

南宮市自然資源和規劃局

南自然資規字〔2025〕12 號

南宮市自然資源和規劃局

關於 2022 年度第二批次增減掛鉤建新区 2 號 南宮市學苑路以南、鳳凰路以東、體育路以西 地塊的規劃條件

一、地塊位置

南宮市學苑路以南、鳳凰路以東、德泉街以北、體育路以西。

二、地塊面積

總用地面積 10410.24 平方米，詳見附圖。

三、規劃用地性質

二類城鎮住宅用地。

四、規劃技術經濟指標

1. 容積率： ≤ 1.5 ；
2. 建築密度： $\leq 30\%$ ；
3. 綠地率： $\geq 35\%$ ；
4. 建築限高：27 米。

五、建築規劃控制

1. 建筑后退：建筑退让正面用地红线不宜小于 9 米；建筑高度 10 米以下退侧面用地红线 3 米，10-27 米退侧面用地红线 6 米。

2. 日照标准：住宅建筑日照标准不应低于大寒日 3 小时。

3. 机动车车位：见附表一。

4. 主要出入口方位：建议与北侧小区协商，主要出入口通向学苑路。

六、配套公建

1. 居住小区配套设施严格按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）居住街坊级别设置相应规模的各项配套设施。配建内容如下：(1)儿童、老年人活动场地（不应小于 170 平方米）；(2)室外健身器械综合健身场地一处，人均用地不低于 0.3 平方米的标准配建；(3)物业管理与服务；(4)便利店（菜店、日杂等）；(5)邮件和快递送达设施；(6)生活垃圾收集站（点）；(7)非机动车停车场（库）；(8)机动车停车场（库）；(9)居住小区卫生站一处，建筑面积不少于 25 平方米。

2. 按居住街坊配套齐全各项便民服务设施。公共服务设施的配建要求及标准同时满足《城乡公共服务设施配置和建设标准》（DB13(J)/T282-2018）和《南宫市城市居住社区非经营性公共设施规划、建设、移交和管理办法》（南政字〔2021〕164 号）的相关要求。

3. 各项居住区配套公共服务设施原则上要与居住区同期设计、同期施工、同期投入使用。需分期实施的居住类项目，应优先实施配套公共服务设施，或按住宅建筑面积比例各期分摊公建配套设施。配套设施先期建设比例不得低于整体项目中配套设施建设比例。各项配套公建设施的位置应在规划总平面图中予以明确。

七、市政设施要求

1. 给水接口、污水接口、燃气接口、雨水接口、通讯、电力就近选择接入周边相应系统，项目管线综合设计应严格按照规范设计，符合最小净距要求。

2. 应落实海绵城市建设相关要求。具体参照《南宫市海绵城市专项规划（2018-2030）》进行方案设计。

3. 土地受让者按城乡规划委员会要求上报修建性详细规划审议通过，同时要提交管网规划布局图。

八、城市设计要求

1. 建筑色彩控制要求系统协调性、连续性和主次层次性。具体要求参照《南宫市城市色彩规划导则》。

九、其他要求

1. 新建住宅建筑电梯设置应按照中华人民共和国住房和城乡建设部《住宅项目规范》标准执行。

2. 应按照《河北省住房和城乡建设厅关于进一步做好电动自行车集中停放场所规划建设管理工作的通知》（冀建规函

[2018]132号)要求,规划设置电动自行车集中停放场所和具备定时充电、自动断电、故障报警灯功能的智能充电控制设施。

3. 装配式建筑:按该地块地上总建筑面积40%以上的比例配建。

4. 城市、镇总体规划确定的城镇建设用地范围内的新建民用建筑,应当按照绿色建筑标准进行建设。具体节能要求参照《河北省促进绿色建筑发展条例》和邢台市住房和城乡建设局《2024年全市建筑节能与科技工作要点》落实。

5. 根据南官市大气办(南气领办〔2020〕40号文件)要求,新建小区应安装公共油烟净化设施。

6. 有关无障碍设施工程,无障碍停车位建设按《河北省无障碍环境建设管理办法》执行。

7. 智慧平安社区:按《河北省推进智慧平安社区建设实施方案》(冀办〔2019〕49号)要求,小区必须落实安全监控设施专项设计。

8. 公共安全要求:有关抗震防灾、消防、防灾避难、综合防灾等相关设计要求按《城市抗震防灾规划标准》GB 50413、《防灾避难场所设计规范》GB 51143和《城市综合防灾规划标准》GB/T51327等相关规范文件执行。

十、国有土地出让程序告知

1. 本条件是按照《中华人民共和国城乡规划法》规定的建设

用地规划控制指标要求根据城乡规划提出的,任何单位和个人不得随意修改,如确需修改,必须经主管部门审查并按相关的法律法规完善调整程序。

2. 按照《中华人民共和国城乡规划法》《河北省城乡规划条例》和《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》规定必须将规划条件及附图作为国有土地出让权合同的组成部分。

3. 按照《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条规定:以出让方式取得国有土地使用权的建设项目,在签订国有土地使用权出让合同后,建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同,向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

4. 按照《中华人民共和国城乡规划法》规定,凡未按以上程序办理的相关单位和个人应承担相应责任。

请土地受让者认真阅读并严格遵守,特此告知。

注:根据《河北省城乡规划条例》第五十条规定:自城市、县人民政府城乡规划主管部门向本级人民政府土地主管部门或者建设单位提出规划条件之日起二年内,城市、县人民政府土地主管部门未划拨、出让土地的,建设单位未在划拨、出让土地上进行建设的,该规划条件自行失效。



附件一

机动车标准泊位配建指标表

建设项目类型			计算单位	机动车指标
住宅	商品房与酒店式公寓	别墅、独立式住宅或 $S>200\text{ m}^2$	泊位/户	1.2
		$140\text{ m}^2<S\leq 200\text{ m}^2$	泊位/户	1.3
		$S\leq 140\text{ m}^2$	泊位/户	1.0
宾馆	三星级三星以上宾馆		泊位/客房	0.3
	其它宾馆		泊位/客房	0.3
办公	行政办公		泊位/100 m^2 建筑面积	0.65
	商务办公*		泊位/100 m^2 建筑面积	0.65
	其它办公		泊位/100 m^2 建筑面积	0.5
餐饮娱乐	独立餐饮娱乐		泊位/100 m^2 建筑面积	1
	附属配套餐饮娱乐		按独立餐饮娱乐的 80% 执行	
商业	商业设施*		泊位/100 m^2 建筑面积	0.7
	大型超市*		泊位/100 m^2 建筑面积	0.7
	配套商业设施 (小型超市、便利店、专卖店)		泊位/100 m^2 建筑面积	0.6
	批发市场		泊位/100 m^2 建筑面积	0.7
	农贸市场		泊位/100 m^2 建筑面积	0.7
医院	综合医院	住院部	泊位/床位	0.95
		其它部分	泊位/100 m^2 建筑面积	1.2
	疗养院、养老设施		泊位/100 m^2 建筑面积	0.4
	社区卫生防疫设施		泊位/100 m^2 建筑面积	0.3
	独立门诊、专科医院		泊位/100 m^2 建筑面积	1.5
影剧院*			泊位/100 座位	7.0
博览类	博物馆、图书馆*		泊位/100 m^2 建筑面积	0.6
	展览馆*		泊位/100 m^2 建筑面积	0.7
	会议中心*		泊位/100 座位	7
体育场馆*	一类体育场馆/场, 座位数 $\geq 4000/15000$		泊位/100 座位	3.5
	一类体育场馆/场, 座位数 $< 4000/15000$		泊位/100 座位	3
学校	教工泊位	中小学、幼儿园	泊位/100 教工	12
		中专、大专、职专		15
		综合性大学		10
	学生接送临时泊位	中学	泊位/班	2
		小学		2.4
		幼儿园		2.4
游览场所	主题公园*		泊位/公顷占地面积	3.5
	一般性公园、风景区*		泊位/公顷占地面积	2
工业	厂房		泊位/100 m^2 建筑面积	0.2
	仓储		泊位/100 m^2 建筑面积	0.2
交通枢纽	长途客运站*		泊位/100 高峰乘客	1
	火车站*			1.5
	公交枢纽*		泊位/100 高峰乘客	0.5
	机场*		泊位/100 高峰乘客	3

注: 表中标注*的建筑类型为特殊类型建设项目, 若达到现行标准《建设项目交通影响评价技术标准》(CJJ/T 141) 中交通影响评价启动阈值时, 应通过交通影响分析确定停车配建设施要求。但通过交通影响评价确定的停车设施配建要求不宜低于表上所列的下限值。

学苑路

体育路

2-2

用地面积为: 10410.24m²

凤凰路