

通辽市中心城区详细规划
街区通则
(征求意见稿)

2024 年 12 月

目 录

1. 总 则.....	1
1.1 指导思想.....	1
1.2 规划原则.....	1
1.3 适用范围.....	1
2. 开发强度控制.....	2
2.1 容积率、建筑密度.....	2
2.2 绿地率.....	4
3. 建筑建造控制.....	6
3.1 日照标准.....	6
3.2 建筑间距.....	6
3.3 建筑退界.....	7
3.4 建筑高度、天际线.....	11
3.5 建筑面宽.....	12
3.6 建筑屋顶.....	12
3.7 景观通廊.....	13
3.8 建筑风格.....	13
3.9 建筑色彩.....	14
3.10 其他.....	14
4. 道路交通控制.....	16
4.1 地块机动车出入口.....	16
4.2 地块停车泊位.....	16
5. 社区嵌入式服务设施.....	19
5.1 总体要求.....	19
5.2 新建住宅小区配置要求.....	19
5.3 既有住宅小区配置要求.....	21
5.4 布局形式.....	22
6. 附 则.....	24
6.1 通则适时性.....	24
6.2 通则适用性.....	24
6.3 用词说明.....	24

1. 总 则

1.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以铸牢中华民族共同体意识为主线，全面贯彻落实党的二十大、二十届三中全会精神，贯彻落实习近平总书记对内蒙古重要讲话重要指示批示精神，把握“推动高质量发展”根本要求，践行新发展理念，坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”，合理进行空间布局规划和建筑设计，持续弘扬中华民族精神，同舟共济，共绘同心圆，共筑幸福圈。

1.2 规划原则

坚持底线约束、生态优先原则，推动形成绿色发展方式和绿色生活方式；坚持以人为本、内涵发展原则，强调公共利益的保障落实，提升城市品质；坚持因地制宜、精细治理原则，加强分类引导、差异管控，特色营造和有序实施。

1.3 适用范围

本《通则》适用于通辽市中心城区范围内的国土空间保护、开发与利用，其他旗县市区可参照执行。

2. 开发强度控制

2.1 容积率、建筑密度

2.1.1 新建城镇住宅用地（0701）容积率不应低于 1.0，上限原则上控制在 1.8~2.0 以下。容积率 1.1~1.4，建筑密度不应超过 28%；容积率 1.5~1.7，建筑密度不应超过 25%；容积率 1.8~2.0，建筑密度不应超过 20%。城市更新、旧区改建、城市风貌塑造等特殊情况，容积率不宜超过 2.5，建筑密度不应超过 20%。居住用地可兼容商业设施，其商住比不宜超过计容建筑面积的 10%。

2.1.2 新建商业服务业用地（09）容积率原则上不宜超过 4.0，建筑密度不宜超过 50%。城市更新、旧区改建、城市风貌塑造等特殊情况，经市自然资源行政主管部门组织论证、审查通过后，可适当调整新建商业服务业用地容积率、建筑密度等指标上限。

2.1.3 新建工业用地（1001）容积率、建筑系数和行政办公及生活服务配套设施用地面积，严格按照 2023 年自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》的通知执行。仓储用地可根据具体情况确定相关控制指标。

2.1.4 其他类型建设用地强度可结合用地方案合理确定，原则上宜按以下指标控制：

(1) 新建机关团体用地(0801)容积率宜控制在 2.0 以下,建筑密度不宜超过 35%;

(2) 新建科研用地(0802)容积率宜控制在 2.0 以下,建筑密度不宜超过 35%;

(3) 新建文化用地(0803)容积率宜控制在 1.5 以下,建筑密度不宜超过 40%;

(4) 新建教育用地(0804, 不包括幼儿园用地)容积率宜控制在 1.5 以下,建筑密度不宜超过 30%;

(5) 新建幼儿园用地(080404)容积率宜控制在 1.0 以下,建筑密度不宜超过 35%;

(6) 新建体育用地(0805)容积率宜控制在 2.0 以下,建筑密度不宜超过 40%;

(7) 新建医疗卫生用地(0806)容积率宜控制在 2.0 以下,建筑密度不宜超过 35%;

(8) 新建社会福利用地(0807)容积率宜控制在 2.0 以下,建筑密度不宜超过 30%;

(9) 新建交通场站用地(1208, 不包括社会停车场用地)容积率宜控制在 1.5 以下,建筑密度不宜超过 40%;

(10) 新建社会停车场用地(120803)容积率宜控制在 0.2 以下,建筑密度不宜超过 10%;

(11) 新建公用设施用地(13)容积率宜控制在 1.5 以下,建筑密度不宜超过 50%。

2.1.5 改扩建项目的容积率、建筑密度等规划控制指标可结合规划方案合理确定。

2.1.6 本地区有容积率、建筑密度计算规则相关政策的,从其规定。

2.2 绿地率

2.2.1 新建城镇住宅用地(0701)绿地率不应低于 35%;当城市旧区改建等特殊情况且用地容积率低于 1.8 时,新建城镇住宅用地(0701)绿地率不宜低于 30%。

2.2.2 新建公共管理与公共服务用地(08)绿地率不宜低于 35%,困难地区可酌情降低。

2.2.3 新建商业用地(0901)绿地率不宜低于 20%,困难地区可酌情降低。

2.2.4 新建工业用地(1001)绿地率不宜大于 20%;新建产生有毒有害气体项目的绿地率应不低于 30%,并应建设宽度不小于 50 米的防护林带。

2.2.5 新建物流仓储用地(1101)绿地率不宜大于 20%。

2.2.6 新建主干路(1207)道路绿地率应大于 20%。

2.2.7 新建公用设施用地（13）绿地率宜不低于 30%，困难地区可酌情降低。

2.2.8 绿地与开敞空间用地（14）内允许建设建筑（主要包括游憩设施、服务设施、管理设施）的占地比例，及出入口、内部道路、停车场、雨水泵站、垃圾转运站等市政设施建设应符合《公园设计规范》（GB51192-2016）、《城市绿地规划标准》（GB/T51346-2019）、《城镇园林绿化设计标准》（DB15/T 3154-2023）有关规定。

3. 建筑建造控制

3.1 日照标准

住宅建筑日照标准应满足大寒日日照时数不低于 2 小时；老年人居住建筑日照标准不应低于冬至日日照时数 2 小时；旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数 1 小时；中小学普通教室冬至日满窗日照不应小于 2 小时；托儿所、幼儿园的幼儿生活用房冬至日底层满窗日照不应小于 3 小时。

3.2 建筑间距

3.2.1 建筑间距除符合本《通则》相关要求外，还应同时符合日照、消防、环保、道路交通和空间景观等相关规范、规定。

3.2.2 住宅建筑的间距控制。正向间距：在满足日照标准情况下，新建 10 层及以上住宅与北侧住宅之间的正向间距不应小于 45 米，新建 7-9 层住宅与北侧住宅之间的正向间距不应小于 40 米，新建 6 层及以下住宅与北侧住宅之间的正向间距不应小于新建住宅建筑高度的 1.8 倍且不应小于 18 米的卫生视距要求；在满足日照标准情况下，新建住宅与南侧 10 层及以上住宅之间的正向间距不应小于 45 米，新建住宅与南侧 7-9 层住宅之间的正向间距不应小于 40 米，新建住宅与南侧 6 层及以下住宅之间的正向间距不应小于南侧住宅高度的 1.8 倍且不应小于 18 米的

卫生视距要求。侧向间距：侧向无窗情况下，多层住宅与多层住宅之间侧向间距不应小于 6 米，多层住宅与高层住宅之间侧向间距不应小于 9 米，高层住宅与高层住宅之间侧向间距不应小于 13 米；侧向均有窗情况下，各种层数住宅之间应考虑视觉卫生因素，卫生视距不应小于 18 米。

3.2.3 非住宅建筑的间距控制。非住宅建筑之间的建筑间距按相关的消防、安全间距控制，兼顾空间景观要求。

3.2.4 住宅建筑与非住宅建筑的间距应符合以下规定：多层非住宅建筑位于住宅建筑南侧的，其正向间距不应小于多层非住宅建筑高度的 1.8 倍且不应小于 18 米的卫生视距要求；高层非住宅建筑位于住宅建筑南侧的，其正向间距不应小于 45 米。非住宅建筑位于住宅建筑北侧的，其间距按照相关消防、安全间距控制，并应满足卫生视距要求。住宅建筑与非住宅建筑的侧向间距按相关的消防、安全间距控制；当住宅建筑与非住宅建筑侧向均有窗情况下，其侧向间距还应满足卫生视距要求。

3.2.5 经属地政府同意纳入城市更新、旧区改造范围的住宅小区项目，其项目内建筑正向间距在符合日照、消防等相关规范、标准前提下，可在现行政策基础上酌情调整，最大调整幅度不超过 10%。

3.3 建筑退界

3.3.1 建筑物退让道路红线、城市绿线、用地红线、铁路线路等距离，除符合本《通则》相关要求外，还应同时符合日照、消防、环保、道路交通和空间景观等相关规范、规定。

3.3.2 退让道路红线。沿城市道路两侧新建、改（扩）建建筑，多层建筑退让城市道路红线距离不应小于 10 米，商业建筑退让城市道路红线距离不应小于 15 米；高层建筑退让城市道路红线距离不应小于 15 米。新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、商场、商务办公、酒店、医院等单体建筑面积 2 万平方米及以上的大型公共建筑主出入口的建筑界面，退让城市道路红线的距离按城市快速路、主干路、次干路、支路等级分别不应小于 30 米、25 米、20 米、20 米。

3.3.3 退让城市绿线。沿城市绿线新建、改（扩）建建筑物，场地临城市绿线一侧无机动车出入口时，其退让城市绿线距离不应小于 5 米；场地临城市绿线一侧设置机动车出入口时，其退让城市绿线距离应满足以下规定（工业厂房除外）：非商业建筑退让城市绿线距离不应小于 10 米；商业建筑退让城市绿线距离不应小于 15 米。新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、商场、商务办公、酒店、医院等单体建筑面积 2 万平方米及以上的大型公共建筑主出入口的建筑界面，退让城市绿线距离不应小于 20 米。

3.3.4 建筑同时退让城市绿线、道路红线时，按后退最大距离进行控制。

3.3.5 退让用地红线。相邻地块开发建设时，退让用地红线的最小距离在满足日照、消防间距、卫生视距、城市景观及本《通则》3.2 建筑间距等要求的前提下，南北向的退让距离参照表 3-1、表 3-2 执行；新建建筑退北侧未发生建设且有日照要求的相邻用地，应将北侧用地的南侧建筑控制线作为其日照基准线进行日照分析，满足日照标准要求；中小学各类教室的外窗与相对的教学用房或室外运动场地边缘间的距离不应小于 25 米。东西向的建筑物退让距离还应满足本《通则》3.2 建筑间距要求；若相邻用地尚未发生建设，拟建建筑东西方向退用地边界按本《通则》3.2 建筑间距要求的一半退让。相邻地块为同一开发主体时，可统一形成规划方案，经市自然资源行政主管部门组织论证、审查通过后，确定建筑退界距离。

表 3-1 拟建建筑退北侧用地红线最小距离（米）

拟建建筑 高度类型	当北侧相邻用地有日照要求时				当北侧 相邻用 地无日 照要求 时
	北侧用地已发生建设 或已通过方案审查		北侧用地未发生建设时		
	北侧用地为 城镇住宅用 地	北侧用地为 幼儿园、中 小学等用地	北侧用地为 城镇住宅用 地	北侧用地为 幼儿园、中 小学等用地	
6 层及以下住宅	9	9	拟建建筑高 度的 0.9 倍 且不小于 9 米	16	9

7-9 层住宅	9	9	24	16	9
10 层及以上住宅	9	9	29	16	9
幼儿园、中小学建筑	9	9	9	拟建建筑高度的 0.9 倍且不小于 9 米	9
24 米及以下其他非住宅建筑	9	9	拟建建筑高度的 0.9 倍且不小于 9 米	16	3
24 米以上其他非住宅建筑	9	9	29	16	6.5

表 3-2 拟建建筑退南侧用地红线最小距离（米）

拟建建筑 高度类型	当南侧相邻用地有日照要求时				当南侧 相邻用 地无日 照要 求 时
	南侧用地已发生建设 或已通过方案审查		南侧用地未发生建设时		
	南侧用地为 城镇住宅用 地	南侧用地为 幼儿园、中 小学等用地	南侧用地为 城镇住宅用 地	南侧用地为 幼儿园、中 小学等用地	
6 层及以下住宅	9	9	16	16	16
7-9 层住宅	9	9	16	16	16
10 层及以上住宅	9	9	16	16	16
幼儿园、中小学 建筑	9	9	9	9	9
24 米及以下其他 非住宅建筑	9	9	9	16	3
24 米以上其他 非住宅建筑	9	9	9	16	6.5

3.3.6 建设用地下空间退让地块用地红线应保障相邻地块的安全及地下设施的安全，退让地块用地红线距离不宜小于 3 米。新建地下建筑距相邻用地已建建筑不宜小于 6 米。

3.3.7 退让铁路线路。当铁路线路具有明确的路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁，按照《中华人民共和国铁路法》、《铁路

安全管理条例》等法律法规有关要求执行；当不具备此条件时，建筑退让铁路线路距离须征求铁路部门意见。

3.3.8 住宅小区主出入口大门退道路红线不应小于 5 米、围墙退道路红线不应小于 1 米、直接开向城市道路的地下停车出入口坡道起坡点退道路红线不应小于 7.5 米。门卫、垃圾站、地下车库出入口、地下室通风口等建筑物、构筑物在符合消防和公共安全等要求的前提下，其退让距离可酌情减少，但不应超出用地红线。

3.3.9 城市更新、旧区改建、列入城市“三难”问题的项目，经市自然资源行政主管部门组织论证、审查通过后，其建筑退界控制要求可酌情减少，但不得低于相邻地块建筑（不含平房）现状。

3.4 建筑高度、天际线

3.4.1 当建设项目与城市重要绿地、广场、重要水体相邻，应当遵循相邻一侧建筑由低到高、错落有致的布局原则，形成富于变化的城市天际轮廓线。

3.4.2 高层住宅项目应至少采用 2 个建筑高度层次（不含裙房及独立的小区配套服务建筑），且高度层次之间的差值宜控制在 20%-50%之间，避免出现高差悬殊、比例失调的情况。

3.4.3 住宅建筑高度不得大于 80 米。因增加层高改善住房品质等原因，难以满足基准建筑高度控制要求的，住宅建筑高度可在基准建筑高度控制基础上上浮 10%。

3.4.4 对于旧城改造、城市更新等特殊地块，因满足相邻地块现有建筑日照需求等原因，允许住宅项目内建筑平均层数酌情调整，形成不同层数错落有致的建筑空间。

3.5 建筑面宽

3.5.1 严格控制建筑面宽，沿城市主要道路、临重要水体禁止出现超大面宽、视觉封闭的“大板楼”。

3.5.2 沿街住宅建筑面宽不应超过 60 米；非沿街高层住宅建筑面宽不应超过 70 米，非沿街多层住宅建筑面宽不应超过 80 米。

3.5.3 滨水区等重要景观区域的高层建筑面宽不宜超过 50 米，多层建筑面宽不宜超过 60 米。

3.6 建筑屋顶

建筑屋顶造型应当与城市天际轮廓线、周边环境相协调。高层住宅应结合建筑风格重点进行顶部设计，并与建筑主体有机衔接。外立面采用顶部收分处理的，收分层次不宜少于两个，鼓励结合顶部户型平面变化进行收分处理。多层住宅建筑宜采用坡屋顶、收分、收颈等形式优化顶部设计。采用坡屋顶形式

的，坡度比例应与整体建筑相协调，避免脱离建筑主体的“穿衣戴帽”。低、多层平屋顶建筑宜采用屋顶绿化等形式美化建筑第五立面。屋顶上的冷却塔、电梯机房、水箱、烟囱等，应当与屋顶造型整体设计，进行遮蔽或者景观美化处理。

3.7 景观通廊

建筑原则上应当成组群布局，留出视线通廊，并符合下列规定：（1）临重要水体（西辽河、悦来河等）一线的，建筑高度在 24 米及以上的建筑物在其临水体边线上的垂直投影长度之和，不宜超过其用地临水体边线总长度的 50%；（2）临城市主干路一侧的，建筑高度在 24 米及以上的建筑物在其道路边线上的垂直投影长度之和，不宜超过其用地临该条城市道路边线总长度的 60%；（3）临城市次干路或支路的，建筑高度在 24 米及以上的建筑物在其道路边线上的垂直投影长度之和，不宜超过其用地临该条城市道路边线总长度的 70%。

3.8 建筑风格

住宅建筑以现代工艺和现代的建筑风格为主；办公建筑应采用简洁大方的现代建筑风格，以现代材料和新型工艺为主，同时体现建筑的肃穆感；文体教育建筑体现现代建造工艺为主，同时兼顾地方文化的表达，将地方艺术最大化的呈现在建筑上；商业商务建筑主体以现代简洁风格为主，体现现代生活节奏，

又富有生活气息。

3.9 建筑色彩

构建整体清爽明快、秀丽时尚的色彩体系；主色调：白色、淡黄、浅灰色，辅色调：红色、黄色、蓝色、赭石色、灰色。住宅建筑可采用中明度、中饱和度、暖色调；商业、办公建筑可采用高明度、中饱和度、中性偏暖色调；幼儿园、学校、娱乐性建筑等可以适当使用一定程度的色彩对比，营造活泼欢快的视觉效果。

3.10 其他

3.10.1 住宅小区、公共场所、市政基础设施等应充分考虑无障碍环境建设。

3.10.2 零散用地用于住宅开发实行最小净用地面积控制，新区不宜低于 2.5 公顷，城市旧区改造等特殊情况不宜低于 1 公顷。城市片区开发、城市更新建设中，与周边环境相协调的零散用地，经市自然资源行政主管部门组织论证、审查通过后，可根据实际用地规模进行改造建设。

3.10.3 在符合规范、确保安全的情况下，鼓励充分开发利用地下空间，加强地上地下空间的统筹建设和复合使用。地下空间建设与管控，按照自然资源部《关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》（自然资发[2024]146 号）有关要求执

行。

興江市自然資源局
征求意见

4. 道路交通控制

4.1 地块机动车出入口

4.1.1 地块机动车开口路段距城市道路交叉口的距离(自道路红线交叉点起)主干路不应小于 70 米、次干路不应小于 40 米、支路不应小于 20 米;快速路沿线原则上不得设置地块机动车出入口,若确实需要可设置右进右出出入口,且必须离开交叉口 80 米以上;当因用地限制没有条件达到上述要求时,出入口应设在地块距交叉口的最远端。

4.1.2 地块机动车出入口距人行横道、人行天桥、人行地道(包括引道、引桥)的最近边缘线不应小于 5 米;距公共交通站台边缘不应小于 15 米;距公园、学校及有儿童、老年人、残疾人使用建筑的出入口最近边缘不应小于 20 米。

4.1.3 距铁路道口 50 米范围内不应设置地块机动车出入口。

4.1.4 桥梁、隧道引道范围内不应设置地块机动车出入口,距引道端点 50 米范围内不宜设置地块机动车出入口,若确实需要可设置右进右出出入口。

4.2 地块停车泊位

4.2.1 充分考虑不同区域的交通设施、人口密度以及公共服务设施配套情况,结合项目所在区位等因素对地块停车泊位进

行精细化管理。住宅、办公、商业等设施停车配比可参照表 4-1 执行。

表 4-1 机动车停车泊位配建要求

用地性质	分类	单位	配建系数
住宅	公共保障住房	车位/户	不少于 0.5
	户均住宅建筑面积 ≤ 140 平方米	车位/户	不少于 0.7
	140 平方米 < 户均住宅建筑面积	车位/户	不少于 1.0
办公	办公楼、写字楼等	车位/100 平方米 建筑面积	不少于 1.0
商业	大型商业、住宅小区配套商业、农贸市场等	车位/100 平方米 建筑面积	不少于 1.0

注：户均住宅建筑面积=住宅总建筑面积/总户数

4.2.2 原则上，新建住宅小区配建停车泊位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件（需将管线和桥架等供电设施建设到车位以满足直接装表接电需要）；住宅小区内实施人车分流的交通组织形式，地面不再设置停车泊位，可在小区入口处设置临时停车泊位并加强管理。当地下空间整体开挖后，仍不满足停车位配建时允许设置机械停车位。住宅小区沿街商业配套设施可在小区外围设置地面停车。

4.2.3 新建交通枢纽（包括机场、汽车站、火车站等）配建停车场、公共文化娱乐休闲场所停车场、大型公共建筑物配建

停车场、路边停车泊位等社会公共停车场，按不得低于 15 % 的车位比例配套建设充换电设施。

4.2.4 在符合消防等安全要求的前提下，住宅小区非机动车（含自行车和电动自行车）停车位配建要求参照表 4-2 执行，鼓励公共开放空间设置非机动车停放场并统筹布置充电设施。

表 4- 2 非机动车（含自行车和电动自行车）停车位配建要求

分类	设施类型	单位	配建系数
新建住宅小区	车位	辆/户	不少于 0.5
	其中：带电动自行车充电装置（充电插座）车位	辆/户	不少于 0.2
公共保障住房	车位	辆/户	不少于 0.5
	其中：带电动自行车充电装置（充电插座）车位	辆/户	不少于 0.3

4.2.5 非机动车（含自行车和电动自行车）停车位及配套设施，禁止与托儿所、幼儿园及其活动场所，老年人照料设施及其活动场所，学校教学楼及其宿舍，医院病房楼、门诊楼、大型娱乐设施等人员密集场所以及火灾危险性厂房、仓库等贴邻设置。

5. 社区嵌入式服务设施

5.1 总体要求

合理布局社区嵌入式服务设施。通过社区（小区）公共空间嵌入功能性设施和适配性服务，在居民适宜步行范围内，提供养老托育、社区助餐、家政服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等一种或多种服务，更好满足社区居民公共服务和美好生活需求。每百户居民拥有社区综合服务设施面积宜不少于 30 平方米。

5.2 新建住宅小区配置要求

5.2.1 新建住宅小区要按照规划标准配套建设养老、托育等公共服务设施。新建住宅小区配套的社区嵌入式服务设施，应与新建住宅小区同步规划、同步建设、同步验收和同步交付。考虑改善性住宅需求，可根据户型设计合理确定户均人口数量，但不应低于通辽市七普户均人口 2.61 人。

5.2.2 社区活动及管理设施

社区活动及管理设施主要包括社区服务站、物业管理用房、业主委员会议事用房、社区办公用房、社区活动用房等内容；其中，物业管理用房建筑面积不应小于总建筑面积的 3%、且不应小于 100 平方米，业主委员会议事用房建筑面积不应小于 30 平方米，社区办公、社区活动用房建筑面积不应小于地上建

筑面积的 5‰；社区活动及管理用房总建筑面积不应低于 200 平方米。

5.2.3 社区体育设施

社区体育设施主要包括室外综合健身场地、多功能运动场地等；其中，新建居住区和社区应当按照室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或者室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配套建设体育健身设施。

5.2.4 社区卫生设施

社区卫生设施主要包括社区卫生服务站，其建筑面积不应小于 200 平方米。

5.2.5 社区养老设施

社区养老设施主要包括老年人日间照料中心、托老所等；社区养老服务设施用房建筑面积按照每百户不应小于 20 平方米配建，且单处用房建设面积不应小于 350 平方米。

5.2.6 社区托幼设施

新建住宅区超过 750 户或 2500 人、小于 1500 户或 5000 人时，应配建 1 所 3 个班级以上的幼儿园；超过 1500 户时，应配建 1 所 6 个班级及以上的标准化幼儿园。相邻地块由同一开发企业建设的，如每一个地块户数不超过 750 户，应按照总户数统一配建幼儿园。

5.2.7 社区托育设施

合理配置婴幼儿托育服务设施，建筑面积不小于 200 平方米。

5.2.8 社区市政设施

社区市政设施主要包括换热站、配电室或箱式变、水泵房等。

5.2.9 社区环卫设施

新建住宅区超过 300 户或 1000 人、小于 1000 户或 3000 人时，应配建 1 处再生资源回收点，占地面积不宜小于 6 平方米。新建住宅区超过 1500 户或 5000 人时，可单独设置生活垃圾收集站。新建住宅区应设置 1 处公共厕所，宜结合配套设施及室外综合建设场地设置。环卫设施面积规模应符合《城市环境卫生设施规范标准》（GB/T50337-2018）要求。

5.2.10 社区安全设施

建议结合其他用房设置微型消防站。

5.2.11 社区便民设施

社区便民设施主要包括邮件和快件送达设施等。

5.3 既有住宅小区配置要求

既有住宅小区要逐步补齐社区公共服务设施短板，结合老旧小区改造、完整社区建设、15 分钟社区生活圈建设和城市一

刻钟便民生活圈建设等工作，大力优化整合社区配套建设用房等公共空间，合理利用拆除腾退用地、闲置低效土地，小区周边可再利用的闲置厂房、仓库、集体房屋、商业设施，以及不符合城市发展方向、闲置低效、失修失养的园区、楼宇、闲置校舍、机关企事业单位闲置用房等空间资源，建设社区嵌入式服务设施。

5.4 布局形式

5.4.1 社区嵌入式服务设施应结合实际条件，可集中设置，也可分散设置。以资源整合、集约建设为原则，重点推广和优先建设（改造）功能复合集成的社区嵌入式服务综合体（邻里中心）。暂不具备条件的社区可“插花”式分散建设功能相对单一的嵌入式服务设施。

5.4.2 具备实施条件的，可在 5-10 分钟社区生活圈街区内综合设置 1 处立体式社区嵌入式服务综合体（邻里中心），将多个住宅地块配套服务设施集中设置，提供老年人日间照料（建筑面积 350-1750 平方米）、文体活动（建筑面积 250-1200 平方米）、购物买菜（建筑面积 750-1500 平方米）、医疗健康（建筑面积 120-270 平方米）、社区服务（建筑面积 600-1000 平方米）、就业服务（建筑面积 100 平方米）以及社区商业网点等基础服务，各类要素建筑面积需求在保证不低于建议值的基础上，根

据建筑规模以及实际需求灵活调整，同时可增加社区食堂、健身房、家政服务、家电维修等品质服务。

5.4.3 住宅小区配套用房应集中独立设置，或与社区嵌入式服务综合体（邻里中心）联合设置，不宜设置在住宅底部，应减少对住宅环境的影响。

6. 附 则

6.1 通则适时性

6.1.1 如本《通则》所依据的国家或自治区、市有关规范及标准发生变化，应按新规范和标准执行。

6.1.2 本《通则》生效之前已核发规划设计条件的地块，仍按原规划设计条件执行；若确需调整相关指标，须履行相关法定程序，并符合本《通则》相关规定。

6.2 通则适用性

6.2.1 未编制街区图则或地块图则的街区或地块，可根据依法批准的《通辽市中心城区详细规划（单元规划）》所确定的用地性质与本《通则》及相关规定出具规划设计条件。

6.2.2 本《通则》对城市更新、旧区改造项目有明确控制要求的，按要求执行；实施确有困难的，按照现行规范要求结合具体情况研究确定。列入城市“三难”问题的项目，其容积率、建筑密度及建筑高度等控制性指标按照通辽市政府解决“三难”问题相关政策采取“一事一议”方式解决。

6.2.3 本《通则》未涉及的内容，按相关法律法规、规范标准及规划执行。

6.3 用词说明

为便于在执行本《通则》时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。