

楚雄州建设项目修建性详细规划审查办法

(公示稿)

楚雄州住房和城乡建设局

目 录

第一章 总 则.....	1
第二章 审查内容.....	1
第一节 行政性审查内容.....	1
第二节 技术性审查内容.....	2
第三章 附则.....	6
附件一：居住类项目修建性详细规划相应技术资料深度要求.....	7
附件二：公共服务和公共基础设施修建性详细规划相应技术资料深度要求	11
附件三：生产和服务性设施修建性详细规划相应技术资料深度要求.....	14

第一章 总 则

第一条 为保证建设项目修建性详细规划审查的科学性、合理性，减少规划验收的矛盾，特制定本审查办法。

第二条 本审查办法适用于楚雄州城镇建设用地规划区范围内建设项目修建性详细规划成果的行政性和技术性审查。

第三条 建设项目修建性详细规划的审查分为：居住类建设项目审查；学校、医院、文体设施、商业中心等公共服务设施类和车站、码头等公共基础设施类建设项目审查；水厂、污水厂、垃圾处理厂、加油站、加气站等生产和服务性设施类建设项目审查。

第二章 审查内容

第一节 行政性审查内容

第四条 相关部门批文审查：居住类建设项目应附发改、国土等部门批文；公共服务和公共基础设施类建设项目应附发改、国土等部门批文，涉及环保、安监部门的项目应有相关批文；生产和服务性设施类建设项目应附发改、国土、环保、安监等部门批文。

第五条 上位规划符合性审查：建设项目用地性质与上位城市总体规划和控制性详细规划的符合性；建设项目用地开发强度和要求等与上位控制性详细规划的符合性。

生产和服务性设施类建设项目还应审查生产服务设施的安全、环保标准与规划用地类型符合性。

第六条 建设用地规划设计条件符合性审查：居住类建设项目、公共服务和公共基础设施类建设项目主要审查建筑退让、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、公共服务设施配置等与土地出让时所开具的建设用地规划设计条件符合性。

生产和服务性设施类建设项目主要审查建筑及设施退让要求；环保设施配套要求；与周边安全退让距离满足相关规范要求；沿街设施满足城市景观等要求，并与土地出让时所开具的建设用地规划设计条件符合性。

第七条 建筑特色风貌符合性审查：建筑形式、色彩与楚雄州或当地特色风貌规划要求符合性。

第二节 技术性审查内容

第八条 居住类建设项目修建性详细规划：

（一）功能布局：满足安全疏散、日照、通风、采光等规范要求；公共设施配套齐全，服务半径合理，交通组织流畅。

（二）交通组织：与城市道路衔接满足道路设计等相关规范；内部交通保障各功能区联系紧密、流畅，节点空间组织有序；静态交通与动态交通结合较好；满足抢险救灾和市政设施要求。

（三）公共设施：服务半径、使用功能、规模满足相关规范和建设用地规划设计条件要求。

（四）竖向设计：与周边地块开发的高程相协调；内部建（构）筑物、地下设施与场地（道路）相协调。

山地应重点审查滑坡、泥石流、山洪等防灾减灾内容；坝区应重点审查防洪、排涝等防灾减灾内容。

(五) 综合管线：给水、排水、强弱电、天然气等各种管线综合协调性；变压器、垃圾房（站）、化粪池、污水处理设施、天然气减压站等敏感设施布局。

(六) 绿化与景观：公共绿地的位置、面积及海绵城市相关内容。

(七) 综合防灾：明确建筑消防等级、抗震等级，消防救灾疏散通道、避险场地规模是否满足规范要求等内容。

(八) 建筑设计方案：建筑平、立、剖方案。

(九) 分期建设：公共设施、公共绿地应按规范分期配置。禁止把公共绿地、广场等配套公共设施集中在最后一期建设。

(十) 绿色建筑与无障碍设计：重点建筑的绿色建筑内容，建筑和场地无障碍设计内容，并符合相关设计规范要求。

(十一) 文本的规范性：章节内容完整、逻辑思路清楚、语言表达简洁明了、对图件解说释义清晰、专业术语使用规范。

(十二) 相关政策的执行：现行相关政策的执行情况审查。

(十三) 相应技术资料编制内容要求详见附件一。

第九条 公共服务和公共基础设施修建性详细规划：

(一) 功能布局：满足安全疏散、日照、通风、采光等规范要求。

学校：学校规模等级与用地相匹配；功能分区明确；交通组织结合教学流程和管理使用需求；流程流线满足规范要求、科学合理、清晰明了；建筑有较好公共识别性。

医院：医院规模等级与用地相匹配；清洁与污物流线、后勤与 workflow 分离；功能布局、交通组织与医疗流线、管理流线相符；布局满足相关规范要求；污物处理应满足相关环保要求。

车站、码头等：规模等级与用地相匹配；按规范要求设置出入口、站前疏散广场、公共配套设施；功能布局、交通组织与流线（人流和车流）相符并满足相关规范要求。

商业设施：满足使用功能和人员疏散的要求；公共设施配套满足规划条件和规范要求。

（二）交通组织：城市道路衔接处应设置疏散广场；内部交通应保障各功能区联系紧密、流畅，节点空间组织有序，停车与道路结合较好，满足安全防灾救灾和市政设施要求；地下设施出入口应与道路体系相协调。

（三）公共设施：服务半径、使用功能、规模满足相关规范和规划设计条件。沿街商业设施应有直接对外的公厕。

（四）竖向设计：周边地块开发的高程相协调；内部建（构）筑物、地下设施与场地（道路）相协调。

山地应重点审查滑坡、泥石流、山洪等防灾减灾内容；坝区应重点审查防洪、排涝等防灾减灾内容。

（五）综合管线：给水、排水、强弱电、天然气等各种管线综合协调性；变压器、垃圾房（站）、化粪池、污水处理设施、天然气减压站等敏感设施布局合理性。

（六）绿化与景观：应明确公共绿地的位置、面积及海绵城市相关内容。

（七）综合防灾：应明确建筑消防等级、抗震等级，消防救灾疏散通道、避险场地规模是否满足规范要求等内容。

（八）建筑设计方案：建筑平、立、剖方案；公共建筑识别性、地标性审查。

（九）绿色建筑与无障碍设计：重点建筑的绿色建筑内容，建筑和

场地无障碍设计内容，并符合相关设计规范要求。

（十）文本的规范性：章节内容完整、逻辑思路清楚、语言表达简洁明了、对图件解说释义清晰、专业术语使用规范。学校、医院、车站、码头等应有规模与用地、设施匹配性采用标准及计算资料，流线设计说明。

（十一）相关政策的执行：对现行相关政策的执行情况审查。

（十二）相应技术资料编制内容要求详见附件二。

第十条 生产和服务性设施修建性详细规划：

（一）功能分区：在生产工艺流程指导下，生产区与配套生活服务区应分区明确，满足安全，环保等要求。

（二）交通组织：有重交通出入与城市道路相接应设置缓冲空间，内部交通满足功能使用、消防救灾和市政设施配套要求。

（三）公共设施：满足规划设计条件要求。

（四）竖向设计：周边地块开发的高程相协调；内部建（构）筑物、地下设施与场地（道路）相协调。

山地应重点审查滑坡、泥石流、山洪等防灾减灾内容；坝区应重点审查防洪、排涝等防灾减灾内容

（五）综合管线：与城市管线的衔接协调；对环保、安全等有特殊要求的管线由相关单位出具意见。

（六）绿化与景观：应明确公共绿地的位置、面积，海绵城市相关内容。

（七）综合防灾：建筑消防等级、抗震等级，消防救灾疏散通道、避险场地规模是否满足规范要求等内容。加油站、加气站等设施的安全、环保防护用地应规划在项目建设用地范围内。

（八）建筑设计方案：提供平、立、剖方案。

（九）文本的规范性：应有工业类型、生产工艺流程、环保等级及设施要求，生产人员规模、配套服务设施要求，布局构想、物流、信息流、能量流的规模和布局关系等作说明。

（十）相关政策的执行：工业用地的开放强度和生活设施用地比例应按相关政策执行。

（十一）相应技术资料编制内容要求详见附件三

第三章 附则

第十一条 本办法未涉及的审查内容按国家相关技术规范和相关规定执行。

第十二条 本办法自年月日起执行。

附件一：居住类项目修建性详细规划相应技术资料深度要求

居住类项目修建性详细规划相应技术资料应包括附件、说明书和图件。

1、附件：

- 1.1 文本扉页应有设计单位的出图专用章，设计人员签名。
- 1.2 建设用地规划设计条件。
- 1.3 其他相关文件（发改、国土等部门批文）。

2、说明书：

- 2.1 与上位规划衔接的阐述。
- 2.2 现状用地分析：分析与周围道路、相邻用地及建筑水平和竖向关系，在地形地貌等分析的基础上作用地评价分析。与城市道路有复杂交通组织的应作专题交通分析。
- 2.3 规划居住人口规模、公共设施配置标准。
- 2.4 空间构想、规划布局、交通组织、地形改造、设施配置、投资估算等内容作计算、分析、说明，并附必要的分析图件。
- 2.5 旧城改造应有拆迁前后的建筑密度、交通、安全、居住质量的对比说明，经各方达成的拆迁安置方案。

3、图件

- 3.1 所有图件应带风玫瑰及比例尺。
- 3.2 上位城市总体规划、控制性详细规划全幅彩色图，标注清楚项目所在位置和用地性质，出入口要求等信息。
- 3.3 项目用地现状图：
 - (1) 应采用 1:500 数字地形图，标明用地周边的道路名称、宽度、道路

的高程、布设的给排水、电力电信的管沟位置示意、穿越地块内的管线走廊（高压线、地下管廊等）、地上地下文物范围线及退让线、相邻用地的场地高程和建（构）筑物的水平间距等。

（2）用地面积、典型长宽尺寸，各边退让距离要求，典型高程等内容。

（3）旧城改造项目按《楚雄州城镇旧城区改造规划编制技术导则》执行。

3.4 功能布局图：明确划分各功能区，标明建筑栋号（与建筑图、建（构）筑物一览表的栋号统一）、各建（构）筑物的使用功能。

3.5 规划总图：

（1）彩色平面图（不标注尺寸、设计高程等内容）：标明各建（构）筑物（层数、栋号）、绿地、公共服务设施、道路交通、地下空间开发范围等位置。附“用地平衡表”、“主要经济技术指标表”、“建（构）筑物一览表”。旧城改造项目应有拆建比、安置户数、规划前后的容积率、建筑密度、绿地率、设施配套等居住环境对比表。

（2）CAD平面图：采用1:500比例尺；标明各建（构）筑物退让间距、层数及高度，地下室范围线；绿地、广场等应采用闭合多段线标注。附“用地平衡表”、“主要经济技术指标表”、“建（构）筑物一览表”。旧城改造项目应有拆建比，安置户数，规划前后的容积率、建筑密度、绿地率、设施配套等居住环境对比表。

3.6 竖向设计图：

（1）规划底图应为不小于1:500的数字地形图，标明周边道路、场地高程；建筑物室内正负零对应高程；标明道路的宽度、长度、坡度、道路节点和变坡点高程及坐标、路沿石转弯半径；道路与主要建筑入口设计高程。建（构）筑物平面定位坐标可单独成图或与竖向设计图合并成图。

(2) 对于地形复杂的山坡地，应附有地形整治图，标明整治后的地形与周边路网、相邻建设用地高差关系。

(3) 标明挡土墙、边坡等地形改造设施的位置、高度及与周边各建（构）筑物之间合理间距。

(4) 附地下车库底板、顶板和场地设计高程关系剖面图，地下车库坡道与道路关系剖面图。

3.7 道路交通规划图：标明各建筑出入口位置，道路的宽度，回车场位置及尺寸；地面停车场（库）的位置、停车位尺寸及数量；地下停车场应标明范围、出入口位置及尺寸；附地下停车场的平面布置图及车位数量；新能源车停车位的位置及数量；非机动车停放位置及面积。

3.8 公共设施规划图：应标明公共设施的位置，公共设施建筑平面，附设施面积统计表。

3.9 工程管线及设施综合规划图：标明中水站、垃圾收集点、化粪池、变压器、天然气变电站等重要设施位置；各类市政管线的来源、管径及走向，新建小区宜采用综合管沟。

3.10 绿化和景观规划图：标明公共绿地位置、面积（边界用闭合多段线）；重要节点景观宜有意向设计；海绵城市设施位置、面积（边界用闭合多段线）。附绿地统计表。

3.11 建筑设计方案：建筑平、立、剖面图，建筑立面标明色彩和用材；居住区日照分析图；鸟瞰图。

3.13 综合防灾规划图：

(1) 标注各个建筑的防火等级、抗震等级的，作为建筑设计依据。

(2) 标明消防通道、消防扑救面、消防场地、消防设施的位置及尺寸。

(3) 标明疏散（避难）场地位置、面积。

3.14 无障碍设施规划图：标明场地、建筑入口无障碍坡道，残疾人停车位，无障碍厕位。

3.15 安防设施规划图：标明小区围合范围（提供围栏方案图）、出入口、门卫位置，安防监控设施及监控室位置。

附件二：公共服务和公共基础设施修建性详细规划相应技术资料深度要求

公共服务和公共基础设施修建性详细规划相应技术资料应包括附件、说明和图件。

1、附件：

1.1 文本扉页应有设计单位的出图专用章，设计人员签名。

1.2 建设用地规划设计条件。

1.3 其他相关文件（发改、国土等部门批文；涉及环保、安监部门的项目应有批文）。

2、说明书：

2.1 与上位规划的衔接的阐述。

2.2 现状用地分析：分析与周围道路、相邻用地及建筑水平和竖向关系，在地形地貌等分析的基础上作用地评价分析。与城市道路有复杂交通组织的应作专题交通分析。

2.3 学校、医院、车站、码头等项目应对建设规模等级与用地、设施规模符合性所采用的规范标准和计算资料、流线设计作说明。

2.4 对空间构想、功能分区、规划布局、交通组织、地形改造、设施配置、投资估算等内容作计算、分析和说明，并附必要的分析图件。

3、图件：

3.1 所有图件应带风玫瑰及比例尺。

3.2 上位城市总体规划、控制性详细规划全幅彩色图，标注清楚项目所在位置和用地性质，出入口要求等信息。

3.3 项目用地现状图：

(1) 应采用 1:500 数字地形图，标明用地周边的道路名称、宽度、道路的高程、布设的给排水、电力电信的管沟位置示意、穿越地块内的管线走廊（高压线、地下管廊等）、地上地下文物范围线及退让线、相邻用地的场地高程和建（构）筑物的水平间距等。

(2) 用地面积、典型长宽尺寸，各边退让距离要求，典型高程等内容。

3.4 功能布局图：明确划分各功能区，标明各建（构）筑物的使用功能。学校、医院、车站等应标注功能流线及交通流线组织。

3.5 规划总图：

(1) 彩色平面图（不标注尺寸、设计高程等内容）：标明各建（构）筑物（层数、栋号）、绿地、公共服务设施、道路交通、地下空间开发范围等位置。附“用地平衡表”、“主要经济技术指标表”、“建（构）筑物一览表”。

(2) CAD 平面图：采用 1:500 比例尺；标明各建（构）筑物退让间距、层数及高度，地下室范围线；绿地、广场等应采用闭合多段线标注。附“用地平衡表”、“主要经济技术指标表”、“建（构）筑物一览表”。

3.6 竖向设计图：

(1) 规划底图应为不小于 1:500 的数字地形图，标明周边道路、场地高程；建筑物室内正负零对应高程；标明道路的宽度、长度、坡度、道路节点和变坡点高程和坐标、路沿石转弯半径；道路与主要建筑入口设计高程。建（构）筑物平面定位坐标可单独成图或与竖向设计图合并成图。

(2) 对于地形复杂的山坡地，应附有地形整治图，标明整治后的地形与周边路网、相邻建设用地高差关系。

(3) 标明挡土墙、边坡等地形改造设施的位置、高度及与周边各建（构）筑物之间合理间距。

(4) 附地下车库底板、顶板和场地设计高程关系剖面图，地下车库坡道与道路关系剖面图。

3.7 道路交通规划图：标明各建筑出入口位置，道路的宽度，回车场位置及尺寸；地面停车场（库）的位置、停车位尺寸及数量；地下停车场应标明范围、出入口位置及尺寸；附地下停车场的平面布置图及车位数量；新能源车停车位的位置及数量；非机动车停放位置及面积。

3.8 配套服务设施规划图：标明配套服务设施的位置，配套服务设施建筑平面，附设施面积统计表。

3.9 工程管线及设施综合规划图：标明垃圾收集点、化粪池、变压器、天然气变电站等重要设施位置；各类市政管线的来源、管径及走向；新建项目宜采用综合管沟；医院等应设污水处理设施并根据规范要求定点、定规模。

3.10 绿化和景观规划图：标明公共绿地位置、面积（边界用闭合多段线）；重要节点景观设计意向；海绵城市设施位置、面积（边界用闭合多段线）。附绿地统计表。

3.11 建筑设计方案：重点建筑平、立、剖面图，建筑立面标明色彩和用材；鸟瞰图。

3.12 综合防灾规划图：

(1) 标注各建筑的防火等级、抗震等级作为建筑设计依据。

(2) 消防通道、消防扑救面、消防场地、消防设施的位置及尺寸。

(3) 标明疏散（避难）场地位置、面积。

3.13 无障碍设施规划图：标明场地、建筑入口无障碍坡道，残疾人停车位，无障碍厕位。

附件三：生产和服务性设施修建性详细规划相应技术资料深度要求

生产和服务性设施修建性详细规划相应技术资料应包括附件、说明和图件。

1、附件：

- 1.1 文本扉页应有设计单位的出图专用章，设计人员签名。
- 1.2 建设用地规划设计条件。
- 1.3 其他相关文件（发改、国土、环保、安监等部门批文）。

2、说明书：

- 2.1 与上位规划的衔接的阐述。
- 2.2 现状用地分析：分析与周围道路、相邻用地及建筑水平和竖向关系，在地形地貌等分析的基础上作用地评价分析。与城市道路有复杂交通组织的应作专题交通分析。
- 2.3 应对生产规模，主要的工艺流程，环保要求，消防安全要求，物流量、用电量、用水量、排污类型及数量、员工人数等做说明。
- 2.4 对空间构想、功能分区、规划布局、交通组织、地形改造、设施配置、投资估算等内容作计算、分析、说明，并附必要的分析图件。

3、图件：

- 3.1 所有图件应带风玫瑰及比例尺。
- 3.2 上位城市总体规划、控制性详细规划全幅彩色图，标注清楚项目所在位置和用地性质，出入口要求等信息。
- 3.3 项目用地现状图：
 - (1) 应采用 1:500 数字地形图，标明用地周边的道路名称、宽度、道路

的高程、布设的给排水、电力电信的管沟位置示意、穿越地块内的管线走廊（高压线、地下管廊等）、地上地下文物范围线及退让线、相邻用地的场地高程和建（构）筑物的水平间距等。

（2）用地面积、典型长宽尺寸，各边退让距离要求，典型高程等内容。

3.4 功能布局图：明确划分各功能区，标明各建（构）筑物的使用功能。工厂等生产设施应标注建筑间生产工艺流线、交通流线。

3.5 规划总图：

（1）彩色平面图（不标注尺寸、设计高程等内容）：标明各建（构）筑物层数、使用功能、绿地、配套服务设施、道路交通、地下设施范围等位置。附“用地平衡表”、“主要经济技术指标表”、“建（构）筑物一览表”。

（2）CAD平面图：采用1:500比例尺；标明各建（构）筑物退让间距、层数及高度，地下设施范围线；绿地、广场等应采用闭合多段线标注。附“用地平衡表”、“主要经济技术指标表”、“建（构）筑物一览表”。

3.6 竖向规划图：

（1）规划底图应为不小于1:500的数字地形图，标明周边道路、场地高程；建筑物室内正负零对应高程；标明道路的宽度、长度、坡度、道路节点和变坡点高程和坐标、路沿石转弯半径；道路与主要建筑入口设计高程。建（构）筑物平面定位坐标可单独成图或与竖向设计图合并成图。

（2）对于地形复杂的山坡地，应附有地形整治图，标明整治后的地形与周边路网、相邻建设用地高差关系。

（3）标明挡土墙、边坡等地形改造设施的位置、高度及与周边各建（构）筑物之间合理间距。

3.7 道路交通规划图：标明各建筑出入口位置，道路的宽度，回车位

置及尺寸；停车场（库）的位置、停车位尺寸及数量。

3.8 工程管线及设施综合规划图：标明“三废”处理方式和达标要求及处理设施位置和用地范围；料场、渣场、变压器、热能供给设施位置；各类市政管线的来源、管径及走向。

3.9 建筑设计方案：重点建筑平、立、剖面图，建筑立面标明色彩和用材；鸟瞰图。

3.10 综合防灾规划图：

- (1) 标注各个建筑的防火等级、抗震等级的，作为建筑设计依据。
- (2) 标明消防通道、消防扑救面、消防场地、消防设施的位置及尺寸。
- (3) 标明疏散（避难）场地位置、尺寸。