

怀化市国土空间规划管理技术规定

(第六次修改稿)

二〇二三年五月

目录

第一章 总 则	1
第二章 勘察与“多测合一”管理	2
第一节 底图底数	2
第二节 “多测合一”	3
第三章 规划选址管理	4
第四章 城市土地使用管理	5
第一节 用地分类	5
第二节 用地兼容性规定	5
第三节 建筑容量控制	6
第四节 用地使用规定	10
第五节 建筑基地控制	12
第五章 建筑管理	14
第一节 建筑布局与风格	14
第二节 竖向设计	14
第三节 日照控制	15
第四节 间距控制	18
第五节 高度控制	27
第六节 建筑退让	27
第七节 公共配套	33
第八节 建筑亮化	34
第九节 绿色建筑和建筑节能	34
第十节 综合体管理	35
第十一节 指标计算规定	35
第六章 绿地系统	46
第一节 生态保护	46
第二节 城市绿地	47
第三节 城市绿道	50
第七章 道路交通	52

第一节 道路系统	52
第二节 交通影响评价	53
第三节 停车场配建	54
第四节 步行与非机动车交通	59
第八章 公用设施	60
第一节 给水	60
第二节 排水防涝	61
第三节 电力	63
第四节 通信	65
第五节 燃气、加油加气站	69
第六节 环境卫生	70
第七节 工程管线综合	74
第九章 城市综合防灾	77
第一节 防灾分区体系	77
第二节 抗震防灾	77
第三节 城市消防	78
第四节 城市人防	80
第五节 城市防洪	81
第六节 地质灾害防治	83
第七节 重大危险设施灾害防治	83
第八节 应急避难场所	83
第十章 城市空域保护与地下空间开发利用	85
第一节 城市空域保护	85
第二节 地下空间开发利用总体要求	86
第十一章 历史文化保护及风貌控制	90
第十二章 规划核实	93
第十三章 附则	94
附录1 标准用词说明	95
附录2 名词解释	96

附录3 各类建设用地适建范围表	98
附录4 《城市用地分类与规划建设用地标准》与国土空间规划用途分类对照表	100
附录5 怀化市“二级控制区”与“一级控制区”范围（征求意见）示意图 .	108
附录6 参考法律、法规及标准	109

第一章 总 则

第一条 制定目的和依据

为加强怀化市国土空间规划管理，进一步提高城市建设水平和城市品位，实现国土空间规划编制和管理的标准化、规范化和法制化，保障规划的实施，依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中共湖南省委湖南省人民政府印发〈关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见〉的通知》《中共怀化市委关于深入学习宣传贯彻党的二十大精神为全面建设社会主义现代化新怀化而团结奋斗的决定》《怀化市国土空间总体规划（2021-2035 年）》《怀化市城市规划技术管理规定》（2016 版）及其它相关法律、法规、标准和规范，结合实际，制定本规定。

第二条 适用范围

在鹤中一体化核心引领区内制定与实施国土空间规划（主要包括专项规划、详细规划、城市更新以及各类建设项目的规划管理工作，不包括村庄规划），应当遵守本规定。

鹤中一体化功能拓展区、发展协同区及其他各县（市、区）可根据本地实际情况，参照执行本规定。经自然资源和规划主管部门认定的微改造项目，其开发强度、建筑控制、建筑间距、配套设施等控制内容可结合实际情况单独论证，其他部门有相关规定的从其规定。

第三条 规定修改

本规定每年度可以根据实际情况对局部章节、有关条款进行适当修订，通过规委会审议上报备案实施，以保障其适用性和适度超前性。

第二章 勘察与“多测合一”管理

第一节 底图底数

第四条 怀化市行政区范围内的国土空间规划编制和管理采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准作为空间定位基础。

第五条 编制国土空间规划应按照国土空间用地用海分类确定有关标准规范，形成符合规定的国土空间利用现状和工作底数，并充分应用国家规定的勘察、测绘、地理国情监测、气象、地震、水文、环境等基础资料。国土空间规划勘察和测量应当满足国土空间规划编制和实施规划管理的需要。

第六条 详细规划测量包括首级平面控制网测量、首级高程控制网测量、数字线划图（DLG）测绘等。详细规划测量应符合相关国家规范和技术标准，并符合下列规定：

（一）规划编制单位或建设单位提供的数字线划图（DLG）电子数据应当满足数字线划图库的入库标准和要求，并保持现势性。

修建性详细规划、规划条件与定点审批阶段使用的数字线划图（DLG），比例尺应采用 1:500，包括地下管线和现状路网的数字线划图（DLG）及其电子文件，其地形范围为用地红线外 30~50 米；建设项目紧邻城市道路或规划道路时，地下管线为该项目周边道路的市政管线，报建项目不紧邻城市道路或规划道路时，地下管线为该项目拟接入市政管线的接入点两侧各 100 米范围。

竣工测量范围宜包括建设区外第一栋建筑物或市政道路或建设区外不小于 30 米；城市道路工程、城市桥梁工程等的竣工测量范围为快速路、主干路用地红线外 20 米，次干路、支路用地红线外 10 米；用图部门认为有必要的，从其规定。

（二）原图内地物要素变化率超过 50% 的或重要地物要素（主要建筑物、水系、道路交通、管线等）发生变化的、用图部门认为有必要的，宜重测；否则，进行修测。

（三）城市总体规划编制、重大项目选址、重大方案比选等宜选用 1:2000~1:10000 比例尺数字线划图（DLG）；镇（乡）规划、村庄规划、控制性详细规划等宜选用 1:1000~1:2000 比例尺数字线划图（DLG）；修建性详细规划、建筑方案总平面、地下管线和地下普通建（构）筑工程规划设计、规划定点等宜选用 1:500~1:1000 比例尺数字线划图（DLG）。

第七条 “一张图”比对

规划报批前，由编制主体提出，自然资源和规划主管部门组织对规划成果矢量数据（库）与相关国土空间规划进行“一张图”比对审核。经过“一张图”比对审核通过后，编制主体应及时将文本、图件、附件材料等规划成果按程序报批。审批通过后，编制主体应将最终规划成果汇交至自然资源和规划主管部门，纳入国土空间规划“一张图”实施监督系统，作为规划实施的法定依据。

第二节 “多测合一”

第八条 工程建设项目立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可和竣工验收阶段测绘事项（选址测绘、土地勘测定界、地籍调查、拨地测量、报建现状地形图测绘、规划放线、房产面积预测绘、规划验线测量、规划核实、土地核验测量、绿化测量、人防测量、地籍测绘、房产实测量）实施“多测合一”，各建设阶段涉及的测绘业务分别整合为一个综合测绘事项，测绘要求按照《湖南省工程建设项目全流程测绘事项“多测合一”实施意见》（湘自然资发〔2020〕24号）和《怀化市工程建设项目全流程测绘事项“多测合一”实施意见》（怀自然资发〔2021〕11号）执行。

第九条 从事“多测合一”的测绘服务机构应当满足《怀化市工程建设项目“多测合一”实施办法》规定条件。

第十条 测绘单位应严格按照《怀化市工程建设项目“多测合一”技术规定》，出具测绘技术报告，并对其成果的真实性、准确性负责。

第十一条 审批通过后，编制主体应将最终规划成果汇交至自然资源和规划主管部门，纳入国土空间规划“一张图”实施监督系统，作为规划实施的法定依据。

第三章 规划选址管理

第十二条 城镇开发边界及特殊单元各类建设项目的选址、选线，必须符合控制性详细规划的要求，遵循土地使用兼容性的原则，符合安全、防火、防爆、防洪、抗震、环保等规定特殊情况不符合城市控制性详细规划要求的，应在充分论证的基础上，按法定程序报经相应机关批准、备案后，方可选址建设。

第十三条 建设项目选址应符合以下规定：

（一）建设项目应以国土空间规划为依据，严守耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线。在城镇开发边界内的建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式；在城镇开发边界外的建设，按照主导用途分区，实行“详细规划+规划许可”和“约束指标-分区准入”的管制方式。

（二）在文物保护单位保护范围、建设控制地带以及历史街区核心保护区、建设控制地带内选址，应符合文物保护、历史文化街区保护以及历史文化名城保护规划的有关要求。

（三）风景名胜区内内的建设项目选址必须符合风景名胜区总体规划。

（四）工业项目原则上在工业园区范围内选址。对严重影响城市安全的工厂、仓库等危险源，应纳入城市改造规划，限期搬迁或改变使用性质，消除不安全因素。已经确定由市区外迁的单位，不宜在原址新建、扩建、改建生产性建筑。建设单位通过对现有用地挖潜改造，基本能够容纳其新建、扩建、改建项目的，不宜选择新址。

（五）大型公共设施、专业市场、物流中心、城市客（货）运站场等项目选址时，应进行环境影响评价和交通影响评价。

（六）在城市公共绿地、城市道路绿化景观带、隔离带、行洪分洪区、电力线路保护区等规划控制与现状用地范围内，不应选址建设配套设施之外的其他建筑。

（七）城市公共厕所、垃圾收集或转运站的选址应按城市专项规划、控制性详细规划的有关要求控制。

（八）建设项目或用地周边涉及安全保密的，应征求安全保密部门的意见，作为规划选址和提出城市规划条件的依据。

第四章 城市土地使用管理

第一节 用地分类

第十四条 国土空间用地分类与规划建设用地标准

按照主要用途和功能,依据《国土空间调查、规划用途管制地海分类指南(试行)》,在编制国土空间详细规划和市县(区)层级涉及空间利用的相关专项规划,可在指南分类基础上增加三级类工业研发用地(100104)为后续创新型产业落地提供依据。

在怀化市进行规划编制及实施规划管理需符合如下用地分类和代码标准要求:

(一)国土空间总体规划原则上以一级类为主,可细分至二级类;国土空间详细规划和市县层级涉及空间利用的相关专项规划,原则上使用二级类和三级类。具体使用按照相关国土空间规划编制要求执行。

(二)用地用海分类采用三级分类体系,共设置24种一级类、106种二级类及39种三级类;其分类名称、代码应符合附录4的规定,控制性详细规划修编应参照附录4标准进行转换。

第二节 用地兼容性规定

第十五条 用地兼容性

建设用地的使用应遵循建设用地兼容性原则。控制性详细规划已明确兼容性范围的,按控制性详细规划执行;控制性详细规划未明确兼容性范围的,根据附录3《各类建设用地适建范围表》的规定确定其兼容性范围。

凡《各类建设用地适建范围表》(附录3)中未列入的建设项目,自然资源和规划主管部门根据对周围环境的影响和基础设施条件,具体核定适建范围。凡需改变《各类建设用地适建范围表》(附录3)规定范围内用地性质的,应先提出调整申请,报自然资源和规划主管部门按规定程序批准后方可变更。

居住用地配套建设的公共服务设施及配套商业服务设施,工业用地、物流仓储用地、批发市场用地配套的行政办公及生活服务设施用地,以及公园绿地、防护绿地的配套设施规划用地上建设相应的配套设施,不属于混合兼容。配套设施用地(或建筑)比例应按相关设计规范要求执行。

第十六条 用地管理

为优化功能布局、提升城市景观品质、完善周边配套,同一建设单位的同一建设项目,涉及多个地块进行整体规划时,经专家评审论证、自然资源和规划主管部门批

准，可按整体平衡原则核算规划控制指标，整体平衡项目的总平面图应整体一次性审批，项目建设时应先期或同步建设公共服务设施。平衡后各地块经济指标须满足国家规范标准及地方规定要求，特殊情况下无法满足上述要求的，经**自然资源和规划主管部门**核准，按“一事一议”原则根据《怀化市国土空间规划委员会工作规则》报相关人民政府审定。整体平衡后对国土空间规划“一张图”实行动态维护。

（一）多个地块自然相连、用地性质相同的，项目容积率、绿地率、建筑密度等规划控制指标可以综合核算，建筑限高在满足相关规范、符合城市景观要求且不影响相邻利害关系人利益的前提下，可以取高值。

（二）多个地块自然相连、用地性质不相同的，在满足兼容要求的情况下，项目容积率、绿地率、建筑密度等规划控制指标可以综合核算，但不同用地性质的建设容量须按照各自容积率指标进行控制（兼容部分可以转换），建筑限高在满足相关规范、符合城市景观要求且不影响相邻利害关系人利益的前提下，可以取高值，计入容积率的建筑总面积（不同性质用地分别计算）、绿地总面积、建筑基地总面积应符合出让合同要求。

（三）多个地块非自然相连、用地性质相同或同一个宗地出让合同的，项目容积率可以进行总量平衡（即容量部分转移），但总量平衡时转移的建设容量（容积率）不得超过相应转移和被转移地块各自原建设容量（容积率）的 50%。建筑密度、绿地率、建筑限高不得相互转换。总量平衡项目的总平面图必须整体一次性审批。

（四）多个地块非自然相连、用地性质不同的，建设用地的建设容量不得相互转换，规划控制指标不可以综合核算。

（五）经批准的商住混合用地在总建设容量不变的前提下，可适当降低住宅建筑比例而提高商业建筑比例，但增加的商业建筑计容建筑面积最大不得超过总计容面积的 5%，并按程序变更土地出让合同。

第三节 建筑容量控制

第十七条 原则要求

建设用地范围内新建、改建、扩建的建设项目，已编制控制性详细规划的应按照控制性详细规划确定地块指标，未编制控制性详细规划的，其建设用地容量指标必须符合表 3-1 规定要求，且按规定程序编制好控制性详细规划后根据《怀化市国土空间规划委员会工作规则》并经相关人民政府批准后方可实施。

城市特定保护地区和重点开发地区，应通过编制修建性详细规划或城市设计确定地块控制指标。城市特定保护地区主要指历史文化风貌区、大型景观用地及绿地周边、特殊地段（政府及军事用地）周边、滨水景观形象控制区。城市重点开发地区主要指城市中心地区和其它重点开发地区。

第十八条 规划控制指标管理

（一）新建、改建和扩建建设项目容积率和建筑密度，按已批准的控制性详细规划核定。未编制控制性详细规划的，其容积率和建筑密度控制指标按本规定执行。

（二）严格容积率、建筑密度等规划控制指标的规划管理，土地一经出让，不得擅自更改规划设计条件确定的容积率、建筑密度等指标。确需更改的应先修改控制性详细规划，经规定程序批准后方可变动。

（三）在符合消防、抗震、卫生、交通等有关规定和本规定的前提下，在自身功能需要以外为社会公众提供开放空间的，可按指标的规定增加建筑面积，但增加的建筑面积总计不得超过该建设基地的规定建筑面积的百分之二十（规定建筑面积=建设基地面积×该基地允许建筑容积率）

表 4-1 开放空间增加建筑面积指标表

允许建筑容积率	每提供 1 平方米有效面积的开放空间，允许增加的建筑面积（平方米）
<2	1.5
≥2-<4	2.0
≥4-<6	2.5
≥6	3.0

注：1、开放空间是指在建筑基地内，为社会公众提供的广场、绿地、通道、停车场（库）等公共使用的室内外空间（包括平地、下沉式广场和屋顶平台）。

开放空间必须同时符合下列条件：

- （1）沿城市道路、广场留设，不得设置封闭设施；
- （2）任一方向的净宽度在 6 米以上，实际使用面积不小于 150 平方米；
- （3）以净宽 1.5 米以上的开放性楼梯或坡道连接基地地面或道路，且与基地地面或道路的高差在±5.0 米以内（含±5.0 米）；
- （4）提供室内连续开放空间的，其最大高差为-5.0 米至+12.0 米，且开放地面层；
- （5）向公众开放绿地、广场的，应设置座椅等休息设施；

(6) 建设竣工后，应设置相应的标志，并交有关部门管理或经批准由建设单位代行管理；

(7) 常年开放，且不改变使用性质。

2、开放空间有效面积的计算公式如下：

$$F=M \times N$$

式中：F—开放空间的有效面积。

M—开放空间向公众开放的实际使用面积，N-有效系数。

有效系数（N）按下列条件确定：

(1) 室外开放空间在地面层的，其地坪标高与道路或基地地面的高差在±1.5 以内（含±1.5 米）时，N=1.0；

(2) 室外开放空间在屋面上或为下沉式广场的，其标高与道路或基地地面的高差在±1.5 米至+5.0 米（含+5.0 米）或-1.5 米至-5.0 米（含-5.0 米）时，N=0.7；

(3) 提供室内开放空间，其标高与室外基地地面的高差在±5.0 米以内，或提供室内连续开放空间，其标高与室外基地地面的高差在-5.0 米至+12.0 米时，N=1.0。

常用建设用地容量控制参照如下：

表 4-2 居住用地控制指标

用地分类	住宅建筑平均层数类别 (一级控制区为住宅建筑层数类别)	一级控制区			二级控制区		
		建筑密度	容积率	绿地率	建筑密度	容积率	绿地率
07 居住用地	低层住宅（1~3 层）	≤50%	1.2、1.3	≥20%	≤43%	1.0~1.2	≥28%
	多层 I 类住宅（4~6 层）	≤42%	1.6~1.8	≥25%	≤32%	1.3~1.6	≥30%
	多层 II 类住宅（7~9 层）	≤30%	1.7~2.1	≥30%	≤30%	1.7~2.1	≥30%
	高层 I 类住宅（10~18 层）	≤22%	2.2~2.8	≥35%	≤22%	2.2~2.8	≥35%
	高层 II 类住宅（19~26 层）	≤22%	2.9~3.1	≥35%	≤22%	2.9~3.1	≥35%

表 4-3 公共管理与公共服务用地、商业服务业用地控制指标

用地分类	建筑层数	一级控制区			二级控制区		
		建筑密度	容积率	绿地率	建筑密度	容积率	绿地率
08 公共管理与公共服务用地	单层、多层	≤50%	≤3	≥35%	≤45%	≤2.5	≥35%
	高层	≤40%	≤6	≥35%	≤35%	≤5	≥35%
09 商业服务业用地	单层、多层	≤60%	≤4	≥25%	≤55%	≤3.5	≥25%
	高层	≤55%	≤6.5	≥25%	≤50%	≤5.5	≥25%

表 4-4 工业用地、仓储用地控制指标

用地分类		建筑系数	容积率	绿地率
1001 工业用地	一类工业用地	≥40%	≥2.0	≤20%
	二类工业用地	≥40%	≥1.2	≤20%
	三类工业用地	≥40%	≥1.2	≤20%
	出产工艺有特别要求的工业用地	按湖南省建设用地指标 2021 年版执行		
用地分类		建筑密度	容积率	绿地率
11 仓储用地	单层	≤48%	≤1.2	≤20%
	多层	≤42%	≤2.0	≤20%

注：1、“一级控制区”和“二级控制区”范围在国土空间总体规划中确定，住宅建筑平均层数为住宅建筑总面积与住宅建筑基地总面积比值。

2、指标设定参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），人均公共绿地面积按最低 1m²/人，一级控制区改建无法满足的可采取多点分布以及立体绿化等方式改善居住环境，但人均公共绿地面积不应低于相应控制指标的 70%。

3、居住街坊内集中绿地的规划建设，二级控制区建设不应低于 0.50m²/人，一级控制区改建不应低于 0.35m²/人；宽度不应小于 8m；

4、幼托、中小学校等建设项目的容积率不得超过上表中相应住宅建筑的指标，同时，应满足国家相关建筑规范要求，在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。

5、表中所列数值以单块建筑基地计算，住宅建筑及非住宅建筑分类标准详见附录2名词解释。

6、工业建筑类控制指标适用于新建工业项目，具体工业门类应按照《工业项目建设用地控制指标》基础上参照执行，改建、扩建工业项目可参照执行。应提倡建设多层厂房，并在规划条件中规定容积下限；有特殊工艺要求的工业项目，其指标可根据实际情况确定。工业用地建筑密度控制应为建筑系数。

7、超高层建筑在满足日照、交通、消防和施工安全等要求的前提下，其建筑密度和容积率可以按照详细规划确定的指标执行。

8、同一地块或同一建筑内包括不同建设类型的，其容积率按不同建设类型的建筑面积比例折算。

第四节 用地使用规定

第十九条 国土空间总体规划和控制性详细规划未修改和批准前，用地规划设计条件中涉及建设用地分类或建筑分类的，能比照本规定执行的必须按本规定执行，不能的按原规划执行，但应与土地出让合同没有矛盾。土地已签订出让合同或办理了国有土地使用权证，并有明确的经济技术指标的住宅、商业、办公类建设项目，按出让合同和国有土地使用权证上的经济技术指标执行。

建设用地规划条件应当符合控制性详细规划。尚未编制控制性详细规划又确需建设的地块，建设用地规划条件必须符合本规定要求。凡需改变批准的规划用地性质且超出规定的适建范围的，应先申请调整控制性详细规划，并按规定程序和审批权限批准后方可实施。确有必要的，可将控规修改必要性论证和控规修改方案编制环节合并开展，进一步缩短各阶段专家论证、部门征集意见的时间。

符合以下情况可依法依规对控规局部调整和技术修正：

（一）控规局部调整、技术修正应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，并且不得违反城乡规划（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，不得突破控制性详细规划单元主导功能、总建筑面积（住宅建筑面积）等控制指标。

（二）在满足技术标准规范、设施承载力和服务半径要求、不增加总建筑面积（住宅建筑面积）、涉及调整范围不超过所属控制性详细规划单元面积50%的前提下，属于以下情形之一的，可以对控制性详细规划进行局部调整：

1.将经营性用地调整为公益性用地（对社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施除外，下同）。

2.公益性用地之间用地性质调整（对社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施除外，下同）。

3.同一控制性详细规划单元内公益性用地位置调整或置换。

4.调整公益性土地使用强度或适当提高工业、物流仓储土地使用强度

5.经市规划委员会审议通过并报市人民政府批准同意可以进行内部统筹平衡的控制性详细规划单元，在不增加规划单元总建筑面积（住宅建筑面积），不减少绿地、公益性用地和路网密度，不改变规划单元主导功能、已公开出让建设用地的用地性质和规划指标、次干路及以上路网格局，保持规划单元划定的永久基本农田保护线、生态保护红线、历史文化保护紫线以及其他各类保护区边界等强制性要求的前提下，可以对规划单元内的地块指标和布局进行深化优化。

6.因地形图、土地权属、建设现状等信息错漏需要更正，因道路交通、市政、水利等工程实施需要，在保持蓝线、绿线等规划控制线等级、走向基本不变和总量不减少，保持规划单元划定的历史文化保护紫线、永久基本农田保护线、生态保护红线以及其他各类保护区边界等强制性要求，不增加原规划确定的总建筑面积的前提下，可以对蓝线、绿线等规划控制线进行微调，或对道路及市政设施的线位、部分技术参数以及沿线用地规划控制指标进行技术修正。

第二十条 建设用地规划条件应当符合控制性详细规划。尚未编制控制性详细规划又确需建设的地块，建设用地规划条件必须符合本规定要求。凡需改变批准的规划用地性质且超出规定的适建范围的，应先申请调整控制性详细规划，并按规定程序和审批权限批准后方可实施。

第二十一条 城市建设应按规划成片规模实施，一般应以街坊为单位，以规划道路为界限；规划用地调查蓝线原则上应划至用地周边的已按规划建成的城市道路边线（含绿线），或划至用地周边未建成的规划城市道路中心线。无单独建设条件或自然资源和规划主管部门认为不适合单独建设的，必须按规划要求与周边用地进行整合。

第二十二条 对混合类型的建设用地，其建设容量控制指标应将建设用地按使用性质分类确定后，根据不同类型分别执行；对难以分类执行的建设用地和综合楼用地，

应按不同性质建筑的建筑面积比例和其相应的建设容量控制指标换算成建设容量综合控制指标。

第二十三条 原有建筑的建设容量控制指标已超出控规中规定值的，不得在原有建设用地范围内进行扩建（含加层）；毗邻城市道路的建设用地内原有建筑的建设容量虽未超出规定值，但其扩建（含加层）工程由自然资源和规划主管部门认定将对城市形象、空间和环境带来较大不利影响的亦不能进行建设。

第二十四条 军事禁区、军事管理区周边的建设用地应符合有关技术规定，并依法征求有关军事机关意见。

第五节 建筑基地控制

第二十五条 建设用地未达到下表规定的最小可建净用地面积的，原则上不能单独建设：

表 4-5 建筑基地面积下限指标

建设项目类型	住宅建筑				公共建筑		
	低层	多层 I 类	多层 II 类	高层	H≤24 米	24 米<H≤50 米	H>50 米
建筑基地面积（平方米）	500	1000	2000	3000	1000	3000	4000

注：1、建筑工程除满足可建最小净用地面积要求外，还必须符合相关规范及规定要求。

2、不规则用地的可建最小净用地面积除符合上表规定的基础上还应根据实际用地情况确定。

第二十六条 建设用地未达到上表中规定的最小可建净用地面积，但有下列情况之一且不影响规划实施的，经自然资源和规划主管部门核准后可以建设。

（一）按经批准的详细规划实施且对四周无影响的；

（二）邻接土地已经完成建设或为道路、河道或其它类似情况，确实无法调整、合并的；

（三）因城市规划街区划分、公用设施等限制，确实无法调整或合并的；

（四）社区配套用房、垃圾收集和中转用房、变配电房、泵房、公厕等涉及社会公益性的建设项目。

第二十七条 在拟建设用地的周边，被城市道路红线、铁路、河道等控制界线分割不具备单独开发条件的用地以及符合控制性详细规划，不能单独成宗开发的边

角地、夹心地、插花地，以及因用地狭窄或者与城市道路不相连等原因，不具备单独建设条件的用地，按照零星用地管理。已有零星用地可通过办理协议出让与同相邻已出让大地块整合使用。不具备整合条件的零星用地，鼓励实施绿地、广场等公益性建设项目；可以实施公共服务设施、公用设施、交通设施等建设项目；严格控制未整合的零星用地单独实施居住及商业、商务等经营性建设项目。

第五章 建筑管理

第一节 建筑布局与风格

第二十八条 建筑布局

建筑单体的尺度应与周边相协调，建筑群体应通过有组织的重复与变化形成韵律和节奏。滨水、临山及临城市公园地块内的低、多层建筑（含裙房）面宽一般不超过80米。高层居住建筑不宜超过双拼。沿街道布置的低、多层建筑（含裙房），可通过分段、增加细节、进退变化等方式，塑造富有节奏和韵律感的街道界面。

建筑布局、朝向、形态等，尽可能便于自然采光、通风，减少建筑能耗。在城市主导风向上，应对建筑物的密度和高度进行控制，以便于城市风道的引入；应对城市水系、公园绿地、自然山体等周围建设用地的建构物的密度和高度进行控制，以便于形成良好的视线通廊。

第二十九条 建筑风格

建筑设计应因地制宜，可适当加入怀化传统民族建筑元素，建筑风格宜体现怀化地域特色，符合鹤中一体化区域协调国土空间专项规划要求。

第三十条 城市色彩

城区各类建筑色彩应根据不同功能分区、地块性质、建筑特点，按城市组团、街区整体规划城市色彩。以“雪峰绿、山下红、稻穗黄”作为怀化市中心城区城市主色调，中方县目前主色调为灰墙蓝瓦，同时应遵循色彩比例与有机搭配的原则，形成既协调统一又富有变化的城市色彩景观。

第三十一条 建筑材料

（一）城区各类建筑外墙材质应根据不同建筑类型，结合建筑功能、档次要求，选择与之相适应的立面装饰材料。临街商业、办公类公共建筑宜采用石材、金属铝板、陶板、仿石材保温成品板等材料装饰外墙立面。

（二）临城市主干道的住宅楼底部应按比例设置一定高度的石材、真石漆饰面，中部可采用面砖等新型材料，立面的主要线型装饰及顶部、檐口宜采用石材饰面；其它居住建筑立面宜采用面砖、高档真石漆、石材等装饰材料。

第二节 竖向设计

第三十二条 竖向设计

（一）竖向设计应结合城市规划、地形、地貌、工程地质条件、交通、排水、防洪、景观和经济等多方面的要求综合考虑，充分利用自然地形、地貌及自然景观，合理使用不同坡度的土地。

（二）建设项目应充分尊重自然地形地貌，保护生态自然的山体水体，避免大规模的填挖方量，做到挖填基本平衡，减少对自然环境的破坏，并塑造具有特色和不同层次的城市空间。

（三）山体周边的建设项目不得破坏原有山体景观，丘陵地段的建筑应结合地形地势布局，尽可能采用放坡的方式而避免砌筑挡土墙，保护山体和丘陵的自然轮廓线，加强山体在城市中的景观性与视觉识别性。

（四）当自然地形坡度小于5%时，建设场地应采用平坡式；当自然地形坡度大于8%时，宜采用台阶式，台阶之间应用护坡或挡土墙连接并用植被遮挡。高度大于2.0米的挡土墙和护坡的上、下缘与建筑物水平距离均应不小于3.0米。

（五）挡土墙的高度宜为1.5~3.0米；超过6.0米时，宜退台处理，退台宽度不应小于1.5米。当自然坡度大于8%时，应设置人行步道，主要步道最大坡度宜小于10%，次要步道宜小于15%。

（六）一般工业用地场地（或道路）坡度不宜大于6%。

第三节 日照控制

第三十三条 日照管理

怀化市位于第Ⅲ类建筑气候区内，按大型城市管理；其日照标准原则上根据建筑物的使用性质，在规定的日照标准日（大寒日或冬至日）的有效时间范围内，以建筑底层外墙窗台面（按室内地坪以上0.9米高计算）的位置为计算起点的建筑外窗获得的日照时间。建筑日照分析应采用国家认可的日照分析软件。

第三十四条 日照分析

（一）住宅建筑、养老设施建筑、集体宿舍、大学和中小学学生宿舍、中小学教学楼的普通教室、幼儿园和托儿所的生活活动用房及室外活动场地、医院住院楼的病房、休（疗）养院寝室等必须编制《日照影响分析报告》。其它建设项目可能对上述所列项目产生日照影响的，也必须编制《日照影响分析报告》。

（二）城市历史文化街区和风貌保护区内住宅建筑的日照控制要求由自然资源和规划主管部门另行规定。

（三）在其他区域，客体建筑居住空间在主体建筑建设前已不满足日照要求的，主体建筑建成后对客体建筑住宅居住空间日照造成恶化的，应按不满足日照标准处理；

（四）原则上应符合建筑间距、退让、高度、日照等规划管理技术规定，特殊情况下（如旧城改造、城市更新等项目）在征求利害关系人意见后，新建住宅建筑自身无法满足国家日照标准的户数不宜超过 20 户，超过 20 户的不得大于日照分析范围内总居住户数的 5%。

（五）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。

第三十五条 日照时间

各类建筑在有效日照时间段（大寒日 8~16 时或冬至日 9~15 时）内的日照时间要求应符合以下规定：

（一）受遮挡的住宅建筑每套至少有一个居室（居室是指卧室、起居室）的大寒日有效日照时间不低于 2 小时。

（二）老年人居住建筑的居室冬至日有效日照时间不低于 2 小时。

（三）托儿所、幼儿园生活活动用房冬至日有效日照时间不低于 3 小时，室外活动场地应保证有一半以上的活动场地面积冬至日照不少于连续 2 小时。

（四）中小学普通教室冬至日满窗日照不应小于 2 小时，至少应有 1 间科学教室或生物实验室的室内能在冬季获得直射阳光。宿舍半数以上的居室，应能获得与住宅建筑相同的日照标准。

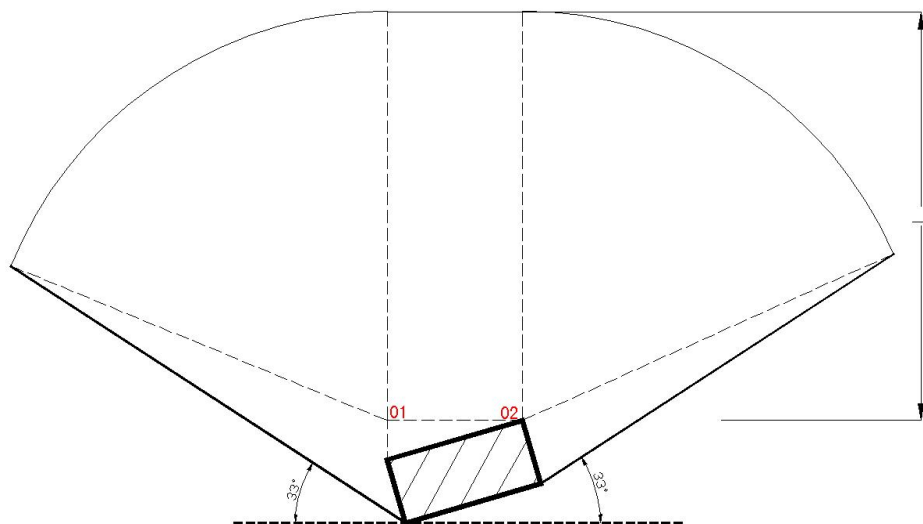
（五）休（疗）养院半数以上的疗养室、医院住院楼半数以上的病房冬至日有效日照时间不低于 2 小时。

（六）一级控制区改建的项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日有效日照时间 1 小时的标准。在一级控制区新建、改建、扩建工程，不应使其周围用地相邻住宅及有日照要求的建筑原有日照标准降低。

第三十六条 日照计算范围

日照计算范围应符合《建筑日照参数计算标准》（GB/T 50974-2014）的相关要求。

（一）建设项目进行日照分析时，应根据自然资源主管部门审查通过的修建性详细规划或总平面图确定日照分析范围，在对建筑划定日照分析范围时，应将其遮挡分析范围、被遮挡分析范围分开划定。

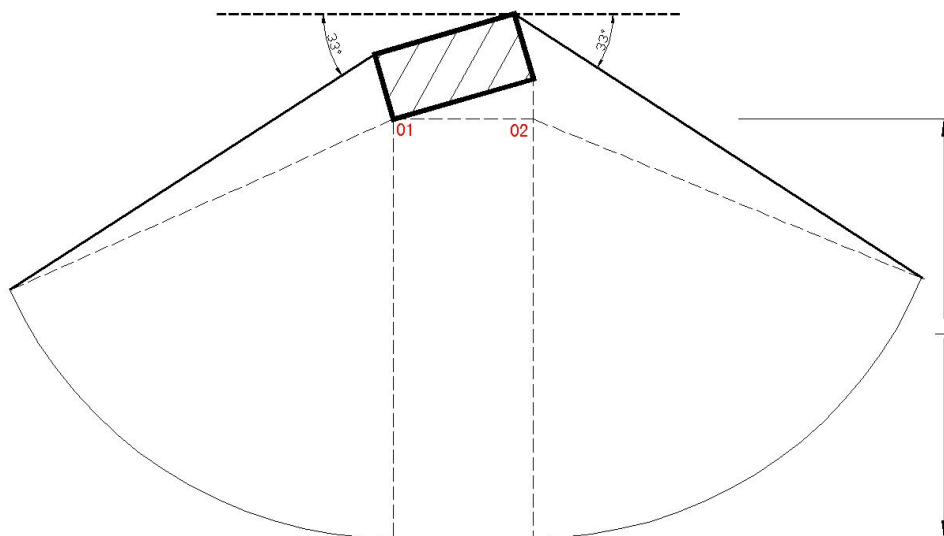


（二）拟建建筑的遮挡分析范围确定为其建筑高度的1.1倍且最大不超过半径为150米的北侧近似扇形区域：

拟建建筑的遮挡分析范围（ $L=1.1H$ ，且 $L\leq 150M$ ）

（三）建设项目内有多栋建筑，其遮挡分析范围为所有建筑遮挡分析范围的集合。

（四）建设项目自身需满足建筑日照要求的，其被遮挡分析范围的确定按以上原则进行反向设置：



拟建建筑的被遮挡分析范围（ $L=1.1H$ ，且 $L\leq 150M$ ）

第三十七条 日照分析基本原则：

（一）拟建高层建筑原则上不得将相邻已建、在建和拟建有日照要求的建筑日照标准降低到其日照标准以下或恶化已低于日照标准的建筑日照。

（二）在建筑遮挡分析范围内的拟建、在建和已建的有日照要求的建筑均应作为被遮挡建筑纳入日照分析范围，其中，已建的多层建筑和已建、在建及拟建的高层建筑还应作为遮挡建筑进行日照叠加分析。

（三）在建筑被遮挡分析范围内，高层建筑均应作为遮挡建筑进行日照叠加分析，而多、低层建筑不作遮挡建筑参与日照分析。

（四）建筑物的主体部分与日照分析范围线相交，应整栋建筑参与日照计算，已建、在建和拟建高层建筑的主楼和裙房均应参与日照计算。

（五）日照计算仅考虑日照分析范围线内的建筑叠加影响，当拟建高层建筑自身无日照要求时，考虑其对周边建筑的日照影响，只需划其遮挡分析范围。

（六）日照分析范围线内有日照要求的低、多层建筑，其遮挡建筑需结合相邻高层建筑的遮挡分析范围来确定。

（七）对拟建建设用地红线外邻近的尚未建设的居住用地进行日照影响模拟分析时，需生成2小时等照时线，并标明等照时线最外端与拟建项目用地红线的距离及等照时线影响宽度。

（八）对现状建筑进行日照分析，建筑使用性质及形态以自然资源和规划主管部门批准的为准。

第三十八条 下列情形可不做日照分析，但建设单位对此产生的相关问题须作出承诺，且负责协调处理：

（一）新建建筑周边为待改造地段的低层个人住宅，不考虑其作为被遮挡建筑时的日照影响。

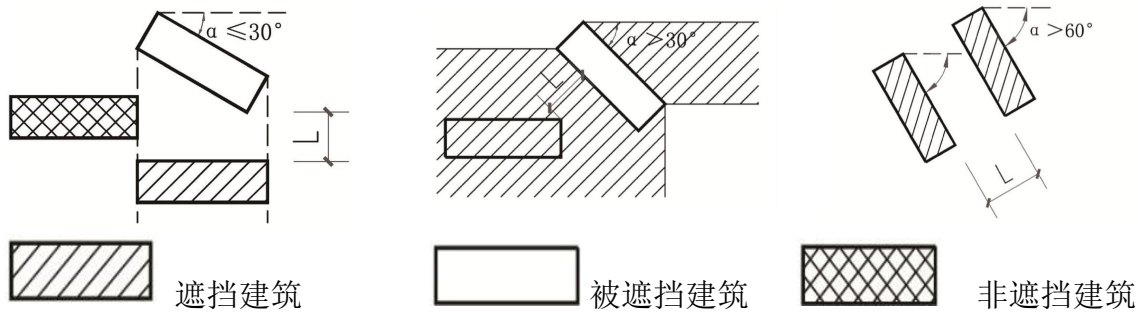
（二）无法采取改正措施又不能拆除，且未补办规划许可手续的违法建筑，不考虑其作为被遮挡建筑时的日照影响，但仍需作为遮挡建筑参与日照分析。

（三）已由行政执法部门作出拆除决定的建筑，不考虑其日照要求及对外影响。

（四）在满足规定建筑间距要求的前提下，已建、在建及拟建的非套型居住建筑以及套内建筑面积 ≤ 50 平方米的住宅，可不考虑相邻建筑对其产生的日照影响。

第四节 间距控制

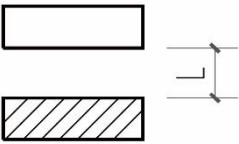
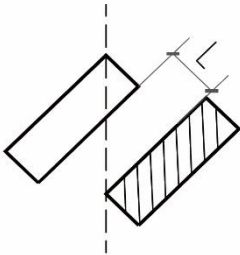
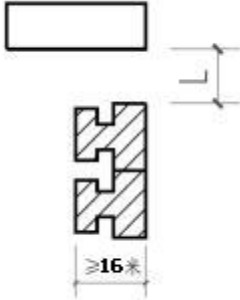
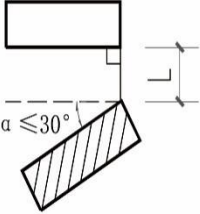
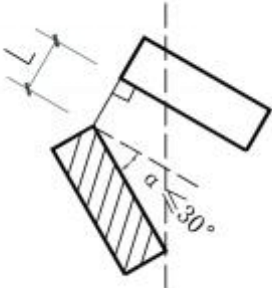
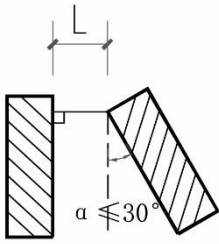
第三十九条 本规定中的遮挡建筑，系指与方位角 $\leq 30^\circ$ 的建筑相邻布置的正南向建筑，或与方位角 $>30^\circ$ 建筑的长边方向（当短边总长度 >16 米时亦视作长边）相邻布置的东向、南向、西向建筑；当相邻布置的两栋建筑方位角 $>60^\circ$ 时，该两栋建筑均视作遮挡建筑，其最小间距按建筑高度更高者进行计算（符合本规定第四十三条者按该条规定执行）。



注：阴影范围内的建筑为遮挡建筑。

第四十条 居住建筑（含公寓）之间的最小间距应符合以下规定：

表 5-1 居住建筑平行布置时最小间距表

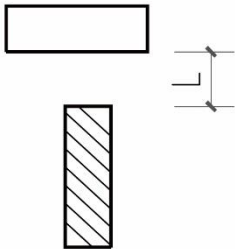
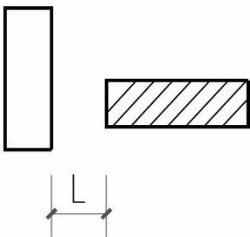
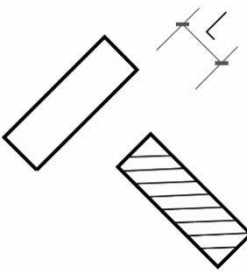
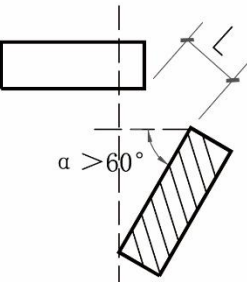
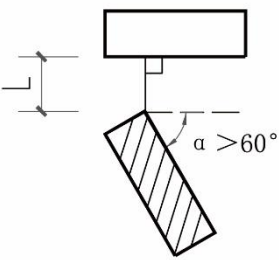
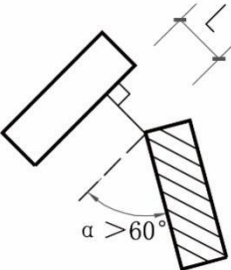
最小 间距 建筑高度 间距类区	一级控制区	二级控制区
低、多层（1-9F）	$\geq 1.0H$ ；且 ≥ 9 米	$\geq 1.1H$ ；且 ≥ 10 米
高层 $H \leq 50$ 米	$22+0.2H$	$24+0.2H$
50 米<高层 ≤ 100 米	$27+0.1H$	$29+0.1H$
高层 >100 米	$32+0.05H$	$34+0.05H$
图示（注：L 为最小间距）		
		
		

注：1、H 为遮挡建筑的高度；

2、建筑物相邻布置其夹角 $\leq 30^\circ$ 时视作平行布置；

3、建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

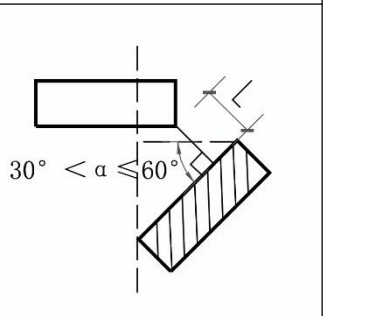
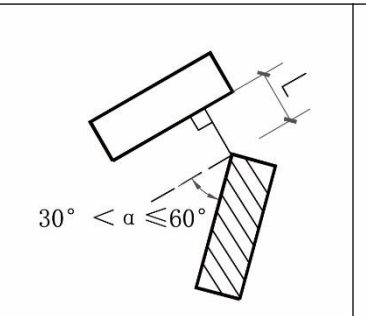
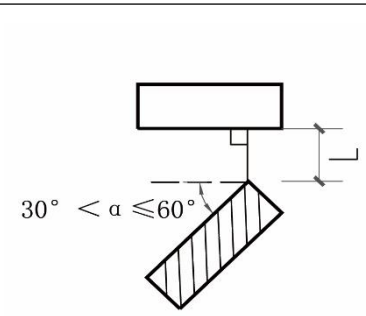
表 5-2 居住建筑垂直布置时最小间距表

最小 间距 建筑高度 间距类区	一级控制区	二级控制区
低、多层（1-9F）	$\geq 0.7H$ ；且 ≥ 9 米	$\geq 0.8H$ ；且 ≥ 10 米
高层 $H \leq 50$ 米	$0.7 \times (22 + 0.2H)$	$0.7 \times (24 + 0.2H)$
$50 \text{ 米} < \text{高层} \leq 100 \text{ 米}$	$0.7 \times (27 + 0.1H)$	$0.7 \times (29 + 0.1H)$
高层 >100 米	$0.7 \times (32 + 0.05H)$	$0.7 \times (34 + 0.05H)$
图示（注：L 为最小间距）		
		
		

- 注：1、H 为遮挡建筑的高度；
- 2、与居住建筑主朝向垂直布置时，新建建筑山墙宽度超过 16 米（以建筑物最外侧的墙体为计算基线，山墙上的凹口宽度应计算在总宽度内）时，其间距按平行布置的居住建筑控制；
- 3、建筑物相邻布置夹角 $>60^\circ$ 时视作垂直布置；

4、 建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

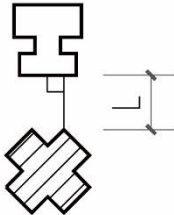
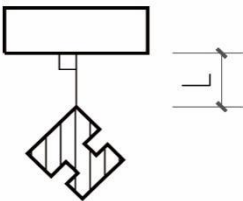
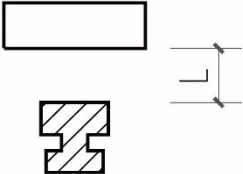
表 5-3 居住建筑夹角为 $30^{\circ} < \alpha \leq 60^{\circ}$ 时间距表

夹角	最小 间距 建筑高度	一级控制区	二级控制区
	间距类区		
$30^{\circ} < \alpha \leq 45^{\circ}$	低、多层（1-9F）	$\geq 0.9H$ ，且 ≥ 9 米	$\geq 0.9H$ ，且 ≥ 10 米
	高层 $H \leq 50$ 米	$0.9 \times (22+0.2H)$	$0.9 \times (24+0.2H)$
	50 米 < 高层 ≤ 100 米	$0.9 \times (27+0.1H)$	$0.9 \times (29+0.1H)$
	高层 > 100 米	$0.9 \times (32+0.05H)$	$0.9 \times (34+0.05H)$
$45^{\circ} < \alpha \leq 60^{\circ}$	低、多层	$\geq 0.8H$ ，且 ≥ 9 米	$\geq 0.9H$ ，且 ≥ 10 米
	高层 ≤ 50 米	$0.8 \times (22+0.2H)$	$0.8 \times (24+0.2H)$
	50 米 < 高层 ≤ 100 米	$0.8 \times (27+0.1H)$	$0.8 \times (29+0.1H)$
	高层 > 100 米	$0.8 \times (32+0.05H)$	$0.8 \times (34+0.05H)$
图示（注：L 为最小间距）			
			

注：1、表中 α 指相邻布置的两栋建筑之间的夹角；

2、H 为遮挡建筑的高度。

表 5-4 塔式住宅与居住建筑相邻布置最小间距表

最小 间距 建筑高度	间距类区	一级控制区	二级控制区
低、多层（1-6F）		$\geq 0.9H$ ；且 ≥ 9 米	$\geq 0.9H$ ；且 ≥ 10 米
多层（7-9F）、高层 $H \leq 50$ 米		$0.9 \times (22 + 0.2H)$	$0.9 \times (24 + 0.2H)$
50 米 < 高层 ≤ 100 米		$0.9 \times (27 + 0.1H)$	$0.9 \times (29 + 0.1H)$
高层 > 100 米		$0.9 \times (32 + 0.05H)$	$0.9 \times (34 + 0.05H)$
图示（注：L 为最小间距）			
			

- 注：1、H 为遮挡建筑的高度；
- 2、塔式住宅是指以电梯和疏散楼梯为核心布置的单个单元多户住户的住宅；
- 3、塔式住宅最小间距计算不考虑与相邻建筑之间的夹角因素。

表 5-5 住宅建筑山墙相对时山墙间距表

最小 间距 遮挡建筑类型	被遮挡建筑 类型				
		低、多层（1-9F）	高层 H<50 米	50 米≤高层<100 米	高层≥100 米
低、多层（1-9F）		≥7 米	≥13 米	≥13 米	≥13 米
高层 H≤50 米		≥13 米	≥13 米	≥13 米	≥15 米
50 米<高层≤100 米		≥13 米	≥13 米	≥13 米	≥15 米
高层>100 米		≥13 米	≥15 米	≥15 米	≥18 米

注：1、住宅建筑的山墙一般指其短轴方向或非主要朝向两端的外墙；

2、当住宅建筑方位角≤30° 时，住宅建筑与相邻住宅建筑的山墙间距按本表确定，当方位角>30° 时，住宅建筑与相邻住宅建筑的山墙间距按三十四条中其它的最小间距表控制间距。

第四十一条 非居住建筑与居住建筑之间间距

非住宅建筑与相邻建、构筑物的间距应在综合考虑日照、采光、通风、管线埋设、视觉卫生、防灾、通风、工程管线和建筑保护等要求的基础上统筹确定，并应符合现行国家标准《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）的有关规定。

非居住建筑与居住建筑的间距，应当符合下列规定：

（一）非居住建筑位于居住建筑南向或东西向的，其间距按居住建筑建筑间距的相关规定控制；

（二）非居住建筑（医疗、疗养、幼托、教学用房除外）位于居住建筑北向的，多层及以上建筑间距最小可按南向同型布置方式的居住建筑间距要求的80%控制，且必须满足消防和各专业规范要求，低层建筑满足消防要求。

（三）非居住建筑与居住建筑的山墙间距必须满足消防间距的规定，居住建筑山墙有居室窗户的，其山墙间距按表5-5的有关规定控制。

（四）非住宅建筑位于住宅侧面时，按表5-5住宅侧面山墙间距控制。

（五）煤气调压站、换热站、变电室等一层小型市政公用设施用房与住宅的间距按国家有关规范确定。

（六）有日照要求的非居住建筑间距最小值在满足消防和各专业规范要求的基础上，还应满足建筑日照要求。

第四十二条 非居住建筑之间的间距应符合下列规定：

非居住建筑（第三十七条规定之外的）之间的间距，在满足各专业规范要求的同时，应当符合下列规定：

（一）高层非居住建筑与高层非居住建筑平行布置时的间距按下表控制：

表 5-6 高层非居住建筑平行布置间距

间距 方位	间距类型	一级控制区	二级控制区
0°~45°		0.3H	0.35H
>45°		0.25H	0.3H

- 注：1、表中方位为正南向（0 度）偏东（西）的方位角，方位以被遮挡建筑的方位角为准。
- 2、H：当方位角≤45 度时为南向建筑高度；当方位角>45 度时为相邻较高建筑高度。
- 3、当方位角≤45 度时，间距最小值在一级控制区、二级控制区分别为 18 米、20 米。当方位角>45 度时，间距最小值在一级控制区、二级控制区分别为 15 米、18 米。
- 4、超高层建筑的间距，根据规划要求及实际情况确定。

（二）高层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置时的间距最小值为 15 米。

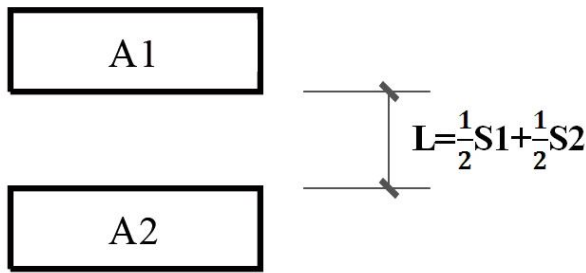
（三）多层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置时的间距最小值为 10 米。

（四）低层非居住建筑与高、多、低层非居住建筑平行布置时的间距按消防间距的规定控制，其最小值为 7 米。

（五）非居住建筑之间的山墙间距和以其他形式布置的非居住建筑之间的间距必须满足消防间距的规定。

第四十三条 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、老年公寓以及幼儿园、托儿所生活用房和大、中、小学教学楼与相邻建筑的正面间距，须在本规定居住建筑之间最小间距的基础上提高 20%并符合相关国家标准的要求，增加的距离须留在其自身建设用地红线范围内，同时须满足各专业规范要求。

第四十四条 当遮挡建筑为高层建筑被遮挡建筑为无日照标准要求的低多层非居住建筑（含非民用建筑）时，其最小间距按遮挡与被遮挡建筑的性质确定的各自间距的一半之和进行控制，并满足《怀化市国土空间规划管理技术规定》相关要求。



注：1、A1 为无日照标准要求的低多层非居住建筑（含非民用建筑）；A2 为高层建筑

2、L 为相邻布置的建筑物最小间距；S1 为低多层非居住建筑平行布置时的最小间距值；S2 为依据高层建筑的性质确定的平行布置时的最小间距值

第四十五条 非民用建筑的间距应符合以下规定：

（一）非民用建筑之间的建筑间距，在满足消防、环保和工艺等方面及国家相关规范要求的同时，应按民用非居住建筑最小间距进行控制。

（二）民用建筑与非民用建筑相邻布置时，应依据被遮挡建筑物的性质按本规定中相应的最小间距表计算间距。

（三）非民用建筑及其他有特殊要求的民用非居住建筑之间的建筑间距在符合本规定的同时，应当满足消防、环保和工艺等方面及国家相关规范的要求。

第四十六条 住宅建筑任意一个方向外墙突出的阳台，其累计长度在该向主体外墙长度 50%以内时，按主体外墙轴线计算间距和离界距离，否则按外凸的阳台部分计算间距与离界距离。

住宅建筑飘窗出挑宽度超过 0.6 米时，其任意一个方向累计飘窗总长度不应超过该向主体外墙总长度的 50%，否则按外凸的飘窗计算间距与离界距离；当出挑宽度超过 0.6 米的飘窗与阳台同设时，其合计总长度也不应超过该向主体外墙总长度的 50%，否则按外凸的阳台部分计算间距与离界距离。

第四十七条 当两栋建筑之间有地坪高差，且高差达到 2 米以上时，视利用地形高差的具体尺寸，对建筑间距进行增减，增减后的间距不低于 9 米。高层建筑将其地形高差计入建筑高度进行计算。

第四十八条 在怀化一级控制区范围内进行建设，建筑物的最小间距按本规定执行确有困难的，经自然资源和规划主管部门核准，技术审查会通过，可在本规定的最小间距基础上适当折减，但其最大减幅不能超过 10%。

第四十九条 裙房上部有 2 栋或 2 栋以上建筑时，各建筑之间的间距按照《怀化市国土空间管理技术规定》执行，建筑间距从裙房顶板以上建筑高度计算，裙房有高差的按最不利高度计算。

第五十条 公益性市政设施（如市政管线、港湾式公交站、人行过街通道等）在规划道路红线内实施确有难度的，经论证通过后可布置在绿化带或建筑退让范围内，市政设施建设单位应协调好用地矛盾。

市政基础设施建筑物自身红线范围内的最小间距按《怀化市国土空间规划管理技术规定》执行确有困难时没在满足安全 and 国家标准的前提下，经专家论证和行业主管部门核准后，可在《怀化市国土空间规划管理技术规定》的最小间距基础上适当折减。鼓励轨道地面附属构筑物与临近建筑合建。

第五节 高度控制

第五十一条 建筑物的高度除必须符合本章的规定外，应同时符合日照、建筑间距、消防、防灾等方面的要求。

第五十二条 在有净空高度限制的气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围以及城市规划已确定的城市视线走廊和其它有高度限制的地域内的新建、改建、扩建建筑物，其控制高度应符合有关高度限制的规定。

第五十三条 在文物保护单位和建筑保护单位及军事管理区、军事禁区周围的建筑控制范围内新建、改建、扩建建筑物，其控制高度应符合建筑和文物保护、军事设施保护的规定。

第五十四条 临路与主、次干路平行布置的建筑，其高度（从人行道标高起算）不宜大于规划道路中心线与建筑之间宽度的 2.5 倍。

临路与支路平行布置的板式建筑，其高度（从人行道标高起算）在新建区一般不宜大于规划道路中心线与建筑之间宽度的 2.5 倍；在旧城改造区不得大于道路中心线与建筑之间宽度的 3 倍。

第五十五条 建筑物紧邻绿地、广场、水面、山体等开敞性空间的，其高度控制应满足城市风道及视线通廊要求，并符合依法批准的详细规划、城市设计或其它规划要求，具体由自然资源规划主管部门核定。

第六节 建筑退让

第五十六条 原则要求

新建建筑沿建设用地边界（用地红线）和沿城市道路、公路、河道、地面轨道交通两侧布置的建筑物，其离界距离除必须符合消防、防汛、水源保护、环境保护、电力、抗震和交通安全、市政设施和空间环境等方面及相关专业规范规定的要求外，应同时符合本规定，当用地边界有建构物或障碍设施等使得离界距离小于消防间距时，须按防火规范的规定控制。工业用地围墙退让城市道路或绿线应 >1.5 米。

地下建筑应考虑退让用地界线的距离满足技术安全、市政管线敷设、与轨道交通控制范围线等需要。

第五十七条 建筑离界

沿建设用地边界（用地红线）布置的建筑物，其离界（用地红线，下同）距离按以下规定控制：

（一）各类建筑物的离界距离，按其自身建筑性质，确定的最小间距（见第四节间距控制）的一半进行控制，且不得小于下表的最小距离。

表 5-7 建筑离界（用地红线）距离控制表

间距 类区	朝向	距离 退让类型 层数	居住建筑		非居住建筑
			离界距离 (米)	最小离界 距离(米)	最小离界距离(米)
一级控制区	主 要 朝 向	低层	0.5H	3	3
		多层 I 类	0.5H	6	6
		多层 II 类	S/2	9	-
		高层	S/2	15	9
	次 要 朝 向	低层	2.5		按消防间距控制
		多层 I 类	3		按消防间距控制
		多层 II 类	4.5		-
		高层	6.5		6.5
二级控制区	主 要 朝 向	低层	0.5H	4	4
		多层 I 类	0.5H	7	7
		多层 II 类	S/2	10	-
		高层	S/2	15	10
	次 要 朝 向	低层	3		按消防间距控制
		多层 I 类	3.5		按消防间距控制
		多层 II 类	5		-
		高层	7.5		8

注：本表中 H 指建筑高度；S 指规定间距。无法计算规定间距时，按最小距离控制。

（二）建设用地界外有邻近建筑的除须符合上表离界距离的规定外，新建建筑应同时符合本规定中其它有关建筑间距的要求。

（三）地理式垃圾站的离界距离必须超过5米；地下建筑物的离界距离不宜小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的距离）的0.7倍，且其最小值为4米。建筑物基础应不超过用地红线且不能影响相邻用地内建筑物。如若自然资源和规划主管部门要求项目与邻近地块地下建筑物连通时则按其要求控制离界距离。

（四）某些毗邻用地的建设项目，考虑沿街景观、土地利用以及其他类似情况，在满足消防、交通及建筑功能等要求的前提下，经自然资源和规划主管部门核定，可允许其在界线（用地红线）处接建。

（五）建设用地界线（用地红线）为非规则线型或与建筑长轴方向不平行时，其离界距离按建筑物与界线的最近点进行控制；当因用地红线折点等原因产生多个最近点时，则南北向离界距离按主要朝向控制，东西向按次要朝向控制。

（六）构筑物的离界距离按构筑物的高度参照相应高度的非居住建筑次要朝向的离界距离要求执行。

（七）毗邻用地建设，如相邻方已有永久建筑物，且其离界距离不足，新建建筑在符合日照规定要求和自身离界距离的前提下，其间的建筑间距在执行本规定确有困难时，可由自然资源和规划主管部门根据规划要求和建设情况予以核定。

（八）教学楼、病房、幼儿园、老年公寓等建筑的离界因自身要求应增加的距离须留在其自身用地红线范围内。

（九）加油加气站、危险品库、油库、液化气瓶库及其它有安全防护距离要求的建筑物、构筑物，其安全防护距离应留在其自身用地红线范围内。

第五十八条 建筑退让距离

（一）道路红线与建设项目用地红线重合的，沿城市道路或其它城市基础设施两侧新建、改建和扩建建筑物退让城市道路红线或其它城市基础设施的最小距离应符合城市控制性详细规划及城市道路专项规划控制要求，并按以下次序严格控制建筑退让：

（1）控制性详细规划中明确地块建筑退让的，按地块的道路退让要求控制；

（2）城市重要道路有明确要求建筑退让的，按其要求控制；

（3）多高层建筑需满足下表规定要求外，还应按本规定第六十八条要求加大建筑退让城市道路的距离；

其他应不小于下表控制要求。

表 5-8 建筑退让城市道路等设施最小距离控制表（单位：米）

类别		二级控制区	一级控制区
快速干道	$w \geq 55m$ 8 车道以上	20	
城市主干道	$40m \leq w < 55m$ 6-8 车道	15	12
城市次干道	$30m \leq w < 40m$ 4-6 车道	12	10
城市支路	$24m \leq w < 30m$ ≤ 4 车道	10	8
	$16m \leq w < 24m$	8	6
其他道路	$w < 16m$	6	4
蓝线		20	
绿线		4	
铁路	高速铁路	30（从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧向外局里，下同）	
	铁路干线	20	
	铁路支线	15	
	铁路专线	15	
公路	高速公路	30（公路用地缘起向外）	
	国道、	20（公路用地外缘起向外）	
	省道	15	
	县道	10	
	乡道及其他道路	5	

注：1、W 指道路宽度；退让距离按至建（构）筑物外墙轴线计算。

2、当建筑物的道路退让与用地离界距离重叠时，按退让城市道路距离控制；当退让道路与上表其它退让距离重叠时，按距离更大者进行控制。

3、建设项目用地红线与道路红线不重合的，且在道路红线之外的，临路一侧建筑退让自身用地红线应满足该路段建筑退让城市道路表控制要求。

4、沿河道规划蓝线（河道部门确定的河道规划控制线）两侧新建、改建、扩建建筑物不得侵占行洪断面；有道路的按照道路退让控制，没有道路的沿舞水河东、西两岸建筑边线退让河道部门确定的河道规划蓝线分别不得少于 80 米、86 米。

5、临城市道路布置的大型城市综合体（建筑面积>80000 平方米）、大型商业建筑（建筑面积>20000 平方米）、人流集中的大型公共建筑（建筑面积>20000 平方米，如影剧院、体育场馆、车站、星级酒店、医院、展览馆、行政办公楼）等和其它自然资源和规划主管部门认为有必要的建设项目，退让城市道路的距离应在上表的基础上增加 5 米。

6、临两条城市道路的路幅宽度均≥36 米城市道路交叉口的建筑物退让城市道路红线，应在上表规定的基础上增加 5 米以上的距离（自城市道路路缘石转弯曲线切点算起）。

7、建筑物自身的功能性建筑空间和设施（如阳台、空中花园、飘窗、有柱雨棚、自动扶梯、自动步道、观光电梯等）的退让距离应符合上表的规定。

8、建筑物的基础、台阶、无柱雨棚、管线等及其它附属设施不得逾越道路红线。

9、建设项目的所有地面临路建筑物、构筑物（包括传达室、门卫室、大门、进出闸口等）退让城市道路边线的距离与项目建筑退让一致，并应符合上表的规定。所有项目严禁设置围墙，特殊需要使用隔离设施的，可以采用绿篱等保持景观通透的设施进行隔离。

第五十九条 居住用地建筑临城市道路控制具体要求：

（一）居住区公共服务配套设施按《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）进行配置。居住区公共服务设施的设置除符合本规定外，尚应符合国家、省、市现行的有关法律、法规和强制性标准的规定。内集中独立设置的商业建筑临城市道路的总长度不应超过用地临该条城市道路边线总长度的50%，且不超过80米。

（二）大型居住项目配套的商业服务性建筑可按城市道路分割的地块分别集中独立设置并满足上述规定。居住用地内住宅建筑底层原则上不设置商业铺面，确需配套的商业无独立设置条件须在临城市道路住宅建筑底层配置的，其不得超出主体建筑正投影范围。

（三）重要地段及临路路幅宽度大于等于40米的城市道路布置居住建筑，阳台设计应尽可能规整和简洁封闭，外形设计应采用公建立面造型的处理手法。

第六十条 新建住宅原则上不超过 27 层、80 米；确需建设 27 层、80 米以上居住建筑和 100 米以上公共建筑，应按照《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令 第 713

号)作为重大公共建设项目报相关党委政府审定。应充分论证、集中布局,要与城市规模、空间尺度相适宜,与消防救援能力相匹配,确保消防应急、市政配套设施等建设到位,并应书面征求应急管理部门意见。

第七节 公共配套

第六十一条 幼儿园、小学配建标准

1500—2799 户按标准配建幼儿园,2800—4999 户按标准配建幼儿园及小学,5000 户以上按标准配建幼儿园、小学及初中,原则上每所幼儿园不超过 12 班、每所学校不超过 36 个班。

第六十二条 老年人日间照料中心

新建居住(小)区按照人均用地不少于 0.1 平方米的标准设置养老服务设施,且单独面积不得少于 350 平方米,服务半径不宜大于 300 米。

第六十三条 社区管理用房

(一)城区建筑面积 3 万平方米及以上至 10 万平方米的居住小区需配套建筑面积不小于 300 平方米社区服务用房;(二)城区建筑面积 10 万平方米及以上至 20 万平方米的居住小区需配套建筑面积不小于 400 平方米的社区服务用房;(三)城区建筑面积 20 万平方米及以上居住小区需配套建筑面积不小于 500 平方米的社区服务用房;(四)规划人口 3 万及以上居住区,需配套建筑不小于 1200 平方米的社区服务用房。

第六十四条 物业管理用房

物业管理用房建筑面积不少于建设工程项目总建筑面积 2%的比例配置,最少不低于 100 平方米。

第六十五条 垃圾收集站

居住街坊区设置垃圾收集点,5 分钟—15 分钟生活圈(或超过 5000 人居民区)需单独配建垃圾收集站。

第六十六条 文化活动站

小区文化活动站宜结合或靠近公共绿地设置,所在楼层不应高于 4 层,并原则上不得设置在地下,人均文化活动站建筑面积不低于 0.05 平方米。居住人口 1000 人(300 户)及以上的,配建面积不低于 100 平方米;居住人口 5000 人(1500 户)及以上的,配建面积不低于 250 平方米。

第八节 建筑亮化

第六十七条 夜景照明

（一）城市夜景照明应体现地域文化，时代特征。把握明暗适度、温馨宜人、节能高效、层次分明、重点突出的总体要求。

（二）城区所有项目夜景照明（包括建筑、桥梁、广场、道路、构筑物等夜景照明及亮化）应与规划方案同步设计、审批、验收。

第六十八条 建筑照明

（一）应根据商业、办公、住宅等不同建筑类型分类设计建筑亮化。整体光源以暖白色光源为主，光源色温 3000K-5000K，动静结合，以静为主。

（二）住宅建筑夜景照明应重点提亮建筑顶部，中部宜简洁温馨，避免光照对室内居民的干扰；办公建筑夜景照明应体现其建筑端庄大气的秉性；商业建筑应结合商业氛围重点营造，打造城市亮化夜景照明景观亮点。

第九节 绿色建筑和建筑节能

第六十九条 节能设计标准

新建、改建和扩建的建筑应进行严格的节能计算，降低建筑总能耗，符合国家、省和市的相关节能设计标准，节约能源、保护环境，实现可持续发展的目标。

（一）新建、改建和扩建的公共建筑按照《公共建筑节能设计标准》（GB50189—2015）《湖南省公共建筑节能设计标准》（DBJ43/003-2017）进行节能设计。

（二）新建、改建和扩建的多层及其以上的住宅建筑、集体宿舍、托幼、旅馆、商住楼（居住部分）、养老院、医院病房等建筑，按照《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ134-2010）、《湖南省公共建筑节能设计标准》（DBJ43/003-2017）进行节能设计。

（三）建筑设计，应尽量通过对建筑朝向的合理布置、合理配置树种、控制合理的窗墙比、加强屋面绿化、减少无功能性的建筑构架等被动式节能措施达到建筑节能的目的。

第七十条 绿色建筑设计

应按照《民用建筑绿色设计规范》（JGJ/T229-2010）《湖南省绿色建筑设计标准》（DBJ 43/T 006—2017）《湖南省屋顶绿化技术规程》（DBJ43/T 334-2018）等现行绿色建筑设计与评价标准进行设计，绿色建筑等级和绿色建造方式等作为主要指标体系纳

入详细规划。设计单位应当按照规定的绿色建筑等级标准、绿色建造方式、绿色建材应用比例等要求进行设计，编制绿色建筑设计说明。

第十节 综合体管理

第七十一条 按城市功能布局和配套建设要求，引导发展城市综合体。城市综合体项目的选址与建设，按照公交导向发展理念，进一步优化城市空间形态，促进城市由均质化、扁平化的城市形态向集群式、廊道式的新型空间格局转变。

（一）城市综合体项目是指以现代服务业（主要包括商业、办公、酒店、会议会展、文化娱乐、体育等城市功能）为主导，由三种或三种以上的城市功能组成，以交通节点为支撑，最终形成的一个由建筑空间、内部功能、交通流线相互有机结合的具备较大建设规模的建筑单体或建筑群。

（二）规划选址应同时符合如下要求：

（1）应临近主要公共交通站点。例如交通站点、公交枢纽站等。

（2）应临两条（含两条）以上城市道路。临两条道路时，其中至少一条道路的规划宽度应为 40 米（含 40 米）以上；临三条道路时，其中至少两条道路的规划宽度应为 25 米（含 25 米）以上；临四条（含四条）以上道路时，其中至少一条道路的规划宽度应为 25 米（含 25 米）以上；

（3）除住宅外，应有一种或一种以上的城市功能作为项目的主导城市功能，形成具有特色的大型城市综合体项目，如商业综合体、酒店综合体、会展综合体等；主导城市功能的建筑面积应不小于总建筑面积的 25%。

（4）规划用地性质应为商业服务业设施用地、商业服务业设施兼容住宅用地；商业服务业设施兼容住宅用地，住宅建筑面积不超过计容总建筑面积的 30%。

第十一节 指标计算规定

建设项目的建设容量指标计算，应按国家相关标准执行，但在下列情况时按本规定执行：

第七十二条 容积率

容积率是指建设用地红线范围内各类建筑物计容建筑面积总和与净用地面积的比值。

容积率计算公式： $FAR=S1/S2$

其中：FAR——建筑容积率，S1——建筑面积（计容建筑面积），S2——建设净用地面积。

（一）建设项目计容建筑面积的上限值应当在规划设计条件中明确。计算公式为：计容建筑面积 $\leq$ 建设净用地面积 $\times$ 容积率。（二）净用地面积是指建设项目已取得建设用地使用权证中确定的用地面积；规划用地红线内未取得建设用地使用权证的用地（如城市主次道路、河道蓝线、绿地绿线等面积）不得计入。

第七十三条 建筑密度

建筑密度是指建设项目净用地范围内，建筑基底面积总和与建设项目净用地面积的比例（%）。

其中符合本规定中地下室、半地下室要求且顶板标高平均高出邻近的城市道路、小区道路或消防车道（没有道路则按周边地坪计算） <0.3 米的建筑空间计入地下层，不计算建筑密度。

不符合上述要求，但确为利用原始地形设置同时最多有一条边且不超过 $1/4$ 连续周长没有完全埋于地下的建筑空间计入地下层，不计算建筑密度；如若该建筑临城市道路布置有商业建筑，则其长度应符合本规定商业建筑临城市道路长度的要求。

不符合上述两条要求，但确为利用原始地形设置同时最多有两条边且不超过 $1/2$ 连续周长没有完全埋于地下的建筑空间计入地下层，其作为配套设施用房使用的部分，不计算建筑密度，作为非配套设施用房使用的部分须按投影面积计算建筑密度；如若该建筑临城市道路布置有商业建筑，则其长度应符合本规定商业建筑临城市道路长度的要求。

第七十四条 建筑基底面积

是指建筑物与室外地面相连接的外围护结构或柱子外边线所包围区域以及部分悬挑建筑外围的水平投影面积，其计算规则按照建筑基底面积计算以《湖南省建筑工程竣工综合测量和建筑面积算技术规程》（DBJ43/T 346-2019、J14827-2019）为准。

第七十五条 建筑高度

（一）在计算建筑单体建筑高度时，按照《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）等相关规范确定。

（1）建筑屋面为坡屋面时，建筑高度应为建筑室外设计地面至其檐口与屋脊的平均高度。

(2) 建筑屋面为平屋面（包括有女儿墙和平屋面）时，建筑高度应为建筑室外设计地面至其屋面面层的高度。

(二) 在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

(1) 平屋面建筑：按室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点高度计算，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高度计算。

(2) 坡屋面建筑：应分别计算檐口及屋脊高度，檐口高度应按室外设计地坪至屋面檐口或坡屋面最低点的高度计算，屋脊高度应按室外地坪至屋脊的高度计算。

(3) 当同一座建筑有多种屋面形式，或多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取最大值。

(三) 机场、广播电视、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内的建筑，建筑高度应按建筑物室外地坪至建（构）筑物最高点计算。

(四) 历史建筑，历史文化名城名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、风景名胜、自然保护区的保护规划区内的建筑，建筑高度应按建筑物室外地坪至建（构）筑物最高点计算。

(五) 第（三）、第（四）条以外的建筑，屋顶设备用房及其他局部突出屋面用房的总面积不超过屋面面积 1/4 时，不应计入建筑高度。

(六) 建筑的室外净高应满足各类型功能场所空间净高的最低要求，地下室、局部夹层、公共走道、建筑避难区、架空层等有人员正常活动的场所最低处室内净高不应小于 2.00m。

第七十六条 建筑面积计算规则

(一) 建筑面积应按建筑每个自然层楼（地）面处外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。总建筑面积应按地上和地下建筑面积之和计算，地上和地下建筑面积应分别计算。室外设计地坪以上的建筑空间，其建筑面积应计入地上建筑面积；室外设计地坪以下的建筑空间，其建筑面积应计入地下建筑面积。

当室外设计地坪位于建筑空间的中间时，若该建筑空间的楼（地）面低于室外设计地坪的高度大于该空间建筑层高的1/2，应计入地下建筑面积；若其楼（地）面低于室外设计地坪的高度小于或等于该空间建筑层高的1/2，则计入地上建筑面积。

对于室外设计地坪为坡地的情况，建筑空间的楼（地）面低于室外设计地坪的高度应以平均高度计算。

（二）以下情况按照全建筑面积计算：

（1）永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积；多层房屋按各层面积的总和计算。

（2）穿过房屋的通道、房屋内的门厅、大厅，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内回廊部分，层高在2.20m及以上的按其水平投影面积计算。

（3）楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等，按房屋自然层计算。

（4）房屋内的夹层、插层、技术层等非自然层及其梯间、电梯间其高度在2.20m及以上部位，按其外围水平投影面积计算。

（5）房屋天面上，属永久性建筑，层高在2.20m及以上有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等，按其外围水平投影面积计算。

（6）挑楼、全封闭的阳台、全封闭的入户花园、与室内相通全封闭的设备平台（含空调搁板），按其围护结构外围水平投影面积计算。

（7）属永久性结构、有上盖、有柱围合的室外楼梯、室外电梯、自动扶梯，按各层水平投影面积计算。

（8）与房屋相连且相通的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算。

（9）房屋间永久性的封闭的架空通廊，按其外围水平投影面积计算。

（10）地下室、半地下室及相应出入口，层高在2.20m 及以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算。

（11）有柱或有竖向围护结构的门廊、门斗，按其柱或竖向围护结构的外围水平投影面积计算。

（12）玻璃幕墙、金属幕墙及其他材料幕墙作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。既有主墙又有幕墙时，以主墙为准计算。

（13）属永久性建筑物、有柱（非独立柱、单排柱）的车棚、货棚等，按柱的外围水平投影面积计算。

(14) 依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，按其高度在2.20m及以上部位的外围水平投影面积计算。

(15) 与室内相通的变形缝，应按其自然层合并在建筑物建筑面积内计算。对于高低联跨的建筑物，当高低跨内部连通时，其变形缝应计算在低跨面积内。

(16) 房屋屋顶为斜面结构（坡屋顶）的，按层高2.20m及以上部位的水平投影面积计算。

(17) 突出外墙的落地凸窗、无油烟灶台，高度在2.20m及以上的，按其外围水平投影面积计算。

(18) 室内场馆、电影院按实际层数计算。场馆和电影院台下空间加以利用的，高度在2.20m 及以上的部位，按其外围水平投影面积计算（多层按多层计）。室内单独设置的、有围护设施的悬挑看台，应按围护设施水平投影面积计算。

(19) 立体书库、立体仓库、立体车库等有结构层的，按其层高2.20m及以上结构层建筑面积的总和计算；内部无结构层的，不论其高度和层数，均按一层计算。

(20) 舞台灯光控制室按其围护结构外围水平投影面积计算。

(21) 层高2.20 m及以上的架空层，按其外围水平投影面积计算。

(22) 独立户室内全封闭的花园房屋和阳光屋，按其竖向围护结构外围水平投影面积计算。

(23) 对于建筑物内为整栋建筑服务的设备层、管道层、避难层、结构转换层等有结构层的楼层，结构层高在2.2m 及以上的，应计算全面积。

(24) 位于建筑室内或建筑主体结构以内的自动扶梯（斜步道滚梯）、自动步道（水平滚梯），参照电梯间或楼梯间的计算规则，按自然层计算建筑面积。

(25) 在建筑楼层靠外墙设置且与公共交通直接相连的全封闭的共享空中花园，按其围护结构外围水平投影面积计算。

(三) 以下情况按照一半建筑面积计算

(1) 未封闭的阳台、挑廊、与室内相通的有上盖的设备平台（含空调搁板），按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

(2) 独立柱、单排柱的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等属永久性建筑的，按其上盖外围水平投影面积的一半计算。

(3) 有顶盖不封闭的永久性架空通廊，按外围水平投影面积的一半计算。

(4) 独立户室内未封闭的花园房屋和阳光屋, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

(5) 在建筑楼层靠外墙设置且与公共交通直接相连的未封闭的共享空中花园, 顶盖距底板高度小于等于两个自然层的, 按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。

(6) 有顶盖无竖向围护结构的场馆看台, 层高在2.2m 及以上的, 应按其顶盖水平投影面积的一半计算。

(四) 以下情况不计算建筑面积:

(1) 符合防火规范要求, 为解决消防疏散问题而设置的穿过建筑物的公共人行通道和车行通道不计算建筑面积。

(2) 突出房屋墙面的构件、配件、镶贴块料面层、装饰性的幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。

(3) 房屋之间无上盖的架空通廊。

(4) 房屋的天面、挑台、露台、天面上的花园、泳池、屋顶水箱。

(5) 建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置的箱、罐的平台。

(6) 骑楼、过街楼的底层以及穿过房屋的通道用作街巷通行的部分。

(7) 临街楼房、挑廊下的底层作为公共道路街巷通行的, 不论是否有柱、是否有围护结构。

(8) 利用引桥、高架桥、高架路、路面作为顶盖建造的房屋。

(9) 活动房屋, 临时房屋, 简易房屋。

(10) 独立烟囱、亭、塔、罐、池、贮仓、栈桥、地下人防干线、地下人防支线等构筑物。

(11) 与房屋室内不相通的变形缝。

(12) 已计算建筑面积的楼梯的下方空间。

(13) 与建筑物内不相连通的装饰性和功能性构件。

(14) 无顶盖的自动步道(水平滚梯)、室外爬梯、挂梯、室外专用消防钢楼梯等。

(15) 结构性墙体外的保温、隔热层。

(16) 层高小于2.20m的夹层、插层、技术层和层高小于2.20m的地下室和半地下室。

(17) 贮水(油)池、化粪池。

(18) 为局部楼层单独设置的, 通过不使用楼层的通风井、烟道。

(19) 无明确用途且不可通达的阁楼层。

(20) 未封闭的阳台、挑廊、走廊、共享空中花园等其顶盖距底板的高度大于两个自然层的。

(21) 舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等。

(23) 突出外墙的不落地凸窗、无油烟灶台。

(24) 与房屋相连，有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算建筑面积。

(25) 无顶盖的位于建筑物外墙或主体结构以外的自动扶梯（斜步道滚梯）、室外开敞楼梯。

(五) 特殊情况建筑面积计算：

(1) 不封闭阳台、挑廊、架空通廊的围护结构向外倾斜的，按其围护结构底板水平投影计算一半建筑面积；向内倾斜的，按其围护结构上沿水平投影计算一半建筑面积。

(2) 不封闭阳台、挑廊、走廊等其顶盖小于底板，顶盖宽度 $\geq 0.60\text{m}$ ，且顶盖投影不小于围护结构外围水平投影面积一半的，按其顶盖水平投影面积计算一半建筑面积。

(3) 墙体向外倾斜的房屋，按各层底板水平投影计算建筑面积；墙体向内倾斜的房屋，按距底板 2.20m 及以上部位的水平投影计算建筑面积。

(4) 球状或穹顶房屋，按距底板 2.20m 及以上部位的水平投影计算建筑面积。

(5) 居住建筑利用主体结构内的附属空间或主体结构外悬挑空间进行垂直绿化，符合空间控制条件的，该绿化空间面积实施不计容奖励措施，绿化空间必须符合《怀化市自然资源和规划局 关于印发〈关于垂直绿化计容面积计算的补充规定（试行）〉的通知》要求。

(6) 建设项目使用建筑节能新技术导致建筑面积增加的，在符合建筑间距、退让、高度、日照等规划管理技术规定的情况下，增加部分可不计入容积率，但需提供住房和城乡建设部门出具的建筑面积增加证明。

(7) 工业项目建筑物层高超过 8 米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

第七十七条 绿地率

是指建设净用地范围内可计算绿地率的所有绿化用地和折算绿化面积的总和与净用地面积的比值

（一）绿地面积计算的起止界：宽度 ≥ 1.5 米的园路、宅间路、组团路和小区路算到路边线；小区路设有人行便道时，算到人行便道边线；当绿地边界与城市道路临接时，应算至道路边线；当绿地边界与居住街坊附属道路临接时，应算至路面边缘；当绿地边界与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚1.0m处；当绿地边界与围墙、院墙临接时，应算至墙脚；当集中绿地与城市道路临接时，应算至道路红线；当集中绿地与居住街坊附属道路临接时，应算至距路面边缘1.0m处；当集中绿地与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚1.5m处；宽度 ≤ 1.5 m 的内部道路且周边均实施为绿化用地的，可将道路一并计入绿地面积中。

（二）地下室及半地下室屋顶绿地面积计算：绿化覆土厚度不小于1.2米时，按其实际绿化面积计入绿地面积；覆土厚度0.9-1.2米的，按实际绿化面积的80%计入绿地面积；覆土厚度0.5-0.9米的，按实际绿化面积的50%计入绿地面积；覆土厚度小于0.5米的，不计算绿地面积。

（三）为鼓励建设项目进行空中绿化，丰富城市景观，亦考虑到集约节约用地项目的特点，经市自然资源和规划主管部门和园林绿化主管部门批准，可采取将屋面能够通过公共交通直接到达的覆土种植绿化面积（每块面积不得小于100平方米）折算成地面绿地面积。其折算公式如下：

$$F=M \times N$$

公式中F指地面绿地面积，M指屋面地栽绿化面积，N指有效系数（见下表）。

表 5-9 绿化面积折算有效系数表

屋面标高与道路（地坪）的平均高差（米）	最小覆土厚度（米）	有效系数（N）
$H \leq 0.3$	≥ 1.5	1.0
$0.3 < H \leq 3.0$	≥ 1.2	0.5
$6.0 < H \leq 12.0$	≥ 0.6	0.2
$H > 12.0$	≥ 0.3	0.1

注：高差一定的情况下，折算系数按最小覆土厚度相对应的数值取值；最小覆土厚度确定时，折算系数则按高差相对应的数值取值。

（四）架空层、阳台、雨篷和屋檐等各类建（构）筑物垂直投影线内的绿地不计入绿地面积。

（五）利用地形高差实施并满足本地植树绿化覆土要求，方便行人直接通达的建筑屋顶，以及符合地下室及半地下室要求，不计算建筑密度部分的屋顶绿化按100%计入绿地面积，计算建筑密度部分的屋顶绿化按上表进行折算后计入绿地面积。

（六）植草的隐形消防通道按100%计入绿地面积，实施为植草砖的场地按40%计入绿地面积，如每间隔2个停车位布置不小于1米宽绿化带，且每个车位布置不少于1棵树径大于10CM乔木时，按100%计入绿地面积。人行通道、集散广场、人行出入口等场地不得布置植草砖。

（八）水面、水景按全面积计入绿地面积，绿化休闲广场需有明确界线且实施绿化的用地须达到广场面积的60%以上方可全部计入绿地面积。

（九）植草的足球场按100%计入绿地面积。在不影响居住项目景观的条件下，游泳池和篮球场、排球场、网球场等室外硬质地面运动场地计入绿地面积，但应控制在项目总绿地面积的5%以内。

（十）除住宅以外的建设工程项目，按要求在建（构）筑物墙面实施垂直绿化，种植槽宽度为0.5m 及以上且覆土厚度为0.5m 及以上的，其绿化面积等于种植长度值，并按20%的比例折算绿地面积。

（十一）建设工程项目实施屋顶绿化、墙面垂直绿化等计算的绿地面积总额，不得超过建设工程项目审批确定的绿地面积的20%。

（十二）行道树或零星乔木以种植穴面积计入绿地面积。

（十三）当单块绿地内的景观水体、园路、园林小品和园林铺装等休闲场所面积总和不大于单块绿地总面积的30%时，均可计入绿地面积。当前述休闲场所面积总和超过单块绿地总面积的30%时，则以单块绿地的植物种植面积乘以70%得到可计入的绿地面积。

（十四）下列绿化或设施，一般不计入建设项目绿地面积，但该建设项目设计批复有明确规定的除外：

（1）绿地内的垃圾房、地埋式垃圾站、箱式变压器、煤气调压箱、露天设备、采光井、通风口和人防出入口，以及面积 $\geq 9\text{m}^2$ 的消防和电力等市政设施井盖。

（2）盆栽花草树木，墙、栏杆上的花台、花池。

（3）住宅建设项目底层院落内设置围挡的，其围挡院落（包括公众不可进入的下沉式庭院）内的绿地。

- (4) 小区道路、组团道路、宅旁（宅间）道路和入户通道。
- (5) 生产水池、消防水池、嬉水池以及城市规划控制的溪、河等水体。
- (6) 政府文件中要求同步实施的代征代建公共绿地。

第七十八条 建筑层数的计算

(一) 夹层、假层、附层、插层等，如果结构层高 ≥ 2.2 米无论是否计算面积，均按自然层计入建筑总层数；若其结构层高 < 2.2 米则不计入建筑总层数。

(二) 坡屋顶住宅顶层楼面至檐口的高度如 ≥ 1.2 米，视为一个自然层。

第七十九条 建筑层高

(一) 建筑层高原则上按建筑使用性质控制，但同层中除主要功能空间外的其他配套用房可按该层主要使用性质控制（如商场中的配套办公用房按商业功能控制）。

(二) 普通居住建筑的标准层层高宜为2.8米，且不宜超过3.6米，当超过3.6米时按两个自然层计算建筑层数、建筑面积及容积率，超过7.2米以上时则按层高3.6米一层计算相应的建筑层数、建筑面积及容积率。低多层住宅、复式（跃层式）住宅等其它同类型住宅的门厅、客厅、餐厅挑空部分层高不宜超过7.2米，且挑空部分面积不应超过该户底层套内建筑面积的40%，否则超过部分均按层高3.6米一层计算相应的建筑层数、建筑面积及容积率。

(三) 各类商业铺面的建筑层高不宜超过5.1米，当超过5.1米时按两个自然层计算建筑层数、建筑面积及容积率，超过10.2m以上时则按层高5.1米一层计算相应的建筑层数、建筑面积及容积率。

(四) 普通商业建筑（含高层建筑裙房）层高不宜超过5.4米，当超过5.4米时按两个自然层计算建筑层数、建筑面积及容积率，超过10.8米以上时则按层高5.4米一层计算相应的建筑层数、建筑面积及容积率；建筑公共部分的门厅、中庭和因功能需要的电影院、溜冰场、大型商业用房（2000平方米以上功能集中布置的单一空间）等有层高要求的部分，可按一层计算建筑面积。

(五) 小开间单元式设计的酒店类等商业建筑的标准层层高不宜超过4.5米，当超过4.5米时按两个自然层计算建筑层数、建筑面积及容积率，超过9米以上时则按层高4.5米一层计算相应的建筑层数、建筑面积及容积率。

(六) 普通办公建筑（含行政办公、文化设施、教育科研、医疗卫生、商业服务和商务办公等）层高不宜超过4.5米。当超过4.5米时按两个自然层计算建筑层数、建

筑面积及容积率，超过9米以上时则按层高4.5米一层计算相应的建筑层数、建筑面积及容积率；建筑公共部分的门厅、中庭和因功能需要（如阶梯教室、大型会议室等）等有层高要求的部分，可按一层计算建筑面积。

第六章 绿地系统

第一节 生态保护

第八十条 保护要求

（一）山体保护：严格保护规划区内植被较好的山体，山体绿地率大于 75%的山体原则上必须保护，山体绿地率大于 50%宜根据实际情况进行保护，其余山体保护根据城市景观需要进行规划控制。

（二）水域保护：严格保护城区水域，划定永久性水域保护范围，原则上将水域面积大于 15 亩的水域划定为永久性水域保护范围，水域面积大于 9 亩宜根据实际情况进行保护。

（三）主次干道：主次干道两侧划定生态绿线，新建主干道（含建筑退让部分）道路宽度大于等于 55 米，应按生态道路建设，绿地率不宜低于 35%；主干道宽度大于等于 40 米，小于 55 米的，绿地率不宜低于 30%；新建次干道绿地率不宜低于 25%。

（四）桥梁和附属设施：鼓励采用地被和藤蔓植物对桥梁和附属设施实施立体生态绿化。

第八十一条 山体规划控制要求

（一）坚持生态保护、生态恢复与生态建设并重，严格控制山体开发规模和强度，推动山体绿色经济功能建设。加强自然山体保护和生态功能培育，强化自然生态的稳定性和延续性肌理，禁止侵蚀自然山体，确保山体自然生态格局。

（二）根据山体特征及周边用地情况和管理等级，将临山体周边区域划分为：绝对控制区、建设控制区、环境协调区。

（1）绝对控制区：原则上绝对控制区范围是包括山体全部范围，以山脚线为界线，局部以环山道路为界。

1) 山体保护绝对控制区内，严格禁止各种形式的城市建设，严禁改变山体形态、破坏山体地形地貌、破坏山体轮廓，砍伐植被、开山采石等行为。

2) 严格控制新的建房，只允许少量与山体保护和风景名胜区休闲活动相关的建设，且游览设施不允许破坏山体形态轮廓。

（2）建设控制区：绝对控制区界线向外偏移 50~100 米作为建设控制区范围。

1) 以控制开发为原则，保护山体空间尺度，协调山体外围环境，严格控制建筑高度。

2) 控制建筑性质, 新建建筑原则上应为公共建筑。

建筑外观造型、体量、色彩、高度都应与山体景观协调, 建筑屋顶要求美化或绿化, 保护山体下垫面的环境。

(3) 环境协调区: 建设控制区界线向外偏移 300~500 米, 宜以城市主要干道为界。将建设控制区外围的一个街区作为山体与外围环境在空间和景观上的协调过渡。

1) 突出山体远近高低的整体景观意象, 山体周边建筑应按照近低远高的建设原则。塑造山体形态美感, 强化山体自然景观元素的意境美。

2) 控制城市内部与山体之间的视线扇区作为视线走廊, 建筑高度不应遮挡山体轮廓线, 色彩朴素淡雅, 建筑造型简洁大方。

3) 预留山体与城市主干道、交叉口广场、重要节点处的视线通廊, 相关建设项目应进行专项景观视线廊道分析。

4) 应重点抓好高铁、高速公路沿线等裸露山体复绿。

第二节 城市绿地

第八十二条 城市绿地分类

城市绿地分为公园绿地、防护绿地、广场用地、附属绿地及区域绿地。

第八十三条 绿线管控

城市绿线由自然资源和规划主管部门与绿化主管部门根据城市绿化的现状、风景名胜、自然地貌以及已批准的城市绿地系统规划予以划定。划定为绿线的严格执行《城市绿线管理办法》(建设部令第 112 号) 有关规定。

第八十四条 公园绿地

(一) 优化完善城市公园布局, 规划新建五公顷以上居住区必须预留百分之五以上面积的土地实施城市公园建设; 一级控制区改造应当结合城乡统筹建设、城乡环境整治、改造规模和周边公园布局情况, 按照市民出行五百米见公园绿地的要求规划建设社区公园、游园, 并配备相应设施, 提高小型公园园配比和使用率, 满足市民使用需求。

(二) 公园绿地设计与绿地配套的交通设施、公用设施用房和公园管理用房应当符合《公园设计规范》(GB50180-2016) 的要求, 优化公园路网, 完善路面铺装, 合理增设驻足点和活动空间, 营造空间丰富、人性化公园场所。改造老旧公园, 完善公园设施配置, 为市民提供便利、舒适的公园环境。

（三）不同面积公园绿地的建筑、园路及铺装场地用地比例以《园林绿化工程项目规范》（GB55014-2021）强制性工程建设规范为准。

（四）鼓励商业、办公、文化设施、居住、学校等用地中附属绿地对外开放，为市民提供多样化活动场所。

（五）低影响开发设施、市政管线工程及其附属设施、小型公用设施经专题论证确需建设的，可以使用公园绿地。新建各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地，并应集中设置具有一定规模，且能开展休闲、体育活动的社区公园。

（六）社区公园应结合城市居住区进行布局，应满足 300-500 米的服务半径，其单个面积不应小于 0.3 公顷。

（七）带状游园宜选择滨水、生活性道路、沿山林等资源丰富的地区进行建设，宽度宜大于 12m。

（八）游园除历史街区外原则上单个用地面积宜大于 0.2 公顷，绿地率应大于等于 65%。

第八十五条 防护绿地

城市快速路与城市主干道红线外两侧应设置防护绿化带。按快速路和主干道规划优先的原则进行控制，其余没有说明绿带控制宽度的道路，其绿带宽度应分别为：城市主干道防护绿带单侧宽度二级控制区不宜小于 10 米，一级控制区不宜小于 5 米，规划确定的城市景观道、城市快速路、高速公路连接线等，应保证每侧宽度 $\geq 12-20$ 米的绿化带。

公路规划红线外两侧应设置隔离绿化带，其单侧宽度应分别为：高速公路不宜小于 30 米，国道不宜小于 20 米，省道不宜小于 15 米，县道不宜小于 10 米。乡道等其他公路不宜小于 5 米。

在城市高速公路和城市互通立体交叉口控制范围内应当进行绿化，立交匝道规划红线外侧绿化带宽度不宜小于 30 米。

高速铁路主干线防护绿带宽度单侧不应小于 50 米，普通铁路主干线防护绿带宽度单侧不应小于 30 米，支线、专用铁路线防护绿带单侧不应小于 20 米（以上宽度均指其外边线与最外侧钢轨的距离）。

水源地周围必须设置防护绿带，并应符合《城镇及工矿供水水文地质勘察规范》（DZ44-86）、《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）的规定。

污水处理厂周围必须设置防护绿带，宽度不应小于 30 米，并应符合《城市排水工程规划规范》（GB50138-2017）的规定。

垃圾处理厂周围必须设置防护绿带，宽度不应小于 30 米，并应符合《城市环境卫生设施规划标准》（GB50337-2018）的规定。对有环境污染、安全防护要求的建设项目，应当加强绿化隔离，设置必要的防护绿带。

以上绿线控制宽度如控规或国家相关规范有明确规定，按二者较大值执行。

第八十六条 广场用地

（一）公共活动广场周边宜种植高大乔木。集中成片绿地不应小于广场总面积的 25%，并宜设计成开放式绿地。车站、码头、机场的集散广场，集中成片绿地不应小于广场总面积的 10%。交通广场绿化必须服从交通组织的要求，不得妨碍驾驶员的视线。

（二）鼓励林荫景观道路的建设，林荫景观道路是具有高绿化覆盖率的城市景观路，道路绿地率应满足 40%，人行道及非机动车道的绿化覆盖率应达到 90%。

在不影响道路交通安全的基础上，林荫景观道路可结合设置城市慢行系统，步行道、自行车道与机动车道平交的街道路口宜采用地道、天桥或信号灯控制的方式，形成安全的城市慢行系统。

第八十七条 附属绿地

（一）建筑基地绿化要求

建筑基地的绿化应当因地制宜，统筹考虑生态、景观和节约用地的要求，提倡立体绿化、垂直绿化等形式。

（二）居住用地绿地要求

居住绿地设计应满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）和《居住区环境景观设计导则》（2006）的要求。

（三）公共管理与公共服务设施用地附属绿地

具体不同性质用地的绿地率应符合城市绿地系统规划的规定。商业、金融、交通枢纽、市政公用设施等单位，绿地率不应小于 20%。机关团体、文化娱乐、体育、医疗卫生（医院、疗养院、休养所）、教育（含幼儿园、托儿所、中小学）、科研设计、老年人居住建筑（包括老年住宅、老年公寓、养老院、托老所等）、部队等单位，绿地率不应小于 35%。

单位附属绿地的绿地设计应符合用地功能的属性要求，体现安全、美观、实用的目标，不同性质的单位附属绿地的设计应满足该用地类型的设计标准和规范的要求。

（四）工业用地附属绿地

工业用地的绿地率，一般不大于 20%。有特殊绿化防护隔离要求的工业用地参照《湖南省建设用地指标（2021 版）》实际需要确定。

（五）道路与交通设施用地附属绿地

道路广场绿地是城市附属绿地中的重要组成部分，是城市重要的绿化景观骨架，是体现城市风貌、绿化水平的主要组成部分，分为景观道路绿化、一般道路绿化、高架桥绿化、立交和互通的绿化等。道路绿化的规划设计应符合《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）要求。

道路绿地率应符合：园林景观路绿地率不得小于 40%；其它道路按照《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）12.8.2 条规定执行。

道路绿地布局中，种植乔木的分车绿带宽度不得小于 1.5 米；主干道上的分车绿带宽度不宜小于 2.5 米；行道树绿带宽度不得小于 1.5 米。中心岛绿地应保持各路口之间的行车视线通透。

第八十八条 海绵型城市绿地设计

城市生态绿地应遵循经济性、适用性原则，依据区域的地形地貌、土壤类型、水文水系、径流现状等实际情况综合考虑并符合下列规定：

（一）绿地设计应首先满足各类绿地的使用、生态、景观、游憩等功能，根据不同绿地类型制定不同的对应方案；

（二）大型湖泊、滨水、湿地等绿地宜通过渗、滞、蓄、净、用、排等多种技术措施，提高对径流雨水的渗透、调蓄、净化、利用和排放能力。应优先使用简单、非结构性、低成本的源头径流控制设施；设施的设置应符合场地整体景观设计，应与城市绿地的总平面、竖向、建筑、道路等相协调；

（三）城市绿地的雨水利用宜以入渗和景观水体补水与净化回用为主，避免建设维护费用高的净化设施。土壤入渗率低的城市绿地应以储存、回用设施为主；城市绿地内景观水体可作为雨水调蓄设施并与景观设计相结合。要充分考虑海绵城市建设后续问题，考虑生活污水截流及可能发生的点源污染问题。

第三节 城市绿道

城市绿道以自然要素为依托和构成基础，串联城乡游憩、休闲等绿色开敞空间，以游憩、健身为主，兼具市民绿色出行和生物迁徙等功能的廊道。

根据空间跨度与连接功能区域的不同，绿道分为区域级绿道、市（县）级绿道和社区级绿道三个等级，绿道规划应与各级城乡规划相衔接。

根据所处区位及环境景观风貌，绿道分为城镇型绿道和郊野型绿道两类。

绿道规划设计总体要求、绿道选线、绿道要素规划设计要求按《绿道规划设计导则》（2016年9月）执行。

第七章 道路交通

第一节 道路系统

第八十九条 道路平面

道路红线宜在设计道路中心线两侧等距布置，道路平面设计标准由设计道路中心线控制。

第九十条 道路竖向

道路纵坡度宜采用 0.3%~6%，最大不应超过 8%，道路交叉口纵坡不应超过 2.5%。

第九十一条 宽度

(一) 城市道路的机动车车道宽度快速路宜按 3.5~3.75 米设置，主、次干路宜按 3.25~3.5 米设置。

(二) 渠化交叉口进口车道宽度一般为 2.8~3.25 米，出口车道宽度不应小于路段车道宽度，一般为 3.25~3.5 米，公交及大型车辆进口道最小宽度不应小于 3 米。

第九十二条 机动车道路出入口

道路出入口的设计须符合下列规定：

(一) 新建居住小区或者公共建筑的机动车出入口与一般平面交叉路口的距离，次干路以上等级道路从道路红线交点起算，应当大于 70 米；

(二) 交叉口有展宽段时，不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口，与平面交叉路口展宽段起点的距离，应当大于 10 米；

(三) 建设项目用地相邻道路为两条或两条以上时，开口应选择较低一级城市道路，宜远离交叉口，从道路红线交点起算，应当大于 70 米；

(四) 严格控制在快速路和主要交通性主干路上设置机动车出入口，确需开设出入口的，宜通过辅道进入主线或采取右进右出方式组织交通。

(五) 对技术上确实无法满足要求的，应通过限行方向等技术方式，充分论证行驶质量和行车安全没有影响。

第九十三条 道路交叉口

(一) 新建交叉口进口道每条机动车道的宽度不应小于 3 米。改建和治理交叉口，当建设用地收到限制时，每条机动车道进口车道的最小宽度不应小于 2.8 米，公交及大型车辆进口道最小宽度不应小于 3 米。

(二) 快速路与快速路、主干路相交的, 应当采用立体交叉形式。规划有立交形式的, 按照立交形式结合相交道路红线控制立交用地; 无立交形式的, 互通立交按半径不小于 200 米的圆形控制用地; 简易立交按路口展宽处理, 设跨线桥的道路展宽段长度自路口转弯半径端点沿道路走向延伸 250 米, 不设跨线桥的道路展宽尺寸按平面交叉口控制。

(三) 城市新建主、次干路平面交叉口宜进行交叉口渠化, 应根据车流量、流向设展宽段并增加车道数, 进口展宽段长度应根据灯控时间内停候的车辆数决定, 展宽段的长度, 在交叉口进口道外侧自缘石半径的端点向后展宽 50~80m, 出口道展宽段的宽度与进口道展宽段的宽度相同, 其长度在交叉口出口道外侧自缘石半径的端点向前延伸 30~60m, 当出口道车道条数达 3 条时, 可不展宽。展宽段的宽度不应小于一条车道的宽度。

第二节 交通影响评价

第九十四条 交通影响评价

(一) 在控制性详细规划及修改阶段, 开展交通影响评价工作。新建重要或大型公共管理与公共服务设施、大型住宅建设项目的规划应与区域交通条件相协调, 并按照现行《建设项目交通影响评价技术标准》(CJJ/T141—2010) 的规定要求进行交通影响评价, 对项目区域周边道路新生成交通需求、交通环境进行交通影响评价。在建设项目选址阶段或出具规划条件前要进行交通影响评价的项目应符合《建设项目交通影响评价技术标准》(CJJ/T141—2010) 的规定。

(二) 为促进控制性详细规划阶段土地利用与交通的协调发展, 平衡交通需求与交通设施供应, 合理配置土地利用与空间资源, 落实控规编制过程中交通设施用地。在控规层面, 应以区域为控制单位, 适时介入交通影响评价。对区域出行需求、静态交通需求进行合理预测, 合理调配规划片区的交通出行, 对路网容量与布局适应性、公共交通系统、交通枢纽及交通设施进行评估。

(三) 居住、商业、服务、办公类建设项目规模或指标达到交通影响评价启动阈值要求时, 应进行交通影响评价, 并应符合《建设项目交通影响评价技术标准》(CJJ/T141—2010) 的相关规定。

表 7-1 居住、商业、服务、办公类建设项目交通影响评价启动阈值表

类别	建设项目新增建筑面积（万平方米）	
	住宅类项目	商业、服务、办公类建筑
一类控制区	10	5
二类控制区	20	10

注：1、建设项目的建筑面积，有建设设计方案时按总建筑面积计算，无建筑设计方案时按容积率建筑面积计算。

（四）城市交通场站、主要道路（快速路、主干路）、桥梁、交通枢纽、停车设施等交通类项目均应进行交通影响评价。

（五）符合下列条件之一的其它建设项目，应进行交通影响评价：

（1）场馆、园林和医疗类建设项目配建机动车停车泊位达 100 个以上；

（2）单独报建的学校类建设项目、混合类的建设项目总建筑面积或指标达到项目所含建设项目分类中任一类的启动阈值；

（3）自然资源和规划主管部门认为应当进行交通影响评价的工业类以及其它类建设项目；

（4）符合下列条件之一的项目，应在建设项目选址阶段进行交通影响评价：

（5）重要的交通类项目；

（6）自然资源和规划主管部门认为需要在选址阶段也进行交通影响评价的建设项目；

（7）当相邻建设项目开发建成时间相近，出入口相近或者共用时，可对多个建设项目合并进行交通影响评价。

第三节 停车场配建

第九十五条 停车场配建规定

（一）市中心城区停车位的配建按照下表《怀化市规划区停车位配建标准》执行，表中未明确的事项或所列事项不明确的，由自然资源和规划主管部门根据具体情况核定停车位配建标准。改（扩）建建筑物总面积大于或等于 500 平方米的，除增加建筑面积的部分应按要求配建停车位外，按原建筑物面积配建停车位不足的，应在改（扩）建的同时，按不低于车位差额数的 30%予以补建。学校及医院应设置即走即停车辆临时停靠点。

（二）居住区（居住小区）项目内的停车泊位原则上应全部在地下进行设置，因项目场地条件限制，地面可设置部分临时停车位用于公共服务、社区服务、物业管理、临客来访等。民用非居住建筑、工业用地或仓储用地内配建的非厂房类与非仓库类建筑（如配套的办公、展示、倒班宿舍、运动、休闲、食堂、小卖部等建筑）配建的地下停车库停车位数量应不少于该部分建筑配建停车位数量的 80%。工业地产项目配建的地下停车库停车位数量应不少于总配建停车位数量（不含货运车辆和装卸车位）的 70%；除工业地产之外的工业项目和仓储物流项目的停车位配建按总量进行控制，可依据行业设计规范在建设用地上、地下合理设置，鼓励在地下进行集中设置。商场、街道综合服务中心机动车停车场（库）可采用地下停车、停车楼或机械式停车设施。住宅建筑配建的停车库的子母车位按 2 个车位计算，一个微型车位按 0.7 个有效车位计算。换算为有效车位后，子车位总数不得超过应配建车位总量的 5%，子车位与微型车位的总数不得超过应配建车位总量的 10%。停车设施应与主体工程同步设计、同步施工、同步验收和同步交付使用，规划作为停车使用的用地和建筑空间不得改变为其他用途。住宅小区配建电动汽车充电设备为自用时，应以 100%停车位为基数，按 25%的停车位配建充电设施计算配电变压器装机容量，并设计建设到位。

（三）对于旧改、棚改及须实施的民生、市政、公共服务等项目建设过程中涉及的退让、车位配比须突破本文件相关控制指标等问题的，报市政府另行研究。

（四）新建居住区（居住小区）按照100%停车位建设充电设施或者预留建设安装条件。

表 7-2 怀化市规划区停车位配建标准

类型	序号	类别		单位	指标	
					机动车	非机动车
住宅(1)	1	普通商品住房低层住宅		车位/户	2.0	0.5
	2	普通商品住宅	150m ² 以上	车位/户	1.2	0.5
			90-150m ²	车位/户	1.0	0.5
			60-90m ²	车位/户	0.7	0.5
	3	(60m ² 以下)		车位/户	0.3	1
				车位/户	0.3	1
办公	5	行政办公		车位/百平方米建筑面积	1.0	0.5
	6	一般办公		车位/百平方米建筑面积	0.8	0.5
	7	商业办公		车位/百平方米建筑面积	0.8	0.5
文化活 动	9	博物馆、科技馆、图书馆、展览馆		车位/百平方米建筑面积	0.6	0.5
	10	影剧院、会议中心※		车位/百座	5.0	5
	11	文化活动中心		车位/百平方米建筑面积	2.0	1.0
体育(2)	12	一类体育场馆		车位/百座	3.5	5
	13	二类体育场馆		车位/百座	2.5	5
教育(3)	14	大专院校、成人学校		车位/班	3.0	15
	15	中学		车位/班	4.0	15

表 7-3 机动车特殊停车位配建指标

建筑类型	装卸车位	大巴车位	救护车位	无障碍车位
旅馆	每 10000 m ² /平方米建筑面积设 1 个装卸车位，不足 10000 平方米的按 1 个设置。当装卸车位超过 3 个时，每增加 20000 平方米建筑面积设 1 个车位	每 200 客房设置 1 个	医院每 100 个床位应增配 1 个救护车位	所有建筑类型每 100 小汽车车位设置 1 个
办公	每 10000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位			
商业设施	每 5000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位，不足 5000 平方米的按 1 个装卸车位设置。当装卸车位超过 3 个时，每增加 10000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位；当装卸车位超过 6 个时，每增加 15000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位			
餐饮娱乐	每 10000 平方米建筑面积设置 1 个，不足 5000 平方米建筑面积按 1 个设置。当装卸车位超过 3 个，每增加 20000 平方米建筑面积增设 1 个，且装卸车位不得临城市道路设置	—		

建筑类型	装卸车位	大巴车位	救护车位	无障碍车位
影剧院	结合项目特殊情况，以场馆特殊要求，根据各自功能要求另行考虑	每 600 座设置 1 个大巴车位		
专业批发市场	每 10 个摊位设置 1 个装卸车位	--		
大型超市	每 5000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位，不足 5000 平方米的按 1 个装卸车位设置。当装卸车位超过 3 个时，每增加 10000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位；当装卸车位超过 6 个时，每增加 15000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位	--		
体育场馆	结合项目特殊情况，以场馆特殊要求，根据各自功能要求另行考虑	每 600 个座位设置 1 个		
展览馆、会议中心	结合项目特殊情况，以场馆特殊要求，根据各自功能要求另行考虑	每 1000 平方米建筑面积设置 1 个		
幼儿园	--	每 5 个班级设置 1 个		
交通建筑	--	--		
住宅	--	--		
游览场所	--	每 10 公顷占用地设置 1 个		

建筑类型	装卸车位	大巴车位	救护车位	无障碍车位
工业厂房	每 3000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位，最低不得少于每幢厂房或每单元（排屋式厂房）设置 1 个装卸车位	—		
金融类	每 1000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位，不足 1000 平方米的按 1 个装卸车位设置，且装卸车位不得临城市道路设置	—		

第四节 步行与非机动车交通

第九十六条 步行与非机动车交通

步行与非机动车交通系统由各级城市道路的人行道、非机动车道、过街设施，步行与非机动车专用路（含绿道）及其他各类专用设施（如：楼梯、台阶、坡道、电扶梯、自动人行道等）构成。

步行与非机动车交通系统应安全、连续、方便、舒适。步行与非机动车交通通过城市主干路及以下等级道路交叉口与路段时，应优先选择平面过街形式。

城市宜根据用地布局，设置步行与非机动车专用道路，并提高步行与非机动车交通系统的通达性。河流和山体分隔的城市分区之间，应保障步行与非机动车交通的基本连接。

步行交通与非机动车交通具体要求按《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）执行。

第八章 公用设施

第一节 给水

第九十七条 水源保护

水源地应设在水量、水质有保证的地段，并应实施水源环境保护。城市水源必须依法设置饮用水源保护区，严格执行《饮用水水源保护区划分技术规范》(HJ/T338-2007)和《湖南省饮用水源地环境保护规划》等相关规范、规划的保护要求。

第九十八条 给水方式

城市给水应集中供给，严格控制工业和公共设施自备水源。工业用水、城市杂用水及环境用水等宜利用再生水或者雨水。有条件的地区宜采用分质供水和多水源供水。其中，有条件建设直饮水系统的地区，其具体建设除应符合《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)的相关要求外，居住建筑、公共建筑等的管道直饮水系统还应符合《建筑与小区管道直饮水系统技术规程》(CJJT 110-2017)的相关要求。

第九十九条 管网布局

城市配水管网应逐步形成环状；有序推进城乡统筹区域供水，有条件的村镇应纳入城市管网统一供水。

第一百条 水厂

水厂选址应符合《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)的规定。水厂用地应按规划期给水规模确定，用地控制指标应按《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016) 7.0.6 执行，必要时应结合长远发展预留用地。水厂厂区周围应设置宽度不小于 10 米的绿化地带。

第一百〇一条 加压泵站

加压泵站位置宜靠近用水集中地区。泵站用地应按规划期给水规模确定，用地控制指标按《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016) 8.2.3 执行。泵站周围应设置宽度不小于 10 米的绿化带，并宜与城市绿化用地相结合。

第一百〇二条 再生水利用

按照“统一规划、分期实施、发展用户、分质供水”的原则，制定再生水利用规划和再生水设施建设。

集中型再生水处理厂应与污水处理厂结合建设。再生水处理厂用地应按规划期规模确定，用地控制指标应按《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017) 4.4.3 执行。

第二节 排水防涝

第一百〇三条 排水体制

新建地区和一级控制区的排水系统均采用分流制。现有一级控制区合流制排水系统，应按城镇排水规划的要求，结合当地条件与一级控制区改建，实施雨污分流改造。在雨水、污水分流地区，二级控制区建设和一级控制区改建不得将雨水管网、污水管网相互混接。暂不具备雨污分流条件的地区，应采取截流、调蓄和处理相结合的措施，提高截流倍数，加强降雨初期的污染防治。

第一百〇四条 排放要求

城镇排水与污水处理应达到相应标准。具体应遵循《水污染防治行动计划》、《湖南省贯彻落实〈水污染防治行动计划〉实施方案》、《城镇排水与污水处理条例》及其他相关规范文件。年径流总量控制率（ α ）宜控制在 $75\% \leq \alpha \leq 85\%$ 。排入城镇污水管网的污水水质必须符合国家现行标准规定，不应影响城镇排水管和污水厂正常运行。不应影响处理后出水的再生利用和安全排放，不应影响污泥的处理和处置。在雨污分流地区，不得将污水排入雨水管网。

第一百〇五条 污水处理厂

城市污水处理厂的选址应符合《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）的规定。城市污水处理厂规划用地指标宜根据规划期建设规模和处理级别按照《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）4.4.3 执行；污水处理厂周围的卫生防护距离应根据污水处理厂规模按环评确定。

第一百〇六条 污水泵站

新建污水泵站用地指标宜按表《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）4.3.3 执行，污水泵站周围（泵站用地内）宜设置宽度不小于 10 米的绿化带，并满足卫生、环保等部门的要求。

第一百〇七条 城市防涝

城市防涝应与城市防洪规划相协调，应统一规划、综合治理、排蓄结合，优先从源头处理，合理划分排涝区，保护地表行洪通道。城镇内涝防治应采取工程性和非工程性相结合的综合控制措施。

内涝防治设计重现期，应根据城镇类型、积水影响程度和内河水位变化等因素，经技术经济比较后确定，按下表的规定取值，并应符合下列规定：

- (一) 经济条件较好，且人口密集、内涝易发的城市，宜采用规定的上限；
- (二) 当地面积水不满足下表的要求时，应采取渗透、调蓄、设置雨洪行泄通道和内河整治等措施；
- (三) 对超过内涝设计重现期的暴雨，应采取综合控制措施。

表 8-1 内涝防治重现期

城镇类型	重现期（年）	地面积水设计标准
怀化市（大城市）	30~50	1 居民住宅和工商业建筑物的底层不进水； 2 道路中一条车道的积水深度不超过 15cm

注：按表中所示重现期设计暴雨强度公式时，均采用年最大值法。

第一百〇八条 雨水管渠设计重现期

雨水设计流量按《室外排水设计标准》（GB50014-2021）的规定计算，雨水管渠设计重现期，应根据汇水地区性质、城镇类型、地形特点和气候特征等因素，经技术经济比较后按下表的规定取值，并应符合下列规定：

- (一) 经济条件较好，且人口密集、内涝易发的城镇，宜采用规定的设计重现期上限；
- (二) 新建地区应按本规定执行，既有地区应结合海绵城市建设、地区改建、道路建设等更新排水系统，并按《室外排水设计标准》GB50014-2021 的规定执行；
- (三) 同一排水系统可采用不同的设计重现期。

表 8-2 雨水管渠设计重现期（年）

城区类型 城镇类型	中心城区	非中心城区	中心城区的重要地区	中心城区地下通道和下 沉式广场等
怀化市（大城市）	2~5	2~3	5~10	20~30

注：1.按表中所示重现期设计暴雨强度公式时，均采用年最大值法。

2.雨水管渠应按重力流、满管流计算。

第一百三十二条 雨水泵站

雨水泵站用地指标宜按根据《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）5.4.2 执行。

第一百〇九条 海绵城市建设

落实《海绵城市建设技术指南》要求，在城市各层级、各相关规划中均应遵循低影响开发理念，明确低影响开发控制目标，结合城市开发区域或项目特点确定相应的规划控制指标，落实低影响开发设施建设的主要内容。各城市宜结合当地实际情况，根据《海绵城市建设技术指南》中年径流总量控制分区要求，城市年径流总量控制率（ α ）宜控制在 $75\% \leq \alpha \leq 85\%$ 。

鼓励配套建设雨水滞渗、雨水收集利用等削峰调蓄设施，削减雨水径流，提高城市内涝防治能力。在有条件的地区，实施初期雨水收集与处理，通过设置初期雨水贮存池、建设截流干管等方式，加强对初期雨水的排放调控和污染防治。雨水利用规划应以雨水收集回用、雨水入渗、调蓄排放等为重点。

合理利用城市空间设置雨水花园、蓄水池塘、湿地公园、下沉式绿地等雨水基础设施，合理规划地表水径流，对场地雨水设施外排总量控制，让雨水自然积存、自然渗透、自然净化，提高城市雨水就地蓄积、渗透比例，减少城市洪涝灾害。

第一百一十条 雨水利用

鼓励配套建设雨水滞渗、雨水收集利用等削峰调蓄设施，削减雨水径流，提高城市内涝防治能力。在有条件的地区，实施初期雨水收集与处理，通过设置初期雨水贮存池、建设截流干管等方式，加强对初期雨水的排放调控和污染防治。雨水利用规划应以雨水收集回用、雨水入渗、调蓄排放等为重点。

第三节 电力

第一百一十一条 电源选址

城市电源(发电厂和电源变电所)选址应符合《城市电力规划规范》(GB50293-2014)的规定。火力发电厂选址应满足环保要求，地质条件好，水源充足，燃料供应便利，有煤灰场地，有高压架空线出线条件，且有发展余地，其设计应符合《火力发电厂设计规范》（GB 50049-2011）的规定。热电厂宜靠近热负荷中心，供热半径一般不超过 12 公里。水电站一般选择在便于拦河筑坝的河流狭窄处，或水库水流下游处，地质条件好，交通便利。

第一百一十二条 变电站

35KV-110KV 变电站的布点应靠近负荷中心且交通便利，周边路网布局应满足变电站远期进出线需求，站址应避开火灾、爆炸及其他敏感设施污染严重的地区，应避

开滑坡、泥石流、塌陷区、地质断裂带等不良地质构造。标高宜在 50 年一遇高水位上，应考虑防洪及防涝要求，结合《35kV~110kV 变电站设计规范》。

应与城乡或工矿企业规划相协调，并应便于架空和电缆线路的引入和引出。充分考虑对军事、通讯、机场等设施的影响，且应按《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014)和《城市配电网规划设计规范》(GB50613-2010)的相关规定执行。

变电站对电视差转台、转播台及无线电干扰设施的防护间距应符合《架空电力线路、变电站(所)对电视差转台、转播台无线电干扰防护间距标准》(B50143-2018)的规定。

城市变电站的用地面积，应按变电站最终规模规划预留，新建 35-500kV 变电所用地面积应按《城市电力规划规范》(GB/T 50293-2014) 7.2.7 执行，结构型式选择应符合下列要求：

(一)“市区内规划新建的 35KV 及以上变电站宜采用户内式或半户外式结构”；

(二)“城市中心区 110KV 及以上变电站宜采用户内式或紧凑型结构，220KV 及以上变电站宜采用户内式结构”；

(三)用地紧张或景观有特殊要求时，鼓励变电站与其他建筑合建，或结合城市广场、公共绿地建设地下或半地下变电站。

第一百一十三条 线路敷设

城市中心地区、高层建筑群区、市区主干路、人口密集区、繁华街区，重要风景旅游景区的核心区和对架空导线有严重腐蚀性的地区，走廊狭窄、架空线路难以通过的地区，电网结构或运行安全有特殊需要的地区等规划 35KV 及以上电力线路宜采用电缆敷设，郊区、一般城区和其他无条件采用电缆的地段可采用架空线路。对于需要采用新建电力电缆的地区，其预留容量和敷设方式应结合入地各电压等级和回路数的需求以及相关市政工程统筹考虑，并经技术比较后确定。

第一百一十四条 架空电线原则要求

城市架空电力线路应根据城市地形、地貌特点和城市道路网规划，沿道路、河渠、绿化带架设，减少同道路、河流、铁路等的交叉，避免跨越建筑物。城市规划建设用地范围内建设高压电力架空线时，应合理选择杆塔选型，减少线路走廊占地面积。

市区 35kV 以上架空线路还应按《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 50545-2019)《±800kV

直流架空输电线路设计规范》（GB 50790-2013）《1000kV 架空输电线路设计规范》（GB 50665-2011）的有关规定执行。

第一百一十五条 高压走廊

35KV 及以上高压架空电力线路应规划专用保护通道。市区内单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列的 35~500KV 高压架空电力线路的规划走廊宽度，按《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）7.6.3 执行。（单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列）

第四节 通信

第一百一十六条 电信局站

电信局站应根据城市发展目标和社会需求，按全业务要求统筹规划，并应满足多家运营企业共建共享的要求，且符合《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）《湖南省通信基础设施专项规划编制技术指南（试行）》（湘建规〔2018〕191 号）的技术等相关要求设计。

（一）通信局所

按照“少局所，大容量，多接入及同址多局”原则对通信局所进行布置。规划期内，在现有局所基础上，对县域内各通信局所进行扩容改造，能够满足县域的通信需求，各运营商根据实际情况规划新建其他小型汇聚机房。

对于新规划区，根据电信网络的要求，统一布置好各局所，管线的建设根据电信组网的要求，与市政道路同步建设。对于建成区，则加强现有资源的整合，最大限度的利用好现有的网络资源。

（二）移动通信基站

移动通信基站规划布局应符合《电磁环境控制限值》（GB8702-2014）的有关规定，应符合城市历史街区保护、城市景观的有关要求。

各运营商需按实际要求设置移动基站，满足移动服务需求，基站按服务半径不超过 700 米设置，移动基站具体位置宜根据实际需求确定，基站采用多家运营商共享的方式，采用共机房共塔方式。

移动基站站址规划原则：

(1) 基站选址应优先考虑存量资源。

(2) 基站选址应满足用户的容量需求和网络的覆盖要求，在网络覆盖要求上，应满足人口密集区和城市主要通道（如铁塔、高速公路、快速路、主次干道等）沿线的移动通信需求。

(3) 基站选址应与用地适宜性相匹配，优先考虑设置在开敞空间、公共建筑、市政设施用地内。选址应遵循因地制宜的原则，应根据城市建设发展实际情况选择基站建设形式。

(4) 独立占地地面基站禁止占用永久基本农田。

(5) 《湖南省建筑物移动通信基础设施建设标准》规定，移动通信基础设施建设必须并入新建建筑物设计，与主体建筑物“同步设计、同步施工、同步验收”，因此对于新建住宅小区基站选址应充分考虑已预留建设位置，避免重复选址。

(6) 基站选址应加强与电力部门的对接，充分考虑电力管线的设置。

(三) 综合通信机房

光纤接入网是接入网重点发展方向，是通信机楼覆盖业务的主要手段，在小区和综合大楼内规划接入网设备机房（综合通信机房），实现光纤到户。综合通信机房结合地块的开发建设预留，采用附设式，宜设置在建筑首层。其中，中型综合通信机房，每座需预留建筑面积 120~150 平方米，以满足各种运营网络的接入需求；小型综合接入网机房每个需预留建筑面积约 30~60 平方米，各种运营网络的光节点可以布置其中。

第一百一十七条 无线通信

(一) 无线发射台、站

城市无线台站的布局应纳入国土空间总体规划，并与城市总体布局相协调，各类无线发射台、站的设置应符合现行国家标准《电磁环境控制限值》（GB8702-2014）电磁环境的有关规定。

城市移动通信基站规划布局应符合《电磁环境控制限值》（GB8702-2014）电磁环境的有关规定，避开幼儿园、医院等敏感场所，并应符合城市历史街区保护、城市景观的有关要求。

（二）微波通道

城市微波通道设置应结合城市发展需求，严格控制进入大城市、特大城市中心城区的微波通道数量，公用网和专用网微波宜纳入公用通道，并应共享天线塔。

（三）无线广播设施

规划新建、改建或迁建的中波、短波广播发射台、电视调频广播发射台、广播电视监测站应符合现行行业标准《中波、短波广播发射台场地选择标准》（GYT5069-2020）和《调频广播、电视发射台场地选择标准》（GY 5068-2001）等广播电视工程有关标准的规定。

第一百一十八条 邮政通信

城市邮件处理中心用地应按《邮件处理中心工程设计规范》（YD 5013-95）的有关要求执行。邮政局所设置应按《邮政普遍服务标准》（YZ/T 0129-2016）的有关规定，其服务半径或服务人口应符合下表的规定。邮政支局的用地面积可按 1000 m²～2000 m²，邮政所应设于建筑首层，建筑面积可按 100 m²～300 m²。

表 8-3 邮政局所服务半径和服务人口

城市	每邮政局所服务半径（KM）	每邮政局所服务人口（万人）
怀化	1.5-2	1.5-3

第一百一十九条 城市广播电视

城市有线广播电视网络总前端规划建设用地可按下表规定，分前端规划建设用地可按下表规定。城市有线广播电视网络一级机房宜设于公共建筑底层，建筑面积宜为 300M²～800M²。

表 8-4 城市有线广播电视网络总前端规划建设用地

用户（万户）	总前端数（个）	总前端建设用地（m ² / 个）
8-10	1	6000-8000
10-100	2	8000-11000
≥100	2-3	11000-12500 (12000-13500)

注：1、表中规划用地不包括卫星接收天线场地；

2、表中括号规划用地含呼叫中心、数据中心用地。

表 8-5 城市有线广播电视网络分前端规划建设用地

用户（万户）	分前端数（个）	分前端建设用地（m ² / 个）
<8	1-2	2500-4500
≥8	2-3	4500-6000

注：表中规划用地不包括卫星接收天线场地。

第一百二十条 通信管道

通信管道是发展智慧城乡的基础，是通信线路敷设的必备通道，其规划建设为智慧城乡的可持续发展提供保障条件，通信管孔规划必须兼顾各类智慧应用和专用信息网，实行“统筹规划、统一建设、统一管理、特许经营、公平服务”的建设原则和经营方针，采用通信共沟的方式，线路敷设建设应与道路建设同步进行，逐步实施，分期建成。

通信综合管道规划孔数应按规划局站覆盖用户规模、出局分支数量、出局方向用户密度、传输介质、管材及管径等要素确定，应符合《城市通信工程规划规范》规定，通信管道与其他市政管线及建筑物的最小净距离应符合现行国家标准《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）的有关规定。

通信管道管孔数量应根据道路级别、网络布局、用户密度等实际建设情况进行分析计算确定，管孔数量设置参考详见下表。

表 8-6 管道规划管孔数设置

管道级别	管孔数（孔）
主干管	18-36
次干管	14-26
支干管	6-10
跨江大桥及隧道管	8-10

平行道路敷设的通信管道主要采用梅花管和 PVC 管，过路管道采用钢管，不同等级通信管道管材选择见下表：

表 8-7 不同等级通信管道管材选择

管道名称	管孔数（孔）	管道选型
通信主干管道	36 管	PVC110*18+7 孔 Φ32 梅花管*18

通信次干管道	24 管	PVC110*12+7 孔 Φ32 梅花管*12
通信支干管道	10 管	PVC110*5+7 孔 Φ32 梅花管*5

城市通信管道与其他市政管线及建筑物的最小净距应符合现行国家标准《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）的有关规定。

第五节 燃气、加油加气站

第一百二十一条 供气方式

城市燃气供应系统应具备稳定可靠的气源和保证安全供气的必要设施以及合理的供气参数，宜采取管道供气，并对现有瓶装气供应方式和社区瓶组供应系统进行逐步改造。

第一百二十二条 燃气设施选址

城市燃气设施选址应遵循节约用地、有效使用土地和空间的原则，根据工程地质、水文、气象和周边环境等条件确定。燃气门站和燃气储配站等大型燃气设施的选址应符合城市规划的要求，良好的地质条件，少占农田，设置在城镇的边缘或相对独立的安全地带。其中，门站站址应结合长输管线位置确定，根据输配系统具体情况，储配站与门站可合建。门站、储配站、调压站等其他设施建设标准应符合《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）（2020 修订版）的规定。

第一百二十三条 加油加气站

城市加油加气站应符合国土空间规划、交通规划、环境保护和消防安全的要求，并应选择在交通便利的地区，建设标准应符合《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2021）的规定。城市规划区内不应建一级加气站、一级加油加气合建站。

第一百二十四条 汽车充电站

应预留汽车充电站的位置。城区内的充电站宜靠近城市道路，但不宜选在城市干道的交叉口和交通繁忙路段附近。

第一百二十五条 瓶装液化石油气供应基地

瓶装液化石油气供应站宜布置在供气区域的中心附近，靠近道路，每 5000 用户宜设置一个瓶装液化石油气供应站。城区 I、II 级液化石油气气瓶供应站的瓶库宜采用敞开或半敞开式建筑，瓶库与站外建、构筑物的防火间距应符合《液化石油气供应工程设计规范》（GB51142-2015）规范 8.0.4 的要求。瓶装液化石油气供应站的分级

及总存瓶容积 ≤ 1 立方米的瓶装供应站瓶库的设置应符合《液化石油气供应工程设计规范》（GB51142-2015）《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）的有关规定。

第一百二十六条 管网布局

城市燃气管网的布置应符合下列规定：

- （一）燃气主干管网应沿城镇规划道路敷设，减少跨越河流、铁路及其他不宜穿越的地区；
- （二）应减少对城镇用气的分隔与限制，同时方便管道的巡视、抢修和管理；
- （三）应尽量避免与高压电缆、电气化铁路、城市轨道等设施平行敷设；
- （四）与建（构）筑物的水平净距应符合现行国家标准规范的规定；
- （五）中心城区规划人口大于 100 万人的城市，燃气主干管应选择环状管网。

第六节 环境卫生

第一百二十七条 环卫设施布局

环境卫生设施的设置应符合国土空间规划，满足城市环境保护和城市景观要求，坚持布局合理、卫生适用、节能环保、便于管理的原则，应有利于环境卫生作业和对环境污染的控制。

第一百二十八条 公共厕所

（一）城市中居住区内部公共活动区、城市商业街、文化街、港口客运站、汽车客运站、机场、轨道交通车站、公交首末站、文体设施、市场、展览馆、开放式公园、旅游景点等人流聚集的公共场所，必须设置配套建设二类以上公共厕所，并应满足流动人群如厕需求。

（二）城市公共厕所设置密度宜符合下表的规定，设置间距宜符合下表的规定。城市新建、改建区域的公共厕所的规划建设应符合《城市公共厕所设计标准》（CJJ 14-2016）的有关规定。

表 8-8 公共厕所设置密度指标

城市用地类别	设置密度（座/KM2）	备注
居住用地	3~5	一级控制区宜取密度指标的高限，二级控制区宜取中、低限
公共管理与公共服务用地、商业商务用地、商业服务业设施用地	4~11	公共管理与公共服务用地中的文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地，以及商业服务业设施用地（B）中的商业设施用地、娱乐康体用地等人流量大的区域取密度指标的高限；其他人流稀疏区域宜取低限。
交通设施用地 绿地（	5~6	交通设施用地中的综合交通枢纽用地、公共交通设施用地、社会停车场用地以及绿地中的公园用地、广场用地的公共厕所设置以当地公共设施的布局情况而定。
工业用地、仓储用地、 公共设施用地	1~2	-

注： 1、公共厕所用地面积、建筑面积和等级根据现场用地情况、人流量和区域重要性定。

2、交通设施用地指标不含城市道路用地和轨道交通线路用地。

表 8-9 公共厕所设置间距指标

类别	设置位置		设置间距	备注
城市	城市道路	商业性路段	<400M 设 1 座	步行（5KM/h） 3min 内进入厕所
		生活性路段	400M—600M 设 1 座	步行（5KM/h） 4min 内进入厕所
		交通性路段	600M~1200M 设 1 座	宜设置在人群停留聚集处
	城市休憩场所	开放式公园（公共绿地）	≥2hm² 应设置	数量应符合国家现行标准《公园设计规范》（GB50180-2018）的相关规定
		城市广场	<200M 服务半径设 1 座	城市广场至少应设置 1 座公共厕所， 厕所数应满足广场平时人流量需求； 最大人流量时可设置活动式公共厕所 应急
		其他休憩场所	600M~800M 服务半径设 1 座	主要是旅游景区等

注：1、公共厕所沿城镇道路设置的，应根据道路性质选择公共厕所设置密度：

- ①商业性路段：沿街的商业型建筑物占街道上建筑物总量的 50%以上；
- ②生活性道路：沿街的商业型建筑物占街道上建筑物总量的 15%~50%；
- ③交通性道路：沿街商业型建筑物在 15%以下。

2、路边公共厕所宜与加油站、停车场等设施合建。

第一百二十九条 生活垃圾收集点

依据《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018，居住街坊区设置垃圾收集点，5 分钟—15 分钟生活圈（或超过 5000 人居民区）需单独配建垃圾收集站。

城市生活垃圾收集点应满足日常生活和工作中垃圾的分类收集要求，位置应固定，方便使用，不影响城市卫生和景观环境，服务半径不宜超过 70 米。

生活垃圾收集点宜采用密闭方式。生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式，采用垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10m²。

第一百三十条 生活垃圾转运站

生活垃圾转运站宜靠近服务区域中心或生活垃圾产量多且交通运输方便的地方，不宜设在公共设施集中区域和靠近人流、车流集中地区。城市生活垃圾转运站的用地应当满足城市垃圾分类转运的要求。采用非机动车收运方式时，生活垃圾转运站服务

半径宜为 400~1000 米；采用小型机动车收运方式时，其服务半径宜为 2000~4000 米。生活垃圾转运站设置标准应符合下表的规定。

表 8-10 生活垃圾转运站设置标准

转运量（t/d）	用地面积（平方米）	与相邻建筑间距（米）	绿化隔离带宽度（米）
>450	>8000	>30	≥15
150~450	2500~10000	≥15	≥8
50~150	800~3000	≥10	≥5
<50	200~1000	≥8	≥3

- 注：1、表内用地面积不包括垃圾分类和堆放作业用地。
- 2、用地面积中包括沿周边设置的绿化隔离带用地。
- 3、当选用的用地指标为两个档次的重合部分时，可采用下档次的绿化隔离带指标。

第一百三十一条 生活垃圾填埋场

生活垃圾卫生填埋场的场址应在地质情况较为稳定、当地夏季主导风向下方，地下水流向的下游地区，距规划建成区应大于 5 千米，距居民点、公共场所或人畜供水点应大于 500 米。设计填埋场使用年限不应小于 10 年。

第一百三十二条 生活垃圾焚烧厂

生活垃圾焚烧厂应符合国土空间规划、环境卫生专项规划以及国家现行有关标准的规定。建设标准按《生活垃圾焚烧处理工程项目建设标准》（建标 142-2010）执行。

第一百三十三条 其他垃圾

建筑垃圾、工业废物、医疗废物、生活垃圾中的危险物及其他类别危险废物严禁混入生活垃圾收运系统。

建筑垃圾：由城镇建设部门归口管理，由具有资质的专业机构运至建筑垃圾处理场专门处理。

工业废物：按“谁排放谁负责、谁污染谁治理”的原则，在环保部门的监督管理下由排放单位按规定处理或排放。

医疗废物：应交由具有专业资质的企业单独收集，密闭运输，送至医疗废物处理设施集中处置。医疗机构的医疗废弃物处理必须遵守环保标准要求，并严格执行《医疗废物管理条例》（中华人民共和国国务院令第 588 号）。

生活垃圾中的危险废物：生活垃圾中的危险废物（如废药品、废电池等）、其他类别危险废物（包括病家禽等）必须在地方环保部门的监督下按照国家有关规定和技术要求由排放企业自行或委托有资质的专业机构进行安全处理。

餐厨垃圾：餐饮垃圾的产生者应对产生的餐饮垃圾进行单独存放和收集，餐饮垃圾的收运者应对餐饮垃圾实施单独收运，收运中不得混入有害垃圾和其他垃圾。餐饮垃圾不得随意倾倒、堆放，不得排入雨水管道、污水排水管道、河道、公厕及生活垃圾收集设施中。餐厨垃圾的处理应按照《餐厨垃圾处理技术规范》（CJJ184-2012）的相关要求执行。

第一百三十四条 生活垃圾再利用

生活垃圾应分类投放、分类收集、分类运输、分类处理，积极推进资源回收和垃圾综合利用，实现生活垃圾处理减量化、资源化和无害化的目标。有条件的地区，鼓励建设生活垃圾分类示范城市（区）和生活垃圾存量治理示范项目。

第七节 工程管线综合

第一百三十五条 综合管廊模式

城市各类工程管线的建设，应符合城市规划各阶段的工程管线专项规划的要求。遵循先地下后地上、先深埋后浅埋的建设次序。市政公用管线在下列情况之一时，宜采用综合管廊形式规划建设：

（一）交通运输繁忙或地下工程管线设施较多的机动车道、城市主干道以及配合地下铁道、地下道路、立体交叉等建设工程地段；

（二）不宜开挖路面的路段；

（三）广场或主要道路的交叉处；

（四）需同时敷设多种工程管线的道路；

（五）道路与铁路或河流的交叉处；

（六）道路宽度难以满足直埋敷设多种管线的路段。

综合管廊内宜敷设信息电（光）缆、电力电缆、给水管道、热力管道等公用管线。热力管道、燃气管道不得同电力电缆同舱敷设。与综合管廊相关的其他技术规定应符合《城市综合管廊工程技术规范》（GB 50838-2015）的要求。

第一百三十六条 管线布置要求

（一）工程管线原则上应布置在城市道路范围内，并埋地敷设。次干道、支路如需预留高压走廊的，应严格控制。并严格按程序报市规委会专题研究同意报市人民政府批复后方可实施。

（二）工程管线沿城市道路、铁路、公路敷设时应与城市道路、铁路、公路线路平行，不宜横穿线路，但必须横穿线路的管线段应尽量与线路垂直敷设。主干管应靠近分支管线多一侧。道路红线宽度超过 40 米的城市干道宜两侧布置给水配水管线和燃气配气管线，道路红线宽度超过 30 米的城市干道应在道路两侧布置排水管线。

（三）工程管线应优先布置在人行道、非机动车道、绿化带下。尽量不将管线布置在主干路的机动车道下，地下管线布置次序（从道路红线向道路中心线方向）宜为：电力电缆、电信电缆、燃气配气、给水配水、热力干线、燃气输气、给水输水、雨水排水、污水排水。

（四）应尽量减少管线在道路交叉口处交叉；各种管线的敷设除交叉处外，不得上下重叠。管线布置方式应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）的要求，因建设用地条件、周边建设环境导致设计极度困难或涉及社会稳定、公共利益等原因，确实难以满足《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）的市政管线项目，经专家论证会通过、行业主管部门同意后，可在规范的最小间距基础上适当折减，要求做好工程措施确保安全

第一百三十七条 管线避让原则

当工程管线竖向位置发生矛盾时，宜按下列规定处理：压力管线让重力自流管线；可弯曲管线让不易弯曲管线；分支管线让主干管线；小管径管线让大管径管线；临时管线让永久管线；技术要求低的管线让技术要求高的管线。

第一百三十八条 最小覆土深度

应根据土壤冰冻深度、土壤性质和地面承受荷载的大小确定管线的覆土深度，工程管线最小覆土深度宜按《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）4.1.1 的规定执行。

第一百三十九条 地下工程管线交叉最小垂直净距

工程管线在交叉点的高程应根据重力流排水管线的高程确定。工程管线交叉时的最小垂直净距，应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）4.1.14 的规定。

第一百四十条 地下管线最小水平净距

工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）4.1.9 的规定。

当受道路宽度、断面以及现状工程管线位置等因素限制难以满足要求时，可根据实际情况采取安全措施并征得主管部门同意后减少其最小水平净距。

第一百四十一条 架空杆线布置要求

电力架空杆线与电信架空杆线宜分别架设在道路两侧，且与同类地下电缆位于同侧。同一性质的工程管线宜合杆架设。架空线杆宜设置在人行道上距路缘石不大于1米的位置；有分车带的道路，架空线杆宜布置在分车带内；其他架空杆线布置方式应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）的要求。

第一百四十二条 架空管线最小水平净距

架空管线与建（构）筑物的最小水平净距应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）5.0.8 的规定。

第一百四十三条 架空管线最小垂直净距（在最大计算导线弧垂情况下）

架空管线交叉时的最小垂直净距应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）5.0.9 的规定。

第一百四十四条 综合管廊

有条件的城市在必要的地段可以开展的规划建设。综合管廊工程建设应以综合管廊工程规划为依据，结合二级控制区建设、旧城改造、道路新（扩、改）建，在城市重要地段和管线密集区规划建设。

综合管廊的规划、设计、施工及验收和维护管理，均应符合《城市综合管廊工程技术规范》（GB50838-2015）的相关要求。

第九章 城市综合防灾

第一节 防灾分区体系

第一百四十五条 各级防灾分区建设要点

依据《城市综合防灾规划标准》（GB/T51327-2018）科学划定防灾分区，结合行政管理、城镇网络联系特性、自然地理空间分隔廊道等因素，构建“市-县（区）-街道（乡镇）”三级防灾分区体系。

一级分区。以各地级市整体作为一级防灾分区进行管控。一级分区聚焦提升全市重大灾害事故的综合防范应对能力，明确市域层面重大防灾减灾策略空间响应，统筹市域重大灾害事故测、报、防、抗、救、援等设施科学布局，奠定城市综合防灾减灾系统的坚实基础。

二级分区。综合考虑行政区划、应急单元划分等因素，以县（区）为单元，聚焦打造安全稳定运行的综合防灾减灾组团，骨干设施配置相对完善，确保灾时应急管理高效，防灾救灾行动组织有序，灾后快速恢复正常运行。对重要的工矿组团、国家森林公园、特殊灾害防治区域设定特定分区，强化特征灾害和事故风险防治。

三级分区。以街道（乡镇）边界为基础，划分三级防灾分区。三级分区聚焦基层应急响应需求，突出城乡精细化治理，衔接社区生活圈规划建设要求，打造应急管理组织有序、末端设施配置完备、空间资源高效共享、自救互助能力突出的防灾减灾基层单元。

第二节 抗震防灾

第一百四十六条 抗震防灾规划编制

依据建设部《城市抗震防灾规划管理规定》（中华人民共和国建设部令 第 117 号），城市抗震防灾规划应当按照城市规模、重要性和抗震防灾的要求怀化城区按照乙类模式编制。

第一百四十七条 抗震防灾标准

（一）城市应依据《城市抗震防灾规划标准》（GB50413-2007）确定相应的抗震设防标准。城市生命线工程建设必须按照国家行业抗震设计规范要求进行重点设防。

（二）建筑应按现行国家标准《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）确定其抗震设防类别及其抗震设防标准，抗震设计必须符合《建筑抗震设计规范》（GB50011-2011）。

第一百四十八条 地震次生灾害防治

（一）城市建设应避开地质灾害隐患点，城市防灾规划应根据地震断裂带分布情况，划出建设工程应避让的范围；

（二）城市建设应考虑对地震可能引起水灾、火灾、爆炸、放射性辐射、有毒物质扩散或蔓延等次生灾害的防灾对策；

（三）地震时可能发生严重次生灾害的工程项目不得选址在城市人口稠密地区，已建的应当逐步迁出；正在使用的，迁出前应采取必要的抗震防灾措施。

第一百四十九条 避震疏散场所

（一）避震疏散场所不应选址在不适宜的建设用地范围内，宜结合广场、绿地、体育场馆、学校操场等开放空间设置。

（二）避震疏散场所每位避震人员的平均有效避难面积应符合：1）紧急避震疏散场所人均有效避难面积不小于1平方米，作为紧急避震疏散场所的超高层建筑避难层（间）的人均有效避难面积不小于0.2平方米；2）固定避震疏散场所人均有效避难面积不小于2平方米。

（三）避震疏散场地的规模：紧急避震疏散场地的用地不宜小于0.1公顷，固定避震疏散场地不宜小于1公顷，中心避震疏散场地不宜小于50公顷。

（四）紧急避震疏散场所的服务半径宜为500米，步行大约10分钟之内可以到达；固定避震疏散场所的服务半径宜为2~3公里，步行大约1小时之内可以到达。

第一百五十条 避震疏散通道

（一）避震疏散场地人员进出口与车辆进出口宜分开设置，并应有多个不同方向的进出口。人防工程应按照有关规定设立进出口，防灾据点至少应有一个进口与一个出口。其他固定避难疏散场所至少应有两个进口和两个出口。

（二）紧急避震疏散场所内外的避震疏散通道有效宽度不宜低于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宜低于7米。

（三）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宜低于15米。

第三节 城市消防

第一百五十一条 城市消防站的分类应符合以下要求：

第一百五十二条 依据《城市消防规划规范》GB51080-2015)规定:城市消防站分为陆上消防站、水上消防站和航空消防站。陆上消防站分为普通消防站、特勤消防站和战勤保障消防站。普通消防站分为一级普通消防站和二级普通消防站。

第一百五十三条 消防站选址与规模

(一)消防站的选址和建设应符合《城市消防站建设标准》(建标 152-2011)及《城市消防规划规范》GB51080-2015)的规定。

(二)消防站的布局:

(1)城市建设用地范围内应设置一级普通消防站,城市建成区内设置一级普通消防站确有困难的区域,经论证可设二级普通消防站。

(2)城市建设用地范围内的普通消防站布局,应以消防队接到出动指令后 5 分钟内可达其辖区边缘为原则确定,其辖区面积不宜大于 7 平方公里;设置在城市建设用地边缘地区、二级控制区且道路系统较为通畅的普通消防站,应以消防队接到出动指令 5 分钟内可到达其辖区边缘为原则确定其辖区面积,其面积不应大于 15 平方公里,也可通过城市 and 区域火灾风险评估确定其辖区面积。

(3)特勤消防站应根据其特勤任务服务的主要对象,设在靠近其辖区中心且交通便捷的位置。特勤消防站同时兼有其辖区灭火救援任务的,其辖区面积宜与普通消防站面积相同。

(4)水上消防站的布局应以接到出动指令后、正常行船速度下 20 分钟可以到达其服务水域边缘为原则确定,水上消防站至其服务水域边缘的距离不应大于 30 公里。

(5)消防站应设置在辖区内交通方便的适中位置和有利于消防车迅速出动的临街地段。消防站车库门应朝向城市道路,至城市规划道路红线的距离不宜小于 10 米。

第一百五十四条 消防站的建筑面积指标应符合下列规定:

一级普通消防站 2700 平方米~4000 平方米,二级普通消防站 1800 平方米~2700 平方米,特勤消防站 4000 平方米~5600 平方米,战勤保障消防站 4800 平方米~7200 平方米。

第一百五十五条 消防通道

城市消防通道设置应满足《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)及《城市消防规划规范》GB51080-2015)规定要求:

（一）消防车道的净宽和净空高度均不得小于 4 米；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；转弯半径应满足消防车转弯的要求。

（二）消防车道的坡度不宜大于 8%，转弯半径符合消防车的通行要求。举高消防车停靠和作业场地坡度不宜大于 3%。

（三）环形消防车道至少应有两处与其它车道连通。尽头式消防车道应设置回车道或回车场。回车场地的面积不应小于 12×12 米；对于高层住宅，回车场不宜小于 15×15 米，供大型消防车使用时，不宜小于 18×18 米。

（四）街区内的道路应考虑消防车的通行，道路中心线间的距离不宜大于 160 米。当建筑物沿街道部分的长度大于 150 米或总长度超过 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。

（五）有封闭内院或天井的建筑物，当内院或天井的短边长度大于 24 米时，宜设置进入内院或天井的消防车道；当该建筑物沿街时，应设置连通街道和内院的人行通道（可利用楼梯间），其间距不宜大于 80 米，两侧不应设置影响消防车通行或人员安全疏散的设施。

（六）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 m^2 的商店建筑、展览馆等单、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。

第一百五十六条 消火栓

室外消火栓的间距不应超过 120 米；道路宽度超过 60 米时，宜在道路两侧设置消火栓，宜靠近十字路口；室外消火栓距建筑物外墙不应小于 5 米，距路边不应超过 2 米，其位置不得有碍行人通行。市政消火栓的设置应符合现行国家标准《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）的有关规定。

第四节 城市人防

第一百五十七条 城市人防建设

（一）新建、改建、扩建人防工程应当符合现行人防工程建设相关技术规范、标准的要求，并严格执行。新建民用建筑应按国家规定修建战时可用于防空地下室，城市的地下交通干线以及其它地下工程的规划和建设，应兼顾人民防空要求。

（二）怀化是国家二类重点设防城市，城市各类人防设施的战术技术指标均应参照《人民防空工程战术技术要求》及城市的重要目标分布现状和发展规划来确定。

（三）各类人民防空工程应与易燃、易爆及有剧毒物质的厂房和储库保持一定安全距离。指挥工程、中心医院和急救医院应避开重点目标区域设置，急救站及其它专业队应结合其分担的保障区域来设置。

（四）地下空间的开发利用，应当考虑人民防空要求，兼顾人民防空功能。规划利用地下空间时，应保证地下空间利用与人民防空建设相协调。隧道等地下交通干线和共同沟等地下工程以及地下空间开发利用项目的建设，应当符合人民防空相关规范的要求，按照人民防空规范全线设防。

第一百五十八条 居住区人防工程

居住区、居住小区、居住组团配建各类人防工程的平衡控制指标参照《城市居住区人民防空工程规划规范》（GB 50808-2013）。

第一百五十九条 人民防空地下室设计

城市规划区内和规划区外的开发区、高新城区、保税区、工业园区、高校园区等各类园区、重要经济目标区新建（扩建）民用建筑，应当结合修建战时可用于防空的地下室。必须参照《湖南省人民防空工程建设与维护管理规定》（湖南省人民政府令 第 297 号）同步修建防空地下室。

第五节 城市防洪

第一百六十条 城市防洪应满足下列要求：

（一）城市防洪规划应与国土空间总体规划相协调。采取全面规划、综合治理、合理利用、蓄泄结合、以泄为主的方针，将工程防治措施与非工程防治措施结合。

（二）防洪工程的规划建设，宜与水质改善、生态恢复、水文化营造、城市景观和航运布局紧密结合。

（三）河道规划在满足城市防洪要求的同时应采用生态堤岸，并宜保持天然走向。河道不应被覆盖，已覆盖的河道在有条件的情况下宜逐步打开并恢复河道的自然形态。

第一百六十一条 河道、水域堤岸管理与保护应满足下列要求：

（一）河道、水域等堤岸管理与保护应符合怀化市蓝线管理的相关规定，并按照城市蓝线管理的相关规定，对其周边区域的土地利用和建设活动进行规划控制。

（二）有堤防的河道管理与保护范围包括两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地、行蓄洪区和堤防以及自堤防背水坡脚线外延 20 米宽的地域。无堤防的河道管理范围包括水域、沙洲、滩地和现有河道上口线两侧外延各 30 米宽的地域。在保护范围内的建设应由政府相关部门审批通过后方能实施。

第一百六十二条 怀化市防洪标准应符合下表的规定：

表 9-1 怀化市防洪标准

重现期（年）			
河洪	山洪	泥石流	涝水
100~200 (≥100, 且 <200)	30~50 (≥30, 且 <50)	100	10~20 (≥10 且 <20)

注：河洪系指舞水河，城区内的舞水河、太平溪等河段参照舞水河防洪标准，其他河流参照山洪标准。

第一百六十三条 其他设施防洪标准

220 千伏枢纽变电站及 220 千伏以上电压等级的变电站，应满足 100 年一遇的洪水水位或历史最高内涝水位，其他电压等级的变电站应满足 50 年一遇的洪水水位或历史最高内涝水位。

其他设施的防洪标准应符合《防洪标准》（GB50201-2014）和《城市防洪工程设计规范》（GB/T50805-2012）等国家及省相关规定确定相应的防洪标准。

第一百六十四条 截洪沟

截洪沟的设计标准应与保护地区的山洪防治治理标准一致，设计洪峰流量可采用小流域洪水的计算方法推求。截流沟宜沿保护地区上部边缘等高线布置，并应选择较短路线或利用天然河道就近导入承泄区。

第一百六十五条 城市防涝

城市防涝应与城市防洪规划相协调，应统一规划、综合治理、排蓄结合，优先从源头处理，合理划分排涝区，保护地表行洪通道。城镇内涝防治应采取工程性和非工程性相结合的综合控制措施。城镇内涝的各项设计应遵循《城镇内涝防治技术规范》（GB 51222-2017）的相关要求。

怀化市属于大城市，内涝防治设计重现期按照 30~50 年取值，并应符合下列规定：

- （一）经济条件较好，且人口密集、内涝易发的城市，宜采用规定的上限；
- （二）目前不具备条件的地区可分期达到标准；

(三) 当地面积水不满足居民住宅和工商业建筑物的底层不进水; 道路中一条车道的积水深度不超过 15cm 的要求时, 应采取渗透、调蓄、设置雨洪行泄通道和内河整治等措施;

(四) 对超过内涝设计重现期的暴雨, 应采取综合控制措施。

第六节 地质灾害防治

第一百六十六条 地质灾害防治应遵守下列基本准则:

(一) 地质灾害防治应坚持预防为主、避让与治理相结合的原则。城市建设应避开活动断层、地质灾害危险区, 并尽量避开地质灾害高易发区。

(二) 编制地质灾害易发区内的国土空间修建性详细规划及总图, 应当对规划区进行地质灾害危险性评估。

(三) 应科学保护和合理利用地下水, 在岩溶塌陷地质灾害易发区应严格实施对地下水开发利用的管理, 其他地段应采用增加城市建设区透水地面面积、人工回灌等方式补充地下水, 促进地下水补、径、排达到平衡。

第七节 重大危险设施灾害防治

第一百六十七条 重大危险设施选址应满足下列要求:

(一) 重大危险设施应设置在相对独立的安全区域, 用地选址在地形地貌、工程地质条件等方面须满足建设要求, 与周边工程设施的安全和卫生防护距离须符合国家规范。

(二) 大型油气仓储区、民用爆破器材仓储区及其它危险品仓储区应相对集中布局, 远离城市建成区, 宜利用山体形成天然的安全屏障, 并充分考虑运输的安全。

(三) 高压油气管道及附属设施选址应以安全为首要原则, 远离人员密集区域, 运行压力 4.0 兆帕以上油气管道不应穿越城市建设区。

第一百六十八条 重大危险设施应单独划分防灾单元, 并在防灾单元周边设置防止灾害蔓延空间分割带。重大危险设施周边应设置消防供水、应急救援行动支援场地、救援疏散通道、疏散人员临时安置场地等设施。

第一百六十九条 大型油气仓储区、民用爆破器材仓储区及其它危险品仓储区、高压油气管道及附属设施, 在规划建设时应进行安全条件论证和安全评价, 并按照城市橙线管理的相关规定, 对其周边区域的土地利用和建设活动进行规划控制。

第八节 应急避难场所

第一百七十条 室外避难场所适用于地震及其它需要室外避难的突发事件，分为紧急避难场所、固定避难场所和中心避难场所三个等级。

第一百七十一条 室外避难场所主要利用公园、绿地、体育场、广场、学校操场、停车场和空地等室外场地进行设置，中小学校、体育场、社区公园宜作为紧急避难场所。

第一百七十二条 室外避难场所选址应避让地震断裂带、水库泄洪区、蓄滞洪区、难以整治的地质灾害隐患点、高压走廊，以及次高压以上燃气管道、成品油输送管道、大型油气及其它危险仓储区、大型化工园区等危险设施的影响范围和高层建筑物、高耸构筑物的垮塌范围。

第一百七十三条 室外避难场所服务半径和有效用地面积宜符合下表的规定：

表 9-2 室外避难场所服务半径和有效用地面积标准表

室外避难场所等级	服务半径（公里）	有效用地面积（公顷）
紧急避难场所	≤ 0.5	≥ 0.1
固定避难场所	≤ 2	≥ 0.5
中心避难场所	≤ 10	$\geq 5-10$

第一百七十四条 紧急避难场所应考虑市民的昼夜活动规律，按场所服务范围内的昼夜最大人口配置；固定避难场所按避难人员不低于规划居住人口的 20% ~ 30% 进行配置，中心地区还应适当考虑发生特别重大突发事件时难以归宅的人口。结合城市防灾分区，每 50 万人 ~ 150 万人宜设置 1 个中心避难场所。

第十章 城市空域保护与地下空间开发利用

第一节 城市空域保护

第一百七十五条 空域保护范围

(一) 为保护城市微波通道和飞行航线等，应对相应空域划定保护范围，采取保护措施，控制建（构）筑物高度。

(二) 在有净空高度限制的机场、气象台、电台和其它无线电通讯（含微波通讯）设施周围新建、改建、扩建的建（构）筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

第一百七十六条 规划编制要求

编制国土空间总体规划应包含空域保护的相关内容；编制涉及有净空保护要求区域的控制性详细规划，应提出建筑高度、空中通道及其他空域保护和控制要求。

第一百七十七条 项目建设要求

申请需防止电磁波干扰或设置产生电磁辐射设备的建设项目选址，建设单位应当提供有关技术资料（防干扰或产生辐射的范围等）。申请无线电通讯工程项目选址，应提供必要的技术资料，绘制微波通道走向及范围图，提出具体的空域保护要求及保护期限等。

第一百七十八条 微波站址

微波站址与机场、大型桥梁及重要军事设施的距离不少于 5 公里，距离铁路不少于 1 公里。

第一百七十九条 通用航空选址与建设管理

通用航空的用途包括：开展飞行员培训、空中巡查、防林护林、喷洒农药等作业飞行，以及应急救援、商务包机、空中摄影、景点观光、空中表演等民生功能，用于救助家里危重病病人的直升机也包括在内。

通用机场的场址建设应符合以下条件：满足城市规划、土地使用、文物保护、环境保护的要求，满足水文地质条件、气候条件等，场地作业等要求。

机场净空、空域、电磁环境及气象条件能够满足机场安全运行要求，与邻区机场无矛盾或能协调解决。

通用机场建设项目中的民航专业工程范围按照住房和城乡建设部、民航局《关于进一步明确民航建设工程招标投标管理和质量监督工作职责分工的通知》确定。

新建通用机场和已取证通用机场新增跑道应取得场址行业审核意见。

第一百八十条 净空区控制

（一）航空主管部门应提出经批准机场的保护要求，按照国家规定参照《怀化芷江机场航行服务程序净空保护区域一体化图》划定净空保护区域。并纳入国土空间总体规划和控制性详细规划，作为城市规划管理和建设的依据。

（二）在机场电磁环境保护区域内实施的建设项目，应当满足机场电磁环境保护要求，城市人民政府自然资源规划主管部门对可能影响机场电磁环境的项目审批，应征求当地无线电管理机构和当地航空主管部门的意见。

第二节 地下空间开发利用总体要求

鼓励地下空间的合理开发利用，城市应根据《中国城市地下空间规划编制导则》开展地下空间开发利用规划的编制工作。

结建地下空间建设工程应当与地表建设工程一并申请办理规划审批手续。单建地下空间建设工程应当单独申请办理规划审批手续。

利用市政道路、公园绿地、公共广场等公共用地开发的地下空间视为独立地下空间。

城市地下空间规划的阶段划分应与城市规划阶段相对应，规划期限应与对应阶段的规划期限一致。地下建设用地使用权分层取得的，可分层申请办理地下空间建设工程规划审批手续。

第一百八十一条 开发利用原则

城市地下空间开发利用应贯彻统一规划、综合开发、合理利用、依法管理的原则，坚持社会效益、经济效益和环境效益相结合，考虑防灾和人民防空等需要。

法律、法规对国防、人民防空、防震减灾、文物保护、矿产资源等情形的地下空间利用另有规定的，从其规定。

第一百八十二条 地下空间布局

城市地下空间总体规划应根据城市国土空间规划的功能和空间布局要求将城市地下空间适建区划分为重点建设区和一般建设区。城市地下空间重点建设区包括城市重要功能区、交通枢纽和重要车站周边区域，其开发应满足功能综合、复合利用的要求。

城市地下空间应优先布局地下交通设施、地下市政公用设施、地下防灾设施和人民防空工程等，适度布局地下公共管理与公共服务设施、地下商业服务业设施和地下物流仓储设施等，不应布局居住、养老、学校（教学区）和劳动密集型工业设施等。

有条件的城市鼓励开展重点区域地下公共连通空间设计，地下公共连通空间应包括地下联通通道、下沉式广场、下沉中庭等类型，起到联系地下空间设施，形成地上地下一体化发展，区域连片开发的骨架作用。

地下公共空间设计中应鼓励地下交通设施尽可能与相邻的地下商业服务设施相连；地下商业街长度超过 100 米时，宜拓宽人行通道，并增加出入口等设施。地下

公共通道设计宽度宜不小于 5 米，净高度不小于 3 米，如果双侧都有商业设施，则净宽度不小于 6 米。

第一百八十三条 功能引导

（一）在市级商业中心、市级商业功能区及主要的交通枢纽地区，形成综合功能为主的地下空间开发区域。综合功能地区地下空间开发以地下公共服务、地下停车、地下商业、地下交通、地下人防工程为主，突出地下步行系统建设，强化各地下空间之间的联系和贯通，形成开放的地下综合体。

（二）在区级商业中心、区级商业功能区以及轨道交通枢纽站点以外的其他站点周边地区，形成以混合功能为主的地下空间开发区域。混合功能地区地下空间开发以地下商业、地下公共设施、地下停车、地下人防工程为主，强调多种功能的混合开发，鼓励各地下空间的衔接和贯通。

（三）在行政办公区、居住区等地区以及城市道路下方，按照片区定位和功能需要，按照国家相关规范进行地下停车场（库）、地下市政设施、地下管线等单一功能的地下空间开发。

第一百八十四条 城市地下空间竖向分层要求

城市道路、非道路、绿地、广场地下空间竖向分层规划参照《中国城市地下空间规划编制导则》开展建设。

表 10-1 道路地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能		
浅层	地下 10 米	人行道	车道	人行道
		供给处理、通讯系统设 施支线	供给处理、通讯系统设 施干线、地下步行空间 （含地下街）、	供给处理、通讯系统 设施支线
地下停车场				
次浅层	地下 10—30 米	重力流总管等大型市政管线、地下步行空间、地下停车场、共同沟		
次深层	地下 30—50 米	地下道路、地下物流管道		
深层	地下 50—100 米	特种工程、远期开发		

表 10-2 非道路地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能
浅层	地下 10 米	地下综合体、地下商业街、民防工程、仓库、地下停车场、雨水调蓄池、变电站等市政设施
次浅层	地下 10—30 米	地下物流管道、地下道路
次深层	地下 30—50 米	地下道路、地下物流管道、危险品仓库
深层	地下 50—100 米	地下水资源、特种工程、远期开发

表 10-3 城市绿地地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能
浅层	地下 10 米	地下商业、地下停车场、地下文化娱乐、生产存储设施
次浅层	地下 10—30 米	地下变电站、地下道路
次深层	地下 30—50 米	地下变电站、远期开发
深层	地下 50—100 米	地下水资源、特种工程、远期开发

表 10-4 城市广场地下空间竖向分层规划模式表

层次	深度	功能
浅层	地下 10 米	下沉广场、地下商业、地下停车场、地下步行道、地下文化娱乐
次浅层	地下 10—30 米	地下变电站、地下停车场
次深层	地下 30—50 米	地下变电站、远期开发
深层	地下 50—100 米	特种工程、远期开发

第一百八十五条 地下设施防护要求

地下城市交通、输油（气）管道、危险品仓库等地下设施及周边用地的开发利用必须重视公共安全和环境安全，满足相关防护距离要求。

第一百八十六条 独立地下空间建设管理要求

利用市政道路、公共绿地、公共广场等公共用地和政府储备用地建设经营性独立地下空间项目的，应通过招标、拍卖或挂牌的方式出让地下空间建设用地使用权。

独立地下空间建筑物不得办理预售，应当经竣工验收且办理现房销售备案方可销售、出租。

地面房地产开发项目附建规划用于停放汽车的地下车位和车库应当首先满足业主的需要，且不得擅自停用或变更。

进一步规范政府投资建设的公共停车场所等地下空间的资产运营行为，加强其特许经营权的招投标和政府采购的监管，提高国有资产使用效益，确保国有资产保值增值。

用于社会公共服务的独立地下空间停车场，不得进行分割转让、销售或整体租赁，不得擅自停用或者改变其用途。

第十一章 历史文化保护及风貌控制

第一百八十七条 基本准则

历史文化街区和各级文物保护单位、历史建筑的保护和管理，应当遵循科学规划、有效保护、合理利用、规范管理的原则，维护历史文化街区和历史建筑的真实性、完整性、可持续性。

主要针对中心城区内历史文化街区、各级文物保护单位和历史建筑、非物质文化遗产三类文化遗产提出保护原则与相应规定。

文化遗产保护必须严格按照《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国非物质文化遗产法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》、《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》等法律法规及相关部门规章、技术规范及政府规范性文件的规定执行。

第一百八十八条 历史文化保护内容

（一）保护反映历史风貌的建筑群、街区；保护各级文物保护单位；保护与怀化市文化密切相关的自然地貌、水系和古树名木；保护与传承民俗精华、传统工艺、传统文化等非物质文化遗产。

（二）历史自然景观格局保护

在历史文化街区内相关规划建设中，应根据各历史要素空间及其周围的环境，选择适当视点进行视线分析，划定视线走廊。视线分析选择视点的距离应大于或等于 $3H$ ，且其视角不小于 60° 。因现状条件限制难以按 $3H$ 视点距离控制高度的，视点距离可适当缩小，但不应小于 $2H$ 。

（三）建筑特色保护

历史文化街区内的传统风貌建筑特色主要以传承传统湖湘文化为特征，对历史文化街区内传统风貌较好区域应加强保护，确保历史风貌的延续。对于历史建筑通过保护外观、更新内部设施的方式进行维修改善；对于一般建（构）筑物，与历史风貌无冲突的进行保留，有冲突的进行整修、改造或者拆除。

（四）建筑高度控制

（1）一级控制区：为文物保护单位及历史文化街区的保护区范围。

1) 文物保护单位保护范围内建筑的建筑高度应控制为原高。

2) 面状的历史文化街区范围内拆除对街区风貌保护有不利影响的建筑, 新建的建筑应以 2 层为主, 少数可建 3 层。

(2) 二级控制区: 为文物保护单位、历史文化街区的建设控制地带以及一般的文物古迹范围内。

1) 国家级文物保护单位建设控制地带建筑高度控制为 9 米; 省级文物保护单位建设控制地带建筑限高控制为 12 米; 市级文物保护单位建设控制地带建筑高度控制为 18 米。

2) 一般文物古迹范围内的建筑高度按照历史原貌控制。

(3) 三级控制区: 为历史城区范围。

历史城区风貌环境协调区建筑高度宜控制为 27 层, 原则上总高度不超过 80 米。

第一百八十九条 传统风貌控制

建筑风貌应考虑名城保护、利用和开发的综合要求, 控制舞水两岸城市天际线, 形成高低起伏的建筑排布及层次分明的城市天际线景观。历史城区内建筑高度应按照规划要求进行分区控制。在历史建筑保护范围以内的建筑和设施在内容、形式、体量、高度、色彩、材料上要和保护对象相协调, 以取得合理的空间与景观过渡, 保护城市的历史环境和风貌。

城市广告、招牌、指示牌: 设计应当遵循安全、美观的原则, 广告设计应以《怀化市户外广告设置专项规划》为依据, 并符合建筑物交通、消防、通风、采光、安全等的要求, 空间造型应与环境相宜, 广告位及招牌等设置需符合怀化市城市容貌标准。

第一百九十条 各级文物保护单位和历史建筑保护

坚持“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的原则, 对文物古迹进行全面保护和快速抢救。对已公布的历史建筑, 对其核心保护范围、建设控制地带以及相关保护规定和要求予以落实。

历史建筑应重点保护建筑外观形式、建筑与历史环境的关系、特色的空间组织方式和结构形式、特色的室内陈设与装饰等。在确保其价值特色的前提下, 允许对其内部进行设施改造、结构优化和使用性质调整, 但需按法定程序报批。

在文物保护单位、建筑保护地段周围及风景名胜区规划控制地段新建、改建建筑物的, 应按批准的详细规划执行, 且其高度应符合文物保护和建筑保护的有关规定。尚无经批准的详细规划的, 应先编制城市设计, 进行视线分析, 提出控制性高度和保

护措施，经批准后方可实施。

第一百九十一条 非物质文化遗产保护

发掘、抢救和保护具有代表性的非物质文化遗产，实行分类保护。对濒临消失、活态传承较为困难的非物质文化遗产代表性项目实行抢救性保护；对受众较为广泛、活态传承基础较好的非物质文化遗产代表性项目实行传承性保护；对具有生产性技艺和社会需求，能够借助生产、流通、销售等手段转化为文化产品的非物质文化遗产代表性项目实行生产性保护；保护和扶持中华老字号企业的传统技艺。对非物质文化遗产代表性项目集中、特色鲜明、形式和内涵保持完整的特定区域，实行区域性整体保护。

第一百九十二条 历史文化遗产保护控制线

（一）为保护文化资源、保障文化发展，针对历史文化遗产、自然（文化）景观和重大公共文化功能区，逐级分类划定文化保护控制线。

（二）严格按照相关法律法规，将历史文化遗产保护控制线、自然（文化）景观保护控制线中的保护范围划入历史文化保护线，分别为历史文化保护红线和自然文化景观红线。同时，建立文化保护控制线的定期评估与更新机制，根据文化发展要求，逐步增补保护对象，拓展文化保护范围。

第十二章 规划核实

第一百九十三条 自然资源和规划主管部门应当加强对建设单位履行《建设工程规划许可证》以及附件、附图要求的情况进行全过程监督检查，包括建设工程规划放线、验线、施工过程查验和规划核实。

第一百九十四条 建设单位取得《建设工程规划许可证》后，应当向自然资源和规划主管部门申请组织建设工程规划定位、放线，方可开工建设；建设工程规划许可证有效期一年，到期未取得施工许可证的，应当在有效期届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延长期限不得超过一年。逾期仍未取得施工许可证的，建设工程规划许可证自行失效。

建设工程规划定位、放线后，建设单位应当在施工现场醒目位置以公示牌的形式公告建设工程规划许可内容、开竣工时间、监督人、监督电话和建设工程规划设计方案等，接受社会监督。建设工程规划核实合格后，方可拆除公示牌。

第一百九十五条 建设单位在项目基础、市政管线等隐蔽工程完工后未覆盖前，应当向自然资源和规划主管部门申请组织验线，验线合格后方可进行下阶段施工。

第一百九十六条 建设单位应当严格按照规划许可内容进行建设；确需变更的，必须在实施前向自然资源和规划主管部门提出申请，经审查批准后方可实施。

第一百九十七条 持续推行“用地清单制+告知承诺制”，怀化市自然资源和规划主管部门牵头组织有关审批主管部门、市政公用服务单位，在土地划拨或出让前通过开展地块区域内普查或区域评估评价等方式，将空间规划条件、节能、地质灾害、人防、地震安全、环境影响、水土保持、防洪、文物、装配率、绿色建筑、市政公用服务、国家安全以及经济指标等要求统一落实到地块上，并作为土地划拨或挂牌出让条件，方便建设单位深化设计，实现“取地后可实施”。

企业取得建设用地后，已经实行区域评估，且符合区域评估适用条件的项目审批事项实行告知承诺制。将规划设计方案纳入土地划拨或挂牌出让条件的，建设工程规划许可证可实行告知承诺制。对通过事中事后监管能够纠正不符合审批条件的行为且不会产生严重后果的审批事项、已实施区域评估的审批事项、确定有条件的审批事项等实行告知承诺制。工业企业不涉及新增建设用地的技术改造项目，实行审批负面清单管理，审批负面清单以外的项目，政府部门不再审批，实行承诺验收制。

第十三章 附则

第一百九十八条 本规定使用原则

(1) 本规定自 2023 年 XX 月 XX 日起施行, 2016 年 8 月 1 日经市人民政府颁布实施的《怀化市城市规划管理技术规定(试行)》同时废止。

(2) 本规定实施前, 已经市规委会或市规划技术审查会审查(不含须报市规委会的)通过, 同意审批签发的修建性详细规划和规划建筑方案, 按原审定方案的内容执行。但涉及重大规划调整、民生工程、公共利益以及重要市政基础设施规划建设需要(含城市主次干道的规划建设)等相关建设项目, 必须按相应重要性次序原则服从, 对建设项目规划方案进行调整优化, 或采取异地规划建设等方式妥善解决。

(3) 已审批的规划建筑方案申请规划调整的, 必须按本规定执行; 申请规划建筑方案局部优化的, 按照市规划局制定出台的规划建筑方案优化办法执行。

(4) 因建设用地条件、周边建设环境导致设计极度困难, 或涉及社会稳定、公共利益等原因, 确实难以满足本规定的要求, 但满足国家相关规范规定要求的建设项目, 其设计方案可经自然资源和规划主管部门同意, 经技术审查会审查通过, 并组织进行公示且无异议后, 报市规划委员会审议决定。

第一百九十九条 本规定解释

本规定由怀化市自然资源和规划局负责解释。

附录 1 标准用词说明

- 1、表示很严格，非这样不可的：

正面词采用“必须”；

反面词采用“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”；

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”；

反面词采用“不宜”；

- 4、规定中指定应按其它有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”。

附录2 名词解释

1. 调查蓝线：由自然资源 and 规划主管部门依据控制性详细规划结合建设用地的位置、性质、面积等所划定的允许建设范围。

2. 建筑高度：建筑物室外地面到檐口（坡屋面时）或屋面面层（平屋面时）等位置之间的垂直距离。

1. 建筑退让：建筑物外墙面与建设用地红线之间的最小垂直距离。

2. 建筑间距：建筑主体外墙中轴线到相邻建筑主体外墙中轴线的垂直距离或最小距离。

3. 超高层建筑：建筑高度在 100 米以上的建筑。

4. 住宅建筑：建筑项目中作为住宅功能使用的建筑物。

5. 低层住宅：层数为 1~3 层的住宅。

6. 多层 I 类住宅：层数为 4~6 层的住宅。

7. 多层 II 类住宅：层数为 7~9 层的住宅。

8. 高层 I 类住宅：层数为 10~18 层的住宅。

9. 高层 II 类住宅：层数为 19~26 层的住宅。

10. 老年人居住建筑：专为老年人设计，供其起居生活使用，符合老年人生理、心理要求的居住建筑，包括老年人住宅、老年人公寓、养老院、护理院、托老所。

11. 公共建筑：供人们进行各种公共活动的建筑，包括办公建筑、商业建筑、旅游建筑、科教文卫建筑、通讯建筑和交通运输建筑等。

12. 地下层（地下室）：房间地面低于室外设计地面的平均高度大于该房间平均净高 1/2 者。

13. 半地下层（半地下室）：房间地面低于室外设计地面的平均高度大于该房间平均净高 1/3，且不大于 1/2 者。

14. 架空层：架空层是指仅有结构支撑而无外围结构的开敞空间层。

15. 综合楼：由两种及两种以上不同用途组成的建筑物。

16. 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。

17. 大型公共建筑：单栋建筑面积超过 20000 平方米的公共建筑。

18. 大型商业建筑（大型商场）：建筑面积超过 20000 平方米的单栋商业建筑或大型综合体中的集中商业建筑（一般指裙房部分）。

19. 大型城市综合体：建筑面积超过 80000 平方米的单栋或紧密相连为建筑群的综合楼建筑。

20. 建筑朝向：当建筑主体平面基本为矩形时，其短轴方向为主要朝向，长轴方向为次要朝向。当建筑主体平面的短边总长度（含各种凹口和缺口）大于 16 米时，应按主要朝向控制。当建筑平面为非规则矩形时，由自然资源和规划主管部门参照上述规定据实核定。

21. 飘窗（凸窗）：建筑外墙突出的出挑宽度不超过 0.6 米、窗台的结构高度距同层楼地面的高度不小于 0.3 米且没有与楼板相连的窗户。

22. 结构净高：楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

23. 建筑空间：以建筑界面限定的、供人们生活和活动的场所。

24. 安全设施用房：是指住宅建筑中因城市防灾而设置的临时应急避难用房。

25. 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。

26. 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。

27. 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。

28. 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 $2h\text{ m}^2 \sim 4h\text{ m}^2$ ），并配建有便民服务设施。

附录 3 各类建设用地适建范围表

用地类型 \ 可相容用地类型	07 居住用地	0801 机关团体用地	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	0901 商业用地	0902 商务金融用地	100101 一类工业用地	100102 二类工业用地	11 物流仓储用地	1206 城市轨道交通用地	1207 城镇道路用地	1208 交通场站用地	13 公用设施用地	1401 公园绿地	1402 防护绿地	1403 广场用地
07 居住用地	●	●	△	●	●	△	△	△	●	●	×	×	×	△	×	△	△	●	●	●
0801 机关团体用地	×	●	×	△	△	×	△	×	×	×	×	×	×	△	×	△	×	△	×	△
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	△	△	×	△	△	△	△	●	△	△	×	×	×	△	×	△	△	△	△	△
0901 商业用地	△	△	△	△	△	△	△	△	●	●	×	×	×	△	×	△	△	△	×	△
0902 商务金融用地	△	△	△	△	△	△	△	△	●	●	×	×	×	△	×	△	△	△	×	△
100101 一类工业用地	△	△	△	×	×	×	×	×	△	△	●	×	△	△	×	△	△	△	△	×
100102 二类工业用地	×	×	△	×	×	×	×	×	△	△	△	●	△	△	×	△	△	△	△	×
11 物流仓储用地	×	×	△	×	×	×	×	×	△	△	△	△	●	△	×	△	△	△	△	×
1206 城市轨道交通用地	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	×	×	●	△	●	△	△	×	△
1207 城镇道路用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	△	×	△
1208 交通场站用地	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	×	×	●	×	●	△	△	×	△
13 公用设施用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	●	△	△	△
1401 公园绿地	×	×	×	△	△	△	×	×	△	△	×	×	×	△	×	△	△	●	×	△
1402 防护绿地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	△	△	×	●	×
1403 广场用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	△	×	●

注： 1. ●可相容 ×不相容 △由自然资源和规划主管部门根据具体条件和规划要求确定。

2. 此表只适用于规划条件出具前，规划条件出具后的用地功能调整按相关规定执行。

3. 所有兼容用地类型的用地面积不得超过总用地面积的 30%；商业用地兼容居住功能以及居住用地兼容商业功能的计容建筑面积的兼容比例，原则上不得高于总计容建筑面积的 20%，其他情况的计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 40%。

4. 非独立占地的按计容建筑面积控制。

5. 独立占地的两个指标要同时满足，其中兼容用地类型有独立分区的用地面积按分区用地面积，用地兼容比例=分区用地面积/总用地面积；没有独立分区的用地面积按建筑基底面积，用地兼容比例=所有兼容建筑基底面积/总基底面积。

6. 如涉及商业兼容居住的还应单独核准居住部分的相关控制指标满足表 3-1 的规定。

7. 公园绿地兼容的用地类型在规划建设时应符合公园绿地规范的控制要求。

附录 4 《城市用地分类与规划建设用地标准》与国土空间规划用途分类
对照表

城乡用地对照表

原城乡用地分类			国土空间规划用途分类	
类别代码			类别代码	
大类	中类	小类	二级类	一级类
H 建设 用地	H1 城乡居 民 点建设用地	H11 城市建设用地	0701 城镇住宅用地	07 居住用地
			0702 城镇社区服务设施用地	
		H12 镇建设用地		08 公共管理与公共服务用 地
				09 商业服务业用地
			1001 工业用地	10 工业用地
	H1 城乡居民点 建设用地	H11 城市建设用地	1101 物流仓储用地	11 仓储用地
			1206 城市轨道交通用地	12 交通运输用地
			1207 城镇道路用地	
			1208 交通场站用地	
			1209 其他交通设施用地	
		H12 镇建设用地	1301 供水用地	13 公用设施用地
			1302 排水用地	
			1303 供电用地	
			1304 供燃气用地	
			1305 供热用地	
			1306 通信用地	
			1307 邮政用地	
			1308 广播电视设施用地	

原城乡用地分类			国土空间规划用途分类	
类别代码			类别代码	
			1309 环卫用地	
			1310 消防用地	
			1313 其他公用设施用地	
				14 绿地与开敞空间用地
		H13 乡建设用地	——	——
		H14 村庄建设用地	0601 乡村道路用地	06 农业设施建设用地
			0703 农村宅基地	07 居住用地
			0704 农村社区服务设施用地	
	H2 区域交通设施用地	H21 铁路用地	1201 铁路用地	12 交通运输用地
		H22 公路用地	1202 公路用地	
		H23 港口用地	1204 港口码头用地	
		H24 机场用地	1203 机场用地	
		H25 管道运输用地	1205 管道运输用地	
H3 区域公用设施用地			1302 排水用地	13 公用设施用地
			1306 通信用地	
			1308 广播电视设施用地	
			1309 环卫用地	
			1312 水工设施用地	
			1506 殡葬用地	15 特殊用地
H4 特殊用地		H41 军事用地	1501 军事设施用地	15 特殊用地
		H42 安保用地	1507 其他特殊用地	
H5 采矿用地			1002 采矿用地	10 工矿用地

原城乡用地分类			国土空间规划用途分类	
类别代码			类别代码	
	H9 其他建设用 地		1508 其他特殊用地	15 特殊用地
E 非建 设用地	E1 水域	E11 自然水域	1701 河流水面	17 陆地水域
			1702 湖泊水面	
		E12 水库	1703 水库水面	
		E13 坑塘沟渠	1704 坑塘水面	05 其他农用地
	E2 农林用地			01 耕地、 02 园地 03 林地、 04 草地
	E9 其他非建设 用地		0507 红树林地、 0501 森林沼泽、0502 灌丛沼泽、 0503 沼泽草地、 0504 其他沼泽地、 0505 沿海滩 涂、 0506 内陆滩涂、 0507 红树林地	05 湿地

城市建设用地对照表

原城市建设用地分类			国土空间规划用地分类		
类别代码			类别代码		
大类	中类	小类	三级	二级	一级
R 居住用地	R1 一类居住用地				07 居住用地
		R11 住宅用地	070101 一类城镇住宅用地	0701 城镇住宅用地	
		R12 服务设施用地		0702 城镇社区服务设施用地	
			080404 幼儿园用地	0804 教育用地	
	R2 二类居住用地				
		R21 住宅用地	070102 二类城镇住宅用地	0701 城镇住宅用地	
		R22 服务设施用地		0702 城镇社区服务设施用地	
			080404 幼儿园用地	0804 教育用地	
	R3 三类居住用地				
		R31 住宅用地	070103 三类城镇住宅用地	0701 城镇住宅用地	
		R32 服务设施用地		0702 城镇社区服务设施用地	
			080404 幼儿园用地	0804 教育用地	
	A1 行政办公用地			0801 机关团体用地	
	A2 文化设施用地			0803 文化用地	
		A21 图书博览用地	080301 图书博览用地		
		A22 文化活动用地	080302 文化活动用地		
	A3 教育用地			0804 教育用地	
		A31 高等院校用地	080401 高等教育用地		
		A32 中等专业学校用地	080402 中等职业教育用地		
		A33 中小学用地	080403 中小学用地		
		A34 特殊教育用地	080405 其他教育用地		

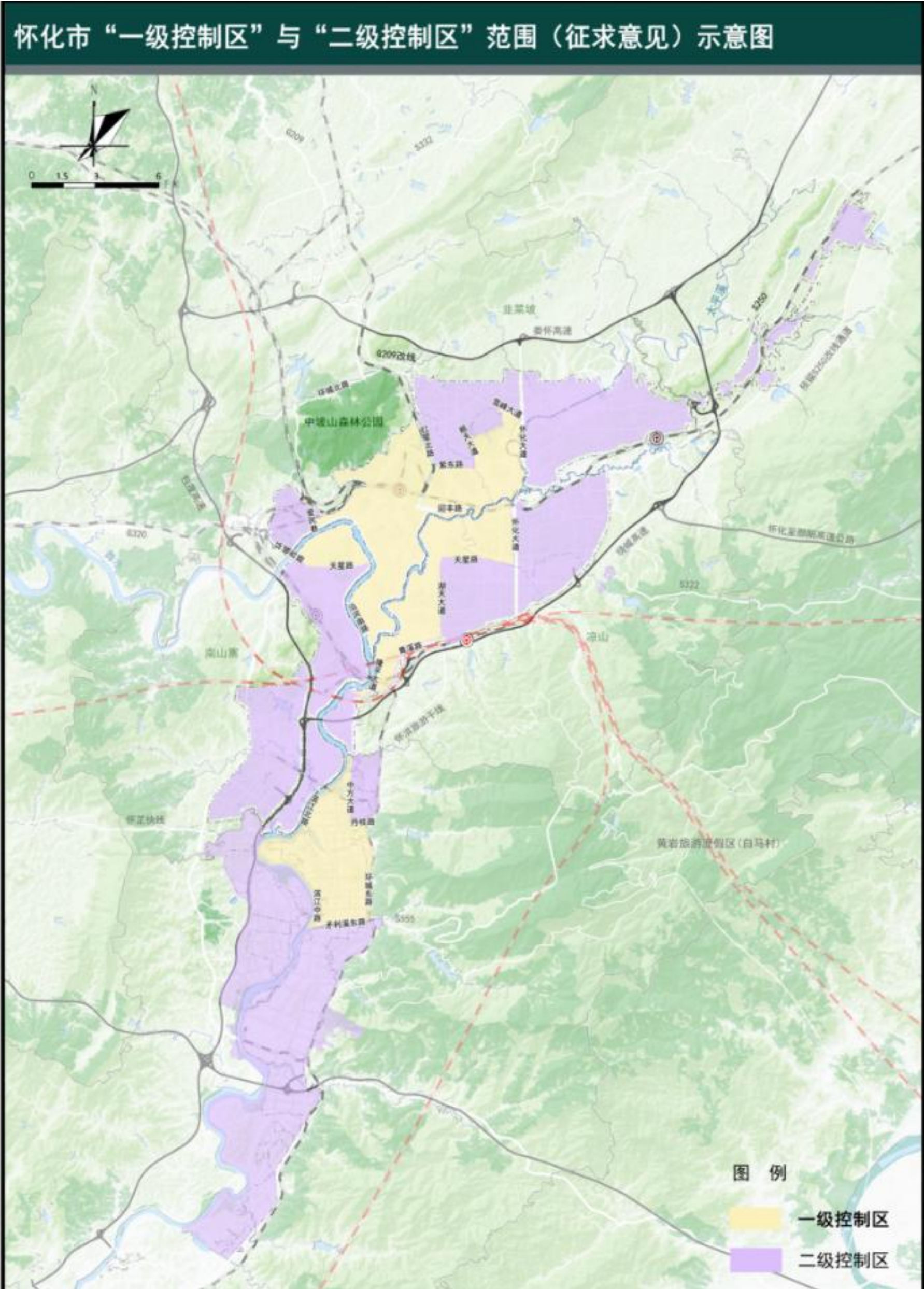
原城市建设用地分类			国土空间规划用地分类		
类别代码			类别代码		
A 公共 管理与 公共服 务设施 用地		A35 科研用地		0802 科研用地	08 公共 管理与公 共服务用 地
	A4 体育用地			0805 体育用地	
		A41 体育场馆用地	080501 体育场馆用地		
		A42 体育训练用地	080502 体育训练用地		
	A5 医疗卫生用地			0806 医疗卫生用地	
		A51 医院用地	080601 医院用地		
		A52 卫生防疫用地	080603 公共卫生用地		
		A53 特殊医疗用地	080601 医院用地		
		A59 其它医疗卫生用地	080602 基层医疗卫生设施用地		
	A6 社会福利用地		080701 老年人社会福利用地	0807 社会福利设施用地	
			080702 儿童社会福利用地		
			080703 残疾人社会福利用地		
			080704 其他社会福利用地		
A7 文物古迹用地			1504 文物古迹用地		
A8 外事用地			1502 使领馆用地		
A9 宗教用地			1503 宗教用地		
B 商业 服务业	B1 商业用地			0901 商业用地	09 商业 服务业
		B11 零售商业用地	090101 零售商业用地		
		B12 批发市场用地	090102 批发市场用地		
		B13 餐饮用地	090103 餐饮用地		
		B14 旅馆用地	090104 旅馆用地		
	B2 商务用地			0902 商务金融用地	

原城市建设用地分类			国土空间规划用地分类		
类别代码			类别代码		
设施用地		B21 金融保险用地			用地
		B22 艺术传媒用地			
		B23 研发设计用地			
		B29 其它商务用地			
	B3 娱乐康体用地			0903 娱乐康体用地	
		B31 娱乐用地	090301 娱乐用地		
		B32 康体用地	090302 康体用地		
	B4 公用设施营业		090105 公用设施营网点		
	网点用地		用地		
		B41 加油加气站用地			
		B49 其它公用设施营业 网点用地			
	B9 其它服务设施用 地			0904 其他商业服务业用地	
M 工业用地				1001 工业用地	10 工矿用地
	M1 一类工业用地		100101 一类工业用地		
	M2 二类工业用地		100102 二类工业用地		
	M3 三类工业用地		100103 三类工业用地		
W 物流仓储用地				1101 物流仓储用地	11 仓储用地
	W1 一类物流仓储 用地		110101 一类物流仓储用地		
	W2 二类物流仓储 用地		110102 二类物流仓储用地		

原城市建设用地分类			国土空间规划用地分类		
类别代码			类别代码		
	W3 三类物流仓储用地		110103 三类物流仓储用地		
S 道路与交通设施用地	S1 城市道路用地			1207 城镇道路用地	12 交通运输用地
	S2 城市轨道交通用地			1206 城市轨道交通用地	
	S3 交通枢纽用地				
	S4 交通场站用地			1208 交通场站用地	
		S41 公共交通场站用地	120802 公共交通场站用地		
		S42 社会停车场用地	120803 社会停车场用地		
	S9 其它交通设施用地			1209 其他交通设施用地	
U 公用设施用地	U1 供应设施用地				13 公用设施用地
		U11 供水用地		1301 供水用地	
		U12 供电用地		1303 供电用地	
		U13 供燃气用地		1304 供燃气用地	
		U14 供热用地		1305 供热用地	
		U15 通信用地		1306 通信用地	
		U16 广播电视用地		1308 广播电视用地	
	U2 环境设施用地				
		U21 排水用地		1302 排水用地	
		U22 环卫用地		1309 环卫用地	
	U3 安全设施用地				
		U31 消防用地		1310 消防用地	

原城市建设用地分类			国土空间规划用地分类		
类别代码			类别代码		
		U32 防洪用地		1312 水工设施用地	
	U9 其它公用设施用地			1313 其他公用设施用地	
G 绿地 与广场 用地	G1 公园绿地			1401 公园绿地	14 绿地 与开敞空 间用地
	G2 防护绿地			1402 防护绿地	
	G3 广场用地			1403 广场用地	

附录 5 怀化市“二级控制区”与“一级控制区”范围（征求意见）示意图



附录 6 参考法律、法规及标准

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》
3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）
4. 《建筑日照参数计算标准》（GB/t50974-2014）
5. 《铁路运输安全保护条例》（国务院第 430 号令）
7. 《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》（JGJ134-2010）
8. 《湖南省公共建筑节能设计标准》（DBJ43003-2010）
9. 《城市绿线管理办法》
10. 《城镇及工矿供水水文地质勘察规范》（DZ44-86）
11. 《城镇道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-97）
12. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
13. 《居住环境景观设计导则》（2006）
14. 《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）
15. 《快速公共汽车交通系统设计规范》（CJJ136）
16. 《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》（CJJ/T15-2011）
17. 《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50）
18. 《城市人行天桥于人行地道技术规范》（CJJ69-95）
19. 《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141-2010）
20. 《饮用水水源保护区划分技术规范》（HJ/T338-2018）
21. 《湖南省饮用水源地环境保护规划》
22. 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）
23. 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）
24. 《城镇排水与污水处理条例》（国务院令第 641 号）
25. 《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）
26. 《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）
27. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）
28. 《城市电力规划规范》（GB50293-2014）
29. 《火力发电厂设计规范》（GB50049-2011）

31. 《城市配电网规划设计规范》（GB50613-2010）
32. 《架空电力路线、变电站对电视差转台、转播台灯无线电干扰防护间距距离》（GBJ143）
33. 《66kV 及以下架空电力线路设计规范》（GB50061）
34. 《110kV~750kV 架空输电线路设计规范》（GB50545）
35. 《±800kV 直流架空输电线路设计规范》（GB50790-2013）
36. 《1000kV 架空输电线路设计规范》（GB50665-2011）
37. 《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）
38. 《电磁辐射防护规定》（GB8702）
39. 《环境电磁波卫生标准》（GB9175）
40. 《中波、短波广播发射台场地选择标准》（GYT5069-2020）
41. 《调频广播、电视发射台场地选择标准》（GY5068-2001）
42. 《邮件处理中心工程设计规范》（YD5013）
43. 《邮政普通服务标准》（YZ/T0129）
44. 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）
45. 《城市综合管廊工程技术规范》（GB50838-2015）
46. 《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）（2020 修订版）
47. 《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2012）
48. 《输气管道工程设计规范》（GB50251-2015）
49. 《石油天然气管道保护法》
50. 《城市环境卫生设施规划标准》（GB50337-2018）
51. 《城市公共厕所设计标准》（CJJ14）
52. 《城市生活垃圾处理和给水与污水处理工程项目建设用地指标》（建标[2005]157号）
53. 《城市抗震防灾规划管理规定》
54. 《城市抗震防灾规划标准》（GB50413-2007）
55. 《建筑工程抗震设防分类指标》（GB50223-2008）
56. 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2011）
57. 《城市消防站建设标准》（建标 152-2017）

- 58.《城市居住区人民防空工程规划规范》
- 59.《湖南省人民防空工程建设与维护管理制度》
- 60.《城市防洪工程设计规范》（GB/T50805-2012）
- 61.《防洪标准》（GB50201-2014）
- 62.《湖南省城市地下空间规划编制导则》
- 63.《湖南省建设工程竣工规划验收制度》
- 64.《公路工程技术标准》（JTGB01-2014）
- 65.《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）
- 66.《生活饮用水水源水质标准》（CJ3020-1993）
- 67.《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）
- 68.《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）
- 69.《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）
- 70.《消防设施通用规范》（GB55036-2022）
- 71.《湖南省建筑工程竣工综合测量和建筑面积计算技术规程》（DBJ43/T346—2019）
- 72.《湖南省工程建设项目审批工作指南（第四版）》
- 73.《湖南省自然资源厅关于落实自然资源部以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革等相关文件精神的通知》湘自然资发〔2019〕34号
- 74.《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062—2021）
- 75.《关于印发怀化市工程建设项目全流程测绘事项“多测合一”实施意见的通知》湘自然资发〔2021〕11号
- 76.《湖南省自然资源厅关于规范开展省级国土空间专项规划编制审批工作的函》湘自然资函〔2022〕2号
- 77.《燃气工程项目规范》GB 55009-2021
- 78.《市容环卫工程项目规范》GB 55013-2021
- 79.《城市道路交通工程项目规范》GB 55011-2021
- 80.《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021
- 81.《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020-2021
- 82.《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021
- 83.《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）

- 84.《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）
- 85.《湖南省通信基础设施专项规划编制技术指南（试行）》（湘建规〔2018〕191 号）
- 86.《电磁环境控制限值》（GB8702-2014）
- 87.《湖南省屋顶绿化技术导则》
- 88.《液化石油气供应工程设计规范》（GB51142-2015）
- 89.《城市绿地分类标准》(CJJ/T85-2017)