

河南省自然资源厅办公室文件

豫自然资办发〔2023〕5号

河南省自然资源厅办公室 关于印发《河南省城镇控制性详细规划 编制审批规程（试行）》的通知

各省辖市、济源示范区、航空港区自然资源主管部门：

为贯彻落实《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）和《河南省委省政府关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》（豫发〔2020〕6号），建立健全全省国土空间规划体系，规范我省城镇开发边界内城镇控制性详细规划编制工作，我厅研究制定了《河南省城镇详细规划编制审批规程（试行）》，现印发给你们，请参照执行。规程执行中存在的问题和建议请及时反馈省厅。

附件：河南省城镇控制性详细规划编制审批规程（试行）



附 件

河南省城镇控制性详细规划
编制审批规程
(试行)

河南省自然资源厅

2023年2月

第一章 总 则

第一条 目的和依据

为规范城镇控制性详细规划编制审批，保障规划的有效实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》及《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）、《河南省委省政府关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》（豫发〔2020〕6号），制定本规程。

第二条 适用范围

编制和审批省辖市中心城区、县（市）中心城区、建制镇镇区等开发边界内的控制性详细规划，应当遵守本规程。城镇开发边界外的规划建设用地控制性详细规划按照本规程执行。

第三条 地位作用

控制性详细规划是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发规划许可、进行各项建设活动的法定依据，任何单位和个人都应当遵守经批准的控制性详细规划，未编制控制性详细规划的区域不得进行开发建设。坚持以规划引领招商和项目建设，不得依据单个项目编制和修改控制性详细规划。

第四条 基本原则

（1）以人为本。坚持以人民为中心，聚焦人民群众需求，推

进社区生活圈建设，完善设施配置，营造高品质空间，满足人民群众日益增长的美好生活需要，创造宜居宜业、宜乐宜游的城镇环境。

（2）绿色发展。贯彻节约集约优先、功能复合、职住平衡、智慧发展、精明增长等理念，统筹地上地下空间开发利用，促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀。

（3）安全韧性。增强城市韧性，以保障安全为前提，协调开发与保护的关系，完善基础设施和安全防护设施，有效落实相关管控措施。

（4）注重实施。强化规划实施传导和分层分级管控，注重刚性与弹性结合，开展定期评估和维护，保障规划科学性和可实施性。

第五条 编制组织

省辖市、县（市）中心城区的控制性详细规划，由市县自然资源部门组织编制，其中开发区等特定功能区的控制性详细规划，由市县自然资源部门会同开发区等特定功能区管理机构组织编制；中心城区外其他镇区的控制性详细规划，由镇政府组织编制。

城市新区、更新改造区、近期建设地区和已经编制土地征收成片开发方案地区应优先编制控制性详细规划；国土空间总体规划确定的留白区按程序充分论证并明确使用用途后，方可启动控制性详细规划编制。

控制性详细规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级

的单位承担控制性详细规划的具体编制工作。

第六条 规划层次

城镇开发边界内控制性详细规划分为单元控制性详细规划和街坊控制性详细规划两个层级。省辖市、县（市）中心城区以外的其他镇区和功能单一的开发区根据规划管理需要，单元和街坊控制性详细规划可合并编制，内容和深度需满足街坊控制性详细规划。

单元控制性详细规划应承接传导上位规划意图，在落实总体规划所确定的单元功能定位、城市控制线、开发规模、开发强度分区等管控传导要求的基础上，对本区域空间开发利用做出统筹安排，明确单元内用地布局、人口规模、建设总量、开发强度分区、道路交通、市政基础设施及公共服务设施配套，提出街坊控制性详细规划管控要求。

街坊控制性详细规划是严格落实单元控制性详细规划管控要求，对本街坊土地使用做出的具体详细安排，应明确各类用地的边界、用地性质、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、基础设施和公共服务设施配套，以及用地兼容比例、建筑体量、风貌等空间形态控制要求，指导地块建设实施。

第二章 基础工作

第七条 单元划分

按照有利于规划传导及便于实施的原则，根据国土空间总体规划确定的功能分区和单元划分方案，进一步优化、细化控制性详细规划编制单元边界。

控制性详细规划阶段应建立统一的单元编码体系，作为落实上位规划传导内容、衔接具体街坊的基本单位；控制性详细规划单元边界应纳入本级国土空间规划一张图实施监督信息系统，原则上不得更改；按照国土空间总体规划功能分区，将单元主导功能确定为居住生活、公共活动中心、工业物流、绿地休闲、交通枢纽等不同类别，分别承担工作休闲、住宿出行、游憩消费等职能。

优化、细化单元边界应符合以下要求：

（1）地域完整。城镇开发边界内集中连片的区域（原则上 30 公顷以上为集中连片区，不应擅自拆分）全覆盖，相邻单元范围不重叠。

（2）边界稳定。统筹考虑行政区划、用地功能结构、15 分钟生活圈、自然河流山体边界、道路交通、市政基础设施走廊等控制要素，合理确定单元边界。历史文化街区等特定地域空间宜划为独立单元。

（3）规模合理。规划人口规模 100 万人以上的城市，单元规模宜为 5—10 平方公里；规划人口规模 100 万人以下的城市，单元规模宜为 3—5 平方公里。各地可结合实际适当调整单元规模，但不宜超过 10 平方公里。

第八条 街坊划分

街坊是指规划城市道路或自然界线（如河流、铁路等）围合的区域，可以由一个地块组成，也可以由若干地块组成。同一功能区多个街坊可同步组织控制性详细规划编制，控制性详细规划的编制范围不得小于一个完整街坊。

第九条 统一底图底数

以最新国土变更调查成果为基础数据，原则上采用《国土空间调查规划用途管制用地用海分类规程（试行）》确定的用地分类。底图统一采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准作为空间定位基础，应采用不低于 1:2000 地形图。

第十条 制定差异化分区策略

依据不同区域类型明确规划重点，制定差异化策略，引导城镇土地开发的良性运转。

城市新区应遵循安全韧性、绿色低碳、集约紧凑、功能配套、职住平衡要求，按照宜居、创新、绿色、韧性、智慧、人文城市的理念，高水平规划有特色、高品位的城市新区。

城市旧区应以产业为保障、以改善民生为根本，促进产业结构调整 and 转型升级，引导人口有机疏解，提升城市基础设施保障水平，完善公共服务配套，根据不同地域文化特色，挖掘和展示历史文化要素和内涵，推动连片更新，提升城市活力。

第十一条 开展调查分析

全面收集基础资料，扎实开展调查分析。调查分析内容包括

总体规划、专项规划和城市设计相关要求及相邻地段已批准规划，规划区域内土地利用、人口、建筑、基础设施、服务设施、道路交通、公共安全、历史文化等现状情况，将国土调查、地籍调查、不动产登记等作为规划编制的工作基础。深入总结规划区域现状特征并分析存在问题，结合发展需求，提出切实可行的解决策略和路径。

第三章 基本要求

第十二条 严格落实上位规划

严格落实国土空间总体规划确定的生态廊道、结构性绿地、重大交通枢纽、重大公用设施、综合防灾设施、重要公共服务设施、历史文化遗存保护范围和要求等强制性内容，遵循总体规划功能分区和单元主导功能定位，进一步细化开发强度分区、地下空间、总体城市设计、通风廊道等空间形态控制要求，对教育、卫生、养老、文化、体育、绿地等配置要求进行深化、细化。

编制有分区规划的，控制性详细规划应落实分区规划要求。

第十三条 统筹协调相关专项规划

加强与相关专项规划的协调，统筹落实公共管理与公共服务（文化、教育、体育、医疗卫生、养老等）、交通、市政基础设施、综合防灾、城市更新等各类专项规划中指标体系、用地布局和规模、配置标准，细化设施用地控制线范围，加强空间管控。

第十四条 加强城市设计研究

结合总体城市设计和详细城市设计，将城市天际线、建筑风貌、街巷肌理界面、慢行系统、夜景照明、城市家具等核心城市设计要素纳入控制性详细规划，科学制定管控指标和各项要求。

第十五条 鼓励新技术新方法运用

鼓励采用多源大数据应用、城市定量分析模型、城市街道品质定量测评、居民时空行为分析等新方法、新技术，对人口规模、空间活力、土地开发强度、交通与市政基础设施承载力、公共服务水平等进行测算分析。

第十六条 实施精细化分层管控

单元和街坊控制性详细规划在管控内容上应体现差异，单元控制性详细规划重点控制功能结构、开发规模、公益性设施用地等；街坊控制性详细规划重点控制地块容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标要素。实施精细化分层管控，实现刚性弹性有机结合，增强规划的适应性，提高管理效率。

第四章 单元控制性详细规划的编制内容

第十七条 主导功能与空间布局

明确单元发展目标和承担的主导功能，统筹单元内部生态保护、重大设施与廊道控制、特色景观等空间影响因素，加强产城融合，倡导用地混合，促进职住平衡，研究确定单元用地布局。

单元控制性详细规划用地分类以二级类为主、三级类为辅。

第十八条 规模控制

分解落实国土空间总体规划人口规模，合理确定单元服务人口。依据上位规划传导要求，考虑服务人口规模、产业发展等因素，明确单元建设用地规模、总建筑面积、总住宅建筑面积。

第十九条 建设强度

确定各类用地开发强度分区与高度分区，明确各级开发强度分区对应的容积率区间、高度区间；严格控制新建 100 米以上超高层建筑。

第二十条 历史文化保护

落实文物保护单位的保护范围和建设控制地带，明确历史文化遗产、革命文物保护的措施，传承历史文脉、红色基因，展现城市风貌。

在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动，不得擅自拉直拓宽历史街巷，建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌。严禁违反规划或擅自调整规划，严禁在历史文化名城名镇名村相关区域建设高层建筑、大型雕塑等高大建构筑物。

加强历史文化街区保护和利用，历史文化街区应严格控制历史文化保护线范围内建筑高度与风貌，并加强周边区域的协调管控，细化街巷体系、街区肌理、界面风貌等管控要求，加强历史

文化资源的活化利用。

第二十一条 市政公用设施

确定供水、排水、电力、通信、燃气、热力、环卫等各类公用设施用地的数量、规模和布局。确定各类基础设施的管径、走向等控制要求。鼓励基础设施探索集约建设、复合利用的实施路径。

(1) 供水工程

单元控制性详细规划应落实上位及相关规划内水厂、区域增压站等重大设施布局及规模，明确水厂、原水管、区域供水管控制范围，提出防护要求；确定主次干管布局和管径。

(2) 排水工程

落实上位及相关规划中污水厂、雨水排涝泵站、区域污水提升泵站等重大设施布局及规模，明确防护要求；结合内涝防治要求，明确雨、污水主次干管的布局和管径；推进雨洪利用和污水再生利用；深化完善主、次干管控制点标高，明确排水方向。

(3) 电力工程

根据建设规模预测单元用电负荷，落实上位及相关规划中110千伏及以上变电站布局，鼓励中心城区建设全户内变电站；明确高压线路廊道路由及控制宽度，鼓励中心城区内高压线入地敷设。

(4) 燃气工程

明确气源及供气方式，落实上位及相关规划中燃气门站、分

输站、调压站、储气站等布局及规模。落实燃气高压管道、中压管道的主干管路由及管径、压力参数。

（5）热力工程

落实上位及相关规划中热源厂、换热站、能源站等供热设施布局，明确各类供热设施的用地规模和防护要求，明确供热主、次干管的走向、位置及管径。

（6）通信工程

落实上位及相关规划中通信基站、有线电视网络中心等设施容量、位置和用地规模。明确通信主干传输通道的走向、路由及安全防护要求。

（7）环卫工程

落实上位及相关规划中垃圾转运站、环卫停车场、垃圾资源回收中心等重大环卫设施布局，制定降低邻避效应的措施。依据垃圾分类方式提出垃圾资源回收利用要求。

（8）管线（管廊）综合

落实上位及相关规划中综合管廊布局及其附属设施用地需求，明确入廊管线种类和建议断面形式，提出平面和竖向控制要求；提出管线综合原则、目标和建议方案。鼓励电力、供热、通信等线路进入综合管廊。

（9）海绵城市

优先利用现状沟渠、河流水系等排水系统，建设生态排水设施，构建完善的城市低影响开发系统，提出海绵城市分区管控要

求和措施。

单元控制性详细规划落实当地径流总量控制等海绵城市建设控制目标。

第二十二条 道路交通与竖向控制

坚持以人为本、高效便捷、绿色出行的原则，统筹协调交通、用地、环境等空间要求，构建功能明晰、级配合理的城市道路网系统，完善城市交通设施和慢行系统，提升交通出行环境。

(1) 道路系统

落实“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，确定主次干路以上级别道路的走向、线型、断面形式、交叉口形式，确定道路红线。提高次干路和支路网密度，集中建设区内道路系统的密度不宜小于8千米/平方公里。

城市道路断面的设计应优先满足公共交通和慢行交通。新建城市道路红线宽度（快速路包括辅路），规划人口规模50万及以上城市不应超过70米，20-50万的城市不应超过55米，20万以下城市不应超过40米。

(2) 公共交通与停车设施

坚持公交优先、绿色低碳，落实城市轨道交通、快速公交的走向，明确公交场站、轨道交通站点等各类公共交通设施的数量、功能、规模和布局。

确定公共停车场规模和布局，积极发展地下停车和立体停车，提高土地利用效率，积极推动公共停车场集中式充换电设施建设，

新建社会公共停车场建设充电设施的车位比例不低于 15%。

（3）慢行交通

明确绿道、自行车专用道等慢行道路的走向，单独设置的步行道不宜小于 2 米，单向通行的自行车道不宜小于 3.5 米，双向通行自行车道不宜小于 4.5 米。

（4）道路竖向

落实专项规划要求，尊重地形地貌，考虑防洪排涝，保障健康安全，营造特色环境，提出道路竖向规划原则和高程控制要求，对主次干路以上级别道路、桥梁、堤防等控制点标高提出引导，道路竖向坡度宜控制在 0.3%~8% 之间。

第二十三条 防灾减灾

综合评估单元内的主要灾害风险及次生灾害，按照韧性城市建设要求，落实上位规划和相关专项规划，明确抗震、防洪排涝、消防、人防及其他工程等的要求，高标准规划防灾减灾基础设施布局和应急防控措施，降低灾后影响。

（1）抗震工程

结合公园、广场、体育场、学校等设置避难场所，结合主要道路设置应急疏散通道，确定其规模、位置及建设要求，明确标识出避难场所和应急疏散通道。提出新建、改扩建工程的抗震设防要求，大型公共服务设施、大型商业、学校、医疗等设施应提高一度抗震设防烈度，加强抗震措施。

（2）防洪排涝工程

明确河渠蓝线、雨洪排水设施等用地及其管控措施，保护自然调蓄空间。确定排水方向，利用公园绿地进行雨水汇集消纳，居住区、大型公建、重要基础设施应避免布局在地势较低处，地下空间避免设置医疗、电力、通信等城市生命线安全保障设施。

（3）消防、人防及其他工程

明确消防站布局、等级、服务范围、建设规模，普通消防站服务面积不宜大于7平方公里。结合地下空间规划，按照《河南省人民防空工程管理办法》明确人防工程设置标准。落实上位规划、相关专项规划中应急医疗设施、物资库等安全设施布局，明确防护措施。

第二十四条 地下空间开发

地下空间利用应做到地上、地下统筹规划，按照平战结合、远近结合等要求，综合考虑防灾减灾、公共利益、分层利用、互联互通等因素，明确地下交通设施、地下公用设施、地下防灾设施等的位置、规模以及连通等规定，对地下空间开发利用分区、强度提出管控要求。

城市中心区、商业中心区等城市重点功能区、重要交通枢纽及周边地区、轨道交通站点周边应作为地下空间重点建设地区，禁止地下空间建设住宅、幼儿园（托儿所）生活用房、养老生活用房等项目以及中小学普通教室。

地下各类设施之间产生矛盾时，应以方便人行、提高土地使用效率、环境效益和社会综合效益最优为原则决定优先权，做到

车行避让人行、小型避让大型、新建避让现状、易建避让难建、临时避让永久。

第二十五条 “六线”控制

“六线”是指城市红线、绿线、蓝线、紫线、黄线、橙线。城市红线、绿线、蓝线、紫线、黄线应依据国家现行法律、法规进行划定。橙线是指对城市公共利益有影响、必须控制的城市公益性公共设施用地的控制界线，中小学、医疗卫生、社会福利等兜底性、底线类设施应纳入橙线管理。

“六线”控制方式分为实线控制、虚线控制、点位控制等。

(1) 实线控制是指通过实线划定各类用地界线从而实现刚性管控，即确定设施位置、建设规模和边界形状，不得在街坊控制性详细规划中更改。

结构性主次干路、生态廊道和 15 分钟生活圈及以上级别公园绿地、主要河流与湖泊等城市地表水体保护和控制界线、历史文化街区 and 国家级文物保护单位、区域性基础设施、片区及以上级别橙线设施、现状已确定用地的设施宜作为刚性控制内容进行实线管控。

(2) 虚线控制是指通过虚线标示各类用地界线的弹性管控，即已确定设施的位置和建设规模，允许在街坊控制性详细规划中在符合服务半径和建设要求的前提下合理优化用地边界。

城市支路、10 分钟生活圈及以下级别社区公园、小游园、中小型市政公用设施、15 分钟生活圈及以下级别橙线设施等其他未

确定用地边界的设施，可作为弹性控制内容进行虚线管控。

(3) 点位控制是指通过点位标示但不明确位置的弹性管控，应在街坊控制性详细规划中落实其具体位置和边界。

占地面积较小的设施、不需单独占地或与其他设施共建的小型基础设施、需进一步结合建设要求进行项目选址的设施，可作为弹性控制内容进行点位管控。

第二十六条 城市设计

落实国土空间总体城市设计要求，分析单元在城市景观框架中的地位 and 作用，构建单元的公共空间体系和建筑群体风貌，对特色景观、开放空间、交通组织、建筑布局、风格和色彩、第五立面、天际线等要素提出管控指标和引导要求。

公共活动中心地区、交通枢纽区、滨水山前地区、历史文化街区等重点地区在编制详细规划前应编制详细城市设计。在涉及重点地区的详细规划编制时，除满足上述规定外，还应符合以下要求：

(1) 公共活动中心地区应细化建筑高度、沿街界面与风貌，明确重要公共空间的管控要求。

(2) 交通枢纽区在公共活动中心地区深化要求基础上，进一步细化各种交通和换乘的流线组织，加强空间立体复合开发。

(3) 滨水、山前地区应细化建筑高度、轮廓线控制，明确建筑功能、建筑界面、风貌、山水与视线通廊等控制要求。

(4) 历史文化街区应严格控制历史文化保护线范围内建筑

高度与风貌，并加强周边区域的协调管控，细化街巷体系、街区肌理、界面风貌等管控要求，加强历史文化资源的活化利用。

第二十七条 强制性内容

单元主导功能、总住宅建筑面积、容积率区间、建筑高度区间、“六线”控制、地下空间开发利用分区与强度、防灾减灾设施等作为单元控制性详细规划的强制性内容。

对于发展相对完善的地区，可根据地方情况，适当增加强制性内容，加强单元控制性详细规划的统筹作用。

第二十八条 功能单元编制要点

（一）居住生活单元编制要点

以住宅建筑和居住配套设施为主要功能导向的区域，结合单元住宅总量控制要求与用地潜力分析，按照构建生活圈要求优化居住用地和配套设施布局，推动建设尺度适宜、配套完善、邻里和谐的全龄友好社区。

（1）生活圈构建

按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需求的原则，结合单元内人口分布情况，构建“15分钟、5-10分钟”两级社区生活圈。15分钟社区生活圈基于街道（镇）行政管理范围，结合居民生活出行特点和实际需要确定，尽量避免城市主干路、河流、山体、铁路等对其造成分割；5-10分钟便民生活圈基于社区管理范围划定。

（2）街道服务中心与设施配套

15 分钟层级服务设施采用“街道服务中心（4 项）”+“独立设置（3 项）”即“4+3”方式适当集中设置，街道服务中心涵盖就业引导、社区行政管理、文化活动、商业四类服务要素，独立占地设施包括医疗、养老、体育设施三类，新建社区卫生服务机构与养老服务机构宜统筹规划、毗邻建设。以上设施紧邻社区公园选址，满足市民多元的生活需求，提高公共服务水平。

5-10 分钟层级配置城镇居民日常使用，特别是面向老人、儿童的基本服务要素，宜灵活均衡布局，并与生活性街道、公共空间、绿道临近设置。

配套设施聚焦“一老一小一青壮”，推进全龄友好社区建设。加强社区养老服务设施配置，每个街道（镇）行政管理范围应至少布局 1 处养老院，用地面积不少于 0.6 公顷，新建居住区应按照建筑面积 30 m²/百户配套居家养老服务设施；扩大优质普惠学前教育资源供给，每千人口 3 岁以下婴幼儿托位数达到 4.5 个；城市社区“15 分钟健身圈”与大中型健身场馆相得益彰，促进全民健身公共服务供给更加多元，新建居住区和社区按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米相关标准配套健身设施。

（3）规划指引

新建各级生活圈居住区应配套建设公共绿地，集中设置具有一定规模且能开展休闲、体育活动的居住区公园，因地制宜、见缝插针布局口袋公园，拓展绿色公共空间，方便群众就近游园，

人均公共绿地不少于 4 平方米。

省辖市中心城区新建住宅原则不超过 26 层，新建住宅容积率不超过 2.5；县（市）中心城区新建住宅原则上以 6 层为主，6 层及以下住宅建筑面积占比应不低于 70%，最高不超过 18 层，新建住宅容积率不应超过 1.8；一般镇新建住宅原则上为 6 层以下。

依据国土空间总体规划确定的城市更新要求，提出老旧小区改造、城中村更新等居住环境改善的规划要求，完善公共服务、道路交通及公用设施配套，传承城市记忆、激发产业活力、优化人居环境、促进社区治理。有城市更新改造方案的，进一步深入调研现状产权状况及居民意愿，结合相关政策开展土地整备、土地置换、畸零地处理等分析，鼓励用地性质混合、兼容和转换，提出更新范围和更新方式，明确改造、拆除及新建建筑面积，对更新地块建筑功能配比、公共空间位置与规模、交通设施完善措施等提出要求。

（4）交通出行

居住区应采取“小街区、密路网”的交通组织方式，城市道路间距不应超过 300 米，宜为 150 米-250 米，居住地块不宜超过 4 公顷；加强社区生活圈与各级公共活动中心、交通枢纽节点的功能融合和便捷联系，通过慢行网络加强就业、居住、社区服务、生态休闲等服务要素之间的有机串联；新建住宅配建机动车停车位应 100%建设充电设施或预留安装条件，其中不少于 10%的车

位应与住宅项目同步建成充电设施，并按照每户不少于 1 个充电车位的标准配置非机动车充电设施。

（二）公共活动中心单元编制要点

以提供商业商务、市民服务、文体中心、科研办公、医疗卫生等为主要功能导向的区域，传导市县国土空间总体规划功能分区中商业商务区和综合服务区的功能，在统筹考虑主导功能，服务能级、服务人口、市政承载力、功能特色的基础上，坚持核心带动、集约高效、功能复合、绿色低碳的原则，打造开放复合、尺度宜人、富有活力的功能片区。

（1）用地布局

落实上位规划，统筹相关专项规划，优化公共管理与公共服务用地、商业商务等用地布局，鼓励 TOD 开发模式，倡导与轨道交通站点及其它公共交通设施要素紧凑布局，宜采用较高强度的开发，鼓励土地和建筑复合利用，促进商业、办公、文体、娱乐等不同功能进行有机混合，鼓励商业、商务用地相互转换，推行空间、功能与时间维度上的“7 天-24 小时”活动模式，构建城市公共中心、城市客厅和地区活力中心。

不得设置大广场，新建城市游憩集会广场不得超过下列标准：小城市 and 建制镇 1 公顷，中等城市 2 公顷，大城市 3 公顷，500 万人口以上特大城市 5 公顷。

（2）规划指引

鼓励开放建筑底层空间，设置开放性高、互动性高的多样复

合功能，提高建筑首层公共功能比例，与绿地、广场、街道等户外公共空间共同打造连续流动、精致宜人的公共空间。

注重街区界面的整体性、连续性，不应设置围墙，鼓励地块内部广场、口袋公园等游憩空间开放，设置底层架空，创造活动丰富、体验多样的空间。应细化建筑高度、沿街界面、开放空间与建筑风貌等重要城市设计要素的管控要求。

鼓励地下空间立体复合开发，并与地下公共步行系统、轨道交通站点及其它公共交通设施相连通，在接驳处可设置城市广场、绿地游园等开敞空间，并明晰标志标识。

（3）交通出行

应采取“小街区、密路网”布局模式，路网间距宜小于 150 米，街坊面积宜控制在 2 公顷以下，路网密度不宜低于 10 公里/平方公里。

倡导绿色出行，采用公交和慢行优先的交通方式，鼓励设置地面、地上、地下相结合的立体慢行网络，加强慢行导向设计，形成不被车行道阻断、安全舒适、完整连续的慢行系统，大型公共建筑和大中运量城市公共交通站点 800 米范围内，人行道最小宽度不应低于 4 米。

应采用小型、分散、就近原则加密设置公共停车场，服务半径不宜大于 300 米，鼓励采用“立体化”建设；加强电动车充电桩配置，新建大型公建、大于 2 万平方米的商业、商务等建筑配建停车场和社会公共停车场，充电停车位应不少于总车位的 15%；

中心商务与商业区、轨道交通站点 500 米范围内的商业、商务用地宜采取限制停车策略，可从必要性上研究是否采用停车配建标准折减，并合理确定折减指标。

（三）以产业为主的开发区单元编制要点

以工业、仓储物流及其配套产业为主要功能导向的区域，结合产业空间布局和产业链条设置，按照效率优先、绿色低碳、安全韧性的原则优化用地布局。

（1）用地布局

同一产业集中紧凑布局、上下游产业临近布局、危险化学品产业独立布局，二类工业用地与周边城市建设区之间应设置不小于 50 米的防护距离。为保障城市安全，规划三类工业和三类物流仓储用地不得位于居民点以及重要公共设施周边 1000 米内，严禁三类工业用地、三类物流仓储用地与其它任何用地混合。

（2）规划指引

鼓励按照服务生产、集中配置原则，综合设置职工公寓、商业服务、卫生所、停车场等设施，建设工业邻里中心；严禁超标准建设绿化带，绿地宜临近工业邻里中心集中布局；在交通便捷、配套完善的重要产业发展平台、轨道交通站点周边等区域布局新型工业用地。

遵循公益优先、保障安全、功能互利、环境相容的原则，鼓励科学设置二三产业混合用地，在规划中明确工业、商服、物流、仓储等各类产业用地的用地兼容要求和比例，探索产业用地土地

用途弹性管控方式，建立不同产业用地类型合理转换程序。

鼓励发展循环经济，强化不同行业间和上下游企业间原料产品互供、能源资源协同利用，推动企业循环式生产、产业循环式组合，推广使用再生产品和再生原料，鼓励废物综合利用、能量梯级利用、水资源循环使用。鼓励绿色工厂建设，实现厂房集约化、原料无害化、生产洁净化、废物资源化、能源低碳化、建材绿色化。

加强企业、园区、城市间能源资源等设施共建共享，鼓励供水、供电、供热、通讯等基础设施绿色化改造，逐步实现热、电、冷、水四联供，推进有条件的园区、厂区充分利用太阳能、风能、生物质能等可再生能源。

（3）交通出行

工业物流单元道路间距应综合考虑交通安全、交通组织、地块机动车出入口等因素，街区尺度不宜大于400米×400米，有特殊需求的执行其相关标准；开发区新建道路红线宽度原则上不得超过40米，重点对道路横断面分配、交叉口视距红线、路口渠化等进行深化，结合货运、通勤流向，优化货运交通与通勤交通的组织，保证车流、物流和人流运行通畅。

（四）绿地休闲单元编制要点

以公园绿地、广场用地、滨水开放空间、防护绿地等为主要功能导向的区域，应加强内部蓝绿空间与周边山水、河湖、林地等生态空间相融合，构建结构性蓝绿空间。

（1）用地布局

绿地空间应强调绿地对公共活动的汇聚作用，鼓励融合文化艺术、运动健身、市民休闲等功能，充分考虑不同人群的使用需求，形成开放多元的公共互动空间；各生态斑块应采用绿道、道路绿化、水系绿地、带状绿廊等各种绿色空间连接实现 100% 贯通；尊重水系的自然属性，按照水域自然形态进行保护与整治，禁止擅自填埋河湖或对自然河道裁弯取直，保护自然水体岸线。

（2）规划指引

绿地休闲单元应作为城市重要的雨洪调蓄空间，按照海绵城市建设要求，提高年径流总量控制率、雨水资源化利用率等相关指标，减少城市开发建设对生态环境的影响。

单元内建立便民驿站服务体系，分级别、均衡化布局驿站，主要功能包括公厕、管理、简餐、紧急救助、游客服务中心、母婴室等；具有应急避难功能的城市公园，应与两条以上的城市道路连接，充分考虑应急避难设施的配置要求。

（3）交通出行

优化公园区域的城市道路横断面，人行道可与公园一体化规划、无缝衔接，形成城园一体的开放空间；单元内深入研究绿道系统，完善慢行配套设施及无障碍设施，保障慢行环境安全、舒适；在适合自行车骑行的地区构建连续、高密度的非机动车网络；绿地周边的公共停车场，可采用立体复合的方式建设，增加停车供给。

（五）交通枢纽单元编制要点

以机场、港口、铁路客货运站等大型交通设施为主要功能导向的区域，应依据上位规划和专项规划，结合地区实际情况设置客运和货运交通枢纽用地，结合快速路、主干路、干线航道、铁路站场、港口等综合运输网络设施，合理布局交通枢纽用地。

（1）用地布局

客运交通枢纽鼓励采用“站城一体”模式，加强与城市功能的多元复合，宜采用横向和纵向复合布局模式，横向复合指围绕枢纽用地，引导商务、商业、文化、科研、社会停车场等用地在枢纽周边聚集，并设置充足接口，提升枢纽区域发展活力和持续发展能力；纵向复合指交通换乘、商业、百货、餐饮、文化等不同功能的竖向叠加，高密度紧凑聚集，鼓励枢纽空间及内部交通的一体化设计，形成枢纽综合体，带动周边区域发展。

货运交通枢纽鼓励采用“多式联运”模式，统筹与产业园区、物流园区等的空间布局，按照货运“无缝化衔接”的要求，强化货运枢纽的集疏运功能，提高货物换装的便捷性、兼容性和安全性，优化货运交通流线组织，加强与城市货运交通的衔接，优化枢纽周边用地，围绕枢纽合理布局物流仓储、商务商业等配套用地。

（2）规划指引

航空、铁路、长途客运站等大型对外交通设施宜配套设置轨道交通车站、公交枢纽站、社会停车场等市（县）内交通设施，形成综合交通换乘枢纽；轨道交通站点和常规公交首末站等设施

宜与社会停车场、长途客运站等结合形成枢纽站。

结合城市更新行动，鼓励对既有火车站等枢纽进行改造，建设综合交通枢纽与城市生产生活设施于一体的城市交通商业综合体，增强城市区域发展活力；客运交通枢纽地区应注重门户形象，避免千篇一律的大轴线、大广场，进一步加强步行可达性，提升地区活力。

（3）交通出行

加强以客运为主的枢纽一体化衔接，按照“零距离换乘”的要求，将城市轨道交通、地面公共交通、市郊铁路、私人交通等设施与干线铁路、城际铁路、干线公路、机场等紧密衔接，建立主要单体枢纽之间的快速直接连接，使各种运输方式有机衔接，鼓励采取开放式、立体化方式建设枢纽，尽可能实现同站换乘，优化换乘流程，缩短换乘距离；加强枢纽区域交通组织研究，枢纽周边临近路段宜采取禁止停车管理策略。

铁路、公路货运站应与公路集疏运网络顺畅衔接，并同站建设铁路与公路的换装设施；港口应重点加强与铁路集疏运的衔接，合理配置内河集疏运设施；机场货运应同步建设高等级公路及货运设施。强化大型机场内部客货分设的货运通道建设。

第五章 街坊控制性详细规划的编制内容

第二十九条 用地布局

结合现状建设、土地权属、地块特点、城市更新等因素，综合运用城市设计、交通分析、经济分析等方法进行深化研究，结合土地收储及开发时序，细化用地布局，确定规划范围内各地块的用地界线、用地性质，明确用地混合使用及兼容性要求。

第三十条 公共服务设施及市政公用设施

落实单元控制性详细规划“六线”控制内容，结合十五分钟生活圈要求，在满足合理服务半径基础上，细化公共管理与公共服务设施、市政公用设施的位置及边界；明确社区服务、体育、文化、医疗、教育、养老等配建设施规模及建设要求；优化市政管网布局，明确管线走向、位置和管径，进行管线综合，确保设施不漏项、数量规模不减少、服务半径有保证。

第三十一条 道路交通与竖向控制

根据单元控制性详细规划确定的交通设施功能、规模、布局等要求，深化并明确各类设施的位置、边界。

细化各级道路的红线、断面、交叉口形式及渠化措施、控制点坐标和标高；确定地块机动车出入口方位、禁止机动车开口段、停车泊位配建等要求。

第三十二条 地块控制指标

确定各地块容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等指标，明确各地块建筑面积、居住人口。

容积率：一般情况下，各类用地均控制上限，省辖市新建住宅容积率不超过 2.5，县（市）新建住宅容积率不应超过 1.8。工

业用地容积率控制下限，按相关标准执行。

建筑高度：一般情况下，各类用地均控制上限，省辖市新建住宅建筑不应超过 80 米，县（市）新建住宅不应超过 54 米。严格控制新建超高层建筑，历史风貌与文化遗产保护区以及因机场净空保护、城市安全与防灾等要求的地区应严格控制上限。城市设计有特殊要求的，可按城市设计要求控制。

建筑密度：一般情况下，工业用地控制下限，其他用地控制上限；工业用地建筑密度应不低于 40%；城镇住宅用地建筑密度应执行《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）要求。

绿地率：一般情况下，工业用地控制上限，其他各类用地控制下限；工业用地绿地率不应超过 20%；城镇住宅用地建设类别为多层的，绿地率不应低于 30%，建设类别为高层的，绿地率不应低于 35%；商业商务、交通枢纽等建设项目绿地率不应低于 25%；教育科研、医疗卫生、疗养院所、公共文化等设施绿地率不应低于 35%。

第三十三条 地下空间开发

依据单元控制性详细规划，明确地下空间开发利用边界、主要功能、配套设施、开发深度、开发层数、开发面积和建筑退让，提出人防配建要求。细化地下空间互联互通等开发控制要求。明确涉及道路、绿地等公共空间的地下空间开发控制要求。

第三十四条 海绵城市

落实单元控制性详细规划海绵城市管控要求，提出海绵城市

建设指引，确定径流总量控制率、下沉式绿地率等控制指标。

第三十五条 土地使用与建筑管理规定

明确土地使用与建筑管理规定，包括建筑间距、日照标准和建筑退让红线、蓝线、绿线、地块界线等要求。

第三十六条 城市设计

落实城市设计和单元控制性详细规划明确的管控要求，提出各地块的建筑体量、形态、风格、色彩、开放空间、交通组织、第五立面、天际线等建设要求。

第三十七条 其他内容

单元控制性详细规划规定的需要在街坊控制性详细规划中深化、细化的其他内容。

第三十八条 强制性内容

街坊控制性详细规划确定的各地块用地性质、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、基础设施和公共服务设施配套等为强制性内容。

第六章 成果形式

控制性详细规划成果由文本、图件、数据库和附件组成，其中图件包括规划图纸与规划图则，附件包括说明书以及各种必要的技术研究资料；成果应采用纸质和电子文档形式，成果数据满足国土空间规划数据库要求，并作为规划许可的法定依据。

控制性详细规划的强制性内容应全部纳入规划条件，在国土空间用途管制、出具规划条件、核发建设工程规划许可等环节，严格落实控制性详细规划管控要求，确保准确传导实施。

第三十九条 规划文本

规划文本应当以条款格式表述控制内容，包括文本条文、必要的表格。表述应准确规范、简明扼要，明确规划强制性内容。

第四十条 图件

单元控制性详细规划图件为单元规划图纸。包括国土空间利用现状图、国土空间利用规划图、“六线”控制规划图、公共管理与公共服务设施规划图、绿地水系规划图、历史文化保护规划图、综合交通规划图、竖向规划图、公用设施规划图、管线综合规划图、综合防灾规划图、开发强度分区规划图、建筑高度分区规划图、地下空间开发利用规划图等。

各地结合实际，可合并或增补图纸。单元图纸可采用图示和表格两种形式综合表达，图、表表达内容应保持一致。

街坊控制性详细规划核心成果为街坊图则。街坊图则内容应包括地块边界、建筑退线、机动车出入口方位、各类控制线、各类设施等；表格内容应包括地块编号、地块用地分类代码、地块面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、配套设施、混合用地地块内不同功能的比例、备注信息等。图则应在不低于 1:2000 实测地形图上绘制。

重点地区应根据其类型特征，增加城市设计相应管控要求。

单元控制性详细规划增加城市设计引导图，对建筑风貌、公共空间、慢行系统等进行引导；街坊控制性详细规划增加城市设计图则，对建筑高度、体量、形式、风格、色彩等提出控制要求。

第四十一条 规划附件

规划附件应包括规划说明书、基础资料汇编、专家评审意见落实与公众意见采纳情况报告等内容。

第四十二条 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，应在控制性详细规划编制过程中按相关标准，同步建立规划成果数据库，并叠加到国土空间基础信息平台。

第七章 审查审批

控制性详细规划的审查审批分为单元控制性详细规划的审查审批和街坊控制性详细规划的审查审批。控制性详细规划的审查审批程序包括草案审查、草案公示、草案审议、规划审批和规划公布。

第四十三条 草案审查

单元控制性详细规划草案编制完成后，组织编制机关应当采取论证会等方式组织专家评审，并征求相关部门和利害关系人的意见。

街坊控制性详细规划草案编制完成后，组织编制机关应当先

对草案是否落实单元控制性详细规划强制性内容进行审查。

第四十四条 草案公示

组织编制部门应将通过审查后的单元控制性详细规划草案通过政府网站、规划展览馆或主要新闻媒体等多种平台媒介对草案进行公示，并充分考虑公众的意见，对草案进行修改和完善，单元控制性详细规划草案公示的时间不得少于 30 日。符合单元控制性详细规划强制性内容的街坊详细规划不再进行公示。

第四十五条 草案审议

单元控制性详细规划报送审批前，应将规划草案、专家和公众意见采纳情况提交市县规划委员会审议。

街坊控制性详细规划报送审批前，应将规划草案和草案是否落实单元控制性详细规划强制性内容情况提交市县规划委员会或市县规划委员会委托的自然资源主管部门审查审议。

组织编制机关应当根据审议意见对草案予以修改完善。

第四十六条 规划审批

省辖市中心城区、县（市）中心城区开发边界内的控制性详细规划经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。其他镇的控制性详细规划报上一级人民政府审批，其中省辖市的区所辖镇的控制性详细规划报省辖市人民政府审批。

单元控制性详细规划应在经批准后 30 日内纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

第四十七条 规划公布

除依法不予公开的外，控制性详细规划经批准后 20 日内，组织编制机关应当通过政府网站、规划展览馆等途径向社会公布，提供查阅，接受监督。控制性详细规划公布的内容，应当包括规划批准文件和规划成果的主要内容。

第八章 规划修改

第四十八条 控制性详细规划变更

控制性详细规划变更分为动态维护和控制性详细规划修改两类，其中动态维护是指对单元控制性详细规划非强制性内容的优化调整，应满足以下要求：

(1)应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反国土空间规划底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求；不得突破控规单元主导功能、住宅总建筑面积等控制指标。

(2)不涉及周边重大利害关系，经营性用地调整为公益性设施用地；适当调整公益性设施用地使用强度。

(3)在符合服务半径、环境保护、设施功能等相关技术要求前提下，按照单元内“六线”控制方式，将设施用地位置明确、调整或置换，且设施等级不降低、实施难度不增加。

(4)工业、物流仓储用地之间性质调整；适当提高工业、物

流仓储用地使用强度。

各地级以上市可依法依规界定动态维护的具体情形，动态维护类型以外的属于控制性详细规划修改。

第四十九条 动态维护程序

单元控制性详细规划批准后，其文本和强制性内容生效，市县应建立单元控制性详细规划的动态维护机制，根据经济社会发展需要对非强制性内容进行优化调整。

动态维护调整方案由自然资源主管部门组织制定报市县规划委员会审议，涉及周边重大利益的应征求利害关系人意见。审议通过后，由自然资源主管部门备案并按程序纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

第五十条 控制性详细规划修改条件

经依法批准的单元和街坊控制性详细规划不得随意修改，有下列情形之一的，组织编制机关可按照规定的权限和程序修改控制性详细规划：

（1）因国土空间总体规划发生变化，对城镇布局和功能产生重大影响的；

（2）因实施涉及公共利益的国家、省重大建设工程或者重点工程建设需要修改的；

（3）因文物保护、自然灾害、不可抗力因素导致控制性详细规划无法实施的；

（4）因单元控制性详细规划强制性内容修改导致街坊控制

性详细规划修改的。

第五十一条 修改程序

控制性详细规划的修改，应按照以下程序进行：

（1）控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证，并采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；

（2）控制性详细规划组织编制机关向原审批机关提出修改控制性详细规划的申请，并附具专题论证报告、利害关系人意见、听证意见，经原审批机关同意，方可组织编制修改方案；

（3）修改后的控制性详细规划方案应当按照本规程规定的程序报批。

控制性详细规划修改涉及国土空间总体规划强制性内容的，应当先修改国土空间总体规划。街坊控制性详细规划修改涉及单元详细规划强制性内容修改的，应当先修改单元控制性详细规划。

第九章 附 则

第五十二条 实施方式

各地在控制性详细规划编制实施管理工作中应严格执行国家和省有关法律法规、管理规范、技术标准以及本规程，可依据本规程制定符合本地实际的控制性详细规划编制管理技术规定或实施细则。

第五十三条 实施时间

本规程自印发之日起执行。

起草单位：

郑州市规划勘测设计研究院（郑方芳、张春敏、黄涛、侯刘勇、逯靖远、刘贺、张须恒、朱珊珊、刘文涛、张娟）

河南省城乡规划设计研究总院股份有限公司（徐国亮、周峰、吴元华、王玉勤、王元利、赖琰、孙玉杰、邱小亮、翟亚飞、杨东亚、崔小梅、王立新、耿红生）

河南省国土空间调查规划院（姚通、臧玲、刘晓丽、李丽娟、闫艳伟、薛冰、马银涵、张会婷、王亚超）

长垣市自然资源和规划局（张沛）

洛阳市自然资源和规划局（郎琦）

河南省地球物理空间信息研究院（刘亚、冀楠）

河南省遥感院（张婧轩）

河南省交通规划设计研究院股份有限公司（牛晓阳）

三门峡市自然资源和规划局（郭翔）

郑州市城乡规划编制研究中心（杨月）

汝州市自然资源和规划局（李涛、霍盈睿）

社旗县自然资源局（李玉静）

睢县自然资源局（刘晓华）

