

楚雄彝族自治州住房和城乡建设局文件

楚住建规〔2018〕4号

楚雄州住房和城乡建设局关于印发楚雄州城镇旧城区改造规划编制细则（试行）的通知

各县市住房和城乡建设局，开发区规划建设管理局：

现将《楚雄州城镇旧城区改造规划编制细则（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

楚雄州住房和城乡建设局
2018年7月30日

（此件公开发布）

楚雄州城镇旧城区改造规划编制细则（试行）

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，根据有关法律法规和国家相关技术规范，结合本州实际，特制定本细则。

第二条 本细则适用于我州城（镇）棚户区、城中村等旧城改造的规划编制。

第三条 县（市）人民政府应依据城市总体规划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。

重点改造区域包括：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、面水等城市景观视廊保护区域；政府需作重点管控的旧城改造区域。除以上区域外为一般改造区域。

第四条 重点改造区域应由县（市）人民政府主导编制专题调研报告和控制性详细规划。

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，规划用地规模不宜小于2公顷。

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。

结合历史建筑、不可移动文物、古树名木等的整体保护规划广场和绿地。

古城门、古城墙等，可结合广场、绿地等作原址恢复；改造、拆除与历史风貌冲突的建（构）筑物。

（三）生态修复和城市修补。以问题和目标为导向，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、管理引导等要素，降低老城区建筑密度，确保消防、抗震安全，提升人居环境。

（四）与产业发展相结合。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、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。疏散位于旧城的州、县（市）级中、小学、医院等公共服务设施功能。旧城的公共服务设施应以社区级为主。

（六）窄马路密路网。旧城改造地块内部宜采用窄马路密路网。

第七条 旧城改造规划编制内容包括：专题调研报告、控制性详细规划、重要地块修建性详细规划。

第八条 专题调研报告的编制。

（一）现状调研：

- 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.公共服务设施、市政基础设施配套情况。
- 3.古城建成史、河流水系、不可移动文物、具有历史价值的建（构）筑物、古树名木的图文资料（附对应位置图纸、照片和文字说明）。
- 4.居民对旧城改造和安置方式的民意调查。
- 5.存在问题分析。

（二）报告编制：

- 1.确定旧城区规划范围，规划人口容量。
- 2.确定规划构想、开发模式、开发时序。
- 3.确定保留的街坊；确定须保护的主要建(构)筑物、河道水系、古树名木；确定需改造的主要建（构）筑物；确定需恢复的建（构）筑物。
- 4.确定外迁的行政和企事业单位名单，外迁后土地利用方式。
- 5.确定现有公共服务设施（学校、医院等）迁、改、拆方案和新建公共服务设施的配置要求。
- 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；确定公交车站、社会停车场的位置；确定步行（自行车）通道。

8.确定市政基础设施的配置要求，应急避难场所位置；

9.确定地下空间的开发原则。旧城区所有新建公共建筑应设地下停车库。

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 重要地块修建性详细规划编制。

重要地块修建性详细规划除按国家规范要求编制外，还要针对性的增加以下内容：

- （一）历史街区的街道界面改造设计、扩展空间的方案；
- （二）文物、历史建（构）筑物保护范围内的环境整治方案。
- （三）道路断面和路面铺装设计方案；

(四) 河道水系的改造方案。

(五) 公共配套设施的建筑周边环境设计方案。

(六) 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。

第十一条 本细则自 2018 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2021 年 8 月 1 日。

附件：1.规划地块控制引导要求

2.改造指导示意

抄送：州委办公室，州人大常委会办公室，州政府办公室，州政协办公室，州纪委办公室，州城乡规划委员会成员单位，各县市人民政府，楚雄开发区管委会。

楚雄州住房和城乡建设局办公室

2018 年 7 月 30 日印发

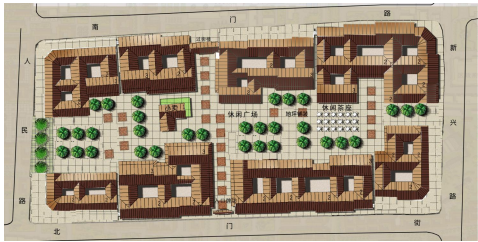
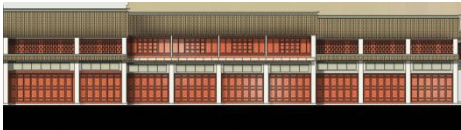
附件 1

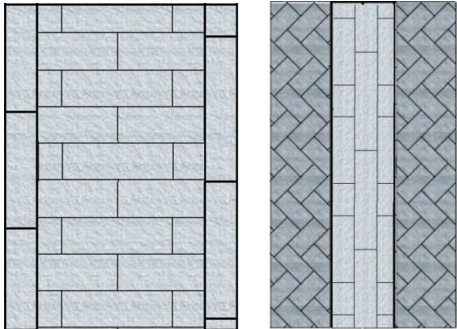
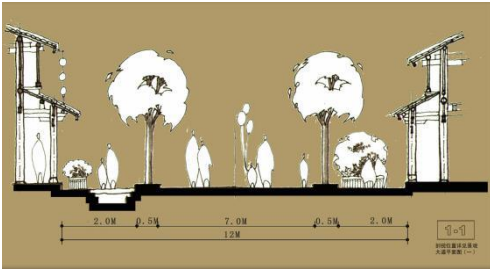
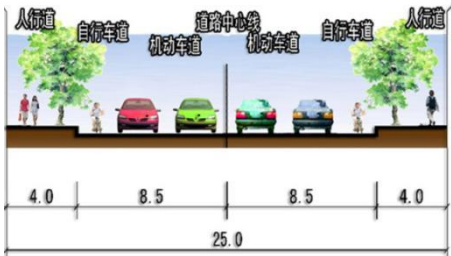
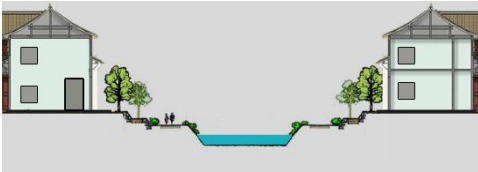
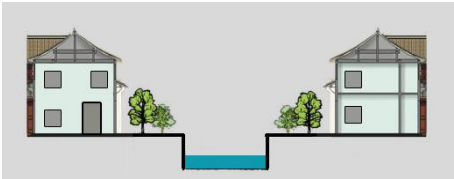
规划地块控制引导要求

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旧城核心区外围。	禁止在旧城核心区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	宜结合周边绿化整体设计	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	宜采用分散式小地块布局	不宜集中大片的几何绿化形式
特色风貌控制	保护街区应“修旧如旧”; 新建建筑风格应与老城区协调统一。	禁止拆除老旧建筑建造“假古董”。

附件 2

改造指导示意

项目	正 确	不 正 确
街巷空间控制	 低密度的街巷空间	 高密度的街巷空间
传统街巷沿街平面控制	 街道自然尺度感	 街道封闭尺度感
传统街巷沿街立面控制	 街道自然尺度感	 街道封闭尺度感
古树名木保护	 古树和绿地广场有机结合	 采用树池、硬地围合名木古树

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