

# 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—22—042**

编号：**衡地规（2022）042号**

规划项目用地四至		东至：桃花街	南至：东刘路
		西至：三杜街	北至：京华路
总用地面积		约 65304.3 平方米(依据 2000 坐标系)	可用地面积 约 65304.3 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	≤2.0, 且 >1	
	建筑密度	≤20%	
	绿地率	≥35%	
	停车泊位	机动车	非机动车
其 他 要 求	主要出入口方位	按相关规定设置出入口, 涉及绿化带应征求相关部门意见	
	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, 主城区新的建设用地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	按照《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号文和《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》(GB50400-2016)要求标准建设	
公	停车场	结合总平面灵活设置, 宜设置地下停车场库	





共 服 设 施	居住街坊 公共服务 设施	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 170-450 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	按 1000 人-3000 人设置 1 处，建筑面积 50-100 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。应结合物业管理设施或在居住街坊内设置（可以结合物业管理设施或商业服务设施设置，建设智能快件箱（信包箱）需具备通电等基本条件）	
	五分钟生 活圈公共 服务设施	邮件和快件送达设施		
		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执法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；建筑面积 600-1200 平方米；用地面积 500-800 平方米，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	
		社区食堂	宜结合社区服务站、文化活动站等设置	
		文化活动站	宜结合或靠近公共绿地设置；服务半径不宜大于 500 米；建筑面积 250-1200 平方米，建成后向市文化广电和旅游部门移交	
		小型多功能运动（球类）场地	服务半径不宜大于 300 米；用地面积 770-1310 平方米且不宜小于 800 平方米；宜配置半场篮球场或足球场 1 个、门球场地 1 个、乒乓球场地 2 个；门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施，建成后向所属社区居委会移交	
		室外综合健身场地	服务半径不宜大于 300 米；老年人户外活动场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所；广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民；配置健身路径不少于 10 件；用地面积 150-750 平方米，建成后向所属社区居委会移交	



			幼儿园	应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准，宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面；服务半径不宜大于 300 米；幼儿园规模应根据适龄儿童人口确定，办园规模不宜超过 12 班、每班座位数宜为 20 座~35 座；建筑层数不宜超过 3 层；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；建筑面积 3150-4550 平方米；用地面积 5240-7580 平方米，建成后向属地政府移交
			婴幼儿照护服务机构	应设于阳光充足、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面；服务半径不宜大于 300 米；每个完整社区托育服务机构的建筑面积不小于 200 平方米，托位数每千人口 4.5 个，建筑总面积与入托婴幼儿比例合理，达到 5 平方米 / 人以上；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，建成后向属地政府移交
			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；建筑面积 350-750 平方米，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
			社区卫生服务站	服务半径不宜大于 300 米；社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口；建筑面积 120-270 平方米，建成后向属地政府移交
			公共法律服务站、人民调解委员会	根据社区规模大小，应有公共法律服务用房、调解室、档案室等
			社区商业网点(超市、药店、洗衣店、美发店等)	服务半径不大于 300 米
			再生资源回收点	按 1000 人~3000 人设置 1 处；其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求；用地面积 6-10 平方米，建成后市区主干路两侧的再生资源回收点向市城管综合行政执法部门移交，其他位置的向属地城管综合行政执法部门或所属乡镇政府（街道办事处）移交。
			生活垃圾收集站	居住人口规模大于 5000 人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站；采用人力收集的，服务半径宜为 400m，最大不宜超过 1km；采用小型机动车收集的，服务半径不宜超过 2km；用地面积 120-200 平方米，建成后市区主干路两侧的垃圾收集站向市城管综合行政执法部门移交，其他位置的垃圾收集站向属地城管综合行政执法部门或所属乡镇政府（街道办事处）移交。



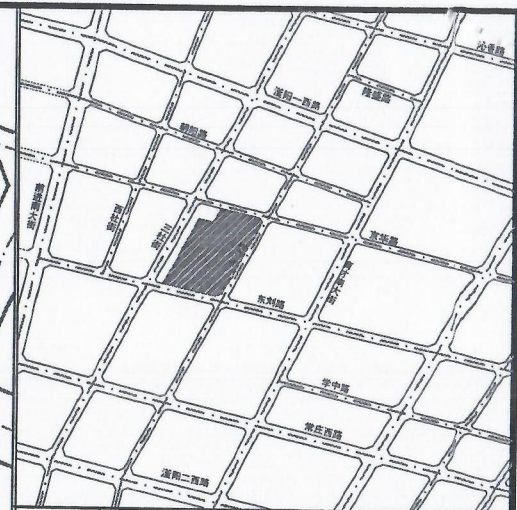
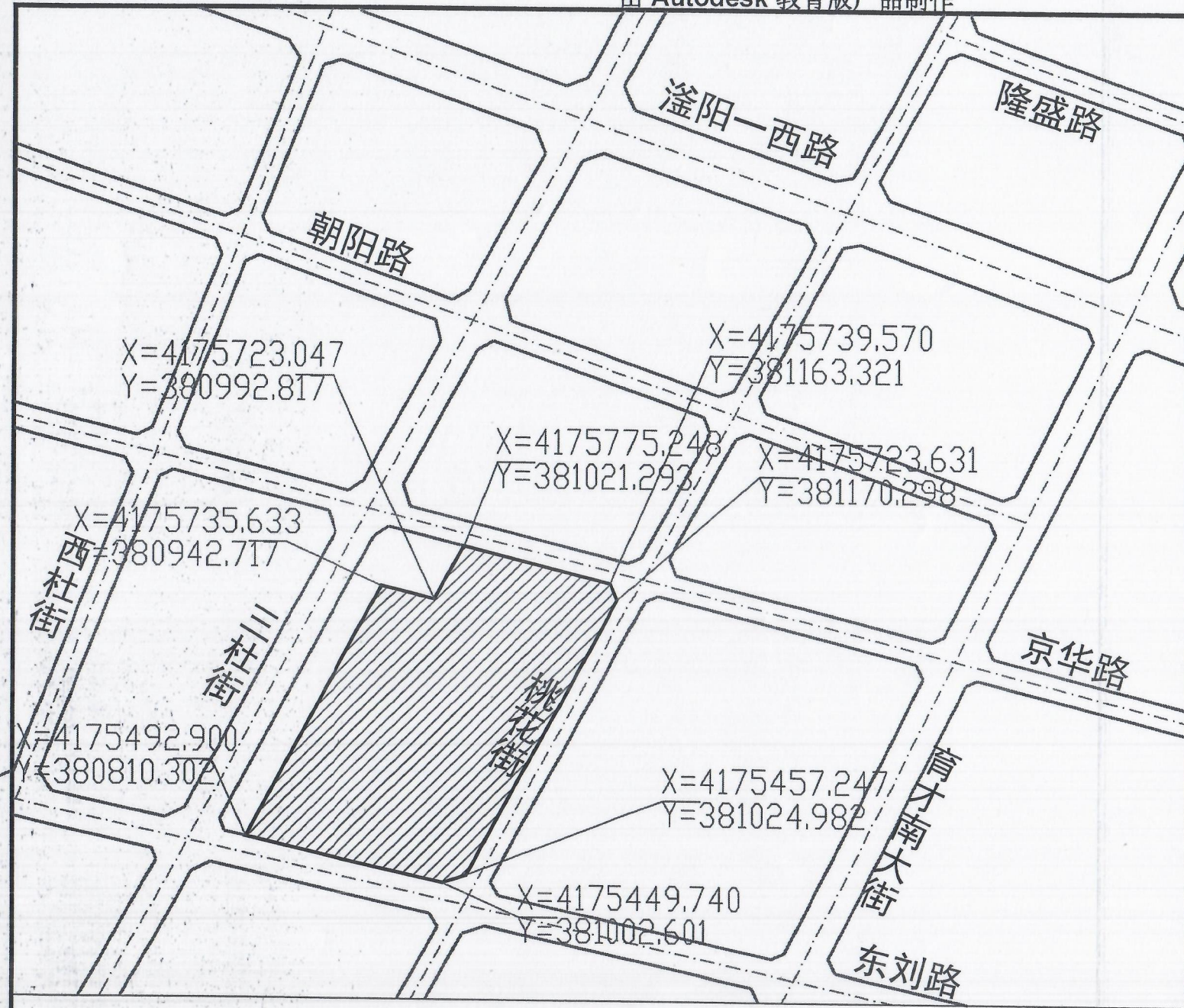


			<p>社区微型消防站</p>	<p>利用街道和社区服务中心等现有的场地、设施，设置在便于站内消防队员在接到出动命令时，可快速到达辖区边缘的固定场所，应满足日常值守、放置消防器材的基本要求。微型消防站建筑面积、建设用地面积根据社区规模合理确定，建成后向所属社区居委会移交</p>
			<p>公共厕所</p>	<p>宜设置于人流集中处；宜结合配套设施及室外综合健身场地（含老年户外活动场地）设置；建筑面积 30-80 平方米；用地面积 60-120 平方米，建成后市区主干路两侧的公共厕所向市城管综合行政执法部门移交，其他位置的公共厕所向属地城管综合行政执法部门或所属乡镇政府（街道办事处）移交。</p>
			<p>变电室、水泵房、换热站</p>	<p>结合总平面灵活设置</p>
			<p>电动汽车充电设施</p>	<p>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</p>
			<p>非机动车充电设施</p>	<p>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</p>
<p>其它注意事项</p>			<p>1、项目用地名称：2022-32 号地块（依据土地勘测定界技术报告书）。  2、2022-32 号地块与相邻 35 号居住地块共同构建五分钟生活圈，配建公共服务设施应统筹考虑并符合《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。32、35 号地块竞得单位应统一规划、统筹配建公共服务设施，由市自然资源和规划局负责组织审核该区域规划方案设计。  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，规划设计方案中应明确各居住街坊范围，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、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、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。</p>	

特此通知







位置	用地性质	规划用地面积 (M <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率
三杜街以东 京华路以南	居住用地	约65304.3	≤2.0	≤20%	≥35%

**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**

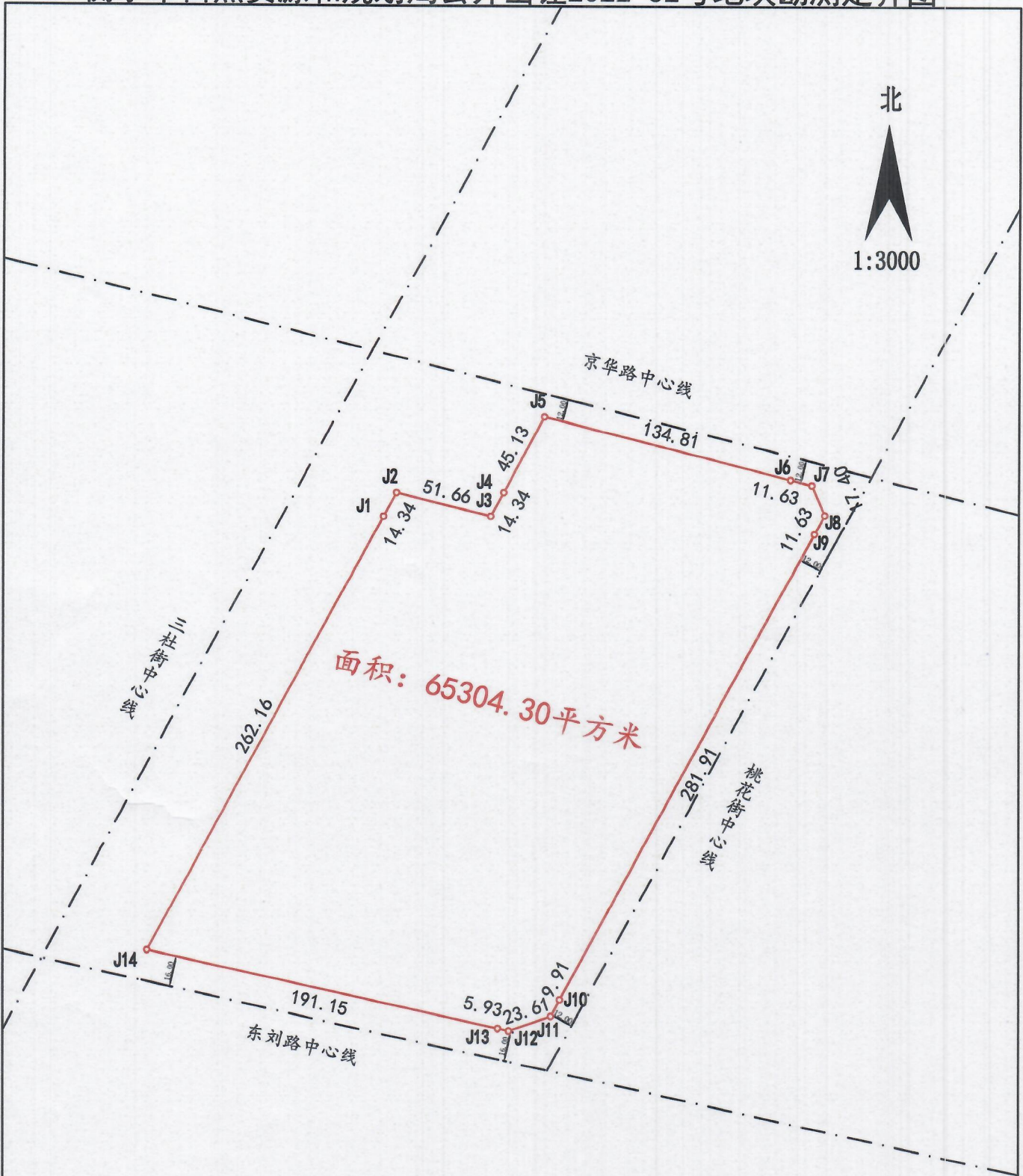
1、图中所示坐标为2000坐标系。  
2、列表中所列的规划指标绿地率为最小值，建筑密度、容积率为最大允许值。

# 建设用地规划设计要求通知书附图

衡水市自然资源和规划局  
2022. 10. 14  
衡地规 (2022) 042号



# 衡水市自然资源和规划局公开出让2022-32号地块勘测定界图



面积: 65304.30平方米

实测面积: 65304.30平方米  
实用面积: 65304.30平方米

测量 孙飞 焦延阳  
 绘图 孙飞  
 审核员 张敬红  
 制图日期 2022年10月15日  
 测量单位 衡水市土地勘测规划院