

目 录

第一章	总 则	1
第二章	用地布局规划	2
第三章	土地利用性质控制	3
第四章	土地使用强度控制	3
第五章	绿地系统规划	5
第六章	综合交通规划	6
第七章	城市设计引导	8
第八章	地下空间规划控制	11
第九章	市政公用设施专项规划	11
第十章	公共服务设施专项规划	16
第十一章	海绵城市建设控制	17
第十二章	综合防灾规划	17
第十三章	环境保护规划	19
第十四章	规划实施控制	20
第十五章	附 则	21
附 录		22
附 表		23

第一章 总 则

第一条 规划目的

为贯彻实施《白山市城市总体规划（2015-2030 年）》，落实总体规划对本规划的各项控制要求，提出规划管理及相关的控制标准，特制定本规划。

第二条 规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年修改）、《吉林省城乡规划条例》（2012）、《城市规划编制办法》（2006）、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）、《城市用地分类与规划建设用地标准》（2012）、《吉林省控制性详细规划编制技术暂行规定（试行）》（2003）、《城市绿线管理办法》（2002）、《城市黄线管理办法》（2006）、《城市蓝线管理办法》（2006）、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2016）、《城市道路交通设计规范（GB50220—95）》、《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（城乡规划部分）、《吉林省控制性详细规划编制技术暂行规定（试行）》（2003）等法规文件及技术规范。

《吉林省城镇体系规划（2011-2020 年）》、《吉林省新型城镇化规划（2014-2020 年）》、《白山市城市总体规划（2015—2030 年）》、《白山市土地利用总体规划（2006—2030 年）》、《白山市城市近期建设规划（2016-2020 年）》、《白山市城市消防专项规划（2016-2030）年》、《白山市海绵城市建设专项规划（2016-2030 年）》、《白山市城市综合交通体系规划（2017-2030 年）》、《白山市城市排水（雨水）防涝综合规划（2016-2030 年）》、《白山市地下空间开发利用规划（2016-2030 年）》、《白山市城市公共服务设施专项规划（2016-2030 年）》等相关规划。

第三条 规划范围

浑江组团河口控规单元位于白山市浑江区东南部，东起浑江、西至铁路专用线，南起浑江铁路、北至浑江江堤，规划总面积 26.15 公顷。

第四条 规划成果

本规划成果由文本、图纸、分图图则、说明书四部分构成。文本与图纸、分图图则同时使用，三者不可分割。

第五条 分层控制规定

为使控规在保证各项公益性设施合理配置的同时又能适应社会经济的发展，规划分为“单元—地块”两个控制层次，单元层面对浑江组团中 A 单元总体容量以及三线设施做出控制规定；地块层面对地块的开发强度及配建设施做出控制规定，作为地块出让以及规划管理部门审批的直接依据。

第六条 规划定位

集居住和商业于一体的综合片区。

第七条 规划规模

城市建设用地 26.15 公顷，总人口约 4500 人。

第二章 用地布局规划

第八条 用地分类及构成

规划用地全部为城市建设用地，包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地。其中公共管理与公共服务用地、交通设施用地、公用设施用地中的部分用地分到小类，其他用地分到中类。

第九条 居住用地

规划居住用地 9.87 万平方米，占规划范围内建设用地比例为 42.90%，居住人口容量为 4500 人，人均居住用地面积 21.93 平方米。

第十条 公共管理与公共服务用地

规划此类用地主要包括行政办公用地和教育科研用地，其中教育科研用地划分至小类中小学用地，行政办公用地划分至中类。规划公共管理与公共服务用地 3.33 公顷，占规划范围内建设用地比例为 12.70%。

第十一条 商业服务业设施用地

规划商业服务业用地主要包括商业设施用地，规划商业服务业设施用地总面积为 2.8 公顷，占规划城市建设用地的 5.50%。

第十二条 交通设施用地

规划此类用地主要包括城市道路用地、交通枢纽用地和交通场站用地，其中交通场站用地划分到小类，其他均分到中类。规划交通设施用地 140.89 万平方米，占规划城市建设用地的 17.56%。

第十三条 公用设施用地

规划公用设施用地主要有供应设施用地，此类用地规划划分、分到小类，主要包括变电所。规划公用设施用地总面积 0.3 公顷，占规划城市建设用地的 1.10%。

第十四条 绿地

本规划将绿地主要为公共绿地 1 种类型，绿地规划布局中与总体规划确定的绿地位置一致，规划绿地总用地面积为 0.03 公顷，占规划城市建设用地的 0.20%。

第三章 土地利用性质控制

第十五条 本规划涉及土地使用性质分类和用地类别代号依照国标《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）执行，各地块土地使用性质如图则中所示，各类用地总指标详见附表 1。

第十六条 以地块为整体成片开发时，地块用地界限可根据实际开发建设需要在修建性详细规划中作适当调整，但其规模必须符合分图图则中提出的控制指标要求。

第十七条 图则中所规定的土地使用性质及规模如需作变更时，必须经城乡规划主管部门核准。

第十八条 图则中规定用地性质为地块主要使用功能，建筑物的新建、改建和扩建，其使用性质须同所在地块的主要土地使用性质相符。

第四章 土地使用强度控制

第十九条 规划范围内所有建筑物、构筑物改建、扩建和新建后的建筑高度、建筑密度和容积率不得超过分图图则中规定的建筑高度、建筑密度、容积率的限制要求，各地块使用强度详见附表 2。

第二十条 居住用地容积率控制在 3.5 以内，建筑密度控制在 35%以内。商业建筑面积占总建筑面积比例 $\leq 20\%$ 。满足大寒日 2 小时日照标准, 且不降低周边有日照要求的建筑的日照标准。

第二十一条 公共管理与公共服务用地中行政办公用地开发尽量避免一般办公机构的大院形式，规划要求建筑开发可相对紧凑一些，但不应有拥挤感，总体上应腾出更多的公共活动空间，建议新建行政办公用地容积率控制在 1.5 以内，建筑密度控制在 35%以内。中小学用地容积率控制在 1.5 以内，建筑密度不超过 35%。

第二十二条 商业用地容积率控制在 4.0 以内，建筑密度不超过 50%。

第二十三条 公共交通场站用地容积率控制在 0.3 以内，建筑密度不超过 45%。

第二十四条 供电用地容积率控制在 0.3 以内，建筑密度不超过 30%。

第二十五条 开发者对每一地块的开发强度以不超过该地块的指标要求为宜，允许上下限 0.5%的幅度调整。

第二十六条 规划区域建筑高度 H 分为 $H \leq 24$ 米、 $H \leq 60$ 米 2 个区段。 $H \leq 24$ 米区域包括公园绿地、行政办公用地、中小学用地、部分商业用地、公共停车场用地、供电用地； $H \leq 60$ 米区域包括居住用地、商业用地。

第二十七条 各类建筑的高度应符合日照、建筑间距、消防、安全等方面的要求，同时要考虑对城市景观的影响。

第二十八条 规划范围建筑后退城市支路至少 5 米；建筑后退城市次干路至少 8 米；建筑后退城市主干路至少 10 米。建筑后退道路红线除满足基本要求外还应同时满足消防、日照以及抗震的要求。

第二十九条 道路交叉口四周的建筑物后退道路规划红线的距离，不得小于建筑后退相交道路中级别高的道路红线距离，且多、低层建筑不得小于 5 米，高层建筑不得小于 10 米。

第三十条 相邻地块之间建筑后退必须满足防火要求和日照间距、卫生要求。

第三十一条 相邻地块界外是机动车停车场时，建筑后退地界至少 6 米，相邻地块界外是绿地时，建筑后退地界至少 5 米。

第三十二条 地块内住宅与地块外已建住宅的日照间距和防火间距，应严格按照国家规范要求执行，地块内部住宅之间日照间距标准可根据实际情况在国家标准规定的范围内上下浮动。

第三十三条 大量人流集散建筑，需设置集散广场，其后退道路红线距离在满足最少后退的同时还应留出集散用地等，后退距离不得低于 15 米。

第三十四条 红线控制

道路红线包括主、次干路和支路的道路用地边界线，规划道路红线用地面积 9.07 公顷。规划严禁各类建筑越过道路红线，严格控制道路红线，红线内土地不得进行与道路功能不符的使用。新建道路应实行统一的城市道路断面、建筑退让道路距离，保障城市道路建设的标准化和规范化。特殊道路的断面形式，可按城市规划要求另行确定。道路红线两侧建（构）筑物应根据相应规划管理要求由规划红线两侧分别向外退让，退让范围内不得建设永久性或临时性建（构）筑物。

第三十五条 绿线控制

本规划区域内绿线包括公园绿地、单位附属绿地等。批准的城市绿线要向社会公布，接受公众监督。规划任何单位和个人必须保护各类绿地、服从城市绿线管理，不准在城市绿线范围内进行建设。规划除单位附属绿地以外的绿线用地总面积 0.06 公顷。各类绿地面积详见城市“三线”控制规划图。

第三十六条 黄线控制

本规划范围黄线控制的用地主要包括中小学用地、变电所、供热站、公交车首末站等，规划黄线用地面积 3.93 公顷。各类黄地面积详见城市“三线”控制规划图。

第五章 绿地系统规划

第三十七条 本区的绿地与广场用地面积共 0.06 公顷，占城市建设用地的 0.2%，其中公园绿地 0.06 公顷，公园绿地为浑江东街街头绿地，为服务区重要的绿地开敞空间，占地面积 0.06 公顷。

第三十八条 绿地指标

新建建筑工程项目必须安排配套的绿化用地，绿化用地面积占建设工程项目用地面积的比例为：

学校、机关团体等单位绿地率不得低于 35%；商业等大型公共建筑设施，应当进行环境设计，绿地率不得低于 35%。

市政设施用地绿地率不低于 20%。

居住区、居住小区和居住组团不得低于 30%，其中人均公共绿地面积：居住区不得低于 1.5 平方米，居住小区不得低于 1.0 平方米，居住组团不得低于 0.5 平方米。

城市道路绿地率不得小于 20%。

公园绿化用地面积应当占总用地面积的 75%以上，游览、休息、服务性的建筑面积不得超过总用地面积的 6%。

居住区配套绿化用地和单位附属绿地的绿化种植面积，不得低于其它绿地面积的 75%。城市绿化建设必须符合《城市绿线管理办法》的规定，图则所示的城市公园绿地在城市开发建设时不得侵占。

第三十九条 各地块在满足分图图则所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，增强绿化效果。

第四十条 规划范围内所有道路均应按规划的道路断面配置行道树和绿化隔离设施。

第四十一条 绿化植物品种选用上，最大限度地选用地方植物造景，有利于乡土特色保护和生物多样性的恢复，可有计划适当引进与当地气候、土壤相适应的外来驯化树种或植被，形成乔灌木结合、层次丰富、配置合理的复合植物生态群落。

第六章 综合交通规划

第四十二条 对外交通规划

浑江大街从规划区中部穿过，道路红线宽度 40 米；河口二桥沿河口二路向北连接浑江北岸，宽度 30 米。

第四十三条 道路红线内的用地为道路及道路绿化专用，任何与道路交通无关的建筑和构筑物的改建、扩建及新建均不得占用道路用地。

第四十四条 规划道路等级划分为城市主干路、次干路、支路 3 个级别。

第四十五条 规划主干路红线宽度为 40 米；次干路宽度为 30 米，支路宽度为 20、12 米。

第四十六条 规划道路断面形式、长度、宽度等详见附表 3。

第四十七条 区域内重要大型公建及各地块配建停车场的位置、规模及出入口方位应符合分图图则规定。

第四十八条 主干路、次干路不能调整，支路可以根据实际建设情况进行调整，须达到本规划分图图则规定的要求。道路红线内的用地为交通设施用地（包括上空），任何单位及个人不得以任何理由侵占。

第四十九条 规划主干路相交时平面交叉口缘石转弯半径不小于 20m，主干路与次干路、次干路与次干路相交时平面交叉口缘石转弯半径不小于 18m，次干路与支路、支路与支路相交时交叉口缘石转弯半径不小于 15m。

第五十条 停车泊位

居住用地停车泊位配建标准不低于 0.5 车位/户，行政办公用地不低于 1.2 车位/100 m²建筑面积，商业用地停车泊位配建标准不低于 0.5 车位/100 m²建筑面积，中小学用地停车泊位配建标准不低于 1 车位/师生，公共交通场站用地停车泊位配建标准不低于 0.2 车位/100 m²建筑面积，变电站停车泊位配建标准不低于 0.2 车位/100 m²建筑面积。

第五十一条 机动车禁止出入口

地块出入口距主干道交叉口的距离，自道路红线交点量起不应小于 70 米。距离次干道交叉口不宜小于 50 米。地块位于两条以上道路交叉口，出入口应设置在级别较低的道路上。

第五十二条 竖向规划

规划区域主、次干路和支路道路纵坡控制在 0.2%—2.0%之间；规划街坊内两侧建筑物地坪标高要高出路面 0.3~0.5m。

第七章 城市设计引导

第五十三条 设计理念

规划将人工环境的建设与之紧密地结合起来，把青山、绿水有机地组合在城市空间中，创造具有“灵秀”特征的城市景观风貌。

第五十四条 街道界面

规划街道空间界面应具有序列性、模糊性、领域性，着意塑造街道两侧的凹凸角空间，形成“弹性空间”或者打造“边缘效应”。

规划强调片区的标志特征；绿地与停车场、广场为开敞界面，强调空间的开敞与通透；其他区域为韵律界面，强调过渡与衔接。各片区主要街道空间模式如下：

交通性干道：规划范围内的浑江大街、河口二路等城市交通性干道两侧除了应体现绿化景观外，还应体现出能展现城市建筑空间美学特质的内容。两侧行道树宜选择简洁、高大的树种，体现连绵的绿色，突出车行时的视觉感受；道路两侧的建筑应高低起伏，强调节奏感与韵律感。其中浑江大街两侧可布置体现片区制高点的建筑，使其天际轮廓线既能显山露水，又能高低起伏，道路两侧空间的开敞与封闭、片区内外景观能有机交融。

生活性干道：滨江东路是规划范围内的生活性干道，位于浑江沿岸，集中布置以商业、学校、行政办公、居住、文化设施等建筑，突出展示城市人文生活景观。生活性道路在满足机动车通行的情况下，街路两侧主要考虑人行的感受，两侧的建筑应强调街面和连续性，通过底层商铺等形成“街墙”的感觉。建筑细部处理，应精致不繁琐、现代而不奢华。

交通性和生活性干道作为规划范围内的重要景观道路，两侧建筑应有较大的退界，从建筑边界到人行道外缘的人行空间内，应分两部分来组织；一是道路红线内的人行道应成为主要的步行空间，绿化布置以行道树为主，并合理设置电话亭、废物箱等街道小品。二是从道路红线到建筑退界形成的区域作为休闲步行空间，应设置花坛、台阶、座椅、庭院灯等街道小品，成为建筑室内外空间的过渡。深圳大街的中央隔离带绿化应体现地方特色。

规划道路红线内的人行道为主要的行人空间，绿化布置以行道树为主，局部

路段和交叉口可设置电话亭、废物箱、公交候车廊等街道小品。

第五十五条 开敞空间

本规划的开放空间主要指规划中设置的公园绿地和广场,对于开放空间规划应提供休闲步道、座椅、废物箱和照明等鼓励居民停留和使用的园林设施,同时在涉及行人安全处设置相应警示标示。

规划对片区内的绿地、小广场、景点进行城市设计,通过绿化、铺地、台阶、街道小品的配置创造出宜人的公共活动空间,而公共空间又和作为空间边界的建筑一同成为具有识别特征的节点空间。

不同的开放空间就其包容的活动内容来划分,主要包括:

(1) 以观光游览为主的开放空间: 滨江东街两侧。

(2) 以购物、休息、娱乐为主的开放空间: 规划三路与浑江大街交汇处的商业中心

(3) 以邻里交往为主的开放空间: 如居住组团内的绿地广场。

(4) 以游憩、集会为主的开放空间: 如片区内各类公园、休闲广场等。

第五十六条 建筑高度

沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度,除经批准的详细规划另有规定外,应符合下列规定:

沿路一般建筑的控制高度(H)不得超过道路规划红线宽度(W)加建筑后退红线距离(S)之和,即 $H \leq 1.5(W+S)$ 。

规划将区内建筑高度分为小于24米区域、小于60米区域、60米以上区域3个区段,各区段控制按照第二十六中的建设开发控制要求执行。

第五十七条 建筑体量

规划区域的老城区中心以中尺度建筑为主,浑江大街等城市主干道两侧区域可采用大尺度建筑。大部分生活区以中小尺度建筑为主,办公建筑及金融业可采用较大体量。城市主要道路两侧建筑以大、中尺度为宜,一般道路两侧建筑以中小尺度为宜。

建筑物的面宽,除经批准的详细规划另有规定外,按以下规定执行:

建筑高度小于、等于24m,其面宽不大于80m;

建筑高度大于 24m，小于、等于 57m，其面宽不大于 70m；

建筑高度大于 57m，其面宽不大于 60m；

不同建筑高度组成的连续建筑，其面宽上限值按较高建筑高度执行；

当受实际用地及城市道路影响，建筑物的面宽可酌情增加，但增加长度不宜大于 10m。。

第五十八条 建筑色彩

居住建筑环境采用高明度、低彩度、偏暖颜色，给人们带来温暖、明亮、轻松、愉悦的视觉心理感受，显得宜于居住。

办公建筑环境大多采用中性或偏冷颜色，如白色、淡蓝、浅灰、灰绿。

商业建筑环境要求醒目、鲜艳、别致，力求刺激人们的视觉，使其几乎不排斥任何色彩，从而达到吸引消费的目的。

文化建筑环境色彩要求雅致含蓄，与其文化品位相辉映，能展现当地文化内涵和特色。

娱乐建筑色彩要求活泼、鲜明、富有朝气，能够调动乐观情绪。

休憩性环境：建筑色彩只能溶入绿色或成为其点缀。休憩环境中的带有体育游乐性的场所，色彩关系以跳跃刺激为主。

第五十九条 建筑风格

城市中心区整体体现现代的建筑风格，总体协调的前提下可以采用其他风格建筑。老区商业区建筑风格可以丰富、多样，体现城市中心的特征。新建区体现现代城市的风格特征。生活区建筑风格小片区协调整体化，大区域可以形成不同的局部风格。

规划注重街坊的整体风格，在街坊整体风格统一的情况下，考虑与周边相邻区域的协调。新建区域必须考虑与已建区域的整体协调，强调城市的整体风格统一。

第六十条 广告和标识

规划区域户外广告不得妨碍公共安全、市容市貌和交通秩序；户外广告的形状、规格、色彩等应与周边环境相协调；室外空间中同一地段的户外广告应成组设置、规格同一；不得妨碍建筑物、相邻建筑物或其他相邻公共设施的日常使用和安全需求，广告和标识的安置不应破坏建筑空间，一般近人尺度范围内禁止安

置大型广告。具体设置规定按照国家相关规定要求执行。

第六十一条 无障碍设计

在各片区步行道、广场等公共场所和建筑物出入口等处应设计方便步行或轮椅通行的坡道，在城市主要的人行道应铺设连续的盲道。结合步行空间设计带座椅的休息场所，以给老年人、残疾人以及步行困难者提供方便。公共场所中电话亭和公厕的设计需考虑为残疾人和儿童设置的专用设备。

第六十二条 群体空间设计

建筑群体空间应连续、开敞，避免单调狭长，建、构筑物可根据建筑线的限制，采取前后参差，左右错落的布置方式，局部退后建筑线布置，空间产生收扩。

建筑群体空间层次宜采用远、中、近景处理，通过高低建筑物的变化布局，建筑体量及其平面组合的灵活处理，建筑材料与色彩的精心配置等手段实现，或采用空间的收扩变化，景物的因借安排及照明、绿化、建筑小品的组织等方法来加强群体空间的层次感。

各街坊沿城市干道两侧的建筑群体在建筑风格、材料及整体色彩上以街坊为单位，保持其统一性，并与相邻街坊相呼应，以形成沿街建筑群的整体性和韵律感。

第八章 地下空间规划控制

第六十三条 规划布局

规划结合交通枢纽建设地下公共停车设施，位于浑江大街与东明路交汇口东北侧，占地面积 0.9 公顷，停车泊位 150 个。

第九章 市政公用设施专项规划

第六十四条 给水工程规划

1、规划目标

规划供水普及率达到 100%，水质综合合格率达到 100%。

2、用水量预测

规划采用人均指标法预测居民综合生活用水和单位用地指标法预测其他用地用水。本区消防用水量依据总体规划执行。最高日用水量约为 0.19 万 m³。

3、水源规划

规划本区的生产生活用水由白山市上甸子水厂和南山水厂供应。上甸子供水厂位于规划区东侧，距离本区约 4.5 公里，供水规模达到 5 万 m³/d。南山水厂位于规划区西南侧，距离本区约 3.5 公里，供水规模达到 5 万 m³/d。

4、给水管网

本区内供水管网以环状网为主，环状网和枝状网相结合的布置形式，消防用水和生活用水共用一套给水系统。**沿主干道设置消防水鹤，道路交叉口及沿道路每间隔不大于 120 米设一处地下消防栓井。**管网最不利点水压根据总体规划确定。

第六十五条 排水工程规划

1、规划目标

规划污水处理率达到 100%。

2、排水体制

规划本区用地排水体制采用雨污分流制。

3、污水量预测

规划本区污水排放系数采用 0.8。本区污水量包括生活污水量、公建污水量，则规划污水量为 930m³/d，污水处理量为 930m³/d。

4、污水处理厂

规划本区污水处理达到《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343—2010）后经污水管道送入浑江区污水处理厂进行集中处理。浑江区污水处理厂，距离规划区 10 公里，占地面积 13.08 公顷，污水处理能力达到 10.0 万 m³/d。

5、污水管网

污水管线采用暗管，规划污水管线起点不计算管段最小管径采用 dw300。

6、雨水计算公式

雨水设计流量计算采用白山市暴雨强度公式如下：

$$q = \frac{696(1 + 1.05L_g P)}{t^{0.57}} (L / S \cdot \text{万} m^2)$$

设计参数采用 P=2-3 年，内涝防治设计重现期 P=20-30 年， $t_1 = 10$ 分钟， $t=t_1+t_2$ 把设计参数带入以上公式经整理后得单位面积径流量公式为：

$$Q = \Psi \times q \times F (L / s)$$

7、雨水管网

雨水管线采用暗管。雨水管本着利用地形坡度就近排放的原则，逐步完善雨水工程系统，雨水通过管道排入附近水体。规划雨水管线最小管径采用 $\phi 500$ 。

8、低影响开发规划

规划在雨水系统的适当位置设置雨水调蓄池；人行道、停车场和广场等宜采用渗透性铺面；绿地标高宜低于周边路面标高，形成下凹式绿地。

积极引进和开发道路、楼顶和庭院的雨水收集、传输与利用技术，建立完善的雨水利用系统，实现雨水资源的可持续利用。

第六十六条 电力工程规划

1、用电负荷预测

预测本区设备电力负荷 23314.56kW，10kV 侧电力负荷为 11589.33kW。

2、电力规划

规划本区由本区河口二次变提供。规划扩建河口 66kV 变电所，主变压器容量达到 2×40 MVA。

66kV 电力线路由规划区东侧引入河口二次变，架空敷设。

规划新建 10KV 开关站 1 座，位于地块 A-05。

第六十七条 通信工程规划

1、通信工程

规划本区固定电话需求量为 8438 对线，公共电话需求量约 500 对线，总计 8938 对线。

规划宽带用户普及率达到 45 户/百人，安装宽带用户达到 2020 户，每用户

出口带宽达到 100M。

规划移动电话普及率达到 95 卡号/百人，移动电话用户达到 4263 卡号。

通信线路引自规划区西侧电信分局。

电信传输网的地下管网统一规划、统一建设，新建道路应预留电信管线位置。

建立完善的电信管网及传输体系，使各局所及接入点间管道相互连通。全区电信线路采用地埋光缆和电缆。

2、电信基站

规划新建通信基站 1 座，分别定位于 A-04-2 地块内。

3、邮政工程

规划本区使用地块外西侧邮政支局，距离规划本区 1 公里左右。

4、有线电视工程

规划逐步提高有线电视入户率，实现高清数字信号转播，建立能够满足本区内各类用户对广播电视新闻、娱乐、网络信息等广大需求的高质量、高标准的网络传输系统。

第六十八条 供热工程规划

1、规划目标

规划期内综合热化率 89%。

2、供热负荷预测

规划区内供热面积 44 万 m^2 ，供热负荷约为 20.17MW。

3、供热热源

规划本区供热由北侧白山热电厂供热。供热能力为 281.6MW，距离规划区 1.5 公里。

4、供热管网和热力站

供热一次网参数为 $130^{\circ}C/70^{\circ}C$ ，二次网参数为 $80^{\circ}C/60^{\circ}C$ 。

规划供热管网输送能力按最大负荷规划，主干线、支线及用户线宜采用直埋敷设。

规划区新建 2 座热力站，分别位于 A-02、A-05 地块内。

第六十九条 燃气工程规划

1、规划目标

规划气化率达到 90%。

2、用气量预测

预测本区年用气量为 34.74 万 Nm^3 /年。

3、气源规划

规划本区气源由白山市西侧浑江区天然气综合场站供应，能够满足规划用地天然气需求。

4、燃气管网

本区内燃气管网压力等级为中压（ $P \leq 0.4\text{Mpa}$ ），确保安全间距；管道布置力求最短。其埋设深度应在土壤冰冻线以下，且不应与其它管道同沟敷设及上下敷设。燃气主管网管径为 $\text{de}110$ 。

管材选用 PE 管作为本区燃气管网材料。

第七十条 管线综合工程规划

1、布置原则

- 压力管让自流管；
- 管径小的让管径大的；
- 易弯曲的让不易弯曲的；
- 临时性的让永久性的；
- 工程量小的让工程量大；
- 检修次数少的、方便的，让检修次数多的、不方便的。

2、平面位置

各种工程管线原则上均沿规划道路敷设，过路管线应尽量保持正交。工程管线应尽可能的敷设在人行道和非机动车道下，尽量减少机动车道下的管线敷设。

3、竖向关系

在车行道下管线的最小覆土深度应不小于 0.8 米，其中给水管线和燃气管线最小覆土深度应在冻土深度以下。各种工程管线竖向交叉时，一般自上而下的顺序为：电信、电力、热力、燃气、给水、排水。各种工程管线之间的水平、垂直距离应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB250289-98）及其相关规范和标准的要求。

第七十一条 环卫工程规划

1、转运方案

规划本区内生活垃圾采用袋装化和密闭式垃圾屋的收集清运方式，由环卫车辆将垃圾由小型密闭式收集站运至大型垃圾转运站，然后用大型载重车辆运至垃圾处理场处理。

2、垃圾量预测

预测本区生活垃圾年清运量为 5.39t；粪便年清运量为 0.56t。

3、环卫设施

小型密闭式垃圾收集点按照居住区内服务半径不超过 70 米设置一处的要求，每座用地面积 40m²左右，内设有垃圾收集箱。

规划设置公共厕所 2 座，分别定位于 A-02、A-06-5 地块内。每座公共厕所建筑面积 30—50m²，为水冲厕所。

第七十二条 市政配套服务设施

地块 A-02，配建公共厕所、热力站；地块 A-04-2，配建电信基站；地块 A-05 配建开关站、热力站；地块配建 A-06-5 公共厕所。

•

第十章 公共服务设施专项规划

第七十三条 规划公共服务设施按基层社区中心配置。

第七十四条 规划公共服务设施配建见附表 4。

第七十五条 规划在各地块适当配置基层社区中心，在地块已配建社区服务中心的可与基层社区中心（居委会）综合设置。

第七十六条 基层社区中心分别布置在各地块的中心或出入口附近，也可直接附建在建筑的底层内。

第七十七条 规划公共服务设施配建内容及标准见附表 5。

第七十八条 公共服务设施分级配建及设置规定按照“附表 4”执行，并应符合分图图则的相关规定。

第七十九条 在进行较大范围的成片开发时，地块内配套公用设施的位置经城乡规划主管部门批准后，可根据修建性详细规划适当调整，但其项目、数量、用地或建筑面积均不得少于规划分图图则中的规定。

第十一章 海绵城市建设控制

第八十条 规划控制

规划区年径流总量控制率为 83%，最低单位面积控制容积为 149.07 立方米/公顷，下沉式绿地率为 28%，透水铺装率为 18%。

第十二章 综合防灾规划

第八十一条 防洪排涝规划

1、防洪排涝标准

防治内涝标准能有效应对不低于 30 年一遇的暴雨。防洪标准采用不低于 P=50 年一遇。山洪防洪标准采用不低于 P=20 年一遇。

2、防洪工程规划

室外地面标高不得低于浑江设计洪水位 445.51，城市道路标高低于室外地坪 0.1-0.15 米控制。

第八十二条 消防工程规划

1、消防站布局

利用现状规划区北侧青松路与光明街交汇东 300 米处消防站和规划规划区南侧东昌路与东长街北侧设置一处消防站，消防站建设应满足《城市消防站建设标准》要求。

2、消防供水

消防给水主要依靠城市供水系统，同时综合利用城市自然和人工水体，作为城市消防水源。设置消火栓的，间距不大于 120 米，保护半径不大于 150 米。可设置地下式室外消火栓或消防水鹤。消防水鹤的设置密度宜为 1 个/平方公里，消防水鹤间距不应小于 700 米。旧城区巷道多的地段消火栓间距不大于 80 米。考虑到城市消防供水与生活用水共用管道，城区市政道路给水管道最小管径一般不小于 150 毫米。注意保护和利用自然水体作为消防补充水源。

3、消防通道

依托规划区主干道、次干道、支路设置消防通道系统，消防车通道中心线间距不宜大于 160 米。消防车通道的设置应满足《城市消防规划规范》和《建筑设计防火规范》等相关标准的相应要求。

第八十三条 人防工程规划

规划公园绿地作为战时遭空袭或突发灾害时的人员与物资应急集散点。规划主次干道作为战时内部疏散通道，河口二路、浑江大街、滨江东街作为疏散道路。

第八十四条 防震抗灾规划

1、基本烈度及设防标准

白山市地震设防基本烈度为 6 度，执行国家标准 GB18306—2001《中国地震动参数区划图》，一般建设工程按区划图或地震小区划提供的抗震设防要求进行抗震设防，选址应尽量避免地震断裂带和砂土液化区；重大建设工程、易产生严重次生灾害工程应进行地震安全性评价工作，并按地震安全性评价结果进行抗震设防。

2、避震疏散规划

本单元防灾、避难场地结合绿地进行建设，主干道为一级，其他道路为二级救援道，通道两侧建筑物要考虑建筑物倒塌时通道宽度要求。抗震疏散通道的宽度不小于 15 米，并通向城镇内的疏散。

第十三章 环境保护规划

第八十五条 环境质量目标

大气环境质量达到《环境空气质量标准（GB3095-2012）》中的二级标准，烟控区覆盖率达 100%；水域环境质量控制 在《地表水环境质量标准（GB3838-2002）》中的Ⅳ类标准以内，生活污水处理率达到 100%；声环境执行《声环境质量标准（GB3096-2008）》和《社会生活环境噪声排放标准（GB22337-2008）》，达标区覆盖率达到 100%。固体废弃物实现无害化、减量化、资源化和效益化，垃圾无害化处理率达到 100%。

第八十六条 水环境规划

实施雨、污分流，污水收集后统一送入城市污水处理厂，处理达标后排放。

禁止排放有毒、有害液体、禁止随意倾倒生活垃圾、旅游垃圾和粪便等废弃物。

禁止使用剧毒、高残留农药。

第八十七条 大气环境规划

推广使用天然气、电能、太阳能等清洁能源，改善大气环境质量。实行集中供热，减少新污染源的产生。

控制机动车废气排放，逐步使用无铅汽油等清洁燃料。加强对在用机动车的排气监督检查、维修保养和淘汰更新工作；鼓励使用低油耗、低排放车型，积极发展清洁燃料车和公共交通系统。

控制道路和工地施工扬尘。治理工业粉尘、扬尘，减少无组织排放，提高粉尘治理和回收效率。加强绿化建设，消除裸露地面，充分发挥植被对空气的净化作用。

第八十八条 声环境规划

对社会生活、建筑噪声加以控制。通过严格管理加以控制，提高环境意识，限制施工噪声时间、周期等。

对工业噪声综合防治，新区内控制发展有污染的工业企业。

加强车辆管理、限制交通噪声。

第八十九条 固体废弃物污染防治规划

固体废弃物实行袋装分类收集。建立生活垃圾收集、清运、无害化处理机制，减少固体废弃物的污染。

控制生活垃圾的产生量，推广使用天然气。

新建垃圾转运站，实现垃圾资源化、无害化处理。

第十四章 规划实施控制

第九十条 土地政策

建立完善的开发与控制策略，实行土地统一规划、统一开发标准，避免征而不建的划地情况出现。各地块用途和指标具有一定弹性，可变更程度由白山市浑江区城市规划行政主管部门另行规定。

第九十一条 建设时序

建议首先对老城区街路进行拓宽改造，完善道路网，对建造年代较长、配套设施不完善、建筑结构不合理、居住环境较差、影响城市景观的区域实施重点改造，对居住条件较差、近期改造难度较大的片区，通过外立面清洁、外立面整治、屋顶改造、片区临违建筑拆除、增加绿地、完善各级配套设施等手段，改善居民居住条件，力求在最短时间内，用最少投入，取得最佳效果。

第九十二条 基础设施建设

规划建议基础设施改造与地块改造开发同步推进，使建设资金发挥最大的效益，加快老城区更新改造进度。

第九十三条 拆迁安置

规划建议结合棚户区改造将本区内现有三类居住用地进行拆迁，充分征求公众意见，对于部分居民可给予一定的物资补偿，实现异地集中安置，其余可以进行回迁；同时为保证用地的完整性，引导现有工业用地及仓储用地外迁，积极为原企业工人提供就业岗位。

第九十四条 规划管理

在规划批准之后，各功能组团城市设计、修建性详细规划及各专项设计等，必须服从本规划，以便将规划确定的一系列原则性内容贯彻落实到实际建设中。同时，加强城市规划管理力度，健全城市规划法制建设，使城市规划、建设、管理步入科学化、法制化轨道。

第九十五条 公众参与

完善规划监督员制度和公民听证制度，规范听证程序，强化公众参与，提高规划的决策水平；发挥人大监督、法律监督、行政监督、舆论监督和公众监督的作用，为规划的落实提供良好的反馈机制，推动规划实施并获得广泛社会认同。

第十五章 附 则

第九十六条 规划解释

本规划的解释权属人民政府城乡规划行政主管部门。

第九十七条 规划生效

本规划自人民政府批准之日起生效，上一轮《白山市中心城区控制性详细规划》涉及到本单元的规划内容同时废止。

附 录

名词解释：

1. 地块：按《城市用地分类与规划建设用地标准》（2011 报批版）规定的城市用地单元。
2. 容积率：一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。
3. 建筑密度：一定地块内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例。
4. 绿地率：一定地区内，各类绿地总面积占该地区总面积的比例（%）。
5. 建筑限高：地块内所有建筑物室外地坪起到其计算最高点不得超过的最大高度限值。
6. 建筑后退：地块内建筑物垂直投影外轮廓线必须后退于地块边界的距离限值。
7. 配建停车位（停车泊位）：地块内必须建设的与建设项目配套的机动车停车位数量。
8. 禁止开口路段：地块周边不准直接向城市道路开设机动车出入口的路段。
9. 用地性质：某一地块按《城市用地分类与规划建设用地标准》（2011 报批版）划分的土地利用的类别。
10. 建筑间距：两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。
11. 红线：规划的城市道路路幅的边界线
12. 绿线：指城市各类绿地范围的控制线。
13. 黄线：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界线。

附 表

附表 1 规划范围内建设用地一览表

序号	用地代码			用地名称	用地面积 (hm ²)	占建设用地比例 (%)
	大类	中类	小类			
1	R			居住用地	9.87	37.7%
		R2		二类居住用地	9.87	37.7%
2	A			公共管理与公共服务设施用地	3.33	12.70%
		A1		行政办公用地	0.42	1.60%
		A3	A33	中小学用地	2.91	11.10%
3	B			商业服务业设施用地	2.8	10.7%
		B1		商业用地	2.8	10.7%
4	S			道路与交通设施用地	9.79	37.40%
		S1		城市道路用地	9.07	34.70%
		S4	S41	公共交通场站用地	0.72	2.80%
5	U			公用设施用地	0.3	1.10%
		U1	U12	供电用地	0.3	1.10%
6	G			绿地与广场用地	0.06	0.20%
		G1		公园绿地	0.06	0.20%
7	H11	城市建设用地			26.15	100%

附表 2 各地块控制指标一览表

地块 编号	用地 代号	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤) (%)	建筑高度 (≤) (m)	绿地率 (≥) (%)	停车泊位 (≥) (个)	备注
中 A-01	A33	中小学用地	29128	43692	1.5	35	19.5	35	524	现状保留
中 A-02	B1	商业用地	13487	47205	4.0	50	100	35	472	规划
中 A-03	R2	二类居住用地	24253	84886	3.5	25	60	30	139	规划
中 A-04-1	B1	商业用地	2938	4407	1.5	30	19.5	35	44	规划
中 A-04-2	R2	二类居住用地	28819	100867	3.5	25	60	30	165	规划
中 A-05	R2	二类居住用地	45610	159635	3.5	25	60	30	261	规划
中 A-06-1	A1	行政办公用地	4205	6308	1.5	35	24	35	76	规划
中 A-06-2	B1	商业用地	3708	14832	4.0	50	100	35	148	规划
中 A-06-3	B1	商业用地	1794	7176	4.0	50	100	35	72	规划
中 A-06-4	B1	商业用地	6010	24040	4.0	50	100	35	240	规划
中 A-06-5	S41	公共交通场站用地	7242	2173	0.3	45	16	20	4	规划
中 A-06-6	U12	供电用地	2967	890	0.3	30	12	20	2	现状保留
中 A-06-7	G1	公园绿地	643	——	——	——	——	——	——	规划

附表3 规划道路红线控制表

道路等级	道路名称	起讫点	道路长度 (米)	红线宽度 (米)	断面
主干路	浑江大街	滨江东街-规划一路	770	40	9.5+21+9.5
	河口二路	滨江东街-规划一路	316	30	6+18+6
次干路	滨江东街	规划一路-规划一路	992	20	4+12+4
支路	规划一路	滨江东街-规划一路	1145	20	4+12+4
	规划二路	滨江东街-浑江大街	133	20	4+12+4
	规划三路	浑江大街-规划一路	166	12	2+8+2

附表4 规划居住用地各地块公共服务设施配建一览表

地块编号	配建设施
中 A-03	便民店、居委会、居民健身设施及场地
中 A-04-2	便民店、居委会、居民健身设施及场地
中 A-05	自行车存车处、便民店、居委会、幼儿园托儿所、居民健身设施及场地

附表5 公共服务设施配建内容及标准一览表

功能类别	项目名称	设施内容及配置规定	千人指标		服务规模 (万人/处)	备注
			建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
教育	托儿所、幼儿园	按照 20-25 座/千人配置,生均建筑面积要求 $\geq 9-10 \text{ m}^2$; 设置服务半径以不大于 300 米为宜。 应设有一定的安全措施,适宜布置在小区公共绿地附近,便于家长接送的地段,学校出入口方向尽量避免在城市主干道上。	260	300	1.0	
医疗卫生	社区卫生服务站	社区门诊、老年服务、理疗等功能	24		0.7-2.0	含卫生服务中心的居住区不再设置卫生服务站
	社区卫生服务中心	一般规模 2500 m ² /处	50	75	3-5	
文化体育	室内文体活动中心	文体娱乐,图书阅览,科技活动,青少年活动,康乐等设施	20		0.7-1.0	可结合商业服务设施或社区服务设施综合设置
	室外文体活动广场	重点建设篮球场、羽毛球、网球场,也包括一定规模的社区公园;小型足球活动场地、	20	400-450	0.7-1.0	宜设于公共绿地附近,兼有避难场所的功能

		小型跑道、综合健身、集会、表演、儿童游戏等场地等				
商业服务	便民店	小型超市、餐饮店、小百货、小日杂	5—10	3—5		居住区与社区可以合设
社区服务	社区服务中心	包括优抚服务、社会福利、咨询服务、计生宣传、家政服务	20-30		3-5	少于 3 万人,每小区设置一处,每处建筑面积 550 m ²
	社区居民委员会	包括其它便民服务项目	20-30		0.1-0.3	可与有关项目组合或设于住宅底层
	物业管理用房	包括房管、维修、绿化、环卫、保安、市政管理等	20		0.7-2.0	可与有关项目组合
社会福利	养老院	老年人占居住区总人口 20%,百名老人设置 2.5 张床位,合 5 床/千人	90	130	3-5	老年人全托式护理服务,宜独立设置,最低规模 120 床/所
	托老所	老年人占居住区总人口 20%,百名老人设置 2.5 张床位,合 5 床/千人	90	130	0.7-1.0	老年人日托式服务,宜独立设置,最低规模 120 床/所
行政管理	派出所		30-40	36-50	3-5	