昌乐经济开发区西单元04街区、03街区27号地块、06街区控制性详细规划

文本/图件

潍坊市规划设计研究院

2026.10



城乡规划（国土空间规划）
编制资质证书

证书编号：自资规甲字22370502

证书等级：甲级

单位名称：潍坊市规划设计研究院

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：123707008654292606

有效期限：自2022年 3 月 1 日 至2031年 4 月 8 日

发证机关

2026 年 4 月 8 日

中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：昌乐经济开发区西单元04街区、03街区27号地块控制性详细规划

编制单位： 潍坊市规划设计研究院

城乡规划编制资质证书等级： 甲 级

城乡规划编制资质证书编号： 自资规甲字 22370502

统一社会信用代码：123707008654292606

编制人员名单

院　　长：　李　升　　工程技术应用研究员

总工程师：　杨磊　　正高级工程师　注册规划师

所　　长：　韩伦　　高级工程师　　注册规划师

项目负责人：	隋国玉	工程师	
	殷月秀	工程师	注册规划师
项目参加人：	赵俊鹏	工程师	
	阮　祯	高级工程师	注册规划师
	李鑫磊	高级工程师	注册规划师
	马晓凯	助理工程师	
	王清扬	助理工程师	注册规划师
	王圆圆	助理工程师	

《昌乐县经济开发区中区单元 01、03 街区、经济开发区西区单元 03 街区 27 号地块、经济开发区西区单元 06 街区、老城东片区单元 08 街区、新城东片区单元 03 街区控制性详细规划》专家评审意见

2026 年 11 月 2 日，昌乐县自然资源和规划局组织召开 《昌乐县经济开发区中区单元 01、03 街区、经济开发区西区单元 03 街区 27 号地块、经济开发区西单元 06 街区、老城东片区单元 08 街区、新城东片区单元 03 街区控制性详细规划》（以下简称规划）专家评审会。 来自山东银河建筑规划设计有限公司、安丘市规划编制研究中心、昌乐县矿产资源管护中心的专家组成评审委员会(名单附后)，对规划成果进行了评审，昌乐县局相关部门负责同志参加了会议。专家们听取了编制单位的汇报，经讨论质询，原则同意该规划通过评审，并提出以下意见和建议：

1、充分衔接上位规划和专项规划，落实相关要求；

2、进一步优化地块划分，深化用地指标管控内容；

3、进一步规范规划成果。

主任委员：

2026 年 10月 20日

《昌乐县经济开发区中区单元 01、03 街区、经济开发区西区单元 03 街区 27 号地块、经济开发区西区单元 06 街区、老城东片区单元 08 街区、新城东片区单元 03 街区》

控制性详细规划专家评审会签到表

2026 年 10月 20日

姓名	单位	职务职称	签名
刘 巍	昌乐县矿产资源管护中心	高级工程师	
李明强	山东银河建筑规划设计有限公司	副院长	
刘珺	安丘市规划编制研究中心	工程师	

昌乐县国防动员委员会联合办公室

关于《昌乐县经济开发区中区单元01街区控制性详细规划》《昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划》等5个规划方案征求意见建议的复函

县自然资源和规划局：

你单位转来的《关于对<昌乐县经济开发区中区单元01街区控制性详细规划><昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划>等5个规划方案征求意见建议的函》已收悉，经研究，我单位无意见。下一步在实施过程中，一是遇到军事设施，请按照《山东省军事设施保护工作条例》规定的安全控制范围，进行避让，二是注意保护军用光缆等其他军事设施。

昌乐县国防动员委员会联合办公室

年　月　日

山东省昌乐县自然资源和规划局

关于对《昌乐县经济开发中区单元01街区控制性详细规划》《昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划》等5个规划方案征求意见建议的函

昌发改函〔2026〕1号

县发改局、住建局、水利局、交通局、农业农村局、教体局、生态环境局昌乐分局、卫健局、文旅局、国动办：

为加快推进昌乐县控制性详细规划编制报批，根据规划编制流程，现书面征求贵单位的意见建议，请于10月27日上午11点之前将意见建议反馈至科室邮箱，若无意见也请盖章反馈。回复不用写日期，按县政府的批复日期。邮箱：clghydk@163.com。

附件：1、昌乐县经济开发中区单元01街区控制性详细规划—成果202610282

2、昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划—文本1027

3、昌乐县经济开发区中区单元03街区控制性详细规划——文本、图则、图纸

4、昌乐县经济开发区西单元03街区27号地块控制性详细规划文本图集图则

5、昌乐县老城东片区单元08街区控制性详细规划文

关于对《昌乐县经济开发中区单元 01 街区控制性详细规划》《昌乐县经济开发区西区单元 06 街区控制性详细规划》等 5 个规划方案的反馈意见

县自然资源和规划局：

经研究，我单位对《昌乐县经济开发中区单元 01 街区控制性详细规划》《昌乐县经济开发区西区单元 06 街区控制性详细规划》等 5 个规划方案无意见。

特此反馈。

昌乐县教育和体育局

关于对《<昌乐县经济开发中区单元 01 街区控制性详细规划><昌乐县经济开发区西区单元 06 街区控制性详细规划>等 5 个规划方案征求意见建议的函》的复函

昌乐县自然资源和规划局：

《昌乐县经济开发中区单元 01 街区控制性详细规划》《昌乐县经济开发区西区单元 06 街区控制性详细规划等 5 个规划方案征求意见建议的函已收悉，现根据我局宅基地职责范围提出建议如下：

规划区域为城镇开发边界内，城镇开发边界内是否规划宅基地地类和城镇开发边界内土地性质的转变等情况均与农业农村局职责无关。其他规划建议对宅基地部分进行稳妥处理，保障农村村民合法权益。

昌乐县农业农村局

关于对《昌乐经济开发区中区单元01街区控制性详细规划》《昌乐经济开发区西区单元06街区控制性详细规划》《昌乐经济开发区中区单元03街区控制性详细规划》《昌乐经济开发区西区单元03街区27号地块控制性详细规划》《昌乐县老城东片区单元08街区控制性详细规划》征求意见建设的复函

昌乐县自然资源和规划局：

收到你单位关于对《昌乐经济开发区中区单元01街区控制性详细规划》《昌乐经济开发区西区单元06街区控制性详细规划》《昌乐经济开发区中区单元03街区控制性详细规划》《昌乐经济开发区西区单元03街区27号地块控制性详细规划》《昌乐县老城东片区单元08街区控制性详细规划调整》征求意见建设的函，经研究，我单位无意见。

昌乐县卫生健康局

昌乐县交通运输局

关于对《昌乐县经济开发中区单元01街区控制性详细规划》《昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划》等5个规划方案的意见

县自然资源和规划局：

你单位发来的《昌乐县经济开发中区单元01街区控制性详细规划》《昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划》等5个规划方案已收悉，经我局研究，现提出以下意见：

1、《昌乐县经济开发区中区单元01街区控制性详细规划》中，方山路（北环路以北段）实际为省道S224，红线宽度40米。根据《山东省公路路政条例》规定，公路两侧无边沟的，其用地范围为公路路缘石外缘或者坡脚线向外不少于三米的区域，该路路面宽度38米，用地范围为44米，建议修改道路红线宽度至44米。

2、《昌乐县经济开发区西单元03街区27号地块控制性详细规划》涉及国道G309，未标注道路红线宽度，建议在规划时充分考虑公路用地范围。

昌乐县交通运输局

关于对《昌乐县经济开发区中区单元01街区控制性详细规划》《昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划》等5个规划方案的意见建议

昌乐县自然资源和规划局：

你局转来的《昌乐县经济开发区中区单元01街区控制性详细规划》《昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划》等5个规划方案已收悉。经认真讨论和研究，提出如下意见建议：

一、河湖管理范围红线套合管控问题

1、法律依据

根据《中华人民共和国防洪法》第二十一条规定，有堤防的河道，其管理范围为两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地、行洪区和堤防及护堤地；根据《山东省实施〈中华人民共和国河道管理条例〉办法》第十二条规定“城镇、村庄建设和发展不得占用河道滩地。城镇、村庄规划的临河界限由河道主管机关会同城镇规划等有关部门根据下列标准划定：（1）有堤防的河道，在护堤地以外30至100米；（2）无堤防的河段，在防洪水位线或岸线以外50至150米；（3）已规划展宽的河段，在规划堤防护堤地以外25至50米”。

2、意见建议

县经济开发区西单元03街区27号地块规划范围、规划建设用地已邻近河道管理范围红线，须与国土部门套合核查红线与规划边界，规划建设用地临河界限按上述法律依据落实退距，红线内禁止违法建设占用。

二、涉河建（构）筑物依法审查问题

1、法律依据

根据《中华人民共和国防洪法》第二十七条规定“建设跨河、穿河、穿堤、临河的桥梁、码头、道路、渡口、管道、缆线、取水、排水等工程设施，应当符合防洪标准、岸线规划、航运要求和其他技术要求，不得危害堤防安全，影响河势稳定、妨碍行洪畅通……其中的工程建设方案应当经有关水行政主管部门根据前述防洪要求审查同意”；根据《河道管理条例》第十四条（2017年修正）规定，堤防上新建建筑物及设施须服从河道主管机关安全管理。

2、意见建议

凡规划确定位于河湖管理范围红线内的涉河建（构）筑物及临河、跨河、穿堤设施，其建设方案须报水行政主管部门审查同意后方可实施；红线内禁止新增违法建设占用，防止河湖管理范围被违规侵占。

昌乐县水利局

2026年11月7日

关于对《昌乐县经济开发中区单元01街区控制性详细规划》《昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划》等5个规划方案的反馈意见

县自然资源和规划局：

经研究，我单位对《昌乐县经济开发中区单元01街区控制性详细规划》《昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划》等5个规划方案无意见。

特此反馈。

昌乐县住房和城乡建设局

关于对《关于对<昌乐县经济开发区中区单元01街区控制性详细规划><昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划>等5个规划方案征求意见建议的函》的复函

县自然资源和规划局：

你单位转来的关于对《关于对<昌乐县经济开发区中区单元01街区控制性详细规划><昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划>等5个规划方案征求意见建议的函》已收悉。经研究，提出意见建议如下。

1、建设项目需满足环保要求，并严格按照有关要求办理环境影响评价手续。

2、规划的实施需严格落实《中华人民共和国生态环境法典》要求，加强土壤污染源头防控，确保建设用地安全利用。

潍坊市生态环境局昌乐分局

2026年11月11日

昌乐经济开发区西单元04街区
控制性详细规划

第一部分 文本

目录

第一章　项目概况 1
第 1 条　规划背景 1
第 2 条　适用范围 1
第 3 条　成果构成及使用 1
第 4 条　强制性内容和引导性内容 1
第 5 条　编制范围 1
第 6 条　规划效力 1
第二章　用地规划 1
第 7 条　主导属性 1
第 8 条　功能布局 1
第 9 条　土地利用 1
第三章　公共服务设施规划 2
第 10 条　公共服务设施 2
第四章　综合交通规划 2
第 11 条　道路系统 2
第 12 条　交叉口形式 2
第 13 条　公共交通走廊 2
第 14 条　慢行交通 2
第 15 条　静态交通 2
第五章　公用设施规划 3
第 16 条　公用设施 3
第六章　城市安全规划 3
第 17 条　综合防灾 3
第 18 条　消防设施 3
第 19 条　抗震防灾 3
第 20 条　人民防空 3
第 21 条　防洪排涝 4
第七章　竖向及地下空间规划 4
第 22 条　道路竖向规划 4
第 23 条　场地竖向规划及导引 4
第 24 条　地下空间 4
第八章　城市品质 4
第 25 条　城市设计 4
第 26 条　城市更新 5
第九章　地块划分与指标控制 5
第 27 条　地块指标控制 5
第十章　城市重要控制线 5
第 28 条　道路红线控制线 5
第 29 条　城市绿地控制线 5
第 30 条　城市黄线控制线 5
第 31 条　其他重要控制线 5
第十一章　环境影响评价 6
第 32 条　环境影响预测与评价 6
第 33 条　环境保护措施 6
附表 1　用地结构一览表 7
附表 2　“城市黄线控制线”控制一览表 7

附表 3 “城市绿线控制线”控制一览表.....7
附表 4 “道路用地控制线”控制一览表.....8
附表 5“ 其他城市重要控制线”控制一览表.....8
附表 6 地块管控一览表.....8

第一章　项目概况

第 1 条 规划背景

为进一步提高土地利用效率，开展昌乐经济开发区西单元 04 街区（以下简称 “街区”）的开发建设，合理利用土地，提升城市景观形象，改善城市各项功能，控制和引导规划街区内各项城市建设活动，按照《昌乐县国土空间总体规划（ 2021—2035 年）》的相关要求，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《山东省城乡规划条例》、《山东省控制性详细规划编制技术规程》和国家、山东省、潍坊市有关法律、法规、技术标准和规范，编制《昌乐经济开发区西单元 04 街区控制线详细规划》（以下简称 “本规划”）。

第 2 条 适用范围

在本街区范围内进行的各类建设活动，均应按本规划执行，并同时遵守国家、山东省和潍坊市的有关规定。

第 3 条 成果构成及使用

规划成果包括法定文件、附件和数据库等。其中，法定文件包括文本和图则，二者同时使用、不可分割，具有同等法律效力。

第 4 条 强制性内容和引导性内容

本规划包括强制性内容和引导性内容。文本中下划线的内容为强制性内容，图则中对强制性内容用实线标示。

第 5 条 编制范围

昌乐经济开发区西单元 04 街区位于昌乐县城区北部，城镇开发边界以西，新昌路以东，北环路以南，英轩街以北，用地面积约 191.35 公顷。

第 6 条 规划效力

本规划自昌乐县人民政府批复之日起实施， 由昌乐县自然资源和规划局负责解释。

第二章　用地规划

第 7 条 主导属性

JKX-04 街区主导属性为工业。

第 8 条 功能布局

JKX-04 街区用地面积 191.35 公顷。其中，商业服务业用地 1.77 公顷、工矿用地 160.43 公顷、交通运输用地 18.20 公顷、公用设施用地 4.91 公顷、绿地与开场空间用地 6.04 公顷。（详见附表 1 ）

第 9 条 土地利用

1. 商业服务业用地

本街区规划商业服务业用地 1.77 公顷 ，占总用地面积的 0.93％。街区内商业服务业用地为商业用地。

2. 工矿用地

本街区规划工矿用地 160.43 公顷，占总用地面积的 83.84 %。街区内工矿用地用地为二类工业用地。

3. 交通运输用地

本街区规划交通运输用地 18.20 公顷，占总用地面积的 9.51 %。街区内交通运输用地为城镇村道路用地。

4. 公用设施用地

本街区规划公用设施用地 4.91 公顷，占总用地面积的2.57 %。街区内公用设施用地为供水用地1.17公顷、排水用地 2.46 公顷和供燃气用地 1.28 公顷。

5. 绿地与开敞空间用地

本街区规划绿地与开敞空间用地 6.04 公顷，占总用地面积的 3.16 %。街区内绿地与开敞空间用地为防护绿地。

第三章　公共服务设施规划

第 10 条 公共服务设施

街区内未有规划公共管理与公共服务设施用地，其公共管理与公共服务设施结合单元层面统筹规划，就近满足需求。

第四章 综合交通规划

第 11 条 道路系统

规划形成“快速路——主干路——次干路——支路”四级街区道路网络体系，街区内部交通通道便捷。

快速路：北环路、新昌路；

主干路：宝昌路（英轩街—北环路）、英轩街；

次干路：龙角街；

支路：宝昌路（石家庄街—北环路）、石家庄街。

第 12 条 交叉口形式

街区内道路交叉口均为平交。

第 13 条 公共交通走廊

结合用地布局的变化，建设公交基础设施，提高服务水平。优先在主次干路设置公交基础设施，保证公共交通。

第 14 条 慢行交通

街区道路保持人行道、非机动车道的连贯性，尽量与机动车隔离。

第 15 条 静态交通

地块内部按照标准设计机动车位，满足规范要求。

第五章　公用设施规划

第 16 条 公用设施

给水设施：用水主要由昌乐县自来水公司统一供给，给水管网采用环状网与枝状网相结合的方式沿主要道路布置，保证街区用水。

排水设施：污水经干管收集后，主要排入城北污水处理厂。

电力设施：规划范围西侧有现状盛世热电厂、 110KV 创业站、 110 KV 尖庄站以及结合其他规划电力设施，保障规划范围内各项用电。

电信设施：接中心城区电信管线，通信管道在现状的基础上完善，通信线路主要沿街区内主次干路等接入。

燃气设施：接新奥门站燃气管线，燃气管网中压管网成环，可保证供气的可靠性。

热力设施：接入盛世热电厂热力管网，供热管网以环状与枝状网相结合的方式沿主路布置。

第六章 城市安全规划

第 17 条 综合防灾

统筹街区和周边防洪排涝、水资源利用、生态保护修复、污染防治等基础设施建设和公共服务布局，统筹考虑平急两用相关要求，结合区域生态网络布局城市生态廊道，形成连续、完整、系统的生态保护格局和开敞空间网络体系。

第 18 条 消防设施

根据《昌乐县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，街区南侧有现状人防避难场所以及规划消防站，距离街区不足2km，结合企业专职消防队，满足街区消防需求。

消防水源以城市市政供水管网为主。室外消防栓的间距不大于 120 米，沿道路设置应靠近路口，当路宽大于或等于 60 米时，宜双侧设置，并宜靠近十字路口。

第 19 条 抗震防灾

抗震设防标准：根据《昌乐县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，街区按照地震烈度 7 度设防，工程建设应按照地震烈度要求对应抗震设防要求开展，重要建筑物和生命线工程提高 1 度设防等级。

避难疏散场地：结合街区南侧现状人防避难场所、周边防护绿地以及空旷场地作为避难场所使用，为区域提供防灾安全服务。

避震疏散通道：主要疏散道路机动车道宽度须在 15 米以上，并保证内外交通的连通性。主要疏散通道沿北环路、新昌路、宝昌路、英轩街、龙角街等道路设置，形成网状救灾疏散通道系统。

第 20 条 人民防空

严格按照国家、省、市人民防空工程的相关规定要求配建。

第 21 条 防洪排涝

依据《防洪标准》（GB 50201- 2014），结合昌乐县城镇人口规模，中心城区河道堤防防洪标准采用 50 年一遇;城镇内涝防治设计重现期采用 50 年一遇，按照《室外排水设计标准》（GB 50014- 2021）控制内涝防控指标：降雨停止后，中心城区地面积水最大允许退水时间 1- 3h，重要区域 0.5- 2h；保障主要建筑物底层不进水，道路单条车道积水深度不大于 15cm。当发生超标准降雨时，采取应急管控措施，降低洪涝灾害损失。

加强防汛组织工作，完善防汛抢险物资储备，建立防洪基金、防洪保险制度、监测预警系统和群防群策防体系。水系工程运行调度既要确保防洪排涝安全，同时兼顾城市景观水系建设要求。

第七章 竖向及地下空间规划

第 22 条 道路竖向规划

规划街区内道路纵坡控制在 3 % 以内，道路横坡为 1 % — 2 % 。现状道路及新建道路不满足最小纵坡 0.3 % 要求的，在改造及新建时应采取锯齿形边沟或其他特殊的排水措施。

第 23 条 场地竖向规划及导引

基地高程应当结合周边道路设定，合理基地与周边道路高差。如采用缓坡处理高差，宜对缓坡进行绿化处理，并控制缓坡坡度≤ 25 % 。主干路不应设挡土墙，沿其他道路设置挡土墙的地块不得影响市政设施和相邻地块使用。地面排水坡度不宜小于 0.3 % ，坡度小于 0.3 % 时宜采用多坡向或特殊措施排水。

第 24 条 地下空间

街区内有条件建设区域，可充分利用地下空间，如配建地下停车场等。

第八章 城市品质

第 25 条 城市设计

1.空间形态

街区内主要为工业用地、公用设施用地、商业用地等用地。

塑造可识别的特色化城镇形象。街区内工业建筑应简洁大方，建筑风格采用现代建筑形象，建筑材质包括钢材、玻璃幕墙、石材、金属板等，建筑退距宜错落有致，建筑高度应注重沿城市主要界面的梯级变化，建设项目规划布局应充分考虑与周边环境、建筑关系，营造高低错落、疏密有致的空间形态。

2.高度控制

新建工业用地的建筑高度不超过 24 米，规划管理中，工业生产工艺或构筑物可不受建筑高度控制；新建商业用地的建筑高度不超过 24 米；新建排水用地的建筑高度不超过 24 米。

3.强度控制

新建二类工业用地容积率不低于 1.0，建筑密度大于等于 40 %，绿地率不得高于15 % ；新建商业用地容积率不高于 2.5，建筑密度小于等于 50 %，绿地率不低于20 %；新建排水用地容积率不高于 0.8 ，建筑密度小于等于 40 %，绿地率不低于20 %。

第 26 条 城市更新

坚持整体协调、系统贯通的原则，强化空间织补，充分挖潜存量土地资源。统筹调配生产、生活、生态空间，注重对城市文化的继承和发扬，新老融合，推动城市更新地区的功能置换、产业升级，为复兴注入新的活力。

将用地更新类型分为保留、改造、拆除、新建四类，有序推动城市更新。

第九章 地块划分与指标控制

第 27 条 地块指标控制

1.地块划分

街区地块划分主要结合道路界线、权属数据，编号的顺序依次为自东至东西、由北向南，共划分 19 个地块。

2.指标控制

街区控制内容，主要包括用地面积、主导属性、人口规模、建设用地面积、总建筑面积（地上、地下）等。

地块控制内容，主要包括地块的划分与编码、用地性质、用地面积、容积率（地上、地下）、建筑高度、建筑密度、绿地率等。

第十章 城市重要控制线

第 28 条 道路红线控制线

对街区内规划快速路、主干路、次干路、支路按道路红线进行控制。北环路、新昌路、宝昌路、英轩街、龙角街、石家庄街等道路，按照实线控制，其中北环路、新昌路等快速路道路红线宽度为 24.0 m 和 32.0 m，宝昌路（英轩街—北环路）、英轩街等主干路道路红线宽度为 50.0 m，龙角街次干路道路红线宽度为 25.0 m ，宝昌路（石家庄街—北环路）、石家庄街等支路道路红线宽度为 25.0 m 。严格控制道路用地控制线，道路用地控制线内土地不得进行任何与道路功能不相符合的使用。

第 29 条 城市绿地控制线

街区内防护绿地用地 6.04 公顷,其中实线控制面积 5.47 公顷。

第 30 条 城市黄线控制线

街区内规划公用设施用地面积 4.91 公顷。 其中实线控制面积 3.74 公顷，虚线控制面积 1.17 公顷 。划定对街区内的供燃气用地与供水用地界限进行控制，不得随意改变或减少基础设施用地控制线范围。

第 31 条 其他重要控制线

街区内划定工业用地控制线，面积 190.00 公顷。

第十一章 环境影响评价

第 32 条 环境影响预测与评价

本规划实施产生的环境污染主要包括以下几个方面：

水环境污染主要来自工业污水；固废废物污染主要来自工业生产以及经营活动中产生的固体废弃物等；声环境污染主要来自汽车噪声与工业生产。

1、废水污染源分析

规划范围内具有完善的供水管线和污水管线，采用集中供水、污水集中收集和集中处理的措施，不涉及地下水的开采以及污水乱排偷排等现象，符合地下水水源涵养区的环保要求。本次规划范围内无地表水源，雨水通过道路管网排至周边收纳水体，故本规划产生的污水不会对地下水产生不良影响。

2、固体废物污染源分析

本规划实施后，将按照相关专项规划的要求，采取固体废物处理处置措施，可使工业生产以及经营活动中产生的固体废弃物得到充分利用和妥善处置，不会对周围环境及人体健康造成不良影响。

3、噪声污染源分析

本规划实施后，噪声主要来源于居民出行与工业生产，其中，工业生产采用降噪措施，不会对周围环境产生影响。

第 33 条 环境保护措施

1、项目在进行施工招标时，应对施工单位的环保措施和在建项目的环保效果进行审查，也应将施工单位的环境保护素质作为评标定标的重要考虑因素之一。

2、正确选用合适的施工机械和施工工艺，此举可以大大减少施工过程中的噪音污染和环境卫生污染。施工过程中的各项指标应符合相关规范要求。

3、建设单位加强合同管理，在合同中体现对环境保护的重视程度，并列入相关条款进行约束。

4、施工过程中充分发挥项目监理的监督作用，抓好施工现场管理，杜绝污染发生。

附表 1 用地结构一览表

用地结构一览表

国土空间用途				规划基期年		远期目标年		变化量
				面积	占总面积比例	面积	占总面积比例	
国土总面积				191.35	100.00%	191.35	100.00%	0.00
耕地（01）				24.30	12.70%	0.00	0.00%	-24.30
林地（03）				40.90	21.37%	0.00	0.00%	-40.90
草地（04）				5.80	3.03%	0.00	0.00%	-5.80
农业设施建设用地（06）				0.98	0.51%	0.00	0.00%	-0.98
城乡建设用地	城镇建设用地	商业服务业用地（09）	商业用地（0901）	1.59	0.83%	1.77	0.93%	0.18
		工业用地（10）	工业用地（1001）	97.01	50.70%	160.43	83.84%	63.42
		仓储用地（11）	物流仓储用地（1101）	3.75	1.96%	0.00	0.00%	-3.75
		交通运输用地（12）	城镇村道路用地(1207)	6.09	3.18%	18.20	9.51%	12.11
			交通场站用地（1208）	1.08	0.56%	0.00	0.00%	-1.08
		公用设施用地（13）	供水用地（1301）	0.00	0.00%	1.17	0.61%	1.17
			排水用地（1302）	0.00	0.00%	2.46	1.29%	2.46
			供燃气用地（1304）	0.00	0.00%	1.28	0.67%	1.28
		绿地与开敞空间用地（14）	防护绿地(1402)	0.00	0.00%	6.04	3.16%	6.04
		小计		181.50	94.85%	191.35	100.00%	9.85
	村庄	居住用地（07）	农村宅基地（0703）	0.43	0.22%	0.00	0.00%	-0.43
	建设用地	小计		0.43	0.22%	0.00	0.00%	-0.43
区域基础设施用地	交通运输用地（12）	公路用地（1202）		9.41	4.92%	0.00	0.00%	-9.41
小计				9.41	4.92%	0.00	0.00%	-9.41
合计				191.35	100.00%	191.35	100.00%	0.00
注1：用地用海分类参考《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。								

附表 2 “城市黄线控制线”控制一览表

城市黄线控制一览表

序号	编号	设施类型	设施名称	设施等级	设施状态（现状/规划）	面积（公顷）	控制类型（实线控制/虚线控制）	备注
1	JKX-04-02	排水设施	排水用地	街道级	规划	2.46	实线控制	
2	JKX-04-08	供燃气设施	供燃气用地	街道级	规划	1.28	实线控制	
3	JKX-04-17	供水设施	供水用地	街道级	规划	1.17	虚线控制	

附表 3 “城市绿线控制线”控制一览表

序号	类别	名称	位置	面积（公顷）	控制类型（实线控制/虚线控制）	备注
1	防护绿地	1402-01	道路两侧绿化带	0.61	实线控制	
2		1402-02	道路两侧绿化带	0.36	实线控制	

3		1402-03	道路两侧绿化带	0.35	实线控制	
4		1402-04	道路两侧绿化带	0.43	实线控制	
5		1402-05	道路两侧绿化带	0.22	实线控制	
6		1402-06	道路两侧绿化带	0.18	实线控制	
7		1402-07	道路两侧绿化带	0.61	实线控制	
8		1402-08	道路两侧绿化带	1.42	实线控制	
9		1402-09	道路两侧绿化带	0.35	实线控制	
10		1402-10	道路两侧绿化带	0.94	实线控制	

附表 4“道路用地控制线”控制一览表

城市红线控制一览表

序号	道路名称	道路类型	起止点	红线宽度（m）	断面形式	控制类型（实线控制/虚线控制）	备注
1	北环路	快速路	宝昌路-新昌路	24	24	实线控制	
2	新昌路	快速路	英轩街—石家庄街	32	32	实线控制	
3	宝昌路	主干路	英轩街—北环路	50	8+3+28+3+8	实线控制	
4	英轩街	主干路	宝昌路-新昌路	50	6+3+12+8+12+3+6	实线控制	
5	龙角街	次干路	宝昌路-新昌路	25	3.5+18+3.5	实线控制	
6	宝昌路	支路	石家庄街—北环路	25	6.5+12+6.5	实线控制	
7	石家庄街	支路	宝昌路-新昌路	25	6.5+12+6.5	实线控制	

附表 5“ 其他城市重要控制线”控制一览表

其他城市重要控制线控制一览表

类型	面积（公顷）	范围内现状建设用地面积（公顷）	范围内规划建设用地面积（公顷）
工业用地控制线	190.00	97.01	160.29
注：工业用地控制线内城乡建设用地只统计工业用地面积			

附表 6 地块管控一览表

地块管控一览表

地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积（公顷）	容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	机动车出入口方向	设施配套要求	用地兼容性	混合用地比例	用地状态
JKX-04-01	100102	二类工业用地	1.4	≥1	≥40	≤24	≤15	E	垃圾回收点			规划
JKX-04-02	130200	排水用地	2.46	≤0.8	≤40	≤24	≥20	E	垃圾回收点			规划
JKX-04-03	090100	商业用地	0.97	≤2.0	≤60	≤24	≥20	E	垃圾回收点			规划
JKX-04-04	140200	防护绿地	0.21	——	——	——	——	——				现状保留
JKX-04-05	100102	二类工业用地	37.41	≥1	≥40	≤24	≤15	E	垃圾回收点			规划
JKX-04-06	140200	防护绿地	2.33	——	——	——	——	——				现状保留

JKX-04-07	140200	防护绿地	0.18	——	——	——	——	——				现状保留
JKX-04-08	130400	供燃气用地	1.28	——	——	——	——	——	供燃气设施			现状保留
JKX-04-09	100102	二类工业用地	3.73	≥1	≥40	≤24	≤15	E	垃圾回收点			规划
JKX-03-10	090100	商业用地	0.81	——	——	——	——	——	垃圾回收点、公厕			现状保留
JKX-04-11	100102	二类工业用地	2.20	≥1	≥40	≤24	≤15	E	垃圾回收点			规划
JKX-04-12	140200	防护绿地	0.61	——	——	——	——	——				现状保留
JKX-04-13	100102	二类工业用地	43.84	≥1	≥40	≤24	≤15	N/W/E/S	垃圾回收点、公厕			规划
JKX-04-14	140200	防护绿地	1.42	——	——	——	——	——				现状保留
JKX-04-15	140200	防护绿地	0.35	——	——	——	——	——				现状保留
JKX-04-16	100102	二类工业用地	17.20	≥1	≥40	≤24	≤15	N/W/E	垃圾回收点			规划
JKX-04-17	130100	供水用地	1.17	——	——	——	——	——	供水设施			现状保留
JKX-04-18	100102	二类工业用地	54.64	≥1	≥40	≤24	≤15	W/E/S	垃圾回收点、公厕			规划
JKX-04-19	140200	防护绿地	0.94	——	——	——	——	——				现状
												保留

注1:工矿用地、仓储用地通过建筑系数管控。

注2:用地状态包括保留、在建、规划等。用地兼容性及混合用地比例等按照《山东省控制性详细规划编制技术规程》《潍坊市国土空间规划管理技术规定》等要求执行。

注3:工业用地因工业工业要求可突破高度限制

第二部分图件

图集目录

01区位图
02土地利用现状图
03规划信息汇总图
04土地使用规划图
05道路交通规划图
06公用设施规划图
07竖向规划图
08城市设计导引图

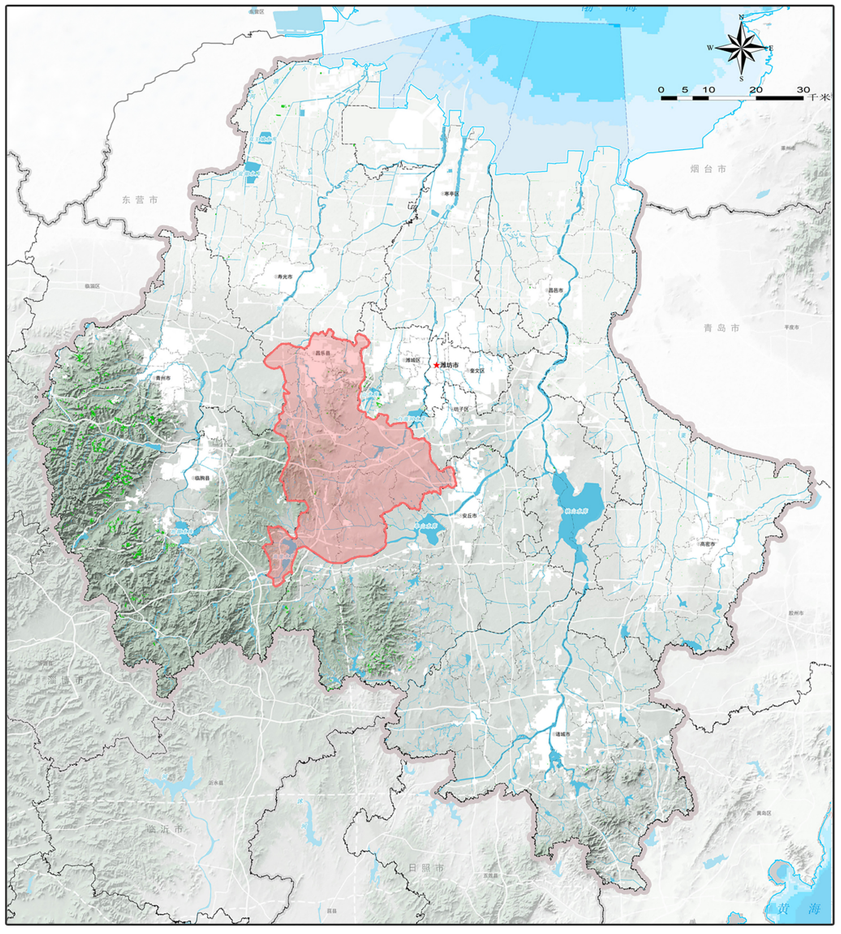
昌乐经济开发区西单元04街区控制性详细规划

区位图



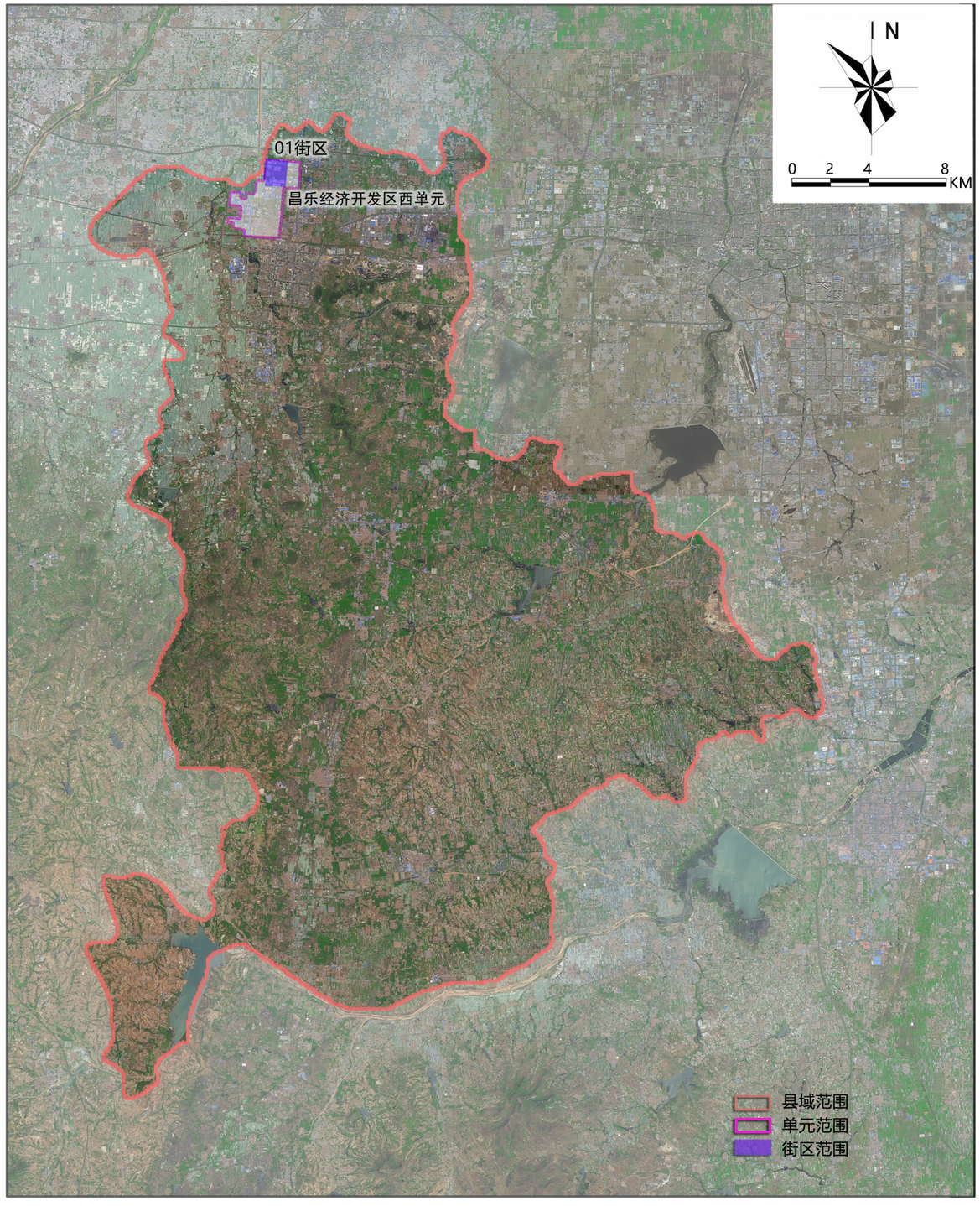
潍坊市在山东省的位置

◀



昌乐县在潍坊市的位置

◀

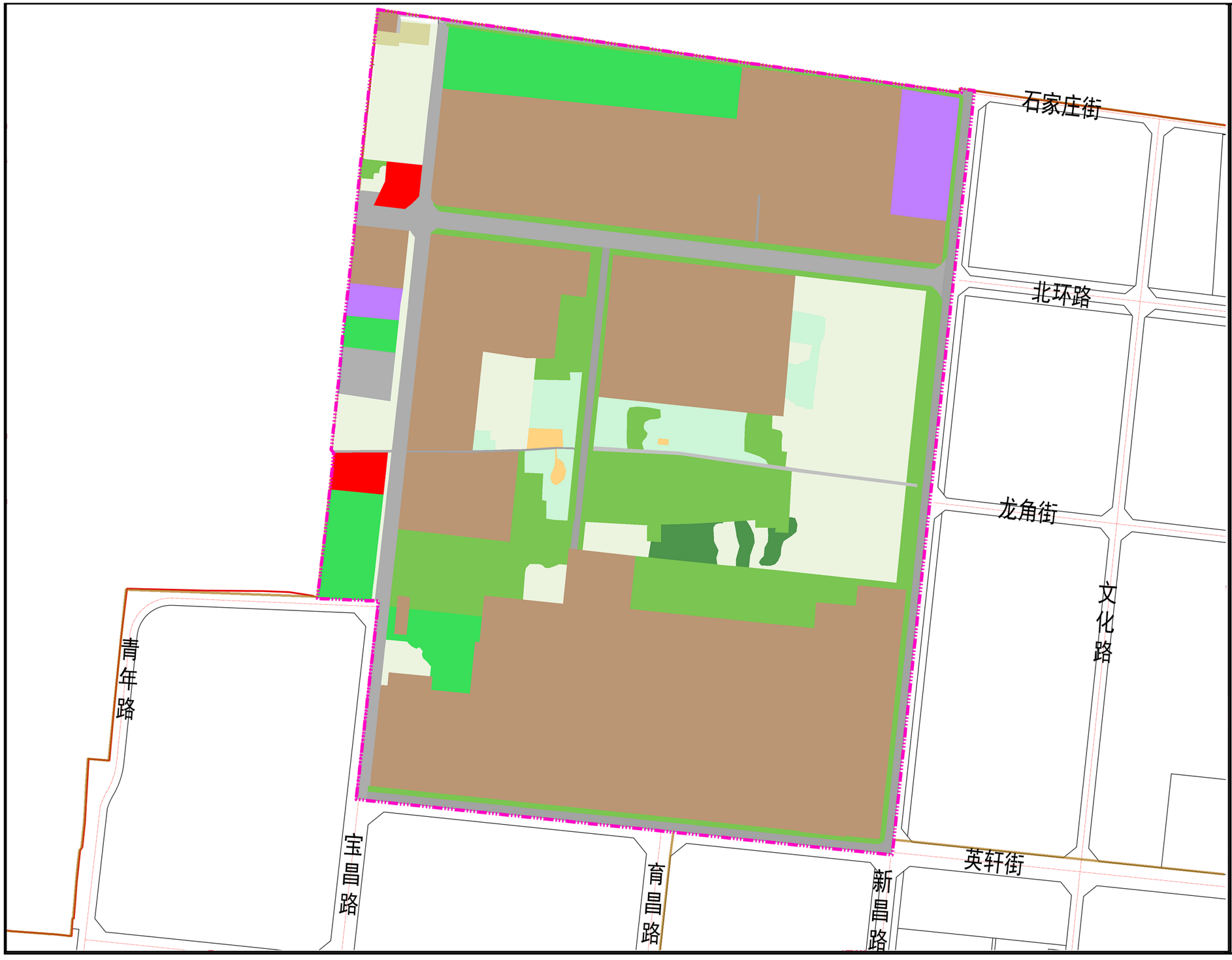


▶

昌乐经济
开发区西单元01街区
在昌乐县的位置

昌乐经济开发区西单元04街区控制性详细规划

土地使用现状图



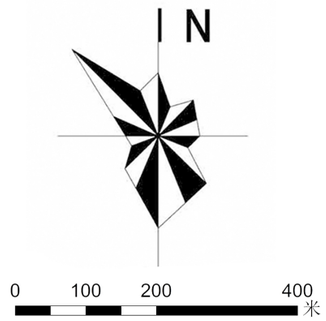
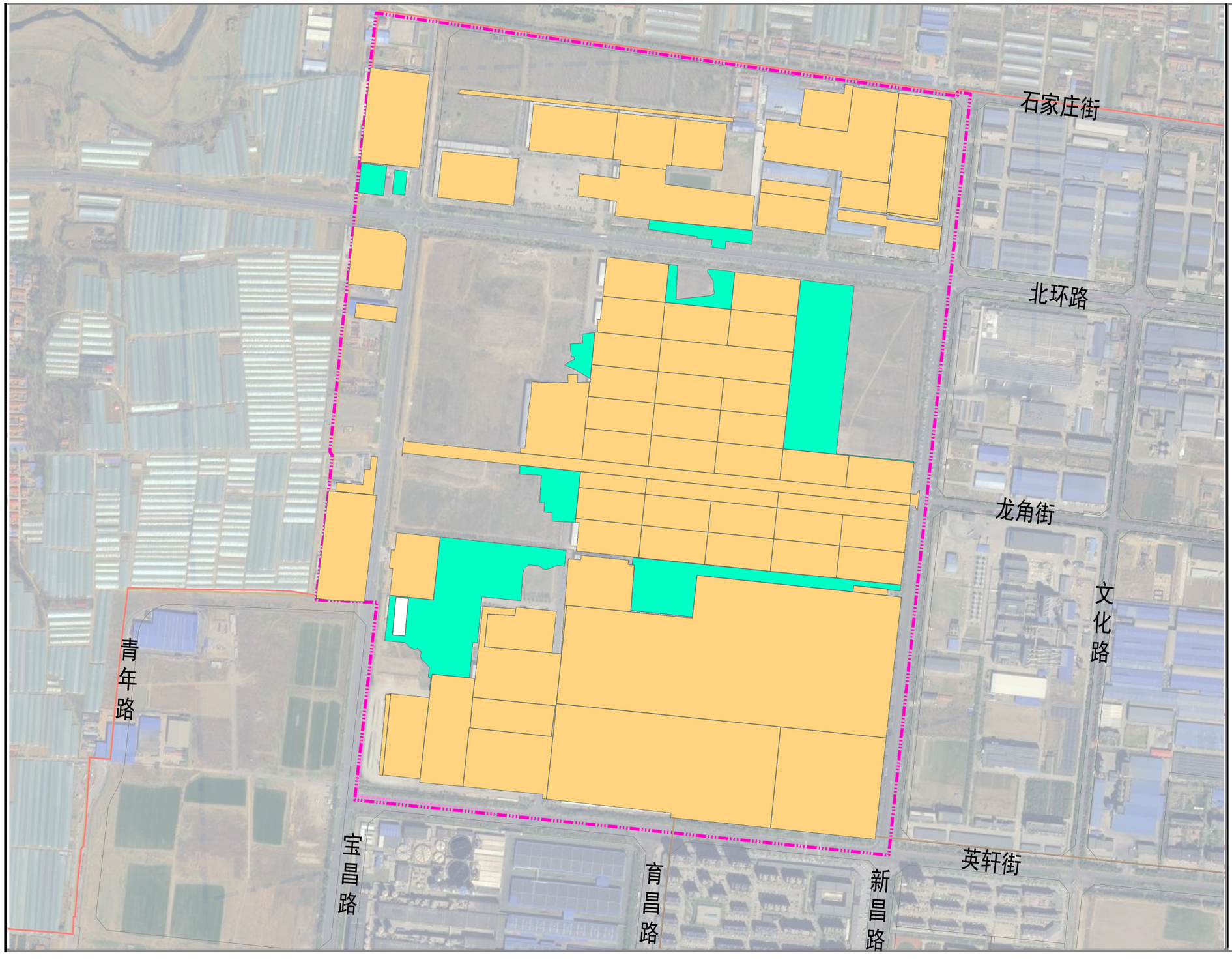


图　　例

- 规划范围
- 城镇开发边界
- 工业用地控制线
- 旱地
- 乔木林地
- 其他林地
- 其他草地
- 农村道路
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 物流仓储用地
- 公路用地
- 城镇村道路用地
- 交通场站用地

昌乐经济开发区西单元04街区控制性详细规划

规划信息汇总图



N

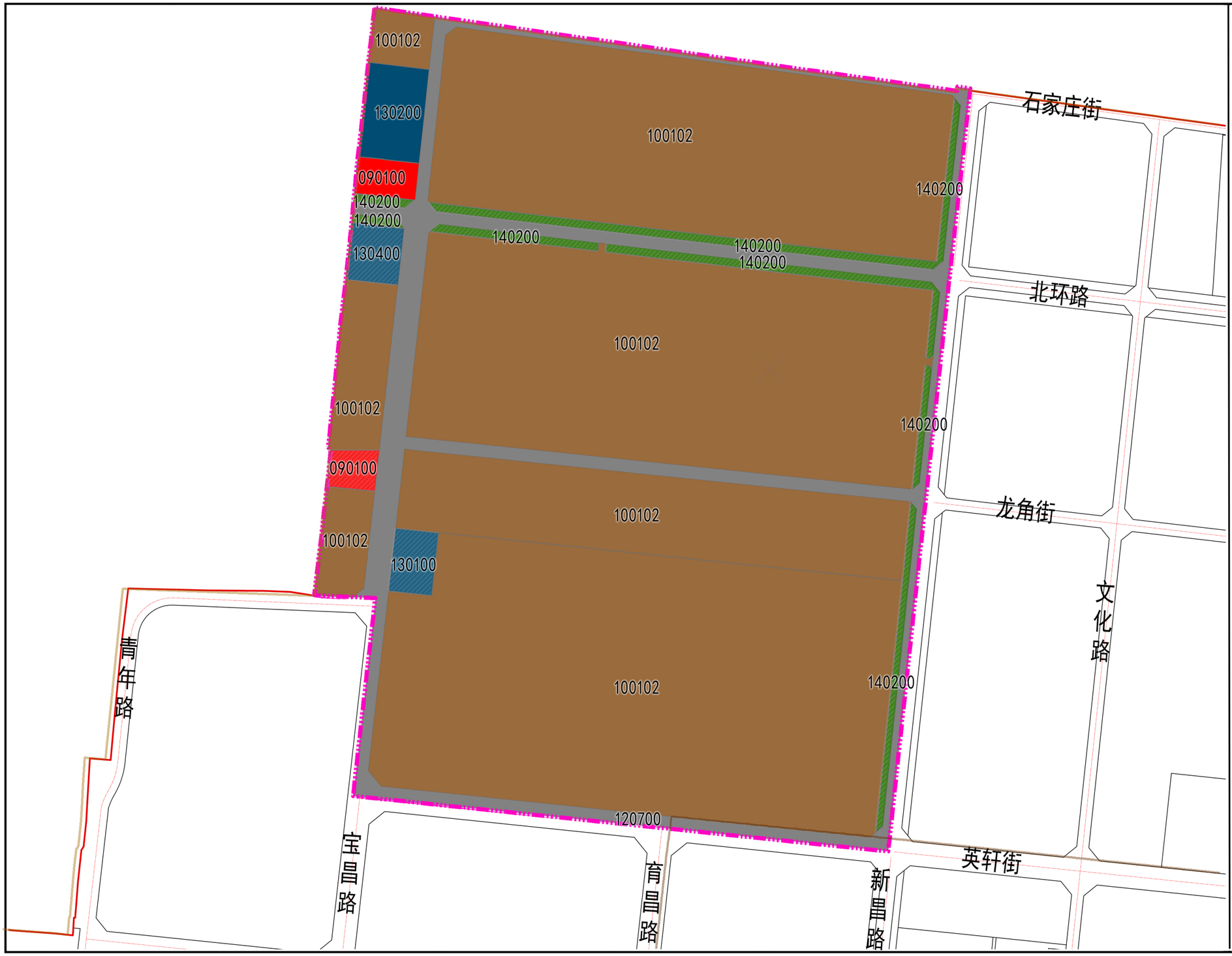
0 100 200 400 米

图　例

- 规划范围
- 城镇开发边界
- 工业用地控制线
- 已批已建
- 已供未建

昌乐经济开发区西单元04街区控制性详细规划

土地使用规划图



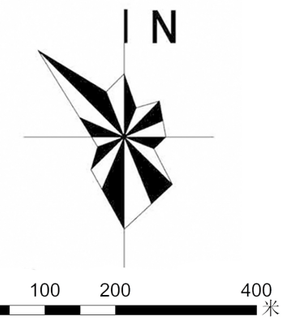
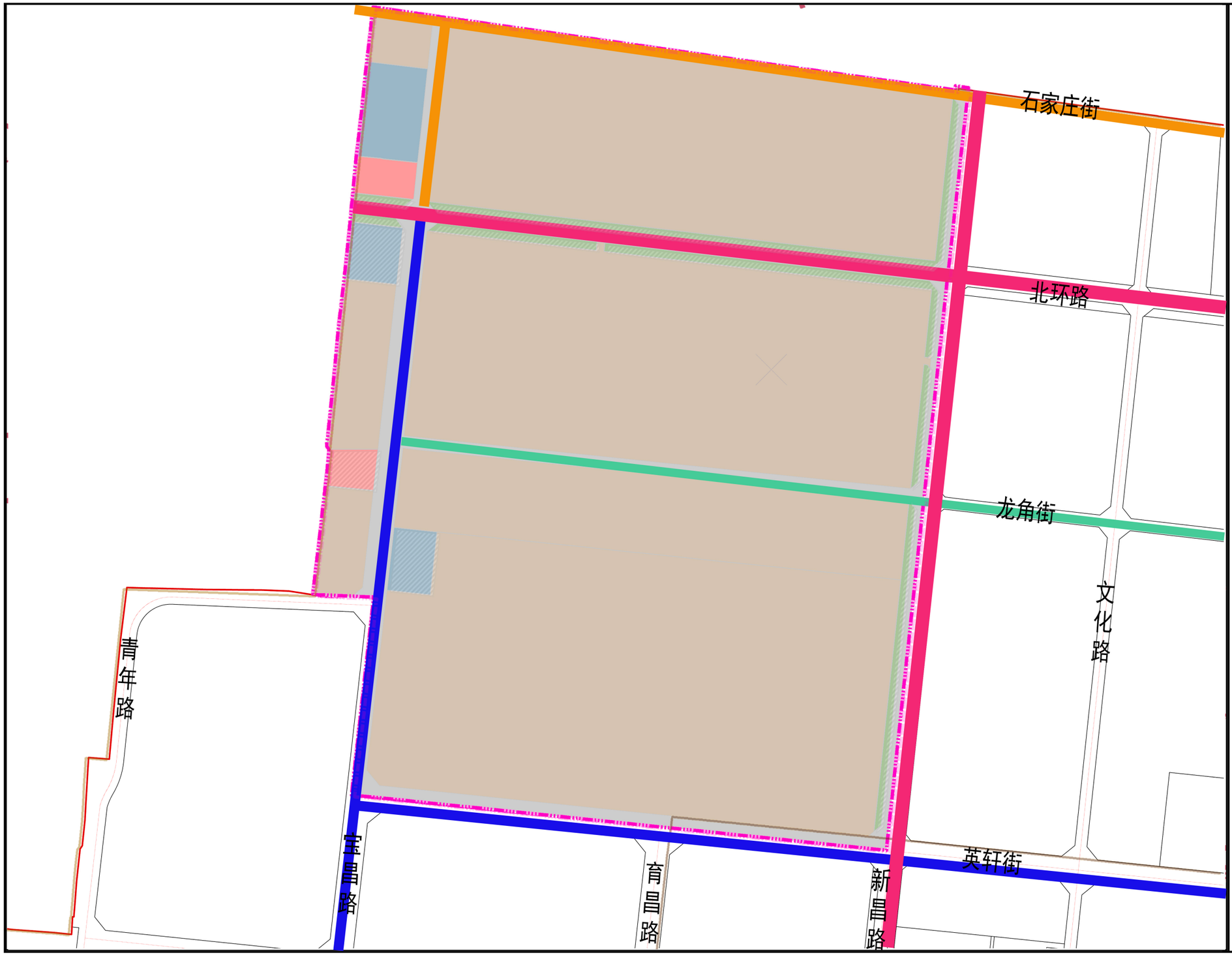


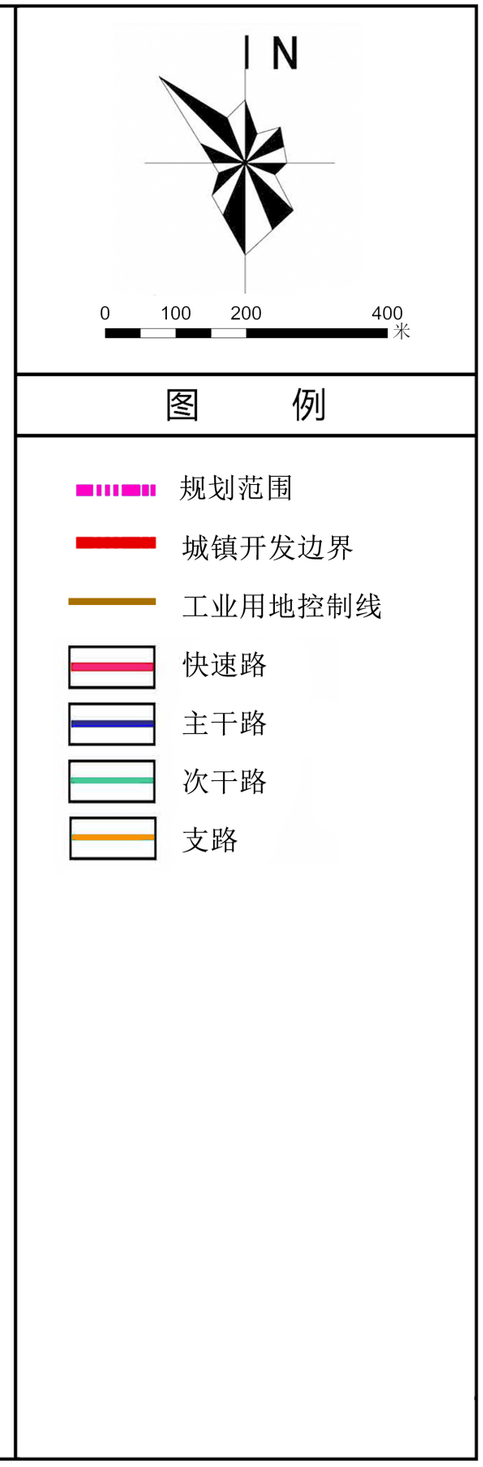
图　例

- 规划范围
- 城镇开发边界
- 工业用地控制线
- 090100 商业用地
- 100102 二类工业用地
- 120700 城镇村道路用地
- 130100 供水用地
- 130200 排水用地
- 130400 供燃气用地
- 140200 防护绿地
- 现状保留

昌乐经济开发区西单元04街区控制性详细规划

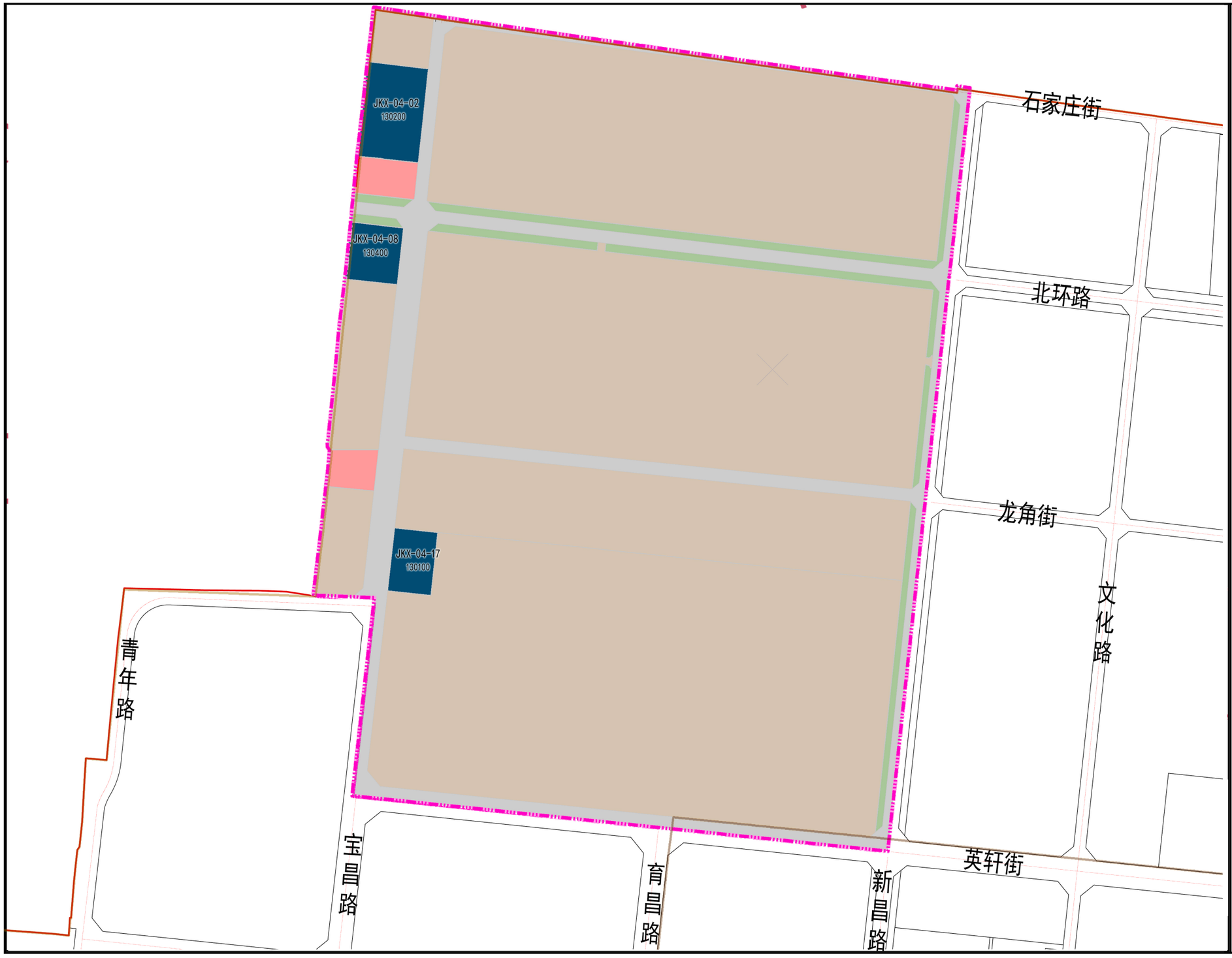
道路交通规划图





昌乐经济开发区西单元04街区控制性详细规划

市政公用设施规划图



N

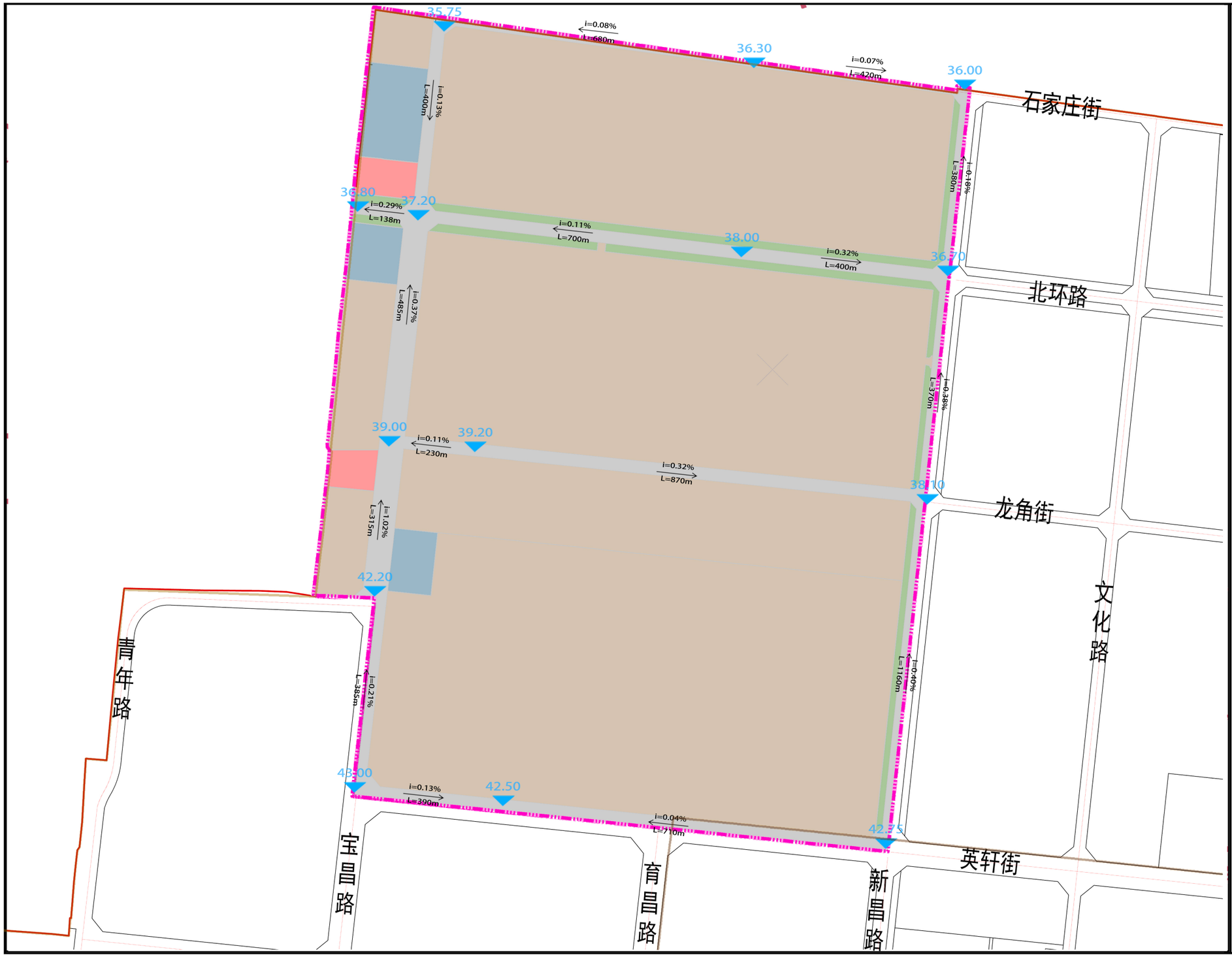
0 100 200 400 米

图　例

- 规划范围
- 城镇开发边界
- 工业用地控制线
- 130100 供水用地
- 130200 排水用地
- 130400 供燃气用地

昌乐经济开发区西单元04街区控制性详细规划

竖向规划图



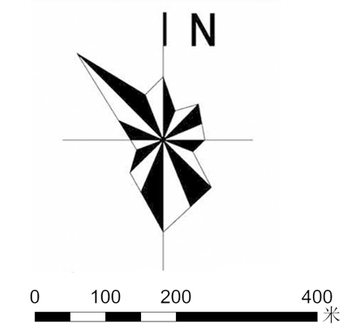


图　　例

- 规划范围
- 城镇开发边界
- 工业用地控制线
- 39.00　竖向标高
- i=0.32% L=870m　坡度 / 坡长

昌乐经济开发区西单元04街区控制性详细规划

城市设计导引图



N

0 100 200 400 米

图　例

- 规划范围
- 城镇开发边界
- 工业用地控制线
- 先进制造风貌区

图则目录

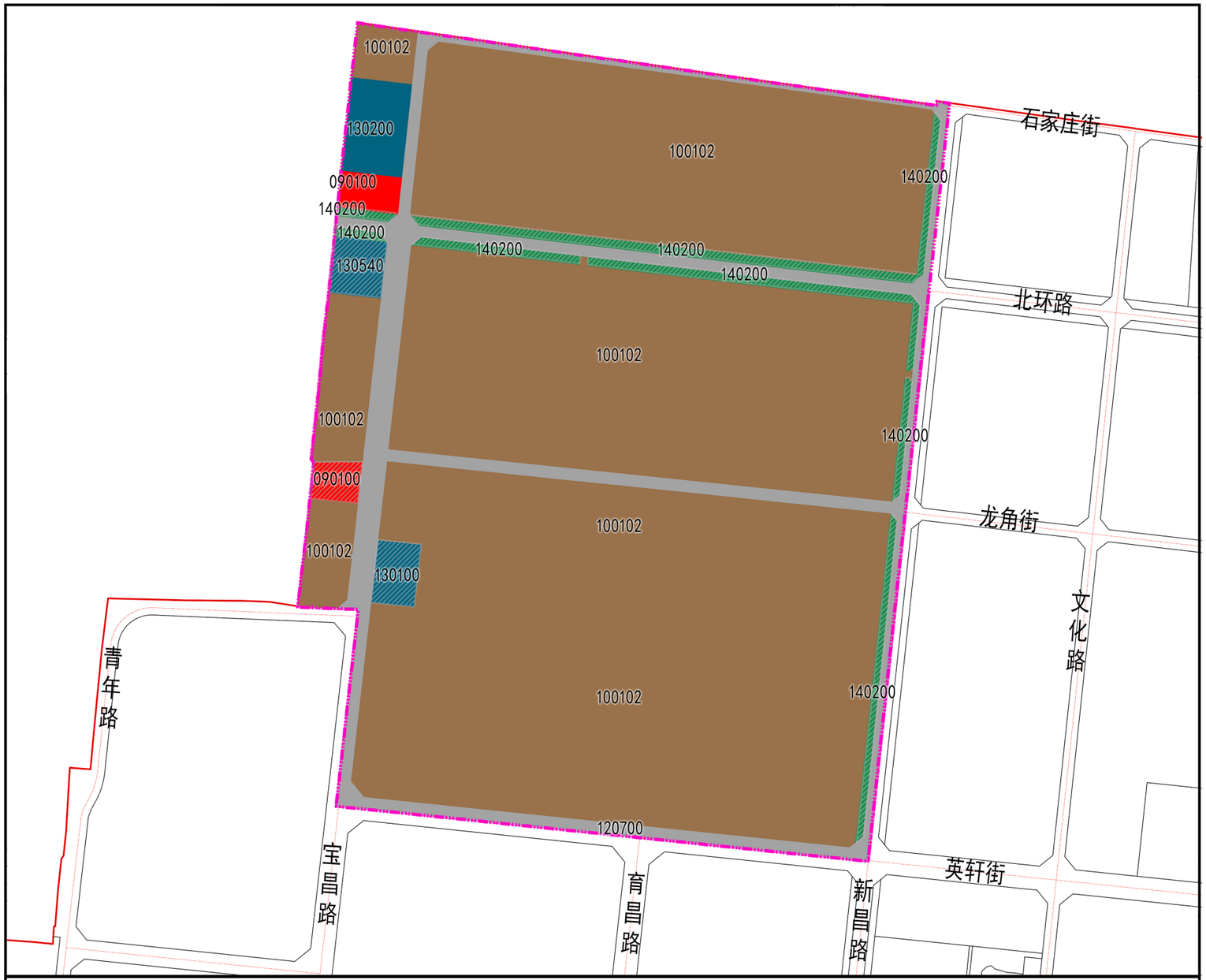
01土地使用规划图

02城市重要控制线规划图

03地块划分与指标控制图

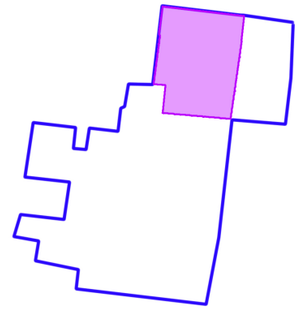
昌乐经济开发区西单元04街区控制性详细规划

土地使用规划图

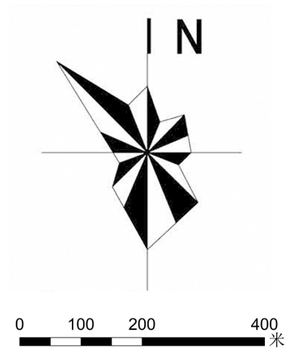


图例

- 规划范围
- 城镇开发边界
- 090100 商业用地
- 100102二类工业用地
- 120700 城镇村道路用地
- 130100 供水用地
- 130200 排水用地
- 130400 供燃气用地
- 140200 防护绿地
- 现状保留



街区位置索引图



风玫瑰和比例尺

规划用地汇总表

国土空间用途			规划基期年 面积	规划基期年 占总面积比例	远期目标年 面积	远期目标年 占总面积比例	变化量
国土总面积			191.35	100.00%	191.35	100.00%	0.00
耕地（01）			24.30	12.70%	0.00	0.00%	-24.30
林地（03）			40.90	21.37%	0.00	0.00%	-40.90
草地（04）			5.80	3.03%	0.00	0.00%	-5.80
农业设施建设用地（06）			0.98	0.51%	0.00	0.00%	-0.98
城镇建设用地	商业服务业用地（09）	商业用地（0901）	1.59	0.83%	1.77	0.93%	0.18
	工业用地（10）	工业用地（1001）	97.01	50.70%	160.43	83.84%	63.42
	仓储用地（11）	物流仓储用地（1101）	3.75	1.96%	0.00	0.00%	-3.75
	交通运输用地（12）	城镇村道路用地(1207)	6.09	3.18%	18.20	9.51%	12.11
		交通场站用地（1208）	1.08	0.56%	0.00	0.00%	-1.08
	公用设施用地（13）	供水用地（1301）	0.00	0.00%	1.17	0.61%	1.17
		排水用地（1302）	0.00	0.00%	2.46	1.29%	2.46
		供燃气用地（1304）	0.00	0.00%	1.28	0.67%	1.28
	绿地与开敞空间用地（14）	防护绿地(1402)	0.00	0.00%	6.04	3.16%	6.04
	小计		181.50	94.85%	191.35	100.00%	9.85
村庄建设用地	居住用地（07）	农村宅基地（0703）	0.43	0.22%	0.00	0.00%	-0.43
	小计		0.43	0.22%	0.00	0.00%	-0.43
区域基础设施用地	交通运输用地（12）	公路用地（1202）	9.41	4.92%	0.00	0.00%	-9.41
	小计		9.41	4.92%	0.00	0.00%	-9.41
合计			191.35	100.00%	191.35	100.00%	0.00

注1：用地用海分类参考《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。

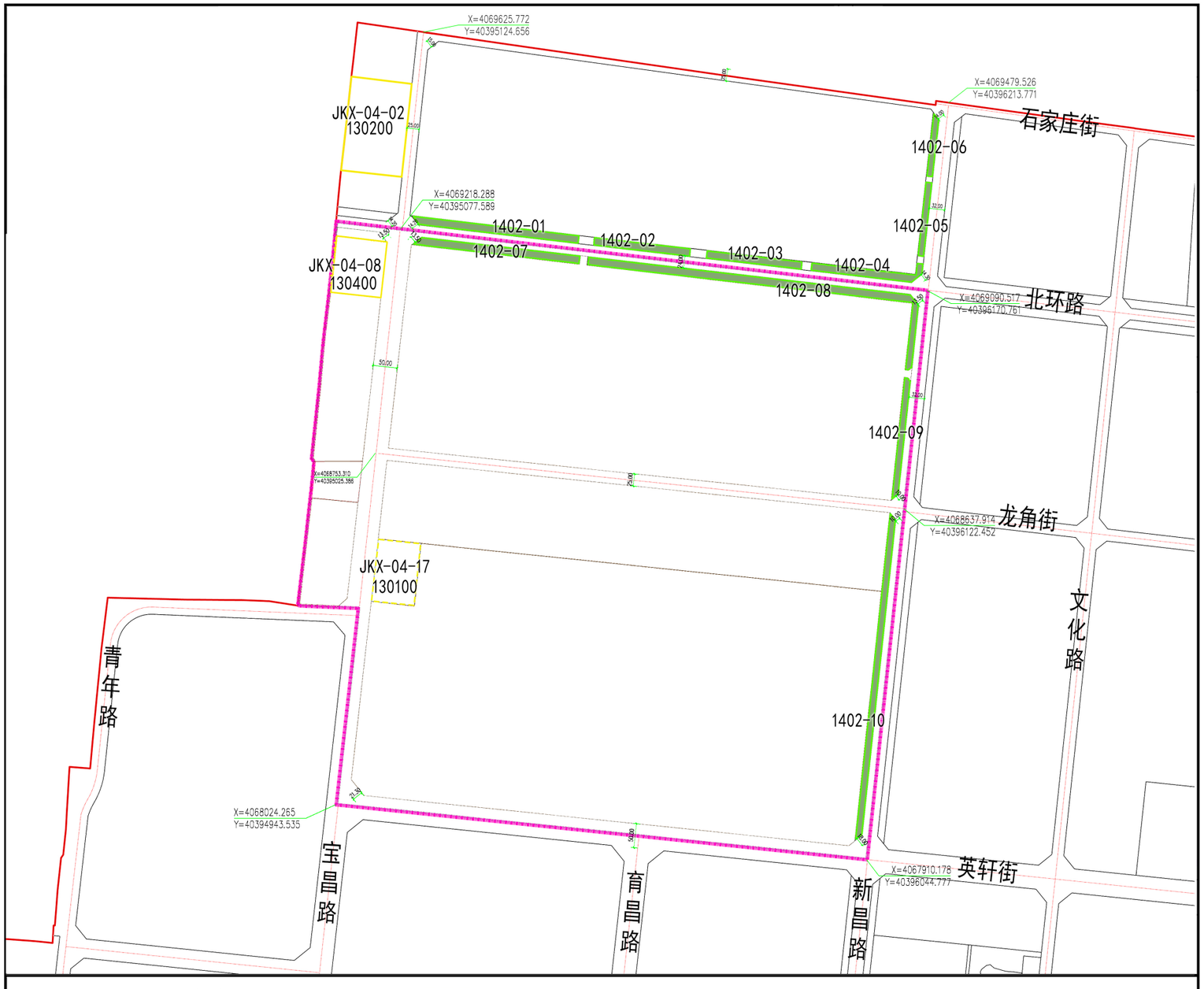
规划说明

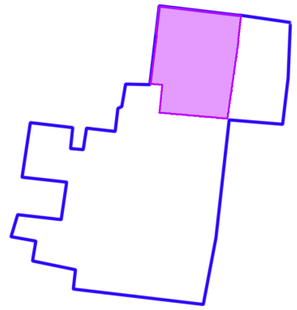
1、街区详细规划主要控制内容有用地面积、主导属性、用途、建设用地面积等指标。

2、按照国家和地方相关法律法规规章及技术标准，遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，建设用地性质具有兼容性，主要通过“设施与用地兼容”和“用地与用地兼容”两种形式实施管控。设施与用地兼容中可兼容比例、用地与用地兼容中建设用地类别局部或全部转换为其他用地的类别，参照《山东省控制性详细规划编制技术规程》和相关技术规定执行。

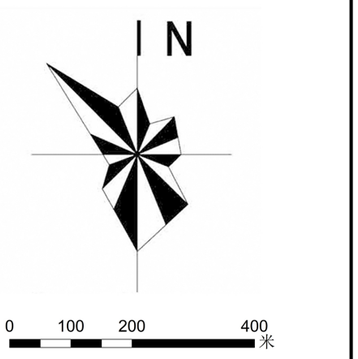
昌乐经济开发区西单元04街区控制性详细规划

城市重要控制线规划图





街区位置索引图



风玫瑰和比例尺

城市红线控制一览表

道路名称	道路类型	起止点	红线宽度（米）	断面形式	控制类型（实线控制/虚线控制）	备注
北环路	快速路	宝昌路-新昌路	24	24	实线控制	
新昌路	快速路	英轩街—石家庄街	32	32	实线控制	
宝昌路	主干路	英轩街—北环路	50	8+3+28+3+8	实线控制	
英轩街	主干路	宝昌路-新昌路	50	6+3+12+8+12+3+6	实线控制	
龙角街	次干路	宝昌路-新昌路	25	3. 5+18+3. 5	实线控制	
宝昌路	支路	石家庄街—北环路	25	6. 5+12+6. 5	实线控制	
石家庄街	支路	宝昌路-新昌路	25	6. 5+12+6. 5	实线控制	

城市绿线控制一览表

序号	类别	名称	位置	面积（公顷）	控制类型（实线控制/虚线控制）	备注
1	防护绿地	1402-01	道路两侧绿化带	0. 61	实线控制	
2		1402-02	道路两侧绿化带	0. 36	实线控制	
3		1402-03	道路两侧绿化带	0. 35	实线控制	
4		1402-04	道路两侧绿化带	0. 43	实线控制	
5		1402-05	道路两侧绿化带	0. 22	实线控制	
6		1402-06	道路两侧绿化带	0. 18	实线控制	
7		1402-07	道路两侧绿化带	0. 61	实线控制	
8		1402-08	道路两侧绿化带	1. 42	实线控制	
9		1402-09	道路两侧绿化带	0. 35	实线控制	
10		1402-10	道路两侧绿化带	0. 94	实线控制	

市政公用设施控制线控制一览表

编号	设施类型	设施名称	设施等级	设施状态（现状/规划）	面积	控制类型（实线控制/虚线控	备注
01	排水设施	排水用地	街道级	规划	2. 46	实线控制	
02	供燃气设施	供燃气用地	街道级	规划	1. 28	实线控制	
03	供水设施	供水用地	街道级	规划	1. 17	虚线控制	

图例

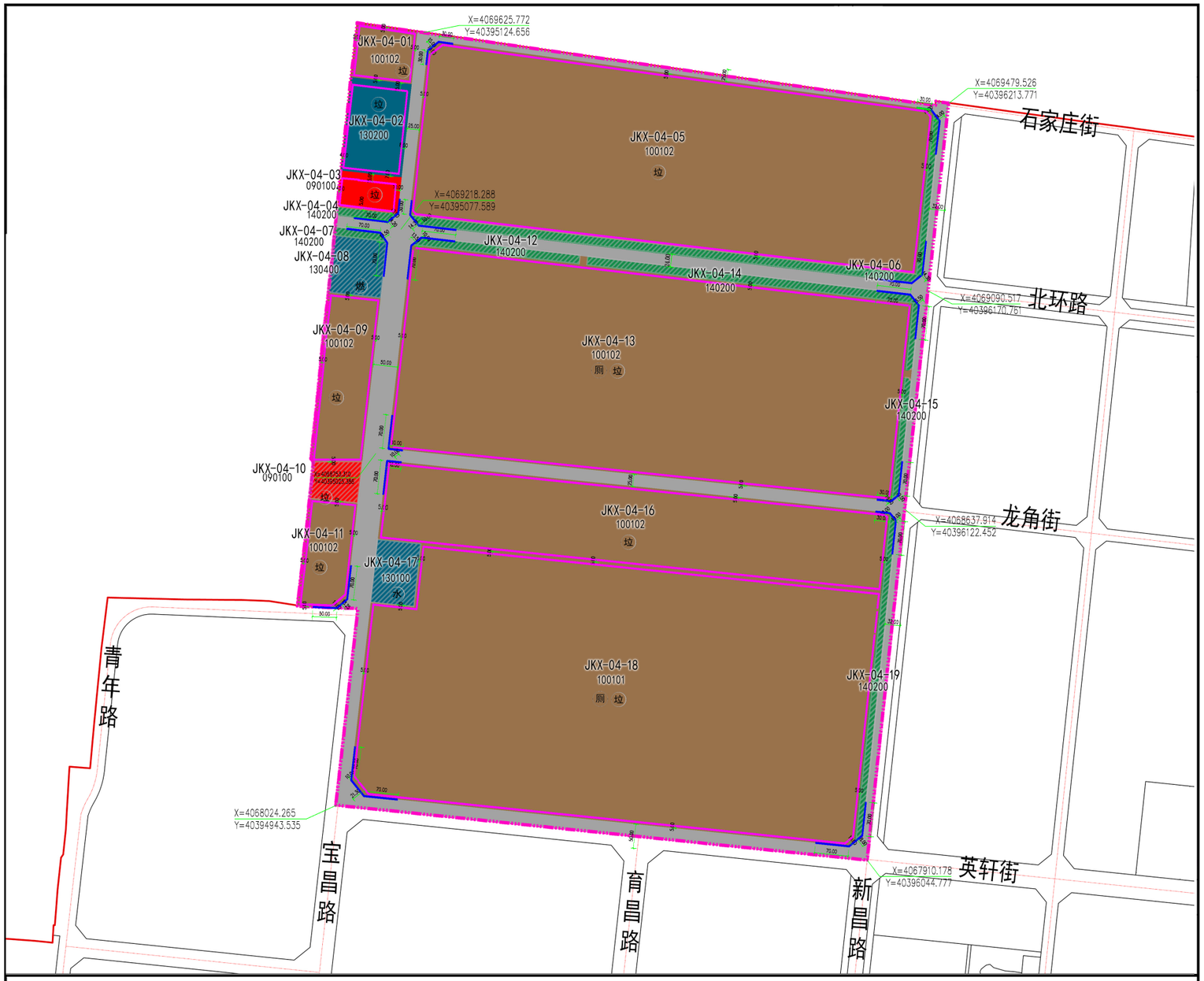
- 规划范围
- 城镇开发边界
- 道路红线
- 道路中心线
- 黄线范围控制线（虚线）
- 黄线范围控制线（实线）
- 绿线范围控制线（实线）
- 宽度标注
- 坐标标注

规划说明

实线控制：对道路、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。
虚线控制：对道路、地块的建设规模不得做出更改，位置、边界形状可根据具体方案略作调整。
地块满足开口方向要求，可根据建设项目需求可在道路两侧绿带公园内开设出入口。

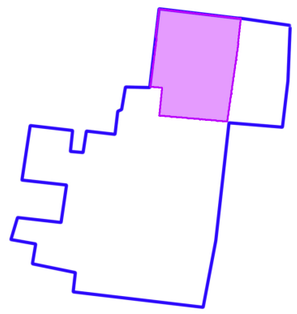
昌乐经济开发区西单元04街区控制性详细规划

地块划分与指标控制图

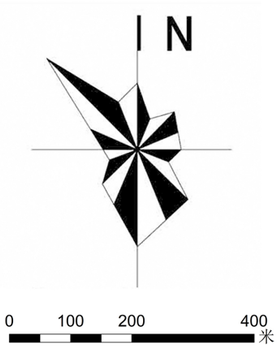


图例

- 规划范围
- 城镇开发边界
- 090100 商业用地
- 100102二类工业用地
- 120700城镇村道路用地
- 130100供水用地
- 130400供燃气用地
- 130200排水用地
- 140200防护绿地
- 垃 垃圾回收点
- 燃 供燃气设施
- 水 供水设施
- 厕 公厕
- 多层建筑后退线
- 禁止开口路段
- JKX-04-01 用地性质标注
- 100102 用地编码标注
- X=4069363.096 Y=40423471.609 坐标标注
- 现状保留
- 26.5 宽度标注



街区位置索引图



风玫瑰和比例尺

街区管控要素

街区编号	主导属性	用地面积（公顷）	建设用地面积（公顷）	公园绿地面积（公顷）	人口规模（人）
JKX-04	工业	191.35	191.35	0	0
居住用地面积（公顷）	地上住宅建筑总面积（万平方米）	新增耕地面积（公顷）	设施配套		备注
0	0	——	公厕、垃圾收集点、供燃气设施、供水设施、排水设施		——

地块管控一览表

序号	地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积（公顷）	容积率	建筑密度/建筑系数（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	机动车出入口方向	机动车停车泊位（个）	设施配套要求	用地兼容性	混合用地比例	用地状态	备注
1	JKX-04-01	100102	二类工业用地	1.4	≥1	≥40	≤24	≤15	E	——	垃圾回收点			规划	
2	JKX-04-02	130200	排水用地	2.46	≤0.8	≤40	≤24	≥20	E	——	垃圾回收点			规划	
3	JKX-04-03	090100	商业用地	0.97	≤2.0	≤60	≤24	≥20	E	——	垃圾回收点			规划	
4	JKX-04-04	140200	防护绿地	0.21	——	——	——	——	——	——				现状保留	
5	JKX-04-05	100102	二类工业用地	37.41	≥1	≥40	≤24	≤15	E	——	垃圾回收点			规划	
6	JKX-04-06	140200	防护绿地	2.33	——	——	——	——	——	——				现状保留	
7	JKX-04-07	140200	防护绿地	0.18	——	——	——	——	——	——				现状保留	
8	JKX-04-08	130400	供燃气用地	1.28	——	——	——	——	——	——	供燃气设施			现状保留	
9	JKX-04-09	100102	二类工业用地	3.73	≥1	≥40	≤24	≤15	E	——	垃圾回收点			规划	
10	JKX-04-10	090100	商业用地	0.81	——	——	——	——	——	——	垃圾回收点、公厕			现状保留	
11	JKX-04-11	100102	二类工业用地	2.20	≥1	≥40	≤24	≤15	E	——	垃圾回收点			规划	
12	JKX-04-12	140200	防护绿地	0.61	——	——	——	——	——	——				现状保留	
13	JKX-04-13	100102	二类工业用地	43.84	≥1	≥40	≤24	≤15	N/W/E/S	——	垃圾回收点、公厕			规划	
14	JKX-04-14	140200	防护绿地	1.42	——	——	——	——	——	——				现状保留	
15	JKX-04-15	140200	防护绿地	0.35	——	——	——	——	——	——				现状保留	
16	JKX-04-16	100102	二类工业用地	17.20	≥1	≥40	≤24	≤15	N/W/E	——	垃圾回收点			规划	
17	JKX-04-17	130100	供水用地	1.17	——	——	——	——	——	——	供水设施			现状保留	
18	JKX-04-18	100102	二类工业用地	54.64	≥1	≥40	≤24	≤15	W/E/S	——	垃圾回收点、公厕			规划	
19	JKX-04-19	140200	防护绿地	0.94	——	——	——	——	——	——				现状保留	

注1:工矿用地、仓储用地通过建筑系数管控。
注2:用地状态包括保留、在建、规划等。用地兼容性及混合用地比例等按照《山东省控制性详细规划编制技术规程》《潍坊市国土空间规划管理技术规定》等要求执行。
注3:工业用地因工业工业要求可突破高度限制。

规划说明

(1) 容积率原则上不得突破，同一性质的多个地块建设量在总量控制的前提下，允许在后续规划中进行平衡和调整。
(2) 地块满足开口方向要求，可根据建设项目需求可在道路两侧绿带公园内开设出入口。
(3) 地块设施配套要求，除确定配套设施以外，可根据相关规定要求进行增补。
(4) 本图则中未详细规定的，按照《山东省国土空间详细规划（控制性）编制导则》、《山东控制性详细规划编制技术规程》、《山东省建设用地控制标准》和参照潍坊市相应规划管理规程的相关规定执行。

昌乐经济开发区西单元03街区27号地块
控制性详细规划

第一部分 文本

目录

第一章　项目概况 1
第 1 条　规划背景 1
第 2 条　适用范围 1
第 3 条　成果构成及使用 1
第 4 条　强制性内容和引导性内容 1
第 5 条　编制范围 1
第 6 条　规划效力 1
第二章　用地规划 1
第 7 条　功能布局 1
第 8 条　土地利用 1
第三章　综合交通规划 1
第 9 条　道路系统 1
第 10 条　静态交通 2
第四章　设施规划 2
第 11 条　公用设施 2
第五章　城市安全规划 2
第 12 条　综合防灾 2
第 13 条　消防设施 2
第 14 条　抗震防灾 2
第 15 条　人民防空 2
第 16 条　防洪排涝 2
第六章　竖向及地下空间规划 3
第 17 条　竖向规划 3
第 18 条　地下空间 3
第七章　城市品质 3
第 19 条　城市设计 3
第八章　地块划分与指标控制 3
第 20 条　地块指标控制 3
附表 1　用地结构一览表 1
附表 2　地块管控一览表 1

第一章　项目概况

第 1 条 规划背景

深入贯彻落实党中央精神，深化“多规合一”改革要求。当前，《昌乐县国土空间总体规划（2021—2035年）》已批复，作为实施性安排的详细规划正成为持续深化“多规合一”改革的关注焦点。国土空间详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。根据《山东省自然资源厅关于加强和改进国土空间详细规划工作的意见》《山东省城镇开发边界管理实施细则（试行）》有关规定，对边界外零星城镇建设用地，可参照街区控制性详细规划深度编制地块的控制性详细规划，作为核发规划许可的依据。

第 2 条 适用范围

在本地块范围内进行的各类建设活动，均应按本规划执行，并同时遵守国家、山东省和潍坊市的有关规定。

第 3 条 成果构成及使用

规划成果包括法定文件、附件和数据库等。其中，法定文件包括文本和图则，二者同时使用、不可分割，具有同等法律效力。

第 4 条 强制性内容和引导性内容

本规划包括强制性内容和引导性内容。文本中下划线的内容为强制性内容，图则中对强制性内容用实线标示。

第 5 条 编制范围

昌乐县经济开发区西区单元03街区27号地块位于青兰线（G309）以北，丹河以西，用地面积约2.37公顷。

第 6 条 规划效力

本规划自昌乐县人民政府批复之日起实施， 由昌乐县自然资源和规划局负责解释。

第二章　用地规划

第 7 条 功能布局

地块主导属性为工业。规划城镇建设用地总面积2.37公顷，占总面积的100%。

第 8 条 土地利用

规划工业用地2.37公顷，占城镇建设用地的100%。本次规划工业用地为二类工业用地。（详见附表1）

第三章 综合交通规划

第 9 条 道路系统

周边道路主要为地块南侧的青兰线（G309）、地块西侧的村道。

第 10 条 静态交通

地块内部按照标准设计机动车位，满足规范要求。

第四章 设施规划

第 11 条 公用设施

给水设施：用水主要由昌乐县自来水公司统一供给，地块所在区域内已经建设有完善的供水管网，该地块可直接从南侧供水管网引管。

排水设施：规划实行雨、污分流排水体制。污水经干管收集后，接入第三污水处理厂。地块内雨水经收集后，按重力流就近排入丹河。

电力设施：规划范围东侧有现状110KV 创业站以及结合其他规划电力设施，地块周围建有完善的供电网络，该地块可接入就近的供电网引线。

电信设施：接入城市电信管线，通信管道在现状的基础上完善。

燃气设施：接入城市燃气管线，规划燃气管线采用枝状方式供气。

热力设施：接入城市热力管网，供热管网沿主路布置。

第五章 城市安全规划

第 12 条 综合防灾

统筹地块和周边防洪排涝、水资源利用、生态保护修复、污染防治等基础设施建设和公共服务布局，统筹考虑平急两用相关要求，结合区域生态网络布局城市生态廊道，形成连续、完整、系统的生态保护格局和开敞空间网络体系。

第 13 条 消防设施

鼓励地块范围内建设微型消防站。消防水源以城市市政供水管网为主。市政消防栓的间距不大于120米，沿道路设置应靠近路口，当路宽大于或等于60米时，宜双侧设置，并宜靠近十字路口。

第 14 条 抗震防灾

抗震设防标准：根据《昌乐县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，按照地震烈度7度设防，工程建设应按照地震烈度要求对应抗震设防要求开展，重要建筑物和生命线工程提高1度设防等级。

避难疏散场地：结合地块周边空旷场地作为避难场所使用，为区域提供防灾安全服务。

避震疏散通道：主要疏散道路机动车道宽度须在15米以上，并保证内外交通的连通性。主要疏散通道沿青兰线（G309）道路设置。

第 15 条 人民防空

严格按照国家、省、市人民防空工程的相关规定要求配建。

第 16 条 防洪排涝

依据《防洪标准》（GB 50201-2014），结合昌乐县城镇人口规模，中心城区防洪标准采用50年一遇；城镇内涝防治设计重现期采用50年一遇，按照《室外排水设计标准》（GB 50014- 2021）控制内涝防控指标：降雨停止后，中心城区地面积水最大允许退水时间1-3h，重要区域0.5-2h；保障主要建筑物底层不进水，道路单条车道积水深度不大于15cm。当发生超标准降雨时，采取应急管控措施，降低洪涝灾害损失。

加强防汛组织工作，完善防汛抢险物资储备，建立防洪基金、防洪保险制度、监测预警系统和群防群策防体系。水系工程运行调度既要确保防洪排涝安全，同时兼顾城市景观水系建设要求。

第六章 竖向及地下空间规划

第 17 条 竖向规划

基地高程应当结合周边道路设定，合理基地与周边道路高差。如采用缓坡处理高差，宜对缓坡进行绿化处理，并控制缓坡坡度≤25% 。主干路不应设挡土墙，沿其他道路设置挡土墙的地块不得影响市政设施和相邻地块使用。地面排水坡度不宜小于0.3% ，坡度小于0.3%时宜采用多坡向或特殊措施排水。

第 18 条 地下空间

地块内有条件建设区域，可充分利用地下空间，如配建地下停车场等。

第七章 城市品质

第 19 条 城市设计

1.空间形态

塑造可识别的特色化城镇形象。工业建筑应简洁大方，建筑风格采用现代建筑形象，建筑材质包括钢材、玻璃幕墙、石材、金属板等，建筑退距宜错落有致，建筑高度应注重沿城市主要界面的梯级变化，建设项目规划布局应充分考虑与周边环境、建筑关系，营造高低错落、疏密有致的空间形态。

2.高度控制

新建工业用地的建筑高度不超过24米，规划管理中，工业生产工艺或构筑物可不受建筑高度控制。

3.强度控制

新建二类工业用地容积率不低于1.0，建筑密度大于等于40 %，绿地率不得高于15%。

第八章 地块划分与指标控制

第 20 条 地块指标控制

1.地块划分

地块划分主要结合道路界线、权属数据，编号的顺序依次为自东至东西、由北向南，共划分1个地块，序号按照相关要求顺序编号，地块编号CL-JKX-03-27地块。

2.指标控制

地块控制内容，主要包括地块的划分与编码、用地性质、用地面积、容积率（地上、地下）、建筑高度、建筑密度、绿地率等。（详见图则）

附表 1 用地结构一览表

用地结构一览表

国土空间用途				规划基期年		远期目标年		变化量
				面积	占总面积比例	面积	占总面积比例	
国土总面积				2.37	100.00%	2.37	100.00%	0.00
城乡建设用地	城镇建设用地	工业用地（1001）	二类工业用地（100102）	2.30	97.12%	2..37	100.00%	0.07
		小计		2.30	97.12%	2.37	100.00%	9.85
耕地（01）				0.05	2.26%	0.00	0.00%	-0.05
林地（03）				0.01	0.62%	0.00	0.00%	-0.01

注1：用地用海分类参考《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。

附表 2 地块管控一览表

地块管控一览表

地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积（公顷）	容积率	建筑系数（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	机动车出入口方向	机动车停车泊位（个）	设施配套要求	用地兼容性	混合用地比例	用地状态
JKX-03-27	100102	二类工业用地	2.37	≥1	≥40	≤24	≤15	S/W	见注	_	_	_	规划

注1：用地状态包括保留、在建、规划等。

注2：设施与用地兼容、用地混合利用等按照《山东省控制性详细规划编制技术规程》《潍坊市控制性详细规划编制技术规程》《潍坊市控制性详细规划用地兼容和混合使用技术规定》《潍坊市国土空间规划管理技术规定》等相关要求执行。

注3：机动车停车泊位符合停车配建相关规定。

第二部分图件

图集目录

01区位图

02土地利用现状图

03土地使用规划图

04道路交通规划图

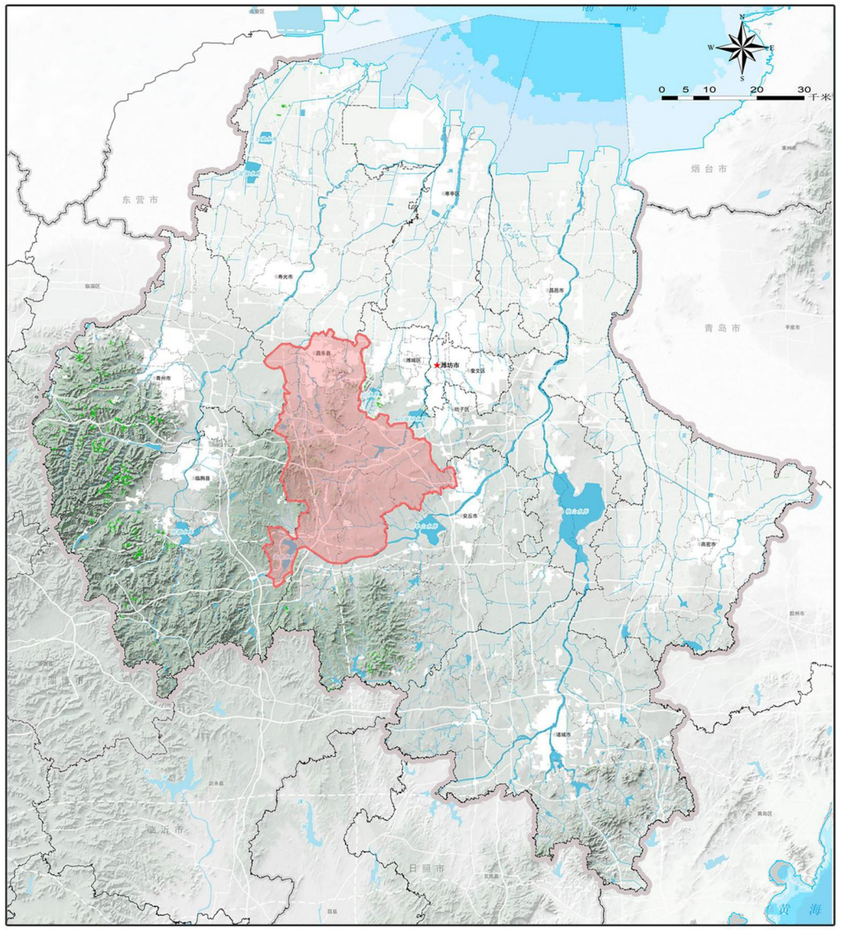
05城市设计导引图

昌乐县经济开发区西区单元03街区27号地块控制性详细规划

区位图

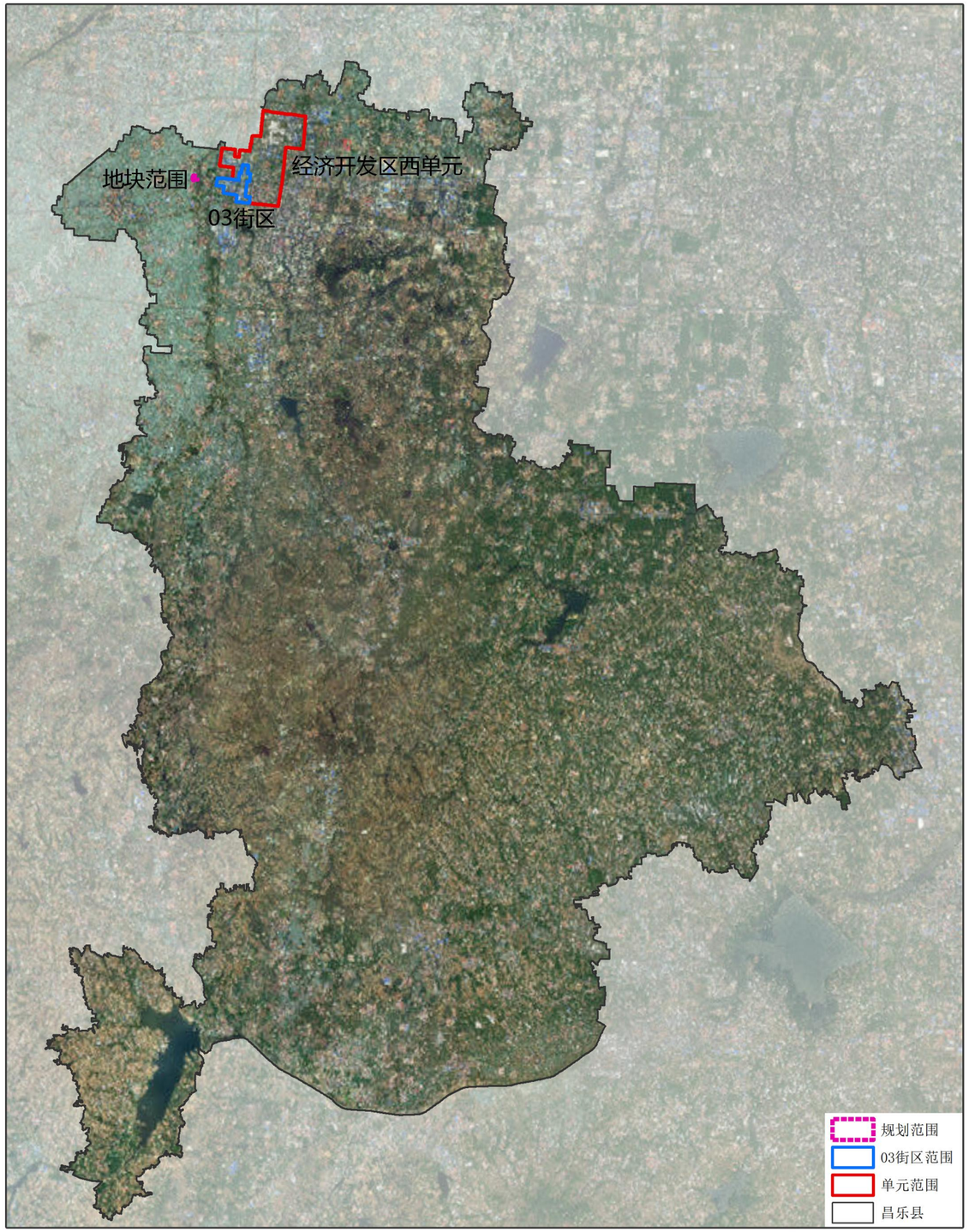


潍坊市在山东省的位置
◀



昌乐县在潍坊市的位置
◀

JKX-03-27地块
在昌乐县的位置
▶



昌乐县经济开发区西区单元03街区27号地块控制性详细规划

土地利用现状图



N

0 25 50 100 米

图　例

- 规划范围
- 其他林地
- 工业用地
- 水浇地
- 洪涝风险控制线

昌乐县经济开发区西区单元03街区27号地块控制性详细规划

土地使用规划图



N

0 25 50 100 米

图　例

规划范围

100102 二类工业用地

洪涝风险控制线

昌乐县经济开发区西区单元03街区27号地块控制性详细规划

道路交通规划图



N

0 25 50 100 米

图　例

规划范围

快速路

村道

昌乐县经济开发区西区单元03街区27号地块控制性详细规划

城市设计导引图



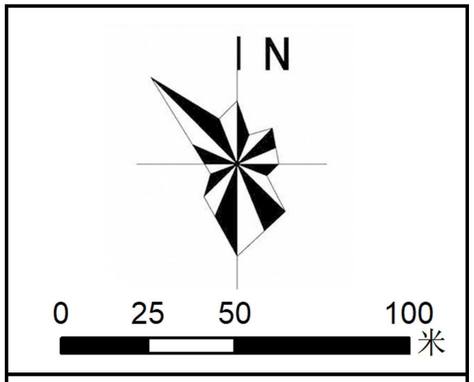


图　例

规划范围

先进制造风貌区

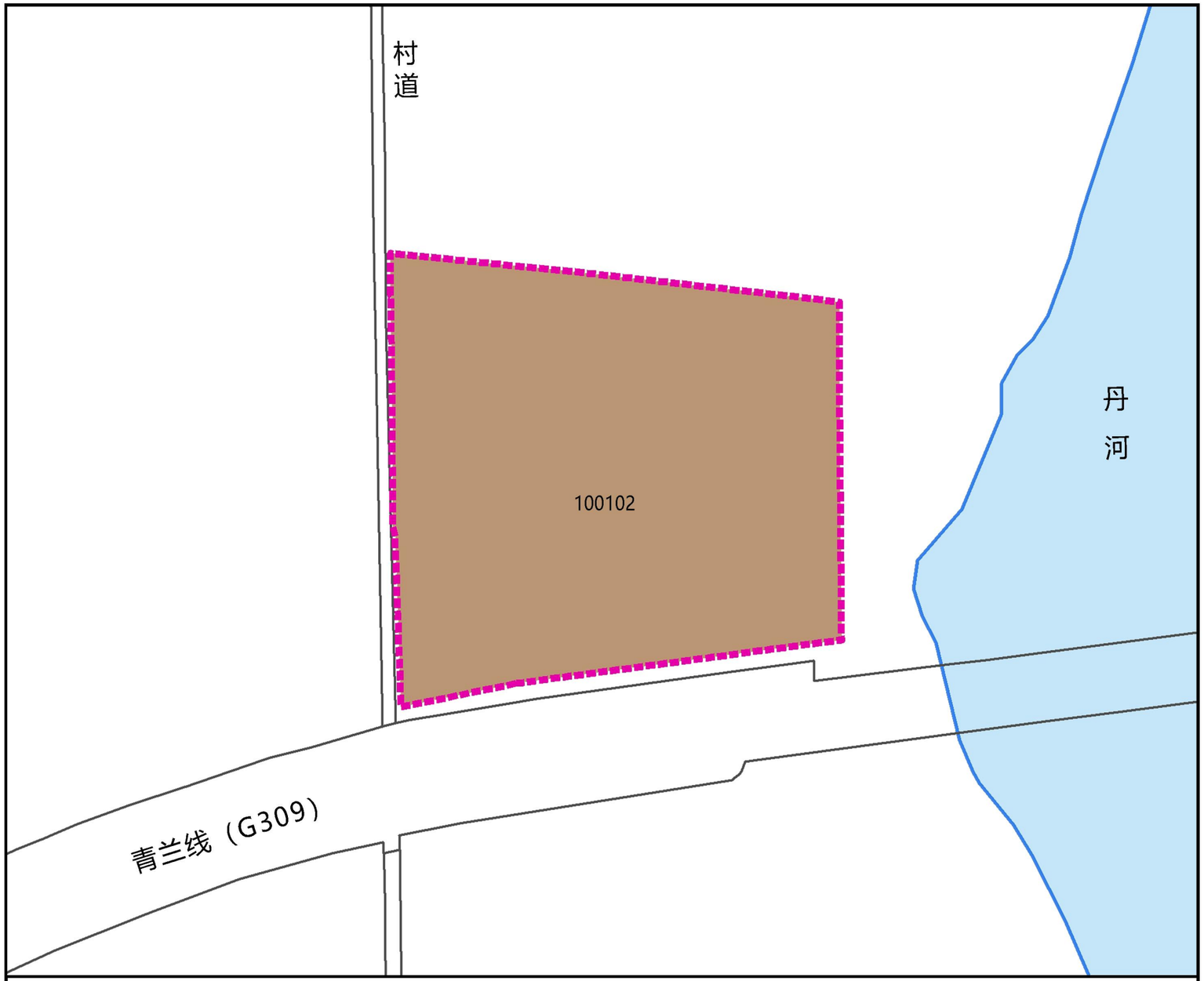
图则目录

01土地使用规划图

02地块划分与指标控制图

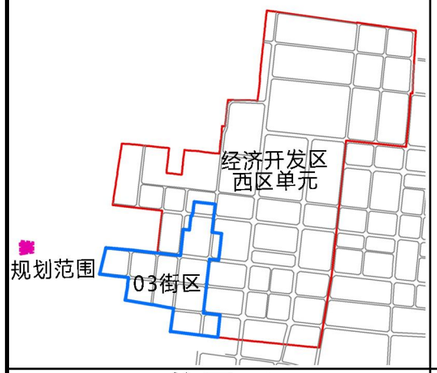
昌乐县经济开发区西区单元03街区27号地块控制性详细规划

土地使用规划图

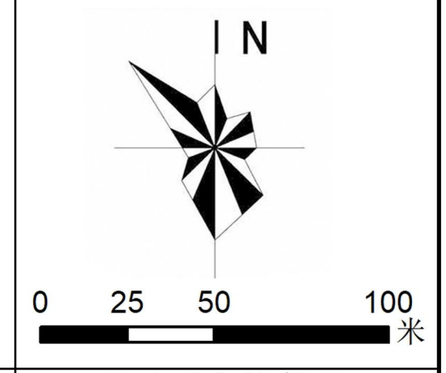


图例

规划范围　100102 二类工业用地　洪涝风险控制线



位置图



风玫瑰和比例尺

规划用地汇总表

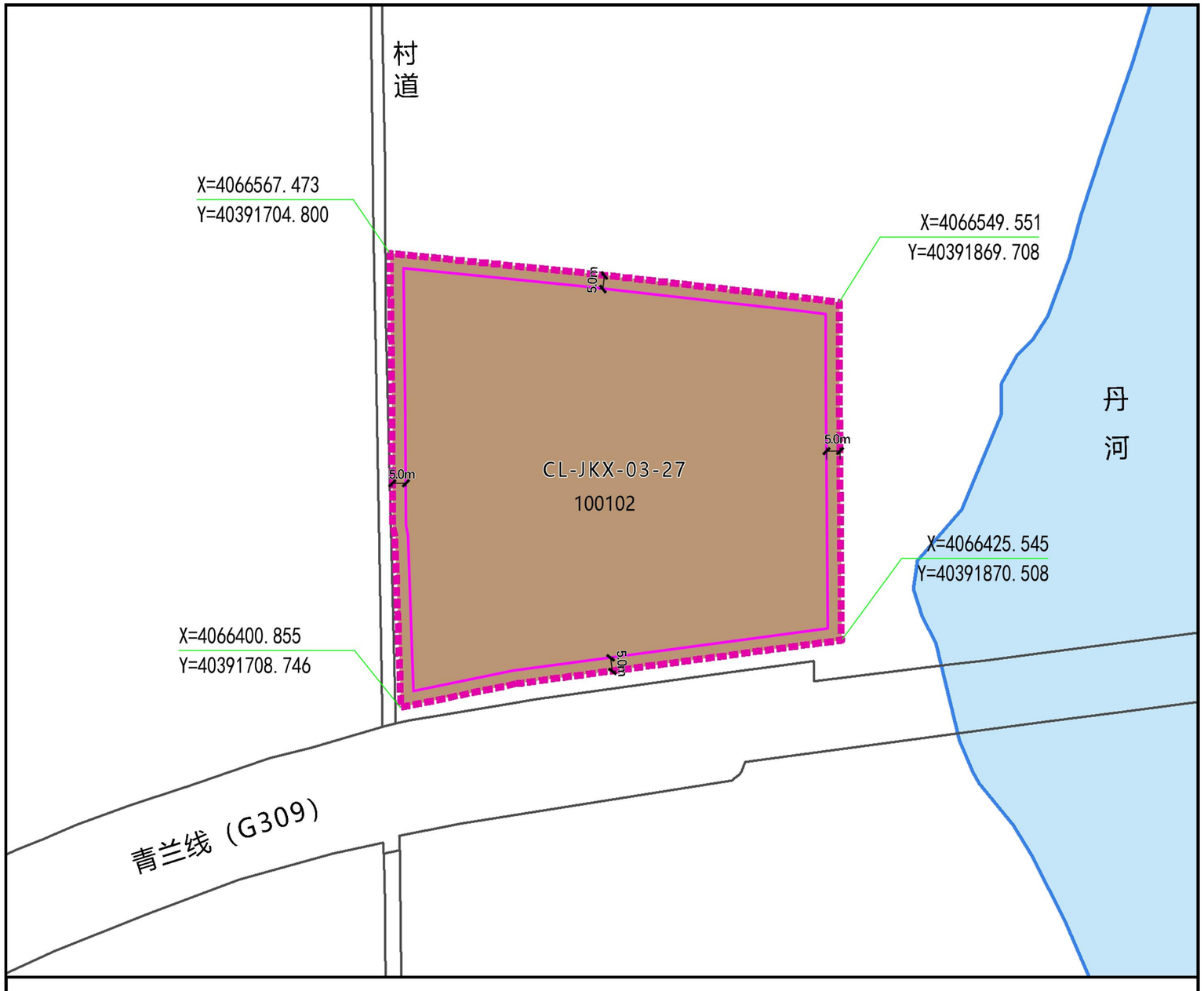
国土空间用途				规划基期年		远期目标年		变化量
				面积	占总面积比例	面积	占总面积比例	
国土总面积				2.37	100.00%	2.37	100.00%	0
城乡建设用地	城镇建设用地	工业用地（1001）	二类工业用地	2.30	97.12%	2.37	100.00%	0.07
		小计		2.30	97.12%	2.37	100.00%	0.07
耕地（01）				0.05	2.26%	0	0.00%	-0.05
林地（03）				0.01	0.62%	0	0.00%	-0.01

规划说明

1、地块详细规划主要控制内容有用地面积、主导属性、用途、建设用地面积等指标。
2、按照国家和地方相关法律法规规章及技术标准，遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，建设用地性质具有兼容性，主要通过“设施与用地兼容”和"用地与用地兼容”两种形式实施管控。设施与用地兼容中可兼容比例、用地与用地兼容中建设用地类别局部或全部转换为其他用地的类别，参照《山东省控制性详细规划编制技术规程》、《潍坊市国土空间规划管理技术规定》等相关要求执行。

昌乐县经济开发区西区单元03街区27号地块控制性详细规划

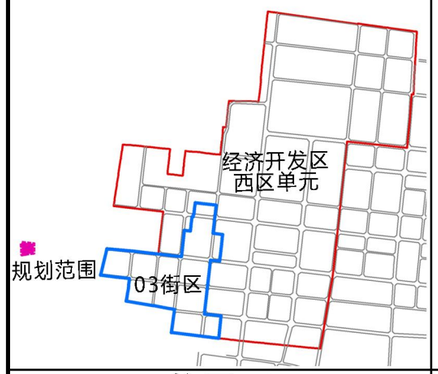
地块划分与指标控制图



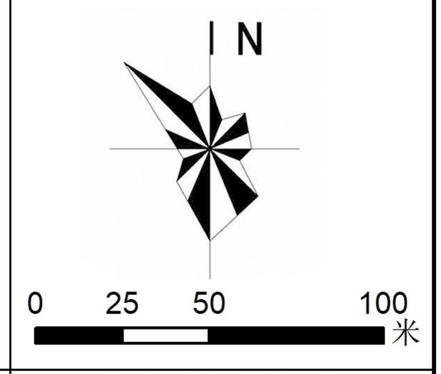
图例

规划范围　100102 二类工业用地　建筑退线

洪涝风险控制线　CL-JKX-03-27 地块编号　X=4066425.545 Y=40391870.508 坐标点标注



位置图



风玫瑰和比例尺

地块管控一览表

地块编号	用地代码	用地性质名称	用地面积（公顷）	容积率	建筑系数（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	机动车出入口方向	机动车停车泊位（个）	设施配套要求	用地兼容性	混合用地比例	用地状态
CL-JKX-03-27	100102	二类工业用地	2.37	≥1.0	≥40	≤24	≤15	S/W					规划

注1：用地状态包括保留、在建、规划等。
注2：设施与用地兼容、用地混合利用等按照《山东省控制性详细规划编制技术规程》《潍坊市控制性详细规划编制技术规程》《潍坊市控制性详细规划用地兼容和混合使用技术规定》《潍坊市国土空间规划管理技术规定》等相关要求执行。
注3：机动车停车泊位符合停车配建相关规定。

规划说明

1、地块详细规划主要控制内容有用地面积、主导属性、用途、建设用地面积等指标。
2、按照国家和地方相关法律法规规章及技术标准，遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，建设用地性质具有兼容性，主要通过“设施与用地兼容”和"用地与用地兼容”两种形式实施管控。设施与用地兼容中可兼容比例、用地与用地兼容中建设用地类别局部或全部转换为其他用地的类别，参照《山东省控制性详细规划编制技术规程》、《潍坊市国土空间规划管理技术规定》等相关要求执行。

昌乐经济开发区西单元06街区
控制性详细规划

文本

目录

第一章 总则 1

第一条 规划目的 1

第二条 适用范围 1

第三条 成果构成及使用 1

第四条 强制性内容和引导性内容 1

第五条 编制范围 1

第六条 规划效力 1

第二章 用地规划与规模预测 1

第七条 主导属性 1

第八条 建筑规模 1

第九条 土地利用规划 1

第三章 公共服务 1

第十条 公共管理与公共服务用地 1

第十一条 中等职业教育用地 1

第十二条 体育用地 1

第四章 居住用地 2

第十三条 居住区布局与人口 2

第十四条 居住配套设施 2

第十五条 住房保障 2

第五章 产业发展 2

第十六条 工业用地 2

第六章 综合交通 2

第十七条 道路与交通设施用地 2

第十八条 路网布局 2

第十九条 交叉口形式 2

第二十条 公共交通走廊 2

第二十一条 慢行交通 2

第七章 公用设施规划 2

第二十二条 供水设施 2

第二十三条 排水设施 2

第二十四条 供电设施 3

第二十五条 通信设施 3

第二十六条 供热设施 3

第二十七条 供燃气设施 3

第二十八条 环卫设施 3

第二十九条 工程管线综合 3

第三十条 地下空间 3

第八章 蓝绿空间 4

第三十一条 绿地与开敞空间用地 4

第九章 城市安全 4
第三十二条 综合防灾 4
第三十三条 消防设施 4
第三十四条 抗震防灾 4
第三十五条 人民防空 4
第三十六条 防洪排涝 5
第十章 竖向规划 5
第三十七条 道路竖向规划 5
第三十八条 场地竖向规划及导引 5
第十一章 城市品质 5
第三十九条 城市设计 5
第四十条 公共空间 5
第四十一条 特色风貌 5
第四十二条 城市更新 5
第十二章 地块划分与指标控制 5
第四十三条 地块划分 5
第四十四条 指标控制 5
第十三章 城市重要控制线 6
第四十五条 道路红线 6
第四十六条 公益性公共服务设施用地控制线 6
第四十七条 城市绿线 6
第十四章 环境影响评价 6
第四十八条 环境影响预测与评价 6
第四十九条 环境保护措施 6
附表一 用地结构一览表 7
附表二 街区管控一览表 8
附表三 地块管控一览表 8
附表四 道路红线控制一览表 9
附表五 公益性服务设施控制线控制一览表 9
附表六 城市绿线控制一览表 9

第一章 总则

第一条 规划目的

为提高土地利用效率，开展昌乐县经济开发区西区单元06街区（以下简称“街区”）的开发建设，合理利用土地，提升城市景观形象，改善城市各项功能，控制和引导规划街区内各项城市建设活动，按照《昌乐县国土空间总体规划（2021—2035年）》的相关要求，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《山东省城乡规划条例》、《山东省控制性详细规划编制技术规程》和国家、山东省、潍坊市有关法律、法规、技术标准和规范，编制《昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

第二条 适用范围

在本街区范围内进行的各类建设活动，均应按本规划执行，并同时遵守国家、山东省和潍坊市的有关规定。

第三条 成果构成及使用

规划成果包括法定文件、附件和数据库等。其中，法定文件包括文本和图则，二者同时使用、不可分割，具有同等法律效力。

第四条 强制性内容和引导性内容

本规划包括强制性内容和引导性内容。文本中下划线的内容为强制性内容，图则中对强制性内容用实线标示。

第五条 编制范围

本次规划编制范围北至英轩街、南至营丘街、东至新昌北路、西至宝昌路，街区总面积113.36公顷。

第六条 规划效力

本规划自昌乐县人民政府批准之日起生效，由昌乐县自然资源和规划局负责解释。

第二章 用地规划与规模预测

第七条 主导属性

昌乐县经济开发区西区单元06街区主导属性为居住、工业、公服。

第八条 建筑规模

街区地上建筑总面积约为55.86万平方米。

第九条 土地利用规划

街区用地面积113.36公顷。其中，居住用地31.04公顷，公共管理与公共服务用地23.64公顷，工业用地56.41公顷，交通运输用地18.63公顷，绿地与开敞空间用地3.64公顷。（详见附表1）。

第三章 公共服务

第十条 公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地23.64公顷，占总用地面积的17.83%，主要包括中等职业教育用地一处，体育用地一处。

第十一条 中等职业教育用地

规划中等职业教育用地一处，用作昌乐县高级技工学校，面积12.52公顷，位于新昌北路与营丘街交叉口西北侧。

第十二条 体育用地

规划体育用地一处，用作昌乐县体育公园，面积11.12公顷，位于北三里街与新昌北路交叉口西北侧。

第四章 居住用地

第十三条 居住区布局与人口

规划居住用地总面积31.04公顷，占总用地面积的23.28%；规划居住人口0.65万人。

第十四条 居住配套设施

规划根据居住用地及配套设施分布情况，结合规划范围、道路、自然界限等要素，共划分1处5-10分钟生活圈，服务半径300-500米。配套社区服务站、文化活动站、老年人日间照料中心、幼儿园、再生资源回收点、生活垃圾收集站、公共厕所等所需设施配套。社区商业网点结合商业用地建设；小型多功能运动（球类）场地、室外综合健身场地结合公园绿地建设。配套标准应符合国家及省、市、县相关技术标准和技术规范的要求。

第十五条 住房保障

加大市民可负担的住房保障。建立完备的住房供应体系，满足不同层次的住房需求；加强保障性住房建设，建立起完善的住房保障机制；完善居住区配套服务设施，创建完善的居住社区和优质的人居环境。

第五章 产业发展

第十六条 工业用地

规划工业用地56.41公顷，占总用地面积的42.30%，共计两处，分别位于宝昌路北三里街交叉口西北侧，新昌北路和同仁街交叉口西南侧。

第六章 综合交通

第十七条 道路与交通设施用地

规划交通运输用地18.63公顷，占总用地面积的13.97%，全部为城镇村道路用地。

第十八条 路网布局

街区内规划道路分为快速路、主干路、次干路三个等级。

规划快速路1条，为新昌路，道路红线宽度40m；主干路3条，分别为宝昌路、英轩街和北三里街，道路红线宽度30-60米；规划次干路2条，分别为育昌路和营丘街，道路红线宽度为50-60米。

第十九条 交叉口形式

街区内道路交叉口均为平交。

第二十条 公共交通走廊

规划沿新昌路、宝昌路、营丘街等布置公共交通走廊。

第二十一条 慢行交通

结合道路两侧绿化设置骑行或步行通道，与机动车交通分离，打造亲近自然、安全舒适的户外活动流线。

第七章 公用设施规划

第二十二条 供水设施

预测街区最高日需水量为0.82万立方米/日，由城市水厂统一供水。

第二十三条 排水设施

规划排水体制为雨污分流制。沿利昌路、营丘街、宝昌路等敷设污水管网，排入城北污水处理厂。

城市雨水管渠设计重现期一般地区采用2-3年，重要地区采用5-10年。采用渗、蓄、滞、净、用、排相结合的排水模式，结合地形设置雨水管沟，利用干渠排除雨水。

第二十四条 供电设施

电源接街区西侧110KV创业站，110KV尖庄站。110kV及以上高压线采用架空方式敷设。

第二十五条 通信设施

预测电话装机容量为0.28万门；移动电话容量1.08万门；宽带网接入用户0.26万户；有线电视用户0.22万户。通信基础设施布局按照市级相关专项或有关要求布点建设。

5G通信基站覆盖半径为100-200米，布局间距为200-400米;站址形式优先采用楼面基站形式，地面基站建设形式在缺少可附设的建筑物时作为补充。

对规划范围内的居住生活区及商业区地块内，所有楼宇电梯及地下车库需要建设室内分布系统(含人防工程及储物间公共部分)；在居住生活区地块内，需配备光纤入户工程。

规划区域次干路以上的路边需预留通信管道进行弱电线路入地。通信管道建设标准应符合《GB 50373-2006通信管道与通道工程设计规范》的规定。

第二十六条 供热设施

接入中心城区热力管网，供热管网以环状与枝状网相结合的方式沿主路布置。

第二十七条 供燃气设施

接中心城区燃气管线，燃气管网中压管网成环，可保证供气的可靠性。

第二十八条 环卫设施

规划实现垃圾收集分类化，垃圾运输密闭化，垃圾处理无害化、减量化、资源化，促进生活垃圾收集处置的产业化发展。

商业区以流动、商务人口为主，公共厕所设置密度不小于4座/平方公里；居住区设置密度不小于3座/平方公里；工业区设置密度不小于1座/平方公里。

第二十九条 工程管线综合

（1）管线平面布置

规划范围内，各项工程管线沿城市道路布置，尽可能不占用机动车道，减少市政施工与城市交通的相互干扰。为协调各种管线之间的分布，各管线沿道路横向原则上从北向南或从西向东的排布顺序为：热力管道、电信电缆、电力电缆、给水管道、燃气管道、污水管道、雨水管道。具体位置以管网综合道路横断面图为准。

（2）管线竖向布置

考虑到各工程管线埋设深度的不同，工程管线交叉敷设时，自地表向下的排列顺序为：电力电缆、电信电缆、热力管道、燃气管道、给水管道、雨水管道、污水管道。当地下管线产生矛盾时，应按下列原则处理:

1）压力管让自流管;

2）管径小的让管径大的;

3）易弯曲的让不易弯曲的;

4）临时性的让永久性的；新建的让现有的;

5）工程量小的让工程量大的;

6）检修次数少的、方便的，让检修次数多的、不方便的。

第三十条 地下空间

（1）地下空间布局

地下空间开发共分为地下综合开发地块、地下配套私人停车场地块及地下配套公共停车场地块三类。

其中，地下综合开发地块主要为大型商业服务业用地及公园绿地地下开发；地下配套私人停车场地块主要为二类城镇住宅用地地下开发；地下配套公共停车场地块主要为商业服务业用地地下开发。

（2）平战结合要求

城市地下空间的开发利用，应当兼顾人民防空需要。城市地下轨道线、轨道站点以及其他地下工程的关键部位和重点设施，必须符合人民防空防护标准，人民防空疏散干道和连接通道，应当尽可能与城市地下交通等设施相连通。

第八章 蓝绿空间

第三十一条 绿地与开敞空间用地

规划绿地与开敞空间用地3.64公顷，占街区总用地的2.73%，其中公园绿地面积2.55公顷，主要位于新昌路西侧沿街，集中公园绿地一处，位于昌乐县体育公园东侧；规划防护绿地一处，面积1.09公顷，位于北三里街北侧。

第九章 城市安全

第三十二条 综合防灾

统筹街区和周边防洪排涝、水资源利用、生态保护修复、污染防治等基础设施建设和公共服务布局，结合区域生态网络布局城市生态廊道，形成连续、完整、系统的生态保护格局和开敞空间网络体系。

统筹考虑平急两用相关要求，将规划范围内各类公共服务设施、公共基础设施等重要公共安全设施按照“平急两用”要求进行设置，将学校、体育设施、大型户外游乐场地等预留为应急避难场所。

相关防灾减灾专项规划批复后，规划应衔接落实相关专项规划的规划内容和管控要求。

第三十三条 消防设施

本街区消防依托单元西侧的规划消防站。

消防水源以城市市政供水环状管网为主，天然水源为辅。室外消防栓的间距不大于120米。沿道路设置则应靠近路口，当路宽大于或等于60米时，宜双侧设置，并宜靠近十字路口。最不利点市政消火栓的压力不应小于0.1mPa，流量不小于15L/s。主要公共设施附近需单独设置消火栓。

第三十四条 抗震防灾

（1）抗震设防标准

规划范围均按抗震设防烈度7度，设计基本地震加速度值为0.10g。

（2）避震疏散场地

规划结合街区内公园、停车场、中小学操场等空地，按服务半径不超过500米的标准建设紧急避难疏散场所，作为灾时人员较长时间避难和进行集中救援的重要场所。

（3）避震疏散通道

主要疏散道路机动车道宽度须在15米以上，次要疏散道路宽度须在10米以上，并保证内外交通的连通性。

主要疏散通道沿英轩街、新昌路等主干路设置，次要疏散通道由规划范围内的次干路承担，形成网状救灾疏散通道系统。

第三十五条 人民防空

（1）人防工程配建

严格按照《潍坊市人民防空工程管理办法》的相关规定要求配建。

（2）人防设施规划

疏散通道：规划主要道路作为疏散通道，包括新昌路、宝昌路等。

集结（散）点：按照就近就地原则，街区及周边规划中小学、幼儿园、公园绿地等作为战时遭空袭或突发灾害时的人员与物资应急集散点。

第三十六条 防洪排涝

依据《室外排水设计规范GB50014-2006》，规划范围内涝防治重现期30年一遇。涝水需24小时排出，地面积水保证主要建筑物底层不进水；道路中车道的积水深度不超过15厘米。

加强防汛组织工作，完善防汛抢险物资储备，建立防洪基金、防洪保险制度、监测预警系统和群策群防体系。水系工程运行调度既要确保防洪排涝安全，同时兼顾城市景观水系建设要求。

第十章 竖向规划

第三十七条 道路竖向规划

规划街区内道路纵坡控制在3%以内，道路横坡为1%—2%。现状道路及新建道路不满足最小纵坡0.3%要求的，在改造及新建时应采取锯齿形边沟或其他特殊的排水措施。

第三十八条 场地竖向规划及导引

基地高程应当结合周边道路设定，合理基地与周边道路高差。如采用缓坡处理高差，宜对缓坡进行绿化处理，并控制缓坡坡度≤25%。

主干道不应设挡土墙，沿其他道路设置挡土墙的地块不得影响市政设施和相邻地块使用。地面排水坡度不宜小于0.3%，坡度小于0.3%时宜采用多坡向或特殊措施排水。

第十一章 城市品质

第三十九条 城市设计

塑造可识别的特色化城镇形象，街区内沿街商业需注意与沿街整体界面的协调统一。建筑高度应注重沿城市主要界面的梯级变化，协调产业建筑与居住建筑天际轮廓；建筑风格采用现代建筑形象，建筑材质包括钢材、玻璃幕墙、石材、金属板等，鼓励低层裙房平顶增加屋顶绿化;建筑可沿街布置或成组团围合式布置，建筑退距宜错落有致，避免出现单调的“一层皮”形态。

建设项目规划布局应与场地及周边地形地貌、现状建筑、道路等要素相协调，兼顾产业空间与居住空间的过渡衔接，妥善处理地块内外建筑风貌关系，塑造高低错落、疏密有致的产居融合空间形态。

第四十条 公共空间

依托新昌路、英轩街、宝昌路道路绿化构建连续性的景观通廊。

第四十一条 特色风貌

风貌分区分为传统制造风貌区、公共配套风貌区和居住生活风貌区，提出相应的风貌控制内容。

第四十二条 城市更新

将用地更新类型分为保留、改造、新建三类，有序推动城市更新。

第十二章 地块划分与指标控制

第四十三条 地块划分

昌乐县经济开发区西区单元06街区共划定12个控制地块，编号由CL-JKX-06-01到CL-JKX-06-12。

第四十四条 指标控制

控制性指标包括地块编号、用地分类、用地代码、用地面积、地下容积率、地上容积率、配套设施;引导性指标包括建筑密度（系数）、建筑高度、绿地率（详见附表6）。

第十三章 城市重要控制线

第四十五条 道路红线

新昌路道路红线宽度40米，宝昌路、英轩街、育昌路道路红线宽度50米，营丘街道路红线宽度40m，北三里街道路红线宽度25米，均为实线管控，严格控制走向和宽度，不可调整。（见附表7）

结合实际工程实施，可进行道路路口渠化、公交港湾、轨道出入口及附属设施、轨道交通衔接设施、应急停车及非机动车停车、道路附属设施及绿化等。

第四十六条 公益性公共服务设施用地控制线

规划体育用地11.12公顷（北三里街与新昌路交叉口西北角）、中等职业教育用地12.52公顷（营丘街与新昌路交叉口西北角）为实线管控。（见附表9）。

第四十七条 城市绿线

规划公园绿地2.55公顷，其中1.20公顷为实线管控，1.03公顷为虚线管控。（见附表8）

各类绿地范围控制线内，城市绿地不得改作他用，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。

第十四章 环境影响评价

第四十八条 环境影响预测与评价

本规划实施产生的大气环境污染主要包括以下几个方面：水环境污染主要来自居民的生活污水；固废废物污染主要来自居民生活以及经营活动中产生的固体废弃物等；声环境污染主要来自汽车噪声。

1、废水污染源分析

规划范围内具有完善的供水管线和污水管线，采用集中供水、污水集中收集和集中处理的措施，不涉及地下水的开采以及污水乱排偷排等现象，符合地下水水源涵养区的环保要求。本次规划范围内无地表水源，雨水通过道路管网排至周边收纳水体，故本规划产生的污水不会对地下水产生不良影响。

2、固体废物污染源分析

本规划实施后，将按照相关专项规划的要求，采取固体废物处理处置措施，可使居民生活以及经营活动中产生的固体废弃物得到充分利用和妥善处置，不会对周围环境及人体健康造成不良影响。

3、噪声污染源分析

本规划实施后，汽车噪声主要来源于居民的出行，不会对周围环境产生影响。

第四十九条 环境保护措施

1、项目在进行施工招标时，应对施工单位的环保措施和曾建项目的环保效果进行审查，也应将施工单位的环境保护素质作为评标定标的重要考虑因素之一。

2、正确选用合适的施工机械和施工工艺，此举可以大大减少施工过程中的噪音污染和环境卫生污染。施工过程中的各项指标应符合相关规范要求。

3、建设单位加强合同管理，在合同中体现对环境保护的重视程度，并列入相关条款进行约束。

4、施工过程中充分发挥项目监理的监督作用，抓好施工现场管理，杜绝污染发生。

附表一 用地结构一览表

国土空间用途					规划基期年		远期目标年		变化量（公顷）
					面积（公顷）	占总面积比例（%）	面积（公顷）	占总面积比例（%）	
规划范围总面积					**133.36**	100.00%	**69.30**	**100.00%**	**0**
城乡建设用地	**城镇建设用地**	居住用地（07）	城镇住宅用地（0701）	二类城镇住宅用地（070102）	13.66	10.24%	31.04	23.28%	17.38
		公共管理与公共服务用地（08）	教育用地（0804）	中等职业教育用地（080402）	11.35	8.51%	12.52	9.39%	1.17
			体育用地（0805）		10.81	8.11%	11.12	8.34%	0.31
		商业服务业用地（09）	商业用地（0901）		2.99	2.24%	0.00	0.00%	-2.99
		工矿用地（10）	工业用地（1001）	二类工业用地用地（100102）	48.50	36.37%	56.41	42.30%	7.91
		仓储用地（11）	物流仓储用地（1101）		0.13	0.10%	0.00	0.00%	-0.13
		交通运输用地（12）	城镇村道路用地(1207)		11.18	8.38%	18.63	13.97%	7.45
			交通场站用地（1208）		0.16	0.12%	0.00	0.00%	-0.16
		绿地与开敞空间用地（14）	公园绿地（1401）		0.00	0.00%	2.55	1.91%	2.55
			防护绿地（1402）		0.00	0.00%	1.09	0.82%	1.09
		小计			**98.78**	**74.07%**	**133.36**	**100.00%**	**34.58**
	村庄建设用地	居住用地（07）	农村宅基地（0702）		13.33	10.00%	0.00	0.00%	-13.33
			农村社区服务设施建设用地（0704）		0.64	0.48%	0.00	0.00%	-0.64
		小计			**13.97**	**10.48%**	**133.36**	**100.00%**	**119.39**
	小计				**112.75**	**84.53%**	**133.36**	**100.00%**	**20.61**
区域基础设施用地		交通运输用地（12）	公路用地（1202）		1.23	0.92%	0.00	0.00%	-1.23
		小计			**1.23**	**0.92%**	**0.00**	**0.00%**	**-1.23**
耕地（01）					**7.43**	**5.57%**	**0.00**	**0.00%**	**-7.43**
园地（02）					**3.59**	**2.69%**	**0.00**	**0.00%**	**-3.59**
林地（03）					**7.68**	**5.76%**	**0.00**	**0.00%**	**-7.68**
农业设施建设用地（06）					**0.68**	**0.51%**	**0.00**	**0.00%**	**-0.68**
小计					133.36	100.00%	133.36	100.00%	0

附表二 街区管控一览表

序号	街区编号	主导属性	用地面积(ha)	建设用地面积(ha)	人口规模(万人)	公园绿地面积(ha)	居住用地面积(ha)	地上住宅建筑总面积(万㎡)	新增耕地面积(ha)	设施配套	备注
1	CL-JKC-06	居住、工业、公服	133.36	133.36	0.65	2.55	31.04	55.86	—	体育设施、教育设施	

附表三 地块管控一览表

序号	地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积（ha）	容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	机动车出入口方向	机动车停车泊位（个）	设施配套要求	用地兼容性	混合用地比例	用地状态	备注
1	CL-JKX-06-01	100102	二类工业用地	37.62	——	——	——	——	——					保留	
2	CL-JKX-06-02	070102	二类城镇住宅用地	14.02	——	——	——	——	——					保留	
3	CL-JKX-06-03	100102	二类工业用地	9.32	——	——	——	——	——					保留	
4	CL-JKX-06-04	1401	公园绿地	1.14	——	——	——	——	W					规划	
5	CL-JKX-06-05	0805	体育用地	11.12	——	——	——	——	——					保留	
6	CL-JKX-06-06	1401	公园绿地	1.03	——	——	——	——	E					规划	
7	CL-JKX-06-07	100102	二类工业用地	9.46	⩾1.0	⩾40	⩽24	15	S\W\E					规划	
8	CL-JKX-06-08	1402	防护绿地	1.10	——	——	——	——	S					规划	
9	CL-JKX-06-09	070102	二类城镇住宅用地	8.38	⩽2.0	⩽30	⩽54	35	S\N\E					规划	
10	CL-JKX-06-10	070102	二类城镇住宅用地	8.64	⩽2.0	⩽30	⩽54	35	S\N\W					规划	
11	CL-JKX-06-11	080402	中等职业教育用地	12.52	0.5-0.6	⩽30	⩽36	35	S\N\W					规划	
12	CL-JKX-06-12	1401	公园绿地	0.37	——	——	——	——	E					规划	

注1：工矿用地、仓储用地通过建筑系数管控。
注2：用地状态包括保留、在建、规划等。
注3：设施与用地兼容、用地混合利用等按照《山东省控制性详细规划编制技术规程》《潍坊市控制性详细规划编制技术规程》《潍坊市控制性详细规划用地兼容和混合使用技术规定》《潍坊市国土空间规划管理技术规定》等相关要求执行。
注4：机动车停车泊位符合停车配建相关规定。

附表四 道路红线控制一览表

道路名称	道路类型	起止点	红线宽度（米）	控制类型（实线控制/虚线控制）	断面形式	备注
新昌路	快速路	英轩街—营丘街	40m	实线控制		
宝昌路	主干路	英轩街—营丘街	50m	实线控制		
英轩街	主干路	新昌路—宝昌路	50m	实线控制		
北三里街	主干路	新昌路—宝昌路	25m	实线控制		
育昌路	次干路	英轩街—营丘街	50m	实线控制		
营丘街	次干路	新昌路—宝昌路	40m	实线控制		

附表五 公益性服务设施控制线控制一览表

编号	设施类型	设施名称	设施等级	设施状态（现状/规划）	面积（公顷）	控制类型（实线控制/虚线控制）	备注
0805-1	体育设施	昌乐县体育公园	县级	现状	11.12	实线控制	
080402-1	教育设施	昌乐县高级技工学校	县级	现状	12.52	实线控制	

附表六 城市绿线控制一览表

编号	类别	名称	位置	面积（公顷）	控制类型（实线控制/虚线控制）	备注
1401-1	公园绿地	沿街绿带	新昌北路西侧	0.37	实线控制	
1401-2		沿街绿带	新昌北路西侧	0.29	实线控制	
1401-3		沿街绿带	新昌北路西侧	0.17	实线控制	
1401-4		沿街绿带	新昌北路西侧	0.23	实线控制	
1401-5		沿街绿带	新昌北路西侧	0.13	实线控制	
1401-6		体育公园绿地	昌乐县体育公园西侧	1.03	虚线控制	

图则目录

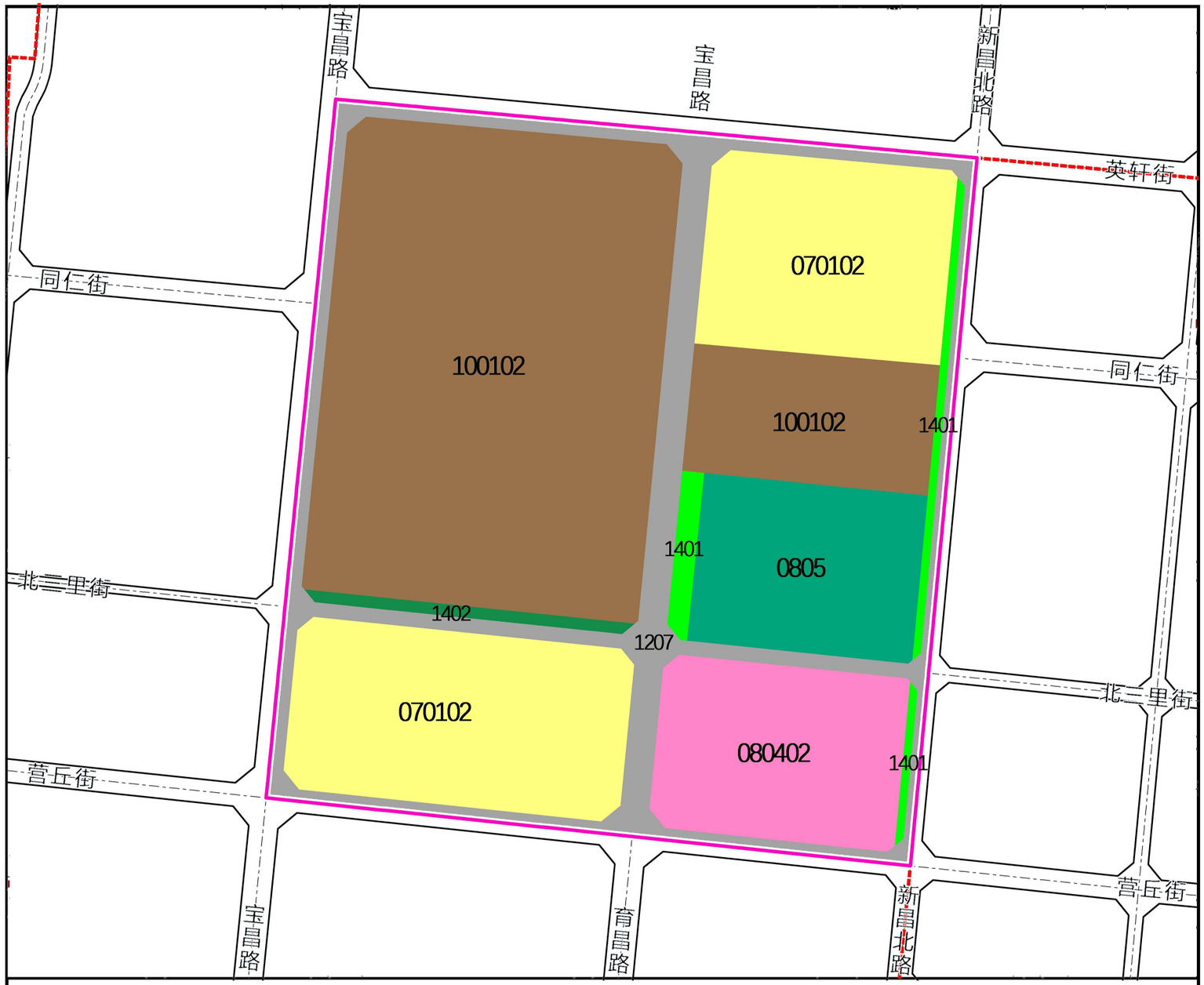
1. 土地使用规划图

2. 城市重要控制线规划图

3. 地块划分与指标控制图

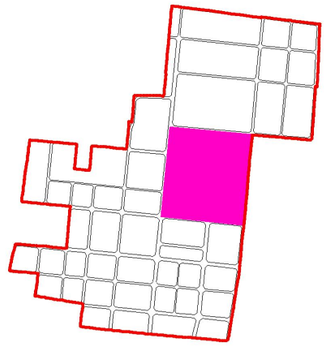
昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划

土地使用规划图

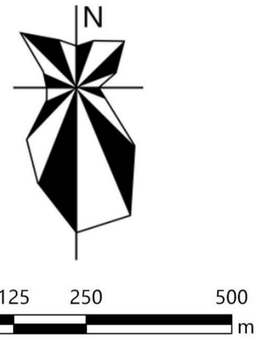


图例

080402	中等职业教育用地	1207	城镇村道路用地
070102	二类城镇住宅用地	1402	防护绿地
100102	二类工业用地		单元范围
0805	体育用地		街区范围
1401	公园绿地		



街区位置索引图



风玫瑰和比例尺

规划用地汇总表

用地类型					规划目标年（2035年）	
					面积（公顷）	比例
建设用地	城乡建设用地	居住用地	二类城镇住宅用地		31.04	23.28%
		公共管理与公共服务用地	教育用地	中等职业教育用地	12.52	9.39%
			体育用地		11.12	8.34%
		工矿用地	工业用地	二类工业用地	56.41	42.30%
		交通运输用地	城镇村道路用地		18.63	13.97%
		绿地与开敞空间用地	公园绿地		2.55	1.91%
			防护绿地		1.09	0.82%
	合计				133.36	100.00%
总计					133.36	100.00%

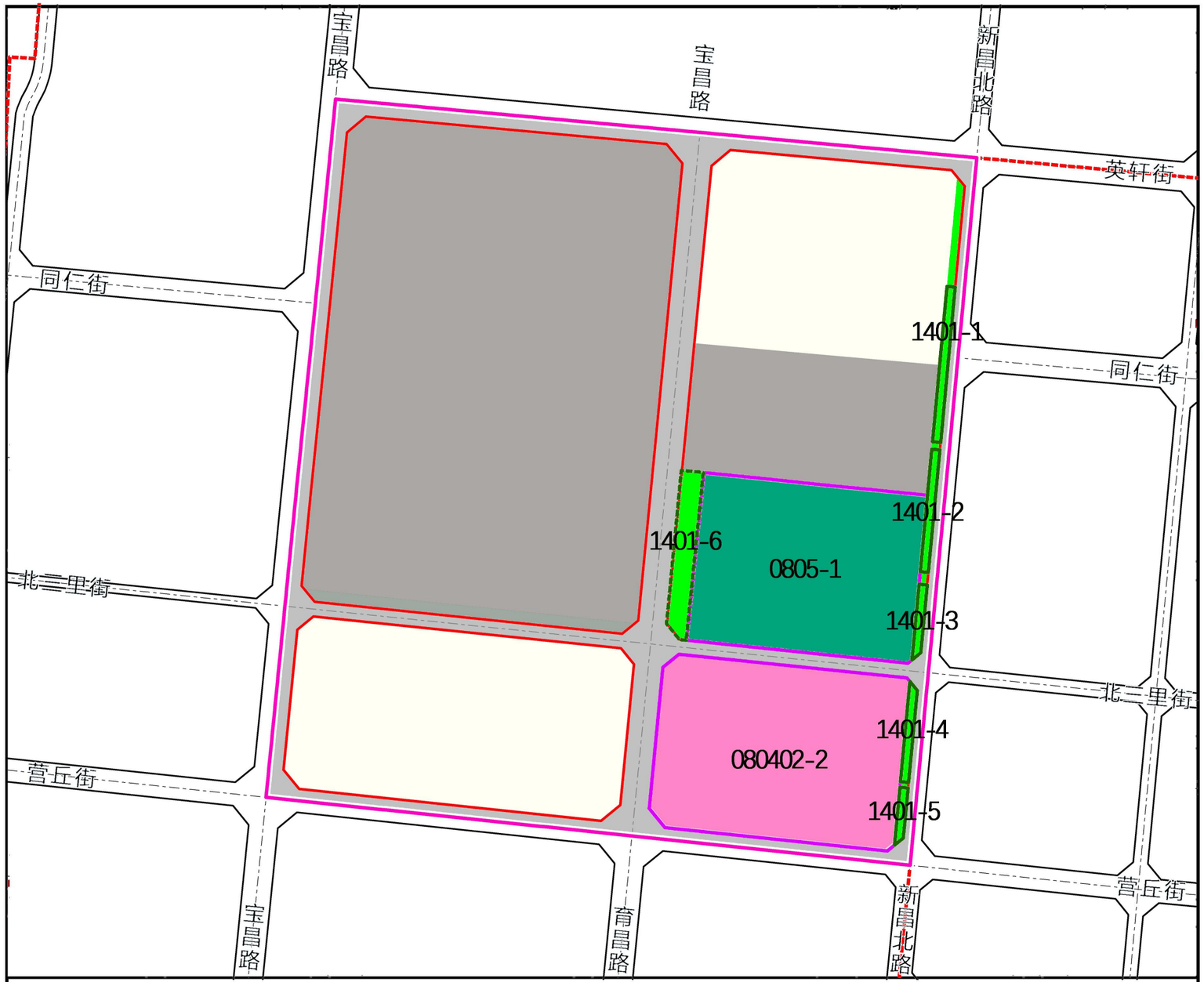
规划说明

1、街区详细规划主要控制内容有用地面积、主导属性、用途、建设用地面积等指标。

2、按照国家和地方相关法律法规规章及技术标准，遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容“的原则，建设用地性质具有兼容性，主要通过“设施与用地兼容”和“用地与用地兼容”两种形式实施管控。设施与用地兼容中可兼容比例、用地与用地兼容中建设用地类别局部或全部转换为其他用地的类别，参照《山东省控制性详细规划编制技术规程》、《潍坊市国土空间规划管理技术规定》执行。

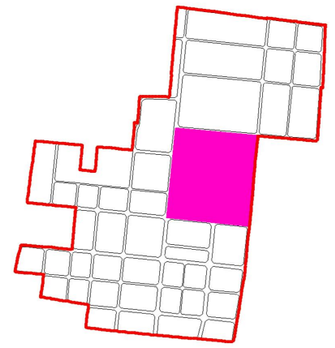
昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划

城市重要控制线规划图

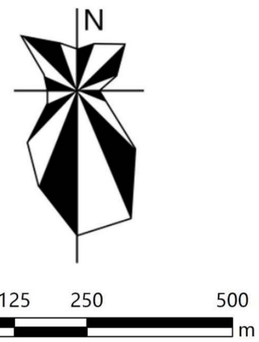


图例

- 道路红线（实线控制）
- 城市绿线（实线控制）
- 城市绿线（虚线控制）
- 公益性服务设施控制线（实线控制）
- 1401 公园绿地
- 080402 中等职业教育用地
- 0805 体育用地
- 街区范围
- 单元范围



街区位置索引图



风玫瑰和比例尺

控制一览表

道路红线控制一览表

道路名称	道路类型	起止点	红线宽度（米）	控制类型（实线控制\虚线控制）
新昌路	快速路	英轩街－营丘街	40m	实线控制
宝昌路	主干路	英轩街－营丘街	50m	实线控制
英轩街	主干路	新昌路－宝昌路	50m	实线控制
北三里街	主干路	新昌路－宝昌路	25m	实线控制
育昌路	次干路	英轩街－营丘街	50m	实线控制
营丘街	次干路	新昌路－宝昌路	40m	实线控制

城市绿线控制一览表

编号	类别	名称	位置	建设用地面积（公顷）	控制类型（实线控制\虚线控制）
1401-1	公园绿地	沿街绿带	新昌北路西侧	0.37	实线控制
1401-2	公园绿地	沿街绿带	新昌北路西侧	0.29	实线控制
1401-3	公园绿地	沿街绿带	新昌北路西侧	0.17	实线控制
1401-4	公园绿地	沿街绿带	新昌北路西侧	0.23	实线控制
1401-5	公园绿地	沿街绿带	新昌北路西侧	0.13	实线控制
1401-6	公园绿地	体育公园绿地	昌乐县体育公园东侧	1.03	虚线控制

公益性服务设施控制线控制一览表

编号	设施类型	设施名称	设施等级	设施状态（现状\规划）	面积（公顷）	控制类型（实线控制\虚线控制）
0805-1	体育设施	昌乐县体育公园	县级	现状	11.12	实线控制
080402-1	教育设施	昌乐县高级技工学校	县级	现状	12.52	实线控制

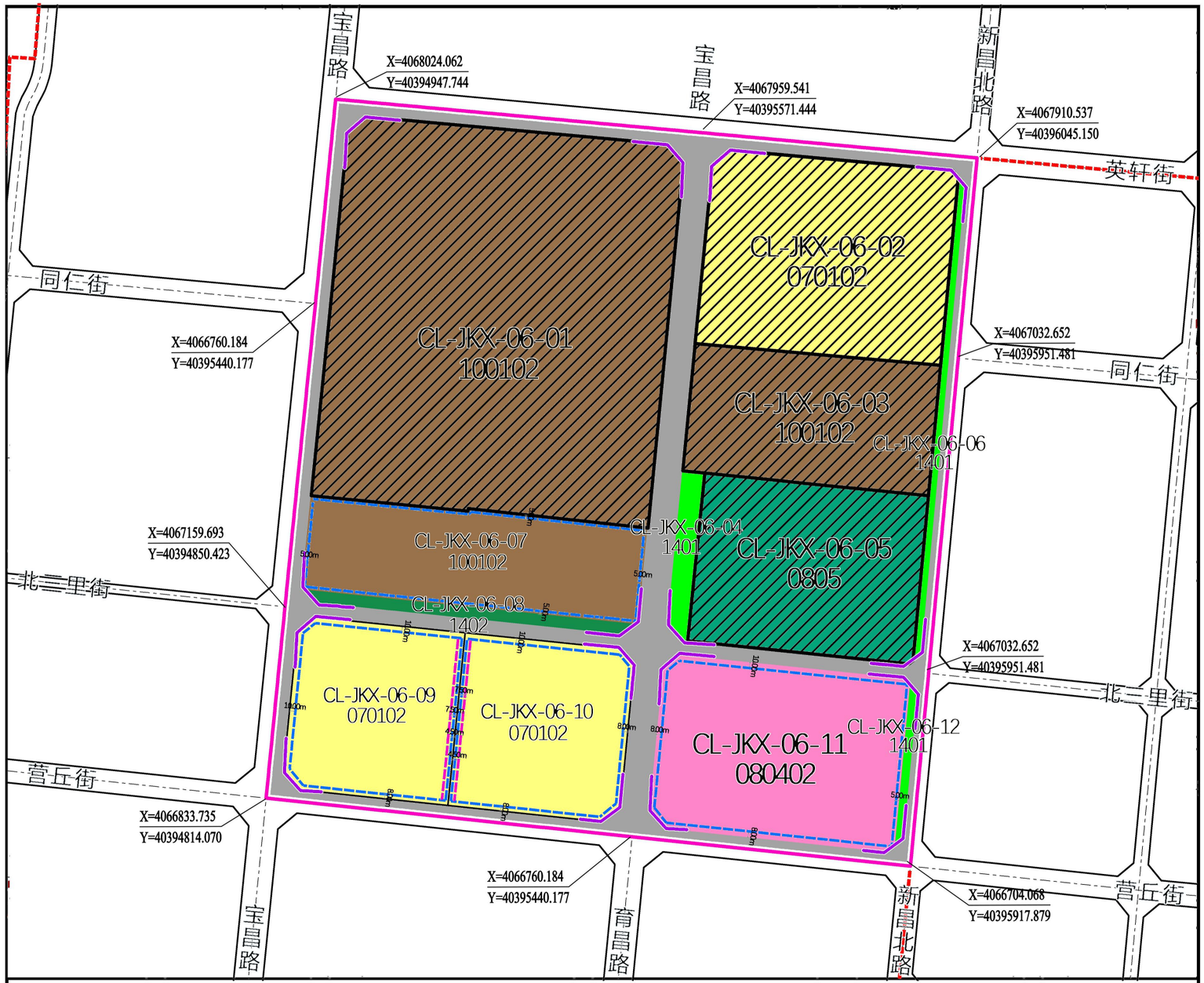
规划说明

实线控制：对道路、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。

虚线控制：对道路、地块的建设规模不得作出更改，位置、边界形状可根据具体方案略作调整。

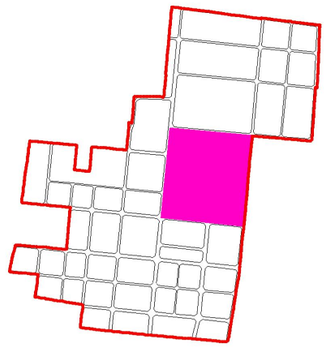
昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划

地块划分与指标控制图

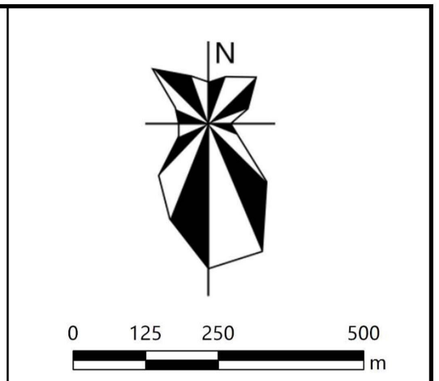


图例

080402	中等职业教育用地	1401	公园绿地	多层建筑后退线	40.0 宽度标注
070102	二类城镇住宅用地	1207	城镇村道路用地	高层建筑后退线	单元范围
100102	二类工业用地	1402	防护绿地	现状保留地	街区范围
0805	体育用地	JJ-CS-07-01	地块编号	禁止开口路段	



街区位置索引图



风玫瑰和比例尺

街区控制指标

序号	街区编号	主导属性	用地面积（ha）	建设用地面积（ha）	人口规模（万人）	公园绿地面积（ha）	居住用地面积（ha）	地上住宅建筑总面积（万㎡）	新增耕地面积（ha）	配套设施
1	CL-JKX-06	工业、居住、公服	113.36	113.36	0.65	2.55	31.04	55.86	—	体育设施、教育设施

地块控制指标

序号	地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积（ha）	容积率	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	机动车出入方向	机动车停车泊位（个）	设施配套要求	用地兼容性	混合用地比例	用地状态
1	CL-JKX-06-01	100102	二类工业用地	37.62	——	——	——	——	——					保留
2	CL-JKX-06-02	070102	二类城镇住宅用地	14.02	——	——	——	——	——					保留
3	CL-JKX-06-03	100102	二类工业用地	9.32	——	——	——	——	——					保留
4	CL-JKX-06-04	1401	公园绿地	1.14	——	——	——	——	W					规划
5	CL-JKX-06-05	0805	体育用地	11.12	——	——	——	——	——					保留
6	CL-JKX-06-06	1401	公园绿地	1.03	——	——	——	——	E					规划
7	CL-JKX-06-07	100102	二类工业用地	9.46	≥1.0	≥40	≤24	15	S\W\E					规划
8	CL-JKX-06-08	1402	防护绿地	1.10	——	——	——	——	S					规划
9	CL-JKX-06-09	070102	二类城镇住宅用地	8.38	≤2.0	≤30	≤54	35	S\N\E					规划
10	CL-JKX-06-10	070102	二类城镇住宅用地	8.64	≤2.0	≤30	≤54	35	S\N\W					规划
11	CL-JKX-06-11	080402	中等职业教育用地	12.52	0.5-0.6	≤30	≤36	35	S\N\W					规划
12	CL-JKX-06-12	1401	公园绿地	0.37	——	——	——	——	E					规划

规划说明

（1）容积率原则上不得突破，同一性质的多个地块建设量在总量控制的前提下，允许在后续规划中进行平衡和调整。

（2）工业用地地上容积率为下限值、公共管理与公共服务设施用地地上容积率为上限值。

（3）本图则中未进行详细规定的，按照《《山东省控制性详细规划编制技术规程》《山东省建设用地控制标准》和《潍坊市国土空间规划管理技术规定》的规定执行。

图纸目录

1. 区位图

2. 土地利用现状图

3. 规划信息汇总图

4. 土地使用规划图

5. 道路交通规划图

6. 公共服务设施规划图

7. 竖向控制图

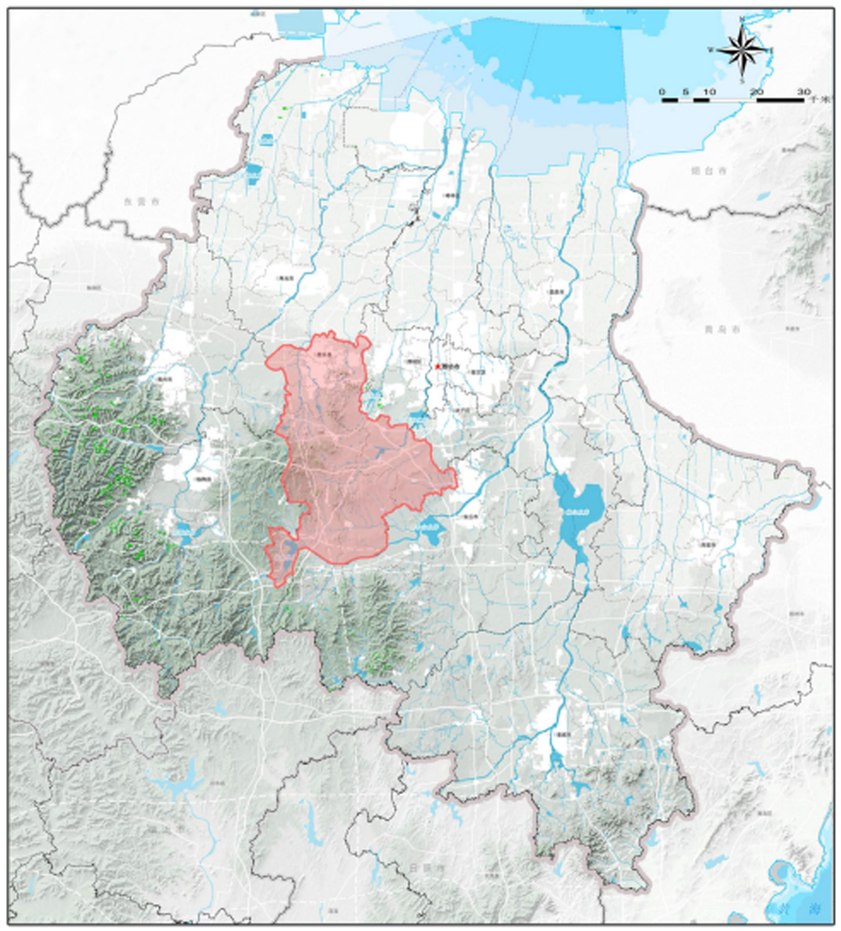
8. 城市设计导引图

昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划

区位图

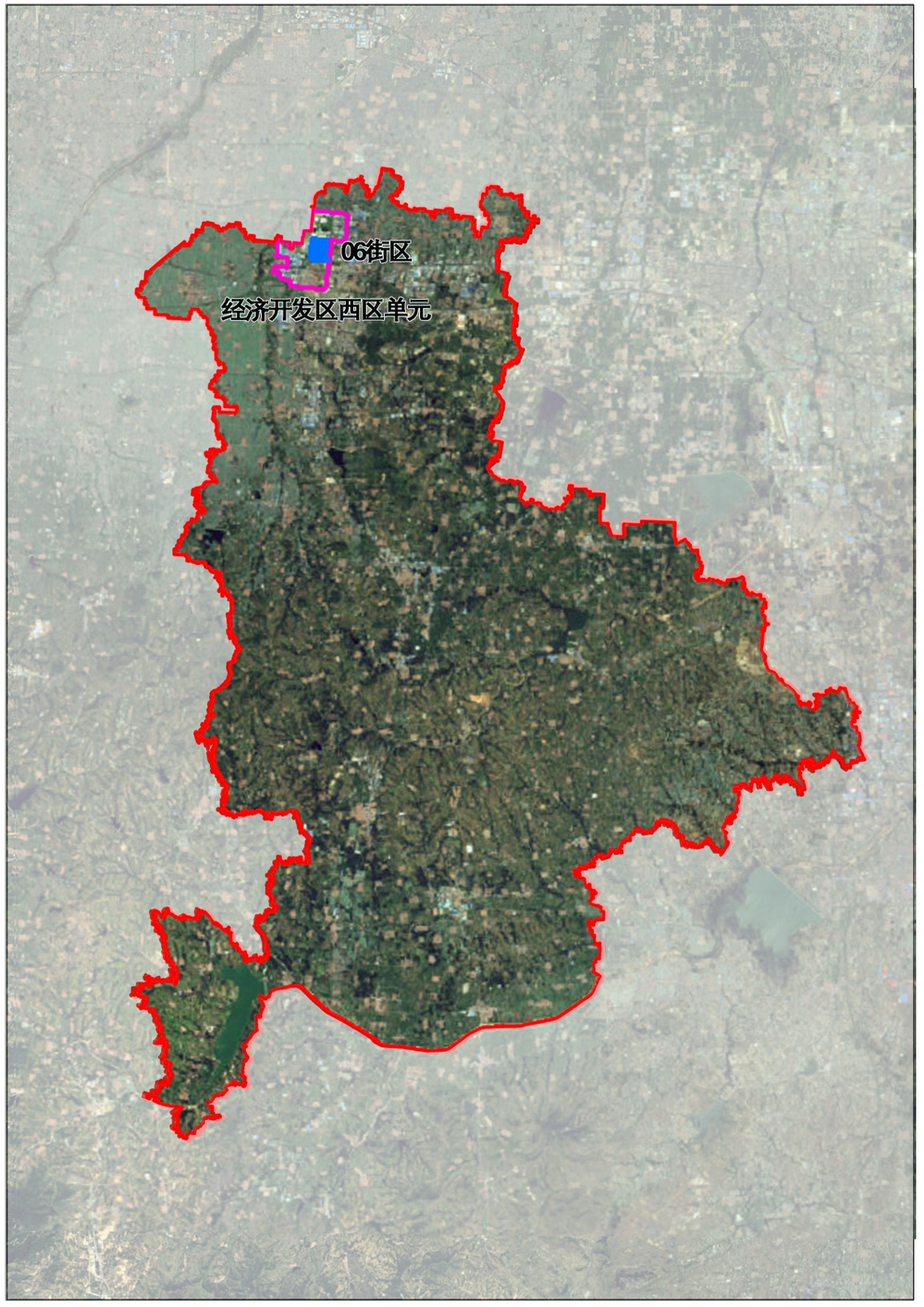


◀潍坊市在山东省的位置



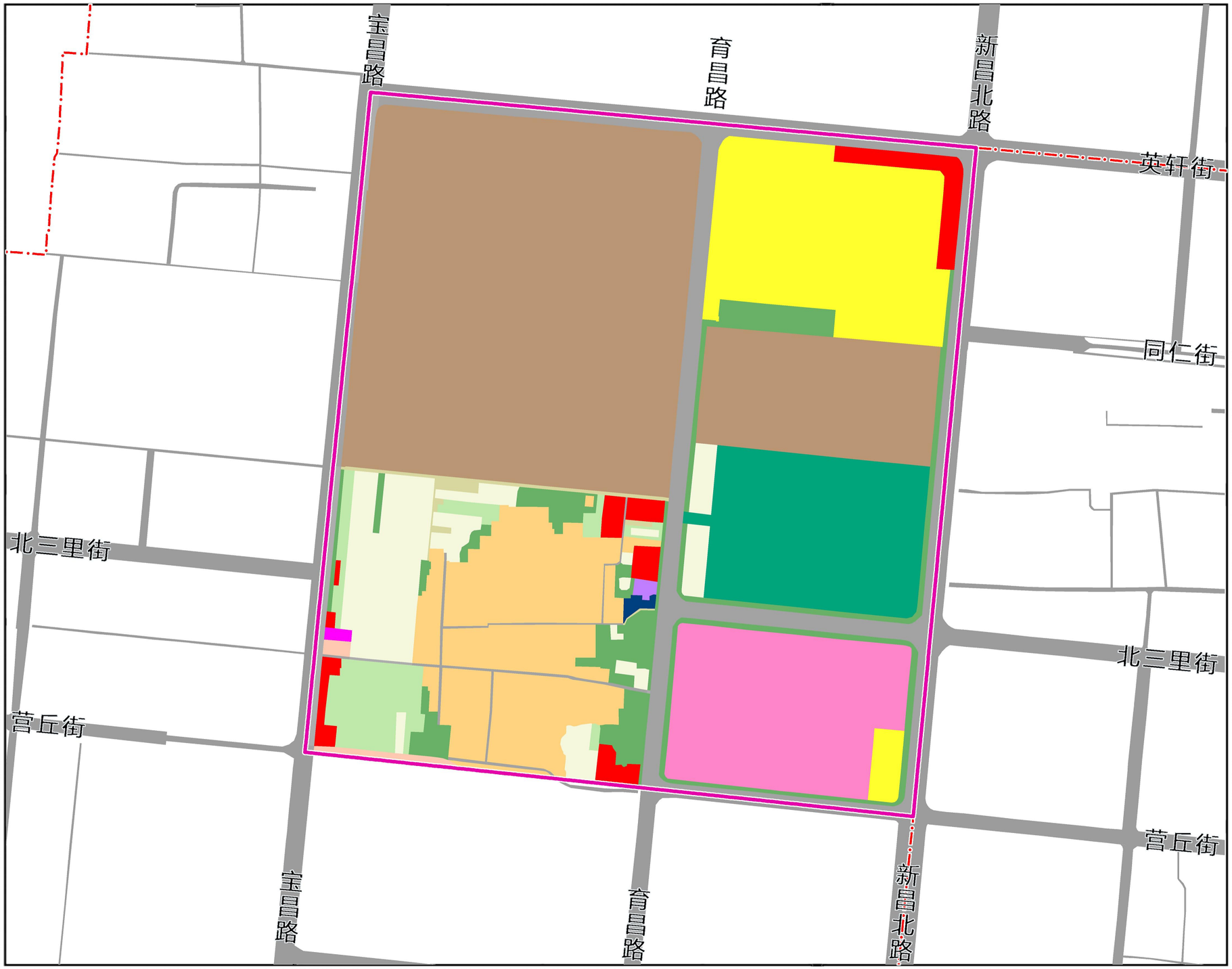
◀昌乐县在潍坊市的位置

昌乐县经济开发区西区单元06街区在昌乐县的位置 ▶



昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划

土地利用现状图



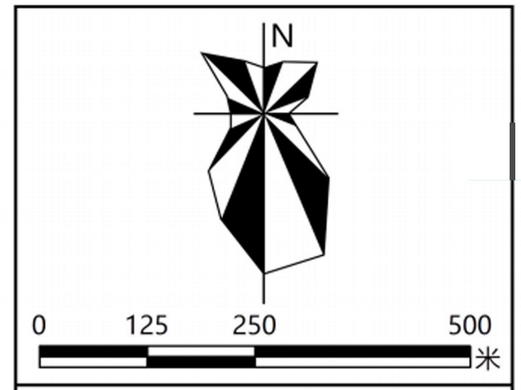


图 例

- 教育用地
- 交通场站用地
- 体育用地
- 公路用地
- 农业设施建设用地
- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业用地
- 园地
- 城镇住宅用地
- 城镇村道路用地
- 工业用地
- 机关团体用地
- 林地
- 物流仓储用地
- 耕地
- 单元范围
- 街区范围

昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划

规划信息汇总图



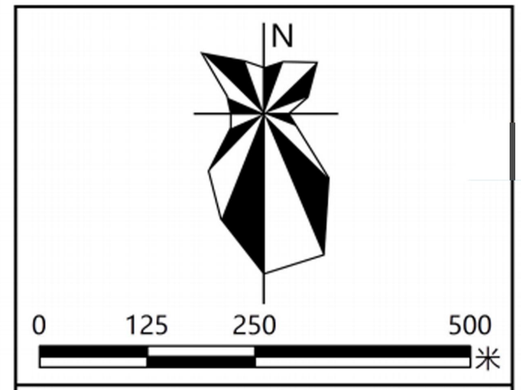


图 例

- 已批已建
- 未征收
- 单元范围
- 街区范围

昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划

土地使用规划图

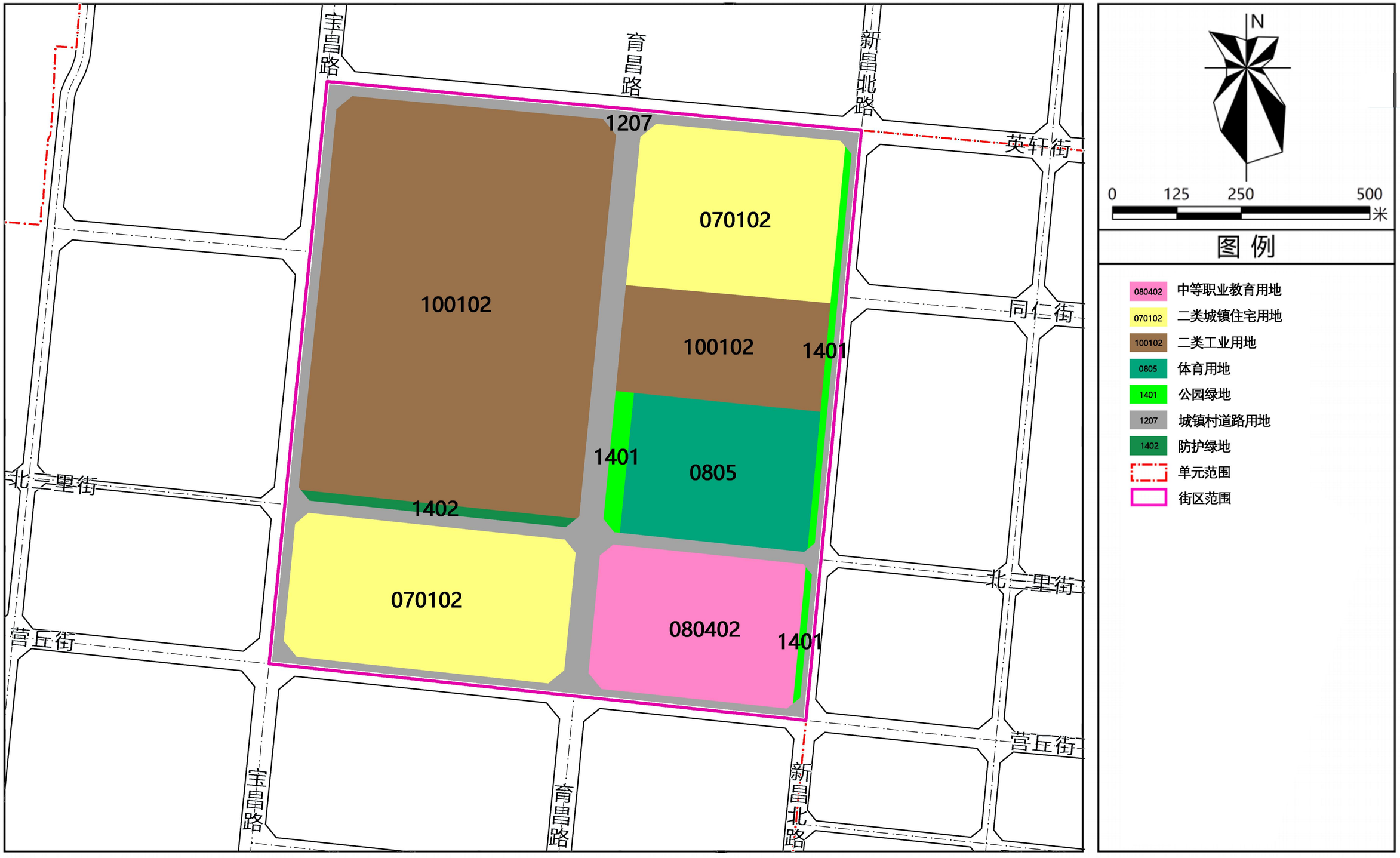
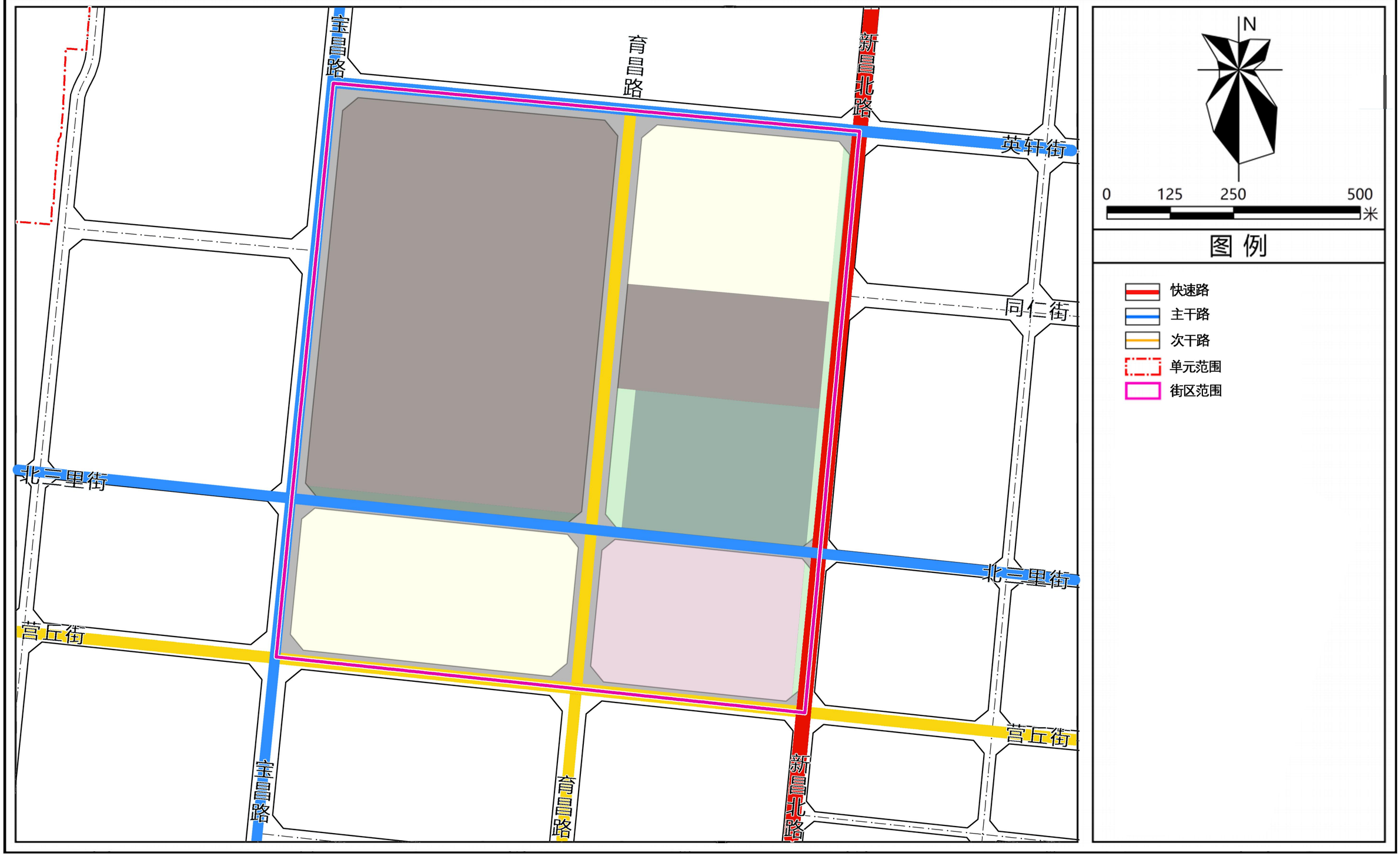


图 例

080402	中等职业教育用地
070102	二类城镇住宅用地
100102	二类工业用地
0805	体育用地
1401	公园绿地
1207	城镇村道路用地
1402	防护绿地
	单元范围
	街区范围

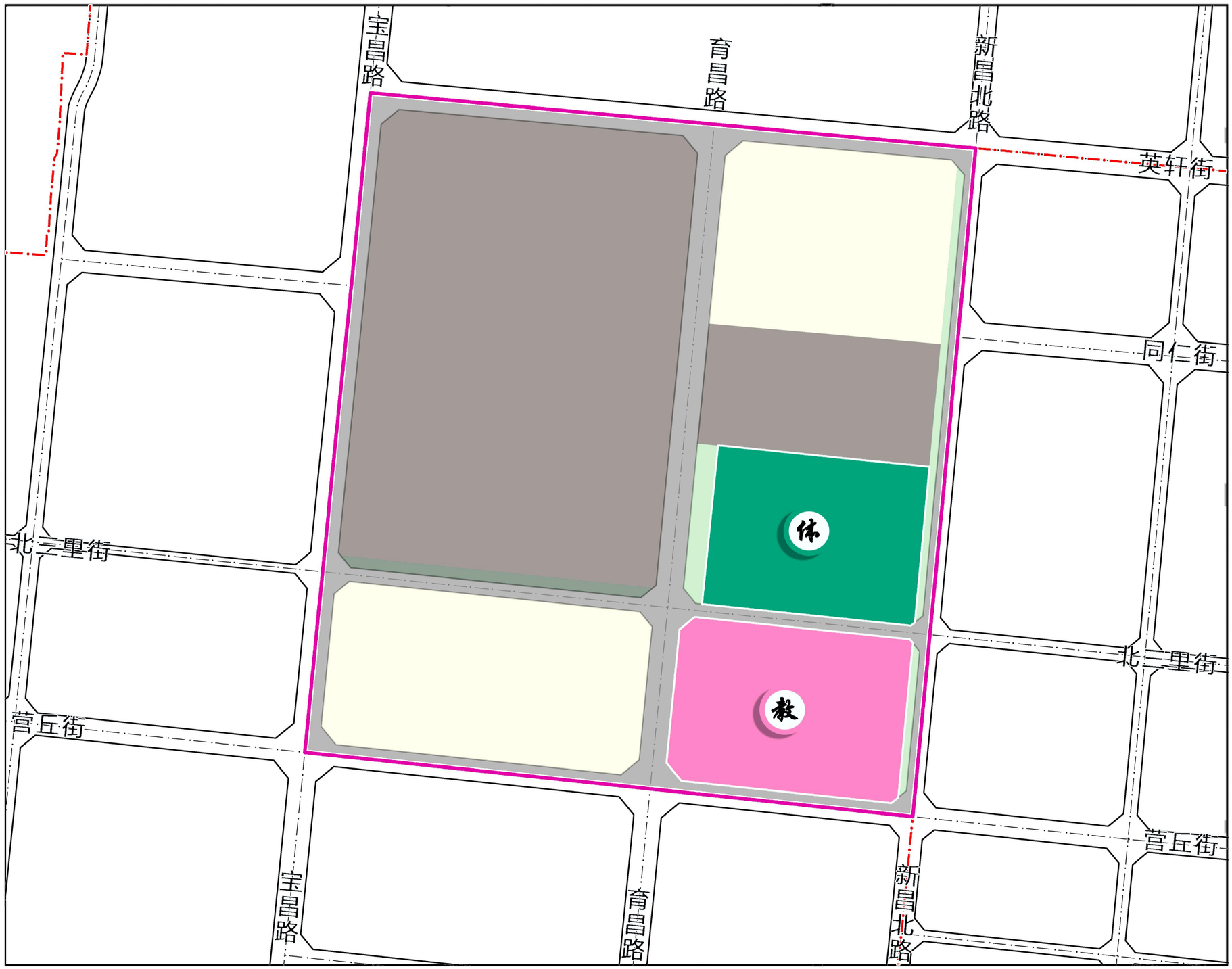
昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划

道路交通规划图



昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划

公共服务设施规划图



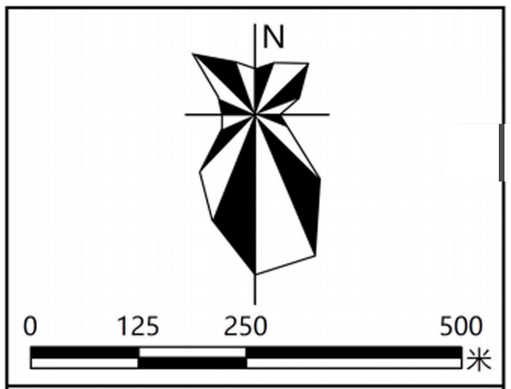
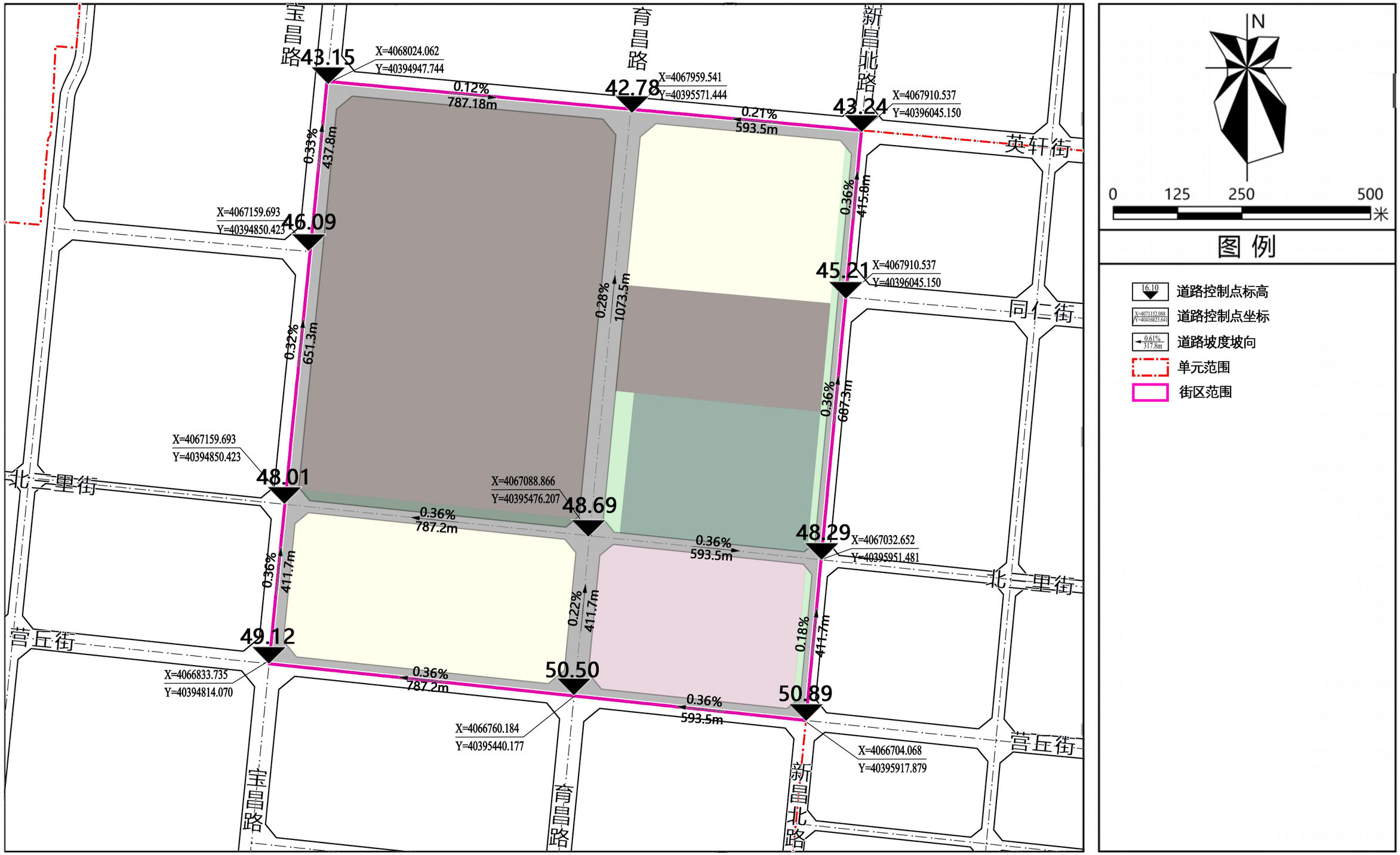


图 例

- 体育设施
- 教育设施
- 080402 中等职业教育用地
- 0805 体育用地
- 单元范围
- 街区范围

昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划

竖向规划图



昌乐县经济开发区西区单元06街区控制性详细规划

城市设计导引图









宝昌路

育昌路

新昌北路

英轩街

同仁街

北二里街

营丘街

宝昌路

育昌路

新昌北路

传统制造风貌区

居住生活风貌区

传统制造风貌区

公共配套风貌区

居住生活风貌区

N

0 125 250 500 米

图例

- 传统制造风貌区
- 居住生活风貌区
- 公共配套风貌区
- 单元范围
- 街区范围