

关于公示美泰-文欣苑商住小区规划方案及规划许可变更的通知

各有关单位、广大市民：

隆化聚兴房地产开发有限公司开发建设的美泰-文欣苑商住小区项目位于隆化县苔山镇煤窑村、西沟门村。原建设单位为隆化县美泰鑫隆房地产开发有限公司，用地面积：13154.52 m²（约 19.73 亩），规划建设 11 层住宅楼三栋，总建筑面积：32715.48 m²（地上建筑面积：21047.18 m²，地下建筑面积：11668.3 m²），容积率 1.6，建筑密度 17%，绿地率 31.4%。2023 年 9 月 26 日，隆化县美泰鑫隆房地产开发有限公司决定将土地使用权及与之相关的工程开发权转让给隆化聚兴房地产开发有限公司，双方已经签订《土地使用权转让协议书》。在保证原有用地面积不变得情况下依据隆化县行政审批局的批复：隆审批投资核（2024）2 号文件将建设单位由隆化县美泰鑫隆房地产开发有限公司变更为隆化聚兴房地产开发有限公司，同时因 2023 年 3 月 1 日起执行新的《消防设施通用规范》（GB 55036-2022）和《民用建筑通用规范》（GB55031-2022），建设单位同步对原规划设计方案及规划许可进行变更，变更内容：优化小区整体布局，11 层住宅楼调整为 16 层，优化外立面形式色彩及户型，变更后总建筑面积：30837.98 m²（地上建筑面积：21047.23 m²，地下建筑面积：9790.75 m²），容积率 1.6，建筑密度 16.25%，绿地率 30.34%。

根据《中华人民共和国城乡规划法》和《河北省城乡规划条例》，现就的美泰-文欣苑商住小区规划方案及规划许可变更向社会公示。欢迎规划项目周边各单位、住户以及社会各界人士对该规划方案调整提出宝贵意见或建议，如需召开听证会，请于公示期结束前将书面申请及意见提交至隆化县自然资源和规划局五楼 503 室。

附：详细内容见公示总平面图、效果图

- 1、公示地点：项目所在地、政府网站
- 2、公示时间：2024 年 5 月 22 日-2024 年 5 月 31 日（共十日）

联系电话：0314-7063603



规划总平面图



图例:

- 规划建筑

规划用地范围线

规划道路红线

建筑控制线

地下建筑范围线

道路

道路中线
- 建筑标高

场地标高

道路坡度、坡向、坡长

建筑坐标

地下停车库出入口

非机动车停车位

主要技术经济指标

项目	数量	单位	备注
总用地面积	13154.52	平方米	
总建筑面积	30837.98	平方米	
其中地上建筑面积	21047.23	平方米	
其中住宅建筑面积	20028.56	平方米	
其中配套用房建筑面积	793.15	平方米	
其中门卫	9.00	平方米	
其中地下车库出入口及地下室出地面楼梯间	164.75	平方米	
其中非机动车棚	51.77	平方米	
其中地下建筑面积	9790.75	平方米	
其中住宅地下建筑面积	2437.53	平方米	
其中地下车库建筑面积	7353.22	平方米	
容积率	1.60		≤1.6
建筑密度	16.25	%	≤25%
居住户数	188	户	
居住总人口	602	人	
户均人口	3.2	人/户	
绿地率	30.34	%	≥30%
机动车停车位	197	个	住宅车位≥1个/户 公建车位≥1个/100㎡
其中地上停车位	26	个	
其中地下停车位	171	个	
其中非机动车停车位	377	个	非机动车位≥2个/户 其中电动自行车位0.8个/户
其中电动自行车停车位	151	个	电动自行车充电车位50个 占比≥20%
其中自行车停车位	226	个	

配套设施一览表

项目	数量	单位	位置	
物业用房	112.80	平方米	S1	按总建筑面积3%比例配置
消防控制室	49.40	平方米	S1	
养老服务用房	61.16	平方米	S1	按每百户不少于30㎡设置
社区综合服务用房	72.05	平方米	S1	按每百户不少于30㎡设置
文化活动室	52.47	平方米	S1	
公共厕所	62.79	平方米	S1	
便利店	79.95	平方米	S1	
邮政快递服务设施	52.47	平方米	S1	
便民菜站	50.28	平方米	S1	
社区卫生服务站	140.66	平方米	S1	
热交换站	180.77	平方米	地库	
变配电室	189.33	平方米	地库	
消防水池及泵房	341.60	平方米	地库	
柴油发电机房	134.71	平方米	地库	
集中绿地	318.00	平方米	1#2#楼间	
老年人儿童活动场地	170.00	平方米	1#2#楼间	

城乡规划编制技术专用章
单位名称: 承德九和同创城乡规划建筑设计有限公司
资质等级: 乙级

鸟瞰效果图



城乡规划编制技术专用章
单位名称：承德市创城城乡规划建筑设计有限公司
资质等级：乙级
证书编号：冀自资规乙字 22130009
有效期：2024年01月01日至2027年12月31日

3.4 规划总平面图对比



3.2 鸟瞰效果图对比

原方案鸟瞰效果图

