

ZZCR-2024-11006

# 株洲市自然资源和规划局文件

株资规发〔2024〕20号

## 株洲市自然资源和规划局 关于印发《株洲市国土空间规划管理技术规定 (2024年修订)》的通知

各县市区自然资源局，局机关相关科室、直属相关单位：

《株洲市国土空间规划管理技术规定(2024年修订)》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

株洲市自然资源和规划局

2024年11月27日

# 株洲市国土空间规划管理技术规定

(2024年修订)

株洲市自然资源和规划局  
二〇二四年十一月

## 关于《株洲市国土空间规划管理技术规定》的修订说明

《株洲市规划管理技术规定（2018 年修订）》（以下简称《技术规定》）自 2018 年 7 月 1 日施行以来，为加强我市城乡规划管理，保障城市规划的科学实施发挥了重要作用。近年来，随着国土空间规划体系的构建和监督实施，经济社会的发展，规划理念的更新，相关法律、法规、标准、规范的颁布和更替，原《技术规定》部分内容已不能适应新形势下的发展需求，亟需修订。

本次修订主要依据国家有关法律、法规、标准、规范，结合株洲城市特色和未来发展要求，对原版技术规定进行了局部的删减、融合、修改和增加，共十一章八十四条，经市人民政府同意公布，自公布之日起施行。

# 目 录

第一章 总则 .....	- 1 -
第二章 国土空间规划 .....	- 2 -
第三章 用地规划管理 .....	- 3 -
第四章 建筑工程规划管理 .....	- 13 -
第五章 城市风貌管控 .....	- 37 -
第六章 公共服务设施规划管理 .....	- 44 -
第七章 市政工程规划管理 .....	- 47 -
第八章 园区规划管理 .....	- 65 -
第九章 村镇规划管理 .....	- 73 -
第十章 批后监管 .....	- 81 -
第十一章 附则 .....	- 84 -
附录一 标准用词说明 .....	- 85 -
附录二 名词解释 .....	- 86 -
附表 1 国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类与城乡规划用地分类对应表 .....	- 90 -
附表 2 居住区分级控制规模表 .....	- 95 -
附表 3 绿化带集约利用建议表 .....	- 95 -
附表 4 居住用地兼容性规定表 .....	- 96 -
附表 5 机关团体用地兼容性规定表 .....	- 97 -
附表 6 文化用地兼容性规定表 .....	- 97 -
附表 7 教育用地、科研用地兼容性规定表 .....	- 97 -
附表 8 商业服务业用地兼容性规定表 .....	- 98 -
附表 9 批发市场用地兼容性规定表 .....	- 98 -
附表 10 工业、仓储用地兼容性规定表 .....	- 99 -

附表 11 绿地与开敞空间用地兼容性规定表 .....	- 100 -
附表 12 各类建设用地适建范围表 .....	- 101 -
附表 13 居住建筑平行布置时最小间距表 .....	- 102 -
附表 14 居住建筑垂直布置时最小间距表 .....	- 103 -
附表 15 居住建筑夹角为 $30^{\circ} < \alpha \leq 60^{\circ}$ 时最小间距表 .....	- 104 -
附表 16 塔式住宅与居住建筑相邻布置最小间距表 .....	- 104 -
附表 17 住宅建筑山墙相对时山墙间距表 .....	- 105 -
附表 18 非居住建筑平行布置时最小间距表 .....	- 106 -
附表 19 非居住建筑垂直布置时最小间距表 .....	- 106 -
附表 20 非居住建筑夹角为 $30^{\circ} < \alpha \leq 60^{\circ}$ 时最小间距表 .....	- 106 -
附表 21 非住宅建筑山墙相对时山墙间距表 .....	- 107 -
附表 22 建筑退让城市道路等设施最小距离控制表 .....	- 108 -
附表 23 不同类型设施地下空间建议开发深度一览表 .....	- 110 -
附表 24 绿地面积折算有效系数表 .....	- 110 -
附表 25 公共设施配置标准表 .....	- 111 -
附表 26 净（配）水厂用地控制指标一览表 .....	- 118 -
附表 27 加压泵站用地控制指标一览表 .....	- 119 -
附表 28 城市污水处理厂规划用地指标一览表 .....	- 119 -
附表 29 污水泵站建设用地指标一览表 .....	- 119 -
附表 30 城市污水厂卫生防护距离一览表 .....	- 120 -
附表 31 变电站典型设计参考尺寸表 .....	- 120 -
附表 32 高压廊道宽度控制一览表 .....	- 120 -
附表 33 架空输电线路导线与建筑物之间的最小垂直距离表 .....	- 121 -
附表 34 架空输电线路边导线与建筑物之间的水平距离表 ...	- 121 -
附表 35 生活垃圾转运站设置标准一览表 .....	- 121 -
附表 36 道路网密度指标表 .....	- 121 -

附表 37 道路网规划指标表 .....	- 122 -
附表 38 株洲市建筑配建停车位指标一览表 .....	- 122 -
附表 39 步行通行区宽度值一览表 .....	- 124 -
附表 40 园区道路网规划指标表 .....	- 124 -
附表 41 村庄建设用地指标控制要求建议表 .....	- 124 -
附表 42 乡镇道路等级、宽度标准表 .....	- 125 -
附表 43 村庄内道路分级及技术指标表 .....	- 125 -
附图 1 城市设计重点控制区分布图 .....	- 126 -
附图 2 新旧城区划分示意图 .....	- 127 -

# 第一章 总则

## 第一条 制定目的及依据

为加强国土空间规划管理，实现规划编制和管理的标准化、规范化，保障规划实施，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《株洲市国土空间总体规划（2021-2035年）》及其他相关法律、法规、标准和规范，结合株洲市国土空间规划管理的实际情况，制定本规定。

## 第二条 适用范围

本规定适用于株洲市市辖区范围。市辖区内国土空间规划编制、项目设计、审批和实施，除应遵守有关法律、法规、规章和上级国家机关的规范性文件、标准外，应当遵守本规定。市域范围内其他县（市）可结合当地实际参照执行。

## 第三条 动态修订

本规定实行动态修订，以保障适用性和适度超前性。市自然资源和规划局可根据经济社会发展的变化、实施效果，以及国家、省和市相关法律、法规、规范，对局部章节、条款进行修订或视情形组织整体修订，报市人民政府同意后施行。

## 第二章 国土空间规划

### 第四条 国土空间规划体系

国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排，包括总体规划、详细规划和相关专项规划。国土空间规划是株洲市空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。坚决落实“多规合一”改革要求，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。不得擅自设置、分割或下放规划管理权限。

### 第五条 底线约束与空间管控

在资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价的基础上，科学有序统筹布局农业、生态、城镇等功能空间，划定落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线，强化底线约束。三条控制线是国土空间用途管制的基本依据。

### 第六条 用地分类

按照自然资源部印发的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，用地用海分类采用三级分类体系，共设置24种一级类、113种二级类及140种三级类；其分类名称、代码及各类名称对应的含义应符合附表1的规定。

## 第三章 用地规划管理

### 第七条 一般规定

(一) 建设用地规划与布局应优先确保城镇安全以及公共服务保障体系，促进城镇绿色低碳、集约紧凑和可持续发展，各类建设用地规划与布局应符合国土空间规划确定的“三区三线”及其管控要求。纳入国土空间基础信息平台和国土空间规划“一张图”实施监督信息系统的用地规划数据统一采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准。

(二) 在符合国土空间规划和用途管制要求的前提下，提倡合理的用地类别兼容与混合使用。用地兼容性范围按照附表 4 至附表 11 的规定确定。特殊情况在控制性详细规划中明确。

(三) 鼓励合理利用地下空间，引导重点区域地下空间横向连通和地上地下空间一体化发展。

### 第八条 居住用地布局

(一) 居住用地应选择具有适于建设的地形与工程地质条件，自然环境优良、周边无污染的地区布局，避开易受洪水、地震等灾害的不良条件地区。

(二) 居住用地的建筑布局应满足日照、采光、通风、防灾、卫生等相关要求。

(三)城市居住区按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需求的原则,可分为十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区及居住街坊四级,其分级控制规模原则上应符合附表2的规定。

附表2 居住区分级控制规模表

距离与规模	十五分钟生活圈 居住区	十分钟生活圈 居住区	五分钟生活圈 居住区	居住街坊
步行距离(米)	800-1000	500	300	—
居住人口(人)	50000-100000	15000-25000	5000-12000	1000-3000
住宅数量(套)	17000-32000	5000-8000	1500-4000	300-1000

(四)城市居住区人口规模:有明确总户数依据的可按户均3.5人测算;无总户数依据时按株洲市人均住房面积44平方米测算。

## 第九条 公共管理与公共服务用地、商业服务业用地布局

各项公共管理与公共服务用地、商业服务业用地布局,应根据市级国土空间规划的要求,与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应。在符合相关标准和程序的条件下,可进行复合利用。

## 第十条 工矿用地、仓储用地布局

(一)工矿用地、仓储用地布局应符合安全和环保相关要求。原则上二类工业用地和二类物流仓储用地不应布局于居住区或公共设施集中区,三类工业用地和三类物流仓储用地选址应远离

城市中心区、人口密集地区及重大设施。

(二) 仓储用地宜分类集中布置,选址应满足防洪、防涝及地基承载力等要求,应依托铁路、公路、机场、港口等交通设施进行布局,综合协调内部交通与城市交通的关系,尽量减少对城市交通的干扰。

## 第十一条 绿地与开敞空间用地布局

绿地与开敞空间用地应符合应急避难、无障碍设计、海绵城市、低冲击等相关要求,同时应满足国家、省相关规范、标准的要求。绿地与开敞空间用地包括公园绿地、防护绿地和广场用地等(不含开发建设项目建设用地范围内设置的开敞空间)。

(一) 公园绿地包括综合公园、专类公园、社区公园和游园。

1. 综合公园应在城市绿地系统规划中优先考虑,其用地面积宜大于10公顷。
2. 专类公园是具有特定内容或形式,有相应的游憩和服务设施的绿地。如动物园、植物园、历史名园、遗址公园、游乐公园、其他专类公园等,其用地面积根据相关行业标准执行。
3. 社区公园应结合城市居住区进行布局,宜布置在人流活动集中区域,且满足服务半径300-500米的要求,其用地面积宜大于1公顷。
4. 游园(口袋公园)是除以上各种公园绿地外,用地独立,

规模较小、形状多样，方便居民就近进入，具有一定游憩功能的绿地。其用地面积不宜小于 400 平方米，其中带状游园的宽度宜大于 12 米，且绿化占地比例应不小于 65%。

(二) 防护绿地主要包括卫生隔离防护绿地、道路及铁路防护绿地、高压走廊防护绿地、公用设施防护绿地等。

1. 铁路、高速公路等线性工程应按照相关行业安全管理要求设置相应宽度的防护绿化带。

2. 城市快速路与交通性主干道红线外两侧应设置防护绿化带，其宽度为：快速路防护绿化带两侧无辅道时不宜小于 30 米；有辅道时，主辅之间有绿化带且大于 15 米的，辅道外可不设绿化带；主辅之间绿化带小于 15 米的，辅道外设置绿化带不宜小于 15 米。旧城区可根据具体情况确定防护绿化带宽度。

3. 城市主次干道两侧无高压走廊或其他廊道设置需求的，城区段原则上不设置防护绿化带，园区段不得设置景观性绿化带。

(三) 广场用地是指以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城镇公共活动场地。广场用地绿化占地比例宜大于或等于 35%，其中，公共活动广场集中成片绿地宜不小于广场总面积的 25%。车站、码头、机场的集散广场，集中成片绿地宜不小于广场总面积的 10%。广场用地内不得布置与其管理、游憩和服务功能无关的建筑，建筑占地比例原则上不应大于 2%。

## 第十二条 用地兼容性

### （一）用地兼容性通则

编制控制性详细规划时，应遵循用地兼容性原则，按照附表 4 至附表 11 的规定确定用地兼容性范围。

### （二）地下空间兼容

1. 地下空间禁止兼容居住、学校、托幼、养老等，鼓励兼容人防工程、交通、市政、商业、工业、仓储等，但应符合本市地下空间开发利用管理、商业设施规划管理相关法律法规和专项规划的要求。

2. 广场用地可以采取地下空间复合利用的方式，地下部分有条件兼容公共交通场站、社会停车场、给水加压泵站、蓄水池、开闭所、变电站、配电房、雨水或污水泵站、垃圾转运站或公厕、消防水池，公园绿地、防护绿地可参照执行，露出地面的建构筑物应结合周边环境进行景观设计。

### （三）配套设施用地

规划用地内建设相应的配套设施，不属于兼容。配套设施主要是指：

1. 居住用地中配建与人口或住宅规模相对应的公共服务设施（居住小区及小区级以下的幼儿园、社区医疗设施、文化体育设施、养老设施、市政公用设施、社区管理用房等）。

2. 公园绿地中配套管理、游览、休憩、服务、公用建筑，

按《公园设计规范》（GB51192—2016）执行。

3. 城市道路绿化带、防护绿地内建设的给水加压泵站、开闭所或配电房、雨水或污水设施、垃圾转运站、通信配套用房或公厕等，用地面积不超过总用地面积的 7%。城市道路绿化带配套建设内容可参照附表 3。

4. 工业用地、仓储用地中配套倒班房、行政办公及生活服务设施要求详见第八章园区规划管理有关规定。

### 第十三条 建设用地的适建性规定

（一）各类建设用地的性质必须符合国土空间规划，并考虑土地使用兼容性。在满足安全、环境等要求和相关标准、规范的前提下，提倡同一地块内不同使用功能的混合。不同用地混合要求应在控制性详细规划中规定，并在市自然资源主管部门出具的规划条件或选址意见书中具体明确。

（二）控制性详细规划或规划条件未明确的，按《各类建设用地适建范围表》（附表 12）的规定执行。凡《各类建设用地适建范围表》（附表 12）中未列入的建设项目，应由市自然资源主管部门根据对周围环境的影响和基础设施条件，参考节地评价报告，具体核定适建范围。

（三）凡需要改变建设用地规划使用性质，且不符合土地使用兼容性的建设项目，应先申请修改国土空间总体规划和详细规

划，按程序报批后实施。

（四）规划确定的“四线”（绿地规划绿线，河、湖、水系规划蓝线，文物保护规划紫线，市政基础设施规划黄线）控制用地应依法进行控制，“四线”控制用地内不得安排影响用地公共功能的其他设施。

## 第十四条 建筑基地控制

### （一）控制原则

城市建设应按规划成片实施开发，一般应以街坊为单位，以规划道路为界限。无单独建设条件的，必须按规划要求与周边用地进行整合开发。

### （二）地块规模控制

1. 除公益性设施和城市基础设施外，净用地面积未达到3000平方米的地块，原则上不得单独开发建设。

2. 已取得土地和规划许可的建设项目，因上位规划调整造成用地面积减少的，在符合交通、景观、消防、卫生、日照等有关规定，且规划论证可行的前提下，经批准后可按原核准建筑规模建设，但不得改变用地性质、降低绿地率、减少公益性设施配置、影响城市空间形态。

### （三）特殊情况

建设用地未达到规定的最小可建净用地面积，符合下列情形

且经规划方案论证可行，同时满足日照、消防、交通等相关要求的前提下，可按程序报批建设：

1. 受城市规划街坊划分、市政公用设施等限制，邻接土地已完成建设或为既成道路、河道或其他类似情况，确实无法调整、合并的；
2. 地块周边公益性设施和城市基础设施已配套完善的。

#### （四）地块合并

用地性质不兼容的地块不得合并。因开发建设需要，在土地出让前相邻的两块或多块用地确需调整合并的，应符合以下要求：

1. 地块合并后建设容量指标不得超过各地块原批准建设规模之和；地块合并后统一规划，各功能建筑面积的比例不变，应符合相关规划控制要求，并完善相关土地报批程序。
2. 按程序报批后在相同性质的建设用地范围内总量平衡。

### 第十五条 建筑容量控制

#### （一）控制原则

在规划建设用地范围内新建、改建和扩建的建设项目，各类性质用地的容积率、建筑密度、建筑系数、绿地率等控制指标，应依据经相应层级政府审批的详细规划执行。

#### （二）重点开发地区和特定地区的控制

## 1. 城市设计重点控制区

城市湘江两岸、神农绿轴等重要地段，城市中心和副中心等重要节点，应结合城市设计方案研究提出地块容积率、公共开敞空间、建筑密度、建筑限高等管控要求，并纳入控制性详细规划后执行，具体控制区域详见附图 1。

## 2. 特殊控制地区

对建筑高度、容积率有特殊要求的区域，如机场净空、军事用地和安保用地、军事企业、危险品仓库等，应结合专业要求确定地块容积率、建筑密度和建筑高度等指标。

### （三）城镇住宅建设项目

城镇住宅建设项目的建筑容量参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）第 4.0.2 条的规定执行。

### （四）其他情形

有以下情形之一的，可通过城市设计研究，按程序将相关指标纳入控制性详细规划管控要求。

1. 经市人民政府确定的城市重要地段、节点的建设项目；老旧社区、城市更新建设项目；保障性住房、安置房建设项目。
2. 三种以上功能混合且建筑面积大于 10 万平方米的综合体建设项目。
3. 含有超高层建筑的建设项目。

## 第十六条 绿地率控制

居住用地的绿地率：新城区应不小于 30%，旧城区宜不小于 25%；交通枢纽、公用设施等用地，绿地率原则上不小于 20%，商业、金融用地绿地率原则上不小于 5%；机关团体、文化娱乐、体育、医疗卫生、教育、科研设计、老年人居住建筑、军事用地等，绿地率原则上不小于 35%；工业用地、仓储用地绿地率参照第八章园区规划管理相关规定。

## 第四章 建筑工程规划管理

### 第十七条 一般规定

(一) 各类新建、改建、扩建的建设工程应贯彻节能减排要求, 体现“双碳”理念, 大力推动海绵城市建设、绿色建筑、装配式建筑、新型建筑产品、充电基础设施、无障碍设施建设, 最终以施工图及竣工验收内容为准。

(二) 建设工程设计方案应符合控制性详细规划、相关专项规划和建设用地规划条件、土地出让合同等法定规划管控要求, 同时应满足国家、省相关规范、标准的要求。

### 第十八条 建筑间距

#### (一) 基本规定

建筑间距应符合日照、消防、抗震、采光、通风、环保、工程管线敷设、文物保护和空间环境等方面的要求, 并符合本技术规定。

#### (二) 最小间距要求

居住建筑(含公寓)之间的最小间距应符合附表 13 至附表 17 的规定。多层居住建筑山墙相对时, 任何一面山墙上有居室窗户的, 其与相邻居住建筑的山墙间距应在附表 17 数值的基础上增加 2 米。非居住建筑之间的间距应符合附表 18 至附表 21 的规定。

因场地条件受限，建筑物的最小间距按本规定执行确有困难的，在满足日照、消防等强制性管控要求且专题论证通过后，其间距可适当折减。与相邻建筑无法满足间距要求的，应采取现场公示等形式充分征求相关利害关系人意见。

### （三）非居住建筑与居住建筑之间间距要求

1. 非居住建筑位于居住建筑主要朝向的，其间距按居住建筑间距的相关规定控制；
2. 非居住建筑（医疗、疗养、幼托、教学用房除外）位于居住建筑北向的，其建筑间距最小可按南向同型布置方式的居住建筑间距要求的 80% 控制，其间距最小值为低层不小于 6 米，多层不小于 9 米，高层不小于 13 米，且必须满足消防和各专业规范要求。

## 第十九条 建筑日照

### （一）日照分析基本原则及要求

1. 各类建筑、活动场地的日照标准按国家规范标准执行。
2. 拟建项目周边客体建筑现状已不满足日照要求的，须对主体建筑建设后的日照情况进行分析，核查日照减少时间。
3. 下列情形可不做日照分析，但建设单位对此产生的相关问题须做出承诺，且负责协调处理：
  - （1）由属地政府明确已纳入近期拆迁范围的建筑，可不考

虑其日照要求及对外影响。

(2) 违法建筑不考虑其作为被遮挡建筑的日照影响，但仍应作为遮挡建筑参与日照分析。

4. 绿化及景观设施不得影响建筑的日照要求。

5. 建筑日照要求应满足以下规定：

(1) 居住建筑中的每套住宅至少应有一个居室的大寒日有效日照时间不低于 2 小时，其中居室指客厅和卧室、有效日照时间段为上午 8 时至下午 4 时（真太阳时）。

(2) 老年人、残疾人专用住宅应有一个卧室或起居室（厅）冬至日日照不低于 2 小时。

(3) 托儿所、幼儿园的生活用房和医院、疗养院半数以上病房、疗养室冬至日底层满窗日照不低于 3 小时。幼儿园、托儿所的室外活动场地应有 1/2 以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。

(4) 大、中、小学教学楼普通教室冬至日满窗日照不低于 2 小时，宿舍半数及以上的居室，应能获得同住宅居住空间相等的日照标准。

(5) 位于旧城改造区域内的新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日日照 1 小时标准。

(6) 小区集中绿地应有不少于 1/3 的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外。

6. 新建（改扩建）建筑应保证其日照分析范围内被遮挡建筑的日照要求，对确有困难不能满足日照要求的，经自然资源主管部门核准、专家论证通过后，建设方与受影响的业主签署谅解或补偿协议方可实施。

7. 新建（改扩建）住宅项目原则上均应满足日照要求，对确有困难不能满足日照要求的，其户数不得高于总户数的 5%。且对不满足日照要求的房屋，在销售时须明确告知购房者，并将不满足日照要求的不利因素纳入房屋销售合同。

## （二）日照分析范围

建设项目进行日照分析时，应根据报市自然资源主管部门审查的修建性详细规划或总平面图确定日照分析范围。

1. 拟建建筑的遮挡分析范围北面界线确定为其建筑高度的 1.1 倍，最大不超过 150 米；东面、西面界线为拟建建筑高度的 0.5 倍，最大不超过 100 米，最小不小于 30 米。在上述影响范围内，确定须进行日照分析的客体建筑。见图 4.1。

2. 建设项目内有多栋建筑的，其遮挡分析范围为所有建筑遮挡分析范围的集合。

3. 建设项目自身需满足建筑日照要求的，其被遮挡分析范围的确定按以上原则进行反向设置。见图 4.1。

4. 在建筑遮挡分析范围内的拟建、在建和已建有日照要求的建筑均应作为被遮挡建筑进行日照分析，已建、在建及拟建的多

层、高层建筑还应作为遮挡建筑进行日照叠加分析。

5. 建筑物的主体部分与日照分析范围线相交,应整栋建筑参与日照计算,已建、在建和拟建高层建筑的主楼和裙房均应参与日照计算。

6. 日照计算仅考虑日照分析范围线内的建筑叠加影响,当拟建高层建筑自身无日照要求时,只需考虑其对周边建筑的日影影响。

7. 日照分析范围线内有日照要求的建筑,其遮挡建筑需结合相邻多层、高层建筑的遮挡分析范围来确定。

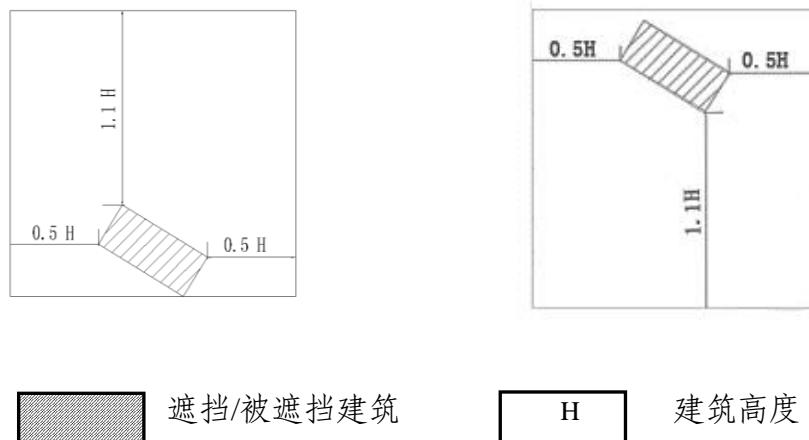


图 4.1 建筑日照分析范围

8. 对现状建筑进行日照分析,建筑使用性质及形态以市自然资源主管部门批准的为准。

9. 为维护相邻地块的开发权益,应对拟建项目周边尚未进行总图审批的地块进行模拟叠加分析。

## 第二十条 建筑离界

### （一）一般性建筑离界

沿建设用地边界（用地红线）布置的建筑，其离界距离应综合考虑日照、消防、交通安全、市政设施和文物保护及相关专业规范的要求，并符合下列规定：

1. 当界外是待建设用地时，建筑离界距离根据界外用地规划情况，按照本规定第十八条（建筑间距）确定的建筑间距一半预留，且不小于 5 米。
2. 当界外是已建保留建筑时，建筑离界距离不得小于 5 米，同时应符合本规定第十八条（建筑间距）的要求。
3. 当界外是城市公共绿地、广场或自然山体等用地时，建筑离界距离要求如下：低多层不小于 5 米，建筑高度 50 米及以下的高层不小于 8 米，建筑高度 50 米以上的高层及超高层不小于 10 米。
4. 学校、托幼、影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商业建筑等有大量人流、车流集散要求的公共建筑，其主要出入口临城市主、次干路时，应适当加大后退距离，预留疏散场地。

### （二）地下建筑离界

1. 在满足消防要求下，地下建筑的离界距离一般不小于地下建筑深度的 0.7 倍，且不小于 5 米；若与邻近地块地下建筑物连通时则按其要求控制离界距离。

2. 单独建设的地下空间除满足上款要求外，应同时满足退让轨道交通控制线、市政工程设施技术要求和周边建（构）筑物安全等要求。

### （三）特殊项目建筑离界

1. 特殊毗邻建设项目，根据城市景观、土地利用要求，在满足消防、日照、交通及建筑功能等要求的前提下，经论证可行，可允许其在界线（用地红线）处接建。

2. 新建教学楼、病房、老年居住建筑、幼儿园等建筑离界按规定应增加的间距须在其自身用地范围内解决。

3. 液化气瓶库、加油加气站、变电站及其他需与周边建筑保持安全防护距离的建筑物、构筑物，其安全防护距离原则上应在其自身用地范围内解决。

4. 构筑物的离界距离按构筑物的高度参照相应高度的非居住建筑执行。

5. 对水利、铁路、文物、气象、保密单位等特殊场地的建筑离界要求，应征求相关主管部门的意见。

## 第二十一条 建筑退让

### （一）建筑退让最小距离

沿城市道路或其他城市基础设施两侧新建、改建和扩建的建筑物，退让城市道路红线或其他城市基础设施的距离按附表 22

控制，且应符合本规定的其他相关要求。

附表 22 建筑退让城市道路等设施最小距离控制表 (单位: 米)

类别		旧城区	新城区					
			低多层	高层 $H \leq 50$	$50 < H \leq 100$			
城市 一般 道路	支路	5	5	8	10			
	次干路	10		10	12			
	主干路	15		15				
蓝线			10					
绿线			5					
城市 特殊 道路	高架桥	20 (无辅道时)	25 (无辅道时)					
		(有辅道时按辅道等级退让)	(有辅道时按辅道等级退让)					
	立交桥	20	25					
	快速路	20 (无辅道时)						
公路		公路两侧边沟 (截水沟、坡脚护坡道, 下同) 外缘起的下列范围以内为公路建筑控制区: (一) 国道不少于 20 米; (二) 省道不少于 15 米; (三) 县道不少于 10 米; (四) 乡道不少于 5 米; (五) 高速公路 (含匝道) 不少于 30 米, 高速公路的连接道不少于 20 米。 在公路建筑控制区内, 除公路防护、养护需要以外, 不得新建、改建、扩建建筑物或者构筑物。						
铁路	高速铁路	50 (至最外侧轨道外边线距离, 下同)						
	铁路干线	20						
	铁路支线	15						
	铁路专线	15						
城市	地上 轨道交通	至隧道外边线距离且符合轨道交通管理有关规定						

轨道交通	地下轨道交通	
架空电力线路	10kV	5 (至导线边线延伸距离, 下同)
	35—110kV	10
	220kV	15
	500kV 以上	20

- 注: 1. H 指建筑高度。退让距离按至建(构)筑物外墙面计算。  
 2. 建筑退让快速路两侧的辅道和匝道距离不小于 15 米。  
 3. 当建筑物的道路退让与用地界距离重叠时, 按退让城市道路的距离和与城市道路中心线的离界距离较大者进行控制; 当退让道路与上表其他退让距离重叠时, 按退让距离较大者进行控制。  
 4. 高层建筑退让城市道路红线是指主楼部分的退让, 其裙房为低多层建筑时按低多层建筑退让。  
 5. 高出退让侧室外地坪标的地下室按本表进行退让。  
 6. 历史街区等特定区域的建筑退让要求由自然资源主管部门另行核定。  
 7. 现状建成区改造及其他特殊地段, 经控规及专项研究确定退后蓝线、绿线距离。  
 8. 围墙退让道路边界主干路不小于 3 米, 次干路不小于 2 米, 支路不小于 1.5 米。  
 9. 建筑高度大于 100 米的建筑, 其退界距离需结合城市设计专项研究确定。  
 10. 公路两侧规划和新建城镇、开发区以及医院、学校、集贸市场, 其边缘与国道、省道边沟外缘的距离不得少于 50 米, 与县道、乡道边沟外缘的距离不得少于 20 米, 并避免在公路两侧对应进行。

## (二) 特殊规定

1. 临城市道路布置的大型城市综合体(建筑面积大于 4 万平方米)、人流集中的大型公共建筑(含影剧院、体育场馆、车站、医院、博览建筑或建筑面积大于 2 万平方米的酒店、行政办公楼等)和市自然资源主管部门认为有必要的其他建设项目, 退让城市道路的距离应在附表 22 的基础上增加 5 米。

2. 建筑物自身的功能性建筑空间和设施(如阳台、空中花园、飘窗、有柱雨棚、自动扶梯、自动步道、观光电梯等)的退让距离应符合附表 22 的规定。

3. 建筑物的基础、台阶、无柱雨棚、管线等其他附属设施

不得逾越道路红线。

4. 一般建设项目的进出闸口、传达室、门卫室应退让道路边界主干路不小于 3 米, 次干路不小于 2 米, 支路不小于 1.5 米; 各类垃圾站、中学和小学的校门退让城市道路边线的距离不应小于 10 米, 退让绿线的距离不小于 5 米。

5. 河湖管理范围内的建设项目应经水行政主管部门同意。在河道两侧新建、改建、扩建建(构)筑物。无堤防段其边线退让河道设计洪水位线(历史最高洪水位线)距离不得小于 20 米; 有堤防段建筑物后其边线退让达标防洪堤背水坡堤脚距离, 农村段控制在 30 米以上, 城镇段不得低于 10~20 米; 有专门规定的地段, 从其规定。

## 第二十二条 建筑设计

### (一) 建筑高度

建筑物的高度除须符合控制性详细规划、日照、建筑间距、消防等方面的要求外, 应同时符合下列规定:

1. 机场、气象观测站、长中波发射台和其他无线电通讯设施有关建筑高度限制的规定。
2. 国土空间规划确定的城市视线走廊和景观区域的高度控制要求。
3. 历史建筑、文物保护单位有关控制要求。

4. 有保密等特殊功能的军事、科研、生产等建筑周边新建、改建建筑，应征求相关单位和部门的意见。

5. 不得对建筑物进行随意加层，如有特殊情况确需要加层时，必须符合下列要求：

（1）加层后能满足建筑的容量、日照、间距、退让、高度、消防等相关规范和规定要求；

（2）由有资质的第三方鉴定机构出具建筑结构、消防安全等鉴定报告，且经相关行业主管部门认定。

6. 严格控制全市超高层建筑和高层地标选址布局。新建 150 米以上超高层建筑，应按照《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令第 713 号）执行，并按程序上报、论证、审查与备案。城市新建 100 米以上公共建筑，应充分论证、集中布局，书面征求同级消防救援机构意见。严格执行超限高层建筑工程抗震设防审批制度。

7. 县城新建住宅以 6 层为主，6 层及以下住宅建筑面积占比应不低于 70%。县城新建住宅原则上不超过 18 层、54 米；确需建设 18 层、54 米以上居住建筑的，应严格充分论证，并确保消防应急、市政配套设施等建设到位，并应书面征求同级消防救援机构意见。

## （二）建筑面宽

1. 沿江及临重要景观地段的建筑面宽，除经批准的城市设

计或详细规划另有规定外，均按以下要求控制（工业建筑除外）：

（1）建筑高度小于或等于 24 米的，其最大连续面宽不宜大于 60 米。

（2）建筑高度大于 24 米、小于或等于 60 米的，其最大连续面宽不宜大于 50 米。

（3）建筑高度大于 60 米的，其最大连续面宽不宜大于 45 米。

（4）不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续面宽上限按较高要求控制。

（5）沿主要景观界面长度大于 150 米的地块内，塔楼面宽之和不得大于相应用地面宽的 60%。

2. 其它地段临主次干道高层建筑，其最大连续面宽不应大于 55 米。

### （三）其他规定

新建商业建筑应设置餐饮服务项目专用烟道，未设置餐饮服务项目专用烟道的，不得作为餐饮服务业使用。

## 第二十三条 竖向设计

### （一）设计要求

当自然地形坡度小于 5% 时，建设场地宜采用平坡式；当自然地形坡度大于 8% 时，宜采用台阶式，台阶之间应用护坡或挡

土墙连接并用植被遮挡；当自然地形坡度大于 8% 时，应设置人行步道，主要步道最大坡度宜小于 10%，次要步道宜小于 15%。

## （二）挡土墙要求

挡土墙、护坡与建筑的最小间距必须符合下列规定：

1. 挡土墙、护坡与住宅建筑的间距必须同时满足住宅日照、通风、消防及安全要求。
2. 高度大于 2.0 米的挡土墙和护坡，其上缘与建筑物的水平净距不应小于 3.0 米，下缘与建筑物的水平净距不应小于 2.0 米；高度大于 3.0 米的挡土墙与建筑物的水平净距还应满足日照标准要求；高度大于 6.0 米的挡土墙与护坡，其下缘与建筑间的水平净距不应小于 6.0 米，且必须满足日照、消防、安全及地质灾害评估的相关要求。

## （三）洪涝安全保障要求

1. 沿江、河、湖或受洪水泛滥威胁的地区，除设有可靠防洪堤、坝的城市、街区外，室外地坪标高不应低于设计洪水位 0.5 米，否则应采取相应的防洪措施。
2. 有内涝威胁的用地应采取可靠的防、排内涝水措施，否则其室外地坪标高不应低于防涝设计水位 0.5 米。
3. 场地外周围有较大汇水汇入或穿越时，宜设置边沟或排水（截）洪沟，有组织进行地面排水。

4. 室外地坪标高完善建议宜比周边城市市政道路的最低路面标高高 0.3 米以上；否则应有防止客水进入基地的措施。

## 第二十四条 地下空间开发利用

### （一）功能引导

坚持地下空间与人防工程综合利用、平战结合的原则。在商业中心、商业功能区及主要的交通枢纽地区，鼓励以综合功能为主的地下空间开发利用。在行政办公区、居住区等区域及城市道路下方，根据片区定位和功能需要，按照国家相关规范进行地下停车场（库）、地下市政设施、地下管线等单一功能的地下空间开发。不同类型设施地下空间建议开发深度详见附表 23。

### （二）复合利用

探索城市地上、地下空间复合利用。紧密结合“平急两用”公共基础设施建设、城镇低效用地再开发、存量土地资源盘活利用，统筹考虑轨道交通等重点基础设施建设工程布局，探索城市空间分层规划和资源复合利用，促进城市功能布局优化和地上地下空间协同。鼓励在符合安全标准和综合交通规划要求的城市绿地、广场、公交场站建设地下公共停车设施。地下空间建设项目应尽可能避让不可移动文物及其保护范围。

### （三）准入要求

地下空间应当科学合理布局地下交通、应急防灾、人防工程、

综合管廊、环境保护等城市基础设施和公用设施，鼓励合理布局商业、仓储、物流设施等项目，禁止布局居住、学校、托幼、养老等项目，不应进行普通地下行政办公设施、普通地下医疗设施的开发。

凡新建的民用建筑按规定应修建防空地下室的，建设单位必须按照相关规定同步配套建设防空地下室。

新建居住小区应当充分利用地下空间，以配建地下停车场为主，地下停车场不宜建设机械停车位，确需建设机械停车位的，须进行专题论证。

#### （四）覆土深度

城市道路、广场、绿地等公共空间的地下空间覆土深度不宜小于3米，居住小区绿地的地下空间覆土深度不宜小于1.5米，并符合植被生长、市政设施等相关技术要求。

#### （五）供应方式

地下空间国有建设用地的供应，按照地表国有建设用地供应方式和程序办理。但是，符合以下情形的，可以采用协议出让（租赁）方式供应：

1. 地表国有建设用地使用权人利用自有用地开发建设地下空间项目的；
2. 与城市地下公共交通设施配套同步建设且不能分割实施的经营性地下空间；

3. 宗地内及宗地间的地下连廊；
4. 其他符合协议出让（租赁）的情形。

以出让方式供应的，应根据土地用途、规划实施要求、与地表国有建设用地使用权的关系，依法合理确定土地使用年期。

## 第二十五条 计算规则

### （一）绿地率的计算

1. 绿地率是指建设净用地（基地面积）范围内各类绿地面积的总和占净用地面积的比率（%）。

2. 绿地面积计算标准：

绿地面积，是指可通过各级道路直接到达、上方无建（构）筑物遮挡、地下没有建筑物或有建筑物但建筑物顶板外表面标高（覆土厚度不计入）高出周边道路或地坪的平均高度小于等于0.3米的绿地面积。包括地面绿地、地下室及半地下室顶绿地、园林铺装（含园路）、园林小品、景观水体、绿化休闲广场、隐形消防通道、植草砖绿化、植草的足球场、室外硬质地面运动场地等。

（1）利用地形高差实施并满足本地植树绿化 $\geq 1.5$ 米覆土要求，方便行人直接通达的建筑屋顶，以及符合地下室及半地下室要求，不计算建筑密度部分的屋顶绿地计入绿地面积（如图4.2所示）。

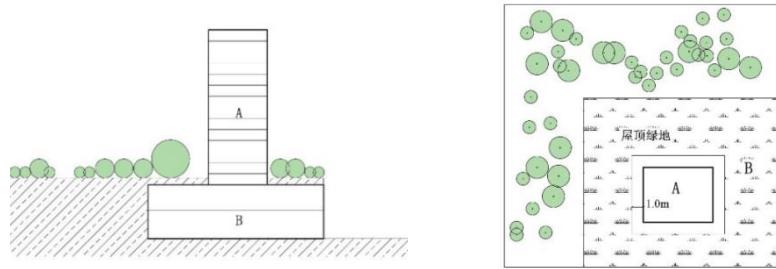


图 4.2 利用地形高差设置的屋顶绿地计算示意图 (A 塔楼 B 地下室)

(2) 植草的隐形消防通道计入绿地面积, 植草砖的场地按 40% 计入绿地面积; 人行通道、集散广场、人行出入口等场地不得布置植草砖。

(3) 水面、水景、绿地面积达到 60% 的绿化休闲广场按全面积计算绿地面积。

(4) 上部设有永久性顶盖的绿化 (包括建 (构) 筑物底层架空开放空间内的绿化、架空连廊下部的绿化等) 不计入绿地面积。

(5) 宽度 $\leq$ 1.5 米的内部道路且周边均为绿化用地的, 可将道路一并计入绿地面积中。

(6) 学校、居住项目在不影响景观的条件下, 游泳池和篮球场、排球场、网球场等室外硬质地面运动场地及植草的足球场计入绿地面积, 但居住项目应控制在项目总绿地面积的 5% 以内。

(7) 为鼓励公共建设项目建设节约用地, 宜采用立体绿化丰富城市景观, 可将屋面能够通过公共交通直接到达的覆土种植绿化面积 (单块面积 $\geq$ 100 平方米) 折算成地面绿地面积。其折

算公式：  $F=M \times N$

公式中：  $F$ -地面绿地面积，  $M$ -屋面地栽绿化面积，  $N$ -折算系数。 (附表 24)

附表 24 绿地面积折算有效系数表

屋面(顶板)标高与道路地坪的平均差 $H$ (米)	最小覆土厚度(米)	有效系数 $N$
$H \leq 0.3$	$\geq 1.5$	1
$0.3 < H \leq 4.5$	$\geq 1.2$	0.8
$4.5 < H \leq 9.5$	$\geq 0.9$	0.5
$9.5 < H \leq 14.0$	$\geq 0.6$	0.2
$H > 14.0$	$\geq 0.3$	0.1

### 3. 绿地面积计算的起止界:

- (1) 宽度 $\geq 1.5$  米的宅间路、组团路和小区道路计算至道路边线。
- (2) 小区道路设有人行便道时，计算至人行便道边线。
- (3) 临城市道路时，计算至道路边线。
- (4) 与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚 1.0 米处。
- (5) 对围墙、院墙计算时，计算至墙脚。
- (6) 临用地红线时，计算至用地红线边界。
- (7) 围墙或院墙与用地红线不在同一条线上时，以用地红线为绿地面积计算边界。

## （二）地下空间

1. 符合建筑面积计算国标要求且首层顶板底标高平均高出周边地坪不超过 1.5 米的建筑空间，或利用地形设置且有不小于  $1/3$  连续周长完全处于地下的建筑空间计入地下层数与面积，不计建筑密度。
2. 除车库外其他性质使用的地下空间，只能通过垂直交通进入的计入地下面积，其他方式进入的则计入地上面积。
3. 地下空间设置的车库、设备用房（配电间、水泵房、地下水池、空调机房等）、交通用房（楼梯间、电梯及前室）、杂物间等不计入容积率。只能通过垂直交通进入的其他地下空间（商业等）折半计入容积率；其他方式进入的则全面积计入容积率。

## （三）架空层

1. 架空层指建筑物的底层仅以结构体作为支撑、无围合外墙的开敞空间层，除核心筒和其他功能用房外，不得完全封闭。
2. 居住建筑底层层高不小于 4.5 米的架空层开放公共空间（包括利用地形高差或裙房屋顶设置的塔楼底层架空开放空间），作为公共活动、通道、公厕等对业主无偿开放的空间按其顶板正投影面积计算建筑面积，但不计入容积率。
3. 除商业建筑外的其他公共建筑，底层架空作为公共活动、停车、绿化等空间设计时，按其顶板正投影面积计算建筑面积，

但不计入容积率。

4. 架空层不得随意改作他用，且不得分隔进行销售。

#### （四）空调搁板、设备平台

1. 居住建筑宜设计分体式空调外机搁板。如同时符合以下规定：每套住宅（每间公寓）用于放置分体式空调外机的空调搁板数量不超过居室（公寓）数量、水平总投影面积不大于  $1.0 \text{ 平方米} \times \text{居室（公寓）个数}$ 、进深不宜大于 0.9 米，该空调外机搁板可不计算建筑面积和容积率，宜做统一遮蔽处理。

2. 每套住宅(公寓)用于放置分户式中央空调外机等的设备平台水平总投影面积不大于  $1.0 \text{ 平方米} \times \text{居室（公寓）个数}$  且不大于 5.0 平方米，该设备平台可不计算建筑面积和容积率，宜做统一遮蔽处理。

3. 非居住建筑中用于放置分体式空调外机的空调搁板每层按 100 平方米建筑面积不超过 3 平方米设置，进深不宜大于 0.9 米，该空调外机搁板可不计算建筑面积和容积率，宜做统一遮蔽处理。

4. 非居住建筑用于放置模块式中央空调外机等的设备平台应集中设置。如同时符合以下规定：每 1000 平方米建筑面积不超过 10 平方米设置，设备平台最大总面积不得超过 50 平方米，没有另行设计分体式空调外机搁板或其他形式的中央空调时，该设备平台可不计算建筑面积和容积率。如超出上述规定，设备平

台的超出部分的按其水平投影面积计算建筑面积和容积率。

#### （五）飘窗（凸窗）

1. 突出外墙的飘窗（凸窗）宽度可与房间等宽，出挑宽度不应超过 0.8 米，窗台的结构高度距同层楼地面的高度不应小于 0.45 米，符合上述规定的飘窗（凸窗）不计算建筑面积和容积率。

2. 飘窗（凸窗）向阳台内突出时，所占用的阳台空间应计入阳台的建筑面积。

#### （六）阳台（户内花园）

水平投影面积之和不超过该户套内建筑面积的 20% 的阳台（户内花园），按 1/2 计算建筑面积和容积率，超出 20% 的部分，按全面积计算建筑面积和容积率。其中套内建筑面积为户内所包含的各部分建筑面积之和。

城市快速路、主干道及城市主要景观道路沿线，重要节点区域（附图 1），沿湘江和临城市主要水体的建筑，阳台宜封闭。因景观需要封闭的阳台在计算建筑面积及容积率时按开敞阳台计算。

办公楼、会所、餐饮、娱乐等公共建筑或商业建筑按水平投影面积的 1/2 计算建筑面积的部分（如外挑式阳台、超出规定的飘窗、空调搁板等），其建筑面积不应超过同层建筑面积的 2%，超过 2% 的，超出部分按水平投影面积计算建筑面积和容积率。

## （七）绿化平台

主体结构之外的悬挑花池型绿化平台，在绿化平台覆土深度应不小于 0.5 米、其空间高度应不小于两个住宅自然层高度且不低于 5.6 米、绿化面积应不小于平台水平投影面积 60%、无围护结构、不封闭的前提下，不计入建筑面积及容积率。

## （八）共享平台

与公共交通空间直接相连的开敞空间，其空间高度应不小于两个住宅自然层高度且不低于 5.6 米、无围护结构、不封闭的前提下，不计入建筑面积及容积率。

## （九）保温层

建筑物的外墙外保温层不计算容积率、建筑面积和建筑密度，有外墙外保温层的在规划核实测量阶段需提供保温层的结构详图。

（十）商业裙楼利用塔楼部分建筑外墙设置餐饮服务项目专用烟道的，烟道面积按一层计算裙楼商业部分的容积率和建筑面积。

## （十一）建筑层高

### 1. 住宅层高

（1）住宅主体层高不得超过 3.6 米，不宜低于 3.0 米。低多层住宅、高层顶层复式住宅的挑空客餐厅部分不得超过两个标准层高，且挑空部分面积不应超过该户底层套内建筑面积的 30%。

(2) 住宅建筑底层商业层高超过 4.5 米的，按 2 层建筑面积计算容积率。

## 2. 其它建筑层高

(1) 办公建筑（含行政办公、文化设施、教育科研、医疗卫生、商业服务和商务办公等）标准层层高不得超过 4.5 米。当超过 4.5 米时按每 3 米为一层，余数进一的方法折算该层建筑面积，并按折算的建筑面积计入容积率；建筑公共部分的门厅、中庭和因功能需要（如阶梯教室、大型会议室等）等有层高要求的部分，可按一层计算建筑面积及容积率。

(2) 住宅区公共配套设施及小型商业建筑首层层高不得超过 5.0 米，二层及以上层高不得超过 4.5 米，超过部分按每 3 米为一层，余数进一的方法折算该层建筑面积，并按折算的建筑面积计入容积率。因地形高差原因，部分沿街商铺首层层高超过 5.0 米的，须控制在沿街长度的 1/3 之内，其高度超过 6 米的部分按每 3 米为一层，余数进一的方法折算该层建筑面积，并按折算的建筑面积计入容积率。

(3) 单层建筑面积超过 5000 平方米的仓储超市、大型商场等的建筑层高不得超过 8.0 米。

(4) 立体车库、仓库、机械车库内部无结构层的不论其高度和停放层数，均按一层计算建筑面积及容积率。

## 3. 工业建筑层高超过 8 米的，在计算容积率时该层建筑面

积加倍计算。

4. 有特殊使用要求的建筑，其层高可依据使用功能及设备的具体情况确定。

#### （十二）其他不计容积率建筑面积

1. 位于用地范围内，设置在室外一层、无围护结构、顶盖宽度不大于3米的开放式风雨连廊，不纳入容积率计算，同时不计算建筑密度。

2. 居住建筑总面积不超过建筑物中间层（标准层）或屋面正投影面积 $1/5$ 的凸出屋面部分（包括公共楼梯间、电梯机房、风机房、通信机房等辅助用房）。

3. 非居住建筑总面积不超过建筑物中间层（标准层）或屋面正投影面积 $1/6$ 的凸出屋面部分（包括公共楼梯间、电梯机房、风机房、通信机房等辅助用房）。

4. 建筑物内为整栋服务的设备管道层的管道区域、超高层建筑避难层的避难区域、结构转换层的转换区域。

5. 地下车库出入口，为地下车库服务的疏散楼梯间。

6. 新建居住小区配建且需无偿移交使用权的托儿所、幼儿园、社区综合服务用房等配套设施及独立占地的配电房、公共卫生间、燃气调压房、垃圾房等市政配套用房。

## 第五章 城市风貌管控

### 第二十六条 城市山体与水体保护

#### （一）山水格局保护

禁止开发项目对城市山水格局造成破坏。重点保护“七岭”“九山”“一江”“九水”，构筑“九水汇江、岭丘融城、塑环聚心、链园织景”的景观风貌结构，体现株洲山水田城交融特色。

1.“七岭”为城郊法华山、九郎山、大石岭、仙庾岭、婆仙岭、松霞山及五云峰。“九山”为城内奔龙山、石峰山、月形山、枫溪山、雪峰山、博古山、凤凰山、天池山及伏波山。

2.“一江”为湘江。“九水”为霞湾港、白石港、建宁港、枫溪港、渌水、合花港、韶溪港、凿石港及雷谭港九条核心水系。

#### （二）山体水体保护

1. 坡度大于 25%、海拔高度在 90 米以上，且相对高差大于 40 米的山体及周边影响用地范围内不宜从事开发建设。

2. 面积大于 2500 平方米的自然水体不宜侵占。

### 第二十七条 景观视廊控制

控制 3 条轴线对景视廊，包括神农塔-石峰山、神农塔-希尔顿建筑群、神农塔-枫溪新城视廊。控制 6 条高点环眺视廊，包括神农塔-神农阁、神农塔-株洲高铁站、石峰山-神农阁-希尔顿建筑群、神农塔-分袂亭、神农塔-商务中心、商务中心-枫溪新城

-苍水湖新城视廊。控制6条极目远山视廊，包括清水塘-法华山、田心工业基地-九郎山、职教城-婆仙岭、株洲火车站-凤凰山、飞龙湖-长株潭绿心、渌口老城区-岗丘地貌视廊。涉及景观视廊控制区域的项目须进行视线分析。

## 第二十八条 城市天际线控制

重点控制湘江沿岸、翡翠项链沿线（“神农大道-凿石公园-杜甫草堂-枫溪大桥-湘江东岸风光带-石峰山公园”）、历史文化街区等地区的城市天际线。重点关注山、城、江关系，营造多层次的建筑梯度。加强滨江天际线塑造和优化，主要包括河东石峰山-枫溪山段、白石港以西段、建宁港以南段，河西奥体中心-枫溪大桥段，应形成层次丰富、富有韵律、山城一体的天际线。

## 第二十九条 建筑风貌特色控制

### （一）建筑色彩

1. 公共建筑类型包含商业办公、文旅休闲、行政服务、医疗、教育等，色彩基调以中高明度、中低饱和度为主。禁止大面积使用低明度、深黑色系作为公共建筑的主导色。

2. 居住建筑整体尊重城市的整体色彩调性，传统民居遵循自身原有特色及专项标准进行色彩控制，集中式规模化居住区宜采用中高明度、中低饱和度的冷灰、暖灰色系进行引导。3层以下建筑主体色以明度高、饱和度低的暖灰色系、浅色系为主，主

体色不超过一种。禁止大面积饱和度高、明度高的颜色作为居住建筑的主导色。

3. 工业建筑色彩控制参照第八章园区规划管理相关规定。

## （二）建筑风格

建筑风格需依据建筑所属区域、功能、高度等因素综合确定。应充分总结提炼本土建筑风格特色及要素，结合现代使用需求、绿色节能、时代特色进行建筑形态塑造，禁止贪大媚洋求怪或盲目仿古。同片区整体建筑风格协调统一，标识性建筑风格应采取一事一议。

## （三）第五立面

整体管控屋面材质，与整体氛围环境协调统一，禁止使用彩钢板等色彩过分饱和、反射系数高的材料作为屋面材质。地标性、特色建筑屋面可适当突出特色，住宅类建筑屋面不可过分繁缛出挑。低层、多层居住建筑宜采用坡屋面。低多层、小高层鼓励使用坡屋面、平坡结合，或采取屋面绿化。

## （四）建筑体量

建筑体量根据其功能、高度进行分类管控。高层公共建筑高耸挺拔，禁止形成呆板、街墙状的封闭界面，多层尺度不宜过大，加强横纵向分隔，注重近人尺度塑造。居住建筑根据建筑高度，应进行单元错层处理，加强立面分隔，避免剃平头、一刀切、单一的体量形式。

## （五）建筑立面及细部构件

建筑立面及装饰应与周边环境、建筑功能、年代风貌相匹配，应减少穿衣戴帽的装饰性改造，可对简陋、灰暗立面进行风貌改善，立面细部构件应结合传统特色，禁止过度仿欧装饰，对立空调机、水管等设备进行隐蔽处理。

（六）基地面积 10 公顷及以上或计容建筑面积 20 万平方米及以上的高层居住、商住类建设项目应进行建筑高度分区设计，形成建筑高度的梯级变化。建筑高度 60 米以下（含 60 米）的应至少采用 2 个建筑高度层数（不含裙房），建筑高度 60 米以上的应至少采用 3 个建筑高度层次（不含裙房），相邻两层次高度之间差值应不小于 20 米，且最高层次建筑不少于 2 栋。

## 第三十条 街道空间控制

（一）鼓励街区、街坊和建筑使用功能复合利用。

（二）建筑物高度和建筑物至道路中线的距离比以 3:1-1:1 为宜，交通性街道和综合性街道两侧可适度开敞，宜控制在 2:1-1:1；商业街道可适度紧凑，较窄的商业街可达到 6:1。

（三）临城市主、次干道一般不得修建围墙，鼓励采用绿地作为用地边界的隔离带；因使用功能要求确需修建围墙的，需按程序报批，并应符合以下要求：

1. 围墙高度 0.9 米以上通透率大于 80%。

2. 临街围墙长度超过 60 米的大型建筑应通过分段、增加细节等方式化解尺度。
3. 围墙退让道路边界主干路不小于 3 米，次干路不小于 2 米，支路不小于 1.5 米。

### 第三十一条 历史文化遗产保护

#### （一）历史文化遗产保护

加强工业遗产保护，整体保护清水塘、田心、董家塅等工业遗产集中区。延续历史文脉，重点保护中心城区建宁记忆、杜甫草堂等特色价值突出的传统街区，重点保护湖南省历史文化名镇朱亭。

1. 历史建筑的维修和整治必须保持原有外形和风貌，保护范围内的各项建设不得影响历史建筑风貌的展示。
2. 严格控制文物保护单位周边建筑的高度、体量、色彩、形式，使其与传统风貌相协调。
3. 保留原有民居的生活空间、街巷格局、尺度和传统风貌。
4. 在不影响历史文化街区传统格局和风貌的前提下，可根据消防、安全疏散的需要对街区进行局部贯通或拓宽。确因保护需要无法达到消防、安全疏散标准和规范要求的，应由消防救援机构会同自然资源主管部门制定相应的安全措施，并监督实施。

#### （二）文物保护单位的保护

按照各级文物保护单位划定的保护范围和建设控制地带严格控制。

### （三）历史建筑的保护

历史建筑按照院墙界线划定其保护范围。修缮历史建筑不得随意改变和破坏原有建筑物的布局、结构和装修，不得任意改建、扩建，不得损坏或擅自迁移、拆除历史建筑，尽可能实施原址保护。历史建筑的修缮工程必须经自然资源主管部门会同文物行政主管部门批准后方可实施。

### （四）古遗址及地下文物埋藏区的保护

古墓群、古遗址必须原址保护实物遗存，坚持先进行文物调查、勘探和考古发掘后建设的原则，防止地下文物的建设性破坏。

### （五）建设控制地带及环境协调区建设管理要求

在文物保护单位和历史建筑建设控制地带、环境协调区范围内新建、改建、扩建建筑物，其控制线应符合有关保护规定，并按已批准的详细规划执行。尚无详细规划的，应先编制详细规划，经批准后实施。

## 第三十二条 开敞空间

### （一）基地面积要求

开发建设项目必须在基地范围内的道路一侧或道路交叉口处设置开敞空间，且开敞空间应非线性集中设置。

1. 基地面积在 3000-5000 平方米（含 5000 平方米）的，开敞空间设置不小于基地面积的 12%且最低不小于 400 平方米。
2. 基地面积在 5000-20000 平方米（含 20000 平方米）的，开敞空间设置不小于基地面积的 10%且最低不小于 600 平方米。
3. 基地面积大于 20000 平方米的，开敞空间设置不小于基地面积的 5%且最低不小于 1000 平方米。

## （二）布置方式

1. 建设项目按规定设置的广场等开敞空间应保障其形状的规则、完整和实用，临道路一侧设置的广场其长宽比应 $\leq 2:1$ 。当所需配建广场总面积 $<3000$  平方米时，应集中设置；当所需配建广场总面积 $\geq 3000$  平方米时可分散设置，但每个分散设置的广场最小面积应 $\geq 1000$  平方米。
2. 开敞空间不得围合，不得改作停车场。
3. 建设项目广场在满足广场宽度要求（开敞空间基地面积要求）的前提下，超出广场最小宽度要求的部分可延伸至高层建筑或裙房内，其结构净高不得小于 5 米（有柱时其柱间围合面积在计入广场面积时应进行折减，折减系数为 70%），且该部分在计入广场面积时不得超过广场总面积的 30%。

## 第六章 公共服务设施规划管理

### 第三十三条 总体要求

(一)十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区的相关配套设施用地及规模，应按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)和株洲市国土空间总体规划及各控制性详细规划的相关要求执行。本规定重点对五分钟生活圈居住区、居住街坊等社区级公共服务设施提出配置要求。具体要求详见附表25。

(二)旧城区居住区内各类公共服务设施的配置应参照本规定执行，确实难以实现时，可差别配置，但需满足国家、省、市相关规定要求，且不得低于本标准的70%。

### 第三十四条 居住区公共服务设施配建要求

(一)新建住宅项目应按照规模配建物业管理用房、社区服务用房、养老服务用房、户外文体休闲场所与设施、生活垃圾收集点等。

(二)社区服务用房：新建住宅项目按不少于计容建筑面积的千分之一配建。

(三)物业管理用房：1.建筑面积应当按照计容总建筑物面积的3‰至5‰的比例配置，最低不得少于100平方米，间数

不少于 3 个自然间，业主委员会办公用房的建筑面积最小不得小于 20 平方米，最大不得超过 50 平方米。（1）项目计容总建筑物规模在 10 万平方米以下，按照 5‰ 的比例配置物业管理用房。

（2）项目计容总建筑物规模在 10 万平方米以上的，10 万平方米以下部分，按照 5‰ 的比例配置物业管理用房；超过 10 万平方米以上的部分，按照 3‰ 的比例配置物业管理用房。

2. 物业管理用房配置应遵循相对集中、方便业主、便利服务的原则，配置在小区中心位置或小区主出入口附近，并符合以下要求：（1）独栋房屋应在一楼配置部分物业管理用房；（2）多层建筑应在三楼以下配置物业管理用房；（3）高层建筑应在四楼以下配置物业管理用房；（4）地下室或半地下室不应作为物业管理用房；（5）层高不足 2.2 米或已列入公共分摊的房屋不计入物业管理用房面积；（6）物业管理用房应具备水、电、自然通风、采光等条件。

（四）公共开放活动空间：鼓励将住宅底层架空层作为公共开放活动空间，规划确定为公共开放空间的底层架空层不得改变用途。

（五）文体休闲场所与设施：新建居住区和社区要按相关标准规范配套群众健身相关设施，按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米，且不宜小于 60 平方米，或室外人均用地不低于 0.3 平方米执行，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付

使用。

(六) 养老设施：新建城区和新建居住（小）区按照人均用地不小于 0.1 平方米、人均建筑面积不少于 0.25 平方米的标准规划设置养老服务设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。具体要求详见附表 25。

## 第七章 市政工程规划管理

### 第一节 公用设施规划管理

#### 第三十五条 水厂及加压泵站

水厂用地控制指标详见附表 26。

加压泵站用地控制指标详见附表 27。

#### 第三十六条 雨水管渠

(一) 雨水管渠设计重现期取值: 中心城区为  $P=3-5$  年, 中心城区重要地区为  $P=5-10$  年, 中心城区地下通道和下沉式广场等为  $P=20-30$  年, 非中心城区为  $P=2-3$  年。

(二) 雨水设计流量应采用株洲市暴雨强度公式计算。

(三) 现行暴雨强度公式:

$$q = \frac{1839.712(1 + 0.724 \lg P)}{(t + 6.986)^{0.703}}$$

式中:  $q$ ——设计暴雨强度 [ $\text{L}/(\text{s ha})$ ];

$t$ ——降雨历时 ( $\text{min}$ ) ;

$P$ ——设计重现期 ( $\text{a}$ ) 。

#### 第三十七条 排涝除险

城市排涝除险设施的设计水量应根据内涝防治设计重现期及对应的最大允许退水时间确定。

(一) 内涝防治标准确定为：有效应对 30 年一遇 24 小时设计暴雨，居民住宅和工商业建筑物的底层不进水，保证道路中单向至少一条车道的积水深度不超过 15 厘米。

(二) 最大允许退水时间：中心城区 1.0~3.0 小时，中心城区的重要地区：0.5~2.0 小时；非中心城区 1.5~4.0 小时。

### **第三十八条 污水处理**

城市污水处理厂、污水泵站规划用地指标按照附表 28 和附表 29 执行。污水处理厂应设置卫生防护用地，卫生防护距离按附表 30 控制。

独立开发地块在周边市政污水收集管网及规划污水处理厂暂未建成前，应设置临时污水处理设施，经处理达到环保部门要求标准后，就近排入新建雨水系统或现状水体。

工业企业原则上应向园区集中布局，工业项目的污水和废水应单独收集处理，达标后按照环评批复要求排放。

### **第三十九条 再生水利用**

城镇污水处理设施再生水利用率应达到 25% 以上。集中型再生水处理厂应与污水处理厂结合建设。

### **第四十条 海绵城市控制**

(一) 编制国土空间总体规划、详细规划及道路、绿地、水

等相关专项规划时，应将全市雨水年径流总量控制率（75%）作为刚性控制指标纳入规划指标体系。

（二）项目应满足海绵城市建设要求。海绵城市建设根据《株洲市海绵城市规划建设管理规定》《株洲市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引》相关要求执行，最终以施工图及竣工验收内容为准。

## 第四十一条 电力规划

### （一）变电站

株洲市变电站按其一次侧电压等级分为 500kV 变电站、220kV 变电站、110kV 变电站和 35kV 变电站四级。

城镇开发边界内新建 110kV 及以上公用变电站，应采用全户内结构。城市变电站的用地面积，应按变电站最终规模进行规划预留，规划新建的变电站规划用地面积需满足国家相关法律法规的要求，变电站的典型设计尺寸宜满足附表 31 所示尺寸要求。

### （二）城市电力线路

鼓励高压线路埋地设置。110kV 及以上高压架空电力线路应规划专用保护通道。市区内单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列的 35-500kV 高压架空电力线路规划廊道宽度，按附表 32 执行。

10-500kV 架空电力线路导线与建筑物之间的最小垂直距离（在导线最大计算弧垂情况下），按附表 33 执行。

110-500kV 架空电力线路边导线与建筑物之间水平距离（在最大计算风偏情况下），按附表 34 执行。

高压廊道的控制应根据专项规划确定，未经法定程序不得随意更改。

（三）电力线路的敷设应符合国土空间规划及电力专项规划的要求，城市中心区范围内还应符合以下规定：

1. 110kV 及以下的新建电力线路原则上应采用电缆入地敷设，因条件受限需采用架空方式敷设的，需进行专题论证。
2. 220kV 及以上的新建电力线路应在规划确定的电力线路廊道内敷设。
3. 在规划架空电力线路廊道以外的现有线路，应结合道路新建、改扩建入地敷设，逐步进入规划的电力廊道。

## 第四十二条 消防站

### （一）普通消防站

普通消防站规划建设根据城市消防专项规划和《城市消防站建设标准》（建标 152-2017）执行，未经法定程序不得随意修改。

### （二）微型消防站

大型城市综合体，城市交通枢纽、体育中心、会展中心、批发市场等人流聚集场所应配建微型消防站，可与消防控制室合

用；有条件的，可单独设置。有条件的微型消防站可选配小型消防车，并设置消防车库不少于2个。

### （三）消防通道

消防通道主要依靠城市道路网系统。应当加强交通管理，减少交通阻塞，提高通行能力，确保消防通道畅通。新区建设应严格按照有关消防技术规范定设置消防通道，消防通道之间的距离不应大于150米，道路宽度、转弯半径等都应满足规范要求。

## 第四十三条 环卫设施控制

城市环境卫生设施规划应满足城市生活垃圾分类收集、分类转运、分类处理处置的要求。

### （一）环卫分类收运设施

生活垃圾转运站设置标准应符合附表35的规定。

新建、改建建筑物或建设区应将生活垃圾分类设施设备配置纳入统一规划，同步设计、同步建设、同步投入使用。分类收集站（点）宜单独设立，并与周边建筑物间隔不小于5米。分类收集站（点）应密闭且设立给排水设施，宜增设除臭装置，满足卫生、消防、运送等规定。

### （二）环卫处理设施

新建生活垃圾焚烧厂不应临近生活区布局，其用地边界距居住用地及学校、医院等公共设施用地的距离一般不应小于300

米，当单独设置时，用地内沿边界应设置宽度不小于 10 米的绿化隔离带。

餐厨垃圾集中处理设施，当采用堆肥处理方式时，用地边界距城乡居住用地等区域不应小于 500 米。

建筑垃圾填埋场宜在城镇开发边界外设置，应选择具有自然低洼地势的山坳、采石场废坑、地质情况较为稳定、符合防洪要求、具备运输条件、土地及地下水利用价值低的地区，并不得设置在水源保护区、地下蕴矿区及影响城市安全的区域内，距农村居民点及人畜供水点不应小于 500 米。建筑垃圾综合利用厂宜结合建筑垃圾填埋场集中设置。

#### 第四十四条 燃气设施规划

(一) 长输管道应布置在规划城镇区域外围，管道线路必须避开重要的军事设施、易燃易爆仓库、国家重点文物保护单位的安全保护区、飞机场、火车站、码头、国家级自然保护区等区域。当受条件限制且需在上述区域通过时，必须采取安全保护措施。

(二) 长输管道和城镇高压燃气管道的走廊，应在城市、镇国土空间规划编制时进行预留，并与公路、城镇道路、铁路、河流、绿化带及其他管廊等的布局相结合。

(三) 场站的选址时，除满足输配系统工艺要求，还须关注工程地质条件及站址与邻近地区的景观协调等问题，同时应为后

期发展留有余地。

## 第四十五条 工程管线

(一) 新区建设、旧城改造、道路新(扩、改)建时,应设置电力、通信缆线管廊,集约布置管线。新建居住区所有管线应入地敷设,室外应预埋地下通信管道,管孔应能满足小区规划终期容量需求,并预备备用管孔。

(二) 城市道路规划设计时可根据管线工程设计,增加部分道路附属绿化带作为管线附属设施用地,并纳入道路用地范围。

(三) 新建各类管道应采用地下敷设方式。新建、改建、扩建道路的地下同类管线应采用同沟共井的埋设方式。另有特别规定的,应从其规定。

### (四) 综合管廊

1. 城市重要地段和管线密集区宜在有条件的位置规划布置综合管廊。

2. 按照“宜进皆进”的原则,优先考虑将电力、通信、给水、再生水、热力五类管线入廊敷设;雨水管渠因地制宜谨慎考虑入廊,且应单独成舱;污水管线不入廊直埋敷设;燃气管和110kV及以上的高压电力入廊时,单独成舱。热力管道、燃气管道不得同电力电缆同舱敷设。

## 第四十六条 综合防灾

### （一）抗震减灾

1. 中心城区应急避难场所人均避难面积不得低于 2 平方米。
2. 应急通道的有效宽度，救灾干道不应小于 15 米，疏散主通道不应小于 7.0 米，疏散次通道不应小于 4.0 米。
3. 新建工程必须按国家颁布的《建筑抗震设计标准（GB/T 50011-2010）》（2024 年版），进行抗震设计和建设，抗震设防烈度为 VI 度，规划区内中小学、医院及重要的公用设施按 VII 度加强设防。

### （二）防洪规划

1. 株洲市防洪标准应根据保护对象的重要程度，中心城区防洪标准为 100 年一遇，一般乡镇、集镇及农田防洪标准为 10 年一遇。
2. 中心城区内涝防治标准为 30 年一遇，其他地区内涝防治标准为 10 年一遇。

### （三）人民防空

1. 株洲市是国家二类人防重点城市、三级要地防空城市。
2. 中心城区人防工程规模按战时留城人口，人均 1.53 平方米控制。

### （四）地质灾害防治

编制和实施国土空间总体规划、矿产资源规划以及水利、铁

路、交通、能源等重大建设工程项目规划，应当将地质灾害防治规划作为其组成部分，应当充分考虑地质灾害防治要求，避免和减轻地质灾害造成的损失。

## 第二节 城市道路交通规划管理

### 第四十七条 道路网规划指标

中心城区干线道路网密度应控制在  $1.5-1.9\text{km/km}^2$ 。不同功能地区的道路密度应当符合附表 36 规定。

城市道路网规划指标应当符合附表 37 规定，工业区、物流园区参照第八章园区规划管理有关规定。

附表 37 道路网规划指标表

	城市区域	快速路 (主线)	主干路	次干路	支路
机动车设计车速 ( $\text{km/h}$ )	市区	60 ~ 100	40 ~ 60	30 ~ 40	20 ~ 30
道路中机动车道 条数(双向)	市区	4 ~ 6	4 ~ 8	4 ~ 6	2
道路红线宽度 (米)	市区	22 ~ 28	32 ~ 42	20 ~ 32	9 ~ 20

注：1. 老城区用地受限地段主干路宽度可按24-30米控制，次干路可按18-24米控制。  
2. 小街小巷宽度为4-8米。

### 第四十八条 道路间距

主干路与主干路的交叉口间距一般宜为 500-1000 米，次干路与主干路、次干路与次干路的交叉口间距一般宜为 300-500 米，支路的交叉口间距一般宜为 150-300 米。

支路确因特殊情况难以确定线位进行虚线控制的，具体线位根据地块实施建设论证后确定。

## 第四十九条 道路交叉口控制

快速路与快速路、交通性主干路相交的，应当采用立体交叉形式。规划有立交形式的，按照立交形式结合相交道路红线控制立交用地；无立交形式的，互通立交按半径不小于 200 米圆的面积控制用地；简易立交按路口展宽处理，设跨线桥的道路展宽段长度自路口转弯半径端点沿道路走向延伸 250 米，不设跨线桥的道路展宽尺寸按平面交叉口控制。

城市新建主、次干路平面灯控交叉口视交通量设置展宽段并增加车道数、进口展宽段长度。

## 第五十条 机动车出入口设置

（一）快速路主线沿线禁止设置地块机动车出入口。

（二）城市主干道上严格控制开设机动车出入口，主干道沿线布设的大型公共建筑和有大量车辆出入的单位确需开设机动车出入口的，宜尽量在次要道路或专用道路上开设。确需开设机动车出入口的，应开展交通分析论证，并经市自然资源主管部门批准。

（三）不宜在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车出入口，特殊规定除外。

（四）建设用地出入口距离人行过街天桥、地道和桥梁、隧道引道宜大于 50 米，距铁路道口的最外侧钢轨外缘不宜小于 30

米。建设用地临近城市道路交叉口，因其地块限制距交叉口距离达不到上述要求的，经批准其出入口可临远离交叉口一侧的用地红线边界处设置。

(五) 建设用地机动车出入口距公园、学校、儿童及残疾人使用的建筑的出入口不宜小于 20 米。

(六) 建设用地对城市道路开设的出入口其变坡点宜设置在规划道路红线 7.5 米以外，出入口宽度不宜大于 7 米，其大客车（货车）出入口不宜大于 10 米。地下停车场不得对城市主干路直接开设出入口；原则上不得对城市次干路直接开设出入口，因条件受限确需开设出入口的，地库出入口候车道长度不应小于 15 米。

(七) 新建居住小区或者公共建筑的机动车出入口与一般平面交叉路口的距离：与城市主次干路交叉口的距离以交叉口外侧圆弧端点算起不应小于 70 米，与支路交叉口的距离不宜小于 50 米。若临交叉口距离过小，出入口设置不能满足以上要求的，宜设于基地离交叉口最远端。

## 第五十一条 公共交通

### (一) 常规公交

#### 1. 公交专用道

道路设计应当体现公交优先原则，有条件的的道路宜设置公交

专用车道、快速公交系统。

## 2. 公交车站

(1) 城区停靠站间距宜为 300-500 米，郊区停靠站间距应根据具体情况确定。

(2) 城市快速路辅道、主、次干路和交通量较大的支路上的公交停靠站宜采用港湾式。设置港湾式停靠站的路段宜适当加宽道路红线，不宜压缩人行道和非机动车道的宽度。

(3) 长途客运站、火车站、机场、客运码头的主要出入口 100 米范围内宜设公交停靠站。

(4) 公建项目配建：文体中心、医院、交通枢纽、风景名胜区、建筑面积 10 万平方米以上的新建城市综合体、大型工业企业等建设项目应配套设置出租汽车服务区（或停靠点），有条件的鼓励设置公交首末站。

## （二）轨道交通

### 1. 保护区

规划轨道路线地段以轨道路线中心线为基线，每侧各 30 米划定为轨道交通控制保护区，具体控制区域应进行专项研究确定。

### 2. 风亭

风亭原则上应建在城市道路的退让线之外；应当与邻近建筑物结合设计和建设，如单独设置，距相邻建筑物的距离不宜小于

10米；绿地、广场上的风亭，最高点原则上不宜超过1.2米。

### 3. 出入口

轨道交通的出入口原则上不得占用道路规划红线，宜建在城市道路的退让线之外并宜与人行过街通道及邻近待建建筑物结合，且应设置自动扶梯和无障碍通道设施。

## （三）慢行交通系统

1. 城市主、次干路以及道路红线30米以上的城市道路，宜设置专用非机动车道。城市主次干道非机动车道宜与机动车道分隔设置。单独设置的自行车车道宽度单向不宜小于2.5米，双向不宜小于3.5米。

2. 人行道宽度必须满足行人安全顺畅通过的要求，并应设置无障碍设施，人行道最小宽度不应小于2米。

## （四）停车设施

### 1. 停车方式

停车场可以采用地面、地下、停车楼、立体停车库等形式，鼓励建设地下停车库和立体停车库。

地面停车场宜采用可透水铺装形式的生态停车场。

### 2. 机动车公共停车场

城市公共停车场应当结合外围轨道站点、交通枢纽点、公共交通场（站）、大型公共服务设施、广场、公园、游园及对外交通换乘点设置，并建设停车换乘设施。

### 3. 非机动车停车场

新建居住项目按不低于 0.3 车位/户（保障性住房按不低于 0.5 车位/户）配置非机动车停车位，建筑面积>20000 平方米的大型城市综合体、商业及公共建筑按不低于 0.6 车位/百平米计容面积配置非机动车停车位，其余商业、办公等建筑按不低于 0.3 车位/百平米计容面积配置非机动车停车位。分期进行建设的，应当按比例分期配套建设相应的停放场所。

将电动自行车纳入非机动车停放场所，作为项目配套统筹考虑，原则上电动自行车充电位的配置比例占比不低于建筑配建的非机动车停车位总数的 50%，单个停车位面积不低于 1.6 平方米。

电动自行车集中停放场所应优先设置在地面，并与周边建筑保持安全距离。因场地不足确需使用地下空间或架空层作为停放场所的，应满足消防相关要求，并由行业主管部门在施工图审查及实施阶段进行严格把关。

在符合消防等安全要求、不改变公共空间属性的前提下，利用住宅小区内公共空间设置电动自行车充电设施，由行业主管部门按照设备管理，无需办理规划审批手续。支持利用既有住宅小区公共空间增设电动自行车停放场所，可按照复合利用、功能兼容的原则合理安排，无需办理规划审批手续。

结合“15 分钟生活圈”和周边实际停车需求，鼓励复合利用人流集中场所周边已建的商业区、轨道交通车站、公共交通换

乘枢纽等公共开放空间，设置电动自行车停放场所，原则上无需办理规划审批手续。

#### 4. 停车位配建

具体停车位配建见附表 38 株洲市建筑配建停车位指标一览表。

新配建停车位应 100% 预留建设安装充电设施条件，新建充电设施比例执行《湖南省电动汽车充电设施设计标准（2021 年）》。

### 第五十二条 特殊项目交通影响评价

(一) 交通发生吸引量大或所处地理位置敏感的项目，如超高层建筑、综合体、交通条件受限或敏感的旧城改造项目、大型体育及文化场馆、展览馆、交通枢纽或场站等应进行交通影响评价。

(二) 市自然资源主管部门认为应当进行交通影响评价的特殊建设项目。

### 第五十三条 公共加油加气加氢站

(一) 城市公共加油加气加氢站的等级划分应符合《汽车加油加气加氢站技术标准》(GB50156-2021)要求，城市建成区内不应建设一级公共加油加气加氢站。

(二) 城市公共加油加气加氢站应沿城市快速路辅道或主、

次干路设置，出入口宜分开设置。出入口与军事设施、桥梁、隧道、堤防等设施的距离不小于 100 米。

## 第五十四条 电动汽车充换电站

(一) 鼓励电动汽车充电站与公共停车场、公共加油加气站结合设置。

(二) 鼓励电动汽车换电站与供电用地结合设置。

(三) 电动汽车换电站宜靠近城市道路，不宜选在城市干道的交叉口和交通繁忙的路段附近，且应符合防火规范要求。

## 第五十五条 安全街道控制

1. 沿街建筑底层为商业、办公、公共服务等公共功能时，要求开放退界空间与红线内人行道进行一体化设计。新城区步行通行区宽度应满足附表 39 要求。

附表 39 步行通行区宽度值一览表表

人行道类型	宽度建议
临围墙的人行道	≥2 米
临非积极街墙界面人行道	3 米
临积极界面或主要公共走廊沿线人行道	4 米
主要商业街，以及轨道交通站点出入口周边	5 米
主要商业街结合轨道交通出入口位置	6 米

2. 快速路行人过街设施间距宜为 500-800 米，主、次干路宜

为 250-300 米。商业、文化娱乐等设施密集的路段应根据需要加密。

3. 车流量较大的道路应对机动车与非机动车进行隔离，非机动车道宽度 2.5 米以上，最窄不低于 2.0 米。划线非机动车道通过路面标线与机动车道进行隔离，最窄不低于 1.5 米。

## 第八章 园区规划管理

### 第五十六条 总体要求

(一) 为保障城市产业长远发展,实施创新驱动,产业园区发展空间应贯彻节约集约用地规划理念,产业园区边界必须全部位于城镇开发边界范围内。确保园区内生产性项目用地不得低于园区规划面积的60%,并加强生产性项目用地管控。

(二) 保持园区总体空间和功能布局不变;控制性详细规划中的公共服务设施、市政设施、公共绿地等强制性内容原则上不改变,工业用地总量不得减少。

(三) 新建工业项目应优先布局在产业园区内,原则上不得在产业园区控制线外新增工业项目。如确需在产业园区控制线外安排的,需加强科学论证。

### 第五十七条 工业用地分类

工业用地包括传统工业用地与新型产业用地。

(一) 传统工业用地根据对居住和公共环境污染、干扰的程度不同,分为一类工业用地、二类工业用地、三类工业用地。

1. 一类工业用地:对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患,包括以产业研发、中试为主兼具小规模生产的工业用地,如电子工业、缝纫工业、工艺品制造工业等用地。

2. 二类工业用地：对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地，如食品工业、医药制造工业、纺织工业等用地。

3. 三类工业用地：对居住和公共设备等环境有严重干扰和污染的工业用地，如采掘工业、冶金工业、大中型机械制造工业、化学工业等用地。

(二) 为适应传统工业向高新技术、协同生产空间、组合生产空间及总部经济、2.5产业等转型升级需要，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，在“工业用地”大类下，增设“新型产业用地”中类。在办理供地手续和不动产登记时，土地用途表述为工业用地，备注为“新型产业用地”。新型产业用地是指适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中间性试验、技术推广、信息技术服务、直播电商、文化创意、科技企业孵化器、新金融等新经济新业态产业功能以及相关配套服务的用地。

## 第五十八条 传统工业用地控制

(一) 传统工业用地容积率不得低于 0.6，特殊项目可参照国家和省市有关规定执行。

(二) 传统工业用地建筑系数不得低于 30%，绿地率不得高于 15%。

(三)传统工业项目所需行政办公和生活服务设施用地面积不宜超过项目总用地面积的7%，且建筑面积不超过项目总建筑面积的15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

(四)传统工业项目除生产安全、环境保护及工艺流程上有特殊要求的以及使用重型设备的项目外，一般不得建设单层厂房。鼓励建设四层及以上带工业电梯的高标准厂房，高标准厂房容积率不宜低于1.6。

## 第五十九条 新型产业用地控制

(一)新型产业用地原则上容积率不宜小于2.0，建筑密度不宜小于20%，绿地率应控制在10%—30%，建筑限高不得高于100米，其他指标应符合控制性详细规划指标控制要求和城市设计景观控制要求。

(二)新型产业用地产业用房及配套用房应由园区统一规划。产业用房的计容建筑面积不得低于总计容建筑面积的70%，配套用房的计容建筑面积不得高于总计容建筑面积的30%。

(三)新型产业用地最高出让年限按50年设定。

(四)新型产业用地项目用房包括产业用房和配套用房，配套用房包括配套商业、配套宿舍等(含公租房)。按照工业用地

性质进行控制，不得随意改变土地性质及用途。

(五) 新型产业用地的规划和建筑设计要求如下：

1. 产业用房用于生产制造的，按照工业建筑设计规范进行设计。
2. 产业用房用于办公的，按照办公建筑设计规范进行设计。
3. 配套商业用房按照一般商业建筑设计规范进行设计。
4. 配套宿舍用房按照一般住宅建筑设计规范进行设计。
5. 项目应当科学合理地配置停车泊位等生活配套设施。
6. 项目城市基础设施配套费按照工业用地生产性项目收费标准进行收取。

(六) 由市自然资源主管部门负责新型产业用地相关审批事项。

(七) 新型产业用地可分割转让的产业用房计容建筑面积原则上不超过该用地总计容建筑面积的 50%，转让的产业用房不得擅自改变规划用途，配套用房原则上不得转让。产业用房及配套用房自完成首次转让登记之日起原则上 5 年内不得二次转让。

## 第六十条 仓储用地控制

(一) 仓储用地容积率不宜低于 1.0，不宜高于 2.0，绿地率应小于 20%，特殊项目可参照国家和省市有关规定执行。

(二) 仓储项目所需的行政办公和生活服务设施用地面积不

宜超过项目总用地面积的 7%，建筑面积不宜超过项目总建筑面积的 15%。

（三）仓储用地与居住、医院、学校等生活性用地的防护距离应根据环境保护、综合防灾等有关规定的要求进行控制。

（四）鼓励物流仓储用地兼容零售商业、批发市场用地及功能，形成“前店后仓”的建设运营模式。

## 第六十一条 工业邻里中心

工业邻里中心一般应包含企业服务、商务办公、购物餐饮、休闲健身、精品酒店、服务公寓、地下车库等功能。邻里中心应与工业项目相对独立，并有独立出入口。邻里中心服务半径宜为 1 公里。

## 第六十二条 道路场地

工业园区道路宽度不宜过宽。如无特殊需求，主干道不宜大于 32 或 34 米，次干道不宜大于 28 米，支路不宜大于 12 米，原则应采用一块板的形式。如采用两块板形式，道路中央绿化隔离带不宜超过 2 米。

附表 40 园区道路网规划指标表

	城市区域	主干路	次干路	支路
道路红线宽度（米）	园区	≤32/34	≤28	≤12

## 第六十三条 园区建筑退界

以节约用地为原则，在满足转弯半径的基础上，缩小园区建筑退界距离。园区主干道建筑退界 $\geq 8$ 米，围墙退道路红线3米，建筑退围墙 $\geq 5$ 米；园区次干道建筑退界 $\geq 5$ 米，围墙退道路红线2米，建筑退围墙 $\geq 3$ 米；园区城市支路建筑退界 $\geq 3$ 米，围墙退道路红线1.5米，建筑退围墙 $\geq 1.5$ 米。

围墙退后距离内应布置成绿化带与城市道路进行隔离并由建设单位同步实施。

## 第六十四条 工业、仓储建筑设计的规定

(一) 厂房内应采用公用卫生间的布置形式，一般不得设置独立卫生间。

(二) 工业、仓储建筑不得设置阳台、飘窗。

(三) 工业建筑色彩控制：1. 老旧工业建筑主体色彩以现存工业建筑为参考，以砖红色、赭色等暖色系为主，中低明度、中高饱和度。2. 新建仿老旧工业风格建筑色彩需与保存建筑相协调。3. 禁止大面积的灰色、白色、简陋的水泥墙面，整体风格应与周边建筑、环境相协调。

(四) 工业建筑风格控制：1. 老工业建筑本体风格延续，局部更新。2. 充分尊重、延续老工业建筑传统风格，改造遵守当地工业遗产改造更新规范，在通过对立面、门窗、材质细部置

入现代材质,满足现实需求的基础上,使整体造型更赋予现代感,体现新老协调统一。

(五)工业、仓储建筑设置户外广告应符合《株洲市城市户外广告和牌匾控制规划》及有关规定要求。

(六)严禁设置各种突出窗外的防盗网;空调外机应统一设置空调隔板并隐蔽处理,位置应便于安装、检修和空调正常使用,冷凝水必须有组织排放,临街室外机设置高度须高于地面3米;装修的任何构件(含广告、招牌、挑廊、踏步等)均不得逾越建筑退让线;临街面严禁采用封闭式卷闸门。

## 第六十五条 其他要求

(一)严禁在工业项目及物流仓储项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

(二)工业园区、工业项目集聚区要根据国土空间规划统筹安排绿化用地。工业项目用地内部一般不得安排非安全生产必需的绿地,严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。

(三)支持产业园区配套建设保障性租赁住房。经市人民政府同意,在满足环保、消防、安全生产等管控要求的前提下,可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%,建筑面积占比上限应相应提高,提高部分主要用于建设宿舍型保障性租

赁住房，严禁建设成套商品住宅。鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

（四）上述未提及的其他类工业用地可参照湖南省自然资源厅《湖南省建设用地指标（2021年）》《工业项目建设用地控制指标（2023年）》及相关行业规范执行。

## 第九章 村镇规划管理

### 第六十六条 建设用地规划管理

#### （一）村庄规划管理

城镇开发边界内的村庄原则上不编制村庄规划，城镇开发边界外的村庄应编制村庄规划。不单独编制村庄规划的村庄，应纳入所在乡镇国土空间规划按照“通则式”编制方式明确村庄管控要求。

#### （二）用地规模控制

实施村庄建设用地增减挂钩行动，优化调整村庄建设用地与耕地布局，盘活村庄内存量建设用地，保障村庄产业发展、村民建房等用地。村庄建设用地规模落实上位国土空间总体规划的指标传导指引。

#### （三）各类村庄建设用地指标

各类村庄建设用地指标控制，可参照《湖南省村庄规划引领乡村建设行动系列详解》（2023年10月）相关要求。

附表 41 村庄建设用地指标控制要求建议表

用地性质	容积率 (%)	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率 (%)	建筑层数 (层)	建筑高度 (米)
一类农村宅基地	——	——	——	≤3	≤12
二类农村宅基地	≤1.5	≤40	≥30	≤6	≤18

用地性质		容积率 ( % )	建筑密度/建筑系数( % )	绿地率 ( % )	建筑层数 ( 层 )	建筑高度 ( 米 )
公共管理与公共服务用地		$\leq 1.0$	$\leq 35$	$\geq 35$	$\leq 6$	$\leq 24$
商业服务业用地	经营性文化活动设施	0.8-1.5	25-40	$\geq 35$	$\leq 6$	$\leq 24$
	经营性社会福利设施	$\leq 1.5$	$\leq 30$	$\geq 30$	$\leq 6$	$\leq 24$
	其他商业服务	1.0-3.5	$\leq 45$	$\geq 20$	---	$\leq 24$
工业用地	普通厂房	$\geq 0.5$	30-60	$\leq 20$	---	$\leq 24$
	高标准厂房	$\geq 1.6$	30-60	$\leq 20$	$\geq 4$	24-50
仓储用地		0.6-2.0 (堆场类 $\geq 0.3$ ,通用仓储类 $\geq 0.8$ )	40-60	$\leq 20$	---	$\leq 50$
交通场站用地(经营性停车场)		$\leq 0.1$	$\leq 10$	$\geq 20$	---	---
其他建设用地(经营性墓地)		---	$\geq 50$	$\geq 20$	---	$\leq 24$

注：一类农村宅基地指农村用于建造独立住房土地，二类农村宅基地指农村用于建造集中住房的土地。

## 第六十七条 建筑管理

### (一) 镇建筑容量控制

乡镇政府驻地要集约紧凑发展，引导居民集中居住，体现镇的舒适宜居。原则上公共建筑高度控制在 24 米内；住宅层数不超过 5 层，高度不超过 15 米，住宅用地建筑密度不超过 35%。

### (二) 镇建筑间距控制

建筑间距应满足日照、消防、卫生、环保、防灾、交通、工程管线埋设、建筑物保护、空间环境等方面的规定，可参考城市

相关标准执行。

### （三）镇建筑退界

建筑退让道路红线大于等于 9 米的道路，退让距离不宜小于 3 米；建筑退让小于 9 米的巷道、村道，退让距离不宜小于 1.5 米。

各类建筑后退规划绿地应满足以下规定：

1. 纯居住建筑后退规划绿地不小于 3.0 米；
2. 其它建筑后退规划绿地不小于 5.0 米。

### （四）村庄住房建筑管理

村民建房应符合《株洲村（居）民建房与风貌管理操作指南（试行）》及株洲市人民政府出台的相关规定。村民建房应遵循规划先行、一户一宅、因地制宜、生态环保原则，注重防灾避险、安全施工、风貌和谐，体现地域特色，并妥善处理通风采光等相邻关系。

#### 1. 用地规模

每户宅基地面积不得超过省规定的标准：涉及占用耕地的，最高不超过 130 平方米；使用耕地以外其他土地的，最高不超过 180 平方米；全部使用村内空闲地和原有宅基地的，最高不超过 210 平方米。

#### 2. 选址要求

（1）村（居）民建房应符合乡镇国土空间规划、村庄规划，

尽量不占或少占耕地、林地，利用原有宅基地、空闲地和其他未利用地，或选址在村庄规划确定的村庄建设边界范围内。

(2) 位于自然保护区、风景名胜区、绿心地区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的，还应当符合相关保护规划。

(3) 应避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空、地震断裂带等危险区域；避开变电设施、输电线路走廊、地下电缆、光缆通道保护范围；严格控制切坡建房。确因选址困难需切坡的，应当在乡镇人民政府（涉农街道办）指导下，按照有关技术规范做好坡体防护，确保住房建设安全。

(4) 在公路沿线建房的，其房屋边缘与公路用地外缘的间距为：国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米。在高速公路沿线建房的，其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于 30 米。在铁路线路安全保护区范围、在机场周边建房的，应当遵守铁路安全保护和机场管理有关法律法规规定。

(5) 禁止在下列区域新建：

①永久基本农田区域；②生态保护红线区域；③饮用水水源一级保护区；④河道湖泊管理范围；⑤公路两侧建筑控制区；⑥I 级保护林地；⑦法律、法规规定的其他禁止建房区域。

### 3. 建设规模

(1) 住房层数原则上不超过3层(含三层)，架空层层高超过2.2米(含)的按1层计算层次，总建筑高度不超过12米。住宅建筑坡屋顶建筑高度计算至坡屋顶的二分之一，平屋顶建筑高度计算至女儿墙顶点，无女儿墙的建筑高度计算至其屋面檐口。

(2) 建房户需利用地下空间的，不得超过建房批准宅基地范围，深度不超过2.8米，不得破坏地下管线功能，不得对相邻的合法建(构)筑物、附着物造成损害。

#### 4. 间距及朝向

住宅建筑的耐火等级不宜低于消防耐火等级的一级、二级，建筑间距和通道的设置应符合《农村防火规范》(GB50039-2010)的要求。建筑宜朝南、朝南偏东或偏西布置。新建建筑宜后退村庄道路红线3米以上，后退组道红线1米以上。

#### 5. 配套设施

个人建房应按规范同步配套建设三格化粪池；集中建房宜同步规划建设文化活动场所、健身活动场所、供电设施、给水排水、通信设施、停车场、垃圾收集点等，鼓励有条件的可配建长者食堂、农家书屋、民俗文化活动空间等设施。

#### 6. 抗震要求

村(居)民建房建筑质量安全应符合工程抗震设防要求。

#### 7. 对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，

可通过确权登记、闲置用地整理、空心房整治、建新拆旧集中建设、新增居住点准入规则等方式解决，或按照有关政策规定分类进行认定和处置。

## 第六十八条 公共服务设施

乡镇、村庄公共服务设施配置，参照《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）的规定。

## 第六十九条 道路交通

乡镇规划道路等级、走向、宽度等要求应符合附表 42 的规定。

村庄规划道路级别、功能、宽度等应符合附表 43 的规定，设置错车道路段的宽度不宜小于 6.5 米。

根据村庄实际，结合农村公共空间设置停车设施。有旅游功能的村庄应考虑停车安全及对村民的干扰，结合旅游线路设置车辆集中停放场地。

## 第七十条 公用设施

乡镇公用设施配置，参照《湖南省乡镇国土空间规划编制规程》的规定。

村庄公用设施配置，参照《湖南省村庄规划编制技术大纲》的规定。

## 第七十一条 村庄环境营造

### 1. 村居建筑风貌引导

(1) 临山区域:建筑宜选址在山体向阳面和通风良好的坡面,以不遮挡观山视线为原则,宜控制在3层以下;应避开滑坡、冲沟地带,禁止大挖大填、高切坡、高边坡或及无防护措施切坡建房,按照有关技术规范做好坡体防护;住房建筑可采用退台、错层等方式合理处理自然高差;建筑立面应虚实结合,近山体处外墙以实面为主。宜采用坡屋顶,根据地形错落搭接,与墙体相互穿插,形成丰富多变的建筑风貌。

(2) 临水区域:应处理好建筑与水体关系,建筑主体高宽比宜小于1:1.5,建筑退让应满足《湖南省实施〈中华人民共和国河道管理条例〉办法》中的相关规定,后退空间用作道路或滨水公共空间;当建筑临较大水面时,可适当加大开窗比例,采用横向挑出露台或阳台,增加临水建筑整体氛围。建筑宜采用低明度低纯度色彩材料,不宜采用金属板材等反光强烈的材料。

(3) 临路区域:新建住房应根据不同等级道路退距建设,营造安全的庭院空间;在公路沿线建房的,其房屋边缘与公路用地外缘的间距为:国道不少于20米,省道不少于15米,县道不少于10米,乡道不少于5米。在高速公路沿线建房的,其房屋边缘与高速公路隔离栅栏的间距不少于30米。临路建筑宜组团布局,鼓励建筑山墙面朝路,建筑主体高宽比宜控制在1:0.8到

1:2 范围内（不含坡屋顶）。鼓励沿路建筑立面风格整体协调统一。

（4）临田区域：宜选择小体量、低楼层、短联排的进行建筑布局，鼓励采用“小规模”农房集中建设，避免零散分布，营造“小组团、田林交织”的空间效果。

（5）同一组团或同一村民小组内，建筑风格、屋顶形式、外墙和屋顶色彩应保持协调统一。

## 2. 公共空间和设施风貌引导

重视村庄公共活动空间的布局和建设，展现乡村容貌特色。加强村委会（综合党群服务中心）、幼儿园、小学、卫生室等公共建筑与乡村整体风貌的协调性，避免建造造型夸张、体量巨大的公共建筑及尺度比例失调的广场。加强公共空间布局引导，充分考虑现代农业和农民生活习惯，形成具有地域文化气息的公共空间场所。

## 第十章 批后监管

### 第七十二条 一般规定

建设单位应依据土地出让合同及划拨决定书中约定的规划条件及开发时限使用土地，依据建设工程规划许可证及附件要求进行开发建设。

市自然资源主管部门对已经取得土地使用权的建设用地的使用情况进行检查核验；对取得规划建设工程规划许可证的建设工程实施日常巡查、规划验线、施工现场跟踪检查和建设用地规划核实为主要内容的批后管理。

### 第七十三条 多测合一

建设工程在建设用地规划许可阶段、建设工程规划许可及施工许可阶段、竣工验收阶段的测绘事项，应推行“多测合一”，实现“一次委托、联合测绘、成果共享”。

### 第七十四条 建设工程规划验线

建设工程规划验线应主要核验以下内容：

- (一) 建筑物、构筑物平面轮廓和坐标；
- (二) 建筑物、构筑物退让规划控制线和建设用地界线的间距；
- (三) 建筑物、构筑物与相邻建筑物、构筑物的间距。

### 第七十五条 建设工程正负零跟踪核查

建设工程正负零跟踪核查内容包括核查室内、外标高、建筑物、地下室定位间距、首层平面轮廓、尺寸、布局。

## 第七十六条 建设工程项目主体跟踪核查

建设工程项目主体跟踪核查内容包括核查建筑高度、层数、层高、外立面、色彩、材质、屋顶形式、平面布局尺寸、内部分隔（豁免清单规定除外）。

## 第七十七条 监督检查

市自然资源主管部门应在建设工程地下室、正负零、标准层、主体封顶、外立面装饰等施工阶段加强监督检查，确保建设工程项目按建设工程规划许可证确定的内容实施。

## 第七十八条 建设工程竣工规划核实

建设工程竣工规划核实应主要核实以下内容：

（一）总平面布局。核查建设用地红线、建筑位置、建筑间距、室内外地面标高以及建筑物退让用地界限、道路红线、绿线、河湖蓝线、市政管线等距离，人行、车行交通组织。

（二）主要指标。核查建筑面积、高度、容积率、建筑密度、绿地率等指标。

（三）建筑单体。各单幢建筑物的使用性质、层数、建筑高度、建筑平面轮廓、建筑风格、外立面、色彩等。

（四）配套工程。总平面图中确定的绿地范围、停车场规模和位置以及配套公共服务设施、物业管理设施、市政公用设施等是否按照规划许可内容进行建设。

（五）拆除要求。用地红线内应拆除的建筑物、构筑物及设施是否已拆除。

（六）建设工程规划许可证确定的其他事项。

## 第七十九条 建筑工程竣工规划核实建筑（计容）面积合理误差

建筑工程规划核实原则上仅允许项目存在合理误差。

合理误差是指按照规划许可证及其附件附图进行建设，由于技术测量等原因，竣工测量建筑面积、建筑高度等相关指标与规划许可建筑面积、建筑高度等指标之间的差值。建筑高度误差必须符合日照、限高等规定。

## 第十一章 附则

### 第八十条 未尽事宜

本规定未涉及的内容，按国家、省相关法律、法规、规范、标准等执行。

### 第八十一条 特殊情况说明

因建设用地条件、周边建设环境导致设计困难，或涉及社会稳定、公共利益等原因，确实难以满足本规定的要求，但满足国家相关规范规定要求的建设项目，其设计方案经专家论证通过，报市规委会审议通过且公示无异议的，市自然资源主管部门可按程序审批。

### 第八十二条

本规定执行期间如遇国家、省规范调整，从其规定。

### 第八十三条 法律解释权

本规定由株洲市自然资源和规划局负责解释。

### 第八十四条 实施日期

本规定自公布之日起施行，有效期为5年。此前已审批规划和建筑设计方案、已取得规划条件并在有效期内的建设项目仍按原审批的内容执行。

## 附录一 标准用词说明

一、执行本规定条文时，对于要求严格程度的用词，说明如下，以便在执行中区别对待。

1. 表示很严格，非这样做不可的用词

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2. 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3. 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

4. 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

二、条文中指明必须按其他有关标准和规范执行的写法为：

“应按……执行”或“应符合……要求或规定”。

## 附录二 名词解释

(一) 株洲市中心城区: 《株洲市国土空间总体规划(2021-2035年)》明确的中心城区范围包括城市建成区及规划扩展区域。

(二) 国土空间规划: 对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排,包括总体规划、详细规划和相关专项规划。

(三) 详细规划: 对具体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。在城镇开发边界内的详细规划,由市县自然资源主管部门组织编制,报同级政府审批;在城镇开发边界外的乡村地区,以一个或几个行政村为单元,由乡镇政府组织编制“多规合一”的实用性村庄规划,作为详细规划,报上一级政府审批。

(四) 三区三线: 根据农业空间、生态空间、城镇空间三种类型的空间,分别对应划定的永久基本农田保护红线、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线。

(五) 永久基本农田: 指为保障国家粮食安全,按一定时期人口和经济社会发展对农产品的需求,依法确定不得擅自占用或改变用途、实施特殊保护的耕地。

(六) 生态保护红线: 指在陆地和海洋生态空间具有特殊重

要生态功能、必须强制性严格保护的区域。包含水源涵养、生物多样性维护、水土保持、防风固沙、海岸防护等生态功能极重要区域，水土流失、土地沙化、石漠化、海岸侵蚀及沙源流失等生态极脆弱区域，以及其他经评估目前虽然不能确定但具有潜在重要生态价值的区域。

（七）城镇开发边界：指合理引导城镇、工业园区发展，有效保护耕地与生态环境，基于地形、自然生态、环境容量等因素，划定的闭合边界，包含现有建成区和未来城镇建设预留空间。

（八）容积率：一般情况下指某一基地范围内，地面以上各类建筑的总计容建筑面积与净用地面积的比值。可以根据规划和管理需要将特定用途的地下建筑面积算作计容面积。

（九）建筑密度：一定地块内所有建筑物的基底总面积占净用地面积的比例。

（十）绿地率：建设净用地（基地面积）范围内各类绿地面积的总和占净用地面积的比率（%）。

（十一）建筑系数：指项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物、堆场占地面积总和占用地面积的比例。建筑系数=（建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积）÷项目总用地面积×100%

（十二）建筑高度：平屋顶建筑为建筑物主入口处室外场地标高或消防扑救面场地标高到其屋面面层的高度；坡屋面建筑为

建筑物主入口处室外场地标高或消防扑救面场地标高到建筑屋檐和屋脊的平均高度。

(十三) 建筑间距: 建筑主体外墙到相邻建筑主体外墙的最小距离, 有阳台的以阳台外边缘计算建筑间距。

(十四) 建筑退让: 建筑物外墙面与建设用地红线之间的最小垂直距离。

(十五) 道路红线: 规划的城市道路路幅的边界线。

(十六) 城市设计重点控制区: 株洲市国土空间总体规划确定的城市历史风貌控制区、城市重要节点区域、大型公共绿地及景观绿地周边区域、特殊地段、湘江景观形象控制区和城市主要景观道路。城市设计重点控制区域与《株洲市总体城市设计与特色风貌规划》保持一致。

(十七) 部分兼容: 在地块原规划用地性质上, 混合其他单种性质用地的用地规模比例不超过 30%, 或混合其他两种及两种以上性质用地的用地规模比例之和不超过 40%。表中有单独注释规定的, 按其规定执行。被兼容的功能无法进行用地功能分区的, 以上兼容比例按建筑规模计算。

(十八) 完全兼容: 在地块原规划用地性质上, 混合其他一种或几种性质的用地规模可达 100%, 地块原规划用地性质发生改变。

(十九) 禁止兼容: 在地块原规划用地性质上不允许混合或

转变为其他用地性质。

(二十) 自建房: 城乡居民自行组织建设的私有住房(包括附属建筑物、构筑物及其他设施)。

(二十一) 历史建筑: 历史建筑是指经城市、县人民政府确定公布的具有一定保护价值,能够反映城(乡)历史风貌和地方特色,未公布为文物保护单位,也未登记为不可移动文物的建筑物、构筑物。

附表1 国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类与城乡规划用地分类对应表

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						城乡规划用地分类	
一级类		二级类		三级类			
代码	名称	代码	名称	代码	名称	编码	类别名称
01	耕地	0101	水田			E2	农林用地 (耕地)
		0102	水浇地				
		0103	旱地				
02	园地	0201	果园			E2	农林用地 (园地)
		0202	茶园				
		0203	橡胶园				
		0204	油料园地				
		0205	其他园地				
03	林地	0301	乔木林地			E2	农林用地 (林地)
		0302	竹林地				
		0303	灌木林地				
		0304	其他林地				
04	草地	0401	天然牧草地			E2	农林用地 (牧草地)
		0402	人工牧草地				
		0403	其他草地			E9	其他非建设用地
05	湿地	0501	森林沼泽			E9	其他非建设用地
		0502	灌丛沼泽			E9	其他非建设用地
		0503	沼泽草地			E9	其他非建设用地
		0504	其他沼泽地			E9	其他非建设用地
		0505	沿海滩涂			E11	自然水域
		0506	内陆滩涂			E11	自然水域
		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	E2	农林用地
				060102	田间道		
		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		

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						城乡规划用地分类	
一级类		二级类		三级类			
代码	名称	代码	名称	代码	名称	编码	类别名称
				060203	水产养殖设施建设用地		
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	070101	一类城镇住宅用地	R11	一类住宅用地
				070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地
				070103	三类城镇住宅用地	R31	三类住宅用地
		0702	城镇社区服务设施用地			R12/R22/R32	服务设施用地
		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		
		0704	农村社区服务设施用地			H14	村庄建设用地
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	图书展览用地
				080302	文化活动用地	A22	文化活动用地
		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	服务设施用地
				080405	其他教育用地	A34	特殊教育用地
		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
						B32	康体用地
		0806	医疗卫生用地	080601	医院用地	A51/A53	医院用地/特殊医疗用地
				080602	基层医疗卫生设施用地	A51	医院用地
				080603	公共卫生用地	A52/A59	卫生防疫用地/其他医疗卫生用地
		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	A6	社会福利设施用地
				080703	残疾人社会福利用地	A6	社会福利设施用地

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						城乡规划用地分类	
一级类		二级类		三级类			
代码	名称	代码	名称	代码	名称	编码	类别名称
09	商业服务业用地	0901	商业用地	080704	其他社会福利用地	A6	社会福利设施用地
						B1	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	批发市场用地
				090103	餐饮用地	B13	餐饮用地
				090104	旅馆用地	B14	旅馆用地
		0904	其他商业服务业用地	090105	公用设施营业网点用地	B4	公用设施营业网点用地
						B2	商务用地
						B31	娱乐用地
						B9/B32	其他服务设施用地/康体用地
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
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			W	物流仓储用地
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	港口用地
		1205	管道运输用地			H25	管道运输用地
		1206	城市轨道交通用地			S2	城市轨道交通用地
		1207	城镇村道路用地			S1/H14	城市道路用地/村庄建设用地
		1208	交通场站用地	120801	对外交通场站用地	S3	交通枢纽用地

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						城乡规划用地分类					
一级类		二级类		三级类							
代码	名称	代码	名称	代码	名称	编码	类别名称				
13	公用设施用地	1209	其他交通设施用地	120802	公共交通场站用地	S41	公共交通场站用地				
				120803	社会停车场用地	S42	社会停车场用地				
						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			U15	通信用地				
		1307	邮政用地			U15	通信用地				
		1308	广播电视台设施用地			U16	广播电视台设施用地				
		1309	环卫用地			U22	环卫用地				
		1310	消防用地			U31	消防用地				
		1311	水工设施用地			U32	防洪用地				
						H3	区域公用设施用地				
14	绿地与开敞空间用地	1312	其他公用设施用地			U9	其他公用设施用地				
		1401	公园绿地			G1	公园绿地				
		1402	防护绿地			G2	防护绿地				
14	绿地与开敞空间用地	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				
15						B9	其他服务设施用地				
						H4	特殊用地				
1507 其他特殊用地											

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类						城乡规划用地分类	
一级类		二级类		三级类			
代码	名称	代码	名称	代码	名称	编码	类别名称
16	留白用地						
17	陆地水域	1701	河流水面			E11	自然水域
		1702	湖泊水面			E11	自然水域
		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			E9	其他非建设用地
		2302	后备耕地			E9	其他非建设用地
		2303	田坎			E2	农林用地
		2304	盐碱地			E9	其他非建设用地
		2305	沙地			E9	其他非建设用地
		2306	裸土地			E9	其他非建设用地
		2307	裸岩石砾地			E9	其他非建设用地

## 附表2 居住区分级控制规模表

距离与规模	十五分钟生活圈 居住区	十分钟生活圈 居住区	五分钟生活圈 居住区	居住街坊
步行距离 (米)	800-1000	500	300	—
居住人口 (人)	50000-100000	15000-25000	5000-12000	1000-3000
住宅数量 (套)	17000-32000	5000-8000	1500-4000	300-1000

## 附表3 绿化带集约利用建议表

用地类型	绿化带宽度				
	≤5 米	5-10 米	10-20 米	20-30 米	≥30 米
居住用地 (0701、 0702) (R)	单排停车 (侧方位)	单排停车 (斜向)	单排停车 (垂直)	双排停车 (垂直)	双排停车 (垂直)
	口袋公园	口袋公园	口袋公园	口袋公园	口袋公园
	健身设施	健身设施	健身设施	健身设施	健身设施
	公益宣传	公益宣传	公益宣传	公益宣传	公益宣传
	慢行系统	慢行系统	慢行系统	慢行系统	慢行系统
	/	/	报刊亭	报刊亭	报刊亭
	/	/	/	建宁驿站	建宁驿站
	/	/	/	/	小商业
	用地类型	绿化带宽度			
公共管理和 公共服务设 施 用地 (0801-080 7) (A)	≤5 米	5-10 米	10-20 米	20-30 米	≥30 米
商业服务业 用地 (0901-090 4) (B)	单排停车 (侧方位)	单排停车 (斜向)	单排停车 (垂直)	双排停车 (垂直)	双排停车 (垂直)
	口袋公园	口袋公园	口袋公园	口袋公园	口袋公园
	公益宣传	公益宣传	公益宣传	公益宣传	公益宣传
	慢行系统	慢行系统	慢行系统	慢行系统	慢行系统
	/	/	/	建宁驿站	建宁驿站
	用地类型	绿化带宽度			
	≤5 米	5-10 米	10-20 米	20-30 米	≥30 米
	单排停车 (侧方位)	单排停车 (斜向)	单排停车 (垂直)	双排停车 (垂直)	双排停车 (垂直)
	公益宣传	公益宣传	公益宣传	公益宣传	公益宣传
	慢行系统	慢行系统	慢行系统	慢行系统	慢行系统
	/	/	报刊亭	报刊亭	报刊亭
	/	/	/	建宁驿站	建宁驿站
	用地类型	绿化带宽度			
	≤5 米	5-10 米	10-20 米	20-30 米	≥30 米
	单排停车	单排停车	单排停车	双排停车	双排停车

交通运输用地 (1207-1209) (S)	(侧方位)	(斜向)	(垂直)	(垂直)	(垂直)
	公益宣传	公益宣传	公益宣传	公益宣传	公益宣传
	慢行系统	慢行系统	慢行系统	慢行系统	慢行系统
	/	/	报刊亭	报刊亭	报刊亭
	/	/	/	建宁驿站	建宁驿站
	/	/	/	/	小商业
	/	/	/	/	
用地类型	绿化带宽度				
工业用地 (1001) (M)	≤5米	5-10米	10-20米	20-30米	≥30米
	单排停车 (侧方位)	单排停车 (斜向)	单排停车 (垂直)	双排停车 (垂直)	双排停车 (垂直)
	公益宣传	公益宣传	公益宣传	公益宣传	公益宣传
	/	/	/	建宁驿站	建宁驿站
用地类型	绿化带宽度				
仓储用地 (1101、 1102) (W)	≤5米	5-10米	10-20米	20-30米	≥30米
	单排停车 (侧方位)	单排停车 (斜向)	单排停车 (垂直)	双排停车 (垂直)	双排停车 (垂直)

附表4 居住用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		居住用地
部分兼容	允许	文化用地、零售商业用地
	有条件允许	机关团体用地、图书与展览用地、教育用地、科研用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文物古迹用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、广场用地
完全兼容	公园绿地、防护绿地	
禁止兼容	使领馆用地、宗教用地、批发市场用地、工业用地、物流仓储用地	

注：1. 居住用地兼容公共管理与公共服务设施用地、商业服务业用地的各项用地总和不得超过地块总用地规模的30%。

2. 居住用地兼容零售商业用地的，应结合方案严格控制沿街底层商业建筑，临城市快速路、交通性主干路的新建、扩建住宅建筑底层不得配建零售商业用地，其余区域应按照相关规定单独配置机动车停车位。

### 附表5 机关团体用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		机关团体用地
部分兼容	允许	——
	有条件允许	居住用地、文化用地、教育用地、科研用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文物古迹用地、旅馆用地、商务金融用地、其他公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地
完全兼容	绿地与开敞空间用地	
禁止兼容	使领馆用地、宗教用地、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、加油加气站用地、工业用地、物流仓储用地	

### 附表6 文化用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		文化用地
部分兼容	允许	——
	有条件允许	机关团体用地、教育用地、科研用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文物古迹用地、宗教用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地
完全兼容	——	
禁止兼容	居住用地、使领馆用地、商业服务业用地、工业用地、物流仓储用地	

### 附表7 教育用地、科研用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		教育用地、科研用地
部分兼容	允许	——
	有条件允许	机关团体用地、文化用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文物古迹用地、宗教用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、一类工业用地
完全兼容	绿地与开敞空间用地	
禁止兼容	居住用地、使领馆用地、商业服务业用地、二类及三类工业用地、物流仓储用地	

注：教育用地中，中小学用地不得兼容其他用地。

## 附表8 商业服务业用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		商业服务业用地
部分兼容	允许	机关团体用地、文化用地、教育用地、科研用地、体育用地
	有条件允许	居住用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文物古迹用地、道路与交通设施用地、公用设施用地
完全兼容		绿地与开敞空间用地
禁止兼容		工业用地、物流仓储用地

注：此表中商业服务业用地兼容性不包括批发市场用地，批发市场用地兼容性在附表9中单独规定。

## 附表9 批发市场用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		批发市场用地
部分兼容	允许	零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地
	有条件允许	机关团体用地、体育用地、商务金融用地、娱乐用地、其他公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地、一类物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地
完全兼容		绿地与开敞空间用地
禁止兼容		居住用地、文化用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文物古迹用地、机关团体用地、宗教用地、加油加气站用地、工业用地、二类三类物流仓储用地

## 附表10 工业、仓储用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		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
	允许	一类物流仓储用地	一二类物流仓储用地	一二类物流仓储用地	
部分兼容	有条件允许	机关团体用地、科研用地、体育用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地	机关团体用地、科研用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、防护绿地	机关团体用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、防护绿地	机关团体用地、零售商业用地、批发市场用地、公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地、一类二类工业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地
完全兼容		——	一类工业用地	一类二类工业用地	——
禁止兼容		居住用地、文化用地、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文物古迹用地、使领馆用地、宗教用地、二类工业用地、三类工业用地、二类物流仓储用地、三类物流仓储用地	居住用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文物古迹用地、使领馆用地、宗教用地、三类工业用地、三类物流仓储用地、公园绿地、广场用地	居住用地、公共管理与公共服务设施用地、除公用设施营业网点用地外的商业服务业用地、三类物流仓储用地、公园绿地、广场用地	居住用地、文化用地、教育用地、科研用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文物古迹用地、使领馆用地、宗教用地、批发市场用地、旅馆用地、商务用地、娱乐用地、三类工业用地、三类物流仓储用地、公园绿地、广场用地

注：1. 三类物流仓储用地不得兼容其它用地。

2. 工业用地兼容绿地与开敞空间用地不得超过总用地规模的 20%; 属于创意产业园区的工业用地，兼容科研用地和文化用地不得超过地块总用地规模的 30%。
3. 物流仓储用地兼容绿地与开敞空间用地不得超过总用地规模的 20%; 属于物流园区的仓储用地，兼容公共管理与公共服务设施用地、商业服务业用地的各项用地总和不得超过地块总用地规模的 30%。

附表11 绿地与开敞空间用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		公园绿地	防护绿地	广场用地
部分兼容	允许	——	——	——
	有条件允许	文化用地、体育用地、文物古迹用地、公用设施营业网点用地、城市道路用地、交通场站用地、公用设施用地、广场用地	零售商业用地、城市道路用地、城市轨道交通用地、交通场站用地、公用设施用地	文化用地、体育用地、文物古迹用地、使领馆用地、宗教用地、商业用地、餐饮用地、商务金融用地、娱乐用地、公用设施营业网点用地、城市道路用地、社会停车场用地、公用设施用地、公园绿地
完全兼容		——	——	——
禁止兼容	居住用地、机关团体用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、使领馆用地、宗教用地、商业用地、餐饮用地、商务用地、娱乐用地、其他商业服务业用地、批发市场用地、旅馆用地、工业用地、物流仓储用地、城市轨道交通用地、对外交通场站用地、其他交通设施用地、防护绿地	居住用地、公共管理与公共服务设施用地、除零售商业用地外的商业服务业设施用地、其他交通设施用地、工业用地、物流仓储用地、公园绿地、广场用地	居住用地、机关团体用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、批发市场用地、旅馆用地、工业用地、物流仓储用地、除城镇村道路用地和社会停车场用地外的交通运输用地、防护绿地	

注：1. 绿地与开敞空间用地兼容市政公用设施的，占地面积不得超过总用地面积的7%。

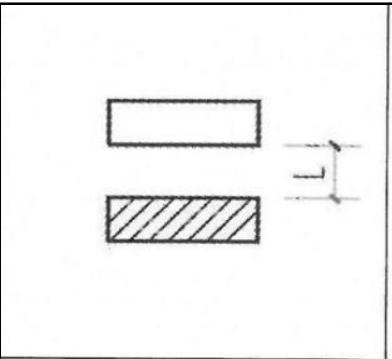
2. 社会停车场用地可参照广场用地兼容性规定执行。

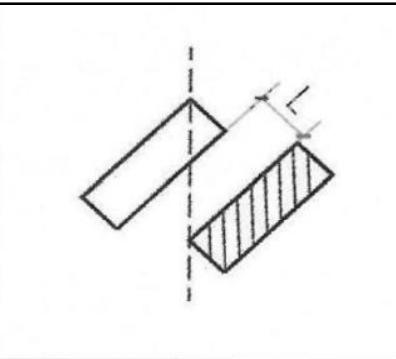
## 附表12 各类建设用地适建范围表

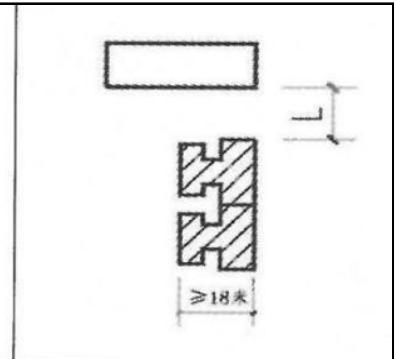
建设类别	序号	用地类别建设项目	城镇住宅用地(0701)			公共管理与公共服务用地(08)						特殊用地(15)			商业服务业用地(09)						工业用地(1001)			物流仓储用地(1101)			交通运输用地(12)			公用设施用地(13)					绿地与开敞空间用地(14)	
			070101	070102	070103	0801	0803	0802、0804	0805	0806	0807	1504	1502	1503	0901	0902	0903	090105	0904	100101	100102	100103	110101	110102	110103	1207	1206	1208	1209	1301、1303-1306	1302、1309	1310、1311	1312	1401	1401	103
			一类	二类	三类	机关团体用地	文化用地	教育用地、科研用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文物古迹用地	使领馆用地	宗教用地	商业用地	商务金融用地	娱乐用地	公用设施营业网点用地	其他商业服务业用地	一类	二类	三类	一类	二类	三类	城镇村道路用地	城市轨道交通用地	交通场站用地	其他交通设施用地	供应设施用地	环境设施用地	安全设施用地	其他公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
居住类项目	1	低层居住建筑	✓	✓	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	2	多层居住建筑	×	✓	✓	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	3	高层居住建筑(含酒店式公寓)	×	✓	✓	×	○	○	×	○	×	×	×	✓	✓	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	4	单身宿舍、老年公寓、学生公寓	×	✓	✓	✓	×	○	○	○	✓	×	×	○	○	×	×	×	✓	○	×	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×		
公共管理与公共服务设施类项目	5	居住小区教育设施(中小学、托幼)	✓	✓	✓	×	×	✓	✓	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	6	居住小区商业服务设施	○	✓	✓	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	7	居住小区文化设施(青少年和老年活动室、文化馆等)	○	✓	✓	✓	✓	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	8	居住小区体育设施	✓	✓	✓	×	○	×	✓	✓	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	9	居住小区医疗卫生设施(卫生站、社区医院)	✓	✓	✓	×	×	×	○	✓	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	10	居住小区社区福利设施	✓	✓	✓	×	×	×	×	○	✓	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	11	居住小区垃圾站、公厕、调压站、配电所、出租汽车停靠站	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○	○		
	12	居住小区行政管理设施	✓	✓	✓	✓	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	13	小型农贸市场	○	✓	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	14	大型农贸市场、小商品市场、工业品市场和综合市场	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	✓	✓	✓	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	15	居住区级以上商业服务业设施	×	✓	✓	✓	×	×	×	×	×	×	×	×	○	✓	✓	✓	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	16	居住区级以上文化设施(图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅、纪念性建筑等)	×	○	○	×	✓	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	17	居住区级以上娱乐康体设施(影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅、夜总会)	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○	✓	✓	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	18	居住区级以上体育设施	×	○	○	○	×	×	×	✓	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	19	居住区级以上医疗卫生设施	×	○	○	○	×	×	×	×	✓	✓	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	20	特殊病院(精神病院、传染病院)需单独选址	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	21	办公建筑、商办综合楼	×	○	○	○	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○	○	○	○	○	○			
	22	一般旅馆(含公寓式酒店)	×	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	23	旅游宾馆	×	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	24	商住综合楼	×	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	25	高等院校、职业学校、技工学校、成人学校和业余学校、中等专业学校	×	○	○	○	×	×	✓	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	26	科研设计机构	×	○	○	○	○	○	✓	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
工业类项目	27	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的																																		

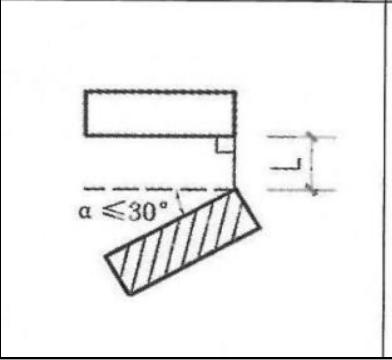
附表13 居住建筑平行布置时最小间距表

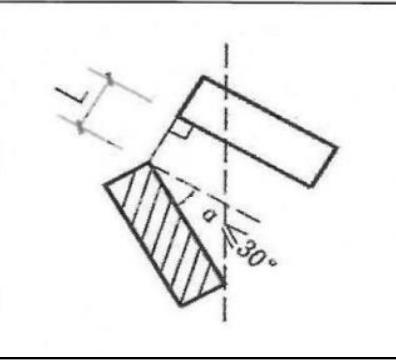
建筑高度	最小间距	
低、多层	$\geq 1.1H$ ; 且 $\geq 9$ 米	
高层 $\leq 50$ 米	$22+0.2H$	
$50$ 米 $<$ 高层 $\leq 100$ 米	$27+0.1H$	
高层 $> 100$ 米	$32+0.05H$	

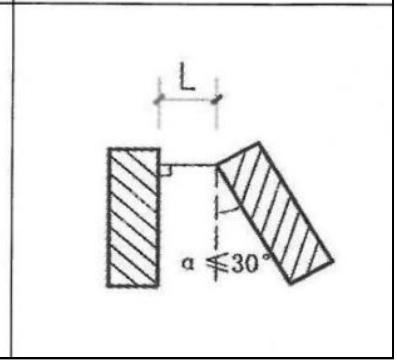








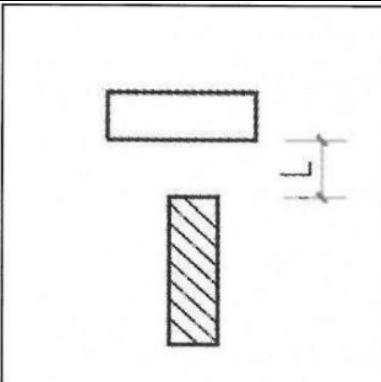


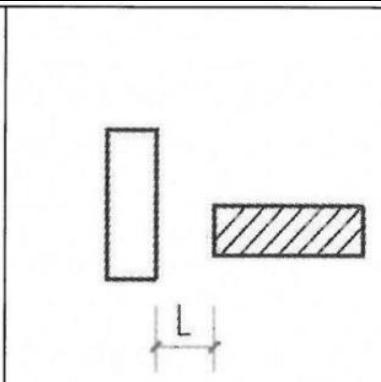


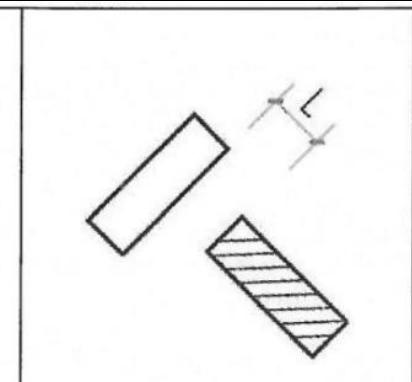
- 注: 1. H 为遮挡建筑的高度, L 为最小间距。  
 2. 建筑物相邻布置其夹角 $\leq 30^\circ$ 时视作平行布置。  
 3. 建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

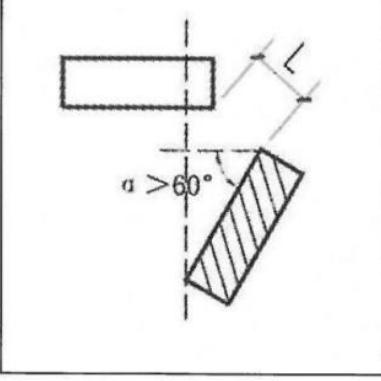
附表14 居住建筑垂直布置时最小间距表

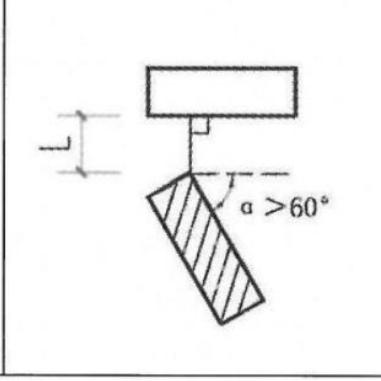
建筑高度	最小间距	
低、多层	$\geq 0.7H$ ; 且 $\geq 9$ 米	
高层 $\leq 50$ 米	$0.7 \times (22+0.2H)$	
$50 < \text{高层} \leq 100$ 米	$0.7 \times (27+0.1H)$	
高层 $> 100$ 米	$0.7 \times (32+0.05H)$	

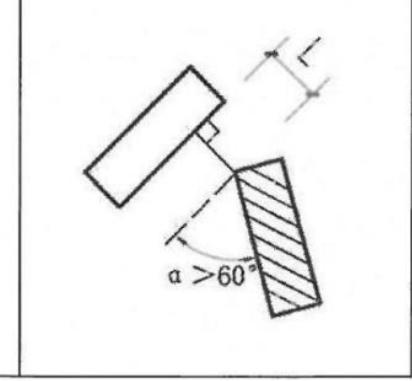










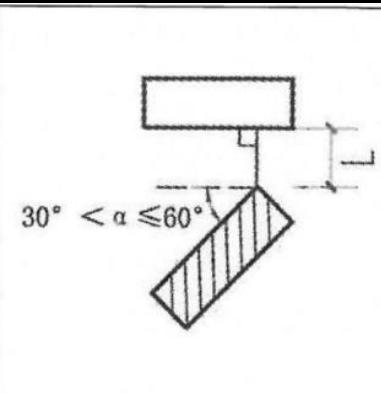


注: 1. H 为遮挡建筑的高度, L 为最小间距。

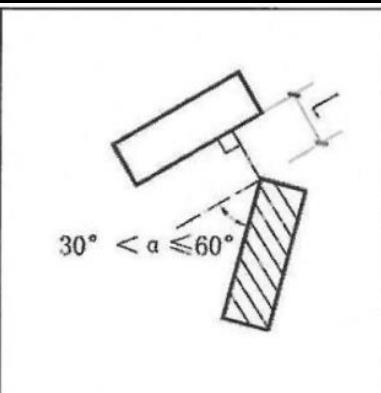
2. 与居住建筑主朝向垂直布置时, 新建建筑山墙宽度 $> 18$ 米(以建筑物最外侧的墙体轴线为计算基线, 山墙上的凹口宽度应计算在总宽度内)时, 其间距按平行布置的居住建筑控制。
3. 建筑物相邻布置夹角 $> 60$ 时视作垂直布置。
4. 建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

附表15 居住建筑夹角为  $30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$  时最小间距表

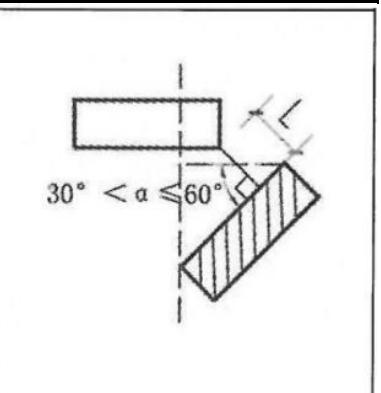
夹角	建筑高度	最小间距
$30^\circ < \alpha \leq 45^\circ$	低、多层	$\geq 0.9H$ ; 且 $\geq 9$ 米
	高层 $\leq 50$ 米	$0.9 \times (22+0.2H)$
	$50 < \text{高层} \leq 100$ 米	$0.9 \times (27+0.1H)$
	高层 $> 100$ 米	$0.9 \times (32+0.05H)$
$45^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	低、多层	$\geq 0.8H$ ; 且 $\geq 9$ 米
	高层 $\leq 50$ 米	$0.8 \times (22+0.2H)$
$45^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	$50 < \text{高层} \leq 100$ 米	$0.8 \times (27+0.1H)$
	高层 $> 100$ 米	$0.8 \times (32+0.05H)$



$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$



$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$



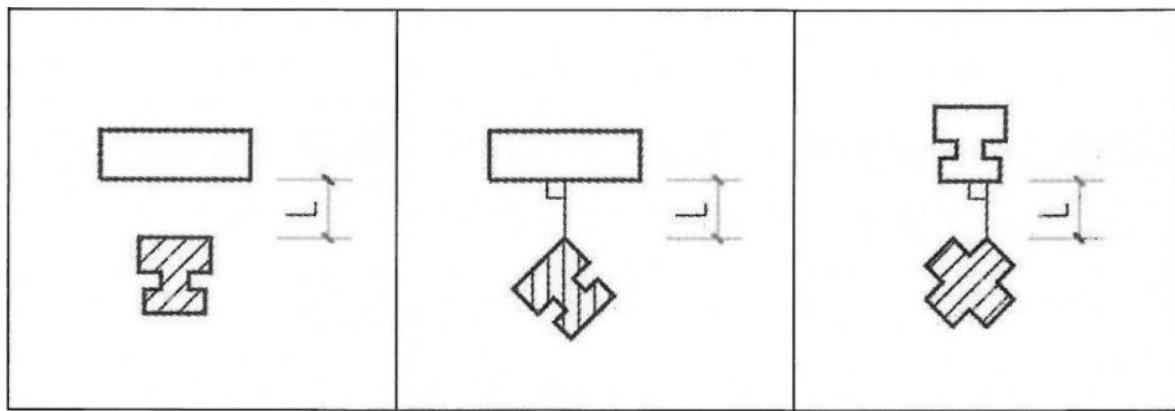
$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$

注: 1. 表中  $\alpha$  指相邻布置的两栋建筑之间的夹角。

2.  $H$  为遮挡建筑的高度,  $L$  为最小间距。

附表16 塔式住宅与居住建筑相邻布置最小间距表

建筑高度	最小间距
低、多层	$\geq 0.9H$ ; 且 $\geq 9$ 米
高层 $\leq 50$ 米	$0.9 \times (22+0.2H)$
$50 < \text{高层} \leq 100$ 米	$0.9 \times (27+0.1H)$
高层 $> 100$ 米	$0.9 \times (32+0.05H)$



- 注：1. H 为遮挡建筑的高度，L 为最小间距。  
 2. 塔式住宅是指以电梯和疏散楼梯为核心布置的单个单元多户住户的住宅。  
 3. 塔式住宅最小间距计算不考虑与相邻建筑之间的夹角因素。

附表17 住宅建筑山墙相对时山墙间距表

被遮挡建筑 类型 / 最 小 间 距	低、多层	高层≤50米	50米<高层 ≤100米	高层>100米
遮挡建筑类型				
低、多层	≥6米	≥9米	≥9米	≥12米
高层≤50米	≥9米	≥13米	≥13米	≥14米
50米<高层≤100米	≥9米	≥13米	≥13米	≥14米
高层>100米	≥12米	≥14米	≥14米	≥18米

- 注：1. 住宅建筑的山墙一般指其短轴方向或非主要朝向两端的外墙。  
 2. 若住宅建筑山墙宽度>18米（计算方法同附表14中注2），则当建筑物方位角≤30°时，住宅建筑与相邻建筑的山墙间距按本表确定；当方位角>30°时，住宅建筑与相邻住宅建筑的山墙间距则按第十八条中其他的最小间距表控制间距。山墙宽度≤18米时则不受此限制。

### 附表18 非居住建筑平行布置时最小间距表

建筑高度	最小间距
低、多层	$\geq 1.0H$ ; 且 $\geq 10$ 米
高层 $\leq 50$ 米	$0.8 \times (22+0.2H)$ ; 且 $\geq 24$ 米
50米 $<$ 高层 $\leq 100$ 米	$0.8 \times (27+0.1H)$
高层 $> 100$ 米	$0.8 \times (32+0.05H)$

注：1. H 为遮挡建筑的高度。

2. 建筑物相邻布置夹角 $\leq 30^\circ$ 时视作平行布置。
3. 建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

### 附表19 非居住建筑垂直布置时最小间距表

建筑高度	最小间距
低、多层	$\geq 0.6H$ ; 且 $\geq 10$ 米
高层 $\leq 50$ 米	$0.6 \times (22+0.2H)$ ; 且 $\geq 15$ 米
50米 $<$ 高层 $\leq 100$ 米	$0.6 \times (27+0.1H)$
高层 $> 100$ 米	$0.6 \times (32+0.05H)$

注：1. H 为遮挡建筑的高度。

2. 与居住建筑主朝向垂直布置时，新建建筑山墙宽度 $> 18$ 米（以建筑物最外侧的墙体轴线为计算基线，山墙上的凹口宽度应计算在总宽度内）时，其间距按平行布置的居住建筑控制。
3. 建筑物相邻布置夹角 $> 60^\circ$ 时视作垂直布置。
4. 建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

### 附表20 非居住建筑夹角为 $30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$ 时最小间距表

建筑高度	最小间距
低、多层	$\geq 0.7H$ ; 且 $\geq 10$ 米
高层 $\leq 50$ 米	$0.7 \times (22+0.2H)$ ; 且 $\geq 18$ 米
50米 $<$ 高层 $\leq 100$ 米	$0.7 \times (27+0.1H)$
高层 $> 100$ 米	$0.7 \times (32+0.05H)$

注：1. 表中 a 指相邻布置的两栋建筑之间的夹角。2. H 为遮挡建筑的高度。

附表21 非住宅建筑山墙相对时山墙间距表

被遮挡 建筑类型 最小 间距 遮挡建筑类型	低、多层	高层≤50米	50米<高层 ≤100米	高层>100米
	低、多层	≥6米	≥9米	≥9米
高层≤50米	≥9米	≥14米	≥14米	≥19米
50米<高层≤100米	≥9米	≥14米	≥19米	≥24米
高层>100米	≥14米	≥19米	≥24米	≥28米

注：1. 住宅建筑的山墙一般指其短轴方向或非主要朝向两端的外墙。

2. 若住宅建筑山墙宽度>18米（计算方法同附表14中注2），则当建筑物方位角≤30°时，住宅建筑与相邻建筑的山墙间距按本表确定；当方位角>30°时，住宅建筑与相邻住宅建筑的山墙间距则按第十八条中其他的最小间距表控制间距。山墙宽度≤18米时则不受此限制。

附表22 建筑退让城市道路等设施最小距离控制表 (单位: 米)

类别		旧城区	新城区		
			低多层	高层 $H \leq 50$	$50 < H \leq 100$
城市一般道路	支路	5	5	8	10
	次干路	10		10	12
	主干路	15		15	
蓝线			10		
绿线			5		
城市特殊道路	高架桥	20 (无辅道时)		25 (无辅道时)	
		(有辅道时按辅道等级退让)		(有辅道时按辅道等级退让)	
	立交桥	20		25	
	快速路		20 (无辅道时)		
公路		公路两侧边沟 (截水沟、坡脚护坡道, 下同) 外缘起的下列范围以内为公路建筑控制区:	(一) 国道不少于 20 米; (二) 省道不少于 15 米; (三) 县道不少于 10 米; (四) 乡道不少于 5 米; (五) 高速公路 (含匝道) 不少于 30 米, 高速公路的连接道不少于 20 米。 在公路建筑控制区内, 除公路防护、养护需要以外, 不得新建、改建、扩建建筑物或者构筑物。		
铁路	高速铁路		50 (至最外侧轨道外边线距离, 下同)		
	铁路干线		20		
	铁路支线		15		
	铁路专线		15		
城市轨道交通	地上轨道交通		至隧道外边线距离且符合轨道交通管理有关规定		
	地下轨道交通				

架空 电力 线路	10kV	5 (至导线边线延伸距离, 下同)
	35—110kV	10
	220kV	15
	500kV 以上	20

注: 1. H 指建筑高度。退让距离按至建(构)筑物外墙面计算。

2. 建筑退让快速路两侧的辅道和匝道距离不小于 15 米。
3. 当建筑物的道路退让与用地界距离重叠时, 按退让城市道路的距离和与城市道路中心线的边界距离较大者进行控制; 当退让道路与上表其他退让距离重叠时, 按退让距离较大者进行控制。
4. 高层建筑退让城市道路红线是指主楼部分的退让, 其裙房为低多层建筑时按低多层建筑退让。
5. 高出退让侧室外地坪标高的地下室按本表进行退让。
6. 历史街区等特定区域的建筑退让要求由自然资源主管部门另行核定。
7. 现状建成区改造及其他特殊地段, 经控规及专项研究确定退后蓝线、绿线距离。
8. 围墙退让道路边界主干路不小于 3 米, 次干路不小于 2 米, 支路不小于 1.5 米。
9. 建筑高度大于 100 米的建筑, 其退界距离需结合城市设计专项研究确定。
10. 公路两侧规划和新建城镇、开发区以及医院、学校、集贸市场, 其边缘与国道、省道边沟外缘的距离不得少于 50 米, 与县道、乡道边沟外缘的距离不得少于 20 米, 并避免在公路两侧对应进行。

附表23 不同类型设施地下空间建议开发深度一览表

序号	类型	开发深度 0~-15 米	开发深度 -15~-30 米
1	功能定位	人员活动区	设施功能区
		1) 提供空间 (商业、休闲) 2) 完善功能、增加智能、弥补资源	提供停车、市政职能、缓解空间压力、提升城市效能、完善防护能力
2	地下交通设施	地下机动车停车库 (非机载自动)、地下道路 (隧道、地下立交)、地下步行系统、地下步行通道、地铁换乘、非机动车停车库	地下机动车停车库、地下道路 (隧道)、轨道交通
3	地下公共服务设施	地下街、地下商业、地下行政办公设施、地下文化娱乐设施、地下体育休闲设施、地下教育科研设施地下实验室	地下街、地下商业设施
4	地下市政设施	一般站场 (地下变电站、配电所、地下环卫设施) 电缆沟、直埋管线、地下雨水贮留设施、地下垃圾转运站、真空垃圾收集系统	地下综合管廊系统 (重力管、主干管廊)、地下变电站、地下发电站、地下污水处理厂、地下水资源再利用系统
5	地下综合防灾设施	人员掩蔽工程、物资库等配套工程、专业队工程、医疗救护工程及防灾救援设施	指挥工程、专业队工程、医疗救护工程

附表24 绿地面积折算有效系数表

屋面 (顶板) 标高与道路地坪的平均差 H (米)	最小覆土厚度 (米)	有效系数 N
$H \leq 0.3$	$\geq 1.5$	1
$0.3 < H \leq 4.5$	$\geq 1.2$	0.8
$4.5 < H \leq 9.5$	$\geq 0.9$	0.5
$9.5 < H \leq 14.0$	$\geq 0.6$	0.2
$H > 14.0$	$\geq 0.3$	0.1

附表25 公共设施配置标准表

序号	项目名称	服务内容	设置规定	每处一般规模	
				建筑面积 (平方米)	用地面积 (平方米)
1	托儿所	服务0周岁~3周岁的婴幼儿	<p>(1)应设于阳光充足、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3小时的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面；</p> <p>(2)服务半径不宜大于300米；</p> <p>(3)托儿所规模宜根据适龄儿童人口确定；</p> <p>(4)活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外；</p> <p>(5)托儿所最小建筑面积不低于400平方米；</p>	——	3班: $\geq 1200$
				——	6班: $\geq 2000$
				——	9班: $\geq 3000$
2	幼儿园*	保教3周岁~6周岁的学龄前儿童	<p>(1)应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3小时的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面；</p> <p>(2)服务半径不宜大于300米；</p> <p>(3)幼儿园规模应根据适龄儿童人口确定；办园规模不宜超过12班，每班座位数宜为20座~35座；建筑层数不宜超过3层；</p> <p>(4)活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外；</p>	2160	6班: $\geq 3600$
				3240	9班: $\geq 5400$
				4320	12班: $\geq 7200$
3	小学*	满足6周岁~12周岁儿童入学	<p>(1)选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段；</p> <p>(2)服务半径不宜大于500米；学生上下学穿越城市道</p>	5400	12班: $\geq 16000$
				6700	18班: $\geq 19000$

序号	项目名称	服务内容要求	设置规定	每处一般规模	
				建筑面积(平方米)	用地面积(平方米)
				8600	24班: ≥22000
				10000	30班: ≥25000
4	初中*	满足 12 周岁 ~ 18 周岁青少年入学要求	(1)选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段; (2)服务半径不宜大于 1000 米; (3)学校规模应根据适龄青少年人口确定,且不宜超过 36 班; (4)鼓励教学区和运动场地相对独立设置,并向社会错时开放运动场地;	6900	12班: ≥18000
				9100	18班: ≥26100
				12000	24班: ≥30000
				13500	30班: ≥34500
5	老年人日间照料中心*(托老所)	老年人日托服务、包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等	服务半径不宜大于 300 米;	350 ~ 750	—
6	养老院*	对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务	(1)宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心; (2)一般规模宜为 200 床 ~ 500 床;	7000 ~ 17500	3500 ~ 22000

序号	项目名称	服务内容	设置规定	每处一般规模	
				建筑面积(平方米)	用地面积(平方米)
7	文化活动中心* (含青少年活动中心、老年活动中心)	开展图书阅览、科普知识宣传与教育,影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类,科技与艺术等活动;宜包括儿童之家服务功能	(1)宜结合或靠近绿地设置; (2)服务半径不宜大于1000米;	3000~6000	3000~12000
8	卫生服务中心*(社区医院)	预防、医疗、保健、康复、健康教育等	(1)一般结合街道办事处所辖区域进行设置,且不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻; (2)服务半径不宜大于1000米; (3)建筑面积不得低于1700平方米;	1700~2000	1420~2860
9	门诊部	——	(1)宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段; (2)服务半径不宜大于1000米;	——	——
10	社区卫生服务站*	预防、医疗等服务	(1)在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区,宜设置社区卫生站加以补充; (2)服务半径不宜大于300米; (3)建筑面积不得低于120平方米; (4)社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口;	120~270	——

序号	项目名称	服务内容	设置规定	每处一般规模	
				建筑面积(平方米)	用地面积(平方米)
11	社区服务中心(街道级)	——	(1)一般结合街道办事处所辖区域设置; (2)服务半径不宜大于1000米; (3)建筑面积不应低于700平方米;	700~1500	600~1200
12	街道办事处	——	(1)一般结合所辖区域设置; (2)服务半径不宜大于1000米;	1000~2000	800~1500
13	社区服务站	社区服务站含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房,活动室、阅览室、残疾人康复室	(1)服务半径不宜大于300米; (2)建筑面积不得低于600平方米;	600~1000	500~800
14	文化活动站	书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等,可供青年和老年人活动的场所	(1)宜结合或靠近公共绿地设置; (2)服务半径不宜大于500米;	250~1200	——
15	社区食堂	为社区居民尤其是老年人提供助餐	宜结合社区服务站、文化活动站等设置;	——	——

序号	项目名称	服务内容	设置规定	每处一般规模	
				建筑面积(平方米)	用地面积(平方米)
		服务			
16	司法所	法律事务援助、人民调解、服务保释、监外执行人员的社区矫正等	(1)一般结合街道所辖区域设置; (2)宜与街道办事处或其他行政管理单位结合建设,应设置单独出入口;	80~240	---
17	派出所	---	(1)宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段; (2)2.5万~5万人宜设置一处; (3)服务半径不宜大于800米;	1000~1600	1000~2000
18	公共厕所*	---	(1)宜设置于人流集中处; (2)宜结合配套设施及室外综合健身场地(含老年户外活动场地)设置;	30~80	60~120
19	垃圾转运站*	---	应采用封闭式设施,力求垃圾存放和转运不外露,当用地规模为0.7~1平方公里设一处,每处面积不应小于100平方米,与周围建筑物的间隔不应小于5米(根据专业规划设置);	---	---
20	生活垃圾收集站*	居民生活垃圾收集	(1)居民人口规模大于5000人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站; (2)采用人力收集的,服务半径宜为400米,最大不宜超过1千米;采用小型机动车收集的,服务半径不宜超过2千米;	---	120~200
21	生活垃圾收集点*	居民生活垃圾投放	(1)服务半径不应大于70米,生活垃圾收集点应采用分类收集,宜采用密闭方式; (2)生活垃圾收集点可采用	---	---

序号	项目名称	服务内容	设置规定	每处一般规模	
				建筑面积(平方米)	用地面积(平方米)
			放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式; (3)采用混合收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于5平方米; (4)采用分类收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于10平方米; (5)原则上每200至300户居民家庭设置一处;		
22	再生资源回收点*	居民可再生物资回收	(1)1000人~3000人设置1处; (2)用地面积不宜小于6平方米,其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求;	---	6~10
23	体育场(馆)或全民健身中心	具备多种健身设施、专用于开展体育健身活动的综合体育场(馆)或健身馆	(1)服务半径不宜大于1000米; (2)体育场应设置60米~100米直跑道和环形跑道; (3)全民健身中心应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质检测等用房;	2000~5000	1200~15000
24	大型多功能运动场地	多功能运动场地或同等规模的球类场地	(1)宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; (2)服务半径不宜大于1000米; (3)宜集中设置篮球、排球、7人足球场地;	---	3150~5620
25	中型多功能运动场地	多功能运动场地或同等规模的球类场地	(1)宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; (2)服务半径不宜大于500米; (3)宜集中设置篮球、排球、5人足球场地;	---	1310~2460

序号	项目名称	服务内容	设置规定	每处一般规模	
				建筑面积(平方米)	用地面积(平方米)
26	小型多功能运动(球类)场地	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地	(1)服务半径不宜大于300米; (2)用地面积不宜小于800平方米; (3)宜配置半场篮球场1个、门球场地1个、乒乓球场地2个; (4)门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施;	—	770~1310
27	室外综合健身场地(含老年户外活动场地)	健身场所,含广场舞场地	(1)服务半径不宜大于300米; (2)用地面积不宜小于150平方米; (3)老年人户外活动场地应设置休憩设施,附近宜设置公共厕所; (4)广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民;	—	150~750
28	室外健身器械	器械健身和其他简单运动设施	(1)宜结合绿地设置; (2)宜在居住街坊范围内设置;	—	—
29	儿童、老年人活动场地	儿童活动及老年人休憩设施	(1)宜结合集中绿地设置,并宜设置休憩设施; (2)用地面积不应小于170平方米;	—	170~450
30	健身房	—	服务半径不宜大于1000米;	600~2000	—
31	商场	—	(1)应集中布局在居住区相对居中的位置; (2)服务半径不宜大于500米;	1500~3000	—
32	菜市场	—	(1)服务半径不宜大于500米; (2)应设置机动车、非机动车停车场	750~1500 或 2000~2500	—
33	小超市	居民日常生活	服务半径不宜大于300米;	—	—

序号	项目名称	服务内容	设置规定	每处一般规模	
				建筑面积(平方米)	用地面积(平方米)
		用 品 销 售			
34	便利店	居 民 日 常 生 活 用 品 销 售	1000 人 ~ 3000 人 设置 1 处;	50 ~ 100	— —

- 注: 1. 加\*的配套设施, 其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定;  
 2. 小学和初中可合并设置九年一贯制学校, 初中和高中可合并设置完全中学;  
 3. 承担应急避难功能的配套设施, 应满足国家有关应急避难场所的规定。

## 附表26 净(配)水厂用地控制指标一览表

建设规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	地表水水厂 (m <sup>2</sup> d/m <sup>3</sup> )		地下水水厂 (m <sup>2</sup> d/m <sup>3</sup> )
	常规处理工艺	预处理+常规处理+深度处理工艺	
5-10	0.50-0.40	0.70-0.60	0.40-0.30
10-30	0.40-0.30	0.60-0.45	0.30-0.20
30-50	0.30-0.20	0.45-0.30	0.20-0.12

- 注: 1. 给水规模大的取下限, 给水规模小的取上限, 中间值采用插入法确定。  
 2. 给水规模大于 50 万 m<sup>3</sup>/d 的指标可按 50 万 m<sup>3</sup>/d 指标适当下调, 小于 5 万 m<sup>3</sup>/d 的指标可按 5 万 m<sup>3</sup>/d 指标适当上调。  
 3. 地下水水厂建设用地按消毒工艺控制, 厂内若需设置除铁、除锰、除氟等特殊水质处理工艺时, 可根据需要增加用地。  
 4. 本表指标未包括厂区周围绿化带用地。

### 附表27 加压泵站用地控制指标一览表

建设规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	用地指标 (平方米)
5-10	2750-4000
10-30	4000-7500
30-50	7500-10000

注: 1. 规模大于 50 万 m<sup>3</sup>/d 的用地面积可按 50 万 m<sup>3</sup>/d 用地面积适当增加, 小于 5 万 m<sup>3</sup>/d 的用地面积可按 5 万 m<sup>3</sup>/d 用地面积适当减少。  
2. 加压泵站有水量调节池时, 可根据需要增加用地面积。  
3. 本表指标未包括站区周围绿化带用地。

### 附表28 城市污水处理厂规划用地指标一览表

建设规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	规划用地指标 (m <sup>2</sup> d/m <sup>3</sup> )	
	二级处理	深度处理
> 50	0.30-0.65	0.10-0.20
20-50	0.65-0.80	0.16-0.30
10-20	0.80-1.00	0.25-0.30
5-10	1.00-1.20	0.30-0.50
1-5	1.20-1.50	0.50-0.65

注: 1. 表中规划用地面积为污水处理厂围墙内所有处理设施、附属设施、绿化、道路及配套设施的用地面积。  
2. 污水深度处理设施的占地面积是在二级处理污水厂规划用地面积基础上新增的面积指标。  
3. 表中规划用地面积不含卫生防护距离面积。

### 附表29 污水泵站建设用地指标一览表

建设规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	> 20	10-20	1-10
用地指标 (平方米)	3500-7500	2500-3500	800-2500

注: 1. 用地指标是指生产必需的土地面积。不包括有污水调蓄池及特殊用地要求的面积。  
2. 本指标未包括站区周围防护绿地。

### 附表30 城市污水厂卫生防护距离一览表

建设规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	≤5	5-10	≥10
卫生防护距离 (平方米)	150	200	300

注：卫生防护距离为污水处理厂厂界至防护区边缘的最小距离。

### 附表31 变电站典型设计参考尺寸表

变电站电压等级 (kV)	装机容量 (MVA)	典设尺寸围墙内面积 (平方米)	
		户外式	户内式
500	6×1000	300×250	---
	4×1000	260×220	---
220	4×240	---	119×65
	3×240	153.5×119	---
	3×180	153.5×119	---
110	3×63	74×61.5	94×41.6
	3×50	74×61.5	94×41.6
	4×63	---	96.5×42

### 附表32 高压廊道宽度控制一览表

线路电压等级 (kV)	高压线走廊宽度 (米)
500	60-75
220	30-40
110	15-25
35	15-20

注：上表走廊宽度仅适用于单杆单回水平排列及单杆多回垂直排列的架空电力线路。

### 附表33 架空输电线路导线与建筑物之间的最小垂直距离表

线路电压 (kV)	10	35	110	220	500
垂直距离 (米)	3.0	4.0	5.0	6.0	9.0

注：在导线最大计算弧垂情况下。

### 附表34 架空输电线路边导线与建筑物之间的水平距离表

线路电压 (kV)	110	220	500
水平距离 (米)	2.0	2.5	5.0

注：在无风情况下。

### 附表35 生活垃圾转运站设置标准一览表

转运量 (吨/天)	类型	用地面积 (平方米)	附属建筑面积 (平方米)	与相邻建筑 间距 (米)	绿化间隔带 宽度 (米)
≤150	小型	1000-1500	100	≥10	≥5
150-450	中型	1500-4500	100-300	≥15	≥8
>450	大型	>4500	>300	≥30	≥15

注：新建生活垃圾转运站应与再生资源分拣中心合并设置。

### 附表36 道路网密度指标表

类别	路网密度 (km/km <sup>2</sup> )
居住区	≥8
商业区与就业集中的中心区	≥10
工业区、物流园区	4-6

### 附表37 道路网规划指标表

		城市区域	快速路 (主线)	主干路	次干路	支路
机动车设计车速 (km/h)	市区	60~100	40~60	30~40	20~30	
道路中机动车道 条数(双向)	市区	4~6	4~8	4~6	2	
道路红线宽度 (米)	市区	22~28	32~42	20~32	9~20	

注: 1. 老城区用地受限地段主干路宽度可按24-30米控制, 次干路可按18-24米控制。

2. 小街小巷宽度为4-8米。

### 附表38 株洲市建筑配建停车位指标一览表

类型			基数单位	旧城	新城	
住宅类	普通住宅	户型面积 $\geq$ 150 平方米	车位/户	1.1	1.3	
		90 平方米 $\leq$ 户型面积 $<$ 150 平方米		0.7	0.9	
		户型面积 $<$ 90 平方米		0.5	0.7	
	低密度住宅			2.0		
	保障性住房			0.3		
	公寓			0.3	0.4	
办公类	行政办公		车位/100 平方 米计容建筑面积	1.5	2	
	其他办公			0.8	1.0	
商业类	商业		车位/100 平方 米计容建筑面积	1.0		
	专业批发市场			0.7	0.9	
	配套商业			0.5		
	三星级及以上酒店、宾馆			0.8		
	招待所、经济型酒店			0.5		

类型		基数单位	旧城	新城
文体设施类	博物馆、科技馆、图书馆、展览馆、会议中心	车位/100 平方米计容建筑面积	0.6	
	活动中心		1.0	
	体育馆、影剧院		3.0	
医疗设施类	医院	车位/100 平方米计容建筑面积	1.0	
教育设施类	幼儿园	车位/班	2.5	3.0
	小学		3.5	4.0
	中学		5.0	
	中专院校、大专院校			
工业类	普通厂房	车位/100 平方米计容建筑面积	0.2	
	创新型产业用房		0.5	
	物流仓储		0.1	
公园类	自然风景公园	车位/公顷占地面积	1.5	
	主题公园		10	
交通枢纽类	火车站、长途客运站、客运码头	车位/设计日 100 名旅客	2.5	
	客运机场	车位/设计日 100 名旅客	4.0	

- 注：1. 对于所处敏感交通地段、实施难度较大、用地规模小于 5000 平方米等 3 类建设项目的停车配建需专项研究制定。
2. 新建幼儿园、小学、中学应设置校外集散场地，并对外开放供车辆临时停放，并根据交通影响评价研究后确定面积和规模。
3. 火车站、汽车站、客运码头等交通枢纽，轨道交通车站周边配套停车换乘设施应根据建设工程所在区域、周边道路情况、公交服务水平等因素对停车指标进行专项研究确定，上表为建议指标。
4. 停车位计算：标准车位应能直接与交通疏散通道连接，其尺寸不小于 2.4×5.3 米，子母车位为多个标准车位一组，且至少有一个车位能直接与交通疏散通道连接。标准车位按 1 个计算，一组子母车位按 1.5 个计算。

### 附表39 步行通行区宽度值一览表

人行道类型	宽度建议
临围墙的人行道	$\geq 2$ 米
临非积极街墙界面人行道	3 米
临积极界面或主要公共走廊沿线人行道	4 米
主要商业街, 以及轨道交通站点出入口周边	5 米
主要商业街结合轨道交通出入口位置	6 米

### 附表40 园区道路网规划指标表

	城市区域	主干路	次干路	支路
道路红线宽度 (米)	园区	$\leq 32/34$	$\leq 28$	$\leq 12$

### 附表41 村庄建设用地指标控制要求建议表

用地性质	容积率 (%)	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率 (%)	建筑层数 (层)	建筑高度 (米)
一类农村宅基地	—	—	—	$\leq 3$	$\leq 12$
二类农村宅基地	$\leq 1.5$	$\leq 40$	$\geq 30$	$\leq 6$	$\leq 18$
公共管理与公共服务用地	$\leq 1.0$	$\leq 35$	$\geq 35$	$\leq 6$	$\leq 24$
商业 服务业 用地	经营性文化活动设施	0.8-1.5	25-40	$\geq 35$	$\leq 24$
	经营性社会福利设施	$\leq 1.5$	$\leq 30$	$\geq 30$	$\leq 24$
	其他商业服务	1.0-3.5	$\leq 45$	$\geq 20$	—
工业 用地	普通厂房	$\geq 0.5$	30-60	$\leq 20$	—
	高标准厂房	$\geq 1.6$	30-60	$\leq 20$	$\geq 4$
					24-50

用地性质	容积率 (%)	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率 (%)	建筑层数 (层)	建筑高度 (米)
仓储用地	0.6-2.0 (堆场类 $\geq 0.3$ , 通用仓储类 $\geq 0.8$ )	40-60	$\leq 20$	---	$\leq 50$
交通场站用地 (经营性停车场)	$\leq 0.1$	$\leq 10$	$\geq 20$	---	---
其他建设用地(经营性墓地)	---	$\geq 50$	$\geq 20$	---	$\leq 24$

注：一类农村宅基地指农村用于建造独立住房土地，二类农村宅基地指农村用于建造集中住房的土地。

附表42 乡镇道路等级、宽度标准表

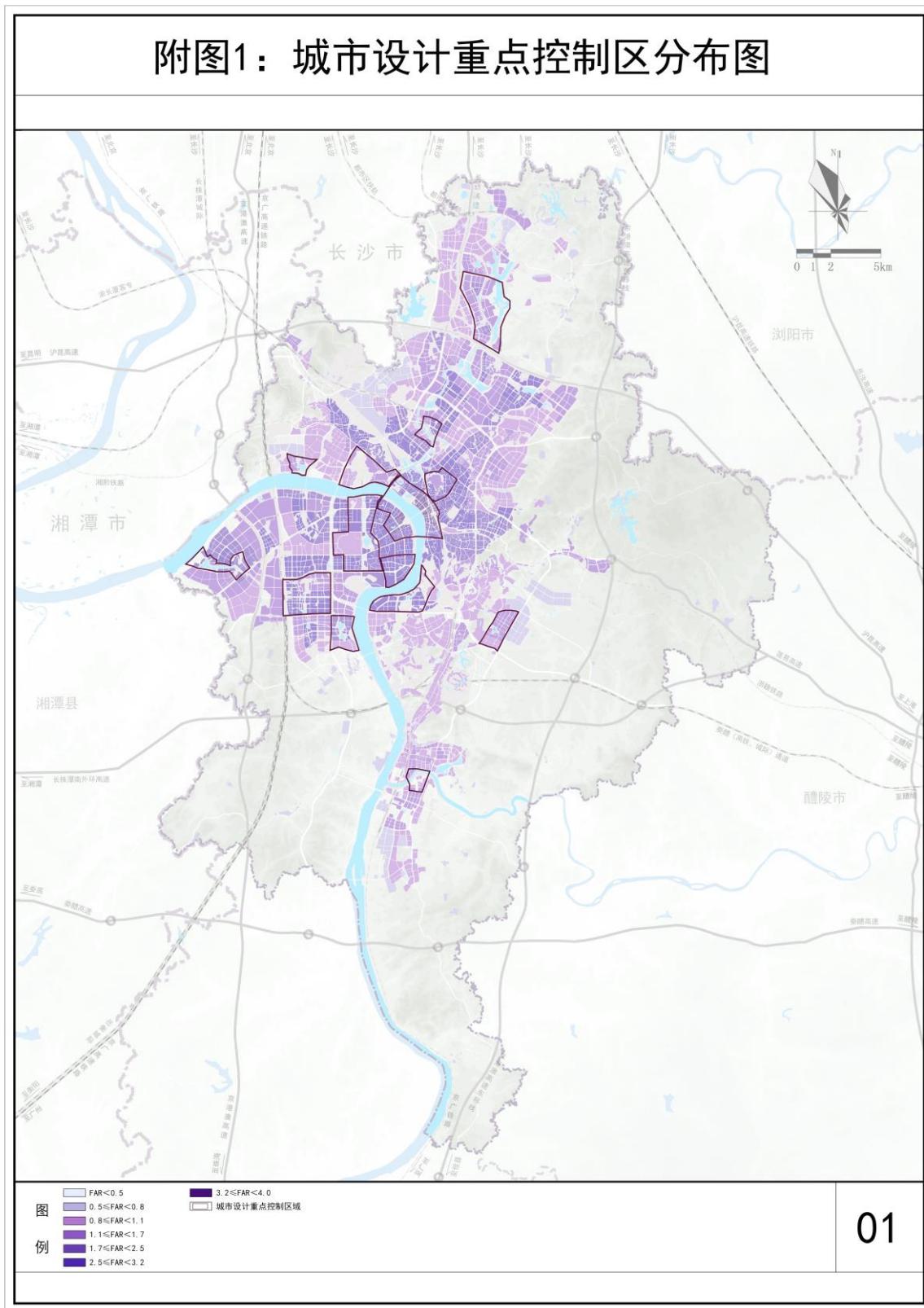
道路级别	车道数量	车行道宽度 (米)
主干道	四车道	14-18
次干道	四车道	10-14
支路	双车道	6-7

注：道路包括绿化带的红线宽度不得超过 40 米。

附表43 村庄内道路分级及技术指标表

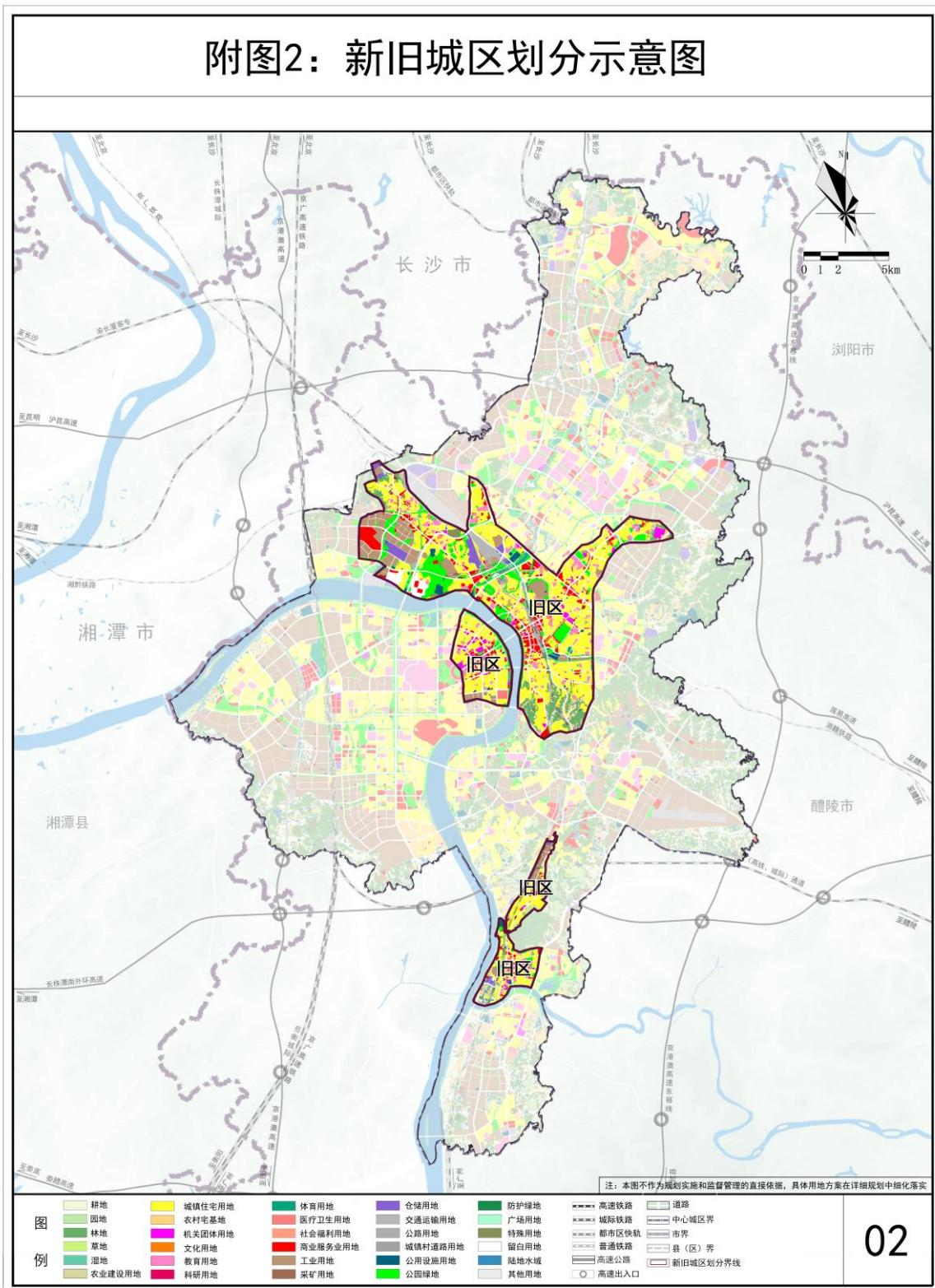
道路级别	道路功能	道路路面宽度 (米)
村道	除乡道及乡道以上等级公路以外的连接建制村与建制村、建制村与自然村、建制村与外部的公路，不包括村内街巷和农田间的机耕道。	4.5-7.0
组道	各组与组之间的道路，满足农户间的联系需求。	3.0-5.0
入户路	连接村民住宅与村组路的道路，一般设置为单车道。	1.5-3.0

附图1 城市设计重点控制区分布图



城市设计重点控制区域与《株洲市总体城市设计与特色风貌规划》保持一致。

附图2 新旧城区划分示意图



公开方式：主动公开

---

株洲市自然资源和规划局办公室

2024年12月11日印发