

文 本

目 录

第一章	总 则	2
第二章	地块划分及编码	3
第三章	土地利用规划及控制	3
第四章	控制指标体系	4
第五章	道路交通规划	5
第六章	绿地系统规划	6
第七章	四线控制	6
第八章	竖向规划	6
第九章	市政工程规划	6
第十章	综合防灾及地下空间利用规划.....	7
第十一章	环境空间设计	8
第十二章	实施措施与建议	9
第十三章	附则	9
	附表一 综合经济技术指标.....	9
	附表二 控制指标体系汇总表.....	10

第一章 总 则

第一条 为满足高青县唐坊镇规划管理的需要，有序推进唐坊镇镇区的开发建设，顺利实施《高青县唐坊镇镇区南片区控制性详细规划》，特制定本文本。

第二条 本规划范围为：北起 S316 寿高线，南至文化路及唐坊镇总体规划确定的镇区界限，西起规划经二路，东至唐坊镇总体规划确定的镇区界限，用地面积 40.45 公顷。规划范围内的土地使用及一切开发建设活动，应符合本文本的有关规定，若本文本的有关规定与国家、省、市有关法律、法规文件相抵触，应执行国家、省、市的有关标准与规范。

第三条 规划主要依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）；
2. 《城市规划编制办法》（建设部第 146 号令）；
3. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）；
4. 《城市黄线管理办法》（2006 年 3 月 1 日起施行）；
5. 《城市绿线管理办法》（2002 年 11 月 1 日起施行）；
6. 《城市蓝线管理办法》（2006 年 3 月 1 日起施行）；
7. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；
8. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）；
9. 《城市道路交通组织设计规范》（GB/T 36670-2018）；
10. 《镇规划标准》（GB50188—2007）；
11. 《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标 163-2013）；
12. 《山东省城乡规划条例》（2012 年 12 月 1 日施行）；
13. 《山东省普通中小学基本办学条件标准》；
14. 山东省建设用地控制标准（2019 年版）；
15. 《山东省幼儿园办园条件标准》（2018 年 12 月 1 日起施行）；
16. 《山东省城市建设项目配建停车位规范》（鲁建标字[2010]26 号）；
17. 《淄博市城市规划管理技术规定》（2005 版）；
18. 《关于我市物业服务用房配置的规定》（淄房发[2014]90 号）；
19. 《高青县县城总体规划（2018-2035 年）》；
20. 《高青县唐坊镇总体规划（2012-2030 年）规划调整》；

21. 《唐坊镇土地利用总体规划（2006-2020 年）》；

22. 唐坊镇已编制的各项规划；

23. 其他相关法规、规范、政策文件等。

第四条 规划原则

- 1、区域协调，统筹现状的原则
- 2、注重各类基础设施、公共设施与公共空间建设原则
- 3、绿色生态原则
- 4、严格依据镇总体规划，充分结合其他相关规划原则

第五条 规划所规定的土地用途是对未来土地使用的控制与引导，如出现现状合法的土地用途与规划规定用途不符的情况，原则上可继续保持其原有的使用功能，一旦这类土地要求进行改扩建时，必须与规划规定的用途相符。

第六条 为增加规划弹性，适应市场需要，本次规划对城市四线及服务设施用地根据级别及项目的明确度，采用不同的控制方式。

实线控制——对地块的位置、边界形状、建设规模、设施要求原则上不予更改，若特殊情况必须更改的，必须经过相应调整、论证及审查程序，报原审批机关审批。城市绿线、城市蓝线采用实线控制；小学、幼儿园用地采用实线控制；城市黄线中垃圾转运站、邮政设施、公共停车场等采用实线控制。

虚线控制——对地块的位置、规模及设施要求原则上不予更改，但其边界可在下位规划有所调整。城市黄线中的中小学用地内的操场采用虚线控制；规划经三路红线宽度 14 米，必须符合唐坊镇总体规划的要求，道路线形为虚线控制，可结合项目建设的实际需要适当调整线位。

点位控制——进行点位控制的用地，在确保设施规模的前提下，位置可移动，但经规划主管部门同意方可调整。进行点位控制的用地可结合相邻地块开发与其它项目进行联合建设。地块内配套的市政设施结合地块采用点位控制。

指标控制——实施指标控制的规划内容，其控制指标不得改变，其用地的位置和范围则可通过下位规划落实，居住街坊内集中绿地、公服配套面积采用指标控制。

第七条 根据《淄博市人民政府关于全面推进绿色建筑发展的意见》，政府投资的公益性建筑、机关办公建筑和保障性住房，单体建筑面积超过 2 万 m² 的大型公共建筑，以及建筑面积超过 10 万 m² 的住宅小区，全部执行绿色建筑标准。

第八条 根据《山东省人民政府关于加快发展养老服务业的意见》，居住小区按每百户不少于 20m²的标准配套建设社区居家养老服务用房，已建成的住宅小区按每百户不少于 15m²的标准调剂解决。

第九条 根据《淄博市人民政府关于印发淄博市物业管理办法的通知》（淄政发〔2013〕45 号），开发建设单位应按照建设工程项目总建筑面积（含地上面积和地下面积）的 3%至 5%配置物业服务用房，最少不低于 100m²。业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂，其建筑面积不低于 20m²。

第十条 根据《国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》（国发〔2014〕46 号），新建居住区和社区要按相关标准规范配套群众健身相关设施，按室内人均建筑面积不低于 0.1m²或室外人均用地不低于 0.3m²执行，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

第二章 地块划分及编码

第十一条 地块划分原则

地块划分应保持用地性质的完整性和协调性，统筹考虑土地使用的权属关系，便于土地出让和管理。

1. 尽量保持地块使用性质的单一性。
2. 兼顾现状各单位用地界线。
3. 以城市道路、开放支路、用地单位等作为地块的界线。
4. 地块划分应便于建设出让和管理。

第十二条 片区-街区-地块划分

按照镇控制性详细规划的编制要求，规划范围内采用“片区-街区-地块”三级管理单元进行控制和引导，统一制定地块编码。根据唐坊镇的道路系统，按主次道路，并考虑用地完整性将规划区域划分为 3 个街区，34 个地块。

第十三条 规划范围内确定的地块可进行合并开发，但其各项控制指标及设施配套总量必须满足指标体系中的要求；若对本规划划定的地块进行细分的，各项控制指标及设施配套须经城乡规划主管部门重新确定。

第三章 土地利用规划及控制

第十四条 规划范围总用地面积 40.45 公顷，其中镇建设用地 40.19 公顷，包括居住用地、公共设施用地、道路广场用地、工程设施用地、绿地五大类用地；非建设用地 0.26 公顷，规划各类用地规模见附表一——综合经济技术指标。

第十五条 本规划涉及用地性质分类和代码均采用《镇规划标准》（GB 50188—2007）中的标准。其中居住用地划分至小类；公共设施用地划分至小类；道路广场用地划分至小类；工程设施用地划分至小类；绿地划分至小类。

第十六条 规划二类居住用地面积 17.11 公顷，占镇建设用地的 42.57%。

第十七条 规划公共设施用地包括教育机构用地、商业金融用地、集贸市场用地，总用地面积 9.52 公顷，占镇建设用地的 23.69%。其中，教育机构用地主要是小学、幼儿园，用地面积 12.75 公顷，占镇建设用地的 2.15%；商业金融用地面积 3.61 公顷，占镇建设用地的 8.98%；集贸市场用地面积 0.57 公顷，占镇建设用地的 1.42%。

第十八条 规划道路广场用地面积 7.57 公顷，占镇建设用地的 18.84%。其中，道路用地 7.41 公顷，占镇建设用地的 18.44%；广场用地面积为 0.16 公顷，为 1 处社会公共停车场，位于 TF-03-07 地块，面积为 1.39 公顷。

第十九条 规划工程设施用地面积 0.22 公顷，占镇建设用地的 0.55%。其中，公用工程用地面积 0.06 公顷，为现状保留邮电支局，位于 TF-03-02 地块；环卫设施用地面积 0.16 公顷，为规划垃圾转运站，位于 TF-03-08 地块。

第二十条 规划范围内绿地用地面积 5.79 公顷，占镇建设用地的 14.41%。其中公共绿地 2.41 公顷，占镇建设用地的 6.00%；防护绿地 3.38 公顷，占镇建设用地的 8.41%；居住街坊内集中绿地面积不低于地块用地面积的 10%，采用指标控制，居住街坊内集中绿地指标要求详见第四十条。

第二十一条 为保证土地利用的灵活性，用地性质经城乡规划主管部门核准，可以在土地使用兼容性许可的范围内按有关规定进行变更。规划范围内用地性质标注为二类居住用地（R2）、商业金融用地（C5）的规划地块可兼容其他使用性质，但兼容的使用性质应以有利于环境改善和提高公共设施服务水平，不影响周边地块和建筑的正常使用为原则，兼容项目的用

地面积原则控制在 30% 以内，其中，二类居住用地(R2)兼容 C1、C3、C5，商业金融用地(C5)兼容 C1、C3、R2。广场用地(S2)、工程设施用地(U)和绿地(G)不建议兼容其他用地。

第四章 控制指标体系

第二十二条 片区指标控制

片区总建筑面积控制在 36.54 万 m² 左右，容积率控制在 1.11 左右，建筑密度控制在 24.8% 左右，绿地率控制在 39.9% 左右，停车位控制 2520 个以上。

第二十三条 街区指标控制

TF-01 街区总用地 8.94 公顷，其中 7.03 公顷参与指标平衡，建筑规模控制在 8.14 万 m² 左右，容积率控制在 1.16 左右，建筑密度控制在 27.2% 左右，绿地率控制在 39.5% 左右，停车位控制在 593 个以上。

TF-02 街区总用地 19.34 公顷，其中 16.24 公顷参与指标平衡，建筑规模控制在 20.15 万 m² 左右，容积率控制在 1.24 左右，建筑密度控制在 24.4% 左右，绿地率控制在 41.6% 左右，停车位控制在 1455 个以上。

TF-03 街区总用地 12.17 公顷，其中 9.52 公顷参与指标平衡，建筑规模控制在 8.25 万 m² 左右，容积率控制在 0.87 左右，建筑密度控制在 23.6% 左右，绿地率控制在 37.2% 左右，停车位控制在 472 个以上。

第二十四条 本文本建立控制指标体系包括如下五大项、十六小项指标：

(1) 用地控制指标：a. 主要用地性质；b. 用地面积(hm²)。

(2) 环境容量控制指标：c. 容积率；d. 建筑密度/建筑系数(%)；e. 绿地率(%)；f. 集中绿地面积(m²)；g. 允许居住人口(人)；h. 建筑面积(万 m²)；i. 公服设施配套建筑面积(m²)；g. 市政设施数量(个)。

(3) 城市设计控制指标：k. 建筑限高(米)；l. 建筑色彩；m. 屋顶形式。

(4) 交通控制指标：n. 出入口方位；o. 停车泊位(个)。

(5) 兼容性：p. 其他使用功能用地。

第二十五条 控制指标体系中用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、公共服务设施配套建筑面积、市政设施数量、建筑限高作为强制性内容。

第二十六条 规划区域内开发建设的项目，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、建筑限高为上限控制，绿地率为下限控制，严禁

突破；集中绿地面积、公共服务设施配套建筑面积、停车泊位为下限控制；建筑色彩、屋顶形式、市政设施数量、出入口方向及数量为引导性指标，允许有所变动。兼容性用地性质为适建性用地性质，可以根据要求进行调整。

第二十七条 容积率和建筑密度

居住用地：参照《城市居住区规划设计标准》，居住街坊用地容积率控制在 1.5-1.8 之间，建筑密度参照《城市居住区规划设计标准》表 4.0.2 控制。

教育机构用地：幼儿园容积率控制在 0.65 以下，建筑密度控制在 30% 以下；小学建筑容积率为 0.80 以下，建筑密度为 25% 以下。

商业金融用地：容积率控制在 1.50 以下，建筑密度控制在 45% 以下。

集贸市场用地：容积率控制在 1.50 以下，建筑密度控制在 50% 以下。

公用工程用地：容积率控制在 0.60 以下，建筑密度控制在 28% 以下。

环卫设施用地：容积率控制在 0.50 以下，建筑密度控制在 40% 以下。

各规划地块具体容积率和建筑密度控制详见附表二——控制指标体系汇总表。

第二十八条 绿地率

居住用地绿地率控制在 30% 以上；幼儿园绿地率控制在 30% 以上；小学绿地率控制在 35% 以上；商业金融用地、集贸市场用地绿地率控制在 25% 以上；公用设施绿地率控制在 25% 以上。

各规划地块具体绿地率控制详见附表二——控制指标体系汇总表。

第二十九条 市政设施

1、规划范围内宜建市政设施 18 处。

2、各规划地块市政设施配套详见附表二——控制指标体系汇总表。

3、设施的数量在保证服务质量的前提下，经有关部门同意后可以调整。

第三十条 建筑限高规定

1、规划范围内建筑以多层为主，高层为辅。

2、规划范围内住宅建筑高度宜控制在 36 米以下（项目在下一层次规划中必须对地质、地下管线情况进行详勘，如果是工业用地转为居住用地，必须先进行土壤检测环境报告）；商业金融用地、集贸市场用地建筑高度控制在 20 米以下；小学建筑高度控制在 24 米以下；工程设施用地建筑高度控制在 15 米以下；幼儿园建筑高度控制在 15 米以下。

各规划地块具体建筑高度控制详见附表二——控制指标体系汇总表。

第三十一条 建筑退让控制

建筑后退道路红线、用地红线距离符合国家、省、市相关规范的要求，并留出临时停车或回车的场所，地块出入口避免直接开向城市干道。

1、建筑物后退道路红线

沿城镇道路的建筑物，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，最小后退距离应满足《淄博市城市规划管理技术规定》中第三章第三节建筑后退城市道路红线距离的规定，同时满足第三章第四节建筑高度控制的有关要求。

城镇道路红线外有绿化带的，若绿化带在道路南侧，建筑后退红线距离应以绿线为起点计算且不小于《淄博市城市规划管理技术规定》第三章第二节建筑退让用地边界距离的规定，同时，绿带宽度与建筑后退距离之和应不小于规定的建筑后退红线距离。

除满足上两条基本要求外，考虑城镇景观及交通要求，部分地块及规划小学出入口路段需要特殊控制，可适当加大退界距离。

2、建筑物后退地块分界线

建筑物后退建设用地边界距离应符合于《淄博市城市规划管理技术规定》第三章第二节建筑退让用地边界距离的规定。

本规划未涉及的按照有关规定执行。

第三十二条 建筑色彩与建筑形式

居住建筑以多层为主，高层为辅，建筑体量不宜过大，建筑形式宜采用平坡结合，可根据不同的开发意向确定不同的风格。建筑色彩在各组团之间保持相同或相近的色彩。

幼儿园建筑在造型上要求形象突出、个性鲜明，空间处理也可灵活多样，建筑体量依据开发建设的需要设置。

沿街公建在体量、高度等基本关系上应符合空间构图的基本原理，建筑的裙房在近人尺度上应有一定的呼应。建筑风格可灵活多样，建筑色彩适当丰富，营造出充满活力的商业氛围。

S316 寿高线为穿越规划范围的重要的区域性交通干道，规划要处理好沿路的景观界面，保持良好的天际线，增强建筑形体的协调性，保障沿线建筑色彩的和谐性、统一性。

第三十三条 主要出入口方位

各地块出入口尽量设在地块所临的级别较低的道路上，相邻地块出入口尽量共建共用，以减少出入口数量。支路以上级别道路两侧地块出入口尽量相对设置，避免在道路上形成异型交叉口。各规划地块车行出入口距离交叉口应满足《淄博市城市规划管理技术规定》中第三章第六节中建筑物基地出入口的有关规定。

第三十四条 停车泊位

依据《山东省城市建设项目配建停车位规范》和《城市停车规划规范》的要求：二类居住用地按照不少于 1.0 车位/每套；中小学按照 1.5 车位/100 位师生；幼儿园停车位按照规范适当提高，12 班规模 7 个车位的标准控制；市场类商业按照 0.6 车位/100 m² 建筑面积；一般商业按照 0.5 车位/100 m² 建筑面积。

各规划地块具体停车泊位数详见附表二——控制指标体系汇总表。

第五章 道路交通规划

第三十五条 规划形成两横五纵的道路系统。

城市主干道：镇区内的主要道路，包括 S316 寿高线（镇区段）、上海路、市场路，道路红线宽度为 30-39 米。

城市次干道：镇区内的次要道路。包括前唐路、文化路、规划经二路，道路红线宽度为 24-30 米。

城市支路：支路是主次干道的补充，道路红线宽度为 14 米。

规划道路控制情况如下：

道路名称	道路级别	红线宽度（米）	绿线宽度（米）	断面形式	备注
S316 寿高线	主干道	39	——	6-27-6	现状保留
上海路	主干道	30	两侧各 20	7-16-7	正在建设
市场路	主干道	30	——	7-16-7	改扩建
文化路	次干道	20	北侧 20	2-16-2	改扩建
前唐路	次干道	24	——	5-14-5	改扩建
规划经二路	次干路	24	——	5-14-5	新建
规划经三路	支路	14	——	2-10-2	虚线控制

第三十六条 静态交通

规划范围内设 1 处社会公共停车场，位于 TF-03-07 地块。

规划地块停车方式采用地上停车、地下停车两种方式。

地上停车：规划商业金融用地地上停车主要结合地块出入口设置；居住地块内地上停车主要沿支路两侧设置，有条件的可考虑设置多层停车库或机械式停车设施。

地下停车：地块内地下停车结合高层建筑和集中绿地（人防工程）设置。

第三十七条 大型公建、公共活动场所集中地段可以考虑设置立体交通，人行道、过街天桥、地下通道等。规划范围内步行系统应按相关规范进行无障碍设计。

第三十八条 道路交叉口

规划范围内的道路大部分采用十字路口，少量采用了丁字交叉口。规划对道路交叉口的控制点坐标、控制点标高、变坡点、坡度和坡长进行控制，以满足道路防洪、排涝、规范要求。

规划道路平面交叉口的道路缘石线和红线转弯半径，主干路分别按照 20 米和 15 米控制，次干路按照 15 米和 10 米控制，支路按照 10 米和 7 米控制。用地范围应根据红线半径和视距三角形进行控制，在视距三角形限界范围内清除高于 1.2 米的障碍物。

第六章 绿地系统规划

第三十九条 绿地系统由公共绿地、防护绿地组成。本次规划落实镇总体规划的绿地，并结合各级生活圈，参照《城市居住区规划设计标准》表 4.0.4 中对公共绿地控制指标的要求，配套规划建设公共绿地。在高压线、道路沿线及水域两侧按照规范和上位规划要求设置防护绿地。

第四十条 公共绿地

规划公共绿地总用地面积 2.41 公顷。

依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)，居住街坊内的绿地结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地，居住街坊内集中绿地的规划建设应符合下列规定：

- ①新区建设不应低于 0.50m²/人，旧区改建不应低于 0.35m²/人；
- ②宽度不应小于 8 米；
- ③在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。

为保证各级生活圈居住区公共绿地顺利实施，规划居住街坊内控制不少于地块用地面积 10%的集中绿地面积。

第四十一条 防护绿地

规划防护绿地总用地面积 3.38 公顷，主要包括高压线两侧绿化隔离带、道路两侧的防护绿带。应严格控制防护绿地规划建设，加强对市政能源走廊和通道的防护。

第四十二条 规划规划防护绿地总用地面积 28.75 公顷，主要包括高压线两侧绿化隔离带、铁路两侧绿化隔离带、道路两侧的防护绿带以及商业用地和工业用地之间的防护绿地。应严格控制防护绿地规划建设，加强对市政能源走廊和通道的防护。

第七章 四线控制

第四十三条 规划范围内包括城市绿线、城市黄线、城市蓝线 3 种控制线。

第四十四条 城市绿线是指各类绿地范围的控制线。规划范围内上海路两侧控制绿带宽度 20 米；文化路北侧控制绿带宽度 20 米；35kV 高压线边导线两侧控制防护绿带宽度各不少于 10 米；110kV 高压线边导线两侧控制防护绿带宽度各不少于 12 米；各块状公共绿地用地控制线。

第四十五条 城市黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制线。规划范围内城市黄线控制区域包括工程设施用地、高压走廊控制范围和固定避震疏散场地，采用实线控制与虚线控制的方式。黄实线控制区域包括：1 处邮电支局，位于 TF-03-02 地块内，用地面积为 0.06 公顷；1 处社会公共停车场，位于 TF-03-07 地块内，面积为 0.16 公顷；1 处垃圾转运站，位于 TF-03-08 地块内，用地面积为 0.16 公顷；35kV 高压线走廊和 110kV 高压线走廊。黄虚线控制区域包括：唐坊镇中心小学，位于 TF-03-04 地块内。

第四十六条 城市蓝线是指地表水体保护和控制的地域界线。规划范围内主要指规划范围内的两处河道蓝线。根据唐坊镇总体规划，上海路东侧的河道蓝线为规划的河道上口以外 15 米、规划范围东侧河道蓝线为规划的河道上口以外 15 米。

第八章 竖向规划

第四十五条 道路竖向

道路竖向设计采用 1985 年国家高程基准，道路纵坡控制在 0.18%—0.81%之间。

第四十六条 场地竖向

场地竖向设计采用 1985 年国家高程基准，场地坡度控制在 0.30%—3.00%之间。

第四十七条 土石方平衡遵循“就近合理平衡”的原则，根据规划建设时序，分工程、分地段、分阶段，充分利用有利的取、弃土条件进行平衡。

第九章 市政工程专业规划

第四十八条 电力

- 1、用电量预测：规划范围内用电负荷预测为 5171.21 千瓦。
- 2、规划范围内共设变配电室 5 个。根据地块开发时序、社区管理、市场化操作、电力行业要求等因素，在下位规划中，经相关主管部门许可后，数量可适当增减。
- 3、电力管线规划

规划保留现状 35kV、110kV 高压线。

10kV 电力管线由唐坊镇 35kV 变电站引出，保证镇区供电可靠性。现状 10kV 电力线尽量下地；规划 10kV 电力线路采用地下电缆的方式，沿主要道路埋地敷设，采用枝状方式供电。

第四十九条 弱电

1、容量预测：规划范围内固定电话容量预测 2514 门；移动电话容量为 3771 门。

2、设施规划：规划范围内共设置弱电室 4 处。弱电管线由 S316 寿高线接入，沿路埋地敷设。

第五十条 给水

1、用水量预测：规划范围内预测总用水量为 1334m³/d。

2、给水设施规划：规划地块内共设给水加压泵房 5 处。根据地块建设时序、加压站权属、社区管理、市场化操作和行业要求等因素，在下位规划中，经相关主管部门许可后，数量可适当增减。

3、管网规划：供水管网采用环状与支状相结合的布置方式，以提高供水保证率，消防给水采用与生活给水由同一供水管网供给，消火栓沿规划主干道布置，其间距不超过 120m，消火栓保护半径不超过 150m。

给水管网均沿主次干道埋地敷设，一般敷设在道路西、北侧，给水管线管径为 DN200-DN300。

第五十一条 排水

1、排水体制：规划范围内采用雨污分流制。

2、雨水：雨水管网采用分片汇集，就近排放的原则，雨水汇集后就近排入河道。雨水管线管径为 d400-d600，雨水管线沿规划道路埋地敷设。

3、污水：规划范围内污水总量为 1067.2m³/d，污水管线管径为 d300-d600。污水管线沿规划道路埋地敷设，污水排入镇区南侧规划污水处理厂。污水经污水处理厂处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》中一级 A 标准。

第五十二条 供热

1、热负荷预测：规划范围内预测供热总负荷为 1788.74×10⁴ 瓦。

2、依据《高青县县城总体规划》（2018-2035 年），由于无法共享高青县城热源，唐坊镇目前暂时没有可以利用的热源。规划考虑结合实际情况，公共建筑、住宅采用燃气锅炉或燃气壁挂炉采暖。

第五十三条 燃气

1、用气量预测：规划范围内预测总用气量为 42.53 万 m³/年。

2、气源：沿 S316 寿高线敷设的现状燃气管线为唐坊镇区提供燃气。

3、燃气设施规划：规划范围燃气调压柜共 4 处，在下位规划中，经相关主管部门许可后，数量可适当增减。

4、燃气管网规划：采用枝状方式供气，天然气主干管 DN300—DN200，次干管 DN100—DN200，天然气管线沿规划道路埋地敷设。

第五十四条 环保环卫规划

规划范围内设垃圾转运站 1 处，位于市场路东侧，位于 TF-03-08 地块内，用地面积为 0.16 公顷；按规范配套相应的公共厕所，在 TF-02-02、TF-02-15 地块共设公厕 2 处，主要结合公共绿地设置。

第十章 环境保护规划

第五十五条 原油棉厂用地（规划地块编号：TF-02-06、TF-02-07、TF-02-08、TF-02-10）属于工业用地转为居住用地、公共设施用地，在项目建设前必须先进行土壤检测环境报告。

第十一章 综合防灾及地下空间利用规划

第五十六条 地质灾害防治规划

1、鉴于规划范围南侧的接转站、油井以及地下输油管线对规划范围内建设项目存在不确定性影响，建议项目建设前必须征求东胜石油公司以及油区主管部门的意见。在保障涉密资料不泄露的前提下，明确建设项目与地下输油管道的距离能否满足安全要求。

2、必要时应进行地质灾害调查，明确具体的地质承载力。如果确定的地质承载力能承载的开发强度大于控规控制的开发强度，执行控规的开发强度；如果确定的地质承载能力能承载的开发强度小于控规控制的开发强度，按照确定的地质承载能力能承载的开发强度控制。

3、工程建设过程中和建成后应加强地质灾害监测，以便及时发现及时采取措施，避免地质灾害的发生，减少地质灾害造成的损失。同时，应加强与有关地质灾害防治部门的联系，发现问题及时研究解决。

第五十七条 抗震防灾

1、一般居住建筑、民用建筑按 7 度设防，中小学、幼儿园、医院、养老院等设施按 8 度设防。

2、本规划范围内规划城市主干路、次干路、支路均作为避震疏散道路。

3、紧急避震疏散场所人均有效避难面积不小于 1 平方米，约 0.58 公顷，结合公共绿地和各生活圈居住区公共绿地、小游园及小学操场等等空旷场地布局避震疏散场地。

4、居住用地内不小于 1.0 公顷的集中绿地可作为紧急避难场地。

第五十八条 人防

依据《山东省人防工程控制性详细规划编制导则》（试行），淄博市为人防 II 类城市，新建民用建筑人防工程控制规模应不少于 2.91 万 m²。

第五十九条 防洪排涝

规划范围内按 50 年一遇防洪标准设防。

第六十条 消防

1、消防站：依据唐坊镇总体规划，规划范围北侧、唐坊镇卫生院东侧规划 1 处消防站，可以服务规划区域。

2、消防通道：镇区主、次干道及社区内道路为消防车的主要通道。

3、消防供水：规划范围内消防供水采用与城市给水管网结合的供水方式。消防供水主要由给水管网供给，给水管网不应小于 150 毫米，主干道消火栓间距不应超过 120 米，管网末端消火栓的水压不应小于 0.15MPa，流量不应小于 15 升/秒。

第六十一条 地下空间利用

规划范围内城镇道路、居住用地和公共设施用地为地下空间开发的重点区域，开发内容以人防工程、交通工程、工程设施场站等项目为主。

第十二章 环境空间设计

第六十二条 总体构思

规划范围内空间环境设计强调整体性和序列感，注重各个功能空间的整体和谐与景观结构的有机构成。

致力于城镇空间的联通与呼应，强调各地块绿地的空间开敞性与连续性；强化沿上海路、S316 寿高线的主要景观轴线，突出道路两侧城镇景观界面的连续性；结合主要道路交叉口及公共开敞空间，形成组团的中心节点及若干标志性建筑，强化镇区形象。

第六十三条 公共开放空间

在公共开放空间规划中主要采用节点、廊道、界面三要素来进行组织。

1、节点：指规划地段内的城镇门户节点、公共绿地核心、主要开敞空间景观节点。鼓励结合开放空间设雕塑等艺术品，体现小城镇特色。

2、廊道：指贯穿镇区的北支新河支流河道绿化带廊道及上海路、S316 寿高线的视线通廊。建议沿路的建筑界面连续又富有层次感，建筑贴线率控制在 50%-70%，并尽可能的增大建筑退线，提供更多的公共性开敞空间；两边绿化以几何化景观要素为主，丰富景观绿化内容，形成视觉完整的城市绿廊。

3、界面：指 S316 寿高线沿道路的景观界面。建议特色建筑界面连续又凹凸有致，色彩以黄色、砖红色为主，可以增加明度、饱和度和活泼的元素，以烘托商业氛围；沿路绿化带应富有层次感，灌木造型宜井然有序，乔木建议阵列种植，注意树种的季节搭配。

第六十四条 建筑空间构成

规划在建筑的容量、开发强度、建筑色彩及屋顶形式等方面对建筑进行了有效地控制，并依据建筑的层高、体量等各项要素，将规划区域内的建筑空间构成分为四个区域，即多层住宅区、高层住宅区、沿路公建区等，既相对独立，又相互融合，并在空间上共享规划区域的主要公共开敞空间。

第六十五条 绿地空间控制与引导

绿地空间控制突出绿地系统以“点、线、面”为主要特征的特点，重要绿地要体现主题。

根据不同地段的情况，结合步行系统规划雕塑、小品、喷泉等不同的绿化主题，绿化选配小型乔木、灌木、花卉，疏密得当，错落有致，追求立体化、多层次的景观效果。沿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，沿路公共服务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。

集中绿地要有适当的功能分区，布置健身器材等设施，提高绿地的综合利用率，与街头绿地相邻的地块在布置附属绿地时宜与街头绿地在功能、空间、主题等方面相互协调。

各地块在满足规定的绿地率指标的同时，还应尽可能增加绿化面积，并充分利用各种有利条件增加垂直绿化和屋顶绿化。

第六十六条 城市景观规划

沿路建筑与城市道路红线之间要合理布置绿化、城市小品。不应设置建设锅炉房、厨房间等有碍城镇景观风貌的附属设施。

沿路建筑立面上设置烟囱、排烟道、垃圾道、空调室外机等设施时，应对上述设施进行隐蔽或美化。

沿路单位不宜设置围墙，确需设置的，应采用栅栏、透景围墙形式，形式要美化，与周围

景观协调。

封闭阳台、空调室外机、太阳能热水器、防盗铁栏等户外设施的安装，宜以楼栋为单位统一进行，不得影响城镇景观。

有关的标志、公告、广告招牌的位置和尺寸大小必须由规划管理部门核准确定后方可设置。

第十三章 实施措施与建议

第六十七条 发挥政府的宏观调控职能，统一协调规划地块内基础设施、配套设施建设等。

第六十八条 加强规划宣传，鼓励公众参与，提高全民规划意识。

第六十九条 协调好近期、远期开发，保证规划建设的顺利实施。

第七十条 建议规划实施动态管理，充分发挥规划引控作用。

第十四章 附则

第七十一条 《高青县唐坊镇镇区南片区控制性详细规划》规划成果包括规划文本、图表和说明书；文本和图表的内容应当一致，并作为规划管理的法定依据；说明书是对文本和图表的具体解释。

第七十二条 规划成果经高青县人民政府批准后执行，具体解释权属城乡规划主管部门。

第七十三条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改，确需修改的，应按照法定程序进行。

第七十四条 对违反本规划的单位和个人，应按《中华人民共和国城乡规划法》承担相应的法律责任。

附表一 综合经济技术指标

项目		单位	数量	
规划总用地		hm ²	40.45	
一、规划建设用地		hm ²	40.19	
其中	1、居住用地	hm ²	17.11	
	其中	现状二类居住用地	hm ²	1.27
		规划二类居住用地	hm ²	15.84
	2、公共设施用地	hm ²	9.52	
	其中	教育机构用地	hm ²	5.34
		商业金融用地	hm ²	3.61
		集贸市场用地	hm ²	0.57
	3、道路广场用地	hm ²	7.57	
	其中	道路用地	hm ²	7.41
		广场用地	hm ²	0.16
	4、工程设施用地	hm ²	0.22	
	其中	公用工程用地	hm ²	0.06
		环卫设施用地	hm ²	0.16
	5、绿地	hm ²	5.79	
	其中	公共绿地	hm ²	2.41
	防护绿地	hm ²	3.38	
二、其他用地		hm ²	0.26	
其中	水域	hm ²	0.26	
总建筑面积		万 m ²	36.54	
其中	1、居住建筑面积	万 m ²	27.29	
	其中	现状居住建筑面积	万 m ²	1.39
		规划居住建筑面积	万 m ²	25.90
	2、公共设施建筑面积	万 m ²	9.13	
	其中	教育机构建筑面积	万 m ²	2.86
		商业金融建筑面积	万 m ²	6.27
	3、工程设施建筑面积	万 m ²	0.12	
	其中	公用工程建筑面积	万 m ²	0.04
		环卫设施建筑面积	万 m ²	0.08
容积率		——	1.11	
建筑密度		%	24.8	
绿地率		%	39.9	
居住户数		户	2244	
居住人数		人	5800	
总停车位		辆	2520	

附表二 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	
	主要用地性质代码	用地面积 (hm ²)	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	建筑面积 (万 m ²)	绿地率 (%)	集中绿地面积 (m ²)	人口容量 (人)	公共服务设施配套建筑面积 (m ²)	市政设施个数 (个)	建筑限高 (m)	建筑色彩	屋顶形式	主要出入口方位				配建停车位 (个)		次要用地性质代码
															东	南	西	北			
TF-01-01	C5	0.57	商业金融用地	1.50	45.0	0.86	25.0	---	---	---	---	20	淡黄、灰白	平坡结合	---	---	---	---	42	C1、C3、R2	---
TF-01-02	R2	2.34	二类居住用地	1.50	30.0	3.51	30.0	2340	880	350	4	27	淡黄、白	平坡结合				---	295	C1、C3、C5	地块内设物业管理与服务、党群服务中心、养老服务用房、儿童/老年人活动场地、室外健身器械、便利店(菜店、日杂等)、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点、变配电室、给水泵房、天然气调压柜、弱电室。
TF-01-03	C5	0.52	商业金融用地	1.50	45.0	0.78	25.0	---	---	---	---	20	淡黄、灰白	平坡结合	---		---	---	39	C1、C3、R2	地块内设社区商业网点、再生资源回收点。
TF-01-04	R2	1.68	二类居住用地	1.50	30.0	2.52	30.0	1680	630	300	---	27	淡黄、白	平坡结合	---			---	210	C1、C3、C5	地块内设物业管理与服务、党群服务中心、养老服务用房、儿童/老年人活动场地、室外健身器械、便利店(菜店、日杂等)、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点。
TF-01-05	C2	0.72	教育机构用地	0.65	30.0	0.47	30.0	---	---	---	---	15	淡红、淡黄	平坡结合	---	---		---	7	---	地块为规划12班幼儿园。
TF-01-06	G2	1.20	防护用地	---	---	---	90.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	道路绿化用地，宽度20米。
TF-01 街区合计		7.03 7.03	---	1.16	27.2	8.14	39.5	4020	1510	650	4	27	---	---	---	---	---	---	593	---	街区总用地8.94公顷，其中道路用地1.91公顷，不参与指标平衡。
TF-02-01	G2	0.29	防护绿地	---	---	---	90.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	道路绿化用地，宽度20米。
TF-02-02	G1	0.82	公共绿地	---	---	---	80.0	---	---	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	地块内设小型多功能运动(球类)场地、公共厕所。
TF-02-03	G2	0.12	防护绿地	---	---	---	90.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	道路绿化用地，宽度20米。
TF-02-04	E1	0.26	水域	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TF-02-05	G1	0.24	公共绿地				80.0								---	---	---	---	---	---	---
TF-02-06	C5	0.60	商业金融用地	1.50	45.0	0.90	25.0	---	---	---	---	20	淡黄、灰白	平坡结合	---	---	---		45	C1、C3、R2	地块内设社区商业网点。
TF-02-07	R2	3.40	二类居住用地	1.80	28.0	6.12	30.0	3400	1410	1700	4	36	淡黄、白	平坡结合				---	517	C1、C3、C5	地块内设社区服务站、老年人日间照料中心、物业管理与服务、党群服务中心、养老服务用房、儿童/老年人活动场地、室外健身器械、便利店(菜店、日杂等)、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点、变配电室、给水泵房、天然气调压

																					柜、弱电室。
TF-02-08	C5	0.60	商业金融用地	1.50	45.0	0.90	25.0	---	---	---	---	20	淡黄、灰白	平坡结合	---	---	---	---	45	C1、C3、R2	地块内设社区商业网点。
TF-02-09	C5	0.47	商业金融用地	1.50	45.0	0.71	25.0	---	---	---	---	20	淡黄、灰白	平坡结合	---	---	---	---	36	C1、C3、R2	---
TF-02-10	R2	3.71	二类居住用地	1.80	28.0	6.68	30.0	3710	1540	1000	2	36	淡黄、白	平坡结合	---	---	---	---	565	C1、C3、C5	地块内设文化活动站、室外综合活动场地、物业管理与服务、党群服务中心、养老服务用房、儿童/老年人活动场地、室外健身器械、便利店（菜店、日杂等）、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点、变配电室、给水泵房。
TF-02-11	R2	0.66	二类居住用地	1.00	40.0	0.66	30.0	---	265	---	---	18	---	---	---	---	---	---	---	---	现状保留油棉厂职工住宅。
TF-02-12	C2	0.68	教育机构用地	0.65	30.0	0.44	30.0	---	---	---	---	15	淡红、淡黄	平坡结合	---	---	---	---	7	---	地块为规划 12 班幼儿园。
TF-02-13	G2	1.18	防护绿地	---	---	---	90.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	道路绿化用地，宽度 20 米。
TF-02-14	R2	2.49	二类居住用地	1.50	30.0	3.74	30.0	2490	---	320	4	27	淡黄、白	平坡结合	---	---	---	---	240	C1、C3、C5	地块内设室外综合活动场地、物业管理与服务、党群服务中心、养老服务用房、儿童/老年人活动场地、室外健身器械、便利店（菜店、日杂等）、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点、变配电室、给水泵房、天然气调压柜、弱电室。
TF-02-15	G1	0.98	公共绿地	---	---	---	80.0	---	---	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	地块内设小型多功能运动（球类）场地、公共厕所。
TF-02 街区合计		16.50 16.24	---	1.24	24.4	20.15	41.6	9600	3220	3020	12	36	---	---	---	---	---	---	1455	---	街区总用地 19.34 公顷，其中道路用地 2.84 公顷、水域 0.26 公顷不参与指标平衡。
TF-03-01	C5	0.38	商业金融用地	1.50	45.0	0.57	25.0	---	---	---	---	20	淡黄、灰白	平坡结合	---	---	---	---	29	---	---
TF-03-02	U1	0.06	公用工程用地	0.60	28.0	0.04	25.0	---	---	---	---	15	淡黄、灰白	平坡结合	---	---	---	---	---	---	现状保留邮电支局。
TF-03-03	C5	0.24	商业金融用地	1.50	45.0	0.36	25.0	---	---	---	---	20	淡黄、灰白	平坡结合	---	---	---	---	18	---	---
TF-03-04	C2	3.94	教育机构用地	0.80	25.0	1.95	35.0	---	---	---	---	24	淡红、淡黄	平坡结合	---	---	---	---	18	---	现状保留小学，规划扩建为 24 班。容积率、建筑密度均为建筑用地容积率、建设密度。
TF-03-05	G2	0.43	防护绿地	---	---	---	90.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	道路绿化用地，宽度 20 米。
TF-03-06	C5	0.22	商业金融用地	1.50	45.0	0.33	25.0	---	---	---	---	20	淡黄、灰白	平坡结合	---	---	---	---	17	---	---
TF-03-07	S2	0.16	广场用地	---	---	---	25.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	40	---	地块为规划公共停车场。
TF-03-08	U2	0.16	环卫设施用地	0.50	40.0	0.08	25.0	---	---	---	---	15	淡黄、灰白	平坡结合	---	---	---	---	---	---	地块内设垃圾转运站、生活垃圾回收站。
TF-03-09	C6	0.57	集贸市场用地	1.50	50.0	0.86	25.0	---	---	---	---	20	淡黄、灰白	平坡结合	---	---	---	---	70	---	地块为规划集贸市场。

TF-03-10	G1	0.37	公共绿地	---	---	---	80.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TF-03-11	G2	0.16	防护绿地	---	---	---	90.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
TF-03-12	R2	2.22	二类居住用地	1.50	30.0	3.33	30.0	2220	835	1400	2	27	淡黄、白	平坡结合	---	---	---	---	280	C1、C3、C5	地块内设社区商业网点、物业管理与服务、党群服务中心、养老服务用房、儿童/老年人活动场地、室外健身器械、便利店（菜店、日杂等）、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点、变配电室、给水泵房、天然气调压柜、弱电室。
TF-03-13	R2	0.61	二类居住用地	1.20	40.0	0.73	30.0	---	240	---	---	18	---	---	---	---	---	---	---	---	现状保留福源小区。
TF-03 街区合计		9.52 9.52	---	0.87	23.6	8.25	37.2	2220	1075	1400	2	27	---	---	---	---	---	---	472	---	街区总用地 12.17 公顷，其中道路用地 2.65 公顷不参与指标平衡。

注：1、表中街区合计用地面积一栏中紫色为参与指标平衡的用地面积。

2、表中红色部分为规划强制性内容。其中容积率、建筑密度、建筑限高为上限控制，绿地率、停车泊位为下限控制。

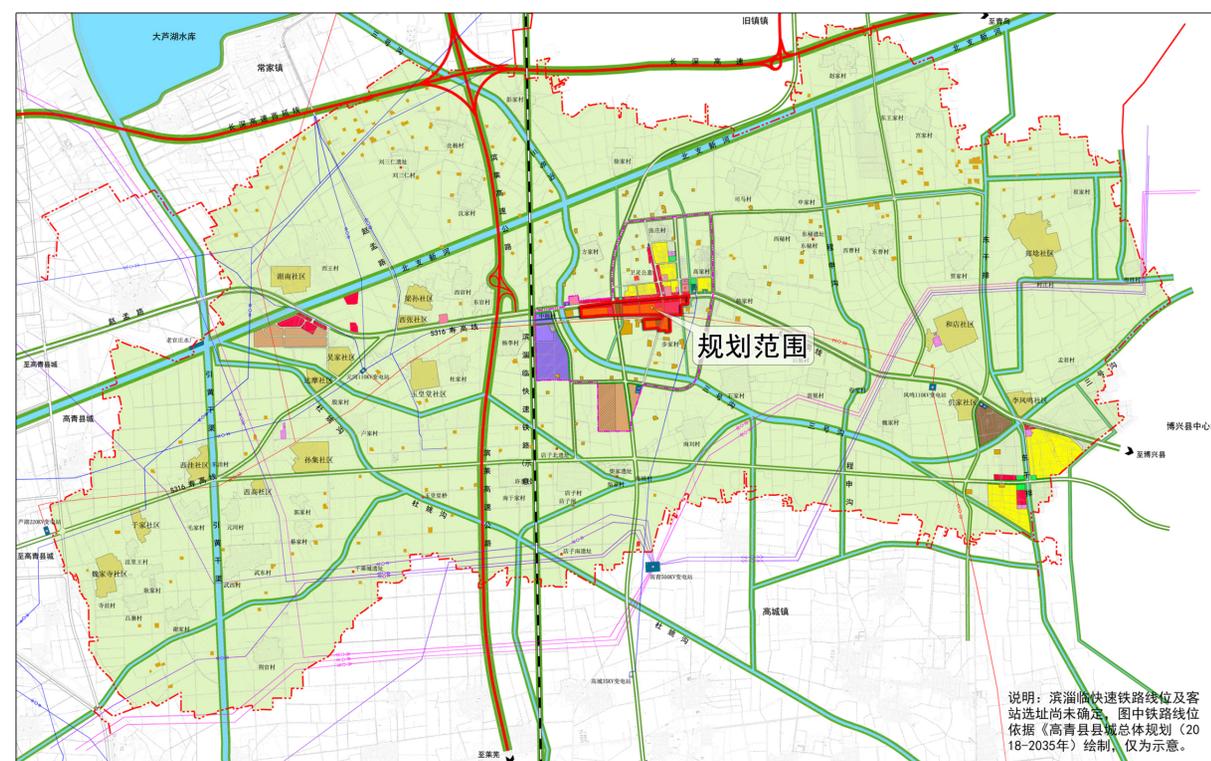
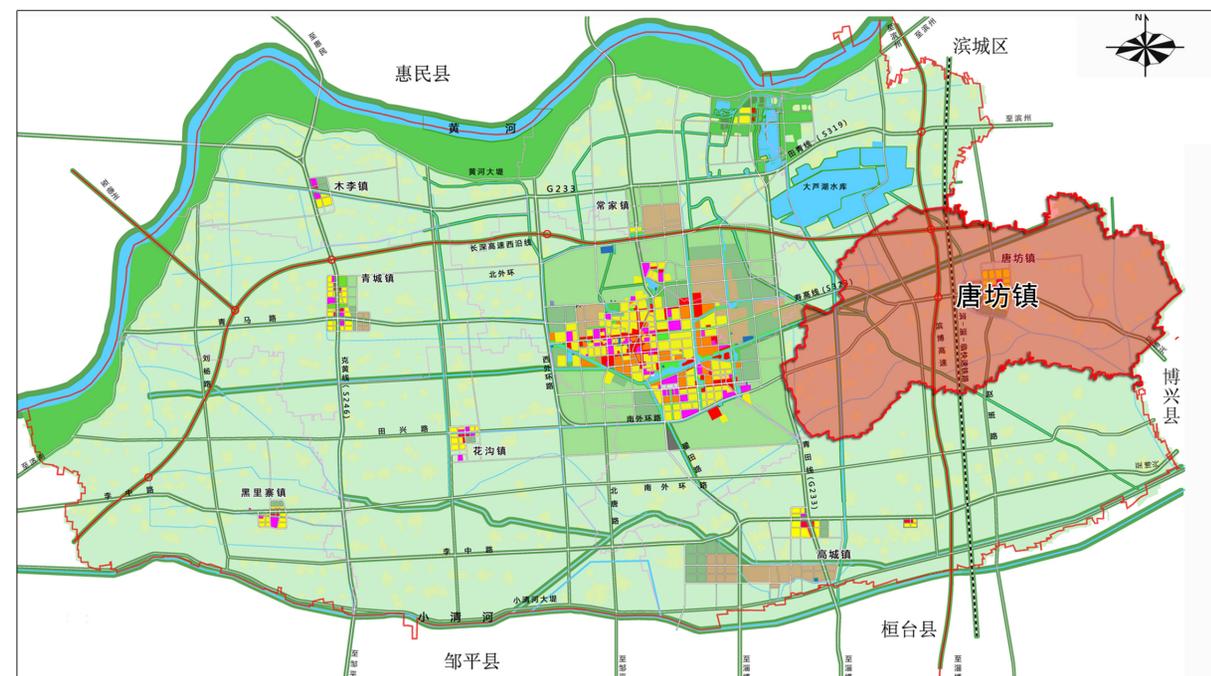
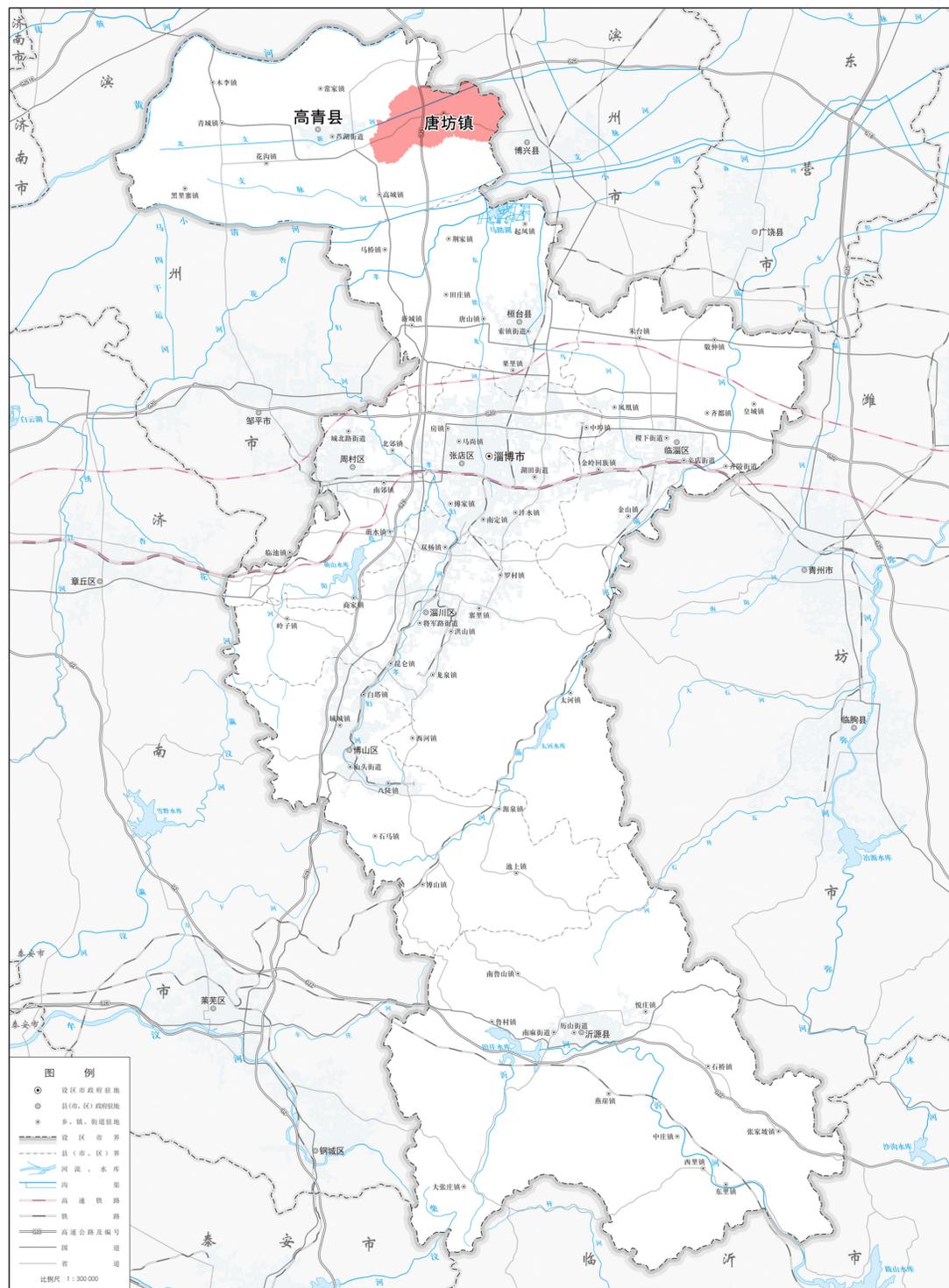
3、二类居住用地（R2）兼容C1、C3、C5各项用地总和不宜超过地块总用地规模的30%；商业金融用地（C5），兼容C1、C3、R2不宜超过地块总用地规模的30%。广场用地（S2）、工程设施用地（U）、绿地（G），不建议兼容其他用地。

图 表

- 01、区域位置图
- 02、土地利用现状图
- 03、道路交通现状图
- 04、公共设施与市政设施现状图
- 05、现状建筑质量评价图
- 06、土地利用规划图
- 07、规划结构图
- 08、片区单元划分图
- 09、公共服务设施规划图
- 10、道路交通规划图
- 11、绿化景观规划图
- 12、控制图则
- 13、分图图则
- 14、四线控制
- 15、竖向规划图
- 16、给水排水工程规划图
- 17、电力电信工程规划图
- 18、热力燃气工程规划图
- 19、环卫设施规划图
- 20、综合防灾规划图
- 21、总规与控规对比图

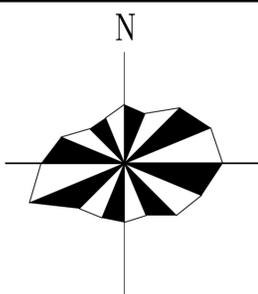
高青县唐坊镇镇区南片区控制性详细规划

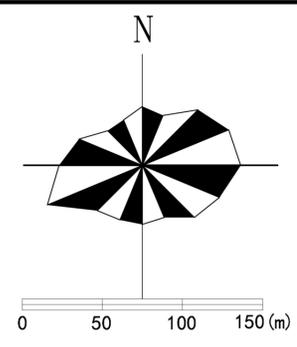
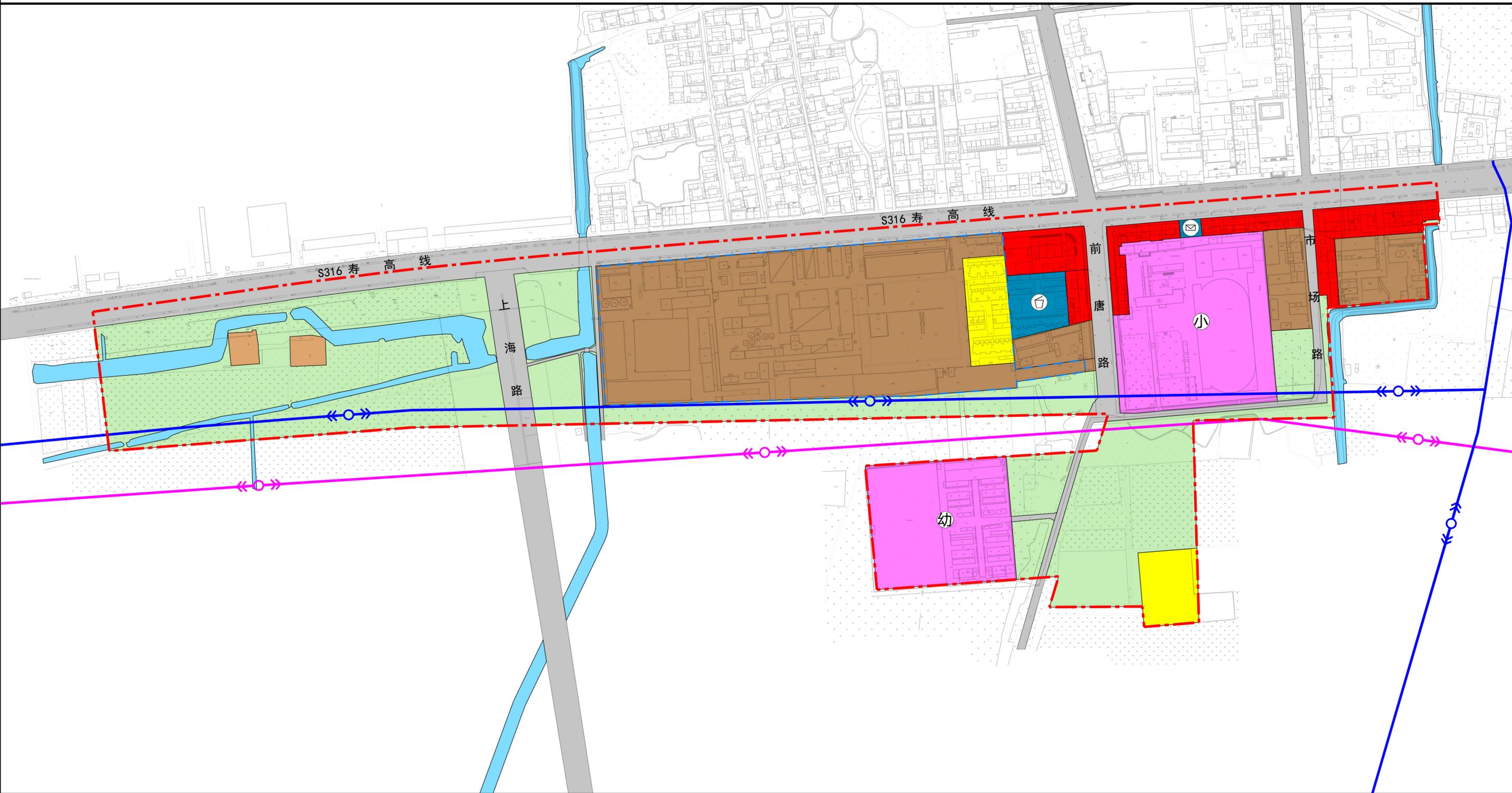
区域位置图



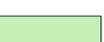
说明：

唐坊镇位于淄博市高青县东部，本次控规范围北起S316寿高线，南至文化路及唐坊镇总体规划确定的镇区界限，西起规划经二路，东至唐坊镇总体规划确定的镇区界限，用地面积40.45公顷。



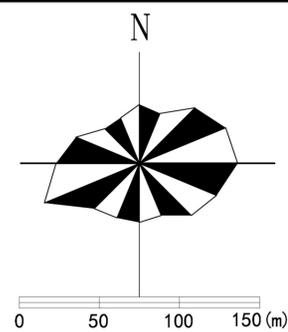
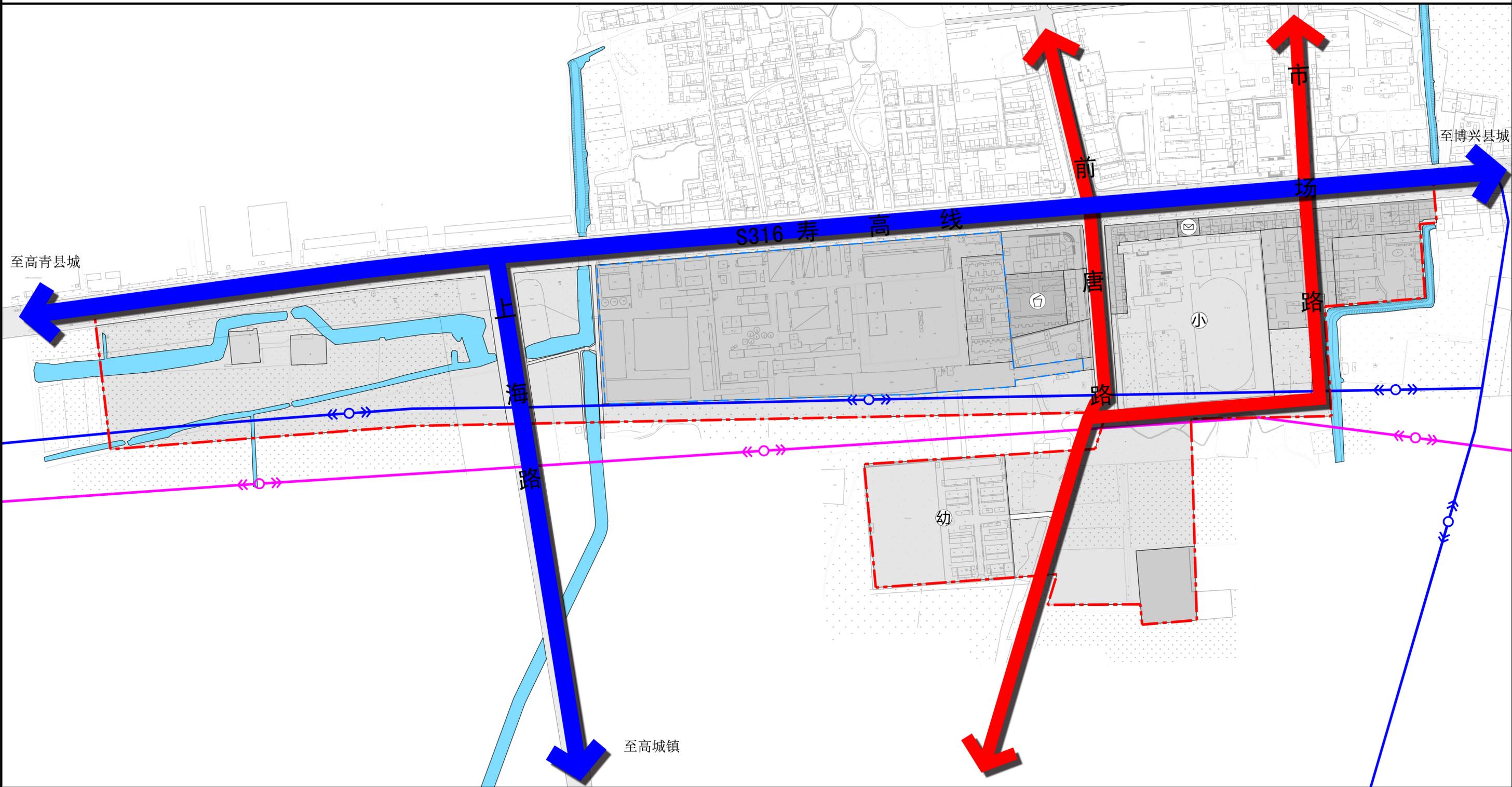


图例

- | | | |
|--|--|---|
|  二类居住用地 |  环卫设施用地 |  35kV高压线 |
|  教育机构用地 |  采矿用地 |  现状用地权属 |
|  商业金融用地 |  农林用地 |  规划界限 |
|  一类工业用地 |  水域 | |
|  公用工程用地 |  110kV高压线 | |

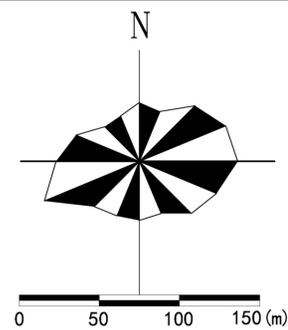
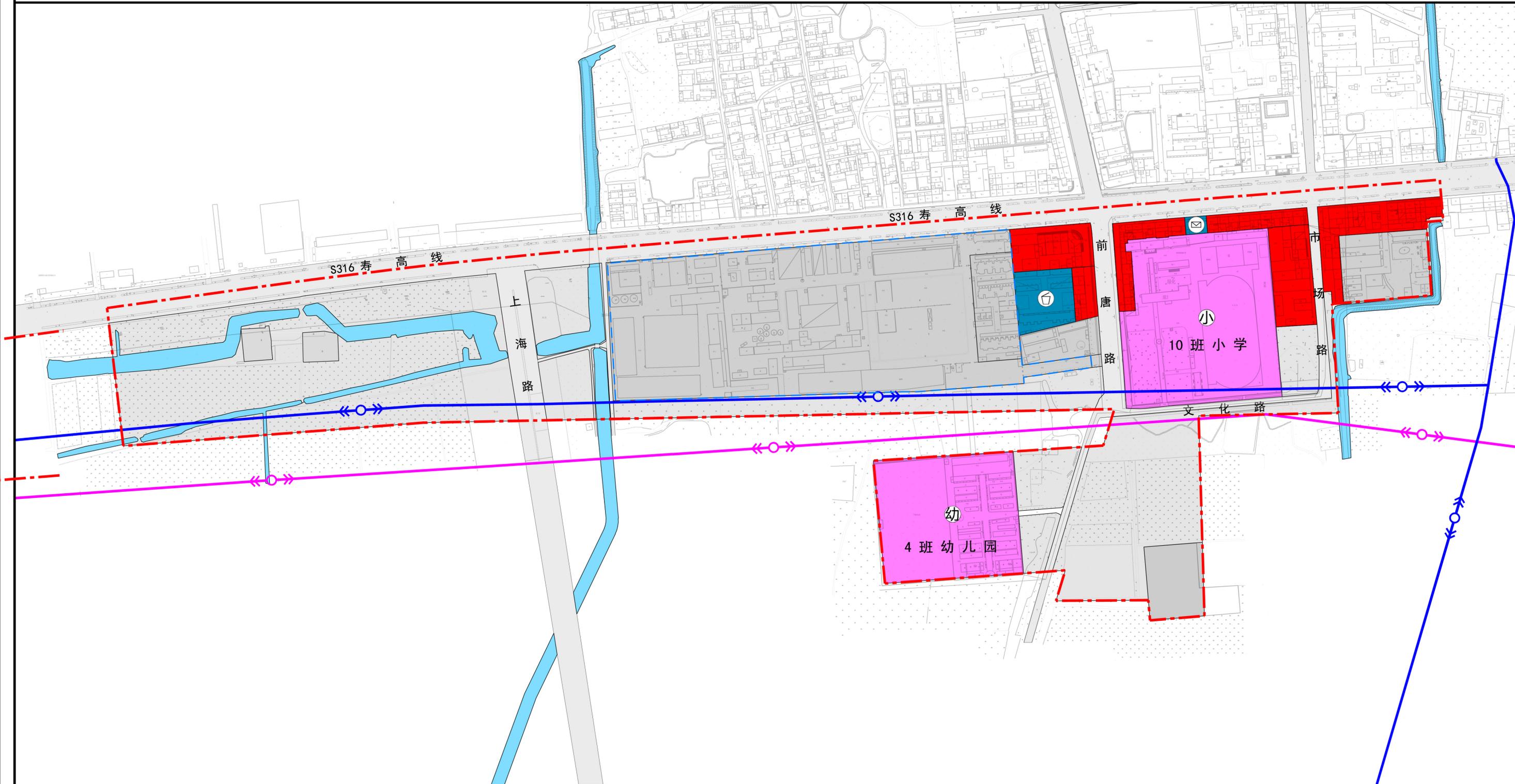
高青县唐坊镇镇区南片区控制性详细规划

道路交通现状图



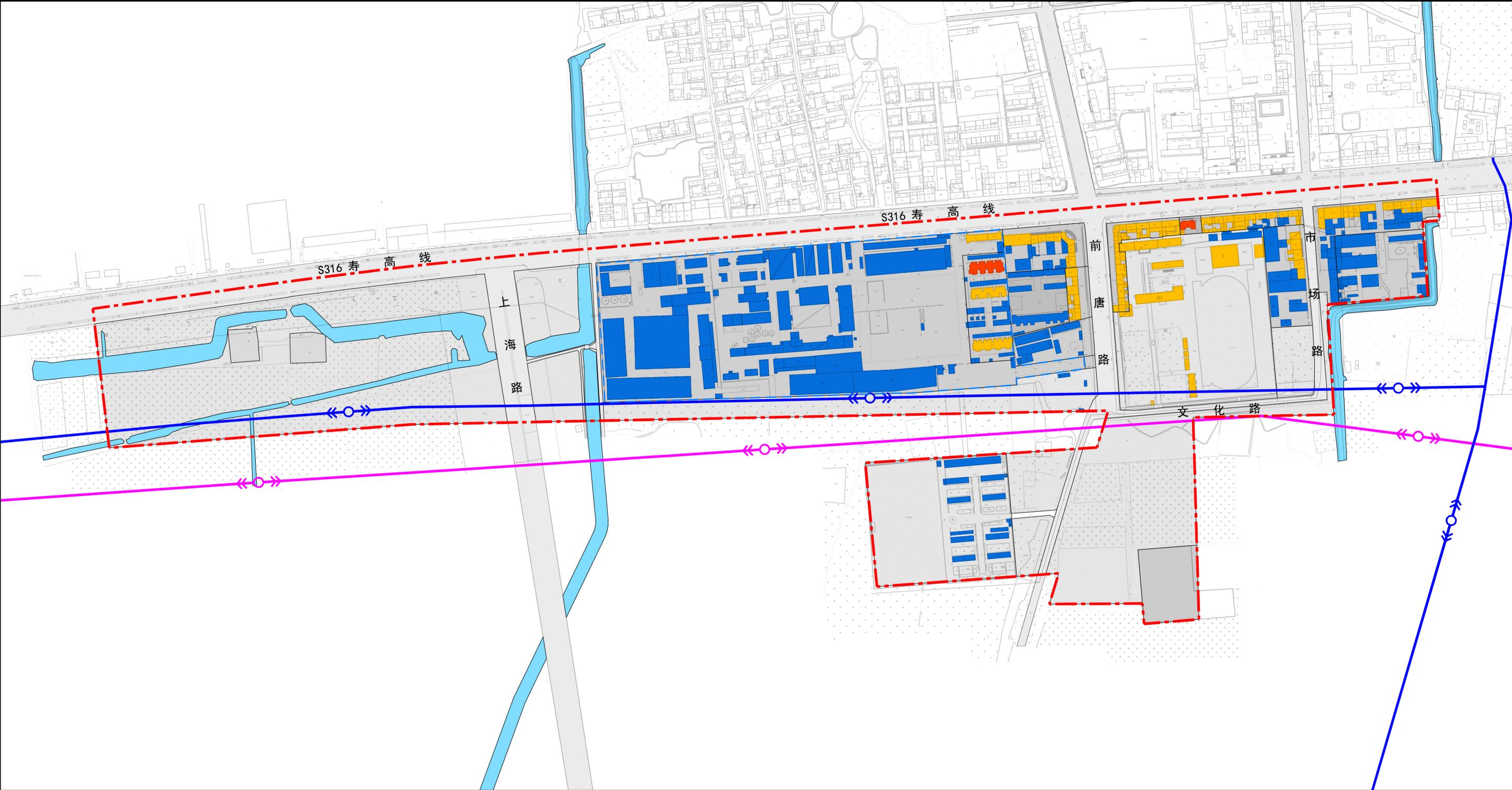
图例

- | | |
|--|---|
|  主干路 |  35kV高压线 |
|  次干路 |  规划界限 |
|  现状用地权属 | |
|  水域 | |
|  110kV高压线 | |

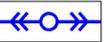


图例

- | | | |
|---------------|--------|----------|
| 幼小 | 教育机构用地 | 110kV高压线 |
| 商业金融用地 | | 35kV高压线 |
| 水域 | | 现状用地权属 |
| 公用设施用地(邮电所) | | 规划界限 |
| 环卫设施用地(废品回收站) | | |



图例

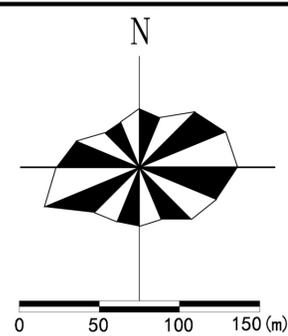
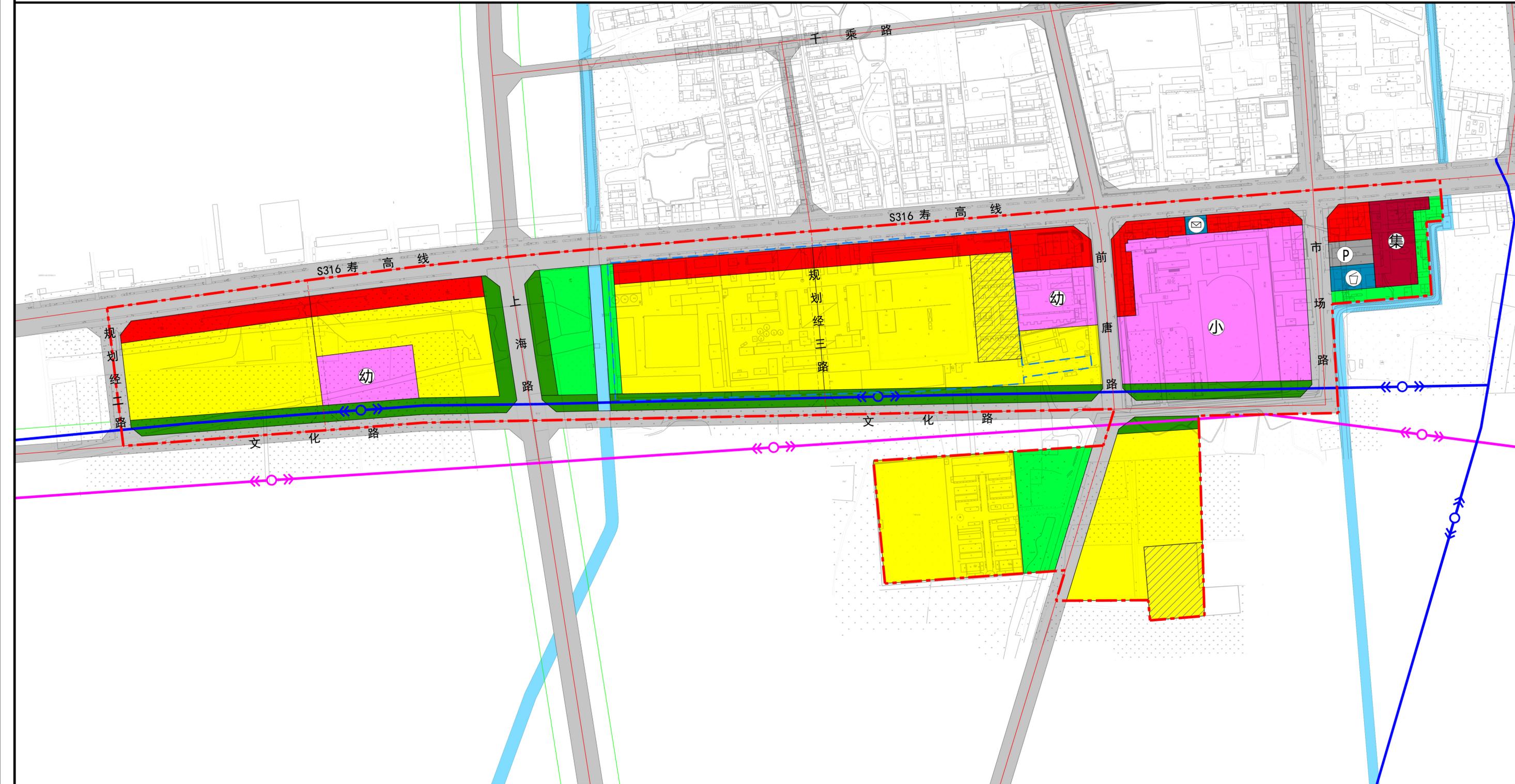
- | | | | |
|---|----------|---|---------|
|  | 建筑质量较好 |  | 35kV高压线 |
|  | 建筑质量一般 |  | 现状用地权属 |
|  | 建筑质量较差 |  | 规划界限 |
|  | 水域 | | |
|  | 110kV高压线 | | |

说明：

建筑质量较好：现状质量和环境较好，具有良好的使用价值和较高的保留价值。
 建筑质量一般：建设年代较早，建筑质量和环境状况一般。
 建筑质量较差：建设年代早，建筑质量和环境较差，房屋老旧，不具备保留价值。

高青县唐坊镇镇区南片区控制性详细规划

土地利用规划图

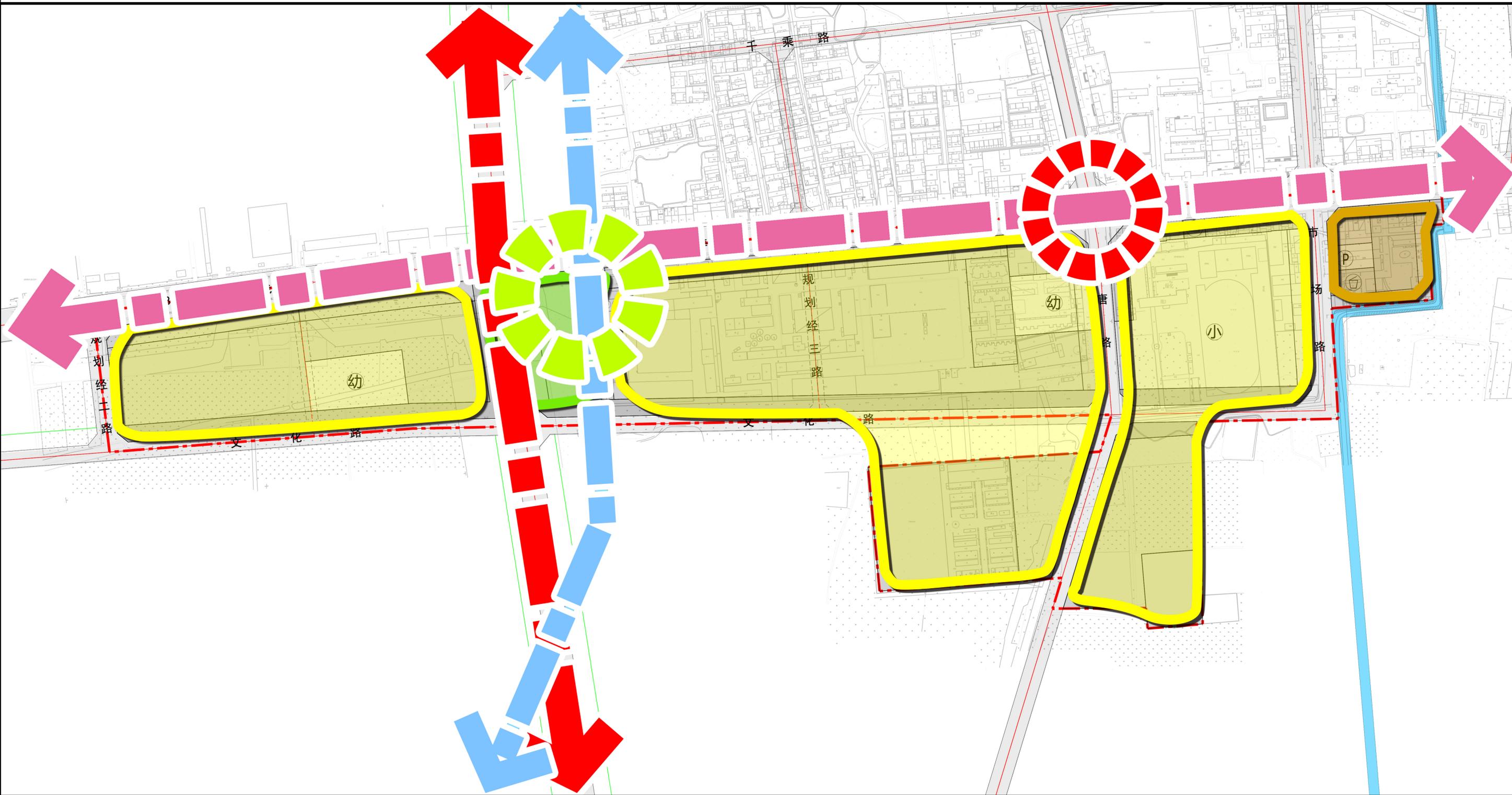


图例

- | | | | | | |
|--|--------|--|--------|--|-----------|
| | 现状保留用地 | | 广场用地 | | 水域 |
| | 二类居住用地 | | 公用工程用地 | | 110kV 高压线 |
| | 教育机构用地 | | 环卫设施用地 | | 35kV 高压线 |
| | 商业金融用地 | | 公共绿地 | | 现状用地权属 |
| | 集贸市场用地 | | 防护用地 | | 规划界限 |

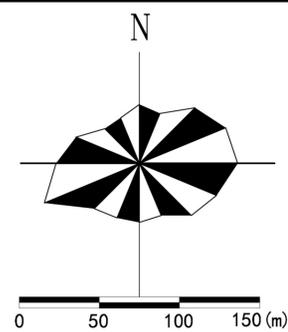
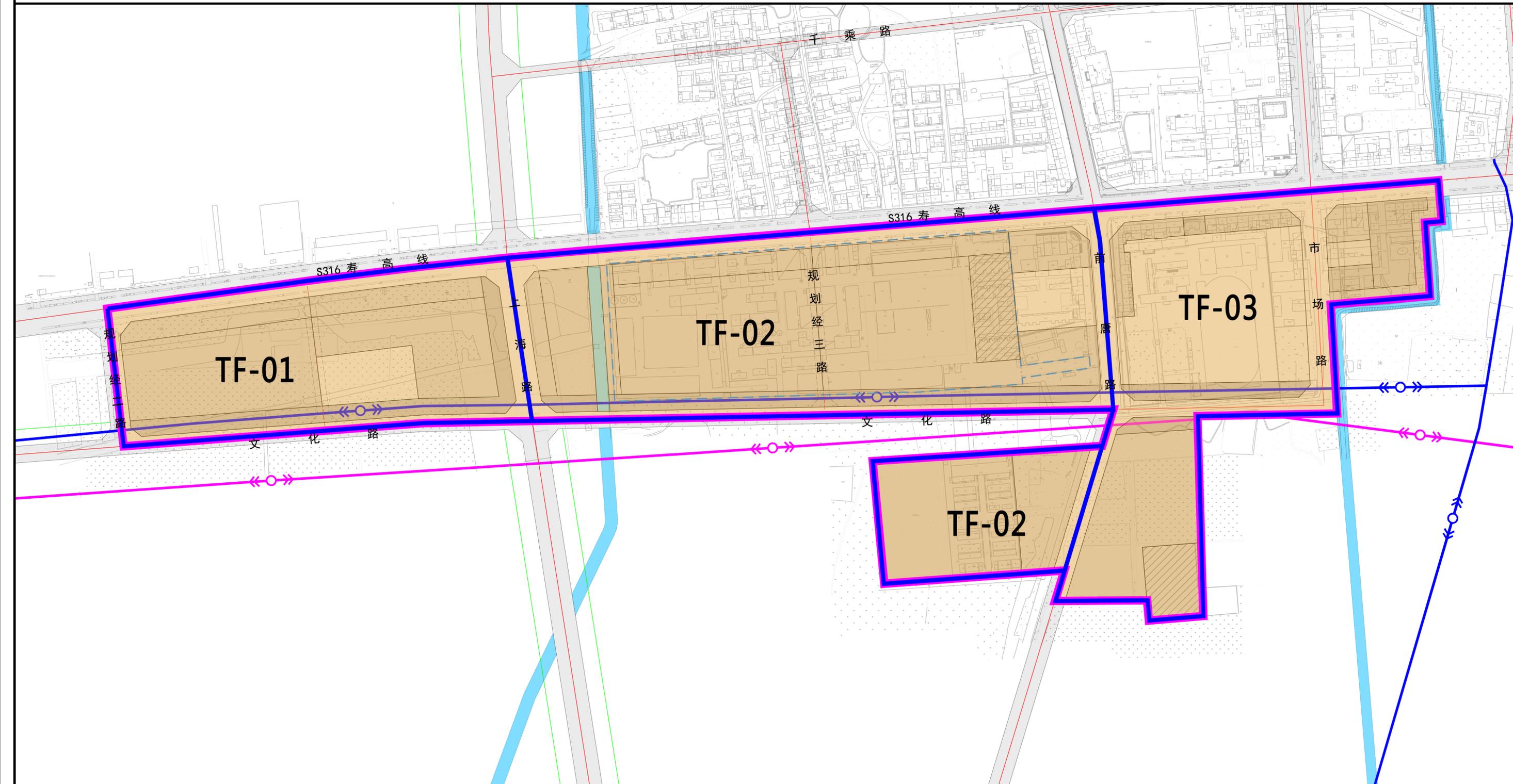
高青县唐坊镇镇区南片区控制性详细规划

规划结构图

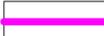
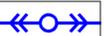
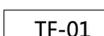


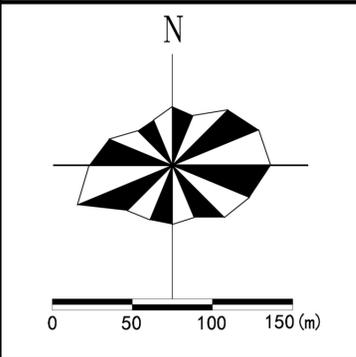
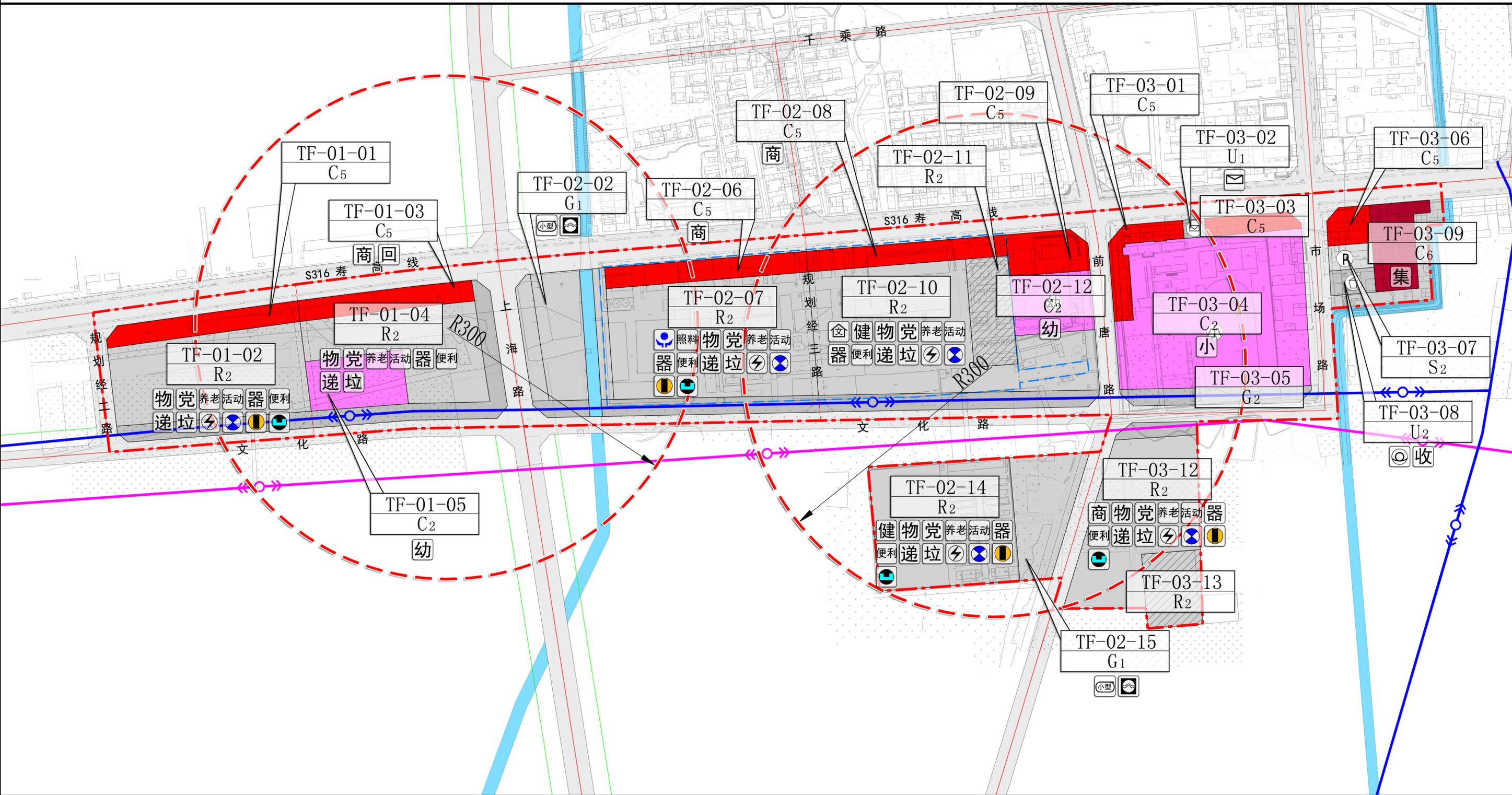
图例

- | | | | |
|---|--------|--|--------|
|  | 商业设施中心 |  | 城镇发展主轴 |
|  | 滨水景观中心 |  | 城镇发展次轴 |
|  | 宜居生活片区 |  | 滨水景观带 |
|  | 公园休闲片区 |  | 规划界限 |
|  | 商业服务片区 | | |



图例

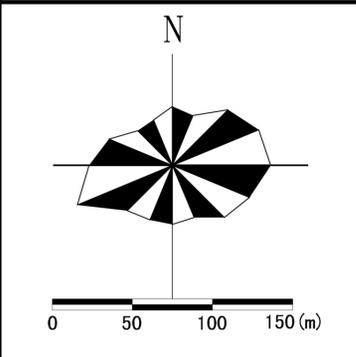
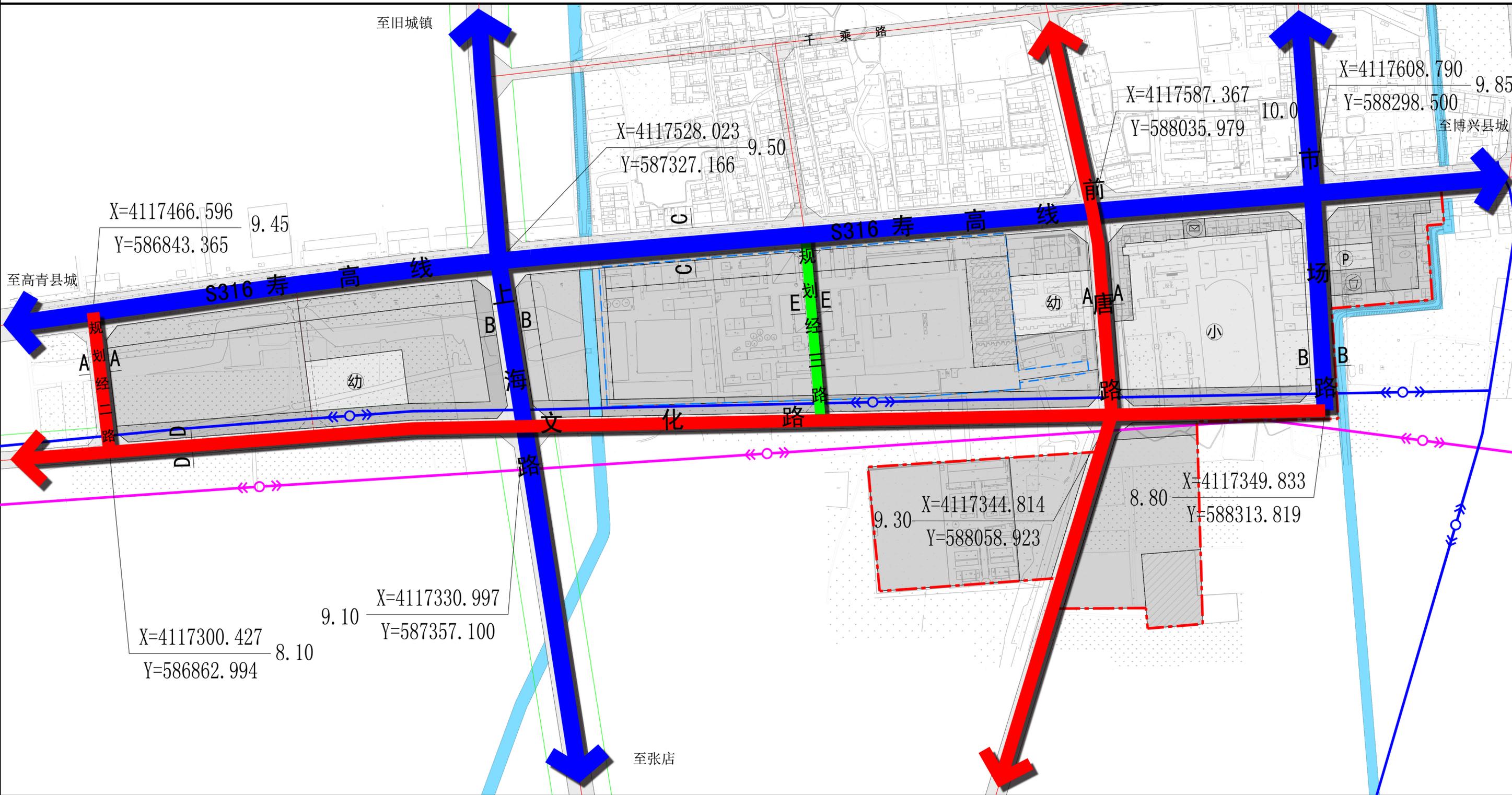
- | | | | |
|---|----------|---|---------|
|  | 片区界限 |  | 35kV高压线 |
|  | 街区界限 |  | 现状用地权属 |
|  | 街区编号 |  | 规划界限 |
|  | 水域 | | |
|  | 110kV高压线 | | |



教育机构用地	110kV高压线	5分钟生活圈	小学	照料 老年人日间照料中心	养老 养老服务用房	集贸市场(菜市场或生鲜超市)	给水泵站
商业金融用地	35kV高压线	服务半径(米)	幼 幼托	商 社区商业网点	便利 便利店	公共厕所	天然气调压柜
集贸市场用地	现状用地权属	地块编号	社区服务站	回 再生资源回收点	活动 儿童/老年人活动场地	邮电支局	
现状保留用地	规划界限	用地类别	文化服务站	收 生活垃圾收集站	器 室外健身器械	垃圾转运站	
水域			小型 小型多功能运动场地	物 物业管理与服务	递 邮件和快递送达设施	变配电室	
			健 室外综合活动场地	党 党群服务中心	垃 生活垃圾收集点	弱电室	

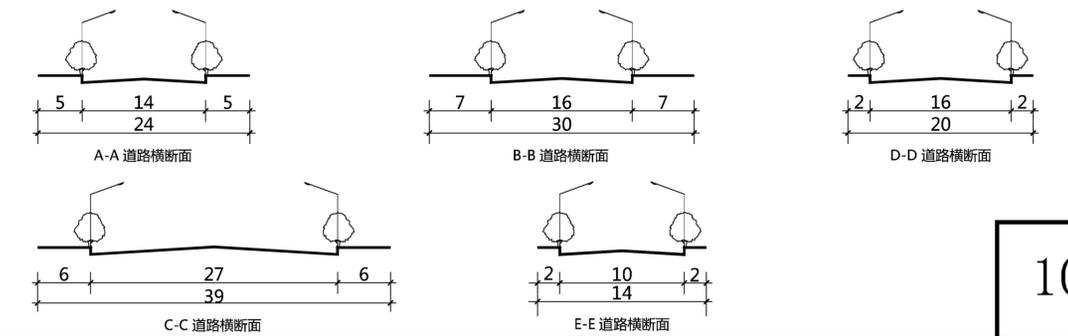
高青县唐坊镇镇区南片区控制性详细规划

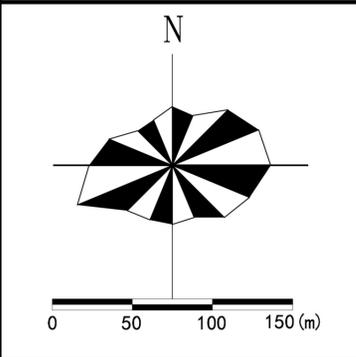
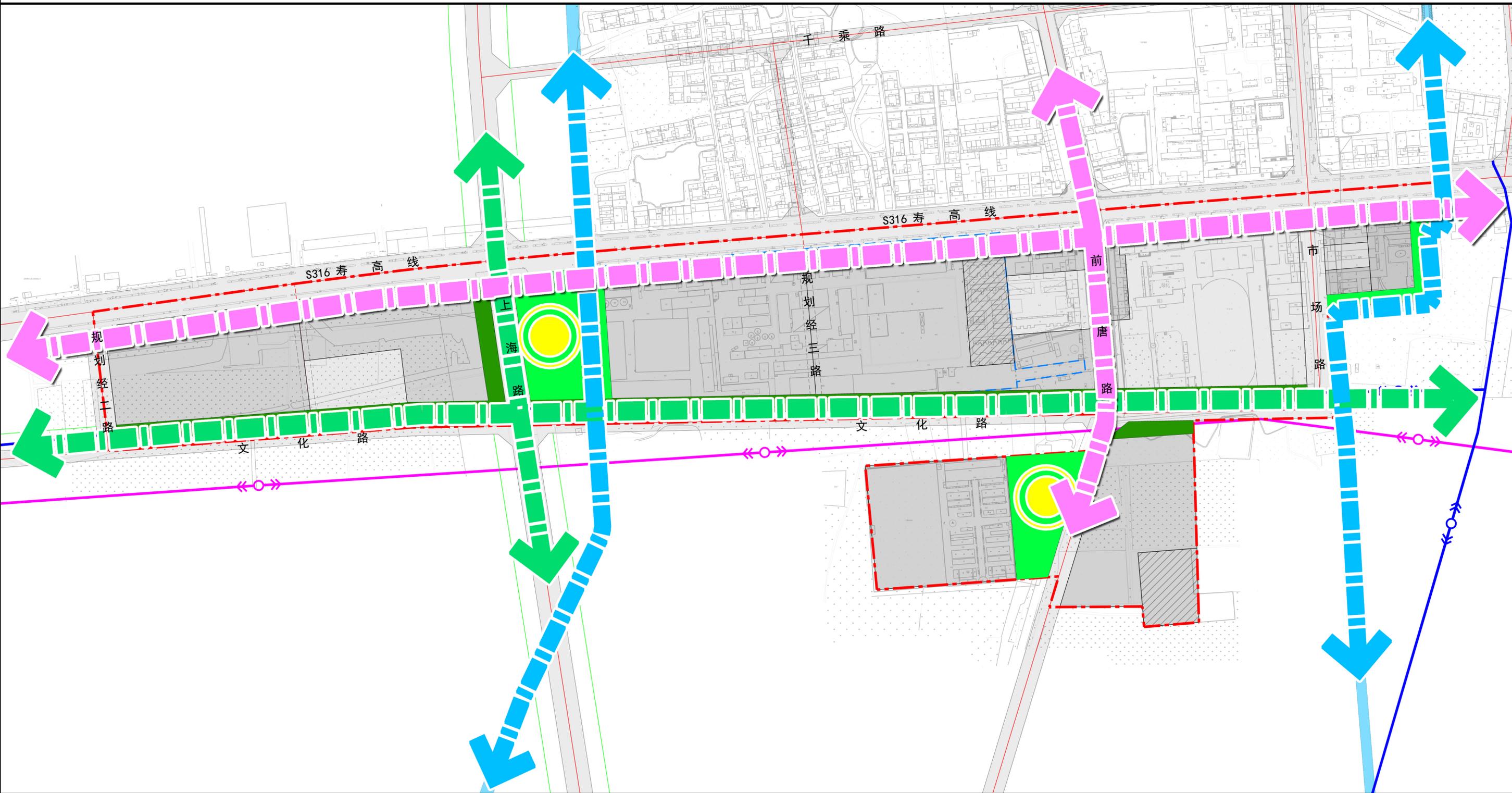
道路交通规划图



	主干路		现状保留用地		规划界限
	次干路		110kV高压线		
	支路		35kV高压线		
	现状用地权属		水域		
	社会停车场		道路控制点坐标、高程		

注: 1、图中所标尺寸皆为米。
2、图中坐标采用大地2000坐标系。
3、道路竖向设计采用1985年国家高程基准。

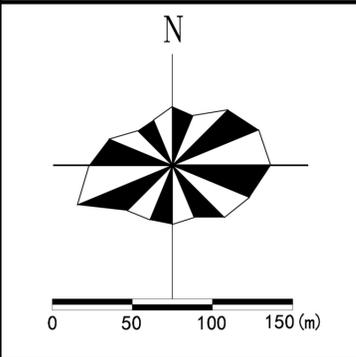
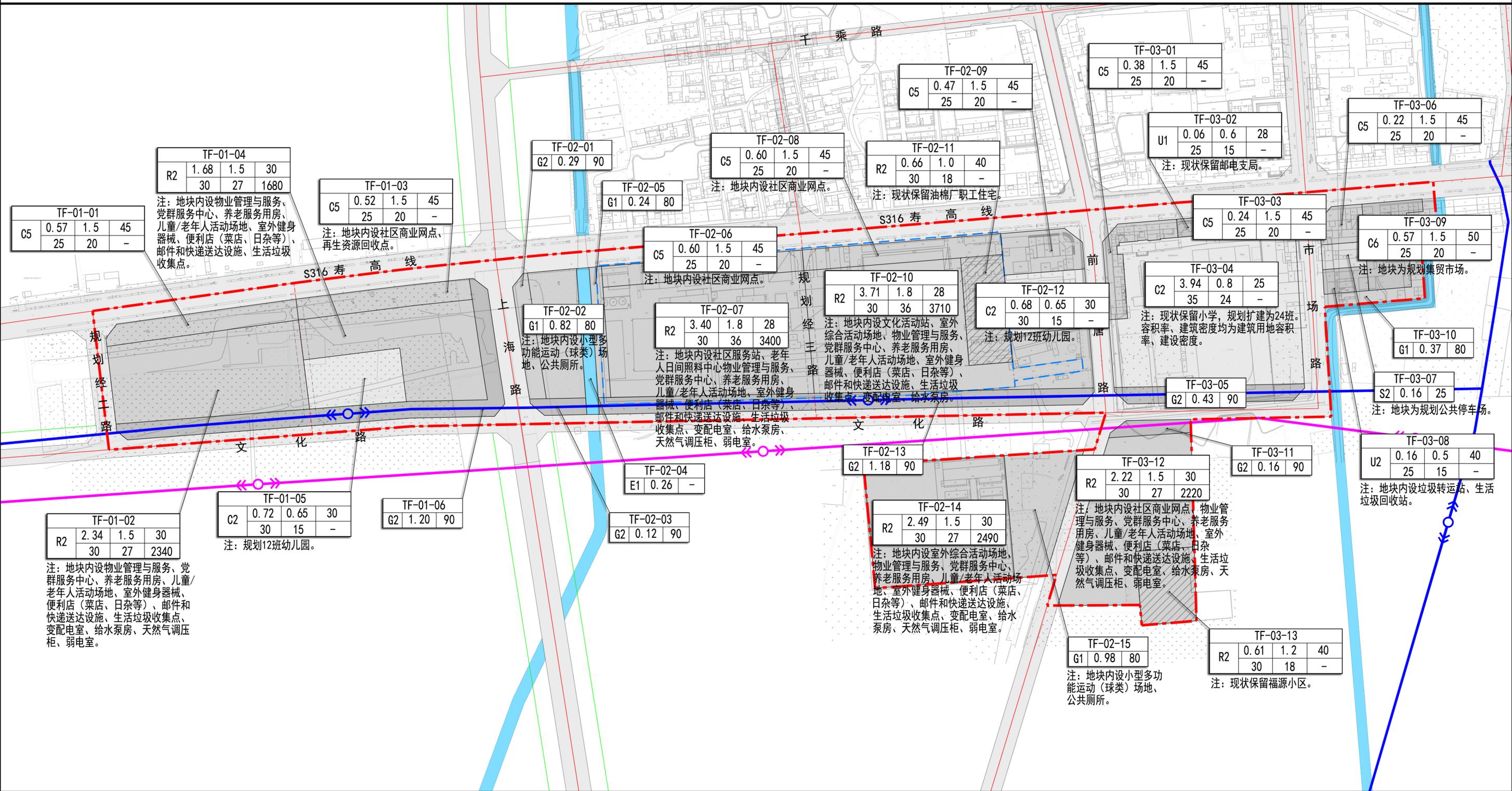




	绿化景观轴		防护用地		规划界限
	滨河景观轴		水域		110kV高压线
	建筑景观轴		35kV高压线		现状用地权属
	绿化景观节点				
	公共绿地				

高青县唐坊镇镇区南片区控制性详细规划

控制图则



图例

- 现状保留用地
- 现状用地权属
- 地块线
- 规划界限
- 水域
- 110kV高压线
- 35kV高压线

容积率
地块面积 (公顷)

TF-01-01			
C5	0.57	1.5	40
	25	20	-

用地性质
地块面积 (公顷)

TF-02-15			
G1	0.98	80	

集中绿地面积 (m²)
建筑限高 (米)

TF-01-01			
C5	0.57	1.5	40
	25	20	-

用地性质
地块面积 (公顷)

TF-02-15			
G1	0.98	80	

容积率
建筑密度 (%)

TF-01-01			
C5	0.57	1.5	40
	25	20	-

容积率
建筑限高 (米)

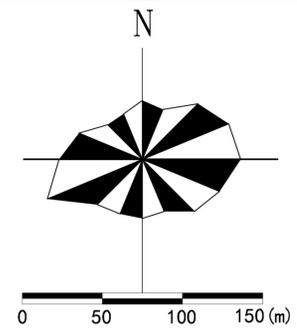
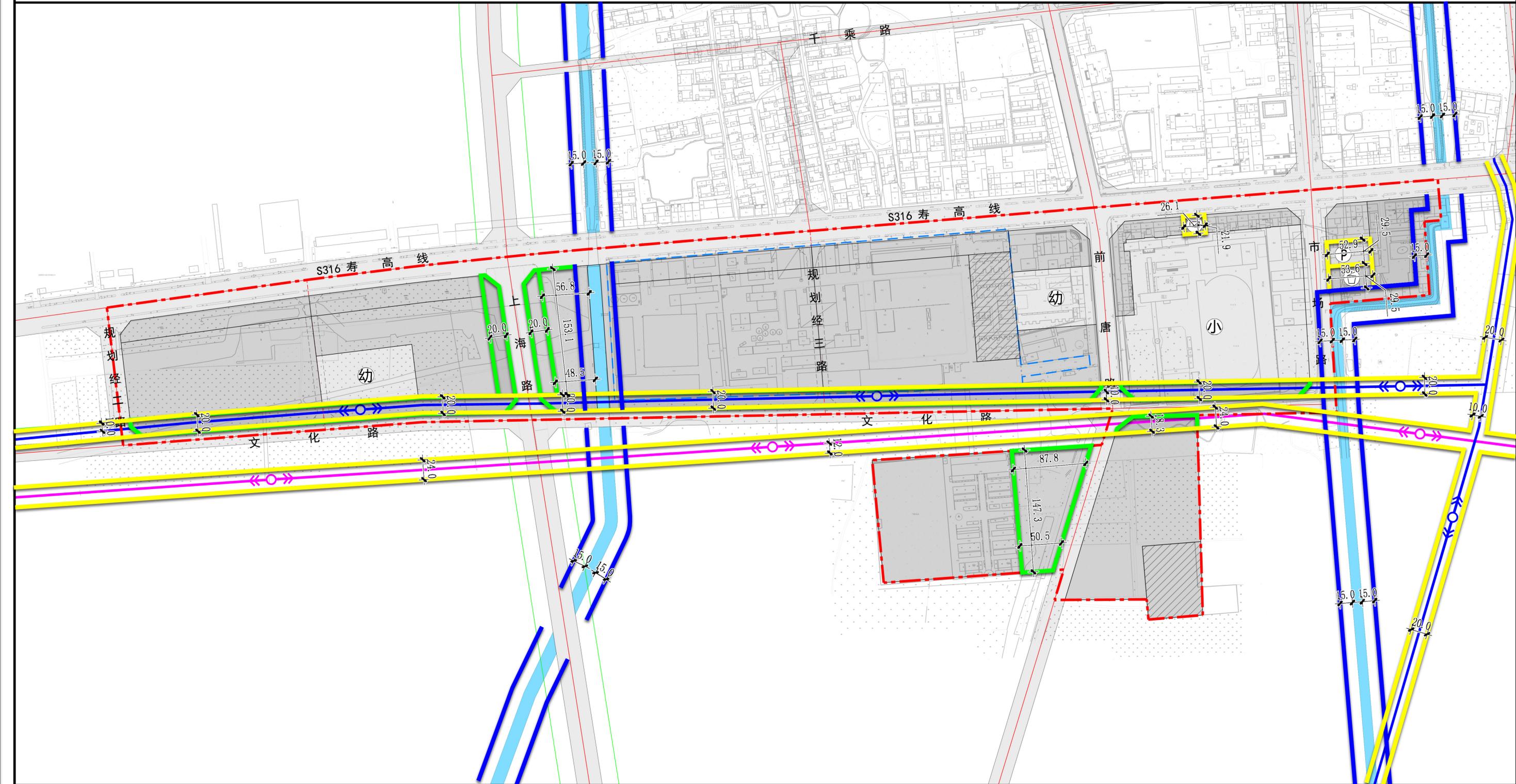
TF-01-01			
C5	0.57	1.5	40
	25	20	-

容积率
建筑限高 (米)

TF-01-01			
C5	0.57	1.5	40
	25	20	-

高青县唐坊镇镇区南片区控制性详细规划

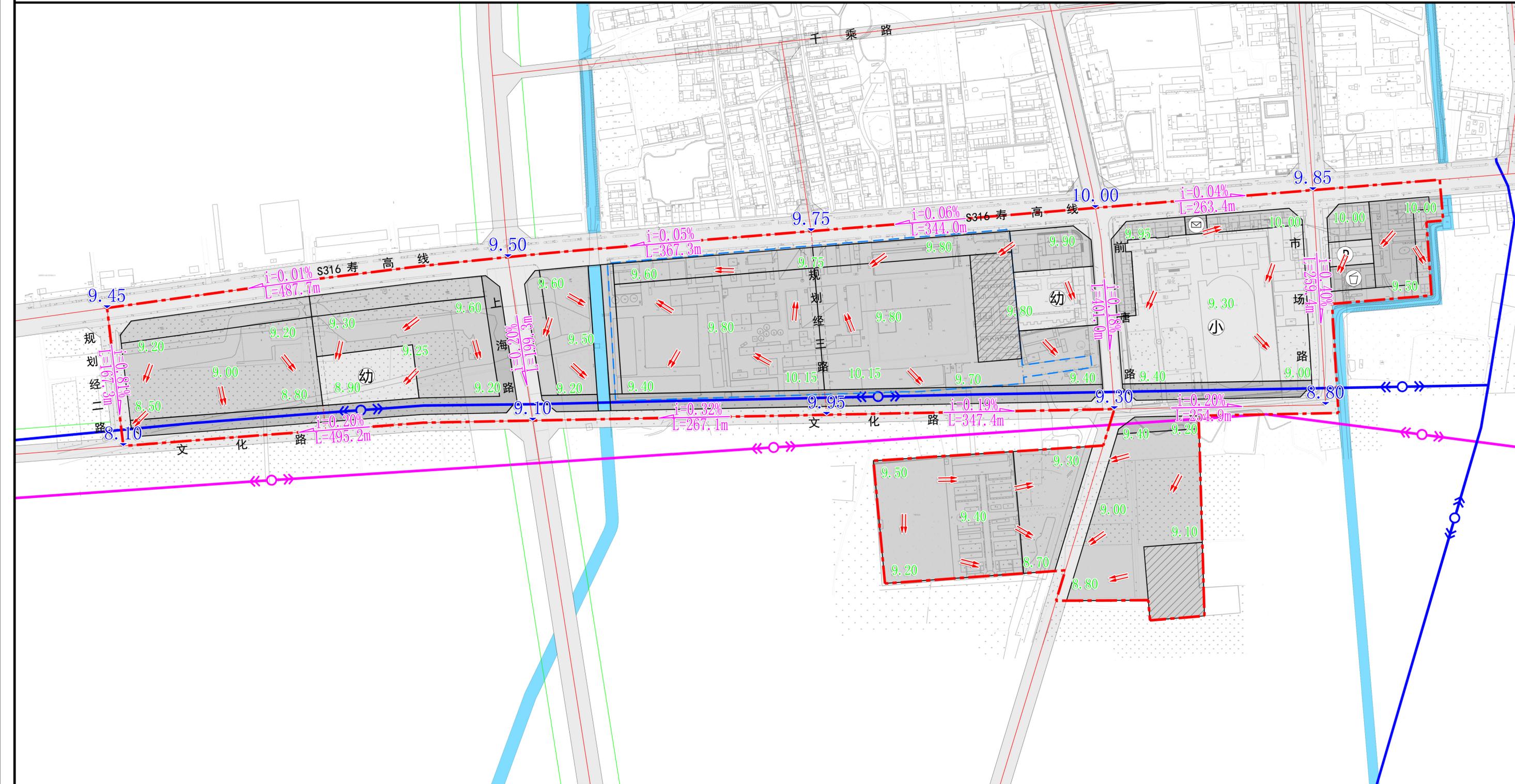
四线控制



图例

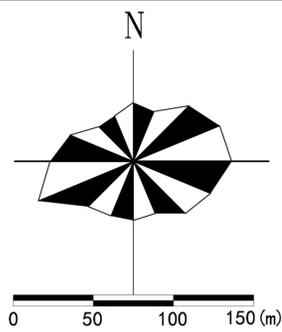
- | | | | |
|---|----------|---|---------|
|  | 城市绿线 |  | 35kV高压线 |
|  | 城市蓝线 |  | 现状用地权属 |
|  | 城市黄线 |  | 规划界限 |
|  | 水域 | | |
|  | 110kV高压线 | | |

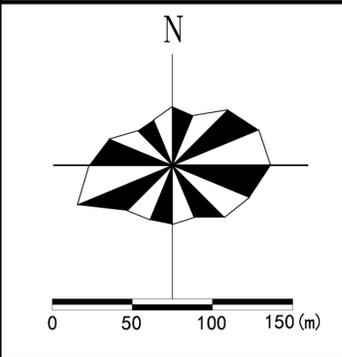
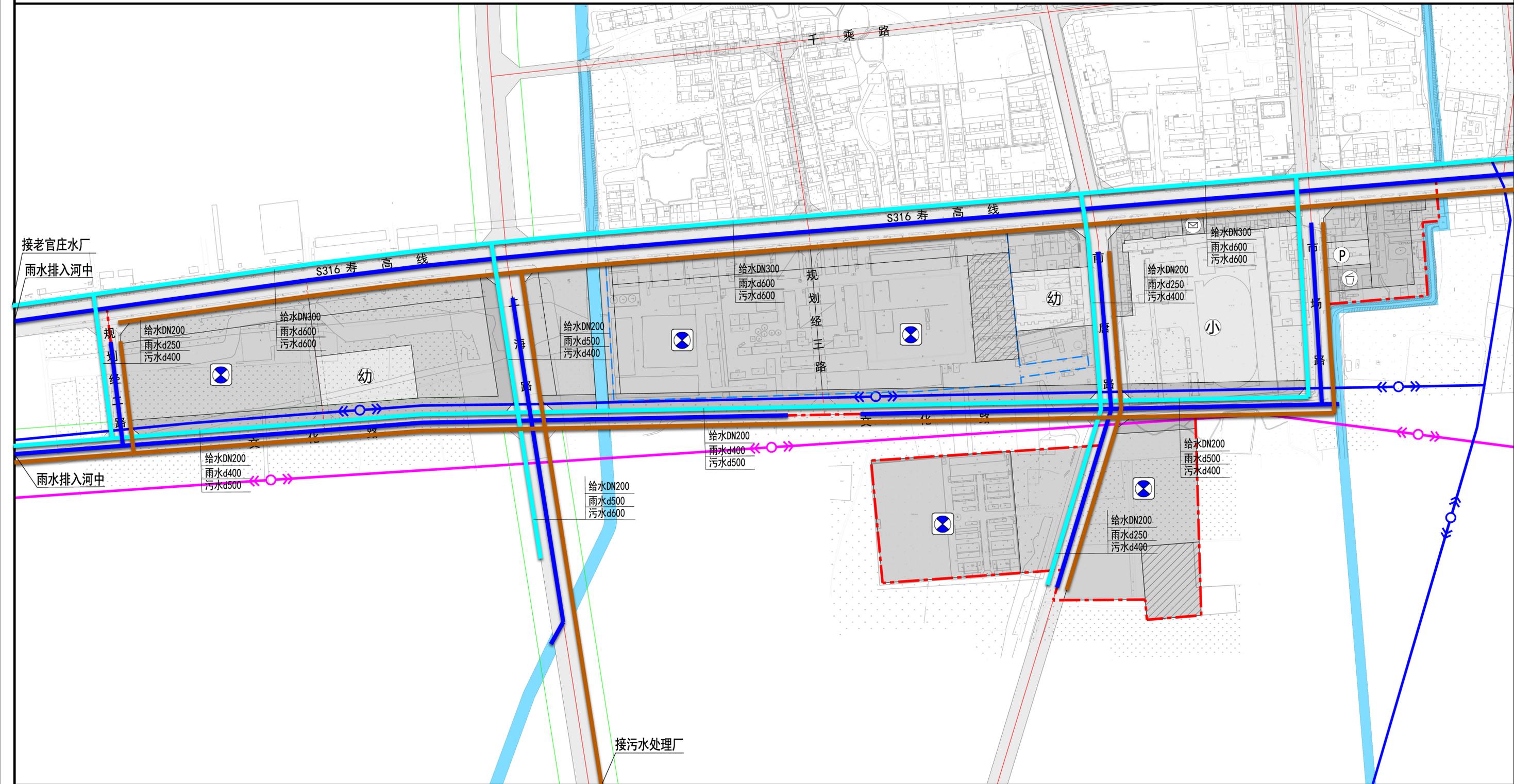
注：图中所标尺寸单位皆为米。



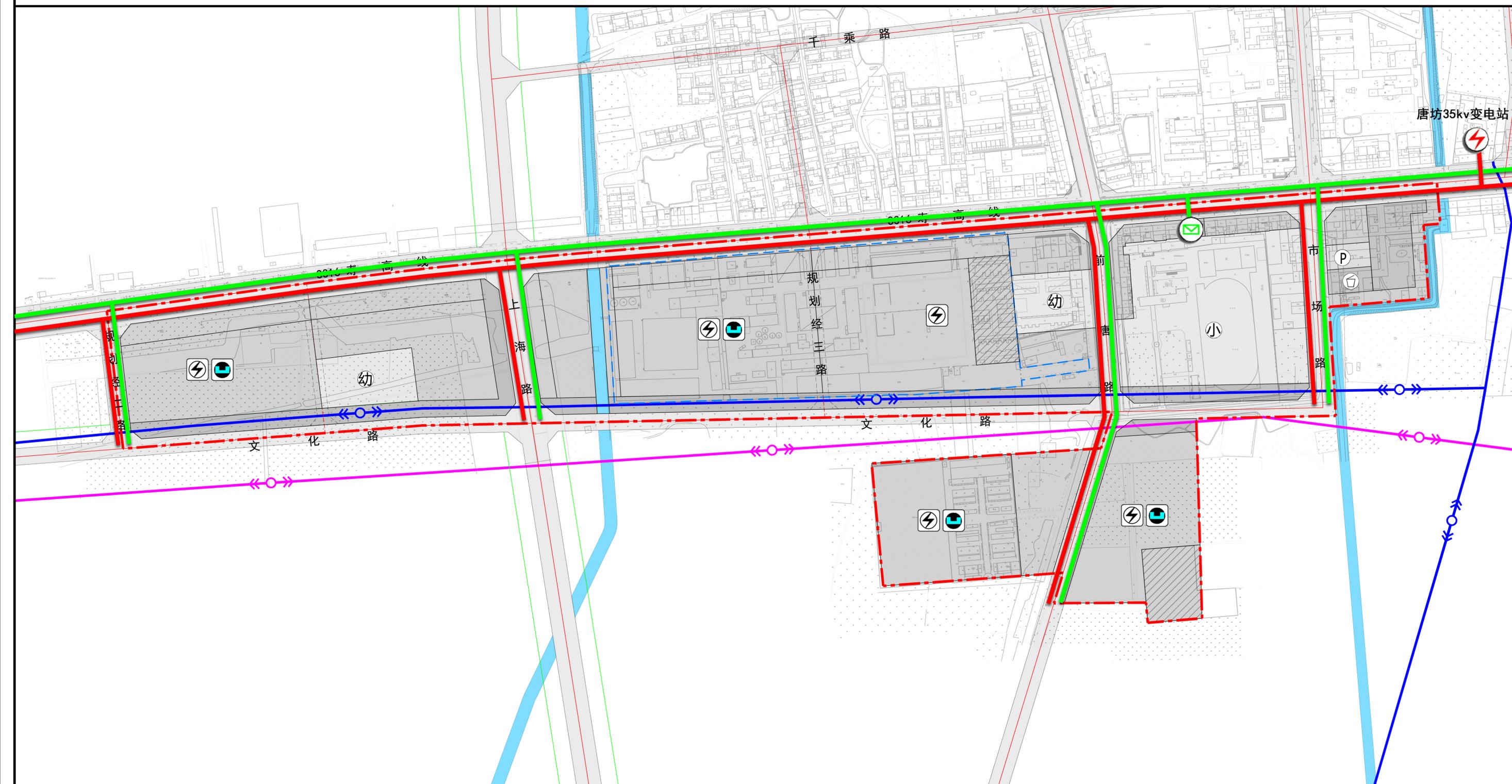
图例

- | | | | | | |
|--|---------------|--|----------|--|----------|
| | 地块线 | | 道路场地排水方向 | | 规划界限 |
| | L=267.1m 道路坡长 | | 水域 | | 110kV高压线 |
| | i=0.32% 道路坡度 | | 35kV高压线 | | 现状用地权属 |
| | 9.10 道路控制点标高 | | | | |
| | 9.40 场地控制点标高 | | | | |



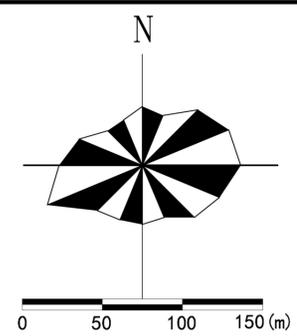


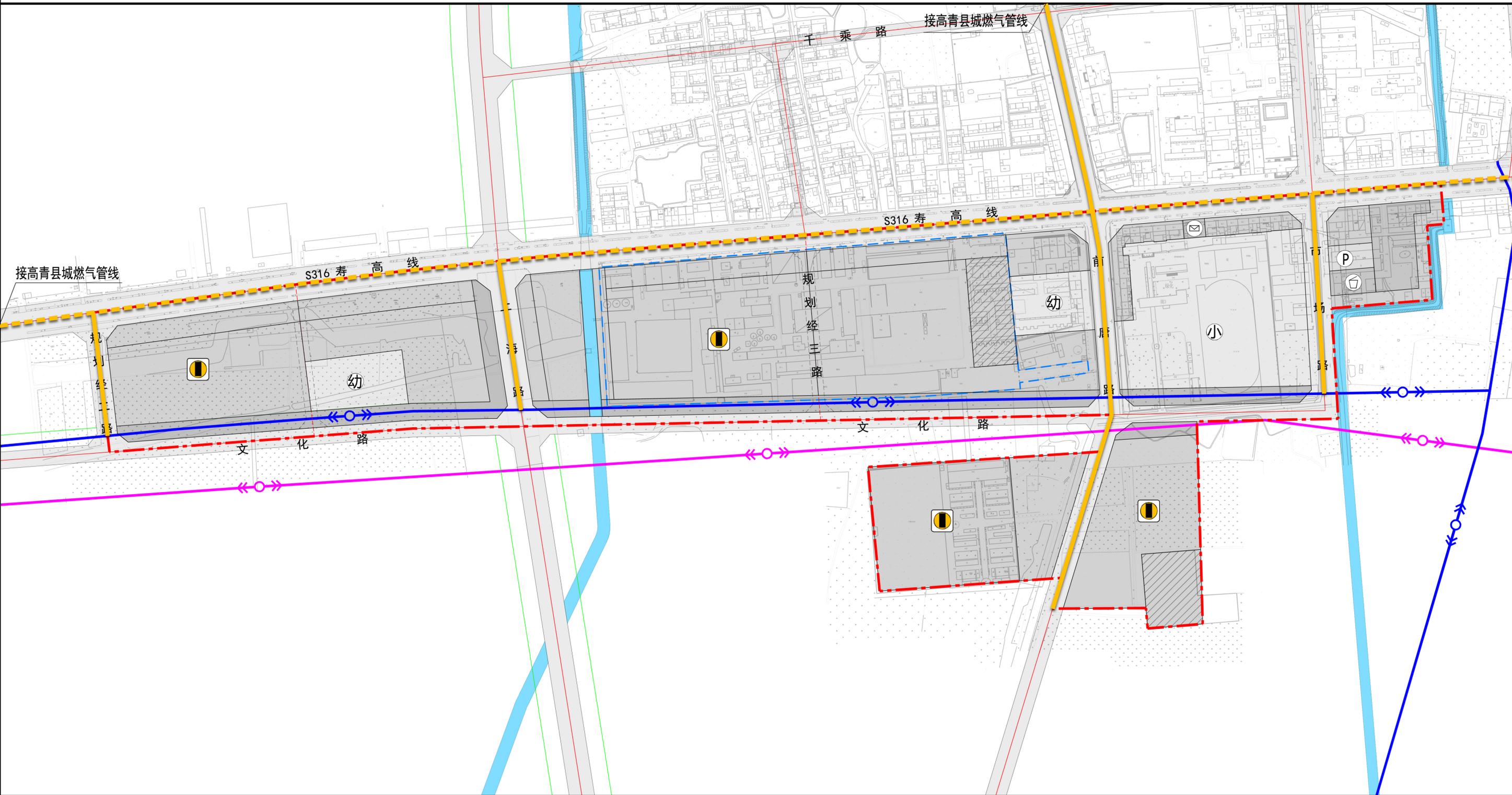
	给水管线		110kV高压线
	污水管线		35kV高压线
	雨水管线		现状用地权属
	给水泵站		规划界限
	水域		



图例

- | | | | | | |
|--|----------|--|---------|--|----------|
| | 35kv变电站 | | 弱电室 | | 规划界限 |
| | 10kv电力管线 | | 水域 | | 110kV高压线 |
| | 电信管线 | | 35kV高压线 | | 现状用地权属 |
| | 邮政所 | | | | |
| | 变配电室 | | | | |

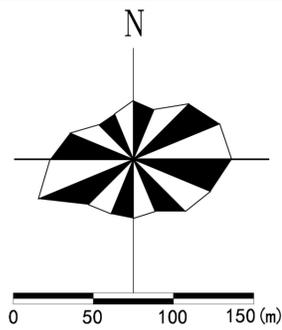


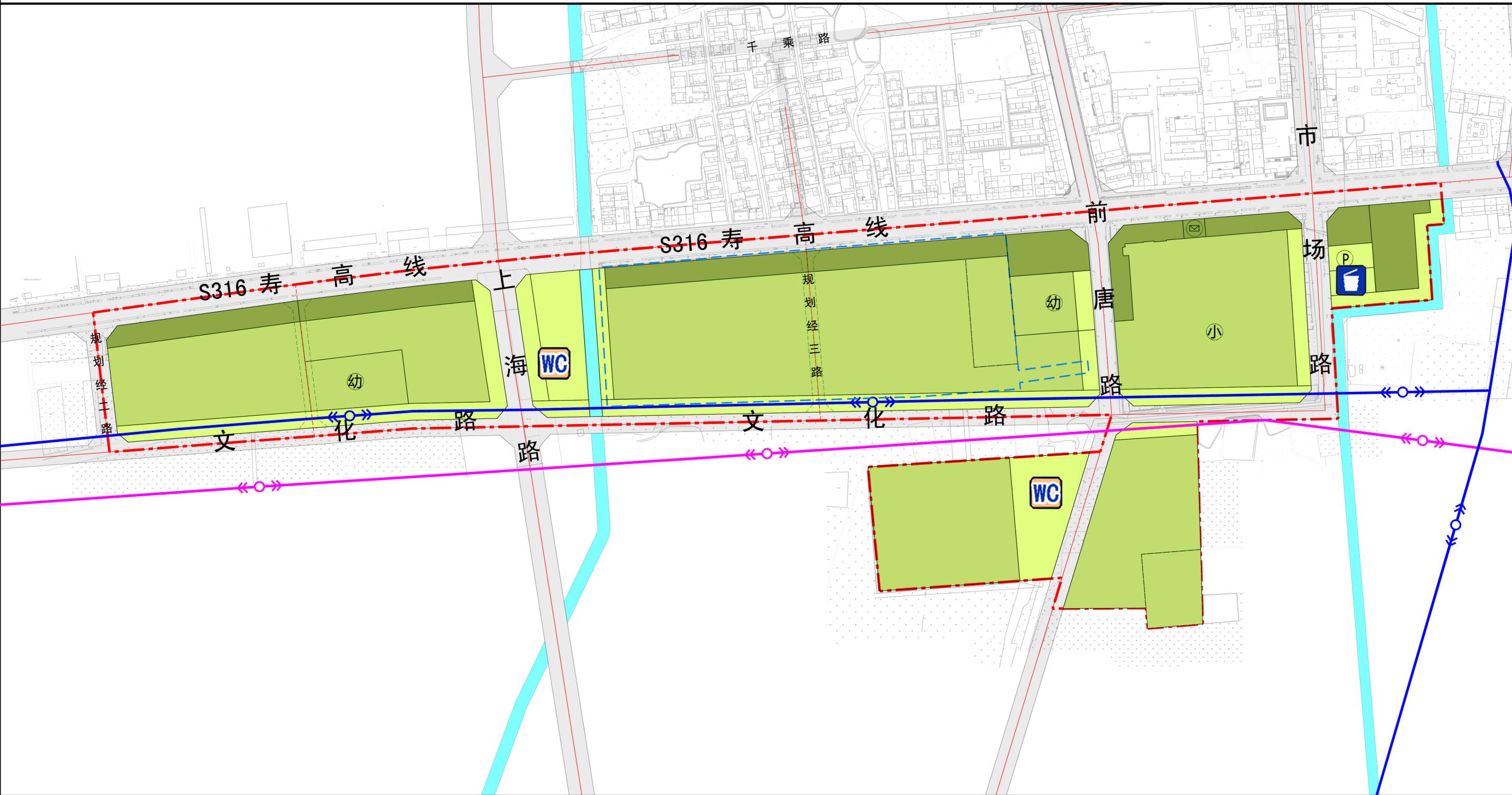


图例

- 现状燃气管线
- 规划燃气管线
- 天然气调压柜
- 水域
- 110kV高压线
- 35kV高压线
- 现状用地权属
- 规划界限

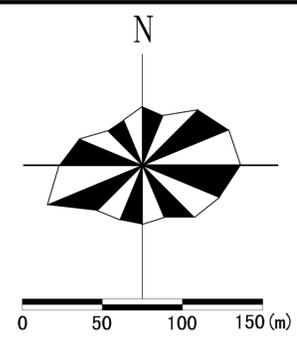
注：依据《高青县县城总体规划》（2018-2035年），由于无法共享高青县城热源，规划考虑结合实际情况，公共建筑、住宅采用燃气锅炉或燃气壁挂炉采暖。

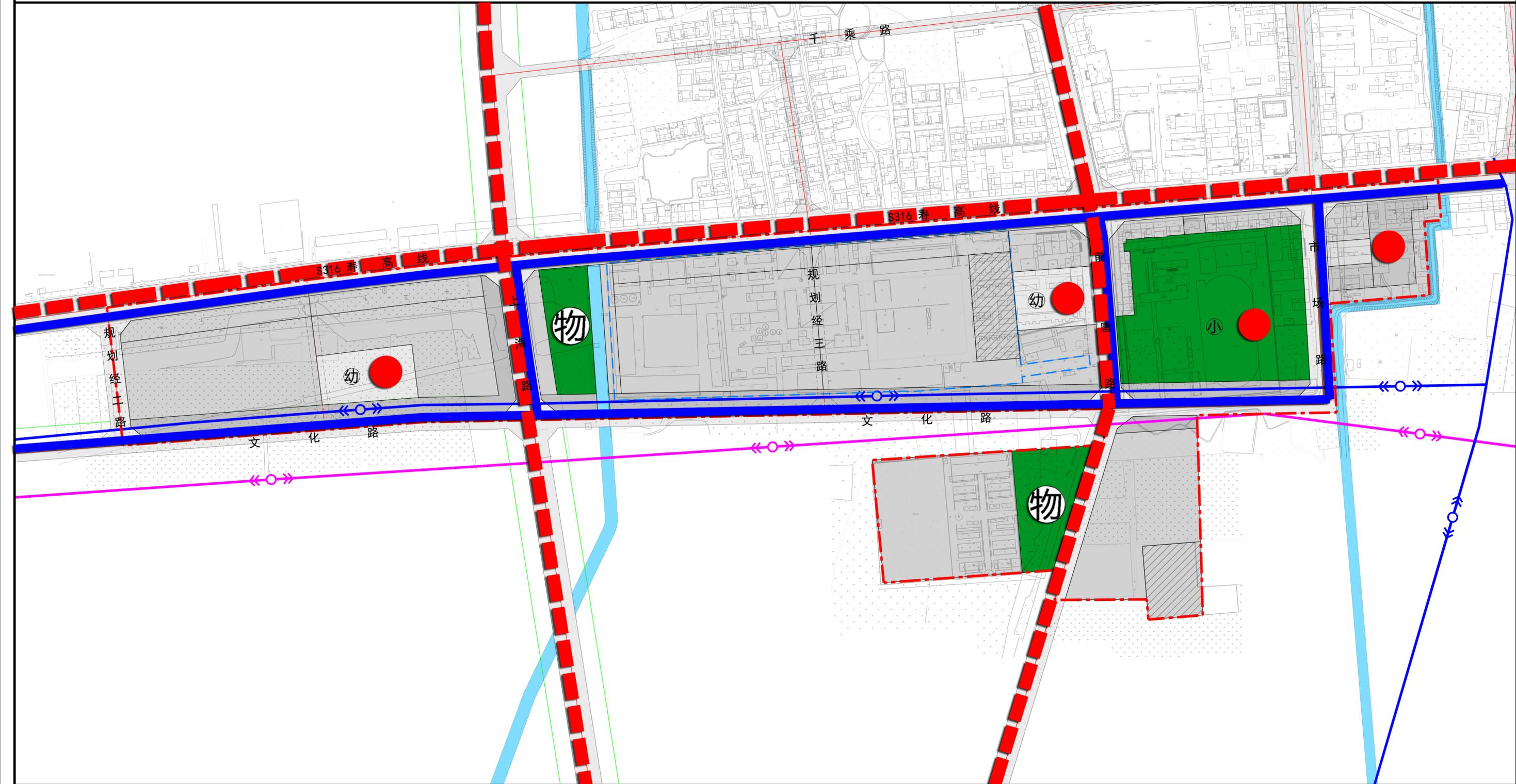




图例

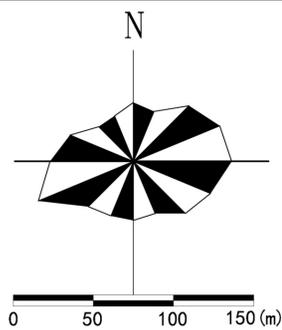
- | | | | |
|---|-----------|--|----------|
|  | 环境保护一类标准区 |  | 水域 |
|  | 环境保护二类标准区 |  | 35kV高压线 |
|  | 环境保护三类标准区 |  | 110kV高压线 |
|  | 垃圾转运站 |  | 现状用地权属 |
|  | 公共厕所 |  | 规划界限 |





图例

- | | | | |
|--|--------|--|----------|
| | 重点防护单位 | | 水域 |
| | 救灾疏散通道 | | 110kV高压线 |
| | 救灾生命线 | | 35kV高压线 |
| | 物流集散场地 | | 现状用地权属 |
| | 避难场所 | | 规划界限 |



说明书

说明书

第一章 项目概况.....	2
第二章 现状概况.....	2
. 第一节 区域位置.....	2
. 第二节 现状设施.....	2
. 第三节 现状用地.....	2
第三章 规划依据.....	3
第四章 规划指导思想.....	4
第五章 规划定位、目标和规划原则.....	4
第六章 规模控制.....	4
第七章 规划布局.....	5
. 第一节 规划重点.....	5
. 第二节 规划结构.....	5
. 第三节 配套设施规划.....	5
. 第四节 道路交通规划.....	6
. 第五节 绿地系统规划.....	7
. 第六节 用地布局.....	8
第八章 建设开发控制.....	9
. 第一节 地块指标体系控制.....	9
. 第二节 开发强度控制.....	10
. 第四节 高度控制.....	10
. 第五节 绿地率控制.....	10
. 第六节 建筑退让控制.....	10
. 第七节 建筑形体与色彩.....	10
第九章 城市四线控制.....	11
第十章 控制方式.....	11
第十一章 环境空间设计.....	11
. 第一节 总体构思.....	11
. 第二节 功能空间设计.....	11
第十二章 竖向规划.....	12
. 第一节 道路竖向.....	12
. 第二节 场地竖向.....	12
第十三章 环境保护规划.....	12
第十四章 工程设施规划.....	13
第十五章 综合防灾及地下空间利用规划.....	15

第十六章 开发策略.....	15
第十七章 综合技术经济指标.....	16

第一章 项目概况

唐坊镇位于淄博市高青县东部，北邻滨州市旧镇镇和高青县的赵店镇，南与高城镇相邻，东与滨州市博兴县接壤，西与田镇镇毗邻。滨莱高速公路、上海路南北向穿越镇区，S316 寿高线东西向横贯镇域，对外交通条件非常优越，且紧邻高青县城，区位条件良好。东西最大横距为 18.5 公里，南北最大纵距 8 公里，镇域面积约 96.8 平方公里。

唐坊镇共辖村庄 32 个行政村（自然村 73 个），截止到 2017 年底，镇域总人口 33724 人，总户数 10378 户。2013 年《高青县唐坊镇总体规划（2012-2030 年）》批复，2019 年启动了镇总体规划的调整工作，2020 年《高青县唐坊镇总体规划（2012-2030 年）规划调整》批复。为更好地实施镇总体规划，指导唐坊镇的规划建设，特编制高青县唐坊镇镇区南片区控制性详细规划。

第二章 现状概况

第一节 区域位置

本次控规范围北起 S316 寿高线，南至文化路及唐坊镇总体规划确定的镇区界限，西起规划经二路，东至唐坊镇总体规划确定的镇区界限，用地面积 40.45 公顷。

规划范围位于唐坊镇的核心区域，主要功能为唐坊镇的生活服务区，其开发建设能更好地提升唐坊镇的形象，展现乡镇振兴的魅力。

第二节 现状设施

1、市政设施

（1）给水工程

唐坊镇镇域范围内有一处水厂，即老官庄水厂，唐坊镇镇区现状用水主要由老官庄水厂提供。

唐坊镇镇区南片区现状给水管网主要沿 S316 寿高线敷设。

（2）排水工程

镇区目前排水设施还不够完善，主要为排水的暗渠和明沟，雨水污水混合排放。目前镇区雨水主要排放至镇区周边的河沟。

（3）电力工程

唐坊镇镇区内有一处变电站，即唐坊 35kV 变电站，位于 S316 寿高线北侧，镇区东侧。现状镇区用电普及率 100%。

（4）通信、广电工程

唐坊镇现有邮电支局一处，基本实现传输网、移动通信网、无线寻呼等通信网络，但网络系统有待完善。

（5）燃气工程

沿 S316 寿高线现状有一条燃气管线，现状镇区燃气管线由 S316 寿高线接入。

（6）供热工程

目前唐坊镇尚无可以利用的热源，由于无法共享高青县城热源，可结合实际情况，考虑公共建筑、住宅采用燃气锅炉或燃气壁挂炉采暖。

2、公共服务设施

现状公共服务设施主要分布在镇区的中部，位于 S316 寿高线 and 前唐路的两侧，其中位于规划范围内的公共服务设施主要包括教育设施、商业服务业设施。

（1）教育设施：现有完全小学 1 处，幼儿园 1 处。

（2）商业服务业设施：主要为 S316 寿高线南侧、前唐路两侧的沿街商业。

表 1 规划范围内教育设施一览表

名称	班数	学生数（人）	占地面积（公顷）	所在位置
唐坊镇中心小学	10	313	3.66	S316 寿高线以南、前唐路以东
唐坊镇中心幼儿园	4	113	2.49	前唐路以西、油棉厂南侧

第三节 现状用地

一、地形地貌

规划用地相对狭长，东西长约 1614 米，南部东西长约 500 米。地势平坦，基本无起伏，总体呈北高南低、东高西低的趋势，海拔最高点为 10.30 米，最低点为 6.25 米，南北高差约为 2.00 米左右，东西高差约为 1.50 米左右。

二、道路交通条件

规划范围内对外交通道路有 2 条，南北向道路为上海路、东西向道路为 S316 寿高线。

规划范围内主要道路有前唐路、市场路。道路系统不完善，部分路面质量不好，难以满足未来城镇发展的交通需求。

表 2 现状道路一览表

道路名称	道路等级	路面宽度 (m)	道路绿线 (m)	备注
S316 寿高线	主干路	36	-	现状
上海路	主干路	30	两侧各 20	建设中
前唐路	次干路	24	-	现状
市场路	次干路	11	-	现状

三、用地构成

规划范围内现状用地由二类居住用地、教育机构用地、商业金融用地、一类工业用地、公用设施用地、环卫设施用地、采矿用地、水域和农林用地等用地组成，其中镇建设用地 25.07 公顷，占总用地的 61.98%；其他用地 15.38 公顷，占总用地的 38.02%。

表 3 现状用地汇总表

序号	用地性质		用地代号	面积 (公顷)	比例 (%)
1	居住用地		R	1.27	5.07
	其中	二类居住用地	R2	1.27	5.07
2	公共设施用地		C	8.16	32.55
	其中	教育机构用地	C2	6.15	24.53
		商业金融用地	C5	2.01	8.02
3	生产设施用地		M	10.12	40.37
	其中	一类工业用地	M1	10.12	40.37
6	道路广场用地		S	4.97	19.82
	其中	道路用地	S1	4.97	19.82
7	工程设施用地		U	0.55	2.19
	其中	公用工程用地	U1	0.05	0.20
		环卫设施用地	U2	0.49	1.95
8	镇建设用地		H12	25.07	100.00
9	采矿用地		H5	0.29	—
10	水域		E1	1.75	—
11	农林用地		E2	13.34	—
12	非建设用地		E	15.09	—
13	总计			40.45	—

四、建筑质量评价

规划范围内现状油棉厂职工住宅楼（最北侧的 1 栋）、现状邮电支局建筑质量良好，规划予以保留。其余用地建筑多为 2-4 层建筑，建筑质量一般。油棉厂内厂房及其他部分平房建筑质量较差，规划不予保留，逐步按规划实施。

五、地下采矿情况

唐坊镇地下蕴藏石油资源，东胜石油公司在此开采多年，本次控规范围内分布 2 处油井，规划范围南侧为东胜滨博接转站及几处油井。

第三章 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》（建设部第 146 号令）；
3. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）；
4. 《城市黄线管理办法》（2006 年 3 月 1 日起施行）；
5. 《城市绿线管理办法》（2002 年 11 月 1 日起施行）；
6. 《城市蓝线管理办法》（2006 年 3 月 1 日起施行）；
7. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；
8. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）；
9. 《城市道路交通组织设计规范》（GB/T 36670-2018）；
10. 《镇规划标准》（GB50188—2007）；
11. 《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标 163-2013）；
12. 《山东省城乡规划条例》（2018 年修正）；
13. 《山东省普通中小学基本办学条件标准》；
14. 《山东省建设用地控制标准（2019 年版）》；
15. 《山东省幼儿园办园条件标准》（2018 年 12 月 1 日起施行）；
16. 《山东省城市建设项目配建停车位规范》（鲁建标字[2010]26 号）；
17. 《淄博市城市规划管理技术规定》（2005 版）；
18. 《关于我市物业服务用房配置的规定》（淄房发[2014]90 号）；
19. 《高青县县城总体规划（2018-2035 年）》；
20. 《高青县唐坊镇总体规划（2012-2030 年）规划调整》；
21. 《唐坊镇土地利用总体规划（2017-2020）》；
22. 唐坊镇已编制的各项规划；
23. 其他相关法规、规范、政策文件等。

第四章 规划指导思想

- 以上位规划及标准规范为依据，适应经济发展战略，带动城镇建设的发展。
- 以集约化的土地使用为出发点，通过优化功能布局，实现土地资源利用的整体效益。同时借助科学创新，改变观念，积极寻找适合本地的多维利用土地资源的道路，提高土地集约化利用程度。
- 以可持续发展思想为准则，有机组织城市空间布局与环境，促成生态、景观与经济效益的有机统一。
- 以本次规划为契机，全面提升公共服务设施和市政基础设施配套水平，发挥带动作用，推进唐坊镇城镇化建设。
- 注重超前性和长效性，兼顾开发与建设实际，宏观控制和微观引导相结合，使规划兼具弹性与可操作性。

科学引导——切合实际地分析探讨规划地段发展前景，通过规划性质定位与规划结构调整进行科学的引导；

宏观调控——合理确定开发容量，加强规划的宏观调控；

健全设施——理顺道路系统、完善停车场等市政基础设施，使城市机能保持协调高速运转。

第五章 规划定位、目标和规划原则

一、规划定位

建设城镇功能齐全、产业特色鲜明的生态宜居宜业的镇区，集居住、商业服务、文化休闲等功能于一体。

二、规划目标

➤ 环境优美的和谐镇区

以营造高品质的环境为目标，精心塑造生动和谐的城镇建筑群体与开放空间，在构筑优美、舒适的绿化，亲切宜人的市民活动场所的同时，配置完善的服务设施，满足人们对生活与工作的发展需求。

➤ 高效安全的交通系统

建立合理的道路系统与交通组织体系，保障区域内的交通便捷和安全，特别是步行系统、机动车交通的组织 and 静态交通的安排。

➤ 完善的控制指标体系

通过对用地、交通、环境、景观四方面的规划控制，建立起一整套完善的指标体系。主要包括：各类用地指标控制、开发强度控制、建筑高度控制、地块适建性控制、建筑退界控制、城市景观控制、道路及出入口设计导引等。

三、规划原则

➤ 区域协调，统筹现状的原则

充分认识现状、利用现状，在适应土地开发与建设实际的同时，正确处理规划中生态效益与经济效益、超前性与可操作性之间的关系。

➤ 注重各类基础设施、公共设施与公共空间建设原则

对基础设施、公共服务设施和公共空间的用地预留及指标控制，要充分重视并在实施中严格管理，为今后的各类城市建设项目创造良好的投资环境。

➤ 绿色生态原则

规划绿色生态原则，建立良好的生态系统，使其与地块有机结合，营造生态的、和谐的、绿色的社区。

➤ 严格依据镇总体规划，充分结合其他相关规划原则

本次控规严格依据镇总体规划，尊重已编制的其他规划，按照控制性详细规划编制的要求，增加规划可实施性。

第六章 规模控制

一、片区与街区划分

依据唐坊镇总体规划，结合用地和道路网规划，将规划用地划分为3个街区，3个街区进一步划分为34个地块。

表4 街区基本规模统计表

名称	用地规模 (公顷)	地块数 (个)
TF-01 街区	8.94	6
TF-02 街区	19.34	15
TF-03 街区	12.17	13
合计	40.45	34

二、人口规模控制

依据唐坊镇总体规划，同时综合考虑唐坊镇发展的需求、规划区域内各类用地的比例等因素，本次规划范围内按5800人进行公共服务设施配套。

三、 用地规模控制

规划总用地面积 40.45 公顷，其中各街区用地规模详见表 4。

第七章 规划布局

第一节 规划重点

通过对现状情况及上位规划的分析，规划需重点解决的以下几个问题：

- 合理规模的控制；
- 完善道路系统及定位；
- 妥善安排村庄安置与建设；
- 合理配套公共服务设施、基础设施及公共安全设施；
- 塑造良好的城镇景观，提升城镇品质。

第二节 规划结构

规划结构为“三心、两轴、四片”。

1、“两心”

“两心”指位于前唐路与 S316 寿高线交叉口，由周边商业服务业设施组成的商业设施中心；上海路以东、S316 寿高线以南的滨水景观中心。

2、“三轴”

“三轴”分别指沿 S316 寿高线、上海路的城镇发展轴，以及上海路西侧的滨水景观轴。

3、“四片”

“四片”指由道路、河流等自然分割划分的四个功能片区，分别为东侧的商业服务片区、沿 S316 寿高线、前唐路形成的三个宜居生活片区。

第三节 配套设施规划

一、配套人口规模

规划范围分为 3 个街区，按 5800 人进行配套。

二、配套原则

- 1、落实总体规划中的教育机构、公共设施、工程设施等用地。
- 2、依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）要求，对各居住区生活圈内配套设

施进行配置。

三、配套标准

规划居住区配套服务设施按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）进行配建，规划范围内人口规模按 5800 人考虑，应参照五分钟生活圈和居住街坊两个级别分别配置配套设施。五分钟生活圈居住区配套设施千人指标，用地面积 1710-2210m²/千人，建筑面积 1070-1820m²/千人；居住街坊配套设施千人指标，用地面积 50-150m²/千人，建筑面积 80-90m²/千人。

五分钟生活圈应配建社区服务站（含居委会、治安联防站、残疾人康复室）、文化活动站（含青少年活动站、老年活动站）、小型多功能运动场地、室外综合健身场地（含老年户外活动场地）、幼儿园、老年人日间照料中心（托老所）、社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店等）、再生资源回收点、生活垃圾收集站、公共厕所等配套设施，采用指标控制。社区卫生服务站等社区服务设施根据实际情况按需配建。采用虚线控制和指标控制相结合的方式进行用地控制。

居住街坊应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（菜店、日杂等）、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点等配套设施，采用指标控制。

五分钟生活圈居住区指标不含居住街坊指标。

四、配套设施

结合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）划分生活圈，唐坊镇作为一般镇，考虑到镇区的特点，生活圈服务半径相应增大，唐坊镇镇区南片区按人口规模应作为 1 个五分钟生活圈居住区，同时考虑结合 300-500 米服务半径和 0.50 万人-1.2 万人的服务人口两个标准，规划范围划分为 2 个五分钟生活圈。

各层次配套设施及配套要求详见下表。

表 5 配套设施一览表

生活圈	设施名称	用地类别代码	数量	所在地块编号	建筑面积(m ²)	用地面积(m ²)	备注
五分钟生	社区服务站(含居委会、治安联防站、残疾人康复室)	R2	1	TF-02-07	600-1000	500-800	-

活 圈	文化活动站(含青少年活动站、老年活动站)	R2	1	TF-02-10	250-1200	-	
	小型多功能运动场地	G1	2	TF-02-02、TF-02-05	-	770-1310	
	室外综合健身场地(含老年户外活动场地)	R2	2	TF-02-10、TF-02-14	-	150-750	
	幼儿园	C2	2	TF-01-05	4700	7200	12班
				TF-02-12	4400	6800	12班
	老年人日间照料中心(托老所)	R2	1	TF-02-07	350-750	-	-
	社区商业网点(超市、药店、洗衣店、美发店等)	C5、R2	4	TF-01-03、TF-02-06、TF-02-08、TF-03-12	-	-	-
	再生资源回收点	C5	1	TF-01-03	-	44357	
	生活垃圾收集站	U2	1	TF-03-08	-	120-200	
居 住 街 坊	物业管理与服务	R2	6	TF-01-02、TF-01-04、TF-02-07、TF-02-10、TF-02-14、TF-03-12	按照建设工程项目总建筑面积3%至5%的比例配置。总建筑面积10万m ² 以下的项目,配置比例按5%,但面积最少不低于100m ² ,总建筑面积10万m ² 至20万m ² 的项目,配置比例按4%,但面积最少不低于500m ² ,总建筑面积20万m ² 以上的项目,配置比例按3%,但面积最少不低于800m ² 。		
	党群服务中心	R2	6	TF-01-02、TF-01-04、TF-02-07、TF-02-10、TF-02-14、TF-03-12	按照每百户不低于30平方米的标准配建。		
	养老服务用房	R2	6	TF-01-02、TF-01-04、TF-02-07、TF-02-10、TF-02-14、TF-03-12	按每百户不少于20平方米的标准配建。		
	儿童/老年人活动场地、室外健身器械	R2	6	TF-01-02、TF-01-04、TF-02-07、TF-02-10、TF-02-14、TF-03-12	-	170-450	-
	便利店(菜店、日杂等)	R2	6	TF-01-02、TF-01-04、TF-02-07、TF-02-10、TF-02-14、TF-03-12	50-100	-	-
	邮件和快递送达设施	R2	6	TF-01-02、TF-01-04、TF-02-07、TF-02-10、TF-02-14、TF-03-12	-	-	-

其 他	生活垃圾收集点	R2	6	TF-01-02、TF-01-04、TF-02-07、TF-02-10、TF-02-14、TF-03-12	-	-	-
	小学	C2	1	TF-03-04	19500	39400	24班
	弱电室	-	4	TF-01-02、TF-02-07、TF-02-14、TF-03-12	-	-	-
	变配电站	-	5	TF-01-02、TF-02-07、TF-02-10、TF-02-14、TF-03-12	150-250	-	-
	给水泵房	-	5	TF-01-02、TF-02-07、TF-02-10、TF-02-14、TF-03-12	-	-	-
	天然气调压柜	-	4	TF-01-02、TF-02-07、TF-02-14、TF-03-12	-	36(16)	-
	生活垃圾转运站	U2	1	TF-03-08	-	2500	-
	公共厕所	-	1	TF-02-15	30-80	60-120	-
	集贸市场(菜市场或生鲜超市)	C6	1	TF-03-09	-	-	-
	邮电支局	U1	1	TF-03-02	-	-	-

. 第四节 道路交通规划

规划范围内由3条主干路、3条次干路、2条支路共同形成完善的交通系统,每个地块可便捷的设置出入口。

1、出入口设置

各地块出入口尽量设在地块所临的级别较低的道路上,相邻地块出入口尽量共建共用,以减少出入口数量。支路以上级别道路两侧地块出入口尽量相对设置,避免在道路上形成异型交叉口。各规划地块车行出入口距离交叉口应满足《淄博市城市规划管理技术规定》中第三章第六节中建筑物基地出入口的有关规定。

2、道路系统

道路布局以现状道路为基础,结合功能进行调整和优化,依据唐坊镇总体规划,形成结构清晰、主次分明、疏密有致的城市道路系统,规划形成两横五纵的干道系统。

城市主干道:镇区内的主要道路,包括S316寿高线(镇区段)、上海路、市场路,道路红线宽度为30-39米。

城市次干道:镇区内的次要道路。包括前唐路、文化路、规划经二路,道路红线宽度为24-30米。

城市支路:支路是主次干道的补充,道路红线宽度为14米。

规划道路用地 7.41 公顷。

表 6 主要规划道路一览表

道路名称	道路级别	红线宽度 (米)	绿线宽度 (米)	断面形式	备注
S316 寿高线	主干道	39	——	6-27-6	现状保留
上海路	主干道	30	两侧各 20	7-16-7	正在建设
市场路	主干道	30	——	7-16-7	改扩建
文化路	次干道	20	北侧 20	2-16-2	改扩建
前唐路	次干道	24	——	5-14-5	改扩建
规划经二路	次干路	24	——	5-14-5	新建
规划经三路	支路	14	——	2-10-2	新建、虚线控制

3、静态交通

规划范围内设 1 处社会公共停车场，位于 TF-03-07 地块。

规划地块停车方式采用地上停车、地下停车两种方式。

地上停车：规划商业金融用地地上停车主要结合地块出入口设置；居住地块内地上停车主要沿支路两侧设置，有条件的可考虑设置多层停车库或机械式停车设施。

地下停车：地块内地下停车结合高层建筑和集中绿地（人防工程）设置。

配建标准：依据《山东省城市建设项目配建停车位规范》和《城市停车规划规范》的要求：二类居住用地按照不少于 1.0 车位/每套；中小学按照 1.5 车位/100 位师生；幼儿园停车位按照规范适当提高，12 班规模 7 个车位的标准控制；市场类商业按照 0.6 车位/100 m²建筑面积；一般商业按照 0.5 车位/100 m²建筑面积。

大型公建、公共活动场所集中地段可以考虑设置立体交通，人行道、过街天桥、地下通道等。规划范围内步行系统应按相关规范进行无障碍设计。

4、道路交叉口

规划范围内部的道路大部分采用十字交叉口，少量采用了丁字交叉口。规划对道路交叉口的控制点坐标、控制点标高、变坡点、坡度和坡长进行控制，以满足道路防洪、排涝、规范要求。

规划道路平面交叉口的道路缘石线和红线转弯半径，主干路分别按照 20 米和 15 米控制，次干路按照 15 米和 10 米控制，支路按照 10 米和 7 米控制。用地范围应根据红线半径和视距三角形进行控制，在视距三角形限界范围内清除高于 1.2 米的障碍物。

第五节 绿地系统规划

1、绿地系统结构

绿地系统结构可概括为“两带、四轴、两节点”。

“两带”指沿上海路东侧和规划范围东侧的滨水景观轴。

“四轴”指上海路和文化路两侧的绿化景观轴、前唐路和 S316 寿高线两侧建筑景观轴。

“两节点”指两处公共绿地景观节点。

2、绿地布局

绿地系统由公共绿地、防护绿地组成。本次规划落实镇总体规划的绿地，并结合各级生活圈，参照《城市居住区规划设计标准》表 4.0.4 中对公共绿地控制指标的要求，配套规划建设公共绿地。在高压线、道路沿线及水域两侧按照规范和上位规划要求设置防护绿地。

(1) 公共绿地

在落实镇总体规划绿地布局的基础上，结合各级生活圈的绿地指标要求，结合镇区重要节点以及景观水系等分级设置公共绿地，形成集中和分散相结合的绿地系统，创造层次丰富的公共活动空间，满足居民日常活动需要。规划布局五分钟生活圈居住区公共绿地 2 处，1 处位于 TF-02-02 地块，面积 0.82 公顷；1 处位于 TF-02-15，面积 0.98 公顷。结合现状河道布置线性开敞绿地 2 处，形成沿河景观绿带，改善、提升规划范围内生态环境质量，对构建完整的生态系统具有重要意义。

规划公共绿地总用地面积 2.41 公顷。

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），居住街坊内的绿地结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地，居住街坊内集中绿地的规划建设应符合下列规定：

①新区建设不应低于 0.50 m²/人，旧区改建不应低于 0.35 m²/人；

②宽度不应小于 8 米；

③在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。

为保证各级生活圈居住区公共绿地顺利实施，规划居住街坊内控制不少于地块用地面积 10% 的集中绿地面积。

(2) 防护绿地

规划防护绿地总用地面积 3.38 公顷，主要包括高压线两侧绿化隔离带、道路两侧的防护绿带。应严格控制防护绿地规划建设，加强对市政能源走廊和通道的防护。

第六节 用地布局

一、控制地块划分原则

1、地块划分原则

地块划分应保持用地性质的完整性和协调性，统筹考虑土地使用的权属关系，便于土地出让和管理。

- 尽量保持地块使用性质的单一性。
- 兼顾现状各单位用地界线。
- 以城镇道路、开放支路、用地单位等作为地块的界线。
- 地块划分应便于建设出让和管理。
- 居住用地的地块划分要考虑居住街坊的尺度，一般以不超过 4 公顷为宜。公共绿地的划分要保证一定的用地规模和空间宽度，同时兼顾镇区中观和宏观空间景观效果。商业服务业设施用地保证一定的纵深，以满足不同用途的建筑布局要求。

2、片区-街区-地块划分

按照镇控制性详细规划的编制要求，规划范围内采用“片区-街区-地块”三级管理单元进行控制和引导，统一制定地块编码。

根据唐坊镇的道路系统，按主次道路，并考虑用地完整性将规划区域划分为 3 个街区，34 个地块。

三、用地布局

1、居住用地

规划范围内二类居住用地面积 17.11 公顷，占镇建设用地的 42.57%。

(1) 现状二类居住用地

现状二类居住用地面积共 1.27 公顷。包括原油棉厂职工住宅（地块编号：TF-02-11，用地面积 0.66 公顷）、福源小区（地块编号：TF-03-13 用地面积 0.61 公顷）

(2) 规划二类居住用地

规划二类居住用地主要分布在 S316 寿高线以南、前唐路两侧的区域。包括 TF-01-02、TF-01-04、TF-02-07、TF-02-10、TF-02-14、TF-03-12 地块，规划二类居住用地面积共 15.84 公顷。

(3) 服务设施用地

参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），居住区的服务设施用地主要为五分钟

生活圈居住区的配套设施。根据规划地段的实际情况，除已批规划和现状保留外，五分钟生活圈居住区配套设施按照用地面积 1710-2210m²/千人，建筑面积 1070-1820m²/千人进行配建。配建项目内容主要包括：社区服务站（含居委会、治安联防站、残疾人康复室）、文化活动站（含青少年活动站、老年活动站）、小型多功能运动场地、室外综合健身场地（含老年户外活动场地）、幼儿园、老年人日间照料中心（托老所）、社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店等）、再生资源回收点、生活垃圾收集站、公共厕所等配套设施，采用指标控制。社区卫生服务站等社区服务设施根据实际情况按需配建。除幼儿园外，其他设施采用指标控制方式进行控制。各类服务设施的分布情况详见第三节配套设施规划。

2、公共设施用地

规划范围内公共设施用地包括教育机构用地、商业金融用地、集贸市场用地，总用地面积 9.52 公顷，占镇建设用地的 23.69%。各设施结合自身特点及标准要求，独立占地或联合设置。

(1) 教育机构用地

规划范围内教育机构用地主要是小学、幼儿园，用地面积 12.75 公顷，占镇建设用地的 2.15%。依据唐坊镇总体规划，规划范围内设置小学 1 所、幼儿园 2 所。

小学生数的千人指标取 50 小学生/千人，每班 45 人，依据总体规划唐坊镇中心小学班额为 24 班，用地面积为 3.25 公顷，位于 ZD21-09-12 地块。

规划设置 2 处幼儿园，其中保留并扩建 1 处，新规划 1 处。保留并扩建幼儿园为唐坊镇中心幼儿园（位于地块编号：TF-02-12 内），规模为 12 班。新增和扩建幼儿园情况详见下表。幼儿园按照实线控制方式进行用地控制。幼儿园在建设实施过程中应设置家长等候区，以方便家长接送孩子，并缓解对城市道路交通的影响。

表 7 规划教育设施一览表

名称	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	班数 (个)	学生数 (人)	班额 (人/班)	地块编号	备注
唐坊镇中心小学	3.94	19500	24	1080	45	TF-03-04	保留扩建
唐坊镇中心幼儿园	0.68	4400	12	360	30	TF-02-12	保留扩建
规划幼儿园	0.72	4700	12	360	30	TF-01-05	新建
合计	5.34	28600	48	1800	105	---	---

(2) 商业金融用地

规划范围内商业金融用地面积 3.61 公顷，占镇建设用地的 8.98%，主要位于 S316 寿高线南侧。参考《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），五分钟生活圈配套设施标准，结合商业金融用地设置 3 处社区商业网点。

(3) 集贸市场用地

规划范围内集贸市场用地面积 0.57 公顷，占镇建设用地的 1.42%。

集贸市场是关系民生的重要设施，唐坊镇镇区有定期举行的集贸市场，目前没有固定场地，主要沿市场路两侧摆摊经营。规划在 TF-03-09 地块内设置 1 处集贸市场（菜市场或生鲜超市），以满足居民生活需求。

3、道路广场用地

规划范围内道路广场用地面积 7.57 公顷，占镇建设用地的 18.84%。其中，道路用地 7.41 公顷，占镇建设用地的 18.44%；广场用地面积为 0.16 公顷，为 1 处社会公共停车场，位于 TF-03-07 地块，面积为 1.39 公顷。

4、工程设施用地

规划范围内工程设施用地面积 0.22 公顷，占镇建设用地的 0.55%。其中，公用工程用地面积 0.06 公顷，为现状保留邮电支局，位于 TF-03-02 地块；环卫设施用地面积 0.16 公顷，为规划垃圾转运站，位于 TF-03-08 地块。

5、绿地

规划范围内绿地用地面积 5.79 公顷，占镇建设用地的 14.41%。其中公共绿地 2.41 公顷，占镇建设用地的 6.00%；防护绿地 3.38 公顷，占镇建设用地的 8.41%；居住街坊内集中绿地面积不低于地块用地面积的 10%，采用指标控制，详见第五节绿地系统。

6、规划用地汇总表

表 8 规划用地汇总表

序号	用地性质	用地代号	面积 (公顷)	比例 (%)
1	居住用地	R	17.11	42.57
	二类居住用地	R2	17.11	42.57
2	公共设施用地	C	9.52	23.69
	教育机构用地	C2	5.34	13.29
	商业金融用地	C5	3.61	8.98
	集贸市场用地	C6	0.57	1.42
3	道路广场用地	S	7.57	18.84
	其中			
	道路用地	S1	7.41	18.44
	广场用地	S2	0.16	0.40
4	工程设施用地	U	0.22	0.55
	其中			
	公用工程用地	U1	0.06	0.15
	环卫设施用地	U2	0.16	0.40
5	绿地	G	5.79	14.41
	其中			
	公共绿地	G1	2.41	6.00

	防护绿地	G2	3.38	8.41
6	镇建设用地	H12	40.19	100.00
7	水域	E1	0.26	——
8	规划总用地		40.45	——

7、土地利用兼容性

为保证土地利用的灵活性，用地性质经城乡规划主管部门核准，可以在土地使用兼容性许可的范围内按有关规定进行变更。规划范围内用地性质标注为二类居住用地（R2）、商业金融用地（C5）的规划地块可兼容其他使用性质，但兼容的使用性质应以有利于环境改善和提高公共设施服务水平，不影响周边地块和建筑的正常使用为原则，兼容项目的用地面积原则控制在 30% 以内，其中，二类居住用地（R2）兼容 C1、C3、C5，商业金融用地（C5）兼容 C1、C3、R2。广场用地（S2）、工程设施用地（U）和绿地（G）不建议兼容其他用地。

8、其他

根据《淄博市人民政府关于全面推进绿色建筑发展的意见》，政府投资的公益性建筑、机关办公建筑和保障性住房，单体建筑面积超过 2 万 m² 的大型公共建筑，以及建筑面积超过 10 万 m² 的住宅小区，全部执行绿色建筑标准。

根据《山东省人民政府关于加快发展养老服务业的意见》，居住小区按每百户不少于 20m² 的标准配套建设社区居家养老服务用房，已建成的住宅小区按每百户不少于 15m² 的标准调剂解决。

根据《淄博市人民政府关于印发淄博市物业管理办法的通知》（淄政发〔2013〕45 号），开发建设单位应按照建设工程项目总建筑面积（含地上面积和地下面积）的 3% 至 5% 配置物业服务用房，最少不低于 100m²。业主委员会办公用房从物业服务用房中调剂，其建筑面积不低于 20m²。

根据《国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》（国发〔2014〕46 号），新建居住区和社区要按相关标准规范配套群众健身相关设施，按室内人均建筑面积不低于 0.1m² 或室外人均用地不低于 0.3m² 执行，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

第八章 建设开发控制

第一节 地块指标体系控制

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，指导性指标可参考执行。

控制指标体系包括如下五大项、十六小项指标：

(1) 用地控制指标：a. 主要用地性质；b. 用地面积(hm²)。

(2) 环境容量控制指标：c. 容积率；d. 建筑密度/建筑系数(%)；e. 绿地率(%)；f. 集中绿地面积(m²)；g. 允许居住人口(人)；h. 建筑面积(万m²)；i. 公服设施配套建筑面积(m²)；g. 市政设施数量(个)。

(3) 城市设计控制指标：k. 建筑限高(米)；l. 建筑色彩；m. 屋顶形式。

(4) 交通控制指标：n. 出入口方位；o. 停车泊位(个)。

(5) 兼容性：p. 其他使用功能用地。

规划区域内开发建设的项目，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、建筑限高为上限控制，绿地率为下限控制，严禁突破；集中绿地面积、公共服务设施配套建筑面积、停车泊位为下限控制；建筑色彩、屋顶形式、市政设施数量、出入口方向及数量为引导性指标，允许有所变动。兼容性用地性质为适建性用地性质，可以根据要求进行调整。

第二节 开发强度控制

土地开发强度涉及建设容量、环境容量、交通负荷能力和功能需要等多方面的因素，在综合考虑地质条件的前提下，通过合理的开发强度控制可以保证良好的城镇空间环境，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。

居住用地：参照《城市居住区规划设计标准》，居住街坊用地容积率控制在 1.5-1.8 之间，建筑密度参照《城市居住区规划设计标准》表 4.0.2 控制。

教育机构用地：幼儿园容积率控制在 0.65 以下，建筑密度控制在 30%以下；小学建筑容积率为 0.80 以下，建筑密度为 25%以下。

商业金融用地：容积率控制在 1.50 以下，建筑密度控制在 45%以下。

集贸市场用地：容积率控制在 1.50 以下，建筑密度控制在 50%以下。

公用工程用地：容积率控制在 0.60 以下，建筑密度控制在 28%以下。

环卫设施用地：容积率控制在 0.50 以下，建筑密度控制在 40%以下。

第四节 高度控制

建筑物最大高度必须满足以下要求：日照要求、建筑间距、消防、抗震、景观要求、城市道路两侧的建筑限高要求 ($H \leq 1.5(W+S)$)，H 为建筑物最大高度，W 为道路红线宽度，S 为建筑后退

红线距离) 以及其他高度限制要求。

考虑到唐坊镇的实际情况，规划范围内建筑以多层为主，小高层为辅。规划范围内住宅建筑高度宜控制在 36 米以下(项目在下一层次规划中必须对地质、地下管线情况进行详勘)；商业金融用地、集贸市场用地建筑高度控制在 20 米以下；小学建筑高度控制在 24 米以下；工程设施用地建筑高度控制在 15 米以下；幼儿园建筑高度控制在 15 米以下。

第五节 绿地率控制

居住用地绿地率不低于 30%；幼儿园绿地率不低于 30%；小学绿地率不低于 35%；商业金融用地、集贸市场用地绿地率不低于 25%；公用设施绿地率不低于 25%。

第六节 建筑退让控制

建筑后退道路红线、用地红线距离符合国家、省、市相关规范的要求，并留出临时停车或回车的场所，地块出入口避免直接开向城市干道。

1、建筑物后退道路红线

沿城镇道路的建筑物，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，最小后退距离应满足《淄博市城市规划管理技术规定》中第三章第三节建筑后退城市道路红线距离的规定，同时满足第三章第四节建筑高度控制的有关要求。

城镇道路红线外有绿化带的，若绿化带在道路南侧，建筑后退红线距离应以绿线为起点计算且不小于《淄博市城市规划管理技术规定》第三章第二节建筑退让用地边界距离的规定，同时，绿带宽度与建筑后退距离之和应不小于规定的建筑后退红线距离。

除满足上两条基本要求外，考虑城镇景观及交通要求，部分地块及规划小学出入口路段需要特殊控制，可适当加大退界距离。

2、建筑物后退地块分界线

建筑物后退建设用地边界距离应符合于《淄博市城市规划管理技术规定》第三章第二节建筑退让用地边界距离的规定。

本规划未涉及的按照有关规定执行。

第七节 建筑形体与色彩

规划对建筑形体与色彩原则上作如下规定：

居住建筑以多层为主，高层为辅，建筑体量不宜过大，建筑形式宜采用平坡结合，可根据不同的开发意向确定不同的风格。建筑色彩在各组团之间保持相同或相近的色彩。

幼儿园建筑在造型上要求形象突出、个性鲜明，空间处理也可灵活多样，建筑体量依据开

发建设的需要设置。

沿街公建在体量、高度等基本关系上应符合空间构图的基本原理，建筑的裙房在近人尺度上应有一定的呼应。建筑风格可灵活多样，建筑色彩适当丰富，营造出充满活力的商业氛围。

S316 寿高线为穿越规划范围的重要的区域性交通干道，规划要处理好沿路的景观界面，保持良好的天际线，增强建筑形体的协调性，保障沿线建筑色彩的和谐性、统一性。

第九章 城市四线控制

按照控制性详细规划的编制要求，规划区域内进行“五线”控制。道路红线在道路交通章节进行控制，其余四线控制包括城市绿线、城市蓝线、城市黄线、城市紫线。规划范围内无文物保护单位，因此不涉及城市紫线。

1、城市绿线是指各类绿地范围的控制线。规划范围内上海路两侧控制绿带宽度 20 米；文化路北侧控制绿带宽度 20 米；35kV 高压线边导线两侧控制防护绿带宽度各不少于 10 米；110kV 高压线边导线两侧控制防护绿带宽度各不少于 12 米；各块状公共绿地用地控制线。

2、城市黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制线。规划范围内城市黄线控制区域包括工程设施用地、高压走廊控制范围和固定避震疏散场地，采用实线控制与虚线控制的方式。黄实线控制区域包括：1 处邮电支局，位于 TF-03-02 地块内，用地面积为 0.06 公顷；1 处社会公共停车场，位于 TF-03-07 地块内，面积为 0.16 公顷；1 处垃圾转运站，位于 TF-03-08 地块内，用地面积为 0.16 公顷；35kV 高压线走廊和 110kV 高压线走廊。黄虚线控制区域包括：唐坊镇中心小学操场，位于 TF-03-04 地块内。

3、城市蓝线是指地表水体保护和控制的地域界线。规划范围内主要指规划范围内的两处河道蓝线。根据唐坊镇总体规划，上海路东侧的河道蓝线为规划的河道上口以外 15 米、规划范围东侧河道蓝线为规划的河道上口以外 15 米。

第十章 控制方式

为增加规划弹性，适应市场需要，本次规划对城市四线及服务设施用地根据级别及项目的明确度，采用不同的控制方式。

实线控制——对地块的位置、边界形状、建设规模、设施要求原则上不予更改，若特殊情况必须更改的，必须经过相应调整、论证及审查程序，报原审批机关审批。城市绿线、城市蓝线采用实线控制；小学、幼儿园用地采用实线控制；城市黄线中垃圾转运站、邮政设施、公共停车场等采用实线控制。

虚线控制——对地块的位置、规模及设施要求原则上不予更改，但其边界可在下位规划有所调整。城市黄线中的小学用地内的操场采用虚线控制；规划经三路红线宽度 14 米，必须符合唐坊镇总体规划的要求，道路线形为虚线控制，可结合项目建设的实际需要适当调整线位。

点位控制——进行点位控制的用地，在确保设施规模的前提下，位置可移动，但经规划主管部门同意方可调整。进行点位控制的用地可结合相邻地块开发与其它项目进行联合建设。地块内配套的市政设施结合地块采用点位控制。

指标控制——实施指标控制的规划内容，其控制指标不得改变，其用地的位置和范围则可通过下位规划落实，街坊内集中绿地、公服配套面积采用指标控制。

第十一章 环境空间设计

第一节 总体构思

规划范围内空间环境设计强调整体性和序列感，注重各个功能空间的整体和谐与景观结构的有机构成。

致力于城镇空间的联通与呼应，强调各地块绿地的空间开敞性与连续性；

强化沿上海路、S316 寿高线的主要景观轴线，突出道路两侧城镇景观界面的连续性；

结合主要道路交叉口及公共开敞空间，形成组团的中心节点及若干标志性建筑，强化镇区形象。

第二节 功能空间设计

1、公共开放空间

在公共开放空间规划中主要采用节点、廊道、界面三要素来进行组织。

“节点”：指规划地段内的城镇门户节点、公共绿地核心、主要开敞空间景观节点。鼓励结合开放空间设雕塑等艺术品，体现小城镇特色。

“廊道”：指贯穿镇区的北支新河支流河道绿化带廊道及上海路、S316 寿高线的视线走廊。建议沿路的建筑界面连续又富有层次感，建筑贴线率控制在 50%-70%，并尽可能的增大建筑退线，提供更多的公共性开敞空间；两边绿化以几何化景观要素为主，丰富景观绿化内容，形成视觉完整的城市绿廊。

“界面”：指 S316 寿高线沿道路的景观界面。建议特色建筑界面连续又凹凸有致，色彩以黄色、砖红色为主，可以增加明度、饱和度和活泼的元素，以烘托商业氛围；沿路绿化带应富有层次感，灌木造型宜井然有序，乔木建议阵列种植，注意树种的季节搭配。

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。

2、建筑空间构成

规划在建筑的容量、开发强度、建筑色彩及屋顶形式等方面对建筑进行了有效地控制，并依据建筑的层高、体量等各项要素，将规划区域内的建筑空间构成分为四个区域，即多层住宅区、高层住宅区、沿路公建区等，既相对独立，又相互融合，并在空间上共享规划区域的主要公共开敞空间。

3、绿地空间控制与引导

绿地空间控制突出绿地系统以“点、线、面”为主要特征的特点，重要绿地要体现主题。

根据不同地段的情况，结合步行系统规划雕塑、小品、喷泉等不同的绿化主题，绿化选配小型乔木、灌木、花卉，疏密得当，错落有致，追求立体化、多层次的景观效果。沿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，沿路公共服务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。

集中绿地要有适当的功能分区，布置健身器材等设施，提高绿地的综合利用率，与街头绿地相邻的地块在布置附属绿地时宜与街头绿地在功能、空间、主题等方面相互协调。

各地块在满足规定的绿地率指标的同时，还应尽可能增加绿化面积，并充分利用各种有利条件增加垂直绿化和屋顶绿化。

4、城市景观规划

沿路建筑与城市道路红线之间要合理布置绿化、城市小品。不应设置建设锅炉房、厨房间等有碍城镇景观风貌的附属设施。

沿路建筑立面上设置烟囱、排烟道、垃圾道、空调室外机等设施时，应对上述设施进行隐蔽或美化。

沿路单位不宜设置围墙，确需设置的，应采用栅栏、透景围墙形式，形式要美化，与周围景观协调。

封闭阳台、空调室外机、太阳能热水器、防盗铁栏等户外设施的安装，宜以楼栋为单位统一进行，不得影响城镇景观。

有关的标志、公告、广告招牌的位置和尺寸大小必须由规划管理部门核准确定后方可设置。

第十二章 竖向规划

第一节 道路竖向

在控制性详细规划中道路竖向设计是竖向规划的主要内容，规划综合考虑了现状地形、防洪防涝及工程管线的布线要求。规划范围内的道路竖向设计采用 1985 国家高程基准，道路纵坡设计坡度控制在 0.18%—0.81%之间。

第二节 场地竖向

规划地块的场地竖向重点解决好与周围居住小区级道路的衔接，场地坡度控制在 0.20%—3.00%之间。

土石方平衡遵循“就近合理平衡”的原则，根据规划建设时序，分工程、分地段、分阶段，充分利用有利的取、弃土条件进行平衡。

第十三章 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、公建项目和市政公用设施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、原油棉厂用地（规划地块编号：TF-02-06、TF-02-07、TF-02-08、TF-02-10）属于工业用地转为居住用地、公共设施用地，在项目建设前必须先进行土壤检测环境报告。

2、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。

3、运行期的环境影响

居住项目、公建项目和市政公用设施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）减少扬尘

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。

对道路交通噪声污染、社会生活噪声污染等进行控制与防治，必要时设置防护隔离，以改善可能引起的噪声污染。

避免污染企业进入本区域。

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%。

第十四章 工程设施规划

规划综合考虑了电力、弱电、给水、雨水、污水、热力、天然气等工程设施。

一、电力规划

1、用电量负荷预测

依据《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014），采用单位建设用地负荷密度法进行负荷预测，综合考虑唐坊镇镇区用地开发强度等因素，各类用地的用电负荷取值如下：居住用地用电负荷指标取300千瓦/公顷，需用系数取0.4；公共设施用地用电负荷指标取500千瓦/公顷，需用系数取0.6；道路广场用地用电负荷指标取20千瓦/公顷；工程设施用地用电负荷指标取180千瓦

/公顷，需用系数取0.6；绿地用电负荷指标取15千瓦/公顷，则规划范围内用电负荷预测为：5171.21千瓦。

表9 规划建设用地用电负荷一览表

用地代码	用地名称	建设用地面积 (公顷)	用电负荷指标 (千瓦/公顷)	需用系数	用电负荷 (千瓦)
R	居住用地	17.11	300	0.4	2053.2
C	公共设施用地	9.52	500	0.6	2856.0
S	道路广场用地	7.57	20	1.0	151.4
U	工程设施用地	0.22	180	0.6	23.76
G	绿地	5.79	15	1.0	86.85
合计	——	40.21	——	——	5171.21

2、供电设施规划

规划范围内共设变配电室5个。根据地块开发时序、社区管理、市场化操作、电力行业要求等因素，在下位规划中，经相关主管部门许可后，数量可适当增减。

3、电力管线规划

规划保留现状35kV、110kV高压线。

10kV电力管线由唐坊镇35kV变电站引出，保证镇区供电可靠性。现状10kV电力线尽量下地；规划10kV电力线路采用地下电缆的方式，沿主要道路埋地敷设，采用枝状方式供电。

二、弱电规划

住宅部分按照户均3人，拥有固定电话1门/户计算，公建、公用电话及其他拥有固定电话按全网的30%计算： $(5800 \div 3) \times 1 \times 1.3 = 2514$ （门）

规划范围内固定电话容量预测2514门；按移动电话占固定电话门数的150%计算，则移动电话容量为3771门。规划共设置弱电室4处。弱电管线由S316寿高线接入，沿路埋地敷设。

三、给水规划

1、水源

唐坊镇供水水源接自老官庄水厂，沿S316寿高线接入，供水方式采用集中式供水。

2、用水量预测

综合生活用水人均用水量按200升/人·日计算（公建用水不再单独计算），消防用水及管道损耗按15%计，则地块总用水量为 $200 \times 5800 + 200 \times 5800 \times 15\% = 1334 \times 10^3$ 升，即 $1334\text{m}^3/\text{d}$ 。

规划范围总的用水量为 $1334\text{m}^3/\text{d}$ 。

3、给水设施

结合居住街坊级公建、绿地和地下设置，共设给水加压泵房 5 处。根据地块建设时序、加压站权属、社区管理、市场化操作和行业要求等因素，在下位规划中，经相关主管部门许可后，数量可适当增减。

4、给水管网

供水管网采用环状与支状相结合的布置方式，以提高供水保证率，消防给水采用与生活给水由同一给水管网供给，消火栓沿规划主干道布置，其间距不超过 120m，消火栓保护半径不超过 150m。

给水管网均沿主次干道埋地敷设，一般敷设在道路西、北侧，给水管线管径为 DN200-300。

四、排水设施

根据唐坊镇总体规划，规划采用雨污分流制。

1、雨水规划

雨水管网采用分片汇集，就近排放的原则，雨水汇集后就近排入河道。雨水管线管径为 d400-d600，雨水管线沿规划道路埋地敷设。

2、污水规划

污水管网采用分片收集，集中排放原则。居住用地污水量按给水总量的 80%计，即污水总量为 $1334 \times 80\% = 1067.2 \text{ m}^3/\text{d}$ 。污水管线管径为 d300-d600。污水管线沿规划道路埋地敷设，污水排入镇区南侧规划污水处理厂。污水经污水处理厂处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》中一级 A 标准。

五、热力规划

住宅供热负荷按 58 瓦/平方米计，公建供热负荷按 72 瓦/平方米计，规划范围内供热总负荷为 $27.29 \times 10^4 \times 58 + 2.86 \times 10^4 \times 72 = 1788.74 \times 10^4$ 瓦。

依据《高青县县城总体规划》（2018-2035 年），由于无法共享高青县城热源，唐坊镇目前暂时没有可以利用的热源。规划考虑结合实际情况，公共建筑、住宅采用燃气锅炉或燃气壁挂炉采暖。

六、天然气规划

1、用气量预测

(1) 居民生活用气

$$Q_{\text{居}} = Nkq/\text{HL}$$

$Q_{\text{居}}$ ---居民年用气量（万 m^3 /年）

N ---居民人数

k ---气化率（%）（100%）

q ---用气指标（2095MJ/人·年）

HL ---燃气低热（36MJ/ m^3 ）

$$Q_{\text{居}} = (5800 \times 100\% \times 2095) / 36 = 33.75 \text{ 万 m}^3/\text{年}$$

(2) 商业用户用气

参照淄博市及周边城市燃气规划，居民用户与商业用户用气比例为 1:0.2—1:0.75，按照唐坊镇发展实际状况，本规划商业用户用气量按居民用气量的 20%考虑。

$$Q_{\text{商}} = 6.75 \text{ 万 m}^3/\text{年}$$

(3) 总用气量

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：

$$Q_{\text{总}} = (Q_{\text{居}} + Q_{\text{商}}) * 1.05 = (33.75 + 6.75) \times 1.05 = 42.53 \text{ 万 m}^3/\text{年}$$

2、气源规划

沿 S316 寿高线敷设的现状燃气管线为唐坊镇区提供燃气。

3、燃气设施规划

规划范围燃气调压柜共 4 处，在下位规划中，经相关主管部门许可后，数量可适当增减。

4、燃气管网规划

采用枝状方式供气，天然气主干管 DN300—DN200，次干管 DN100—DN200，天然气管线沿规划道路埋地敷设。

七、环卫设施规划

在规划范围内应加强环境综合治理，建立健全管理制度。加大环境卫生保洁力度，城镇主次干道和居住区道路的环境卫生和垃圾清运工作由专业保洁公司统一负责。规划在居住组团内设置垃圾收集点，服务半径不大于 70 米。

垃圾采用垃圾站收集转运，统一处理的方式。规划范围内设垃圾转运站 1 处，位于市场路东侧，位于 TF-03-08 地块内，用地面积为 0.16 公顷。

按规范配套相应的公共厕所，在 TF-02-02、TF-02-15 地块共设公厕 2 处，主要结合公共绿地设置。

沿街商业区沿主要道路设双垃圾桶，在人流集中处按 25-50m 设，交通干道按 50-80m 设，一般道路按 80-100m 设。

第十五章 综合防灾及地下空间利用规划

1、抗震规划

根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2001)，唐坊镇处于地震基本烈度 7 度地区，一般居住建筑、民用建筑按 7 度设防，中小学、幼儿园、医院、养老院等设施按 8 度设防。

本规划范围内规划城市主干路、次干路、支路均作为避震疏散道路，应注意道路两侧房屋倒塌给道路造成有效宽度减少的情况，疏散道路主要作用于震前、震后进行人员疏散及消防、救援车辆的通行。

紧急避震疏散场所人均有效避难面积不小于 1 平方米，约 0.58 公顷，结合公共绿地和各生活圈居住区公共绿地、小游园及小学操场等等空旷场地布局避震疏散场地。

居住用地内不小于 1.0 公顷的集中绿地可作为紧急避难场地。

2、地质灾害防治规划

唐坊镇地下蕴藏石油资源，东胜石油有限公司已在此开采多年，油井遍布唐坊镇全域。规划范围南侧为东胜滨博接转站以及几处油井，距离大约 60 米，由于石油开采设施及输油管道涉密等原因，规划范围内及周边地区地下是否存在输油管线、石油开采设施是否对规划范围内的项目建设存在影响尚不明确，因此规划提出以下建议：

(1) 鉴于规划范围南侧的接转站、油井以及地下输油管线对规划范围内建设项目存在不确定性影响，建议项目建设前必须征求东胜石油公司以及油区主管部门的意见。在保障涉密资料不泄露的前提下，明确建设项目与地下输油管道的距离能否满足安全要求。

(2) 必要时应进行地质灾害调查，明确具体的地质承载力。如果确定的地质承载力能承载的开发强度大于控规控制的开发强度，执行控规的开发强度；如果确定的地质承载能力能承载的开发强度小于控规控制的开发强度，按照确定的地质承载能力能承载的开发强度控制。

(3) 工程建设过程中和建成后应加强地质灾害监测，以便及时发现及时采取措施，避免地质灾害的发生，减少地质灾害造成的损失。同时，应加强与有关地质灾害防治部门的联系，发现问题及时研究解决。

3、人防规划

人防工程布局坚持人防建设和城镇建设相结合的原则。为解决城镇建设用地紧张、交通拥挤的矛盾，修建地下停车场、地下商场、地下医院、地下粮库等，要尽量做到与城镇建设同步进行，综合开发利用地下空间，充分发挥其战备、社会和经济效益。

依据《山东省人防工程控制性详细规划编制导则》(试行)，新建民用建筑人防工程建设量应满足下表要求：

	人防 I 类城市	人防 II 类城市	人防 III 类城市及县级市	其他
人防工程总量控制指标	9%	8%	7%	6%

注：上述指标以地上总建筑面积为基数计算

淄博市为人防 II 类城市，人防工程总量控制指标按地上民用建筑总面积的 8% 计算。规划范围内民用建筑面积 36.42 万 m²，新建民用建筑人防工程控制规模应不少于 2.91 万 m²。

4、防洪规划

目前高青县人口约 37 万人，根据《防洪标准》(GB50201-2014)，属于比较重要的城市防护区，防洪标准为 100~50 年。唐坊镇紧邻高青县城，属于城郊镇，规划镇区按 50 年一遇的防洪标准设防。

5、消防规划

依据唐坊镇总体规划，规划范围北侧、唐坊镇卫生院东侧规划 1 处消防站，可以服务规划区域。

镇区主、次干道及社区内道路为消防车主要通道。

规划范围内消防供水采用与城市给水管网结合的供水方式。消防供水主要由给水管网供给，给水管网不应小于 150 毫米，主干道消火栓间距不应超过 120 米，管网末端消火栓的水压不应小于 0.15MPa，流量不应小于 15 升/秒。

6、地下空间利用

规划范围内城镇道路、居住用地和公共设施用地为地下空间开发的重点区域，开发内容以人防工程、交通工程、工程设施场站等项目为主。

第十六章 开发策略

一、规划建设本着可持续发展的规划原则，统一规划、分期实施，现状与目标相结合，近期、中期与远期相结合，保证规划的顺利实施。

二、政府应充分发挥其管理职能，在满足住区各功能要求的同时，引导市场化运作，确保整体性和社会、经济、环境效益三者统一。

三、做好居住区内的绿化、工程设施和公共设施的建设为居民创造良好的居住环境。

四、充分考虑现有旧村安置和住宅开发之间的关系，确定相应的政策尽快实施。

第十七章 综合技术经济指标

表 10 综合技术经济指标：

项目		单位	数量	
规划总用地		hm ²	40.45	
一、规划建设用地		hm ²	40.19	
其中	1、居住用地		hm ²	17.11
	其中	现状二类居住用地	hm ²	1.27
		规划二类居住用地	hm ²	15.84
	2、公共设施用地		hm ²	9.52
	其中	教育机构用地	hm ²	5.34
		商业金融用地	hm ²	3.61
		集贸市场用地	hm ²	0.57
	3、道路广场用地		hm ²	7.57
	其中	道路用地	hm ²	7.41
		广场用地	hm ²	0.16
	4、工程设施用地		hm ²	0.22
	其中	公用工程用地	hm ²	0.06
		环卫设施用地	hm ²	0.16
	5、绿地		hm ²	5.79
	其中	公共绿地	hm ²	2.41
防护绿地		hm ²	3.38	
二、其他用地		hm ²	0.26	
其中	水域		hm ²	0.26
总建筑面积		万 m ²	36.54	
其中	1、居住建筑面积		万 m ²	27.29
	其中	现状居住建筑面积	万 m ²	1.39
		规划居住建筑面积	万 m ²	25.90
	2、公共设施建筑面积		万 m ²	9.13
	其中	教育机构建筑面积	万 m ²	2.86
		商业金融建筑面积	万 m ²	6.27
	3、工程设施建筑面积		万 m ²	0.12
	其中	公用工程建筑面积	万 m ²	0.04
环卫设施建筑面积		万 m ²	0.08	
容积率		——	1.11	
建筑密度		%	24.8	
绿地率		%	39.9	
居住户数		户	2244	
居住人数		人	5800	
总停车位		辆	2520	