

《桓台县城区控制性详细规划（征求意见稿）》 公示

《桓台县城区控制性详细规划（征求意见稿）》（以下简称“控规”）于2024年9月编制完成。根据《中华人民共和国城乡规划法》《城市规划编制管理办法》有关规定，控规报送审批前应进行公告，充分征求社会公众的意见，并在修改完善后报桓台县人民政府审批。现对控规进行公告。欢迎社会各界人士积极参与，提出宝贵意见和建议。

公告地点：

桓台县人民政府网站

通信地址：桓台县中心大街729号

联系电话：0533-2577625

邮编：256410

电子邮箱：htxghj@zb.shandong.cn

公示时间：2024年9月30日-2024年10月29日

桓台县城控制性详细规划

（征求意见稿）

桓台县自然资源局

2024 年 9 月

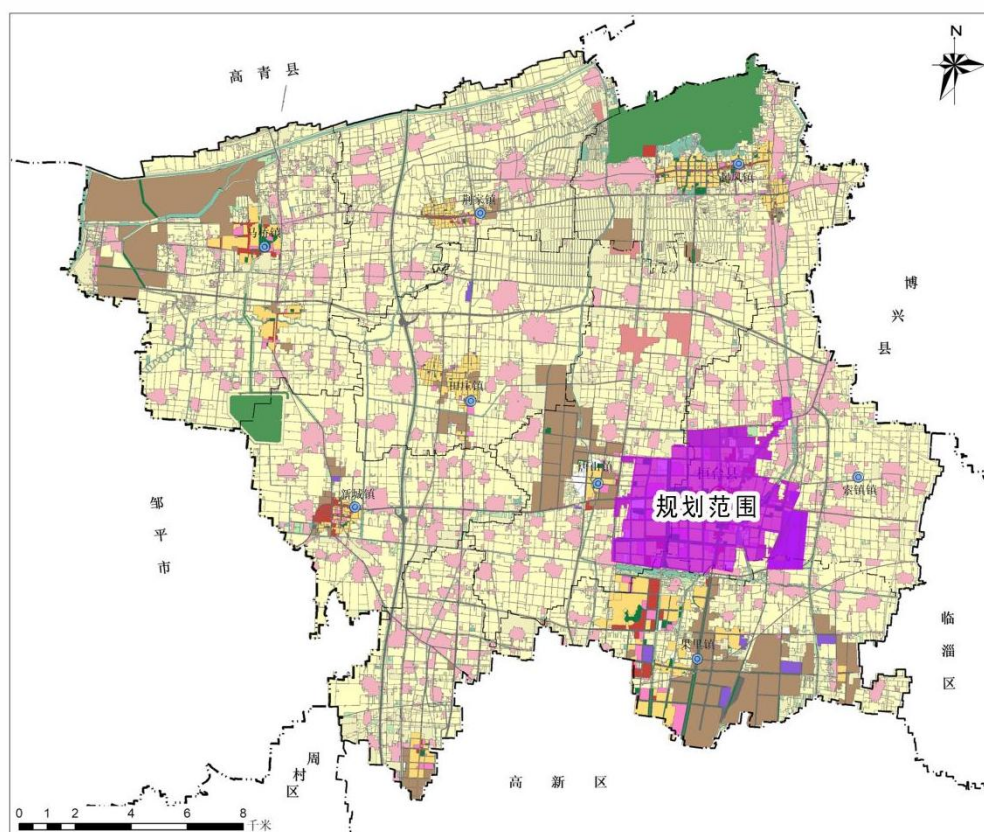
一、规划范围与期限

1. 规划范围

桓台县城区控制性详细规划范围：北至王徐路，南至红莲湖北路，西至唐华路，东至淄东铁路，（含宫家单元、鲁中产业物流园）总规划范围 26.40 平方公里。其中城镇开发边界内建设用地 25.77 平方公里。

2. 规划期限

与县级国土空间总体规划保持一致，规划基期年为 2020 年，规划期限为 2021 至 2035 年。近期：2021-2025 年。远期：2026-2035 年。远景展望至 2050 年。



二、规划原则

1. 以人为本，全龄友好

坚持以人民为中心的发展思想，尊重民意，改善民生，围绕全年龄段、多场景、多业态等方面，推进社区生活圈建设，构建多样化、人性化的城市公共产品和公共服务供给体系，提升人与空间、环境的互动质量，塑造高品质国土空间。

2. 绿色发展，安全韧性

贯彻落实生态文明建设和安全韧性城市建设要求，保护生态环境，集约高效利用土地资源，优先划定蓝绿空间，统筹安全设施、应急设施、生命线工程空间布局，充分考虑“平急两用”公共基础设施建设，增强城市韧性和可持续发展竞争力，推动绿色高质量发展。

3. 因地制宜，精细治理

坚持特色发展，尊重地域差异性和发展多元性，结合当地自然禀赋、人文特色和发展实际，进行分区分类引导，实现全域全要素差异化管控，构建精细化城市治理体系，强化城市设计、大数据、人工智能、城市信息模型（CIM）等技术手段在规划中的应用，促进智慧城市建设。

4. 科学传导，刚弹结合

综合考虑资源资产权益、空间布局、产业融合、建筑兼容和交通环境等因素，加强规划分级分层传导衔接，科学谋划空间发展和空间治理的时空秩序，把握底线刚性和发展弹性的关系，适度设置混合用地，依

据编制深度合理使用管控方式。

5. 编管协同，注重实施

充分对接管理事权，衔接既有控制性详细规划，强化编管互动，统筹考虑编制、实施、评估、监测、维护等工作，构建编管协同的详细规划体系，推动国土空间治理能力现代化。

三、规划依据

1. 国家与地方的有关法律法规、标准

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；
- (3) 《中华人民共和国文物保护法》（2014 年修订）；
- (4) 《中华人民共和国环境保护法》（2017 修订）；
- (5) 《山东省城乡规划条例》（2012）；
- (6) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）；
- (7) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）
- (8) 《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018）；
- (9) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；

2. 相关规划、政策文件

- (1) 中共中央国务院《关于加快推进生态文明建设的意见》；
- (2) 中共中央国务院《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》；
- (3) 山东省人民政府《关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见》；

(4) 《山东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》（鲁自然资字〔2024〕72号）；

(5) 淄博市人民政府《关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见》；

(6) 《桓台县国土空间总体规划（2021-2035年）》；

(7) 《桓台县“十四五”规划》；

(8) 国家、省、市其他有关的法律法规、规划及规范性文件。

四、目标定位

依据《桓台国土空间总体规划（2021-2035 年）》，桓台县定位为：新材料产研基地、鲁中生态宜居田园城市、淄博市北部城市次中心。在此功能定位的引领下，本次单元控规的规划目标如下：

（1）建立刚性控制与弹性引导相结合的规划体系

建立起一套单元控规的指标体系，对单元总体控制内容、总量控制内容进行刚性控制，对功能结构、规划目标、居住人口总量及分布、用地布局、新建独立占地公益性服务设施、基础设施、各类绿地的位置、形状、数量，城市支路、河道支流的位置、线型、建筑高度和建设强度控制分区、海绵城市建设要求、城市设计导引等进行弹性控制。

（2）构建高效安全的交通系统

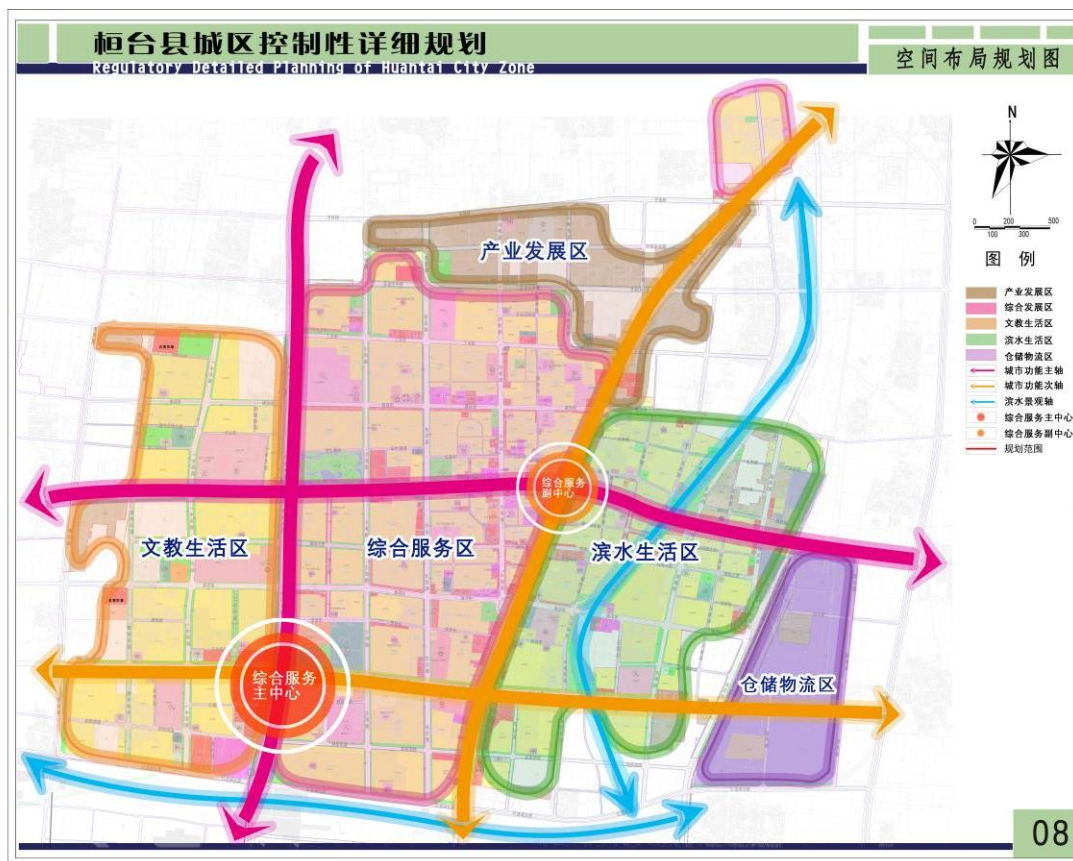
明确交通发展目标和对策，落实区域交通设施，建立合理的道路系统与交通组织体系，保障区域内的交通便捷和安全。

（3）塑造高品质的城市环境

坚持以人为本，确定单元景观风貌控制要求，对城市风貌特征区域提出界面、尺度、标志、色彩、街道空间等城市设计引导要求，营造高品质的城市环境。

五、空间结构

构建“两心、四轴、两带、五片”的空间结构。



“两心”是指位于红莲湖以北、柳泉北路和桓台大道交汇处的城市综合服务主中心，设置行政服务、商业商务等功能；位于中心大街与张北路交汇处的综合服务副中心，设置商业、行政办公、文化等功能。

“四轴”是指依托柳泉北路、中心大街构建的两条城市功能主轴，和依托张北路、桓台大道构建的两条城市功能次轴。

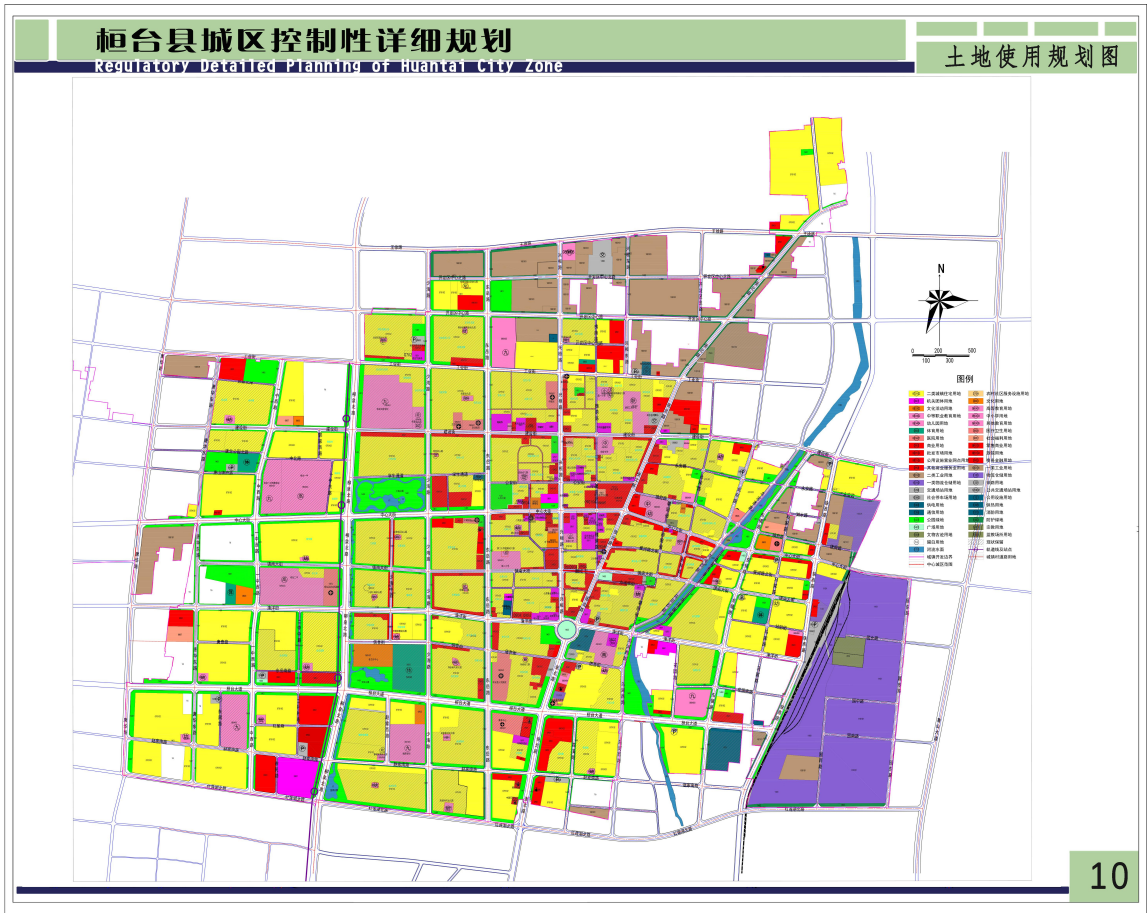
“两带”是指依托红莲湖公园和乌河构建的生态廊道。

“五片”是指综合服务区、文教生活区、滨水生活区、产业发展区和仓储物流区等五个功能单元。

六、总体规模与用地规划

到 2035 年，规划范围内人口规模 23.59 万人左右，比现状增加 2.38 万人。

规划范围为 26.40 平方公里，城镇开发边界内面积 25.77 平方公里。



规划用地指标

序号	用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	比例(%)
1	07	居住用地		
	070102	二类城镇住宅用地	1022.10	39.65%

	0702	城镇社区服务设施用地	0.55	0.02%
2	08	公共管理与公共服务用地		
	0801	机关团体用地	38.20	1.48%
	0803	文化用地	6.45	0.25%
	080301	图书与展览用地	0.91	0.04%
	080302	文化活动用地	8.27	0.32%
	080402	中等职业教育用地	5.13	0.20%
	080403	中小学用地	122.07	4.74%
	080404	幼儿园用地	16.03	0.62%
	080405	其他教育用地	1.73	0.07%
	0805	体育用地	18.54	0.72%
	0806	医疗卫生用地	6.39	0.25%
	080601	医院用地	17.85	0.69%
	0807	社会福利用地	7.09	0.28%
3	09	商业服务业用地		
	0901	商业用地	88.31	3.43%
	090101	零售商业用地	41.06	1.59%
	090102	批发市场用地	11.51	0.45%
	090104	旅馆用地	1.99	0.08%
	090105	公用设施营业网点用地	5.30	0.21%

	0902	商务金融用地	11.09	0.43%
	0904	其他商业服务业用地	2.53	0.10%
4	1001	工业用地		
	100101	一类工业用地	164.99	6.40%
	100102	二类工业用地	24.78	0.96%
5	11	仓储用地		
	1101	物流仓储用地	107.88	4.18%
	110101	一类物流仓储用地	63.28	2.45%
6	12	交通运输用地		
	1201	铁路用地	12.34	0.48%
	1207	城镇村道路用地	406.53	15.77%
	1208	交通场站用地	7.40	0.29%
	120802	公共交通场站用地	1.43	0.06%
	120803	社会停车场用地	9.14	0.35%
7	13	公用设施用地		
	1303	供电用地	0.38	0.01%
	1304	供燃气用地	0.54	0.02%
	1305	供热用地	10.59	0.41%
	1306	通信用地	2.82	0.11%
	1310	消防用地	0.95	0.04%
	1312	其他公用设施用地	0.35	0.01%

8	14	绿地与开敞空间用地		
	1401	公园绿地	209.23	8.12%
	1402	防护绿地	21.59	0.84%
	1403	广场用地	4.09	0.16%
9	15	特殊用地		
	1503	宗教用地	0.14	0.01%
	1504	文物古迹用地	1.73	0.07%
	1505	监教场所用地	6.90	0.27%
10	16	留白用地	75.75	2.94%
11	17	陆地水域	11.92	0.46%
	总计		2577.84	100.00%

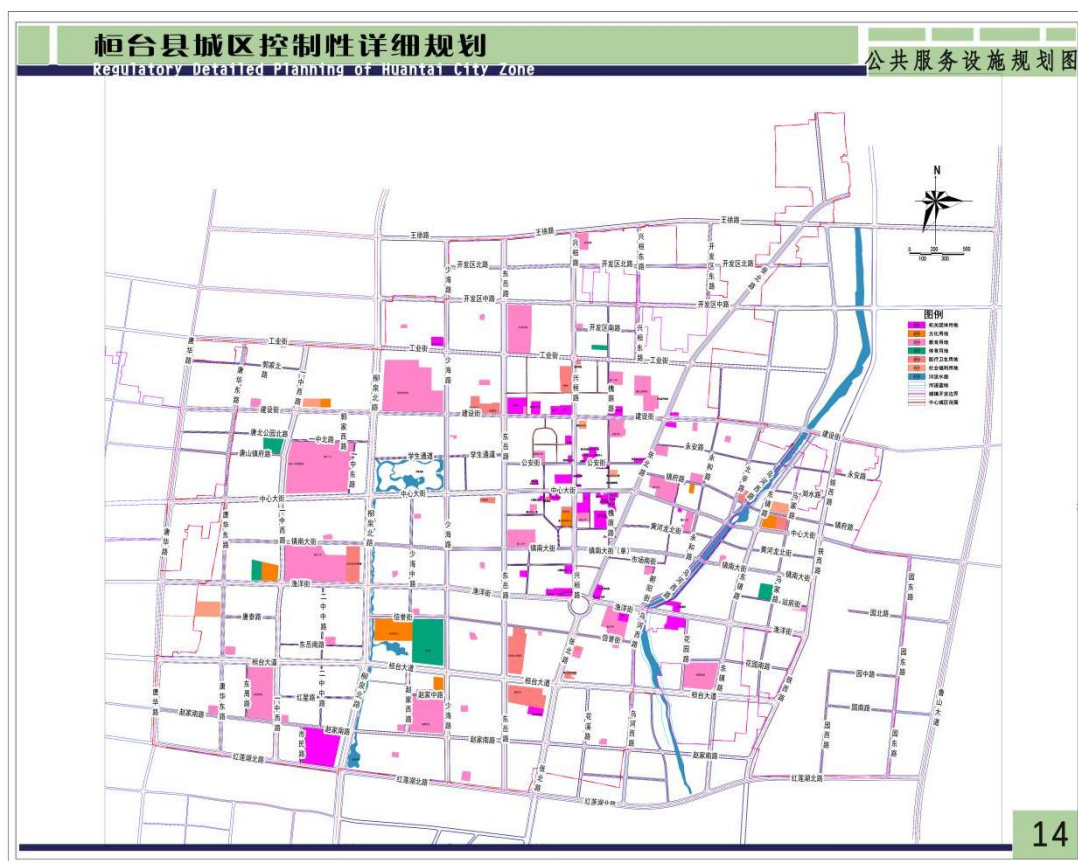
七、公服设施配置

本次公共服务设施配套按 15 分钟、5-10 分钟及街坊三级体系进行配置。

15 分钟生活圈：800-1200 米服务半径、5-10 万人口规模、3-6 平方公里。主要配置中小学、地方性商业、行政事务、文化体育活动等。

5-10 分钟生活圈：300-600 米服务半径、0.5-2.5 万人口规模、0.2-3.0 平方公里。主要结合社区居委会进行服务管理，主要配置经常性使用和面向老人、儿童的服务设施要素。

居住街坊：对应的人口规模通常为 0.1 万人-0.3 万人，通常是为本街坊居民服务，一般设置在新建小区住宅的建筑底层，属于住宅用地的可兼容服务设施。

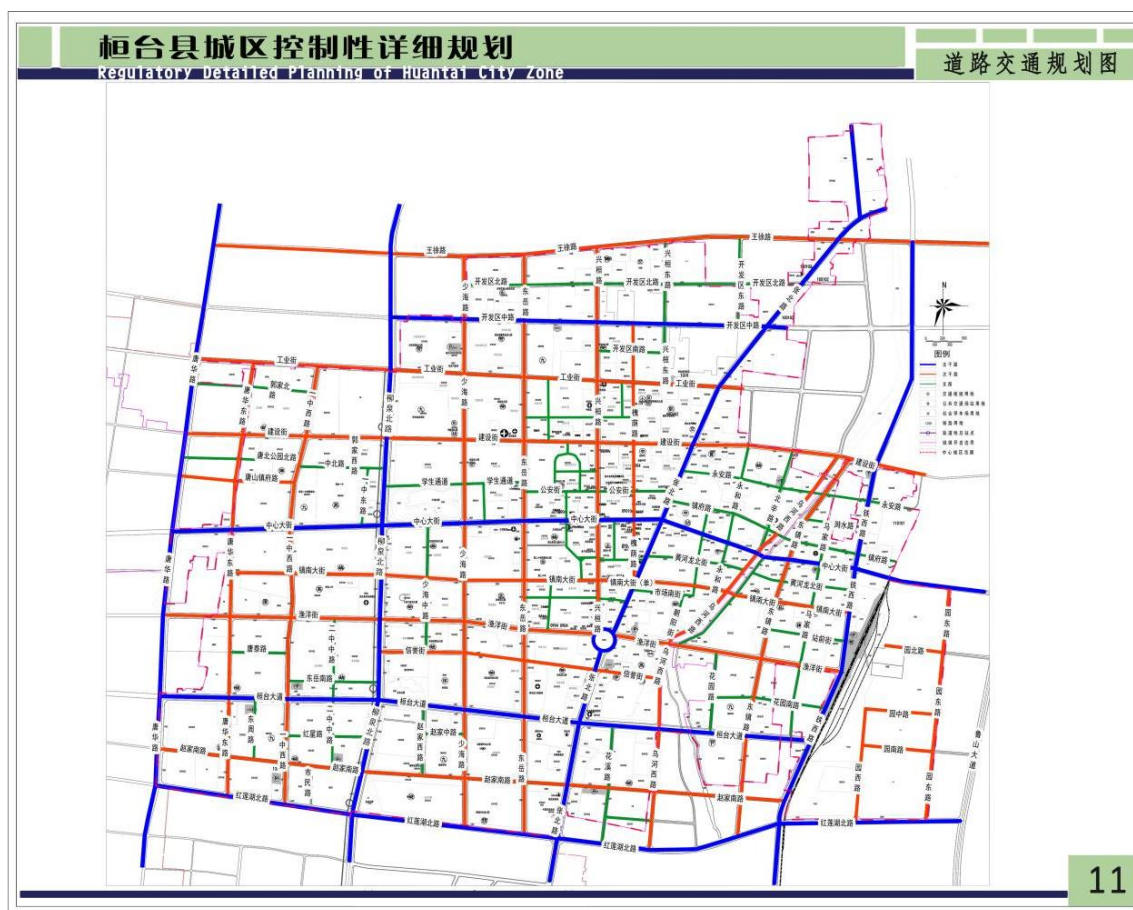


八、道路交通系统

城市道路系统规划形成了“四横四纵”主干路骨架，“八横九纵”次干路骨架；通过加密支路网，打通微循环。

落实上位规划轨道交通 1 号线沿柳泉北路设置，结合人口集中区设置 4 个站点。

通过慢行系统主线和网状支线联系慢行节点，形成完善的慢行系统。



九、规划实施建议及策略

1. 实施建议

由于规划涉及面广，综合性强，为了保证以上规划内容能够落到实处，有必要制定相关的配套措施和相应的行动计划与建议，强化管理，综合开发，保证规划的稳步实施。

（1）加强规划宣传，增强规划意识

规划一经确定，桓台县应当通过一定的传媒和固定的展示方式，将审批后的规划向社会公布，增强居民的规划参与意识。

（2）加强规划管理，实行依法行政

在桓台县规划行政主管部门的领导下，加强规划审批后的行政管理，建立规范化的规划管理程序，健全内部工作和管理制度，提高规划工作人员的业务水平。

（3）维护规划的权威性和严肃性。

规划一经批准，即具有法律效应，任何单位和个人不得擅自变更。建设项目不符合规划要求的，规划部门不得核发选址意见书，不得受理建设用地申请。

（4）建立健全高效的管理体制和运营机制

高效的管理体制和灵活的运营机制是确保规划实现健康、有序、持续发展的有力保障。

拓展融资渠道，加强资金筹措工作，积极推进规划区的开发，解放思想，用活政策，广筹资金，保证规划实施。

坚持政府垄断土地一级市场，由政府统一收购储备本区土地，放开搞活二级市场，除国家法律法规规定的项目可以划拨方式供地外，一律实行土地使用权出让等有偿方式供应和使用，统一公开出让，实行招标和拍卖方式供应土地，逐步使土地收益成为集中建设主要资金来源。

采取差别化开发政策，对于政府鼓励的开发地段和建设项目，采取一定的优惠政策，促其实施。实施规划区基础设施和公共服务设施产业化经营和有偿服务，形成基础设施、公共服务设施与规划区同步协调、滚动发展的良性循环机制。

2. 实施策略

（1）规划法制

根据《城乡规划法》和国土空间规划编制体系法规、《山东省城乡规划条例》以及《山东省控制性详细规划编制技术规程》确定的内容，结合桓台县城的规划管理和建设实际，细化配套管理规定。

（2）分期建设

依据规划确定的分期建设时序，逐步推进市政基础设施和公共服务设施建设；依托单元道路、重点项目的建设推动城市发展；根据县城动态发展的特点，确定阶段性目标，避免建设“遍地开花”。

（3）部门协作

加强部门协调，建立规划建设、发展改革等部门的联动机制，强化国土空间规划与国民经济和社会发展规划的衔接；强化与城市

公共社会管理、市政公用设施管理部门的协调；规范城市管理的制度、标准与程序，依法行政。

（4）开发体制

政府开发引导。加强桓台县政府的前期开发核心作用，以支撑前期资金投入。县政府统筹确定开发定位与策略。市场化经营积极鼓励社会力量参与市政基础和公共设施建设，鼓励多渠道融资。

（5）公众参与

完善开放透明、共享共建的规划实施社会监督与公众参与制度，及时公布规划实施进展情况，引导各类市场主体积极参与，完善政府与企业、民众的信息沟通机制，健全听证、舆论和公众监督等制度。

（6）规划实施

社会事业和公共设施优先；加强对重要节点、重点地段、重点街区的控制与管理；对建筑形态严格控制，保证合理的城市开发强度，同时保持舒展的公共开放空间。