

附件 3

广东省城镇开发边界内  
详细规划编制指南  
(试行)

二〇二三年三月

# 前 言

为深入贯彻落实《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）、《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》（自然资发〔2022〕186号）和《中共广东省委 广东省人民政府关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干措施》（粤发〔2021〕5号）等文件要求，加强“五级三类”国土空间规划传导协同，强化详细规划管理效能，规范城镇开发边界内详细规划编审工作，提高编审效率，优化国土空间发展格局，提高人民生活品质，推动绿色发展，结合我省实际制定本指南。

本指南主要内容包括城镇开发边界内详细规划总体要求、基础工作、分层编制、分类引导、成果要求、审批与修改流程等。国家对于城镇开发边界内详细规划编制另有规定的，从其规定。

# 目 录

<b>1. 总体要求</b> .....	<b>1</b>
1.1 适用范围 .....	1
1.2 指导思想 .....	1
1.3 编制思路 .....	2
1.4 控制要求 .....	2
1.5 工作要求 .....	3
<b>2. 基础工作</b> .....	<b>3</b>
2.1 理清底图底数 .....	3
2.2 开展现状调查 .....	4
2.3 研判关键问题 .....	4
<b>3. 分层编制</b> .....	<b>4</b>
3.1 单元详细规划 .....	5
3.1.1 规划传导衔接 .....	5
3.1.2 功能定位 .....	6
3.1.3 用地布局规划 .....	6
3.1.4 开发强度与规模控制 .....	6
3.1.5 综合交通规划 .....	7
3.1.6 公共服务设施规划 .....	8
3.1.7 绿地与开敞空间规划 .....	9
3.1.8 市政公用设施和防灾设施规划 .....	10
3.1.9 地下空间规划 .....	11
3.1.10 竖向规划 .....	11

3.1.11 历史保护规划	11
3.1.12 城市设计	12
3.1.13 土地整备	12
3.2 地块开发细则	13
3.2.1 底线管控	13
3.2.2 用地布局规划	13
3.2.3 地块控制指标	14
3.2.4 综合交通规划	15
3.2.5 公共服务设施规划	15
3.2.6 绿地与开敞空间规划	16
3.2.7 市政公用设施和防灾设施规划	16
3.2.8 地下空间规划	17
3.2.9 竖向规划	18
3.2.10 历史保护规划	18
3.2.11 城市设计	18
3.2.12 土地整备	19
<b>4. 分类引导</b>	<b>19</b>
4.1 单元引导	19
4.1.1 一般单元	19
4.1.2 重点开发单元	20
4.1.3 城市更新单元	21
4.1.4 历史保护单元	23
4.1.5 战略留白单元	24
4.2 地块引导	24

4.2.1 公益性用地 .....	24
4.2.2 工业类经营性用地 .....	25
4.2.3 非工业类经营性用地 .....	25
<b>5. 成果要求 .....</b>	<b>26</b>
5.1 单元详细规划 .....	26
5.2 地块开发细则 .....	27
5.3 成果入库要求 .....	27
<b>6. 审批与修改流程 .....</b>	<b>28</b>
6.1 规划审批 .....	28
6.2 批后公布及入库备案 .....	29
6.3 动态维护 .....	29
<b>附件 .....</b>	<b>30</b>
<b>附图 .....</b>	<b>41</b>
<b>附表 .....</b>	<b>45</b>

## 1. 总体要求

### 1.1 适用范围

广东省各市县城镇开发边界内的新编详细规划和已批控制性详细规划修改应遵照本指南执行，城镇开发边界外有集中建设需求地区的详细规划编制与修改可参照本指南。

### 1.2 指导思想

**落实生态文明建设要求。**尊重自然、顺应自然、保护自然，树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，强化底线管控，落实最严格的耕地保护制度，推进生态优先、节约集约、绿色低碳发展。

**坚持以人民为中心。**坚持人民城市人民建、人民城市为人民，增进民生福祉，完善公共服务配套，增强均衡性和可及性，完善基础设施及安全设施，增强城市抵御风险能力，引导居住和产业功能协调布局，促进职住平衡，提高人民生活品质，打造宜居、韧性、智慧城市。

**促进节约集约发展。**联动推进增量拓展和存量利用，补齐设施短板，提高空间利用效率。统筹地上地下空间开发利用，推动空间资源复合高效使用。加强历史文化遗产，充分发挥历史文化遗产及地域风貌价值。加强城市设计引导，完善公共开放空间网络和慢行系统，塑造更有人情味的街区 and 更有温度的城市。

**提高空间治理效能。**加强规划传导衔接，科学谋划空间发展和空间治理的时空秩序，把握好底线刚性和发展弹性的关系，强化详细规划动态维护和迭代更新，加强编制体系与

实施监督管理体系一体化，提升城市精细化治理水平。

### 1.3 编制思路

#### (1) 分层编制

详细规划原则上分为单元详细规划和地块开发细则（或地块图则，下同）两个层次。各地也可根据实际需要将两个层次合并，并表达至地块开发细则深度。其中：

**单元详细规划重点落实国土空间总体规划（以下简称“总体规划”）和衔接相关专项规划要求，侧重统筹性。**落实总体规划的强制性内容，衔接相关专项规划的空间管控要求，指导地块开发细则的编制。经批复的单元详细规划后续如需修编，则应以一个或多个相邻的详细规划单元（以下简称“单元”）为编制范围。

**地块开发细则依据单元详细规划编制，是核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的主要依据，侧重实施性。**在严格遵循单元详细规划强制性内容的基础上，结合相关规范要求和发展需要，合理确定地块管控指标和设施配套要求，作为建设项目实施管理的直接依据。

#### (2) 分类引导

单元按类型分为一般单元和特殊单元，其中**一般单元**指特殊单元以外的单元，按照通则式的要求开展规划编制；**特殊单元**指涉及重点开发、城市更新、历史保护或战略留白等特殊要素的单元。若同一单元同时涉及多种特殊要素时，其规划编制需同时遵循多种要素的内容管控要求。

### 1.4 控制要求

为进一步提升规划管理效能，突出刚弹结合，本指南下划线内容为详细规划的强制性内容。对于规划确定的预期性内容，在地块开发细则编制及规划实施过程中可结合实际情况进行适当优化。

在管控方式上，按照定界、定位、指标及条文四种方式进行控制。

**定界控制：**指对控制要素的空间边界作出规定。

**定位控制：**指对控制要素的点位或线位进行明确。对于独立占地的要素，可在地块开发细则中确定块状要素的空间边界，也可对线性要素的线位进行适当优化。

**指标控制：**指对控制要素的规模等作出量化规定。

**条文控制：**指以条文的形式对控制要素提出定性的控制要求。

### 1.5 工作要求

单元详细规划和地块开发细则编制应委托具备相应城乡规划编制资质的单位承担。编制过程中应加强专家论证和社会参与，充分考虑专家和公众意见，征求规划地段内利害关系人意见，同时加强与相关部门横向联动，保障城镇开发边界内详细规划有效实施。

## 2. 基础工作

### 2.1 理清底图底数

梳理详细规划编制范围内用地现状、地形图、卫星影像、地籍权属、古树名木、“三旧”改造标图建库数据等作为工作底图。矢量数据应采用 2000 国家大地坐标系、1985 国家

高程基准、高斯克吕格投影系统（3°分带）作为空间定位基础。

## 2.2 开展现状调查

采取现场踏勘、公众调查等方式，对详细规划范围内及周边地区的自然条件、生态本底、历史文化资源、人口规模以及现状公服设施、现状交通、现状公用设施、用地权属等进行详细调查，总结现状特征，分析存在问题。

## 2.3 研判关键问题

梳理总体规划和相关专项规划的具体要求，收集范围内相关利益主体诉求，预判重点问题，明确编制的要求和方向，提出需同步开展的研究专题。

## 3. 分层编制

详细规划原则上分为单元详细规划和地块开发细则。按照“单元统筹、地块深化”的原则，合理确定单元、地块管控内容及深度。

单元详细规划重点突出空间统筹，提出单元层面的整体管控要求。重点落实总体规划传导要求，衔接相关专项规划，明确单元层面的主导功能、底线与用地布局、开发强度与规模控制、综合交通、公共服务设施、市政公用设施和防灾设施、地下空间、竖向规划、历史保护、城市设计、土地整备等内容。

地块开发细则在落实单元管控要求的基础上，对地块进行细分，制定地块深度的规划方案，明确地块具体控制要求，作为建设项目实施管理的直接依据。

### 3.1 单元详细规划

#### 3.1.1 规划传导衔接

##### ——编制要求

分析总体规划及相关专项规划的发展目标和传导要求，提炼总结需要在单元层面落实的底线约束、规划指标、功能布局、设施配置等内容。涉及陆海一体化区域、重点海域等地区的应加强衔接海岸线分类管控、海岸建筑退缩线管控、公共亲海空间建设等要求。

##### ——技术要点

###### (1) 上位规划传导

**底线约束：**梳理单元内底线要素情况，明确耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界以及城市四线等各类底线边界及管控要求。

**指标传导：**落实总体规划片区明确的指标传导要求，明确单元内需落实的约束性指标与预期性指标。

**功能布局：**遵循总体规划对单元主导用途分区、主导功能引导和开发强度分区引导等要求，作为确定单元用地比例结构、开发强度区间的参考依据。

**设施布局：**将总体规划确定的公共服务设施、市政公用设施、交通设施、公共绿地等落实至单元，明确单元内设施数量、布局、用地规模和建设规模等管控要求。

###### (2) 专项规划衔接

对相关专项规划进行梳理，明确底线约束、公共服务、道路交通、市政设施、竖向规划、土地整治、风貌管控、陆

海统筹等方面要求，提出在单元层面的落实方案。

### 3.1.2 功能定位

#### ——编制要求

根据总体规划和相关专项规划提出单元的主导功能。

#### ——技术要点

##### (1) 主导功能

梳理总体规划与相关专项规划，明确单元主导功能。

##### (2) 指标管控

落实总体规划指标管控要求，明确单元管控指标体系。

### 3.1.3 用地布局规划

#### ——编制要求

严格落实总体规划确定的管控要求，衔接相关专项规划，明确单元建设用地规模和主导功能，形成用地布局方案。

#### ——技术要点

落实总体规划和专项规划的传导要求，衔接开发建设的实际需要，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的用地分类，城镇建设用地原则上划分到二级类，对于现状建设保留、已有规划许可以及已确定边界的公共服务设施、市政公用设施和交通设施等应细分到三级类，深化确定用地边界及用地性质。为提高经营性用地的管控弹性，可采用混合大地块，即根据主导功能建筑面积占比分为居住主导用地、商业主导用地、工业或物流主导用地。

### 3.1.4 开发强度与规模控制

### ——编制要求

根据总体规划要求以及单元承载能力，合理确定单元服务人口规模、建设用地规模和经营性用地的建筑总面积。

### ——技术要点

落实总体规划要求，衔接相关专项规划，落实历史文化保护、生态廊道和通风廊道、重要生态景观区、城市地标区域等的开发管控要求，明确高度管控的总体安排，合理确定服务人口规模、单元建设用地规模和经营性用地总建筑面积。

现状保留和已批未建用地应严格落实用地审批文件确定的地块容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率等指标控制要求，地方确定可调整规划条件的情形除外。

工业类经营性用地建设总量原则上按下限控制（各市县可结合管理需求增加上限控制要求），绿地率原则上按上限控制。

其他需在单元详细规划中明确用地开发强度的地块，容积率原则上采用上限控制，绿地率采用下限控制。

## 3.1.5 综合交通规划

### ——编制要求

落实总体规划要求，衔接相关专项规划，明确线性交通设施线位走向和宽度控制要求，对于非线性交通设施，应明确其建设规模和布局要求。

### ——技术要点

（1）**区域交通。**确定机场、港口、铁路、城际轨道、高速公路等区域性交通设施布局要求，重点落实交通廊道的

走向、控制宽度以及站点的点位、用地规模、建设规模等管控内容。

(2) **道路交通**。明确单元综合交通体系，细化主要路网结构，确定主要道路的功能等级、线位走向、红线宽度等控制要求。

(3) **公共交通**。确定城市轨道交通、城市快速公交的主要线路走向及主要站点的布局要求，明确城市轨道交通站点、公交站场等独立占地设施的点位、用地规模。鼓励公交场站混合立体开发，有条件的市县可充分考虑 TOD 发展模式。

(4) **慢行交通**。确定单元内步行、自行车等慢行交通方式的主要通行线路走向和宽度要求。

(5) **机动车停车设施**。确定公共停车设施点位，鼓励停车设施与其他功能混合布置，提高土地利用效率。

(6) **加油（气）站、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，确定加油加气加氢站、电动汽车充（换）电站的点位和用地规模。

### 3.1.6 公共服务设施规划

#### ——编制要求

落实总体规划要求，衔接相关专项规划，确定各类公共服务设施的数量、用地规模、建设规模和空间布局等管控要求。

#### ——技术要点

(1) **独立占地的公共服务设施**。落实总体规划要求，衔接相关专项规划确定的公共服务设施要求，结合相关规范

要求，明确公共服务设施类型、边界、用地面积和建设规模。

(2) **非独立占地的公共服务设施。**综合考虑单元功能定位、人口结构、服务功能等因素，明确公共服务设施空间布点和配置标准。

### 3.1.7 绿地与开敞空间规划

#### ——编制要求

落实总体规划要求，衔接相关专项规划和市县管理要求，结合单元内自然生态本底，明确绿地总量以及开敞空间体系，对绿地系统、公园广场、水域、生态廊道、通风廊道进行统筹安排。

#### ——技术要点

(1) **绿地系统。**落实并细化总体规划确定的城市绿线，衔接绿地系统专项规划和地方管理要求关于绿地系统的数量规模要求，明确城市公园、社区公园及其他重要绿地的等级、数量、规模和空间布局。

(2) **水域。**落实总体规划确定的城市蓝线，在延续城市现有水系格局的基础上，明确单元内主要水域及其水系的规划控制线（含临水控制线及水系规划管理范围线）和管控要求；明确湖泊、水库的面积和控制范围。落实并细化碧道建设、水系保护等专项规划确定的线性廊道管控要求。

(3) **生态廊道。**落实总体规划确定的生态廊道布局和管控要求，明确单元内生态廊道走向、宽度等控制要求。

(4) **通风廊道。**落实总体规划确定的通风廊道布局等管控要求。

### 3.1.8 市政公用设施和防灾设施规划

#### ——编制要求

落实总体规划要求，衔接相关专项规划，确定给水、排水、供电、燃气、通信、环卫、管线综合等主要市政公用设施配套及主要设施走廊控制等管控要求。明确消防、防洪防潮排涝、应急避难、人防等防灾减灾设施布局和规模要求。

有条件的市县可结合实际需要，在单元内增加设置海绵城市、智慧城市、综合管廊等专项规划内容。

#### ——技术要点

(1) 给水工程。明确给水厂、泵站等的位置、规模、用地以及主干管道的布局和管径要求。

(2) 排水工程。明确排水体制和污水厂、泵站等设施的布局、规模、用地以及主干管道的布局、管径等要求。

(3) 供电工程。明确重大变配电设施的数量、位置、用地和主干管网的布局和管径等要求。

(4) 燃气工程。明确燃气调压站等设施的数量、位置、用地、容量规模和主干管网的布局、管径等要求。

(5) 通信工程。明确重大通信设施的数量、位置和规模要求。

(6) 环卫设施。明确垃圾转运和处理设施的数量、位置和规模要求。

(7) 防灾设施。明确城市安全设施的等级、种类、数量、位置、规模等控制要求以及应急预防措施。确定特别危险物仓储、防洪、防潮、排涝、抗震等方面的防护对象、防

护标准和控制要求。确定人防工程设施、应急避难场所、应急医疗设施等的布局 and 规模要求。

(8) 管线综合。明确市政设施管线空间布局要求。

### 3.1.9 地下空间规划

#### ——编制要求

涉及地下空间保护与利用的单元，应落实并细化总体规划要求，衔接相关专项规划，确定地下空间开发利用控制要求。

#### ——技术要点

明确城市公共性地下空间开发利用的功能、规模、布局和分层等要求。

### 3.1.10 竖向规划

#### ——编制要求

按照因地制宜和随坡就势的原则，提出城市道路的竖向控制要求。

#### ——技术要点

结合自然地形和道路运输、防洪排涝要求，确定道路坡度、控制点标高，提出有利于保护和改善城市环境景观，满足道路交通、地面排水、建筑布置和城市景观的竖向管控要求。

### 3.1.11 历史保护规划

#### ——编制要求

落实总体规划要求，衔接相关专项规划，确定历史文化

保护线，明确各类历史文化要素的保护范围与保护要求。

#### ——技术要点

落实总体规划及历史文化保护相关专项规划明确的保护范围与管控要求，提出历史文化街区、不可移动文物、历史建筑、历史地段、工业遗产、古树名木、地下文物、非物质文化遗产等各类历史文化要素保护与利用措施。

### 3.1.12 城市设计

#### ——编制要求

落实总体规划整体风貌、城市天际线、景观视廊、通风廊道、标志性地标、公共空间等控制要求，对单元内重要风貌管控区、重要界面和节点管控要求提出引导。涉及陆海一体化区域、重点海域等地区的应加强衔接海陆界面风貌引导、公共亲海空间设计等要求。

#### ——技术要点

根据现状条件和开发建设需要，衔接规划用地方案和地块控制指标，明确城市设计目标，细化确定空间形态结构、开敞空间体系、重要景观界面和节点等管控内容。

### 3.1.13 土地整备

#### ——编制要求

结合土地现状情况和规划建设需要，识别土地整备重点区域，提出土地整备相关建议。

#### ——技术要点

(1) 识别土地整备重点区域。结合重大项目选址、土

地权属、土地使用情况、相关利益主体诉求等，分析土地整备路径，划示土地整备重点区域。

**(2) 提出土地整备建议。**综合考虑土地整备政策与建设总量控制要求，提出土地整备重点区域内土地整备方式、实施计划等策略建议。

### 3.2 地块开发细则

#### 3.2.1 底线管控

##### ——编制要求

严格落实单元详细规划确定的底线要素管控边界。

##### ——技术要点

落实单元详细规划划定的耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界以及绿线、蓝线、黄线、紫线、地质灾害隐患避让范围等底线要素。涉及陆海一体化区域、重点海域等地区的应落实海岸线分类管控、海岸建筑退缩线管控要求。

#### 3.2.2 用地布局规划

##### ——编制要求

按照单元的控制要求，对地块进行细分，确定地块细分后的用地性质、用地兼容性以及兼容比例。

##### ——技术要点

落实单元规划确定的主导用地功能，结合地块开发意向及利害关系人意见，确定用地功能和布局，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》确定的

用地分类标准，将规划用地细分至二级类，有条件的可细分至三级类，明确土地使用兼容性及建筑面积兼容比例。

### 3.2.3 地块控制指标

#### ——编制要求

确定地块开发强度（容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率）、设施配套、停车配建、建筑物间距和退让、地块出入口等规划内容。涉及公共服务设施跨单元配置的情形，可在规划片区内进行平衡。

#### ——技术要点

（1）**容积率**。落实单元详细规划对于建设总量的控制要求，明确地块容积率。原则上各类用地容积率采用上限控制，工业用地采用下限控制，有特殊要求的可同时规定上限和下限。

（2）**建筑密度**。按照相关规范要求，明确地块建筑密度。原则上各类用地建筑密度采用上限控制。

（3）**建筑限高**。落实单元详细规划对建筑高度的控制要求，明确地块建筑限高。

（4）**绿地率**。按照相关规范要求，明确地块绿地率。原则上各类用地绿地率采用下限控制，工业用地采用上限控制。

（5）**其他指标**。包括交通设施、公共服务设施、绿地与开敞空间、市政公用设施和防灾设施、停车配建、海绵城市（雨水年径流总量控制率、可渗透地面面积）等，可根据相关规范和实际情况细化确定控制要求。

### 3.2.4 综合交通规划

#### ——编制要求

落实单元详细规划确定的道路走向、红线宽度、交通设施数量及规模等要求，细化明确道路与各类设施的边界。

#### ——技术要点

(1) 区域交通。落实并细化铁路、城际轨道、高速公路等区域性交通设施的用地边界及防护宽度。

(2) 道路交通。明确道路等级体系，落实并细化各级道路红线、交叉口形式等，确定道路断面形式。

(3) 公共交通。落实并细化公共交通设施的建设控制要求，明确城市轨道交通、公交站点、公交首末站的位置及规模。

(4) 慢行交通。落实并细化慢行系统的走向和宽度，明确非机动车停车设施的位置及规模。

(5) 机动车停车设施。落实并细化公共停车场（库）的位置及规模。

(6) 加油（气）站、充（换）电站。落实并细化加油加气加氢站、电动汽车充（换）电站的布局，明确加油加气加氢站、电动汽车充（换）电站的位置及规模。

### 3.2.5 公共服务设施规划

#### ——编制要求

落实单元详细规划确定的各类公共服务设施的等级、数量、用地规模和建设规模，细化明确用地边界及管控要求。

#### ——技术要点

(1) 独立占地的公共服务设施。落实公共服务设施边界及管控要求等。

(2) 非独立占地的公共服务设施。细化确定公共服务设施位置及规模。

### 3.2.6 绿地与开敞空间规划

#### ——编制要求

落实单元详细规划确定的公园绿地、广场、防护绿地、生态廊道、通风廊道的规模和布局要求，细化确定绿地的空间边界。

#### ——技术要点

(1) 绿地系统。严格落实城市绿线要求，在保证绿地的空间结构不改变、人均公园绿地指标不减少、防护绿地标准不降低的基础上，确定公园绿地、广场、防护绿地边界及规模。

(2) 水域。严格落实城市蓝线要求及单元内主要水域及其水系的规划控制线（含临水控制线及水系规划管理范围线）和管控要求，确定湖泊、水库的面积和控制范围。

(3) 生态廊道。落实生态廊道布局等管控要求。

(4) 通风廊道。落实通风廊道布局等管控要求。

### 3.2.7 市政公用设施和防灾设施规划

#### ——编制要求

落实单元详细规划确定的城市黄线以及市政公用设施和防灾设施建设规模等管控要求，细化确定独立占地设施的

用地边界。

#### ——技术要点

(1) 给水工程。明确给水设施的位置及规模，主干管网的布局及管径，细化落实次级干管的布局及管径。

(2) 排水工程。明确排水设施的位置及规模，主干管道的布局及管径，细化落实次级干管的布局及管径。

(3) 供电工程。明确重大变配电设施的布局及规模，以及高压走廊、中压电网等廊道的布局及控制要求。

(4) 燃气工程。明确燃气设施的布局及规模，燃气管网的管径、压力参数及布置要求。

(5) 通信工程。明确重大通信设施、无线基站的布局及规模。

(6) 环卫工程。明确垃圾转运和处理设施、公共厕所等环卫设施的位置及规模。

(7) 防灾设施。明确特别危险物仓储、防洪、防潮、排涝、抗震等城市安全与综合防灾方面的防护标准和控制要求。确定人防工程设施、应急避难场所、应急医疗等设施的布局及规模。

(8) 管线综合。细化确定市政设施管线空间布局。

### 3.2.8 地下空间规划

#### ——编制要求

落实单元详细规划确定的地下空间管控要求，细化明确地下空间功能规模、布局等控制要求。

#### ——技术要点

根据现状条件和地块开发需求，细化确定地下空间用地功能、建筑面积、空间边界、出入口位置等控制要求。

### 3.2.9 竖向规划

#### ——编制要求

落实单元详细规划确定的竖向规划管控要求，细化明确竖向标高。

#### ——技术要点

根据现状条件和地块开发要求，细化确定道路坡度、控制点标高。

### 3.2.10 历史保护规划

#### ——编制要求

落实单元详细规划确定的历史保护管控要求，细化明确相关要素的保护与利用要求。

#### ——技术要点

根据历史文化遗产相关法律法规保护要求，明确对历史文化街区、不可移动文物、历史建筑、历史地段、工业遗产、古树名木、地下文物、非物质文化等历史保护要素的具体保护措施。

### 3.2.11 城市设计

#### ——编制要求

落实单元详细规划确定的城市设计管控要求，细化确定城市设计的控制性和引导性要求。

#### ——技术要点

确定空间形态结构、开敞空间体系、重要景观界面和节点等管控内容。

### 3.2.12 土地整備

#### ——编制要求

落实单元详细规划确定的土地整備要求，确定土地整備范围和土地整備方案。

#### ——技术要点

(1) 划定土地整備范围。根据现状权属、规划建设意向、土地管理相关政策等，划定土地整備范围。

(2) 提出土地整備方案。明确各类用地的整備主体、整備路径、补偿标准，核算净地价、前期费用、拆迁费用、补偿费用、回迁成本、配套设施建设费用、土地整理费用、其他费用等，明确改造建设量。

## 4. 分类引导

根据单元类型和地块类型进行分类引导。单元层面，为提高精细化管理水平，对一般单元和特殊单元进行区别引导，地块层面，为保障和改善民生、支持实体经济高质量发展、全面提升城市品质和活力，对公益性用地、工业类经营性用地、非工业类经营性用地实行差异化管控。

### 4.1 单元引导

#### 4.1.1 一般单元

一般单元指特殊单元以外的单元，按照通则式要求开展

单元规划编制，具体内容可参照第3章，主要包括底线管控、用地布局、综合交通规划、公共服务设施规划、绿地与开敞空间规划、市政公用设施和防灾设施规划等。

#### 4.1.2 重点开发单元

重点开发单元指涉及总体规划确定的城市中心区、交通枢纽区、重点产业区、创新集聚区、海陆统筹重点区域或其他重点开发区域的单元。

##### ——编制要求

重点开发单元应在一般单元编制要求的基础上，根据重点开发建设类型深化开展城市设计、交通组织、产业空间适配等相关专项内容。

##### ——技术要点

###### (1) 城市设计

涉及城市中心区、交通枢纽区、创新集聚区、海陆统筹重点区域的单元，应进一步加强城市设计引导，塑造城市特色风貌。

**单元详细规划**结合近期重点建设项目开发需求及片区风貌控制要求，明确建筑限高、标志性建筑位置和高层建筑、重要公共建筑控制范围。细化公共空间组织，确定广场、游园、公共通道、亲海空间的位置，提出建筑形态管控要求，优化空间品质。

**地块开发细则**应落实单元详细规划提出的建筑限高，进一步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管控要求。确定地下、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。

## （2）交通组织

涉及交通枢纽区的单元，应进一步加强交通组织引导，提升交通服务水平。

**单元详细规划**应进一步细化机动车、非机动车、步行及公交换乘的流线组织，明确重点道路的横断面形式，加强道路设施与交通站场设计的协调，紧凑高效布局各类功能空间，促进站城一体化开发。

**地块开发细则**应落实单元详细规划提出的相关道路横断面形式管控要求，明确与交通枢纽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。

## （3）产业空间适配

涉及重点产业区、创新集聚区的单元，应统筹协调各类地块功能，优化产业空间格局，强化产业空间支撑，引导产业集聚和职住平衡。

**单元详细规划**应开展现状产业梳理与产业体系研究，合理确定产业用地、居住用地及其他用地的比例，并针对产业需求明确专业化公共设施布局要求。

**地块开发细则**应明确产业用地及配套设施布局要求。

### 4.1.3 城市更新单元

城市更新单元指以存量低效用地再开发利用为主的单元。

#### ——编制要求

城市更新单元应在一般单元编制要求的基础上，衔接相关专项规划和部门工作计划，提出城中村、村镇工业集聚区等存量低效用地规划引导要求，细化现状存量低效用地梳理，明确更新改造范围与更新模式、开发建设指标、公益性设施配套、利益平衡等内容。城市更新单元详细规划及“三旧”改造单元规划编制时应同步开展土地整备专题研究。

## 一一技术要点

### （1）更新范围与更新模式

单元详细规划应根据单元内土地与建筑物核查结果，划示拆迁用地、重建用地、微改造用地及公益性用地范围。涉及土地腾挪或置换的，还需说明用地腾挪或置换的原因、依据及操作方式。

地块开发细则应开展地块深度的土地整备专题研究，对单元详细规划改造项目进行细化研究，划定拆迁用地、重建用地、微改造用地、土地置换及公益性用地范围。更新改造涉及历史建筑、工业遗产、古树名木等历史保护要素的，明确相关要素的保护要求。

### （2）公益性设施配套

单元详细规划应根据相关政策要求，对公益性建设用地与公益性设施配建要求与项目捆绑方案进行说明。

地块开发细则应结合土地现状情况及改造主体意向，规定各改造项目实施主体应履行的义务（如落实搬迁责任、配建公益性设施、移交公益性用地等）。

### （3）利益平衡

单元详细规划应基于城市更新单元现状权益情况，评估不同改造方式下的拆迁与建设成本、土地价值与经营收益，就改造项目的经济可行性进行初步评估。

地块开发细则应结合各地块改造需要，在合理考虑拆建比、建筑限高、设施承载力等约束要求的前提下，适当兼顾更新项目的经济可行性，提出用地布局、指标设置、实施路径及开发时序建议，并对开发强度容量进行相关情况说明。

#### 4.1.4 历史保护单元

历史保护单元指涉及历史城区、历史文化街区、名镇、名村、重要传统村落管控范围的单元。

##### ——编制要求

历史保护单元应在一般单元编制要求的基础上，进一步明确保护对象的类型、控制级别，细化管控要求和保护措施。历史保护单元详细规划编制时宜同步开展历史文化保护专题研究。

##### ——技术要点

###### (1) 重点保护区域

单元详细规划宜开展历史文化保护专题研究，建立建设负面清单，明确需要整体保护的区域、各类保护要素和保护要求。

地块开发细则应严格落实单元详细规划划定的历史文化保护范围、保护要素和管控要求，并对具体保护要素和管控要求进行细化。

###### (2) 历史文化遗产保护要求

单元详细规划应在历史文化资源调查的基础上，明确分级分类的保护要求，保持传统格局和街巷肌理，严禁大拆大建，明确建设控制地带建筑限高要求，从地区功能定位、环境品质提升、服务配套设施完善等方面提出风貌保护建议。

地块开发细则应明确对历史文化街区、不可移动文物、历史建筑、历史地段、工业遗产、古树名木、地下文物、非物质文化遗产等历史保护要素的具体保护措施。进一步提出历史文化遗产保护与活化利用策略，并对风貌整治、功能活化等方面进行细化。

### (3) 容量控制

单元详细规划应基于历史保护要求，严格控制单元内新增建设规模。

地块开发细则应落实单元详细规划建设规模控制要求，确定地块容积率。

#### 4.1.5 战略留白单元

战略留白单元指涉及总体规划确定的战略留白区，用于满足未来城市重大公共服务设施、重大交通市政设施、重大产业项目和应对重大公共安全问题需求的单元。战略留白单元可参照一般单元详细规划编制要求，结合实际需要进行适当简化。

#### 4.2 地块引导

##### 4.2.1 公益性用地

简化公益性用地管控要求，在符合技术规范的前提下鼓

励提高公益性用地的开发强度、增加设施规模、提升服务水平、补齐民生短板。

对国有划拨、集体自用方式供地的公益性用地采用最小规模管控，规划编制阶段主要确定用地面积和容积率，其他控制指标可在规划实施阶段根据技术规范和项目立项批复等文件确定。

对国有出让或集体流转方式供地的公益性用地，以及未确定供地方式的公益性用地，规划编制阶段主要确定用地面积、建筑面积、设施规模等指标，其他控制指标可不做强制要求。

对变电站、燃气供应站、垃圾压缩站、垃圾收集站、供水设施等供应设施用地和环境卫生设施用地，规划编制阶段主要确定用地面积和设施规模，其他控制指标可在规划实施阶段根据技术规范及相关批复对其予以明确。

#### 4.2.2 工业类经营性用地

优化工业类经营性用地管控，工业类经营性用地指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中的工业用地和物流仓储用地。

工业类经营性用地应确定用地面积、建筑面积、容积率等指标控制要求，提高工业用地容积率，其他控制指标可不做强制要求。

#### 4.2.3 非工业类经营性用地

强化非工业类经营性用地管控，非工业类经营性用地指

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》中除工业用地、物流仓储用地之外以赢利为目的,建造建筑物及其相应设施的用地,如城镇住宅用地、商业用地、新型产业用地等。

非工业类经营性用地应对建设用地面积、建筑面积、容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率、服务人口等指标进行全面管控。

## 5. 成果要求

### 5.1 单元详细规划

单元详细规划成果包括法定文件和技术文件。

#### (1) 法定文件

法定文件包括文本和图则两部分。

**文本**指规定规划强制性内容的具有法定效力的规划条文。

**图则**指反映文本内容的规划图纸及相关表格,应将文本中确定的强制性控制内容集中标示在一张有效的地形图上,并以插图方式标示所在的区域位置、以插表方式标示规划控制指标。单元详细规划的图则包括单元底线控制图则和单元传导控制图则。

#### (2) 技术文件

技术文件包括说明书和技术图纸。

**说明书**是对编制区现状的分析、规划设想的论述和规划内容的解释。主要包括前言、规划依据与原则、现状概况与问题分析、规划目标、用地布局、开发强度与规模控制、综

合交通规划、公共服务设施规划等方面的内容。

**技术图纸**是指说明规划意图的相关图示。主要包括区域位置图、土地利用现状图、现状用地权属图、单元底线控制图、单元传导控制图、道路系统规划图、公共服务设施规划图、绿地系统规划图、市政公用设施规划图、竖向工程规划图、土地整备引导图及其他规划图等。

## 5.2 地块开发细则

地块开发细则成果包括法定文件和技术文件。

### (1) 法定文件

法定文件为地块控制图则，包括地块控制图和地块控制要求一览表。

**地块控制图**是反映地块细分内容的规划图纸，包括规划图、插图和图纸信息。

**地块控制要求一览表**是以表、备注的形式表达细分地块的控制要求。

### (2) 技术文件

技术文件为说明书，是对地块细分的背景、现状和规划内容的解释。主要包括规划概况、规划依据和原则、用地布局、地块指标控制、设施配置要求、绿地与开敞空间管控、竖向规划、城市设计及土地整备等相关内容。

## 5.3 成果入库要求

法定文件的电子文件包括 pdf、word、jpg 等格式，文字部分应采用 word 格式，文档各级标题结构应清晰明确，可根据需要插入图片及表格。

对经批复的详细规划成果，各地应按《广东省城镇开发边界内详细规划数据标准及汇交清单》有关要求，将规划成果数据逐级汇交至全省国土空间规划“一张图”实施监督信息系统备案。

## 6. 审批与修改流程

详细规划的审批与修改遵循“分级管理、动态维护”原则，对于开发意图明确的区域，单元详细规划与地块开发细则可同步开展、合并报批。对于开发意图尚不明确的区域，单元详细规划与地块开发细则可分期开展、分别报批。地块开发细则调整涉及单元详细规划强制性内容修改的，应同步修改单元详细规划。

### 6.1 规划审批

单元详细规划或地块开发细则草案完成后，组织编制主体应征求有关部门和利害关系人意见并组织开展专家评审，同步通过政府网站、指定场所或新闻媒体等方式进行公示，公示时间不少于三十个自然日，必要时，可通过召开座谈会、论证会、听证会等方式听取公众的意见。

组织编制主体应将修改完善的单元详细规划或地块开发细则草案、相关意见及意见采纳情况等材料提交本级国土空间规划委员会审议，审议通过后，按照程序报市人民政府审批。各地级以上市可将市辖区范围内重点地区以外的地块开发细则的审批权依法依规委托至区人民政府。各地可将工业园区、物流园区详细规划的审批权依法依规委托至功能区管理机构。

## 6.2 批后公布及入库备案

单元详细规划或地块开发细则经审批通过后，组织编制主体应在批准之日起三十个自然日内进行社会公布，并按《广东省城镇开发边界内详细规划数据标准及汇交清单》要求逐级上报省自然资源主管部门备案。

## 6.3 动态维护

在过渡期内单元详细规划和地块开发细则的动态维护按照《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》中相关要求执行，国家另有规定的，从其规定。

## 附件

### 附件 1: 名词解释

#### 1.1 规划片区

指在国土空间总体规划中，在县（市）中心城区范围内划定的、用于向下分解传导总体规划内容要求的片区。规划片区内包含若干详细规划单元，指导范围内详细规划的编制。

#### 1.2 单元

指在总体规划确定的规划片区内，衔接行政管理界线、主干路网与自然地理界限、重点平台、权属边界、已编控规单元边界、其他职能部门管理界线、重要要素整体性、规划功能完整性等因素划分的单元详细规划编制与管理的空间范围。

#### 1.3 地块

指按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》规定的城镇用地分类标准划分的城镇用地单元。

#### 1.4 蓝线

指国土空间总体规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

#### 1.5 绿线

指国土空间规划确定的城市各类绿地保护和控制的区域界线。

## 1.6 黄线

指国土空间规划确定的对城市发展全局有重要影响的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

## 1.7 紫线

指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。

## 1.8 历史文化保护线

指在市、县、乡镇国土空间总体规划中统筹划定的包括文物保护单位保护范围和建设控制地带、水下文物保护区、地下文物埋藏区、城市紫线等在内的各类保护对象的保护范围，是历史文化遗产及其整体环境的保护和管控界线。

## 1.9 公益性用地

公益性用地指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中的公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地以及城镇社区服务设施用地、农村社区服务设施用地。

## 1.10 工业类经营性用地

工业类经营性用地指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中的工业用地和物流仓储用地。

## 1.11 非工业类经营性用地

非工业类经营性用地指除工业用地、物流仓储用地之外以赢利为目的，建造建筑物及其相应设施的用地，如城镇住宅用地、商业用地、新型产业用地等。

广东省自然资源厅

## 附件 2: 单元详细规划文本参考框架

### 第一章 总则

指导思想/规划范围/规划依据/规划效力/规划原则等

### 第二章 规划衔接传导

指标传导/底线传导/功能布局

### 第三章 目标定位

功能定位/发展目标/发展规模/单元指标体系等

### 第四章 用地布局

用地布局

### 第五章 开发强度与规模控制

开发强度/规模控制

### 第六章 综合交通规划

区域交通/道路交通/公共交通/慢行交通/交通设施

### 第七章 公共服务设施规划

行政科研设施/医疗卫生设施/教育设施/体育设施/社会福利设施/其他公共管理与公共服务设施

### 第八章 绿地与开敞空间规划

绿地系统/开敞空间规划

### 第九章 市政公用设施和防灾设施规划

给水工程规划/排水工程规划/供电工程规划/燃气工程规划/通信工程规划/环卫设施规划/防灾设施规划/管线综合规划

### 第十章 地下空间规划 (如有相关要素必做)

### 第十一章 竖向规划

### 第十二章 历史保护规划 (如有相关要素必做)

保护范围控制线/历史文化资源/保护与利用要求

第十三章 城市设计（如有相关要素必做）

第十四章 土地整备

土地整备实施范围/整备方式

广东省自然资源厅

## 附件 3: 单元详细规划说明书参考框架

### 第一章 概述

编制背景/区域位置/规划范围。

### 第二章 规划依据与原则

### 第三章 现状特征与问题分析

自然资源分布/社会经济现状/土地利用现状(土地权属等)/现状建筑情况/道路交通现状/公共服务设施现状/市政公用设施现状/历史文化和建筑风貌/城市更新及“三旧”改造现状(选做)/现状特征及重点问题

### 第四章 规划实施评估(适用规划修改、局部调整情形)

规划符合性/规划支撑性/规划适应性/规划实施评估结论及对策

### 第五章 总体规划落实及相关规划衔接

落实总体规划/衔接专项规划

### 第六章 功能定位与发展策略

功能定位/发展目标/发展策略

### 第七章 空间结构与功能布局

规划思路/规划结构/功能布局/土地使用

### 第八章 开发强度与发展规模

服务人口/建设规模/建筑控制

### 第九章 综合交通规划

道路交通现状/预测发展需求/区域交通规划/道路系统规划/公共交通规划/慢行系统规划/交通设施规划

## 第十章 公共服务设施规划

总体说明/公共服务设施体系/公共服务设施布局规划

## 第十一章 绿地与开敞空间规划

规划目标/绿地景观结构/城市绿线/开敞空间规划/海绵城市建设策略

## 第十二章 市政公用设施和防灾设施规划

规划依据/给水工程规划/排水工程规划/供电工程规划/燃气工程规划/通信工程规划/环卫设施规划/防灾设施规划/管线综合规划

## 第十三章 地下空间规划（如有相关要素必做）

## 第十四章 竖向规划

## 第十五章 历史保护规划（如有相关要素必做）

历史文化价值与特色/保护原则与保护内容/保护范围及保护控制要求/保护与利用策略

## 第十六章 城市设计（如有相关要素必做）

## 第十七章 土地整备

土地整备规模预测/土地整备潜力/土地整备实施范围/土地整备方式

## 附件 4: 地块开发细则说明书参考框架

### 第一章 规划概况

规划背景/规划范围/规划依据/现状分析

### 第二章 底线管控

### 第三章 用地布局规划

用地性质/土地使用兼容性

### 第四章 地块控制指标

土地开发强度/建设容量控制

### 第五章 综合交通规划

道路红线控制/公共交通控制/交通设施控制/慢行交通控制

### 第六章 公共服务设施规划

行政科研设施/医疗卫生设施/教育设施/体育设施/社会福利设施/其他公共管理与公共服务设施

### 第七章 绿地与开敞空间规划

绿地系统/开敞空间规划

### 第八章 市政公用设施和防灾设施规划

给水工程规划/排水工程规划/供电工程规划/燃气工程规划/通信工程规划/环卫设施规划/防灾设施规划/管线综合规划

### 第九章 地下空间规划 (如有相关要素必做)

### 第十章 竖向规划

### 第十一章 历史保护 (如有相关要素必做)

### 第十二章 土地整备

### 第十三章 特殊地区控制要求 (如有相关要素必做)

附件 5: 单元详细规划主要表格

1. 国土空间规划指标要求一览表
2. 底线要素控制一览表
3. 专项规划指标要求一览表
4. 单元控制要求一览表
5. 单元传导要求一览表
6. 综合交通规划一览表
7. 交叉口控制形式一览表
8. 公共服务设施规划一览表
9. 市政设施规划一览表
10. 重点保护对象一览表

## 附件 6：单元详细规划主要图纸

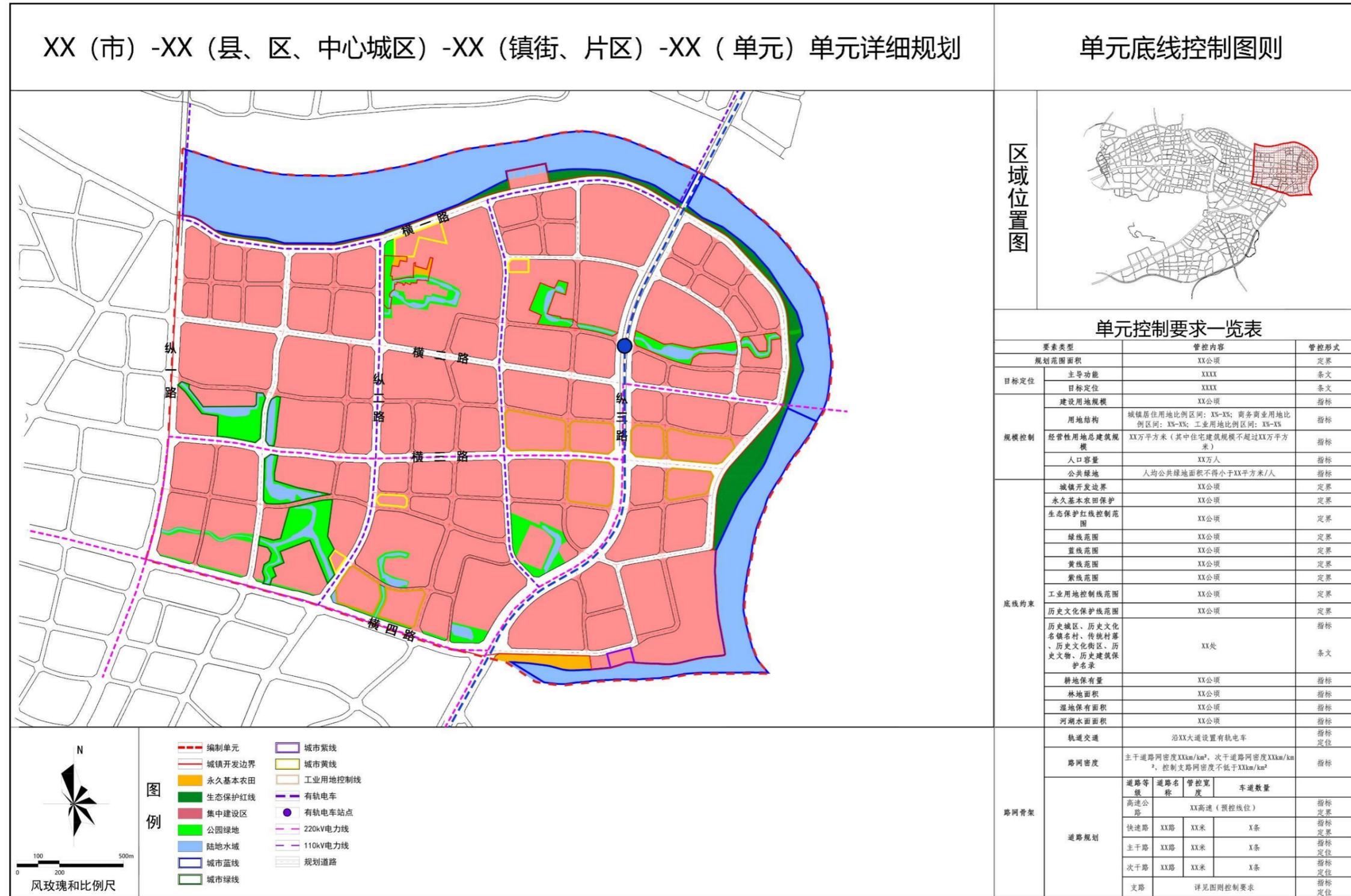
1. 单元底线控制图则
2. 单元传导控制图则
3. 道路结构规划图
4. 道路系统规划图
5. 道路断面设计图
6. 公共服务设施规划图
7. 绿地系统规划图
8. 给水工程规划图
9. 污水工程规划图
10. 雨水工程规划图
11. 供电工程规划图
12. 通信工程规划图
13. 燃气工程规划图
14. 管线综合横断面图
15. 管线综合平面图
16. 竖向工程规划图
17. 历史保护规划图（如有相关要素必做）
18. 单元土地整备引导图

19. 城市设计图则
20. 空间形态控制引导图
21. 特色景观引导图（如有相关要素必做）
22. 开敞空间系统引导图

广东省自然资源厅

附图

附图 1: 单元底线控制图则



风玫瑰和比例尺

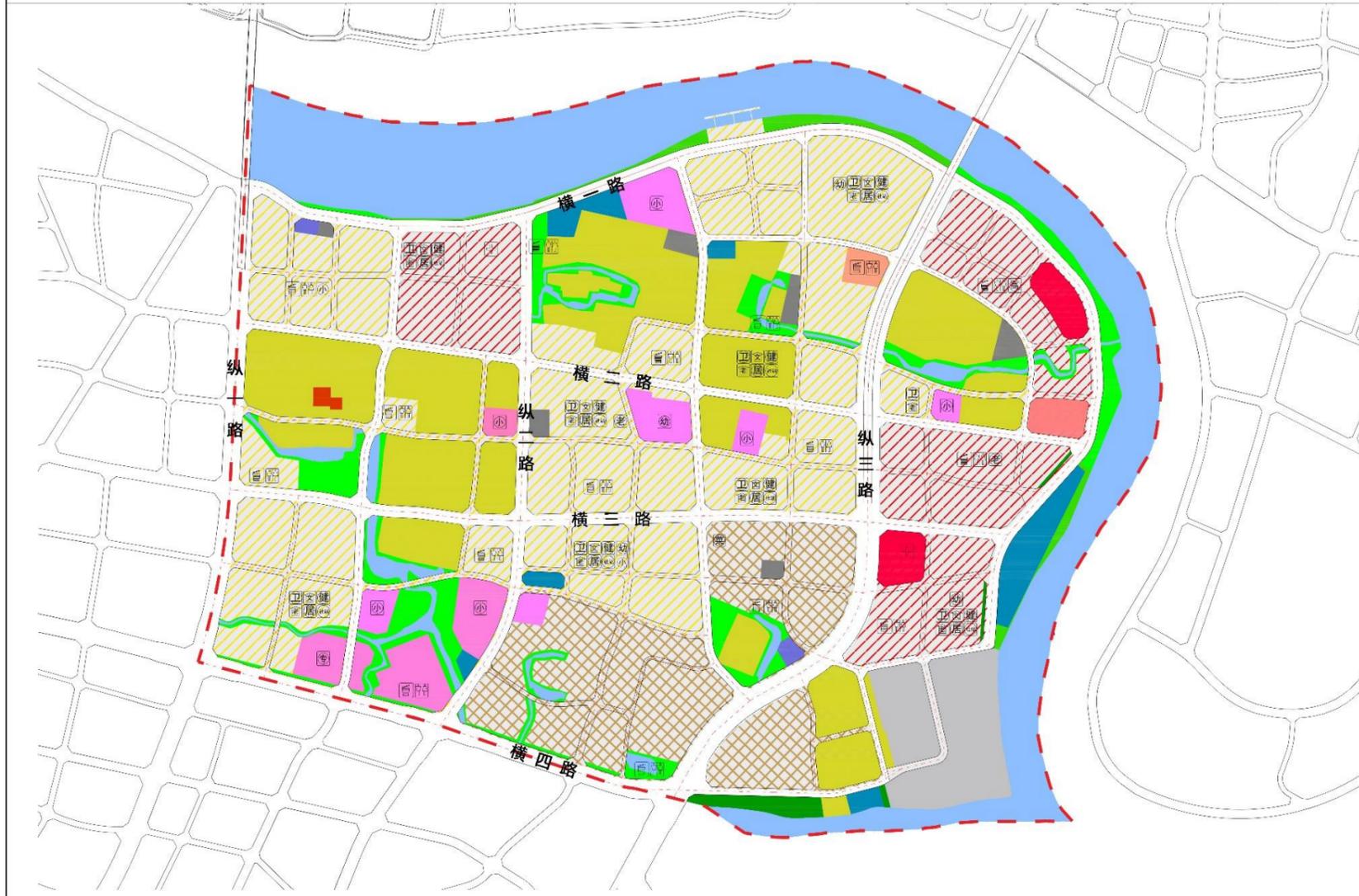
#### 图例

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">——</span> 编制单元</li> <li><span style="color: red;">——</span> 城镇开发边界</li> <li><span style="color: orange;">——</span> 永久基本农田</li> <li><span style="color: green;">——</span> 生态保护红线</li> <li><span style="color: red;">——</span> 集中建设区</li> <li><span style="color: green;">——</span> 公园绿地</li> <li><span style="color: blue;">——</span> 陆地水域</li> <li><span style="color: blue;">——</span> 城市蓝线</li> <li><span style="color: green;">——</span> 城市绿线</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 城市紫线</li> <li><span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 城市黄线</li> <li><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 工业用地控制线</li> <li><span style="border: 1px dashed purple; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 有轨电车</li> <li><span style="color: purple;">●</span> 有轨电车站点</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed purple; width: 10px; display: inline-block;"></span> 220kV电力线</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed purple; width: 10px; display: inline-block;"></span> 110kV电力线</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed purple; width: 10px; display: inline-block;"></span> 规划道路</li> </ul>
--	--

附图 2: 单元传导控制图则

XX (市) -XX (县、区、中心城区) -XX (镇街、片区) -XX (单元) 单元详细规划

单元传导控制图则

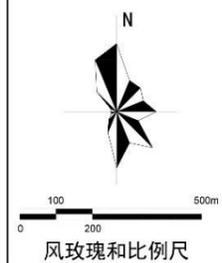


区域位置图



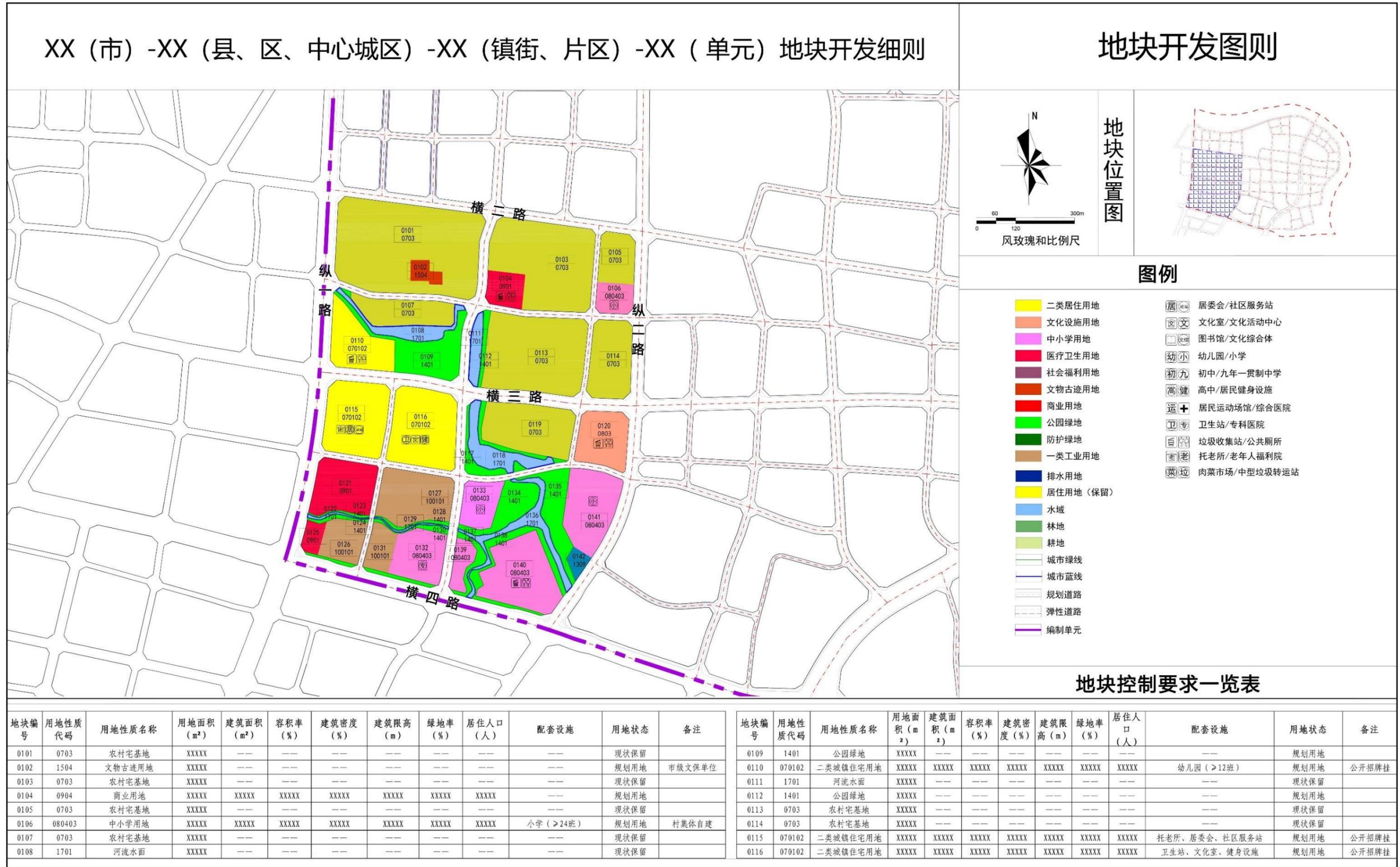
单元传导要求一览表

要素类型	管控内容		管控形式			
规模控制	建设用地规模	XX公顷	指标			
	用地结构	规划后在用地比例区间: XX-XX; 变更前用地比例区间: XX-XX; 工业用地比例区间: XX-XX	指标			
	经营性用地总建筑面积	XX万平方米 (其中住宅建筑面积不超过XX万平方米)	指标			
	人口容量	XX万人	指标			
	公共绿地	人均公共绿地面积不小于XX平方米/人	指标			
路网骨架	轨道交通	沿XX大道设置轻轨	指标 类位			
	路网密度	主干道路密度XXm/km <sup>2</sup> , 次干道路密度XXm/km <sup>2</sup> , 规划支路网密度不小于XXm/km <sup>2</sup>	指标			
	道路规划	道路等级	名称	管控宽度	车道数量	指标 类位
		高速公路	XX路 (拟控线)			指标 类位
		快速路	XX路	XX米	3条	指标 类位
		主干路	XX路	XX米	3条	指标 类位
		次干路	XX路	XX米	3条	指标 类位
支路	详见详细规划要求			指标 类位		
配套设施	名称	规模	数量	备注	指标 类位	
	初中	>XX亩	XX个	规划新增, 独立占地	指标 类位	
	大型多功能运动场	用地面积>XX万平方米	XX个	依托保留	类位	
	社区卫生服务中心	建筑面积>XX平方米	XX个	规划新增, 可附设	指标 类位	
	养老院	用地面积>XX平方米	XX个	规划新增, 独立占地	指标 类位	
	社区服务中心	建筑面积>XX平方米	XX个	规划新增, 可附设	指标 类位	
	商业服务业设施	商业营业网点	用地面积>XX平方米	XX个	规划新增, 独立占地	指标 类位
	邮政支局	用地面积>XX平方米	XX个	规划新增, 独立占地	指标 类位	
	公共图书馆	用地面积>XX平方米	XX个	规划新增, 独立占地	指标 类位	
	市政设施	架空高压线路	XXXX			类位
天然气管道埋设	XXXX			类位		
交通设施	加油加气站	用地面积>XX平方米	XX个	规划新增, 独立占地	指标 类位	
	公交车站	用地面积>XX平方米	XX个	规划新增, 独立占地	指标 类位	
	城市设计	XXXX			类位	
	环境保护	XXXX			类位	
其他控制要求	历史文化保护	XXXX			类位	
	海绵城市	XXXX			类位	
	城市安全	XXXX			类位	
	地下空间开发	XXXX			类位	



- 图例**
- 商业功能主导用地
  - 居住功能主导用地
  - 工业或仓储功能主导用地
  - 行政办公用地
  - 文化设施用地
  - 中小学用地
  - 医疗卫生用地
  - 社会福利用地
  - 特殊用地
  - 体育用地
  - 防护绿地
  - 公园绿地
  - 供用地
  - 通信用地
  - 排水用地
  - 商业用地 (保留)
  - 居住用地 (保留)
  - 农村宅基地
  - 农业设施建设用地
  - 农村社区服务设施用地
  - 水域
  - 耕地
  - 林地
  - 战略留白用地
  - 规划道路
  - 居委会/社区服务站
  - 文化室/文化活动中心
  - 图书馆/文化综合体
  - 幼儿园/小学
  - 初中/九年一贯制中学
  - 高中/居民健身设施
  - 居民运动场馆/综合医院
  - 卫生站/专科医院
  - 垃圾收集站/公共厕所
  - 托老所/老年人福利院
  - 肉菜市场/中型垃圾转运站

附图 3: 地块控制图则



附图 4: 土地整备引导图



## 附表

### 附表 1: 单元控制要求一览表

要素类型		管控内容				管控形式
目标定位	规划范围面积	XX 公顷				定界
	主导功能	XXXX				条文
	目标定位	XXXX				条文
规模控制	建设用地规模	XX 公顷				指标
	用地结构	城镇居住用地比例区间: X%-X%; 商务商业用地比例区间: X%-X%; 工业用地比例区间: X%-X%				指标
	经营性用地总建筑面积	XX 万平方米 (其中住宅建筑规模不超过 XX 万平方米)				指标
	人口容量	XX 万人				指标
	公共绿地	人均公共绿地面积不得小于 XX 平方米/人				指标
底线约束	城镇开发边界	XX 公顷				定界
	永久基本农田保护	XX 公顷				定界
	生态保护红线控制范围	XX 公顷				定界
	绿线范围	XX 公顷				定界
	蓝线范围	XX 公顷				定界
	黄线范围	XX 公顷				定界
	紫线范围	XX 公顷				定界
	工业用地控制线范围	XX 公顷				定界
	历史文化保护线范围	XX 公顷				定界
	历史城区、历史文化名镇名村、传统村落、历史文化街区、历史文物、历史建筑保护名录	XX 处				指标 条文
	耕地保有量	XX 公顷				指标
	林地面积	XX 公顷				指标
	湿地保有面积	XX 公顷				指标
河湖水面面积	XX 公顷				指标	
路网骨架	轨道交通	沿 XX 大道设置有轨电车				指标 定位
	路网密度	主干道路网密度 XXkm/km <sup>2</sup> , 次干道路网密度 XXkm/km <sup>2</sup> , 控制支路网密度不低于 XXkm/km <sup>2</sup>				指标
	道路规划	<b>道路等级</b>	<b>道路名称</b>	<b>管控宽度</b>	<b>车道数量</b>	
		高速公路	XX 高速 (预控线位)			指标 定界
		快速路	XX 路	XX 米	X 条	指标 定界
		主干路	XX 路	XX 米	X 条	指标 定位
		次干路	XX 路	XX 米	X 条	指标 定位
支路	详见图则控制要求			指标 定位		

附表 2: 单元传导要求一览表

要素类型		管控内容				管控形式	
规模控制	建设用地规模	XX 公顷				指标	
	用地结构	城镇居住用地比例区间: X%-X%; 商务商业用地比例区间: X%-X%; 工业用地比例区间: X%-X%				指标	
	经营性用地总建筑面积	XX 万平方米 (其中住宅建筑规模不超过 XX 万平方米)				指标	
	人口容量	XX 万人				指标	
	公共绿地	人均公共绿地面积不得小于 XX 平方米/人				指标	
路网骨架	轨道交通	沿 XX 大道设置有轨电车				指标 定位	
	路网密度	主干道路网密度 XXkm/km <sup>2</sup> , 次干道路网密度 XXkm/km <sup>2</sup> , 控制支路网密度不低于 XXkm/km <sup>2</sup>				指标	
	道路规划	道路等级	道路名称	管控宽度	车道数量		
		高速公路	XX 高速 (预控线位)				指标 定位
		快速路	XX 路	XX 米	X 条	指标 定界	
		主干路	XX 路	XX 米	X 条	指标 定位	
		次干路	XX 路	XX 米	X 条	指标 定位	
支路	详见图则控制要求				指标 定位		
配套设施	公共服务设施	名称	规模	数量	备注		
		初中	≥ XX 班	XX 个	规划新增, 独立占地	指标 定位	
		大型多功能运动场地	用地面积 XX 平方米	XX 个	现状保留	定界	
		社区卫生服务中心	建筑面积 ≥ XX 平方米	XX 个	规划新增, 可附设	指标 定位	
		养老院	用地面积 ≥ XX 平方米	XX 个	规划新增, 独立占地	指标 定位	
	社区服务中心	建筑面积 ≥ XX 平方米	XX 个	规划新增, 可附设	指标 定位		
	商业服务业设施	电信营业网点	用地面积 ≥ XX 平方米	XX 个	规划新增, 独立占地	指标 定位	
		邮政营业场所	用地面积 ≥ XX 平方米	XX 个	规划新增, 独立占地	指标 定位	
	市政设施	公共厕所	用地面积 ≥ XX 平方米	XX 个	规划新增, 独立占地	指标 定位	
		架空高压线路	XXXX				定界
		天然气高压管道通道	XXXX				定界
	交通设施	加油加气站	用地面积 ≥ XX 平方米	XX 个	规划新增, 独立占地	指标 定位	
公交首末站		用地面积 ≥ XX 平方米	XX 个	规划新增, 独立占地	指标 定位		
其他控制要求	城市设计	XXXX				条文	
	环境保护	XXXX				条文	
	历史文化保护	XXXX				条文	
	海绵城市	XXXX				条文	
	城市安全	XXXX				条文	
	地下空间开发	XXXX				条文	
	.....						

附表 3：地块控制要求一览表

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率 (%)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	服务人口 (人)	配套设施	用地状态	备注

附表 4：规划设施一览表

分类	设施类型	名称	地块编码	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设施等级	建设状态	管控形式
教育设施	高中	XX 高中						定界/定位/指标/条文
	初中							
	完全中学							
	九年一贯制学校							
	小学							
	幼儿园							
行政管理设施	街道办事处							
	派出所							
	社区服务站							
	.....							
医疗卫生设施	综合医院							
	社区(村)卫生服务中心							
	社区(村)卫生站							
	.....							
公共文化设施	博物馆							
	图书馆							
	科技馆							
	文化馆							
	美术馆							
	剧院							
	社区文化活动中心、社区(村)综合性文化服务中心							
	社区少年宫							
	文化室							
.....								
体育健身设施	社区健身中心							
	文体活动广场							
	.....							
福利设施	老年人福利院							
	社区(村)养老院							
	社区日间照料中心							

分类	设施类型	名称	地块编码	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设施等级	建设状态	管控形式
	.....							
商业服务设施	肉菜市场(生鲜超市)							
	农贸市场							
	.....							
物流设施	邮政所							
	物流配送站							
	.....							
交通设施	交通枢纽							
	公交站点							
	社会停车场(库)							
	加油(气)站							
	.....							
公用设施	给水厂							
	污水厂							
	变电站							
	.....							
防灾减灾设施	应急避难场所							
	.....							

附表 5: 绿地与广场规划一览表

序号	类别	名称	地块编码	用地面积 (m <sup>2</sup> )	管控形式
1	公园绿地	城市公园			定界/定位/指标/条文
2		社区公园			
3		口袋公园			
5	防护绿地				
6	广场				

附表 6: 规划道路控制一览表

序号	道路等级	道路名称	红线宽度 (m)	双向车道数	断面形式	管控形式
1	高速路					定界/定位/指标/条文
2	快速路					
3						
4	主干道					
5						
6						
7	次干道					
8						
9	支路					
10						

附表 7：交叉口控制形式一览表

道路等级	高速路	城市快速路	主干道	次干道	支路
高速路	—	A	A 或 B	C	C
城市快速路		A	A 或 B	C	C
主干道			B 或 C 或 D	D 或 E	D 或 E
次干道				D 或 E	D 或 E
支路					F

注：A—全互通式交叉；B—部分互通式交叉；C—分离式立交；D—展宽式信号平交；E—信号平交；F—无控平交；各市县可结合自身实际情况，另行规定。

附表 8：规划内容深度指引表

规划内容		单元详细规划	地块开发细则
规划传导衔接	底线管控	耕地与永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、城市四线等各类底线边界及管控要求	耕地与永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、城市四线等各类底线边界及管控要求
	指标传导	约束性指标与预期性指标	
	功能布局	用地比例结构、开发强度区间	—
	设施布局	设施数量、布局、用地规模和建设规模	—
功能定位		单元主导功能、单元管控指标体系	—
用地布局		现状建设保留、已有规划许可以及已确定边界的公共服务设施、市政基础设施和交通设施等明确用地边界、用地性质	规划用地细分至二级类，有条件的细分至三级类，明确土地使用兼容性、建筑面积兼容比例
		经营性用地可采用混合大地块	
开发强度与规模控制		服务人口规模、建设用地规模、经营性用地总建筑面积	容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率；交通设施、公共服务设施、绿地与开敞空间、市政公用设施和防灾设施、停车配建、海绵城市（雨水年径流总量控制率、可渗透地面面积）等其他控制指标
		现状保留和已批未建用地严格落实用地审批文件确定的地块容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率等指标控制要求	
		工业类经营性用地建设总量原则上按下限控制（各市县可结合管理需求增加上限控制要求），绿地率原则上按上限控制	
		其他需在单元详细规划中明确用地开发强度的地块，容积率原则上采用上限控制，绿地率采用下限控制	

综合交通	区域交通	机场、港口、铁路、城际轨道、高速公路等区域性交通设施布局要求	铁路、城际轨道、高速公路等区域性交通设施的用地边界及防护宽度
	道路交通	综合交通体系、主要路网结构，主要道路的功能等级、线位走向、红线宽度等控制要求	道路等级体系、各级道路红线、交叉口形式等，道路断面形式
	公共交通	城市轨道交通、城市快速公交主要线路走向及主要站点布局要求，城市轨道交通站点、公交场站等独立占地设施点位、用地规模	公共交通设施建设控制要求，城市轨道交通、公交站点、公交首末站的位置及规模
	慢行交通	步行、自行车等慢行交通方式的主要通行线路走向和宽度要求	慢行系统走向和宽度，非机动车停车设施位置及规模
	机动车停车设施	公共停车设施点位	公共停车场（库）的位置及规模
	加油（气）站、充（换）电站	加油加气加氢站、电动汽车充（换）电站点位和用地规模	加油加气加氢站、电动汽车充（换）电站的位置及规模
公共服务设施	独立占地的公共服务设施	设施类型、边界、用地面积与建设规模	设施边界及管控要求
	非独立占地的公共服务设施	设施空间布点和配置标准	设施位置及规模
绿地与开敞空间	绿地系统	城市公园、社区公园及其他重要绿地等级、数量、规模和空间布局	公园绿地、广场、防护绿地边界及规模
	水域	主要水域及其水系的规划控制线（含临水控制线及水系规划管理范围线）和管控要求；湖泊、水库的面积和控制范围以及河流的保护范围；专项规划确定的线性廊道管控要求	
	生态廊道	生态廊道走向、宽度等控制要求	布局等管控要求
	通风廊道	布局等管控要求	布局等管控要求
市政公用设施和防灾设施	给水工程	给水厂、泵站等的位置、规模、用地以及主干管道的布局和管径要求	给水设施位置及规模，主干管网布局及管径；次级干管的布局及管径
	排水工程	排水体制和污水厂、泵站等设施的布局、规模、用地以及主干管道的布局、管径等要求	排水设施位置及规模，主干管道布局及管径，次级干管的布局及管径
	供电工程	重大变配电设施的数量、位置、用地和主干管网的布局和管径等要求	重大变配电设施布局及规模；高压走廊、中压电网等廊道布局及控制要求
	燃气工程	燃气调压站等设施的数量、位置、用地、容量规模和主干管网的布局、管径等要求	燃气设施布局及规模；燃气管网管径、压力参数及布置要求
	通信工程	重大通信设施的数量、位置和规模要求	重大通信设施、无线基站布局及规模

	<b>环卫设施</b>	垃圾转运和处理设施的数量、位置和规模要求	垃圾转运和处理设施、公共厕所等环卫设施位置及规模
	<b>防灾设施</b>	城市安全设施等级、种类、数量、位置、规模等控制要求以及应急预案措施；特别危险物仓储、防洪、防潮、排涝、抗震等方面的防护对象、防护标准和控制要求；人防工程设施、应急避难场所、应急医疗设施等的布局 and 规模要求	特别危险物仓储、防洪、防潮、排涝、抗震等城市安全与综合防灾方面的防护标准和控制要求；人防工程设施、应急避难场所、应急医疗等设施布局及规模
	<b>管线综合</b>	市政设施管线空间布局要求	市政设施管线空间布局
<b>地下空间</b>		城市公共性地下空间开发利用的功能、规模、布局和分层等要求	地下空间用地功能、建筑面积、空间边界、出入口位置等控制要求
<b>竖向规划</b>		道路坡度、控制点标高	道路坡度、控制点标高
<b>历史保护</b>		保护范围与管控要求	历史保护要素的具体保护措施
<b>城市设计</b>		城市设计目标；空间形态结构、开敞空间体系、重要景观界面和节点等管控内容	空间形态结构、开敞空间体系、重要景观界面和节点等管控内容
<b>土地整备</b>		土地整备重点区域；土地整备重点区域内土地整备方式、实施计划等策略建议	土地整备范围；各类用地的整备主体、整备路径、补偿标准，核算净地价、前期费用、拆迁费用、补偿费用、回迁成本、配套设施建设费用、土地整理费用、其他费用等；改造建设量