

目 录

一、 区域位置..... 1

二、 街坊概况..... 1

三、 调整依据..... 7

四、 控规调整评估..... 8

五、 控规调整内容..... 16

六、 结论..... 25

附图

附件

一、 区域位置

《淄博市高青县芦湖路以西、青苑路以东、黄河路以南、北支新河以北片区控制性详细规划》（以下简称“已批控规”）于 2015 年 7 月批复，高政字 2015（38）。规划范围：南临北支新河，北至黄河路，东至芦湖路，西至青苑路，片区面积 355.55 公顷。

已批控规范围内划分为 20 个街坊，本次控规调整范围为 H 街坊（详见图 1），位于青城路以南、高苑路以北、中心路以西、文化路以东，用地面积 18.75 公顷。

本次控规调整涉及 H 街坊内 H-01 至 H-28 地块，共 28 个地块。



图 1 H 街坊位于已批控规中的位置

二、 街坊概况

1. 街坊现状概况

控规调整范围内现状有高青县迎宾馆、高青文化中心、高青图书馆、高青县影院、高青县水务局以及计生局住区、物资局住区和居之源花园小区，沿城市道路均为商业用地。

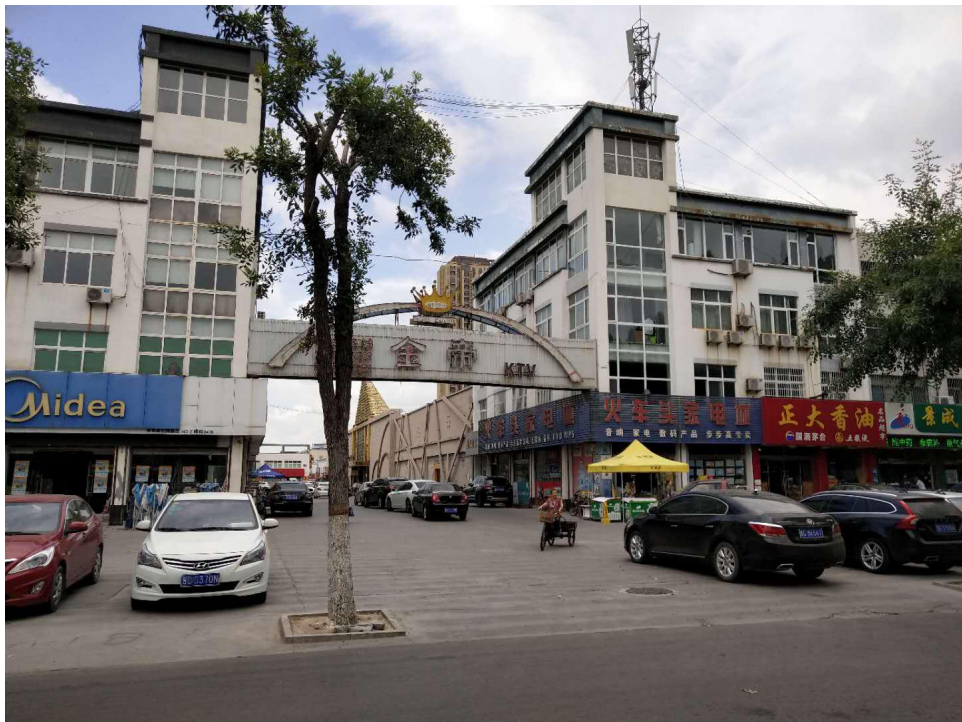
调整街坊周边用地情况：北侧以商业用地为主，有华盛商场、中信商场；西侧以居住用地和商业用地为主，有邮电局居住区、农行居住区和曼尔顿财富广场；

南侧以居住用地和商业用地为主，有民政局宿舍等；东侧以居住用地和商业用地为主，有锦绣家园和沃达商厦等。

详见现状实景照片如下：

(1) 场地实景





(2) 项目周边建设实景与场地





2. 用地情况

H 街坊内用地均为建设土地，其中 H-17 地块部分用地权属为山东众成齐盛置业有限公司，为出让土地。

高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 35\%$ ；

(7) H-07 地块规划为居住用地，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 35 米，绿地率 $\geq 35\%$ ；

(8) H-08 地块规划为商业用地，容积率 ≤ 0.8 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；

(9) H-09 地块规划为居住用地，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 55 米，绿地率 $\geq 35\%$ ；

(10) H-11、H-14、H-18、H-21、H-22 和 H-28 地块规划为商业用地，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；

(11) H-12 地块规划为行政办公用地，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 35\%$ ；

(12) H-13 地块规划为商业用地，容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；

(13) H-15 地块规划为商业用地，容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 10 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；

(14) H-16 地块规划为商业用地，容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；

(15) H-17 地块规划为居住用地，容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 55 米，绿地率 $\geq 35\%$ ；

(16) H-19 地块规划为居住用地，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 35 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；

(17) H-20 地块规划为娱乐康体用地，容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 25\%$ 。

(18) H-23 地块规划为商务用地，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；

(19) H-24 地块规划为行政办公用地，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；

(20) H-25 地块规划为商业用地，容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 10 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；

(21) H-26 地块规划为居住用地，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 55 米，绿地率 $\geq 35\%$ ；

(22) H-27 地块规划为商业用地，容积率 ≤ 0.8 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；

三、 调整依据

根据《山东省城乡规划条例》第二十二条有下列情形之一的，经城乡规划审批机关批准，规划组织编制机关可以按照规定的权限和程序，对控制性详细规划进行修改：

- (一)因城市、县城、镇总体规划修改导致规划无法实施的；
- (二)因实施重大基础设施和公共服务设施、防灾减灾等工程项目需要进行修改的；
- (三)城市建设用地的限制条件发生改变的；
- (四)经评估确需修改规划的；**
- (五)法律、法规规定的其他情形。

四、 控规调整评估

规划从市场需求、与总规符合度、与原控规符合度、公服配套、市政配套、交通等方面进行评估。

1. 市场需求

已批控规片区位于高青县城的中心城区，是全县政治、经济和文化中心，着力打造成为经济繁荣发展的商贸区、生态环境良好的宜居区、滨河景观塑造的示范区、片区融合互动的功能区。

本次控规调整的 H 街坊位于老城商业中心的核心位置（详见图 3），是商贸和居住的集中片区。该街坊内用地以居住和商业为主。

通过市场调研分析，为了提高城市形象，提高土地利用效率，结合当前地块实际需要，对其周边地块整体考虑，优化提升其规划控制性质及规模，以更好的适应高青县城经济社会发展的需要。



图3 H街坊在高青县城市总体规划中的核心位置

2. 与总规符合度

根据《高青县城市总体规划（2018-2035年）》，本次拟调整范围内规划用地性质为商业服务业设施用地、娱乐康体用地、行政办公用地。此次调整基本符合高青县城市总体规划对H街坊用地性质的定位。

本次控规调整不涉及总体规划的强制性内容。

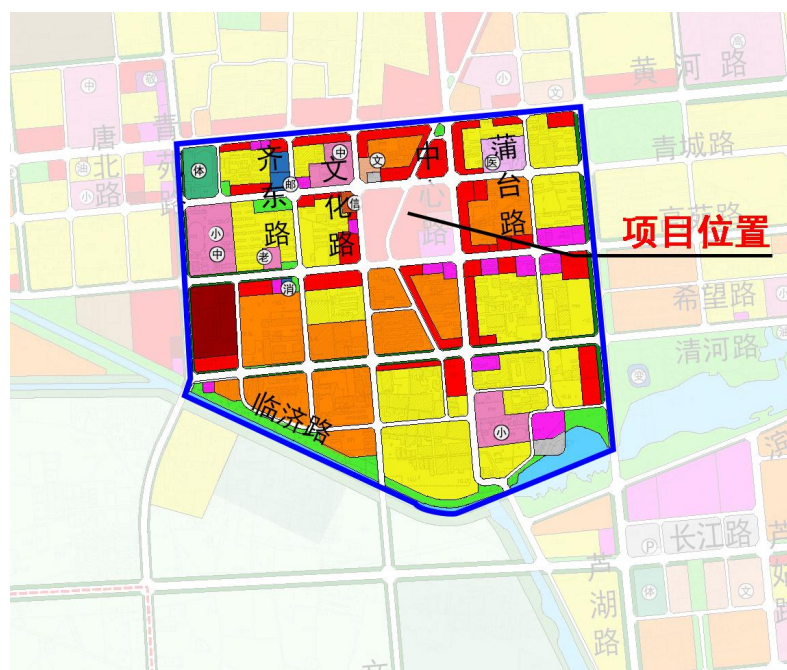


图4 H街坊在高青县城市总体规划中的位置

3. 与已批控规符合度

(1) 用地性质

在已批控规中，本街坊内地块规划为商业用地、行政办公用地、文化设施用地、商务用地、娱乐康体用地、居住用地。控规调整后，

- ① H-03 地块(B1)由文化设施用地调整为商业用地；
- ② H-05 地块(A2)、H-06 地块(A1)、H-08 部分地块(B1)和H-09 部分地块(R2)及取消的支路用地并入 H-07 地块(R2)，居住用地面积扩大；
- ③ H-09 部分地块(R2)并入 H-07 地块(R2)，H-08 部分地块(B1)并入 H-09 地块(R2)，居住用地面积扩大。
- ④ H-12 地块由行政办公用地调整为商业用地；
- ⑤ H-13 地块由商业用地调整为商住用地，面积扩大；
- ⑥ H-16 地块(B1)增加部分取消的支路用地，面积扩大；
- ⑦ H-17 地块面积调整，由居住用地调整为商住用地，面积扩大；
- ⑧ H-19 地块(R2)增加部分取消的支路用地，面积扩大；
- ⑨ H-20 地块(B3)减去北侧部分地块，增加部分取消的支路用地及 H-14 南侧部分地块(B1)，面积扩大。
- ⑩ H-21 地块(B1)增加部分取消的支路用地，面积扩大；
- ⑪ H-22 地块(B1)增加部分取消的支路用地，面积缩小；
- ⑫ H-23 地块(B2)增加部分取消的支路用地，面积缩小。
- ⑬ H-24 地块北侧用地(A1)分出 H-29 地块(R2)，增加 H-28 东侧地块(B1)，由行政办公用地调整为居住用地，面积缩小。
- ⑭ H-28 地块东侧用地(B1)由商业用地调整为行政办公用地，面积缩小。
- ⑮ H-29 地块由东侧用地(B1)由商业用地调整为行政办公用地。

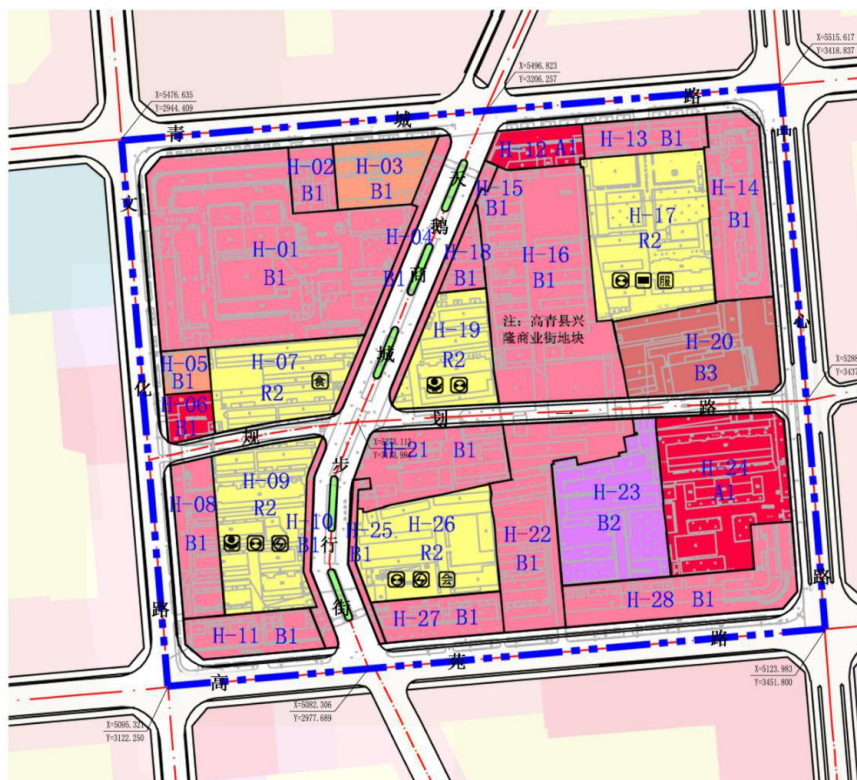


图5 调整前H街坊土地利用规划图

本次控规调整是对部分地块用地性质、部分地块界限以及对应地块指标的调整，不涉及控规中的五线、生态保护等内容。

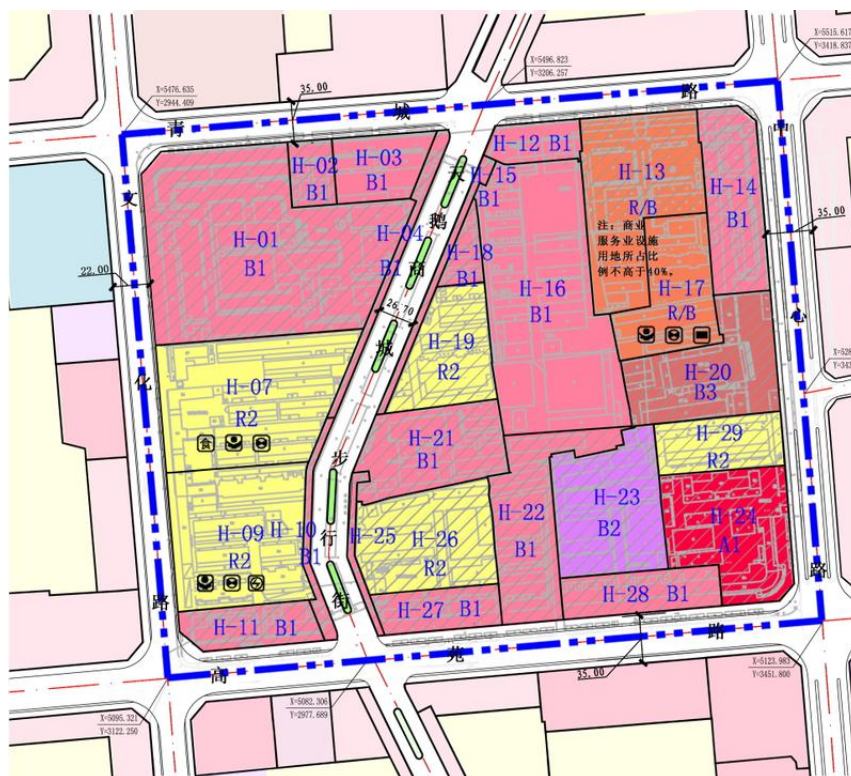


图6 调整后H街坊土地利用规划图

(3) 调整前后指标对比

表 1 调整前后指标对比表

地块编号		用地性质	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	备注
H-01	调整前	B1	2.05	1.5	40	25	24	现状
	调整后	B1	2.08	0.8	39	15	24	保留
H-02	调整前	B1	0.15	2.0	40	25	24	现状
	调整后	B1	0.15	1.0	51	10	24	保留
H-03	调整前	A2	0.31	2.0	35	35	24	——
	调整后	B1	0.30	2.0	35	25	24	
H-04	调整前	B1	0.14	2.0	40	25	10	现状
	调整后	B1	0.15	2.1	90	10	24	保留
H-05	调整前	A2	0.11	2.0	40	25	24	——
	调整后	——	——	——	——	——	——	
H-06	调整前	A1	0.11	1.5	35	35	24	——
	调整后	——	——	——	——	——	——	
H-07	调整前	R2	0.57	2.0	20	35	35	——
	调整后	R2	1.18	2.5	20	35	54	
H-08	调整前	B1	0.34	0.8	40	25	24	——
	调整后	——	——	——	——	——	——	
H-09	调整前	R2	0.78	2.0	20	35	55	——
	调整后	R2	0.98	1.9	28	30	36	
H-10	调整前	B1	0.10	2.0	40	25	10	现状
	调整后	B1	0.11	1.3	64	10	24	保留
H-11	调整前	B1	0.28	2.0	40	25	24	现状
	调整后	B1	0.29	1.3	50	10	24	保留
H-12	调整前	A1	0.19	2.0	35	25	24	——
	调整后	B1	0.18	2.0	40	25	24	

H-13	调整前	B1	0.22	1.0	40	25	24	现状
	调整后	R/B	0.92	5.0	40	30	110	保留
H-14	调整前	B1	0.54	2.0	40	25	24	现状
	调整后	B1	0.55	1.2	44	13	24	保留
H-15	调整前	B1	0.11	1.5	40	25	10	现状
	调整后	B1	0.12	1.9	92	10	24	保留
H-16	调整前	B1	1.37	1.5	40	25	24	——
	调整后	B1	1.62	1.5	40	25	24	
H-17	调整前	R2	1.01	2.5	20	35	55	——
	调整后	R/B	0.55	4.3	40	30	80	
H-18	调整前	B1	0.11	2.0	40	25	24	现状
	调整后	B1	0.11	0.5	49	12	24	保留
H-19	调整前	R2	0.52	2.0	20	25	35	现状
	调整后	R2	0.50	0.7	36	20	36	保留
H-20	调整前	B3	0.71	1.5	40	25	24	现状
	调整后	B3	0.71	0.9	68	18	24	保留
H-21	调整前	B1	0.51	2.0	40	25	24	现状
	调整后	B1	0.60	0.7	31	30	24	保留
H-22	调整前	B1	0.78	2.0	40	25	24	现状
	调整后	B1	0.66	0.3	25	12	24	保留
H-23	调整前	B2	0.75	2.0	40	25	24	现状
	调整后	B2	0.73	0.7	26	21	24	保留
H-24	调整前	A1	0.94	2.0	40	25	24	现状
	调整后	A1	0.77	0.7	22	15	24	保留
H-25	调整前	B1	0.07	1.5	35	35	10	现状
	调整后	B1	0.07	1.7	87	10	24	保留
H-26	调整前	R2	0.70	2.0	20	35	55	现状
	调整后	R2	0.70	0.3	43	20	24	保留

H-27	调整前	B1	0.27	0.8	40	25	24	现状
	调整后	B1	0.27	1.1	35	12	24	保留
H-28	调整前	B1	0.60	2.0	40	25	24	现状
	调整后	B1	0.35	1.3	45	13	24	保留
H-29	调整前	——	——	——	——	——	——	——
	调整后	R2	0.35	1.3	36	10	24	

注：现状保留地块以现状指标为基准。

原控规表 2 H 街坊各类用地调整前后面积对比表（不包括城市道路用地）

	R	A1	A2	B1	B2	B3
	居住用地	行政办公用地	文化设施用地	商业用地	商务用地	娱乐康体用地
调整前面积 (hm ²)	3.58	1.24	0.42	7.64	0.75	0.71
调整后面积 (hm ²)	5.18	0.77	——	7.61	0.73	0.71

4. 公共服务设施配套符合方面

已批控规规划人口为 4.5 万人，H 街坊控规调整后人口增加为 4.67 万人，共需配置幼儿园 47 个班、小学 51 个班、初中 37 个班。

已批控规原规划 5 处幼儿园，总班额为 48 班，故能满足控规调整后幼儿园的配套需求。

已批控规原规划 1 处高青县中心路小学，配套小学 60 班；1 处高青县实验中学，初中现状 36 个班，结合《山东省普通中小学基本办学条件标准（试行）》（2008），根据其用地规模测算，高青县实验中学扩建最高可以达到 64 个班的办学规模，故能满足控规调整后中小学的配套需求。

调整后居住用地内配套服务本地块的物业服务用房、社区服务中心、社区警务室、其他商业服务设施、居民健身场地等公共服务设施。

从公共服务设施方面看，已批控规的公共服务设施能够支撑本次控规调整需求。



图 7 教育设施分布图

5. 市政设施配套符合方面

(1) 给排水设施核算

① 给水系统

依据《城市给水工程规划规范》以及已批控规给水规划，片区年规划人均综合用水指标为 230 升/人·日。控规调整后总人口增加 1700 人，故调整后增加高峰日用水量为 $Q=0.23 \times 1700=391\text{m}^3/\text{d}$ 。

② 排水系统

污水量按规划人口平均日综合水量的 90%标准计。在进行管道污水流量计算时，考虑 20%的管网地下水渗入量，则每天增加污水量 $Q=0.23 \times 0.9 \times 0.17 \times 1.2=0.0422 \text{ 万 m}^3/\text{d}$ 。

(2) 燃气规划

控规调整增加了人口容量，用气量发生变化。居民用气量预测按 1465 兆焦/人·年（35 万千卡/人·年），综合用气量按 $41.61\text{m}^3/\text{人} \cdot \text{年}$ 计，则增加年用气量为 $7.07 \text{ 万 m}^3/\text{人} \cdot \text{年}$ 。已批控规在本地块已设置燃气管道，可在下一步规划中，根据用气量核实管径，以保证用气要求。

已批控规设置的变配电室、给水泵房等服务本地块的市政设施不变。

从市政设施方面看，已批控规的市政设施能够支撑本次控规调整。

6. 交通方面

(1) 本次调整街坊东、南、西、北四个方向均有城市道路：西邻规划文化路(22.0 米)、东邻中心路(35.0 米)、南邻高苑路 (35.0 米)、北邻青城路(35.0 米)。

(2) 调整街坊道路

①保持调整街坊周边城市主、次、支路道路不变。

②调整街坊内部道路规划

街坊内道路以天鹅商城步行街(26.7 米)和规划一路(15.0 米)为主要道路，为车行进出环行道路与消防通道，以此满足人的通行与建筑消防要求。

街坊内东西向规划一路(支路)受到现状条件的制约难以实施，故本次调整取消该支路。

③静态交通规划

停车位按山东省工程建设标准《城市建设项目配建停车位设置规范》进行设置。

控规调整后建筑面积共计 21.81 万平方米，车位数共 1921 个。其中商业面积 7.57 万平方米，按照车位/每百平方米建筑面积，商业面积对应的车位数为 585 个；居住面积 5.1 万平方米，按照 1.0 车位/每套，居住面积对应的车位为 1336 个。

从交通方面看，本地块周边的交通条件能够支撑本次控规调整，规划调整后对城市交通的影响未增大。

通过以上六个方面的评估，H 街坊控规可进行调整。

五、 控规调整内容

根据《山东省城乡规划条例》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《淄博市城市规划管理技术规定》等法律法规，结合策划方案，对《淄博市高青县芦湖路以西、青苑路以东、黄河路以南、北支新河以北片区控制性详细规划》中的 H 街坊的部分地块进行控规调整。

1. 调整内容

本次调整按照高青县规划局对该街坊的批示，结合详细规划方案、技术指标

及周边地块的现状实际情况，对相应控规地块进行调整。

(1) 街坊范围内路网进行调整：规划一路（支路）取消。

(2) 已批控规中的 H-01、H-02、H-04、H-10、H-11、H-13、H-14、H-15、H-18、H-19、H-20、H-21、H-22、H-23、H-24、H-25、H-26、H-27、H-28 地块由于为现状保留用地，故本次调整将其作为保留用地进行考虑。

(3) H-03 地块用地性质由文化设施用地调整为商业用地，绿地率由不小于 35%调整为不小于 25%，其他指标不变。

(4) H-05 地块、H-06 地块、H-08 部分地块及取消的支路用地并入 H-07 地块，用地面积调整为 1.18 公顷，容积率由不大于 2.0 调整为不大于 2.5，建筑高度由不大于 35 米调整为不大于 54 米，其他指标不变。

(5) H-08 部分地块并入 H-09 地块，用地面积调整为 0.98 公顷，容积率由不大于 2.0 调整为不大于 1.9，建筑高度由不超过 55 米调整为不超过 36 米，绿地率由不小于 35%调整为不小于 30%，建筑密度由不大于 20%调整为不大于 28%，其他指标不变。

(6) H-12 地块用地性质由行政办公用地调整为商业用地，用地面积调整为 0.18 公顷。建筑密度由不大于 35%调整为不大于 40%，其他指标不变。

(7) H-17 地块部分用地并入 H-13 地块，用地面积由 1.01 公顷调整为 0.55 公顷，容积率由不大于 2.5 调整为不大于 4.3，建筑密度由不大于 20%调整为不大于 40%，建筑高度由不超过 55 米调整为不超过 80 米，绿地率由不小于 35%调整为不小于 30%。

(8) H-19 地块因规划一路取消，用地面积由 0.52 公顷调整为 0.50 公顷，本次调整将其作为保留用地进行考虑。

(9) H-20 地块部分用地并入 H-17 地块和规划一路取消，用地面积不变，本次调整将其作为保留用地进行考虑。

(10) H-21 地块因规划一路取消，用地面积由 0.51 公顷调整为 0.60 公顷，本次调整将其作为保留用地进行考虑。

(11) H-22 地块因规划一路取消和部分地块划入 H-16 地块，用地面积由 0.78 公顷调整为 0.66 公顷，本次调整将其作为保留用地进行考虑。

(12) H-23 地块因规划一路取消和部分地块划入 H-20 地块，用地面积由

0.75 公顷调整为 0.73 公顷，本次调整将其作为保留用地进行考虑。

(13) H-24 地块划分为 H-24 和 H-29 地块，H-24 地块用地面积调整为 0.77 公顷，本次调整将其作为保留用地进行考虑。

(14) H-28 地块部分用地并入 H-24 地块，用地面积由 0.60 公顷调整为 0.35 公顷，本次调整将其作为保留用地进行考虑。

(15) 幼儿园、社区服务中心、党群服务中心、变配电室、物业管理等配套设施及市政公用设施应按照相应规范要求设置。

根据《淄博市城市规管理技术管理》（2005 年）表 14：绿地率一览表中的规定，旧城改建项目的绿地率可以降低五个百分点，故 H 街坊内居住用地和行政办公用地的绿地率调整为不小于 30%，商业用地的绿地率调整为不小于 25%。

2. 调整街坊人口

调整后街坊内可容纳人口 4300 人，按照相关配套要求，配置物业服务用房、社区服务中心、社区警务室、其他商业服务设施、居民健身场地、公共厕所、换热站、变配电室、给水泵房等公共服务设施和市政设施。

3. H 街坊调整前后控制指标对比

(1) H 街坊调整指标前后对比图



图 9 调整前 H 街坊控制指标图



19

(2) H街坊调整前后指标对比表

	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (hm^2)	容积率	建筑密度 (%)	建筑面积 (万 m^2)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
调整前	H-01	B1	商业用地	2.05	1.5	40	3.08	25	24
	H-02	B1	商业用地	0.15	2.0	40	0.30	25	24
	H-03	A2	文化设施用地	0.31	2.0	35	0.62	35	24
	H-04	B1	商业用地	0.14	2.0	40	0.28	25	10
	H-05	A2	文化设施用地	0.11	2.0	40	0.22	25	24
	H-06	A1	行政办公用地	0.11	1.5	35	0.17	35	24
	H-07	R2	二类居住用地	0.57	2.0	20	1.14	35	35
	H-08	B1	商业用地	0.34	0.8	40	0.27	25	24
	H-09	R2	二类居住用地	0.78	2.0	20	1.56	35	55
	H-10	B1	商业用地	0.10	2.0	40	0.20	25	10
	H-11	B1	商业用地	0.28	2.0	40	0.56	25	24
	H-12	A1	行政办公用地	0.19	2.0	35	0.38	25	24

	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑面积 (万 m ²)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
	H-13	B1	商业用地	0.22	1.0	40	0.22	25	24
	H-14	B1	商业用地	0.54	2.0	40	1.08	25	24
	H-15	B1	商业用地	0.11	1.5	40	0.17	25	10
	H-16	B1	商业用地	1.37	1.5	40	1.62	25	24
	H-17	R2	二类居住用地	1.01	2.5	20	2.53	35	55
	H-18	B1	商业用地	0.11	2.0	40	0.22	25	24
	H-19	R2	二类居住用地	0.52	2.0	20	0.92	25	35
	H-20	B3	娱乐康体用地	0.71	1.5	40	1.07	25	24
	H-21	B1	商业用地	0.51	2.0	40	1.02	25	24
	H-22	B1	商业用地	0.78	2.0	40	1.56	25	24
	H-23	B2	商务用地	0.75	2.0	40	1.50	25	24
	H-24	A1	行政办公用地	0.94	2.0	40	1.88	25	24
	H-25	B1	商业用地	0.07	1.5	35	0.11	35.0	10
	H-26	R2	二类居住用地	0.70	2.0	20	1.40	35.0	55

	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑面积 (万 m ²)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
	H-27	B1	商业用地	0.27	0.8	40	0.22	25	24
	H-28	B1	商业用地	0.60	2.0	40	1.20	25	24
调整 后	H-01	B1	商业用地	2.08	0.8	39	1.64	15	24
	H-02	B1	商业用地	0.15	1.0	51	0.15	10	24
	H-03	B1	商业用地	0.30	2.0	35	0.60	25	24
	H-04	B1	商业用地	0.15	2.1	90	0.32	10	24
	H-07	R2	二类居住用地	1.18	2.5	20	2.85	35	54
	H-09	R2	二类居住用地	0.98	1.9	28	1.79	30	36
	H-10	B1	商业用地	0.11	1.3	64	0.14	10	24
	H-11	B1	商业用地	0.29	1.3	50	0.36	10	24
	H-12	B1	商业用地	0.18	2.0	40	0.36	25	24
	H-13	R/B	商住用地	0.92	5.0	40	4.60	30	110
	H-14	B1	商业用地	0.55	1.2	44	0.66	13	24

	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑面积 (万 m ²)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
	H-15	B1	商业用地	0.12	1.9	92	0.23	10	24
	H-16	B1	商业用地	1.62	1.5	40	2.43	25	24
	H-17	R/B	商住用地	0.55	4.3	40	2.37	30	80
	H-18	B1	商业用地	0.11	0.5	49	0.05	12	24
	H-19	R2	二类居住用地	0.50	0.7	36	0.35	20	36
	H-20	B3	娱乐康体用地	0.71	0.9	68	0.64	18	24
	H-21	B1	商业用地	0.60	0.7	31	0.42	30	24
	H-22	B1	商业用地	0.66	0.3	25	0.20	12	24
	H-23	B2	商务用地	0.73	0.7	26	0.58	21	24
	H-24	A1	行政办公用地	0.77	0.7	22	0.54	15	24
	H-25	B1	商业用地	0.07	1.7	87	0.12	10	24
	H-26	R2	二类居住用地	0.70	0.3	43	0.21	20	24
	H-27	B1	商业用地	0.27	1.1	35	0.30	12	24
	H-28	B1	商业用地	0.35	1.3	45	0.46	13	24

	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑面积 (万 m ²)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)
	H-29	R2	二类居住用地	0.35	1.3	36	0.46	10	24

六、 结论

本次调整按照相关部门要求，结合详细规划方案与技术指标，进行相对应的控规地块调整，规划控制指标在《淄博市城市规划管理技术规定》要求的范围内进行调整。

对整个片区内的公共服务设施配套（中小学、医院等）、道路交通、公共绿地、市政设施以及对周边建设等影响较小，符合旧城人口疏解的规划对策，完善城市功能，顺畅交通，提高城市品质，塑造优美的城市空间和城市环境，可满足相关的要求。

表 3 调整前 H 街坊主要技术经济指标表（不包括城市道路用地）

编号	项目		单位	数量
1	总用地面积		h m ²	18.75
2	可建设用地面积		h m ²	14.34
3	允许居住户数		户	810
4	允许居住人数		人	2600
5	户均人数		人/户	3.2
6	总建筑面积		万 m ²	26.02
	其中	住宅建筑面积	万 m ²	7.67
		公建建筑面积	万 m ²	18.35
7	容积率		——	1.81
8	总建筑密度		%	34.8
9	绿地率		%	27.5

表 4 调整后 H 街坊主要技术经济指标表（不包括城市道路用地）

编号	项目		单位	数量
1	总用地面积		h m ²	18.75
2	可建设用地面积		h m ²	15.00
3	允许居住户数		户	1337
4	允许居住人数		人	4280

5	户均人数		人/户	3.2
6	总建筑面积		万m ²	22.81
	其中	住宅建筑面积	万m ²	12.61
		公建建筑面积	万m ²	10.20
7	容积率		——	1.53
8	总建筑密度		%	37.94
9	绿地率		%	21.07

表 5 调整后 H 街坊控制指标汇总表

地块 编号	用地 代码	用地性质	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
H-01	B1	商业用地	2.08	0.8	39	15	24
H-02	B1	商业用地	0.15	1.0	51	10	24
H-03	B1	商业用地	0.30	2.0	35	25	24
H-04	B1	商业用地	0.15	2.1	90	10	24
H-07	R2	二类居住用地	1.18	2.5	20	35	54
H-09	R2	二类居住用地	0.98	1.9	28	30	36
H-10	B1	商业用地	0.11	1.3	64	10	24
H-11	B1	商业用地	0.29	1.3	50	10	24
H-12	B1	商业用地	0.18	2.0	40	25	24
H-13	R/B	商住用地	0.92	5.0	40	30	110
H-14	B1	商业用地	0.55	1.2	44	13	24
H-15	B1	商业用地	0.12	1.9	92	10	24
H-16	B1	商业用地	1.62	1.5	40	25	24
H-17	R/B	商住用地	0.55	4.3	40	30	80
H-18	B1	商业用地	0.11	0.5	49	12	24
H-19	R2	二类居住用地	0.50	0.7	36	20	36
H-20	B3	娱乐康体用地	0.71	0.9	68	18	24

H-21	B1	商业用地	0.60	0.7	31	30	24
H-22	B1	商业用地	0.66	0.3	25	12	24
H-23	B2	商务用地	0.73	0.7	26	21	24
H-24	A1	行政办公用地	0.77	0.7	22	15	24
H-25	B1	商业用地	0.07	1.7	87	10	24
H-26	R2	二类居住用地	0.70	0.3	43	20	24
H-27	B1	商业用地	0.27	1.1	35	12	24
H-28	B1	商业用地	0.35	1.3	45	13	24
H-29	R2	二类居住用地	0.35	1.3	36	10	24

注：规划调整后，已批控规中的 H-05、H-06、H-08 地块合并入 H-07、H-09 地块，考虑到前后指标对比的统一，故依然沿用已批控规地块编号。

除以上调整外，无其它调整。

以上调整符合上位规划、相关规范的要求，调整方案可行。

附图

1. 区域位置图
2. 调整前 H 街坊土地利用规划图
3. 调整后 H 街坊土地利用规划图
4. 调整前 H 街坊控制指标体系图
5. 调整后 H 街坊控制指标体系图