

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

文 本

目 录

第一章 总则..... - 1 -

第二章 地块划分及控制..... - 1 -

第三章 土地利用规划..... - 2 -

第四章 建设开发控制体系..... - 3 -

第五章 道路交规划..... - 3 -

第六章 四线控制规划..... - 4 -

第七章 市政管线规划..... - 4 -

第八章 综合防灾规划..... - 4 -

第九章 环保环卫规划..... - 5 -

第十章 城市设计引导..... - 5 -

第十一章 规划实施的措施与建议..... - 6 -

第十二章 附则..... - 6 -

附表..... - 7 -

第一章 总则

第一条 为顺利实施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，促进该区域的开发建设，特制定本文本。

第二条 本文本适用于规划范围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 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。

第四条 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. 《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

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 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。

第十条 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，必须经自然资源和规划主管部门核准。

第十一条 为适应规划弹性发展的要求，适应开发建设的不可预见因素影响，应遵循土地使用兼容性的原则。本规划范围内可以兼容（次要）的用地性质主要包括商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地。

第三章 土地利用规划

第十二条 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%。详见附表一、附表二、附表三。

第十三条 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。

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。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；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；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）；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。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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。

第四章 建设开发控制体系

第二十条 本文本建立控制指标体系包括如下五大项、十五小项指标：

一、用地控制指标：1. 用地代码；2. 用地性质；3. 用地面积（公顷）。

二、环境容量控制指标：4. 容积率；5. 建筑密度(%)；6. 绿地率(%)；7. 人口容量(人)；8. 建筑面积（万平方米）；9. 户数（户）。

三、城市设计控制指标：10. 建筑限高（米）；11. 建筑色彩；12. 建筑形式。

四、交通控制指标：13. 主要出入口方位；14. 配建停车位比例。

五、兼容性：15. 兼容用地性质。

第二十一条 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(见附表八)”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。

第二十二条 开发强度控制

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%。

第二十三条 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。

第二十四条 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%。

第二十五条 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，应满足附表四要求。

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。

第二十六条 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，最小后退距离按附表五控制。

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附表六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附表五规定的建筑后退红线距离。

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。

第二十七条 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。

第五章 道路交通规划

第二十八条 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。

第二十九条 规划道路情况详见附表七。

第三十条 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%。

第六章 四线控制规划

第三十一条 城市绿线

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。

第三十二条 城市紫线

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。

第三十三条 城市蓝线

规划范围内城市蓝线为河流水系河岸外控制 10 米。

第三十四条 城市黄线

规划范围内无城市黄线。

第七章 市政管线规划

第三十五条 给水工程规划

预测规划范围内总用水量为 1095.93m³/d。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。

第三十六条 雨水工程规划

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。

第三十七条 污水工程规划

预测规划范围内总污水量为 344.34m³/d。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。

第三十八条 电力工程规划

预测规划范围内电力负荷为 4.30MW。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,低压配电为 380/220 伏。远期供电线采用电缆埋地敷设的方式。

第三十九条 通信工程规划

预测规划范围内固定电话容量为 917 门,移动电话容量为 1376 门,宽带接入网需求量为 811 户,有线电视网需求量为 811 户。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。

第四十条 热力工程规划

规划采用地源热泵或天然气壁挂炉取暖。

第四十一条 燃气工程规划

预测规划范围内总用气量为 662.97m³/d。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。

第八章 综合防灾规划

第四十二条 消防规划

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。

第四十三条 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。

第四十四条 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。

第四十五条 防洪规划

防洪标准为 20 年一遇，排涝标准为 5 年一遇。

第九章 环保环卫规划

第四十六条 环境保护规划

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。

第四十七条 环境卫生规划

1. 公共厕所

规划于 HG01-04-07 地块设置 1 处公共厕所。

2. 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。

第十章 城市设计引导

第四十八条 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。

第四十九条 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。

第五十条 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产生影响；不同场所的灯具，其造型和高度应有相应的规定。

第五十一条 公共开敞空间控制与引导

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。

第五十二条 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。

第五十三条 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。

第十一章 规划实施的措施与建议

第五十四条 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。

第五十五条 地块内的工程建设均应符合本规划，把好修建性详细规划、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。

第五十六条 规划审批之后，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。

第十二章 附则

第五十七条 规划成果包括规划文本、图表和附件。

第五十八条 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。

第五十九条 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。

第六十条 本规划解释权归高青县自然资源和规划主管部门。

附表

附表一：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

附表二：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

附表三：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

附表四：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	主干道				次干道				支路				小区道路			
	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				/				/			

附表五：建筑主要朝后退道路红线最小距离

建筑高度及位置	道路宽度(米)			
	后退距离(米)			
		城市主干路	城市次干路	城市支路
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。

附表六：建筑后退用地边界距离控制指标

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。

附表七：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）	---

附表八：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		

