

离石区中心城区外城镇开发边界内详细规划 (公示稿)

离石区自然资源局
2025年12月



01

规划总则

□ 规划范围

本次规划范围为离石区中心城区外城镇开发边界内的用地，涉及信义镇、吴城镇、枣林乡3个乡镇，严村、归化村、结绳焉村、街上村、上王营庄村等18个村，总用地面积199.83公顷。

□ 规划期限

规划期限为2021-2035年，规划基期为2020年，规划近期到2027年，规划远期为2028-2035年。



01

规划总则

□ 规划原则

- 1.落实《城乡规划法》的要求，同时结合上位规划，保持上下一致性，注重从区域整体来考虑区域建设，统一部署用地功能，合理统筹区域基础设施。
- 2.树立底线思维、系统思维，强化刚性管控，坚持耕地保护优先，严守生态保护红线，守住粮食安全、生态安全、公共安全、能源资源安全等国土空间安全底线，增强国土空间韧性。
- 3.规划在编制中，充分考虑公共利益及区域实际情况，确保规划具有控制性及可行性。
- 4.科学合理安排区域用地空间布局，提高土地资源使用效益，实现区域可持续发展。

□ 规划目标

- 1.落实上位规划的要求，统筹区域的建设发展，提高土地资源利用率。
- 2.通过土地、交通、生态等多方面的综合研究，结合区域建设发展，优化区域用地功能布局，建立可持续发展的框架，提高土地资源利用率，使各区域内得到良性循环的发展。
- 3.为区域地块的规划管理提供支持。

02

规划方案

01 规划思路及规模

02 规划布局

03 土地使用控制

04 公共服务设施

05 建筑规划控制

06 道路交通规划

07 绿地与开敞空间规划

08 历史文化保护规划

09 城市设计

10 市政工程项目规划

□ 规划思路

《山西省自然资源厅发布关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕18号）的要求及土地收储、供给、重点项目情况，在遵循国家及地方相关法律、法规的前提下，结合《离石区国土空间总体规划（2021-2035年）》、《信义镇国土空间总体规划（2021-2035年）》、《吴城镇国土空间总体规划（2021-2035年）》、《枣林乡国土空间总体规划（2021-2035年）》、《吕梁市城市规划管理技术规定（2025）》

□ 规划规模

规划总用地面积199.8267公顷，其中信义镇用地面积87.6666公顷，吴城镇用地面积88.3103公顷，枣林乡用地面积23.4898公顷。

规划人口约1.48万人，其中信义镇人口5707人，吴城镇人口8305人，枣林乡人口817人。

山西省自然资源厅文件

晋自然资发〔2023〕18号

山西省自然资源厅 关于加强国土空间详细规划工作的通知

各市、县（市、区）自然资源主管部门：

为落实《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）、《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）要求，现就加强国土空间详细规划（以下简称详细规划）编制审批工作通知如下。

一、总体要求

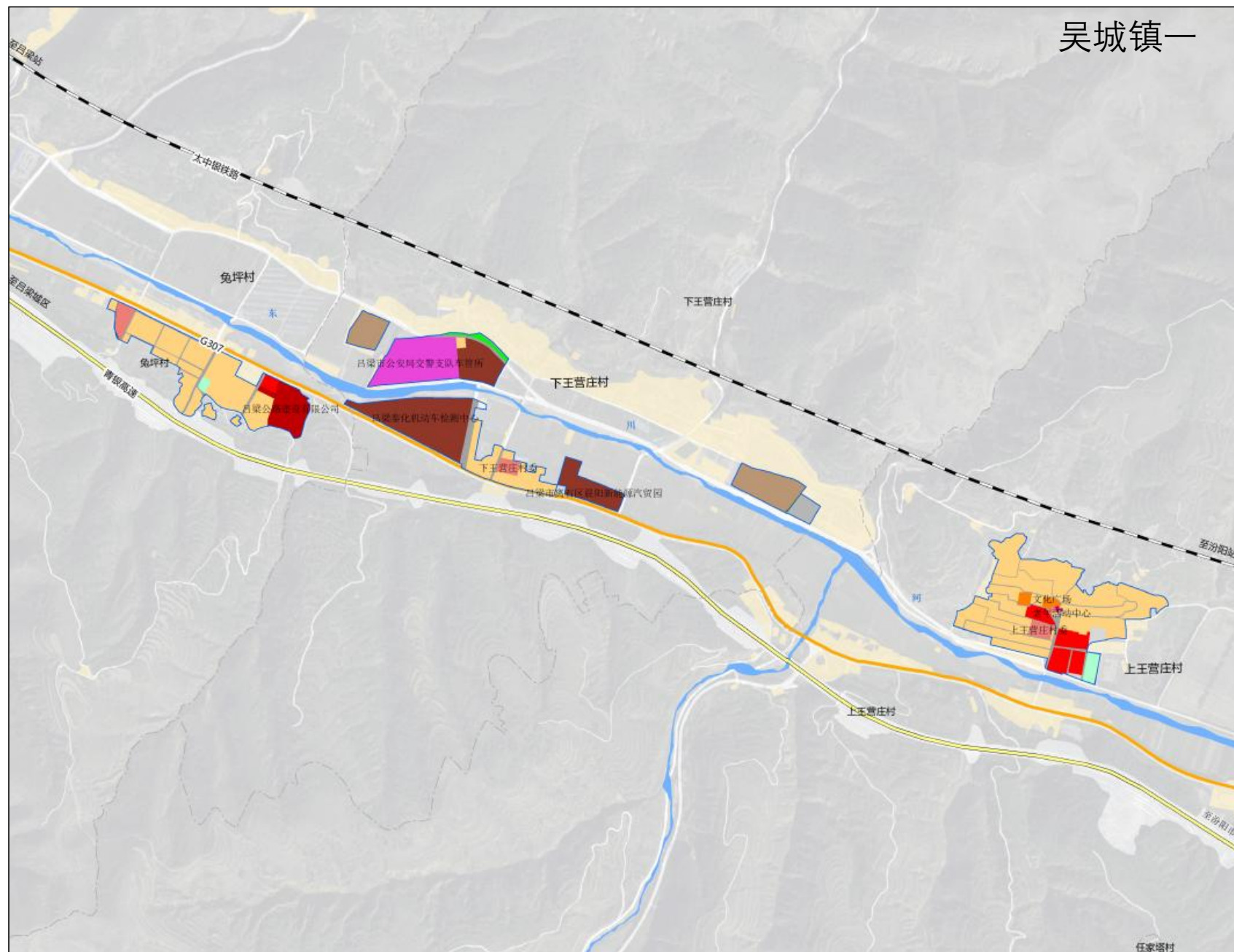
深入贯彻党的二十大精神，深化“多规合一”改革，提高城乡规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展。各地依据“三区三线”划定成果，按照“急用先编先批”的原则，分区

02

规划布局

□ 用地布局

吴城镇规划范围内用地分为九大类，居住用地（07）49.0254公顷，公共管理与公共服务用地（08）7.6580公顷、商业服务业用地（09）19.3493公顷、工矿用地（10）2.4109公顷、交通运输用地（12）7.1146公顷、公用设施用地（13）0.1883公顷、绿地与开敞空间用地（14）0.8358公顷、特殊用地（15）0.4698公顷、留白用地（16）1.2581公顷。

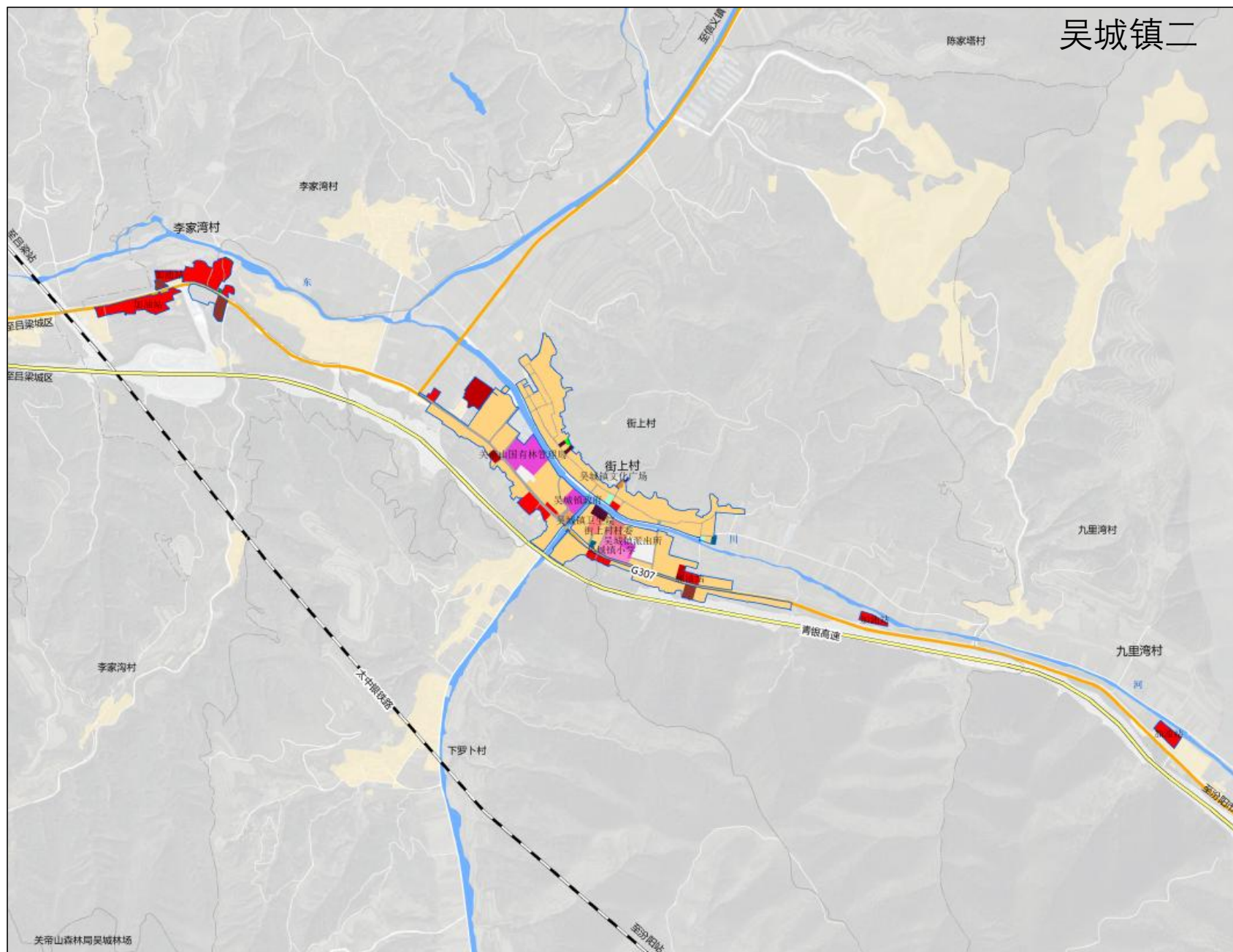


02

规划布局

□ 用地布局

吴城镇规划范围内用地分为九大类，居住用地（07）49.0254公顷，公共管理与公共服务用地（08）7.6580公顷、商业服务业用地（09）19.3493公顷、工矿用地（10）2.4109公顷、交通运输用地（12）7.1146公顷、公用设施用地（13）0.1883公顷、绿地与开敞空间用地（14）0.8358公顷、特殊用地（15）0.4698公顷、留白用地（16）1.2581公顷。

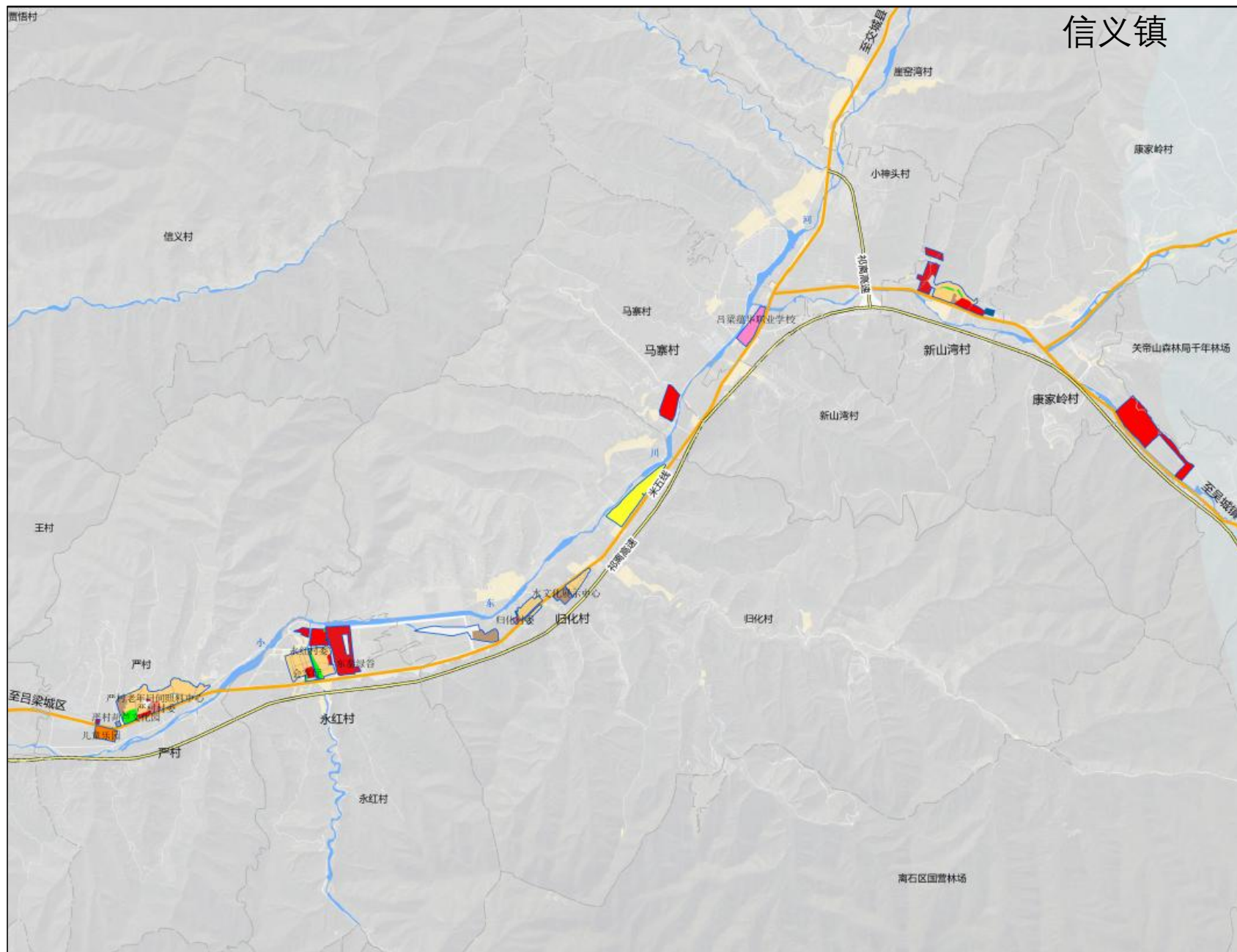


02

规划布局

□ 用地布局

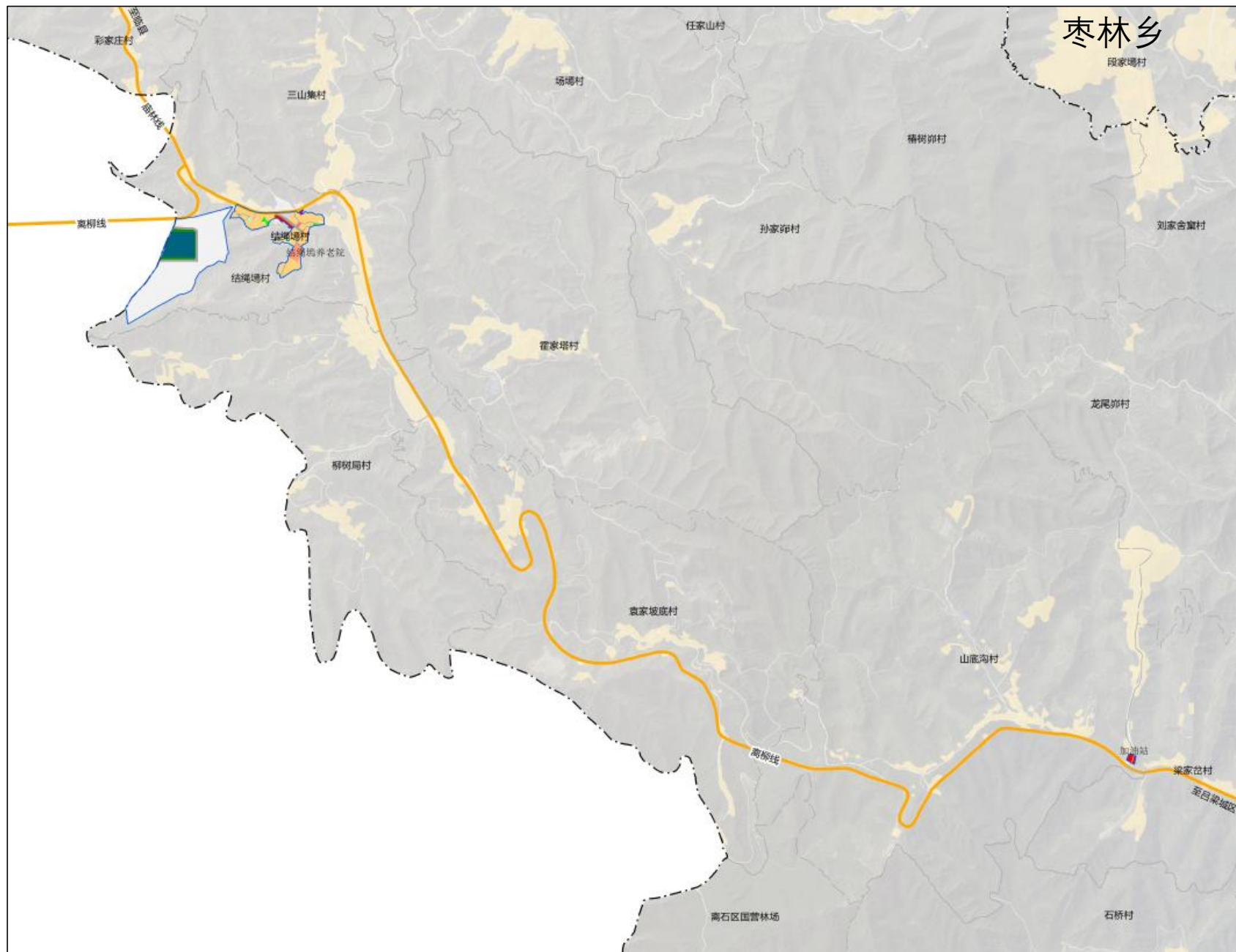
信义镇规划范围内用地分为九大类，居住用地（07）33.6873公顷，公共管理与公共服务用地（08）5.5847公顷、商业服务业用地（09）32.3719公顷、工矿用地（10）4.9910公顷、交通运输用地（12）3.8926公顷、公用设施用地（13）0.5394公顷、绿地与开敞空间用地（14）2.7168公顷、特殊用地（15）0.0826公顷、留白用地（16）3.8002公顷。



规划布局

□ 用地布局

枣林乡规划范围内用地分为八大类，居住用地（07）4.7157公顷，公共管理与公共服务用地（08）0.5829公顷、商业服务业用地（09）0.3807公顷、交通运输用地（12）1.2964公顷、公用设施用地（13）2.4667公顷、绿地与开敞空间用地（14）0.7509公顷、特殊用地（15）0.0401公顷、留白用地（16）13.2563公顷。



03

土地使用控制

□ 用地分类

规划区内土地使用分类和分类代码，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）执行。本规划增设07/09类用地为居住商业混合用地。居住商业混合用地中，商业建筑面积比例不应大于40%（包含40%），不应小于10%（包含10%）。

□ 地块划分

根据地块所在的行政管辖范围，地块划分采用三级编码，即“管理单元——街坊——地块”。

管理单元：编码以乡镇首字母缩写为命名，如“XY”。

街坊：在每个管理单元内，根据地块所涉及行政村划分为若干个街坊，编码以行政村首字母缩写为命名，如“XY-YC”。

地块：根据土地权属、地块出让或基本开发单元确定街坊内部的地块划分，每个地块赋予一个唯一的地块编号，地块编号按从北至南，从西至东的顺序排列，编码形式采用“XY-YC-01”。

建设容量控制

参照《住宅项目规范》（GB55038-2025）、《工业项目建设用地控制指标》（2023年）《吕梁市城市规划管理技术规定（2025）》等确定地块容积率、绿化率和建筑密度。

容积率控制指标表

用地类型			容积率	备注
居住用地	农村宅基地	低层	--	三层，限高11米
	农村社区服务设施用地	低层	≤1.0	
公共管理与公共服务设施用地	机关团体用地	多层	≤1.5	
	文化用地	低层	≤1.0	
	教育用地	多层	≤0.8	
	医疗卫生用地	低层	≤1.0	
	社会福利用地	低层	≤1.0	
商业服务用地	商业、商务、娱乐用地	多层	≤2.4	
	其他商业服务业用地	低层	≤1.5	
工业用地		低层	≥0.8	容积率控制下限
物流仓储用地		低层	≤2.5	

建筑密度控制指标表

用地类型			建筑密度
居住用地	农村宅基地	低层	--
	农村社区服务设施用地	低层	≤45%
公共管理与公共服务设施用地	机关团体用地	多层	≤30%
	文化用地	低层	≤30%
	教育用地	多层	≤25%
	医疗卫生用地	低层	≤30%
	社会福利用地	低层	≤30%
商业服务用地	商业、商务、娱乐用地	多层	≤45%
	其他商业服务业用地	低层	≤40%
居住商业混合用地		高层	≤40%
工业用地		低层	≥40%
物流仓储用地		低层	≤60%

绿地率控制指标表

用地类型			绿地率
居住用地	农村宅基地	低层	--
	农村社区服务设施用地	低层	≥20%
公共管理与公共服务设施用地	机关团体用地	多层	≥20%
	文化用地	低层	≥20%
	教育用地	多层	≥25%
	医疗卫生用地	低层	≥20%
	社会福利用地	低层	≥20%
商业服务用地	商业、商务、娱乐用地	多层	≥25%
	其他商业服务业用地	低层	≥25%
居住商业混合用地		高层	≥30%
工业用地		低层	≤20%
物流仓储用地		低层	≤20%

□ 公共服务设施规划

规划公共管理与公共服务用地不少于13.8256公顷。规划公共管理与公共服务设施控制内容包含机关团体用地、文化用地、教育用地、医疗卫生用地以及社会福利用地等。

规划机关团体用地5.8271公顷，吴城镇镇政府、关帝山国有林管理局、吴城镇派出所、吕梁市公安局交警支队车管所。

规划文化用地2.5523公顷，严村文化中心、吴城镇狐仙庙广场、上王营庄文化广场、结绳焉戏台。

规划教育用地不少于4.5704公顷，吕梁蕴华职业学校、吴城镇小学。

规划医疗卫生用地0.3640公顷，吴城镇卫生院。

规划社会福利用地0.5119公顷，结绳焉养老院。

社区生活圈

结合本规划的特点及要求，参照《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021），公共服务设施按照乡集镇层级和村/组层级两个层级配置。

规划乡集镇公共服务设施用地面积不少于9.8787公顷。规划村/组层级公共服务设施用地面积不少于2.4465公顷。

乡镇	行政村	配套服务设施	数量	用地面积 (公顷)	管控 方式	备注
信义镇	严村	严村文化中心	1	2.1616	定界控制	保留
	马寨村	蕴华职业中学	1	3.4231	定界控制	新建
吴城镇	街上村	吴城镇人民政府	1	0.6679	定界控制	保留
		吴城派出所	1	0.2584	定界控制	保留
		吴城镇小学	1	1.1473	定界控制	扩建
		吴城镇卫生院	1	0.3640	定界控制	保留
		日间照料中心	1	0.1474	定界控制	保留
		中国邮政	1	0.0642	定界控制	保留
	下王营庄村	吕梁市公安局交警支队车管所	1	2.7882	定界控制	保留

乡镇	行政村	配套服务设施	数量	用地面积 (公顷)	管控方式	备注
信义镇	严村	村委会	1	0.5780	定界控制	保留
		日间照料中心	1	0.1834	定界控制	保留
	归化村	村委会	1	0.3132	定界控制	保留
吴城镇	街上村	村委会	1	0.4728	定界控制	保留
		狐仙庙	1	0.0857	指标控制	保留
	上王营庄村	村委会	1	0.2798	定界控制	保留
		老年活动中心	1	0.0326	定界控制	保留
		文化活动中心	2	0.2533	定界控制	保留
	下王营庄村	村委会	1	0.2499	定界控制	保留
	兔坪村	村委会	1	0.3645	定界控制	保留
枣林乡	结绳焉	农村服务站	1	0.0470	定界控制	改建
		文化活动中心	1	0.0710	定界控制	保留

04

公共服务设施

商业服务业设施

规划商业服务业用地面积52.1019公顷。

基础性商业设施

在村庄内部规划零售商业用地，面积为2.4632公顷。

特色性商业设施

在信义米五线旅游线路沿线规划商业用地20.1446公顷，餐饮用地0.3747公顷，旅馆用地0.6239公顷，娱乐用地11.2287公顷。

在吴城307国道沿线规划商业用地4.4172公顷，餐饮用地0.2029公顷，旅馆用地0.2953公顷，公用设施营业网点用地2.3336公顷，商务金融用地2.9038公顷，其他商业服务业用地7.1139公顷。

在枣林446县道（离磧线）沿线规划公用设施营业网点用地0.2035公顷。



□ 建筑高度

规划范围内建筑高度主要分为四个等级控制：

I类控制区以低层为主，高度控制在12米以下；II类控制区以多层为主，高度控制在24米以下；

III类控制区以小高层为主，高度控制在36米以下；IV类控制区以高层、小高层为主，主体建筑高度在60米以下。

□ 建筑退让

规定相邻地块边界的建筑退界东西向至少为3米，南北向至少为5米，并且应符合有关的日照和消防标准。

沿河道规划蓝线两侧新建建筑物，其后退河道规划蓝线的距离除有关规划另有规定外，不得小于6米。

建筑控制线退让道路隔离控制线、绿地绿线的距离不得小于3米。

在公路两侧新建、改建建筑物后退必须满足《公路安全保护条例》的相关控制要求。

06

道路交通规划

□ 道路系统规划

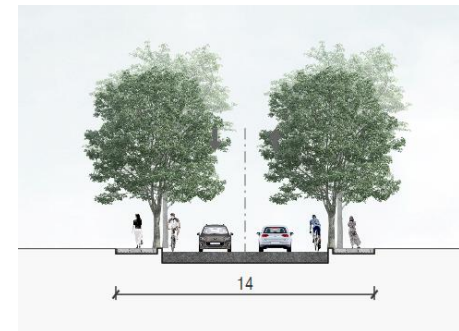
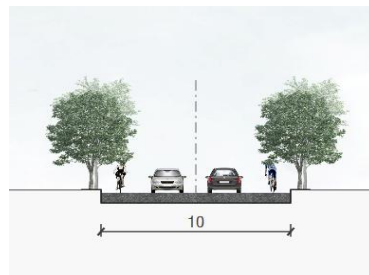
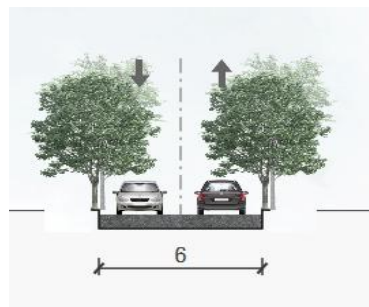
规划交通运输用地面积12.6636公顷。规划范围内路网结构分为主干路、次干路、支路、巷道。

主干路：红线宽度7-20米。次干路：红线宽度4-6米。

支路：红线宽度3-4米。巷道：红线宽度2-4米。

□ 停车系统规划

各类建筑的配建停车泊位数应满足《吕梁市城市规划管理技术规定（2025）》中对于各类建筑停车位控制指标的要求。



□ 绿地系统规划

绿地由公园绿地、防护绿地、广场用地组成。规划绿地与广场用地总面积4.3035公顷，其中公园绿地2.8320公顷，广场用地0.9283公顷。

见缝插针利用空闲地和闲置土地，保证乡镇级规划至少一处广场用地，每个村组级规划至少一处公园绿地。

规划绿地与开敞空间一览表

乡镇	行政村	用地名称	用地面积 (公顷)	备注
信义镇	严村	公园绿地	1.24	保留
		广场用地	0.1478	新建
	永红村	公园绿地	0.8970	保留
		公园绿地	0.0436	新建
		广场用地	0.1346	保留
	康家岭村	公园绿地	0.2455	新建
吴城镇	街上村	公园绿地	0.055	新建
		广场用地	0.1641	新建
	上王营庄村	广场用地	0.2985	保留
	下王营庄村	公园绿地	0.1749	新建
	兔坪村	广场用地	0.1166	新建
枣林乡	结绳焉村	公园绿地	0.1118	新建
		广场用地	0.1490	新建

□ 文保单位规划

规划范围内共有2处县级文保单位，用地面积0.3570公顷，分别是街上村白氏民宅、街上村吴城粮行旧址粮仓。

严格按照《文物保护法》保护要求对文物保护单位进行保护。

□ 传统村落保护

重点保护传统村落--街上村。加强对传统村落整体格局和历史民居的保护，保护传统村落的历史风貌、传统街道格局及风情民俗等。坚持“维持原貌，尊重历史”和“修旧如旧”的原则，保持原来的建筑形式和结构特点，配套建设现代化基础设施，统筹文化遗产保护与村庄面貌改造提升工作。



□ 建筑设计指引

鼓励有条件的村民进行建筑立面整治，外立面、门窗、色彩、细节符号等要与村庄整体风貌相协调。除违建、临建、整治冲突构件，协调整改建筑体量、立面样式、屋顶形式、院门、门窗、墙体等，提升农村风貌。

自建房屋以砖混结构为主，采用传统山西民居的窑洞式布局，借助砖墙、独具特色的墀头、窗棂等代表元素进行设计。屋顶为平屋顶或坡屋顶，体现地方特色，以赭石色、土黄色为主色调。

结合现状住宅建筑情况，新建院落内建筑面积控制在100—200平方米之间，建筑高度控制在11米（不含屋顶），建筑层数控制在3层以内。在保证基本居住需求的同时，应当扩展院落功能，设计中新增村民日常生活休闲空间。

工业建筑建议以白灰、土黄、赭石色等中式风格色彩为主，融入本土建筑元素，保证村庄整体风貌协调。

商业建筑建议采用新中式的建筑风格，融入本土建筑元素，形成一个造型美观、风貌协调的集中商业区，建议以白灰、土黄、赭石色等中式风格色彩为主。

10

市政工程施工规划

□ 道路竖向

主干路的纵向坡度一般控制在6%以下，次干路和支路纵向坡度一般控制在8%以下，村庄地区条件受限时最大纵坡不应超过10%。规划道路纵向坡度范围为0.3-8%。同时纵向坡度控制不小于0.3%，道路横向坡度为1.0%-2.0%。

□ 场地竖向

用地自然坡度小于5%时宜规划为平坡式，用地自然坡度大于8%时宜规划为台阶式，场地之间通过护坡挡墙分隔。地面排水坡度不宜小于0.3%，坡度小于0.3%时宜采用多坡向或特殊措施排水。原则上场地高程应比周边道路的最低路段高程高出0.2米以上。



10

市政工程规划

□ 给水工程

规划区内最高日用水量为860立方米/日。村庄内部的高位水塔供给。

生产、生活用水和消防用水共用一套管网。各地块用水由周边道路市政给水管网就近接入，采用“环状+枝状”相结合的管网布置方式，管径采用DN200、DN100。

□ 排水工程

规划区内实行雨、污分流制的排水系统。规划区内最高日污水量为731立方米/日。

规划区内的污水就近排入规划的小型一体化污水处理设施，距离较近的居民点则考虑合并设置，最终实现集中处理。

□ 电力工程

规划区内总用电负荷为18067KW。

电源通过村内10kV变压器降压后供居民和企业使用。10kV电力线路近期仍采用架空敷设。



10

市政工程规划

□ 通信工程

现状通信线路为架空敷设，且电信设施可以满足要求，规划近期保持现状，并对凌乱的线缆禁止整治。远期在村委规划通讯服务中心，与运营商设备统一放置管理。

□ 供热工程

按照“宜电则电、宜气则气”的原则，通过“煤改电”“煤改气”等方式替代生产、生活及商业活动用煤。至规划期末，全规划区供暖率达100%以上，清洁取暖覆盖率达到100%。

□ 燃气工程

规划气源由田家会街道门站和上楼桥门站供给。

规划燃气管网以枝状管为主，采用地埋敷设，无条件地埋的可以采用架空布设，应保持与村庄风貌相协调。规划中压燃气管径为DN100，低压燃气管径为DN50。



□ 环卫工程

规划保留吴城镇区现状一处垃圾收集站。

规划实施生活垃圾袋装化，按照70m辐射半径布置垃圾收集点，派专人定时定点收集垃圾。

规划区内工业用地所产生的工业垃圾应按照“谁污染、谁治理”的原则，由企业自行处理所产生的工业垃圾，尽可能做到回收利用，不能回收利用的危险废物送至就近的危险废物处置场。



03

规划实施



□ 依法行政

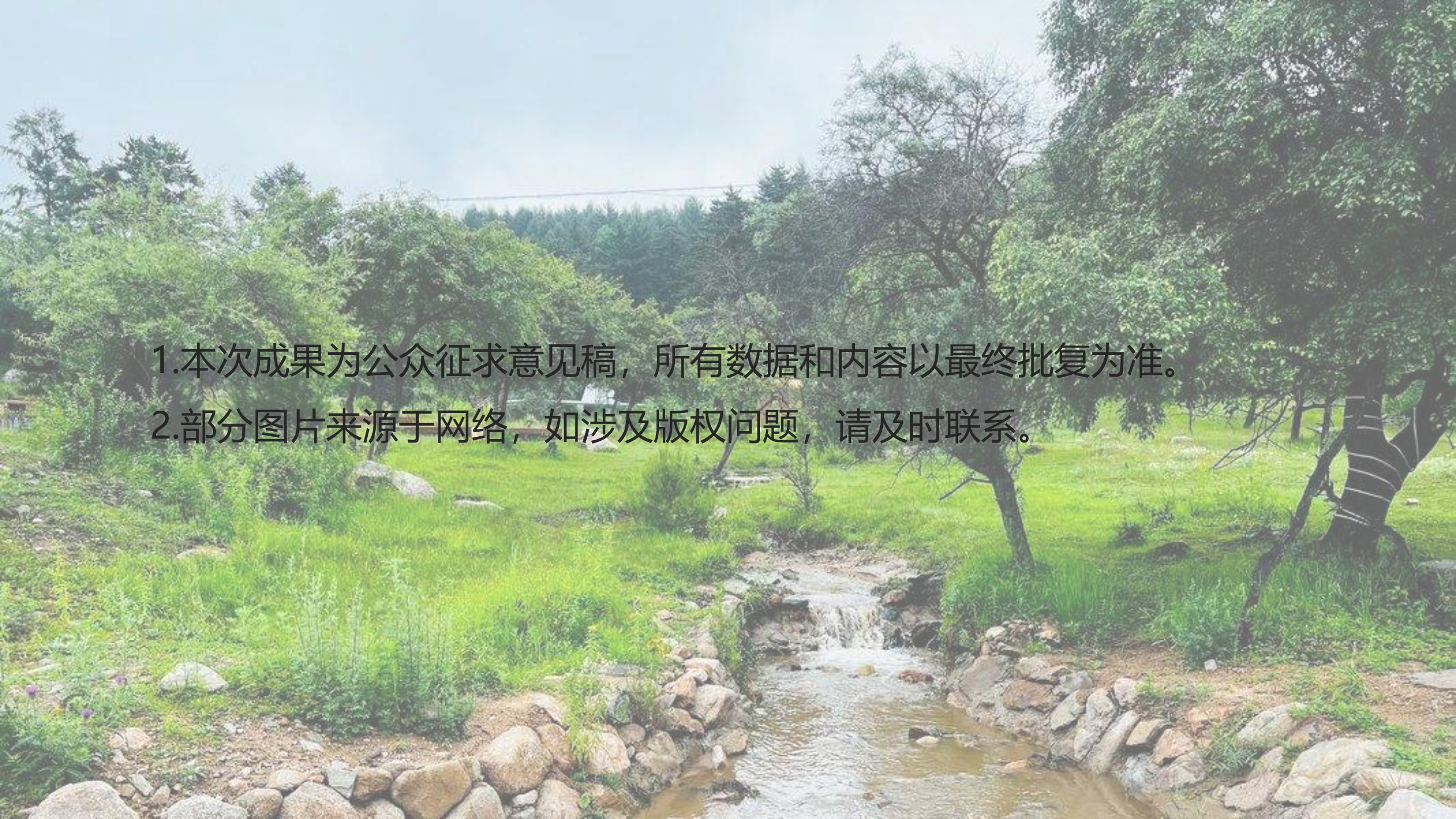
本详细规划经过批准后纳入国土空间规划一张图，具有法律效力，必须依法行政，不能随意修改。

□ 公众参与

详细规划经批准后应大力宣传，做到“公开、公平”，并且引入公民参与机制。

□ 成果管理

- 1、本规划成果主要包括规划文本、图件、说明书等三个部分，图件由规划图集和分图图则两部分组成。文本和图件具有同等法律效力，两者同时使用，不可分割。
- 2、本规划的管理权、解释权归离石区规划管理部门。
- 3、依托国土空间规划“一张图”建立统一数据平台，实现规划动态维护和全生命周期管理。

- 
- A scenic landscape featuring a small, shallow stream with a gentle waterfall, surrounded by lush green grass, rocks, and dense trees. The scene is captured in a wide-angle shot, showing the natural beauty of the environment.
- 1.本次成果为公众征求意见稿，所有数据和内容以最终批复为准。
 - 2.部分图片来源于网络，如涉及版权问题，请及时联系。