

新疆维吾尔自治区工程建设标准

J10450-2012

XJJ013-2012

---

## 城市规划管理技术规定

**Technical city planning management regulations**

2012-11-29 发布

2012-12-01 实施

---

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅发布

# 关于批准发布自治区工程建设标准 《城市规划管理技术规定》的通知

新建标[2012]23号

---

伊犁哈萨克自治州住房和城乡建设局，各地、州、市住房和城乡建设局（委），兵团建设局，中建新疆建工集团、兵团建工师，各有关单位：

根据《关于下达2010年自治区第一批工程建设标准编制计划的通知》（新建标函[2010]1号），《城市规划管理技术规定》已经编制完成。经审查，现批准为自治区工程建设标准，编号为XJJ013-2012。

本标准自2012年12月1日起施行，原《城市规划管理技术规定（试行）》（XJJ013-2004）同时废止。本标准由自治区住房和城乡建设厅负责管理，自治区城乡规划服务中心负责具体技术内容解释，自治区建设标准服务中心组织出版发行。

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅  
2012年11月29日

# 前 言

为了科学编制出的规划，加强城市规划管理，实现城市规划编制和规划管理的标准化、规范化和法制化，提高城市规划工作质量和效率，维护公共利益和公众合法权益。自治区住房和城乡建设厅负责。由自治区建设标准服务中心组织，自治区城乡规划服务中心编制了本技术规范。

在编制过程中，编制组进行了广泛的调查研究，在总结全疆城市规划管理工作经验的基础上，对管理工作中存在的问题进行了分析研究，并经广泛征求各相关部门、单位意见，反复修改、审查定稿，最后经自治区住房和城乡建设厅批准发布，在全疆范围内贯彻实施。

本技术规程共有 10 章 5 个附录。其主要内容有：总则、术语、规划编制、城市土地使用管理、建筑管理、市政公用设施与工程管理、城市景观规划、城市绿地与风景名胜区、历史文化名城、名镇、名村、街区、建筑及文物古迹的保护、城市空域保护和地下空间利用等。

本技术规程执行过程中，请各单位注意总结经验，积累资料，并将有关意见建议，及时向自治区城乡规划服务中心反馈（乌鲁木齐市中山路 462 号人民广场联合大楼 A 座 15 楼，邮政编码：83002），以便今后修订时参考。

# 目 录

- 1 总 则
  - 2 术 语
  - 3 规划编制
  - 4 城市土地使用管理
  - 5 建筑管理
  - 6 市政公用设施与工程管线综合
  - 7 城市景观规划
  - 8 城市绿地与风景名胜区
  - 9 历史文化名城、名镇、名村、街区、建筑及文物古迹的保护
  - 10 城市空域保护和地下空间利用
- 附录 A 计算规则
- 附录 B 建筑高度计算图示
- 附录 C 建筑物离界距离图示
- 附录 D 沿城市道路建筑高度控制图示
- 附录 E 开放空间的条件和计算方法
- 本规程用词说明

# 1 总 则

1.0.1 为了科学编制城市规划，加强城市规划管理，实现城市规划设计和管理标准化、规范化和法制化，提高工作质量和效率，维护公共利益和公众合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》（以下简称《城乡规划法》），《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》（以下简称《自治区实施办法》），以及国家与城市规划相关的标准、规范，结合新疆维吾尔自治区实际情况，制定本规定。

1.0.2 本规定是与《城乡规划法》和《自治区实施办法》相配套的规范性文件，其适用范围为自治区行政区域内按行政建制设立的市、县人民政府所在地镇、口岸、独立工矿区、各类开发区（工业园区）参照执行。

1.0.3 城市规划区内的铁路、公路、河道、管线等工程规划建设适用本规定。

1.0.4 编制城市规划，进行城市规划管理，均须执行本规定。涉及到城市规划强制性内容的，必须按国家规定执行。

1.0.5 本规定未涉及到的内容执行国家或行业相关标准。

## 2 术 语

### 2.0.1 城市规划区

是指城市的建成区以及因城市建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。

### 2.0.2 城市建成区

城市内实际已成片开发建设、市政公用设施和公共设施基本具备的地区。

### 2.0.3 开发区

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各类开发建设地区的统称。

### 2.0.4 旧城改建

对城市旧区进行的调整城市结构、优化城市用地布局、改善和更新基础设施、整治城市环境、保护城市历史风貌等的建设活动。

### 2.0.5 城市基础设施

城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称。

### 2.0.6 建筑总平面图

主要表现整个建筑基地的总平面图，具体表达新建房屋的平面形状、层数、室内外地面标高、绿化、场地排水和管线布置等情况以及周围环境（原有建筑、交通道路、绿化、地形）基本情况的图样。

### 2.0.7 容积率

一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。

### 2.0.8 建筑密度

一定地块内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例。

### 2.0.9 建筑面积

是指建筑物各层水平平面面积的总和。也就是建筑物外墙勒

脚以上各层水平投影面积的总和。

#### 2.0.10 建筑基地

指根据用地性质和使用权属确定的建筑工程项目的使用场地。

#### 2.0.11 道路红线

规划的城市道路（含居住区道路）用地的边界线。

#### 2.0.12 规划用地范围线

是指城市规划行政主管部门按照批准的详细规划和有关规定，划定的具体建设项目的规划用地封闭线。

#### 2.0.13 建筑红线

也称“建筑控制线”，指有关法规或详细规划确定的建筑物、构筑物的基地位置不得超出的界限。

#### 2.0.14 民用建筑

供人们居住和教学公共活动的建筑的总称。

#### 2.0.15 商业建筑

供人们从事各类经营活动的建筑物。（主要包括：各类日常用品和生产资料等的零售商店、商场、批发市场；证券等行业的交易场所及供经营管理业务活动的商业办公楼；各类服务业建筑等）。

#### 2.0.16 办公建筑

指用于行政办公和商务办公的建筑。包括公寓式办公建筑和一般办公建筑。其中，公寓式办公建筑是指单元式小空间划分，每个单元平均建筑面积 $\geq 150\text{ m}^2$ ，有独立卫生设备的办公建筑。每个单元平均建筑面积 $<150\text{ m}^2$ 的，按居住建筑处理。

一般办公建筑是指非单元式小空间划分，按层设置卫生设备的办公建筑。

#### 2.0.17 商住综合楼

指商业和居住、办公混合的建筑。

#### 2.0.18 裙房

指与高层建筑相连的附属建筑，裙房亦称裙楼。裙房的高度

一般不超过 24m；裙房高度小于 10m(含 10m) 时，按低层间距控制；高度超过 10m、小于 24m (含 24m) 的，按多层建筑控制；高度超过 24m 时，按高层间距控制。

#### 2.0.19 建筑间距

两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

#### 2.0.20 条式建筑

指与生活居住建筑正面相邻的建筑面长度大于 30m (含 30m) 各类建筑。

#### 2.0.21 点式建筑

指建筑平面外轮廓基本成矩形，其长边与短边之比小于 2 的建筑。点式建筑两侧有遮挡阳光的建筑、且点式建筑与相邻两建筑间距小于点式建筑本身长度的 0.5 倍时，点式建筑视同条式建筑。

#### 2.0.22 民用建筑高度与层数的划分

住宅建筑按层数划分为：1-3 层为低层；4-6 层为多层；7-9 层为中高层；10 层以上为高层；

公共建筑及综合性建筑总高度超过 24m 为高层（不包括高度超过 24m 的单层主体建筑）。

建筑物高度超过 100m 时，不论住宅或公共建筑均为超高层。

#### 2.0.23 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

#### 2.0.24 城市绿线

城市规划区内各类绿地范围的控制线，包括已建绿地的控制线和规划预留绿地的控制线。

#### 2.0.25 绿地率

一定地区内各类绿化用地总面积占该地区面积的比例。

#### 2.0.26 公共绿地

城市中向公众开放的绿化用地，包括其范围的水域。

#### 2.0.27 公园

向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等

作用的绿地。

#### 2.0.28 绿带

在城市组团之间、城市周围或相邻城市之间设置的用以控制城市扩展的绿色开敞空间。

#### 2.0.29 城市蓝线

指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

#### 2.0.30 城市黄线

指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

#### 2.0.31 城市紫线

指国家历史文化名城内的历史文化街区和自治区人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布的保护范围界线。

#### 2.0.32 城市空间增长边界

是城市建设用地与非建设用地的分界线，是控制城市无序蔓延而产生的一种技术手段和政策措施，也是城市在某一时期进行空间拓展的边界线。

#### 2.0.33 禁止建设区

是指对生态、安全、资源环境、城市功能等对人类有重大影响的地区，一旦破坏很难恢复或造成重大损失。原则上禁止任何城镇开发建设行为。包括基本农田、行洪河道、水源地一级保护区、风景名胜核心区、自然保护区核心区、道路红线、区域性市政走廊用地范围内、城市绿地、地址灾害易发区、矿产采空区、文物保护单位等。

#### 2.0.34 限制建设区

指生态重点保护地区、根据生态、安全、资源环境等需要控制的地区，城市建设用地需要尽量避让。如果因特殊情况需要占用，应做出相应的生态评价，提出补偿措施或做出可行性、必要性研究，在不影响安全、破坏功能的前提下，可以占用，但是程

序严格。包括水源地二级保护区、地下水防护区、风景名胜区、机场噪声控制区、市政走廊预留和道路红线外控制区、生态保护区、采空区外围、地质灾害易发区、行洪河道外围一定范围等。

#### **2.0.35 适宜建设区**

指城市规划已经划定为城市建设发展用地的范围,需要确定开发模式和开发强度。

## 3 规划编制

### 3.1 一般规定

- 3.1.1 规划编制应当具有前瞻性、科学性和可实施性，有利于发挥规划的引导、统筹、调控等公共政策作用。
- 3.1.2 本规定所称的规划包括城市规划、镇规划。城市规划、镇规划分为总体规划、专业规划、近期建设规划、控制性详细规划、修建性详细规划等。
- 3.1.3 规划成果文件应当包括纸质和电子文件两种形式。具体的格式规范由市规划行政主管部门规定。

### 3.2 总体规划

- 3.2.1 总体规划的期限一般为 20 年，同时还应当对城市更长远的发展作出预测性安排。
- 3.2.2 总体规划一般由市域城镇体系规划和中心城区规划组成。编制总体规划一般分为总体规划纲要、总体规划方案阶段。
- 3.2.3 编制总体规划前，应当首先进行下列专题研究：
- 1 总体规划实施评价。即总结现行城市总体规划各项调控内容，包括城市发展方向与空间布局、人口与建设用地规模、生态环境保护目标等的落实情况；
  - 2 城市发展定位。即根据城市区位、资源环境状况、现状发展水平以及国家的政策要求，科学分析研究城市发展方向、途径和功能；
  - 3 人口规模及空间分布。即根据现状人口规模以及城镇化发展水平，分析影响人口规模的因素，结合资源环境承载能力，采用多种方法综合预测未来的人口规模以及构成；
  - 4 各类建设用地需求。即根据预测的人口规模和城市发展目标，结合国家、自治区的城市用地指标，研究各类建设用地的

需求和比例；

5 资源和环境承载力。分析本辖区的自然资源条件、环境承载水平、环境要素特点和发展条件，制订差别化产业发展和环境保护政策，形成合理的产业结构，实现经济发展与人口、资源、环境相协调；

6 城市特色。即分析本辖区的各种自然资源和人文资源及其发展演变过程，挖掘、整理体现本辖区的城市特点和特征，提出维护和强化城市特色的途径和方法；

7 其他专题研究。编制城市总体规划前，还可根据需要开展其他专题研究。

3.2.4 总体规划纲要包括下列内容：

1 明确城市或者镇规划区范围；

2 原则确定城市性质、功能和发展目标；

3 研究并提出生态环境、土地、水资源、能源和文化遗产保护等方面的综合目标和保护要求，原则确定禁止建设区、控制建设区、适宜建设区的范围，提出城市绿线、蓝线、紫线、黄线等规划控制线要求；

4 预测本辖区内总人口以及城镇化水平，原则确定各级城镇的职能（功能）分工、规模和空间布局，以及村庄居民点的发展方向 and 布局；

5 原则确定城区或者镇区空间增长边界和用地布局；

6 原则确定本辖区重大交通设施、市政基础设施和公共服务设施发展策略及空间布局，并与周边地区相协调

7 原则确定历史文化保护与城市特色构建的目标和要求；

8 提出建立综合防灾体系的原则和要点。

3.2.5 市域城镇体系规划包括下列内容：

1 提出市域城乡统筹发展战略，制定本辖区与相邻区域在空间发展布局、重大基础设施和公共服务设施建设、生态环境保护等方面进行协调的策略与措施；

2 提出生态环境、土地资源、水资源、能源、自然和历史

文化遗产等方面的保护与利用的综合目标和要求，确定相应的管制原则和措施；

3 制定服务于本辖区整体发展目标、发展战略；

4 确定本辖区发展方向、总人口以及城镇化水平，制定总体布局方案，确定各城镇人口规模、职能(功能)分工和建设用地规模；

5 确定本辖区内重点发展城镇的发展定位和建设用地控制范围；

6 确定本辖区综合交通发展规划，确定城乡社会公共服务设施配置的原则、目标和标准，原则确定本辖区通讯、能源、供水、排水、防洪、垃圾处理等重大基础设施，重要公共服务设施，危险品生产储存设施的布局；

7 根据城市建设发展和资源管理的需要，划定城市规划区

8 提出规划实施措施和政策建议。

3.2.6 中心城区规划包括下列内容：

1 确定城市性质、功能和发展目标；

2 预测人口规模；

3 具体划定禁建区、限建区、适建区范围，并制定空间管理措施；

4 确定规划区域内村庄发展与控制的原则、措施；

5 安排建设用地、农业用地、生态用地和其他用地；

6 确定用地规模，划定城镇建设用地范围，研究中心城区建设用地增长边界；

7 确定建设用地的空间布局、功能分区、土地使用性质和居住人口分布，用地分类划分以中类为主、小类为辅，并列用地平衡表以及相关控制指标（相关技术经济指标）；

8 确定各级公共服务中心的位置、主要公共服务设施规模布局、用地范围和控制原则；

9 确定交通发展战略和公共交通的总体布局，落实公交优先政策，确定城市干道的走向、宽度、主要交叉口、广场、公交

站场、交通枢纽等交通设施的位置和规模，确定主要停车场规模与布局，确定对外交通设施的用地控制范围；

10 确定绿地系统的发展目标以及总体布局，划定各类绿地范围的控制范围，

11 划定蓝线控制范围。确定河、湖、库、渠和湿地等地表水体保护和控制范围及岸线使用原则。

12 确定历史文化保护以及地方传统特色保护的内容和要求，划定历史文化街区、历史风貌建筑的保护范围和控制范围，确定特色风貌保护的 范围、具体内容、重点区域以及保护措施，提出城市空间形态保护要求；

13 研究住房需求，确定住房政策、建设标准和居住用地布局，重点确定用于经济适用房、廉租房、普通商品房等满足中低收入人群住房需求的居住用地布局 and 标准，确定划入城区的村民居民点住区建设或者改造标准；

14 确定供电、电信、供水、排水、燃气、供热、环卫等设施的发展目标和总体布局以及重大市政设施位置和控制范围；

15 确定生态环境保护与建设目标，提出污染控制与治理措施；

16 确定综合防灾与公共安全保障体系，提出防震、防洪、消防、人防、地质灾害防护等规划原则和建设方针；

17 划定旧区范围，确定旧区有机更新的原则和方法，提出改善旧区生产、生活环境的标准和要求；

18 提出地下空间开发利用的原则和建设方针；

19 提出总体城市设计引导策略，确定城市风貌定位，城镇天际线、城镇重要界面、景观轴线、景观节点、文化体系等重要总体城市设计内容的设计原则与总体布局；

20 确定空间发展时序，提出规划实施步骤、措施和政策建议。

3.2.7 总体规划包括下列强制性内容：

1 规划区范围；

2 市域内应当控制开发的区域。包括基本农田保护区、风景名胜保护区、自然保护区、湿地、水源保护区等生态敏感区，地下矿产资源分布地区；

3 城市建设用地。包括规划期限内城镇建设用地的发展规模，土地使用强度管制区划和相应的控制指标，各类绿地的具体布局，地下空间开发布局；

4 城市基础设施和公共服务设施。包括干道系统网络、轨道交通网络、交通枢纽布局，水源地及其保护区范围和其他重大市政基础设施，文化、教育、卫生、体育等方面主要公共服务设施布局；

5 历史文化遗产保护。包括历史文化遗产保护的具体控制指标和规定，历史文化街区、历史建筑、重要地下文物埋藏区的具体位置和界线；

6 生态环境保护与建设目标，污染控制与治理措施；

7 城市防灾工程。包括防洪标准、防洪堤走向，抗震和消防疏散通道、应急避难场所，人防设施布局，地质灾害防护要求；

### 3.2.8 总体规划成果应当包括文本、图纸和附件。

总体规划图纸一般应当包括区域位置图、区域发展分析图、综合交通及重大基础设施现状图、市域人口分布现状图、市域城镇体系现状图、市域城镇体系规划图、规划区范围图，中心城区用地现状图、空间管制区划图、工程地质评价图、用地布局规划图、产业布局规划图、公共服务设施规划图、综合交通设施规划图、各类市政基础设施规划图、各类防灾与公共安全设施规划图、历史文化资源分布图及保护规划图、绿化生态系统规划图、生态环境保护规划图、自然保护区规划图、水源保护规划图等。

总体规划主要图纸比例一般为 1：5000 至 1：50000；重点地区规划图纸根据规划层次的不同，比例为 1：2000 至 1：10000，其中规划区范围和空间管制区划图应能指导现场确定位置。

附件应当包括规划说明书、专题研究报告、基础资料汇编和各方面意见以及采纳情况说明等内容。

### 3.3 近期建设规划

3.3.1 近期建设规划根据城市总体规划编制，规划期限为5年，原则上与当地国民经济和社会发展规划年限一致。

3.3.2 近期建设规划应当包括下列内容：

1 确定近期人口和建设用地规模，确定近期建设用地范围和空间布局；

2 确定近期交通发展策略，确定主要对外交通设施和主要道路交通设施规模、选址和实施时序；

3 确定城市重大项目、基础设施、公共服务和公益设施的建设规模、选址；

4 确定近期各类居住用地安排和布局；

5 确定历史文化名城、历史文化街区、风景名胜区等的保护措施，城市河湖水系、绿地、环境等方面建设项目的规模、选址、实施时序和措施；

6 确定控制和引导城市近期发展的原则和措施。

3.3.3 近期建设规划成果应当包括文本、图纸和说明书。

图纸一般应当包括现状图、近期建设用地范围图、近期规划图、近期空间组团发展引导图、近期建设土地投放规划图、近期居住用地规划图、近期城市重大项目规划图、近期综合交通设施规划图、近期各类市政基础设施规划图、近期社会公共服务设施规划图、近期生态环境建设规划图、近期历史文化资源保护与利用规划图等。

近期建设规划图纸的比例一般应当与总体规划的图纸比例一致。

### 3.4 控制性详细规划

3.4.1 控制性详细规划以编制单元为单位分别编制。编制单元的

划分应当符合下列规定：

1 以城市主次干道以及道路红线 16m 以上的规划道路、铁路或者河流等自然地貌为边界；

2 围合成一定规模或者具有某些特定功能的区域，尽可能与社区行政管理分区相一致；

3 编制单元规模一般为 2~5 平方公里，并兼顾文化、教育、卫生医疗等设施资源的配置标准和要求，但有特定功能的区域除外；

4 编制单元用地规模较大的，可以划分为若干街坊。

3.4.2 控制性详细规划包括下列内容：

1 确定编制单元或者街坊的人口规模、主导功能；

2 确定规划范围内不同性质用地的界线，确定各类用地内适建，不适建或者有条件地允许建设的建筑类型；

3 确定各地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标；确定公共设施配套要求、交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求；

4 提出各地块的建筑体量、体型、色彩等城市设计指导原则；

5 根据交通需求分析，确定地块出入口位置、停车泊位、公共交通场站用地范围和站点位置、步行交通以及其它交通设施。规定各级道路的红线、断面、交叉口形式及渠化措施、控制点坐标和标高；

6 根据规划建设容量，确定市政工程管线位置、管径和工程设施的用地界线，进行管线综合。确定地下空间开发利用具体要求；

7 制定相应的土地使用与建筑管理规定。

3.4.3 控制性详细规划编号索引由区号、单元号或者区号、单元号、街坊地块号组成，编号用汉语拼音字母和阿拉伯数字表示。

3.4.4 控制性详细规划成果包括文本、图则和附件。

控制性详细规划成果应当符合下列规定：

- 1 规划文本提出各项控制指标要求。

- 2 图则主要包括下列内容：

图则比例尺为 1：500 至 1：2000，包括用地现状图，规划图，道路交通规划图，市政基础设施规划图，文物保护单位、历史风貌建筑和历史街区保护范围分布图和重点地区的城市景观环境设计导引图；

规划单元控制一览表包括单元编码、人口规模、主导功能、主要用地性质以及规模、总建筑面积、开发控制容积率、公共绿地、公益性公共设施、配套公共设施、市政基础设施、城市安全设施、开敞空间和公共绿地控制要求、历史街区保护要求、文物保护单位和历史风貌建筑的保护要求、重点地区城市设计要求；

用地现状图后附主要用地单位名称、用地性质代码、用地面积、建筑面积。

- 3 附件包括规划说明和基础资料等。

- 3.4.5 控制性详细规划包括下列强制性内容：

- 1 编制单元的主导功能、主要用地性质、绿地率、总建筑面积；

- 2 各地块的主要用途、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率；

- 3 公共绿地位置和规模，公益性公共设施、配套公共设施、市政基础设施和各类规划控制线的要求；

### 3.5 修建性详细规划

- 3.5.1 修建性详细规划应当包括下列内容：

- 1 建设条件分析及综合技术经济论证；

- 2 建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计，布置总平面图；

- 3 日照分析；包括对住宅、敬老院、医院、疗养院、托幼、中小学教学楼等建筑的日照分析；

- 4 根据交通影响分析，提出交通组织方案；
  - 5 市政管线规划和管线综合；
  - 6 竖向规划；
  - 7 估算工程量、拆迁量和总造价，分析投资效益等。
- 3.5.2 修建性详细规划成果应当包括规划说明书、图纸以及电子文件。图纸内容应包括：

1 规划地段区位关系图。反映规划地段的位置，周边道路走向，规划地段与毗邻用地和城市（城镇）中心区的关系；

2 规划地段现状图。标明建设用地及周边现状自然地形地貌、道路、绿化、工程管线及单位（或个人）用地界线，建（构）筑物的性质、层数、结构、单位名称，各类规划控制线；附现状用地构成表；

3 规划总平面图。在现状图基础上标明规划区范围、各类规划控制线，各类建筑位置、保留及规划建筑性质、层数，建筑退让各类规划控制线的距离，道路名称、道路宽度，市政和公共交通设施以及场站点，机动车停车场位置；确定主要入口方向，标明主要出入口与城市道路交叉口距离；确定地下设施范围、地下设施出入口；附用地平衡表、技术经济指标以及公建一览表；

4 道路交通以及竖向规划图。标明道路红线位置、横断面、交叉点坐标、标高、转弯半径、公交站场以及停车场用地界线；

5 工程管网规划图。标明规划区外围城市道路中各类市政基础设施和管线平面位置、间距、管径尺寸以及主要道路断面管线示意；

6 绿地规划图。标明各类绿地的位置和界线；标明小区道路、停车场等其他用地的界线以及与绿地的关系；附具绿化用地指标表；

7 鸟瞰图或透视图。

以上图纸均应按《城市规划制图标准》（CJJ/T97-2003）的规定进行绘制。

3.5.3 修建性详细规划成果说明书，应当说明规划设计依据（当

地城乡规划行政主管部门出具的规划条件、该地块的控制性详细规划等)、用地周边相关的条件分析、规划原则和总体构思、用地布局、空间组织和景观特色要求,道路和绿地、消防、环保规划,综合技术经济指标等。综合技术经济指标包括:总用地面积、可建设用地面积、地上地下的总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、停车泊位数、居住总户数、分项建筑面积、住宅建筑套密度、套型面积比例等指标。

**3.5.4** 为居住建筑配套建设的各类市政设施,一般不得沿城市街道布置。

**3.5.5** 沿规划确定的城市河湖水面、宽度 20m 及以上的城市道路新建各类建筑物,编制修建性详细规划应当包括建筑退让内容和要求。沿规划确定的城市河湖水面一侧无规划路的,规划方案应当预留公共通道。

## 4 城市土地使用管理

### 4.1 城市用地分类

4.1.1 城市用地，根据其使用的主要性质进行分类，按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）执行。

### 4.2 建设用地的适建性规定

4.2.1 各类建设用地的划分和使用性质应遵循土地使用相容性的原则。控制性详细规划已明确兼容性内容的，按经批准的控制性详细规划执行。控制性详细规划未明确兼容性内容的，按表 4.2.1-1~3 的规定确定其兼容范围。尚无经批准的控制性详细规划的用地，城市规划行政主管部门不得审批建设项目。  
共活动空间。

表 4.2.1.-1 城市建设用地适建范围

序号	用地类别 建设项目	居住用 (R)			公共管理与公共服务设施用地 (A)								
		R1	R2	R3	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9
1	低层居住建筑	▲	▲	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2	多层居住建筑	○	▲	▲	×	×	○	×	×	×	×	×	×
3	高层居住建筑	×	▲	▲	×	×	○	×	×	×	×	○	×
4	单身宿舍	×	○	×	○	○	▲	▲	○	○	×	▲	○
5	小商品市场	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
6	小型农贸市场	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
7	商住、商办综合楼	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
8	行政办公楼	×	○	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲	×
9	商业服务设施	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
10	文化设施	×	○	×	○	▲	○	○	×	×	×	×	×
11	娱乐设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

12	体育设施	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	×	×
13	医疗卫生设施	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	×	×	×
14	普通旅馆	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×
15	旅游宾馆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
16	高校、中专	×	×	×	×	×	▲	×	×	×	×	×	×
17	成人教育、职业院校	×	×	○	○	×	▲	×	×	×	×	×	×
18	科研设计机构	×	×	×	×	×	▲	×	×	×	×	×	×
19	无污染工厂	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
20	轻污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
21	重污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
22	普通仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
23	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
24	农贸批发市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
25	社会停车场	×	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×
26	社会加油(气)站	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
27	公交停车修理场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
28	货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
29	殡 葬 场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
30	施工修理设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
31	其它市政公用设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

注 1. 表中 5-13 项均为居住区级以上的公共服务设施；

2. ▲ 为适宜设置的建设项目；○为需要根据具体情况提出有关限制条件和有效补充措施后经专家论证后可以设置的建设项目；×为不适宜设置的建设项目。

表 4.2.1.-2 城市建设用地适建范围

序号	用地类别 建设项目	商业服务业设施用地 (B)					工业用地 (M)			物流仓储用地 (W)			
		B1	B2	B3	B4	B9	M1	M2	M3	W1	W2	W3	
1	低层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2	多层居住建筑	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×
3	高层居住建筑	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×
4	单身宿舍	▲	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	○	×	×	×
5	小商品市场	▲	▲	○	×	×	×	×	×	▲	×	×	×
6	小型农贸市场	×	×	▲	○	×	○	×	×	×	○	×	×
7	商住、商办综合楼	▲	▲	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
8	行政办公楼	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
9	商业服务设施	▲	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
10	文化设施	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

11	娱乐设施	▲	○	▲	×	×	×	×	×	×	×	×
12	体育设施	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
13	医疗卫生设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
14	普通旅馆	▲	▲	○	×	×	×	×	×	○	×	×
15	旅游宾馆	▲	▲	○	×	×	×	×	×	×	×	×
16	高校、中专	×	×	×	×	▲	×	×	×	×	×	×
17	成人教育、职业院校	×	×	×	×	▲	×	×	×	○	×	×
18	科研设计机构	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
19	无污染工厂	×	○	×	×	×	▲	×	×	○	×	×
20	轻污染工厂	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	×
21	重污染工厂	×	×	×	×	×	×	▲	×	×	×	×
22	普通仓库	○	○	×	×	×	○	○	○	▲	▲	×
23	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲
24	农贸批发市场	▲	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	×
25	社会停车场	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	×	▲	○	×
26	社会加油(气)站	×	×	×	▲	×	×	×	×	×	×	×
27	公交停车修理场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
28	货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	▲	×
29	殡 葬 场	×	×	×	×	▲	×	×	▲	×	×	×
30	施工修理设施及废品场	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
31	其它市政公用设施	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○

注 1. 表中 5-13 项均为居住区级以上的公共服务设施;

2. ▲ 为适宜设置的建设项目 ; ○ 为需要根据具体情况提出有关限制条件和有效补充措施后经专家论证后可以设置的建设项目 ; × 为不适宜设置的建设项目。

表 4.2.1-3 城市建设用地适建范围

序号	用地类别 建设项目	道路与交通设施用地 (S)					公用设施用地 (U)				绿地与广场用地 (G)		
		S1	S2	S3	S4	S9	U1	U2	U3	U9	G1	G2	G3
1	低层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2	多层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
3	高层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
4	单身宿舍	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
5	小商品市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
6	小型农贸市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
7	商住、商办综合楼	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
8	行政办公楼	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
9	商业服务设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
10	文化设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
11	娱乐设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

12	体育设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
13	医疗卫生设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
14	普通旅馆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
15	旅游宾馆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
16	高校、中专	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
17	成人教育、职业院校	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
18	科研设计机构	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
19	无污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
20	轻污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
21	重污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
22	普通仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
23	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
24	农贸批发市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
25	社会停车场	×	×	×	▲	×	×	×	×	×	×	×	×
26	社会加油(气)站	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
27	公交停车修理场	×	×	×	▲	×	×	×	×	×	×	×	×
28	货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
29	殡 葬 场	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	×	×	×
30	施工修理设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	×	×	×
31	其它市政公用设施	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	×	×	×

注 1.表中5-13项均为居住区级以上的公共服务设施；

2.▲为适宜设置的建设项目；○为需要根据具体情况提出有关限制条件和有效补充措施后经专家论证后可以设置的建设项目；×为不适宜设置的建设项目。

4.2.2 凡表4.2.1中未列入的建设项目,由城乡规划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。需要改变建设用地性质或者超出规定的适建范围的,严格符合以下规定,并按照法定程序和审批权限报有关机构批准后执行。

1 不得对相邻地块以及历史文化遗迹、自然环境造成影响。

2 不得突破原用地开发强度,导致该区域环境质量下降;序运行。

3 不得新增大量人流、车流,影响城市道路交通系统的有序运行。

4 不得擅自占用绿地、市政公用设施用地和公益设施用地。需改变经批准的规划用地性质应先对规划进行调整,按法定程序和审批权限批准后方可执行。

4.2.3 城市新建居住小区应按国家和自治区有关部门规定,同步安排文化、体育等各类社区配套设施用地,为居民提供必要的公共活动空间。

### 4.3 建筑容量

4.3.1 建设基地最小面积应不低于表 4.3.1 的规定。建设基地未达到下列最小面积的,除公益性设施和城市和城市基础设施外,不得单独建设(不含危房、私房改造)。

表 4.3.1 建设基地面积下限指标

建设项目类型	居住建筑					非居住建筑		
	低层		多层		高层	低层	多层	高层
	新区	旧区	新区	旧区				
	500	400	1000	800	2000	--	1000	3000

注:建设基地指当地城乡规划行政主管部门针对某项建设工程批准的规划建设红线用地

4.3.2 建设基地不足上述规定的最小面积,但有下列情况之一,且不妨碍城市规划实施的,城市规划行政主管部门可以核准建设:

- 1 邻接土地已经完成建设或为道路、河道或有其他类似情况,确实无法调整、合并的;
- 2 因城市规划街区划分、市政公用设施等的限制,确实无法调整、合并的。

4.3.3 城市规划区内的成片开发地区(城市建设用地大于 2 公顷,县城大于 1 公顷)必须编制详细规划,经批准后实施;未编制详细规划的成片开发地区原则上不得批准建设。

4.3.4 城市各类建设基地的建筑密度、容积率应不超过表 4.3.4 的规定。

表 4.3.4 建设基地建筑密度、容积率上限指标

建设基地类型		建筑密度 (%)		容积率	
		新区	旧城区	新区	旧城区
住宅用地	低层	35	40	1.0~1.1	1.2
	多层	28	35	1.5~1.7	1.8
	中高层	25	30	1.9~-2.1	2.2
	高层	20	25	3~3.5	3.5

公共 设施 用地	行政办公建筑	多层	45	50	2.0	3.0
		高层	35	40	5.0	6.0
	商业金融建筑	多层	55	60	3.5	4.0
		高层	50	55	5.5	6.0
	底商综合楼	多层	50	55	3.0	3.5
		高层	45	50	5.0	6.0

注：1. 城市新区、旧城区范围由城市总体规划确定；

2. 表中所列数值以单块建设基地计算，其中数值有上下限的，大、中城市可用到上限值，小城市宜用下限值；

3. 混合用地按不同性质用地比例折算；

4. 表中的底商综合楼是指低层部分为商业，其它部分为非居住建筑的综合楼；

5. 低层部分为商业或其它设施用房，其它部分为居住建筑的按住宅建筑确定建设基地建筑密度、容积率上限指标。

4.3.5 采用较高的容积率值时应采用较低的建筑密度值，具体应用数值在表 4.3.4 规定幅度内由城市规划管理部门综合考虑有关规定及实际情况后确定。

4.3.6 对未列入表 4.3.4 的科研机构、大中专院校、中小学校、体育场馆以及医疗卫生、文化艺术、托幼等设施的建筑容量控制指标，应按照有关专业设计规范和标注的规定执行，但不宜大于上表中居住建筑的控制指标。

4.3.7 原有建设基地的容积率已超过规定值的，不得在该基地范围内进行扩建、加层。

4.3.8 在符合消防、抗震、卫生、交通等有关规定和本规定的前提下，在建筑控制线内，沿城市道路、广场设置的，为社会公众提供永久性无条件开放，能自由、便捷、直接进入，实际面积不小于 300 m<sup>2</sup> 且任一方向净宽度大 10m 的广场、绿地、公共停车等室外公共使用的空间；沿街建筑以骑楼方式处理且面积不少于 150 m<sup>2</sup> 的，可视作公共开放空间。为社会公众提供开放空间的，可按表 4.3.8 的规定相应增加建筑面积。但增加的建筑面积总计不得超过该建设基地的规定建筑面积的百分之二十（规定建筑面积=建设基地面积×该基地允许建筑容积率）。建筑物本身功能要求的、自用的开放空间，不视为公共开放空间。

表 4.3.8 开放空间增加建筑面积指标

核定建筑容积率 FAR	每提供 1m <sup>2</sup> 有效面积的开放空间，允许增加的建筑面积 (m <sup>2</sup> )
<2	1.0
≥2, <4	1.5
≥4, <6	2.0
6	2.5

4.3.9 沿城市道路两侧或城市广场周边,在建筑内为城市提供公共厕所、警务室、开闭所及超过规定指标提供公共停车位等公共设施或未达到应建医院、中小学校规模而配建了医院、中小学校的成片住宅项目的,可以按表 4.3.8 规定相应增加建筑面积。

4.3.10 建筑物之间因公共交通需要,设置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建筑容积率控制指标范围:

- 1 通道内不设置商业设施,通道全天候对公众无偿开放;
- 2 架空通道下的净空高度不小于 5.0m,但穿越宽度小于 16m 且不通行公交车辆的城市支路的通道下的净空高度可不小于 4.5m。

## 4.4 容积率计算规则

4.4.1 容积率指标中建筑面积计算值原则上按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2005)、《民用建筑设计通则》(GB50352-2005)的规定执行,特殊情况按下列规定执行。

- 1 室外地面以上部分的高度不超过 1.0m 的地下室、半地下室,且净高中 2.2m 及以上的,按全面积计入容积率。

- 2 住宅建筑底层架空作为休闲绿化公共用途,且层高不高于 5.1m 的建筑面积,不计入容积率。

- 3 建筑物有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房,结构(设备管道)转换层,底层车库,净高在 2.2m 及以上的按全面积计入容积率。净高不足 2.2m 的按 1/2 面积计入容积率,净高不足 1.2m

的不计面积。

4 利用坡屋顶内空间的建筑面积，按全面积计入容积率。

5 特殊层高建筑面积按表 4.4.1 的规定计算。

表 4.4.1 特殊层高建筑面积计算规则

建筑类型 序号	住宅 建筑	办公 建筑	普通 商业
1	住宅建筑标准层层高大于或 3.6m，小于 4.9m 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 1.5 倍计算	办公建筑标准层层高大于或等于 5.5m，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 1.5 倍计算	普通商业建筑标准层层高大于或等于 5.1m，小于 6.1m 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积 1.5 倍计算
2	住宅建筑层高大于 4.9m 时，小于 7.6m 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算	办公建筑编制层层高大于或等于 5.5m)时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的倍计算	普通商业建筑层高大于或等于 6.1m，小于 10m 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积 2 倍计算
3	当住宅建筑层高大于 7.6m 不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算	办公建筑层高大于或等于 8.8m 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算	普通商业建筑层高大于 10m 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积 3 倍计算

注：1. 如建筑室外地坪标高不一致时，按其相邻室外标高最低点一侧的地面作为室外地坪，核定建筑层数及计容建筑面积；

2. 地下空间顶板面高出室外地面 1.0m 以上时，层高大于 2.2m，建筑面积的计算值按该层水平投影面积计算；

3. 如建筑室外地坪标高不边最一致时，以周近的城市道路标高为准加上 0.2m 作为室外地坪，之后再按上述规定核准。

4.4.2 规划编制单位在制定各类详细规划时必须将容积率指标作为主要技术经济指标在总平面图上注明，建筑设计单位应在建筑方案总平面图上分别注明建筑面积和计入容积率的建筑面积计算值详细清单。

## 5 建筑管理

### 5.1 建筑间距

5.1.1 本章所指建筑间距为相邻建筑外墙之间(如有凸出部分按凸出部分计算)最近的距离。建筑间距除应符合日照、消防、卫生、环境保护、防灾、通风、工程管线、减少视觉干扰和建筑保护等方面的规范和城市设计的要求等因素外,还应符合本章的规定。新建建筑对拟拆除建筑产生采光影响的,应当先拆除后建设。

5.1.2 居住建筑的日照一般应通过与其正面相邻建筑的间距控制予以保证。不能通过正面日照满足其日照标准的,对居住建筑日照间距的控制不应影响周边相邻的地块特别是未开发地块的合法权益(主要包括建筑高度、容积率、建筑退让)。

5.1.3 居住建筑的建筑间距,按照《城市居住区规划设计规范》GB50180-93(2002版)采用日照分析软件进行认真计算确定,保证被遮挡建筑的日照要求。日照分析的范围除本项目建设基地以外,还应包括拟建项目可能产生日照遮挡的周边区域。大寒日照时间可累积计算,但不得超过两个时间段。

5.1.4 规划设计、建筑设计单位或咨询机构应对编制的日照分析报告的准确性负责。由于日照分析报告结果不真实、不准确而产生后果的,规划设计、建筑设计单位或咨询机构应承担主要责任。

5.1.5 低层居住建筑间距在满足日照要求条件下,还应同时符合下列规定:

1 朝向为南北向(包括南偏东或南偏西 $45^{\circ}$ 因内)平行布置的条式低层居住建筑或平行并位于多层居住建筑南侧的低层居住建筑,与相邻建筑北向间距,最小不得小于10m,山墙间距不得小于6m,相邻两山墙其中一侧有居室窗户、阳台或开门的,不得小于8m。

2 平行于小区道路(或城市道路)的沿路建筑(含居住、非居住)的山墙间距应符合城市(城镇)规划的规定,并满足消防、

市政、施工和安全要求。

5.1.6 非平行或其他布置情形的多层、中高层居住建筑除满足被遮挡建筑日照要求外，应同时符合下列规定：

1 多层、中高层居住建筑非平行布置时（夹角 $\leq 60^\circ$ ），其最窄处建筑间距按平行布置的居住建筑日照间距控制。

2 山墙之间间距不小于 8m。旧城改造地段在山墙无窗时，多层与多层或多层与中高层居住建筑山墙间距不小于 6m。

3 山墙宽度大于 15m 的，其间距按平行布置的居住建筑间距控制。

5.1.7 多层、中高层居住建筑地面层为非居住用房时，在新建小区时视同居住建筑控制间距。在旧城区建筑密集地段进行改造确有困难的，经城市规划行政主管部门核定，其南侧建筑的间距，可从居住用房窗台计算。

5.1.8 高层居住建筑间距除满足被遮挡居住建筑日照要求外，应同时符合下列规定：

1 面宽大于 40m 的高层条式居住建筑（包括点式建筑）与北侧与其平行（包括  $30^\circ$  夹角以内）的高层居住建筑中在正向重叠长度大于被遮挡建筑长度的 0.5 倍时，间距不得小于对被遮挡朝向方向的遮挡面宽的 1.2 倍，最小间距不得小于 30m。

2 面宽小于等于 40m 的高层居住建筑与东、西、北侧与其平行（包括  $30^\circ$  夹角以内）的高层居住建筑间距不得小于对应被遮挡朝向方向的遮挡面宽的 1 倍，最小间距不得小于 30m。

3 连续布置的高层塔式居住建筑之间的开窗面间距不得小于遮挡面的最大面宽，并且不小于 20m；其中，临城市道路或广场，同时不小于 25m。

5.1.9 条式高层居住建筑山墙与山墙之间在无居室窗或其中一侧为实体墙时不得小于 13m。

5.1.10 高层居住建筑与高、多、低层居住建筑的山墙间距，按消防和施工安全的规定执行。相邻两山墙其中一侧有居室门或窗户的，其间距不得小于 15m。

5.1.11 和托儿、幼儿园教室及生活用房（含活动场地）和医院病房、休（疗）养院用房应保证在冬至有效日照时间内满窗日照时间不少于3小时；中小学普通教室、老年公寓（含活动场地）应满足冬至日不小于两小时的日照标准。学生宿舍按居住建筑的建筑间距控制。

5.1.12 非居住建筑与居住建筑之间的间距应符合下列规定：

1 非居住建筑对居住建筑于遮挡时，按居住建筑间距控制。

2 非居住建筑被居住建筑于遮挡时，按同型布置方式的居住建筑间距要求折减20%控制。

3 非居住建筑位于居住建筑于侧面时，按消防间距控制，但最小间距不小于6m。

4 煤气调压站、换热站、变电室等一层小型市政公用设施用房与各类建筑的间距按国家有关规范要求确定。

5.1.13 中高层、高层非居住建筑自己及与低、多层非居住建筑最小控制间距应符合表5.1.13的规定

表 5.1.13 高层非居住建筑之间及高层非居住建筑与低、多层非居住建筑最小控制间距（m）

控制间距 \ 建筑类别		建筑类别		
		高层非居住建筑	裙房	其它低多层非居住建筑（一、二级耐火等级）
建筑类别				
高层非居住建筑		13	9	9
裙房		9	6	6

注：表中裙房高度不超过24m，如超过24m，则应按高层间距控制。

5.1.14 多层非居住建筑平行布置时，最小间距不得小于12m。低层非居住建筑与多、低层非居住建筑平行布置时的间距按消防间距的规定控制，但最小间距不得小于6m；工业建筑、仓储（库）建筑按相关的消防、安全间距控制。

## 5.2 建筑物退让

5.2.1 沿建设用地边界和沿城市道路、河道、铁路两侧以及电力线路保护范围的建筑物，其退让距离除必须符合日照间距、文物保护、风景园林、市政管线、消防抗震、防汛和交通安全等方面的要求外，应同时符合本规定。

5.2.2 建筑物后退建设用地边界距离：

1 建筑物退让建筑基地用地边界距离按表 5.2.2 规定控制。但离界距离小于消防间距时，应按消防间距的规定控制。建筑基地边界另一侧有建筑物的，还应符合建筑间距的相关规定，另一侧是城市道路、河道、绿地的，还应满足退让城市道路红线、蓝线、绿线等规定的要求；

表 5.2.2 各类建筑的最小离界距离

建筑类别 离界距离 建筑朝向		居住建筑		非居住建筑	
		建筑物高度 的倍数	最小距离 (m)	建筑物高 度的倍数	最小距离 (m)
主要朝向	低层	0.5iH	3	-	3
	多层	0.5iH	7	-	5
	高层	0.25iH	15	0.15H	9
次要朝向	低层	0.25H	3	-	按消防间距
	多层	0.25H	3	-	按消防间距
	高层	0.125H	6.5	-	6.5

注：1. 表中 H=建筑物高度；

2. 建筑物后退用地边界距离以建筑物最凸出的外墙（含柱）边线计算，踏步等凸出部分不得影响交通、消防等方面的要求；

3. 5.1.12 条所列建筑物按居住建筑离界距离控制；

4. 按表中离界距离执行时，总间距小于消防间距时，应符合消防间距的要求确定离界距离；

5. 建筑离界距离在满足本表要求的前提下，还必须考虑其基础施工对周边建筑物的影响；

6. 临道路建筑在符合城市规划、建筑防火和施工需要的前提下，相邻基地边界线两边的建筑经业主协商同意可毗邻建造；

7. 建筑物离界距离及主要、次要朝向图示见附录三。

2 相邻地块，当一方已经退让超过规定距离时，另一方需减少离界距离，必须满足以下要求：

符合日照、消防、施工安全要求。

取得退让较多方土地使用权和房屋产权所有者的同意。

3 地下建筑物离界距离，不小于地下建筑物深度（自室外地坪至地下建筑物底板的底部的距离）的 0.5 倍，且其最小退让距离为 3m。

### 5.2.3 建筑物后退城市道路红线距离：

1 城市规划行政主管部门在确定沿城市道路建筑红线时，应综合考虑城市景观的整体协调、建筑物和城市道路的交通需要，建筑物体量等因素；沿城市道路的建筑物，应按道路功能、路幅宽度以及建筑物类别、高度，确定其后退道路规划红线的距离，最小后退距离参照表 5.2.3 控制；

表 5.2.3 建筑物后退城市道路规划红线最小距离（m）

建筑高度 后退距离 道路宽度	<24m	24m~50m	>50m
	>40m	10	14
30m~40m	8	12	18
20m~30m	7	中、小城市 12，大城市 10	15
≤20m	5	中、小城市 12，大城市 10	15

注：1. 高低层组合的建筑物后退距离按建筑不同高度分别控制；

2. 对抗震设防烈度大于Ⅶ的地区，按照沿街建筑地震倒塌后不堵塞道路为准，确定后退距离。

2 建筑物后退道路红线以建筑物最凸出部分的外墙（含柱、台阶以及地下采光井等）边线计算。挑檐、雨篷等凸出部分的设置应符合符合《民用建筑设计通则》(GB50352-2005)的相关规定；

3 大型商场、体育馆、游乐场、车站、等，其后退道路红线距离按详细规划、城市设计所确定的后退距离控制，并不得小于 15m；

4 平面道路交叉口四周的建筑物后退道路规划红线的距离不得小于表 5.2.3 规定数值，并应同时符合交叉口行车三角视距控制要求。

5 立体交叉口四周建筑物后退道路规划红线的距离不得小于表 5.2.3 规定数值或由城乡规划行政主管部门根据有关规定核定。

6 地下建筑物后退道路规划红线的距离按表 5.2.2 条第 3 款确定。

5.2.4 沿公路的建筑物，在城市规划建设用地范围内的路段两侧，按后退城市道路红线要求执行；在其余路段两侧，其后退公路两侧边沟（截水沟、坡脚护坡道）外缘，国道、高等级公路不少于 50m。省道不少于 20m，县道不少于 10m，其它道路不少于 5m。

5.2.5 铁路沿线建筑物应在铁路线线路安全保护区以外布置。安全保护区的范围，从铁路线线路路提坡脚、路堑坡顶或从铁路桥梁外侧起向外的间距分别为：城市市区不小于 8m，城市郊区居民区不小于 10m，村镇居民区不小于 12m。在尚未能掌握路提坡脚、堑坡顶位置时，可暂按表 5.2.5 控制，并及时进行调整。

表 5.2.5 铁路沿线建筑物后退铁路轨道中心线最小距离

铁路等级	建筑物后退距离 (m)
铁路干线	30
铁路支线	20
城市地铁线（地面部分）	30

5.2.6 沿城市河道两侧新建建筑物，其后退河道蓝线的距离除有关的规划另有规定外，最小距离不得小于 10m。

5.2.7 建筑物退让绿线的规定。建筑物临界处是公共绿地的，各类建筑的最小退离距离按表 5.2.7 控制。

表 5.2.7 建筑退让公共绿地最小距离

建筑高度	退让距离 (m)
<24m	5
24~50m	8
>50m	10

5.2.8 建筑物退让紫线的规定。建筑物退让历史文化名城紫线的距离，在编制历史文化名城保护规划时具体确定。历史文化名城

以外的城市退让紫线的距离，在编制城市总体规划、分区规划、详细规划时具体确定。退让历史文化街区外的历史建筑规划紫线的距离，由历史建筑保护规划具体确定。

5.2.9 建筑物退让规划黄线的距离，按照城市各项基础设施相关规定进行确定。工程管线与建（构）筑物之间的最小净距应符合表 5.2.9 的规定。

表 5.2.9 工程管线与建（构）筑物之间的最小净距

地下管线名称		水平距离(m)	架空管线	水平距离 (m)		
给水管	d≤200mm	1.0	电力	10kV 边导线	2.0	
	d>200mm	3.0		35kV 边导线	3.0	
污水、雨水排水管		2.5		110kV 边导线	4.0	
燃气管	低压	0.7	电信杆线		2.0	
	中压	B	1.5	热力管线		1.0
		A	2.0			
	高压	B	4.0	架空管线		垂直距离
A		6.0	电力管 线	10kV 及以下	3.0	
热力管	直埋	2.5		35kV~110 kV	4.0	
	地沟	0.5		220 kV 及以上高压线走廊内 不得建设任何建筑物		
电力电缆		0.5				
电信电缆	直埋	1.0	电信线		1.5	
	管道	1.5	热力管线		0.6	

## 5.3 建筑物的高度控制

### 5.3.1 建筑高度

指建筑物室外地平面至外墙顶部的总高度。应符合下列规定：烟囱、避雷针、旗杆、风向器、天线等在屋顶上的突出构筑物不计入建筑高度。楼梯间、电梯间、装饰塔、眺望塔、水箱等建筑物之屋顶上突出的部分的水平投影面积合计小于屋顶面积 20%，且高度不超过 4m 的，不计入高度。建筑为坡度大于 30° 的坡屋顶建筑时，按坡屋顶高度一半处到室外地平面计算建筑高度。文物保护建设控制地带内的建筑高度，按建筑物和构筑物的最高

点计算，包括电梯间、楼梯间、水箱间烟囱等建（构）筑物。中国传统大屋顶形式按檐口到地面高度计算建筑高度。

**5.3.2** 建筑物的高度应符合城市空域、风景旅游区、文物保护、建筑间距、城市景观等方面的要求，同时应符合以下规定：

1 沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度（H）不得超过规划道路红线宽度（W）加二边的建筑各后退距离（S）之和，即  $H \leq (W+2S)$ ，且应符合 5.2.3 条第 1 款的规定。有特殊情况可由当地城市规划部门确定；除前款外，当建筑高度由不在同一后退线的群楼与主楼组成，而且主楼不一定为条式，而由一幢和数幢塔楼组成时，其建筑高度还须同时满足附录四的规定。商业中心区的建筑高度由当地城市规划行政主管部门根据控制线详细规划确定。

2 建筑物临两条以上道路的，按主要朝向的道路规划红线计算控制高度；

3 在有净空高度限制的飞机场、气象台、电台和其它无线电通讯设施周围在其技术影响范围内的新建、改建建筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

## 5.4 建设基地出入口

5.4.1 与城市道路相交的出入口通道与城市道路应尽量采用正交布置，如斜交则不宜小于  $75^\circ$ 。

5.4.2 各类建设基地出入口位置距离城市主干道交叉口，（自道路红线交叉点起）不宜小于 80m，距离次干道交叉口不宜小于 50m，距桥隧坡道的起止线的距离，不宜小于 30m。

基地位于两条以上道路交叉口，出入口应设置在级别较低的道路上。

5.4.3 建筑物沿街部分长度超过 150m 或总长度超过 220m 时，应设置净高与净宽均不小于 4m 的消防车道。

## 5.5 公共服务设施

5.5.1 在编制城市（县城）总体规划和分区规划阶段，应按《城市公共服务设施规划规范》（GB50442-2008）的规定，合理配置和布局各项公共设施用地。规划建设城市（县城）居住区应按《城市居住区规划设计规范》配建教育、卫生、文体、商业等公共服务设施。

5.5.2 服务半径中学不宜大于 1000m，小学不宜大于 500m，托幼机构不宜大于 300m。在中小学、幼儿园周边 50m 半径范围内，不得安排生产、经营、储存易燃易爆和排放有毒有害物质、产生噪声污染的建设项目。在正门两侧各 30m 范围内，不得设置垃圾中转站、机动车停车场、集贸市场。

5.5.3 新建、改扩建医院，其周边应当设置一定防护带，并且应当符合环保、卫生等要求。

5.5.4 规划、设计和建设城市道路、居住区、建筑物时，应当严格按照《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50-2001）同步进行无障碍设施的规划建设。

## 5.6 各类建筑配置停车位指标

5.6.1 各类新建建筑均应配建相应的停车场（库），高层建筑应设置地下停车库，停车场（库）的停车位（以小汽车计算）最低控制指标应符合表 5.6.1 的规定。其出入口不得面向城市主干道。

表 5.6.1 各类建筑停车位最低控制指标

项目	指标单位	小汽车		非机 动车	备 注		
		大中 城市	小城 市				
住宅	一类	车位/100m <sup>2</sup>	1.0	1.0	0.5	高级住宅、别墅，以低层为主。	
	二类	车位/100m <sup>2</sup>	0.9	0.6	2.0	普通住宅，以多、高层住宅为主。	
办公	一类	车位/100m <sup>2</sup>	0.8	0.6	3	省市级行政机关、金融	
	二类	车位/100m <sup>2</sup>	0.6	0.5	2	其他机构	
旅馆	一类	车位/100m <sup>2</sup>	0.9	0.8	-	高级、星级宾馆	
	二类	车位/100m <sup>2</sup>	0.4	0.3	-	一般宾馆、招待所	
饮食店		车位/100m <sup>2</sup>	1.7	1.5	3.6		
商业场所		车位/100m <sup>2</sup>	1.0	0.8	8.0		
体育馆	一类	车位/百座	4.0	3.0	20.00	体育馆：一类≥4000座； 二类<4000座 体育场：一类≥15000座； 二类<15000座 体育场停车位指标可适当减少。	
	二类	车位/百座	2.0	1.5	20.00		
影剧院	一类	车位/百座	5.0	3.5	15	省市级影剧院	
	二类	车位/百座	3.0	2.0	15	其他影剧院	
展览馆		车位/100m <sup>2</sup>	1.0	0.8	1.5		
医院		车位/100m <sup>2</sup>	0.5	0.3	1.5		
游览场所	一类	市区	车位/高峰日每千旅客	12.0	10.0	60.0	古典园林、风景名胜
		郊区	车位/高峰日每千旅客	15.0	15.0	-	
	二类	车位/高峰日每千旅客	10.0	8.0	40.0	一般性城市公园	
火车站		车位/高峰日每千旅客	2.5	2.0	4.0		
飞机场		车位/高峰日每千旅客	10.0	10.0	-		

注： 1. 游览场所面积指游览面积，其它面积指建筑面积；

2. 本表中大城市是指城市总体规划预测的规划期末城市人口达到或超过 50 万的城市，中等城市是指城市总体规划预测的规划期末城市人口达到或超过 20 万不足 50 万的城市（包括县城），小城市是指城市总体规划预测的规划期末城市人口不足 20 万的城市（包括县城）。

5.6.2 扩建建筑，其扩建部分按表 5.6.1 要求配建停车位。原建筑配建不足的，应在扩建的同时补建不足的停车位。

5.6.3 停车场应与主体工程同时设计，同时施工，同时使用。大型公共建筑工程设计没有停车场的，城市规划管理部门不予办理相关手续。

5.6.4 居住区内地面停车率不宜超过的 10%；停车场、库的服务半径不宜大于 150m。公共建筑地面停车车位不得小于总停车位的 20%。

5.6.5 表 5.6.1 所列非机动车停车位控制指标为参考指标，各地城市规划行政主管部门可结合当地实际，统筹考虑各类建筑非机动车停车位的最低控制指标。

## 6 市政公用设施与工程管线综合

### 6.1 给水

- 6.1.1 城市水资源和城市用水量之间应保持平衡,以确保城市可持续发展。
- 6.1.2 自备水源供水的工矿企业和公共设施的用水量应纳入城市用水量中,由城市给水工程进行统一规划。
- 6.1.3 符合现行国家生活饮用水水质标准的地下水宜优先作为城市居民生活饮用水水源。
- 6.1.4 饮用水地下水水源地应设在不易污染的富水地段。开采地下水应以水文地质勘察报告为依据,其取水量应小于允许开采量。必须按规定设置一级保护区、二级保护区和准保护区,各保护区界限应设置明显标志。一级保护区应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006)的规定。
- 6.1.5 饮用水地表水水源地应位于城镇和工业区的上游,必须按国家标准《饮用水水源地保护区划分技术规范》(HJ/T 338-2007)规定设置一级保护区、二级保护区和准保护区,并设置明显标志。
- 6.1.6 规划长距离输水管线时,输水管不宜少于两根。当城市为多水源给水或具备应急水源、安全水池等条件时,亦可采用单管输水。
- 6.1.7 市区的配水管网应布置成环状。城市供水系统在水质、水量均能得到保证时,应考虑向近郊城镇供水。
- 6.1.8 给水系统主要工程设施供电等级应为一级负荷。
- 6.1.9 水厂用地应按规划期给水规模确定,必要时应结合长远发展预留用地,用地控制指标按表 6.1.9 采用。水厂厂区周围应设置宽度不小于 10m 的绿化带。

表 6.1.9 水厂用地控制指标

建设规模 $1 \times 10^3$ ( $\text{m}^3/\text{d}$ )	用地指标 ( $\text{m}^2 \cdot \text{d}/\text{m}^3$ )	
	地表水厂	地下水水厂
1~5	0.80~0.70	0.45~0.40
5~10	0.70~0.50	0.40~0.30
10~30	0.50~0.30	0.30~0.20
30~50	0.30~0.10	0.20~0.08

注：1. 建设规模大的取下限，建设规模小的取上限；

2. 地表水厂建设用地按常规处理工艺进行，厂内设置预处理或深度处理构筑物以及污泥处理设施时，可根据需要增加用地；

3. 地下水水厂建设用地按消毒工艺进行，厂内设置特殊水质处理工艺时，可根据需要增加用地；

4. 本表指标未包括厂区周围绿化用地。

6.1.10 加压泵站位置宜靠近用水集中地区。泵站用地应按规划期给水规模确定，用地控制指标按表 6.1.10 采用。泵站周围应设置宽度不小于 10m 的绿化带。

表 6.1.10 加压泵站用地控制指标

建设规模 $1 \times 10^3$ ( $\text{m}^3/\text{d}$ )	用地指标 ( $\text{m}^2 \cdot \text{d}/\text{m}^3$ )
1~5	0.30~0.25
5~10	0.25~0.20
10~30	0.20~0.10
30~50	0.10~0.03

注：1. 建设规模大的取下限，建设规模小的取上限；

2. 加压泵站设有大容量的调节水池时，可根据需要增加用地；

3. 指标未包括站区周围绿化用地

## 6.2 再生水工程

6.2.1 城市新区再生水设施应当与供、排水系统统一规划建设。城市旧区应当根据再生水利用专项规划逐步配置再生水设施。

6.2.2 再生水用水量大，或者用水水质要求相近，且临近城市污水处理厂的，按照集中型再生水系统确定再生水设施用地；再

生水用户分散、用水量小、用水水质要求存在明显差异，且远离城市污水处理厂的，按照分散型再生水系统确定再生水设施用地。

**6.2.3** 集中型再生水处理厂应当与污水处理厂结合建设。再生水处理厂用地面积应当按照远期规模确定。

**表 6.2.3 再生水处理厂用地指标**

建设规模	再生水用量 (m <sup>3</sup> /d)			
	20 万以上	10-20 万	5-10 万	5 万以下
用地指标 (m <sup>2</sup> · d/m <sup>3</sup> )	0.1~0.2	0.2-0.3	0.3-0.5	0.5-0.6

注：本指标为再生水处理厂与污水处理厂和建情况下的再生水处理厂用地指标

**6.2.4** 再生水管网设置加压泵站的，泵站选址应当在用水集中的地区。泵站用地应当按照再生水供水量以及选址条件确定，用地面积不大于 3000 m<sup>2</sup>。设置再生水服务站的，应当与再生水泵站结合建设，用地面积可适当增加，但不得大于 4500 m<sup>2</sup>。

**6.2.5** 再生水泵站应当采取除臭措施，一般应当设置绿化防护带。

**6.2.6** 分散型再生水处理厂处理设施的设置，应当满足环境保护的要求。

**6.2.7** 再生水管道顶覆土深度，与有关管道交叉，超越铁路、高速公路以及其他高等级路面，交叉路口阀井设置等，依照给水工程的有关规定执行。

## 6.3 排 水

**6.3.1** 城镇排水体制一般应采用不完全分流制，暂不设置雨、雪水排水系统；有特殊需要的新建城市、城市新区、开发区可采用分流制；条件特殊的城镇可采用截流式合流制。

**6.3.2** 城市综合生活污水与工业废水排入城市污水系统的水质应符合《污水排入城市下水道水质标准》(CJ3082-1999)的要求。

**6.3.3** 排水系统中需设置排水泵站时，泵站用地指标按表 6.3.3

采用。泵站周围应设置 5m~10m 的绿化带。

表 6.3.3 污水泵站规划用地指标

建设规模	污水流量 (L/S)					
	2000 以上	1000~2000	600~1000	300~600	100~300	50~100
用地指标 ( $m^2 \cdot s/L$ )	1.5~3.0	2.0~4.0	2.5~5.0	3.0~6.0	4.0~7.0	4.5~7.5

注：1. 用地指标是按生产必须的土地面积；

2. 泵站规模按最大秒流量计；

3. 本指标未包括站区周围绿化带用地。

6.3.4 水资源不足的城市应合理利用经处理后分别符合有关标准的污水作为农林灌溉用水、河湖景观用水、生活杂用水和工业用水。

6.3.5 城市污水处理厂应在城市总体规划中确定位置和范围，并考虑远期发展余地。厂址宜选择在城市地表水系和地下水流向的下游，并符合供水水源防护要求；城市夏季最小频率风向的上风侧；交通、运输和水电供应方便以及靠近污水、污泥的排放和利用地段，并应与城市规划居住区、公共设施保持 300m 以上的卫生防护距离。

6.3.6 城市污水处理厂规划用地指标按照表 6.3.6 的规定确定。厂区周围应设置不小于 10m 的防护绿带。

表 6.3.6 城市污水处理厂规划用地指标

建设规模 污水量 $1 \times 10^3(m^3/d)$	用地指标 ( $m^2 \cdot d/m^3$ )		
	一级处理	二级处理	
		含污泥干化处理	含污泥消化、脱水及沼气利用等
20 以上	0.3~0.5	0.5~0.8	0.6~1.0
10~20	0.4~0.6	0.6~0.9	0.8~1.2
5~10	0.5~0.8	0.8~1.2	1.0~2.5
2~5	0.6~1.0	1.0~1.5	2.5~4.0
1~2	0.6~1.4	1.0~2.0	4.0~6.0

注：1. 用地指标是按生产必须的土地面积计算；

2. 进厂污水浓度较高需要深度处理的用地，可视情况增加；

3. 本指标未包括厂区周围的防护绿带用地。

## 6.4 城市燃气

6.4.1 遵循国家能源政策，结合我区资源优势，城镇燃气气源应优先使用天然气，充分利用液化石油气，积极回收利用工矿余气。一个城镇可同时采用多种气源。

6.4.2 城市燃气应优先发展居民生活和商业用气，同时发展部分工业生产用气，在天然气和液化石油气气源充足的条件下，可考虑采暖通风和空调用气量以及燃气汽车用气量。

6.4.3 城市燃气气源厂（门站）宜靠近城镇用气负荷中心地区，位于城市的下风向，具有适宜的地形、工程地质、供电、供水和交通运输等条件，不占或少占农田、果园；与周围建筑物的防火间距必须符合《建筑设计防火规范》（GB50016—2006）第四章的有关规定。

6.4.4 地下燃气管道不得从建筑物和大型构筑物（不含架空的构筑物，如立交桥等）的下面穿越。不得在堆积易燃易爆材料和具有腐蚀性液体的场地下穿越；不宜与其它管道或电缆同沟敷设，若需同沟敷设时必须采取防护措施。

6.4.5 燃气调压站，一般采用区域调压站，中低压调压站作用半径一般为 0.5 km~1.0km，应设在用气比较集中的地区，但应尽量避开城市繁华地段。调压站（含调压柜）与周围建筑物、构筑物的距离应符合表 6.4.5 的规定。

表 6.4.5 调压站（含调压柜）与其它建筑物、构筑物水平净距（m）

设置形式	调压装置入口 燃气压力级别	建筑物 外墙面	重要公共 建筑物	铁路 （中心线）	城镇 道路	公共电力 变配电柜
地上 单独建 筑	高压（A）	18.0	30.0	25.0	5.0	6.0
	高压（B）	13.0	25.0	20.0	4.0	6.0
	次高压（A）	9.0	18.0	15.0	3.0	4.0
	次高压（B）	6.0	12.0	10.0	3.0	4.0
	中压（A）	6.0	12.0	10.0	2.0	4.0
	中压（B）	6.0	12.0	10.0	2.0	4.0
调压柜	次高压（A）	7.0	14.0	12.0	2.0	4.0

	次高压 (B)	4.0	8.0	8.0	2.0	4.0
	中压 (A)	4.0	8.0	8.0	1.0	4.0
	中压 (B)	4.0	8.0	8.0	1.0	4.0
地下单独建筑	中压 (A)	3.0	6.0	6.0	--	3.0
	中压 (B)	3.0	6.0	6.0	--	3.0
地下调压箱	中压 (A)	3.0	6.0	6.0	--	3.0
	中压 (B)	3.0	6.0	6.0	--	3.0

注： 1. 当调压装置露天设置时，则指距离装置的边缘；

2. 当建筑物（含重要公共建筑物）的某外墙为无门、窗洞口的实体墙，且建筑物耐火等级不低于二级时，燃气进口压力级制为中压（A）或中压（B）的调压柜一侧或两侧（非平行），可贴靠上述外墙设置；

3. 当达不到上表净距要求时，采取有效措施，可适当缩小净距。

6.4.6 居住小区内一般采用楼栋调压，调压箱可安装在用气建筑物的外墙上或悬挂于专用的支架上，与建筑物的门、窗的水平净距不应小于 1.5m。

6.4.7 液化石油气储配站应设置在城市边缘，居民区年主导风向的下风侧，交通运输、供电、供水等外部条件方便的地区，与相邻建筑物的安全防火距离应符合国家规范规定。储配站规划占地面积参照表 6.4.7-1 确定，贮罐与站外建、构筑物的防火站距不小于表表 6.4.7-2 的规定。

表 6.4.7-1 液化石油气储配站占地面积表

项目	单位	供应规模 (t/a)			
		1000	5000	10000	20000
供应居民户数	万户	0.5	2.5	5.0	10
适用范围		小城镇或 工厂生活区	中小城市或 大工厂生活区	中小城市	大中城市
储存容积	m <sup>3</sup>	100	480	900	2400
占地面积	ha	0.45	1.5	1.8	3.0~3.5

表 6.4.7-2 液化石油气全压力式贮罐与站外建、构筑物的防火间距

总容积(m <sup>3</sup> ) 防火间距(m)		30~	50~	200~	500~	1000~	2500~	>5000
		50	200	500	1000	2500	5000	
单罐容积(m <sup>3</sup> )		≤20	≤50	≤100	≤200	≤400	≤1000	--
名称								
居住区、村镇、学校、影剧院、体育馆等人员集中的地区		45	50	70	90	110	130	150
工业企业(最外侧建筑物外墙)		27	30	35	40	50	60	75
铁路 (中心线)	国家线	60	70		80		100	
	企业专用线	25	30		35		40	
公路 (路肩)	高速 I、II 级	20	25					30
	III 级、IV 级	15	20					25
架空电力线(中心线)		1.5 杆高		1.5 倍杆高,但 35KV 以上架空电力线应大于 40m				
I、II 级通讯线(中心线)		30		40				

注：1. 防火间距应按本表总容积和单罐容积较大者确定；

2. 地下贮罐的防火间距可按本表减少 50%；

3. 设有防液堤的全冷冻式贮罐的防火间距可按本表规定执行；

4. 与本表以外的其他建、构筑物的防火间距应按现行国家标准《城镇燃气设计规范》(GB50028) 执行。

**6.4.8 液化石油气瓶装供应站站址应位于供应区域的中心,靠近道路, 供应半径宜为 0.5 km~1.5km。供应规模 5000~10000 户为宜。瓶装供应站的瓶库与站外建、构筑物的防火间距应不小于**

表 6.4.8 的规定。

表 6.4.8 I、II 级瓶装液化石油气供应站的瓶库与站外建、构筑物的防火间距 (m)

名称	I 级		II 级	
	$6 < V \leq 10$	$10 < V \leq 20$	$1 < V \leq 3$	$3 < V \leq 6$
瓶库的总存瓶容积 $V$ ( $m^3$ )				
明火、散发火花地点	30	35	20	25
重要公共建筑	20	25	12	15
民用建筑	10	15	6	8
主要道路路边	10	10	8	8
次要道路路边	5	5	5	

注：1. 总存瓶容积按实瓶个数与单瓶容积的乘积计算；

2. 瓶库与高层民用建筑的防火间距按《高层民用建筑防火规范》GB50045-95（2001 年版）执行。

6.4.9 压缩天然气储配站站址选择应符合城镇总体规划的要求；应具有适宜的地形、工程地质、交通、供电、给排水及通信条件；少占农田、节约用电并注意与城市景观协调。压缩天然气储配站内天然气储罐与站外建、构筑物的防火间距应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016-2006 的规定。站内露天天然气工艺装置与站外建、构筑物的防火间距按甲类生产厂房与厂外建、构筑物的防火间距执行。

6.4.10 天然气压缩加气站站址宜靠近气源，并应具有适宜的交通、供电、给水排水、通信及工程地质条件，在城镇区域内建设的压缩天然气加气站站址应符合城镇总体规划的要求。气瓶车固定车位与天然气储罐及站内、外相关建（构）筑物的防火及安全间距按照《城镇燃气设计规范》GB50028-2006 的有关规定执行。

6.4.11 液化天然气气化站的规模应符合城市总体规划的要求，根据供应用户类别、数量和用气量指标等因素确定。储罐设计总容积应根据其规模、气源情况、运输方式和运距等因素确定。液化天然气气化站站址选择应符合城镇总体规划的要求，避开地震带、地基沉陷、废弃矿井等地段。液化天然气储罐或罐区、集中

放散装置的天然气放散总管与站内外建、构筑物防火间距按照《城镇燃气设计规范》GB50028-2006 的有关规定执行。

## 6.5 城市供热

6.5.1 遵循国家能源政策，结合我区资源优势，城镇供热热源可以热电厂和区域锅炉房为主，有条件的城镇应规划利用天然气、太阳能等清洁能源供热。

6.5.2 热电厂厂址应尽量靠近热负荷中心，宜在城市全年主导风向的下风向处，具有良好的供水条件，具有合理的地形高差等，厂区周围应设置卫生防护带。热电厂厂区及相关设施占地面积参照《电力工程项目建设用地指标》确定。

6.5.3 区域锅炉房的位置应靠近热负荷集中的地区，位于地质条件较好，以及交通运输方便和环境影响较小的地区。不同规模热水和蒸汽锅炉房用地面积参照表 6.5.3-1，表 6.5.3-2 确定。

表 6.5.3-1 热水锅炉房用地面积表

锅炉房总容量 (MW)	用地面积 (ha)	锅炉房总容量 (MW)	用地面积 (ha)
5.8~11.6	0.3~0.5	58.0~116	1.6~2.5
11.6~35.0	0.6~1.0	116~232	2.6~3.5
35.0~58.0	1.1~1.5	232~350	4.0~5.0

表 6.5.3-2 蒸汽锅炉房用地面积表

锅炉房额定蒸汽出力 (t/h)	锅炉房内是否有汽-水换热站	用地面积 (ha)
10~20	无	0.25~0.45
	有	0.30~0.50
20~60	无	0.50~0.80
	有	0.60~1.00
60~100	无	0.80~1.20
	有	0.90~1.40

6.5.4 城市热力管网的主干线应沿热负荷中心敷设,并靠近热负荷大的用户,同时要考虑多热源联网的可能。热水管网的合理输送距离不宜超过 10km,蒸汽管网的合理输送距离不宜超过 4km。

6.5.5 中继加压泵站适用于大型的或区域地形复杂的热水供热管网。区域和小区热力站应尽量规划利用供热区域内的已建锅炉房。中继泵站、热力站应降低噪声,不应对环境产生干扰,并符合《城市区域环境噪声标准》(GB3096-93)的规定。

## 6.6 公共交通

6.6.1 城市优先发展公共交通,规划为公交线路、站、场设置提供优先条件。

### 6.6.2 公交首末站:

1 首末站位置:紧靠客流集散点和道路客流主要方向同侧。不应在平交路口附近设置首末站,在新区成片开发和旧区改造的适当位置配套安排首末站用地;

2 首末站的用地:规划用地面积宜按每辆标准车用地  $90\text{m}^2\sim 100\text{m}^2$  计算(回车道、候车廊另行计算)。若营运车辆少于 10 辆,或者用地不够方正、地形高低不平等利用率不高时,宜乘 1.5 的用地系数。

### 6.6.3 公交中途站

1 平均站距宜在 500m~600m,市中心区站距宜用下限值;城市边缘地区和郊区的站距宜用上限值;百万人口以上的特大城市,站距可大于上限值;

2 在路段上设置停靠站,上、下行对称的站点应在道路平面错开,错开距离不宜小于 50m;快车道宽度大于或等于 22m 时可不错开。路旁绿带较宽地段宜采用港湾中途站;

3 中小城市在交叉口附近设置中途站时,应距交叉口边线 50m 以外处,在大城市车辆较多的主干道上,宜设在 100m 以外处。

6.6.4 出租汽车营业站规划用地宜按每辆车占地不小于  $32\text{m}^2$  计

算（其中停车场用地不宜小于  $26\text{m}^2$ ）。

#### 6.6.5 公交停车场：

1 按城市总体规划统一安排停车场用地，均匀地布置在各个区域性线网的重心处。在旧城区、交通复杂的商业区、市中心、城市主要交通枢纽附近、新建居住区或卫星城，应优先安排包括停车场在内的公交用地；

2 停车场的规划用地宜按每辆标准车  $150\text{m}^2$  计算；

3 多层停车库的选址与停车场基本相同。多层停车库的建筑面积宜按每辆标准车  $100\text{m}^2\sim 113\text{m}^2$  确定。地下停车库的建筑面积按每辆标准车  $70\text{m}^2$  确定。多层停车库的层高一般为车身高度加  $0.2\text{m}$  安全距离和结构所需高度之和。

#### 6.6.6 公交保养场、修理厂：

1 在中小城市，车辆较少，可在保养场内建设停车场；中小城市是否需建修理厂应根据具体情况确定；

2 保养场应建在城市每一个分区线网的重心处，中小城市宜建在城市边缘；

3 保养场的规划用地：按每辆标准车用地  $200\text{m}^2$ ，乘以用地系数  $K$ 。当保养车辆数  $\leq 100$  辆时， $K=1.2$ ，保养车辆为  $101\sim 200$  辆时， $K=1.1$ ，保养车辆  $> 200$  辆时， $K=1$ ；

4 修理厂的规划用地宜按每辆标准车  $250\text{m}^2$ ，乘以年修理车辆数。

## 6.7 电 力

### 6.7.1 城市电源

1 作为城市电源的发电厂，其规划布置应符合下列原则：

a 应满足发电厂对地形地貌、水文地质、气象、防洪、抗震、可靠水源等建厂条件要求；

b 发电厂厂址宜选用非耕地或城市规划的三类工业用地内；

c 应有方便的交通运输条件，大中型火电厂应接近铁路、

公路、城市交通干线布置；

d 火电厂应布置在城市主导风向的下风向。电厂与居民区之间的距离应满足国家现行的安全防护及卫生标准要求；

e 热电厂宜靠近热负荷中心；

f 燃煤电厂应考虑废渣的综合利用，在规划厂址时应同时规划贮废场和废水管线。其三废（废水、废气、废渣）的排放应符合现行国家标准的有关规定，严禁将废渣排入水体。

g 应根据发电厂与合城网的连接方式，规划出线走廊。

2 城市变电所规划布置应符合下列原则：

a 变电所位置应符合城市总体规划布局要求并接近负荷中心，进、出线方便，无腐蚀变电设备的环境污染；

b 变电所应与其他有关设施（如军事设施、通讯电台、机场等）根据规定保持一定距离，所址标高应满足防洪要求；

c 大城市、特大城市负荷高度集中的市中心高负荷密度区，可采用 110kV 及以上电源变电所深入负荷中心布置，并宜做成地下式；

d 规划新建 110kV 及以上电源变电所应布置在市区边缘或郊区、县；

e 新建电源变电所不得布置在国家重点保护的文化遗址或有重要开采价值的矿藏上。

#### 6.7.2 城市电网

1 城市高压供电宜优先采用 110kV 线路供电。

2 在城市中心地、高层建筑群区、市区主干道、繁华街道规划新建 35kV 以上电力线路应采用地下电缆。

3 大中城市高压供电应优先采用环网供电。

4 城市低压供电网路宜采用网格式，新建居住区、小区、商业街、大型科教文化公建及广场、大型公共绿地等地块宜采用地下电缆供电。

5 城市架空电力线、直埋电力电缆与各建筑物、构筑物、各种管线的相互位置应符合国家规范要求。

6 35KV 及以上架空线路应规划专用通道，并加以保护。

7 规划新建的 66kV 及以上高压架空电力线路，不应超越市中心地区或重要风景游览区。

## 6.8 电 信

6.8.1 电信局（含长途局、中心局、汇接局、端局、移动电话局）

1 电信局选址应符合城市总体规划和电信部门专项规划的要求。

2 电信局所避免在以下地方设局：

a 局址附近有较大振动或强噪声。

b 局址附近有腐蚀性气体或产生粉尘、烟雾、水气较多的厂房的常年下风向及 110KV 以上输电线路较近的地点。

c 局址不应临近地层断裂带、流沙层等危险地段，对抗震有要求的地区应选择对房屋抗震和建设有利的地方，避开不利地段。

3 电信局所分布，交换区域界线的划分应结合自然地形，各分区间用户话务量情况，各局所机线设备能力综合考虑，避免市话线路迂回绕道、跨越，以达到技术和经济合理的目的。

4 电信所应布置于交通便利，方便居民通讯要求的地段。

6.8.2 电信线路

1 大中城市通信线路应优先选择地下敷设方式；

2 风景名胜、旅游度假区应选用地下敷设方式；

3 小城市、乡镇宜采用主干道地下敷设，支线可采用架空敷设。有条件的地方应采用地下敷设方式；

4 规划应预留微波通道，并做好保护工作；

5 通信线路孔道应留有充分余地，并考虑宽带网、有线电视等线路的余留。

6.8.3 邮政局、所

1 邮政枢纽应与公路客运站、铁路客运站相结合，在铁路客运站中应选在火车站一侧，靠火车站台。局址不宜面临广场，

也不宜同时有 两侧以上临城市主干道；

2 邮政局所应设在闹市区、居民集聚区、文化游览区、公共活动场所大型工矿区、大专院校区、车站、机场、地铁入口等；

3 局址应地形平坦、地质条件良好，交通便利，易于邮政业务车辆出入。

## 6.9 环境卫生

6.9.1 城市环境卫生设施的规划设置必须从整体上满足城市生活垃圾收集、运输、处理和处置等功能，贯彻生活垃圾无害化、减量化和资源化原则，实现生活垃圾的分类收集、分类运输、分类处理和分类处置。

6.9.2 重大环境卫生工程设施的规划设置宜做到区域共享、城乡共享，实现环境卫生重大基础设施资源的优化配置。

6.9.3 环境卫生设施的设置应满足城市用地布局、环境保护、环境卫生和城市景观等要求，应方便使用和有利于环境卫生作业要求。

6.9.4 商业街道、市场、客运交通枢纽、体育文化场馆、游乐场所、广场、大型社会停车场、公园及风景名胜区分等人流集散场附近、应设置公共厕所。

6.9.5 公共厕所位置应符合下列要求：

1 设置在人流较多的道路沿线、大型公共建筑及公共活动场所附近；

2 独立式公共厕所与邻近建筑物间设置不少于 3 米宽绿化隔离带；

3 附属式公共厕所应不影响主体建筑的功能，并设置直接通至室外的单独出入口。

4 公共厕所宜与其它环境卫生设施合建；

5 在满足环境及景观要求条件下，城市绿地内可以设置公共厕所。

6.9.6 根据城市性质和人口密度,城市公共厕所平均设置密度应按每平方公里规划建设 3~ 5 座选取。新建居住区服务半径可采用 300m~400m; 小城镇未设室内卫生间的居住区服务半径宜为 50~100m。

6.9.7 各类城市用地公共厕所按表 6.9.7 标准设置

表 6.9.7 公共厕所设置标准

城市用地类别	设置密度 (座/km <sup>2</sup> )	设置间距 (m)	建筑面积 (m <sup>2</sup> /座)	独立式公共厕所用地面积 (m <sup>2</sup> /座)	备注
居住用地	3~5	500~800	30~60	60~100	旧城区宜取密度的高限, 新区宜取密度的中、低限
公共设施用地	4~11	300~500	80~170	80~170	人流密集城区取高限密度、下限间距。人流稀疏区域取低限密度、上限间距。商业金融用地采用高限密度、下限间距。其他公共设施用地宜取中、低限密度, 中、上限间距

6.9.8 独立式公共厕所与民用建筑开窗一侧间距不小于 8m, 无窗一侧不小于 5m。

6.9.9 生活垃圾收集点的服务半径不宜超过 70m。

6.9.10 生活垃圾转运站宜靠近服务区域中心或生活垃圾产量多且交通运输方便的地方, 不宜设在公共设施集中区域和靠近人流、车流集中地区, 并应具备绿化分隔空间。

6.9.11 生活垃圾转运站设置标准应符合表 6.9.11 的规定。小城

镇宜设置生活垃圾收集点。

表 6.9.11 生活垃圾转运站用地

转运量 (t/d)	用地面积 (m <sup>2</sup> )	与相邻建筑距离(m)	绿化隔离带宽度(m)
> 450	> 8000	> 30	≧ 15
150~450	2500~10000	≧ 15	≧ 8
50~150	800~3000	≧ 10	≧ 5
< 50	200~10000	≧ 8	≧ 3

注：生活垃圾转运站工程项目的行政办公与生活服务设施用地面积不得超过各类规模总用地面积的 5%~8%。规模小的取上限，规模大的取下限，中间值采用内插法确定。

6.9.12 生活垃圾卫生填埋场应位于城市规划建成区以外、地质情况较为稳、取土条件方便、具备运输条件、人口密度低、土地及地下水利用价值低的地区，并不得设置在水源保护区和地下蕴矿区内。

6.9.13 生活垃圾卫生填埋场距大、中城规划建成区应大于 5km，距小城市规划建成区应大于 2km，距居民点应大于 0.5km。周边宜设置宽度不小于 20m 的绿化隔离带。

6.9.14 生活垃圾填埋场的场址应不影响城市环境，在当地夏季主导风向下方，地下水流向的下游地区，距人畜居栖点 500m 以外。填埋场技术措施应满足当地的大气防护、水资源保护、自然保护及生态平衡要求。生活垃圾填埋场使用期限不应小于 10 年。

6.9.15 填埋物严禁包含下列有毒有害物：

- 1 有毒工业制品及其残物；
- 2 有毒药物；
- 3 有化学反应并产生有害物的物质；
- 4 有腐蚀性或有放射性的物质；
- 5 易燃、易爆等危险品；
- 6 生物危险品和医疗垃圾；
- 7 其它严重污染环境的物质。

6.9.16 生活垃圾堆肥适用条件为：生活垃圾中可生物降解的有机

物含量大于 40%。生活垃圾堆肥场场址可结合生活垃圾卫生填埋场确定，用地指标可按  $85\sim 300\text{m}^2/\text{t}\cdot\text{d}$  选用，其中绿化隔离带宽度不得小于 10m，绿地率不少于 30%。

6.8.17 生活垃圾热值  $> 5000\text{kJ/kg}$ ，且生活垃圾卫生填埋场选址困难时，宜设置生活垃圾焚烧厂，厂址宜位于城市规划建设用地边缘，综合用地指标采用  $20\sim 200\text{m}^2/\text{t}\cdot\text{d}$ ，其中绿化隔离带宽度不得小于 10m，绿地率不少于 30%。垃圾产生的热能应尽量回收利用。

6.9.18 医疗垃圾等固体危险废弃物必须单独收集、单独运输、单独处理。

6.9.19 根据不同城市的具体情况可在城市郊区设置一般工业垃圾和建筑垃圾填埋场。

6.9.20 北疆严寒地区可根据冬季最大日降雪量以及积雪时间确定堆雪场用地面积，场地选址宜位于郊区或城市空旷地区，同时应作好堆雪融化后场地积水的排放和利用的安排。

6.9.21 大中城市可在城市郊区设置大件废旧物品回收处理场及垃圾资源回收场所，对大件废旧物品及可回收垃圾进行回收和再利用。回收场所设置不得影响城市景观和环境。

## 6.10 工程管线综合

6.10.1 城市工程管线综合规划应结合城市的发展合理布置，充分利用城市地上、地下空间。

6.10.2 工程管线的平面位置和竖向位置均应采用城市统一坐标系统和高程系统。

6.10.3 当工程管线竖向位置发生矛盾时，宜按下列规定处理：压力管线让重力自流管线；可弯曲管线让不易弯曲管线；分支管线让主管线；小管径管线让大管径管线。

6.10.4 沿城市道路规划的工程管线应与道路中心线平行，其主干线应靠近分支管线多的一侧，工程管线不宜从道路一侧转到另

一侧。道路红线宽度超过 30m 的城市干道宜两侧布置给水配水管线和燃气配气管线；道路红线宽度超过 50m 的城市干道应在道路两侧布置排水管线。

6.10.5 工程管线在道路下面的规划位置应布置在人行道或非机动车道下面。电信电缆、给水输水、燃气输气、污雨水排水等工程管线可布置在非机动车道或机动车道下面。

6.10.6 工程管线在道路下面的规划位置宜相对固定。从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力电缆、电信电缆、燃气配气、给水配水、热力干线、燃气输气、给水输水、雨水排水、污水排水。

6.10.7 严寒或寒冷地区给水、排水、燃气等工程管线应根据土壤冰冻深度确定管线覆土深度，热力、电信、电力电缆等工程管线应根据土壤性质和地面承受荷载的大小确定管线的覆土深度。工程管线的最小覆土深度应符合表 6.10.7 的规定。

表 6.10.7 工程管线的最小覆土深度 (m)

序号	1		2		3		4	5	6	7
管线名称	电力管线		电信管线		热力管线		燃气管线	给水管线	雨水管线	污水管线
	直埋	管沟	直埋	管沟	直埋	管沟				
人行道下	0.50	0.40	0.70	0.40	0.50	0.20	0.60	0.60	0.60	0.60
车行道下	0.70	0.50	0.80	0.70	0.70	0.20	0.80	0.70	0.70	0.70

注：10kv 以上直埋电力电缆管线的覆土深度不应小于 1.0m。

6.10.8 工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距应符合表 6.10.8 的规定。当受道路宽度、断面以及现状工程管线位

置等因素限制难以满足要求时，可根据实际情况采取安全措施后减少其最小水平净距。

表 6.10.8 工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距（米）

序号	管线名称		1	2	3	4				5		6		7		8	9	10			11	12		
			建筑物	给水管		污水雨水 排水管	燃气管				热力管		电力电缆		电信电缆		乔木	灌木	地上杆柱			道路 侧石 边缘	铁路坡脚	
				d≤200mm	d>200mm		低压	中压		高压		直埋	地沟	直埋	缆沟	直埋			管道	通信照明 及<10kv	高压铁塔基础边			
								B	A	B	A										≤35kv			>35kv
1	建筑物			1.0	3.0	2.5	0.7	1.5	2.0	4.0	6.0	2.5	0.5	0.5	1.0	1.5	3.0	1.5	*				6.0	
2	给水管	d≤200mm	1.0			1.0	0.5				1.0	1.5	0.5	1.0	1.5	0.5	3.0	1.5				1.5	5.0	
		d>200mm	3.0			1.5					1.5	0.5	1.0	1.5	0.5	3.0	1.5				1.5			
3	污水雨水排水管		2.5	1.0	1.5		1.0	1.2	1.5	2.0	1.5	0.5	1.0	1.5	0.5	1.5	0.5	1.5				1.5		
4	燃气管	低压	P≤0.05MPa	0.7	0.5		1.0	DN≤300mm0.4				1.0		0.5		0.5	1.0	1.2	1.0	1.0	5.0	1.5	2.5	
		中压	0.005MPa<P≤0.2MPa	1.5	1.2		DN≤300mm0.5				1.0	1.5	1.0											
			0.2MPa<P≤0.4MPa	2.0							1.5	2.0	1.0											
		高压	0.4MPa<P≤0.8MPa	4.0	1.0	1.5					2.0	4.0	1.5		1.5									
0.8MPa<P≤1.6MPa	6.0		1.5	2.0																				
5	热力管		直埋	2.5	1.5		1.0	1.0	1.5	2.0	1.0		2.0		1.0	1.5	1.0	2.0	3.0	1.5	1.0			
			地沟	0.5								1.5	2.0	1.0										
6	电力电缆		直埋	0.5	0.5	0.5	0.5	1.0	1.5	2.0	0.5		1.0	0.5	1.0	0.5	1.0	0.6	1.5	3.0				
			缆沟																					
7	电信电缆		直埋	1.0	1.0		0.5	1.0	1.5	1.0	0.5	0.5	1.0	1.0	0.5	0.5	0.6	1.5	2.0					
			管道	1.5																				
8	乔木		3.0	1.5		1.5	1.2				1.5	1.0	1.0	1.5	1.5				0.5					
9	灌木		1.5																					
10	地上杆柱	通信照明及<10KV		*	0.5	0.5	1.0				1.0		0.5		1.5	1.5				0.5				
		高压铁塔基础边	≤35KV		3.0		1.5	1.0				2.0		0.6										
			>35KV				5.0				3.0													
11	道路侧石边缘			1.5	1.5	1.5	2.5				1.5	1.5	1.5	0.5	0.5									
12	铁路坡脚		6.0	5.0						1.0	3.0	2.0												

6.10.9 河底敷设的工程管线应选择在稳定河段，埋设深度应按不妨碍河道的通航、整治、泄洪和管线安全的原则确定，其净空高度须符合防洪和航运要求。

6.10.10 各种工程管线不应在垂直方向上重叠直埋敷设。管线交叉敷设时，自上向下的排列顺序宜为：电力、热力、燃气、给水、雨水、污水等。

6.10.11 工程管线在交叉点的高程应根据排水管线的高程确定。管线交叉时的最小垂直净距应符合表 6.10.11 的规定。

表 6.10.11 工程管线交叉时的最小垂直净距 (m)

序号		1	2	3	4	5		6		
		给水 管线	污、雨水排 水管线	热力 管线	燃气 管线	电信管线		电力管线		
						直埋	管块	直埋	管沟	
1	给水管线	0.15								
2	污、雨水排水管线	0.40	0.15							
3	热力管线	0.15	0.15	0.15						
4	燃气管线	0.15	0.15	0.15	0.15					
5	电信管线	直埋	0.50	0.50	0.15	0.50	0.25	0.25		
		管块	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25		
6	电力管线	直埋	0.15	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
		管沟	0.15	0.50	0.50	0.15	0.50	0.50	0.50	0.50
7	沟渠（基础底）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
8	涵洞（基础底）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.20	0.20	0.50	0.50	
9	电车（轨底）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
10	铁路（轨底）	1.00	1.20	1.20	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	

注：大于 35KV 直埋电力电缆与热力管线最小垂直净距应为 1.00m。

6.10.12 当遇下列情况之一时，工程管线宜采用综合管沟集中敷设。

- 1 道路宽度难以满足直埋敷设多种管线的路段。
- 2 道路与铁路或河流的交叉处。
- 3 广场或主要道路的交叉处。

4 交通运输繁忙或工程管线设施较多的机动车道、城市主干道不宜开挖路面的路段等。

6.10.13 电力架空杆线与电信架空杆线宜分别架设在道路两侧,且与同类地下电缆位于同侧。

6.10.14 架空热力管线不应与架空输电线、电气化铁路的馈电线交叉敷设。当必须交叉时,应采取保护措施。

6.10.15 架空管线与建(构)筑物等的最小水平净距应符合表 6.10.15 的规定。

表 6.10.15 架空管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距(m)

名称		建筑物 (凸出部分)	道路 (路缘石)	铁路 (轨道中心)	热力管线
电力	10KV 边导线	2.0	0.5	杆高加 3.0	2.0
	35KV 边导线	3.0	0.5	杆高加 3.0	4.0
	110KV 边导线	4.0	0.5	杆高加 3.0	4.0
电信杆线		2.0	0.5	4/3 杆高	1.5
热力管线		1.0	1.5	3.0	—

6.10.16 架空管线交叉时的最小垂直净距应符合表 6.10.1 的规定。

表 6.10.16 架空管线之间及其与建(构)筑物之间交叉时的最小垂直净距(m)

名称		建筑物 (顶端)	道路 (地面)	铁路 (轨顶)	电信线		热力管线
					电力线有防 雷装置	电力线无 防雷装置	
电力 管线	10KV 以下	3.0	7.0	7.5	2.0	4.0	2.0
	35~110KV	4.0	7.0	7.5	3.0	5.0	3.0
电信线		1.5	4.5	7.0	0.6	0.6	1.0
热力管线		0.6	4.5	6.0	1.0	1.0	0.25

注:横跨道路的架空电力线距地面应大于 9m。

## 7 城市景观规划

### 7.1 城市景观规划原则

7.1.1 城市景观规划是通过功能分析和美学感受、对城市地区进行宏观景观规划、中观景观规划和微观景观规划的设计。

7.1.2 城市景观的创造是由城市三维空间布局、建筑设计创作、园林绿化营造与城市经济水平、社会生活组织、城市居民文化素质基础等形成的多层次、三位一体的综合结果。

7.1.3 编制各个阶段的城市规划均应重视创造良好的城市景观，确定城市的景观体系，包括主要的景观地区、景观地带和景观节点，城市轮廓线、制高点、标志物、城市雕塑设置地以及视线通道等景观要素。

7.1.4 城市重要地区、重要地段应编制城市景观规划或城市设计。

7.1.5 编制景观规划的地区内的各项建设均需要符合景观规划的有关要求，其他地区的建设，在提供规划设计条件和技术审查时，除满足城市总体规划对景观要求外，也应充分重视城市景观要素。

7.1.6 城市景观规划要注重城市整体风貌，提高城市整体环境质量，彰显地方特色。

### 7.2 居住区及居住建筑景观

7.2.1 新建居住建筑应以居住区、居住小区、居住组团为组织形式，按城市总体规划要求统一成片规划，尽量避免零星插建，须插建时，应按地段、街区的详细规划要求设计和国家有关保护单位和个人财产的法律进行。

7.2.2 同一组居住建筑群体的风格、造型、色彩应协调统一，并在此基础上，从造型、色彩、细部、材质、小品等方面，增强居

住建筑的可识别性。

7.2.3 不得在成套居住建筑的院落内和属于文物保护单位的居住建筑的院落内增建任何建筑物。

7.2.4 居住小区、组团在规划设计时应重点考虑面向城市街道的景观设计。

7.2.5 已建居住建筑外部造型、色彩的改变，必须以楼幢为整体进行规划设计，并应保持与周围环境的协调统一。

7.2.6 居住建筑空调室外机、太阳能热水器等户外设施应统一预留位置并宜隐蔽处理，注意景观。封闭阳台宜以楼幢为单位统一进行，实现整洁美观的效果。

7.2.7 居住区内庭院设计、公共场所环境设计应注重整体、协调、统一的原则，注重庭院环境设计、公共场所景观设计。

### 7.3 城市街道景观

7.3.1 城市街道景观要形成丰富有变化的天际线、沿街建筑立面应协调，旧城区整理或改建中，街道景观应体现当地历史文化特色，沿街建筑后退空间应注重景观设计。

7.3.2 城市主干道两侧需建住宅楼时，立面设计、装饰应达到与所处建筑环境协调的效果。沿人行道布置时不得设置突出开敞式阳台。沿街阳台不得擅自改造和装修。

7.3.3 沿主要干道两侧不得设置锅炉房、烟囱、烧火道、垃圾道、污水池、化粪池、厨房间、储藏室等有碍景观、市容的附属设施。

配、变电室、泵房一般宜布置在地下室或底层，确需独立设置的，要根据消防、噪音、间距等规定进行布置，其外部形象应与周围景观相协调，进出线路应埋入地下。

7.3.4 沿街的建筑红线与道路红线之间的缓冲带内，要合理布置绿化、城市小品。在人流流量大的公建前，必须做出人流、车流线设计（包括动静两态），满足人流疏散的要求。缓冲带内不得建造任何永久性设施，不得作为单位专用停车场用地。

- 7.3.5 任何道路交叉口、绿化隔离带不得设置阻碍交通视线的任何设施，不得堆放或临时摆放工具、设备工作台、材料物品等。
- 7.3.6 沿街不得设置实体围墙。特殊单位确需砌筑的实体围墙，形式要美化、绿化，要与周边景观相协调，高度一般不超过 2.2m。
- 7.3.7 沿街建筑装修的造型、尺度、色彩、材质等应符合城市街景设计要求。
- 7.3.8 建筑沿街立面装修原则上不得增加使用面积，不得影响建筑立面效果。屋顶装饰整体上不得突出批准的建筑红线，不得增设突出原建筑红线的立柱、台阶，设置空调必须进行隐藏处理。沿人行道的底层立面不得设置空调。
- 7.3.9 建筑室外装修不得增加使用面积，屋顶装修不得违反有关间距、景观的规定。
- 7.3.10 高层建筑消防登高面上不得悬挑装饰。

#### 7.4 城市雕塑和建筑小品

7.4.1 城市雕塑要按照城市规划实施。在未编制城市景观规划的情况下，其选择的位置应满足公共安全，不影响交通视线，满足城市景观的要求，保证群众有良好的观赏效果。

道路交通性广场内不宜设置城市雕塑。

7.4.2 雕塑和小品应内容健康、造型优美，其设计应考虑设置环境的人文景观、自然景观和尺度、色彩、质感等因素。

7.4.3 设置广告、灯箱、指示牌、公用电话、报刊亭、果皮箱等应当遵循安全、美观的原则，不得影响建筑物的通风、采光和安全，不得妨碍交通或影响消防通道，不得影响建筑物、街景、对景和城市轮廓线的重要特征；造型应协调、优美，选材精致。

7.4.4 城市特殊地段（商业区、城市门户）、重要景观节点的商业广告，应在总体规划的指导下，统一规划。

7.4.5 风景区和历史文化保护区等各类保护区域内设置灯箱、广告、招牌等，必须符合相应规划的要求，其形式应与所处的环境

相协调。

7.4.6 纪念性建筑、教育设施、医疗养设施、军事设施、政府行政建筑及其用地范围内，不得设置商业性广告。

7.4.7 高层建筑的顶部和外墙面、建筑物消防登高面不得设置广告构筑物；高层建筑的裙房屋顶不得设置破坏建筑空间格局的广告构筑物。

7.4.8 设置户外的书报亭、公用电话亭要按景观小品要求设计，其位置不得影响行人交通，并不得影响交通视线。

## 8 城市绿地与风景名胜区

### 8.1 规划控制

8.1.1 城市绿地分类按《城市绿地分类标准》(CJJ/T85-2002)分为公园绿地、生产绿地、防护绿地、附属绿地、其它绿地五大类。具体分类应符合表 8.1.1 的规定

表 8.1.1 绿地分类

类别代码			类别名称	内容与范围	备注
大类	中类	小类			
G1	G11		公园绿地	向公众开放,以游憩为主要功能,兼具生态、美化、防灾等作用的绿地。	
			综合公园	内容丰富,有相应设施,适合于公众开展各类户外活动的规模较大的绿地。	
		G111	全市性公园	为全市居民服务,活动内容丰富设施完善的绿地。	
		G112	区域性公园	为市区内一定区域的居民服务,具有较丰富的活动内容和设施完善的绿地。	
	G12		社区公园	为一定居住用地范围内居民服务,具有一定活动内容和设施的集中绿地。	不包括组团绿地。
		G121	居住区公园	服务与一个居住区的居民具有一定活动内容和设施为居住区配套建设的集中绿地。	服务半径:0.5~1.0km
		G122	小区公园	为一个居住小区的居民服务、配套建设的集中绿地。	服务半径:0.3~0.5km
	G13		专类公园	具有特定内容或形式,有一定游憩设施的绿地。	
		G131	儿童公园	单独设置,为少年儿童提供游戏及开展科普、文体活动,有安全、完善设施的绿地。	
		G132	动物园	在人工饲养条件下,异地保护野生动物,供观赏、普及科学知识,尽行科学研究和动物繁育,并具有良好设施的绿地。	
		G133	植物园	进行植物科学研究和引种驯化,并供观赏、游憩而开展科普活动的绿地。	
		G134	历史名园	历史悠久知名度高体现传统造园艺术并被审定文物保护单位园林。	
		G135	风景名胜公园	位于城市建设用地范围内,以文物古迹、风景名胜点(区)为主形成的具有城市公园功能的绿地。	

	G136	游乐园	具有大型游乐设施，单独设置，生态环境较好的绿地。	绿化占地比例应大于等于65%。
	G137	其他专类公园	除以上各种专类公园外具有特定主题内容的绿地。包括雕塑园、盆景园、体育公园，纪念性公园等。	绿化占地比例应大于等于65%。
	G14	带状公园	沿城市道路、城墙、水滨等，有一定游憩设施的狭长形绿地。	
	G15	街旁绿地	位于城市道路用地之外，相对独立成片的绿地，包括街道广场绿地，小型沿街绿化用地等。	绿化占地比例应大于等于65%。
G2		生产绿地	为城市绿化提供苗木、花草、种子的苗圃、花圃、草圃等圃地。	
G3		防护绿地	城市中具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地。包括卫生隔离带、道路防护绿地、城市高压走廊绿带等。	
G4		附属绿地	城市建设用地中绿地之外各类用地中的附属用地。包括居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政设施用地和特殊用地中的绿地。。	
G4	G41	居住用地	城市居住用地之内社区公园以外的绿地，包括组团绿地、宅旁绿地、配套公建绿地、小区道路绿地等。。	
	G42	公共设施绿地	公共设施内的绿地。	
	G43	工业绿地	工业用地内的绿地。	
	G44	仓储绿地	仓储用地内的绿地。	
	G45	对外交通绿地	对外交通用地内的绿地。	
	G46		道路绿地	
	G47		市政设施绿地	
G48		特殊绿地	特殊用地内的绿地。	
G5		其他绿地	对城市生态环境质量、居民休闲生活、城市景观和生物多样性保护有直接影响的绿地。包括风景名胜区，水源保护区、郊野公园、森林公园、自然保护区、风景林地、城市绿化隔离带、野生动植物园、湿地、垃圾填埋场恢复绿地等。	

8.1.2 城市城区绿地率：新区建设不应低于35%，旧区改造不应低于30%。

8.1.3 公园绿地的布置应符合下列规定：

1 沿城市主干道的市、区级公园主要出入口的位置，必须与城市交通和游人流向、流量相对应，根据规划和交通的需要设置游人集散广场；

2 城市高压输配电架空线通道内的用地不应设置公园；

3 在树木附近设置建筑物，构筑物必须符合下列表 8.1.3-1 规定。

表 8.1.3-1 公园树木与地面建筑物、构筑物外援最小水平距离 (m)

名称	新植乔木	现状乔木	灌木或绿篱外缘
测量水准点	2.00	2.00	1.00
地上杆柱	2.00	2.00	----
挡土墙	1.00	3.00	0.50
楼房	5.00	5.00	1.50
平房	2.00	5.00	----
围墙 (高度小于 2m)	1.0	2.00	0.75
排水明沟	1.00	1.00	0.50

4 公园游人出入口总宽度应符合表 8.1.3-2 的规定；

表 8.1.3-2 公园游人出入口总宽度下限 (m/万人)

游人人均在公园停留时间	售票公园	不售票公园
> 4h	8.3	5.0
1-4h	17.0	10.2
< 1h	25.0	15.5

注：单位“万人”指公园游人容量

表 8.1.3-3 公园内部用地比例 (%)

用地面积 (h m <sup>2</sup> )	用地类型	公园类型												
		综合性公园	儿童公园	动物园	专类动物园	植物园	专类植物园属性	盆景园	风景名胜公园	其他专类公园	居住区公园	居住小区游园	带状公园	街旁游园
<2	I	—	15~25	—	—	—	15~25	15~25	—	—	—	10~20	15~30	15~30
	II	—	<1.0	—	—	—	<1.0	<1.0	—	—	—	<0.5	<0.5	—
	III	—	<4.0	—	—	—	<7.0	<8.0	—	—	—	<2.5	<2.5	<1.0
	IV	—	>65	—	—	—	>65	>65	—	—	—	>75	>65	>65
2~<5	I	—	10~20	—	10~20	—	10~20	10~20	—	10~20	10~20	—	15~30	15~30
	II	—	<1.0	—	<2.0	—	<1.0	<1.0	—	<1.0	<0.5	—	<0.5	—
	III	—	<4.0	—	<12	—	<7.0	<8.0	—	<5.0	<2.5	—	<2.0	<1.0
	IV	—	>65	—	>65	—	>70	>65	—	>70	>75	—	>65	>65
5~<10	I	8~18	8~18	—	8~18	—	8~18	8~18	—	8~18	8~18	—	10~25	10~25
	II	<1.5	<2.0	—	<1.0	—	<1.0	<2.0	—	<1.0	<0.5	—	<0.5	<0.2
	III	<5.5	<4.5	—	<14	—	<5.0	<8.0	—	<4.0	<2.0	—	<1.5	<1.3
	IV	>70	>65	—	>65	—	>70	>70	—	>75	>75	—	>70	>70
10~20<20	I	5~15	5~15	—	5~15	—	5~15	—	—	5~15	—	—	10~25	—
	II	<1.5	<2.0	—	<1.0	—	<1.0	—	—	<0.5	—	—	<0.5	—
	III	<4.5	<4.5	—	<14	—	<4.0	—	—	<3.5	—	—	<1.5	—
	IV	>75	>70	—	>65	—	>75	—	—	>80	—	—	>70	—
20~	I	5~15	—	5~15	—	5~10	—	—	—	5~15	—	—	10~25	—

50<50	II	<1.0	—	<1.5	—	<0.5	—	—	—	<0.5	—	—	<0.5	—
	III	<4.0	—	<12.5	—	<3.5	—	—	—	<2.5	—	—	<1.0	—
	IV	>75	—	>70	—	>65	—	—	—	>80	—	—	>70	—
≤50	I	5~10	—	5~10	—	3~8	—	—	3~8	5~10	—	—	—	—
	II	<1.0	—	<1.5	—	<0.5	—	—	<0.5	<0.5	—	—	—	—
	III	<3.0	—	<11.5	—	<2.5	—	—	<2.5	<1.5	—	—	—	—
	IV	>80	—	>75	—	>85	—	—	>85	>85-	—	—	—	—

注 I-园路及铺装场地 II-管理建筑 III-游览休憩服务公共建筑 IV-绿地

#### 8.1.4 附属绿地

1 居住绿地的设置按《城市居住区规划设计规范》(GB501080-2002)执行。居住区内的公共绿地面积指标应符合以下要求:

a 组团不小于  $0.5\text{m}^2/\text{人}$ ; 小区(含组团)不小于  $1.0\text{m}^2/\text{人}$ ; 居住区(含小区与组团)不小于  $1.5\text{m}^2/\text{人}$ , 旧区不小于  $1.0\text{m}^2/\text{人}$ 。

b 旧区改造绿地率可以酌情降低, 但不得低于相应指标的70%。居住小区内每块公共绿地面积应不小于  $400\text{m}^2$ , 且至少有一分之一的绿地面积在规定的建筑日照阴影线范围之外。

2 建设基地的绿地应符合以下要求:

a 工业、商业、金融、仓储、交通枢纽、市政公用设施等单位, 绿地率不小于20%。对环境有大气、噪音污染的厂矿企业单位, 绿地率不小于30%。

d 机关团体、文化娱乐、体育、医疗卫生、教育、科研设计、部队等单位, 绿地率不小于35%。

#### 3 道路绿地

城市道路绿地指标:

a 园林景观路绿地率不得小于40%;

b 红线宽度大于50m的道路绿地率不得小于30%;

c 红线宽度在35~50m的道路绿地率不得小于25%;

d 红线宽度24~35m的道路绿地率不得小于20%;

e 现状道路绿地率未达到20%, 在改造过程中均应达到20%以上。

f 行道树林带宽度不得小于2m, 树池形式的绿化带宽度不得小于1.2m。

#### 8.1.5 生产防护绿地

生产防护绿地面积占城市建成区面积比率不低于2%, 应为城市绿化提供充足的苗木、花卉和草皮。城市河流、湖泊等水体旁的防护绿带宽度不宜少于30米。城市外围防护林宽度应不少于50米。二、三类工业与居住用地之间必须设置不小于50m的卫生防

护距离。

高速路、快速路、铁路两侧应建卫生隔离防护林带，宽度不宜小于 15m。

8.1.6 城市规划区内已建成的城市各类绿地和规划确定的城市绿化用地，应当划定规划绿线，向社会公布。未经城市规划行政主管部门按法定程序批准，任何单位和个人不得擅自调整规划绿线。任何单位和个人不得占用城市规划确定的城市绿化用地进行工程建设。

8.1.7 城市绿地及外围保护地带内，建设项目的性质、布局、建筑造型、体量、高度及色彩等，应与其所处的景观环境相协调。

8.1.8 索道与缆车；大型文化、游乐设施；主题公园等建设项目，要充分论证，并按照有关规定从严控制。

## 8.2 风景名胜区

### 8.2.1 规划控制原则

1. 应当依据资源特征、环境条件、历史情况、现状特点以及国民经济和社会发展趋势，统筹兼顾，综合安排；

2. 应严格保护自然与文化遗产，保护原有景观特征和地方特色，维护生物多样性和生态良性循环，防止污染和其他公害，充实科教审美特征，加强地被和植物景观培育；

3. 应充分发挥景源的综合潜力，展现风景游览欣赏主题，配置必要的服务设施与措施，改善风景区运营管理机能，防止人工化，城市化、商业化倾向，促使风景区有度、有序、有节律地持续发展；

4. 应合理权衡风景环境、社会、经济三方面的综合效益，权衡风景区自身健全发展与社会需求之间关系，创造风景优美、设施方便、社会文明、生态环境良好、景观形象和游赏魅力独特，人与自然协调发展的风景游憩境域。

8.2.2 风景名胜区的规划应确定规划范围和外围保护地带，对风

景实施分类保护和分级保护。风景名胜区及外围保护地带范围内建设规划控制指标按表 8.2.2 执行。

8.2.3 风景名胜区内严禁开山采石、挖沙取土、填塞水域、建墓立碑等影响和破坏景观、污染环境、妨碍游览的行为。建设新景点，应充分论证，科学布置，保证景区景观完整，维护自然风貌环境，保持生态平衡。

8.2.4 在游人集中的游览区和自然环境保留地内，不得建设宾馆、度假村、疗养院机构、管理机构、生活区及其他影响环境景观的工程设施。

8.2.5 在风景名胜区及其外围保护地带内不得建设工矿企业、铁路、高速公路、仓库、医院等与风景和游览无关及破坏景观、污染环境、妨碍游览的项目和设施。外围保护地带除无污染加工型旅游产品工业项目外，不得修建其他工业项目，现有工业项目应逐步搬迁。

表 8.2.2 风景名胜区建设规划控制指标

建设项目		规划控制指标	建筑密度 (%)	建筑容 积率	建筑高度 (米)	绿地率 (%)
风景 名胜 区	景点地段		<5	<0.1	<8	>80
	游览建筑		<10	<0.3	<10	>60
	公共建筑		<18	<0.5	<12	>40
	步行商业街		<50	<1.0	<8	>20
风景 保护 地段	度假村		<18	<0.5	<10	>50
	公共建筑		<20	<1.0	<15	>40
	步行商业街		<50	<1.6	<12	>25
	别墅区		<15	<0.3	<7	>50
	居住区	低层	<30	<0.8	<9	>40
		多层	<28	<1.4	<15	>35
无污染加工类旅游产品 工业		<25	<1.5	<18	>35	

## 9 历史文化名城、街镇、名村、街区、建筑及文物古迹的保护

### 9.1 保护项目

#### 9.1.1 历史文化名城、名镇、名村的确定：

- 1 由国务院批准公布的国家级历史文化名城、名镇、名村；
- 2 由自治区人民政府批准公布的自治区级历史文化名城、名镇、名村。

#### 9.1.2 由市、县人民政府批准公布的历史文化街区、历史建筑。

#### 9.1.3 由国务院、自治区人民政府以及市、县人民政府批准公布的各级文物保护单位。

9.1.4 国家级历史文化名城、文物保护单位的申报审批条件和程序，依据《中华人民共和国文物保护法》以及有关规定执行。自治区级历史文化名城及自治区历史文化街区、建筑的申报条件和程序，依据《新疆维吾尔自治区历史文化名城、街区、建筑保护条例》相关规定执行。自治区级及市、县级文物保护单位的审批条件和程序依据自治区的有关规定执行。

### 9.2 保护原则

9.2.1 对历史文化名城、名镇、名村、街区、建筑的保护应当遵循科学规划、严格保护的原则。

9.2.2 合理确定历史文化名城、街区的人口密度，降低建筑密度，改善城市基础设施，改善居住条件，保护传统特色，提高环境质量。

9.2.3 历史文化名城、名镇、名村、街区、建筑的规划保护范围内不得安排可能影响安全的工厂、企业、仓库、交通设施及其他建筑物、构筑物，并应逐步搬迁破坏或影响传统特色环境风貌的工厂、企业、仓库及其他设施。

9.2.4 在历史文化名城、街区、建筑规划保护范围内从事工程建设活动，应当符合保护规划要求，保持历史文化名城的传统风貌与格局。建设项目的布局、造型、体量、高度、色调等应当与周边景观相协调。

9.2.5 历史文化街区和建筑的维修，必须遵循“不改变原状”“修旧如故”的原则。

### 9.3 保护规划

9.3.1 经国务院、自治区人民政府批准公布的历史文化名城，名镇、名村，当地市、县人民政府应当在公布后的1年内组织编制完成历史文化名城、名镇、名村保护规划，经批准公布的历史文化街区、历史文化建筑，当地市、县人民政府应当在规划行政主管部门公布后的六个月内会同有关部门编制保护规划。

其他具有传统特色地段的城市、城镇、村庄、也应编制有关规划，保护好特色文化、景观和环境。

9.3.2 历史文化名城、名镇所在地，除在总体规划中编制名城保护规划内容外，必须单独编制保护规划。历史文化名村的村庄规划，历史文化街区和建筑所在片区、分区规划、详细规划也应按此原则办理。

9.3.3 在历史文化名城、街区保护规划范围内从事工程建设活动，应当符合保护规划要求，保持历史文化名城的传统风貌与格局。建设项目的布局、造型、体量、高度、色调等，应当与周围风貌相协调。在上述范围内的工程建设活动方案，应组织专家进行论证，并听取公众意见。

9.3.4 凡属应编制保护规划的历史文化名城、街区、建筑所在地段，未编制保护规划者，不得进行建筑物的新、改、扩建及拆除等一切工程建设活动，城市规划主管部门不得为其办理“一书、两证”等手续，并应尽快完成规划的编制。

9.3.5 保护规划应当包括下列内容：

- 1 保护原则、保护内容和保护范围；
  - 2 保护措施、开发强度和建设控制要求；
  - 3 传统格局和历史风貌保护要求；
  - 4 历史文化街区、名镇、名村的核心保护范围和建设控制地带；
  - 5 保护规划分期实施方案。
- 9.3.6 保护规划内容及要求应符合《历史文化名城名镇名村保护条例》、《历史文化名城保护规范》要求。

## 9.4 文物古迹保护

- 9.4.1 按照《文物保护法》的规定，经批准的各级文物，在城市规划和建设中必须采用有效措施进行保护。
- 9.4.2 按照文物等级和所处环境，分别划定文物保护范围；在文物保护单位周围可划出建设控制地带。在文物保护范围内不得在地面、地下和空中进行危害文物保护单位的安全及影响周围风貌的活动。有远眺功能的重要文物观景点，应划定视野保护走廊。
- 9.4.3 在建设控制地带内进行新建、改建、扩建的建（构）筑物，其建筑高度、体量、形式、色彩等应符合城市规划和文物保护的有关规定，并按批准的详细规划执行。无批准的详细规划城乡规划行政主管部门不得审批建设项目。
- 9.4.4 在文物保护单位附近，进行工程选址和工程设计时，必须取得文物管理部门的意见，并将文物保护措施列入设计任务书中。
- 9.4.5 文物保护单位进行修缮、保养和因特别重要的原因不得不迁移时，必须经上级主管部门批准并遵守不改变文物现有状态的原则，修旧如故，不得擅自改变建筑物的现状。
- 9.4.6 经批准用于展览、陈列之用的文物保护单位，必须保持文物现有状况不受到破坏，并负责保护文物的安全，不得损坏、改建、添建、拆除，并负责维修。

目前尚未达到保护或未经改作它用的文物保护单位，应有计

划及时提出处理方案经审批后进行调整，以保护文物完整。

## 10 城市空域保护和地下空间利用

### 10.1 城市空域保护

10.1.1 为保证城市微波通道和飞行航线等的畅通，保证广播电视台台站（包括有线广播电视台台站）、卫星地面站和气象雷达站接受信号和监测信号等不受干扰，应对相应空域划定保护范围，采取保护措施，控制建（构）筑物高度。

10.1.2 凡需要发射或接受电磁波或使用产生电磁辐射设备的建设项目选址时，建设单位必须提供有关技术资料（发射或接受电磁波产生电磁波辐射的范围）和明确要求，以便处理好与城市建设用地之间的关系。

城市人口密集的区域禁止设置产生微波的设施。

10.1.3 无线电通讯工程新建项目的选址，应由建设方提供必要的技术资料：绘制微波通道等空间走向及范围图，提出具体的空域保护、电磁环境保护及保护期限以及无线电管理部门的批准文件等选址要求。

10.1.4 气象站及其他有类似空域保护要求的新建项目的选址，应由建设方提供必要的技术资料，提出具体的空域保护及保护期限等技术要求。

10.1.5 对电磁环境及空域保护有要求的现状设施，应由建设方提出电磁环境、空域保护的要求，提出保护期限申请，经核实具体位置和有关保护要求后，结合城市实际及发展需要，由城市规划行政主管部门确定的措施和保护期限。

10.1.6 在城市规划区内设机场的航空部门，应根据使用民用飞行器的特性和助航设备性能，对机场及其附近一定范围，规定净空障碍物限制面（包括平面、斜面和锥面），绘制净空保护范围图，

经过城市人民政府审查认可后实施。凡在机场净空保护范围内，新建或改扩建的建（构）筑物高度必须符合机场飞行区技术标准规定的净空保护要求。一定高度的建（构）筑物视民航飞行安全要求的有关规定设置飞行障碍灯和其它标志。

#### 10.1.7 危险品库爆炸影响范围

易燃易爆及放射性危险品仓库的设置，城区内不得新建危险品仓库，已建的应尽快搬迁。凡涉及易燃易爆及放射性危险品库，应按照其允许的库存规模及特性，与有关公共安全等部门共同确定建设控制范围。明确建设控制范围的有关建设活动的限制要求。

### 10.2 地下空间利用

10.2.1 地下空间利用应与地面建筑、城市交通、工程管线、地下文物及其它地下构筑物统筹规划、合理安排。并考虑工程地质情况，充分利用地形、地貌，使城市地下空间与地面建设相协调。

10.2.2 地下工程建设在满足其使用功能的同时应注意地下空间对环境、安全和设施运行、维护等方面的使用要求。地下工程与地面应有便捷的交通联系，其出入口设置应满足消防要求、人、车流进出要求并与地面设施相协调，做为地下机动车库的出入口坡道应处理好与地面交通及地面设施的相互关系。

10.2.3 具有人防设施设置等级的城市，防空地下室的数量、位置、需要面积及战时防护等级和用途应由人防主管部门确定，防空地下室建设均应考虑非战时用途的安排。

10.2.4 地下人防工事与地面应有便捷的交通联系。独立的防空地下室应设置两个以上出入口，主要出入口应设置在城市支路附近，并防止在战时被掩埋。防空地下室的出入口、进排风口、排烟口等，应结合地面建筑物和周围环境条件合理布置，有利于防空和隐蔽伪装。

10.2.5 凡与防空地下室无关的管道，不应穿过其围护结构。

10.2.6 地下人行通道的设置应妥善处理与地上、地下建构筑

物及各类工程管线的相互关系。对现有管线的改扩建和新增管线的设置，必须考虑施工和运行的方便。一般可安排在人行通道两侧或顶部，如须考虑在其下部穿过，应预埋管廊。其出入口应规划人流集散用地，其面积不小于 50m<sup>2</sup>。

10.2.7 条件具备的城市可考虑利用地下空间建设地铁或其它交通工程。地铁等应与城市地面交通有便捷联系，主要出入口应设置在城市主干道附近，并按规定安排人流集散及停车场地。

10.2.8 人防规划在编制、建设管理时应依据《中华人民共和国人民防空法》、《新疆维吾尔自治区实施人民防空法办法》及《国家人防委员会、建设部关于人防建设与城市建设相结合规划编制办法》等部分相关要求执行。

10.2.9 城市地下空间规划在编制、建设、管理时应依据《城市地下空间开发利用管理规定》的相关要求执行。

## 附录 A 计算规则

### A.0.1 建筑面积计算

按国家有关建筑面积计算规则计算。

### A.0.2 建设基地面积计算

建设基地面积按城市规划行政主管部门划定的用地范围计算，但道路规划红线和河道蓝线内的面积不计入。

### A.0.3 建筑间距计算

1. 建筑间距为相邻两栋建筑外墙之间最小垂直距离，外墙有凸出物时，按凸面外缘计算。

2. 建筑物北侧遮挡阳光的局部出挑（如阳台、楼梯平台、挑廊等），局部凸出部分的总长超过相应建筑边长二分之一的应从凸出部分垂直投影线计算；少于二分之一的可不计入，但凸出部分连续长度超过 8 米的，按凸出部分垂直投影线计算。

### A.0.4 建筑高度计算

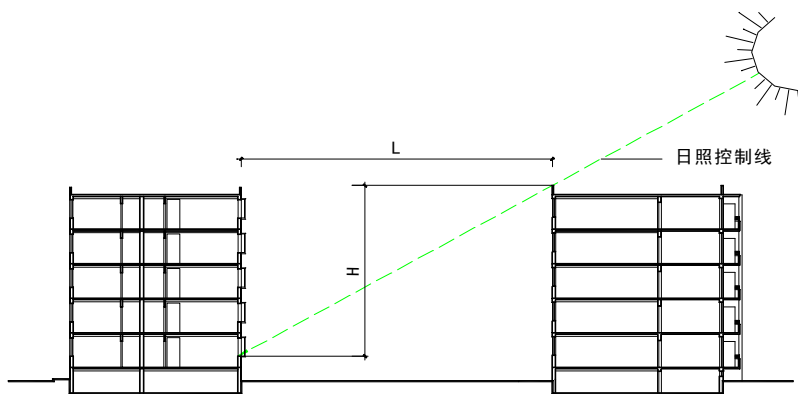
在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

1. 从北侧建筑地面层（计算层）室内地坪起算，到南侧建筑顶部遮阳线。

2. 建筑物局部出挑遮挡阳光的，计算高度部分同 3-（2）。

3. 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 6m 以内，且水平面积之和不超过屋面面积八分之一的；遮挡阳光面宽度不超过建筑物遮挡阳光面总宽度二分之一，且连续长度不超过 8m 的，不计入建筑高度。

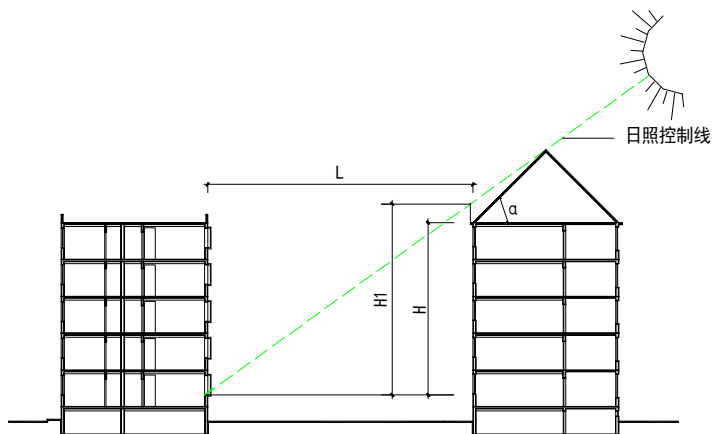
## 附录 B 建筑高度计算图示



L——间距

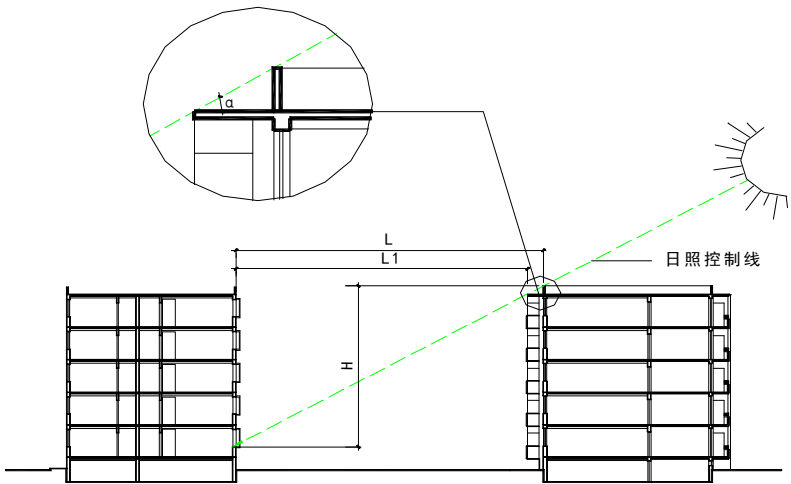
H——北侧建筑一层窗台至南侧建筑屋面北女儿墙顶高度

图 B. 0. 1



当  $\alpha > 26^\circ$  时，以  $H_1$  代替  $H$ ；

图 B. 0. 2

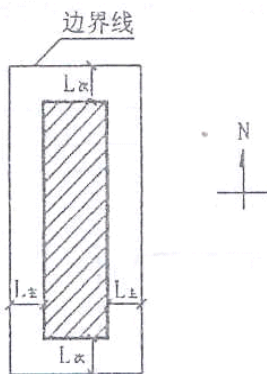
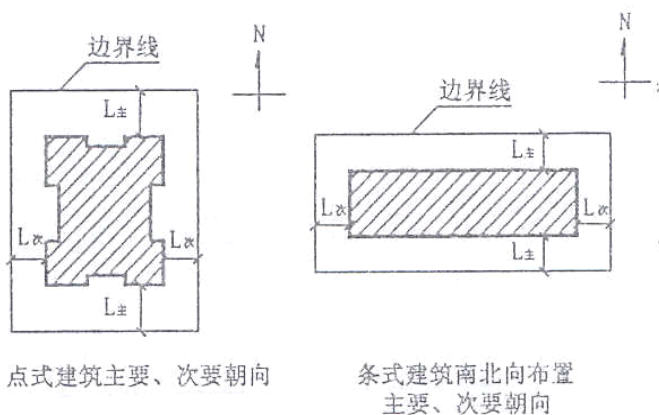


当  $\alpha < 26^\circ$  时，不计北向阳台遮挡；

当  $\alpha > 26^\circ$  时，而且北向阳台总长  $> 1/2$  北墙总长时，房屋间距计算到阳台线位置，即  $L_1$ 。

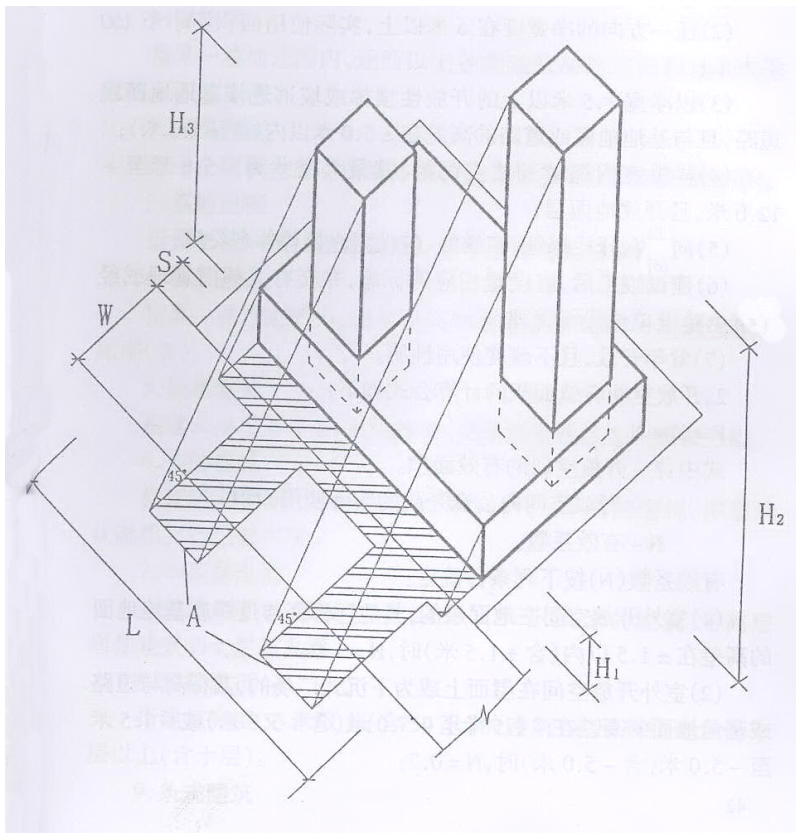
图 B.0.3

## 附录 C 建筑物离界距离图示



条式建筑东西向布置  
主要、次要朝向

## 附录 D 沿城市道路建筑高度控制图示



注 1. 图中  $A < L (W + 2S)$

2. 图中斜线部分 A 为 1:1 (即  $45^\circ$ ) 高度角的投影面积。

3.  $H_1$ 、 $H_2$ 、 $H_3$  为组合建筑各部分实际高度。

## 附录 E 开放空间的条件和计算方法

E.0.1 开放空间是指在建筑基地内，为社会公众提供的广场、绿地、通道、停车场（库）等公共使用的室内外空间（包括平地、下沉式广场和屋顶平台）。

E.0.2 开放空间必须同时符合下列条件：

- 1 沿城市道路、广场留设，不得设置封闭设施；
- 2 任一方向的净宽度在6m以上，实际使用面积不小于150m<sup>2</sup>；
- 3 以净宽1.5m以上的开放性楼梯或坡道连接基地地面或道路，且与基地地面或道路的高差在±5.0m以内（含±5.0m）；
- 4 提供室内连续开放空间的，其最大高差为-5.0m至+12.0m，且开放地面层；
- 5 向公众开放绿地、广场的，应设置座椅等休息设施；
- 6 建设竣工后，应设置相应的标志，并交有关部门管理或经批准由建设单位代行管理。
- 7 常年开放，且不改变使用性质。

E.0.3 开放空间有效面积的计算公式如下：

$$F=M \times N$$

式中：F—开放空间的有效面积。

M—开放空间向公众开放的实际使用面积。

N—有效系数。

E.0.4 有效系数（N）按下列条件确定：

- 1 室外开放空间在地面层的，其地坪标高与道路或基地地面的高差在±1.5m以内（含±1.5m）时，N=1.0；
- 2 室外开放空间在屋面上或为下沉式广场的，其标高与道路或基地地面的高差在+1.5m至+5.0m（含+5.0m）或-1.5m至-5.0m（含-5.0m）时，N=0.7；
- 3 提供室内开放空间，其标高与室外基地地面的高差在±5.0米以内，或提供室内连续开放空间，其标高与室外基地地面的高差在-5.0m至+12.0m时，N=1

## 本规程用词说明

1. 执行本规程条文时，对于要求严格程度的用词说明如下，以便在执行中区别对待。

1) 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”。

2) 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”。

3) 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，采“可”。

2. 条文中指明应按其他有关标准和规范执行的写法为“应按…执行”或“应符合…要求或规定”。

录入:Shao Yong Nian