

# 青龙满族自治县木头凳镇镇区A-1地块 控制性详细规划

青龙满族自治县木头凳镇人民政府

中佰工程设计集团有限公司

2023年9月

青龙满族自治县木头凳镇镇区A-1地块控制性详细规划

文本

青龙满族自治县木头凳镇人民政府

2023 年 9 月

## 目录

前 言 .....	1
第一章 总 则.....	1
第二章 用地布局规划.....	2
第三章 用地开发建设控制.....	3
第四章 附 则.....	5

## 前 言

为合理控制和引导木头凳镇产业的开发建设，探索健康、有序的发展模式，加强木头凳镇镇区近期建设的引导和管控，满足镇区未来建设发展需求，青龙满族自治县木头凳镇人民政府编制了《青龙满族自治县木头凳镇镇区A-1地块控制性详细规划》，以下简称本规划。

本规划结合中心镇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

### 一、 规划目的

为指导青龙满族自治县木头凳镇镇区近期开发建设，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，启动编制了《青龙满族自治县木头凳镇镇区A-1地块控制性详细规划》。

### 二、 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〕4）；
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. 《青龙满族自治县木头凳镇国土空间总体规划（2021-2035年）》；
14. 其他国家、省、市相关法规及规范。

### 三、现状概况

#### （一）规划范围和用地规模

A-1地块位于木头凳镇镇区南片区的西北部，主要在镇政府的东部，现有镇区道路北侧。规划地块总用地面积3.22hm<sup>2</sup>。

#### （二）自然条件

##### 1、气候条件

本镇地处北温带，属半湿润大陆季风型的燕山山地性气候，春季天气多变，少雨干旱；夏季多雨；秋季天气晴朗；冬季寒冷，干燥少雪。全年日照总时数为2858.3小时；年平均气温8.5℃，无霜期150天左右，年平均降水量为640毫米，全年主导风向为南风。

##### 2、地形地貌

A-1地块地势较平坦，自然地形标高在259m-263.5m之间；地块南部沿镇区道路有少量的农宅，大部分为一般农田。西侧为镇政府。

## 第二章 用地布局规划

### 四、用地布局

#### （一）功能分析

A-1地块以工业为主商业为辅的城镇单元。

## （二）用地布局

规划地块约3.22hm<sup>2</sup>，规划区东为规划的镇区次干道，西侧为现状路，南侧为规划支路，北为京建公路。地段南侧工业用地，北部为商业设施用地。

将规划区用地分为两个地块，A-1-1为二类工业用地，用地面积为17063m<sup>2</sup>；A-1-2为商业设施用地，用地面积为15143 m<sup>2</sup>。

表 2-1 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
A-1-1	M2	二类工业用地	1.71	53%
A-1-2	B1	商业设施用地	1.51	47%
		总计	3.22	100.00%

## 第三章 用地开发建设控制

### 五、交通规划

规划地块东侧为规划的次干路、西侧为现状路、南侧为规划的支路，区位优势明显，交通便利。

#### 1、机动车出入口

机动车出入口应尽量布置在支路上。

#### 2、停车位

规划地块应按标准配建停车泊位，工业用地每百平方米配建0.4个车位，商业设施用地每百平方米配建0.5个车位。

### 六、用地开发强度控制

土地是不可再生资源，为促进建设用地的集约利用和优化配置，合理利用土地资源，提高土地的使用效益。并加强建设用地土地供应管理，提高土地集约利用水平，参照国家和当地标准及相关经验，对地块内建设项目用地划定控制指标，指导本区的开发建设。

本规划用地开发强度指标见下表：

- 1.本规划容积率指标商业用地为上限指标，工业用地为下限指标。
- 2.本规划建筑密度指标商业用地为上限指标，工业用地为下限指标。
- 3.本规划绿地率指标为下限指标。
- 4.本规划建筑高度采用上限控制。

表 3-1 地块指标表

地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (hm <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	建筑退让红线	配建车位 (位/100m <sup>2</sup> )
A-1-1	M2	二类工业用地	1.71	>0.9	≥40	24	5-15	N0 S3 W3 E3	0.4/100m <sup>2</sup>
A-1-2	B1	商业设施用地	1.51	<1.8	≤40	18	≥20	N15 S0 W3 E3	0.5/100m <sup>2</sup>

## 七、建筑退让

地块规划区域内建筑退让道路红线的应综合考虑，应满足应急通道设置、防火间距及景观的要求。

地块内的建设应严格遵守红线约束，规划确定建筑退后道路红线的距离：靠近主干路一侧退道路红线不少于5m；次干路、支路一侧退道路红线不少于3m；邻近京建公路一侧不少于15m。

## 八、配套设施规划

### 1、供水工程规划

远期：规划本地块供水方式采用集中供水。

供水管材选用PE塑料管。供水管线沿主要道路铺设，供水管径分别为DN400mm、DN200mm，以保障供水可靠性。供水管道应在冰冻线以下铺设，沿主要道路单侧布置。

近期：给水采用自备水井。

### 2、污水工程规划

远期：规划由结合支路网布置管径为D500的污水管收集污水，然后汇入老公路路下管径为D1000的污水干管汇合后排至污水处理厂。

近期：污水自行处理。

### 3、电力、热力工程规划

电力：就近接入镇区电网。

热力：供热采用自备供热设施。

## 第四章 附 则

九、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。

十、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。



青龙满族自治县木头凳镇镇区A-1地块控制性详细规划

图纸

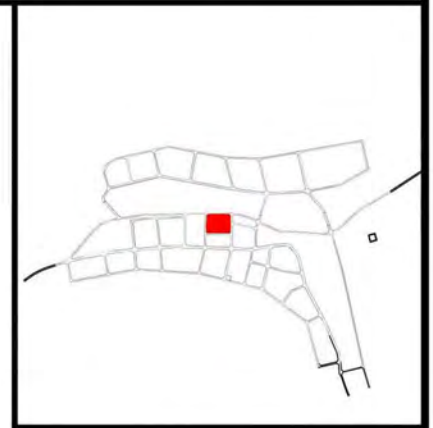
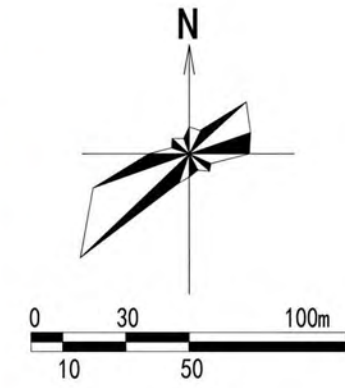
青龙满族自治县木头凳镇人民政府

2023 年 9 月



# 青龙满族自治县木头凳镇镇区A-1地块控制性详细规划

地块现状图

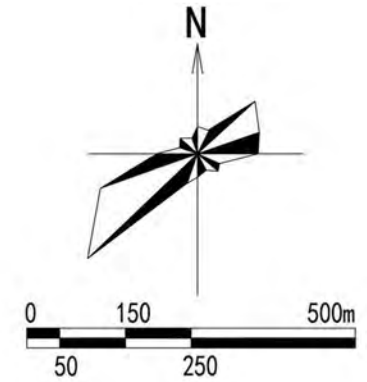
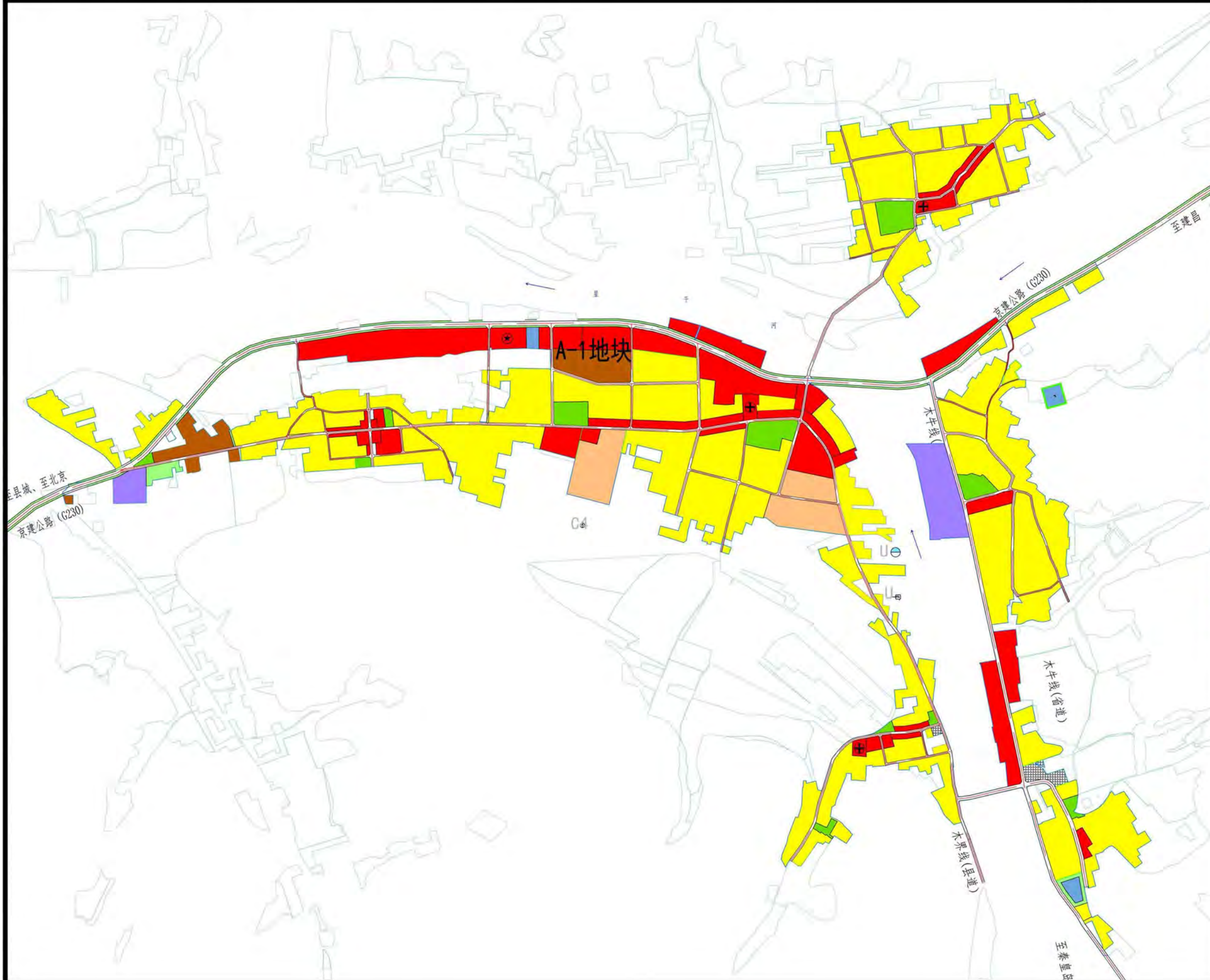


位置图



# 青龙满族自治县木头凳镇镇区A-1地块控制性详细规划

上位规划 (镇国土空间总体规划)



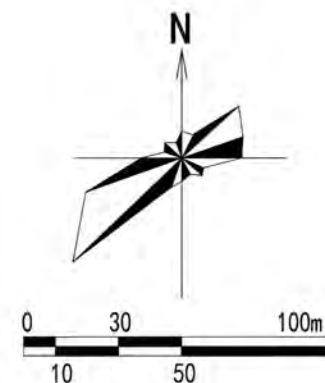
## 图例

	居住用地		城镇村道路用地
	工业用地		汽车站
	商服用地		社会停车场
	医疗卫生用地		垃圾转运站
	行政办公用地		给水厂用地
	集贸市场用地		污水厂用地
	高级中学		加油站
	初级中学		燃气站
	小学		供电站
	幼儿园		邮政支局
	广场绿地		电信支局
	防护绿地		特别用途区
	林业农用地		建设用地控制线
	耕地		



# 青龙满族自治县木头凳镇镇区A-1地块控制性详细规划

## 地块规划图则



位置图

### 地块指标控制表

地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (hm <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑退让红线	配建车位 (位/100m <sup>2</sup> )	公共配套设施
A-1-1	M2	二类工业用地	1.71	>0.9	≥40	5-15	N0 S3 W3 E3	0.4/100m <sup>2</sup>	—
A-1-2	B1	商业设施用地	1.51	<1.8	≤40	≥20	N15 S0 W3 E3	1.0/100m <sup>2</sup>	—

### 规划控制要求

项目类别	控制要求
建设控制	1. 地块开发控制指标见上表 2. 建筑日照间距要求与计算方法参见本地规定
交通组织	1. 地块在次干路上设置出入口, 距离交叉口≥50m 2. 地块在支路上设置出入口, 距离与次干路相交的交叉口≥30m, 距离与支路相交的交叉口≥20m
景观	1. 主干路应注意道路两侧绿化。 2. 注意临水建筑与环境的融合。

### 建筑设计指导原则

- 充分利用地形, 节约用地, 形成建筑群体空间艺术效果。
- 居住建筑群体色彩宜以明快、素雅、安静、舒适愉快的色调为主。

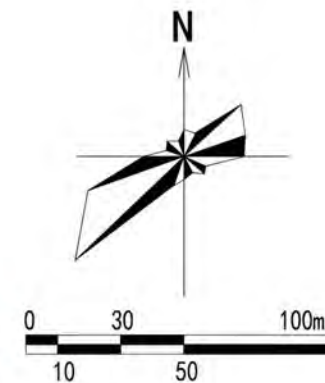
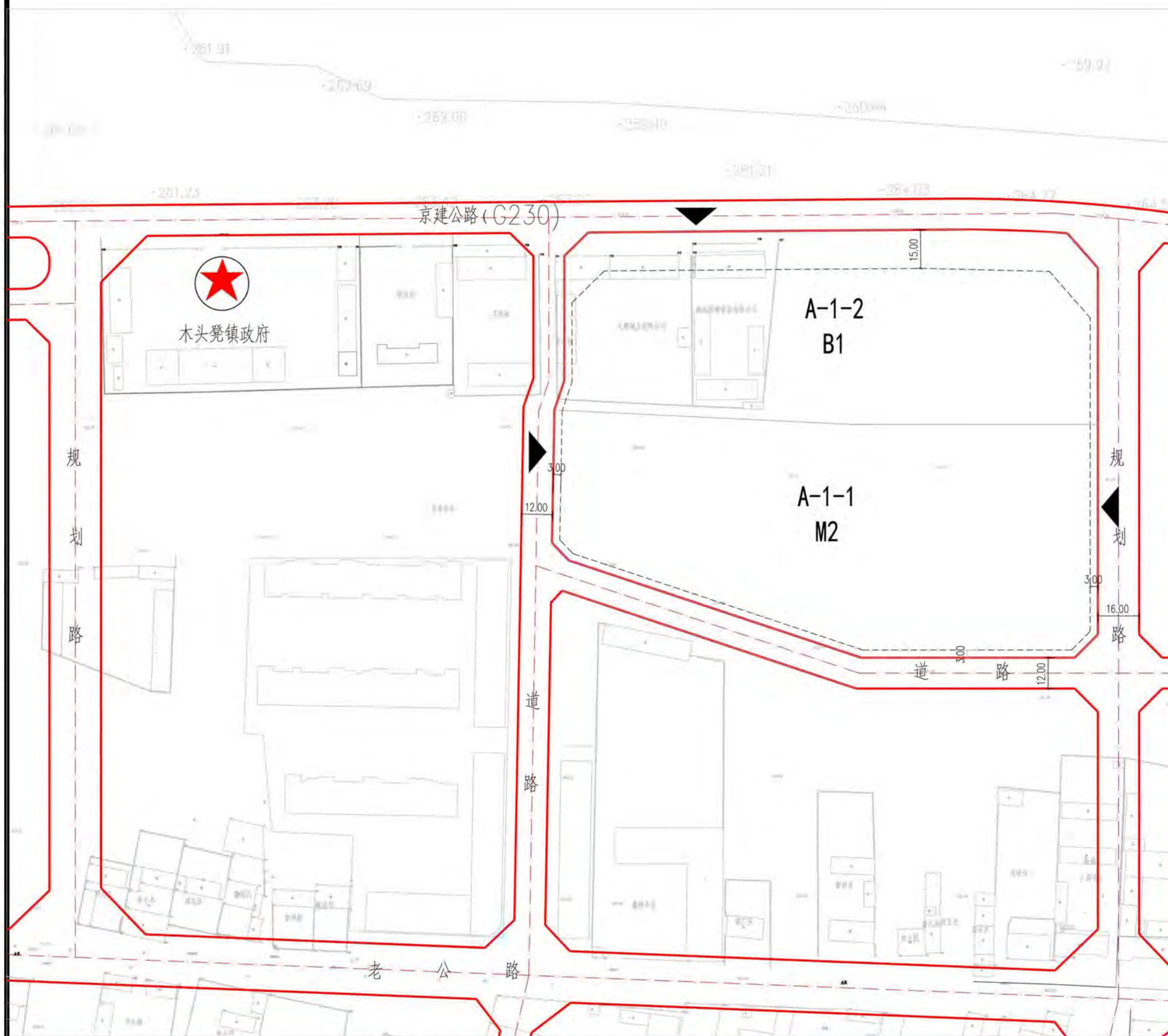
### 图例

- A-1-1 地块编号
- M2 用地代码
- 二类工业用地 用地性质



# 青龙满族自治县木头凳镇镇区A-1地块控制性详细规划

## 五线控制图



## 位置图

## 五线控制要求

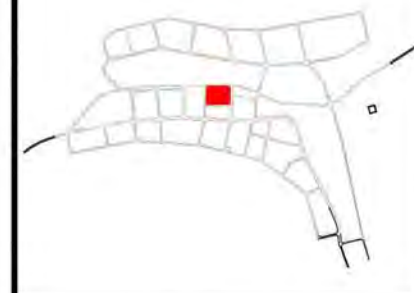
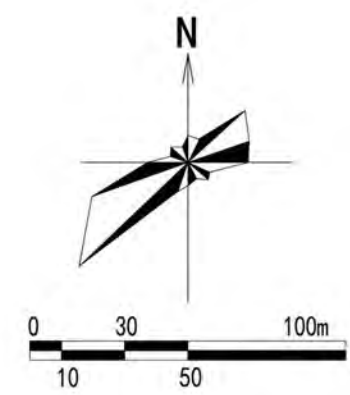
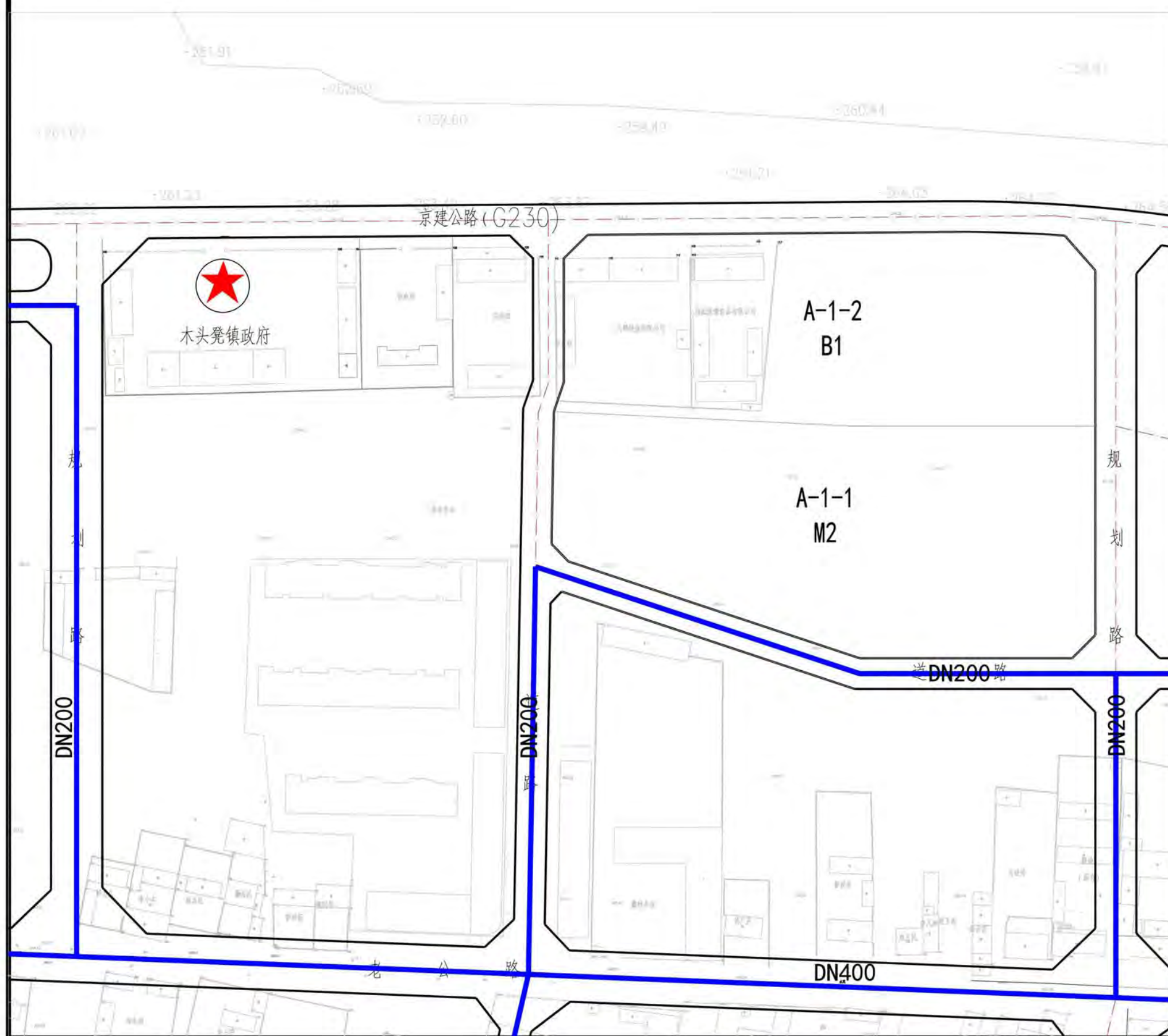
项目类别	控制要求
规划红线	在城市红线内，经批准可以建设城市道路及绿化、交通、照明、排水、地下管（管线）和地上杆线等基础设施和公共服务设施。在上述建设工程开工前，有关主管部门应当及时公告建设内容。
规划绿线	城市绿线范围内用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。

## 图例

- A-1-1 地块编号
- M2 用地代码
- 道路红线
- ▲ 地块出入口方位
- 16.00 宽度控制
- 建筑退距

# 青龙满族自治县木头凳镇镇区A-1地块控制性详细规划

## 给水工程规划图



位置图

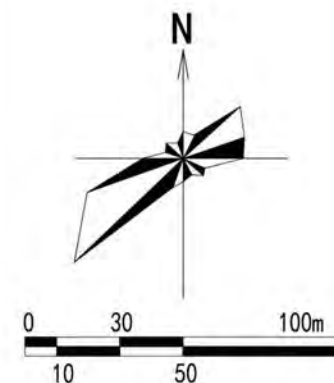
### 图例

- A-1-1 地块编号
- M2 用地代码
- 规划给水管道
- DN400 管径 (mm)
- 道路中心线
- 道路用地



# 青龙满族自治县木头凳镇镇区A-1地块控制性详细规划

## 污水工程规划图



位置图

### 图例

- A-1-1 地块编号
- M2 用地代码
- 规划给水管道
- DN500 管径 (mm)
- 污水管道流向
- 道路中心线
- 道路用地