

温州市人民政府办公室文件

温政办〔2015〕30号

温州市人民政府办公室关于 印发温州市城市控制性详细规划实施管理 通则的通知

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

《温州市城市控制性详细规划实施管理通则》已经市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

温州市人民政府办公室

2015年4月15日

（此件公开发布）

温州市城市控制性详细规划实施管理通则

为进一步加强城乡规划管理，规范控制性详细规划（以下简称控规）实施管理，健全控规实施管理机制，保障规划有效实施，制定本通则。

本通则适用于城乡规划主管部门出具地块规划条件之前，按照一定的程序对地块控制条件的深化完善。同时，城市重点区域（详见附图）应整体统筹考虑区域特色与亮点，运用城市设计等技术手段专题论证。

一、指标控制类

1. 用地性质。

控规用地兼容性要求可依据本通则的《土地使用兼容性规定表》（详见附表）执行。

2. 地块边界和面积。

在城市道路、自然山体或水体围合的范围内，可根据实际情况将地块进行细分或合并。在地块细分或合并时，可增加区间道路；如取消区间道路或增加城市支路，需进行专题论证后确定。

因地块权属边界与规划用地边界不一致或因道路、河道、各类工程管线规划实施等因素，可对地块边界进行局部修正。

3. 容积率。

3.1 道路与交通设施或公用设施用地（上盖物业等综合开发地块除外）的容积率可根据相关专项规划或行业标准进行深化完善，具体包括交通场站用地、交通枢纽用地、供应设施用地、环境设施用地和安全设施用地。

3.2 公共管理与公共服务设施用地的容积率可根据相关专项规划，国家、省、市等相关规范和规定要求进行深化完善，具体包括行政办公、文化设施、教育科研、体育、医疗卫生、社会福利、文物古迹等用地。

3.3 工业用地容积率可根据国家、省、市相关文件进行深化完善。

3.4 同一街坊范围内，除 3.1 至 3.3 条文所述的情况外，在不超过街坊未供地块地上建筑总量 10%的前提下：

1) 可对单地块地上建筑容量进行深化完善，单地块地上建筑容量提高幅度不得超过 20%；

2) 多地块同步实施时，经专题论证后，可对地块间地上建筑容量进行转移。

3.5 深化完善后地块容积率上下限不得突破国家相关专业技术规范及政策要求。

4. 绿地率。

同一街坊范围内，在不减少街坊绿地面积总量的前提下，可对单地块的绿地率进行深化完善，调低幅度不得超过该地块总用地面积的 10%；规划确定的绿地与广场用地的绿地率原则上不得调

整。

5. 建筑密度。

在符合第 4 款的条件下可对单地块的建筑密度进行相应深化完善。

6. 建筑高度。

在不影响周边地区及地块其他指标的前提下,可通过城市设计、视线分析、景观研究等手段,对建筑高度进行深化完善,建筑高度调高幅度应控制在 20% 以内。

7. 配套设施。

基层社区级公共配套设施,在满足设施的类型、规模等级等控制要求不降低、配套优先实施和设施服务半径的前提下,具体位置可在街坊范围内进行深化完善。

二、线性控制类

1. 道路红线。

在道路线形走向基本不变的前提下,因具体工程技术原因(如高架匝道、交叉口渠化、港湾式公交停靠站设置等)或与文物古迹和市政管线等发生矛盾时,引起道路规划红线局部修正的,不影响项目整体实施的,可对道路红线进行局部修正,道路局部修正后所涉及的地块应该按局部修正后的道路红线实施。

在保证道路线位基本走向不变和红线宽度不减的前提下,可对城市支路的具体线形和红线宽度进行局部调整。

2. 水利蓝线及沿河绿线。

在满足水利要求的前提下，可对局部岸线进行修正，水利平衡范围限于实施建设地块内。沿河绿线作相应修正。

3. 市政管线。

在不影响输配干管网络布局的前提下，按照配套优先实施的原则，结合现状地下管网的实施情况，经专题论证后，可对规划市政管线、管径、路由等进行深化完善。

三、其他

1. 场地设计标高。

控规对地块室外场地设计标高为指导性内容，可按周边道路所涉及的设计标高平均值加上 0.3 米，对室外场地设计标高进行深化完善；如场地地形复杂，应专题论证后确定。

2. 建筑连廊和地下通道。

地块间的建筑连通可根据工程需要实际进行增设或微调。

3. 现状保留用地。

控规中认定为“现状保留”的地块，指本规划期内暂时保留其现状。在对周边道路交通、环境景观、基础设施配套等无明显影响的前提下，可增加小型公用设施或非独立占地基层社区级公共服务设施。以划拨方式取得的公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地，在对周边道路交通、环境景观、基础设施配套等无明显影响的前提下，可在符合相关技术标准 and 规范的前提下进行改扩建。

4. 已批用地。

控规中认定为“已批用地”的地块，是指已办理相关用地手续或规划主管部门已出具规划条件的地块，相关指标参照原已出具的规划条件（含已批总平面图）。若原规划条件确需调整的，应专题论证后确定。

附表

土地使用兼容性规定表

一、规划居住用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		一类居住用地(R1)	二类居住用地(R2)	三类居住用地(R3)	备注
部分兼容	一般兼容	二类居住用地（R2）；商业用地（B1）；社会停车场用地（S42）	一类居住用地（R1）；商业用地（B1）；社会停车场用地（S42）	一类居住用地（R1）；二类居住用地（R2）；商业用地（B1）；社会停车场用地（S42）	该条款中的B1类均不包含批发市场用地
	有条件兼容	行政办公用地(A1)，文化设施用地(A2)，教育科研用地(A3)，体育用地(A4)；医疗卫生用地(A5)，社会福利用地（A6）；商务用地（B2）；公用设施用地(U)	行政办公用地(A1)，文化设施用地(A2)，教育科研用地(A3)，体育用地(A4)；医疗卫生用地(A5)，社会福利用地（A6）；商务用地（B2）；公用设施用地(U)	行政办公用地(A1)，文化设施用地(A2)，教育科研用地(A3)，体育用地(A4)；医疗卫生用地(A5)，社会福利用地（A6）；商务用地（B2）；公用设施用地(U)	该条款中的A2、A4、A5类均为基层社区级公共服务设施，U类均限于小型公用设施
完全兼容		绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)	——

二、规划公共管理与公共服务设施用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		行政办公用地 (A1)	文化设施用地 (A2)	教育科研用地 (A3)	体育用地 (A4)	医疗卫生用地 (A5)	社会福利用地 (A6)	文物古迹用地 (A7)	外事用地 (A8)	宗教用地 (A9)	备注
部分兼容	一般兼容	社会停车场用地 (S42)	社会停车场用地 (S42)	社会停车场用地 (S42)	社会停车场用地 (S42)	社会停车场用地 (S42)	社会停车场用地 (S42)	——	——	——	——
	有条件兼容	文化设施用地 (A2), 教育科研用地 (A3), 体育用地 (A4), 医疗卫生用地 (A5),	行政办公用地 (A1); 教育科研用地 (A3); 体育用地 (A4); 医疗卫生用地 (A5), 公用设施用地 (U), 交通枢纽用地 (S3), 交通场站用地 (S4)	行政办公用地 (A1), 文化设施用地 (A2), 体育用地 (A4), 医疗卫生用地 (A5), 公用设施用地 (U)	行政办公用地 (A1), 文化设施用地 (A2), 教育科研用地 (A3), 医疗卫生用地 (A5), 交通枢纽用地 (S3), 交通场站用地 (S4); 公用设施用地 (U)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2), 教育科研用地 (A3), 体育用地 (A4), 社会福利用地 (A6), 交通枢纽用地 (S3), 交通场站用地 (S4); 公用设施用地 (U)	行政办公用地 (A1); 文化设施用地 (A2); 教育科研用地 (A3); 体育用地 (A4); 公用设施用地 (U)	——	——	——	该条款中, U 类均限于小型公用设施
完全兼容		绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)	——	——	绿地与广场用地 (G)	——

三、规划商业服务业设施用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		商业用地 (B1)	商务用地 (B2)	娱乐康体用地 (B3)	公用设施营业网点用地 (B4)	备注
部分兼容	一般兼容	其他公用设施营业网点用地 (B49)；社会停车场用地 (S42)	其他公用设施营业网点用地 (B49)；社会停车场用地 (S42)	其他公用设施营业网点用地 (B49)；社会停车场用地 (S42)	商业用地 (B1)，商务用地 (B2)，娱乐康体用地 (B3)，社会停车场用地 (S42)	该条款中的 B1 类均不包含批发市场用地
	有条件兼容	居住用地 (R)，公共管理与公共服务设施用地 (A)，交通枢纽用地 (S3)，交通场站用地 (S4)，公用设施用地 (U)	居住用地 (R)，公共管理与公共服务设施用地 (A)，交通枢纽用地 (S3)，交通场站用地 (S4)，公用设施用地 (U)	商业用地 (B1)；商务用地 (B2)；公共管理与公共服务设施用地 (A)；交通枢纽用地 (S3)，交通场站用地 (S4)，公用设施用地 (U)	交通枢纽用地 (S3)，交通场站用地 (S4)，公用设施用地 (U)	该条款中的 U 类均限于小型公用设施，A 类用地除文物古迹、外事用地外。
完全兼容		商务用地 (B2)；娱乐康体用地 (B3)；绿地与广场用地 (G)	商业用地 (B1)；娱乐康体用地 (B3)；绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)	除绿地和广场用地外的相互完全兼容需经相关论证程序，其中 B1 类均不包含批发市场用地。

四、规划工业与物流仓储用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		一类工业用地 (M1)	二类工业用地 (M2)	三类工业用地 (M3)	一类物流仓储用地 (W1)	二类物流仓储用地 (W2)	三类物流仓储用地 (W3)	备注
部 分 兼 容	一般兼容	一类物流仓储用地(W1)	一类工业用地(M1), 一类物流仓储用地(W1)	——	——	一类物流仓储用地(W1)	——	——
	有条件兼容	科研用地(A35), 交通场站用地(S4), 公用设施用地(U)	交通场站用地(S4), 公用设施用地(U)	公用设施用地(U), 二类工业用地(M2), 二类物流仓储用地(W2)	一类工业用地(M1)、交通场站用地(S4), 公用设施用地(U)	一类工业用地(M1), 交通场站用地(S4), 公用设施用地(U)	二类物流仓储用地(W2), 二类工业用地(M2), 公用设施用地(U)	——
完全兼容		绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)	——

五、规划绿地与广场用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		公园绿地（G1）	防护绿地（G2）	广场用地（G3）	备注
部分兼容	一般兼容	——	——	——	——
	有条件兼容	文化设施用地(A2)，体育用地(A4)，宗教用地(A9)，社会停车场用地(S42)，公用设施用地(U)，城市轨道交通用地(S2)，	宗教用地(A9)，社会停车场用地(S42)，公用设施用地(U)，城市轨道交通用地(S2)，	文化设施用地(A2)，体育用地(A4)，宗教用地(A9)，社会停车场用地(S42)，公用设施用地(U)，城市轨道交通用地(S2)，	该条款中的兼容设施均限于小型公用设施或非独立占地基层社区级公共服务设施，其兼容总量不得超过《公园设计规范》（CJJ48-92）中相关要求。
完全兼容		广场用地（G3）	——	公园绿地（G1）	——

附录

补充说明

- 1、“一般兼容”指兼容比例控制为 30% 以内;
- 2、“有条件兼容”是指除满足本规定中的相关条件外,还需通过规划论证进一步明确兼容的约束条件,才能应用于规划管理。兼容比例一般在 30% 以内 (除表 5 外);
- 3、“完全兼容”是指在地块原规划用地性质上,混合其他一种或几种用地性质,地块原规划用地性质可以发生转变 (即 0-100%的混用或转用);
- 4、“小型公用设施”主要指小于 5 万立方米/日的泵站、小于 150 吨/日的垃圾转运站、电信网点、邮政网点、有线电视管理站、开闭所等设施;
- 5、“基层社区级公共服务设施”主要指社区用房、幼儿园、文化活动站、医疗卫生站、社区室外活动场地、公共厕所、托老所、社区照料中心等设施;
- 6、“城市重点区域”主要指能体现城市亮点与特色,需整体控制引导的区域。主要包括瓯海中心区核心区、老城区、滨江商务区核心区、七都岛头区域、市行政文化核心区、龙湾

中心区核心区、机场西产业服务核心区、瓯江口新区核心区、经济开发区核心区、瓯江沿线、瓯海大道沿线、温瑞主塘河沿线和控规规定的其他结构性区域等（详见附图）；

7、“地上建筑总量”指各类用地性质各自地上计容的建筑容量总和；

8、“未供地块”指未办理相关供地手续的地块；

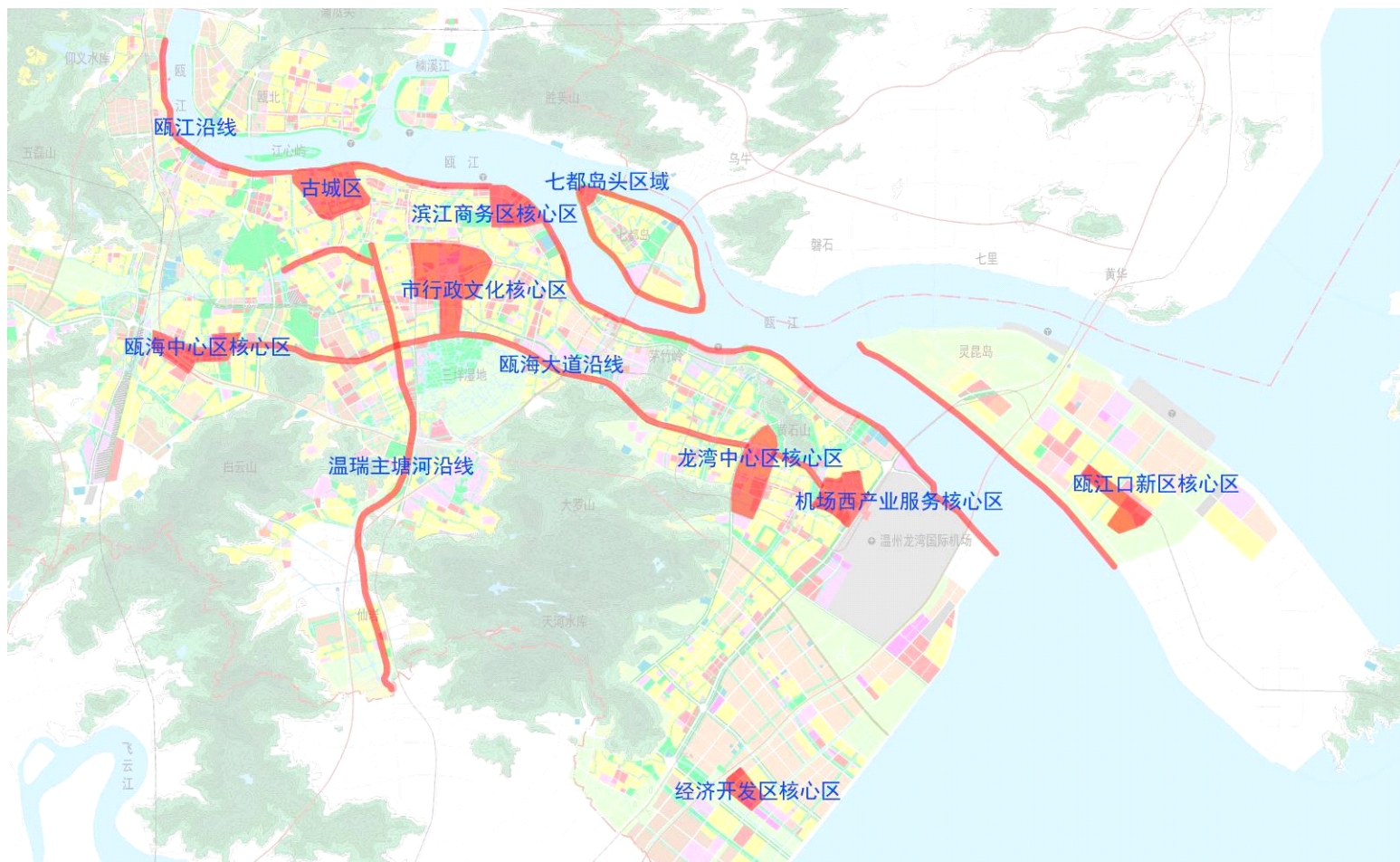
9、“建筑容量转移”指各类用地性质的各自地上计容建筑容量间转移，如居住建筑量只能转移到相应居住用地内；

10、“配套优先实施”指深化完善后有利于配套设施优先落地和实施；

11、“街坊”主要根据《温州市规划管理单元划分规定》进行划定，一般由城市支路以上道路或自然地理边界围合，充分考虑原有社区、行政等界限因素进行划分，用地规模一般为 20-80 公顷左右，平均规模为 40 公顷左右。未划定街坊的可按上述原则划定，街坊一经划定原则上不应调整。

附图

城市重点区域划分图



城市重点区域四至范围表

四至范围	东	南	西	北
老城区	环城东路	小南门河	九山外河	瓯江边
滨江商务区核心区	瓯江边	学院东路	加洲路	瓯江边
七都岛头区域	七都大桥	七都大桥	瓯江边	瓯江边
市行政文化核心区	汤家桥路－温州大道－府东路	温州大道－惠民路－瓯海大道府东路－温州大道	车站大道－温州大道－惠民路	锦绣路
瓯海中心区核心区	半塘河	商汇路－横屿路－今汇路	福州路	古岸路－娄东大街－瓯海大道
龙湾中心区核心区	龙海路－高新大道	城北路	龙江路－环山东路	龙海路－龙江路
机场西产业服务核心区	滨海大道	永强路	机场大道－永强大道	纬十路－经十三路
经济开发区核心区	经六路	公园路	经五支路	纬十路
瓯江口新区核心区	雁波湖	雁波湖－昆海河－双瓯大道－瓯十路	雁辉路	瓯绣大道
温瑞主塘河沿线	沿温瑞主塘河两侧 300 米范围内涉及的相关地块			
瓯江沿线	沿瓯江边 300 米范围内涉及的相关地块			
瓯海大道沿线	沿瓯海大道两侧 300 米范围内涉及的相关地块			
控规规定的其他结构性区域	指控规控制引导的其他结构性功能节点和标志性空间节点等的相关地块			

注：城市重点区域的划分可根据城市规划管理和控制的需要进行适度调整。

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

温州市人民政府办公室

2015 年 4 月 15 日印发
