

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8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

河北数景信息科技有限公司

2024 年 8 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 配套设施规划.....	3
第五章 用地开发建设控制.....	4
第六章 附 则.....	5

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。

本规划结合中心城区建设现状以及后续建设发展需求，按照政府的要求完成规划编制任务。

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。

第二章 落实国土空间总体规划

第3条 落实《青龙满族自治县国土空间总体规划(2021-2035年)》

本次规划共涉及6处地块，分别为A-01、A-02、B-06、C-02、E-01、E-02地块。国土空间总体规划中，A-01地块为二类工业用地、A-02地块为商业用地、B-06地块为中小学用地、C-02地块为机关团体用地、E-01地块为供水用地、E-02地块为排水用地。本次规划各地块的用地性质、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4条 用地布局

规划建设用地总面积8.73公顷。

1. A-01地块位于国道G230和南环路交叉口西北侧，规划用地性质为二类工业用地，用地面积0.95公顷。

2. A-02地块位于都阳路南，八一街西约180米处，规划用地性质为商业用地，用地面积0.23公顷。

3. B-06地块位于燕山路北，龙城国际小区南，规划用地性质为中小学用地，用地面积1.06公顷。

4. C-02地块位于八旗街西，锦绣家园小区南，规划用地性质为机关团体用地，用地面积0.67公顷。

5. E-01地块位于广茶山村青龙腾飞驾校西南侧，规划用地性质为供水用地，用地面积1.42公顷。

6. E-02 地块位于都阳河南，现状路西，规划用地性质为排水用地，用地面积 4.40 公顷。

表 3-1 规划建设用地统计表

地块编号	用地代码	用地性质	面积（公顷）
A-01	100102	二类工业用地	0.95
A-02	0901	商业用地	0.23
B-06	080403	中小学用地	1.06
C-02	0801	机关团体用地	0.67
E-01	1301	供水用地	1.42
E-02	1302	排水用地	4.40
总计			8.73

第四章 配套设施规划

第 5 条 A-01 地块（二类工业用地）配套设施规划

A-01 地块给水采用自备水井；污水自行处理；电力就近接入县城电网；供热采用自备供热设施。

第 6 条 A-02 地块（商业用地）配套设施规划

A-02 地块给水管接入市政给水管网；污水管接入都阳路污水主干管，通向城东污水处理厂；供热管网接入城市供热管网；电力就近接入县城电网；天然气气源为现状广茶山储气供气站。

第 7 条 B-06 地块（中小学用地）配套设施规划

B-06 地块给水管接入市政给水管网；污水管接入燕山路污水主干管，通向城东污水处理厂；电源为现状 35KV 城关变电站；供热管网接入城市供热管网；天然气气源为现状广茶山储气供气站。

第 8 条 C-02 地块（机关团体用地）配套设施规划

C-02 地块给水管接入市政给水管网；污水管接入八旗街污水干管，通向城东污水处理厂；电源为现状 35KV 城关变电站；供热管网接入城市供热管网；天然气气源为现状广茶山储气供气站。

第 9 条 E-01 地块（供水用地）配套设施规划

电源为现状 110kV 河南变电站。

第 10 条 E-02 地块（排水用地）配套设施规划

电源为现状 110kV 河南变电站。

第五章 用地开发建设控制

第 11 条 土地使用控制

1. 用地性质

规划主要建设用地性质为商业用地、二类工业用地、中小学用地、机关团体用地、供水用地、排水用地。

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。

对用地性质兼容性作如下规定：

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%；

二类工业用地中行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%。

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，兼容主体未进行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、不适建或者有条件的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 12 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：

表 5-1 地块指标表

地块编号	用地代码	用地分类	面积(ha)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	备注
A-01	100102	二类工业用地	0.95	≥ 0.8	≥ 40	≤ 20	≤ 24	——
A-02	0901	商业用地	0.23	≤ 1.8	≤ 40	≥ 20	≤ 39	机动车停车位：6.0 车位+0.5 车位/100 m ² 建筑面积
B-06	080403	中小学用地	1.06	≤ 1.5	≤ 30	≥ 35	≤ 18	——
C-02	0801	机关团体用地	0.67	≤ 1.5	≤ 40	≥ 30	≤ 36	——

E-01	1301	供水用地	1.42	≤1.2	≤40	≥20	≤36	——
E-02	1302	排水用地	4.40	≤1.0	≤25	≥30	≤15	——
总计			8.73					

第 13 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 14 条 建筑后退地界

沿建设用地边界退让距离除必须满足消防、防洪、交通、安全等方面的国家有关规范、规定外，应同时符合《青龙满族自治县县城规划管理技术规定》规定。

第六章 附 则

第 15 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 16 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

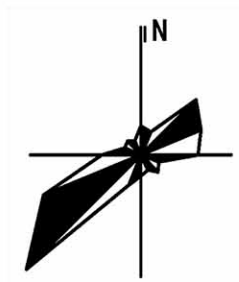
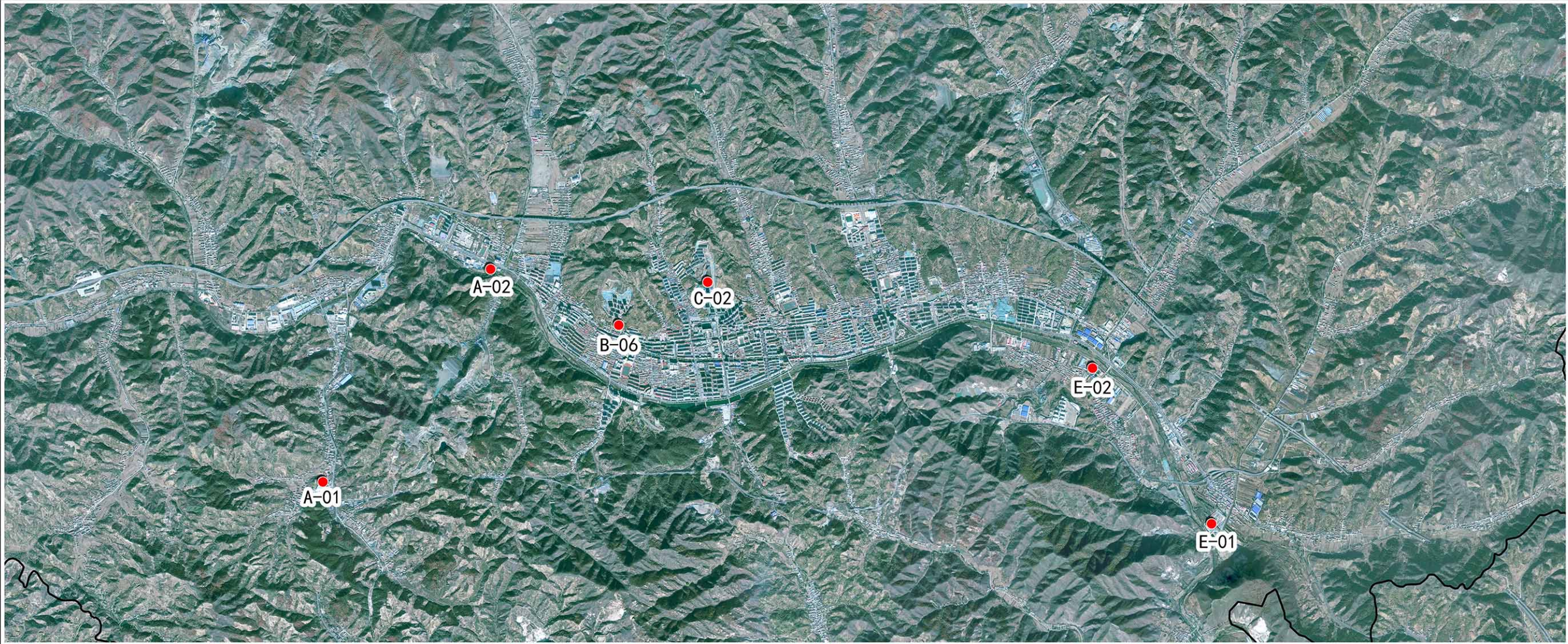
青龙满族自治县自然资源和规划局

河北数景信息科技有限公司

2024年8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：草地



现状用地：城镇住宅用地和园地



现状用地：草地



现状用地：交通场站用地



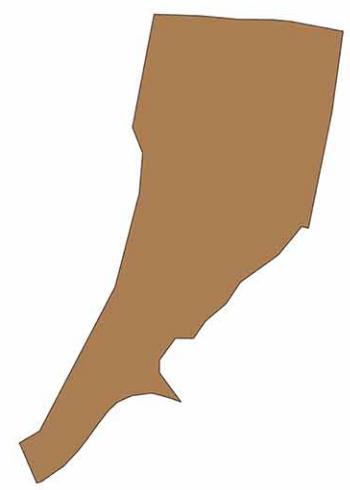
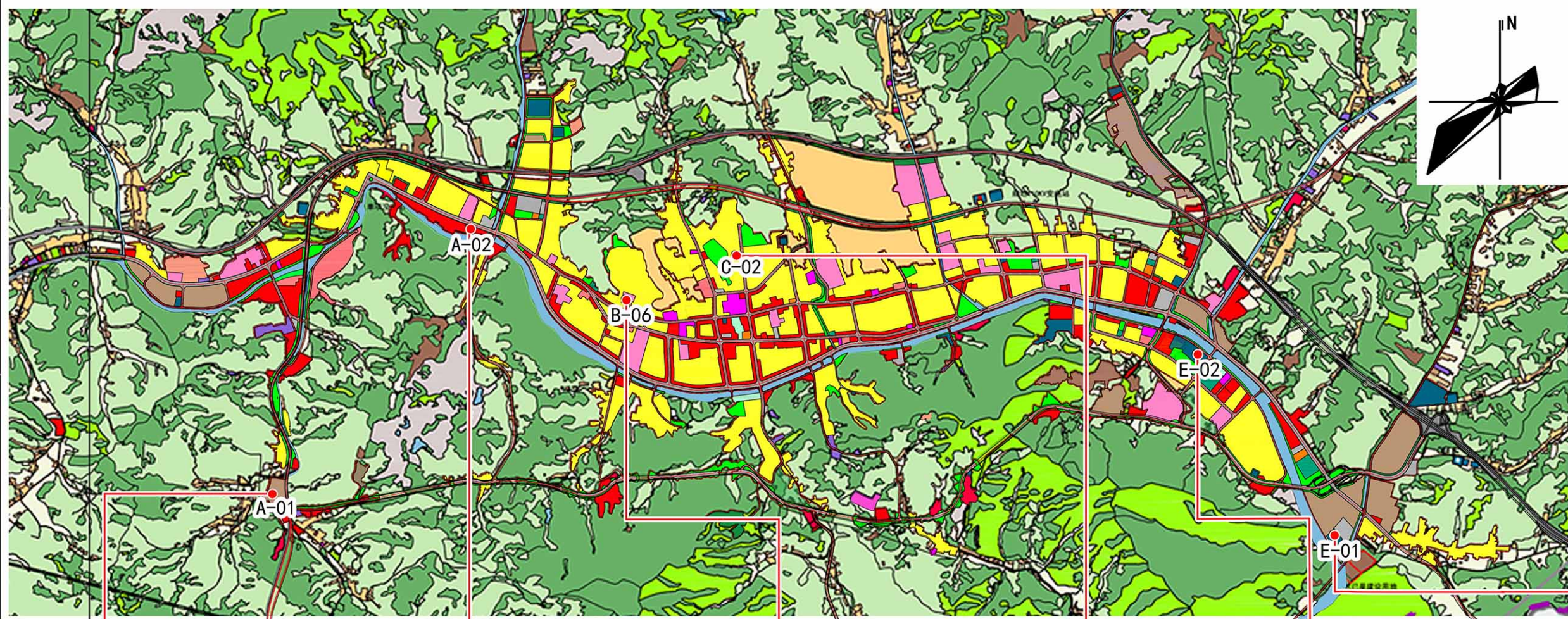
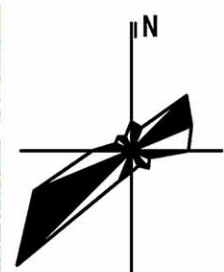
现状用地：林地、排水用地

青龙满族自治县中心城区详细规划(局部地块)

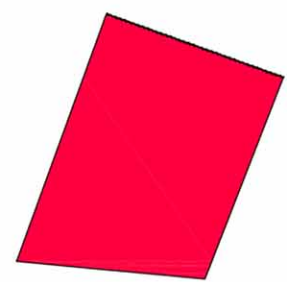
——国土空间总体规划图

图 例

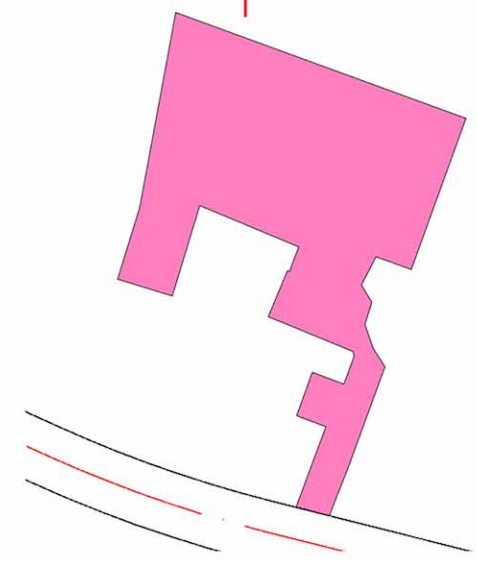
- | | |
|----------|----------|
| 耕地 | 园地 |
| 林地 | 草地 |
| 农业设施建设用地 | 乡村道路用地 |
| 城镇住宅用地 | 农村宅基地 |
| 机关团体用地 | 科研用地 |
| 文化用地 | 中等职业教育用地 |
| 中小学用地 | 其他教育用地 |
| 体育用地 | 医疗卫生用地 |
| 社会福利用地 | 商业服务业用地 |
| 商业用地 | 商务金融用地 |
| 工业用地 | 二类工业用地 |
| 采矿用地 | 物流仓储用地 |
| 公路用地 | 城镇道路用地 |
| 交通场站用地 | 对外交通场站用地 |
| 公共交通场站用地 | 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 | |



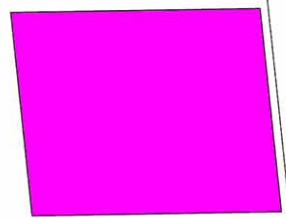
用地性质：1001工业用地



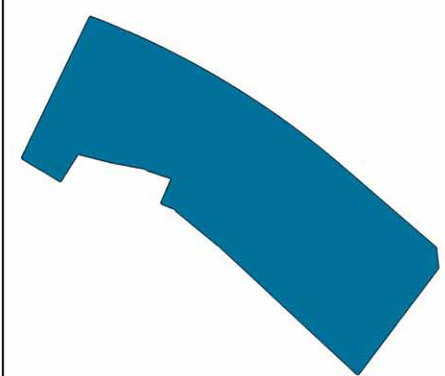
用地性质：0901商业用地



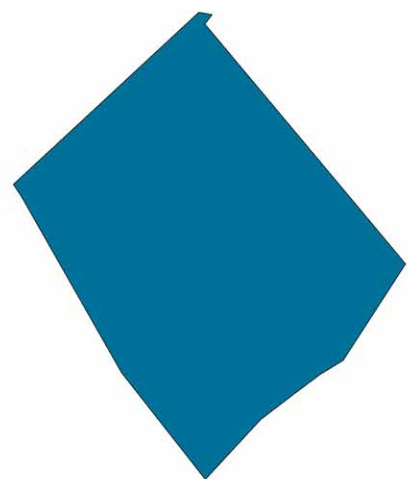
用地性质：0804教育用地



用地性质：0801机关团体用地



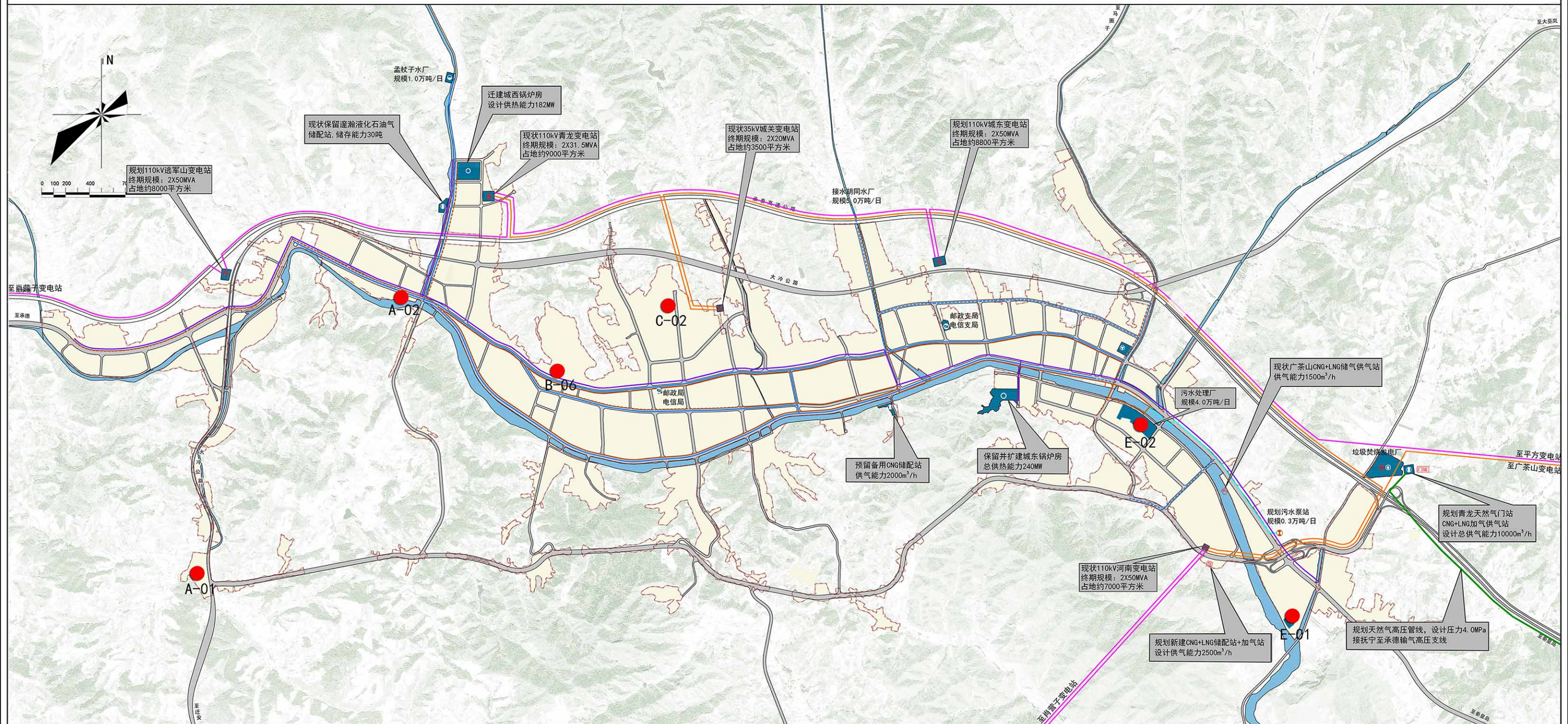
用地性质：1302排水用地



用地性质：1301供水用地

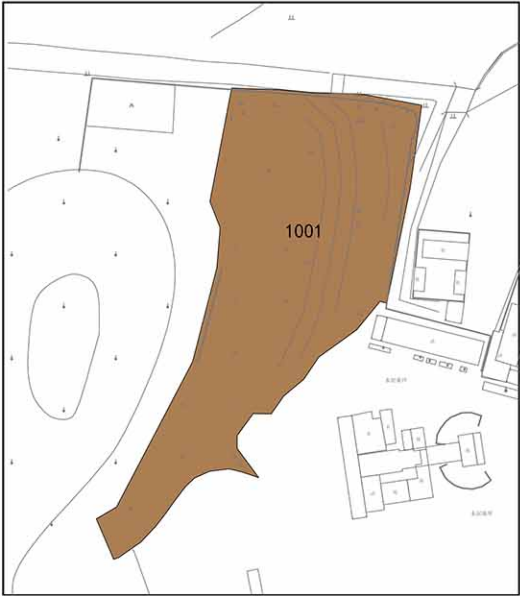
青龙满族自治县中心城区详细规划(局部地块)

——市政基础设施配置规划图

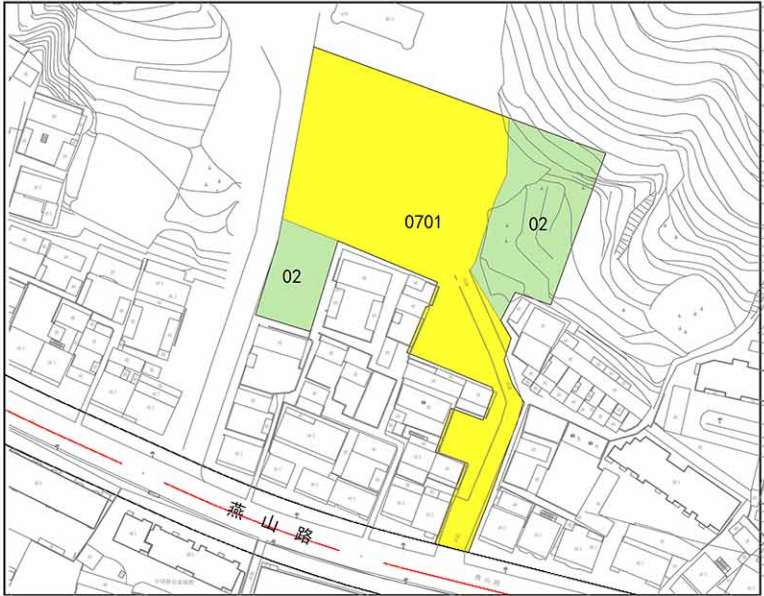


图例

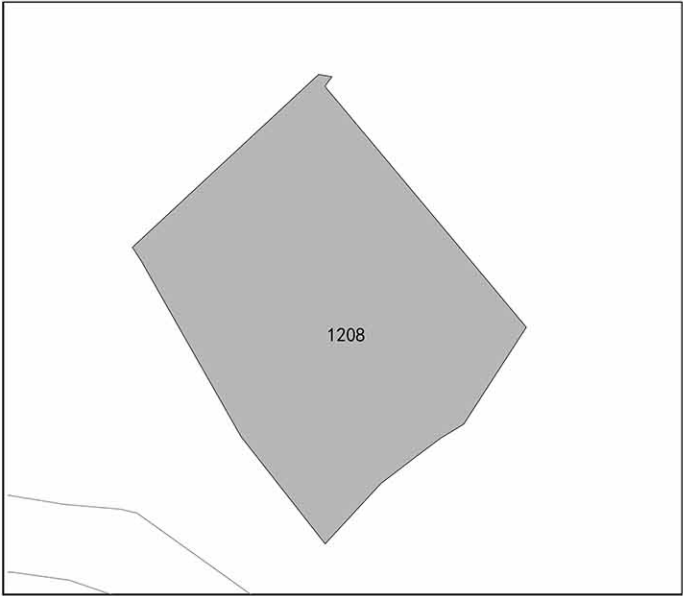
- | | | | |
|-------|----------|------------|--------|
| 供水用地 | 通信用地 | 规划污水管线 | 现状给水管线 |
| 排水用地 | 规划污水提升泵站 | 压力污水管线 | 规划给水管线 |
| 供电用地 | 天然气门站 | 规划110kV电力线 | |
| 供燃气用地 | 天然气供气设施 | 规划35kV电力线 | |
| 供热用地 | 现状污水管线 | 天然气高压管线 | |



A-01地块用地现状



B-06地块用地现状



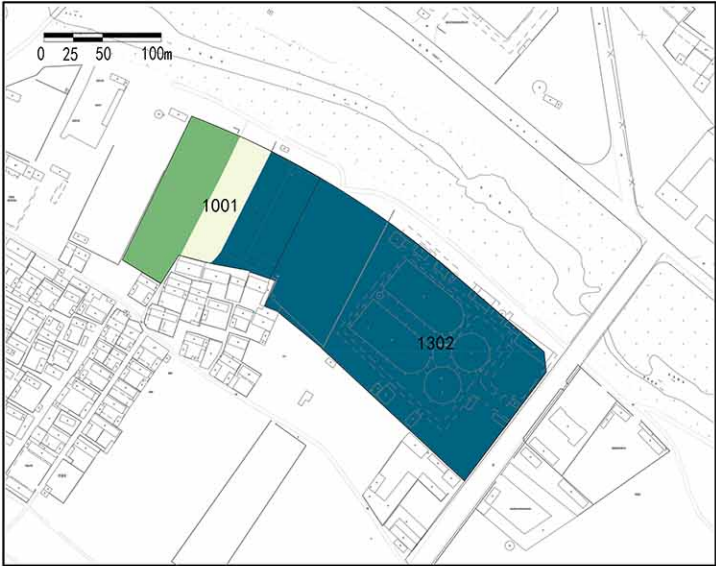
E-01地块用地现状



C-02地块用地现状

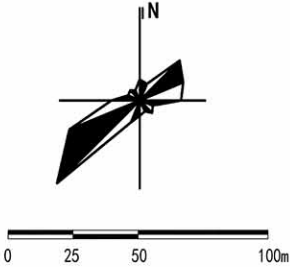


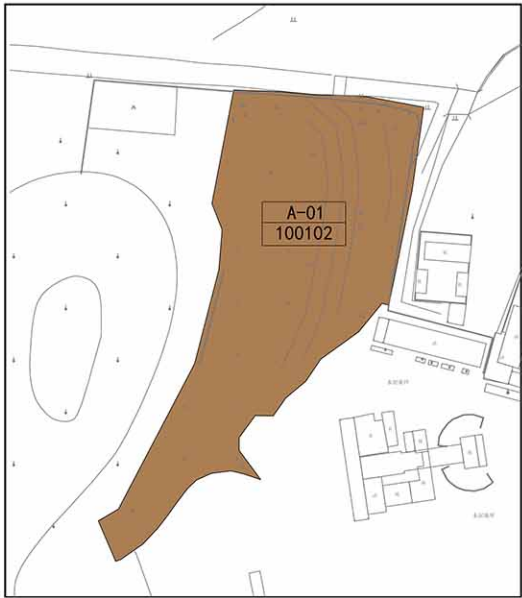
A-02地块用地现状



图例

- 01耕地
- 02园地
- 03林地
- 04草地
- 0701城镇住宅用地
- 1001工业用地
- 1208交通场站用地
- 1302排水设施用地

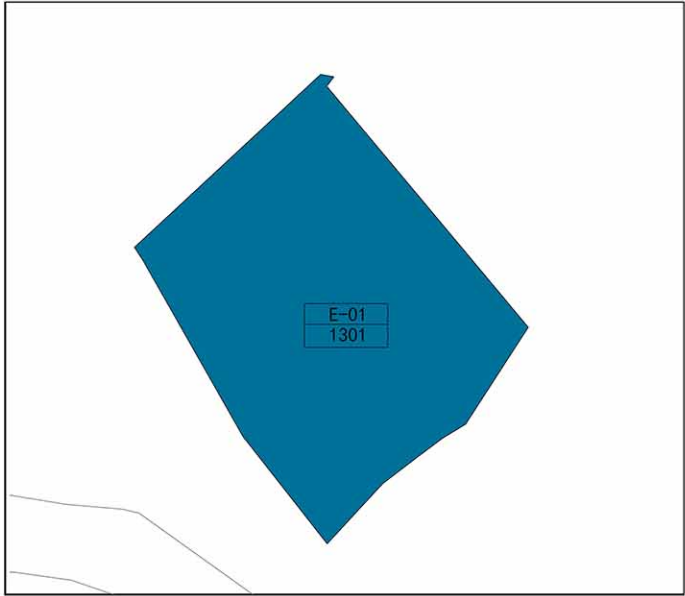




A-01规划图则



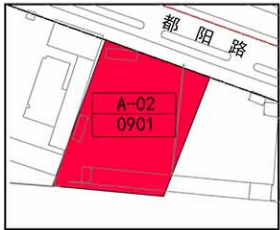
B-06规划图则



E-01规划图则



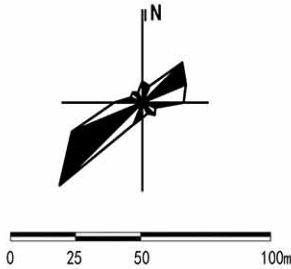
C-02规划图则



A-02规划图则



E-02规划图则



图例

- 0801机关团体用地 100102二类工业用地 (档) 档案馆
- 080403中小学用地 1301供水用地 (小) 小学
- 0901商业用地 1302排水用地

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						
A-01	100102	二类工业用地	0.95	≥0.8	≥40	≤20	≤24	——
A-02	0901	商业用地	0.23	≤1.8	≤40	≥20	≤39	——
B-06	080403	中小学用地	1.06	≤1.5	≤30	≥35	≤18	——
C-02	0801	机关团体用地	0.67	≤1.5	≤40	≥30	≤36	——
E-01	1301	供水用地	1.42	≤1.2	≤40	≥20	≤36	——
E-02	1302	排水用地	4.40	≤1.0	≤25	≥30	≤15	——