

楚雄彝族自治州国土空间规划 管理技术规定 (公示版)



楚雄彝族自治州自然资源和规划局

序言

《楚雄彝族自治州国土空间规划管理技术规定》（以下简称《技术规定》）作为楚雄州地方性规章，是落实和细化《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、规范的重要举措，是进一步规范楚雄州规划、设计、建设和管理行为，建立标准化、规范化、法制化规划管理制度的具体措施，是楚雄州规划建设必须遵循的通则。

本《技术规定》起草工作于2024年5月启动，草案广泛征求了各县（市）人民政府、州委和州级各部委办局、县自然资源部门、公众、专家意见及开发企业的意见，共对本《技术规定》进行13次修改完善，共召开了5次专家、自然资源部门、行业相关单位座谈会和征求意见会，2024年12月9日，通过了专家技术审查，2024年12月31日通过了楚雄州规委会审查，现将《技术规定》主要内容进行公示。

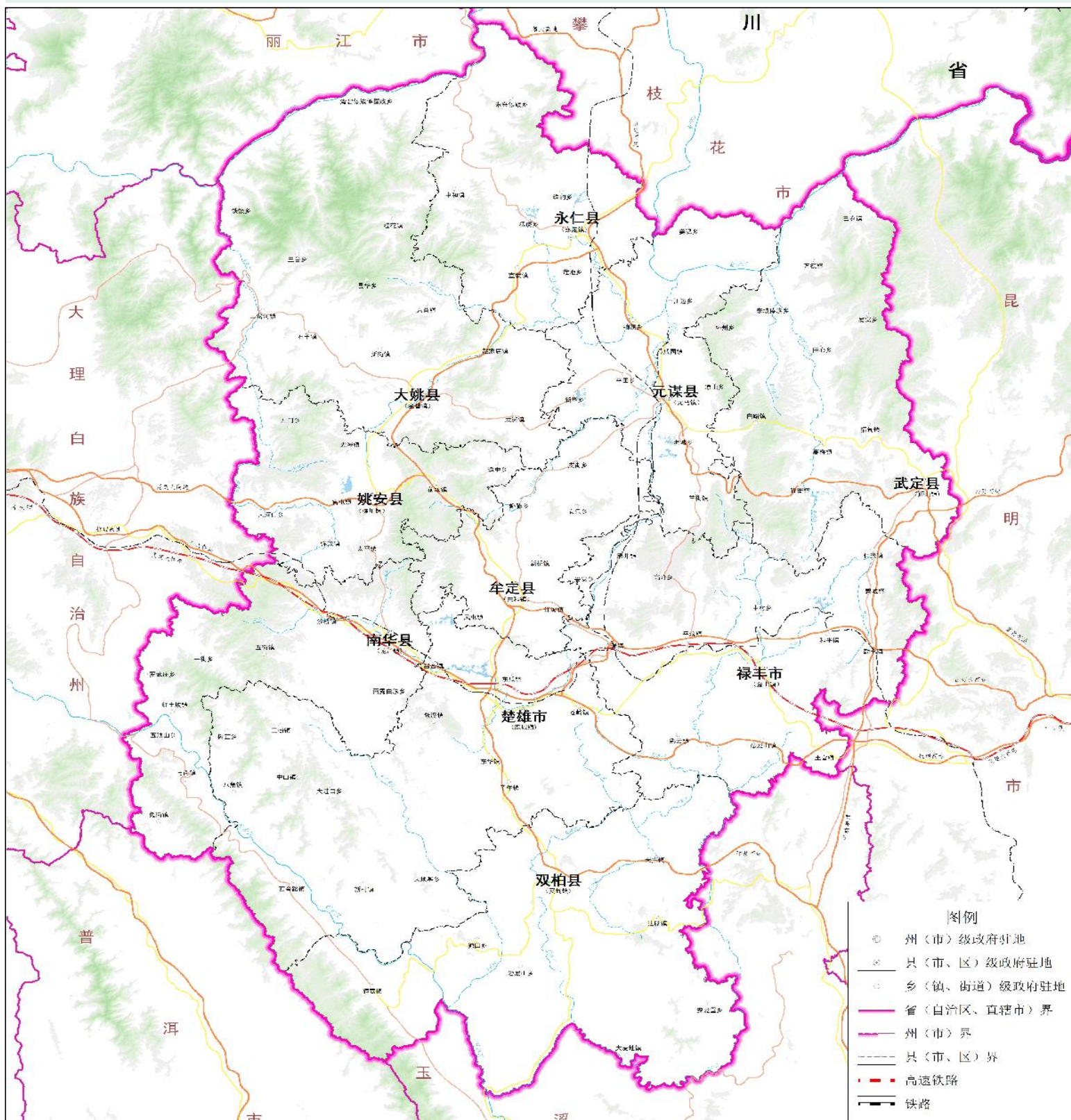


适用范围

本《技术规定》适用于楚雄州各县（市）国土空间规划确定的中心城区范围内城镇开发边界内的规划、建设、管理等相关活动。其他区域的建设活动可以参照本规定执行。

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

本《技术规定》未包括的内容，按照现行国家和地方法律法规、现行标准、规范及楚雄州有关规定执行。



建设用 地

兼容设置

功能用途互利、环境要求相似且相互间没有不利影响的用地可以混合设置。在国土空间详细规划的编制中应当明确混合用地主导用途及兼容用途类型，**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%。**

建设用 地最小规模控制

本《技术规定》最小地块用地规模

项目性质/所在区域 及开发类型	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 规划实施
建成区	≥6	≥3	

1.不能被整合且地块面积小于规定的最小值或地块宽度（进深）小于20米的零星建设用地，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；

2.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、垃圾收集和转运用房、变配电房、泵房、公厕等社会公益性设施建设项目；

（2）因相临土地为已实施建设或为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。

规划控制指标

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
$H \leq 18$	≤ 43	$1 < R \leq 1.2$	≥ 25	≥ 30
$18 < H \leq 27$	≤ 32	$1.3 < R \leq 1.6$		≥ 35
$27 < H \leq 36$	≤ 30	$1.7 < R \leq 2.1$		
$36 < H \leq 54$	≤ 22	$2.2 < R \leq 2.8$		
$54 < H \leq 80$	≤ 22	$2.9 < R \leq 3.1$		

1. 小于6亩的城市更新零星地块开发控制指标，可以上表的限制，根据合理的规划设计方案确定，纳入依法审批的国土空间详细规划设定的规划设计条件执行，且应当符合安全疏散、消防、日照采光、通风卫生等相关要求；
2. 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；
3. 土地已确权登记，且在城市道路规划红线范围外的用地面积可以作为地块面积计算容积率和建筑密度的基数。



规划控制指标

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	≤50	≤3.5	≥10			
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	—	—	≥30	—	—	≥35			
	科研用地									
	文化用地									
	教育用地	—	—	≥10	—	—	≥15			
	体育用地									
	医疗卫生用地							(原址改扩建) ≥25	—	—
社会福利用地	≥30							—		
仓储用地	物流仓储用地	≥30	≥1	—	≥30	≥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。



建筑退让



建筑退让用地界线

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)	$H \leq 12$ 米	6	—
	$12 \text{米} < H \leq 27$ 米	9	$0.5H$
	$H > 27$ 米	13	$0.25H$
次要朝向 (建筑山墙)	$H \leq 12$ 米	3	满足消防间距或者通道要求
	$12 \text{米} < H \leq 27$ 米	5	
	$H > 27$ 米	9	

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)	$H < 10$ m	5	—
	$10 \text{m} \leq H < 24$ m	9	—
	$H \geq 24$ m	12	$0.15H$
次要朝向 (建筑山墙)	$H < 10$ m	5	—
	$10 \text{m} \leq H < 24$ m	7	
	$H \geq 24$ m	9	

注：H为拟建建筑高度。



建筑退让城市道路规划红线

建筑退让城市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
	H≤34m	H>34m	
快速路	20	30且≥0.25H	15
D≥40	10	13且≥0.25H	5
30≤D<40	8	12且≥0.25H	
20<D<30	6	10且≥0.25H	4
D≤20	5	9且≥0.25H	3

中心城区内园区工业、仓储用地建筑退让城市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

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，应当不小于3米，大门、值班室门房等退距不宜小于3米。

01

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5米。

02

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。

03

建筑退让

建筑退让居住小区内部道路

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

建筑退让城市道路交叉口

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
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		

建筑退让公路用地外缘

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

建筑退让

建筑退让铁路

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

建筑退让架空电力线

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

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退让道路规划红线的距离不宜小于15米。

中小学校门主要出入口不宜开向城市主干路，主要出入口临街时，出入口与城市道路之间应当退让用地界线不宜小于10米的缓冲空间，作为家长接送等候及人员集散的场地。

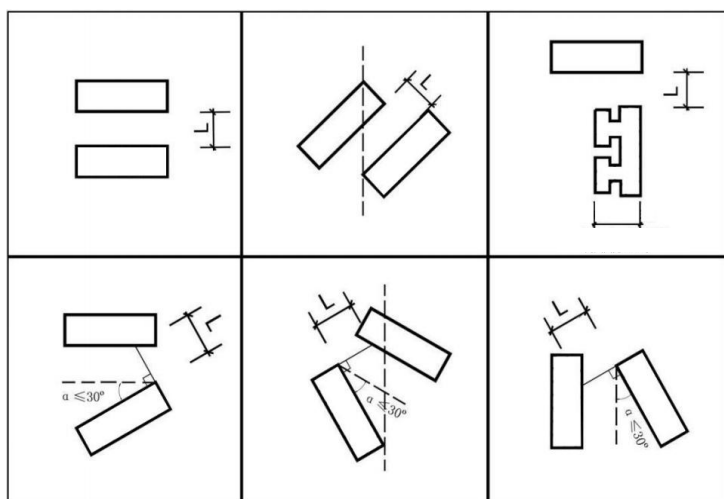
建筑退让城市规划道路、河流、铁路、公路、架空电力线路等的用地除设置必要的通道及集散空间外，原则上以公共绿地为主，在满足公共安全的情况下，可以作为公共停车场、公共开放空间使用。

建筑间距

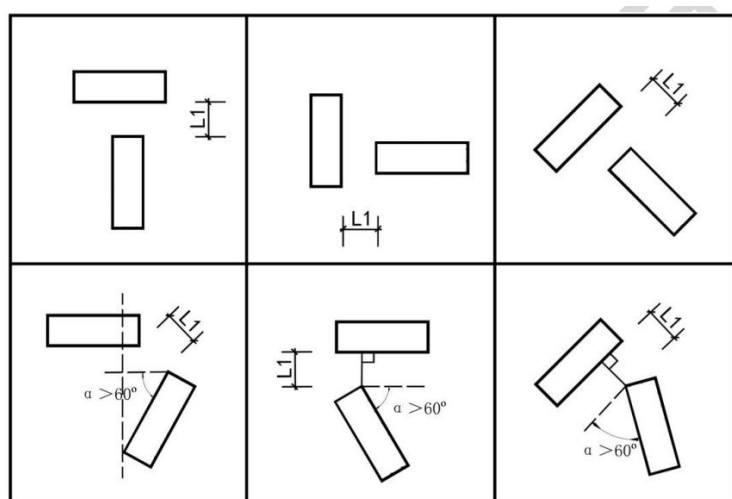
- ◆ 除临道路、公园、广场等的建筑外，建筑日照分析“0”值不得超过用地界线。

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	$L \geq 1.0H$	6
多层建筑之间	$L \geq 0.8H$	9
高层建筑之间	$L \geq 0.5H$	应当满足消防、日照等相关规定要求
高层建筑与低层、多层建筑之间	$L \geq 0.5H$	



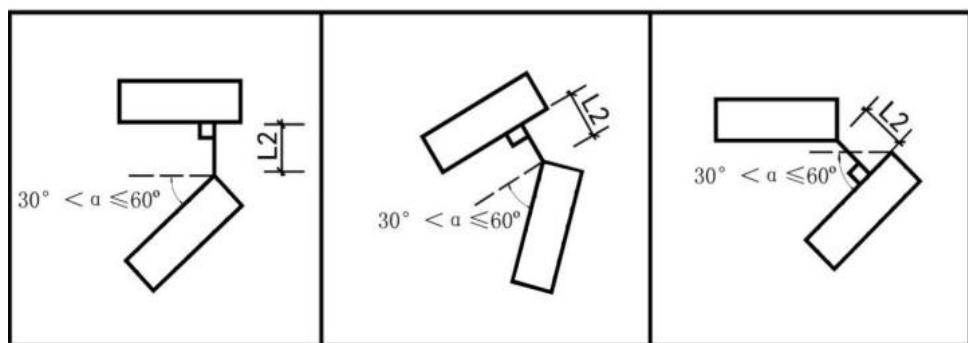
建筑平行布置示意图



建筑垂直布置示意图

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	$L \geq 0.8H$	6
多层建筑之间	$L \geq 0.6H$	9
高层建筑之间	—	应当满足消防、日照等相关规定要求
高层建筑与低层、多层建筑之间	—	



建筑既非平行，也非垂直布置示意图

既非平行，也非垂直布置居住建筑之间的间距，可以参照平行布局或垂直布局的要求执行，且应当满足消防、日照等相关规定。

非居住建筑与其他建筑之间

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	$L \geq 0.5H$	应当满足消防、日照等相关规定要求
	高层建筑之间	$L \geq 0.3H$	
	高层建筑与低层、多层建筑之间	—	
其它形式布置	按照消防间距的规定控制		

- 1.非居住建筑与居住建筑间距按照居住建筑的规定控制；
- 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，按照居住建筑的相关规定控制，有日照要求的应当满足国家规定的要求；
- 4.高度超过100米的超高层非居住建筑应当满足非居住建筑间距前提下，综合考虑安全及城市设计等要求，合理确定建筑间距。



公共服务设施

中小学、幼儿园配置

中小学、幼儿园配置表

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

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		
九年一贯制学校	16	24	> 30	380
完全中学 初级中学	17	26		
小学	13	21	> 40 (新区) > 30 (建成区)	350
幼儿园	13	21	> 50	150



基本公共服务设施

居住项目基本公共服务设施配建表

序号	类别	配建要求	配建标准及设置要求
1	文化活动用房	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	健身活动场所	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、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	物业管理用房	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	社区用房	第一级 第二级	按照30平方米/百户，建筑面积应不小于60平方米，宜设置于地上建筑一层
5	邮件及快件送达设施	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	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	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

第一级

12万平方米或1000户
以上

第二级

5-12万平方米或
300-1000户

第三级

5万平方米或300户
以下

需要统筹配建的公共服务设施

- ◆ 其他需要统筹配建的公共服务设施，按照各级汇总的规模在500米服务半径内统一配建。

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	医疗卫生服务站	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

- ◆ 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。

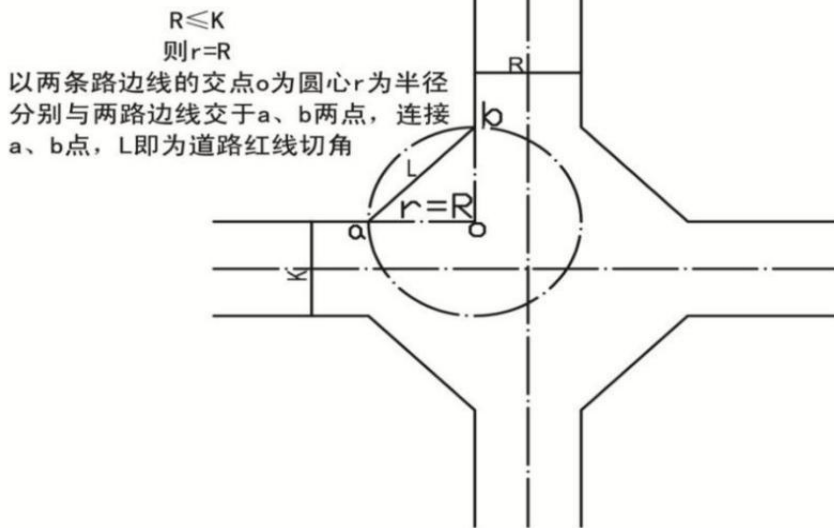


道路交通与停车泊位



在道路的平面交叉口转角

部位红线应当作切角处理，道路切角红线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。



道路切角示意图

平面交叉口转角路缘石转弯半径

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	5-8
支路	5-8	5-8	5-8

道路进口道展宽长度引导表


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



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。



道路交通与停车泊位


 新建、改建城市道路的绿化应符合《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%, 且应设置道路中央绿化带, 其宽度不宜小于2.5米。

→ 停车泊位配置

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/100m ² 商业建筑面积	1	2	≥60%
行政办公		车位/100m ² 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/100m ² 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/100m ² 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、展览馆等文化建筑		车位/100m ² 建筑面积	0.8	1.5	—
会议中心		车位/100m ² 地上建筑面积	2.5	15	—
公园、休闲广场		车位/10000m ² 占地面积	20	25	—

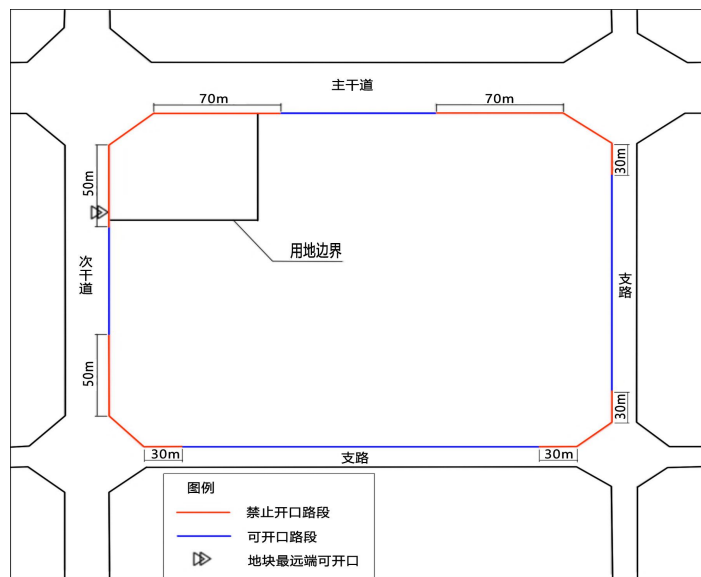
道路交通与停车泊位

 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。

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	—

 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。



道路交叉口与地块机动车出入口关系图

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
过街人行道（包括引道、引桥）最边缘线	10
人行横道线	10

城乡特色风貌与城市景观



在下列重点地区应当开展城市设计

- 1.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；
- 2.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；
- 3.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；
- 4.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。



历史街区的改造风貌应符合下列要求

- 1.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；
- 2.街区建筑高度宜小于15米，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。



低密度的街巷空间 (√)



街道自然尺度感 (√)



高密度的街巷空间 (×)



街道封闭尺度感 (×)

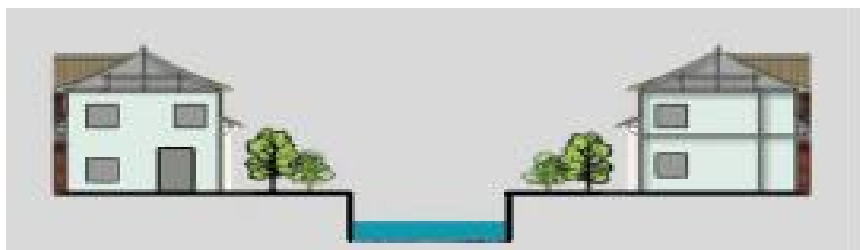
城乡特色风貌与城市景观

沿河（湖、湿地）、临城镇主次干路、重要节点的管控

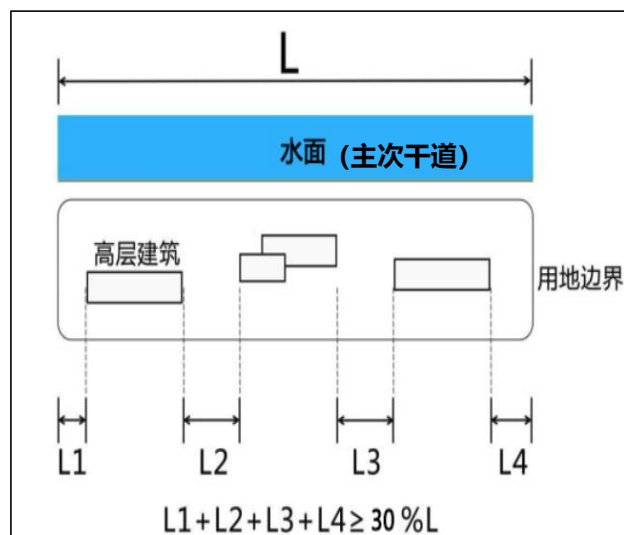
- 1.沿河（湖、湿地）和城镇主次干路一侧居住用地长度超过100米时，临该侧面的建筑通透率应当不小于30%。具有识别性城镇地标物面对城镇重要出入口、中心广场、中心公园、滨河（湖）等重要公共开敞空间和城镇主干路方向的，视线通廊宽度不宜小于30米，避免地标物被遮挡；
- 2.低层建筑连续面宽长度不宜超过80米；多层建筑连续面宽长度不宜超过60米；高层建筑连续面宽长度不宜超过50米；
- 3.临主要街道、城市公园、城市广场、河（湖）及重要界面的高层建筑，超过3栋及以上的，高度应当做错落布置，形成错落有致的天际线；同一地块有3栋及以上高层住宅建筑的，应当采用2种高度变化；有5栋及以上高层住宅建筑的，应当采用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%。同一地块内的住宅建筑不得采取低层与高层住宅建筑组合的形式；
- 4.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。同一组建筑主体色彩不宜超过2种；
- 5.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；
- 6.水体自然岸线在满足防洪要求下宜采用“亲水型”驳岸，严禁“矩形”驳岸。



亲水面的驳岸方式 (√)



垂直矩形驳岸方式 (×)



建筑通透率示意图

城乡特色风貌与城市景观



新建、改建、扩建环境景观设施设置要求

1. 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。
2. 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。
3. 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。



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。

城乡特色风貌与城市景观



屋顶设计、形态、功能、夜景一体设计要求

1. 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；
2. 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高饱和度色彩。
3. 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。
4. 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。
5. 建筑屋顶可按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，应与建筑主体进行一体化设计：沿城市街道、广场等公共区域布局太阳能和光伏板的顶部不得高于女儿墙高度，棚顶至安装底部的距离不得超过1.5米。



围墙设置的要求

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。



半透明、绿篱式围栏（√）



封闭式围墙（×）

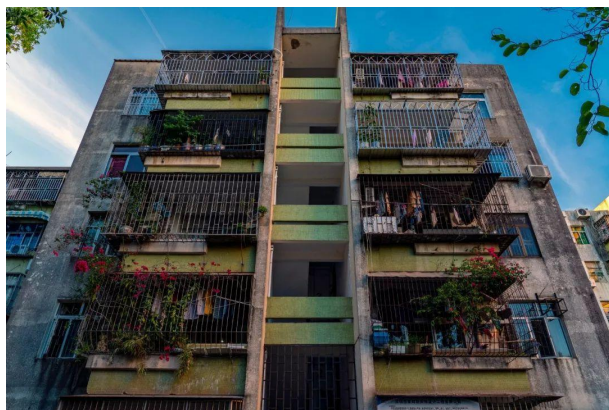
城市更新与改造

城市更新单元划定

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。

优先纳入拆除重建类城市更新范围

- 1.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；
- 2.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、旧物业用房等组成的老旧小区；
- 3.主要以木板、土坯、预制板等达不到抗震、消防等防灾需求的老旧房屋，以油毡或石棉瓦为屋面材料的简易房屋；
- 4.按照《危险房屋鉴定标准》评定为严重损坏房、危险房的房屋；
- 5.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的旧厂区且不具备活化利用条件的旧厂区。



综合整治类城市更新

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，建筑应当符合建筑抗震、消防和应急疏散安全等要求。

城市更新与改造

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。



综合整治类城市更新要求

- 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.未经评估和无害化治理的污染地块申请改变功能进行二次开发的。





- 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，建筑面积可以在现状建筑面积的基础上增加50%的面积鼓励。
- 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，可以在相邻更新单元或250米服务半径内进行异地补足，对应指标不宜超过50%。

地下空间综合开发与利用

地下空间开发的要求

- 1.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；
- 2.市政道路、居住项目等宜综合考虑地下综合管廊的规划与建设，提高地下空间的综合利用；
- 3.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；
- 4.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、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。

 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。

 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。



规划核实

依据《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》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。



核实内容

- 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。
- 建筑密度误差值不得超出规划条件、建设工程规划许可证及其附图的0.5%。
- 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。绿地率误差值应当在规划许可附图的0.5%以内。
- 建筑间距、退界距离误差值不得超过0.3米；建筑间距、退界任一点距离误差值不得超过0.3米。
- 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、规模应符合规划条件；建设位置、规模应符合规划图件，若存在局部调整，应进行公示并依法依规征求利害关系人意见。
- 机动车、非机动车停车位布局、数量应符合规划许可要求，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符合规划条件。



对同一建设工程规划许可证最后一期进行规划核实时，应将各分期指标汇总核算。



计算规则

容积率计算

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。

● 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，作为商业使用除外；

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2.2米且凸窗进深不大于0.8米时的，不计入容积率；对落地凸窗部分计入容积率。



计算规则



绿地面积计算

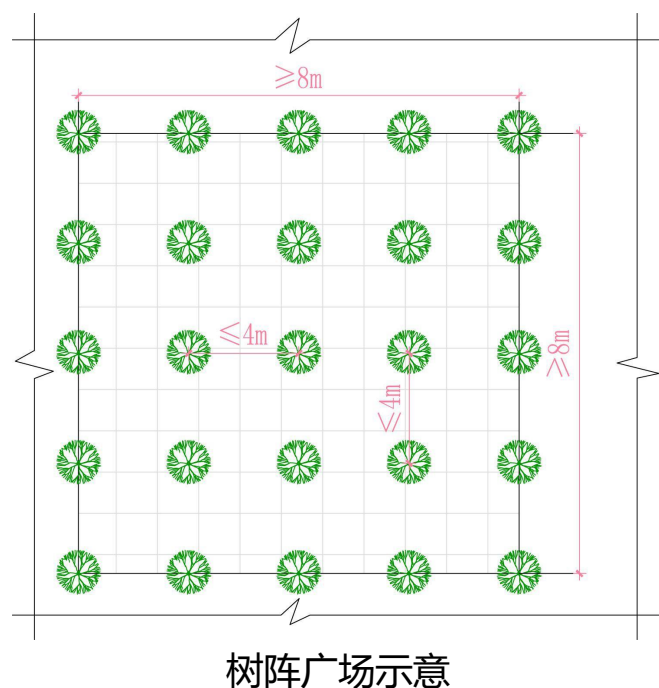
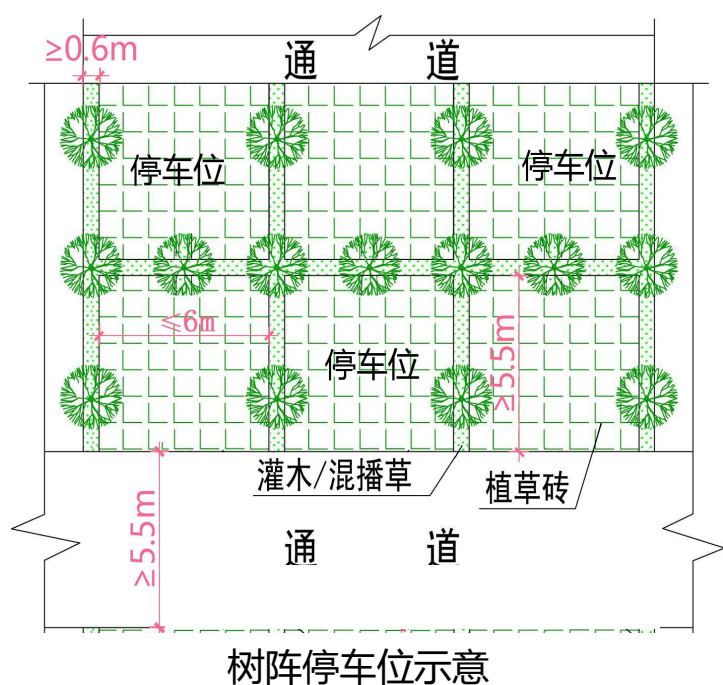
● 计入绿地率的绿地面积

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。

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。



计算规则



绿地面积计算

● 计入绿地率的绿地面积

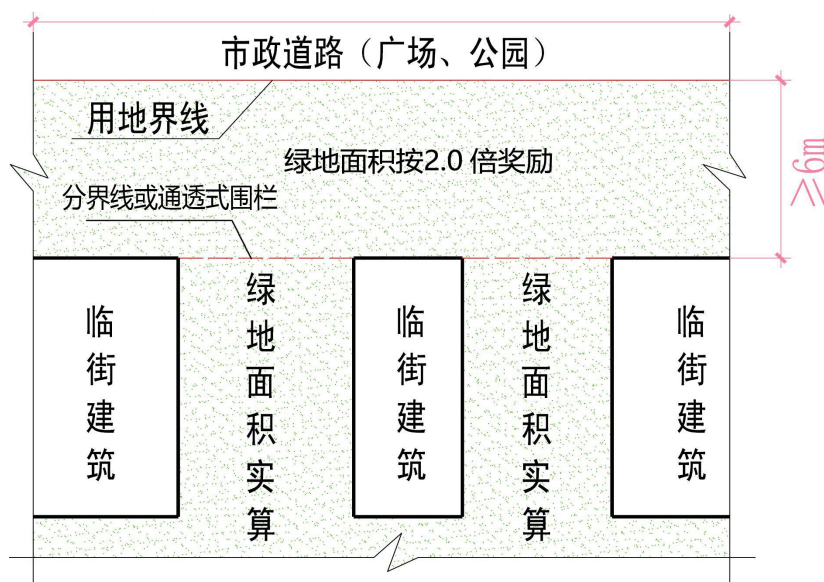
⑤以树塘形式种植的零星乔木绿化，其树塘净尺寸大于1×1（米）以上的，可以按照树塘面积计算绿地面积；

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作为绿地面积奖励，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。

● 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、可移动的盆栽和不向公众开放的屋顶绿化，其面积不计入绿地率；



临街绿地奖励计算示意

②不向公众开放独立的园林设施、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。