

石家庄市城乡规划局建设项目规划条件表

规划条件编号：GHTJ2020141 号

项目编号	YH2012123YD003						
申请单位	石家庄市裕华区人民政府						
地块名称	三教堂城中村改造地块						
控规单元	19-06 单元						
建设位置	塔北路南、东二环东、塔南路北、京珠西街西						
用地规模	规划总用地 (h m ²)	实用地 (h m ²)	道路用地 (h m ²)	绿化用地 (h m ²)	公建用地 (h m ²)		
	18.0	9.0	4.2	3.5	1.3		
建设位置和用地规模等具体情况以实测的红线图为准。							
规划原则	<ol style="list-style-type: none"> 1. 代征规划的城市道路、公建地。 2. 该项目应与位同旧村改造项目相互协调，沿东二环控制约 44 米宽绿化带，沿塔北路控制 10 米宽绿化带。 3. 小学地块北侧设置集中绿地，按照绿地建设和使用。 4. 鼓励采用本地建筑材料。 5. 可沿街设置底层商业。 6. 项目紧邻轨道 3 号线，规划方案应征询轨道部门意见，注意与轨道线路的衔接，尤其是地下空间应考虑并预留轨道空间。 7. 如遇安全、环境、防洪、通讯、文保、地下管网、人防、军事、机场净空等特殊要求的，按照有关规定执行。 						
规划指标							
地块序号	用地性质	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (M)	备注
	居住	9.0	≤2.6	≤35	≥35	满足相关要求	公共绿地 0.5 m ² /人
公共配建	公建名称	建设规模					备注
	小学 (18 班)	用地面积不少于 12960 平方米，建筑面积不少于 7290 平方米					
	幼儿园 (9 班)	用地面积不少于 3780 平方米，建筑面积不少于 2430 平方米，位置可结合规划方案进行优化					



	社区卫生服务站	建筑面积不小于 185 m ²	
	文化活动室	建筑面积不小于 777 m ²	
	体育活动场地	场地面积不小于 2330 m ²	
	公益性商业网点	3 处，每处建筑面积不小于 100 m ²	
	其他商业设施	建筑面积不少于 777 m ² ，均衡布置多处	
	托老所	每百户不少于 30 平方米，最小建筑面积不少于 300 平方米	
	居委会及社区服务用房	每百户不低于 30 m ² ，最小建筑面积为 500 m ²	
	警务室	2 处、每处建筑面积 30-50 m ²	
	物业管理用房	不小于住宅建筑面积的 0.3%	
	物业经营用房	不小于住宅建筑面积的 0.4%	
	环网柜	每处占地面积 1-2 m ²	
	配电室（箱）	独立设置或箱式，建筑面积应符合相关要求	
	热交换站	建筑面积 300-400 m ²	
	燃气调压站（柜）	建筑面积 18-30 m ²	
	邮政服务场所	建筑面积不少于 25 平方米	
	信报箱	按住宅户数进行设置	
	通信综合接入机房	建筑面积 150-200 m ²	
	公厕	2 处、每处建筑面积 40-60 m ²	
	社区回收站	建筑面积不小于 100 m ²	
	中水回用设施	宜安排在地下室或地下	
	防空地下室，消防水泵房及其他	按相关规定执行	
出入口方位	1. 合理确定机动车出入口，合理组织交通。 2. 交通出入口处宜布置交通集散场地。	停车泊位、建筑退道路红线、建筑间距和退地界	按《石家庄市城乡规划管理技术规定》（石政函（2015）24 号）执行
日照要求	按《石家庄市规划局日照计算技术规定》（石政文审（2015）02 号）执行		
指标说明	1. 居住容积率指标为不大于 2.6，代征、代拆 20 米及以下道路计容，该指标及计容方式已备案。 2. 按《石家庄市城乡规划管理技术规定》核算公建配套设施。		
有效期	1. 本规划条件提出之日起至 2021 年 11 月 30 日前，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		

	<p>土地上进行建设的，该规划条件自行失效。</p> <p>2. 遇城市规划重大调整或法律、法规、政策调整时，政府有权对本规划条件作出调整。</p> <p>3. 规划要点未尽事宜按照有关法律法规执行。</p> <p>4. 石家庄市城乡规划局拥有最终解释权。</p>
核发时间	2020年12月3日



原利...印

附件一：市政配套

1. 给水、排水、供电、供热等市政管线按规划接入城市市政管网。项目规划方案审批前，按市政府要求落实供热方案。
2. 按照《石家庄市城乡规划管理技术规定》附件2《居住区公共服务设施配套标准》以及各专业管线单位配套设施方案合理布局各市政配套设施。
3. 沿地界管网退让道路红线、绿线、地界线的净距不小于1.5米。

附件二：城市设计与建筑设计

- 1、符合《石家庄市建筑风貌控制管理规定》及相关规划要求。
- 2、建筑风格、色彩应与周边环境相协调。

附件三：规划成果

1. 规划成果符合建设工程设计方案的深度和内容，符合国家有关规范和石家庄市城乡规划局有关技术规定。
2. 建筑方案设计审查工作按照《关于进一步提高我市建设项目建筑设计水平的意见》（石规发〔2014〕210号）和《关于加强重点项目设计方案审查的通知》（石规发〔2016〕22号）执行。
3. 本条件书为审批规划设计方案的依据，最终以审批同意的设计方案为准。

附件四：其他部门要求

1. 满足石家庄市海绵城市规划设计导则相关要求，新建项目年径流总量控制率不低于75%，改扩建项目年径流总量控制率不低于70%。依据《关于调整石家庄市海绵城市建设工作领导小组的通知》（石政办函〔2018〕79号），相关部门落实海绵城市建设要求。
2. 根据2017年4月14日市政府关于保障房配建政策的签批意见，城中村改造项目不再配建保障性住房。
3. 按照《石家庄市人民政府关于大力发展装配式建筑的实施意见》（石政规〔2018〕5号文），2018年起，政府投资项目50%以上采用装配式建造方式建设，非政府投资项目10%以上采用装配式建造方式建设。
4. 根据省住建厅和市住建局建筑节能、绿色建筑和装配式建筑要求，2017年5月1日起，新建（含改建、扩建）居住建筑全面执行75%节能标准，公共建筑执行65%节能标准。全面执行绿色建筑标准，全市范围内新开工建设项目全部按一星及以上设计、建设，国有投资项目均按二星及以上绿色建筑标准设计、建设。强

制执行太阳能或空气能热水等可再生能源建筑应用。鼓励各县（市、区）地标性建筑按照高星级绿色建筑标准设计、建设。

5. 按照市政府办公厅《关于推进全市电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（石政办发〔2016〕18号），新建住宅配建停车位、大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施车位比例不低于100%、30%、30%。每2000辆电动汽车至少配套建设一座公共充（换）电站。

6. 按照我市残疾预防行动计划（石政办函〔2018〕102号），严格落实无障碍设施配置相关要求和执行国家无障碍设计规范。

7. 若项目涉及回迁要求，办理规划方案审批前需提供征收部门同意的意见。

8. 按规委会议事规则执行。

9. 符合有关规定要求。