): 1.00
日照结论:
 1.本项目拟建住宅满足住宅建筑每户至少有一个卧室窗日照满足大寒日日照3小时的标准。
 2.分析未找到公共建筑对WTDN-03地块1#、2#、3#、4#、6#住宅楼产生阴影。
 WTDN-03地块1#住宅楼有33户遮挡(东边A户型1层至17层, 东边B户型1层至16层);
 WTDN-03地块2#住宅楼有91户遮挡(西边A户型1层至17层, 西边B户型1层至16层, 西边C户型1层至17层, 东边C户型1层至16层, 东边8户型1层至14层, 东边A户型1层至11层);
 WTDN-03地块3#住宅楼有55户遮挡(西边D户型1层至15层, 西边E户型1层至14层, 东边E户型1层至14层, 东边F户型1层至12层);
 WTDN-03地块4#住宅楼有2户遮挡(二单元东边D户型1层至7层, 一单元东边D户型1层至16层),101户恶化(二单元西边D户型1层至7层, 二单元西边E户型1层至7层, 二单元东边D户型1层至16层, 二单元东边E户型1层至16层, 一单元西边E户型1层至16层, 一单元西边F户型1层至17层, 一单元东边E户型1层至17层, 一单元东边F户型1层至15层);
 WTDN-03地块6#住宅楼有10户遮挡(一单元东边D户型1层至10层,66户恶化(二单元西边D户型1层至3层, 二单元西边E户型1层至12层, 二单元东边D户型1层至12层, 一单元西边D户型1层至13层, 一单元西边E户型1层至13层, 一单元东边E户型1层至13层);
 以上共计遮挡17户, 恶化167户。
 3.项目周边商业建筑存在日照影响。鉴于其为商业性质, 且无相关日照规范要求, 该影响不予考虑。

解决措施:
 企业协商赔偿并出具日照承诺书。

分析说明:
分析软件: 众智日照分析12.0
版分析类别: 多点区域分析
城市: 汾阳市, 经度: 111度46分,
纬度: 37度16分
节气: 冬至日
有效日照时间: 9:00:00 至
15:00:00
图形单位: 米
统计方式: 累计
采样点间距 (米): 1.00

日照结论:
本项目拟建幼儿园满足生活用房冬至
日底层满窗日照不少于3小时的日照
标准; 拟建养老用房满足冬至日不应
低于日照2小时的日照标准。

