

邢台市城乡规划局

关于太行路以西、规划红星东路两侧地块的规划条件

编号：邢规技用字[2018]224 号

邢台县国土资源局：

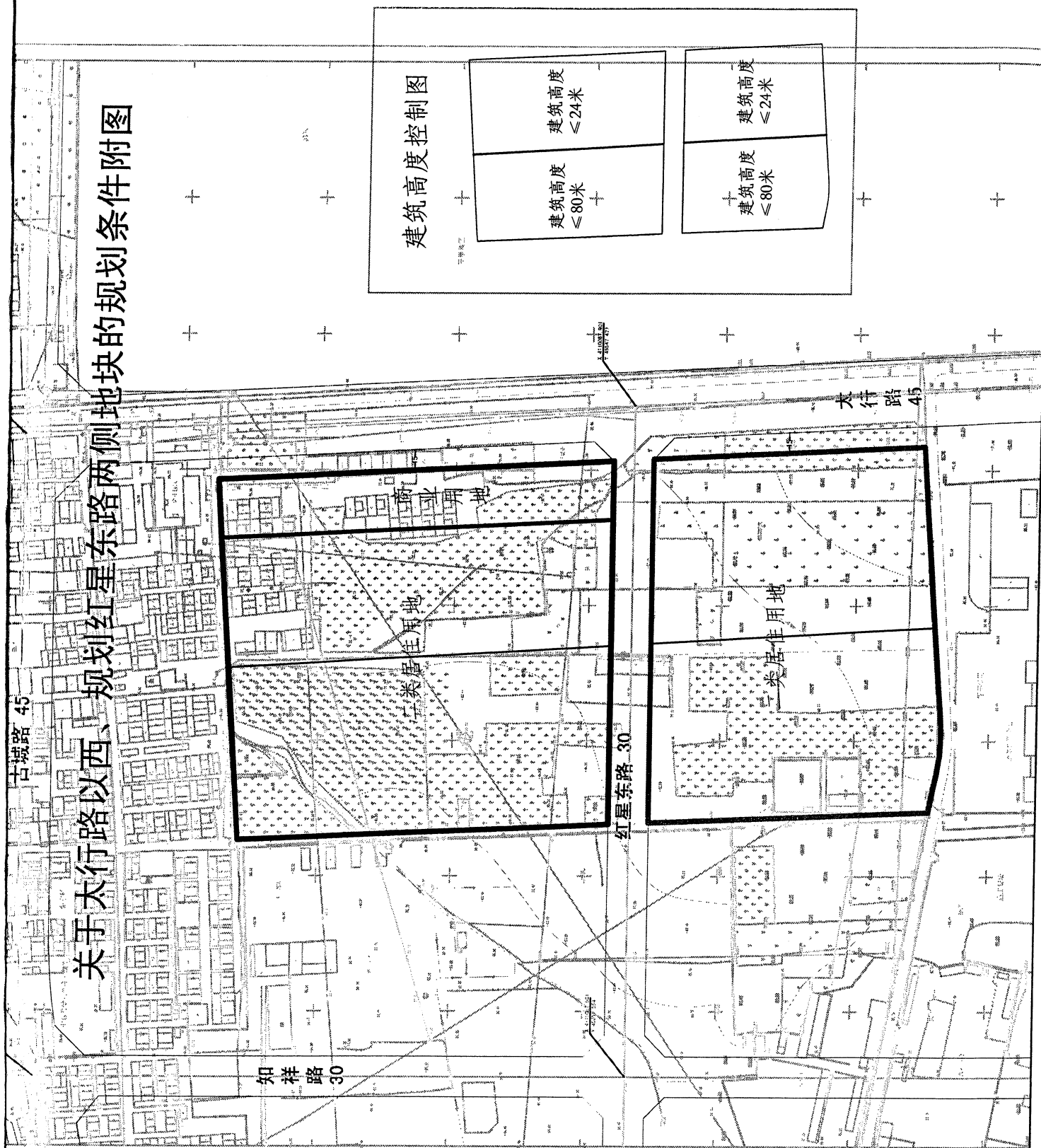
你单位《关于征询太行路以西、规划红星东路两侧地块规划条件的函》收悉。申请地块位于太行路西侧、规划红星东路两侧，用地面积约 133316 平方米，其中：红星东路北侧用地面积 76279 平方米，红星东路以南地块用地面积 57037 平方米。依据《邢台县会宁镇镇区控制性详细规划（2016-2030）》，经研究，现对申请用地提出以下规划条件，具体详见下表。

规定性指标	土地使用性质	红星东路北侧地块：二类居住用地（63612 平方米）、商业用地（12667 平方米）；商业用地沿太行路布置，在保证用地面积不变的情况下用地边界可适当调整。 红星东路南侧地块：二类居住用地（57037 平方米）。			
	用地位置	太行路以西、红星东路南北两侧。			
	地块面积	总用地面积 133316 平方米。			
	规划指标	容积率		建筑密度	绿地率
		二类居住用地	红星东路北侧地块 1.2	红星东路南侧地块 2.0	25%
		商业用地	1.6	无	45%
	计容建筑面积	红星东路北侧地块：二类居住用地（76334.4 平方米）、商业用地（20267.2 平方米）； 红星东路南侧地块：二类居住用地（114074 平方米）。			
	日照标准	住宅建筑日照标准不应低于大寒日 3 小时。幼儿园的生活用房冬至日底层满窗日照不少于 3 小时，其活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。		建筑高度	东部规划建筑高度≤24 米，西部规划建筑高度≤80 米。详见附图。
	绿线、开敞空间	绿线要求详见附图，开敞空间设置要求按《邢台市城市规划管理技术暂行规定》（城建[2018]4 号）执行。		出入口方位	机动车主出入口开向红星东路。
	建筑退线	详见附表 2		停车泊位	详见附表 1
	配套要求	应依据《城市居住区规划设计规范（GB50180-93）》（2016 年版）、《关于推动我市住宅小区出精品、上档次的十条实施意见（试行）》（邢政办字[2017]14 号）要求配套以下设施： 1、配建 6 班幼儿园一处，用地及建筑规模按照《邢台市市区住宅区配套幼儿			

		园中小学建设管理办法》([2014]第6号)。 2、根据人口规模配置物业管理用房、社区党群综合服务场所(每百户不低于30平方米,按户计算不足500m²的,按不少于500m²保障)、体育健身设施、警务室、开闭所、变电室、热力站、燃气调压站、邮政所、文化活动站、综合商业与服务设施等配套公建。 各项配套公建设施的位置应在规划总平面图中予以明确。
	建筑材质	沿太行路建筑近人尺度应采用石材,其他部位及其他建筑采用真石漆或石材。
	市政要求	见附表。
指导性指标	1、建筑造型应简洁大方、生动活泼,比例尺度要恰当,要考虑与周围现状及规划建筑在天际轮廓线方面的连贯与过渡。 2、沿街建筑空透率及建筑面宽要求按《邢台市城市规划管理技术暂行规定》(城建[2018]4号)执行。 3、住宅宜采用坡屋顶,建筑色彩宜与周边建筑相协调。 4、新建住宅要推广街区制,原则上不再建设封闭住宅小区。	
其他要求	1、军事等特殊用地周边200米范围内建筑高度不超过20米,规划方案公示时应征求部队方面意见。 2、建筑控制线退高压线距离按有关规定执行。现状高压线也可结合本次开发进行梳理沿街布置,具体路由向我局另行申请。 3、提高底商建筑的设计标准,具体要求详见邢规通[2013]39号《关于进一步提升沿街店面景观效果的规划意见》。 4、底商住宅类建筑不得设置可能产生噪声、油烟污染的娱乐、餐饮等对住宅有干扰的场所。 5、本工程方案设计应严格落实市城乡规划局《建筑方案优选办法(试行)》及《关于推动我市住宅小区出精品、上档次的十条实施意见(试行)》(邢政办字[2017]14号)中的相关要求。 6、应符合《邢台市人民政府办公室转发市发展改革委、市建设局、市城乡规划局关于开展绿色建筑行动推进建筑节能实施意见的通知》(邢政办[2013]6号)相关要求。 7、提交成果要求及遵守事项详见附表2。	
备注	1、上述容积率指标均不包括利用地下空间的建筑面积。 2、列表中所列的规划指标绿地率为最小值,容积率、建筑密度、计容建筑面积为最大容许值。 3、本规划条件有效期两年,逾期失效。	
邢台市城乡规划局 2018年10月29日		

附：附表（4张）、附图（1张）

关于太行路以西、规划红星东路两侧地块的规划条件附图



附表 1:

建筑物类型		计算单位	机动车指标
			下限
普通商品房	建筑面积小于 100 平方米	车位/户	1.0
	建筑面积大于等于 100 平方米	车位/100 平方米	1.0
	访客公共停车位	按照不小于 0.1 车位/户的标准配建	
棚户区改造项目	原则上不应低于 1 个/户		
保障房	公共租赁房、廉租房	车位/户	0.3
注：必需向住户无偿配建车位			
宾馆、培训中心	宾馆 培训中心、会议中心	车位/100 m²建筑面积	0.8
办公	行政、金融等	车位/100 m²建筑面积	1.5
商业	商业设施	车位/100 m²建筑面积	1.0
	批发市场	车位/100 m²建筑面积	0.8
医院	综合医院、专科医院	车位/100 m²建筑面积	1.0
	社区卫生防疫设施	车位/100 m²建筑面积	0.5
博物馆、图书馆、展览馆		车位/100 m²建筑面积	0.8
独立影剧院、活动中心、体育场馆		车位/100 座位	2.0
学校	幼儿园、小学、中学	车位/班	2
	大、中专院校	车位/100 师生	5
游览场所	游园	车位/公顷占地面积	2
	公园	车位/公顷占地面积	5
工业	办公、厂房、仓储	车位/100 m²建筑面积	0.5
交通枢纽	客运广场	车位/高峰日千旅客	4.0
	火车站		3.0

附表 2:

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 (不含底层 公建或商业)	$H < 21$ 米	3	7
	$21 \text{ 米} \leq H < 54 \text{ 米}$	5	7
	$54 \text{ 米} \leq H < 100 \text{ 米}$	7	7
居住建筑 (含底层 公建或商业)	$H < 100$ 米	10	
公建	建筑面积 < 5000 平方米	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。

建设项目市政规划条件一览表

项目名称：太行路以西、规划红星东路两侧地块

规划事项		规划要求
市政设施规划要求	1 城市支路规划建设	项目用地范围相邻的城市支路红星东路（道路红线 30 米）由项目单位负责规划编制及建设。
	2 公厕、垃圾站建设	沿道路布置公厕两处，用地面积不应小于 60 平方米。具体规模依据《城市环境卫生设施规范》核定。
	3 交通影响评价	根据《建设项目交通影响评价技术标准》要求，该地块应做交通影响评价。在总平面图报审前，提交交通影响评价报告。
	4 城市市政配套设施设置	沿太行路在项目用地内分别预设 3 处市政公用设施点位，主要设置城市公用变压器、分支箱、环网柜、电信交接箱等设施，具体要求是：项目临街布置有集中绿地时，每处预留市政公用设施点位面积不应小于 30 平方米；项目临街布置无集中绿地时，应在项目用地内或建筑物底层或负一层设置市政公用设施点位，且每处净用地面积不小于 30 平方米，并预留管线进出通道。
	5 项目内市政配套设施设置	项目需明确供热方式。项目内供热站及开闭所、配电室、调压站等基础设施，应科学选址，严格按照规范要求设置，并在平面图中明确其位置和用地规模。各类设施的箱柜应隐蔽设置。
		住宅项目内市政公用设施设置标准应依据《城市居住区规划设计规范》核定。
	6 道路及竖向设计、排水设计	项目内道路及竖向设计应满足相关技术规范，道路结构应采用沥青路面，太行路与规划古城路交叉口处道路标高为 83.80 米，太行路与规划红星东路交叉口处道路标高为 83.31 米，项目南边界处太行路道路标高为 83.11 米。 项目周边排水等数据由建设单位另行申请。
	7 管线综合设计	供水、燃气、电力、通讯等市政管线从太行路、规划红星东路选择接入。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，并做出项目主要道路及管线断面图。
	8 新能源电动汽车充电设施设置	1、新建住宅：配建停车位应 100%预留充电设施建设安装条件。 2、新建的公共建筑：配建停车场和社会公共停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的 10%。
	9 电动自行车集中停放场所设置	新建项目应按照国家 and 省对电动自行车消防安全综合治理工作要求，依据项目规模设置电动自行车集中停放场所，并配套设置电动自行车定时充电、自动断电、故障报警等功能的智能充电控制设施。
	10 海绵城市设计	合理控制用地的不透水面积，留足雨水自然渗透、净化所需的生态空间，透水铺装率 $\geq 50\%$ ，下沉式绿地率 $\geq 30\%$ 。

	11 其它要求	项目建设应符合相关规范、标准要求，满足与项目内或相邻的各类建（构）筑物、架空线路、地埋市政管线的安全间距。
--	---------	---