

常州市新北区奔牛镇控制性详细规划通则（修改）
（正式稿）

常州市新北区奔牛镇人民政府

2020年06月

目 录

第七条 土地使用原则.....	4
第八条 地块划分及编码.....	4
第九条 用地分类及代码.....	5
第十条 用地兼容性控制.....	5
第十一条 公共服务设施.....	6
第十二条 基础设施.....	6
第十三条 公共安全设施.....	7
第十四条 六线控制.....	9
第十五条 地块控制要求.....	13

常州市新北区奔牛镇人民政府

第七条 土地使用原则

1、规划土地使用性质是对未来土地使用的控制与引导，土地或建筑物的现有合法用途与本规划不符的，无须作出变更，直至用途有所改变为止。

2、控规对已签订国有土地使用权出让合同的出让土地或已取得划拨决定书的划拨土地的用地性质、技术指标等相关控制要素进行了调整的，政府部门可根据有关法律法规的规定，依法收回全部或部分土地使用权；控规为保留地块的，技术指标等相关控制要素可按原合法土地使用条件执行；控规已覆盖且未列入近期建设规划的区域，现有企业利用自有土地对厂房进行改建、扩建，在不改变现有工业用地用途，且符合环保、消防、安监等要求的前提下，可经新北区人民政府、镇人民政府同意后，按普通工业项目审批程序实施。

第八条 地块划分及编码

第 8.1 款 地块划分

1、规划用地按镇（分区）——编制单元——基本控制单元——地块四级体系划分。

2、编制单元界线为强制性内容，基本控制单元界线为引导性内容。

3、地块界线为引导性内容。可根据实际情况对单个地块界线进行适当调整，用地性质相同或可兼容的相邻地块可以合并，较大规模的地块可以细分。对地块进行合并和细分后应明确合并和细分后的控制要求。

第 8.2 款 地块编码

地块编码一般由四级八位码构成，按以下方式标注：

镇（分区）码 编制单元码 基本控制单元码 地块码

汉字拼音 00 00 00

其中镇（分区）码为 2 位大写的镇（分区）名称汉字拼音首字母，其他码均为 2 位 01-99 间的阿拉伯数字。

特殊情况下，地块进一步细分的，分地块编码以地块编码后加-00 的形式标注。

第九条 用地分类及代码

用地分类及代码按照《常州市城乡用地分类和代码》、《常州市城市建设用地分类和代码》执行。

第十条 用地兼容性控制

1、为适应城镇开发和土地使用的不确定性，在符合规划导向、确保主导性质不变，且满足安全、环境等要求和相关标准、规范的前提下，提倡同一地块内不同使用功能的混合。

2、用地兼容分为完全兼容、部分兼容、禁止兼容三种类型。其中“完全兼容”是指原规划用地性质可完全转变为其他用地性质；“部分兼容”是指在满足原规划主导用地性质的前提下可适度混合其他用地性质；“禁止兼容”是指不允许原规划用地性质转变或混合其他用地性质。用地兼容要求按照《常州市用地兼容表》执行。符合“完全兼容”和“部分兼容”的用地需在规划实施阶段进一步论证，明确兼容内容和要求。

3、涉及保护公共利益、生态环境和保障城镇安全的用地应严格控

制，保障其必需的用地规模，不得随意占用或变更。

4、优先兼容基础设施类用地、公益类设施用地、绿地。

第十一条 公共服务设施

1、镇公共服务设施分为镇级、基层（农村）社区级两级，应重点保障公益性公共服务设施的用地控制。

2、镇公益性公共服务设施主要包括行政办公、文化设施、教育科研、体育设施、医疗卫生、社会福利、外事、宗教等。

3、镇公益性公共服务设施的控制内容主要包括设施的配置内容、数量、建设规模、位置、用地面积与用地边界。其中采用实线控制的设施，其配置内容、建设规模、用地面积、位置为强制性内容，用地边界为引导性内容，可根据道路、河流与相邻地块等相关要素的调整进行适应性调整；采用虚线控制的设施，其配置内容、数量、建设规模为强制性内容，位置与用地边界允许在以道路、河流、铁路等空间要素为边界的最小范围内进行调整；采用图标控制的设施，其配置内容、数量、建设规模为强制性内容，在满足合理的服务半径和建设要求的前提下，其位置与用地边界宜在基本控制单元内进行调整。

4、各类公共服务设施功能及规模按国家、省、市相关要求执行。

第十二条 基础设施

1、基础设施是指《城市黄线管理办法》中明确各类设施，主要包括城镇公共汽车首末站、出租汽车停车场、大型公共停车场、轨道交通线、站、场、车辆段、保养维修基地、水运码头、机场、交通综合换乘枢纽、交通广场等城镇公共交通设施；取水工程设施（取水点、

取水构筑物及一级泵站）和水处理工程设施等供水设施；排水设施、污水处理设施、垃圾转运站、垃圾码头、垃圾堆肥厂、垃圾焚烧厂、卫生填埋场（厂）、环境卫生车辆停车场和修造厂、环境监测站等环境卫生设施；气源和燃气储配站等供燃气设施；热源、区域性热力站、热力线走廊等供热设施；发电厂、变电所（站）、高压线走廊等供电设施；邮政局、邮政通信枢纽、邮政支局、电信局、电信支局、卫星接收站、微波站、广播电台、电视台、铁塔基站等通信设施；消防指挥调度中心、消防站等消防设施；防洪堤墙、排洪沟与截洪沟、防洪闸等防洪设施；避震疏散场地、气象设施等抗震防灾设施；其他对城镇发展全局有影响的基础设施等。

2、基础设施的管控要求见黄线控制。

3、海绵城市建设落实《常州市海绵城市专项规划》相关要求。

4、现状重大管线的位置为强制性内容，其余各类管线均为引导性内容。

第十三条 公共安全设施

第 13.1 款 人防

1、人防工程中人防指挥工程、医疗救护工程、防空专业队工程、人员掩蔽工程的建设规模为强制性内容，位置和用地边界等为引导性内容，具体位置可在合理的服务半径内优化。配套工程、人防疏散干道工程的位置及建设规模为引导性内容。

2、新建民用建筑应按总建筑面积（包括地面建筑和地下建筑）的8%修建6级以上人防工程。

3、新建民用建筑总建筑面积（包括地面建筑和地下建筑）达到 10 万平方米及以上，应至少建设 1 个救护站或防空专业队工程。新建民用建筑总建筑面积（包括地面建筑和地下建筑）达到 20 万平方米及以上，应建设 1 个救护站和 1 个防空专业队工程。

第 13.2 款 消防

1、消防站的数量、用地面积、配置内容为强制性内容；其具体位置和用地边界为引导性内容，具体位置可在合理的服务半径内优化。

2、利用河流、观赏水池作为消防水源的，应设置消防取水码头，其具体位置、用地面积为引导性内容。

3、室外消防栓的布设原则为强制性内容，具体位置为引导性内容。

第 13.3 款 抗震

1、常州市抗震设防烈度为强制性内容。各类避难疏散场所的设施配置要求及周边建设控制要求为强制性内容，位置和规模为引导性内容，其位置一般在基本控制单元内，特殊的可在合理的服务半径内优化，并符合相关的建设要求，面积总体达到要求，可多点设置。

2、避震疏散道路的等级（救灾干道、疏散主干道、疏散次干道）和宽度及沿线建设控制要求（包括建筑物的抗震设防要求和退线等）为强制性内容。

第 13.4 款 防洪除涝

防洪除涝设施包括水利枢纽、排涝泵站、节制闸、堤防（含防洪墙、堤顶防汛道路）等，其防洪除涝标准与设施的数量、规模为强制性内容，其余为引导性内容。

第十四条 六线控制

第 14.1 款 红线控制

1、道路红线是指道路用地规划控制线，包括公路和城镇道路。其中公路分为高速公路、一级公路、二级公路、三级公路和四级公路。城镇道路分为快速路、主干路、次干路和支路四个等级。

2、道路红线的控制内容为道路等级、位置、线形、红线宽度、横断面形式、控制点坐标和标高、缘石半径、交叉口形式及渠化措施、公交港湾、行人立体过街设施等。

3、公路中除高速公路、一级公路、二级公路的道路等级为强制性内容之外，其余均为引导性内容。

4、城镇快速路、主干路和次干路的道路等级、位置、最小红线宽度（标准段）为强制性内容，其他均为引导性内容。以上道路等级不变，红线宽度增加或道路线形微调，在不产生矛盾的情形下可在规划实施阶段直接落实。城镇支路的红线宽度为强制性内容。其余均为引导性内容，可在规划实施阶段进行适当调整，但有关调整不得降低路网密度。涉及支路增加、支路位置调整等情形的，应结合地块周边用地功能、开发强度、设施布局、综合交通等进行分析研究后，在规划实施阶段予以落实。工业和仓储区域内的规划支路确需取消的，或其他控制要素发生变化的，应结合地块周边用地功能、开发强度、设施布局、综合交通等进行分析研究，经专家论证后确定规划执行方案。

第 14.2 款 绿线控制

1、绿线是指规划确定各类绿地范围的控制界线。

绿线的控制内容为公园绿地、防护绿地、广场用地的数量、位置、用地面积、用地边界和最小绿化带宽度等。

2、实线控制的块状绿地，其数量、位置、用地面积为强制性内容，其余为引导性内容；实线控制的带状绿地，其位置、最小绿化带宽度、用地面积为强制性内容，其余为引导性内容。

虚线控制的块状绿地，其数量、用地面积为强制性内容，位置与用地边界为引导性内容，可在以道路、河流、铁路等空间要素为边界的最小范围内进行调整，且应符合合理的服务半径和建设要求；虚线控制的带状绿地，其位置、用地面积为强制性内容，用地边界、宽度为引导性内容（但河流两侧最小宽度必须满足相关安全防护距离要求，其他带状绿地宽度宜不小于 12 米）。

图标控制的块状绿地，其数量和用地面积为强制性内容，位置与边界为引导性内容，可在基本控制单元范围内进行调整，但需符合合理的服务半径和建设要求。

3、古树名木的本体和保护范围为强制性内容，涉及古树名木的保护应征求相关主管部门意见。

4、有城镇建设特定意图、历史文化保护、景观风貌、基础设施等特别要求的地区，其绿线可结合设计方案进行具体控制。

5、沿河、沿路的带状绿地可结合道路红线和黄线的防护要求进行具体控制。

第 14.3 款 蓝线控制

1、蓝线是指规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等地表水体保

护和控制的地域界线。

蓝线的控制内容为水体的位置、河口控制线、最小河口宽度（标准段）、河底标高以及保护控制距离等。

2、采用实线控制时，河道位置、河口控制线、最小河口宽度及保护控制距离为强制性内容，其余为引导性内容。采用虚线控制时，河道位置、最小河口宽度与保护控制距离为强制性内容，其余为引导性内容。

第 14.4 款 黄线控制

1、黄线是指对城乡发展全局有影响的、规划中确定的、必须控制的基础设施用地的控制界线。

黄线的控制内容为线性设施（基础设施廊道）的位置、宽度和沿线的防护距离和非线性设施的数量、规模、用地面积、位置和用地边界。

2、轨道交通：现状（含已批未建）的轨道交通设施的用地规模、用地边界、保护区和控制区宽度均为强制性内容。其他规划轨道交通设施的用地规模、保护区和控制区宽度为强制性内容，用地边界为引导性内容。

3、重大基础设施廊道：重大基础设施指铁路、高速公路、一级公路、高架快速路、三至五级航道、架空 220kV（含）以上电力线等相关设施。现状（包含已批未建）重大基础设施廊道的位置、线形、宽度、净空为强制性内容。规划重大基础设施对应的廊道宽度、净空为强制性内容。

4、高压线的走向、走廊宽度和埋地电缆的敷设方式为强制性内容。高压线的敷设方式由架空改成埋地电缆的情形，可在规划实施阶段直接落实。

5、非线性设施采用实线控制时，其数量、规模、位置和用地边界为强制性内容，其余为引导性内容；采用虚线控制时，其数量、规模、用地面积为强制性内容，位置和用地边界为引导性内容，允许在以道路、河流、铁路等空间要素为边界的最小范围内进行调整；采用图标控制时，其数量、规模为强制性内容，其余为引导性内容，在满足合理的服务半径和建设要求的前提下，其位置宜在基本控制单元内进行调整。

第 14.5 款 紫线控制

1、结合常州实际，本通则中紫线是指世界遗产，国家、省人民政府公布的历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、传统村落，各级文物保护单位，一般不可移动文物，历史建筑，以及市人民政府公布的历史地段的保护范围界线。

2、紫线的控制内容为世界遗产的遗产区和缓冲区范围，历史城区的保护范围，历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、传统村落和历史地段的核心保护范围和建设控制地带，各级文物保护单位的保护范围和建设控制地带，一般不可移动文物的保护范围，历史建筑的保护范围。

3、上述内容除一般不可移动文物的保护范围为引导性内容外均为强制性内容。

4、规划范围内涉及一般不可移动文物的保护应征求文物主管部门意见。

第 14.6 款 橙线控制

1、橙线即廊道橙线，包括各种景观视廊、微波通道、机场净空保护范围等。橙线的控制内容为机场净空保护范围、微波通道等需要空域保护的领域及景观视廊的空间位置等。

2、机场净空规划控制范围及净空区域内障碍物控制要求为强制性内容。

3、城市微波通道的线位（微波枢纽站、中继站、终端站等之间的连线）、保护宽度和通道下允许建筑物高度为强制性内容。

4、景观标志点与观景点的位置、空间景观视线廊道的线位（景观标志点与观景点的连线）与控制要求（视线廊道视域宽度、高度控制等）为引导性内容。景观视线廊道按基本要求控制，并结合设计方案进行景观视线廊道分析，落实具体控制要求。

第十五条 地块控制要求

第 15.1 款 土地开发强度

1、控制原则

(1) 土地开发强度控制是根据城市、镇总体规划和相关规划对规划用地的人口及建筑密度分区要求、不同区位土地级差和自然、人文景观保护要求，合理确定容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率四项基本控制指标。

(2) 在地块规划建设时，由自然资源主管部门依据相关法律、法

规及政策，结合本地块控制指标及地块具体建设条件，在符合以下 2、3、4 款控制要求的前提下，明确地块的具体开发强度。

2、容积率与建筑密度控制

(1) 容积率控制：地块的容积率为强制性指标。容积率原则上统一控制上限，下限按国家、省、市相关规定执行。

(2) 建筑密度控制：地块的建筑密度为强制性指标。建筑密度原则上统一控制上限，下限按满足国家、省、市相关规定执行。

(3) 工业用地的容积率为 ≤ 2.5 、建筑密度为 $\leq 60\%$ ，建筑高度为 ≤ 100 米（原审批控规的控制指标高于此控制指标的除外）。

3、高度控制

地块的建筑高度为强制性指标，特殊地区应结合城市设计等明确高度控制要求。

4、绿地率控制

(1) 一般地区按照《城市绿线划定技术规范》、《江苏省控制性详细规划编制导则（2012 年修订）》、《江苏省城市居住区和单位绿化标准》及《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》等执行。

(2) 特殊地区（重点地区）绿地率根据用地类型可在相关要求的基础上适当调整。

第 15.2 款 建筑后退控制

1、建筑后退按照《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》及《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）常州市实施细则》等执行。历史文化名村、中国传统村落、轨道交通站场、重要景观意

图区等特殊地区（重点地区）的建筑后退控制，可结合城市设计的要求在规划管理阶段进一步明确。

2、地下建筑物后退河道和道路，原则上应与地面低、多层建筑控制线一致；在满足施工安全，地下管线敷设等要求的前提下，一般不小于基础底板埋深的 50%，且不得小于 5m（旧区或用地紧张的特殊地区不得小于 3 米）。

第 15.3 款 建设控制

1、建设时序

控规中明确的基础设施、公共服务设施和公共安全设施的建设时序为强制性内容。

2、临街商业

居住地块规划配套的商业服务用房总建筑面积不得大于地面总建筑面积的 10%，宜相对集中设置，保证住宅之间临街为开敞界面。

第 15.4 款 地下空间控制

有城镇安全与防灾要求、公用设施技术要求等特殊要求的地区，其地下空间控制应作为强制性内容，其余地区的地下空间控制为引导性内容。

第 15.5 款 其他

1、特殊地区（重点地区）未明确的其他控制内容，应结合城市设计予以确定并落实到控规中。

2、控规确定为强制性内容的控制要素应严格执行；确需修改的，应严格按照法定程序进行修改，并报常州市人民政府批准。强制性内

容以外的均为引导性内容，可在规划实施阶段予以明确。

3、控规在编制过程中应与依法审批的专项规划进行比对和衔接。依法审批的专项规划与已批控规没有矛盾的，可直接在控规或规划实施阶段落实。确因特殊情况导致专项规划部分内容需要调整的，在满足相关配套要求的前提下，可由相关部门提出专题报告报市政府同意后，在控规或规划实施阶段落实。

4、本通则自批准之日起施行，常州市新北区奔牛镇控制性详细规划其他章节内容与本通则不一致的，按本通则的有关规定执行。