

邢台市自然资源和规划局

关于中兴东大街与江东八路交叉口东北角一宗国有建设用地的规划条件

邢自然技字（2022）第 43 号

申请地块位于江东八路以东、中兴东大街以北，申请用地面积约 4.4638 公顷，地块西侧未到路到边，根据市政府《关于加强中心城市规划直管区土地整合的实施意见》，需进行整合，整合地块面积约 0.2139 公顷。整合后规划总用地面积约 4.6777 公顷，其中：二类城镇住宅用地约 3.0717 公顷，商业用地/商务金融用地约 1.2855 公顷（含整合地块 0.2139 公顷），公园绿地约 0.2986 公顷，城镇道路用地约 0.0219 公顷，详见附图。经研究，现对二类城镇住宅用地、商业用地/商务金融用地提出以下规划条件，具体内容详见下表。

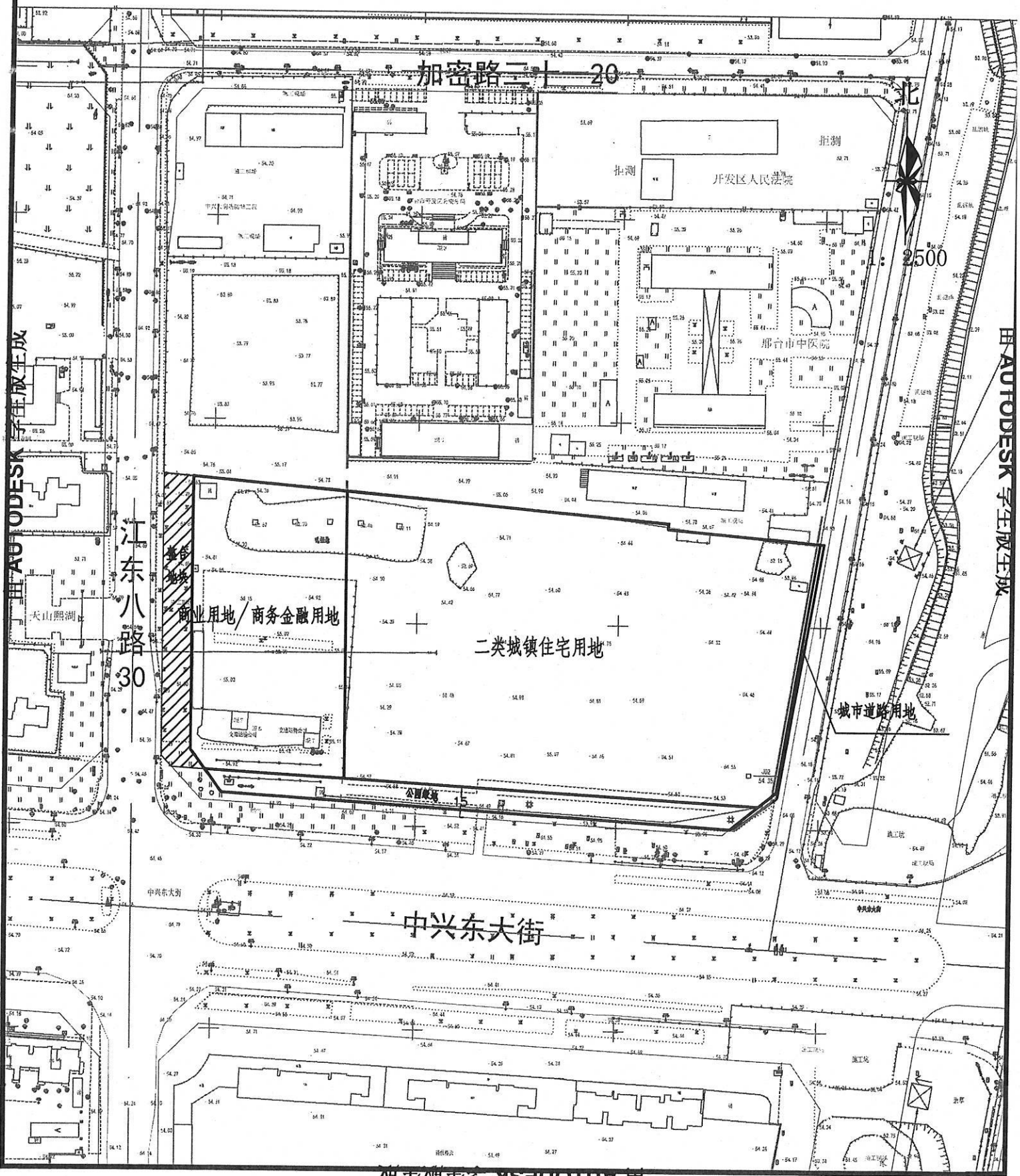
规定性指标	土地使用性质	二类城镇住宅用地、商业用地（公用设施营业网点用地除外）/商务金融用地				
	用地位置	中兴东大街（城市主干道）以北、江东八路（城市支路）以东（详见附图）				
	地块面积	二类城镇住宅用地约 3.0717 公顷，商业用地/商务金融用地约 1.2855 公顷。				
	规划指标	用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高
		二类城镇住宅用地	≤2.4	≤20%	≥35%	54 米
		商业用地/商务金融用地	≤3.0	≤40%	≥20%	80 米
	日照标准	住宅建筑日照标准不应低于大寒日 2 小时。				
	绿线、开敞空间	绿线要求详见附图，开敞空间设置要求按《邢台市城市规划管理技术规定》（城建[2019]6 号）执行。	出入口方位	基地出入口不得直接开向中兴东大街。		

	建筑退线	详见附表 1	停车泊位	详见附表 2
	配套要求	二类城镇住宅地块内应配建以下设施： 1. 社区商业网点一处； 2. 老年人日间照料中心（托老所）一处，建筑面积按照每百户不低于 30m² 标准配置，按户计算不足 350m² 的，按不少于 350m² 保障。 3. 物业管理与服务用房一处； 4. 社区党群综合服务场所一处（每百户不低于 30 平方米，按户计算不足 500 m² 的，按不少于 500 m² 保障）； 5. 公共厕所一处； 6. 供热站或热交换站一处； 7. 按居住街坊配套齐全各项便民服务设施。 上述配套设施还应同时满足《城市居住区规划设计标准（GB50180—2018）》和《邢台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》（邢政办字[2021]51 号）的相关要求。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	按《邢台市城市规划管理技术规定》（城建[2019]6 号）相关要求执行。		
	市政要求	见附表 3		
指导性指标	1. 建筑风格及形式：宜为现代风格、点群式。 建筑色彩：主调色推荐为 XT-Q-02（对应中国建筑色卡：0912 R:227 G:223 B:214），辅助色推荐为 XT-Q-07c（对应中国建筑色卡：0241 R:207 G:192 B:166），点缀色推荐使用 XT-Q-06c（对应中国建筑色卡：1383 R:232 G:225 B:193）。 2. 建筑界面：建筑裙房贴现率≥90%。 3. 建筑透空率：按《邢台市城市规划管理技术规定》（城建[2019]6 号）有关要求执行。 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. 公共安全要求：中兴东大街为二级应急疏散通道（疏散主通道），江东八路为三级应急疏散通道（疏散次通道），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。 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. 绿色建筑要求：绿色建筑应符合《邢台市绿色建筑创建行动实施方案》（邢建联[2020]20 号）、《邢台市人民政府办公室关于加快绿色建筑产业发展推进被动式超低能耗建筑建设的实施意见》（邢政办字[2021]23 号）的相关规定，具体要求详见附表 4。 4. 社区党群综合服务场所和社区综合服务设施建设应符合中共河北省委组织部等五部门《关于加强全省社区党群综合服务场所建设的意见》（冀组字[2017]41 号）和《中共邢台市委邢台市人民政府关于加强和完善城乡社区治理的实施意见》（邢发[2018]14 号）的相关要求。 5. 养老服务设施应按照《河北省居家养老服务条例》要求，与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。 6. 非经营性公共设施移交按《邢台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》(邢政办字[2021]51号)相关要求执行。 7. 提交成果要求及遵守事项详见附表 5。
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. 本规划条件提出之日起二年内, 土地未出让的, 本规划条件自行失效。
附: 1. 规划条件附图 2. 市政规划条件 3. 建筑退让道路绿线距离表 4. 机动车标准泊位配建指标表 5. 绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑相关要求一览表 6. 提交成果要求及遵守事项表  邢台市自然资源和规划局 2022 年 2 月 25 日 (共打印 7 份)	

中兴东大街与江东八路交叉口东北角一宗 国有建设用地的规划条件附图

中兴大街与江东八路交叉口东北角



附表 1:

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
	$54 \text{ 米} \leq H < 80 \text{ 米}$	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
	$5000 \text{ 平方米} \leq$ 建筑面积 $< 2 \text{ 万平方米}$	15	
	$2 \text{ 万平方米} \leq$ 建筑面积 $< 5 \text{ 万平方米}$	20	
	$5 \text{ 万平方米} \leq$ 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 2

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	户型面积 100 平方米以上	泊位/100 m²建筑面积	1.0
		户型面积 100 平方米以下	泊位/户	1.0
		访客车位	泊位/户	0.1
	棚改项目		泊位/户	1.0
宾馆	三星级三星以上宾馆		泊位/客房	0.8
	其它宾馆		泊位/客房	0.5
办公	行政办公		泊位/100 m²建筑面积	1.5
	商务办公*		泊位/100 m²建筑面积	1.5
	其它办公		泊位/100 m²建筑面积	1.0
餐饮娱乐	独立餐饮娱乐		泊位/100 m²建筑面积	2.0
	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 m²建筑面积	1.0
	大型超市*		泊位/100 m²建筑面积	1.2
	配套商业设施（小型超市、便利店、专卖店）		泊位/100 m²建筑面积	0.6
	批发市场		泊位/100 m²建筑面积	1.2
	农贸市场		泊位/100 m²建筑面积	1.3
医院	综合医院	住院部	泊位/床位	1.1
		其它部分	泊位/100 m²建筑面积	1.25
	疗养院、养老设施		泊位/100 m²建筑面积	0.8
	社区卫生防疫设施		泊位/100 m²建筑面积	0.5
	独立门诊、专科医院		泊位/100 m²建筑面积	2.0
影剧院*			泊位/100 座位	10.0
博览类	博物馆、图书馆*		泊位/100 m²建筑面积	0.8
	展览馆*		泊位/100 m²建筑面积	0.8
	会议中心*		泊位/100 座位	10.0
体育场馆*	一类体育场馆/场，座位数≥4000/15000		泊位/100 座位	6.0
	一类体育场馆/场，座位数<4000/15000		泊位/100 座位	4.0
学校	教工泊位	中小学、幼儿园	泊位/100 教工	15.0
		中专、大专、职专		20.0
		综合性大学		25.0
	学生接送临时泊位	中学	泊位/班	2.4
		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	10.0
	一般性公园、风景区*		泊位/公顷占地面积	4.0
工业	厂房		泊位/100 m²建筑面积	0.5
	仓储		泊位/100 m²建筑面积	0.5
轨道交通车站	轨道换乘站*		泊位/100 高峰乘客	0.2
	轨道枢纽站*			0.2

交通枢纽	长途客运站*		1.5
	火车站*	泊位/100 高峰乘客	1.5
	公交枢纽*	泊位/100 高峰乘客	1.0
	机场*	泊位/100 高峰乘客	3.0

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。

附表 3

建设项目市政规划条件一览表

项目名称：中兴东大街与江东八路交叉口东北角地块

序号	规划事项	规划要求
10	市政设施规划要求	10.1 公厕、垃圾站建设
		沿中兴东大街布置公厕 1 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。
		10.2 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。
		10.3 城市市政配套设施设置
		在项目用地内分别预设 4 处市政公用设施点位,其中 1 处邻近江东八路、2 处邻近中兴东大街、1 处邻近项目用地范围东侧加密路,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:项目内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,且设施外观设计应符合城市整体景观风貌要求;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应小于 30 平方米,并预留管线进出通道。
		10.4 项目内市政配套设施设置
		住宅用地需明确供热方式,无市政热源的建筑按照被动式超低能耗建筑标准进行建设。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标准》核定。
		10.5 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。中兴东大街与江东八路交叉口处道路标高为 54.70 米,中兴东大街与东华路西侧加密路交叉口处道路标高为 54.38 米。
		项目周边排水等数据由建设单位另行申请。
		10.6 管线综合设计
		供水、燃气、电力、通讯等市政管线从江东八路、中兴东大街、项目用地范围东侧加密路选择接入。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。
		10.7 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%建设充电设施或预留建设安装条件;
		2. 新建公共建筑:配建停车场、社会公共停车场建设充电基础设施与预留建设安装条件的停车位应不少于总停车位的 10%,其中快速充电桩设置比例不宜低于 50%;
		3. 新建大于 2 万平方米的大型公共建筑:配建停车

			场、社会公共停车场建设充电基础设施与预留建设安装条件的停车位应不少于总停车位的 15%，其中快速充电桩设置比例不宜低于 50%； 4. 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。
	10.8	海绵城市设计	1. 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$\geq 60\%$，住宅用地下沉式绿地率$\geq 30\%$，商业商务用地下沉式绿地率$\geq 40\%$； 2. 新建工程屋顶硬化面积（不包括实现绿化的屋顶）达 2000 平方米及以上的项目，应配建雨水调蓄设施，具体配建标准为：每千平方米硬化面积配建调蓄容积不小于 30 立方米的雨水调蓄设施； 3. 规划和设计阶段文件应包括雨水控制及利用内容。雨水控制及利用设施应与项目主体工程同时规划设计，同时施工，同时使用。
	10.9	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、地理市政管线的安全间距。

附表 4:

绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑相关要求一览表

分类	控制要求
绿色建筑	新建民用建筑全部按照基本级以上绿色建筑标准进行建设。其中：一星级以上绿色建筑面积比例应达到 85%以上，二星级以上绿色建筑面积比例应达到 35%以上，三星级以上绿色建筑面积比例应达到 2%以上。
超低能耗建筑	单宗土地面积达到 100 亩的出让、划拨居住建筑地块或总建筑面积 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。新建三星级绿色建筑宜建成超低能耗建筑。
装配式建筑	政府投资项目 100%配建装配式建筑；商品开发项目按地上总建筑面积 30%以上配建装配式建筑。新建三星级绿色建筑宜采用装配式技术建造。

注：1、绿色建筑

科研、文化、教育和医疗类公共建筑：全面执行现行评价标准规定达到二星级以上绿色建筑要求。其中政府投资或者以政府投资为主的科研、文化公共建筑全部执行三星级绿色建筑要求。

办公、体育、商业、酒店、交通运输类公共建筑：全部执行一星级以上绿色建筑要求。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以上绿色建筑要求；非政府投资且建筑面积大于等于 2 万平方米的办公建筑全部执行二星级绿色建筑要求；机关办公建筑和政府投资或者以政府投资为主的办公建筑全部执行三星级绿色建筑要求。

其他类型的公共建筑：建筑面积大于等于 2 万平方米的大型公共建筑全部执行一星级以上绿色建筑要求。其中政府投资或者以政府投资为主的公共建筑全部执行二星级以上绿色建筑要求。

居住建筑：全部执行基本级以上绿色建筑要求。其中，

(1)下列建筑应按照二星级以上绿色建筑进行建设：

- ①政府投资或以政府投资为主的居住建筑;
- ②国有企业投资且建筑面积大于等于 10 万平方米的居住建筑。
- (2)下列建筑应按照一星级以上绿色建筑进行建设:
 - ①国有企业投资且建筑面积小于 10 万平方米的居住建筑;
 - ②建筑面积大于等于 10 万平方米的其他类居住建筑。

2、超低能耗建筑

公共建筑:政府投资或以政府投资为主的办公、学校等公共建筑,应按照超低能耗建筑标准规划、建设和运行;由政府投资或以政府投资为主的其他公共建筑、非政府投资的科研建筑和办公建筑等宜采用超低能耗建筑技术。

居住建筑:集中建设的公租房、专家公寓、人才公寓等居住建筑,应按照超低能耗建筑标准规划、建设和运行;其他国有企业投资或商业投资的居住建筑可采用超低能耗建筑技术。

3、装配式建筑

公共建筑:地上建筑面积 3 万平方米(含)以上且适宜采用装配式技术的新建公共建筑应建成装配式建筑。

居住建筑:全市行政区域内政府投资的新建保障性住房项目、棚户区开发项目、宿舍、公寓等居住建筑等应采用装配式技术建设;地上建筑面积 10 万平方米(含)以上新建商品房宜采用装配式技术建造。

另外,2020 年 1 月 1 日以前已取得土地使用权的项目(含已完成土地出让,未取得不动产登记证的项目),已取得规划要点的棚户区改造项目,以及市政府已批准特事特办、先行开工边干边补手续的项目(以市政府批示为准),装配式建筑比例按照《邢台市绿色建筑创建行动实施方案》(邢建联[2020]20 号)的相关要求执行。

4、建筑面积奖励

依据《邢台市人民政府办公室关于加快绿色建筑产业发展推进被动式超低能耗建筑建设的实施意见》(邢政办字[2021]23 号)的相关规定,在办理规划审批(或验收)时,对于出让、划拨地块中采用被动式超低能耗建筑方式建设和采用装配式建造方式建设的居住建筑及商业综合体、医院、学校等公共建筑(含政府投资或以政府投资为主的居住建筑和公共建筑),分别按其地上建筑面积 9%和 3%给予奖励,同时采用的按其地上建筑面积 12%给予奖励,奖励的建筑面积不计入项目容积率,不再增收土地价款及城市基础设施配套费。

附表 5:

提交成果要求及遵守事项

提交成果要求	1、规划设计成果必须达到修建性详细规划深度要求，设计方案不得少于二套。 2、成果包括设计说明书、图纸及所有成果的电子数据一套。 3、图纸要求： 3.1 现状图(1: 500 或 1: 1000) 3.2 规划总平面图(彩色, 1: 500 或 1: 1000) 3.3 彩色效果图 3.4 给排水规划图 3.5 管线综合图(1: 500 或 1: 1000) 3.6 竖向设计图(1: 500 或 1: 1000) 3.7 坐标放线图(1: 500 或 1: 1000) 3.8 沿地块周围城市主干道的街景效果图(含夜景) 3.9 单体建筑的效果图(高层含夜景) 3.10 单体平、立、剖面图(立体彩色, 1: 200) 3.11 日照等其他分析图(比例自定) 3.12 海绵城市建设规划图
遵守事项	1、本规划条件是我局审批修建性详细规划的依据。 2、持本规划条件委托具有符合承担本工程规划设计资格及业务范围的单位进行规划编制，报送方案必须附规划编制单位资质证书(复印件)。 3、本工程涉及园林、环保、消防、文物、环卫等问题时，应与有关行政主管部门联系，取得有关主管部门的意见。 4、人防要求：民用建筑应符合人防有关规定。 5、应严格执行《邢台市市区住宅配套幼儿园中小学建设管理办法》(邢台市人民政府令[2014]第6号)相关要求。 6、其它未尽事宜按现行国家相关规范等有关规定执行，本规划条件有效期内如规划设计规范及政策发生变化，按新规范及政策执行。 7、本规划条件由邢台市自然资源和规划局负责解释。