镇赉县部分地块控制性详细规划

文本·图册

镇赉县人民政府

2018年12月

目 录

[第一章 总 则 1](#_Toc438056931)

[第二章 规划目标与规模 1](#_Toc438056932)

[第三章 总体层面规划 2](#_Toc438056933)

[第四章 道路交通规划 3](#_Toc438056934)

[第五章 市政工程规划 4](#_Toc438056935)

[第六章 规划控制 5](#_Toc438056936)

[第七章 城市设计 7](#_Toc438056937)

[第八章 规划实施 8](#_Toc438056938)

[第九章 附 则 8](#_Toc438056939)

[附 录 9](#_Toc438056940)

[附录一：名词解释 9](#_Toc438056941)

[附录二：附表 10](#_Toc438056942)

## 第一章 总 则

1. 规划目的

为贯彻深化《镇赉县城市总体规划（2011—2030年）》，进一步指导镇赉县城市规划区建设管理，提供规划建设的技术依据与措施，特制定《镇赉县部分地块控制性详细规划》。

1. 规划原则

本次规划主要遵循可持续发展原则；以人为本原则；与时俱进、构建节约型社会原则；弹性、可操作原则。

1. 规划依据

本次规划主要依据《中华人民共和国城乡规划法》（2008.1）、《中华人民共和国土地管理法》（1999.1）、《中华人民共和国环境保护法》（1989.12）、建设部《城市规划编制办法》（建设部令【2006】第146号）、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137－2011）、《中华人民共和国城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）、《吉林省城市规划技术管理手册》、《吉林省建制镇控制性详细规划编制技术暂行规定》、《长春市建筑物配停车场（库）设置说明》长规发[2013]28号文件、《白城市总体规划（2009—2030年）》、《镇赉县总体规划（2011—2030年）》、《镇赉县国民经济与社会发展十三五规划》等相关法律法规、规范文件。

1. 规划范围

规划地块位于镇赉县城市规划区范围内，主要集中于中心城区建设用地内，部分位于中心城区外围2-3公里处，总建设用地面积105.08公顷。其中，中心城区建设用地面积为90.97公顷，其他建设用地面积为14.11公顷。

1. 指导思想

贯彻落实总体规划意图，强化对镇赉县城市规划区内基础设施、公共安全设施及土地利用效率的控制；提高环境质量，改善城区形象；综合利用现状，梳理用地，进行可开发用地潜力评价，重点控制可开发用地，保证规划的可操作性。

1. 规划期限

本规划规划期限与《镇赉县城市总体规划（2011—2030年）》期限一致。

近期期限为2018—2020年，远期期限为2021—2030年。

1. 强制性条文

本规划文本中“**黑体字**”加粗为强制性内容。

## 第二章 规划目标与规模

1. 规划目标

本次控制性详细规划以建设良好的城市生态环境为主，打造宜居生态城为目标，规划在分析论证的基础上，遵循“可持续发展”的方针以及近远期相结合的原则，逐步建造功能合理，设施完备，生活便捷，环境优美，既具有时代特征，又具备地方文化品质的高档次、多类型的居住商业生活区，合理控制城市建设规模。

1. 用地规模

本次规划所确定的规划范围为105.08公顷，均为城市建设用地。其中，中心城区建设用地面积为90.97公顷，城市规划区范围内、中心城区外的建设用地面积为14.11公顷。

1. 人口规模

根据总体规划要求，结合实际情况确定居住用地面积66.75公顷，最多需容纳人口2.38万，人均居住用地28平方米。

## 第三章 总体层面规划

1. 居住用地（R）

规划范围内居住用地均为二类居住用地（R21），总面积为66.75公顷，占中心城区规划用地面积的73.38%。现状共10个社区，各地块分散于正阳社区、团结社区、民康社区、庆生社区、庆余社区、庆安社区和新兴社区等7个社区中，建设以多层和高层为主。

1. 公共管理与公共服务设施用地（A）

规划范围内公共管理与公共服务设施用地面积为16.16公顷，占规划用地面积的17.76%。主要包括文化设施用地、教育科研用地和医疗卫生用地。

1. 行政办公用地（A1）

规划保留中心城区现状行政办公用地（A11），占地面积为0.55公顷，位于嫩江东路与奥体街交叉口东北。

2. 教育科研用地（A3）

**规划范围内共有四处中小学用地（A33），占地面积为11.82公顷。分别位于中心城区的民康西路南、庆余南街西；团结东路北、奥体街西；利群街南、站前街西；扶余东路南、文成路东，占地面积分别为1.63公顷、2.22公顷、3.32公顷、4.65公顷。**

3. 医疗卫生用地（A5）

**中心城区规划范围内共有一处医院用地（A51），占地面积为3.79公顷，位于团结东路与工农街交叉口东南侧。**

1. 商业服务业设施用地（B）

规划范围内商业服务业设施用地面积为3.86公顷，占规划用地面积的4.24%。主要包括商业设施用地、艺术传媒用地和娱乐用地。

1．商业设施用地（B1）

规划范围内商业设施用地面积为1.70公顷，共细分为两个小类。其中零售商业用地（B11）占地面积为1.27公顷，主要分布在正阳北街、扶余西路等，打造建材商业街、品牌服饰商业街等；餐饮用地（B13）占地面积0.43公顷，主要分布在嫩江西路，打造特色餐饮商业街。

2. 商务用地（B2）

规划范围内的商务用地为艺术传媒用地（B22）,位于嫩江东路与工农街交叉口西北，占地面积为0.72公顷。

3. 娱乐康体设施用地（B3）

规划范围内均为娱乐用地（B31），占地面积为1.44公顷，主要分布正阳南街两侧，布置歌舞厅、游戏厅、网吧等中小型娱乐设施。

1. 绿地与广场用地（Ｇ）

规划范围内绿地与广场用地面积为3.95公顷，占规划用地面积的4.33%。

1. **公园绿地（G1）**

**公园绿地（G1）占地面积为3.49公顷，主要为街旁绿地和一处社区公园。其中街旁绿地主要分布在扶余西路、工农街和奥体街等主要街道；社区公园位于站前街东、裕民路南，以休闲娱乐、康体健身为主。**

1. **防护绿地（G2）**

**规划范围内防护绿地（G2）占地面积为0.46公顷，主要分布在生态路以北，起生态防护功能。**

1. 城市规划区用地布局

保留现状物流仓储用地（W1），占地面积为7.05公顷。

规划一处卫生防疫用地（A5），占地面积为0.30公顷。

规划一处公用设施营业网点用地（B4），位于南湖街南侧，占地面积1.51公顷。

规划一处特殊用地为安保用地（H42），占地面积为5.25公顷。

1. 公共设施配置规模

规划主要为社区级公共服务设施和市政设施，根据上位规划和人口规模综合确定，公共服务设施规划详见附表四。

1. **“四线”控制规划**

**1．道路红线**

**道路红线是指规划范围内道路路幅的边界线。包括道路交叉口等用地范围的边界线。确定的道路红线范围内除布置市政工程管线外，禁建永久性建筑物和构筑物，道路红线调整要及时对外公布，接受社会监督。道路红线的具体界定范围以城市四线控制图为准。**

**2．城市绿线**

**绿线为各类绿地范围的控制线，包括公园绿地和防护绿地。绿地范围内的一切建设性活动应当遵守《城市绿线管理办法》，在城市绿线内必须严格保护现状绿化植被，宜加强绿化尚未覆盖地区的绿化造林工作，与绿地功能无关的企事业单位、不符合规划要求的建（构）筑物及其他设施和建设项目等，应限期迁出。规划范围内绿地主要分布在生态路、扶余西路、新兴南街、站前街、工农街等两侧。**

**3．城市黄线**

**黄线是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线。黄线内的一切建设性活动应当严格遵循《城市黄线管线办法》中的相关规定。规划范围内的避震疏散场地（中小学操场和社区公园）5处为黄线控制区。**

**4．城市蓝线**

**蓝线主要指江河、湖泊、湿地的保护控制线。规划范围内将水渠两侧界线划为蓝线控制范围。**

**蓝线内的一切建设性活动应当严格遵循《城市蓝线管理办法》中的相关规定，在蓝线控制区外的建设项目，其建筑风格、高度、体量、色彩等均应符合规划要求，与水环境相适应，后退蓝线至少3米。蓝线内的水面可以结合城市景观设计有所变动，但水面不得覆盖。本次规划的地块不涉及蓝线。**

## 第四章 道路交通规划

1. 路网结构

地块周边已形成较为完善的路网系统，规划尊重中心城区原有肌理，依照总体规划路网格局，采用环路加方格网的道路网布局模式，形成“一环、四横、四纵”的交通骨架：

一环指由北环路、东环路、南环路、兴业街等组成的城市外环公路。

四横指海外路、团结路、嫩江路、扶余路。

四纵指西湖街、庆余街、新兴街、奥体街、银诺克大街。

1. 道路等级及断面

**主干路双向机动车道4条～6条，规划红线宽度40米、36米，采用三块板或四块板的形式；次干路双向机动车道不应少于4条，红线宽度为26米、28米、30米，采用一块板或两块板断面；支路双向2条机动车道，红线宽度22米、20米，采用一块板断面，详见附表三。**

1. 道路交叉口控制

对与主干路相交的主干路、次干路，必须进行展宽处理；次干路与次干路相交的交叉口，对有公交线路运行的路段进行展宽处理；对与主、次干路相交的支路，如有公交线路运行，需进行展宽处理。

1. 建设用地出入口控制

建设用地不宜在城市主干路上设置机动车出入口，出入口应设在次干路和支路上，不宜在行人集中与步行优先地区设置机动车出入口。

**在城市主干路设置机动车出入口时，机动车出入口道路中心线至道路红线交点的距离不应小于80米；次干路自道路红线交点起50米内不得设置机动车出入口，支路自道路红线交点起30米内不得设置机动车出入口；出入口距公共交通站台边缘不应小于10米；距公园、学校、儿童及残疾人等建筑物的出入口不应小于20米。**

一个建设项目原则上允许设置一个机动车出入口，当相邻道路为两条或两条以上时，则在最低一级的道路上开口，并尽可能远离交叉口。

1. 静态交通规划

规划建筑物配建的停车设施设置在其用地范围内，可采用地下车库、半地下车库、立体车停楼（库）、地面停车等多种形式，并满足建筑、消防、人防、交通等相关技术要求。

## 第五章 市政工程规划

1. 给水工程规划

**根据《镇赉县总体规划（2011-2030）》中心城区供水采用生活、生产、消防统一供给系统，在合理利用原给水管线的基础上，主要采用环状网布置，保证供水安全。主干管管径600毫米、400毫米、300毫米、200毫米，最小管径为150毫米。**

1. 污水工程规划

**规划中心城区污水干管以南北布置为主，污水支管沿东西向布置。最大管径1200毫米、最小管径400毫米。中心城区生活污水经支管汇集后，沿污水干管进入生态路与银诺克大街交叉口的排水泵站排向工业园区排水泵站，与工业园区工业废水汇集共同排向中心城区东北方向的污水处理厂进行统一处理。铁北区污水经连丰街污水管线排入位于裕民路和新兴北街交叉口东南的污水提升泵站，提升后的污水通过裕民路、农源路污水管线进入污水处理厂。**

**污水厂预留再生水厂的用地，再生水处理规模根据再生水需水量确定。污水处理设施规划布置见《中心城区污水工程规划图》。**

**保留生态东路一处污水提升泵站和工业园区两处污水泵站。在生态路与银诺克大街交叉口西南新建一处污水泵站。在裕民路与新兴北街交叉口东南新建一处污水泵站。**

1. 中水工程规划

**新建污水处理厂中水处理系统同时应配套建设中水管道。**

**中水管道主要集中布置在工业园区内，城市生活区主要沿团结路、嫩江路、扶余路、新兴街、奥体街、兴华街、庆余街布置，沿线设取水口，作为城市绿化用水及消防用水，管径为600毫米～800毫米。**

1. 雨水工程规划

**雨水管网系统应充分利用地形条件，雨水排放以分散就近排放为原则，雨水管道布置满足重力流要求。根据地形以及湖泡将城区划分为5个雨水分区，经雨水管、渠就近将雨水排入水体，每处排水口设泵站强排入湖泡。根据地形情况，为满足雨水排放需要，沿途可酌情增加提升泵站。最大管径1000毫米、最小管径500毫米。**

1. 供电工程规划

**规划中心城区电力电缆采用架空和地埋两种敷设方式。其中，10千伏供电线采用地埋敷设；220千伏和66千伏供电线采用架空方式敷设，220千伏供电走廊宽度30米，66千伏供电走廊宽度25米。**

**高压走廊结合城市景观绿化带及防护林带建设，其中对架空线路下的绿化带宜以草坪及低矮乔灌木为主，高度不宜超过10米，不得栽种高大乔木。地下电缆沟宽度为2米，深度为1.8米，且内部应布置必要的防水设施，地下电力电缆保护区的宽度为地下电力电缆线路地面标桩两侧各0.75米所形成两平行线内区域。**

1. 通信工程规划

**为避免重复建设，应充分预留通信线路管位，做到资源共享，以满足通信线路、有线电视及宽带互联网络等线路发展需求。各部门所需的各类通信线路通过统一规划建设敷设。**

**规划通信主干线路沿中心城区主干路敷设，在大容量出局管道建设短段电信通道。**

1. 供热工程规划

**根据《镇赉县总体规划（2011-2030）》，规划范围内设置换热站共8处。换热站供热半径为0.5公里。老城区由于路网和建筑比较密集，换热站相对密集。换热站供热面积为10万平方米～20万平方米。**

供热管网规划采用二级型式（间接供热形式），即由热源（一级管）—换热站（二级管）—用户。

由热源至换热站的一级热网布置采用环状与树枝状相结合形式，以达到提高可靠性和节省投资的目的。主干线通过热负荷中心，为了便于施工和检修，管道位置设在人行道下或绿化带内。换热站设在小区的中心，并尽量利用原有建筑或锅炉房。近期管网供回水温度确定为80/55摄氏度，采用直接连接。远期一级网建成后供回水温度提高到130/65摄氏度，通过换热站热交换后，使用户侧的温度参数仍保持在80/55摄氏度。管网采用直埋敷设，特殊地段可架空处理。热补偿采用波纹补偿器，在分支点处设阀门井。供热管径在600毫米～400毫米之间。

1. 燃气工程规划

**中压管网布置以环状管网为主，低压管网采用环状、枝状管网相结合的布置形式，分散用气点以支线供气。管道敷设采用地下敷设，埋深在冰冻线以下。穿越道路时预埋套管。**

天燃气中压燃气管道选用燃气用埋地聚乙烯管（GB15558.1—2003），管件选用聚乙烯管件（GB15558.2-2005），中压管线的环状主管线管径为160毫米，支管线的管径范围为110毫米。施工时如遇PE燃气管道与热力管道交叉敷设时，燃气管道需采用焊接直管式钢塑转换将PE管转换为钢管后敷设，钢管采用三层PE加强级防腐层，钢管两端应伸出热力管道1.0米。

规划新建居住小区要同时配套建设调压箱或调压柜，实现小区管道供气。

## 第六章 规划控制

1. 地块划分层次与内容

**规定确定“规划编制单元——街坊——地块”三级地域划分体系。**

**规划以镇赉县现有10个社区范围作为编制单元的划分依据，同时按照吉林省建设厅印发《吉林省建制镇控制性详细规划编制技术暂行规定》的通知要求，新区以30公顷～50公顷为宜，规划可形成15个编制单元，其中14个位于中心城区内部，中心城区外围一个编制单元。规划在编制单元基础上，综合考虑功能组团划分以及地块的完整性将其细分成26个街坊，再根据用地性质完整性和唯一性来进行地块划分，共划分出41个控制地块，各地块控制指标详见图则地块控制内容。**

1. 用地性质

**规划范围内土地使用性质分类和分类代号采用国标《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）的规定，本规划用地性质一般划分至小类，物流仓储用地、绿地与广场用地划分至中类。**

**用地性质原则上不能互换，并严格控制公共设施用地、道路广场用地、绿化用地及其他非盈利性公用设施用地，不得任意改变其用途。规划中允许调整用地性质的地块，建设单位要提出申请并征得规划管理部门的批准。**

1. 土地使用兼容性

**图纸标定的性质为各地块主导用地性质，但具有一定的兼容性，在一定条件下可以在一定范围内经批准后适当调整。除绿化用地、水域用地不具备兼容性外，其他用地要与主要业务功能及规划相符，适当兼容其它用地性质。其中，商业和居住的兼容配比根据区位不同，比值有所差异，具体详见分图则。**

**凡需改变规划用地性质、超出附表五规定范围的，必须先提出调整规划，并报原审批部门批准后执行。**

**临时使用土地的，除应按照附表五规定外，需向当地城市规划行政主管部门申请批准后方能执行。**

**有如下情况时，不应改变地块土地使用性质：改变后对相邻地块造成严重不良影响；改变后土地使用强度有很大突破，导致规划范围内规划目标失控；改变后带来严重的交通问题，如大量人流车流影响城市交通干道的交通；改变后侵占非盈利性公共设施用地；改变后对城市的总体格局有较大影响的用地。**

1. 容积率

**本规划区内的用地主要由居住、绿地、公共设施、仓储物流用地等组成。基于镇赉县房地产市场的现实情况，综合考虑土地使用的经济效益，注重开发建设的社会和环境效益，确定拆建比为1:3进行容积率的引导与控制。**

**规划居住用地在满足拆建比的情况下，容积率尽量不大于1.7，老城主要核心地区居住用地由于棚户较多，容积率多按小于2.0或2.5控制，局部居住用地根据实际情况按不大于3.0控制。**

**规划商业服务业设施用地容积率不大于2.0；文化设施用地容积率不大于1.0；中小学用地容积率不大于1.0；医院用地不大于1.0；一类仓储物流用地，容积率不大于0.83。**

容积率可以转让：转让只能在相邻的（指同一街坊的地块）同种性质的地块或性质相容的地块之间执行，转让的数额不得大于两地块中容积率较小地块的40%，且不得改变其平均容积率。

容积率奖励补偿：每提供1平方米的开放空间，奖励建筑面积1平方米～1.5平方米；防止土地投机，开发地块必须满足最低容积率要求。

建筑物之间因公共交通需要，架设穿越城市道路的人行通道，符合以下规定：通道内不设置商业设施，通道全天候对公众无偿开放的；通道下的净空高度不小于5米，但穿越宽度小于16米且不通行公交车辆的城市支路的通道下净空高度可不小于4.5米。其建筑面积可不计入建筑容积率。

1. 建筑密度

**规划结合容积率分区控制，容积率为1.1～1.7的住宅用地，建筑密度不大于35%，容积率大于1.7的住宅用地，建筑密度不大于28%；公共管理与公共服务设施用地，建筑密度不大于30%；商业服务业设施用地，建筑密度不大于35%；物流仓储用地，建筑密度不大于32%。**

1. 绿地率

**镇赉县总体规划确定为城市性质为三省交界节点城市，以农副产品加工、设备制造业为主，以旅游服务业和能源发展为辅，以草原湿地风貌为特色的综合型城市。同时，镇赉县正在申请国家级园林城市，因此，规划按照风景旅游城市绿地率进行控制。**

**规划公园绿地率大于65%，防护绿地率原则为100%，如需设出入口，则绿地率应大于95%。其他用地按新区和老城区两种情况分别控制。其中，新区内住宅用地绿地率不小于30%，商业服务业设施用地绿地率大于25%，医疗卫生设施用地绿地率大于35%，学校用地绿地率大于35%，物流仓储用地绿地率不大于25%，其他用地绿地率大于35%；老城区内住宅用地绿地率不小于25%，商业服务业设施用地绿地率大于20%，医疗卫生设施用地绿地率大于35%，学校用地绿地率大于35%，物流仓储用地绿地率不小于20%，其他用地绿地率大于25%。**

1. 建筑限高

**根据长春市规划条件以及《建筑设计防火规范》（GB5016-2018）对建筑高度的控制要求，规划确定建筑高度分区为四个层次：0~18米、18~24米、24~40米、40~55米。本次规划范围内住宅用地多层限高为27米，高层限高为55米，局部用地40米；仓储建筑限高控制为18米；商业服务业设施用地根据周边用地功能以及消防疏散要求，限高为27米、40米和55米；文化体育建筑限高控制为24米；医疗卫生建筑限高控制为27米；教育科研建筑限高控制为24米。**

1. 后退基准线

**为保证规划区域的环境质量，使单元建筑掩映在绿化中，并综合考虑建筑应急通道、日照、通风、防火要求，规划对建筑后退基准线进行控制引导。**

**规划城市支路（道路红线宽度为20米、22米、24米）的道路，建筑退让道路红线不小于2米；城市次干路（道路红线26米、28米、30米）的道路、主干路（道路红线36米、40米）的道路，建筑退让道路红线不小于5米。**

**原则上不同用地类型建筑最小离界为3米。考虑到商业服务业设施用地与居住用地相邻地块可做整体开发，因此，仅对临道路界面进行退界，内部不做具体要求，但需满足建筑防火要求。如若未整体开发，商业服务业设施用地与居住用地分隔线退界距离至少3米。**

**其他方面有建筑退让规定的应按其规定执行。**

**相邻建筑防火间距需按《建筑设计防火规范》规定执行。**

**地下建筑物的离界距离不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板的底部的距离）的0.7倍，且最小值为3米。**

1. 配套设施

**规划控制各类配套公共服务设施的布局，按用地规模、服务半径及相关规范进行。本图则规定的配套设施是为本区服务的必不可少的基本设施，不得随意减小数量或压缩规模。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规划部门批准后，可根据修建性详细规划作适当调整，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。本规划未涉及的其他配套公用设施应按照吉林省及白城市有关规定执行。**

1. 建筑形式、风格、体量、色彩要求

新建建筑形式、风格、体量应体现镇赉县草原湿地风貌特色，居住建筑主辅色调选用暖色调，突出居住区活力，给居民带来轻松、舒适的心里感觉；商业主色调宜选用彩度较低的淡雅色彩形成较高品质的整体环境，通过多样的点缀色色彩，展现现代商业活力。

1. 开敞空间控制

开敞空间包括公共绿地、广场、运动场地等，是供市民休闲娱乐的开放空间。规划在同一个管理单元的开敞空间，其具体位置可在地块内局部调整，但不得减少其数量或压缩用地规模。

1. 街廓设施控制

地块内涉及到的地面铺装、雕塑、路牌、电话亭、报亭、公交站牌、公厕、标志性小品等建设均要反映地域特色，并与周围环境相协调。

1. 海绵设施控制

绿地是建设海绵城市、构建低影响开发雨水系统的重要场地。绿地系统规划在满足绿地生态、景观、游憩和其他基本功能的前提下，应合理地预留或创造空间条件，对绿地自身及周边硬化区域的径流进行渗透、调蓄、净化，并与城镇雨水管渠系统、超标雨水径流排放系统相衔接，合理规划下沉式绿化率、透水铺装率等，实现绿地应与周边汇水区域有效衔接。根据镇赉县的降水情况，结合周边地区综合判定，确定镇赉县的年径流总量控制率为85%，与之对应的设计降雨量为26.6毫米。此外，根据各不同用地功能，提出海绵设施指标的控制要求，详见附表六。

## 第七章 城市设计

1. 总体架构

规划结合总体规划的景观风貌设计，形成“三轴、多节点”的城市设计框架。

1．景观轴线：指沿新兴北街、新兴南街两侧商业形成的商业景观轴，沿生态路绿廊形成生态景观轴和沿团结西路、团结东路形成产业景观轴。

2．景观节点：指结合绿地、商业形成的景观节点。其中，规划范围内有一处景观节点，位于站前街东，裕民路南的居住区内。

1. 开放空间

1．以组团绿地、公园绿地、街头开放绿地为重要组成部分。

规划3处公园作为城市开敞空间。单元配套公共服务次中心均设置集中绿地、创造宜人尺度的开放空间，增强向心性。并以生态优先、因地制宜、安全保障为原则，以点、线、面的有机结合，充分发挥绿地的防护、游憩、景观、生态、文化功能。

2．主要交通干道及绿化带是公共开放空间的线形骨架。

以城市道路为依托，串联起城区内部公园、街头绿地等开放空间，尤其要以景观道路作为核心，通过道路断面形式、绿化种植以及周边地块建筑围合等条件的不同变化形成不同风格、个性的道路景观。道路两侧建筑界面应有一定的呼应，空间应有序列感，注重道路对景手法的应用。

1. 建筑设计

1．建筑体量与色彩

规划新建建筑以多层为主，体量不宜过大，长度不宜过长，重要建筑设计方案必须经过严格的科学论证和专家评审。根据不同建筑性质作不同的色调处理，建筑物外墙色彩应淡雅、明快，避免使用凝重的色彩，建筑物外墙不宜大面积使用高亮度、高纯度的颜色，宜选用柔和、低纯度的色彩；但可以使用一定程度的色彩对比来突出建筑物的门窗、入口、节点等。建筑泛光照明不应直接射入其它建筑窗内；公共建筑顶部照明应按照夜间远处眺望的要求设计。

2．标志性建筑

对居住区和商业服务区建筑景观应进行精心设计，突出主与副的特点，使办公、商业主体建筑与辅助建筑高低相间，错落有致，又可以突出文化特色。其造型要活泼、新颖，但在体现自身的独特之处时还要与周围的建筑保持风格统一，色彩相协调，注重平面布置形式，保持他们的连续性和协调性。

1. 夜景照明设计指南

道路照明除按规范保证视线辨别和交通安全需要以外，道路照明应体现道路等级，以具备引导和辨别的功能。

重点照明区应针对不同的环境整体设计，并且在照明强度、时段及风格上做出具体要求，规划新兴北街与新兴南街沿线、团结东路与团结西路沿线、华程北街与华程南街沿线以及西湖街公建景观核心区等是夜景观重点区域。

1. 标识系统

地块内的广告与建筑标识物的设置应遵循下列原则：

1．统一规划，避免影响建筑物及公共环境的景观效果，避免视觉上的杂乱；

2．街道标识应清晰、明确、规范；

3．提供使街景特色更加突出、使用效率更高的标识物；

4．保证行人和机动车驾驶者的安全；

5．设计简洁、易识、连续和多样的标识系统，使其与建筑、广场、绿地等有机结合，应充分体现景区环境对人的尊重和关怀。

1. 无障碍设计

在地块内绿地景观区、公共开放空间和公共建筑物出入口等区域，有高差的地方均应设计方便步行的阶梯及方便轮椅通行的坡道。在城市主要的人行道按国际惯例铺设连续的盲人行走的专用线设施。结合公共开放空间设计带座椅的休息场所，给老年人、幼儿、残疾人以及步行困难者提供方便。公共场所中的电话厅和公厕设计须考虑为残疾人和儿童设置专用的设备。

## 第八章 规划实施

1. 在总体规划、控制性详细规划的基础上，加强修建性详细规划等其他层次规划的编制工作，完善镇赉县中心城区规划的控制体系，使规划得以深化和落实。
2. 严格按批准规划实施建设，成立专门机构或协调中心，政府依法赋予其一定的管理权限，制定开发计划，招商引资，实施建设。成立专家委员会，参与评审拍卖地块的设计方案。
3. 城市规划行政主管部门应同步制定《土地使用与建筑管理技术规定》、《容积率奖励规定》等管理规定，完善实施镇赉县中心城区部分地块控制性详细规划和管理规划的依据。
4. 处罚

对规划范围内违反规定的开发建设者，由城市规划管理部门按《城乡规划法》相关的条款规定进行处理。

城市规划管理部门违反规定且造成后果者，根据《城乡规划法》相关条款或行政诉讼法的有关条款给予处理。

## 第九章 附 则

1. 成果组成

本规划成果由法定文件和技术文件两部分组成。法定文件包括规划文本和图则，技术文件包括规划说明书和规划图。文本和图则由镇赉县人民政府经法定程序批准后具有同等法律效力，两者同时使用，不可分割。技术文件中的说明书是对控制性详细规划文本的具体解释，规划图是为说明规划情况和研究过程的各类专项图纸。

1. 规划生效

本规划是镇赉县部分地块控制性详细规划范围内建设的法定性文件，在规划范围内进行各项建设活动的任何单位和个人，均应按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，执行本规划。本规划自镇赉县人民政府批准之日起施行。

1. 规划范围内工程的设计与建设除执行本规划外，尚需符合国家现行的其它有关标准和规范。
2. 强制性内容

**各地块的土地使用性质、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定、道路等级和红线宽度、四线控制范围、建筑后退道路红线规定等为本规划的强制性内容。**

1. 规划评估

规划组织编制机关应当依据近期建设规划，对已实施的镇赉县部分地块控制性详细规划进行定期评估，建立动态监控制度，加强对规划的实时监控，定期有计划、有组织地按规定程序完善镇赉县控制性详细规划。

1. 规划变更

本规划文本和图则中地块控制指标的使用性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、配建车位、配套设施的规定为强制性内容。提供规划设计条件、审查建设项目时均不得随意变更、违背。如需调整，须经规划主管部门论证审核、按程序报批后，方可执行。

1. 实施修改

经批准的镇赉县部分地块控制性详细规划，未经法定程序不得修改。镇赉县中心城区部分地块控制性详细规划修改可采用整体修改和局部修改两种方式。镇赉县中心城区部分地块控制性详细规划修改涉及总体规划强制性内容的，应先修改总体规划。

1. 规划修改条件与程序

1．进行镇赉县部分地块控制性详细规划修改的，应当符合下列情形之一：

因城市总体规划发生变化，对镇赉县部分地块控制性详细规划控制区的功能和布局产生重大影响的；因基础设施、公益性公共设施和其他重大项目建设对镇赉县部分地块控制性详细规划控制区功能和布局产生重大影响的；经评估，发现镇赉县部分地块控制性详细规划内容或深度存在明显缺陷，不能满足该地区实际发展需求的；国家和自治区的有关政策发生重大变化及法律、法规、规章规定的需要修改的其他情形。

2．进行镇赉县部分地块控制性详细规划整体修改，应当按照以下程序进行：

组织编制机关委托规划编制单位对修改规划的必要性进行专题论证，编制论证报告；组织编制机关提出镇赉县部分地块控制性详细规划修改意见，并向原审批机关提出专题报告，报原审批机关批准，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；镇赉县部分地块控制性详细规划修改涉及利害关系人的，应将拟修改的规划草案在本地主要媒体上进行公告，征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应组织听证；修改后的镇赉县部分地块控制性详细规划，应当依照《吉林省建制镇控制性详细规划编制技术暂行规定》的审批程序重新报批。

镇赉县部分地块控制性详细规划局部修改涉及规划强制性内容的，原则上履行上述整体修改程序；涉及修改规划指导性内容的，由组织编制机关对规划修改进行论证审查，经公告后报原审批机关备案。

1. 解释权

本规划在实施中的解释权属镇赉县城乡规划行政主管部门。

1. 实施管理

本规划由镇赉县人民政府负责组织实施，镇赉县城乡规划行政主管部门依法按照本规划实施具体的规划管理工作。

## 附 录

## 附录一：名词解释

1. 编制单元：以城市主次干道以及道路红线16米以上的规划道路、铁路或者河流等自然地貌为边界；围合成一定规模或者具有某些特定功能的区域。
2. 街坊：编制单元用地规模较大，在此基础上细化为若干街坊。
3. 地块：在街坊内，根据土地使用性质划分的最小城市用地单元。
4. 用地性质：根据《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011确定的规划地块的使用功能。
5. 用地面积：由用地界线围合的地块范围。
6. 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。
7. 容积率：一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。
8. 绿地率：城市一定地区（块）内各类绿化用地总面积占该地区（块）总面积的比例。
9. 建筑控制高度（建筑限高）：建筑物由室外散水坡面量至建筑物主体最高点的垂直距离。
10. 道路红线：规划的城市道路路幅的边界线。
11. 城市绿线：城市各类绿地范围的控制线。
12. 城市蓝线：城市河网水系保护范围的控制线。
13. 城市黄线：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。
14. 建筑退让线：建筑物、构筑物自道路红线、城市绿地、城市蓝线、城市黄线、建筑红线和用地界线的后退。
15. 交通出入口方位：规划地块内允许设置出入口的方向和位置。具体分为：机动车出入口方位、禁止机动车出入地段和主要人流出入口方位。
16. 停车泊位：规划地块内应配置的停车车位数。
17. 土地使用的兼（相）容性：在地块土地使用性质被确定后，为适应城市建设灵活性的要求，在一定条件下，地块土地使用性质可变更的特性。
18. 规定性（强制性）控制：对建设项目、规模、用地定点、定界实行强制执行的控制方式，是必须严格遵照的指标。规定性控制指标一般包括：用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率、建筑控制高度、交通出入口方位、停车泊位及配套公共服务设施。
19. 指导性（引导性）控制：为进一步贯彻规划和开发控制的意图，将控制要素具体为布局引导，是修建性详细规划和建筑设计的重要参考指标。指导性控制指标一般包括：人口容量、建筑形式、体量、色彩、风格要求和其他环境要求。
20. 规划文本：由所在地城市人民政府经法定程序批准的，具有法律效力的规划管理文件。
21. 图表：由所在地城市人民政府经法定程度批准的，具有法律效力的规划控制图及其附表。本规范指总图图表、工程管线综合规划图表和分图图册。

## 附录二：附表

**附表一 现状用地汇总表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 用地代码 | 用地性质 | 用地面积（公顷） | 占建设用地比例（%） |
| 中心城区 | R | 居住用地 | 31.85 | 78.01 |
| 其中 | R2 | 二类居住用地 | 28.55 | 36.01 |
|  | R3 | 三类居住用地 | 33.3 | 42.00 |
| A | 公共管理与公共服务设施用地 | 11.82 | 14.91 |
|  | A1 | 行政办公用地 | 1.36 | 1.72 |
| A2 | 文化设施用地 | 0.16 | 0.20 |
| A3 | 教育科研用地 | 6.94 | 8.75 |
| A5 | 医疗卫生用地 | 3.36 | 4.24 |
| B | 商业服务业设施用地 | 0.35 | 0.44 |
|  | B2 | 商务用地 | 0.08 | 0.10 |
| B4 | 公用设施营业网点用地 | 0.04 | 0.05 |
| B9 | 其他服务设施用地 | 0.23 | 0.29 |
| M |  | 工业用地 | 2.7 | 3.41 |
|  | M3 | 三类工业用地 | 2.7 | 3.41 |
| U | 公用设施用地 | 2.49 | 3.14 |
|  | U2 | 环境设施用地 | 2.49 | 3.14 |
| G | 绿地与广场用地 | 0.07 | 0.09 |
|  | G3 | 广场用地 | 0.07 | 0.09 |
| H | H11 | 建设用地 | 79.28 | 100 |
| E | 非建设用地 | 11.69 | —— |
|  | E2 | 农林用地 | 11.69 | —— |
| 用地面积 | 90.97 |  |
| 城市规划区范围内其他建设用地 | W | W1 | 一类物流仓储用地 | 7.05 |  |
| H | H9 | 其他建设用地 | 7.06 |  |
| 用地面积 | 14.11 |  |
|  | 地块总用地面积 | 105.08 |  |

**附表二 规划用地汇总表**

|  | 用地代码 | 用地性质 | 用地面积（公顷） | 占建设用地比例（%） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 中心城区 | R |  |  | 居住用地 | 66.75 | 73.38 |
| 其中 | R2 | R21 | 住宅用地 | 66.75 | 73.38 |
| A |  |  | 公共管理与公共服务用地 | 16.16 | 17.76 |
| 其中 | A1 | A11 | 行政办公用地 | 0.55 | 0.60 |
| A3 | A33 | 中小学用地 | 11.82 | 12.99 |
| A5 | A51 | 医院用地 | 3.79 | 4.17 |
| B |  |  | 商业服务业设施用地 | 3.86 | 4.24 |
| 其中 | B1 |  | 商业设施用地 | 1.70 | 1.87 |
| B11 | 零售商业用地 | 1.27 | 1.40 |
| B13 | 餐饮用地 | 0.43 | 0.47 |
| B2 | B22 | 艺术传媒用地 | 0.72 | 0.79 |
| B3 | B31 | 娱乐用地 | 1.44 | 1.58 |
| S |  |  | 道路与交通设施用地 | 0.25 | 0.29 |
| S4 | S41 | 零售商业用地 | 0.25 | 0.29 |
| G |  |  | 绿地与广场用地 | 3.95 | 4.33 |
| 其中 | G1 |  | 公园绿地 | 3.49 | 3.83 |
| G2 |  | 防护绿地 | 0.46 | 0.50 |
|  |  |  | 建设用地 | 90.97 | 100 |
| 城市规划区范围内其他建设用地 | A | A5 | A52 | 卫生防疫用地 | 0.30 |  |
| B | B4 | B41 | 加油加气站用地 | 1.51 |  |
| W | W1 |  | 一类物流仓储用地 | 7.05 |  |
| H | H4 | H42 | 安保用地 | 5.25 |  |
|  |  |  | 建设用地 | 14.11 |  |
|  |  |  |  | 总建设用地 | 105.08 |  |

**[附表三 　　　　　　　　　　　　　　道路规划一览表](#_Toc290034263)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 道路等级 | 道路名称 | 红线宽度（米） | 道路长度（米） | 起迄点 | 断面形式 |
| 主干路 | 北环路 | 40.0 | 3761.3 | 兴业街—东环路 | 6.5-3.5-1.5-7-3-7-1.5-3.5-6.5 |
| 东环路 | 40.0 | 7565.1 | 北环路—南环路 | 6.5-3.5-1.5-7-3-7-1.5-3.5-6.5 |
| 连丰街 | 36.0 | 2091.3 | 北环路—裕民路 | 4.5-3.5-1.5-7-3-7-1.5-3.5-4.5 |
| 团结西路 | 36.0 | 1080.5 | 西湖街—正阳北街 | 4.5-3.5-1.5-7-3-7-1.5-3.5-4.5 |
| 团结东路 | 36.0 | 4973.4 | 正阳南街—东环路 | 4.5-3.5-1.5-7-3-7-1.5-3.5-4.5 |
| 嫩江西路 | 36.0 | 1721.7 | 西湖街—正阳北街 | 4-5-2-14-2-5-4 |
| 嫩江东路 | 36.0 | 3021.3 | 正阳南街—银诺克大街 | 4-5-2-14-2-5-4 |
| 扶余西路 | 40.0 | 1463.1 | 兴华街—新兴南街 | 4-3.5-1.5-22-1.5-3.5-4 |
| 扶余东路 | 40.0 | 2744.7 | 新兴南街—兴华街 | 4-3.5-1.5-22-1.5-3.5-4 |
| 奥体街 | 36.0 | 3975.1 | 裕民路—生态路 | 4.5-3.5-1.5-7-3-7-1.5-3.5-4.5 |
| 新兴北街 | 36.0 | 2144.3 | 裕民路—嫩江东路 | 4.5-3.5-1.5-7-3-7-1.5-3.5-4.5 |
| 新兴南街 | 36.0 | 1133.1 | 嫩江东路—生态路 | 4-3.5-1.5-22-1.5-3.5-4 |
| 庆余北街 | 36.0 | 1342.6 | 裕民路—嫩江西路 | 4-3.5-1.5-22-1.5-3.5-4 |
| 庆余南街 | 36.0 | 1182.8 | 嫩江西路—生态路 | 4.5-3.5-1.5-7-3-7-1.5-3.5-4.5 |
| 银诺克大街 | 36.0 | 3752.6 | 白鹤路—南环路 | 4-3.5-1.5-22-1.5-3.5-4 |
| 西湖街 | 40.0 | 3127.4 | 团结西路—南环路 | 4.5-3.5-1.5-7-3-7-1.5-3.5-4.5 |
| 次干路 | 南湖街 | 28.0 | 1381.8 | 永安西路—生态路 | 6-16-6 |
| 正阳北街 | 30.0 | 1898.4 | 新兴北街—嫩江西路 | 6.5-1.5-14-1.5-6.5 |
| 正阳南街 | 30.0 | 1149.3 | 嫩江西路—生态路 | 6.5-1.5-14-1.5-6.5 |
| 华程北街 | 30.0 | 1967.2 | 白鹤路—嫩江东路 | 6.5-1.5-14-1.5-6.5 |
| 华程南街 | 30.0 | 1104.6 | 嫩江东路—生态路 | 6.5-1.5-14-1.5-6.5 |
| 兴华街 | 30.0 | 1923.3 | 团结西路—生态路 | 5-9-2-9-5 |
| 兴盛街 | 30.0 | 1738.9 | 北环路—繁荣路 | 5-9-2-9-5 |
| 经开大街 | 30.0 | 2357.7 | 白鹤路—团结东路 | 5-9-2-9-5 |
| 白鹤路 | 30.0 | 3803.3 | 新兴北街—东环路 | 5-9-2-9-5 |
| 飞鹤路 | 30.0 | 4154.8 | 新兴北街—东环路 | 5-9-2-9-5 |
| 众合路 | 30.0 | 2687.1 | 成来大街—东环路 | 5-9-2-9-5 |
| 宏润街 | 30.0 | 675.6 | 北环路—融商路 | 6.5-1.5-14-1.5-6.5 |
| 站前街 | 30.0 | 932.0 | 裕民路—团结西路 | 6.5-1.5-14-1.5-6.5 |
| 文成街 | 30.0 | 1377.3 | 团结东路—生态路 | 6.5-1.5-14-1.5-6.5 |
| 惠生街 | 30.0 | 499.5 | 裕民路—白鹤路 | 6.5-1.5-14-1.5-6.5 |
| 永安西路 | 26.0 | 1709.6 | 嫩江西路—正阳北街 | 6-14-6 |
| 永安东路 | 26.0 | 1304.6 | 正阳北街—奥体街 | 6-14-6 |
| 生态路 | 26.0 | 6420.2 | 松原路—银诺克大街 | 6-14-6 |
| 支路 | 利信街 | 20.0 | 403.8 | 裕民路—正阳北街 | 3-14-3 |
| 庆生北街 | 20.0 | 1166.7 | 裕民路—嫩江西路 | 3-14-3 |
| 庆生南街 | 20.0 | 1200.3 | 嫩江西路—生态路 | 3-14-3 |
| 育才西路 | 20.0 | 1142.8 | 兴华街—正阳南街 | 3-14-3 |
| 育才东路 | 20.0 | 1243.4 | 正阳南街—联发街 | 3-14-3 |
| 民康西路 | 20.0 | 2229.0 | 松原路—正阳南街 | 3-14-3 |
| 民康东路 | 20.0 | 722.6 | 正阳南街—华程南街 | 3-14-3 |
| 凌云西路 | 20.0 | 1603.3 | 西湖街—正阳北街 | 3-14-3 |
| 凌云东路 | 20.0 | 1311.6 | 正阳北街—奥体街 | 3-14-3 |
| 联升街 | 20.0 | 909.6 | 凌云西路—民康西路 | 3-14-3 |
| 惠生街 | 20.0 | 1136.4 | 白鹤路—华泰路 | 3-14-3 |
| 华泰路 | 20.0 | 1343.5 | 正阳北街—奥体街 | 3-14-3 |
| 旭升街 | 20.0 | 245.7 | 团结西路—凌云西路 | 3-14-3 |
| 利群路 | 20.0 | 669.2 | 庆余北街—正阳北街 | 3-14-3 |
| 成来大街 | 22.0 | 4282.0 | 裕民路—生态路 | 4-14-4 |

**附表四 公共设施配置表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 项目 | 数量 | 规划 |
| 1 | 教育设施 | 中学 | 1 | B-01-01 |
| 小学 | 3 | D-01-03、H-01-03、J-02-02 |
| 幼儿园 | 2 | B-02-01、F-02-01 |
| 2 | 社区服务 | 物业管理 | 5 | C-02-02、D-04-02、E-02-01、H-02-01、H-03-01 |
| 社区服务中心 | 4 | C-01-01、E-01-02、E-02-01、F-01-03 |
| 养老院 | 1 | B-02-01 |
| 3 | 文化体育 | 居民健身设施 | 14 | B-02-01、C-01-01、C-02-02、D-02-01、D-03-02、E-01-02、E-02-01、F-01-01、F-01-03、F-02-01、G-01-02、H-01-01、H-02-01、H-03-01 |
| 文化活动站 | 6 | C-02-02、D-04-02、F-01-03、F-02-01、G-01-02、H-02-01 |
| 4 | 商业服务 | 综合百货食品店 | 1 | G-01-01 |
| 5 | 市政公用 | 换热站 | 7 | C-01-01、C-02-02、D-04-02、E-02-01、F-01-01、F-02-01、H-03-01 |
| 公共厕所 | 5 | C-01-01、D-02-01、D-04-02、E-02-01、H-03-01 |
| 垃圾转运站 | 1 | H-02-01 |
| 垃圾收集点 | 12 | B-02-01、C-01-01、C-02-02、E-01-02、E-02-01、F-01-01、F-01-03、F-02-01、G-01-02、H-01-01、H-02-01、H-03-01 |
| 变电室 | 12 | B-02-01、C-01-01、C-02-02、E-01-02、E-02-01、F-01-01、F-02-01、F-02-01、G-01-02、H-01-01、H-02-01、H-03-01 |
| 燃气调压站 | 6 | B-02-01、C-02-02、E-02-01、H-01-01、H-02-01、H-03-01 |
| 开闭所 | 2 | C-01-01、H-02-01 |
| 6 | 医疗卫生设施 | 卫生站 | 4 | C-01-01、E-01-02、E-02-01、H-03-01 |

**附表五　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　土地使用兼容性控制表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地类别 | 序号 | 规划土地 使用类别 拟建建筑类别 | 居住用地R | 公共设施用地C | 工业用地M | 道路广场用地S | 仓储用地W | 对外交通T | 市政公用设施用地U | 绿地G | 特殊用地D | 备注 |
| 一类居住R1 | 二类居住R2 | 三类居住R3 | 行政办公C1 | 商业金融C2 | 文化娱乐C3 | 体育C4 | 医疗卫生C5 | 教育科研C6 | 文物古迹C7 | 其他C9 | 一类工业M1 | 二类工业M2 | 三类工业M3 | 道路用地S1 | 广场用地S2 | 停车场S3 | 一般仓储W1 | 危险品仓储W2 | 公路用地T2 | 供应设施U1 | 交通设施U2 | 邮电设施U3 | 环卫设施U4 | 施工维修U5 | 公共绿地G1 | 生产防护G2 |
| 居住用地 | 1 | 一类居住 | √ | √ | √ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | 1、本表采用中华人民共和国《城市用地分类与规划建设用地标GBJ137》。2、本表基本上参照南京市土地与建设相互适应规定表、温州市（旧城区）街区土地利用适建范围规定的有关资料。 |
| 2 | 二类居住 | △ | √ | √ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | × | × | △ | × | × | × | × | × | △ | × | × | △ | △ | △ | △ | △ | × | × | × |
| 3 | 村镇居住 | × | × | √ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 文化教育设施用地 | 4 | 中小学、幼托、一般职校、技校 | × | √ | √ | × | × | × | × | × | △ | × | × | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 5 | 大中专院校 | × | △ | √ | △ | × | × | × | × | √ | × | × | △ | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | △ | × | △ | × | × | × |
| 6 | 科研设计单位 | △ | △ | √ | △ | △ | △ | × | △ | √ | × | × | △ | △ | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | △ | × | △ | × | × | × |
| 7 | 文化娱乐设施 | △ | √ | √ | △ | △ | √ | △ | △ | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 8 | 体育设施 | × | × | × | × | × | × | √ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 9 | 小区配套文体设施 | △ | √ | √ | △ | △ | √ | √ | × | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 商业金融设施用地 | 10 | 综合大中型商业服务设施 | × | △ | √ | △ | √ | △ | × | × | △ | × | × | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 11 | 金融、贸易、保险业设施 | △ | △ | √ | √ | √ | △ | △ | × | △ | × | × | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 12 | 旅馆业设施 | △ | △ | √ | √ | √ | △ | △ | × | △ | × | × | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 13 | 集贸市场设施 | × | △ | √ | × | √ | × | × | × | × | × | × | △ | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 行政办公用地 | 14 | 基层级管理机构 | √ | √ | √ | △ | △ | △ | × | △ | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | △ | △ | △ | × | × | × |
| 15 | 行政办公用房及外地驻地城区办事处 | △ | √ | √ | √ | △ | △ | △ | △ | △ | × | × | △ | × | × | × | × | × | △ | × | × | × | × | △ | △ | △ | × | × | × |
| 医疗卫生用地 | 16 | 医院设施 | × | △ | △ | × | × | × | × | √ | △ | × | × | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 17 | 卫生防疫设施 | × | △ | △ | △ | × | × | × | √ | △ | × | × | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 18 | 休疗养设施 | × | △ | △ | △ | × | × | × | √ | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 市政公用设施用地 | 19 | 小型市政公用设施及管理机构 | △ | √ | √ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | × | × | △ | △ | △ | × | × | × | △ | △ | × | √ | √ | △ | √ | √ | △ | △ | × |
| 20 | 污水处理厂、环卫设施、供应设施 | × | △ | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | △ | △ | △ | × | × | × | △ | △ | × | √ | △ | △ | √ | △ | × | × | × |
| 21 | 邮电设施 | △ | √ | √ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | × | × | △ | △ | △ | × | × | × | △ | △ | × | √ | △ | √ | △ | △ | × | × | × |
| 22 | 交通设施 | × | △ | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | △ | △ | △ | × | × | × | △ | √ | × | △ | √ | × | △ | △ | × | × | × |
| 23 | 社会停车场 | × | △ | △ | △ | △ | △ | △ | × | × | √ | √ | √ | √ | √ | × | × | √ | √ | √ | × | △ | √ | △ | △ | △ | × | × | √ |
| 24 | 加油站 | × | △ | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | △ | △ | △ | × | × | × | △ | × | × | △ | √ | × | △ | △ | × | × | × |
| 25 | 公园 | √ | √ | √ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | × | × | √ | √ | √ | × | × | × | √ | × | × | √ | √ | × | √ | √ | △ | △ | × |
| 工业用地 | 26 | 一类工业 | × | △ | △ | × | × | × | × | × | × | × | × | √ | √ | √ | × | × | × | △ | △ | × | × | △ | × | △ | △ | × | × | × |
| 27 | 二类工业 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | √ | √ | × | × | × | △ | △ | × | × | △ | × | △ | △ | × | × | × |
| 28 | 三类工业 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | √ | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 仓储用地 | 29 | 一般物资储备、储运、中转仓储 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | △ | √ | √ | × | × | × | √ | √ | × | △ | △ | × | △ | △ | × | × | × |
| 30 | 危险品仓储 | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | √ | × | × | × | × | × | × | × | × | × |
| 其他用地 | 31 | 无线电台、电视广播设施 | × | △ | △ | △ | × | △ | △ | × | △ | × | × | △ | △ | △ | × | × | × | △ | △ | × | △ | △ | √ | △ | △ | × | × | × |
| 32 | 游憩广场 | √ | √ | √ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | × | × | √ | √ | √ | × | √ | △ | √ | △ | × | √ | √ | √ | √ | √ | △ | △ | × |
| 备注 | ×：表示不得设置；√：表示允许设置；△：表示有条件允许设置。 |

**附表六　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　各类建设用地适建范围表**

| 地块编号 | 用地性质 | 用地代码 | 用地面积（平方米） | 容积率 | 建筑密度（%） | 建筑限高（米） | 绿地率（%） | 停车泊位（个） | 出入口方位 | 建筑退后红线 | 土地兼容性 | 配套设施 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |
| A-01-01 | 公园绿地 | G1 | 21650.6 | — | — | — | ≥65 | 42 | W | — | — | — | — |
| B-01-01 | 中小学用地 | A33 | 33201.6 | 1.0 | ≤30 | 24 | ＞35 | 15 | W | E3、S3、W3、N3 | R2 | A3 | — |
| B-02-01 | 住宅用地 | R21 | 15309.0 | 2.9 | ≤35 | 55 | ≥25 | 254 | S | E3、S5、N3 | R1 | B1 | 幼儿园、居民健身设施、垃圾收集点、变电室、燃气调压站、养老院 |
| C-01-01 | 住宅用地 | R21 | 26449.5 | 1.7 | ≤35 | 40 | ≥25 | 257 | S | E3、S5、W3、N3 | R1 | B1 | 居民健身设施、卫生站、社区服务中心、变电室、垃圾收集点、开闭所、换热站、公共厕所 |
| C-02-01 | 零售商业用地 | B11 | 7775.1 | 2.0 | ≤35 | 40 | ＞20 | 156 | W | E3、S3、W3、N5 | R2 | B3 | — |
| C-02-02 | 住宅用地 | R21 | 42768.8 | 1.7 | ≤35 | 40 | ≥25 | 415 | N | E3、W3、N5 | R1 | B1 | 居民健身设施、文化活动站、物业管理、变电室、垃圾收集点、燃气调压站、换热站 |
| D-01-01 | 中小学用地 | A33 | 22154.1 | 1.0 | ≤30 | 24 | ＞35 | 15 | S | E3、S3、W3、N3 | R2 | A2 | — |
| D-02-01 | 住宅用地 | R21 | 15091.4 | 2.7 | ≤35 | 55 | ≥25 | 233 | W、N | S3、W2、E3 | R1 | B1 | 居民健身设施、公共厕所 |
| D-03-01 | 娱乐用地 | B31 | 7183.3 | 2.0 | ≤30 | 55 | ＞20 | 144 | W | S2、W2、N3 | R2 | B1 |  |
| D-03-02 | 住宅用地 | R21 | 39615.2 | 2.0 | ≤30 | 55 | ≥25 | 453 | S | S2、N3 | R1 | B1 | 居民健身设施、文化活动站、物业管理、公共厕所、换热站 |
| E-01-01 | 公园绿地 | G1 | 931.2 | — | — | — | ＞65 | 2 | — | — | — | — | — |
| E-01-02 | 住宅用地 | R21 | 55021.0 | 2.2 | ≤35 | 55 | ≥25 | 692 | S、N | E3、S5、W3、N5 | R1 | B1 | 卫生站、居民健身设施、社区服务中心、垃圾收集点、变电室 |
| E-02-01 | 住宅用地 | R21 | 131447.1 | 2.0 | ≤35 | 55 | ≥25 | 1502 | E、S | E5、S3、W3、N6 | R1 | B1 | 卫生站、居民健身设施、垃圾收集点、物业管理、社区服务中心、变电室、燃气调压站、换热站、公共厕所 |
| E-02-02 | 公园绿地 | G1 | 2838.3 | — | — | — | ＞65 | 1 | — | — | — | — | — |
| F-01-01 | 住宅用地 | R21 | 43488.9 | 1.9 | ≤35 | 27 | ≥25 | 472 | N、SE、W | E5、S5、W2、N5 | R1 | B1 | 居民健身设施、垃圾收集点、变电室、换热站 |
| F-01-02 | 社会停车场用地 | S42 | 2450.4 | — | — | — | — | 82 | W | — | B1 | B9 | — |
| F-01-03 | 住宅用地 | R21 | 49543.0 | 3.0 | ≤35 | 55 | ≥25 | 849 | N、W、E | E5、S3、W5、N5 | R1 | B1 | 居民健身设施、文化活动站、社区服务中心、垃圾收集点、变电室 |
| F-02-01 | 住宅用地 | R21 | 39669.1 | 1.7 | ≤28 | 27 | ≥30 | 385 | S | E3、W3、N3 | R1 | B1 | 幼儿园、居民健身设施、文化活动站、变电室、垃圾收集点 |
| F-02-02 | 防护绿地 | G2 | 4571.0 | — | — | — | 100 | — | — | — | — | — | — |
| G-01-01 | 餐饮用地 | B13 | 4257.6 | 1.7 | ≤35 | 27 | ＞20 | 72 | N | E3、W5、N3 | R2 | B3 | 综合百货食品店 |
| G-01-02 | 住宅用地 | R21 | 36720.7 | 1.7 | ≤35 | 27 | ≥25 | 357 | S、E、W | E6、S5、W5 | R1 | B1 | 文化活动站、居民健身设施、变电室、垃圾收集点 |
| H-01-01 | 住宅用地 | R21 | 19725.8 | 2.5 | ≤35 | 55 | ≥25 | 282 | W、N | E5、S2、W5、N5 | R1 | B1 | 垃圾收集点、变电室、燃气调压站 |
| H-01-02 | 中小学用地 | A33 | 16291.2 | 1.0 | ≤30 | 24 | ＞35 | 15 | E、N | E6、S3、W3、N5 | R2 | A2 | — |
| H-02-01 | 住宅用地 | R21 | 44312.2 | 2.7 | ≤35 | 55 | ≥25 | 684 | N、W | S1.5、W5、N5 | R1 | B1 | 文化活动站、居民健身设施、燃气调压站、变电室、开闭所、垃圾收集点、物业管理、垃圾转运站 |
| H-02-02 | 娱乐用地 | B31 | 7179.6 | 2.0 | ≤35 | 55 | ＞20 | 144 | E | E5、S3、N5 | B1 | R2 | — |
| H-02-03 | 公园绿地 | G1 | 2503.6 | — | — | — | ＞65 | 1 | S | — | — | — | — |
| H-03-01 | 住宅用地 | R21 | 108361.1 | 2.0 | ≤35 | 55 | ≥25 | 1238 | E、W | E5、W5 | R2 | B3 | 卫生站、居民健身设施、垃圾收集点、物业管理、变电室、燃气调压室、换热站、公共厕所 |
| H-03-02 | 零售商业用地 | B11 | 4935.5 | 2.0 | ≤35 | 55 | ＞20 | 99 | N | E6、W3、N6 | R1 | B1 | — |
| J-01-01 | 公园绿地 | G1 | 5430.8 | — | — | — | ＞65 | 11 | — | — | — | — | — |
| J-01-02 | 医院用地 | A51 | 37897.7 | 1.0 | ≤30 | 27 | ≥30 | 1516 | W | E7、S3、W3、N3 | R2 | A3 | — |
| J-02-01 | 公园绿地 | G1 | 1512.4 | — | — | — | ＞65 | 3 | — | — | — | — | — |
| J-02-02 | 中小学用地 | A33 | 46548.5 | 1.0 | ≤30 | 24 | ＞35 | 15 | W | E3、S3、W7、N3 | R2 | A2 | — |
| J-03-01 | 行政办公用地 | A1 | 5508.2 | 1.0 | ≤30 | 24 | ＞30 | 36 | S | S6、W3、N3 | B1 | B2 | — |
| J-03-02 | 艺术传媒用地 | B22 | 7221.1 | 1.0 | ≤30 | 24 | ＞30 | 72 | S | E3、S6、N3 | B1 | B3 | — |
| Z-01-01 | 卫生防疫用地 | A52 | 3009.3 | 0.5 | ≤30 | 12 | ≥15 | 23 | S | S3、W1.6、N0.5、E2 | A1 | A6 | — |
| Z-02-01 | 安保用地 | H42 | 52476.3 | 1.0 | ≤35 | 24 | ＞15 | — | W | E3、S3、W3、N3 | — | — | — |
| Z-03-01 | 加油加气站用地 | B4 | 15115.4 | 0.2 | ≤30 | 12 | ＞15 | — | E | E6、S3、W3、N3 | — | — | — |
| Z-04-01 | 一类物流仓储用地 | W1 | 17312.1 | 0.83 | ≤30 | 18 | ≥20 | 14 | E | — | A1 | B1 | — |
| Z-05-01 | 一类物流仓储用地 | W1 | 30648.9 | 0.83 | ≤32 | 18 | ≥20 | 25 | W | — | A1 | B1 | — |
| Z-06-01 | 一类物流仓储用地 | W1 | 8571.8 | 0.83 | ≤32 | 18 | ≥20 | 7 | N | — | A1 | B1 | — |
| Z-07-01 | 一类物流仓储用地 | W1 | 13973.7 | 0.83 | ≤28 | 18 | ≥20 | 11 | W | — | A1 | B1 | — |

**附表七　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　海绵设施指标引导**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **用地类型** | **开发模式** | **下沉式绿地率** | **绿色屋顶率** | **透水铺装率** |
| 居住用地 | 已建区 | —— | —— | ≥30 |
| 改造区 | ≥40 | ≥20 | ≥70 |
| 新建区 | ≥60 | ≥50 | ≥90 |
| 公共管理与公共服务设施用地 | 已建区 | —— | —— | ≥20 |
| 改造区 | ≥40 | ≥30 | ≥30 |
| 新建区 | ≥60 | ≥30 | ≥60 |
| 商业服务业用地 | 已建区 | —— | —— | ≥20 |
| 改造区 | ≥40 | ≥10 | ≥40 |
| 新建区 | ≥60 | ≥30 | ≥60 |
| 工业用地 | 已建区 | —— | —— | ≥20 |
| 改造区 | ≥20 | —— | ≥40 |
| 新建区 | ≥40 | ≥20 | ≥50 |
| 物流仓储用地 | 已建区 | —— | —— | ≥20 |
| 改造区 | ≥20 | —— | ≥40 |
| 新建区 | ≥40 | ≥20 | ≥50 |
| 市政道路用地 | 已建区 | —— | —— | ≥30 |
| 改造区 | ≥70 | —— | ≥80 |
| 新建区 | ≥80 | —— | ≥90 |
| 公用设施用地 | 已建区 | —— | —— | ≥20 |
| 改造区 | ≥30 | —— | ≥40 |
| 新建区 | ≥60 | —— | ≥60 |
| 绿地 | 已建区 | ≥30 | —— | ≥40 |
| 改造区 | ≥60 | —— | ≥70 |
| 新建区 | ≥80 | —— | ≥90 |
| 广场用地 | 已建区 | —— | —— | ≥30 |
| 改造区 | —— | —— | ≥70 |
| 新建区 | —— | —— | ≥90 |