

高青县青城镇青苑路以南、庆淄路以西地块及广青路以南、庆淄路以东地块控制性详细规划

文本

高青县青城镇人民政府

项目名称：高青县青城镇青苑路以南、庆淄路以西地块及广青路以南、庆淄路以东地块控制性详细规划

委

托单位：高青县青城镇人民政府

编制单位：深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

证书编号：[建]城规编（141206）

法人代表：王富海



《高青县青城镇青苑路以南、庆淄路以西地块及广青路以南、庆淄路以东地块控制性详细规划》评审会专家意见

2021年1月5日，高青县青城镇人民政府组织召开《高青县青城镇青苑路以南、庆淄路以西地块及广青路以南、庆淄路以东地块控制性详细规划》（以下简称“该规划”）专家评审会，会议邀请淄博市规划设计研究院、淄博市规划信息中心、山东点石设计有限公司的专家对该规划进行了评审，县自然资源局有关负责同志出席会议。

专家们听取了规划设计单位深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司的汇报，经过认真讨论，一致认为：该规划基础资料较为详实，规划方案符合青城镇发展实际，规划成果基本符合控规编制的规定要求，原则同意该规划。

为进一步完善该规划，专家们提出如下意见和建议：

一、加强上位规划及周边环境分析，落实生态保护红线、永久基本农田及上位规划要求，做好与相关规划的有效衔接。

二、进一步优化用地布局，合理确定规划边界，校核相关控制指标，统筹考虑生活圈设施设置。

三、优化交通组织，处理好内部交通和外部交通的关系。

四、深化竖向规划、市政设施规划、综合防灾规划等内容，细化完善城市设计引导。

五、进一步规范和完善规划成果内容。

评审组：

张宁

2021年1月5日

专家评审意见修改说明

- 1、对青城镇生态保护红线和永久基本农田保护线进行了核对，规划范围内不涉及到以上两条控制线；对上位规划进行分析，规划用地性质符合土地利用规划和青城镇总体规划的要求。
- 2、统筹考虑了生活圈的配置要求，在 B 街坊设置了一处五分钟生活圈居住区配套设施，优化了用地布局和规划边界。
- 3、对地块出入口方向进行优化，避免内部交通和外部交通的相互影响。
- 4、深化了竖向规划、市政设施规划和综合防灾规划的内容，细化完善了城市设计引导。
- 5、进一步规范和完善了成果内容。

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 地块划分及控制.....	1
第三章 规划控制体系.....	2
第四章 土地使用规划.....	2
第五章 道路交通设施规划.....	3
第六章 建设开发控制.....	8
第七章 市政设施规划.....	4
第八章 环保环卫规划.....	6
第九章 综合防灾规划.....	7
第十章 “四线”控制.....	8
第十一章 规划实施的措施与建议.....	10
第十二章 附则.....	10
附表一：现状城乡用地汇总表.....	11
附表二：现状城市用地平衡表.....	11
附表三：规划城乡用地汇总表.....	12
附表四：规划城市用地平衡表.....	12
附表五：街坊 A 地块控制指标体系汇总表.....	13
附表六：街坊 B 地块控制指标体系汇总表.....	14
附表七：规划区内用地兼容引导表.....	15
附表八：规划区内各类建设用地适建范围规定.....	16

第一章 总则

第1条 为顺利实施高青县青城镇青苑路以南、庆淄路以西地块及广青路以南、庆淄路以东地块控制性详细规划，促进该地块的开发建设，特制定本文本。

第2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3条 规划范围

街坊A：位于镇区南部，北至广青路、西至庆淄路，东至规划支路，南至游园路，占地面积8.29公顷。

街坊B：位于镇区北部，原高清第四油棉公司地块，北至青苑路、东至庆淄路、南至文昌路，占地面积18.87公顷。

第4条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019修订）；
- 2、《城市规划编制办法》（2006年）；
- 3、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 4、《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）；
- 5、《城市黄线管理办法》（2006年）；
- 6、《城市蓝线管理办法》（2006年）；
- 7、《城市绿线管理办法》（2002年）；
- 8、《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016年）；
- 9、《山东省城镇控制性详细规划管理办法》（2002年）；
- 10、《山东省城乡规划条例》（2012年）；
- 11、《山东省控制性详细规划编制技术导则（试行）》；
- 12、《淄博市城市规划管理技术规定》；

- 13、《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018；
- 14、《高青县青城镇总体规划（调整）（2012-2030年）》；
- 15、国家、省、市其他相关法律、法规、规范与标准；
- 16、青城镇相关发展计划、专项规划和管理规定。

第5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6条 地块划分

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7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》（GB50137-2011）和《淄博市城市规划管理技术规定》（2005）。

第8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，必须经自然资源主管部门核准。

第9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和按照《用地兼容引导表》（附表七）的规定执行。

第三章 规划控制体系

第 10 条 本文本建立控制指标体系包括如下四大项、十二小项指标：

1、用地控制指标

(1) 用地代码；(2) 用地性质；(3) 用地面积（公顷）。

2、环境容量控制指标

(4) 容积率；(5) 建筑密度（%）；(6) 绿地率（%）；(7) 建筑面积（万 m²）。

3、城市设计控制指标

(8) 建筑限高（米）；(9) 建筑色彩；(10) 建筑形式。

4、交通控制指标

(11) 主要出入口方位；(12) 配建停车位比例。

第 11 条 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、配建停车位比例为下限，严禁突破；主要出入口方位为指导性指标，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 土地使用规划

第 12 条 总体用地布局

规划区域内根据现状土地权属、各类项目建设的基本规模等因素划分地块，规划地块划分为 2 个街坊，分别编号 QC-A 和 QC-B，总建设用地 27.16 公顷。

1、居住用地

规划居住用地主要是二类居住用地，总用地面积 20.14 公顷。

QC-A-03 地块为规划多层住宅，用地面积 5.52 公顷。

QC-B-01 地块为规划多层住宅，用地面积 4.48 公顷。

QC-B-02 地块为规划多层住宅，用地面积 7.82 公顷。

QC-B-05 地块为规划幼儿园，用地面积 0.47 公顷。

QC-B-06 地块为规划五分钟生活圈居住区配套设施，用地面积 0.35 公顷。

QC-B-07 地块为规划幼儿园，用地面积 1.48 公顷。

2、公共管理与公共服务用地

保留现状青城法庭，用地面积 0.32 公顷。

3、商业服务业设施用地

规划商业用地三处，总占地面积 1.64 公顷。

QC-B-03 地块用地面积 0.67 公顷。

QC-B-04 地块用地面积 0.97 公顷。

4、道路与交通设施用地

道路与交通设施用地为 4.28 公顷，主要为城市道路用地。

5、公用设施用地

规划排水设施用地，总占地面积 0.06 公顷。

6、绿地

规划绿地面积为 0.72 公顷，为防护绿地。

第 13 条 居住生活圈统筹规划

A 街坊人口容量约 2100 人，按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中居住街坊的标准配置便民服务设施，包括物业管理与服务，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，非机动车停车场(库)，机动车停车场(库)等；设置变配电室、换热站、天然气调压柜、给水泵房、中继箱等市政设施。为其服务的幼儿园为现状青城镇中心幼儿园。

B 街坊人口容量约 5000 人，需按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）配置一处五分钟生活圈社区服务中心：其中包括幼儿园、社区服务站、文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心（托老所）、社区卫生服务站、社区商业网点等服务设施，宜集中布局、联合建设。

A、B街坊内适龄儿童上学问题由青城镇中心小学解决。

第五章 道路交通设施规划

第14条 地块周边道路规划

表 5-1 地块周边道路一览表

序号	路名	规划红线宽度 (m)	方向	道路断面形式	道路等级
1	庆淄路	50	南北	5.0-6.0-2.0-24.0-2.0-6.0-5.0	主干路
2	广青路	41	东西	3.0-7.5-2.5-15-2.5-7.5-3.0	主干路
3	青苑路	14	东西	3.0-8.0-3.0	次干路
4	文昌路	16	东西	2.0-12.0-2.0	次干路
5	游园路	14	东西	3.0-8.0-3.0	次干路
6	西环路	14	南北	3.0-8.0-3.0	次干路
7	富民路	14	南北	3.0-8.0-3.0	支路

第15条 道路交叉口

交叉口路缘石的转弯半径常按圆曲线布置，转弯半径一般根据车型、道路性质、横断面形式、车速来综合考虑。主干道：12m；次干道：9m；非主次道路：6m。同类（级）道路相交时按本级道路取值，与低一级道路相交时可按低一级道路取值，机动车专用道选取较大的转角半径，设有非机动车道的道路选取较小的转角半径。

表 5-2 道路转弯半径控制表 (M)

	主干道	次干道	支路
主干道	12	9	6
次干路	9	9	6
支路	6	6	6

第16条 道路竖向规划

城市道路规划设计中机动车车行道规划纵坡应符合表 5-3 的规定：

表 5-3 机动车车行道规划纵坡

道路类别	最小纵坡 (%)	最大纵坡 (%)	最小坡长 (米)
快速路	0.2	4	290
主干路		5	170
次干路		6	110
支（街坊）路		8	60

非机动车车行道规划纵坡宜小于 2.5%，大于或等于 2.5%时，应符合表 5-4 的规定限制坡长。

机动车与非机动车混行道路，其纵坡应按非机动车车行道的纵坡取值。

表 5-4 非机动车车行道规划纵坡与限制坡长 (米)

限制坡长 (米) 坡度 (%)	车种	
	自行车	三轮车、板车
3.5	150	—
3.0	200	100
2.5	300	150

第17条 地块出入口规划

与城市道路相交的出入口通道应尽量采用正交布置，如斜交则不宜小于 75°。

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。

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 5-5 要求。

建筑基地机动车出入口距桥梁、隧道、坡道的起止线的距离，不宜小于 30 米。

表 5-5 机动车禁开口路段最小距离控制表

建筑基地出口 建筑基地 所临道路性质	相交道路位置 的距离	主干道	次干路	支路	小区道路
		主干道	135	100	70
次干路	100	70	70	45	
支路	70	45	45	45	
小区道路	45	45	/	/	

第六章 市政设施规划

第 18 条 给水工程规划

1、用水量预测

预测规划地块用水总量为 927.36m³/d。

2、水源

本区域采用集中供水方式，水源由青城镇供水站提供。

规划在 A-03、B-01、B-02 地块分别设置给水泵房。

3、给水管网

给水管网：规划沿城市主干道布置给水主干管，管径为 DN300mm。

4、中水工程规划

对规划区内对新建居住小区建设中水回用工程。

第 19 条 排水工程规划

1、污水量预测

规划区内的污水排放系数为 0.8，则平均日污水量为 742m³/d。

2、排水体制

规划采用雨、污分流制。

3、污水设施规划

规划 QC-A-05 地块为排水设施用地，规划建设污水处理站，规划区内的污水通过污水管网收集统一排放至污水处理站。并积极推进节水措施，提高用水重复利用率，原则上各居住区均应设置中水处理站，减少污水排放。

4、污水管网规划

根据青城镇地形特点及现状地形条件，按照充分利用地形坡度的原则，污水干管采用低边式敷设，污水支管由干管树枝状接出，在规划区内沿庆淄路和广青路敷设污水主干管，沿其他干道敷设污水次干管，将污水送入污水处理厂。污水主干管的管径为 d500mm，支管管径为 d300mm，管道最大埋深控制在 4 米。

污水管一般布置在非机动车道和车行道下，位于道路的东、南侧，埋深控制在 2.0-6.0m。

5、雨水工程规划

规划区雨水管网采用截流式布置，根据地形、道路坡向、河流来布置雨水管渠，使雨水就近排放。雨水主干管管径为 d600mm，支管管径为 d400mm。雨水管一般布置于车行道下，覆土深度控制在 1.0m 左右，雨水管道最小坡度控制在 0.2%以上。

第 20 条 电力工程规划

1、电力负荷预测

规划期末最大用电负荷约为 1.93MW。

2、电源规划

电源为青城镇现状 35kV 变电站和 110kV 变电站，规划容量 2X40000KVA，为双电源供电。

3、管网规划

10kV 中压配电线路应根据规划的需要进行统一合理的规划建设，采用环网供电方式充分提高供电质量和供电可靠性，完善供电网络，实现近新网建设与旧网改造相结合。具备足够的相对稳定可靠的供电能力，以满足不断增长的供电需求，并应有一定的应变能力，具有较强的适应性。

10kV 线路宜采用地下电缆方式敷设，主要敷设在道路的东、南侧，逐步取消规划区架空线路，提高电缆敷设率。

第 21 条 电信工程规划

1、电信指标预测

采用电话普及率法进行预测，预测规划区电话普及率为 30 部/百人，规划人口约 7100 人，规划区电话机可达 2342 部。

宽带用户采用微观预测法进行预测，按 100%用户宽带上网计算宽带用户数可达 2342 户。

2、电信规划

电信管线规划为地下通讯电缆及光缆。主道路规划为光缆，支路采用地下通讯电缆。宜综合考虑弱电类线路的容量，避免和减少重复建设，贯彻“大容量，少端局”的原则，使光纤尽

量接近用户。

电话电缆由交换局电话电缆出线，分别接入各地块的电话交接箱。电话电缆线采用管道地埋，但需保留足够地下空间，用以将来发展新的业务，有利于更新与扩容，并减少施工对城市道路和其它管线的破坏。

通信管道宜敷设于道路东、南侧的人行道下，距路缘石最小距离为 1.5m，埋深控制在 1.3m。

3、邮政规划

利用青城镇邮政支局，满足用户用邮的需要。

4、广播电视规划

规划有线电视线路与通信线路同路由布置敷设，有线电视覆盖率实现 100%。

第 22 条 供热工程规划

1、热负荷预测

预测采暖负荷 22.70MW。

2、供热热源规划

利用镇区集中供热站为热源。

3、供热系统规划

A、B 街坊各设置 1 处换热站。由热源输出高温热水管线送至换热站，供回水温度为 130/70℃，再经过换热站进行换热成为低温水送至用户。供热管道均枝状布置，采用保温防护后直埋敷设，一般布置于道路东、南侧人行道和非机动车道下。

热力管网均为地下直埋敷设，走向尽量靠近热负荷中心，热网布置一级主干管网。

第 23 条 燃气工程规划

1、供气量预测

预测规划范围内总用气量为 2254m³/d。

2、气源规划

结合现状 CNG 加气站向规划区域内供气。

3、燃气输配系统规划

(1) 规划镇区天然气管网输配系统按中低压两级管网供气，中压管线环状供气，在居住和公建密集区设置区域调压站或用户专用调压器调压，天然气管网中压压力 0.4MPa。

(2) 燃气由高青县燃气中压燃气管道接入，经中低压燃气调压站，调压后送至低压配气管网，送至用户。

(3) 中压燃气主管敷设于广青路与庆淄路，管径为 DN200，其余道路铺设中压次干管，管径为 DN160，设计压力均取 0.4Mpa。

(4) 燃气管道布置于道路西、北侧人行道或非机动车道下，距路缘石 1.5m，埋深控制在 1.4m 左右。

第 24 条 工程管线综合规划

所有工程管线全部地下敷设，管线在道路下埋设位置如下：

给水管道、雨水管道、电信管道、燃气管道铺设于道路的东侧或北侧。

污水管道、电力管道、热力管道铺设于道路的西侧或南侧。

第七章 环保环卫规划

第 25 条 环保控制

1、环保目标

根据国家环保相关标准、规划确定镇区下列环境目标：

(1) 大气环境质量：

二氧化硫日平均浓度 $<0.02\text{mg}/\text{m}^3$

悬浮物日平均浓度 $<0.15\text{mg}/\text{m}^3$

(2) 水环境质量：

饮用水达到一级标准，地面水达到二级标准，污水处理达标率为 100%。

(3) 固体无害化处理：

生活垃圾处理率为 100%。

(4) 噪声环境质量：

交通干线噪声昼间小于 70 分贝，夜间小于 55 分贝，居民集中区、行政办公区、文化教育区达到一级标准，其它地区达到二级标准。

2、环境功能区划

规划划分为两级环境控制区。

一类环境控制区：包括公园绿地、新建居住区、文教区、办公区、滨水生活区。大气环境质量执行国家二级标准，水环境执行III类标准，环境噪声 40-50 分贝。

二类环境控制区：包括商业中心区，居住商业混合区。大气环境质量执行国家二级标准，水环境执行III类标准，环境噪声 50-60 分贝。

3、环境保护措施

完善规划区集中供热和能源利用系统的建设，减少煤炭的使用；改善道路和交通状况，减少汽车尾气污染；限时施工等措施减少建筑工地扬尘污染，搞好通路和城市区域绿化。

合理安排城市布局，对水环境敏感区实行保护性开发；加快城市污水收集系统的建设和完善，推动区域内的再生水、雨水利用。

控制机动车排气筒噪声，限制车辆鸣笛；在道路两侧设立绿化带，加强机动车噪声检测。

严格控制经营性声源；限制施工作业时间，采取有效的减噪和防噪措施。

完善规划区的城市垃圾处理网络，生活垃圾经分类收集处理后，运往镇垃圾压缩站进行无害化处理。

第 26 条 环卫设施

1、垃圾收集站

在 B 街坊设置一处垃圾收集站。

2、公共厕所

在 B 街坊设置 1 处公厕，占地面积 60 平方米。

3、废物箱

废物箱主要设置在道路两侧或路口以及各类交通客运设施、公共设施、广场、社会停车场等的出入口附近。其设置间距为：商业、金融街按沿道路 50-100 米设置一个；主干道、次干路按沿道路 100-200 米设置一个；支路按沿道路 200-400 米设置一个。

第八章 综合防灾规划

第 27 条 消防规划

1、消防安全布局

坚持“预防为主，防治结合”的消防方针。新建建筑严格控制耐火等级，控制三级建筑，严格限制四级建筑。

2、消防给水与消防通道

给水管道及室外消火栓应沿道路设置，消火栓间距不应超过 120 米；道路宽度超过 60 米时，宜在道路两边设置消火栓，并宜靠近十字路口。

城市街区内消防通道道路中心线间距不宜超过 160 米。巷道宽度不小于 6 米，净空不小于 4 米。消防车道的宽度不应小于 4 米，净高不应小于 4 米。消防车道应满足消防车登高面距建筑外墙大于 5 米、小于 10 米的要求，在消防车登高面与建筑之间不应种植高度超过 4 米的乔木或其他影响消防车登高的植物。

建筑物总长度超过 220 米或沿街部分长度超过 150 米时，应设置穿过建筑物的消防车道，其穿过建筑物门洞的净宽不应小于 4 米，净高不应小于 4 米。建设有高层住宅的小区消防车道，要适当提高车道宽度，方便大型消防车行驶。人行出入口间距不宜超过 80 米，当建筑物长度超过 80 米时，应在底层架设人行通道。

住宅区内尽端式道路的长度不宜大于 120 米，并应在尽端设不小于 12 米×12 米的回车场地；当尽端路周围为高层建筑时，回车场不应小于 18 米×18 米。

第 28 条 抗震减灾规划

规划青城镇为七度抗震设防区。抗震规划措施为：

1、抗震加固和新建设防相结合。抗震加固是城中抗震工作中的重要一环，应是抗震防灾计划的一部分，并应有专门机构和人员负责；新建设防是依照有关规范和标准对新建工程进行抗震设防，是预防和减轻地震灾害的最基本措施。

2、要避免人口过于集中，建筑物过于密集，严格控制建筑密度。

3、新建的住宅区、工厂、学校等单位，都应按 1 至 2 平方米/人标准设置公共绿地和运动

场地；已建住宅区，也应适当增加绿地，同时加设取水措施。

4、利用公园、绿地、广场、学校操场、体育场和其它空地为避震疏散场地。避震疏散用地应达到每人不少于 1 平方米，疏散半径在 1000 米以内。避震疏散场所应就近安排、在对外通道附近不得有高大建筑物和危险建筑、远离次生灾害源，且有自来水及自备水源。对规划避震场所应加强管理，地震时能立即投入使用。

5、以城镇主干路为人员疏散和物资运输的主要疏散救援通道，干路为次要疏散救援通道，各级疏散通道须设醒目标志。各级疏散救援通道需保证震后 7 米以上的宽度，道路中心线至建筑红线距离应大于建筑高度的一半。

第 29 条 人防规划

人防建设应遵循“长期准备、重点建设、平战结合”的方针，因地制宜、合理布局、平战结合、注重实效。

人口疏散分为早期疏散、临战疏散和紧急疏散三种方式。人口疏散以可能遭到空袭的重要目标附近和次生灾害波及圈内的人员为主，便于就地就近隐蔽者可以暂不疏散。疏散场地主要配合战时人口安置，可利用公园、广场、绿地、学校等开敞空间。人员掩蔽工程宜按照留城人口建设，人均 1.0 m²，人防专业队伍人员隐蔽工事按人均 3 m²建设。

第 30 条 防洪规划

20 年一遇防洪标准，设防等级为Ⅳ级。

第九章 建设开发控制

第 31 条 规划地块以地块为基本控制单元，按照建筑功能分两种开发强度来引导开发。

1、居住用地

A-03 地块容积率控制在 1.6 以内，建筑密度控制在 30%以内；

B-01 地块容积率控制在 1.6 以内，建筑密度控制在 30%以内；

B-02 地块容积率控制在 1.6 以内，建筑密度控制在 30%以内；

B-05 地块容积率控制在 0.65 以内，建筑密度控制在 35%以内；

B-06 地块容积率控制在 1.5 以内，建筑密度控制在 35%以内。

2、商业设施用地

B-03 地块容积率控制在 2.0 以内，建筑密度控制在 40%以内；

B-04 地块容积率控制在 2.0 以内，建筑密度控制在 40%以内。

第 32 条 建筑高度控制

A-03 地块建筑高度控制在 36m 以内；

B-01 地块建筑高度控制在 36m 以内；

B-02 地块建筑高度控制在 36m 以内；

B-03 地块建筑高度控制在 18m 以内；

B-04 地块建筑高度控制在 18m 以内；

B-05 地块建筑高度控制在 18m 以内；

B-06 地块建筑高度控制在 18m 以内。

第 33 条 建筑间距

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。

表 6-1 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。

第 34 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 35 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 36 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 37 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。

第十章 “四线”控制

第 38 条 红线控制

规划控制红线为道路红线，是指规划中用于界定城市道路、广场用地和对外交通用地的控制线。红线控制的核心是控制道路用地范围、限定各类道路沿线建（构）筑物的条件。

本次规划范围内道路红线包括庆淄路、广青路、青苑路、文昌路、游园路、富民路。

根据道路的重要性对道路红线做适当弹性控制，弹性控制的道路集中在支路上，考虑建设的实际情况，支路红线的宽度、方向不变，其具体线形可做适当调整。

第 39 条 绿线控制

城市绿线：即城市各类绿地范围的规划控制绿线，包括公共绿地、防护绿地、生产绿地、道路绿地、生态风景林地。

本次规划范围内绿线为 A 街坊的防护绿地。

绿线导控要点：

1、城市绿线内的用地，不得改作它用，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。

2、有关部门不得违反规定，批准在城市绿线范围内进行建设。

3、因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。

4、在城市绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。

5、在绿线范围内，如属河道蓝线的范围，应同时满足河道蓝线的导控要点。

第 40 条 橙线控制

城市橙线：城市橙线是指居住区级以上医疗卫生、体育、科研用地和居住区教育等公益性公共设施用地的控制界线。

本次规划范围内橙线为保留的青城法庭。

在城市橙线范围内禁止进行下列活动：

违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；

违反国家有关技术规范 and 标准进行建设；

未经批准，改变橙线内土地用途或建筑物、构筑物及其他设施使用性质的；

未经批准，拆除、迁建、扩建和改建原有建筑物、构筑物及其他设施；

其他损坏或影响城市公益性公共设施和保障性住房安全和正常使用行为。

第十一章 规划实施的措施与建议

第 41 条 加强集中管理，加强自然资源主管部门在城市规划、建设、实施、监督中的作用。

第 42 条 扩大城市建设融资渠道。创建具有活力的、良性循环的、安全的城市设施的投资建设经营体系。

第 43 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 44 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 45 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 46 条 规划成果包括规划文本、图纸和附件。

第 47 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 48 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 49 条 本规划解释权归高青县自然资源主管部门。

附表一：现状城乡用地汇总表

用地代码	用地名称		面积（公顷）	占城乡用地比例（%）
H	建设用地		25.53	94.00%
	其中	城乡居民点建设用地	25.53	94.00%
E	非建设用地		1.63	6.00%
	其中	农林用地	1.63	6.00%
城乡用地			27.16	100.00%

附表二：现状城市用地平衡表

序号	用地代码		用地名称	用地面积（公顷）	占城市建设用地比重（%）
1	R		居住用地	9.13	35.76%
	其中	R3	三类居住用地	7.59	29.73%
	R22		服务设施用地	1.54	6.03%
2	A		公共管理和公共服务用地	0.6	2.35%
	其中	A1	行政办公用地	0.6	2.35%
3	B		商业服务业设施用地	0.94	3.68%
	其中	B1	商业设施用地	0.68	2.66%
		B41	其他服务设施用地	0.26	1.02%
4	S		道路与交通设施用地	3.35	13.12%
	其中	S1	城市道路用地	3.35	13.12%
5	M		工业用地	10.22	40.03%
	其中	M2	二类工业用地	10.22	40.03%
6	W		物流仓储用地	1.28	5.01%
	其中	W1	一类物流仓储用地	1.28	5.01%
7	合计		城市建设用地	25.53	100.00%

附表三：规划城乡用地汇总表

用地代码	用地名称		面积（公顷）	占城乡用地比例（%）
H	建设用地		27.16	100.00
	其中	城乡居民点建设用地	27.16	100.00
E	非建设用地		0.00	0.00
	其中	农林用地	0.00	0.00
城乡用地			27.16	100.00

附表四：规划城市用地平衡表

序号	用地代码		用地名称	用地面积（公顷）	占城市建设用地比重（%）
1	R		居住用地	20.14	74.15%
	其中	R2	二类居住用地	17.83	65.64%
		R22	服务设施用地	2.31	8.51%
2	A		公共管理和公共服务用地	0.32	1.18%
	其中	A1	行政办公用地	0.32	1.18%
3	B		商业服务业设施用地	1.64	6.04%
	其中	B1	商业用地	1.64	6.04%
4	S		道路与交通设施用地	4.28	15.76%
	其中	S1	城市道路用地	4.28	15.76%
5	U		公用设施用地	0.06	0.22%
	其中	U21	排水设施用地	0.06	0.22%
6	G		绿地	0.72	2.65%
	其中	G2	防护用地	0.72	2.65%
7	合计		城市建设用地	27.16	100.00%

附表五：街坊 A 地块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		配套服务设施	备注	
	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑面积 (万 m ²)	建筑限高 (m)	建筑色彩	建筑形式	主要出入口方位	配建停车位比例			
QC-A-01	G2	防护绿地	0.46	-	-	-	-	-	居住建筑以浅暖色调系列为主色调,局部采用中高彩度作为点缀	建筑风貌应传承小城镇的文脉,注重对独特地域文化的创新性体现	-	-	-	新建	
QC-A-02	G2	防护绿地	0.26	-	-	-	-	-			-	-	-	-	新建
QC-A-03	R2	二类居住用地	5.58	1.6	30	30	8.51	36			W、S、E	1.0 个/户	集中绿地面积不低于 0.5m ² /人,配建物业管理与服务,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,非机动车停车场(库),机动车停车场(库)等;设置变配电室、换热站、天然气调压柜、给水泵房、中继箱等市政设施。	新建	
QC-A-04	A1	行政办公用地	0.32	-	-	-	-	-			-	-	-	-	现状保留
QC-A-05	U2	环境设施用地	0.06	-	-	-	-	-			-	-	-	污水处理站	新建

附表六：街坊 B 地块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		配套设施	备注
	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑面积 (万 m ²)	建筑限高 (m)	建筑色彩	建筑形式	主要出入口方位	配建停车位比例		
QC-B-01	R2	二类居住用地	4.48	1.6	30	35	7.17	36	居住建筑以浅暖色调系列为主色调,局部采用中高彩度作为点缀	建筑风貌应传承小城镇的文脉,注重对独特地域文化的创新性体现	N、S、W	1.0 个/户	集中绿地面积不低于 0.5m ² /人,配建物业管理与服务,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,非机动车停车场(库),机动车停车场(库)等;设置变配电室、换热站、天然气调压柜、给水泵房、中继箱等市政设施。	新建
QC-B-02	R2	二类居住用地	7.82	1.6	30	35	12.51	36			N、S、W	1.0 个/户		新建
QC-B-03	B1	商业用地	0.67	2.0	40	20	1.34	18			E	0.5 个/100 m ²	-	新建
QC-B-04	B1	商业用地	0.97	2.0	40	20	1.94	18			E	0.5 个/100 m ²	-	新建
QC-B-05	R22	服务设施用地	0.47	0.65	35	30	0.31	18			S、W	1.0 个/100 学生	6 班幼儿园	新建
QC-B-06	R22	服务设施用地	0.35	1.5	35	30	0.53	18			N、W		5 分钟生活圈居住区配套设施:包括社区服务站、文化活动站、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、社区商业网点、公共厕所等	新建
QC-B-07	R22	服务设施用地	1.48	-	-	-	-	-			-	-	-	现状幼儿园

附表七：规划区内用地兼容引导表

用地性质	居住用地 (R)	行政办公用地 (A1)	公共管理与公共服务设施用地 (A1 以外)	商业商务用地 (B1B2)	娱乐康体用地 (B3)
居住用地 (R)		○	×	○	×
公共管理与公共服务设施 (A)	√	×		√	√
医疗卫生用地 (A5)	○	×	×	○	○
商业商务用地 (B1B2)	√	○	×		×
批发市场用地 (B12)	×	×	×	√	×
娱乐康体用地 (B3)	×	×	×	○	
其他公用设施营业网点用地 (B49)	√	×	×	○	○
交通场站用地 (S4)	×	×	×	√	√
公用设施用地 (U)	×	×	×	×	×
绿地与广场 (G)	√	×	×	√	√

注：①横向用地可兼容竖向用地，不可反向。如该表中，居住用地可以作为公共管理与公共服务设施用地，行政办公用地 (A1) 以外的公共管理与公共服务设施用地不能作为居住用地。②“√”表示可兼容，“○”表示满足环境影响、安全、卫生防护等要求条件下可兼容，“×”表示不兼容。③表中未列用地一般不宜兼容。④片区控规和街区控规中确定的高压走廊、输油管廊等防护绿地，在管线迁移或入地后，允许兼容与之相邻地块的用地性质及其他无环境影响的用地性质。

附表八：规划区内各类建设用地适建范围规定

序号	用地类别 建设项目	一类居住用地	二类居住用地	行政办公用地	文化设施用地	教育科研用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利设施用地	文物古迹用地	宗教设施用地	商业服务业设施用地	绿地
		R2	R3	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A9	B	G
1	低层住宅	√	√	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×
2	多层住宅	√	√	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×
3	高层住宅	√	√	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×
4	单身宿舍	√	√	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×
5	商住综合楼	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×
6	小型农贸市场	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×
7	小商品市场	√	√	×	○	×	×	×	×	×	×	√	×
8	办公建筑	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	×
9	商业建筑	√	√	×	×	×	○	×	×	○	○	√	×
10	文化建筑（图书馆、博物馆、美术馆等）	○	○	○	√	○	○	×	○	○	○	○	○
11	娱乐设施（影剧院、游乐场、俱乐部等）	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	√	×
12	体育设施	○	○	○	○	○	√	○	○	×	×	○	○
13	医疗卫生建筑	○	○	×	×	○	○	√	√	×	×	√	×
14	商务办公、写字楼	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	√	×
15	一般旅馆	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	○	×
16	旅游宾馆	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×
17	中、小学、幼托	√	√	○	√	√	×	×	○	×	×	○	×
18	高等院校、中等专业学校	×	×	×	○	√	○	○	×	×	×	×	×
19	职业学校、技工学校、成人学校等	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×
20	科研设计机构	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×
21	农、副、水产品批发市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×
22	社会停车场、库	○	○	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○

注：√允许设置；×不允许设置；○由城乡规划行政主管部门根据具体条件和规划要求确定是否允许设置。