

产业园区国土空间详细规划编制技术规程

Code of practice for detailed planning of industrial zone

(征求意见稿)

2026 - XX - XX 发布

2026 - XX - XX 实施

目 次

前言	III
引言	IV
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总则	2
4.1 规划定位和任务	2
4.2 编制原则	3
4.3 编制主管部门	3
4.4 编制层次	4
4.5 编制依据	4
4.6 编制程序	4
5 准备工作	4
5.1 组织准备	4
5.2 技术准备	4
6 基础研究	4
6.1 一般要求	4
6.2 专题研究	5
7 方案编制	5
7.1 规划定位与规划目标	5
7.2 建设规模与强度控制	5
7.3 产业空间布局	5
7.4 用地布局规划	6
7.5 配套设施规划	6
7.6 绿地与开敞空间规划	6
7.7 综合交通规划	6
7.8 市政公用设施规划	7
7.9 公共安全与综合防灾规划	7
7.10 环境保护	7
7.11 城市设计与风貌管控	8
7.12 地下空间规划	8
7.13 竖向规划	9
7.14 城市控制线规划	9
7.15 存量空间盘活优化	9
7.16 街区传导	9
8 分类引导	10

8.1	集聚制造类	10
8.2	科技创新类	10
8.3	枢纽口岸类	10
8.4	仓储物流类	11
8.5	特殊管控类	11
9	规划论证与审批	11
9.1	规划论证	11
9.2	规划审批	11
10	成果要求	11
附录 A	（资料性） 基础资料收集清单	12
A.1	基础资料	12
A.2	表 B. 1~表 B. 7 为基础资料调查样表	13
附录 B	（资料性） 技术路线图	15
附录 C	（资料性） 专题研究	16
C.1	现状与规划实施评估	16
C.2	产业空间布局专题研究	16
C.3	产城人协同发展专题研究	16
C.4	存量盘活专题研究	16
C.5	土地弹性控制专题研究	16
C.6	绿色低碳发展专题研究	16
C.7	交通影响评价专题研究	16
C.8	环境影响评价专题研究	17
C.9	安全影响评价专题研究	17
C.10	其他相关专题研究	17
附录 D	（规范性） 成果编制参考样式	18
D.1	规划文本	18
D.2	规划图件	25
D.3	规划图则	28
D.4	规划附件	30
D.5	数据库	30
	参考文献	31

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由湖南省自然资源厅提出并归口。

本文件起草单位：湖南省国土资源规划院、国土资源评价与利用湖南省重点实验室、自然资源部南方丘陵区自然资源监测监管重点实验室。

本文件主要起草人：刘光霞、刘华平、杨武亮、曾勤、彭灼、段香园、邓雅文、乔雅楠、江光光、鲁娜、孔雅茹、张钰滢、张志明、匡泳锦、曾明哲

引 言

为贯彻落实《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》《关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》《关于服务“五好”园区促进节约集约用地的若干措施》，助力产业园区高质量发展，指导和规范产业园区国土空间详细规划编制工作，提高规划编制针对性、科学性和可操作性，根据相关法律法规和技术标准，在总结产业园区详细规划编制实践经验的基础上，制定本文件。

产业园区国土空间详细规划编制技术规程

1 范围

本文件确立了产业园区国土空间详细规划的定位、任务、编制原则，规定了编制程序、技术路线，描述了编制内容、成果要求等主要内容。

本文件适用于省级及以上产业园区国土空间详细规划的编制，其他产业园区及毗邻区的国土空间详细规划可参照执行。

本文件与DB43/T 3069配合使用。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 18218 危险化学品重大危险源辨识

GB/T 42078 化工园区开发建设导则

GB/T 45233 化工园区安全风险评估导则

GB/T 50280 城市规划基本术语标准

TD/T 1062-2021 社区生活圈规划技术指南

TD/T 1065-2021 国土空间规划城市设计指南

TD/T 1111-2025 城市存量空间盘活优化规划指南

DB43/T 3068 国土空间详细规划全过程动态评估技术指南

DB43/T 3069 城镇开发边界内详细规划编制技术指南

3 术语和定义

GB/T 19231和GB/T 50280界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

产业园区 industrial zone

由国务院和省级人民政府确定设立的实行国家特定优惠政策的一类产业开发建设地区的统称。包括高新技术产业开发区、高新技术产业园区、经济技术开发区、经济开发区、产业开发区、临港（空）产业开发区、国际陆港经济开发区、综合保税区等。

[来源：GB/T 50280，3.0.7，修改]

3.2

产业用地 industrial land

产业发展密切相关活动的土地类型，包括工矿用地、新型工业用地、物流仓储用地。

3.3

新型工业用地 new-type industrial land

融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的综合性产业用地。

3.4

生产性服务设施 *productive service facilities*

重点面向企业服务，为支持生产活动、提高生产效率、促进产业链运转提供的专业化设施或机构。

注：本文件中指航空、仓储和邮政快递、生产性租赁、人力资源管理、职业教育培训、批发与贸易经纪代理、信息服务、金融服务、研发设计与其他技术服务等设施。

3.5

城市存量空间盘活优化 *revitalization and optimization of urban stock space*

对城镇开发边界内已建成的城镇建设用地，持续开展的完善功能结构、优化空间布局、提升空间品质、激发经济社会活力、提升城市竞争力的建设和治理活动。

注：包含盘活优化存量空间、闲置土地处置、低效用地再开发、建设用地综合整治、城市有机更新、旧城镇改造、旧厂房改造、旧村改造等多种实践。

[来源：TD/T 1111-2025, 3.1]

3.6

存量建设用地 *stock of construction land*

已完成农用地转建设用地手续，处于闲置、低效的利用状态，需要实现空间盘活优化的土地资源。

3.7

自然资源资产配置 *natural resource asset allocation*

通过实行自然资源资产所有权和使用权等用益物权的分离，让渡占有、使用、收益和部分处分权，使得自然资源资产在各行各业得以优化配置，为经济社会发展提供要素支撑，实现自然资源资产保值增值和高效利用的行为。

[来源：湖南省自然资源资产配置方案编制工作指南和技术要点（试行），1.2]

3.8

危险化学品 *hazardous chemical*

具有毒害、腐蚀、爆炸、燃烧、助燃等性质，对人体、设施、环境具有危害的剧毒化学品和其他化学品。

[来源：GB 18218-2018, 3.1]

3.9

危险化学品重大危险源 *major hazard installations of hazardous chemicals*

长期地或临时地生产、储存、使用或者经营危险化学品的数量等于或者超过临界量的单元。

[来源：GB 18218-2018, 3.4]

3.10

化工园区 *chemical industry park*

由多个相关联的化工企业构成，以发展石化和化工产业为导向、地理边界和管理主体明确、基础设施和管理体系完整的工业区域。

注：化工园区一般包括两种类型：1) 有关部门批准设立或认定的专业化工园区；2) 有关部门批准设立或认定的经济（技术）开发区、高新技术产业开发区或其他工业园区中相对独立设置的化工园（区）。

[来源：GB/T 45233-2025, 3.1]

4 总则

4.1 规划定位和任务

产业园区国土空间详细规划是产业园区实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据。规划主要任务是：

- a) 落实上位规划。落实总体规划、产业规划、五年规划等上位规划要求，确定目标定位、建设规模、城市控制线等。
- b) 衔接专项规划。衔接各类专项规划，确定公共服务设施、综合交通设施、市政公用设施、综合防灾设施、绿地与开敞空间的数量、规模、范围及控制要求，环境保护、历史文化保护等控制要求。
- c) 引导产业集聚。在全面摸清资源禀赋、约束条件、发展诉求等基础上，引导主特产业及创新要素向重点区域集聚，科学确定产业空间布局。
- d) 优化功能布局。在系统梳理自然生态、经济社会、土地利用等基础上，协同产业、土地、空间等重要要素关系，科学确定用地功能布局。
- e) 明确管控要求。在综合研判土地效益、空间品质、景观风貌等基础上，聚焦地块开发、空间形态等重要内容，科学确定城乡建设活动的管控要求。

4.2 编制原则

4.2.1 产业集群、能级跃升

坚持创新驱动与产业兴城，强化产业链协同与产业集群化布局，通过土地供给精准引导产业迭代升级、空间集聚与价值链延伸，培育和发展新质生产力，激发高质量发展新动能。

4.2.2 以人为本、产城融合

践行以人民为中心的发展思想，完善产业服务功能、改善产业空间环境、提升社会管理效能，推动具备条件的产业园区转向产城融合、功能完善、生态良好、管理高效的综合功能区。

4.2.3 节约集约、弹性适配

实施严格的节约集约用地制度，严控产业用地总量、优化增量用地布局、挖潜存量土地资源，推动实施开发强度区间控制、土地用途弹性管控、用地功能复合开发，促进土地资源高效利用及弹性供给。

4.2.4 因地制宜、彰显特色

立足资源环境禀赋、发展阶段特征和核心发展诉求，实施差异化空间资源配置，引导各类产业园区特色化、专业化、多元化发展。

4.2.5 安全韧性、绿色低碳

坚守安全生产底线，统筹重大危险源管控、防灾减灾设施布局、应急救援通道布局以及生态隔离廊道布局等，构建可靠的保障体系和应急响应机制。践行生态文明理念，加快用能结构转型、推动产业绿色转型、加快新型基础设施建设，打造安全韧性、绿色低碳的产业园区。

4.2.6 数字赋能、科学决策

充分利用大数据、实景三维、人工智能等技术手段，认知园区空间运行规律、诊断现状问题、模拟规划方案、预判发展趋势，推动规划编制从经验判断向人机智慧协同的科学决策转变。

4.3 编制主管部门

规划编制主管部门为市县自然资源部门，并会同产业园区管理机构组织开展具体工作。
承担规划编制及相关专题研究的单位，应取得相应的单位资质，在资质等级规定的范围内承担业务。

4.4 编制层次

详细规划分为单元和街区两个层次，两个层次可以分开编制或者合并编制。

单元层次侧重统筹性，对产业集聚布局、功能布局、建设规模、用地结构、重大设施、安全防灾等统筹管控，是落实总体规划、衔接相关专项规划、指导街区层次详细规划的管理平台。

街区层次侧重实施性，对街区的建设规模、配套建设等相关管控要求，以及各地块的用地性质、容积率、建筑密度（建筑系数）、建筑限高、绿地率、设施配套等指标作出具体安排，是土地出让、核发建设项目规划许可、开展各项建设活动等的法定依据。

4.5 编制依据

规划编制依据为产业园区和详细规划相关的法律法规、技术标准，发展规划、空间规划、产业规划，及有关政策文件等。

4.6 编制程序

包括准备工作、基础研究、方案编制、规划论证与审批、成果要求。

5 准备工作

5.1 组织准备

制定工作方案，明确工作目标、工作任务、时间进度、经费保障、组织构架等安排。成立领导小组，统筹协调相关部门，共同推进规划编制工作。组建涵盖空间规划、产业经济、生态环境、道路交通、市政工程等多学科领域的国土空间详细规划编制技术团队和专家咨询组。

5.2 技术准备

5.2.1 收集整理基础资料

结合实际收集整理基础资料，涉密数据按照保密要求收集管理，具体内容和要求见附录A。

5.2.2 制定工作底图

以国土调查、地籍调查、不动产登记等法定数据为基础，结合地形图、影像图以及实地踏勘等情况，制定统一工作底图。

6 基础研究

6.1 一般要求

6.1.1 研究目的

梳理编制背景和规划任务，确定编制思路、编制技术路线和编制内容，见附录B。开展现状与规划实施评估，统筹考虑资源禀赋、地理交通、土地利用、产业经济、公共安全、应急救援、环境品质、服务能力、重要企业、土地污染等要素，识别产业园区规划建设面临的主要问题、发展诉求和机遇挑战。

6.1.2 主要内容

基础研究的主要内容应包括：

- a) 背景分析；
- b) 编制思路及技术路线；
- c) 现状与规划实施评估；
- d) 重大问题研究。

6.2 专题研究

结合实际开展专题研究，具体内容和要求见附录C。

7 方案编制

7.1 规划定位与规划目标

7.1.1 单元层次

统筹发展条件、上位规划要求及地方发展诉求，明确单元规划定位、主导功能与规划目标。

7.1.2 街区层次

结合单元层次规划要求，明确街区主导功能与规划目标。

7.2 建设规模与强度控制

7.2.1 单元层次

规划包括下列内容。

- a) 建设规模。科学预测就业与常住人口规模，明确产业用地规模、产业建筑规模及管控要求。
- b) 强度控制。综合考虑土地利用效率、城市承载能力（人口、交通、环境）等因素，明确开发强度分区及管控要求。
- c) 高度控制。结合城市上空际线、景观视廊等设计，明确高度控制分区及管控要求。

7.2.2 街区层次

落实单元层次规模与强度管控要求，对保留、更新、新建等不同类型建设用地分类管控，明确容积率、建筑密度（建筑系数）、建筑限高等指标。其中，工业用地应符合《工业项目建设用地控制指标》，新型工业用地应适当提高开发强度。各地宜探索推广“标准地+承诺制”用地模式，将固定资产投资强度、地均收入、地均税收等要求作为工业用地建设的引导性指标。

7.3 产业空间布局

7.3.1 单元层次

统筹考虑现状产业基础与规划产业体系，分析产业空间需求，优化产城联动、引导产业集聚、加速传统产业转型与新型产业发展，明确产业空间布局要求与产业正负面清单。

7.3.2 街区层次

结合单元层次产业空间布局要求，深化细分主导产业、特色产业的空间布局。

7.4 用地布局规划

7.4.1 单元层次

规划包括下列内容。

- a) 空间结构。深化总体规划空间管控要求，以产业布局为引导、以规划分区为指导，落实重要交通走廊、重大市政设施廊道、重要蓝绿空间及重要公共服务中心，优化空间结构。
- b) 用地布局。充分考虑产业用地及生产装置设备产生的环境干扰、环境污染、安全影响等因素，结合产业集聚、交通运输及基础设施等条件，科学布局工业及物流仓储用地，合理布局居住、商业等用地，完善布局交通、市政等重要基础设施用地，明确主要用地的结构比例和规模区间。重大产业平台、轨道交通站点、高等院校及周边区域，应布局新型工业用地；三类工业及物流仓储区域，应明确安全防护距离及管控要求。
- c) 用地管控。明确各类用地兼容及混合利用的总体要求，探索土地用途弹性管控方式，建立不同产业用地类型转换程序。

7.4.2 街区层次

落实单元层次规划要求，细化用地布局，明确地块用途兼容比例、功能混合比例及正负面清单。

7.5 配套设施规划

7.5.1 单元层次

统筹考虑产业园区发展阶段特征、产业发展特征、服务群体特征等情况，统筹布置工业邻里中心，明确生产性服务设施布局要求，确定独立占地公共管理与公共服务设施的类型、数量、位置、规模等，确定非独立占地设施的空间布点和配置标准。

7.5.2 街区层次

落实单元层次设施配套要求，明确生产性服务设施的类型、位置、规模等，细化公共管理与公共服务设施的数量、位置、用地边界、规模等。

7.6 绿地与开敞空间规划

7.6.1 单元层次

规划包括下列内容。

- a) 山水本底。综合自然地理格局及资源禀赋，优化山水城园关系，优先将用地规模较大的自然山体、集中成片联通的陆地水域建设为绿地与开敞空间。
- b) 绿地系统。落实总体规划结构性绿地，确保整体结构稳定、功能不降低、规模不减少，明确公园绿地和广场的数量、规模，防护绿地的规模、管控要求。
- c) 廊道系统。明确生态廊道、通风廊道等廊道系统布局和管控要求。

7.6.2 街区层次

落实单元层次绿地与开敞空间建设要求，细化确定公园绿地、广场、防护绿地的数量、规模和用地边界等，细化廊道系统等。

7.7 综合交通规划

7.7.1 单元层次

规划包括下列内容。

- a) 区域交通。优化公路、铁路、水运、空运等区域交通组织，提升区域交通承载能力与衔接水平，完善多式联运骨干通道，优化集疏运体系，明确货运枢纽布局。
- b) 道路交通。厘清客货运交通组织流线，强化主要疏散通道的交通组织，推动客货运输高效分流，构建货运交通主干网络与专用通道，明确时段、路段、限速的管理措施。
- c) 配套设施。明确货运停车场、社会停车场、公共交通场站、加油加气站、充换电站等交通设施的空间位置、数量、规模，科学布局专用停车场、专用车道等安全设施。倡导交通枢纽复合立体开发，提高土地利用效率。

7.7.2 街区层次

充分考虑货运车辆对转弯半径及通行宽度等方面要求，细化确定道路交叉口、道路横断面形式、各类交通设施用地边界及管控要求。

7.8 市政公用设施规划

7.8.1 单元层次

综合考虑地形地貌、气候水文条件、生产工艺等因素，结合需求预测结果，明确各类市政公用设施布局，重大设施应预留扩容空间。

明确初期雨水处理、废水集中处理和事故应急等设施建设要求，确定废水输送方式及再利用要求。明确双电源供电配置，优先开发利用可再生能源，提高清洁能源应用比例。明确供热设施建设要求，鼓励利用工业余热供热。明确固体废物及危险废物处置设施建设要求。

统筹各类市政公用设施的工程管线布局，实施管线综合规划，明确各类工程管线的敷设方式和管理要求。坚持安全韧性原则，明确长输管道等重要生命线工程的管控要求。

7.8.2 街区层次

在数量规模不减少、服务半径有保证、用地界限可实施的前提下，细化各类市政公用设施数量、位置、规模、用地边界及建设管控要求。

细化各类市政工程管线布局和控制要求，明确工程管线敷设排列顺序和位置，确定相邻工程管线的水平间距、交叉工程管线的垂直间距。

7.9 公共安全与综合防灾规划

7.9.1 单元层次

综合考虑自然灾害风险、各类危险源、重要基础设施、高风险区等因素，结合规划功能布局，明确各类综合防灾设施布局。

强化外部安全防护距离管控，明确安全防护距离及管控要求，涉及重大危险源的需明确防御设施和防护措施。明确应急救援设施、应急物资储存设施、消防设施等综合防灾设施建设要求，确定位置、数量、规模及管控要求。推进海绵城市建设，明确内涝、洪水等灾害的防护标准与控制要求。

7.9.2 街区层次

在数量规模不减少、安全防御能力不降低、用地界限可实施的前提下，落实安全防护距离管控要求，细化各类综合防灾设施数量、位置、规模、用地边界及建设管控要求。

7.10 环境保护

7.10.1 单元层次

规划包括下列内容。

- a) 整体要求。落实上位规划环境保护、生态环境分区管控、规划环境影响评价报告等要求，明确各类污染源的防治措施及要求。
- b) 水污染防治。科学预测污水排放量，明确排水体制与污染控制要求，优化初期雨水、溢流污染控制等设施的空间布局，明确污水排放口的设置要求，提出重点污染企业的监管措施。
- c) 大气污染防治。识别主要大气污染物类型，明确大气污染防治要求，优化气源型企业空间布局，提出重点污染企业的监管措施。
- d) 声污染防治。优化噪声敏感目标的空间布局，明确声源及噪声传播途径的控制要求，提出重点声源企业的监管措施。
- e) 固体废弃物污染防治。科学预测固体废弃物产生量，明确固体废弃物减量化、资源化、无害化处理目标与控制要求，优化固体废弃物设施空间布局，提出重点产废企业的监管措施。
- f) 其他防治要求。明确废气排放企业与生活居住区之间的物理隔离要求。

7.10.2 街区层次

规划包括下列内容。

- a) 水污染防治。落实单元层次水污染防治设施及用地，明确设施防护要求，针对街区重点污染企业特点提出污染控制要求和监管措施。
- b) 大气污染防治。识别街区主要污染物类型，提出污染控制要求，结合主导风向明确街区重点污染企业的环境防护距离，完善重点污染源在线监测与预警应急设施布局。
- c) 声污染防治。落实单元层次噪声敏感目标的空间布局，针对街区声源特点，明确声源及传播途径的控制要求，提出声源企业的监管措施。
- d) 固体废弃物污染防治。落实单元层次固体废弃物设施空间布局，针对重点产废企业特点提出监管措施。

7.11 城市设计与风貌管控

7.11.1 单元层次

综合自然本底、地域文化、产业特征及功能布局，统筹生产、生态、生活的关系，引导构建结构有序、特色彰显的产业园区景观风貌结构，明确整体风貌定位，明确标志节点、公共廊道（景观廊道、视线通廊、通风廊道等）、风貌分区、城市上空际线、重要界面的管控要求。

7.11.2 街区层次

落实单元层次管控要求，对景观风貌实施特色化和精细化管控引导，明确建筑高度、建筑退让等空间形态控制指标，提出景观界面、建筑色彩和材质、开放空间系统、标识系统等要素的引导要求。

7.12 地下空间规划

7.12.1 单元层次

统筹地上地下空间一体化开发利用模式，明确地下空间的空间布局、开发深度、功能用途、建设规模等管控要求。鼓励探索产业地下空间利用新模式，提出各类设施地下化建设、新型工业用地地下空间复合利用及地下空间“平急两用”的开发路径及方向。

7.12.2 街区层次

落实单元层次地下空间开发利用要求，细化地下空间的用地边界、开发深度、功能、建设规模、层数与面积及交通组织等。

7.13 竖向规划

7.13.1 单元层次

尊重地形地貌，综合协调道路运输、地面排水、防洪排涝、地块开发、工程管线布置及土石方产消平衡等要求，确定道路、堤防等控制点标高。增量地区应开展土方平衡测算，明确渣土减量化目标及消纳方向。

7.13.2 街区层次

充分考虑货运车辆对道路限高及纵坡的要求，细化确定道路控制点的标高及规划纵坡的坡度、坡向和坡长，合理组织地面排水。增量地区应细化土方调配方案，明确渣土消纳路径和管控要求。

7.14 城市控制线规划

7.14.1 单元层次

严格落实“三条控制线”（永久基本农田、生态保护红线和城镇开发边界）、洪涝风险控制线、历史文化保护线等城市控制线的边界和管控要求，细化落实“城市四线”（城市绿线、城市蓝线、城市紫线、城市黄线）的规模、位置和管控要求，各地可结合实际情况增加其他控制线要求。“城市四线”宜采用实线控制和虚线控制两种管控方式。

7.14.2 街区层次

严格落实实线控制的城市控制线，按需细化虚线控制的城市控制线，明确相应的管控要求。

7.15 存量空间盘活优化

规划包括下列内容。

- a) 存量空间识别。综合土地管理、社会经济等数据，结合土地利用绩效（如亩均产出、亩均税收）、建筑使用效能（如容积率、空置率）、环境安全合规性及产业发展导向符合度，识别并划分高效利用、低效利用、闲置未用等不同类型用地。
- b) 盘活策略与模式。综合考虑存量空间识别结果、权利人改造意愿、产业发展需求等因素，提出存量空间盘活模式（如保留提升、功能转换、整治改造、腾退收回）和制定盘活策略。条件成熟的地区应结合新型产业用地，推动新旧动能转换，促进产业转型升级。

7.16 街区传导

规划包括下列内容。

- a) 街区划分。衔接行政区域划分及园区管理范围，考虑产业功能的关联性、土地用途的兼容性各类空间要素，结合生产生活服务范围合理划分街区。
- b) 街区管控。明确各街区的产业主导功能、就业人口规模、城镇建设用地总规模、公益性用地规模（含保障性住房）、产业用地规模，总建筑面积（地上）、住宅建筑面积（地上），公共管理与公共服务设施、道路交通设施、市政公用设施、公共安全与综合防灾设施的等级、数量、规模、布局等控制要求，绿地与开敞空间的类型、等级、数量、规模、布局等控制要求，城市设计（建筑风貌、建筑高度）及其他管控要求。

8 分类引导

基于核心特征将全省产业园区归纳为五类，分别为集聚制造类、科技创新类、枢纽口岸类、仓储物流类、特殊管控类，集聚制造类指以规模生产驱动为核心特征的经济技术开发区、经济开发区，科技创新类指以技术创新驱动为核心特征的高新技术产业开发区、高新技术产业园区，枢纽口岸类是指以开放经济及制度创新驱动为核心特征的临空（临港）产业开发区、国际陆港经济开发区、综合保税区、自由贸易试验区，特殊管控类指以安全环保为核心特征及单独认定管理的化工园区。

8.1 集聚制造类

集聚制造类产业园区属于最具普适性的一般产业园区。

应重点优化功能布局、保障产业用地规模、促进土地集约利用、引导产业集聚发展、完善配套设施建设以及优化空间环境等。涉及中心城区、交通枢纽、高等院校等区域的，应深化城市设计、综合交通、产城融合发展等相关内容。

8.2 科技创新类

在一般产业园区的基础上，宜深入开展产业链空间组织、配套设施、环境品质等相关内容的规划引导。制定下列针对性措施。

- a) 空间组织。强化创新驱动引导，探索实施土地弹性管理和混合用地开发建设，优化研发、孵化、中试、制造等产业空间组织，驱动科技创新到产业化落地全链条服务。
- b) 配套设施。强化产城融合引导，配置契合产业发展需求的生产性服务设施（研发中心、共享实验室、企业孵化器等），配置契合产业人才需求的生活性服务设施（品质居住、医疗、教育、文化、体育、休闲、商业等），合理布局产业社区生活圈和工业邻里中心。
- c) 环境品质。强化城市设计引导，明确临山滨水等重点区域的创新空间、公共空间、重要节点、建筑风貌、城市上空际线等管控要求。

8.3 枢纽口岸类

在一般产业园区的基础上，宜深入开展符合功能分区、交通组织、智慧管理、安全管控等相关内容的规划引导。制定下列针对性措施。

- a) 功能分区。梳理枢纽口岸实际建设需求，统筹布局口岸作业区（航空港区、码头作业区、供应链服务区等）、物流仓储区（危化品专用仓储、监管仓储等）、产业配套区（总部商务、航空物流相关高时效性产业区和航空制造维修相关的航空关联产业区、保税物流区、临港工业区等）、综合服务区、生态防护区等基础功能板块，细化布局内网围网与查验场地、封闭监管区与非监管区、噪声与净空管控区、跨境电商与公路集散区、保税监管区等差异化功能板块。
- b) 交通组织。优化口岸枢纽各大功能板块间及联系城市功能板块的交通组织，完善构建以交通枢纽为核心的多式联运体系、客货分流系统、专用集疏运体系及大型货运设施布置。科学布局内部客货交通，合理布局查验场地、停车场地（客运、货运、保税车辆专用、危化车辆专用等）、货物装卸场地、集装箱还箱场地等。
- c) 智慧管理。完善数智管理设施（数字化监管平台、航空物流信息平台、港口智慧调度系统等）建设，提出智能卡口、智能查验设备、货物追踪系统等建设要求，并预留建设空间。
- d) 安全管控。明确特定风险（净空、危化、生态敏感、电磁干扰等）的安全管控距离与管控边界，合理布局应急救援设施。严格执行机场净空保护，明确建筑限高、划定噪声控制区、管控电磁干扰等；科学布局危化品码头及检查区，划定安全防护距离和生态隔离带。

8.4 仓储物流类

在一般产业园区的基础上，宜深入开展物流功能空间组织、交通组织、配套设施等相关内容的规划引导。制定下列针对性措施。

- a) 空间组织。综合考虑货物类型（普货、冷链、电商、大宗商品等）与物流作业流程（仓储、分拣、配送等），合理布局仓库、冷库、堆场、分拨中心等功能板块。
- b) 交通组织。开展区域交通影响评价，科学预测货运交通需求，分析对周边路网的影响。完善与高速公路出入口、铁路货运站、港口码头、机场的快速集疏运通道，建立多式联运体系。协调客货交通组织，优化货车动线、回转场地及装卸泊位布局。
- c) 配套设施。完善适应大型货运车辆需求的加油、充电、维修及司机配套服务设施。仓储设施需满足消防、抗震、防风等安全建设标准。

8.5 特殊管控类

在一般产业园区的基础上，宜深入开展安全布局、专项交通、环保与应急等相关内容的规划引导。制定下列针对性措施。

- a) 基本要求。应符合 GB/T 42078《化工园区开发建设导则》的相关管控要求。
- b) 安全布局。明确划分生产区、仓储设施区、物流运输区、基础设施及公用工程区、公共服务区等功能板块，细化重大危险源、安全防护距离、生态隔离带等位置和边界；重大危险源与敏感目标之间必须满足外部安全防护距离要求。
- c) 专项交通。规划独立的危险化学品运输专用通道、停车场和洗消场地。鼓励设置铁路专用线、管道运输系统，实现大宗物料封闭运输。
- d) 环保与应急。明确废水、废气、危废的集中处理与监测要求；细化事故应急池、消防站、气防站、应急指挥中心及疏散救援通道的空间布局与用地保障。

9 规划论证与审批

9.1 规划论证

依照相关法律法规和技术标准，形成规划草案。编制机关组织有关部门和专家对规划草案进行审查，将规划草案予以公告，并通过论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。

9.2 规划审批

组织编制机关将规划草案、审查意见、公众意见及意见回复报送审批机关。

10 成果要求

规划成果包括单元和街区两个层次，单元层次包括规划文本、规划图则、规划图件、规划附件、数据库，街区层次包括规划文本、规划图则、规划附件、数据库，涉及的文、图、表、数相辅相成，衔接一致。单元层次、街区层次合并编制的，宜对规划成果进行整合调整。各地可根据实际情况调整规划成果内容，鼓励创新探索成果形式。具体内容和要求见附录D。

附录 A
(资料性)
基础资料收集清单

A.1 基础资料

A.1.1 宏观背景与上层规划资料

- a) 规划编制与实施管理文件，包括但不限于城乡规划法、土地管理法、环境保护法等相关法律法规，详细规划管理规定、规划管理技术规定、建设用地控制指标、公共服务设施配置、停车设施配建等相关技术标准，产业发展等园区建设管理相关政策文件。
- b) 规划文件，包括但不限于总体规划或分区规划、相关专项规划（如城市更新、市政工程、公共服务设施）、产业发展规划，等技术文件，以及其他必要性文件。

A.1.2 自然地理与生态环境本底资料

- a) 地理信息数据，包括但不限于高精度地形图、数字高程模型（DEM）、正射影像图（DOM）、遥感影像图等。
- b) 水文气象资料，包括但不限于河流水系分布、防洪标准、水源地保护范围、水文站观测数据，历年气温、降水、风向、风速、风玫瑰等。
- c) 生态环境资料，包括但不限于生态环境分区管控、环评报告及批复文件、生物多样性（重要保护动植物栖息地）等，环境质量现状资料、污染源与排放信息、生态环境保护规划、资源承载力与生态现状资料、环境容量资料等。
- d) 地质与灾害资料，包括但不限于工程地质条件，地质灾害的分布、影响范围、危害程度及防治规划等。

A.1.3 社会经济与产业发展资料

- a) 人口资料，包括但不限于现状常住人口与就业人口的总量、分布、结构（年龄和职业）等。
- b) 经济与产业资料，包括但不限于经济总量（近5—10年GDP、固定产业投资）、产业结构（三产结构、主导产业、特色产业）、企业信息（规模以上企业名单、数量、产值、产业链、准入负面清单）、效益评估（土地产出强度、亩均税收、能耗水平）等。
- c) 土地经济分析资料，包括但不限于“五好”园区创建综合评价、土地集约利用评价等，土地基准地价、土地级差效益分析、历史地价变动、潜在开发模式与效益预测等。

A.1.4 土地利用与空间现状资料

- a) 管理范围，包括但不限于经批准的四至范围、调区扩区范围、发展方向区范围等。
- b) 土地利用现状，包括但不限于最新国土调查数据、现状公共服务设施、现状交通设施、现状市政公用设施、闲置用地数据、低效用地数据等。
- c) 权属与管理信息，包括但不限于地籍调查、不动产登记数据，批地供地、征收储备等情况。
- d) 建筑物现状，房屋用途、产权、建筑面积、层数、建筑质量、保留建筑，以及具有保留价值的建筑（历史建筑、风貌建筑）清单及保护要求。
- e) 工业企业，包括但不限于重点或特殊工业企业的分布、占地面积、生产工艺及对周边环境（如安全、交通、市政）的特殊要求。

A.1.5 安全与防灾约束资料

- a) 安全生产与应急管理，包括但不限于重大危险源（危险化学品等）的备案资料、分布及安全距离要求，应急设施（消防站、应急避难场所、应急救援物资储备库）的布局与能力，安全风险评估报告等。
- b) 相关利益方诉求，包括但不限于政府各部门的规划建设与管理要求，园区内重点企业、社区代表对规划的具体诉求与建议（如通过访谈、问卷收集）。

A.2 表 A. 1~表 A. 7 为基础资料调查样表

表 A.1 存量建设用地信息汇总表

序号	权利人	项目名称	土地用途	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	不动产登记情况
1								是/否
2								
3								
...								

表 A.2 现状企业调查表

序号	企业名称	职工人数 (人)	主导产业	用地面积 (m ²)	工业产值 (万元)
1					
2					
3					
...					

表 A.3 重大危险源一览表

企业名称	所属企业	危险源名称	具体位置	危险物质及存在量	等级
1	XX化工有限公司	原料罐区	XX路，北侧XX米	丙烯，XX吨	
2					
3					
...					

注：等级应填写“特殊类/一类/二类/三类”。

表 A.4 现状道路信息一览表

序号	道路名称	类别	走向	长度 (m)	红线宽度 (m)	道路起止	断面类型
1		高速/快速路/ 国道/省道/ 主干路/次干路/ 支路					

2							
3							
...							

表 A.5 现状市政公用设施一览表

序号	设施类型	设施名称	设施级别	用地规模 (m ²)	建筑面积 (m ²)	设计规模
1			城市级/街道级/社区级			
2						
3						
...						

表 A.6 现状公共服务设施一览表

序号	设施类型	设施名称	设施级别	用地规模 (m ²)	建筑面积 (m ²)	设施规模
1			城市级/街道级/社区级			
2						
3						
...						

表 A.7 闲置低效用地一览表

序号	权利人	项目名称	土地用途	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	不动产登记情况
1								是/否
2								
3								
...								

附录 B
(资料性)
技术路线图

规划技术路线见图B.1

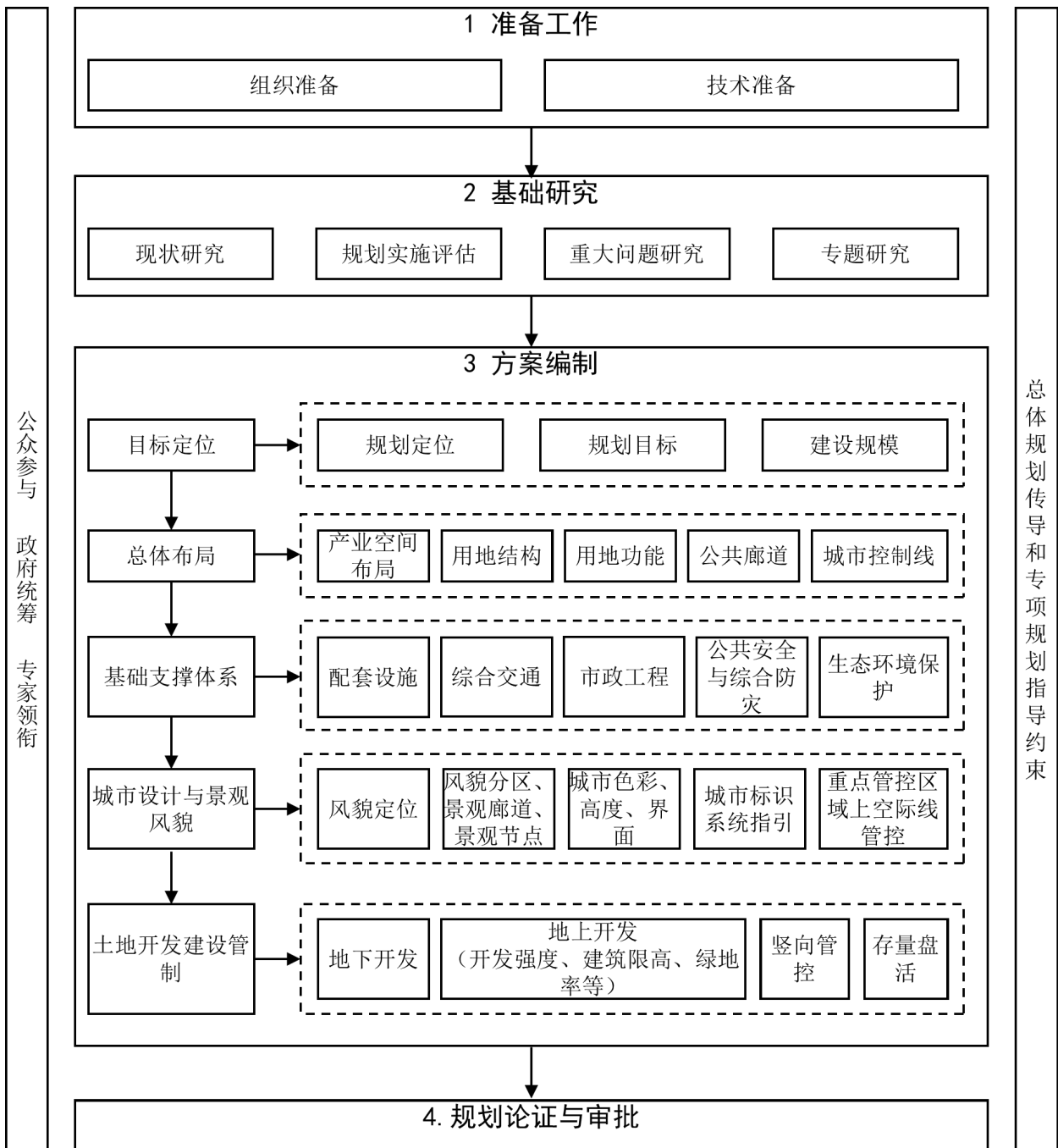


图 B.1 技术路线图

附录 C

(资料性)

专题研究

C.1 现状与规划实施评估

以DB43/T 3068为指导,评估详细规划区域的现状建设情况,以及详细规划对总体规划的符合情况、详细规划目标的执行情况、详细规划对外部环境的适应性情况。强化问题导向,重点评估产业门类与园区空间适配程度、空间与土地使用效能、弹性用地与混合用地实施成效、环境保护与安全邻避矛盾、货运交通与市政公用设施承载能力等关键内容,剖析规划实施过程暴露的问题及成因,提出优化建议。

C.2 产业空间布局专题研究

综合考虑地理区位、资源禀赋、规划与政策等因素,系统梳理产业基础、发展条件和短板,研判产业发展趋势和借鉴同类案例,明确产业定位、发展目标、发展方向与路径,构建高端产业链与产业生态体系,优化产业结构与空间布局,提出产业发展保障措施。

C.3 产城人协同发展专题研究

综合考虑产业结构、人口结构、功能供给、职住平衡等因素,借鉴先进产业园区的实践经验,剖析产城人协同的内在机理及存在的问题,研判产城人协同发展的核心需求,建立协同发展的目标指标体系,制定产城协同、产人适配、人城提质的空间优化策略,提出产城人协同发展的保障措施。

C.4 存量盘活专题研究

综合考虑城市发展阶段、财政能力、土地利用、民生保障、产业需求、规划与政策等因素,系统梳理功能布局(产业布局、用地布局等)、配套设施(民生设施、市政公用设施、交通设施及其他设施等)、空间品质(景观风貌、山水城环境、安全韧性、工业遗产保护利用等)等方面的问题及发展诉求,识别存量盘活重点区域,研判存量盘活要点,明确契合发展战略的存量盘活目标,针对特定存量空间对象制定差异化存量盘活模式,明确开发运营模式,开展投资产出平衡测算,提出存量盘活时序建议。

C.5 土地弹性控制专题研究

综合考虑目标定位、发展规模、市场需求及政策引导等因素,借鉴前沿城市地区的成熟经验,聚焦产业用地供给刚性与需求弹性的核心矛盾,完善弹性用地规划,明确土地弹性控制的方法路径,建立留白用地机制,明确留白用地建设的条件、程序、正负面清单;建立弹性用途管控机制,明确用途转换规则及正负面清单;建立指标动态调整机制,明确指标调整的触发条件和程序、管控区间、调整权重与阈值。

C.6 绿色低碳发展专题研究

综合考虑产业结构、能耗结构、城镇化进程、技术水平等因素,衔接落实上位规划、相关专项规划的绿色低碳要求,聚焦用地布局、能源供给、绿色建筑、绿色交通、市政设施、蓝绿空间、运行管理等,识别减碳重点,明确绿色低碳目标指标,制定绿色低碳规划策略,提出地块绿色低碳管控要求。

C.7 交通影响评价专题研究

综合考虑园区现状交通供需、路网结构及周边交通系统，衔接区域综合交通规划要求，结合产业布局、开发强度与人口规模，聚焦客货交通量预测、路网通行能力评价、货运通道与公共交通及慢行系统适配性分析等，诊断交通运行短板，明确交通优化提升目标，提出交通设施布局优化对策、交通影响缓解措施及实施时序等，形成评价结论与建议。

C.8 环境影响评价专题研究

综合考虑园区发展定位及区域生态环境现状，聚焦生态环境制约因素分析、主要影响及风险因子识别、环境压力与减碳潜力研判等，诊断生态环境管控短板，明确生态环境保护目标指标，制定生态环境优化建议、影响减缓对策及跟踪监测要求，细化项目环评重点与环境准入管理标准，提出园区生态环境刚性管控要求，形成评价结论与建议。

C.9 安全影响评价专题研究

综合考虑园区发展定位、现状安全管控基础及周边敏感要素，衔接相关规划安全管控刚性要求，聚焦规划安全符合性核查、全环节危险有害因素辨识、安全风险等级评价等，诊断安全管理短板，明确园区安全管控目标指标，提出产业优化、布局调整及安全管理对策，明确跟踪监测要求及项目安评重点，完善安全准入与管理要求，形成评价结论与建议。

C.10 其他相关专题研究

地方可结合实际需求，开展其他相关专题研究。

附录 D
(规范性)
成果编制参考样式

D.1 规划文本

D.1.1 基本要求

规划文本以章节条款格式表述规划结论，包括文本条文及必要的附表。文本宜法条化，格式准确规范、简明扼要，明确规划强制性内容。规划文本一般包括：

- a) 总则
包括指导思想、规划原则、规划范围、规划层次、成果构成、规划效力等。
- b) 管控体系与街区划分
包括管控体系、管控内容、管控方式、街区划分等。
- c) 目标定位与规模管控
总体定位、人口规模、用地规模、建设规模等。
- d) 空间结构与用地布局规划
空间结构、用地布局、土地使用管制、用地集约节约等。
- e) 产业发展空间
园区边界、产业体系、产业布局、产业策略等。
- f) 公共服务设施与住房规划
包括公共服务设施建设要求、建设体系、类型、数量、规模、布局，以及住房供应体系、拆迁安置、农村宅基地建设管控要求等。
- g) 绿地与开敞空间规划
包括绿地系统结构、绿地类型、规模、布局，以及水系控制、公共廊道控制、安全防护距离等。
- h) 综合交通规划
包括对外交通、城镇道路体系、公共交通、慢行交通、静态交通、停车配建、道路交叉口等
- i) 市政公用设施规划
包括给水、排水、供电、燃气、通信、环卫、供热等各类市政工程的规模预测、规模、布局。
- j) 公共安全与综合防灾
包括防洪排涝、消防、人防、地灾防治、卫生防疫、潜在危险防治等。
- k) 地下空间与竖向规划
包括地下空间开发规模、功能分区、控制要求，以及场地竖向和道路坡度控制等。
- l) 城市设计与风貌管控
包括城市设计结构、风貌分区、上空际线管控、视线通廊、城市特色、建筑特色、公共空间、街道界面等
- m) 环境保护规划
包括总控制目标，以及水污染、大气污染、噪声污染、固体废物污染等防治，以及生态碳汇空间、节能减排等
- n) 空间管控

包括各类城市控制线规模、界限和管控要求，以及非建设用地、村民建房管控要求等。

o) 环境影响评价

包括环境影响评价结论及规划响应情况等。

p) 附表

包括必要性附表。

D.1.2 表D.1~表D.5为附表样表

表 D.1 用地汇总表

代码	名称	现状		规划		调整面积 (公顷)
		面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
农用地						
其中	01	耕地				
	02	林地				
	03	园地				
	04	湿地				
	05	农业设施建设用地				
	17	陆地水域				
	23	其他土地				
建设用地						
未利用地						
总计						

表 D.2 建设用地结构调整表

代码	名称	现状		规划		调整面积 (公顷)
		面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
07	居住用地					
其中	0701	城镇住宅用地				
	0702	城镇社区服务设施 用地				
	0703	农村宅基地				
08	公共管理与公共服 务用地					
其中	0801	机关团体用地				
	0802	科研用地				
	0803	文化用地				
	0804	教育用地				

代码	名称	现状		规划		调整面积 (公顷)
		面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
	0805	体育用地				
	0806	医疗卫生用地				
	0807	社会福利用地				
09		商业服务业用地				
其中	0901	商业用地				
	0902	商务金融用地				
	0903	娱乐用地				
	0904	其他商业服务业用地				
10		工矿用地				
其中	100101	一类工业用地				
	100102	二类工业用地				
	100103	三类工业用地				
	100104	新型工业用地				
	1002	采矿用地				
11		仓储用地				
其中	1101	物流仓储用地				
	1102	储备库用地				
12		交通运输用地				
其中	1201	铁路用地				
	1202	公路用地				
	1203	机场用地				
	1204	港口码头用地				
	1205	管道运输用地				
	1206	城市轨道交通用地				
	1207	城镇村道路用地				
	1208	交通场站用地				
	1209	其他交通设施用地				
13		公用设施用地				
其中	1301	供水用地				
	1302	排水用地				

代码	名称	现状		规划		调整面积 (公顷)
		面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
	1303	供电用地				
	1304	供燃气用地				
	1305	供热用地				
	1306	通信用地				
	1307	邮政用地				
	1308	广播电视设施用地				
	1309	环卫用地				
	1310	消防用地				
	1311	水工设施用地				
	1312	其他公用设施用地				
14	绿地与开敞空间用地					
其中	1401	公园绿地				
	1402	防护绿地				
	1403	广场用地				
15	特殊用地					
16	留白用地					
总计						

表 D.3 单元控制一览表

管控要素	XX 单元	指标属性	
规划范围	XX 公顷	约束性	
主导功能		约束性	
目标定位		预期性	
规模结构	城镇建设用地规模	≤XX 公顷	约束性
	城镇建设用地结构	工业用地占比 XX-XX%, 居住用地占比 XX-XX%, ...	预期性
	公益性用地规模	XX 公顷(其中, XX 用地 XX 公顷, ...)	约束性
	产业用地规模	XX 公顷(结合实际情况确定上限、下限或区间控制)	预期性
	总建筑面积	XX 万平方米(结合实际情况确定上限、下限或区间控制)	约束性
	工业建筑面积	≥XX 万平方米(下限控制)	约束性

管控要素		XX 单元				指标属性
	人口规模	XX 万人				预期性
	人均公园绿地面积	XX 平方米/人				约束性
底线约束	永久基本农田保护面积	XX 公顷 (XX 亩)				约束性
	生态保护红线面积	XX 公顷				约束性
	城镇开发边界面积	XX 公顷				约束性
	历史文化保护线	XX 公顷				约束性
	洪涝风险控制线	XX 公顷				约束性
	城市绿线	XX 公顷				约束性
	城市蓝线	XX 公顷				约束性
	城市紫线	XX 公顷				约束性
	城市黄线	XX 公顷				约束性
	其他控制线	XX 公顷				约束性
	历史文化保护要素名录	XX 处				约束性
空间品质	公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率		XX%			预期性
	绿地与开敞空间	绿地类型	规模	个数	备注	/
		公园绿地	XX 公顷	—	描述现状保留及规划新建, 下同	约束性
		防护绿地	XX 公顷	XX 处	描述防护绿地设置标准或思路, 如工业用地与居住用地预留防护绿地 10—15 米	约束性
		城市广场	XX 公顷	XX 处		预期性
	水系		XX 条		描述 XX 河/江, XX 渠,	预期性
	生态廊道的宽度		XX 生态廊道		XX 米	预期性
					
综合交通	道路网密度		快速路		XXkm/km ²	约束性
			主干路		XXkm/km ²	
			次干路		XXkm/km ²	
			支路		XXkm/km ²	预期性
	城镇道路网	道路等级	道路名称	红线宽度	道路断面	/
		主干道		XX 米		约束性
次干路		XX 米		约束性		
配	公共	设施类型	用地规模	个数	备注	/

管控要素			XX 单元			指标属性
套 设 施	管理 与 公 共 服 务 设 施	机关团体设施	XX 公顷	XX 处	描述现状保留及规划新建，下同	约束性
		科研设施	XX 公顷	XX 处		约束性
		文化设施	XX 公顷	XX 处		约束性
		……				约束性
		非独立占地设施配置标准	明确建设标准要求，如建设工业邻里中心 XX 处、平均用地面积 $\geq XX \text{ m}^2/\text{处}$			约束性
	商业 服 务 设 施	公用设施营业网点	XX 公顷	XX 处		约束性
		……	XX 公顷	XX 处		约束性
	市 政 公 用 设 施	供水设施	XX 公顷	XX 处		约束性
		排水设施	XX 公顷	XX 处		约束性
		……				约束性
		非独立占地设施配置标准	明确建设标准要求，如应急避难场所数量及分布			约束性
	交 通 设 施	对外交通场站	XX 公顷	XX 处		约束性
		公共交通场站	XX 公顷	XX 处		约束性
		社会停车场	XX 公顷	XX 处		约束性
		专用停车场	XX 公顷	XX 处		约束性
	其 他 控 制 要 求	城市设计				
绿色低碳					约束性/ 预期性	
历史文化保护					约束性/ 预期性	
城市安全					约束性/ 预期性	
地下空间开发					约束性/ 预期性	
农村建房规定					约束性	
注：表格中的管控要素主要为单元统筹管控的可量化指标，规划编制项目可结合实际情况调整。						

表 D.4 单元传导一览表

街区编号	传导要素	设施名称	用地规模	备注	指标属性	
AB-01	总体传导要求	主导功能	XX	—	预期性	
		用地规模	XX 公顷	—	约束性	
		城镇建设用地规模	XX 公顷	—	约束性	
		公益性用地规模	XX 公顷	—	约束性	
		产业用地规模	XX 公顷	—	预期性	
		总建筑规模	XX 万平方米（结合实际情况确定上限、下限或区间控制）	—	预期性	
		工业建筑面积	≥XX 万平方米（下限控制）	—	预期性	
	配套设施	公共管理与公共服务设施用地	机关团体设施	XX 公顷	描述现状保留及规划新建，下同	约束性
			科研设施	XX 公顷		
			文化设施	XX 公顷		
			……			
		商业服务设施	……			
		市政公用设施	……			
		交通设施	……			
	……	……				
	公共空间与特色风貌	城市设计				预期性
		综合公园	XX 公顷	XX 处		约束性
		专类公园				预期性
		社区公园				预期性
		防护绿地				预期性
		水系				预期性
防护绿地					约束性	
其他控制要求	绿色低碳、历史文化保护、城市安全、地下空间开发、农村建房规定等				约束性/预期性	
……						

注：表格中的管控要素主要为街区统筹管控的可量化指标，规划编制项目可结合实际情况调整。

表 D.5 地块指标控制一览表

地块编号	代码	名称	用地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (建筑系数)	建筑限高 (m)	配建停车位个数	配套设施	建设状态	备注
										现状/规划	
注：可根据实际需求调整管控要素；混合用地代码表达方式为“A+B”，混合比例必须在备注中说明，如“混合比例为3:7”；鼓励各地探索用地弹性管控的新模式、新表达方式，比如可选择性用地、灰色用地等。											

D.2 规划图件

D.2.1 基本要求

D.2.1.1 图件幅面

采用A3幅面，比例尺优先采用1:1000、1:2000，确保制图区域内容全部表达在图幅内，规划编制面积过大或过小的可结合实际情况调整。

D.2.1.2 图件表达

色彩设计。制图色彩符合主管部门的制图标准或行业惯例，图例注记与图中表达完全一致。制图色彩应确保图面清晰可辨且核心要素突出，对于色彩表达复杂的图件适宜综合应用线型（虚线、实线、点划线）、填充图案、专用符号等要素对地物进行多重标识。制图色彩应系统化，明确主导色、辅助色、背景色，确保图件图面和谐统一。

表达形式。以不同色块符号、线状符号和点状符号表达规划内容；以色块符号表达用地分类、功能分区、强度分区，以线状符号表达城市道路、道路等级、高压走廊、城市控制线、园区范围，以点状符号表达公共服务设施和公用服务设施等基础支撑体系的重要节点。

D.2.1.3 图件要素

a) 基础地理要素

行政界线。制图区域内行政界线，表达达到镇（街道）界或村（社区）界。制图区域行政界线外围标注相邻行政单位名称。

政府驻地。制图区域内政府驻地，表达达到乡镇（街道）和村（社区）政府驻地。采用点状符号和加注地名的方式表示。

高程特征。包括制图区域内山坡、山谷、高地等，标注名称等导线和重要高程值。等高线注记注在平缓处，其字头朝向高处。

水系。制图区域内的主要河流、沟渠、小型水库、坑塘水面均采用图斑和加注名称的方式表示。河流、沟渠、小型水库、坑塘水面名称采用水平、垂直字列或雁形字列表示；制图区域内的主要水工建筑物均采用相应图斑表示，并加注名称。

道路。制图区域内的主要铁路、高速公路、国道需表达道路红线并加注道路名称；城市主干路、次干路和支路均需表达道路中心线、侧石线和道路红线，并加注道路名称。

其他界限。制图区域内的园区范围、规划范围需表达边界线。

b) 幅图配置

地理位置示意图。表达单元在市县或街区在单元的位置，一般为规划图则需要，绘制在图幅内右上角或左上角。

风玫瑰。采用气象局最新风玫瑰，绘制在图幅内右上角或左上角。

比例尺。采用图解比例尺的形式，绘制在图幅内右上角或左上角。

图例。采用色块、线条或符号（用地用途、用地性质、控制线、设施点）与对应文字组成，色块主要表达用地用途、用地性质、用地状态和功能分区，线条主要表达高压走廊、城市控制线、园区控制线、规划范围、行政单元边界等，符号主要表达公共服务设施和公用服务设施点位和标注重要公共服务设施和公用设施，绘制在图幅内下侧或者右侧。

署名和制图日期。图件应署规划编制单位、制图单位和编制日期，规划编制单位和编制日期注于图廓外左下方，制图单位注于图外右下方。

D.2.2 图件内容

规划图件以图文结合形式表述规划结论，主要内容如下：

表 D.6 产业园区国土空间详细规划图件内容说明

类型	图件名称	表达内容	属性
基础 分析 图	区位图	表达在重要发展区域内的空间位置、主要的社会经济联系、主要的交通关系、与城市地区的关系等。	必选图件
	土地使用现状图	表达现状用地性质等。	必选图件
	土地现状权属图	表达现状土地权属性质、界线、权利人以及规划条件信息等。	必选图件
	公共管理与公共服务设施现状图	表达现状各类各级公共管理与公共服务设施位置、规模及用地性质等。	可选图件
	综合交通现状图	表达现状道路等级、走向和线形、交通设施及枢纽分布等。	可选图件
	公用设施现状图	表达现状各类各级公用服务设施位置、规模及用地性质等。	可选图件
	地形地貌分析图	表达现状地形高程、坡度、坡向及地貌特征等。	可选图件
	用地潜力分析图	表达现状土地开发情况，以及未来保留、更新和未利用等开发潜力。	可选图件
	产业布局现状图	表达现状重点产业的空间布局情况。	条件可选图件
规划 成果 图	空间结构规划图	表达功能分区、核心节点与空间发展轴线布局等。	必选图件
	产业空间布局规划图	表达重点产业空间的规划布局情况等。	必选图件

类型	图件名称	表达内容	属性
	土地使用规划图	表达规划用地性质、地块边界、重要设施的空间布局，主要线性设施的空间布局，以及涉及的“三条控制线”、园区边界等管控要素。	必选图件
	综合交通规划图	表达规划道路网络（道路等级、走向和横断面）、慢行系统、交通设施布局及枢纽体系等。	必选图件
	道路竖向规划图	表达道路控制点的坐标、高程、坡度、转弯半径及竖向设计等。	必选图件
	公共管理与公共服务设施规划图	表达各级各类公共管理与公共服务设施位置、规模及服务范围等。	必选图件
	绿地与开敞空间规划图	表达绿地和开敞空间的布局、位置、规模等。	必选图件
	给水工程规划图	表达水源选择、供水主次支管网走向管径及供水设施位置等。	必选图件
	污水工程规划图	表达污水收集系统、处理设施布局、管网走向及排放标准与去向等。	必选图件
	雨水工程规划图	表达雨水管网布局、排水分区、排放方向及主要雨水设施位置等。	必选图件
	电力工程规划图	表达电源布局、变电站位置、电网走向、管径及供电能力等。	必选图件
	通信工程规划图	表达通信局所、基站、管道布局及通信线路走向与覆盖范围等。	必选图件
	供热工程规划图	表达热源位置、供热管网走向管径及供热设施分布与覆盖范围等。	必选图件
	燃气工程规划图	表达燃气场站位置、管网走向管径、防火间距及供气能力等。	必选图件
	环卫工程规划图	表达环卫设施布局、转运站位置等。	必选图件
	综合防灾规划图	表达灾害风险区、防灾空间布局、设施位置及应急通道与避难场所等。	必选图件
	强度分区控制图	表达强度分区、开发强度等级控制要求等。	必选图件
	控制线规划图	表达“三条控制线”、城市黄线、城市绿线、城市蓝线、城市紫线以及园区边界范围线等。	必选图件
	街区划分图	表达规划街区的编码、边界等。	必选图件
	居住用地规划图	表达居住用地布局、规划人口分布、拆迁安置点布局等。	条件必选图件
	历史文化保护规划图	表达历史文化遗存分布、保护范围及管控要求等。	条件必选图件
	地下空间规划图	表达地下空间开发范围、开发强度及连通体系等。	条件必选图件
	高度分区控	表达建筑高度分区、控制指标及天际线引导等。	条件必选图件

类型	图件名称	表达内容	属性
	制图		
	城市设计引导图	表达建筑形式、建筑色彩、公共空间和街道界面的引导等。	条件必选图件
	分期建设规划图	表达建设时序、分期范围及重点项目布局。	可选图件
注：可根据实际需求调整规划图件			—

D.3 规划图则

D.3.1 基本要求

规划图则以图表文结合形式表述规划结论，包括单元和街区两个层次。单元图则包括单元控制图则和单元传导图则，单元图则重点管控主导功能、目标定位、规模结构、底线约束、综合交通、重要配套设施、安全防灾等，单元传导图则重点管控各街区编号、用地总规模、城镇建设用地规模、公益性用地规模、产业用地规模、人口规模、总建筑面积（地上）、重要配套设施等。街区图则重点管控用地性质、用地面积、容积率、建筑密度（建筑系数）、建筑限高、绿地率、车位配建数量、配套设施等，涉及混合用地的应标注用途及混合比例。涉及重点控制区的，应增加城市设计附加图则或导则，对空间形态（城市上空天际线、重要节点、街道界面等）、视线通廊、景观风貌提出管控要求。

D.3.2 图D1-D3为图则样图

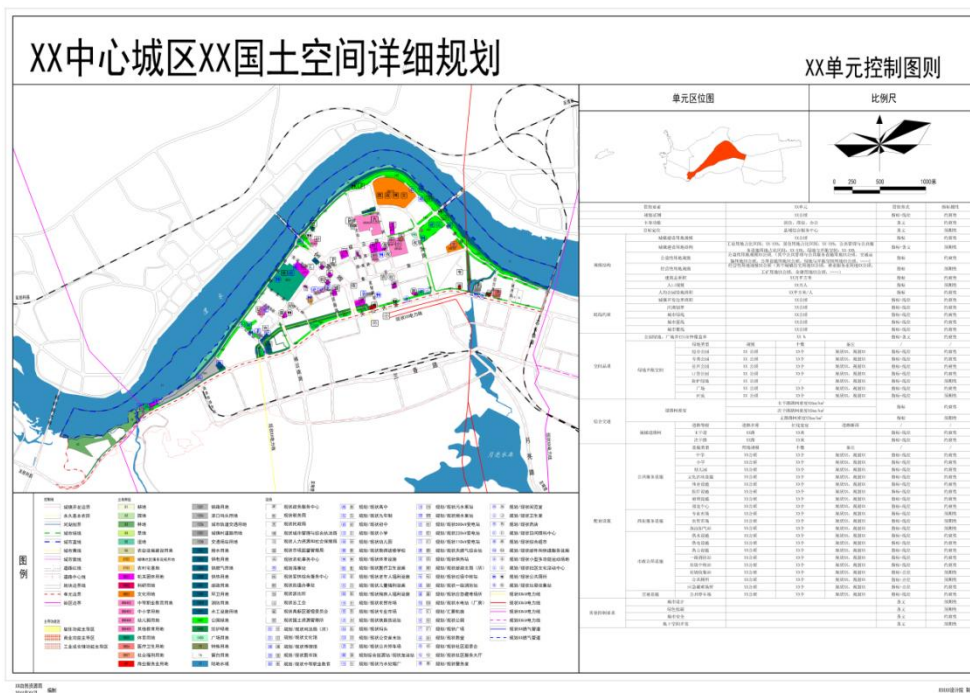


图 D.1 单元控制图则

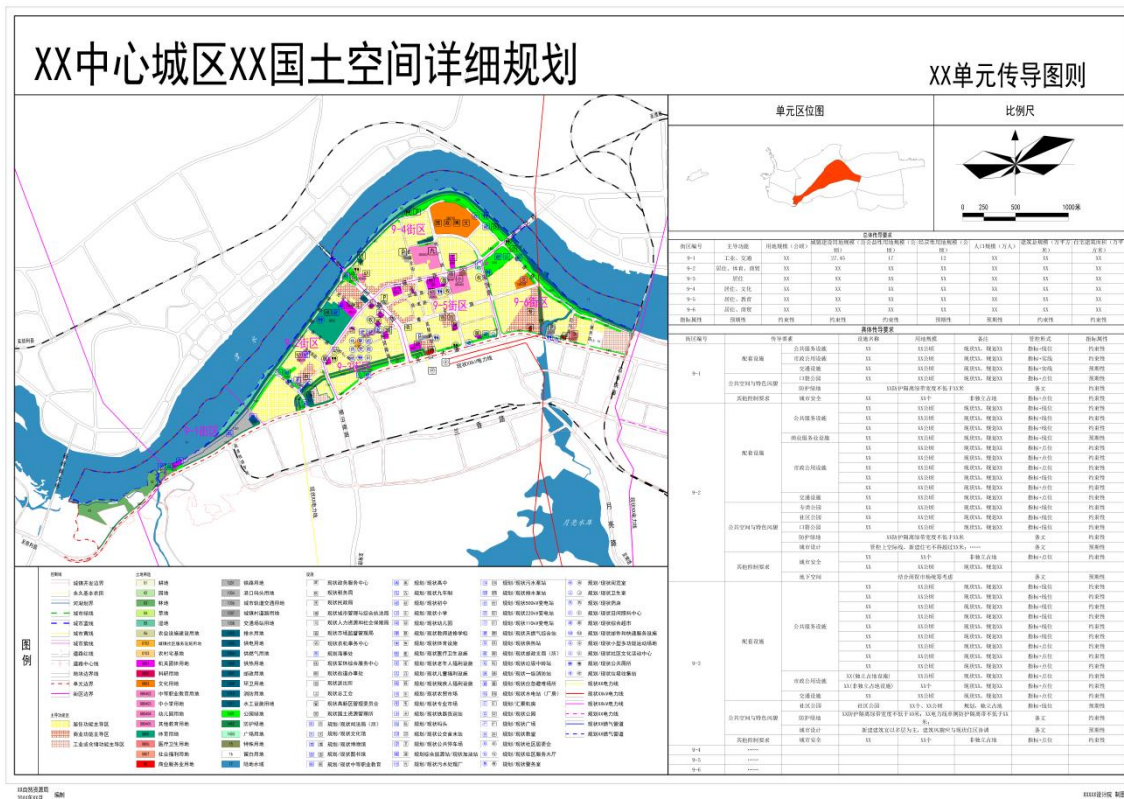


图 D.2 单元传导图则

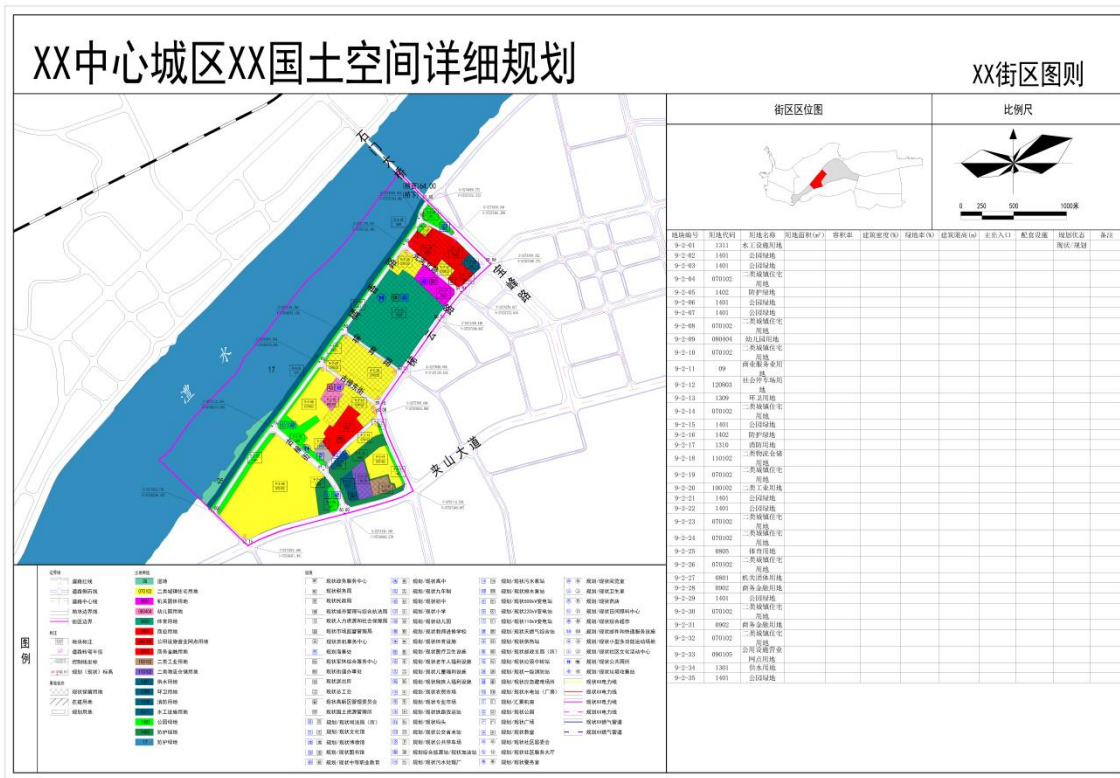


图 D.3 街区图则

D.4 规划附件

规划附件以图文表结合形式对规划编制情况说明，包括说明书、编制文件、相关专题研究等。说明书是对文本规划内容的解释说明，编制文件包括任务书、部门意见、公示文件、公众意见、规划委员会意见等文件，专题研究是针对特定问题（如产业、交通、安全、环境、历史文化保护等）单独编制的研究报告。

规划附件一般包括单元、街区两个层次，单元层次附件包括说明书和编制文件，街区层次包括编制文件，其他附件文件按需编制。

D.5 数据库

成果数据库应符合详细规划数据库规范，符合省级详细规划成果数据汇交要求。

参 考 文 献

- [1] GB/T 19231 土地基本术语
- [2] GB50180 城市居住区规划设计标准。
- [3] GB/T XXX 2024 低碳产业园区建设导则
- [4] DB43/T 2924-2024 产业发展规划编制指南
- [5] CJJ/T 141—2010 建设项目交通影响评价技术标准
- [6] 《中华人民共和国城乡规划法》
- [7] 《中华人民共和国土地管理法》
- [8] 《中华人民共和国环境保护法》
- [9] 《中华人民共和国环境影响评价法》
- [10] 《规划环境影响评价条例》
- [11] 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》
- [12] 《湖南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》
- [13] 工业和信息化部办公厅关于印发《高标准数字园区建设指南》的通知[Z].2025年11月13日
- [14] 工业和信息化部 国家发展改革委关于印发《工业园区高质量发展指引》的通知[Z].2025年9月1日
- [15] 工业和信息化部 自然资源部 生态环境部 住房和城乡建设部 交通运输部 应急管理部关于印发《化工园区建设标准和认定管理办法（试行）》的通知[Z].2021年12月28日
- [16] 发展改革委、民航局.关于临空经济示范区建设发展的指导意见[Z].2015年7月5日
- [17] 国家统计局.生产性服务业统计分类[Z].2019年4月18日
- [18] 中共中央 国务院.关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见[Z].2019年5月23日
- [19] 生态环境部.规划环境影响评价技术导则总纲[Z].2019年12月13日
- [20] 国务院办公厅.关于印发推进多式联运发展优化调整运输结构工作方案（2021—2025年）的通知[Z].2022年1月7日
- [21] 自然资源部.关于加强国土空间详细规划工作的通知[Z].2023年3月23日
- [22] 自然资源部.工业项目建设用地控制指标[Z].2023年5月11日
- [23] 自然资源部.国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南[Z].2023年11月22日
- [24] 湖南省人民政府办公厅.深化“放管服”改革助推“五好”园区建设二十条措施[Z].2021年11月8日
- [25] 湖南省自然资源资产配置方案编制工作指南和技术要点（试行）[Z].2025年9月1日