

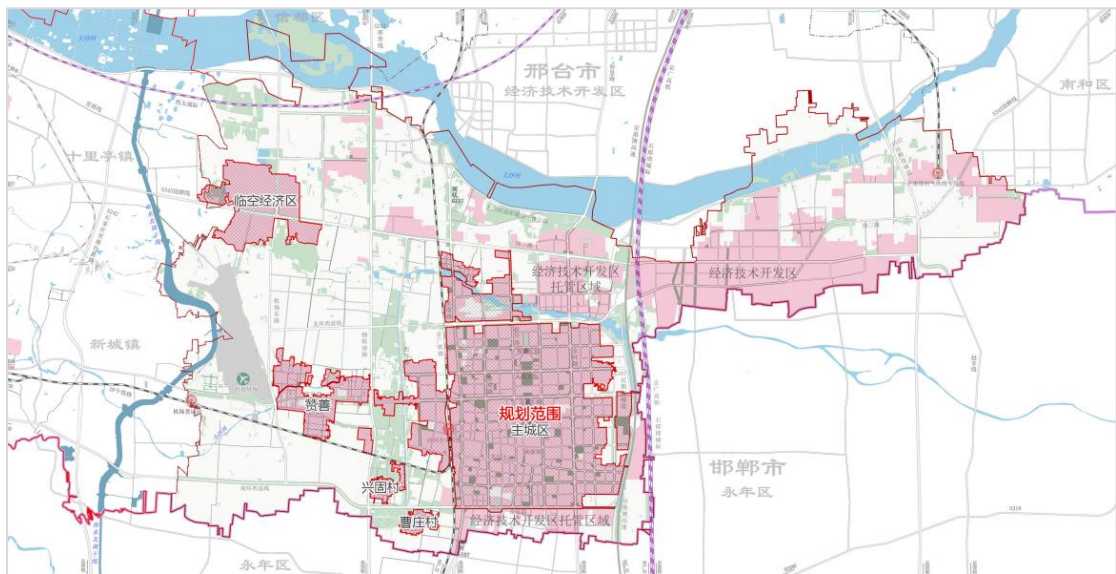
《沙河市中心城区详细规划》

公示内容

按照《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）和《河北省城乡规划条例》等有关要求，现对沙河市中心城区详细规划进行社会公示，征求广大公众建议。

一、规划范围

规划范围包括沙河市主城区、临空经济区、赞善组团、兴固村和曹庄村，北至纬三路，东至国道 G107 近期绕城段，南至南环路，西至周庄街道西侧行政边界，总面积 3402.17 公顷。（具体用地界线以用地规划图为准）。



二、规划依据

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国土地管理法实施条例》

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）

《城市综合防灾规划标准》（GB/T51329-2018）

《社区生活圈规划技术指南（TD/T1062-2021）》

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（自然资源部〔2023〕234号）

《工业项目建设用地控制指标》

《河北省城镇开发边界内详细规划评估指南》（试行）

《河北省城镇开发边界内详细规划编制导则》（试行）》

《河北省建设用地使用标准（2024年版）》

《邢台市城市规划管理技术规定(暂行)》

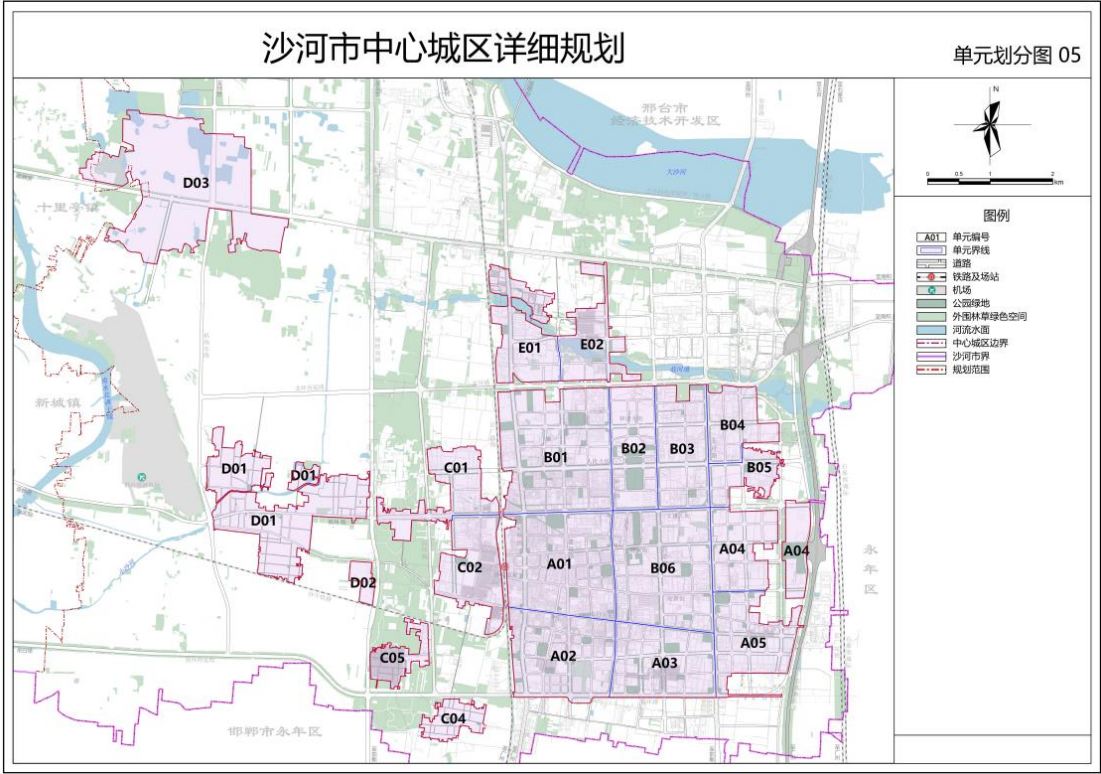
《沙河市国土空间总体规划（2021-2035年）》

国家相关规范、河北省和邢台市人民政府有关部门相关规定及要求。

三、详规单元划分

以行政区划为基础，充分衔接街道行政管辖范围，统筹考虑中心城区规划范围、规划分区、自然地理界线、基础设施廊道、成片开发等因素，结合15分钟社区生活圈设施配置、产业布局，规划共划分20个详细规划单元。各单元的四至边界及用地规模等详见下表。

序号	单元编号	规模（公顷）	单元类型	四至范围
1	A01	276.74	城镇更新类单元	东至新兴路，西至京广铁路，南至太行大街，北至文谦大街
2	A02	218.34	城镇更新类单元	东至新兴路，西至京广铁路，南至南环路，北至太行大街
3	A03	182.09	城镇更新类单元	东至东环路，西至新兴路，南至南环路，北至太行大街
4	A04	177.89	城镇新建类单元	东至京港澳高速，西至东环路，南至南迎新街，北至文谦大街
5	A05	151.14	城镇更新类单元	东至京港澳高速，西至东环路，南至南环路，北至迎新街
6	B01	335.81	城镇更新类单元	东至新兴路，西至京广铁路，南至文谦大街，北至北环路
7	B02	143	城镇更新类单元	东至新兴路，西至建设路，南至文谦大街，北至北环路
8	B03	157.31	城镇更新类单元	东至东环路，西至新兴路，南至文谦大街，北至北环路
9	B04	97.88	城镇更新类单元	东至南联路，西至东环路，南至和谐大街，北至北环路
10	B05	66.89	城镇更新类单元	东至南联路，西至东环路，南至文谦大街，北至和谐大街
11	B06	296.14	城镇更新类单元	东至东环路，西至新兴路，南至太行大街，北至文谦大街
12	C01	110.9	城镇更新类单元	东至京广铁路，西至钢铁南路，南至文谦大街，北至正招村北侧边界
13	C02	132.32	城镇更新类单元	东至京广铁路，西至西环路，南至太行大街，北至文谦大街
14	C04	45.81	城镇更新类单元	东至曹庄村东，西至曹庄村西，南至曹庄村南，北至南环路
15	C05	48.33	城镇更新类单元	东至西环路，西至钢铁南路，南至南环路，北至沙午铁路
16	D01	271.12	城镇更新类单元	东至钢铁南路，西至机场东路，南至沙午铁路，北至赞善村北
17	D02	18.96	城镇更新类单元	东至钢铁南路，南至沙午铁路，北至太行大街
18	D03	429.25	城镇新建类单元	东至西五路，西至周庄街道西侧行政边界，南至下郑村村北
19	E01	136.72	城镇更新类单元	东至建设路，西至京广铁路，南至北环路，北至纬三路
20	E02	105.52	城镇更新类单元	东至新兴路，西至建设路，南至北环路，北至纬三路



四、规划目标和规模控制

（一）功能定位和规划目标

沙河市城市核心功能承载区、邢台市临空产业高地；集公共服务、生态居住、临空产业等多种功能为一体的综合性城市片区。各单元主导功能和规划目标详见下表。

序号	单元编号	主导功能	规划目标	负面清单
1	A01	商业服务和生活居住，兼具公共管理与公共服务功能	沙河市重要的商业服务中心、城市更新典范区域	工业、物流仓储
2	A02	生活居住和商业服务	传统宜居单元和沙河市南部商贸节点	工业、物流仓储
3	A03	生活居住和公共服务	沙河市南部文体活动中心	工业、物流仓储
4	A04	生活居住，兼具公共服务	现代宜居单元	工业、物流仓储
5	A05	生活居住	传统宜居单元	物流仓储

6	B01	生活居住和公共服务	现代宜居单元	工业、物流仓储
7	B02	公共管理与公共服务，兼具生活居住和商业商务	沙河市政务服务中心、文化活动和体育活动中心	工业、物流仓储
8	B03	生活居住，兼具公共服务	现代宜居单元	工业、物流仓储
9	B04	生活居住	生态宜居单元	工业、物流仓储
10	B05	生活居住	现代宜居单元	工业、物流仓储
11	B06	生活居住，兼具公共服务	现代宜居单元和沙河市医疗服务中心、城市更新典范区域	工业、物流仓储
12	C01	生活居住，兼具商业服务	现代宜居单元	工业
13	C02	生活居住	传统宜居单元	工业、物流仓储
14	C04	生活居住	传统宜居单元	工业、物流仓储
15	C05	生活居住	传统宜居单元	严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施
16	D01	生活居住，兼具公共服务	临空生活服务单元	严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施
17	D02	工业生产和公共服务	-	严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施
18	D03	工业仓储	沙河市新型产业发展示范区	严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施
19	E01	生活居住	生态宜居单元	工业、物流仓储
20	E02	生活居住，兼具公共服务	生态宜居单元	工业、物流仓储

(二) 规模控制

用地规模：规划总用地面积 3402.17 公顷，其中建设用地面积 3251.75 公顷，非建设用地面积 150.42 公顷。

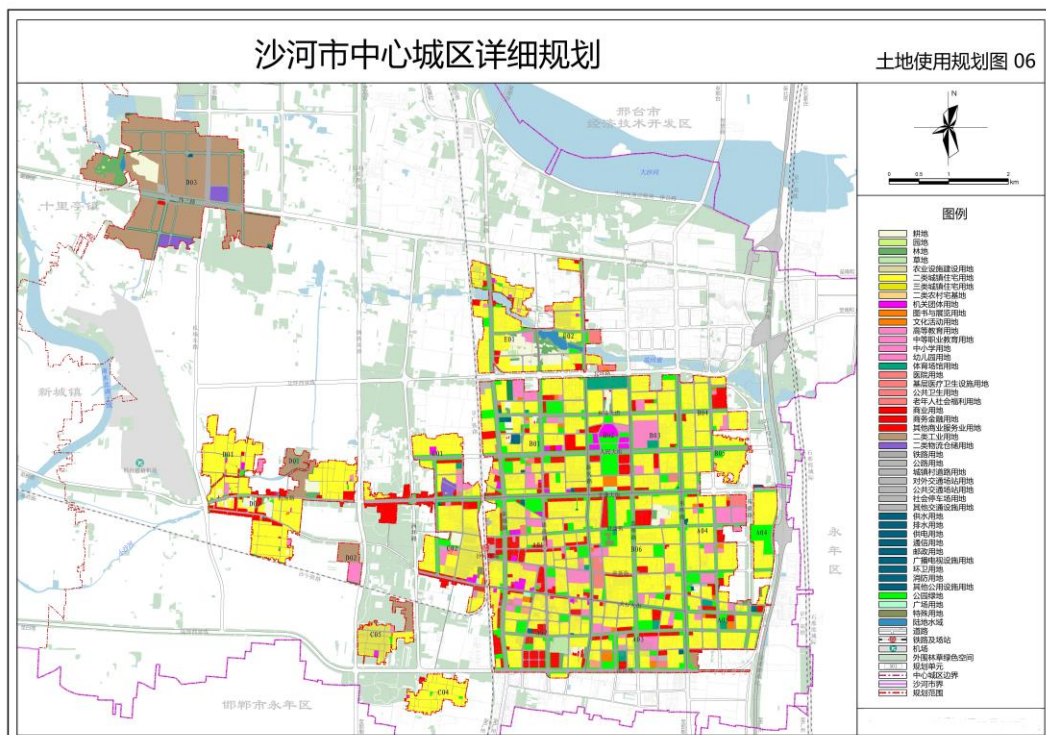
人口规模：规划常住人口 28 万人。

五、空间布局和土地使用

（一）用地布局

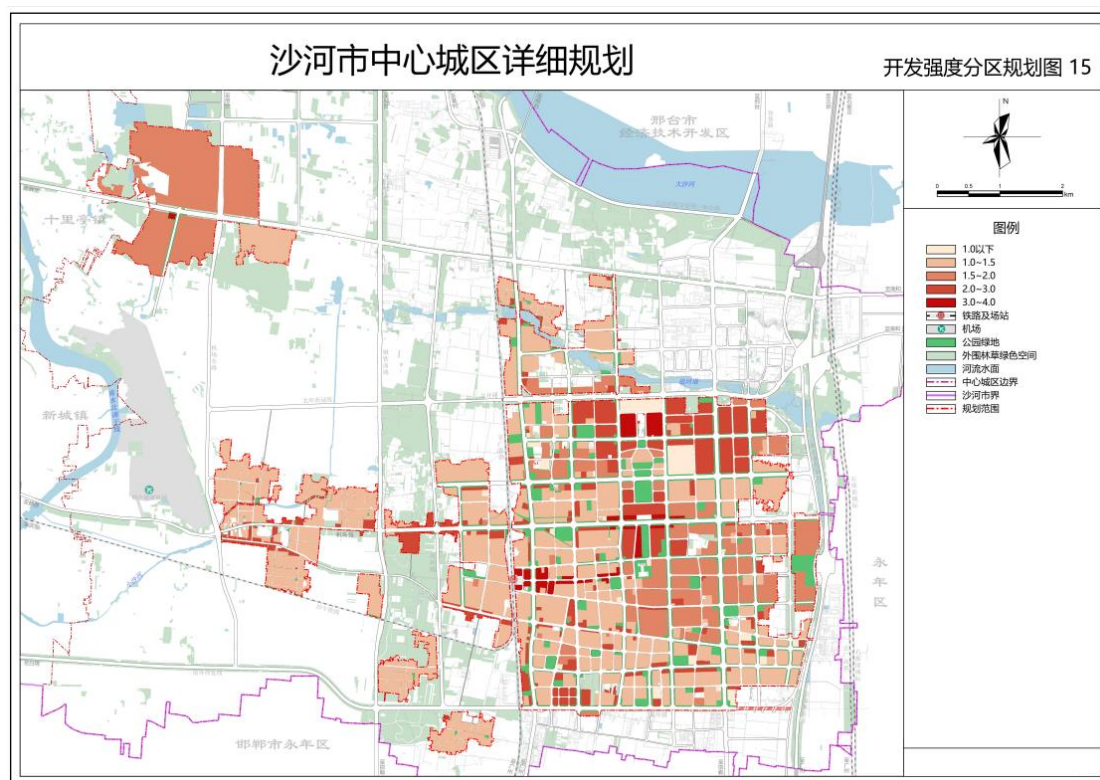
建设用地中，居住用地占比约 44%，公共管理与公共服务用地占比约 8%，商业服务业用地占比约 7%，工业用地占比约 13%，交通运输用地占比约 18%，绿地和开敞空间占比约 10%。

规划鼓励功能用途互利、环境要求相似、相互间无不利影响的用地混合设置。根据主导功能用地占比分为居住主导用地（居住用地一般不低于 50%）、商业服务业主导用地（商业服务业用地一般不低于 50%）、产业园区内的工业或物流仓储主导用地（工业或物流仓储用地一般不低于 70%）等。



（二）强度分区

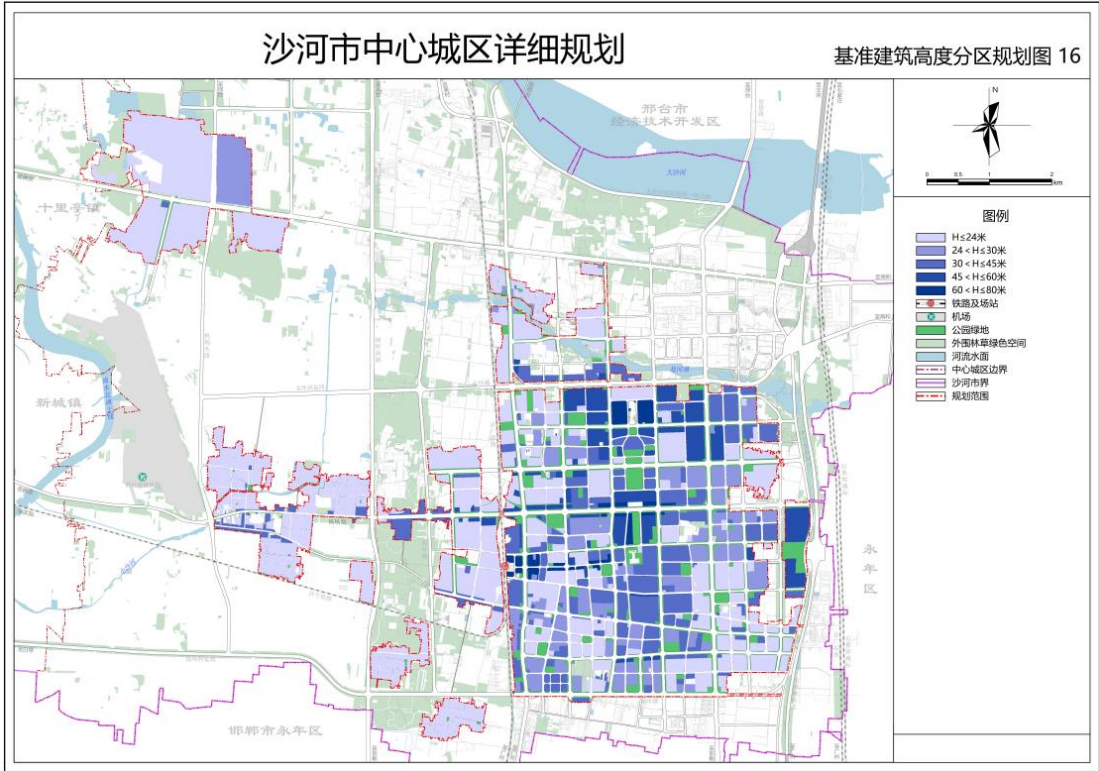
中心城区的建设按照“疏密有度、错落有致、合理布局”的总原则控制，防止盲目进行高密度高强度的开发。规划地块容积率按照 1.0 以下、1.0~1.5、1.5~2.0、2.0~3.0、3.0~4.0 五个等级进行控制。绿地广场地块、仓储物流地块、中小学地块等的容积率控制在 1.0 以下，工业园区和老城居住区容积率控制在 1.0~1.5 之间；新建居住地块容积率控制在 1.5~2.0 之间；商业和商务地块一般控制在 2.0~3.0 之间；重要商业、商务地块和地标地块的容积率控制在 3.0~4.0 之间。



（三）高度分区

按照 24 米以下、24~30 米、30~45 米、45~60 米、60~75 米五个高度等级进行控制，新建地标建筑控制在 80 米以下。产业园区和现状老城区的建筑高度大多在 24 米以下；高层建筑主要集中在中央

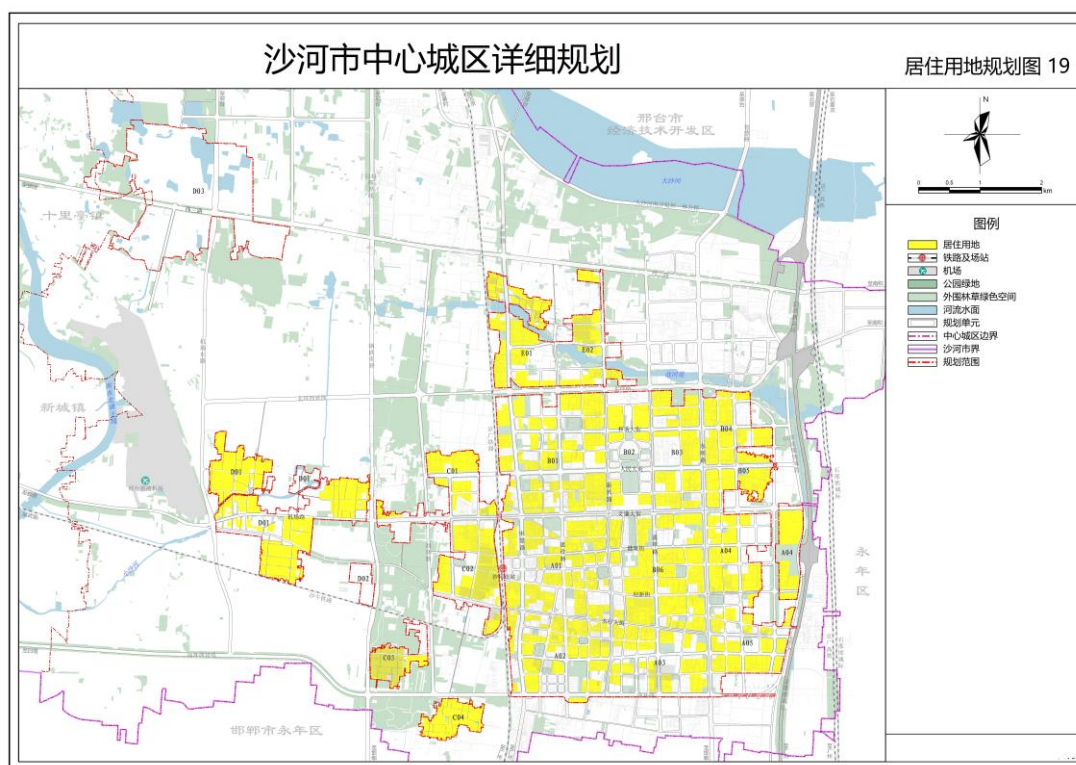
轴线两侧、现状宋璟路两侧、现状东环路以东区域等。新建住宅宜以 6 层为主，最高不超过 18 层。确需建设 18 层以上居住建筑的，应严格充分论证，并确保消防应急、市政配套等设施建设到位。机场周边建筑高度除满足上述要求外，还应符合邢台褡裢机场净空限制面区域相关要求。



六、专项统筹

（一）居住空间

规划居住用地面积 1448.75 公顷。规划范围内居住用地以保留现状和逐步更新为主，新增居住用地主要集中在东环两侧。规划范围内共形成 9 个 15 分钟社区生活圈，18 个 10 分钟社区生活圈，40 个 5 分钟社区生活圈。



(二) 公共服务设施

公共服务设施包括行政办公、教育、文化、体育、医疗、社会福利等设施。按照城市级、十五分钟生活圈、十分钟生活圈、五分钟生活圈进行分级设置。

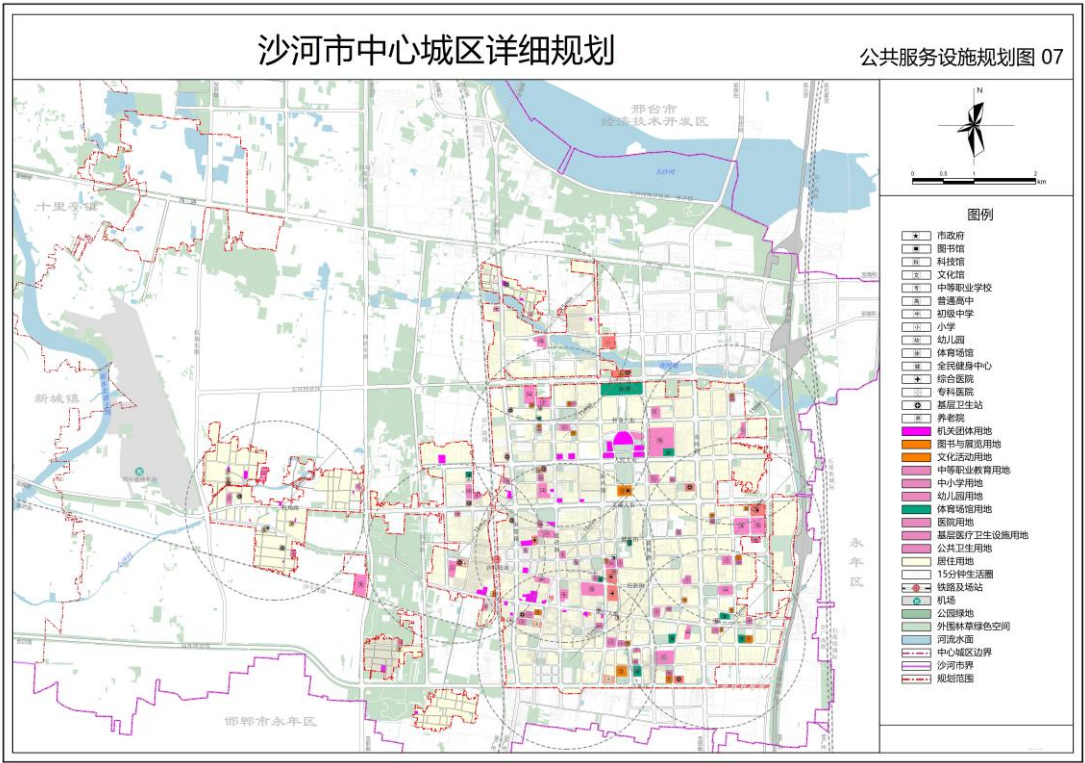
十五分钟、十分钟生活圈居住区配套设施包括：中小学、社区综合服务中心、街道办事处、公安派出所、社区医疗服务中心、社区文化活动中心、社区养老院、老年人活动中心、社区体育运动场、社区商业服务中心、菜市场、邮政所、分区共同配送中心等。

五分钟生活圈居住区配套设施包括：社区卫生服务站、社区文化站、居民活动场、托老所、社区服务站、居委会、社区商业服务网点、社区终端共同配送站、幼儿园等。

公共服务设施依据《城乡公共服务设施配置和建设标准》

(DB13(J)/T282-2018)、《城市居住区规划设计标准》

(GB50180-2018) 进行配置。



(三) 交通设施

道路级别分为主干路、次干路和支路三个等级。主干路红线宽度 30 米-60 米，次干路红线宽度 24 米-40 米，支路红线宽度 12 米-24 米。主次干路网形成十一横十二纵的路网结构。机动车出入口主干路距道路交叉口红线切角应不小于 70 米，次干路不小于 50 米，支路不小于 30 米。

沙河市中心城区详细规划

综合交通规划图 08

