霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
1  
霸州市康仙庄乡总体规划  
（2018-2030 年）  
文本  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
1  
目录  
第一章 总 则................................................................................................................ 2  
第二章 乡镇发展战略...................................................................................................... 4  
第三章 乡域空间管制规划.............................................................................................. 4  
第四章 乡域镇村体系规划.............................................................................................. 8  
第五章 乡政府驻地规划................................................................................................ 23  
第六章 现代科技商务产业基地规划 ............................................................................ 33  
第七章 三沙社区规划.................................................................................................... 38  
第八章 规划实施............................................................................................................ 42  
第九章 附则.................................................................................................................... 44  
附表： ....................................................................................................................................... 45  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
2  
第一章 总 则  
第 1 条 前言  
为了贯彻落实“党的十九大”提出的乡村振兴战略，建设绿色、生态、和谐、宜  
居、美丽的康仙庄乡， 编制本规划。  
第 2 条 规划依据  
1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年）  
2. 《城市规划编制办法》（建设部 2006 年）  
3. 《镇规划标准》（GB 50188-2007）  
4. 《河北省村镇规划建设管理条例》（1998 年）  
5. 《河北省村镇规划技术规定》（冀建乡[1995]220 号）  
6. 《河北省镇、乡和村庄规划编制导则》（试行）  
7. 《霸州市城乡总体规划（2013-2030 年）》  
8. 《霸州市中心城区控制性详细规划（2010-2020 年）》  
9. 《霸州市土地利用总体规划（2010-2020 年）》  
10. 《霸州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》  
11. 《霸州现代科技商务产业基地概念规划》  
12. 《霸州市发展改革局关于加快推进北京非首都功能承载地规划建设的意  
见》  
第 3 条 指导思想  
以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的十九大及中央  
城镇化工作会议、中央城市工作会议精神， 深入推进“五位一体”总体布局和“四  
个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展  
理念。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
3  
第 4 条 规划原则  
1. 坚持以人为本、保障城乡居民全面发展的原则；  
2. 坚持合理利用资源、保护环境的原则；  
3. 坚持区域协调、城乡统筹的原则；  
4. 坚持科学规划、合理布局、规模适度、注重实效的原则。  
第 5 条 规划期限  
规划期限为 2018-2030；  
其中近期： 2018-2020 年；远期： 2021-2030 年； 2030 年以后为远景。  
第 6 条 规划范围  
本规划包括乡域、乡政府驻地及重点开发区域两个层次。  
1. 乡域范围为康仙庄乡整个行政区域，面积为 7877 公顷。  
2. 乡政府驻地及重点开发区域主要包括康仙庄乡政府驻地、现代科技商务  
产业基地、三沙社区三部分，其中：  
乡政府驻地范围：北至盐水河道，南至 112 国道，西至东外环路，东至京德  
高速，面积为 178.94 公顷。  
现代科技商务产业基地范围：北至霸州北线，南至建设道，东至幸福大街和  
京德高速，西至辛城路，面积为 971.05 公顷。  
三沙社区范围：北至津霸铁路，南至聚英东道，东至东环路、西至牤牛河，  
面积为 198.28 公顷。  
第 7 条 规划目标  
到 2030 年， 康仙庄乡全面建成小康社会，实现产业兴旺、生态宜居、 乡风  
文明、整洁有效、生活富裕的乡村振兴总要求。  
第 8 条 强制性内容  
文本中粗体加下划线的内容为总体规划的强制性内容。 强制性条文必须严格  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
4  
执行。  
第二章 乡镇发展战略  
第 9 条 社会经济发展战略  
立足于优越的区位交通优势，抓住雄安新区、首都第二机场建设等带来的机  
遇，将康仙庄乡打造成为北京新机场空港服务区域重要节点，环雄安新区重要节  
点城镇，霸州市重要的经济增长极， 益津城区东部的智造新高地，生态宜居城。  
第 10 条 社会经济发展目标  
预测第一产业增长率为 8.7％，第二产业为 6.2％，第三产业为 17.5％，总  
增长率 13.1%。  
表 2-1 康仙庄乡国民经济和社会发展主要指标一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 指标 | 单位 | 2020年指标 | 2030年指标 |
| 新型农村合作医疗覆盖率 | % | 100 | 100 |
| 九年制义务教育普及率 | % | 100 | 100 |
| 高中教育普及率 | % | 93 | 95 |
| 城镇污水处理率 | % | 100 | 100 |
| 村镇饮用水卫生合格率 | % | 100 | 100 |
| 生活垃圾无害化处理率 | % | 100 | 100 |

第 11 条 发展对策与措施  
1. 重点建设乡政府驻地，带动乡域发展， 完善基础设施和公共服务设施建  
设，实现城乡一体化发展。  
2. 加强现代科技商务产业基地建设，全面支撑国际智造新城和三心服务中  
枢打造，融入京南国家成果转移转化示范区。  
第三章 乡域空间管制规划  
第 12 条 “三区三线”规划  
(一) 生态空间  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
5  
1. 生态保护红线区  
（1） 地下水源核心保护区  
各镇村应划定水源保护区。水源井周围 50 米为核心保护区，严禁设置与取  
水设施无关的建筑，禁止建设有污染的项目，严格进行水源卫生防护，保护良好  
的卫生环境，建立卫生检查制度  
（2） 河流及河滨岸带保护区  
参照雄安新区标准和《霸州市创建国家森林城市实施方案》，中亭河和牤牛  
河两侧建设宽度不低于 200 米的永久绿化带，构建 2000 米宽的绿化控制范围。  
龙江渠和百米渠两侧各控制宽度不低于 20 米的绿化林带。  
（3） 南水北调干渠及保护区  
依据《南水北调中线一期工程总干渠河北段饮用水水源保护区划定和完善方  
案》的规定，南水北调完全封闭式输水渠道一级保护区取工程边线（隔离网）向  
两侧外延 50 米。南水北调工程是霸州市重要的地表水饮用水源，要严格执行国  
家有关饮用水水源地保护管理的法律和规定，确保南水北调水体不受污染。保护  
区边界应设立明确的地理坐标和明显的警示标志，加强保护区管理。禁止在一级  
水源保护区内新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；已建成  
的无关项目，由市政府责令拆除或关闭。  
2. 一般生态区  
（1） 交通廊道  
津霸铁路、津保高铁、京德高速、荣乌高速、荣乌高速新线两侧各建设宽度  
不低于 200 米的永久绿化带；城镇现状建设区范围内可根据实际情况进行调整，  
最窄绿化带宽度不低于 50 米。 112 国道、规划 105 国道两侧各建设宽度不低于  
100 米的永久绿化带；城镇现状建设区范围内可根据实际情况进行调整，最窄绿  
化带宽度不低于 30 米。  
（2） 110kV 及以上高压走廊  
乡域范围内有 500kV、 220kV 和 110kV 高压线穿过，规划 500kV 高压线的高  
压走廊宽度控制为 60-75 米，220kV高压线的高压走廊宽度控制为 30-40 米，110kV  
高压线的高压走廊宽度控制为 15-25 米。 在安全净距离达到要求的情况下,建筑  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
6  
物、构筑物最好避开在带电导线走廊的垂直下端。  
（3） 燃气管线  
规划近期对港清三线进行保留，远期对港清三线进行迁改，调整至京德高速  
以东。 乡域范围内陕京二线、陕京三线、港清三线管道中心线两侧及附属设施场  
区外 318 米范围内， 西南长输管线、 蒙西管道廊坊分输支线管道中心线两侧及附  
属设施场区外 100 米范围内， 乡政府驻地北侧高压燃气管线中心线两侧及附属设  
施场区外 30 米范围内， 禁止开山、爆破、燃放爆竹和修筑大型工程。 当通过的  
区域受地理条件或者现状项目限制，不能满足规定的管道保护距离要求的，管道  
企业应当提出防护方案，加强管道强度。  
（4） 历史文物  
以现状文物基底（或其他界线）以外 50 米划定保护范围，保护范围内不得  
进行新建工程或对原有建筑的改建、扩建工程。  
(二) 农业空间  
1. 永久基本农田保护红线区  
康仙庄乡永久基本农田分布于全乡各村庄。  
（1） 永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用，或者擅自改  
变用途。除法律规定的能源、交通、水利、军事设施等国家重点建设项目选址无  
法避让的外，其他任何建设都不得占用，坚决防止永久基本农田“非农化”。  
（2） 符合法定条件的，需占用和改变永久基本农田的，必须经过可行性论  
证，确实难以避让的，应当将土地利用总体规划调整方案和永久基本农田补划方  
案一并报国务院批准，及时补划数量相等、质量相当的永久基本农田。  
（3） 禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、  
采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。禁止任  
何单位和个人占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。  
（4） 城镇开发边界内因重点建设项目急需落地或地类不符合划定要求等  
原因确需对永久基本农田布局进行调整的，应按照“数量不减少、质量不降低”  
原则进行局部微调，并按照国土部门管理要求提供论证和说明材料，经审查同意  
后方可落实。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
7  
（5） 在霸州北线以北和 112 国道以南，以田园综合体、现代农业园区为载  
体，以都市休闲农业为方向，加速传统农业向生态型、服务型、融合型“六次”  
产业转型升级，打造京津冀区域农业融合发展的典范。  
2. 一般农业区  
以美丽乡村为抓手，推动多个农产品地区现代化、规模化发展，构建田园风  
光秀美农业空间，包括 31 个保留的村庄及少量一般农田区域。强化土地管理用  
途，控制非农业建设占用农用地，开发整理增加耕地，统筹安排农业用地。  
（三） 城镇空间  
1. 城镇开发建设区  
包含乡政府驻地、现代科技商务产业基地、 三沙社区及部分项目用地。  
（1） 规划期内，在不突破土地利用总体规划建设用地规模和不违反市、镇、  
乡总体规划强制性内容的前提下，可根据经济社会发展需要，对城镇开发边界范  
围内的规划建设用地布局进行细化，但不得改变城镇开发边界的范围和形态；  
（2） 城镇开发边界范围内的规划建设用地布局调整，严格按照土地利用总  
体规划和市、镇、乡总体规划修改的有关规定以及河北省有关城市总体规划编制  
审批要求执行。  
2. 城镇开发建设预留区  
在辛店一村、辛店二村、辛店三村及大辛庄村预留部分城镇开发建设区，为  
康仙庄乡未来发展预留用地相对广阔的空间。  
城镇开发建设预留区应作为各类区域设施用地、村庄居民点或其他建设用地  
的主要空间，可根据需要安排适量基本农田、一般农地或其他农用地，其空间使  
用应符合法定城乡规划和土地利用总体规划的规定。  
第 13 条 “三区三线”管控指标  
1. 开发强度管控指标  
表 3-1 康仙庄乡“三区三线”开发强度管控指标表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 面积（公顷） | 占全乡用地比例（%） | 开发强度（%） |
| 生态空间 | 2290.00 | 29.07 | 2 |
| 农业空间 | 3702.38 | 47.00 | 15 |
| 城镇空间 | 1884.62 | 23.93 | 70 |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
8  
2. 控制线管控指标：  
表 3-2 康仙庄乡“三区三线”控制线管控指标表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类别 | 面积（公顷） | 占全乡用地比例（%） |
| 生态保护红线内 | 1022.89 | 12.99 |
| 永久基本农田保护红线内 | 3086.70 | 39.19 |
| 城镇开发边界内 | 1443.69 | 18.33 |

第四章 乡域镇村体系规划  
第 14 条 城镇性质  
北京新机场空港服务区域重要节点，环雄安新区重要节点城镇，霸州市重要  
的经济增长极，以发展科技研发、新能源客车、智能硬件等高新技术为主的智造  
新高地，生态宜居城。  
第 15 条 镇村空间布局规划  
康仙庄乡空间结构布局为“一区一基地， 两轴三片区”。  
1. 一区，即康仙庄乡政府驻地，以发展行政办公、 商务及新兴商业服务为  
主的生态宜居城镇，全乡的政治、经济、文化、信息和流通中心；  
2. 一基地，即现代科技商务产业基地，定位为科技商务型新区，大力发展  
高新技术，是霸州东部新的经济动力增长引擎和活力中心；  
3. 两轴， 沿东外环路-幸福大街的南北向城市发展轴， 沿裕华道-迎宾东道  
的东西向城市发展轴；  
4. 三片区， 霸州北线以北的特色农业区；中部的城镇发展区； 112 国道以南  
的生态涵养区。  
第 16 条 人口规模与城镇化水平  
规划 2020 年康仙庄乡全域常住总人口为 9.56 万人,其中乡政府驻地人口  
规模 0.76 万，现代科技商务产业基地人口规模 2.6 万，三沙组团人口规模  
0.8 万人，其余项目人口规模 1.09 万人；城镇化水平为 54.9%。  
规划 2030 年康仙庄乡全域常住总人口为 17.77 万人,其中乡政府驻地人  
口规模 1.6 万，现代科技商务产业基地人口规模 8.2 万，三沙组团人口规模  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
9  
1.8 万人，其余项目人口规模 2.06 万人；城镇化水平为 77.0%。  
第 17 条 规划建设用地标准  
乡政府驻地、现代科技商务产业基地及三沙社区规划人均建设用地控制在  
110 平方米以内，村庄人均建设用地不超过 150 平方米。  
表 4-1 人均建设用地指标

|  |  |
| --- | --- |
| 现状人均建设用地指标（平方米/人） | 规划调整幅度（平方米/人） |
| ≤60 | 增 0-15 |
| >60-≤80 | 增 0-10 |
| >80-≤100 | 增、减 0-10 |
| >100-≤120 | 减 0-10 |
| >120-≤140 | 减 0-15 |
| >150 | 减至 150 以内 |

第 18 条 用地规模  
到 2020 年， 康仙庄乡总建设用地为 1708.81 公顷， 占乡域总用地的 21.7%；  
到 2030 年， 康仙庄乡总建设用为地 2353.22 公顷， 占乡域总用地的 29.9%。  
表 4-2 康仙庄乡城乡用地汇总表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| H | H1 城乡居民点建设用地 | 1263.67 | 16.0% | 1562.51 | 19.8% | 2081.90 | 26.4% |
| 其 中 | H11 城市建设用地 | 169.27 | 2.1% | 453.91 | 5.8% | 1275.49 | 16.2% |
| 其 中 | 乡政府驻地 | 71.02 | 0.9% | 83.39 | 1.1% | 178.94 | 2.3% |
| 现 代 科 技 商 务产业基地 | 85.10 | 1.1% | 284.03 | 3.6% | 898.27 | 11.4% |  |
| 三沙社区 | 13.15 | 0.2% | 86.49 | 1.1% | 198.28 | 2.5% |  |
| H14 村庄建设用地 | 1030.50 | 13.1% | 991.68 | 12.6% | 615.68 | 7.8% |  |
| H15 独立建设用地 | 63.90 | 0.8% | 116.92 | 1.5% | 190.73 | 2.4% |  |
| H2 区域交通设施用地 | 76.00 | 1.0% | 146.30 | 1.9% | 271.32 | 3.4% |  |
| 建设用地合计 | 1339.67 | 17.0% | 1708.81 | 21.7% | 2353.22 | 29.9% |  |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
10

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| E | 其 中 | 水域 | 187.45 | 2.4% | 183.23 | 2.3% | 175.34 | 2.2% |
| 农林用地 | 6349.88 | 80.6% | 5984.96 | 76.0% | 5348.44 | 67.9% |  |  |
| 非建设用地合计 | 6537.33 | 83.0% | 6168.19 | 78.3% | 5523.78 | 70.1% |  |  |
| 总用地面积合计 | 7877.00 | 100.0% | 7877.00 | 100.0% | 7877.00 | 100.0% |  |  |

第 19 条 镇村等级结构和职能  
依据镇村人口规模及国家镇村规划标准， 镇村体系按三级设置：乡政府驻地  
及重点开发区域、中心村、基层村。  
表 4-3 康仙庄镇村等级结构及职能一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 等级 | 名称 | 职能 |
| 乡政府驻 地及重点 开发区域 | 康仙庄乡政府驻地 | 行政办公、商务及新兴商业服务 业、居住 |
| 现代科技商务产业基地 | 科技创新、智能硬件、新能源客车 |  |
| 三沙社区 | 生活服务业、青年教育、居住 |  |
| 中心村 | 辛店（辛店一村、辛店二村、辛店 三村） | 休闲农业、生态宜居 |
| 撒袋营 | 装备制造，汽车零部件、五金机械、 塑料制品 |  |
| 后营 | 特色农业、 观光农业、 居住、 商业 配套 |  |
| 基层村 | 大辛庄、西王庄、西 楼、石城一、 石城二、石城三、东王庄、南 豪、 中豪、北豪、于崔庄、北庄头、马 兴庄、普安桥、大安庄、小安庄、 前 营、北邱庄、西沙城北、西沙城 南、东沙城 | 农副产品种植和加工 |
| 卧龙庄、新兴 | 机械装备制造、电子信息、物流 |  |
| 徐各庄、渔厂、栲栳圈 | 观光农业、 生态旅游 |  |

第 20 条 村庄布点规划  
就地城镇化涉及到乡政府驻地区、现代科技商务产业基地、三沙社区的 9 个  
村庄，保留升级指其余的 31 个村庄。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
11  
表 4-4 康仙庄村庄布点规划表

|  |  |
| --- | --- |
| 类型 | 村庄名 |
| 就地城镇化 （9 个） | 1.康仙庄（含康仙庄乡直） 2.南 沙、西 沙、 东北沙 3.小辛庄、薛各庄、大各庄、后 屯、高各庄 |
| 保留升级 （31 个） | 大辛庄、西王庄、西楼、撒袋营、卧龙庄、石城一、石城二、石城 三、东王庄、徐各庄、渔厂、栲栳圈、南豪、中豪、北豪、新兴、 于崔庄、辛一、辛二、辛三、北庄头、马兴庄、普安桥、大安庄、 小安庄、前营、后营、北邱庄、西沙城北、西沙城南、东沙城 |

第 21 条 村庄建设指引  
1. 人口规模与用地规模  
根据国家颁布的《镇规划标准》 和河北省相关规定， 村庄居民点的建设用地  
指标原则上控制在 150 平方米/人以内。 到 2030 年各村庄人口及用地规模见表  
4-5。  
表 4-5 村庄远期规划人口规模及用地规模一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 大辛庄 | 1900 | 1500 | 21.0 |
| 西王庄 | 1800 | 1400 | 20.4 |
| 西 楼 | 1000 | 500 | 6.2 |
| 撒袋营 | 1300 | 4500 | 70.0 |
| 卧龙庄 | 2100 | 1400 | 17.0 |
| 石城一 | 1800 | 2300 | 32.0 |
| 石城二 | 1800 | 2200 | 32.0 |
| 石成三 | 1932 | 2200 | 34.0 |
| 东王庄 | 1373 | 900 | 10.3 |
| 徐各庄 | 1014 | 900 | 13.0 |
| 渔 厂 | 1224 | 700 | 11.0 |
| 栲栳圈 | 2563 | 1100 | 14.4 |
| 南 豪 | 2532 | 1000 | 12.3 |
| 中 豪 | 635 | 760 | 11.4 |
| 北 豪 | 453 | 400 | 14.4 |
| 新兴 | 453 | 400 | 7.3 |
| 于崔庄 | 1088 | 600 | 7.3 |
| 辛 一 | 1486 | 2000 | 29.0 |
| 辛 二 | 1141 | 1500 | 20.3 |
| 辛 三 | 1498 | 1600 | 30.5 |
| 北庄头 | 1991 | 2400 | 36.3 |
| 普安桥 | 541 | 550 | 10.4 |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
12

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 马兴庄 | 664 | 500 | 10.4 |
| 大安庄 | 310 | 300 | 6.3 |
| 小安庄 | 1343 | 1300 | 29.3 |
| 前 营 | 910 | 835 | 10.4 |
| 后 营 | 2491 | 3300 | 41.4 |
| 北邱庄 | 777 | 800 | 11.3 |
| 东沙城 | 1211 | 1300 | 18.2 |
| 西沙城北 | 930 | 1000 | 14.8 |
| 西沙城南 | 837 | 900 | 13.1 |
| 合计 | 38469 | 41045 | 615.7 |

2. 公共设施与公用工程设施规划  
（1） 村庄公共设施配置要求  
中心村必须配置的公共设施包括村委会、文化活动室、图书室、老年活动室、  
卫生所、室内体育活动室、小超市。  
基层村必须配置的公共设施包括村委会、文化活动室、门诊所、便利店，并  
有选择的配置其它文化和体育设施。规模超过 1000 人的基层社区，应配置相关  
文化和体育设施。  
（2） 村庄公用工程设施配置要求  
确保“四通”，即通路、通水、通电、通弱电，在此基础上结合康仙庄乡实际  
并充分考虑周边资源的共享，重点完善中心村的市政基础设施配套。  
表 4-6 村庄公益性设施面积标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 公共建筑项目 | 建筑面积（平方米） | 服务人口（人） | 备注 |
| 1.村（居）委会 | 200-500 | 管辖范围内人口 | —— |
| 2.幼儿园、托儿所 | 600-1800 | 所在村庄人口 | 2-6 班 |
| 3.文化站（室） | 200-800 | 同上 | 可与绿地结合建设 |
| 4.老年活动室 | 100-200 | 同上 | 可与绿地结合建设 |
| 5.卫生所、计生站 | 50-100 | 同上 | 可设在村委会内 |
| 6.运动场地 | 600-2000（用地面 积） | 同上 | 可与绿地结合建设 |
| 7.公用礼堂 | 600-1000 | 同上 | 可与村委会、文化站（室）建 在一起 |
| 8.文化宣传栏 | 长度＞10 米 | 同上 | 可与村委会、文化站（室）建 在一起，或设在村口、绿地内 |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
13  
表 4-7 村庄公益性公共设施选配套标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行政管理 | 村委会 | ◆ | ◆ | ◆ |
| 教育 | 托儿所 | ◇ | ◇ | ◆ |
| 幼儿园 | ◇ | ◇ | ◆ |  |
| 小学 | - | ◇ | ◇ |  |
| 初中 | - | - | ◇ |  |
| 文化 | 文化活动站（室） | ◇ | ◇ | ◆ |
| 图书室 | - | ◇ | ◇ |  |
| 老年活动室 | - | ◇ | ◆ |  |
| 医疗 | 门诊所 | ◇ | ◇ | ◆ |
| 卫生所 | - | ◇ | ◇ |  |
| 计生站 | - | ◇ | ◇ |  |
| 体育 | 室内体育活动室 | ◇ | ◇ | ◇ |
| 健身场地 | ◇ | ◆ | ◆ |  |
| 篮球场 | ◇ | ◇ | ◆ |  |

注： ◆ 为必须配建的项目，◇为宜配建的项目， -为不需配建。  
第 22 条 产业发展目标  
高起点、高标准，定位明确、特色鲜明、职住合一、规模适度、专业化发展。  
第 23 条 产业体系构建  
1. 调整第一产业  
构建农业产业集群，打造特色农业，大力发展生态农业、创意农业、美学农  
业、观光农业。  
2. 提升第二产业  
对现有二产（冲压业和线路工具业）通过重组整合、联营合作、科技创新，  
实现升级换代。  
打造现代科技商务产业基地，承接霸州北与京雄科创资源，创新引领，智力  
集成转化，协同发展。以汽车动力电池技术与新一代信息技术作为引领，在康仙  
庄乡产业园区内布局智能出行与智能硬件产业。  
3. 发展第三产业  
结合现代科技商务产业基地建设，大力发展科技研发、企业总部、中试基地、  
信息外包、专业物流、医疗康养等第三产业，形成多功能产业体系。  
大力发展旅游业， 沿中亭河打造集旅游、休闲、体验、观赏于一体的生态旅  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
14  
游带。  
第 24 条 产业空间布局  
将康仙庄乡划分为 4 个产业职能分区。  
1. 北部经济区： 走特色农业产业化道路，大力发展生态农业、创意农业、  
美学农业、观光农业，增加休闲项目。  
2. 中部经济区： 以科技创新为引领，重点布局新能源客车、智能硬件等第  
二产业，大力发展企业总部、中试基地、信息外包、专业物流等第三产  
业。  
3. 东部经济区： 对现有二产通过重组整合、联营合作、科技创新，实现升  
级换代。  
4. 南部经济区： 围绕中亭河打造休闲、度假产业，将自然风光与美丽乡村  
相结合，打造“微度假”基地。  
第 25 条 乡域风貌规划  
规划特色农业风貌区、城市景观风貌区、生态小镇风貌区和乡村田园风  
貌区四大乡镇风貌分区。  
1. 特色农业风貌区：以农业景观为基底，将传统农业与创新科技有效融合，  
塑造环境优美、设施先进的特色农业风貌区。控制建设用地的开发强度  
及建筑高度，建筑风貌与周边农业景观相协调。  
2. 城市景观风貌区：整体形成生态、活力、科技、现代的风貌特色，重点  
地段通过设置适量的高层建筑作为标识点，全面塑造城市微中心形象；  
挖掘霸州建筑文化基础，提取霸州地方传统特色建筑意向。容积率建议  
1.5-2.0，高度建议 36-80 米，核心区容积率可突破到 3.0，高度突破到  
100 米。  
3. 生态小镇风貌区： 依托乡政府驻地发展，以现代建筑为主，在进行旧城  
改造时应控制建筑体量。开发强度适宜，容积率建议 1.0-1.8，高度建  
议 18-60 米。  
4. 乡村田园风貌区： 围绕中亭河，打造蓝绿交织、 生态迷人的田园风貌。  
控制建筑物的容积率和高度，避免大规模开发。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
15  
第 26 条 交通发展策略  
1. 充分发挥交通优势，引导城市空间结构调整和功能布局优化，实现各种  
交通方式高效衔接，构建安全便捷、公平有序、低耗高效、舒适环保的  
综合交通系统。  
2. 优化区域交通系统， 大力发展大运量快速公共交通，协调发展小汽车交  
通，形成以公共交通为主导、其它交通方式为辅助的客运交通发展模式。  
3. 充分利用信息化与智能化技术，提高交通管理水平和交通系统运行效率；  
实施区域差别化交通管理政策，强化交通需求管理。  
4. 大力发展城市绿色交通系统，创造良好的步行和自行车交通条件。  
第 27 条 综合交通规划  
1. 道路系统  
形成 “七横四纵”主路网系统，“七横”指霸州北线、北环路、裕华道、迎  
宾东道、建设道、盐水河道、 112 国道，“四纵”指东环路、东外环路、幸福大街、  
采留线（规划 105 国道）。  
表 4-8 主要道路一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 南北向 道路 | 105 国道 | 国道 | 30 | 两块板 | 现状道路拓宽 |
| 东环路 | 主干路 | 50 | 四块板 | 现状道路拓宽 |  |
| 东外环路 | 主干路 | 50 | 四块板 | 规划道路 |  |
| 幸福大街 | 主干路 | 50 | 四块板 | 规划道路 |  |
| 东西向 道路 | 112 国道 | 国道 | 50 | 四块板 | 现状道路拓宽 |
| 霸州北线 | 主干路 | 50 | 四块板 | 规划道路 |  |
| 北环路 | 主干路 | 50 | 四块板 | 规划道路 |  |
| 裕华道 | 主干路 | 50 | 四块板 | 现状道路拓宽 |  |
| 迎宾东道 | 主干路 | 70 | 四块板 | 规划道路 |  |
| 建设道 | 主干路 | 40 | 四块板 | 规划道路 |  |
| 纬二路 | 主干路 | 40 | 三块板 | 规划道路 |  |

2. 公交场站设施  
现代科技商务产业基地设置 2 处公交首末站,分别位于幸福大街西侧和建设  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
16  
道北侧。乡政府驻地设置公交 1 处公交首末站，位于纬二路北侧。  
规划加油站 3 处，各占地约 3000 平方米， 1 处位于 112 国道和西楼村中间，  
东环路西侧，服务于过境车辆的需求； 1 处位于裕华道以南， 1 处位于幸福大街  
以东，辛店二村以南，服务现代科技商务产业基地的需求。  
3. 道路断面  
主干路道路红线宽度控制在 40-50 米，断面形式以四块板为主，个别区域可  
以采用三块板； 次干路道路红线宽度控制在 30 米，断面形式以一块板为主；支  
路道路红线宽度控制在 20 米，断面形式以一块板为主。  
第 28 条 公共管理与公共服务设施规划  
本着高标准、高起点的指导思想，按乡政府驻地及重点开发区域-中心村-基  
层村三级配置。  
1. 教育设施规划  
到 2030 年， 乡域共有学校 21 所，其中保留现状小学 13 所，中学 1 所，规划  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
17  
新增中学 1 所，九年一贯制 2 所，初中 1 所，小学 3 所。  
2. 医疗卫生规划  
规划新增 3 所综合医院， 1 所位于现代科技商务产业基地东外环路以东， 1 所  
位于三沙社区东环路以西， 1 所位于乡政府驻地经二路以西。  
3. 文化体育设施规划  
规划文化中心 1 处，位于现代科技商务产业基地迎宾东道以北，为市一级的  
文化艺术活动中心。 结合绿地设置体育公园，布置健身房、足球场、篮球场、网  
球场、游泳池等。  
乡政府驻地宣传文体站近期可依附于底商楼房建设，远期在独立地段建设。  
宜集中设置群众体育锻炼的场所和设施。  
根据镇村体系规划中公共设施配置，到 2030 年，确保每个村配有一个文体  
活动室和一个文体活动广场。  
第 29 条 供水规划  
规划给水厂 1 座，位于现代科技商务产业基地内东外环路以西， 设计规模  
4.6 万 m3/d， 占地 3.1 公顷。  
第 30 条 排水规划  
本乡采用雨污分流制， 雨水通过主干路分别就近排入区域东侧百米干渠及西  
侧牤牛河。雨水要充分利用现状沟渠并结合自然地形，做到分区就近排放。  
规划在康仙庄乡南部东王庄村东新建污水处理厂 1 座，处理规模为 3 万 m3/d，  
占地 4 公顷。 对现代科技商务产业基地、 乡政府驻地及周边区域的污水进行集中  
处理，处理达到排放标准后排入百米渠。 处理能力应达到服务村镇用水量的 80％  
以上。  
第 31 条 电力发展规划  
现代科技商务产业基地规划 2 座 110kV 变电站，容量为（3x50MVA）， 分别位  
于东外环路以西和裕华道以南，占地面积 5000 平米。 110kV 电源均由 220kV 康仙  
站、 220kV 赵家务站引入。  
乡政府驻地通过辛店 110kV 变电站进行供电，并扩大现有变电站规模。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
18  
三沙通过沙城 110kV 变电站进行供电。  
第 32 条 邮电通信规划  
现代科技商务产业基地内规划通信支局一处，占地面积约 3000 平米，可与  
邮政支局等合建。  
康仙庄乡现有邮电支局和电信支局一所， 规划要求电信部门根据市场需求及  
时进行容量调整。  
到规划期末，实现完善的立体型邮政运输网，实现“四网二机一化”。建立  
宽带综合业务数字网，实现光纤到路边、光纤到用户，实现以电信网为基础以  
Chinanet 和 Internet 为手段的“信息高速公路”，使传统的电信网向智能网转变，  
实现通信的全数字化、综合化、智能化和宽带化。发展可视电话、宽带可视图文  
及多媒体通信等宽带业务。  
第 33 条 燃气规划  
规划近期对港清三线进行保留，远期对港清三线进行迁改，调整至京德高速  
以东。当通过的区域受地理条件或者现状项目限制，不能满足规定的管道保护距  
离要求的，管道企业应当提出防护方案，加强管道强度。  
现代科技商务产业基地和乡政府驻地燃气气源由霸州东天然气门站接入。  
第 34 条 供热规划  
在现代科技商务产业基地建设道以北规划 1 座热电厂，占地 8 公顷，作为现  
代科技商务产业基地和乡政府驻地的主要供热热源。  
第 35 条 建设海绵城市  
尊重自然本底，最大限度地保留现状的河湖水系和生态体系，构建生态缓冲  
带；对城镇开发区，通过绿廊分割城市组团，避免摊大饼式开发，合理设置公共  
绿地系统，有效传输和消纳雨水。  
第 36 条 防洪规划  
1. 防洪标准  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
19  
城镇防洪按 20 年一遇设防，除涝按 10 年一遇设防。 村庄防洪按 10-15 年一  
遇设防。  
2. 防洪措施  
（1） 防洪堤坝：规划中亭河两侧防洪堤坝加强维护，确保安全。  
（2） 对中亭河加强管理，严禁在河道种高秆作物及林网树木，严禁打场和  
堆放麦秸，确保泄洪畅通。  
（3） 修整堤坝、清淤河道，恢复河道行洪能力。 严禁沿河道建设与水利无  
关的一切设施，限期拆除行洪区内违章建筑，禁止向河道倾倒垃圾。  
第 37 条 防震减灾规划  
1. 抗震等级  
一般工业及民用建筑按地震基本烈度 7 度设防，重要设施及生命线工程按  
8 度设防。  
2. 规划要点及防御措施  
各村内部交通保持畅通，宽阔的空间作为避灾场所，不得随意占用。 要进行  
地震安全性评价，以确定抗震要求，并认真实施。  
第 38 条 消防规划  
在现代科技商务产业基地内规划 1 座消防站，位于迎宾东道南侧，占地 0.6 公  
顷。在乡政府驻地规划 1 座消防站，位于 112 国道北侧，占地 0.4 公顷。  
村庄布局应处理好居住、工业、仓储和消防车通道等之间的关系。建筑防火  
应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》（GB50016） 的规定。住宿与生产、  
储存、经营合用场所应符合《农村防火规范》（GB50039-2010）的相关规定。  
第 39 条 人防规划  
遵循“长期准备、重点建设、平战结合”的方针，注重实效原则，突出总体  
防护和平战相结合的内容，建成具有城镇建设、经济建设和人民生活服务功能，  
同时也具有平时防灾抗震，战时防空抗毁的多重功能的人防体系。  
乡域加强防护工程体系和人防疏散体系的建设，加强对易燃、易爆、危险剧  
毒品的管制以及运输线路的控制。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
20  
第 40 条 环境保护规划  
1. 大气环境规划目标  
大气环境质量执行国家《环境空气质量标准（GB/T18883-2002）》二级标准  
限值。到 2020 年，环境空气质量达到二级标准的天数达到 300 天以上，到 2030 年，  
达到 335 天。  
2. 水环境规划目标  
（1） 水源  
地下水：控制地下水的开采，地下水首先保证生活饮用水，企业用水采取增  
采区外地下水与采用地表水、中水代替。  
地表水： 中亭河执行国家《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅳ类水体  
标准。  
（2） 供水  
保证生活用水达到饮用水标准， 2030 年前达标率达到 100％。  
（3） 回用水  
提高工业用水重复利用率， 2020 年达到 100％。  
（4） 排水  
乡政府驻地区和重点开发区域污水处理率 2020 年后达到 100％，处理深度达  
到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准，处理后的  
水，根据中水回用要求，安排适当规模的污水深度处理工程。  
工业废水排放合格率 2020 年前达到 90％， 2030 年达到 100％。  
农村建设小型污水处理设施， 2030 年，农村生活污水处理率达到 80%以上。  
3. 声环境规划目标  
各功能区 2020 年 95％以上达到国家《声环境质量标准》（GB3096-2008），到  
2030 年 100％以上达到国家《声环境质量标准》（GB3096-2008）。 乡域各功能区  
执行相应的区域噪声标准如表 4-8 所示。  
表 4-9 乡域各功能区噪声控制标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 0 | 康复疗养区等特别需要安静的区域 | 0 类标准 | 50 | 40 |
| 1 | 居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政 办公为主要功能，需要保持安静区域 | Ⅰ类标准 | 55 | 45 |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
21

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 | 商业金融、集市贸易为主要功能，或者居住、商业、 工业混杂，需要维护住宅静的区 域 | Ⅱ类标准 | 60 | 50 |
| 3 | 工业生产、仓储物流为主要功能，需要防止工业噪 声对周围环境产生严重影响的 区域 | Ⅲ类标准 | 65 | 55 |
| 4 | 高速公路、一级公路、二级公路、城市主干路、城 市次干路两侧 | Ⅳa | 70 | 55 |
| 铁路干线两侧区域 | Ⅳb | 70 | 60 |  |

按以下要求确定乡村区域适用的声环境质量要求：  
（1） 位于乡村的康复疗养区执行 0 类声环境功能区要求；  
（2） 村庄原则上执行 1 类声环境功能区要求，工业活动较多的村庄及有交通  
干线经过的村庄（指执行 1 类声环境功能区要求以外的地区）可局部或全部执行  
2 类声环境功能区要求；  
（3）独立于村庄、集镇之外的工业、仓储集中区执行 3 类声环境功能区要求；  
（4） 位于交通干线两侧一定距离（参考 GB/T15190 第 8.3 条规定）内的噪声  
敏感建筑物执行 4 类声环境功能区要求。  
4. 固体废弃物  
到 2020 年，城镇生活垃圾收集率和无害化处理率达到 100％，农村达到 95%；  
工业固体废弃物综合利用率达到 100％；危险固体废弃物无害化处理率达到  
100％。到 2030 年，农村生活垃圾收集率和无害化处理率达到 100％。  
第 41 条 环卫设施规划  
规划康仙庄乡生活垃圾转运至新垃圾处理厂，位于煎茶铺镇的南庄头砖厂。  
规划设置 4 处垃圾转运站。 1 处位于乡政府驻地， 2 处位于现代科技商务产  
业基地， 1 处位于三沙社区，占地面积 2000 平米。 城乡生活垃圾实行村收集、 镇  
清运、市处理的统一措施。 村庄配备专人负责垃圾清扫、收集和公厕看管。 每个  
村庄均设置公共厕所。  
第 42 条 生态安全格局规划  
康仙庄乡域内以农林景观为绿色基底，构建点-线-面相结合的城市生态安全  
格局。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
22  
第 43 条 历史文化遗产保护规划  
以现状文物基底（或其他界线）以外 50 米划定保护范围，保护范围外  
50-200 米划定建设控制地带。保护范围不得进行新建工程或对原有建筑的改建、  
扩建工程。建设控制地带范围内要保护文物本身的完整和安全所必须控制的周围  
地段，即在绝对保护区以外划定保护范围。此范围内新建、改建和扩建的建筑物、  
构筑物须在尺度、体量、高度、色彩、材质、比例、建筑风格等方面与保护建筑  
协调，不得破坏原有的环境风貌，对环境影响较大的新建、改建和扩建工程应经  
规划建设管理部门严格评审。  
表 4-10 康仙庄乡文物古迹保护一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 名 称 | 位 置 | 时 代 | 保护 级别 | 说 明 | 保护范围 |
| 序号 | 分类 |  |  |  |  |  |
| 1 | A3 | 石城遗址 | 康仙庄乡石城村内 | 商 | 基本完好 | 东西南北向四 方各扩 50 米 |
| 2 | B4 | 渔厂墓群 | 康仙庄乡渔厂村北 | 唐 | 县 | 基本完好 | 东西南北向四 方各扩 50 米 |
| 3 | B9 | 鞑子坟 | 康仙庄乡西王庄村西 | 元 | 基本完好 | 东西南北向四 方各扩 50 米 |  |
| 4 | B10 | 万家坟 | 康仙庄乡撒袋营村南 | 明 | 基本完好 | 东西南北向四 方各扩 50 米 |  |

第 44 条 乡域“五线”控制规划  
1. 规划红线  
严格控制道路用地红线，红线内土地不得进行任何与道路功能不符的使用。  
2. 规划绿线  
规划绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批  
准的规划进行开发建设。  
3. 规划蓝线  
中亭河、牤牛河、百米渠、龙江渠等主要地表水体的范围控制界线， 在规划  
蓝线内禁止进行违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动。  
4. 规划紫线  
以现状文物基底（或其他界线）以外 50 米范围内划定划定规划紫线。在紫  
线范围内除绿地景观建设及文物保护单位修复活动外禁止其他任何形式建设活  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
23  
动。  
5. 规划黄线  
在规划黄线范围内禁止进行违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他  
设施的建设。  
第五章乡政府驻地规划  
第 45 条 城镇性质  
霸州市东部卫星城、高新技术产业基地；全乡的政治、经济、文化、信息和  
流通中心。  
第 46 条 城镇职能  
康仙庄乡域政治、经济、文化中心；以发展行政办公、商务及新兴商业服务、  
居住为主的生态宜居城镇。  
第 47 条 人口规模和用地规模  
规划到 2020 年人口规模为 7600 人， 到 2030 年人口规模为 16000 人。  
规划到 2020 年城市建设用地为 83.39 公顷，到 2030 年城市建设用地为  
178.94 公顷，人均 111.8 平方米。  
第 48 条 城镇发展方向  
康仙庄乡政府驻地主要向西发展，适当向北发展。  
第 49 条 布局原则  
1. 正确处理对外交通与乡政府驻地建设的关系，合理布局；  
2. 改善城镇景观环境、生态环境及生活环境；  
3. 节约土地，合理确定城镇各类用地；  
4. 远近期结合， 并提出远景规划设想。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
24  
第 50 条 空间结构  
规划布局结构为“一核两轴”。“一核”， 由乡政府、广场、文化中心和绿地  
构成的城镇公共服务和景观核心；“两轴”， 即十字形商业轴，结合主干路布局。  
第 51 条 用地布局  
到 2030 年，乡政府驻地范围为 178.94 公顷， 城市建设用地为 178.94 公顷，  
人均建设用地 111.84 平方米。  
表 5-1 康仙庄乡政府驻地建设用地平衡表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| H11 | R | 居住用地 | 62.35 | 85.39 | 162.07 | 93.48 | 52.24 | 58.42 |
| R2 | 二类居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 93.48 | 52.24 | 58.42 |  |
| R3 | 三类居住用地 | 62.35 | 85.39 | 162.07 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| A | 公共管理与公共服务 设施用地 | 4.83 | 6.61 | 12.56 | 18.18 | 10.16 | 11.36 |  |
| A1 | 行政办公用地 | 0.68 | 0.93 | 1.77 | 5.04 | 2.82 | 3.15 |  |
| A2 | 文化设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.32 | 1.30 | 1.45 |  |
| A3 | 教育科研用地 | 3.73 | 5.11 | 9.70 | 7.41 | 4.14 | 4.63 |  |
| A5 | 医疗卫生用地 | 0.18 | 0.25 | 0.47 | 3.41 | 1.91 | 2.13 |  |
| B | 商业服务业设施用地 | 0.24 | 0.33 | 0.62 | 19.90 | 11.12 | 12.44 |  |
| B1 | 商业用地 | 0.24 | 0.33 | 0.62 | 19.55 | 10.93 | 12.22 |  |
| B4 | 公用设施营业 网点用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.35 | 0.20 | 0.22 |  |
| S | 道路与交通设施用地 | 3.11 | 4.26 | 8.08 | 30.65 | 17.13 | 19.16 |  |
| S1 | 城市道路用地 | 3.11 | 4.26 | 8.08 | 30.27 | 16.92 | 18.92 |  |
| S4 | 交通场站用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.38 | 0.21 | 0.24 |  |
| U | 公用设施用地 | 0.15 | 0.21 | 0.39 | 0.75 | 0.42 | 0.47 |  |
| U2 | 环境设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.36 | 0.20 | 0.22 |  |
| U3 | 安全设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.40 | 0.22 | 0.25 |  |
| G | 绿地与广场用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 15.98 | 8.93 | 9.99 |  |
| G1 | 公园绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.62 | 3.70 | 4.14 |  |
| G2 | 防护绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 9.36 | 5.23 | 5.85 |  |
| 城市建设用地 | 71.02 | 100.00 | 184.61 | 178.94 | 100.00 | 111.84 |  |  |
| E | 非建设用地 | 107.92 | 0.00 |  |  |  |  |  |
| 乡政府驻地范围 | 178.94 | 178.94 |  |  |  |  |  |  |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
25  
第 52 条 居住用地  
规划居住用地 93.48 公顷，人均 58.42 平方米，占总用地面积的 52.24％。  
第 53 条 公共管理和公共服务设施用地  
规划乡政府驻地内公建按居住区级-小区级两级设置。  
行政管理用地：位于现状乡政府驻地，行政中心内增设旅游服务中心。  
教育机构用地：保留现状康仙庄乡小学，增加 1 所初中。  
文体设施用地：在乡政府驻地中心建设文化设施， 不断提高居民的文化知识  
水平。建设图书馆、文化馆、老年活动中心、影剧院、青少年活动中心。各小区  
规划建设居民文化活动中心和场地。小型文化设施可结合商业店面建设。  
医疗保健类：保留现状康仙庄乡卫生院，增加 1 所综合医院。  
规划公共管理和公共服务设施用地 18.18 公顷，人均 11.36 平方米，占总用  
地面积的 10.16％。  
第 54 条 商业服务业设施用地  
大型居住区级商业金融用地主要安排在乡政府， 对外商业服务设施主要安排  
在 112 国道两侧。在乡政府驻地中心道路，安排一块市场用地，解决传统集日的  
需要，并安排农产品批发等市场。  
规划商业服务业设施用地 19.90 公顷，人均 12.44 平方米，占总用地面积的  
11.12％。  
第 55 条 工业用地  
乡政府驻地内不再新建工业企业。  
第 56 条 公用设施用地  
在 112 国道北侧设置垃圾转运站 1 处，占地 0.36 公顷。在 112 国道北侧设  
置消防站 1 处，占地 0.4 公顷。  
规划市政公用设施用地 0.75 公顷，人均 0.47 平方米，占总用地面积的 0.42%。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
26  
第 57 条 道路交通规划  
乡政府驻地道路分为主干路、次干路和支路， 规划形成“两横四纵”方格网  
式主干路网系统。  
规划主干路道路红线宽度 30-50 米，为以三块板断面为主；次干路道路红线  
宽度为 25 米，以两块板断面为主；支路道路红线宽度为 20 米，为一块板形式。  
规划公交首末站 1 处，位于乡政府对面，占地 0.38 公顷。  
第 58 条 给水工程规划  
1. 给水规模  
2030 年乡政府驻地总用水量为 6400m3/d。  
2. 给水水源  
利用现代科技商务产业基地规划水厂，承担乡政府驻地及产业园的集中统一  
供水。原有供水点作为乡政府驻地的备用水源。着力加强中亭河治理，对排污企  
业加强监管，多管齐下，保障饮水安全。  
3. 配水管网  
管网采用枝状管网和环状管网相结合的布局方式。配水管网最不利点自由水  
头按 28 米考虑，能够满足 6 层楼房用水要求，个别对水压要求高的用户自行加  
压解决。  
给水管材主要选用球墨铸铁管或硬聚氯乙烯给水管。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
27  
第 59 条 排水工程  
1. 排水体制  
采取雨污分流制。  
2. 雨水规划  
沿主要道路布置雨水管道，逐步完善为管网系统。  
3. 污水规划  
乡政府驻地污水量为 5120 m3/d。 污水经干路、次干路干管收集后，排入康  
仙庄南部新规划的东王庄村污水处理厂内，集中统一处理。  
第 60 条 电力工程规划  
结合道路建设，合理组织线路，消除安全隐患，提高乡政府驻地供电的安全  
性。  
第 61 条 通讯工程规划  
康仙庄乡现有邮电支局和电信支局各 1 所， 已合并， 规划要求电信部门根据  
市场需求及时进行容量调整。  
第 62 条 燃气供热工程规划  
1. 燃气工程  
乡政府驻地需气量 159.33 万 NM3， 规划气源为康仙庄“陕京二线” 37#阀室。  
2. 供热工程  
乡政府驻地总热负荷为 56.52MW。 利用现代科技商务产业基地新规划的热电  
厂为乡政府驻地供热，并统一铺设供热管道，实现分区集中供暖。 2030 年供热普  
及率取 100％。  
第 63 条 园林绿地系统  
乡政府驻地规划形成“一心、两轴、两带、多点”的绿地系统。  
一心：乡政府驻地绿化核心，乡政府驻地的入口景观， 位置处于 112 国道和  
东外环路的交叉口。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
28  
两轴：两条十字形的绿化轴线，分别为东外环绿化景观轴带和 112 国道沿线  
的绿化景观这轴带。  
多点：结合绿地公园、重要企事业单位办公场所设置景观绿化节点，构建乡  
政府驻地“点、线、面”绿化系统。  
规划绿地 15.98 公顷，人均 9.99 平方米，占总用地面积的 8.93％。  
第 64 条 公园绿地  
规划 2 处大型公共绿地， 1 处位于乡政府驻地北侧，占地 6.03 公顷， 1 处位  
于乡政府中部，占地 3.18 公顷。  
规划公园绿地 6.62 公顷，人均 4.14 平方米，占总建设用地的 3.70%。  
第 65 条 防护绿地  
规划在主要对外交通线路两侧、市政设施周围设置，用以隔离污染和减少相  
互干扰。沿 112 国道两侧布置 30 米的防护绿化带，沿东外环路布置 30 米的防护  
绿化带。  
规划防护绿地 9.36 公顷，人均 5.85 平方米，占总建设用地的 5.23%。  
第 66 条 环保规划  
1. 大气环境  
到 2020 年 以 前 ， 大 气 环 境 质 量 要 符 合 国 家 《 环 境 空 气 质 量 标 准  
（GB3095-1996）》二级标准。  
2. 水环境  
工业废水达标排放率近期达到 90％以上，远期工业搬迁。饮用水水源水质达  
标率达到 100％； 乡政府驻地污水处理率达到 100％。  
3. 噪声环境  
采取多种措施，控制和减少噪声，各功能区 95％以上达到国家《城市区域环  
境噪声标准》。各功能区执行相应的区域噪声标准。具体见镇域规划。  
中亭河执行国家《地表水环境质量标准（GHZB1-1999）》Ⅳ类水体的标准；  
污水经处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标  
准后，方可排入水体。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
29  
4. 固体废弃物  
到 2030 年， 乡政府驻地生活垃圾无害化处理率达到 100％，资源化率达到  
95％以上。  
第 67 条 环卫设施规划  
1. 垃圾日产日清，清运率 100％。  
2. 主要街道宜按 150 米的距离布置公共厕所。  
3. 主要街道设置果皮箱，中心商业街间距 50 米，干路 50-80 米，一般道路  
85-100 米。  
4. 规划 1 处垃圾转运站，位于 112 国道以北，占地 0.36 公顷。  
第 68 条 消防规划  
1. 消防站规划  
规划 1 处消防站， 位于 112 国道以北，占地 0.4 公顷。  
2. 消防供水规划  
规划消防用水采用城镇市政管网自来水，要求保证消防用水的需要。  
3. 城镇消火栓  
城镇消火栓沿道路布置，消火栓间距不应大于 120 米。  
4. 消防通信规划  
消防通信调度指挥系统采用有线和无线两种通信手段，并将通信技术和计算  
机技术有机地结合起来，建立起现代化的消防通信调度指挥系统。  
5. 消防车通道规划  
消防车通道依靠乡政府驻地道路网系统。规划道路网设计应满足交通和消防  
通道的要求。 各类建筑群必须留有不小于 4.0 米的消防车通道。禁止在路口、路  
边摆摊设点、搭棚建屋，挤占路面，影响消防车通道。  
第 69 条 防洪规划  
乡政府驻地防洪按 20 年一遇标准设防，排涝按 10 年一遇标准设防。 中亭河  
防洪按 20 年一遇标准设防。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
30  
第 70 条 抗震规划  
乡政府驻地建（构）筑物按地震基本烈度 7 度设防，重要建（构）筑物按 8 度  
设防。  
乡政府驻地内的广场、公共绿地为震时主要避震场所，任何部门、个人不得  
随意占用，各居住小区中的组团绿地为居民急时的避震场所。道路的宽度要保证  
震时救灾的需要。  
第 71 条 人防规划  
规划贯彻人防与建设相结合的原则，规划 85%的人防工程由住宅和单位办公  
建筑解决，凡新建居住区和大型建筑必须按总建筑面积 2%的比例建设地下掩蔽工  
程。至 2030 年，规划区内人口 1.6 万人，规划区范围内人防工程建设面积为 1.0 万  
平方米。  
第 72 条 规划红线  
1. 范围  
红线控制宽度分别为主干路 30-50 米，次干路 25 米，支路 20 米。 112 国道  
红线控制宽度为 50 米。  
建筑红线退后距离应遵照霸州市建筑后退道路红线最小距离要求，见表 5-2。  
表 5-2 建筑后退道路红线一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 建筑高度 道路等级 | 支路 （15-25 米） | 次干路 （30-40 米） | 主干路 （≥40 米） |
| 沿街围墙 | 2 | 3 | 3 |
| 低层（1-3 层且≤10 米） | 3 | 5 | 5 |
| 多层（4-6 层且≤24 米） | 5 | 8 | 10 |
| 高层（大于等于 10 层） | 8 | 10 | 15 |
| 道路交叉口 | 10 | 15 | 20 |

注： 1、高层的裙楼控制标准同主体  
2、道路有绿带时，在满足退让道路红线的基础上，再退道路绿线 4 米。  
3、 日照间距系数按照大寒日日照不少于 3 小时计算。建筑防火间距应按照城市居住区  
有关规范进行设计。  
2. 管控措施  
（1） 规划道路红线范围内，不允许增加永久性建筑物、构筑物。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
31  
（2） 道路红线范围内已经存在的合法建筑物可以拆除，不允许改建、扩建  
和翻建； 违章建筑物，则根据道路建设需要，随时拆除。  
（3） 不具备建设能力或道路暂时不进行修建时，道路红线范围内原则上以  
绿化种植为主，可以临时建设简易构筑物。但一旦道路建设需要，该类  
建筑物需及时进行无偿拆除。  
（4） 道路两侧建筑物、构筑物的建设，均不得突破建筑红线。  
第 73 条规划绿线  
1. 范围  
乡政府驻地除沿街绿地外，集中设置块状公共绿地 2 处；沿东外环路和 112 国  
道两侧设置 30 米的防护绿化带。绿线控制面积 15.98 公顷。  
2. 管控措施  
（1） 任何单位和个人不得随意侵占绿地进行建设活动。  
（2） 在不具备绿地建设能力之前，绿线范围内应进行植被的培育，为建设  
绿地奠定基础；严禁进行与绿地建设无关的构筑物、建筑物的建设；  
（3） 各类绿地之间具有一定的兼容性，可适度调整。  
第 74 条规划黄线  
1. 范围  
消防、环卫用地和公交首末站用地，黄线控制面积 1.13 公顷。  
2. 管控措施  
（1） 加强黄线界限的管理，确保重要基础设施用地规模和位置，任何单位  
和个人，未经允许不得占用；  
（2） 有卫生、安全防护要求的市政实施的安全防护区域或通道内（如水源  
地保护区、高压走廊、微波通道等），限制和禁止建设的项目，不允许进  
行建设。  
第 75 条 城市设计指引  
1. 规划建筑风格以现代建筑为主，辅以少量中式或欧式点缀，建筑宜采用  
暖色调为主，形式简洁明快。  
2. 建筑后退道路红线距离，应符合表 5-2：  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
32  
第 76 条 城市特色和整体城市设计  
建筑物的整体尺度应按照城市设计有关控制要求执行，以保证正常的土地开  
发程序，形成协调的建筑群体空间形态。中心区建筑形式要寻求地方风格与时代  
精神的交融，建筑风格力求简约、现代、整体协调。 居住建筑的基调以淡雅的暖  
色为主，中心区以现代感的银色为主，另辅以一、两种不同的辅助色调。提供休  
憩场所、休息设施、环境氛围以及设置可观赏景观。  
第 77 条 近期建设  
1. 近期规模  
乡政府驻地近期人口 7600 人， 城市建设用地为 83.39 公顷，人均建设用地  
109.73 平方米。  
表 5-3 康仙庄乡政府驻地近期建设用地平衡表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| H11 | R | 居住用地 | 62.35 | 85.39 | 162.07 | 29.20 | 35.01 | 38.42 |
| R2 | 二类居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 29.20 | 35.01 | 38.42 |  |
| R3 | 三类居住用地 | 62.35 | 85.39 | 162.07 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| A | 公共管理与公共服 务设施用地 | 4.83 | 6.61 | 12.56 | 14.67 | 17.59 | 19.30 |  |
| A1 | 行政办公用地 | 0.68 | 0.93 | 1.77 | 5.04 | 6.04 | 6.63 |  |
| A2 | 文化设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.32 | 2.78 | 3.05 |  |
| A3 | 教育科研用地 | 3.73 | 5.11 | 9.70 | 3.90 | 4.67 | 5.13 |  |
| A5 | 医疗卫生用地 | 0.18 | 0.25 | 0.47 | 3.41 | 4.09 | 4.49 |  |
| B | 商业服务业设施用 地 | 0.24 | 0.33 | 0.62 | 15.67 | 18.79 | 20.62 |  |
| B1 | 商业用地 | 0.24 | 0.33 | 0.62 | 15.33 | 18.38 | 20.17 |  |
| B4 | 公用设施营业 网点用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.35 | 0.42 | 0.46 |  |
| S | 道路与交通设施用 地 | 3.11 | 4.26 | 8.08 | 14.85 | 17.81 | 19.54 |  |
| S1 | 城市道路用地 | 3.11 | 4.26 | 8.08 | 14.47 | 17.35 | 19.04 |  |
| S4 | 交通场站用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.38 | 0.46 | 0.50 |  |
| U | 公用设施用地 | 0.15 | 0.21 | 0.39 | 0.75 | 0.90 | 0.99 |  |
| U2 | 环境设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.36 | 0.43 | 0.47 |  |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
33

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| U3 | 安全设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.40 | 0.48 | 0.52 |
| G | 绿地与广场用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8.25 | 9.89 | 10.85 |
| G1 | 公园绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.62 | 7.94 | 8.72 |
| G2 | 防护绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.62 | 1.94 | 2.13 |
| 城市建设用地 | 71.02 | 100.00 | 184.61 | 83.39 | 100.00 | 109.73 |  |
| E | 非建设用地 | 107.92 | 95.55 |  |  |  |  |
| 乡政府驻地范围 | 178.94 | 178.94 |  |  |  |  |  |

2. 近期建设重点  
近期建设主要依托现状康仙庄村的新民居开发建设为契机，实施乡政府驻地  
旧区改造和新区建设工程。  
第 78 条 远景发展设想  
2030 年以后，康仙庄乡政府驻地将超过 3 万人，与现代科技商务产业基地构  
成中等城镇规模，成为一座集休闲购物、文化发展、 商业商务、科技教育和居住  
为一体的新型现代化特色城镇。  
第六章 现代科技商务产业基地规划  
第 79 条 功能定位  
现代科技商务产业基地定位为“国际智造新城，三心服务中枢”，“国际智造  
新城”强调现代科技商务产业基地以科技创新为引领，承接京雄科创成果和智力  
资源产业化，成为推动霸州城市发展和京津雄协同发展的新动力；“三心服务中  
枢”突出距离京津雄三大核心 30 分钟车程的距离优势，打造服务三心的枢纽。  
第 80 条 发展思路  
贯彻落实京津冀协同发展国家部署和省市发展战略，坚持资源匹配、功能升  
级、双向推动、市场运作的发展原则，注重功能定位、规划设计、产业发展、配  
套升级与环境建设“五位一体”统筹，将现代科技商务产业基地建设成为承接首  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
34  
都高端要素的新载体、带动区域产业升级的新平台、引领城乡统筹发展的新空间。  
第 81 条 产业体系  
围绕“服务与协同”两大主题，对接京雄科创资源，创新引领，智力集成转  
化，实现协同发展。依靠科技创新引领，智能出行、智能硬件为主导，信息服务  
外包、现代物流为支撑，构建现代科技商务产业基地“122 产业体系”，全面支撑  
国际智造新城和三心服务中枢打造，融入京南国家成果转移转化示范区。  
第 82 条 空间布局结构  
现代科技商务产业基地的空间布局结构为“一核三轴三组团”。“一核”为裕  
华道与迎宾东道之间的核心区，布局市一级的文化、商业、商务设施；“三轴”  
为从核心区往外放射的三条生态轴线；“三组团”为从北往南的智能制造组团，  
魅力都心组团和智能出行组团。  
第 83 条 用地布局规划  
到 2030 年， 现代科技商务产业基地范围为 971.05 公顷， 城市建设用地为  
898.27 公顷，人均建设用地 109.55 平方米。  
表 6-1 现代科技商务产业基地建设用地平衡表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| H11 | R | 居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 185.50 | 20.65 | 22.62 |
| R2 | 二类居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 185.50 | 20.65 | 22.62 |  |
| A | 公共管理与公共服务设施 用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 33.53 | 3.73 | 4.09 |  |
| A2 | 文化设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.82 | 0.65 | 0.71 |  |
| A3 | 教育科研用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 19.58 | 2.18 | 2.39 |  |
| A5 | 医疗卫生用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8.12 | 0.90 | 0.99 |  |
| B | 商业服务业设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 109.36 | 12.17 | 13.34 |  |
| B1 | 商业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 87.78 | 9.77 | 10.70 |  |
| B2 | 商务用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 16.71 | 1.86 | 2.04 |  |
| B3 | 娱乐康体设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4.86 | 0.54 | 0.59 |  |
| M | 工业用地 | 71.77 | 84.34 | 113.12 | 255.87 | 28.49 | 31.20 |  |
| M1 | 一类工业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 112.28 | 12.50 | 13.69 |  |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
35

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| M2 | 二类工业用地 | 71.77 | 84.34 | 113.12 | 143.59 | 15.99 | 17.51 |
| W | 物流仓储用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.07 | 0.68 | 0.74 |
| W1 | 一类物流仓储用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.07 | 0.68 | 0.74 |
| S | 道路与交通设施用地 | 13.33 | 15.66 | 21.00 | 184.34 | 20.52 | 22.48 |
| S1 | 城市道路用地 | 13.33 | 15.66 | 21.00 | 183.05 | 20.38 | 22.32 |
| S4 | 交通场站用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.29 | 0.14 | 0.16 |
| U | 公用设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13.28 | 1.48 | 1.62 |
| U1 | 供应设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12.12 | 1.35 | 1.48 |
| U2 | 环境设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.55 | 0.06 | 0.07 |
| U3 | 安全环境设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.61 | 0.07 | 0.07 |
| G | 绿地与广场用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 110.31 | 12.28 | 13.45 |
| G1 | 公园绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 103.08 | 11.47 | 12.57 |
| G2 | 防护绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.24 | 0.81 | 0.88 |
| 城市建设用地合计 | 85.10 | 100.00 | 134.12 | 898.27 | 100.00 | 109.55 |  |
| H14 | 村庄建设用地 | 180.22 | 0.00 |  |  |  |  |
| E | 非建设用地 | 705.73 | 72.78 |  |  |  |  |
| 基地范围 | 971.05 | 971.05 |  |  |  |  |  |

第 84 条 道路交通规划  
规划打造“五横两纵”的主干路路网格局，“五横”指霸州北线、北环路、  
裕华道、迎宾东道、建设道，“两纵”指东外环路和幸福大街。  
第 85 条 公共管理与公共服务设施规划  
教育设施用地：规划 1 所完全中学， 1 所九年一贯制， 2 所小学；  
医疗设施用地：规划 1 所综合医院；  
文化设施用地：规划 1 所文化娱乐中心；  
规划公共管理与公共服务设施用地 33.53 公顷，人均 4.09 平方米，占总用  
地的 3.73%。  
第 86 条 商业服务业设施用地规划  
商业设施用地主要集中在核心区，建设市一级的商业服务中心， 结合居住区  
布置居住区级商业中心。商务设施主要布置在现代科技商务产业基地的核心区，  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
36  
提供市一级商务办公、 科技研发等场所。  
规划商业服务业设施用地 109.36 公顷，人均 13.34 平方米，占总用地的  
12.17%。  
第 87 条 公用设施用地规划  
供水用地：规划给水厂 1 处，为乡政府驻地、重点开发区域及周边村庄统一  
供水；  
供电用地： 规划 110kV 变电站 2 座，从 220kV 康仙站接入；  
通信设施用地： 规划通信支局 1 处；  
燃气由霸州东天然气门站接入；  
供热用地： 规划热电厂 1 处，为现代科技商务产业基地和乡政府驻地统一供  
热；  
环境设施用地： 规划垃圾转运站 2 处；  
安全设施用地：规划消防站 1 处；  
规划公用设施用地 13.28 公顷，人均 1.62 平方米，占总用地的 1.48%。  
第 88 条 绿地系统规划  
利用现状市政廊道，拉通南北纵向东西横向联系，形成区域“生态风车”形  
态。结合生态打造绿化节点，以城市中央公园为核心，配套社区绿地、城市公共  
绿地等绿化分级体系，通过廊道串联打造完整的城市生态本底。  
沿道路红线两侧均布置防护绿化带。 主干路道路红线宽度为 50 米，两侧防  
护绿化带宽度为各 20 米； 主干路道路红线宽度为 40 米，两侧防护绿化带宽度为  
10 米； 次干路道路红线宽度为 30 米，两侧防护绿化带宽度为 6 米；支路道路红  
线宽度为 20 米，两侧防护绿化带宽度为 5 米。  
规划绿地与广场用地 110.31 公顷，人均 13.45 平方米，占总用地的 12.28%。  
其中公园绿地 103.08 公顷，人均 11.47 平方米。  
第 89 条 “五线” 控制规划  
现代科技商务产业基地主要涉及规划红线，规划绿线和规划黄线。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
37  
1. 规划红线  
控制现代科技商务产业基地的城市主次干路路幅的边界控制线，加强红线管  
理，城市道路只作为道路建设用地，严格禁止其他用地侵占。在主次干路沿线两  
侧建筑后退红线距离应遵照霸州市建筑后退城市道路红线最小距离要求。  
2. 规划绿线  
现代科技商务产业基地范围内各类绿地范围的控制线，包括公园绿地，防护  
绿化带等。 绿线控制范围内的用地性质应保持规划绿地性质不变，任何单位和个  
人不得随意改变。  
3. 规划黄线  
对现代科技商务产业基地内对发展全局有影响的，必须控制的城市基础设施  
用地进行控制，包括 110kV 高压廊道、变电站、燃气管道市政廊道、消防设施、  
环卫设施、公交首末站等范围界限。 加强黄线界限的管理，确保重要基础设施用  
地规模和位置，任何单位和个人，未经允许不得占用。  
第 90 条 近期建设  
1. 近期规模  
现代科技商务产业基地近期人口 26000 人， 城市建设用地为 284.03 公顷，  
人均建设用地 109.24 平方米。  
表 6-2 现代科技商务产业基地近期建设用地平衡表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| H11 | R | 居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 98.68 | 34.74 | 37.96 |
| R2 | 二类居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 98.68 | 34.74 | 37.96 |  |
| A | 公共管理与公共服务 设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.71 | 2.36 | 2.58 |  |
| A2 | 文化设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| A3 | 教育科研用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.71 | 2.36 | 2.58 |  |
| A5 | 医疗卫生用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| B | 商业服务业设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.77 | 2.03 | 2.22 |  |
| B1 | 商业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.77 | 2.03 | 2.22 |  |
| B2 | 商务用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| B3 | 娱乐康体设施 用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| M | 工业用地 | 71.77 | 84.34 | 113.12 | 79.23 | 27.90 | 30.47 |  |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
38

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| M1 | 一类工业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| M2 | 二类工业用地 | 71.77 | 84.34 | 113.12 | 79.23 | 27.90 | 30.47 |
| W | 物流仓储用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| W1 | 一类物流仓储 用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| S | 道路与交通设施用地 | 13.33 | 15.66 | 21.00 | 69.22 | 24.37 | 26.62 |
| S1 | 城市道路用地 | 13.33 | 15.66 | 21.00 | 68.49 | 24.11 | 26.34 |
| S4 | 交通场站用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.73 | 0.26 | 0.28 |
| U | 公用设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.30 | 0.11 | 0.12 |
| U1 | 供应设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| U2 | 环境设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.30 | 0.11 | 0.12 |
| U3 | 安全环境设施 用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| G | 绿地与广场用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 24.11 | 8.49 | 9.27 |
| G1 | 公园绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 22.41 | 7.89 | 8.62 |
| G2 | 防护绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 城市建设用地合计 | 85.10 | 100.00 | 134.12 | 284.03 | 100.00 | 109.24 |  |
| H14 | 村庄建设用地 | 180.22 | 133.39 |  |  |  |  |
| E | 非建设用地 | 705.73 | 553.63 |  |  |  |  |
| 基地范围 | 971.05 | 971.05 |  |  |  |  |  |

2. 近期项目  
近期开发建设主要集中在现代科技商务产业基地北侧。京德高速于 2020 年  
建成通车。近期将会施工建设迎宾东道、裕华道以实现康仙庄乡与益津城区的快  
速连接，同时通过修建东外环路连接康仙庄乡域内的各大组团； 建设含产业港、  
产业服务中心、中交新能源客车等项目在内的产业项目，宜居社区及学校、公共  
绿地、社区商业等配套项目。  
第七章三沙社区规划  
第 91 条 功能定位  
三沙社区属于霸州东部新城的文化教育体验区，以创意产业作为该地块的主  
导，依托医疗、商业、居住、教育产业，结合特色商街和内部核心景观打造具有  
东新城的创意城示范区。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
39  
第 92 条 发展目标  
缓解老城区人口压力， 引导地区发展模式转型， 打造具有环境竞争力的精品  
宜居城区。  
第 93 条 空间布局结构  
三沙社区形成“一核一轴三组团”的空间布局。“一核”是位于东环路以西  
的社区核心区，布置医院、酒店等城市功能；“一轴”是沿育才街的横向功能拓  
展轴；“三组团”是北部的生态涵养组团，中部的魅力核心组团，南侧的宜居社  
区组团。  
第 94 条 用地布局规划  
到 2030 年，三沙社区范围为 198.28 公顷， 城市建设用地为 198.28 公顷，  
人均建设用地 110.16 平方米。  
表 7-1 三沙社区建设用地平衡表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| H11 | R | 居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 95.54 | 48.18 | 53.08 |
| R2 | 二类居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 95.54 | 48.18 | 53.08 |  |
| A | 公共管理与公共服务 设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 14.33 | 7.23 | 7.96 |  |
| A3 | 教育科研用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 11.94 | 6.02 | 6.63 |  |
| A5 | 医疗卫生用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.39 | 1.21 | 1.33 |  |
| B | 商业服务业设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.13 | 2.59 | 2.85 |  |
| B1 | 商业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.13 | 2.59 | 2.85 |  |
| M | 工业用地 | 5.95 | 45.25 | 32.30 | 255.87 | 0.00 | 31.20 |  |
| M1 | 一类工业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 112.28 | 0.00 | 13.69 |  |
| M2 | 二类工业用地 | 5.95 | 45.25 | 32.30 | 143.59 | 0.00 | 17.51 |  |
| S | 道路与交通设施用地 | 6.59 | 50.11 | 35.78 | 30.68 | 15.47 | 17.04 |  |
| S1 | 城市道路用地 | 6.59 | 50.11 | 35.78 | 30.22 | 15.24 | 16.79 |  |
| S4 | 交通场站用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.46 | 0.23 | 0.26 |  |
| U | 公用设施用地 | 0.61 | 4.64 | 3.31 | 0.46 | 0.23 | 0.26 |  |
| U1 | 供应设施用地 | 0.61 | 4.64 | 3.31 | 0.46 | 0.23 | 0.26 |  |
| G | 绿地与广场用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 52.15 | 26.30 | 28.97 |  |
| G1 | 公园绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 38.29 | 19.31 | 21.27 |  |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
40

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| G2 | 防护绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13.86 | 6.99 | 7.70 |
| 城市建设用地合计 | 13.15 | 54.75 | 39.09 | 198.28 | 100.00 | 110.16 |  |
| H14 | 村庄用地 | 42.18 | 0.00 |  |  |  |  |
| E | 非建设用地 | 142.95 | 0.00 |  |  |  |  |
| 三沙社区范围 | 198.28 | 198.28 |  |  |  |  |  |

第 95 条 道路交通规划  
三沙社区道路分为快速路、主干路、次干路和支路。主干路网为“一横两纵”，  
分别为东西向的北环路，南北向的东城路和东环路，道路红线宽度为 50 米。  
第 96 条 公共管理与公共服务设施用地规划  
三沙社区构建布局合理、配套齐全、功能完善、服务便捷的新型公共服务设  
施体系。  
教育设施用地：规划 1 所九年一贯制中学， 1 所小学；  
医疗设施用地：规划 1 所综合医院；  
规划公共管理与公共服务设施用地 14.33 公顷，人均 7.96 平方米，占总用  
地的 7.23%。  
第 97 条 商业服务业设施用地规划  
商业设施用地主要集中在育英东道以南，建设区一级的商业服务中心，提供  
购物、休闲、娱乐场所。结合居住区布置社区级商业中心，提供超市、银行、洗  
衣店等日常居住生活服务。  
规划商业服务业设施用地 5.13 公顷，人均 2.85 平方米，占总用地的 2.59%。  
第 98 条 公用设施用地规划  
三沙社区的水、通信、燃气、供热等公共设施主要依托霸州市城区和现代科  
技商务产业基地提供。 保留北环路以北现状沙城 110kV 变电站。  
规划公用设施用地 0.46 公顷，人均 0.26 平方米，占总用地的 0.23%。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
41  
第 99 条 绿地系统规划  
形成“一横一纵多节点”的绿地系统。  
规划绿地与广场用地 52.15 公顷，人均 28.97 平方米，占总用地的 26.30%。  
其中公园绿地 38.29 公顷，人均 21.27 平方米。  
第 100 条 “五线”控制规划  
三沙社区主要涉及规划红线，规划绿线和规划黄线。  
1. 规划红线  
控制三沙社区的城市主次干路路幅的边界控制线，加强红线管理，城市道路  
只作为道路建设用地，严格禁止其他用地侵占。在主次干路沿线两侧建筑后退红  
线距离应遵照霸州市建筑后退城市道路红线最小距离要求。  
2. 规划绿线  
三沙社区范围内各类绿地范围的控制线，包括公园绿地，防护绿化带等。绿  
线控制范围内的用地性质应保持规划绿地性质不变，任何单位和个人不得随意改  
变。  
3. 规划黄线  
对三沙社区内对发展全局有影响的，必须控制的城市基础设施用地进行控  
制，包括 110kV 高压廊道、消防设施、环卫设施、公交首末站等范围界限。加强  
黄线界限的管理，确保重要基础设施用地规模和位置，任何单位和个人，未经允  
许不得占用。  
第 101 条 近期建设  
1. 近期规模  
三沙社区近期人口 8000 人， 城市建设用地为 86.49 公顷，人均建设用地  
108.11 平方米。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
42  
表 7-2 三沙社区近期建设用地平衡表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| H11 | R | 居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 62.02 | 71.71 | 77.53 |
| R2 | 二类居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 62.02 | 71.71 | 77.53 |  |
| A | 公共管理与公共服务 设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.39 | 2.76 | 2.98 |  |
| A3 | 教育科研用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| A5 | 医疗卫生用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.39 | 2.76 | 2.98 |  |
| B | 商业服务业设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.38 | 2.75 | 2.97 |  |
| B1 | 商业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.38 | 2.75 | 2.97 |  |
| M | 工业用地 | 5.95 | 45.25 | 32.30 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| M1 | 一类工业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| M2 | 二类工业用地 | 5.95 | 45.25 | 32.30 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| S | 道路与交通设施用地 | 6.59 | 50.11 | 35.78 | 12.41 | 14.35 | 15.52 |  |
| S1 | 城市道路用地 | 6.59 | 50.11 | 35.78 | 12.41 | 14.35 | 15.52 |  |
| S4 | 交通场站用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| U | 公用设施用地 | 0.61 | 4.64 | 3.31 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| U1 | 供应设施用地 | 0.61 | 4.64 | 3.31 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| G | 绿地与广场用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.29 | 8.43 | 9.12 |  |
| G1 | 公园绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.32 | 2.69 | 2.90 |  |
| G2 | 防护绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4.97 | 5.74 | 6.21 |  |
| 城市建设用地 | 13.15 | 54.75 | 39.09 | 86.49 | 100.00 | 108.11 |  |  |
| H14 | 村庄用地 | 42.18 | 10.18 |  |  |  |  |  |
| E | 非建设用地 | 142.95 | 101.61 |  |  |  |  |  |
| 三沙社区范围 | 198.28 | 198.28 |  |  |  |  |  |  |

2. 近期项目  
近期开发建设主要集中在东环路以西四个街区。近期将会施工育才街和德昭  
路，往东连接东环路；以及宜居社区和社区商业。  
第八章规划实施  
第 102 条 健全规划体系  
总体规划批复后，应及时编制控制性详细规划、修建性详细规划和必要的专  
项规划，以利于实施总体规划。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
43  
第 103 条 加快城镇化进程  
积极调整产业结构，大力发展第三产业，引导农村从事第三产业的人口向城  
镇转移，同时改革小城镇户籍管理制度和土地使用政策，解除农民进入城镇的后  
顾之忧。  
第 104 条 拓宽资金筹措渠道  
资金短缺是小城镇建设中最主要的问题之一，创新融资政策，筹措城镇建设  
资金。应深化建设投资、融资体制改革，建立多方融资、集资、贷款、股份制、  
吸引外资等多元化资金筹措机制。  
第 105 条 规划监督机制  
对规划的监督包括行政监督和公众监督两方面的内容。应增强规划及监督的  
透明度，加大监督力度，使公众真正参与到规划中来，避免出现公众参与形式化，  
以保证规划能够顺利实施。  
第 106 条 行政管理措施  
规划区界定范围内的一切建设项目，必须按照规划实施，由规划行政主管部  
门统一管理，各项建设活动必须服从规划的要求，防止建设失控。  
建设过程中如有个别用地需要调整，在不影响总体布局结构的前提下，须征  
得规划主管部门的同意后，可作调整，同时将变更文件纳入规划文件档案之中。  
第 107 条 基础设施建设  
基础设施的完善与否是一个小城镇发展程度的直接体现。利用有限的资金，  
加强基础设施建设，解决好城镇急需解决的矛盾和问题。城镇基础设施建设投资  
多元化，鼓励民营经济和外资投资城镇基础设施。  
第 108 条 改善生态环境  
加强乡域绿化，在乡政府驻地西北部建设生态观光农业，与生态观光旅游结  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
44  
合起来；对新建项目提出较高的绿地率控制要求，对现有项目提出加大绿化覆盖  
率的控制要求。  
第 109 条 加强京津冀协同  
充分发挥康仙庄乡区位优势，抓住京冀共建北京新机场和临空经济区的有利  
时机，以生态、智能、休闲、商务为发展方向，积极招商引资，大力发展现代服  
务业以及与北京关联度高的产业，着力建设创新型城市；积极推进与北京“同城  
一体”发展，变近为通，既与北京实现对接发展，又实现错位发展。  
第九章 附则  
第 110 条  
本规划由规划文本、规划说明书、规划图纸组成，规划文本和图纸具有同等  
法律效力。  
第 111 条  
本规划自霸州市人民政府批准之日起生效。  
霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
45  
附表：  
附表一 ： 康仙庄乡城乡用地汇总表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 用 地 代 码 | 用地名称 | 现状（2017 年) | 近期规划（2020 年） | 远期规划（2030 年） |
| 面积（公 顷） | 比例（%） | 面积（公 顷） | 比例（%） | 面积（公 顷） | 比例（%） |
| H | H1 城乡居民点建设用地 | 1263.67 | 16.0% | 1562.51 | 19.8% | 2081.90 | 26.4% |
| 其 中 | H11 城市建设用地 | 169.27 | 2.1% | 453.91 | 5.8% | 1275.49 | 16.2% |
| 其 中 | 乡政府驻地 | 71.02 | 0.9% | 83.39 | 1.1% | 178.94 | 2.3% |
| 现 代 科 技 商 务产业基地 | 85.10 | 1.1% | 284.03 | 3.6% | 898.27 | 11.4% |  |
| 三沙社区 | 13.15 | 0.2% | 86.49 | 1.1% | 198.28 | 2.5% |  |
| H14 村庄建设用地 | 1030.50 | 13.1% | 991.68 | 12.6% | 615.68 | 7.8% |  |
| H15 独立建设用地 | 63.90 | 0.8% | 116.92 | 1.5% | 190.73 | 2.4% |  |
| H2 区域交通设施用地 | 76.00 | 1.0% | 146.30 | 1.9% | 271.32 | 3.4% |  |
| 建设用地合计 | 1339.67 | 17.0% | 1708.81 | 21.7% | 2353.22 | 29.9% |  |
| E | 其 中 | 水域 | 187.45 | 2.4% | 183.23 | 2.3% | 175.34 | 2.2% |
| 农林用地 | 6349.88 | 80.6% | 5984.96 | 76.0% | 5348.44 | 67.9% |  |  |
| 非建设用地合计 | 6537.33 | 83.0% | 6168.19 | 78.3% | 5523.78 | 70.1% |  |  |
| 总用地面积合计 | 7877.00 | 100.0% | 7877.00 | 100.0% | 7877.00 | 100.0% |  |  |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
46  
附表二 ： 康仙庄乡政府驻地建设用地平衡表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地代码 | 用地名称 | 现状（2017 年) | 近期规划（2020 年） | 远期规划（2030 年） |
| 大类 | 中 类 | 面积 (公顷) | 比例(%) | 人均（平 方米/ 人） | 面积 (公顷) | 比例(%) | 人均（平 方米/ 人） | 面积 (公顷) | 比例(%) | 人均（平 方米/ 人） |
| H11 | R | 居住用地 | 62.35 | 85.39 | 162.07 | 29.20 | 35.01 | 38.42 | 93.48 | 52.24 | 58.42 |
| R2 | 二类居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 29.20 | 35.01 | 38.42 | 93.48 | 52.24 | 58.42 |  |
| R3 | 三类居住用地 | 62.35 | 85.39 | 162.07 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |  |
| A | 公共管理与公共服 务设施用地 | 4.83 | 6.61 | 12.56 | 14.67 | 17.59 | 19.30 | 18.18 | 10.16 | 11.36 |  |
| A1 | 行政办公用地 | 0.68 | 0.93 | 1.77 | 5.04 | 6.04 | 6.63 | 5.04 | 2.82 | 3.15 |  |
| A2 | 文化设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.32 | 2.78 | 3.05 | 2.32 | 1.30 | 1.45 |  |
| A3 | 教育科研用地 | 3.73 | 5.11 | 9.70 | 3.90 | 4.67 | 5.13 | 7.41 | 4.14 | 4.63 |  |
| A5 | 医疗卫生用地 | 0.18 | 0.25 | 0.47 | 3.41 | 4.09 | 4.49 | 3.41 | 1.91 | 2.13 |  |
| B | 商业服务业设施用 地 | 0.24 | 0.33 | 0.62 | 15.67 | 18.79 | 20.62 | 19.90 | 11.12 | 12.44 |  |
| B1 | 商业用地 | 0.24 | 0.33 | 0.62 | 15.33 | 18.38 | 20.17 | 19.55 | 10.93 | 12.22 |  |
| B4 | 公用设施营业 网点用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.35 | 0.42 | 0.46 | 0.35 | 0.20 | 0.22 |  |
| S | 道路与交通设施用 地 | 3.11 | 4.26 | 8.08 | 14.85 | 17.81 | 19.54 | 30.65 | 17.13 | 19.16 |  |
| S1 | 城市道路用地 | 3.11 | 4.26 | 8.08 | 14.47 | 17.35 | 19.04 | 30.27 | 16.92 | 18.92 |  |
| S4 | 交通场站用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.38 | 0.46 | 0.50 | 0.38 | 0.21 | 0.24 |  |
| U | 公用设施用地 | 0.15 | 0.21 | 0.39 | 0.75 | 0.90 | 0.99 | 0.75 | 0.42 | 0.47 |  |
| U2 | 环境设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.36 | 0.43 | 0.47 | 0.36 | 0.20 | 0.22 |  |
| U3 | 安全设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.40 | 0.48 | 0.52 | 0.40 | 0.22 | 0.25 |  |
| G | 绿地与广场用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8.25 | 9.89 | 10.85 | 15.98 | 8.93 | 9.99 |  |
| G1 | 公园绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.62 | 7.94 | 8.72 | 6.62 | 3.70 | 4.14 |  |
| G2 | 防护绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.62 | 1.94 | 2.13 | 9.36 | 5.23 | 5.85 |  |
| 城市建设用地合计 | 71.02 | 100.00 | 184.61 | 83.39 | 100.00 | 109.73 | 178.94 | 100.00 | 111.84 |  |  |
| E | 非建设用地 | 107.92 | 95.55 | 0.00 |  |  |  |  |  |  |  |
| 乡政府驻地范围 | 178.94 | 178.94 | 178.94 |  |  |  |  |  |  |  |  |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
47  
附表三 ：现代科技商务产业基地建设用地平衡表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地代码 | 用地名称 | 现状（2017 年) | 近期规划（2020 年） | 远期规划（2030 年） |
| 大类 | 中 类 | 面积 (公顷) | 比例 (%) | 人均 （平方 米/人） | 面积 (公顷) | 比例 (%) | 人均 （平方 米/人） | 面积 (公顷) | 比例 (%) | 人均 （平方 米/人） |
| H11 | R | 居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 98.68 | 34.74 | 37.96 | 185.50 | 20.65 | 22.62 |
| R2 | 二类居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 98.68 | 34.74 | 37.96 | 185.50 | 20.65 | 22.62 |  |
| A | 公共管理与公共服务 设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.71 | 2.36 | 2.58 | 33.53 | 3.73 | 4.09 |  |
| A2 | 文化设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.82 | 0.65 | 0.71 |  |
| A3 | 教育科研用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.71 | 2.36 | 2.58 | 19.58 | 2.18 | 2.39 |  |
| A5 | 医疗卫生用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8.12 | 0.90 | 0.99 |  |
| B | 商业服务业设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.77 | 2.03 | 2.22 | 109.36 | 12.17 | 13.34 |  |
| B1 | 商业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.77 | 2.03 | 2.22 | 87.78 | 9.77 | 10.70 |  |
| B2 | 商务用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 16.71 | 1.86 | 2.04 |  |
| B3 | 娱乐康体设施 用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4.86 | 0.54 | 0.59 |  |
| M | 工业用地 | 71.77 | 84.34 | 113.12 | 79.23 | 27.90 | 30.47 | 255.87 | 28.49 | 31.20 |  |
| M1 | 一类工业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 112.28 | 12.50 | 13.69 |  |
| M2 | 二类工业用地 | 71.77 | 84.34 | 113.12 | 79.23 | 27.90 | 30.47 | 143.59 | 15.99 | 17.51 |  |
| W | 物流仓储用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.07 | 0.68 | 0.74 |  |
| W1 | 一类物流仓储 用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.07 | 0.68 | 0.74 |  |
| S | 道路与交通设施用地 | 13.33 | 15.66 | 21.00 | 69.22 | 24.37 | 26.62 | 184.34 | 20.52 | 22.48 |  |
| S1 | 城市道路用地 | 13.33 | 15.66 | 21.00 | 68.49 | 24.11 | 26.34 | 183.05 | 20.38 | 22.32 |  |
| S4 | 交通场站用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.73 | 0.26 | 0.28 | 1.29 | 0.14 | 0.16 |  |
| U | 公用设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.30 | 0.11 | 0.12 | 13.28 | 1.48 | 1.62 |  |
| U1 | 供应设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12.12 | 1.35 | 1.48 |  |
| U2 | 环境设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.30 | 0.11 | 0.12 | 0.55 | 0.06 | 0.07 |  |
| U3 | 安全环境设施 用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.61 | 0.07 | 0.07 |  |
| G | 绿地与广场用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 24.11 | 8.49 | 9.27 | 110.31 | 12.28 | 13.45 |  |
| G1 | 公园绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 22.41 | 7.89 | 8.62 | 103.08 | 11.47 | 12.57 |  |
| G2 | 防护绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.24 | 0.81 | 0.88 |  |
| 城市建设用地合计 | 85.10 | 100.00 | 134.12 | 284.03 | 100.00 | 109.24 | 898.27 | 100.00 | 109.55 |  |  |
| H14 | 村庄建设用地 | 180.22 | 133.39 | 0.00 |  |  |  |  |  |  |  |
| E | 非建设用地 | 705.73 | 553.63 | 72.78 |  |  |  |  |  |  |  |
| 基地范围 | 971.05 | 971.05 | 971.05 |  |  |  |  |  |  |  |  |

霸州市康仙庄乡总体规划（2018—2030 年） 文本  
北京中外建建筑设计有限公司  
48  
附表四 ： 三沙社区建设用地平衡表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地代码 | 用地名称 | 现状（2017 年） | 近期规划（2020 年） | 远期规划（2030 年） |
| 大类 | 中 类 | 面积 (公顷) | 比例 (%) | 人均 （平方 米/人） | 面积 (公顷) | 比例 (%) | 人均 （平方 米/人） | 面积 (公顷) | 比例 (%) | 人均 （平方 米/人） |
| H11 | R | 居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 62.02 | 71.71 | 77.53 | 95.54 | 48.18 | 53.08 |
| R2 | 二类居住用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 62.02 | 71.71 | 77.53 | 95.54 | 48.18 | 53.08 |  |
| A | 公共管理与公共服 务设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.39 | 2.76 | 2.98 | 14.33 | 7.23 | 7.96 |  |
| A3 | 教育科研用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 11.94 | 6.02 | 6.63 |  |
| A5 | 医疗卫生用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.39 | 2.76 | 2.98 | 2.39 | 1.21 | 1.33 |  |
| B | 商业服务业设施用 地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.38 | 2.75 | 2.97 | 5.13 | 2.59 | 2.85 |  |
| B1 | 商业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.38 | 2.75 | 2.97 | 5.13 | 2.59 | 2.85 |  |
| M | 工业用地 | 5.95 | 45.25 | 32.30 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 255.87 | 0.00 | 31.20 |  |
| M1 | 一类工业用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 112.28 | 0.00 | 13.69 |  |
| M2 | 二类工业用地 | 5.95 | 45.25 | 32.30 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 143.59 | 0.00 | 17.51 |  |
| S | 道路与交通设施用 地 | 6.59 | 50.11 | 35.78 | 12.41 | 14.35 | 15.52 | 30.68 | 15.47 | 17.04 |  |
| S1 | 城市道路用地 | 6.59 | 50.11 | 35.78 | 12.41 | 14.35 | 15.52 | 30.22 | 15.24 | 16.79 |  |
| S4 | 交通场站用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.46 | 0.23 | 0.26 |  |
| U | 公用设施用地 | 0.61 | 4.64 | 3.31 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.46 | 0.23 | 0.26 |  |
| U1 | 供应设施用地 | 0.61 | 4.64 | 3.31 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.46 | 0.23 | 0.26 |  |
| G | 绿地与广场用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7.29 | 8.43 | 9.12 | 52.15 | 26.30 | 28.97 |  |
| G1 | 公园绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.32 | 2.69 | 2.90 | 38.29 | 19.31 | 21.27 |  |
| G2 | 防护绿地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4.97 | 5.74 | 6.21 | 13.86 | 6.99 | 7.70 |  |
| 城市建设用地合计 | 13.15 | 54.75 | 39.09 | 86.49 | 100.00 | 108.11 | 198.28 | 100.00 | 110.16 |  |  |
| H14 | 村庄用地 | 42.18 | 10.18 | 0.00 |  |  |  |  |  |  |  |
| E | 非建设用地 | 142.95 | 101.61 | 0.00 |  |  |  |  |  |  |  |
| 三沙社区范围 | 198.28 | 198.28 | 198.28 |  |  |  |  |  |  |  |  |