

温县人民大街向南延伸周边L-01-09-01地块 控制性详细规划调整论证报告

一、编制背景

随着温县老城区内商业设施逐步完善，商业服务能力已经大幅提升。为满足市场需求，更好地盘活存量土地，引入“城市双修”的发展理念，并提出相适应的改造策略，完善老城区功能，改善提升温县中心城区的整体风貌，循序渐进地推进温县中心城区的建设，并充分考虑土地收储和项目招商情况，拟将L-01-09-01地块由商业用地调整为城镇住宅用地，编制《温县人民大街向南延伸周边L-01-09-01地块控制性详细规划调整论证报告》。

二、主要内容

（一）土地利用规划调整

为了盘活温县城区存量用地，保障项目尽快落实，结合温县城区发展和市场需求，规划将L-01-09-01地块用地性质由商业用地调整为二类城镇住宅用地。

根据《温县国土空间总体规划(2021-2035年)》中路网结构，优化用地布局和地块边界，用地面积调整后为13472.25m²。

（二）控制指标调整

L-01-09-01地块调整后控制指标如下：

兼容性规定：兼容商业用地；

容积率：≤1.8；

建筑密度：≤28%；

绿地率：≥30%；

建筑高度：≤36m；

机动车配建标准：≥1.0车位/100m²建筑面积；

非机动车配建标准：≥1.5车位/100m²建筑面积。

三、论证结论

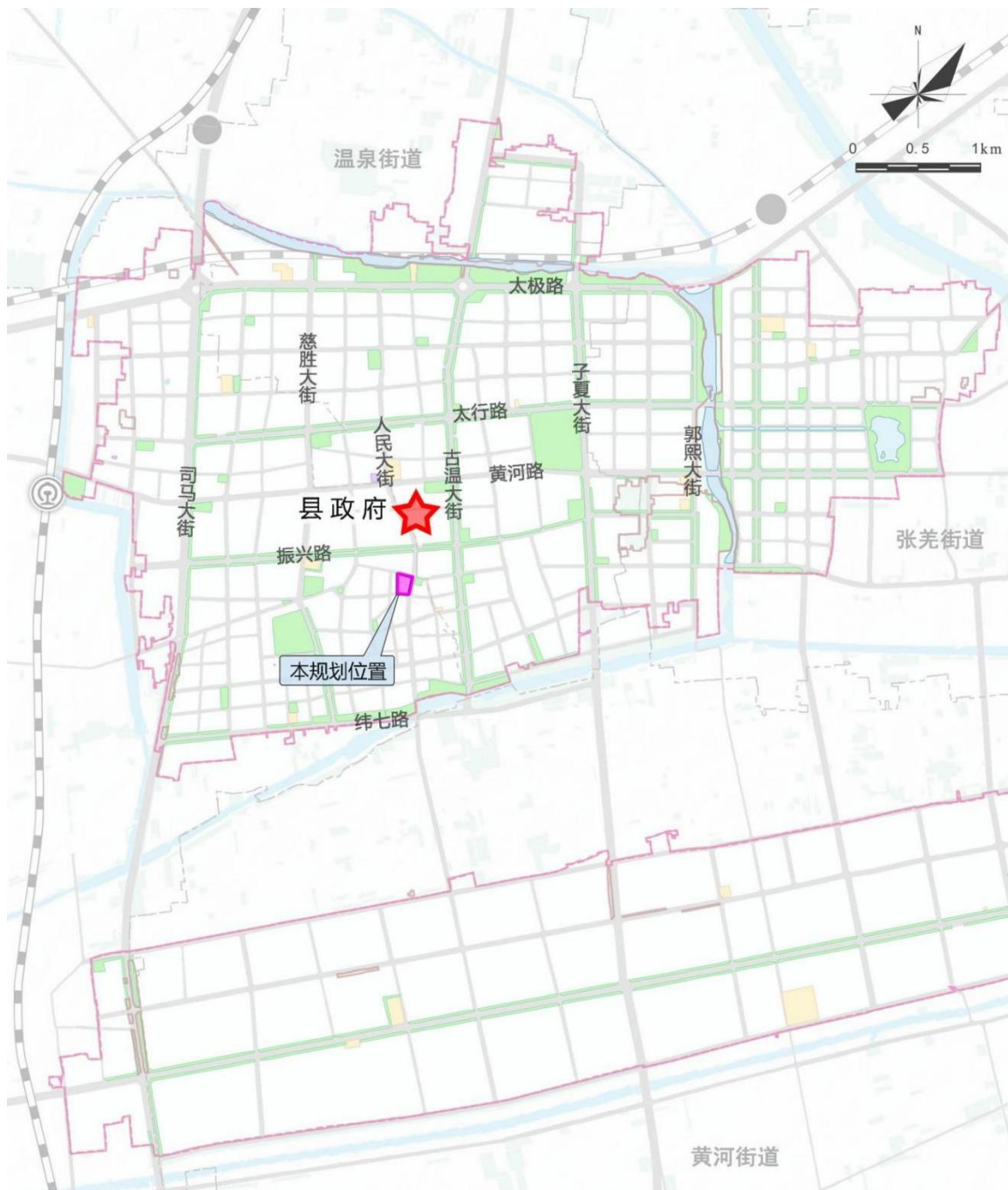
本次《温县人民大街向南延伸周边L-01-09-01地块控制性详细规划调整论证报告》符合法定程序。规划调整后的各控制指标均在执行标准范围内，未突破道路交通、公共服务、市政基础设施等承载能力，对城市环境景观及周边项目没有造成不良影响。因此，用地性质调整 and 开发强度调整具有可行性。

L-01-09-01地块调整控制指标对比表：

	调整前	调整后
用地编号	L-01-09-01	L-01-09-01
用地代码	B1	070102
用地性质	商业用地	二类城镇住宅用地
土地使用兼容性	——	商业用地
用地面积（m ² ）	13104	13472.25
容积率	≤2.5	≤1.8
计容积率建筑面积（m ² ）	≤32758	≤24250.05
建筑密度（%）	≤50	≤28

绿地率（%）		≥ 20	≥ 30
建筑高度（m）		≤ 40	≤ 36
人口容量（人）		——	770
配套设施		物业管理、垃圾收集点、垃圾收集站、公共厕所、变电室	物业管理用房、养老服务设施、便利店、智能快件箱、、垃圾收集点、停车设施、消防设施、供电设施
停车位 配建标准	机动车	≥ 1.5 车位/百平方米建筑面积	≥ 1.0 车位/100 m ² 建筑面积
	非机动车	≥ 4.0 车位/百平方米建筑面积	≥ 1.5 车位/100 m ² 建筑面积

附件一：区域位置图



附件二：调整前控规图则

