

高青县花沟镇田兴路以南、花兴路以西等四街坊控制性详细规划

说明书

目 录

第一章 项目概况.....	- 1 -	第十章 环保环卫规划.....	- 12 -
第一节 项目背景.....	- 1 -	第一节 环境保护规划.....	- 12 -
第二节 规划范围.....	- 1 -	第二节 环境卫生规划.....	- 13 -
第二章 现状分析.....	- 1 -	第十一章 城市设计引导.....	- 13 -
第一节 现状概况.....	- 1 -	第十二章 规划实施的措施与建议.....	- 14 -
第二节 土地利用现状.....	- 1 -	附表：控制指标体系汇总表.....	- 15 -
第三章 规划设计条件分析和规划重点.....	- 2 -		
第四章 用地布局规划.....	- 4 -		
第五章 建设开发控制体系.....	- 6 -		
第六章 道路交通规划.....	- 8 -		
第七章 四线控制规划.....	- 8 -		
第八章 市政管线规划.....	- 9 -		
第九章 综合防灾规划.....	- 10 -		
第一节 消防规划.....	- 10 -		
第二节 抗震防灾规划.....	- 11 -		
第三节 人防规划.....	- 11 -		
第四节 防洪规划.....	- 12 -		

第一章 项目概况

第一节 项目背景

控制性详细规划是城镇建设管理的基本依据，本次控制性详细规划主要根据《高青县花沟镇总体规划（2015-2030年）调整》成果以及规划区近期建设项目等相关资料，结合《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018）和《淄博市城市规划技术管理规定》等相关规范，深化并落实《高青县花沟镇总体规划（2015-2030年）调整》意图，对规划区内的土地使用性质、开发强度、道路、各类设施配套以及空间环境做出指导和控制要求，形成控制性详细规划成果，为城镇管理提供法定依据，保障规划区建设健康有序发展。

第二节 规划范围

根据《高青县花沟镇总体规划（2015-2030年）调整》，本次规划将花沟镇镇区划分为3个社区，按由西向东、由北向南顺序分别为HG01、HG02、HG03社区。3个社区下分20个街坊。

本次规划范围为田兴路以南、花兴路以西等四街坊，总用地面积为30.52公顷：

HG01-04街坊：位于镇区中部，北苑路以南，田兴路以北，新区路以西，花兴路以东，用地面积为12.28公顷。

HG01-08街坊：位于镇区中部，田兴路以南，花园路以北，花兴路以西，规划支路以东，用地面积为6.22公顷。

HG02-03街坊：位于镇区东部，田兴路以南，工业一路以东，用地面积为8.57公顷。

HG03-01街坊：位于镇域南部，李中路以北，用地面积为3.45公顷。

第二章 现状分析

第一节 现状概况

一、区域位置

高青县位于淄博市西北部，西北两面隔黄河与惠民县、滨州市滨城区相望，黄河过境长度为45.6公里，南以小清河为界与桓台县、邹平市相邻，东与博兴县接壤。东西最大横距45公里，南

北最大纵距26公里。高青县是以发展绿色健康产业为主的滨河生态园林城市，中国白酒名城，绿色安全农产品生产基地，新材料、电子信息及先进装备制造基地，温泉康养度假胜地。

花沟镇位于黄河三角洲高效生态经济区和省会城市群经济圈内，高青县西南部，镇区距县城城区9公里，北邻青城镇，西连黑里寨镇，东接高青县城区和高城镇，南与邹平市接壤。

二、自然条件

花沟镇属鲁北黄河冲积平原，地形平坦，地势西略高于东、北略高于南。

花沟镇属北温带大陆性季风型气候区，四季分明，气候温和。年均太阳辐射总量为123.5千卡/平方厘米，年平均气温13.1℃，年平均降水量为555.2毫米，最大冻土深度50厘米，全年主导风向为东风。

第二节 土地利用现状

一、城乡用地现状

规划范围内现状建设用地面积为13.98公顷，占总用地面积的45.81%；非建设用地面积为16.54公顷，占总用地面积的54.19%，主要指位于HG01-04街坊和HG01-08街坊的农林用地（包含干涸的河沟）和空闲地。

表2-1：现状城乡用地汇总表

用地性质		用地代码	面积（公顷）	比例（%）
建设用地		H	13.98	45.81
其中	城乡居民点建设用地	H1	13.98	45.81
非建设用地		E	16.54	54.19
其中	农林用地	E2	11.24	36.83
	其他非建设用地	E9	5.30	17.36
合计		——	30.52	100.00

二、城市建设用地

1. 居住用地现状

现状居住用地面积为0.56公顷，占现状城市建设用地的4.82%，主要指位于HG03-01街坊的杨庄幼儿园。

2. 公共管理与公共服务设施用地现状

现状公共管理与公共服务设施用地面积为5.01公顷，占现状城市建设用地的35.83%。其中行

政办公用地 1.52 公顷，主要指位于 HG01-08 街坊的花沟镇党群服务中心、派出所和位于 HG03-01 街坊的花沟镇杨庄管理区；中小学用地 3.48 公顷，主要指位于 HG02-03 街坊的榆林小学（现状在用）和 HG03-01 街坊的原花沟镇杨庄小学（现已闲置）；文物古迹用地 0.01 公顷，主要指位于 HG01-08 街坊的电信局古建筑。

3. 商业服务业设施用地现状

现状商业服务业设施用地面积为 1.38 公顷，占现状城市建设用地的 9.87%，主要指位于 HG02-03 街坊的沿街商业。

4. 工业用地现状

现状工业用地面积为 3.97 公顷，占现状城市建设用地的 28.40%，主要指位于 HG02-03 街坊的高青澳森特集装箱包装材料有限公司。

5. 物流仓储用地现状

现状物流仓储用地面积为 0.37 公顷，占现状城市建设用地的 2.65%，主要指位于 HG01-08 街坊的仓储用地。

6. 道路与交通设施用地现状

现状道路与交通设施用地面积为 2.23 公顷，占现状城市建设用地的 15.95%，主要指田兴路、李中路等道路。

7. 绿地与广场用地现状

现状绿地与广场用地面积为 0.46 公顷，占现状城市建设用地的 3.29%，主要指田兴路、李中路两侧的防护绿地。

表 2-2：现状城市建设用地平衡表

序号	用地性质		用地代码	面积(公顷)	比例(%)
1	居住用地		R	0.56	4.01
	其中	服务设施用地	R22	0.56	4.01
2	公共管理与公共服务设施用地		A	5.01	35.83
	其中	行政办公用地	A1	1.52	10.87
		教育科研用地	A3	3.48	24.89
		文物古迹用地	A7	0.01	0.07
3	商业服务业设施用地		B	1.38	9.87
	其中	商业用地	B1	1.38	9.87
4	工业用地		M	3.97	28.40

序号	用地性质		用地代码	面积(公顷)	比例(%)
5	其中	二类工业用地	M2	3.97	28.40
	物流仓储用地		W	0.37	2.65
6	其中	二类物流仓储用地	W2	0.37	2.65
	道路与交通设施用地		S	2.23	15.95
7	其中	城市道路用地	S1	2.23	15.95
	绿地与广场用地		G	0.46	3.29
8	其中	防护绿地	G2	0.46	3.29
	总计			13.98	100.00

第三章 规划设计条件分析和规划重点

一、规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
3. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ50137-2011）
4. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房城乡建设部令第 7 号）
5. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
6. 《山东省城乡规划条例》（2018 年 11 月修订稿）
7. 《山东省建设用地控制标准》（2019 年版）
8. 《淄博市城市规划管理技术规定》
9. 《山东省建设项目配建停车泊位设置标准》（鲁建标字[2010]26 号）
10. 《关于淄博市主城区机动车停车位配建的指导意见》（征求意见稿）
11. 《淄博市人民政府办公室关于推进养老事业高质量发展的实施意见》（淄政办字[2020]115 号）
12. 《关于进一步加强城市社区党组织建设的若干意见》
13. 《加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》（鲁政发[2015]19 号）
14. 《高青县土地利用总体规划（2006-2020 年）》
15. 《高青县花沟镇总体规划（2015-2030 年）调整》
16. 《高青县中小学、幼儿园布局规划（2019-2030 年）》

17. 相关法律、法规、技术规范

二、规划原则

1. 整体性、互动性原则

从花沟镇整体性出发，强调规划范围与花沟镇城镇建设布局的协调性、规划范围内外部空间结构布局的互动性，构筑特色鲜明的整体空间形态。

2. 弹性、可操作原则

充分考虑现状条件与开发建设的实际情况，注重超前性和长效性。宏观控制和微观引导相结合，有利于起步建设和分期开发，力求具有弹性和可操作性。

3. 有利于土地出让的原则

地块划分时充分考虑规划范围的完整性以及现状保留建筑的影响，有利于地块成片出让开发。

三、上位规划及相关规划解析

1. 《高青县花沟镇总体规划（2015-2030年）调整》

花沟镇总体规划批复于2015年7月，高政字[2015]37号；2021年花沟镇人民政府组织对总体规划进行调整，调整后的总体规划批复于2021年4月，高政字[2021]18号。总体规划明确了花沟镇各片区的功能，本规划将以总体规划确定的总体功能结构为指导，细化量化用地布局。

(1) 用地布局

HG01-08街坊在总体规划中主要为行政办公用地和商业服务业设施用地；

HG01-04街坊在总体规划中主要为居住用地和商业服务业设施用地；

HG02-03街坊在总体规划中主要为工业用地；

HG03-01街坊在总体规划中主要为物流仓储用地。

(2) 空间管制

表 3-1：总体规划禁止建设区一览表

禁止建设区	包括河流水面、生态敏感区、历史文化保护区、绿色交通廊、城镇绿线控制范围、电力高压走廊、基本农田等	
其中	河流水面	南水北调干渠、小清河、北支新河、支脉河、吉池沟、老干二排等
	生态敏感区	南水北调干渠两侧各设置 300 米防护绿带；小清河两侧各设置 50-100 米防护绿带；北支新河、支脉河、吉池沟、老干二排两侧各设置 20-30 米防护绿带；其他河道两侧各设置 10 米防护绿带。
	绿色交通廊	庆淄公路、田兴路每侧各设置 15 米绿化带；南环路、李中路、西环路每侧各设置 10 米绿化带。

基本农田	明确定位基本农田的区域
城镇绿线控制范围	规划确定的公园绿地、防护绿地、生产绿地、居住区绿地、单位附属绿地、道路绿地等
电力高压走廊	35kV 高压线两侧 12-20 米高压走廊
历史文化保护区	陈庄—唐口遗址周围 300 米保护范围；东邹故城遗址周围 120 米保护范围；电信局古建筑周围 30 米保护范围

本次规划落实总体规划的建设控制要求，包括河道两侧设置 10 米防护绿带，南环路、李中路、西环路每侧各设置 10 米绿化带，电信局古建筑周围 30 米保护范围等内容。

(3) 道路交通

规划形成“两横五纵”的主路系统，两横为田兴路、南苑路，五纵自西向东依次为西苑路、文化路、花兴路、工业三路、工业一路。本次规划落实总体规划对道路级别、宽度等内容的控制要求。

2. 《高青县土地利用总体规划（2006-2020年）》

通过将花沟镇总体规划土地利用规划图与土地利用总体规划图叠加分析，规划范围内道路及其绿化带占用部分基本农田，需调整为建设用地后方可拓宽建设；其他建设用地不侵占基本农田。

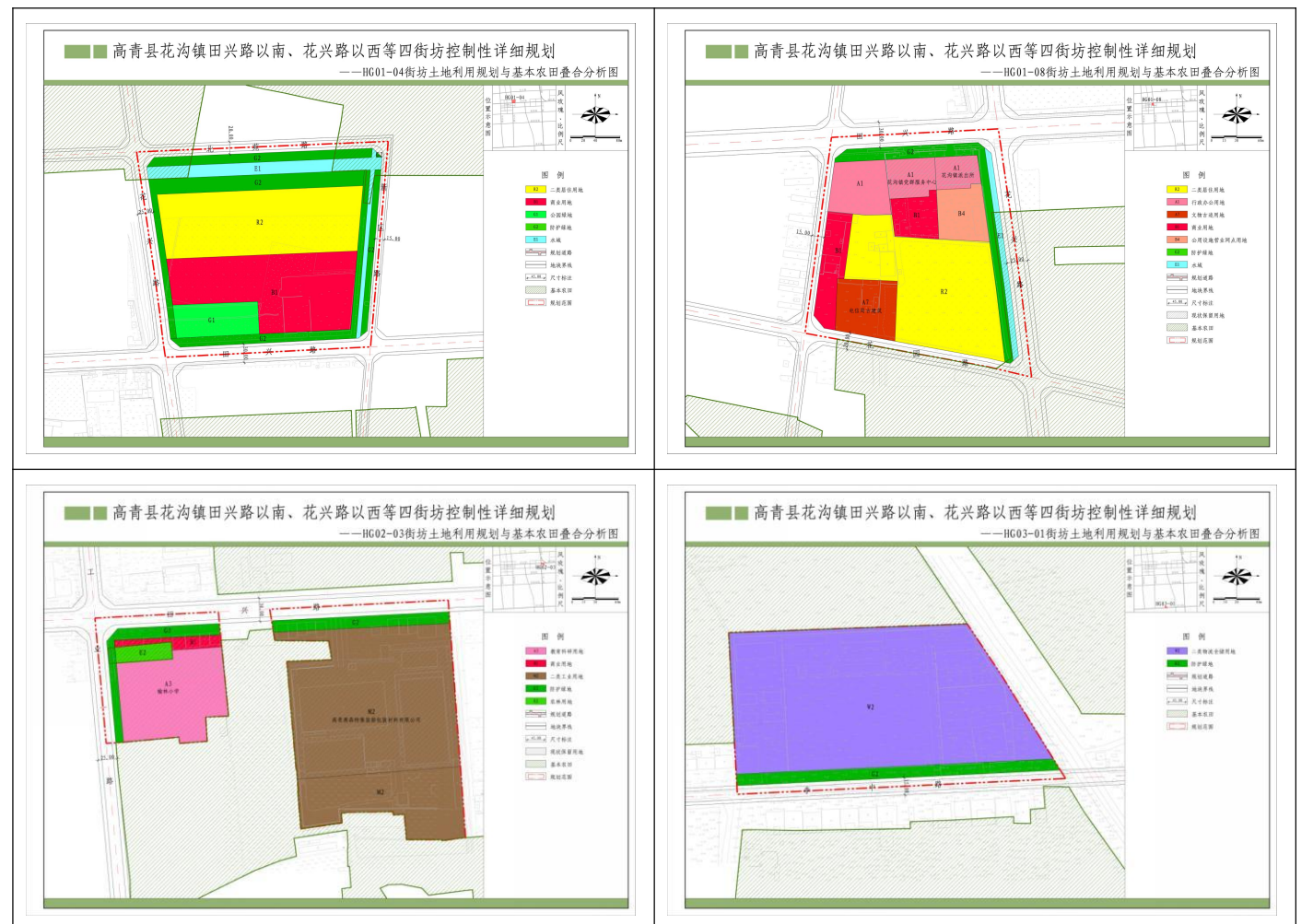


表 3-2: 规划范围内基本农田一览表

规划用地性质	面积 (公顷)
水域	0.45
农林用地	0.16
城市道路用地	0.55
防护绿地	0.31
总计	1.47

3. 《高青县中小学、幼儿园布局规划（2019-2030年）》

根据《高青县中小学、幼儿园布局规划（2019-2030年）》，规划范围内幼儿入园前往花沟镇中心幼儿园；小学就学前往花沟镇中心小学，保留规划范围内现状榆林小学；中学就学前往县城。

四、规划重点

1. 深化总体规划方案

以总体规划为依据，深化用地分类、道路系统、空间布局，落实近期建设项目，进行平面定位，确定各个地块控制指标，以此落实总体规划意图。

2. 量化各类建设用地规模

从规划属性看，总体规划属于战略性规划，而控制性详细规划则属于实施性规划，这就要求在本次规划中将总体规划结构性的、定性描述的内容进行量化。其重点内容是对居住、各类公共设施、市政设施等用地的规模确定，确保相应功能能够满足城镇发展的需求。

3. 科学制定规划控制指标

规划控制指标是控规的核心内容，控制指标的科学与否直接关系到规划的前瞻性和可操作性。城镇建设存在诸多不确定因素，规划控制指标的确定也是控规的主要难点。本次规划以维护公共利益的前置原则的基础上，重点研究近期建设项目的控制指标，确保近期建设项目落实，给予地块指标一定的弹性，以应对市场的不确定因素。

第四章 用地布局规划

本规划用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ50137-2011）进行分类，用地规划在总规的用地结构框架下，对地块用地性质进行了细化，并根据功能的需要，对个别地块用地进行了适当调整。

一、城乡用地

规划范围内规划建设用地面积为 29.22 公顷，占总用地面积的 95.74%；非建设用地面积为 1.30 公顷，占总用地面积的 4.26%。

表 4-1: 规划城乡用地汇总表

用地性质		用地代码	面积 (公顷)	比例 (%)
建设用地		H	29.22	95.74
其中	城乡居民点建设用地	H1	29.22	95.74
非建设用地		E	1.30	4.26
其中	水域	E1	1.14	3.74
	农林用地	E2	0.16	0.52
合计		——	30.52	100.00

二、城市建设用地

1. 居住用地规划

规划二类居住用地面积 5.43 公顷，占规划城市建设用地的 18.58%，位于 HG01-04 和 HG01-08 街坊。

坚持居住区规划建设的高标准、高起点，为居民创造优美、舒适、安全、现代化的生态居住环境，实现居住区的可持续发展，因地制宜组织生活居住区内各种建筑物、绿化植物和自然环境条件。

根据居民的生活需求，配置配套设施，使生活居住区功能明确，建设有序、方便生活、便于管理。依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），规划居住用地规模为居住街坊，配置物业管理与服务、儿童老年人活动场地、室外健身器械、便利店、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点、居民机动车非机动车停车场（库）等设施；依据《淄博市人民政府办公室关于推进养老事业高质量发展的实施意见》（淄政办字[2020]115号），新建住宅小区按照每百户不低于 20 平方米配套建设社区养老服务设施；依据《关于进一步加强城市社区党组织建设的若干意见》，社区按照每百户居民不低于 30 平方米的标准，建设社区党群服务中心（站）；依据《加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》（鲁政发[2015]19号），新建居住区和社区要按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配套群众健身设施；社区配套设施要与住宅同步建设、同步验收、同步交付。

注重对生活居住区内各类市政设施配套建设，合理配置给排水泵房、变配电室、燃气调压站、换热站等设施。

2. 公共管理与公共服务设施用地规划

规划公共管理与公共服务设施用地包括行政办公用地、教育科研用地和文物古迹用地，用地面积 2.81 公顷，占规划城市建设用地的 9.62%。

(1) 行政办公用地

规划行政办公用地面积 0.89 公顷，占规划城市建设用地的 3.05%，主要指位于 HG01-08 街坊的现状高青县党群服务中心、派出所和规划行政办公用地。

(2) 教育科研用地

规划教育科研用地面积 1.44 公顷，占规划城市建设用地的 4.93%，主要指位于 HG02-03 现状榆林小学。

(3) 文物古迹用地

规划文物古迹用地面积 0.48 公顷，占规划城市建设用地的 1.64%，主要指位于 HG01-08 街坊的电信局古建筑保护范围。

3. 商业服务业设施用地规划

规划商业服务业设施用地包括商业用地和其他公用设施营业网点用地，总用地面积 4.21 公顷，占规划城市建设用地的 14.41%。

(1) 商业用地

规划商业用地面积 3.85 公顷，占规划城市建设用地的 13.18%，主要分布在 HG01-04、HG01-08 和 HG02-03 街坊。

(2) 其他公用设施营业网点用地

规划其他公用设施营业网点用地面积 0.36 公顷，占规划城市建设用地的 1.23%，位于 HG01-08 街坊。

4. 工业用地规划

规划二类工业用地面积 5.35 公顷，占规划城市建设用地的 18.31%，位于 HG02-03 街坊，保留现状高青澳森特集装箱包装材料有限公司，并适当为其预留发展空间。

工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%。严禁在项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

5. 物流仓储用地规划

规划二类物流仓储用地面积 2.96 公顷，占规划城市建设用地的 10.13%，位于 HG03-01 街坊。

物流园区建设应集约使用土地和发挥规模效益，物流运营面积比例应大于 50%。物流园区所配套的行政办公、生活服务设施用地面积，占园区总用地面积的比例，货运服务型、生产服务型和口岸服务型不应大于 10%，商贸服务型和综合服务型不应大于 15%。严禁在项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

6. 道路与交通设施用地规划

规划城市道路用地面积 3.66 公顷，占规划城市建设用地的 12.53%，主要为规划范围周边的城市道路。

7. 绿地与广场用地规划

规划绿地与广场用地 4.80 公顷，占规划城市建设用地的 16.42%。其中规划公园绿地 0.72 公顷，位于 HG01-04 街坊；防护绿地 4.08 公顷，主要指田兴路、李中路等道路的绿化带和水域两侧的防护绿地。居住地块内集中公共绿地面积应不小于 0.5 平方米/人。

表 4-2：规划城市建设用地平衡表

序号	用地性质		用地代码	面积(公顷)	百分比(%)
1	居住用地		R	5.43	18.58
	其中	二类居住用地	R2	5.43	18.58
2	公共管理与公共服务设施用地		A	2.81	9.62
	其中	行政办公用地	A1	0.89	3.05
		教育科研用地	A3	1.44	4.93
		文物古迹用地	A7	0.48	1.64
3	商业服务业设施用地		B	4.21	14.41
	其中	商业用地	B1	3.85	13.18
		公用设施营业网点用地	B4	0.36	1.23
4	工业用地		M	5.35	18.31
	其中	二类工业用地	M2	5.35	18.31
5	物流仓储用地		W	2.96	10.13
	其中	二类物流仓储用地	W2	2.96	10.13
6	道路与交通设施用地		S	3.66	12.53
	其中	城市道路用地	S1	3.66	12.53
7	绿地与广场用地		G	4.8	16.42
	其中	公园绿地	G1	0.72	2.46
		防护绿地	G2	4.08	13.96
8	总计			29.22	100.00

表4-3：主要技术经济指标

序号	项目	单位	数量
1	允许居住户数	户	705
2	允许居住人口	人	2255
3	户均人口	人/户	3.2
4	总建筑面积	万 m ²	22.14
5	容积率	万 m ² /公顷	0.87
6	总建筑密度	%	27.31

三、土地利用兼容性

土地兼容性为次要用地性质，针对花沟镇的特点，规划对用地兼容性和兼容比例进行详细的说明，具体如下：

商业用地（B1），可兼容 B2、B3、B4、B9；

二类工业用地（M2），可兼容 M1；

二类物流仓储用地（W2），可兼容 W1；

居住用地（R）、公共管理与公共服务设施用地（A）、绿地与广场用地（G），不建议兼容其他用地。

所有用地不建议兼容 M3、W3。

第五章 建设开发控制体系

一、地块划分

地块是指标控制的最基本单位，规划范围在划分地块时主要依据以下原则：

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。

规划采用“社区-街坊-地块”三级控制，本着自左而右，自上而下的原则，总共分为 3 个街坊、4 个街坊、38 个地块。

二、地块指标体系控制

地块规划的主要任务是合理确定各类不同使用性质用地的界限，制定地块各项规划内容和指标。地块规划的内容与指标主要包括如下五大项、十五小项指标：

1. 用地控制指标：用地代码；用地性质；用地面积（公顷）。
2. 环境容量控制指标：容积率；建筑密度(%)；建筑面积（万平方米）；绿地率(%)；人口容量(人)；户数（户）。
3. 城市设计控制指标：建筑限高（米）；建筑色彩；建筑形式。
4. 交通控制指标：主要出入口方位；配建停车位比例。
5. 兼容性：兼容用地性质。

规划范围内开发建设的项目，必须严格按照“控制指标体系汇总表(见附表)”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（工业用地、物流仓储用地容积率、建筑密度/建筑系数为下限），严禁突破；绿地率、配建停车位比例为下限（工业用地、物流仓储用地绿地率为上限），严禁突破；建筑色彩、建筑形式、主要出入口方位为引导性指标，允许有所变动。兼容性用地性质为适建性用地性质，可根据要求进行调整。

三、开发强度控制

土地开发强度涉及到建设容量和环境容量、交通负荷能力和功能需要等多方面的因素，通过合理的开发强度的控制不但可以保证良好的城市空间环境，还可以对投资引导、土地使用效率的提高以及形成合理的用地结构起到积极的作用。土地开发强度的控制通过容积率和建筑密度两项指标来控制。除现状保留地块之外：

1. 规划二类居住用地为多层住宅，容积率不大于 1.50，建筑密度不大于 30%。
2. 规划行政办公用地，容积率不大于 1.50，建筑密度不大于 40%。
3. 规划商业用地，容积率根据用地规模不大于 1.50/2.00，建筑密度不大于 40%。
4. 规划公用设施营业网点用地，容积率不大于 1.50，建筑密度不大于 40%。
5. 规划工业用地，容积率不小于 1.00，建筑系数不小于 40%。
6. 规划物流仓储用地，容积率不小于 0.50，建筑系数不小于 30%。

四、建筑高度控制

根据城市空间设计，结合城市功能布局 and 开发强度确定城市中建筑的限制高度。除现状保留地块之外：

1. 规划二类居住用地为多层住宅，建筑高度控制在 27 米以内。
2. 规划行政办公用地，建筑高度控制在 15 米以内。
3. 规划商业用地，建筑高度根据用地规模控制在 15 米/24 米以内。
4. 规划公用设施营业网点用地，建筑高度控制在 15 米以内。
5. 规划工业用地，建筑高度控制在 15 米以内。
6. 规划物流仓储用地，建筑高度控制在 15 米以内。

五、绿地率控制

规划居住用地、行政办公用地绿地率不小于 35%；商业用地、公用设施营业网点用地绿地率不小于 25%；工业用地、物流仓储用地绿地率不大于 15%；公园绿地绿地率不小于 70%；防护绿地绿地率不小于 90%。

六、出入口控制

1. 建筑基地的机动车出入口，应在基地周边等级较低的道路安排。如需在不同等级的道路上开设多个机动车出入口的，应根据道路等级，按从低到高的顺序安排。
2. 建筑基地机动车出入口距道路交叉口中心线的距离，应满足表 5-1 要求。
3. 建设项目沿城市道路最长边长度小于上述规定距离时，按照交通影响评价，经自然资源和规划主管部门核准，在适当位置设置出入口。

表 5-1：出入口与道路交叉口距离（米）

相交道路性质 建筑基地出口位置的 建筑基地所临道路性质	建筑基地出口位置的 建筑基地所临道路性质			
	主干道	次干道	支路	小区道路
主干道	135	100	70	70
次干道	100	70	70	45
支路	70	45	45	45
小区道路	45	45	/	/

七、建筑退让控制

建筑后退道路红线、用地界线的距离应符合国家规范以及《淄博市城市规划管理技术规定》的相关要求，并留出临时停车或回车空间。

1. 沿城市道路的建筑物，应按道路功能、路幅宽度以及建筑物类别、高度，确定其后退道路规划红线的距离，最小后退距离按表 5-2 控制。

表 5-2：建筑主要朝向后退道路红线最小距离

建筑高度及位置	道路宽度(米)		城市主干路	城市次干路	城市支路
	后退距离(米)				
多、低层建筑 (H<24米)	道路南侧		12	10	8
	道路北侧		10	8	6
	道路东、西侧		8	6	5
高层建筑 (50米>H≥24米)	道路南侧		18	15	10
	道路北侧		15	12	9
	道路东、西侧		12	10	8
高层建筑 (H≥50米)	道路南侧		24	20	15
	道路北侧		22	17	13
	道路东、西侧		20	15	12

注：①L 指道路红线宽度，H 指建筑高度；

②高层退线指主体部分，裙房按多、低层建筑控制（裙房低于 24 米时）；

③建筑沿路有主出入口或建筑位于道路交叉口时，建筑后退道路红线距离应不小于表中道路南侧退让距离；

④建筑次要朝向后退道路红线最小距离应不小于表中相应退让距离的 0.9 倍；建筑沿路无出入口的可按次要朝向的标准后退道路红线。

⑤住宅建筑和教育卫生建筑后退道路红线距离应同时满足表 5-3 中最小后退用地边界距离的规定；商业建筑的最小退让道路红线距离应在相应数值基础上适当加大。

2. 城市道路红线外有城市绿化带的，若绿化带在道路北侧、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表 5-3 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按表 5-2 规定的建筑后退红线距离。

表 5-3：建筑后退用地边界距离控制指标

建筑类别 退边界距离 朝向	住宅建筑		教育卫生建筑		其它建筑		
	建筑高度 倍数	最小距离 (米)	建筑高度 倍数	最小距离 (米)	建筑高度 倍数	最小距离 (米)	
主要 朝向	低层	0.75	6	0.90	7	*	5
	多层	0.75	9	0.90	11		8
	中高层	*	15	*	18		15
	高层						
次要 朝向	低层	0.40	3	0.45	3	0.40	3
	多层	0.25	4	0.30	5	0.25	4
	中高层	0.30	6.5	0.25	11	0.30	6.5
	高层	0.20	9			0.20	9

注：①*表示按日照分析确定，一般情况下，当遮挡建筑的投影侧有现状建筑时，遮挡建筑退让用地边界距离应首先满足被遮挡建筑必需的日照标准要求，同时，其距离不应小于标准建筑日照阴影长度最大值的一半（一般以当地普通住宅一层大寒日满窗日照时间两小时为标准计算）；当遮挡建筑的投影侧无现状建筑时，遮挡建筑退让用地边界距离应不小于标准的建筑日照阴影长度最大值的一半（一般以当地普通住宅一层大寒日满窗日照时间两小时为标准计算），同时不大于标准建筑日照阴影长度最大值的三分之二；被遮挡建筑退让受影侧用地边界距离应不小于该建筑标准建筑日照阴影长度最大值的一半；当遮挡或被遮挡的是连续建筑群时，需同时满足上述要求；建筑退让用地边界距离须同时满足表中最小距离的规定。

②表中教育卫生建筑指医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、专为老年人设计的居住建筑以及幼儿园、托儿所和大、中、小学的教学楼。

3. 《淄博市城市规划管理技术规定》未涉及的按照有关规定执行。

八、建筑形体与色彩

1. 建筑形体

居住小区建筑采用较规整的行列式和院落围合式组合关系，建筑形式宜简洁明快，重要位置加以适当的变化，突出简约雅致的现代居住建筑风格。立面不宜采用较多的玻璃墙面，实体墙应简洁、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。

行政办公建筑突出现代主义风格，采用简洁大方的建筑形体，形成庄重典雅的建筑风貌。

商业服务业公共建筑适当灵活，建筑立面和外观形式富于变化，建筑风格、材料及内外关系灵活，体现建筑功能和气质，同时丰富公共空间建筑景观。

仓储物流园区内厂房建筑的形体，可依据其需要进行灵活处理，但仍以规正、简洁的平面体形为主；屋面形式可灵活处理，突出现代物流园区建筑风貌。

工业区厂房建筑的形体，可依据其生产工艺的需要进行灵活处理，但以大尺度低层厂房为主，强调建筑的有序性和功能性；屋面形式可灵活处理，突出现代工业建筑风貌。

2. 建筑色彩

居住小区以居住建筑和小区服务设施，色彩不宜过于浓烈刺激，应以淡雅的浅色调为主，如淡红、白色等，局部可以使用砖红等暖色调，体现轻松温馨的现代居住氛围。

行政办公建筑的色彩应保持相对统一、整体协调。可以选择橙色、黄色、浅黄色、蓝绿色等色彩为基调，体现现代城市公共建筑简洁典雅的风格意象。

商业服务业公共建筑色彩比较灵活，注意与建筑风格、材料及建筑内外空间关系的和谐，可以

采用较为丰富的色彩，淡红、灰白为主色调，局部使用浅棕、墨蓝等比较浓郁醇厚的色彩，体现热烈欢愉的城市商业空间氛围；但不宜出现过于鲜艳的纯色，以免对整体色彩造成冲突。

仓储物流园区建筑、工业区建筑主色彩建议采用明快素雅的中性色调如白色、浅灰色，同时可以搭配蓝色等辅助颜色，呈现“科技、简洁、清新、明快”的色彩景观。

第六章 道路交通规划

一、道路网系统

考虑各用地权属及地块大小对道路规划造成的影响，完善城市道路布局。

表6-1：规划道路一览表

道路名称	道路性质	道路红线（米）	道路绿线
田兴路	对外交通道路	30	两侧各 15 米
李中路	对外交通道路	15	两侧各 10 米
花兴路	主干道	25	东侧 10 米
工业一路	主干道	25	两侧各 10 米
北苑路	主干道	20	——
花园路	支路	20	——
新区路	支路	15	——
规划支路	支路	15	——
规划小区路	小区路	10（虚线控制）	——

二、停车设施

规划根据《山东省城市建设项目配建停车位规范》（鲁建标字[2010]26号），并参考《关于淄博市主城区机动车停车位配建的指导意见》（征求意见稿），对规划范围的各个不同功能地块配建停车标准作如下规定：居住用地按照 1.2 车位/户；行政办公用地、商业用地按照 0.8 车位/100 m²控制；工业用地、物流仓储用地按照 0.2 车位/100 m²控制；现状保留地块停车指标不体现。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%。

第七章 四线控制规划

一、城市绿线

城市绿线是指各类绿地范围的控制线。规划范围内城市绿线指田兴路两侧控制防护绿带，宽度

为 15 米，李中路、工业一路两侧和花兴路东侧控制防护绿带，宽度为 10 米；块状公园绿地用地控制线，面积为 0.72 公顷。

二、城市紫线

城市紫线是指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界限。规划范围内城市紫线指电信局古建筑周围 30 米的保护范围。

三、城市蓝线

城市蓝线是指规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护的控制线。规划范围内城市蓝线为河流水系河岸外控制 10 米。

四、城市黄线

规划范围内无城市黄线。

第八章 市政管线规划

一、给水工程规划

1. 用水量预测

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），人均综合生活用水指标取 100L/人·d，未预见水量及管网漏失水量取上述用水量的 15%，则生活用水总量为 $(2255*10)*(1+15\%)/1000=25.93\text{m}^3/\text{d}$ 。单位工业用地综合用水量取 $200\text{m}^3/\text{hm}^2\cdot\text{d}$ ，则工业用水总量为 $5.35*200=1070\text{m}^3/\text{d}$ 。规划范围内总用水量为 $1095.93\text{m}^3/\text{d}$ 。

2. 给水系统规划

规划范围由县城水厂直接供水。

规划采用联网分级供水形式，管网采用环状网与枝状网相结合形式，主干管沿城镇主干道敷设，一般沿路北和路东的人行道下布置。管径为 DN150-DN300，设计管网最不利点水压近期为 0.20Mpa，远期为 0.24Mpa。

二、雨水工程规划

1. 雨水量预测

(1) 雨水量计算采用下列公式：

$$Q=q\cdot F\cdot\Psi$$

Q—雨水设计流量 (l/s)

q—暴雨强度 (l/s·ha)

F—收水面积 (ha)

Ψ—径流系数

其中暴雨强度 q 为：

$$q=\frac{1587.3(1+\lg p)}{(T+10)^{0.91}} \quad (\text{升/秒}\cdot\text{公顷})$$

式中：设计重现期，取 P=1 年，重要地区及低洼易渍水地区采用 2-3 年

t—降雨历时 (分钟)

$$t=t_1+mt_2$$

t₁—起点集水时间，取 5--15 分钟

m—管渠延缓系数，圆管 m=2

t₂—管内雨水流行时间 (分钟)

2. 雨水系统规划

规划雨水管道沿主要道路布置，就近排入附近的河流沟渠。规划雨水管道采用砼管材。

三、污水工程规划

1. 污水量预测

根据《城市排水工程规划规范》，生活污水量按照综合生活用水量的 90% 计算，则生活污水量为 $25.93*90\%=23.34\text{m}^3/\text{d}$ 。工业污水量按照综合工业用水量的 30% 计算，则工业污水量为 $1070*30\%=321\text{m}^3/\text{d}$ 。规划范围内总污水量为 $344.34\text{m}^3/\text{d}$ 。

2. 污水系统规划

规划 HG01-04、HG01-08、HG02-03 街坊污水排入田兴路污水管网，由县城污水处理厂统一处理；在 HG03-01 街坊周边建设一处污水处理设施，处理该街坊污水。

污水管道排水主干管位于主干道，污水管道管径为 D400-D800 毫米。根据结合地形、分区排水、就近排放的原则，依河及规划道路划分排水区。均采用重力自流管，沿城镇道路埋设。

四、电力工程规划

1. 用电量预测

规划电力负荷预测采用用地供电指标法进行预测：

表8-1：规划电力负荷预测一览表

用地性质	用地面积（公顷）	单位用地负荷指标（kW/h m ² ）	负荷（kW）
居住用地	5.43	100	543
公共管理与公共服务设施用地	2.81	300	843
商业服务业设施用地	4.21	400	1684
工业用地	5.35	200	1070
物流仓储用地	2.96	20	59.2
道路与交通设施用地	3.66	15	54.9
绿地与广场用地	4.8	10	48
合计			4302.1

规划范围内电力负荷为 4.30MW。

2. 电力系统规划

规划由 35kV 花沟变电站供电。

按照城网尽量简化电压等级，避免重复降压的要求，规划高压配电网采用 10 千伏，低压配电网为 380/220 伏。远期供电线采用电缆埋地敷设的方式。

五、通信工程规划

1. 容量预测

（1）固定电话容量预测

住宅部分按照拥有固定电话 1 门/户计算，公建、工业、公用电话及其他拥有固定电话按全网的 30%计算：705*100%*1.3=917 门。

（2）移动电话容量预测

按移动电话占固定电话门数的 150%计算，则移动电话容量约为 1376 门。

（3）宽带接入网需求量预测

个人用户按照 100%的家庭上网计算，行政、金融、商贸和其他用户按个人用户的 15%计：705*100%*1.15=811 户。

（4）有线电视网需求量预测

有线电视用户按照入户率 100%进行预测，公建、工业和其他用户按住户的 15%计算：

705*100%*1.15=811 户。

2. 综合通信管网规划

电信管线沿主要道路敷设。统一规划建设综合通信管群，该管群除传统固话业务外还包含数据业务、移动通信、交通监控、有线电视、公安等各种信息传输所需管孔，应在道路施工同期统一设计施工，避免营运商各自为政，重复开挖。管道容量按各类通信网络远期发展的需求确定。

六、热力工程规划

现状花沟镇区无集中供热设施。规划采用地源热泵或天然气壁挂炉取暖。

七、燃气工程规划

1. 用气量预测

生活用气量按 0.2m³/d·人的标准计算，公建按照生活用气量的 40%计算，规划取用气量的 5%为未预见量，作为系统漏损或其他未预见用户的用气量，则预测总用气量为：2255*0.2*1.4*1.05=662.97m³/d。

2. 燃气系统规划

燃气管线接自县城管网，气源为金捷燃气。

采取中-低两级制管网输配级制，由中压管网输气，再通过燃气调压站调至低压，由低压管道供给燃气用户。输送天然气时，中压管道的设计压力与现状中压管道的设计压力一致，为 0.2Mpa，中压干管末端压力为 0.10MPa，中压支管末端压力不小于 0.05MPa。

管道采用直埋敷设，禁止沿高压电线走廊、电缆沟道和在建建筑物、易燃易爆及易腐蚀性液体堆场下敷设燃气管道。贯彻远近结合，以近期为主的方针，一次规划，分期实施。

第九章 综合防灾规划

第一节 消防规划

一、规划原则

1. 贯彻以防为主、防灾结合的原则，建立适应现代化城市发展的高素质、高效率、高标准的消防队伍与设施，提高城市抵御火灾的能力。

2. 以城市总体规划为依据，坚持统一规划、分步建设、远近结合、注重实施的原则，使城镇建设与消防设施建设同步进行。

3. 从实际出发，正确处理生产与生活、局部与整体、近期与远期、经济建设与城市需要的关系，统筹兼顾，综合部署。

4. 坚持经济合理、技术先进、切实可行的原则。

二、消防设施规划

1. 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。

2. 消防给水

规划消防给水系统与生活生产给水系统合并，消防用水量按一次火灾用水量 15 升/秒计，镇区内沟渠作为消防补充水源，规划沿沟渠建设两处消防取水口；工业区等重要消防单位应建设消防备用水池。

3. 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。

4. 消火栓

在主要道路沿线设置消防栓，消防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。

第二节 抗震防灾规划

一、指导思想

立足于平震结合，全面防止和减轻城市地震灾害，努力促进地震预报科技进步、政府减灾职能和社会参与及响应三个方面的紧密结合，为城市规划建设提供科学依据，使新建工程的抗震设防和已有建筑的抗震加固有章可循，把可能遭遇的地震灾害减轻到最低程度。

二、规划原则

1. 坚持以防为主，平震结合，以工程抗震为主，以建设用地范围为主的原则，针对薄弱环节，量力而行，逐步实施。

2. 坚持以现有力量和资料为主，进一步研究抗震防灾的对策和措施的可行性。

三、防御目标

通过规划的实施，逐步提高城市的综合抗震防灾能力。当城市遭遇基本烈度震害时，人民生活基本正常，不致影响城市的正常运行；在遭遇超越基本烈度的震害影响时，生命线系统及重要工程虽遭受一定的破坏，但不导致城市机能的损失，能维持群众的低标准物质生活条件，为抗震救灾和恢复重建创造较好的环境。

四、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。

五、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。

六、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。

第三节 人防规划

一、规划原则

根据国家人防委员会、建设部《关于人防建设与城市建设相结合规划编制办法》（1998 年）的要求，本地块的人防建设应遵循“平战结合、统筹兼顾、因地制宜、注重实效”的原则，结合本地块的总体布局，制定人防规划。

二、防护措施

本规划结合地块的总体布局，从本地块建设的角度，提出人防建设的总体防护措施。对于人防规划中一些专业性强的内容，应在城市总体规划指导下，通过人防专业规划加以确定，以达到人防建设与城镇建设相结合，保证人防建设的具体实施。

三、人防工程建设

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、省、市有关标准执行。

第四节 防洪规划

一、规划原则

认真贯彻“全面规划、统筹措施、标本兼治、综合治理”的方针；遵循确保重点、兼顾一般以及工程措施与非工程措施相结合的原则；科学合理确定防洪标准，加强防洪减灾设施的建设和养护，健全蓄滞洪区和雨洪利用设施，保证城市防洪安全。河道两侧进行开发建设时，应满足防洪规划需要。

二、防洪标准

防洪标准为20年一遇，排涝标准为5年一遇。

第十章 环保环卫规划

第一节 环境保护规划

一、规划实施对环境可能造成的影响

在实施本规划的过程中，居住项目、公建项目等建设的施工期、运行期将对大气、水、声、固废环境产生影响。

1. 施工期环境影响

项目的建设在施工期对周围环境的影响是短期的，主要环境问题来源于各种施工机械和运输车辆所产生的噪声，场地平整、土方开挖、施工与运输车辆所产生的扬尘，以及施工渣土、建筑垃圾对周围环境产生的影响等。

2. 运行期的环境影响

居住项目、公建项目的运营使用时期，产生的污染物主要为废水、废气和噪音等。

二、规划方案的环境影响减缓措施

1. 施工期措施建议

(1) 少扬尘

为减少工程扬尘对周围环境的影响，施工时严格落实《淄博市建筑施工现场扬尘防治管理规定》中有关环境保管的要求，及时清运弃土，并在装运的过程中不要超载，装上车沿途不洒落，车辆驶出工地前应将车轮泥土清理干净，防止沿途弃土，影响环境整洁，同时施工者应对工地周围的道路环境实施保洁制度，一旦发现有弃土、建材洒落应及时清理。

(2) 减少噪声影响

项目建设相关的管线工程施工开挖沟渠、运输车喇叭声、混凝土搅拌声以及覆土压路机声等组成施工噪声。为减少施工对周围居民的影响，一般情况不允许夜间施工，对由于特殊原因一定要夜间施工的工地，应对施工机械采取降噪措施，确保达到《建筑施工场界声限值》（GB12523-90）标准的要求。

2. 运行期措施建议

(1) 水污染防治措施：加快远期污水管网的铺设，完善雨污分流的排水体制，禁止污水直接排放。实施中水回用，以便更好的利用水资源。

(2) 废气污染防治措施：对有废气排放的单位进行监督管理，废气排放必须满足大气环境承载能力的要求。

(3) 噪声污染防治措施：加强噪声污染防治，产生噪声污染的单位必要时加强防护隔离。

(4) 合理布置生活垃圾、中转和粪便无害化处理设施，实现规划范围内垃圾收集袋装化、容器化、粪便无害化。环卫部门加强管理，实现规划范围内垃圾清运达到100%，无害化处理率达到100%。

三、环境保护要求

在实施本规划的过程中，项目建设的施工期、运行期会对大气、水、声、固废环境产生影响，建议按照以上建议措施，严格执行国家、省、市有关环境保护的要求，减小对环境的影响。

根据建设项目特征和所在区域的环境敏感程度，综合考虑建设项目可能对环境产生的影响，对建设项目的环境影响评价实行分类管理。建设单位应当按照《建设项目环境影响评价分类管理名录》

(2021年版)的规定,分别组织编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者填报环境影响登记表。

第二节 环境卫生规划

一、公共厕所

规划于HG01-04-07地块设置1处公共厕所。

二、垃圾处置

生活垃圾收集点的服务半径一般不应超过70m,在收集点设置垃圾容器和容器间。

垃圾由镇区垃圾转运站收集后,统一运输到高青县垃圾处理场进行处理。

第十一章 城市设计引导

一、城市设计目的

从构筑宜人的空间尺度和加强城镇土地利用调控角度出发,通过对城镇特色的把握,确定和引导街区总体建筑空间布局形态,指导地块相关指标的控制,同时对土地利用规划进行反馈验证,并保证下一步城市设计更好的落实本次规划控制的要求。

二、重点建筑界面控制

在界面控制上,对沿田兴路的建筑界面进行重点控制,突出道路两侧进退有序、收放开合的空间特征,充分体现虚实结合的城市景观轴线,形成丰富的空间格局。同时按照用地性质及所在地段的不同,建筑界面有适当的进退变化。

三、建筑控制与引导

1. 建筑环境是确保城市道路及各组团景观和功能完整性的重要组成部分。结合整体空间的景观、轴线和公共空间节点的需求,确定地块建筑的后退红线、建筑高度、建筑群体、地标性建筑及建筑裙楼等要求。

2. 建筑的后退红线和建筑高度应结合城市道路等级、用地建设强度及城市空间规划要求。

3. 沿城市主次干道一侧的建筑群体在建筑风格、材料及整体色彩上应以街坊为单位保持其统一性,并和相邻街坊呼应,以形成沿街建筑群体的整体性和韵律感。

4. 居住建筑布局应有特色,并满足本图则所提出的指标要求,尽量避免行列式的单调排布。

5. 公共建筑对外主入口必须考虑设置为残疾人服务的无障碍通道。

6. 建筑物外墙所采用的材料不得产生给行人及司机带来不适或威胁其安全的光反射。建筑物外墙不宜大面积地使用明亮耀眼的颜色,宜选用柔和的、与景观相协调的色彩;但可以使用一定程度的色彩对比来突出建筑物的门窗、入口、节点等;建筑泛光照明不应直接射入其他建筑窗内。

7. 建筑物顶部的设计应与建筑的整体设计及自然空间环境相协调,全部设备应隐蔽。

四、街道空间控制与引导

1. 保证建筑间的连续性和协调性,强调体现区域街道景观,并尽可能地退让用地红线,提供更多的公共开放空间。

2. 保证建筑之间的通透性和协调性,强调建筑组群之间形成局部开敞空间,体现整体空间景观的完整性。以街坊为基本空间单元,形成不同类型的空间组织方式,运用多种手法塑造丰富而生动的空间形象。

3. 保证步行环境的连续性和舒适性,严禁侵占人行道,结合街头绿地形成多层次绿化系统和连续的步行体系。

4. 沿街的围墙、围栏在视觉上应通透。街道照明应选用具有自然色彩的光源,人行道和公共绿地的照明宜选用色彩相对柔和的光源;公共场所的照明不应影响居住环境的舒适性;不同场所的灯具,其造型和高度应有相应的规定。

五、公共开敞空间控制与引导

公园、绿地、广场等开放空间是居民进行休闲、游憩及感受城市空间的重要场所,通过合理的布局以方便群众的生活。同时开放空间的景观环境塑造要注重文化品位,使人们在休闲游憩的过程中感受到城市的生态特色与文化氛围,各开放空间应通过游憩系统保持一定的联系,使居民能够方便地到达和使用。

1. 开敞空间控制要突出以“点、线、面”为主要特征的特点,重要地段要体现主题。

2. 公共绿地与广场绿地要有适当的功能分区,布置健身器材、公厕等设施,提高绿地的综合利用率。

3. 道路绿地绿化种植应保证道路景观的层次性和开阔性。绿化植被应乔灌木搭配,以丰富道路绿化环境。沿路公共设施用地要保持其开放性,禁止使用各式实体围墙,保持沿路绿化带的连续性和整体性。

六、视线通廊控制

视线通廊是保证景观意象整体性的重要手段，通过重要景观节点、标志性节点、城市道路、公共绿地及其它开敞空间形成整个社区的视线廊道空间，保证各节点之间得以通视且不被遮挡。

七、小品控制与引导

社区内的广告与建筑标识物的设置应遵循：统一规划，避免影响建筑物及自然环境的景观效果；提供地区特色鲜明、使用效率更高的标识物；考虑居住环境的舒适性和公共空间的视觉质量；保证人和机动车驾驶者的安全。

第十二章 规划实施的措施与建议

一、加强规划法制权威和实施监督

本规划批准后具有法律效力，进一步制订规划实施细则，落实规划强制性条款内容，进一步明确城市“四线”的控制内容。加强规划各层次的公众参与，确保规划成果的有效性。

二、提升地块综合开发水平

地块内的工程建设均应符合本规划，把好修建性详规、城市设计、建筑设计的质量关，保证基础设施、公益性公共设施、绿化等配套项目的实施，采用相关的鼓励政策，保证用地空间、实施效果。

三、加强规划宣传与教育

规划通过之后，应向全社会广泛宣传，普及规划教育，振奋广大市民的建设热情。增加实施规划的透明度和公众参与程度，使投资者通过规划更加深入、全面地了解投资环境和发展前景，自觉服从规划、同时方便市民对政府执行规划的监督。

附表：控制指标体系汇总表

地块编码	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		兼容性	备注			
	用地代码	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑面积(万平方米)	绿地率(%)	人口容量(人)	户数(户)	建筑限高(米)	建筑色彩	建筑形式	主要出入口方位	配建停车位比例	兼容用地性质				
HG01-04-01	G2	防护绿地	0.54	---	---	---	90	---	---	---	居住建筑：以淡雅的浅色调为主，如淡红、白色等。办公建筑：色彩应保持相对统一，以橙色、黄色、浅黄色、蓝绿色等为基调。商业建筑：色彩比较灵活，以淡红、灰白为主色调。仓储、工业建筑：主色调采用明快素雅的中性色调如白色、浅灰色，同时可以搭配蓝色等辅助颜色。	居住建筑：采用较规整的行列式和院落围合式组合关系，建筑形式宜简洁明快。办公建筑：采用简洁大方的建筑形体，突出现代主义风格。商业建筑：适当灵活，建筑立面和外观形式富于变化。仓储建筑：以规正、简洁的平面形体形为主，可依据需要进行灵活处理。工业建筑：以大尺度低层厂房为主，可依据生产工艺的需要进行灵活处理。	---	---	---	水域防护绿地，宽度15米			
HG01-04-02	G2	防护绿地	0.01	---	---	---	90	---	---	---			---	---	---	---	---	水域防护绿地	
HG01-04-03	E1	水域	0.96	---	---	---	---	---	---	---			---	---	---	---	---	---	
HG01-04-04	G2	防护绿地	1.10	---	---	---	90	---	---	---			---	---	---	---	---	道路绿化用地，宽度10米；水域防护绿地，宽度25米	
HG01-04-05	R2	二类居住用地	3.38	1.50	30	5.07	35	1440	450	27			S/W	1.2	---	---	---	地块内设给水泵房、变配电室、燃气调压站、换热站、物业管理与服务、儿童老年人活动场地、室外健身器械、便利店、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点、居民机动车非机动车停车场(库)	
HG01-04-06	B1	商业用地	3.04	2.00	40	6.08	25	---	---	24			N/S/W	0.8	B2/B3/B4/B9	---	---	地块内设给水泵房、变配电室	
HG01-04-07	G1	公园绿地	0.72	---	---	---	70	---	---	---			---	---	---	---	---	地块内设公共厕所	
HG01-04-08	G2	防护绿地	0.70	---	---	---	90	---	---	---			---	---	---	---	---	道路绿化用地，宽度15米；水域防护绿地，宽度10米	
HG01-04-09	G2	防护绿地	0.27	---	---	---	90	---	---	---			---	---	---	---	---	水域防护绿地，宽度10米	
HG01-04街坊合计			10.72	1.14	22.85	11.15	---	1440	450	---			---	---	---	---	---	---	
HG01-08-01	G2	防护绿地	0.51	---	---	---	90	---	---	---			---	---	---	---	---	---	道路绿化用地，宽度15米；水域防护绿地，宽度10米
HG01-08-02	A1	行政办公用地	0.43	1.50	40	0.65	35	---	---	15			W	0.8	---	---	---	---	
HG01-08-03	A1	行政办公用地	0.27	0.90	30	0.24	---	---	---	---			---	---	---	---	---	现状保留，花沟镇党群服务中心	
HG01-08-04	A1	行政办公用地	0.20	0.45	30	0.09	---	---	---	---			---	---	---	---	---	现状保留，花沟镇派出所	
HG01-08-05	B1	商业用地	0.27	1.50	40	0.41	25	---	---	15			N	0.8	B2/B3/B4/B9	---	---	---	
HG01-08-06	B4	公用设施营业网点用地	0.36	1.50	40	0.54	25	---	---	15			E	0.8	---	---	---	---	
HG01-08-07	B1	商业用地	0.38	1.50	40	0.57	25	---	---	15	W	0.8	B2/B3/B4/B9	---	---	地块内设给水泵房、变配电室			
HG01-08-08	A7	文物古迹用地	0.48	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	电信局古建筑保护范围			
HG01-08-09	R2	二类居住用地	2.05	1.50	30	3.08	35	815	255	27	E/S	1.2	---	---	---	地块内设给水泵房、变配电室、燃气调压站、换热站、物业管理与服务、儿童老年人活动场地、室外健身器械、便利店、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点、居民机动车非机动车停车场(库)			
HG01-08-10	E1	水域	0.18	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---			
HG01-08街坊合计			5.13	1.12	26.91	5.57	---	815	255	---	---	---	---	---	---	---			
HG02-03-01	G2	防护绿地	0.34	---	---	---	90	---	---	---	---	---	---	---	---	田兴路道路绿化用地，宽度15米；工业一路道路绿化用地，宽度10米			
HG02-03-02	E2	农林用地	0.16	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	基本农田			
HG02-03-03	B1	商业用地	0.16	0.80	80	0.13	---	---	---	---	---	---	---	---	---	现状保留，沿街商业			
HG02-03-04	A3	教育科研用地	1.44	0.15	10	0.22	---	---	---	---	---	---	---	---	---	现状保留，榆林小学			

HG02-03-05	G2	防护绿地	0.34	—	—	—	90	—	—	—			—	—	—	道路绿化用地，宽度 15 米
HG02-03-06	M2	二类工业用地	3.90	0.55	50	2.15	—	—	—	—			—	—	—	现状保留，高青澳森特集装箱包装材料有限公司
HG02-03-07	M2	二类工业用地	1.45	1.00	40	1.45	15	—	—	15			N	0.2	M1	—
HG02-03 街坊合计			7.79	0.52	33.16	3.94	—	—	—	—			—	—	—	—
HG03-01-01	W2	二类物流仓储用地	2.96	0.50	30	1.48	15	—	—	15			S	0.2	W1	—
HG03-01-02	G2	防护绿地	0.28	—	—	—	90	—	—	—			—	—	—	道路绿化用地，宽度 10 米
HG03-01 街坊合计			3.24	0.46	27.41	1.48	—	—	—	—			—	—	—	—