

关于山西昌瑞置地有限公司建设的  
昌瑞禹璟湾居住小区建设项目修建性详细规划调整  
批后公布

建设单位：山西昌瑞置地有限公司

项目名称：昌瑞禹璟湾居住小区建设项目修建性详细规划调整

调整理由：为了更好提升项目的整体设计品质，依据相关规范和市场需求，优化更合理的户型产品，优化整体总图布局，建设单位申请调整修建性详细规划。

调整内容：主要包括：

1、优化原户型设计；

2、优化总图布局。

(1)地块北侧原2栋17层住宅、1栋2层配套楼调整为3栋17层住宅，北侧人行出入口取消，下沉庭院取消。

(2)地块南侧原2栋17层双拼住宅调整为3栋17层单点住宅。

(3)地块东侧车行出入口及地库坡道取消，调整为人行出入口及2层配套楼。

(4)原西侧单车道地库坡道调整为双车道地库坡道作为主要地库出入口。

(5)地块西侧增加一个应急消防出入口及地库单车道坡道。

(6)在总图西侧沿围墙内侧增加非机动车区。

(7)其他道路、绿地、景观及指标等相应调整。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（由上海贝昱建筑规划设计有限公司和广州博厦建筑设计研究院有限公司进行设计《昌瑞禹璟湾居住小区建设项目修建性详细规划调整》）

公示单位：汾阳市自然资源局

公示时间：自2026年3月13日公示到该建设项目规划核实合格为止

调整前:



## 昌瑞禹璟湾居住小区建设项目修建性详细规划

### 总平面图

主要技术经济指标表			
名称	数值	单位	备注
总规划用地面积	18845.00	m <sup>2</sup>	约28.27亩
总建筑面积	57108.18	m <sup>2</sup>	
地上建筑面积	44329.26	m <sup>2</sup>	
其中			
住宅	42706.25	m <sup>2</sup>	
其中			
配套用房	1623.01	m <sup>2</sup>	
养老服务用房	90.15	m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup> /百户, 不足百户按照百户计算
物业管理用房	200.08	m <sup>2</sup>	
热交换站	166.15	m <sup>2</sup>	
消防控制室	31.84	m <sup>2</sup>	
快递服务站	15.14	m <sup>2</sup>	
托育用房	305.97	m <sup>2</sup>	
社区大堂(配套服务)	143.00	m <sup>2</sup>	
东大门及地库出入口、出地面楼梯、风井、屋顶水箱等	670.68	m <sup>2</sup>	
地下总建筑面积	12778.92	m <sup>2</sup>	
其中			
地下车库面积及设备用房	9748.16	m <sup>2</sup>	含人防约2750m <sup>2</sup>
地下储藏面积	3030.76	m <sup>2</sup>	
容积率	2.35		容积率≤2.6
建筑基底面积	3766.20	m <sup>2</sup>	
建筑密度	19.99%	%	建筑密度≤20%
集中绿地面积	378.00	m <sup>2</sup>	不低于0.5m <sup>2</sup> /人
绿地面积	6596.11	m <sup>2</sup>	
绿地率	35.00%	%	绿地率≥35%
总户数	236	户	
总人数	756	人	按3.2人/户计
机动车停车数	248	辆	1.0车位/户; 充电基础设施比例不低于15%。
其中			
地面停车	0	辆	其中电动汽车停车位38辆, 无障碍停车位3辆(其他车位100%预留充电设施的安装条件)
地下停车	248	辆	
非机动车停车数	472	辆	住宅2辆/户, 其中电动自行车0.75个/户, 停车位面积不低于2.0m <sup>2</sup> /个。普通自行车停车数295辆, 电动自行车停车数177辆, 其中配置充电设施车位89辆(不少于总电动自行车车位的50%)



调整后:



## 总平面图及指标

主要技术经济指标表			
名称	数值	单位	备注
总规划用地面积	18845.00	m <sup>2</sup>	约28.27亩
总建筑面积	56871.24	m <sup>2</sup>	
地上总建筑面积	44508.24	m <sup>2</sup>	
其中			
住宅	43214.38	m <sup>2</sup>	
配套用房	1293.86	m <sup>2</sup>	
其中			
养老服务用房	90.15	m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup> /百户, 不足百户按照百户计算
托育服务用房	305.97	m <sup>2</sup>	
物业管理用房	229.19	m <sup>2</sup>	
消防控制室	38.76	m <sup>2</sup>	
社区大堂	188.18	m <sup>2</sup>	
热交换站	165.57	m <sup>2</sup>	
出地面楼梯、坡道、风井	276.04	m <sup>2</sup>	
地下总建筑面积	12363.00	m <sup>2</sup>	
其中			
地下车库及设备用房	9583.96	m <sup>2</sup>	含人防约2780m <sup>2</sup>
地下储藏	2779.04	m <sup>2</sup>	
容积率	2.36		容积率≤2.6
建筑基底面积	3656.74	m <sup>2</sup>	
建筑密度	19.40	%	建筑密度≤20%
集中绿地面积	378.00	m <sup>2</sup>	不低于0.5m <sup>2</sup> /人
绿地面积	6596.11	m <sup>2</sup>	
绿地率	35.00	%	绿地率≥35%
总户数	236	户	
总人数	756	人	按3.2人/户计
机动车停车位	246	个	
其中			
地上停车位	0	个	1.0车位/户; 充电基础设施比例不低于15%, 其他车位100%预留充电设施的安装条件。
地下停车位	246	个	
其中			
普通停车位	206	个	
无障碍停车位	3	个	
充电桩停车位	37	个	
非机动车停车位	472	个	
其中			
自行车	295	个	住宅2辆/户, 其中电动自行车0.75个/户, 其中配置充电设施车位不少于总电动自行车停车位的50%。
电动自行车	177	个	
其中			
电动自行车充电设施	89	个	



冬至日-9#一层养老用房  
及托育用房日照情况

大寒日日照情况

昌瑞禹璟湾居住小区建设项目修建性详细规划调整

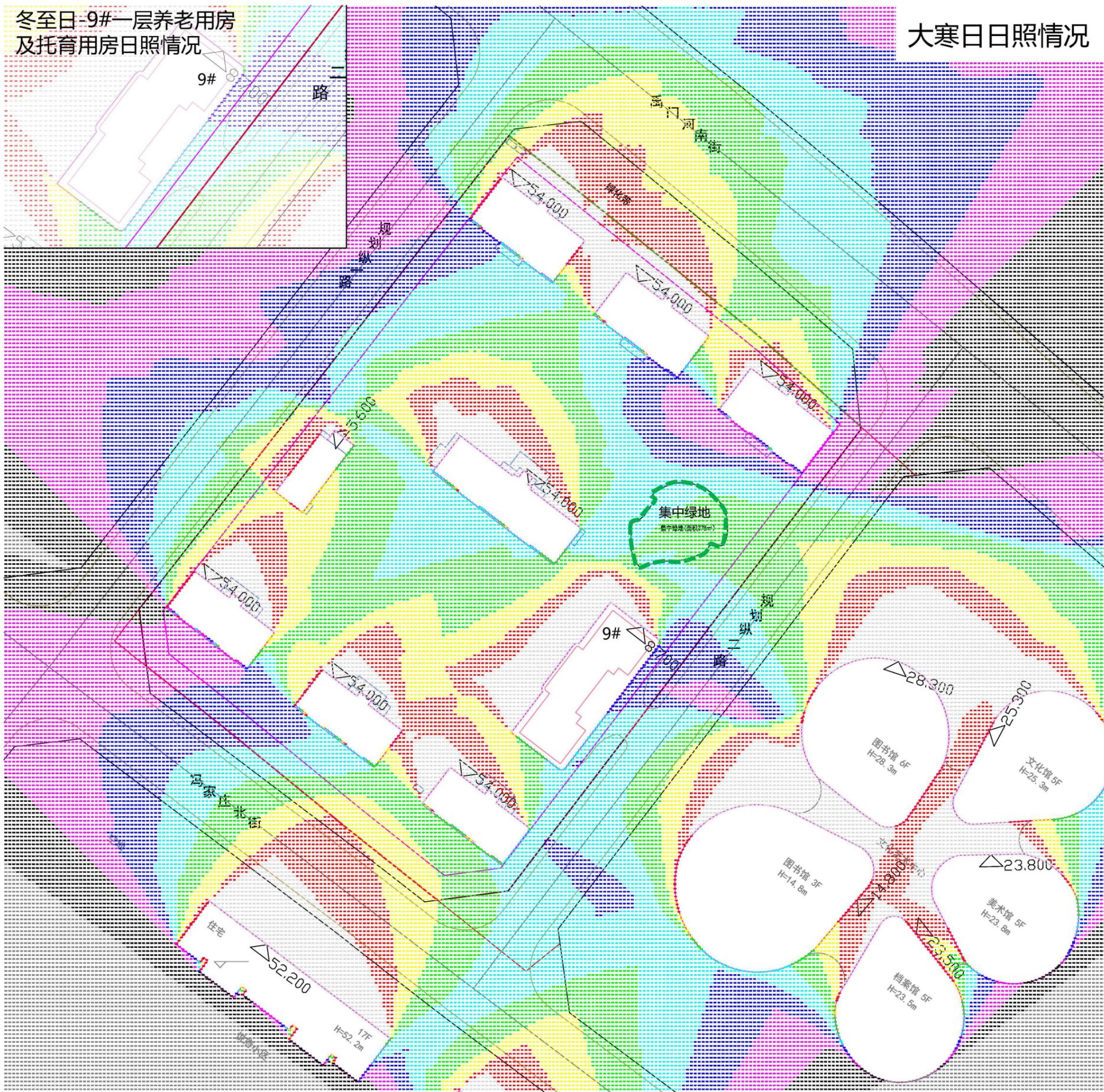
### 日照分析

分析软件: 众智日照12.0版  
 分析类别: 平面区域分析  
 城市: 汾阳, 纬度: 37°16', 经度: 111°45'  
 节气: 大寒日 (住宅)  
 开始时间 (太阳时): 08:00:00  
 结束时间 (太阳时): 16:00:00  
 采样间隔 (分钟): 1  
 图形单位: 米  
 统计方式: 累计  
 采样点间距 (米): 1.00

**结论: 场地内住宅建筑及集中绿地满足大寒日3小时日照要求, 且对场地外无日照影响。场外对场地内日照也没有影响。**

分析软件: 众智日照12.0版  
 分析类别: 平面区域分析  
 城市: 汾阳, 纬度: 37°16', 经度: 111°45'  
 节气: 冬至日 (养老用房及托育用房)  
 开始时间 (太阳时): 09:00:00  
 结束时间 (太阳时): 15:00:00  
 采样间隔 (分钟): 1  
 图形单位: 米  
 统计方式: 累计  
 采样点间距 (米): 1.00

**结论: 9#楼内养老用房满足冬至日2小时日照要求, 托育用房满足冬至日3小时日照要求。**



- 0小时日照区域
- 1小时日照区域
- 2小时日照区域
- 3小时日照区域
- 4小时日照区域
- 5小时日照区域
- 6小时日照区域
- 7小时日照区域
- 8小时日照区域