YZCR-2019-14001

永州市住房和城乡建设局文件

永住建发〔2019〕7号

关于印发《永州市城市规划管理技术规定》（试行）的通知

各县区（管理区、经开区）住建部门，局机关各科室、局属各单位，市直有关单位：

《永州市城市规划管理技术规定》（试行）已经2019年市城乡规划委员会第1次全体会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

永州市住房和城乡建设局

2019年4月2日

永州市住房和城乡建设局办公室　　2019年4月3日印发

目　录

第一章 总则.....1
第二章 城市建设用地规划管理.....2
第一节　城市用地分类及适建范围.....2
第二节　建设用地管理.....2
第三节　建筑用地容量控制.....4
第三章 城市建筑工程规划管理.....6
第一节　建筑间距.....6
第二节　建筑离界、退让.....12
第三节　建筑日照.....15
第四节　建筑无障碍设施.....18
第五节　装配式建筑.....19
第六节　绿色建筑和建筑节能.....19
第四章 建筑环境与公共服务设施.....20
第一节　城市绿地.....20
第二节　广场.....22
第三节　海绵城市.....23
第四节　公共服务设施.....24
第五章 道路交通.....27
第一节　城市道路.....27
第二节　公共交通.....30
第三节　慢行交通.....32

第四节　停车场管理.....34
第五节　停车位配建.....34
第六节　交通影响评价.....37
第六章 市政工程规划管理.....38
第一节　给水工程.....38
第二节　排水工程.....39
第三节　供电工程.....41
第四节　通信工程.....44
第五节　燃气工程.....46
第六节　加油加气站.....47
第七节　环境卫生设施.....48
第七章 历史文化名城保护及风景名胜区规划管理.....49
第一节　历史文化名城保护.....49
第二节　风景名胜区保护.....53
第八章 城市防灾减灾规划管理.....55
第一节　城市消防.....55
第二节　城市人防.....56
第三节　城市防震减灾.....57
第四节　城市防洪、防涝.....59
第五节　城市地质灾害防治.....61
第六节　重大危险设施灾害防治.....62
第九章 空域保护与地下空间开发利用.....64
第一节　城市空域保护.....64

第二节　地下空间开发利用.....65
第十章 城市设计.....67
第一节　城市设计管理.....67
第二节　城市设计引导.....68
第十一章 各类指标和配建计算规定.....72
第十二章 附录.....81
附录一 标准用词说明.....81
附录二 术语解释.....82
附录三 永州市城市用地分类和代码.....86
附录四 各类建设用地适建范围表.....91

第一章 总则

第一条 制定目的

为加强城乡规划管理，实现城乡规划编制和管理的标准化、规范化和法制化，保障城乡规划实施，提高城市建设和管理的质量与水平，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《湖南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》以及其他相关法律、法规、规范和文件，结合永州市实际情况，制定本规定。

第二条 适用范围

本规定适用于永州市城市规划区范围内规划、建设、管理有关的各项活动；临时建设、危房翻建及室内装修工程等不适用本规定。永州市其余各县（区）可参照执行。

第三条 采用坐标

采用2000国家大地坐标系及1985国家高程基准。

第四条 本规定实行动态修订，以保障其适用性和超前性。永州市城乡规划主管部门可根据永州市的城乡规划要求、本规定的执行情况和国家规范的颁布等因素对局部章节、条款适时进行修订，上报永州市人民政府核准后施行。

第五条 本规定的解释权属永州市城乡规划主管部门。

第六条 本规定自公布之日起试行，试行期限为一年。

第二章 城市建设用地规划管理

第一节 城市用地分类及适建范围

第七条 城市用地分类

（一）按照主要用途和功能，依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），城市建设用地分类和代号应符合附录三的规定。

（二）对于用地分类中未列入类别的项目，应由市城乡规划主管部门根据项目的性质和对周围环境的影响、基础设施条件等按程序具体核定。

第八条 城市用地的兼容性

（一）用地兼容性

各类建设用地的划分应遵循土地使用兼容性的原则，按经批准的控制性详细规划执行。尚无经批准的控制性详细规划的，按本规附录四《各类建设用地适建范围表》的规定执行。

（二）用地功能混合

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。用地兼容性应纳入控制性详细规划中编制，并在规划条件中具体明确。

第二节 建设用地管理

第九条 基地面积控制

（一）规划用地红线应划至用地周边的城市道路边线（含绿线）。

（二）建筑基地面积下限

开发建设用地未达到下列表2.1规定的最小可建净用地面积的不宜单独建设：

表2.1 最小可建净用地面积表

建设项目类型	住宅建筑			公共建筑			超高层建筑
	低多层（H≤27米）	高层		低多层（H≤24米）	高层		
		（27米<H≤50米）	（50米<H≤100米）		（24米<H≤50米）	（50米<H≤100米）	100米<H
最小净用地面积（平方米）	1000	3000	4000	2000	4000	5000	8000

建设用地未达到表2.1规定的最小面积,但有下列情况之一，且确定不妨碍城乡规划实施的，应按规定程序报批后方可建设：

（1）邻接土地已经完成建设或已为既成道路、河道或其他类似情况，确实无法调整、合并的；

（2）因城乡规划街区划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的。

第十条 工业用地

（一）工业项目所需行政办公及生活服务设施的用地面积和建筑面积均不得超过总净用地面积和总建筑面积的7%；严禁在工业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）工业企业内部一般不得安排绿地。但因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过20%。

第十一条 仓储物流用地

（一）仓储物流用地内只能建设用于物资储备、中转和配送等用途的仓库建筑，除少量配套用房外，不得建设其他任何与仓储无关的建筑。

（二）临城市道路布置的仓储建筑除厂、库区大门和必须的消防疏散通道外，不得向城市道路开设出入口（含大门），其退让距离内应布置成绿化带与城市道路隔离并由建设单位同步实施。

第三节 建筑用地容量控制

第十二条 原则要求

城市规划区内新建、扩建、改建的建设项目，其建筑容量指标应按已批准的控制性详细规划、修建性详细规划或城市设计执行，其他应按表 2.2、表 2.3 的规定执行。

城市特定保护地区和重点开发地区，应通过编制修建性详细规划或城市设计确定地块控制指标。城市特定保护地区主要指历史文化风貌区、大型景观用地及绿地周边、特殊地段（政府及军事用地）周边、滨水景观形象控制区。城市重点开发地区主要指城市中心地区和其他重点开发地区。

第十三条 容积率管理指标

（一） 各类建筑基地密度、容积率控制指标如下：

表 2.2 居住建筑控制指标

容积率	建筑密度（%）（最大值）	绿地率（%）（最小值）
1.0～1.2	43	25
1.3～1.6	32	30
1.7～2.1	30	30
2.2～2.8	22	35
2.9～3.1	22	35

表 2.3　非居住建筑基地密度、容积率控制指标

建设类型		建筑密度(%)		容积率	
		新城区	老城区	新城区	老城区
办公建筑类	单层、多层	≤45	≤50	≤2.5	≤3
	高层	≤35	≤40	≤5	≤6
商业建筑类	单层、多层	≤55	≤60	≤3.5	≤4
	高层	≤50	≤55	≤5.5	≤6.5
工业建筑类		≥40	≥40	≥1.5	/
仓储建筑类	单层	≤48	≤52	≤1.0	≤1.2
	多层	≤42	≤45	≤2.0	≤2.2

注：1、工业建筑类控制指标适用于新建工业项目，改建、扩建工业项目可参照执行；

2、超高层建筑在满足日照、交通、消防和施工安全等要求的前提下，其建筑密度和容积率可以按照详细规划确定的指标执行。

（二）棚户区改造、保障性住房（廉租房、公租房）和城中村改造的住宅用地、住宅兼容商业服务业设施用地、商业服务业设施兼容住宅用地的规划控制指标按以下规定执行，棚户区改造总容积率≤3.0，保障性住房（廉租房、公租房）≤3.0，城中村改造≤2.5。

第十四条　对建筑高低、容量有特殊要求的区域，如机场净空、微波通道、危险品仓库等，应结合专业要求确定地块建设容量控制指标。

第十五条　总量平衡

（一）同一建设单位的同一建设项目，在进行整体规划时，两个或两个以上相毗邻地块的建设容量指标，可在满足本规附录四的建设用地范围内进行总量平衡，但该建设项目的总平面图必须整体一次性审批，总量平衡时转移的容积率不得超过被转移地块容积率的 50%。平衡后各地块同一类别的容积率之和不得超过

原建设容量指标；各地块的建筑密度和绿地率应符合本规定的要求，且按地块权重计算后不得超过原建设容量指标。平衡后建设用地在控规中的规划指标可按该项目审定的修建性详细规划备案。不可兼容的建设用地上的容量指标不得相互转换。

（二）控规修改项目和总量平衡项目原则上根据控规地块容积率由低至高安排建设时序，先行或同步建设公共服务设施和容积率低的地块。

第三章 城市建筑工程规划管理

第一节 建筑间距

第十六条 原则要求

建筑间距应符合国家及地方规范规定中的日照、消防、抗震、安全、环保、工程管线、人防疏散、施工安全等方面要求，并符合本规定。

第十七条 低、多层住宅建筑间距

低、多层居住建筑的间距控制应当符合下列规定：

（一）居住建筑平行布置时，间距按表 3.1 控制：

表 3.1 住宅建筑平行布置间距

类区 / 间距 / 方位角（θ）	老城区	新城区
0-45°	≥1.0H	≥1.1H
＞45°	≥0.8H	≥0.9H

注：1、表中方位角为正南向（0°）偏东（西）的方位角；方位角以被遮挡建筑的方位角为准；

2、H：当方位角小于等于 45°时为南向建筑高度；当方位角大于 45°时为相邻较高建筑高度；

3、低层之间最小距离为 6 米，多层与低、多层之间最小距离为 9 米；

4、一般居住建筑布置方位角不宜大于 30°；

5、住宅建筑之间存在相互遮挡的，应分别计算最小间距，并按照其中较大的值确定其最小间距。

（二）居住建筑垂直布置时，间距按表 3.2 控制：

表 3.2 住宅建筑垂直布置间距

类区 间距 方位角（θ）	老城区	新城区
0°-45°	≥0.7H	≥0.8H
＞45°	≥0.6H	≥0.7H

注：1、表中方位为正南向（0°）偏东（西）的方位角；方位角以被遮挡建筑的方位角为准；

2、H：当方位角小于等于 45°时为南向建筑高度；当方位角大于 45°时为相邻较高建筑高度；

3、低层之间最小距离为 6 米，多层与低、多层之间最小距离为 9 米；

4、与居住建筑主朝向垂直布置时，新建建筑山墙宽度不得大于 16 米，超过 16 米的，其间距按平行布置的居住建筑控制；

5、住宅建筑之间存在相互遮挡的，应分别计算最小间距，并按照其中较大的值确定其最小间距。

（三）居住建筑既非平行又非垂直布置时，间距按表 3.3 控制：

表 3.3 住宅建筑非平行非垂直布置间距

类区 间距 夹角	老城区	新城区
α≤30°	按平行布置的居住建筑控制	
30°<α<60°	≥0.7H	≥0.8H
α≥60°	按垂直布置的居住建筑控制	

注：1、表中α指两栋居住建筑之夹角；

2、建筑方位以被遮挡建筑的方位角为准。

（四）居住建筑的山墙间距按表 3.4 控制：

表 3.4 住宅建筑山墙间距

类区 间距 类别	老城区	新城区
低层	≥5 米	≥6 米
多层	≥6 米	≥7 米

注：1、对按上述规定不能满足消防间距或通道以及管线等要求的，按相关规范规定要求控制，并由城乡规划主管部门核定；

2、住宅建筑山墙非平行布置时，以其最窄处控制山墙间距；

3、居住建筑山墙有居室窗户的，其与相邻居住建筑的间距应适当增加 2 米。

第十八条 高层居住建筑与高层居住建筑的建筑间距

（一）高层居住建筑与高层居住建筑平行布置时，间距按表

3.5 控制：

表 3.5 高层住宅建筑平行布置间距

方位角（θ）	类区 间距 高度	老城区	新城区
0°-45°	H＜50 米	≥22+0.2H	≥24+0.2H
	H≥50 米	≥27+0.1H	≥29+0.1H
＞45°	H＜50 米	≥16+0.1H	≥22+0.2H
	H≥50 米	≥19+0.05H	≥25+0.05H

注：1、表中方位为正南向（0°）偏东（西）的方位角；方位以被遮挡建筑的方位角为准；

2、H：建筑高度，当方位角≤45°时为南向建筑高度；当方位角>45°时为相邻较高建筑高度；

3、住宅建筑之间存在相互遮挡的，应分别计算最小间距，并按照其中较大的值确定其最小间距。

（二）高层居住建筑与高层居住建筑垂直布置时，其建筑间距按 0.6S（S 为高层建筑平行布置时的标准间距）进行控制，且不得小于 15 米。

（三）高层居住建筑与高层居住建筑既非平行也非垂直布置时，间距应符合表 3.6 的要求：

表 3.6 高层居住建筑非垂直非平行布置间距

类区 间距 夹角	老城区	新城区
α≤30°	按高层居住建筑与其他居住建筑平行布置时的间距控制	
30°＜α＜60°	≥0.7S	≥0.8S
α≥60°	≥0.6S	≥0.7S

注：1、“S”为南北向平行布置时的标准间距值；

2、表中α指两栋居住建筑之夹角；

3、当α≤30°时，正南北向最近点间距在老城区、新城区分别不得小于 21 米、24 米；

当 30°＜ α＜60°时，正南北向最近点间距在老城区、新城区分别不得小于 18 米、21 米；

当α≥60°时，正南北向最近点间距在老城区、新城区分别不得小于 15 米、18 米。

（四）高层居住建筑与高层居住建筑的山墙间距，按消防间距的规定控制，但山墙有居室窗户的，其间距不小于 15 米。住宅建筑山墙非平行布置时，以其最窄处控制山墙间距。

第十九条 高层居住建筑与低、多层居住建筑之间间距

（一）高层居住建筑与低、多层居住建筑平行布置时，间距应符合下列要求：

高层居住建筑与其北向范围的低、多层居住建筑的间距，按表 3.5 的规定控制；

高层居住建筑与其南向范围的低、多层居住建筑的间距，按表 3.1 的相关规定控制，其最小值为 13 米；

两幢建筑互为遮挡建筑时，分别计算间距，取较大值。

（二）高层居住建筑与低、多层居住建筑垂直布置时按表 3.7 要求进行控制，且最小间距不得小于 13 米：

表 3.7 高层居住建筑与低、多层居住建筑垂直布置间距

类区 间距 夹角	老城区	新城区
南侧为高层居住建筑	≥0.6S	≥0.7S
南侧为低、多层居住建筑	按表 3.2 的相关要求进行控制并大于 13 米	

注：1、“S”为南北向平行布置时的标准间距值；

2、以相对面为正面的建筑定向，垂直布置的建筑山墙长≥16 米时，其间距按平行布置进行控制。

（三）高层居住建筑与低、多层建筑居住建筑既非平行也非垂直布置时：当低、多层建筑位于南侧时，按表 3.3 的要求进行控制，同时最小间距不得小于 13 米；当高层建筑位于南侧时，按表 3.6 的要求进行控制。

（四）高层居住建筑与低、多层居住建筑的山墙间距，按消防间距的规定控制，但山墙有居室窗户的，其间距不小于 13 米。住宅建筑山墙非平行布置时，以其最窄处控制山墙间距。

第二十条 非居住建筑与居住建筑的间距，应当符合下列规定：

（一）非居住建筑位于居住建筑南向或东西向的，其间距按

居住建筑建筑间距的相关规定控制。

（二）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，同时须满足消防和各专业规范要求。

（三）非居住建筑与居住建筑的山墙间距必须满足消防间距的规定，居住建筑山墙有居室窗户的，其山墙间距按第十八条及第十九条的有关规定控制。

第二十一条 非居住建筑之间间距

非居住建筑之间的间距，在满足消防安全及各相关专项规范要求的同时，应当符合下列规定：

（一）高层非居住建筑与高层非居住建筑平行布置时的间距按表3.8控制：

表3.8 高层非居住建筑平行布置间距

类区 间距 方位角（θ）	老城区	新城区
0～45 °	≥0.3H	≥0.35H
>45 °	≥0.25H	≥0.3H

注：1、表中方位为正南向（0度）偏东（西）的方位角；方位以被遮挡建筑的方位角为准；

2、H：当方位角≤45度时为南向建筑高度；当方位角>45度时为相邻较高建筑高度；

3、当方位角≤45度时，间距最小值在老城区、新城区分别为18米、20米。当方位角>45度时，间距最小值在老城区、新城区分别为15米、18米；

4、超高层建筑的间距，根据规划要求及实际情况确定。

（二）高层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置时的间距最小值为15米。

（三）多层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置时的间距

最小值为 10 米。

（四）低层非居住建筑与高、多、低层非居住建筑平行布置时的间距按消防间距的规定控制，其最小值为 7 米。

（五）非居住建筑之间的山墙间距和以其他形式布置的非居住建筑之间的间距必须满足消防间距的规定。

第二十二条 独立式公共厕所以及10吨以下的生活垃圾转运站与周围建筑物的距离不应小于 10 米。

第二十三条 工业建筑、仓储建筑之间的建筑间距按相关的消防、安全间距控制。

第二十四条 医疗幼托教学建筑之间间距

医院病房楼、休（疗）养院住宿楼以及幼儿园、托儿所生活用房和大、中、小学教学楼与相邻建筑的间距，须在同类型布置方式居住建筑的间距要求上提高 20%，同时须满足各专业规范要求。

第二十五条 住宅建筑与其他类型的建筑混合布置的建筑间距按住宅建筑间距要求控制。

第二十六条 毗邻周边单位或个人永久性建筑建设时，其间距在满足消防、交通的前提下，在取得对方单位或个人同意的书面材料后，可适当折减间距。

第二十七条 高度超过 100 米的超高层建筑应在不小于本章节其他各款规定的前提下，综合考虑安全及城市设计等要求，合理确定建筑间距。

第二节 建筑离界、退让

第二十八条 沿建筑基地边界（用地红线）的建筑物，其离界（用地红线，下同）距离按以下规定控制；但离界距离小于消防间距时，须按消防间距的规定控制。

（一）各类建筑的离界距离，不得小于表 3.9 规定的最小距离。

表 3.9 建筑离界（用地红线）最小距离控制表

间距 类区	朝向	退让类型 层数 距离	居住建筑	非居住建筑
			最小离界距离（米）	最小离界距离（米）
老城区	主要朝向	低层	3	3
		多层	6	6
		高层	15	9
	次要朝向	低层	3	按消防间距控制
		多层	3	按消防间距控制
		高层	6.5	6.5
新城区	主要朝向	低层	4	4
		多层	7	7
		高层	15	10
	次要朝向	低层	3	按消防间距控制
		多层	3.5	按消防间距控制
		高层	7.5	8

（二）当相邻建设项目尚未确定时，考虑相邻建设项目的建设强度、开发时序，根据公平性原则，建筑离界应按项目自身建筑确定的两小时等照时线进入相邻建设项目用地的距离不大于两小时等照时线最大距离的一半进行控制，且不得小于上表的最小距离。

（三）地下建筑的离界距离不应小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的距离）的 0.7 倍，且其最小值为 3 米；地埋式垃圾站的离界距离应大于 5 米。

（四）某些毗邻用地的建设项目，考虑沿街景观、土地利用以及其他类似情况，在满足消防、交通及建筑功能等要求的前提下，经市城乡规划主管部门核定，可允许其在界线（用地红线）处接建。

（五）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次要朝向的离界距离要求执行。

（六）永州市历史街区、历史地段等特定区域的建筑离界距离由市城乡规划主管部门另行核定。

第二十九条 建筑退让城市道路红线、绿线

（一）沿城市道路两侧新建、改建的建筑物，应按道路功能、路幅宽度以及建筑物类别、高度，确定其后退规划道路红线及绿线的距离，最小后退距离按表 3.10 控制。

表 3.10 建筑退让城市道路红线、绿线最小距离控制表

建筑类型 / 退让距离 / 道路类型 / 布置方式		建筑高度（H≤24 米）	建筑高度（24 米<H≤50 米）	建筑高度（50 米<H≤100 米）	建筑高度（H> 100 米）
支路	平行红线布置	5	8	8	市城乡规划主管部门另行制定
	垂直红线布置	3	5	5	
次干路	平行红线布置	8	10	10	
	垂直红线布置	5	8	8	
主干路	平行红线布置	10	12	15	
	垂直红线布置	8	10	12	
快速路	平行红线布置	15	17	19	
	垂直红线布置	12	15	16	
绿线		4	5	5	

注：1、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。

（二）道路平面交叉口四周的建筑物后退道路规划红线的距离较本条前款表 3.10 规定数值应多退 3 米（由道路规划红线直

线段与曲线段的连接点算起），并应同时满足交叉口行车三角视距控制要求。

（三）立体交叉口四周建筑物、有大量人流、车流集散的公共设施如影剧院、展览馆、大型商场、体育场馆、游乐场、车站、码头、物流中心等，其后退规划道路红线距离应当符合详细规划、城市设计的控制要求，并结合交通影响分析确定。

（四）建筑基地内地下车库的出入口设置应符合下列要求：

地下车库出入口距基地道路的交叉口或高架路的起坡点不应小于 7.5 米；

地下车库出入口与道路垂直布置时，出入口与道路红线应保持不小于 7.5 米距离；

地下车库出入口与道路平行布置时，应经不小于 7.5 米长的缓冲车道汇入基地道路。

（六）沿城市道路（含规划道路）的地下建筑不应小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的距离）的 0.7 倍，且其最小值为 3 米，并应符合有关规定、规范的要求。

（七）围墙退让城市道路红线、城市绿线的距离不得小于 1.5 米，门卫室、值班室等建筑物退让城市道路红线不得小于 3 米。

第三十条 建筑退让公路

沿公路的建筑物，在城乡规划建设用地范围内的路段两侧，按后退城市道路红线要求执行；在其余路段两侧，其后退高速公路隔离栅外缘不少于 30 米，后退公路两侧边沟（截水沟、坡脚

护坡道）外缘，非高速公路的国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，其他道路不少于5米。

第三十一条 建筑退让铁路

与铁路运营无关的新建建筑退让最近一道铁轨的距离除符合其专业规范要求外，退让距离应符合：高速铁路不少于50 米，磁悬浮线路轨道不少于50米，铁路干线不少于30米，铁路专线、支线不少于15米。

第三十二条 建筑退让河道

建筑物相邻河道的，建筑物退让河道规划蓝线距离不得小于10米，蓝线外侧有绿线的，按照绿线退让距离执行。

第三节 建筑日照

第三十三条 日照管理

为保障相关利害人的合法权益，日照影响分析应纳入市城乡规划主管部门规划审批管理。

第三十四条 日照分析对象

（一）住宅建筑、养老设施建筑、集体宿舍、中小学教学楼的普通教室、幼儿园和托儿所的生活活动用房、医院住院楼的病房、休（疗）养院寝室等应编制《日照影响分析报告》。其他建设项目可能对上述所列项目产生日照影响的，也必须编制《日照影响分析报告》。

（二）《日照影响分析报告》应包含遮挡、被遮挡建筑分析范围、多点分析、两小时等照时线分析、日照影响分析结果、技术标准及依据、分析软件及技术参数等内容。

第三十五条　日照时间

各类建筑在有效日照时间段（大寒日 8～16 时或冬至日 9～15 时）内的日照时间要求应符合以下规定：

（一）受遮挡的住宅建筑每套至少有一个居室（居室是指卧室、起居室）的满窗日照时间应满足大寒日日照 2 小时的标准。

（二）老年人居住建筑的居室冬至日满窗日照不低于 2 小时。

（三）托儿所、幼儿园生活活动用房冬至日底层满窗日照不低于3小时；室外活动场地应保证有一半以上的活动场地面积冬至日照不少于连续2小时。

（四）中小学普通教室冬至日满窗日照不低于 2 小时。

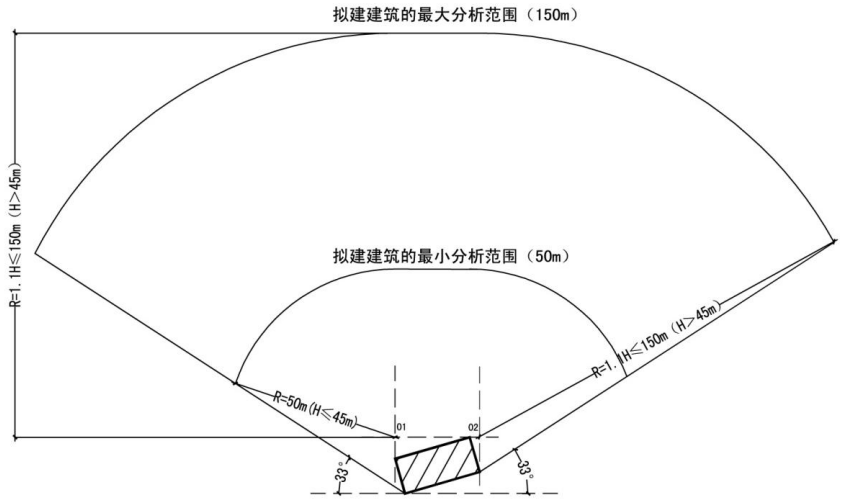
（五）医院、休（疗）养院半数以上的疗养室、医院住院楼半数以上的病房冬至日满窗日照不低于 2 小时。

（六）须满足日照要求的建筑，当下部作为商店、管理办公、停车、架空层等功能使用时，日照时间计算点从最底层须满足日照要求的窗台面起算。

第三十六条　日照分析范围的确定：

（一）在划定日照分析范围时，应将其遮挡分析范围、被遮挡分析范围分开划定。

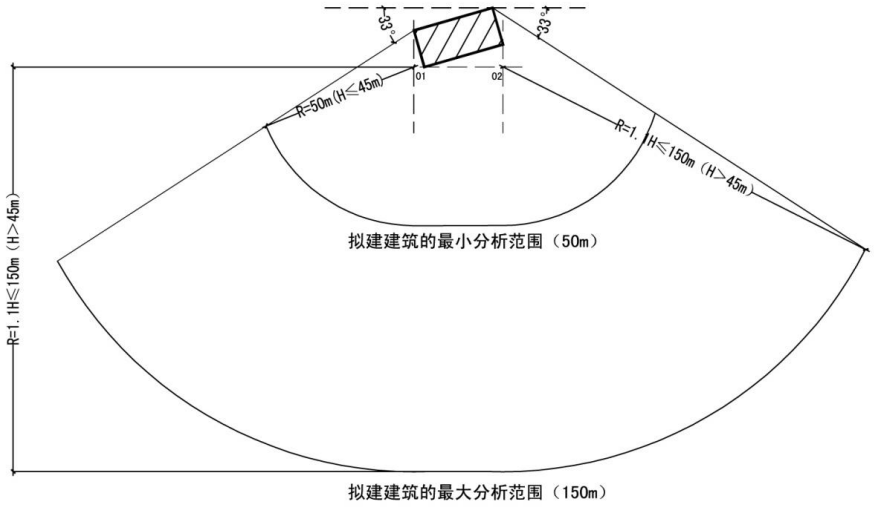
（二）当拟建高层建筑 H≤45 米时，其遮挡分析范围为半径为 50 米作出的近似扇形区域；当拟建高层建筑 H＞45 米时，其遮挡分析范围为其高度的 1.1 倍且最大不超过半径 150 米的近似扇形区域（如下图所示）。



拟建建筑的遮挡分析范围

（三）建设项目内有多栋建筑，其遮挡分析范围为所有建筑遮挡分析范围的集合。

（四）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：



拟建建筑的被遮挡分析范围

第三十七条　日照分析基本原则：

（一）除本条第（六）、（七）点的情况外，拟建高层建筑不得将相邻已建、在建和拟建有日照要求的建筑的日照降低到国家日照标准以下或恶化已低于国家日照标准的建筑的日照。

（二）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。

（三）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，考虑其对周边建筑的日照影响，只需划其遮挡分析范围。

（四）日照分析范围线内有日照要求的低、多层建筑，其遮挡建筑需结合相邻高层建筑的遮挡分析范围来确定。

（五）对拟建建设用地红线外邻近的尚未建设的居住用地进行日照影响模拟分析时，需生成 2 小时等照时线，并标明等照时线最外端与拟建项目用地红线的距离及等照时线影响宽度。

（六）新建高层建筑应保证其日照分析范围内被遮挡建筑的日照要求。对确有困难的老城区内的建设项目，经市城乡规划主管部门核准，专家审查会通过后，可采用建设方与受影响的住户签署协议进行补偿的方式处理。

（七）新建住宅建设项目内部不超过总户数的 5%且其数量少于 100 户的这部分户型日照不能满足日照要求（含原日照不满足 2 小时标准且继续恶化的）时，经市城乡规划主管部门核准、专家审查会通过并进行公示后，可采用在销售时予以告知并与不满足标准的住户签署协议的方式处理。

第四节　建筑无障碍设施

第三十八条　居住区及民用建筑无障碍设施的实施范围和设计要求应符合《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的规定。

无障碍设施工程应当与主体工程同步设计、同步施工、同步验收投入使用。

第五节　装配式建筑

第三十九条　下列政府投资的项目应采用装配式建筑：

（一）居住建筑：包括普通住宅、公寓楼、集体宿舍、独栋住宅等；

（二）公共建筑：包括办公、教学、医院、宾馆、写字楼等以及适合钢结构的大跨度公共建筑；

（三）工业建筑：包括标准厂房和仓库等；

（四）适合于工厂预制的城市地铁管片、地下综合管廊、城市道路、市政桥梁和园林绿化的辅助设施等市政公用设施工程项目。

第四十条　鼓励社会投资项目采用装配式建筑。

第四十一条　装配式建筑应满足《装配式混凝土建筑技术标准 GB/T 51231-2016》、《装配式钢结构建筑技术标准 GB/T 51232-2016》、《装配式木结构建筑技术标准 GB/T 51233-2016》、《湖南省绿色装配式建筑评价标准 DBJ43/T332-2018》、《湖南省装配式混凝土结构住宅统一模数规定 DBJ43/T331-2017》等相关规定的要求。

第六节 绿色建筑和建筑节能

第四十二条　鼓励本市规划区范围内的新建民用建筑按照绿色建筑标准规划和设计。新建、改扩建政府投资的公益性建筑、大型公共建筑，社会投资在 2 万平方米以上的大型公共建筑，以

及位于生态敏感区、核心景观片区及区位优势明显、具有突出经济价值或社会价值项目，宜按照二星级绿色建筑及以上标准建设。

第四十三条 新区建设和旧城区改造，宜按照绿色、生态、低碳、环保理念进行规划设计，集中连片发展绿色建筑。

第四十四条 建筑节能设计

在进行建筑规划设计时，应通过对建筑朝向的合理布置、合理配置数种、控制合理的窗墙比、加强屋面绿化、减少无功能性的建筑构架等被动式节能措施达到建筑节能的目的。

第四章 建筑环境与公共服务设施

第一节 城市绿地

第四十五条 城市绿地设计

海绵型城市绿地的设计应遵循经济性、适用性原则，依据区域的地形地貌、土壤类型、水文水系、径流现状等实际情况综合考虑并符合下列规定：

（一）绿地设计应首先满足各类绿地的使用、生态、景观、游憩等功能，根据不同绿地类型制定不同的对应方案。

（二）大型湖泊、滨水、湿地等绿地宜通过渗、滞、蓄、净、用、排等多种技术措施，提高对径流雨水的渗透、调蓄、净化、利用和排放能力。

（三）应优先使用简单、非结构性、低成本的源头径流控制设施；设施的设置应符合场地整体景观设计，应与城市绿地的总

平面、竖向、建筑、道路等相协调。

（四）城市绿地的绿水利用宜以入渗和景观水体补水与净化回用为主，避免建设维护费用高的净化设施。土壤入渗率低的城市绿地应以储存、回用设施为主；城市绿地内景观水体可作为雨水调蓄设施并与景观设计相结合。

第四十六条 附属绿地

(一) 居住区用地附属绿地

配建绿地应包括公共绿地和附属（宅间）绿地，并集中设置相应的中心绿地。中心绿地的控制指标应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-93）（2018 年版）的相应要求。

（二）道路与交通设施用地附属绿地

（1）在规划道路红线宽度时，应同时确定道路绿地率。

（2）道路绿地率应符合下列要求：园林景观路绿地率不得小于 40%；红线宽度大于 50m 的道路绿地率不得小于 30%；红线宽度在 40—50m 的道路绿地率不得小于 25%；红线宽度小于 40m 的道路绿地率不得小于 20%。

(3)道路绿地布局及绿带设计等技术内容应遵循《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-97）的相关要求。

（三）商业服务业设施用地附属绿地

商业服务业设施用地的规划绿地率不应小于 20%。

（四）其他用地类型的规划绿地率应符合表 4.1 的规定：

表 4.1 部分用地类型的规划绿地率指标一览表

附属绿地类型	绿地率指标
公共管理与公共服务设施用地附属绿地	≥35%

物流仓储用地附属绿地	≥20%
公用设施用地附属绿地	≥20%

第二节 广场

第四十七条 高层建筑（住宅建筑除外）、重要及交通流量较大的公共建筑、城市重要景观节点和市城乡规划主管部门认定的其他地段，必须在临建设用地的主要道路一侧或道路交叉口处设置广场，广场最小宽度应满足在表 3.10 中建筑物退让城市道路边线距离的基础上增加 5 米以上且≥15 米，广场的面积按表 4.2 要求控制：

表 4.2 建设项目广场设置面积表

项目净用地面积（平方米）	广场面积（平方米）
3000＜S≤10000	不小于基地面积的 10%且最低不小于 500
10000＜S≤20000	不小于基地面积的 8%且最低不小于 1000
20000＜S≤50000	不小于基地面积的 6%且最低不小于 1600
50000 以上	不小于基地面积的 4%且最低不小于 3000

注：1、如建设工程容积率 FAR≤4，则广场面积按表中规定控制；

2、如建设工程容积率 FAR＞4，则广场面积应按表中控制面积再乘以容积率系数β，即广场面积 S=表中控制面积×β（β=FAR/4）。

第四十八条 建设项目按规定设置的广场应保证其形状的规则、完整和实用，临道路一侧设置的广场其长宽比应≤2：1，临交叉口设置的广场形状宜为扇形、圆形、方形或其他形状规整的类似多边形。当所需配建广场总面积≥2000 平方米时可分散设置，但每个分散设置的广场最小面积应≥1000 平方米。

第三节 海绵城市

第四十九条 小区建设宜满足海绵城市建设要求，合理设置绿色雨水基础设施，包括雨水花园、下凹式绿地、屋顶绿化、植被浅沟、雨水截流设施、雨水塘、雨水湿地、景观水体、多功能调蓄设施等。新建建筑的景观用水、绿化用水、道路冲洗用水宜采用雨水、再生水等非传统水源，场地排水管网建设宜采用雨污分流技术。

第五十条 再生水利用

鼓励城市新城区充分利用再生水资源，按照“统一规划、分期实施、发展用户、分质供水”的原则，制定再生水利用规划和再生水设施建设。

集中型再生水处理厂应与污水处理厂结合建设。再生水处理厂用地应按规划期规模确定，用地控制指标应按表6.3执行。

第五十一条 雨水调蓄与利用

鼓励配套建设雨水滞渗、雨水收集利用等削峰调蓄设施，削减雨水径流，提高城市内涝防治能力。在有条件的地区，实施初期雨水收集与处理，通过设置初期雨水贮存池、建设截流干管等方式，加强对初期雨水的排放调控和污染防治。雨水利用规划应以雨水收集回用、雨水入渗、调蓄排放等为重点。

合理利用城市空间设置雨水花园、蓄水池塘、湿地公园、下沉式绿地等雨水基础设施，合理规划地表水径流，对场地雨水设施外排总量控制，让雨水自然积存、自然渗透、自然净化，提高城市雨水就地蓄积、渗透比例，减少城市洪涝灾害。

第四节 公共服务设施

第五十二条 城市公共设施规划

城市公共设施规划建设应符合《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008)的要求。

第五十三条 建设项目公共服务设施配置要求

（一）设施分类

建设项目公共服务设施的配置应包括基础教育教育设施、行政管理与服务设施、公共文化设施、体育设施、医疗卫生设施、养老设施、其他设施。可由市场自行配置的设施，如商业设施，未纳入本次的基本配套范围。

（二）托儿所与幼儿园

（1）1200 户以下新建住宅开发项目宜配建托儿所。1200 户以上的新建住宅开发项目宜配建幼儿园。住宅开发项目如未达上述规定标准，但控规或土地出让时规划条件已明确需要配建幼儿园的，应当按要求配建，并按规定承担周边区域适龄儿童的入园需求。

（2）托儿所、幼儿园最小规模需满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-93）（2018 年版）、《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39-2016）中配置标准。

（三）体育设施

（1）新建住宅开发项目应按室外用地面积不低于 0.3 平方米/人或室内建筑面积不低于 0.1 平方米/人的标准配建体育健身场所，宜设置乒乓球场、羽毛球场、篮球场、游泳池、综合健身场（房）和儿童游戏场以及其他居民需求意愿强烈的体育项目

类型。

（2）单处室外体育健身场所用地面积不应小于150平方米，单处室内体育健身场所建筑面积不应小于100平方米；室内体育健身场所不宜设置在住宅建筑内，确需设置的应设置在建筑底层，有独立出入口，并做好隔噪措施。

（3）室外体育健身场所用地面积与室内体育健身场所建筑面积可按3:1的比例进行转换。

（四）物管用房配建

新建建设项目应按照总建筑面积千分之二的比例配置物业管理用房。物业管理用房建筑面积最低不得少于150平方米，间数不少于2个自然间，设置位置宜在项目中心或出入口附近且有独立对外的出入口。物业管理用房应满足使用要求，高层建筑物业管理用房宜在六楼以下，多层建筑宜在三楼以下，其建筑层高不低于2.2米。

（五）社区用房配建

住宅开发在2000户（含2000户）以上的建设项目，开发建设单位（或个人）必须在住宅小区内配建社区工作用房。社区工作用房应与开发项目同步设计、同步建设。

（1）开发建设规模在20万平方米（含）-25万平方米或户数在2000户-2500户的建设项目，配建的社区工作用房建筑总面积不低于500平方米，其中一楼服务大厅使用面积不低于120平方米。

（2）开发建设规模在25万平方米（含）-30万平方米或户数在2500户-3000户的建设项目，配建的社区工作用房建筑总

面积不低于600平方米，其中一楼服务大厅使用面积不低于130平方米。

（3）开发建设规模在30万平方米（含）-40万平方米或户数在3000户-4000户的建设项目，配建的社区工作用房建筑总面积不低于700平方米，其中一楼服务大厅使用面积不低于140平方米。

（4）开发建设规模在40万平方米（含）以上或户数在4000户以上的建设项目，应参照社区规模设置标准，规划建设2个以上的社区工作用房。

以上四款内容，当建筑总面积与户数相冲突时，建设规模以划分社区设置标准的户数（住房设计户型套数视为户数）为准。新建住宅开发项目配建的社区工作用房应选择在临路，位置适中，相对独立，便于居民办事和开展活动的地方，一楼层高不低于3.5米，二楼以上层高不低于2.8米。社区工作用房除留足社区居委会办公用房外，其余统筹安排作为街道级或基层社区级文化、养老、医疗卫生等公共服务设施，并报市直相关部门备案。

(六) 社区卫生服务站

社区卫生服务站服务人口宜为0.8万～1万人，建筑面积不得低于120平方米，宜设置在建筑首层且相对独立，并有独立出入口，符合无障碍通行要求。

(七) 养老服务设施配建

新建住宅开发项目应按照每百户30平方米的标准规划设置养老服务设施。养老服务设施宜结合社区卫生服务站、小区游园或社区公共绿地设置，宜设置在建筑首层且相对独立，并有独立

出入口，符合无障碍通行要求。

第五章 道路交通

第一节 城市道路

第五十四条 城市道路交通规划设计应符合《城市道路交通规划设计规范》(GB50220-95)相关规定。

第五十五条 道路设计速度

各级道路的设计速度应符合表 5.2 的规定：

表 5.2 各类各级道路计算行车速度

道路等级	快速路			主干路			次干路			支路		
设计速度（km/h）	100	80	60	60	50	40	50	40	30	40	30	20

注：1、快速路和主干路的辅路设计速度宜为主路的 0.4-0.6 倍；

2、在立体交叉范围内，主路设计速度应与路段一致，匝道及集散车道设计速度宜为主路的 0.4-0.7 倍；

3、平面交叉口内的设计速度宜为路段的 0.5-0.7 倍。

第五十六条 道路间距

主干路与主干路的交叉口间距一般应当为 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应当为 300-500 米，支路的交叉口间距一般应当为 150-300 米。

第五十七条 车道宽度

（一）建设用地中机动车道、非机动车道的宽度应符合表 5.3、表 5.4 的规定：

表 5.3 城市道路机动车道宽度

车型及车道类型	设计速度（km/h）	
	>60	≤60
大型车或混行车道（m）	3.75	3.5

小客车专用车道（m）	3.5	3.25

注：1、一般机动车道路面宽度包括车行道宽度及两侧路缘带宽度；

2、公交专用道车道宽度不应小于 3.5m；

3、大容量公共交通的专用道车道宽度应根据选用的车型具体确定；

4、桥梁及隧道范围内机动车道总宽度应与道路一致；

5、渠化交叉口进口车道宽度一般为 2.8～3.25 米，出口车道宽度不应小于路段车道宽度，一般为 3.25～3.5 米。

表 5.4 城市道路非机动车道宽度

车辆种类	自行车	三轮车
非机动车道宽度（m）	1.5	2.0

注：1、与机动车道合并设置的非机动车车道，车道数单向不应小于 2 条，宽度不应小于 3m；

2、非机动车专用道路面宽度应包括车道宽度及两侧路缘带宽度，单向不宜小于 3.5m，双向不宜小于 4.5m。

（二）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。人行道最小宽度应符合表 5.5 的规定。

表 5.5 人行道最小宽度

项目	人行道最小宽度（m）	
	一般值	最小值
各级道路	3.0	2.0
商业或公共场所集中路段	5.0	4.0
火车站、码头附近路段	5.0	4.0
长途汽车站	4.0	3.0

第五十八条 道路最小净高应符合表 5.6 的规定：

表 5.6 各级城市道路对应行驶车辆最小净高

道路种类	行驶车辆类型	最小净高（m）
机动车道	各种机动车	4.5
	小客车	3.5
非机动车道	自行车、三轮车	2.5
人行道	行人	2.5

道路设计中应做好与公路以及不同净高要求的道路间的衔接过渡，同时应设置必要的指标、诱导指标及防护等设施。

第五十九条 道路最大纵坡

机动车道路最大纵坡应符合表 5.7 的规定：

表 5.7 机动车道最大纵坡

设计速度（km/h）		100	80	60	50	40	30	20
最大纵坡（%）	一般值	3	4	5	5.5	6	7	8
	极限值	4	5	6		7	8	

注：1、新建道路应采用小于或等于最大纵坡一般值；改建道路、受地形条件或其他特殊情况限制时，可采用最大纵坡极限值；

2、除快速路外的其他等级道路，受地形条件或其他特殊情况限制时，经技术经济论证后，最大纵坡极限值可增加 1.0%；

3、道路最小纵坡不应小于 0.3%；当遇特殊困难纵坡小于 0.3%时，应设置锯齿形边沟或采取其他排水设施。

第六十条 道路交叉

快速路与快速路、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，应由市城乡规划主管部门组织专家论证控制用地范围；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、次干路平面交叉口宜进行交叉口渠化，应根据车流量、流向设展宽段并增加车道数，进口展宽段长度应根据灯控时间内停候的车辆数决定，不应小于交叉口进口道外侧自缘石半径的端点向后 50～80 米，出口展宽段长度一般为交叉口出口道外侧自缘石半径的端点向前 30～60 米。展宽段的宽度不应小于一条车道的宽度。

第六十一条 城市道路上机动车开口应符合下列规定：

（一）与城市主干道交叉口的距离，自道路红线交叉点量起不应小于 70 米。

（二）与人行横道线、人行过街天桥、人行地道（包括引道、引桥）的最边缘不应小于5米。

（三）距公共交通站台边缘不应小于15米。

（四）距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出入口不应小于20米。

（五）与立体交叉口的距离或其他特殊情况，应符合市城乡规划主管部门的规定。

第二节　公共交通

第六十二条　常规公交线网

公交线路的设置应与城市道路功能相协调。快速路、交通性主干路沿线宜开辟大站快线公交；生活性主干路宜设置或预留公交专用车道，以支持两侧用地的较高强度开发；次干路和支路应满足公交线路运行条件。

第六十三条　快速公交专用车道

快速公交专用车道的设计应符合下列规定：

（一）设置快速公共汽车交通的城市道路车道数应达到双向6车道以上；交叉口单向进口道车道数不低于4条，单向出口道不低于3条。

（二）快速公交专用车道宽度不应小于3.5m。

（三）快速公交专用车道与其他车道应采用物体或标线分隔，分离式单车道物体隔离连续长度不应大于300m。

（四）快速公交系统应优先通过平交路口。

（五）快速公交专用车道的设计应符合现行行业标准《快速

公共汽车交通系统设计规范》（CJJ136-2010）、《快速公共汽车交通系统规划设计导则》（JT/T960-2015）的要求。

第六十四条 常规公交专用道

道路设计应当体现公交优先原则，有条件的道路应当设置公交专用车道，常规公交专用车道单车道宽度不应小于3.5米。

第六十五条 公交车站

公交车站的设置应符合下列要求：

（一）公交停靠站应结合常规公交规划、沿线交通需求及城市轨道交通等其他交通站点设置。城区停靠站间距宜为400-800米，郊区停靠站间距应根据具体情况确定。

（二）公共交通车站服务面积，以300米半径计算，不得小于城市用地面积的50%；以500米半径计算，不得小于90%。

（三）城市快速路、主、次干路和交通量较大的支路上的公交停靠站应采用港湾式。港湾式停靠站长度应能满足公交车辆同时停靠的需求，并不应少于两个公交车停车位。

（四）道路交叉口附近的公交停靠站宜安排在交叉口出口道一侧，距离交叉口出口缘石转弯半径终点宜大于50米。

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

（六）3万人以上的居住区应设置公交首末站。公交首末站应设置在城市道路红线以外的用地上，每处用地面积不宜小于1000平方米，应当符合《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》（CJJ/T15-2011）。

（七）公共交通车站应设置无障碍设施，并应符合《无障碍

设计规范》（GB50763-2012）的规定。

第三节 慢行交通

第六十六条 行人交通

行人交通设施应包括人行道、步行街以及人行横道、人行天桥和人行地道等过街设施。

第六十七条 行人过街设施

（一）人行道的设计应符合本规定第七十二条第（二）点规定。

（二）人行横道的设置应符合以下规定：

（1）交叉口应设置人行横道，路段内人行横道应布设在人流集中、通视良好的地点，并应设醒目标志。人行横道间距宜为250m-300m。

（2）当人行横道长度大于16m时，应在分隔带或道路中心线附近的人行横道处设置行人二次过街安全岛，其宽度不应小于2.0m，困难情况下不应小于1.5m。

（3）主干道的人行横道宽度不宜小于5.0m，其他不宜小于3.0m。宜采用1m为单位增减。

（4）对视距受限制路段好的急弯陡坡等危险路段以及车行道宽度渐变路段，不应设置人行横道。

（三）人行天桥与地道

快速路行人过街必须设置人行天桥或人行地道，其他道路符合下列条件之一宜设置人行天桥或地道：

（1）进入交叉口总人流量达到18000人/小时，或交叉口的

一个进口横穿道路的人流量超过5000人/小时，且同时在交叉口的一个进口或路段上双向当量小汽车交通量超过1200标准车/小时；

（2)路段上双向当量小汽车交通量达1200标准车/小时，或过街行人超过5000人/小时；

（3）大型商场、医院、学校、车站、影剧院、体育场（馆）等人流相对密集的场所可设专用过街设施。

人行天桥或地道的其他设置条件应符合《城市人行天桥与人行地道技术规范》（CJJ69-95）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的规定的要求。

（四）城市绿道

（1）单独设置的绿道宽度单向不宜小于3.5米，双向不小于4.5米。

（2）路段自行车服务水平分级标准应符合表5.8规定，设计时宜采用三级服务水平：

表5.8 路段自行车服务水平分级标准

服务水平 指标	一级 （自由骑车）	二级 （稳定骑车）	三级 （骑行受限）	四级 （间断骑行）
骑行速度（km/h）	＞20	20-15	15-10	10-5
占用道路宽度（m）	＞7	7-5	5-3	＜3

（3）公共自行车站点应结合城市道路、公交站场及广场、公园、绿地、居住小区、建筑后退红线地带等空间设置；设置在人行横道上的公共自行车站点宜与道路斜向45度设置，确保行人足够的步行空间。

（4）借用城市道路在机动车两侧建设绿道连接线时，步行

有效宽度不得小于1.5米，有效净空不低于2.5米；自行车道及综合慢行道有效宽度不宜小于3米，有效净空不低于2.5米；有条件的路段，步行道和自车车道宜采用不同材质或色彩的路面铺装或划线来区分通行空间。

第四节　停车场管理

第六十八条　城市公共停车场应当结合交通枢纽点、公共交通场（站）、大型公共服务设施、广场、公园、游园及与城市道路交叉口附近设置。

第六十九条　专用停车场应当优先满足本单位、本居住区业主的停车需求，同时鼓励向社会开放，实行错时停车，为周边居民提供停车服务。

第七十条　道路临时停车泊位应根据实际需求，由公安机关交通管理部门来划定，同时应符合《湖南省停车管理办法》（2013）的规定。

第五节　停车位配建

第七十一条　新建、扩建、改建各类建设工程项目，应配建与其规模相应的机动车停车场（库）和非机动车停车场（库），并与主体工程同步设计、同步实施。

配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质，且各类建筑配建的停车场（库）标准停车位指标应不小于表5.9的规定。

表5.9 各类建筑配建停车位指标

建筑类型		计算单位	机动车指标
旅馆	涉外宾馆	车位/客房	0.6
	其他旅馆	车位/客房	0.3

办公	商业办公（写字楼）	车位/100 平方米建筑面积	0.8
	县级及县级以上政府机关办公	车位/100 平方米建筑面积	1.0
	县级以下政府机关办公	车位/100 平方米建筑面积	0.8
	一般办公	车位/100 平方米建筑面积	0.5
	其他办公（含公寓式办公）	车位/100 平方米建筑面积	0.5
商业场所	市级商业中心	车位/100 平方米建筑面积	0.8
	一般地区商业中心	车位/100 平方米建筑面积	1.0
	普通零售	车位/100 平方米建筑面积	0.5
餐饮		车位/100 平方米建筑面积	2.0
娱乐		车位/100 平方米建筑面积	1.5
市场	批发交易市场	车位/100 平方米建筑面积	1.0
	超市	车位/100 平方米建筑面积	1.5
医院	综合医院、中医医院、专科医院	车位/100 平方米建筑面积	1.5
	街道、社区卫生防疫设施	车位/100 平方米建筑面积	0.5
博物馆，图书馆		车位/100 平方米建筑面积	0.5
展览馆		车位/100 平方米建筑面积	0.8
体育馆	一类体育场馆	车位/100 座	3.5
	二类体育场馆	车位/100 座	2.5
影剧院	电影院	车位/100 座	5
	剧院	车位/100 座	5
游览场所	自然风景公园	车位/1 公顷占地面积	1.5
	其他公园	车位/1 公顷占地面积	10.0
交通建筑	火车站	车位/高峰日每 100 名旅客	2.5
	客运码头		2.2
	客运机场		4.0
	汽车站		2.5
学校	幼儿园、小学	车位/班	3.0
	中学	车位/班	4.0
	成人教育	车位/班	5.0
住宅	一类住宅	车位/户	1.5
	二类住宅 普通住宅	车位/户(100 平方米以下)	0.8
		车位/户(100 平方米以上)	1.05
	二类住宅 保障性住房	车位/户	0.6
	二类住宅 拆迁安置房	车位/户	0.8
工业厂房	单层	车位/100 平方米	0.2
	多层		0.3

	高层		0.8
物流仓储		车位/100 平方米	0.1

注：1、新建幼儿园、小学应在自身有效用地范围内（校门外）设置不少于 200 平方米、中学不少于 300 平方米的地面集散用地，并对外开放供接送车辆临时停放；

2、批发交易市场是指生产资料市场和以批发为主的其他交易市场；

3、一类体育场馆指大于 15000 座的体育场或大于 4000 座的体育馆；二类体育场馆指小于 15000 座的体育场或小于 4000 座的体育馆；

4、交通类建筑的配建停车指标仅供参考。具体设计时根据停车需求分析的结果来确定；

5、商住综合楼的配建停车指标也可按商业与住宅分别计算后累计确定；

6、工厂和仓储用地中的办公、调度、展示等建筑需在满足上表厂房和仓储停车位配置的基础上按照相应类别建筑的配建指标另行增加停车位的配置；

7、医院中的科研、办公建筑需在满足上表医院停车位配置的基础上按照办公类配建指标另行增加停车位的配置；

8、所有建筑类型配建标准停车位数量为 51-300 个时，无障碍停车位不得少于 2 个；配建标准停车位数量为 301-500 时，无障碍停车位不得少于 4 个；配建标准停车位数量大于 500 个时，无障碍停车位数量不得少于总标准车位的 1%。

第七十二条 自行车停车

加快自行车停车设施建设，居住区、公共设施区要为自行车提供足够的停车空间和方便的停车设施。新建住宅小区必须配建永久性自行车停车场（库），并以地面停车为主。老旧小区要通过建设自行车公共停车场，解决居民自行车停车问题。

第七十三条 汽车充电站

（一）有条件的项目应预留汽车充电站的位置。城区内的充电站应靠近城市道路，但不宜选在城市干道的交叉口附近和交通繁忙地段。

（二）鼓励配建停车场设置充电桩，其中新建住宅停车场、大型公共建筑物停车场、社会公共停车场以及商业、工业类项目宜按停车位数量的 10%配建充电桩，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件。

第六节　交通影响评价

第七十四条　新建重要或大型公共管理与公共服务设施、大型住宅建设项目的规划应与区域交通条件相协调，并按照现行《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141-2010）的规定要求进行交通影响评价，对项目区域周边道路新生成交通需求、交通环境进行交通影响评价。

第七十五条　符合下列条件之一的建设项目，应进行交通影响评价：

（一）住宅、商业、服务、办公类建设项目在达到表 5.11 的规定时需进行交通影响评价：

表 5.11 交通影响评价启动阈值

项目建设新增建筑面积（万平方米）			
住宅类项目		商业、服务、办公类项目	
推荐值	极限值	推荐值	极限值
≥2	≥8	≥1	≥5

注：1、新建建设项目的新增建筑面积，有建筑设计方案时按总建筑面积计算，无建筑设计方案时，按实际容积率建筑面积计算；

2、改扩建建设项目的新增建筑面积是指改扩建建筑面积。

（二）场馆、园林以及医疗类建筑项目的配建机动车停车泊位达 100 个以上。

（三）单独报建的学校类建设项目。

（四）重要的交通类项目。

（五）混合类的建设项目，其总建筑面积或指标达到项目所含建设项目分类中任一类的启动阈值。

（六）市城乡规划主管部门认为应当进行交通影响评价的工业仓储类或其他类建设项目。

第六章 市政工程规划管理

第一节 给水工程

第七十六条 城市给水工程建设应根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）的规定，并与永州市其他相关规划相协调。

第七十七条 给水方式

城市给水应集中供给，严格控制工业和公共设施自备水源。有条件的地区宜采用分质供水和多水源供水。工业用水、城市杂用水及环境用水等宜利用再生水或者雨水。

第七十八条 管网布局

城市配水干管应根据给水规模并结合城乡规划布局确定，其走向应沿现有或规划道路布置，并宜避开城市交通主干道。管道在城市道路中的管位应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB0289-2016）的规定。

自备水源或非常规水源给水系统严禁与公共给水系统连接。

第七十九条 水厂

水厂用地应按规划期给水规模确定，用地控制指标应按表6.1执行，必要时应结合长远发展预留用地。水厂厂区周围应设置宽度不小于10米的绿化地带。

表6.1 水厂用地控制指标

建设规模（万 m3/d）	地表水水厂		地下水水厂 [m2/(m3・d^{-1}）]
	常规处理工艺 [m2/(m3・d^{-1}）]	预处理+常规处理+深度处理工艺 [m2/(m3・d^{-1}）]	
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 m3/d 的指标可按 50 万 m3/d 指标适当下调，小于 5 万 m3/d 的指标可按 5 万 m3/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地带用地。

第八十条 加压泵站

加压泵站位置宜靠近用水集中地区。泵站用地应按规划期给水规模确定，用地控制指标按表 6.2 执行。泵站周围应设置宽度不小于 10 米的绿化带，并宜与城市绿化用地相结合。

表 6.2 加压泵站用地控制指标

建设规模（万 m3/d）	用地面积（㎡）
5-10	2750-4000
10-30	4000-7500
30-50	7500-10000

注：1、规模大于 50 万 m3/d 的用地面积可按 50 万 m3/d 用地面积适当增加，小于 5 万 m3/d 的用地面积可按 5 万 m3/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；

3、本表指标未包括泵站周围绿化地带用地。

第二节 排水工程

第八十一条 城市排水工程建设应根据《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）的规定，并与永州市其他相关规划相协调。

第八十二条 排水体制

除降雨量少的干旱地区外，新建地区的排水系统应采用分流制。现有合流制排水系统，应按城镇排水规划的要求，结合当地条件与旧城区改建，实施雨污分流改造。暂不具备雨污分流条件的地区，应采取截流、调蓄和处理相结合的措施，提高截流倍数，

加强降雨初期的污染防治。

第八十三条 污水处理厂

城市污水处理厂规划用地指标宜根据规划期建设规模和处理级别按照表6.3执行。污水处理厂周围应设置不小于30米的绿化带。

表6.3 城市污水处理厂规划用地指标

建设规模（万m3/d）	规划用地指标（m2·d/m3）	
	二级处理	深度处理
>50	0.3～0.65	0.10～0.20
20～50	0.65～0.8	0.16～0.30
10～20	0.8～1.0	0.25～0.30
5～10	1.0～1.2	0.30～0.50
1～5	1.2～1.5	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污水处理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。

第八十四条 污水泵站

新建污水泵站用地指标宜按表6.4执行。污水泵站周围（泵站用地内）宜设置宽度不小于10米的绿化带，并满足卫生、环保等部门的要求。

表6.4 污水泵站规划用地指标

建设规模（万m3/d）	>20	10-20	1-10
用地指标（m2）	3500-7500	2500-3500	800-2500

注：1、用地指标是按生产必须的土地面积，不包括有污水调蓄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。

第八十五条 雨水管渠设计重现期

雨水设计流量按《室外排水设计规范》GB50014-2006（2016年）的规定计算，雨水管渠设计重现期，应根据汇水地区性质、

城镇类型、地形特点和气候特征等因素，经技术经济比较后按表6.5的规定取值，并应符合下列规定：

（1）经济条件较好，且人口密集、内涝易发的城镇，宜采用规定的上限；

（2）新建地区应按本规定执行，既有地区应结合地区改建、道路建设等更新排水系统，并按《室外排水设计规范》GB50014-2006（2016年）的规定执行；

（3）同一排水系统可采用不同的设计重现期。

6.5 雨水管渠设计重现期（年）

中心城区	非中心城区	中心城区的重要地区	中心城区地下通道和下沉式广场等
2～3	2～3	3～5	10～20

注：1、 按表中所列重现期设计暴雨强度公式时，均采用年最大值法；

2、 雨水管渠应按重力流、满管流计算。

第八十六条 雨水泵站

雨水泵站用地指标宜按表6.6执行。

表6.6 雨水泵站规划用地指标

建设规模（L/S）	>20000	10000-20000	5000-10000	1000-5000
用地指标（m2·s/l）	0.28-0.35	0.35-0.42	0.42-0.56	0.56-0.77

注：有调蓄功能的泵站，用地宜适当扩大。

第三节 供电工程

第八十七条 变电站

变电站的选址应靠近负荷中心，便于进出线，避开易燃、易爆、污染严重的地区，充分考虑对军事、通讯、机场等设施的影响和协调，且应按《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）和《城市配电网规划设计规范》（GB50613-2010）的相关规定执行。

变电站对电视差转台、转播台及无线电干扰设施的防护间距应符合《架空电力线路、变电站对电视差转台、转播台等无线电干扰防护间距标准》（GB J143-90）的规定。

城市变电站的用地面积，应按变电站最终规模规划预留，新建 35-500kV 变电所用地面积应按表 6.7、6.8 执行，结构型式选择应符合下列要求：

市区边缘或郊区、县的变电站可采用全户外式或半户外式结构；市区内规划新建的 35～110KV 变电站宜采用户内式或半户外式结构；城市中心区 110KV 变电站宜采用户内式或地下式结构，220KV 变电站宜采用户内式结构；用地紧张或景观有特殊要求时，鼓励变电站与其他建筑合建，或结合城市广场、公共绿地建设地下或半地下变电站。

表 6.7 35～500KV 变电站规划用地面积控制指标

序号	变压等级（KV） 一次电压/ 二次电压	主变压器容量 [MVA/台（组）]	变电站结构形式及用地面积（m2）		
			全户外式 用地面积	半户外式 用地面积	户内式 用地面积
1	500/220	750~1500/2~4	25000~75000	12000~60000	10500~40000
2	330/220 及 330/110	120~360/2~4	22000~45000	8000~30000	4000~20000
3	220/110(66/35)	120~240/2~4	6000~30000	5000~12000	2000~8000
4	110（66）/10	20~63/2~4	2000~5500	1500~5000	800~4500
5	35/10	5.6~31.5/2~3	2000~3500	1000~2600	500~2000

第八十八条 线路敷设

城市中心区、高层建筑群区、繁华街区、重要风景旅游景区等地区新建 35kV 及以上电力线路应采用电缆敷设；中心城区的中、低压配电线路宜采用地下电缆，郊区、一般城区和其他无条

件采用电缆的地段可采用架空线路。除上述地区新建35kV以上电力线路应采用电缆敷设外，220kV及以上输电线路应进行技术经济比较后确定敷设方式。

第八十九条 架空电线原则要求

城市架空电力线路应根据城市地形、地貌特点和城市道路网规划，沿道路、河渠、绿化带架设，减少同道路、河流、铁路等的交叉，避免跨越建筑物。城市规划建设用地范围内建设高压电力架空线时，应合理选择杆塔选型，减少线路走廊占地面积。

市区35kV以上架空线路还应按《66kV及以下架空电力线路设计规范》（GB50061-2010）、《110kV～750kV架空输电线路设计规范》（GB50545-2010）、《±800kV直流架空输电线路设计规范》（GB50790-2013）、《1000kV架空输电线路设计规范》（GB 50665—2011）的有关规定执行。

第九十条 高压走廊

35KV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高压架空电力线路的规划走廊宽度，按表6.8执行。

表6.8 市区35～500KV高压架空电力线路的规划走廊宽度

（单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列）

线路电压等级（kv）	高压线走廊宽度（m）
直流±800	80-90
直流±500	55-70
1000（750）	90-110
500	60-75
330	35-45
220	30-40
66、110	15-25
35	15-20

第四节　通信工程

第九十一条　电信局站

（一）原则要求

电信局站应根据城市发展目标和社会需求，按全业务要求统筹规划，并应满足多家运营企业共建共享的要求，且符合《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）的要求。

（二）移动通信基站

城市移动通信基站规划布局应符合《电磁辐射防护规定》（GB8702-88）和《环境电磁波卫生标准》（GB9175-88）电磁环境的有关规定，避开幼儿园、医院等敏感场所，并应符合与城市历史街区保护、城市景观的有关要求。

第九十二条　无线通信

（一）无线发射台、站

城市无线台站的布局应纳入城市总体规划，并与城市总体布局相协调，各类无线发射台、站的设置应符合现行国家标准《电磁辐射防护规定》（GB8702-88）和《环境电磁波卫生标准》（GB9175-88）电磁环境的有关规定。

（二）微波通道

城市微波通道设置应结合城市发展需求，严格控制进入大城市、特大城市中心城区的微波通道数量，公用网和专用网微波宜纳入公用通道，并应共用天线塔。

（三）无线广播设施

规划新建、改建或迁建的中波、短波广播发射台、电视调频广播发射台、广播电视监测站应符合现行行业标准《中波、短波

广播发射台场地选址标准》（GY 5069-2001）和《调频广播、电视发射台场地选择标准》（GY 5068-2001）等广播电视工程有关标准的规定。

第九十三条 邮政通信

城市邮件处理中心用地应按《邮件处理中心工程设计规范》（YD 5013-1995）的有关要求执行。邮政局所设置应按《邮政普通服务标准》（YZ/T 0129-2016）的有关规定，其服务半径或服务人口宜符合表 6.10 的规定。邮政支局的用地面积可按 1000M2～2000M2，邮政所应设于建筑首层，建筑面积可按 100M2～300M2。

表 6.10 邮政局所服务半径和服务人口

类别	每邮政局所服务半径（KM）	每邮政局所服务人口（万人）
长沙	1-1.5	3-5
一般城市	1.5-2	1.5-3
县级城市	2-5	2

第九十四条 城市广播电视

城市有线广播电视网络总前端规划建设用地可按表 6.11 规定，分前端规划建设用地可按表 6.12 规定。城市有线广播电视网络一级机房宜设于公共建筑底层，建筑面积宜为 300M2～800M2。

表 6.11 城市有线广播电视网络总前端规划建设用地

用户（万户）	总前端数（个）	总前端建设用地（M2/个）
8-10	1	6000-8000
10-100	2	8000-11000
≥100	2-3	11000-12500 （12000-13500）

注：1、表中规划用地不包括卫星接收天线场地；

2、表中括号规划用地含呼叫中心、数据中心用地。

表 6.12 城市有线广播电视网络分前端规划建设用地

用户（万户）	分前端数（个）	分前端建设用地（M2/个）
＜8	1-2	2500-4500
≥8	2-3	4500-6000

注：表中规划用地不包括卫星接收天线场地。

第九十五条 通信管道

通信管道应满足全社会通信城域网传输线路的敷设要求，统一规划，线路短捷，统筹多方共享使用需求，管道宜建于光缆、电缆集中的道路上，电信、广电光电缆宜同沟建设，节约地下空间，并宜与相关市政地下管线同步建设，留有余量。

城市通信管道与其他市政管线及建筑物的最小净距应符合现行国家标准《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）的有关规定。

第五节 燃气工程

第九十六条 供气方式

城市燃气供应系统应具备稳定可靠的气源和保证安全供气的必要设施以及合理的供气参数，宜采取管道供气，并对现有瓶装气供应方式和小区瓶组供应系统进行逐步改造。

第九十七条 燃气设施选址

城市燃气设施选址应遵循节约用地、有效使用土地和空间的原则，根据工程地质、水文、气象和周边环境等条件确定。燃气门站和燃气储配站等大型燃气设施的选址应符合城乡规划的要求，良好的地质条件，少占农田，设置在城镇的边缘或相对独立的安全地带。其中，门站站址应结合长输管线位置确定，根据输

配系统具体情况，储配站与门站可合建。门站、储配站、调压站等其他设施建设标准应符合《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）的规定。

第九十八条 管网布局

城市燃气管网的布置应符合下列规定：

（一）城市燃气干管宜按逐步形成环状管网供气进行设计；

（二）燃气管道与建（构）筑物及其他管线之间保持一定的距离，并应符合国家有关标准的规定；

（三）不宜与其他管道或电缆同沟敷设，当需要同沟敷设时必须采取防护措施；

（四）地下燃气管道不得从建筑物和地上大型构筑物的下面穿越，但架空的建筑物和大型构筑物除外；

（五）设计压力大于 1.6MPa 的地下燃气管道宜沿城市绿化隔离带或道路外侧的绿化敷设，并应符合《城镇燃气设计规范》（GB 50028-2006）的规定、输气管道工程设计应符合《输气管道工程设计规范》（GB 50251—2015）的规定；

（六）石油、天然气管道与其他基础设施、建（构）筑物的安全距离应符合《石油天然气管道保护法》的规定。

第六节 加油加气站

第九十九条 城市加油加气站应符合城乡规划、交通规划、环境保护和消防安全的要求，并应选择在交通便利的地区，建设标准应符合《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2012）的规定。

第一百条 城市建设用地范围内不应建一级加油站、一级液化石油气加气站和一级加油加气合建站。城市建设用地范围内的加油加气站选址应符合相关专项规划。

第七节 环境卫生设施

第一百〇一条 公共厕所

分为独立式、附建式和活动式。加油站、公交首末站、大型公建等设施以及1000户以上新建小区应设置配套公共厕所，满足流动人群如厕需求。配套公共厕所应达到二类以上标准且与项目主体工程同步建设，同步投入使用。

第一百〇二条 独立式公共厕所应当符合表6.15规定：

表6.15 独立式公共厕所建设用地指标

城市用地类别	设置密度（座/k㎡）	设置间距（m）	建筑面积（㎡/座）	独立式公共厕所用地面积（㎡/座）
居住用地	3～5	500～800	30～60	60～100
公共设施用地	4～11	300～500	50～120	80～170
工业用地、仓储用地	1～2	800～1000	30	60

注：1、结合周边用地类别和道路类型综合考虑。沿路设置的间距要求为：主干路、次干路、有辅道的快速路，500～800m；支路、有人行道的快速路，800～1000m；

2、公共厕所建筑面积根据服务人数确定；

3、独立式公共厕所用地面积根据公共厕所建筑面积按相应比例确定；

4、用地面积中不包含与相邻建筑物间的绿化隔离带用地。

5、建成后建议无偿交由当地环卫部门统一管理。

第一百〇三条 独立式公共厕所外墙与相邻建筑物距离一般不小于5米，周围应当设置不小于3米的绿化隔离带。

第一百〇四条 附建式公共厕所应当设置在建筑物底层，设有单独的出入口和管理室。

第一百〇五条 鼓励和推广附属式“二合一”（公厕+垃圾站）

环卫设施，人流量大的中心区及商业街宜按间距不大于500米的标准增设附属式公共厕所。

第一百〇六条 生活垃圾收集点

新建住宅小区应设置生活垃圾收集点。每处生活垃圾收集点服务半径不宜超过70米且应满足分类收集要求。

第一百〇七条 生活垃圾转运站

新建住宅小区规模达到5000人以上的应单独设置一处生活垃圾转运站，面积不小于 120 ㎡，宜临路设置港湾式接驳点，便于环卫车辆出入，周围宜设置绿化带。

第七章 历史文化名城保护及风景名胜区规划管理

第一节　历史文化名城保护

第一百〇八条 历史文化名城保护框架

建立历史文化名城、历史文化街区、文物保护单位和历史建筑三个保护层次的保护框架。

历史文化名城这个保护层次，主要保护城市的传统格局、历史风貌和空间尺度，包括传统的轴线、视廊、山水格局、街巷肌理、建筑特色等。

历史文化街区保护这一层次强调对历史原貌的保护，这一层次还包括历史文化风貌区的保护。

文物保护单位和历史建筑这一层次的保护是历史文化名城保护的重点内容，除了文物保护单位和历史建筑外，还包括登记

不可移动文物、古树名木和其他历史环境要素的保护。

第一百〇九条 历史城区保护

（一）历史城区风貌控制

（1）历史城区内重点以历史文化街区和历史文化风貌区的保护为主，加强历史建筑和传统风貌建筑的保护，逐步对不协调的建筑进行整治改造；加强历史城区新建改建的管理控制和引导。

（2）历史文化街区和历史文化风貌区的建筑应采用传统坡屋顶形式，建筑外立面应采取传统木构建筑的门窗形式和建筑风格，建筑色彩以黑、白、灰、土黄、赭褐色为主，严格控制建筑高度和体量。

（3）历史城区内其他建筑不必刻意追求复古，建筑材料、形式均可采用现代风格，应在设计中合理加入传统元素，延续历史城区整体风貌特色；建筑色彩宜采用白、灰、浅黄、浅褐等，避免大面积鲜亮浓重的色彩，同一个街区或地块内建筑色彩和建筑风格应尽量统一。六层及以下低层、多层建筑，建议采用坡屋顶形式或坡屋顶山墙形式与传统风貌相呼应。

（4）除历史城区之外的零陵区其他地区，应编制专门的城市设计，控制整体风貌特色，突出山水环境特色，建筑应以现代风格为主，在建筑细节上体现永州传统建筑特色和文化内涵，不鼓励建造仿古建筑。

（二）建筑高度与开发强度控制

（1）文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑按照原高度控制。

（2）文物保护单位保护范围内不得进行其他建设工程或爆破、钻探和挖掘等作业，历史建筑的保护范围、历史文化街区的核心保护范围内不得进行新建、扩建活动，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施，建筑高度控制在3层（檐口高度9米）以下，容积率控制在1.0以下。

（3）文物保护单位、历史文化街区的建设控制地带、历史文化风貌区、潇水景观控制范围内的建筑高度控制在4层（檐口高度12米）以下，容积率控制在1.2以下。

（4）永州古城范围内除文物保护单位、历史文化街区、历史文化风貌区之外的其他区域、重要视廊两侧各50米范围内，建筑高度控制在6层（檐口高度20米）以下，容积率控制在1.6以下。

（5）规划的公共绿地和山体原则上不进行建设，若需进行必要设施的建设，其建筑高度控制在4层（檐口高度12米）以下；通信接收发射设施、高压电线塔等市政基础设施，需进行专家论证，其高度控制另行规定。

（6）潇水路以北、芝山路以东、气象台以西局部地区建筑高度控制在25米以下，容积率在1.6-2.0。

（7）朝阳大道以北、西山以东、萍阳路以西局部地区建筑高度控制在45米以下，容积率控制在2.5以下。

（8）袁家渴路南侧地块，高度分别控制在30米、20米、12米以下，容积率控制在1.2-1.6之间。

（9）除上述范围外，历史城区其他区域的建筑高度控制在30米以下，容积率控制在2.0以下。

第一百一十条 历史文化街区的保护

（一）核心区保护管理要求

（1）核心保护范围内文物保护单位严格按照《文物保护法》进行保护。历史建筑应保持原有高度、体量、外观形象和色彩，按照《历史文化名城名镇名村保护条例》和《城市紫线管理办法》进行保护和管理。

（2）核心保护范围内不得进行新建、扩建活动，但新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施在永州市规划行政主管部门核发建设工程规划许可证前，应征求市文物行政主管部门意见。

（3）核心保护范围内，拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经永州市城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。

（4）消防设施、消防通道应当按照有关的消防技术标准和规范设置。确因保护需要，无法按照标准和规范设置的，由永州市消防部门会同城乡规划行政主管部门制定相应的防火安全保障方案。

（5）在历史文化街区核心保护范围的主要出入口设置标志牌。任何单位和个人不得擅自设置、移动、涂改或者损毁标志牌。

（二）建设控制地带管理控制要求

（1）严格按照《城市紫线管理办法》进行管理控制，重点对历史文化街区建设控制地带的用地性质、建筑性质、建筑高度、体量、绿化环境及重要地形地貌进行管理控制。

（2）禁止对历史文化街区传统格局和风貌构成影响的大面

积改建。

（3）禁止一切对历史文化街区格局、传统风貌造成破坏的建设行为和活动。

第一百一十一条 文物保护单位和历史建筑保护

（一）文物保护单位保护

文物保护单位的保护应当严格遵守《中华人民共和国文物保护法》相关规定。文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业，因特殊情况需要进行的，必须保证文物保护单位的安全，并符合相关行政程序。在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报市城乡规划主管部门批准。

历史城区范围内未定级的登记不可移动文物，可以参照文物保护单位进行保护。对其中价值较高、保存较好的，应尽快公布为文物保护单位予以保护。

（二）历史建筑保护

严格按照《历史文化名城名镇名村保护条例》中的规定对历史建筑进行保护和管理。保护历史建筑外观，加固结构，恢复历史格局和历史原貌。维修改善过程中最大限度地保留有价值的历史信息。改造历史建筑内部设施，增加上下水、电、气等必要的基础设施，改善居民生活条件。

第二节 风景名胜区保护

第一百一十二条 在文物保护建设控制地带和风景名胜区

核心区以外新建、改建建筑物，其高度应当符合文物保护法律法规、《风景名胜区条例》的规定及其他有关规定。

第一百一十三条 风景名胜区实行科学规划、统一管理、严格保护、永续利用的原则，应符合《湖南省风景名胜区条例》相关条例相关规定。

第一百一十四条 规划区内风景区核心景区、森林公园、基本农田保护区、地表水源一级保护区、饮用水地下水源一级保护区、主要行洪通道及湖泊、等级以上航道和具有历史价值的水系河流、山体保护区禁止进行建设。

第一百一十五条 风景名胜区内禁止进行下列活动：

（一）开山、采石、开矿、围湖造地、开荒、毁损溶洞资源等破坏景观、植被和地形地貌的活动；

（二）燃放孔明灯等带有明火的空中飘移物，在禁火区内吸烟、生火、烧香点烛、燃放烟花爆竹；

（三）砍伐或者擅自移植古树名木、珍稀植物；

（四）其他破坏景观、污染环境、妨碍游览的活动。

第一百一十六条 在风景名胜区内进行建设活动，建设单位应当依法开展环境影响评价和地质灾害危险性评估，建设单位、施工单位应当制定污染防治和水土保持方案，采取有效措施，保护周围景物、水体、林草植被、野生动物资源和地形地貌。

第一百一十七条 风景名胜区管理机构应当落实保护措施和管理责任，加强风景名胜区内环境卫生管理，妥善处理生活污水、垃圾，改善环境卫生条件。

风景名胜区内的单位、居民、经营者和游客应当遵守风景名

胜区的各项管理规定，爱护景观设施，保护环境。

第一百一十八条 风景名胜区内的建设项目应当符合经批准的风景名胜区规划，防止过度开发。

第一百一十九条 风景名胜区内的规划、建设应当体现地方特色、民族风貌和历史文化特质。以宗教活动场所为主要游览内容的风景名胜区，其规划、建设应当与宗教活动场所的风格、环境相协调。

第一百二十条 森林公园、湿地公园、地质公园、水利公园等各类主题公园与风景名胜区重合或者交叉的，其规划应当与风景名胜区总体规划相协调，其建设活动应当符合规定。

第八章 城市防灾减灾规划管理

第一节 城市消防

第一百二十一条 城市消防应符合《城市消防规划规范》（GB51080-2015）的相关规定。

第一百二十二条 消防站选址与规模

消防站的选址和建设应符合《城市消防站设计规范》（GB51054-2014）、《城市消防站建设标准》(建标 152-2011) 的规定。

消防站的建筑面积指标应符合下列规定：一级普通消防站 2700 平方米～4000 平方米，二级普通消防站 1800 平方米～2700 平方米，特勤消防站 4000 平方米～5600 平方米，战勤保障消防

站 4800 平方米～7200 平方米。

第一百二十三条 消防通道

城市消防通道设置应满足下列规定：

（一）消防车道的净宽、净空高度均不得小于 4 米。

（二）环形消防车道至少应有两处与其他车道连通。尽头式消防车道应设置回车道或回车场。回车场地的面积不应小于 12×12 米；对于高层住宅，回车场不宜小于 15×15 米，供大型消防车使用时，不宜小于 18×18 米。

（三）建筑物沿街道部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，应设置穿过建筑的消防车道。确有困难时，应设置环形消防车道。有封闭内院或天井的建筑物沿街时，应设置连通街道和内院的人行通道（可利用楼梯间），其距离不宜超过 80 米。

第一百二十四条 消火栓

室外消火栓的间距不应超过 120 米；道路宽度超过 60 米时，宜在道路两侧设置消火栓，宜靠近十字路口；室外消火栓距建筑物外墙不应小于 5 米，距路边不应超过 2 米，其位置不得有碍行人通行。

第二节 城市人防

第一百二十五条 人民防空是国防的重要组成部分，是利国利民的社会公益事业。人民防空贯彻长期准备、重点建设、平战结合的方针，坚持人民防空建设与经济社会发展相协调，与现代城市建设相结合，坚持战时防空与平时防灾救灾、发展经济和服务人民生活相结合。

第一百二十六条 各类人民防空工程应与易燃、易爆及有剧毒物质的厂房和储库保持一定安全距离，应建防空地下室距离生产、存储易燃易爆品厂房、库房的距离不应小于50米，距有害液体、重毒气体的储罐不应小于100米。指挥工程、中心医院和急救医院应避开重点目标区域设置，急救站及其他专业队应结合其分担的保障区域来设置。

第一百二十七条 城市各类人防设施的战术技术指标均应参照《人民防空工程战术技术要求》及城市的重要目标分布现状和发展规划来确定。

第一百二十八条 城市地下空间的开发利用兼顾人民防空要求，城市地铁、隧道等地下交通干线、交通综合枢纽符合人防工程防护规范标准；除单建人防工程外的其他独立开发地下空间项目，修建不低于地下总建筑面积40%的人防工程；除防空地下室外的其他结合地面建筑开发地下空间项目，修建不低于地下建筑面积10%的防空地下室。永州市中心城区内新建民用建筑（除工业厂房外），应按照不低于地面总建筑面积的5%同步修建防空地下室。

第三节 城市防震减灾

第一百二十九条 城市应根据抗震防御目标、设防烈度和国家及湖南省相关标准、规定确定相应的抗震设防标准，并对规划区进行抗震设防区划和城市抗震环境综合评价。

第一百三十条 城市抗震环境综合评价，包括发震断裂、地震场地破坏效应的评价等；抗震设防区划，包括场地适宜性分区

和危险地段、不利地段的确定，提出用地布局要求；各类用地上工程设施建设的抗震性能要求。

第一百三十一条 任何单位和个人不得在抗震防灾规划确定的避震疏散场地和避震通道上搭建临时性建（构）筑物或者堆放物资。

第一百三十二条 重要建（构）筑物、超高建（构）筑物、人员密集的教育、文化、体育等设施的外部通道及间距应当满足抗震防灾的原则要求。

第一百三十三条 规划区内地质灾害高（易）发区禁止进行建设。

第一百三十四条 35KV 及以上高压线架空电力线规划专用通道，避开有爆炸危险品的建筑物、堆场、仓库，并且满足防洪、抗震要求。

第一百三十五条 严格执行建设用地地质灾害危险性评估制度，避免人为诱发新的地质灾害。

第一百三十六条 在有影响的地质灾害隐患点，应逐步实施地质灾害治理工程。

第一百三十七条 对可能形成滑坡、崩塌、泥石流等地质灾害，尚不能治理消除隐患的地段，规划原则不安排建设项目，或安排不会长时间停留人员的设施，尤其不用作居住公建等用途。

第一百三十八条 不得在坡度大于 25 度及以上的山坡进行开发建设，禁止无序的开山取石、毁林开荒等加剧山体破坏的活动。

第一百三十九条 房屋建筑、城市桥梁、建筑幕墙、斜坡（高

切坡）、隧道（地铁）、地下管线等工程运行使用的安全监管，应做好质量安全鉴定和抗震加固管理，建立安全预警及应急控制机制。加强对既有建筑改扩建、装饰装修、工程加固的质量安全监管。应定期排查城市老旧建筑安全隐患，采取有力措施限期整改，严防发生垮塌等重大事故，保障人民群众生命财产安全。

第一百四十条 对于高层建筑，当采用抗震性能设计时，边坡支挡结构、掉层结构的上接地竖向构件、拉梁和吊脚结构的吊脚部分按《高层建筑混凝土结构技术规程》（JGJ3-2010）的关键构件进行抗震设计。

第一百四十一条 边坡支挡结构宜采用 B 级抗震性能目标，掉层结构的拉梁和吊脚结构的吊脚部分宜采用 C 级抗震性能目标，掉层结构的上接地竖向构件宜采用 D 级抗震性能目标。

第一百四十二条 应综合叠加分析用地生态敏感性综合评价、用地适宜性综合评价，合理对适宜建设区、限制建设区进行空间管制。

第四节 城市防洪、防涝

第一百四十三条 防洪标准应按《防洪标准》(GB50201-2014)和《城市防洪工程设计规范》(GB/T50805-2012)的有关规定。

第一百四十四条 防洪安全布局基本原则

（一）城市建设用地避开洪涝、泥石流灾害风险区；

（二）城市建设用地应根据洪涝风险差异，合理布局；

（三）应当根据防洪排涝需要，为行洪和雨水调蓄留出足够的用地。

第一百四十五条 防洪工程的规划建设，宜与水质改善、生态恢复、水文化营造、城市景观和航运布局紧密结合。

第一百四十六条 城市防洪工程应按《堤防工程设计规范》（GB50286-2013）进行设计。设计洪水位应根据防洪标准、相应洪峰流量、河道断面分析计算。超高包括风浪爬高和安全超高，风浪爬高根据风力资料分析计算，安全超高根据堤防级别选取。在城市建成区，可采用堤顶设置防浪墙方式降低堤顶标高，但不应低于设计洪水位加 0.5m。

第一百四十七条 城市中应做好防洪排涝的措施，做好堤防、防洪闸等建设，将洪水挡在防洪保护区处；做好河道整治、新建排洪河道和截洪沟，增加河道排洪能力，将洪水引导到下游安全区域；做好蓄洪区、调洪水库建设等，将洪水存蓄，削减下游洪峰流量；做好排涝泵站建设，通过动力强排低洼区积水。

第一百四十八条 有堤防的河道，其管理范围为两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区，两岸堤防及护堤地。无堤防的河道，其管理范围根据历史最高洪水位或者设计洪水位确定。在保护范围内的建设应由政府相关部门审批通过后方能实施。

第一百四十九条 永州市防洪标准应符合表 8.1 的规定：

表 8.1 永州市防洪标准

重现期（年）	
湘江（潇水）	内河
50 年一遇	20 年一遇

第一百五十条 城市防涝应与城市防洪规划相协调，应统一

规划、综合治理、排蓄结合，优先从源头处理，合理划分排涝区，保护地表行洪通道。城镇内涝防治应采取工程性和非工程性相结合的综合控制措施。城镇内涝的各项设计应遵循《城镇内涝防治技术规范》（2017）的相关要求。

第一百五十一条 永州市防涝标准应符合表 8.2 的规定：

表 8.2 内涝防治设计重现期

重现期（年）	地面积水设计标准
20 年	1 居民住宅和工商业建筑物的底层不进水； 2 道路中一条车道的积水深度不超过15cm。

注：1 按表中所列重现期适用于采用年最大值法确定的暴雨强度公式；

2、本规范规定的地面积水设计标准没有包括具体的积水时间，各城市应根据地区重要性等因素，因地制宜确定设计地面积水时间。

第五节 城市地质灾害防治

第一百五十二条 地质灾害防治应遵守下列基本准则：

（一）地质灾害防治应坚持预防为主、避让与治理相结合的原则。城市建设应避开活动断层、地质灾害危险区，并尽量避开地质灾害高易发区。

（二）编制地质灾害易发区内的城市总体规划、法定图则、发展单元规划、详细蓝图和基础设施专项规划时，应当对规划区进行地质灾害危险性评估。

（三）应科学保护和合理利用地下水，在岩溶塌陷地质灾害易发区应严格实施对地下水开发利用的管理，其他地段应采用增加城市建设区透水地面面积、人工回灌等方式补充地下水，促进地下水补、径、排达到平衡。

（四）在各种设计荷载组合下，防治措施结构应满足稳定

性、强度和耐久性要求。

（五）防治工程设计应合理选择岩土的物理力学参数。

（六）防治工程的抗震设计应符合《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）的有关规定。

（七）防治工程的排水措施应与永州市排水措施、设施相协调。

第六节 重大危险设施灾害防治

第一百五十三条 重大危险设施选址应满足下列要求：

（一）重大危险设施应设置在相对独立的安全区域，用地选址在地形地貌、工程地质条件等方面需满足建设要求，与周边工程设施的安全和卫生防护局里需符合国家规范。

（二）大型油气仓储区、民用爆破器材仓储区及其他危险品仓储区应相对集中布局，远离城市建成区，宜利用山体形成天然的安全屏障，并充分考虑输运的安全和便利。

（三）高压油气管道及附属设施选址应以安全为首要原则，远离人员密集区域，运行压力 4.0 兆帕以上的油气管道不应穿越城市建设区。

（四）重大危险设施应单独划分防灾单元，并在防灾单元周边设置防止灾害蔓延空间分割带。重大危险设施周边应设置消防供水、应急救援行动支援场地、救援疏散通道、疏散人员临时安置场地等设施

（五）大型油气仓储区、民用爆破器材仓储区及其他危险品仓储区、高压油气管道及附属设施，在规划建设时应进行安全条

件论证和安全评价，并按照城市橙线管理的相关规定，对其周边区域的土地利用和建设活动进行规划控制。

第一百五十四条 应急避难场所

（一）室外避难场所适用于地震及其他需要室外避难的突发事件，分为紧急避难场所、固定避难场所和中心避难场所三个等级。

（二）室外避难场所主要利用公园、绿地、体育场、广场、学校操场、停车场和空地等室外场地进行设置，中小学校、体育场、社区公园宜作为紧急避难场所。

（三）室外避难场所选址应避让地震断裂带、水库泄洪区、蓄滞洪区、难以整治的地质灾害隐患点、高压走廊，以及次高压以上燃气管道、成品油输送管道、大型油气及其他危险仓储区、大型化工园区等危险设施的影响范围和高层建筑物、高耸构筑物的垮塌范围。

（四）重大室外避难场所服务半径和有效用地面积宜符合表8.3的规定：

表 8.3 室外避难场所服务半径和有效用地面积标准

室外避难场所等级	服务半径（公里）	有效用地面积（公顷）
紧急避难场所	≤0.5	≥0.1
固定避难场所	≤2	≥0.5
中心避难场所	≤10	≥5-10

（五）紧急避难场所应考虑市民的昼夜活动规律，按场所服务范围内的昼夜最大人口配置；固定避难场所按避难人员不低于规划居住人口的20%～30%进行配置，中心地区还应适当考虑发

生特别重大突发事件时难以归宅的人口。结合城市防灾分区，每50万人～150万人宜设置1个中心避难场所。

第九章 空域保护与地下空间开发利用

第一节　城市空域保护

第一百五十五条 空域保护范围

为保护城市微波通道和飞行航线等，应对相应空域划定保护范围，采取保护措施，控制建（构）筑物高度。

在有净空高度限制的机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围新建、改建、扩建的建（构）筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

第一百五十六条 城市空域保护应符合如下规定：

（一）在机场电磁环境保护区域内实施的建设项目，应当满足机场电磁环境保护要求，城市人民政府城乡规划主管部门对可能影响机场电磁环境的项目审批，应征求当地无线电管理机构和当地航空主管部门的意见。

（二）航空港、气象台、电台、电视发射台和无线电通信（含微波通道）及检测设施等工程建设项目选址应在城市空域利用专项规划的指导下进行，各建设单位必须提供相关技术资料，提出具体的空域保护要求和保护期限等，并划定空域保护范围，符合相关行业要求，以保证城市空域资源得到合理利用。

（三）在空域保护范围内，新建、改建、扩建的建（构）筑

物，其高度应符合有关净空保护控制的规定。

第二节 地下空间开发利用

第一百五十七条 总体要求

鼓励城市地下空间的合理开发利用，根据《城市地下空间开发建设管理标准》开展地下空间开发建设管理工作。

城市地下空间利用应当遵循以下原则：

（一）在坚持公共利益优先以及地下空间资源的有限使用前提下与城市经济和技术发展水平相适应，合理有序利用城市地下空间资源。

（二）结合地下空间的环境特性坚持平面分区、竖向分层利用的基本原则。

（三）强调城市地下空间开发建设的整体性与系统性并与地面功能以及地下空间建设时序相协调。

（四）合理利用地形保护和改善城市生态环境避免诱发地质灾害。

（五）严格保护城市地下市政基础设施及其走廊。

（六）符合公共安全、国家安全以及保密要求兼顾防灾和人民防空等需要。

第一百五十八条 功能引导

在市级商业中心、市级商业功能区及主要的交通枢纽地区，形成综合功能为主的地下空间开发区域。综合功能地区地下空间开发以地下公共服务、地下停车、地下商业、地下交通为主，突出地下步行系统建设，强化各地下空间之间的联系和贯通，形成

开放的地下综合体。

在区级商业中心、区级商业功能区以外的其他站点周边地区，形成以混合功能为主的地下空间开发区域。混合功能地区地下空间开发以地下商业、地下公共设施、地下停车为主，强调多种功能的混合开发，鼓励各地下空间的衔接和贯通。

在行政办公区、居住区等地区以及城市道路下方，按照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。

第一百五十九条 城市地下空间竖向分层引导

对地表下 10m 范围内的浅层底下空间宜规划为商业、餐饮、文化和展览等用途，地表下 10m—50m 范围内的中层底下空间宜规划布置地下交通和公共设施，超过地表下 50m 范围的深层底下空间宜规划安排特种工程并作为远期开发空间。

第一百六十条 城市地下空间竖向分层模式

城市道路、非道路、绿地、广场地下空间竖向分层规划参照《中国城市地下空间规划编制导则》开展建设。

表 9.1 道路地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能		
浅层	地下 10 米	人行道	车道	人行道
		供给处理、通讯系统设施支线	供给处理、通讯系统设施干线、地下步行空间（含地下街）、地下停车场	供给处理、通讯系统设施支线
次浅层	地下 10－30 米	重力流总管等大型市政管线、地铁车站大厅 地下步行空间、地下停车场、共同沟		
次深层	地下 30－50 米	地下道路、地下物流管道		
深层	地下 50－100 米	特种工程、远期开发		

表 9.2　非道路地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能
浅层	地下 10 米	地下综合体、地下商业街、民防工程、仓库、地下停车场、雨水调蓄池、变电站等市政设施
次浅层	地下 10－30 米	地铁、地下物流管道、地下道路
次深层	地下 30－50 米	地下道路、地下物流管道、危险品仓库
深层	地下 50－100 米	地下水资源、特种工程、远期开发

表 9.3 城市绿地地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能
浅层	地下 10 米	地下商业、地下停车场、地下文化娱乐、生产存储设施
次浅层	地下 10－30 米	地下变电站、地铁、地下道路
次深层	地下 30－50 米	地下变电站、远期开发
深层	地下 50－100 米	地下水资源、特种工程、远期开发

表 9.4 城市广场地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能
浅层	地下 10 米	下沉广场、地下商业、地下停车场、地下步行道、地下文化娱乐、地铁车站
次浅层	地下 10－30 米	地下变电站、地铁、地下停车场
次深层	地下 30－50 米	地下变电站、远期开发
深层	地下 50－100 米	特种工程、远期开发

第一百六十一条 地下设施防护要求

地下城市交通、输油（气）管道、危险品仓库等地下设施及周边用地的开发利用必须重视公共安全和环境安全，满足相关防护距离要求。

第十章 城市设计

第一节　城市设计管理

第一百六十二条 下列区域应当编制重点地段城市设计：

（一）城市核心区和中心地区；

（二）体现城市历史风貌的地区；

（三）新城新城区；

（四）重要街道，包括商业街；

（五）滨水地区，包括沿河、沿湖地带；

（六）山前地区；

（七）其他能够集中体现和塑造城市文化、风貌特色，具有特殊价值的地区。

第一百六十三条 重点地段的城市设计应落实到城市控制性详细规划的指标中，市城乡规划主管部门在制定地块出让用地条件时，应根据永州市关于城市设计的相关要求在土地出让文件或合同中明确城市设计要求。位于重点地段的建设项目，一般应提供两个及以上的总平面布局方案进行评审（附方案挂牌的除外）。

第二节 城市设计引导

第一百六十四条 公共空间应对包括地面铺装、路缘石、照明、绿化、公共交通设施、公共标识、户外广告、小型商业设施、电话亭、街道家具、栏杆、小品等固定于街道上的设施进行统一规划设计，体现城市和地区的地方风貌和文化特色。

（一）高层建筑成组群布局的，应当结合地形高差和周边环境，形成富于变化的城市天际轮廓线；地形高差不大的，不宜采用同一或者相近建筑高度的布局方式。

对城市天际轮廓线有重大影响的，其高度和体量应当经过专题论证。

（二）同一组建筑的主体色调应当协调统一，一般以不超过两种主体色彩为宜，主体色彩的明度、彩度应当与周边建筑相协调，同时应与《永州市中心城区城市色彩专项规划》对接、核实。

（三）城市道路两侧的建筑应当符合以下要求：

（1）沿街建筑群体要形成高低有序的天际线变化，协调、丰富的街道立面，结合建筑功能、交通、绿化等需要灵活设置，变化街道空间，丰富城市景观。

（2）主干道两侧原则上不建住宅楼，确需建造的，其立面设计、装饰应当与所处建筑环境协调，不得设置突出开敞式阳台。

（3）主、次干道两侧原则上不建小型或者带状式商业网点。

（4）沿街不得设置锅炉房、烟囱、烧火道、垃圾道、污水池、化粪池、厨房、储藏间等有碍市容景观的附属设施。

（5）沿街建筑立面原则上不设置空调室外机，确需设置的应当结合建筑立面统一隐蔽处理。

（6）主要商业街道两侧的广告、招牌等应当统一规划设置；16 层以上的高层建筑应当做外墙、屋顶的灯光设计。

（四）建筑高度的特殊规定

（1）临水（临生态用地）建筑界面按80米进深以内建筑平均高度不超过18米，局部（小于建筑面宽总长的25%）最高高度不超过24米进行控制，建筑高度大于24米或者高层公共建筑宜以点式建筑为主。

（2）公园（广场）周边建筑界面临公园（广场）一侧30米范围内，建筑高度不宜大于24米，住宅建筑高度大于24米或者高层公共建筑宜以点式建筑为主。

（3）临城市快速路、主干路等主要道路的建筑界面高层建筑裙房高度不大于相临较宽道路红线宽度，即h:d≤1；同时需满足裙房高度不大于40米；临主要道路交叉口的建筑布局宜加大退距，增加公共活动空间，优化临街环境。

（4）临山建筑界面50米进深内建筑平均高度不超过18米，局部（小于建筑面宽总长的25%）最高高度不超过24米进行控制。高层建筑宜以点式建筑为主。

（5）在城区内重要公园、湿地范围内建筑以低层、小体量建筑为主；其可视范围区域内建筑以多层为主，形成近处低、远处高的总体形态。

（6）航空港（净空保护地区）、气象台、电台、电视发射台和无线电通信（含微波通讯）及监测设施周围新建、改建、扩建建（构）筑物，其高度应当符合有关净空保护控制的规定。

（五）建筑物的面宽，除经批准的详细规划另有规定外，按以下规定执行。

建设用地临水（临生态用地）、公园（广场）、城市快速路、主干路建筑、山体、大型公共建筑时，建筑物高度小于、等于24 米，其最大连续展开面宽的投影不大于 60 米；建筑高度大于24 米，小于、等于 60 米，其最大连续展开面宽的投影不大于 50米；建筑高度大于 60 米，以一个单元点式建筑为主，不能出现两个单元联排；不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续展开面宽的投影上限值按较高建筑高度执行。

（六）居住项目的内部环境应当对城市开敞。临规划路幅宽度大于 16 米道路布局的居住项目，其建设用地沿江或者沿道路

长度大于或者等于100米的，应留出不小于建设用地该侧长度30%的开敞空间，各开敞空间应当符合下列要求。

（1）宽度不得小于20米。

（2）进深自建设用地红线起算不得小于20米。

（3）地面以上不得布置建筑。

（4）场地标高应当与城市道路标高自然衔接。

（七）修建围墙应当符合以下规定：

（1）体育设施、影剧院、旅游宾馆、图书馆等对社会公众开放的大、中型公共建筑，临街面原则上不得修建围墙，应当以花台、绿化带等建筑小品作为隔离带或者隔离墙；确需修建围墙的，应当设计成透空型，高度不得超过1.6米。

（2）医院、大中专院校、中小学、幼儿园、托儿所以及风景区等需修建围墙的，应当设计成透空型，高度不得超过1.6米。

（3）监狱、看守所、油库、煤气罐站、各种物质储备专用仓库区、发电厂、水厂、煤厂、电台、部队营房、宗教场所以及畜、禽饲养场等有特殊要求的，可以修建封闭式围墙，但应当进行美化处理，围墙高度原则上不得超过2.2米，围墙高度有特殊要求的参照相关规定执行。

（4）建设工地可以利用原有围墙作为临时围墙，也可以设置围墙或者围档，但应当进行美化处理；在使用期结束时应当无偿拆除。

（八）跨江桥梁、轨道车站、立交桥、高架桥、人行天桥、滨江防洪堤岸工程等城市市政基础设施，应当进行专题建筑和景观设计，与城市空间形态和山水环境相协调，体现文化内涵和建

筑艺术特色。

第十一章 各类指标和配建计算规定

第一百六十五条 建筑基地面积（净用地面积）计算

总用地面积扣除总用地范围内的规划道路红线、公共绿地、生产防护绿地、河道蓝线后的用地面积总和。

第一百六十六条 建筑基底（占地）面积计算

（一）建筑的基底面积统一表示为建筑物主体地上轮廓最大投影面的面积。

（二）突出建筑物主体的阳台、无柱雨蓬、飘板及构筑物等不计入基底面积。

（三）连廊、架空走廊等按其外轮廓线的水平投影面积计算建筑基底面积。

第一百六十七条 绿地面积计算

（一）绿地面积是指用乔木、灌木、花、草与游路、园林建筑及小品、水景等园林设施相配置，用于绿化、美化环境的区域（用地）面积。

（二）绿地面积应按绿化用地的平面投影面积进行计算，山丘、坡地不能以表面计算。

（三）可计算绿地率的绿化用地，是指可通过各级道路直接到达、地下没有建筑物或有建筑物但建筑物顶板标高（覆土厚度不计入）高出周边道路或地坪的平均高度≤0.3 米的绿地。

（四）绿地面积计算的起止界：宽度>1.5 米的园路、宅间路、

组团路和小区路算到路边线；小区路设有人行便道时，算到人行便道边线；临城市道路时，算到道路边线；距房屋墙角1.5米；对其他围墙、院墙算到墙角。

（五）实行绿化的屋顶，高度在1米至24米实行永久绿化的，且地面绿化面积已达规定指标的50%以上的，则可按其绿化面积的25%计算绿化用地面积。

（六）与室外自然地面高差1米以内的屋顶绿化，且覆土平均厚度1米以上的，可按实际绿化范围全部计算为绿化用地面积，覆土厚度低于此标准的，按50%计算。

（七）铺设植草砖的按其铺设面积的20%计算绿化用地面积。

（八）硬质地面上种植的乔木，成排的按1.5米宽计算绿地面积，单植的按树穴实际面积计算绿地面积。

（九）网球场、篮球场等体育设施及各类活动场地不计入绿地面积计算，植草的足球场按100%计入绿地面积。

（十）水面、水景（生产水池、游泳池除外）按100%计入绿地面积。

（十一）建筑物架空开放空间内的绿化、垂直绿化、阳台绿化及室内绿化不计入绿地面积。

（十二）消防应急车道、消防车登高场地均不得采用草坪或植草砖设计。

第一百六十八条 建筑面积计算

（一）建设工程建筑面积的计算，应符合《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2014）的要求，但在下列情况时按本

规定执行。除本规定明确可不参与容积率计算的建筑面积外，其余建筑面积均应参与容积率核算。

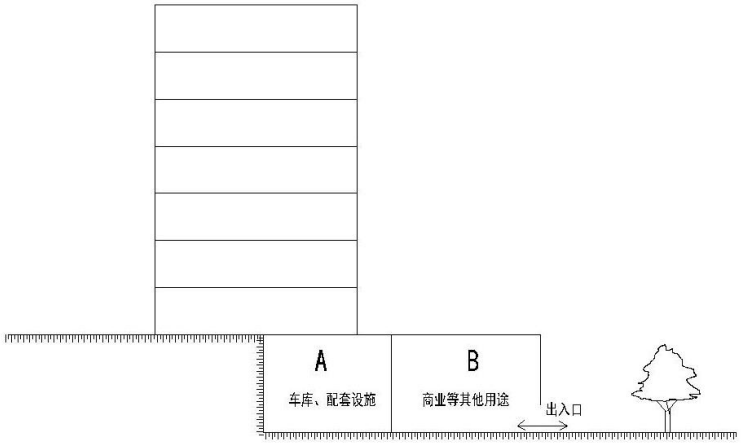
（二）地下室及半地下室

（1）室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高 1/2 的为地下室。建设项目规划设计应结合自然地形，与城市道路标高合理衔接。以不合理堆土形成掩埋的建筑，不视为地下室。

（2）地下室不计算建筑密度，其作为车库、设备、交通等配套设施用房用途，其建筑面积不计容积率；若作为其他功能使用的，其建筑面积应计容积率。

（3）不符合上述第（1）条要求但利用地形高差等原因形成的非全掩埋地下室（无墙体分隔），作为车库、设备、交通等配套设施用房用途，其建筑积应计容积率，并按其外轮廓计算建筑基底面积。面积不计容积率及建筑密度。若作为其他功能使用的，其建筑面

（4）不符合上述第（1）条要求但利用地形高差等原因形成的非全掩埋地下室（有墙体分隔），完全分隔 A、B 两部分，若 A 部分功能为车库、设备、交通等配套设施用房用途，则该部分的建筑面积不计容积率及建筑密度；B 部分作为商业或其他用途，其建筑面积应计入容积率，并按其外轮廓计入建筑基底面积。



（5）上述情况中的建筑密度计算均不包含上部塔楼部分，如该部分投影与上部塔楼重合，则按该建筑物的最大投影面积计算建筑密度。

（三）地上室内集中式停车库

建设项目在设置的地下车库停车位达到本规定停车配置数量90%的前提下，另行在地面以上建设的立体停车库（含机械式停车库）、室内集中式停车库，在有相应工程措施确保其不能改做其他用途时，该停车库和为其服务的交通设施部分可不计算容积率，但建筑面积、建筑密度等其他指标需按相关规定进行计算。

（四）架空层

建筑层高≥3.6米的共享架空开放空间（包括底层架空层或裙房屋顶设置的开放空间），按其结构顶板水平投影计算建筑面积，不计算容积率。

（五）半面积控比的规定

居住建筑按正投影面积的1/2计算建筑面积的部分，其建筑面积之和不应超过该户套内房间建筑面积的10%，超过10%的，超出部分按正投影面积计算建筑面积和容积率。其中套内房间建

筑面积为入户门内不含计算 1/2 建筑面积部分的各建筑面积之和。

（六）阳台、共享空中花园

（1）在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的阳台，应按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积。

（2）空中花园、观景平台、套内花园等其他形式的花园，参照阳台计算规则。

（3）在建筑楼层靠外墙设置且与公共交通直接相连而挑高的开敞式（没有封闭）共享空中花园，当其挑高高度不小于三个标准层层高时，空中花园按其正投影计算一层建筑面积，但不计算容积率；若挑高高度小于三个标准层层高或外侧有围护结构，则该空中花园按其所跨自然层层数计算建筑面积和容积率。

（七）露台

露台指设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有围护设施的平台。位于房屋天面、或因退层设计形成的露台，当其上方专设盖板或建筑宽度大于 1 米，或由屋檐形成的上盖宽度大于 1 米时，露台有盖部分按上盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

（八）飘窗（凸窗）

建筑外墙突出的飘（凸）窗出挑宽度不宜超过 0.6 米，窗台的结构高度距同层楼地面的高度不宜小于 0.45 米且不得与楼板相连，同时飘窗宽度不应与房间等宽。当飘窗的窗台高度≥0.45 米、出挑宽度≤0.6 米、窗高≤2.1 米时可不计算建筑面积，超

过以上规定时则窗高≤2.1 米的按飘窗投影面积的 1/2 计算建筑面积和容积率；窗高＞2.1 米的按飘窗投影面积的计算建筑面积和容积率。

（九）空调搁板、设备平台

空调搁板、设备平台等各种形式的搁板板宽度不应大于 0.9 米，如超出 0.9 米，按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积及容积率。居住建筑的搁板个数不应超过居室数量，非居住建筑的搁板的最大总面积不应超过 50 平方米，超出部分按上述阳台计算规则计算建筑面积及容积率。

（十）建筑物顶部

（1）建筑物顶部有围护结构且其正投影面积不超过建筑物中间层（标准层）投影面积 1/8 的楼梯间、电梯机房等辅助用房计入建筑面积，不计入容积率指标。

（2）形成不可通达的，且檐口高度不大于 1.2 米、斜面坡度不大于 45° 的坡屋顶（含其他斜面结构）可不计算建筑面积。其余形式的坡屋顶均应计算建筑面积，结构净高在 2.1 米及其以上的部位计算全面积，结构净高在 1.2 米以上至 2.1 米以下的部位计算 1/2 面积，结构净高在 1.2 米以下的部位不计算建筑面积。

（十一）自动扶梯（斜步道滚梯）、自动步道（水平滚梯）

位于建筑室内或主体结构内的自动扶梯、自动步道参照楼梯间的计算规则，按自然层计算建筑面积；位于建筑室外或主体结构外的自动扶梯、自动步道，有永久性顶盖的按其水平投影的 1/2 计算建筑面积，无顶盖的不计算建筑面积。

（十二）骑楼、过街楼、消防通道、人行通道

（1）骑楼指建筑物底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑空间。设置在建筑主体（含裙房）正投影范围内层高≥3.6米的骑楼底层不计算建筑面积，但建筑密度等其他指标需按相关规定进行计算；其他骑楼均应按相关规定计算建设容量指标。

（2）过街楼指跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物，过街楼下面的室外空间不计算建筑面积及容积率。

（3）符合防火规范要求，为解决消防疏散问题而设置的穿过建筑物底层且面向社会24小时开放的公共人行通道和车行通道不计算建筑面积。

（十三）建筑层高

（1）居住建筑

居住建筑层高不宜大于3.6米，超过3.6米时，每超过2.2米（余数进一取整）则按增加一层计算相应建筑面积及容积率；低多层住宅、复式（跃层式）住宅等其他同类型住宅的客厅、餐厅挑空部分层高不宜超过5.8米，且挑空部分面积不应超过该户底层套内建筑面积的30%。

（2）商业建筑

商业建筑（包括各类配套服务建筑、车库）层高不宜大于5.4米，超过5.4米时，每超过2.2米（余数进一取整）则按增加一层计算相应建筑面积及容积率。大型商业建筑（如超市、大型商场、专卖店、餐饮酒店、娱乐等）因功能需要的电影院、超市、大型商业用房（2000平方米以上功能集中布置的单一空间）等有层高要求的部分层高可不受限制。

（3）办公建筑、旅馆建筑（含写字楼、公寓式酒店）

办公建筑、旅馆建筑的标准层层高不宜大于4.5米，超过4.5米时，每超过2.2米（余数进一取整）则按增加一层计算相应建筑面积及容积率。

（4）工业建筑

当工业厂房的建筑层高大于8米时，按两层计算建筑面积及容积率。

（5）建筑公共部分的门厅、中庭等因功能需要有层高要求的部分，可按一层计算建筑面积。

（6）建筑层高原则上按建筑使用性质控制，但同层中除主要功能空间外的其他辅助用房可按该层主要使用性质控制（如商场中的配套办公用房按商业功能控制）。

（十四）设备层、管道层、避难层、结构转换层

对于建筑物内为整栋建筑服务的设备层、管道层、避难层、结构转换层等有结构层的楼层，结构层高在2.2米及以上的，应计算全面积；结构层高在2.2米以下的，应计算1/2面积。设备层的设备区域、管道层的管道区域、避难层的避难区域、结构转换层的转换区域的建筑面积不参与容积率计算，用作为其他用途（如楼梯间、电梯井、其他功能用房等）的则须计算容积率。

（十五）以下情况不计算建筑面积：

（1）利用引桥、高架桥、高架路、路面作为顶盖的房屋。

（2）楼梯已计算建筑面积的下方空间。

（3）成套复式住宅上层为空的相关外围墙体。

（十六）其他特殊情况

（1）建筑楼层内，无规定术语解释和计算规则的空间，有

永久性顶盖有围护结构的按围护结构外围水平面积计算建筑面积和容积率，有永久性顶盖无围护结构的按结构底板水平面积的1/2计算建筑面积和容积率。

（2）建筑入口形成凹进建筑的空间时，当开敞面宽≤最大凹进深时，属于室内空间，计算全部面积并纳入容积率计算；当开敞面宽＞最大凹进深时，属于室外空间，按雨蓬规则计算面积并计入建筑基底面积。

第一百六十九条 停车位计算

（一）规划平面方案仅标示有地下室范围轮廓线，无详细的地下室平面布置图时，地下停车位按37平方米一个估算。

（二）因基地条件的限制，充分利用了场地尺寸，排列成子母车位形式的，子母停车位按两个有效车位计算；微型车位按0.7个有效车位计算。换算为有效车位后，子母车位总数不得超过应配建车位总量的5%，子车位与微型车位的总数不得超过应配建车位总量的10%。

（三）设有机械停车位的，考虑到机械停车位的技术性和特殊性，满足相关规范要求的，原则以图面标明的个数为准。

第一百七十条 建筑高度计算规定

（一）平屋顶建筑的建筑高度为建筑室外设计地面标高到其屋面面层的高度。

（二）坡屋面建筑的建筑高度为建筑室外设计地面标高到建筑檐口与屋脊的平均高度。

（三）对于台阶式地坪，当位于不同高程地坪上的同一建筑之间有防火墙分隔，各自有符合规范规定的安全出口，且可沿建

筑的两个长边设置贯通式或尽头式消防车道时，可分别计算各自的建筑高度。否则，应按其中建筑高度最大者确定建筑的建筑高度。

（四）下列突出物不计入建筑高度内：

（1）局部突出屋面楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过 1/4 者；

（2）突出屋面的通风道、烟囱、装饰构建、花架、通信设施等；

（3）空调冷却塔等设备。

（五）下列控制区内的建筑高度，应按建筑室外地面至其建筑物和构筑物最高点的高度计算：

（1）在机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等周围的建筑；

（2）在国家或地方公布的各级历史文化名城、历史文化保护区、文物保护单位和风景名胜区的各项建设建筑。

第十二章 附录

附录一　标准用词说明

1、“必须”、“严禁”表示很严格；

2、“应”、“不应”或“不得”表示严格；

3、“宜”、“不宜”表示允许稍有选择；

4、“可”表示有选择，在一定条件下可以这样做。

附录二 术语解释

1、老城区：老城区是指在2001年以前永州市已建成的城区。

2、新城区：指老城区以外的城区。

3、建筑红线或建筑控制线：规划中用于明确建筑物、构筑物及附属设施的地上地下外轮廓范围的控制线。包括建筑的基底、坡道、台阶、窗台、阳台、挑檐、雨蓬等附属设施和地下建（构）筑物的外边线的规划控制线。

4、红线：规划中用于明确建设用地范围的控制线。

5、绿线：规划中用于明确各类绿地范围的控制线。

6、蓝线：规划中用于明确江河湖泊水域控制线。

7、紫线：规划中用于明确各类历史文化遗产与风景名胜资源保护控制线。

8、黄线：规划中用于界定市政公用设施用地范围的控制线。

9、绿道：一种线型绿色开敞空间，通常沿着河滨、溪谷、山脊、风景道路、铁路、沟渠等自然和人工廊道建设，内设可供游人和骑车者进入的景观线路，连接主要的公路、自然保护区、风景名胜区、历史古迹和城乡居民居住区。

10、建筑密度：建设项目基地范围内，建筑物的基底面积总和与建筑基地面积（净用地面积）的比率（%）。

11、容积率：建设项目基地范围内，建筑物地面以上建筑面积的总和与建筑基地面积（净用地面积）的比值。

12、绿地率：建设项目基地范围内，总绿地面积与建筑基地

面积（净用地面积）的比率（%）。

13、附属绿地：城市建设用地中除绿地之外各类用地中的附属绿化用地。包括居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政设施用地和特殊用地中的绿地。

14、低层建筑：建筑高度不超过 12 米的非住宅建筑，或层数不超过三层的住宅建筑。

15、多层建筑：建筑高度大于 12 米且不超过 24 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑，或建筑高度不超过 27 米的住宅建筑。

16、高层建筑：建筑高度大于 24 米且不超过 100 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑，或建筑高度大于 27 米且不超过 100 米的住宅建筑。

17、超高层建筑：建筑高度大于 100 米的建筑。

18、民用建筑：供人们居住和进行各种公共活动的建筑的总称。按建筑使用功能可分为居住建筑和公共建筑两大类。

19、居住建筑：以提供日常生活居住场所及配套设施为主要目的，供人们居住使用的建筑。

20、非居住建筑：除居住建筑以外的其他民用建筑。

21、公共建筑：供人们进行各种公共活动的建筑。

22、装配式建筑：结构系统、外围护系统、设备与管线系统、内装系统的主要部分采用预制部品部件集成的建筑。

23、酒店式公寓：提供酒店式管理服务的住宅。

24、公寓式酒店：功能布局为公寓形式的酒店。

25、宿舍：有集中管理且供单身人士使用的居住建筑。

26、老年人住宅：供老年人居住使用的，并配置无障碍设施的专用住宅。

27、构筑物：为某种使用目的而建造的、人们一般不直接在其内部进行生产和生活活动的工程实体或附属建筑设施。

28、建筑物主体：是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等（包括主体结构内的阳台）。

29、骑楼：楼层部分跨在（非悬挑在）供城市公共使用的人行通道上的临城市道路建筑。

30、阳台：供居住者进行活动、晾晒衣物等的空间，阳台应设顶盖

31、露台：建筑底层地面伸出室外的部分或建筑楼层无顶盖上人屋面的部分。

32、凸（飘）窗：是指利用上下外挑构件突悬于外墙上的窗。

33、套内建筑面积：为入户门内所包含的各部分建筑面积之和。

34、花池：是种植花卉或灌木的用砖砌体或混凝土结构围合的小型构造物。

35、雨篷：建筑出入口上方为遮挡雨水而设置的部件。本条仅限于设置在建筑物首层出入口的雨篷。

36、架空层：仅有结构支撑而无或仅有部分外围护结构的开敞空间层。

37、建筑间距：是指相邻建筑外墙面最近点之间的水平距离。

38、建筑主朝向：是指主要功能空间的朝向。

39、建筑次朝向：是指有部分主要功能空间的朝向。

40、建筑山墙：是指以实墙为主，非主要功能空间的朝向。

附录三 永州市城市用地分类和代码

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
R			居住用地	住宅和相应服务设施的用地
	R1		一类居住用地	设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地
		R11	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R12	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地
	R2		二类居住用地	设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地
		R21	住宅用地	住宅建筑用地（含保障性住宅用地）及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R22	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地
	R3		三类居住用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地
		R31	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R32	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地
A			公共管理与公共服务设施用地	行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地
	A1		行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地
	A2		文化设施用地	图书、展览等公共文化活动设施用地
		A21	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地
		A22	文化活动用地	综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地

	A3		教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
		A31	高等院校用地	大学、学院、专科学校、研究生院、电视大学、党校、干部学校及其附属设施用地，包括军事院校用地
		A32	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
		A33	中小学用地	中学、小学用地
		A34	特殊教育用地	聋、哑、盲人学校及工读学校等用地
	A4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
		A41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地
		A42	体育训练用地	为体育运动专设的训练基地用地
	A5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地
		A51	医院用地	综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地
		A52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地
		A53	特殊医疗用地	对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地
		A59	其他医疗卫生用地	急救中心、血库等用地
	A6		社会福利用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地
	A7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括已作其他用途的文物古迹用地
	A8		外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地
	A9		宗教用地	宗教活动场所用地
B			商业服务业设施用地	商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地
	B1		商业用地	商业及餐饮、旅馆等服务业用地

		B11	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地
		B12	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
		B13	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
		B14	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、公寓式酒店、度假村等用地
	B2		商务用地	金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公用地
		B21	金融保险用地	银行、证券期货交易所、保险公司等用地
		B22	艺术传媒用地	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地
		B29	其他商务用地	贸易、设计、咨询等技术服务办公用地
	B3		娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地
		B31	娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地
		B32	康体用地	赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地
	B4		公用设施营业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地
		B41	加油加气站用地	零售加油、加气、充电站等用地
		B49	其他公用设施营业网点用地	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地
	B9		其他服务设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、殡葬、宠物医院、汽车维修站等其他服务设施用地
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地
	M1		一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M2		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
	M3		三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地
W			物流仓储用地	物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地

	W1		一类物流仓储用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
	W2		二类物流仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
	W3		三类物流仓储用地	易燃、易爆和剧毒等危险品的专用物流仓储用地
S			道路与交通设施用地	城市道路、交通设施等用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场等用地
	S1		城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路等用地，包括其交叉口用地，
	S2		城市轨道交通用地	独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地
	S3		交通枢纽用地	铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施用地
	S4		交通场站用地	交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地
		S41	公共交通场站用地	城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地
		S42	社会停车场用地	独立地段的公共停车场和停车库用地，不包括其他各类用地配建的停车场和停车库用地
	S9		其他交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地
U			公用设施用地	供应、环境、安全等设施用地
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地
		U11	供水用地	城市取水设施、自来水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
		U12	供电用地	变电站、开闭所、变配电所等设施用地，不包括电厂用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
		U13	供燃气用地	分输站、门站、储气站、加气母站、液化石油气储配站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂用地
		U14	供热用地	集中供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等设施用地
		U15	通信用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心、电信局、移动基站、微波站等设施用地
		U16	广播电视用地	广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地

	U2		环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理等环境保护设施及其附属设施用地
		U21	排水用地	雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地
		U22	环卫用地	生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理（置），以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地
	U3		安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地
		U31	消防用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
		U32	防洪用地	防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地
	U9		其他公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地
G			绿地与广场用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地
	G1		公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地
	G2		防护绿地	具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地
	G3		广场用地	以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地

附录四 各类建设用地适建范围表

用地类别	建设项目 / 用地类别		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A							商业服务业设施用地 B					工业用地 M			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S	公用设施用地 U			绿地与广场用地 G		
			一类 R1	二类 R2	三类 R3	行政办公 A1	文化设施 A2	教育科研 A3	体育 A4	医疗卫生 A5	社会福利 A6	宗教 A8	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公共设施营业网点 B4	其他服务设施 B9	一类 M1	二类 M2	三类 M3	一类 W1	二类 W2	三类 W3	S1—S9	供应设施 U1	环境设施 U2	安全设施 U3	公园绿地 G1	防护绿地 G2	广场 G3
居住用地	低层独立式住宅		√	√	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	其他低层居住建筑		√	√	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	多层居住建筑		×	√	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	高层居住建筑		×	√	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	单身宿舍		×	√	√	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	居住小区及小区以下幼托设施		√	√	√	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	居住小区及小区级以下商业服务设施		○	√	√	√	√	√	×	√	×	×	√	√	×	√	√	√	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	居住小区及小区级以下文化设施		○	√	√	○	√	√	×	√	×	×	√	√	×	√	√	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	居住小区及小区级以下体育设施		√	√	√	×	√	√	√	√	×	×	√	√	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
	居住小区及小区级以下医疗卫生设施		√	√	√	×	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
公共管理与公共服务设施用地	行政办公		×	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×
	文化设施		×	○	○	○	√	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	教育科研	高等院校、中等专业院校	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		职业学校、技工学校、成人学校和业余学校	×	○	○	○	×	√	×	×	×	×	○	×	×	×	×	√	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
		科研设计机构	×	○	○	○	○	√	×	√	×	×	○	○	×	×	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	体育		×	○	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	√	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×
	医疗卫生	医院（综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等）	×	○	○	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		卫生防疫设施（卫生防疫站、专科防治所、	×	○	○	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

用地类别	建设项目 / 用地类别		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A							商业服务业设施用地 B					工业用地 M			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S	公用设施用地 U			绿地与广场用地 G		
			一类 R1	二类 R2	三类 R3	行政办公 A1	文化设施 A2	教育科研 A3	体育 A4	医疗卫生 A5	社会福利 A6	宗教 A8	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公共设施营业网点 B4	其他服务设施 B9	一类 M1	二类 M2	三类 M3	一类 W1	二类 W2	三类 W3	S1—S9	供应设施 U1	环境设施 U2	安全设施 U3	公园绿地 G1	防护绿地 G2	广场 G3
		检验中心和动物验疫站等）																												
	医疗卫生	特殊病院（精神病院、传染病院等）-需单独选址	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×
		其他医疗卫生设施（血库等）	×	○	○	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	社会福利		×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	宗教		×	○	○	×	×	×	×	×	×	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
商业服务业设施用地	商业	餐饮	×	√	√	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		一般旅馆	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	√	○	○	×	×	√	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
		旅游宾馆	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	√	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		零售商业	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	×	×	×	×	×	√	√	√	√	√	√	√
		批发市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	商务		×	√	√	×	×	×	×	×	×	×	○	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	娱乐康体	娱乐（剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧等）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	○	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
		康体	○	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
	公用设施营业网点	加油加气站	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	√	○	√	√	×	√	√	×	×	√	×	×	×	○	×
		其他公用设施营业网点	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	×	√	○	×	×	√	√	√	×	×	×
	其他服务设施	业余学校、私人诊所、宠物医院等	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		殡葬业	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	√	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×
工业用地	一类工业		×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	×	√	√	×	×	○	○	○	×	×	×

用地类别	建设项目 \ 用地类别		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A							商业服务业设施用地 B					工业用地 M			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S	公用设施用地 U			绿地与广场用地 G		
			一类 R1	二类 R2	三类 R3	行政办公 A1	文化设施 A2	教育科研 A3	体育 A4	医疗卫生 A5	社会福利 A6	宗教 A8	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公共设施营业网点 B4	其他服务设施 B9	一类 M1	二类 M2	三类 M3	一类 W1	二类 W2	三类 W3	S1—S9	供应设施 U1	环境设施 U2	安全设施 U3	公园绿地 G1	防护绿地 G2	广场 G3
	二类工业		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	√	×	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×
	三类工业		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
物流仓储用地	一类物流仓储		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	×	√	√	×	×	○	○	○	×	×	×
	二类物流仓储		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	×	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	三类物流仓储		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×
道路与交通设施用地	社会停车场、库		×	○	○	√	√	○	○	○	×	×	√	√	○	×	√	√	√	○	√	√	×	√	×	×	×	×	×	○	×
	汽车修理、专业保养场和机动车训练场		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	√	×	√	×	×	×	×	×	×	×
	客、货运公司站场		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	√	×	√	×	×	×	×	×	×	×
公用设施用地	供应设施		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	○	×	√	×	×	×	×	○	×
	环境设施	污水处理厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	○	×	×	√	×	×	×	○	×
		其他环境设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	○	×	×	√	×	×	×	○	×
	安全设施		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	○	×	×	×	√	×	×	○	×
	其他公用设施		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×

注：√适建，×不适建，○由市城乡规划主管部门根据具体条件和规划要求确定。表中未列入的建设项目，应由市城乡规划主管部门根据对周围环境的影响和基础设施的条件，具体核定。