

# 盐湖区解州社区居家养老 服务中心地块详细规划 (公示稿)



中铁城际规划建设有限公司  
中铁城际 China Railway Inter-City Planning and Construction Co., Ltd.

# 规划背景与依据

## 规划背景

**养老是严峻的社会问题，也是重要的民生工程。**

为应对老龄化社会需求，盘活闲置资源，优化盐湖区养老服务设施布局，规划将原车盘中心学校改造为集养老居住、医疗护理、文化休闲于一体的综合性居家养老服务中心，服务周边老年群体。



## 规划依据

### （一）国家政策法规

《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）；  
《中华人民共和国老年人权益保障法》（2013年）；  
《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；  
《养老机构管理办法》（民政部令第66号）；  
《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；  
《关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》（自然资规〔2019〕3号）。

### （二）规范标准

《城镇老年人设施规划规范》（GB50437-2007）；  
《城乡养老设施建设标准》（DBJ04/T402-2020）；  
《山西省城市规划管理技术规定》（2011年版）。

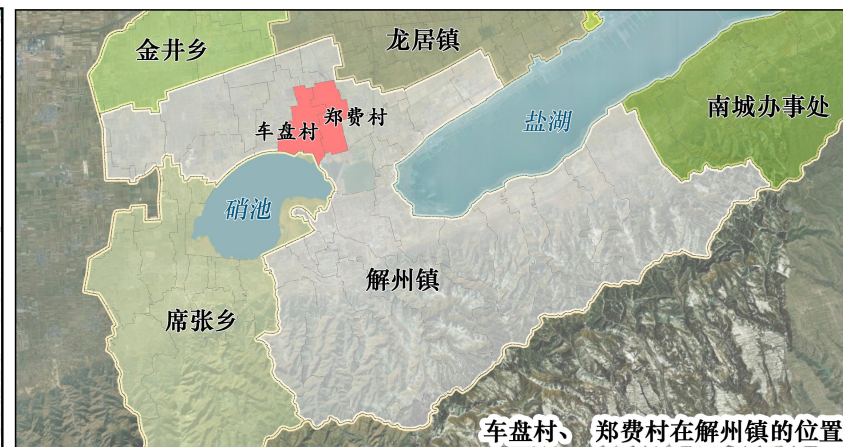
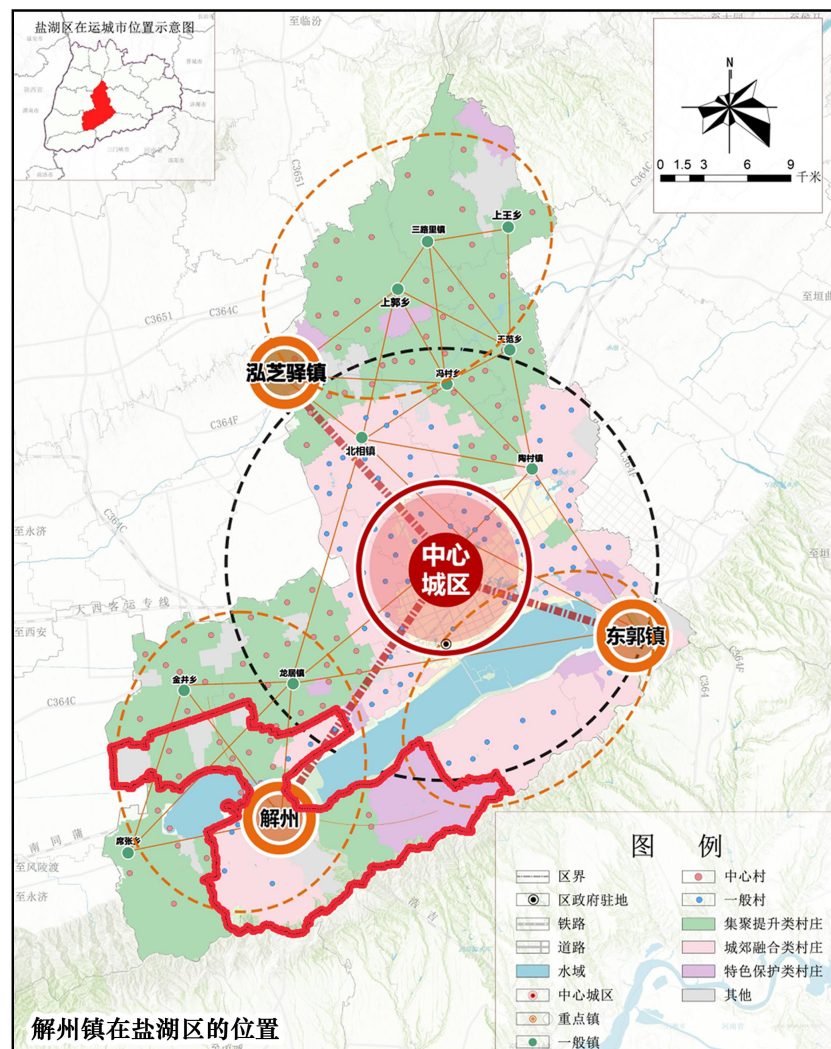
### （三）上位规划

《运城市盐湖区国土空间总体规划（2021—2035年）》；  
《运城市盐湖区养老服务设施布局专项规划（2022—2035年）》；  
《盐湖区解州镇车盘村实用性村庄规划（2021—2035年）》；  
《盐湖区解州镇郑费村实用性村庄规划（2021—2035年）》。

# 区位

规划地块位于运城市盐湖区以西约16公里，解州镇以北约4公里，车盘村村委会东南约300米车盘中心学校（原车盘初级中学）。

地块紧邻省道S239临陌线，交通便利；且位于盐湖区人民医院车盘分院南侧约300米，能够给老人提供方便的生活服务和及时便捷的医疗救助。



# 土地利用现状

| 用地编码 | 用地名称        | 用地面积(公顷) |
|------|-------------|----------|
| 0201 | 果园          | 0.02     |
| 0703 | 农村宅基地       | 0.14     |
| 08   | 公共管理与公共服务用地 | 1.30     |



# 现状评估与改造建议

## 建设现状

- (1) 主要建筑：
- 教学楼：2层砖混结构，现状为闲置状态。经初步检测，主体承重墙无裂缝，屋面局部渗水，门窗老化严重。
- 宿舍楼：2层砖混结构，部分房间存在墙皮脱落问题。
- 设施现状：无独立卫生间。
- (2) 附属设施：
- 操场：面积约3000平方米，局部破损。
- 围墙：现状围墙部分段落倾斜，需拆除重建。



## 评估与改造建议

- (1) 建筑安全性评估：
- 结构安全：主体结构满足8度抗震设防要求，但需对教学楼进行加固。
- 消防安全：现状无消防系统，需增设室内消火栓、喷淋系统。
- (2) 设施可利用性：
- 保留改造：教学楼可改造为养老居住及公共服务用房，宿舍楼宜改为员工宿舍及后勤用房。
- 拆除重建：废弃建筑需拆除，腾出空间建设康复中心。
- (3) 生态保护措施：
- 保留现状乔木，施工期间设置防护围挡；
- 利用拆除建筑废料铺设园区步道基层，实现资源循环利用。

# 地块基本信息

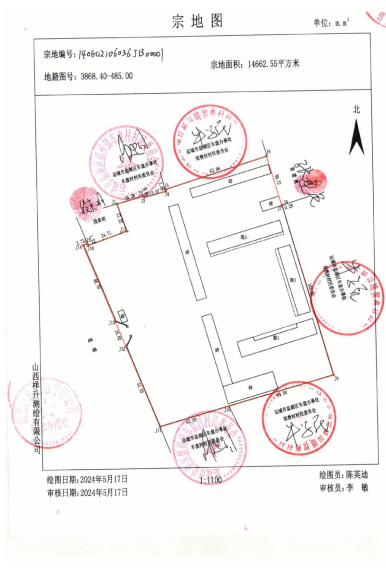
地块编号：HZ-CP-01

用地位置位于盐湖区解州镇车盘村东侧，东邻郑费村民房，西接临陌线，南至现状园地，北靠现状民房和农田。

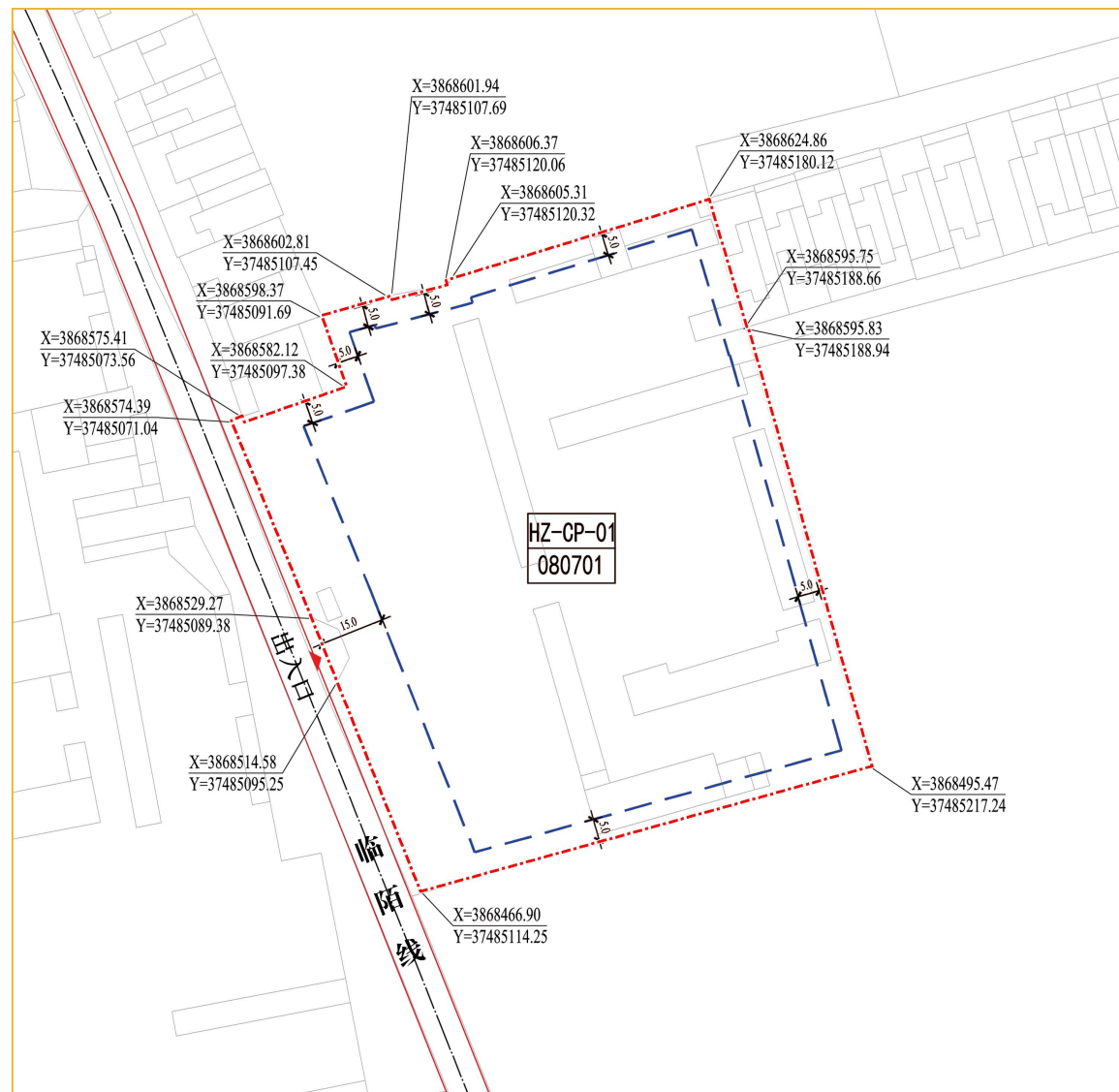
建设内容：利用原建筑改建为居家养老服务中心，配套适老化设施及公共服务空间。

用地权属：土地性质为国有社会福利用地，现状用地范围与规划地块（HZ-CP-01）完全重合，无越界占用问题。

|                              |                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| —晋（2024）—盐湖区—不动产权第 0000201 号 |                                                                                    |
| 权利人                          | 运城市盐湖区机关事务服务中心                                                                     |
| 共有情况                         | 单独所有                                                                               |
| 坐落                           | 运城市盐湖区临陌镇车盘村东1号                                                                    |
| 不动产单元号                       | 140802106036J800001F00010001                                                       |
| 权利类型                         | 集体建设用地使用权/房屋所有权                                                                    |
| 权利性质                         | 批准拨用/自建房                                                                           |
| 用途                           | 社会福利用地/公共设施                                                                        |
| 面积                           | 土地使用权面积14662.55㎡/房屋建筑面积3482.99㎡                                                    |
| 使用期限                         |                                                                                    |
| 权利其他状况                       | 房屋结构：混合结构<br>专有建筑面积：3482.99㎡，分摊建筑面积：0.00㎡<br>房屋总层数：2，层数：1<br>项目名称：原运城市盐湖区解州镇车盘初级中学 |



| 指标名称   | 控制要求       | 备注           |
|--------|------------|--------------|
| 用地代码   | 080701     |              |
| 用地性质   | 老年人社会福利用地  |              |
| 用地面积   | 14662.55m² | 原车盘中学用地范围    |
| 容积率    | ≤1.0       | 兼顾低密度与功能复合需求 |
| 建筑密度   | ≤30%       | 保障场地开敞性与绿化空间 |
| 绿地率    | ≥30%       | 含集中绿地和庭院绿化   |
| 建筑限高   | ≤24米       |              |
| 机动车停车位 | ≥70个       | 含无障碍车位5个     |



# 规划设计要求

## 功能布局

居住区：设置单人间、双人间及护理型床位，满足不同养老需求。

公共服务区：配套医疗室、康复中心、活动室、餐厅、阅览室等。

室外活动区：规划适老化健身步道、休闲广场及景观庭院。

## 建筑设计

保留原学校可利用建筑结构，改造需符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）。

建筑布局宜采用低层围合式，形成内向庭院空间，增强老年人归属感。

外立面采用暖色调，材质以环保、防滑、耐久为主，增设无障碍坡道及电梯。

## 日照与通风

主要居住用房需满足冬至日 $\geq 2$ 小时日照标准。

建筑间距按1:1.2控制，保障采光与通风。

## 配套设施规划

### （一）交通组织

主出入口设于西侧连接临陌线，次出入口设于东侧应急通道。

内部道路实行人车分流，车道宽度 $\geq 4$ 米，转弯半径 $\geq 8$ 米。

设置独立救护车及消防车通道，满足紧急救援需求。

### （二）市政设施

给水：水源为上凹村银龙水站，接入车盘村给水管网。

排水：接入车盘村管网，增设化粪池及雨水收集系统。

电力电信：预留智能化养老设备管线，配置应急发电设施。

## 景观与绿化

1. 绿地分为集中绿地和庭院绿地，种植乔木、灌木及地被植物，形成四季景观。

2. 适老化景观设计：

步道宽度 $\geq 1.5$ 米，采用防滑透水材料。

设置休憩座椅、遮阳廊架及夜间照明系统。

3. 植物选择以无毒、无刺、芳香类为主（如桂花、银杏、紫薇）。