

控制性详细规划编制规范

Code for Compiling Regulatory Detailed Planning

（征求意见稿）

联系人：岂野

联系电话：15945178112

联系邮箱：15945178112@163.com

2025 - XX - XX 发布

2025 - XX - XX 实施

目 次

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 总则 2

5 编制流程 4

6 规划内容 5

7 刚性规划内容 11

8 规划成果 12

附 录 A （规范性） 规划文本附表 15

附 录 B （规范性） 城镇建设用地兼容与混合用地指引 23

附 录 C （规范性） 规划成果建议 30

参 考 文 献 34

控制性详细规划编制规范

1 范围

本文件规定了控制性详细规划编制规范的总则、编制流程、规划内容、必填项目内容以及规划成果等内容。

本文件适用于黑龙江省城镇开发边界内控制性详细规划编制。城镇开发边界外其他区域详细规划可参照执行。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 39972-2021 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统技术规范
GB 50180-2018 城市居住区规划设计标准
GB/T 50280-1998 城市规划基本术语标准
TD/T 1055-2019 第三次全国国土调查技术规程
TD/T 1062-2021 社区生活圈规划技术指南
TD/T 1063-2021 国土空间规划城市体检评估规程
TD/T 1065-2021 国土空间规划城市设计指南

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

单元

是传导落实国土空间总体规划及分区规划要求、开展控制性详细规划分区分类编制、加强规划统筹引导和系统协同、开展控制性详细规划编制管理和监督实施的空间载体。

3.2

街区

由铁路、公路等线性交通设施或自然地理要素等所包围的空间区域。

3.3

地块

规划用地的基本单位，考虑自然地理要素、线性交通设施和用地权属等因素综合划定的用地。

3.4

用地兼容

按照用地兼容原则和控制要求，允许在用地主要用途的基础上兼容建设一定比例的附属或次要用途，规划中用地表示为单一类别。

3.5

混合用地

包含两种或两种以上主要土地用途的同一用地。

3.6

公益性用地

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的公共管理与公共服务用地（08）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）、特殊用地（15）以及保障性住房用地、城镇社区服务设施用地（0702）、农村社区服务设施用地（0704）等。

3.7

经营性用地

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》中的城镇住宅用地（0701）（保障性住房用地除外）、商业服务业用地（09）、工业用地（1001）和物流仓储用地（1101）等。

3.8

城市控制线

用于城市民生、城市安全等系统构建与保障，引领城市发展与保护的各类控制线。包括永久基本农田保护红线、生态保护红线、城镇开发边界、道路红线、城市绿线、城市蓝线、城市黄线、城市紫线、洪涝风险控制线等。

3.9

寒地暖廊

连接建筑之间的封闭式保暖通道，用于冬季通行。

3.10

实线控制

对控制对象的地块位置与边界、建设规模、配建设施要求均不得更改的规划控制。

3.11

虚线控制

对控制对象的地块位置、建设规模、配建设施要求不得更改，但地块边界可适当调整的规划控制。

3.12

点位控制

在确保设施规模的前提下，可结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设。

3.13

指标控制

以指标形式确定的控制要求。

4 总则

4.1 控制性详细规划定位

控制性详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等城市建设项目规划许可以及实施城市开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城市空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。

4.2 规划原则

4.2.1 以人民为中心

以人民为中心，践行“人民城市人民建、人民城市为人民”理念。结合黑龙江省寒地气候特点，针对人口实际需求，尊重民意、服务民生，保障公共利益，完善基础设施配置，缩小公共服务设施的服务半径，推进社区生活圈建设，营造高品质寒地城市生活空间。

4.2.2 坚持生态优先

落实生态文明建设要求，保护生态环境，合理划定蓝绿空间，结合生产、生活需求推动节能减排。倡导绿色发展，增强城市韧性与竞争力，实现城市内涵式、集约型、绿色化高质量发展，助力实现“双碳”目标。

4.2.3 寒地适应

规划应充分考虑寒地气候特点，强化冬季防风、保暖、节能、除雪等设施布局，提升冬季人居环境舒适度。

4.2.4 寒地安全

加强冬季极端天气应对能力，统筹冰雪清理、寒地消防、冻融灾害防治等设施布局。

4.2.5 寒地风貌

尊重寒地民俗与文化，塑造冬季景观特色，鼓励冰雪文化设施与冬季公共活动空间。

4.2.6 促进集约高效

注重城市用地存量更新与功能复合，统筹开发地上、地下空间，集约利用空间资源、紧凑开发，实现城市高效、高质量发展。

4.2.7 增强城市韧性

针对黑龙江省北方寒地城市特点，以保障城市安全为前提，协调开发与保护，完善交通、能源等基础设施与消防、人防等安全防灾设施，落实相关突发事件、自然灾害的防范措施，提升城市应对各类风险的能力。

4.2.8 强化空间统筹

针对黑龙江省北方寒地城市特点，协调供热、供电、环卫、消防等相关专项规划，统筹落实各类公共管理与公共服务用地、公用设施用地布局与管控要求。

4.2.9 强化空间治理

加强国土空间总体规划（分区规划）传导，强化大数据、人工智能等技术手段对控制性详细规划的支撑作用。控制性详细规划成果须纳入国土空间规划“一张图”，确保其动态维护，为规划实施监督与管理提供支撑。

4.3 规划层级

4.3.1 控制性详细规划编制分为单元层级与街区层级。

4.3.2 单元层级控制性详细规划承接国土空间总体规划（分区规划）意图，落实上位规划确定的单元功能定位、永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界（以下简称“三条控制线”）、重要城市控制线、开发规模、开发强度分区等管控要求，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，针对不同地类形成不同深度的用地布局方案，加强城市设计引导，将相关管控要求分解传导至街区，并提出地块开发管控通则。

4.3.3 街区层级控制性详细规划严格遵循单元层级规划管控要求，明确地块空间位置与边界、土地使用性质与各类设施配套要求，明确地块容积率、绿地率、建筑密度、建筑限高等具体管控指标，结合街区现状实际进行用地策划，包括但不限于交通承载力评价、社区生活圈构建、城市更新、城市设计等研究。

4.4 编制主体

城镇开发边界内控制性详细规划由市、县（市）自然资源主管部门组织编制；开发区、风景名胜区等特定功能区控制性详细规划由自然资源主管部门会同特定功能区管理机构组织编制；镇（乡）控制性详细规划由镇（乡）人民政府组织编制。

4.5 编制要求

控制性详细规划编制须委托具备相应城乡规划（国土空间规划）编制资质的单位承担。编制过程须严格落实国土空间总体规划与用地政策要求，与相关专项规划及城市设计做好衔接，编制过程须有公众参与、须进行专家论证，充分听取公众及专家意见，并加强与相关部门沟通，保障规划有效实施。

4.5.1 底图底数

控制性详细规划统一采用 2000 国家大地坐标系、1985 国家高程基准、比例尺不低于 1:2000 的地形图，以地籍调查和最新国土变更调查成果为基础，综合遥感影像、地理国情监测、历年自然资源管理数据等作为补充数据，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，在现场调查和收集的相关资料的基础上，形成现状用地底图和底数。

4.5.2 用地分类

依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，使用二级类或三级类用地。

4.5.3 现状调查

组织编制单位配合编制单位，通过现场踏勘、资料收集、部门走访、座谈交流、问卷调查等方式了解地区发展实际与诉求，内容包括但不限于：规划范围及周边的自然条件、生态环境、人口规模及结构、土地利用性质及权属、建筑布局及基本情况、综合交通、市政公用设施、公共管理与公共服务设施、地下空间利用、历史文化资源、综合防灾、重要企业等，梳理上位规划及相关专项规划，必要时征求公众意愿、利害关系人意见以及相关部门意见，了解社区治理现状，总结现状特征，分析存在问题及发展条件。

5 编制流程

5.1 准备工作

组织编制单位与编制单位合作，明确编制工作责任分工、工作内容、进度安排、阶段性目标、决策机制及经费保障等内容。

5.2 规划评估

结合国土空间规划城市体检评估、地质灾害风险普查、城市洪涝调蓄空间与天然雨洪通道现状情况等内容，进行现行控制性详细规划的实施评估。评估规划的适应性、符合性及支撑性等，总结可落实的规划内容与优化建议，明确控制性详细规划编制重点。

5.3 单元划定

为更好衔接落实国土空间总体规划，在分区指引和相关专项研究基础上，统筹考虑城市功能、自然地理要素、街道办行政界线等方面，科学划定控制性详细规划单元，划定过程可考虑社区管理范围，便于规划实施和城市治理工作；单元划定后，应确定单元类型（一般单元、重点开发单元、城市更新单元、历史保护单元、战略留白单元、产业发展单元、特别用途单元），针对不同类型单元因地制宜开展控制性详细规划的编制和管控。

5.4 专题研究

结合我省寒地城市特点与规划编制需求，可对重要问题开展专题研究。包括但不限于现行规划实施评估、灾害风险评估、综合承载力分析、开发强度控制分区研究、社区生活圈规划、寒地社区生活圈冬季服务半径研究、寒地地下空间利用研究、寒地冬季景观风貌研究、城市更新、城市设计等，为规划编制提供方向性、基础性支撑。

5.5 草案编制

在前期调查、研究、评估的基础上，依据相关法律法规及规范要求，落实上位规划的传导内容及各项管控要求。根据编制深度和管理需求确定规划内容，形成规划草案。针对我省农垦、森工系统的管理区、林场等居民点控制性详细规划，方案须充分考虑居民生产、生活方式，不可因其国有建设用地的类别而简单套用城市发展模式。

5.6 方案论证

由组织编制单位开展规划草案论证，组织专家或专业机构通过论证会、书面咨询论证等方式论证规划草案的可行性与科学性。编制单位按照论证意见调整完善，形成送审方案。

6 规划内容

6.1 单元层级控制性详细规划基本内容

6.1.1 目标定位

结合现状条件与上位规划要求，明确单元发展目标与功能定位。承接国土空间总体规划（分区规划）、衔接相关专项规划，传导落实上位规划在规模、空间等方面的刚性要求。

6.1.2 规划传导

6.1.2.1 以社区治理网格、道路、河流等界线为基础，统筹考虑土地使用的功能关联性与可兼容性、土地权属、更新实施需求，合理划定街区。

6.1.2.2 明确单元内各街区主导功能、人口规模、建设用地总面积、公园绿地总面积、居住用地总面积和住宅建筑总面积（地上）、各类独立占地的公共服务、公用、综合防灾减灾设施配套要求、城市设计引导与管控要求。确定 15 分钟社区生活圈及以上级别的公益性用地、保障性住房用地的地块边界与用地性质。

6.1.2.3 结合地形地貌、用地勘界、产权边界、比例尺衔接等精度差异问题及相关专项规划，在保证单元内建设用地总量与各类用地结构比例不变的前提下，可对城市控制线、道路红线、各类用地边界等进行必要的细化与落实。

6.1.3 用地结构与布局

6.1.3.1 用地结构

依据总体（分区）规划确定的约束性指标，结合自然资源、用地现状、建设情况、发展构想等因素，坚持节约集约、优化配置、统筹供需，对各类用地统一安排，合理确定各单元建设用地结构。

6.1.3.2 空间布局

落实总体（分区）规划城镇开发边界，衔接相关专项规划，按照“底线管控、刚弹结合”的原则细化落实公共服务设施、公用设施、交通设施等公益性用地和“四线”空间布局。用地分类按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行，明确单元内经营性用地的主导功能类型，发展不明确的建设用地作为留白用地。贯彻国土空间总体规划发展战略、协调主体功能区定位要求和区域发展结构，依据城乡融合、产城融合的发展思路，明确城镇开发边界内城镇建设用地边界和位置。

6.1.4 规模与开发强度

6.1.4.1 结合上位规划与单元现状预测人口规模、分析人口结构及变化趋势，提出人口调控策略与优化指引。依据单元承载能力，确定单元常住人口、服务人口、建设用地总面积、总建筑面积（地上）和人均建设用地面积，划定开发强度控制分区。按照现状功能分为“现状建成区”与“可开发地块”，建成区开发以数据调查统计为主。

6.1.4.2 依据总体（分区）规划确定的各街道（乡镇）发展目标，结合已批控制性详细规划、人口与业态需求，明确各类经营性用地（居住用地、商业服务业设施用地、工业用地和物流仓储用地）和非经营性用地（公共管理与公共服务设施用地）建设规模。承接上位规划、分解传导指标，综合考虑建筑规模与人口、就业岗位的匹配，划定基准强度分区，明确各分区的强度管控目标与策略。

6.1.5 居住用地

依据 GB 55038-2025 与 GB 50180-2018，结合人口规模与结构，梳理居民对公共服务、交通、居住环境等方面需求，明确居住用地布局与住宅建筑总面积（地上），提出保障性住房用地控制要求与各类保障性住房供应规模，提出保留、拆除、新建住宅用地规模与总建筑面积。

6.1.6 公共服务

6.1.6.1 细化落实上位规划与相关专项规划对公共服务设施建设规模与用地布局的要求，明确市级、区（县）级教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利、公共管理等设施配置要求与标准；明确各类设施的类型、等级、位置、边界与规模，保障公共服务设施空间需求。

6.1.6.2 构建社区生活圈，结合我省冬季气候寒冷的特点、按照《社区生活区规划技术指南》(TD/T 1062—2021)要求合理配置各级公共管理与公共服务设施、社区服务设施，明确单元内各类设施的空间布局、级别、类型、数量、位置与边界、规模及控制要求。确保公用设施营业网点用地布局合理，确保加油（气、氢）站、电动汽车（自行车）充（换）电站的选址符合安全防护距离要求。

6.1.7 蓝绿空间

落实上位规划及相关专项规划确定的生态环境保护目标，确定单元与周边区域开敞空间系统性要求，明确重要水体和结构性绿地的控制原则与管控要求。

6.1.7.1 水域

细化落实总体（分区）规划明确的城市蓝线布局及相关要求，衔接相关专项规划对水体的保护、修复等要求，尊重水系现状格局，结合城市雨洪管理、防洪排涝及水系调蓄能力，明确水域防洪标准与管控要求。

6.1.7.2 绿地与开放空间

细化落实总体（分区）规划明确的城市绿线、生态廊道、通风廊道等空间的布局和管控要求。衔接相关专项规划、结合我省寒地气候特点与城市居民、游客户外活动需求的季节性变化，明确单元内绿地总量、绿地系统要求、绿廊走向与宽度控制标准，确定公园绿地、防护绿地与广场的等级、数量、规模、位置、宽度等管控要求，优化城市绿地与开放空间布局。绿地设计应考虑冬季防风、导风功能，优先选用耐寒乡土植物，设置雪堆堆放区。

6.1.7.3 其他非建设用地

严格落实总体（分区）规划明确的永久基本农田保护红线、生态保护红线的规模与空间布局，严格落实总体（分区）规划的耕地、林地、湿地等规模，衔接相关专项规划优化耕地、林地、湿地等空间布局；明确各类非建设用地的管控规则。非建设用地内原则依法依规允许实施必要的公用、交通、安全（防灾）、游憩、农业建设工程及生态修复工程（须由市、县自然资源主管部门组织论证其必要性），严格限制其他非必要设施与工程建设。

6.1.8 综合交通

依据 GB/T 51328—2018，细化落实总体（分区）规划确定的交通廊道、主要道路、交通设施的空间布局与管控要求。衔接相关专项规划，秉持以人为本、公交优先、绿色低碳的原则，合理布局单元内各类交通枢纽与场站设施，协调对接周边单元的道路交通体系。

6.1.8.1 区域交通

细化落实总体（分区）规划与相关专项规划中区域交通走廊、综合交通枢纽、重要交通设施的布局，确定铁路、高速公路、轨道交通等交通廊道的交通设施类型、走向、宽度，确定对外交通场站、轨道交通车辆基地及附属设施的位置、界限、用地规模、建设规模等管控内容。

6.1.8.2 道路系统

细化落实总体（分区）规划与相关专项规划对快速路、主干路、次干路与支路网布局，明确道路的功能、等级、线位走向、红线宽度及主要立交布局等控制要求。

6.1.8.3 公共交通

细化落实总体（分区）规划与相关专项规划的公共交通线网，明确城市轨道交通、城市快速公交的主要线路走向及主要站点的布局要求，明确城市轨道交通站点、公交站场等独立占地设施的位置与用地规模，公交场站可混合立体开发。

6.1.8.4 寒地交通组织

道路断面应考虑冬季除雪设备作业需求，可结合绿化带等设置积雪临时堆放点。

6.1.8.5 慢行交通

细化落实总体（分区）规划与相关专项规划中绿道、自行车专用道等慢行道路的布局。结合绿地与开放空间布局，明确各类慢行道路的功能、走向与宽度。

6.1.8.6 静态交通

细化落实总体（分区）规划与相关专项规划停车设施布局要求。明确公共停车设施位置，明确独立占地的公共停车场、停车库（包含设有共享充电桩的停车区域）用地的数量、界限、规模与管控要求，明确各类用地停车位配建标准与建设要求。

6.1.9 公用设施

细化落实总体（分区）规划要求，衔接相关专项规划，统筹地面、地下各类市政公用设施布局。明确通信、环卫、给排水、供电、供热、燃气、综合管廊等设施用地布局、建设标准及管控要求。各种市政管道应根据需求埋设在冻土层以下，或采取保温防冻措施。

6.1.10 公共安全与综合防灾

依据 GB 51143—2015，细化落实总体（分区）规划与相关专项规划明确的综合防灾与公共安全目标、设防标准、各类防（救）灾设施空间布局与防灾减灾措施，明确重大防灾设施位置与规模，明确各级消防站、应急疏散场地、应急避难场所、“平急两用”公共基础设施等重要公共安全设施的数量、界限、规模及建设标准，城市应急避难场所，应考虑冬季取暖、用水等功能。明确各类应急通道的布局与管控要求，明确洪涝风险控制线等控制范围。

6.1.10.1 综合防灾

依据总体（分区）规划、相关专项规划及单元现状情况，综合评估单元内可能发生的主要灾害及次生灾害风险。按照韧性城市建设要求，高标准规划单元防灾减灾基础设施布局并明确应急防控措施。

6.1.10.2 抗震工程

细化落实总体（分区）规划与相关专项规划中各类避难场所（中心避难场所、临时避难场所等）的选址及空间布局，明确其规模与建设要求，明确避震疏散通道管控要求；提出新建、改扩建工程的抗震防灾要求。

6.1.10.3 防洪排涝工程

依据总体（分区）规划与相关专项规划，明确单元所在区域设防标准，合理划分排水片区，优化积淹风险区标高控制并提出合理应对措施。

6.1.10.4 消防、人防及其他工程

细化落实总体（分区）规划与相关专项规划中消防站等级、布局、服务范围、建设规模等，室外消防供水设施须考虑防冻需求。结合地下空间规划明确人防工程设置标准，选择符合条件的体育馆、展览馆等公共空间融入避难场所等应急功能。落实总体规划（分区规划）与相关专项规划中应急医疗设施用地、物资库等安全设施布局，明确防护措施。

6.1.11 地下空间

细化落实总体（分区）规划与相关专项规划要求，合理确定单元内地下空间开发利用的原则与策略，提出地上地下空间协同管控要求。明确地下空间禁建区和地下主要交通廊道、市政管廊等地下基础设施建设区域的范围和边界，结合单元地上功能设置确定地下空间基础管控要求，内容包括目标规模、布局原则及地下公共服务、交通、公用设施位置等。地下空间出入口应采取防风雪与保暖措施，地下通道应考虑冬季保暖、防滑。

6.1.12 历史文化区域

严格落实总体（分区）规划与相关专项规划要求，划定城市紫线。明确各级文物保护单位、历史城区、历史文化街区、历史文化名城名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、地下文物埋藏区等历史文化遗存的保护范围及保护控制要求。

6.1.13 城市设计

落实总体（分区）规划与相关专项规划中确立的城市空间格局、空间特色和城市设计分区，按照TD/T 1065-2021明确单元风貌定位，落实一般控制区与重点控制区布局，引导标志性建筑群体、开放空间、景观廊道、视线通廊、天际线、空间节点和重要空间界面等空间要素布局并明确管控要求，合理优化建筑高度和密度分区、色彩基调和色彩分区。结合重点区域、重点单元、重点街区进行城市设计，并将空间约束、高度控制等内容转译为规划控制。塑造人性化的公共空间，维持清晰有序的空间秩序，结合冬夏季季节变化打造符合北方寒地城市的人居环境和空间场所。

6.2 街区层级控制性详细规划基本内容

6.2.1 用地划分与地块编码

6.2.1.1 根据单元层级控制性详细规划，结合宗地权属、道路和各类边界线、地块开发意向及利害关系人意见等，细化落实街区内各地块空间布局。地块规模应与其区位、用地类型、开发控制和道路网密度要求等相适应，新开发地区和城市更新地区应区别对待。地块划分可根据开发方式和管理需要，同一用地性质或可兼容的相邻地块考虑土地收储等因素可以合并，较大规模的宗地可以进一步细分，地块合并或细分后的开发建设总量应保持不变。

6.2.1.2 市、县（市）自然资源主管部门按照国土空间规划“一张图”建设要求，在单元编码基础上统一地块编码规则，依次对地块进行编码。

6.2.2 土地用途与用地混合、兼容

6.2.2.1 落实单元层级控制性详细规划，确定地块用途，用途分类应符合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。结合街区功能与建设需求，各地块可混合或兼容相应的其他用途，且应符合正负面清单管理要求（详见表B.1~B.4）。

6.2.2.2 用地兼容指按照用地兼容原则和控制要求，允许在用地主要用途的基础上兼容建设一定比例的附属或次要用途，规划中用地表示为单一类别，其兼容比例不超过地上总建筑面积的30%，如兼容设施无构筑物，则以用地面积计；混合用地指包含两种或两种以上主要土地用途的同一用地。规划方案应明确地块用途混合或兼容的具体类别和规模占比。

6.2.3 优化道路交通系统

结合用地布局细化落实单元层级控制性详细规划确定的道路体系，优化街区支路网布局。确定各级道路的功能、等级、走向、控制点坐标、宽度、道路断面形式、交叉口形式、地块的出入口数量、不应开口路段及路缘石转弯半径等。确定独立占地的静态交通设施（含非机动车停车、租赁设施）位置及规模，提出各地块配建停车设施的规模及要求。

6.2.4 完善配套公共服务及基础设施

依据单元层级控制性详细规划与相关专项规划，细化落实街区市政管线布局、等级、走向、管径及敷设方式等控制要求。结合社区生活圈的构建与完善，优化调整公共管理与公共服务设施、公用设施、“平急两用”公共基础设施、城市综合防灾减灾设施的位置、边界与控制要求。细化落实非独立占地设施的布局，确定街区内非独立占地设施的位置、数量、建设规模及落地方式。

6.2.5 开发建设强度管控

6.2.5.1 严格落实国土空间总体（分区）规划、单元层级控制性详细规划关于城市形态和建筑高度的管控要求。机场、电台、气象台、微波站、军事设施等周边建筑物、构筑物，当其处于各种控制区范围内时，应按照相关规定控制建筑高度。

6.2.5.2 根据单元层级控制性详细规划的建设总量和建设强度分区，细化落实街区各地块的建筑规模、容积率、建筑密度、建筑高度和绿地率等建设强度指标。结合地块区位和土地用途差异，城镇中心、交通枢纽等地区建设强度可适度提高，山体和水体、生态绿地等自然开敞空间 and 历史文化要素周边区域地块开发建设强度应适当减少，但不应突破单元建设规模总量。

6.2.5.3 依据单元层级控制性详细规划，细化落实竖向设计，确定各级道路控制点标高及坡度坡向。协调地上地下空间开发利用，细化立体开发控制要求，明确地下空间使用功能、范围、规模及连通位置，明确立体过街设施的位置和形式。

6.2.6 城市更新

依据单元层级控制性详细规划及城市更新实际需求，结合宗地权属关系明确更新对象用地边界，根据不同更新对象的特点细化单元层级控制性详细规划的各项规划管控和引导要求并落实到地块，明确更新用地的更新方式和更新路径，与住建部门《城市更新规划编制导则》与自然资源部门《支持城市更新的规划与土地政策指引》对接。

6.2.7 城市设计

依据单元层级控制性详细规划城市设计要求，对沿街立面、建筑退线、底层功能与业态、建筑形式、建筑色彩、第五立面、天际线等提出引导管控要求。结合寒地气候特点，建筑色彩宜考虑冬季城市景观效果，其他城市设计相关元素的引导也应符合龙江文化与寒地城市气候特征。

6.3 重点地区控制性详细规划编制引导

6.3.1 公共活动中心区

6.3.1.1 细化地块建筑高度控制要求，结合城市设计明确标志性建筑、高层建筑、重要公共建筑位置及限高，塑造空间形象。优化街道空间布局，明确建筑退线、沿街建筑风貌等控制要求，确定广场、游园、公共通道（包括立体步道）的位置和管控要求，细化公共空间组织，优化空间品质。

6.3.1.2 加强立体空间规划，细化地下空间开发范围与主导功能，明确地下地上各层连通步道、平台、广场等公共空间的范围及控制要素，确定地下空间建设总量。

6.3.1.3 公共空间可结合寒地气候特征设置部分室内区域，提供冬季公共活动场所。

6.3.2 交通枢纽区

交通枢纽区以提高换乘效率、促进站城融合、提升城镇形象为目标。在公共活动中心的基础上，注重与高铁站房设计相协调，综合考虑高效换乘的需求，进一步细化公交站场、出租车、社会车辆停车场及非机动车、步行的流线组织，对相关道路和慢行通道的横断面提出明确管控要求。枢纽内出入口及坡道应结合寒地气候特征设置保暖通道、热风幕、防滑地面等设施。明确与交通枢纽相关的各层标高、连通通道（包括垂直交通）及公共通道的位置和建议形态，加强空间的立体复合开发。

6.3.3 产业园区

依据《工业项目建设用地控制指标》，结合园区产业定位与规模，合理确定产业用地、居住用地及其他用地的比例。针对园区生产、经营需求明确专业化设施的布局。协调产城联系、促进产城融合，综合提升用地土地使用效率。

6.3.4 历史风貌保护区

应严格遵循专项规划要求，依托区域历史文化内涵，加强整体格局的保护，利用历史文化资源展示文化特色。明确功能布局、公共空间与设施、道路交通、绿化配置等规划要求，细化街巷空间、建筑沿街风貌、天际线等景观要求。确定相关建筑的保护、修复要求与利用建议。

6.3.5 绿化景观区

注重绿化景观区与周边建设区域的景观融合与控制，明确景观廊道、视线通廊等空间的管理要求。提出冬季景观设计建议，提出生态保护、环境容量、土地使用、限制行为和管护设施等要求，落实建设用地总量控制，明确各类建设用地的具体用途、边界及使用要求。

6.3.6 战略留白区

战略留白区是指总体（分区）规划确定的，用于满足未来城市重大公共服务设施、重大交通市政设施、重大产业项目和应对重大公共安全问题需求的区域。城镇开发边界内的弹性发展区可参照战略留白区管控。

7 刚性规划内容

7.1 国土空间总体规划传导的刚性规划内容

包括“三条控制线”边界线位和规模，“四线”边界线位和规模，交通廊道和主要道路（快速路和主次干道）线位，单元主导功能、空间结构和约束性指标等。

7.2 单元控制性详细规划刚性规划内容

包括单元公益性用地和经营性用地规模，干路网和支路网密度、红线宽度，公益性公共服务设施、交通设施、市政公用设施的类别、规模和数量。

7.3 街区控制性详细规划刚性规划内容

包括用地性质、建筑规模、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率和建筑退让要求，各类配建设施等级、数量、规模等控制要求，各级历史文化保护要素保护范围和管控要求，街区地上建筑总面积、城中村建设边界与管控要求、各类城市重要控制线。

8 规划成果

8.1 单元层级控制性详细规划成果构成

单元层级控制性详细规划成果包括规划文本、图件（图纸、单元图则）、附件及数据库。

8.1.1 文本

规划文本应当以条文格式准确规范、简明扼要表述规划结论，明确规划必填项目内容。

8.1.2 图件

图件包括图纸和图则两部分，制图精度不低于 1:2000。

8.1.2.1 图纸

8.1.2.1.1 包括但不限于国土空间利用现状图、国土空间利用规划图、公共管理与公共服务设施规划图、绿地（水系）开放空间规划图、历史文化保护规划图、城市更新规划图、综合交通规划图、市政公用设施规划图、管线综合规划图、综合防灾规划图、竖向规划图、开发强度分区规划图、建筑高度分区规划图、“城市控制线”规划图、街区划分图。

8.1.2.1.2 各地结合实际，可合并或增补图纸。

8.1.2.2 单元图则

8.1.2.2.1 单元图则主要表达各街区的主导功能与规模、用地布局管控、各类控制线管控、各类设施管控以及城市设计引导等内容，采用图示加表格的综合表达形式，图、表内容应一致。

8.1.2.2.2 图示内容包括：比例尺、风玫瑰、街区位置和范围，地块边界、地块编号和用地性质代码，各类控制线，各类非独立占地设施，开发强度分区、建筑高度、视线通廊等城市设计控制要素，其他必要管控要素。

8.1.2.2.3 表格内容包括：主导功能、人口规模、建设用地规模、特别用途区与弹性发展区内建设用地规模、居住用地规模、住宅建筑面积；公共管理与公共服务设施、交通设施、公用设施、安全设施、绿地与广场等各类设施的类型、等级、数量、用地规模、设施规模以及控制要求；对图示内容的必要说明。

8.1.3 附件

规划附件包含规划说明、现状资料分析汇总、必要的研究报告、相关文件汇编等内容。规划说明着重对文本条文作出解释，阐述规划分析过程；现状资料分析汇总可单独编制，也可纳入规划说明；研究报告指在必要情况下针对重点问题进行专题研究形成的报告；相关文件汇编包括部门意见、会议纪要、公众意见收集、专家论证意见及修改落实情况说明等内容。

8.1.4 数据库

控制性详细规划数据库是国土空间规划“一张图”的重要组成部分，需在控制性详细规划编制过程中同步建立规划成果数据库，并整合到国土空间基础信息平台。数据库应符合入库标准要求。

8.2 街区层级控制性详细规划成果构成

街区层级控制性详细规划成果包括规划文本、图件（图纸、街区图则）、附件及数据库。

8.2.1 文本

规划文本应当以条文格式准确规范、简明扼要表述规划结论，明确规划必填项目内容。

8.2.2 图件

8.2.2.1 图纸

包括但不限于规划街区位置图（区位图）、现状图、规划图。内容应包括街区周边主要功能区的联系、道路交通设施、用地性质代码、各类控制线、开发强度分区、建筑高度等。

8.2.2.2 街区图则

8.2.2.2.1 街区图则主要表达各地块指标与管控规则，采用图示加表格的综合表达形式，图、表内容应一致。

8.2.2.2.2 图示内容应包括：用地性质、地块边界、建筑退线、机动车出入口方位、不应开口路段、各类控制线、各类设施等。

8.2.2.2.3 表格内容应包括：地块编号、用地性质、地块面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑限高、配套设施、混合用地内不同功能的比例、备注信息等。重点地区应根据其类型特征，增加相应管控要求。

8.2.3 附件

附件包括：规划说明书、会议纪要、公众意见收集、专家论证意见及修改落实情况说明等。

8.2.4 数据库

按照控制性详细规划数据库标准要求汇交国土空间规划“一张图”系统。

8.3 成果审查要求

8.3.1 在方案论证阶段和成果报批之前，编制主体应组织专家或第三方参与论证和审查。按照原则，侧重控制性审查，重点审查控制性详细规划目标定位、底线约束、控制性指标、相邻关系等，并对规划程序与报批成果形式做合规性审查。

8.3.2 用地规模较小的县城、乡镇编制控制性控制性详细规划两个层级可编制一套成果。

8.3.3 单元层级控制性详细规划

按照单元控制性详细规划管控内容进行审查，侧重于刚性管控内容。主要包括：

- 符合性审查。重点审查单元控制性详细规划的目标定位、主导功能、空间结构、各类控制线、约束性指标、各类设施等对国土空间总体规划的传导落实，单元控制性详细规划与相关专项规划的衔接，管控规则、控制指标和要求等符合法规、政策、标准和规范等；
- 适应性审查。适应城市规划、建设和治理需求，单元控制性详细规划对于土地节约集约利用、绿色低碳、安全韧性、城市更新、智慧城市以及城市设计等新理念、新技术和新要求的体现；
- 支撑性审查。工作底图底数翔实，并符合技术要求，能够支撑控制性详细规划编制。单元控制性详细规划落实国民经济和社会发展规划及国土空间规划重点项目的用地需求，支撑并促进城市更新、历史文化保护、生态保护修复、公益性设施建设和高品质空间环境营造等。

8.3.4 街区层级控制性详细规划

底图底数清晰且符合技术要求，符合总体规划（分区规划）和单元控制性详细规划的要求。重点审查地块控制性详细规划刚性管控内容，包括：用地性质和建筑功能符合规划目标和要求，地块开发强度指标和设施配套符合政策、标准和规范，历史文化保护要求明确，城市设计管控合理。

8.4 成果提交要求

规划成果应以纸质文档和数字化文件两种形式提交。纸质文档采用 A3 幅面横开本装订。数字化文件采用通用的文件存储格式，其中文本、规划说明、专题研究报告、纪要、相关说明等采用*.wps、*.doc（*.docx）、*.pdf 格式，图纸采用*.jpg 格式，矢量数据采用*.dwg、*.gdb 格式。

8.5 成果汇交要求

控制性详细规划的法定文件经核对和审批后，应按照黑龙江省国土空间规划“一张图”建设要求，满足质检要求后，由本级自然资源主管部门整合叠加国土空间基础信息平台，按照规定程序逐级汇交入库。

附录 A
(规范性)

规划文本附表

表 A.1～A.13 为控制性详细规划文本的附表指引，单元控制性详细规划编制达到街区控制性详细规划深度时，应同时体现单元管控内容。

表 A.1 用地结构一览表

国土空间用途			规划基期年		远期目标年		变化量 (公顷)
			面积 (公顷)	占总面积 比例 (%)	面积 (公顷)	占总面积 比例 (%)	
规划范围总面积							
城乡建设用地	居住用地 (07)	城镇住宅用地 (0701)					
		城镇社区服务设施用地 (0702)					
	公共管理与 公共服务用地 (08)	机关团体用地 (0801)					
		科研用地 (0802)					
		文化用地 (0803)					
		教育用地 (0804)	高等教育用地 (080401)				
			中等职业教育用地(080402)				
			中小学用地 (080403)				
			幼儿园用地 (080404)				
			特殊教育用地 (080405)				
		体育用地 (0805)					
		医疗卫生用地 (0806)					
		社会福利用地 (0807)					
	商业服务业 用地 (09)	商业用地 (0901)					
		商务金融用地 (0902)					
		娱乐用地 (0903)					
		其他商业服务业用地 (0904)					
	工业用地 (1001)	一类工业用地 (100101)					
		二类工业用地 (100102)					
		三类工业用地 (100103)					
	仓储用地 (11)	物流仓 储用地 (1101)	一类物流仓储用地 (110101)				
			二类物流仓储用地 (110102)				
			三类物流仓储用地 (110103)				
		储备库用地 (1102)					
	交通运输用 地 (12)	城镇村道路用地(1207)					
		交通场 站用地	对外交通场站用地 (120801)				

国土空间用途				规划基期年		远期目标年		变化量 （公顷）
				面积 （公顷）	占总面积 比例（%）	面积 （公顷）	占总面积 比例（%）	
		(1208)						
		其他交通设施用地(1209)						
	公用设施用地（13）	供水用地（1301）						
		排水用地（1302）						
		供电用地（1303）						
		供燃气用地（1304）						
		供热用地（1305）						
		通信用地（1306）						
		邮政用地（1307）						
		广播电视设施用地（1308）						
		环卫用地（1309）						
		消防用地（1310）						
		其他公用设施用地（1312）						
	绿地与开敞空间用地（14）	公园绿地(1401)						
		防护绿地(1402)						
		广场用地(1403)						
	空闲地(2301)							
	城市、建制镇范围（201、202）内的其他用地							
	小计							
区域基础设施用地	交通运输用地（12）	铁路用地（1201）						
		公路用地（1202）						
		机场用地（1203）						
		港口码头用地(1204)						
		管道运输用地(1205)						
		城市轨道交通用地(1206)						
	公用设施用地（13）	水工设施用地（1311）						
		小计						
其他建设用地	特殊用地（15）	军事设施用地（1501）						
		使领馆用地（1502）						
								
	采矿用地（1002）							
	盐田（1003）							

表 A.2 规划设施控制一览表

分类	设施类型	名称	地块 编码	用地 面积 (m ²)	建筑 面积 (m ²)	设施 级别	效率性 指标	建设 状态	管控 形式
教育设施	高等院校								
	中等专业学校								
	高中								
	初中								
	完全中学								
	九年一贯制学校								
	小学								
	幼儿园								
	托儿所								
行政管理 设施	街道办事处								
	派出所								
	司法所								
	社区服务中心（街道级）								
	社区服务站								
	……								
医疗卫生 设施	综合医院								
	专科医院								
	卫生服务中心（社区医院）								
	社区卫生服务站								
	……								
公共文化 设施	博物馆								
	图书馆								
	科技馆								
	文化馆								
	美术馆								
	剧院								
	文化活动中心（含青少年、老年活动中心）								
	文化活动站（含青少年活动站、老年活动站）								
	……								
体育健身 设施	体育中心								
	体育馆（场）或全民健身中心								
	大型多功能运动场地								
	中型多功能运动场地								
	小型多功能运动（球类）场地								
	室外综合健身场地（含老年户外活动场地）								
	……								
福利设施	养老院								
	老年养护院								
	综合为老服务中心								

分类	设施类型	名称	地块编码	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	设施级别	效率性指标	建设状态	管控形式
	老年人日间照料中心/养老服务站								
									
商业服务设施	商场								
	菜市场或生鲜超市								
	餐饮网点								
	银行营业网点								
	电信营业网点								
	邮政营业网点								
	物流营业网点								
									
市政公用设施	开闭所								
	燃料供应站								
	燃气调压站								
	液化石油气瓶装供应站								
	消防站								
	污水处理设施								
	小型排污设施								
	供热站或热交换站								
	通信机房								
	垃圾转运站								
	生活垃圾收集站								
	再生能源回收点								
	公共厕所								
	防寒候车亭								
									
交通设施	轨道交通站点								
	公交首末站								
	公交车站								
	非机动车停车场（库）								
	机动车停车场（库）								
	共享单车/共享电动车点								
									
防灾减灾设施	避难场所								
	应急通道								
	防灾设施								
注 1：“效率型指标”参照《社区生活圈规划技术指南》。									
注 2：涉及非独立占地的设施，地块编码与设施坐落用地的编码一致。									
注 3：建设状态包括保留、在建、规划等。									

表 A.3 城市绿线控制一览表

编号	类别	名称	位置	面积（公顷）	控制类型 （实线控制/虚线控制）	备注
	公园 绿地					
	防护 绿地					
	广场用地					

表 A.4 城市蓝线控制一览表

编号	名称	面积（公顷）	控制类型 （实线控制/虚线控制）	备注

表 A.5 城市黄线控制一览表

编号	设施类型	设施名称	设施等级	设施状态 （现状/规划）	面积 （公顷）	控制类型 （实线控制/虚线控制）	备注
	市政 设施						
	交通 设施						
	防灾减灾 设施						

表 A.6 城市紫线控制一览表

编号	名称	类型	级别	面积（公顷）	备注

表 A.7 道路红线控制一览表

道路名称	道路类型	起止点	红线宽度（米）	控制类型 （实线控制/虚线控制）	断面形式	备注

表 A.8 公益性服务设施控制线控制一览表

编号	设施类型	设施名称	设施等级	设施状态 （现状/规划）	面积 （公顷）	控制类型 （实线控制/虚线控制）	备注
	文化设施						
	教育设施						
							

表 A.9 其他城市重要控制线控制一览表

类型	面积（公顷）	范围内现状建设用地面积（公顷）	范围内规划建设用地面积（公顷）
城镇开发边界			
工业用地控制线			
永久基本农田 保护红线			
生态保护红线			
注：工业用地控制线内城乡建设用地只统计工业用地面积。			

表 A.10 交叉口控制形式一览表

道路等级	高速路	快速路	主干路	次干路	支路
高速路	—	A	A 或 B	C	C
快速路		A	A 或 B	C	C
主干路			B 或 C 或 D	D 或 E	D 或 E
次干路				D 或 E	D 或 E
支路					F
注 1: A—全互通式立交; B—部分互通式交叉; C—分离式立交; D—展宽式信号平交; E—信号平交; F—无控平交。					
注 2: 各地可结合实际情况, 另行规定。					

表 A.11 单元管控一览表

要素类型			管控内容	管控形式
单元面积			XX 公顷	
主导属性			XX	
规模控制	城乡建设用地面积	城镇建设用地面积	XX 公顷	
		村庄建设用地面积	XX 公顷	
	人口规模		XX 人	
	公园绿地面积		XX 公顷	
	居住用地总面积		XX 公顷	
	住宅建筑总面积(地上)		XX 万平方米	
	保障性住房面积		用地面积 XX 公顷, 建筑面积(地上) XX 万平方米	
	农村集体经营性建设用地面积		XX 公顷	
	城镇开发边界外建设用地减量化面积		XX 公顷	
	城镇开发边界外建设用地减量化面积		XX 公顷	
底线约束	城市重要控制线	永久基本农田保护红线	XX 公顷	
		生态保护红线	XX 公顷	
		城镇开发边界	XX 公顷	
		城市绿线范围	XX 公顷	
		城市蓝线范围	XX 公顷	
		城市黄线范围	XX 公顷	
		城市紫线范围	XX 公顷	
		历史文化保护线范围	XX 公顷	
		洪涝风险控制线范围	XX 公顷	
		灾害风险控制线范围	XX 公顷	
		工业用地控制线范围	XX 公顷	
		公益性公共服务设施用地控制线范围	XX 公顷	
	非建设用地	耕地保有量	XX 公顷	
		林地面积	XX 公顷	
		湿地面积	XX 公顷	
		河湖水面面积	XX 公顷	
配套设施	公共管理和公共服务设施		初中 XX 处, 共计 XX 班, 其中新增 XX 处, 均独立占地; 养老院.....	
	公用设施		变电站 XX 处, 其中新增 XX 处, 均独立占地;	
	交通设施		公交首末站 XX 处, 其中新增 XX 处, 均独立占地;	

要素类型		管控内容	管控形式
	社区服务设施	社区服务中心 XX 处，其中新增 XX 处，独立占地 XX 处，综合设置 XX 处；……	
	公用设施营业网点	加油加气站 XX 处，其中新增 XX 处，均独立占地；……	
	其他设施	……	
城市设计指引		XXXX	
其他		其他需要说明的情况	

表 A.12 街区管控一览表

序号	街区编号	主导属性	用地面积 (公顷)	建设用地 面积 (公顷)	人口 规模 (人)	公园绿地 面积 (公顷)	居住用地 面积 (公顷)	地上住宅建筑 总面积 (万平方米)	新增耕地 面积 (公顷)	设施 配套	备注

表 A.13 地块管控一览表

序号	地块编号	用地性质 代码	用地性质 名称	用地面积 (公顷)	容积率	建筑 密度 (%)	建筑 高度 (米)	绿地 率 (%)	机动车 出入口 方向	机动车 停车泊 位 (个)	设施 配套 要求	用地 兼容性	混合 用地 比例	用地 状态	备注
注 1：工矿用地、仓储用地通过建筑系数管控。															
注 2：用地状态包括保留、在建、规划等。															

附录 B
(规范性)

城镇建设用地兼容与混合用地指引

用地兼容与混合使用须遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，严格执行国家和地方相关法律法规、规章及技术标准。

B.1 用地兼容

按照用地兼容原则和控制要求，允许在用地主要用途的基础上兼容建设一定比例的附属或次要用途。规划中用地表示为单一类别，其兼容比例不超过地上总建筑面积的 30%，如兼容设施无构筑物，则以用地面积计。

B.2 混合用地

包含两种或两种以上主要土地用途的同一用地。

表 B.1 居住用地兼容（混合）正负面清单

用地分类	城镇住宅用地（0701）
允许兼容	1.公共服务 包括文化设施、教育设施、体育设施、医疗卫生设施（涉及传染病、流行病类医疗设施除外）、社会福利设施等。 2.商务金融 包括金融保险、艺术传媒、办公设计、贸易咨询等。 3.商业 包括零售商业、餐饮、旅馆以及无安全影响的公用设施营业网点等。 4.便民物流服务 包括末端配送场所、末端营业网点等。 5.交通场站 包括轨道交通场站、地面公交场站、社会停车场等。 6.市政公用设施 包括水、电、气、热、通信、环卫等各专业设施。 7.安全防护 包括消防设施、雨水利用与防涝设施、防灾避难设施等。
不应兼容	1.批发市场 包括独立占地的农产品、服装、建材等产品市场 2.工业 3.娱乐 包括剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅等人流较大的娱乐设施
允许混合	1.公共管理与公共服务类 080302 文化活动用地、080404 幼儿园用地、080501 体育场馆用地、080602 基层医疗卫生设施用地、0807 社会福利用地。 2.商业服务业类

	09 商业服务业用地（不包含 090102 批发市场用地）。 3.交通运输类 120802 公共交通场站用地、120803 社会停车场用地 4.公用设施类 1301 供水用地（不包含供水厂、再生水厂用地）、1302 排水用地（不包含污水处理厂、污泥处理厂用地）、1303 供电用地、1304 供燃气用地（不包含……）、1305 供热用地（不包含集中供热厂用地）、1306 通信用地（不包含卫星地球站、微波站、中继站用地）、1307 邮政用地、1308 广播电视设施用地、
不应混合	1.工矿类 10 工矿用地 2.仓储类 110102 二类仓储物流用地、110103 三类仓储物流用地、1102 储备库用地

表 B.2 公共管理与公共服务用地兼容（混合）正负面清单

用地分类	机关团体用地 (0801)	科研用地 (0802)	文化用地 (0803)	教育用地 (0804, 不含 080403 中小 学用地、080404 幼 儿园用地、080405 其他教育用地)	体育用地 (0805)
允许兼容	1.公共服务 包括文化设施、教育设施、体育设施、医疗卫生设施（涉及传染病、流行病类医疗设施除外）、社会福利设施等 2.商业 包括零售商业、餐饮等 3.宿舍居住 包括公寓型、宿舍型租赁住房等 4.便民物流服务 包括末端配送场所、末端营业网点等 5.交通场站 包括轨道交通场站、地面公交场站、社会停车场等 6.安全防护 包括消防设施、雨水利用与防涝设施、防灾避难设施等 7.市政公用设施 包括水、电、气、热、通信、环卫等各专业设施	1.公共服务 包括文化设施、体育设施、医疗卫生设施（涉及传染病、流行病类医疗设施除外）、社会福利设施等 2.商业 包括零售商业、餐饮等 3.宿舍居住 包括公寓型、宿舍型租赁住房等 4.便民物流服务 包括末端配送场所、末端营业网点等 5.交通场站 包括轨道交通场站、地面公交场站、社会停车场等 6.安全防护 包括消防设施、雨水利用与防涝设施、防灾避难设施等 7.市政公用设施 包括水、电、气、热、通信、环卫等各专业设施	1.商业 包括零售商业、餐饮等 2.公共服务 包括体育设施、教育设施等 3.娱乐 包括剧院、音乐厅、电影院等 4.交通场站 包括轨道交通场站、地面公交场站、社会停车场等 5.安全防护 包括消防设施、雨水利用与防涝设施、防灾避难设施等 6.市政公用设施 包括水、电、气、热、通信、环卫等各专业设施	1.公共服务 包括文化设施、体育设施、医疗卫生设施（涉及传染病、流行病类医疗设施除外）、社会福利设施等 2.商业 包括零售商业、餐饮等 3.宿舍居住 包括公寓型、宿舍型租赁住房等 4.便民物流服务 包括末端配送场所、末端营业网点等 5.交通场站 包括轨道交通场站、地面公交场站、社会停车场等 6.安全防护 包括消防设施、雨水利用与防涝设施、防灾避难设施等 7.市政公用设施 包括水、电、气、热、通信、环卫等各专业设施	1.商业 包括零售商业、餐饮等 2.公共服务 包括文化设施、教育设施等 3.交通场站 包括轨道交通场站、地面公交场站、社会停车场等 4.安全防护 包括消防设施、雨水利用与防涝设施、防灾避难设施等 5.市政公用设施 包括水、电、气、热、通信、环卫等各专业设施

禁止兼容	1.批发市场 包括独立占地的农产品、服装、建材等产品市场 2.商务金融 包括金融保险、艺术传媒、办公设计、贸易咨询等	1.批发市场 包括独立占地的农产品、服装、建材等产品市场 2.工业 (经相关主管部门允许、无不利影响、以研究试验为主的生产加工除外)	1.批发市场 包括独立占地的农产品、服装、建材等产品市场 2.商务金融 包括金融保险、艺术传媒、办公设计、贸易咨询等	1.批发市场 包括独立占地的农产品、服装、建材等产品市场 2.工业 (经相关主管部门允许、无不利影响、以研究试验为主的生产加工除外)	1.批发市场 包括独立占地的农产品、服装、建材等产品市场 2.商务金融 包括金融保险、艺术传媒、办公设计、贸易咨询等
允许混合	1.公共管理与公共服务类 0802 科研用地、0803 文化用地、0804 教育用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地。 2.商业服务业类 09 商业服务业用地。 3.交通运输类 12 交通运输用地 4.公用设施类 13 公用设施用地 5.居住类 0701 城镇住宅用地 0702 城镇社区服务设施用地	1.公共管理与公共服务类 0801 机关团体用地、0803 文化用地、0804 教育用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地。 2.商业服务业类 09 商业服务业用地。 3.交通运输类 12 交通运输用地 4.公用设施类 13 公用设施用地 5.居住类 0701 城镇住宅用地 0702 城镇社区服务设施用地	1.公共管理与公共服务类 0801 机关团体用地、0802 科研用地、0804 教育用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地。 2.商业服务业类 09 商业服务业用地。 3.交通运输类 12 交通运输用地 4.公用设施类 13 公用设施用地 5.居住类 0701 城镇住宅用地 0702 城镇社区服务设施用地	1.公共管理与公共服务类 0801 机关团体用地、0802 科研用地、0803 文化用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地。 2.商业服务业类 09 商业服务业用地。 3.交通运输类 12 交通运输用地 4.公用设施类 13 公用设施用地 5.居住类 0701 城镇住宅用地 0702 城镇社区服务设施用地	1.公共管理与公共服务类 0801 机关团体用地、0802 科研用地、0803 文化用地、0804 教育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地。 2.商业服务业类 09 商业服务业用地。 3.交通运输类 12 交通运输用地 4.公用设施类 13 公用设施用地 5.居住类 0701 城镇住宅用地 0702 城镇社区服务设施用地
	1.工矿类 10 工矿用地 2.仓储类 110102 二类仓储物流用地、110103 三类仓储物流用地、1102 储备库用地	1.工矿类 10 工矿用地 2.仓储类 110102 二类仓储物流用地、110103 三类仓储物流用地、1102 储备库用地	1.工矿类 10 工矿用地 2.仓储类 110102 二类仓储物流用地、110103 三类仓储物流用地、1102 储备库用地	1.工矿类 10 工矿用地 2.仓储类 110102 二类仓储物流用地、110103 三类仓储物流用地、1102 储备库用地	1.工矿类 10 工矿用地 2.仓储类 110102 二类仓储物流用地、110103 三类仓储物流用地、1102 储备库用地

表 B.3 商业服务业用地兼容（混用地 分类用地 分类合）正负面清单

用地分类	商业服务业用地（09） 商业用地（0901，不含 090102 批发市场用地、090105 公用设施营业网点用地） 商务金融用地（0902） 娱乐康体用地（0903） 其他商业服务业用地（0904）
允许兼容	1.公共服务 包括文化设施、教育设施、体育设施、医疗卫生设施（应符合相关规范的邻避要求）、社会福利设施等 2.机关团体 包括部分社会团体、行使行政管理职能相关单位的办公用房及相关设施 3.交通场站 包括轨道交通场站、地面公交场站、社会停车场等 4.市政公用设施 包括水、电、气、热、通信、环卫等各专业设施 5.安全防护 包括消防设施、雨水利用与防涝设施、防灾避难设施等 6.宿舍居住 包括宿舍型、公寓型租赁住房等 7.便民物流服务 包括末端配送场所、末端营业网点等 8.商业、商务、娱乐康体相互兼容（混合）
不应兼容	1.批发市场 包括独立占地的农产品、服装、建材等产品市场 2.工业
允许混合	1.公共管理与公共服务类 08 公共管理与公共服务用地。 2.居住类 0701 城镇住宅用地 0702 城镇社区服务设施用地 3.交通运输类 12 交通运输用地 4.公用设施类 13 公用设施用地
不应混合	1.工矿类 10 工矿用地 2.仓储类 110102 二类仓储物流用地、110103 三类仓储物流用地、1102 储备库用地。

表 B.4 工矿用地和仓储用地兼容（混合）正负面清单

用地分类	一类工业用地（100101）	一类物流仓储用地（110101）
允许兼容	1.工业研发 包括工业生产必需的研发、设计、检测、中试等 2.公共服务 包括文化设施、教育设施、体育设施、医疗卫生设施（涉及传染病、流行病类医疗设施除外）、社会福利设施等 3.机关团体 包括部分社会团体、行使行政管理职能相关单位的办公用房及相关设施 4.商业 包括零售商业、餐饮等 5.商务金融 包括金融保险、艺术传媒、研发设计、贸易咨询等 6.宿舍居住 包括公寓型、宿舍型租赁住房等 7.一类物流仓储 对周边居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，不需要采取卫生、安全等防护隔离措施的物流仓储设施、末端配送场所、末端营业网点等 8.交通场站 包括轨道交通场站、地面公交场站、社会停车场等 9.市政公用设施 包括水、电、气、热、通信、环卫等各专业设施 10.安全防护 包括消防设施、雨水利用与防涝设施、防灾避难设施等	1.商业 包括零售商业、餐饮等 2.商务金融 包括金融保险、艺术传媒、办公设计、贸易咨询等 3.宿舍居住 包括公寓型、宿舍型租赁住房等 4.交通场站 包括轨道交通场站、地面公交场站、社会停车场、对外货运场站等 5.市政公用设施 包括水、电、气、热、通信、环卫等各专业设施 6.安全防护 包括消防设施、雨水利用与防涝设施、防灾避难设施等
不应兼容	1.二类工业 2.三类工业 3.二类仓储 4.三类仓储	1.二类工业 2.三类工业 3.二类仓储 4.三类仓储
允许混合	1.公共管理与公共服务类 08 公共管理与公共服务用地。 2.居住类 0701 城镇住宅用地	1.公共管理与公共服务类 08 公共管理与公共服务用地。 2.居住类 0701 城镇住宅用地

	0702 城镇社区服务设施用地 3.交通运输类 12 交通运输用地 4.公用设施类 13 公用设施用地 5.商业服务业类 09 商业服务业用地。	0702 城镇社区服务设施用地 3.交通运输类 12 交通运输用地 4.公用设施类 13 公用设施用地 5.商业服务业类 09 商业服务业用地。
不应混合	1.工矿类 100102 二类工业用地、100103 三类工业用地。 2.仓储类 110102 二类仓储物流用地、110103 三类仓储物流用地、1102 储备库用地。	1.工矿类 100102 二类工业用地、100103 三类工业用地。 2.仓储类 110102 二类仓储物流用地、110103 三类仓储物流用地、1102 储备库用地。
注 1：附录 B 各用地分类允许、不应兼容（混合）均未提及的，如有兼容需求，可结合相关管理规定单独论证。 注 2：土地用途兼容时可建设附录 B 中相应功能的建筑；用地混合时按照各种功能混合相应用途的用地。		

附 录 C
(规范性)
规划成果建议

表 C.1 单元层级控制性详细规划文本内容

内容类别	内容要求
前言	阐述规划背景、编制动因、主要任务等内容。
总则	明确规划目的、规划依据，制定规划原则与规划重点，明确编制范围并进行街区划分。
定位与规模	明确规划目标、总体功能定位，单元主导功能、总体发展规模等内容。
空间布局与土地利用	包括空间结构、功能布局、土地利用等规划内容。
公共服务	包括行政办公、文化、教育、医疗、体育、社会福利等各类公共服务设施规划内容。
居住用地	包括居住用地布局、人口分布、住房保障等规划内容。
综合交通	包括道路系统、公共交通、慢行交通、静态交通、交通设施等规划内容。
蓝绿系统	包括绿地系统、景观系统、地表水体、其他非建设用地等内容。
公用设施	包括供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、环卫、工程管线综合、地下空间等规划内容。
城市安全	包括综合防灾、防洪排涝、消防、抗震防灾、人民防空、公共卫生安全等规划内容。
城市品质	包括城市设计、特色风貌、历史文化保护区、城市更新等规划内容。
总体控制	包括街区单元划分、开发建设管控、竖向控制、城市重要控制线等规划内容。
规划实施	包括建设时序、近期土地储备与开发的实施建议、村庄安置、政策建议等内容。
附录	包括各类统计表（参见附录 A）、城镇建设用地兼容与混合用地指引（参见附录 B）等。

表 C.2 单元层级控制性详细规划图件列表

类别	序号	图件名称	是否 必选	备注
现状分析图	1	区位图	必选	包括位置、面积、情况简介等
	2	土地利用现状图	必选	
	3	现状限制要素综合分析图	条件 必选	包括工程地质、自然条件、文物保护、市政走廊等各类影响城市建设的要素
	4	现状土地使用权属分析图	条件 必选	
	5	规划信息汇总图	条件 必选	包括规划审批项目情况及占比
	6	土地利用情况综合评价图	必选	对现状用地进行评价，并划分保留、改造、新增等地区
	7	其他现状分析图	可选	
规划成果图	1	空间结构规划图	必选	
	2	蓝绿系统规划图	条件 必选	可视情形按绿地和开敞空间、水系分别出图
	3	土地使用规划图	必选	
	4	道路交通规划图	必选	可视情形按对外交通、道路系统、交通设施、公共交通、慢行交通等分别出图
	5	居住用地规划图	条件 必选	结合社区生活圈明确居住用地和居住人口分布

类别	序号	图件名称	是否 必选	备注
	6	各级公共服务设施规划图	条件 必选	可视情形按教育设施、文化设施、体育设施、医疗卫生设施、社会福利设施等分别出图
	7	社区生活圈构建规划图	条件 必选	可视情形按 15 分钟生活圈、5-10 分钟生活圈分别出图
	8	公用设施规划图	条件 必选	可视情形按专业类别分别出图
	9	城市安全设施规划图	条件 必选	
	10	城市设计导引图	必选	
	11	高度控制分区图	必选	通过对建筑高度的主要控制要素分析，提出控制分区及控制要求
	12	开发强度控制分区图	必选	通过综合承载力的分析，科学控制建筑规模
	13	建筑密度控制分区图	可选	
	14	城市重要控制线规划图	条件 必选	可视情形按控制线类别分别出图
	15	竖向控制图	必选	次干路及以上级别道路竖向、坡度、坡向设计
	16	地下空间规划导引图	条件 必选	
	17	街区划分与控制图	必选	明确街区划分及编码，提出主要控制指标
	18	其他规划成果图	可选	
图则	1	土地使用规划图	必选	
	2	城市重要控制线规划图	条件 必选	
	3	单元底线管控图	必选	编制达到街区控制性详细规划时可不绘制
	4	单元传导管控图	必选	编制达到街区控制性详细规划时可不绘制
	5	城市设计附加图则	可选	
	6	城市更新附加图则	可选	
	7	地下空间附加图则	可选	
注：图纸可视情况增加、合并或分解绘制。				

表 C.3 街区层级控制性详细规划文本内容

内容类别	内容要求
前言	阐述规划背景、编制动因、主要任务等内容。
总则	包括规划目的、规划依据，制定规划原则与规划重点，明确街区主导属性。
用地规划	包括功能布局、土地利用、调整优化论证（视情形可选）等规划内容。
综合交通	包括道路系统、公共交通、慢行交通、静态交通、交通设施等规划内容。
设施规划	包括公共服务设施、公用设施、市政工程管线、竖向与地下空间设施等规划内容。
蓝绿空间	包括绿地与开敞空间、地表水体等规划内容。
城市品质	包括空间形态、高度控制、强度控制、绿色建筑与设施、城市更新等规划内容。
地块划分与指标控制	包括地块划分与指标控制等规划内容。

表 C.4 街区层级控制性详细规划图件列表

类别	序号	图件名称	是否必选	备注
现状分析图	1	区位图	必选	包括位置、面积、情况简介等
	2	土地利用现状图	必选	
	3	规划信息汇总图	条件必选	包括规划审批项目情况及占比
	4	建筑现状评价图	条件必选	对现状建筑进行评价，并划分保留、改造、新增等地块
	5	其他现状分析图	可选	
规划成果图	1	土地使用规划图	必选	
	2	道路交通规划图	必选	
	3	公共服务设施规划图	条件必选	
	4	社区生活圈构建规划图	条件必选	
	5	公用设施规划图	条件必选	
	6	市政工程管线规划图	条件必选	
	7	竖向规划图	必选	
	8	地下空间规划图	条件必选	
	9	城市设计导引图	必选	
	10	建筑布局总平面图	可选	能够体现街区建筑布局的平面图
	11	空间形态示意图	可选	能够体现街区空间形态的效果图、意向图等
	12	其他规划成果图	可选	
图则	1	土地使用规划图	必选	
	2	城市重要控制线规划图	条件必选	
	3	地块划分与指标控制图	必选	
	4	城市设计附加图则	可选	

类别	序号	图件名称	是否必选	备注
	5	城市更新附加图则	可选	
	6	地下空间附加图则	可选	
注：图纸可视情况增加、合并或分解绘制。				

参 考 文 献

- [1] 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）
- [2] 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）
- [3] 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年）
- [4] 《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）
- [5] 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43 号）
- [6] 《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》
- [7] 《市级国土空间总体规划制图规范（试行）》
- [8] 《市级国土空间总体规划数据库规范（规划报批版）》
- [9] 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）