

# 文山壮族苗族自治州国土空间规划

## 管理技术规定

(修 订)

征求意见稿

2021年12月

## 目录

第一章 总则

第二章 建设用地规划管理

第三章 建筑距离

第四章 建筑退让

第五章 道路交通与停车泊位

第六章 城乡特殊风貌与城市景观

第七章 地下空间开发与利用

第八章 城市基础设施及公用设施

第九章 乡村规划建设

第十章 建筑工程设计

第十一章 附则

第十二章 附件

附录一：名词解释

附录二：计算规则

附录三：城市用地分类与规划建设用地标准

# 第一章 总则

**第一条** 为科学编制城乡规划，加强城乡规划管理，改善城乡人居环境，实现城乡规划设计和规划管理的标准化、规范化和法制化，保障依法实施城镇规划，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《云南省城乡规划管理条例》等相关法律、法规和技术规范等，结合文山州的实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于在文山州各县市国土空间规划确定的中心城区范围内进行的建设项目规划管理等相关活动。

各县市也可结合实际情况依据本规定另行制定或细化本规定的相关条款，但各项规定控制指标不得小于本规定控制的最小值或大于本规定控制的最大值。其他各乡镇可参照本规定执行。

在中心城区城镇边界内的村庄规划与征地拆迁安置规划，各县市可结合实际情况依据本规定或其它国家、省、州编制办法或相关法律、法规与技术规范等编制规划。

**第三条** 各县市中心城区内的建设项目应按已批准的控制性详细规划或城市设计执行。控制性详细规划未覆盖的城市一般区域或控制性详细规划执行中有不能诠释情况的按本规定执行。

**第四条** 根据各县市经济社会发展的需要及实际情况，在城市功能和发展建设等方面有特殊要求的，各县市自然资源规划行政主管部门可划定特殊功能地段或区域，编制修建性详细规划或专项规划，并按经批准的修建性详细规划或专项规划执行。

在特殊功能地段或区域内的规划应当符合该城市片区内的特色风貌与城市设计要求。

**第五条** 各县市历史文化名城、名镇和名村历史文化街区保护范围内的各项建设活动和规划管理应当以批准的保护规划为依据。

**第六条** 编制各级各类规划和建设工程设计方案应当采用 2000 国家大地坐标系、85 高程体系。

**第七条** 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

（一）表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

(二) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

(三) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

(四) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的：

采用“可”。

## 第二章 建设用地

**第八条** 城市建设用地分类和建设标准，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》与《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）执行（见附录三）。

建设用地应当遵循“整体规划，综合开发，配套建设，集约利用，完善功能，改善环境”的原则合理布置。

各类建设用地的划分应当遵循土地使用相容性原则，按照经批准的详细规划执行；尚无经批准的详细规划的，按附录四表的规定执行。凡附录四表中未列入的建设项目，由自然资源行政主管部门根据环境影响评价结论和基础设施条件，具体核定适建范围。需改变规划用地性质的，应当按照规定程序和审批权限报有关机构批准后执行。

**第九条** 在控制性详细规划的编制或调整中，可将使用性质互补、环境要求相容且相互间没有不利影响的用地混合设置。各种使用性质的地上建筑面积应当按用地的混合比例分别计算。

具有多种用途的用地应当以其地面使用的主导建筑性质作为归类的依据。

**第十条** 为提高城市品质，实现建设用地规模化、集约化和服务设施配套化建设，建设项目最小地块用地规模应当符合下列规定：

(一) 原则上应当按规划道路红线围合的街坊进行整体规划建设，对不能成为街坊整体开发的用地，原则上在同一街坊内整合周边可开发用地，统一开发建设。

(二) 不能成为街坊整体开发的地块其最小地块规模应当符合下表 2-2 规定：

表 2-2 最小地块用地规模面积表

所在区域及项目类型		项目性质		公共设施 市政设施等
		商业性开发		
		居住用地	非居住用地	
新区	低层、多层	≥0.7 公顷		
新区	(中)高层	(约 10 亩)	≥0.4 公顷 (约 5 亩)	依据周边设施情况按规划实施
旧城区	低层、多层	≥0.4 公顷 (约 5 亩)	≥0.2 公顷 (约 3 亩)	
	(中)高层	≥0.6 公顷 (约 8 亩)	≥0.4 公顷 (约 5 亩)	

(三) 不能被整合且地块面积小于表 2-1 (最小地块用地规模面积表) 或地块宽度 (进深) 小于 30 米的畸零建设用地, 不宜进行单独开发, 原则上用于城市公共绿地、公共活动空间和城市设施 (垃圾收集和中转用房、变配电房、泵房、公厕等) 社会公益性项目的建设。

(四) 有下列情况之一, 在不影响城市规划实施的前提下, 项目用地规模可经规划行政主管部门核实后实施:

1. 城市公共活动空间及公共绿地建设; 城市公共服务设施或社区配套用房、垃圾收集和中转用房、变配电房、泵房、公厕等社会公益性设施建设项目。
2. 因临近土地为已实施建设或为已通过规划审批的河道、道路、绿化等工程, 无法与周边土地进行整合的建设项目。
3. 经法定资质机构鉴定为危险房屋, 需要进行改建的项目。

**第十一条** 为集约用地加强规划管理, 保证相邻用地之间的空间尺度, 如果土地登记的地类用途, 取得方式相同, 经土地使用权人同意, 可采取以下措施进行整合方式开发。

(一) 若相邻地块之间不设围墙, 共用消防通道, 相邻建筑之间允许只控制建筑防火间距;

(二) 若相邻地块采用建筑拼建, 拼建部分可不退用地界线, 但必须符合消防等相关规定, 拼接建筑必须整体设计并通报实施;

**第十二条** 涉及分期实施、分期审批的建设项目, 应当先行编制项目的修建性详细规划, 确定总体建设控制要求后方可分期实施。

**第十三条** (混合用地) 控制性详细规划编制时, 可以对规划用地性质作出兼容规定。编号排在首位的为主要用地性质, 其后的为兼容用地性质, 按照以下规定执行:

(一) 在土地出让或者划拨前, 明确主要用地性质和兼容性质的计容建筑面积比例, 其主要用地性质对应的计容建筑面积应当大于规划用地总计容建筑面积的 50%;

(二) 商业商务用地混合性兼容 (B1B2) 以及商业设施用地 (B1)、商务用地 (B2) 与其他用地性质兼容的, 商业商务用地之间的计容建筑面积比例可不作要求, 但控制性详细规划中有明确规定的, 从其规定;

(三) 居住用地 (R) 和商业服务设施用地 (B) 混合性兼容的, 当居住为主要用地性质的, 住宅计容建筑面积应当大于规划用地总计容建筑面积的 75%, 小于或等于规划用地总计容建筑面积的 90%; 商业服务业设施为主要用地性质的, 住宅计容建筑面积应当大于或者等于规划用地总计容建筑面积的 20%, 小于规划用地总计容建筑面积的 50%;

(四) 对绿地、交通设施、公用设施等用地因特殊情况确需复合使用的, 各用地性质的计容建筑面积比例, 应经专题论证确定;

(五) 各类规划用地混合性兼容还应当符合表 2-3 的规定。

表 2-3: 规划用地混合性兼容规定表

主要用地性质	允许兼容	禁止兼容
居住用地 (R)	文化设施用地 (A2)、教育科研用地 (A3)、体育用地 (A4)、社会福利用地 (A6)、零售商业用地 (B11)、餐饮用地 (B13)、旅馆用地 (B14)、商务用地 (B2)、娱乐康体用地 (B3)、其他公用设施营业网点用地 (B49)、其他服务设施用地 (B9)、绿地与广场用地 (G)	行政办公用地 (A1)、文物古迹用地 (A7)、批发市场用地 (B12)、加油加气站用地 (B14)、工业用地 (M)、物流仓储用地 (W)
行政办公用地 (A1)	文化设施用地 (A2)、教育科研用地 (A3)、体育用地 (A4)、社会福利用地 (A6)、绿地与广场用地 (G)	文物古迹用地 (A7)、商业服务设施用地 (B)、居住用地 (R)、工业用地 (M)、物流仓储用地 (W)
文化设施用地 (A2)	行政办公用地 (A1)、教育科研用地 (A3)、体育用地 (A4)、社会福利用地 (A6)、绿地与广场用地 (G)	文物古迹用地 (A7)、商业服务设施用地 (B)、居住用地 (R)、工业用地 (M)、物流仓储用地 (W)
教育科研用地 (A3) 不含中小学用地 (A33)	文化设施用地 (A2)、体育用地 (A4)、社会福利用地 (A6)、绿地与广场用地 (G)	文物古迹用地 (A7)、商业服务设施用地 (B)、居住用地 (R)、工业用地 (M)、物流仓储用地 (W)
商业设施用地 (B1) 【批发市场用 (B12)】	文化设施用地 (A2)、教育科研用地 (A3)、体育用地 (A4)、医疗卫生	文物古迹用地 (A7)、批发市场用地 (B12)、加油

除外】商务用地(B2)娱乐用地(B31)其他服务设施用地(B9)	用地(A5)、社会福利用地(A6)、商务用地(B2)、娱乐康体用地(B3)、其他公用设施营业网点用地(B49)、居住用地(R)、绿地与广场用地(G)	加气站用地(B14)、工业用地(M)、物流仓储用地(W)
批发市场用地(B12)	零售商业用地(B11)、餐饮用地(B13)、旅馆用地(B14)、商务用地(B2)、其他公用设施营业网点用地(B49)、绿地与广场用地(G)	文物古迹用地(A7)、加油加气站用地(B14)、工业用地(M)、物流仓储用地(W)
中小学用地(A33)体育用地(A4)医疗卫生用地(A5)外事用地(A8)宗教用地(A9)抗体用地(B32)	绿地与广场用地(G)	文物古迹用地(A7)、公共管理与公共服务设施用地(A)、商业服务设施用地(B)、居住用地(R)、工业用地(M)、物流仓储用地(W)
文物古迹用地(A7)	——	公共管理与公共服务设施用地(A)、商业服务设施用地(B)、居住用地(R)、工业用地(M)、物流仓储用地(W)、绿地与广场用地(G)
工业用地(M)	物流仓储用地(W)、绿地与广场用地(G)	文物古迹用地(A7)、居住用地(R)、公共管理与公共服务设施用地(A)、商业服务设施用地(B)
物流仓储用地(W)	工业用地(M)、绿地与广场用地(G)	文物古迹用地(A7)、居住用地(R)、公共管理与公共服务设施用地(A)、商业服务设施用地(B)

注：1. 未列入本表的兼容性质要求的，应当再土地供应前，由相关部门依法予以确定；

2. 居住用地(R)、商业服务设施用地(B)类用地为主要用地性质，公共管理与公共服务设施用地(A)类用地为兼容用地性质的，控制性详细规划中未明确主要用地性质各自对应的用地面积、用地边界、计容建筑面积的，应当在建设用地规划条件函中予以明确；

3. 其他用地性质为主要用地性质，绿地、广场用地为兼容用地性质的，应当再建设项目用地预审与选址意见书或者建设用地规划函中明确绿地、广场的用地面积、规划布局要求、是否纳入绿地率计算等内容；

4. 建设用地内规划的配套设施、无法独立占地的街道综合服务中心不受本表限制。

**第十四条** 居住和商业服务设施用地建设项目地块开发强度主要指标应符合表2-4的规定。

表 2-4 地块开发强度主要指标表

类型		建筑高度 (米)	旧城区		新城区		人均住宅用地面积最大值 (m <sup>2</sup> /人)
			建筑密度 (%)	容积率	建筑密度 (%)	容积率	
居住用地 (R)	低层建筑 (≤3 层)	18	≤43	≤1.2	≤40	≤1.2	36
	多层 I 类 (≤6 层)	27	≤32	≤1.6	≤32	≤1.6	27
	多层 II 类 (≤9 层)	36	≤30	≤2.1	≤30	≤2.1	20
	高层 I 类 (≤18 层)	54	≤22	≤2.8	≤22	≤2.8	16
	高层 II 类 (≤26 层)	80	≤22	≤3.1	≤22	≤3.1	12
金融、商业办公、宾馆、饭店等		≤10 米	≤45	≤1.5	≤42	≤1.3	
		>10 米且 ≤24 米	≤40	≤2.4	≤37	≤2.2	
		>24 米	≤35	≤3.5	≤30	≤3.2	
商业、娱乐		≤10 米	≤55	≤2.0	≤45	≤1.5	
		>10 米且 ≤10 米	≤45	≤2.5	≤42	≤2.0	
		>24 米	≤38	≤3.8	≤35	≤2.5	
工业建筑 (一般通用厂房、普通仓储建筑)		——	≥30	执行《工业项目建设用地控制指标》要求	≥30	执行《工业项目建设用地控制指标》要求	

注:

- 住宅及商业商务建筑地块的容积率不得小于 1.0;
- 建设项目用地若被城市道路红线、城市绿线等控制线所分割而不能进行连片整体开发的,应当分别制定各独立地块的用地控制指标。
- 市政等其他建设项目的地块控制指标依据工艺流程或按国家标准、规范及相关规定执行。
- 对于同时具有多种使用功能的综合建筑,以所占建筑面积比例最大的使用功能确定该栋建筑所归属的建筑类别。
- 容积率计算  
计算公式为: 容积率=计容建筑面积 ÷ 建设用地面积  
(1) 除本条第 (2)、(3) 款的特殊情况外,地上建筑均应纳入容积率计算,地下建筑均不纳入容积率计算。  
(2) 地上建筑局部被室外地坪掩埋的楼层,其被掩埋外墙长度占该层外墙周长(局部凹凸不计入)比例大于或者等于 40%的,除集中车库和设备用房外,均应当纳入容积率计算;小于 40%的,除集中车库外,均应当纳入容积率计算;  
居住小区不纳入容积率计算的设备用房面积不得超过该项目集中车库和设备用房建筑面积总和的 4%。若确有必要超出的,应经专题论证确定。  
(3) 当已充分利用建设用地设置非地上车库达到两层,且其可利用面积全部用于停车后,仍不能满足建设项目停车位配建标准的,其不足部分在地上建筑中配建的,可不纳入容积率计算。  
因地质条件、交通设施、公用设施工程影响,或者因满足文物保护、防洪要求,导致建设项目



地下空间使用受限，仅使用地下及局部被室外地坪掩埋的地上建筑配建停车位数量不能满足要求的，经专题论证，其不足部分在地上建筑中配建的，可不纳入容积率计算，但其地下建筑中除车库和设备用房外的，应当纳入容积率计算。

(4) 建设项目的计容建筑面积计算规则按照本规定附录二(3)条执行。

6. 原建成地块的建筑容量控制指标已超出或达到本规定值及原规划设计条件，不得在原有建筑用地范围内加层、扩建；因公共利益需要加层、扩建的，经规划行政主管部门批准后实施。

7. 已经权属登记，且在城市规划道路红线范围外的用地面积作为基地面积计算容积率和建筑密度。

8. 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%；严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

**第十五条** 对未列入表2-4的行政办公、文化、教育科研、体育场馆、医疗卫生、社会福利、交通场站、市政等公共服务设施和公用设施建设项目用地的主要控制指标，依据有关行业规定、建筑设计等标准、规范，应先编制修建性详细规划或城市设计方案，按依法审批的修建性详细规划执行。

**第十六条** 新建、改建和扩建项目的绿地率应当符合下列标准。绿地面积按附录二计算规则折算后汇总计算：

(一) 居住用地不低于35%。

(二) 商业、商务、娱乐用地不低于25%。

(三) 机关团体、文化、教育科研、体育、医疗卫生、科研等公共管理与公共服务用地绿地率不低于40%。

(四) 仓储用地、工业用地绿地率不超过20%。

(五) 其他工程建设项目用地按照有关规定执行。

(六) 旧城区改造项目，绿地率在上述指标基础上下降5个百分点。建设项目属于兼容用地性质的，绿地率按照主导类别确定。

(七) 独立建设的农贸市场绿地率不低于10%。

(八) 集中绿地不应设置在用地红线退让部分。

(九) 新建城市道路的绿地率：红线宽度大于45米的，不低于20%；红线宽度在30—45米之间的（包括30米），不低于15%；红线宽度在15—30米之间的（包括15米），不低于10%；红线宽度小于15米的，不低于5%；园林景观路道路绿地率不低于30%。

(十) 扩建、改建道路的绿地率：主干道不低于25%，次干道不低于15%。

**第十七条** 居住项目中公共服务设施的配建除符合《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018和国家、省相关规定外，应满足表2-6规定的指标要求。

表 2-6 居住项目基本公共服务设施配建表

类别	项目名称	设置要求
医疗卫生	社区卫生服务	每 10000m <sup>2</sup> 地上建筑面积设置不小于 10m <sup>2</sup> ，且须设置于住宅小区临街一至二层方便出入的方位，不得设在三层以上（含三层）、地下室、夹层、走廊、出口偏僻方位。
商业服务	生鲜超市	每 10000m <sup>2</sup> 地上建筑面积设置不小于 50m <sup>2</sup> ，且须设置于地下一层及以上建筑中。
社区服务	社区用房	每 10000m <sup>2</sup> 地上建筑面积设置不小于 20m <sup>2</sup> ，（不小于 20m <sup>2</sup> /100 户），且须设置于地上建筑中。
	物业管理	不小于地上建筑面积的 3‰，且一半以上建筑面积须设置于地上建筑中。
	社区居家养老服务用房	新建住宅小区应按照每 100 户不少于 20 m <sup>2</sup> 建筑面积配建社区居家养老服务设施用房，且单处用房建筑面积不得少于 300 m <sup>2</sup> 。社区居家养老服务设施用房要建于小区中心或交通便利位置，临近医疗机构等公共服务设施，主要出入口应单独设置；要安排在一、二楼等建筑的低层，但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层，安排在建筑的二层（含二层）以上应设置无障碍电梯或无障碍坡道。需满足通风良好、日照充足。
	老年活动用房	每 100 户设置不小于 20 m <sup>2</sup> ，且须设置于地上建筑中，要设置在一、二楼等建筑的低层，但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层，安排在建筑的二层（含二层）以上应设置无障碍电梯或无障碍坡道。老年活动用房应与社区居家养老服务设施用房临近设置，须满足通风、采光和功能使用要求。
	社区居委会工作用房和公益用房	每 100 户设置不小于 20 m <sup>2</sup> （具备作为单独社区管理的新建住宅小区配建不少于 400 m <sup>2</sup> ），且须设置于住宅小区临街一至二层方便出入的方位，不得设在三层以上（含三层）、地下室、夹层、走廊、出口偏僻方位。 《云南省住房和城乡建设厅关于加强城镇小区公共服务设施建设管理的指导意见》（云建房〔2015〕155 号）
市政公用	公共卫生间	单独居住地块至少设置一处，超过 60000 m <sup>2</sup> 每增加 60000 m <sup>2</sup> 须增加一处，每处建筑面积不小于 40 m <sup>2</sup> ，须设置于地上建筑中，且有临街通道方便对外服务。
文体设施	社区文化、体育活动场所	每 10000m <sup>2</sup> 地上建筑面积设置用地面积不小于 50m <sup>2</sup> 的室外活动场所，并结合集中绿地设置，其面积不计入绿地率计算（不得利用消防救援场地、道路回车场等设置），建筑面积不小于 15m <sup>2</sup> 的室内活动场所，须满足通风、采光和功能使用要求。
	门房（含快递物	快递物流用房每 1 万 m <sup>2</sup> 计容总建筑面积不小于 10 m <sup>2</sup> （不小于 10 m <sup>2</sup> /100 户），最小不得小于 20 m <sup>2</sup> 。

配套设施	流用房)	
	生活垃圾分类收集点	按服务半径不超过 70 米设置一处垃圾分类收集容器间,面积不小于 10 m <sup>2</sup> , 分类收集容器间应独立设置, 应防雨、地坪平整、易清洗, 并有通向污水管的排水管道; 小区级居住规模 3000 户以上 (计容总建筑面积超过 30 万平方米) 的住宅项目, 宜配建占地面积不小于 250 m <sup>2</sup> 小型垃圾转运站一座。

注: 1. 本表依据《云南省住房和城乡建设厅关于加强城镇小区公共服务设施建设管理的指导意见》(云建房【2015】155号)、《云南省住房和城乡建设厅关于进一步加强无障碍设施及养老服务设施建设管理的通知》、《云南省民政厅 云南省自然资源厅 云南省住房和城乡建设厅 关于印发〈云南省新建住宅小区配建社区居家养老服务设施用房管理办法(试行)〉的通知》(云民发〔2021〕84号)、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)等要求制作, 具体配建内容及要求按该意见执行, 如与国家规范有冲突时按标准高的执行。

2. 公共服务设施应集中设置, 拥有独立通道, 以便连片使用及对外服务。

3. 公共服务设施配建总指标按照国家规范执行。

4. 物业管理用房、文化活动用房、物流配送用房、养老服务设施等公共服务设施, 有条件宜集中设置、组合设置、形成社区服务中心。

5. 小区出入口、小区内主要道路、停车场及出入口、设商场的内部、出入口、各住户单元出入口、电梯厢内、供水池、燃气工作室(阀)、配电室、消防控制室、监控室等重要部位安装摄像探头, 配置监控中心, 住宅单元安装电控防盗门和楼宇对讲系统。

**第十八条** 需要分期审批实施的居住建设项目, 其配件的主要公共服务设施(物业管理用房、文化活动用房、养老服务设施、物流配送用房等)应当按照整体地块计容总建筑面积应配建的公共服务服务设施面积于一期建设完成, 且不得拆分。

**第十九条** 在新建、改建和扩建居住项目建设中, 中小学、幼儿园的配置在符合城市总体规划、控制性详细规划和专项规划的同时, 还应符合下列规定:

(一) 中小学、幼儿园应当按照表 2-7 分级设置, 用地面积不得小于表 2-8 的规定, 建筑面积标准按照国家规范及相关规定执行;

(二) 中小学、幼儿园周边 50 米范围内, 不得安排生产、经营、储存易燃易爆炸和排放有毒有害物质、产生噪声污染的建设项目。中小学、幼儿园正门及主体建筑两侧各 30 米范围内, 不得设置垃圾中转站、机动车停车场、集贸市场。中小学不得与市场、公共娱乐等场所毗邻, 与公共娱乐场所、网吧间的距离不得小于 200 米。学校校门不宜开向城市主干道, 主要出入口临街时, 校门应布置缓冲场地, 一般其出入口和城市道路之间应有 10 米以上足够的缓冲距离, 便于临时停车及人员疏散。

(三) 每所高级中学的设置规模宜为 24-60 班, 每所初级中学宜为 18-36 班, 每所小学的设置规模宜为 18-36 班, 每所幼儿园的设置规模宜为 9-12 班:

(四) 对于新建居住小区, 地块面积大于 50 亩的, 按项目所在街区确定是否配建

幼儿园；地块面积大于 100 亩的，按项目所在街区确定是否配建小学；拟出让居住用地确定需要配建幼儿园、小学的，应把需配建小学、幼儿园的班数、用地规模、建筑规模列入规划设计条件。

表 2-7 中小学、幼儿园设施规定表

居住人口规模(万人)	教育设施	规模(班)	备注
4.0	高级中学	24	每增加 1300 居住人口应增加 1 班
2.0	中学	18	每增加 1100 居住人口应增加 1 班
1.0	小学	18	每增加 600 居住人口应增加 1 班
0.5	幼儿园	9	每增加 600 居住人口应增加 1 班

表 2-8 中小学、幼儿园用地标准表

教育设施	用地标准 (m <sup>2</sup> /生)		班级规模 (生/班)
	基本合格	合格	
九年制一贯	16	24	小学 45, 初级中学 50
完全中学	17	26	50
初级中学			
小学	13	21	45
幼儿园	13	21	30

**第二十条** 在邻城市道路商业和商务办公项目中，应当邻城市道路至少设置一处公厕，每座公厕建筑面积不小于 60 m<sup>2</sup>，且对外开放。

### 第三章 建筑距离

**第二十一条** 建筑间距除应当满足日照、采光、通风、消防、交通、防灾、环保、安全保密、视觉卫生、工程管线敷设、建筑保护以及城市设计等方面的要求外，还应当符合本章节规定。

**第二十二条** 居住建筑（含住宅、宿舍、老年人住宅、残疾人住宅等）、医院、疗养院、中小学、幼儿园等有日照要求的建筑间距必须满足下列规定：

（一）住宅建筑的间距，应保证受遮挡的建筑有国家规范规定数量的居室在冬至日有效段内获得满窗日照的有效时间不少于联系 1 小时；一套普通住宅应当至少有 1 个居住空间（卧室）达到日照标准，当套内有 4 个及以上居住空间时，应当至少有 2 个居住空间（含客厅）达到日照标准。

（二）宿舍建筑之间的距离，应保证 50%以上的居室在冬至日有效时段内获得满窗

日照有效时间不少于连续 1.0 小时。

(三) 老年人住宅、残疾人住宅建筑之间的间距, 应保证卧室、起居室在冬至日有效时段内能获得满窗日照的有效时间不少于连续 2.0 小时。

(四) 医院、疗养院建筑之间的距离, 应保证 50% 以上的病房和疗养室, 在冬至日有效获得满窗日照的有效时间不少于连续 2.0 小时。

(五) 中小学建筑之间的距离, 应保证普通教室在冬至日有效时段内获得满窗日照的有效时间不少于连续 2.0 小时。

(六) 托儿所、幼儿园建筑之间的距离, 应保证其主要生活用房, 在冬至日有效时段内获得满窗日照的有效时间不少于连续 3.0 小时的日照。

(七) 与托儿所、幼儿园活动场地的间距: 应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。

(八) 与居住区(含小区与组团)内的组团绿地的间距: 应满足有不少于 1/3 的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外。

(九) 在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低, 既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外。

(十) 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。

拟建项目包含以上类型建筑或对周边的以上建筑的日照有影响的, 均须根据以上规定的日照标准对其修建性详细规划或建筑工程设计方案进行建筑日照计算分析。

日照分析技术要求: 日照分析应选取当地地理位置, 日照分析有效日照时间带: 冬至日 9 时—15 时, 日照分析时间间隔不应大于 1 分钟。

建筑日照计算分析软件应当经国家住房和城乡建设部评估认证, 并通过国家建设工程质量监督检测中心实际工程测试的正版软件。

建筑日照分析报告作为规划行政主管部门审查修建性详细规划或建筑工程设计方案的必备技术依据, 建设单位与规划设计单位机构须对提供的建筑日照分析报告的真实性与准确性负相关法律责任。

受遮挡建筑为违法建筑、临时建筑的, 其日照要求不予考虑; 已批准确定并已于相关权益人达成拆迁意向的待改造区域内的建筑物, 其日照要求可不予考虑, 但需根据相关规划要求, 保证待改造区拟建项目的日照满足国家相关规范要求。

**第二十三条** 建筑间距是指建设用地范围内的相邻建筑, 其外墙面(含阳台、外廊、

飘窗、幕墙)最近点之间的水平距离。外墙面上附属的装饰性构架、遮阳、悬挑雨棚、挑檐等墙外设施不计入建筑间距。

**第二十四条** 相邻受遮挡地块建筑间距可按下列规定执行:

(一) 相邻用地受遮挡地块为未建设用地,建筑退让间距应满足受遮挡地块日照要求,“0”日照线不得超过受遮挡地块用地界线3米。

(二) 若相邻地块之间为城市道路,日照分析计算退让间距可含城市道路间距和受遮挡地块建筑退让道路红线的距离。

**第二十五条** 建筑的间距在满足日照、消防、疏散及相关建筑设计规范等控制要求的同时,还应当符合表3-1、表3-2和表3-3中规定的最小值,有建筑间距与较高建筑高度之间比例控制要求的,同时执行表3-1、表3-2和表3-3中的相关规定;

(一) 医院、疗养院、中小学、幼儿园等有日照要求的非居住建筑,在退让中视为居住建筑;

(二) 在进行建筑间距退让时,建筑高度按以下规定计算:

1. 居住建筑底部有非居住用房的,计算建筑间距时的建筑高度应包括底部非居住用房的高度。

2. 位于同一裙房之上的建筑,在计算建筑间距时的建筑高度不扣除裙房的高度。

(三) 非单一功能的建筑与其他建筑之间的间距,应按照前述条款的要求,对不同性质的建筑部分分别计算建筑间距后,采用能同时满足各间距要求的最大值。

若建筑与非建筑实体(如挡墙、护坡等)相邻,应视非建筑实体为低层无窗的非居住建筑,建筑与非建筑实体畸角距离按表3-2、表3-3的规定控制。

(四) 既非平行也非垂直布置的低层、多层及中高层居住建筑的间距,按以下建筑相当面、非相当面确定建筑间距:

建筑相对布置的,产生相对关系且夹角小于或者等于60度的两个面之间互为相对面,其他为非相对面。A建筑A1面的正投影面与B建筑的两个面(即:B1面、B2面……)相交,则A1面与B1面为相对面,A1面与B2面为非相对面。A建筑与B建筑之间的间距应当大于或者等于A1面与B1面最近点之间的建筑间距规定(见下图)。



**第二十六条** 工业、仓储、市政设施建筑之间的间距，依据《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）等相关国家规范执行。

表 3-1 建设用地范围内居住建筑间距规定表

	居住建筑 $H \leq 12M$						居住建筑 $12M < H \leq 18M$						居住建筑 $18M < H \leq 80M$					
	设居室窗户的立面之间		设居室窗户与不设居室窗户的立面之间		不设居室窗户的立面之间		设居室窗户的立面之间		设居室窗户与不设居室窗户的立面之间		不设居室窗户的立面之间		设居室窗户的立面之间		设居室窗户与不设居室窗户的立面之间		不设居室窗户的立面之间	
	最小值	L: H	最小值	L: H	最小值	L: H	最小值	L: H	最小值	L: H	最小值	L: H	最小值	L: H	最小值	L: H	最小值	L: H
居住建筑 $H \leq 12M$	10M	1: 0.8	8M	1: 1	6M		12M	1: 1	9M	1: 1.5	6M		20M		16M		13M	
居住建筑 $12M < H \leq 18M$	12M	1: 1	9M	1: 1.5	6M		12M	1: 1	10M	1: 1.5	6M		20M		16M		13M	
居住建筑 $18M < H \leq 80M$	20M		16M		13M		20M		16M		13M		20M	1: 3	20M	1: 3	16M	1: 4

注:

1. L 为建筑间距, H 为较高建筑高度;
2. 本表为设居室(包括居住建筑中的起居室、客厅与卧室)窗户的建筑立面间相对平行布置时的间距。设居室窗户的建筑立面间非平行布置时,在满足规定标准日照的基础上:a. 若两幢建筑设居室窗户立面有投影重合,其最不利点间间距按照设居室窗户立面间平行布置方式确定间距;b. 若两幢建筑设居室窗户立面之间无投影重合,其最不利点间间距按照不设居室窗户立面间平行布置方式确定间距。
3. 建筑间距不得小于本表规定的最小值,有建筑间间距与其高度比例控制要求的需同时满足;
4. 临街建筑物与相邻地基之间应按建筑防火等要求留出空地和道路。当建筑前后各自留有空地和道路,建筑进深不大于 20 米,并符合防火规范有关规定,不影响相邻建筑的日照标准、采光标准,妥善处理好排水等相邻关系时,则相邻基地边界两边的建筑可毗邻建造。



表 3-2 建设用地范围内居住建筑与非居住建筑间距规定表

	居住建筑 $H \leq 12M$				居住建筑 $12M < H \leq 18M$				居住建筑 $18M < H \leq 80M$			
	居住建筑设居室窗 户		居住建筑不设居室窗 户		居住建筑设居室窗 户		居住建筑不设居室窗 户		居住建筑设居室窗 户		居住建筑不设居室窗 户	
	最小值	L: H	最小值	L: H	最小值	L: H	最小值	L: H	最小值	L: H	最小值	L: H
非居住建筑 $H \leq 12M$	10M		6M		10M	1: 1	8M	1: 1.5	15M		13M	
非居住建筑 $12M < H \leq 24M$	10M	1: 1	9M	1: 1.5	12M	1: 1	10M	1: 1.5	20M		15M	
非居住建筑 $24M < H < 100M$	20M		13M		20M		13M		20M	1: . 3	20M	1: 4

注:

1. L 为建筑间距, H 为较高建筑高度;

2. 本表为居住建筑与非居住建筑立面之间相对平行布置时的间距控制表。非平行布置时, 在满足规定标准日照的基础上: a. 若居住建筑设居室窗户立面与非居住建筑立面有投影重合, 其建筑间距按照居住建筑设居室窗户立面间平行布置方式确定间距; b. 若居住建筑设居室窗户立面与非居住建筑立面无投影重合, 其建筑间距按照居住建筑不设居室窗户立面间平行布置方式确定间距。

3. 建筑间距不得小于本表规定的最小值, 有建筑间间距与其高度比例控制要求的需同时满足;

4. 临街建筑物与相邻地基之间应按建筑防火等要求留出空地和道路。当建筑前后各自留有空地和道路, 建筑进深不大于 20 米, 并符合防火规范有关规定, 不影响相邻建筑的日照标准、采光标准, 妥善处理好排水等相邻关系时, 则相邻基地边界两边的建筑可毗邻建造。

表 3-3 非居住建筑与非居住建筑最小间距控制表

	非居住建筑 $H \leq 12M$		非居住建筑 $12M < H \leq 24M$		非居住建筑 $24M < H < 100M$	
	至少一个立面设主要使用空间窗户	立面均不设主要使用空间窗户	至少一个立面设主要使用空间窗户	立面均不设主要使用空间窗户	至少一个立面设主要使用空间窗户	立面均不设主要使用空间窗户
非居住建筑 $H \leq 12M$	8m	6m	10m	8m	15m	13m
非居住建筑 $12M < H \leq 24M$	10m	8m	10m	9m	20m	15m
非居住建筑 $24M < H < 100M$	15m	13m	20m	15m	20m	15m

注：

1、本表为非居住建筑与非居住建筑立面间相对平行布置时的间距。非平行布置时，在满足规定标准日照的基础上：a、若设主要使用空间窗户立面间有投影重合，其最不利点之间的间距按照至少一个立面设主要使用空间窗户立面间平行布置方式确定间距；b、若设主要使用空间窗户立面间无投影重合，其最不利点之间的间距按照立面均不设主要使用空间窗户平行布置方式确定间距。

2、建筑间距不得小于本表规定的最小值，有建筑间间距与其高度比例控制要求的需同时满足。

3、临街建筑物与相邻地基之间应按建筑防火等要求留出空地和道路。当建筑前后各自留有空地和道路，建筑进深不大于 20 米，并符合防火规范有关规定，不影响相邻建筑的日照标准、采光标准，妥善处理排水等相邻关系时，则相邻基地边界两边的建筑可毗邻建造。

## 第四章 建筑退让

**第二十七条** 新建、改建和扩建建筑物沿建设地块边界和沿公路、铁路、河道、城市道路两侧以及电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离除应当符合消防、防汛、防爆、水源保护、环境保护、电力、抗震和交通法规等方面的要求，还应当符合本章要求。

有经批准的详细规划、专项规划、城市设计的地区，建筑退让按已批规划执行；历史风貌地区对保持原有街道空间延续性有要求的，建筑退让按风貌保护规划要求执行。

建筑控制线小于建筑间距要求时，必须按建筑间距的要求控制建筑退距。建筑以距离用地红线的最近距离计算建筑退让距离。

在建筑基地内临市政道路一侧任何建筑物和构筑物（含小区入口道路变坡点）均不能超越建筑控制线建设。

**第二十八条** 建设项目地块边界外为建设开发用地，其拟建地上建筑物的退让应满足以下规定：

（一）地界周边已有合法永久性建筑物，优先保证现有合法永久性建筑物获得规定标准日照，并根据消防、交通等要求确定其建筑退让地块边界的距离，拟建建筑除满足相关间距的控制要求外，建筑退让用地界线还应当满足表 4-1、4-2 的最小距离控制规定。

（二）地界另一侧为尚未进行合法建设或规划（现状为空地）的可建设开发用地，建筑退让用地界线应当满足表 4-1、4-2 最小距离控制规定。

表 4-1 住宅建筑退让用地界线距离控制表

建筑朝向	建筑高度 (H)	最小值 (m)	退让 (m)
主要朝向 (建筑大面)	$H \leq 12m$	6.0	0.5H
	$12m < H \leq 24m$	9.0	0.5H
	$H > 24m$	13.0	0.25H
次要朝向 (建筑山墙)	$H \leq 12m$	3.0	满足消防间距或者通道要求；侧面有居室窗户的，须同时满足视觉卫生要求
	$12m < H \leq 24m$	5.0	
	$H > 24m$	10.0	

注：1. H 为拟建建筑高度。  
2. 当住宅的主要朝向为东西向或者多层、低层住宅侧面宽度大于 12 米、高层（含中高层）住宅侧面宽度大于 16 米时，其各个方向的退让距离均应按主要朝向退让距离控制。

表 4-2 非住宅建筑退让用地界线距离控制表

建筑朝向	建筑高度 (H)	最小值 (m)	退让 (m)
主要朝向 (建筑大面)	$H < 10m$	5.0	——
	$10m \leq H < 24m$	9.0	——
	$H \geq 24m$	12.0	0.15H
次要朝向 (建筑山墙)	$H < 10m$	5.0	——
	$10m \leq H < 24m$	7.0	
	$H \geq 24m$	11.0	

注：1. H 为拟建建筑高度。  
2. 建筑高度大于 100 米小于等于 200 米的非住宅建筑退让用地界线最小退让距离按 20 米控制, 建筑高度大于 200 米的非住宅建筑退让用地红线最小退让距离按 25 米控制。

(三) 高层建筑裙房高度小于 10 米按照低层建筑退让要求控制; 高层建筑裙房高度小于等于 24 米, 按照多层建筑退让要求控制。高层建筑除裙房外的高层部分, 按照高层建筑退让要求控制。

(四) 建设地块边界另一侧为城市规划确定的公园绿地、防护绿地、城市广场的, 其退让地界的距离不小于 6 米, 高层不小于 11 米, 并有不少于 1/3 面积的公共空间满足冬至日一小时日照时间。重要的城市广场或其它开放空间应依据批准的修建性详细规划或城市设计方案确定其四周建筑的退让距离。建设项目地块内设置的附属广场或开放绿地不受以上规定限制。

**第二十九条** 第二十八条 穿越城镇规划区公路两侧新建、改建和扩建工程, 建筑退公路边沟外侧应当符合以下规定:

- (一) 现状及规划确定为一级公路或高速公路, 两侧各不小于 30 米。
- (二) 现状及规划确定为二级公路, 两侧各不小于 15 米。
- (三) 现状及规划确定为二级以下公路 (不含乡村道路) 两侧各不小于 10 米。
- (四) 乡道不少于 5 米, 村道不少于 3 米。
- (五) 退让距离内以绿化为主, 形成防护隔离带。

**第三十条** 沿铁路两侧新建、改建和扩建工程, 在满足《铁路安全管理条例》要求下, 还应当符合以下规定:

(一) 建筑退让最近一侧铁路边轨的距离应当满足以下要求: 高速铁路  $\geq 50$  米; 准轨干线  $\geq 30$  米; 准轨支线、专用线、米轨  $\geq 20$  米。

(二) 铁路两侧围墙与铁路最近一侧边轨距离应符合《铁路安全管理条例》(国务院令 639 号) 的规定。

(三) 退让距离内以绿化为主, 形成防护隔离带, 或按规定规划为生态停车场。

(四) 铁路两侧沿线 200 米范围内的危险品厂房及仓库与轨道中心线的距离须经铁路、安监、消防主管部门审核后确定。

**第三十一条** 沿河道两侧新建、改建和扩建工程，建筑退让按照规划需长期保留使用的天然河道、人工河渠及其附属设施的距离，在符合有关规划和法律、法规、规章的同时，还应符合表 4-3 的规定；

**表 4-3 建筑退让同侧河堤外侧最小距离表**

河流名	建筑退让距离 s (m)		备注
	旧城区	新城区	
盘龙河	20.5	70	
普厅河	10	20	
畴阳河	10	20	
其他一般河流	7		

**第三十二条** 建筑退让规划道路红线应当满足以下规定：

(一) 沿城市道路两侧新建、改建和扩建工程(建筑的地上部分和地下层露出室外地坪部分，含建筑附属基础、台阶、管线等)，其退让城市道路规划红线的距离应不小于表 4-4 的规定：

**表 4-4 建筑退让城市道路规划红线最小距离表**

道路红线宽 D (m)	建筑退让距离 (m)	
	中高层、高层建筑主体	多层、底层建筑和高层建筑裙房
快速路	18	15
$D \geq 40$	12	10
$30 \leq D < 40$	10	8
$D < 30$	5	

(二) 工业园区内的工业、物流仓储用地，建筑退让城市道路规划红线的距离不小于表 4-5 的规定：

**表 4-5 工业、仓储物流用地建筑退让城市道路规划红线最小距离表**

道路红线宽 D(米)	建筑退让距离 (米)
快速路	10
$D \geq 40$	6
$30 \leq D < 40$	5
$20 \leq D < 30$	4
$D < 20$	3

(三) 沿城市道路、广场、公园等区域新建项目应当采用通透式景观围栏, 因使用功能等特殊原因确需修建实体围墙的, 围墙退让城市道路红线不得小于 2.5 米, 且其建筑及基础不得超过用地范围, 围栏的高度控制在 2.2 米一下。门卫房建筑退让道路红线不少于 2.5 米, 且其基础不得超过用地红线范围, 门卫房单独建设时层高不应大于 4.5 米。退让范围应作为道路绿地, 其退让范围内的绿地面积可作为项目绿地率计算。

(四) 城市景观路和其他有特殊景观要求地段两侧、设高架桥的道路两侧、沿轨道交通线两侧、历史街区范围的建筑以及其他有特殊要求的建筑, 其退让城市道路红线的距离, 由自然资源行政主管部门提供用地规划条件时确定。

(五) 特定区域按批准的有关详细规划、城市设计或保护规划等执行。建筑退让城市规划道路、河流、铁路、公路、架空电力线路等范围内的用地除设置必要的通道和集散空间外, 可作为绿地用地使用。

**第三十三条** 居住建设项目, 建筑退让居住小区内部道路边缘或建筑物山墙退让居住小区内部道路边缘距离不得小于《住宅建筑规范》(GB50368-2005) 第 4.1.2 条的规定, 同时退让需满足市政管线工程敷设的要求。

**第三十四条** 建筑退让挡墙、护坡应符合以下规定:

(一) 在无地质灾害影响下, 应满足住宅日照、通风、疏散、消防的要求。

(二) 高度大于 2 米的挡墙和护坡的上缘与建筑的净距离不得小于 3 米, 下缘与建筑的净距离不得小于 2 米。高度大于 6 米的挡墙宜作退台处理, 退台宽度应大于 1 米。

**第三十五条** 第三十三条 中小学、幼儿园主要教学用房设置窗户的外墙与铁路路轨的距离不应小于 300 米, 与快速路、地上轨道交通线或城市主干道的距离不应小于 80 米。当距离不足时, 应采取有效的隔声措施。

新建中小学、幼儿园教学楼及医院住院部等建筑, 应当距同侧公路边缘(或城市主干道路红线)不少于 30 米(含 30 米)。

**第三十六条** 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场、中小学、宗教文化设施等有大量人流、车流集散的公共服务设施建筑, 其面临城市道路的主要出入口后退规划道路红线的距离, 应在表 4-4 规定的基础上适当加大, 后退道路红线的距离不宜小于 15 米。并结合临城市道路和公共绿地布置疏散缓冲空间, 以满足人流、车流集散的要求。

**第三十七条** 在电力线路保护区范围内，不得新建、改建、扩建建筑物。

(一)架空电力线路保护区,是指导线边线向外侧延伸所形成的两平行线内的区域。

(二)一般地区沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建建筑物,其后退线路距离除有关规范、规划或另有规定外,不得小于表 4-6 的规定:

**表 4-6 建筑退让架空电力线路最小距离表**

线路电压等级 (kv)	最近架空电力边导线	规划高压线走廊中
≤ 10	2	—
35	3	10
66、110	4	15
220	5	20
330	6	22
500	10	37
750/1000	15	55
直流 ± 500	10	35
直流 ± 800	12	45

(三)高压架空电力线路导线与建筑物之间的最小垂直距离、导线与建筑物之间的水平距离、导线与地面间最小垂直距离、导线与街道行道树之间最小垂直距离应符合现行国家标准《66KV 及以下架空电力线路设计规范》(GB50061-2010)、《110KV-750KV 架空输电线路设计规范》(GB50545-2010)、《1000KV 架空输电线路设计规范》(GB-50665-2011)的有关规定。

## **第五章 道路交通与停车泊位**

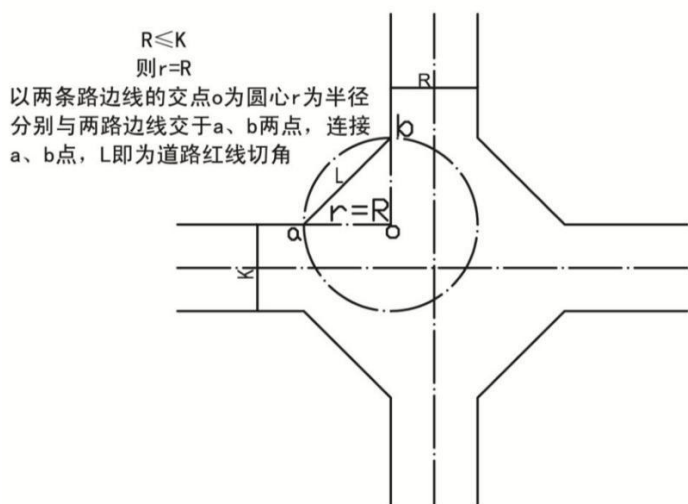
**第三十八条** 城市道路及桥梁的规划建设应符合以下规定:

(一)城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路。城市道路与交通设施用地面积宜占城市规划建设用地面积的 10%—25%。道路网的面积密度、线密度应达到《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018)的要求。有条件的区域,应适当增大路网密度。

(二)快速路应采用全部封闭式,当快速路需要同时满足沿线机动车和非机动车出行需求时,应设置辅道,任何单位不得设置直接通向快速路主线的开口,应通过周边路网或辅道进出快速路。快速路与高速公路、主干道相交,应采用立体交叉的形式。

(三)城市道路交叉口的规划建设应符合下列规定,并同时满足《城市道路交叉口规划规范》(GB50647-2011)的要求:

(1) 在道路的平面交叉口转角部位红线应作切角处理，道路切角红线以两条相交道路中较窄道路的红线宽度值确定，R 值不得小于 12 米（见下图：道路红线切角示意图）。



(2) 红线宽度  $\geq 30$  米的城市道路，与其他城市次干道及以上等级道路的平面交叉口，应设进口展宽段，增加进口车道条数。展宽段长度应  $\geq 50$  米（自交叉口缘石半径端点起，不含渐变段），展宽车道宽度  $\geq 3.5$  米。

(3) 当道路机动车道数  $\geq 6$  条或人行横道长  $\geq 30$  米时应设置人行过街安全岛，安全岛的最小净宽应  $\geq 1$  米；道路红线  $\geq 30$  米的城市道路，非机动车道与机动车道之间应设置绿化隔离带或硬隔离设施。

(4) 人行道和非机动车道的设计应符合绿色交通发展模式要求，注重步行、自行车交通系统的环境营造，慢行系统宜与公共交通系统衔接。城市道路的单侧人行道宽度应  $\geq 2.5$  米。人行道和非机动车道可以合建，但是单侧合建总宽度应  $\geq 5.5$  米。

(5) 人行横道过铁路、高速公路或城市快速路时，必须设置人行天桥或地下通道，天桥的净高不得小于 5.5 米，人行地下通道净空高不得小于 2.5 米。

(6) 新建、改建城市道路，应当设置方便残疾人使用的无障碍设施，并应符合现行《城市道路和建筑物无障碍设计规范》的规定。

(7) 建设地块内部道路与城市道路相接时，其变坡点后退道路红线距离应  $\geq 1.5$  米，地下车库出入口临城市道路设置时，坡道起点后退道路红线距离应  $\geq 7.5$  米。



(8) 新建、改建城市道路上的桥梁，桥梁的断面应与规划道路横断面一致。当桥梁设有中央绿化分隔带时其宽度应 $\geq 1$ 米。桥梁设计应当满足防洪要求和管线布置。易燃、易爆管线不得利用重要交通性桥梁跨越河道。在大于30米宽的主干河道上修建桥梁时，必须在桥头四周建设不少于1000平方米的桥头公共绿地。

(9) 新建、改建道路应采用下凹式绿化带等雨水收集设施，以最大限度地截留路面雨水并进行利用。

(10) 新建、改建城市快速路和交通性主干路，应当设置道路中央绿化带，其宽度应 $\geq 2.5$ 米。

(四) 红线宽度大于等于30米的城市道路，设置于路侧的公交停靠站应采用港湾式停靠站；当道路机动车道数大于等于六条或人行横道线大于30米时应设置人行过街安全岛，安全岛的最小净宽应大于等于1米；红线宽度大于等于30米的城市道路，非机动车道与机动车道之间应设置硬隔离设施。

(五) 城市道路横断面设计应在规划道路红线宽度范围内进行，并充分考虑地下管线敷设的空间，绿地率和绿化带设计应符合《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018)的要求。道路应采用下凹式绿化带等雨水收集设施，以最大限度地截留路面雨水并进行利用。

(六) 城市道路的单侧人行道宽度应大于等于2.5米。人行道和非机动车道可以合建，但单侧合建总宽度应大于等于5.5米，且幼儿园及学校出入口周边300米区域道路不允许合建。

(七) 紧急避震场所内外的避震疏散道路有效宽度不应低于4米，固定避震疏散场所内外的避震疏散主通道有效宽度不应低于7米。与城市出入口、中心避震疏散场所、州政府抗震救灾指挥中心相连的救灾主干道不应低于15米。避震疏散主通道两侧的建筑建筑应能保障疏散通道的安全畅通。

(八) 新建、改建、扩建城市道路上的桥梁，其桥梁净宽不得小于规划道路红线宽度，桥梁的断面划分应与规划道路横断面一致。桥梁设计应当满足防洪要求及管线布置，可燃、易燃、易爆管线不应利用重要交通性桥梁跨越河道。

(九) 新建、改建、扩建道路应尽可能预留公交港湾车站。

### **第三十九条 交通影响评价阶段及要点**

(一) 交通影响评价一般在申报建设项目工程许可证阶段进行, 对交通影响特别严重的项目, 应在规划条件出具前开展。

(二) 对于涉及到控规调整的项目, 应在规划方案公示前同步开展交通影响评价工作, 主要侧重因控规调整带来的交通变化周边道路承载力是否满足要求、交通基础设施规模和布局是否合理, 是否能支撑项目的建筑规模和用地性质, 并提出改善措施和建议。

**第四十条** 下列新建、改扩建项目需进行建设项目交通影响评价, 且应满足《建设项目交通影响评价技术标准》(CJJ/T141) 的相关规定:

(一) 对外停车场(库)和各类市场、大型仓储式商业设施、物流中心、体育场馆、会展场馆等交通需求量较大的建设项目; 对外交通枢纽、公共交通枢纽场站、大型停车场、大型加油站等交通设施项目; 轨道交通站点周边 500 米范围内地区;

(二) 长途客运站、火车站、客运码头、机场等交通枢纽项目, 中小学校、二级以上医院、体育场(馆)以及地上总建筑面积大于 50000 平方米的其他大型公建项目, 超过 80000 平方米的居住类项目, 其他对交通影响较大项目及规划行政主管部门认为需要进行交通影响评价的, 由相关单位开展。

**第四十一条** 各类建设项目停车泊位数最小值按表 5-1 的规定配建。

建筑物配建的停车设施应当设置在建设项目用地范围以内; 建筑物的使用性质发生变化时, 须按本规定要求增配停车位。

表 5-1 停车配建指标最小值

建筑性质	建筑分类		单位	机动车	摩托车及非机动车
住宅用地	商品住宅		车位/100m <sup>2</sup> 计容建筑面积	1.0	0.6
	低层住宅		车位/户	2.0	1.0
	配套商业		车位/100m <sup>2</sup> 商业建筑面积	1.0	2.0
公共管理用地	行政办公		车位/100m <sup>2</sup> 计容建筑面积	1.5	2.0
	教育公共设施	大中专院校	车位/100 名学生	1.0	10
		中学	车位/100 名学生	3.0	60
		小学幼儿园	车位/100 名学生	5.0	20
	医疗服务设施	综合性医院	车位/100m <sup>2</sup> 计容建筑面积	1.2	2.0
		社区医院		0.5	
商业服务设施用地	商务办公(金融保险、银行、酒店)		车位/100m <sup>2</sup> 计容建筑面积(含地下商业面积)	1	0.5
	综合商业、批发交易市场			1.0	7.5

	农贸市场		1.0	7.5
	餐饮、娱乐设施		2.0	2.0
	工用设施营业网点 (加油站及其他)		1.0	1.0
文体公共 设施	体育场	车位/100座	3.0	20
	市级影剧院	车位/100座	4.0	20
	一般影剧院	车位/100座	3.5	25
	图书馆、博物馆	车位/100平方米建筑面积	1.0	5
	展览馆	车位/100平方米建筑面积	0.8	5
	会议中心	车位/100座	2.5	20
公园	一般性城市公园	车位/公顷游览面积	10.0	5.0
工业	厂房	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.4	2
	仓储区	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积		

注:

- 住宅、办公及商业项目机动车固定停车位应设置于地下空间或专业停车楼，地面车位数量占比不应超过总车位数的10%；
- 居住项目除老城区外，原则上不得采用机械式车位，若确有必要设置的，应经专题论证确定。建设项目中设置机械式车位时，层高不得小于4.5米，机械式车位的有效停车总数量不得超过规划需要配建总车位数的20%。机械式车位的建设应当与项目同步实施；
- 除专业停车楼库外，不宜采用机械式；商务办公和商业设施类地下车库设置达到两层且其可利用面积全部用于停车后仍不满足停车需求的，可以设置机械式停车，但净空高不得小于4.5米，机械式停车位不得大于配建总停车位的30%（城市更新等特殊要求的项目根据具体情况确定机械停车位占比）；
- 子母式车位的平面尺寸不得小于两个标准车位串联的尺寸之和，且母车位只能串联一个子车位。子母式车位按1.5个标准车位折算，子母式车位折算后的总配比不得超过规划需要配建总停车位的10%。
- 住宅项目中配建的商业设施停车泊位须与住宅停车泊位分开独立设置，并明确商业设施停车位置及停车泊位数量，不得占用城市道路面积作停车泊位。
- 住宅配建中，固定车位的5%应设置为访客车位。访客车位为公共停车位，归全体业主共有。
- 停车场应设置相应的无障碍停车泊位，要求：50---300个应设置2个，300---500个应设置4个，大于500个的应设置总数的1%。
- 中小学、幼儿园应另行设置校车停车泊位，并应退道路红线设置学校出口处的行人集散和车辆接送空间。
- 医院每100个床位设置1个救护车位。
- 体育场馆、影剧院、学校、医院、交通枢纽场站、公园等人流集中的建设项目应设置不少于5.0%出租车专用停车泊位，且不得直接临交通主干道设置。
- 星级酒店、大型餐饮娱乐场所、影剧院、博物馆、图书馆、展览馆、体育场馆等公共建筑应设置旅游巴士停车位，且不得直接临交通主干道设置。
- 宾馆酒店、商务办公、科研、工业建筑、批发市场、商业物流等公共建筑应设置装卸泊位，且不得直接临交通主干道设置。
- 新建住宅项目机动车停车泊位应100%预留充电设施建设安装条件（包括电力管线预埋和电力量预留）；交通枢纽、超市卖场、商务楼宇、党政机关企事业单位办公场所、旅游景区、学校、体育场馆以及独立用地的公共停车场、停车换乘停车场建设充电基础设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋和电力量预留）的车位应不少于总停车位20%。上述新建项目不低于10%的停车泊位须实际建成充电桩，作为规划核实条件，充电桩宜优先设置访客车位。
- 表中非机动车位指自行车、助力车及两轮摩托车。

**第四十二条** 停车泊位最小停车位尺寸应符合表 5-2 的规定:

表 5-2 停车泊位最小停车位尺寸

停车位类型	停车位尺寸 (长 X 宽 X 通道宽)	
	垂直式停车	平行式路边停车带
小型汽车	5.3 × 2.4 × 5.5	6.0 × 2.4 × 3.8
非机动车停车位 (含两轮摩托车位)	1.8 × 1.0 × 1.8	
旅游巴士停车位	12.0 × 4.0 × 10.0	
装卸停车位	8.0 × 4.0 × 6.0	

注: 1. 汽车尺寸按车长 ≤ 4.8 米、车宽 ≤ 1.8 米的小型汽车计算。  
2. 汽车与汽车最小间距应 ≥ 0.5 米, 汽车与墙最小间距应 ≥ 0.5 米, 汽车与柱最小间距应 ≥ 0.3 米。  
3. 微型车位不计入车位指标。

**第四十三条** 机动车公共停车场 (地下停车库) 出入口的设置应符合下列规定:

(一) 出入口应符合行车视距要求, 宜右进右出, 与城市道路相交宜采用正交布置, 如斜交则交角不宜小于 75 度。

(二) 车辆出入口与城市人行过街天桥、地道、桥梁或隧道等引道口的距离应大于 50m; 距离道路交叉口应大于 80m。沿城市道路最长边长度小于上述规定距离时, 经国土空间规划主管部门核准可在适当位置设置出入口。

(三) 出入口不宜设置在城市快速路上, 出入口边线距离城市道路规划红线不应小于 7.5m, 并在距出入口边线内 2 米处作视点的 120° 范围内不应有遮挡视线障碍物。

(四) 100 个停车位以内出入口可设置 1 个; 100—500 个停车位出入口不应少于 2 个; 500 个以上停车位出入口不应少于 3 个; 出入口宽度宜采用双车道且不得小于 7 米, 出入口之间的净距应大于 15 米。

**第四十四条** 建设地块机动车出入口位置应符合下列规定:

(一) 当地块主要出入口与城市道路发生关系时, 应选择在道路级别低的, 对城市交通影响小的道路上, 特殊情况下向城市更高等级道路 (次干道以上) 的开口不宜超过 2 个, 禁止向城市快速路主车道开口, 严格控制向城市主干道开口。

(二) 出入口位置在主干道上距道路交叉口切角红线端不应小于 70 米, 次干路上距道路交叉口切角红线不应小于 50 米, 支路距道路交叉口切角红线不应小于 30 米 (详见附图 2)。

(三) 距桥、隧道、立体交叉口的起坡点距离不宜小于 50 米; 距离公园、学校、

儿童及残疾人等建筑的出入口不应小于 30 米；距离非道路交叉口的过街人行道（包括引道、引桥）最边缘线不应小于 10 米；距离公交站台边缘不应小于 10 米。

（四）居住小区在有条件设置时主要道路至少应有两个出入口；居住区主要道路至少应有两个方向与外围城市道路相连；机动车道对外出入口间距不应小于 150 米；人行出口间距不宜超过 80 米，当超过时，应在建筑底层加设人行通道口。地块机动车出入口确实不能满足上述要求的，经城乡规划主管部门核准可在适当位置设置出入口。

**第四十五条** 建设地块内道路宽度、坡度及出入口道路坡度应符合下列规定：

（一）新建居住地块内机动车主要道路宽度不小于 7 米；当地块内人车分流时，道路宽度不小于 4 米。

（二）地块内机动车道路纵坡不应小于 0.3%，不宜大于 8.0%，其坡长不应大于 200 米；局部路段不应大于 11%，其坡长不应大于 80 米（其间应按规定设置缓坡段），路面应设有防滑措施；道路横坡宜为 1.0 - 2.0%。

（三）地块内非机动车道纵坡不应小于 0.3%，不宜大于 3.0%，其坡长不应大于 50 米。

（四）地块内步行道的纵坡不应小于 0.3%，不宜大于 8.0%，大于 8.0% 时宜设踏步或局部坡度大于 15% 时，路面应设有防滑措施。

（五）地块内连接城市道路出入口应设置在缓和坡路段上，且与城市道路连接坡道不宜大于 6.0%。

## 第六章 城乡特色风貌与城市景观

**第四十六条** 城乡特色风貌塑造应当以壮族、苗族文化为主体、多民族文化并存，体现民族特色、地域特征、历史文化，并与自然资源环境相协调。

在下列城乡特色风貌管控区内的新建、改建和扩建工程建设项目应当增加特色风貌专章内容，并将建筑风格、建筑色彩、建筑材质等特色风貌控制要求纳入建设项目修建性详细规划进行专项审查。

（一）城镇核心区（老城区）地段和重要标志性建筑设计方案。

（二）大型公共文化设施、重要交通设施、体育场馆设施、办公建筑以及市级重大功能性等建筑设计方案。

(三) 城镇特色文化街区、传统风貌片区。

(四) 城镇内的山体和山前周边环境敏感区域。

(五) 城镇具有特殊历史、文化、地理等显著识别性的地标空间。

(六) 城镇主要门户形象出入口地段和主要交通出入口重要地段、城镇高速路出入口地段、高速路出口与城镇联络线沿线地段。

(七) 特色小镇、传统村落、旅游特色村、风景名胜区及旅游区等周边特色村落。

(八) 其他需要特别控制的区域或重要地段。

**第四十七条** 沿河(湖、湿地)和临城镇主次干道布置的住宅建筑应符合下列规定:

(一) 沿河(湖、湿地)和临城镇主次干道一侧项目用地长度超过 100 米, 应留出该侧用地长度不小于 30 %作为通透开敞空间。

(二) 多层建筑连续面宽长度不应超过 60 米, 高层建筑连续面宽长度不应超过 45 米, 避免“墙壁效应”, 有特殊功能要求的公共建筑与超高层建筑的最大面宽应根据相关规范通过设计合理确定, 高层建筑布置应高低错落, 连续等高建筑数量不宜超过 3 栋, 3 栋以上应当进行错落设计, 高差不小于较高建筑的 1/5, 以利于形成富于变化的天际轮廓线。

**第四十八条** 城镇规划区内的山体应当作为城市休闲公园向公众开放, 并划定山体生态绿化范围和山脚管控绿线, 制定面山一侧建设发展边界线, 其规划和建设活动应符合下列规定:

(一) 在山体制高点不宜建设电力铁塔、通信基站等破坏山体景观和轮廓线的建筑(构)筑物设施, 确需建设的应采用景观美化。

(二) 山脚面山一侧临山地段划为建筑控高区域, 原则上应当布置低层和多层坡屋顶建筑, 确需布置较高建筑物的, 临近山体的建筑最高不得超过山脊线高度的 1/3, 且应当进行景观视线分析论证。

(三) 禁止挖山取土采石等毁坏山体和植被行为以及挖山建筑形成大面积陡坎和裸露斜坡。

**第四十九条** 城镇规划区内沿河(湖、湿地)等水体边界应当划定保护蓝线, 其规划和建设活动应符合下列规定:

(一) 保护自然河、湖、湿地等水体自然岸线, 在满足防洪要求下应尽量采用“亲水型”驳岸, 严禁采用“矩型”驳岸以及河道截弯取直、填湖(湿地)等建设活动。

(二)沿河、湖、湿地蓝线边界向外100米范围划定为重点滨水风貌管控地段,并确定建筑控高和建筑风貌管控区域。在该区域内前排建筑布局应当开敞通透留出通河(湖)、湿地景观视廊和生态走廊,建筑布局应当以低层和多层建筑为主,建筑高度由滨水岸线向外有序递增。

**第五十条** 在城镇规划区内对具有特殊历史、文化、地理意义和具有识别性的地标物所在区域划定保护范围,确定周边建筑风貌控制要求。

对具有识别性城镇地标物面对城镇重要出入口、中心广场、中心公园、滨河(湖)等重要公共开敞空间和城镇主干道方向,应当划定视线通廊,视线通廊范围内作为建筑限高区,避免地标物被遮挡。

**第五十一条** 在城镇规划区内新建、改建环境景观设施(城市家具、雕塑(小品)、公交设施、户外广告、标识系统等)应符合下列规定:

(一)城镇雕塑(小品)作品应当具有独创性和艺术性,突出地域主题文化,并充分体现地域历史文化特征、民族特色,建设位置应与所处区域环境景观相协调。

(二)公交设施(公交停靠站和公交站牌)在同一区域或同一街区内应具有相对统一的形式或式样,设计应体现简洁、时代特征,并采用专用识别性色彩,且颜色不宜超过3个。

(三)户外广告的设置应符合户外广告设施专项规划。需进行建筑附属广告设置的,应结合建筑设计整体考虑,并符合下列规定:

(1)新建、改建、扩建的临街商业建筑应当在建筑方案报批时预留广告位置,没有预留的,不得在其建筑物上增设户外广告,已经预留户外广告位置的,户外广告位置、尺度应与审批图纸相符。

(2)对已有建筑设置户外广告的,不得破坏建筑物的立面形式和主要特征,并与建筑风格、形式、色彩等相协调,体现街区特色,应满足建筑物的通风、采光和消防安全,不得设置突出建筑立面和平面轮廓的户外广告。

(四)新建、改建、扩建的临街商业建筑应当在建筑方案报批时预留门店招牌位置,门店招牌的设置形式和尺寸,应与街区文化特征、商业功能和建筑特色风貌相协调。

(五)公共识别系统(指交通标识、市政路名牌、街道门号牌等)的设置应采用单一专用色及专用字体,在同一区域内应使用统一规格和样式,并具有明显的识别性,国家另有规定的除外。

**第五十二条** 在城镇规划区内建设市政设施应符合下列规定：

（一）城市桥梁、立交桥、人行天桥以及桥梁配套设施应与城市空间形态和山水环境相协调，体现现代结构艺术、历史文化、地域特色并与周边环境统筹设计。

（二）城市路灯应按《城市道路照明设计标准》满足道路路面照度的功能要求，选型应体现地域特色。

（三）电力通讯配套设施的外观应结合街区风貌特色进行美化。

（四）环卫设施（公厕、垃圾房、垃圾箱）应具有明显的识别性，在同一区域内的垃圾房和垃圾箱色彩及形式应统一，对垃圾站等配套设施应采用绿化或景观设施进行遮蔽。

**第五十三条** 在城镇规划区内的绿化、亮化及其他城市景观设施建设应在项目修建性详细规划和方案中统一设计，并符合以下规定要求：

（一）突出市（县）树，市（县）花，体现地方特色。地方特色树种的数量应占所选用苗木总量的60%以上。同一路段的树种应尽量统一。不同路段可根据不同的道路性质和交通功能采用不同的行道树布置方式。

（二）临城市主次干道的商业街、高层建筑以及城市重要公共空间和公共建筑应实施亮化工程。

（三）临城市主干道，主要景观路两侧建筑外立面不得设置开敞阳台。

（四）沿河（湖、湿地）和临城镇主干道、广场建筑物的空调器外挂机、落水管、管线及其附属设施等影响建筑立面的附属物，应当结合立面造型统一设计，作隐藏设置。

（五）住宅建筑屋顶的金属塔、太阳能、外露水箱、突出设备间及其附属设施等，应结合建筑立面、屋顶造型统一设计。

## 第七章 地下空间开发与利用

**第五十四条** 鼓励地下空间开发利用，新建、改建、扩建的工程项目应当符合下列规定：

（一）地下空间利用应与地面建筑、地下交通、管网、地下文物及其他地下构筑物统筹规划、合理安排。鼓励同一街区内公共建筑的地下空间按规划进行互通设计。地下设施出入口的数量及位置必须满足安全和防灾的规范要求，地下设施露出地面的建筑



物或构筑物应与主体建筑风格一致，与城市地面环境相协调。

(二) 地下空间开发利用应当结合主体项目配套功能需求、城市环境容量等因素，确定功能配置及规模，并考虑地块地质条件、结构安全、施工难度等因素的限制，不得破坏周围建筑和市政设施。

**第五十五条** 地下人行通道应当按照以下规定设置：

(一) 地下人行通道宜连接附近主要交通站点，纳入整体交通系统。

(二) 地下人行通道宜采用简明便捷的形式，避免造成行人滞留，通道长度不宜超过 100 米，若超过 100 米的，宜设置自动人行道。

(三) 地下人行通道内每间隔 50 米应设置防灾疏散空间以及 2 个以上直通地面的出入口。

**第五十六条** 第五十四条 地下街应当按照以下规定设置：

(一) 地下街可结合铁路车站及公交枢纽等公共交通设施整合建设，符合城市商业功能布局 and 大型商业设施的限制要求。

(二) 地下街内商业设施的布置不应妨碍人行交通及视线的通达性，公共人行道宽度不小于 6 米；与地下街相连接的建筑物地下室应符合防火分区要求，并有直接通向地面的出入口和排烟设施。

(三) 地下街规模的确定应综合考虑该区域长远发展规划以及地下街通行能力等因素，

并设置必要的给排水、通风、电力电信、消防等设施。

(四) 地下街的通行能力宜按该地下街 20 年内预测的高峰小时交通量确定。高峰小时客流超过 18000 人次/小时的交通枢纽附近宜结合地下人行通道建设地下街。

**第五十七条** 第五十五条 当新建的大型综合性公共建筑附近有现状或规划的公交枢纽等公共交通设施时，宜将建筑物地下层与这些交通设施进行整合，相互连通。

**第五十八条** 第五十六条 地下设施出入口和通风井应当按照以下规定设置：

(一) 公共设施的通风井宜在绿化带内设置；当必须设于人行道时，不得对人行道通行能力和行人安全造成不利影响。

(二) 地下设施通风井的进风口和排风口宜分开建设，其水平距离不小于 10 米，垂直距离不小于 6 米；如有特别需要而将进风口与排风口合建时，排风口应比进风口高出 6 米；临近建筑物设置的通风井，其口部距建筑物的水平直线距离不小于 10 米。

## 第八章 城市基础设施及公用设施

**第五十九条** 本章所称城市基础设施是指城市给水、排水、电力、电信、燃气等管线工程及其附属设施。城市基础设施设计应根据总体规划编制相应的各项专业规划，统一规划、分期实施，并与主体建设工程同步设计、审查和建设。

**第六十条** 给水工程的规划建设应符合以下规定：

（一）在城市道路下新、改建的给水管有条件应纳入地下综合管廊同步建设。并预留支管并延伸至道路红线外 1.0 米，预留支管位置按现状实际或规划确定，按规划预留跨街和同侧的支管间距宜小于 120 米，管径应  $\geq 150\text{mm}$ 。

（二）城市道路下的输配水管管径应  $\geq 200\text{mm}$ ，消防给水管按相关规范设置，配水管网应设置成环状，以提高供水的可靠性和安全性。

（三）给水需求量预测按现行《云南省用水定额标准》执行。其中城镇居民生活用水采用 100—150 (L/人·d) 计。

（四）新建、改建、扩建工程项目符合下列条件之一的，建设单位应当按照节水“三同时”的要求同期配套建设雨水收集利用设施：

（1）民用建筑、工业建筑的建（构）筑物占地与路面硬化面积之和在 1500 平方米以上的建设工程项目。

（2）总用地面积在 2000 平方米以上的公园、广场、绿地等工程项目。

（3）规划道路和高架桥等市政工程项目。

**第六十一条** 排水工程的规划建设应符合以下规定：

（一）城市规划区范围内的排水体制应采用雨、污分流制，在近期难以实现分流制改造的建成区，应采取合流截留式改造。

（二）因外围城市管线还未配套，建设用地内部污水不能进入污水处理厂处理的，应当自建污水处理设施，将内部污水全部处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918）的一级 A 标准后方可向外排放。

（三）雨水管渠设计应当采用当地暴雨强度公式，新建管渠设计重现期不低于 5 年，中心城区地下通道和下凹式广场等雨水管渠重现期不低于 20 年。

（四）在城市道路下新建、改建的排水管有条件应纳入地下综合管廊同步建设。并

预留支管并延伸至道路红线外 1.0 米，预留支管位置按现状实际或规划确定，按规划预留的支管间距宜小于 100 米，管径应  $\geq 400\text{mm}$ ，支管与主管连接方式宜采用管顶平接。

(五) 排水管渠断面尺寸应根据排水分区、汇水范围内的规划人口规模、土地开发强度等因素综合确定，城市道路下的排水管管径应  $\geq 500\text{mm}$ 。

#### **第六十二条** 电力工程的规划建设应符合以下规定：

(一) 城市道路下新建、改建的电力线缆应纳入地下综合管廊同步建设。现状架空线路应逐步改造入地。因特殊条件限制近期无法实施地下综合管廊敷设的，经方案论证后可以采用临时架空线路，但是条件具备后应当改造入地。

(二) 在中心城区、城市景观区变电站宜采用户内型结构，10KV 开关站宜与 10KV 配电所合并设置。

(三) 在城市道路下新、改建的电力综合管廊应预留电力接线井，预留接线井及支线排管位置按现状实际或规划确定，并延伸至道路红线外 1.0 米，按规划预留跨街和同侧的支线通道间距宜小于 100 米。

(四) 根据《云南省新建住宅供配电设施建设管理办法》，新建住宅供配电设施应当按照城市总体规划和城市电网建设与改造规划，统一标准、统一建设、统一管理。新建住宅用电负荷宜按以下标准配置。

(1) 住宅户均建筑面积在 90 平方米以下（不含 90 平方米）的按不低于 4 千瓦/户配置，90—120 平方米（不含 120 平方米）的按不低于 6 千瓦/户配置，120—150 平方米（不含 150 平方米）的按不低于 8 千瓦/户配置，150 平方米以上的按不低于 10 千瓦/户配置。

(2) 住宅区公共设施用房，按每平方米不低于 40 瓦配置；配套建设的办公用房按每平方米不低 80 瓦配置；经营性用房按每平方米不低于 100 瓦配置。

(3) 因特殊需要供电容量高于或者低于前款两项规定基本配置标准的，由开发建设单位与供电部门双方另行约定配置标准。

#### **第六十三条** 电信工程的规划建设应符合以下规定：

(一) 新建、改建电信线路均应纳入城市道路地下综合管廊同步建设。现状架空线路应逐步改造入地，各电信运营商应在规划的统一路径上联合建设。

(二) 通信基站的建设应遵循共建共享的原则，实行与周边环境协调一致的景观化

设计，满足城市景观和环境保护要求。

(三)新建、改建的规划道路交叉口应当预留道路交通管理控制线路地下过街管孔。

(四)在城市道路下新、改建的电信综合管廊应预留电信接线井，预留接线井及支线排管位置按现状实际或规划确定，并延伸至道路红线外 1.0 米，按规划预留跨街和同侧的支线排管间距宜小于 100 米，支线排管规格应  $\geq 6$  孔。

(五)电信交接箱位置应尽量选择道路红线范围外的建设项目用地范围内。

#### **第六十四条** 燃气工程的规划建设应符合以下规定：

(一)燃气管线与建构筑物、其他市政管线的水平及垂直距离应满足《城镇燃气设计规范》(GB50028)和有关消防安全规范的要求，并尽量避免与高压电缆平行敷设。

(二)高压和次高压燃气管段应尽量避免利用桥梁敷设。若因条件限制确需敷设的，须采取安全防护措施。

(三)建设项目用地内燃气管线应埋地敷设，建筑物外墙上的燃气管线应隐蔽安全设置，建筑临街立面不得设置裸露的架空燃气管线。

(四)在城市道路下新、改建的燃气管线有条件应纳入地下综合管廊同步建设。应预留支管并延伸至道路红线外 0.5 米，预留支管位置按现状实际或规划确定，按规划预留的支管间距宜为 120—150 米。

#### **第六十五条** 管线综合工程的规划建设应符合以下规定：

(一)城市道路下的各类管线如水、电、燃气、通信等敷设前应进行管线综合规划，并纳入地下综合管廊与道路同步建设。规划红线宽  $\geq 30$  米的城市道路，应当双侧布置给水配水、燃气配气及排水管道；规划红线宽  $\geq 50$  米的城市道路，除给水输水管道、燃气输气管道外，其余管道宜在道路双侧布置。

(二)在城乡特色风貌管控区以及中心城区内的下列地区，应严格控制各类架空线路，现状架空线路须逐步改为地下埋设：

- (1)城市道路、商业步行街、公共通道、城市广场、公共绿地范围内及周边区域；
- (2)传统风貌街区和县级以上文物保护单位保护范围及建设控制地带范围内；
- (3)风景名胜区范围内；
- (4)其他有特殊规划要求的地区。

(三)在城市道路上，除确需架设 35 千伏及以上等级的电力杆路外，不得新设其他架空线杆路，确需架设 35 千伏及以上等级的电力杆路的，应当经相关管理部门共同

审查论证。

(四)新设置的各种电力变压器、通信交接箱、燃气调压器(箱)等设施,不宜占用现有城市道路人行道。现有人行道上的架空线杆路和设施,应当结合道路改造,按照本规定要求逐步规范。

(五)道路上设置的路灯杆、广告牌、道路标志等立杆,应设置在距路缘石边缘 0.5 米的人行道上。

**第六十六条** 河道及防洪工程的规划建设应符合以下规定:

(一)河道治理在保证防洪安全的前提下,宜采取措施降低洪水位和堤防高度,并布置水体景观。

(二)在条件许可的河段,一般应采用生态河堤或复式河堤;河边防洪通道及配套工程管线应与河堤同步设计、同步建设。

(三)城市防洪设计标准按表 9—1 的规定执行:

表 9—1 城市防洪设计标准

城市等别	防洪标准(重现期:年)		
	河(江)洪	山洪	泥石流
50~150 万人口大城市	200~100	50~20	100~50
20~50 万人口中等城市	100~50	20~10	50~20
≤20 万人口小城市	50~20	10~5	20

**第六十七条** 其他市政公用设施的规划建设应符合以下规定:

(一)临城市道路建设项目用地长度超过 60 米,其项目用地临街面应预留设置一个市政公用设施点位,在此基础上用地临街长度每增加 200 米增加一个市政公用设施点位,主要用于设置电力的变压器、分支箱、环网柜和电信交接箱等市政公用设施。该市政公用设施点的面积应不小于 10 平方米,一般应设置于项目临街绿旷地内或临街建筑物底层,并应预留管线进出通道,其面积可不计入容积率指标计算。

(二)在人行道上不宜设置车站牌、垃圾箱、变压器、分支箱、环网柜、电信交接箱等市政公用设施,以上设施应尽量设置于绿化带内。若确需在人行道上设置的,在同一断面总占地宽度不应超过人行道宽度的 1/3。

(三)城市立交、隧道的排水泵站应结合主体工程设置在立交、隧道规划红线范围或公共绿地内,泵站宜采用地下式设置。

**第六十八条** 城市消防工程的规划建设应符合以下规定：

（一）易燃易爆危险品场所或设施的消防安全应符合下列要求：

（1）易燃易爆危险品场所或设施应设置在城市（区域）的边缘或相对独立的安全地带；大、中型易燃易爆危险品场所或设施应设置在城市建设用地边缘的独立安全地区，不得设置在城市常年主导风向的上风向、主要水源的上游或其它危及公共安全的地区。对周边地区有重大安全影响的易燃易爆危险品场所或设施，应设置防灾缓冲地带和可靠的安全设施；

（2）易燃易爆危险品场所或设施与相邻建筑、设施、交通线等的安全距离应符合国家现行有关标准的有关规定。城市建设用地范围内新建易燃易爆危险品生产、储存、装卸、供应场所或设施的安全距离，应控制在其用地范围内；

（3）城市建设用地范围内应控制汽车加油站、加气站和加油加气合建站的规模和布局，并应符合现行国家标准《汽车加油加气站设计与施工规范》GB 50156、《建筑设计防火规范》GB 50016 的有关规定；

（二）城市燃气系统应统筹规划，区域性输油管道和压力大于 1.6MPa 的高压燃气管道不得穿越军事设施、国家重点文物保护单位、其它易燃易爆危险品场所或设施用地、机场（机场专用输油管除外）、非危险品车站和港口码头；城市输油、输气管线与周围建筑和设施之间的安全距离应符合国家现行相关标准的规定。

（三）历史城区及历史文化街区的消防安全应符合下列要求：

（1）历史城区不得设置生产、储存易燃易爆危险品的工厂和仓库，不得保留或新建输气、输油管线和储气、储油设施，不宜设置配气站，低压燃气调压设施宜采用小型调压装置；

（2）历史城区的道路系统在保持或延续原有道路格局和原有空间尺度的同时，应充分考虑必要的消防通道；

（3）历史文化街区应配置小型、适用的消防设施、装备和器材；不符合消防车通道和消防给水要求的街巷，应设置水池、水缸、沙池、灭火器等消防设施和器材；

（4）历史文化街区外围宜设置环形消防车通道；

（5）历史文化街区不得设置汽车加油站、加气站。

（四）城市地下空间应严格控制规模，避免大面积相互贯通连接，并配置相应的应急救援设施；

(五) 城市防灾避难场地可结合道路、广场、运动场、绿地、公园、居住区公共场地等开敞空间进行设置。

(六) 市政消火栓应沿道路设置，并靠近交叉路口，间距不应大于 120m，保护半径不应大于 150m，距路缘不应大于 2m，距建筑物外墙不宜小于 5m。道路宽度大于 60m 时，市政消火栓宜双侧布置；

(七) 有下列情况之一时，应设置城市消防水池：

(1) 无市政消火栓或消防水鹤的城市区域；

(2) 无消防车通道的城市区域；

(3) 消防供水不足的城市区域或建筑群；

(4) 消防水池有效容量根据保护对象计算确定，不宜少于 100 m<sup>3</sup>。

(八) 消防车通道应符合下列要求：

(1) 消防车通道之间的中心线间距不宜大于 160m，当建筑物沿街道部分的长度大于 150m 或总长度大于 220m 时，应设置穿过建筑物的消防车道。确有困难时，应设置环形消防车道。

(2) 高层民用建筑，超过 3000 个座位的体育馆，超过 2000 个座位的会堂，占地面积大于 3000 m<sup>2</sup> 的商店建筑、展览建筑等单、多层公共建筑应设置环形消防车道，确有困难时，可沿建筑的两个长边设置消防车道；对于住宅建筑和山坡地或河道边临空建造的高层建筑，可沿建筑的一个长边设置消防车道，但该长边所在建筑立面应为消防车登高操作面。

(3) 高层厂房，占地面积大于 3000 m<sup>2</sup> 的甲、乙、丙类厂房和占地面积大于 1500 m<sup>2</sup> 的乙、丙类仓库，应设置环形消防车道，确有困难时，应沿建筑物的两个长边设置消防车道。

(4) 有封闭内院或天井的建筑物，当内院或天井的短边长度大于 24m 时，宜设置进入内院或天井的消防车道；当该建筑物沿街时，应设置连通街道和内院的人行通道（可利用楼梯间），其间距不宜大于 80m。

(5) 消防车通道的净宽度和净空高度均不应小于 4m，与建筑外墙的距离宜大于 5m；消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物；

(6) 消防车通道的坡度不宜大于 8%，转弯半径宜大于 9m，并符合消防车的通行要求。举高消防车停靠和作业场地坡度不宜大于 3%。

(7) 环形消防车道至少应有两处与其他车道连通。尽头式消防车道应设置回车道

或回车场，回车场的面积不应小于  $12\text{m} \times 12\text{m}$ ；对于高层建筑，不宜小于  $15\text{m} \times 15\text{m}$ ；供重型消防车使用时，不宜小于  $18\text{m} \times 18\text{m}$ 。

(九) 高层建筑应至少沿一个长边或周边长度的  $1/4$  且不小于一个长边长度的底边连续布置消防车登高操作场地，该范围内的裙房进深不应大于  $4\text{m}$ 。

(十) 消防车登高操作场地应符合下列要求：

(1) 场地与厂房、仓库、民用建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口；

(2) 场地的长度和宽度分别不应小于  $15\text{m}$  和  $10\text{m}$ 。对于建筑高度不小于  $50\text{m}$  的建筑，场地的长度和宽度均不应小于  $20\text{m}$  和  $10\text{m}$ ；

(3) 场地及其下面的建筑结构、管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力；

(4) 场地应与消防车道连通，场地靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于  $5\text{m}$ ，且不应大于  $10\text{m}$ ，场地的坡度不宜大于  $3\%$ 。

(5) 建筑物与消防车登高操作场地相对应的范围内，应设置直通室外的楼梯或直通楼梯间的入口。

## 第九章 乡村规划建设

**第六十九条** 城市规划区内涉及城市规划和镇规划确定的建设用地范围，应纳入城市规划统一管理，并按城市控规及有关控制标准进行规划建设管理。

该区域内的村民住宅建设应当以村（居）民小组及以上村（居）民基层组织为基本单位实行统一规划、统一建设，并严格执行相关规划、土地和建设等管理规定，按照城市居住区模式集中建设，鼓励建设多层住宅。

**第七十条** 村民住宅建设应与所在地传统文化风貌充分结合，以体现本土民族和传统文化的建筑外观、符号及场所环境 延续地方文化。

**第七十一条** 城市规划区内民房建设类型需按以下要求建设：

(一) 以城市居住区模式建设的居民点，参照《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018) 相关要求，鼓励居民上楼集中居住；住宅户型方案要充分征询居民意见，满足居住要求兼顾未来发展；住宅建筑层数根据居民点的具体情况确定。允许采用底商住宅。具体建筑层高、层数在村庄规划中确定。



(二) 建筑色彩应符合建筑风貌导则，与区域风貌及所在城市片区色彩协调。

(三) 历史文化名村、传统村落、特色旅游村、生态文化村等人均建设用地指标可根据要求调整。

**第七十二条** 在城市规划区内，涉及城市规划和镇规划确定的城市建设用地范围以外区域，建设项目规划实施管理，应按照经批准的村庄规划执行。

**第七十三条** 规划、村庄规划应当符合尊重村(居)民意愿、因地制宜、突出特色、节约用地、合理布局、保护自然环境和历史文化资源、防震减灾、改善乡村生产、生活条件的原则。

**第七十四条** 乡村居民点规划主要道路红线宽度不应小于8米，其他行车道路路面单车道不小于4米，双车道不少于7米，并满足会车要求。

**第七十五条** 新建建筑布局在符合相关规划的前提下，还应当满足下列规定：

(一) 规划布局要因地制宜，依山就势，体现村庄的山水和田园特色，不宜进行兵营式布局，符合土地利用总体规划以及地方相关规定、规范、导则核定用地面积和建筑面积，办理土地使用手续和规划许可手续后才能建设。

(二) 房屋建设退让国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米，村道不少于3米。公路弯道内侧及平交道口附近的建筑红线，必须满足公路远景发展规划的要求；退让铁路最近一侧边轨不得小于30米。

(三) 房屋间距控制参照本规定有关条款执行，并符合安全、卫生、消防、日照、通风等要求。

**第七十六条** 建设项目应当同步建设给水、排水、供电、通信、防洪、道路等公用工程设施。有条件接入的，各种污水应当排入城市市政污水排水管网；没有条件接入的，应当设置污水处理设施，就近就便妥善处理。

## 第十章 建筑工程设计

**第七十七条** 建筑工程设计应根据经批准的建设用地规划设计条件进行，并遵循适用、经济、绿色、美观的原则，符合安全、卫生、环保等要求。本部分内容为通用标准，规划设计条件中约定的内容与本部分不一致的，按规划设计条件的要求执行。

## 第一节 居住建筑

**第七十八条** 低层及多层住宅严禁变相建设为别墅：

（一）除联排式住宅外，其他住宅建筑均应采用单元式住宅形式。套型设计应符合单元式住宅的布局特征，每个单元设置的楼梯或电梯应体现公共属性，上下楼层的套型结构应基本一致。

（二）低层和多层联排式住宅户型设计，应与别墅有明显区别。各住宅套型应共用分户墙和楼板，首层及以上全部计算容积率房间的分户墙拼接进深长度应不小于 5 米，拼接高度不少于两个自然层。

（三）严禁通过将别墅套型“拆分”为多个小套型进行开发建设。

**第七十九条** 成套建设的公共租赁住房，单套套型建筑面积要严格控制在 60 平方米以下，以 40 平方米左右为主。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行国家宿舍建筑设计规范的有关规定，人均住房建筑面积不得低于 5 平方米。

**第八十条** 住宅建筑卧室、起居室（厅）、厨房不得布置在地下室。

**第八十一条** 新建住宅建筑位于城市交通性干道两侧的不得设置底商。设置底商的住宅建筑未配套设立专用烟道的禁止开办会产生油烟的餐饮项目。未配套设立专用烟道的底商建筑竣工验收后不允许进行烟道加建。

## 第二节 教育、宿舍建筑

**第八十二条** 在建设地块内配建的学校、幼儿园，应直接临城市道路布置，并设置独立的对外出入口。托儿所、幼儿园出入口不应直接设置在城市干道一侧；其出入口应设置供车辆和人员停留的场地，且不应影响城市道路交通。

**第八十三条** 学生宿舍不得设在地下室或半地下室。

**第八十四条** 校、科研院所、医院等项目内的职工宿舍可参照公共租赁住房的标准进行建设。其他宿舍建筑不应采用住宅套型式设计（如一梯两户或多拼样式等），应采用公共走廊，宿舍单元内不得设置厨房、烟井；不应设置明显不合理的异形柱。

**第八十五条** 单间式宿舍除阳台外的套型建筑面积不应超过 35 平方米，套间式宿舍除阳台外的套型建筑面积不应超过 60 平方米。套间式宿舍建筑面积不应超过宿舍总建筑面积的 30%。

## 第三节 商业、办公建筑

**第八十六条** 商业、办公类建设项目（含商兼住、住兼商项目中的商业、办公部分，

不含酒店)应采用公共走廊、公共卫生间式布局,不得设置主体结构外阳台、花槽、凸(飘)窗,不得采用住宅单元式布局和住宅套型式功能设计。除规划条件明确外,办公建筑不能采用公寓式设计。

**第八十七条** 需独立办理产权登记的商业、办公用房应采用实体分隔。

#### 第四节 工业、仓储建筑

**第八十八条** 工业、仓储建筑形态应与产业类型、业态相匹配,不得采用住宅类或办公类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。平面中的辅助房间应合理布局,楼梯间、电梯间、卫生间、工具间等辅助房间不宜布置在平面中央。

**第八十九条** 工业、仓储建筑平面应规整方正,满足工业生产、仓储需要,应留出完整的可供使用的生产和仓储空间,建筑平面一般为大开间设计,主要进深不宜小于15米。

**第九十条** 工业、仓储建筑立面应具备公共建筑的外立面形式和建筑特点,不得设置类似住宅的凸(飘)窗。

## 第十一章 规划核实

**第九十一条** 建设单位应当按照规划许可进行建设,相关主管部门对建设工程是否符合规划许可予以核实。未经核实或者经核实不符的,建设单位不得组织竣工验收。

**第九十二条** 依据《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》及相关法律、法规、规章,规划许可、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及其附件等开展规划核实。

建设工程按照建设工程规划许可证及其附图要求施工,因施工误差导致规划核实的经济技术指标、高度、退界及间距等不完全符合建设工程规划许可,但符合规划条件的,按照本章规划核实指标允许误差范围进行控制。

超出允许误差控制范围的,应作为违法建设实施行政处罚。

**第九十三条** 建筑的平面尺寸、高度、层数和外观符合规划许可要求,竣工面积(计入容积率的面积)符合下列规定要求的可办理规划核实。

#### 一. 建筑面积误差

建筑面积误差是指建设工程竣工实测建筑面积超出建设工程规划许可证许可的建筑面积的数值。建筑面积的合理误差按以下规定计算:

(一) 规划许可的总建筑面积小于或等于 10000 平方米的, 超出规划许可面积 (计入容积率的面积) 的比例不得大于 3.0%。

(二) 规划许可的总建筑面积在 10000—100000 平方米的, 超出规划许可面积 (计入容积率的面积) 的比例不得大于 2.0%, 且超出规划许可总建筑面积不得大于 1000 平方米。

(三) 规划许可的总建筑面积大于 100000 平方米的, 超出规划许可面积 (计入容积率的面积) 的比例不得大于 1.0%, 且超出规划许可总建筑面积不得大于 2000 平方米。

建设工程建筑面积误差在合理误差范围内, 且没有其他其他违法建设情形的, 可以视为轻违法行为不予处罚, 建设单位或者个人按规定补缴土地出让金和相关费用后, 由自然资源主管部门出具《建设项目规划核实和用地复核验收意见》。建设工程建筑误差在合理误差范围内但属于增建单体建筑物的, 仍可以认定为无法采取改正措施消除影响的情形。

## 二. 建筑高度误差

建筑高度误差是指建设工程竣工实测建筑高度超出建设工程规划许可证许可的建筑高度的数值。建筑高度的合理误差按以下规定累进计算: 20 米以内 (含 20 米) 部分为 0.5%; 20—100 米 (含 100 米) 之间部分为 0.25%; 100 米以上部分为 0.1%;

累进计算的建筑高度合理误差不得超过 0.5 米。

建筑高度超过建设工程规划许可证许可的建筑高度的, 有日照影响的, 建设单位应当提交日照分析报告。建筑高度超过建设工程规划许可证许可的建筑高度, 造成该建筑不能满足消防设计规范或使周边建筑不能达到日照标准的, 无论是否在合理误差范围内, 均认定为无法采取改正措施消除影响的情形。除上述情形外, 建筑高度超高部分在合理合理误差范围内, 且没有其他违法建设情形的, 可以视为轻微违法行为不予处罚, 由自然资源主管部门办理建设项目规划核实和用地复核验收意见。

**第九十四条** 建筑密度误差值小于等于 1 个百分点的, 可办理规划核实。

**第九十五条** 绿地率误差值小于等于 0.5 个百分点的, 可办理规划核实。

**第九十六条** 建筑间距、退界距离误差值小于等于 0.3 米的, 可办理规划核实。

**第九十七条** 建筑层数未发生变化但建筑高度与规划许可要求有差异, 若建筑高度符合城市规划和限高要求的, 可办理规划核实。

**第九十八条** 配套设施的规划核实

(一) 建设项目配套设施用房的建设(物管用房、社区用房、公厕、垃圾点及其他设施等),其建筑面积、规模符合规划条件,建设位置符合规划图件的,可办理规划核实。

(二) 机动车、非机动车停车位、全民健身活动场所、项目用地红线内的市政配套设施的建设符合规划条件的,可办理规划核实。

## 第十二章 附则

**第九十九条** 在本规定施行前已取得国土空间规划行政主管部门核定规划设计条件、批准的详细规划,或已取得《建设工程规划许可证》的建设项目,仍按照原批准的规划执行。

**第一百条** 本规定的表格、附件、附图与本规定正文具有同等的效力。

**第一百〇一条** 本规定未涉及的内容按国家相关技术规范或相关规定执行。

**第一百〇二条** 本规定由文山壮族苗族自治州自然资源和规划局负责解释。

**第一百〇三条** 本规定自发文之日起施行。《云南省文山壮族苗族自治州城镇规划技术规定》(2009年9月版)及文山州人民政府办公室关于调整《云南省文山壮族苗族自治州城镇规划技术规定》相关内容的通知文政办发〔2013〕186号文件同时废止。

## 第十三章 附件

附录一:名称解释

1. 中心城区:指法定规划确定的文山州中心城区的城市建设范围。
2. 各县(市)城区:即州域各县(市)法定规划确定的城市建设范围。
3. 居住区用地:城市居住区的住宅用地、配套设施用地、公共绿地以及城市道路用地的总称。
4. 居住区公共绿地:为居住区配套建设、可供居民游憩或开展体育活动的公园绿地。

公共绿地是为各级生活圈居住区配建的公园绿地及街头小广场。对应城市用地分类G类用地(绿地与广场用地)中的公园绿地(G1)及广场用地(G3),不包括城市级的大型公园绿地及广场用地,也不包括居住街坊内的绿地。

5. 住宅建筑平均层数：一定用地范围内，住宅建筑总面积与住宅建筑基底总面积的比值所得的层数。

6. 配套设施：对应居住区分级配套规划建设，并与居住人口规模或住宅建筑面积规模相匹配的生活服务设施；主要包括基层公共管理与公共服务设施、商业服务设施、市政公用设施、交通场站及社区服务设施、便民服务设施。

配套设施指与居住区的分级相对应，各级生活圈和居住街坊配套建设的生活服务设施的总称为配套设施。其中包括城市公共管理与公共服务设施(A)、商业服务业设施(B)、市政公用设施(U)、交通场站(S4)，也包括居住用地内的服务设施(服务五分钟生活圈范围、用地性质为居住用地的社区服务设施，及服务居住街坊的、用地性质为住宅用地的便民服务设施)。

7. 社区服务设施：五分钟生活圈居住区内，对应居住人口规模配套建设的生活服务设施，主要包括托幼、社区服务及文体活动、卫生服务、养老助残、商业服务等设施。

8. 便民服务设施：居住街坊内住宅建筑配套建设的基本生活服务设施，主要包括物业管理、便利店、活动场地、生活垃圾收集点、停车场(库)等设施。

便民服务设施主要服务于本街坊居民，其用地类别为住宅用地(R11、R21、R31)；一般应根据居住人口规模、住宅建筑面积规模或住宅套数按一定比例配建。

9. 容积率：指在一定用地范围内，建筑物的地上建筑面积的总和与项目总用地面积的比值。

10. 建筑密度：指在一定用地范围内，建筑物的基底面积总和与项目总用地面积的比率(%)。

11. 基底面积：建筑物接触地面的自然层建筑外墙及结构外围水平投影面积。

12. 绿地率：指在一定用地范围内，各类绿地面积的总和占项目总用地面积的比例(%)。

13. 架空层：仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

14. 地下建筑、地上建筑：建筑楼面标高不高于相邻室外场地最低点标高 1.5 米的，该楼面以下部分为地下建筑；

除地下建筑以外的建筑均为地上建筑。

建设项目规划设计应当结合现状地形，与城市道路标高合理衔接。以堆土形式对

建筑进行掩埋的，不视为地下建筑。（判定原则可参照附图 1）

15. 建筑高度:按《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）执行。

16. 建筑面宽:指建筑物一侧的外墙到另一侧外墙之间的距离。

17. 建筑间距:两幢建筑物或构筑物主体建筑外墙面之间的最小垂直距离。

18. 低层建筑:指高度 $\leq 18$ 米的住宅建筑;低层居住建筑为一层至三层。

19. 多层建筑:指高度 $>10$ 米且 $\leq 24$ 米的公共建筑;居住建筑按以下高度分类:

多层 I 类建筑:指高度 $\leq 27$ 米的住宅建筑;多层 I 类居住建筑为四层至六层建筑。

多层 II 类建筑:指高度 $\leq 36$ 米的住宅建筑;多层 II 类居住建筑为七层至九层建筑。

20. 高层建筑:指高度 $>24$ 米的公共建筑;居住建筑按以下高度分类:

高层 I 类建筑:指高度 $\leq 54$ 米的住宅建筑;高层 I 类居住建筑为十层至十八层建筑。

高层 II 类建筑:指高度 $\leq 80$ 米的住宅建筑;高层 II 类居住建筑为十九层至二十六层建筑。

建筑高度大于 100 米的民用建筑为超高层建筑。

21. 商业建筑:指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店,以及饮食等服务业的建筑。

22. 裙房:在高层建筑主体投影范围外,与建筑主体相连且建筑高度不大于 24 米的附属建筑。

23. 日照面:建筑为达到规定的日照标准而需设主要居室窗户的立面,包括东、南与西三面;不需为满足日照要求而设窗户的立面则为无日照面。

24. 日照标准:根据建筑物所处的气候区、城市大小和建筑物的使用性质确定的,在规定的日照标准日(冬至日或大寒日)的有效日照时间范围内,以底层窗台面为计算起点的建筑外窗获得的日照时间。

25. 地下街:由地下商业设施,人行通道和地下广场等组成的综合性地下开发空间。

26. 特定区域:本规定中所指的特定区域系指城市主要出入口、行政中心周边、商业文化核心区、城市重要景观区等重点区域。

27. 地下空间:是指城乡规划区内地表以下,为了满足人类社会生产、生活、交通、环保、能源、安全、防灾减灾等需求而进行开发、建设与利用的空间。

28. 人行地道：是指修建于地下的供行人使用的步行道。

29. 快速路：指为城市长距离快速机动车交通服务的道路，中间设有中央分隔带，布置有四条以上的车道，全部或部分采用立体交叉控制车辆出入，并对两侧建筑物的出口加以控制。

30. 主干路：又称全市性干道，负担城市各区、组团以及对外交通枢纽之间的主要交通联系，在城市道路网中起主要交通运输作用。

31. 次干路：指与主干路结合组成道路网，起集散交通的作用，兼有服务功能的道路。

32. 支路：指与街坊路的连接线，解决局部地区交通，以服务功能为主的道路。

33. 交通性道路：交通性道路是以满足交通运输的要求为主要功能的道路，承担城市主要的交通流量及对外交通的联系。

34. 生活性道路：生活性道路是以正常生活交通为主的道路，主要功能为满足居民生活活动要求。

35. 老年人设施：专为老年人服务的公共服务设施。

36. 地下空间：是指国土空间规划区内地表以下，为满足人类社会生产、生活、交通、环保、能源、安全、防灾减灾等需求而进行开发、建设与利用的空间。

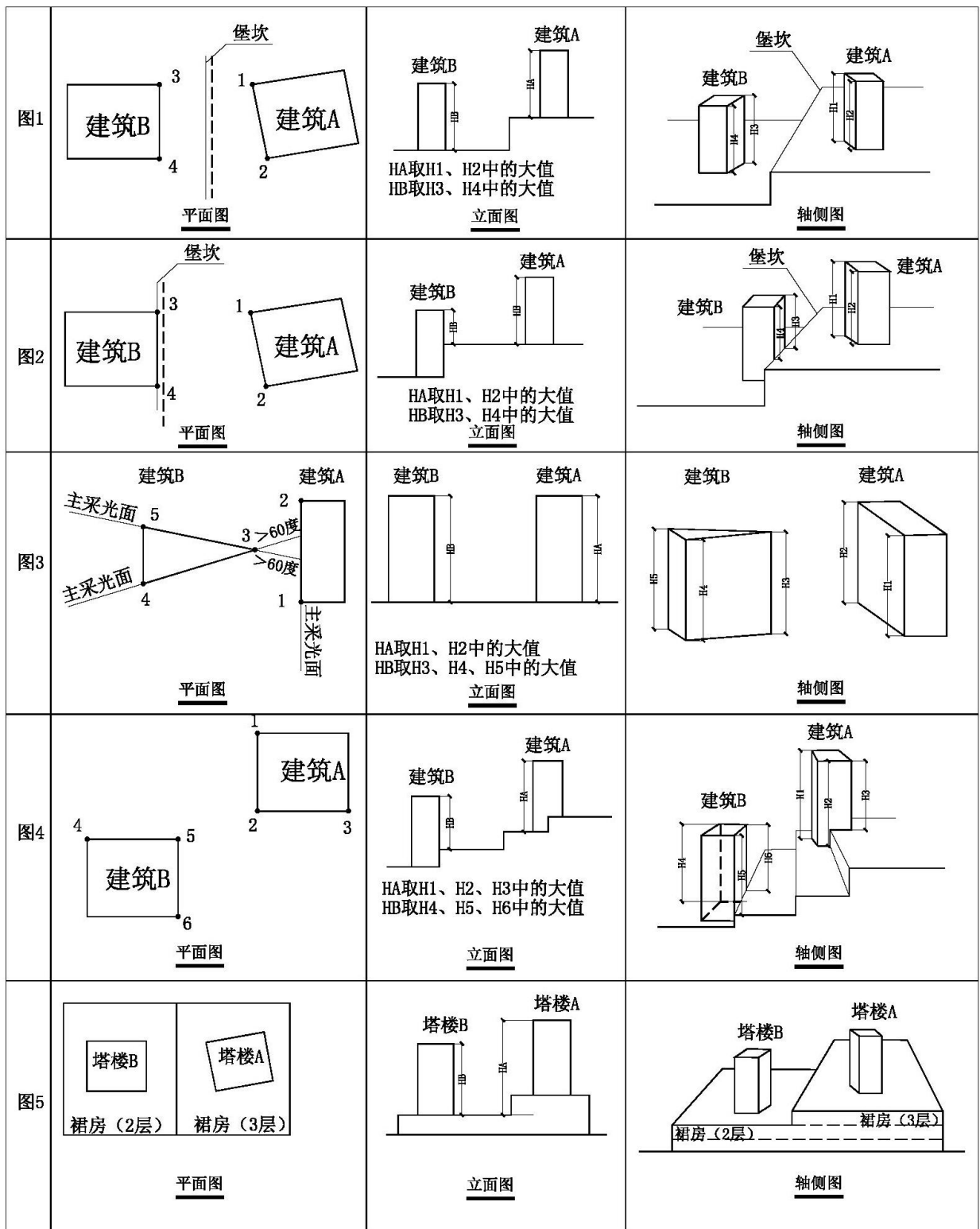
37. 地下停车库：是指缓解地上停车需求和停车空间不足的矛盾，而建于地下的停车设施，是城市停车设施系统的重要组成部分。

38. 城市工程管线：城市范围内为满足生活、生产需要的给水、雨水、污水、再生水、天然气、电力、通信等市政公用管线，不包含工业管线。

39. 相对高度

相邻布置的两栋建筑在计算建筑间距时所使用的立面计算高度。相对高度按照以下方式确定：建筑转角处与相邻建筑之间同时存在相对面和非相对面的，相对高度为建筑相对面各自的计算高度（如图 1、图 2）；建筑转角处与相邻建筑之间仅存在非相对面的，相对高度为两建筑最近点所属外墙面各自的计算高度（如图 3、图 4）；同一裙楼屋面上的建筑相对高度为相邻外墙面所在的裙楼屋顶结构面至各自屋面的计算高度，裙楼屋顶标高有变化的，以较低标高为起算点（如图 5）。





注：1、2、3、4、5、6点的计算高度分别为H1、H2、H3、H4、H5、H6；计算间距时，建筑A和建筑B的相对高度分别为HA和HB。

## 附录二：计算规则

1. 建筑面积计算按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)的计算规则计算。

### 2. 建筑基底面积计算

独立的建筑，按墙体外围及立柱外边(含装饰层)水平面积计算；室外有顶盖、有立柱或墙体落地的走廊、门廊、门厅、阳台、平台、楼梯等按墙体外围及立柱外边水平面积计算。

### 3. 坡地建筑的基底面积计算

在坡地建筑中，建筑的基底面积按布置绿化层(覆土层顶面)的首层进行计算。以下不计入建筑密度：

- (1) 高于室外地坪大于 3.5 米的悬挑不落地的阳台、平台等；
- (2) 地下室、半地下室及出入口等地下室附属设施。
- (3) 除计入容积率室外台阶。
- (4) 保留的优秀近现代建筑。

### 3. 容积率计算规则

#### (1) 计入容积率的建筑面积

① 多层、高层住宅建筑的层高不得超过 3.6 米，跃层住宅单套户型内室内中空部分面积不得超过 30 平方米，且不得超过单套建筑面积的 30%；办公建筑的层高不得超过 4.5 米；商业建筑及商业服务网点的层高不得超过 5.4 米。

以上各类建筑凡层高超出上述规定的，计算容积率指标时，每超出 1.5 米则该层建筑计容建筑面积按该层实际建筑面积增加 1 倍计算；超出高度不足 1.5 米的则该层建筑计容建筑面积按该层实际建筑面积增加 0.5 倍计算。

办公、商业建筑的门厅、大厅、回廊、走廊等公共部分，影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑的层高不受前款规定限制。大型商业用房或会议室、报告厅等建筑的层高根据功能要求确定。

② 工业建筑单层层高度超过 8 米的，该层计容建筑面积 2 倍计算。

③ 建筑之间作为单纯交通联系功能的架空走廊，有顶盖和围护设施的，应按其围护结构外围水平面积计算全面积；无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积。

#### (2) 不计入容积率的建筑面积

①居住建设项目中按规定要求配建的公共服务设施（中小学、幼儿园设施除外）建筑面积可不计入容积率。

②建筑底层设架空层用作通道、公共停车、布置绿化小品、居民康体健身及休闲设施等公共用途的，其建筑面积可不计入容积率，但架空层不得围合封闭改作他用或作为出售、出租等商业用途。

③建设地块内规划设置为地区服务的市政公用设施（如电力及电信设施等）点位的，单独设置或设置在拟建建筑物内的建筑面积，可不计入容积率。

④建设项目鼓励配建专用停车楼，按规定要求配建的专用停车楼，该停车楼建筑面积可不计入建筑密度和容积率。

⑤设备平台不计入容积率。每个设备平台面积不得大于1平方米，建筑面积大于120平方米的最多设置2个设备平台，小于120平方米的最多设置1个设备平台。居住建筑一层入户大厅设置中空的，只按一层计算建筑面积。

（3）为公众提供无偿使用的开放空间可不计入容积率

①在建筑物内部（包括首层、其它楼层）或外部提供对外开放的全天候步行空间或通道，将周边建筑物与城市街道、广场、游园、购物中心等公共空间体系联系在一起且其有效宽度不小于4米的建筑面积，可不计入容积率和建筑密度。

②城市道路的公共建筑底层架空，架空部分净高高度不小于3.5米、进深不小于2米且向社会提供开放空间的，在符合消防、交通等要求前提下，底层架空垂直投影范围内的建筑面积可不计入容积率。

③进深小于16米的居住建筑底部架空层除必要的承重结构、垂直交通及管线系统外，没有任何其他形式的围合，用作绿化、居民休闲、停车等非私人用途的，底层架空垂直投影范围内的建筑面积可不计入容积率。

④建筑物之间因公共交通需要，架设穿越城市道路的人行通道且符合下列规定的，其建筑面积可不计入容积率和建筑密度。

a. 通道内不设置商业设施，通道全天候对公众无偿开放。

b. 一般通道下的净空高度不小于5.5米，但穿越宽度小于15米且不通行公交车的城市支路的通道下的净空高度不小于4.0米。

⑤建筑底层设置通廊或檐廊并与外部空间形成连续公共开放空间，符合下列规定的，其建筑面积可不计入容积率和建筑密度。

a. 建筑底层设置通廊（可落柱），其通廊距地面净高大于 2.5 米，并与外部空间形成连续公共开放空间，其通廊建筑面积可不计入容积率。

b. 沿建筑底层出挑檐廊，其檐廊距地面净高大于 4.0 米，檐廊凸出部分外缘至建筑控制线的距离不得大于规定建筑后退距离的 0.5 倍，且出挑部分不得大于 4.0 米，其檐廊投影建筑面积可不计入容积率和建筑密度。

#### （4）阳台及其他的容积率计算

①主体结构内的阳台应当按照其结构底板投影面积计算计容建筑面积。国家对经济适用房、廉租房的阳台计容建筑面积另有规定时，从其规定。

②住宅建筑中每户仅设置一处生活阳台的，当其结构底板投影面积小于 3 平方米并位于主体结构内时，其计容建筑面积可按其结构底板投影面积的一半计算。主体结构外的阳台进深大于 2.4 米，或者每户主体结构外的阳台结构底板投影面积之和占该户房屋的套内建筑面积的比例大于 15%的，超出部分应按照全面积计入计容建筑面积。

③住宅建筑中属于一户专有的类似于阳台的空中院馆、空中花园、入户花园、观景平台等，无论其名称如何，均按国家相关规范中关于阳台和露台的定义进行判定。符合露台定义的，可不计算计容建筑面积；符合阳台定义的，按阳台计算计容建筑面积；既不符合露台定义，也不符合阳台定义的，均全部计算计容建筑面积。

④公共建筑中的封闭式阳台、封闭式走廊，以及商业、工业、仓储建筑中的阳台，均按照其结构底板投影面积计入计容建筑面积。

⑤住宅建筑中属于一户专有的户型空间内，除设置必要的空调室外机位外，不得设置设备平台、架空的结构板、操作平台、上料平台、安装箱和罐体的平台等不确定空间。分体制冷、供热水的设备平台面积每个应小于 1 平方米，个数不多于主要建筑空间个数。若确因功能或结构需要突破的，应经专题论证确定。

⑥空调室外机搁板沿阳台长边外侧设置的，该搁板按照阳台计入计容建筑面积；沿阳台短边外侧设置的，其宽度大于 0.8 米的部分按照阳台计入计容建筑面积。

#### （5）飘窗的容积率计算

同时符合下列条件的飘窗，不计入计容建筑面积：

- ①突出外墙面；
- ②结构净高小于或者等于 2.1 米；
- ③窗台板与室内地坪高差大于 0.45 米；

④窗台板外边线至建筑外墙面距离小于或者等于 0.8 米，且应符合国家及地区节能设计标准对飘窗的相关规定。

不符合以上任一条件的，或者设置在外墙、楼面结构层投影面以内的飘窗，均按照窗台板投影面积计入计容建筑面积。

#### (6) 花池的容积率计算

①建筑高度大于 24 米的住宅建筑在外墙外或者阳台外设置的花池，按照阳台规定计入计容建筑面积。

②建筑高度小于或者等于 24 米的住宅建筑在外墙外或者阳台外设置花池的，应在花盆放置处及建筑底部采取防坠落措施。花池底板不低于室内或者阳台地坪 0.6 米，且花池进深不大于 0.4 米的，花池不计入计容建筑面积；花池底板距室内或者阳台地坪小于 0.6 米的，或花池进深大于 0.4 米，或者在阳台结构底板内设置花池的，花池均按照阳台规定计入计容建筑面积；

#### 4. 建筑间距计算

(1) 除另有规定外，建筑间距是指两幢建筑的外墙面之间的最小垂直距离。

(2) 在建筑间距范围内外挑阳台、走廊、楼梯平台，应在满足消防间距要求的前提下，符合以下规定：

①建筑间距小于 6 米时：间距内不得外挑阳台、走廊和楼梯平台（低层建筑除外）。

②建筑间距大于 6 米时：外挑阳台、走廊、楼梯平台的总长度小于或等于相应建筑边长的一半时，允许外挑不大于 1.5 米进深的阳台、走廊、楼梯平台；外挑进深大于 1.5 米时，超出部分应计入建筑间距；外挑阳台、走廊、楼梯平台的总长度大于相应建筑边长的一半时，应按阳台、走廊、楼梯平台的外挑边线计算建筑间距。

#### 5. 建筑高度计算

(1) 建筑高度计算仅适用于确定建筑间距、退界距离和后退道路时的建筑高度计算。其他规定对建筑高度有限制的（如机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程、日照分析、视线分析等），按建筑物的最高点计算。

(2) 在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

平屋面建筑：按建筑外墙散水处算至屋面面层；如有女儿墙，按实体女儿墙顶点高度计算。

坡屋面建筑：屋面坡度小于 45 度（含 45 度）的，自建筑外墙散水处算至檐口顶；

坡度大于 45 度的，自建筑外墙散水处算至坡屋面高度一半处。

水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，其高度在 6 米以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/8 的，不计入建筑高度。

特殊体型、屋顶有特殊变化的建（构）筑物，其建筑高度由规划主管部门确定。

### （3）坡地建筑的建筑高度

①坡地建筑物的建筑间距按相对建筑高度（参名词解释）进行计算。

②邻街面建筑物的建筑间距按邻街面的建筑高度进行计算。

下列突出物不计入建筑高度：

①局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过 1/4 者；

②突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；

③空调冷却塔等设备。

## 6. 绿地面积计算

①建设项目绿地率指建设用地范围内配套绿地面积与建设用地面积的比率。计算公式为：

建设项目绿地率 = ( 配套绿地面积 ÷ 建设用地面积 ) × 100 %

②配套绿地面积，包括建设项目内的集中绿地和房前屋后、道路两侧、建筑间距内的零星绿地，以及架空平台绿地、屋顶绿化和植草砖绿化折算的绿地面积。

配套绿地面积指垂直投影面积，不得按山坡地的表面积计算。

建设项目内配套的学校、医院等公共建筑单独核算配套绿地指标。

建设项目内的游泳池、消防水池、运动场地、垂直绿化、阳台绿化、建筑底层的室内绿化，以及城市规划控制的自然溪流等水体均不计入配套绿地面积。

③配套绿地的建设应以植物造景为主，合理布局，乔灌木结合，适地适树，植物种植面积不得低于配套绿地总面积的 90%。

配套绿地面积的计算边界距单多层建构物外墙 1 米起算，距高层建筑物外墙 1.5 米起算。如建筑物底层架空的内部绿化与外部绿地联为一体，或公共建筑采用植草散水的，计算边界算至建筑物外墙基。

新建居住项目应设置集中绿地，并应满足《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的相关规定。

④架空平台绿地是指全地下或半地下建构筑物顶层上面具有一定覆土深度的绿化形式。覆土深度指种植土的实际深度，不包括架空平台屋顶板、防水层和排水层的构造厚度（防水层和排水层总厚度一般按 0.3 米计算）。

根据覆土深度按以下规定折算计入配套绿地面积：

覆土深度大于等于 1.5 米的，按实际植物种植面积的 100% 计入配套绿地面积；覆土深度大于等于 1.0 米且小于 1.5 米的，按实际植物种植面积的 60% 计入配套绿地面积；覆土深度大于等于 0.6 米且小于 1.0 米的，按实际植物种植面积的 20% 计入配套绿地面积。

⑤设置于多层及低层建筑的屋顶绿化，当其覆土深度大于等于 0.6 米、宽度大于等于 4 米、面积大于等于 80 平方米、并便于人们使用的，可按实际植物种植面积的 20% 计入配套绿地面积，但折算后的配套绿地面积需小于规划要求绿地面积的 10%。

⑥人工景观水体可按水体面积的 100% 计入配套绿地面积、植草砖绿化可按场地面积的 20% 计入配套绿地面积，但两者折算后的配套绿地面积总和需小于规划要求绿地面积的 10%。

⑦建设项目内的室外停车场，以种植槽方式种植乔木的，按种植槽实际面积计算配套绿地面积；内部道路的行道树，按 1.5 平方米/株计入配套绿地面积。

⑧建设项目配套绿地中的园林设施（包括亭、台、楼、阁、廊、喷泉、雕塑、假山石、园林路、具有景观性休闲活动场等）占地面积小于或等于地块绿地面积 30% 的可计算为绿地面积，大于 30% 的部分不计算绿地面积；景观水体、绿化护坡可计算绿地面积。

⑨如绿地面标高存在高差时，平台高度不大于地面基准标高 1.2 米，且从地面有道路可进入，覆土厚度大于 1.5 米，其绿地面积可以全部参与绿地率计算；如平台高度大于地面基准标高 1 米，与室外地平在 6 米以内，覆土厚度大于 1.5 米，向公众开敞，可通过坡道、台阶等进入的，按其面积的 50% 参与绿地率计算（仅限于计算绿地率指标），否则绿地面积不得计入绿地率。

## 附录三

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》与《城市用地分类与规划建设标准》GB 50137 分类对照一览表

国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类表						城市建设用地分类表		
一级类		二级类		三级类				
代码	名称	代码	名称	代码	名称	代码	名称	
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	070101	一类城镇住宅用地	R1	一类居住用地	
				070102	二类城镇住宅用地	R2	二类居住用地	
				070103	三类城镇住宅用地	R3	三类居住用地	
		0702	城镇社区服务设施用地			R12、R22、R32	服务设施用地（不含幼儿园）	
		0703	农村宅基地	070301	一类农村宅基地			
				070302	二类农村宅基地			
0704	农村社区服务设施用地							
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地			A1	行政办公用地	
		0802	科研用地			A35	科研用地	
		0803	文化用地	080301	图书与展览用地		A21	图书展览设施用地
				080302	文化活动用地		A22	文化活动设施用地
		0804	教育用地	080401	高等教育用地		A31	高等院校用地
				080402	中等职业教育用地		A32	中等专业学校用地
				080403	中小学用地		A33	中小学用地
				080404	幼儿园用地		R12、R22、R32	幼儿园用地
				080405	其他教育用地		A34	特殊教育用地
		0805	体育用地	080501	体育场馆用地		A41	体育场馆用地
				080502	体育训练用地		A42	体育训练用地
		0806	医疗卫生用地	080601	医院用地		A51	医院用地
				080602	基层医疗卫生设施用地		A51	医院用地
				080603	公共卫生用地		A52、A59	卫生防疫、特殊医疗用地
		0807	社会福利用地	080701	老年人社会福利用地		A6	社会福利设施用地
				080702	儿童社会福利用地			
080703	残疾人社会福利用地							
080704	其他社会福利用地							
09	商业服务业用地	0901	商业用地	090101	零售商业用地	B11	零售商业用地	
				090102	批发市场用地	B12	农贸市场用地	
				090103	餐饮用地	B13	餐饮用地	
				090104	旅馆用地	B14	旅馆用地	
				090105	公用设施营业网点用地	B41、B49	其他公用设施营业网点用地	
		0902	商务金融用地		B2	商务用地		
		0903	娱乐康体用地	090301	娱乐用地	B31	娱乐用地	
				090302	康体用地	B32	康体用地	
0904	其他商业服务业用地			B9	其他服务设施用地			
10	工矿用地	1001	工业用地	100101	一类工业用地	M1	一类工业用地	
				100102	二类工业用地	M2	二类工业用地	
				100103	三类工业用地	M3	三类工业用地	
		1002	采矿用地			H5	采矿用地	



		1003	盐田						
11	仓储用地	1101	物流仓储用地	110101	一类物流仓储用地	W1	一类物流仓储用地		
				110102	二类物流仓储用地	W2	二类物流仓储用地		
				110103	三类物流仓储用地	W3	三类物流仓储用地		
		1102	储备库用地						
12	交通运输用地	1201	铁路用地			H21	铁路用地		
		1202	公路用地			H22	公路用地		
		1203	机场用地			H24	机场用地		
		1204	港口码头用地			H23	港口码头用地		
		1205	管道运输用地						
		1206	城市轨道交通用地			S2	轨道交通线路用地		
		1207	城镇道路用地			S1	城市道路用地		
		1208	交通场站用地	120801	对外交通场站用地			S3	综合交通枢纽用地
				120802	公共交通场站用地			S41	公共交通设施用地
				120803	社会停车场用地			S42	社会停车场用地
1209	其他交通设施用地			S9	其他交通设施用地				
13	公用设施用地	1301	供水用地			U11	供水用地		
		1302	排水用地			U21	排水设施用地		
		1303	供电用地			U12	供电用地		
		1304	供燃气用地			U13	供燃气用地		
		1305	供热用地			U14	供热用地		
		1306	通信用地			U16	广播电视与通信设施用地		
		1307	邮政用地			U15	邮政设施用地		
		1308	广播电视设施用地			U16	广播电视与通信设施用地		
		1309	环卫用地			U22	环卫设施用地		
		1310	消防用地			U31	消防设施用地		
		1311	干渠						
		1312	水工设施用地			U32	防洪设施用地		
		1313	其他公用设施用地			U9	其他公用设施用地		
14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地			G1	公园绿地		
		1402	防护绿地			G2	防护绿地		
		1403	广场用地			G3	广场用地		
15	特殊用地	1501	军事设施用地			H41	军事用地		
		1502	使领馆用地			A8	外事用地		
		1503	宗教用地			A9	宗教设施用地		
		1504	文物古迹用地			A7	文物古迹用地		
		1505	监教场所用地			H42	安保用地		
		1506	殡葬用地			H3	区域公用设施用地		
		1507	其他特殊用地			H4	特殊用地		
17	陆地水域	1701	河流水面			E1	水域		
		1702	湖泊水面			E1	水域		
		1703	水库水面			E12	水库		
		1704	坑塘水面			E13	坑塘沟渠		
		1705	沟渠						
		1706	冰川及常年积雪			E11	自然水域		

## 附录四 各类建设用地适建范围表

### 各类建设用地适建范围表

图例：●鼓励 ○允许 —禁止

用地类别 建设项目		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A						商业服务业设施用地 B					工业用地 M			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S					公用设施 U			绿地 G		
		一类 R1	二类 R2	三类 R3	行政办公 A1	文化 A2	科教 A3	体育 A4	医疗 A5	福利 A6	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公用营业 B4	其他 B9	一类 M1	二类 M2	三类 M3	一类 W1	二类 W2	三类 W3	道路 S1	轨道 S2	枢纽 S3	场站 S4	其他 S9	公用设施 U	公园 G1	防护 G2	广场 G3		
住宅建筑	低层住宅	●	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	多层、小高层住宅	○	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	
	中高层、高层住宅	○	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
行政办公	社区服务中心（居委会）	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	物业管理	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	绿化、换位管理点、市场管理房	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○	—	—	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	行政办公建筑	○	○	○	●	○	○	○	○	○	—	—	—	—	○	○	—	○	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—	○	○

用地类别 建设项目		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A					商业服务业设施用地 B					工业用地 M			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S					公用设施 U	绿地 G		
		一类 R1	二类 R2	三类 R3	行政办公 A1	文化 A2	科教 A3	体育 A4	医疗 A5	福利 A6	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公用营业 B4	其他 B9	一类 M1	二类 M2	三类 M3	一类 W1	二类 W2	三类 W3	道路 S1	轨道 S2	枢纽 S3	场站 S4		其他 S9	公园 G1	防护 G2
文化	图书馆、博物馆、档案馆、美术馆、纪念馆	○	○	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○	○	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○
	青少年活动中心、老年	●	●	●	○	●	●	●	○	○	○	○	—	—	○	○	—	○	—	—	—	—	—	—	—	○	○	○	○
	广电中心、报社、出版社、通讯社	—	○	○	○	●	○	○	○	—	●	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
教育科研	幼托机构	●	●	●	○	○	○	○	—	○	○	○	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	中小学	○	○	○	—	○	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	高等院校、中等专业学校	—	○	○	—	●	●	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	职业学校、技工学校、业余	—	○	○	—	●	●	●	○	—	—	—	—	●	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	科研设计机构	○	○	○	○	○	●	○	○	—	○	○	○	—	—	○	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

用地类别 建设项目		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A						商业服务业设施用地 B					工业用地 M			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S					公用设施 U	绿地 G		
		一类 R1	二类 R2	三类 R3	行政办公 A1	文化 A2	科教 A3	体育 A4	医疗 A5	福利 A6	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公用营业 B4	其他 B9	一类 M1	二类 M2	三类 M3	一类 W1	二类 W2	三类 W3	道路 S1	轨道 S2	枢纽 S3	场站 S4	其他 S9		公园 G1	防护 G2	广场 G3
体育	社区健身活动场所	●	●	●	○	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	体育场馆及训练基地、业余体校	○	○	○	○	●	○	●	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
教育科研	社区卫生服务中心	●	●	●	○	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	卫生站（门诊所）	●	●	●	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	综合、专科医院、急救中心、血库	—	○	○	—	—	○	—	●	●	—	—	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	休养所、疗养所	○	○	○	—	—	—	—	●	●	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	精神病院、传染病医院、戒毒所	—	—	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

用地类别 建设项目		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A						商业服务业设施用地 B					工业用地 M			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S					公用设施 U			绿地 G									
		一类 R1	二类 R2	三类 R3	行政办公 A1	文化 A2	科教 A3	体育 A4	医疗 A5	福利 A6	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公用营业 B4	其他 B9	一类 M1	二类 M2	三类 M3	一类 W1	二类 W2	三类 W3	道路 S1	轨道 S2	枢纽 S3	场站 S4	其他 S9	公园 G1	防护 G2	广场 G3										
社会福利	老年活动中心、老年	●	●	●	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
	福利院、养老院、孤儿院等	○	○	○	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
商业	肉菜市场（生鲜超市）	●	●	●	—	—	—	—	—	●	○	—	—	—	○	○	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	社区集中商业服务网	●	●	●	—	○	—	○	○	○	○	○	—	—	○	○	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	综合商场	—	○	○	—	—	—	—	—	—	●	●	●	—	—	○	○	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	独立农贸市场、批发商场	—	—	—	—	—	—	—	—	●	○	○	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	一般旅馆、招待所及其附属	—	○	○	—	○	—	○	—	—	●	●	●	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	旅游宾馆、度假村	○	○	○	—	—	—	—	—	—	●	○	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

用地类别 建设项目		居住用地 R			公共管理与公共服务设施 用地 A						商业服务业设施 用地 B					工业用地 M			物流仓储 用地 W			道路与交通设施 用地 S					绿地 G									
		一 类 R1	二 类 R2	三 类 R3	行 政 办 公 A1	文 化 A2	科 教 A3	体 育 A4	医 疗 A5	福 利 A6	商 业 B1	商 务 B2	娱 乐 康 体 B3	公 用 营 业 B4	其 他 B9	一 类 M1	二 类 M2	三 类 M3	一 类 W1	二 类 W2	三 类 W3	道 路 S1	轨 道 S2	枢 纽 S3	场 站 S4	其 他 S9	公 用 设 施 U	公 园 G1	防 护 G2	广 场 G3						
	设施																																			
商务	银行、证 券交易所及保 险公司	○	○	○	—	—	—	—	—	—	●	●	●	—	○	○	○	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	一般办公 建筑、商 办综合楼	○	○	○	—	○	—	—	—	—	●	●	●	○	○	○	○	—	○	○	—	—	—	○	○	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	
娱乐康体	影剧院、 游乐场、 俱乐部、 歌舞厅	○	○	○	—	○	—	—	—	—	●	●	●	—	—	○	—	—	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
	溜冰场、 射击场等	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
公用设施 网点	加油站、 加气站	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

附图 1：地上、地下建筑判定示意图

本附图中各字母代表的含义：

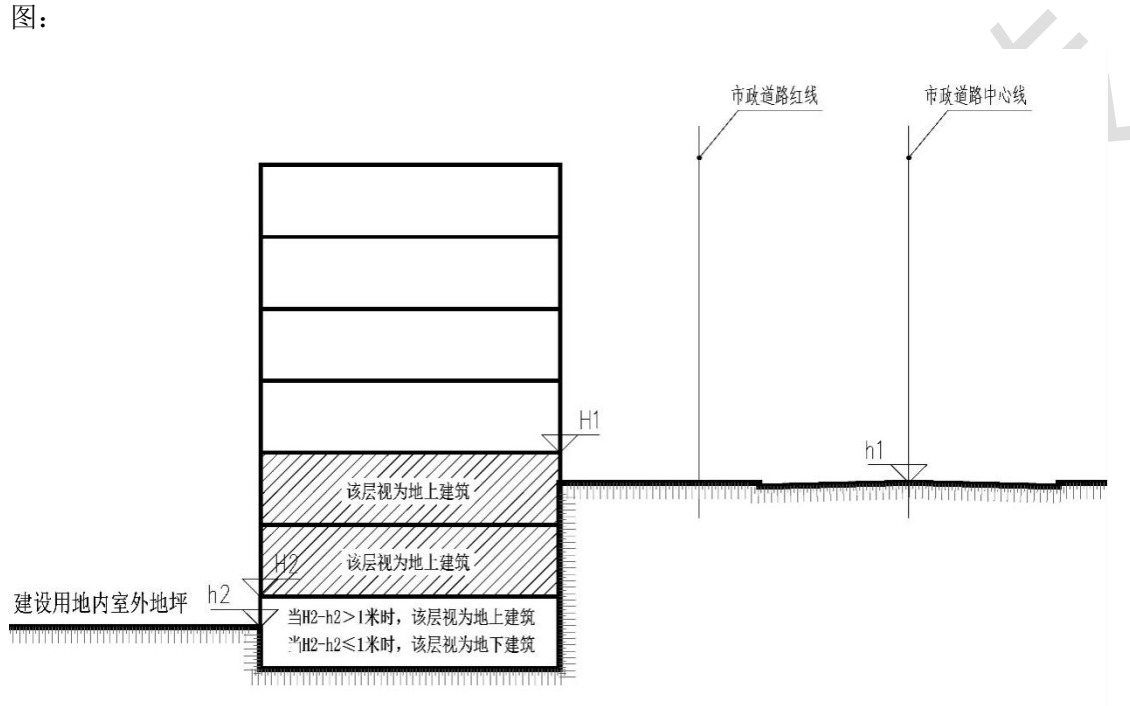
$h_1$ ：相邻市政道路中心线最低点标高

$h_2$ ：建设用地内相邻室外地坪最低点标高

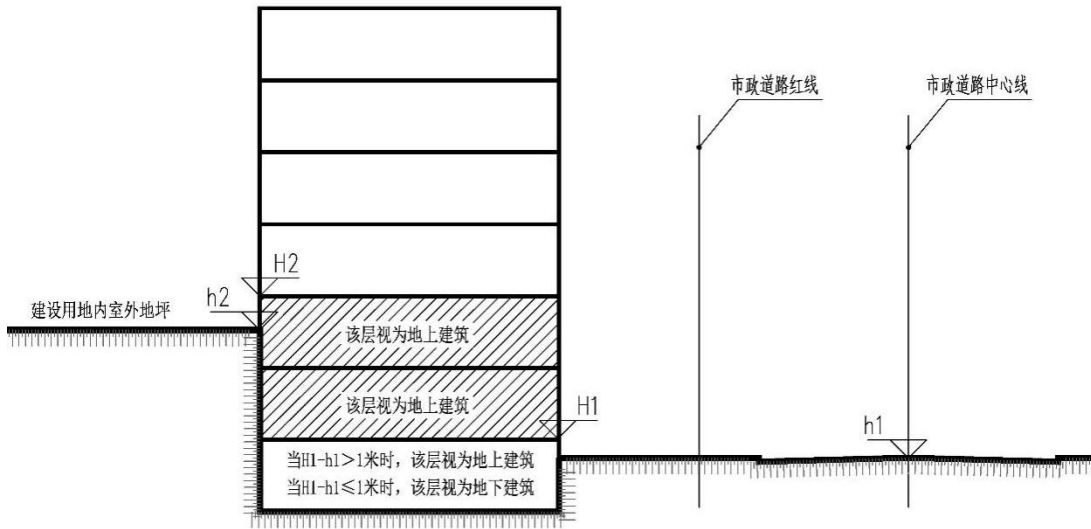
$H_1$ ：与相邻市政道路中心线垂直距离最近的建筑楼板面标高

$H_2$ ：与建设用地内相邻室外地坪最低点垂直距离最近的建筑楼板面标高

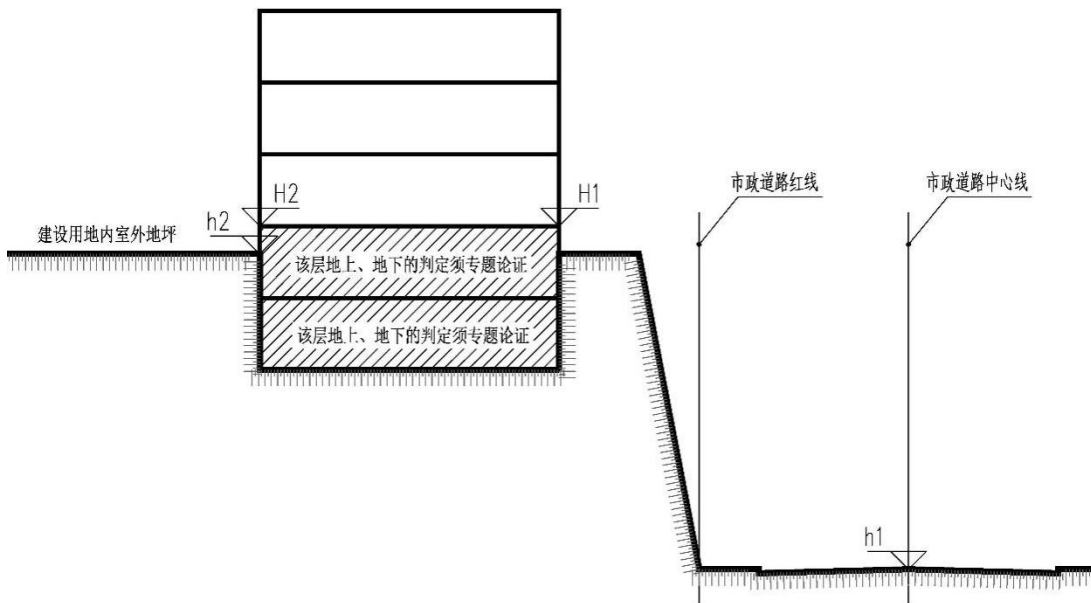
(1) 当建筑临市政道路布置，且  $h_1 > h_2$  时，该建筑相邻室外地坪最低点应取值  $h_2$ 。判定原则如下图：



(2) 当建筑临市政道路布置，且  $h_1 \leq h_2$  时，该建筑相邻室外地坪最低点应取值  $h_1$ 。判定原则如下图：



当建设用地内因场地原始标高远高于相邻市政道路，其地上、地下建筑的判定，应经专题论证确定。如下图：





附图 2：限制机动车开口路段示意图

