

楚雄州城镇旧城区改造规划编制技术导则

(公示稿)

楚雄州住房和城乡建设局

楚雄州城镇旧城区改造规划编制技术导则

第一条 为保障旧城改造中合理控制开发强度，保护城市历史文脉，合理利用城市空间，完善旧城基础设施配套，保障旧城的可持续发展，特制定本技术导则。

第二条 本导则适用于我州城、镇的棚户区、城中村等旧城改造的规划编制和技术审查。

第三条 县市人民政府在城市总体规划的指导下按街坊划定旧城改造的范围，确定重点改造区域和一般改造区域，重点区域宜采用政府主导开发。

重点区域包括：历史街区；具有传统文化价值的旧城区、旧厂区；保留有宗祠、典型地方民居大院的城中村；城市面山、面水等城市视廊保护区域；政府需作重点管控的旧城改造区域。除以上区域外为一般区域。

第四条 旧城改造规划应由县（市）政府主导编制大纲、控制性详细规划；各县（市）可根据管理需求编制城市设计。

第五条 旧城改造规划应按街坊编制，连片的旧城区可几个街坊统一编制，最小地块用地规模不宜小于 2。

第六条 旧城改造规划编制原则：

（一）与城市总体规划衔接。用地性质、城市路网、绿地、广场、县（市）级配套公共服务设施、基础设施应按城市总体规划执行。

（二）整体保护历史文化遗迹。保留十字街、四方街、护城河等历史文化遗迹的空间格局。

历史建筑、不可移动文物、古树名木等应结合规划的广场和绿地整体保护；对古城门、城墙等，可结合广场、绿地等作原址局部恢复；改造、拆除与历史风貌冲突的建筑。

（三）生态修复和城市修补。以存在问题和目标为导向，统筹用地功能、交通组织、公共设施、环境景观、文化承载、社区特色、管理引导等，降低老城区建筑密度，提高消防、抗震安全和人居环境。

（四）旧城改造与产业发展和就业相结合。历史街区改造宜向居住、文化旅游服务发展转型，交通体系应充分考虑步行体系，保留传统商业街区、市场、作坊、生活场景并与文化旅游规划相协调。

城中村、老厂区改造应统筹布局农贸市场等城市服务设施，并与拆迁安置相结合。

（五）调整与旧城不适宜功能。疏散旧城的中、小学、医院等县（市）级公共服务设施，改造为社区服务及配套公共绿地和广场。

（六）窄马路高密度路网。除城市总体规划确定的城市道路，其他内部路网宜采用窄马路高密度路网。

第七条 旧城改造规划编制内容包括：规划大纲、控制性详细规划、修建性详细规划。

规划大纲由专题调研报告和大纲文本组成。

第八条 规划大纲的编制

（一）专题调研报告内容：

1、居住户数、居住人口，就业方式和收入情况；建筑面积、建筑质量；现有单位性质、用地面积、建筑面积和建筑质量评价等。

2、公共设施、基础设施配套情况。

3、古城建成史的图文资料；不可移动文物的基本信息（附文物对应位置图纸、照片和文字说明）；具有历史价值的建（构）筑物的评价和统计（附对应位置图纸、照片和文字说明）；古树名木的登记（附对应位置图纸、照片和文字说明）；河流、水系的历史资料。

4、居民改造意愿和安置方式意愿调查。

5、存在问题综合调研报告。

（二）大纲文本内容

1、确定旧城区规划范围，规划人口容量。

2、确定产业发展定位、规划构想、开发模式、开发时序。

3、确定保留的街区（街坊）和主要建（构）筑物、河道水系、古树名木等须保护的名目；确定要恢复的主要建（构）筑物的名目；确定改造建筑的名目。

4、确定外迁单位名单和外迁后土地的利用方式。

5、确定现有公共服务设施（学校、医院等）迁、改、拆

方案和新建公共设施的配置要求。

6、确定地块开发强度，建筑高度、建筑风格；地标性建（构）筑物位置；城市视廊、水系、绿带。

7、确定需打通的主要道路名目；确定用地地块道路体系、公交车站、停车场的位置和步行、自行车体系。

8、确定基础设施（垃圾转运站、消防站、变电站等）的配置要求；确定地下空间的开发原则。

9、确定旧城改造拆迁安置方案及开发主体（政府或企业）。

第九条 控制性详细规划的编制

划定历史街区、保护建（构）筑物的保护范围线和改造要求；划定河道水系的保护范围；确定古树名木的位置和保护空间的退让要求；确定需恢复的城墙、城门等设施的位置和控制要求；需要打通的道路、街巷的宽度控制；确定公共设施的位置及范围；确定公共绿地、广场的位置及景观意向；确定地下空间开发的范围；确定公厕、垃圾收集点、消防站等敏感公共基础设施的位置和防护退让要求；确定拆除地块开发强度指标；确定景观视廊的范围线和地标建（构）筑物的位置；沿街、沿河界面的建筑立面控制引导。

第十条 修建性详细规划编制

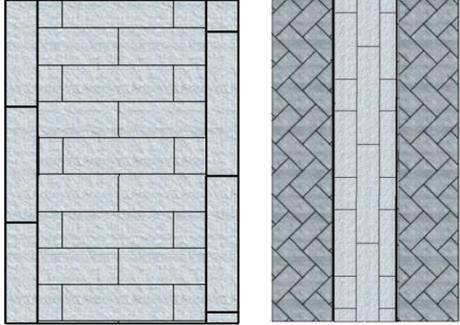
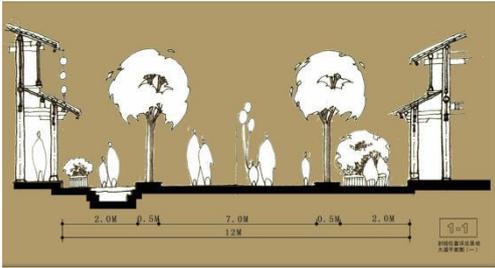
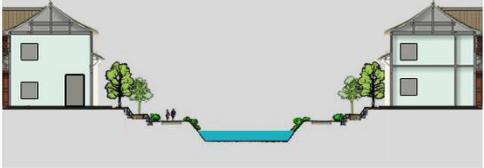
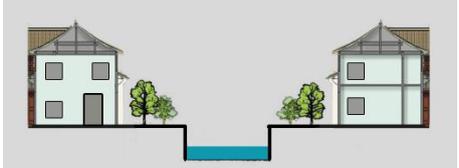
修建性详细规划除按技术规定要求编制外，还要针对性

的增加以下内容：

- 1、历史街区的街道界面改造设计、扩展空间的方案；
- 2、文物、历史建（构）筑保护范围内的环境整治方案。
- 3、打通、改造的道路断面和路面铺装设计方案；
- 4、河道水系的改造方案。
- 5、公共配套设施的建筑周边环境设计方案。
- 6、建筑拆建比，绿地、道路、基础设施配套的对比统计等经济技术指标及投资估算。

附则一：改造指导示意。

项目	正 确	不 正 确
街巷空间控制	 <p data-bbox="539 703 796 736">错落有致的街巷空间</p>	 <p data-bbox="1034 703 1291 736">拥挤杂乱的街巷空间</p>
传统街巷沿街平面控制	 <p data-bbox="539 1010 876 1043">街道自然尺度感（平面图）</p>	 <p data-bbox="1023 983 1359 1016">街道封闭尺度感（平面图）</p>
传统街巷沿街平面控制	 <p data-bbox="523 1200 860 1234">街道自然尺度感（立面图）</p>	 <p data-bbox="1034 1214 1370 1247">街道封闭尺度感（立面图）</p>
古树名木保护	  <p data-bbox="469 1789 783 1823">古树和绿地广场有机结合</p>	 <p data-bbox="1002 1617 1378 1650">采用树池、硬地围合名木古树</p>

<p>路面铺设方式</p>	 <p>青石板（仿）铺砖路面</p>	 <p>混凝土和沥青路面</p>
<p>道路断面控制 ≤12米</p>	 <p>道路宽度≤12米，人行为主</p>	 <p>道路宽度≥12米</p>
<p>河道断面</p>	 <p>亲水面的驳岸</p>	 <p>垂直矩形驳岸</p>
<p>围墙改造</p>	 <p>半透空围栏</p>	 <p>全封闭砖砌围墙</p>
 <p>爬藤植物装饰</p>		

附则二：对规划地块按下表提出指导性要求。

类别	应（宜）采用方式	禁止（不宜）方式
街巷空间	保持原有街巷空间格局， 打通断头路；	禁止宽马路低密度的路网格局
道路宽度	12 米、5-7 米、步行 2-3 米	不宜大于 12 米
建筑高度分区 控制	传统保护街区：建筑高度 小于 15 米（至屋脊）；整 个区域建筑高度不得超过 21 米。	禁止建设高层建筑
停车位控制	集中式停车场应设置在老 城区外围，停车位按照 0.5 个/100 m ² ；商业区以 设置临时停车位为主。	禁止建设集中式大型停车场
广 场	分散式零星布置	不宜设置大面积硬质广场
古树名木保护	宜采用周边绿化整体设计	不宜采用硬质树池
路面铺设	应采用本地传统石材路面	禁止水泥及沥青路面
绿 化 规 划	宜采分散式小地块布局	不宜集中大片的几何绿化形式
特色风貌控制	保护街区做到“修旧如 旧”；宜结合广场、绿化 恢复部分老城门、城墙；	禁止现代风格建筑形态，禁止 使用玻璃幕墙、墙面瓷砖；禁 止拆老旧建筑建造“假古董”。

	新建建筑风格应与老城区协调统一。	
--	------------------	--

注：地下空间开发所有新建公共建筑应设地下车库。