

附件 1：

# 江苏省城镇开发边界内详细规划编制指南 (试行)

江苏省自然资源厅

2021-12

# 目 录

## 前 言

1、总则 .....	1
2、基础工作 .....	3
3、基本要求 .....	4
4、单元、街区与地块划分 .....	8
5、单元层次详细规划基本内容 .....	9
6、街区层次详细规划编制内容 .....	19
7、重点地区详细规划编制要点 .....	22
8、强制性内容 .....	25
9、规划成果 .....	26
附录 .....	29
附表 .....	32
附图 .....	33

## 前 言

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》（中发〔2019〕18号）和《中共江苏省委关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》（苏发〔2019〕30号），建立健全全省国土空间规划体系，规范国土空间规划体系下我省城镇开发边界内详细规划编制工作，加强城镇规划管理，江苏省自然资源厅在总结实践经验、广泛听取各方意见的基础上，结合我省实际，组织制定了《江苏省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》。本文件由江苏省自然资源厅牵头，会同南京市规划和自然资源局、常州市自然资源和规划局，以及江苏省规划设计集团、南京市城市规划编制研究中心、常州市规划设计院共同编制。《指南》试行过程中相关意见建议请及时反馈我厅，后续自然资源部出台相关文件或技术标准，按照自然资源部文件执行，并适时修订本指南。

# 1、总则

## 1.1 主要依据

(1) 《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《江苏省土地管理条例》《江苏省城乡规划条例》等法律法规

(2) 《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》（中发〔2019〕18号）

(3) 《中共江苏省委关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意見》（苏发〔2019〕30号）

(4) 自然资源部办公厅关于印发《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》的通知（自然资办发〔2020〕46号）

(5) 江苏省自然资源厅关于印发《江苏省市县国土空间总体规划指南（试行）》的通知（苏自然资发〔2020〕169号）

(6) 自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知（自然资办发〔2020〕51号）

(7) 自然资源部办公厅关于印发《市级国土空间总体规划制图规范（试行）》和《市级国土空间总体规划数据库规范（试行）》的通知（自然资办发〔2021〕31号）

(8) 自然资源部办公厅关于规范和统一市县国土空间规划现状基数的通知（自然资办函〔2021〕907号）

(9) 江苏省自然资源厅关于印发《江苏省市县国土空间规划现状基数转换细则（试行）》的通知（苏自然资函〔2021〕655号）

(10) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）

(11) 《国土空间规划城市设计指南》（TD/T 1065-2021）

(12) 《江苏省建设用地指标》（2018年版）

(13) 其他相关法律法规、政策文件、技术标准等

## 1.2 规划定位

详细规划是对地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。

## 1.3 规划原则

(1) 以人民为中心。编制详细规划应践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的理念，尊重民意、服务民生，保障公共利益，完善设施配置，推进社区生活圈建设，营造高品质空间。

(2) 坚持生态优先。编制详细规划应贯彻落实生态文明建设要求，保护生态环境，划定蓝绿空间，落实节能减排，推动绿色高质量发展，助力“两碳”目标实现。

(3) 促进集约高效。编制详细规划应注重存量更新，贯彻职住平衡、紧凑开发、功能复合、智慧发展等理念，统筹地上地下空间开发利用，集约高效利用空间资源。

(4) 增强城市韧性。编制详细规划应贯彻韧性发展理念，以保障安全为前提，协调开发与保护的关系，完善基础设施和安全设施，有效落实相关防范措施。

(5) 强化空间统筹。编制详细规划应坚持空间唯一性，协调相关专项规划，统筹落实各类公共管理与公共服务用地、公用设施用地布局和管控要求。

(6) 强化空间治理。编制详细规划应加强国土空间总体规划（分区规划）传导，成果须纳入国土空间规划“一张图”，进行动态维护，适应规划实施和监督管理需求。

## 1.4 适用范围

本指南适用于城镇开发边界内详细规划编制。

城镇开发边界外风景名胜区、旅游度假区等特定地区详细规划

可参照执行。

## 1.5 规划层次

详细规划分为单元和街区两个层次。

单元层次详细规划承接传导上位规划意图，落实总体规划（分区规划）所确定的单元功能定位、永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界（以下简称“三条控制线”）、城市控制线、开发规模、开发强度分区等管控传导要求，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，针对不同地类形成不同深度的用地布局方案，加强城市设计引导，将相关管控要求分解传导至街区，同时提出地块开发管控通则。

街区层次详细规划在严格遵循单元层次详细规划管控要求的基础上，结合街区实际情况，加强用地策划，深化城市更新、交通承载力评价、社区生活圈构建、城市设计等研究工作，优化空间布局，制定地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等具体管控指标和管控要求，指导建设项目实施。

国土空间总体规划（分区规划）批准后，单元层次详细规划原则上应实现城镇开发边界内全覆盖，与城镇开发边界相邻的区域可因地制宜编制详细规划或村庄规划。

## 2、基础工作

### 2.1 开展现状调查

采取现场踏勘、公众调查等方式，结合国土利用变更调查、影像、确权登记、大数据等数据，对详细规划范围内及周边的自然条件、生态本底、历史文化资源、人口、土地利用、土地权属、地下空间利用、建筑、公共管理与公共服务设施、重要企业、综合交通、公用设施、综合防灾等现状进行详细调查，了解土壤污染状况，梳

理分析上位规划及其他相关规划，必要时征求公众意愿、利害关系人意见以及相关部门意见，了解社区治理现状，总结现状特征，分析存在问题，挖掘发展条件。

## 2.2 统一底图基数

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》《自然资源部办公厅关于规范和统一市县国土空间规划现状基数的通知》以及《江苏省自然资源厅关于印发〈江苏省市县国土空间规划现状基数转换细则（试行）〉的通知》要求，结合年度国土利用变更调查开展地类细化调查，形成比例尺不小于 1:2000、用地分类以三级类为主的土地利用现状数据和工作底图。

## 2.3 评估规划实施

开展现行详细规划的实施评估。评估规划内容实施情况、影响规划实施的外部因素变化情况以及规划内容自身合理性情况，梳理规划实施问题，剖析问题原因，并与总体规划（分区规划）进行比对，提出现行详细规划延续内容与优化建议，确定详细规划修编重点。

## 2.4 分析土地潜力

统筹土地储备规划、城镇低效用地再开发专项规划、土地征收成片开发方案等，以宗地为单位，结合权属单位发展意向和居民意愿进行开发潜力分析，合理确定保留用地、更新用地、开发用地，统筹利用边角地、插花地、夹心地等畸零宗地，优化用地布局。

# 3、基本要求

## 3.1 严格落实总体规划（分区规划）

严格落实总体规划（分区规划）确定的生态系统保护格局、“三条控制线”、历史文化保护线、结构性绿地和水体、重要公共

管理与公共服务设施、重大交通设施、重大安全设施、重大公用设施等强制性内容，落实总体规划（分区规划）对集中建设区、特别用途区、弹性发展区的分类管控要求，遵循总体规划（分区规划）对详细规划单元的主导功能定位、用地用海分类细化规则和开发强度分区等规定，具体落实基础设施、公共管理与公共服务设施、绿地广场等配置要求。详细规划可结合地形地貌、用地勘界、产权边界、比例尺衔接等精度差异问题，对城镇开发边界和城市控制线进行必要修正；可结合相关专项规划，对各类城市控制线进行深化、细化。

详细规划不得突破总体规划（分区规划）所确定的特别用途区与弹性发展区管控要求。特别用途区应严格落实建设用地总量控制要求，明确各类用地布局、边界、用途和使用条件，提出准入清单。弹性发展区在启用前原则上维持现状用地布局、边界和用途。

### 3.2 统筹专项规划

详细规划应加强与相关专项规划的协调，统筹落实各项设施控制要求，细化城市控制线范围，加强空间管控。

衔接水利基础设施空间规划、水系规划、绿地系统规划，统筹落实水源地保护范围、蓝线、绿线；衔接公共管理与公共服务类（文化、教育、体育、医疗卫生、养老等）、交通类（公路、铁路、航道与港口、城市综合交通、轨道交通、公交场站、慢行交通、停车设施等）、公用设施类（给水、污水、排水防涝、海绵城市、燃气、供热、电力、信息基础设施、环卫等）等专项规划，统筹落实各类设施用地布局和规模；衔接防灾类（抗震、消防、人防等）专项规划，统一防灾标准，统筹落实相关设施布局。

### 3.3 加强城市设计研究

依据总体规划（分区规划）确定的城市风貌特色定位、空间景

观系统、重点地区分布、开发强度分区等要求，按照《国土空间规划城市设计指南》要求，加强详细规划中城市设计方法运用。

单元层次详细规划应结合单元目标定位，确定单元风貌特征；优化空间景观系统，提出廊道、节点、特色地段等重要空间要素布局及管控要求，打造人性化的公共空间；确定单元内建筑高度分布，营造清晰有序的空间秩序；校核细化单元内开发强度分区，明确单元内各级强度分区对应的基准容积率，作为用地开发通则式管控依据；细化确定重点地区范围，根据重点地区类型特征，提出城市设计深化研究和相应图则编制要求。

街区层次详细规划应在单元层次详细规划基础上，基于街区资源条件，针对现状问题，结合城市更新、项目建设等实施需求，对特色空间、景观风貌、开放空间、交通组织、建筑布局、建筑色彩、第五立面、天际线等内容开展深化研究，作为确定街区用地布局和地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等控制指标的重要参考，并视需要提出地下地上复合开发、竖向管控等要求。位于城市设计重点地区的街区需增加相应图则，细化管控要求。

### **3.4 重视公众参与**

编制详细规划应尊重多元主体的合法权益，遵循公开、明确、便民的原则，在规划评估、现状调查、方案编制、草案公告、成果公示等阶段，可通过公共活动平台、信息交互平台、新闻媒体等多样化形式拓展公众参与渠道，鼓励、支持社区自治组织、社区规划师等参与规划全过程，协调各方诉求，保障公共利益，提升基层治理水平，保障公众在详细规划编织和实施中的知情权、参与权和监督权，搭建政府、权利人、市场主体、公众等多元主体沟通协商、共建共治的平台。

### **3.5 强化用地策划**

以保护生态环境和历史文化、保障民生为前提，综合考虑集约

性、公共性、经济性、操作性等要求，协调各权利主体利益及周边地区关系，分析城镇低效用地再开发、老旧小区改造等相关政策影响，深入研究土地利用方式和开发策略，加强交通与用地开发适配性分析，进行多方案比选，合理布局各类用地和设施，科学确定各项控制要素，提升空间资源综合利用效益。

### 3.6 倡导用地混合

混合用地指一个地块中有两类或两类以上使用性质的建筑，且每类性质的地上建筑面积占地上总建筑面积的比例均超过10%的用地，其中工业用地内可混合的其他性质建筑面积规模比例根据国家、省相关规定执行。

为适应城市发展需求，支持产业转型升级和城市功能品质提升，鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互间无不利影响的用地混合设置，倡导公共活动中心地区、交通枢纽区、沿山滨水等地区加强用地混合。

功能用途相互干扰、环境要求相斥的用地之间一般不得混合，包括但不限于以下情况：三类工业用地、三类物流仓储用地、公共卫生用地与其它用地混合；特殊用地与其它用地混合；二类工业用地与居住用地、公共管理与公共服务用地混合。

详细规划中混合用地可采用两种或两种以上用地分类代码组合表达的方式。考虑土地用途管理的延续性，在《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》基础上，新增“商住混合用地（0709）”、“15分钟社区生活圈综合公共服务设施用地（0809）”2个二级类和“研发设计用地（090201）”、“新型工业用地（100104）”2个三级类用地（见附表1）。

各地可结合规划管理实际，细化用地混合的具体规定。

### 3.7 分类管控留白用地

战略性留白用地宜单独划分为一个单元或街区，适时开展详细规划编制。其他留白用地在发展意图未明确时，详细规划应延续总体规划（分区规划）管控要求，规模不扩大，布局不调整，其范围内现状建设用地原则上以拆除或维持现状为主；发展意图明确时，详细规划按照具体用途进行规划管控。

## 4、单元、街区与地块划分

### 4.1 单元划分

单元划分可结合总体规划（分区规划）编制同步开展，同时确定各单元的规划人口规模。

衔接街道（镇）行政区划，统筹考虑道路、市政廊道、水系、绿带、历史文化保护线、城市设计重点地区等空间要素，并与土地储备、成片开发等政策因素和 15 分钟社区生活圈设施配置等实施因素相衔接，合理确定单元边界。单元规模原则上以 10 平方公里左右为宜。

规模过大的街道（镇）可以道路、河流等明确的空间要素为主，综合考虑社区（行政村）行政边界，划分成多个单元。跨城镇开发边界的街道（镇），可依据城镇开发边界内用地规模及主导功能，单独划分单元或与相邻单元合并。面积较大（原则上 5 平方公里以上）、分布集中、形态较完整的弹性发展区和特别用途区可单独划分单元；面积较小（原则上 5 平方公里以下）、分布零散的弹性发展区和特别用途区可纳入相应的集中建设区单元。风景名胜区、历史城区等特定地域空间可结合相应范围单独划分单元。

单元划分应确保范围不重叠且无缝衔接。单元边界应保持稳定，确需调整，应同步调整相邻单元边界。

## 4.2 街区划分

衔接社区（行政村）行政区划，统筹考虑内在功能的关联性、土地使用的可兼容性和各类空间要素，结合 5 分钟便民生活圈划分街区，原则上以 1-3 平方公里为宜。

用地功能相对单一的地区可适当划大，用地功能较为混合的地区宜适当划小；城镇新区、工业集中区可适当划大，城镇旧区、城镇中心区宜适当划小。规模较大的社区（行政村），可依托道路、河流等明确的空间要素划分为多个街区。

街区划分应确保范围不重叠且无缝衔接。

## 4.3 地块划分

地块划分应充分考虑宗地权属，同时结合道路、水系等自然边界，避免产生畸零宗地。对于拟收回国有建设用地使用权或征收为国有土地的宗地，可根据规划意图统筹划分地块，地块规模应适应城市支路网密度要求，并与区位、土地用途、开发控制要求等相适应。

## 4.4 编码确定

市、县自然资源主管部门统一确定单元编码和街区、地块编码规则，注重与现行详细规划编码体系衔接。

# 5、单元层次详细规划基本内容

## 5.1 目标定位

统筹考虑发展条件与上位规划要求，明确单元发展目标和功能定位。单元主导功能应以上位规划确定的单元内主导国土空间二级分区或主要土地用途为基础。

## 5.2 规模控制

依据上位规划约束指标传导要求，分析现状人口变化情况，深

入研究单元人口构成和需求，合理确定单元常住人口和服务人口、住宅建筑总面积、总建设用地及集中建设区、弹性发展区、特别用途区内建设用地规模，保持人口规模、住宅规模、公共管理与公共服务设施配置的匹配关系。

### **5.3 建设空间布局**

#### **5.3.1 布局结构**

落实上位规划的保护开发总体要求，统筹单元内部生态保护、重大设施与廊道控制、特色景观、新城建设以及老城更新等空间影响因素，加强产城融合，促进职住平衡，研究确定单元布局结构。加强与周边单元在交通、生态、景观等重要廊道控制、基础设施、公共管理与公共服务设施共享、临界空间要素统一等方面的协调。

#### **5.3.2 居住用地**

结合单元住宅总量控制要求与用地潜力评价，明确保留、拆除以及新建住宅的用地规模、建筑面积，统筹单元功能定位、职住平衡等因素，基于生活圈构建要求，原则上按照用地分类二级类深度优化居住用地布局，引导在轨道交通等大容量公共交通站点、就业密集地区周边增加居住用地布局，鼓励城市中心区、交通枢纽区、城市更新片区的居住用地混合开发。

衔接相关专项规划和部门工作计划，提出老旧小区改造、城中村更新等居住环境改善的规划引导要求。

#### **5.3.3 公共管理与公共服务用地**

落实上位规划公共管理与公共服务设施配置要求和标准，统筹相关专项规划，优化公共管理与公共服务用地布局，原则上按照用地分类三级类深度加强用地控制。综合考虑单元目标定位、服务能级、服务人口、功能特色等因素，配置单元内各类公共管理与公共服务设施。

### （1）生活圈构建

以《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）为指导，构建15分钟社区生活圈和5分钟便民生活圈。15分钟社区生活圈基于街道（镇）行政管理范围，配置内容丰富、规模适宜的服务要素；5分钟便民生活圈基于社区管理范围，配置日常使用特别是面向老人、儿童的基本服务要素。

城市更新区域、历史风貌与文化遗产保护区应强化基础保障型服务设施配置，补齐公共管理与公共服务短板；公共活动中心地区、交通枢纽区、沿山滨水景观地区应加强品质提升型和特色引导型服务设施配置。

### （2）公共管理与公共服务设施

落实上位规划确定的教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利、公共管理以及社区生活圈综合公共服务设施等配置要求，衔接专项规划确定的目标、标准和布局原则，针对实际服务人口特征和需求，确定保留、改建、迁建和新增的各类公共管理与公共服务设施级别、数量、规模，在满足服务半径基础上优化布局。

新建地区社区生活圈综合公共服务设施宜集中布局，提高效率；更新地区可因地制宜采用灵活布局模式。

### 5.3.4 产业用地

落实总体规划（分区规划）工业保障线管控要求，引导产业用地向保障线内集聚，原则上按照用地分类二级类深度优化产业用地布局。

新建产业区布局完善的配套设施，引导产业用地集中紧凑布局，鼓励结合产业特点提高土地开发强度。产业更新区引导传统产业园区转型升级，有效控制产业用地“退二进三”，逐步完善交通、公用等设施配套，推动低效产业用地“调二优二”。在交通便捷、配

套完善的重要产业发展平台、轨道交通站点周边等区域布局新型工业用地，鼓励混合开发。

明确产业用地安全防护、环境保护等控制要求，优化货运交通组织。

## 5.4 蓝绿空间管控

### 5.4.1 绿地与开敞空间

落实总体规划（分区规划）及绿地系统专项规划确定的生态环境保护目标，合理确定单元绿地总量和重要绿地、绿廊、广场布局，明确绿地、广场的规模、数量以及绿廊宽度；结合社区生活圈构建，优化各类绿地布局，倡导立体绿化；为有利于增加“碳汇”和丰富生物多样性，鼓励提出乡土树种比例、乔灌草结构等绿化配置要求。

### 5.4.2 陆地水域

尊重水系现状和历史沿革，保护河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠等蓝色空间和滨水绿色空间，明确水面率控制要求，形成有机连通的水域空间网络，保障城市雨洪管理、防洪排涝和水系调蓄能力，提升水生态环境质量和水景观品质。

### 5.4.3 其他非建设用地

包括耕地、园地、林地、草地、湿地等用地。

严格落实上位规划分解的耕地、林地、湿地及永久基本农田、生态公益林等保护任务，依据生态保护、生态修复、国土综合整治等相关专项规划，优化耕地、林地、湿地空间布局，其中划为永久基本农田的耕地布局不得调整；明确各类非建设用地的管控规则，原则上允许实施必要的公用、交通、安全（防灾）、游憩、农业建设工程以及生态修复工程（其必要性需由市、县自然资源主管部门进行充分论证），严格限制其他非必要设施与工程建设。

## 5.5 地下空间

### 5.5.1 地下空间分区

根据地下空间资源条件、地面建设状况等评价地下空间开发潜力，落实细化总体规划（分区规划）、专项规划确定的地下空间开发利用分区，划定地下空间禁止建设区、限制建设区、重点建设区、一般建设区，保障地下空间资源开发利用的战略性和前瞻性、长效性。

### 5.5.2 地下空间管控

统筹地上地下空间规划，明确地下交通设施、地下公用设施、地下防灾设施、地下公共服务设施等的位置、开发深度、建设规模以及连通、避让等通则规定。

地下空间重点建设区应构建互连互通、上下协调的地下公共空间系统，鼓励地下轨道交通站点、地下公共服务设施综合开发，提升地下公共空间环境品质。

## 5.6 综合交通

落实总体规划（分区规划）及综合交通规划提出的道路网、公共交通、慢行交通、停车设施等交通网络与设施的规模、布局要求，坚持以人为本、公交优先、绿色低碳、分区差异等原则，统筹协调交通、用地、环境等空间要素，综合考虑慢行交通、机动交通、静态交通等各类交通的关系，优化并明确交通设施功能、规模、布局，提升交通出行环境。

### 5.6.1 设施供给策略

针对单元功能类型及交通特征差异，采取差别化交通设施供给策略。

以公共服务功能为主的单元重点构建高密度的道路网和公交网，建设全覆盖、高品质的慢行交通设施以及慢行与停车、公交的衔接换乘设施；以居住功能为主的单元重点塑造安全、安静的交通环境，构建连续的慢行网络，加强慢行与公共交通的衔接，加强停车设施

供给；以生产功能为主的单元重点优化货运通道、货运场站布局，处理好慢行过街等安全问题；以历史文化功能为主的单元重点构建完善的步行专用路系统，做好步行与公共交通、停车换乘设施的衔接，控制停车设施供给规模。

### **5.6.2 道路系统**

结合用地布局细化，加密道路网，优化道路线形，完善路网结构，明确道路功能、走向和红线宽度。构建安全、舒适、活力、共享的街道空间体系，合理确定生活服务、商业服务、景观休闲、综合服务 etc 街道功能类型，根据街道内各类功能需求合理分配街道空间，保障步行、自行车通行和驻停空间，加强沿街界面整合，优化街道环境景观及风貌特征要素，提升街道空间品质。

### **5.6.3 公共交通**

落实城市轨道交通、城市快速公交的走向及站点位置；明确常规公交、轨道交通、快速公交等各类公共交通场站的数量、规模和布局，鼓励公交场站混合立体开发，明确其中交通功能空间的规模控制要求。

### **5.6.4 慢行交通**

落实慢行立体过街设施的位置、形式，明确绿道、自行车专用道等慢行道路的走向和通行宽度控制要求。具备条件的单元，结合公共管理与公共服务设施设置步行街区。

### **5.6.5 机动车停车设施**

确定公共停车设施规模、布局，积极发展地下停车和立体停车，鼓励停车设施与其他功能混合布置，提高土地利用效率。

### **5.6.6 加油（气）站、电动汽车充（换）电站**

综合考虑需求规模、交通组织、安全防护、环境保护等要求，确定加油（气）站、电动汽车充（换）电站的布局 and 规模。

## 5.7 公用设施

以安全、高效、集约、绿色、智能为目标，以新城建对接新基建，推动市政基础设施智慧化建设，统筹地上和地下、传统和新型公用设施体系布局，加强公用设施用地管控。

### 5.7.1 给水工程

落实总体规划（分区规划）、专项规划中水厂、区域增压站等重大设施布局及规模，明确水厂、原水管、区域供水管控制范围，提出防护要求；确定主次干管布局和管径，结合综合管廊规划校核区域内给水管线入廊的必要性和控制要素。

### 5.7.2 排水工程

落实总体规划（分区规划）、专项规划中污水厂、雨水排涝泵站、区域污水提升泵站等重大设施布局及规模，明确防护要求；结合内涝防治要求，明确雨、污水主干管网的布局模式和建设规模；推进雨洪利用和污水再生利用；基于专项规划确定的主干管网控制点标高，深化完善次、支管网控制点标高。

### 5.7.3 供电工程

校核用电负荷，落实总体规划（分区规划）、专项规划中 110 千伏及以上变电站布局，明确变电站建设形式，鼓励新建变电站与非居住建筑结合建设，鼓励开发利用地下空间。明确高压线路廊道路由及控制宽度，提出中压线路敷设原则，鼓励电力线路结合综合管廊敷设。

### 5.7.4 燃气工程

落实总体规划（分区规划）、专项规划中燃气门站、分输站、调压站、储气站、加气站等燃气设施布局及规模，明确气源及供气方式。落实燃气高压管道、中压管道的主干管路由及管径、压力参数，根据路网布局细化支管路由及管径、压力参数。

### 5.7.5 供热工程

落实总体规划（分区规划）、专项规划中热电厂、换热站、能源站、供热管网等供热设施布局，根据用地功能及周边资源条件明确供热方式，鼓励地源热泵、水源热泵等可再生能源开发，提高能源利用效率。明确各类供热设施的用地规模和防护要求，明确供热主干管网的走向、位置及敷设方式，鼓励供热管网结合综合管廊敷设。

### 5.7.6 通信工程

落实总体规划（分区规划）、专项规划中固定电话交换局所、移动通信机房、有线电视网络中心等设施容量规模和空间布局原则，明确防护要求；有独立用地需求的通信设施，确定其位置和用地规模。明确通信主干传输通道的走向、路由及安全防护要求，提出基站、机房、通信管道等通信设施集约化建设要求，鼓励通信线路结合综合管廊敷设。

### 5.7.7 环卫工程

落实总体规划（分区规划）、专项规划中垃圾转运站、环卫停车场、垃圾资源回收中心等重大环卫设施布局，制定降低邻避效应的措施。依据垃圾分类方式提出垃圾资源回收利用要求。

### 5.7.8 管线（管廊）综合

落实总体规划（分区规划）、专项规划中综合管廊布局及其附属设施用地需求，明确入廊管线种类和建议断面形式，提出平面和竖向控制要求；提出管线综合原则、目标和建议方案。

## 5.8 综合防灾

全面贯彻落实总体国家安全观，综合评估本单元面临的主要灾害风险及次生灾害，因地制宜进行风险影响评价，按照韧性城市建设要求，高标准规划单元防灾减灾基础设施布局和应急防控措施，

降低灾后影响。

### 5.8.1 抗震工程

落实总体规划（分区规划）、专项规划中中心避难场所、固定避难场所和临时避难场所等空间布局，确定其规模、建设要求，明确避震疏散通道管控要求；提出新建、改扩建工程的抗震设防要求。

### 5.8.2 防洪排涝工程

依据总体规划（分区规划）及流域、区域防洪专项规划，明确单元所在区域设防标准，合理划分排水片区，优化积淹风险区标高控制，提出提标改造及其他应对措施。针对超标洪涝工况，提出应急抢险措施和相关应对建议。

### 5.8.3 消防、人防及其他工程

落实总体规划（分区规划）、专项规划中消防站布局、等级、服务范围、建设规模，结合地下空间规划明确人防工程设置标准，选择符合条件的体育馆、展览馆等公共空间融入避难场所等应急功能。

落实总体规划（分区规划）、专项规划中应急医疗设施用地、物资库等安全设施布局，明确防护措施。

## 5.9 竖向规划

落实城市竖向专项规划要求，尊重地形地貌，保障健康安全，营造特色环境，协调地上地下，综合考虑城市开发建设中地质安全、防洪排涝、土方平衡与余土处理、微地形景观营造等实际问题，合理确定建设用地的场地高程和道路、桥梁、堤防等控制点标高，提出空中、地面、地下分层开发、分层赋权、统筹管控模式。

## 5.10 城市控制线

### 5.10.1 城市道路红线

详细规划应在深化和完善上位规划确定的路网结构基础上，完善支路网，确定各级城市道路的位置、宽度、控制点坐标等控制要

求。

城市快速路、主干路、次干路和主要支路的位置、红线宽度等为刚性控制内容；次要支路的位置可以作为弹性控制内容，允许适当调整，但不得降低其密度、不得减小红线宽度。

### **5.10.2 城市绿线**

详细规划应依据上位规划确定的绿地系统，明确公园绿地、防护绿地、广场的位置、控制指标等控制要求。

公园绿地、广场的数量、等级和用地面积为刚性控制内容，位置和用地边界可以作为弹性控制内容，允许在街区范围内合理调整，但应符合合理的服务半径和建设要求，方便居民活动。防护绿地的位置、宽度为刚性控制内容。

### **5.10.3 城市蓝线**

详细规划应在落实上位规划划定的城市蓝线基础上，进一步明确蓝线范围及相关管控要求，其中湖泊、水库的面积及保护范围，河流的走向、宽度及保护范围为刚性控制内容。单元内水体边界的调整不得降低规划水面率、不得影响生态价值发挥、不得影响防洪排涝。

### **5.10.4 城市黄线**

详细规划应深化和完善上位规划划定的城市基础设施的位置和界线，规定城市黄线范围内的控制要求。

线性基础设施的位置、宽度和沿线防护距离等为刚性控制内容。非线性设施的数量和规模为刚性控制内容，位置和用地边界可以作为弹性控制内容，允许在街区范围内合理调整，但应符合合理的服务半径和建设要求。邻避设施应协调好与其它建设用地开发的时序，其用地边界、周边防护距离等应符合相关设施建设和使用要求。

## **5.11 街区管控**

### 5.11.1 主导功能与开发容量

明确街区编号、主导功能、规划人口规模、建设用地总规模、特别用途区和弹性发展区内建设用地规模、强度分区、住宅建筑总面积。

街区规划人口规模为弹性控制内容，其余为刚性控制内容。

### 5.11.2 配套设施

明确街区内需落实的公共管理与公共服务设施（包括基础保障型社区生活圈服务要素）、交通设施、公用设施、安全（防灾）设施等。

独立占地的公共管理与公共服务设施的数量、用地面积、配置内容、建设规模为刚性控制内容，位置和用地边界可以作为弹性控制内容，允许在街区范围内合理调整，但应符合合理的服务半径和建设要求。

独立占地的交通设施、公用设施、安全（防灾）设施按照城市黄线的管控要求执行。

各类非独立占地设施的数量与建设规模为刚性控制内容，位置可以作为弹性控制内容，允许在街区范围内合理调整，但应符合合理的服务半径和建设要求。

### 5.11.3 公共空间与特色风貌

明确城市设计重点地区范围，以及街区内各级公园绿地和广场的数量、规模和建筑风貌、建筑高度等管控要求。街区内公园绿地和广场按照城市绿线的管控要求执行。

## 6、街区层次详细规划编制内容

### 6.1 优化用地布局

结合城市更新、项目建设的实施需求，根据地块特点、权属单位开发意向及利害关系人意见，综合运用城市设计、交通分析、土

地整備、经济分析等方法进行深化研究，结合土地收储及开发时序优化用地布局，提高土地利用经济性和规划实施可操作性。

## 6.2 保障设施落地

以符合单元层次详细规划约束性指标和强制性内容为前提，在满足社区生活圈服务半径要求基础上，优化调整单元层次详细规划确定的公共管理与公共服务设施、绿地广场、公用设施的位置及边界。细化非独立占地的公共、公用设施（开闭所、公厕、局部供水、排水和污水泵站等）布局并明确其落地方式及规模，优化市政管网布局，明确管线等级、平面位置和竖向控制等要求，确保设施不漏项、数量规模不减少、服务半径有保证、用地形态可实施。

## 6.3 加强交通管控

### 6.3.1 交通设施控制深化

根据单元层次详细规划确定的交通设施功能、规模、布局等要求，深化并明确各类设施的位置、控制点及控制界线，指导工程设计。

落实并细化各级城市道路的红线宽度、控制点坐标、道路平曲线拐点坐标和半径，明确道路交叉口形式，确定交叉口路缘石转弯半径、交叉口渠化红线、控制点坐标，合理控制交叉口占地规模。

落实公交场站用地控制要求，明确常规公交首末站、停车场、保养场、港湾式停靠站等的位置及界线，根据轨道交通线路走向，划定轨道交通控制保护区，明确轨道交通车辆段、停车场以及快速公交停车场的位置及界线。对于实施混合立体开发的各类公交场站，落实交通功能空间的规模控制要求，明确场站通道宽度、转弯半径、出入口设置等交通组织和设计要求。

确定机动车路外公共停车设施、加油（气）站、电动汽车充（换）电站的位置及界线。可结合实际需要，确定慢行立体过街设

施的用地控制范围，提出自行车停车、租赁设施的布点原则和规模要求，对于有独立占地要求的自行车停车、租赁设施确定其位置及占地规模。

### 6.3.2 交通承载力评价

针对道路系统、公交系统、停车系统等进行交通承载力评价，重点评价交通区位、交通容量与用地功能、开发强度的适配性。针对不满足交通承载力评价的情况，提出综合交通系统优化或用地功能、开发强度调整措施。

## 6.4 细化竖向及立体开发控制

依据单元层次详细规划，细化确定街区内各地块场地高程和道路控制点标高；协调地上地下空间开发利用，深化街区内重点地下空间的分层建设控制范围、功能、规模、标高和交通组织，明确涉及道路、绿地等公共空间的地下空间开发控制要求；明确架空步道、上盖开发等标高控制要求。

## 6.5 确定地块控制基本指标

加强建设用地特别是工业项目、公益事业项目用地控制指标与国家、省关于建设用地指标相关规定的衔接。根据土地配置审批、开发利用、供后监管等管理需求，明确地块编号、地块边界、建筑退线、机动车出入口方位，确定地块用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、各类配套设施要求、混合用地地块内不同功能比例等控制指标和要求。街区层次详细规划确定的地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率指标为刚性控制内容。

容积率：一般情况下，各类用地均控制上限，工业用地、公共管理与公共服务用地、研发设计用地、新型工业用地宜同时规定上限和下限（其中工业用地有特定生产工艺要求的，根据具体情况确定）。城市设计重点地区内有特殊要求的可同时规定上限和下限。

**建筑密度：**一般情况下，工业用地控制下限（有特定生产工艺要求的，根据具体情况确定），其他用地控制上限。城市设计重点地区内有特殊要求的可同时规定上限和下限。

**建筑高度：**一般情况下，各类用地均控制上限，其中工业用地建筑高度应考虑相关工艺要求综合确定。历史风貌与文化遗产保护区以及因机场净空保护、城市安全与防灾等要求的地区应严格控制上限。城市设计重点地区可同时规定上限和下限。

**绿地率：**一般情况下，工业用地控制上限，历史风貌与文化遗产保护区同时规定上限和下限，其他各类用地控制下限。

## **7、重点地区详细规划编制要点**

重点地区根据类型特征加强精细化城市设计研究，选择相应控制要素，细化管控要求（见附表2）。城市更新区域控制要素由其所在地区类型特征确定。

### **7.1 公共活动中心地区**

细化地块建筑高度控制要求，明确标志性建筑位置和高层建筑塔楼、重要公共建筑控制范围以及必要的联系通道，塑造空间形象。

优化街道网络布局和街道空间组织，明确建筑退线、贴线率、沿街建筑界面与风貌等控制要求。细化公共空间组织，确定街区、地块内部广场、游园、公共通道（包括立体步道）的位置、建议形态和管控要求，优化空间品质。

加强立体空间规划，细化地下空间开发范围与主导功能，确定地下空间建设量，明确地下、地上各层连通步道、广场、平台等公共空间的范围及控制要素。

### **7.2 交通枢纽区**

在公共活动中心地区深化要求基础上，进一步细化机动车、非

机动车、步行及公交换乘的流线组织，对相关道路及慢行通道的横断面形式提出针对性管控要求；明确与交通枢纽相关地下地上各层的标高、连通道（包括垂直交通）、公共通道的位置和建议形态，加强空间立体复合开发，实现互联互通。

高铁站区详细规划应加强与高铁站房设计的协调，紧凑、高效布局各类功能空间，促进站城一体化开发。在符合安全要求、满足使用功能的情况下，统筹利用铁路线下空间，布局公交站场、出租车及社会车辆停车场等交通设施及其他适宜设施，加强空间复合利用。

### 7.3 沿山、滨水景观地区

落实上位规划开发保护要求，加强与开发边界外相邻生态空间自然资源保护与管控要求的衔接，协调优化建设空间与山水资源的格局和形态关系。

细化地块建筑高度控制要求，加强建筑轮廓线与自然山水空间形态的协调。

明确沿山、滨水建筑功能、建筑退线、贴线率、建筑界面与风貌等控制要求，优化滨水岸线形式。明确通山、近水通道的布局与宽度等管控要求，确定街区、地块内部广场、游园、公共通道（包括立体步道）的位置、建议形态和管控要求。

加强慢行体系组织，保障沿山、滨水空间的慢行连通性，优化沿山、滨水景观道路横断面形式。

明确沿山、滨水地区景观廊道、视线通廊等空间要素的位置、宽度等管控要求，确保城市空间与山水景观的融合渗透。鼓励采用水面率、透水铺装占比、屋顶绿化占比等指标加强生态化管控，提高生态环境品质。

### 7.4 历史风貌与文化遗产保护区

#### 7.4.1 落实历史文化保护线

落实上位规划及相关专项规划确定的历史城（镇）区、历史文化街区、历史文化名村核心保护范围，已探明的地下文物埋藏区、水下文物保护区、线性文化遗产保护区等历史文化保护线。将文物保护单位保护范围和建设控制地带、一般不可移动文物和历史建筑保护范围纳入详细规划层面的历史文化保护线。依据历史文化保护相关要求，严格控制历史文化保护线范围内建筑高度与风貌，并加强周边区域的协调管控。

#### 7.4.2 深化细化规划管控

涉及历史文化遗存的地区，鼓励将历史文化街区保护规划与详细规划合并编制，依据详细规划进行实施管理。深入开展历史研究，调查分析现状建筑年代、质量、高度、风貌、功能及产权状况，凝练历史文化特色与价值，明确保护对象；确定功能定位，提出空间格局、整体风貌、各类物质文化遗产和非物质文化遗产保护要求，明确功能布局、道路交通、公用设施、公共空间、绿化配置等规划要求；细化建筑高度、街巷体系、街区肌理、界面风貌等管控要求，确定建筑的保护、整治与更新方式，加强历史文化资源的活化利用，提升历史文化街区活力。

历史地段及其他历史风貌与文化遗产保护区的详细规划编制可参照历史文化街区执行。

### 7.5 城市更新区域

遵循上位规划确定的城市更新总体要求，提出城市更新区域的差异化管控要求。

#### 7.5.1 深化城市更新研究

深入调研现状产权状况及权利主体更新意愿，结合相关政策开展土地整备、土地置换、畸零地处理等分析，综合确定更新方式。

注重利益统筹，平衡各主体权责，保障市场公平和经济可行；注重空间统筹，刚性保护蓝绿空间和历史人文资源，完善公共服务、道路交通及公用设施配套，优化空间结构；注重实施统筹，提出更新改造项目土地移交、拆除清理、配套建设等要求与建议，有序推进更新实施。

结合专项研究形成相应控制要求，主要包括：明确更新范围和更新方式；确定改造、拆除及新建建筑面积；细化更新地块建筑功能配比；确定公共空间位置、规模、界面控制及连接方式等管控要求；提出分期实施等引导要求。

### 7.5.2 不同更新方式的差异化管控

以保留为主的用地，在编制详细规划时可预控用于改善民生的新增建筑量，新增建筑规模和用途可由各地结合实际管理需求制定相关规定。

以改建为主的用地，不涉及主导功能或容积率调整的，可参照保留用地管控；涉及主导功能调整，或新增建筑规模超出保留用地管控规定需要调整容积率的，需在详细规划中明确相应控制指标及管控要求。

以拆除重建为主的用地，在详细规划中明确地块用途，确定相应控制指标。

## 8、强制性内容

(1) 上位规划确定的“三条控制线”、生态系统保护格局、历史文化保护线、城市结构性绿地和重要水域、重要公共管理与公共服务设施、重大交通设施、重大公用设施、重要线性工程、城市安全与综合防灾设施及管控要求。

(2) 上位规划分解至单元、单元详细规划分解至街区的约束性

指标。

(3) 详细规划新增的历史文化保护线、城市控制线及管控要求。

(4) 其他必要的管控内容。

各地可结合实际，进一步明确强制性内容规定。

## 9、规划成果

### 9.1 单元层次详细规划成果构成

单元层次详细规划成果包括规划文本、图件（图纸、单元图则）、附件及数据库。

#### 9.1.1 文本

规划文本应当以条文格式准确规范、简明扼要表述规划结论，明确规划强制性内容。

#### 9.1.2 图件

图件包括图纸和图则两部分，制图精度不低于 1:2000。

##### (1) 图纸

主要包括国土空间利用现状图、空间潜力分析图、国土空间利用规划图、公共管理与公共服务设施规划图、绿地水系规划图、公共空间体系规划图、历史文化保护规划图、城市更新规划图、综合交通规划图、公用设施规划图、管线综合规划图、综合防灾规划图、竖向规划图、开发强度分区规划图、建筑高度分区规划图、“城市控制线”（含道路红线，城市蓝线、绿线、黄线）规划图、街区划分图等。

各地结合实际，可合并或增补图纸。

##### (2) 单元图则

包括各街区主导功能与规模、用地布局管控、各类控制线管控、各类设施管控以及城市设计引导等内容，采用图示和表格两种形式

综合表达，图、表表达内容应保持一致。

图示内容包括：比例尺、风玫瑰、街区位置和范围，地块边界、地块编号和用地性质代码，各类控制线，各类非独立占地设施，开发强度分区、建筑高度、视线通廊等城市设计控制要素，其他必要管控要素。以不同颜色、线型、符号和标注表达管控内容和控制方式。

表格内容包括：主导功能、人口规模、建设用地规模、特别用途区及弹性发展区内建设用地规模、居住用地规模、住宅建筑面积；公共管理与公共服务设施、交通设施、公用设施、安全设施、绿地与广场等各类设施的类型、等级、数量、用地规模、设施规模以及控制要求；对图示内容的必要说明。

### 9.1.3 附件

规划附件包含规划说明、现状资料分析汇总、必要的研究报告、相关文件汇编等内容。规划说明着重对文本条文作出解释，阐述规划分析过程；现状资料分析汇总可单独编制，也可纳入规划说明；研究报告指在必要情况下针对重点问题进行专题研究形成的报告；相关文件汇编包括公众参与记录、部门意见、会议纪要、专家论证意见及修改落实情况说明等内容。

### 9.1.4 数据库

详细规划数据库是国土空间规划“一张图”的重要组成部分，需在详细规划编制过程中同步建立规划成果数据库，并整合到国土空间基础信息平台，数据库要求详见《江苏省城镇开发边界内详细规划数据库标准（试行）》。

## 9.2 街区层次详细规划成果要求

街区层次详细规划应将街区图则作为成果核心内容，街区图则采用图示和表格两种形式综合表达，图、表表达内容应保持一致。

图示内容应包括地块边界、建筑退线、机动车出入口方位、各类控制线、各类设施等；表格内容应包括地块编号、地块用地分类代码、地块面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、配套设施、混合用地地块内不同功能的比例、备注信息等。重点地区应根据其类型特征，增加相应管控要求。

各地可根据实际补充街区层次详细规划成果内容要求。

### **9.3 成果汇交要求**

详细规划经市、县人民政府批准后，须向省自然资源厅逐级汇交规划基本内容，具体汇交要求在江苏省国土空间规划“一张图”实施监督信息系统建设要求中明确。

## 附录

### 附录 A：单元层次详细规划文本参考框架

#### 第一章 总则

规划目的/规划依据/规划原则/规划范围/强制性内容要求

#### 第二章 定位与规模

目标定位/规模控制

#### 第三章 建设空间布局

布局结构/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/仓储用地/留白用地

#### 第四章 蓝绿空间管控

绿地系统/水系/其他非建设用地

#### 第五章 城市设计

#### 第六章 地下空间开发

#### 第七章 综合交通

交通策略/道路系统/公共交通/慢行交通/静态交通

#### 第八章 公用设施

给水工程/排水工程/供电工程/燃气工程/供热工程/通信工程/  
环卫工程/管线（管廊）综合

#### 第九章 综合防灾

抗震工程/防洪排涝工程/消防、人防及其他工程

#### 第十章 竖向规划

#### 第十一章 城市控制线

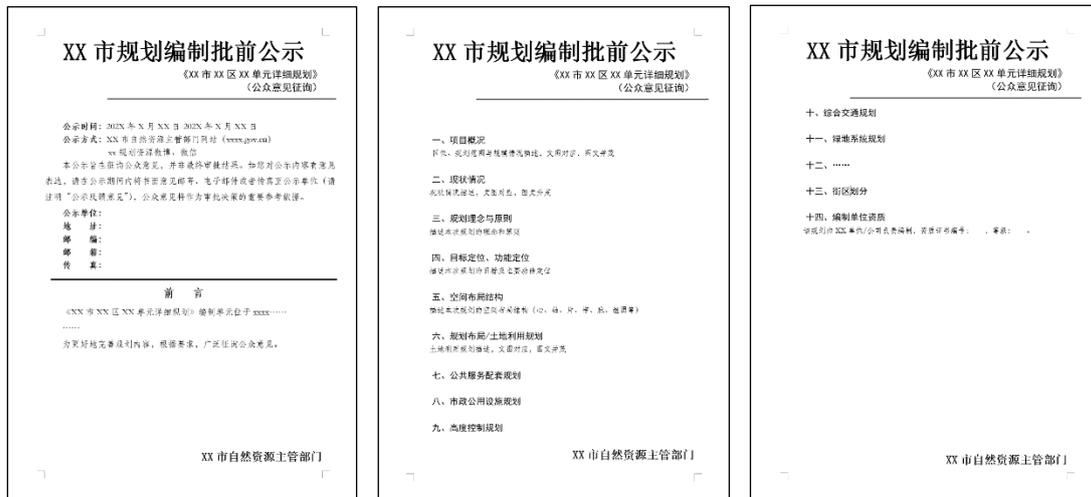
#### 第十二章 分街区管控传导

#### 第十三章 附则

## 附录 B：规划公示成果参考样式

规划成果公示内容须满足国家有关保密规定，公示的规划图文资料应隐去相关涉密内容。公示图纸一般包括：国土空间利用规划图、公共管理与公共服务设施规划图、绿地系统规划图、综合交通规划图、公用设施规划图等。

### 批前公示参考样式：



## 附录 C：名词解释

### 1、单元

本《指南》所指单元，是指在城镇开发边界内，衔接街道（镇）行政区划，统筹考虑道路、市政廊道、水系、绿带、历史文化保护线、城市设计重点地区等空间要素，并与土地储备、成片开发等政策因素和 15 分钟社区生活圈设施配置等实施因素相衔接而划分的详细规划编制空间范围。

### 2、街区

本《指南》所指街区，是指在详细规划单元范围内，衔接社区（行政村）行政区划，统筹考虑内在功能的关联性、土地使用的可

兼容性和各类空间要素，结合 5 分钟便民生活圈而进一步划分的详细规划编制空间范围。

### **3、基准容积率**

本指南所指基准容积率，是以国土空间总体规划（分区规划）或专项规划开发建设总量控制为基础，基于强度分区控制要求，为各级强度分区赋予的地块平均容积率基准值。

### **4、蓝线**

本《指南》所指蓝线，是指国土空间规划确定的，必须控制的江、河、湖、库等地表水体保护控制界线。

### **5、绿线**

本《指南》所指绿线，是指国土空间规划确定的、必须控制的各种绿地与开敞空间用地范围控制线。

### **6、黄线**

本《指南》所指黄线，是指国土空间规划确定的、必须控制的交通运输用地和公用设施用地范围控制线。

## 附表

### 附表 1：新增用地分类名称、代码表

地类代码			地类名称	新增城市用地类别表述
一级类	二级类	三级类		
07	0709		商住混合用地	以住宅为主混合商业办公等功能的用地。
08	0809		15分钟社区生活圈综合公共服务设施用地	集中设置、为15分钟社区生活圈居民提供配套服务、包含多种基本公共服务功能的混合用地。
09	0902	090201	研发设计用地	包含文化创意、总部办公及其它研发设计等多种功能的用地
10	1001	100104	新型工业用地	指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的综合性产业用地。

### 附表 2：重点地区管控要素建议表

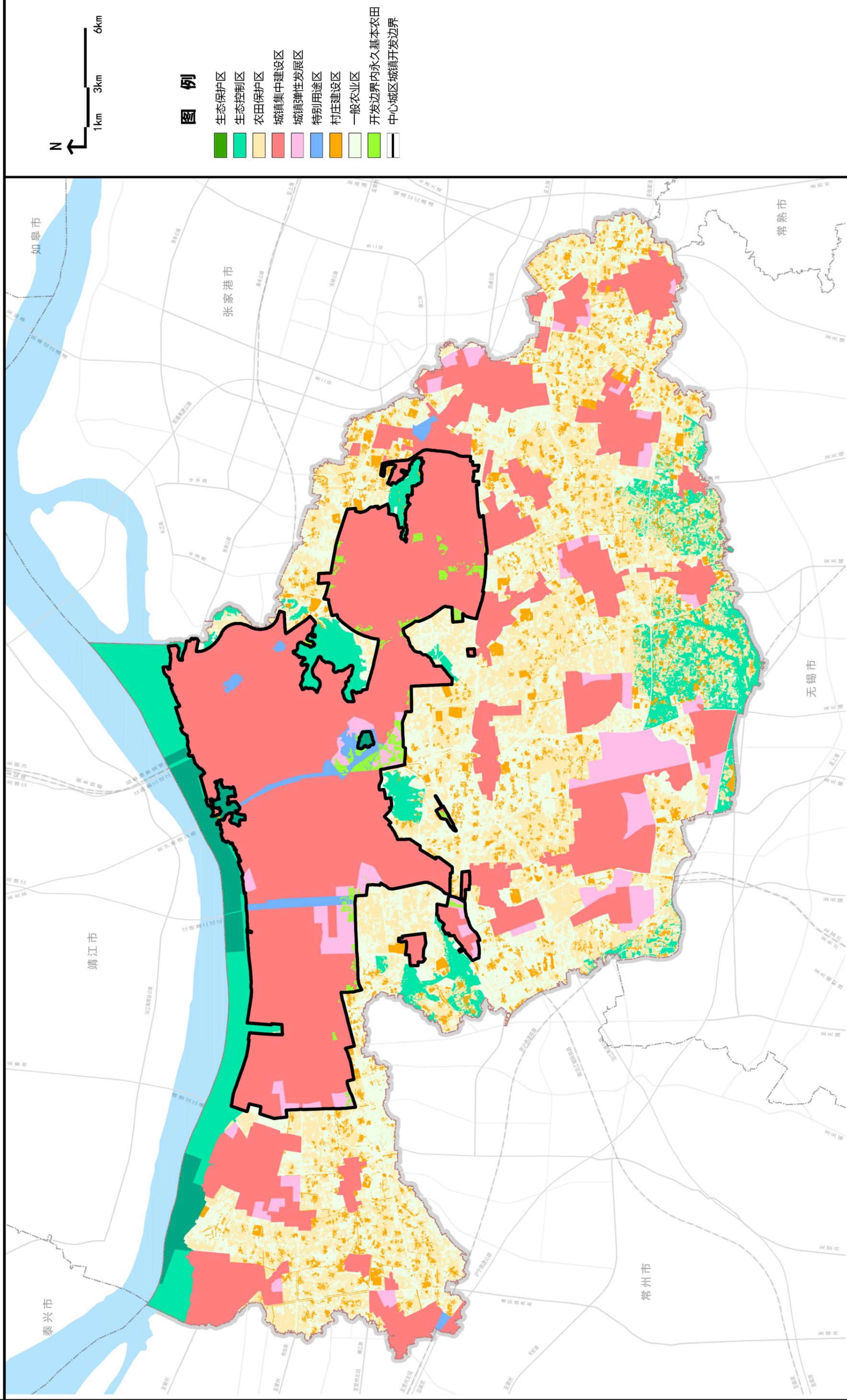
管控要素		类型	公共活动中心地区	交通枢纽区	历史风貌与文化遗产保护区	沿山、滨水景观地区
建筑形态	建筑高度分布		●	●	●	●
	屋顶形式		○	○	●	○
	建筑材质与色彩		○	○	●	○
	连通道*		●	●	○	○
	标志性建筑位置*		●	●	○	●
	建筑肌理		○	○	●	○
	建筑保护与更新		○	○	●	○
公共空间	建筑退线		●	●	●	●
	贴线率		●	●	●	●
	公共通道*		●	●	●	●
	地块内部广场*		●	○	●	●
	岸线形式*		●	○	○	●
道路交通	机动车出入口		●	●	○	●
	特殊道路断面形式*		●	●	●	●
立体空间	地下空间建设		●	●	○	●
	地下空间分层		●	●	○	○
	地下主导功能		●	●	○	○
	地下建设量		●	●	○	○
	地下连通道		●	●	○	●
	下沉式广场位置*		●	●	○	○
	架空步道与平台*		●	●	○	●
生态环境	地块内部绿化*		●	○	●	●
	生态廊道*		○	○	○	●
	地块水面率*		○	○	○	●

注：①“●”为必选管控要素；“○”为可选管控要素。②带“\*”的管控要素仅在重点地区出现该种空间要素时进行控制。

## 附图

- 示意图 01 XX 市国土空间规划分区图（方案）
- 示意图 02 XX 市中心城区详细规划单元划分图
- 示意图 03 XX 市中心城区 XX 单元详细规划——土地使用规划图
- 示意图 04 XX 市中心城区 XX 单元详细规划——街区划分图
- 示意图 05 XX 市中心城区 XX 单元详细规划——单元图则
- 示意图 06 XX 市中心城区 XX 单元 XX 街区详细规划——土地使用规划图
- 示意图 07 XX 市中心城区 XX 单元 XX 街区详细规划——街区图则划分图
- 示意图 08-1 XX 市中心城区 XX 单元 XX 街区详细规划——街区图则
- 示意图 08-2 XX 市中心城区 XX 单元 XX 街区详细规划——街区图则

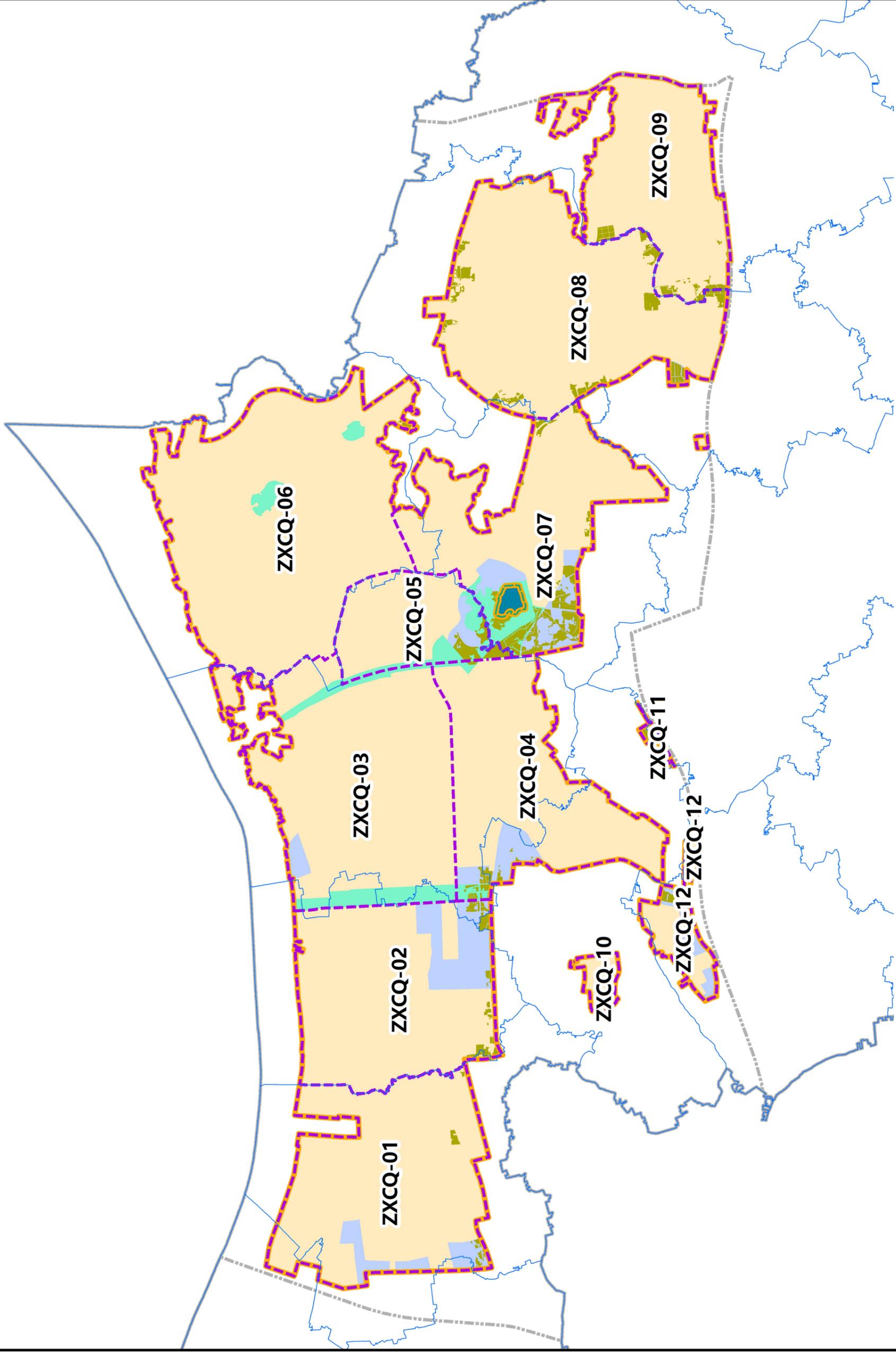
# 示意图01 XX市国土空间规划分区图(方案)



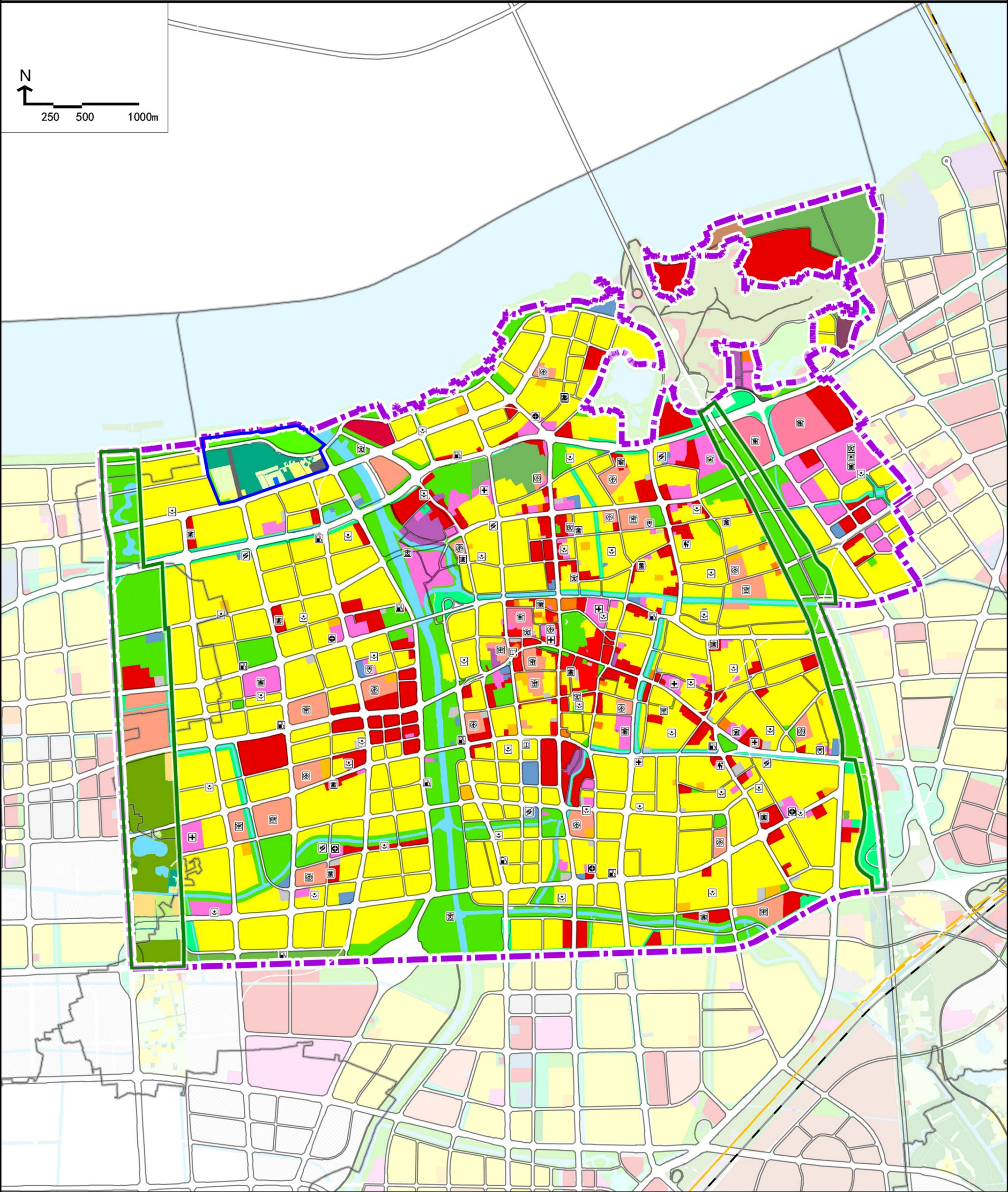
# 示意图 02 XX市中心城区详细规划单元划分图



- ### 图例
- 中心城区范围
  - 城镇开发边界
  - 街道（镇）界线
  - 单元界线
  - 城镇集中建设区
  - 城镇弹性发展区
  - 特别用途区
  - 生态保护区
  - 永久基本农田
  - 生态保护红线

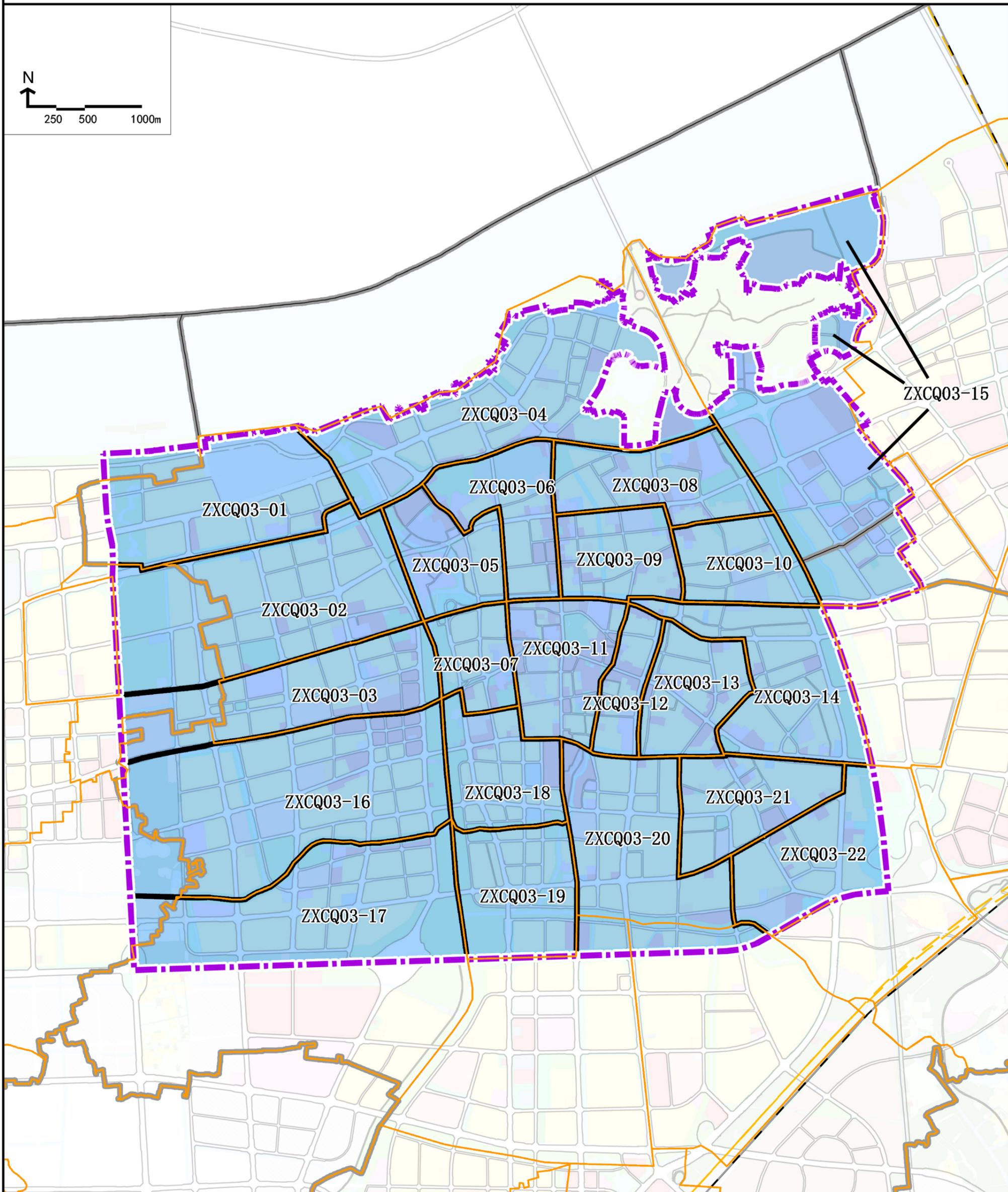
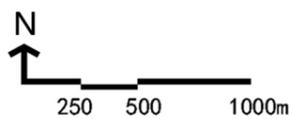


# 示意图 03 XX 市中心城区 XX 单元详细规划——土地使用规划图



图例	规划分区	用地性质	配套设施
图例	弹性发展区	耕地	市政府、街道办事处
	特别用途区	园地	派出所
	110KV以上高压线	林地	市/区/镇级文化设施
	道路红线	草地	市/区/镇级体育设施
	铁路线	城镇住宅用地	职业学校
	城市轨道交通及站点	城镇社区服务设施用地	高中/初中/小学
	街道(镇)界线	农村宅基地	幼儿园
	规划范围	商住混合用地	医院
		机关团体用地	
		科研用地	军事设施用地
		文化用地	宗教用地
		教育用地	文物古迹用地
	体育用地	陆地水域	公共厕所
	医疗卫生用地	铁路用地	变电站
	社会福利用地	城市轨道交通用地	燃气设施
	商业用地	交通场站用地	邮局所
	商务金融用地	公用设施用地	通信局所
	娱乐康体用地	公园绿地	垃圾转运站
		防护绿地	公共厕所
		广场用地	消防站
			变电站
			养老院
			菜市场
			社区综合服务中心
			社区文化活动设施
			社会停车场
			社区体育健身设施
			加油加气站/充换电站
			社区医疗卫生设施
			市政及防灾设施
			污水处理厂
			排水泵站

# 示意图04 XX市中心城区XX单元详细规划——街区划分图



- 图例
- 街道（镇）界线
  - 社区（行政村）界线
  - 单元界线
  - 街区界线
  - ZXCQ03-01 街区编号

单元总体控制	
主导功能	商业、居住
规划人口	1.2万
建设用地面积	71.62ha
住宅建筑面积	-
弹性发展区内 建设用地面积	-
特别用途区内 建设用地面积	-

**各类设施控制**

**公共服务设施**

描述本单元内各类公共服务设施等级、数量、设施规模、占地面积，可根据情况列表或文字表达。

文化：  
教育：  
体育：  
医疗：  
社会福利：  
商业：

**交通设施**

描述本单元内交通设施类型、等级、数量等信息，可根据情况列表或文字表达。

**市政公用设施**

描述本单元内市政公用设施类型、等级、数量等信息，可根据情况列表或文字表达。

**安全防灾设施**

描述本单元内安全防灾设施类型、等级、数量、设施规模等信息，可根据情况列表或文字表达。

**绿地广场**

描述本单元内绿地广场等级、数量、占地规模等信息，可根据情况列表或文字表达。

**建设强度控制**

本单元内建设强度分区的等级及分区内各类用地的开发强度要求。

控制类型	
实践控制	控制线控制
虚线控制	地块控制
点位控制	控制线控制
指标控制	地块控制
指标控制	图例表示
指标控制	20m

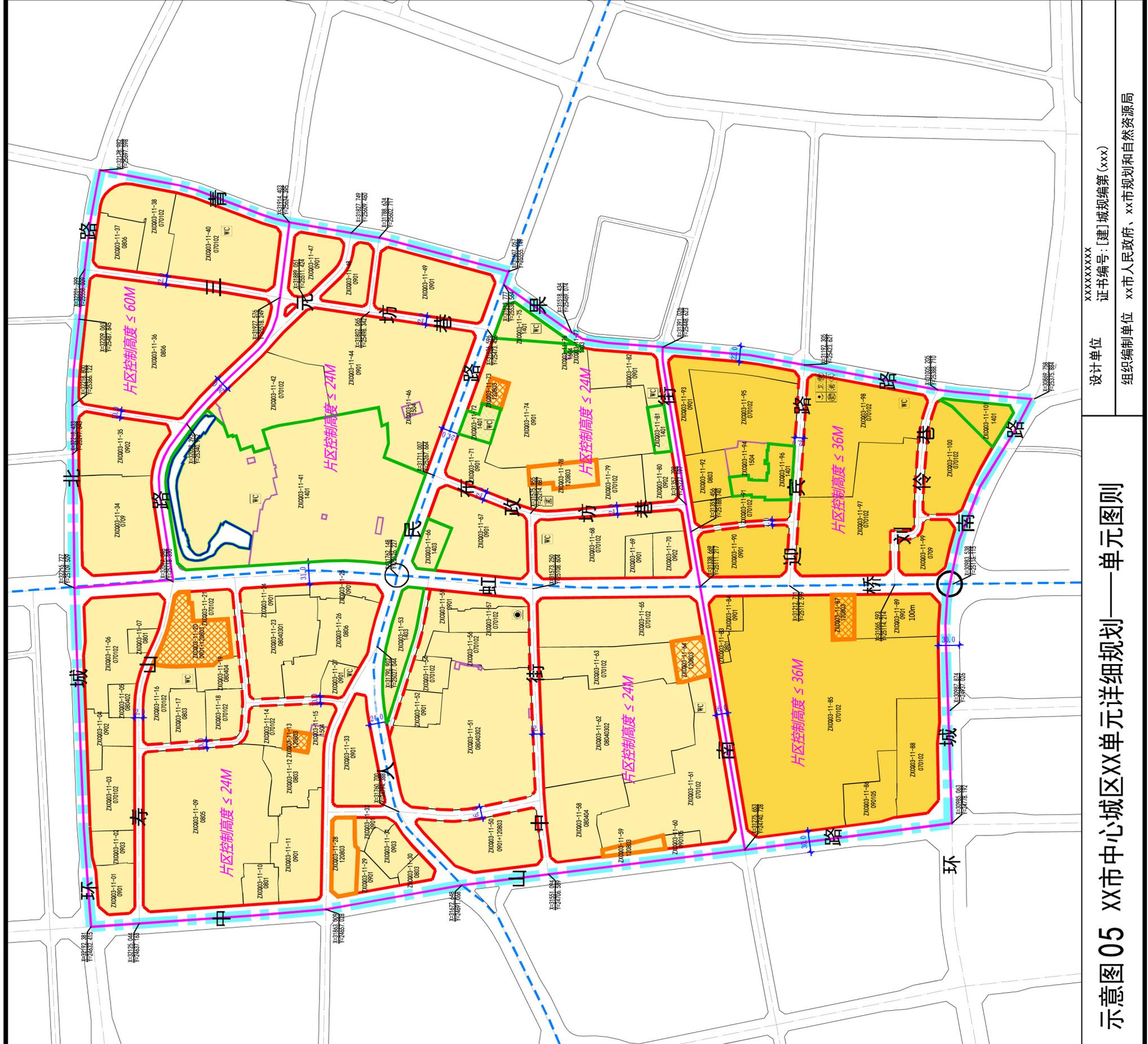
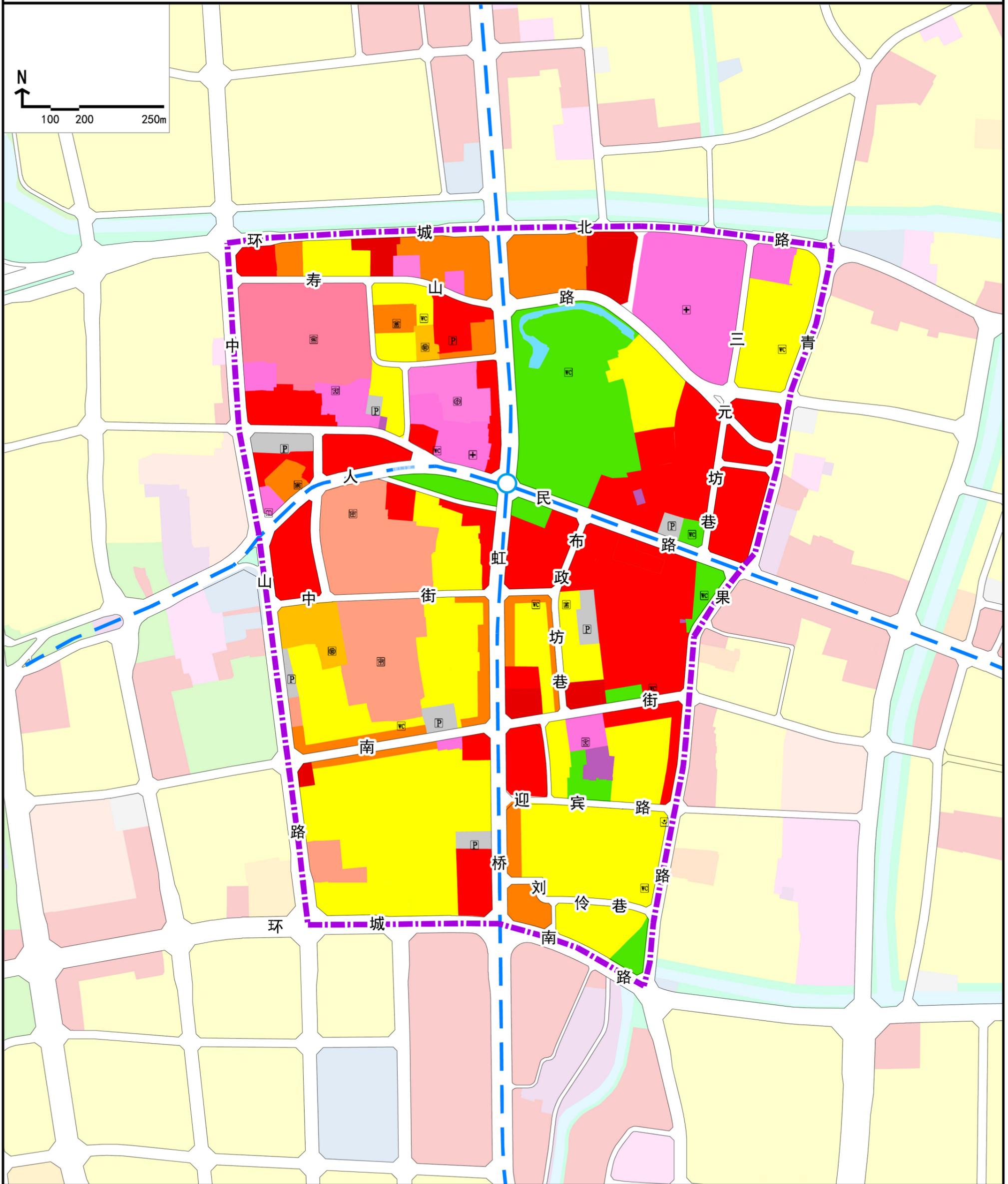


示意图05 XX市中心城区XX单元详细规划——单元图则

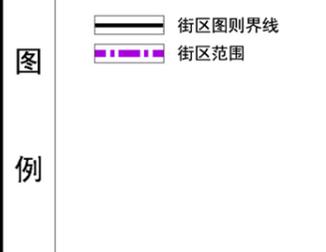
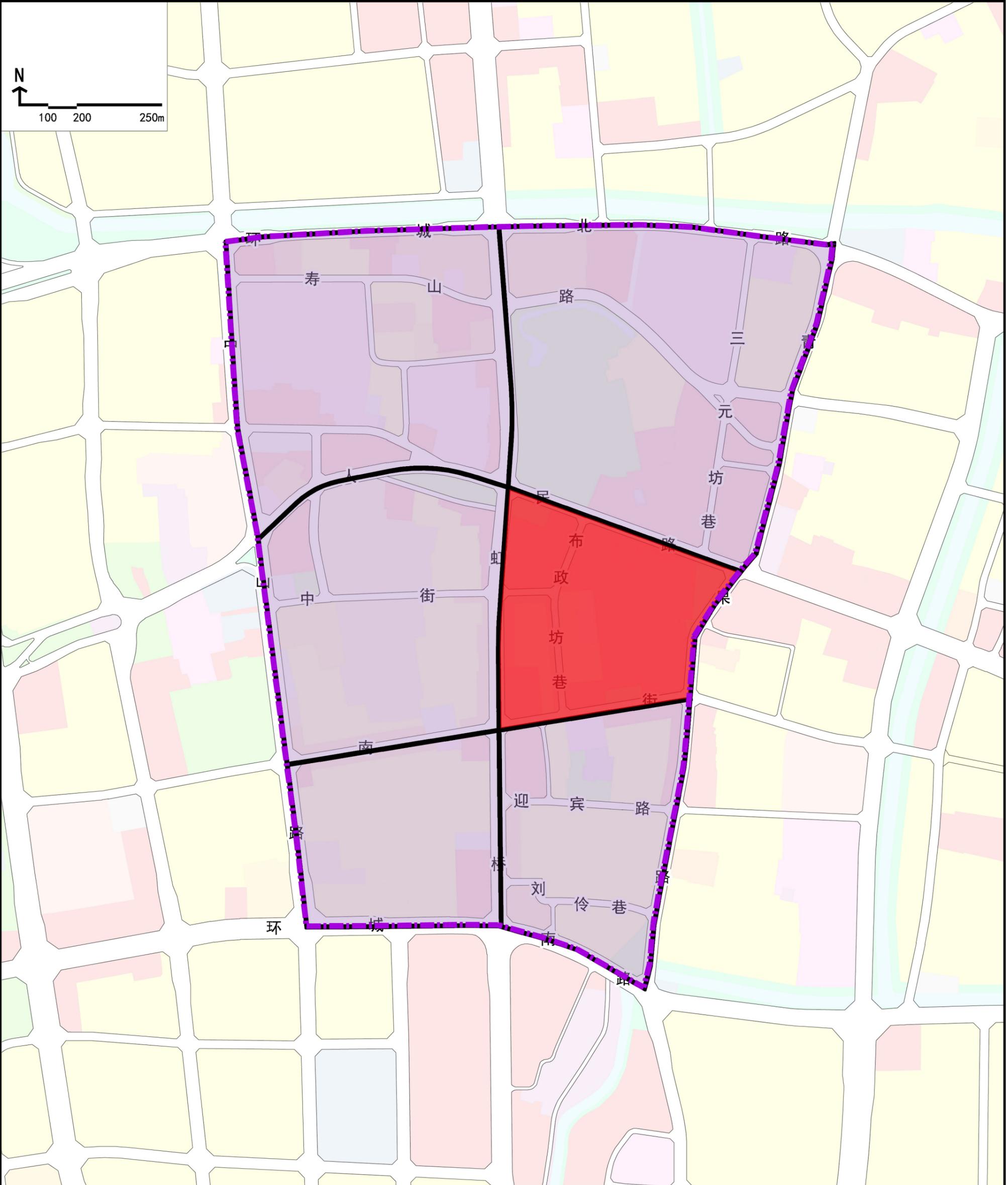
设计单位 XXXXXXXX  
证书编号：[建]城规编第 (xxx)  
组织编制单位 xx市人民政府、xx市规划和自然资源局

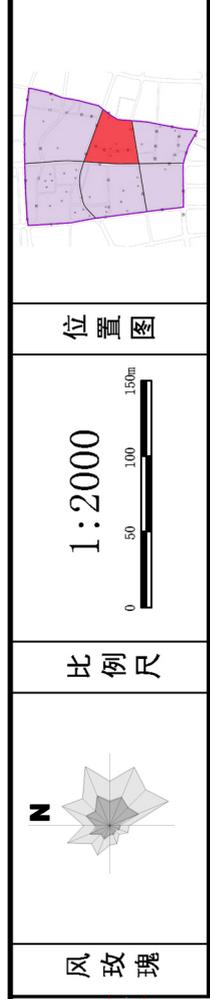
# 示意图 06 XX 市中心城区 XX 单元 XX 街区详细规划——土地使用规划图



用地性质		配套设施	
道路红线	耕地	文化用地	物流仓储用地
城市轨道交通及站点	园地	教育用地	铁路用地
规划范围	林地	体育用地	城市轨道交通用地
	城镇住宅用地	医疗卫生用地	交通场站用地
	城镇社区服务设施用地	社会福利用地	公用设施用地
	农村宅基地	商业用地	公园绿地
	商住混合用地	商务金融用地	防护绿地
	机关团体用地	娱乐康体用地	广场用地
	科研用地	新型产业用地	军事设施用地
		宗教用地	陆地水域
		文物古迹用地	
		<b>配套设施</b>	
		<b>公共服务设施</b>	
		市政府、街道办事处	养老院
		派出所	菜市场
		市/区/镇级文化设施	社区综合服务中心
		市/区/镇级体育设施	社区文化活动设施
		职业学校	社区健身设施
		高中/初中/小学	社区医疗卫生设施
		幼儿园	社区为老服务设施
		医院	
		<b>交通设施</b>	
		火车站	变电站
		公路客运站	中压开闭所
		社会停车场	燃气设施
		加油加气站/充换电站	邮政局所
		<b>市政及防灾设施</b>	通信局所
		污水处理厂	垃圾转运站
		排水泵站	公共厕所
			消防站

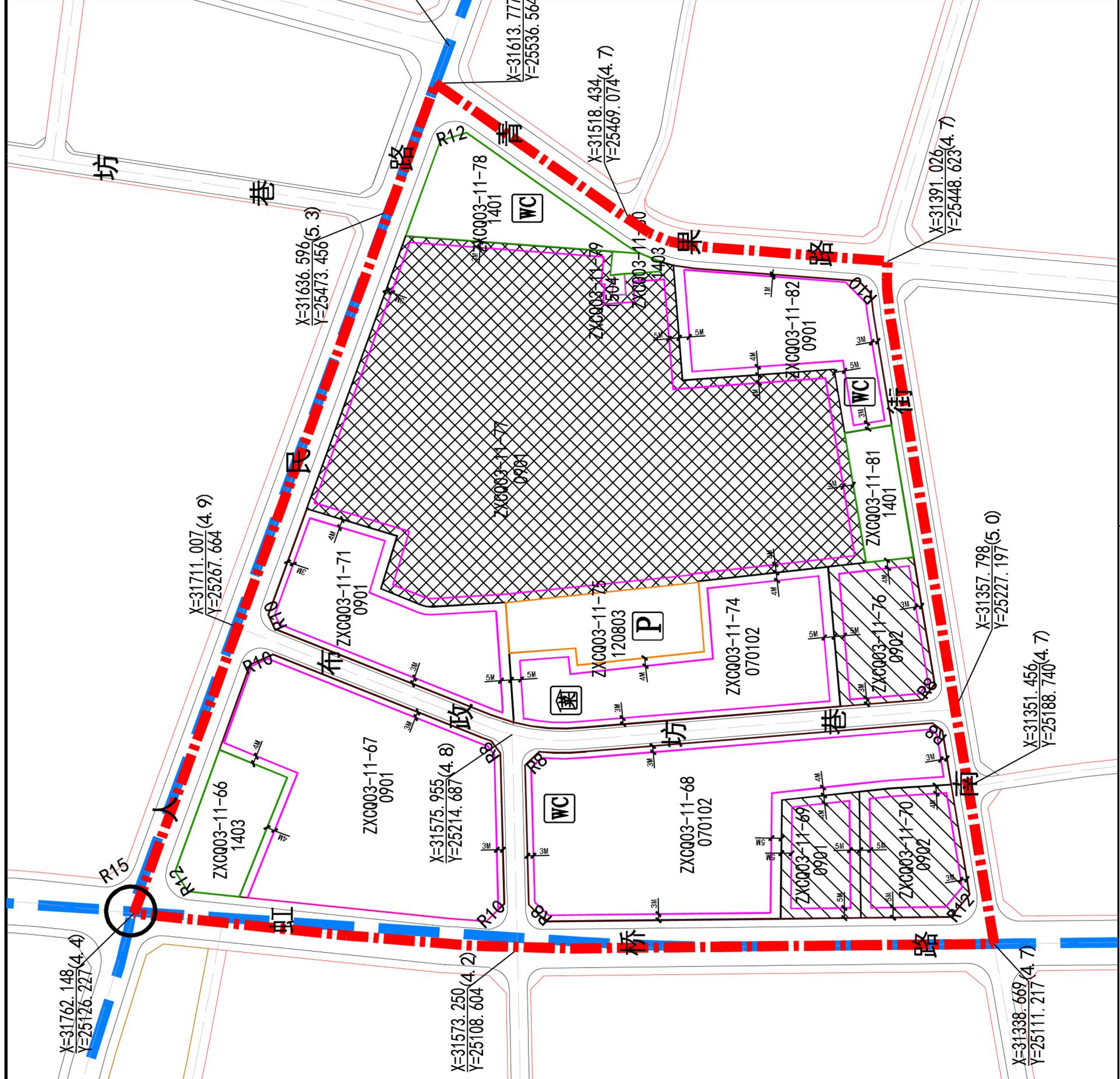
# 示意图 07 XX 市中心城区 XX 单元 XX 街区详细规划——街区图则划分图





### 地块控制内容

地块编号	用地性质	地块面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	配套设施	混合地块相关要求	备注
ZXCQ03-11-66	1403	0.24	/	/	/	配套设施类型: 学校等	混合功能比例	

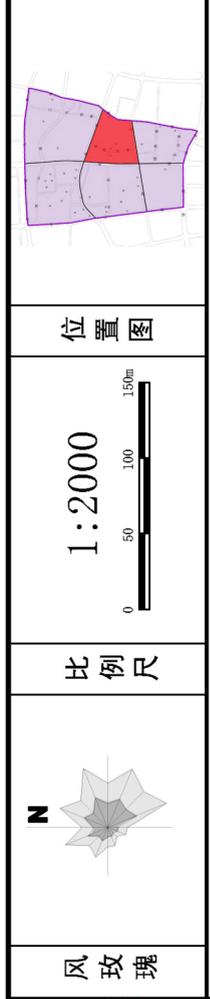


图例 (仅需绘制实际使用的图例)

地块控制要求相关图例		设施图例	
控制点标高	(4.2)	公共厕所	公共厕所
地块标高	3.8	消防指挥中心、消防站	消防指挥中心、消防站
地块性质	070102	中学	中学
地块界线	虚线	小学、幼儿园	小学、幼儿园
道路红线	实线	体育中心、文化中心	体育中心、文化中心
道路边缘石线	虚线	医院、社区卫生服务中心	医院、社区卫生服务中心
道路中心线	实线	养老院、托老所	养老院、托老所
城市轨道交通	虚线	派出所	派出所
绿线	虚线	社区文化活动中心	社区文化活动中心
蓝线	虚线	便民生活服务设施	便民生活服务设施
黄线	虚线	菜市场	菜市场
历史文化保护线	虚线		
平曲线半径 (m)	R=500		
控制点坐标	控制点坐标		

示意图 08-1 XX市中心城区XX单元XX街区详细规划——街区图则

设计单位: XXXXXXXX  
 证书编号: [建]城规编第(xxx)  
 组织编制单位: xx市人民政府、xx市规划和自然资源局



### 地块控制内容

地块编号	ZXC003-11-66	用地性质	1403	地块面积 (ha)	0.24	容积率	/	绿地率 (%)	≥50	建筑密度 (%)	/	建筑高度 (m)	/	配套设施	配套设施类型、规模等	备注	混合地块相关要求
	ZXC003-11-66		1403	0.24											配套设施类型、规模等	混合功能比例	



### 图例 (仅需绘制实际使用的图例)

<b>用地性质图例</b>	<b>商业用地</b>	<b>二类城镇住宅用地</b>	<b>公园绿地</b>	<b>社会停车场用地</b>	<b>公共厕所</b>	<b>商业用地</b>	<b>商务用地</b>	<b>文物古迹用地</b>	<b>社会停车场</b>	<b>公共厕所</b>	<b>消防指挥中心、消防站</b>	<b>中学</b>	<b>小学、幼儿园</b>	<b>体育中心、文化中心</b>	<b>医院、社区卫生服务中心</b>	<b>养老院、托老所</b>	<b>派出所</b>	<b>社区文化活动中心</b>	<b>便民生活圈服务设施</b>	<b>菜市场</b>
<b>地块控制要求相关图例</b>	<b>控制点标高</b>	<b>地块编码</b>	<b>地块性质</b>	<b>地块界线</b>	<b>道路红线</b>	<b>道路绿线</b>	<b>道路中心线</b>	<b>城市轨道交通</b>	<b>绿线</b>	<b>蓝线</b>	<b>黄线</b>	<b>历史文化保护线</b>	<b>保留用地</b>	<b>在建用地</b>	<b>置换用地</b>	<b>规划用地</b>	<b>控制点坐标</b>	<b>规划用地</b>	<b>控制点坐标</b>	<b>规划用地</b>

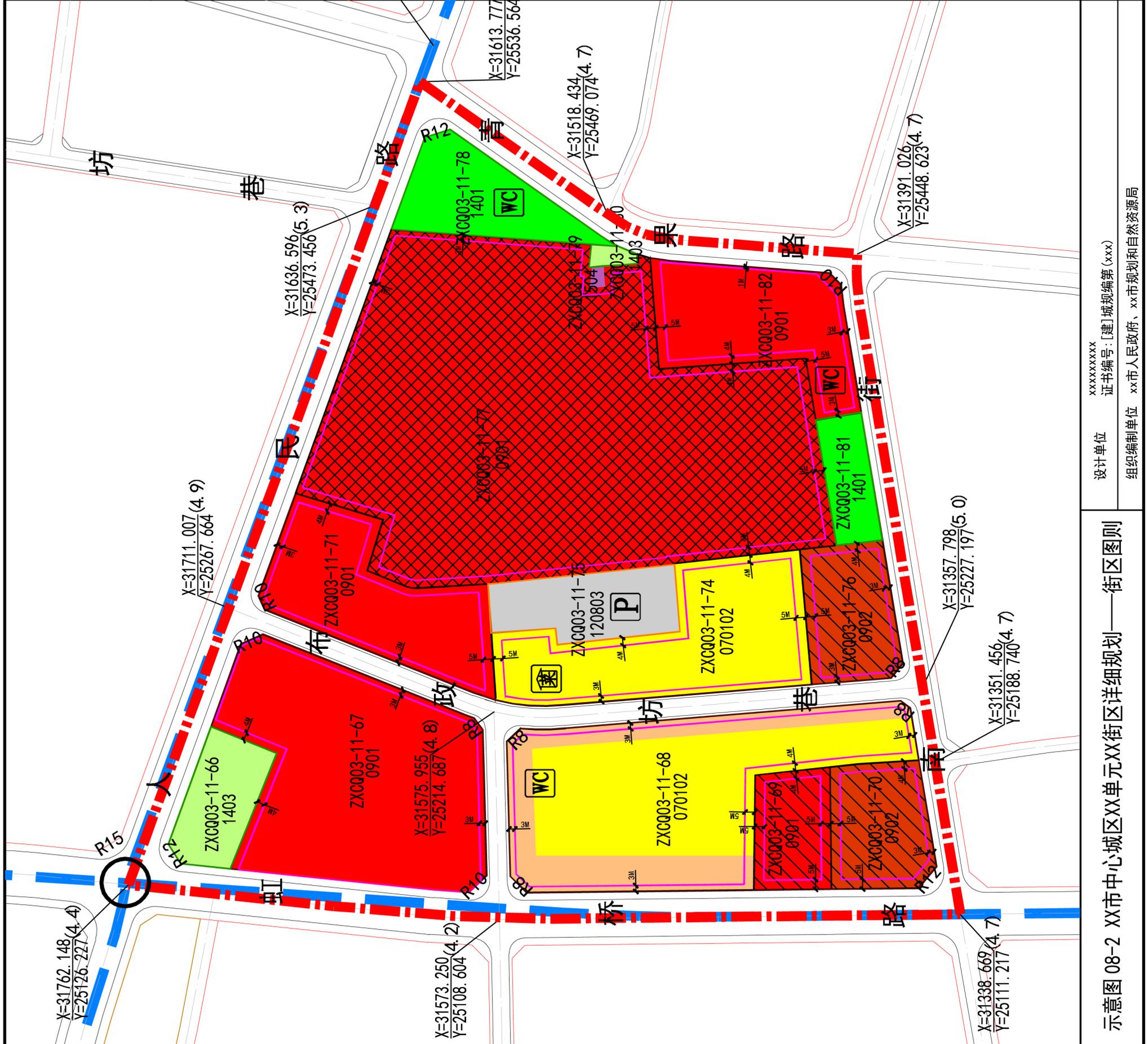


示意图 08-2 XX市中心城区XX单元XX街区详细规划——街区图则

设计单位: XXXXXXXX  
证书编号: [建]城规编第(xxx)  
组织编制单位: xx市人民政府、xx市规划和自然资源局