河北雄安新区管理委员会规划建设局建设项目初步规划设计条件

案卷编号：

|  |
| --- |
| 一、基本信息 |
| 项目名称 | 彩虹南区（综保区监管服务区） |
| 供地单元号 | XASN-2 |
| 规划依据 | 《河北雄安新区总体规划（2018-2035年）》《河北雄安新区雄安站枢纽片区控制性详细规划》（送审稿）《河北雄安新区雄安站枢纽片区城市设计》（送审稿）雄安新区相关技术标准规范 |
| 四至范围 | 东至 | N2路 | 南至 | E5路 |
| 西至 | N1路 | 北至 | 新月公园南侧边界 |
| 见附图 |
| 用地面积（㎡） | 100216 |
| 用地面积（㎡）（不含道路） | 69595 |
| 地块信息 | C1-03-02C1-03-03C1-04-01C1-04-02C1-04-03C1-04-04C1-04-05C1-06-03 | C1-07-01C1-07-02C1-07-03C1-08-01C1-08-02C1-08-03C1-08-04 |
| 地块总数 | 15 |

附图：



|  |
| --- |
| 二、普适规划条件 |
| 总量规模 | 本项目范围内地上建筑面积不超过124214平方米。(刚性规划条件) |
| 建筑高度 | 建筑高度按照场地地坪标高到建筑屋顶最高点的垂直距离计算，为上限控制。(刚性规划条件) |
| 场地标高 | 规划场地标高为地块场地平均标高，计算建筑高度时以场地设计标高为基准。具体标高详见地块规划条件。(刚性规划条件) |
| 控制线 | 控制线包含：道路红线、城市绿线、城市黄线、城市水域控制线。实线控制要求其位置、边界原则上不得更改。虚线控制的位置和边界可根据具体方案深化确定。详见普适图则（刚性规划条件） |
| 建筑退让距离（米） | 建筑退让城市主干路距离不小于5米，建筑退让城市次干路和城市支路距离不小于3米，建筑退让公共绿地、广场边界红线距离不小于为3米，特殊地块建筑退红线最小距离以附加图则划定建筑退红线距离为准。(刚性规划条件) |
| 公共空间 | 河道 | 应结合防洪排涝工程、雨水工程、道路工程及景观工程统筹确定。（审查性规划条件） |
| 绿地广场 | 位置不可调整，面积不得减少。(刚性规划条件) |
| 地下空间 | 1.地下空间整体开发范围内地下空间应一体化开发建设，地下空间至少进行2层开发建设，局部（重点地段）3-4层。其中，核心区至少3层，局部4层 (审查性规划条件) 。本项目各地块地下空间开发建设不可超过-30米（相对地面标高）(刚性规划条件) 2.建议地下空间整体开发，如不采用整体开发，根据地下空间建设边界线进行开发。(审查性规划条件)3.地下空间建设边界为最大值控制，地块地下空间开发不得超过此边界。(刚性规划条件)4.考虑海绵城市建设要求，保证地块内15%的用地面积不做地下空间开发，采用下沉式绿地、雨水花园等形式，实现雨水的净化与下渗。(刚性规划条件)5.地下一层步行通道端口不可变，保证与相邻地块的联通。(刚性规划条件)6.地下人行通道的净宽一般不宜小于4米且不应小于3米，净高不应小于3米，若地下人行通道设置商业设施时，人行通道宽度不应小于6米、净高不宜小于3.5米，若确有困难，净空高度不应小于2.5米。(审查性规划条件)7.下沉式公共空间包括广场、绿地、公共步道。下沉式公共空间允许根据设计需求调整其位置、形状，增加数量和规模。(审查性规划条件)8.公共垂直交通的位置和数量可根据设计需要进行调整，但应满足消防疏散相关规定。(审查性规划条件)9.地下二层及地下三层车行道路建议预留地下车行与预留通道空间，地下车行与预留通道宜为两车道，地下车行及预留通道的位置建议选取在地下车行及预留通道范围段内，净宽不低于7米，净高不低于3.5米。地下人行通道和车行及预留通道宜在平面上中线位置保持一致。先期实施地下车行及预留通道预留端口详细位置需到雄安规划建设局进行备案。(审查性规划条件)10.除市政设施外，地下空间的功能布局及各类功能的规模可根据建设需要进行调整，建议地下空间整体建设区内地下一层除已标明功能外，全部为公共服务设施；地下二层为地下停车、物流末端配送中心及生活垃圾收运站；地下三层及地下四层为地下停车。(审查性规划条件)11.地下建筑物后退距离与地上建筑退距保持一致。(审查性规划条件) |
| 界面 | 街墙控制 | 应满足《河北雄安新区雄安站枢纽片区控制性详细规划》中要求，贴线率（该界面建筑退界线长度比街墙总长度）属于强制性控制要求。其中：街墙类型A贴线率不低于80%。街墙类型B贴线率不低于80%。街墙类型C贴线率不低于70%。街墙类型D贴线率不低于60%。因裙房立面造型需要，建筑内凹不超过2米可视作贴线。对于景观标识建筑，可不遵守街墙控制要求。(刚性规划条件) |
| 应满足《河北雄安新区雄安站枢纽片区控制性详细规划》中要求，街墙高度、活跃功能（零售、餐饮以及建筑大堂等功能空间）占街墙比例、落客区与机动车出入口设置属于引导性控制要求。其中：街墙类型A建议裙房建筑高度最高为45米，最低为35米，或当地块限高低于35米时，最小值应为该地块限高减5米，活跃功能占街墙比例不低于60%，不建议设置落客区与机动车出入口。街墙类型B建议裙房建筑高度最高为45米，最低为35米，或当地块限高低于35米时，最小值应为该地块限高减5米，活跃功能占街墙比例不低于60%，不建议设置落客区与机动车出入口。街墙类型C建议裙房建筑高度最高为45米，最低为20米，或当地块限高低于20米时，最小值应为该地块限高减5米，活跃功能占街墙比例不低于40%。街墙类型D建议裙房建筑高度最高为20米，最低为6米，街墙高度第一控制原则以地块限高为准，活跃功能占比不低于40%。(审查性规划条件) |
| 建筑 | 建筑风貌 | 以《雄安新区雄安站枢纽片区城市设计》《雄安新区雄安站枢纽片区城市建筑设计》为设计依据，城市设计对后续建筑设计及建设实施具有约束和引导作用，需在设计中予以体现，并在此基础上进一步优化和深化。应满足“双清单”有关要求，见附表1。(审查性规划条件) |
| 绿色建筑 | 应满足《雄安新区绿色建筑设计导则（试行）》要求，所有建筑均为绿色建筑，新建政府投资及大型公共建筑全面推行三星级绿色建筑标准。(审查性规划条件) |
| 日照标准 | 中小学应满足日照标准不低于冬至日日照时数2小时。(刚性规划条件) |
| 屋顶形式 | 屋顶形式应满足“双清单”有关要求。（审查性规划条件） |
| 建筑色彩 | 建筑色彩应符合“双清单”及《雄安新区城市色彩规划指引和重点片区色彩方案设计》要求。（审查性规划条件） |
| 景观设计 | 景观方案应按照经新区党工委、管委会审定的新月公园方案落地实施。应与新月公园方案设计单位充分对接，不对公园设计方案进行大的变动。（审查性规划条件） |
| 城市家具 | 照明 | 设计方案应同时提交建筑与环境照明方案，以及路灯选型或设计方案，并满足《雄安新区城市家具导则（试行）》要求。（审查性规划条件） |
| 绿化和场地及街具 | 设计方案应同时提交景观设计方案，包括行道树种植设计方案、花台水池设计方案、场地及地面铺装设计方案以及街具选型或设计方案等内容，并满足《雄安新区街道树种选择和种植设计导则（试行）》相关要求与《雄安新区城市家具导则（试行）》要求。（审查性规划条件） |
| 招牌（铭牌）和店招 | 设计方案应包含招牌（铭牌）和店招设置的位置，并满足《雄安新区城市家具导则（试行）》要求。（审查性规划条件） |
| 道路交通 | 公交专用路（道）和骑行专用路（道） | 主次干全部设置公交专用道，支路设置公交专用路。断面设计应结合相应交通管理政策规定和交通组织方案，优先保障公交与慢行交通。（审查性规划条件） |
| 机动车出入口 | 1.主干路沿线、道路交叉口范围禁止设置地块机动车出入口。出入口设置于次干路上时，按照“右进右出”组织交通，与邻近交叉口距离不小于60米，特殊情况下，距离支路交叉口应不小于30米。出入口设置在支路上时，与主干路交叉口距离不小于50米，与次干路交叉口距离不小于40米，与支路交叉口距离不小于30米。2.机动车出入口之间的净距不应小于20米。（刚性规划条件） |
| 停车位 | 停车位按停车配建标准表,见附表2。(审查性规划条件) |
| 断面 | 参见《河北雄安新区雄安站枢纽片区控制性详细规划道路断面布局规划图、道路断面类型示意图》。(审查性规划条件) |
| 道路绿化 | 满足《雄安新区街道树种选择和种植设计导则（试行）》。各级道路应按规划道路横断面配置道路设施及绿化，道路绿化宜采用立体化配置，乔灌花草、高中低组合。行道树按相应道路断面所示位置种植。绿道网络和驿站的布局参见《河北雄安新区雄安站枢纽片区控制性详细规划慢行系统规划图》。（审查性规划条件） |
| 市政管线 | 周边市政条件 | 本项目周边市政工程系统包括：给水、污水、再生水、雨水、电力、供热、燃气、通信等。具体接入条件可由BIM平台申请取得。 |
| 市政配套设施 | 原则按控规要求落位及布局。换热站、开关站、邮政所、生活垃圾收运站公共厕所、初雨调蓄设施等市政配套设施市政配套设施的选址及建设面积可结合项目建设时序和实施方案进行适当微调，并由规划师责任制单位确认。（审查性规划条件） |
| 人防工程 | 雄安新区民用建筑配建人防工程比例为地上总建筑面积的8%，并满足雄安新区相关规划、标准及要求。小学、中学若考虑灾时作为应急避难所，可结合建设能力适量增加人防工程建设量。(审查性规划条件) |
| 消防安全 | 1.消防应满足《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）等相关防火设计规范要求。（刚性规划条件）2.地下空间消防安全可参照《雄安新区地下空间消防安全技术标准》执行。（审查性规划条件） |
| 物流环卫 | 物流末端配送中心：设置物流末端配送中心，服务区服务半径为300-600米，每个末端配送中心建筑规模1000-1500平方米。垃圾收运：设置生活垃圾收运站等垃圾收运设施，收运站服务半径600-1000米。 |
| 抗震标准 | 雄安站枢纽片区的基本设防烈度Ⅷ度（0.20g）。学校、医院等人员密集场所关键设施按Ⅷ度半（0.30g）进行抗震设防，避难建筑、应急指挥中心等城市要害系统按Ⅸ度（0.40g）进行抗震设防。其他重大工程必须开展场地地震安全性评价，并按照经审定的地震安全性评价报告所确定的抗震设防要求进行抗震设防。（刚性规划条件） |
| 避难场所 | 避难场所应结合公共绿地、广场设置，场地条件应满足《城市综合防灾规划标准》（GB/T51327-2018）等相关规范，应急医疗设施应结合固定避难场所配建。（审查性规划条件） |
| 其他控制要求 | 规划及建筑设计在满足本规划设计条件要求以外，还应符合国家、省有关规范规定、批准的控制性详细规划等有关要求。 |
| 备注 | 1.本规划条件所涉及的坐标系为雄安新区城市坐标系（2000国家大地坐标系参考椭球，以东经116°作为中央子午线），高程基准为1985国家高程基准。2.上述条件是按照《河北雄安新区雄安站枢纽片区控制性详细规划》阶段性成果出具的。《河北雄安新区雄安站枢纽片区控制性详细规划》批复后，若初步规划条件与批复成果一致，该初步规划条件即为正式规划条件，若初步规划条件与批复成果不一致，按批复控规成果调整。 |

|  |
| --- |
| 三、地块初步规划条件 |
| 用地编号 | C1-03-02 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 游园 |
| 用地面积（平方米） | 1988（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | —— |
| 场地标高（米） | 8.70（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ——（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ——（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | —— |
| 其他要求 | 符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。 |
| 备注 | 1.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；2.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-03-03 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 行政管理用地 |
| 用地面积（平方米） | 10513（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | ≤2.5 |
| 场地标高（米） | 8.70（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ≤45（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ≤26283（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | 1.供热：地块内设置一处换热站。2.环卫：地块内设置一处生活垃圾收运站。 |
| 其他要求 | 符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。 |
| 备注 | 1.产权归政府；2.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；3.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-04-01 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 游园 |
| 用地面积（平方米） | 516（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | —— |
| 场地标高（米） | 8.60（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ——（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ——（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | —— |
| 其他要求 | 符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。 |
| 备注 | 1.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；2.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-04-03 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 游园 |
| 用地面积（平方米） | 492（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | —— |
| 场地标高（米） | 8.60（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ——（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ——（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | —— |
| 其他要求 | 符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。 |
| 备注 | 1.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；2.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-04-04 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 行政管理用地 |
| 用地面积（平方米） | 8467（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | ≤2.5 |
| 场地标高（米） | 8.60（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ≤45（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ≤21168（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | —— |
| 其他要求 | 符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。 |
| 备注 | 1.产权归政府；2.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；3.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-04-05 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 游园 |
| 用地面积（平方米） | 2557（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | —— |
| 场地标高（米） | 8.60（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ——（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ——（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | 雨水：地块内设置一处初雨调蓄设施。 |
| 其他要求 | 符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。 |
| 备注 | 1.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；2.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-06-03 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 旅馆业用地 |
| 用地面积（平方米） | 9171（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | ≤2.0 |
| 场地标高（米） | 8.85（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ≤45（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ≤18342（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | —— |
| 其他要求 | 符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。 |
| 备注 | 1.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；2.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-07-01 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 居住配套教育用地 |
| 用地面积（平方米） | 4292（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | ≤0.8 |
| 场地标高（米） | 8.75（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ≤15（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ≤3434（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | —— |
| 其他要求 | 1.符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。2.该地块建设6班幼儿园。 |
| 备注 | 1.产权归政府；2.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；3.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-07-02 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 居住配套设施用地 |
| 用地面积（平方米） | 3164（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | ≤1.5 |
| 场地标高（米） | 8.75（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ≤15（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ≤4746（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | 环卫：地块内设置一处公共厕所、一处环卫工人休息点、一处生活垃圾收运站。 |
| 其他要求 | 1.符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。2.该地块建设邻里中心。 |
| 备注 | 1.产权归政府；2.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；3.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-07-03 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 住宅混合商业用地 |
| 用地面积（平方米） | 8816（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | ≤2.5 |
| 场地标高（米） | 8.75（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ≤45（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ≤22040（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | 电力：地块内设置一处10千伏开关站。 |
| 其他要求 | 符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。 |
| 备注 | 1.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；2.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-08-01 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 住宅混合商业用地 |
| 用地面积（平方米） | 11281（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | ≤2.5 |
| 场地标高（米） | 8.55（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ≤45（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ≤28203（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | —— |
| 其他要求 | 符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。 |
| 备注 | 1.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；2.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-08-02 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 游园 |
| 用地面积（平方米） | 528（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | —— |
| 场地标高（米） | 8.55（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ——（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ——（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | —— |
| 其他要求 | 符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。 |
| 备注 | 1.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；2.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

|  |  |
| --- | --- |
| 用地编号 | C1-08-04 |
| 红线范围 | shp格式，由BIM管理平台提取 |
| 用地性质 | 游园 |
| 用地面积（平方米） | 504（以土地供应文件为准） |
| 容积率 | —— |
| 场地标高（米） | 8.55（以审定的市政综合方案标高为准） |
| 建筑限高（米） | ——（以审定方案为准） |
| 地上建筑面积（平方米） | ——（以审定方案为准） |
| 主要机动车出入口 | 依据普适规划条件 |
| 地下开发控制 | 依据普适规划条件 |
| 市政基础设施 | —— |
| 其他要求 | 符合《雄安新区规划技术指南》《雄安新区建筑风貌导则》等雄安新区相关技术标准规范及有关要求。 |
| 备注 | 1.地块规划条件未涉及部分见普适规划条件；2.建设单位在取得土地使用权之前，应返回shp格式的测绘成果和报告。 |

附表1雄安站枢纽片区城市风貌设计正负面清单

|  |  |
| --- | --- |
| 正面清单 | 住宅采用坡屋顶，办公主要采用平屋顶，搭配协调自然。 |
| 住宅屋顶形式宜采用“大檐帽”形式，即大挑檐四坡顶。 |
| 住宅建筑高度应符合国家规范要求，原则按3米层高设计。 |
| 鼓励建筑外立面材质使用建材原色。 |
| 安置房与商品房在风貌设计和绿色建筑等方面采用统一标准。 |
| 住宅原则上以南北朝向为主，南北道路两侧商业办公建筑可为东西朝向。 |
| 鼓励重要路口通过提高转角建筑的高度来增加空间识别性。 |
| 鼓励在满足户型要求的前提下，增加面宽组合的多样性。 |
| 鼓励住宅建筑采用三段式设计，比例、色彩片区内应统一协调。 |
| 设计考虑市场化运作需求。 |
| 阳台统一封闭，按50%计算建筑建筑面积。 |
| 住宅建筑原则上采用地暖方式供暖。 |
| 空调外机采用嵌入式设计，与整体立面造型统一协调。 |
| 住宅区非经营性公共配套设施原则布置在地面层或地下一层。 |
| 住宅区管道厨余垃圾统一在地下二层处理，其他生活垃圾明确分类方式并统一在地下二层集运。 |
| 积极对“中西合璧，以中为主，古今交融”的建筑风格进行创新探索，塑造“亦中亦新”的城市风貌。 |
| 负面清单 | 立面设计禁止大面积玻璃幕墙形式。 |
| 住宅坡屋顶禁止出现“瓜皮帽”形式。 |
| 住宅坡屋顶坡度不应大于25度。 |
| 建筑外形禁止适用大面积白墙灰瓦。 |
| 禁止采用骑楼和大片连廊的建筑形式。 |
| 避免同一区域出现两座完全一模一样的建筑设计，影响城市街景和风貌。 |
| 禁止同一区域采用超过3种主题色彩，影响城市街景和风貌。 |
| 禁止建筑外立面采用大面积单一涂料形式。 |
| 禁止建筑屋顶设置裸露式的供水、制冷、供热等设施设备。 |
| 禁止连片山墙面向主要街道。 |
| 禁止住宅采用简单化兵营式布局。 |
| 禁止同一街坊的四个街道采用雷同处理方式。 |
| 禁止全部采用完全围合的街区设计形式。 |
| 禁止玻璃颜色过多，片区尽量协调一致。 |
| 避免外立面设计产生难以清理的凹槽和顶棚式玻璃屋顶。 |
| 住宅建筑不采用集中供冷。 |
| 住宅建筑不采用分户独立外挂式采暖。 |
| 避免采用简单的大面积屋顶绿化。 |

附表2停车位配建指标建议表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑类别 | 单位 | 小汽车 | 非机动车 | 客、货车泊位 | 出租车/预约共享车泊位 |
| 住宅 | 车位/户 | 1 | 1.5 | 0.01 | 0.1个/户 |
| 医院 | 车位/100平方米建筑面积 | 1.2-1.8 | 3 | 0.03 | 4-6个/地块 |
| 办公 | 车位/100平方米建筑面积 | 0.2-0.3 | 1.5 | 0.01 | 2-3个/地块 |
| 学校 | 车位/百教职工 | 5-8 | 中学70 | 0.02 | 4-6个/地块 |
| 小学20 | 0.02 |
| 幼儿园5 | 0.03 |
| 文化体育设施 | 电影院、剧院、体育场 | 车位/百座 | 3-4 | 15 | 0.1 | 2-3个/地块 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑类别 | 单位 | 小汽车 | 非机动车 | 客、货车泊位 | 出租车/预约共享车泊位 |
| 文化体育设施 | 科技馆、博物馆、图书馆、展览馆 | 车位/100平方米建筑面积 | 0.3-0.4 | 2 | 0.02 | 2-3个/地块 |
| 会议中心 | 车位/100平方米建筑面积 | 0.6-1.2 | 2 | 0.02 |
| 商业 | 酒店、商场、大型超市 | 车位/100平方米建筑面积 | 0.2-0.4 | 2 | 0.01 | 2-3个/地块 |

1.位于轨道交通站点500米服务范围内的非住宅类建筑，小汽车配建停车位指标下浮20%，非机动车配建车位指标上浮4%-8%。

2.居住用地按照“一户一位”配建，社区单元区域总体统筹情况下可按照总体平衡、梯度递减策略进行专题研究确定增减幅度；居住复合类用地中的非住宅类建筑，配建停车位指标可结合实际条件下浮10%-15%。

3.以上折减比例可以叠加。

4.非机动车、客货车泊位为下限标准。

5.特殊情况下，建筑物配建与停车配建标准不符时，可根据具体情况“一事一议”，或依据主管部门的建设项目交通影响评价批复意见执行。附表3三级公共服务设施配置一览表

|  | 编号 | 设施名称 | 设施规模 | 配置数量 | 地块编号 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地面积（公顷） | 建筑规模(平方米） |
| 组团级 | 1 | 行政管理设施 | 1.9 | 47000 | 1 | C1-03-03 | — |
| C1-04-04 | — |
| 2 | 高端会议会展中心 | 1.81 | 45000 | 1 | B1-15-01 | — |
| 3 | 文化中心 | 1.42 | 26500 | 1 | D2-24-02 | — |
| 4 | 乡愁记忆中心 | — | 2000 | 1 | D2-24-02 | 结合文化中心设置 |
| 5 | 综合医院（500床） | 5.63 | 67600 | 1 | D1-05-01 | — |
| D1-06-01 | — |
| 社区级 | 1 | 高中 | 2.91 | 26000 | 2 | D1-11-02 | — |
| 2.94 | 26000 | E1-21-01 | — |
| 2 | 初中 | 2.66 | 24000 | 2 | D1-13-02 | — |
| 2.57 | 23000 | E1-18-01 | — |
| 3 | 全民健身中心 | 0.87 | 4300 | 1 | D1-10-07 | — |
| 4 | 多功能运动场地 | — | — | 1 | — | 结合全民健身中心设置 |
| 5 | 社区中心 | 2.1 | 25100 | 1 | D1-10-03 | — |
| 其中 | 社区卫生服务中心 | — | 3000 | 1 | — | — |
| 养老日间照料中心 | — | 2000 | 1 | — | — |
| 社区级 | 5 | 其中 | 社区文化中心 | — | 8000 | 1 | — | — |
| 社区健身中心 | — | 2000 | 1 | — | — |
| 社区商业中心 | — | 2500 | 1 | — | — |
| 社区菜场 | — | 1500 | 1 | — | — |
| 邮政支局 | — | 1200 | 1 |  | — |
| 社区服务中心 | — | 800 | 1 | — | — |
| 派出所 | — | 2200 | 1 | — | — |
| 再生资源回收 | — | 300 | 1 | — | 结合生活垃圾收运站设置 |
| 社区智慧机房 | — | 500 | 1 | — | — |
| 社区物流配送 | — | 800 | 1 | — | 结合末端物流配送中心设置 |
| 社区综合应急防灾中心 | — | 300 | 1 | — | — |

|  | 编号 | 设施名称 | 设施规模 | 配置数量 | 地块编号 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地面积（公顷） | 建筑规模(平方米） |
| 邻里级 | 1 | 小学 | 2.34 | 21000 | 1 | B1-01-02 | — |
| 3.32 | 29900 | 1 | D2-15-01 | — |
| 2.83 | 25500 | 1 | E1-13-05 | — |
| 2 | 幼儿园 | 0.38 | 3000 | 1 | B1-10-05 | — |
| 2 | 幼儿园 | 0.72 | 5800 | 1 | D1-12-01 | — |
| 0.67 | 5400 | 1 | D2-09-01 | — |
| 0.43 | 3400 | 1 | C1-07-01 | — |
| 0.41 | 3300 | 1 | E1-03-02 | — |
| 0.65 | 5200 | 1 | E1-12-01 | — |
| 0.69 | 5500 | 1 | E1-19-01 | — |
| 3 | 邻里中心 | 0.41 | 4900 | 1 | B1-11-02 | — |
| 0.32 | 4800 | 1 | C1-07-02 | — |
| 0.32 | 4800 | 1 | D2-09-02 | — |
| 0.32 | 4800 | 1 | E1-03-01 | — |
| 0.35 | 5300 | 1 | E1-12-02 | — |
| 0.41 | 6100 | 1 | E1-19-06 | — |
| 其中 | 卫生服务站 | — | 300 | 6 | — | — |
| 便民商业点 | 菜站 | — | 100-200 | 6 | — | — |
| 快递服务站 | — | 100-200 | 6 | — | 结合末端配送中心设置 |
| 24小时便利店 | — | 100-200 | 6 | — | — |
| 邻里级 | 3 | 其中 | 便民商业点 | 早餐铺 | — | 50-100 | 6 | — | — |
| 药店 | — | 50-100 | 6 | — | — |
| 邮政所 | — | 200-500 | 6 | — | — |
| 居家养老（助残）驿站 | 养老驿站 | — | 600-800 | 6 | — | — |
| 助残服务站 | — | 200 | 6 | — | — |
| 文化活动站 | 图书室 | — | 300-400 | 6 | — | — |
| 美术/手工教室 | — | 200 | 6 | — | — |
| 音乐教室 | — | 200 | 6 | — | — |
| 舞蹈教室 | — | 300 | 6 | — | — |
| 亲子活动室 | — | 150 | 6 | — | — |
| 心理咨询室 | — | 50 | 6 | — | — |
| 邻里垃圾收集房 | — | 100 | 6 | — | 结合生活垃圾收运站设置 |
| 邻里级 | 4 | 街坊政务服务站 | 居委工作站 | — | 500 | 12 | — | 其中6处结合邻里中心设置 |
| 警务工作室 | — | 150 | 12 | — | 其中6处结合邻里中心设置 |
| 5 | 物业管理用房 | — | 150 | 12 | — | 其中6处结合邻里中心设置 |
| 6 | 公厕 | — | 100 | 12 | — | 其中6处结合邻里中心设置 |
| 7 | 室外综合健身场地 | 0.2 | — | 1 | B1-10-01 | — |
| 邻里级 | 7 | 室外综合健身场地 | 0.25 | — | 1 | D2-08-01 | — |
| 0.16 | — | 1 | C1-09-03 | — |
| 0.28 | — | 1 | E1-01-02 | — |
| 0.35 | — | 1 | E1-13-01 | — |
| 0.28 | — | 1 | E1-19-07 | — |