

青龙满族自治县中心城区控制性详细规划 (局部地块)

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

编制完成时间：2023年9月

青龙满族自治县中心城区控制性详细规划（局部地块）

文本

青龙满族自治县自然资源和规划局

2023 年 9 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	3
第六章 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，并于6月8日通过了县第九届人大常委会第十九次会议审议。目前青龙满族自治县人民政府已将修改完善后的《青龙满族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》成果上报上级政府部门，等待审批。

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控制性详细规划（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，按照政府的要求于2023年9月完成规划编制任务。

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控制性详细规划（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. 《河北省城市控制性详细规划编制导则》（试行）（2009）；
11. 《河北省城乡公共服务设施配置与建设导则》（2015）；
12. 《青龙满族自治县国土空间总体规划（2021-2035年）》；
13. 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-01、B-02 和 C-01 地块，建设用地总面积 1.75 公顷。其中 B-01 位于南环路北侧、索伦街南端；B-02 位于南山森林体育公园内，C-01 位于燕山路和龙腾街交叉口东北侧。

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-01 地块为商业用地、B-02 地块为文化用地、C-01 地块为城镇住宅用地，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-01 地块规划用地性质为商业用地，建设用地面积 0.55 公顷。
2. B-02 地块规划用地性质为文化活动用地，建设用地面积 0.56 公顷。
3. C-01 地块规划用地性质为居住用地，可兼容不超过 30%的商业，建设用地面积 0.64 公顷。

表 3 -1 规划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-01	0901	商业用地	0.55	31.43%
B-02	0803	文化用地	0.56	32.00%
C-01	0701	城镇住宅用地	0.64	36.57%
总计			1.75	100.00%

第四章 配套设施规划

第 6 条 B-01 地块（商业用地）配套设施规划

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

第 7 条 B-02 地块（文化用地）配套设施规划

B-02 地块给水采用自备水井；污水自行处理；就近接入县城电网；供热采用自备供热设施。

第 8 条 C-01 地块（城镇住宅用地）配套设施规划

1. 公共服务设施配置

地块周边现有三处幼儿园、一处小学和两处初级中学，并有部分商业网点，规划将这些设施作为该住宅用地的公共服务设施。

2. 市政设施配置

C-01 地块给水支管接入燕山路给水主干管，水源为水胡同水厂；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；供热管网接入城东锅炉房；气源为现状广茶山储气供气站。

第五章 用地开发建设控制

第 9 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、文化用地、城镇住宅用地。

2. 用地兼容性规定

单元建设用地兼容应满足《青龙满族自治县县城规划管理技术规定》的要求，居住用地可兼容一定比例的商业设施。

第 10 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、文化用地和商业用地容积率指标为上限指标。
2. 城镇住宅用地、文化用地和商业用地建筑密度指标为上限指标。
3. 城镇住宅用地、文化用地和商业用地绿地率指标为下限指标。
4. 城镇住宅用地、文化用地和商业用地建筑高度采用上限控制。

表 5 -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-01	0901	商业用地	0.55	<1.2	≤40	≥20	≤18	6.0 车位=0.5 车位/100 平方米建筑面积
B-02	0803	文化用地	0.56	<1.5	≤30	≥40	≤40	机动车停车位: 1 车位/100 平方米建筑面积
C-01	0701	城镇住宅用地	0.64	<2.0	≤30	≥30	≤45	兼容商业 (建筑面积不超过地块总建筑面积的20%)

第 11 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。

第六章 附 则

第 12 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 13 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控制性详细规划（局部地块）

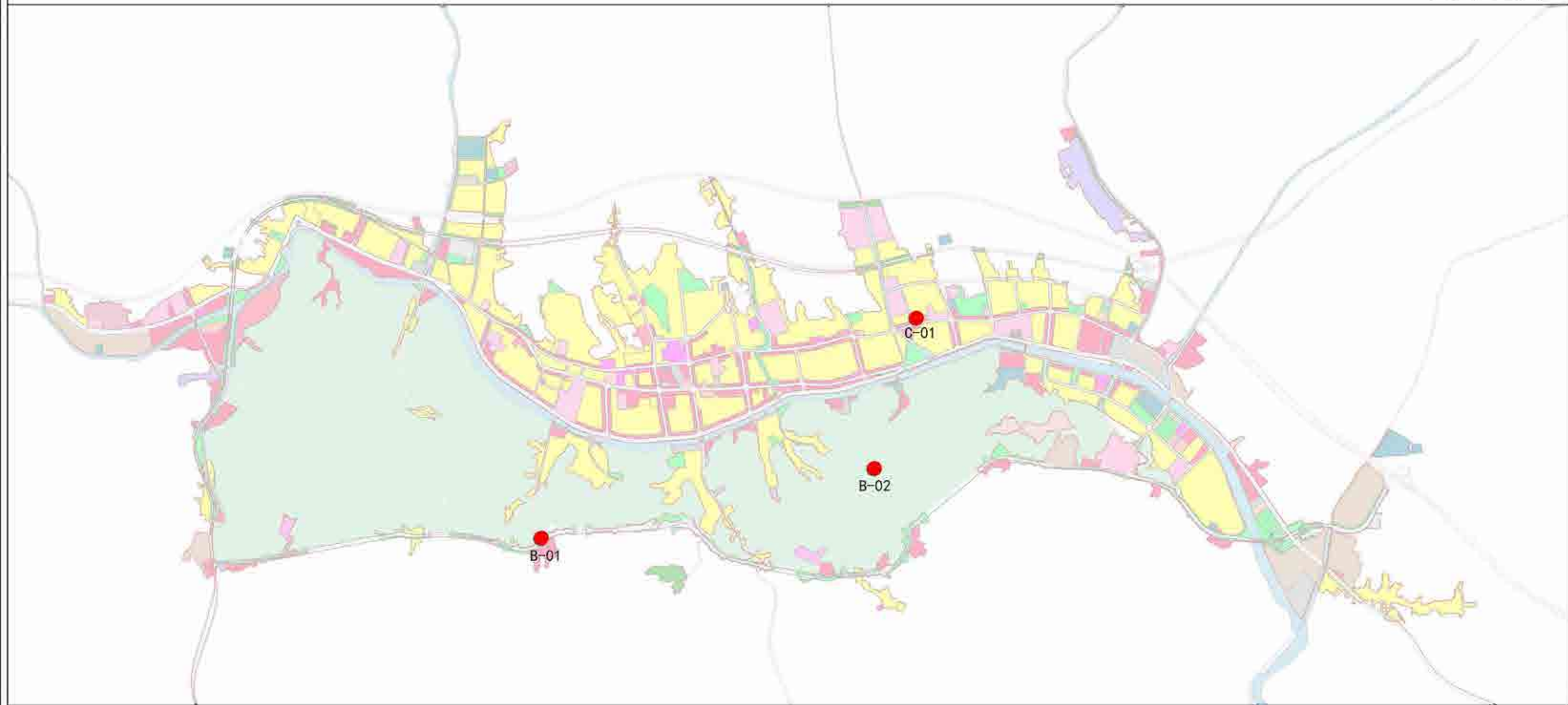
图纸

青龙满族自治县自然资源和规划局

2023 年 9 月

青龙满族自治县中心城区控制性详细规划(局部地块)

——地块位置图



图例

- | | | | | | | |
|--------|--------|----------|----------|---------|----------|--------|
| 城镇住宅用地 | 机关团体用地 | 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 | 商业用地 | 商务金融用地 | 工业用地 | 采矿用地 | 物流仓储用地 |
| 公路用地 | 城镇道路用地 | 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 | 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 |
| 公园绿地 | 防护绿地 | 广场用地 | 特殊用地 | 殡葬用地 | 河流水面 | 城镇开发边界 |

青龙满族自治县中心城区控制性详细规划(局部地块)

——地块现状图



图例

-  农村宅基地
-  其他林地
-  国有建设用地
-  地块编号

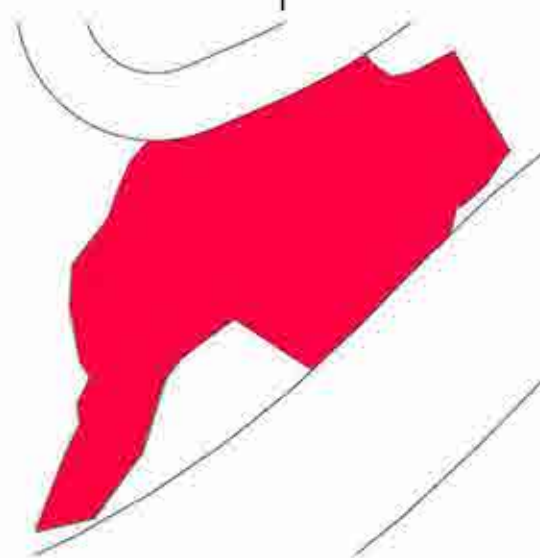
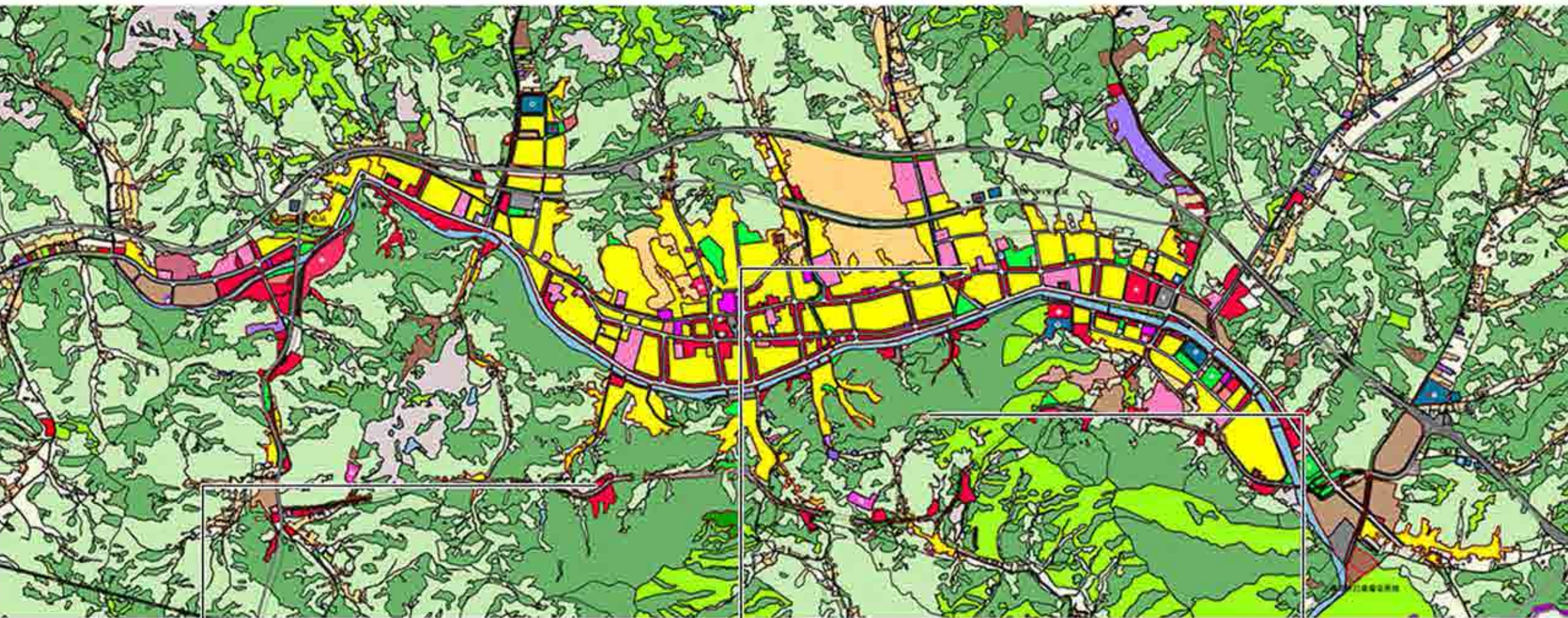
青龙满族自治县中心城区控制性详细规划(局部地块)

——国土空间总体规划图

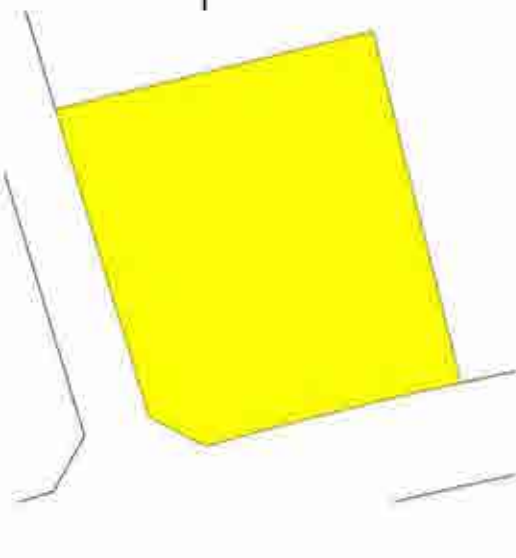


图例

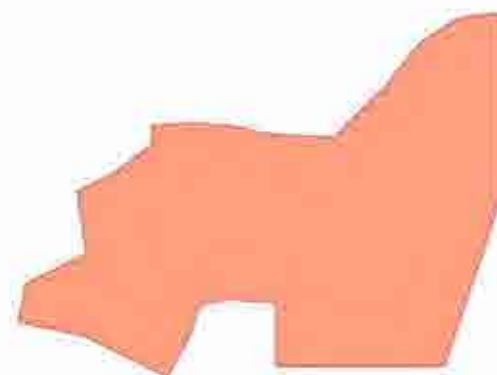
	耕地		园地
	林地		草地
	农业设施建设用地		乡村道路用地
	城镇住宅用地		农村宅基地
	机关团体用地		科研用地
	文化用地		中等职业教育用地
	中小学用地		其他教育用地
	体育用地		医疗卫生用地
	社会福利用地		商业服务业用地
	商业用地		商务金融用地
	工业用地		二类工业用地
	采矿用地		物流仓储用地
	公路用地		城镇道路用地
	交通场站用地		对外交通场站用地
	公共交通场站用地		社会停车场用地
	其他交通设施用地		公用设施用地
	供水用地		排水用地
	供电用地		供燃气用地
	供热用地		通信用地
	环卫用地		消防用地
	水工设施用地		公园绿地
	防护绿地		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：0901商业用地



用地性质：0701城镇住宅用地



用地性质：0803文化用地

青龙满族自治县中心城区控制性详细规划(局部地块)

——居住区公共服务设施配置规划图

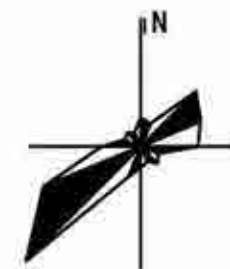




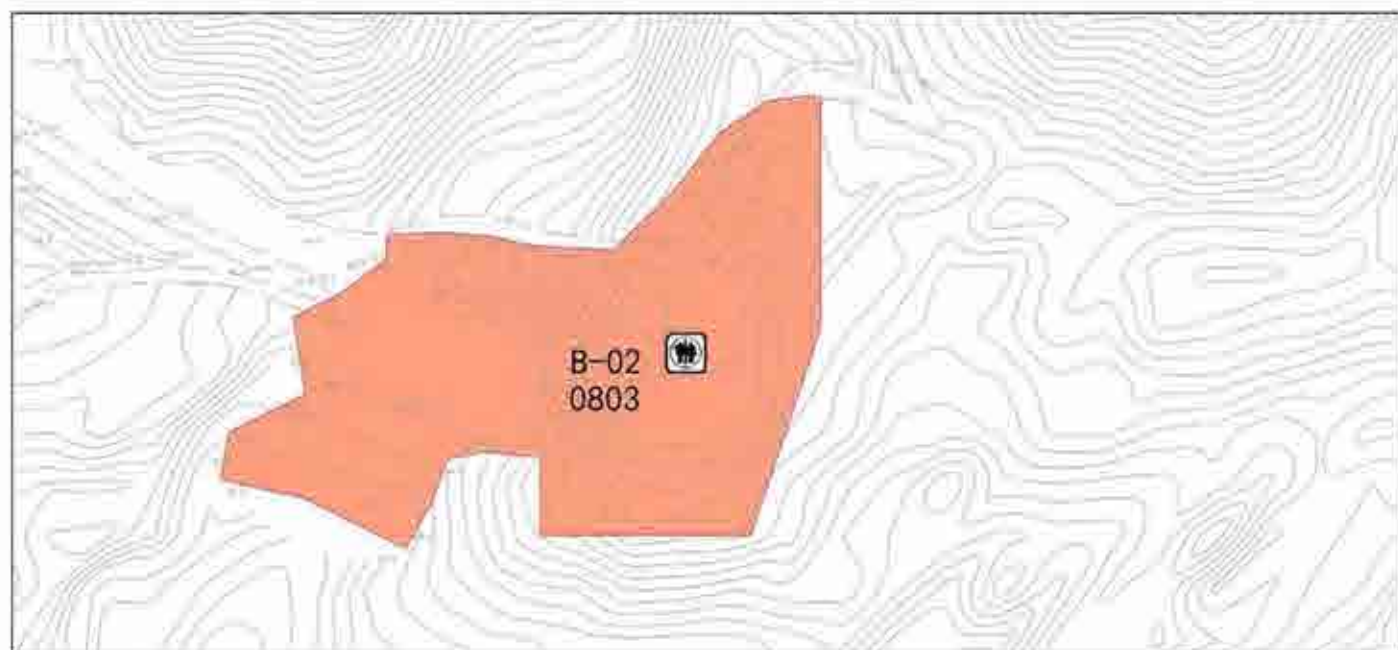
图
例

-  二类城镇住宅用地
-  文化用地
-  教育用地
-  商业服务用地
-  公园绿地
-  防护绿地
-  公用设施用地
-  水域
-  城镇道路用地
-  初中
-  小学
-  幼儿园
-  中心城区范围



青龙满族自治县中心城区控制性详细规划(局部地块)

——地块规划图则



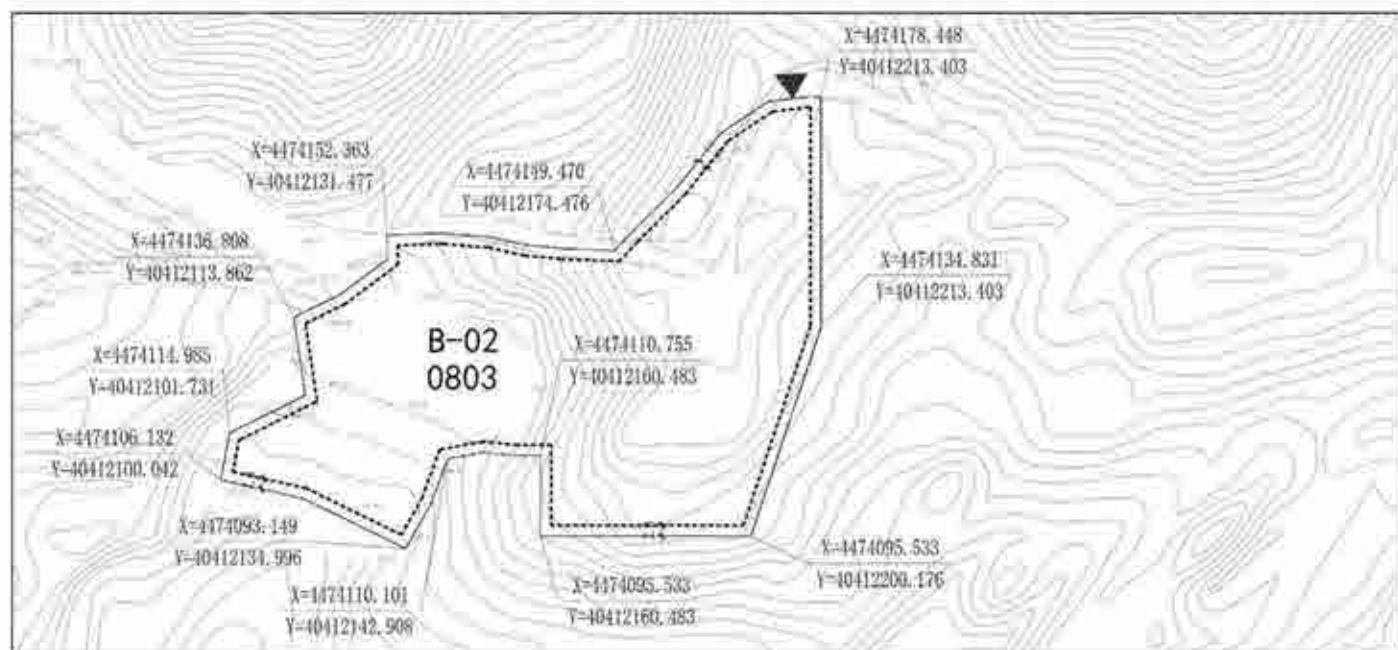
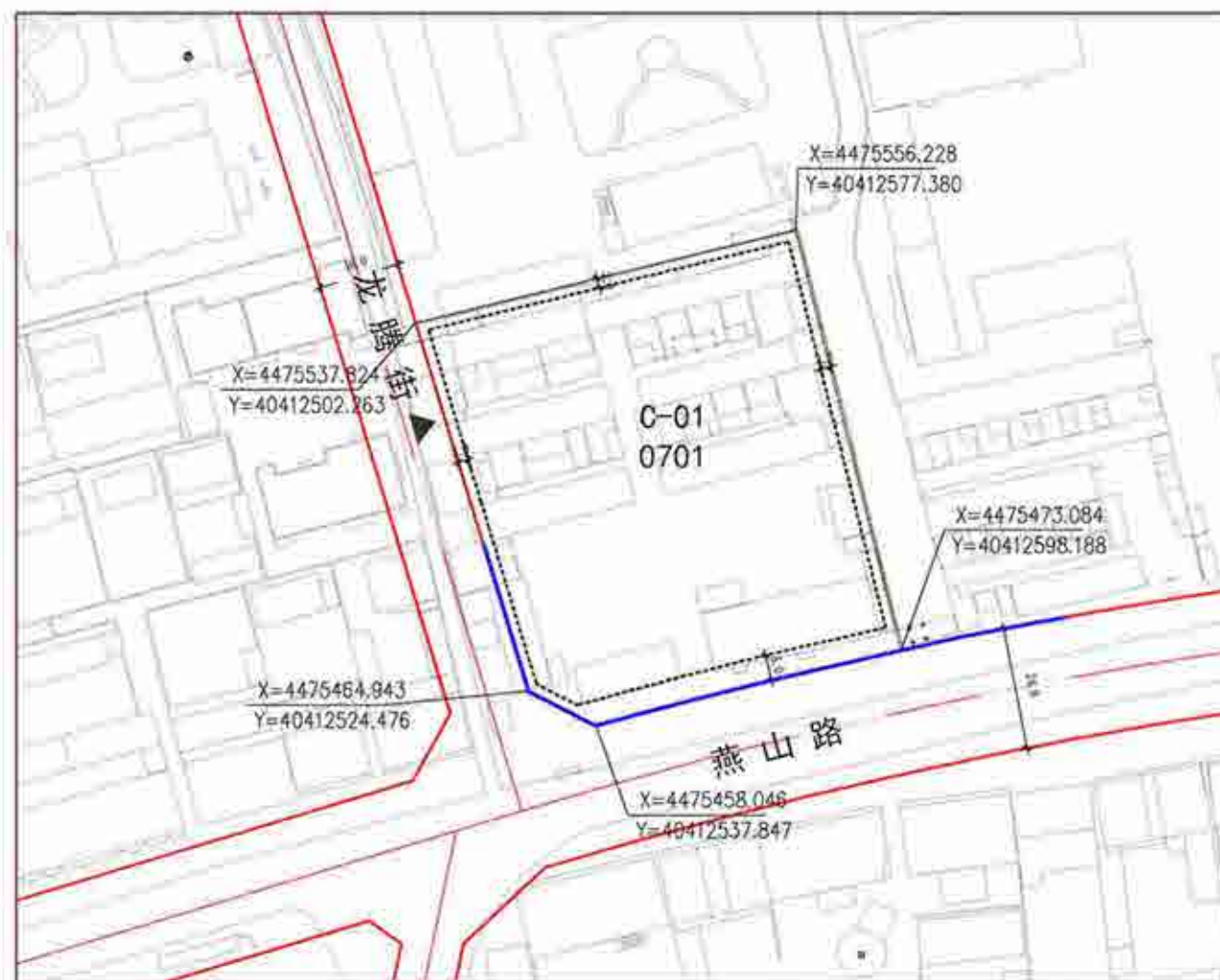
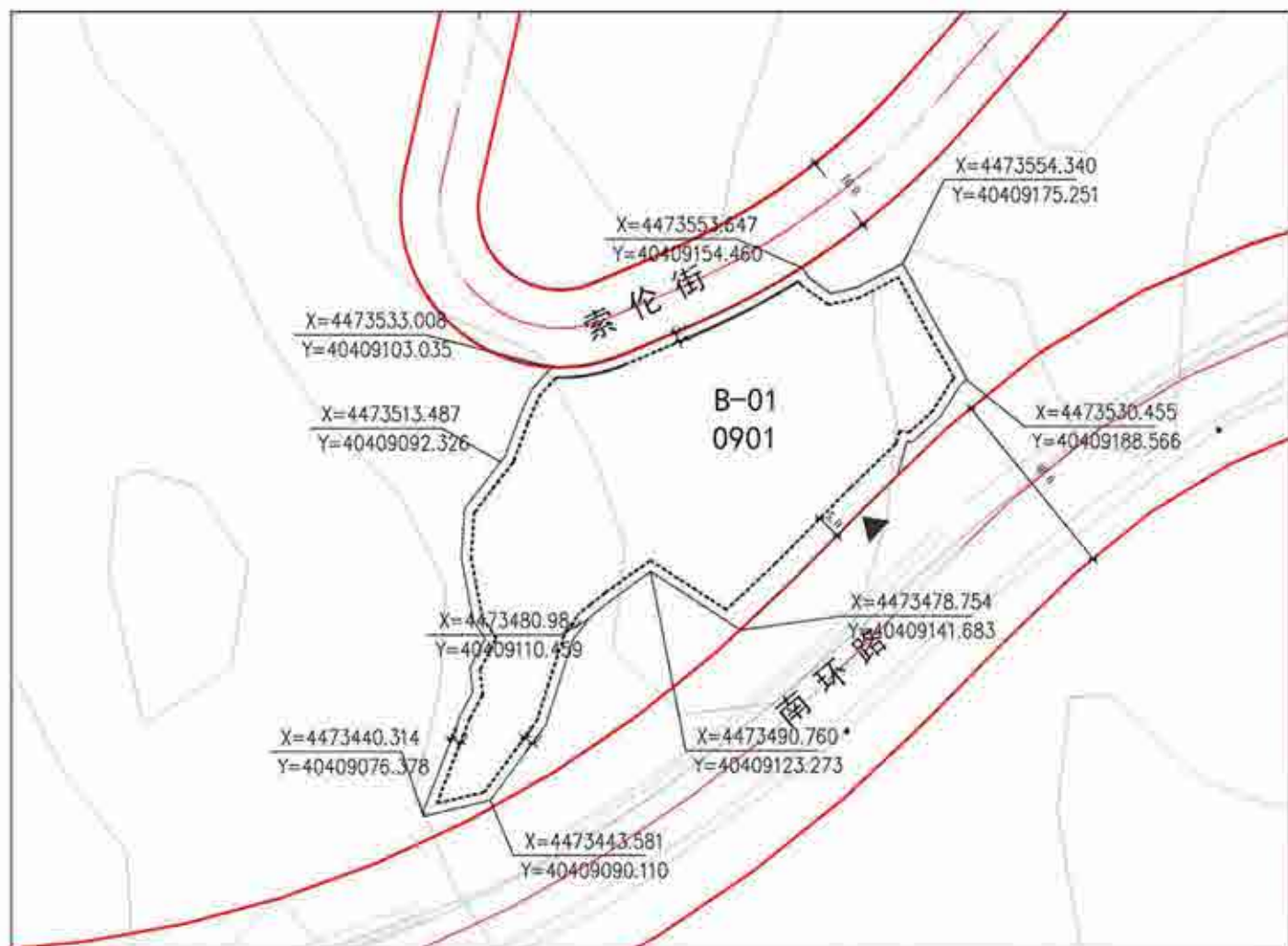
- 0701城镇住宅用地
- 0901商业用地
- 公共厕所
- 0803文化用地
- 换热站
- 开闭所
- 燃气调压站
- 加油站

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-01	0901	商业用地	0.55	<1.2	≤40	≥20	≤18	△0 车位+0.5车位/100平方米建筑面积 机动车停车位: 1车位/100平方米建筑面积
B-02	0803	文化用地	0.56	<1.5	≤30	≥40	≤40	
C-01	0701	城镇住宅用地	0.64	<2.0	≤30	≥30	≤45	兼容商业(建筑面积不超过地块总建筑面积的30%)

青龙满族自治县中心城区控制性详细规划(局部地块)

——五线控制图



图例

- B-01 用地编码
- 0701 用地代码
- 用地中心线
- 道路中心线
- 宽度控制
- 坐标
- 建筑退距
- 规划红线
- 地块出入口方位
- 禁止开口路段

五线控制要求	规划红线	在城市红线内，经批准可以建设城市道路及其绿化、交通、照明、排水、地下管（管线）和地上杆线等基础设施和公共服务设施。在上述建设工程开工前，有关主管部门应当及时公告建设内容。
	规划绿线	城市绿线范围内用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。