

玉溪市城乡规划管理技术规定

(2021 年修订版)

2021 年 8 月

目 录

总 则.....	4
第一部分 规划篇.....	6
第一章 用地开发控制.....	6
第二章 居住区配套设施.....	11
第三章 交通设施.....	15
第四章 城市设计.....	23
第五章 海绵城市建设.....	33
第六章 市政工程.....	36
第七章 城市更新.....	44
第八章 乡村规划建设.....	47
第二部分 建筑篇.....	50
第九章 总平面图规划.....	50
第十章 建筑工程设计.....	65
第十一章 绿色建筑设计.....	68
第十二章 地下空间开发与利用.....	72
附录一 名词解释.....	79
附录二 计算规则.....	91
附录三 城市用地分类与规划建设用地标准.....	101
附录四 各类建设用地适建范围表.....	108
附录五 详细城市设计的控制引导要求建议表.....	113
附录六 中心城区城市规划建设用地分类与海绵城市建设控制指标.....	115
附录七 红塔区年径流总量控制率对应的设计降雨量.....	123
附录八 江川区年径流总量控制率对应的设计降雨量.....	124
附录九 玉溪市中心城区新旧城区范围示意图.....	125
附录十 停车设施规划分区图.....	126
附录十一 城市风貌分区图.....	127
附录十二 《玉溪市（红塔区）海绵城市建设专项规划》——中心城区分区总指引图.....	128

总 则

第一条 为科学编制城乡规划，加强规划管理，改善城乡人居环境，实现城乡规划编制和规划管理的规范化和法制化，保障依法实施城乡规划，提高城乡规划管理水平，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《云南省城乡规划条例》等相关法律、法规与技术规范，结合玉溪市实际，制定本规定。

第二条 在《玉溪市国土空间总体规划》确定的中心城区规划建设用地范围内（在《玉溪市国土空间总体规划》批复之前，指原玉溪市城市总体规划、江川县城市总体规划确定的中心城区建设用地范围），开展城乡规划、建设、管理等相关活动应遵守本规定。红塔区、江川区以外的各县（市）可参照执行本规定或结合各地实际组织编制技术规定。

第三条 建筑容量、建筑高度、绿地率、建筑退让等控制要求，按照经批准的控制性详细规划（以下简称“控规”）执行。对城市功能和发展有特别要求的，自然资源规划行政主管部门应当划定特定区域，在编制控规或专项规划中作出特别说明，并按照经批准的控规或专项规划执行。

第四条 城市总体规划划定的旧城保护范围、各级文物保护单位保护范围内，建设管理应当以批准的保护规划或专项规划为依据。

第五条 编制各项国土空间规划和建设工程设计方案应当

采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准作为空间定位基础。

第六条 在本规定施行前已取得国土空间规划主管部门核定规划设计条件、批准修建性详细规划，或规划设计方案已通过规划审查，取得正式审定意见的建设项目，仍按照原批准文件执行。

第七条 本规定未涉及的内容应符合国家、省法律、法规、规范、标准及玉溪市有关规定要求。

第八条 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

（一）表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

（二）表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

（三）表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

（四）表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

第九条 本规定由玉溪市自然资源和规划局负责解释。

本规定自 2021 年 8 月 1 日起施行，2016 年 12 月 29 日印发的《玉溪市城乡规划管理技术规定》（玉政办发〔2016〕197 号）同时废止。

第一部分 规划篇

第一章 用地开发控制

第一节 城市用地分类

第十条 本市城乡用地及城市建设用地分类和建设标准，按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）执行（见附录三），国土空间编制完成并批准实施后，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》执行。

第十一条 建设用地应当依据已批准的控规确定使用性质，尚无经批准的控规的，按已批准的上一级规划执行。控规编制（修改）或调整中，功能用途互利、环境要求相似且相互间没有不利影响的用地可混合设置，功能混合要求应符合各类建设用地适建表（附录四）。商业、居住混合用地未明确各类计容建筑面积比例的，按以下规定执行：

（一）居住用地为主的混合用地，住宅计容建筑面积不得小于总计容建筑面积的 70%；

（二）商业服务设施为主的商住混合用地，住宅计容建筑面积不得大于总计容建筑面积的 40%。

第二节 规划控制指标

第十二条 涉及分期实施的建设项目，应编制项目修建性详细规划，确定总体建设规模后，方可分期实施。各项公共服务设

施需优先实施建设，其中新建住宅小区配建幼儿园、社区居家养老服务设施用房应安排在首期，且不得拆分。

分期实施方案根据建设实际确需进行调整的，应先行调整原批准的修建性详细规划，并报原批准部门审批。

第十三条 住宅建筑层数划分按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）执行，非居住建筑划分按照《民用建筑设计统一标准》（GB50352—2019）执行。

第十四条 控规的编制及修改，用地与建筑控制指标应符合下表的规定。

表 1-1 居住用地开发强度控制指标表

住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值（%）	住宅建筑高度控制最大值（米）
低层（1—3层）	1.0—1.2	43	18
多层Ⅰ类（4—6层）	1.3—1.6	32	27
多层Ⅱ类（7—9层）	1.7—2.1	30	36
高层Ⅰ类（10—18层）	2.2—2.8	22	54
高层Ⅱ类（19—26层）	2.9—3.1	22	80

表 1-2 非居住用地开发强度控制指标表

类型		旧区		新区	
		建筑密度	容积率	建筑密度	容积率
金融、商务办公、宾馆、饭店等	建筑高度 ≤10米	≤45%	≤1.5	≤42%	≤1.3

类型		旧区		新区	
		建筑密度	容积率	建筑密度	容积率
	建筑高度 >10米且 ≤24米	≤40%	≤2.4	≤37%	≤2.2
	建筑高度 >24米	≤35%	≤3.5	≤30%	≤3.2
商业、 娱乐	建筑高度 ≤10米	≤55%	≤2.0	≤45%	≤1.5
	建筑高度 >10米且 ≤24米	≤45%	≤2.5	≤42%	≤2.0
	建筑高度 >24米	≤38%	≤3.8	≤35%	≤3.5
其他公 共设施		≤40%	≤3.0	≤35%	≤2.5
工业建 筑（一般 通用厂 房、普通 仓储建 筑）		≥30%	执行《工业 项目建设用 地控制指 标》要求	≥30%	执行《工业 项目建设用 地控制指 标》要求

注：

1. 建设项目用地若被城市道路红线、城市绿线等控制线所分割而不能进行连片整体开发的，应当分别制定各独立地块的用地控制指标。
2. 居住用地容积率不得小于1.0。
3. 市政等其他公用设施建设项目的地块控制指标依据工艺流程或按国家标准、规范及相关规定执行。
4. 原建成地块的建筑容量控制指标已超出或达到本规定值及原规划设计条件的，不得在原有建筑用地范围内加层、扩建；因公共利益需要加层、扩建的，经规划行政主管部门批准后实施。
5. 已经土地权属登记，且在城市规划道路红线范围外的用地面积作为基地面积计算容积率和建筑密度。
6. 对于同时具有多种使用功能的综合建筑，以所占建筑面积比例最大的使用功能确定该栋建筑所归属的建筑类别。

7. 独立建设的农贸市场建筑密度指标等，可结合建设用地规划实际情况，及建筑设计方案的合理性进行控制。

8. 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的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。

9. 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。

第十五条 对科研机构、体育场馆、医疗卫生、文化艺术以及大中专院校、中小学校、幼托等设施的主要控制指标，应按经批准的修建性详细规划和有关行业规定、设计标准、规范等执行。

第十六条 新建、改建和扩建项目的绿地率应当符合下列标准。绿地面积按附录二计算规则折算后汇总计算：

（一）居住用地不低于37%。

（二）商业、商务、娱乐用地不低于25%。

（三）机关团体、文化、教育科研、体育、医疗卫生、科研等公共管理与公共服务用地绿地率不低于40%。

（四）仓储用地、工业用地绿地率不超过20%。

（五）其他工程建设项目用地按照有关规定执行。

（六）旧城区改造项目，绿地率在上述指标基础上下降5个百分点。建设项目属于兼容用地性质的，绿地率按照主导类别确定。

（七）独立建设的农贸市场绿地率不低于10%。

（八）新建城市道路的绿化覆盖率：红线宽度大于45米的，不低于20%；红线宽度在30—45米之间的（包括30米），不低于15%；红线宽度在15—30米之间的（包括15米），不低于10%；红线宽度小于15米的，不低于5%；园林景观路道路绿化覆盖率不低于30%。

(九) 扩建、改建道路的绿化覆盖率：主干道不低于 10%，次干道不低于 5%。

第三节 用地边界

第十七条 建设项目地块规模应当符合下列规定：

(一) 原则上应当按规划控制道路红线围合的街坊进行整体规划建设；对无法形成街坊整体开发的用地，鼓励在同一街坊内整合周边可开发用地，统一规划设计、统一开发建设。

(二) 不能形成街坊整体开发的项目，建设用地面积不得小于表 1—3 规定的下限值：

表 1-3 建设项目用地下限值

项目性质 所在区域及项目类型		商业性开发		公共设施 市政设施等
		居住	非居住	
新区	低层	10 亩		根据实际按规划实施
	多层	10 亩		3 亩
	(中)高层	10 亩	5 亩	根据实际按规划实施
旧区	低层、多层	5 亩	3 亩	根据实际按规划实施
	(中)高层	8 亩	5 亩	根据实际按规划实施

第十八条 不符合上条用地边界划分和整合用地要求、难以开发的零星用地，原则上不划为独立建设用地地块，并优先规划为街头绿地等公益性项目用地，或纳入相邻地块统一利用。

第十九条 有下列情况之一，在不影响城市规划实施的前提下，项目用地规模可经规划行政主管部门核准后实施。

(一) 城市公共活动空间及公共绿地建设；城市公共服务设施或社区配套用房、垃圾收集和中转用房、变配电房、泵房、公

厕等社会公益性设施建设项目。

（二）因临近土地为已实施建设或为已通过规划审批的河道、道路、绿化等工程，无法与周边土地进行整合的建设项目。

（三）经法定资质机构鉴定为危险房屋，需要进行改建的项目。

第二章 居住区配套设施

第二十条 城市各片区应严格按照控规要求进行配套设施建设。

尚未编制控规的片区，由项目建设单位或城市规划主管部门以居住街坊为单位编制地块修建性详细规划，按《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）进行配套设施规划布局。

第二十一条 在居住项目建设中，中小学、幼儿园的设置在符合城市总体规划、控规和专项规划的同时，还应按下列规定执行：

（一）中小学、幼儿园应当按照表 1—4 分级设置；用地面积不得小于表 1—5 规定，建筑面积标准按照国家相关规范执行。

（二）中小学、幼儿园周边 50 米半径范围内，不得安排生产、经营、储存易燃易爆和排放有毒有害物质、产生噪声污染的建设项目。中小学、幼儿园正门及主体建筑两侧各 30 米范围内，不得设置垃圾中转站、机动车停车场、集贸市场。中小学不得与市场、公共娱乐等场所毗邻，与公共娱乐场所、网吧间的距离不

得小于 200 米。学校校门不应开向城市主干道，主要出入口临街时，校门外应布置缓冲场地，一般其出入口和城市道路之间应有 10 米以上足够的缓冲距离，便于临时停车及人员疏散。

（三）每所高级中学的设置规模宜为 24—60 班，每所初级中学宜为 18—36 班，每所小学的设置规模宜为 18—36 班，每所幼儿园的设置规模宜为 9—12 班。

（四）对于新建居住小区，地块面积大于 50 亩的，按项目所在街区确定是否配建幼儿园；地块面积大于 100 亩的，按项目所在街区确定是否配建小学；拟出让居住用地确定需要配建幼儿园、小学的，应把需配建小学、幼儿园的班数、用地规模、建筑规模列入规划设计条件。

表 1-4 中小学、幼儿园设施规定表

居住人口规模 (万人)	教育设施	规模(班)	备注
4.0	高级中学	24	每增加 1300 居住人口应增加 1 班
2.0	初级中学	18	每增加 1100 居住人口应增加 1 班
1.0	小学	18	每增加 600 居住人口应增加 1 班
0.5	幼儿园	9	每增加 600 居住人口应增加 1 班

表 1-5 中小学、幼儿园用地标准表

教育设施	用地标准(平方米/生)		班级规模(生/班)
	基本合格	合格	
九年制一贯	15.1	23.1	小学 45, 初级中学 50
完全中学	16.5	25.8	50
初级中学			
小学	12.7	20.2	45
幼儿园	13	—	30

第二十二条 新建住宅小区配建的社区居家养老服务设施用房应当符合当地养老服务设施布局规划和社区服务体系建设规划，按照《城市公共设施规划规范》（GB50442—2008）、《城镇老年人设施规划规范》（GB50437—2007）和《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）等标准要求规划布局。

新建住宅小区应按照每百户不少于20平方米建筑面积配建社区居家养老服务设施用房，且单处用房建筑面积不得少于300平方米。

第二十三条 社区居家养老服务设施用房要建于小区中心或交通便利位置，临近医疗机构等公共服务设施，主要出入口应单独设置；要安排在一、二楼等建筑的低层，但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层，安排在建筑的二层（含二层）以上应设置无障碍电梯或无障碍坡道；房屋层高不低于2.8米，通风良好、日照充足；房屋内部水、电等设施设置配套齐全，社区居家养老服务设施用房内应预留有线电话、有线电视、宽带网线等端口，具备正常使用功能；消防设施的配置应符合建筑设计防火规范的有关规定，其建筑耐火等级不应低于二级。城镇老旧小区改造过程中，应在不影响消防救援的前提下统筹建设社区健身设施。

第二十四条 居住项目中公共服务设施的配建除符合国家和省相关规定外，还应当满足表1—6规定的指标要求。表1—6中的社区综合服务用房、垃圾收集点、社区文化体育活动场所等公共服务设施宜集中、组合设置、形成社区公共中心。

居住项目中公共服务设施的配建应做到墙面刷白,地面贴地板砖,必要的门窗安装完毕,方能进行规划核实。

表 1-6 基本公共服务设施设置规定表

类别	配建标准	设置要求
养老服务设施★	每百户不少于 20 平方米。	要安排在一、二楼等建筑的低层,但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层,安排在建筑的二层(含二层)以上应设置无障碍电梯或无障碍坡道;房屋层高不低于 2.8 米,通风良好、日照充足。
社区综合服务用房	每百户不少于 30 平方米。	每 10000 平方米地上建筑面积设置不小于 20 平方米(每个社区建筑面积总和不低于 200 平方米,其中 5000 户以上或人口 12000 人以上的社区不得低于 300 平方米,宜设置于住宅小区临街一至二层方便出入的方位,不得设在三层以上(含三层)、地下室、夹层、走廊、出口偏僻方位;应为独立成套的单体空间,拥有独立使用通道,满足使用要求,具备通风、采光且配套独立的水、电、通信等条件。
物业管理	不小于地上建筑面积的 3‰且不小于 50 平方米。	一半以上建筑面积须设置于地上建筑中;应为独立成套的单体空间,拥有独立使用通道,满足使用要求,具备通风、采光且配套独立的水、电、通信等条件。
生活垃圾分类收集点★	每个地块至少设置一处垃圾分类收集容器间,面积不小于 10 平方米。	分类收集容器间应独立设置,应防雨、地坪平整、易清洗,并有通向污水管的排水管道。
公共卫生间★	每个地块至少设置一处,超过 60000 平方米每增加 60000 平方米须增加一处,每处建筑面积不小于 60 平方米。	宜设置在便于出入或临市政道路的地面一层,且应邻近人流集中处。
邮件及快件送达设施	每个地块至少设置一处,面积不小于 15 平方米。	小区出入口、小区内主要道路、停车场及出入口、设商场的内部、出入口、各住户单元出入口、电梯厢内、供水池、燃气控制室(阀)、配电室、消防控制室、监控室等重要部位安装摄像探头,配置监控中心,住宅单元安装电控防盗门和楼宇对讲系统。
社区文化体育活动场所★	室内人均建筑面积不小于 0.1 平方米,室外人均用地不小于 0.3 平方米。	宜设置于地面一层。

注：

1. 公共服务设施配建总指标按照国家规范执行。
2. 表中带★项目建议以邻里中心方式集中配置项目。

第二十五条 不得用门卫房、杂物房、设施设备用房充抵以上设施用房，不同功能的设施用房也不得混合设置。

第二十六条 商品住房项目中每个地块的地上商业配套、服务建筑面积原则上不得超过地上建筑面积的 10%，保障性住房项目中每个地块的地上商业配套、服务建筑面积原则上不得超过地上建筑面积的 15%，且需相对集中建设。

商业及商务办公建筑项目中，应按片区控规和地块规划设计条件规定，在临城市道路建筑底层设置对外开放的公共厕所。地上建筑面积小于 6 万平方米的不应少于 1 处，地上建筑面积大于等于 6 万平方米的不应少于 2 处，每处建筑面积不少于 60 平方米。

第三章 交通设施

第一节 城市道路

第二十七条 城市道路及桥梁的规划建设应符合以下规定：

（一）城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路。城市道路与交通设施用地面积宜占城市规划建设用地总面积的 10%—25%。道路网的面积密度、线密度应达到《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328—2018）的要求。有条件的区域，应适

当增大路网密度。

（二）快速路应采用全部封闭式，当快速路需要同时满足沿线机动车和非机动车出行需求时，应设置辅道。任何单位不得设置直接通向快速路主线的开口，只允许通过周边路网或辅道进出快速路。快速路与高速公路、主干道相交，应采用立体交叉的形式。

（三）城市道路交叉口的规划建设应符合《城市道路交叉口规划规范》（GB50647—2011）的要求。

（四）红线宽度大于等于30米的城市道路，设置于路侧的公交停靠站应采用港湾式停靠站；

当道路机动车道数大于等于六条或人行横道线大于30米时应设置人行过街安全岛，安全岛的最小净宽应大于等于1米；

红线宽度大于等于30米的城市道路，非机动车道与机动车道之间应设置硬隔离设施。

（五）城市道路横断面设计应在规划道路红线宽度范围内进行，并充分考虑地下管线敷设的空间，绿化率和绿化带设计应符合《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75—97）的要求。道路应采用下凹式绿化带等雨水收集设施，以最大限度地截留路面雨水并进行利用。

（六）城市道路的单侧人行道宽度应大于等于2.5米。人行道和非机动车道可以合建，但单侧合建总宽度应大于等于5.5米，且幼儿园及学校出入口周边300米区域道路不允许合建。

（七）紧急避震场所内外的避震疏散通道有效宽度不应低于4米，固定避震疏散场所内外的避震疏散主通道有效宽度不应低于7米。与城市出入口、中心避震疏散场所、市政府抗震救灾指挥中心相连的救灾主干道不应低于15米。避震疏散主通道两侧的建筑应能保障疏散通道的安全畅通。

（八）新建、改建城市道路上的桥梁，其桥梁净宽不得小于规划道路红线宽度，桥梁的断面划分应与规划道路横断面一致。桥梁设计应当满足防洪要求及管线布置。可燃、易燃、易爆管线不应利用重要交通性桥梁跨越河道。

（九）新建和改扩建道路应尽可能预留公交港湾车站。

第二十八条 建设项目用地主要出入口应选择道路级别低的，对城市交通影响小的道路上开设。特殊情况下向次干道以上等级道路开口不得超过2个，禁止向城市快速路开口。开口位置在主干道上的，距相邻城市主干道交叉口距离自道路红线交叉点起不应小于70米或地块的最远端；在次干路上距离自道路红线交叉点起不应小于50米或地块的最远端；在支路上距离自道路红线交叉点起不应小于30米或地块的最远端；距桥、隧道、立体交叉口的起坡点距离不宜小于30米或地块的最远端；距离公园、学校、儿童及残疾人等建筑的出入口不应小于20米；距离非道路交叉口的过街人行道（包括引道、引桥、地下出入口）最边缘线不应小于10米；距离公交站台边缘不应小于15米。地块主要出入口确实不能满足上述退让要求，经规划和相关主管部

门核准可在适当位置设置出入口。

小区内主要道路至少应有两个出入口；居住区内主要道路至少应有两个方向与外围道路相连；机动车道对外出入口间距不应小于150米；人行出口间距不宜超过80米，当超过时，应在建筑底层加设人行通道口。

第二十九条 对于新建、改建、扩建的建筑及其裙房（主要指公建单体或公建成片开发），应设有交通、消防环路，以解决其内部交通及消防车的进出，并避免对项目外社会交通的影响。环路宽度不应小于4米，双车道不应小于6米。用地内车行路边缘距离高层建筑外墙宜大于5米，离多低层建筑外墙宜大于3米。

第二节 停车设置

第三十条 已编制控规和交通规划的区域，按批准的规划执行。

第三十一条 新建、改建、扩建的建设项目，凡符合下列条件之一的，应进行建设项目交通影响评价：

（一）对外停车场（库）和各类市场、大型仓储式商业设施、物流中心、体育场馆、会展场馆等交通需求量较大的建设项目；对外交通枢纽、公共交通枢纽场站、大型停车场、大型加油站等交通设施项目；轨道交通站点周边500米范围内地区。

（二）其他国土空间规划管理部门认为需要进行交通影响评

价的项目。

交通影响评价一般在申报建设工程规划许可证阶段进行，但重要的交通类项目，以及地上总建筑面积大于 150000 平方米的大型公建项目及超过 250000 平方米的居住类项目，应由项目主管部门在建设项目选址阶段或核准国有土地出让地块规划条件时进行。

第三十二条 各类建设项目停车泊位数最小值依据表 1—7 的规定配建。城市更新项目中住宅配建停车位不得小于 2.0 车位/100 平方米建筑面积。

建筑物配建的停车设施应当设置在建设项目用地范围以内；建筑物的使用性质发生变化时，须按本规定要求增配停车位。

居住用地和商业用地相邻，地块为同一单位取得，地下停车场相通的，居住用地不足的停车位可以设置在商业用地的地下停车场；商业用地不足的停车位可以设置在居住用地的地下停车场。

表 1-7 玉溪市中心城区建筑物机动车标准车位配建指标

建筑性质	建筑分类	计算单位	机动车停车位			非机动车
			一类区	二类区	三类区	
住宅	低层联排住宅	车位/户	—	—	1.5	—
	商品住宅	车位/户	1.0	1.2	1.5	1
	保障性住房	车位/户	0.5	0.7		2
办公	行政办公	车位/100 平方米建筑面积	0.8	1.0	1.2	1

建筑性质	建筑分类	计算单位	机动车停车位			非机动车
			一类区	二类区	三类区	
	商务办公	车位/100平方米建筑面积	0.6	0.8	1.0	1
	其他办公	车位/100平方米建筑面积	0.5	0.8	1.2	1
商业	大型商场	车位/100平方米建筑面积	0.4	0.6	0.8	2
	独立购物中心、仓储型超市	车位/100平方米建筑面积	0.5	1.2	1.5	2
	综合市场、批发市场	车位/100平方米建筑面积	0.5	1.0	1.2	2
	餐饮、娱乐	车位/100平方米建筑面积	1.5	2.5	2.5	2
	旅馆酒店	车位/客房	0.7	0.7	0.7	—
医疗卫生	综合医院、中医医院、专科医院	车位/100平方米建筑面积	1.0	1.3	1.5	1.5
	区以下医院、社区医疗设施	车位/100平方米建筑面积	0.6	0.8	1.0	2
文体公共设施	体育场	车位/100座	2.0	3.0	4.0	20
	市级影剧院	车位/100座	3.0	4.0	6.0	20
	一般影剧院	车位/100座	2.0	3.5	4.0	25
	图书馆、博物馆	车位/100平方米建筑面积	0.3	1.0	1.2	5
	展览馆	车位/100平方米建筑面积	0.7	0.8	1.0	5
	会议中心	车位/100座	1.0	2.5	3.0	20
教育公设施	大中专院校	车位/100学生	2.5	3.0	4.0	70
	中学	车位/100学生	0.7	1.2	1.5	60
	小学、幼儿园	车位/100学生	0.7	1.2	1.5	20
公园	一般性城市公园	车位/公顷游览面积	3.5	4.0	5	5

建筑性质	建筑分类	计算单位	机动车停车位			非机动车
			一类区	二类区	三类区	
工业	厂房	车位/100平方米建筑面积	—	0.4		2
	仓储区	车位/100平方米建筑面积	—	0.4		2

注：

1. 住宅、办公及商业项目机动车固定停车位应设置于地下空间或专业停车楼，地面车位数量占比不应超过总车位的10%；除专业停车楼库外，不宜采用机械式停车；商务办公和商业设施类地下车库设置达到两层，其可利用面积全部用于停车后仍不满足停车需求的，可以设置机械式停车，且层高不得小于4.5米，机械式停车的总数量不得超过30%（城市更新等特殊要求的项目根据具体情况确定机械停车位占比）。

2. 住宅配建中，固定车位的5%—10%应设置为访客车位。

3. 城市一般性公园等游览场所的停车位宜设置在地下。

4. 停车场应设置相应的残疾人停车泊位，50—300个应设置2个，300—500个应设置4个，大于500应设置总数的1%。

5. 中小学、幼儿园应另行设置校车停车泊位，并应退道路红线设置学校出口处的行人集散和车辆接送空间。

6. 医院每100个床位应设置1个救护车位。

7. 其他未涉及的建筑类型、主干道附近和交通敏感地区的建设项目、人流物流较大的建设项目、重要交通基础设施（停车场、交通枢纽等）及轨道交通站点周边地区建设项目等需在表1—7的基础上，按照交通影响分析确定配建车位数。

8. 一类区、二类区和三类区由《玉溪市中心城区停车系统规划》划定，具体详见附录十。

9. 折算并计入小区绿地面积的嵌草砖或林荫式停车位只能作为小区公共停车位。

10. 子母车位、微型车位占比不应超过10%。

第三十三条 新建住宅配建停车位应100%预留充电设施建设安装条件（包括电力管线预埋和电力量预留）；交通枢纽、超市卖场、商务楼宇、党政机关企事业单位办公场所、旅游景区、学校、体育场馆以及独立用地的公共停车场、停车换乘停车场建设充电基础设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋和电力量预留）的车位应不少于总停车位20%。

上述新建项目不低于10%的停车泊位须实际建成充电桩，作为规划核实条件，充电桩宜优先设置访客车位。

第三十四条 三星级及以上酒店、大型餐饮娱乐设施、剧院、博物馆、图书馆、展览馆、体育馆等公共建筑应在地面设置旅游巴士停车位；宾馆酒店、行政办公及商务办公、其他办公（科研、工业）、商业建筑、批发市场、金融建筑等公共建筑根据需要应增配装卸泊位，该泊位不应直接临城市道路设置；宾馆酒店、行政办公及商务办公、影剧院、体育场馆、交通建筑餐饮娱乐、住宅区出入口、医院、超市等公共建筑根据需要应增配地面出租车位，增配出租车车位可以计入项目应配停车位数。

第三十五条 机动车公共停车场出入口的设置应符合以下规定：

（一）出入口应符合行车视距要求，并应右转入车道。

（二）出入口应距离人行过街天桥、地道和桥梁、隧道引道须大于 50 米；距离交叉路口须大于 80 米。建设项目沿城市道路最长边长度小于上述规定距离时，经规划和相关主管部门核准可在适当位置设置出入口。

（三）50 个停车位以内，可设一个出入口，其宽度宜采用双车道且不得小于 9 米；50—300 个车位应设两个出入口；大于 300 个车位应设三个出入口，且出口和入口应分开设置，出入口之间的净距须大于 10 米。

停车场与城市道路相交的出入口通道和城市道路，宜采用正交布置，如斜交则交角不宜小于 75 度。出入口应符合行车视距要求，宜右进右出。

第四章 城市设计

第一节 设计管控

第三十六条 在玉溪市城市规划区范围内进行的城乡规划、设计与建设项目，应严格遵守现行城市建筑风貌、建筑高度、建筑色彩等城市设计相关控制导则要求，并满足所在区域已编制的上位城市设计。

第三十七条 编制城市国土空间总体规划、镇国土空间总体规划时，应当设立总体城市设计专门章节，并划定城市设计重点地区，如有必要可同步编制总体城市设计；城市设计重点地区应编制详细城市设计；根据需要，可编制其他地区详细城市设计。

第三十八条 各级城市设计的基本内容及相关控制引导要求应当纳入相应的城市国土空间总体规划、控规。

第三十九条 城市设计批准后，相关控制引导要求可以直接列入建设用地的规划条件。

第四十条 编制详细城市设计的，控制引导内容应符合附录五“详细城市设计的控制引导要求建议表”内容。

第四十一条 玉溪市中心城区分为7个风貌片区：历史文化风貌区、生活文教风貌区、生态人文风貌区、高新产业风貌区、现代工业风貌区、高铁商务风貌区、政务文创风貌区。各分区范围见附录十一城市风貌分区图。

第四十二条 历史文化风貌区以特色鲜明的传统风貌为发

展目标。空间形态强调小尺度空间围合，保护古城原有肌理，通过增加绿化、景观小品等提升街道质量；建筑风格控制为具有滇中特色元素的小体量建筑；建筑材质应采用同传统建筑相似或协调的建筑材料，如仿古砖、木材、天然石材、涂料、瓦片等；建筑主色调为低明度偏暖浅色，辅助色为灰色系深暖色，点缀色为朱红、黄；区域内建设不可破坏原有尺度和肌理，建筑体量不可过大、过于繁复。

第四十三条 生活文教风貌区展现老城宜居、多元、时尚的风貌。以重要公共建筑和商业建筑为节点，以绿色开放空间及绿色道路空间相连接的舒适空间形态；建筑风格以外形简洁现代、色彩典雅明快为主；注重建筑材质与周边自然环境的协调性，建筑局部允许使用有对比效果的材质，如混凝土、钢材、饰面砖、涂料、玻璃等；建筑主色调为低明度浅色，辅助色为灰色系亮暖色，点缀色为灰色、朱红色；区域避免体量过大、材质单一、风格过于厚重、标新立异、色彩过于突出、风格过于西式的建筑。

第四十四条 生态文化风貌区重点展现现代、优美、生态自然的高端居住、商务、文化风貌。打造与自然景观良好结合、疏密有致、高低错落、开放自如的空间形态。建筑风格应简洁明快、造型多样、风格现代；鼓励使用石材、木材、面砖、涂料等建筑材料，在入口和特殊构件部位可少量采用具有对比效果的材质如金属、玻璃等；建筑主色调为低明度偏冷浅色，辅助色为灰色系亮暖色，点缀色为偏中明度暖色；区域建筑不可破坏开放空间，

建筑避免单一排布、密度过高、形态异形，控制建筑立面对玻璃幕墙的大面积使用。

第四十五条 高新产业风貌区为依托高新产业为基础的产城融合宜居示范区，打造创新时尚的高科技新区。空间形态以高新区管委会和高铁站为中心，加强开放空间体系，提升环境景观质量，打造都市繁华景观；建筑风格以简洁现代、形态多样、体现科技感新型商务办公、居住建筑为主，通过建筑体量的变化形成老城与工业区风貌缓冲带；鼓励使用涂料、面砖、陶土板等建筑材料，在入口和特殊构件部位可少量采用具有对比效果的材质如金属、仿木、玻璃等；建筑主色调为低明度偏冷浅色，辅助色为灰色系冷色为主，点缀色为偏中明度冷色；区域避免追求异形、标新立异、体量过大、材料过新的建筑。

第四十六条 现代工业风貌区打造为体现活力蓬勃的现代工业制造氛围的城市风貌区。空间形态应采用组团布局方式，商业与绿地集中布置，通过增加道路绿化和景观小品增强整体景观质量；建筑风貌应色彩明快、形式多样、造型简约，同时符合生产的工业厂房及配套设施要求；鼓励使用金属、涂料、面砖等建筑材料，可少量采用具有对比效果的材质如木材、玻璃等；建筑主色调为中高明度暖色，辅助色为高明度暖色，点缀色为低明度深冷暖色结合；禁止厂区散乱建设、混乱布局，避免采用过厚重、非环保建筑材料，禁止大面积使用饱和度过高颜色。

第四十七条 高铁商务风貌区依托高铁站及周边产业，打造

云南省东盟商贸明珠、滇中交通枢纽、玉溪城市门户。空间形态以新建高铁站及周边商业区为核心，打造便利、现代、活力、高尚、生态、宜居的新型城市风貌；建筑风格以现代简约的生态建筑为基调，加入民族传统建筑符号，突出地方建筑的色彩、细节与特色；使用混凝土、涂料、面砖等建筑材料，鼓励使用新型材料以突出该风貌区作为玉溪市门户的城市形象；区域建筑主色调为中明度暖色，辅助色为中明度冷暖色结合，点缀色为低明度深色；区域避免建筑外形追求洋派、标新立异，控制建筑体量。

第四十八条 政务文教风貌区依托优越的自然环境打造，打造体现玉溪滇中特色城市山水文化创意新城。空间形态通过加强城市景观与自然环境的平缓过渡，建设开放、生态、活力的城市风貌；建筑风格以绿色生态建筑为基础，低层以加入传统符号的现代建筑为主，严格控制建筑高度；区域鼓励使用石材、仿木、仿古砖、涂料等材料，允许在特殊构件使用新型材料以突出该风貌区特色；建筑主色调为低明度偏冷浅色，辅助色为灰色系冷色，点缀色为低明度深冷色；区域禁止破坏山水环境特色，避免单一排布，密度过高、形态异形的建筑形式。

第四十九条 滨水空间控制导引：

（一）注重历史文脉。注重对历史遗存的保护、挖掘和利用，将历史元素组织进公共空间中。

（二）注重生态景观。对生态环境敏感区域（如湿地、水系交汇口等）加强保护，保留充足的绿地缓冲空间，绿化数量、品

质均应当高于城市其他普通地区。

（三）水系周边用地功能应力求综合性和多元化，以满足不同的需要。

（四）突出水面开敞的空间形态特点，避免大量的、高密度的开发。在实体形态上宜做跌落处理，越靠近滨水地区尺度越近人。

（五）保证滨水地区边界的连续性；营造滨水地区边界的韵律感，加强对城市轮廓线及地标的引导和控制；建筑风格宜协调统一，同时应当体现地方性特色。

第二节 城市景观

第五十条 建筑物的高度和面宽，除经批准的详细规划或城市设计另有规定外，按以下规定执行：

（一）城市主干道、主要景观路、河流两侧、广场、临近山体和其他开敞空间周边的新建、改建、扩建项目，建筑物应符合城市道路和广场的界面变化要求，临城市道路或广场的立面应当为主要立面，立面和屋顶造型应当丰富，与城市街道和广场景观相协调。

（二）临湖、临河、临山体地区、临景观路、临公共绿地一线布置的主体建筑之间开敞面的宽度总和不应少于其规划用地相应一侧面宽的**40%**；临城市主干道一线布置的主体建筑之间开敞面的宽度总和不应少于其规划用地临路一侧面宽的**30%**。

（三）临近山体建筑需注重与自然山体的融合，减少开挖方，减少对山体和林地破坏；避免建筑高度单一缺乏变化，以低、多层建筑为主。

（四）滨玉溪大河两侧建筑高度不大于24米时，最大连续面宽投影不应大于80米；建筑高度大于24米且不大于60米时，最大连续面宽投影不应大于60米；建筑高度大于60米时，其主要朝向投影面宽不应大于40米；其他河道两侧住宅建筑高度不大于24米时，最大连续面宽投影不应大于80米；住宅建筑高度大于24米时，最大连续面宽投影不应大于40米。

滨水建筑以低层为主，其余区域建筑以低层、多层为主，形成由低到高的总体形态。建筑高度与临河道距离的比例关系为1：1的关系确定建筑檐口高度。

（五）主要公园周边建设用地临公园一侧30米范围内，建筑高度不应大于24米；公园两侧高度控制区内的建设项目，按建筑高度与临公园距离的比例关系为1：1的关系确定建筑檐口高度。

（六）城市快速路、交通性道路、生活性道路两侧建筑应体现玉溪市城市特色。

城市快速路两侧建筑高度小于24米（包含24米），最大连续面宽不应大于80米；建筑高度大于24米，小于60米（不含60米），最大连续面宽不大于60米；建筑高度大于60米，最大连续面宽不应大于40米。主要公共建筑裙房高度不得大于道路

红线宽度。

交通性道路两侧建筑高度小于24米（包含24米），最大连续面宽不应大于80米；建筑高度大于24米，小于80米（包含80米），最大连续面宽不应大于60米；建筑高度大于80米，最大连续面宽不应大于40米；商业建筑高度小于24米时，在满足消防间距的前提下鼓励拼建，其主要朝向面宽不得大于120米。道路两侧的建筑裙房高度不得大于道路红线宽度。

生活性道路两侧建筑高度小于24米（包含24米），最大连续面宽不得大于80米；建筑高度大于24米、小于40米（包含40米），连续面宽不得大于60米，建筑高度大于40米，应以点式建筑为主。

（七）居住建筑布局应当高低错落，点板结合，使城市景观多样化，空间层次丰富。建筑最大面宽一般不应大于80米；高层居住建筑的最大面宽不应大于60米；有特殊功能要求的公共建筑与超高层建筑的最大面宽应根据相关规范通过设计合理确定。

第五十一条 城区各滨水绿化带的控制要求为：

（一）玉溪大河两侧绿带宽度控制在80米以上。

（二）金水河两侧的绿带旷野段不小于30米，建成区段（腾霄路以北）原则不少于20米，特殊河段可不少于10米。

（三）红旗河（包括龙潭河）、西河、石邑河的绿带旷野段不小于30米，建成区段不少于20米。

（四）其他河道的绿带不少于 10 米。

玉溪大河、金水河、红旗河（包括龙潭河）、西河、石邑河滨水绿带建设应注意保护绿带生物物种的多样性，绿地率应不低于 70%，绿化覆盖率不低于 80%。选择绿化植物时，应以满足行洪安全需求为首，不得种植影响行洪安全的高秆植物，同时结合四季的变化，通过选用乡土树种体现河流的地方风貌。

第五十二条 应最大限度地保护原有水库、坝塘“海绵体”不受开发活动的影响，并对已被破坏的逐步进行修复。中心城区内重要水库为城市蓝线保护范围，作为保护降雨径流控制与排放体系的主通道。重点坝塘蓝线范围以正常水位线为基准，外延 10—30 米。

城市水体需对一定汇水区径流具有调蓄功能，周边径流进入水提前需有污染物控制措施。

第五十三条 当建筑位于机场、电台、电信、微波通信、国家气象观测站、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等设施的技术作业控制区、保护范围内及机场航线控制范围内时，应按净空要求控制建筑、构筑物高度及施工设备高度。

第五十四条 在文物保护单位和优秀历史建筑保护单位周围的建设控制地带内新建、改建、扩建的建筑物，其控制高度应符合建筑和文物保护的有关规定，并按经批准的详细规划执行。尚无经批准的详细规划的，应当先按要求编制保护区域的城市设计或建筑设计方案，并进行视觉景观分析，提出控制高度和保护

措施。

第五十五条 新建建设项目除有特殊要求的外，不得修建围墙，可以以花台、绿地、绿篱、通透围栏等作为用地边界的隔离带；因使用功能等特殊原因确需修建围墙的，需按程序报批，且围墙应设计为通透式，有特殊要求需建封闭式围墙的，并应对其饰面及外观进行美化处理。

第五十六条 居住、文教体卫建筑周边宜设置公共开放空间，开放空间不得封闭，不得改变使用性质。

第五十七条 户外广告的设置应当符合户外广告设施设置专项规划和相关管理条例的有关规定。需进行建筑附属广告设置的，应结合建筑设计整体考虑，还应符合下列规定：

（一）不得破坏建筑物的立面形式、主要特征，应当与建筑物的风格、形式、色彩等协调，不得影响建筑物的通风、采光和消防安全。

（二）新建、改建、扩建的建筑物应当在方案审批时预留广告位置；没有预留的，不得在其建筑物上增设户外广告；已经预留户外广告位置的，户外广告位置、尺寸应与审批图纸相符。

第五十八条 新建建筑物的太阳能设施及其附属设施、空调器室外机等，应当结合建筑造型，进行一体化设计。临城市道路、广场、公园面的建筑阳台和窗户不得安装任何形式的外挑式防盗笼。

第五十九条 为保证房屋的安全使用和城市景观的优化、美

化而进行的危旧房屋的整修,不得增加建筑面积、层数、高度和体量等,其维修后的建筑风格应当与周边环境风貌和景观相协调。依照《危险房屋鉴定标准》(JGJ125—2016),房屋危险等级为D级的应予以拆除。

第六十条 城市道路、重要片区、城市公园周边的灯光亮化工程,应依照《玉溪市中心城区夜景照明设计(2015—2030)》执行,并纳入规划审查审批验收要求。

第六十一条 新建玻璃幕墙要综合考虑城市景观、周边环境以及建筑性质和使用功能等因素,按照建筑安全、环保和节能等要求,合理控制玻璃幕墙的类型、形状和面积,还应符合以下要求:

(一)鼓励使用轻质节能的外墙装饰材料,从源头上减少玻璃幕墙安全隐患。

(二)新建住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、老年人建筑,不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

(三)人员密集、流动性大的商业中心,交通枢纽,公共文化体育设施等场所,临近道路、广场及下部为出入口、人员通道的建筑,严禁采用全隐框玻璃幕墙。以上建筑在二层及以上安装玻璃幕墙的,应在幕墙下方周边区域合理设置绿化带或裙房等缓冲区域,也可采用挑檐、防冲击雨篷等防护设施。

第五章 海绵城市建设

第六十二条 开展海绵城市建设规划管理应遵循海绵城市建设的宗旨，保护山水林田湖草等自然生态格局，维系玉溪生态本底的渗透、滞蓄、蒸腾、径流等水文特征，保护和恢复降雨径流的自然积存、自然渗透、自然净化。

第六十三条 在玉溪市行政区域内开展各级各类国土空间规划（城乡规划）编制、工程项目建设、管理应纳入海绵城市建设内容，落实海绵城市建设目标和指标。

（一）总体规划编制或修编，应纳入雨水年径流总量控制率等海绵城市建设控制指标，将海绵城市专项规划中提出的自然生态空间格局作为城市总体规划空间开发管制要素。

（二）城市水系、排水防涝、水污染防治、绿地、道路交通等专项规划编制或修编，应与海绵城市专项规划充分衔接，落实海绵城市建设目标和建设内容，并将雨水年径流总量控制率等作为刚性控制指标。

（三）控规编制或修编，应将雨水年径流总量控制率等海绵城市建设控制指标落实到基本地块。控规确定的地块年径流总量控制指标原则上不得降低，确需降低的应当进行专项论证，并提出补偿原年径流总量控制目标的技术措施，按法定程序调整。

（四）修建性详细规划、建设项目规划与设计方案的编制，应严格落实各层级相关规划中确定的海绵城市建设目标、指标和技

术要求，结合开发建设场地现状地形及下垫面情况，编制海绵城市建设设计方案，划定排水分区，确定场地雨水径流排向、海绵设施布局、雨水排水管网设计等，明确雨水收集及利用工程措施。

（五）对改建、扩建的工程建设项目用地范围内存在现状合法建筑的，应尊重历史、实事求是，因地制宜、科学合理地开展海绵城市建设。对此类项目海绵城市建设规划方案主要审查是否按规划管控要求做到项目建设用地范围内的雨水应收尽收。

（六）将海绵城市建设要求纳入工程建设项目规划设计条件，作为建设工程规划许可和建设项目规划核实的审查内容；工程建设项目所处汇水分区依据海绵城市建设专项规划的中心城区分区总指引图确定（详见附录十二《玉溪市（红塔区）海绵城市建设专项规划》——中心城区分区总指引图）。

第六十四条 未建立海绵城市建设管控指标的区域，按照附录六《中心城区城市规划建设用地分类与海绵城市建设控制指标》实施管控，并应符合以下要求：

（一）建筑小区、停车场、广场类建设项目年径流总量控制率，新建项目不得低于82%，改建、扩建项目不宜低于80%；硬化地面率，新建项目不宜大于40%，改建、扩建项目不应大于改造前原有硬化地面率，且不宜大于70%。

（二）公园与防护绿地类建设项目年径流总量控制率，新建项目不得低于90%，改建、扩建项目不宜低于90%；公园绿地规划建设应根据周边地块竖向条件及城市雨水管网，综合统筹消

纳城市雨水。

（三）城市水体的生态岸线率新建项目不应低于 80%、改建、扩建项目不得小于改造前原有生态岸线率，且不宜小于 70%。

（四）灰色设施和绿色设施应合理衔接，充分发挥绿色设施滞峰、错峰、削峰及径流污染控制的作用。

（五）海绵设施设计排空时间不得超过植物的耐淹时间。

（六）雨水径流污染控制的 LID 设施设计构造、径流控制体积、排空时间、运行工况、植物配置等应能保证悬浮物（SS）的去除能力达到设计要求。

（七）不透水下垫面宜设置径流污染控制设施。

（八）海绵城市建设应与建设项目的主体工程同时规划设计、同时施工、同时投入使用。

（九）应符合国家、省和玉溪市现行的有关海绵城市建设规定。

（十）应遵循海绵城市建设的技术路线与方法，以目标和问题为导向，按照“源头减排、过程控制、系统治理”的原则，因地制宜、灰绿结合，通过“渗、滞、蓄、净、用、排”等多种技术实现海绵城市建设指标要求。

第六十五条 年径流总量控制率对应的设计降雨量是开展海绵城市建设的基础资料，是各城市实施年径流总量控制率的专有量值，考虑不同城市的降雨分布特征不同，各城市的设计降雨量应通过统计学方法单独推求（选取数据至少为近 30 年降雨数

据)。资料缺乏时可根据当地长期降雨规律和近年气候的变化，参照与其长期降雨规律相近的城市的设计降雨量值（详见附录七、附录八）。

第六十六条 依据控规核定用地海绵城市建设指标时，遇有出让用地或行政划拨用地在控规中被划分为多个相邻地块的，可按附录二计算规则——“海绵城市建设综合平衡指标计算”方法，计算用地的海绵城市建设综合平衡指标。

第六章 市政工程

第一节 给水工程

第六十七条 水资源保护与给水工程的规划建设应符合以下规定：

（一）根据《玉溪市城市供水管理办法（试行）》的有关规定，各级人民政府应当采取措施，防止水源枯竭和水体污染，保障城乡居民饮用水安全。饮用水水源所在地的辖红塔区、江川区人民政府以及村民集体组织有责任保护饮用水水源。

（二）水源地的取水设施用地需根据给水规模和水源特性、取水方式、调节设施大小等因素确定，并满足水源卫生防护要求。

（三）在城市水源引水渠道和原水输水干管两侧必须严格保护，新建、改建、扩建的建（构）筑物外壁至渠道外边缘的距离不得小于10米，距离城市原水输水干管两侧不得小于8米。

（四）在城市自来水厂生产区或单独设立的供水泵站，清水池外围的绿化带宽度不得小于 10 米，在绿化防护带内不得设立生活居住区和修建畜禽饲养场、厕所、污水坑和污水管道。

（五）给水管道及设施应根据城市规划和给水专项规划统一布置，分期实施。管道规模应按远期用水量规划设计。

（六）城市道路下的输配水管管径应不小于 D200 毫米，消防给水管道管径应不小于 D150 毫米，消防栓间距应不大于 120 米。配水管网应设置成环状，以提高供水的可靠性和安全性。

（七）在城市道路及城市公共绿地范围内的室外水表须按地下式设置。

（八）城市道路预留给水支管接口距离宜小于 150 米，双侧敷管的预留给水支管接口距离宜小于 300 米。

（九）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。

（十）道路宽度大于等于 40 米时，给水主干管应双侧铺设。

第二节 排水工程

第六十八条 排水工程的规划建设应符合以下规定：

（一）排水管道及设施应根据城市规划和排水专项规划统一布置，分期实施。管道规模应按远期排水量规划设计。

中心城区的排水体制采用雨、污分流制，在近期难以实现分流制改造的建成区，应采取截流式合流制改造，对污水进行调蓄

处理。

（二）排水管渠断面尺寸应根据排水分区、汇水范围内的规划人口规模、土地开发强度等因素综合确定，城市支路以上级别的道路下的排水管管径应不小于 D500 毫米。

（三）城市道路预留排水支管接口距离宜小于 150 米，双侧敷管的预留排水支管接口距离宜小于 300 米。

（四）建设用地内部的化粪池、隔油池、沉沙池等排水附属设施不宜临城市道路设置，若只能临城市道路设置，须后退道路红线不小于 5 米。

（五）因外围城市管线还未配套，建设用地内部污水不能进入污水处理厂处理的，必须自建污水处理设施，将内部污水全部处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918—2002）的一级标准的 A 标准后再生回用，剩余部分方可向外排放。

（六）道路宽度大于等于 40 米时，排水主干管应双侧铺设。

第三节 电力工程

第六十九条 电力工程的规划建设应符合以下规定：

（一）电力管道及设施应根据城市规划和电力专项规划统一布置，分期实施。高压走廊和电缆通道应按远期用电规模规划设计。

（二）城市供电应采用多回路供电，提高供电可靠性；对于电压等级在 10kV 及以上的，按照供电企业的供电分区差异化执

行 N—1 的电网建设方式；对于 0.4kV 的电压等级，不宜采用环状管网供电。

（三）在中心城区建设用地范围内已有电力电缆通道的，新建、改建、扩建的所有电力线路须采用地下电缆敷设，现状架空线路应逐步改造入地。建设用地范围以外的区域应根据电力专项规划确定。以上规定中要求地下敷设的电力线路，因特殊条件限制近期无法实施地下电缆敷设的，经方案论证后可以采用临时架空线路，但条件具备后必须改造入地。

（四）在城市道路同一路段上的各等级电缆线路宜同路径敷设。

（五）城市道路下新建、改建、扩建的电缆沟、排管规格应满足《玉溪市中心城区电力专项规划》中提出的相关要求，并不少于：电力沟不小于 1.4 米×1.6 米，排管不小于 12 孔，且电力电缆排管直径不小于 160 毫米。110kV 电力通道宜采用电缆沟或电缆隧道。

（六）在城市道路下新建、改建的电力管线应预留电力接线井，接线井位置及数量应与使用规模相匹配，支线排管并延伸至道路红线外 0.5 米，预留支线排管位置按现状实际或规划确定，按规划预留的支线排管间距宜小于 150 米，支线排管规格应不小于 6 孔；接线井内的电力电缆可直接转弯或在路边人行道、绿化带内用户外开关柜（环网柜）、电缆分支箱对电力电缆进行 T 接。

（七）在中心城区、城市景观区 220kV 及以下等级的变电

站宜采用户内型结构，10kV 开关站宜与 10kV 配电所合并设置。

（八）中心城区不能采用地下电缆敷设的高压架空电力线路走廊与建筑物的安全距离，与地面、街道行道树之间的最小垂直距离等应严格按照《城市电力规划规范》（GB/T50293—2014）执行。

第四节 电信工程

第七十条 电信工程的规划建设应符合以下规定：

（一）电信管道及设施应根据城市规划和电信专项规划统一布置，分期实施。电话通信线、数字及数据通信线（含有线电视）应统一规划，电信管道规模应按远期通信规模规划设计。

（二）新建、改建、扩建的电信线路均应地下敷设，现状架空线路应逐步改造入地。

（三）城市道路及建设用地内部的电信管线，各电信运营商应在规划的统一路径上联合建设。

（四）城市道路下的电信管线一般应建在人行道或非机动车道下，管线的规格应不小于 12 孔，管线路所需的全部管孔应一次建成。

（五）在城市道路下新建、改建的电信管线应预留电信接线井，接线井位置及数量应与使用方规模相匹配，支线排管并延伸至道路红线外 0.5 米，预留支线排管位置按现状实际或规划确定，按规划预留的支线排管间距宜小于 150 米，支线排管规格应不小

于6孔。

（六）新建、改建的城市道路每个交叉口必须预留道路交通管理控制线路地下过街管孔。

（七）电信交接箱位置应尽量选择道路红线范围外的建设项目用地范围内。

第五节 燃气工程

第七十一条 燃气工程的规划建设应符合以下规定：

（一）燃气管线及设施应根据城市规划和燃气专项规划统一布置，分期实施。燃气干管的布置应根据工业与民用用户用量分布，按逐步形成环状管网供气进行规划设计。

（二）城市道路下的燃气管线应敷设于人行道，尽量避免在机动车道下敷设燃气管线。管线规格应不小于110毫米。

（三）在城市道路下新建、改建的燃气管线应预留支管并延伸至道路红线外0.5米，预留支管位置按现状实际或规划确定，按规划预留的支管间距宜为120—200米。

（四）高压和次高压燃气管段应尽量避免利用道路和桥梁敷设。若因条件限制确需敷设的，须采取安全防护措施。

（五）建设用地内燃气管线应埋地敷设，建筑物外墙上的燃气管线应隐蔽安全设置，建筑临街立面不得设置裸露的架空燃气管线。

（六）液化石油气场站包括储存站、储配站、灌装站、气化

站和瓶装液化石油气供应站。

（七）液化石油气储存站、储配站和灌装站应设置在相对独立的安全地带，应远离人员密集的地区，占地面积应符合相关规定。

（八）瓶装液化石油气供应站分为Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级站，应设置在负荷中心附近。对于玉溪市中心城区燃气供应方式以燃气管道供应为主，鉴于玉溪市人口规模与供应能力，暂不设置Ⅰ、Ⅱ级站，以Ⅲ级站为主；Ⅲ级站可将瓶库设置在与建筑物（住宅、重要公共建筑和高层民用建筑除外）外墙毗邻的单层专用房间，且应满足现行《城镇燃气设计规范》（GB50028—2006，2020修订版）的相关规定。

第六节 综合管廊

第七十二条 城市地下综合管廊应符合以下规定：

稳步推进城市地下综合管廊建设。结合新区建设、城市更新、道路新（改、扩）建，按照综合管廊专项规划和相关技术规范建设，并符合以下规定：

（一）在综合管廊的设计建设管理过程中应遵守《城市综合管廊工程技术规范》（GB50838—2015）相关规定。

（二）综合管廊宜分为干线型综合管廊、支线型综合管廊及缆线型管廊。干线型综合管廊应设置在机动车道、道路绿化带下；支线型综合管廊应设置在道路绿化带、人行道或非机动车道下；缆线型管廊应设置在人行道下。

（三）综合管廊断面形式应根据纳入管线的种类及规模、建设方式、预留空间等确定。

（四）天然气管道应在独立舱室内敷设。

第七节 河道及防洪

第七十三条 河道及防洪工程的规划建设应符合以下规定：

（一）河道治理在保证防洪安全的前提下，宜采取降低洪水位、降低堤防高度的措施；

（二）在条件许可的河段，一般应采用生态河堤或复式河堤；河边防洪通道及配套工程管线应与河堤同步设计、同步建设；

（三）应处理好河道与交通设施的关系，避免道路交叉口与河道重叠。

第八节 其他规定

第七十四条 其他市政设施的规划建设应符合以下规定：

（一）建设项目用地临街面超过 50 米宽，其项目用地内部应设置一个市政公共设施点位，在此基础上临街面每增加 200 米增加一个市政公共设施点位，主要用于设置电力的变压器、分支箱、环网柜和电信交接箱。该市政公共设施点的面积应不小于 10 平方米，一般应设置于项目临街绿旷地内或建筑物底层、负一层内，不得设置在交叉路口，并应预留管线进出通道，其面积

可不计入容积率指标计算。

（二）在人行道上不宜设置电话亭、车站牌、垃圾箱、变压器、分支箱、环网柜、电信交接箱等市政公用设施，以上设施应尽量设置于绿化带内。若确需在人行道上设置的，在同一断面总占地宽度不得超过人行道宽度的 1/3。

（三）道路红线内的公交车（出租车）停靠站、电话亭、人行道及人行过街等设施的设置应严格按照《无障碍设计规范》（GB50763—2012）要求执行。

（四）地面上电力、电信、消防等市政公用设施应结合道路绿化（包括路侧绿化）、立交桥下绿岛、建筑项目临街集中绿地等遮挡设置，其埋设应符合《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75—1997）的要求，并进行绿地美化。

（五）城市立交、隧道的排水泵站应结合主体工程设置在立交、隧道规划红线范围或公共绿地内，泵站应采用地下式设置。

第七章 城市更新

第七十五条 红塔区、江川区人民政府，高新区管委会应当依据城市更新中长期规划，结合城市发展战略，按以下条件划定城市更新片区：1. 保证基础设施和公共服务设施相对完整；2. 综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素；3. 成街坊连片规划、开发、节约、集约土地。对周边需要零星整合

的国有土地应尽量整合，将村集体建设用地（含集体组织用地、预留安置用地等）纳入改造，确保连片。需拆除重建的旧城区、旧厂区与相邻的城中村进行连片开发，统一纳入城市更新改造范畴；4. 一个城市更新片区可以包括一个或者多个城市更新项目。

第七十六条 对增加公共服务功能的城市更新项目，容积率可在本技术管理规定基础上适当上浮，上浮比例不宜超过15%。具体地块容积率指标应通过城市设计研究论证后由红塔区、江川区人民政府确定。

第七十七条 城市更新改造项目规划指标有重大突破或调整的，应按程序编制或调整控规，作为相关行政审批和行政许可的依据。

第七十八条 鼓励建筑空间的公共性及开放性，建筑底层架空部分作为公共绿地、停车、通道等对公众开放使用的建筑面积不计入容积率。跨越城市公共空间部分的向公众开放的公共连廊建筑面积不计入容积率。

第七十九条 促进历史文化及历史风貌保护，规划确定保留的文保单位、文物建筑、历史建筑和工业遗产建筑不计入容积率和建筑密度。不计容的历史建筑和工业遗产建筑应当优先作为公共性、文化性功能进行保护再利用。

第八十条 促进城市地下空间利用，地下室、半地下室、地下车库出入口、地下车库附建的排风口等建筑面积不计入容积

率，半地下室及出入口等地下室附属设施不计入建筑密度。

第八十一条 更新改造项目涉及土地用途或规划指标变更的，国有土地使用权人按《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》相关条款执行。

第八十二条 纳入收储后组织出让的更新改造项目必须达到“净地”条件。以下内容经辖区政府认定后，可纳入土地出让条件：

（一）更新改造项目内的城市基础设施、公共服务设施、城市公共利益项目建设应优先于更新改造项目的开发建设，建成后由土地竞得者按约定移交给辖区政府或相关部门，具体移交（回购）办法由辖区政府制定。

（二）更新改造项目涉及回迁安置任务的，土地竞得者应当与辖区政府签订回迁安置房建设监管协议，监管协议应当与征迁补偿安置方案和协议一致，明确安置房屋的面积、户型、位置、回迁安置时限等事项。

第八十三条 划定的城市更新改造范围内，国土空间规划管理部门可容缺启动城市更新改造项目的规划方案审查及上报审批，但容缺材料应在规委会审议前补齐。

第八十四条 城市更新改造项目独立成宗地的回迁安置房及公建配套项目，四至界限清晰，建设主体已确定并取得用地手续的，纳入容缺审批，先行办理相关手续并开工建设。

第八十五条 结合优化营商环境改革要求，属于下列城市更新改造项目的可以不再办理《建设工程规划许可证》：

（一）由相关政府部门主导实施的未涉及增加建筑面积的改造整治项目，包括街巷整治、庭院改善、小区内部综合整治、屋顶整治（含平改坡）、农贸市场、环卫设施（包含公厕、道班房、清洁楼、停车场等）等改造提升项目。

（二）既有住宅小区、旧商业、旧厂房、旧办公等不涉及新增建筑物、构筑物及不降低绿地率的更新项目，如新增或更新消防水源和消防设施，新设体育锻炼器材和小区公共信息发布牌，新增新能源汽车充电桩，更新停车棚、已建停车设施智能化更新等。

第八十六条 城市更新项目中涉及的配建停车位、养老服务设施配建比、绿地率等指标根据省、市关于城市更新工作最新文件规定执行。

第八章 乡村规划建设

第八十七条 城市规划区内涉及城市规划和镇规划确定的建设用地范围，应纳入城市规划统一管理，并按城市控规及有关控制标准进行规划建设管理。

该区域内的村民住宅建设应当以村（居）民小组及以上村（居）民基层组织为基本单位实行统一规划、统一建设，并严格

执行相关规划、土地和建设等管理规定，按照城市居住区模式集中建设，鼓励建设多层或者中高层住宅。

第八十八条 村民住宅建设应与所在地传统文化风貌充分结合，以体现本土民族和传统文化的建筑外观、符号及场所环境延续地方文化。

第八十九条 城市规划区内民房建设类型需按以下要求建设：

（一）以城市居住区模式建设的居民点，参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）相关要求，鼓励居民上楼集中居住；住宅户型方案要充分征询居民意见，满足居住要求兼顾未来发展；住宅建筑层数根据居民点的具体情况确定。允许采用底商住宅。具体建筑层高、层数在村庄规划中确定。

（二）建筑色彩应符合建筑风貌导则，与区域风貌及所在城市片区色彩协调。

（三）历史文化名村、传统村落、特色旅游村、生态文化村等人均建设用地指标可根据要求调整。

第九十条 在城市规划区内，涉及城市规划和镇规划确定的城市建设用地范围以外区域，建设项目规划实施管理，应按照经批准的村庄规划执行。

第九十一条 乡规划、村庄规划应当符合尊重村（居）民意愿、因地制宜、突出特色、节约用地、合理布局、保护自然环境和历史文化资源、防震减灾、改善乡村生产、生活条件的原则。

第九十二条 乡村居民点规划主要道路红线宽度不应小于8米，其他行车道路路面单车道不小于4米，双车道不少于7米，并满足会车要求。

第九十三条 新建建筑布局在符合相关规划的前提下，还应当满足下列规定：

（一）规划布局要因地制宜，依山就势，体现村庄的山水和田园特色，不宜进行兵营式布局，符合土地利用总体规划以及地方相关规定、规范、导则核定用地面积和建筑面积，办理土地使用手续和规划许可手续后才能建设。

（二）房屋建设退让国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米，村道不少于3米。公路弯道内侧及平交道口附近的建筑红线，必须满足公路远景发展规划的要求；退让铁路最近一侧边轨不得小于30米。

（三）房屋间距控制参照本规定有关条款执行，并符合安全、卫生、消防、日照、通风等要求。

第九十四条 建设项目应当同步建设给水、排水、供电、通信、防洪、道路等公用工程设施。有条件接入的，各种污水应当排入城市市政污水排水管网；没有条件接入的，应当设置污水处理设施，就近就便妥善处理。

第二部分 建筑篇

第九十五条 建设项目选址应符合相关规划、规范及规定要求，场地应避免滑坡、泥石流等地质危险地段，易发生洪涝地区应有可靠的防洪涝基础设施；场地应无危险化学品、易燃易爆危险源的威胁，电磁辐射低于有害值，无放射性危害。

原则上禁止在城市采空区进行建设，确需建设的应根据国家相关规范对建设区及周边进行详细勘察和安全评估，并严格按照国家标准进行安全处理，确保项目安全。

第九章 总平面图规划

第一节 建筑退让

第九十六条 沿建设用地红线和沿公路、铁路、河道、城市道路两侧以及电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离除必须符合消防、交通、环保、防汛和安全保密等方面的要求，还应符合本章规定。

有经批准的详细规划、专项规划、城市设计的地区，建筑退让按已批规划执行；历史风貌地区对保持原有街道空间延续性有要求的，建筑退让按风貌保护规划要求执行。

建筑控制线小于建筑间距的要求时，必须按建筑间距的要求控制建筑退距。建筑以距离用地红线的最近距离计算建筑退让距离。

第九十七条 建设项目用地红线外为建设开发用地，其拟建地上建筑物的退让应满足以下规定：

（一）对周边已有的合法永久性建筑物，优先保证现有的合法永久性建筑物获得规定标准的日照，并根据消防、交通等要求确定其建筑退让用地红线的距离，拟建建筑除满足相关建筑间距的控制要求外，建筑退让用地红线的距离还应满足表 2—1、2—2 的最小距离控制规定。

（二）地界另一侧为尚未进行合法建设或规划（即现状为空地）的可建设开发用地需满足表 2—1、2—2 最小距离控制规定。

表 2-1 住宅建筑退让用地红线控制表

		应退让距离（米）	最小距离（米）
主要朝向	高层（含中高层）	0.25H	13
	多层	0.5H	9
	低层	—	6
次要朝向	高层（含中高层）	满足消防间距或者通道要求；侧面有居室窗户的，须同时满足视觉卫生要求	10
	多层		7
	低层		5

注：

1. H 为拟建建筑高度。

2. 当住宅的主要朝向为东西向或者多层、低层住宅侧面宽度大于 12 米、高层（含中高层）住宅侧面宽度大于 16 米时，其各个方向的退让距离均应按主要朝向退让距离控制。

表 2-2 非住宅建筑退让用地红线控制表

建筑高度（H）	主要朝向 应退让距离（米）	主要朝向 最小距离（米）	次要朝向 最小距离（米）
H ≥ 24 米	0.15H	12	11
10 米 ≤ H < 24 米	—	9	7
H < 10 米	—	5	5

注：

1. H 为拟建建筑高度。

2. 建筑高度大于 100 米小于等于 200 米的非住宅建筑退让用地界限最小退让距离按 20 米控制，建筑高度大于 200 米的非住宅建筑退让用地红线最小退让距离按 25 米控制。

（三）高层建筑设裙房的，按退让距离较大的控制。

（四）建设地块边界另一侧为城市规划确定的公园绿地、防护绿地、城市广场的，其退让地界的距离低层不小于 6 米，高层不小于 11 米。重要的城市广场或其他开放空间应依据批准的修建性详细规划或城市设计方案确定其四周建筑的退让距离。建设项目地块内设置的附属广场或开放绿地不受以上规定限制。

第九十八条 沿高速公路两侧的新建、改建、扩建的建筑，建筑退公路边沟外侧不少于 30 米。

第九十九条 建筑退让其他公路的距离标准为：

（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）村道不少于 3 米。

公路弯道内侧、公路与公路的互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。

第一百条 沿铁路两侧新建、扩建建筑工程，应符合以下规定：

（一）建筑退让最近一侧的铁路边轨的距离应满足如下要求：高速铁路大于等于 50 米；准轨干线大于等于 30 米；准轨支线、专用线、米轨大于等于 20 米。

(二) 铁路两侧围墙与铁路最近一侧边轨距离应符合《铁路安全管理条例》(国务院令第 639 号) 的规定。

(三) 退让距离内以绿化为主, 形成防护隔离带, 或按规定规划为生态停车场。

(四) 铁路两侧沿线 200 米范围内的危险品厂房及仓库与轨道中心线的距离须经铁路、安监、消防主管部门审核后确定。

第一百零一条 沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建筑(建筑的地上部分和地下层露出室外地坪部分), 其退让城市道路规划红线标准段的距离:

(一) 一般区域, 不小于表 2—3 规定:

表 2-3 一般区域建筑退让城市道路红线最小距离表

道路红线宽度 D (米)	建筑退让距离 (米)
城市快速路	20
$40 < D$	10 (15)
$30 < D \leq 40$	8 (12)
$14 < D \leq 30$	5 (10)

注: 括号内为高层建筑退让距离, 括号外为低层、多层建筑退让距离。规划确定的商业街区内的低层、多层商业建筑退让道路红线距离可根据规划要求适当减少, 但不应小于 10 米。

(二) 特定区域按批准的有关详细规划、城市设计或保护规划等执行。建筑退让城市规划道路、河流、铁路、公路、架空电力线路等的用地除设置必要的通道及集散空间外, 原则上应当以绿化为主。

(三) 建筑物的围墙、基础、台阶、(庭院) 管线、阳台和附属设施等, 均不得逾越规划道路红线。

(四) 城市景观路和其他有特殊景观要求地段两侧、设高架

桥的道路两侧、沿轨道交通线两侧、历史街区范围的建筑以及其他有特殊要求的建筑，其退让城市道路红线的距离，由城市规划行政主管部门提供用地规划条件时确定。

（五）建设用地内配建的门房、公厕，垃圾用房、配电室、中水等市政配套设施，最大建筑规模不应超过 100 平方米。在用地条件受到限制的情况下，可适当降低退距。

第一百零二条 建筑退让城市道路交叉口红线距离，按两条相交道路中退让道路红线宽度较宽的距离进行退让。特殊区域按批准的详细规划和保护规划等执行，但建筑退让城市总体规划规划立交桥（含匝道）外侧投影最小距离不得小于 35 米。除满足以上要求外，还必须满足道路交通安全视距及城市景观要求。

第一百零三条 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场、中小学、宗教文化设施等有大量人流、车流集散的多、低层建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口后退规划道路红线的距离，应在表 2—3 规定的基础上适当加大，后退道路红线的距离不宜小于 15 米。并结合临城市道路和公共绿地布置疏散缓冲空间，以满足人流、车流集散的要求。

第一百零四条 中小学、幼儿园主要教学用房设置窗户的外墙与铁路路轨的距离不应小于 300 米，与快速路、地上轨道交通线或城市主干道的距离不应小于 80 米。当距离不足时，应采取有效的隔声措施。

新建中小学、幼儿园教学楼及医院住院部等建筑，应当距同

侧公路边缘（或规划控制用地红线）30米以上（含30米）。

第一百零五条 在居住小区、居住组团内，建筑退让小区内道路边缘距离不得小于表2—4的规定，同时退让需满足市政管线工程的要求。

表2-4 建筑物退让居住小区内部道路边缘最小距离表

（单位：米）

与建、构筑物关系道路等级		居住区道路	小区路	组团路及宅间小路	
建筑物 面向道路	无出 入口	高层	5	3	2
		多层	3	3	2
	有出入口		—	5	2.5
建筑物山墙面向 道路		高层	4	2	1.5
		多层	2	2	1.5

注：居住区道路的边缘指红线；小区路、组团路及宅间小路的边缘指路面边线。当小区路设有行人便道时，其道路边缘指便道边线。

第一百零六条 新建、改建的围栏退让规划道路红线不得小于1.0米，且其建筑及基础不得超过用地红线范围，围栏的高度控制在2.2米以下。门卫房建筑退让道路红线不少于2米，退让用地红线不少于1.0米，且其基础不得超过用地红线范围。门卫房单独建设时层高不应大于4.5米。

第一百零七条 建筑后退湖泊、水库与山体的距离应符合以下规定：

（一）东风水库和飞井海水库、红旗水库及龙母箐水库沿岸建筑退让按水源保护区的有关要求执行；其他水库沿岸沿地表向外退让其正常水位线的距离不少于200米；特殊水库退让距离按

批准的规划执行。

（二）建筑后退山体绿线的距离不小于50米。

第一百零八条 除必要的游乐设施、公园设施外，建筑退让河道除满足防洪要求，还须符合以下规定：

（一）玉溪大河河道的退让：

1. 沿河道两侧新建、改建、扩建的建筑物，其退让同侧河堤边缘的距离不小于80米。

2. 在河道退让控制线内有城市道路（含规划）的，沿河道两侧新建、改建、扩建的建筑物还需同时满足城市道路的退让。

（二）金水河（即东风大河，包括南大河、北大河）的退让：

1. 沿河道两侧新建、改建、扩建的建筑物，其退让同侧河堤边缘距离要求：旷野段不小于30米，建成区段（腾霄路以北）原则不少于20米，特殊河段可不少于10米。

2. 在退让控制线内有城市道路（含规划）的，沿河道两侧新建、改建、扩建的建筑物还需同时满足城市道路的退让。

（三）红旗河（包括龙潭河）、西河、石邑河的退让：

1. 沿河道两侧新建、改建、扩建的建筑物，其退让同侧河堤距离要求：旷野段不小于30米，建成区段不少于20米。

2. 在退让控制线内还有城市道路（含规划）的，沿河道两侧新建、改建、扩建的建筑物还需同时满足城市道路的退让。

（四）其他河道的退让：

1. 沿河道两侧新建、改建、扩建的建筑物，其退让同侧河

堤距离不少于 10 米。

2. 在退让控制线内还有城市道路（含规划）的，沿河道两侧新建、改建、扩建的建筑物还需同时满足城市道路的退让。

第一百零九条 在电力线路保护区范围内，不得新建、改建、扩建建筑物。

（一）架空电力线路保护区，是指导线边线向外侧延伸所形成的两平行线内的区域。

（二）一般地区沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建的建筑物，其后退线路距离除有关规范、规划或另有规定外，不得小于表 2—5 的规定：

表 2—5 建筑退让架空电力线路最小距离表

线路电压等级（千伏）	规划高压线走廊中心线（米）
≤10	—
35	10
66、110	15
220	20
330	22
500	37
750、1000	55
直流±500	35
直流±800	45

第一百一十条 高压架空电力线路导线与建筑物之间的最小垂直距离、导线与建筑物之间的水平距离、导线与地面间最小垂直距离、导线与街道行道树之间最小垂直距离应符合现行国家标准《66kV 及以下架空电力线路设计规范》（GB 50061—2010）、《110kV—750kV 架空输电线路设计规范》（GB 50545—2010）、

《1000kV 架空输电线路设计规范》（GB 50665—2011）的有关规定。

第一百一十一条 危险化学品生产装置或者储存数量构成重大危险源的危险化学品储存设施（运输工具加油站、加气站除外），与下列场所、设施、区域的距离应当符合国家有关规定：

- （一）居住区以及商业中心、公园等人员密集场所；
- （二）学校、医院、影剧院、体育场（馆）等公共设施；
- （三）饮用水源、水厂以及水源保护区；
- （四）车站、码头（依法经许可从事危险化学品装卸作业的除外）、机场以及通信干线、通信枢纽、铁路线路、道路交通干线、水路交通干线、地铁风亭以及地铁站出入口；
- （五）基本农田保护区、基本草原、畜禽遗传资源保护区、畜禽规模化养殖场（养殖小区）、渔业水域以及种子、种畜禽、水产苗种生产基地；
- （六）河流、湖泊、风景名胜区、自然保护区；
- （七）军事禁区、军事管理区；
- （八）法律、行政法规规定的其他场所、设施、区域。

第二节 建筑间距

第一百一十二条 建筑间距除应当满足日照、采光、通风、消防、交通、防灾、环保、安全保密、视觉卫生、工程管线敷设、建筑保护以及城市设计等方面的要求外，还应当符合本章节规定。

第一百一十三条 居住建筑（含住宅、宿舍、老年人住宅、残疾人住宅等）、医院、疗养院、中小学、幼儿园等有日照要求的建筑的间距满足以下规定：

（一）住宅建筑的间距，应保证受遮挡的建筑有国家规范规定数量的居室在冬至日有效时段内能获得满窗日照的有效时间不少于连续1小时；一套普通住宅应当至少有1个居住空间（卧室）达到日照标准，当套内有4个及以上居住空间时，应当至少有2个居住空间（客厅）达到日照标准。

（二）宿舍建筑的间距，应保证半数以上的居室在冬至日有效时段内能获得满窗日照的有效时间不少于连续1小时。

（三）老年人住宅、残疾人住宅建筑的间距，应保证卧室、起居室在冬至日有效时段内能获得满窗日照的有效时间不少于2小时。

（四）医院、疗养院建筑的间距，应保证半数以上的病房和疗养室，在冬至日有效时段内能获得满窗日照的有效时间不少于2小时。

（五）中小学建筑的间距，应保证半数以上的教室，在冬至日有效时段内能获得满窗日照的有效时间不少于2小时。

（六）托儿所、幼儿园建筑的间距，应保证其主要生活用房，在冬至日有效时段内能获得满窗日照的有效时间不少于3小时。

（七）与托儿所、幼儿园活动场地的间距：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。

（八）与居住区（含小区与组团）内的组团绿地的间距：应满足有不少于 1/3 的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外。

（九）在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低，既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外。

（十）旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日日照时数 1 小时。

拟建项目包含以上类型建筑或对周边的以上类型建筑的日照有影响的，均须根据以上规定的日照标准对其修建性详细规划或建筑工程设计方案进行建筑日照计算分析。

日照分析技术要求：进行日照分析时应选取玉溪地区地理位置。日照分析的有效日照时间带：冬至日 9 时—15 时。日照分析的时间间隔不应大于 1 分钟。

日照分析软件应当采用经国家住房和城乡建设部评估认证，并通过国家建筑工程质量监督检测中心实际工程测试的正版软件。建筑日照分析报告作为规划主管部门审查修建性详细规划或建筑工程设计方案的必备技术依据，建设单位与规划设计机构须对提供的建筑日照分析报告的真实性与准确性负相关法律责任。

受遮挡建筑为违法建筑、临时建筑的，其日照要求不予考虑；已批准确定并已与相关权益人达成拆迁意向的待改造区域内的建筑物，其日照要求可不予考虑，但需根据相关规划要求，保证待改造区拟建设项目的日照满足国家相关规范要求。

居住区的总体布局应结合城市主导风向，考虑住宅夏季防热和组织自然通风、导风入室的要求。

第一百一十四条 建筑的建筑间距在满足日照、消防、疏散及相关建筑设计规范等控制要求的同时，还须不小于表 2—6、表 2—7 和表 2—8 中规定的最小值。

第一百一十五条 在进行建筑间距退让时，建筑高度按以下规定计算：

（一）居住建筑底部有非居住用房的，计算建筑间距时的建筑高度应包括底部非居住用房的高度。

（二）位于同一裙房之上的建筑，在计算建筑间距时的建筑高度不扣除裙房的高度。

非单一功能的建筑与其他建筑的间距，应按照前述条款的要求，对不同性质的建筑部分分别计算建筑间距后，采用能同时满足各间距要求的最大值。

若建筑与非建筑实体（如挡墙、护坡等）相邻，应视非建筑实体为低层无窗的非居住建筑，建筑与非建筑实体畸角距离按表 2—7、表 2—8 的规定控制。

第一百一十六条 工业、仓储、市政设施建筑的间距，依据《建筑设计防火规范》（GB50016—2014，2018 年版）等相关国家规范执行。

第一百一十七条 高度大于 2 米的挡墙和护坡的上缘与建筑的净距离不得小于 3 米，下缘与建筑的净距离不得小于 2 米。高度大于 6 米的挡墙宜作退台处理，退台宽度应大于 1.0。

表 2-6 居住建筑与居住建筑最小间距控制表

	低层			多层			(中)高层		
	设居室窗 户的立 面之 间	设居室窗 户与不 设居室 窗 户的 立 面 之 间	不 设 居 室 窗 户 的 立 面 之 间	设居 室窗 户的 立 面 之 间	设居室窗 户与不 设居室 窗 户的 立 面 之 间	不 设 居 室 窗 户 的 立 面 之 间	设居 室窗 户的 立 面 之 间	设居室窗 户与不 设居室 窗 户的 立 面 之 间	不 设 居 室 窗 户 的 立 面 之 间
低层	10 米	8 米	6 米	12 米	9 米	6 米	20 米	18 米	13 米
多层	12 米	9 米	6 米	12 米	10 米	6 米	20 米	18 米	13 米
(中) 高层	20 米	18 米	13 米	20 米	18 米	13 米	20 米	20 米	16 米

注：

1. 本表为设居室(包括居住建筑中的起居室、客厅与卧室)窗户的建筑立面间相对平行布置时的间距。设居室窗户的建筑立面间非平行布置时,在满足规定标准日照的基础上:a、若两幢建筑设居室窗户立面有投影重合,其最不利点间间距按照设居室窗户立面间平行布置方式确定间距;b、若两幢建筑设居室窗户立面之间无投影重合,其最不利点间间距按照不设居室窗户立面间平行布置方式确定间距。

2. 临街建筑物与相邻基地之间应按建筑防火等要求留出空地和道路。当建筑前后各自留有空地和道路,建筑进深不大于 20 米,并符合防火规范有关规定,不影响相邻建筑的日照标准、采光标准,妥善处理排水等相邻关系时,则相邻基地边界两边的建筑可毗邻建造。

3. 建筑间距不得小于本表规定的最小值,有建筑间间距与其高度比例控制要求的应同时满足。建筑高度超过 100 米的超高层住宅建筑,在满足日照要求的前提下,与周边建筑最小间距为 50 米。

表 2-7 居住建筑与非居住建筑最小间距控制表

	居住建筑低层		居住建筑多层		居住建筑(中)高层	
	居住建筑设 有居室窗 户	居住建筑不 设居室窗 户	居住建筑设 有居室窗 户	居住建筑不 设居室窗 户	居住建筑设 有居室窗 户	居住建筑不 设居室窗 户
非居住建筑 低层	10 米	6 米	10 米	9 米	15 米	13 米
非居住建筑 多层	10 米	9 米	12 米	10 米	20 米	15 米
非居住建筑 (中)高层	15 米	13 米	20 米	15 米	20 米	20 米

注：

1. 本表为居住建筑与非居住建筑立面之间相对平行布置时的间距控制表。非平行布置时：在满足规定标准日照的基础上：**a**、若居住建筑设居室窗户立面与非居住建筑立面有投影重合，其最不利点的间距按照居住建筑设居室窗户立面间平行布置方式确定间距；**b**、若居住建筑设居室窗户立面与非居住建筑立面无投影重合，其最不利点的间距按照居住建筑不设居室窗户立面间平行布置方式确定间距。

2. 临街建筑物与相邻基地之间应按建筑防火等要求留出空地和道路。当建筑前后各自留有空地和道路，建筑进深不大于20米，并符合防火规范有关规定，不影响相邻建筑的日照标准、采光标准，妥善处理好排水等相邻关系时，则相邻基地边界两边的建筑可毗邻建造。

3. 建筑间距不得小于本表规定的最小值，其他规定有建筑间间距与其高度比例控制要求的应同时满足。建筑高度超过100米的超高层住宅建筑，在满足日照要求的前提下，与周边建筑最小间距为50米。

表 2-8 非居住建筑与非居住建筑间距控制表

	低层		多层		(中)高层	
	至少一个立面设主要使用空间窗户	立面均不设主要使用空间窗户	至少一个立面设主要使用空间窗户	立面均不设主要使用空间窗户	至少一个立面设主要使用空间窗户	立面均不设主要使用空间窗户
低层	8米	6米	10米	8米	15米	13米
多层	10米	8米	10米	9米	20米	15米
(中)高层	15米	13米	20米	15米	20米	15米

注：

1. 本表为非居住建筑与非居住建筑立面间相对平行布置时的间距。非平行布置时，在满足规定标准日照的基础上：**a**、若设主要使用空间窗户立面间有投影重合，其最不利点的间距按照至少一个立面设主要使用空间窗户立面间平行布置方式确定间距；**b**、若设主要使用空间窗户立面间无投影重合，其最不利点的间距按照立面均不设主要使用空间窗户平行布置方式确定间距。

2. 临街建筑物与相邻基地之间应按建筑防火等要求留出空地和道路。当建筑前后各自留有空地和道路，建筑进深不大于20米，并符合防火规范有关规定，不影响相邻建筑的日照标准、采光标准，妥善处理好排水等相邻关系时，则相邻基地边界两边的建筑可毗邻建造。

3. 建筑间距不得小于本表规定的最小值，其他规定有建筑间间距与其高度比例控制要求的需同时满足。

第三节 消防救援场地

第一百一十八条 当建筑物沿街道部分的长度大于150米或总长度大于220米时，应设置穿过建筑物的消防车道。确有困难时，应设置环形消防车道。

第一百一十九条 高层民用建筑，超过3000个座位的体育馆，超过2000个座位的会堂，占地面积大于3000平方米的商店建筑、展览建筑等单、多层公共建筑应设置环形消防车道，确有困难时，可沿建筑的两个长边设置消防车道；对于高层住宅建筑和山坡地或河道边临空建造的高层民用建筑，可沿建筑的一个长边设置消防车道，但该长边所在建筑立面应为消防车登高操作面。

第一百二十条 消防车道的净宽度和净空高度均不应小于4.0米；转弯半径应满足消防车转弯的要求；消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物；消防车道靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于5米；消防车道的坡度不宜大于8%；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，回车场的面积不应小于12米×12米；对于高层建筑不宜小于15米×15米；供重型消防车使用时，不宜小于18米×18米。

第一百二十一条 高层建筑应至少沿一个长边或周边长度的1/4且不小于一个长边长度的底边连续布置消防车登高操作场地，该范围内的裙房进深不应大于4米。建筑高度不大于50米

的建筑,连续布置消防车登高操作场地确有困难时,可间隔布置,但间隔距离不宜大于30米,且消防车登高操作场地的总长度仍应符合本条规定。

第一百二十二条 消防车登高操作场地应符合下列规定:

场地与厂房、仓库、民用建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口;场地的长度和宽度分别不应小于15米和10米。对于建筑高度大于50米的建筑,场地的长度和宽度分别不应小于20米和10米;场地及其下面的建筑结构、管道和暗沟等,应能承受重型消防车的压力;场地应与消防车道连通,场地靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于5米,且不应大于10米,场地的坡度不宜大于3%。

建筑物与消防车登高操作场地相对应的范围内,应设置直通室外的楼梯或直通楼梯间的入口。

第十章 建筑工程设计

第一百二十三条 建设工程设计应根据经批准的建设用地规划设计条件进行,并遵循适用、经济、绿色、美观的原则,符合安全、卫生、环保等要求。本部分内容为通用标准,规划设计条件中约定的内容与本部分不一致的,按规划设计条件的要求执行。

第一节 居住建筑

第一百二十四条 低层及多层住宅严禁变相建设为别墅：

（一）除联排式住宅外，其他住宅建筑均应采用单元式住宅形式。套型设计应符合单元式住宅的布局特征，每个单元设置的楼梯或电梯应体现公共属性，上下楼层的套型结构应基本一致。

（二）低层和多层联排式住宅户型设计，应与别墅有明显区别。各住宅套型应共用分户墙和楼板，首层及以上全部计算容积率房间的分户墙拼接进深长度应不小于5米，拼接高度不少于两个自然层。

（三）严禁通过将别墅套型“拆分”为多个小套型进行开发建设。

第一百二十五条 成套建设的公共租赁住房，单套套型建筑面积要严格控制在60平方米以下，以40平方米左右为主。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行国家宿舍建筑设计规范的有关规定，人均住房建筑面积不得低于5平方米。

第一百二十六条 住宅建筑卧室、起居室（厅）、厨房不得布置在地下室。

第一百二十七条 新建住宅建筑位于城市交通性干道两侧的不得设置底商。设置底商的住宅建筑未配套设立专用烟道的禁止开办会产生油烟的餐饮项目。未配套设立专用烟道的底商建筑竣工验收后不允许进行烟道加建。

第二节 教育、宿舍建筑

第一百二十八条 在建设地块内配建的学校、幼儿园，应直接临城市道路布置，并设置独立的对外出入口。托儿所、幼儿园出入口不应直接设置在城市干道一侧；其出入口应设置供车辆和人员停留的场地，且不应影响城市道路交通。

第一百二十九条 学生宿舍不得设在地下室或半地下室。

第一百三十条 学校、科研院所、医院等项目内的职工宿舍可参照公共租赁住房的标准进行建设。其他宿舍建筑不应采用住宅套型式设计（如一梯两户或多拼样式等），应采用公共走廊，宿舍单元内不得设置厨房、烟井；不应设置明显不合理的异形柱。

第一百三十一条 单间式宿舍除阳台外的套型建筑面积不应超过35平方米，套间式宿舍除阳台外的套型建筑面积不应超过60平方米。套间式宿舍建筑面积不应超过宿舍总建筑面积的30%。

第三节 商业、办公建筑

第一百三十二条 商业、办公类建设项目（含商兼住、住兼商项目中的商业、办公部分，不含酒店）应采用公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置主体结构外阳台、花槽、凸（飘）窗，不得采用住宅单元式布局和住宅套型式功能设计。除规划条件明确外，办公建筑不能采用公寓式设计。

第一百三十三条 需独立办理产权登记的商业、办公用房应采用实体分隔。

第四节 工业、仓储建筑

第一百三十四条 工业、仓储建筑形态应与产业类型、业态相匹配，不得采用住宅类或办公类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。平面中的辅助房间应合理布局，楼梯间、电梯间、卫生间、工具间等辅助房间不宜布置在平面中央。

第一百三十五条 工业、仓储建筑平面应规整方正，满足工业生产、仓储需要，应留出完整的可供使用的生产和仓储空间，建筑平面一般为大开间设计，主要进深不宜小于15米。

第一百三十六条 工业、仓储建筑立面应具备公共建筑的外立面形式和建筑特点，不得设置类似住宅的凸（飘）窗。

第十一章 绿色建筑设计

第一百三十七条 为贯彻执行节约资源和环境保护的经济技术政策，推进建筑可持续发展，绿色建筑除应满足《绿色建筑评价标准》（GB/T50378—2019）的有关规定，还应满足以下要求：

（一）应统筹考虑建筑全寿命周期内的安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居性能。

（二）应体现玉溪市的地域特点，充分发挥其气候特征和经济形态特征，因地制宜的构建符合城市特点、低成本、易操作和有成效的绿色技术体系。

（三）应综合考虑建筑全寿命周期的技术与经济特性，优先选择被动式技术策略，采用有利于促进建筑与环境可持续发展的建筑形式、技术、设备和材料，并体现共享、平衡、集成的理念，规划、建筑、结构、给水排水、暖通空调、电气与智能化、经济等各专业应紧密配合。

（四）应进行设计策划，绿色建筑设计策划应包括前期调研、项目定位与目标分析、绿色建筑技术方案与实施策略分析、经济技术可行性分析等，并根据策划内容编制项目绿色建筑策划书。

第一百三十八条 绿色建筑方案和初步设计阶段的设计文件应有绿色建筑设计专篇，绿色建筑施工图设计文件中应注明对绿色建筑施工与运营管理的技术要求。

第一百三十九条 建设项目除应符合已出台的相关规划、规范及规定要求外，宜满足下列要求：

（一）建设项目应结合地形地貌进行场地设计与建筑布局，且建筑布局应与场地的气候条件和地理环境相适应，并应对场地的风环境、光环境、热环境、声环境等加以组织和利用。

（二）在满足日照标准要求外，且不降低周边建筑的日照标准。

（三）建设项目及建筑照明设计需避免产生光污染，玻璃幕墙的可见光反射比及反射光对周边环境的影响符合《玻璃幕墙光热性能》（GB/T18091—2015）的规定；室外夜景照明光污染的限制符合现行国家标准《室外照明干扰光限制规范》（GB/T35626—2017）和现行行业标准《城市夜景照明设计规范》（JGJ/T163

—2008）的规定。

（四）建设项目场地内的环境噪声应小于或等于现行国家标准《声环境质量标准》（GB3096—2008）中3类声环境功能区标准限值。

（五）建设项目场地内风环境应有利于室外行走、活动舒适和建筑的自然通风要求。

（六）建设项目需合理选择绿化方式，科学配备绿化植物，种植适合当地气候和土壤条件的植物，采用乔、灌、草结合的复层绿化，种植区域覆土深度和排水能力需满足植物生长需求。其中，居住类项目公共绿地适合安排包括居住区公园、小游园、组团绿地、带状绿地等居民共享的集中绿地，且集中绿地宽度不宜小于8米，面积不宜小于400平方米，并应有不小于1/3的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围外。公共建筑项目绿化应符合已出台的相关规划、规范及规定要求外，鼓励向社会公众开放。

（七）建筑、室外场地、公共绿地、城市道路相互之间应设置连贯的无障碍步行系统。

（八）场地人行出入口500米内应设有公共交通站点或配备联系公共交通站点的专用接驳车。

（九）停车场应具有电动汽车充电设施或具备充电设施的安装条件，并应合理设置电动汽车和无障碍汽车停车位。自行车停车场所应位置合理、方便出入。

（十）建设项目场地的竖向设计应有利于雨水的收集或排

放，应符合海绵城市建设的要求。

（十一）建筑外遮阳、太阳能设施、空调室外机位、外墙花池等外部设施应与建筑主体结构统一设计、施工，并应具备安装、检修与维护条件。

（十二）建设项目建筑材料不得采用国家、云南省禁止和限制使用的建筑材料及制品。

第一百四十条 建设项目与公共交通设施间宜满足下列要求：

（一）场地出入口到达公共交通站点的步行距离不超过 500 米，或到轨道交通站的步行距离不大于 800 米。

（二）场地出入口步行距离 800 米范围内设有 2 条及以上线路的公共交通过路线。

第一百四十一条 住宅建筑宜至少满足下列要求中的四项：

（一）场地出入口到达幼儿园的步行距离不大于 300 米。

（二）场地出入口到达小学的步行距离不大于 500 米。

（三）场地出入口到达中学的步行距离不大于 1000 米。

（四）场地出入口到达医院的步行距离不大于 1000 米。

（五）场地出入口到达群众文化活动设施的步行距离不大于 800 米。

（六）场地出入口到达老年人日间照料设施的步行距离不大于 500 米。

（七）场地周边 500 米范围内具有不少于 3 种商业服务设施。

第一百四十二条 公共建筑宜至少满足下列要求中的三项：

- （一）建筑内至少兼容两种面向社会的公共服务功能。
- （二）建筑向社会公众提供开放的活动空间。
- （三）电动汽车充电桩的车位数占总车位数的比例不低于20%。

（四）周边500米范围内设有社会公共停车场（库）。

（五）场地不封闭或场地内步行公共通道向社会开放。

第一百四十三条 建设项目建筑造型要素应简约，且不应设置纯装饰性构件，包括：

（一）不具备遮阳、导光、导风、载物、辅助绿化等作用的飘板、格栅和构架等。

（二）单纯追求标志性效果在屋顶等处设立塔、球、曲面等异形构件。

（三）女儿墙高度超过3米以上的部分。

（四）不符合玉溪市气候条件的双层外墙。

第十二章 地下空间开发与利用

第一百四十四条 本章所称地下空间，是指城市规划区内地表以下的空间，包括结建地下空间和单建地下空间。

结建地下空间是指同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下空间。

单建地下空间是指独立开发建设的地下空间。利用公共绿地、公共广场、市政道路等公共用地开发的地下空间（包括市政

综合管廊、轨道交通等）视为单建地下空间。

第一百四十五条 地下空间利用应与地面建筑、地下交通、管网、地下文物及其他地下构筑物统筹规划、合理安排。鼓励同一街区内公共建筑的地下空间按规划进行互通设计。

第一百四十六条 地下空间涉及地下连通工程的，建设单位应依照规划要求履行地下连通义务，并确保连通工程的实施符合人民防空、应急管理等有关国家设计规范要求。

先建单位应按照有关国家规范预留用地红线内的地下连通工程接口，后建单位有履行后续地下工程连通的义务。

第一百四十七条 除特殊规定外，建设项目均应充分利用地下空间，并根据《人民防空工程建设管理规定》的要求进行人防工程建设。地下空间开发应结合主体项目配套功能需求及城市环境容量等因素，确定功能配置及规模。避免设置与用地功能无关的建设内容。

地下空间开发利用应考虑地块地质条件，结构安全，施工难度等因素的限制，对周围建筑和市政设施不造成破坏。

在建设条件允许的情况下：

（一）国有土地总建筑面积大于 5000 平方米的新建民用建筑、公共建筑应当进行地下空间的开发利用，结建的地下空间面积一般不小于建筑底层面积的 50%；鼓励多渠道对地下空间进行商业开发，吸引社会资本参与城市地下空间资源开发投资、运营和管理，使用单位缴纳费用购买服务。集体土地地下空间开发

建设参照执行。

有关部门应做好新城区管线地下化工作，协调推进旧城区地下管线改造；已经预留地下管线位置的区域不得新建架空线及杆架，应避免道路反复开挖、形成“拉链马路”、“开肠破肚”等现象。

（二）村集体预留发展用地（宅基地除外），建筑高度大于24米的应开发建设地下空间；建筑高度低于24米的，若停车位满足规划要求，经规划行政主管部门审查同意，可不建设地下空间。

（三）地块面积小于5亩的用地（宅基地除外），若停车位（含地面停车、立体停车）满足规划要求，经规划行政主管部门审查同意，可不建设地下停车库。

第一百四十八条 人流量大的地下空间应配置满足国家规范要求的室外疏散场地，配置相应的治安、环卫、安全、通信及服务等设施，设置符合人的行为习惯的引导标志以及供残疾人专用的电梯或斜坡道。

第一百四十九条 地下设施出入口的数量及位置必须满足安全和防灾的规范要求，地下设施露出地面的建筑物或构筑物应与主体建筑风格一致，与城市地面环境相协调。

第一百五十条 下沉式广场的绿化面积，满足覆土厚度要求的可计入绿地率。

地下室退让用地界线不少于3米；退让城市道路规划红线不

少于5米；退让周边既有建筑不少于10米。退让距离不能满足要求的应取得利害关系人的意见，并由设计单位出具建筑施工安全论证报告。

第一百五十一条 人行地道应当按照以下规定设置：

（一）人行地道宜连接附近主要交通站点，纳入整体交通系统。人行地道宜采用简明的形式，避免造成行人滞留。

（二）人行地道的长度不宜超过200米，其最小宽度6.0米。如有特别需要而超过200米时，宜设自动人行道。通道内每间隔50—80米应设置防灾疏散空间以及2个以上直通地面的出入口。最大建设深度宜控制在10米以内。

第一百五十二条 除特殊要求外，鼓励建设地下停车库。地下停车库应当按照以下规定设置：

（一）地下公共停车库的建设应考虑城市动态交通、静态交通的衔接协调以及个体交通工具与公共交通工具的换乘与衔接。地下停车库宜与地下街及地铁车站等地下空间设施整合建设，并与相邻地下停车库相互连通。

（二）地下停车场（库）的规划应考虑城市动态交通、静态交通的衔接协调以及私车交通工具与公共交通工具的换乘与衔接。地下停车库宜与地下街等地下空间设施整合建设，宜与相邻地下停车库相互连通。地下停车库总量与地面停车总量之比宜为9：1。

（三）地下停车场（库）出入口与连接道路间宜设置缓冲段，

缓冲段应从车库出入口坡道起坡点算起，并应符合下列规定：

1. 出入口缓冲段与基地内道路连接处的转弯半径不宜小于5.5米。
2. 当出入口与基地道路垂直时，缓冲段长度不应小于5.5米。
3. 当出入口与基地道路平行时，应设不小于5.5米长的缓冲段再汇入基地道路。
4. 当出入口直接连接基地外城市道路时，其缓冲段长度不宜小于7.5米。

（四）地下公共停车库应方便出入并设置明显的导向标识，应采取必要措施，满足安全、舒适、通风、排烟、防火、防护设施以及降低噪音的要求。

（五）在山坡地带，地下空间的开发与利用应根据当地地形地貌，因地制宜；不适宜开发地下空间的项目可优先采用以地面停车位和地上停车库为主的停车方式。

第一百五十三条 地下街应当按照以下规定设置：

（一）地下街可结合铁路车站、公交枢纽等公共交通设施整合建设，符合城市商业功能布局的要求，并符合对大型商业设施的限制要求。

（二）地下商业设施的布置不应妨碍人行交通的通达性，不带商业的地下公共通道最小宽度不应小于6.0米，净高不应小于3.0米；带有商业设施的地下公共通道宽度不应小于8.0米，净高不应小于3.5米。地下街构造上有困难时，在保证消防安全的

条件下，地下道的净空高度不应小于 2.5 米。

（三）建筑物地下室与地下街相连接应符合公共性连接需求的前提。与地下街相连接的建筑物地下室应设置符合规范要求的防火分区、防火隔间，并有直接通向地面的出入口和排烟设施。

（四）地下街规模的确定应综合考虑该区域长远发展规划以及地下街通行能力等因素，地下街建筑总面积不应小于 5000 平方米，并设置必要的通风、排烟、水、电、灭火、报警等消防、人防设施。

（五）地下街的通行能力应按该地下街 20 年内预测的高峰小时交通量确定。

第一百五十四条 当新建的大型综合性公共建筑附近有现状或规划的公交枢纽等公共交通设施时，应进行该地区的城市设计，考虑将建筑物地下层与这些交通设施进行整合，相互连通。

第一百五十五条 为保证地下空间上层绿化的实施，建筑上层顶板与地面之间的覆土厚度不得小于 1.2 米。

第一百五十六条 地下空间的防火分区面积一般不应超过 500 平方米，当设有火灾自动报警系统和自动灭火系统，且内部装修符合有关规定时可增加到 2000 平方米；每个分区都应有两个出口，其中一个出口必须直通室外，以确保人员的安全疏散；为了安全疏散和扑救火灾，在地下空间中必须设置通风、排烟、灭火、报警等消防自动系统和人防设施系统。

第一百五十七条 地下空间出入口处安置防淹门：在发生事

故时快速关闭，堵截暴雨洪水或防止江水倒灌。合理设置地下空间入口结构：在地下空间入口处设置排水沟、台阶或使入口附近地面具有一定坡度，有效地减小入侵水量。

第一百五十八条 玉溪市一般地下工程抗震标准可按 8 度抗震设防烈度，特别重要的地下工程应提高一度抗震设防标准。

第一百五十九条 完善玉溪城市地下空间灾害发生时的紧急救援功能。保证最低限底的照明和适当数量的清洁空气，同时要对烟和有害气体等加以排除和阻隔，在建筑布置上要为人员疏散创造便捷的条件。

第一百六十条 应建立与地下空间使用性质和规模相应的综合应急防灾指挥和管理系统。提高玉溪城市地下空间灾害发生的预报和预警能力。应提高感知仪器设备的自动化程度和灵敏程度，同时还需设立人工监视系统。

附录一 名词解释

名词解释

1. 中心城区

本处所指的中心城区指《玉溪市城市总体规划》、《江川县城总体规划》及《玉溪市国土空间总体规划》中规定的玉溪市中心城区，主要包括红塔区和江川区城市建设范围。

2. 中心城区旧区

详见附录九。

3. 中心城区新区

详见附录九。

4. 金水河

指即东风大河，或称东风大沟，包括北段、南段。

5. 容积率

指项目用地范围内，建筑物的地上建筑面积的总和与项目总用地面积的比值。

6. 建筑密度

指项目用地范围内，建筑物的基底面积总和与项目总用地面积的比率（用百分比表示）。

7. 基底面积

建筑物接触地面的自然层建筑外墙及结构外围水平投影面积。

8. 绿地率

指项目用地范围内，各类绿地面积的总和占项目总用地面积的比例（用百分比表示）。

9. 绿化覆盖率

类型绿化垂直投影面积与用地总面积之比。

10. 硬化地面率

除屋面外，不具有透水性能的地面面积与地面总面积的比值。

11. 架空层

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

12. 设备层

建筑物中专为设置暖通、空调、给水排水和配变电等的设备和管道且供人员进入操作的空间层。

13. 室外地平面的平均高度

建筑场地为非自然坡地时，建筑物底层室外四周地面高度的平均值。景观堆土或其他景观构筑物人为增加的高度不纳入地面高度计算。

14. 地下室

房间地面低于室外地平面的平均高度大于该房间平均净高1/2者，且地下室完全在室外地面以上部分的高度不超过1.5米。（坡地项目认定见计算规则）

15. 半地下室

房间地面低于室外地平面的平均高度大于该房间平均净高

1/3，且不大于 1/2 者，半地下室完全在室外地面以上部分的高度不超过 1.5 米。（坡地项目认定见计算规则）

16. 建筑层高

建筑物各层之间以楼、地面面层（完成面）计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面面层（完成面）至平屋面的结构面层或至坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点计算的垂直距离。

17. 建筑高度

详见计算规则。

18. 日照面

建筑为达到规定的日照标准而需设主要居室窗户的立面，包括东、南与西三面；不需为满足日照要求而设窗户的立面则为无日照面。

19. 道路红线

规划的城市道路（含居住区级道路）用地的边界线。城市道路用地内包括车行道、人行道、道路绿化等。

20. 建筑控制线

有关法规或详细规划确定的建筑物、构筑物的基底位置不得超出的界线。

21. 建筑间距

两幢建筑物或构筑物主体建筑外轮廓（含阳台、飘窗等外挑部分）投影之间的最小水平距离。

建筑间距计算规定：

(1) 除另有规定外,建筑间距是指相邻两幢建筑(建筑物、构筑物)的地上各层外墙面之间最小的水平距离。

(2) 建筑物有每处不超过3米长(含3米)的凸出部分(如楼梯间),凸出净距离不超过1米,且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的1/4者,其最小间距可忽略不计凸出部分。住宅建筑凸出的阳台、楼梯间、凸窗等部件累计总长度(突出于山墙面之外或转弯到山墙面上的阳台长度可不计)不超过同一建筑外墙总长度1/2的(含1/2),且凸出净距离不超过1.0米的,其最小间距仍以建筑外墙计算。

22. 低层建筑

指一至三层的住宅建筑和高度小于等于10米的公共建筑。

23. 多层建筑

指高度大于10米且小于等于27米的住宅建筑和高度大于10米且小于等于24米的公共建筑。

24. 高层建筑

指高度大于27米的住宅建筑和高度大于24米的公共建筑。建筑高度大于100米的建筑为超高层建筑。

25. 裙房

在高层建筑主体投影范围外,与建筑主体相连且建筑高度不大于24米的附属建筑。

26. 快速路

是为城市长距离快速机动车交通服务的道路,中间设有中央

分隔带，布置有四条以上的车道，全部采用立体交叉控制车辆出入，并对两侧建筑物的出口加以控制。

27. 结构性主干路

主要联系城市组团之间的交通，形成主要客流走廊，以及与快速路系统配套，集疏快速路系统进出的交通流。

28. 主干路

又称全市性干道，以服务于组团内部的交通联系为主，兼顾组团间交通联系。承担组团内不同功能用地之间的交通集散，在城市道路网中起主要交通运输作用。

29. 次干路

是与主干路结合组成道路网，起集散交通的作用，兼有服务功能的道路。

30. 支路

是与街坊路的连接线，解决局部地区交通，以服务功能为主的道路。

31. 交通性道路

交通性道路是以满足交通运输的要求为主要功能的道路，承担城市主要的交通流量及与对外交通的联系。

32. 生活性道路

生活性道路是以正常生活交通为主的道路，主要功能为满足居民生活活动要求。

33. 生态岸线

指水体自然岸线或经过生态修复后具备自然特征的水体岸线。

34. 老年人设施

专为老年人服务的公共服务设施。

35. 老年养护院

为无自理能力的老年人提供居住、医疗、保健、康复和护理的配套服务设施。

36. 老年人日间照料中心

为老年人提供日间休息、生活照料服务及其他服务项目的设施。

37. 居住区

泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指被城市干道或自然分界线所围合, 配建有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

38. 十五分钟生活圈居住区

以居民步行十五分钟可满足其物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围; 一般由城市干路或用地边界线所围合、居住人口规模为 50000 人—100000 人(约 17000 套—32000 套住宅), 配套设施完善的地区。

39. 十分钟生活圈居住区

以居民步行十分钟可满足其基本物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围; 一般由城市干路、支路或用地边界线所围合、居住人口规模为 15000 人—25000 人(约 5000 套—8000 套住宅), 配套设施齐全的地区。

40. 五分钟生活圈居住区

以居民步行五分钟可满足其基本生活需求为原则划分的居住区范围；一般由支路及以上级城市道路或用地边界线所围合，居住人口规模为5000人—12000人（约1500套—4000套住宅），配建社区服务设施的地区。

41. 居住街坊

由支路等城市道路或用地边界线围合的住宅用地，是住宅建筑组合形成的居住基本单元；居住人口规模在1000人—3000人（约300套—1000套住宅，用地面积2—4公顷），并配建有便民服务设施。

42. 公寓建筑

公寓建筑的建筑性质为商务办公建筑，为规划条件中有特殊规定的可进行公寓建设的建筑。公寓建筑可参照住宅建筑的功能布局进行建筑单体设计。

43. 办公建筑

指非单元式小空间划分，按层设置公共卫生设备的办公建筑。供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事各类业务活动的建筑物。

44. 商业建筑

指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店以及饮食等服务业的建筑。

45. 公共绿地

指向公众开放，有一定游憩设施或装饰作用的绿化用地，包括各类公园和街头绿地。

46. 防护绿地

指用于园林生产、隔离、卫生和安全防护等的绿化用地。

47. 建筑面宽

指建筑物一侧的外墙到另一侧外墙之间的距离。

48. 建筑日照标准

根据建筑物（场地）所处的气候区、城市规模和建筑物（场地）的使用性质，在日照标准日的有效日照时间带内阳光应直接照射到建筑物（场地）上的最低日照时数。

49. 地下街

由地下商业设施，人行通道和地下广场等组成的综合性地下开发空间。

50. 地下空间

是指国土空间规划区内地表以下，为了满足人类社会生产、生活、交通、环保、能源、安全、防灾减灾等需求而进行开发、建设与利用的空间。

51. 人行地道

是指修建于地下的供行人使用的步行道。

52. 地下停车库

是指缓解地上停车需求和停车空间不足的矛盾，而修建于地下的停车设施。是城市停车设施系统的重要组成部分。

53. 电缆沟

按设计要求开挖并砌筑,沟的侧壁焊接承力角钢架并按要求接地,上面盖以盖板的地下沟道,就是电缆沟。它的用途就是敷设电缆的地下专用通道。

54. 开关站

其作用就是分配高、中压电能。

55. 配电所

对电能进行接收、分配、控制与保护,不对电能进行变压的供电设施。

56. 特定区域

本规定中所指的特定区域系指城市主要出入口、行政中心周边、商业文化核心区、城市重要景观区等由市人民政府或国土空间规划管理部门划定的特殊区域。

57. 城市更新

城市更新是指由城市更新主体对特定城市建成区(包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村等),根据城市规划和有关规定程序进行综合整治、功能改变或者拆除重建的活动。

58. 特定城市建成区

包括具有以下情形之一的区域:(1)城市的基础设施、公共服务设施亟需完善;(2)环境恶劣或者存在重大安全隐患;(3)现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求,影响城市规划实施;(4)依法或者经各级政

府批准应当进行城市更新的其他情形。

59. 总体城市设计

总体城市设计是针对城市整体或城市分区编制的城市设计。其主要工作内容是梳理城市与自然山水格局的关系，挖掘城市历史人文特色，研究城市景观风貌特征，定位城市形象和城市空间景观设计目标，确定城市总体形态格局、景观框架和公共空间体系，对空间景观要素系统提出总体的控制和引导要求，并划定城市设计重点地区。

60. 详细城市设计

详细城市设计是针对城市一定区域范围编制的城市设计，应以一个或若干个控规编制单元确定范围。其主要工作内容是在落实和深化上位规划和设计的基础上，确定整体空间形态和空间景观结构，协调市政工程，组织公共空间功能，对空间、景观、风貌、高度、体量等要素进行设计，并提出相关的控制引导要求。

61. 实施性城市设计

实施性城市设计是针对已经确定用地性质、并且近期拟实施建设的城市重要区块、重要建设项目及其周边地块编制的城市设计。其主要工作内容是在落实和深化上位规划和设计的基础上，对功能业态、空间形态、景观风貌、交通组织、基础设施配套、地下空间开发等进行综合协调，对空间景观和环境要素进行深化设计。

62. 专项城市设计

专项城市设计是根据实际需要，针对城市天际线、景观视廊、建筑高度与体量、色彩、公共标识、夜景照明、城市雕塑、慢行系统等特定要素编制的城市设计。

63. 生态岸线

指水体自然岸线或经过生态修复后具有生态特征和功能的岸线。

64. 生态岸线比例

生态岸线长度与水体岸线总长度减去必要的生产岸线及防洪岸线的比值。

65. 年径流总量控制率

通过自然与人工强化的渗透、滞蓄、净化等方式控制城市建设下垫面的降雨径流，得到控制的年均降雨量与年均降雨总量的比。

66. 雨水资源化利用率

海绵城市建设的雨水资源化利用率指雨水收集并用于道路浇洒、园林绿地灌溉、市政杂用、工农业生产、冷却、景观、河道补水等的雨水总量（按年计算），与多年年均降雨量的比值。

67. 绿色设施

采用自然或人工模拟自然生态系统控制城市降雨径流的设施。

68. 灰色设施

传统的较高能耗的工程化排水设施。

69. 透水铺装

由透水面层、基层、底基层等构成的地面铺装结构，能储存、

渗透自身承接的降雨。

70. 透水铺装率

指人行道、停车场、广场等采用透水铺装的面积占其总面积的比例。

71. 微型车位

根据《中华人民共和国行业标准车库建筑设计规范》，对小型车的车位尺寸做的最低标准要求。其标准尺寸不得小于：长 4.7 米、宽 2.2 米、高 1.80 米。

附录二 计算规则

计算规则

1. 建筑面积计算

按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353—2013）的计算规则计算。

2. 容积率计算

（1）计入容积率的建筑面积

多、高层住宅建筑结构层高不应超过 3.6 米；办公建筑结构层高不应超过 4.5 米；商业建筑及商业服务网点层高不应超过 5.4 米。

以上各类建筑凡结构层高超出上述规定的，计算容积率指标时，每超出 1.5 米则该层建筑计容面积按该层实际建筑面积增加 1 倍计算；超出高度不足 1.5 米的则该层建筑计容面积按该层实际建筑面积增加 0.5 倍计算。

住宅跃层户型应合理设置，每套户型中空只能设置一处，且应当设置在住宅建筑的客厅（含餐厅）位置，单套户型内室内中空面积不得超过 30 平方米，且不得超过单套建筑面积的 30%，超过部分计入容积率。居住建筑一层入户大厅设置中空的，中空部分不计容积率，除一层入户大厅外，居住建筑套型外不得设置中空。

办公、商业建筑的门厅、大厅、回廊、走廊等公共部分，影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑的建筑结构层高不受前款规定限制。大型商业用房或会议室、报告厅等建筑结构层高可根据功能要求确定，原则上不受前款规定的限制。

工业建筑单层层高度超过8米的，该层计容建筑面积翻倍计算。

（2）不计入容积率的建筑面积

地下室与半地下室的建筑面积不计入容积率。

住宅净高不小于3米，公共建筑净高不小于3.5米，且无围护结构只作为公共空间、绿化用途的底层架空部分不计入地块容积率。

建筑之间作为单纯交通联系功能的空中连廊，且宽度不大于6米的，其建筑面积不计入容积率，大于6米的整体计入容积率。

设备平台不计入容积率。设备平台面积不得大于1平方米，建筑面积大于120平方米的最多设置2个设备平台，小于120平方米的最多设置1个设备平台。

居住建筑一层入户大厅设置中空的，只按一层计算建筑面积。

（3）阳台及飘窗的容积率计算

建筑主体结构内的阳台全部计算建筑面积，建筑物主体结构外的阳台按照面积的50%计容，符合规范要求的飘窗不计容。

主体结构外的阳台净深（即阳台结构底板进深）大于2.4米的部分应按照全面积计入计容建筑面积。

住宅（或公寓）的空中花园、入户花园、绿化平台、结构板等，无论名称如何标注，无论是否可以出入，均视为“阳台”，位于主体结构内的全面积计入计容建筑面积，位于主体结构外的按照阳台计算计容建筑面积。设置在电梯井旁和公共过道不联通，确因结构需要设置的结构板，根据设计方出具的结构计算说明，经规划主管部门确认后可不计建筑面积。

飘窗的窗台板凸出建筑主体外墙且距建筑主体外墙面的距离不得超过0.7米，超出0.7米的视为阳台计算计容建筑面积，楼地板延伸作为飘窗部件的应视为阳台计算计容建筑面积，飘窗上口缘板顶与上层楼板面的结构净高应大于0.45米，小于等于0.45米的视为阳台计算计容建筑面积。

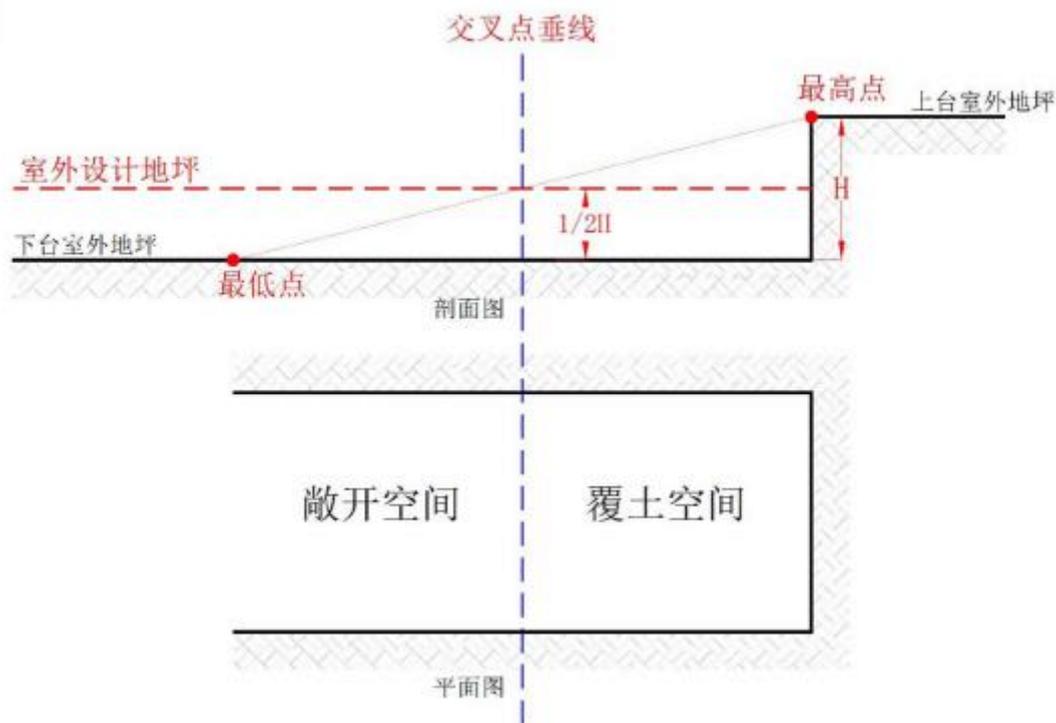
（4）坡地建筑容积率计算

坡地建筑指在坡度5—25%的坡地上建盖的建筑。坡地建筑按以下要求进行地下室、半地下室认定和容积率计算。

建筑外围部分覆土的，临空面（建筑顶板至覆土的高度大于1.5米的空间）长度大于等于建筑单体周长或大底盘周长（或防火分区周长）1/2的，认定为地上建筑；小于1/2的，按以下原则认定：

A. 单栋建筑下设置一层地下空间（低层联排居住建筑高层点式建筑，独立设置地下室），且进深较小，利用自然坡地、台地进行建设的三面覆土的坡地建筑，按建筑露出地面部分最高点与最低点的地面高程平均值作为室外设计地面，其交点垂线对应

的敞开空间建筑面积,按规定计算容积率,其交点垂线对应的覆土空间,可认定为地下室或半地下室,不计算容积率。



坡地项目地下室、半地下室认定示意图

B. 多栋建筑合建,设置一层或多层地下空间(场地不分台,多塔楼大底盘空间),且进深较大,利用自然坡地,台地进行建设的三面覆土的坡地建筑,可按敞开空间(敞开空间为与室外直接相连的室内空间),覆土空间设置。敞开空间和覆土空间应有直接的防火墙分隔,并有独立的交通体系和安全出入口。敞开空间的建筑面积,按规定计算容积率。覆土空间必须的出入口可设置在敞开空间。覆土空间可认定为地下室或半地下室,不计算容积率。

3. 建筑基底面积计算

独立的建筑，按墙体外围及立柱外边（含装饰层）水平面积计算；室外有顶盖、有立柱或墙体落地的走廊、门廊、门厅、阳台、平台、楼梯等按墙体外围及立柱外边水平面积计算。

以下项目不计入建筑密度：

（1）高于室外地坪净高大于 3.5 米的悬挑不落地的阳台、房间等。

（2）地下室、半地下室及出入口等地下室附属设施。

（3）保留的优秀近现代建筑。

4. 建筑高度计算

（1）本规则仅适用于确定建筑间距、退界距离和后退道路时的建筑高度计算。其他规定对建筑高度有限制的（如气象台、微波通道、安全保密、日照分析、视线分析等），按建筑物及顶部构筑物的最高点计算。

坡地建筑物进行高度控制计算时的建筑高度，以建筑周边室外地坪最低点与建筑最高点的垂直距离为准。

（2）在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

平屋面建筑：按建筑外墙散水处算至屋面面层；如有女儿墙，按实体女儿墙顶点高度计算。

坡屋面建筑：屋面坡度小于 45 度（含 45 度）的，自建筑外墙散水处算至檐口顶；坡度大于 45 度的，自建筑外墙散水处算至坡屋面高度一半处。

水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，其

高度在 6 米以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/8 的，不计入建筑高度。

坡地建筑物的建筑间距按相对一侧露出室外地面的建筑高度进行计算。

特殊体型、屋顶有特殊变化的建（构）筑物，其建筑高度由规划主管部门确定。

5. 绿地面积计算

计算绿地率的绿地面积，包括建筑基地内的集中绿地面积和房前屋后、街坊道路两侧、建筑间距内的零星绿地、景观水域面积，以及地面嵌草砖、底层架空绿化、屋顶、平台、地下室及半地下室顶板上绿化折算的绿地面积。

（1）具有公共开放功能的底层架空绿化（架空净高不小于 3.5 米且覆土深度不小于 0.5 米）面积，可按 0.4 的系数折算绿地面积。

（2）公共的屋顶、平台等平台绿化形式，其绿地面积计算应附表规定执行。屋顶、平台上种植覆土厚度必须满足植物生长的要求，不低于 0.3 米的覆土厚度。

屋顶、平台绿地折算表

屋顶与地面的高差（米）	折算系数	折算条件
≤24	0.2	1. 属于公共屋顶、公共平台上的绿化面积方可按规定折算绿地面积；
>24	0.10	2. 绿化向物业范围内的业主开放，业主可通过道路、坡道、台阶等自由进入无偿使用。

居住、行政办公、文化体育、医疗卫生、教育等项目底层架空及屋顶部分的绿化面积折算总量不应大于用地面积的10%。

（3）嵌草砖：有双排密植（株距小于等于4米）乔木、灌木的按场地面积的30%计算绿地面积；以花架形式进行立体绿化的按场地面积的20%计算绿地面积；仅种植草坪、灌木及种植乔木达不到以上要求的按场地面积的15%计算绿地面积。折算并计入小区绿地面积的嵌草砖林荫式停车位只能作为小区公共停车位。

（4）地上架空层、地下、半地下室停车场或地下构筑物屋顶板上的绿化，而且向公众开敞，可通过道路、坡道、台阶等进入的，覆土厚度不低于1.2米的，按100%计算绿地面积，覆土厚度低于1.2米且大于0.9米的按50%计算绿地面积。平均覆土厚度介于0.45—0.9米间的，按30%计算绿地面积，平均覆土厚度低于0.45米的不计算绿地面积。

（5）以文字或图示等方式明示属于个人专有的绿地不计入公共绿地面积，不计入小区绿地率。

6. 透水铺装率

透水铺装率=透水铺装人行道、停车场、广场面积/人行道、停车场、广场总面积×100%。

7. 可透水地面率

可透水地面率=可透水地面面积（如砂石、绿地、透水铺装等）/地面总面积×100%。

8. 硬化地面率

硬化地面率=不具有透水性能的地面面积/地面总面积×100%。

9. 生态岸线率

生态岸线率=生态岸线长度/（岸线总长度-必要的生产岸线及防洪岸线长度）×100%

10. 雨水资源化利用率

雨水资源化利用率=(雨水年利用总量÷汇集该部分雨水的区域面积)/多年年均降雨量×100%，或按照雨水利用量代替自来水量比例计算。

11. 下沉式绿地率

下沉式绿地率=下沉式绿地面积/绿地总面积×100%。

12. 海绵城市建设综合平衡指标计算

相邻用地的海绵城市建设综合平衡指标依据《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》、《海绵城市建设评价标准》（GB/T 51345—2018）和已确定的建筑密度、绿地率等规划条件计算，方法如下：

（1）年径流总量控制率

城市或开发区域的年径流总量控制率，可通过各地块年径流总量控制率经地块面积加权平均计算得出，如下式所示：

$$\alpha = \frac{\alpha_1 F_1 + \alpha_2 F_2 + \cdots + \alpha_n F_n}{F_1 + F_2 + \cdots + F_n}$$

式中：

α ——城市或开发区域年径流总量控制率；

α_n ——地块年径流总量控制率；

F_n ——地块面积；

n ——地块编号。

（2）雨水资源化利用率

城市或开发区域雨水资源化利用率，可通过各地块雨水资源化利用率经地块面积加权平均计算得出，如下式所示：

$$\beta = \frac{\beta_1 F_1 + \beta_2 F_2 + \dots + \beta_n F_n}{F_1 + F_2 + \dots + F_n}$$

式中：

β ——城市或开发区域雨水资源化利用率；

β_n ——地块雨水资源化利用率；

F_n ——地块面积；

n ——地块编号。

（3）年 SS 总量去除率

城市或开发区域年 SS 总量去除率，可通过不同地块的年 SS 总量去除率经年径流总量加权平均计算得出，如下式所示：

$$SS = \frac{SS_1 V_1 + SS_2 V_2 + \dots + SS_n V_n}{V_1 + V_2 + \dots + V_n}$$

式中：

SS ——城市或开发区域年 SS 总量去除率；

SS_n ——地块年 SS 总量去除率；

V_n ——地块年径流总量，立方米；

n ——地块编号。

年径流总量计算如下式所示：

$$V = 10H\varphi F$$

式中：

V ——地块年径流总量，立方米；

H ——年径流总量控制率对应的设计降雨量，毫米，可查《玉溪市红塔区年径流总量控制率对应设计降雨量参照表》取值；

φ ——综合雨量径流系数，由各下垫面雨量径流系数（如下表）经各下垫面面积加权平均计算；

F ——汇水面积， h 平方米。

径流系数表

汇水面种类	雨量径流系数 φ	汇水面种类	雨量径流系数 φ
硬质屋面	0.9	绿地	0.15
绿色屋顶	0.4	水面	1
透水地面	0.45	河流	0
不透水地面	0.9		

注：1. 硬质屋面=用地面积×建筑密度

2. 绿地=用地面积×绿地率

3. 透水地面=用地面积×（1-建筑密度）×60%-绿地面积

4. 不透水地面=用地面积×（1-建筑密度）×40%

附录三 城市用地分类与规划建设用地标准

《城市用地分类与规划建设用地标准》

城乡用地分类和代码

类别代码			类别名称	范围
大类	中类	小类		
H	H1		建设用地	包括城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公用设施用地、特殊用地、采矿用地等
			城乡居民点建设用地	城市、镇、乡、村庄以及独立的建设用地
		H11	城市建设用地	城市 and 县人民政府所在地镇内的居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地
		H12	镇建设用地	非县人民政府所在地镇的建设用地
		H13	乡建设用地	乡人民政府驻地的建设用地
		H14	村庄建设用地	农村居民点的建设用地
	H2		区域交通设施用地	铁路、公路、港口、机场和管道运输等区域交通运输及其附属设施用地，不包括中心城区的铁路客货客运站、公路长途客货客运站以及港口客运码头
		H21	铁路用地	铁路编组站、线路等用地
		H22	公路用地	高速公路、国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地
		H23	港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区等用地
		H24	机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地
		H25	管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地

类别代码			类别名称	范围
大类	中类	小类		
H	H3		区域公用设施用地	为区域服务的公用设施用地，包括区域性能源设施、水工设施、通讯设施、殡葬设施、环卫设施、排水设施等用地
			特殊用地	特殊性质的用地
	H4	H41	军事用地	专门用于军事目的的设施用地，不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地
		H42	安保用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地
	H5		采矿用地	采矿、采石、采沙、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地
	H9		其他建设用地	除以上之外的建设用地，包括边境口岸和风景名胜区、森林公园等的管理及服务设施等用地
E	E1		非建设用地	水域、农林等非建设用地
			水域	河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠、滩涂、冰川及永久积雪，不包括公园绿地及单位内的水域
		E11	自然水域	河流、湖泊、滩涂、冰川及永久积雪
		E12	水库	人工拦截汇集而成的总库容不小于10万立方米的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
		E13	坑塘沟渠	蓄水量小于10万立方米的坑塘水面和人工修建用于引、排、灌的渠道
	E2		农林用地	耕地、园地、林地、牧草地、设施农用地、田坎、农村道路等用地
	E9		其他非建设用地	空闲地、盐碱地、沼泽地、沙地、裸地、不用于畜牧业的草地等用地

城市建设用地分类和代码

类别代码			类别名称	范围
大类	中类	小类		
R	R1		居住用地	住宅和相应服务设施的用地
			一类居住用地	公用设施、交通设施和公共服务设施齐全、布局完整、环境良好的低层住区用地
		R11	住宅用地	住宅建筑用地、住区内城市支路以下的道路、停车场及其社区附属绿地
		R12	服务设施用地	住区主要公共设施和服务设施用地，包括幼托、文化体育设施、商业金融、社区卫生服务站、公用设施等用地，不包括中小学用地
	R2		二类居住用地	公用设施、交通设施和公共服务设施较齐全、布局较完整、环境良好的多、中、高层住区用地
		R20	保障性住宅用地	住宅建筑用地、住区内城市支路以下的道路、停车场及其社区附属绿地
		R21	住宅用地	
		R22	服务设施用地	住区主要公共设施和服务设施用地，包括幼托、文化体育设施、商业金融、社区卫生服务站、公用设施等用地，不包括中小学用地
	R3		三类居住用地	公用设施、交通设施不齐全，公共服务设施较欠缺，环境较差，需要加以改造的简陋住区用地，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、住区内城市支路以下的道路、停车场及其社区附属绿地
		R32	服务设施用地	住区主要公共设施和服务设施用地，包括幼托、文化体育设施、商业金融、社区卫生服务站、公用设施等用地，不包括中小学用地
	A			公共管理与公共服务用地
A1			行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等机构及其相关设施用地
A2			文化设施用地	图书、展览等公共文化设施用地
		A21	图书展览设施用地	公共图书馆、博物馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地
		A22	文化活动设施用地	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

类别代码			类别名称	范围
大类	中类	小类		
	A3		教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位等用地，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
		A35	科研用地	科研事业单位用地
	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	为各类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		社会福利设施用地	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	具有历史、艺术、科学价值且没有其他使用功能的建筑物、构筑物、遗址、墓葬等用地
	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		宗教设施用地	宗教活动场所用地

类别代码			类别名称	范围
大类	中类	小类		
B	B1		商业服务业设施用地	各类商业、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以及公共管理与公共服务用地内的事业单位用地
			商业用地	各类商业经营活动及餐饮、旅馆等服务业用地
		B11	零售商业用地	商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地
		B12	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
		B13	餐饮业用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
		B14	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	B2		商务用地	金融、保险、证券、新闻出版、文艺团体等综合性办公用地
		B21	金融保险业用地	银行及分理处、信用社、信托投资公司、证券期货交易所、保险公司，以及各类公司总部及综合性商务办公楼宇等用地
		B22	艺术传媒产业用地	音乐、美术、影视、广告、网络媒体等的制作及管理设施用地
		B29	其他商务设施用地	邮政、电信、工程咨询、技术服务、会计和法律服务以及其他中介服务等的办公用地
	B3		娱乐康体用地	各类娱乐、康体等设施用地
		B31	娱乐用地	单独设置的剧院、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	单独设置的高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及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、加气以及液化石油气换瓶站用地
		B49	其他公用设施营业网点用地	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、宠物医院等其他服务设施用地

类别代码			类别名称	范围	
大类	中类	小类			
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地,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(需布置绿化防护用地)	
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	存放易燃、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	轨道交通线路用地	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	铁路客货站、公路长途客货站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施用地	
			交通场站用地	静态交通设施用地,不包括交通指挥中心、交通队用地	
		S4	S41	公共交通场站用地	公共汽车、出租汽车、轨道交通(地面部分)的车辆段、地面站、首末站、停车场(库)、保养场等用地,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	公共使用的停车场和停车库用地,不包括其他各类用地配建的停车场(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	

类别代码			类别名称	范围
大类	中类	小类		
U	U1		公用设施用地	供应、环境、安全等设施用地
			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、水厂、加压站及其附属的构筑物用地,包括泵房和高位水池等用地
		U12	供电用地	变电站、配电所、高压塔基等用地,不包括各类发电设施用地
		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用地
		U15	通信用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心等用地
		U16	广播电视用地	广播电视与通信系统的发射和接收设施等用地,包括发射塔、转播台、差转台、基站等用地
	U2		环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理和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、排涝泵站、防洪枢纽、排洪沟渠等防洪设施用地
		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、维修设施等用地
	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	

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U	绿地G		
		一类R1	二类R2	三类R3	行政办公A1	文化A2	科教A3	体育A4	医疗A5	福利A6	商业B1	商务B2	娱乐康体B3	公用营业B4	其他B9	一类M1	二类M2	三类M3	一类W1	二类W2	三类W3	道路S1	轨道S2	枢纽S3	场站S4		其他S9	公园G1	防护G2
文化	图书馆、博物馆、档案馆、美术馆、纪念馆	○	○	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○
	青少年活动中心、老年活动中心	●	●	●	○	●	●	●	○	○	○	○	●	-	-	○	○	-	○	-	-	-	-	-	-	○	○	○	○
	广电中心、报社、出版社、通讯社	-	○	○	○	●	○	○	○	-	●	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
教育科研	幼托机构	●	●	●	○	○	○	○	-	○	○	○	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中小学	○	○	○	-	○	●	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	高等院校、中等专业学校	-	○	○	-	●	●	●	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	职业学校、技工学校、业余学校	-	○	○	-	●	●	●	○	-	-	-	-	●	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	科研设计机构	○	○	○	○	○	●	○	○	-	○	○	○	-	-	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

用地类别 建设项目		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U	绿地G									
		一类R1	二类R2	三类R3	行政办公A1	文化A2	科教A3	体育A4	医疗A5	福利A6	商业B1	商务B2	娱乐康体B3	公用营业B4	其他B9	一类M1	二类M2	三类M3	一类W1	二类W2	三类W3	道路S1	轨道S2	枢纽S3	场站S4		其他S9	公园G1	防护G2	广场G3						
社会福利	老年活动中心、老年活动站	●	●	●	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	福利院、养老院、孤儿院等	○	○	○	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商业	肉菜市场(生鲜超市)	●	●	●	-	-	-	-	-	-	●	○	-	-	-	○	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	社区集中商业服务网点	●	●	●	-	○	-	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	综合商场	-	○	○	-	-	-	-	-	-	●	●	●	-	-	○	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	独立农贸市场、批发商场及附属仓库	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	○	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	一般旅馆、招待所及其附属设施	-	○	○	-	○	-	○	-	-	●	●	●	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旅游宾馆、度假村及附属设施	○	○	○	-	-	-	-	-	-	●	○	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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U	绿地G		
		一类R1	二类R2	三类R3	行政办公A1	文化A2	科教A3	体育A4	医疗A5	福利A6	商业B1	商务B2	娱乐康体B3	公用营业B4	其他B9	一类M1	二类M2	三类M3	一类W1	二类W2	三类W3	道路S1	轨道S2	枢纽S3	场站S4		其他S9	公园G1	防护G2
商务	银行、证券交易所及保险公司	○	○	○	-	-	-	-	-	●	●	●	-	○	○	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	一般办公建筑、商办综合楼	○	○	○	-	○	-	-	-	●	●	●	○	○	○	○	-	○	○	-	-	-	○	○	-	○	-	-	-
娱乐康体	影剧院、游乐场、俱乐部、歌舞厅	○	○	○	-	○	-	-	-	●	●	●	-	-	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	溜冰场、射击场等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
公用设施营业网点	加油站、加气站	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

附录五 详细城市设计的控制引导要求建议表

重点地区类型 控制引导要素		公共 中心 地区	历史 文化 风貌 地区	交通 枢纽 地区	重要 街道	自然生态地区			重要城 市更新 地区
						滨水 地区	沿山 地带	生态 区内	
建筑 形态	建筑高度	●	●	●	●	●	●	●	●
	建筑体量	●	●	○	○	●	●	●	○
	建筑风格	○	●	○	○	○	○	●	○
	建筑色彩	○	●	-	○	-	-	●	○
	建筑材料	-	●	-	○	-	-	●	-
	屋顶形式	○	●	○	○	○	○	●	○
	地标建筑	○	-	○	-	-	-	-	-
	天际线特征	○	●	○	○	○	○	-	○
重要 建筑 界面	建筑退界	●	●	●	●	●	●	○	●
	贴线率	●	●	●	●	○	○	○	●
	地面层主导功能	○	-	-	○	-	-	-	-
	高退比或立面收分	○	○	○	○	○	○	-	○
开放 空间	骑楼、挑檐等特殊形态	○	○	-	○	-	-	-	○
	边界线	●	●	●	●	●	●	●	●
	步行区域界线	○	○	○	○	○	○	○	○
	滨水岸线形式	○	○	○	○	●	-	-	○
道路 交通	视廊、视界	○	●	○	○	●	●	●	○
	地块出入口位置	●	●	●	●	●	●	●	●
	重要街道断面形式	○	○	○	○	-	-	-	○
	自行车专用道、公共自行车服务点	○	○	○	○	-	-	-	○
	地面公共停车	○	○	○	○	○	○	○	○
地下 空间	公共过街天桥或空中平台、连廊	○	○	○	○	-	-	-	○
	公共地下通道及出入口	○	○	○	○	-	-	-	○
	公共下沉广场或地下广场	○	○	○	○	-	-	-	○
环境 景观	连通地面开放空间的垂直交通位置	○	○	○	○	-	-	-	○
	城市家具	○	●	○	○	○	○	-	○
	公共艺术	○	●	○	○	○	○	-	○
	桥梁景观	-	-	-	-	○	-	-	-
	景观照明	○	○	○	○	○	○	-	○
	广告标识	○	○	○	○	-	-	-	○
地面铺装	○	○	○	○	-	-	-	○	

注：1. “●”指城市设计成果应对该项要素提出控制性要求。“○”指城市设计成果应对该项要素提出引导性要求（根据实际可列入控制性要求）。

2. 相关术语：

- a)贴线率：建筑外墙的垂直投影外轮廓线与建筑控制线贴合的百分比。
- b)高退比：建筑高度与该建筑垂直投影外轮廓线至特定界线之间的最小水平距离之比。
- c)公共艺术：此处指在开放空间中的艺术创作及相应的环境设计，通常包括雕塑、小品等。

附录六

中心城区城市规划建设用地分类与海绵城市建设控制指标

类别代码			类别名称	内 容	年径流 总量 控制率	年 SS 总量去 除率	雨水资 源化利 用率
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	85%	55%	8%
		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、公用设施等用地，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、公用设施等用地，不包括中小学用地			
1. 在城市总体规划确定的中心城区城市用地范围内开展社区民房建设的以社区民房建设总用地为单位作海绵城市建设指标管控。					60%	42%	—
2. 独立地段的幼托公用设施用地按中小学用地的海绵城市建设指标要求管控。					86%	55%	8%

中心城区城市规划建设用地分类与海绵城市建设控制指标

类别代码			类别名称	内 容	年径流 总量 控制率	年 SS 总量去 除率	雨水资 源化利 用率
大类	中类	小类					
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	85%	55%	8%
		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	86%	55%	8%
		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			
		A35	科研用地	科研事业单位用地			
	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	82%	45%	—
		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				

中心城区城市规划建设用地分类与海绵城市建设控制指标

类别代码			类别名称	内 容	年径流 总量 控制率	年 SS 总量去 除率	雨水资 源化利 用率
大类	中类	小类					
A	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	85%	55%	5%
		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	86%	55%	8%
	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	按照下列细则管控		
			1. 相关规划划定的文物古迹、文物保护单位、历史建筑等保护区		—	—	—
			2. 除相关规划划定的文物古迹、文物保护单位、历史建筑等保护区外的用地，按照其主要用地性质管控				
	A9		宗教用地	宗教活动场所用地	82%	45%	5%

中心城区城市规划建设用地分类与海绵城市建设控制指标

类别代码			类别名称	内 容	年径流 总量 控制率	年 SS 总量去 除率	雨水资 源化利 用率
大类	中类	小类					
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、商业街等用地	70%	45%	—
				独立地段的农贸市场用地	—	—	—
	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	82%	45%	5%
	B14		旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、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	85%	55%	8%
	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	82%	45%	—
	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	85%	55%	5%

中心城区城市规划建设用地分类与海绵城市建设控制指标

类别代码			类别名称	内 容	年径流 总量 控制率	年 SS 总量去 除率	雨水 资源 化利 用率
大类	中类	小类					
B	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	70%	42%	—
		B41	加油加气站 用地	零售加油、加气、充电站等用地			
			产流量计算可扣除油污污染区域，且此区域不可直接做渗透类海绵工程措施				
	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、宠物医院等其他服务设施用地（不包括汽车维修站）	85%	55%	8%
汽车维修站按公共交通场站用地 S41 管控							
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地，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	60%	42%	—
	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	60%	42%	—
	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			

中心城区城市规划建设用地分类与海绵城市建设控制指标

类别代码			类别名称	内 容	年径流 总量 控制率	年 SS 总量去 除率	雨水 资源 化利 用率	
大 类	中 类	小类						
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	主干路、 次干路 和支路 等用地， 包括其 交叉口 用地	道路标 准横断 面绿化 分隔带 占比 (%)	0 < g < 15	65%	—
						15 ≤ g < 25	70%	42%
						25 ≤ g < 30	78%	42%
						30 ≤ g < 40	80%	42%
						≥ 40	83%	45%
						园林景观路		
			快速路		—	—	—	
一、道路断面组合设计及城市道路绿化布局应满足海绵城市建设要求，有效控制路面雨水径流； 二、无绿化分隔带布局的道路，人行道透水铺砖率不低于 80%； 三、道路纵坡 ≤ 4% 的，海绵城市建设按道路标准横断面的绿地率分类，应符合表中指标要求； 四、道路纵坡 > 4% 的，海绵城市建设需符合下列要求：1. 人行道透水铺砖率不低于 80%；2. 绿化分隔带需为下凹式绿地，且车行道一侧缘石需设豁口，人行道一侧宜为平缘石，竖向设计应便于收集路面及人行道雨水径流。								
S3			交通枢纽 用地	铁路客货运站、公路长途客运站、公 交枢纽及其附属设施用地	60%	42%	—	
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	公共汽(电)车首末站、停车场(库)、 保养场，出租汽车车站设施等用地				
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				

中心城区城市规划建设用地分类与海绵城市建设控制指标

类别代码			类别名称	内 容	年径流 总量 控制率	年 SS 总量去 除率	雨水资 源化利 用率
大类	中类	小类					
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	自来水厂、再生水厂等用地	85%	50%	—
				独立地段的的城市取水设施、 加压泵站、高位水池等用地	—	—	—
	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	—	—	—
	U15		通信用地	邮政中心局、邮政支局、邮 件处理中心、电信局	82%	45%	—
				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	82%	45%	—
	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	85%	55%	—
	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	—	—	—

中心城区城市规划建设用地分类与海绵城市建设控制指标

类别代码			类别名称	内 容	年径流 总量 控制率	年 SS 总量去 除率	雨水资 源化利 用率
大 类	中 类	小 类					
U	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	82%	45%	5%
		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	90%	70%	—	
	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	85%	50%	5%	

注：1. 本控制指标依据已批复实施的《玉溪市城市总体规划（2011—2030年）》确定的红塔区城市建设用地构成及《玉溪市（红塔区）海绵城市建设专项规划（2017—2030年）修改》确定的红塔区海绵城市建设目标和《玉溪市城乡规划管理技术规定》，结合本地已实施工程建设项目海绵城市建设规划管控目标完成情况研究确定。

2. 控制指标为下限值，城市水体的生态岸线比例不小于80%。

3. 没有量化指标要求的，建设用地内的绿地应建设为下沉（凹）式绿地，相关法律法规另有规定的从其规定。

4. 混合用地按其主导用地性质进行指标管控；入市的农村集体经营性建设用地，按入市后确定的用地性质进行海绵城市建设及指标管控；利用集体建设用地进行村、社区公共服务设施、公益事业等建设的项目（如公房、老年活动中心、党员活动中心等），按文化设施用地进行海绵城市建设及指标管控。

5. 当建设项目用地规模小于《玉溪市城乡规划管理技术规定》建设项目用地下限值时，海绵城市建设要求由规划行政主管部门针对具体项目核准。

6. 城乡用地分类中的各类用地，其海绵城市建设要求可参考与城市建设用地分类中相同或相近的用地类别或建筑密度、绿地率相近的用地类别的管控指标使用。

附录七 红塔区年径流总量控制率对应的设计降雨量

年径流总量控制率	17%	18%	19%	20%	21%	22%	23%
设计降雨量 H (毫米)	2.1	2.2	2.3	2.4	2.6	2.7	2.8
年径流总量控制率	24%	25%	26%	27%	28%	29%	30%
设计降雨量 H (毫米)	3.0	3.1	3.2	3.4	3.5	3.7	3.8
年径流总量控制率	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%
设计降雨量 H (毫米)	4.0	4.2	4.3	4.5	4.7	4.8	5.0
年径流总量控制率	38%	39%	40%	41%	42%	43%	44%
设计降雨量 H (毫米)	5.2	5.4	5.6	5.8	6.0	6.2	6.4
年径流总量控制率	45%	46%	47%	48%	49%	50%	51%
设计降雨量 H (毫米)	6.6	6.8	7.0	7.2	7.5	7.7	8.0
年径流总量控制率	52%	53%	54%	55%	56%	57%	58%
设计降雨量 H (毫米)	8.2	8.5	8.7	9.0	9.3	9.6	9.9
年径流总量控制率	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%
设计降雨量 H (毫米)	10.2	10.5	10.8	11.2	11.5	11.9	12.2
年径流总量控制率	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%
设计降雨量 H (毫米)	12.6	13.0	13.4	13.8	14.3	14.8	15.2
年径流总量控制率	73%	74%	75%	76%	77%	78%	79%
设计降雨量 H (毫米)	15.7	16.3	16.8	17.3	17.9	18.6	19.2
年径流总量控制率	80%	81%	82%	83%	84%	85%	86%
设计降雨量 H (毫米)	20.0	20.6	21.3	22.1	22.9	23.7	24.7
年径流总量控制率	87%	88%	89%	90%	91%	92%	93%
设计降雨量 H (毫米)	25.8	26.9	28.2	29.6	31.2	33.0	35.1
年径流总量控制率	94%	95%	96%	97%	98%	99%	100%
设计降雨量 H (毫米)	37.7	40.7	44.4	49.7	56.7	70.2	98.0

注：本表由玉溪市海绵城市建设办公室提供（依据红塔区 1984—2016 年 33 年间的日降雨资料统计）。

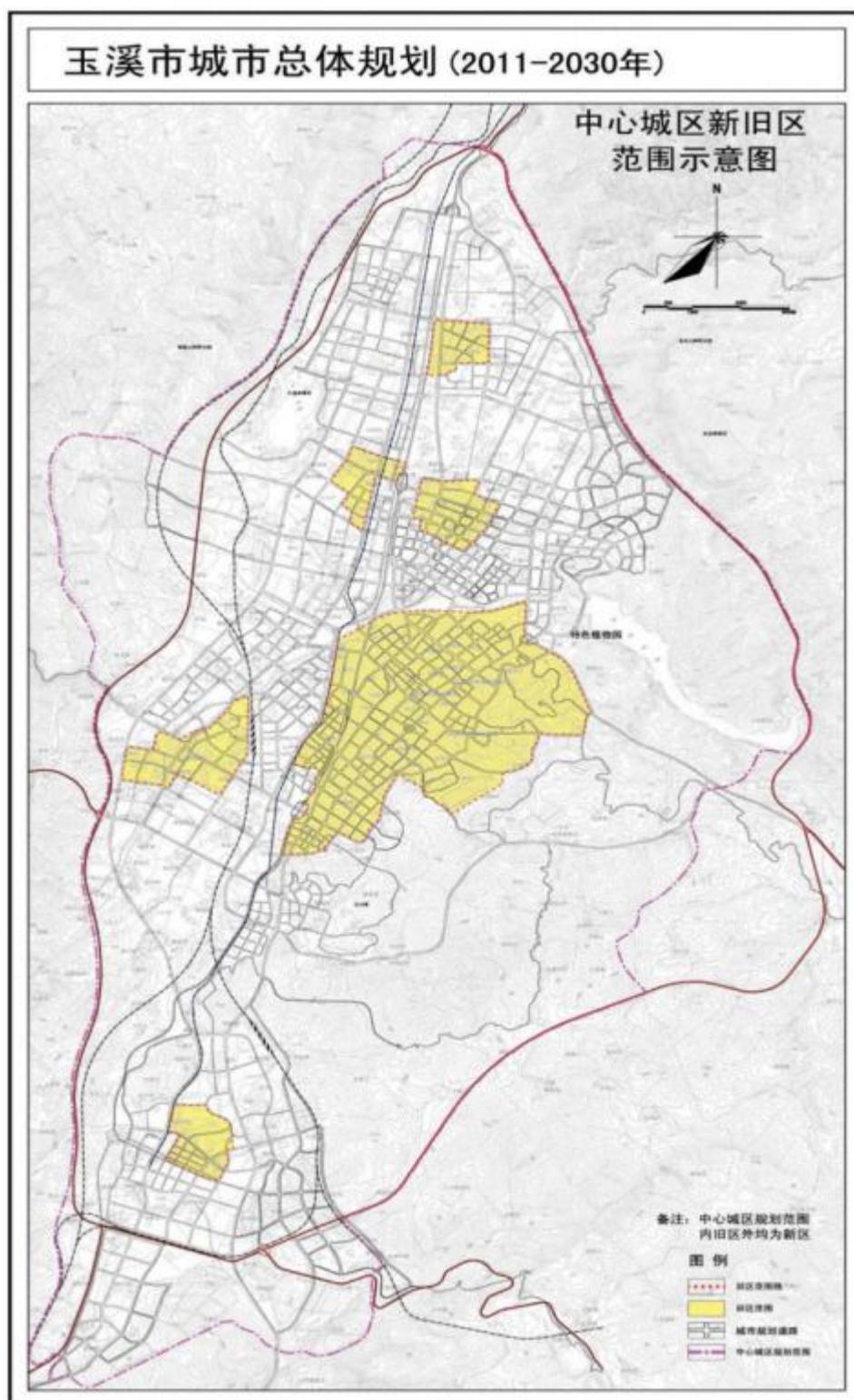
附录八 江川区年径流总量控制率对应的设计降雨量

年径流总量控制率	18%	19%	20%	21%	22%	23%	24%
设计降雨量 H (毫米)	2.1	2.2	2.3	2.4	2.6	2.7	2.8
年径流总量控制率	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%
设计降雨量 H (毫米)	3.0	3.1	3.2	3.4	3.5	3.6	3.8
年径流总量控制率	32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%
设计降雨量 H (毫米)	3.9	4.1	4.3	4.4	4.6	4.7	4.9
年径流总量控制率	39%	40%	41%	42%	43%	44%	45%
设计降雨量 H (毫米)	5.1	5.2	5.4	5.6	5.8	6.0	6.2
年径流总量控制率	46%	47%	48%	49%	50%	51%	52%
设计降雨量 H (毫米)	6.4	6.6	6.8	7.0	7.3	7.5	7.7
年径流总量控制率	53%	54%	55%	56%	57%	58%	59%
设计降雨量 H (毫米)	8.0	8.2	8.4	8.7	9.0	9.2	9.5
年径流总量控制率	60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%
设计降雨量 H (毫米)	9.8	10.1	10.4	10.7	11.0	11.3	11.7
年径流总量控制率	67%	68%	69%	70%	71%	72%	73%
设计降雨量 H (毫米)	12.0	12.4	12.7	13.1	13.5	13.9	14.3
年径流总量控制率	74%	75%	76%	77%	78%	79%	80%
设计降雨量 H (毫米)	14.8	15.2	15.7	16.2	16.8	17.2	17.9
年径流总量控制率	81%	82%	83%	84%	85%	86%	87%
设计降雨量 H (毫米)	18.5	19.1	19.8	20.5	21.3	22.1	22.9
年径流总量控制率	88%	89%	90%	91%	92%	93%	94%
设计降雨量 H (毫米)	23.9	24.9	26.1	27.2	28.5	30.0	31.8
年径流总量控制率	95%	96%	97%	98%	99%	100%	—
设计降雨量 H (毫米)	34.0	36.5	39.8	44.6	52.4	88.6	—

注：本表择自《玉溪市（江川区）海绵城市建设专项规划》（依据江川区1987—2016年30年间的日降雨资料统计）。

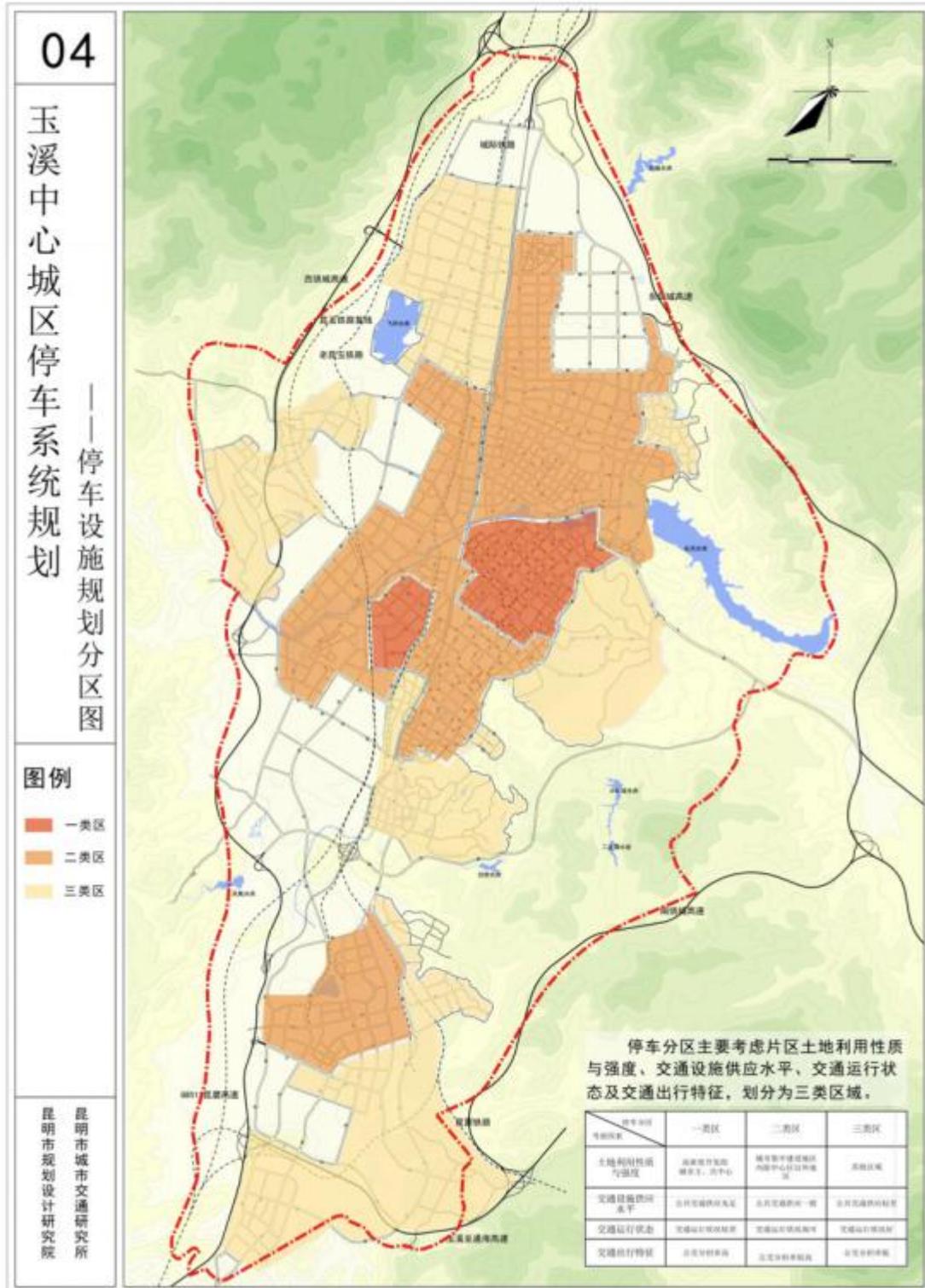
附录九 玉溪市中心城区新旧城区范围示意图

玉溪市中心城区新旧城区范围示意图



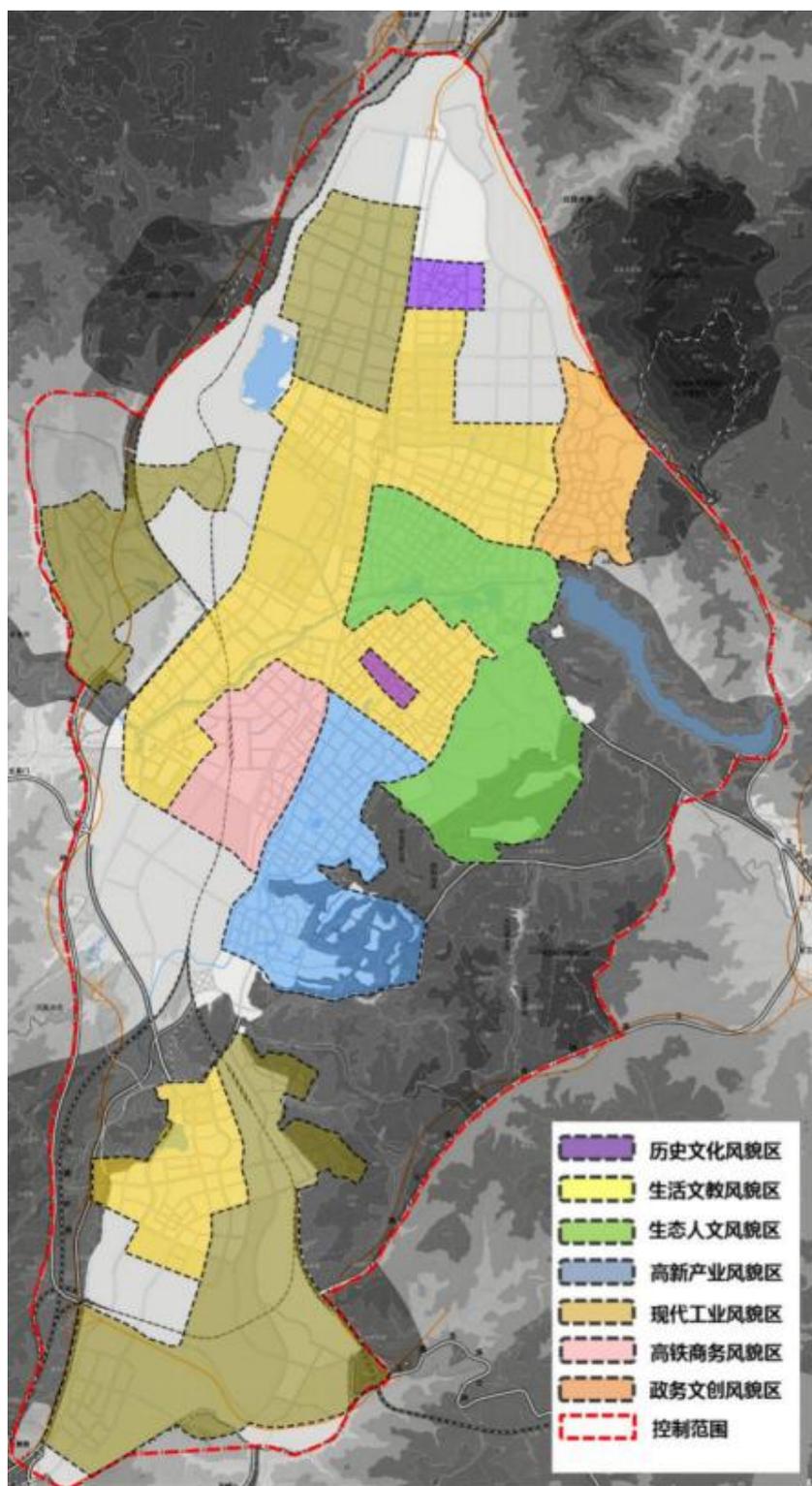
附录十 停车设施规划分区图

玉溪市中心城区停车系统规划——停车设施规划分区图



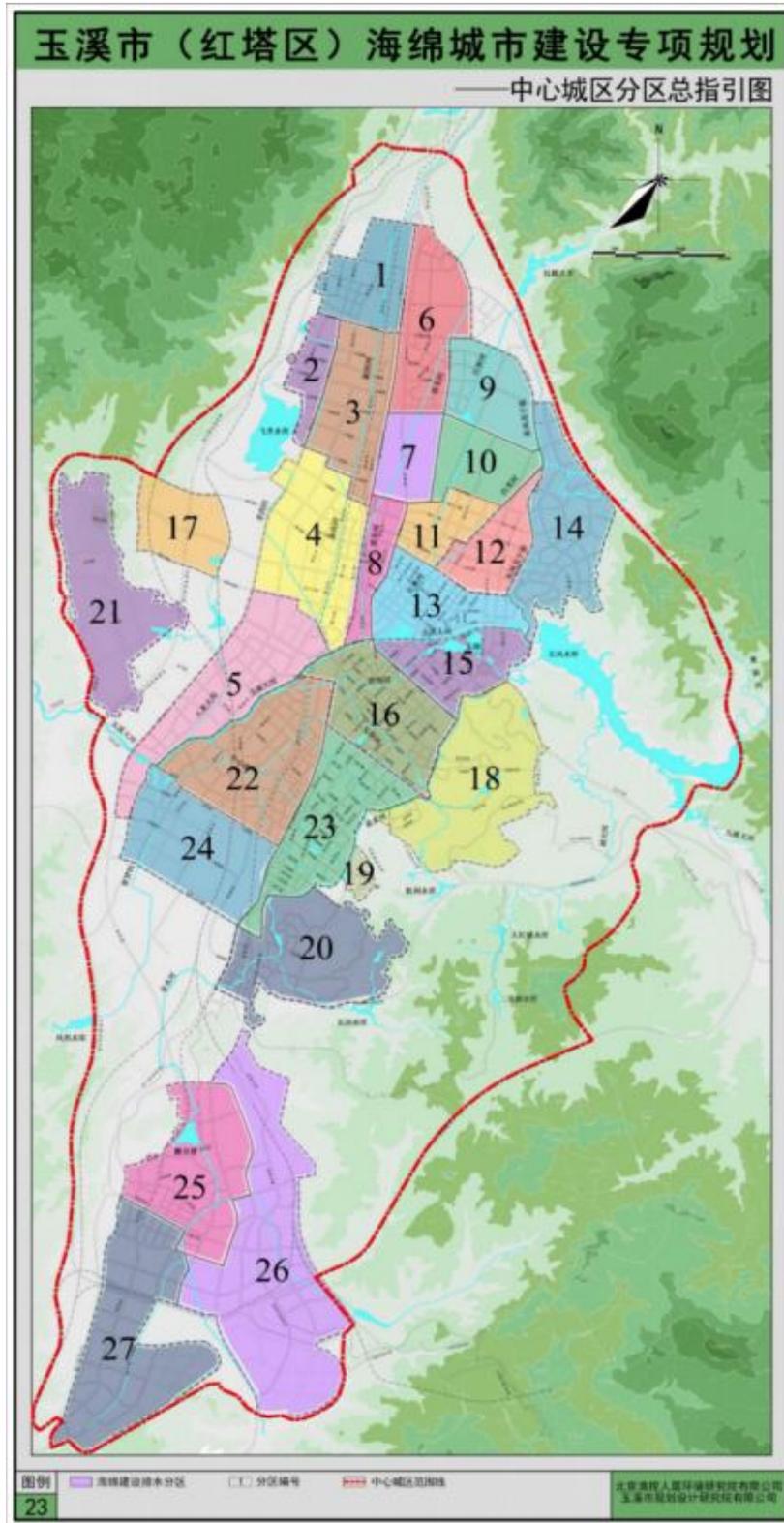
附录十一 城市风貌分区图

玉溪市中心城区建筑风貌导则——城市风貌分区图



附录十二 《玉溪市（红塔区）海绵城市建设专项规划》

——中心城区分区总指引图



抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，
市法院，市检察院，玉溪军分区。

玉溪市人民政府办公室

2021年7月23日印发

