

高青县南环路以南地块控制性详细规划

文 本

目 录

第 一 章	总 则.....	1
第 二 章	地块划分及控制.....	2
第 三 章	规划控制体系.....	2
第 四 章	土地利用规划.....	3
第 五 章	道路交通运输规划.....	4
第 六 章	建设开发控制.....	5
第 七 章	市政管线规划.....	7
第 八 章	竖向规划.....	8
第 九 章	四线控制规划.....	8
第 十 章	综合防灾规划.....	9
第十一章	环保、环卫规划.....	10
第十二章	规划实施的措施与建议.....	11
第十三章	附 则.....	11
附 表.....		12
附表一：	规划城市建设用地平衡表.....	12
附表二：	主要技术经济指标表.....	12
附表三：	规划城乡用地汇总表.....	12
附表四：	道路情况一览表.....	13
附表五：	建设项目停车位配建指标表.....	13
附表六：	控制指标体系汇总表.....	14

第一章 总 则

第一条 为顺利实施高青县南环路以南地块控制性详细规划，促进该地块的开发建设，特编制本规划。

第二条 本文本适用于规划地块内各类用地建设的规划管理工作，并作为工程项目设计的依据，但不能作为工程项目施工的依据。

第三条 本规划适用范围为：高青县南部城区南环路以南，规划总用地面积为 48.89 公顷。

第四条 本文本与控制性详细规划的控制图则具有同等的法律效力，两者应同时使用，不可分割。

第五条 规划地块内的土地使用及一切开发建设活动，应首先符合国家、省、市有关法律、法规文件，并遵守本文本的有关规定。若二者有抵触，应执行国家、省、市的有关标准与规范。

第六条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
2. 《城市规划编制办法》（建设部 2006）
3. 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137 - 2011）
5. 《高青县县城总体规划（2018-2035 年）》
6. 《淄博市城市规划管理技术规定》（2005）
7. 其它相关法律、法规及技术规范

第七条 规划原则

- 1、整体性、互动性原则
- 2、弹性、可操作原则
- 3、有利于土地出让的原则

第二章 地块划分及控制

第八条 地块划分应遵循以下原则：

- 1、地块用地性质的完整性和相对单一性。
- 2、尊重现状土地权属，规划地块按照现状用地界限划分。
- 3、充分考虑各类项目建设的基本规模。
- 4、有利于修建性详细规划编制和土地出让。
- 5、规划地块相同性质内容容积率、建筑限高、建筑形式控制等要求大致相同。

第九条 地块编号本着自上而下、自左而右的原则。

第十条 本规划采用中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137 - 2011）和《淄博市城市规划管理技术规定》（2005）。

第十一条 建筑的改建、扩建和新建，其使用性质应与所在地块的土地使用性质相符。如需变更，必须经城乡规划主管部门核准。

第十二条 适应规划弹性发展的要求以及开发建设的不可预见因素的影响，应遵循土地使用相容性的原则执行。

第三章 规划控制体系

第十三条 本规划建立控制指标体系包括如下四大项、十三小项指标：

- 一、用地控制指标：1. 土地使用性质；2. 用地面积(hm²)。
- 二、环境容量控制指标：3. 用地面积；4. 建筑密度(%)；5. 绿地率(%)；6. 人口容量(人)；7. 建筑面积(万 m²)；8. 户数(户)。
- 三、城市设计控制指标：9. 建筑限高(m)；10. 建筑色彩；11. 建筑形式。
- 四、交通控制指标：12. 主要出入口方位；13. 停车位比例。

第十四条 高青县南环路以南地块进行开发建设的项目，必须严格按照“控制指标体系汇总表”进行控制，并应符合下列规定：容积率、建筑密度、建筑限高为上限，严禁突破；绿地率为下限，严禁突破；出入口方向为指导性指标，允许有所变动；建筑色彩、建筑形式为指导性指标，允许变动。

第四章 土地利用规划

第十五条 根据规划地块为未来城市近郊区的特点，规划采取较为灵活的地块划分方式，将地块划分为 2 个街坊、10 个地块。城市建设用地各指标详见附表一，地块内技术经济指标详见附表二，城乡用地指标情况详见附表三。

第十六条 居住用地规划

居住用地规划为商住混合用地和二类居住用地，总用地面积 35.02 公顷。规划地块共为两个街坊（A 街坊和 B 街坊），两个居住片区。

A 街坊：

A-04 地块为商住混合用地，规划为高层住宅，辅以部分商业建筑，用地面积 17.17 公顷；A-05 地块规划为二类居住用地，用地面积 7.24 公顷。

B 街坊：

B-01 地块规划为二类居住用地，用地面积 10.61 公顷。

第十七条 商业服务业设施用地规划

A-04 地块为商住混合用地，本地块兼容不大于 15% 的商业服务业设施用地；B-02 地块为现状保留商业服务业设施用地，用地面积 0.93 公顷。

第十八条 道路与交通设施用地规划

主要为规划地块周边的城市道路和A街坊、B街坊内规划的城市道路，用地面积4.72公顷。

第十九条 绿地与广场用地、水域

绿地与广场用地主要为防护绿地。分别为地块 A-01、A-03、B-04 和 B-05，用地面积4.73公顷。地块 A-02为水域，为高青县南环路以南环城水系，水域面积3.26公顷。地块 B-03为城市景观水域，水域面积0.23公顷。

第五章 道路交通规划

第二十条 规划主要考虑地块进出道路与主要道路的衔接。同时考虑地块内现状道路的保留或整治改造。

第二十一条 规划地块外围主要城市道路为南环路和高淄路。其中规划南环路道路红线 35 米，高淄路以西，道路北侧规划 30 米宽绿线；高淄路以东，道路南侧规划 25 米宽绿线。

规划内部道路，A 街坊内规划设置一条城市支路，红线宽度 18 米。

道路情况详见附表四。

第二十二条 不同性质用地配建停车位比例参照《山东省城市建设项目配建停车位设置规范》中的《建设项目停车位配建指标表》（详见附表五）执行。其中居住用地停车方式以地下为主、地面为辅，地面停车率不宜超过 10%。

第二十三条 道路竖向设计应综合考虑地形、防洪排涝和工程管网的布线等要求，统一采用 1985 国家高程基准。

第二十四条 大型公建、公共活动场所集中地块可以考虑设置立体交通，人行道、过街天桥、地下通道等地块须考虑无障碍设计。

第六章 建设开发控制

第二十五条 规划街坊以地块为基本控制单元，地块控制指标分为规定性指标和引导性指标两种，建设管理中规定性指标必须严格执行，引导性指标可参考执行。控制指标体系详见附表六。各地块详细情况如下：

1、居住用地

A街坊：

A-04 地块为商住混合用地，规划为高层住宅，辅以部分商业建筑，用地面积 17.17 公顷（商业用地：用地面积 2.58 公顷，容积率控制在 2.0 以内，建筑密度控制在 40%以内；二类居住用地：用地面积 14.59 公顷，容积率控制在 2.5 以内，建筑密度控制在 20%以内）；A-05 地块规划为二类居住用地，用地面积 7.24 公顷，容积率控制在 2.5 以内，建筑密度控制在 20%以内。

B街坊：

B-01 地块规划为二类居住用地，规划为多层、高层住宅，用地面积 10.61 公顷，容积率控制在 1.9 以内，建筑密度控制在 28%以内。

2、商业服务业设施用地

A-04 地块为商住混合用地，本地块兼容不大于 15%的商业服务业设施用地，用地面积 2.58 公顷，容积率控制在 2.0 以内，建筑密度控制在 40%以内；B-02 地块为商业用地，用地面积 0.93 公顷，容积率控制在 2.0 以内，建筑密度控制在 45%以内。

第二十六条 建筑高度控制

根据城市空间设计，结合用地功能、城市功能布局 and 开发强

度确定城市中建筑的限制高度。规划建设地块 A-04 为商住混合用地，商业建筑高度控制在 27 米以内，住宅建筑高度控制在 54 米以内；A-05 地块为二类居住用地，建筑高度控制在 54 米以内；B-01 地块为二类居住用地，建筑高度控制在 36 米以内，B-02 为商业用地，建筑高度控制在 20 米以内。

第二十七条 建筑间距

1、住宅建筑（不含高层）平行布置时不同方位日照间距可按下表计算。

住宅建筑平行布置时不同方位日照间距

方位	$0^{\circ} < \alpha < 15^{\circ}$	$15^{\circ} < \alpha < 30^{\circ}$	$30^{\circ} < \alpha < 45^{\circ}$	$45^{\circ} < \alpha < 60^{\circ}$	$\alpha > 60^{\circ}$
日照间距	1.5H	1.35H	1.2H	1.35H	1.4H

注：1、 α 为建筑朝向与正南（正北）方向的夹角（正南方向为 0° ），H 为遮挡建筑的遮阴计算高度；②本表仅适用于无其他日照遮挡的住宅建筑。

2、医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、专为老年人设计的居住建筑和大、中、小学教学楼的日照间距，应保证被遮挡的上述建筑冬至日有效日照时间不少于 2 小时，幼儿园、托儿所的教学楼和生活用房，应保证冬至日有效日照时间不少于 3 小时。具体执行时 根据其朝向与正南方向夹角的不同，间距不得小于下表的规定。

方位	$0^{\circ} < \alpha < 15^{\circ}$	$15^{\circ} < \alpha < 30^{\circ}$	$30^{\circ} < \alpha < 45^{\circ}$	$45^{\circ} < \alpha < 60^{\circ}$	$\alpha > 60^{\circ}$
日照间距	1.79H	1.61H	1.43H	1.61H	1.70H

第二十八条 建筑间距应符合日照、消防、抗震、安全的要求，并综合考虑采光、通风、环保、视觉卫生、工程管线等方面的要求。

第二十九条 建筑后退红线

1、建筑后退用地边界

具体规定执行《淄博市城市规划管理技术规定》中“建筑后退用地边界距离控制指标”。

2、建筑后退红线的控制是指后退道路红线。若道路两侧规划确定有绿化带，绿化带在道路北侧、东侧或西侧，建筑后退红线距离应以绿线为起点计算且不小于“建筑后退用地边界距离控制指标”关于最小后退距离规定，同时，绿带宽度与建筑后退距离之和应不小于《淄博市城市规划管理技术规定》中“建筑主要朝向后退道路红线最小距离”的要求。

第三十条 建筑的风格、形式、色彩应结合不同地块的使用功能和景观要求进行综合设计。

第三十一条 各地块建设时容积率、建筑密度、建筑限高和绿地率等指标应符合控制指标要求。

第七章 市政管线规划

第三十二条 预测规划地块用水总量为 $3008\text{m}^3/\text{d}$ 。规划在A-04、A-05和B-01地块分别设置给水泵房，为地块内高层建筑供水。A街坊给水管线接自国井大道供水管线，B街坊管线接自高淄路供水管线。均沿路敷设，主管径 $\text{de}160\text{—de}200$ 。

第三十三条 规划地块内地势较为平坦，整体地势东高西低、南高北低。雨水管线沿路敷设，雨水向北排入南部水系或城市雨水管网。雨水主干管管径 $\text{d}400\text{—d}500$ 。

第三十四条 污水量按照给水用水量的90%计算，污水量为 $2708\text{m}^3/\text{d}$ 。污水向北排入南环路城市污水管网。污水主干管管径 $\text{d}300\text{—d}400$ 。

第三十五条 预测规划地块内总用电负荷 37201KW 。电力管线接自国井大道和高淄路电力管网，沿城市道路敷设。规划在A-04、A-05和

B-01 地块分别设置变配电室。

第三十六条 预测规划地块内市话用户数为 9196 门。规划在 A-04、A-05 和 B-01 地块各设弱电设备间一处。

第三十七条 预测规划地块供热负荷 40.88MW。规划在 A-04、A-05 和 B-01 地块分别设置换热站，为规划居住区提供热力。热力管线接自国井大道热力管网，沿规划路敷设。热力主干管管径 DN200—DN250。

第三十八条 预测规划地块总用气量为 9592 米³/日。规划在 A-04 和 B-01 地块设置燃气调压站，供街坊内使用。规划燃气管径 de160—de200。

第八章 竖向规划

第三十九条 竖向规划统一采用 1985 国家高程基准，规划地坪对现状地坪进行了整体协调，局部重点改造，场地排水坡度为 0.3%～0.5%。

第九章 四线控制规划

第四十条 绿线

城市绿线，各类绿地范围的控制线。本次规划绿地为防护绿地，占地 4.73 公顷。

蓝线

地表水体保护和控制的地域界线。地表水体保护和控制的地域界线。本次规划主要指南部水系河道线。用地面积共 3.49 公顷。

第十章 综合防灾规划

第四十一条 消防规划

1、消防站规划

国井大道和长江路交叉口以东 200 米，规划一处消防站，能够满足消防站达到规定标准，最大消防时距不超过 5 分钟。

2、消防通道

利用地块内主要道路形成通畅的消防通道。消防车通道之间的距离不宜大于 160 米，路面宽度不应小于 4 米。

3、消防给水

消防供水采用城市给水管网供水的方式。消防用水主要由给水管网供给，给水管网的管径需满足生产、生活和消防用水量的需要。

4、消防通讯

加强消防通讯建设，消防重点单位和一类建筑、人防地下工程应设置独立外线火警电话。

5、消火栓

在规划地块城市道路和地块内主要道路沿线设置消火栓，消火栓间距严格按照小于 120 米间隔要求，在主要公共建筑周边加大消防栓的密度。

第四十二条 抗震防灾规划

1、避震疏散场地和避震疏散通道

避震疏散场地按人均 2 平方米的标准进行配置。

避震疏散通道的宽度不小于 6 米，并通向城市内的疏散场地、室外旷地，以城市对外交通干线及主次干路作为疏散通道。

2、生命线工程

生命线工程和重要设施，包括交通、通信、供水、供电、能源、消防、医疗和食品供应等应进行统筹规划，并应符合下

列规定：

- (1) 道路、供水、供电等工程应采取环网布置方式。
- (2) 人员密集的地块应设置不同方向的四个出入口。
- (3) 抗震防灾指挥机构应设置备用电源。

3、次生灾害防治措施

生产和贮存具有发生地震的次生灾害源，包括产生火灾、爆炸和溢出剧毒、细菌、放射物等单位，应采取以下措施：

- (1) 次生灾害严重的，应迁出城区和村庄。
- (2) 次生灾害不严重的，应采取防止灾害蔓延的措施。
- (3) 人员密集活动区不得建有次生灾害源的工程。

第四十三条 人防规划

按照“平战结合”的原则，加强人防工程建设与地下空间的开发和利用。规划要求对已建人防工程的现有地下空间进行加固改造，同时新建项目的人防工程应按照国家有关标准执行。

第十一章 环保、环卫规划

第四十四条 城市公共厕所平均设置密度按每平方千米规划建设用地 3 座～5 座选取。公共厕所的配置间距：商业区周边道路不超过 400m；生活区周边道路为 400-600m；其他区周边道路为 600-1200m。

第四十五条 生活垃圾收集点的服务半径不超过 70m；市场、交通客运枢纽及其他生活垃圾产量较大的场所附近应单独设置生活垃圾收集点。道路两侧以及各类交通客运设施、公交站点、公园、公共设施、广场、社会停车场、公厕等人流密集场所的出入口附近应设置废物箱，采用分类收集的方式。

设置在道路两侧的废物箱，其间距宜按道路功能划分：

(1) 在人流密集的城市中心区、大型公共设施周边、主要交通枢纽、城市核心功能区、市民活动聚集区等地区的主干路，人流量较大的次干路，人流活动密集的支路，以及沿线土地使用强度较高的快速路辅路设置间距为 30m~100m；

(2) 在人流较为密集的中等规模公共设施周边、城市一般功能区等地区的次干路和支路设置间距为 100m~200m；

(3) 在以交通性为主、沿线土地使用强度较低的快速路辅路、主干路，以及城市外围地区、工业区等人流活动较少的各类道路设置间距为 200m~400m。

第十二章 规划实施的措施与建议

- 第四十六条** 1. 强化城市规划集中统一管理；
2. 加强规划法制权威和实施监督；
3. 提升地块综合开发水平；
4. 加强规划宣传与教育。

第十三章 附 则

第四十七条 规划成果包括规划文本、图表和附件。

第四十八条 本规划经高青县人民政府批准后执行，任何单位和个人未经法定程序许可无权变更。

第四十九条 修改控制性详细规划，必须按照《中华人民共和国城乡规划法》和《城市规划编制办法》中的有关规定和程序严格执行。

第五十条 本规划解释权归高青县自然资源主管部门所有。

附 表

附表一：规划城市建设用地平衡表

用地性质		用地代码	面积（公顷）	百分比（%）
居住用地		R	35.02	77.14
其中	二类居住用地	R2	17.85	— —
	商住混合用地	R2/B1	17.17	— —
商业服务业设施用地		B	0.93	2.05
其中	商业用地	B1	0.93	
道路与交通设施用地		S	4.72	10.39
其中	城市道路用地	S1	4.72	— —
绿地与广场用地		G	4.73	10.42
其中	防护绿地	G2	4.73	— —
合计		— —	45.40	100.00

附表二：主要技术经济指标表

序号	项目	单位	数量
1	可建设用地面积	公顷	45.40
2	允许居住户数	户	6230
3	允许居住人口	人	17440
4	户均人口	人/户	2.8
5	总建筑面积	万m²	81.76
6	容积率	—	1.80
7	总建筑密度	%	19.89

附表三：规划城乡用地汇总表

用地性质		用地代码	面积（公顷）	百分比（%）
建设用地		H	45.40	92.86
其中	城市建设用地	H11	45.40	— —
非建设用地		E	3.49	7.14
其中	水域	E1	3.49	— —
合计		— —	48.89	100

附表四：道路情况一览表

道路名称	道路性质	道路红线（米）	道路绿线（米）
南环路	主干路	35	高淄路以东路段， 道路南侧绿线 25 米
规划支路	支路	18	无

附表五：建设项目停车位配建指标表

类别		单位	机动车	自行车
住宅	≥120 m² 高档商品房	车位/每套	1.2	1.0
	90-120 m² 普通商品房	车位/每套	1.0	1.0
	<90 m² 普通商品房	车位/每套	0.6	1.5
	经济适用房、廉租房	车位/每套	0.3	2.0
办公	行政办公	车位/100m² 建筑面积	0.8	4.0
	商务办公	车位/100m² 建筑面积	0.8	3.0
	其他办公	车位/100m² 建筑面积	0.6	5.0
商业	大型超市、商业中心	车位/100m² 建筑面积	0.8	10.0
	市场	车位/100m² 建筑面积	0.6	8.0
	其他商业	车位/100m² 建筑面积	0.4	6.0
	餐饮、娱乐	车位/100m² 建筑面积	1.5	3.0
医院	市级及市级	车位/100m² 建筑面积	0.6	4.0
	其他医院	车位/100m² 建筑面积	0.4	5.0
体育场馆	一类体育场馆	车位/100 座	2.0	30
	二类体育场馆	车位/100 座	1.0	25
游览场所	市区公园	车位/100m² 游览面积	0.06	0.1
	其他公园	车位/100 m² 游览面积	0.02	0.01
学校	小学	车位/100 位师生	0.5	20.0
	幼儿园	车位/100 位师生	0.5	5.0

附表六：控制指标体系汇总表

地块		用地控制指标		环境容量控制指标							城市设计控制指标		交通控制指标		
编码	用地代码	用地性质	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	人口容量 (人)	建筑 面积 (万m ²)	户数(户)	建筑限高 (m)	建筑色彩	建筑形式	主要出入口 方位	停车位比 例	备注
A-01	G2	防护绿地	0.64	——	——	70	——	——	——	——	居住建筑：可以选择橙色、黄色、浅黄色、蓝绿色等。商业办公建筑：色彩比较灵活，注意与建筑风格、材料及建筑内外空间关系的和谐。	居住建筑：立面不宜采用较多的玻璃墙面，实体墙面应简洁、干脆，以简洁的线条感的立面划分为主，不宜显得过于沉重，立面变化丰富一些。商业、商务建筑：适当灵活，建筑立面和外观形式富于变化，建筑风格、材质及内外关系灵活。	——	——	——
A-02	E1	水域	3.26	——	——	——	——	——	——	——			——	——	——
A-03	G2	防护绿地	0.90	——	——	70	——	——	——	——			——	——	——
A-04	R2	商住混合用地	14.59	2.5	20	35	8510	36.48	3040	54			E	1.0	地块内设社区卫生服务站、文化活动站、室外综合健身场地、社区商业网点、公厕、再生资源回收点、小型多功能运动场地、幼儿园、老年人日间照料中心、社区服务站、物业管理与服务、居民机动车非机动车停车场(库)、邮件和快递送达设施、垃圾收集点、变配电室、给水泵房、燃气调压站、换热站、中水处理站
	B1		2.58	2.0	40	25	——	5.16	——	27				0.8	
A-05	R2	二类居住用地	7.24	2.5	20	35	4230	18.10	1510	54			W	1.0	地块内设物业管理与服务、便利店、儿童老年人活动场地、垃圾收集点、邮件和快递送达设施、室外健身器械、居民机动车非机动车停车场(库)、变配电室、给水泵房、换热站
A街坊总计			29.21	2.05	18.48	32.06	12740	59.74	4550	——			——	——	——
B-01	R2	二类居住用地	10.61	1.9	28	30	4700	20.16	1680	36			N	1.0	块内设社区卫生服务站、文化活动站、室外综合健身场地、社区商业网点、公厕、再生资源回收点、小型多功能运动场地、幼儿园、老年人日间照料中心、社区服务站、物业管理与服务、居民机动车非机动车停车场(库)、邮件和快递送达设施、垃圾收集点、变配电室、给水泵房、燃气调压站、换热站
B-02	B1	商业用地	0.93	2.0	45	25	——	1.86	——	20			W	——	现状保留
B-03	E1	水域	0.23	——	——	——	——	——	——	——			——	——	——
B-04	G2	防护绿地	3.11	——	——	70	——	——	——	——			——	——	——
B-05	G2	防护绿地	0.08	——	——	70	——	——	——	——			——	——	——
B街坊总计			14.96	1.47	22.66	37.76	4700	22.02	1680	——					

注：1. 本图则中规划地块的容积率、建筑密度、建筑限高为上限，绿地率为下限。2. 本图则中公共服务设施及市政基础设施为必建项目，在满足要求的前提下，相邻地块的市政设施可合并建设。3. 图中标尺寸皆为米。4. 主要出入口方位：E-东、W-西、S-南、N-北