

# 衡水市自然资源和规划局

## 建设用地规划设计要求通知书

项目总编号：**YDGH—23—062**

编号：**衡地规（2023）062号**

规划项目用地四至	东至：衡水竣诚建筑工程有限责任公司、衡水龙兴房地产开发有限公司		南至：衡水市第四中学、衡水河建房地产开发有限公司			
	西至：育才南大街、公开出让 2023-33号地、衡水市物业管理中心、衡水烟花爆竹专营有限公司		北至：原衡水市粮食局直属西粮库用地			
总用地面积	约 23155.78 平方米(依据 2000 坐标系)		可用地面积	约 23155.78 平方米(依据 2000 坐标系)		
用地性质	居住用地		项目适建性	适建 <input checked="" type="checkbox"/> 可建 <input type="checkbox"/> 不适建 <input type="checkbox"/>		
建筑退道路红线、绿线、蓝线或地界距离	东侧：退东地界符合《衡水市城市规划管理技术规定》相关规定		南侧：退南地界符合《衡水市城市规划管理技术规定》相关规定			
	西侧：退西地界符合《衡水市城市规划管理技术规定》相关规定		北侧：退北地界符合《衡水市城市规划管理技术规定》相关规定			
规划控制指标	容积率	≤2.5, 且 >1		建筑高度	地上≤54米, 地下≥-15米	
	建筑密度	≤20%		公共绿地	应按照《城市居住区规划设计标准》4.0.4、4.0.6、4.0.7条规定建设	
	绿地率	≥35%				
	停车泊位	机动车	根据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《城市停车规划规范》(GB/T51149-2016)和《河北省城市停车设施配置及建设导则》设置(其中车位宽度≥2.6米的车位数量不低于总数的20%),并应符合《车库建筑设计规范》JGJ100-2015要求		非机动车	根据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《城市停车规划规范》(GB/T51149-2016)和《河北省城市停车设施配置及建设导则》设置,并应符合《车库建筑设计规范》JGJ100-2015要求
其他要求	主要出入口方位	按相关规定设置出入口,涉及绿化带应征询相关部门意见。				
	市政设计要求	落实各项市政配套设施,在布局上应加强与外部各市政管线、道路的协调。对于道路、排水、供热、给水、电力、燃气、通信、有线电视等做出具体施工图设计;小区内燃气管道、雨污分流管道应做重点布置。				
	开发期限	按照国有土地使用权出让合同约定的期限进行开发建设				
	装配式建筑建设要求	按照衡建[2020]45号、衡建规[2021]7号、衡建函[2022]第3号、衡装建办[2022]9号文件要求,政府主导的棚户区改造项目,按照装配式建筑配建面积比例不低于项目总建筑面积的30%标准执行。				
	被动式超低能耗建筑建设要求	按照衡政规[2021]4号、衡建[2022]106号文件要求标准建设。				
绿色建筑建设要求	根据《关于印发衡水市贯彻实施〈河北省促进绿色建筑发展条例〉工作方案的通知》衡建[2019]260号要求标准建设。					

海绵城市建设管  
控要求

按照《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》国办发（2015）75号文、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）、《衡水市海绵城市典型设施植物选型导则》、《衡水市海绵城市、地下空间、城市防洪排涝设施建设技术导则》、《衡水市海绵城市低影响开发设施、地下空间设施、城市防洪排涝设施施工、验收、管理养护指南》、《衡水市海绵城市、地下空间、城市防洪排涝设施建设项目设计专篇及技术审查要点》和《衡水市海绵城市建设项目“两证一书”实施细则》（暂行）要求标准建设，向海绵城市建设主管部门申请海绵城市技术审查并按照审查意见实施。

居住街坊公共  
服务设施

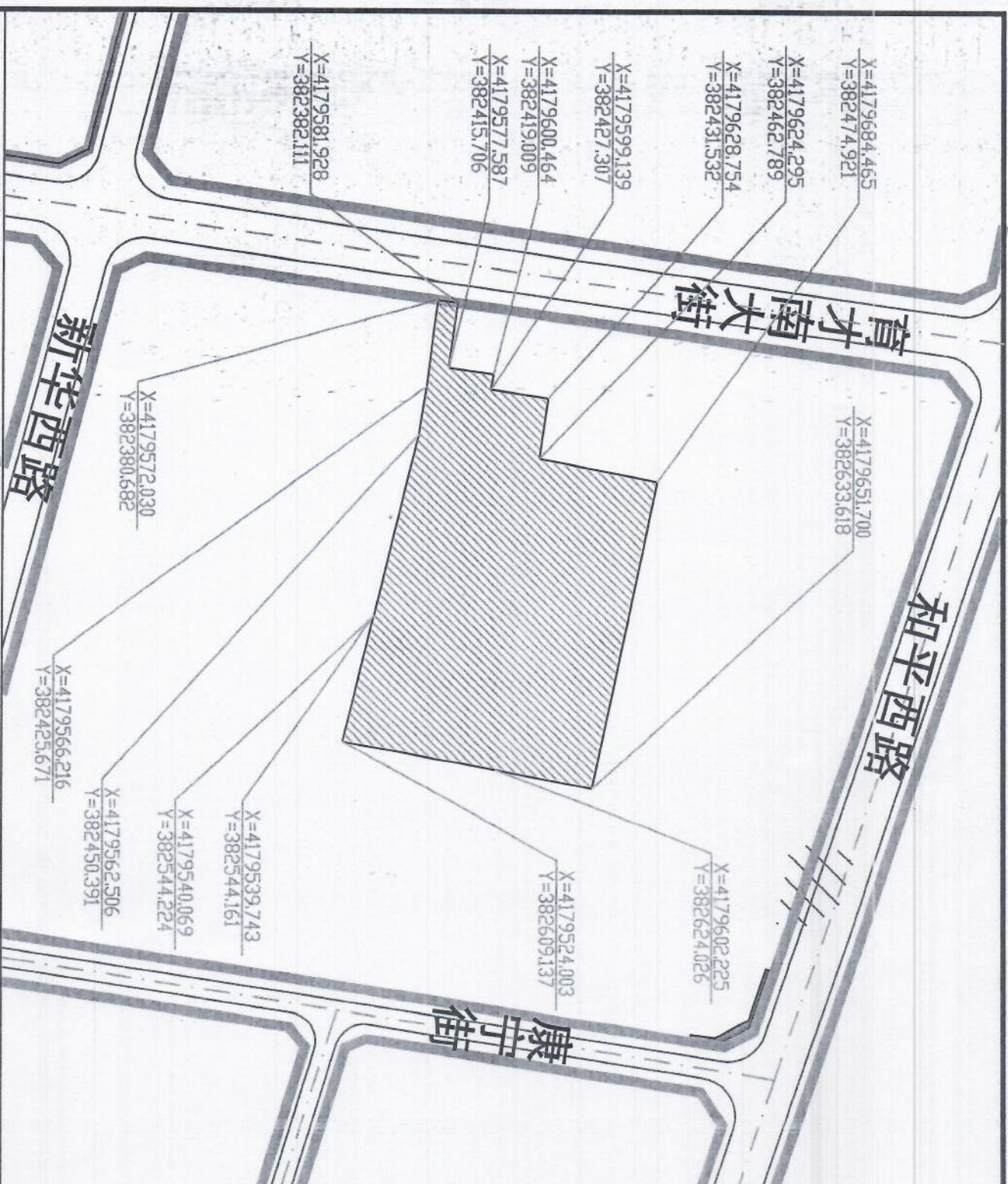
停车场	结合总平面灵活设置，宜设置地下停车场库。
物业管理用房	按照不低于物业总建筑面积千分之二比例建设物业管理用房，不得规划建设在地下或住宅楼内，建成后向住宅小区业主委员会移交，业主委员会成立前，由所属社区居委会管理
儿童、老年人活动场地	用地面积不低于 200 平方米；宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施，建成后向所属社区居委会移交
室外健身器械	宜结合绿地设置；宜在居住街坊范围内设置，建成后向所属社区居委会移交
便利店	应设置 1 处，建筑面积不低于 60 平方米
邮件和快件送达设施	快递末端综合服务站不小于 30 平方米；物业用房应配建面积不足 300 平方米的，应另行配建社区快递驿站不少于 30 平方米；住宅小区物业服务用房应配建面积在 300 平方米及以上的，应增配 10%-15% 物业用房建筑面积作为社区快递驿站，智能快件箱（信包箱）格口数量为社区日均投递量的 1—1.3 倍。因地制宜建设邮政快递末端综合服务站。
生活垃圾收集点	服务半径不应大于 70 米，生活垃圾收集点应采用分类收集，宜采用的密闭方式；生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 平方米；采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10 平方米，建成后市区主干路两侧的垃圾收集点向市城管综合行政执法部门移交，其他位置的垃圾收集点向属地城管综合行政部门或所属乡镇政府（街道办事处）移交
社区服务站（党群服务中心）	按照不低于 30 平方米/百户标准设置，服务半径不宜大于 300 米，建成后向所属乡镇政府（街道办事处）移交，市民政部门指导桃城区、衡水高新、滨湖新区民政部门或社区主管部门履行监管职责
老年人日间照料中心（托老所）	按照不低于 30 平方米/百户的标准设置；服务半径不宜大于 300 米。建成后向所属乡镇政府（街道办事处）移交，市民政部门指导桃城区、衡水高新、滨湖新区民政部门或社区主管部门履行监管职责
电动汽车充电设施	按照冀建规[2016]3 号要求，配建充电设施或预留建设安装条件。
变电室、水泵房、换热站	结合总平面灵活设置
非机动车充电设施	每个非机动车停车场所均应设置智能充电装置，按不低于规划非机动车停车位总数的 15% 的比例配建充电设施

其它注意事项

- 1、项目用地名称： 2023-32 号地块（依据土地勘测定界技术报告书）
- 2、公共服务设施设置应符合《衡水市市区城市居住社区非经营性公共设施规划建设管理暂行办法》（衡政规〔2022〕6号）规定。
- 3、建筑风格：要求造型简洁，色彩明快，特色突出，且与周边建筑景观协调一致。
- 4、建设单位委托具备相应资质的设计单位作出修建性详细规划，并报市自然资源和规划局审定。
- 5、本工程涉及消防、文物、环卫、水务、供热、电力等问题时，应征求相关行政主管部门意见。
- 6、按相关要求做好夜景照明和广告牌匾设计工作。夜景亮化设计方案与规划方案同步设计，由夜景亮化主管部门验收、管理。
- 7、建筑节能按照冀建科[2017]7号文件要求执行。
- 8、建设项目节水设施按照衡水[2018]70号文件要求执行。
- 9、建筑外墙外保温工程应符合河北省住房和城乡建设厅关于印发《河北省民用建筑外墙外保温工程统一技术措施》的通知（冀建质安[2021]4号）及《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）2018版要求。
- 10、该宗地配置的非经营性公共设施建成后达到交付条件的，需移交政府或政府指定的管理部门或相关单位。
- 11、在编制规划设计方案时，在地块内部东侧预留南北向宽度为4米的街区道路。
- 12、自提出规划条件之日起二年内，土地未划拨、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。本通知书附图一份，图文一体方为有效文件。

特此通知





# 建设用地规划设计要求通知书附图

位置	用地性质	建筑密度 (%)	容积率	建筑高度 (m)	绿地率 (%)
住宅用地	居住用地	≤24.5, 且>1	≤2.0	≤24m	≥30%

## 图例

- 道路红线
- 规划用地界线
- 道路中心线
- 建筑界线
- 坐标定位

## 备注

- 图中所示坐标为2000坐标系。
- 列表中所列的规划指标绿地率为最小值，建筑密度、容积率为最大允许值。

衡水市自然资源和规划局  
2023.11.25  
衡地规(2023)062号

