

2.1 项目概况

皂户河片区位于青岛市西海岸新区琅琊镇驻地以东、滨海大道以西，东侧紧邻龙湾滨海旅游度假区，东南方向距琅琊台风景区约 3 公里。

规划基地四至范围为：北起青钢小镇项目，南侧至皂户河，东起滨海大道、西至琅琊北路及现状黄道山，总面积约 4.17 平方公里。现状用地以耕地为主，范围内有东桥子村、西桥子村、东皂户村、卧龙村等村庄，村庄建设用地约 33.07 公顷。

根据《青岛西海岸新区总体规划（2017-2035）》和《青岛市董家口港城总体规划（2012-2030）》，本片区是董家口港城 CBD 预留发展区，本次规划设计应以中共“十九大”会议精神为指导，按照习近平新时代中国特色社会主义思想 and 全面建设小康社会的总体要求，依据中央城市工作会议的精神，对片区内各项用地布局、基础设施建设、公共设施配置和生态环境保护等统筹安排，对各项社会经济指标进行控制和指引，着力提升本片区城市品质，彰显城市特色，打造更加宜居的生活环境。

2.2 规划依据

- (1) 《山东省青岛西海岸新区条例》。
- (2) 《山东省新旧动能转换综合实验区建设总体方案》。
- (3) 青岛市城市规划管理技术规定。
- (4) 《青岛西海岸新区总体规划（2017-2035 年）》（上报稿）。
- (5) 《青岛西海岸新区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。
- (6) 《青岛西海岸新区综合交通规划（2017 -2035 年）》（上报稿）。
- (7) 《青岛市董家口港城总体规划（2012-2030）》。
- (8) 其他相关规划和标准、规范。

2.3 规划原则与要求

2.3.1 规划原则

(1) 贯彻落实中央城市工作会议精神和中共“十九大”会议精神，提高规划的科学性和指导性，按照“多规合一”的思路，协调各类规划和用地布局，加强控制性详细规划的公开性和强制性。

(2) 贯彻落实青岛市建设“国际海洋名城”的总体要求，优先发展和布局海洋产业，挖掘提升海洋文化，保护海洋生态，构建新型城海关系格局，体现海洋城市特色。

(3) 贯彻生态优先的原则，在充分研究现状地形地貌的基础上，保护河流水系、生态廊道、山林绿地等生态空间，守住生态底线，保障片区可持续发展。

(4) 贯彻公共交通优先的原则，倡导低碳出行，合理协调人车矛盾，营造安全、高效、和谐的交通环境。

2.3.2 规划内容要求

(1) 总体要求。规划应对规划区及周边地区现状用地、现状交通、现状环境、人口分布、公共配套设施、市政公用设施等情况进行深入调查，研究存在的问题及发展潜力，提出控制性详细规划的指导思想、基本原则及总体思路。深入分析和挖掘琅琊文化的内涵、要素和表现形式，展示琅琊文化特色。

(2) 空间结构。深入分析青岛西海岸尤其是琅琊台片区的“大山海”格局和环境特色，注重本片区与城市整体、周边地区空间形态的和谐营造，协调本片区与龙湾旅游度假区、琅琊台风景名胜区、琅琊镇以及周边其他功能区的空间关系，科学确定本片区的总体空间布局结构，并对片区的空间形象进行总体设计，提升城市形象。

(3) 功能分区。合理确定各区片功能。提出主要功能区空间控制指引，分别对各主要功能区的空间环境营造提出目标、原则与对策。落实上位规划确定的主体功能，完善设施配套。主体功能包括港城 CBD、东方艺术中心（琅琊文化展示中心）、国际合作科教中心、文化旅游服务中心等，合理安排空间布局。

(4) 土地利用。合理确定规划范围内各类城市建设用地的布局、面积与界限，明确土地使用性质及其兼容性。

(5) 控制要求。明确城市道路红线、城市绿线、城市紫线、城市蓝线、城市黄线的控制界线；明确行政办公、文化教育、医疗卫生、社会福利以等综合公共服务等设施的用地面积、规模、数量和内容，并根据合理的服务半径优化布局；明确各地块的容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等强制性指标。

(6) 综合交通。明确各级道路红线、断面、控制点坐标及标高、主要交叉口形式；明确常规公交的线路组织和站点布置，设置公交优先道；明确轨道交通的线路组织、站场布置；合理安排各种静态交通设施，结合公共自行车规划及步行系统研究，完善区域慢行系统设计；完善加油加气站、电动汽车充电站的规划布局。

(7) 低碳生态。完善生态空间格局、合理确定绿地规模、优化绿地布局、鼓励立体绿化；明确再生水利用、雨水利用、垃圾分类及回收利用。根据相关规定明确建筑节能标准、绿色建筑比例等控制指标和相应实施措施。

(8) 地下空间开发利用。确定地下空间开发利用具体要求，明确地下交通设施、地下防灾设施、地下商业设施、地下公用设施的数量、规模、位置、标高、出入口和连通道的设

置。

(9) 公用设施。确定给水、排水、再生水、供电、燃气、供热、通信、环卫管线综合等各类公用设施的位置、建设规模、用地规模、管线规格、埋深、走向和廊道控制等要求。

(10) 综合防灾。合城市总体规划、抗震防灾规划，优先利用各类广场、绿地、地下空间配置相应的消防、人防、防洪工程，确定各类避灾疏散场地的位置、规模、设施配置要求以及疏散救援通道的控制要求。

(11) 城市设计。综合分析城市空间要素和人群行为活动特征，对城市的尺度、设施、景观等方面进行控制和引导。包括广场、街道、滨水区域的界面控制和空间组织，节点、廊道的景观风貌控制，以及建筑高度、建筑风格、建筑色彩等建筑物的控制与引导。

(12) 落实本片区具体的规划建设要求，包括：1) 合理布局综合管廊；2) 体现海绵城市理念；3) 建设智慧城市；4) 打造绿道系统；5) 体现森林城市理念；6) 规划建设琅琊天文台；7) 布局一所国际合作大学。

2.4 成果内容要求

本片区控规工作内容按照《城乡规划法》和《城市规划编制办法》以及地方关于控规编制标准和内容的规定执行，最终成果内容包括控制性详细规划文本、图集、附件（基础资料汇编和规划说明书）三个部分。

2.4.1 规划文本

(1) 总则。包括规划目的、规划依据、规划范围、规划原则、功能定位、人口规模等。

(2) 土地使用规划。包括用地分类与兼容规定、布局结构、居住用地及配套设施规划、公共管理与公共服务设施用地规划、商业服务业设施用地规划等。

(3) 综合交通规划。包括区域交通设施规划、城市道路网络规划、公共交通规划、慢行交通规划、机动车停车设施规划、加油（气）站和充电站规划、竖向设计等。

(5) 城市设计。包括界面控制、景观风貌控制、特色空间组织、建筑控制与引导等。

(6) 低碳生态规划。包括生态建设、资源利用、建筑节能和新能源利用等。

(7) 地下空间开发利用规划。包括地下空间开发利用原则、地下空间开发规模、空间布局、使用功能、控制要求等内容，还应包括地下空间利用层数、与地面开发建设的衔接要求、与周边地下空间相互连通的要求等。

(8) 公用设施规划。包括给水工程规划、排水工程规划、再生水工程规划、供电工程规划、燃气工程规划、供热工程规划、通信工程规划、环卫工程规划、管线综合规划等。

(9) 综合防灾规划。包括抗震防灾规划、消防工程规划、人防工程规划、防洪工程规

划等。

(10) 五线规划控制要求。包括城市道路红线、城市黄线、城市绿线、城市蓝线、城市紫线的控制要求。

(11) 基本控制单元控制规划。包括基本控制单元划分、控制内容、控制要求等。

(12) 地块控制规划。包括地块划分、控制内容、控制要求等。

(13) 附则。包括规划成果构成、审批、解释权等。

2.4.2 规划图件，包括但不限于

- (1) 区位图
- (2) 用地现状图
- (3) 用地潜力分析图
- (4) 用地规划图
- (5) 规划结构图
- (6) 功能分区图
- (7) 四线规划图
- (8) 规划区域整体空间体量、形态分析
- (9) 公共管理与公共服务设施规划图
- (10) 综合交通规划图
- (11) 公用设施规划图
- (12) 景观系统规划图
- (13) 综合防灾设施规划图
- (14) 地下空间开发利用规划图
- (15) 开发强度分区控制图
- (16) 建筑高度分区图
- (17) 基本控制单元划分图
- (18) 地块控制图则
- (19) 空间形态分析图
- (20) 其他必要分析图

2.4.3 规划附件

包括规划说明书、现状资料分析汇总、研究报告，等。

2.5 最终成果形式

- (1) 控规文本、图纸、附件（说明书、基础资料汇编），纸质批准规划成果 A3 文本图册 6 份。
- (2) 电子文件成果光盘 2 份。全部设计成果均应制作计算机文件，图形文件采用 AutoCAD 2004 的 DWG 格式文件，文本文件采用 Microsoft word 2007 格式文件，电脑渲染图采用 JPG 格式文件，提交以上计算机文件光盘 2 套。

2.6 设计进度安排

项目总体时间周期为 90 工作日。

第一阶段：合同签订，中标单位项目组正式进场开始调查现状，收集资料。本阶段共计 10 个工作日左右。

第二阶段：现场调研结束后，设计单位整理和分析基础资料，并形成规划设计初步方案，向招标方各层次领导汇报，提交讨论及征求意见，根据招标方书面意见修改完善方案，直至规划设计方案确定。本阶段共计 30 个工作日左右。

第三阶段：规划方案确定后，设计单位开始进一步深化完善规划内容，编制形成评审成果。提交招标方准备组织召开评审会或组织相应的技术审查。本阶段共计 30 个工作日左右。

第四阶段：根据评审会的意见，进一步修改完善，提交最终成果，项目完成。本阶段共计 20 个工作日左右。