

南宫市自然资源和规划局

南自然资规字〔2022〕58号

南宫市自然资源和规划局

关于2022年度第三批次增减挂钩项目建设新区8号北城街以北、规划光明北路以西地块规划条件

一、地块位置

北城街以北、冀南路以东、北纬街以南、规划光明北路以西。

二、地块面积

总用地面积约11507.17平方米，其中居住用地面积11393.87平方米，详见附图。

三、规划用地性质

居住用地。居住用地内可兼容不超过项目总建筑面积10%的商业建筑。

四、规划技术指标

1、容积率： ≤ 1.8 ；

2、建筑密度： $\leq 27\%$ ；

3、绿地率： $\geq 35\%$ ；

五、项目总用地 108.52 亩范围内建筑规划控制

- 1、建筑限高：建筑高度不宜大于 60 米。
- 2、建筑后退：见附表一。建筑退让地界应满足相关规定。
- 3、日照标准：要求作日照分析，满足国家日照相关标准，并不得影响周围已审批规划建筑日照。
- 4、已取得土地手续地块，不得超过原规划条件指标要求。
- 5、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)五分钟生活圈级别设置相应规模的各项配套设施。

社区综合服务设施、社区服务用房、养老服务设施、物业用房、社区卫生服务站、医务室、商业网点、托儿所、幼儿园等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)以及邢台市和我市出台的相关文件。

6、配套幼儿园规模不小于 6 个班，用地面积不小于 2400 平方米、建筑面积不小于 2000 平方米、绿场及绿地不少于 800 平方米。配套幼儿园建成竣工验收合格后，开发单位应在一个月之内将配套幼儿园整体产权无偿移交市政府。具体要求参照《南官市城镇居住小区配套幼儿园建设管理办法》(试行)(南政字[2019]45 号)规定执行。

7、主要出入口方位：主要出入口通向北城街，出入口自道

路红线切角折点向后量起，主干路上距离平面交叉口不应小于 80 米、次干路上不应小于 50 米、支路上不应小于 30 米。

8、机动车车位：见附表二。按照《南官市城市规划管理技术规定（试行）》南政字（2020）33 号的规定配建停车位，机动车停车应以地下为主，高层住宅地面停车率一般不超过 10%，其他不超过 20%。

9、根据河北省住房和城乡建设厅《关于进一步加强住宅工程设计管理工作的通知》精神，城镇新建、扩建、改建住宅层数在 12 层及 12 层以上的，每栋楼设置电梯不应少于两台，且其中一台要可以容纳担架，其轿厢深度不得小于 1.8 米。

10、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，幼儿园应首期进行配建。

11、新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件，停车位及充电设施建设不得影响消防车通行、登高作业和人员疏散逃生。相关要求按照《关于单位、居住区、停车场充电设施规划建设的暂行规定》（冀建规〔2016〕3 号）执行。

12、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。其中政府投资或以政

府投资为主以及非政府投资且建筑面积大于等于2万平方米的体育、商业、酒店、交通运输公共建筑全部执行二星级及以上绿色建筑要求。

13、装配式建筑：按该地块地上总建筑面积25%以上的比例配建。

14、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。

15、人防工程：按照《河北省人民政府令（2011）第22号》第八条第一项十层以上或者基础埋深3米以上的民用建筑及人民防空重点城市的居民住宅楼，按地面首层建筑面积修建；第二项地面建筑面积在两千平米以上的，按百分之二的比例修建，同时符合国家有关规定。

16、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。

17、有关消防、消毒、防暴、防震等按现行《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》执行。

18、有关消防、消毒、防爆、防震等按现行《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》执行。

19、市政设施要求：给水接口、污水接口、燃气接口、雨水接口、中水接口、通讯、电源接入周边相应系统，要做到雨污分流，符合规范要求。

20、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。

其他规划要求按照国家、省、市有关规定执行。

六、其他

1、应落实海绵城市建设相关要求。具体参照《关于印发海绵城市建设绩效评价与考核办法（试行）》建办城函〔2015〕635号。

2、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。

七、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。

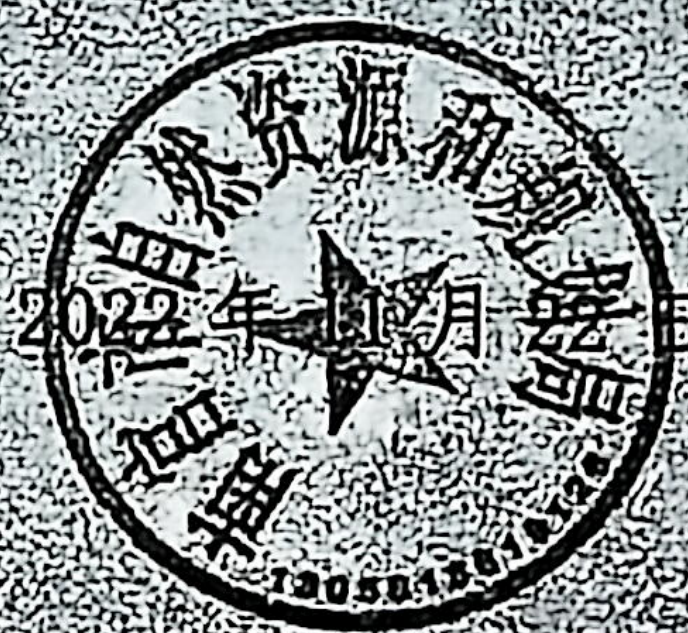
3、按照《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条规定：以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同

后，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。



由 Autodesk 教育版产品制作

长度: 113.3m

北城街

路

明

光

3 层楼

411.20811 22.484113

22.484113 411.20811

路

南

翼

北纬街

由 Autodesk 教育版产品制作

附表一：

建筑退让道路绿线控制表

类别	建筑高度、规模	退道路绿线最小距离 (米)	
		不开口	开口
居住建筑（无底层公 建或商业）	$H < 27$ 米	3	7
	$27 \text{ 米} \leq H < 54 \text{ 米}$	5	7
	$54 \text{ 米} \leq H \leq 80 \text{ 米}$	7	7
居住建筑（有底层公 建或商业）	$H \leq 80$ 米	10	
公建或商业（地上面 积）	建筑面积 < 5000 平方米	3	10
	$5000 \text{ 平方米} \leq \text{建筑面积} < 2 \text{ 万平方米}$	15	
	$2 \text{ 万平方米} \leq \text{建筑面积} < 5 \text{ 万平方米}$	20	
	$5 \text{ 万平方米} \leq \text{建筑面积}$	25	

注：城市道路无绿线要求的，建筑退让红线距离参照退绿线标准执行。门岗、警卫室等公建按居住建筑（无底层公建或商业）标准执行。

附表二:

机动车标准泊位配建指标表

建筑物类型			计算单位	机动车指标 下限
住宅	独立式住宅或塔式 $S>200\text{ m}^2$		车位/户	1.2
	普通商品房与酒店式公寓($140\text{ m}^2<S\leq 200\text{ m}^2$)		车位/户	1.3
	普通商品房与酒店式公寓 ($\leq 140\text{ m}^2$)		车位/户	1.0
宾馆	三星及三星以上宾馆		车位/客房	0.3
	其它宾馆		车位/客房	0.3
办公	行政办公		车位/100 m^2 建筑面积	0.65
	商务办公		车位/100 m^2 建筑面积	0.65
	其它办公		车位/100 m^2 建筑面积	0.5
餐饮娱乐			车位/100 m^2 建筑面积	1.0
商业	商业设施		车位/100 m^2 建筑面积	0.7
	大型超市		车位/100 m^2 建筑面积	0.7
	专卖店		车位/100 m^2 建筑面积	0.5
	批发市场		车位/100 m^2 建筑面积	0.7
	农贸市场		车位/100 m^2 建筑面积	0.95
医院	综合医院	住院部	车位/床位	0.95
		其它部分	车位/100 m^2 建筑面积	1.2
	疗养院、养老设施		车位/100 m^2 建筑面积	0.4
	社区卫生防疫设施		车位/100 m^2 建筑面积	0.3
	独立门诊、专科医院		车位/100 m^2 建筑面积	1.5
影剧院			车位/100 座位	7.0
博物馆、图书馆			车位/100 m^2 建筑面积	0.6
展览馆、会议中心			车位/100 m^2 建筑面积	0.7
体育场馆			车位/100 座位	3.0
学校	小学、幼儿园		车位/100 教工	12.0
	中学			12.0
	中专、大专、职校			15.0
	学生接送		车位/100 学生	2.0
游览场所	主题公园		车位/公顷占地面积	3.5
	一般性公园、风景区		车位/公顷占地面积	2.0
工业	厂房		车位/100 m^2 建筑面积	0.2
	仓储		车位/100 m^2 建筑面积	0.2
交通枢纽	客站广场		车位/100 高峰旅客	1
	火车站			1.5