青龙满族自治县中心城区详细规划
（局部地块）

征求意见稿

委托单位：青龙满族自治县自然资源和规划局

编制单位：河北数景信息科技有限公司

编制时间：2024年2月

青龙满族自治县中心城区详细规划（局部地块）

文本

青龙满族自治县自然资源和规划局

2024 年 2 月

目录

前 言 1
第一章 总 则 1
第二章 落实国土空间总体规划 2
第三章 用地布局规划 2
第四章 用地开发建设控制 3
第五章 附 则 4

前 言

《青龙满族自治县国土空间总体规划（2021-2035 年）》于 2023 年 5 月 23 日和 6 月 2 日通过了县国土空间规划委员会和县政府常务会会议审议，6 月 8 日通过了县第九届人大常委会第十九次会议审议，并于 2024 年 4 月通过了市规委会审议。

为加强城市近期建设的引导和管控，满足城市未来建设发展需求，在现有已审议通过的《青龙满族自治县国土空间总体规划（2021-2035 年）》成果的基础上，青龙满族自治县自然资源和规划局组织编制了《青龙满族自治县中心城区详细规划（局部地块）》，以下简称本规划。

第一章 总 则

第 1 条 规划目的

为指导青龙满族自治县中心城区近期开发建设，统筹安排规划范围内的土地利用和各项建设，加强规划管理，为近期开发建设提供法律依据，保证建设项目落位，特此编制《青龙满族自治县中心城区详细规划（局部地块）》。

第 2 条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《河北省城乡规划条例》；
4. 《城市规划编制办法》；
5. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(2011)；
6. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
7. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
8. 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328—2018）；
9. 《河北省城市控制性详细规划管理办法》（省政府令［2009］第 4 号）；
10. 《河北省城镇开发边界内详细规划编制导则》（试行）；
11. 《城乡公共服务设施配置和建设标准》（DB13(J)/T282-2018）；

12. 《青龙满族自治县县城规划管理技术规定》；

13. 《青龙满族自治县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

14. 其他国家、省、市相关法规及规范。

第 3 条 规划地块的位置

本次规划共涉及 3 处地块，分别为 B-03、B-04 和 B-05 地块，建设用地总面积 1.96 公顷。其中 B-03 位于草房庄栗香街西侧；B-04 位于康乾街和都山路交叉口东南侧；B-05 位于晟茂上和院小区东侧。

第二章 落实国土空间总体规划

第 4 条 落实《青龙满族自治县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

落实《青龙满族自治县国土空间总体规划（2021-2035 年）》的各项要求。规划 B-03 地块为储备库用地、B-04 地块为城镇住宅用地、B-05 地块为商业用地，各地块的配套设施均应满足国土空间总体规划和相关规范的要求。

第三章 用地布局规划

第 5 条 用地布局

1. B-03 地块规划用地性质为储备库用地，建设用地面积 0.29 公顷。

2. B-04 地块规划用地性质为城镇住宅用地，可兼容不超过 30%的商业，建设用地面积 0.99 公顷。

3. B-05 地块规划用地性质为商业用地，建设用地面积 0.68 公顷。

表 3 -1 规划建设用地统计表

地块编号	用地代码	用地分类	面积（公顷）	占比
B-03	1102	储备库用地	0.29	14.80%
B-04	0701	城镇住宅用地	0.99	50.51%
B-05	0901	商业用地	0.68	34.69%
总计			1.96	100.00%

第四章 用地开发建设控制

第 6 条 土地使用控制

1.用地性质

规划主要建设用地性质为城镇住宅用地、商业用地、储备库用地。

2.用地兼容性规定

用地性质兼容性是为了增强规划可操作性与动态适应性，允许部分用地的性质具有一定的兼容性。

对用地性质兼容性做如下规定:

城镇住宅用地可兼容商业用地和商务用地，商业用地和商务用地比例不得大于 30%:

商业用地和商务用地可兼容城镇住宅用地，可兼容用地比例不得大于 20%;

商业用地和商务用地可相互兼容，可兼容用地比例不得大于 50%;

以上兼容客体的各项控制要求应符合相应规定，且兼容主体地块的总建设规模不得突破。在具体开发建设中，兼容主体未兼容或兼容客体符合兼容规定的，均视为符合规划要求，不必履行详细规划调整程序。

各类用地内适建、不适建或者有条件允许建设的建筑类型，按照《青龙满族自治县县城规划管理技术规定》有关要求执行。

第 7 条 用地开发强度控制

用地开发强度控制指标包括：容积率、建筑密度、绿地率等、建筑高度。本规划用地开发强度指标见下表：

1.城镇住宅用地、商业用地容积率为上限指标；储备库用地容积率为下限指标。

2.城镇住宅用地、商业用地建筑密度为上限指标；储备库用地建筑密度为下限指标。

3.城镇住宅用地、商业用地和储备库用地绿地率指标为下限指标。

4.城镇住宅用地、商业用地和储备库用地建筑高度采用上限控制。

表 4 -1 地块指标表

地块编码	地块性质		用地面积（ha）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（米）	备注
	代码	类别名称						
B-03	1102	储备库用地	0.29	≥0.5	≥35	≥5	≤18	--
B-04	0701	城镇住宅用地	0.99	≤2.5	≤30	≥30	≤54	兼容商业（建筑面积不超过地块总建筑面积的30%）
B-05	0901	商业用地	0.68	<2.0	≤55	≥20	≤45	--

第 8 条 建筑后退道路红线

建筑后退道路红线距离，主干路不小于 5 米，次干路不小于 3 米，支路不小于 2 米，过境道路同时满足交通主管部门要求。

第五章 附 则

第 9 条

本规划由文本、图则和附件三部分组成。文本和图则具有同等法律效力，二者同时使用、共同控制，不可分割。

第 10 条

本规划经县政府批准之日起生效，任何单位和个人不得擅自修改和变更。确因需要对本规划的强制性内容进行修改和变更的，修改或变更方案必须按法定程序报县政府审查批准后方可执行。

青龙满族自治县中心城区详细规划（局部地块）

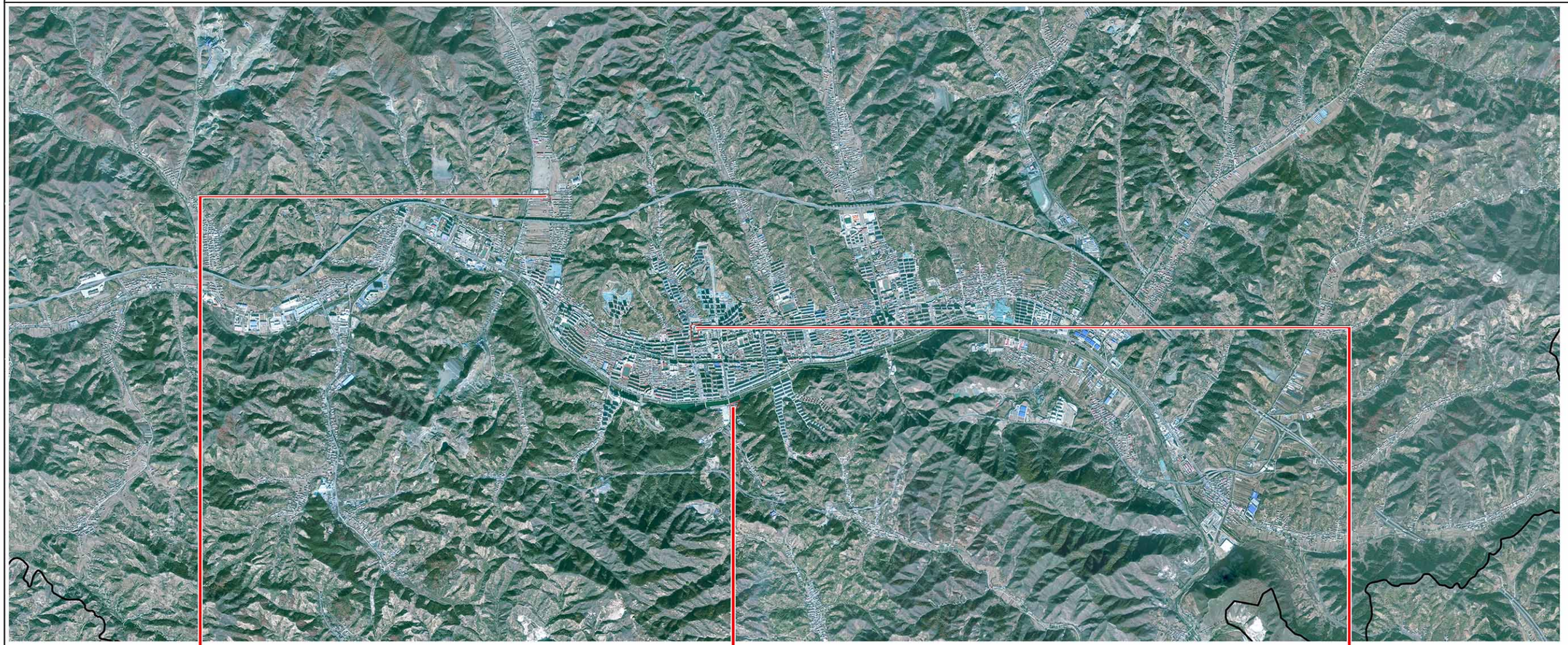
图纸

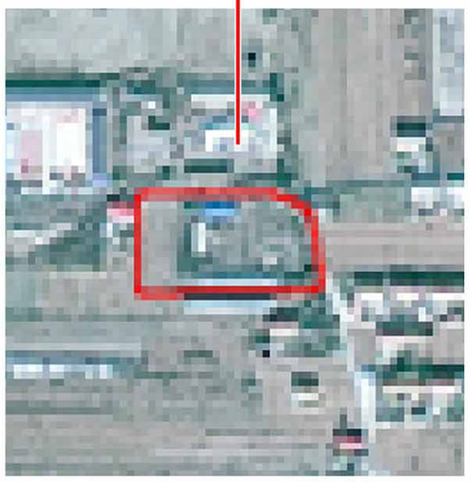
青龙满族自治县自然资源和规划局

2024 年 2 月

青龙满族自治县中心城区详细规划(局部地块)

——现状影像图





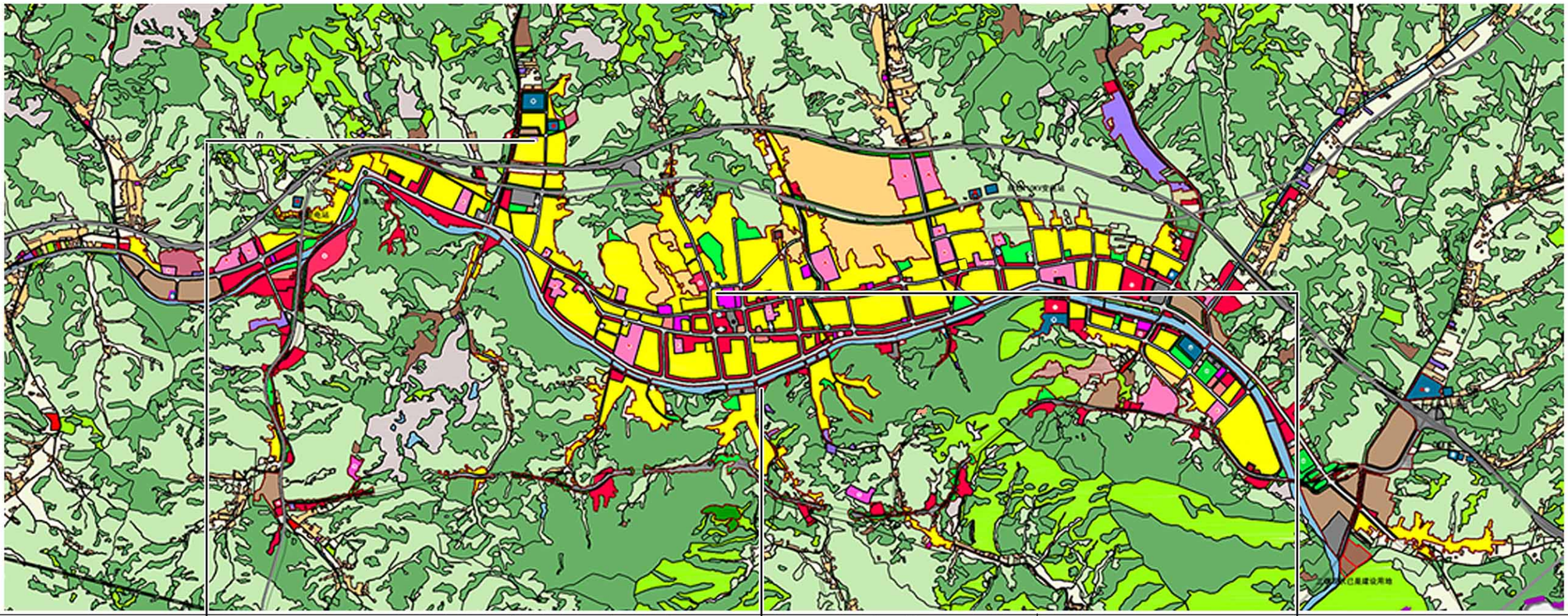
现状用地：工业用地

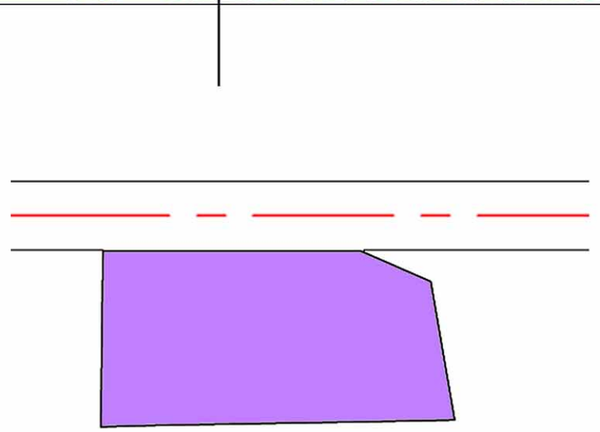
现状用地：商业用地

现状用地：机关团体用地

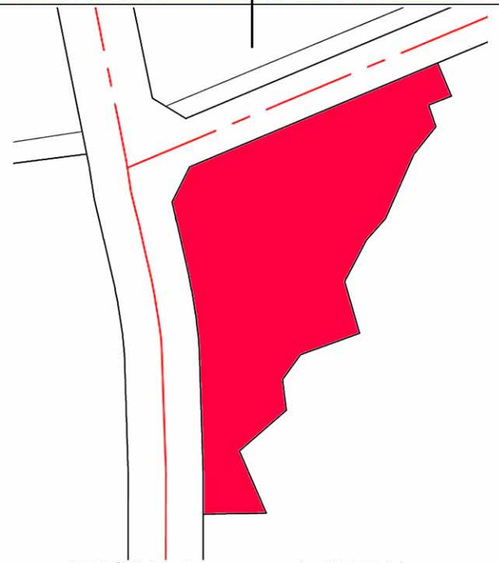
青龙满族自治县中心城区详细规划(局部地块)

——国土空间总体规划图

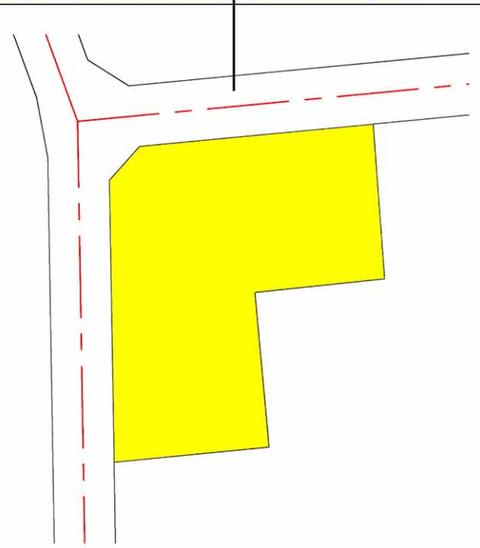




用地性质：1102储备库用地



用地性质：0901商业用地



用地性质：0701城镇住宅用地

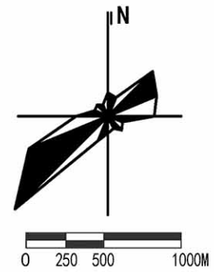
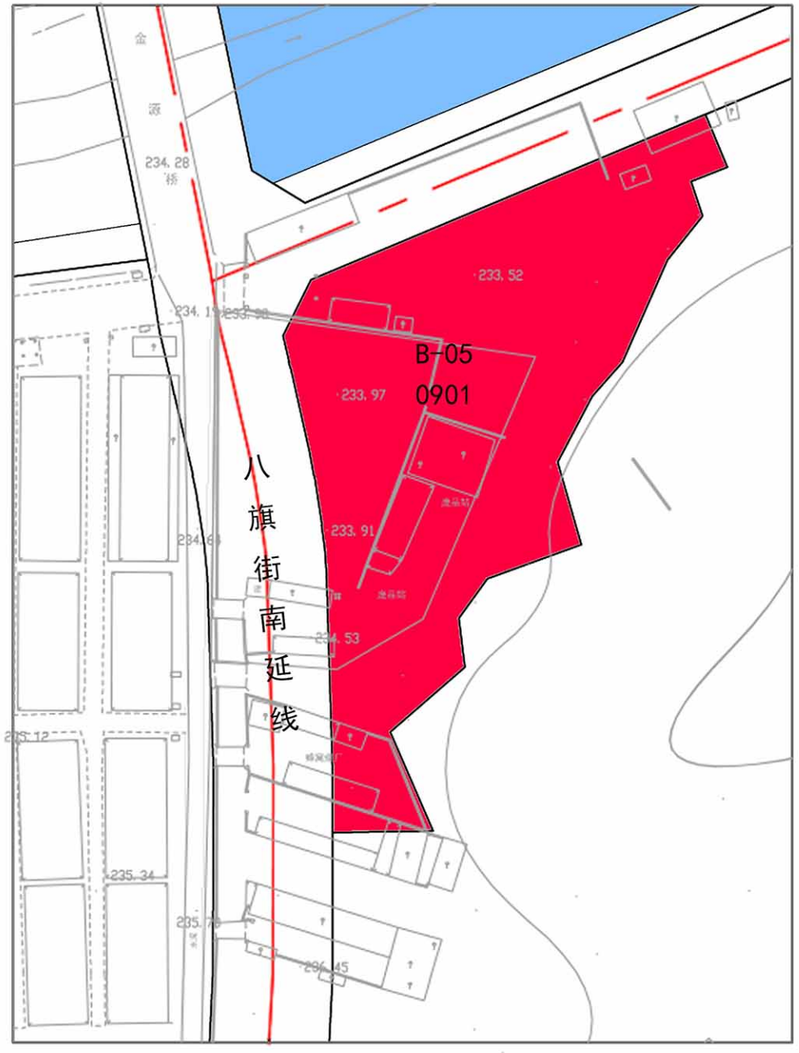


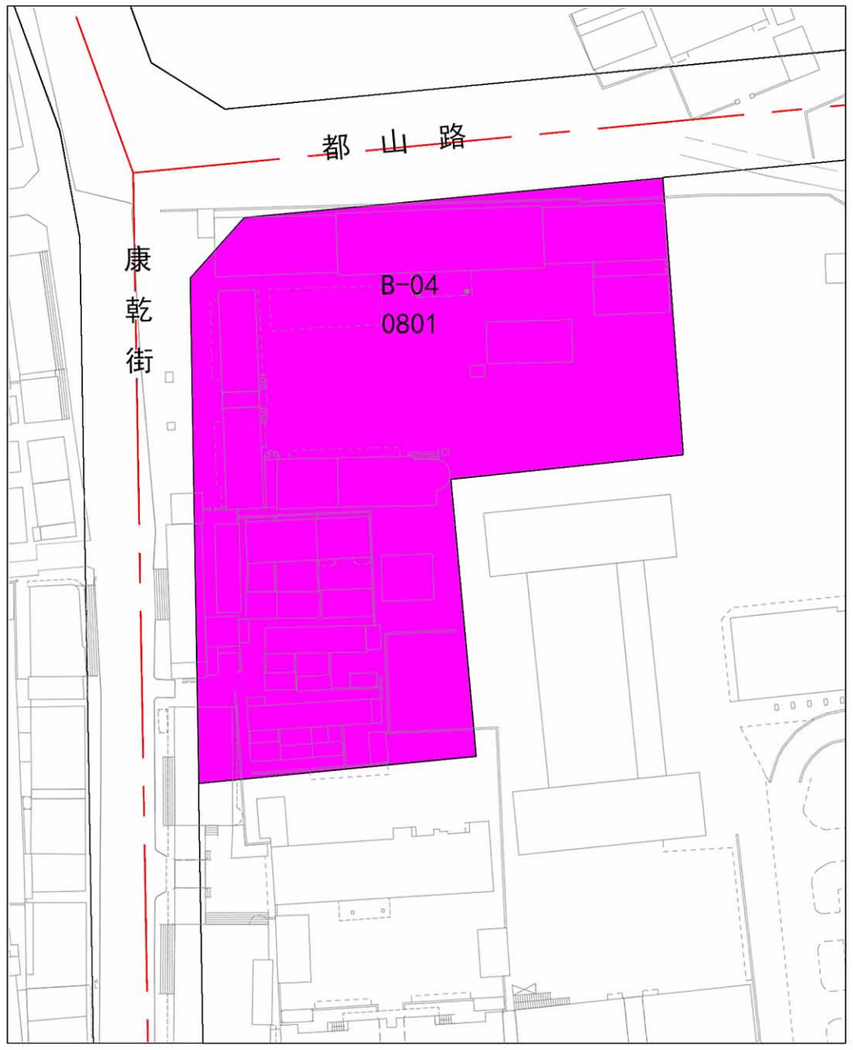
图 例

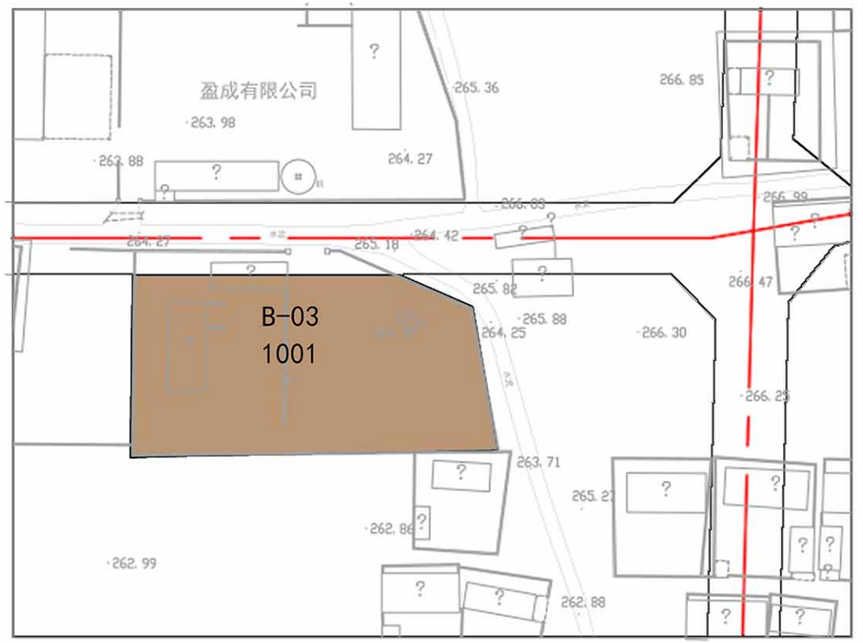
耕地	园地
林地	草地
农业设施建设用地	乡村道路用地
城镇住宅用地	农村宅基地
机关团体用地	科研用地
文化用地	中等职业教育用地
中小学用地	其他教育用地
体育用地	医疗卫生用地
社会福利用地	商业服务业用地
商业用地	商务金融用地
工业用地	二类工业用地
采矿用地	物流仓储用地
公路用地	城镇道路用地
交通场站用地	对外交通场站用地
公共交通场站用地	社会停车场用地
其他交通设施用地	公用设施用地
供水用地	排水用地
供电用地	供燃气用地
供热用地	通信用地
环卫用地	消防用地
水工设施用地	公园绿地
防护绿地	广场用地
特殊用地	殡葬用地
陆地水域	其他土地
城镇开发边界	中心城区范围
铁路	

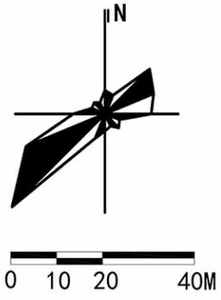
青龙满族自治县中心城区详细规划(局部地块)

——地块现状图









图例

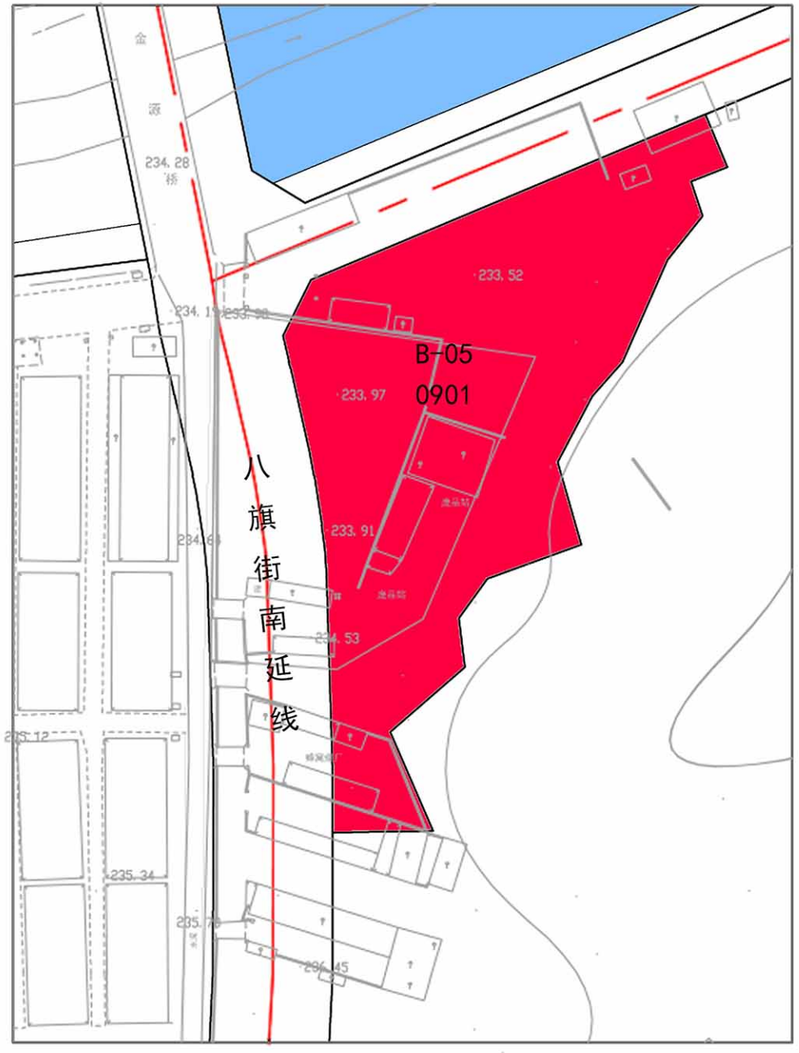
0801机关团体用地

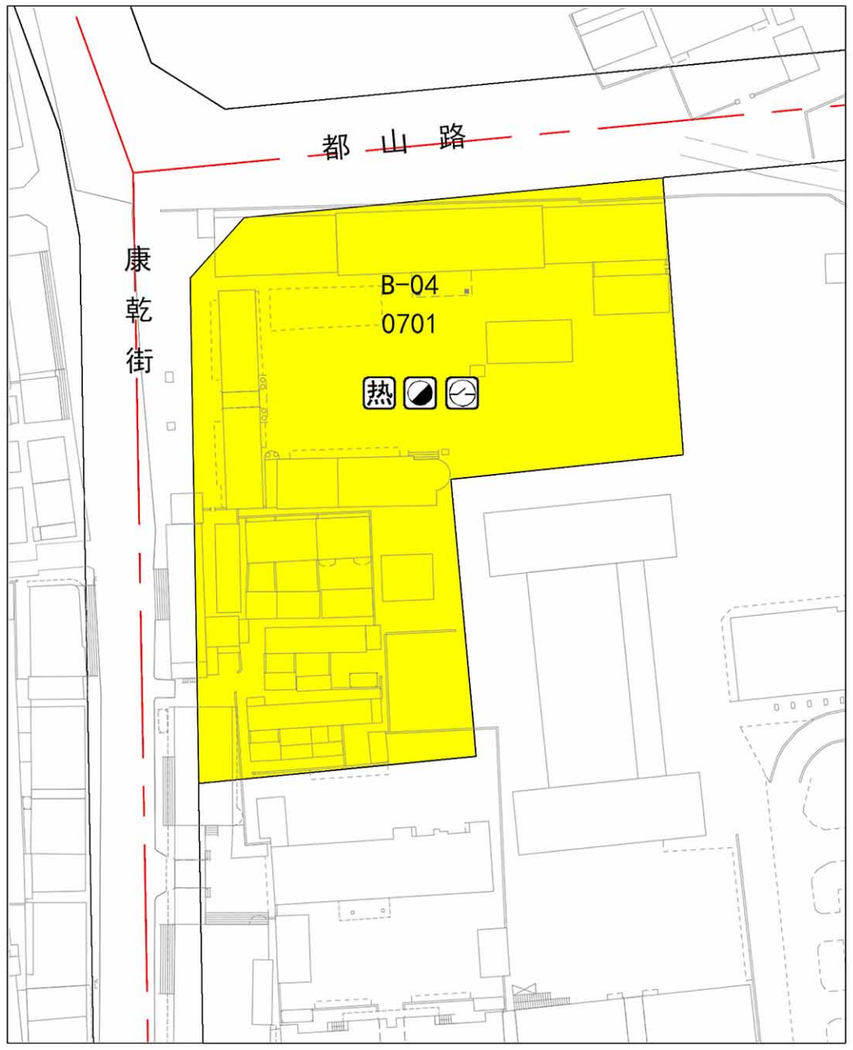
0901商业用地

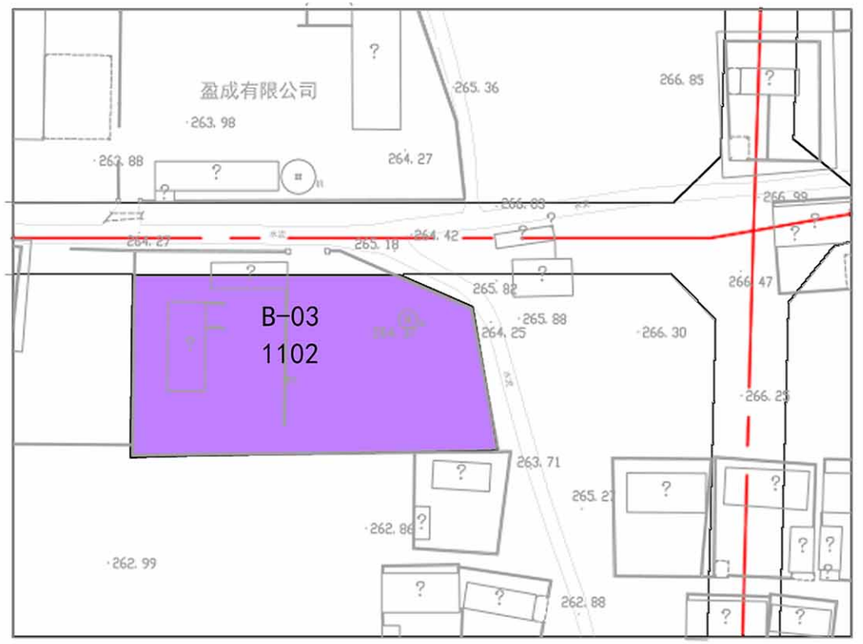
1001工业用地

青龙满族自治县中心城区详细规划(局部地块)

——地块规划图则

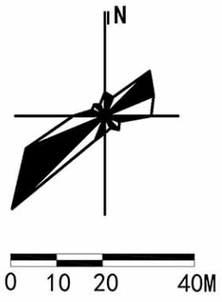






图例

- 0701城镇住宅用地
- 0901商业用地
- 1102储备库用地
- 换热站
- 开闭所
- 燃气调压站



地块开发控制指标一览表

地块编码	地块性质		用地面积(ha)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	备注
	代码	类别名称						
B-03	1102	储备库用地	0.29	≥0.5	≥35	≥5	≤18	--
B-04	0701	城镇住宅用地	0.99	≤2.5	≤30	≥30	≤54	兼容商业（建筑面积不超过地块总建筑面积的30%）
B-05	0901	商业用地	0.68	<2.0	≤55	≥20	≤45	--