

《烟台经济技术开发区单元层级控制性详细规划》批前公示

一、规划背景

为贯彻落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》精神，深化推进“多规合一”改革，依据《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通知》等文件要求，切实提高城市规划、建设、治理水平，开展本次规划编制工作。

二、规划范围

烟台经济技术开发区城镇单元范围，总面积约 204.8 平方公里。

三、规划原则

（一）以人为本，完善功能。

坚持以人民为中心，围绕全年龄段需求推进社区生活圈建设，完善公共服务设施配置，提升人居环境品质。

（二）节约集约，高效利用。

落实最严格的节约用地制度，控制建设用地总量，盘活存量用地，合理确定开发强度，促进土地资源高效利用。

（三）刚弹结合，科学管控。

按照“单元—街区”两个层次分层编制、逐级传导，单元层面强化底线管控与总量控制，街区层面注重实施落地与地块细化，适度设置用地兼容性。

（四）编管协同，注重实施。

衔接既有控制性详细规划，强化规划与管理的互动，统筹全周期动态管控，确保规划可操作、可落地。

（五）因地制宜，分类引导。

尊重地域差异和发展实际，结合不同单元的功能定位和现状特征，实行分区分类的差异化管控。

四、规划内容

（一）单元划定

依据上位规划确定城镇空间格局，结合行政管理界线、自然地理界限、道路与权属边界、15分钟社区生活圈服务范围等因素，划定城镇单元，明确各单元主导属性和管控要求。

（二）已编控制性详细规划评估

对规划范围内已编控制性详细规划从覆盖性、符合性、实施性、支撑性四个方面，对11个单元进行分类优化引导，共划定重点调整类单元1个，优化维护类单元9个，继续适用类单元1个。

（三）单元层级控制性详细规划

规划全面落实上位规划确定的各项管控要求，构建“单元—街区”两个层次的详细规划编制体系，将功能定位、发展规模、底线约束、配套设施等主要内容传导至各城镇单元，合理确定规划管控指标，为街区层面的详细规划编制提供科学指导

（1）用地布局规划：衔接权属数据，精准落位到地。

传导落实上位规划确定的总体格局。基于实施导向与权属校准，将分区规划确定的功能板块落实到用地布局。坚持

产业立区，保障先进制造业发展空间；改善和提升城市服务功能，增加公共服务设施与绿地开敞空间供给；在符合安全生产要求前提下，鼓励土地用途适度混合。

（2）公共服务设施规划：基于人口画像，按需精准配套。

落实和深化上位规划中对公共服务设施的建设规模和用地布局要求。基于单元内预测的实有人口与结构，以“社区生活圈”为标准，配置教育、医疗、养老、文化、体育等日常公共服务设施，构建全龄友好的公共服务体系，补齐民生短板。

（3）综合交通规划：加密支路网，构建安全慢行系统。

落实上位规划确定的交通廊道和骨架路网，按照“小街区、密路网”要求细化支路网体系，加密重点地区路网密度。构建安全连续的慢行系统，实现与地块开发的顺畅衔接。道路系统布局和道路空间资源分配应优先满足公共交通和慢行交通需求。

（4）蓝绿空间规划：串联山水资源，塑造生态本底。

落实上位规划确定的蓝绿开敞空间体系，将公园绿地、河道水系、滨海空间等串联成有机整体。赋予蓝绿空间雨洪管理、生态栖息、休闲游憩等多重功能，塑造区域的生态本底与活力空间。

（5）规划管控与传导。划定街区单元，刚弹结合传导实施。

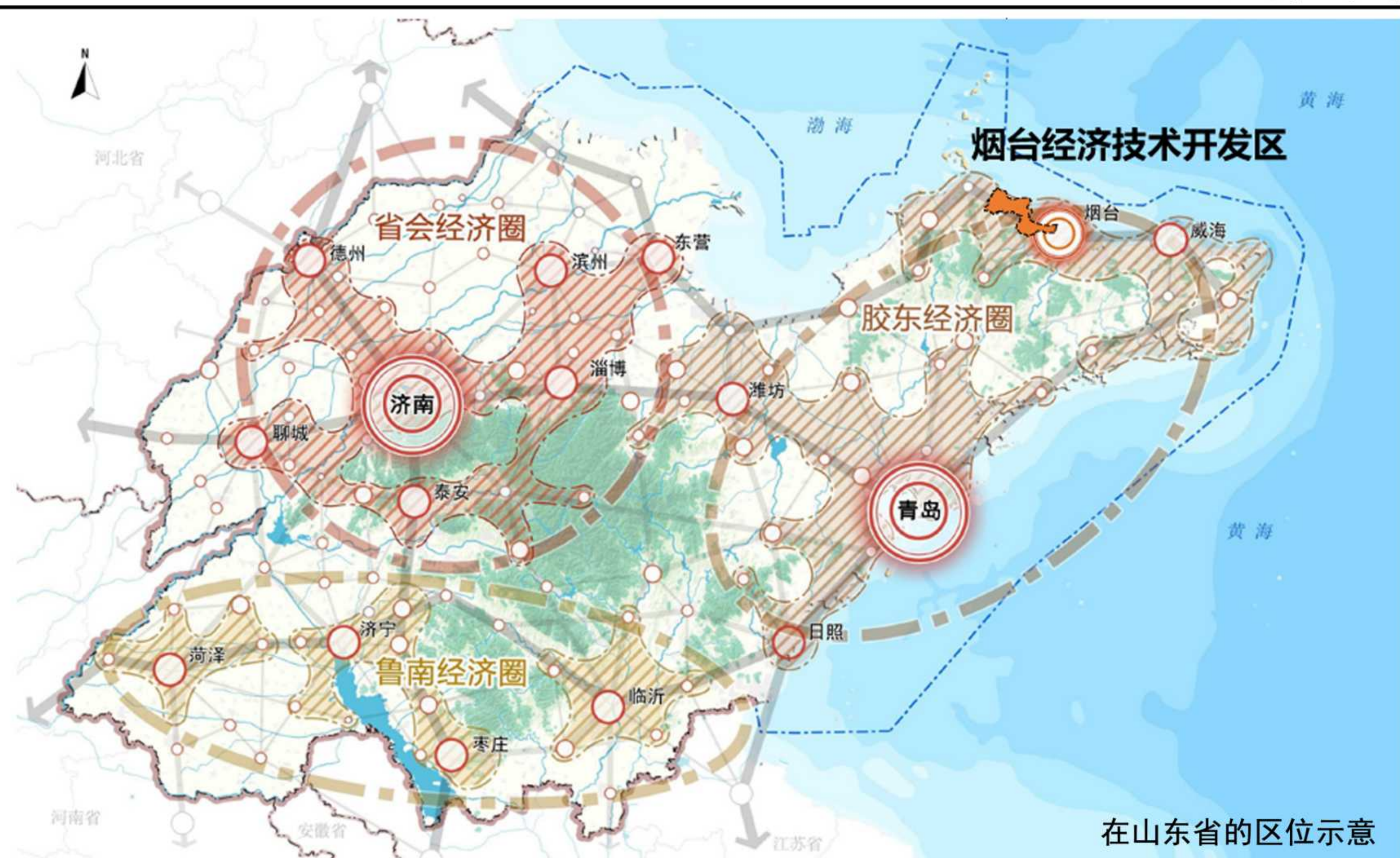
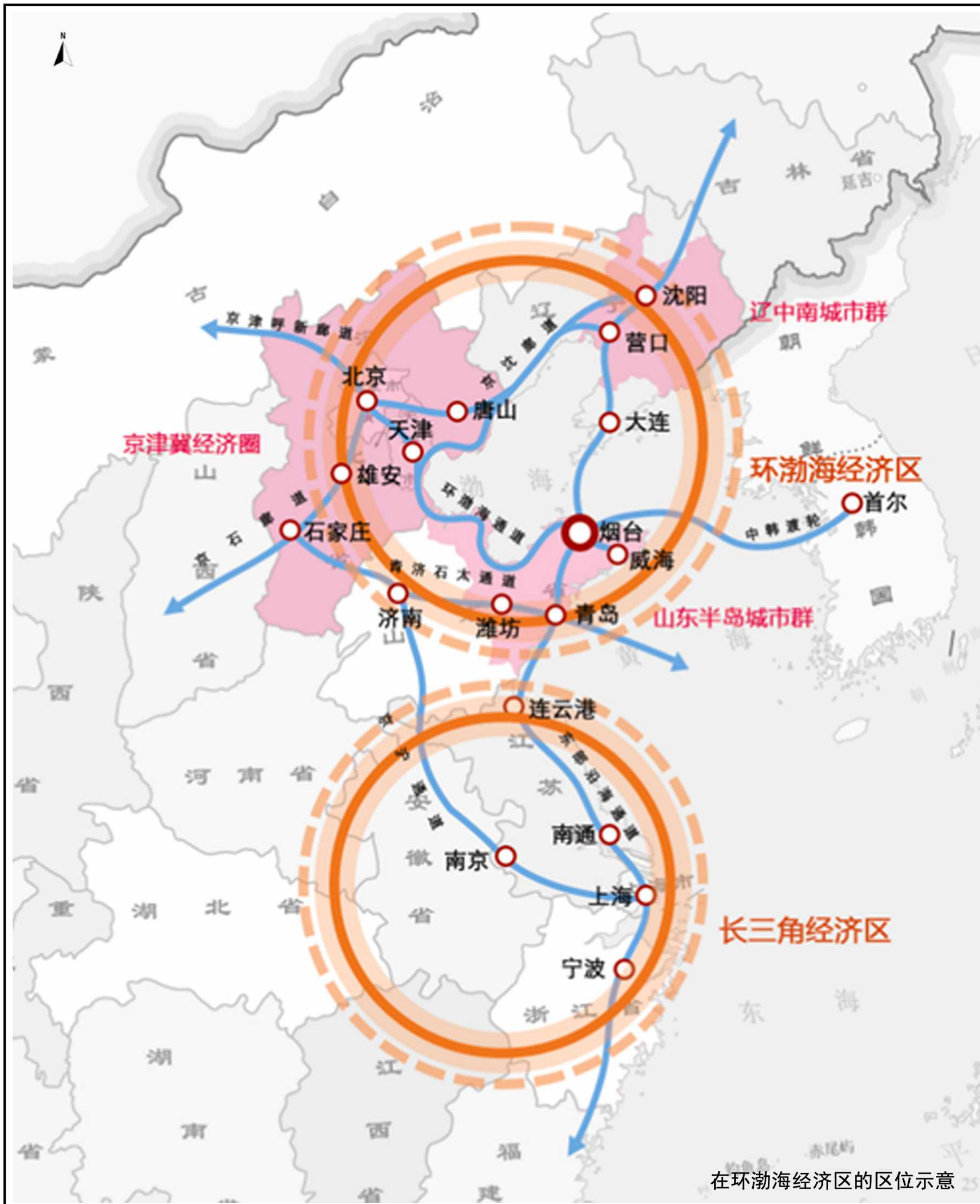
建立“刚性底线+弹性引导”的管控模式，制定刚弹结

合的管控图则。确定各单元用地规模、主导属性、底线约束、配套设施等刚性管控内容，划定开发强度控制分区和建筑高度控制分区等引导设计的弹性导则。以 5-10 分钟社区生活圈为基础划定街区，明确地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等控制指标和要求，指引街区层面详细规划编制。

附图：区位图、土地使用规划图、公共服务设施规划图、综合交通规划图、蓝绿系统规划图、单元划分图。

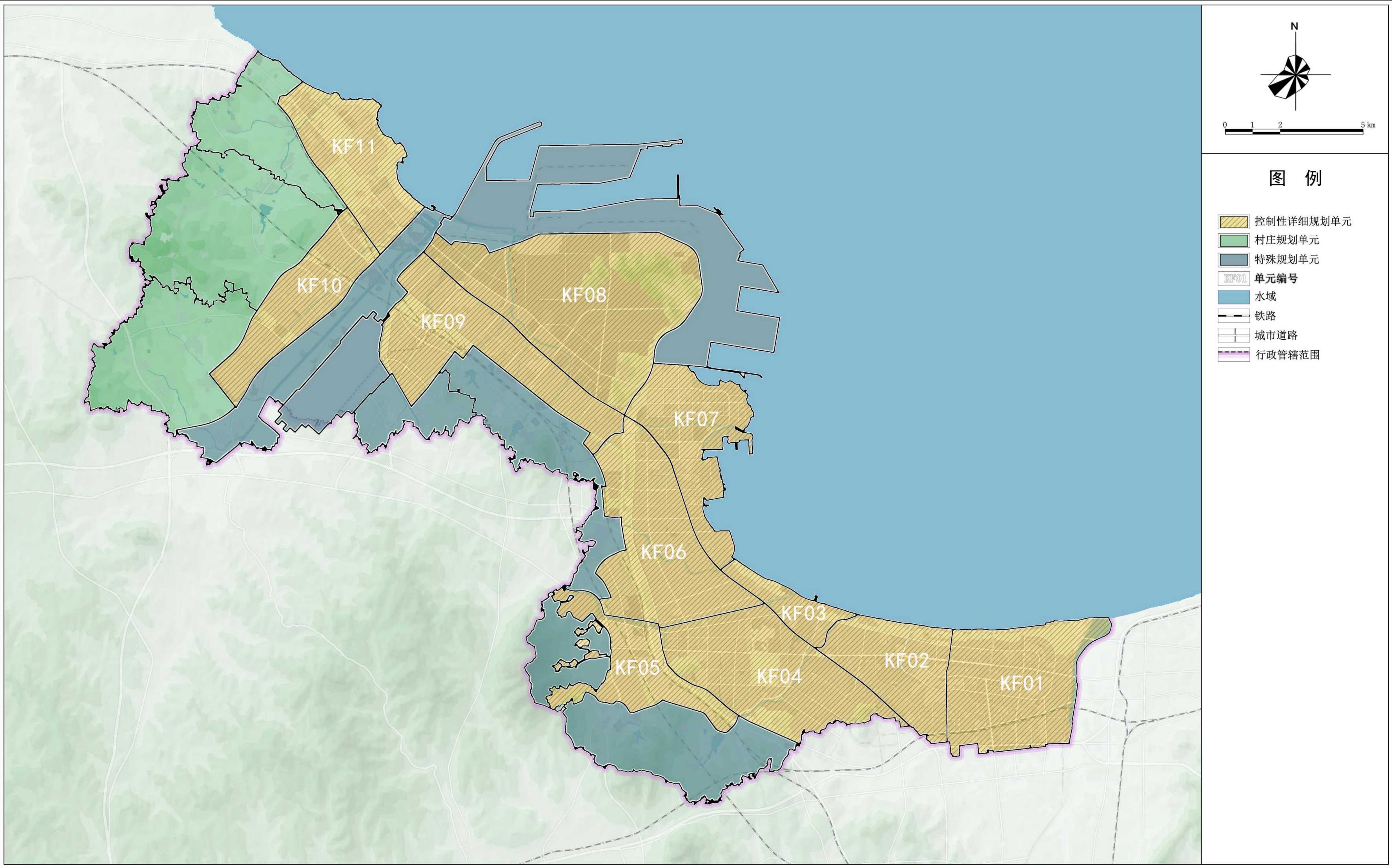
区位图

区位图



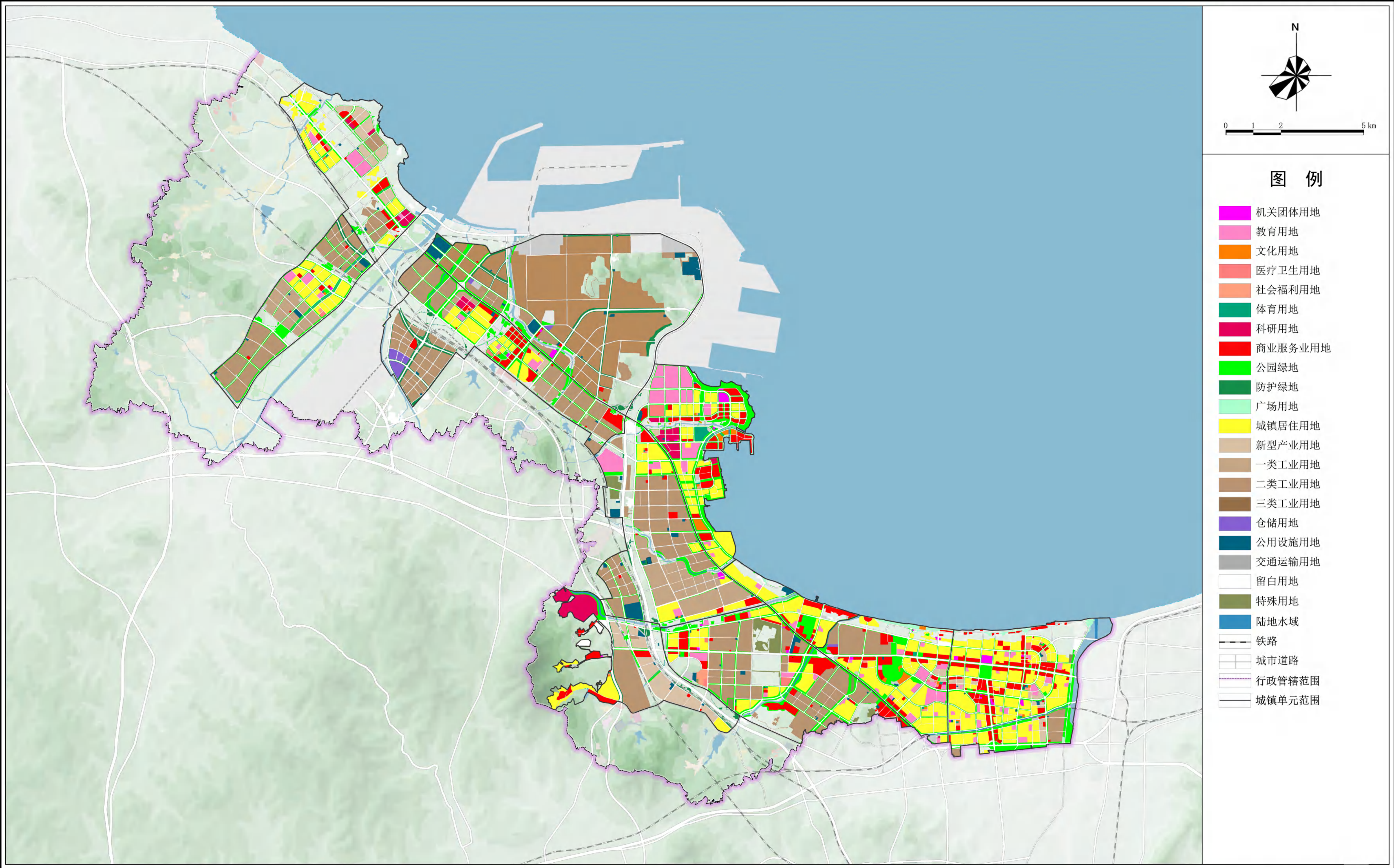
烟台经济技术开发区单元层级控制性详细规划

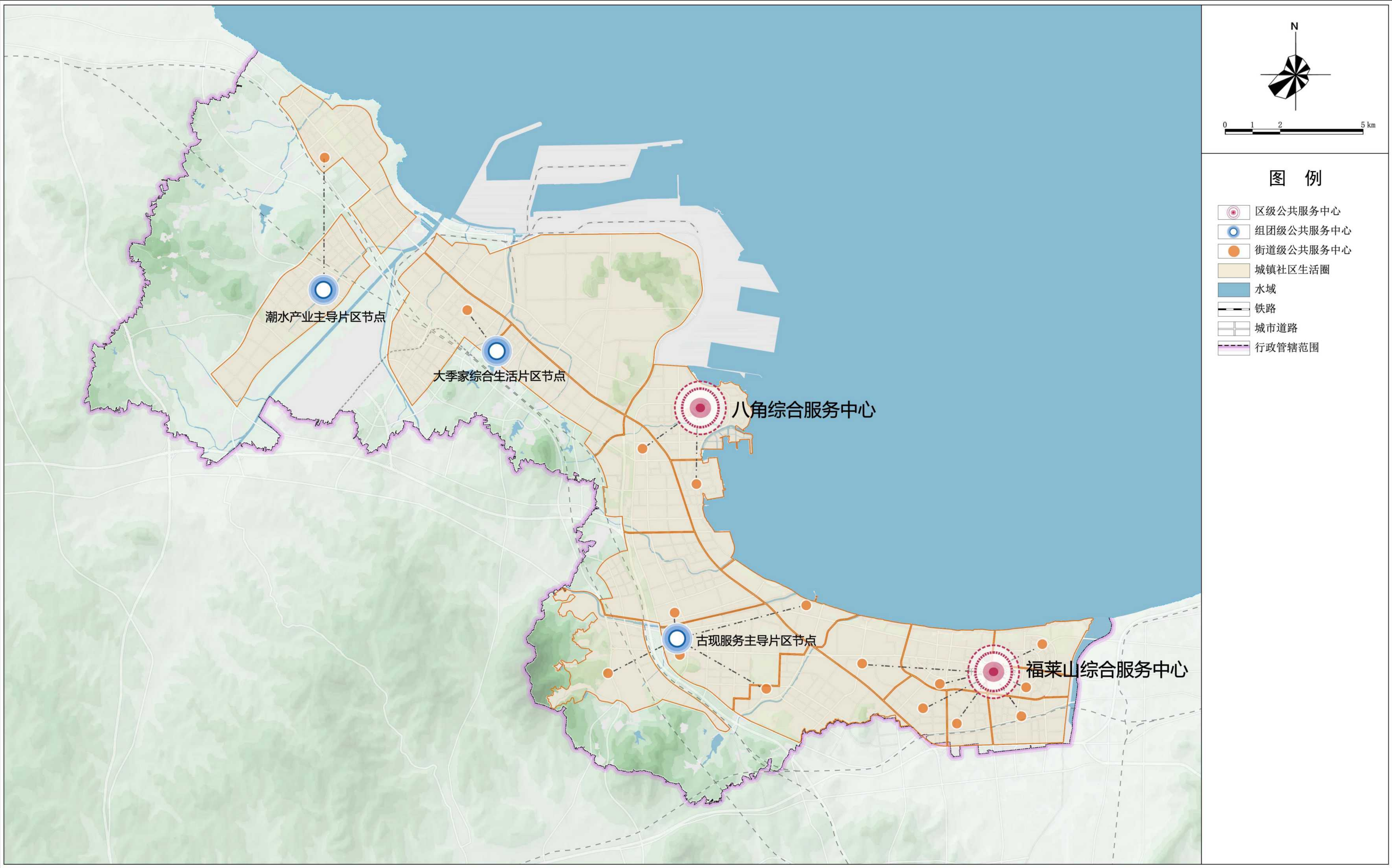
详规编制单元划分图



烟台经济技术开发区单元层级控制性详细规划

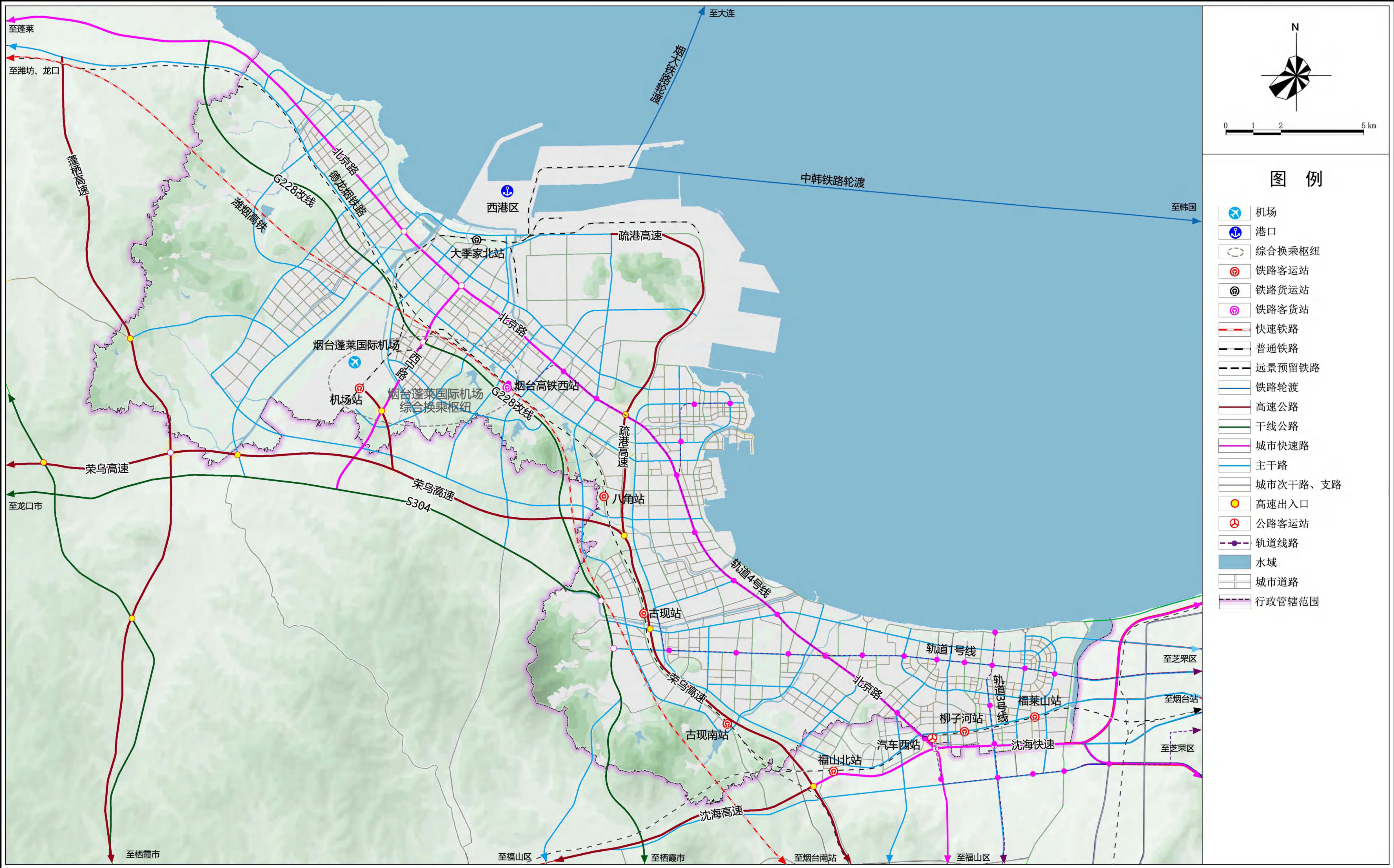
土地使用规划图





烟台经济技术开发区单元层级控制性详细规划

综合交通规划图



蓝绿系统规划图



-  市级公园
 区级公园
 公园绿地
 防护绿地
 广场用地
 生态及农林用地
 遗址公园特殊用地
 水域
 铁路
 城市道路
 行政管辖范围