

盐湖区解州镇解州村 HZ-XM-01 地块

详细规划公示

一、项目背景

解州同善义仓作为第八批全国重点文物保护单位，不仅是解州镇乃至整个运城市的重要文化遗产，也是中国古代粮储文化的实物见证。同善义仓周边用地合理利用开发，能够有效整合和盘活当地文化旅游资源，提高区域旅游配套设施的质量与集聚度，还能进一步增加地方旅游吸引力，促进当地经济的多元化发展。

二、项目概况

本次规划范围位于解州镇解州村的中部，同善义仓文物本体北部和东部，红旗路两侧，桐树巷东侧，解州中学西侧，规划总用地面积 2.8817 公顷。项目用地局部位于同善义仓文物保护范围，局部位于同善义仓建设控制地带，全部位于解州关帝庙二类建设控制地带。

三、项目控制指标

（一）土地利用规划

规划地块编码为 HZ-XM-01-A、HZ-XM-01-B、HZ-XM-01-C，HZ-XM-01-D 用地性质分别为商业用地（用地代码为 0901）、文物古迹用地（用地代码为 1504）、文物古迹用地（用地代码为 1504）、交通场站用地（用地代码为 1208）。

规划总用地面积为 2.8817 公顷，其中 HZ-XM-01-A 地块面积为 1.7548 公顷，HZ-XM-01-B 地块面积为 0.4680 公顷，HZ-XM-01-C 地块

面积为 0.1931 公顷，HZ-XM-01-D 地块面积为 0.4659 公顷。

（二）指标控制

1、规定性指标

（1）开发强度

HZ-XM-01-A 地块容积率 ≤ 1.2 ；建筑密度 $\leq 40\%$ ；绿地率 $\geq 20\%$ ；在同善义仓建设控制地带内建筑高度 ≤ 9 米，在解州关帝庙建设控制地带内建筑高度 ≤ 12 米。

HZ-XM-01-B、HZ-XM-01-C 地块建筑物保持现状，文物保护范围内建设按照《中华人民共和国文物保护法》（2024 修订）相关规定及相关规划执行。

HZ-XM-01-D 地块容积率 ≤ 0.5 ；建筑密度 $\leq 40\%$ ；绿地率 $\geq 20\%$ ；在同善义仓建设控制地带内建筑高度 ≤ 9 米，在解州关帝庙建设控制地带内建筑高度 ≤ 12 米。

（2）建筑后退

HZ-XM-01-A 地块建筑退北侧道路红线 ≥ 5 米，退西侧、南侧用地界线 ≥ 3 米，退东侧用地界线 ≥ 1.5 米。

HZ-XM-01-D 地块建筑退北侧、东侧用地界线 ≥ 3 米，退西侧、南侧道路红线 ≥ 5 米。

规划确定的建筑后退距离为最低限度，具体方案建筑后退应满足消防、日照、通风、环保、卫生、抗震、安全和工程管线敷设等要求。

（3）机动车出入口

HZ-XM-01-A 地块在北侧设置机动车出入口。

HZ-XM-01-B、HZ-XM-01-C 地块不设置机动车出入口。

HZ-XM-01-D 地块在西侧、南侧设置机动车出入口。

(4) 配建车位

HZ-XM-01-A 地块机动车按照每 100 平方米建筑面积不低于 0.6 车位进行配建；非机动车按照每 100 平方米建筑面积不低于 0.5 车位进行配建。若停车配建不足时，可结合 HZ-XM-01-D 地块补充。

HZ-XM-01-B、HZ-XM-01-C 地块不设置机动车及非机动车车位。

(5) 文物保护范围及建设控制地带管理规定

同善义仓保护范围管理规定：在保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。因特殊情况需要在保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须经山西省人民政府批准，在批准前应当征得国务院文物行政部门同意。在保护范围内，危害文物安全及破坏其历史风貌的建筑物、构筑物，应当限期治理或者拆除。不得在保护范围内从事可能影响文物保护单位安全及其环境的的活动。

同善义仓建设地带管理规定：建设控制地带内现有的平房应加强维护，不得任意改建、添建；经批准改建、新建的建筑物，除采用传统建筑形式外，建筑层数不得超过二层，坡屋顶屋脊最高处不得超过 9 米，且不能使用等级较高的屋顶形式，屋顶、外墙贴面不得使用彩色装饰；建筑密度不得大于 40%；不符合要求的建筑，应创造条件按传统建筑形式进行改造。

解州关帝庙二类建设控制地带管理规定：解州关帝庙二类建设控

制地带内不得建设层数超过三层高度总高度超过 12 米的建筑,且不能使用等级较高的屋顶形式;建筑密度不得大于 50%;保护解州关帝庙周围平缓、开阔的空间形态,建设活动应在延续历史文脉和保护历史环境的原则下进行。

2、指导性指标

(1) 配套设施

HZ-XM-01-A、HZ-XM-01-D 地块配置公共厕所、垃圾收集点。

HZ-XM-01-A、HZ-XM-01-B、HZ-XM-01-C、HZ-XM-01-D 地块根据需求合理配置其他基础设施。

(2) 设计风貌管控

建筑体量宜采用宜人尺度,宜采用传统的建筑风格,建筑屋顶与建筑外立面色彩与周边环境相协调,同时需满足同善义仓保护范围及建设地带风貌管控要求。

(3) 海绵城市

项目用地应满足《海绵城市建设评价标准》(GB/T51345-2018)等相关规范的要求。

(三) 市政基础设施规划

项目用地现状周边市政基础设施基本完善,建设后,给水、雨污水、电力及通信等管线从红旗路市政管网接入。

(四) 综合防灾减灾规划

规划项目用地内建筑耐火等级为二级,消防设备的耐火等级为二级。规划内部道路的建设应满足消防要求,消防用水采取市政给水管

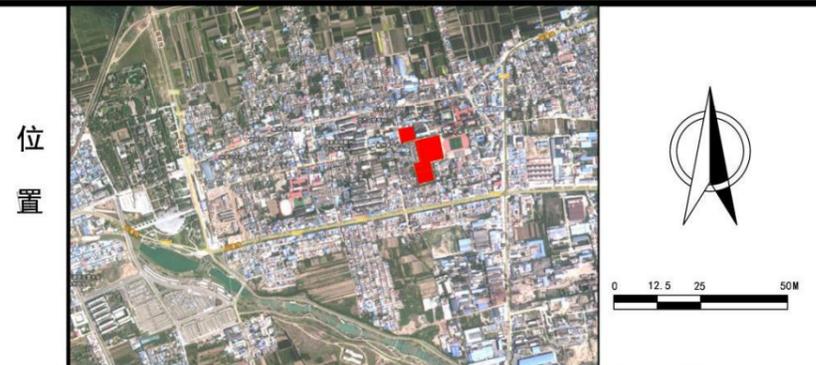
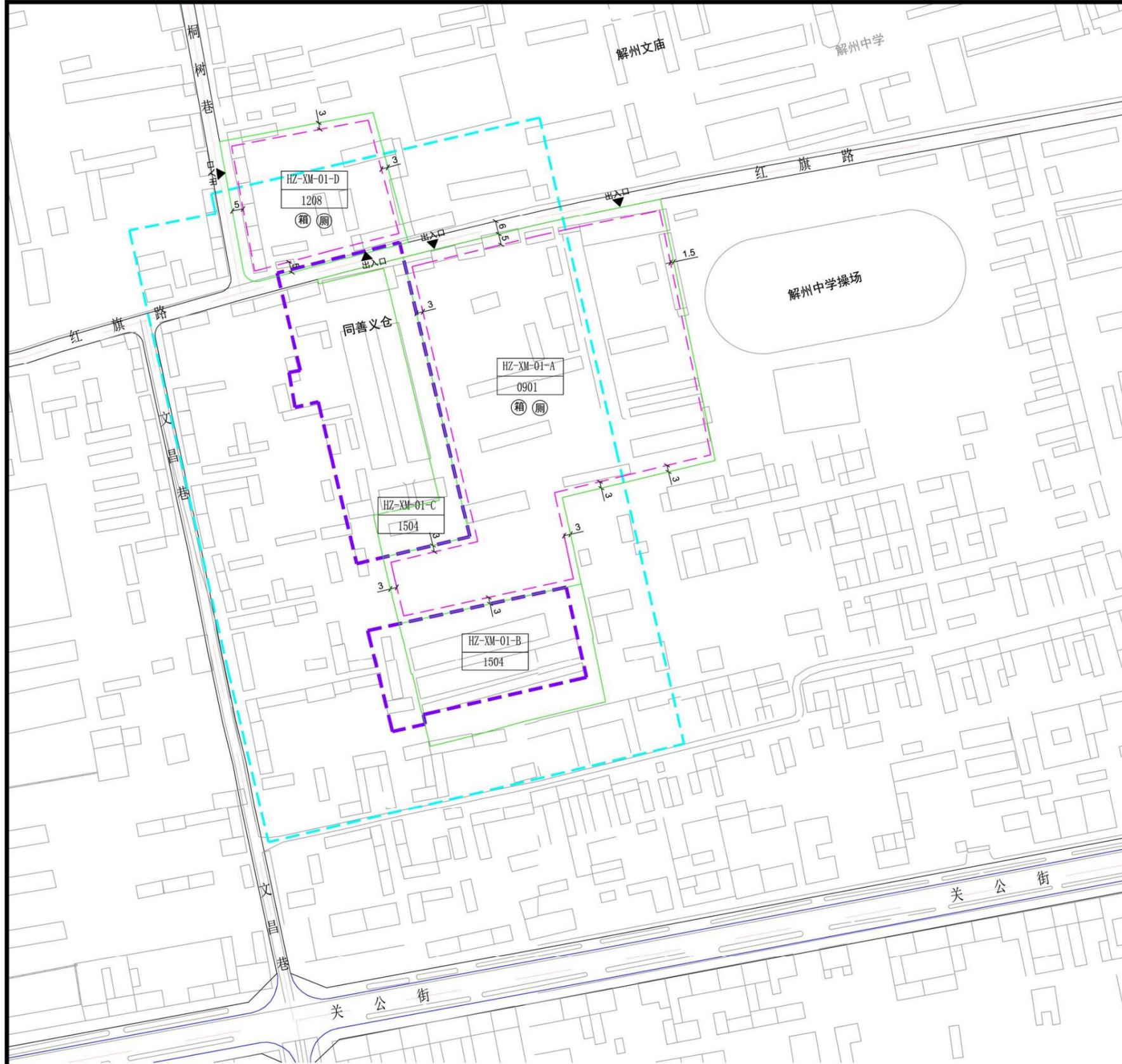
网供水方式。

规划用地外部以红旗路作为疏散通道，内部以空地、广场及绿地作为片区的紧急疏散避难场所，以确保在发生危险事故时工人有足够的疏散场所。同时规划用地按照标准修建人防工程。

附图：

附图 1 区位图

附图 2 图则



地块编号	用地用海代码	用地用海分类	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	备注
HZ-XM-01-A	0901	商业用地	12174	≤1.2	≤40	≥20	≤9	同善义仓建设控制地带
			5374				≤12	关帝庙建设控制地带
HZ-XM-01-B	1504	文物古迹用地	4680	-	-	-	-	
HZ-XM-01-C	1504	文物古迹用地	1931	-	-	-	-	
HZ-XM-01-D	1208	交通场站用地	3172	≤0.5	≤40	≥20	≤9	同善义仓建设控制地带
			1487				≤12	关帝庙建设控制地带

建筑后退	总体要求	表格所列建筑后退距离为最低限度，具体方案建筑后退应满足消防、日照、通风、环保、卫生、抗震、安全和工程管线敷设等要求。	
HZ-XM-01-A地块东侧后退用地界线 (m)	≥1.5	HZ-XM-01-D地块东侧后退用地界线 (m)	≥3
HZ-XM-01-A地块南侧后退用地界线 (m)	≥3	HZ-XM-01-D地块南侧后退道路红线 (m)	≥5
HZ-XM-01-A地块西侧后退用地界线 (m)	≥3	HZ-XM-01-D地块西侧后退道路红线 (m)	≥5
HZ-XM-01-A地块北侧后退道路红线 (m)	≥5	HZ-XM-01-D地块北侧后退用地界线 (m)	≥3

兼容比例
HZ-XM-01-D地块为交通场站用地兼容商业用地，兼容比例≤20%

配建车位
HZ-XM-01-A地块停车配建比，机动车：0.6车位/100m²建筑面积，非机动车：0.5车位/100m²建筑面积。因地块用地受限，若不满足停车配建比时，可结合HZ-XM-01-D地块补充。



其他要求

1. 项目建设方案应严格遵循《中华人民共和国文物保护法》的相关要求，并征得文物主管部门同意。
2. 严格落实文物保护要求，加强文物系统性保护和合理利用。文物保护单位范围内严禁与文物保护、环境保护和文物管理无关的工程。
3. 新建建筑形式、体量、色彩都必须与文物保护单位相协调。
4. 规划用地容积率、建筑密度、建筑限高指标为上限控制，绿地率指标为下限控制。
5. 红旗路、文昌巷、桐树巷等道路红线及断面以最终审批数据为准。

盐湖区解州镇解州村HZ-XM-01地块详细规划

规划图则

盐湖区自然资源局
2025. 04

图则编号
HZ-XM-01