

南宫市自然资源和规划局

南自然资规字〔2025〕15号

南宫市自然资源和规划局 关于东进街以南、南街以西、向堂街以东（东 进街西延棚户区改造4号地部分地块） 规划条件

一、地块位置

东进街以南、南街以西、向堂街以东。

二、地块面积

1116.93 平方米。（详见附图）

三、规划用地性质

居住用地，居住用地内可兼容建设不超过项目总建筑面积
10%的商业建筑。

四、规划技术经济指标

1、容积率： ≤ 2.8 ；

2、建筑密度： $\leq 28\%$ ；

3、绿地率： $\geq 30\%$ ；

五、建筑规划控制

1、建设项目按照“到路到边”的原则整体规划开发。避免
边角地的出现，造成土地资源浪费。

2、建筑限高：建筑高度不得大于 80 米。

3、建筑后退：见附表一。建筑退让地界应满足相关规定。

4、日照标准：要求作日照分析，满足国家日照相关标准，不降低周围已审批住宅建筑日照标准。

5、项目内的绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地，集中绿地宽度不小于 8 米。

6、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：社区服务站、社区食堂、文化活动站、小型多功能运动（球类）场地、室外综合健身场地（含老年户外活动场地）、托儿所、幼儿园、老年人日间照料中心（托老所）、社区卫生服务站、社区商业网点、再生资源回收点、生活垃圾收集站、公共厕所、公交车站、非机动车停车场（库）、机动车停车场（库）。

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《河北省城乡公共服务设施配置和建设导则》以及邢台市和我市出台的相关文件。

7、配套幼儿园管控要求和配套幼儿园建设、移交等内容严格依照《南宫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。

8、主要出入口方位：小区主要出入口通向向堂街，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。

9、机动车车位：见附表二。地上停车位应优先考虑设置多层停车库或机械式停车设施，地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%。

10、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。

11、项目内新建建筑按照现行《河北省促进绿色建筑发展条例》规定，应当高于最低等级绿色建筑标准进行建设。其他节能要求参照相关规定要求执行。

12、商品房开发项目装配式建筑配建比例按地上总建筑面积 10%以上的比例配建。

13、总建筑面积 20 万平方米及以上的项目，应建设不低于 10%的被动式超低能耗建筑。

14、根据南宫市大气办（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、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。

16、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。

17、人防工程：按照十层及以上或者基础埋深 3 米以上的，按地面首层建筑面积修建；十层以下按照小区地面建筑面积的 2%配建防空地下室，同时符合国家有关规定。

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、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、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规定的程序进行调整。

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、土地使用者必须按照《中华人民共和国城乡规划法》规定，委托具有相应资质的单位出具现状地形图并持土地出让合同

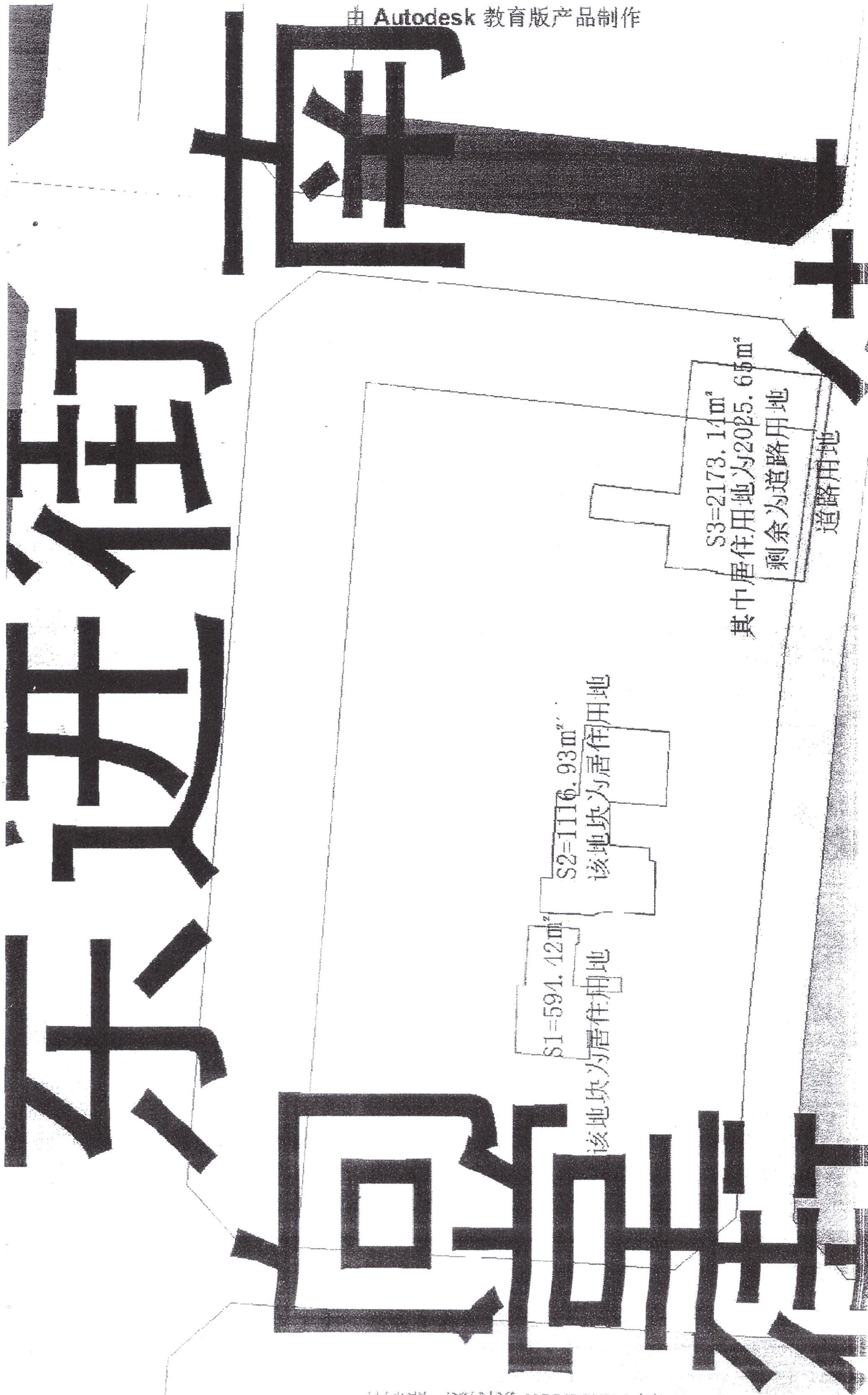
或供地方案和建设项目批准或者核准、备案文件等经审查核发用地规划许可证后，再办理土地使用手续。

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：

建筑退让道路绿线控制表

类别	建筑高度或规模	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	独立式住宅或者 $S>200\text{ m}^2$		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	0.6
	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
游览场所	学生接送		车位/100 学生	2.0
	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	客运广场		车位/100 高峰旅客	1
	火车站			1.5