# 罗平县人民政府关于印发罗平县城市规划管理技术规定的通知

罗政发〔2017〕86号

各乡（镇）人民政府，街道办事处，县直各单位:

现将《罗平县城市规划管理技术规定》印发你们，请认真贯彻执行。

罗平县人民政府

2017年12月28日

（此件公开发布）

# 罗平县城市规划管理技术规定

## 第一章　总则

**第一条** 为科学编制城乡规划，加强城乡规划管理，实现城乡规划设计和规划管理的法制化、标准化、规范化，保证城乡规划的依法实施，实现城乡有序建设、适度开发、高效运行。根据《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》《云南省曲靖城市管理条例》及有关法律、法规、技术规范和标准等，结合罗平县实际，制定本规定。

**第二条** 罗平城市总体规划确定的城市规划区范围内的规划编制、实施、修改及各类建设工程，应符合本规定。

在城市规划区内的各项建设工程的规划建设和管理，应当按照经批准的详细规划执行；详细规划没有作出规定或者无详细规划的，应当按照上层次城市规划和有关法律、法规、规章、规范、标准及本规定执行。编制分区规划、控制性详细规划、修建性详细规划、城市设计、专项规划、绿化景观规划、建筑总平面图、建筑单体设计、道路交通工程设计、市政工程设计、地下空间开发利用规划设计应符合本规定。

**第三条** 本规定所称罗平县城市规划区，是指罗平县城市总体规划图（附件 22，规划修编后按新的规划边界执行）上界定

的城市建成区及因城市建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。

**第四条** 在罗平县城市规划区范围内编制和实施城市规划，应使用统一的坐标及高程系统。

## 第二章　建设用地规划管理

**第五条** 城市规划区建设用地分类和建设标准，按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137—2011）执行，分建设用地和非建设用地两大类(见附件1《城乡用地分类和代码表》)。其中城市建设用地分居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地八大类（见附件2《城市建设用地分类和代码表》）。

**第六条** 新建、搬迁的工业企业应布局在规划的工业用地范围内，城市旧区内原有工业企业应遵循“迁企入园”原则，进行逐步搬迁，搬迁后原址的用地性质应符合城市规划要求。

**第七条** 城市建设用地适建性规定:

（一）各类建设用地的划分和使用应遵循兼容性原则，控制性详细规划已明确兼容性内容的，按已批准的控制性详细规划执行。

（二）控制性详细规划未明确兼容性内容的，应根据《建设用地兼容性表》（附件 3）的规定确定其兼容性。

（三）当建设项目存在多种用地性质混合时，各类性质用地范围原则上应单独划分或明确各类性质建筑的分摊用地比例。

**第八条** 地块建筑密度、容积率、绿地率指标应满足以下规定:

（一）居住、商业、商务办公、娱乐用地应当符合《居住、商业、商务办公、娱乐地块建筑密度、容积率、绿地率指标表》（附件 4）的规定。

（二）物流仓储、工业等有工艺流程要求的建设项目，按国家标准、规范及有关规定执行。

（三）文化、教育、体育、医疗、福利、交通、市政等公共服务设施和公用设施用地的主要控制指标，应按经批准的详细规划和有关行业规定、建筑设计规范等执行。

**第九条** 以下项目需编制选址论证报告:

（一）区域性的重要建设项目。

（二）对生态环境影响较大的建设项目。

（三）对消防、安全影响较大的建设项目。

（四）对交通影响较大及涉及新建、改扩建城市道路的建设项目。

（五）城乡规划主管部门认为需要进行选址论证的其他建设项目。

**第十条** 建设项目选址论证应包含以下内容:

（一）建设项目与城市规划布局的协调情况。

（二）建设项目与城市道路交通、能源、市政公用设施规划的衔接和协调情况。

（三）建设项目的配套服务设施与城市公共设施规划的衔接和协调情况。

（四）建设项目对城市环境的影响与城市环境保护规划的衔接和协调情况。

（五）建设项目与城市防震、减灾规划的衔接和协调情况。

（六）建设项目与城市风景名胜、公园绿地、广场文物古迹保护规划的衔接和协调情况。

（七）建设项目与城市防洪规划及河道管理的协调情况。

（八）建设项目建设强度和用地性质情况。

（九）社会风险评估论证。

（十）对交通影响较大的项目，还须增加编制交通影响评价报告。

**第十一条** 除公益性和城市基础设施外，建设用地应满足以下条件:

（一）原则上应当按规划控制道路红线围合的街坊进行整体规划建设；对无法成街坊整体开发的用地，应当在同一街坊内整合周边可开发用地，统一开发建设。

（二）不能按要求成街坊整体开发的建设项目用地规模应当符合以下规定：

城市旧区，商品住宅项目建设净用地面积不得小于0.67公顷（10亩）；非住宅项目建设地块面积不得小于0.2公顷（3亩），其中涉及高层建筑开发项目的建设地块面积不得小于0.3公顷（4.5亩）。

城市新区，以居住为主的商品住宅项目用地规模原则上不得小于2公顷（30亩）。

（三）不能被整合，且地块面积小于0.2公顷（3亩）或地块宽度（进深）小于30米的畸零建设用地，不得进行单独开发，原则上只能用于公共绿地、城市道路、公益性公共设施、市政设施、片区功能性设施等项目的建设。

**第十二条** 涉及分期审批、分期实施的建设项目，应当先行编制项目总体的修建性详细规划或城市设计方案，确定总体建设控制要求后，方可分期实施。并在修建性详细规划审批阶段划分分期实施时序，明确分期经济技术指标，以此作为工程许可的直接依据，公共服务配套设施应先期建设。

**第十三条** 既有建筑的控制指标已超出规定值的，除特定必须的公共配套设施外，不得在原有建设用地范围内进行新建和扩建。

**第十四条** 建设用地规划条件应当包含以下内容:

（一）土地使用要求。包括规划用地性质、范围、面积（分项明确总用地面积、净用地面积、城市规划道路及其他不计入指标计算的用地面积）等。

（二）土地开发利用强度要求。包括容积率、建筑密度等。

（三）建筑控制要求。包括建筑高度、建筑间距和建筑退界要求。

（四）道路交通设施要求。包括道路红线、道路等级、交通出入口方位、停车泊位和集散广场等；对交通影响较大的项目需根据交通影响评价结论确定交通出入口方位。

（五）市政设施配置要求。包括给水、排水、燃气、热力、电力、通信、雨水收集、中水处理设施及管线综合等。

（六）公共设施配置要求。包括文化、体育、教育、医疗卫生、社区服务、养老、商业、行政管理、环卫设施等。

（七）绿化配置要求。包括绿地率、绿化覆盖率、古树名木保护和特殊地块人均绿地面积等要求，绿化带、防护绿地、集中绿地、街旁绿地布局要求等。

（八）建筑退让要求。包括建筑退让红线、绿线、蓝线、紫线、黄线等要求。

（九）公共安全。人防、消防、日照、防爆、防洪、防空、防震、防治地质灾害、环保等要求。

（十）历史文化风貌保护、文物古迹保护、风景名胜保护等要求。

（十一）城市设计要求。包括用地和建筑与周围人文和自然环境协调的要求，建筑色彩、风格、体量与形式等要求。

（十二）地下空间开发利用的有关要求。

（十三）可再生能源利用的有关要求。

（十四）其他因项目实际情况需要明确要求的。

（十五）附图。附图应当标明建设用地范围及代征用地范围、道路红线、竖向及设计标高、出入口位置、正北方向、现状市政管线走向和接口位置等。

（十六）建设项目用地如果被规划城市道路切割成 2 个或 2 个以上地块时，应同时明确总体和分地块的规划指标。

（十七）沿主要道路、河道、山体、公园、广场周边建筑应做视线分析，控制建筑高度和空间形态，保证生态景观廊道的通透性及公园景观的观赏视角。

**第十五条** 建设项目容积率计算，在满足国家有关规范要求外，还应符合以下计算要求：

（一）临城市道路的非居住建筑底层架空，架空部分净空高度不小于3.5米、进深不小于2米且向社会提供公共开放空间的，在符合消防、交通等要求的前提下，底层架空垂直投影范围内的建筑面积可不计入容积率。

（二）进深小于16米的居住建筑底部架空层除必要的承重结构、垂直交通及管线系统外，没有任何其他形式的围合，用作绿化、居民休闲等非私人用途的，底层架空垂直投影范围内的建筑面积可不计入容积率。

（三）商业建筑之间作为单纯交通联系功能的空中连廊，其建筑面积可不计入容积率、垂直投影面积可不计入建筑密度。

（四）城市道路及市政设施需在项目用地内布局的，该用地可参与容积率核算，城乡规划主管部门在出具规划条件时应明确总用地容积率和净用地容积率。

（五）地下室的建筑面积可不计入容积率，半地下室的建筑面积应计入容积率（见附件5《地下室与半地下室示意图》）。

（六）地上建筑局部被室外地坪掩埋的楼层，其非掩埋外墙对应的小于或等于16米进深的部分应纳入容积率计算，其大于

16 米进深的部分，除用作车库和设备用房并有实墙与其他功能用房完全隔断的，应纳入容积率计算。

（七）阳台设置及建筑面积计算应符合以下规定:

1. 在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积。

2. 贯通建筑作为通道使用的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积。

3. 全部及部分在主体结构外的阳台，凸出部分进深（从阳台结构主体外缘向建筑主体结构外缘垂直延伸的距离）不大于 1.8 米的，计算一半建筑面积；超过 1.8 米的，超过部分计算全部建筑面积（见附件 6《阳台划分示意图》）。

**第十六条** 城市交通性主干道及以上级别道路两侧，原则上不在临城市道路居住建筑底层设置商铺，鼓励集中布置，设置邻里中心。商业建筑宜集中布置，临城市道路的教育、科研、行政办公建筑不得设置底层商业。

**第十七条** 水源保护区的建设项目按照有关法律法规执行。城市上风向严禁建设影响市区空气环境的项目。

地质灾害禁建区内，除进行危岩滑坡整治、绿化和必不可少的市政工程外，严禁其他建设活动；地质灾害限建区内，从严控制工程建设活动。凡在限建区内申请选址和建设，必须先进行建

设用地地质灾害危险性评估，做好治理方案，并经有关部门审查批准后方可办理有关手续。

**第十八条** 居住项目中公共服务设施的配建标准在符合国家和省有关规定的同时，还应满足《基本公共服务设施配建标准表》（附件 7）规定的指标要求。

**第十九条** 在片区项目建设中，中小学、幼儿园的设置在符合国家规定的同时，还应按下列规定执行:

中小学、幼儿园应当按照《中小学、幼儿园设置表》（附件 8）分级设置；用地面积不得小于《中小学、幼儿园设置标准表》（附件 9）的规定，建筑面积标准按国家有关规范执行。

## 第三章 建筑景观风貌

**第二十条** 加强城市景观控制，从整体平面和立体空间上统筹城市建筑布局，协调城市景观风貌，体现城市地域特征、民族特色和时代风貌。重点做好主要景观轴线、地标性建筑、城乡结合部和城市重要节点的规划设计，突出广场、绿地、湖泊、河道等公共开放空间的功能和特色。保护历史文化风貌，促进建筑物、街道立面、天际线、色彩和环境更加协调、优美。以下区域应开展城市设计:

（一）城市主要道路、河道两侧，火车站、机场等客运交通枢纽、城市广场、城市山体、湖泊周边以及城市主要出入口等重要节点。

（二）文物保护单位、历史建（构）筑物、古树名木所在区域，历史文化街区，重点旅游区及其他重要区域。

（三）城市总体规划确定的重要区域。

（四）城市重要的公园、雕塑周边区域。

（五）3 种及其以上功能混合的项目、棚户区改造项目、旧城改造项目及周边区域。

**第二十一条** 建筑屋顶形式应结合不同片区城市设计综合考虑，并符合以下要求：

（一）规划区范围内建筑屋顶原则应符合城市设计要求：为使建筑与青山绿水的主调相一致，屋面造型必须保证房屋投影面积 1/3 以上的无釉青瓦斜坡屋顶，有无釉青瓦斜坡的房间必须保证本层层高（屋檐至本层楼面）在 2 米以上；第二层需在正立面长 1/2 以上的外墙设置无釉青瓦斜雨棚，宽度不低于 600mm。

（二）充分考虑城镇上山项目屋顶与山体、坡面的景观协调。公共建筑屋顶形式可根据其建筑功能特点进行设计，提倡采用坡屋顶或有坡屋顶意韵的屋顶形态。

（三）建筑群体或单体屋顶设计时，太阳能设施及其附属设施应结合建筑立面造型与新能源、新技术的运用，与屋面一体化设计。

**第二十二条** 建筑色彩应结合城市定位、地域文化特色，颜色的对比度、亮度，应充分考虑与周边环境相协调，符合有关专项规划，并符合以下规定：

（一）外墙均使用外墙涂料装饰，外墙砖只能根据设计需要少量用于点缀。立面色彩和谐，并以浅色为基调；外墙表面装饰材料力求色泽清新、耐久美观、易于清刷和修缮。

（二）建筑色彩应结合建筑主导功能、体量、形式、材质及环境特点和气候条件合理确定，应以“沉静、雅致”为主。

（三）建筑色彩从墙体主色、屋顶色彩、窗体色彩 3 个方面进行控制，同一立面原则上不得超过 3 种颜色，色彩应整体协调。

（四）同一组建筑主体色调要协调，原则上不超过 2 种主体颜色。

**第二十三条** 在文物保护单位和历史建筑保护单位周围的建设控制地带内新建、改建建（构）筑物，其控制高度应符合文物保护和历史建筑保护的有关规定，并按经批准的详细规划执行。

**第二十四条** 临城市道路两侧、公园、广场、湖泊周边的新建、改建、扩建建筑物应符合下列规定：

（一）建（构）筑立面应当与周边景观相协调。

（二）建筑物面宽，除标志性建筑、重要公共建筑、大型独立商业中心、特殊地段的建筑、经批准的详细规划另有规定外，应当符合下列规定：

1.建筑高度不大于24米（居住建筑高度不大于27米）的，其最大连续面投影面宽不得大于70米，达到70米的，应断开间距不小于6米。

2.建筑高度大于24米（居住建筑高度大于27米）的，其最大连续面投影面宽不得大于60米，达到60米的，应断开间距不小于13米。

（三）建筑物立面设计和装饰应当与周边环境和景观相协调，不得设置影响建筑立面的附着物，空调室外机及其他附属设施应结合立面造型，统一设计、隐蔽处理，与建筑主体统一审批。

（四）居住建筑临城市干道、广场等公共空间一面不得设置外挑式厨房和突出开敞式阳台，外窗不得安装任何形式的卷帘、外挑式防盗笼、晾衣架等。

**第二十五条** 临城市主次干道的高层建筑、重要公共建筑应编制夜景设计方案，同步审批，同步实施。建筑夜景方案设计应符合以下规定：

（一）应使用节能环保灯具。

（二）公共建筑亮化设计应无线条流动、无闪烁，色彩简洁；商业建筑亮化设计应注重营造商业氛围；居住建筑亮化不得影响居民日常生活。

**第二十六条** 在建筑物上设置广告、门店招牌的应符合户外广告设置专项规划的有关规定，同时应符合以下规定：

（一）新建、改建建（构）筑物时，需设置户外广告设施的，应与建（构）筑物同步规划设计、同步施工、同步验收，未预留户外广告的，工程竣工后不再进行设置。

（二）户外广告牌的设置不得遮挡建筑的外窗，不得影响建筑物的通风、采光和消防安全。

（三）新建建筑在单体方案报批时结合建筑立面造型，应预留门店招牌位置，统一规格。

（四）建筑物上不应设置悬挑式招牌。

**第二十七条** 为保证房屋的安全使用和城市景观的优化美化而进行的危旧房屋的维修，不得移动基础、不得改变房屋结构、不得增加建筑面积、层数、高度和体量等，其维修后的建筑风格应当与周边环境风貌和景观相协调。

**第二十八条** 建筑退让城市规划道路、河流、铁路、公路、架空电力线路的用地除设置必要的通道及集散空间外，原则上以绿化为主。

## 第四章 建筑间距

**第二十九条** 建筑间距除应当满足通风、日照、疏散、消防、交通、抗震、环保、安全保密、视觉卫生、工程管线敷设、建筑保护以及城市空间景观等方面的要求外，还应当符合本章规定。位于同一裙房之上的建筑，在计算建筑间距时，建筑高度不扣除裙房高度。

**第三十条** 有日照要求的建筑应满足有关要求，并符合以下规定:

（一）住宅、宿舍、托儿所、幼儿园、中小学、老年人设施、残疾人设施、医院、疗养院、幼儿园活动场地、公共绿地等有日照要求的建筑及设施，其建筑间距控制应满足有关日照要求。

（二）住宅建筑中每套住宅至少有一个居住空间冬至日满窗日照的有效时间不少于连续 1 小时，当一套住宅中居住空间总数超过 4 个时，其中应有 2 个居住空间满足日照要求。

（三）宿舍建筑半数以上居住空间冬至日满窗日照有效时间不少于连续 1 小时。

（四）老年人居住建筑、残疾人居住建筑居住空间冬至日满窗日照有效时间不少于 2 小时。

（五）医院、疗养院建筑50%以上的病房和疗养室冬至日满窗日照有效时间不少于2小时。

（六）中小学普通教室冬至日满窗日照有效时间不少于2小时。

（七）幼儿园主要生活用房冬至日满窗日照有效时间不少于3小时。

（八）有日照要求的（以上建筑类型或周边有以上建筑类型的）新建建筑，须进行建筑日照分析，应同时提供多点日照和线上日照分析结果，确保自身和受影响的建筑日照符合有关标准。

（九）日照分析要求应符合《建设项目日照分析规则》（附件10）。

**第三十一条** 以下受遮挡建筑不考虑日照：

（一）受遮挡建筑为临时建筑的。

（二）已批准确定并且与有关权益人达成拆迁意向的待改造区域内的建筑物。

**第三十二条** 建筑间距在满足日照、消防、疏散及有关建筑设计规范等要求的前提下，还应满足以下规定：

（一）旧区项目的建筑间距应满足日照及消防要求。

（二）托儿所、幼儿园、中小学、老年人设施、残疾人设施、医院、疗养院等有日照要求的非居住建筑，在间距中视为居住建筑。

（三）多层、低层居住建筑之间的建筑间距不得小于《居住建筑与居住建筑之间间距控制表》（附件 11）的规定。

（四）高层居住建筑与多层、低层居住建筑、高层居住建筑之间的间距，按照《建筑设计防火规范》（GB50016－2014）控制（见附件 12《居住建筑间非平行布置的间距》）。

（五）非居住建筑与居住建筑之间的间距，按照《建筑设计防火规范》（GB50016－2014）执行（见附件 13《居住建筑与非居住建筑非平行布置的间距》）。

（六）非居住建筑之间的间距（见附件 14《非居住建筑间非平行布置的间距》）。

1. 高层建筑平行布置时，南北向的，其最小值为 20 米；东西向的，其最小值为 13 米。

2. 高层建筑与多层、低层建筑平行布置时，高层在北侧的间距最小值为 13 米；高层在南侧的间距最小值为 20 米。

3. 多层建筑平行布置时，应满足消防安全间距的要求。

**第三十三条** 超高层建筑间距由控制性详细规划及城市设计成果具体情况确定。

**第三十四条** 独立设置的高度 6 米以下的传达室、门卫室、配电房、水泵房和车库等建（构）筑物，以及面向住宅一侧不开窗的商业建筑，与住宅外墙间距在满足消防、卫生、环保要求情况下不应小于 6 米。

**第三十五条** 建筑平面不规则的，以各立面宽度与其延长线形成的剖面宽度之和为建筑间距计算面宽，按本章节规定分别确定其最小间距要求（见附件 15《不规则平面建筑间距计算面宽示意图》）。

**第三十六条** 建筑拼接应符合《建筑拼接示意图》（附件 16）的要求，还应满足以下要求：

（一）拼接建筑应保证视距卫生，满足日照、消防等要求。

（二）不允许单点对角拼接；允许错位大面拼接和切角拼接。

**第三十七条** 挡墙、护坡、堡坎与建筑的最小间距应满足居住建筑日照、通风、防护、消防、安全的需要，应作绿化覆盖。高度大于 2 米小于 6 米的挡墙和护坡的上缘与建筑的净距离不得小于 5 米，下缘与建筑的净距离不得小于 3 米。

**第三十八条** 非单一功能的建筑与其他建筑之间的间距，应按照前述条款的要求，对不同性质的建筑部分分别计算建筑间距后，采用能同时满足各间距要求的最大值。

## 第五章　建筑退让

**第三十九条** 沿建设地块边界和沿公路、铁路、河道、城市道路、轨道交通两侧以及电力线路保护区边界的建筑物，其退让距离除必须符合消防、交通、电力、绿化、环保、防汛、安全保密等方面的要求外，还应符合本章规定。

**第四十条** 沿城市总体规划确定的、绕城高速环线范围内的高速公路和快速路两侧的新建、改扩建建筑，建筑地上和地下部分按以下要求进行退让:

（一）无高架桥或路堤的地面路段，建筑退高速公路路面边线 50 米，退快速路道路红线 30 米。

（二）该范围内的高速公路路段现状路面宽度未达到 35 米的规划道路均按 35 米进行控制，其起止点由县城乡规划主管部门根据城市总体规划确定。

（三）立交桥区域，建筑原则上布置在由匝道起点相连形成的多边形控制线以外，各立交桥区域的具体退让按批准的立交桥控制线执行。

（四）立交桥匝道区域，建筑退立交匝道边线 30 米。

**第四十一条** 在绕城高速环线范围以外不穿越村镇、城镇的公路用地界线两侧应划定隔离带，隔离带宽度的具体规定如下:

（一）高速公路不小于 50 米，国道不小于 20 米，省道不小于 15 米，县道不小于 10 米，其他道路不小于 5 米。

（二）公路用地界线和隔离带以内，不得新建、改建、扩建建筑。经城乡规划与公路行政主管部门批准，可开挖沟渠、埋设管道、架设杆线、开辟服务性车道等。

（三）沿穿越村镇、城镇的公路两侧新建、改建、扩建建筑，建筑的地上和地下部分可按村镇、城镇规划进行管理。

**第四十二条** 沿铁路两侧新建、改扩建建筑工程，建筑地上和地下部分应符合以下规定:

（一）建筑退让最近一侧铁路边轨的距离应满足如下要求:高速铁路不小于 50 米。准轨干线不小于 40 米。准轨支线、专用线不小于 30 米。

（二）高速铁路两侧围墙与铁路最近一侧边轨距离不小于 20 米，其他铁路两侧围墙与铁路最近一侧边轨距离不小于 15 米。

（三）铁路两侧沿线 200 米范围内的危险品厂房及仓库与轨道中心线的距离须经铁路、安监、消防主管部门审核后确定。

（四）沿地面和高架轨道交通两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退铁路轨道外边线外侧距离，除规划另有规定外，不得小于 30 米；沿地下轨道两侧新建、改建、扩建建筑物退距应符合轨道交通管理的有关规定。

**第四十三条** 建筑地上和地下部分退让湖泊、河道、水库、沟渠的距离在满足有关规划前提下，还应符合以下规定:

（一）新建和改建的建筑，其退让蓝线或同侧河堤外缘线的距离不小于 30 米。若在蓝线退让控制线内还有城市道路（含规划）的，沿河道两侧新建、扩建建筑物还需同时满足城市道路的退让。

（二）饮用水源水库与可提供休闲娱乐场所的非饮用水源水库沿岸建筑沿地表向外退让其正常水位线的距离不少于 200 米。其他水库沿岸沿地表向外退让其正常水位线的距离不少于 150 米。特殊水库退让距离按批准的规划执行。

（三）沿沟渠建筑退让沟边距离不小于 15 米。在一般河道或沟渠退让控制线内含城市道路（包括规划道路）的，沿河道、沟渠两侧新建、扩建建筑物还需同时满足城市道路的退让。

**第四十四条** 城市新区中，在城市道路两侧建设的项目建筑地上最突出部位应按照以下规定退让城市道路红线。

（一）临主、次干道或城市公共空间:

1. 高度小于等于 24 米（居住建筑 27 米）的，不得小于 5 米。

2. 高度大于 24 米（居住建筑 27 米）小于等于 50 米的，不得小于 7 米。

3. 高度大于 50 米小于等于 100 米的，不得小于 10 米。

4. 高度大于 100 米的，不得小于 12 米。

5. 大型影剧院、大型商场、游乐场、体育馆、展览馆等公共建筑，主出入口方向后退道路红线距离不小于 15 米，并满足停车、回车、人流集散等方面的需要。

（二）临支路建设的永久性建筑，除满足道路另一侧建筑日照要求外，应同时符合以下规定:

1. 高度小于等于 24 米（居住建筑 27 米）的，不得小于 4 米。

2. 高度大于 24 米（居住建筑 27 米）小于等于 50 米的，不得小于 6 米。

3. 高度大于 50 米小于等于 100 米的，不得小于 8 米。

4. 高度大于 100 米的，不得小于 10 米。

（三）临道路交叉口的建筑物，在符合本条第（一）项、第（二）项规定的退让基础上增加退让 4 米。

（四）临时建筑退让道路红线距离不得小于 6 米。退让不临城市道路的用地边界不得小于建筑高度的 0.5 倍，同时应满足防火要求。

**第四十五条** 城市旧区中，在城市道路两侧建设的项目建筑地上最突出部位应按照以下规定退让城市道路红线。

（一）临主、次干道或城市公共空间:

1. 高度小于等于 24 米（居住建筑 27 米）的，不得小于 2 米。

2. 高度大于 24 米（居住建筑 27 米）小于等于 50 米的，不得小于 3 米。

3. 高度大于 50 米小于等于 100 米的，不得小于 5 米。

4. 高度大于 100 米的，不得小于 6 米。

5. 大型影剧院、大型商场、游乐场、体育馆、展览馆等公共建筑，主出入口方向后退道路红线距离不小于 15 米，并满足停车、回车、人流集散等方面的需要。

（二）临支路建设的永久性建筑，除满足道路另一侧建筑日照要求外，应同时符合以下规定:

1. 高度小于等于 24 米（居住建筑 27 米）的，不得小于 2 米。

2. 高度大于 24 米（居住建筑 27 米）小于等于 100 米的，不得小于 3 米。

3. 高度大于 100 米的，不得小于 5 米。

（三）临道路交叉口的建筑物，在符合本条第（一）项、第（二）项规定的退让基础上增加退让 4 米。

（四）临时建筑退让红线距离不得小于 5 米，退让不临城市道路的用地边界不得小于建筑高度的 0.5 倍，同时应满足防火要求。

**第四十六条** 老城区私人居住用房临街建筑在四层半以下退到建筑红线外，超过四层半者，每加一层，房屋往红线外多退50厘米。

**第四十七条** 沿用地边界的地上建筑，其退界距离按以下规定控制，且不得小于消防间距的规定。

（一）建筑开窗面沿用地边界布置时，最小退让距离为6.5米；不开窗的山墙面沿用地边界布置时，最小退让距离为5米。

（二）新建建筑退地界距离，在符合本条第（一）项规定的基础上，还应根据相邻建筑物的性质，按本规定第四章确定建筑间距的0.5倍退让。

（三）当周边无既有建筑时，低层建筑大面退地界不少于6米，多层建筑大面退界不少于建筑高度的0.5倍。高层建筑大面退界不少于12米，且不得对周边有日照要求的建筑和场地产生日照影响。

（四）相邻地块，当一方已经退让超过规定距离时，另一方如需减少退地界距离，必须符合日照、消防、安全、施工等要求，充分公示，并征得相邻方的同意。

（五）界外是城市规划确定的公园绿地或城市广场的，退让地界的距离低层不小于5米，多层不小于8米，高层不小于11米，并有不少于1/3面积的公共空间满足冬至日一小时日照时间。

重要的城市广场或其他开放空间应依据批准的修建性详细规划或城市设计方案确定其四周建筑的退让距离。建设项目地块内设置的附属广场或开放绿地不受以上规定限制。

（六）界外是其他绿地的，建筑退绿地不小于 5 米。且满足第四十四条、第四十五条规定要求。

（七）项目自身用地退出来用做道路绿线控制或街旁游园建设的，建筑可不再退绿地。

**第四十八条** 地下空间退让：

（一）建筑的地下空间部分（包括中水池、化粪池等地下附属设施）退让城市道路红线不得小于 5 米，退让不临城市道路的用地边界不得小于 3 米。临城市道路一侧建设的地下建筑物，顶部建筑完成面标高不得超过城市道路人行道标高。

（二）相邻两个地块的地下建筑，鼓励地下空间连通使用。

（三）项目自身用地提供作为城市公共空间使用的，在满足地下空间及市政管线使用需要前提下，地下建筑退让距离原则上可适当减少。

**第四十九条** 其他退让要求：

（一）建筑物、构筑物的围墙、踏步、阳台、雨篷等突出物都应满足退线要求。

（二）建筑后退道路和用地边界空间不得建设临时建构筑物，不得设置机动车和非机动车停车位。

第五十条 临城市道路两相邻地块上新建地上建筑，在满足消防、日照、安全和建筑连续面长度控制的条件下，可以通过协议方式确定地界退让间距。建筑连续面长度按照第二十四条执行。

**第五十一条** 沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退线路距离除有关规划另有规定外，不得小于《建筑退让架空电力线路最小距离表》（附件 17）的规定：

**第五十二条** 中小学、幼儿园主要教学用房设置窗户的外墙与铁路路轨距离不得小于 300 米，与高速公路、地上轨道交通线或城市主干道距离不得小于 80 米。当距离不足时，应当采取有效的隔声措施。

中小学各类教室的外窗与相对的教学用房或室外运动场地边缘的距离不得小于 25 米。

## 第六章 道路交通设施

**第五十三条** 新建、改建城市道路应按照《城市道路工程设计规范》（CJJ37—2012）、《道路交通标志和标线》（GB5768—2009）等有关国家规范执行，山地道路可参照《云南省山地城镇道路工程设计导则》规定执行，并符合以下要求：

（一）道路规划设计时应同步进行综合管网规划设计。

（二）道路规划设计时应统一标识、标牌、标线及信号灯，学校、医院等特殊场所道路划线应采用彩色铺装。

（三）步行、自行车、无障碍设施应保持连续性，避免被市政或其他设施截断，尽量顺直，减少迂回。

（四）道路绿化带宜在道路两侧布置，与红线外侧绿化共同形成道路绿化景观。

**第五十四条** 道路平面设计应符合以下要求:

（一）单向机动车道 3 车道以上（含 3 车道），应设置公交专用车道。

（二）红线宽度大于 20 米的道路，应设置港湾式公交站台。

（三）结合公交站台和街旁游园设置自行车停放场地、港湾式出租车招呼站台。

**第五十五条** 建设用地内部道路与城市道路相接时，其变坡点退道路红线距离应大于等于 1.5 米。地下车库出入口临城市道路设置时，坡道起点后退道路红线距离应大于等于 7.5 米。

（一）地下公共停车库的建设应当考虑到城市动态交通、静态交通的衔接协调，以及个体交通工具与公共交通工具的换乘与衔接。地下停车库宜与地下街道及地铁车站等地下空间设施整合建设，相邻地下停车库宜相互连通。

（二）汽车库车辆出入口，距离城市道路的规划红线不应小于 7.5 米，并在距出入口边线内 2 米处作视点的 120° 范围内至边线外 7.5 米以上不应有遮挡视线障碍物。

**第五十六条** 新建、改建、扩建建设项目，凡符合下列条件之一的，应当进行建设项目交通影响评价。

（一）对外停车场（库）和各类市场、大型仓储式商业设施、物流中心、体育场馆、会展场馆等交通需求量较大的建设项目；对外交通枢纽、公共交通枢纽场站、大型停车场、大型加油站等交通设施项目；轨道交通站点周边 500 米范围内的各类项目。

（二）城市旧区内总建筑面积大于 30000 平方米的公共建筑项目或超过 60000 平方米的居住类项目；城市旧区外总建筑面积大于 60000 平方米的公共建筑项目或超过 90000 平方米的居住类项目，应在建设项目选址、核定规划条件、控制性详细规划编制阶段开展交通影响评价。

（三）城市旧区内总建筑面积大于 10000 平方米的公共建筑项目或超过 20000 平方米的居住类项目；城市旧区外总建筑面积大于 30000 平方米的公共建筑项目或超过 50000 平方米的居住类项目，应在修建性详细规划方案报审阶段开展交通影响评价。

（四）城乡规划主管部门认为需要进行交通影响评价的其他项目。

**第五十七条** 立体过街设施设置应符合下列要求:

（一）方便自行车推行和供残疾人使用的坡道，原则上应安装电梯、自动扶梯。

（二）立体过街设施原则上与周边建筑，公交车站、轨道交通车站出入口及地下空间整合设置。

（三）立体过街设施不宜附加商业用途的建筑功能。

**第五十八条** 各类建设项目应按照《各类建筑停车位最低控制指标表》（附件 18）配建停车位，并符合以下要求:

（一）新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件，公共建筑配建的停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%。

（二）未列入本指标表分类或已列入但存在特殊情况以及特殊地块内的建筑配建停车位，可根据交通影响评价结论进行配建。

（三）新建项目应开发利用地下空间作为停车场，住宅、商业、办公项目机动车固定停车位尽量设置于地下空间或专用停车楼内。

（四）住宅建筑配建的自行车库，宜采用底层架空、地下或者半地下等形式。

（五）停车场应设置相应的残疾人停车泊位，车位总数在51个－300个的应不少于2个，车位总数在301个－500个的应不少于4个，车位总数大于500个的应设置总车位数的1%。

（六）允许设置地下机械式停车位，但地下机械式停车位数量不得超过应配停车位总数的30%，且层高不得小于4.5米。

（七）1个母车位只能带1个子车位，子车位数量比例不得超过应配停车位总数的10%。

（十）机动车位尺寸执行国家有关规范，微型车位数量比例不得超过应配停车位总数的10%。

（十一）非机动车位面积不得小于1.5平方米/个。

（十二）地下建筑除用于交通功能外，应计算配建停车位。

**第五十九条** 建设项目应配建地面出租车位，装卸泊位不得直接临规划道路设置。

**第六十条** 当地块主要出入口与城市道路直接连接时，机动车出入口设置应符合以下规定:

（一）应选择在道路级别低的、对城市交通影响小的道路上开口。

（二）严格控制在城市快速路和主干道上开口。

（三）开口位置应设在主干道上距道路停止线不应小于100米或地块的最远端，次干路上距道路停止线不应小于80米或地

块的最远端，支路上距离与干路相交的平面交叉口不应小于 50 米或地块最远端，距离支路相交的平面交叉口不应小于 30 米或地块最远端。

（四）距桥、隧道、立体交叉口的起坡点距离不宜小于 80 米或地块的最远端。

（五）距离公园、学校及儿童、老年人、残疾人等出行较多的公共建筑出入口不应小于 20 米。

（六）距离非道路交叉口的过街人行道（包括引道、引桥、地铁出入口）最边缘线不应小于 10 米。

（七）距离公交站台边缘不应小于 10 米。

（八）新建道路交叉口规划设计及实施应考虑预留与之相交的道路接口位置，规划设计、实施范围应扩大至与之相交的道路交叉口切角位置。

**第六十一条** 对于新建、改扩建的建筑，在规划建设用地红线范围内，应设有交通、消防环路，以解决其内部交通及消防车的进出，并避免对用地外社会交通的影响。环路宽度应不小于 4 米，双车道宽度应不小于 7 米。用地内车行路边缘距离建筑外墙宜大于 5 米。

**第六十二条** 新建住宅小区应推广街区制，原则上不再建设围墙（栏）。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化。

## 第七章　绿化雕塑

**第六十三条** 绿化应当以乔木绿化为主，适当配植灌木、地被、草地，鼓励垂直、屋顶、平台等绿化形式。必须保护古树名木。各类建设项目绿化设计和实施应符合下列规定:

（一）除纪念性园林外，城市绿地建设原则上不使用草坪，应使用低矮灌木、蕨类等地被植物全覆盖。

（二）除居住建筑外，建筑高度 24 米及以下的非坡屋顶（包含坡屋顶以外、太阳能集热板之外区域）提倡实施屋顶绿化，覆土厚度应考虑植物生长条件、建筑结构安全、排水因素，并符合屋顶绿化规范要求。

（三）露天停车位应当进行绿化，车位四周种植直径不低于 8 厘米的常绿乔木，地面铺装应当采用透水材料或植草砖。

**第六十四条** 实施地下室屋顶绿化、停车场绿化、屋顶绿化按照下列规定折算绿地面积:

（一）地下室屋顶绿化折算

地下室及半地下室屋顶覆土深度大于 2 米且按要求实施绿化建设的部分，按其实际绿地面积计算绿地率。

（二）底层架空、植草砖绿化折算

1.除居住建筑外，具有公共开放功能的屋顶绿化，覆土深度不小于 0.5 米部分面积的 20%可计入绿地面积，折算部分建筑高度应当不大于 24 米。

2.具有公共开放功能的底层架空绿化，架空净高不小于 3.5 米，且覆土深度不小于 0.5 米部分面积的 40%可计入绿地面积。

3.地面设置的停车场铺设宜采用透水材料或植草砖，鼓励在泊位的四角种植常绿乔木进行绿化。采用透水性植草砖绿化的绿荫停车场，铺设面积的 40%可计入绿地面积。

**第六十五条** 城市街旁绿地设计和实施应符合如下规定:

（一）城市新区道路按规定配建的公交站点，应在外侧同步控制、配建不少于 600 平方米的街旁绿地。

（二）城市旧区，应在项目用地范围内，临主次干道交叉口配建不小于 400 平方米的街旁绿地。

（三）城市新区，应在项目用地范围内，临城市支路与其他道路交叉口配建不小于 600 平方米的街旁绿地，临城市次干道与其他道路交叉口配建不小于 800 平方米的街旁绿地，临城市主干道与主干道交叉口配建不小于 1000 平方米的街旁绿地。

**第六十六条** 建筑基地内应建设一定比例的集中绿地，在居住用地中，集中绿地面积应不小于总绿地面积的 20%，并临城市道路、河道或城市的开放空间设置，鼓励面向社会开放。

**第六十七条** 城市道路广场绿化设计和实施应符合以下规定:

（一）车站、码头、机场等公共活动广场的集中成片绿地不应小于广场总面积的 15%。

（二）城市次干道（含）以上道路两侧，应设置集中式绿化带，行道树不低于两排，间隔错植，植株距离不小于 4 米；城市支路两侧不得少于一排行道树，增加道路绿化覆盖率。

（三）行道树绿带下方不得敷设管线，管线距离应符合《树木与其他设施最小水平距离》（附件 19）的规定。

**第六十八条** 围墙设置应符合以下规定:

（一）临城市道路、公园广场、河道等公共空间的建设用地，新建项目原则上不得设置实心围墙，应采取通透式围栏或绿化隔离，因使用功能等特殊要求（如油库、液化气储备站、水厂等）确需修建封闭式围墙的，应对围墙进行绿化、美化。

（二）体育场馆、影剧院、宾馆、饭店、图书馆、展览馆等对社会公众开放的公共建筑，临城市道路或广场一侧不得修建围墙，集中绿地应当临城市道路或广场布置。

**第六十九条** 城市雕塑应符合下列规定:

（一）城市雕塑的设置应当符合城乡规划的要求，遵循统一规划、合理布局的原则，与周围环境、建筑风格和历史风貌建筑相协调。

（二）雕塑设计要结合历史、文化、风土人情、自然环境、地理空间、建筑特点。

（三）城市雕塑的位置、题材、体量、色彩应与周围环境相协调。

## 第八章　市政工程设施

**第七十条** 建设市政设施应当与道路及主体建设工程同步设计、建设及验收。充分考虑各种管线需求，完善功能、预留足够管线通道。

管线设施应当入地敷设，鼓励建设综合管廊集中敷设市政管线。

**第七十一条** 排水工程的规划建设应符合以下规定:

（一）管道应按远期排水量规划设计。排水系统必须采用雨污分流制，在近期难以实现分流制改造的建成区，应采取合流截流式改造，对污水进行调蓄处理。

（二）城市管线还未配套的区域，建设用地内部污水不能进入污水处理厂处理的，应当自建污水处理设施，将内部污水全部

处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918）的一级 A 标准后再生回用，剩余部分方可向外排放。

（三）排水管渠断面尺寸应根据排水分区、汇水面积、汇水范围内的规划人口规模、土地开发强度等因素综合确定。

（四）雨水管渠设计应当采用罗平县气象资料，新建管渠设计重现期不低于 5 年，中心城区地下通道和下凹式广场等雨水管渠重现期不低于 20 年。

（五）建设项目应按照海绵城市规划中年径流总量控制率、水面率等指标，明确体现低影响开发雨水系统的设计内容，落实低影响开发控制目标。

**第七十二条** 再生水供水设施的规划建设应当符合以下规定：

（一）在市政排水管网和集中式再生水供水管网通达的区域，新建、改建、扩建建设项目可以不自建分散式再生水利用设施，但应当配套建设再生水用水管道及其附属设施，使用再生水。建设项目内部雨、污管道应分别无缝接入市政雨、污系统，在总平面图上应明确已建市政雨、污管道位置、管径、接口检查井位置、坐标、市政管道接口标高、项目自身管道接入口标高等。

（二）新建项目应当按照同步设计、建设及验收的要求配套建设雨水收集和中水回用设施，每 100 平方米建设用地配置不少于 4 立方米收集池。

**第七十三条** 给水工程的规划建设应符合以下规定：

（一）配水干管应设置成环状，以提高供水的可靠性和安全性。

（二）在城市道路及城市公共绿地范围内的室外水表应设置在地下。

**第七十四条** 电力工程的规划建设应符合以下规定：

（一）城市总体规划建设用地范围内新建、改建的所有电力线路须采用地下电缆敷设。现状架空线路应逐步改造入地，因特殊条件限制近期无法实施地下电缆敷设的，经方案论证后可以采用临时架空线路，但条件具备后应改造入地。

（二）市政道路设有地下综合管廊的，沿线电力线路应入廊。

（三）在规划道路同一路段上的各等级电缆线路宜同路径敷设。

（四）变电站与建筑物之间的距离要求：10KV—35KV 变电站，要求大面距居民住宅 12 米以上，山墙面 8 米以上；35KV 以上变电站的建设，要求大面距居民住宅 15 米以上，山墙面 12 米以上；箱式变电站距居民住宅 5 米以上。

**第七十五条** 通信工程的规划建设应符合以下规定:

（一）通信线路应随道路建设同步入地，现状架空线路应逐步改造入地，各通信运营商应在规划的统一路径上联合建设。

（二）市政道路设有地下综合管廊的，沿线通信管线应入廊。

（三）新建、改建的城市道路交叉口应预留道路交通管理控制线路地下过街管孔。

（四）移动通信基站的建设应遵循共建共享的原则，实行与周边环境协调一致的景观化设计，满足城市景观和环境保护要求。

**第七十六条** 燃气工程的规划建设应符合以下规定:

（一）城市道路路面下的燃气管线应敷设于人行道下，尽量避免在机动车道下敷设燃气管线。

（二）燃气管线应埋地敷设，建筑物外墙上的燃气管线应隐蔽安全设置，临城市道路两侧、公园、广场、湖泊周边的建筑立面不得设置裸露的架空燃气管线。

（三）燃气管线与建构筑物、其他市政管线的水平及垂直距离应满足《城镇燃气设计规范》（GB50028）和有关消防安全规范的要求，并尽量避免与高压电缆平行敷设。

（四）高压和次高压燃气管段利用道路和桥梁敷设的，应当采取安全防护措施。

**第七十七条** 管线综合除满足《城市工程管线综合规划规范》（GB50289）外，还应符合以下规定：

（一）各类管线应当平行道路中心线敷设，并有各自独立的敷设带，尽量避免横穿道路。确需横穿道路的，应与道路中心线垂直。

（二）规划红线宽度大于等于 30 米的规划道路，应当双侧布置给水、燃气和排水管道，规划红线宽度大于等于 50 米的规划道路，除给水输水管道、燃气输气管道外，其余管道宜在道路双侧布置。

（三）电力、通信管线分开布置时，电力管线宜在道路西侧或北侧敷设，通信管线宜在道路东侧或南侧敷设。从道路边线向道路中心线方向平行布置的管线次序应当为：给水配水、电力电缆、通信电缆、再生水管道、污水管道、燃气配气、燃气输气、给水输水、雨水管道。

（四）市政管线管径、预留支管间距最小值应当满足《市政管线管径、预留支管间距最小值》（附件 20）的规定。

**第七十八条** 市政设施的规划建设应符合以下规定：

（一）燃气调压柜，电力的变压器、分支箱、环网柜，通信交接箱、基站等市政设施，原则上选择在道路红线范围外的建设项目用地范围内。

（二）建设项目用地临城市道路两侧、公园、广场、湖泊周边的建筑长度超过50米的，其项目用地内部应设置1个市政公共设施点位，在此基础上长度每增加200米增设1个市政公共设施点位，主要用于设置燃气调压柜，电力变压器、分支箱、环网柜，通信交接箱、基站等市政设施。市政公共设施点的面积应不小于10平方米/处，应设置于项目临街绿（旷）地内或建筑物底层、负一层内，不得设置在交叉路口，并应预留管线进出通道，其面积可不计入容积率指标计算。

（三）确需在人行道上设置的电话亭、车站牌、垃圾箱、变压器、分支箱、环网柜、电信交接箱、燃气调压柜等市政设施，总占地宽度不应超过人行道宽度的1/3，禁止在人行道中央设置。

（四）临街设置的市政设施应进行立体绿化或美化处理。

（五）在人行道距路沿石边缘1.5米的范围内应当预留行道树的位置。道路上的路灯杆、道路标识等立杆，其中心应当固定在人行道距路沿石边缘0.5米的位置上。

（六）国家机关、事业单位、国有企业的非居住建筑物、构筑物或政府投资建设的非居住建筑物、构筑物应为基站设置提供条件。

（七）新建单位、小区应综合考虑提前预留电力环网柜、移动通信基站等市政设施的设置位置。

（八）城市立交、隧道的排水泵站应结合主体工程设置在立交、隧道规划红线范围内或公共绿地内，泵站宜采用地下式设置。

**第七十九条** 道路红线外市政管线应符合以下规定：新建项目应同步敷设雨水、污水、给水、中水、燃气、电力、通信等管线，且与新建项目同步规划、设计、建设、验收。

## 第九章 附则

**第八十条** 本规定涉及的技术问题由罗平县规划局负责解释。

**第八十一条** 本规定未涉及的内容按国家、省、市、县有关法律法规、技术规范、标准、规定和县人民政府有关文件执行。

**第八十二条** 在本规定施行前已取得城乡规划主管部门核发规划设计条件、批准详细规划，但未取得《建设工程规划许可证》的建设项目，若调整的应当符合本规定的要求。

**第八十三条** 本规定的附件与本规定正文具有同等法律效力。

**第八十四条** 本规定自 2017 年 5 月 1 日起施行。罗平县人民政府原颁布实施的其他文件与本规定不一致的，执行本规定。

附件：1. 城乡用地分类和代码表

2. 城市建设用地分类和代码表

3. 建设用地兼容性表

4.居住、商业、商务办公、娱乐地块建筑密度、容积率、绿地率指标表

5.地下室半地下室示意图

6.阳台划分示意图

7.基本公共服务设施配建标准表

8.中小学、幼儿园设置表

9.中小学、幼儿园设置标准表

10.建设项目日照分析规则

11.居住建筑与居住建筑之间间距控制表

12.居住建筑间非平行布置的间距

13.居住建筑与非居住建筑非平行布置的间距

14.非居住建筑间非平行布置的间距

15.不规则平面建筑间距计算面宽示意图

16.建筑拼接示意图

17.建筑退让架空电力线路最小距离表

18.各类建筑停车位最低控制指标表