

大同市规划和自然资源局

规划设计条件

编号：GHTJ2025004

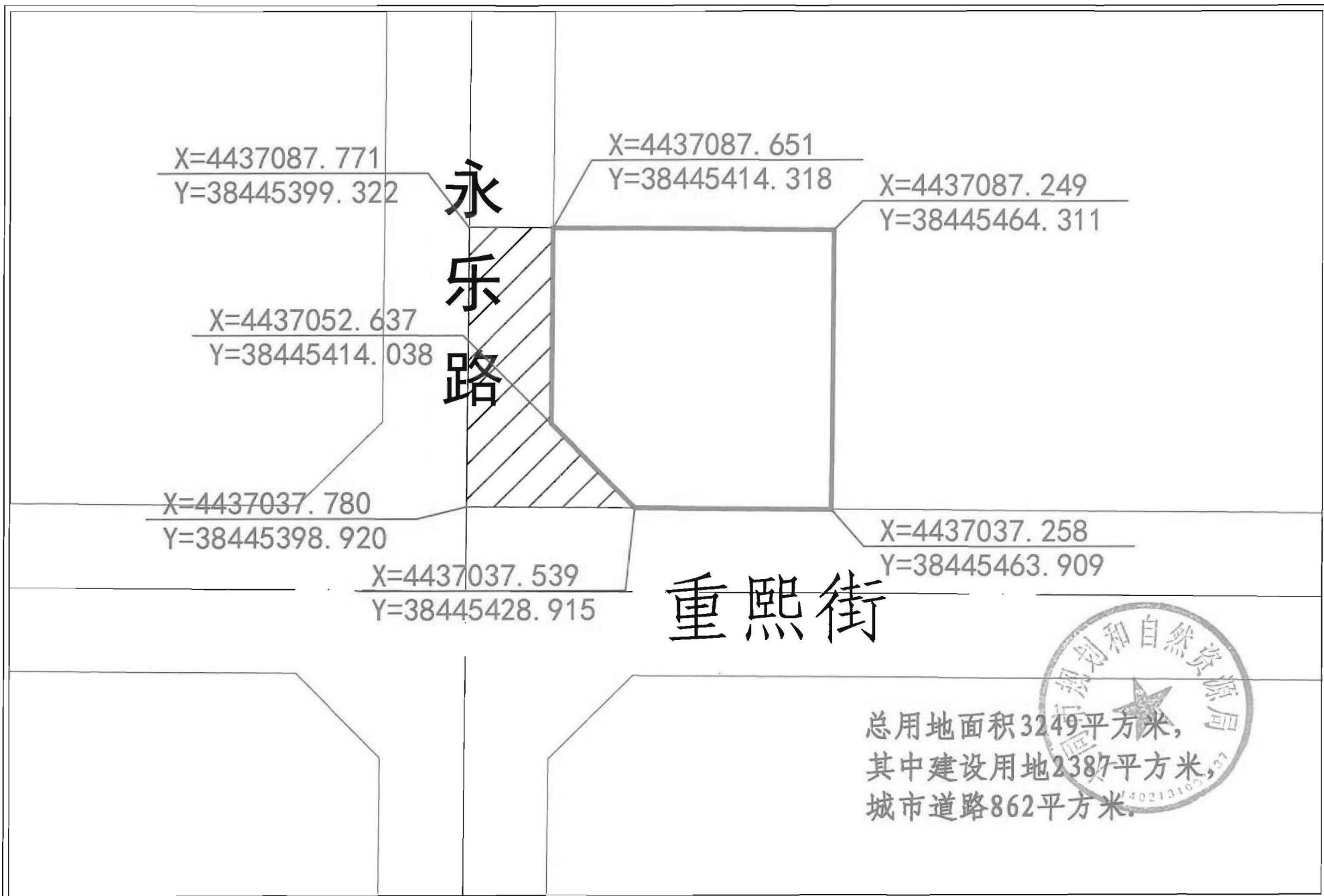
地块名称	永乐路东侧地块				
用地四至	东、北均邻规划公园绿地，西邻规划永乐路，南邻重熙街。				
总用地面积(㎡)	3249				
建设用地面积(㎡)	2387	城市道路面积(㎡)	862	城市绿地面积(㎡)	0
用地使用性质	体育用地（0805）				
容积率	≤1.8	建筑密度	≤35%	绿地率	≥35%
建筑高度(m)	建筑高度不得大于24米。				
建筑退距	1、退道路红线距离：退西侧、南侧道路红线不得小于10米。 2、退绿线距离：退东侧、北侧绿线不得小于6米。 3、城市道路交叉口两个红线折点之间的退距，应在以上规定的基础上增加4米，两条道路红线宽度不一样时按较宽的道路计算。 4、其他退距要求应符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。				
建筑间距	1、应符合《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范的要求。				
建筑风貌	1、地块内整体风貌应以简洁大气的现代风格为主。 2、建筑色彩应符合《大同市城市色彩规划》的相关要求。 3、新建建筑外立面应采用真石漆、石材及其它新型材料，且不多于三种颜色。 4、整个项目要有夜景灯光照明，并且符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。 5、地块北侧、东侧不得设置围墙、栏杆，与公园绿地整体衔接，且宜与公园绿地绿化景观结合。				
安全要求	1、要保证有符合消防规范的消防通道，消防通道全面实行标识化管理，确保标识清晰明确、消防通道通畅。 2、满足地质灾害和抗震设防的相关要求。 3、应按照大同市土壤污染防治相关要求执行。 4、按照《关于加快推进建筑工程减隔震技术应用工作的意见》，对地块内不同类型建筑，实施减隔震技术。				
出入口要求	车行出入口距城市道路交叉口距离不得小于70米。				
停车泊位	1、应按不少于1个车位/百平米建筑面积设置机动车停车位。 2、设置机动车充电桩数量不得低于机动车停车位数量的20%。 3、非机动车停车位、充电自行车停车位及充电装置配建比例按照《关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》（同自然资发[2024]178号）要求执行。				
配套要求	1、应按有关规范要求配置市政设施，并应在总平面图上标明位置和规模。				
建筑节能与科技的要求	规划建筑装配率、绿建等级、可再生能源占比标准应按照《山西省绿色建筑发展条例》及《大同市全面推动绿色建筑实施方案》（同建节办【2023】2号）文件相关要求执行，并在总图上明确实施装配式建筑。				

建设海绵城市的相关要求	1、应符合《大同市海绵城市专项规划》（2017-2030）、《海绵城市技术标准》（DBJ04/T344-2017）、《大同市海绵城市建设技术导则》的相关要求。下沉式绿地率不小于40%，透水铺装率不小于50%。 2、室外步行道、停车场应采取透水铺装。 3、地块内应施行雨污分流、管网分开。
其它	1、本设计条件未涉及内容应符合相关规范的要求。 2、应履行文物保护相关程序。 3、按照市政府要求，城市道路、城市绿地应同步征收。 4、本设计条件附图一份，图文一体方为有效文件。 5、本宗土地不得改变规划用途。



日期：2025年5月23日

永乐路东侧地块《规划设计条件》



大同市规划和自然资源局

规划设计条件

编号: GHTJ2025010

地块名称	南环西路北侧地块				
用地四至	东邻现状路，南邻南环西路，西邻现状用地，北邻现状用地。				
总用地面积(㎡)	16319				
建设用地面积(㎡)	12336	代征道路面积(㎡)	—	代征绿地面积(㎡)	3987
用地使用性质	商业用地（0901）（不得用于批发市场、公用设施营业网点用建设）				
容积率	≤1.8	建筑密度	≤45%	绿地率	≥20%
建筑高度(m)	建筑高度不得大于30米				
建筑退距	1、退道路红线距离： 退东侧红线不小于20米。 2、退绿线距离：退南侧绿线不小于20米。 3、其他退距要求应符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。				
建筑间距	1、应符合《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范的要求。 2、高层建筑须做日照分析，充分考虑对北侧居住用地的日照影响。				
建筑风貌	1、地块内建筑应当与周边建筑相协调，建筑风貌相对活泼，沿南环西路一侧，营造良好的城市沿街景观。 2、建筑色彩应符合《大同市城市色彩规划》的相关要求。 3、新建建筑外立面应采用真石漆、石材及其它新型材料，且不多于三种颜色。 4、整个项目要有夜景灯光照明，并且符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。				
安全要求	1、要保证有符合消防规范的消防通道。消防车通道全面实行标识化管理，确保标识清晰明确、消防车通道畅通。 2、满足地质灾害和抗震设防的相关要求。 3、应按照大同市土壤污染防治相关要求执行。 4、按照《关于加快推进建筑工程减隔震技术应用工作的意见》，对地块内不同类型建筑，实施减隔震技术。 5、临城市道路的主要出入口处应按《大同市城市规划管理技术规定》及相关规范设置疏散空间。				
出入口要求	1、车行出入口距城市道路交叉口距离不得小于70米。 2、主要车行出入口应设置在东侧。				
停车泊位	1、应按不少于1个车位/百平方米建筑面积设置机动车停车位。 2、地下车库内设置充电桩数量不得低于停车位数量的20%，其他车位预留安装条。 3、应按按照不低于非机动车停车位的50%配置电动自行车停车位，配置电动自行车充电设施的车位不少于总电动自行车停车位的10%-15%，并符合《关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》（同自然资发[2024]178号）有关要求。				
配套要求	1、地块内应按照有关规范要求配置市政设施（包括配电室、垃圾站等），并应在总平面图上标明位置和规模。 2、项目周边绿化应符合《大同市中心城区建设项目周边绿化工程建设管理办法》的要求，绿地率不得小于75%。 3、地块内不得设置临街零售商铺。				

建筑节能与科技的要求	规划建筑装配率、绿建等级、建筑节能、可再生能源占比标准应按照《山西省绿色建筑发展条例》及《大同市全面推动绿色建筑实施方案》（同建节办【2023】2号）文件相关要求执行，并在总图上明确实施装配式建筑。
建设海绵城市的相关要求	1、应符合《大同市海绵城市专项规划》（2017-2030）、《海绵城市技术标准》（DBJ04/T344-2017）、《大同市海绵城市建设技术导则》的相关要求。下沉式绿地率不小于40%，透水铺装率不小于50%，绿色屋顶10%。 2、地块内应施行雨污分流、管网分开。
其它	1、本设计条件未涉及内容应符合相关规范的要求。 2、本设计条件附图一份，图文一体方为有效文件。 3、应履行文物保护相关程序。 4、市政管线占压规划用地情况应在土地出让中说明。
2025年6月26日	



南环西路北侧地块规划设计条件附图

由 Autodesk 教育版产品制作



大同市规划和自然资源局

规划设计条件

编号：GHTJ202500*

地块名称	恒安街南侧、太和路东侧地块				
用地四至	东邻永乐路，南邻规划路，西邻太和路，北邻恒安街。				
总用地面积(㎡)	49181				
建设用地面积(㎡)	31126	代征道路面积(㎡)	5438	代征绿地面积(㎡)	12617
用地使用性质	二类城镇住宅用地，可兼容商业用地，兼容比例5%-15%。				
容积率	1.0-1.6	建筑密度	≤20%	绿地率	≥35%
建筑高度(m)	建筑高度不大于43米。				
建筑退距	<p>1、退道路红线距离： (1) 退南侧红线距离，建筑高度大于24米的，退距不小于20米；建筑高度小于24米的，不含商业功能的，退距不小于10米，含商业功能的，退距不小于15米。 (2) 退东侧红线距离不小于35米。</p> <p>2、退绿线距离： (1) 退北侧绿线距离不小于20米； (2) 退西侧绿线距离不小于10米且应符合轻轨控制线要求。</p> <p>3、其他退距要求应符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。</p>				
建筑间距	<p>1、应符合《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范的要求。 2、高层建筑须做日照分析。</p>				
建筑风貌	<p>1、建筑风貌：建筑风格应现代、简约、大气，营造良好的城市沿街景观，并与周边建筑相协调，邻恒安街一侧建筑外立面应公建化处理。</p> <p>2、建筑布局：建筑布局应高低错落，建筑高差不小于3米。</p> <p>3、建筑色彩应符合《大同市城市色彩规划》的相关要求。</p> <p>4、新建建筑外立面应采用真石漆、石材及其它新型材料，且不多于三种颜色。</p> <p>5、整个项目要有夜景灯光照明，并且符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。</p> <p>6、地块内的邻恒安街一侧多层建筑面宽不得大于55米，高层建筑面宽不得大于70米。</p>				
安全要求	<p>1、要保证有符合消防规范的消防通道。消防车通道全面实行标识化管理，确保标识清晰明确、消防车通道畅通。</p> <p>2、满足地质灾害和抗震设防的相关要求。</p> <p>3、应按照大同市土壤污染防治相关要求执行。</p> <p>4、按照《关于加快推进建筑工程减隔震技术应用工作的意见》，对地块内不同类型建筑，实施减隔震技术。</p>				
出入口要求	<p>1、车行出入口距城市道路交叉口距离不得小于70米。</p> <p>2、主要车型出入口不得设置在含绿化带一侧。</p>				
停车泊位	<p>1、应按不少于0.75个车位/百平方米建筑面积设置机动车停车位，小区内部不宜设置停车位，且不计入应配建停车位数。</p> <p>2、车位按规定100%建设充电基础设施或预留安装条件，满足直接装表接电要求。预留充电条件的新建居住区建成投入使用的充电基础设施比例不低于15%，预留安装条件等应符合《大同市居住区电动汽车充电基础设施建设管理指南（试行）》（同能源规字〔2024〕44号）要求。</p> <p>3、应按不少于0.4个车位/户设置电动自行车停车位，配置电动自行车充电设施的车位不少于总电动自行车停车位的50%。电动车停车位设置应符合《关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》（同自然资发〔2024〕178号）有关要求。</p> <p>4、底商前须设置不少于两排停车位，不得占用停车位建设绿地。地下车库应独立划定商业配套停车区域。</p>				

配套要求	<p>1、应按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《大同市城市规划管理技术规定》等集中设置设置居住街坊配套设施（包括物业用房、社区公用用房、社区卫生用房、老年日间照料中心、室外健身场地、儿童老年人活动场地等）及公共和市政实施（生活垃圾收集点、邮件和快件送达设施、垃圾转运站、配电室、开闭所、换热站等），并应在总平面图上标明位置和规模。同时设置一处五分钟生活圈配套设施老年日间照料中心，面积不小于500平方米（可与居住街坊配套设施合并建设）。</p> <p>2、按照《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（同政办发[2023]24号）、《关于新建普通商品住房项目中配建保障性租赁住房和公共租赁住房的通知》（同政办发[2024]7号）要求，新建普通商品住房须按照住宅总建筑面积配建不低于4%的保障性租赁住房和不低于1%的公共租赁住房。建成后保障性租赁住房由用地单位自持，建成后的公租房按合同约定移交住房和城乡建设部门。</p> <p>3、公租房、社区公用用房、社区卫生用房、老年日间照料中心等建成后按规定移交政府相关部门。</p> <p>4、商业设施应独立设置。</p> <p>5、项目周边绿化应符合《大同市中心城区建设项目周边绿化工程建设管理办法》的要求，绿地率不得小于75%。</p> <p>6、按照《住宅项目规范》（GB55038-2025）相关要求，推动“好房子”建设。应充分考虑居住的舒适性、实用性与美观性，合理规划户型空间，注重采光、通风、隔音等细节设计。建筑空间层高不应小于3米。</p>
建筑节能与科技的要求	<p>1、规划建筑装配率、绿建等级、建筑节能、可再生能源占比标准应按照《山西省绿色建筑发展条例》及《大同市全面推动绿色建筑实施方案》（同建节办【2023】2号）文件相关要求执行，并在总图上明确实施装配式建筑。</p> <p>2、地块内新建住宅原则上实行住宅全装修，推行成品交房，倡导菜单式全装修，且装修方案不得少于3套。</p>
建设海绵城市的相关要求	<p>1、应符合《大同市海绵城市专项规划》（2017-2030）、《海绵城市技术标准》（DBJ04/T344-2017）、《大同市海绵城市建设技术导则》的相关要求。下沉式绿地率不小于35%，透水铺装率不小于40%，其中小区室外步行道、停车场应采取透水铺装。</p> <p>2、地块内应施行雨污分流、管网分开。</p>
其它	<p>1、本设计条件未涉及内容应符合相关规范的要求。</p> <p>2、本设计条件附图一份，图文一体方为有效文件。</p> <p>3、应履行文物保护相关程序。</p> <p>4、市政管线占压规划用地情况应在土地出让中说明。</p>

年 月 日

大同市规划和自然资源局

规划设计条件

编号：GHTJ202500*

地块名称	恒安街南侧、永乐路东侧S1、S2地块				
用地四至	S1：东邻文瀛南路，南邻规划路，西邻现状用地，北邻恒安街。 S2：东邻现状用地，南邻规划路，西邻永乐路，北邻恒安街。				
总用地面积(㎡)	130379				
建设用地面积(㎡)	97713 其中： S1:6699 S2:91014	代征道路面积(㎡)	14286	代征绿地面积(㎡)	18380
用地使用性质	S1：商业用地（0901）【不含批发市场（090102）、公用设施营业网点（090105）】； S2：二类城镇住宅用地，可兼容商业用地，兼容比例不大于5%。				
容积率	S1：≤2.0 S2：1.0-1.5	建筑密度	S1：≤50% S2：≤20%	绿地率	S1：≥20% S2：≥35%
建筑高度(m)	S1：建筑高度不大于20米。 S2：建筑高度不大于43米，邻西侧地界35米范围内，建筑高度不大于10米。建筑高度同时满足《大同市文瀛湖保护条例》中第一圈层控制高度20米的管控要求。				
建筑退距	1、退道路红线距离： S1： 退南侧红线距离不小于15米。 S2： （1）退南侧红线距离，建筑高度大于24米的，退距不小于20米；建筑高度小于24米的，不含商业功能的，退距不小于10米，含商业功能的，退距不小于15米。 （2）退西侧红线距离不小于20米。 2、退绿线距离： S1： （1）退北侧绿线距离不小于20米； （2）退东侧绿线距离不小于15米。 S2： 退北侧绿线距离不小于20米。 3、S2地块在道路西南交叉口处设置一处不小于30*30米的开敞空间。 4、其他退距要求应符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。				
建筑间距	1、应符合《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范的要求。 2、高层建筑须做日照分析。				
建筑风貌	1、建筑风貌：建筑风格应现代、简约、大气，营造良好的城市沿街景观，并与周边建筑相协调，S2地块邻恒安街一侧建筑外立面应公建化处理。 2、建筑布局：S2地块建筑布局应高低错落且建筑高差不小于3米。 3、建筑色彩应符合《大同市城市色彩规划》的相关要求。 4、新建建筑外立面应采用真石漆、石材及其它新型材料，且不多于三种颜色。 5、整个项目要有夜景灯光照明，并且符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。 6、S2地块内的邻恒安街一侧多层建筑面宽不得大于55米，高层建筑面宽不得大于70米。				
安全要求	1、要保证有符合消防规范的消防通道。消防车通道全面实行标识化管理，确保标识清晰明确、消防车通道畅通。 2、满足地质灾害和抗震设防的相关要求。 3、应按照大同市土壤污染防治相关要求执行。 4、按照《关于加快推进建筑工程减隔震技术应用工作的意见》，对地块内不同类型建筑，实施减隔震技术。 5、S1地块临城市道路的主要出入口处应按《大同市城市规划管理技术规定》及相关规范设置疏散空间。				
出入口要求	1、车行出入口距城市道路交叉口距离不得小于70米。 2、主要车型出入口不得设置在含绿化带一侧。				

停车泊位	<p>1、S1地块应按不少于1个车位/百平方米建筑面积设置机动车停车位（其中地下停车位数量不得少于总量的70%）；S2地块应按不少于0.75个车位/百平方米建筑面积设置机动车停车位，小区内部不宜设置停车位，且不计入应配建停车位数。</p> <p>2、S1地块设置充电桩数量不得低于停车位数量的20%，其他车位预留安装条件。S2地块车位按规定100%建设充电基础设施或预留安装条件，满足直接装表接电要求。预留充电条件的新建居住区建成投入使用的充电基础设施比例不低于15%，预留安装条件等应符合《大同市居住区电动汽车充电基础设施建设管理指南（试行）》（同能源规字〔2024〕44号）要求。</p> <p>3、S1地块应按照不低于非机动车停车位的50%配置电动自行车停车位，配置电动自行车充电设施的车位不少于总电动自行车停车位的15-20%；S2地块应按不少于0.4个车位/户设置电动自行车停车位，配置电动自行车充电设施的车位不少于总电动自行车停车位的50%。电动车停车位设置应符合《关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》（同自然资发〔2024〕178号）有关要求。</p> <p>4、底商前须设置不少于两排停车位，不得占用停车位建设绿地。地下车库应独立划定商业配套停车区域。</p>
配套要求	<p>1、S2地块应按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范集中设置居住街坊配套设施（包括物业用房、社区公用用房、社区卫生用房、老年日间照料中心、室外健身场地、儿童老年人活动场地等）及公共和市政实施（生活垃圾收集点、邮件和快件送达设施、垃圾转运站、配电室、开闭所、换热站等），并应在总平面图上标明位置和规模。同时设置一处五分钟生活圈配套设施社区服务站，面积不小于600平方米（可与居住街坊配套设施合并建设）。</p> <p>2、S2地块应按相关规范要求独立设置一所不小于3班的幼儿园；一处临街对外开放的公共卫生间，须包含厕所（面积不小于60m²）及清洁室、环卫休息等功能，且总建筑面积不小于100m²。</p> <p>3、按照《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（同政办发〔2023〕24号）、《关于新建普通商品住房项目中配建保障性租赁住房和公共租赁住房的通知》（同政办发〔2024〕7号）要求，新建普通商品住房须按照住宅总建筑面积配建不低于4%的保障性租赁住房和不低于1%的公共租赁住房。建成后保障性租赁住房由用地单位自持，建成后的公租房按合同约定移交住房和城乡建设部门。</p> <p>4、公租房、社区公用用房、社区卫生用房、老年日间照料中心、社区服务站、幼儿园、公共卫生间等建成后按规定移交政府相关部门。</p> <p>5、商业设施：底商不得设置在邻绿化带一侧。</p> <p>6、项目周边绿化应符合《大同市中心城区建设项目周边绿化工程建设管理办法》的要求，绿地率不得小于75%。</p> <p>7、按照《住宅项目规范》（GB55038-2025）相关要求，推动“好房子”建设。应充分考虑居住的舒适性、实用性与美观性，合理规划户型空间，注重采光、通风、隔音等细节设计。建筑空间层高不应小于3米。</p> <p>8、S1地块应按有关规范要求配置市政设施，并应在总平面图上标明位置和规模。</p>
建筑节能与科技的要求	<p>1、规划建筑装配率、绿建等级、建筑节能、可再生能源占比标准应按照《山西省绿色建筑发展条例》及《大同市全面推动绿色建筑实施方案》（同建节办〔2023〕2号）文件相关要求执行，并在总图上明确实施装配式建筑。</p> <p>2、地块内新建住宅原则上实行住宅全装修，推行成品交房，倡导菜单式全装修，且装修方案不得少于3套。</p>
建设海绵城市的相关要求	<p>1、应符合《大同市海绵城市专项规划》（2017-2030）、《海绵城市技术标准》（DBJ04/T344-2017）、《大同市海绵城市建设技术导则》的相关要求。S2地块下沉式绿地率不小于35%，透水铺装率不小于40%，其中小区室外步行道、停车场应采取透水铺装；S1地块下沉式绿地率不小于40%，透水铺装率不小于50%。</p> <p>2、地块内应施行雨污分流、管网分开。</p>
其它	<p>1、本设计条件未涉及内容应符合相关规范的要求。</p> <p>2、本设计条件附图一份，图文一体方为有效文件。</p> <p>3、应履行文物保护相关程序。</p> <p>4、市政管线占压规划用地情况应在土地出让中说明。</p> <p>5、涉及《大同市文瀛湖保护条例》中建筑高度管控要求应征求园林绿化部门意见。</p>
年 月 日	

大同市规划和自然资源局

规划设计条件（预）

地块名称	文兴路东侧、云康街南侧				
用地四至	东邻御龙庭2期，南邻大同市实验小学(文翰分校)，西邻文兴路，北邻云康街。				
总用地面积(㎡)	6572				
建设用地面积(㎡)	6572	代征道路面积(㎡)	—	代征绿地面积(㎡)	—
用地使用性质	商业用地（0901）（不含批发市场（090102）、公用设施营业网点（090105））				
容积率	≤3.5	建筑密度	≤45%	绿地率	≥20%
建筑高度(米)	不大于40米				
建筑退距	<p>1、退道路红线距离： （1）退西、北侧道路红线距离：建筑高度小于24米时，退距不小于10米，建筑高度大于24米时，退距不小于15米。 （2）城市道路交叉口两个红线折点之间的退距，应在以上规定的基础上增加不小于4米，两条道路红线宽度不一样时按较宽的道路退距计算。</p> <p>2、退南侧地界距离应符合消防规范及相关安全距离要求。</p> <p>3、其他退距要求应符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。</p>				
建筑间距	<p>1、应符合《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范的要求。</p> <p>2、高层建筑须做日照分析。</p>				
建筑风貌	<p>1、地块内整体风貌应以简洁大气的现代风格为主。</p> <p>2、建筑色彩应符合《大同市城市色彩规划》的相关要求。</p> <p>3、新建建筑外立面应采用真石漆、石材及其它新型材料，且不多于三种颜色。</p> <p>4、整个项目要有夜景灯光照明，并且符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。</p>				
安全要求	<p>1、要保证有符合消防规范的消防通道。消防车通道全面实行标识化管理，确保标识清晰明确、消防车通道畅通。</p> <p>2、满足地质灾害和抗震设防的相关要求。</p> <p>3、应按照大同市土壤污染防治相关要求执行。</p> <p>4、按照《关于加快推进建筑工程减隔震技术应用工作的意见》，对地块内不同类型建筑，实施减隔震技术。</p> <p>5、临城市道路的主要出入口处应按《大同市城市规划管理技术规定》及相关规范设置疏散空间。</p>				
出入口要求	——				
停车泊位	<p>1、应按不少于1个车位/百平方米建筑面积设置机动车停车位，其中地下停车位数量不得少于总量的70%。</p> <p>2、固定车位按规定20%建设充电桩，其他车位预留安装条件。</p> <p>3、按照不低于非机动车停车位的50%配置电动自行车停车位，配置电动自行车充电设施的车位不少于总电动自行车停车位的10%，并符合《关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》（同自然资发[2024]178号）有关要求。</p>				
配套要求	应按有关规范要求配置市政设施，并应在总平面图上标明位置和规模。				

建筑节能与科技的要求	规划建筑装配率、绿建等级、建筑节能、可再生能源占比标准应按照《山西省绿色建筑发展条例》及《大同市全面推动绿色建筑实施方案》（同建节办【2023】2号）文件相关要求执行，并在总图上明确实施装配式建筑。
建设海绵城市的相关要求	1、应符合《大同市海绵城市专项规划》（2017-2030）、《海绵城市技术标准》（DBJ04/T344-2017）、《大同市海绵城市建设技术导则》的相关要求。下沉式绿地率不小于40%，透水铺装率不小于50%。其中室外步行道、停车场应采取透水铺装。 2、地块内应施行雨污分流、管网分开。
其它	1、本设计条件未涉及内容应符合相关规范的要求。 2、本设计条件附图一份，图文一体方为有效文件。 3、应履行文物保护相关程序。 4、市政管线占压规划用地情况应在土地出让中说明

大同市规划和自然资源局 规划设计条件（预）

编号：GHTJ202500*

地块名称	南环东路南侧、崇和路西侧地块				
用地四至	东邻崇和路，南邻现状用地，西邻现状用地，北邻南环东路。				
总用地面积(㎡)	10748				
建设用地面积(㎡)	8656	代征道路面积(㎡)	—	代征绿地面积(㎡)	2092
用地使用性质	二类城镇住宅用地，可兼容商业用地，兼容比例不大于15%。				
容积率	1.0-2.0	建筑密度	≤20%	绿地率	≥35%
建筑高度(m)	建筑高度不大于60米。				
建筑退距	1、退道路红线距离： 退东侧红线距离，建筑高度大于24米的，退距不小于20米；建筑高度小于24米的，不含商业功能的，退距不小于10米，含商业功能的，退距不小于15米。 2、退绿线距离：退北侧绿线不小于20米。 3、退地界距离：退西侧地界满足消防相关要求，并保证4*4米的消防通道要求。 4、其他退距要求应符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。				
建筑间距	1、应符合《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范的要求。 2、高层建筑须做日照分析。				
建筑风貌	1、建筑风貌：建筑风格应现代、简约、大气，营造良好的城市沿街景观，并与周边建筑相协调，临南环东路一侧建筑外立面应公建化处理。 2、建筑色彩应符合《大同市城市色彩规划》的相关要求。 3、新建建筑外立面应采用真石漆、石材及其它新型材料，且不多于三种颜色。 4、整个项目要有夜景灯光照明，并且符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。 5、地块内邻南环东路一侧的多层建筑面宽不得大于55米，高层建筑面宽不得大于70米。				
安全要求	1、要保证有符合消防规范的消防通道。消防车通道全面实行标识化管理，确保标识清晰明确、消防车通道畅通。 2、满足地质灾害和抗震设防的相关要求。 3、应按照大同市土壤污染防治相关要求执行。 4、按照《关于加快推进建筑工程减隔震技术应用工作的意见》，对地块内不同类型建筑，实施减隔震技术。				
出入口要求	车行出入口距城市道路交叉口距离不得小于70米，且不得设置在南环东路一侧。				

停车泊位	<p>1、地块应按不少于0.75个车位/百平方米建筑面积设置机动车停车位，小区内部不宜设置停车位，且不计入应配建停车位数。</p> <p>2、地块车位按规定100%建设充电基础设施或预留安装条件，满足直接装表接电要求。预留充电条件的新建居住区建成投入使用的充电基础设施比例不低于15%，预留安装条件等应符合《大同市居住区电动汽车充电基础设施建设管理指南（试行）》（同能源规字〔2024〕44号）要求。</p> <p>3、地块应按不少于0.4个车位/户设置电动自行车停车位，配置电动自行车充电设施的车位不少于总电动自行车停车位的50%；电动车停车位设置应符合《关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》（同自然资发〔2024〕178号）有关要求。</p> <p>4、地块底商前须设置不少于两排停车位，不得占用停车位建设绿地。地下车库应独立划定商业配套停车区域。</p>
配套要求	<p>1、地块应按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范集中设置居住街坊配套设施（包括物业用房、社区公用用房、社区卫生用房、老年日间照料中心、室外健身场地、儿童老年人活动场地等）及公共和市政实施（生活垃圾收集点、邮件和快件送达设施、垃圾转运站、配电室、开闭所、换热站等），并应在总平面图上标明位置和规模。</p> <p>2、按照《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（同政办发〔2023〕24号）、《关于新建普通商品住房项目中配建保障性租赁住房和公共租赁住房的通知》（同政办发〔2024〕7号）要求，新建普通商品住房须按照住宅总建筑面积配建不低于4%的保障性租赁住房和不低于1%的公共租赁住房。建成后保障性租赁住房由用地单位自持，建成后的公租房按合同约定移交住房和城乡建设部门。</p> <p>3、公租房、社区公用用房、社区卫生用房、老年日间照料中心等建成后按规定移交政府相关部门。</p> <p>4、商业设施：地块底商应设置在地块东侧。</p> <p>5、项目周边绿化应符合《大同市中心城区建设项目周边绿化工程建设管理办法》的要求，绿地率不得小于75%。</p> <p>6、按照《住宅项目规范》（GB55038-2025）相关要求，推动“好房子”建设。应充分考虑居住的舒适性、实用性与美观性，合理规划户型空间，注重采光、通风、隔音等细节设计。建筑空间层高不应小于3米。</p>
建筑节能与科技的要求	<p>1、规划建筑装配率、绿建等级、建筑节能、可再生能源占比标准应按照《山西省绿色建筑发展条例》及《大同市全面推动绿色建筑实施方案》（同建节办〔2023〕2号）文件相关要求执行，并在总图上明确实施装配式建筑。</p> <p>2、地块内新建住宅原则上实行住宅全装修，推行成品交房，倡导菜单式全装修，且装修方案不得少于3套。</p>
建设海绵城市的相关要求	<p>1、应符合《大同市海绵城市专项规划》（2017-2030）、《海绵城市技术标准》（DBJ04/T344-2017）、《大同市海绵城市建设技术导则》的相关要求。S1地块下沉式绿地率不小于35%，透水铺装率不小于40%，其中小区室外步行道、停车场应采取透水铺装。</p> <p>2、地块内应施行雨污分流、管网分开。</p>
其它	<p>1、本设计条件未涉及内容应符合相关规范的要求。</p> <p>2、本设计条件附图一份，图文一体方为有效文件。</p> <p>3、应履行文物保护相关程序。</p> <p>4、市政管线占压规划用地情况应在土地出让中说明。</p>
	年 月 日

大同市规划和自然资源局 规划设计条件（预）

编号：GHTJ202500*

地块名称	文瀛南路东侧地块				
用地四至	东邻现状用地，南邻现状用地，西邻文瀛南路，北邻规划路。				
总用地面积(㎡)	10209				
建设用地面积(㎡)	6443	代征道路面积(㎡)	1317	代征绿地面积(㎡)	2449
用地使用性质	文化用地				
容积率	≤2.0	建筑密度	≤35%	绿地率	≥35%
建筑高度(m)	建筑高度不大于25米。				
建筑退距	1、退道路红线距离：退北侧红线距离，建筑高度大于24米的不小于20米，建筑高度不大于24米的不小于15米。 2、退绿线距离：退西侧绿线距离不小于15米； 3、其他退距要求应符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。				
建筑间距	1、应符合《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范的要求。 2、高层建筑须做日照分析。				
建筑风貌	1、建筑风貌：建筑风格应现代、简约、大气，营造良好的城市沿街景观，并与周边建筑相协调。 2、建筑色彩应符合《大同市城市色彩规划》的相关要求。 3、新建建筑外立面应采用真石漆、石材及其它新型材料，且不多于三种颜色。 4、整个项目要有夜景灯光照明，并且符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。				
安全要求	1、要保证有符合消防规范的消防通道。消防车通道全面实行标识化管理，确保标识清晰明确、消防车通道畅通。 2、满足地质灾害和抗震设防的相关要求。 3、应按照大同市土壤污染防治相关要求执行。 4、按照《关于加快推进建筑工程减隔震技术应用工作的意见》，对地块内不同类型建筑，实施减隔震技术。 5、地块临城市道路的主要出入口处应按《大同市城市规划管理技术规定》及相关规范设置疏散空间。				
出入口要求	车行出入口距城市道路交叉口距离不得小于70米。				
停车泊位	1、地块应按不少于1个车位/百平方米建筑面积设置机动车停车位（其中地下停车位数量不得少于总量的70%）。 2、地块设置充电桩数量不得低于停车位数量的20%，其他车位预留安装条件。 3、地块应按照不低于非机动车停车位的50%配置电动自行车停车位，配置电动自行车充电设施的车位不少于总电动自行车停车位的15-20%。电动车停车位设置应符合《关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》（同自然资发[2024]178号）有关要求。				
配套要求	1、项目周边绿化应符合《大同市中心城区建设项目周边绿化工程建设管理办法》的要求，绿地率不得小于75%。 2、地块应按有关规范要求配置市政设施，并应在总平面图上标明位置和规模。 3、设置一处面积约400平方米大体量的文化艺术活动空间。				

建筑节能与科技的要求	1、规划建筑装配率、绿建等级、建筑节能、可再生能源占比标准应按照《山西省绿色建筑发展条例》及《大同市全面推动绿色建筑实施方案》（同建节办【2023】2号）文件相关要求执行，并在总图上明确实施装配式建筑。
建设海绵城市的相关要求	1、应符合《大同市海绵城市专项规划》（2017-2030）、《海绵城市技术标准》（DBJ04/T344-2017）、《大同市海绵城市建设技术导则》的相关要求。地块下沉式绿地率不小于40%，透水铺装率不小于50%。 2、地块内应施行雨污分流、管网分开。
其它	1、本设计条件未涉及内容应符合相关规范的要求。 2、本设计条件附图一份，图文一体方为有效文件。 3、应履行文物保护相关程序。 4、市政管线占压规划用地情况应在土地出让中说明。
年 月 日	

规划设计预条件

地块名称	滨河路西侧、柳泉街北侧地块				
用地四至	东邻滨河路，西邻规划体育用地，南邻柳泉街，北邻现状住宅用地（月亮湾）。				
总用地面积(㎡)	6000				
建设用地面积(㎡)	6000	城市道路面积(㎡)	0	城市绿地面积(㎡)	0
用地使用性质	商业用地（0901）[不含批发市场（090102）、公用设施营业网点（090105）]				
容积率	≤2.2	建筑密度	≤50%	绿地率	≥20%
建筑高度(米)	建筑高度不得大于24米。				
建筑退距	1、退道路红线距离：退东侧、南侧道路红线不得小于10米。如设置临街商业，退东侧、南侧道路红线不得小于15米。 2、城市道路交叉口两个红线折点之间的退距，应在以上规定的基础上增加不小于4米，两条道路红线宽度不一样时按较宽的道路退距计算。 3、其他退距要求应符合《大同市城市规划管理技术规定》及《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）日照标准的相关要求。				
建筑间距	1、应符合《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范的要求。				
建筑风貌	1、地块内整体风貌应以简洁大气的现代风格为主。 2、建筑色彩应符合《大同市城市色彩规划》的相关要求。 3、新建建筑外立面应采用真石漆、石材及其它新型材料，且不多于三种颜色。 4、整个项目要有夜景灯光照明，并且符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。				
安全要求	1、要保证有符合消防规范的消防通道，消防通道全面实行标识化管理，确保标识清晰明确、消防通道通畅。 2、满足地质灾害和抗震设防的相关要求。 3、应按照大同市土壤污染防治相关要求执行。 4、按照《关于加快推进建筑工程减隔震技术应用工作的意见》，对地块内不同类型建筑，实施减隔震技术。				
出入口要求	车行出入口距城市道路交叉口距离不得小于70米。				
停车泊位	1、应按不少于1个车位/百平米建筑面积设置机动车停车位，其中地下停车位数量不得少于总量的70%。地下停车场应注意与周边地块（西侧体育用地、社会停车场用地）的竖向关系，进行连通形成地下交通。 2、设置机动车充电桩数量不得低于机动车停车位数量的20%。 3、非机动车停车位、充电自行车停车位及充电装置配建比例按照《关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》（同自然资发〔2024〕178号）要求执行。				
配套要求	1、应按有关规范要求配置市政设施，并应在总平面图上标明位置和规模。				
建筑节能与科技的要求	规划建筑装配率、绿建等级、可再生能源占比标准应按照《山西省绿色建筑发展条例》及《大同市全面推动绿色建筑实施方案》（同建节办〔2023〕2号）文件相关要求执行，并在总图上明确实施装配式建筑。				

建设海绵城市的相关要求	<p>1、应符合《大同市海绵城市专项规划》（2017-2030）、《海绵城市技术标准》（DBJ04/T344-2017）、《大同市海绵城市建设技术导则》的相关要求。下沉式绿地率不小于35%，透水铺装率不小于40%。</p> <p>2、室外步行道、停车场应采取透水铺装。</p> <p>3、地块内应施行雨污分流、管网分开。</p>
其它	<p>1、本设计条件未涉及内容应符合相关规范的要求。</p> <p>2、应履行文物保护相关程序。</p> <p>3、按照市政府要求，城市道路、城市绿地应同步征收。</p> <p>4、本设计条件附图一份，图文一体方为有效文件。</p>
	日期：

规划设计预条件

编号:

地块名称	柳泉街北侧地块				
用地四至	东邻规划商业用地，西邻规划社会停车场用地，南邻柳泉街，北邻现状住宅用地（月亮湾）。				
总用地面积(㎡)	7672				
建设用地面积(㎡)	7672	城市道路面积(㎡)	0	城市绿地面积(㎡)	0
用地使用性质	体育用地（0805）				
容积率	≤1.8	建筑密度	≤30%	绿地率	≥30%
建筑高度(米)	建筑高度不得大于24米。				
建筑退距	1、退道路红线距离：退南侧道路红线不得小于10米。 2、其他退距要求应符合《大同市城市规划管理技术规定》及《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）日照标准的相关要求。				
建筑间距	1、应符合《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范的要求。				
建筑风貌	1、地块内整体风貌应以简洁大气的现代风格为主。 2、建筑色彩应符合《大同市城市色彩规划》的相关要求。 3、新建建筑外立面应采用真石漆、石材及其它新型材料，且不多于三种颜色。 4、整个项目要有夜景灯光照明，并且符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。				
安全要求	1、要保证有符合消防规范的消防通道，消防通道全面实行标识化管理，确保标识清晰明确、消防通道通畅。 2、满足地质灾害和抗震设防的相关要求。 3、应按照大同市土壤污染防治相关要求执行。 4、按照《关于加快推进建筑工程减隔震技术应用工作的意见》，对地块内不同类型建筑，实施减隔震技术。 5、临城市道路的主要出入口处应按《大同市城市规划管理技术规定》及相关规范设置疏散空间。				
出入口要求	车行出入口距城市道路交叉口距离不得小于70米。				
停车泊位	1、应按不少于1个车位/百平米建筑面积设置机动车停车位，其中地下停车位数量不得少于总量的70%。地下停车场应注意与周边地块（东侧商业用地、西侧社会停车场用地）的竖向关系，进行连通形成地下交通。 2、设置机动车充电桩数量不得低于机动车停车位数量的20%。 3、非机动车停车位、充电自行车停车位及充电装置配建比例按照《关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》（同自然资发[2024]178号）要求执行。				
配套要求	1、应按有关规范要求配置市政设施，并应在总平面图上标明位置和规模。				
建筑节能与科技的要求	规划建筑装配率、绿建等级、可再生能源占比标准应按照《山西省绿色建筑发展条例》及《大同市全面推动绿色建筑实施方案》（同建节办【2023】2号）文件相关要求执行，并在总图上明确实施装配式建筑。				

建设海绵城市的相关要求	<p>1、应符合《大同市海绵城市专项规划》（2017-2030）、《海绵城市技术标准》（DBJ04/T344-2017）、《大同市海绵城市建设技术导则》的相关要求。下沉式绿地率不小于35%，透水铺装率不小于40%。</p> <p>2、室外步行道、停车场应采取透水铺装。</p> <p>3、地块内应施行雨污分流、管网分开。</p>
其它	<p>1、本设计条件未涉及内容应符合相关规范的要求。</p> <p>2、应履行文物保护相关程序。</p> <p>3、按照市政府要求，城市道路、城市绿地应同步征收。</p> <p>4、本设计条件附图一份，图文一体方为有效文件。</p> <p>5、本宗土地不得改变规划用途。</p>
	日期：

规划设计预条件

编号:

地块名称	永久路东侧、柳泉街北侧地块				
用地四至	东邻规划体育用地，南邻柳泉街，西邻永久路，北邻十八校太阳城校区。				
总用地面积(㎡)	5740				
建设用地面积(㎡)	5740	城市道路面积(㎡)	0	城市绿地面积(㎡)	0
用地使用性质	社会停车场用地 (120803)				
容积率	≤0.1	建筑密度	/	绿地率	≥35%
建筑高度(M)	建筑高度不大于4.5米，停车位形式仅为平面停车、地下停车。				
建筑退距	1、退道路红线距离： (1) 新建建筑退西侧、南侧道路红线距离为10米。 (2) 城市道路交叉口两个红线折点之间的退距，应在以上规定的基础上增加不小于4米，两条道路红线宽度不一样时按较宽的道路退距计算。 2、其他退距要求应符合《大同市城市规划管理技术规定》、《中小学校设计规范》等相关要求。				
建筑间距	1、应符合《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范的要求。				
建筑风貌	1、建筑风格应现代、简约、大气，营造良好的城市沿街景观，并与周边建筑相协调。 2、建筑色彩应符合《大同市城市色彩规划》的相关要求。 3、新建建筑外立面应采用真石漆、石材及其它新型材料，且不多于三种颜色。 4、整个项目要有夜景灯光照明，并且符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。				
安全要求	1、要保证有符合消防规范的消防通道。消防车通道全面实行标识化管理，确保标识清晰明确、消防车通道畅通。 2、满足地质灾害和抗震设防的相关要求。 3、应按照大同市土壤污染防治相关要求执行。 4、按照《关于加快推进建筑工程减隔震技术应用工作的意见》，对地块内不同类型建筑，实施减隔震技术。				
出入口要求	1、西侧道路（永久路）不得设置机动车出入口。 2、机动车出入口距城市道路交叉口距离不得小于70米。				
停车泊位	按照总停车位数量的20%建设充电桩，其余车位预留安装条件。须建设地下停车场，地下停车场应注意与周边地块（东侧体育用地、商业用地）的竖向关系，进行连通形成地下交通。				
配套要求	1、地块西侧集中设置绿化，绿化面积不低于1600平方米。 2、地块内须设置一处对外开放的公共卫生间，须包含厕所（厕所面积不小于60m ² ）及清洁室、环卫休息等功能。				
建筑节能与科技的要求	1、规划建筑装配率、绿建等级、可再生能源占比标准应按照《山西省绿色建筑发展条例》及《大同市全面推动绿色建筑实施方案》（同建节办【2023】2号）文件相关要求执行，并在总图上明确实施装配式建筑。				

建设海绵城市的相关要求	1、应符合《大同市海绵城市专项规划》（2017-2030）、《海绵城市技术标准》（DBJ04/T344-2017）、《大同市海绵城市建设技术导则》的相关要求。地块下沉式绿地率不小于35%，透水铺装率不小于30%，停车场应采取透水铺装。 2、地块内应施行雨污分流、管网分开。
其它	1、本设计条件未涉及内容应符合相关规范的要求。 2、本设计条件、附图1份，图文一体方为有效文件。 3、应履行文物保护相关程序。
	日期：

规划设计预条件

编号：

地块名称	滨河路西侧地块				
用地四至	东邻滨河路，西邻现状住宅用地（御河十号二期），南邻规划路，北邻现状道路。				
总用地面积(㎡)	3752				
建设用地面积(㎡)	3752	城市道路面积(㎡)	0	城市绿地面积(㎡)	0
用地使用性质	商业用地（0901）[不含批发市场（090102）、公用设施营业网点（090105）]				
容积率	≤1.6	建筑密度	≤45%	绿地率	≥20%
建筑高度(米)	建筑高度不得大于24米。				
建筑退距	1、退道路红线距离：退东侧、南侧、北侧道路红线不得小于10米。 2、城市道路交叉口两个红线折点之间的退距，应在以上规定的基础上增加不小于4米，两条道路红线宽度不一样时按较宽的道路退距计算。 3、其他退距要求应符合《大同市城市规划管理技术规定》及日照间距的相关要求。				
建筑间距	1、应符合《大同市城市规划管理技术规定》等相关规范的要求。				
建筑风貌	1、地块内整体风貌应以简洁大气的现代风格为主。 2、建筑色彩应符合《大同市城市色彩规划》的相关要求。 3、新建建筑外立面应采用真石漆、石材及其它新型材料，且不多于三种颜色。 4、整个项目要有夜景灯光照明，并且符合《大同市城市规划管理技术规定》的相关要求。				
安全要求	1、要保证有符合消防规范的消防通道，消防通道全面实行标识化管理，确保标识清晰明确、消防通道通畅。 2、满足地质灾害和抗震设防的相关要求。 3、应按照大同市土壤污染防治相关要求执行。 4、按照《关于加快推进建筑工程减隔震技术应用工作的意见》，对地块内不同类型建筑，实施减隔震技术。				
出入口要求	车行出入口仅可设置于滨河路一侧。				
停车泊位	1、应按不少于1个车位/百平米建筑面积设置机动车停车位。 2、设置机动车充电桩数量不得低于机动车停车位数量的20%。 3、非机动车停车位、充电自行车停车位及充电装置配建比例按照《关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》（同自然资发〔2024〕178号）要求执行。				
配套要求	1、应按有关规范要求配置市政设施，并应在总平面图上标明位置和规模。				
建筑节能与科技的要求	规划建筑装配率、绿建等级、可再生能源占比标准应按照《山西省绿色建筑发展条例》及《大同市全面推动绿色建筑实施方案》（同建节办〔2023〕2号）文件相关要求执行，并在总图上明确实施装配式建筑。				

建设海绵城市的相关要求	<p>1、应符合《大同市海绵城市专项规划》（2017-2030）、《海绵城市技术标准》（DBJ04/T344-2017）、《大同市海绵城市建设技术导则》的相关要求。下沉式绿地率不小于35%，透水铺装率不小于40%。</p> <p>2、室外步行道、停车场应采取透水铺装。</p> <p>3、地块内应施行雨污分流、管网分开。</p>
其它	<p>1、本设计条件未涉及内容应符合相关规范的要求。</p> <p>2、应履行文物保护相关程序。</p> <p>3、按照市政府要求，城市道路、城市绿地应同步征收。</p> <p>4、本设计条件附图一份，图文一体方为有效文件。</p>
	日期：