

滦平县长山峪镇**三道梁村C-01地块**详细规划

滦平县自然资源和规划局

2026年8月

一、规划背景

落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》、自然资源部《关于加强国土空间详细规划工作的通知》、河北省自然资源厅《关于做好国土空间详细规划工作的通知》要求，保障《长山峪镇国土空间总体规划（2021-2035年）》有效实施。

自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知

自然资发〔2023〕43号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为深入贯彻党的二十大精神，深化“多规合一”改革，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展，依据《土地管理法》《城乡规划法》和《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，就加强国土空间详细规划（以下简称“详细规划”）工作通知如下。

一、积极发挥详细规划法定作用。详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。详细规划包括城镇开发边界内详细规划、城镇开发边界外村庄规划及风景名胜区详细规划等类型。各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制（新编或修编，下同），并结合实际依法在既有规划类型未覆盖地区探索其他类型详细规划。

二、分区分类推进详细规划编制。要按照城市是一个有机生命体的理念，结合行政事权统筹生产、生活、生态和安全功能需求划定详细规划编制单元，将上位总体规划战略目标、底线管控、功能布局、空间结构、资源利用等方面的要求分解落实到各规划单元，加强单元之间的系统协同，作为深化实施层面详细规划的基础。各地可根据新城建设、城市更新、乡村建设、自然和历史文化资源保护利用的需求和产城融合、城乡融合、区域一体、绿色发展等要求，因地制宜划分不同单元类型，探索不同单元类型、不同层级深度详细规划的编制和管控方法。

结合长山峪镇实际发展需求、现状建设情况

按照2023年自然资源部发布的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，优化细化用地布局，合理安排各类设施。

一、规划背景

该地块在2022年县政府常务会议列入第一批处置资产方案中，以此为依据高效推进存量闲置资产盘活工作。该地块并在2023年收回国有土地使用权。

滦平县人民政府
常务会议纪要

滦常纪〔2022〕18号
滦平县人民政府 2022年10月25日

第十七届第二十五次常务会议纪要

会议时间：2022年10月21日
会议地点：县政府三楼常务会议室
会议主持：马学敏
会议出席：张云龙、孙立侠、安海斌、孙占义、张学松、杨天佐、安国生
会议邀请：霍光、王金星、刘剑侠、崔伟、张超、李慧冉
会议列席：张建伟、武春利、孔向阳、吴春雷、王秋明、马志民、王文利、刘玉江、赵久驰、刘天全、李亚军、李晓东、宋健民、褚彦国、焦喜忠、李俊峰、杨志刚、杨庆松、缪国伟、邓秀军

返迁安置事关群众切身利益，各级各相关部门要全面贯彻总书记关于“人民至上”的重要论述，坚决树牢执政为民宗旨，强化担当精神，以过硬举措保证群众的根本利益得到切实保障，重点要解决好受历史遗留问题影响，导致项目涉事群众未能如约实现返迁问题。会议要求，由县司法局、县审计局、县纪委监委等部门共同负责，对返迁安置方案个别条款进行完善；由县土地储备中心、巴克什营镇政府负责，按照拆迁安置方案，妥善推进融和城项目涉及的27户群众的返迁安置工作。

十三、会议听取并原则同意了县财政局关于进一步盘活存量闲置资产情况的汇报，就下一步工作进行了安排部署。会议指出，盘活存量闲置资产是解决县财政当前收支矛盾的需要，也是稳增长、惠民生、调结构的需要。各级各相关部门必须要高度重视，积极主动推进相关工作。会议要求，由县委常委、常务副县长张云龙同志牵头，县财政局负责，按照会议要求对第一批处置资产方案进一步完善，并以此为依据高效推进存量闲置资产盘活工作。

十四、会议审议并原则通过了县职教中心关于申报中央财政支付实训设备更新购置设备贷款项目的申请报告，就下一步工作进行了安排部署。会议要求，由县教育和体育局牵头，县职教中心负责，抓好相关项目贷款的申报工作，解决好职教中心亟需设备的采购问题。

十五、会议听取并原则同意了县教育和体育局关于进行教育

滦平县人民政府

滦政复〔2023〕31号

滦平县人民政府
关于收回部分国有土地使用权的批复

县土地储备中心：

你单位呈报的《关于拟收回部分国有土地使用权的请示》（滦土储〔2023〕41号）已收悉。按照县政府第十七届第二十五次常务会议要求，现批复如下：

原则上同意将14宗国有土地的使用权收回，并将收回的土地纳入我县土地储备库。14宗土地具体情况为：

1. 新家沟林场三道梁地块，位于付管子镇三道梁村，面积1.02亩；地块四至：东至信用社墙外皮，西至院墙外皮，北至南房后墙外皮，南至院墙外皮，不含林场出入道路。
2. 新家沟林场头道河地块，位于付管子镇头道河村，面积2.1亩；地块四至：东至房墙外皮，西至院墙外皮，北至房墙外皮，南至院墙外皮。
3. 虎什哈公路站地块，位于虎什哈镇虎什哈村，面积5.448亩；地块四至：东至院墙外皮，西至院墙外皮，北至院墙外皮，南至院墙外皮。

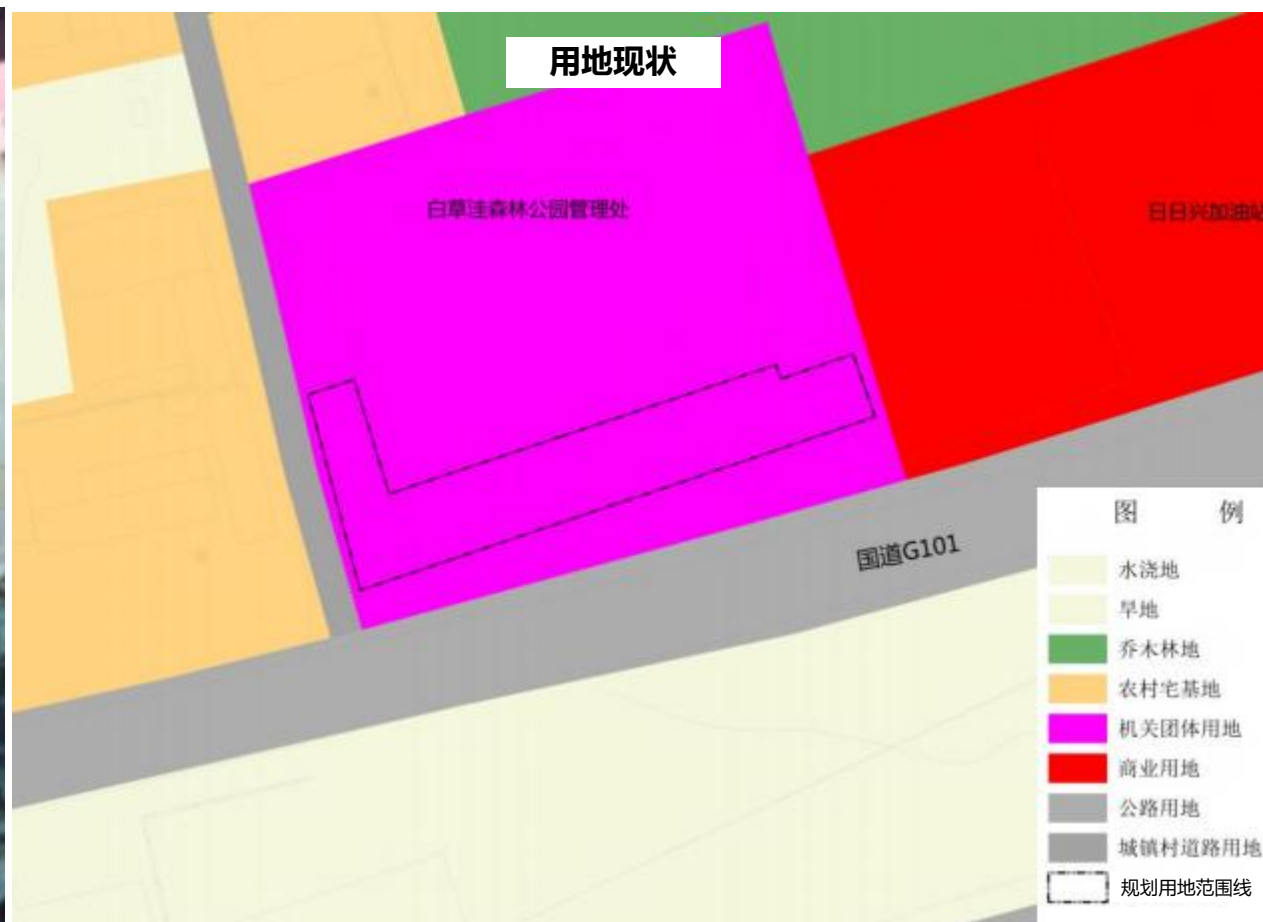
二、区位分析

滦平县长山峪镇三道梁村C-01号地块位于三道梁村西部；南侧为国道G101，东侧为农村信用社，北侧为百草洼森林公园管理处大院，西侧为巷道。地块通过国道G101与外界联通，通行条件良好。规划用地总面积0.0755公顷（1.13亩）。



三、现状分析

- 1.地块现状地势较为平坦，地上存在单层建筑，坡屋顶；
- 2.在2023年土地变更调查中为机关团体用地；长山峪镇国土空间规划中为机关团体用地；
- 3.地块范围内全部为国有土地。



三、现状分析

3.地块范围内全部为国有土地。

城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和和个人必须合理地利用土地。

——摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



土地使用者: 滦平县新荣沟林场

地 址: 三道梁村

图 号:

地 号:

用 途: 机关单位用地

批准使用期限:

东至: 县甲在墙外皮

西至: 院墙外皮

北至: 院墙外皮

南至: 院墙外皮

填发机关: (印)

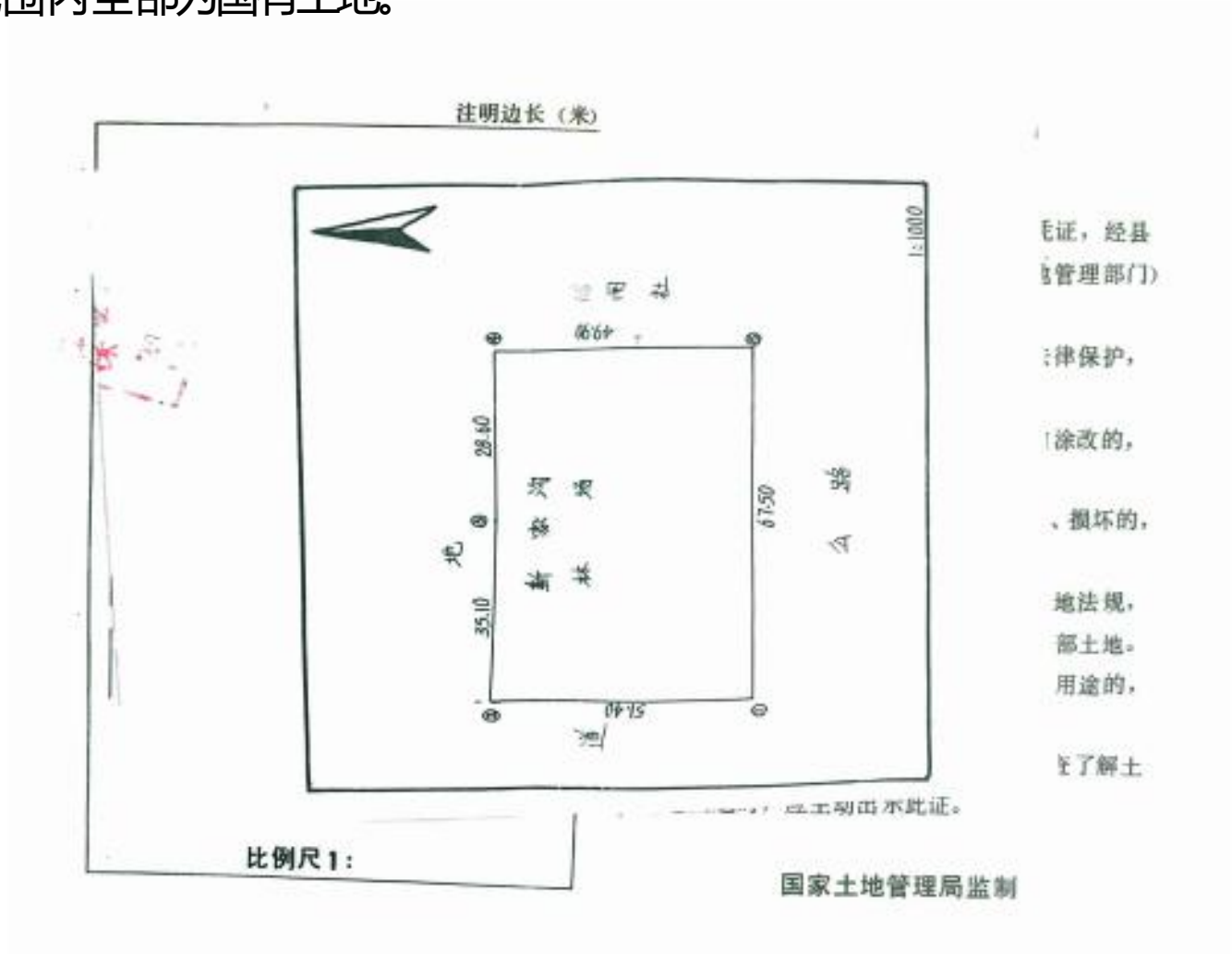
1996年7月17日

城 镇 土 地		(平方米)
用 地 面 积	3320.64	
其中: 建筑占地		
共有使用权面积		
其中: 分摊面积		
土 地 等 级		

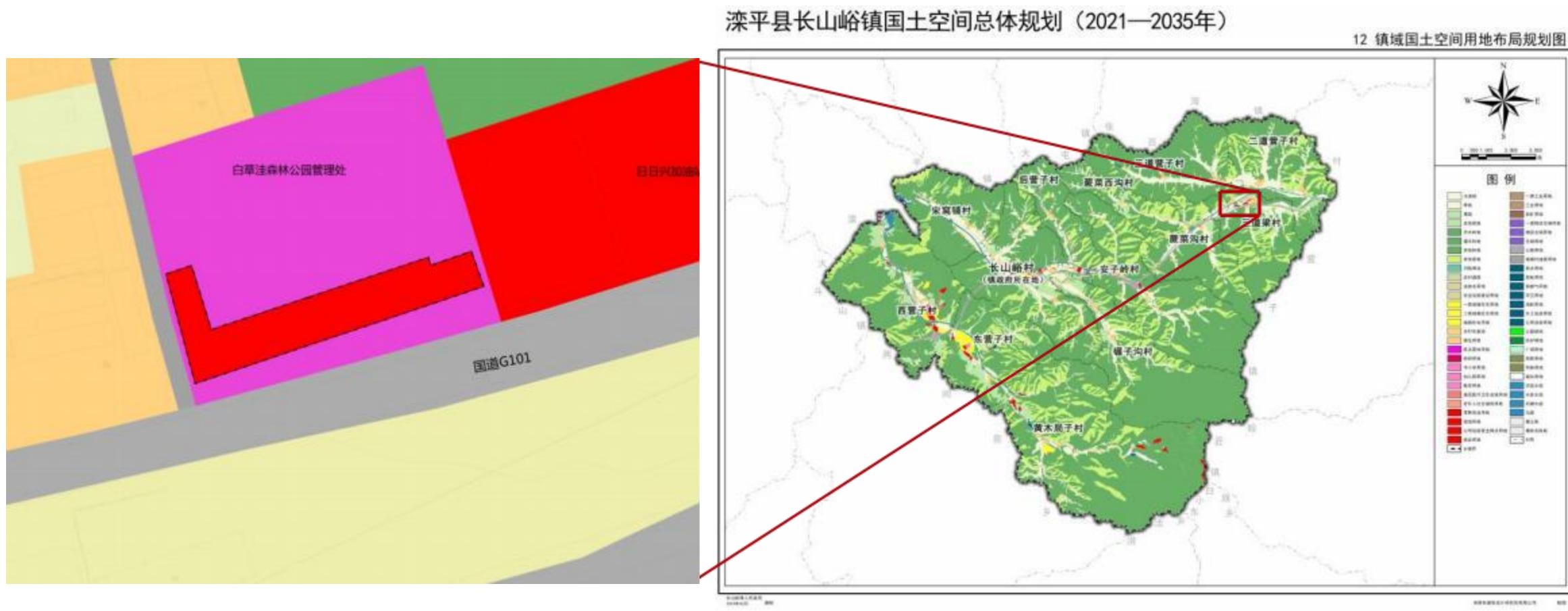
农 村 土 地				(亩)
土地总面积				
其 中 地 类 面 积				
耕 地			居民点及工矿用地	
其 中	旱 地		其 中 企业建设用地	
	水 田		中 宅基地	
园 地			交通过用地	
林 地			水 域	
牧草地			未利用土地	

三、现状分析

3.地块范围内全部为国有土地。



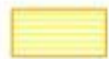
1.滦平县长山峪镇三道梁村C-01号地块在《滦平县长山峪镇国土空间总体规划(2021-2035年)》2025年开发边界优化调整中调入城镇开发边界，规划用地性质为商业用地。



五、三条控制线符合情况

依据《滦平县长山峪镇国土空间总体规划（2021-2035年）》，
规划地块**位于城镇开发边界内**，
不涉及永久基本农田、生态保护红线。

图 例

-  永久基本农田
-  耕地保护目标
-  城镇开发边界
-  规划用地范围线



六、用地布局规划

本规划涉及土地使用性质分类和代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》规定的城市用地分类代码，规划用地用海分类划定至二级类。

结合长山峪镇实际发展需求、按照盘活存量要求，既尊重现状建设实际，又为区域增加商业服务用地；规划确定地块用地性质为商业用地，用地代码为0901，用地面积0.0755公顷。



七、风貌管控

控制内容	控制要求
高度控制	沿城市主干道（国省干道）建筑高度≤12米，建筑整体低矮。
体量控制	小尺度、人性化，沿街商铺面宽≤8米，进深≤12米，形成连续、亲切的街道界面。
色彩控制	与自然环境协调，以中明度、暖大地色系为主，点缀砖红、灰色、暖黄色等。
建筑风格	兼容并叙，地域特色鲜明，与周边山水环境相协调，融合当地民居元素，色彩质朴淡雅，材质本土化。
屋顶形式（第五立面）	优先坡屋顶，色彩与山体、水体协调，避免深色厚重屋顶，宜采用陶土瓦，禁止彩钢瓦及反光材质。

八、建筑退线

新建建筑后退南侧国道G101道路红线不低于20米;

后退西侧巷道边线2米;

由于地块面积较小,不存在进一步退线空间,与相邻地块间建筑退线由周边地块进行,建筑间距及退让要求除满足消防规范外,应符合通风、采光等相关规划管控要求。

九、设施配套

由于规划地块规模较小,地块内不再设置主要公用设施,规划地块的供水采用自备井、污水处理采用化粪池、电力、通信等公用设施接入三道梁村公用设施网络,燃气以液化石油气为主,供热采用自采暖方式。

在与村庄设施共享的基础上,结合地块建设功能,在地块内部进行适当补充配建,满足地块使用需求。



十、道路交通与竖向规划

■ **道路交通：**规划本地块通过用地南侧现状道路（国道G101）与外界进行联系。规划地块的建设应保证北侧相邻地块的正常通行空间，地块对外道路宜采用混凝土或沥青路为主，满足用地出行需求。

■ **出入口：**规划建议车行出入口位于地块南侧与现状道路（国道G101）连接，地块建设需保证北侧地块出入通道宽度、高度不降低。

■ **竖向规划：**规划结合地势走向，尊重现状、因地制宜进行竖向规划，主要需满足场地内的排水，从而满足防洪防涝以及工程管线的布置要求，确保雨水排放。地面排水坡度不宜小于0.3%；用地规划高程应高于多年平均地下水位。结合周边道路高程，场地高程建议控制在625.80-626.80米。



十一、安全防灾

- **消防安全：**规划地块内建(构)筑物防火间距、安全疏散通道、消防通道设置按照《建筑防火通用规范(GB55037-2022)》、《建筑设计防火规范(GB50016-2014)》执行。由于该地块地上存在建筑物，地块出让前应进行消防评估，商业建筑耐火等级不低于二级。
- **抗震防灾：**规划地块属于地震动峰值加速度分区0.05g(相当于地震基本烈度Ⅵ度)，按照建筑抗震烈度6度设防。地块出让前应对地上建筑物进行安全检查，应满足商业建筑抗震要求。
- **防洪排涝：**规划地块所在区域防洪标准为10年一遇。

十二、其他控制要求

- **地下空间：**地块内地下空间的建设应符合《城市地下空间规划标准》的要求，建设用地地下空间退让地块红线应保障相邻地块的安全及地下设施的安全，退让地块红线距离不宜小于3.0米。
- **停车设施：**依据《河北省城市停车设施配置及建设导则》确定停车位配置标准：商业用地内机动车停车位不小于0.7车位/100平方米建筑面积；非机动车位不小于5车位/100平方米建筑面积；新能源充电停车位宜按项目机动车停车位总数的10%进行配建。
- **绿色建筑：**执行《承德市进一步推进建筑产业现代化发展若干措施》中“绿色建筑”相关条款严于《河北省促进绿色建筑发展条例》的有关要求，城市、镇总体规划确定的城镇建设用地范围内的新建民用建筑，应当按照绿色建筑标准进行建设。
- **其他：**本详细规划中其它未尽事宜应符合国家现行法律、法规、规范和省、市相关要求。

十三、地块控制指标

结合长山峪镇国土空间总体规划中关于生产经营性设施用地指引，规划村庄内商业服务业用地容积率不超过1.2，建筑密度不超过50%，建筑高度不超过12米。

本地块控制指标：

地块容积率≤1.2、
建筑密度≤50%、
绿地率≥20%、
建筑高度≤12米。

滦平县长山峪镇
国土空间总体规划
(2021-2035年)

滦平县长山峪镇人民政府
2024 年 05 月

中的用地负面清单要求执行。包括但不限于占用永久基本农田的；在一般耕地上挖湖造景、种植草皮的；在国家批准的生态退耕规划和计划外擅自扩大退耕还林还草还湿还湖规模的；违规超标准在铁路、公路等用地红线外，以及河渠两侧、水库周边占用一般耕地种树建设绿化带的；未经批准占用一般耕地实施国土绿化的；未经批准工商企业等社会资本将通过流转获得土地经营权的一般耕地转为林地、园地等其他农用地的；以设施农业为名占用耕地违法违规建设与农业无关的设施的等。

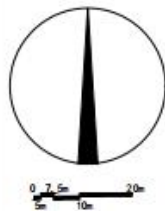
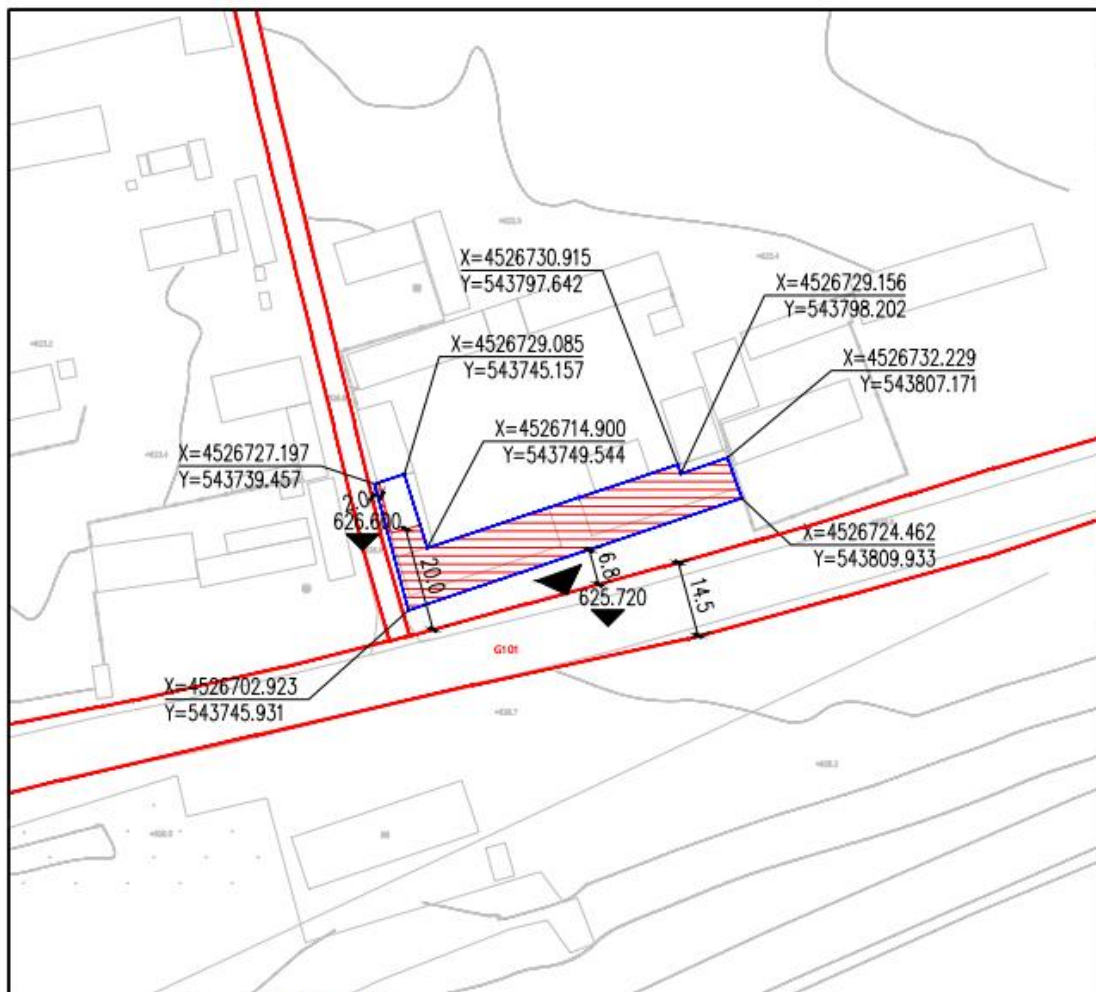
规划村庄内商业服务业用地容积率不超过1.2，建筑密度不超过50%，建筑高度不超过12米；仓储用地和工业用地容积率、建筑系数、建筑高度应符合《工业项目建设用地控制指标》有关规定执行。经营性建设用地调整应由村委会提出，并经村民代表会议或村民会议审议和公示通过，逐级报村庄规划原审批机关批准。

第109条 历史文化保护
严格保护已公布的省级文物保护单位、县级文物保护单位。在文物保护单位的保护范围内禁止任何挖掘和威胁文物本体安全的行为。积极发掘、整理、恢复和保护各类非物质文化遗产。重视保护村庄格局和传统风貌，加强整体性保护、系统性保护。

第110条 安全防灾减灾
建议结合村域内主要道路形成便捷救援、快速疏散、高效指挥、能源齐备、医疗完善的村庄防灾减灾体系。
建议结合村级综合服务设施建设微型消防站，保障村内消防

地块控制指标表

地块编号	土地使用性质代码	土地使用性质	地块面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	停车设施
01	0901	商业用地	735.24	≤1.2	≤50	≤12	≥20	规划满足《河北省城市停车设施配置及建设导则》关于停车设施的规定；
规划控制通则	一、总则							
	本管控控制图则的土地使用性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等开发控制指标为强制性内容，其余为指导性内容。							
	二、地块界线管制							
	1、本管控控制图则所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的地块红线范围，在具体开发建设中，可根据实际使用情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。							
	2、建筑总线：新建建筑后退南侧国道5101道路红线不大于20米，建筑后退西侧道路边线不大于2米，建筑后退及设置要求应满足《建筑设计防火规范》及相关规划管控要求。							
	三、土地使用管制							
	1、现有合法的建设用地与规划图则不符的，在符合有关规定的的前提下，原则上可继续保持原有的使用功能；如进行改造或重建时，必须与规划相符。							
	2、在规划实施过程中，对土地用途的调整，要符合本规划或地方管理文件中土地使用的兼容性规定。							
	四、环境容量控制							
	1、本规划控制图则确定的容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等开发强度控制指标，只是约束底线水平，而不是提供最优方案，规划主管部门可结合具体环境状况制定控制条件，但不得突破本管控控制图则确定的底线。							
2、对地块进行合并与细分开发的，开发建设总量不变。								
规划控制通则	五、建筑建造管制							
	1、新建建筑后退地块边界线应满足本管控控制图则要求，同时满足与项目外建筑的消防安全距离，并符合相关法规、技术标准有关约束要求规定。							
	2、涉及地质灾害的建设活动，应采取适当防治措施消除或减轻相关地质灾害。							
	六、交通活动管制							
	1、地块开口位置布置在地块东侧，本管控控制图则确定的机动车出入口仅代表方向，不代表具体位置。							
备注	2、新能源充电桩停车位按项目机动车停车位总数的 10% 进行配建。							
	七、配套设施管制							
	各类配套设施的建设应符合本管控控制图则确定的规模、规模、数量，并符合相关法规、技术标准规范。							
备注	1、本图则坐标系为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准，图中尺寸单位为“米”。							
	2、用地代码按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用分类标准》执行。							
	3、本地块图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关确定并执行。							



地块位置示意图



图例

- | | | | |
|---|--------|---|-------|
|  | 商业用地 |  | 道路红线 |
|  | 地块边界线 |  | 道路高程点 |
|  | 建筑退线范围 |  | 坐标标注 |
|  | 尺寸标注 |  | 基地出入口 |