

建设项目规划设计要点

地块名称	电机厂地块						
建设位置	汇通路东，塔北路北，建通街西，平东街南						
用地规模	规划总用地 (ha)	实用地 (ha)	道路用地 (ha)	绿化用地 (ha)	公建地 (ha)		
	5.94	3.00	2.44	0.50	——		
建设位置、用地规模等具体情况以实测的红线图为准。							
规划原则	<p>1. 该项目地块一属于我市1975年以前危旧住房改造试点项目，根据石家庄市城市更新工作领导小组印发《1975年以前危旧住房改造试点项目支持政策（试行）》通知的有关要求出具地块一规划条件。</p> <p>2. 地块一中项目改造范围由辖区政府和项目实施主体确定。地块一容积率计容面积按照项目改造范围占地面积21421 m²计算。</p> <p>3. 按规划代征城市道路、绿地。</p> <p>4. 实施过程中如遇安全、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。</p> <p>5. 该规划要点仅用于前期方案设计和测算，最终以正式规划条件为准。</p>						
规划指标							
地块序号	用地性质	实用地面积 (hm ²)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑高度	集中绿地(m ² /人)
	地块一居住	1.36	>1.0, ≤ 2.0	按照《1975年以前危旧住房改造试点项目支持政策（试行）》执行。			
	地块二居住	1.64		≥35	满足《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)要求		
公共配建	公建名称		建设规模				备注
	文化活动室		建筑面积不少于300 m ²				
	体育活动场地		场地面积不小于650 m ² , 含儿童老年人活动场地, 用地面积及服务半径应符合《居住区规划设计标准》要求				



其他商业设施	建筑面积不小于 220 m ²
托老所	建筑面积不少于 300 m ²
居委会及社区服务用房(含社区党群综合服务场所)	建筑面积不小于 500 m ²
警务室	建筑面积不小于 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	每处占地面积不小于 20 m ² , 退规划道路红线不小于 1 米, 原则上设置在地面以上, 受条件所限必须进楼时, 可设置在地下一层, 但不可设置在最底层
配电室	箱式设置按 1-2 万 m ² 设一处, 建筑面积符合相关要求
邮政服务场所	建筑面积不小于 25 m ²
智能信报箱	按住宅户数进行设置
通信综合接入机房	建筑面积 60-100 m ²
生活垃圾分类收集点	按照 300-500 户一个点位要求建设, 生活垃圾分类收集点建筑面积 20 m ² 左右
中水回用设施	宜安排在地下室或地下
微型消防站	建筑面积不小于 50 m ²
机动车、非机动车停车场库, 防空地下室, 消防水泵房及其他	按相关规定执行



<p>出入口方位</p>	<p>1、建议出入口设置在平东街、汇顺街、塔北路。 2、合理组织交通流线，避免相互干扰。 3、按《石家庄市城乡规划管理技术规定》（石政函〔2015〕24号）执行。</p>	<p>停车泊位、建筑退道路红线、建筑间距和退地界</p>	<p>1、建筑退道路红线、建筑间距和退地界：地块一按《1975年以前危旧住房改造试点项目支持政策（试行）》执行；地块二按《石家庄市城乡规划管理技术规定》（石政函〔2015〕24号）执行。 2、停车泊位：地块一按《1975年以前危旧住房改造试点项目支持政策（试行）》执行；地块二按《河北省城市停车设施配置及建设导则》（冀建城建〔2019〕5号）执行。</p>
<p>日照要求</p>	<p>1. 地块一按照《1975年以前危旧住房改造试点项目支持政策（试行）》以及《石家庄市城乡规划局日照计算技术规定》（石政文审〔2015〕02号）执行。 2. 地块二按照《石家庄市城乡规划局日照计算技术规定》（石政文审〔2015〕02号）执行。</p>		
<p>指标说明</p>	<p>1. 地块一公建配套、规划指标、建筑风貌等要求，按照《1975年以前危旧住房改造试点项目支持政策（试行）》执行，容积率计容面积按照项目改造范围占地面积21421m²计算，改造范围由辖区政府和项目实施主体确定。居住容积率不超过2.0（不考虑风貌容积率联动）。 2. 地块二居住容积率按《石家庄市人大常委会关于加强新建居住项目容积率管控的决定》执行，新建居住项目容积率一律不得超过2.0。 3. 地块二居住容积率指标包含0.2的建筑风貌容积率，建筑风貌容积率核定按照《石家庄市居住区建筑风貌与容积率联动创新办法（试行）》文件执行。 4. 地块二享受装配式被动式容积率奖励政策的住宅项目，住宅实际容积率不允许超过2.0。</p>		



市政配套	<ol style="list-style-type: none"> 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。
城市设计与建筑设计	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地块一规划及建筑设计方案按照《1975年以前危旧住房改造试点项目支持政策（试行）》执行，参考《石家庄市建筑风貌控制管理技术导则》要求。 2. 地块二规划及建筑设计方案符合《石家庄市建筑风貌控制管理技术导则》要求。

其他建设要求

1. 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。
2. 依照《石家庄市海绵城市规划设计导则》指标要求，建议地块年径流总量控制率不低于75%；居住项目硬化屋顶面积 $\geq 5000 \text{ m}^2$ 的，每 1000 m^2 硬化屋顶面积配建容积率不小于 20 m^2 的雨水调蓄设施。
3. 装配式建筑：地块一按照《1975年以前危旧住房改造试点项目支持政策（试行）》执行，不再建设装配式建筑；地块二按照《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）、石家庄市住建局等6部门《关于加快推进装配式建筑工作的通知》（石住建办[2022]4号）文件要求执行。
4. 建筑节能和绿色建筑按照《河北省促进绿色建筑发展条例》（政府投资或者以政府投资为主的建筑、建筑面积大于10万平方米的住宅小区，按照高于最低等级绿色建筑标准进行建设）和《2021年全市建筑节能、绿色建筑与装配式建筑工作方案》文件要求执行。
5. 该地块达不到独立配建中小学和幼儿园建设标准，应按照《石家庄市教育设施规划建设管理条例》第二十一条规定：新建、改建、扩建居民住宅项目因规划布局限制不能配建教育设施或达不到配建教育设施相应标准的，开发建设单位应当按照市、县（市）人民政府规定的标准分别缴纳相应配建教育设施建设资金。具体缴纳标准应按照石政规（[2018]17号）《石家庄市人民政府关于印发石家庄市新改扩建居民住宅项目配建教育设施建设资金缴纳标准和管理使用办法的通知》相关规定执行。该地块区域内所产生的小学生和初中生由裕华区政府统筹就近安排解决入学问题。
6. 该项目地下空间应满足河北省人民政府令[2021]第22号《河北省结合民用建筑



修建防空地下室管理规定》第八条中关于修建防空地下室配件面积的要求。如有地下车库，项目应配建的车位稍有富余量，因人防工程需占用少量车位用作人防设备用房。

7. 电动汽车充电设施按《河北省城市停车设施配置及建设导则》（冀建城建[2019]5号）和《电动汽车充电站及充电桩建设技术标准》（DB13（J）/T 269-2018）执行。电动自行车停放场所、充电场所满足《河北省电动自行车管理条例》要求。

8. 地块内应配置环网单元、配电室（箱）等供电设施，占地面积不小于 $7\times 8\text{m}$ 或 $4\times 14\text{m}$ ，紧邻汇通路、“沿边沿角”，便于电缆进出线敷设和运行维护。用户在办理建设工程规划许可证前，提前与市供电公司对接，确认供电设施容量、位置等满足相关要求，以落实报装容量、预留供电设施位置，将环网位置、占地面积落入到具体规划方案中，将环网等电力设施作为公共配建实施，以保证最终落地。供电设施设置在地面以上，地块内或周边相邻规划道路应预留电力管线位置，并随路同步建成。

9. 根据《石家庄市轨道交通管理条例》的规定，地铁地下车站和隧道结构外边线外侧50米范围内为地铁保护区，下一步总平面布置图及基坑支护设计应书面征求石家庄市轨道交通办公室意见后方可实施。



裕华区河北电机厂宿舍区域危旧住房更新改造项目改造范围

中嘉信地块范围

2000国家大地坐标系
计算范围面积约: 37771.65m²
出让地块面积约: 16306.83m²

