



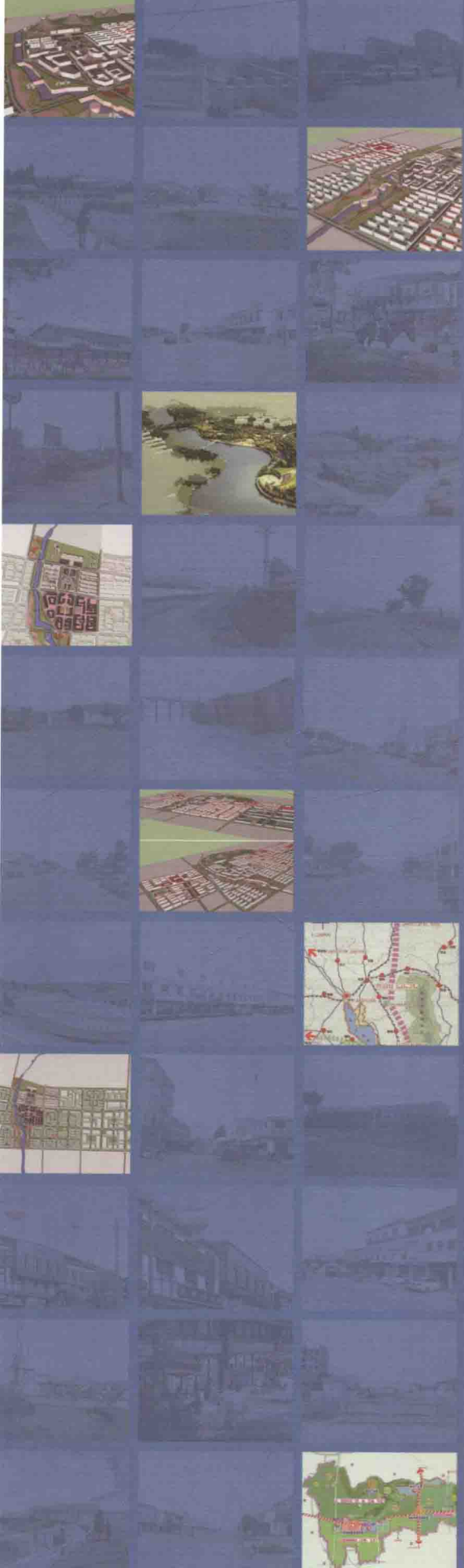
普通高等教育土建学科专业「十二五」规划教材
 全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

城镇详细规划

(城镇规划专业适用)

本教材编审委员会组织编写
 薛雷主编

中国建筑工业出版社



普通高等教育土建学科专业“十二五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

城镇详细规划

(城镇规划专业适用)

本教材编审委员会组织编写

张荣辰 曹新红 董耀军 丁夏君
薛雷 主编
董耀军 副主编
丁夏君 主审

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城镇详细规划 / 薛雷主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2015.10

普通高等教育土建学科专业“十二五”规划教材 全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材 (城镇规划专业适用)

ISBN 978-7-112-18538-2

I. ①城… II. ①薛… III. ①城镇—城市规划—高等职业教育—教材 IV. ①TU984

中国版本图书馆CIP数据核字 (2015) 第236560号

本书主要是针对高职高专城镇规划专业项目教学需求, 编写理念体现基于工作过程系统化的课程开发、基于“行为导向课程”的教学法, 以最新的规划标准为依据, 以控制性详细规划项目与修规项目编制过程为主线, 使读者掌握规划项目编制技术技能与方法。

本书包含两个模块, 模块1控制性详细规划 (主要讲解项目的编制过程), 模块2修建性详细规划 (最为典型居住区项目的编制技术路线)。每个模块内的教学任务中均包含有部分规划项目实例。本书附有课件, 课件内含控规与修规项目各一个, 供读者参考。

本书既可作为高职高专城镇规划专业核心课程教材, 也可供相关专业设计和从业人员参考。

责任编辑: 杨 虹 朱首明 吴越恺

责任校对: 张 颖 关 健

普通高等教育土建学科专业“十二五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

城镇详细规划

(城镇规划专业适用)

本教材编审委员会组织编写

薛 雷 主 编

张荣辰 曹新红 董耀军 副主编

丁夏君 主 审

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 12¹/₄ 字数: 300千字

2016年1月第一版 2016年1月第一次印刷

定价: 29.00元

ISBN 978-7-112-18538-2

(27774)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

编审委员会名单

主任：丁夏君

副主任：周兴元 裴 杭

委员（按姓氏笔画为序）：

甘翔云 刘小庆 刘学军 李伟国 李春宝
肖利才 邱海玲 何向玲 张 华 陈 芳
赵建民 高 卿 崔丽萍 解万玉

前 言

城镇详细规划是城镇规划与相关专业的一门核心课程。城镇详细规划方面的书籍较多，大多为本科层次，适合高职学生就业岗位且符合高职教学要求的甚少。本书主要是针对城镇规划专业高职项目教学需求，编写理念体现基于工作过程系统化的课程开发、基于“行为导向课程”的教学法，以最新的规划标准为依据，以控制性详细规划项目与修规项目编制过程为主线，使读者掌握规划项目编制技术技能与方法。

本书的模块1为控制性详细规划项目的编制过程：教学单元1主要让读者对控制性详细规划的编制程序、编制内容以及编制成果等有清晰的认识；教学单元2控制性详细规划中的用地布局规划，与总体规划进行了衔接，包括用地规划结构与布局、公共服务设施规划、道路与交通设施规划、绿地系统规划、市政公用设施规划；教学单元3是土地使用与建筑规划控制，这是控规的核心，包括用地划分与编码规划、各类用地的控制要求、建筑建造的控制要求、道路的控制要求、配套设施的控制要求、其他通用性规定、地块控制图则；其中教学单元2和教学单元3中融入了某镇镇区控规项目的主要内容。模块2为修建性详细规划中最为典型居住区项目的编制技术路线：第1单元为修规的编制内容、成果要求、编制程序等的介绍；第2单元为居住区项目的编制技术路线，首先介绍居住区规模、结构与布局形态等，然后讲述居住区用地构成及规划（住宅用地规划设计、公共服务设施用地规划设计、道路系统及停车设施规划设计、绿地系统规划设计）、市政公用设施配套规划（市政公用工程规划、工程管线综合规划）以及竖向规划设计的主要编制技术要求，最后为用地平衡与主要技术经济指标的计算过程。本书附有课件，课件内含控规与修规项目各一个，供读者参考。

本书由薛雷主编，张荣辰、曹新红、董耀军副主编，各章的编者为：模块1中的教学单元1由山东城市建设职业学院薛雷编写，教学单元2、教学单元3由山东城市建设职业学院曹新红、薛雷、张荣辰和广东城乡规划设计研究院李宏志编写；模块2中的教学单元4由山东城市建设职业学院薛雷和济南市规划局杨继霞编写，教学单元5由山东城市建设职业学院张荣辰、日照职业技术学院谭婧婧和中国建筑西北设计研究院有限公司董耀军、席秋红编写。

由于编者实践应用与知识水平所限，本书难免有不当之处，望使用本书者提出宝贵意见和建议，以便进一步修改和完善。

编者

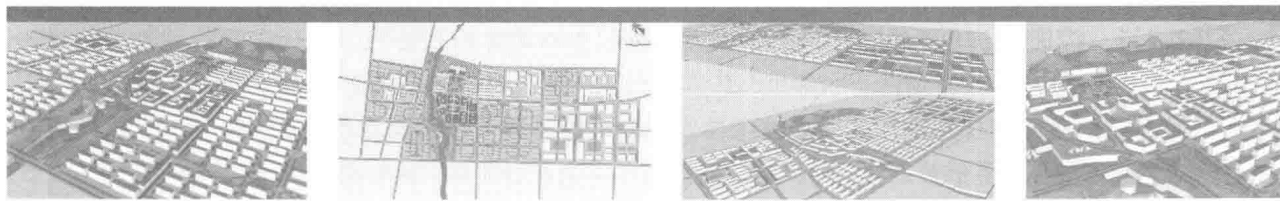
目 录

模块1 控制性详细规划	1
教学单元1 控制性详细规划基本内涵	2
1.1 控制性详细规划基本内涵	2
1.2 控制性详细规划编制程序	3
1.3 控制性详细规划的编制深度与成果要求	6
教学单元2 用地布局规划	11
2.1 用地规划布局	11
2.2 公共服务设施规划	13
2.3 道路与交通设施规划	16
2.4 绿地系统规划	19
2.5 市政公用设施规划	20
教学单元3 土地使用与建筑规划控制	47
3.1 用地划分与编码规划	47
3.2 各类用地的控制要求	49
3.3 建筑建造的控制要求	63
3.4 道路交通的控制要求	68
3.5 配套设施的控制要求	71
3.6 其他通用性规定	79
3.7 城市设计引导与控制	83
3.8 地块控制图则	89
模块2 修建性详细规划	93
教学单元4 修建性详细规划基本认知	94
4.1 修建性详细规划的主要任务与编制内容	94
4.2 修建性详细规划的成果要求	94
4.3 修建性详细规划的编制程序与审定修改	98
教学单元5 居住区规划设计	100
5.1 居住区的规模、结构与布局形态	100
5.2 居住区用地构成	105
5.3 居住区住宅用地规划设计	106
5.4 公共服务设施用地规划设计	116
5.5 居住区道路系统及停车设施规划设计	129
5.6 居住区绿地规划设计	143
5.7 居住区市政公用工程规划	152

5.8 居住区工程管线综合规划·····	167
5.9 居住区竖向规划设计·····	174
5.10 用地平衡与主要技术经济指标·····	182
参考文献·····	189

1

模块 1 控制性详细规划



本模块以控制性详细规划案例为主线进行项目教学与设计，分为控制性详细规划基本内涵、用地布局规划及土地使用与建筑规划控制三部分并在电子课件中附有一个控规项目。教学单元 1：主要让读者对控制性详细规划的编制程序、编制内容以及编制成果等有个清晰的认识；教学单元 2：对控制性详细规划中的用地布局规划进行详细讲解，包括用地规划结构与布局、公共服务设施规划、道路与交通设施规划、绿地系统规划、市政公用设施规划；教学单元 3：是对土地使用与建筑规划控制进行详细讲解，包括用地划分与编码规划、各类用地的控制要求、建筑建造的控制要求、道路交通的控制要求、配套设施的控制要求、其他通用性规定、地块控制图则等。

※ 模块教学重点：

教学单元 3 土地使用与建筑规划控制。

- 1.1 控制性详细规划基本内涵
- 1.2 控制性详细规划编制程序
- 1.3 控制性详细规划的编制深度与成果要求

1.1 控制性详细规划基本内涵

2006年4月1日起施行的《城市规划编制办法》将城市详细规划分为控制性详细规划（简称控规）和修建性详细规划（简称详规）。控制性详细规划以总体规划或分区规划为依据，以土地使用控制为重点，详细规定建设用地的性质、使用强度和空间环境，强调规划设计与管理、开发相衔接，是规划管理的依据，并指导修建性详细规划的编制。

1.1.1 控制性详细规划的特征

1. 控制引导性与弹性

控制性详细规划的控制引导性主要表现在对城市建设项目具体的定性、定量、定位、定界的控制和引导。这既是控制性详细规划编制的核心问题，也是控制性详细规划不同于其他规划编制层次的首要特征。控制性详细规划通过技术指标来规定土地的使用性质《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137—2011 和使用强度，其以土地使用控制为主要内容，以综合环境质量控制为要点，通过土地使用性质、土地使用强度控制、主要公共设施与配套设施控制、道路交通控制等，控制土地建设的意向框架，来实行对土地开发的引导。

控制性详细规划在确定了必须遵循的控制指标外，还留有一定的“弹性”，如某些指标可在一定范围内浮动，同时一些涉及人口、建筑形式、风貌及景观特色等指标可根据实际情况参照执行，以更好地适应城市发展变化的要求。

2. 法律效应

法律效应是控制性详细规划的基本特征。控制性详细规划是城市总体规划法律效应的延伸和体现，是总体规划宏观法律效应向微观法律效应的拓展。

3. 图则标定

控制性详细规划是以文本和图则为主体的规划语言范式。图则标定是控制性详细规划在成果表达方式上区别于其他规划编制层次的重要特征，是控制性详细规划法律效应图解化的表现，它用一系列控制线和控制点对用地和设施进行定位控制，如地块边界、道路红线、建筑后退线及绿化控制线及控制点

等。控制性详细规划图则在经法定的审批程序后上升为具有法律效力的地方性法规，具有行政法规的效能。

1.1.2 控制性详细规划的作用

控制性详细规划是连接城市总体规划与修建性详细规划、规划设计与管理实施之间的重要环节，为城市建设提供直接依据，是实现政府规划意图、保证公共利益、保护个体权利的法定要求，涉及经济、社会和生态等维度的协调、平衡和统一。具体来说，控制性详细规划的作用有以下三个方面。

1. 连接总体规划与修建性详细规划，是承上启下的关键编制层次

控制性详细规划是总体规划和修建性详细规划之间有效的过渡与衔接，起到深化前者和控制后者的作用，将总体规划与修建性详细规划连为有机整体，确保规划体系的完善和连续。

2. 规划管理的依据，城市开发建设的指导

城市规划编制与规划实施相结合能促进城市的良性发展。控制性详细规划的层次、深度适宜，采用规划管理语言表述规划的原则和目标，避免了主观性和盲目性，因此它是规划管理的科学依据和城市建设的有力指导。同时，控制性详细规划自身的法律效力及相应的规划法规，也使规划管理的权威性得到了充分的保证。

3. 城市政策的载体

作为城市政策的载体，控制性详细规划通过传达城市政策方面的信息，在引导城市社会、经济、环境协调发展等方面具有综合能力。市场运作过程中各类投资主体可以通过规划所提供的政策和相关信息来消除对未来的不确定性，从而促进资源的有效配置和合理利用。

1.2 控制性详细规划编制程序

1.2.1 任务书的编制

1. 任务书的提出

根据城市建设发展和城市规划实施管理的需要，为进一步贯彻城市总体规划和分区规划的要求，需编制控制性详细规划。在程序上，首先必须由控制性详细规划组织编制主体（包括城市人民政府城乡规划主管部门、县人民政府城乡规划主管部门及镇人民政府）制定控制性详细规划编制任务书。

2. 任务书的编制

目前，在控制性详细规划的编制程序之中，城市人民政府或经授权的城乡规划主管部门作为控制性详细规划编制组织主体，选择确定规划编制的主体，如规划设计单位、研究机构等。任务书的内容一般包括以下部分：

(1) 受托编制方的技术力量要求，资格审查要求；

(2) 规划项目相关背景情况，项目的规划依据、规划意图要求、规划时限要求；

(3) 评审方式及参与规划设计项目单位所获设计费用等事项。

任务书制定时通常是由城市人民政府的规划行政主管部门负责组织技术力量,通过起草、审核、审批等程序,制定规划项目任务书。

1.2.2 控制性详细规划成果的编制过程

控制性详细规划的编制通常划分为现状分析研究、规划研究、控制研究和成果编制四个阶段,可以概括为以下四个工作步骤。

1. 现状调研与前期研究

现状调研与前期研究包括上一层次规划即城市(镇)总体规划或分区规划对控制性详细规划的要求,其他非法定规划提出的相关要求等。还应该包括各类专项研究如城市设计研究、土地经济研究、交通影响研究、市政设施、公共服务设施、文物古迹保护、生态环境保护等,研究成果应该作为编制控制性详细规划的依据。在《城市规划编制办法》中规定,控制性详细规划成果应包括基础资料和研究报告等内容,其目的是为了在规划实施管理及以后的规划调整时,能对当时规划编制的背景资料有深入的了解,并作为规划弹性控制和规划调整动态管理的依据。

(1) 基础资料搜集的基本内容

- 1) 已经批准的城市(镇)总体规划、分区规划的技术文件及相关规划成果;
- 2) 地方法规、规划范围内已经编制完成的各类详细规划及专项规划的技术文件;
- 3) 准确反映近期现状的地形图(1:1000~1:2000);
- 4) 规划范围现状人口详细资料,包括人口密度、人口分布、人口构成等;土地使用现状资料(1:1000~1:2000),规划范围及周边用地情况,土地产权与地籍资料,包括城市中划拨用地、已批在建用地等资料,现有重要公共设施、城市基础设施、重要企事业单位、历史保护、风景名胜等资料;
- 5) 道路交通(道路定线、交通设施、交通流量调查、公共交通、步行交通等)现状资料及相关规划资料;
- 6) 市政工程管线(市政源点、现状管网、路由等)现状资料及相关规划资料;公共安全及地下空间利用现状资料;
- 7) 建筑现状(各类建筑类型与分布、建筑面积、密度、质量、层数、性质、体量以及建筑特色等)资料;
- 8) 土地经济(土地级差、地价等级、开发方式、房地产指数)等现状资料;
- 9) 其他相关(城市环境、自然条件、历史人文、地质灾害等)现状资料。

(2) 分析研究的基本要求与内容

在详尽的现状调研基础上,梳理地区现状特征和规划建设情况,发现存在的问题并分析其成因,提出解决问题的思路和相关规划建议。从内因、外因两方面分析地区发展的优势条件与制约因素,分析可能存在的挑战与机遇。对现有重要城市公共设施、基础设施、重要企事业单位等用地进行分析论证,提出

可能的规划调整动因、机会和方式。

基本分析内容应包括：区位分析、人口分布与密度分析、用地现状分析、建筑现状分析、交通条件与影响分析、城市设计系统分析、现状场地要素分析、土地经济分析等，根据规划地区的建设特点可适当增减分析内容，并根据地方实际需求，在必要的条件下针对重点内容进行专题研究。

2. 规划方案与用地划分

通过深化研究和综合分析，对编制范围的功能布局、规划结构、公共设施、道路交通、历史文化环境、建筑空间体型环境、绿地景观系统、城市设计以及市政工程等方面，依据规划原理和相关专业设计要求做出统筹安排，形成规划方案。将城市（镇）总体规划或分区规划思路具体落实，并在不破坏总体系统的情况下做出适当的调整，成为控制性详细规划的总体性控制内容和控制要求。

在规划方案的基础上进行用地细分，一般细分到地块，成为控制性详细规划实施具体控制的基本单位。地块划分考虑用地现状、产权划分和土地使用调整意向、专业规划要求如城市“五线”（红线、绿线、紫线、蓝线、黄线）、开发模式、土地价值区位级差、自然或人为边界、行政管辖界限等因素，根据用地功能性质不同、用地产权或使用权边界的区别等进行划分。经过划分后的地块是制定控制性详细规划技术文件的载体。

用地细分应根据地块区位条件，综合考虑地方实际开发运作方式，对不同性质与权属的用地提出细分标准，原则上细分后的用地应作为城市开发建设的基本控制地块，不允许无限细分。

用地细分应适应市场经济的需要，适应单元开发和成片建设等形式，可进行弹性合并。用地细分应与规划控制指标刚性连接，具有相当的针对性，同时提出控制指标做相应调整的要求，以适应地块合并或改变时的弹性管理需要。

3. 指标体系与指标确定

依据规划编制办法，选取符合规划要求和规划意图的若干规划控制指标组成综合指标体系，并根据研究分析分别赋值。综合控制指标体系是控制性详细规划编制的核心内容之一。综合控制指标体系中必须包括编制办法中规定的强制性内容。

指标确定一般采用四种方法：测算法——由研究计算得出；标准法——根据规范和经验确定；类比法——借鉴同类型城市和地段的相关案例比较总结；反算法——通过试做修建性详细规划和形体设想方案估算。指标确定的方法依实际情况决定，也可采用多种方法相互印证。基本原则是先确定基本控制指标，再进一步确定其他指标。

4. 成果编制

按照编制办法的相关规定编制规划图纸、分图控制图则、文本和管理技术规定，形成规划成果。

1.3 控制性详细规划的编制深度与成果要求

1.3.1 深度要求

1. 基本要求

控制性详细规划是城市规划体系中的一个重要组成部分，它是城市总体规划各项指标能够落实的保证，是编制修建性详细规划的重要依据，也是城市规划管理部门进行城市规划管理的依据。其成果表达深度应满足以下三方面要求：

(1) 既能深化、补充、完善落实总体规划、分区规划意图，又能落实到每块具体用地上。

(2) 能充当土地租让、招（议）标、标底条件和管理的依据与建设的指导。

控制性详细规划应当控制城市开发在规划意图内有序进行，提供修建性详细规划的编制依据或具体城市开发项目的规划条件。控制性详细规划将控制条件、指标与具体要求落实到相应的建设地块上进行控制，作为土地招（议）标底条件和管理的依据与建设的指导。

(3) 直接指导修建性详细规划和个案建设（规划设计条件）

《城市规划编制办法》(2006)第二十四条指出：“编制城市控制性详细规划，应当依据已经依法批准的城市总体规划或分区规划，考虑相关专项规划的要求，对具体地块的土地利用和建设提出控制指标，作为建设主管部门（城乡规划主管部门）作出建设项目规划许可的依据。编制城市修建性详细规划，应当依据已经依法批准的控制性详细规划，对所在地块的建设提出具体的安排和设计。”以上规定从法律的角度确定了控制性详细规划对修建性详细规划和个案建设的指导地位。

2. 内容深度

《城市规划编制办法》中对控制性详细规划的内容与编制深度要求如下：

(1) 确定规划范围内不同性质用地的界线，确定各类用地内适建、不适建或者有条件地允许建设的建筑类型；

(2) 确定各地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标；确定公共设施配套要求、交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求；

(3) 提出各地块的建筑体量、体型、色彩等城市设计指导原则；

(4) 根据交通需求分析，确定地块出入口位置、停车泊位、公共交通场站用地范围和站点位置、步行交通以及其他交通设施。规定各级道路的红线、断面、交叉口形式及渠化措施、控制点坐标和标高；

(5) 根据规划建设容量，确定市政工程管线位置、管径和工程设施的用地界线，进行管线综合。确定地下空间开发利用具体要求；

(6) 制定相应的土地使用与建筑管理规定。

控制性详细规划应以用地的控制和管理为重点，因地制宜，以实施总体规划、分区规划的意图为目的，成果内容重点在于规划控制指标的体现。

1.3.2 成果要求

控制性详细规划成果应当包括规划文本、图件和附件。图件由图纸和图则两部分组成，附件包括规划说明书、基础资料和研究报告。

1. 图纸成果及深度要求

(1) 规划用地位置图（区位图，比例不限）

标明规划用地在城市中的地理位置，与周边主要功能区的关系，以及规划用地周边重要的道路交通设施、线路及地区可达性情况。

(2) 规划用地现状图（1：1000~1：2000）

标明土地利用现状、建筑物现状、人口分布现状、公共服务设施现状、市政公用设施现状。

(3) 土地使用规划图（1：1000~1：2000）

规划各类用地的界线，规划用地的分类和性质，道路网络布局，公共设施位置；须在现状地形图上标明各类用地的性质、界线和地块编号，道路用地的规划布局结构，标明市政设施、公用设施的位置、等级、规模以及主要规划控制指标。

(4) 道路交通及竖向规划图（1：1000~1：2000）

确定道路走向、线型、横断面、各支路交叉口坐标、标高、停车场和其他交通设施位置及用地界线，各地块室外地坪规划标高。

(5) 公共服务设施规划图（1：1000~1：2000）

标明公共服务设施位置、类别、等级、规模、分布、服务半径以及相应建设要求。

(6) 工程管线规划图（1：1000~1：2000）

标明各类工程管网平面位置、管径、控制点坐标和标高，具体分为给排水、电力电信、热力燃气、管线综合等。必要时可分别绘制。

(7) 环卫、环保规划图（1：1000~1：2000）

标明各种卫生设施的位置、服务半径、用地、防护隔离设施等。

(8) 地下空间利用规划图（1：1000~1：2000）

规划各类地下空间在规划用地范围内的平面位置与界线（特殊情况下还应划定地下空间的竖向位置与界线），表明地下空间用地的分类和性质，表明市政设施、公用设施的位置、等级、规模以及主要规划控制指标。

(9) 五线规划图（1：1000~1：2000）

标明城市五线：市政设施用地及点位控制线（黄线）、绿化控制线（绿线）、水域用地控制线（蓝线）、文物用地控制线（紫线）、城市道路用地控制线（红线）的具体位置和控制范围。

(10) 空间形态示意图（比例不限，平面一般比例为1：1000~1：2000）

表达城市设计构思与设想，协调建筑、环境与公共空间的关系，突出规划区空间三维形态特色风貌，包括规划区整体空间鸟瞰图，重点地段、主要节点立面图和空间效果透视图及其他用以表达城市设计构思的示意图纸等。

(11) 城市设计概念图 (1 : 1000~1 : 2000)

表达城市设计构思,控制建筑、环境与空间形态、检验与调整地块规划指标、落实重要公共设施布局。须标明景观轴线、景观节点、景观界面、开放空间、视觉走廊等空间构成元素的布局和边界及建筑高度分区设想;标明特色景观和需要保护的文物保护单位、历史街区、地段景观位置边界。

(12) 地块划分编号图 (1 : 5000)

标明地块划分具体界线和地块编号,作为分地块图则索引。

(13) 地块控制图则 (1 : 1000~1 : 2000)

标示规划道路的红线位置,地块划分界线、地块面积、用地性质、建筑密度、建筑高度、容积率等控制指标,并标明地块编号。一般分为总图图则和分图图则两种。地块图则应在现状图上绘制,便于规划内容与现状进行对比。

2. 文本内容与深度要求

(1) 总则

阐明制定规划的依据、原则、适用范围、主管部门与管理权限等。

1) 编制目的

简要说明规划编制的目的,规划的背景情况以及编制的必要性和重要性,明确经济、社会、环境目标。

2) 规划依据与原则

简要说明与规划相关的上位规划、各级法律、法规,行政规章、政府文件和相关技术规定。提出规划的原则,明确规划的指导思想,技术手段和价值取向。

3) 规划范围与概况

简要说明规划自然地理边界、规划面积、现状区位条件、形状、自然、人文、景观、建设等条件以及对规划产生重大影响的基本情况。

4) 适用范围

简要说明规划控制的适用范围,说明在规划范围内哪些行为活动需要遵循本规划。

5) 主管部门与管理权限

明确在规划实施过程中,执行规划的行政主体,并简要说明管理权限以及管理内容。

(2) 土地使用和建筑规划管理通则

1) 用地分类标准、原则与说明

规定土地使用的分类标准,一般按国标《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137—2011说明规划范围中的用地类型,并阐明哪些细分到中类,哪些细分至小类,新的用地类型或细分小类应加以说明。

2) 用地细分标准、原则与说明

对规划范围内用地细分标准与原则进行说明,其内容包括划分层次、用地编码系统、细分街坊与地块的原则,不同用地性质和使用功能的地块规模大

小标准等。

3) 控制指标系统说明

阐述在规划控制中采用哪些控制指标，区分规定性指标和引导性指标。说明控制方法、控制手段以及控制指标的一般性通则规定或赋值标准。

4) 各类使用性质用地的一般控制要求

阐明规划用地结构与规划布局，各类用地的功能分布特征；用地与建筑兼容性规定及适建要求；混合使用方式与控制要求；建设容量（容积率、建筑面积、建筑密度、绿地率、空地率、人口容量等）一般控制原则与要求；建筑建造（建筑间距、后退红线、建筑高度、体量、形式、色彩等）一般控制原则与要求。

5) 道路交通系统的一般控制规定

明确道路交通规划系统与规划结构、道路等级标准，提出（道路红线、交通设施、车行、步行、公交、交通渠化、配建停车等）一般控制原则与要求。

6) 配套设施的一般控制规定

明确公共设施系统、市政工程设施系统（给水、排水、供电、电信、燃气、供热等）的规划布局与结构，设施类型与等级，提出公共服务设施配套要求，市政工程设施配套要求及一般管理规定；提出城市环境保护、城市防灾（公共安全、抗震、防火、防洪等）、环境卫生等设施的控制内容以及一般管理规定。

7) 其他通用性规定

规划范围内的“五线”（道路红线、绿地绿线、保护紫线、河湖蓝线、设施黄线）的控制内容、控制方式、控制标准以及一般管理规定；历史文化保护要求及一般管理规定；竖向设计原则、方法、标准以及一般性管理规定；地下空间利用要求及一般管理规定；根据实际情况和规划管理需要提出的其他通用性规定。

(3) 城市设计引导

1) 城市设计系统控制

根据城市设计研究，提出城市设计总体构思、整体结构框架，落实上位规划的相关控制内容；阐明规划格局、城市风貌特征、城市景观、城市设计系统控制的相关要求和一般性管理规定。

2) 具体控制与引导要求

根据片区特征、历史文化背景和空间景观特点，对城市广场、绿地、滨水空间、街道、城市轮廓线、景观视廊、标志性建筑、夜景、标识等空间环境要素提出相关控制引导原则与管理规定；提出各功能空间（商业、办公、居住、工业）的景观风貌控制引导原则与管理规定。

(4) 关于规划调整的相关规定

1) 调整范畴：明确界定规划调整的含义范畴，规定调整的类型、等级、内容区分与相关的调整方式。

2) 调整程序：明确规定不同的调整内容需要履行的相关程序，一般应包括规划的定期或不定期检讨、规划调整申请、论证、公众参与、审批、执行等程序性规定。

3) 调整的技术规范：明确规划调整的内容、必要性、可行性论证、技术成果深度、与原规划的承接关系等技术方法、技术手段以及所采用的技术标准。

(5) 奖励与补偿的相关措施与规定

奖励与补偿规定：对老城区公共资源缺乏的地段，以及有特殊附加控制与引导内容的地区，提出规划控制与奖励的原则、标准和相关管理规定。

(6) 其他包括公众参与意见采纳情况及理由、说明规划成果的组成、附图、附表与附录（名词解释与技术规定、图则索引查询）等。

3. 规划说明书的内容与深度要求

规划说明书是编制规划文本的技术支撑，主要内容是分析现状、论证规划意图、解释规划文本等，为修建性详细规划的编制以及规划审批和管理实施提供全面的技术依据。