

昌黎县中心城区控制性详细规划 (2011-2030)

S5单元局部地块调整 (成果)

项目名称：昌黎县中心城区控制性详细规划（2011-2030）

S5 单元局部地块调整

委托方（甲方）：昌黎县自然资源和规划局

承担方（乙方）：秦皇岛市规划设计研究院

城乡规划编制资质证书等级：甲级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字 21130299

单 位 法 人：张维平 正高级工程师

主管技术副院长：张月胜 正高级工程师 注册城乡规划师

总 工 程 师：卢静一 正高级工程师 注册城乡规划师

技术校对：

审 核：

审 定：

城乡规划编制技术专用章：

规划编制完成时间：二〇二五年一月

所 长：张志旺 高级工程师 注册城乡规划师

项目负责人：王孺楠 工程师 注册城乡规划师

昌黎县人民政府

批复〔2025〕1号

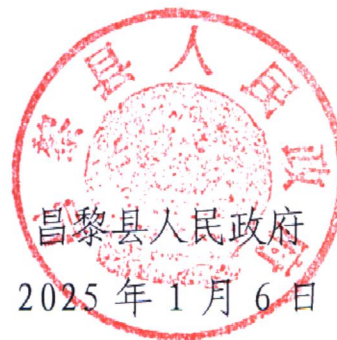
昌黎县人民政府 关于《昌黎县中心城区控制性详细规划 (2011-2030)》S5单元局部地块 调整成果的批复

昌黎县自然资源和规划局：

你局报送的《关于报批<昌黎县中心城区控制性详细规划(2011-2030)>S5单元局部地块调整成果的请示》(昌资规呈〔2024〕106号)收悉，鉴于该控制性详细规划S5单元S5-03-08地块调整方案已经昌黎县国土空间规划委员会2024年第三次全体会议审议通过，且调整程序符合相关要求，同意其S5单元局部地块调整成果。

你局要依法公布，广泛宣传，同时严格按照调整后的控规成果实施城市建设和规划管理，任何单位和个人不得擅自更改。

此复。



调整说明

目 录

第一章 总 则 - 1 -

 一、调整背景 - 1 -

 二、调整原因 - 1 -

 三、规划调整依据 - 2 -

 四、规划调整原则 - 2 -

第二章 地块现状概况 - 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 -

第四章 调整必要性与可行性 - 7 -

 一、调整必要性 - 7 -

 二、调整可行性 - 7 -

第五章 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

1、闲置土地收回亟需再利用

为切实加强建设用地供后监管，妥善处置土地闲置问题，2024年3月27日昌黎县召开书记专题会议研究议定，由县资源规划局将位于S5单元内向海大道南侧、规划碣石路东侧两地块，占地面积分别为45.89亩和33.18亩，规划用途为商业商务用地，按照闲置土地收回处置。

县资源规划局与土地使用权人于6月11日签订国有土地使用权收回合同，收回了45.89亩闲置土地。9月18日昌黎县召开县长办公会研究议定，对该地块进行局部优化，依法开展控规动态维护。

2、原有控规难以适应城市新的发展需求

《昌黎县中心城区控制性详细规划（2011-2030）》编制完成已近十年，随着昌黎县社会经济的快速发展，城市面临着日益复杂的发展需求，原有控规已无法完全适应城市发展的新形势和新要求。

为了更好地适应城市新的需求和发展方向，避免再次形成土地闲置问题，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）》S5单元局部地块调整工作。

二、调整原因

1、顺应市场发展规律

随着互联网经济的发展，县城大型实体商业经营较为困难，在周边规划商业用地已饱和的情况下，建设大面积集中商业将面临巨大市场风险。为了适应市场规律，规避风险，建议将闲置用地原商业商务用地性质进行调整。

2、居民住房需求的变化

目前城市居民的住房需求正从刚需为主向改善型需求过渡，对位置核心、规模适中、配套完善的优质地块的高品质住宅需求越来越大，优质地块应适应市场形势，增加高品质住宅的供应。

三、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）

《河北省城市建设用地性质和容积率调整管理规定》

《城乡公共服务设施配置和建设标准》（DB13(J)/T 282-2018）

《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）》

《自然资源部 国家发改委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）

四、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 地块现状概况

一、区位

1、单元位置

S5 单元位于昌黎县中心城区的东南部，东至东环路，西至五峰山路，南至纬六街，北至纬四街。



2、地块位置

S5-03-08 地块位于 S5 单元的东南部，向海大道南侧，规划碣石路东侧，东环路西侧。



二、拟调整地块现状

S5-03-08 地块现状为村庄耕地，占地面积为 5.75 公顷。

在《控规》中，S5-03-08 地块规划为商业商务用地，地块用地面积 5.75 公顷，容积率 <2.5 ，建筑密度 $\leq 55\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米，绿地率 $\geq 20\%$ ，目前尚未实施建设，仍保持现状用地性质。

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 S5 单元 S5-03-08 地块，调整内容包括地块的用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、建筑高度和绿地率等控制指标。

2、地块调整

本次调整，将 S5-03-08 地块分为 S5-03-08、S5-03-08b 两个地块。

S5-03-08 地块用地性质不变，用地面积为 0.42 公顷，容积率调整为 <1.0 ，建筑密度调整为 $\leq 50\%$ ，建筑高度调整为 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 20\%$ 。

S5-03-08b 地块由商业商务用地调整为二类居住用地，用地面积为 5.33 公顷，容积率调整为 <1.8 ，建筑密度调整为 $\leq 25\%$ ，建筑高度调整为 ≤ 54 米，绿地率调整为 $\geq 35\%$ 。

除了上述控制指标外，其它控制内容按原《控规》要求控制。



调整前

调整后

	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	S5-03-08	B1B2	5.75	<2.5	≤55	≤60	≥20
调整后	S5-03-08	B1B2	0.42	<1.0	≤50	≤24	≥20
	S5-03-08b	R2	5.33	<1.8	≤25	≤54	≥35

二、控制单元调整

1、用地及人口调整

本次 S5 单元局部地块调整，二类居住用地增加 5.33 公顷，调整后二类居住用地为 47.24 公顷；商业商务用地减少 5.33 公顷，调整后商业商务用地为 8.5 公顷。

本次调整人口增加约 2783 人，调整后单元人口规模为 2.04 万人。

	调整前	调整后	调整差值
居住用地（公顷）	41.91	47.24	+5.33
商业商务用地（公顷）	13.83	8.5	-5.33
单元人口规模（万人）	1.76	2.04	+0.28

2、公共服务设施调整

本次调整人口规模增加约 0.28 万人，核算小学需增加 5 班，初中需增加 2 班，幼儿园需增加 3 班，单元内及周边已规划小学、初中、幼儿园均可以满足本次调整后增加需求，故不再增建小学、初中和幼儿园。

其他社区级公共服务设施基本能满足需求，不作调整，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 5.33 公顷，调整后居住用地为 996.42 公顷，占城市建设用地 28.33%。商业服务业设施用地减少 5.33 公顷，调整后商业服务业设施用地为 347.55 公顷，占城市建设用地 9.88%。

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

由于人口的增加较少，周边已规划中小学均可以满足本次调整后班数增加需求，故不作调整。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较小，周边道路交通及社会停车场也均可满足人口增加需求，原《控规》仍能满足规划建设需要，不需要调整。

第四章 调整必要性与可行性

一、调整必要性

（一）《控规》编制完成已近十年，已难以适应城市发展的新形势和新要求，为满足当前时期和背景下城市新需求和发展方向，有必要对 S5-03-08 地块进行研究调整。

（二）考虑当前市场形势和居民住房需求均发生变化，地块周边对大型实体商业需求不大，为了顺应市场规律，激发投资热情，规避市场风险，增加规划实施的合理性和可靠性，避免土地再次闲置，本次 S5-03-08 地块由大型商业商务调整为小型商超和便民市场是必要的。

二、调整可行性

（一）目前县资规局已收回了 S5-03-08 地块的国有土地使用权，权属清晰无争议，增加了地块调整的可行性。

（二）本次局部地块调整对《控规》整体框架和格局没有改变，不影响控规单元整体控制意图和相邻地块的开发建设，未侵犯其他利益相关人的权益，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，因此，本次 S5-03-08 地块调整是可行的。

第五章 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、S5 单元局部地块调整图
- 2、S5 单元规划图则（调整后）
- 3、S5 单元地块管理导则（调整后）
- 4、土地利用规划图（调整后）

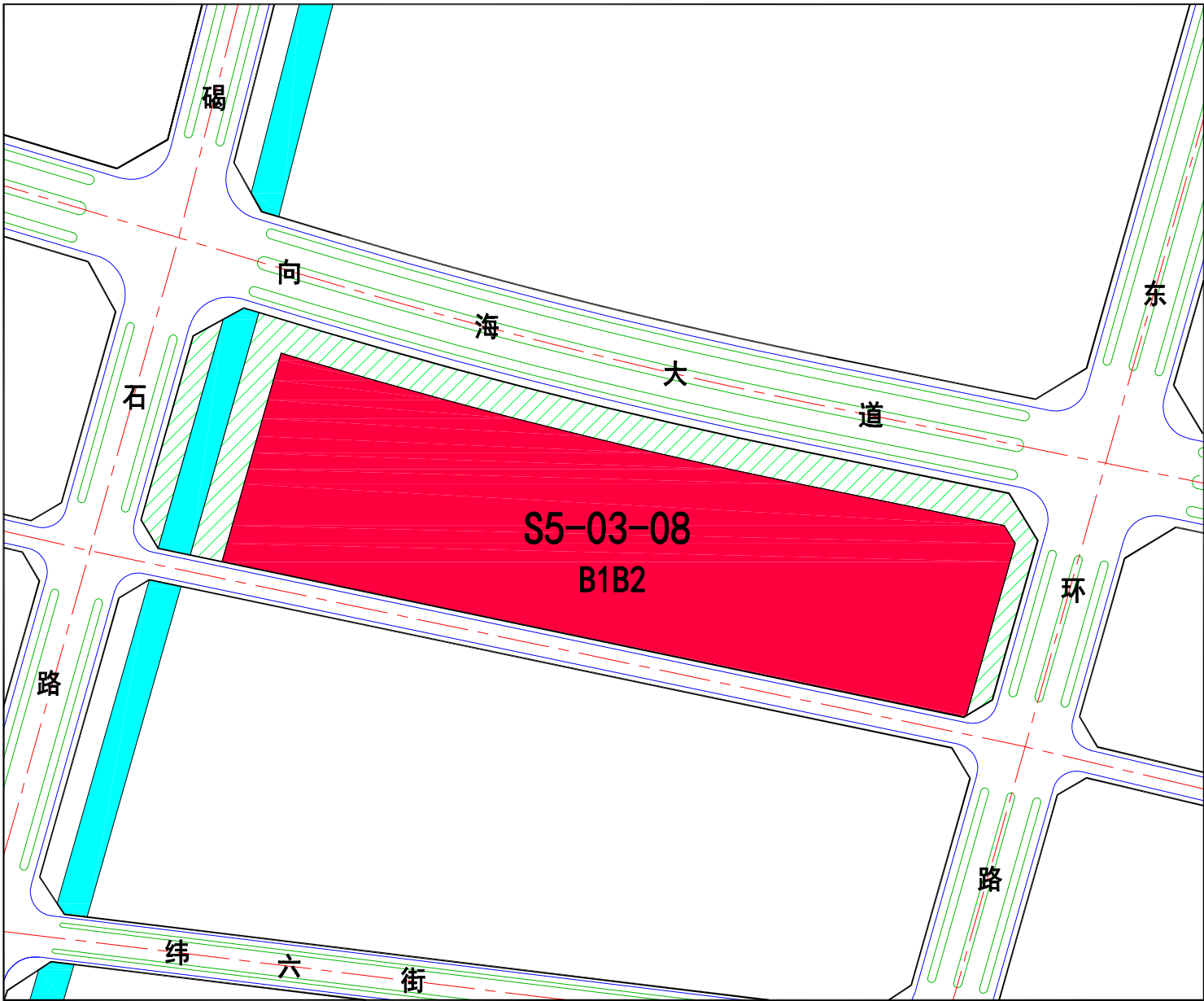


图 例 B1B2 商业商务用地

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 (m)	绿地率 (%)
S5-03-08	B1B2	5.75	< 2.5	≤55	≤60	≥20

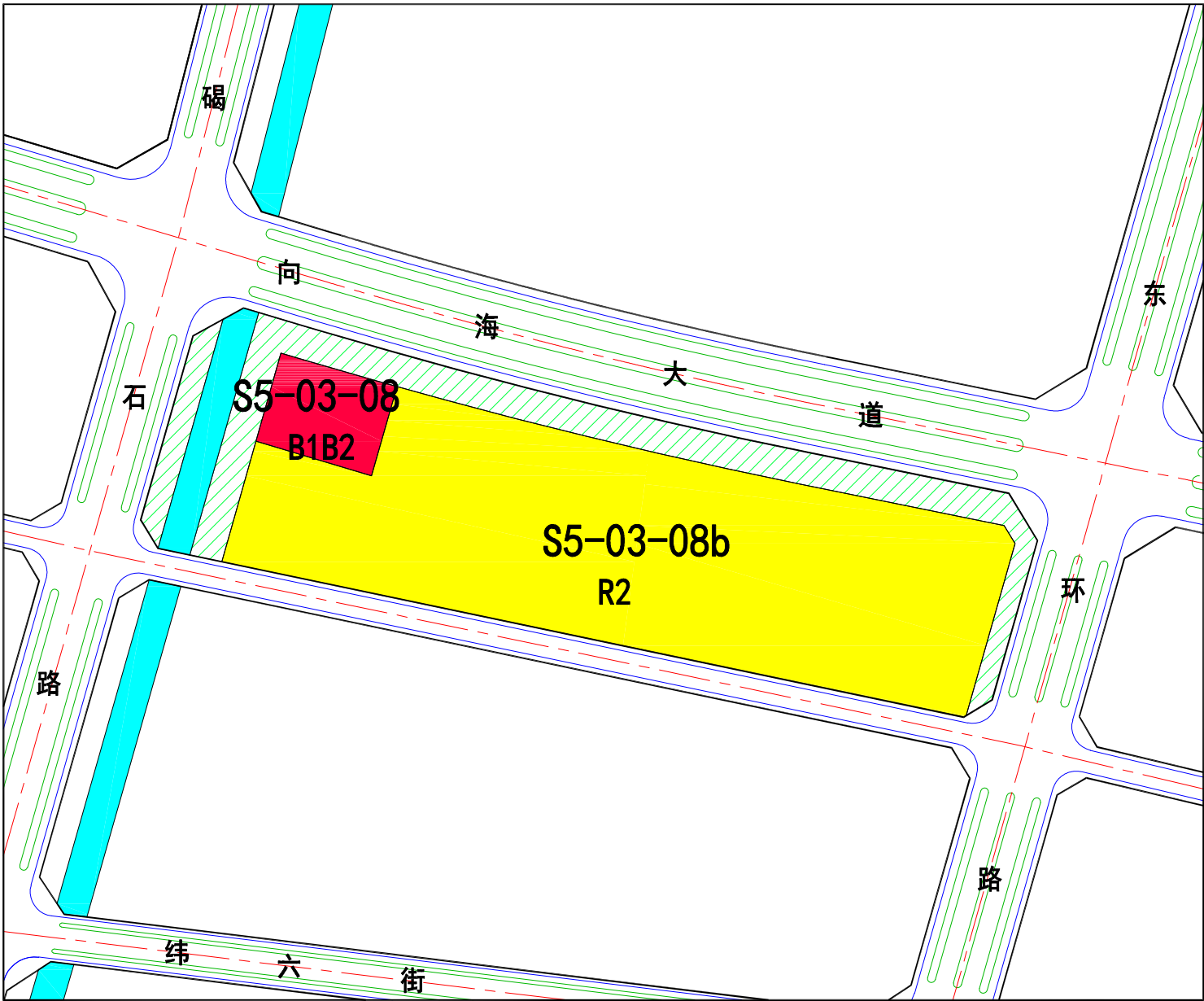


图 例 R2 二类居住用地 B1B2 商业商务用地

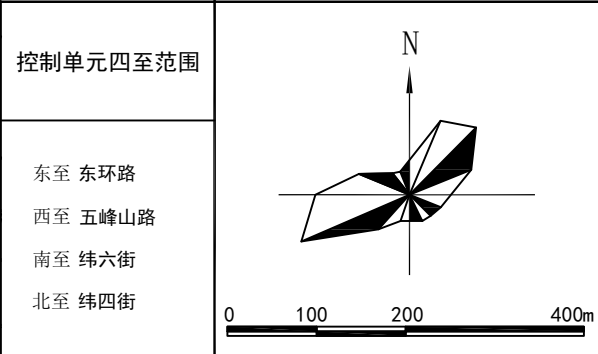
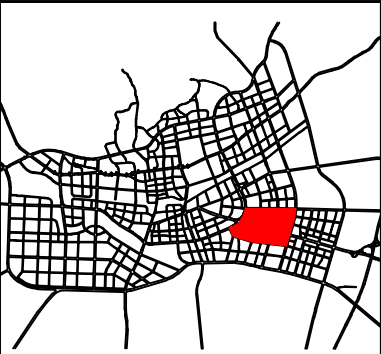
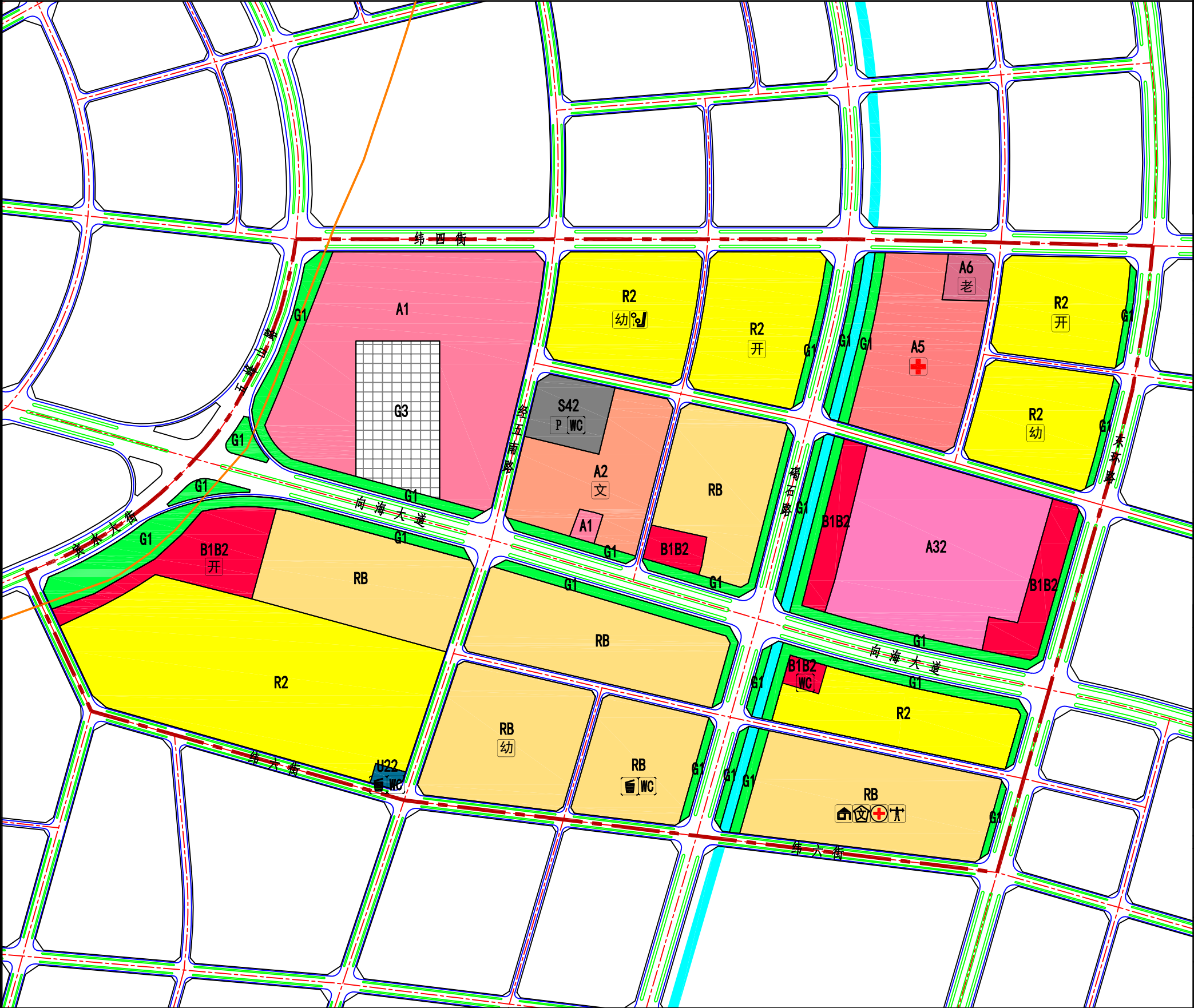
调整后

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 (m)	绿地率 (%)
S5-03-08	B1B2	0.42	< 1.0	≤50	≤24	≥20
S5-03-08b	R2	5.33	< 1.8	≤25	≤54	≥35

昌黎县中心城区控制性详细规划(2011-2030)

控制单元：S5

1-规划图则



规划控制要求

主导功能	以新城行政中心等公共服务功能为主，结合部分居住、商业服务功能。
规模	总建设用地为203.35公顷，人口规模为2.04万人。
绿地	本单元公园绿地占地16.01公顷，主要为带状公园，沿向海大道、滨水大街、五峰山路、碣石路、东环路等主要干道及单元河道两侧分布，绿地率≥80%。
交通设施	规划社会停车场1处。
市政设施	规划开闭所3处，小型垃圾转运站2处；独建公厕4处。
公共服务设施	1. 教育设施：规划幼儿园3所，保留昌黎县职业技术教育中心1处。 2. 医疗卫生：规划新建医院1处，规划社区卫生服务站1处。 3. 文化体育：规划县文化中心1处，文化活动室1处；规划室外活动场地1处，室内体育设施1处。 4. 行政管理与社会服务：规划社区办公管理用房1处。 5. 社会福利：规划社会福利中心1处，位于新建医院北侧；规划托老所1处，与文化活动室合建。
公共安全设施	规划医疗救助点1处，综合防灾指挥中心1处，公共广场与职教中心操场作为紧急避难疏散场地，向海大道、碣石路为主要疏散通道。
开发用地控制	1. 居住用地：总建筑面积约113万㎡，平均容积率为1.5。 2. 商业服务业用地：总建筑面积约38万㎡，平均容积率为1.9。 3. 中小学用地容积率≤0.8。
城市设计	向海大道与城市广场是本单元重要的景观轴线和节点，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	47.24	23.23	7	G	绿地与广场用地	20.73	10.19
	R2	二类居住用地	47.24	23.23		G1	公园绿地	16.01	7.87
2	RB	商住混合用地	42.40	20.85		G3	广场用地	4.72	2.32
	A	公共管理与公共服务用地	42.01	20.66	8	H	H11 城市建设用地	203.35	100
	A1	行政办公用地	16.20	7.97		E	非建设用地	2.11	-
	A2	文化设施用地	5.90	2.90		E1	水域	2.11	-
	A32	中等专业学校用地	11.98	5.89	10		单元总用地	205.46	-
	A5	医疗卫生用地	7.13	3.51					
	A6	社会福利用地	0.80	0.39					
	B1、B2	商业、商务用地	8.50	4.18					
	S	道路与交通设施用地	42.25	20.78					
	S1	城市道路用地	40.29	19.81					
	S42	社会停车场用地	1.96	0.96					
	U	公用设施用地	0.22	0.11					
	U22	环卫用地	0.22	0.11					

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	昌黎县职业技术教育中心	1	占地11.98ha	现状保留及扩建		社会福利	社会福利中心	1	占地面积8011.4㎡	人均用地指标为0.15㎡	包括多功能运动场、各类球场及健身场地等。
	幼儿园	3	6班1所，占地2700㎡，建面1800㎡；9班2所，每所占地380㎡，建面2600㎡	就近入园80%，并适当留有余地；室外游戏场地人均面积不应低于4㎡。			托老所	1	建筑面积7500㎡	设置床位及相应的娱乐康复健身设施。	与文化活动室合并设置。
	昌黎县新区医院	1	占地7.13ha				小型垃圾转运站	2	每处占地800㎡，建面120㎡	宜结合开敞绿地设置	
医疗卫生	卫生服务站	1	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张不設病床。	市政设施	独建	4	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。	
文化设施	昌黎县文化中心	1	占地5.90ha	设置图书馆、博物馆、科技馆等文化场馆。			附建			新建大于3000人居住小区按每千人10㎡配置1处公厕，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。	
	文化活动室	1	占地≥1000㎡，建面800㎡	宜结合社区管理用房综合设置。	宜配置图书阅览等供青少年和老人活动的设施。						
行政管理与社会服务	社区办公管理用房	1	建筑面积≥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、物业管理用房及物业经营用房。						
体育设施	室内体育设施	1	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。						
	室外活动场地	1	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、各类球场及健身场地等。						

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

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

B1 一类工业用地

B1 一类物流仓储用地

S3 交通枢纽用地

S41 公共交通站用地

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

G1 公园绿地

G2 防护绿地

E1 水域

农林用地

高压线

输油管线

输氢管线

单元界线

高中

初中

小学

幼儿园

县级文化中心

综合医院

体育场

派出所

街道办事处

社区办公管理用房

街道文化中心

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

加气站

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

环卫站

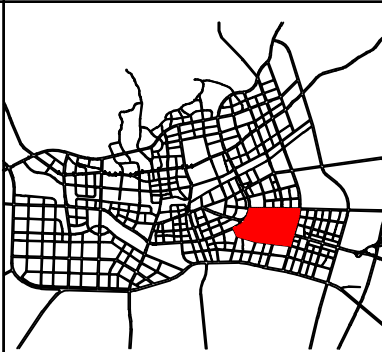
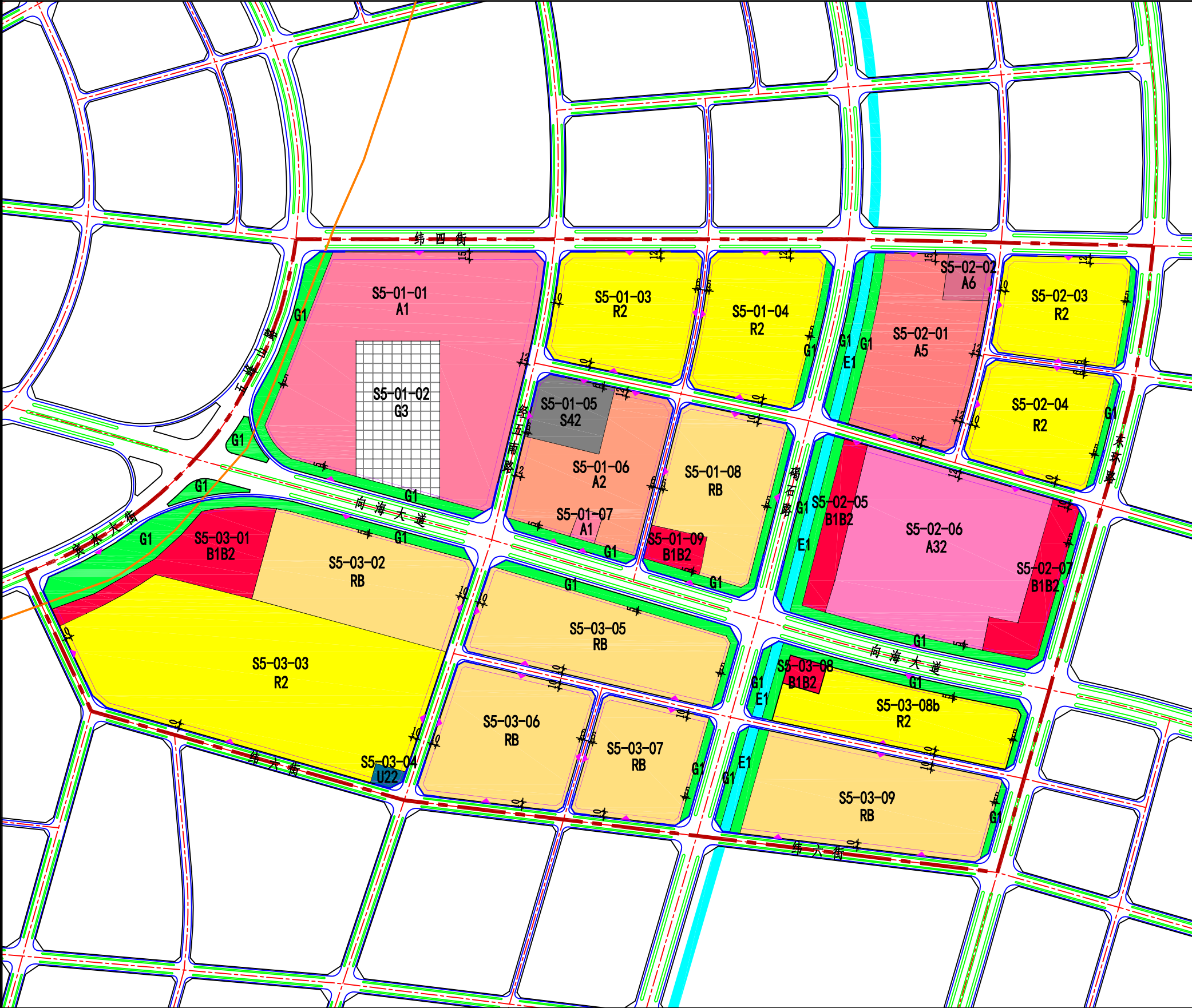
小型垃圾转运站

社会福利中心

昌黎县中心城区控制性详细规划(2011-2030)

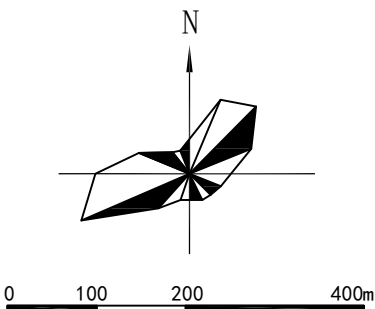
控制单元：S5

3-地块管理导则



控制单元四至范围

东至 东环路
西至 五峰山路
南至 纬六街
北至 纬四街



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
S5-01-01	A1	15.92	2.0	30	60	35	1.0车位/100m²建筑面积	已批
S5-01-02	G3	4.72	-	-	-	45	-	
S5-01-03	R2	6.50	1.5	25	60	35	0.8车位/100m²建筑面积	
S5-01-04	R2	6.36	1.5	25	60	35	1.0车位/100m²建筑面积	
S5-01-05	S42	1.96	0.5	15	24	15	-	
S5-01-06	A2	5.90	1.2	25	40	35	0.6车位/100m²建筑面积	
S5-01-07	A1	0.28	1.5	25	24	30	-	保留
S5-01-08	RB	6.06	1.5	25	60	35	1.0车位/100m²建筑面积	
S5-01-09	B1、B2	0.81	2.5	30	60	30	参考文本要求	
S5-02-01	A5	7.13	1.5	30	60	40	1.0车位/100m²建筑面积	
S5-02-02	A6	0.80	1.2	25	24	35	1.0车位/100m²建筑面积	
S5-02-03	R2	5.05	1.5	25	40	35	1.0车位/100m²建筑面积	
S5-02-04	R2	5.40	1.5	25	40	35	1.0车位/100m²建筑面积	
S5-02-05	B1、B2	1.64	2.5	50	40	20	参考文本要求	
S5-02-06	A32	11.98	1.5	25	40	35	-	保留
S5-02-07	B1、B2	2.11	2.5	30	60	30	参考文本要求	
S5-03-01	B1、B2	3.53	2.5	35	60	30	参考文本要求	已批
S5-03-02	RB	7.42	2.0	30	60	30	0.8车位/100m²建筑面积	已批
S5-03-03	R2	18.60	1.8	25	60	30	0.8车位/100m²建筑面积	已批
S5-03-04	U22	0.22	0.8	25	-	30	-	
S5-03-05	RB	7.86	1.5	30	60	35	1.0车位/100m²建筑面积	
S5-03-06	RB	7.30	1.5	30	60	35	1.0车位/100m²建筑面积	
S5-03-07	RB	4.90	1.5	25	60	35	1.0车位/100m²建筑面积	已批
S5-03-08	B1、B2	0.42	1.0	50	24	20	参考文本要求	
S5-03-08b	R2	5.33	1.8	25	54	35	1.0车位/100m²建筑面积	
S5-03-09	RB	8.85	2.0	35	60	35	1.0车位/100m²建筑面积	已批

图

例

道路红线

路缘石线

道路中心线

禁止机动车开口路段

建议机动车出入口方位

规划地块界线

单元界线

E1-06-04
R2
地块编码
用地性质

建筑控制线

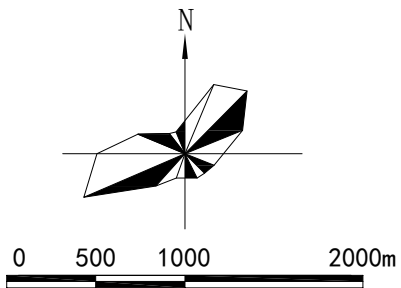
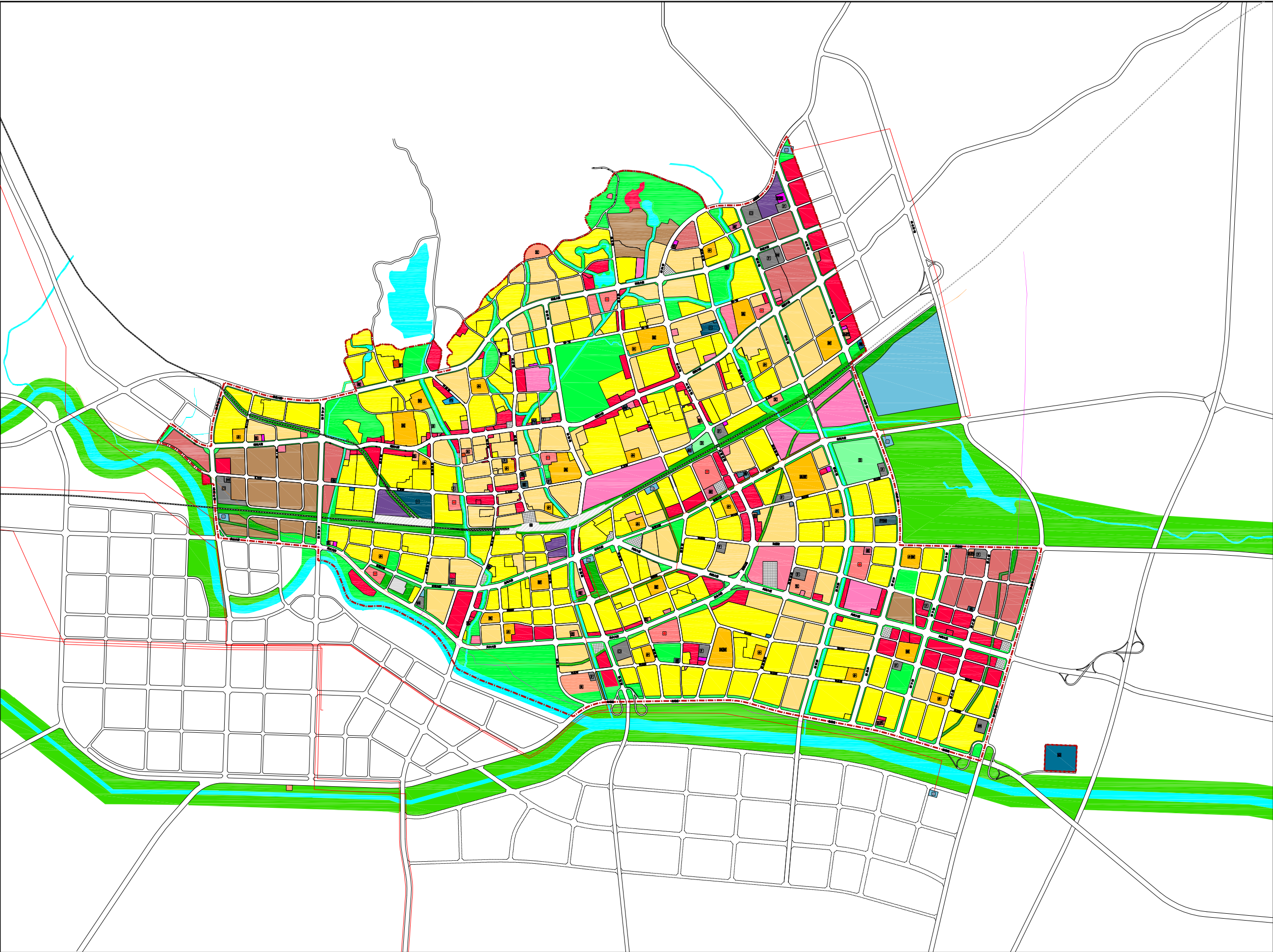


图 例

- | | |
|----------------|--------------|
| R2-二类居住用地 | S41-公共交通站用地 |
| 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 |
| W1-一类工业用地 | 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 |

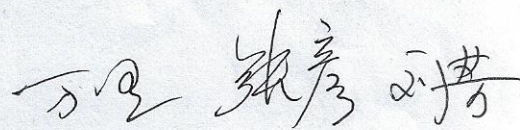
资料汇编

《昌黎县中心城区控制性详细规划 (2011-2030)》N2、S5 单元局部地块调整方案 专家技术审查意见

2024 年 10 月 23 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）》N2、S5 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）。县住建局、县教育体育局、县数政局、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 N2、S5 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）》N2、S5 单元局部地块调整方案，并形成如下修改意见：

1. 补充自然资源部出台的关于妥善处置闲置土地的措施政策文件；
2. 补充 N2 单元现状市政公用设施中换热站的处置方案；
3. 细化调整后由于人口增加，公共服务设施、市政公用设施及道路交通能否满足需求。

专家组签字：



附：专家评审组名单

- | | |
|-----|------------------------------------|
| 肖 锋 | 秦皇岛开发区行政审批局高级工程师、一级注册
建筑师 |
| 邢广侠 | 秦皇岛市市政设计院高级工程师、注册设备工程
师、注册咨询工程师 |
| 张 彦 | 天津中怡建筑规划设计有限公司注册建筑师、规
划师 |
| 刘 芳 | 燕山大学副教授、注册城乡规划、一级注册建筑
师 |
| 万 里 | 卢龙县自然资源和规划局工程师 |