

# 曲靖中心城区住宅规划设计导则（试行）

（征求意见稿）

曲靖市国土空间规划委员会办公室

2024年 月

# 目录

<b>第一章 总则</b>	<b>4</b>
<b>第二章 术语</b>	<b>6</b>
<b>第三章 规划控制</b>	<b>7</b>
3.1 平面布局	8
3.2 形态组合	15
3.3 空间引导	20
3.4 交通系统	28
3.5 竖向设计	32
3.6 无障碍设计	34
<b>第四章 立面设计</b>	<b>35</b>
4.1 建筑风格及色彩	36
4.2 立面要素	43
<b>第五章 配套设施</b>	<b>53</b>
5.1 公共服务设施	54
5.2 配套设施	60
5.3 特色空间	65
<b>第六章 景观设计</b>	<b>71</b>
6.1 景观节点	72
6.2 植物选取	79
<b>第七章 节能环保</b>	<b>81</b>
7.1 海绵城市	82

01

## 第一章 总则

# 1 总则

## 1.1 编制目的

规范和引导曲靖中心城区住宅规划设计及管理，提高曲靖中心城区住宅规划设计质量，特制定本导则。

## 1.2 编制依据

根据《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018、《住宅设计规范》GB50096-2011、《住宅建筑规范》GB50368-2005、《民用建筑通用规范》GB55031-2022、《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019、《建筑设计防火规范》GB 50016（2018年版）、《建筑防火通用规范》GB55037-2022、《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021、《曲靖中心城区规划管理技术规定》曲政发【2021】47号及其他相关国家及地方规范、规定等。

## 1.3 适用范围

本导则适用于曲靖中心城区城镇开发边界范围内，包含麒麟区、马龙区、沾益区、经开区中心城区城镇开发边界范围的新建、改建和扩建住宅项目的规划设计及管理活动。其他县（市、区）可结合本地实际，参照本导则执行。

## 1.4 编制原则

**多元：**以人的需求为出发点，满足不同人群的生活需求。

**统一：**适应居住结构的多元化、小型化、人口老龄化、小区智能化的变化。

**绿美：**从绿化布局、居民需求等出发，营造绿色和美的人居环境。

**生态：**注重节约能源、资源，无害化、无污染、可循环。

**宜居：**打造配套完善、功能合理、自然优美、舒适便捷、卫生安全的居住之地。

1.5 本技术导则由曲靖市国土空间规划委员会办公室负责解释与修订。

1.6 本技术导则自2024年x月xx日起执行。

1.7 导则中部分图片来源于网络，如有侵权请联系删除。



02

## 第二章 术语

## 2 术语

### 2.1 住宅用地

用于生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地。

### 2.2 用地红线

规划用地与城市道路或其他规划用地之间的分界线。用来划分用地的范围边界。

### 2.3 道路红线

由规划确定的城市道路用地的边界线。城市道路用地内包括车行道、人行道、道路绿化等。

### 2.4 建筑控制线

又称“建筑红线”。地块内建筑物、构筑物布置不得超出的界线。

### 2.5 建筑密度

一定地块内所有建筑物的基底总面积占总用地面积的比值。

### 2.6 容积率

地块内建筑总面积与用地面积的比值，是衡量土地开发强度的一项指标。

### 2.7 绿地率

公共绿地：居住区中，满足规定日照要求，适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的集中绿地。包括居住区公园、小游园及其他块状、带状绿地等。公共绿地率：公共绿地面积与总用地面积的比值。

### 2.8 城市天际线

以天空为背景，由城市建筑物及其他物质环境要素形成的城市立面轮廓线。通常由城市的地形环境、自然植被、建筑物及高耸构筑物等的最高边界线组成。

### 2.9 通透率

贴临城市第一界面建筑之间开敞部分的宽度和与同一方向规划用地宽度的比值。

### 2.10 建筑第五立面

相对于建筑的前后左右四个立面而言，把屋顶作为楼宇的第五个立面。

### 2.11 色彩饱和度

色相、饱和度、明亮度是色彩构成的三个要素。饱和度指色彩的鲜艳程度。

### 2.12 海绵城市

利用城市的自然条件与工程措施调剂雨水的蓄存与释放，来应对雨水自然灾害的城市建设理念。

### 2.13 下凹式绿地

高程低于周围地面的公共绿地。

### 2.14 建筑限高

规划确定的建筑物室外地面到建筑物制高点的最大高度。

# 03

## 第三章 规划控制

3.1 平面布局

3.2 形态组合

3.3 空间引导

3.4 交通系统

3.5 竖向设计

3.6 无障碍设计

## 3.1 平面布局

### ■ 具体要求：

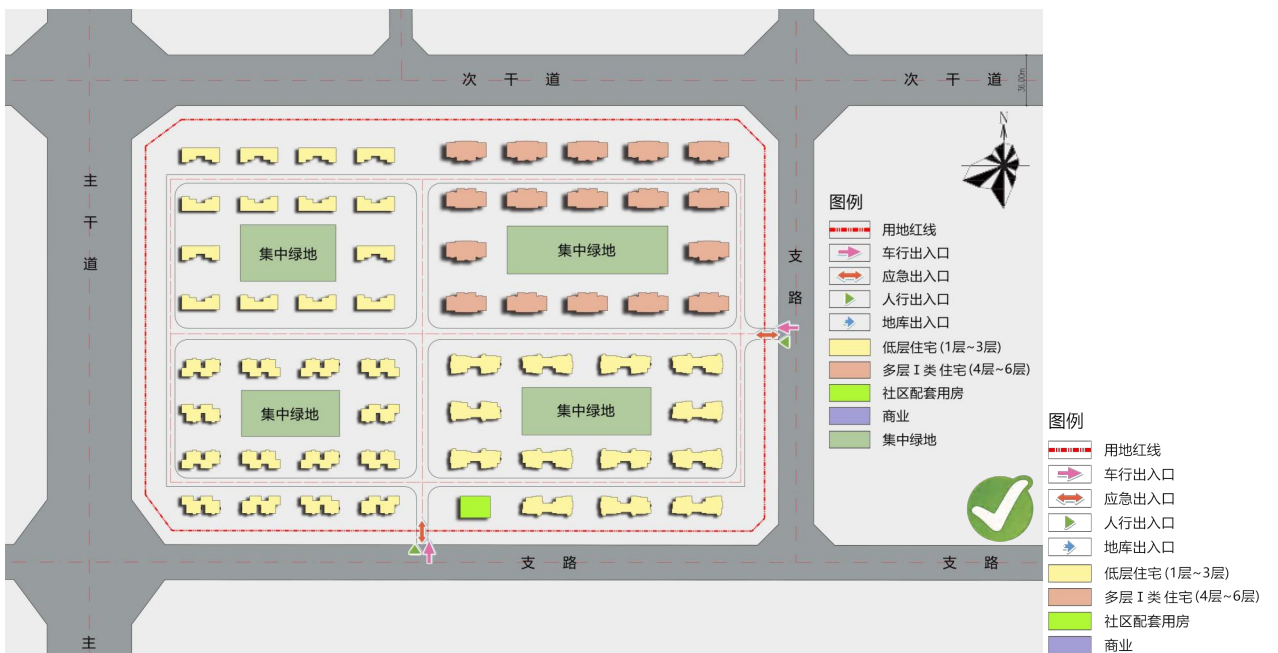
- (1) 倡导“合理密度+合理容积率”模式，提升居住品质。
- (2) 不宜采用行列式布局，造成小区整体关系呆板、空间无趣味。
- (3) 宜设置集中绿地，营造绿美居住小区。
- (4) 倡导人车分流模式，采用地下停车库，提高小区内部环境质量。
- (5) 沿街建筑连续面宽不宜过长，控制沿街建筑的通透度。
- (6) 新区内沿街住宅楼不宜设置底商，鼓励商住分离模式。老城区内沿街可适当设置底商。
- (7) 多层住宅宜采用退台式设计，使小区内部空间更开阔，日照更充分。
- (8) 规模较大时应兼顾组团的均好性与整体性。
- (9) 规模较小时不宜采用围合式，造成小区内部及沿街界面压抑、封闭。
- (10) 避免采用高低配的组合形式。
- (11) 总平面布局应结合地形地貌，与基地内现有河道、特殊景观元素等充分结合。
- (12) 总平面布局应满足日照、采光、通风、管线埋设、视觉卫生、防灾、消防、施工安全等需求。



### 3.1 平面布局



不宜采用行列式布局，造成小区整体关系呆板、空间无趣味；无集中绿地

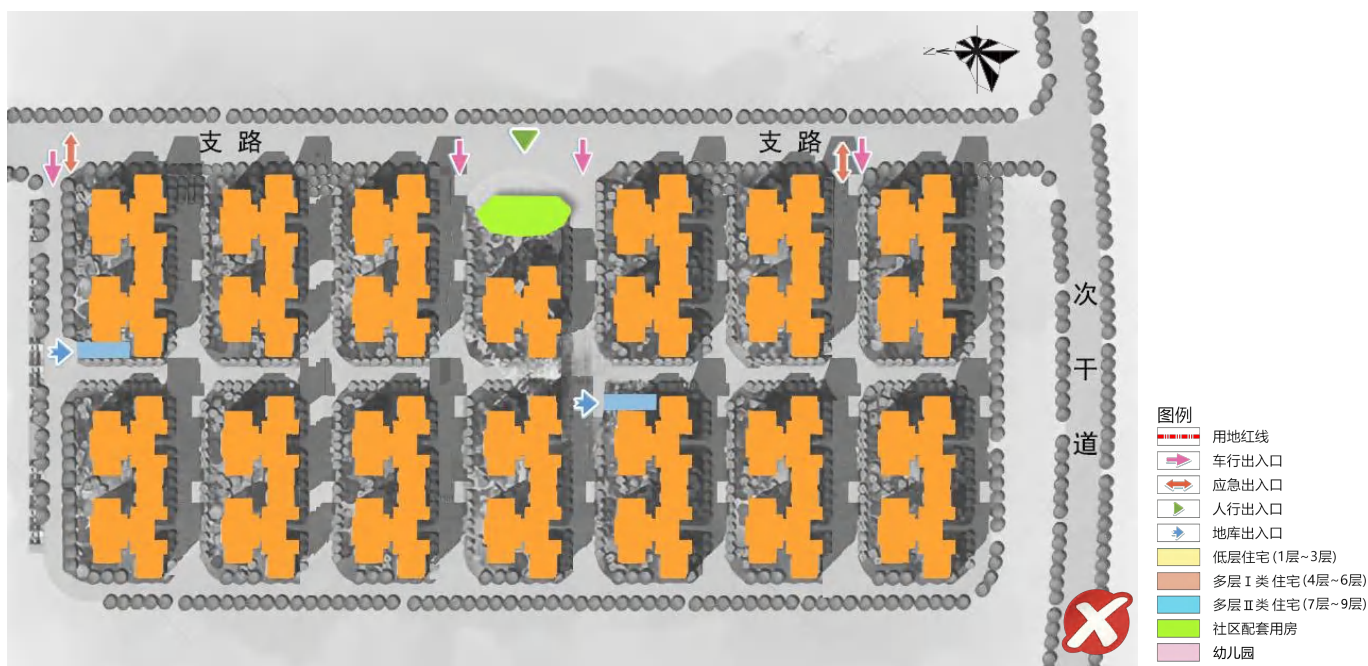


采用组团式布局，空间关系较好；设有集中绿地

图3-1 总平面布置示意图

注：以上案例，仅供参考

### 3.1 平面布局



密度过高，居住品质差

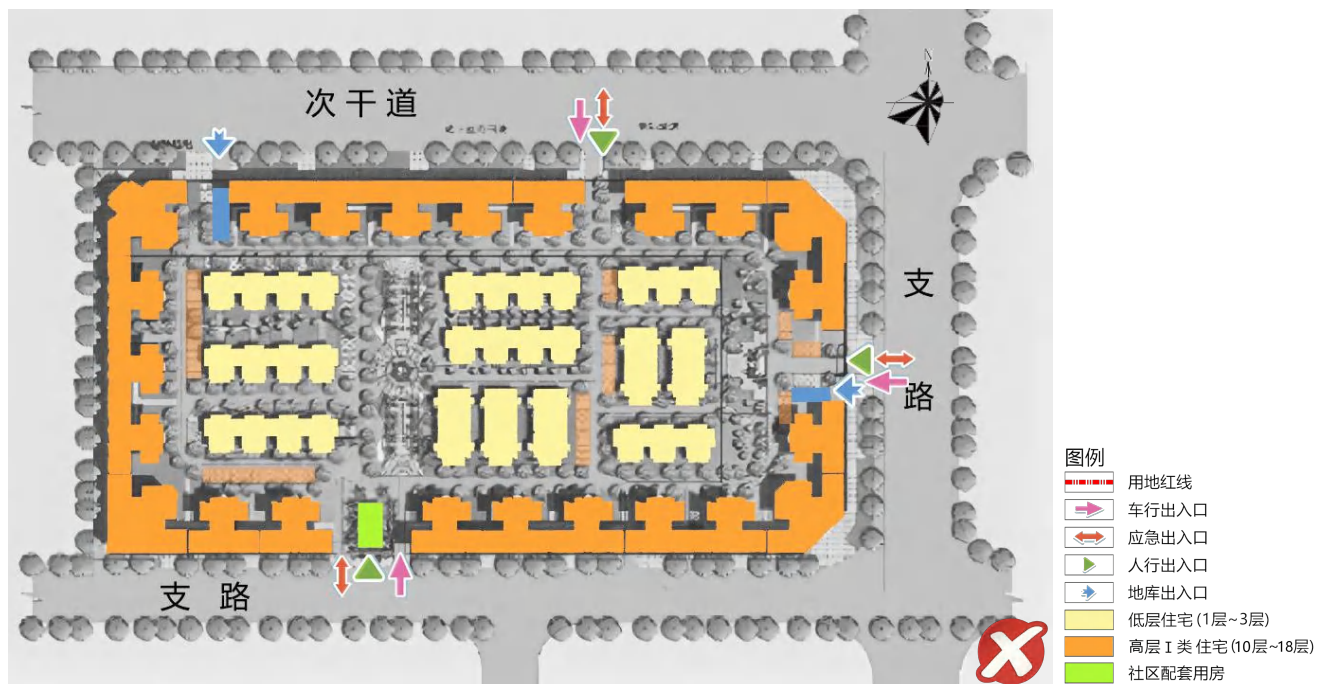


合理密度+合理容积率，居住品质较高

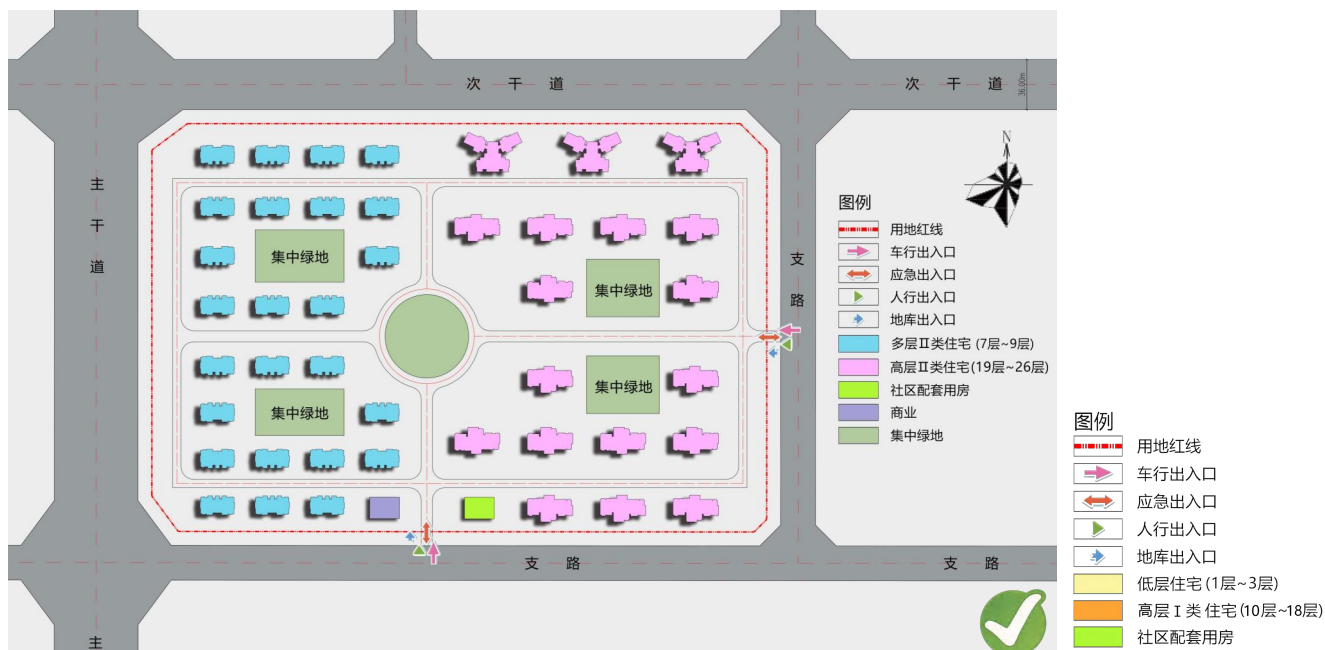
图3-2 总平面布置示意图

注：以上案例，仅供参考

### 3.1 平面布局



沿街建筑连续面宽过长；沿街建筑的通透度差；采用围合式，造成小区内部及沿街界面压抑、封闭



沿街建筑的通透性好

图3-3 总平面布置示意图

注：以上案例，仅供参考

### 3.1 平面布局



总平面布局未充分结合河道景观



总平面布局充分利用河道景观

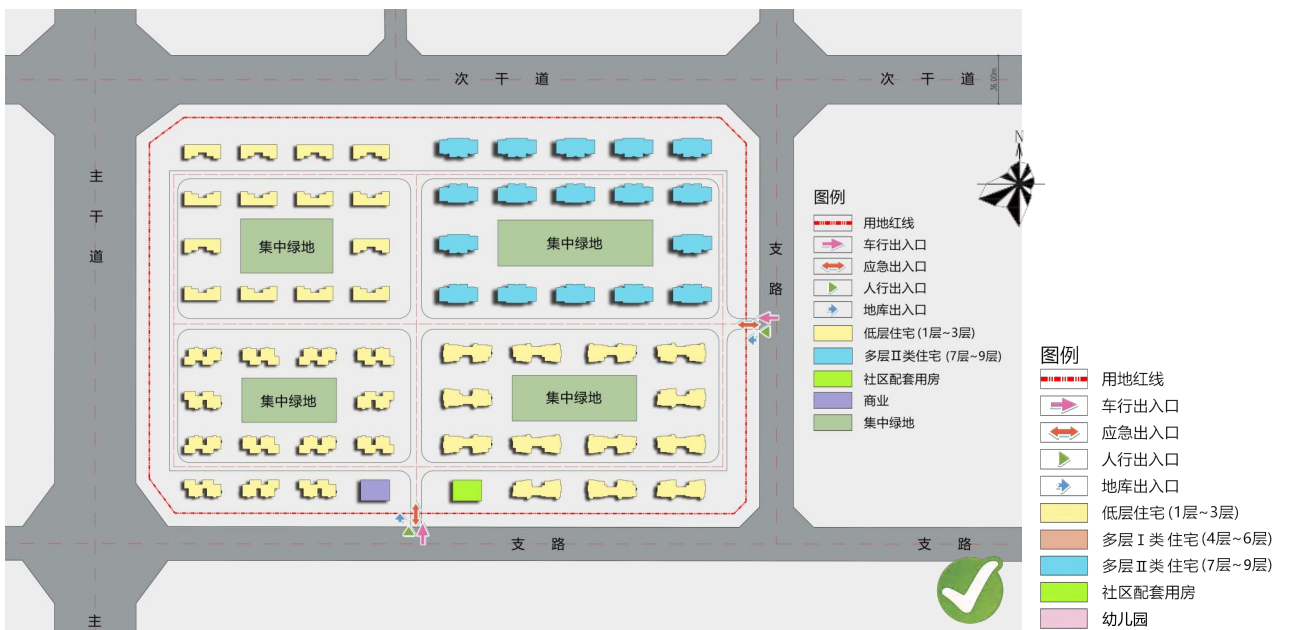
图3-4 总平面布置示意图

注：以上案例，仅供参考

### 3.1 平面布局



组团的均好性与整体性较差



组团的均好性与整体性较好

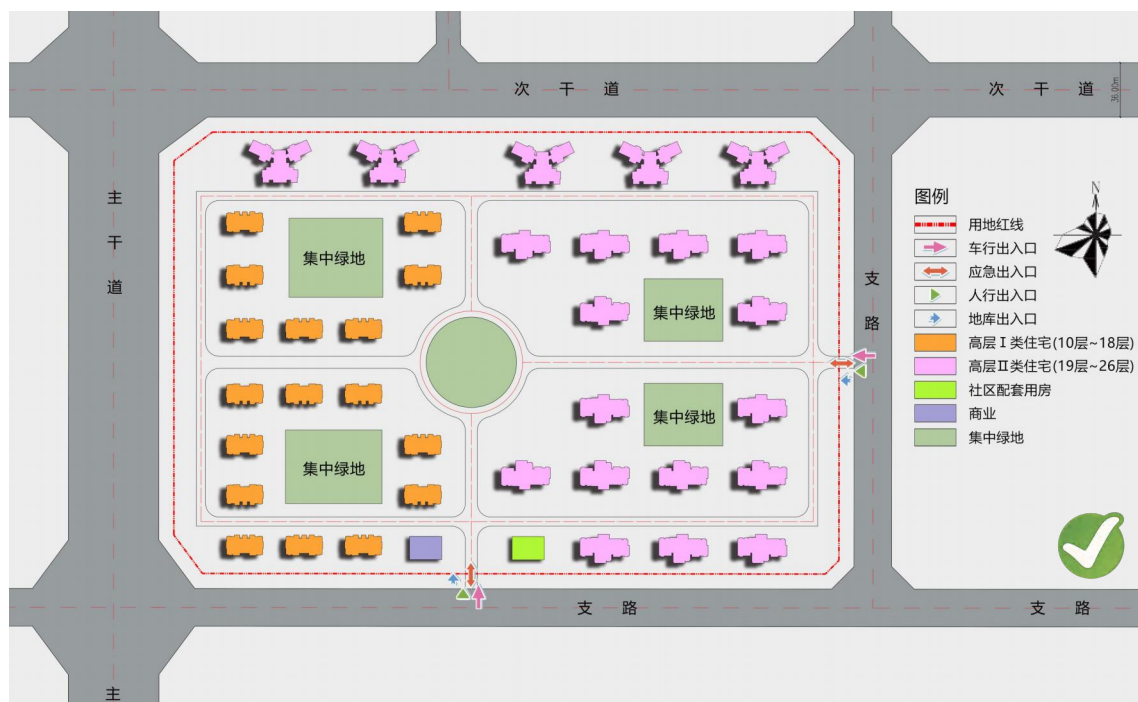
图3-5 总平面布置示意图

注：以上案例，仅供参考

### 3.1 平面布局



新区内沿街住宅楼不宜设置底商（老城区内沿街可适当设置底商）



采用商住分离

图3-6 总平面布置示意图

注：以上案例，仅供参考

## 3.2 形态组合

### ■ 容积率1.0-1.2住宅区

(1) 宜采用以低层（1层~3层）住宅为主的组合形式，可搭配多层I类（4层~6层）或多层II类（7层~9层）住宅。避免搭配高层I类（10层~18层）住宅、高层II类（19层~26层）住宅。

(2) 倡导住宅形态有：低层（1层~3层）住宅、多层I类（4层~6层）住宅。

### ■ 形态组合示意图如下：



图3-7 住宅形态组合示意图

#### 图例



注：以上案例，仅供参考

## 3.2 形态组合

### ■ 容积率1.2-1.5住宅区

(1) 宜采用以多层I类（4层~6层）住宅为主的组合形式，可搭配多层II类（7层~9层）住宅或高层I类（10层~18层）住宅。

(2) 倡导住宅形态有：多层I类（4层~6层）住宅、多层II类（7层~9层）住宅。

### ■ 形态组合示意图如下：

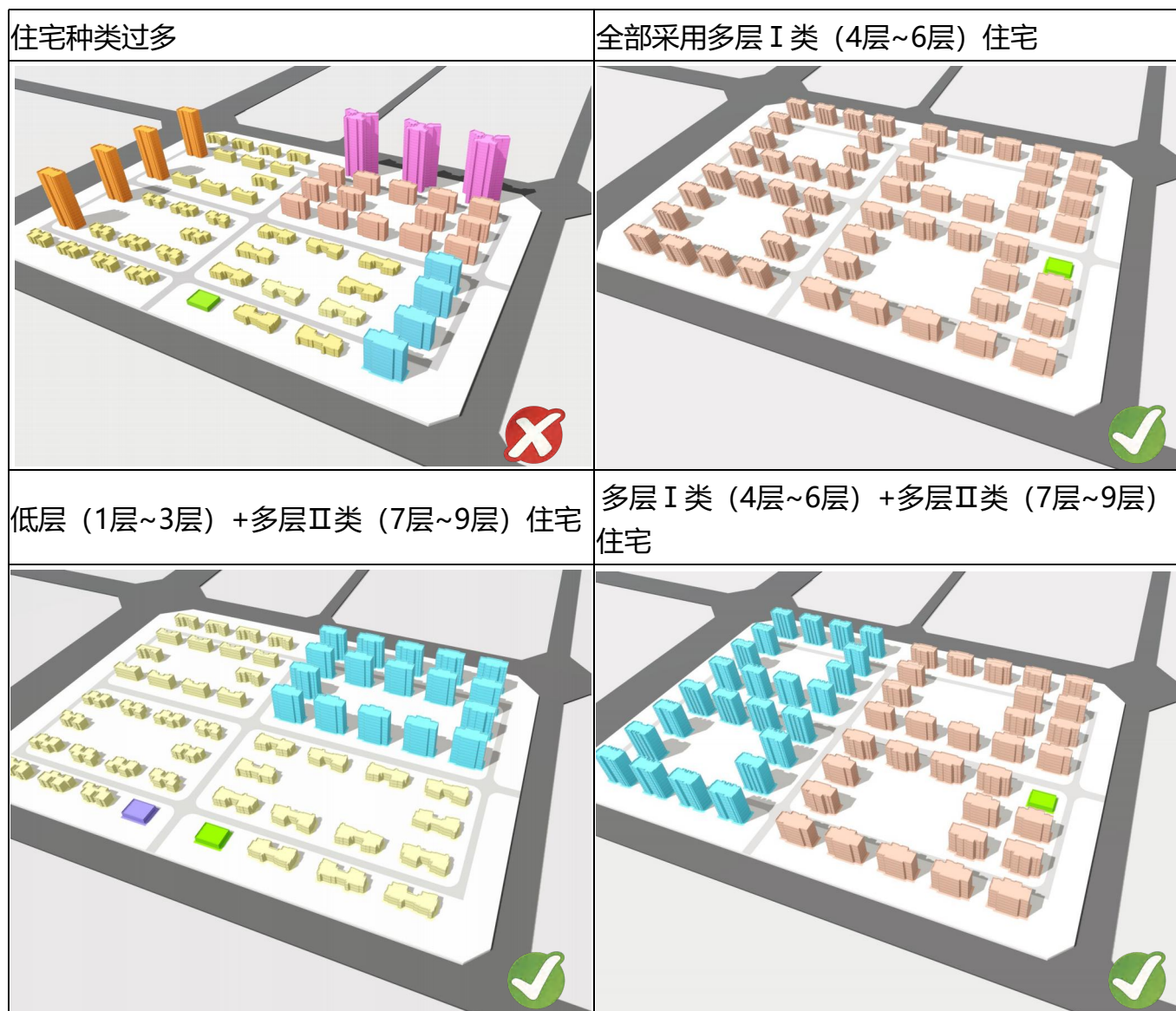
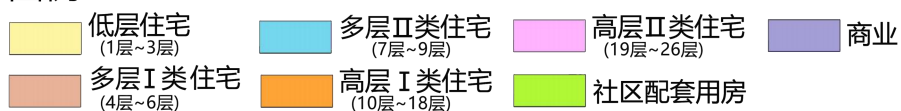


图3-8 住宅形态组合示意图

#### 图例



注：以上案例，仅供参考



## 3.2 形态组合

### ■ 容积率1.5-2.5住宅区

(1) 宜采用以多层Ⅱ类（7层~9层）住宅为主的组合形式，可搭配多层Ⅰ类（4层~6层）或高层Ⅰ类（10层~18层）住宅。

(2) 倡导住宅形态有：多层Ⅱ类（7层~9层）住宅、高层Ⅰ类（10层~18层）住宅。

### ■ 形态组合示意图如下：

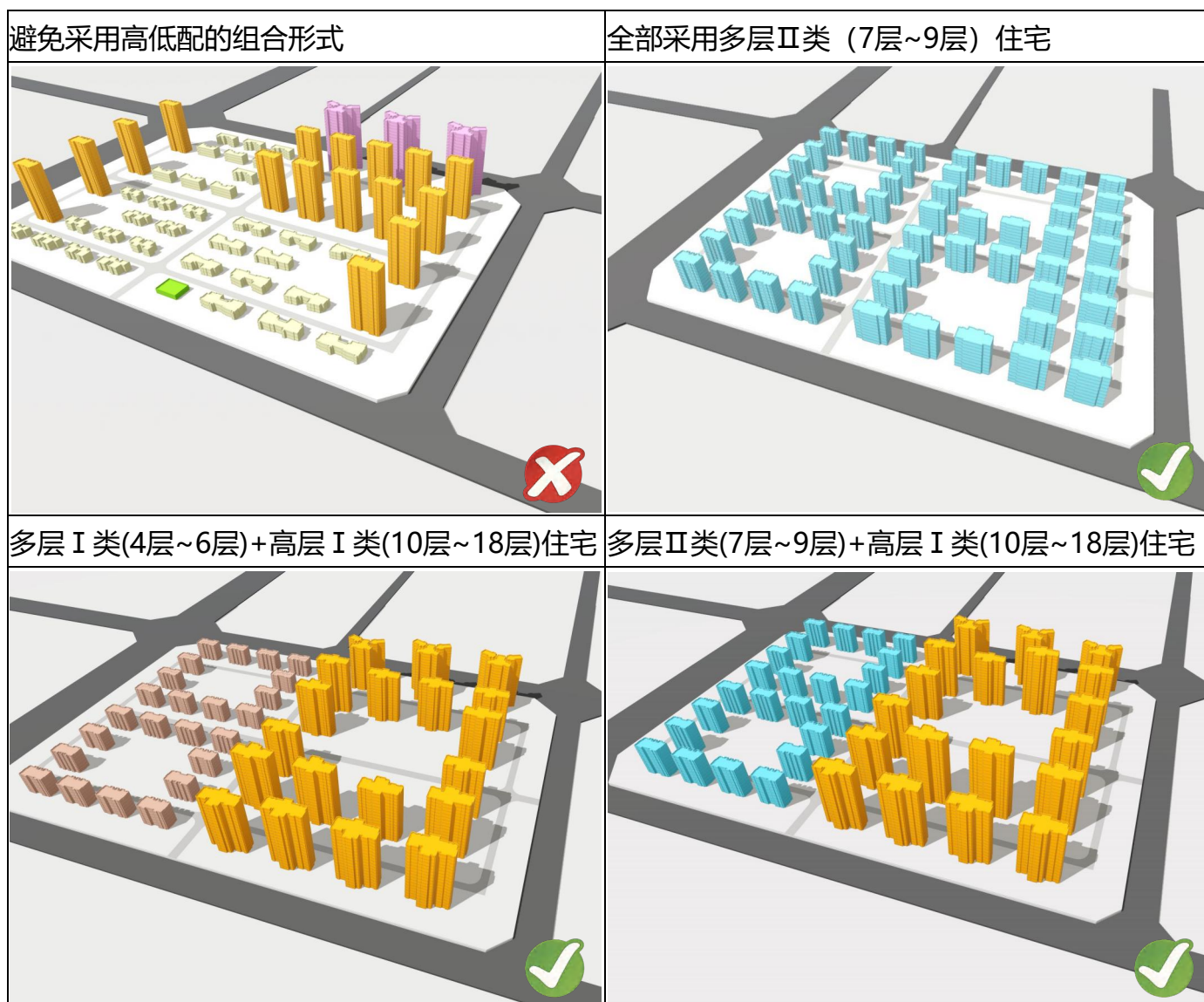


图3-9 住宅形态组合示意图

#### 图例



注：以上案例，仅供参考

## 3.2 形态组合

### ■ 容积率2.5-3.1住宅区

(1) 宜采用以高层 I 类 (10层~18层) 住宅为主的组合形式, 可搭配高层 II 类 (19层~26层) 住宅。

(2) 倡导住宅形态有: 高层 I 类 (10层~18层) 住宅。

### ■ 形态组合示意如下:

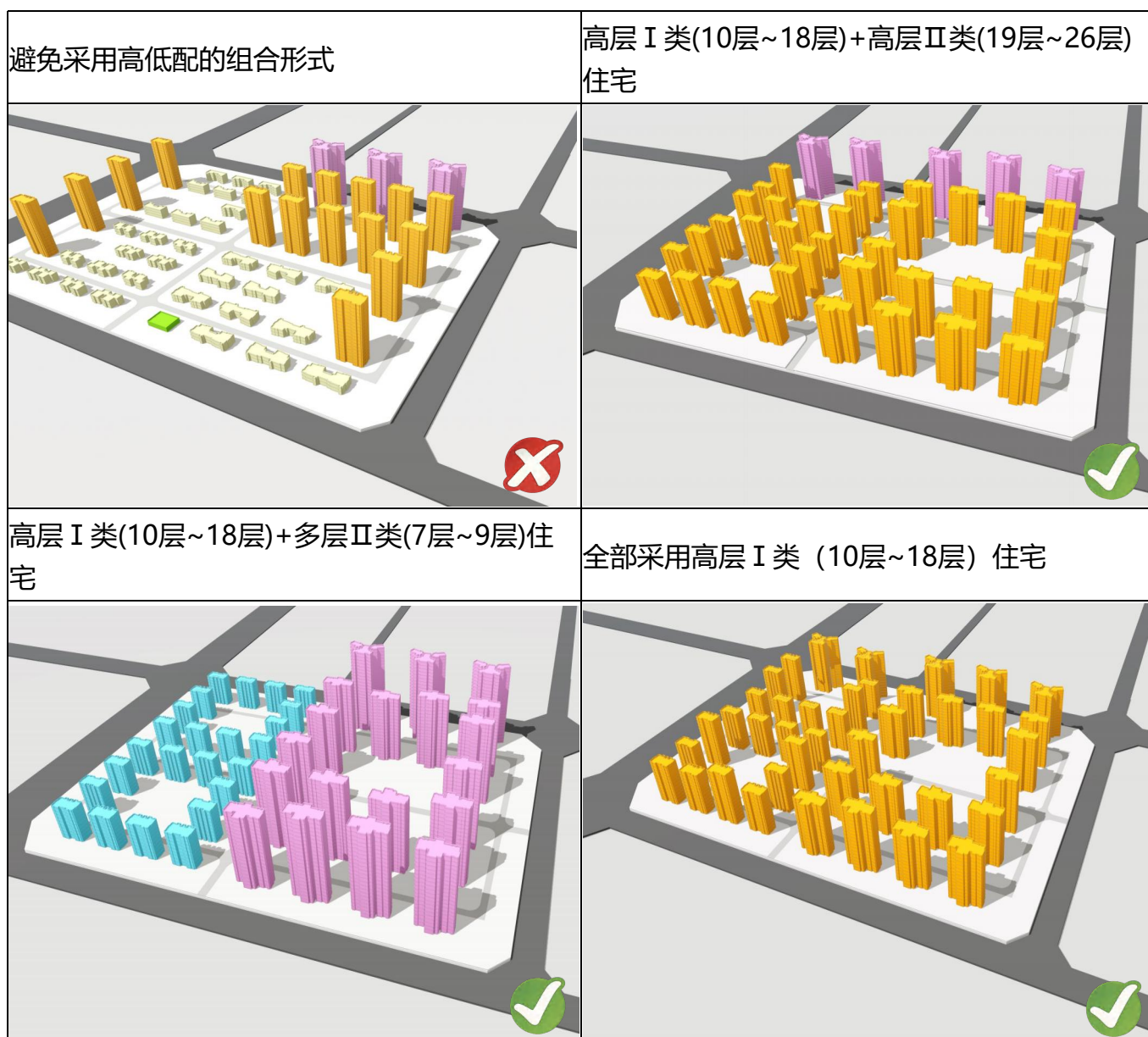


图3-10 住宅形态组合示意图

#### 图例



注: 以上案例, 仅供参考

## 3.2 形态组合

### ■ 容积率3.1以上住宅区

(1) 容积率3.1以上的住宅小区仅适用于旧城区更新项目。采用以高层Ⅱ类（19层~26层）住宅为主的组合形式。

(2) 倡导住宅形态有：高层Ⅰ类（10层~18层）住宅、高层Ⅱ类（19层~26层）住宅。

### ■ 形态组合示意如下：

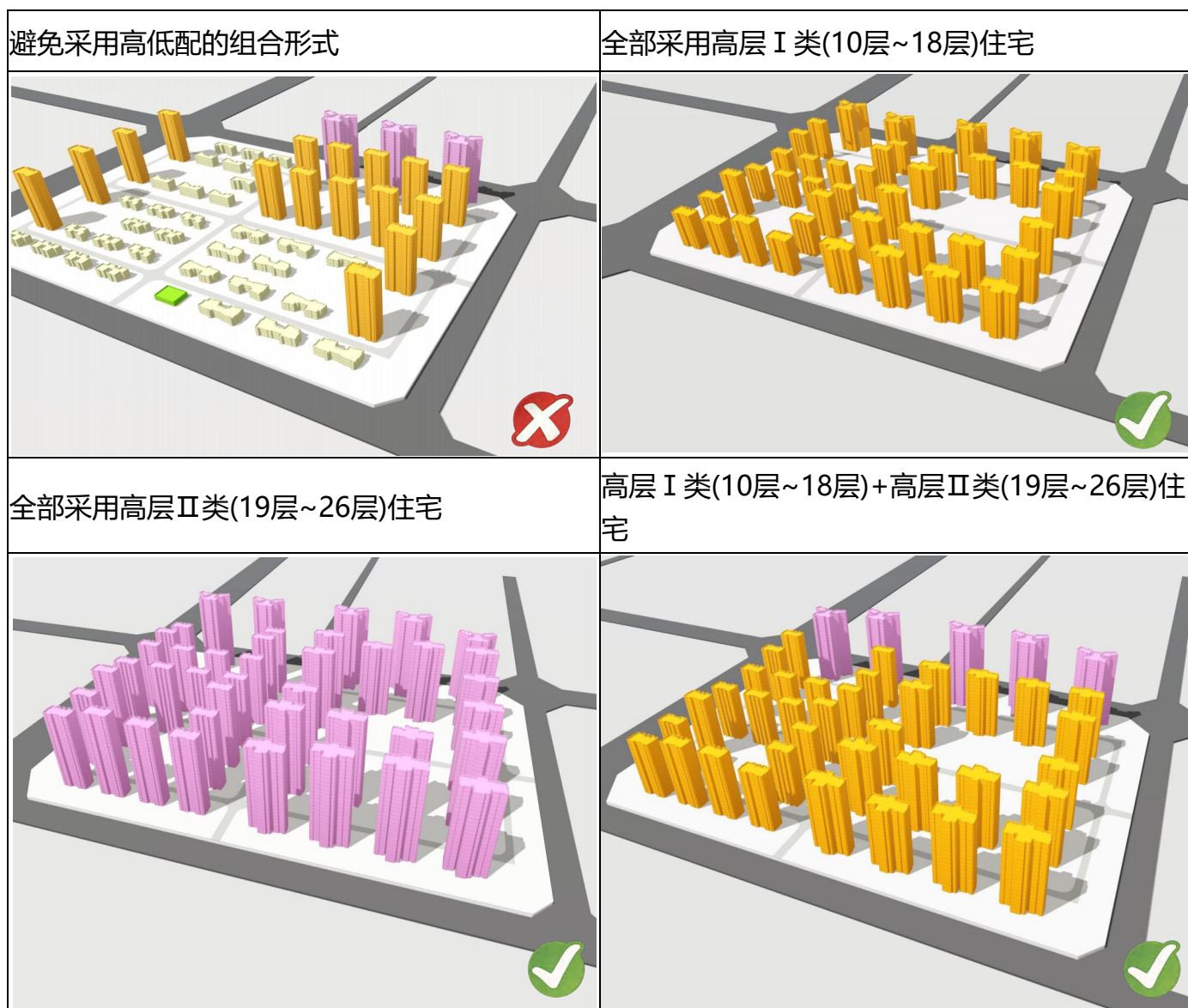


图3-11 住宅形态组合示意图

#### 图例



注：以上案例，仅供参考

### 3.3 空间引导

#### ■ 天际线

- (1) 住宅小区的天际线应错落有致，并与片区整体空间环境相协调，与城市整体空间轮廓相融合。
- (2) 每个沿街天际线（主要道路）应有不少于两种高度变化。连续等高高层建筑数量不宜超过3栋，3栋及以上宜进行错落设计，错落应不少于3层。

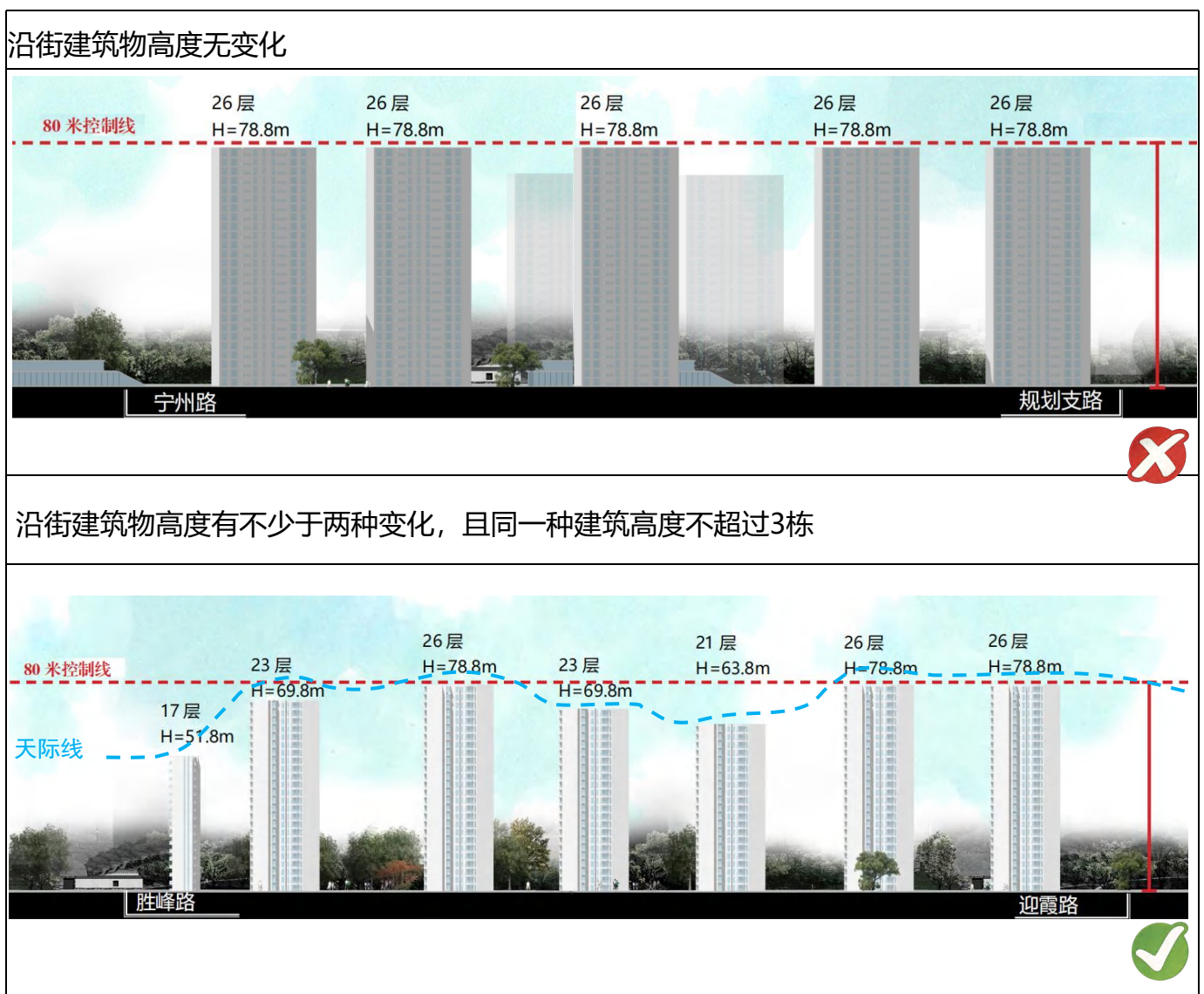


图3-12 沿街住宅立面组合示意图

### 3.3 空间引导

#### ■ 建筑体量

建筑体量按多层居住建筑及高层居住建筑两个层次进行控制，具体参照《曲靖中心城区规划管理技术规定》曲政发【2021】47号。

(1) 对于建筑高度不大于36米的多层及以下居住建筑，连续面投影宽度不应大于60米，高宽比及宽厚比根据具体情况确定。

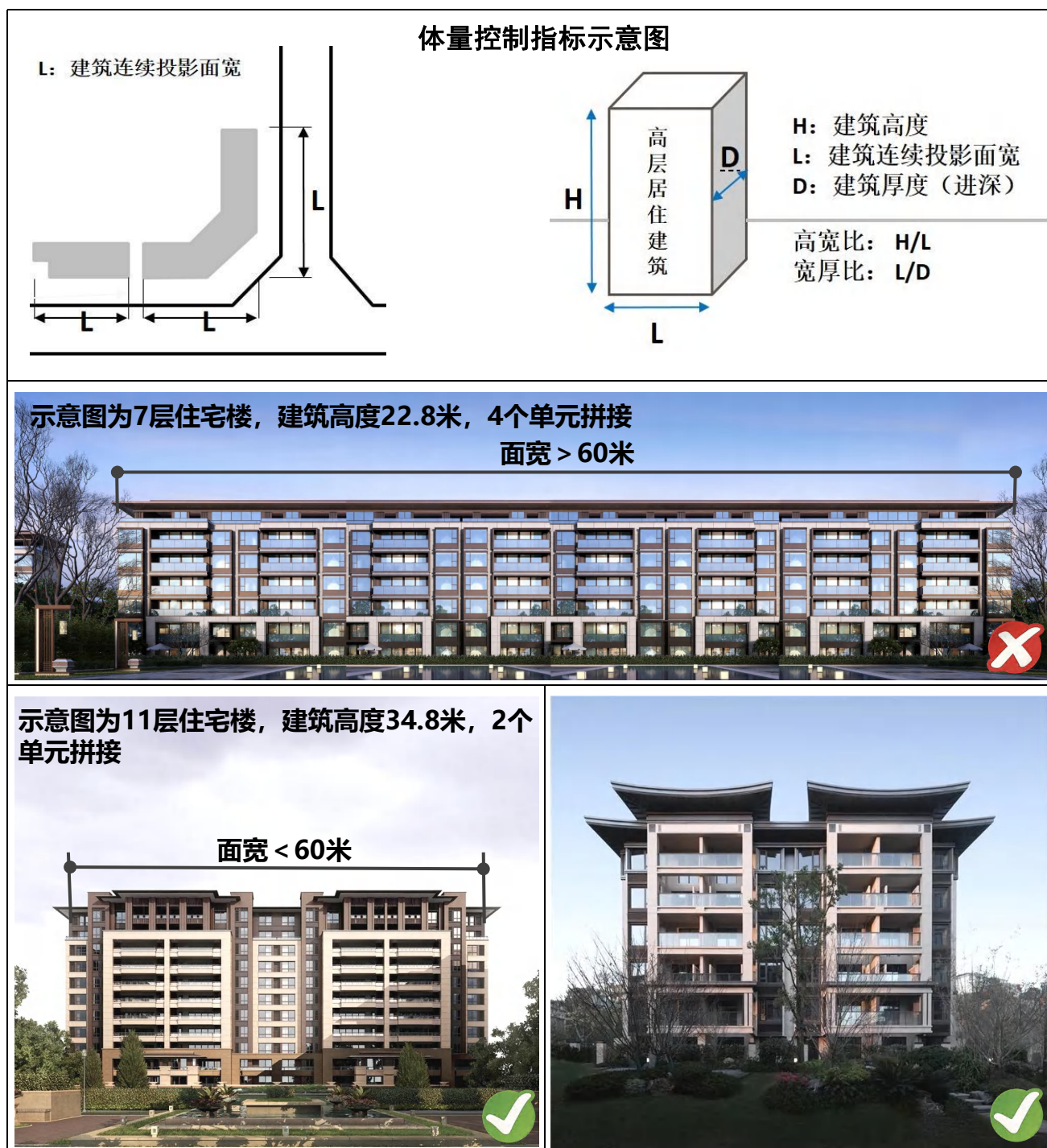


图3-13 建筑体量计算示意图

## 3.3 空间引导

### ■ 建筑体量

(2) 对于建筑高度大于36米小于等于54米的高层居住建筑，连续面投影宽度不应大于45米。



图3-14 建筑体量计算示意图

### 3.3 空间引导

#### ■ 建筑体量

(3) 对于建筑高度大于54米小于等于80米的高层居住建筑，连续面投影宽度不应大于45米。



图3-15 建筑体量计算示意图

## 3.3 空间引导

### ■ 建筑体量

(4) 相关案例：



图3-16 建筑体量示意图



### 3.3 空间引导

#### ■ 通透率

(1) 对于建筑高度大于54米的高层居住建筑，通透率不应小于50%。

建筑高度大于54米(北侧建筑沿主干道通透率不满足)



图3-17 通透率示意图

### 3.3 空间引导

#### ■ 通透率

- (2) 对于建筑高度不小于27米不大于54米的高层居住建筑，通透率不应小于40%。
- (3) 对于建筑高度小于27米的多层居住建筑，通透率无要求，鼓励通透率大于40%。

建筑高度不小于27米不大于54米

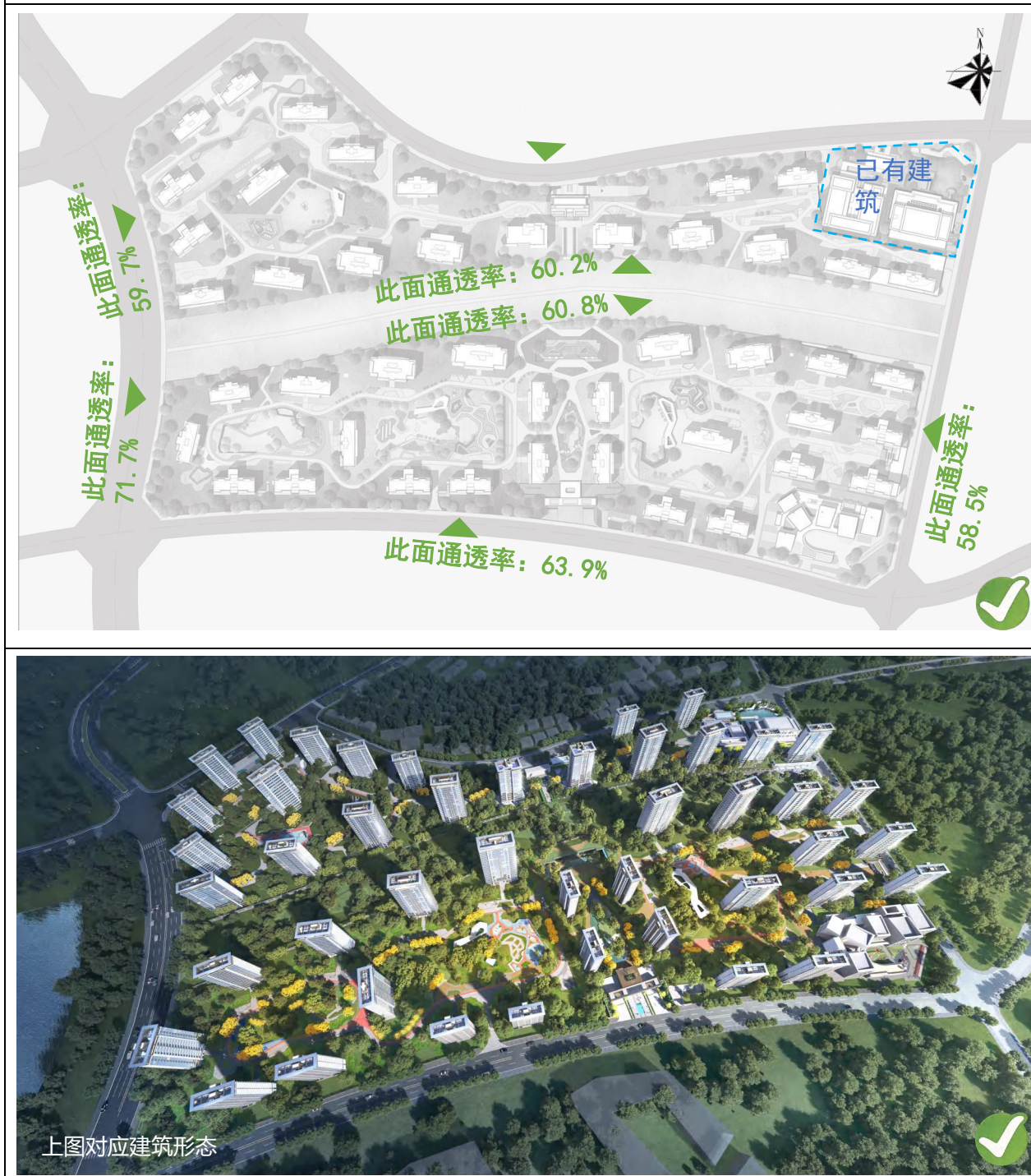


图3-18 通透率示意图

## 3.3 空间引导

### ■ 内院空间

内院：内院集中绿地及集中活动区域周边建筑单元不宜拼接过多，内院不宜过于围合、封闭，造成压抑氛围。内院建筑需间距适宜，营造宽敞、开阔的舒适氛围。

建筑间距较小，内院空间封闭



建筑间距适宜，内院空间开敞



图3-19 小区内院空间示意图

## 3.4 交通系统

### ■ 交通组织

(1) 道路系统应结合小区地形、规模、布局及周边交通条件等因素综合考虑，以提高居住品质为主要目标。

(2) 基地内的道路系统应顺畅、便捷，保障车辆、行人交通安全，并满足消防救援及无障碍通行要求。不宜设置尽端式道路。

(3) 居住小区交通系统倡导人车分流，避免人行流线与车行流线之间的相互干扰。

(4) 人行流线应当结合行为习惯、景观功能等条件，关注住户感观及心理感受，营造舒适、优美的人行动线。小区内宜设置完整步行交通系统。



图3-20 总平面布置示意图

注：以上案例，仅供参考

### 3.4 交通系统

#### ■ 出入口设计

- (1) 出入口应结合周边道路条件、小区规模情况综合设置，不能对周边道路系统产生影响。
- (2) 禁止在城市快速路开口，并严格控制在城市主干道上开设出入口，特殊情况需论证。
- (3) 基地出入口应选择在道路级别低的、对城市交通影响小的道路上开口。机动车出入口开设与基地沿街界面长度、相邻道路等级有关。具体参照相关规范及《曲靖中心城区规划管理技术规定》曲政发【2021】47号。
- (4) 鼓励设置独立的人行出入口。
- (5) 地库出入口宜远离住宅楼，避免噪音及夜间灯光对低层住户的干扰。
- (6) 基地出入口、机动车出入口处应设置减速带，降低交通安全风险。



图3-21 基地开口示意图

## 3.4 交通系统

### ■ 停车设置

- (1) 鼓励采用室内停车位，将小区配建车位设置于地下车库。
- (2) 倡导小区内部人车分流。
- (3) 非机动车停放宜结合地形，设置于出入口附近地面。



图3-22 总平面停车示意图

注：以上案例，仅供参考

## 3.4 交通系统

### ■ 停车设置

- (4) 鼓励地面停车楼立面公建化设计，造型需与小区整体风貌协调，简洁美观。
- (5) 地下车库不宜设置机械停车位。
- (6) 非机动车宜集中停放，鼓励设置于地下一层。

地下停车库不宜设置机械车位

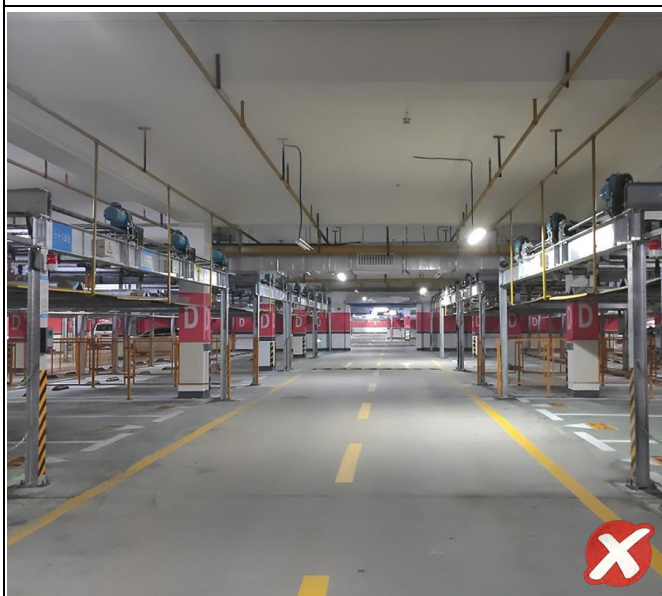


图3-23 地下机械停车库示意图

造型简陋，与小区风格不协调



图3-24 地面机械停车楼示意图

地下车库倡导设置普通停车位



图3-25 地下停车库示意图

地造型现代、新颖，体现绿色设计理念



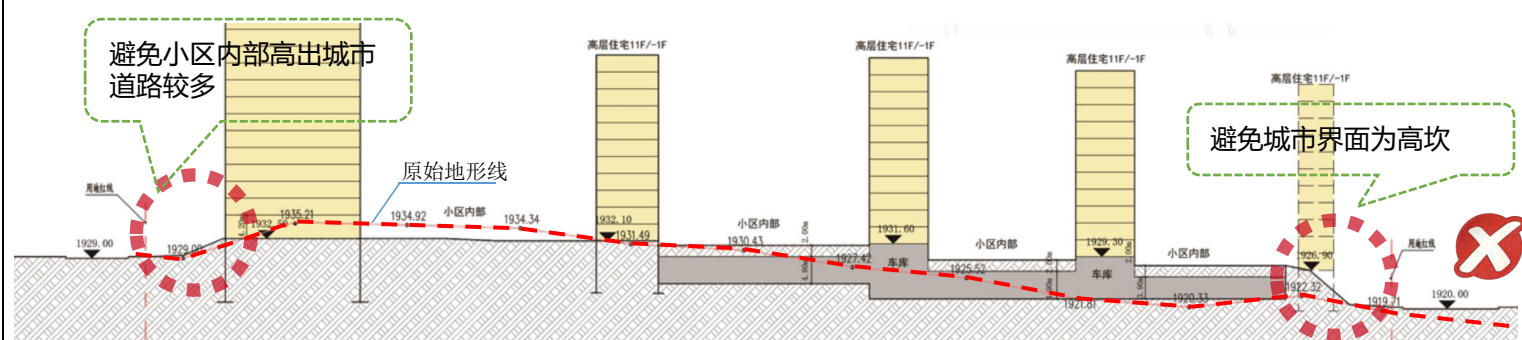
图3-26 地面立体停车楼示意图

### 3.5 竖向设计

#### ■ 场地高差处理

- (1) 因地制宜，合理利用场地高差，打造特色空间、车库及配套用房。不宜“大开大挖”，破坏原有自然地形。
- (2) 场地高差较大时，沿街道一侧不应设置高挡墙，破坏城市风貌，应放坡或退台绿化处理。

场地存在高差时，应避免采取“不挖”模式，导致小区内部高于城市道路，形成高台



场地存在高差时，应合理进行开挖，小区内部可采取分台、找坡的方式消化高差

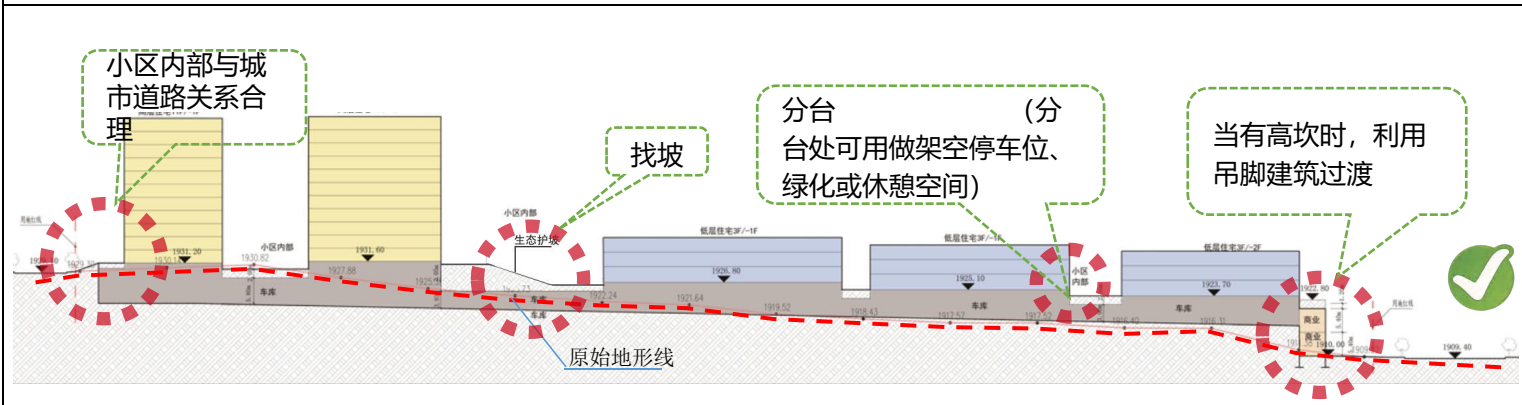


图3-27 场地剖面示意图

- 高层住宅
- 低层住宅
- 车库
- 商业
- 社区服务用房



## 3.5 竖向设计

### ■ 挡土墙

- (1) 挡土墙设置需考虑周边场地的安全性，遵循安全、适用、经济、美观的原则，并满足相关规范要求。
- (2) 当小区外部临城市道路设置有挡墙时，需采取景观护坡或景观护坡加矮挡墙做法。
- (3) 当小区内部设置有挡墙时，需结合绿植进行景观设计，宜采用分台、景观护坡做法。



图3-28 小区挡墙示意图

### 3.6 无障碍设计

新建住宅应在以下部位进行无障碍设计：入口处、电梯厅、室外无障碍通道、无障碍住房。



图3-29 小区无障碍做法示意图

# 04

## 第四章 立面设计

4.1 建筑风格及色彩

4.2 立面要素

## 4.1 建筑风格及色彩

### ■ 总体要求

- (1) 为构建高品质住宅小区风貌，鼓励采用以下两种风格：**现代风格、新中式风格**。
- (2) 小区整体风格应统一。
- (3) 建筑风格、色彩应与周边建筑风貌协调。

住宅简洁、现代，公建化设计，个性鲜明



图4-1 现代住宅风格示意图

新中式风格



图4-2 新中式住宅风格示意图

## 4.1 建筑风格及色彩

### ■ 建筑风格

#### □ 现代风格:

- (1) 立面公建化。
- (2) 简洁大方，具现代感、艺术感。
- (3) 线条简练，整体协调。



图4-3 现代住宅风格示意图

## 4.1 建筑风格及色彩

### ■ 建筑风格



图4-4 现代住宅风格示意图

## 4.1 建筑风格及色彩

### ■ 建筑风格

#### □ 新中式风格：

- (1) 将中式建筑元素融合到现代建筑当中。
- (2) 利用现代建筑材料重塑中式内涵，兼顾美观与安全性。
- (3) 立面构图采用横向与竖向线条的结合、干净简洁的三段式，力求简约自然。
- (4) 墙体以冷色为主，同时在细部搭配暖色起到平衡作用。



图4-5 新中式住宅风格示意图

## 4.1 建筑风格及色彩

### ■ 建筑风格

采用异域风格，与周边建筑风格不协调



采用现代风格，符合城市总体设计要求



图4-6 住宅风格示意图



## 4.1 建筑风格及色彩

### ■ 色彩控制

- (1) 建筑总体色调应素雅柔和、冷暖相宜，与周围环境相协调。
- (2) 总体色调包括：主色、辅色、点缀色三部分。
- (3) 主色部位：主墙面、墙基、屋顶。辅色部位：局部墙面、装饰构件。点缀色部位：门、窗、楼梯、玻璃、墙面标志或局部墙面。
- (4) 主调色在建筑外立面（不含玻璃）中占主导地位，决定建筑的印象基调，占建筑物外立面面积比例一般不少于 70%；辅调色在建筑外立面中占次要地位，其面积比例一般不大于 30%；而点缀色成分的面积比例一般不大于5%。



图 4-8 建筑外立面色彩示意图

## 4.1 建筑风格及色彩

### ■ 色彩控制

(5) 同一立面应采用1种主体色调，不得超过3种颜色。

(6) 主色调之间色差不宜过大，宜采用相近色系。



图4-9 住宅建筑色彩示意图

## 4.2 立面要素

### ■ 单元入口

单元入口在材料、色彩上应与建筑整体立面相协调，在细节、材质肌理、尺度等方面应重视人的感受，近人部分的处理应丰富、细腻。



图4-10 单元入口示意图

## 4.2 立面要素

### ■ 建筑第五立面

建筑“第五立面”即建筑屋顶面。作为建筑形态的重要组成部分,不仅是外在的景观空间,也是城乡重要的生态空间、生活空间及生产空间。

- (1) 电梯机房、水塔、楼梯间、太阳能设施及相关附属设施应进行一体化设计。
- (2) 住宅建筑屋面不宜采用过大或过于复杂的装饰构架。



图4-11 第五立面做法示意图

## 4.2 立面要素

### ■ 材质选取

(1) 建筑外墙：宜采用涂料、面砖、石材、铝板、玻璃幕墙（局部）。（常用涂料：普通涂料、质感涂料、真石漆、仿石漆。）

(2) 建筑屋面：采用节能环保、可塑性强的材料，以混凝土为主，选材注意防火性与防水性。

(3) 门窗：采用低反射率、通透节能的玻璃，推荐采用中空玻璃、双层中空LOW-E玻璃。门窗型材采用铝合金或断桥铝合金材质。

(4) 建筑底部：住宅建筑底层宜选择富于细节变化的材料（石材、仿石材、面砖、金属等），不宜采用普通涂料。

(5) 高层住宅三层以上部位外墙不宜采用面砖及石材，避免使用中脱落伤人。



图4-12 常用 材质示意图

## 4.2 立面要素

### ■ 材质选取

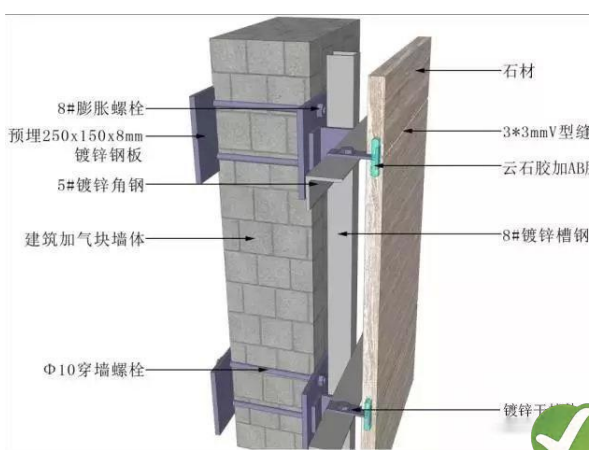

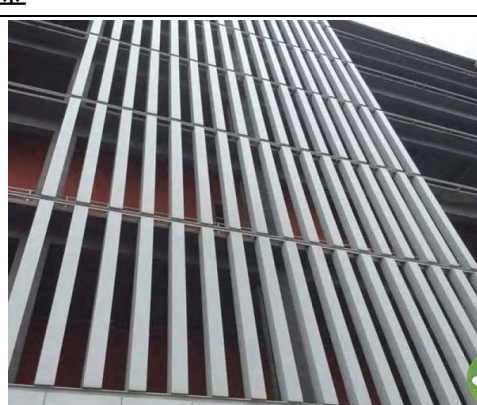


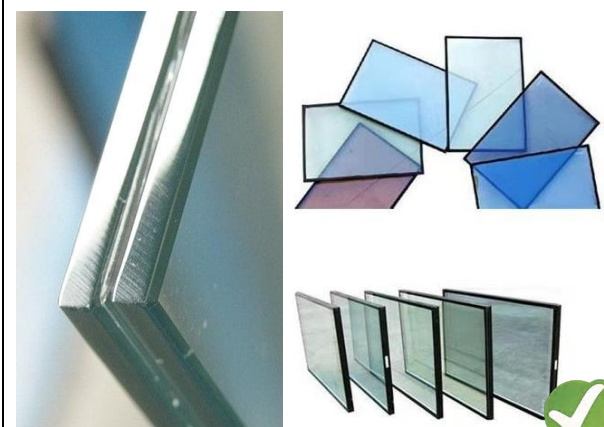
<p><b>石材</b></p>  <p>8#膨胀螺栓 预埋250x150x8mm 镀锌钢板 5#镀锌角钢 建筑加气块墙体 Φ10穿墙螺栓 石材 3*3mmV型缝 云石胶加AB胶 8#镀锌槽钢 镀锌干挂</p>	<p><b>柔性岩板</b></p> 
<p><b>铝合金</b></p> 	<p><b>木材</b></p> 
<p><b>瓦片 (仿古青瓦、沥青瓦、树脂瓦、筒瓦)</b></p> 	<p><b>玻璃</b></p> 

图4-13 常用材质示意图

## 4.2 立面要素

### ■ 阳台栏杆

- (1) 栏杆应以坚固、耐久的材料制作，并符合现行国家标准规定的水平荷载。
- (2) 栏杆宜选用通透的材料，如金属栏杆、玻璃栏板等。
- (3) 颜色及风格与建筑协调。



图4-14 住宅阳台栏杆及栏板做法示意图

### 4.2 立面要素

#### ■ 阳台栏杆

(4) 高层住宅鼓励采取全封闭阳台的做法，与立面进行一体化设计，避免后期住户自行封闭对立面造成破坏。

(5) 高层住宅阳台进行一体化设计时，材料宜选用铝合金、中空玻璃或LOW-E玻璃；铝合金以灰色系、咖色系为宜，玻璃宜采用透明或灰色系。

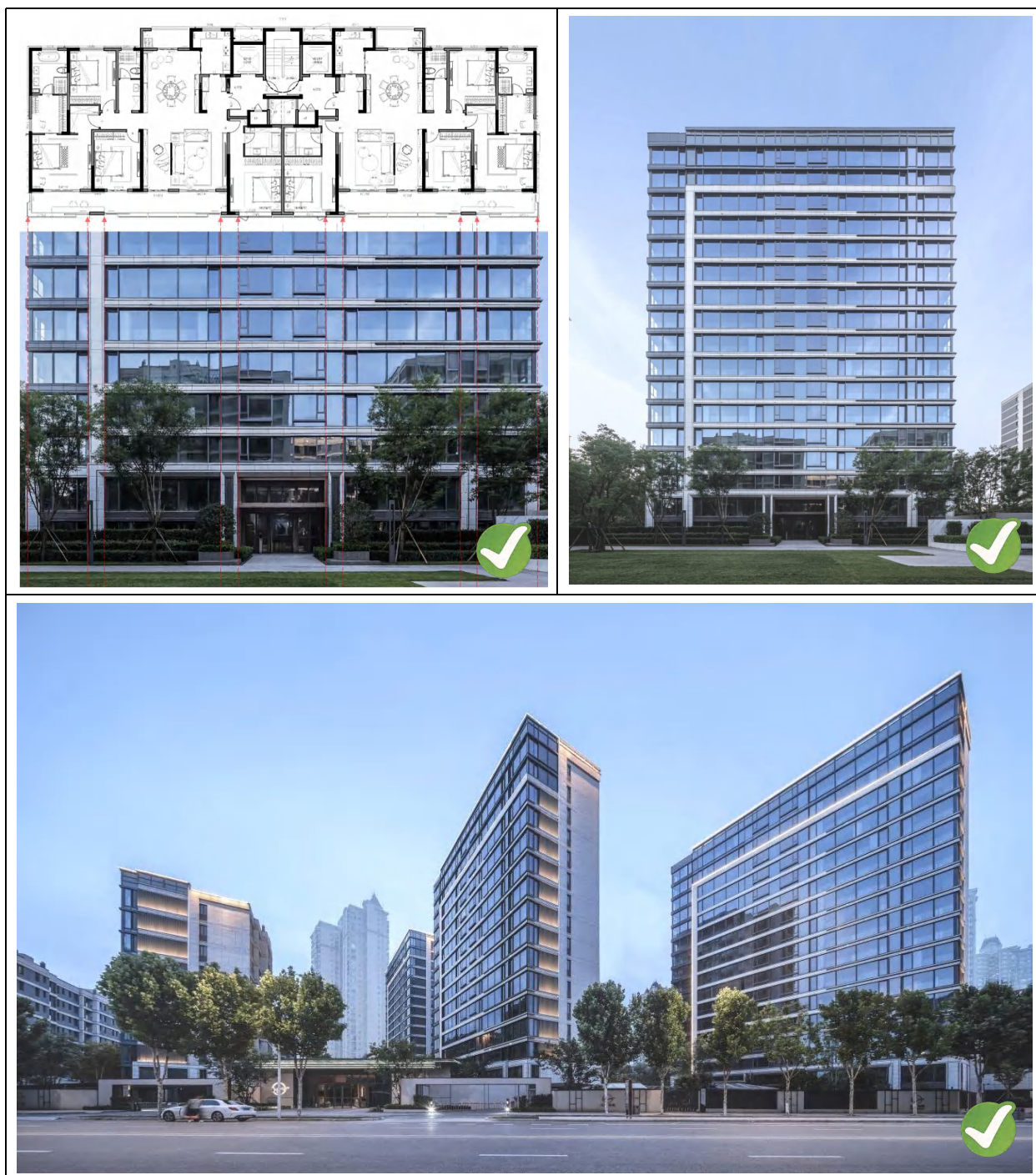


图4-15 高层住宅全封闭阳台一体化设计示意图



## 4.2 立面要素

### ■ 空调板

- (1) 住宅如采用室外空调机，宜提前预留到位，以免破坏建筑立面。
- (2) 设于外窗的空调机位宜位于外窗两侧，不宜位于外窗下部，避免管线暴露，破坏立面效果。
- (3) 空调百叶宜采用可开启方式，便于后期安装维护。
- (4) 百叶间距不应过密，以利通风散热。不宜使用易锈蚀的材质。



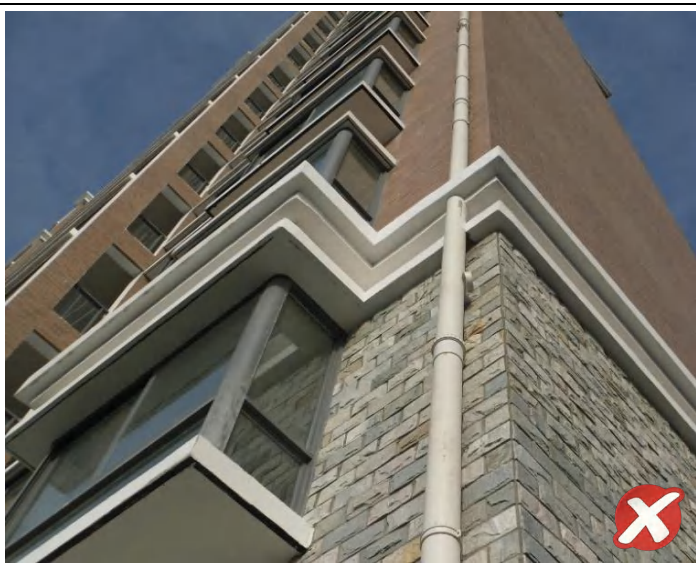
图4-16 空调设置做法示意图

## 4.2 立面要素

### ■ 雨落管设置

- (1) 宜设在次要立面。
- (2) 阴角处。
- (3) 避开开窗部位。
- (4) 避免悬空。
- (5) 与相邻墙面同色。

未与相邻墙面同色，且未避开主立面（破坏立面）



未避开窗户（影响窗户使用；易攀爬，不利于防盗）



设置在阴角处，并与相邻立面同色（与窗户留有一定距离，防盗防攀爬）

与相邻墙面同色

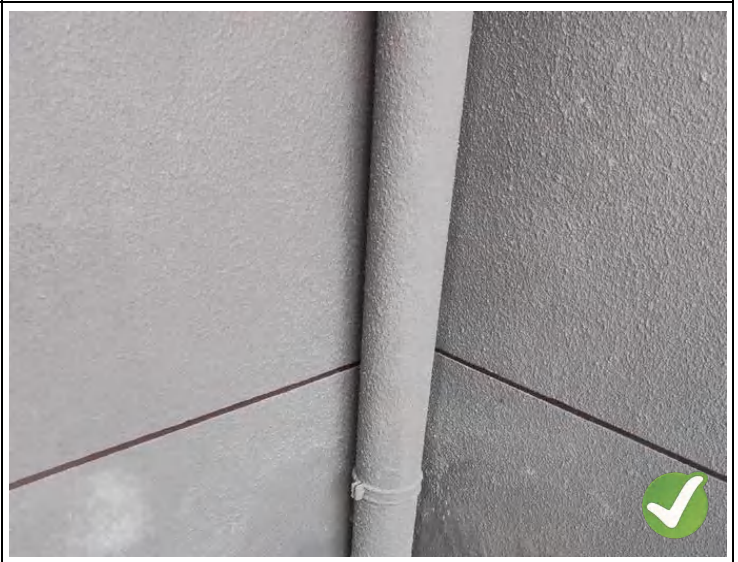


图4-17 雨落管安装示意图

## 4.2 立面要素

### ■ 小区标识

- (1) 不应将楼标立于屋顶，应将其设置于立面墙体上，也可设置在入口处形象墙上。
- (2) 字体大小符合相关要求。

重要节点处造型简单，影响城市风貌	禁止将小区标识设于建筑屋顶以上（破坏立面及城市风貌）
	
小区标识设在外墙上，整体协调	小区标识采用形象墙，整体协调
	

图4-18 小区标识做法示意图

## 4.2 立面要素

### ■ 夜景设计

- (1) 临城市主次干道的高层建筑、重要公共建筑应编制夜景设计方案，同步审批，同步实施。
- (2) 夜景方案灯具应使用节能环保灯具，无线条流动、无闪烁，色彩简洁。
- (3) 市区内新建建筑物超过高度50米均应安装航空障碍灯。

避免灯光色彩炫丽、流动、闪烁做法	避免采用轮廓灯做法
	
灯光柔和、无闪烁	灯光柔和、整体协调
	

图4-19 小区夜景灯光做法示意图

# 05

## 第五章 配套设施

5.1 公共服务设施

5.2 配套设施

5.3 特色空间



## 5.1 公共服务设施

### ■ 社区卫生服务、社区用房

社区卫生服务用房是为居民提供健康检查、治疗、健康指导等服务；监测小区内的环境卫生和公共卫生状况，及时发现和控制卫生事件；办理注射、给药等；开展预防性公共卫生教育；提供社区卫生咨询服务；开展小区内的社区卫生项目；及时报告和调查小区内发生的突发性公共卫生事件的公共服务用房。

社区用房是为居民提供休闲娱乐、公共服务的场所。可设置为党群服务中心、婴幼儿照护服务、社区管理办公室等用途。

设置要求	序号	内容
	1	宜集中临街设置于建筑一层，不应设置在三层及以上
	2	室内预留用水点
	3	周边宜设置有机动车及非机动车临时停放点
	4	净高满足相关规范要求

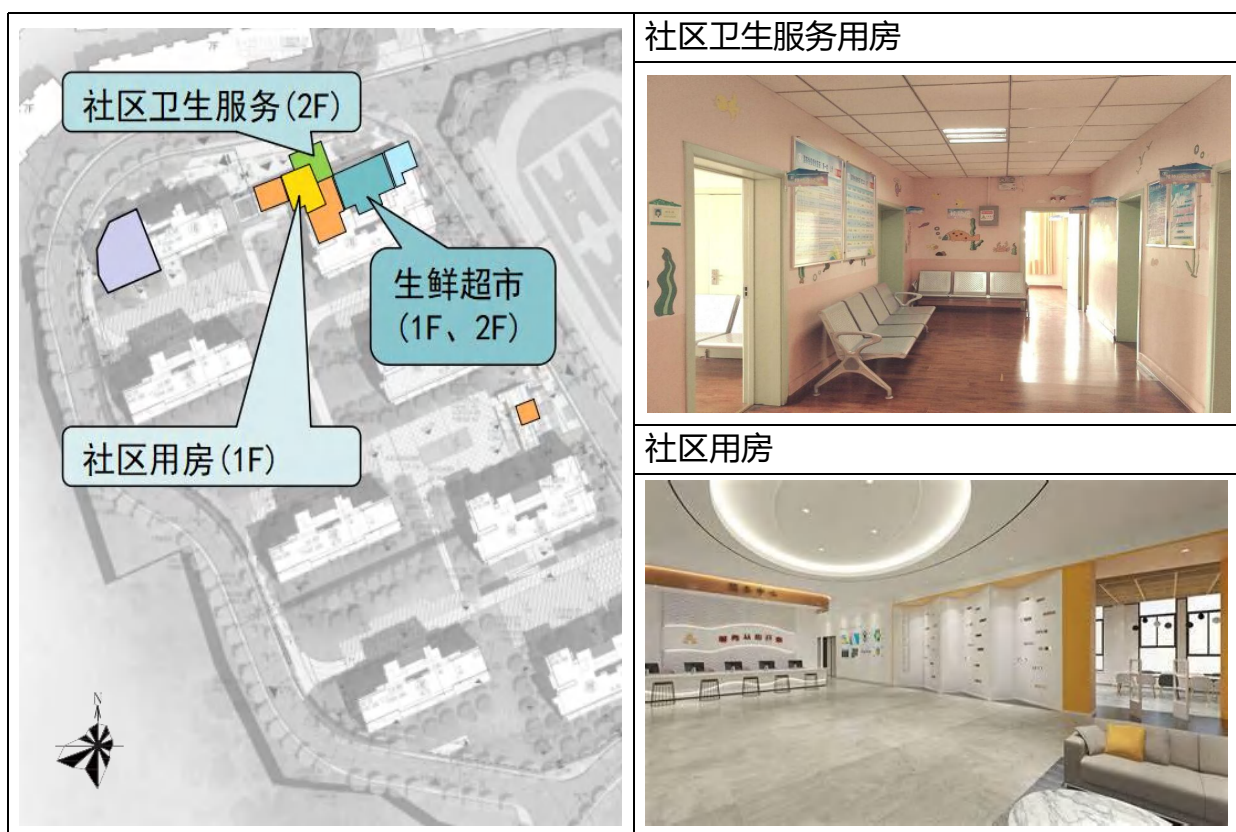


图5-2 社区卫生服务、社区用房做法示意图

## 5.1 公共服务设施

### ■ 生鲜超市

生鲜超市是为居民提供水果、蔬菜、肉禽蛋、水产品、蛋糕及熟食凉菜等食品销售的室内场所。

设置要求	序号	内容
	1	宜设置在小区外围。设置于地下一层时，需有配建面积的一半以上位于地上一层或二层。
	2	室内预留用水点及排水措施
	3	周边宜设置有机动车及非机动车临时停放点
	4	净高满足相关规范要求

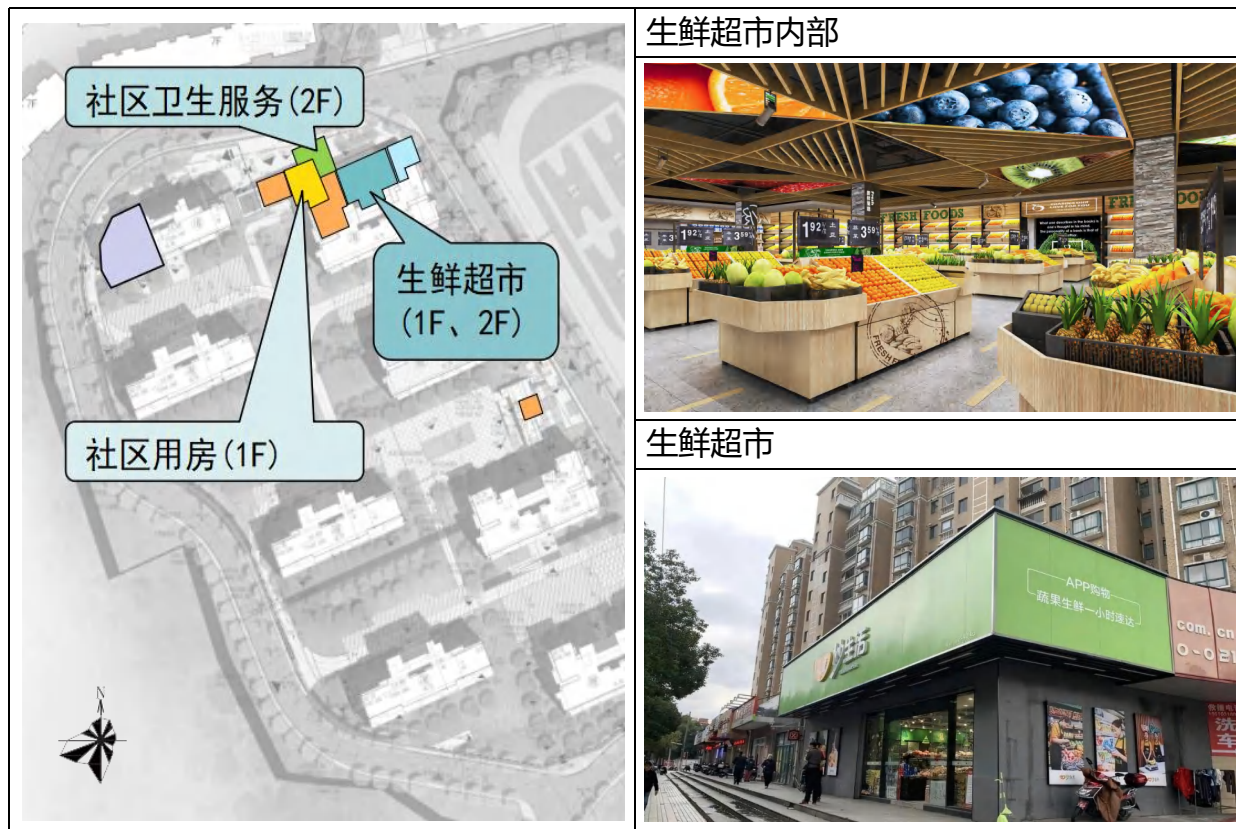


图5-3 生鲜超市做法示意图



## 5.1 公共服务设施

### ■ 物业管理、公共卫生间

设置要求	序号	内容
	1	宜集中设置
	2	物业管理可设置于地下一层或以上建筑中，其中一半以上建筑面积应设置于地上建筑中
	3	公共卫生间宜设置在便于出入或临市政道路的建筑内，方便居民使用的部位。可设置于地上一至二层内，不得单独设置在二层及以上楼层
	4	净高满足相关规范要求



图5-4 物业管理、公共卫生间做法示意图

## 5.1 公共服务设施

### ■ 社区文化场所、社区体育场所

社区文化场所、社区体育场所是为社区居民提供活动场地开展文体活动、休闲娱乐，丰富居民精神生活的场所，可设在室内，也可设置在室外。

设置要求	序号	内容
	1	设置在室内时平面宜规整、空间宜方正，出口宜位于小区外部；净高满足相关规范要求
	2	设置于室外时，做法详见导则第六章6.1.1条相关内容

### ■ 老年服务站

老年服务站是为社区居家老年人提供活动场所，搭建活动平台，为老年人提供文化娱乐、集中教育学习等服务。

设置要求	序号	内容
	1	宜集中临街设置于建筑一层，不应设置在三层及以上。设置在一层至二层时，应设置电梯或坡道等无障碍设施；净高满足相关规范要求
	2	用于老年人居住的房间冬至日满窗日照的有效时间不少于两小时

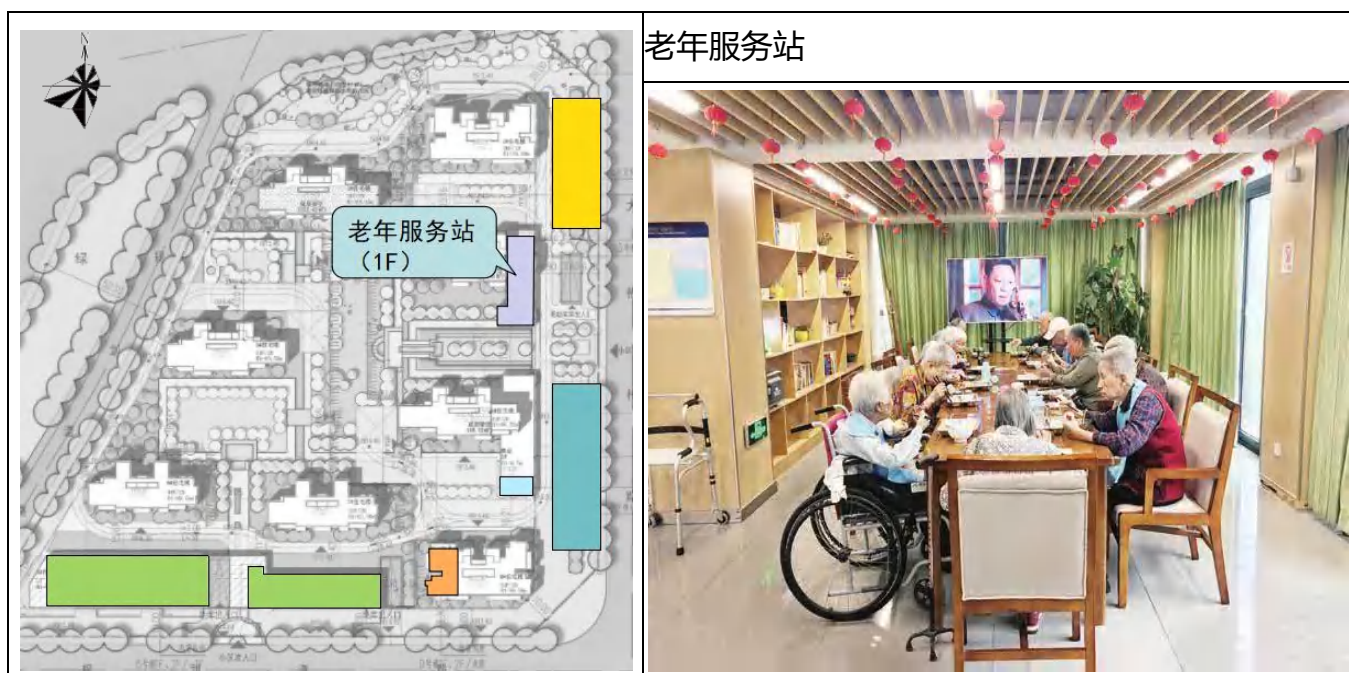


图5-5 老年服务站做法示意图

## 5.1 公共服务设施

### ■ 生活垃圾收集

- (1) 生活垃圾收集点主要体现为垃圾集中收集场地及垃圾集中收集房。垃圾集中收集房主要是进行生活垃圾的分类收集空间，宜独立设置，并应设有给排水和通风设施。
- (2) 垃圾集中收集房鼓励采用可移动的智慧垃圾房，宜结合物业管理和服务用房、公厕设置。
- (3) 垃圾集中收集场地设置要求详见导则第五章5.2.4条相关内容。

## 5.2 配套设施

### ■ 小区大门

(1) 功能要求：小区大门倡导结合邻里会客厅、生活服务共同打造（快递收发、物品寄存、物业服务等）。

(2) 倡导人车分流。



图5-6 小区大门人车分流示透视图

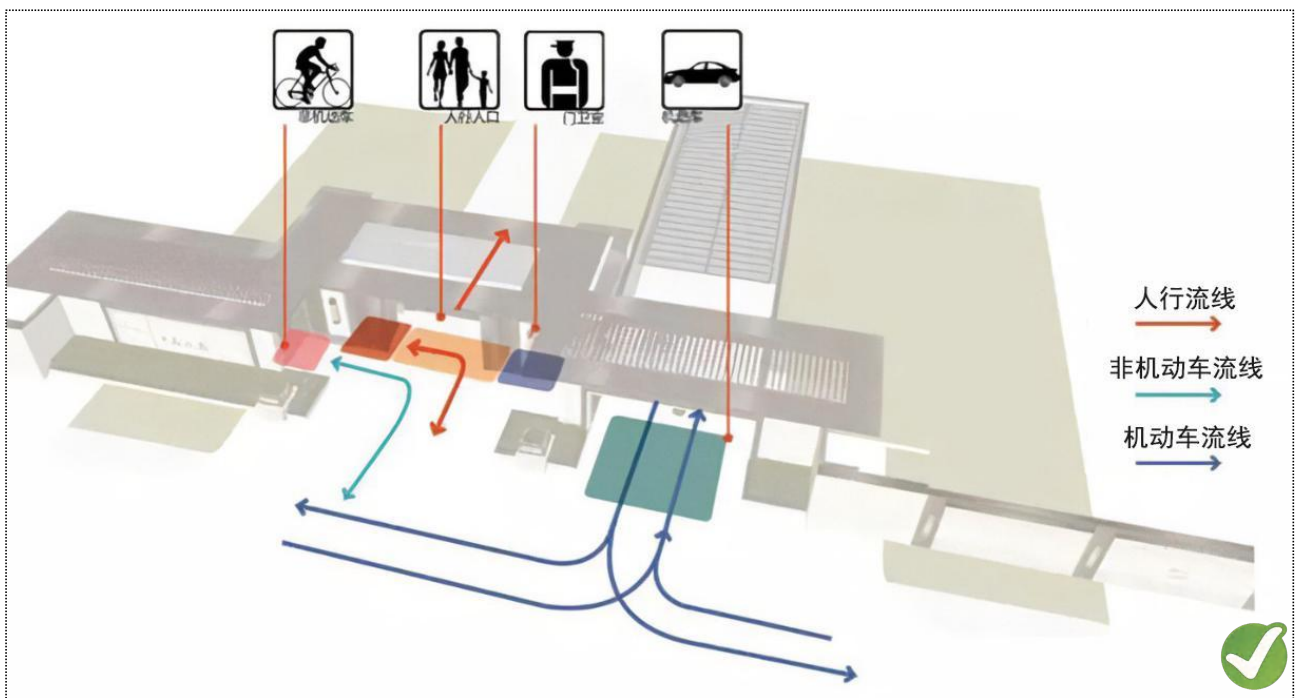


图5-7 小区大门人车分流示意图

## 5.2 配套设施

### ■ 小区大门

- (3) 风格、色调与小区呼应且协调统一。
- (4) 与景观结合，具有指示性、引导性。
- (5) 尺度适宜，以人为本，宜结合小区生活服务及会客功能设计。
- (6) 大门如配有一定建筑功能，需同时报审。

小区大门现代、简洁、大气，与小区整体风格协调



图5-8 小区大门造型示意图

## 5.2 配套设施

### ■ 围墙设计

居住建筑围墙禁止采用实体围墙，宜采用通透式，造型大气美观，符合居住区品质定位，在围墙内外搭配高大乔木、低矮灌木、草地等富有层次变化的绿化，与道路景观互相呼应。详细做法参考《曲靖市中心城市围墙设计导则》。

<p>禁止采用实体围墙</p>	<p>不应采用实体围墙，或是围墙高度过高（围墙高度宜为1.8~2.0m）</p>
	
<p>需采用通透式围墙</p>	<p>需采用通透式围墙，且结合乔木、低矮灌木、草地等设置</p>
	

图5-9 小区围墙示意图

## 5.2 配套设施

### ■ 市政设计

市政设施应当充分考虑综合管线需求，预留足够管线通道，并与道路及主体建设工程同步设计、建设及验收。管线设施应当入地敷设，鼓励建设综合管网通道、多杆合一，集中敷设市政管线。具体要求参照《曲靖中心城区规划管理技术规定》曲政发【2021】47号。

设置要求	序号	内容
	1	采用高效节水器具和设备
	2	小区内部排水通畅，无易涝积水问题
	3	小区内部供电线路规整，无蜘蛛网现象
	4	实现市政排水与污水管网覆盖，生活污水规范接入市政管网，无雨污管网混接错接问题， <b>雨污分流。</b>
	5	宜采用电缆入地，建成智能用电小区
	6	鼓励光纤入户和多网融合，移动通信网路覆盖社区
	7	实现管道供气入户，配备智能化供气监控系统
	8	配备高品质供水系统，实施智能供水检测和收费
	9	实现通信线路入地，物联网、AI技术进入社区，建成智慧社区
10	按照《曲靖中心城区规划管理技术规定》曲政发【2021】47号相关规定，结合景观，采取雨水渗透、收集和净化系统，达到 <b>海绵社区</b> 建设要求	

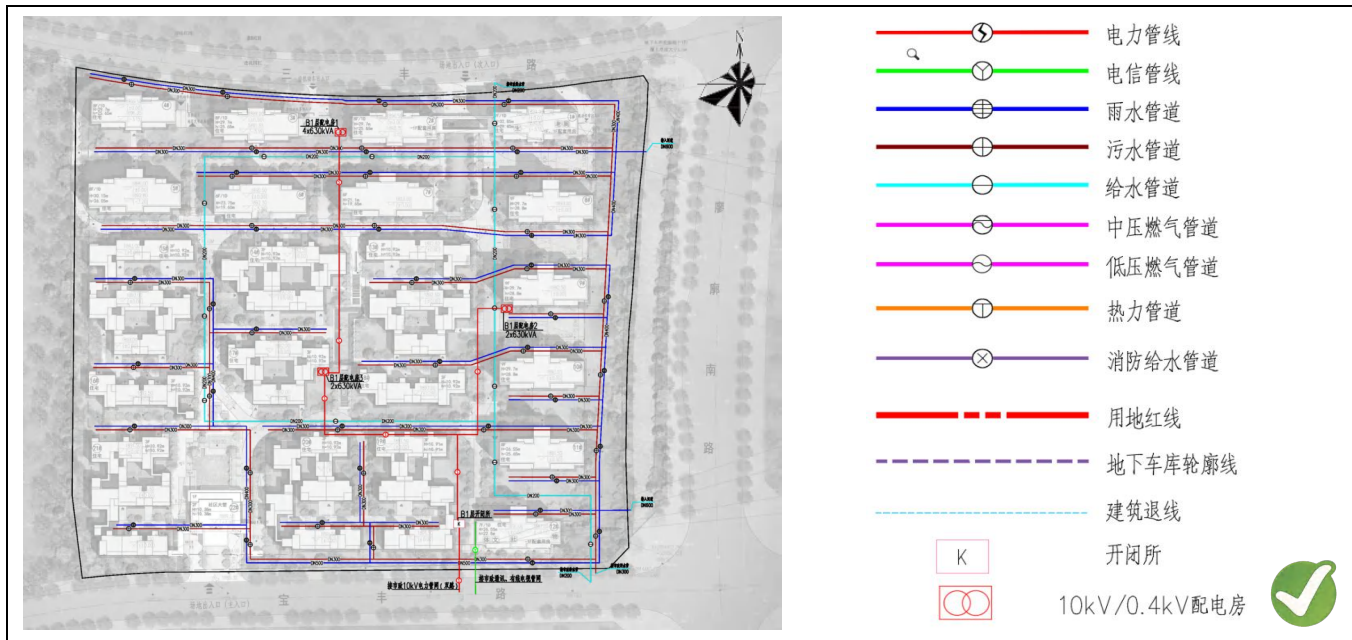


图5-10 小区综合管网做法示意图

## 5.2 配套设施

## ■ 环卫设施

设置要求	序号	内容
	1	按布局合理、卫生适用、节能环保和便于管理的原则，设置日常生活垃圾收集点、收集房等设施。
	2	生活垃圾收集点、收集房和集中存放区域的设置应便于投放和收运，且不应阻塞安全通道，妨碍行人通行及安全救援
	3	应设置生活垃圾收集点，占地的长度不宜小于2.5m，宽度不宜小于1.0m，垃圾收集容器数量不宜少于4个。且每个垃圾收集点服务半径不大于70米
	4	倡导生活垃圾分类，日常生活垃圾应按可回收物、有害垃圾、易腐垃圾、其他垃圾进行分类收集
	5	垃圾收集房或垃圾集中存放区域：1) 宜设置在小区次入口和次干道旁，并应设置停车作业区域，满足环卫车辆安全作业的要求；2) 每个地块应至少设置一处垃圾收集房（容器）或垃圾集中存放区域，垃圾收集房（容器）不小于10m <sup>2</sup> ，垃圾集中存放区域不小于15m <sup>2</sup> ，可结合物业管理和服务用房、公厕设置
6	统一规划、同步设计、同步建设	



图5-11 环卫设施做法示意图



## 5.3 特色空间

### ■ 邻里空间

(1) 邻里空间宜结合底层架空层设置。

开放共享的邻里空间，可提高居住品质，增强居民幸福感



图5-12 邻里空间做法示意图

## 5.3 特色空间

### ■ 邻里空间

(2) 底层架空开敞空间。

- ① 底层架空宜设置为：景观性架空层（小区内部使用）、社区服务类架空层。
- ② 景观性架空层：以绿化小品和居民休闲设施为主，结合社区主题、建筑立面、景观设计等元素综合设计，使得小区的整体环境氛围延伸到建筑底部架空区域，使小区的景观通透性和整体性更强。
- ③ 社区服务类架空层：将社区各类服务功能纳入其中，如儿童活动场地、老年人活动场地、室外健身设施、室外社交场所、戏水池、室外茶室等纳入其中，不同于沿街底商，这些服务功能在小区内部与环境相结合，使用方便。

鼓励底层架空，用作居民活动及邻里交往空间



图5-13 底层架空做法示意图

## 5.3 特色空间

### ■ 邻里空间

#### ④ 其他要求：

底层架空不宜用作非机动车停放、机动车停放场所。

底层架空不建议用作非机动车停放场所



底层架空鼓励用作儿童活动场所使用

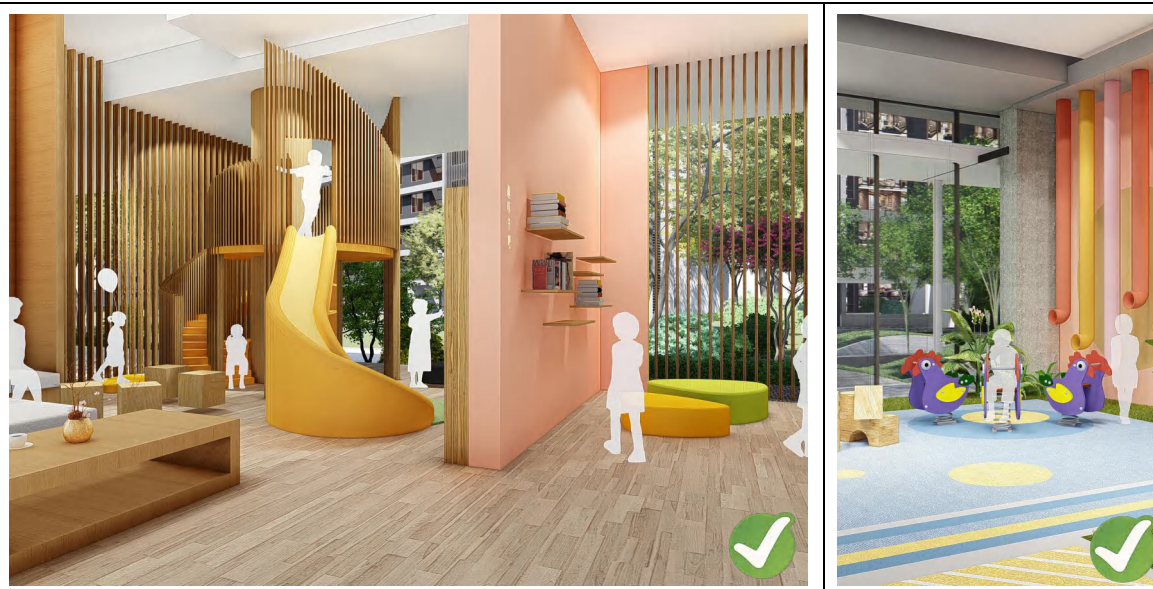


图5-14 底层架空做法示意图

## 5.3 特色空间

### ■ 风雨连廊

- (1) 小区风雨连廊修建于居住小区内，设计风格多样，主要用于小区内行人通行，为小区居民提供休闲场所，同时风雨连廊是小区内风景绿化的一部分，提升居住品质。
- (2) 设计通透、轻盈，现代简约，材质及色调与小区风格协调统一。

风雨连廊



图5-15 风雨连廊示意图

## 5.3 特色空间

### ■ 树荫空间

(1) 小区内部树荫空间：小区主要人行景观路宜设计有大树，采用景观立体空间，形成“走在树荫下，住在幸福里”。

(2) 小区外围树荫空间：小区临城市道路一侧，沿用地边界宜种植一排乔木，与行道树形成树荫步道。

小区主要人行景观路宜设计有大树，形成林荫路



图5-16 小区内部树荫空间示意图

小区临城市道路一侧，沿用地边界宜种植一排乔木，与行道树形成树荫步道



图5-17 小区外围林荫空间示意图

## 5.3 特色空间

### ■ 下沉空间

(1) 做法一：结合地形，打造全新的社交空间，形成下沉会所，满足居民活动需求。

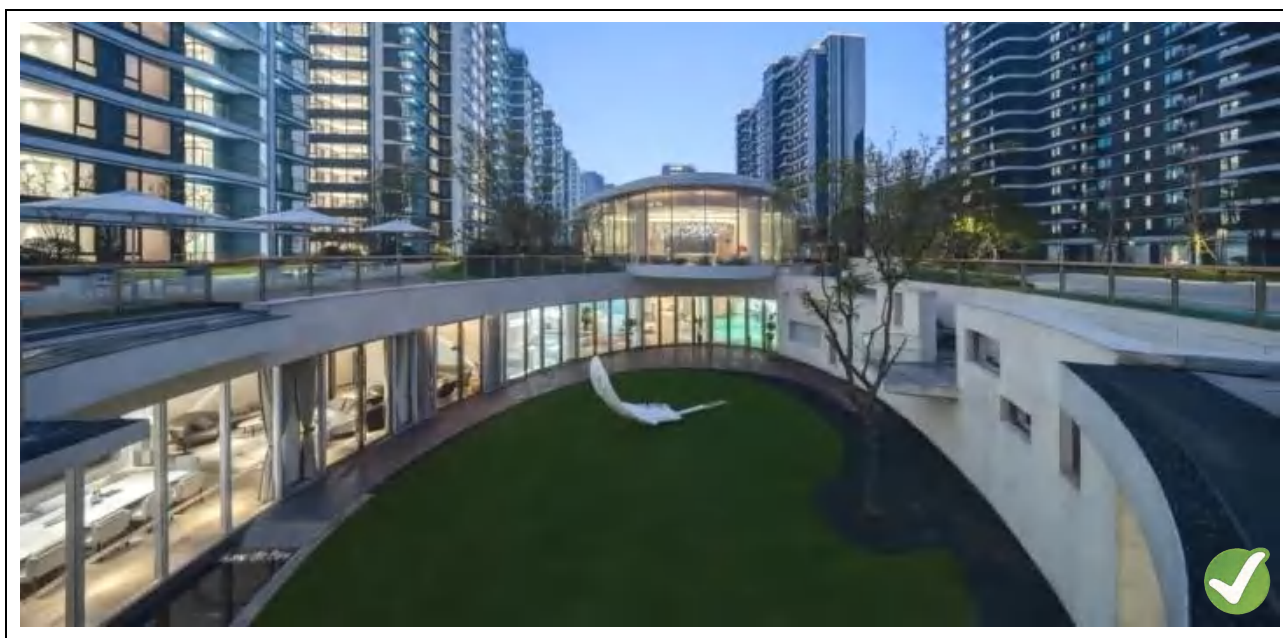


图5-18 下沉会所示意图

(2) 做法二：地下车库鼓励设置下沉庭院，让阳光照亮“地下室”。

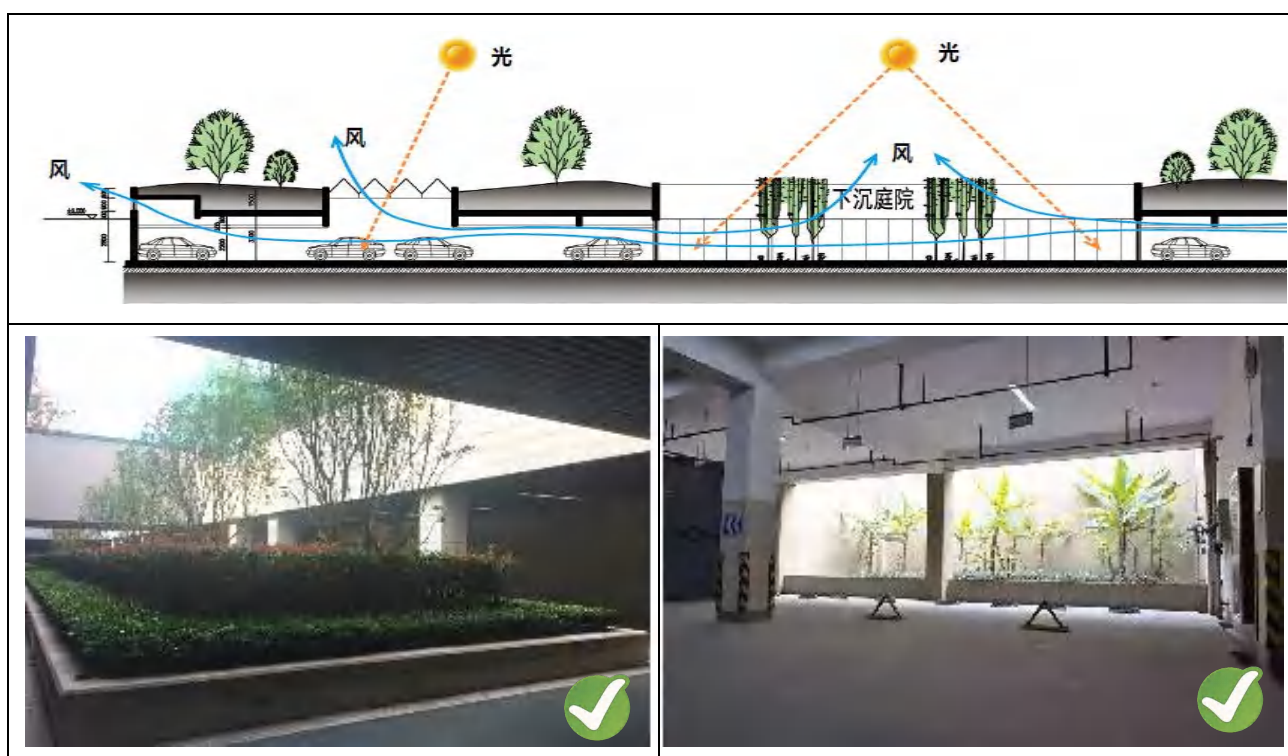


图5-19 地库下沉庭院示意图

# 06

## 第六章 景观设计

6.1 景观节点

6.2 植物选取

## 6.1 景观节点

### ■ 总体要求：

居住项目建设用地范围内应建设一定比例的集中绿地。

- (1) 城市新区集中绿地面积应不低于 0.5 平方米/人，城市旧区集中绿地面积应不低于 0.35 平方米/人。
- (2) 宽度应不小于 8 米。
- (3) 在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积应不少于 1/3，并设置老年人、儿童活动场地。
- (4) 集中绿地宜临城市道路、河道或城市开放空间布局，并面向社会开放。



图6-1 小区绿化景观平面示意图



## 6.1 景观节点

### ■ 入口景观

小区入口景观宜结合小区大门一同打造，倡导结合邻里会客厅、生活服务共同打造。



图6-2 小区大门景观做法示意图

## 6.1 景观节点

### ■ 道路景观

- (1) 机动车道两旁绿化应满足行车视线和行车净空要求。
- (2) 人行步道两侧的绿化种植，鼓励形成绿荫带，结合花台、亭廊、水景、游乐场等，形成有机景观体系，达到步移景移的视觉效果。

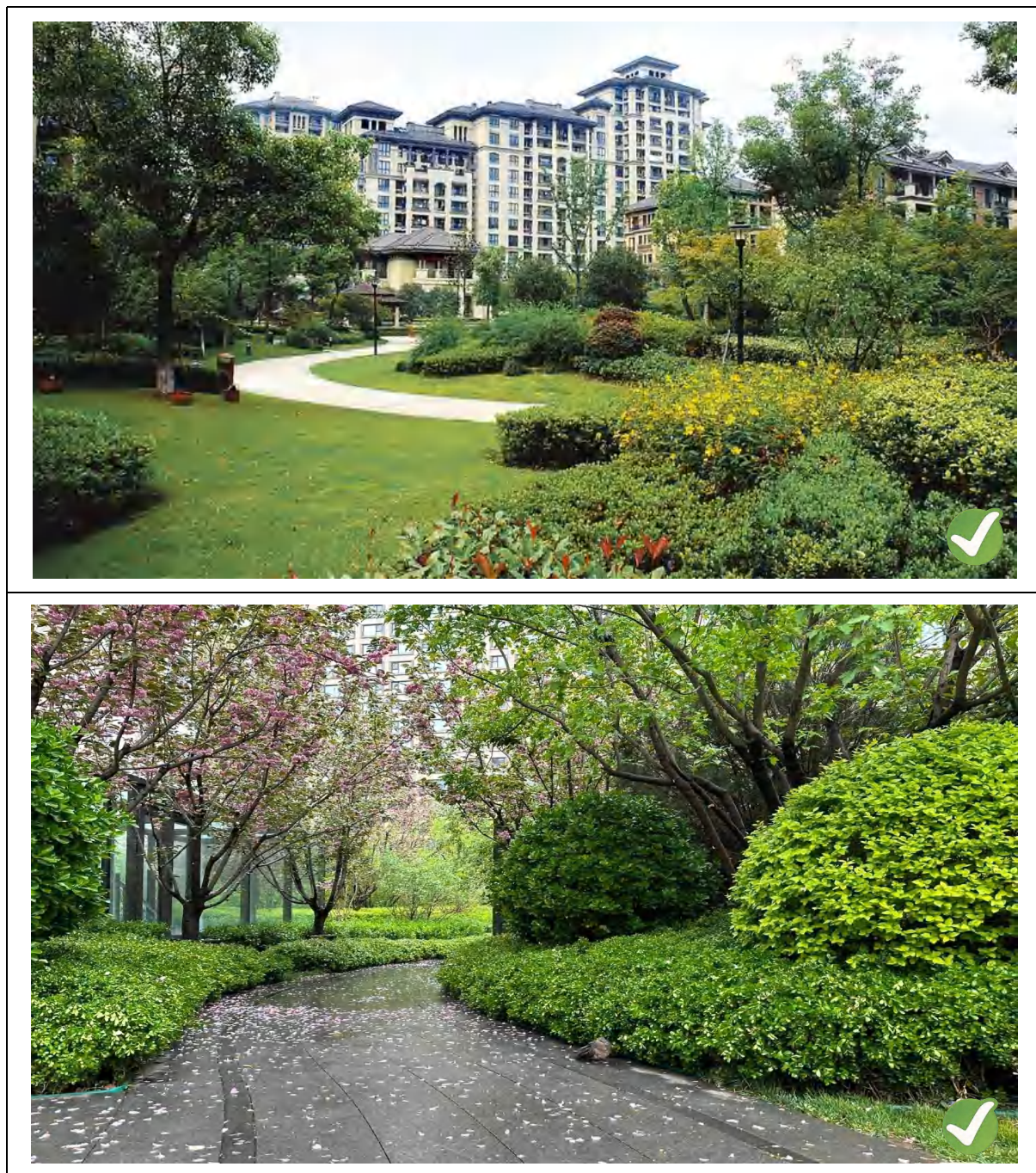


图6-3 小区内部道路景观做法示意图

## 6.1 景观节点

### ■ 室外文化活动现场地

- (1) 宜设置在人流集散区域，如中心区、主入口处，可结合休闲广场设计，具有地方特色、与建筑风格协调，形成特色主题广场。日照需满足相关规定。
- (2) 广场周边宜种植适量庭荫树和休息座椅，为居民提供休息、活动、交往的设施，设置适度的灯光照明。
- (3) 广场铺装以硬质材料为主，形式及色彩搭配应具有一定的图案感，不能采用无防滑措施的光面石材、地砖、玻璃等。
- (4) 广场出入口应符合无障碍设计规定。

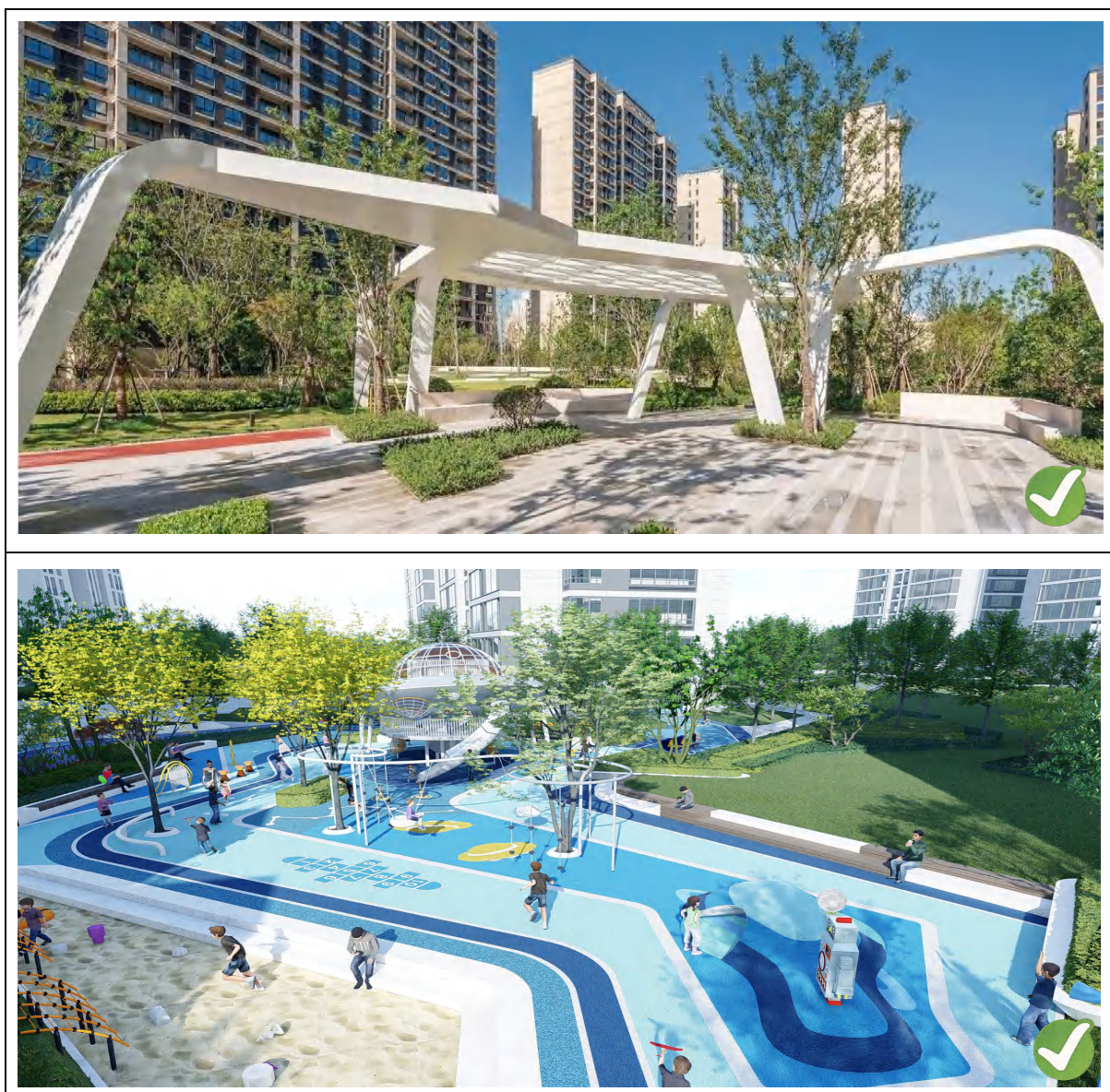


图6-4 小区室外活动场地做法示意图

## 6.1 景观节点

### ■ 室外体育活动场地

#### □ 全民体育活动场地

- (1) 倡导全民健身，鼓励结合消防道路设置健康步道。
- (2) 宜结合小区景观设置，采用彩色透水混凝土。
- (3) 室外体育活动场地应集中设置在方便居民使用又不扰民的区域，可分设为老年人及儿童活动场所。禁止机动车和非机动车穿越。
- (4) 室外体育活动场地地面材料直选用平整防滑、易清洗、耐磨、耐腐蚀、适于运动的铺装材料。老年人、儿童活动场地需按相关规定采取相应安全措施。



图6-5 小区室外体育活动场地做法示意图

## 6.1 景观节点

### ■ 室外体育活动场地

#### □ 儿童游乐场地

- (1) 儿童游乐场地鼓励在景观绿地中划出固定的区域，采用开敞式。
- (2) 儿童游乐场地需日照充足，远离城市道路，不宜选择强风区域，避开机动车出入口周边。
- (3) 儿童游乐场地设施的选择应结合儿童心理及行为，兼顾实用性与美观。色彩可使用鲜艳色调，但应与周边环境相协调。游戏设施应尺度适宜，满足安全需求，可采用保护栏、柔软地垫、警示牌等。
- (4) 儿童游乐场地周边景观及设施应兼顾方便清洁及利于儿童健康安全的因素。周边绿植不应过密，保持一定通透性，便于家长看护。绿地内不应种植有毒、带刺、有飞絮、病虫害多、有刺激性的植物。
- (5) 儿童游乐场地周边应设置休息区，宜种植遮阳乔木，并设立适量休息座椅。有条件的小区可设立直饮水装置(饮泉)及儿童洗手台。

儿童游乐场地注重地面材质，与小区整体风格协调



图6-6 小区室外儿童游乐场地示意图

## 6.1 景观节点

### ■ 标识标牌

- (1) 居住区标识标牌可分为四类：名称标志、环境标志、指示标志、警示标志。
- (2) 标识标牌的位置应醒目，且不应妨碍行人通行及破坏景观环境。
- (3) 标识标牌的色彩、造型设计应充分考虑其所在地区建筑、景观环境以及自身功能的需要。
- (4) 标识标牌的用材应经久耐用，不易破损，易于维修。
- (5) 多种标志类别应统一设置风格和背景色调。



图6-7 小区标识标牌做法示意图

### 6.2 植物选取

植物景观是重要的景观元素结构。通过人工设计、栽植、养护等手段，使植物群落或单个植物个体在形态、色彩、线条、造型上带给人们一种美的感受或联想，通过将观赏植物进行合理地搭配种植、造型等活动创造出特定的景观。

#### ■ 配置要求

- (1) 小区常用植物类型：点景大乔木（多采用贵树）、中等大乔木、其它小乔木、大灌木（多采用球形植物）、小灌木及地被灌木、草坪。
- (2) 公共景观区域注重硬地景观与绿地形式、布局的结合，宜采用植物、景观水体营造围合感，构建丰富多彩的、流动的景观空间。
- (3) 植物种植不得影响消防救援及住户采光通风需求。应结合小区设施的管理维护设计。
- (4) 宜选择抗病虫害强、易养护管理的本土植物，并且能够体现良好的生态环境和区域特点。

小区景观注重整体性，结合休闲、娱乐等活动统一设计，营造宜人绿美小区



图6-8 小区内部景观一角植物配置示意图

## 6.2 植物选取

- (5) 合理选配植物种类，营造四季分明，特色鲜明的植物景观，构建种群稳定的复合式植物群落结构。
- (6) 体现绿色植物的自身特点和观赏价值，处理好同景观各要素之间的关系，使其成为一个有机整体。
- (7) 充分体现植物的个体美，在搭配上要注重对比和统一，节奏和韵律，比例和尺寸。

植物搭配注重高低及色彩的层次感



植物搭配注重高低、造型及色彩，并结合景观步道进行设计



图6-9 小区内部景观示意图



# 07

## 第七章 节能环保

### 7.1 海绵城市

## 7.1 海绵城市

### ■ 总述:

建设项目应按照海绵城市规划设计的年径流总量控制率、水面率等指标，明确体现低影响开发雨水系统的设计内容落实低影响开发控制目标，雨水收集设施的设置应符合海绵城市有关专项规划的要求。

满足条件的应当按照同步设计、建设及验收的要求，充分利用下沉式绿地、景观水体等配套建设相应规模的雨水收集利用设施，具体按照《曲靖中心城区规划管理技术规定》执行。

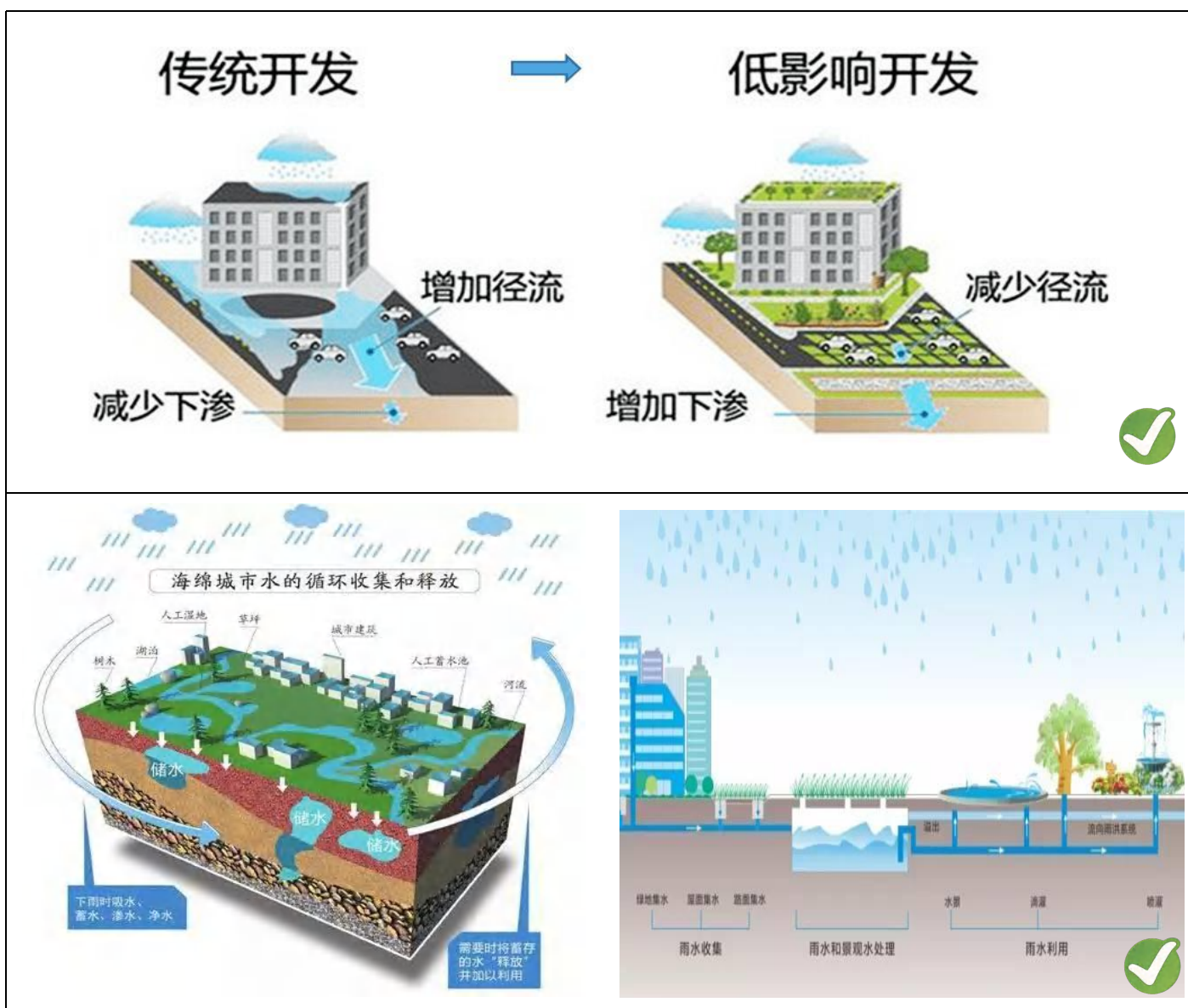


图7-1 海绵城市做法示意图

## 7.1 海绵城市

### ■ 下凹绿地

- (1) 将绿地设计成下沉式，使绿地成为雨水的储蓄空间。
- (2) 在居住区中增加水景元素，如人工湖、喷泉等，使水景成为雨水的储存和展示空间。



图7-2 下凹式绿地及雨水收集示意图

## 7.1 海绵城市

### ■ 雨水收集

- (1) 利用建筑雨水收集系统，将屋顶和建筑物的雨水收集起来，经过处理后用于绿化灌溉、冲洗道路和车辆等。
- (2) 在绿地中增加植草沟、雨水花园等雨水收集设施，将收集的雨水用于灌溉绿地或补充地下水。
- (3) 将硬质铺装设计成透水铺装，使雨水能够渗透到地下，减少地表径流。
- (4) 将地库顶板小区园路和广场设计为集雨水的储蓄、净化、储存于一体的良性循环系统，同时结合透水铺装、排水明沟及生物滞留设施进行设计。



图7-3 雨水收集利用示意图

## 7.1 海绵城市

### ■ 屋面雨水收集利用系统

将建筑物四周的绿地设置成生态滞留区，在绿地中增加雨水花园、雨水湿地等雨水收集设施，使绿地成为雨水的储存和净化空间。

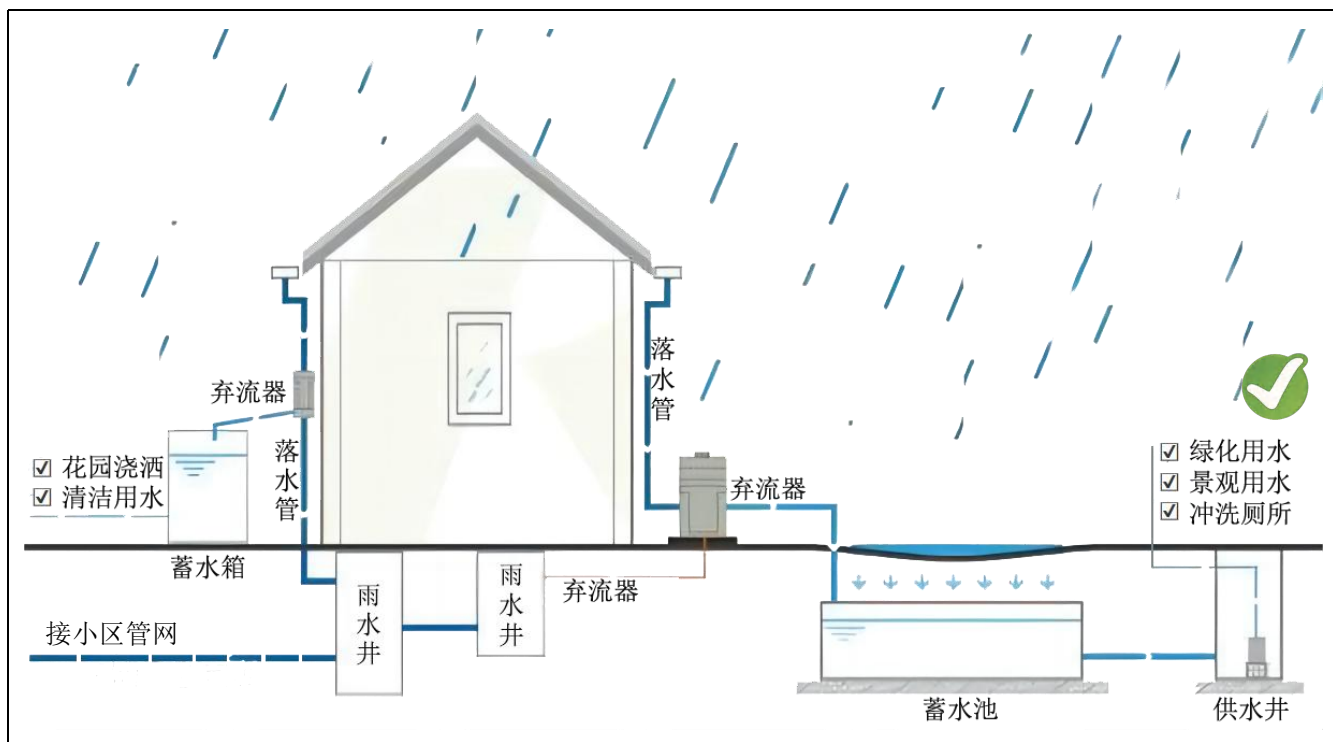


图6-13 屋面雨水收集利用示意图 (网络)



图7-4 屋面雨水收集利用做法示意图



曲靖市国土空间规划委员会办公室  
2024年 月