

濮政〔2017〕27号

濮阳市人民政府  
关于印发濮阳市城乡管理技术规定的  
通 知

各县（区）人民政府，开发区、工业园区、示范区管委会，  
市人民政府有关部门：

《濮阳市城乡管理技术规定》已经市政府同意，现  
予以印发，请认真贯彻执行。

2017年7月25日

# 濮阳市城乡管理技术规定

## 目 录

第一章 总 则	5
第二章 规划编制	5
2.1 控制性详细规划	5
2.2 修建性详细规划	6
2.3 城市设计	7
第三章 建设用地管理	9
3.1 用地分类与适建范围	9
3.2 建设用地控制	10
3.3 建筑容量	14
第四章 公共管理与公共服务设施配置	16
4.1 教育设施	16
4.2 社区公共管理与公共服务设施	18
4.3 停车设施配建	25
第五章 建筑管理与景观控制	25
5.1 建筑间距控制	25
5.2 建筑物退让	30
5.3 建筑高度和景观控制	33

5.4 建筑面积折算	35
5.5 绿地	37
5.6 商业设施控制	40
5.7 工业、仓储控制	40
<b>第六章 交通规划管理</b>	<b>41</b>
6.1 城市道路	41
6.2 公共交通	45
6.3 慢行交通系统	45
6.4 公共停车场	47
<b>第七章 市政工程管理</b>	<b>47</b>
7.1 给排水工程	47
7.2 供电工程	49
7.3 邮政及通讯工程	50
7.4 综合管廊	52
<b>第八章 地下空间开发</b>	<b>53</b>
8.1 开发原则和条件	53
8.2 开发要求	53
<b>第九章 规划核实</b>	<b>55</b>
<b>第十章 附 则</b>	<b>57</b>
附录A 各类建设用地适建范围表	

## 附录B

附表1 机动车停车场（库）配建标准表

附表2 非机动车停车配建标准表

## 附录C

附图1 建筑布置形式示意图

附图2 建筑退界距离示意图

附图3 建筑高度计算示意图

## 附录D 名词解释

## 附录E 用词说明

# 第一章 总 则

1.0.1 **【目的与依据】**为了贯彻落实中央和省委、市委城市工作会议精神，推进濮阳市城乡管理科学化、规范化、法制化，根据《中华人民共和国城乡规划法》《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律、法规，以及相关的城乡规划技术规范，结合濮阳市实际，制定本规定。

1.0.2 **【指导思想】**城乡规划建设应坚持保护优先、生态为本、自然循环、因地制宜、统筹推进的原则，积极推进低影响开发模式，倡导海绵城市和绿色建筑。

1.0.3 **【适用范围】**本规定适用于濮阳市规划区范围内的规划编制，各项新建、改建、扩建的建设工程及规划核实等与城乡管理有关的活动。

1.0.4 **【坐标与高程系统】**濮阳市城乡规划建设应统一使用国家2000坐标系和1985国家高程基准。

1.0.5 **【实施要求】**本规定由市城乡规划主管部门依法组织实施。濮阳市规划区以外的区域，各县可结合本地实际参照执行。

## 第二章 规划编制

### 2.1 控制性详细规划

2.1.1 【组织编制及规模】控制性详细规划由市城乡规划主管部门根据总体规划的要求，组织或会同区人民政府（管委会）及其它业务主管部门编制，编制内容应符合《中华人民共和国城乡规划法》《城市规划编制办法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》的要求。

用地规模：片区规划用地面积在10平方公里左右；街坊规划用地面积，建成区以30—50公顷为宜，新建区域以50—100公顷为宜。特殊地段控制性详细规划用地规模由市城乡规划主管部门确定。

2.1.2 【其他要求】创新控制性详细规划的编制方法和内容，体现分层控制、刚性与弹性相结合。提高土地的兼容性水平，倡导土地混合利用。鼓励建立片区、单元、街坊三层控制性详细规划编制体系。

贯彻“窄马路、密路网”的城市道路布局新理念，控制居住区的规模，在条件许可的情况下加大道路网密度，提升城市的通达性和微循环能力。

合理确定城市各类用地结构，公共绿地比例不低于15%，道路交通用地比例不低于20%，路网密度不得低于10千米/平方公里，中心区、居住区、办公区道路间距不大于200米。

落实海绵城市建设有关要求，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响。

## 2.2 修建性详细规划

2.2.1【组织编制】修建性详细规划由建设单位根据控制性详细规划和规划条件组织编制，重要地段的修建性详细规划由市城乡规划主管部门组织编制。鼓励适当降低容积率、建筑密度，提高绿地率和居住品质。

2.2.2【其他要求】规划用地面积4公顷以上的新建建设项目，应包含雨水利用设施等海绵城市建设内容。新建居住小区要推广街区制，原则上不再建设封闭的居住小区。

## 2.3 城市设计

2.3.1【总体要求】城市设计应对城市环境形态做出合理安排和艺术处理。综合考虑城市功能、自然环境、历史文化等要素，协调好用地布局、空间形态、综合交通、环境景观等方面的关系，突出城市公共空间的人文化、艺术化和个性化，提升城市空间效率与活力。

城市设计分为总体城市设计、重要地段城市设计和地块城市设计三个层次。

2.3.2【总体城市设计】研究分析城市整体空间形态格局及自然、人文资源要素，提炼和彰显城市历史风貌特征和地域文化，构筑城市整体空间结构和景观序列，明确城市风貌特征、空间轴线和景观廊道系统，划定城市风貌分区，确定城市建筑色彩和风格基调。

确定建筑高度控制原则，划分高度控制分区，提出分区控制要求。

确定城市标志性节点的布局，明确各类标志性节点的定位、功能和形象主题。

合理组织城市公共中心、公园、广场和滨水区等开敞空间，明确公共开敞空间的功能定位、规模和景观建设标准。

**2.3.3 【重要地段城市设计】** 规划区内的滨水区、交通枢纽区、历史文化保护区等重要地段应编制城市设计，落实总体规划中的控制与导引要求。应结合控制性详细规划同步编制，并在规划图则中体现城市设计的要求。

明确地段空间形态、高度控制和开发强度，提出天际轮廓线及景观控制要求，引导高层建筑适度集中合理布局。高层建筑集中区域应进一步提高路网密度。

协调地段内建筑群体与开敞空间之间的关系，合理组织休闲空间和步行交通。

对城市重要环境设施、城市夜景、绿化景观等进行整体设计构思，提出意向性设计。

**2.3.4 【地块城市设计】** 规划区内的公共建筑、房地产、商业开发等具体建设项目在编制修建性详细规划时应当包含地块城市设计内容。

对建设项目功能、开发规模、空间景观风貌等进行综合策划和经济分析，提高城市设计方案的可实施性。



编制空间形态设计方案，对单体建筑设计提出控制要求，单体建筑必须在风格、形体、色彩、体量、高度等方面符合城市设计要求。

## 第三章 建设用地管理

### 3.1 用地分类与适建范围

3.1.1 **【用地分类】**用地分类包括城乡用地分类、城市建设用地分类两部分，应按照土地使用的主要性质进行划分。按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）规定，采用大类、中类和小类3级分类体系。

（1）城乡用地共分为2大类、9中类、14小类，应符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）中表3.2.2的规定。

（2）城市建设用地共分为8大类、35中类、42小类，应符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）中表3.3.2的规定。

使用本分类时，可根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求，采用本分类的全部或部分类别。“一书两证”上的用地分类和代码至少规定至中类。

3.1.2 **【混合用地性质确定】**混合用地的用地分类，按照土地实际使用的主要性质或规划引导的主要性质进行划分和归

类，具有多种用途的用地应以其地面使用的主导设施性质作为归类的依据。

3.1.3 **【用地适建范围】** 各类建设用地性质的划分应遵循土地使用兼容性的原则（参照附录A），符合经批准的控制性详细规划等。

## 3.2 建设用地控制

3.2.1 **【用图标准】** 建设用地红线图应在1:1000或1:500现状地形图上绘制，特殊情况可采用其他比例尺的现状地形图。图上应根据需要绘制规划用地范围线、拆迁范围线、道路红线、绿线、蓝线、紫线、黄线等，应用坐标标注。

规划用地面积单位为平方米（m<sup>2</sup>），精确到小数点后两位。

3.2.2 **【规划用地界线的划定】** 建设项目规划用地界线的划定应当考虑城乡规划要求、土地权属权限、建设项目批准文件、有关技术规范等因素综合确定，以实测现状地形图为依据。

3.2.3 **【建设项目用地面积】** 建设项目的用地面积包括建设项目自身用地面积和相邻道路、绿地、管线走廊等用地面积，各部分用地面积应在建设用地规划测量成果中明确。

3.2.4 **【确定用地性质和规划条件】** 建设用地的规划用地性质应依据已批准的总体规划和控制性详细规划确定。

建设用地的规划条件应依据已经批准的控制性详细规划确定。控制性详细规划编制完成未经审批的，因涉及省市重点项目、重要基础设施和公共服务设施，经市城乡规划主管部门研究，可参考其规划成果，确定规划选址或规划条件。

**3.2.5【用地规划条件内容】**建设用地规划条件一般应当明确用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、绿地率、公共服务设施和基础设施配建等强制性内容，以及建筑退让、规划控制绿化带、公共通道和控制性详细规划确定的其他要求，在有净空限制的区域建筑高度作为强制性内容。

**3.2.6【选址原则】**规划区内建设项目的选址和布局必须符合城乡规划，城乡规划确定的建设用地范围以外的区域，原则上不得进行建设项目的选址。

因安全、保密、环保、卫生、交通等原因需要单独设置的项目或重大基础设施用地，可依据有关专项规划或选址论证报告单独选址。

**3.2.7【选址要求】**建设项目规划选址应满足以下要求：

- (1) 建设项目应符合城乡规划布局的要求。
- (2) 建设项目与城乡交通、环保、文物保护、市政、消防、防灾等规划的衔接与协调。
- (3) 建设项目配套的生活设施与城乡生活居住及公共设施规划的衔接与协调。
- (4) 建设项目的其他规划要求。

3.2.8【基础设施和公共服务设施选址】城乡基础设施和公共服务设施因节约土地、功能需要等原因，在不影响主要使用功能的情况下，经论证可以结合规划道路、河道、绿地等用地进行布局。

3.2.9【工业、仓储和批发市场用地调整】城市建成区内不符合规划要求的工业、仓储和批发市场用地，应按规划进行调整，搬迁后的用地应优先安排水、电、气、暖等市政基础设施和中小学、体育、医疗卫生等公共服务设施。

3.2.10【教育、医疗、市政设施等用地调整】严格控制教育、医疗、市政设施等用地改变用地性质用于其他项目建设。大、中专学校及职业学校外迁后，其用地应优先安排基础设施、公共服务设施、公园绿地和中小学等项目，经省、市人民政府批准的特殊情况除外。

医院、学校周边的可利用建设用地，应优先保证医院、学校扩建使用。

3.2.11【公共服务设施用地控制】变电站、公交场站、消防站、污水处理厂、公厕、调压站、环卫、道路养护等市政公用设施，在城市规划区内或因功能需要独立设置的，其控制性指标应符合行业规范。

3.2.12【旧城改建开发用地规模】鼓励成片开发，严禁插建。单独开发的建设用地面积不得低于表1规定值。

表1 单独开发地块建设用地面积下限值

建设项目类型	居住（商住）建筑		商业、办公类建筑
用地面积下限值（m <sup>2</sup> ）	低、多层	高层	10000
	10000	20000	

开发地块建设用地未达到表1规定，因特殊情况确实无法调整合并的，在不影响城市规划实施的情况下，经市城乡规划主管部门研究，报市规委会批准后可予以规划许可。

**3.2.13【统一规划分期实施原则】** 建设项目应当遵循统一规划、统一建设的原则。确因先期建设回迁房或实现城市建设计划目标等需要分期实施的，优先建设学校、幼儿园、养老服务用房、社区服务用房、商业服务用房、物业服务用房等公共服务配套设施和市政基础设施；

**3.2.14【统筹规划条件】** 同时具备下列条件时可以统筹规划建设：

- （1）不同地块属于同一使用权人，地块相邻且在同一街坊内。
- （2）各地块土地用途相同或相互兼容。
- （3）各地块国有土地使用权取得时间相差不超过三年。

**3.2.15【统筹规划内容】** 统筹规划建设的内容要符合以下规定：

- （1）统筹规划后的商业建筑面积不得大于各地块商业建筑面积规定上限的总和，统筹规划后的住宅建筑面积不得大于各地块住宅建筑面积规定上限的总和。

(2) 统筹规划后的各类配套设施建筑面积不得小于各地块各类配套设施建筑面积规定下限的总和。

(3) 统筹规划后的绿地面积、停车位数量不得小于各地块配置绿地面积、停车位数量规定下限的总和。

不同建设单位的相邻地块，经各土地权属单位协商一致，在各地块容积率不变、各功能建筑面积比例不变的情况下，其退线距离、建筑间距等可统一规划。

### 3.2.16 【上位规划调整需变更用地规模】

(1) 已签订《国有土地使用权出让合同》的建设项目，因上位规划调整造成净用地面积减少的，在符合交通、景观、消防、卫生、日照等有关规定，在规划论证可行的前提下，按原批准可开发建设规模不变的原则，经市城乡规划主管部门批准后将相应建设规模转移到剩余用地上。

(2) 已签订《国有土地使用权出让合同》的建设项目，因上位规划调整造成净用地面积增加的，应优先考虑在增加用地上安排公益性公共设施、市政公用设施和公共开放空间等，经论证具备开发条件的，可适当增加建设规模。

(3) 建设项目周边存在不能单独开发的零星用地时，可将零星用地纳入周边建设项目统一规划，并适当增加建设规模。

## 3.3 建筑容量

3.3.1 【建筑容量内容】建筑容量的控制内容包括容积率和建筑密度。

3.3.2 【建筑容量确定】建筑容量指标应按照已批准的控制性详细规划、修建性详细规划或城市设计执行，新编制的控制性详细规划、修建性详细规划或城市设计应按本规定的要求确定控制指标。

3.3.3 【居住、办公、商业等用地容量】一般区域建设用地容积率、建筑密度应符合表2的规定。城乡一体化示范区等新建区域居住建筑应以多层、中高层为主，居住用地的容积率一般应控制在2.0以下。

---

濮阳市人民政府办公室

2017年8月2日印发

---

