



唐山市迁西县

罗家屯镇三抚公路北侧地块控制性详细规划

CONTROLLED DETAILED PLANNING OF THE PLOT NORTH OF SANFU ROAD IN LUOJIATUN TOWN, QIANXI COUNTY, TANGSHAN CITY

目录

CONTENTS

01 项目概况

02 任务研究

03 规划编制

项目概况

PROJECT OVERVIEW

政策背景

Policy background

区位分析

Location analysis

场地现状

Current situation of the site

周边分析

Surrounding analysis

项目概况/政策背景

✓ 政策加持——综合能源服务进入“快车道”

- 2022年2月，国家发改委、国家能源局发布《关于完善能源绿色低碳转型体制机制和政策措施的意见》提出，鼓励传统加油站、加气站建设油气电氢**一体化综合交通能源服务站**。
- 2023年4月，国家能源局发布《2023年能源工作指导意见》，明确提出要建设以可再生能源为主的**综合能源站和终端储能**。各省市能源发展规划中，关于“壮大综合能源服务、积极培育综合能源商”的政策表述集中爆发。
- 北京、河北、深圳、上海等近20个省市相继出台“十四五”能源发展规划、**节能减排方案**和**碳达峰实施方案**等，“**综合能源服务**”在其中均被着以重墨。

✓ 大势所趋——综合能源服务显现巨大优势

- 以**复合多元为特点**、**综合能源站为载体**，力图实现**供需匹配、多能互补和能源的梯级利用**。

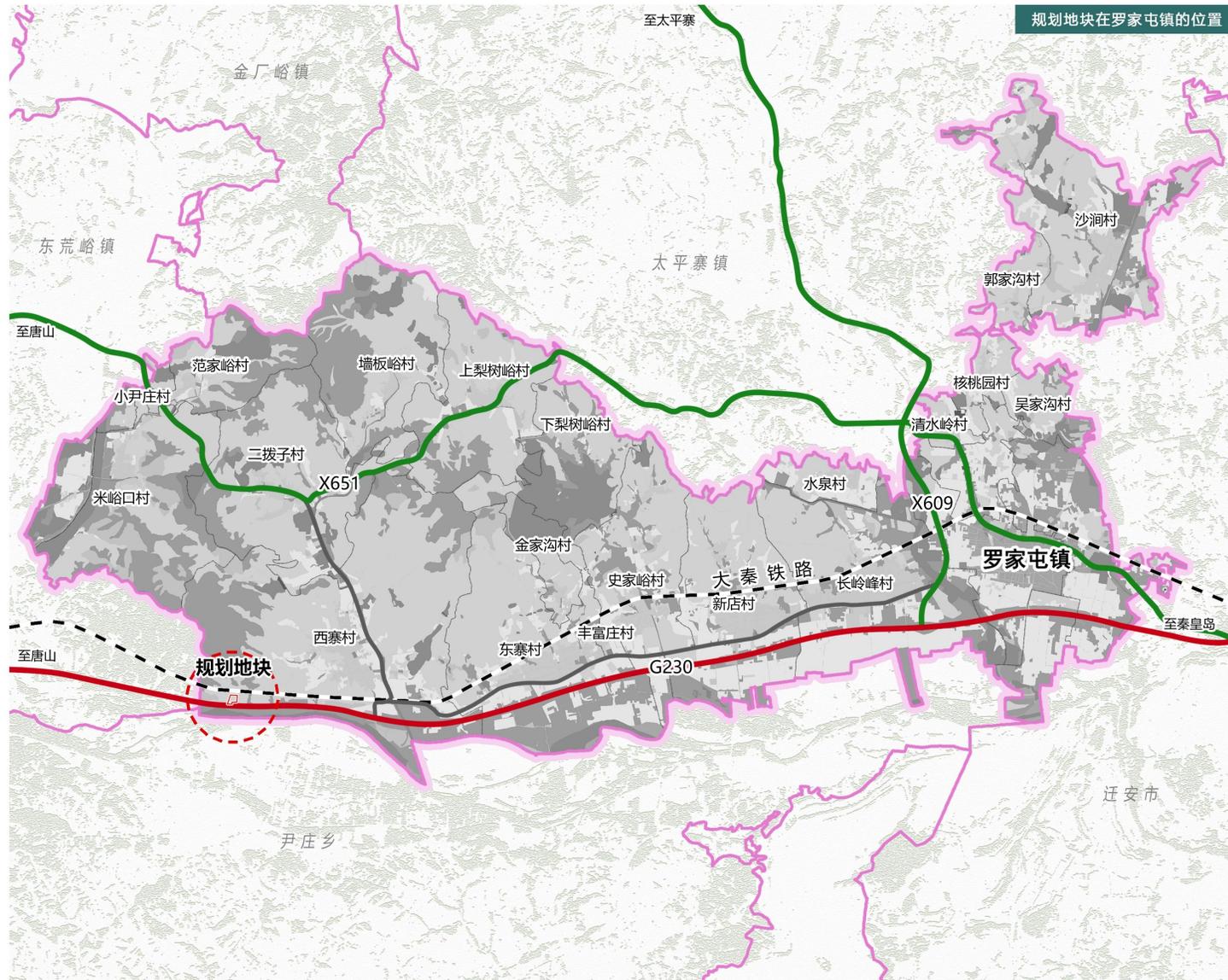
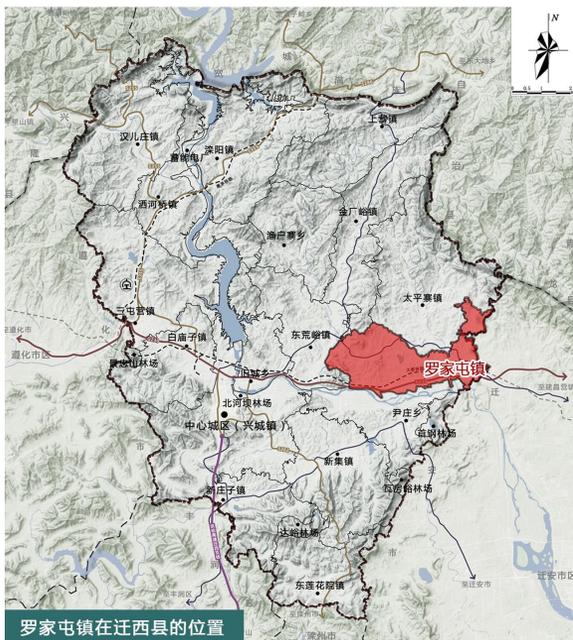


综合能源服务在低碳环保、高效用能、智慧管理、降本增效等方面展现出不可比拟的优势



项目概况/区位分析

➢ 规划地块位于唐山市迁西县罗家屯镇西南部，滦河以北，南侧紧邻三抚公路，距镇政府10.6公里。三抚公路东西向穿过，联通京秦及首都环线高速公路，对外交通较为便利。





项目概况/场地现状

- 规划地块位于罗家屯镇西寨村村址西南，**占地面积1.16公顷（17.4亩）**，场地南侧为现状加油站（中国京油加油站），周边无其他建设行为。

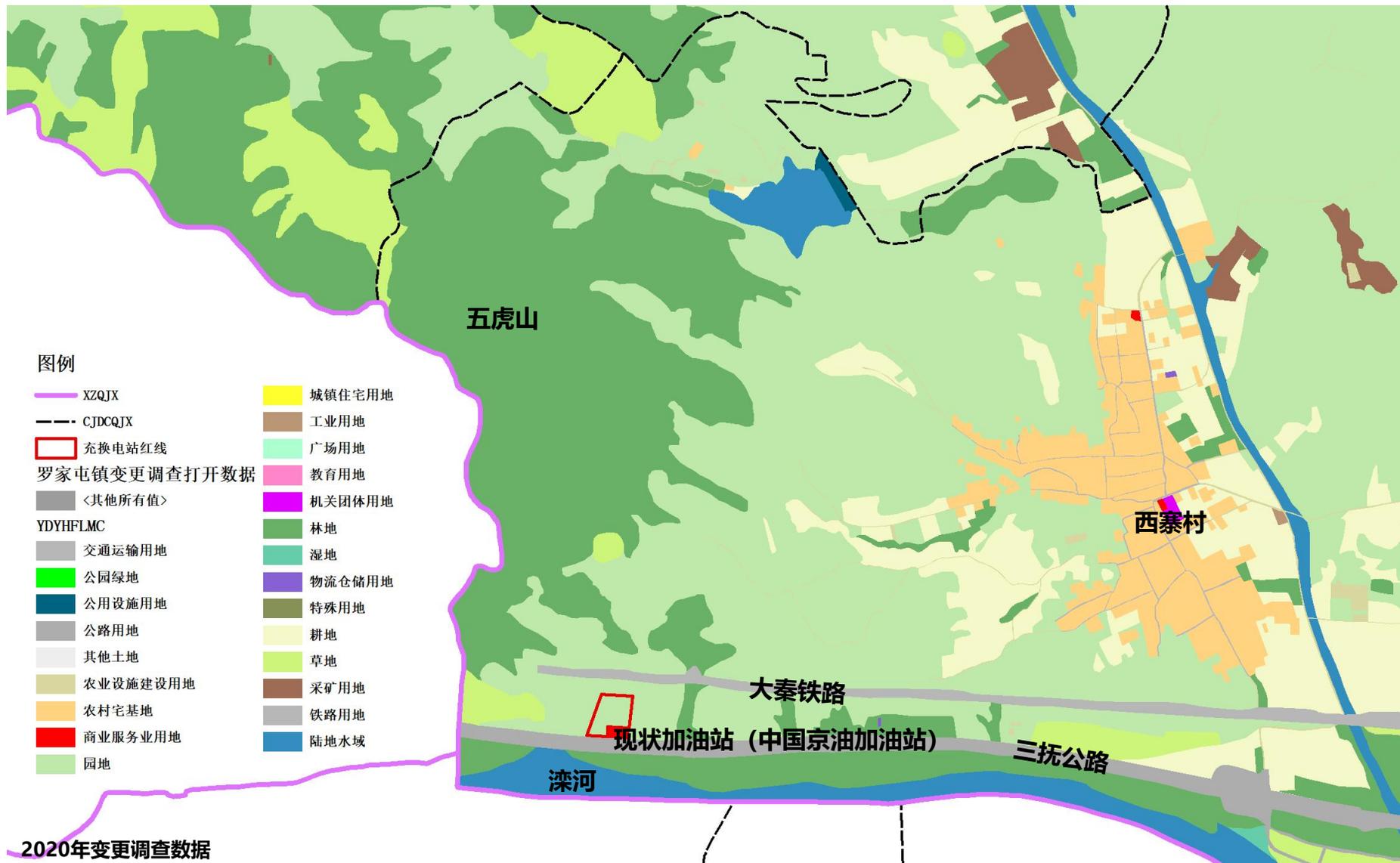




项目概况/场地现状

➤ 规划地块现状主要为**果园用地**，
用地类型较为单一，便于后期开
发建设。

用地性质	面积 (公顷)	比例 (%)
果园	1.15	99.14
公用设施营业 网点用地	0.01	0.86





项目概况/周边分析

- 现状南侧三抚公路路面宽约21米，规划地块距现状三抚公路南侧约为14.9米，距北侧大秦铁路约50米，周边建设区域最近点约1300米。



任务研究

TASK RESEARCH

规划衔接
Planning connection

相关规范
Related specifications

任务研究/规划衔接

- 与国土空间总体规划衔接
- 符合“三线”管控要求
- 规划地块位于城镇开发边界外，且不涉及永久基本农田和生态保护红线。



任务研究/规划衔接

➤ 与国土空间总体规划衔接

➤ 已与《迁西县罗家屯镇国土空间总体规划(2021—2035年)》进行衔接, 为本次控制性详细规划的编制提供依据。

图例

- XZQJX
- CJDCQJX
- 充换电站红线
- 商业服务业用地
- 园地
- 林地
- 耕地
- 草地
- 铁路用地
- 公路用地
- 陆地水域

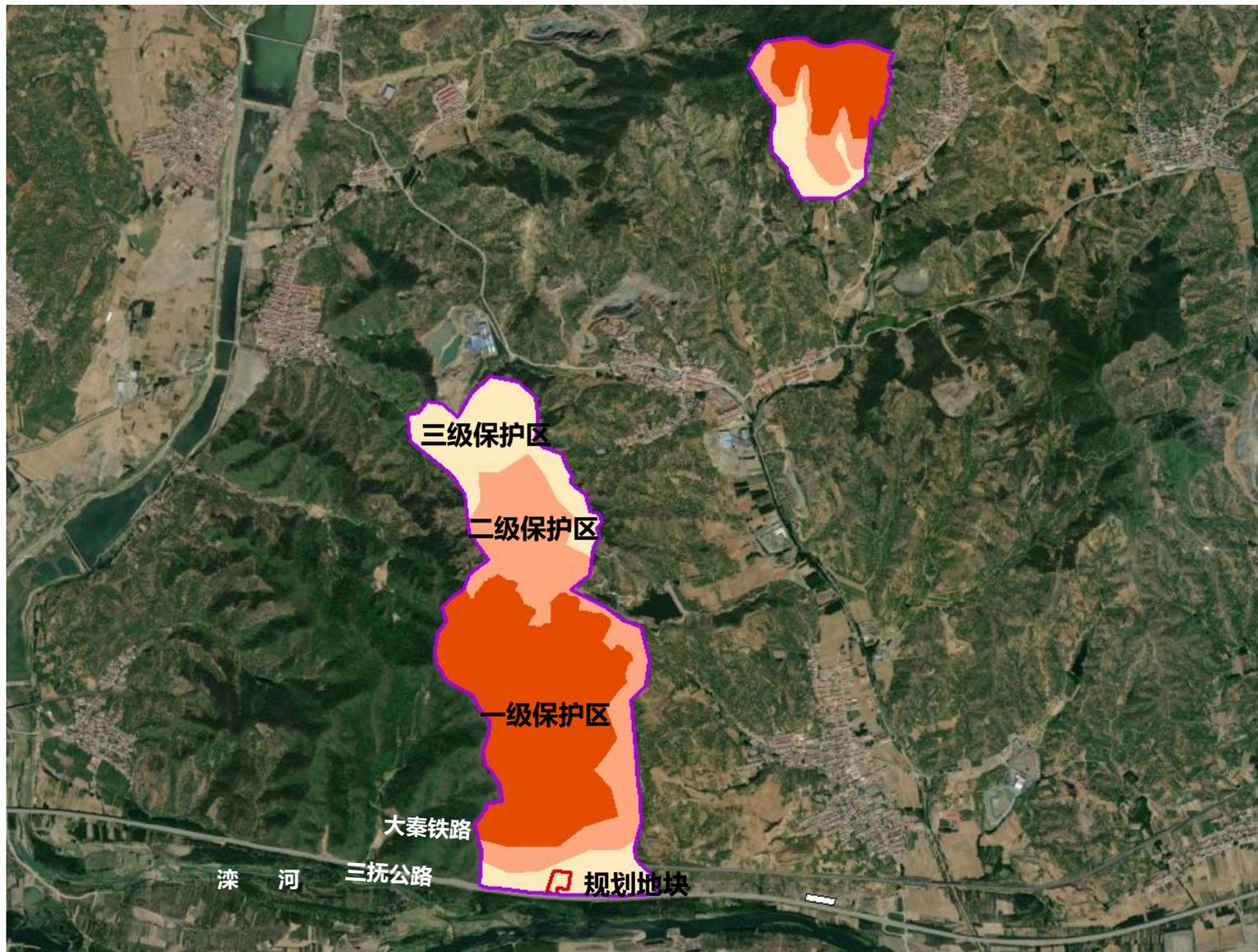




任务研究/规划衔接

▶ 与风景名胜区总体规划衔接

- ▶ 已与《五虎山风景名胜区总体规划(2021—2035年)》进行衔接，规划地块位于风景名胜区三级保护区范围内，根据《国务院办公厅关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》，要**加快旅游景区公共充电基础设施建设**，A级以上景区结合游客接待量和充电需求配建充电基础设施，设立电动汽车公共充电区域。



中华人民共和国国务院令
第639号

任务研究/相关规范

- 《公路安全保护条例》
- 《铁路安全管理条例》
- 《城市绿地规划标准》(GB/T51346-2019)
- 《河北省绿化条例》
- 《河北省城市停车设施配置及建设导则》
- 《河北省城市控制性详细规划编制导则》
- 《河北省铁路沿线建筑高度管控规定》
- 《唐山市控制性详细规划编制技术标准》
- 《唐山市城市规划管理技术规定》(修订稿)

《铁路安全管理条例》已经2013年7月24日国务院第18次常务会议通过，现予公布，自2014年1月1日起施行。

第二十七条 铁路线路两侧应当设立铁路线路安全保护区。铁路线路安全保护区的范围，从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥，下同）外侧起向外的距离分别为：

- (一) 城市市区高速铁路为10米，其他铁路为8米；
- (二) 城市郊区居民居住区高速铁路为12米，其他铁路为10米；
- (三) 村镇居民居住区高速铁路为15米，其他铁路为12米；
- (四) 其他地区高速铁路为20米，其他铁路为15米。

第二十四条 各类建设项目的绿地率(绿地面积占地总面积的比例)应当达到下列标准：

- (一) 新建居住区不得低于百分之三十五，旧城改造区不得低于百分之三十，其中用于建设集中绿地的面积不得低于居住区用地总面积的百分之十；
- (二) 新建城市道路，红线宽度五十米以上的不得低于百分之三十，红线宽度五十米以下四十米以上的不得低于百分之二十五，红线宽度四十米以下的不得低于百分之二十；新建铁路、高速公路两侧防护绿地宽度按照国家有关规定执行；
- (三) 新建学校、医院、疗养院所、公共文化设施等不得低于百分之三十五，其中，传染病医院应当建设宽度不少于五十米的防护绿地；
- (四) 新建商业中心、交通枢纽、仓储等不得低于百分之二十；
- (五) 新建公园的绿地面积不得低于陆地面积的百分之六十五，新建广场的绿地面积不得低于总面积的百分之六十。

在历史文化街区和优秀历史建筑保护范围内进行建设活动，不得减少原有的绿地面积。

《河北省铁路沿线建筑高度管控规定》

四、在铁路线路外侧钢轨向外 30 米范围划定隔离区；以隔离区边界为基准，向外 70 米范围划定控制区，其中铁路站场和通过山区路段的隔离区、控制区范围，结合铁路站场需要和实际情况确定。

五、隔离区除必要的交通、市政基础设施外，禁止新建及改扩建工程，绿化工程应在保证铁路运营安全、不影响行车瞭望的前提下进行。控制区严禁布局影响铁路运输安全的危险物品生产、加工、储存或销售场所，限制新建及改扩建对噪声震动敏感类项目。

八、乡镇、村庄铁路沿线控制区，新建建筑檐口高度与建筑到铁路外侧轨道距离的比例控制在 1:3 以下，新建建筑高度原则上不超过 18 米，其中镇区常住人口超过 5 万人以上的特大镇可参照县城执行；村庄新建住宅建筑高度不宜超过 10 米。强化乡镇、村庄新建住宅建筑高度不宜超过 10 米。强化乡镇、村庄新建住宅建筑高度不宜超过 10 米。

中华人民共和国国务院令

第 593 号

《公路安全保护条例》已经2011年2月16日国务院第144次常务会议通过，现予公布，自2011年7月1日起施行。

第十一条 县级以上地方人民政府应当根据保障公路运行安全和节约用地的原则以及公路发展的需要，组织交通运输、国土资源等部门划定公路建筑控制区的范围。

公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：

- (一) 国道不少于20米；
- (二) 省道不少于15米；
- (三) 县道不少于10米；
- (四) 乡道不少于5米。

属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于30米。

表 3.1 地上建筑退让道路红线表

规划道路红线宽度(L)	L>60	60≥L>40	40≥L>25	25≥L>15	L≤15
H<24	15	10	8	3	2
24≤H≤54	18	12	10	5	3
H≥54	20	15	14	8	5

注：L 为规划道路红线宽度（米）；H 为建筑高度（米）。

①临街新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、综合体等有大量人流、车流集散的建筑，其主入口退让临规划道路红线的距离宜不小于 35 米，并应当留出与城市道路相连的停车或回车场地。

②地上退线以首层轮廓线为准。建筑的基础、台阶、管线、阳台檐口和附属设施，不得逾越规划道路红线。

③受用地条件限制，拟建建筑退让城市规划道路红线难以满足要求时，如相邻两侧地块项目已规划许可或建成，经专题研究在与已规划许可或建成建筑相协调的前提下，退让距离可适当减少，但不得小于已规划许可或建成建筑的退让距离。

表 3.2 地上建筑退让用地边界最小距离表

建筑类型	建筑计算高度 H (米)	最小退让距离 (米)
住宅建筑	H<24	4
	24≤H<54	13
	54≤H<100	15
	100≤H<150	16
非住宅建筑	H≥150	16
	H<24	4
	24≤H<54	12
	54≤H<100	13
	100≤H<150	15
	H≥150	18

注：①当用地形状不规则时，其相邻建筑已规划许可，拟建项目退让其用地边界距离宜与相邻建筑相协调，且满足消防和日照要求。

②某些毗邻用地的建设项目，考虑沿街景观、土地利用等情况，在满足消防、交通及建筑功能等要求及相邻权属同意的情况下，经市城市规划行政主管部门核定，可允许其在界线（用地红线）处接建。

③建设项目内设置的环卫设施，其正投影外缘退用地红线距离不得小于 3 米。

任务研究/相关规范

- 结合规范要求规划地块
- 南部建筑退用地边界6米，退三抚公路外缘20.9米；
- 东部、西部和北部建筑退用地边界5米。

退界退红线距离			
东 (米)	南 (米)	西 (米)	北 (米)
5	6	5	5



任务研究/相关规范

- 《GB/T 51077-2015电动汽车电池更换站设计规范》
- 充换电站站区规划和布置、工艺设施与建筑物、构筑物的防火条件应满足规范要求。

12.0.1 电池更换站的消防设计,应贯彻“预防为主,防消结合”的方针,防止和减少火灾危害,保障人身和财产安全。

12.0.2 建筑物的火灾危险性分类及其耐火等级应符合表12.0.2的规定。

表 12.0.2 电池更换站建(构)筑物的火灾危险性分类及其耐火等级

建筑物名称	火灾危险性分类	耐火等级
配电室	当采用油浸变压器时	丙类
	当采用干式变压器时	丁类
	当采用低压供电时	戊类
充换电间	丁类	二级
监控室	戊类	二级
电池检测与维护间	丁类	二级
值班室等附属用房	戊类	二级

12.0.3 建筑物构件的燃烧性能和耐火极限,应符合现行国家标准《火力发电厂与变电站设计防火规范》GB 50229 和《建筑设计防火规范》GB 50016 的有关规定。

12.0.4 室内装修材料应采用不燃材料和难燃材料。建筑物的室内装修设计应符合现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222 的有关规定。

12.0.5 电池更换站建筑室内外的消防给水系统,应根据建筑物火灾危险性类别、耐火等级及建筑物体积确定,并应符合现行国家标准《火力发电厂与变电站设计防火规范》GB 50229 和《建筑设计防火规范》GB 50016 的有关规定。

电池更换站的消防给水应利用城市或企业已建的消防给水系统。如已有的消防给水系统不能满足消防给水的要求时,应自建消防给水系统。

12.0.6 电池更换站应按表 12.0.6 确定火灾类别及危险等级,并配置灭火器。灭火器的配置设计应符合现行国家标准《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140 的有关规定。

表 12.0.6 建筑物火灾类别及危险等级

配置场所	火灾类别	危险等级
配电室	E(A)	中
充换电间	C(A)	中
监控室	E(A)	中
电池检测与维护间	C(A)	中
值班室等附属用房	A	轻

12.0.7 电池更换站宜设置消防沙箱或沙坑,沙坑的各边尺寸不应小于电池箱的最长边尺寸,并应有不小于 0.3m 的余量。

12.0.8 电缆的防火设计应采取防止电缆火灾蔓延的阻燃及分隔措施。

12.0.9 站内应设置火灾探测报警系统。火灾探测报警区域应包括主要设备用房和设备区域。火灾探测报警系统的设计,应符合现行国家标准《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116 的有关规定。

规划编制

PLANNING-MAKING

用地规划

Land use planning

基础设施

Infrastructure

规划图则

Town plan

城市设计引导

Urban design guidance



规划编制/用地规划

与国土空间规划衔接

- 规划地块用地纳入《罗家屯镇国土空间总体规划(2021—2035年)》中，该地块用地性质为公用设施营业网点用地。

用地性质	面积 (公顷)	比例 (%)
公用设施营业网点用地	1.16	100

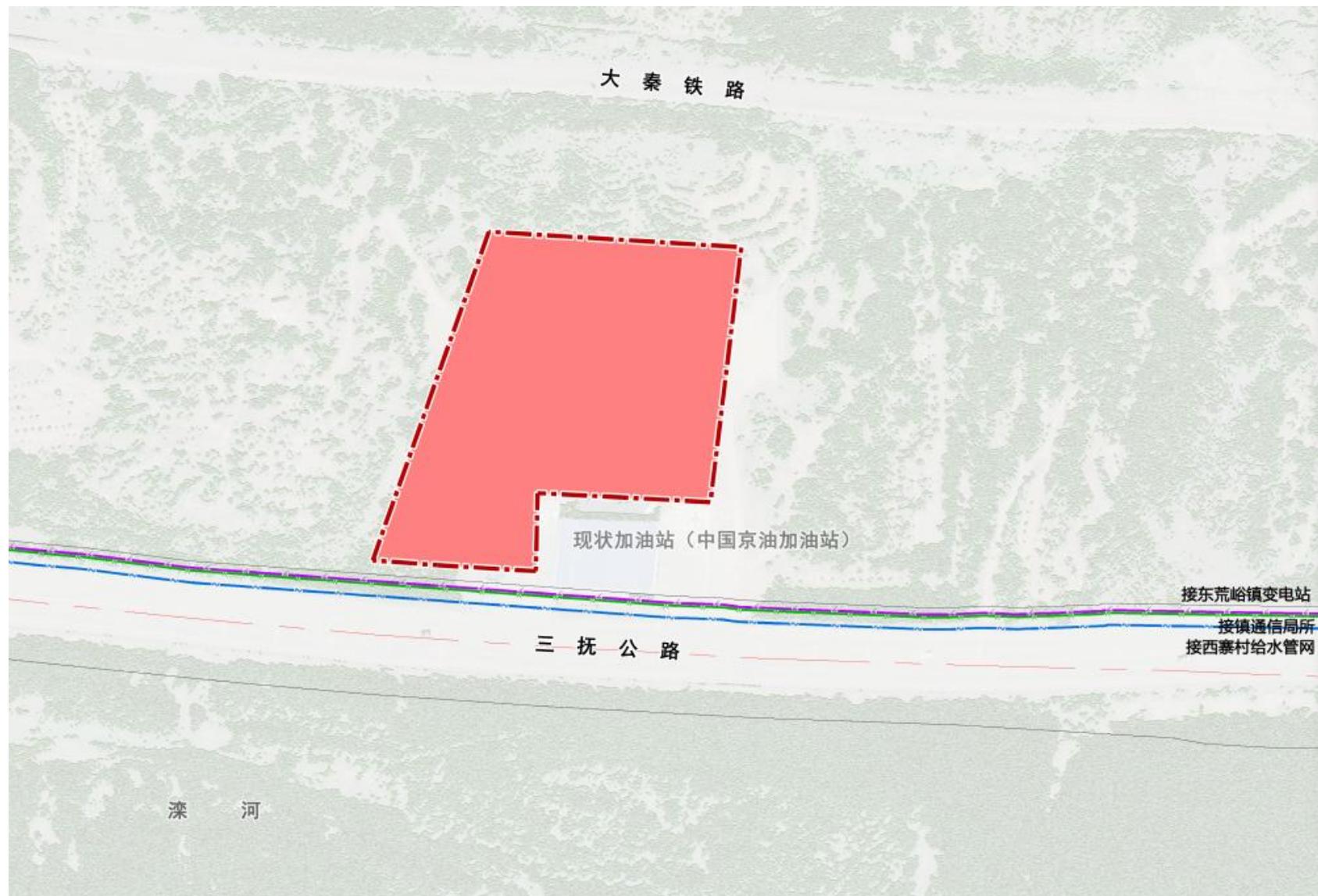
-  园地
-  商业服务业用地
-  交通运输用地
-  陆地水域
-  规划范围





规划编制/基础设施

- **给水**：接西寨村给水管网，满足地块用水需求。
- **排水**：采用地埋式一体化污水处理系统对规划地块范围内污水进行处理，自建排水系统，满足地块排水需求。
- **电力**：电源东荒峪镇变电站。
- **通信**：电信源由镇区电信管网引入。
- **防灾**：就近取水满足消防需求。





规划编制/规划图则

控制指标

地块编号: A-01

用地代码: 090105

用地性质: 公用设施营业网点用地

用地面积: 11600.39平方米

容积率: ≤ 0.5

建筑限高: ≤ 12 米

建筑密度: $\leq 40\%$

绿地率: $\geq 20\%$



0 10 20 40m

地块位置图

地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑限高 (M)	建筑密度/系数 (%)	绿地率 (%)	配建机动车 (量)
A-01	090105	公用设施营业网点用地	11600.39	≤ 0.5	≤ 12	≤ 40	≥ 20	1泊位/100m ² 建筑面积

图例

	道路红线		地块边界线
	建筑后退红线		道路中心线
	充电桩		
	公厕		

控制点坐标: X=4353314.087, Y=39594116.262

A-01 地块编号
090105 用地性质代码

设计要点

- 1、本地块设置充电桩。
- 2、本地块设施公厕。
- 3、本地块在进行开发建设之前需要提供详细的地勘报告。

备注

- 1、用地性质代码以自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》的通知（自然资发〔2023〕234号）为基础执行。
- 2、各地块性质、主要控制指标为以地块为单位进行开发的依据，原则上不得更改。
- 3、指标控制及建筑退线参考《公路安全保护条例》《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）等相关法律法规及规范的要求控制。建筑间距在满足退线的基础上必需满足《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）规定的安全间距与《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）规定的防火间距。
- 4、容积率、建筑密度指标为上限控制，绿地率指标为下限控制。
- 5、停车位配建：按照《河北省城市停车设施配置及建设导则》执行。公用设施营业网点用地建议按照按1泊位/100m²建筑面积配建。充电设施按照《唐山市发展和改革委员会关于印发<唐山市电动汽车充电基础设施运营管理办法（暂行）>的通知》（唐发改能源〔2017〕71号）执行。
- 6、图中标注尺寸单位为米。
- 7、下位修建性详细规划和方案设计还需要参照相关层面城市设计的要求。
- 8、土地出让前应进一步对基地的土壤、大气等要素的环境质量进行评价，同时开展地质、地震、水文、地稳等安全方面评价，各类评价的结论与要求作为地块开发的前提，地块建设指标应严格按照各类评价要求进行校对，必要时按规定程序对规划指标和用地性质进行调整。

设计单位	中钻勘察设计有限公司
项目名称	唐山市迁西县罗家屯镇三抚公路北侧地块控制性详细规划
地块编号	A-01
日期	2024年7月



规划编制/城市设计引导



- 综合考虑地块的面积、位置及实际需求，规划主要体现功能的“精细且全面”，风格的“简约且鲜明”等特征。
- 构筑物尺度：小尺度、小体量；
- 构筑物风格：现代、简洁、醒目；
- 构筑物色彩：以灰白色为主，点缀标志性色彩，如红色、黄色、蓝色等。



谢谢!
THANKS