楚雄彝族自治州国土空间规划管理技术规定（试行）

前言

《楚雄彝族自治州国土空间规划技术管理规定（试行）》（以下简称“规定”）编制过程中，全面收集了国家、省有关法律法规、现行标准和规范、政策文件以及楚雄州的相关规定，经广泛调查研究，认真总结实践经验，充分借鉴省内外优秀标准，结合楚雄州实际，在广泛征求各部门、专家、公众意见的基础上编制完成。

本规定由正文、附则、附录、附图四部分组成。主要内容包括：总则、建设用地、规划控制指标、建筑退让、建筑间距、公共服务设施、道路交通与停车泊位、城乡特色风貌与城市景观、城市更新与改造、地下空间综合开发与利用、规划核实、附则等。

本规定由楚雄彝族自治州自然资源和规划局负责管理和对条文的解释；各单位在执行过程中，可将有关意见和建议反馈给楚雄彝族自治州自然资源和规划局，以供今后修订时参考。

本规定起草单位：云南云金地科技有限公司

主要指导人员：罗富生　刘　坤　吴学剑　李　英　杨振彪
杨家本　王　明　张瑞彤　彭孟儒　文发才
谢亮辉　卞富强　张明灿　段淞元

主要起草人员：陶　洋　安定国　白卫东　柳文兴　李　娇
邓声熬　朱　江　杨宏瑞　赵齐果　寸待传
赵　科　黄春红　张万强　普林花　田新宇

李孔斌　王小铭　高　倩　邱燕菲　张子若
郑华光　李　爽　蒋　薇　李欣霖　王　斌
张　伟　冯　鸣　李文娇　王天宝　刘　婕
郭　智　王慧娟

目录

第一章　总则 - 1 -
第二章　建设用地 - 2 -
第三章　规划控制指标 - 4 -
第四章　建筑退让 - 6 -
第五章　建筑间距 - 13 -
第六章　公共服务设施 - 17 -
第七章　道路交通与停车泊位 - 21 -
第八章　城乡特色风貌与城市景观 - 32 -
第九章　城市更新与改造 - 38 -
第十章　地下空间综合开发与利用 - 41 -
第十一章　乡村规划建设 - 43 -
第十二章　规划核实 - 45 -
第十三章　附则 - 47 -
附录一　名词解释 - 48 -
附录二　日照分析规则 - 53 -
附录三　计算规则 - 55 -
附录四　用地分类表 - 63 -
附录五　建筑功能兼容适建表 - 66 -
附图 - 68 -

第一章　总则

第一条　为科学编制规划，依法实施规划和管理，维护公共利益，改善城乡人居环境，实现规划编制和管理的标准化、规范化、法治化，依据《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》《云南省土地管理条例》以及国家相关法律法规、标准、规范等，结合楚雄州实际，制定本规定。

第二条　本规定适用于楚雄州各县（市）国土空间总体规划确定的中心城区范围内的规划、建设、管理等相关活动。其他区域的建设活动参照本规定执行。

在详细规划编制中经研究论证，所确定的规划控制指标与本规定不一致时，按照批准的国土空间详细规划执行。

第三条　在城市功能、城市规划建设等方面有特别要求的，各县（市）自然资源规划行政主管部门可以划定特定区域，按照批准的国土空间详细规划执行。

第四条　本规定未包括的内容，按照国家和地方现行法律法规、标准、规范及楚雄州相关规定执行。

第五条　本规定实行动态修订，州自然资源和规划行政主管部门可以根据国家、省和州相关法律法规、标准、规范等对局部章节、条款进行修订，按程序报批后施行。

第二章　建设用地

第六条　建设用地分类标准和建设标准，参照现行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行（见附录四）。

第七条　建设用地应当依据已批准的国土空间详细规划确定使用性质；功能用途互利、环境要求相似且相互间没有不利影响的建设用地可以混合设置，功能混合要求应当符合建筑功能兼容适建表（见附录五）。

第八条　建设项目地块规模应当符合下列规定：

（一）原则上应当按照道路规划红线围合的街坊进行整体开发建设，对无法形成街坊整体开发的用地，鼓励在同一街坊内整合周边可开发用地，统一开发建设。

（二）单独开发的地块若用于商业性开发，最小用地面积不宜低于表 2-1 规定的限值。

表 2-1　最小地块用地规模面积表

开发类型及项目性质 / 所在区域	商业性开发		公共设施、市政设施等
	居住用地（亩）	非居住用地（亩）	
新区	≥10	≥6	依据周边设施情况按照规划实施
建成区	≥6	≥3	

注：1.涉及兼容的按照兼容用地要求合理设置；

2.小地块开发还应当符合安全疏散、消防、日照采光、通风卫生等相关要求。

（三）不能被整合且地块面积小于表 2-1 规定的最小值或地块宽度（进深）小于 20 米的畸零建设用地，原则上用于公共绿地、公共活动空间和公益性公共设施、市政设施等项目的建设。

（四）有下列情况之一，在不影响国土空间规划实施的前提下，项目用地规模可以经规划行政主管部门核实并报县（市）人民政府同意后实施：

1.城市公共活动空间及公共绿地建设；城市公共服务设施或社区配套用房、垃圾收集和中转用房、变配电房、泵房、公厕等社会公益性设施建设项目；

2.因临近土地为已实施建设或已通过规划审批的河道、道路、绿化等工程；土地收储困难无法与周边土地进行整合的建设项目。

第三章　规划控制指标

第九条　新建、改建、扩建建设项目的开发控制指标，应当符合表 3-1、表 3-2 规定。

表 3-1　居住用地开发强度控制指标表

建筑最大高度（米）	建筑密度（%）	容积率（R）	绿地率（%）	
			建成区	新区
H≤18	≤43	1＜R≤1.2	≥25	≥30
18＜H≤27	≤32	1.3＜R≤1.6		≥35
27＜H≤36	≤30	1.7＜R≤2.1		
36＜H≤54	≤22	2.2＜R≤2.8		
54＜H≤80	≤22	2.9＜R≤3.1		

注：1.H 为较高建筑高度；

2.居住用地容积率 R＞1；

3.小于 6 亩的城市更新零星地块开发控制指标，可以不受表 3-1 的限制，按照批准的国土空间详细规划执行，且应当符合安全疏散、消防、日照采光、通风卫生等相关要求；

4.对于同时具有多种使用功能的综合建筑，以建设用地主导用途确定该栋建筑所归属的建筑类别，如果主导功能建筑与消防要求有冲突的，按照消防要求更高的部分确定；

5.建设项目用地若被城市道路红线、城市绿线等控制线所分割而不能进行连片整体开发的，应当分别制定各独立地块的开发控制指标；

6.原建成地块的建筑控制指标已超出或达到本规定值和原规划设计条件的，不得在原有建筑用地范围内加建、扩建；因公共服务设施配套需要加建、扩建的，经县（市）规划行政主管部门批准后实施；

7.建设项目属于兼容用地性质的，绿地率按照主导建筑类别确定。

表 3-2　非居住用地开发强度控制指标表

用地类型		建成区			新区		
		建筑密度（%）	容积率	绿地率（%）	建筑密度（%）	容积率	绿地率（%）
商业服务业用地		—	—	≥10	—	—	≥10
	机关团体用地	—	—	≥30	—	—	≥35
	科研用地						
	文化用地						

用地类型		建成区			新区		
		建筑密度（%）	容积率	绿地率（%）	建筑密度（%）	容积率	绿地率（%）
公共管理与公共服务用地	教育用地						
	体育用地	—	—	≥10	—	—	≥15
	医疗卫生用地	—	—	（原址改扩建）≥25	—	—	≥35
	社会福利用地	—	—	≥30	—	—	≥40
仓储用地	物流仓储用地	≥30	≥1	—	≥30	≥1	—

注：1.储备库用地、工业建设项目的地块控制指标依据工艺流程或按照国家现行标准、规范及相关规定执行；工业用地在满足安全、消防等前提下，按照《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》执行；

2.对交通场站、行政划拨的专业市场、市政等建设项目及表 3-2 中未设置的控制指标，依据有关行业规定、建筑设计等国家现行标准和规范，按照批准的国土空间详细规划执行。

第四章　建筑退让

第十条　建筑退让除应当符合消防疏散、防汛、防爆、水源保护、环境保护、电力保护、抗震和交通法规等方面的要求外，还应当符合第五章规定的建筑间距要求，当建筑退让小于建筑间距时，按照建筑间距执行，且应当满足日照要求。

第十一条　建设项目用地界线临建设开发用地的，建筑退让用地界线按照表 4-1、表 4-2 及以下有关规定执行，并应当满足日照、消防疏散、交通等相关要求。

表 4-1　居住建筑退让用地界线距离控制表

建筑朝向	建筑高度（H）	最小值（米）	退让（米）
主要朝向（建筑大面）	H≤12 米	6	—
	12 米<H≤27 米	9	0.5H
	H>27 米	13	0.25H
次要朝向（建筑山墙）	H≤12 米	3	满足消防间距或者通道要求
	12 米<H≤27 米	5	
	H>27 米	9	

注：H 为拟建建筑高度；建设项目地块边界临城市道路时，按建筑退让道路规划红线执行。

表 4-2　非居住建筑退让用地界线距离控制表

建筑朝向	建筑高度（H）	最小值（米）	退让（米）
主要朝向（建筑大面）	H<10 米	5	—
	10 米≤H<24 米	9	—
	H≥24 米	12	0.15H
次要朝向（建筑山墙）	H<10 米	5	—
	10 米≤H<24 米	7	
	H≥24 米	9	

注：1.H 为拟建建筑高度；建设项目地块边界临城市道路时，按建筑退让道路规划红线执行；

2.既有中小学、幼儿园、医院进行危房改造，确因地块受限，难以满足相关退让要求的，在满足消防、日照、安全等规定的前提下，可以按照不低于现有退距进行退让；

3.对于老旧小区等整治提升需要增配的公共管理与公共服务设施、公用设施，在满足消防、日照、安全等规定的前提下，可以按照不低于现有退距进行退让。

（一）建设地块边界另一侧为国土空间规划确定的公园绿地、城市广场的，其退让用地界线的距离应当不小于6米。重要的城市广场或其他开敞空间应当依据国土空间详细规划确定其四周建筑的退让距离。

（二）同一街坊内的不同地块，若土地登记的地类用途、取得方式相同，经土地使用权人同意，可以按照以下方式进行控制：

1.相邻地块之间不设围墙，共用消防通道，相邻建筑之间可以按照建筑间距进行控制；

2.相邻地块采用建筑拼建，在符合消防等相关规定时，拼建部分可以不退让用地界线，拼建建筑应当整体设计并同步实施。

（三）沿街的相邻地块，当建筑沿街布置时，其相邻建筑在满足消防、施工等条件下可以考虑不退让左右两侧建筑或适当降低退让左右两侧建筑距离，但相邻建筑的连续面宽应当满足第八章的有关规定。

第十二条 建筑退让道路规划红线应当满足以下规定：

（一）沿城市道路两侧的新建、改建、扩建建筑(建筑的地上部分和地下层露出室外地坪部分，不包括围墙等地坪以上构筑物)，其退让道路规划红线标准段的距离应当不小于表4-3的规定。

表4-3 建筑退让道路规划红线最小距离表

道路红线宽D（米）	建筑退让最小距离（米）		
	高层建筑		低层、多层建筑和高层建筑的裙房
	24米＜H≤34米	H>34米	
快速路	20	30	15

道路红线宽 D（米）	建筑退让最小距离（米）		
	高层建筑		低层、多层建筑和高层建筑的裙房
	24 米＜H≤34 米	H>34 米	
D≥40	10	13	5
30≤D＜40	8	10	
20＜D＜30	6	8	4
D≤20	5	6	3

注：1.H 为拟建建筑高度；

2.老旧小区改造、原城市棚户区改造地块，建筑退让道路规划红线最小距离可由县（市）人民政府根据片区实际情况，综合评估后按照批准的国土空间详细规划执行；

3.既有中小学、幼儿园、医院进行危房改造，确因地块受限，难以满足相关退让要求的，在满足消防、日照、安全等规定的前提下，可以按照不低于现有退距进行退让；

4.临街建筑，设置在裙房或 12 米以下建筑底层的骑楼、挑檐，当骑楼、挑檐的进深不大于 4 米且净空高度不小于 4 米的，可以逾越建筑控制线，但不得逾越道路规划红线。

（二）划入中心城区的产业园区内的工业、仓储用地，建筑退让道路规划红线标准段的距离应当不小于表 4-4 的规定。

表 4-4 工业、仓储用地建筑退让道路规划红线最小距离表

道路红线宽 D(米)	建筑退让最小距离（米）
快速路	10
D≥40	6
30≤D＜40	5
20＜D＜30	4
D≤20	3

注：产业园区内非工业、仓储用地，建筑退让道路规划红线标准段的距离应当符合表 4-3 的规定。

（三）建设用地内配建的公厕、垃圾用房、配电设施用房等配套设施，在用地条件受到限制的情况下可以适当降低退距，但应当不小于表 4-3、表 4-4 规定距离的 0.5 倍且应当不小于 3 米；大门、值班室门房等退距不宜小于 3 米。

（四）建设用地内部的化粪池、隔油池、沉沙池等附属设施不宜临城市道路设置，若临城市道路设置，后退城市道路红

线距离应当不小于3米。

（五）地下建筑（未露出室外地坪部分）退让用地界线、道路规划红线应当不小于3米,退让周边既有建筑应当不小于5米，若施工时对既有建筑存在安全隐患的，应当由设计单位出具建筑施工安全论证报告。

第十三条 建设项目的围墙、基础、台阶、管线、阳台、附属设施等，均不得逾越用地界线和道路规划红线。

第十四条 居住建设项目，建筑退让居住小区内部道路边缘不宜小于表4-5的规定，且应当满足市政管线工程和转弯半径的要求。

表4-5 建筑退让居住小区内部道路边缘最小距离表

建筑与道路关系		小区路（米）	组团路（米）
建筑物大面面向道路	无出入口	3	2
	有出入口	5	3
建筑物山墙面向道路		2.5	1.5

第十五条 建筑退让立交桥和城市道路交叉口应当符合下列规定：

(一)建筑物退让城市道路交叉口距离为道路交叉口红线切角向用地内的平行偏移距离，在满足日照间距和交通疏散的前提下，还应当符合表4-6的规定。

表4-6 建筑退让道路交叉口红线切角的最小距离表

道路交叉类型	建筑退让道路交叉口红线切角的最小距离（米）	
	高层建筑	低层、多层建筑和高层建筑的裙房
快速路与其他等级道路	20	15
主干路与主干路	15	10

道路交叉类型	建筑退让道路交叉口红线切角的最小距离（米）	
	高层建筑	低层、多层建筑和高层建筑的裙房
主干路与次干路	12	8
主干路与支路	10	
次干路与次干路		
次干路与支路		
支路与支路		

注：产业园区内工业、仓储用地，建筑退让道路交叉口红线切角的最小距离按照道路红线宽度较窄的道路退距进行退让。

(二)建筑退让立交桥(含匝道)外侧投影应当不小于30米。

(三)其他特殊区域按照批准的国土空间详细规划执行。

第十六条 沿河道两侧的新建、改建、扩建建筑工程，建筑退让同侧河堤的距离应当符合河湖管理范围及防洪管理的相关要求；若在河道退让控制线内存在城市道路（含规划）的，其还应当满足城市道路的退让要求。

第十七条 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场、宗教文化设施等有大量人流、车流集散的低、多层建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口后退道路规划红线的距离，应当在表4-3规定的基础上适当加大，不宜小于15米，并结合临城市道路和公共绿地布置疏散缓冲空间，以满足人流、车流集散的要求。中小学校门主要出入口不宜向城市主干路开口，主要出入口临街时，出入口与道路规划红线退让不宜小于10米的缓冲空间，作为家长接送等候及人员集散的场地。

第十八条 穿越中心城区公路两侧的新建、改建、扩建建筑工程，建筑退让公路用地外缘的距离应当符合表4-7的规定。

表 4-7　建筑退让公路用地外缘最小距离表

现状及规划道路等级	最小退让距离（米）
乡道	5
县道	10
省道	15
国道	20
高速公路	30

第十九条　铁路两侧的新建、改建、扩建建筑工程，建筑退让最近一侧铁路边轨的距离应当符合表 4-8 的规定。

表 4-8　建筑退让最近一侧铁路边轨最小距离表

现状及规划铁路等级	最小退让距离（米）
高速铁路	50
准轨干线	30
准轨支线、专用线	15

高速铁路两侧围墙与铁路最近一侧边轨距离应当不小于 20 米，其他铁路应当不小于 15 米。

第二十条　在电力线路保护区范围内，不得新建、改建、扩建建筑物。沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建建筑物，其退让线路距离除满足有关法律法规、标准、规范另有规定外，还应当符合表 4-9 的规定。

表 4-9　建筑退让架空电力线路最小距离表

线路电压等级（千伏）	最近架空电力边导线（米）	规划高压线走廊中心线（米）
≤10	2	—
35	3	10
66、110	4	15
220	5	20
330	6	22
500	10	37
750/1000	15	55
直流±500	10	35
直流±800	12	45

第二十一条 建筑退让城市规划道路、河流、铁路、公路、架空电力线路等的用地除设置必要的通道及集散空间外，原则上以绿化为主，在满足公共安全的情况下，可以作为公共停车场、公共开放空间使用。

第五章　建筑间距

第二十二条　建筑间距应当满足日照、消防、抗震、安全、工程管线、文物保护等相关规范、标准的要求，并综合考虑采光、通风、环保、视觉卫生等方面的要求。

第二十三条　拟建项目地块内建筑有日照要求或者拟建项目周边建筑有日照要求的，应当进行日照分析，日照分析应当按照附录二的规定执行。

第二十四条　居住建筑（包括住宅、老年人居住建筑等）、医院、疗养院、中小学、托儿所、幼儿园等有日照要求的建筑，有效日照时间应当满足以下规定：

（一）住宅建筑中每套住宅至少有1个居住空间冬至日有效时段内获得满窗日照的有效时间不少于连续1小时。

（二）宿舍建筑之间的间距，应当保证50%以上的居室在冬至日有效时段内获得满窗日照的有效时间不少于连续1小时。

（三）老年人居住建筑、残疾人居住建筑之间的间距，应当保证卧室、起居室在冬至日有效时段内获得满窗日照的有效时间不少于连续2小时。

（四）医院、疗养院建筑之间的间距，应当保证50%以上的病房和疗养室，在冬至日有效时段内获得满窗日照的有效时间不少于连续2小时，传染病医院等特殊医院按照相关规范执行。

（五）中小学建筑之间的距离，应当保证普通教室冬至日有效时段内获得满窗日照的有效时间不少于2小时。

（六）托儿所、幼儿园建筑之间的距离，应当保证活动室、寝室及具有相同功能的区域布置在最好朝向，在冬至日满窗日

照的有效时间不少于3小时。

（七）托儿所、幼儿园室外活动场地应当有1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。

（八）在原设计建筑外增加任何设施应当不使相邻住宅、幼儿园生活用房和学校教室等原有日照标准降低，既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外。

（九）旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准应当不低于大寒日日照时数1小时。

（十）受遮挡建筑为违法建筑、临时建筑的，其日照要求可以不予考虑。

第二十五条 居住建筑除临道路、公园、广场等的建筑外，建筑日照分析“0”值不得超过用地界线，建筑间距最小值应当符合下列规定：

（一）平行布局居住建筑（详见附图1）之间的间距应当符合表5-1的要求。

表5-1 平行布局居住建筑间距控制表

类型	间距控制系数	最小值（米）
低层建筑之间	L≥1.0H	6
多层建筑之间	L≥0.8H	9
高层建筑之间	L≥0.5H	应当满足消防、日照等相关规定要求
多层建筑与低层建筑之间	L≥0.8H	
高层建筑与低层、多层建筑之间	L≥0.5H	

注：L为建筑间距；H为较高建筑高度。

（二）垂直布局居住建筑（详见附图2）之间的间距应当符合表5-2要求。

表 5-2　垂直布局居住建筑间距控制表

类型	间距控制系数	最小值（米）
低层建筑之间	L≥0.8H	6
多层建筑之间	L≥0.6H	9
高层建筑之间	—	应当满足消防、日照等相关规定要求
多层建筑与低层建筑之间	L≥0.6H	
高层建筑与低层、多层建筑之间	—	

注：L为建筑间距；H为较高建筑高度。

（三）既非平行，也非垂直布局居住建筑（详见附图3）之间的间距，可以参照表5-1、表5-2的要求执行，且应当满足消防、日照等相关规定。

（四）居住建筑山墙之间的最小间距应当满足消防、日照等相关规定。

（五）居住建筑底层为商业或其他非居住用房时，其间距的计算不得扣除底层的高度。但同一裙房之上的建筑，计算间距时的建筑高度可以从裙房屋顶算起。

第二十六条　非居住建筑与其他建筑之间的间距应当符合下列规定：

（一）非居住建筑与居住建筑之间的间距应当满足以下规定：

1.非居住建筑与居住建筑间距按照第二十五条的规定控制；

2.非居住建筑与居住建筑的山墙间距按照建筑设计防火规范的规定控制；

3.医院住院楼、休（疗）养院住宿楼、老年公寓、幼儿园、托儿所和大中小学教学楼与相邻建筑的间距，按照第二十五条的相关规定控制，有日照要求的应当满足国家规定。

（二）非居住建筑与非居住建筑之间的间距应当满足以下规定：

1.非居住建筑之间的间距，应当符合表 5-3 的规定；

2.高度超过 100 米的超高层非居住建筑应当在不小于本条款规定的前提下，综合考虑安全及城市设计等要求，合理确定建筑间距。

表 5-3　非居住建筑之间间距控制表

布置方式	层数	间距控制系数	最小值（米）
平行布置	低层、多层建筑之间	L≥0.5H	应当满足消防、日照等相关规定要求
	高层建筑之间	L≥0.3H	
	高层建筑与低层、多层建筑之间	—	
其他形式布置	按照消防间距的规定控制		

注：L 为建筑间距；H较高建筑高度。

第六章　公共服务设施

第二十七条　统一规划、分期建设的居住用地项目，应当在项目编制建设工程规划设计方案中，确定各类公共服务设施的建筑规模及位置，其中教育、医疗、养老等重要的公共服务设施应当在首期交付使用，其他基本公共服务设施应当满足对应分期建设规模需求。

第二十八条　居住项目中的配套设施应当符合《城市居住区规划设计标准》（GB 50180）等国家现行法律法规、标准、规范的相关规定；中小学、幼儿园的设置应当符合国土空间总体规划、详细规划和专项规划要求。其他情况应当符合下列规定：

（一）中小学、幼儿园应当按照表 6-1 分级设置，用地标准应当符合表 6-2 的规定，建筑面积标准按照国家现行标准、规范执行。

（二）教学区的声环境质量应当符合《民用建筑隔声设计规范》（GB 50118）等国家现行标准、规范的相关规定，其学校门口接送场地面积应当符合表 6-2 的规定。

（三）每所高级中学设置规模宜为 24-36 班，每所初级中学宜为 18-36 班，每所小学设置规模宜为 18-36 班，每所幼儿园设置规模宜为 9-12 班。

表 6-1　中小学、幼儿园设置表

居住人口规模（户）	教育设施	规模（班）	备注
16000	高级中学	24	每增加 650 户应当增加 1 班
13000	初级中学	24	每增加 500 户应当增加 1 班
5000	小学	18	每增加 250 户应当增加 1 班
1500	幼儿园	9	每增加 200 户应当增加 1 班

表 6-2　中小学、幼儿园用地标准表

教育设施	用地标准（平方米/生）		校门口接送场地面积（平方米/百师生）	接送场地最小面积（平方米）
	基本合格	合格		
高级中学	16	24	＞30	380
九年一贯制学校	16	24		
完全中学	17	26		
初级中学				
小学	13	21	＞40（新区）、＞30（建成区）	350
幼儿园	13	18	＞50	150

注：1.班级规模按照小学 45 人、初级中学 50 人、完全中学 50 人、高级中学 50 人、幼儿园 30 人设置；

2.单个幼儿园规模原则上不超过 12 班，360 人；

3.新建学校应当达到合格标准；改建和扩建学校参照基本合格标准执行；

4.每个幼儿园宜增配不小于 200 平方米的建筑面积作为托儿所。

第二十九条　居住项目中基本公共服务设施的配建除符合国家、省、州相关规定外，还应当符合表 6-3、表 6-4 的规定，其中，表 6-4 中的公共服务设施，按照各级汇总的规模在国土空间详细规划单元层次内统一配建。公共服务设施规划设计指标按照居住建筑规模分三级配置,第一级为 12 万平方米或 1000 户以上；第二级为 5-12 万平方米或 300-1000 户；第三级为 5 万平方米或 300 户以下。

表 6-3　居住项目基本公共服务设施配建表

序号	类别	服务内容	配建要求	配建标准及设置要求
1	文化活动站	书报阅览、书画、文娱、健身、茶座等，可以供老年、青少年活动的场所以及志愿服务站（点）等	各级	按照不小于居住建筑面积的 3‰配建，宜集中临街设置于建筑一层，宜设置独立使用的出入通道，不得设置在三层及以上
2	综合健身场地	篮球场、羽毛球场、广场舞等各类活动场地	各级	每 1 万平方米地上居住建筑面积设置用地面积应当不小于 50 平方米的室外活动场所，含地块内运动（球类）场地，宜结合小区广场、

序号	类别	服务内容	配建要求	配建标准及设置要求
				集中绿地设置，并配有健身设施，不得利用消防救援场地、道路回车场等设置；室内活动场所可以根据需求合理设置，须满足通风、采光和功能使用要求
3	物业管理与服务	建筑与设备维修、安保、绿化、环卫等物业管理服务	各级	按照不小于总建筑面积的2‰配建，且建筑面积应当不小于50平方米；一半以上建筑面积应当设置于地上建筑中，宜集中布置在独立空间，拥有独立使用通道，满足使用要求，具备通风、采光且配套独立的水、电、通信等条件
4	社区服务站	满足会议、活动等使用要求	第一级 第二级	按照30平方米/百户，建筑面积应当不小于60平方米，宜设置于地上建筑一层
5	邮件及快件送达设施	物流快递、信报箱等可以接收邮件和快递的设施或场所	各级	每个地块至少设置一处，第一级建筑面积应当不小于30平方米，第二级建筑面积应当不小于20平方米，第三级建筑面积应当不小于15平方米，宜结合门卫室、物业管理房等设置
6	公共公厕	—	各级	单个居住地块建筑面积大于1万平方米至少设置一处，每处建筑面积应当不小于50平方米，按照1座/500户配置，超过200户且不足500户的按照500户计算；应当临街设置（含临街商业）不少于一座的对外开放公厕，且公厕建筑面积不小于60平方米，宜结合设置在便于出入或临市政道路的地面一层，临近人流集中处
7	生活垃圾收集点	解决小区日常垃圾存放，定期清运	各级	以垃圾桶和垃圾箱车为主，按照服务半径不超过70米设置
8	垃圾集中综合收集点	用于临时存放收集点汇总的垃圾，并定期清运	各级	第一级占地面积应当不小于50平方米，第二级占地面积应当不小于30平方米，第三级占地面积应当不小于20平方米，宜设置于清运车辆出入口方便的位置，可以与社区生活垃圾中转站合并设置

注：1.表6-3未涉及的教育配套、医疗卫生配套等其他公共服务设施按照《城市居住区规划设计标准》（GB 50180）等国家和地方现行相关法律法规、标准、规范执行；

2.表 6-3 及表 6-4 中养老服务设施、物业管理与服务、文化活动站、社区服务站等服务设施，有条件宜集中设置、组合设置、形成社区服务中心；

3.公共服务设施应当拥有独立通道，以便连片使用和对外服务。

表 6-4　其他需要统筹配建的公共服务设施表

序号	类别	服务内容	配建要求	配建标准及设置要求
1	养老服务设施	老年人开展生活照料、文化娱乐、精神慰藉、保健康复等服务场所	各级	按照每 100 户不少于 20 平方米建筑面积配置，每处建筑面积不小于 300 平方米；应当安排在一、二楼等建筑的低层，但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层，安排在建筑的二层（含二层）以上应当设置无障碍电梯或无障碍坡道；房屋层高应当不低于 2.8 米，并满足日照、自然通风和功能使用要求
2	社区卫生服务站	小区及周边居民日常医疗卫生、保健服务	各级	建筑面积应当不小于 200 平方米，应当临街设置并对外开放，不宜分设

第三十条　临城市道路的商业及商务办公建设项目，当地上建筑面积大于 1 万平方米或地块临街长度大于 150 米时，应当在临城市道路建筑底层，根据城市公厕设计规范，至少设置城市二类及以上城市公厕 1 座，每处建筑面积应当不小于 60 平方米，公厕出入口应当与城市道路、广场等公共空间连接。

第七章　道路交通与停车泊位

第三十一条　人行横道穿过高速公路或城市快速路时，应当设置人行天桥或地下通道。铁路与城市道路相交道口，宜设置人行天桥或地下通道。需要设置人行天桥及地下通道时，天桥底部距离高速公路或铁路的净高应当不小于5.5米，人行地下通道净空应当不小于2.5米。

第三十二条　城市道路及桥梁的规划建设应当符合以下规定：

（一）在道路的平面交叉口转角部位红线应当作切角处理（详见附图5），道路红线切角以两条相交道路中较窄道路的红线宽度值确定，切角值应当不小于12米。

（二）平面交叉口转角路缘石转弯半径应当符合表7-1的规定。

表7-1　交叉口路缘石转弯半径

道路等级	主干路（米）	次干路（米）	支路（米）
主干路	12-15	10-12	5-8
次干路	10-12	10-12	
支路	5-8	5-8	

注：有特殊功能要求的道路可以适当扩大转弯半径。

（三）平面交叉口的渠化方式（详见附图6）应当根据相交道路等级、功能定位、交通管理条件等因素确定。交叉口渠化设计应当不压缩行人和非机动车的通行空间。交叉口范围内道路红线应当预留展宽空间，展宽车道宽度应当不小于3米，长度应当符合下列规定：

1.道路进口道展宽长度应当符合表7-2规定；

表 7-2　道路进口道展宽长度

交叉口	展宽段长度（米）			展宽渐变段长度（米）		
	主干路	次干路	支路	主干路	次干路	支路
主—主	80-120	—	—	30-50	—	—
主—次	70-100	50-70	—	20-40	20-40	—
主—支	50-70	—	30-40	20-30	—	15-30
次—次	—	50-70	—	—	20-30	—
次—支	—	40-60	30-40	—	20-30	15-30

2.出口道展宽段长度按照道路等级确定，主干路应当不小于 60 米，次干路应当不小于 45 米，支路应当不小于 30 米，展宽渐变段长度应当不小于 20 米。

（四）当道路机动车道数不小于 6 条或人行横道线大于 30 米时应当设置人行过街安全岛,安全岛的最小净宽应当不小于 1 米；红线不小于 30 米的城市道路，非机动车道与机动车道之间应当设置硬隔离设施。

（五）鼓励城市健康步道的建设。城市道路的单侧人行道宽度应当不小于 2.5 米。人行道和非机动车道合建时单侧合建总宽度应当不小于 5.5 米，幼儿园及学校出入口周边 300 米区域内道路的人行道和非机动车道不宜合建。

（六）紧急避震疏散场所内外的避震疏散通道有效宽度应当不小于 4 米，固定避震疏散场所内外的避震疏散主通道有效宽度应当不小于 7 米。与城市出入口、中心避震疏散场所、政府抗震救灾指挥中心相连的救灾主干道有效宽度应当不小于 15 米。避震疏散主通道两侧的建筑应当能保障疏散通道的安全畅通。

（七）新建、改建城市道路，应当设置方便残疾人使用的无障碍设施，且应当符合《无障碍设计规范》（GB 50763）、

《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019）等的规定。

（八）地块内部道路与城市道路相接时，其变坡点后退道路红线距离应当不小于1.5米；地下车库出入口与城市道路相接，其变坡点临城市道路设置时，坡道起点后退道路红线距离应当不小于7.5米。

（九）新建、改建城市道路上的桥梁，其桥梁净宽应当不小于道路规划红线宽度，桥梁的断面划分应当与规划道路横断面一致。当设有中央分隔带时其宽度应当不小于1米。在大于30米宽的主干河道上修建桥梁时，在桥头四周宜设置不少于1000平方米的桥头公共绿地。桥梁设计应当满足安全、耐久、防洪、抗震要求，桥梁造型应当考虑与城市景观相协调。可燃、易燃、易爆管线不得利用重要交通性桥梁跨越河道。

（十）新建、改建城市道路的绿化应当符合《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328）等现行相关规定；园林景观道路绿地率不宜小于30%;城市快速路和交通性主干路绿地率不宜小于25%，且应当设置道路中央绿化带，其宽度不宜小于2.5米。

第三十三条 城市公交场站的规划建设应当符合以下规定：

（一）公交场站包括公交首末站、枢纽站、港湾式停靠站和综合车场等。

（二）规划城市主次干路，应当布置供公共交通车辆使用的港湾式停靠站，站点要求错位布置，在路段上，同向换乘距离应当不大于50米，异向换乘距离应当不大于100米；对置设站，应当在车辆前进方向迎面错开30米。同侧停靠站的间距宜

为500米-800米。港湾式停靠站直线段长度应当不小于25米，宽度不宜小于3.5米。

（三）枢纽站及首末站应当设于道路红线以外。枢纽站宜设置在主要客流集散点附近；首末站宜设置在人口较集中的居住区及商业区等靠近客流集散点的地方，但其用地不宜布置在道路平面交叉口附近。

第三十四条 停车泊位的规划建设应当符合以下规定：

（一）新建建设项目，应当配建相应的机动车和非机动车停放场(库)，并与主体工程同时设计、同时施工、同步交付使用。扩建、改建建设项目，其扩建、改建部分除应当按照规定配建停车泊位外，原建筑配建不足的，应当在扩建、改建的同时补建不足的停车位。

（二)各类建设项目停车泊位最小配建标准应当符合表7-3的规定,配建的停车设施应当设置在建设项目用地范围以内；建筑物的使用性质发生变化时，应当按照本规定要求配置停车位；停车场布局应当以地下停车为主、地上停车为辅的原则进行配置。

（三）住宅项目中配建的商业设施停车位应当与住宅停车位分开独立设置，并明确商业设施停车位置及停车位数量，不得占用城市道路（含人行道、非机动车道等）作停车位，商业设施停车场出入口原则上与项目出入口共用，不得单独开口。

表 7-3　各类建设项目停车泊位最小配建控制指标表

建筑类型		计算单位	机动车车位（个）	非机动车车位	
				车位（个）	其中电动自行车充电车位占比
住宅	每套（户）面积超过100（含）平方米且小于144平方米	车位/户	0.8	1.5	≥70%
	每套（户）面积超过144（含）平方米且小于240平方米	车位/户	1.0	1.5	≥70%
	每套（户）面积超过240（含）平方米	车位/户	2	1.5	≥70%
	保障性住房	车位/户	0.6	1.5	≥60%
	中小户型地产	车位/户	0.6	1.5	≥40%
	配套商业	车位/100平方米商业建筑面积	1	2	≥60%
行政办公		车位/100平方米地上建筑面积	0.8	1	≥80%
教育	大中专院校	车位/100学生	3	50	≥40%
	中小学	车位/100学生	2	40	
	幼儿园	车位/100学生	5	15	
医院	综合性医院	车位/100平方米计容建筑面积	1.2	1.5	≥40%
	其他医院		0.8	1.5	
商业	商务办公（金融保险、银行、酒店、写字楼和其他办公）	车位/100平方米计容建筑面积	0.7	1	—
	旅馆、酒店		0.5	0.5	—
	影剧院、音乐厅		0.8	1	—
	其他		0.7	1	—
体育场馆	体育馆	车位/100座	5	15	—
	体育场	车位/100座	4	15	—
图书馆、博物馆、文化馆、科技馆、展览馆等建筑		车位/100平方米建筑面积	0.8	1.5	—
会议中心		车位/100平方米地上建筑面积	2.5	15	—
公园、休闲广场		车位/10000平方米占地面积	20	25	—

注：1.中小户型地产是指建筑面积100平方米以下套（户）数占比超过总套（户）数50%以上的

房地产项目；

2.住宅、办公及商业项目机动车固定停车位宜设置于地下空间或专业停车楼；除专业停车楼库外，不宜采用机械式停车位；商务办公和商业设施类地下车库设置达到两层且其可以利用面积全部用于停车后仍不满足停车需求的，可以设置机械式停车位，但不得采用简易垂直升降式停车位，机械式停车位数不得大于配建总停车位的30%（城市更新等特殊要求的项目根据具体情况确定机械停车位占比）；

3.住宅项目机动车停车泊位应当100%预留充电设施安装条件，应当符合《电动汽车分散充电设施工程技术标准》（GB/T51313）规定，并将管线和桥架等供电设施建设到车位。新建项目实际建成充电桩的停车泊位不得低于总数的10%。居住建筑面积规模超过12万平方米的，宜设置独立的充电站，充电系统宜设置独立的变压器，充电设备应当采用交流电充电方式（即慢充方式），鼓励居民错峰充电。除住宅项目外其他建设项目配建的机动车停车泊位建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例应当不低于20%。充电设备与充电车位、建（构）筑物之间的距离应当满足安全、操作及检修的要求；

4.停车场（库）、城市广场、公共绿地、城市道路等场所的停车位应当按照《无障碍环境建设条例》、《无障碍设计规范》（GB 50763）、《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019）等的要求设置无障碍机动车停车位；

5.体育场馆、影剧院、学校、医院、交通枢纽场站、公园等人流集中的建设项目应当设置不少于5%的出租车专用停车泊位，且不得直接临交通主干路设置；

6.中小学、幼儿园应当另行设置校车停车位，并应当退道路红线设置学校出口处的行人集散和车辆接送空间；

7.星级酒店、大型餐饮娱乐场所、影剧院、博物馆、图书馆、展览馆、体育场馆等公共建筑应当设置旅游巴士停车位，且不得直接临交通主干路设置；

8.宾馆酒店、商务办公、科研、工业、物流建筑、批发市场、商业等建筑应当设置装卸车泊位，且不得直接临交通主干路设置；

9.表中非机动车位指自行车、电动自行车及两轮摩托车车位；

10.子母式停车位按照1个标准车位计算，微型车位不计入车位指标。

第三十五条 电动自行车的停放和充电设施应当符合以下规定：

（一）规划新建、改建、扩建公共建筑、住宅建筑时，应

当同步规划实施电动自行车停放和充电设施。已建成投入使用的公共建筑、住宅建筑，应当配建电动自行车停放和充电设施。

（二）既有住宅小区建设地面停放车库（棚），在坚持安全底线的前提下，原则上实行建设工程规划许可豁免，其建筑面积不计入容积率。

（三）电动自行车停放和充电设施选址应当符合《建筑设计防火规范》（GB 50016）等国家现行标准、规范的相关规定。

（四）电动自行车停放和充电设施设置，不得影响人员安全疏散和消防救援设施的正常使用；不得妨碍消防车通行、堵塞安全出口和疏散通道。

（五）临近建筑物的电动自行车停放和充电设施应当远离安全出口、疏散楼梯及设置窗户的外墙。

（六）公共场所和公共建筑的电动自行车停放和充电设施宜设置在公共场所和公共建筑的主体建筑外。

（七）建筑外电动自行车停放和充电车场不得与托儿所、幼儿园及其活动场所、养老服务设施及其活动场所、学校教学楼及其集体宿舍、医院住院楼、门诊楼等毗邻建设。

（八）电动自行车停放和充电设施原则上不得设置在高层住宅内；确需设置在高层住宅内的，应当与该建筑的其他部分严格进行防火分隔，应当设置在地上一层、半地下室或地下一层，且应当设置独立的出入口；与公共门厅、疏散走道、楼梯间、安全出口、采光井、天井等公共区域连通的架空层严禁设置停放电动自行车场所。

（九）电动自行车停放和充电设施内应当分组停放电动自行车，每组长度应当不大于20米，组与组之间应当设置高度不

低于1.5米的砖砌墙体进行分隔。

第三十六条 停车泊位最小停车位尺寸应当符合表7-4规定。

表7-4 停车泊位最小尺寸控制表

类型	停车位尺寸（长×宽×通道宽）	
	垂直式停车（米）	平行式路边停车带（米）
小型汽车	5.5×2.5×5.5	6×2.4×4
无障碍停车位	6×3×6	6×3.5×4.5
非机动车停车位（含两轮摩托车位）	1.8×1×1.8	—
旅游巴士停车位	12×4×10	—
装卸停车位	8×4×6	—
电动自行车	1.5×0.8×1.3	—

注：无障碍机动车停车位一侧，应当设宽度不小于1.2米的通道（详见附图7），供乘轮椅者从轮椅通道直接进入人行道和到达无障碍出入口，相邻两个无障碍机动车停车位可以共用一个轮椅通道。

第三十七条 新建、改建、扩建建设项目，符合下列条件之一的，应当进行建设项目交通影响评价：

（一）对外停车场（库）和各类市场、大型仓储式商业设施、物流中心、体育场馆、会展场馆等交通需求量较大的建设项目。

（二）对外交通枢纽、公共交通枢纽场站、大型停车场、大型加油站等交通设施项目。

（三）建成区内总建筑面积大于3万平方米的大型公建项目及超过5万平方米的居住类项目；新区内总建筑面积大于5万平方米的大型公建项目及超过10万平方米的居住类项目。

（四）其他规划行政主管部门认为需要进行交通影响评价的项目。

第三十八条 交通影响评价一般在详细规划审查时同步进行，但重要的交通类项目，以及地上总建筑面积大于1.5万平方米的大型公建项目及超过2.5万平方米的居住类项目，应当在建设项目选址阶段或核定国有土地出让规划条件时进行。对于涉及到国土空间详细规划调整的项目，应当在详细规划调整时同步开展交通影响评价工作。

第三十九条 地块机动车出入口位置应当符合下列规定：

（一）建设用地机动车出入口应当设置在次干路和支路上，如确需设置在主干路上，应当设专用通道与主干路相连或通过交通管制措施减少对主线交通的干扰，特殊情况下向城市次干路以上道路的开口不宜超过2个，地块机动车出入口宽度不宜超过12米，工业及物流仓储用地除外；不得直接向城市快速路主车道开口。建设用地机动车出入口不得在路口展宽段与渐变段上设置。

（二）机动车出入口位置在主干路上距道路交叉口红线切角端应当不小于70米或地块的最远端，次干路上距道路交叉口红线切角端应当不小于50米或地块的最远端，支路上距道路交叉口红线切角端应当不小于30米或地块的最远端（详见附图8）。

（三）建设用地机动车出入口与周边设施的距离应当充分考虑行车安全视距，并符合表7-5的规定。

表7-5 建设用地机动车出入口与周边设施的最小距离

设施类型	最小距离（米）
桥、隧道、立体交叉口的起坡点	50
公园、学校、儿童及残疾人等建筑的出入口	30
公交站台边缘	15

设施类型	最小距离（米）
过街人行道（包括引道、引桥）最边缘线	10
人行横道线	10

第四十条 机动车停车场（库）出入口的设置应当符合以下规定：

（一）出入口应当符合行车视距要求，宜右进右出，与城市道路相交宜采用正交，斜交时交角不宜小于75度。

（二）出入口边线距离道路规划红线应当不小于7.5米，并在距出入口边线内2米处作视点的120度范围内不得有遮挡视线的障碍物。

第四十一条 地块内道路坡度应当符合下列规定：

（一）地块内机动车道的纵坡不宜小于0.3%，且不宜大于8%；当采用8%的坡度时，其坡长应当不大于200米。在特殊路段不宜大于11%，当采用11%的坡度时，其坡长应当不大于100米；路面应当有防滑措施；横坡宜为1%-2%。

（二）地块内非机动车道的纵坡应当不小于0.2%，不宜大于2.5%；特殊情况时应当不大于3.5%，当采用3.5%的坡度时，其坡长应当不大于150米。

（三）地块内步行道的纵坡应当不小于0.2%，且应当不大于8%，大于8%时宜设踏步或局部设坡度不宜大于15%的坡道，路面应当有防滑措施。地块内人流活动的主要地段，应当设置无障碍人行道。

（四）当地块内连接出入口道路坡度大于8%时，应当设缓冲段与城市道路相连，缓冲段长度应当不小于7米。

第四十二条 居住小区内主要道路至少应当有两个出入口；居住区内主要道路至少应当有两个方向与外围道路相连；

当建筑物沿街道部分的长度大于150米或总长度大于220米时，应当设置穿过建筑物的消防车道。车道的净宽度和净空高度均应当不小于4米。人行出口间距不宜超过80米，当建筑物长度超过80米时，应当在底层加设人行通道。

第八章　城乡特色风貌与城市景观

第四十三条　为突出楚雄“一域有风情，一路有风景，一城有记忆，一方有乡愁”的城乡特色风貌，城市风貌和建筑应当有“中国风格”和“楚雄特色”，严禁建设“丑陋建筑”“媚洋建筑”。在下列重点地区编制详细规划，应当开展城市设计，并按照法定程序将有关内容统筹纳入详细规划管控引导。

（一）对城市结构框架有重要影响作用的区域。如城市门户、城市中心区、重要轴线、节点等。

（二）具有特殊重要属性的功能片区。如交通枢纽区、商务中心区、产业园区核心区、教育园区等。

（三）城市重要开敞空间。如山前地区、滨水地区、重要公园与广场、生态廊道等。

（四）城市重要历史文化区域。如历史风貌与文化遗产保护区、传统历史街区、老城复兴区、工业遗产等。

第四十四条　严格紫线管理，历史文化名镇、名村、历史文化街区、历史建筑、文物古迹、各级文物保护单位等应当整体保护，保持传统格局、历史风貌、空间尺度及相互依存的自然景观和环境。建设控制地带及风貌协调区应当与各级文保单位相协调。在中心城区范围内对具有特殊历史、文化、地理意义和识别性的地标物所在区域划定保护范围，保护范围内建筑未经批准，不得迁移、拆除和改（扩）建。

第四十五条　历史街区的改造风貌应当与产业发展相结合，宜向居住、文化旅游服务发展转型，交通体系应当充分考虑步行体系，保留传统商业街、市场、作坊、生活场景并与文

化旅游规划相协调，且应当符合下列规定：

（一）应当保持原有街巷空间格局，打通断头路，满足消防公共安全；地块内部宜采用窄马路密路网，道路宽度宜小于12米，宜为5-7米，步行道宽度不宜小于2米；路面铺设应当采用本地传统石材路面，禁止使用水泥及沥青路面；集中式停车场应当设置在核心区外围，禁止在核心区建设集中式大型停车场。

（二）街区建筑高度宜小于15米（至屋脊），整个区域建筑高度不宜超过21米；保护街区内的老旧建筑应当严格控制拆除，新建建筑应当与旧城区协调统一；不宜设置大面积硬质广场；古树名木保护宜结合周边绿化整体设计，不宜采用硬质树池。

第四十六条 沿河（湖、湿地）、临城镇主次干路、重要节点的建设活动应当符合下列规定：

（一）沿河（湖、湿地）和城镇主次干路一侧居住用地长度超过100米时，临该侧面的建筑通透率应当不小于30%。具有识别性城镇地标物面对城镇重要出入口、中心广场、中心公园、滨河（湖）等重要公共开敞空间和城镇主干路方向的，视线通廊宽度不宜小于30米，避免地标物被遮挡。

（二）避免“墙壁效应”，低层建筑连续面宽长度不宜超过80米；多层建筑连续面宽长度不宜超过60米；高层建筑连续面宽长度不宜超过50米（不含裙房）；有特殊功能要求的公共建筑与超高层建筑的最大面宽应当根据相关规范合理确定；临道路交叉口的转角建筑，按照展开面计算连续面宽长度（详见附图9）。

（三）建筑高度大于54米的高层住宅建筑应当结合周边环境，形成错落有致的天际线。同一地块有3栋及以上高层住宅建筑的，应当采用2种高度变化；有5栋及以上高层住宅建筑的，应当采用3种及以上高度变化，主体建筑屋顶之间高度差应当大于最高建筑高度的10%。

（四）禁止大面积使用瓷砖作为外墙装饰材料；居住建筑不得采用玻璃幕墙；其他建筑使用玻璃幕墙的，应当满足节能、消防、环境影响等相关要求。同一组建筑的主体色调应当统一，主体色彩不宜超过2种。

（五）沿河（湖、湿地）和城镇主次干路的建筑布局宜以低层、多层建筑为主，宜采用坡屋顶形式；居住建筑阳台宜采用封闭设计或半封闭设计。

（六）水体自然岸线，在满足防洪要求下宜采用“亲水型”驳岸（详见附图10），严禁采用“矩形”驳岸（详见附图11）以及河道截弯取直、填湖（湿地）等建设活动；河湖蓝线边界向外100米范围内前排建筑布局应当开敞、通透，留出通向河（湖）、湿地景观视廊和生态走廊，建筑高度由滨水岸线向外有序递增。

（七）临城市主次干路的商业街、高层建筑以及城市重要公共空间和公共建筑宜实施亮化工程。

（八）沿河（湖、湿地）和临城镇主次干路、广场建筑物的空调器外挂机、落水管、管线及其附属设施等影响建筑立面的附属物，应当结合立面造型统一设计，作隐藏设置。

第四十七条 在中心城区范围内的山体及周边规划和建设活动应当符合下列规定：

（一）在山体制高点不宜建设电力铁塔、通信基站等破坏山体景观和轮廓线的建（构）筑物设施，确需建设的应当采用景观美化。

（二）山脚面山一侧临山地段宜布置低层和多层坡屋顶建筑，确需布置较高建筑物的，临近山体的建筑最高不得超过山脊线高度的1/3，且应当进行景观视线分析论证。

（三）禁止挖山、取土、采石等毁坏山体和植被的行为。

第四十八条 在中心城区范围内新建、改建、扩建环境景观设施（城市家具、雕塑、小品、公交设施、户外广告、标识系统等）应当符合下列规定：

（一）雕塑（小品）作品应当具有独创性和艺术性，突出地域主题文化，并充分体现地域历史文化特征，建筑形式应当与所处区域环境景观相协调。

（二）户外广告、标识系统等设施应当与建筑主体一体化设计；独立建设的景观设施应当对周边环境进行影响评估，并作专门的审查。

（三）公交设施（公交停靠站和公交站牌）在同一区域或同一街区内应当具有相对统一的形式或样式，设计应当体现简洁、时代特征，并采用专用识别性色彩，且颜色不宜超过3个。

第四十九条 城市第六立面设计，俯瞰点应当结合自然地形、屋顶形态等预留观赏城市景观的视线廊道；建筑立面、建筑周边场地、街道空间、开发空间和空中连廊等设计应当重点强调俯瞰视角下的整体风貌协调，突出各类空间的共享活力。

第五十条 各类建筑应当重视屋顶设计，结合形态、功能、夜景一体化设计，并与城市天际轮廓线、周边环境相协调。

（一）高层建筑屋顶宜采用塔式设计，或退台、收分等造型变化处理；低、多层住宅建筑宜采用坡屋顶形式，低、多层非住宅建筑应当避免单一形式平屋顶，宜采用坡屋顶、平坡结合、种植屋面等多种形式。

（二）建筑屋顶应当使用低反光系数的屋面材料，采取铺装处理的建筑屋顶，铺装色彩应当与建筑整体色彩协调，工业建筑屋顶严禁采用大面积的高饱和度色彩。

（三）建筑屋顶的金属塔、外露水箱、突出设备间及其附属设施、空调外挂机等，应当结合建筑立面、屋顶造型一体化设计，宜进行美化处理。

（四）建筑的屋顶空间宜结合建筑的使用功能进行功能拓展，各类建筑屋顶宜结合景观设计设置一定休憩、观景等功能空间；具有公共开放性的公共建筑屋顶，宜设置开放的活动场地、商业文娱场地。

（五）除第四十三条确定的城乡特色风貌管控区外，建筑屋顶可以按照国家现行标准和规范的要求设置光伏、太阳能板等可再生能源设施，且应当合理布置和预留相关设施、管线的安装空间，应当与建筑主体进行一体化设计，并应当满足下列要求：

1.合理选择屋顶光伏类型、颜色及安装位置，不得影响安装部位的建筑功能，应当与周边环境相协调；

2.设置太阳能和光伏板的顶部不得高于女儿墙高度，且棚顶至安装底部的距离不得超过1.5米。

第五十一条 临城市道路可以采用绿篱、花坛（花池）、栅栏、围栏、水景等形式分界，除特殊情况外不得设置实体围

墙或高围墙。设置围栏的，高度不宜超过1.8米，围栏临城市道路、河道或城市开敞空间宜砌净宽30厘米以上、高度40厘米以上的种植槽，用于种植常绿植物。

第九章　城市更新与改造

第五十二条　各县（市）人民政府结合实际，针对城中村、老旧小区、老旧厂区、老旧商业区、历史文化保护区、公共空间等划定城市更新单元；城市更新单元应当成街坊连片划定，一个城市更新单元可以包括一个或者多个城市更新项目；需拆除重建的旧城区、旧厂区与相邻的城中村进行连片开发，统一纳入城市更新改造范畴；城市更新单元划定应当保证基础设施和公共服务设施相对完整，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素。

第五十三条　符合下列条件应当优先纳入拆除重建类城市更新范围：

（一）建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、低洼易涝、基础设施配套不齐全、交通不便利和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及纳入改造计划的城中村。

（二）建筑结构简陋、外观环境差的危旧居民用房及物业价值低于土地价值的旧商铺、旧物业管理用房等组成的老旧小区。

（三）主要以木板、土坯、预制板等材料建造的，达不到抗震、消防等防灾需求的老旧房屋，及以油毡或石棉瓦为屋面材料的简易房屋。

（四）按照《危险房屋鉴定标准》评定为严重损坏房、危险房的房屋。

（五）与国土空间规划用地性质不符的旧厂区；国家禁止类和淘汰类产业且不具备活化利用条件的旧厂区。

第五十四条 综合整治类城市更新应当符合下列要求：

（一）综合整治类城市更新宜按照街坊进行，除增加必要的基础设施和公共服务设施外，综合整治类更新项目总建筑面积不宜增加，建筑应当符合抗震、消防和应急疏散安全等要求。

（二）更新改造项目中新增的电梯、连廊、楼梯、消防、垃圾房、门卫、配电房等辅助性公用设施或公共服务设施，其建（构）筑物的相应建筑面积不计算容积率和建筑密度。

（三）在符合国土空间规划、城市管理等的前提下，鼓励小地块改变使用功能实施城市更新，但具有以下情形之一的，不得实施功能改变类城市更新：

1.申请将配套服务设施改变功能，改变后无法满足相关配套要求的；

2.申请将文物古迹、历史建筑、纪念性建筑、标志性建筑、具有地方特色和传统风貌的建筑物等改变功能，改变后不符合保护要求的；

3.建筑物改变使用功能后，不符合建筑结构安全、城市景观设计，或者不符合公共安全、消防、环境、卫生、物业管理等相关技术要求的；

4.申请建筑物部分改变使用功能，但改变的部分不能满足独立使用要求或者造成建筑物剩余部分使用不便的；

5.未经评估和未进行无害化治理的污染地块申请改变功能进行二次开发的；

6.其他法律法规、规章以及政府规定不得改变建筑物使用功能的情形。

（四）未划入产业园区范围的旧工业区，鼓励开展以综合

整治为主，融合功能改变、加建扩建、局部拆建等方式的城市更新；旧工业区由于消除安全隐患、完善现状功能等目的进行综合整治的，建筑面积可以在现状建筑面积的基础上给予面积鼓励，具体面积按照国家现行标准和政策执行。

第五十五条 对增加独立占地的城市公共服务设施更新项目，容积率可以在本规定基础上适当上浮，具体上浮比例按照地块层次详细规划确定，但不得突破国土空间详细规划单元层次规模指标。

第五十六条 以片区形式整体开发的城市更新项目，应当满足本规定的相关要求；其他城市更新项目中涉及的配建停车位、养老服务设施配建、绿地率等指标确实在本地块难以满足本规定的，在符合国家、省、州关于城市更新相关文件规定的前提下，报县（市）人民政府同意后，可以在更新单元内或地块所在的国土空间详细规划单元层次250米服务半径内进行异地补足，对应指标不宜超过50%。

第十章　地下空间综合开发与利用

第五十七条　鼓励地下空间开发利用，新建、改建、扩建的工程项目应当符合下列规定：

（一）除特殊规定外，禁止在地下空间建设住宅、学校、幼托、养老等项目；城市地下空间应当优先用于市政工程、防空防灾、环境保护、公共停车等城市基础设施建设。

（二）地下空间利用应当与地面建筑、地下交通、管网、地下文物及其他地下建（构）筑物统筹规划、合理安排。鼓励同一街区内公共建筑的地下空间按照规划进行互通设计。

（三）地下空间开发利用应当结合主体项目配套功能需求、城市环境容量等因素，确定功能配置及规模，并考虑地块地质条件、水文、文物古迹、土壤污染、结构安全、施工难度等因素的限制，不得破坏周围建筑和市政基础设施。

第五十八条　为保证地下空间上层绿化的实施，地下建筑上层顶板与地面之间的覆土厚度应当不小于1.2米。

第五十九条　地下人行通道应当按照以下规定设置：

（一）地下人行通道宜连接附近主要交通站点，纳入整体交通系统。地下人行通道宜采用简明便捷的形式，避免造成行人滞留。

（二）地下人行通道长度不宜超过100米，若超过100米的，宜设置自动人行道。通道内每间隔50米应当设置防灾疏散空间以及2个以上直通地面的出入口。最大建设深度宜控制在10米以内。

第六十条　当新建的大型综合性公共建筑附近有现状或规

划的公交枢纽等公共交通设施时，宜将建筑物地下层与交通设施进行整合，相互连通。

第六十一条 地下设施通风井应当按照以下规定设置：

（一）非公共设施的建筑物地下室通风井等附属设施严禁设于道路红线内。

（二）公共设施的通风井宜在绿化带内设置；当必须设于人行道时，不得对人行道通行能力和行人安全造成不利影响。

第十一章　乡村规划建设

第六十二条　村庄规划是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

第六十三条　楚雄州行政区域范围内城镇开发边界以外乡村地区应当编制“多规合一”实用性村庄规划，村庄规划范围为村域范围内城镇开发边界范围以外的全部国土空间。

村庄规划包括村域、自然村（集中居民点）两个空间层次。

（一）村域注重落实上位国土空间规划确定的耕地和永久基本农田、生态保护红线、村庄建设边界和规模以及其他目标和指标，优化空间格局及用地布局，统筹产业发展、基础设施和公共服务设施配置、历史文化传承与保护、国土综合整治、防灾减灾等内容。

（二）自然村（集中居民点）重点突出村民宅基地布局优化、内部道路交通和绿地开敞空间梳理、基础设施和公共服务设施增补、人居环境整治项目安排、建筑风貌控制和引导等内容。

第六十四条　村庄规划应当按照《云南省“多规合一”实用性村庄规划编制指南（试行）》（修订版）的要求，明确各类建设用地的用途管制规则：

（一）明确宅基地的范围、户均宅基地面积、建筑高度、建筑层数、建筑退让等控制性内容。

（二）明确产业用地的用途、范围、规模和建筑高度、容

积率、建筑密度等开发强度要求（村庄规划阶段难以明确用途和开发强度指标的，后续通过单独编制建设方案予以明确）。

（三）明确公共管理与公共服务用地和农村社区服务设施用地、绿地与开敞空间用地、公用设施用地的位置、规模及其管控要求。

第六十五条 依据依法批准的村庄规划核发乡村建设规划许可证。核发农村村民住宅类乡村建设规划许可应当重点审查用地面积、四至范围、建设占用现状地类、建筑面积、建筑高度、建筑层数、相邻关系等事项。

第十二章　规划核实

第六十六条　依据《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》《云南省自然资源厅 关于进一步加强和规范规划许可及相关事项管理的通知》及相关法律法规、规章和管理办法，严格依据规划设计条件开展规划核实。

第六十七条　容积率、建筑面积、建筑高度、建筑层数不得超过规划许可范围。

第六十八条　建筑密度的规划核实

建筑密度误差值不得突破规划许可上限值或下限值的0.5%。

第六十九条　绿地的规划核实

绿化配置宜采用本地乡土树种，宜采用乔、灌、草混合搭配方式。绿地率误差值不得突破规划许可下限值或上限值的0.5%。

第七十条　建筑间距、退让距离核实误差要求

建筑间距、退让距离误差值不得突破规划许可下限值0.3米。

第七十一条　配套设施的规划核实

（一）建设项目配套设施用房的建设（物管用房、社区用房、公厕、垃圾点及其他设施等），其建筑面积、规模应当符合规划条件；建设位置、规模应当符合规划图件，若存在局部调整，应当进行公示并依法依规征求利害关系人意见。

（二）机动车、非机动车停车位布局、数量应当符合规划许可要求，采取抽样核实的，抽样率不得低于60%且100%合格；

健身活动场所、项目用地界线内的市政配套设施的建设应当符合规划条件。

第七十二条 机动车进出口、地下室出入口及起坡点位置与规划许可要求应当保持一致。

第七十三条 同一建设工程规划许可证批准的同一期建设工程，原则上进行统一规划核实。确需分期办理规划条件核实的，分期办理规划核实的条件如下：

（一）分期办理规划核实的建设工程，其地块应当相对独立。

（二）首期验收范围内应当按照规划许可及经批准的规划方案图件的要求完成相应的工程。

（三）分期办理规划核实的建设工程范围、功能、出行、安全、配套、公建（含医院、学校、幼儿园及其他）可以自成系统。需要进行分期验收的其中公建部分应当纳入首期验收范围。

（四）对同一建设工程规划许可证最后一期进行规划核实时，应当将各分期指标汇总核算。

第十三章　附则

第七十四条　在本规定施行前已取得规划行政主管部门核发规划设计条件、批准详细规划，或取得《建设工程规划许可证》的建设项目，仍按照原批准的规划执行。

第七十五条　本规定的表格、附录、附图与本规定正文具有同等的效力。

第七十六条　本规定由楚雄彝族自治州自然资源和规划局负责解释。

第七十七条　本规定自发文之日起施行（试行期三年），《楚雄彝族自治州城乡规划管理技术规定（试行）》（2013 版）同时废止。

第七十八条　为便于在执行本规定条文时区别对待，对于要求严格程度不同的用词说明如下：

（一）表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应当”；反面词采用“应当不”或者“不得”。

（二）表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样做的：

正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。

（三）表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可以”。

（四）条文中指明应按照其他有关标准或规范执行的写法为“应当按……执行”或“应当符合……的要求（或规定）”；非必须按照所指定的标准或规范执行的写法为“可参照……执行”。

附录一　名词解释

1.中心城区：指各县（市）国土空间总体规划确定的中心城区范围。

2.城市建成区：指城市中基础设施和地面建筑已经建成的地区，一般指城市建筑集中连片的城区。有些城市近郊已建设的分散地段，虽未与城区连成一片，但联系十分密切，已形成城市不可分割的组成部分，也视作城市建成区。

3.城市新区：中心城区范围内，建成区以外的区域。

4.容积率：指在一定用地范围内，建筑物的地上建筑面积的总和与建筑基地面积的比值。

5.建筑密度：指在一定用地范围内，建筑物的基底面积总和与建筑基地面积的比率（用百分比表示）。

6.建筑基底面积：建筑物接触地面的自然层建筑外墙及结构外围水平投影面积。

7.绿地率：指在一定用地范围内，各类绿地面积的总和占该基地面积的比例（用百分比表示）。

8.绿化覆盖率：各类型绿化垂直投影面积与用地总面积之比。

9.架空层：仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

10.结构层：是楼板层的承重部分，包括板、梁等构件。

11.设备层：建筑物中专为设置暖通、空调、给水排水和配变电等设备和管道且供人员进入操作用的空间层。

12.室外地平面的平均高度：建筑场地为非自然坡地时，建筑物底层室外四周地面高度的平均值。景观堆土或其他景观构

筑物人为增加的高度不纳入地面高度计算。

13.地下室：房间地面低于室外地平面的平均高度大于该房间平均净高1/2者，且地下室完全在室外地面以上部分的高度不超过1.5米（坡地项目认定见附录三计算规则）。

14.半地下室：房间地面低于室外地平面的平均高度大于该房间平均净高1/3，且不应大于1/2，半地下室完全在室外地面以上部分的高度不超过1.5米（坡地项目认定见附录三计算规则）。

15.建筑层高：建筑物各层之间以楼、地面面层（完成面）计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面面层（完成面）至平屋面的结构面层或至坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点计算的垂直距离。

16.建筑高度：详见附录三计算规则。

17.日照面：建筑为达到规定的日照标准而需设主要居室窗户的立面，包括东、南与西三面；不需为满足日照要求而设窗户的立面则为无日照面。

18.公共绿地：指向公众开放，有一定游憩设施或装饰作用的绿化用地，包括各类公园和街头绿地。

19.防护绿地：指用于园林生产、隔离、卫生和安全防护等的绿化用地。

20.道路规划红线：规划的城市道路（含居住区级道路）用地的边界线。城市道路用地内包括车行道、人行道、道路绿化等。

21.用地界线：各类建设工程项目用地的使用权属范围的边界线。

22.建筑控制线：有关法规或详细规划确定的建筑物、构筑物的基底位置或水平投影不得超出的界线。

23.建筑间距：详见附录三计算规则。

24.低层建筑：指一至三层的住宅建筑和高度不大于10米的公共建筑。

25.多层建筑：指高度大于10米且小于等于27米的住宅建筑和高度大于10米且小于等于24米的公共建筑。

26.高层建筑：指高度大于27米的住宅建筑和高度大于24米的公共建筑。建筑高度大于100米的建筑为超高层建筑。

27.裙房：指与高层建筑紧密连接，组成一个整体，建筑高度不超过24米的附属建筑。超过24米的，按照高层建筑处理。

28.建筑面宽：指建筑物一侧的外墙到另一侧外墙之间的距离。

29.商业建筑：指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店，以及饮食等服务业的建筑。

30.办公建筑：指非单元式小空间划分，按照层设置公共卫生设备的办公建筑。供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事各类业务活动的建筑物。

31.公寓：规划条件中有特殊规定的可以设置公寓。公寓建筑的建筑性质为商务办公建筑，公寓建筑可以参照住宅建筑的功能布局进行建筑单体设计。

32.避难层：建筑高度超过100米的高层建筑，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

33.紧急避震场所：城市居住住宅附近的小公园、小广场、专业绿地以及抗震能力强的公共设施，供附近的居民临时避震

疏散，也是居民在住宅附近集合并转移到大型避震场所的过渡性场所。包括住宅附近的小绿地、广场、学校等。

34.骑楼：楼层部分跨在人行道上的临街楼房。

35.过街楼：有道路穿过建筑空间的楼房。

36.地下街：由地下商业设施、人行通道和地下广场等组成的综合性地下开发空间。

37.居住区：泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指被城市干道或自然分界线所围合，配建有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

38.社区服务设施：五分钟生活圈居住区内，对应居住人口规模配套建设的生活服务设施，主要包括托幼、社区服务及文体活动、卫生服务、养老助残、商业服务等设施。

39.便民服务设施：居住街坊内住宅建筑配套建设的基本生活服务设施，主要包括物业管理、便利店、活动场地、生活垃圾收集点、停车场（库）等设施。

便民服务设施主要服务于本街坊居民，其用地类别为住宅用地；一般应根据居住人口规模、住宅建筑面积规模或住宅套数按照一定比例配建。

40.南北朝向：指正南北向和南偏东（西）45度以内（含45度）。

41.东西朝向：指正东西向和东（西）偏南45度以内（不含45度）。

42.日照标准：根据建筑物所处的气候区、城市规模大小和建筑物的使用性质确定的，在规定的日照标准日(冬至日或大寒

日）的有效日照时间范围内，以底层窗台面为计算起点的建筑外窗获得的日照时间。

43.快速路：是为城市长距离快速机动车交通服务的道路，中间设有中央分隔带，设置有四条以上的车道，全部采用立体交叉控制车辆出入，并对两侧建筑物的出口加以控制。

44.主干路：负担城市各区、组团以及对外交通枢纽之间的主要交通联系，在城市道路网中起主要交通运输作用。

45.次干路：是与主干路结合组成道路网，起集散交通的作用，兼有服务功能的道路。

46.支路：是与街坊路的连接线，解决局部地区交通，以服务功能为主的道路。

47.建设工程规划许可豁免：指在特定条件下，某些建设项目可以免于或无需办理建设工程规划许可证。

48．村域：指村（居）民委员会管辖的地域范围。

附录二　日照分析规则

1.建设项目日照分析应符合《建筑日照计算参数标准》（GB/T 50947）和本规定的要求，并提交《日照分析报告》；用于建筑日照计算的软件应采用经过软件产品质量检测单位的测试，并通过国家检测机构的检测的正版软件。

2.对元谋等低海拔干热地区，在满足安全、消防等前提下，可以按照标准日照间距的0.8倍作为建筑日照间距。但应满足采光、通风、消防、交通、防灾、环保、工程管线敷设、建筑保护以及城市设计等方面的要求。

3.日照分析计算的设置参数应满足以下要求：

（1）日照分析应选取楚雄彝族自治州当地地理位置；

（2）日照分析有效日照时间带：冬至日9时-15时；

（3）时间间隔（计算精度）：不应大于1分钟；

（4）时间统计方式：住宅建筑按照最小连续日照时间不小于60分钟的时间段进行累加；其他有日照需求的建筑按照最小连续日照时间不小于30分钟的时间段进行累加；

（5）计算高度：从底层窗台外墙面即距离室内地坪900毫米高的外墙位置起算；

（6）最小扫掠角参考数值应当按下表进行设置：

扫掠角设置的参考数值

墙厚（毫米） 窗宽（毫米）/扫掠角	200	240
600	19	22
900	13	15
1200	10	12

墙厚（毫米） 窗宽（毫米）/扫掠角	200	240
1500	8	10
1800	7	8
2100	6	7
2400	5	6
2700	5	6
3000	4	5
3300	4	5
3600	4	4

注：建设工程规划设计方案日照分析的最小扫掠角参数为8°。

附录三　计算规则

1.建筑面积计算

建筑面积计算按照国家相关规范要求执行。

2．建筑基底面积计算

独立的建筑，按照墙体外围及立柱外边（含装饰层）水平面积计算；室外有顶盖、有立柱或墙体落地的走廊、门廊、门厅、阳台、平台、楼梯等按照墙体外围及立柱外边水平面积计算。

以下不计入建筑密度：

（1）高于室外地坪大于3.6米的悬挑不落地的阳台、平台等；

（2）地下室、半地下室及出入口等地下室附属设施；

（3）上位规划确定保留的历史、文化建筑。

3.容积率计算

（1）计入容积率的建筑面积

计容面积一般按照建筑每自然层结构外表面水平投影（建筑面积）之和计算；

多、高层住宅建筑结构层高不应超过3.6米；办公建筑结构层高不应超过4.5米；商业建筑及商业服务网点层高不应超过5.4米，对其他有特殊要求的，按照国家现行相关标准、规范执行。以上各类建筑凡结构层高超出上述规定的，计算容积率指标时，每超出1.5米则该层建筑计容面积按该层实际建筑面积增加1倍计算；超出高度不足1.5米的则该层建筑计容面积按该层实际建筑面积增加0.5倍计算；

住宅跃层户型应合理设置，每套户型中空只能设置一处，且应当设置在住宅建筑的客厅（含餐厅）位置，单套户型内室内中空面积不得超过30平方米，且不得超过单套建筑面积的30%，超过部分计入容积率；

工业、物流仓储建筑层高超过8米的，该层计容面积按实际建筑面积增加1倍计算。

（2）不计入容积率的建筑面积

①居住建筑项目中按照规定要求配建的公共服务设施建筑面积不超过总建筑面积15%的可以不计入容积率；

②地下室与半地下室的建筑面积可以不计入容积率，作为商业功能使用的建筑面积除外；

③建筑底层设架空层用作通道、布置绿化小品、居民康体健身及休闲设施等公共用途的,其建筑面积可以不计入容积率，但架空层不得围合封闭改作他用或作为出售、出租等商业用途；

④建设地块内规划设置为地区服务的市政公用设施（如电力及电信设施等）点位的，单独设置或设置在拟建建筑物内的建筑面积，可以不计入容积率；

⑤建设项目鼓励配建专用停车楼，按照规定要求配建的专用停车楼，该停车楼建筑面积可以不计入建筑密度和容积率；

⑥设备平台不计入容积率。单个设备平台面积不宜大于1平方米，集中设置的设备平台面积不宜大于4平方米，并做隐蔽处理，建筑面积大于120平方米的最多设置2个设备平台，小于120平方米的最多设置1个设备平台。居住建筑一层入户大厅设置中空的，中空部分不计容积率；

⑦在主体结构以外,窗台与室内楼地面高差在0.45米以上，

凸窗净高不大于2.1米且凸窗进深不大于0.8米时（外墙线到飘窗外边沿线的距离）的（如图1），不计入容积率；对落地凸窗部分计入容积率（如图1）。

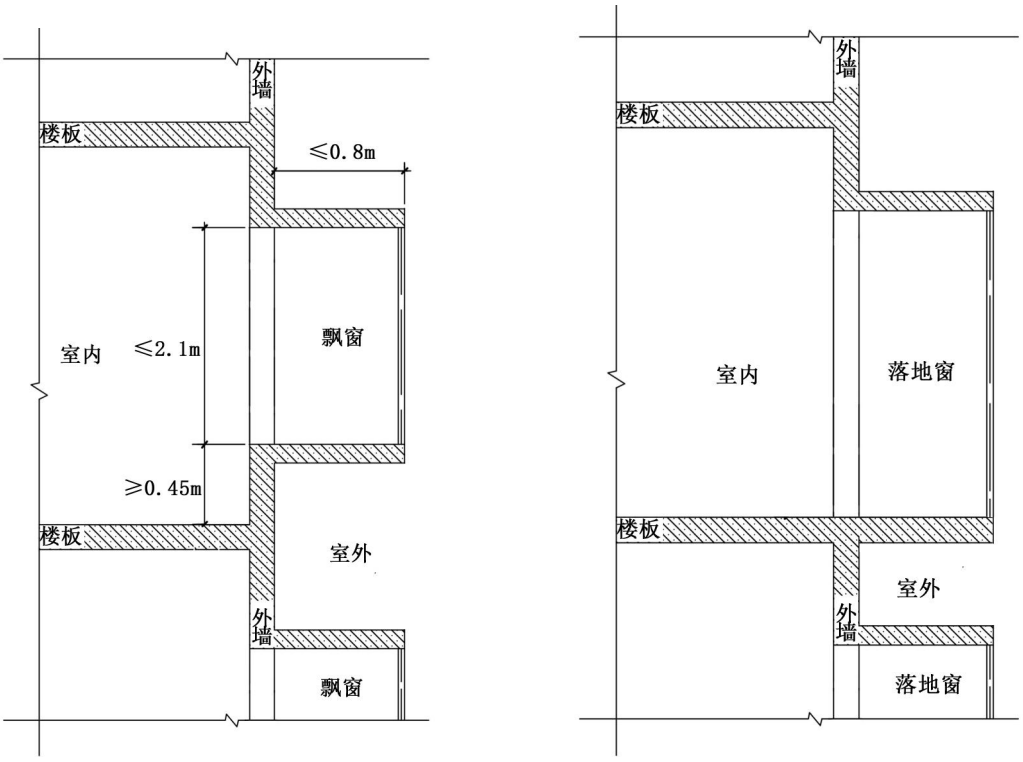


图1　飘窗、落地窗示意图

（3）坡地建筑容积率计算

坡地建筑指在坡度5%-25%的坡地上建盖的建筑。坡地建筑按照以下要求进行地上建筑、地下建筑认定和容积率计算：

①利用自然坡地、台地进行地下空间利用的，当掩埋长度不到本层建筑外墙周长或大底盘周长1/3时，该层认定为地上建筑，全部计入容积率；

②当掩埋长度超过本层建筑外墙周长或大底盘周长1/3、不足2/3时，按照建筑露出地面部分最高点与最低点的地面高程平均值作为室外设计地面，其交点垂线对应的敞开空间建筑面积，按照规定计算容积率（即按照该层建筑面积的1/2计入容

积率），其交点垂线对应的覆土空间，可以认定为地下室或半地下室，不计算容积率；

③当掩埋长度超过本层建筑外墙周长或大底盘周长2/3时，该层认定为地下室或半地下室，建筑面积不计入容积率。

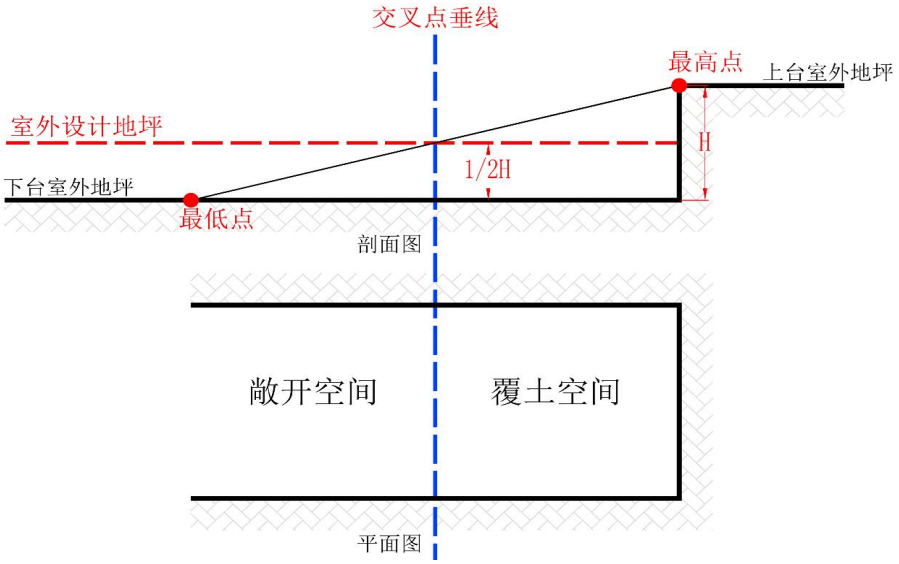


图2　坡地项目地下室、半地下室认定示意图

4. 建筑间距计算

建筑间距应当按照相邻两幢建筑物或构筑物主体建筑外轮廓（含阳台、飘窗等外挑部分）投影之间的最小水平距离计算。

5. 建筑高度计算

（1）建筑高度计算仅适用于确定建筑间距、退界距离和后退道路时的建筑高度计算。其他规定对建筑高度有限制的（如机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程、日照分析、视线分析等），按照建筑物及顶部构筑物的最高点计算。

坡地建筑物进行高度控制计算时的建筑高度，以建筑周边室外地坪最低点与建筑最高点的垂直距离为准。

（2）在计算建筑间距时，建筑高度按照下列规定计算：

平屋面建筑：建筑物能作为人员疏散及消防扑救场地的室外地面至屋面檐口；如有女儿墙，按照实体女儿墙顶点高度计算。

坡屋面建筑：按照建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算，当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按照上述方法分别计算后取其中最大值。

水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，其高度在6米以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积1/4的，不计入建筑高度。

坡地建筑物的建筑间距按照相对一侧露出室外地面的建筑高度进行计算。

特殊体型、屋顶有特殊变化的建（构）筑物，其建筑高度由规划行政主管部门确定。

6.绿地面积计算

（1）计入绿地率的绿地面积

①建设项目配套绿地中的园林设施（包括亭、台、楼、阁、廊、喷泉、雕塑、假山石、园林路、具有景观性休闲活动场、室外健身活动场地等）占地面积小于等于本块绿地面积30%的可以计入绿地面积。景观水体、护坡绿化等可以计入绿地面积；

②地下室、半地下室顶板覆土厚度大于1.2米实施绿化建设，向公众开敞，可以通过道路、坡道、台阶等进入的可以按照100%计入绿地面积；

③停车场（位）全部为植草砖铺设，且不少于每两个车位间设有不小于0.6米宽绿化分隔带，并在绿化分隔带内种植有不少于一棵树(乔木)的林荫式生态停车场(位)，可以按照50%

计入绿地面积。详见图 3 树阵停车位示意；

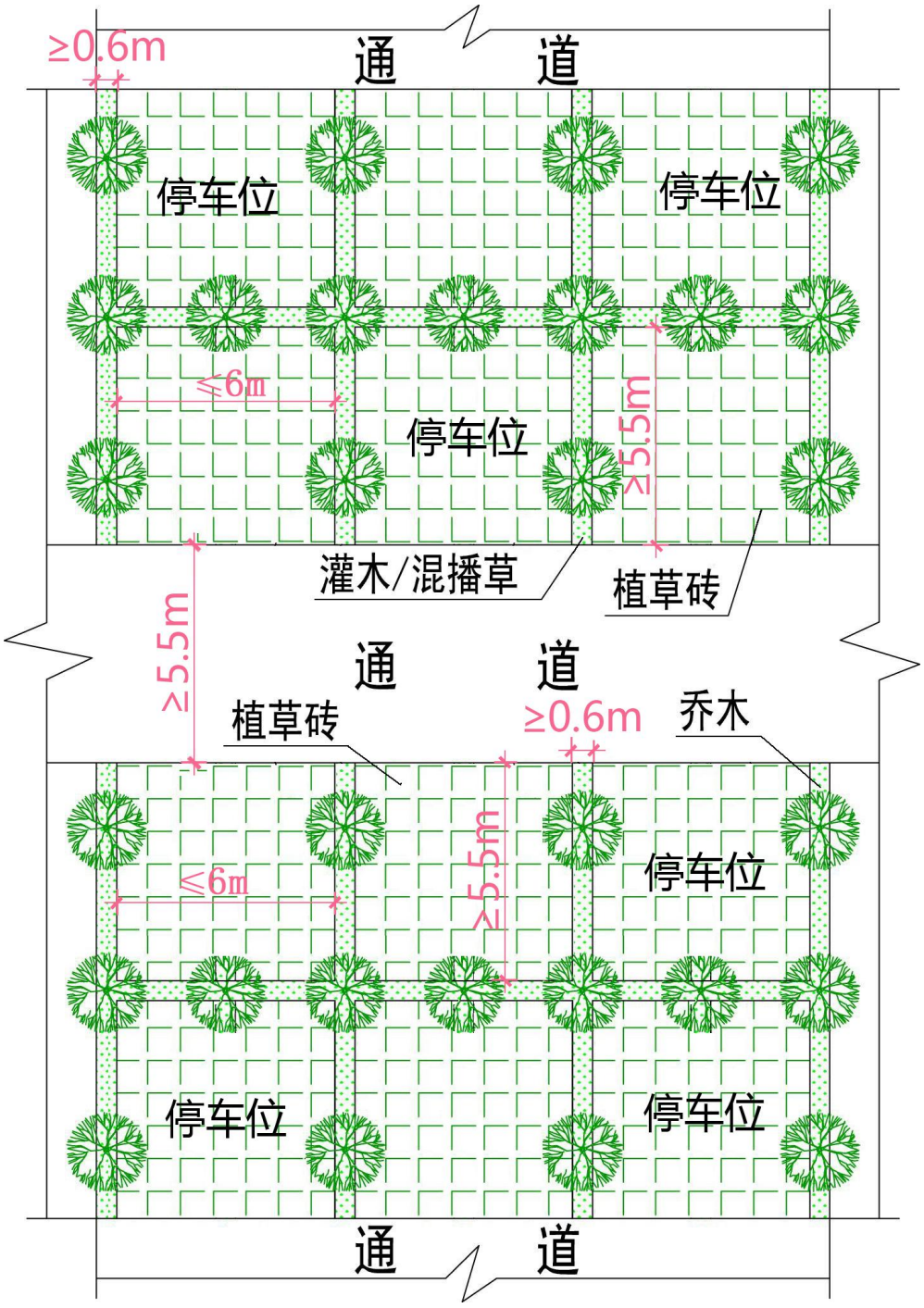


图 3　树阵停车位示意

④建设项目用地内公共活动广场采用树阵式绿化，广场最短边距离≥8 米，树阵乔木（胸径不小于 6 厘米）中心轴线相距不大于 4 米，并且不兼停车等用途的，广场面积可以全部计入

绿地面积指标计算，绿地面积按照最边缘乔木中心轴线计算；详见图 4 树阵广场示意；

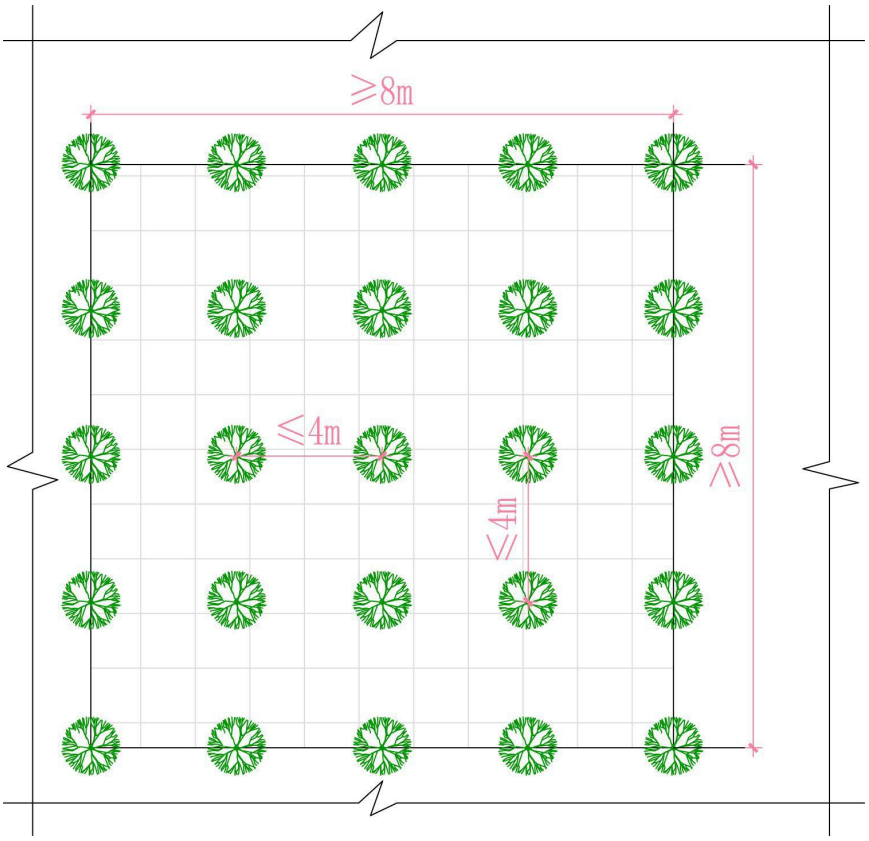


图 4　树阵广场示意

⑤以树塘形式种植的零星乔木绿化，其树塘净尺寸大于 1×1（米）以上的，可以按照树塘面积计算绿地面积；

⑥中小学、幼儿园种植有天然草坪的运动场或室外活动场地草坪面积可以计算绿地面积；

⑦沿城市道路、广场、公园等区域新建项目，鼓励多退用地界线，凡多退用地界线范围面积作为城市公共绿地的，且绿地进深不小于 6 米，其多退用地界线范围内的绿地面积可以按照 2 倍面积作为项目绿地率计算，但不得超过总绿地面积的 30%。

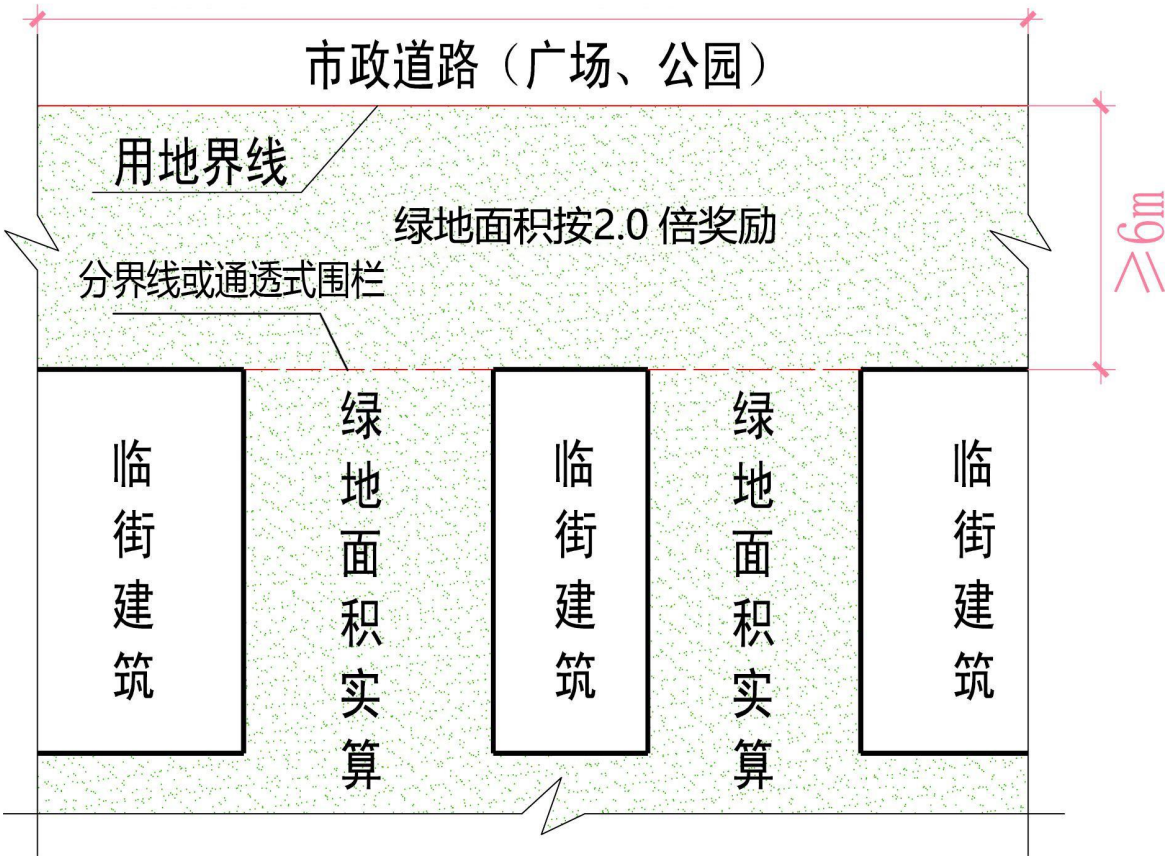


图 5　临街绿地奖励计算示意

（2）不计入绿地面积指标计算内容

①阳台绿化、室内绿化、盆栽绿化，墙、栏杆上的悬挂花台、垂直绿化、可移动的盆栽和屋顶绿化，其面积不计入绿地率；

②不向公众开放的独立园林设施、各种运动场地，小区及组团道路、宅旁道路及绿地中宽度 1.5 米以上的非园林道路等，其面积不计入绿地率；

③用地范围内的游泳池、消防水池等水体，其面积不计入绿地率；

④底层宅前屋后划入私家花园范围内的绿地；

⑤全植草砖式停车位。

附录四　用地分类表

用地分类名称、代码表

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						与《城市用地分类与规划建设用地标准（GB 50137-2011）》对应关系	
一级类		二级类		三级类			
代码	名称	代码	名称	代码	名称	代码	名称
01	耕地	0101	水田			E2	农林用地
		0102	水浇地			E2	农林用地
		0103	旱地			E2	农林用地
02	园地	0201	果园			E2	农林用地
		0202	茶园			E2	农林用地
		0203	橡胶园			E2	农林用地
		0204	油料园地			E2	农林用地
		0205	其他园地			E2	农林用地
03	林地	0301	乔木林地			E2	农林用地
		0302	竹林地			E2	农林用地
		0303	灌木林地			E2	农林用地
		0304	其他林地			E2	农林用地
04	草地	0401	天然牧草地			E2	农林用地
		0402	人工牧草地			E2	农林用地
		0403	其他草地			E32	其他未利用地
05	湿地	0501	森林沼泽			E32	其他未利用地
		0502	灌丛沼泽			E32	其他未利用地
		0503	沼泽草地			E32	其他未利用地
		0504	其他沼泽地			E32	其他未利用地
		0505	沿海滩涂			E32	其他未利用地
		0506	内陆滩涂			E32	其他未利用地
		0507	红树林地			E2	农林用地
06	农业设施建设用地	0601	农村道路	060101	村道用地	H14	村庄建设用地
				060102	田间道	E2	农林用地
		0602	设施农用地	060201	种植设施建设用地	E2	农林用地
				060202	畜禽养殖设施建设用地	E2	农林用地
				060203	水产养殖设施建设用地	E2	农林用地
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	070101	一类城镇住宅用地	R1	一类居住用地
				070102	二类城镇住宅用地	R2	二类居住用地
				070103	三类城镇住宅用地	R3	三类居住用地
		0702	城镇社区服务设施用地			R12、R22、R32	服务设施用地（不含幼儿园）
		0703	农村宅基地	070301	一类农村宅基地	H14	村庄建设用地
				070302	二类农村宅基地	H14	村庄建设用地
		0704	农村社区服务设施用地			H14	村庄建设用地

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						与《城市用地分类与规划建设用地标准（GB 50137-2011）》对应关系	
一级类		二级类		三级类			
代码	名称	代码	名称	代码	名称	代码	名称
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地			A1	行政办公用地
		0802	科研用地			A35	科研用地
		0803	文化用地	080301	图书与展览用地	A21	图书展览设施用地
				080302	文化活动用地	A22	文化活动设施用地
		0804	教育用地	080401	高等教育用地	A31	高等院校用地
				080402	中等职业教育用地	A32	中等专业学校用地
				080403	中小学用地	A33	中小学用地
				080404	幼儿园用地	R12、R22、R32	幼儿园用地
				080405	其他教育用地	A34、B9	特殊教育用地,B9中业余学校、民营培训机构用地
		0805	体育用地	080501	体育场馆用地	A41	体育场馆用地
				080502	体育训练用地	A42	体育训练用地
		0806	医疗卫生用地	080601	医院用地	A51	医院用地
				080602	基层医疗卫生设施用地	A51、B9	医院用地，B9中私人诊所用地
				080603	公共卫生用地	A52、A53、A59	卫生防疫、特殊医疗用地、其它医疗卫生用地
		0807	社会福利用地	080701	老年人社会福利用地	A6	社会福利设施用地
				080702	儿童社会福利用地		
				080703	残疾人社会福利用地		
				080704	其他社会福利用地		
09	商业服务业用地	0901	商业用地	090101	零售商业用地	B11	零售商业用地
				090102	批发市场用地	B12	农贸市场用地
				090103	餐饮用地	B13	餐饮业用地
				090104	旅馆用地	B14	旅馆用地
				090105	公用设施营业网点用地	B41、B49	加油加气站用地、其他公用设施营业网点用地
		0902	商务金融用地			B2	商务用地
		0903	娱乐用地	090301	娱乐用地	B31	娱乐用地
		0904	其他商业服务业用地			B32、B9	康体用地，B9 宠物医院、汽车维修站等其他服务设施用地
10	工矿用地	1001	工业用地	100101	一类工业用地	M1	一类工业用地
				100102	二类工业用地	M2	二类工业用地
				100103	三类工业用地	M3	三类工业用地
		1002	采矿用地			H5	采矿用地
		1003	盐田			H5	采矿用地
11	仓储用地	1101	物流仓储用地	110101	一类物流仓储用地	W1	一类物流仓储用地
				110102	二类物流仓储用地	W2	二类物流仓储用地
				110103	三类物流仓储用地	W3	三类物流仓储用地
		1102	储备库用地				包含W1、W2、W3中的国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地
12	交通运输用地	1201	铁路用地			H21	铁路用地
		1202	公路用地			H22	公路用地
		1203	机场用地			H24	机场用地
		1204	港口码头用地			H23	港口码头用地
		1205	管道运输用地			H25	管道运输用地

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						与《城市用地分类与规划建设用地标准（GB 50137-2011）》对应关系	
一级类		二级类		三级类			
代码	名称	代码	名称	代码	名称	代码	名称
		1206	城市轨道交通用地			S2	轨道交通线路用地
		1207	城镇村道路用地			S1、H14	城市道路用地、含 H14 中的村庄内部道路用地
		1208	交通场站用地	120801	对外交通场站用地	S3	综合交通枢纽用地
				120802	公共交通场站用地	S41	公共交通设施用地
				120803	社会停车场用地	S42	社会停车场用地
		1209	其他交通设施用地			S9	其他交通设施用地
13	公用设施用地	1301	供水用地			U11	供水用地
		1302	排水用地			U21	排水设施用地
		1303	供电用地			U12	供电用地
		1304	供燃气用地			U13	供燃气用地
		1305	供热用地			U14	供热用地
		1306	通信用地			U16	广播电信与通信设施用地
		1307	邮政用地			U15	邮政设施用地
		1308	广播电视设施用地			U16	广播电信与通信设施用地
		1309	环卫用地			U22	环卫设施用地
		1310	消防用地			U31	消防设施用地
		1311	水工设施用地			U32	防洪设施用地
		1312	其他公用设施用地			U9	其他公用设施用地
14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地			G1	公园绿地
		1402	防护绿地			G2	防护绿地
		1403	广场用地			G3	广场用地
15	特殊用地	1501	军事设施用地			H41	军事用地
		1502	使领馆用地			A8	外事用地
		1503	宗教用地			A9	宗教设施用地
		1504	文物古迹用地			A7	文物古迹用地
		1505	监教场所用地			H42	安保用地
		1506	殡葬用地			H3	区域公用设施用地
		1507	其他特殊用地			H4	特殊用地
17	陆地水域	1701	河流水面			E1	水域
		1702	湖泊水面			E1	水域
		1703	水库水面			E12	水库
		1704	坑塘水面			E13	坑塘沟渠
		1705	沟渠			E13	坑塘沟渠
		1706	冰川及常年积雪			E11	自然水域
23	其他土地	2301	空闲地			E31	空闲地
		2302	后备耕地			E2	农林用地
		2303	田坎			E2	农林用地
		2034	盐碱地			E32	其他未利用地
		2305	沙地			E32	其他未利用地
		2306	裸土地			E32	其他未利用地
		2307	裸岩石砾地			E32	其他未利用地

附录五　建筑功能兼容适建表

建筑功能 \ 用地性质	居住用地			公共管理与公共服务用地							商业服务业用地					工业用地			物流仓储用地			交通运输用地								公用设施用地	绿地与开敞空间用地		
	一类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	公用设施营业网点用地	商务金融用地	娱乐用地	其他商业服务业用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	三类物流仓储用地	铁路用地	公路用地	机场用地	港口码头用地	城市轨道交通用地	城镇村道路用地	交通场站用地	其他交通设施用地		公园绿地	防护绿地	广场用地
住宅建筑	■	■	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
宿舍建筑	●	●	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	×	○	○	○	×	×	×	○	○	○	×	×	×
城镇社区服务设施	●	●	■	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×
机关团体设施	○	○	●	■	○	○	○	○	○	○	●	×	●	○	○	○	×	×	○	×	×	○	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×
科研设施	×	×	×	○	■	●	●	○	●	○	×	×	×	×	×	●	○	×	●	○	×	●	○	○	×	×	×	○	○	○	×	×	×
图书与展览设施	○	○	●	●	○	■	●	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	×	×	×	×
文化活动设施	○	○	●	●	○	■	●	●	○	○	○	○	○	●	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	×	○	○	○
幼儿园	●	●	×	○	×	×	■	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
体育场馆	○	○	●	○	○	○	○	■	×	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○
基层医疗卫生设施	●	●	●	●	○	○	○	○	■	●	○	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
零售商业	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	■	●	●	●	●	○	○	○	○	○	×	○	●	●	●	●	○	●	○	×	○	×	○
批发市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	■	×	×	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
餐饮	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	■	○	●	●	●	○	○	×	○	○	×	×	●	●	●	●	○	●	○	○	○	×	○
旅馆	○	×	×	○	×	×	○	○	×	○	■	○	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
加油加气加氢站	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	■	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	○	○	○	○	×	×	×	×
充换电站	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	■	●	●	●	●	○	×	●	●	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
商务金融	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	●	○	■	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×
娱乐设施	○	×	×	×	×	○	○	×	×	○	●	×	●	■	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○
一类工业	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	■	●	●	■	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
二类工业	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	■	●	×	■	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
三类工业	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	■	×	×	■	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
一类物流仓储	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	■	●	●	■	●	●	○	○	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×

用地性质 / 建筑功能	居住用地			公共管理与公共服务用地							商业服务业用地					工业用地			物流仓储用地			交通运输用地								公用设施用地	绿地与开敞空间用地		
	一类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	公用设施营业网点用地	商务金融用地	娱乐用地	其他商业服务业用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	三类物流仓储用地	铁路用地	公路用地	机场用地	港口码头用地	城市轨道交通用地	城镇村道路用地	交通场站用地	其他交通设施用地		公园绿地	防护绿地	广场用地
二类物流仓储	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	■	●	×	■	●	○	○	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×
三类物流仓储	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	■	×	×	■	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
城市轨道交通设施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	○	○	●	●	●	●	■	●	●	●	●	●	●	●
公共交通场站	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	×	●	○	○	○	○	×	○	○	×	●	●	●	●	●	●	■	○	○	○	○	○
社会停车场	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	○	●	●	●	●	●	●	■	●	●	●	●	●
公用设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	○	○	○

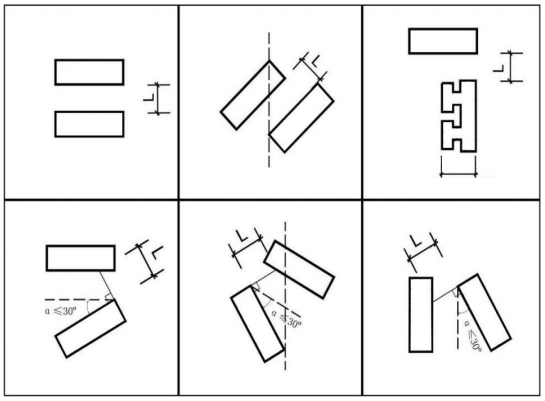
注：

1.“■”表示可以建设的情形，简称“完全兼容”；“●”表示允许兼容；“○”表示有条件允许兼容；“×”表示不允许兼容；

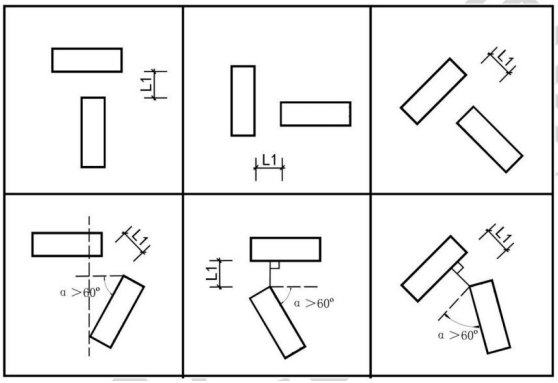
2.在同一地块中，上表中允许兼容、有条件允许兼容的，可以兼容一种或多种其他性质的建设内容，主导用途的地上建筑面积不得低于地块地上总建筑面积的 50%；城镇住宅用地兼容功能不得超过地上总建筑规模的 30%；

3.各类用地建筑功能兼容适建另有规定的从其规定。

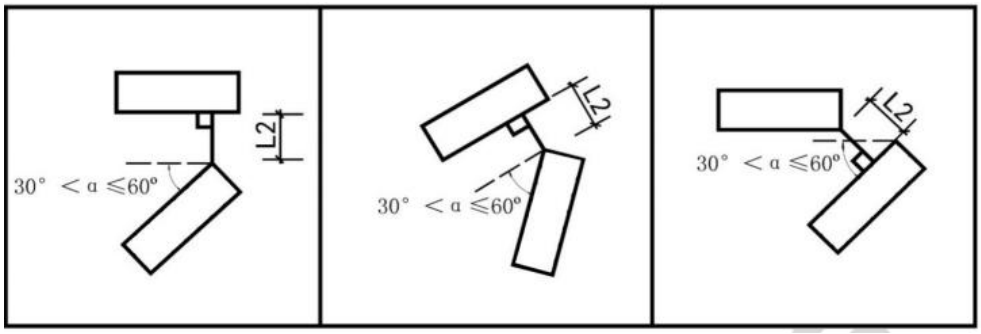
附图



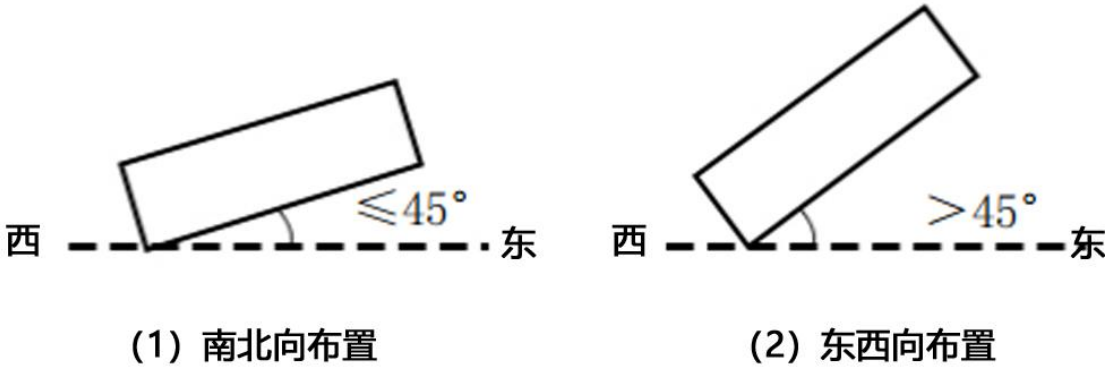
附图 1　建筑平行布置示意图



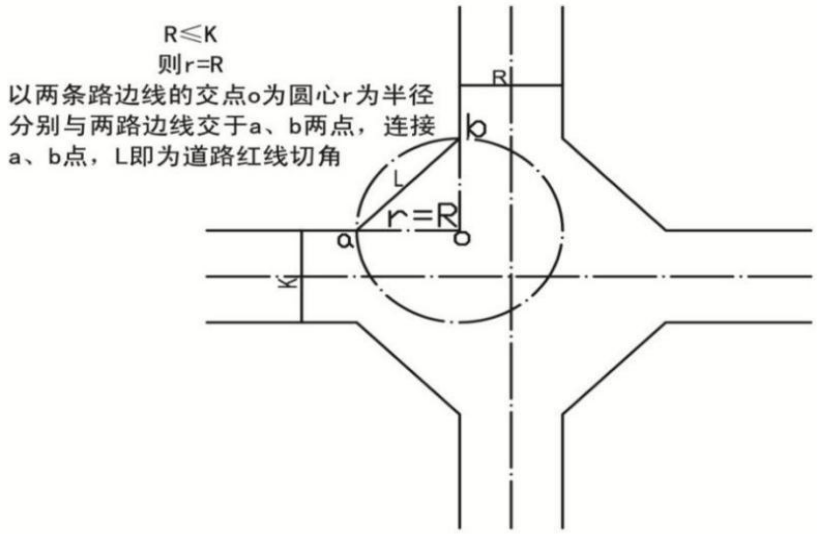
附图 2　建筑垂直布置示意图



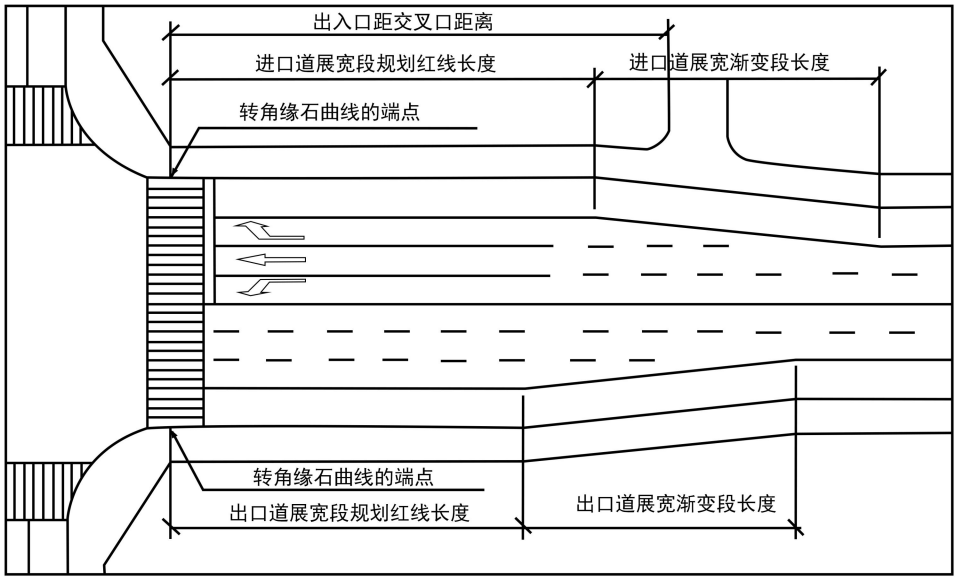
附图 3　建筑既非平行，也非垂直布置示意图



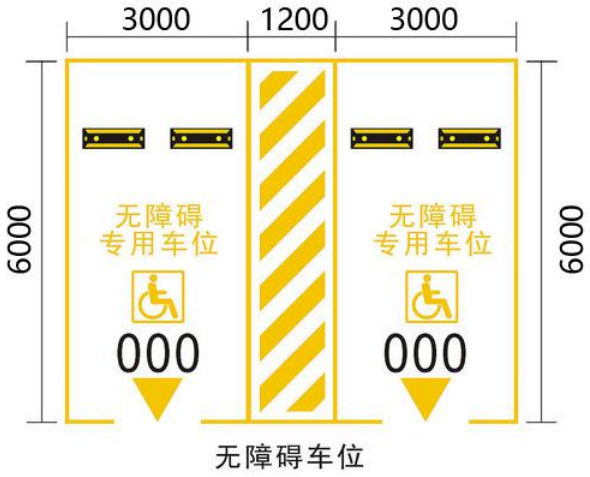
附图 4　南北向和东西向判断示意图



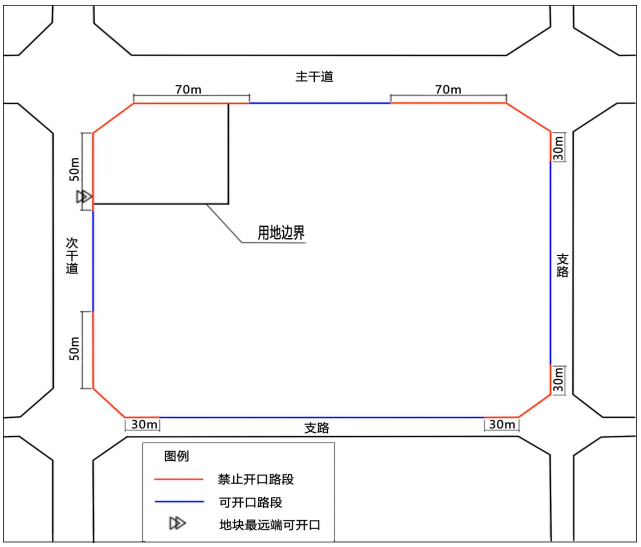
附图 5　道路切角示意图



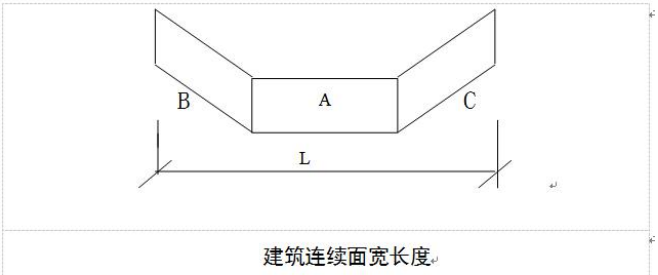
附图 6　道路进出口展宽段与展宽渐变段示意图



附图 7　无障碍停车示意图（单位：毫米）

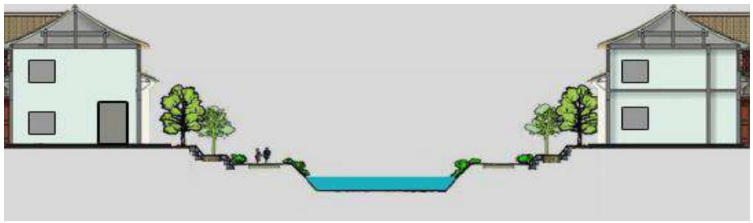


附图 8　道路交叉口与地块机动车出入口关系图

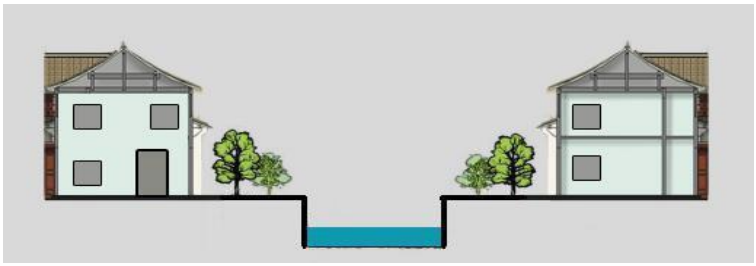


注：A、B、C 为连续建筑物，A 为建筑最高部分，L 为建筑连续面宽长度。

附图 9　转角建筑面宽计算示意图



附图 10　“亲水型”驳岸方式示意图



附图 11　“矩形”驳岸方式示意图