

赞皇县土门乡龙堂院村独立建设用地地块详细规划

公示稿

赞皇县自然资源和规划局

2024. 11

规划内容

第一章 规划总则

第二章 土地使用规划

第三章 指标控制体系

第四章 专项规划

第五章 城市设计引导

第六章 开发建设控制规划

第一章 规划总则

设计稿

■ 规划背景

（一）国家政策背景

《城乡规划法》第三十七条、三十八条明确规定：控制性详细规划是城市核发用地规划许可证、出具地块规划条件的依据。没有控制性详细规划，不得出让土地使用权。因此，控规已成为城市建设的一项法定依据。

（二）省内政策背景

为规范城市控制性详细规划编制的内容和技术深度，河北省人民政府出台了地方法规：《河北省城市控制性详细规划管理办法（试行）》，并配套出台了技术导则：《河北省城市控制性详细规划编制导则（试行）》。

（三）本案提出的规划背景

赞皇县土地利用总体规划、赞皇县城乡总体规划等相关规划的实施，赞皇县的各项建设进入了开发实施阶段，亟待编制重点地块的控制性详细规划明确各项具体建设要求，方便规划管理。

为了强化用地管理以及建设开发部署，指导地块的开发建设行为，特编制《赞皇县土门乡龙堂院村独立建设用地地块详细规划》。

■ 上位规划解读

《赞皇县国土空间总体规划（2021—2035年）》（报批稿）

相关内容简介：

规划地块位于土门乡龙堂院村域西北部，总面积为2.8374公顷。在《赞皇县国土空间总体规划（2021—2035年）》中确定为独立建设用地。

■ 现状解读

一、区位与交通

本地块位于土门乡龙堂院村域西北部。

规划地块地外交通联系主要依靠地块北侧的村庄道路，该条道路往北通至都许公路，往东通至龙堂院村。

二、土地利用现状

规划地块现状为林地和园地，用地面积为2.8374公顷。



■ 规划原则、依据

规划原则

1. 科学规划、弹性控制原则
2. 以人为本、公众参与的原则
3. 可持续发展原则与生态原则
4. 落实总体规划，促进实施与管理



规划依据

(一) 国家有关法律、法规、标准、文件

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. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(试行)；
4. 《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)；
5. 《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)；
6. 《城市燃气规划规范》(GB/T51098-2015)；
7. 《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006)；
8. 《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)；
9. 《城市消防规划规范》(GB51080-2015)；
10. 其它相关技术规范、标准。

(二) 省市相关文件

1. 《河北省城市控制性详细规划管理办法》(省政府令[2009]第4号)；
2. 《河北省城市控制性详细规划编制导则》(试行)(冀建规[2009]381号)；
3. 《开发区建设用地控制指标实施细则》；
4. 《石家庄市城乡规划管理技术规定》；
5. 关于做好国土空间详细规划工作的通知(2023)76号

(三) 相关规划

1. 《赞皇县国土空间总体规划》(2021-2035年)(报批稿)；
2. 《赞皇县土地利用总体规划》(2010-2030年)；
3. 《赞皇县城乡总体规划》(2013-2030年)；

■ 规划目的

协调落实上位规划

本规划地块位于土门乡龙堂院村域西北部的独立建设用地地块，在赞皇县国土空间总体规划中确定为独立建设用地。

明确控制要求

按照该地块的实际情况，合理定位，提出设施、绿地、景观等方面的配套建设要求，保证开发建设活动的合法、合理，实现区域可持续发展。

保证项目落位

控制性详细规划是城市核发用地规划许可证、出具地块规划条件的依据。编制控制性详细规划，确保项目能顺利落位。

第二章 土地使用规划

信
大
学

■ 土地使用规划

一、对总体规划的深化

规划严格落实总体规划意图，确定规划地块土地使用性质为工业用地。

二、用地规划与规模

(一) 用地性质

本地块用地性质为工业用地。

(二) 用地规模

本地块建设用地面积2.8374公顷，其中，一期建设用地面积为1.8698公顷。



地块建设用地计算表

序号	用地代码		用地名称	面积 (公顷)	占建设用地比 例 (%)
1	一级类	10	工矿用地	2.8374	100
	二级类	1001	工业用地	2.8374	100
2	建设用地			2.8374	100
3	规划范围面积			2.8374	

第三章 指标控制体系

信
大
学

■ 开发强度控制

本次土地开发强度的控制主要通过容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高四项指标来控制。规划依据《石家庄市城乡规划管理技术规定》、《石家庄市容积率指标管理规定》、《工业项目建设用地控制指标》等相关规定和项目实际开发需求，确定用地的开发强度，详见下表：

主要控制指标一览表

用地代码	用地性质	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率
1001	工业用地	≥ 1.0	$\leq 60\%$	≤ 24 米	$\leq 15\%$

注：工业项目所需办公及生活服务设施用地面积不得超过项目用地面积的7%；建筑面积不得超过总建筑面积的10%；工业用地范围内严禁建设成套的住宅、专家楼、宾馆招待所和培训中心等非生产性配套设施。因生产工艺等特殊要求的建筑物、构筑物，经安评论证后，建筑高度可适当突破。

■ 建筑建造控制

为保证规划区的环境质量，形成良好的城市道路景观，综合考虑建筑应急通道以及日照和防火要求，规划对建筑后退道路红线距离及建筑退让相邻建设用地边界距离作出如下控制要求：

1. 新建建筑退让用地界线控制不小于3米。
2. 因场地条件、建筑布局等客观条件限制确实达不到退地界规定要求，不影响公共利益且经相邻权属单位同意的，建设项目可适当减少退地界距离；涉及到现状住宅的，还应当征求房屋产权人的同意。为合理利用土地和节约土地，同期建设的相邻权属单位，经协商同意，可以采取联建方式，不再退让地界。

第四章 专项规划

谷行木信

■ 市政公用设施规划

给水工程规划

（一）供水设施

按照赞皇县城乡总体规划，本地块远期由土门乡规划给水厂供给；规划地块近期可由地块内部现有自备水井供给。

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），并参照赞皇的实际情况以及其他相关类似项目用水标准，预测规划项目综合用水指标如下：用水量指标取 $80\text{m}^3/\text{hm}^2 \cdot \text{d}$ 。

根据上述用水量标准和地块用地指标，计算本地块用水量为 $227\text{m}^3/\text{d}$ 。

■ 市政公用设施规划

排水工程规划

（一）排水体制

规划排水体制采用雨污分流制。

污水由地块内配建的污水处理设施统一处理；雨水就近排入周围农田。

（二）污水规划

规划要求地块内配建污水处理设施，对地块内污水进行集中处理。

（三）雨水规划

1. 雨水管网规划

本地块的雨水排至外围农田，也可在地块内设置雨水收集池，作为景观用水。

2. 雨水利用规划

为了实现生态环境良性循环，减少外排水量，充分利用雨水资源、提高环境自净能力，改善生态环境，实施雨水利用工程。

■ 市政公用设施规划

电力工程规划

1. 电力负荷预测

根据《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014），参照本地用电情况，预测规划项目综合用电指标取：250kw/hm²。

规划本地块用电负荷为709.35KW。

2. 规划地块电力供应由土门乡变电站提供，外接电力线路采用地上架设。

3. 地块配建箱式变压器一座，以满足高峰用电需求。

环卫工程规划

规划地块内生活垃圾实现分类投放，定时收集，运至土门乡的垃圾转运站进行统一转运。地块内配建分类垃圾收集箱一处。

固体危险废弃物不得与生活垃圾混合处理。

能源工程规划

规划地块不做集中供热，地块内配套需热建筑鼓励采用电采暖、太阳能等清洁能源供应。

信息工程规划

1. 规划利用土门乡的电信设施，传输管线沿联村公路接入。

2. 规划地块内电信线宜采用地下敷设。

3. 以网络建设为重点，本着“高、新、尖”的原则，加快现有广播电视网的改造和建设，逐步向数字电视过渡。在网络结构上，近期采用光纤传输光电混合HFC结构的有线电视网，远期实现全数字、全光纤化。

■ 公共安全设施规划

防洪

根据赞皇县城乡总体规划，本地块防洪设防标准与周边村庄一致，采用10年一遇设防。

雨水排放管道暴雨重现期按照2年进行设计。

抗震减灾

（一）设防标准

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）的数据显示，本地块所对应的基本烈度属VI度区。

规划地块按VI度区设防。建筑抗震设防按照《建筑工程抗震设防分类标准》执行。

规划将北侧道路作为主要的疏散通道，确保震时人员疏散和道路交通运输畅通；外围农田可作为避灾疏散场所。

消防

按照区域设施共建共享的原则，参照赞皇县城乡总体规划，赞皇县国土空间总体规划，规划地块利用土门乡政府驻地规划的乡镇消防站。

■ 道路交通规划

本地块北侧为农村道路，承担地块的对外联系。

现状道路路面宽度为2米，考虑到实际情况，该农村道路路面宽度依据上位规划管控要求进行控制，规划建议道路宽度不超过3米。

规划区内新建、改建、扩建的建筑必须设置配建停车场（库），用来停放本单位自用车以及所吸引的外来车辆，具体配建停车位的数量，可根据实际建设规模进行调整，计算标准执行下表的规定。

地块出入口位于地块东北。

建设项目配套停车位控制表

建筑物类型		计算单位	机动车指标（下限）	非机动车指标
工业	厂房	车位/100m ² 建筑面积	0.2	2.0
	仓储	车位/100m ² 建筑面积	0.2	

■ 五线控制规划

五线即道路红线、绿地绿线、水体蓝线、保护紫线、设施黄线，均为强制性内容。规划地块均不涉及五线。

