

镇康县南伞老城片区（局部地块） 控制性详细规划

文 本

镇康县自然资源局
重庆市建筑工程设计院有限公司
二〇二四年二月

目 录

第一章 总则 1

第二章 功能定位及规模..... 2

第三章 规划结构和土地使用规划..... 2

第四章 土地使用规划控制 2

第五章 配套公共服务设施规划..... 6

第六章 道路交通规划 7

第七章 市政公用设施规划控制 8

第八章 地下空间规划控制 10

第九章 城市设计引导 11

第十章 环境保护规划 13

第十一章 防灾规划控制..... 14

第十二章 规划实施建议..... 15

第十三章 附则 16

第十四章 附录..... 16

第一章 总则

第一条 规划背景

随着中缅印度洋新通道的推动建设，以及近年来建成通车的高速公路和施工中的铁路、机场等区域重大基础设施建设，镇康县依托南伞口岸，建设“岸城一体化”，未来在国家“一带一路”发展中将发挥重要节点作用。依据新一轮镇康县国土空间总体规划，为了指导镇康县南伞老城片区的开发建设，统筹安排规划范围内的土地使用和各项建设，加强城市规划管理，为该项目开发建设提供立法依据，特制定《镇康县南伞老城片区控制性详细规划》（以下简称本规划）。

第二条 规划目标

充分利用良好的滨水环境条件，以营造温情邻里，全龄颐乐、雅致常伴的理想生活方式为目标，构建一个环境优雅、品质高尚的城市住区。充分研究城市服务功能需求，补足现状配套设施，建设一个配套齐全、功能完善的城市生态品质生活居住区。

第三条 规划原则

1. 保护优先原则
与自然和谐共生是本项目开发建设的核心理念之一，良好的生态环境和景观资源是项目发展的重要支撑因素，因此保护优先原则是项目开发基本原则。
2. 区域统筹原则
区域统筹发展是实现地域整体发展的关键，深入贯彻上位规划目标和战略，联合周边区域建设，与周边区块协调发展，为项目融入镇康县老城区发展提供保障。
3. 特色塑造原则
特色创造品质，规划从项目特色、环境特色和文化特色入手，塑造既具有丰富文化内涵，又满足市民心理需求的特色产品，实现项目主体化、功能高端化、环境山水化、文化地域化的目标。
4. 可操作原则
要求规划既要坚持一定的原则，同时在某些方面也要保持一定的弹性。在地块划分、道路布局、设施配套、开发强度等方面留有一定的弹性空间，方便以后的土地出让、地块

合并与拆分、支路选线。制定规划编制技术路线，确定合理的建设开发和控制体系，增强控规的可操作性。

第四条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019）；
- 3、《城市规划编制办法》（2006）；
- 4、《城市规划编制办法实施细则》；
- 5、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- 6、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 7、《工业项目建设用地控制指标（2008年修订）》；
- 8、《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（城乡规划部分）；
- 9、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 10、《城市道路交通组织设计标准》（GB/T36670-2018）；
- 11、自然资源部关于发布《工业项目建设用地指标控制》的通知；
- 12、《国民经济行业分类》GB/4754—2017；
- 13、《云南省城乡规划管理条例》（2013年）；
- 14、《云南省城市控制性详细规划编制技术导则与审批管理办法》（2017年）；
- 15、《云南省资源资源厅关于印发过渡时期控制性详细规划管理有关工作的通知》（云自然资便签（2022）737号）；
- 16、《云南省“十四五”城乡社区服务体系建设规划》
- 17、《镇康县国土空间总体规划》（2021—2035年）；
- 18、镇康县三调数据及“三线”划定阶段成果；
- 19、《临沧市城市绿化管理条例》；
- 20、国家相关规范及政府和规划部门相关规定和设计要求。

第五条 规划范围

本次规划区位于镇康县南伞镇农贸市场旁，南伞街两侧，南伞河从规划区西部穿越；规划区总用地面积约 5.51 公顷。

第六条 规划强制性内容规定

强制性内容是根据《中华人民共和国城乡规划法》、建设部《城市规划编制办法》、建设部《城市规划强制性内容暂行规定》和国家有关规定制定。强制性条文是根据规划必须严格遵照的指标和规定；强制性内容不得随意变更，凡需变更的强制性内容必须就变更的必要性提出专题报告，并组织论证和进行公示，按规定程序审批后方可实施。

文本中黑体字加下划线部分为本规划的强制性内容。

第七条 规划成果

本规划文件《镇康县南伞老城片区控制性详细规划》由规划文本、图纸、说明书三部分组成，其中规划文本和规划图纸具有法律效力，两者应同时使用，不可分割。

第八条 规划期限

本次规划年限为 2024 年—2035 年。

第九条 规划标准体系

本规划涉及的指标是结合镇康县实际和今后发展需要制定的，未涉及的指标应符合国家、云南省和临沧市现行的有关法规、规范、标准的规定。本次规划采用本文第三条为参照标准，其中地块划分及用地分类标准根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）；地块指标、公服配套设施等参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《临沧市城乡规划管理技术规定》、云南省人民政府办公厅关于印发云南省“十四五”城乡社区服务体系建设规划的通知等，针对两种及以上相关规范对同一指标均有约束的情况，参照原则为：采用标准中有具体规定的以及管理更严格的条款。

第二章 功能定位及规模

第十条 功能定位

镇康县南伞老城片区以营造温情邻里，全龄颐乐、雅致常伴的理想生活方式为目标，构建一个环境优雅、品质高尚的城市住区。

第十一条 人口规模

镇康县南伞老城片区总用地面积 5.51 公顷，建设用地面积 5.51 公顷，规划范围内能容纳 2082 人，常住人口 1770 人。

第三章 规划结构和土地使用规划

第十二条 规划结构

依据总体规划、结合片区实际发展状况，规划外部条件因素。本次镇康县南伞老城片区功能结构可归纳为“一心、一轴、一带、多区”。

“一心”即在南伞街与政通路交叉区域形成的综合服务核心。

“一轴”南伞街沿线规划形成区域的综合服务轴；该轴线沿线布局社区服务，零售商业等片区服务功能，打造片区的综合服务轴线。对道路沿线步行道及植被绿化进行景观话打造，营造舒适的步行环境，并于当地文化融合，展示当地文化特色。

“一带”沿南伞河及沿线形成的景观休闲轴线；该区域通过对南伞河周边滨河绿地进行景观化打造，优化滨水景观环境，增设休闲服务性设施，塑造优美滨河沿线景观，作为项目区核心景观绿带。

“多区”指片区内形成的生态居住社区。依托各自地块的自身资源及周边环境情况，打造舒适的生态住区。

第十三条 用地布局

镇康县南伞老城片区总用地面积 5.51 公顷，城市建设用地 5.51 公顷，其中规划居住用地 5.51 公顷。本次控制性详细规划对其地块划分、道路交通、公服设施等进行系统研究与规划，进一步明确该地块的使用性质、用地界线及规划指标等规划设计条件。本规划中绿地边界以临绿地一侧红线为界，其他地块均以道路中心线为界进行划分。

1. 居住用地（07）

规划区居住用地为二类城镇住宅用地（070102），主要以满足老城区居住改善型产品为主，在功能上以零售商业、生态住区、社区服务等为主。

二类城镇住宅用地合计 5.51 公顷，占规划区建设用地的 100%。

各类用地详细指标见附表一：《规划用地指标一览表》。

第四章 土地使用规划控制

第十四条 指标体系

地块指标控制内容分为强制性控制部分和指导性控制部分。

强制性控制部分主要包括用地性质、用地面积、建筑密度\建筑系数、建筑控制高度、建筑红线后退距离、容积率、绿地率、交通出入口方位、最低指导停车位等内容。此部分指标在开发建设中应严格控制，不允许突破指标。

指导性控制部分主要包括人口容量、地价等级、建筑形式、体量、色彩、风格等。此部分是作为未来开发建设的指导，在具体项目中可根据不同情况进行适当调整。

非工业用地开发强度通过容积率（上下限控制）、建筑密度（上限控制）、绿地率（下限控制）和建筑高度（上限控制）等指标来控制。

第十五条 地块划分

1. 规划区地块划分

结合开发时序，便于地块的出让与管理，对地块进行划分，共分为 ABDE 四个社区，4 个小地块。地块编码原则上按一个独立用地性质的地块为编码单位，即每一个用地编码只代表一个地块， 一种用地性质，用地性质代表地块土地使用的主导性质。地块划分由街区、地块三级组成， 即“街区编号+地块编号”，如编号为 A-01，即表示 A 街区 01 号地块。

2. 地块合并或细分要求

当开发需要时，可以合并或细分地块，但必须符合以下条件：

（1）地块为绿地、市政设施的用地不得变动，若审批后确需变动的，应在其他地段补足原占用的面积。

（2）两块地块或更多地块合并为一块地块开发的，其容积率、建筑系数、建筑高度、绿地率取两块地或更多地块指标的平均值。

第十六条 用地分类原则

依照国家《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》等相关标准进行分类，一般应按图纸标定的性质进行控制，本次规划分至用地小类，无小类用地的分至中类。

第十七条 用地兼容性

考虑到规划的弹性，用地性质可根据实际需要做适当调整，但应符合适合建设范围规定表的规定，具体如下：

1.商业服务业设施用地兼容其他性质设施，其商业服务业设施计容建筑面积大于总计

容建筑面积的 50%。对中学、小学、消防站及变电站等，经规划进行定点、定界、定量控制的，严格禁止改变其用地性质。应控制公共设施用地（特别是非盈利性公共设施用地）、道路广场用地、市政公用设施用地，不得任意改变其用途。对特定需要调整的公共设施用地应经核准并符合用地与建筑相容性规定表的要求。

在规划管理过程中，土地使用性质、用地界线及用地规模必须符合文本及图纸的规定。因建设发展需要，土地使用性质、用地界线及用地规模经城乡规划行政主管部门的批准，可有条件进行调整，其中用地性质调整应符合以下规定：

（1）用地性质不应引起规划结构、用地构成比例的较大改变；

（2）变更土地性质要保障公共绿地的数量不减少；

（3）变更不得取消非盈利性公建配套及市政设施；

（4）变更宜为与原用地性质相容的性质。

土地使用兼容性详见附表七：《土地使用兼容性规定一览表》。

第十八条 用地建设强度

本次规划以国家、省、州各级规范标准中适用条款为依据的基础上，通过城市设计的手法对空间展示、用地功能、城市天际线、景观风貌等方面的研究与推敲，结合镇康县规划管理的具体经验，形成各类用地的建设强度指标体系，详见下表。

其中，商业服务业设施用地、居住用地等地块容积率、密度、高度、 绿地率等指标参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《临沧市中心城区规划管理技术规范》等规范标准，针对两种及以上相关规范对同一指标均有约束的情况，采用标准中有具体规定的以及管理更严格的条款作为依据。

1、容积率

本规划结合规划区功能定位对规划区内各地块容积率进行控制。规划区主要用地容率控制如下，各地块指标详见《地块控制指标一览表》及图则。

表——容积率控制一览表

用地性质	容积率（域值）
A-01 居住用地	1.7<FAR≤2.1
B-01 居住用地	1.7<FAR≤2.1
D-01 居住用地	1.3<FAR≤1.6

E-01 居住用地	1.6<FAR≤1.8
-----------	-------------

注：开发者对地块的容积率提出异议时，可在满足表中的规定下，向规划主管部门提出合理的容积率调整论证，在规划主管部门审核后进行微调。

2、建筑密度

本次规划的建筑密度（系数）为地块的净建筑密度，按用地规定上限域值管控。规划区主要用地建筑密度（系数）控制如下，各地块指标详见《地块控制指标一览表》及图则。

表——建筑密度控制一览表

用地性质	建筑密度（%）
A-01 居住用地	≤30%
B-01 居住用地	≤30%
D-01 居住用地	≤32%
E-01 居住用地	≤42%

3、绿地率

本规划中绿地率规定上限值，其他绿地率一般规定下限值，规划区主要用地绿地率控制如下，各地块指标详见《地块控制指标一览表》及图则。

表——绿地率控制一览表

用地性质	绿地率（%）
居住用地	≥35%

注：①规划范围内各地块绿地率指标不得低于《地块控制指标一览表》及图则中绿地率指标的规定值。

②向公众提供开放空间和平台绿化、竖向绿化的建设项目可实施建筑面积补偿，具体措施由规划管理部门执行。

③居住用地、商业服务业用地和住商混合用地绿地率控制下限值，市政公用设施项目因安全、消防、环保等方面有特殊要求的，其绿地率根据相关要求另行确定。

4、建筑高度

建筑高度的控制与上文所述容积率的开发控制相互对应，本规划中建筑高度规定上限域值，主要用地的建筑高度控制如下其它各地块指标详见图则。

表——建筑高度控制一览表

用地性质	建筑高度（米）
A-01 居住用地	H≤36
B-01 居住用地	H≤36
D-01 居住用地	H≤27
E-01 居住用地	H≤20

注：①建筑高度指对建筑高度上限的控制。建筑高度取值应低于其地块的上限值，取值应符合《地块控制指标一览表》及图则中的有关规定并可由规划管理部门根据地块性质与功能要求做适当调整；

②烟囱、屋脊装饰、避雷针、旗杆、风向器及防火墙在屋顶上的出头部分等不计入建筑高度；

③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；

④沿路一般建筑的控制高度(H)不得超过道路规划红线宽度(W)加建筑后退距离(S)之和的 1.2 倍，即：H<1.2(W+S)。

第十九条 城市“五线”控制

本次规划区用地范围内五线只涉及到 “红线”， 规划区范围内无文物古迹、重大基础设施等，故不涉及“紫线”、“黄线”。

1. 城市红线

指规划区内道路路幅的边界线，红线控制范围内经批准可以按规划建设绿化、市政公用地、地下杆（管）线、交通管制设施、道路环卫设施，不得建设与市政公用设施无关的杆（管）线和非城市公用的配电设施、通信设施、环卫设施、交通管制设施等。

严禁在城市红线控制范围内进行挖沙取土等改变地形地貌活动，临街单位增设或改变出入口位置必须符合城市规划并经市规划行政主管部门和市政管理部门批准。城市支路的红线宽度、走向、主要控制点的管理应按相应规划的规定执行。

道路红线内禁止擅自占用或挖掘道路，擅自在道路上建设建筑物、构筑物，擅自在路灯设施上设置广告牌或者其他挂浮物等损害、侵占道路的行为。

2. 城市绿线

涉及占用绿线的部分不得建永久性建筑物、构筑物（含地上、地下）。

3. 城市蓝线

涉及占用蓝线的部分不得建永久性建筑物、构筑物（含地上、地下）。

第二十条 建筑退距

沿建筑项目用地边界和城市道路、公路、河道两侧及电力线路保护区边界的建筑物，其退让距离除应当满足消防、防汛、电力、绿化和交通安全等要求外，还应当满足以下退距要求。

1、建筑退道路红线

规划中道路红线的后退为满足整体产业基地环境、景观、日照以及消防要求的一般标准，具体控制可按地方编制的有关技术规定进行适当调整，但总体原则不变。要求各规划用地地块内的永久性建筑均需根据其毗邻道路的等级后退红线，需满足的下限控制指标：

道路沿线的建筑退界是下限值，要求各规划用地地块内的永久性建筑均需根据其毗邻道路的等级后退红线，需满足的下限控制指标：临市政道路退用地红线≥3m；

2、建筑退让用地界线

建设项目地块边界外为建设开发用地，其拟建地上建筑物的退让在满足日照时数的条件下，还应满足以下规定：

（1）对周边已有的合法永久建筑物，优先保证现有合法永久性建筑物获得的规定标准日照，根据消防、交通等要求确定其建筑退让地块边界的距离；

（2）地块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，建筑退让用地界线需满足：低层≥6米；多层≥9米；（中）高层≥12。

3、建筑退让公园绿地

地界另一侧为公园绿地的，其退让地界的距离不小于 6 米，并由不少于 1/3 面积的公共空间满足冬至日 1 小时日照时间。

4、相邻地块界线的建筑退距

地块中建筑距相邻地块界线的退界执行两个最少的原则，即最少按建筑高的一半退界，若建筑高一半不到 5m 时退界最少为 4.5m。特殊地段的相邻地块界线的建筑退界另行规定。

当建筑用地界线另一侧为空地时，建筑退让按另一侧为多层建筑退让。当应当退让建筑与另一侧建筑成≤30° 夹角时，建筑按平行布置退让；当应当退让建筑与另一侧建筑的

夹角＞30° 且≤60° ，建筑物离建设用地界线最近点退让距离为平行时退让距离的 0.8 倍；当应当退让建筑与另一侧建筑成＞60° 夹角时，建筑按垂直布置退让。

建筑退让建设项目用地边界分类				退让距离（m）（地界另一侧建筑情况）		
				低层、多层		
				大面	山墙	
建筑物位于用地边界南侧	多层和低层	北侧为其他性质的建筑	大面	0. 4L（ > 6m）	6	
			山墙	5	6	
建筑物位于用地边界北侧	多层和低层		大面	0. 5L（ > 3m）		
			山墙	3		
建筑物位于用地边界东侧或西侧	多层和低层	另一侧为其他性质建筑	大面	0. 4L（ > 3m）	3	
			山墙	3	3	

注：①L 为建筑间距，H 为建筑高度。

②山墙宽度不得大于 14 米。

③点蚀建筑含长度不超过 20 米的条式建筑。

第二十一条 地块禁开口路段

地块内禁止车辆进出的地段，按地块分图图则中的规定执行。

第二十二条 机动车出入口

主干路、次干路、支路上设置的机动车出入口与道路红线交叉点的距离不应小于 80 米、50 米、30 米。

机动车出入口距人行横道的边缘线不应小于 5 米，距公共交通站台边缘不应小于 15 米，距公园、学校的建筑出入口不应小于 20 米。

规划区内部道路与城市道路相交，应尽量采用正交布置，如斜交则不宜小于 75° ，最小不小于 45° 。建设项目用地临两条以上道路时，主要出入口宜设置在级别较低的道路上。建筑物沿街部分长度超过 120 米或总长度超过 220 米时，应设置净高与净宽均不小于 4 米的消防车道。

第二十三条 停车泊位

各类用地须按其使用性质和开发强度设置足够的停车位和公共停车场（库）。公共停车场在各类公建附近的停车位规划值参照《临沧市城乡规划管理技术导则》及其他有关城镇规划管理技术规定中有关规定取值。

（1）基本地块按其用地性质参照国家标准必须配置适量的机动车位，严禁沿主干道

路停车。

- （2） 地面停车位宜为 25-30 m²， 停车楼和地下停车库每个停车位宜 30-35 m²。
- （3） 停车泊位建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例应不低于 15%。
- （4） 商业停车位按照不低于 0.6 个/100 m²进行配置。

表——停车配建控制一览表

用地性质	计算单位	机动车（泊位）	非机动车（泊位）（含助力车、非机动车）
住宅用地	辆/户	住宅≥140 m²， 1.2 住宅<140 m²， 1.0	1.5

注：①所规定指标为控制下限值；

②配建公共停车场（库）应就近设置，并宜采用地下、多层或机械式立体停车库；

第二十四条 非盈利性公共设施

对非盈利性公共设施，如公园绿地、环卫设施、市政设施等，规划进行定点、定界、定量控制，严禁改变其用地性质。

当需要调整控制性详细规划强制性内容时，城市规划行政主管部门必须就调整的必要性组织论证。调整后的规划必须依法重新审批后方可执行。

第五章 配套公共服务设施规划

第二十五条 配套设施设置规定

根据《城市居住区规划设计标准》，按照十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区和五分钟生活圈居住区配套设施的设置规定进行配套。本规划区范围内为 1 个五分钟生活圈。

五分钟生活圈包括规划区内所有地块。 配套公共服务设施所在地块及设置要求详见文本附表四： 《配套公共服务设施一览表》。

第二十六条 配套公共服务设施

地块内规划的公共设施及服务设施， 在满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的设置要求、设施服务范围的基础上， 确保该设施规模保持不变的前

提下， 应独立占地及宜独立占地 的设施可结合下阶段修建性详细规划方案在本规划框定的范围内进行调整， 联合建设的设施可结合下阶段修建性详细规划方案在本规划中进行调整。

1、教育科研设施

参照《云南省公共服务设施规划标准（公示稿）》、 《城市居住区规划设计标准》、《云南省公共服务设施规划标准》， 参照原则为：采用标准中有具体规定的以及管理更严格的条款。

本次地块位于南伞镇城市功能区核心区域，为更新地块，区域配套设施已满足设施配置配置要求，且已有设施能够覆盖本区域新增居住人口使用需求，满足规范需求，故本次地块未配置教育设施。

2、体育设施

按照五分钟生活圈要求配置乒乓球、羽毛球、健身路径、儿童游戏场、半场篮球场等活动设施。

设置室外综合健身场地（含老年户外活动场地）1 处，位于地块 A-01，用地面积不小于 150 m² 。场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所，广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。

3、医疗卫生设施

规划设置社区卫生服务站结合本区域内社区中心设置。

4、商业服务业设施

本次地块位于南伞镇城市功能区核心区域，为更新地块，周边有大型菜市场能够满足居民日常生活需求，故无设置。

结合城市发展战略与地块发展需求，各地块均设置了商业服务网点，可结合布置银行营业网点、电信营业网点、邮政营业网点， 建议与商业服务设施结合或临近设置。

5、养老设施

规划区内设置老年人日间照料中心 4 处，位于各个地块，提供老年人日托服务，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等服务内容。与社区综合服务中心联合建设， 按建筑面积 20 m²/100 户且不小于 300 m²进行设置，D 地块满足 20 m²/100 户。

6、文化设施

规划室外文化活动场地，作为书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等， 可

供青少年和老年人活动的场所。

第六章 道路交通规划

第二十七条 区内道路规划

1、道路等级

道路系统分为过境道路、干道和支路三个等级，其中过境道路为南伞街，道路宽度为16米。

2、建设要求

规划建设过程中主干道原则上不允许改动，次干道和支路可根据实际需要进行偏移或取消。

3、道路具体指标

表——道路断面一览表

序号	道路名	类别	走向	红线宽度（米）	标准断面
1	南伞街	次干道	南~北	15	3+9+3
2	南伞路	支路	南~北	13	2+9+2
3	政通路	次干道	东~西	16	3+10+3
4	民族路	支路	东~西	12	2+8+2

第二十八条 道路竖向规划

道路竖向的原则与目标：挖少填少，挖填平衡，减少护坡，桩基成本可控。

主要策略：

- （1）主干路环道东侧、南侧标高提高，适当增加填方；
- （2）环道上山道路的坡度及坡顶标高提高，减少挖方；
- （3）住宅用地结合标高与地形采用分台布局消化高差；
- （4）控制西南角地块道路标高，减少填方与桩长；
- （5）优化公园东侧区域道路竖向，避免道路高填方，减少场地桩长；
- （6）道路竖向规划中充分结合地形特点，同时考虑交通需求和排水设计要求。

规划采用坐标系统跟地形图坐标系统一致。规划采用高程系统跟地形图高程系统一

致。规划区路网平面布置符合《云南省山地城镇道路工程设计导则》、《城市道路设计规范》（CJJ37-2012）要求。

今后实施时，要求在下一步市政工程设计中，详细收集有关资料，仔细推敲，认真设计， 确定规划区内道路及场地规划标高，以保证排水畅通和节约投资的要求。具体规划详见“道路竖向规划图”。

第二十九条 步行系统规划

1、步行系统设置原则

规划步行道、登山步道、人行过街设施和非机动车道应相互贯通，保持慢行系统的连续性、舒适性和安全性。

2、步行道路网结构

扩大步行系统的范围，增进各大片区的联系，加强步行系统完整性，规划形成滨河、公园、组团内部多种类型景观步道。

3、步行设施的设置

在规划区主干路和支路路段上,每间隔 250-300 米宜设置 1 处人行横道或过街通道。在主干路附近集中布置的公建用地之间，应控制人行过街设施的具体位置和宽度。

以室外人行设施、绿化通道为主体，以步行系统为纽带，串联各个功能区，连接住宅、商业等功能区。

以交通整体步行距离最短为原则组织综合体内部的人行系统。步行交通设施应符合无障碍交通的规划设计要求。

第三十条 无障碍设计

城市道路、居住区、公共建筑的规划、设计和建设应当严格按照《城市道路和建筑物无障碍设计规范》同步进行。

新建、改建城市道路，应当设置方便残疾人使用的无障碍设施。该设施应保持连续性，避免被市政设施截断；设施应尽量直接，减少迂回，并应符合现行《城市道路和建筑物无障碍设计规范》的规定。

地块内步行道的纵坡不应小于 0.2%，亦不应大于 8%，大于 8%时宜设踏步或局部设坡度不大于 15%的坡道，路面应有防滑措施。地块内人流活动的主要地段，应设置无障碍人行道。

第七章 市政公用设施规划控制

第三十一条 给水工程规划

1.用水量预测

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），采用各类用地单位用水量指标计算如下表：

表——用水量预测表

序号	用水项目名称	使用人数或单位数	单位	用水量标准 (m³/公顷/天)	小时变化系数 (K)	使用时间 (h)	用水量 (m³)	
1	居住用地	5.51	公顷	50	1.8	15	32.70	272.50
2	小计						32.70	272.50
3	未预见用水	按以上合计的 10%计算					3.27	27.25
4	合计	合计					35.97	299.75

结合镇康县现状人均综合用水情况，规划按照人均综合用水 150L/d 标准，规划区内人口 1770 人，则规划区生活用水规模取 267m³ /d。

2.给水水源

本工程给水水源为市政给水，接口处供水压力为 0.35MPa(G)，水质符合国家现实行的生活饮用水卫生，水量满足该本项目的用水要求。根据项目地块地形地势、分期建设、内部用水等实际情况，本工程的生活给水四个地块分别引入，引入管管径为 DN150，引入管大小满足小区生活与消防用水需求。室外给水管道覆土深度不小于 0.7m。

3.配水管网规划

（1）给水体制

- a.配水管网应按照城市规划，沿干路及支路敷设，管径取 DN150。
- b.管线应遍布于供水区域内，布置成环状管网与枝状管网相结合。
- c.给水管道敷设于地下，穿越车行道时，埋深不小于 0.7m。
- d.从干管到用户和消火栓的配水支管管径，应大于 100mm，消火栓的布置间距不大于 120m。
- e.规划区的供水水质按照国家现行的《城市供水水质标准》（CJ/T206-2005）执行。

（2）管材选择

作为输配水管道的材料，应有足够的强度，能承受各种内外荷载，有良好的水密性。水管内壁光滑，以减少输配水的水头损失，而且还应具有价格低廉，容易施工、安装，使用年限长，工作可靠等特性。管网配水干管采用防爆、防裂和防腐性能强，使用寿命长，运输安装方便，价格合理的球墨铸铁管。

4.消防给水规划

规划区消防用水量，按现行《建筑设计防火规范》GB 50016—2014（2018 版）采用下列标准：同时火灾次数 2 次；一次灭火用水量 30 升/秒。火灾延续时间按 2 小时计，火灾一次用水量为 486 立方米。消防用水由市政给水管网供给。室外消防采用低压制，消防时由消防车从室外消火栓取水加压。室外消火栓沿通车道路在 DN150 的给水管道上设置，间距不大于 120 米，其保护半径不应超过 150 米。消防给水管道应保证在消火栓处水压不低于 0.1 兆帕，室外消火栓采用地上式。

第三十二条 排水工程规划

1. 排水体制

排水体制采用雨污分流制、污废合流制；排水方式：室内的雨水(或雨水采用虹吸压力流)、污水均采用重力流有组织排水；雨、污水采用重力流排水有困难时，则分别排至集水池内后，再采用潜污泵提升至室外雨水管网或污水管网。

2.污水量测算

污水量的计算按给水量的 80%计，规划区内预测污水量为 212m³ /d。

3.污水管网规划

本工程内污水分片区收集后进入化粪池，处理后就近排入南侧市政污水管网。

4.雨水管网

以规划区内的雨水靠重力流排放，规划区内沿主干道靠山体侧设置雨水明沟及雨水干管，其余布置雨水支管，支管接入干管，雨水干管收集全部汇流雨水，依地势就近排入就近自然水体。

雨水管渠布置应遵循以下要求：

- （1）根据地形、道路坡向，雨水干管的位置来布置雨水管渠，使雨水就近排放。
- （2）雨水管管径不小于 300 毫米。
- （3）雨水管布置在车行道下，与其它管线的水平及垂直间距满足有关管线综合规范要求，雨水管渠的覆土深度应尽量控制在 1.2—1.8 米左右。

（4）雨水管渠坡度应尽量满足不小于 0.3%，并同道路坡度，以利减少工程造价。

（5）雨水管道在转弯、支管接入处及不超过 80m 的直线段上设检查井。雨水口间距 40m 以内。采用边沟式双篦雨水口。

（6）雨水管道一般采用管顶平接；上、下游管顶如有高差时采用跌水井连接。

（7）参照《室外排水设计规范》，根据计算得到的雨水流量查水力计算表，选取雨水管道管径及明渠断面。

第三十三条 电力工程规划

1.用电负荷预测

根据《城市电力规划规范》（GB/50293—2014）及《城市基础设施工程规划手册》，用电负荷预测采用单项建设用地负荷密度指标法进行计算。其中用电负荷预测参照国家有关综合用电指标，并结合规划区的具体情况进行估算。

居住用地负荷： $5.51 \times 400 \text{kw/h m}^2 = 2204 \text{ kw}$ ；

经计算，规划区用电总负荷约为 2204 KW，规划区内用电同时系数按 0.85 计，则规划区用电总负荷为 1873KW。

2.电源规划

由新建市政 10KV 电网引来一回供电电源，电压等级为 10KV，在车库负一层设置变电所及发电机房。

3.供电模式

规划区采用二级供电模式：110 千伏或 35KV 变电站(市政)→10KV 开闭所（规划区内）→10/0.4KV 配电房（或箱式变压器）。

4.电力网络设计

规划区 10kv 配电网采用环网布置方式供电，根据地块负荷值及其分布组成环网，开环运行，开环点选择在环网干线中间位置。

为便于管理自动化和改善城市景观，规划区内，中、低配变设施全部纳入室内，采用无人值守开闭所和配电房（或箱式变压器）；10KV 及以下的配电网全部规划入地，电缆沟沿道路人行道设置，同一走向的中、低压电缆要求同沟敷设。

第三十四条 电信工程规划

1.市话容量预测

经计算，规划区内总装机容量为 900 门。

2.局所规划

规划区电信源由镇康县通信端局提供；规划电信模块局共 1 处，可结合公建设置。

3.电信管线规划

规划区电话光缆经光电交换设备，由电缆接至各规划地块的电话交换间，然后根据各地块的具体情况和要求进行接线。

规划区内主干通信管道采用地下敷设混凝土管块方式，并以 6 孔（孔径 110mm）管块为基数进行组合，在主干道上均布置 12 孔电信管快，其余道路基本为 6 孔电信管块。建筑物通信引入管采用 PVC 管。管道按终期容量设计，并留 2-3 个备用孔。

4.广播电视规划

规划区采用共缆传输，尽快实施广播电视线路入地敷设。规划确定，城市 CATV 电缆不单独占用管线走廊，CATV 电缆采取屏蔽技术措施与电信电缆同管敷设(不同管孔)。

完善现有网络，实现双向传输。努力建成基于 ATM 交换技术、SDH 传输技术、光纤接入技术的全县广播电视宽带数据网。

推进宽带数据网的综合利用，随着中心平台的建立，要逐步拓宽网络传输业务，增开因特网信息、IP 语言传输、电路仿真、虚拟专用网等增值业务，以 ATM+IP 的方式向广大用户提供多媒体信息服务。

第三十五条 燃气工程规划

规划区内所有地块均使用天然气为热源，规划区内燃气工程为新建工程。规划区新建管网预接入西环线现状 200mm 中压燃气管线，以保障规划区近远期供气需求。

1.用气量预测

经计算，规划区总用气量约 $2011 \text{Nm}^3/\text{h}$ 。

2.管网规划

（1）管网工程

规划区经由新建市政管线接入燃气管至规划区，再送至各栋楼箱式调压箱（调压箱燃气入口压力为 0.2~0.4Mpa）。

规划区天然气主干管网形成环状中压市政燃气管网，以保证各需气用地供气的稳定及安全。规划区主干路燃气管网管径为 150mm，规划区支路燃气管径为 100mm。规划燃气管网系统均为中压一级系统，除大型公建用户设专线、专用调压站外，民用及其他用户均

从中压环网上引线，经燃气调压箱或调压柜调压供气。

（2）燃气管敷设

小区内室外管网采用支状管网。埋设在车行道下时不得小于 0.9 米，埋设在非车行道下时不得小于 0.6 米。室外埋地管采用无缝钢管，横穿车行道或埋深太浅设钢质套管保护；室内采用镀锌钢管，燃气立管在各户厨房内生活阳台上明装，穿墙或楼板预埋套管保护。管道穿越公路干道时设置套管保护，埋地管道采用 PE（聚乙烯）管。管道埋设的最小覆土厚度应符合《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）的规定。

（3）输配系统压力

规划区内输配管网中压管道始端压力为 0.4Mpa，末端压力为 0.2Mpa；根据不同种类企业的要求确定。民用灶具燃烧压力 2000Pa。

第三十六条 工程管线规划控制

1.规划区内主要管道有给水管道、雨水管道、污水管道、电力管线、电信管线、燃气管道等六种管网。

2.管线综合应遵守“压力管让重力管、临时管让永久性管、小管让大管”的布置原则。在道路横断面上安排管位时，首先应考虑布置在人行道及非机动车道下，然后再考虑布置在机动车道下。所有管线、路灯杆均平行于道路中心线布置。由于管线种类较多，有些道路断面小，因此部分管线需布置在道路断面的绿化带下。

3.分支线少、埋设深、检修周期短和可燃、易燃和损坏时对建筑物基础安全有影响的工程管线应远离建筑物。从道路边线向道路中心线方向平行布置的管线次序应当为：给水配水、电力电缆、电信电缆、污水管道、燃气配气、燃气输气、给水输水、雨水管道。

4.各管线在竖向布置中的相对位置自上而下一一般为：天然气管、给水管、电力电缆沟、电信沟、雨水管、污水管。规划区内电力电缆沟为带盖板的明沟，覆土最浅，其次为电信管，埋深为 0.8 米，再则为天然气管和给水管，埋深 1 米左右，雨水管埋深大于 2 米，污水管埋深在 2.8 米左右。

5.管线与管线之间，管线与构筑物间的水平、垂直净距应满足技术、卫生与施工方面的要求。

6.管线综合规划包括平面综合与竖向综合，按国家相关技术规定执行。

7.各类地下管线的建设应与道路建设同步进行，不能同步进行的管线应预留位置，其他管线不得占用。

表——各种地下管线之间最小水平净距(m)

管线名称	给水管	排水管	电力电缆	电信电缆
排水管	1.5	1.5	0.5	1.0
电力电缆	0.5	0.5	——	0.5
电信电缆	1.0	1.0	0.5	——

表——各种地下管线之间最小垂直净距(m)

管线名称	给水管	排水管	电力	通信	通信
给水管	0.15	——	——	——	——
排水管	0.4	0.15	——	——	——
电力电缆	0.15	0.5	0.5	——	——
电信电缆	0.2	0.5	0.5	0.25	0.25
电信管道	0.1	0.15	0.5	0.25	0.25
明沟沟底	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5

第八章 地下空间规划控制

第三十七条 基本原则

规划鼓励为完善城市功能、构筑现代化城市人防、交通和市政设施系统而进行的地下空间开发。

第三十八条 地下空间权属

（1）新建项目由同一主体结合地表建筑一并开发的地下空间，其使用权与地表土地使用权一并出让。

（2）旧城改造区可采用招标、拍卖或挂牌的方式独立或联合出让地下空间使用权，独立或联合经营性地下空间建设项目。

第三十九条 地下空间建设量

新建经营性用地除应结合人防工程预留地下空间外，其他地下空间建设量不应低于地上建设量的 20%。

第四十条 地下空间控制

1、非公共设施的建筑物地下室出入口及通风井等附属设施严禁设于道路红线内，地下室建设范围应退用地红线及道路红线不低于 3 米。

2、地下公共停车库机动车进出口坡道宜结合相邻地块建筑物地下室共享设置，条件

限制时，可按规划要求在公共绿地、广场内设置，但坡道外墙后退道路红线距离不小于 2.0 米，坡道起坡点后退道路红线的距离不小于 7.5 米。

地下公共设施的通风井宜在绿化带内设置，地下公共设施的出入口和通风井设于人行道时，应保证人行通行宽度不应小于 1.5 米，且不对行人安全造成不利影响。

第九章 城市设计引导

第四十一条 总体构思

根据概念规划方案，结合规划区道路串联商业、住区、批发市场等多种功能形成综合体验环，同时结合资源分别打造滨水人文轴线南北向贯穿规划区；以滨水公园为绿心打造核心景观节点，结合综合体验环及道路景观轴线打造次要景观节点，南伞街沿线住商混合地块打造标志性建筑，增强引导性及可识别性；在建筑风貌方面，主要形成居住配套风貌区、商业配套风貌区。

第四十二条 主要景观界面

主要景观界面是以线状来展示城市景观的，是城市景观结构中的背景部分。主要景观界面以自然生态绿化形成的自然景观、水体及防护绿化形成滨河景观、片区各地块内不同功能用地及建筑展示不同的城市景观共同构成。

第四十三条 主要轴线、廊道

景观轴线这一景观结构指片区内沿道路、滨水廊道形成的视觉通廊，其将景观节点串联，是景观面展示的重要界面，更是景观结构组成的纽带。

片区内主要轴线有：沿南伞河滨水景观轴线；沿南伞街服务景观轴线；沿民族路服务景观轴线。

第四十四条 开敞空间、标志性节点控制

开敞空间、标志性节点是景观结构中点状的结构层面，是城市景观重要的展示面，是城市设计引导的直接体现。

开敞空间、标志性节点一经确定不得随意占用、开发，不得压缩其规模，更改位置，在建设过程中可根据实际情况调整其形态，但不得改变其功能。

片区主要的开敞空间、标志性节点有：南伞街中段公共服务标志性景观节点，南伞河

滨河公园入口区域以公园、水体绿化为主体，形成以生态为主题的城市入口标志性景观节点。

第四十五条 建筑天际线控制

结合概念规划方案对空间的演绎，规划区城市天际线整体形成开合有序，高低交错的空间轮廓，面向南伞河生态绿廊方向考虑不遮挡滨水公园，考虑景观视觉，形成高低有致的界面空间。

南伞街沿线是片区的公共服务带，集商业、市场、文化、居住等多种用途的建筑为一体的城片区综合服务轴，建筑高度沿南伞街形成展示镇康县旧城改造形象的城市空间形象带。

第四十六条 建筑色彩控制

建筑色彩的使用以环境的舒适性和观赏性为城市设计目的。

1、城市色彩要与自然环境相协调。

2、城市色彩应与城市自身功能定位相符。区域建筑色彩的选择以不同功能片区为控制区域，各功能片区可以各自选定一种不同的主导色调，相邻片区的色彩应注意协调与过渡。

居住建筑以整体色彩统一协调为首要原则，建议采用淡雅、和谐的色彩，体现居住区温和、舒适、轻松、安全的色彩环境。

商务办公建筑建议采用灰色系和冷色调，体现建筑的庄重和严肃、冷静、高效率的形象。局部商业接待休闲氛围较重的建筑，建议采用较为明快的颜色，以烘托商业气氛。

建筑玻璃和金属的颜色，宜选用柔和中性的色调，如透明的窗、古铜色、灰色、绿色和蓝色的材料，突出建筑的门窗、入口、节点，可用一定程度的对比色。

第四十七条 建筑风貌控制

总体控制：建筑色调原则上不得采用大面积高彩度的原色和深灰色。鼓励使用耐久、有吸引力、能够提升品质和做工精细的建筑材料。建筑立面材料应注意避免对周边环境的光污染和热污染。避免在并列和相对的建筑物上全部采用玻璃幕墙。玻璃幕墙旁应尽可能安排林荫道和绿地，以改善和调节光照环境。

1.居住建筑风貌

色彩宜采用中高明度、低彩度的暖黄色系为主，提取地方建筑构造处理、图案等，在

建筑细部造型（披檐、立面、门窗、屋顶等）方面融入民族建筑文化符号与元素。建筑形态：以组团与围合的形式进行建筑布置。建筑以多层与高差住宅为主，开发强度较高的区域，街区以组团感强、公共区域面积与开放程度大为主题，注重人群间的开放交互；一般性建筑形体简洁，重点建筑形体变化丰富。

建筑风格：采用新中式及新亚洲风格，强调垂直方向的延伸感，注重地域性建筑符号的运用，旨在形成实用、简洁、开放的建筑风格，同时强调建筑与环境的协调。

建筑高度：建筑以多层与高层建筑为主，高度不超过 36 米。

建筑材料：建议以真石漆、石材、质感涂料为主要建筑材料，积极尝试新材料的运用，旨在体现生态建筑新形象。

建筑色彩：可融入丰富的色彩，以求丰富变化。基调色以暖黄、米黄色为主，占建筑外立面 90%及以上面积；辅色以白色或深土黄色与基调色搭配，占建筑外立面 5%及以下面积；同时根据各片区与周边建筑的协调可加入饱和度与暗度较高的强调色，如黄色、深灰色、深棕色等，占建筑外立面 5%及以下面积。

区域内包含幼儿园与社区服务设施。其中，幼儿园基调色可下调至 80%，辅色以明度较高的土黄、蓝、绿、红、浅灰等欢快鲜艳的颜色与基调色搭配，占比上调至 15%；社区服务设施建筑基调色下调至 85%，辅色上调至 10%，与居住建筑有适度区别，增强城市节点辨识度。

2.商业建筑风貌

建筑形态：建筑宜简洁大方，以建筑围合广场的形式表达城市肌理。

建筑风格：建筑形象应简洁、大方，积极尝试新结构、材料的使用，现代时尚特色街区适度加入坡顶、简化民族特色元素与构件等，考虑与周边的协调。

建筑材料：以真石漆、氟碳漆、铝单板、玻璃幕墙为主。

建筑色彩：色彩宜采用低彩度、高明度的暖灰或灰白色系，檐口、阳台、门窗等可适当点缀中高明度的不同色彩以增加建筑鲜明特色，但应与周围环境相协调。

第四十八条 景观风貌控制

规划区形成绿水绕城，绿契入城，绿心靓城的景观体系，结合规划区功能布局，将景观风貌分为公园景观风貌、住区景观风貌、商业景观风貌和道路景观风貌几个层次分别进行控制。

1.公园景观风貌

因地制宜、风格多样。空间营造：舒适、休闲、四季有景。植物搭配：根据空间需求，高低错落，疏密有序。

(1)充分考虑植物的生态习性，尽量选用本地树种。

(2)植物造景应根据不同公园绿地的功能、性质而定，营造出不同的景观空间。

(3)要注意与城市天际线、街景形成统一景观。

(4)在植物种类选择上，避免使用有异味、有毒、多刺、易引起过敏性的植物。

(5)植物造景应满足市民休闲娱乐的需要。

(6)植物种类避免单一，应显示季相变化，保证四季都有良好的景观效果。

(7)山体公园，原生植物茂密的尽量借用。

2.住区景观风貌

繁花、浓郁。植物组团：五重景观、功能分区。

(1)在形式上突出苗木的五重绿化景观，凸显高档楼盘的尊贵感，完成高品质生活住区的构想。

(2)充分利用树木在景观功能的作用，对小区进行空间划分，使小区形成不同的功能空间，并对建筑物形成强大的衬托作用，利用植物的色彩、形态、美感特征来进行巧妙的设计，

(3)在每个小空间的处理上，以收放开合手法，进行苗木错落配置，营造出满眼绿色，尺度宜人的景观。

(4)以当地的适生树为主，以朴实的绿化配植为基础，适当应用外来品种与边缘品种，以达到树木的多样性，注意使用生命力强、适应性广的树种，同时使养护成本降低。重点区域可适量使用丛生树种，搭建绿化骨架。

3.商业景观风貌

清晰、简练。商业休闲：增添动感、原汁原味的体验。

(1)植物配置上应简练、清晰。多以乔木+草坪或乔木+地被进行配置。弱化建筑外立面，使建筑与植物有机的融为一体。

(2)适树实地原则。减少养护陈本。便于后期养护管理

4.道路景观风貌

（1）总体景观控制

道路景观带是展示规划区形象最为主要的窗口之一，道路景观的打造一方面需要融入

生态理念，另一方面需加入地域文化，通过小品、雕塑、指示系统等景观元素，演绎地域风情，烘托规划区氛围，提升规划区品质。

（2）道路栽植控制

行道树种植以镇康县原生植物为主。

低矮灌木有助于形成空间的隔断，适意栽植在车速较快，路幅较宽的机动车道与人行道之间。高大树木栽植间距宜在 2.5 米—3.5 米之间，根据具体环境及道路宽度选择适合间距。道路宽度在 10 米以下，以及专用自行车道与步行道适意单行种植、自然种植、孤植以及可移动花盆等灵活、多样的绿化栽植形式。道路宽度在 7 米以下，不应在道路路幅内栽植，但道路两侧用地应考虑绿化种植。

第四十九条 景观节点

- 1.强调规划区城市展示面的景观节点设计，景观节点包括观景平台与开放性广场，形成良好的门户空间。
- 2.加强南伞街界面与滨水公园公园景观设计，形成规划区内主要景观廊道。
- 3.强化综合配套区及其周边公共建筑的形象设计。
- 4.对道路交叉口进行节点景观的打造，以地皮植物、花卉、小灌木等植物丰富绿化层次空间，但禁止对行车视线形成遮挡。

第五十条 灯光夜景

- 1. 一线的光亮工程：主要完成公园绿地步行空间的灯光亮化工程，灯光强度不宜太强，可广泛应用各种照明灯，特别是地灯，体现绿化小品等小环境，形成公园内部较亲密的灯光夜景。
- 2. 主要街道的光亮工程：结合街道主要功能，可采取以亮度较强、色彩较为统一的灯光为主和以具有造型的彩色灯光为主，局部点缀社会公益、商业灯箱广告等形式的方式，以形成边境小城的优美城市夜景。
- 3. 主要建筑物、制高点的光亮工程：例如商业区等标志性建筑光亮工程，可以通过统一的灯光勾勒建筑外形，形成夜晚城市天际轮廓线，同时，辅助射灯等手段，营造现代城市氛围。

第五十一条 小品设施指引

- 1. 小品雕塑景观

可结合镇康县的历史文化特点，考虑以地域文化为主的多种小品雕塑景观，以展现镇康县独特的城市形象。

2. 环境设施景观

应与建筑空间氛围吻合，恰当表现环境设计形态和含义，并强调其功能性与文化品位，采用分类与分级并行的控制办法。

第五十二条 广告标识指引

禁止在以下位置设置广告标识：各种可能影响公共秩序和危害公共安全的地点、学校、纯住宅区、行道树、各类公用指示性设施、各类市政设施、雕塑、标志性建筑物等。商业性街道建筑物，应统一考虑广告牌的悬挂位置，严格控制广告牌的竖向尺寸。

第十章 环境保护规划

第五十三条 规划目标

坚持可持续发展战略，以“布局合理化、科学化、城市生态环境高质量化”为规划目标，全面、积极、超前地建设高标准的环境保护系统，实现环境清洁、优美、安静和生态良性循环。

坚持开发与环境建设同步和“谁污染谁治理，谁开发谁保护”的原则，以预防为主，防治结合，综合治理。

第五十四条 环境保护措施

1. 大气污染防治

（1）依靠节能和改善能源结构，提高气化率，提倡使用清洁能源，控制油烟排放量，提高二氧化硫的去除量，汽车尾气治理达标排放。二氧化硫年日平均浓度小于 0.06 毫克/立方米，悬浮物年日平均浓度小于 0.10 毫克/立方米。

（2）规划区内严禁引入工业生产项目，杜绝新污染源的产生。

（3）为贯彻《中华人民共和国环境保护法》和《中华人民共和国大气污染防治法》，保护和改善生活环境、生态环境，保障人体健康，按国家有关大气环境保护规定《环境空气质量标准》GB 3095—2012，执行空气环境质量二级保护标准。

2.水环境保护

为贯彻《中华人民共和国环境保护法》和《中华人民共和国水污染防治法》，防治水污染，保护地表水水质，保障人体健康，维护良好的生态系统，按国家有关规定，执行《地表水环境质量标准》GB 3838-2002。

按区域水环境保护要求，达到Ⅲ类地面水水质保护标准。采用雨、污分流制。雨水汇入道路上的市政雨水管道（规划）排往下游，污水采用相对集中简易无害化处理达国家环保标准后，汇入城市道路上的规划污水管道排往生态污水处理站。

雨水管理:在道路周边和水体周边设置生态滤水带，过滤雨水径流。在雨水管下游设置雨水收集缓释池作为景观、市政喷洒等用水备用水源。

3.噪声环境治理

严格控制城市噪声污染，按国家标准对不同功能地段进行分类控制管理。应大力整治社会生活噪声源，改善规划区声环境质量。规划声环境达到国家相关标准，局部地区通过隔离带工程措施处理。

4.环卫设施

完善环卫设施的配套建设，城市生活垃圾采取分类收集并综合利用，基本实现生活垃圾处理减量化、资源化、无害化。

规划在各居住小区及商业区按每 100 个使用单元（每套住宅为 1 个使用单元）不少于 1 处标准配建垃圾收集点，垃圾收集点用地面积不小于 5 m²，四周距建筑不小于 5 米，只用作居民生活办公垃圾收集。

第五十五条 生态环保措施

1.海绵城市

通过工程与生态措施相结合的方式，最大限度实现水资源在城市区域的自然积存、渗透、净化，提升城市排水防涝能力。城市新建道路要配套建设雨水综合利用系统，合理布置下凹式植草沟、雨水花园、渗水路面、生态树池、雨水管网、污水管网等设施，将快速汇水转变为分散就地吸水，提高道路对雨水的渗滞能力。新建建筑与小区要推广使用绿色屋顶，合理布局雨水花园、透水铺砖、雨水回用调蓄池等设施，建造屋顶雨水回用与径流控制系统。

根据我国大陆地区年径流总量控制率分布图，镇康县位于Ⅱ区，年径流总量控制率为 $80\% \leq \alpha \leq 85\%$ ，径流总量控制率对应的设计降雨量为 22mm 和 26.8mm（参照昆明）。根据总体控制目标要求，本次规划区内下沉式绿地率不低于 50%，下沉深度不小于 10 公

分。公园的透水铺砖率不小于 70%，其余建设用地透水铺砖率不小于 50%。绿色屋顶不小于 20%。

2.建筑节能

根据云南省民用建筑节能设计标准建筑热工设计分区，镇康县处于温和地区的中区。节能设计除应执行本标准外，尚应遵守国家现行的有关强制性标准。

第十一章 防灾规划控制

第五十六条 城市防震

1.镇康的抗震设防烈度为 8 度（0.20g），县域内建筑均按基本烈度 8 度设防。

2.对建筑的抗震设计，应按《建筑抗震设计规范》（GB50055—2001）的要求，分为甲类、乙类、丙类、丁类四个抗震设防类别分别进行建筑的抗震设计。

3.规划坚持“以防为主，防、抗、救相结合”的基本原则，从规划区的实际情况出发，做好防震防灾工作，提高规划区的综合抗震能力，为最大限度地减轻地震灾害损失，做好充分准备。

4.对易发生次生灾害的单位和部门，要进行合理的规划布局，另外要进行抗震加固，加强地震火灾源的消防、抗震措施，如加油站、天然气储配站等，以减少次生灾害的发生和损失。

第五十七条 人防规划

根据云南省实施《中华人民共和国人民防空法》办法，省级防空重点城市规划区内的新建民用建筑:10 层以上(含 10 层)或者基础开挖深度 3 米以上(含 3 米)的民用建筑，按地面第一层建筑面积修建防空地下室；9 层以下含(含 9 层)并且基础开挖深度不足 3 米的民用建筑按规划设计总建筑面积的 2%修建防空地下室。至规划期末镇康城镇人口人均掩蔽面积达到 0.5 平方米，并应配套相应的指挥工程、医疗救护工程和专业队工程。

第五十八条 城市消防

1.各项建设工程必须严格执行国家颁布的防火规定，符合国家规范要求，加强消防基础设施建设，消防给水原则上由城市管网供水。

2.加强消防避难地建设，充分利用公园、广场等作为火灾避难地。

3.在场地内设置消防栓，满足消防相关要求。

第五十九条 防雷规划

规划区内所有建（构）筑物根据其防雷分类等级，依照《建筑物防雷设计规范》（GB50057-94）（2000 年版）采取相应的防直击雷和防雷电波侵入的措施。

第六十条 防洪规划

规划区范围外中部为南伞河，防洪标准按照镇康县防洪相关规划及要求执行。
加强河流水系的水生态治理，做好山区水土保持工作，提高规划区及周边植被覆盖率，减少地表径流，降低山洪的形成几率。

强化洪涝应急预案体系建设，进一步修订完善防山洪、泥石流、山体滑坡等灾害应急预案。提高公众的防灾意识和自我保护救助能力。

第六十一条 防地质灾害

规划区内的用地在地质情况不明晰的情况下，有可能会出现不良地质情况。在建设前应对规划区内用地进行全面的地质勘测和地质状况评价，对于不可利用土地应在建设中对规划进行调整，避免灾害的产生。

对形成的人工挖方边坡，开挖形成的边坡，建议进行放坡处理，边坡为泥岩者，进行防风化处理，若需形成永久边坡地段，建议进行支挡或锚固。对于填方地带，可先排放地表水，清除表层成可塑状的土层，再有序回填，夯实处理并注意不均匀沉降。

第六十二条 应急避难

1.应急疏散通道

规划区分为主要疏散通道和一般疏散通道两个等级，主要疏散通道为规划区内 16 米南伞街，通过与民族街及政通路西侧连接的道路，进入城市道路。规划区支路为一般疏散通道，受灾时由一般疏散通道进入主要疏散通道。

2.应急避难场所

规划结合公共活动场所按相关要求布置避难场所，遵循平时和灾时结合利用原则选择各功能区的绿地、广场、学校、停车场等开阔地在受灾时可作为疏散避难场地，并应保证其疏散功能。应急避难场所应包含以下功能区及配套设施：应急集结区（不搭建帐篷，仅供群众短时间避难的露天场地）、应急发电站、应急厕所、应急指挥中心（配专线电话、对外广播设备）应急标识。

第十二章 规划实施建议

第六十三条 实施主体

《镇康县南伞老城片区控制性详细规划》经批准后，由镇康县人民政府负责实施，为保障片区建设风貌的统一性，建议本规划区内建设地块统一出让开发，规划区内相关指标可整体核算。

第六十四条 强制性措施

- 1、本规划批准后，有关规划管理人员必须熟悉和掌握本规划，严格按本规划进行规划设计及建设管理。
- 2、强化本规划对建设的控制，并应在本规划指导下，修建性详细规划的编制工作，尽力提高规划设计水平，同时，也应强调规划管理的高质量。
- 3、大力宣传、普及、贯彻《中华人民共和国城乡规划法》，依法进行本规划区内的规划、建设和管理，严格查处违法占地和违法建设，以保证本规划的落实。

第六十五条 规划法制建设措施

- 1、贯彻落实《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》，逐步健全与完善规划的地方性法规体系和规章建设，强化规划的法制职能，并根据国土空间规划的各项规定和要求，进一步制定相应的实施细则和技术规范，依法进行城乡规划管理。
- 2、加强城乡规划和有关法规的宣传，增强公众的城乡规划意识，使公众了解城乡规划在各项建设中的龙头地位和重要的领导作用，增强公众规划好、建设好、管理好城区的荣誉感和使命感，提高遵守城乡规划和有关法规的自觉性，积极参与和支持城区的规划管理。

第六十六条 行政管理措施

- 1、在规划区内的土地利用和各项建设必须符合《镇康县南伞老城片区控制性详细规划》的要求，各项城市建设活动必须服从镇康县城乡规划行政主管部门的管理。
- 2、在规划区范围内的任何建设活动，必须按《城乡规划法》的要求办理“一书两证”手续，以保证城市规划的顺利实施。
- 3、任何单位和个人必须服从镇康县人民政府根据《镇康县南伞老城片区控制性详细

规划》做出的各项调整用地决定。任何单位和个人不得占用道路、广场、绿地、高压供电走廊和压占地下管线进行建设。

第六十七条 规划经济保障

- 1、加强资金筹措工作，积极推动城乡的开发，采取必要的经济手段，拓宽城乡建设资金渠道，保证规划的实施；
- 2、采取差异开发政策，依据规划引导土地使用功能的调整，针对不同类型的地段，采取不同的经济政策，依据规划引导土地使用功能的调整；
- 3、对于政府鼓励的开发地段和建设项目，采取一定的优惠政策，促进其实施。

第六十八条 处罚建议

建设者违反规定的由城市规划管理部门按《城乡规划法》的条款规定进行处理。

城市管理部门违反规定且造成后果者，根据《城乡规划法》或行政诉讼法的有关条款给予处理。

第十三章 附则

第六十九条 成果组成

本规划成果包括文本、图则、说明书和规划图纸。

第七十条 解释权

本规划最终解释权归镇康县人民政府。

第七十一条 强制性内容

本次文本中所涉及到的下划线的字体均为规划强制性内容。

第十四章 附录

附录一 用词说明

由于控制性详细规划是法定性文件，故对其文本中的用词的严格程度和相关规定性用语予以说明。

- 1、表示严格程度的用词

（1）“禁止”。表示很严格，非这样做不可的用词：正面词用“必须”或“须”；反面词用“严禁”。

（2）表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应该”或“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

（3）表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词用“不宜”。

- 2、表示相关规定的用语

（1）条件指明应按其它有关标准或规范执行时，写法为“应按照（或遵照）……执行”或“应符合……的规定（或要求）”。

（2）非必须按所指定的标准或规范执行的用语为“参照……执行”。

（3）表示指导性推荐意见的用语：“建议……”、“最好……”或“……为宜”。

附录二 名词说明与技术规定

对控制性详细规划中的技术用语予以技术诠释和规定。

1、地块：在规划范围内，被街坊道路或由用地性质或权属划分的最小城市用地单元。

2、街坊：由城市道路或自然界线围合的城市用地。

3、用地性质（土地使用性质）根据《城市用地分类与规划建设用地标准》GBJ137 确定的规划地块的使用功能。

4、城市红线：包括用地红线、道路红线和建筑红线。

5、道路红线：规划的城市道路路幅的边界线。

6、建筑红线：又称建筑控制线。指城市道路两侧控制沿街建筑物或构筑物（如外墙、台阶等）靠临街的界限。

7、用地界限：各类建筑工程项目用地的使用权属范围的边界线。

8、城市绿线：城市各类绿地范围的控制线。

9、城市蓝线：是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

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

11、城市黄线：是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

12、建筑退让：建筑物、构筑物自道路红线、城市绿线、城市紫线、建筑红线和用地界线的后退距离。

13、交通出入口方位：规划地块内允许设置出入口的方向和位置。具体分为：机动车出入口方位、禁止机动车出入地段和主要人流出入口方位。

14、停车泊位：规划地块内应配置的停车车位数。

15、土地使用的兼容性：在地块土地使用性质被确定后，为适应城市建设灵活性的要求，在一定条件下，地块土地使用性质可变更的特性。

16、规定性（强制性）指标：对建设项目、规模、用地地点、定界实行强制执行的控制方式，是必须严格遵照的指标。规定性控制指标一般包括：用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率、建筑控制高度、交通出入口方位、停车泊位及配套公共服务设施。

17、指导性（引导性）指标：为进一步贯彻规划和开发控制的意图，将控制要素具体为布局引导，是修建详细规划和建筑设计的重要参考指标，指导性控制指标一般包括：人口容量（主要用于居住区规划）、建筑形式、体量、色彩、风格要求和其他环境要求。

18、用地面积：由用地界线围合的地块范围。

19、容积率：规划地块内，总建筑面积与地块面积之比值。

20、建筑密度：规划地块内所有建筑物的基底总面积占地块面积的比例。

21、绿地率：规划地块内各类绿化用地总面积占该地块面积的比例。

22、建筑控制高度（建筑限高）：地块内建筑物地面部分最大高度限制值。

23、建筑间距：一般指两栋建筑物或构筑物之间的水平距离。分正面间距和侧面间距两方面。

附录三 附表

附表 1：国土用地现状统计表

一级类		二级类		三级类		面积 (公顷)	比重 (%)
用地 代码	地类名称	用地代码	地类名称	用地代 码	地类名 称		
01	耕地	102	水浇地			0.07	1.23
	小计					0.07	1.23
03	林地	301	乔木林地	——	——	0.58	9.50
	小计					0.58	9.50
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	——	——	3.20	58.66
	小计					3.20	58.66
08	公共管理与公共 服务用地	0801	机关团体用地	——	——	0.19	3.43
	小计					0.19	3.43
09	商业服务业用地	0901	商业用地	——	——	0.94	17.30
	小计					0.94	17.30
13	交通运输用地	1207	城镇道路用地	——	——	0.12	2.20
	小计					0.12	2.20
14	绿地与开敞空间 用地	1403	广场用地	——	——	0.35	6.51
	小计					0.35	6.51
15	特殊用地	——	——	——	——	0.06	1.16
	小计					0.06	1.16
总计						5.51	100.00

附表 2：国土用地规划统计表

一级类		二级类		三级类		面积 (公顷)	比重 (%)
用地代码	地类名称	用地代码	地类名称	用地代码	地类名称		
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	070102	二类城镇住宅用地	5.51	100.00
	小计					5.51	100.00
合计						5.51	100.00

附表 3: 建筑配套设置机动车、非机动车一览表

序号	建筑类别	指标单位	机动车 指 标	摩托车 指 标	备注
1	第一类旅馆	车位/100m² 建筑面积	0.60	1.0	
2	第二类旅馆	车位/100m² 建筑面积	0.40	0.5	
3	餐饮、娱乐	车位/100m² 建筑面积	1.00	0.5	
4	办公楼	车位/100m² 建筑面积	1.50	2.00	
5	商业场所	车位/100m² 建筑面积	0.6	4.00	
6	一类体育馆	车位/100 座	6.00	15.00	
7	二类体育馆	车位/100 座	4.00	20.00	
8	影剧院	车位/100 座	3.00	15.00	
9	展览馆	车位/100m² 建筑面积	0.60	1.50	
10	医院	车位/100m² 建筑面积	1.00	2.50	
11	一类游览场所	车位/1 公顷占地面积	5.00	10.00	市区
12	一类游览场所	车位/1 公顷占地面积	7.00	10.00	郊区
13	二类游览场所	车位/1 公顷占地面积	5.0	15.00	
14	机场	车位/高峰日千旅客	10.00	4.00	

附表 4：城镇社区生活圈基础保障型服务要素配置建议

要素大项	设施名称	建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）	服务内容	设置要求	备注
社区服务	物业管理与服务	——	——	物业管理服务	宜按照不低于物业总建筑面积的 2‰配置物业管理用房	
	儿童、老人活动场地	——	170~450	儿童活动及老年人休憩设施	(1) 宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施 (2) 用地面积不应小于 170 m²	
	室外健身器械	——	——	器械健身和其他简单运动设施	(1) 宜结合绿地设置 (2) 宜在居住街坊范围内设置	
	便利店	50~100	——	居民日常生活用品销售	1000 人~3000 人设置 1 处	
	邮件和快件送达设施	——	——	智能快件箱、智能信包箱等可接收邮件和快件的设施或场所	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置	
	生活垃圾收集点	——	——	居民生活垃圾投放	(1) 服务半径不应大于 70m，生活垃圾收集点应采用分类收集，宜采用密闭方式 (2) 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式 (3) 采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于㎡ (4) 采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10 m²	
	分机动车停车场（库）	——	——	——	宜设置于居住街坊出入口附近;并按照每套住宅配建 1 辆~2 辆配置;停车场面积按照 0.8m² /辆~1.2 m² /辆配置，停车库面积按照 1.5 m² /辆~1.8 m² /辆配置;电动自行车较多的城市，新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场，并宜配置充电控制设施	
	机动车停车场（库）	——	——	——	根据所在地城市规划有关规定配置，服务半径不宜大于 150m	

注 1:加*的配套设施，其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定;

注 2:小学和初中可合并设置九年一贯制学校，初中和高中可合并设置完全中学;

注 3:承担应急避难功能的配套设施，应满足国家有关应急避难场所的规定。

附表 5：城镇社区生活圈公共安全配置服务要素配置建议

防灾圈层级	要素分类	要素细分	空间载体	设置要求
5-10 分钟层级 防灾圈	避难场所	紧急避难场所	社区游园、小广场、街头绿地、小区集中绿地	半径不超过 500m，急避难场所人均避难面积不宜小于 0.8 m²
	应急通道	紧急避难场所	可疏散转移的城市支路、公共通道等	有效宽度 4m~7m
	防灾设施	医疗设施	卫生服务站	500m 设置一处，不小于 120 m²
		消防设施	微型消防站	保证 5-10 分钟可达，与其它用房综合设置, 面积不小于 350 m²

附表 6：地块控制指标一览表

序号	用地编码	用地代码	地类名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	出入口方位	机动车位指标	配套设施	备注
1	A-01	070102	二类城镇住宅用地	22961.08	1.7-2.1	≤30	≥35	≤36	N、S	住宅 < 140 m ² , 1.0 辆/户 住宅 ≥ 140 m ² , 1.2 辆/户 商业 0.6 个/100 m ²	物业用房：大于地面面积的 2‰ 老年人设施：每 100 户不少于 20 m ² 建筑面积配建社区居家养老服务设施用房。 商业服务：每 10000 m ² 地上建筑面积设置大于 10 m ² ，且须置于地下一层及以上。 邮件和快递送达设施：应结合物业管理设施或居住街坊内设置	
2	B-01	070102	二类城镇住宅用地	16890.83	1.7-2.1	≤30	≥35	≤36	N、S	住宅 < 140 m ² , 1.0 辆/户 住宅 ≥ 140 m ² , 1.2 辆/户 商业 0.6 个/100 m ²	物业用房：大于地面面积的 2‰ 老年人设施：每 100 户不少于 20 m ² 建筑面积配建社区居家养老服务设施用房。 商业服务：每 10000 m ² 地上建筑面积设置大于 10 m ² ，且须置于地下一层及以上。 邮件和快递送达设施：应结合物业管理设施或居住街坊内设置	
3	D-01	070102	二类城镇住宅用地	4858.01	1.3-1.6	≤32	≥35	≤27	N	住宅 < 140 m ² , 1.0 辆/户 住宅 ≥ 140 m ² , 1.2 辆/户 商业 0.6 个/100 m ²	物业用房：大于地面面积的 2‰ 老年人设施：每 100 户不少于 20 m ² 建筑面积配建社区居家养老服务设施用房。 商业服务：每 10000 m ² 地上建筑面积设置大于 10 m ² ，且须置于地下一层及以上。 邮件和快递送达设施：应结合物业管理设施或居住街坊内设置	
4	E-01	070102	二类城镇住宅用地	10396.10	1.6-1.8	≤42	≥35	≤20	E、W	住宅 < 140 m ² , 1.0 辆/户 住宅 ≥ 140 m ² , 1.2 辆/户 商业 0.6 个/100 m ²	物业用房：大于地面面积的 2‰ 老年人设施：每 100 户不少于 20 m ² 建筑面积配建社区居家养老服务设施用房。 商业服务：每 10000 m ² 地上建筑面积设置大于 10 m ² ，且须置于地下一层及以上。 邮件和快递送达设施：应结合物业管理设施或居住街坊内设置	

● 附表 7：土地使用兼容控制表

兼容用地性质 主导用地性质			大类	居住用地				公共设施用地														仓储用地	工业用地		
			中类	一类居住用地		二类住宅用地			商业金融业用地							文化娱乐用地									普通仓储用地
			小类	一类住宅用地	公共服务设施用地	二类住宅用地	公共服务设施用地	行政办公用地	商业用地	金融保险用地	贸易咨询用地	服务业用地	旅馆业用地	市场用地	新闻出版用地	文化艺术团体用地	广播电视用地	图书展览用地	影剧院用地	游乐用地	科研设计用地				
大类	中类	小类	类别代码	R11	R12	R21	R22	C11	C21	C22	C23	C24	C25	C26	C31	C32	C33	C34	C35	C36	C65	W1	M		
居住用地	一类居住用地	一类住宅用地	R11		×	◎	▲	×	▲	▲	▲	▲	▲	×	▲	▲	×	×	×	×	×	×	×		
		公共服务设施用地	R12	×		×		×													×	×	×		
	二类住宅用地	二类住宅用地	R21	◎	×		▲	×	▲	▲	▲	▲	▲	×	▲	▲	×	×	×	×	×	×	×		
		公共服务设施用地	R22	×		×			×													×	×	×	
公共设施用地		行政办公用地	C11	▲		▲	●		●	●	●	●	●	□	◎	◎	◎	◎	◎	×	●	×	×		
	商业金融业用地	商业用地	C21	▲		▲		×		●	●	●	●	●	□	◎	◎	◎	◎	◎	×	×	×	×	
		金融保险用地	C22	▲		▲	●	×	●		●	●	●	●	□	◎	◎	◎	◎	◎	×	×	×	×	
		贸易咨询用地	C23	▲		▲	●	×	●	●		●	●	●	□	◎	◎	◎	◎	◎	×	×	×	×	
		服务业用地	C24	▲		▲	●	×	●	●	●		●	●	□	◎	◎	◎	◎	◎	×	×	×	×	
		旅馆业用地	C25	▲		▲	●	×	●	●	●	●		●	□	◎	◎	◎	◎	◎	×	×	×	×	
		市场用地	C26	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	文化娱乐用地	新闻出版用地	C31	▲		▲	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	□		●	●	●	●	×	×	×	×	
		文化艺术用地	C32	▲		▲	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	□	●		●	●	●	×	×	×	×	
		广播电视用地	C33	×		×	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	□	●	●		●	●	×	×	×	×	
		图书展览用地	C34	▲		▲	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	□	●	●	●		●	×	×	×	×	
		影剧院用地	C35	▲		▲	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	□	●	●	●	●		×	×	×	×	
		游乐用地	C36	▲		▲	◎	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	□	●	●	●	●	●		×	×	×	×
		科研设计用地	C65	▲		▲	●		●	●	●	●	●	●	□	◎	◎	◎	◎	◎	×		×	×	
仓储用地	普通仓储用地		W1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		●			
工业用地			M	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				

注：1、×禁止兼容；▲兼容比例不超过 10%；◎兼容比例不超过 50%；●兼容比例 100%；□本表中市场用地指一、二级批发市场及危险品等特种市场用地。特种市场用地的兼容性须经规划批准,一、二级批发市场自动兼容比例不超过 50%；

2、兼容的比例是指兼容类的建筑面积与该项目计入容积率的建筑面积的比例；

3、本表所涉及的规划管理按相关管理办法执行；

4、本表未涉及的规划用地性质不得自动兼容；

5、规划控制指标按主导性质用地的规划控制指标控制。