

昌黎县中心城区控制性详细规划 (2011-2030)

N8单元局部块调整

调整说明

目 录

第一章 总 则	- 1 -
一、调整背景及原因	- 1 -
二、规划调整依据	- 1 -
三、规划调整原则	- 1 -
第二章 地块基本情况	- 3 -
一、区位	- 3 -
二、拟调整地块现状	- 3 -
第三章 调整方案	- 4 -
一、地块调整	- 4 -
二、控制单元调整	- 5 -
三、《控规》调整	- 5 -
第三章 调整必要性与可行性	- 7 -
一、调整必要性	- 7 -
二、调整可行性	- 7 -
第四章 调整结论与建议	- 8 -
一、调整结论	- 8 -
二、调整建议	- 8 -

第一章 总 则

一、调整背景及原因

随着国家宏观经济背景的不断变化、国家发展战略的逐次调整、市场环境的日益改变，使得先期编制的控制性详细规划在新的时期，局部地块会出现一定的不适应，无法最优化地服务于城市的开发建设。近年来，随着昌黎县社会经济的快速发展，城市化进程不断推进，使土地开发建设加速进行。《昌黎县中心城区控制性详细规划（2011—2030）》编制完成已有几年，相对城市快速发展，《控规》出现明显相对滞后的现象。同时，为了充分利用土地，更大程度发挥地块的使用价值，昌黎县自然资源和规划局开展本次《昌黎县中心城区控制性详细规划（2011-2030）》N8 单元局部地块调整工作。

二、规划调整依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《河北省城乡规划条例》

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

《城乡公共服务设施配置和建设标准》（DB13(J)/T 282-2018）

《河北省城市建设用地性质和容积率调整管理规定》

《昌黎县规划管理技术规定》

《昌黎县县城规划区控制性详细规划动态维护管理规定》

《昌黎县中心城区控制性详细规划（2011—2030）》

三、规划调整原则

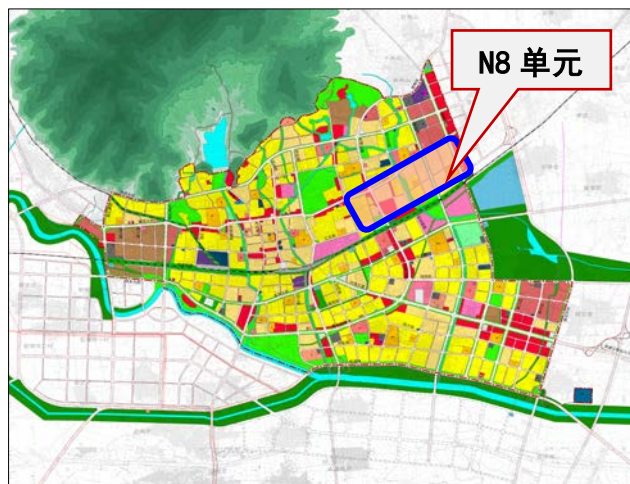
- （一）不能影响控规单元整体控制意图，不涉及对控规单元的功能定位、规划结构和控制原则的改变；
- （二）不得影响周边相邻地块的开发建设；
- （三）不得侵犯其他利益相关人的权益；
- （四）必须符合市政基础设施和公共服务设施的服务规模和服务水平要求。

第二章 地块基本情况

一、区位

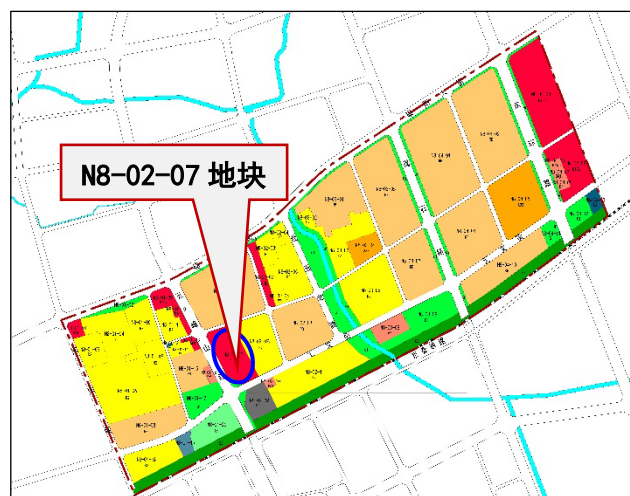
1、单元位置

N8 单元位于昌黎县中心城区的东部，东至城市建设区边界，西至东山路，北至碣阳大街，南至京秦铁路。



2、地块位置

N8-02-07 地块位于 N8 单元的西部，五峰山路东侧，汇文街北侧，规划支路南侧，N8-02-07a 地块西侧。



二、拟调整地块现状

N8-02-07 地块现状为村庄耕地，占地面积 3.88 公顷。目前地块尚未实施建设，仍保持现状用地性质。

地块调整前控制指标，用地性质为商业商务用地，用地面积 3.88 公顷，容积率 2.0，建筑密度 35%，建筑高度 100 米，绿地率 25%。

第三章 调整方案

一、地块调整

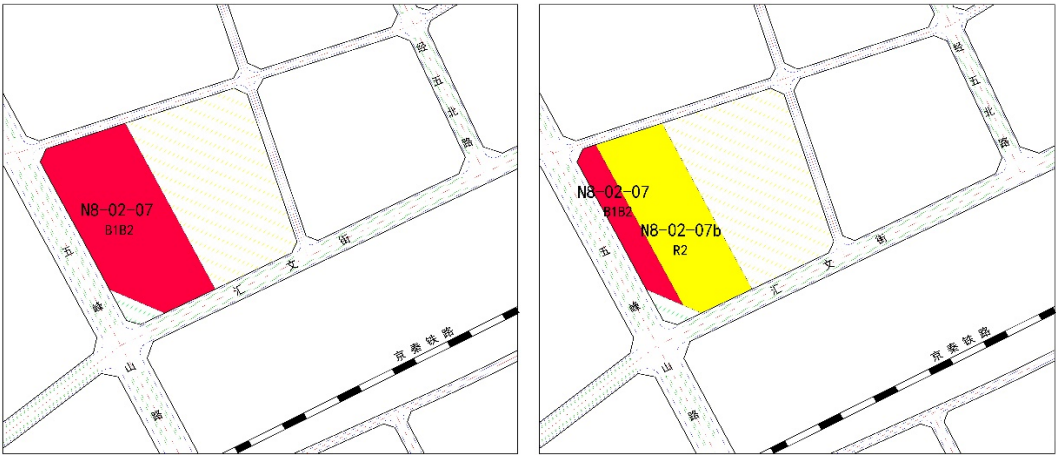
1、调整主要内容

本次调整主要涉及 N8 单元 N8-02-07 地块，调整内容主要包括地块的用地性质、用地面积、容积率、建设密度、建筑高度和绿地率等控制指标。

2、地块调整

本次调整，将 N8-02-07 地块分为 N8-02-07 和 N8-02-07b 两个地块。N8-02-07 地块用地性质不变，用地面积 0.93 公顷，容积率调整为 1.0，建筑密度调整为 50%，建筑高度调整为 24 米，绿地率调整为 25%。N8-02-07b 地块由商业商务用地调整为二类居住用地，用地面积 2.95 公顷，容积率调整为 1.8，建筑密度调整为 20%，建筑高度调整为 55 米，绿地率调整为 35%。

除了上述控制指标外，其它控制内容按原《控规》要求控制。



	用地编码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)
调整前	N8-02-07	B1B2	3.88	<2.0	≤35	≤100	≥25
调整后	N8-02-07	B1B2	0.93	<1.0	≤50	≤24	≥25
	N8-02-07b	R2	2.95	<1.8	≤20	≤55	≥35

二、控制单元调整

1、用地及人口调整

本次 N8 单元局部地块调整，二类居住用地增加 2.95 公顷，调整后二类居住用地为 57.19 公顷；商业商务用地减少 2.95 公顷，调整后商业商务用地为 16.70 公顷，本次地块调整人口增加约 1176 人，调整后单元人口规模为 2.74 万人。

	调整前	调整后	调整差值
居住用地（公顷）	54.24	57.19	+2.95
商业商务用地（公顷）	19.65	16.70	-2.95
单元人口规模（万人）	2.62	2.74	+0.12

2、公共服务设施调整

本次调整，人口规模增加约 0.12 万人，幼儿园班数需要增加 2 班，N8-02-07a 地块内新建 6 班幼儿园能满足本次调整后幼儿园班数增加的要求，本次调整将不增建幼儿园，其他社区级公共服务设施基本能满足需求，不将调整，按原《控规》要求控制。

三、《控规》调整

1、用地布局调整

本次调整，中心城区居住用地增加 2.95 公顷，调整后居住用地 983.73 公顷，占城市建设用地 27.97%；商业服务业设施用地减少 2.95 公顷，调整后商业服务业设施用地 366.72 公顷，占城市建设用地 10.43%；其他城市建设用地没有变化。

用地名称	调整前		调整后	
	用地面积 (ha)	占建设用地 比例 (%)	用地面积 (ha)	占建设用地 比例 (%)
居住用地	980.78	27.88	983.73	27.97
商业服务业设施用地	369.67	10.51	366.72	10.43

2、公共服务和基础设施调整

本次调整对公共服务设施的布局不会产生影响，由于人口的增加较小，中小学需要增加班数较少，由单元内中小学扩班来解决，其他公共服务设施仍满足调整后需求，不需要调整。

本次调整对用水、用电等市政设施容量的影响极小，原《控规》仍能满足规划建设需要，不需要调整。

第三章 调整必要性与可行性

一、调整必要性

因为经济背景和宏观市场环境改变，使得先期编制《控规》无法满足新时期城市发展要求，N8 单元局部地块已经不适应新的发展环境，甚至成为影响、制约土地开发阻碍，对城市发展产生不利影响。通过对 N8 单元局部地块进行适当调整，满足当前时期和背景下城市开发建设需求，增加规划实施的合理性和可靠性。所以，本次 N8-02-07 地块调整是必要的。

二、调整可行性

本次控规局部地块的调整符合新的政策和市场环境，对《控规》的整体框架和格局没有改变，仅对局部地块的控制指标进行合理微调。调整后的《控规》不仅不影响城市建设发展，还能满足居民住房需求，改善居民居住环境，提高存量土地使用效率，增加规划的实施性，确保城市开发建设的顺利施行。所以，本次 N8-02-07 地块调整是可行的。

第四章 调整结论与建议

一、调整结论

本次《控规》局部地块调整，严格按照《昌黎县县城规划区控制性详细规划动态维护管理规定》的要求进行，经论证本次调整具有必要性、可行性，调整后的《控规》符合相关法律法规及各种规范标准的要求。

二、调整建议

1、加强公示工作

本次《控规》局部地块调整后，应依法依规进行调整公示工作，征求调整地块利害关系人意见，确保规划调整公开透明，增强公信力，提高市民参与性和遵守规划的自觉性。

2、建立监督检查制度

建立规划监督检查制度，查处和纠正各种违反规划的行为，对违法建设行为要加大整治力度。



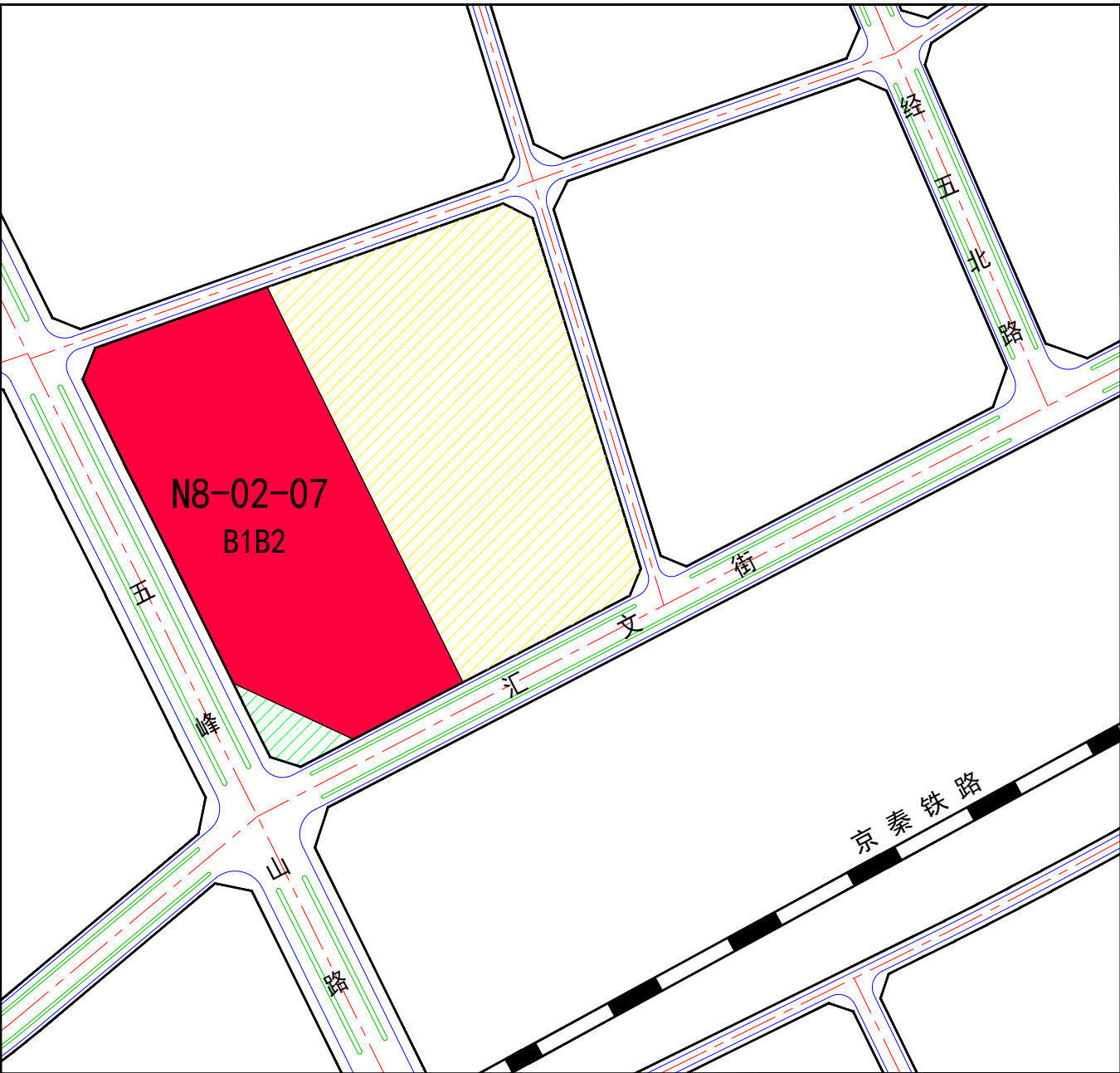
调整图纸

目 录

- 1、N8 单元局部地块调整意向图
- 2、N8 单元规划图则（调整后）
- 3、N8 单元地块管理导则（调整后）
- 4、土地利用规划图（调整后）

昌黎县中心城区控制性详细规划(2011-2030)

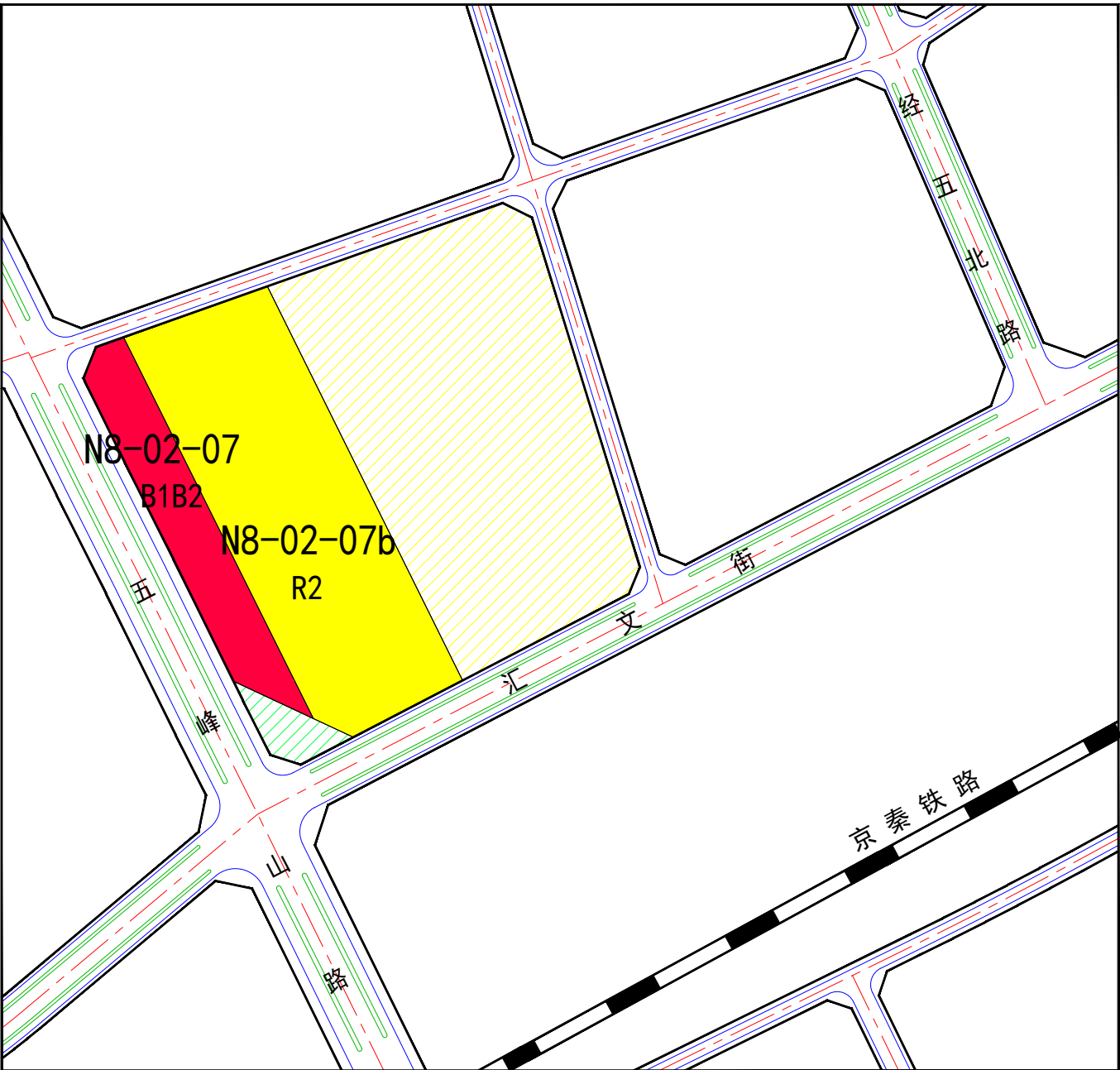
局部地块调整意向图



调整前

地块编码	地块性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (%)	绿地率 (%)
N8-02-07	B1B2	3.88	< 2.0	≤35	≤100	≥25

图 例 R2 二类居住用地 B1B2 商业商务用地



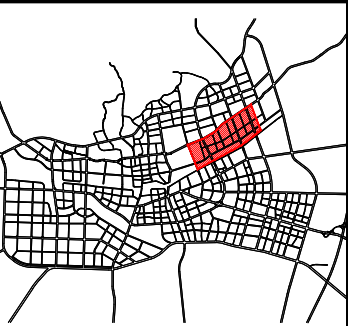
调整后

地块编码	地块性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (%)	绿地率 (%)
N8-02-07	B1B2	0.93	< 1.0	≤50	≤24	≥25
N8-02-07b	R2	2.95	< 1.8	≤20	≤55	≥35

昌黎县中心城区控制性详细规划(2011-2030)

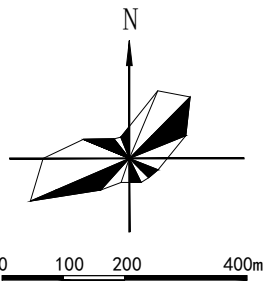
控制单元：N8

1-规划图则
(调整后)



控制单元四至范围

东至 规划界限
西至 东山路
南至 京秦铁路
北至 碣阳大街



规划控制要求

主导功能	以居住功能为主，兼具商业商务功能。
规 模	总建设用地为249.01公顷，人口规模为2.74万人。
绿 地	本单元公园绿地占地22.01公顷，公园用地主要为居住区级公园，绿地率≥85%。带状绿地沿碣石路、东环路、碣阳大街等主要干道及河道两侧分布，绿地率≥80%。防护绿地占地12.53公顷，绿地率≥95%。
交通设施	保留加油站2处，加气站1处；保留社会停车场1处；规划充换电站2处。
市政设施	保留燃气站1处；规划环卫用地2处，规划开闭所4处，小型垃圾转运站3处，独建公厕4处。
公共服务设施	1. 教育设施：规划幼儿园4所，保留小学1所，规划中学1所。 2. 医疗卫生：规划卫生服务中心1处，卫生服务站3处。 3. 文化体育：规划铁路北文化中心1处，街道文化中心1处，文化活动室3处；规划室内体育设施4处、室外活动场地3处。 4. 行政管理与社区服务：规划社区办公管理用房4处。 5. 社会福利：规划托老所3处，与文化活动室合并设置。 6. 商业服务：规划新建菜市场1处。
公共安全设施	规划碣阳大街、五峰山路、碣石路为主要疏散通道。城市公园可作为紧急避难疏散场地。
开发用地控制	1. 居住用地：总建筑面积约204.3万㎡，平均容积率为1.8。 2. 商业服务业用地：总建筑面积约78.1万㎡，平均容积率为1.9。 3. 中小学用地容积率≤0.8。
城市设计	五峰山路和汇文街是本单元重要的景观轴线，需精心设计，打造城市重点景观区域。
地下空间	新建地面建筑须按规定修建防空地下室，地下空间开发必须兼顾战时防空要求和灾时避难需要。
其他要求	单元内开发建设除满足本规划要求外，还应满足昌黎县中心城区规划管理技术规定的相关要求。

规划用地构成表

序号	用地代码	用地名称	面积 (ha)	占建设用地 比例(%)	序号	用地代码	用地名称	面积 (ha)	占建设用地 比例(%)
1	R	居住用地	57.19	22.97	7	G	绿地与广场用地	34.54	13.87
	R2	二类居住用地	57.19	22.97		G1	公园绿地	22.01	8.84
2	RB	商住混合用地	82.22	33.20		G2	防护绿地	12.53	5.03
		公共管理与公共服务设施用地	13.12	5.27	8	H	H11 城市建设用地	249.01	100.00
3	A	A2 文化设施用地	1.55	0.62	9	E	非建设用地	1.77	-
	A33	中小学用地	8.59	3.45		E1	水域	1.77	-
	A4	体育用地	2.98	1.20	总计		单元总用地	250.78	-
4	B	商业服务业设施用地	18.20	7.30					
	B1、B2	商业、商务用地	16.70	6.70					
	B41	加油加气站用地	1.50	0.60					
		道路与交通设施用地	42.33	17.00					
5	S	S1 城市道路用地	40.45	16.24					
	S42	社会停车场用地	1.88	0.76					
		公用设施用地	1.41	0.57					
6	U	U13 供燃气用地	0.71	0.29					
	U22	环卫用地	0.70	0.28					

公共服务设施规划指标表

类别	项目名称	数量	规模	建设要求	备注	类别	项目名称	数量	规模	建设要求	备注
教育设施	八里庄小学	1	占地1.79ha, 建筑面积0.84万㎡, 24班	现状保留		体育设施	室内体育设施	4	人均建面不低于0.1㎡	可与居委会等社区公共建筑合建。	包括棋牌室、室内体育活动室等。
	第七中学	1	占地6.81ha, 建筑面积4.09万㎡, 42班	设置不低于400m环形跑道和100m直跑道, 保证有足够的篮、排球场地。	原三中迁入, 远期可考虑扩建为九年一贯制学校		室外活动场地	3	人均占地不低于0.3㎡	宜设于公共绿地附近, 并保证良好的日照条件。	包括多功能运动场、各类球类及健身场地等。
	幼儿园	4	6班1所, 占地4000㎡, 建面2800㎡; 9班2所, 占地3800㎡, 建面2800㎡; 12班1所, 占地4700㎡, 建面3300㎡	就近入园90%, 并适当留有余地; 室外游戏场地人均面积不应低于1㎡。		社会福利	托老所	3	每处建筑面积750㎡	设置床位及相应的餐厅、康复健身设施。	与文化活动室合并设置。
医疗卫生	卫生服务中心	1	与街道办事处合建, 每处建筑面积1400㎡	床位不超过50张, 容积率宜为0.7-1.2。		商业服务	新建菜市场	1	建筑面积600-1500㎡	尽量设于建筑底层, 不宜设于地下室。	
	卫生服务站	3	每处建筑面积200㎡	与公共建筑合并建设时应设在首层。	至少设日间观察床1张不设病床。		小型垃圾转运站	3	每处占地800㎡, 建面120㎡	宜结合开敞绿地设置。	
文化设施	铁路北文化中心	1	占地1.55ha	设置建筑面积不小于5000㎡的规划展馆。	设置青少年活动中心。	市政设施	换建	6	独立占地的公厕建筑面积50㎡/处	宜靠近公交首末站、公园、广场等地建设。	
	街道文化中心	1	占地1500㎡, 建面1500㎡	可与街道办事处集中设置, 不应设于地下室。		公共厕所	附建		按规范要求配置	新建大于3000人居住小区按每千人10㎡配置1座公厕; 可与沿街商业结合设置。大型公共服务设施、大型商业用地应附建。	
行政管理及社区服务	社区办公管理用房	4	每处建面≥300㎡	与社区卫生服务站、社区文化活动室、室内体育设施集中设置, 形成社区服务中心。	包括居委会、警务室、物业管理用房及商业经营用房。						

图例

- R2 二类居住用地

RB 商住混合用地

A1 行政办公用地

A2 文化设施用地

A31 高等院校用地

A32 中等专业学校用地

A33 中小学用地

A35 科研用地

A4 体育用地

A5 医疗卫生用地

A6 社会福利用地

A7 文物古迹用地

A9 宗教用地

B1 商业用地

B2 商务用地

B12 批发市场用地

B41 加油加气站用地

B49 其他公用设施营业网点用地

W1 一类工业用地

W1 一类物流仓储用地

S3 交通枢纽用地

S41 公共交通场站用地

S42 社会停车场用地

H21 铁路用地

H25 管道运输用地

U1 供应设施用地

U2 环境设施用地

U3 安全设施用地

G1 公园绿地

G2 防护绿地

U1 水域

E2 农林用地

高压线

输油管线

输气管线

单元界线

高中

初中

小学

幼儿园

县级文化中心

综合医院

卫生服务中心

卫生服务站

室内体育设施

室外活动场地

社区菜市场

铁路站场

文化活动室

卫生服务中心

卫生服务站

室内体育设施

室外活动场地

社区菜市场

铁路站场

长途客运站

公交首末站

社会停车场

加油站

充换电站

燃气调压站

供热设施

变电站

开闭所

供水设施

污水设施

邮政局

电信局

广电中心

消防站

公共厕所

环卫站

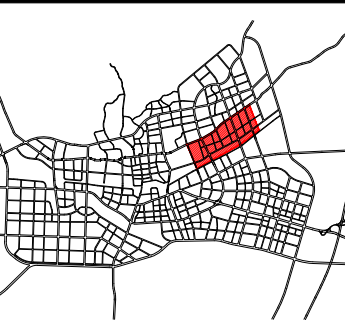
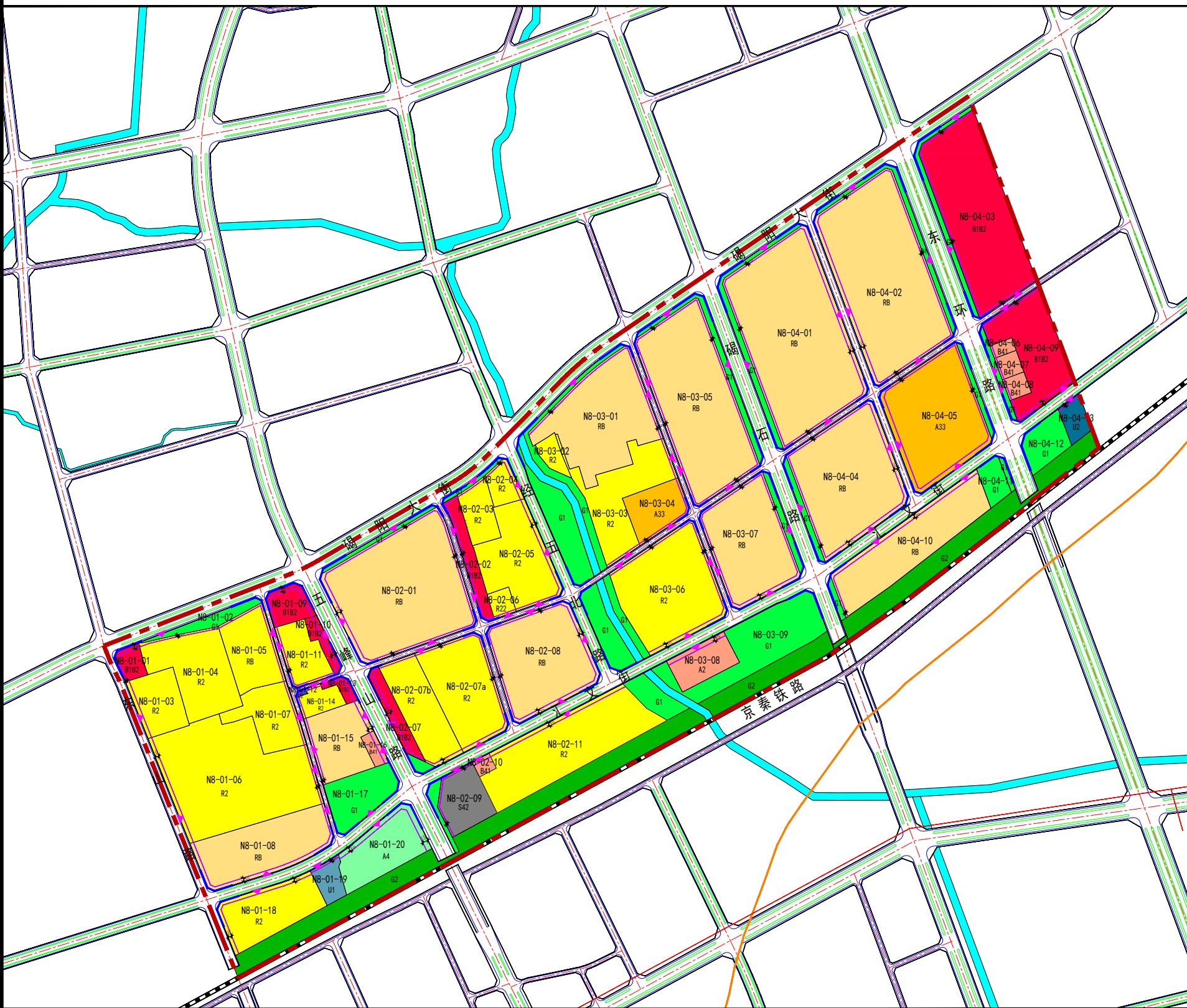
小型垃圾转运站

社会福利中心

昌黎县中心城区控制性详细规划(2011-2030)(调整)

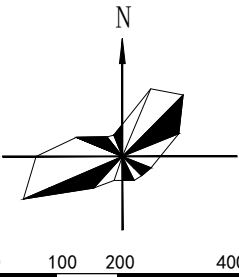
控制单元：N8

3-地块管理导则
(调整后)



控制单元四至范围

东至 规划界限
西至 东山路
南至 京秦铁路
北至 碣阳大街



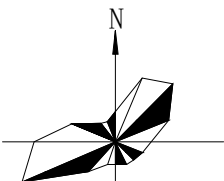
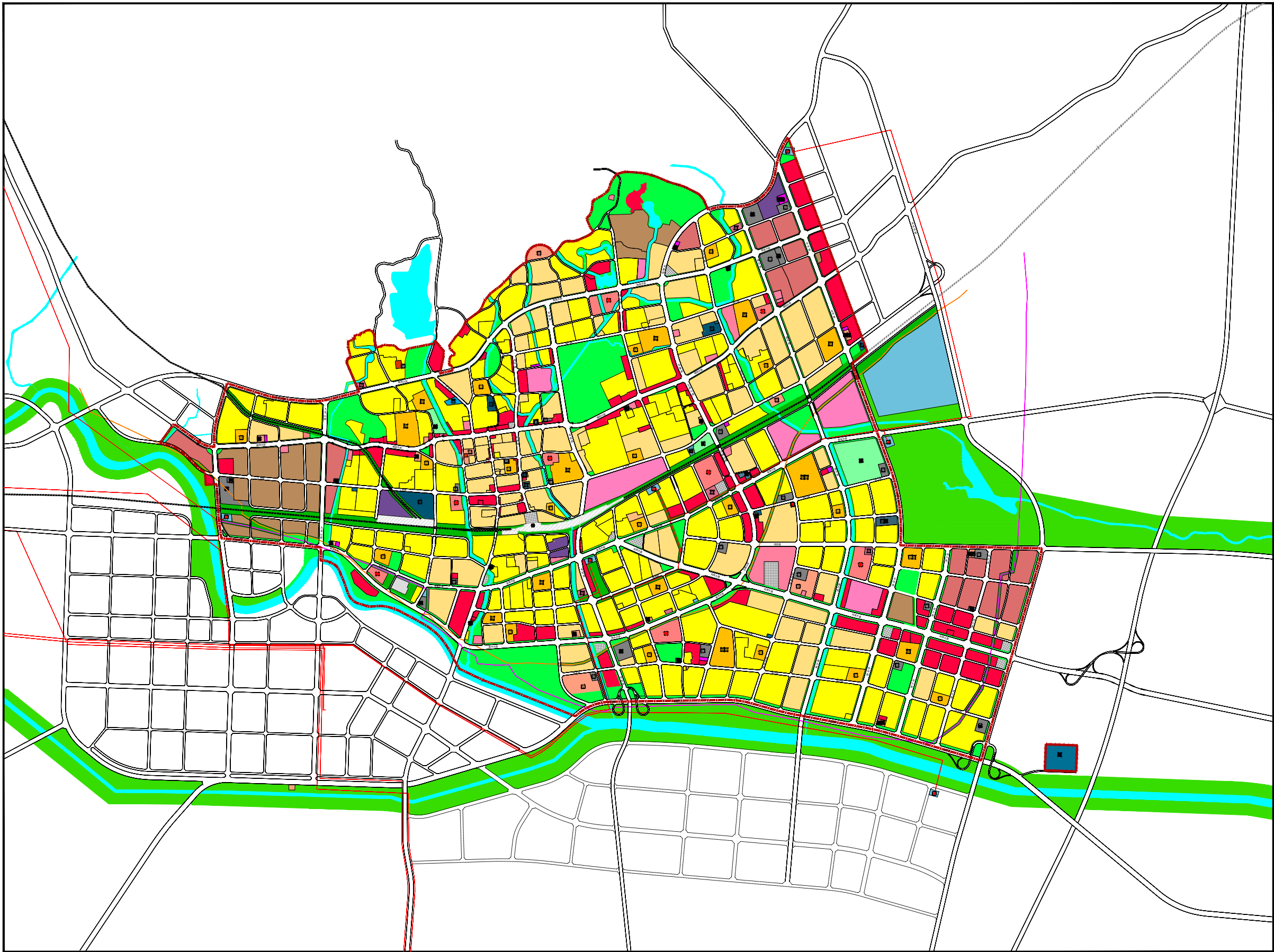
用地编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	机动车配建标准	备注
N8-01-01	B1、B2	0.57	2.0	50	24	20	参考文本要求	
N8-01-02	G1	0.74	0.1	5	12	85	-	
N8-01-03	R2	1.96	1.5	25	24	35	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-01-04	R2	3.90	1.5	25	24	35	-	保留
N8-01-05	R2	2.55	2.0	35	33	25	-	保留
N8-01-06	R2	9.67	1.5	25	24	35	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-01-07	R2	2.30	1.6	30	24	30	-	保留
N8-01-08	RB	4.72	2.0	25	55	30	1.0车位/100m²建筑面积	已批
N8-01-09	B1、B2	1.01	8.5	60	100	-	-	保留
N8-01-10	B1、B2	0.49	1.5	50	24	-	-	保留
N8-01-11	R2	1.62	2.0	30	24	-	-	保留
N8-01-12	U2	0.04	0.8	25	-	30	-	
N8-01-13	B1、B2	0.30	3.25	50	24	20	参考文本要求	
N8-01-14	R2	0.74	2.1	37	24	35	-	保留
N8-01-15	RB	2.68	2.0	30	40	30	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-01-16	B41	0.34	0.6	50	12	25	-	
N8-01-17	G1	2.09	0.1	5	12	85	-	
N8-01-18	R2	3.26	1.5	25	24	35	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-01-19	U1	0.71	0.8	25	-	30	-	
N8-01-20	A4	2.98	1.2	30	24	35	4.0车位/100座	
N8-02-01	RB	10.13	2.0	30	40	30	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-02-02	B1、B2	1.14	2.0	50	24	20	参考文本要求	
N8-02-03	R2	1.25	1.8	25	24	35	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-02-04	R2	0.78	1.8	32	24	35	-	保留
N8-02-05	R2	3.97	2.0	25	55	35	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-02-06	R22	0.41	1.5	40	12	30	-	
N8-02-07	B1、B2	0.93	1.0	50	24	25	参考文本要求	已批
N8-02-07b	R2	2.95	1.8	20	55	35	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-02-07a	R2	4.41	1.8	20	55	35	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-02-08	RB	6.07	2.0	50	55	20	参考文本要求	
N8-02-09	S42	1.99	0.5	15	24	15	-	
N8-02-10	B41	0.22	0.6	50	12	25	-	
N8-02-11	R2	6.60	1.5	20	55	35	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-03-01	RB	6.52	2.02	27	55	-	-	保留
N8-03-02	R2	0.51	1.5	25	24	35	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-03-03	R2	3.85	2.0	25	40	-	-	保留
N8-03-04	A33	1.78	0.5	15	24	25	-	保留
N8-03-05	RB	9.37	2.0	25	55	30	1.0车位/100m²建筑面积	限高满足气象要求
N8-03-06	R2	6.46	1.8	25	24	35	1.0车位/100m²建筑面积	已批
N8-03-07	RB	5.66	2.0	25	55	35	1.0车位/100m²建筑面积	已批
N8-03-08	A2	1.55	1.3	50	24	-	-	
N8-03-09	G1	4.23	0.1	5	12	85	-	
N8-04-01	RB	12.44	2.0	25	55	30	1.0车位/100m²建筑面积	限高满足气象要求
N8-04-02	RB	11.46	2.0	25	55	30	1.0车位/100m²建筑面积	限高满足气象要求
N8-04-03	B1、B2	8.39	2.5	50	40	20	参考文本要求	
N8-04-04	RB	7.77	1.8	25	55	35	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-04-05	A33	6.81	1.0	20	24	35	-	已批
N8-04-06	B41	0.21	0.6	50	12	25	-	
N8-04-07	B41	0.37	0.6	50	12	25	-	
N8-04-08	B41	0.35	0.6	50	12	25	-	
N8-04-09	B1、B2	3.87	2.0	50	40	20	参考文本要求	
N8-04-10	RB	5.39	2.0	25	40	30	1.0车位/100m²建筑面积	
N8-04-11	G1	0.71	0.1	5	12	85	-	
N8-04-12	G1	1.26	0.1	5	12	85	-	
N8-04-13	U2	0.66	0.8	25	-	30	-	

图例

- 道路红线
- 道路中心线
- 规划地块界线
- 路缘石线
- 道路中心线
- 单元界线
- 地块编码
- 用地性质
- 禁止机动车开口路段
- 建议机动车出入口方位
- 建筑控制线

昌黎县中心城区控制性详细规划（2011—2030）

9—土地利用规划图（调整后）



0 500 1000 2000m

图例

- | | |
|----------------|--------------|
| R2-二类居住用地 | S41-公共交通站场用地 |
| RB-商住混合用地 | S42-社会停车场用地 |
| A1-行政办公用地 | H21-铁路用地 |
| A2-文化设施用地 | H25-管道运输用地 |
| A31-高等院校用地 | U11-供水用地 |
| A32-中等专业学校用地 | U12-供电用地 |
| A33-中小学用地 | U13-供燃气用地 |
| A34-特殊教育用地 | U14-供热用地 |
| A35-科研用地 | U15-通信设施用地 |
| A4-体育用地 | U16-广播电视设施用地 |
| A5-医疗卫生用地 | U21-排水设施用地 |
| A6-社会福利用地 | U22-环卫设施用地 |
| A7-文物古迹用地 | U31-消防设施用地 |
| A9-宗教用地 | G1-公园绿地 |
| B1、B2-商业商务用地 | G2-防护绿地 |
| B12-批发市场用地 | G3-广场用地 |
| B41-加油加气站用地 | E1-水域 |
| B49-其它设施营业网点用地 | E2-农林用地 |
| M1-一类工业用地 | 输油管线 |
| W1-一类物流仓储用地 | 输气管线 |
| S1-城市道路用地 | 高压线 |
| S3-交通枢纽用地 | 规划界限 |

资料汇编

《昌黎县中心城区控制性详细规划 (2011-2030)》N8 单元局部地块调整方案 专家技术审查意见

2023 年 7 月 20 日，昌黎县自然资源和规划局在十三楼会议室组织召开了《昌黎县中心城区控制性详细规划（2011-2030）》N8 单元局部地块调整方案专家技术审查会。会议邀请了五位专家组成了专家评审组（名单附后）。县审批局、县教育局、县园林局、昌黎镇等相关部门单位负责同志参加了会议。与会专家听取了秦皇岛市规划设计研究院对 N8 单元局部地块调整方案后，原则同意《昌黎县中心城区控制性详细规划（2011-2030）》N8 单元局部地块调整方案。

专家组签字：

孙志坚
孙俊东
张萍
[Signature]
[Signature]

附：专家评审组名单

孙志坚	燕大建筑工程与力学学院教授
白俊东	河北科技师范学院教授级高工
常开新	秦皇岛市建筑设计院副院长、高级建筑师
于志江	卢龙县自然资源和规划局高级工程师、注册规划师
张 萍	秦皇岛燕山大学注册规划师