

# 潜江市人民政府文件

潜政发〔2017〕39号

## 市人民政府 关于印发潜江市建设工程规划 管理技术规定的通知

各区、镇、办事处，市政府各部门：

《潜江市建设工程规划管理技术规定》已经2016年11月15日市政府第81次常务会议审议通过，现印发给你们，请严格遵照执行。



# 潜江市建设工程规划管理技术规定

## 第一章 总 则

第一条 为规范规划管理工作，实现规划管理的标准化和法制化，保障我市城乡规划的顺利实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》等法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定是编制、审批城市建设工程规划的具体规定和确定技术经济指标的依据，适用于本市城市规划区范围内的各项建设工程规划编制和建设规划管理。本市其它建制镇、管理区可参照本规定执行或制定技术规定。

本规定未涉及的内容，还应符合国家及湖北省有关法律、条例、规范的规定。

第三条 本规定由市规划行政主管部门负责组织实施。

发改、国土、住建、环保、水务、交通、商务、城管、人防、交警、消防、园林等部门按照各自职责做好相关工作。

第四条 规划管理应当保护“水乡园林”城市风貌和自然生态格局，体现低碳环保、资源节约、环境友好、综合防灾的总体要求，充分发挥城乡规划引领城乡建设、改善生态环境、保障公众利益的作用，创造特色鲜明的城市空间形态，改善人居环境，实现经济社会健康可持续发展。

## 第二章 建设用地

**第五条** 建设用地使用和建设项目选址，应当以控制性详细规划为依据，并遵循土地使用兼容性的原则。建设用地使用性质应当根据控制性详细规划和规划用地兼容性规则确定。

本规定附表 2-1 的建设项目应当由具备相应资质的规划设计单位编制交通影响评价报告，上述项目在项目选址时一并提交。

**第六条** 建设用地使用和建设项目的选址应当符合集约利用、整体实施的原则，除公益性设施和市政基础设施外，建设项目的用地规模应满足最小开发单元的要求。其中，居住项目用地应不小于 20000 平方米，商业、服务业等公共设施项目用地应不小于 6000 平方米，但具有下列情形之一的建设项目除外：

（一）街区内邻近土地已经开发建设完成，规划期内不具备扩大建设可能性的；

（二）街区内邻近用地为市政公用、公益设施等，且实施特殊功能控制不宜扩大、合并实施的；

（三）零星合法建筑被鉴定为 D 级危险房屋，未压占规划“五线”（即红线、黄线、蓝线、绿线、紫线），且所在地区政府出具不具备纳入征收范围条件说明的；

（四）涉及“城中村”改造、危房改造、保障性住房建设及直管公房改造的项目；

（五）经市城乡规划委员会专题会认定确需进行建设的。

**第七条** 用地建设强度指标应当依据控制性详细规划，结合城市设计和专项规划要求，综合考虑公共基础设施、市政基础设施、道路交通设施和城市环境容量的承载力，经技术论证后确定，但不得超过极限容积率控制（表 2-2），对共有住房（含房改房、直管公房）危房改造中涉及容积率控制标准的，原则上按原址、原面积、原层数予以规划设计。

**第八条** 建设项目选址应当符合城市总体规划、控制性详细规划、专项规划、地块总平面规划及有关规划要求，优先选址在城市重点发展的区域。特殊地段的建设项目选址还应当符合下列要求：

（一）在城市紫线范围内，应以旧城更新、整治为主，不得破坏原有历史文化风貌和空间格局，在建设控制地带内进行建设的，建筑高度、体量、色彩和建筑风格等应当与历史文化风貌相协调、延伸；

（二）在城市蓝线和紫线范围内，应当注重保护自然风貌、塑造特色城市景观，临湖边、江边、河边、渠边、公园边等特殊地区新建建筑物的建筑高度、建筑面宽、后退绿（蓝）线距离等方面应满足本市有关规定。

**第九条** 建设用地规划条件一般应当明确用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、建筑面积、建筑高度、绿地率、停车配建、公共服务设施和市政基础设施配建、建筑退让、规划控制绿化带、公共通道以及控制性详细规划确定的其他要求等内容。

**第十条** 居住区公共配套设施应符合下列要求：

（一）居住区公共配套设施的布置应考虑合理规模及服务半径，方便居民日常使用，并应避免对居民生活的干扰；

（二）居住区公共配套设施的配置标准应满足（表 2-3）的要求；

（三）居住区内应有完备的环卫及市政设施。新建居住小区应按要求建设油烟集中处理设施。鼓励采用太阳能、地源及水源热泵、集中供热制冷、雨水收集、中水利用、垃圾分类收集处理等节能环保技术。适度开发利用地下空间，贯彻海绵城市理念，合理控制建设用地的不透水面积，留足雨水自然渗透、净化所需的生态空间；

（四）对居住环境有声、光、电、辐射干扰或有异味的各类市政设施、附属设施，应在景观设计方案中详细标明其位置、功能及面积；

（五）居住区的供水、雨水、污水、电力、电讯、有线、燃气、消防及其它按规定设置的管线应配套齐全，工程管线应进行管网综合设计，合理安排，一次敷设到位。

**第十一条** 地下空间开发利用应当贯彻统一规划、平战结合、综合开发、合理利用、市政和公共服务设施优先的原则。

涉及地下空间开发利用的，应当明确地下空间主导功能、建设范围、建筑规模等控制性要求，并对建设起止深度、出入口设置、连通方式等提出建议性要求，并与主体工程同步设计、同步

施工、同步竣工验收、同步投入使用。

**第十二条** 建设项目应当遵循统一规划、同期建设的原则，确需统一规划分期实施建设，应当在建设学校、幼儿园、养老服务、社区工作服务用房、商业服务用房、配电房、环卫设施、物业服务用房等公共服务配套设施和市政基础实施后，再进行分期建设。

**第十三条** 同一建设单位取得相邻的两块或多块用地，在符合下列要求的情况下，可统一规划建设：

（一）各地块规划用地性质满足用地兼容性的要求；

（二）地块合并后总建设规模不得突破各地块原批准建设规模之和；

（三）若各地块规划用地性质或控制要求不同，并宗后各功能建筑面积的比例应不变，并应符合相关规划控制要求。

不同建设单位的相邻地块，在各土地权属单位协商一致的情况下统一规划建设的，应保证各地块指标不发生变化。

### **第三章 建筑规划设计**

**第十四条** 临城市快速路、主干路以及临江、临河、临湖、临渠、临公园地区建筑物的建筑界面应当协调有序，主要生态景观廊道应保证视线通透。

**第十五条** 建筑物的面宽应当符合下列要求：

（一）居住建筑的建筑高度在 20 米及以下的，其最大连续展开面宽不得大于 80 米；

（二）居住建筑的建筑高度在 20 米以上的，其最大连续展开面宽不得大于 70 米；

（三）临城市主干路一线的，建筑高度在 20 米及以上的建筑物最大连续展开面宽之和，不得大于其规划用地临路一侧宽度的 60%；

（四）临江、临河一线的，建筑高度在 20 米及以上的建筑物最大连续展开面宽之和，不得大于其规划用地临江、临河一侧宽度的 50%；

（五）临湖、临渠、临公园地区一线的，建筑物的最大连续展开面宽之和不得大于其规划用地临湖、临渠、临公园地区一侧宽度的 50%。

位于城市重要景观控制区或者具有标志性意义，影响城市生态景观的对建筑面宽有特殊要求的建筑工程（纪念性建筑、大型商业综合体等），应通过城市设计论证确定建筑体量及建筑面宽。

**第十六条** 临湖、临重要河渠、临公园规划用地内新建民用建筑物的建筑高度不得大于该建筑物至绿线的距离。

文物保护区、历史文化风貌街区、气象台、广播电台、电视台以及其他无线电通讯（含微波通讯）设施控制区范围内，新建建筑物的建筑高度应当符合专项规划对高度限制的规定。

按照前两款规定执行确有困难的，应当通过城市设计论证确

定建筑高度。

**第十七条** 居住区内至少30%的住宅基底面积应进行架空(低层住宅除外)，作为公共活动空间，并可不计入容积率，作为鼓励。架空层的设置应结合小区景观统一考虑、形成系统，不宜过于分散。沿街首排住宅应统一封闭沿街阳台。

**第十八条** 办公建筑内设置单元式办公空间的，其建筑面积总和不得大于办公总建筑面积的50%。

**第十九条** 建筑物建筑面积和容积率计算应符合国家规范、潜江市建筑面积及容积率计算规定。

**第二十条** 建筑色彩应当符合下列要求：

(一) 除消防站、派出所、邮政局等国家规定有统一标识色彩的建筑物外，城市建筑色彩应当符合《潜江市城市色彩规划》的要求；

(二) 相邻的同类性质建筑物的建筑色彩应选择同一色系，同一建筑物的主要色彩组合一般不得超过3种(除幼儿园、娱乐建筑、纪念性建筑外)，塔楼与裙房之间的色彩应协调有致；

(三) 位于临江、临河、临渠、临湖、临公园地区等景观控制区域建筑物的建筑色彩应当与周边自然环境相协调，临公园地区的建筑屋顶色彩应当考虑城市俯瞰效果；

(四) 新建、扩建、改建建筑物应当与周围市容环境相协调。城市道路、广场、绿地、建筑物、构筑物等设置夜景照明设施，应该符合城市照明规划要求。



**第二十一条** 新建建筑物应当结合建筑的整体效果，其外立面设置的空调机位、落水管、管线等设施应当隐蔽设计，并处理好建筑屋顶所需的水、电、气、暖通等设备专业设计，且满足消防登高扑救操作要求。

城市主要街道两侧的建筑物和重点地区的临街建筑物的屋顶、阳台外和窗外不得搭建构筑物。临街广告、招牌应按照城市规划和市城管局制定的城市容貌标准要求设置。

**第二十二条** 临城市规划道路的建筑物，其后退城市规划道路红线范围用地、建筑体量关系、材质运用、色彩选取、屋顶形式等应当符合规划设计条件的要求。

**第二十三条** 临城市规划道路布局的商业设施，应当符合市商务行政主管部门制定的《潜江市城市商业网点规划》的要求。

**第二十四条** 城市规划道路沿线规划控制的绿化带内和城市绿线、蓝线范围内除确需设置的市政公用设施外，不得设置停车位及建（构）筑物，并应满足城市排水防涝的要求。

城市规划道路、城市绿道及城市公园沿线设置围墙的，应当采用通透、半通透或绿篱等形式。

**第二十五条** 城市规划道路两侧建筑物之间或地下车库之间因通行需要设置跨越城市道路空中廊道或地下车行连通道的，应当符合下列要求：

（一）空中廊道的净宽度不得大于6米，廊道下净空高度不得小于5.5米；

(二) 空中廊道需设置墩柱的，墩柱基础应当结合道路横断面形式及地下管线等控制要求予以合理布置；

(三) 设置空中廊道，应当进行专项城市景观设计论证；

(四) 地下车行连通道应当符合地下管线等控制要求；

(五) 空中廊道与地下车行连通道内不得设置商业设施。

## 第四章 建筑间距

第二十六条 建筑间距应当综合考虑城市空间景观、日照、消防、采光、通风、视觉卫生、节能等要求，并按照下列规定计算：

(一) 建筑间距按两栋建筑物外墙外边缘线之间的水平距离计算；

(二) 建筑物南北向平行布置的，建筑间距以南侧建筑物的建筑高度为标准计算；东西向平行布置的，建筑间距以较高建筑物的建筑高度为标准计算；两栋建筑物平行布置且与正南北向夹角大于 60 度的，以较高建筑物的建筑高度为标准计算；

(三) 建筑物纵墙面外挑阳台、梯平台、走廊及凸出辅助设施部分的累加长度为纵墙面长度二分之一及以上的，其间距以最大外凸部分的垂直投影线计算；建筑物山墙面有居室门窗、阳台的，按建筑物纵墙面计算建筑间距；

(四) 独栋建筑物内包含混合业态的建筑间距应当分别按照

不同业态相对应的标准计算。

**第二十七条** 居住建筑南北向平行布置的，应以满足国家日照要求为基础，且其建筑间距还应当符合下列要求：

（一）建筑高度 20 米及以下的条式建筑的间距为（附图 4-1）：

1. 纵墙面之间的间距不少于南侧建筑物建筑高度的 1.2 倍；
2. 山墙面之间的间距不少于 10 米；
3. 纵墙面与山墙面的间距不少于 14 米。

（二）建筑高度 20 米以上的条式建筑的间距为（附图 4-2）：

1. 纵墙面之间的间距，20 米及以下部分不少于南侧建筑物建筑高度的 1.2 倍，20 米以上部分按不少于所增加建筑高度的 0.4 倍进行递加计算。在满足各项退让要求的基础上，临城市道路两侧建筑物之间的间距经递加计算超过 60 米的，原则上可按 60 米确定；

2. 山墙面之间的间距不少于 20 米；

3. 纵墙面与山墙面之间的间距，南北向不少于 24 米，东西向不少于 20 米。

（三）建筑高度 20 米以上的条式建筑与建筑高度 20 米及以下条式建筑的间距为（附图 4-3）：

1. 建筑高度 20 米以上的建筑物纵墙面与建筑高度 20 米及以下建筑物纵墙面之间间距，以南侧建筑物建筑高度作为计算标准，分别按照本条第（一）项第 1 目或第（二）项第 1 目计算；

2. 建筑高度 20 米以上的建筑物纵墙面与其南侧建筑高度 20

米及以下建筑物山墙面之间的间距不少于 15 米，与其他方向建筑高度 20 米及以下建筑物山墙面之间的间距不少于 18 米；

3. 建筑高度 20 米以上的建筑物山墙面与其北侧建筑高度 20 米及以下的建筑物纵墙面之间的间距不少于 24 米，与其南侧建筑高度 20 米及以下建筑物纵墙面之间的间距不少于 18 米，与其东西方向建筑高度 20 米及以下建筑物纵墙面之间的间距不少于 15 米；

4. 建筑高度 20 米以上的建筑物山墙面与建筑高度 20 米及以下建筑物山墙面之间的间距不少于 15 米。

（四）条式居住建筑在南北向投影的重叠面宽度小于 12 米的，两栋建筑物之间的间距可不少于标准间距的 0.8 倍（附图 4-4）。条式建筑在南北向投影无重叠面的，最近点距离不少于 15 米。

（五）塔式居住建筑的间距，按建筑物之间正南北向投影的重叠面计算（附图 4-5）：无重叠面的，最近点间距不少于 15 米；重叠面小于 12 米的，建筑间距不少于 20 米；重叠面大于 12 米的，按本条第（二）项第 1 目计算。塔式拼接建筑按照条式建筑计算间距。

（六）塔式建筑与其南北侧条式建筑纵墙面的间距按照条式建筑计算；塔式建筑与其东西侧的条式建筑纵墙面之间的间距不少于 18 米；塔式建筑与条式建筑山墙面之间的间距不少于 15 米（附图 4-6）。

**第二十八条** 非居住建筑之间的间距应以满足建筑设计防火

规范规定的间距要求为基础，且其建筑间距还应当符合下列要求：

（一）建筑高度 24 米以上的建筑物之间最近点距离不少于 18 米；其他情况下，建筑物之间最近点距离不小于 13 米；

（二）非居住建筑内有居住功能空间的，按照居住建筑计算间距。

**第二十九条** 居住建筑与其南侧非居住建筑的间距，按本规定第二十七条的要求确定；与其北、东、西侧非居住建筑的间距，可按本规定第二十七条的要求适当减少，但减少幅度不得超过 20%，并应当符合建筑设计防火规范的间距要求。

**第三十条** 工业园区内，工业建筑之间的建筑间距可按本规定第二十八条的要求适当减少，但减少幅度不得超过 20%，并符合建筑设计防火规范的间距要求。

**第三十一条** 非平行布置建筑物之间的间距应当符合下列要求（附图 4-7）：

（一）建筑物纵墙面南北向或东西向投影重叠区域中点连线距离不小于标准间距，建筑物之间最近点距离不小于标准间距的 0.7 倍；

（二）建筑物纵墙面之间夹角超过 60 度的，建筑物之间最近点距离不小于建筑物纵墙面与山墙面的标准间距；

（三）建筑物纵墙面之间的夹角小于 15 度的，按照平行布置的建筑间距计算。

**第三十二条** 历史文化风貌地区内的建设项目，根据城市规

划用地条件及空间景观要求布置的新建建筑物与周边现有永久性建筑物之间间距按本章规定执行确有困难的，建筑间距可适当缩小，但不得少于建筑设计防火规范的间距要求。

**第三十三条** 本章未涉及建筑形态的建筑间距要求，由规划行政主管部门结合景观、日照、消防、采光、通风等要求和实际情况确定。

## 第五章 建筑日照

**第三十四条** 建筑日照应当符合国家日照标准，建筑日照分析应当采用经国家认可的日照分析软件，日照分析规程应符合省规划行政主管部门有关规定。

**第三十五条** 住宅、宿舍、托幼活动场地日照分析应以大寒日 8 时至 16 时为建筑日照有效时间带。老年人居住建筑、医院病房、中小学教室、疗养院疗养室、托幼生活用房日照分析应以冬至日 9 时至 15 时为建筑日照有效时间带。

**第三十六条** 对现状建筑进行日照分析，建筑使用性质以规划行政主管部门批准的规划性质为准。

公寓式办公楼、酒店式办公楼按照住宅的建筑日照标准计算。其他非住宅建筑日照标准按国家相关规定执行。

**第三十七条** 住宅建筑应当满足每套住宅至少有一个居住空间能获得大寒日不低于 3 小时日照时间的国家标准。

列入市政府旧城改造、城中村改造、危房改造、棚户区改造的建设项目，其用地范围内的新建住宅建筑应当满足每套住宅至少一个居住空间大寒日不低于 1 小时的国家日照标准。

城市河渠、湖泊、绿地的设置应满足有不少于 1/3 的河渠、湖泊、绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外的要求。

**第三十八条** 新建建筑物不得减少周边原不满足国家日照标准的建筑物的日照时间；

新建建筑物导致周边原满足国家日照标准的建筑日照时间减少的，减少后的日照时间不得低于国家日照标准；

新建项目导致其周边居住建筑不符合国家日照标准的，建设单位应当征得周边受影响住户的同意，并签署协议认可。

## 第六章 建筑退让

**第三十九条** 建筑退让按照建（构）筑物最凸出部分的外缘垂直投影线起算。

**第四十条** 建（构）筑物退让城市规划道路红线的距离应当符合下列要求：

（一）高度 100 米以下的建筑物，其退让距离不少于《不同道路宽度两侧的建筑物退让距离》（附表 6-1）的规定；

（二）高度 100 米以上的建筑物，其退让距离需经城市设计论证，但最小不得少于《不同道路宽度两侧的建筑物退让距离》

(附表 6-1) 中高度 60-100 米建筑物的后退距离;

(三) 单层建筑面积 5000 平方米以上, 总建筑面积 8000 平方米以上的新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场、等有大量人流、车流集散的建筑物, 以及新建学校、医院, 其退让距离不少于 25 米, 并应当留出临时停车或回车场地;

(四) 各类建(构)筑物的基础、围墙、挡土墙、护坡、地下室、台阶、管线、阳台、雨蓬、管道井、化粪池及其它附属设施, 不得超越城市规划道路红线。围墙退让城市规划道路红线距离不少于 1.5 米, 挡土墙、护坡外缘线让城市规划道路红线距离不少于 2 米, 大门退让城市规划道路红线的距离在此基础上应当适当加大, 并不得影响城市交通;

(五) 规划有特殊要求的, 退让距离应当符合经批准的相关规划要求。

新建建筑物退让高架桥和匝道结构外边缘的距离应在附表 6-1 规定的基础上加大 5 米退让。

除满足前款规定外, 建筑物退让公共通道距离不少于 3 米。

**第四十一条** 建(构)筑物退让规划用地红线的距离应当符合下列要求(附图 6-1):

(一) 相邻建筑物双方各自从规划用地红线起计算退让距离, 退让距离不少于本规定第四章确定的应退建筑间距的一半, 并应满足国家日照标准的要求;

(二) 相邻用地为空地, 且不临城市规划道路的, 建筑物退



让规划用地红线的距离不少于以新建建筑物为标准计算间距的一半；不影响公共利益且经相邻用地权属单位同意的，建筑物退让用地红线的距离可适当减少；

（三）地下室退让规划用地红线的距离，不少于自室外地面至地下室底板底部距离的 0.7 倍；在满足相关设计规范和技术要求的前提下可适当减少退让距离，但最小不得少于 2 米；

相邻用地属同一权属单位的，地下室退让规划用地红线的距离可适当减少或者预留连通通道；相邻用地属不同权属单位的，经相邻用地权属单位同意后，地下室退让规划用地红线的距离可适当减少；

（四）围墙不得超越规划用地红线建设。

**第四十二条** 工业园区内，工业建筑退让园区内部道路及规划用地红线的距离需满足建筑设计防火规范的要求。

**第四十三条** 建筑物退让城市规划道路交叉口的距离，自城市规划道路红线直线段与曲线段切点的连线算起，建筑高度 20 米以下的建筑物不少于 20 米，20 米及以上的建筑物不少于 30 米（附图 6-2）。

**第四十四条** 新建建筑物结构最外缘垂直投影线退让人行天桥结构外边缘的距离不少于 7 米（附图 6-3）。

**第四十五条** 建筑物退让城市公园绿地、城市规划道路沿线绿化控制带的距离不少于 10 米。

**第四十六条** 建筑物退让蓝线、紫线的距离应当符合经批准

的专项规划中退让距离的规定。

**第四十七条** 新建建筑物退让距离除应当满足本章规定外，还应当符合国家日照标准、消防、环保、防汛、交通、安全等方面的要求。

## **第七章 城市道路与交通工程规划设计**

**第四十八条** 本市城市道路分为快速路、主干路、次干路、支路四个等级。在支路网密度不足的地区，应当结合用地布局规划控制公共通道，公共通道用地纳入其所在项目净用地，走向可结合总平面规划适当调整，但起止点和宽度不得调整。

**第四十九条** 城市道路宽度应符合城市总体规划的要求，但具有机动车通行功能的公共通道最小宽度不少于 6 米。

**第五十条** 城市道路机动车道宽度和划线形成的路缘带宽度应当符合国家有关城市道路设计规范的要求。

**第五十一条** 城市快速路需要设置立交的，应保持合理的间距，最小间距不小于 1.5 千米，快速路路段上进出辅路相邻两出入口端部之间的距离，不小于附表 7-1 规定的标准。

**第五十二条** 既有高架桥和匝道结构外边缘 30 米规划控制保护范围，在此范围内地下基坑的设计和施工方案应取得建设主管部门的许可。

**第五十三条** 本市绿道分为市域绿道、城市绿道和社区绿道

3个等级。绿道宽度按照下列标准执行：

（一）市域绿道主线慢行道宽度不小于4.5米，支线慢行道宽度不小于3米；

（二）城市绿道慢行道宽度不小于4米，临江、临河、环城等骨架性绿道慢行道宽度不小于6米；

（三）社区绿道慢行道宽度不小于2.5米。

**第五十四条** 消防登高面、消防车道和尽头式消防车道设置应符合国家有关建筑设计防火规范的要求，消防车道净宽度和净高度均不应小于4.0米，靠近建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不小于5米，且不应大于10米。

尽头式消防车道应设置回车道或回车场，回车场的面积不小于12米×12米；对于高层建筑，不小于15米×15米；供重型消防车使用时，不小于18米×18米。

**第五十五条** 居住区道路设计应按下列标准执行：

（一）居住区道路系统应结构清晰，分级明确，鼓励采用人车分流的交通组织方式。

（二）居住区道路宽度应满足以下规定：

1. 各类可通车道路路面宽度不宜小于双向6米、单向3.5米。

2. 路面宽度6-9米的可通车道路应设置双侧宽度之和不小于1.5米的人行道；路面宽度大于9米的可通车道路应设置双侧宽度之和不小于3米的人行道。

3. 尽端式可通车道路长度不得超过120米，并按消防要求

设置尽端回车场地。

4. 步行专用道路应设置机动车物理阻挡设施，并应设置完善的无障碍设施。

（三）居住区道路边缘至建、构筑物的最小距离按附表 7-2 执行。

（四）居住区内道路标高及住宅室内外标高应统一考虑，保证排水和管线布置的顺畅，不得对周边地块造成影响。

（五）居住区内道路、公共建筑应满足无障碍通行的要求。

**第五十六条** 城市公共汽（电）车站场规划应符合国家城市道路交通规划设计规范的要求，但在满足消防、交通和环保要求的前提下，公交首末站可附设在道路两侧大型公共建筑物首层。

**第五十七条** 40 米及以上宽度道路的公交中途站应采用港湾式车站，其停靠区长度不小于 30 米，宽度不小于 3 米，因现状条件无法达到的，其宽度不小于 2.5 米。

**第五十八条** 公路两侧划定绿化隔离带，在绿化隔离带范围内不得新建任何建筑物，隔离带宽度具体规定如下：

1. 国道两侧各 30 米；
2. 省道两侧各 15 米；
3. 次要公路两侧各 10 米。

**第五十九条** 城市建筑物配建停车位指标应当符合《各类建筑物配建停车场车位指标》（附表 7-3）的要求，配建停车位一经规划审定后不得调整或变更他用（新增内容），各类车辆的换

算当量系数应当符合《车辆换算当量系数》（附表 7-4）的要求。

**第六十条** 城市停车设施的规划和设计应当符合下列要求：

（一）停车设施位置及数量应当根据停车容量、交通组织确定，出入口数量不应少于 2 个，其净距应大于 20 米；停车泊位小于 50 辆时，可设一个出入口，但应满足双向行驶要求；停车泊位大于 500 辆时，出入口不应少于 3 个，并应当单独设置人流专用出入口；

（二）停车设施出入口不宜沿城市快速路、主干路设置。出入口距离人行天桥、桥梁引道不少于 50 米，距离城市道路交叉口距离不少于 80 米（附图 7-1）；停车设施地下出入口距离城市道路红线不少于 7.5 米；

（三）停车设施出入口净宽，单向通行的不小于 5 米，双向通行的不小于 7 米；

（四）停车设施应当按国家有关无障碍设计规范的规定设置残疾人停车泊位；

（五）商业建筑规模大于 10000 平方米的商业、住宅混合建筑，其住宅和商业配建停车设施一般应分开设置，并分别设置单独的出入口；

（六）结合用地开发建设的公共停车设施应设置独立区域、单独的出入口和明确的标识和诱导系统，预留充电基础设施安装条件。

**第六十一条** 居住区停车设施的规划和设计应当符合下列要

求：

（一）居住区停车场地应尽量靠近机动车出入口，并保证相对集中设置与停放安全，减少对住宅环境的影响。住宅架空层不得用作机动车停放处。非机动车停车库（位）应设置在地下或半地下室，不得在住宅群落或楼栋之间搭建停车棚。

（二）居住区机动车停车位应近远期结合设置，远期停车位数量应符合规划要求。鼓励多层停车方式，考虑远期采用多层停放方式的场地，其地块尺寸不宜小于30米×70米；设置机械式双层停车位的车库，净高不得低于3.7米。

（三）居住区地面停车场应有绿化种植，并设置植草砖等透水地面。居住区地面停车率（居住区内居民汽车的停车位数量与居住户数的比率）不宜超过10%，地面停车位距其他建筑物不得少于6米。居住区停车设施配建标准应满足第五十九条的有关规定。

（四）新建居住区配建停车位应预留充电基础设施安装条件。

**第六十二条** 城市快速路、主干路人行过街设施平均间距不应大于400米，次干路、支路人行过街设施平均间距250米；立体人行过街设施应符合国家相关标准的要求。

**第六十三条** 人行天桥结构外边缘与周边建筑的净距不应小于3米，特殊困难情况下最小净距不小于1.5米，但应当采取相应的安全措施；平面人行过街设施应符合国家相关标准的要求。

**第六十四条** 铁路、桥梁、港口、公路等城市交通基础设施

应当符合国家有关设计规范标准。

**第六十五条** 地块出入口应符合下列要求：

（一）周边有一条以上城市道路的地块，出入口应设置在较低等级道路上。同一条道路上相邻出入口的间距一般不小于 100 米。城市主干道上不宜开设地块出入口。不得在道路展宽段、港湾式公交站场设置出入口。

（二）地块出入口位置与城市主干路交叉口距离不宜小于 80 米，与次干路交叉口距离不宜小于 50 米（以上起算点为城市道路红线交叉点），与桥隧坡道起止线的距离不宜小于 30 米。

（三）居住小区一般应至少设置 2 个出入口；商业、办公建筑宜单独设置人行出入口，主要人行出入口前应留有适当的集散场地；面积小于 1 公顷的工业地块，只允许设置 1 个出入口。

（四）出入口的宽度一般为 6-10 米，特殊情况下可放宽至 12 米。出入口处的道路机非分隔带开口在出入口宽度基础上放宽 6 米。

（五）对出入口宽度、数量有特殊要求的工业项目，可根据情况另行申请，但应进行交通影响分析，并满足相应的规范要求。

## **第八章 市政公用设施与管线**

**第六十六条** 市政公用设施选址和规划布局应当符合相关专项规划和技术规范要求。

市政公用设施出入口应当在城市道路交叉口 80 米以外设置（附图 8-1）。

污水处理厂、垃圾处理厂、生活垃圾转运站与周边建筑间距和绿化隔离带宽度应符合项目环境影响评价文件批复的相关要求。

消防站车库门应朝向城市道路，至道路红线的距离不小于 15 米；

**第六十七条** 市政管线的规划设计应当符合下列要求：

（一）中心城区内快速路、主干路、重要的次干路禁止新建架空的通信、电力及其他市政管线，原则上落实管线全部进入地下综合管廊的要求，并应符合国家城市综合管廊工程技术规范有关规定的要求；

（二）因进入地下综合管廊有困难，又确需要沿城市道路敷设的各类新建、改建、扩建管线，应当根据需求统筹合并采取地埋方式敷设；敷设管线的水平、垂直净距应分别符合国家有关技术规定的要求，不得妨碍相邻管线通过、危及公共安全；

（三）新建、改建、扩建的电力、通信、燃气等箱柜一律不得设置在人行道内，应结合街头绿化用地、沿街建筑布局进行综合考虑，隐蔽设置，保持道路空间通透、整洁；

（四）埋地输油、输气管道同地面建构物、地下的最小间距应按照相关国家标准执行。

**第六十八条** 广播通讯发射、无线电、微波、气象等需设置



专用走廊的，集中式饮用水水源地、堤防、泄洪区、防灾避难场所、污水处理厂、医疗卫生、工业废物等危险废物处置场所、垃圾处置场等需划分保护范围和设置卫生防护距离、大气环境防护距离的，由规划行政主管部门按照相关部门规章予以控制。

## 第九章 附 则

第六十九条 本规定自印发之日起施行。此前我市发布的有关规定与本规定不一致的，按照本规定执行。

本规定颁布施行前已取得土地划拨决定书、土地出让合同（或土地成交确认书）的建设项目，在本规定施行之日起1年内继续沿用原规定办理相关规划许可手续；本规定施行之日起满1年后，应当按照本规定办理相关规划许可手续。

- 附件：1. 名词解释  
2. 附图  
3. 附表  
4. 规划用地兼容性规则

## 附件 1

# 名词解释

一、用地兼容：指在不影响城市规划实施的前提下，在规划编制和实施阶段，对不同类别性质用地进行合理选择、调配的规定。

二、五线：指相关法律、法规和国家规范确定的城市道路规划控制线（红线）；城市各类绿地范围控制线（绿线）；国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市及县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线（紫线）；城市规划确定的江、河、湖、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线（蓝线）；对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市市政设施用地的控制界线（黄线）。

三、规划用地红线：指各种用地的边界线。

四、容积率：指项目用地范围内地上总建筑面积与项目总用地面积的比值。地下容积率指标按地下空间开发利用有关规定另行计算。

五、建筑密度：指各类建筑外轮廓的垂直投影线面积与净用地面积的比值。

六、建筑高度：本规定对建筑高度的定义适用于建筑间距和日照的计算取值。

平屋顶建筑高度是指建筑物室外地面到其女儿墙顶的高度；

坡屋顶建筑高度是建筑物室外地面至其檐口的高度加上屋脊的平均高度；

当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别

计算后取其中最大值；

局部突出屋顶的嘹望塔、冷却塔、水箱间、微波天线间或设施、电梯机房、排风和排烟机房以及楼梯出口小间等，可不计入建筑高度内。

七、塔式建筑：指建筑长边与短边之比小于 2，以楼梯与电梯组成的交通中心为核心的建筑。

八、条式建筑：指建筑长边与短边之比大于或等于 2。

九、标准间距：按本规定第四章第二十七条第（一）、（二）、（三）项的规定计算出的建筑间距；

十、山墙：指条式布置的建筑外墙中短边所在的外墙面。

十一、纵墙：指条式布置的建筑外墙中长边所在的外墙面。

十二、建筑间距：指两栋建（构）筑物外墙外边缘线之间的水平距离。

十三、面宽：指建筑物外立面的宽度。

十四、配套公建占比：指在居住区、居住小区、居住组团的规划中，按照《城市居住区规划设计规范》应当配置的公共设施的总和占该项目地上部分总建筑面积的比例。

十五、公交专用道：指提供给公交车行驶的专用车道。

十六、港湾式公交车站：指在道路车行道外侧，采用局部拓宽路面方式设置的公共交通停靠站。

十七、公共通道：指穿越单宗地块或在多宗地块之间、不影响沿线用地权属、通行社会性交通、弥补城市支路网密度不足的区域共享

的通道。公共通道的交通功能及建设标准参照城市支路执行。

十八、绿道：指串连水、园、林、城等生态景观资源，集休闲健身、游憩观光、交通通行等功能于一体的线形绿色开敞空间，主要由自然因素所构成的绿廊系统和为满足游憩功能所配建的人工系统两大部分构成，其中人工系统包括慢行道、标识系统和服务设施等。

十九、临江：指临汉江沿线地区。

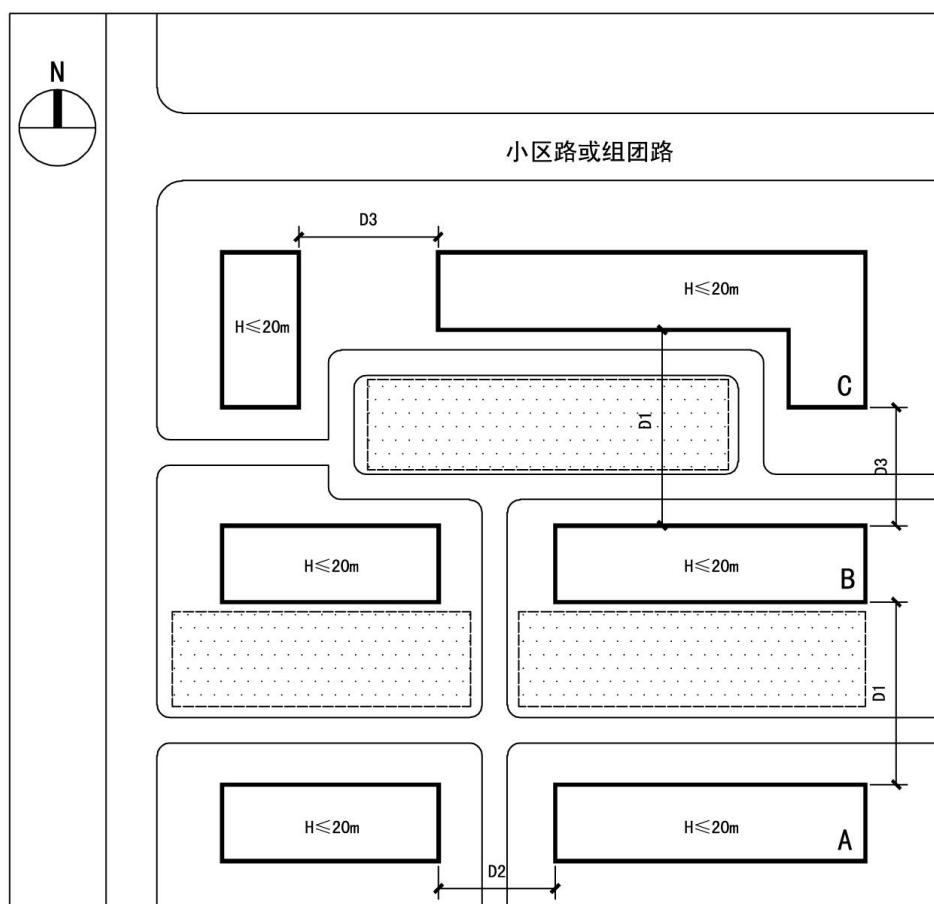
二十、临河：指临东荆河、田关河、兴隆河沿线地区。

附件 2

# 附 图

附图 4-1

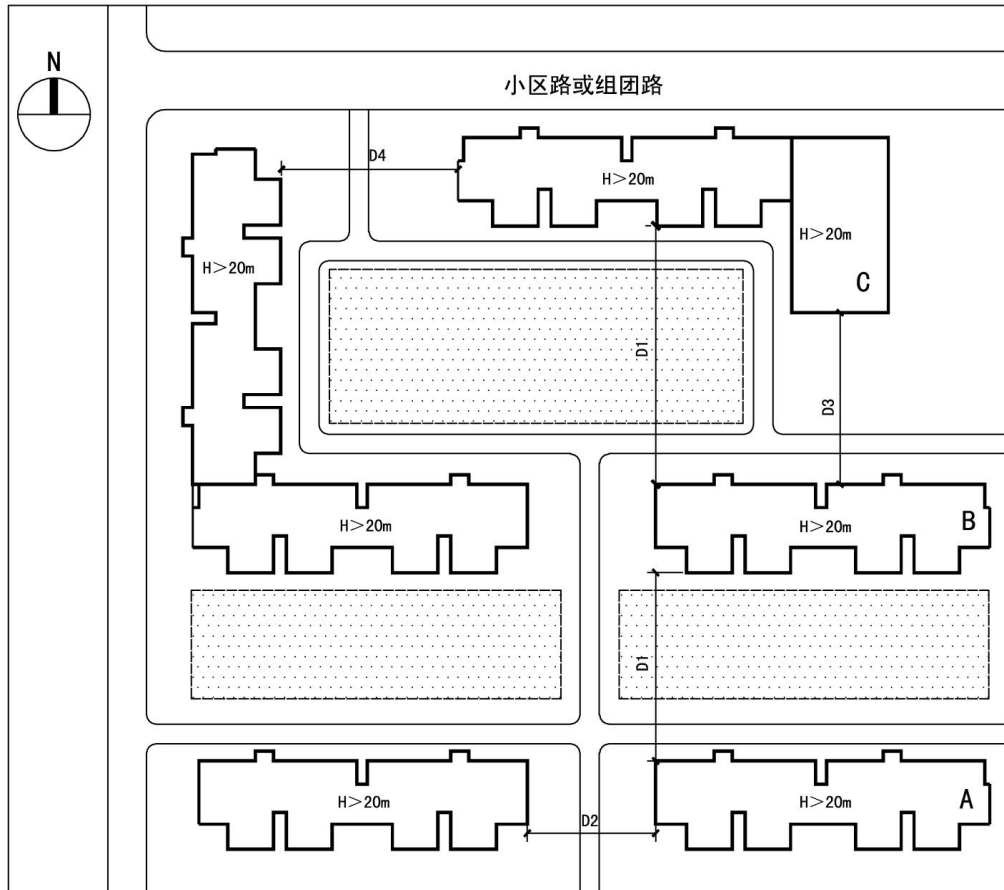
## 建筑高度20米以下（含20米）条式建筑间距示意图



H-建筑高度 D1-纵墙面之间间距 D2-山墙面之间间距 D3-纵墙面和山墙面之间间距  
当  $H \leq 20\text{m}$  时,  $D_1 \geq 1.2H$ ;  $D_2 \geq 10\text{m}$ ;  $D_3 \geq 14\text{m}$

附图 4-2

### 建筑高度20米以上（不含20米）条式建筑间距示意图



H-建筑高度 D1-纵墙面之间间距 D2-山墙面之间间距

D3-纵墙面和南北向山墙面之间间距 D4-纵墙面和东西向山墙面之间间距

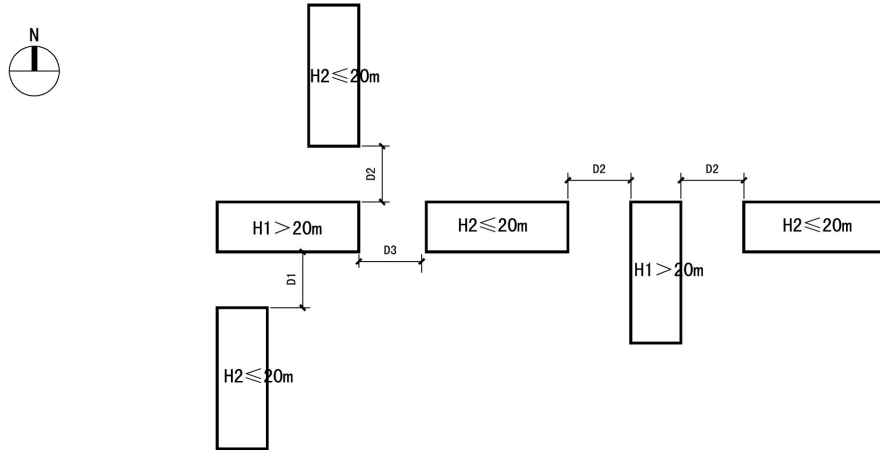
当  $H > 20\text{m}$  时， $20\text{m} \times 1.2 + (H - 20) \times 0.4 \leq D1$ ；

$D2 \geq 20\text{m}$ ； $D3 \geq 24\text{m}$ ； $D4 \geq 20\text{m}$ 。

在满足各项退让要求的基础上，临城市道路两侧建筑物之间的间距经递加计算超过 60m 的，原则上可 D1 按 60m 确定。

附图 4-3

建筑高度20米以上的条式建筑与20米以下的条式建筑间距示意图



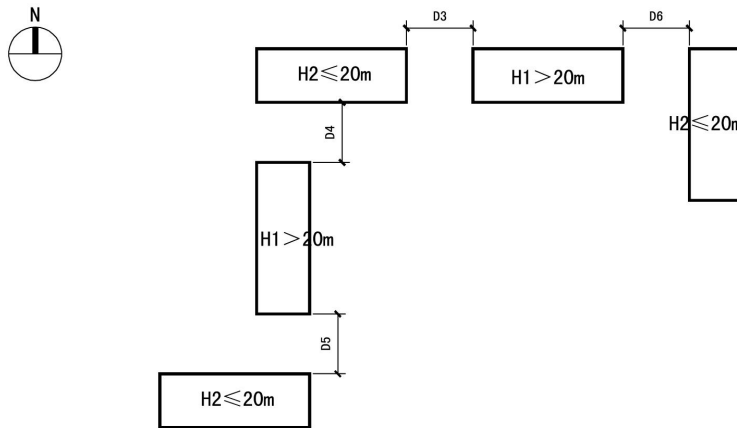
H1、H2-建筑高度

D1-建筑高度 20m 以上建筑纵墙面与南侧 20m 以下建筑山墙面之间间距

D2-建筑高度 20m 以上建筑纵墙面与东、西、北方向 20m 以下建筑山墙面之间间距

D3-建筑高度 20m 以上建筑山墙面与 20m 以下建筑山墙面之间间距

当  $H_1 > 20\text{m}$ 、 $H_2 \leq 20\text{m}$  时， $D_1 \geq 15\text{m}$ ； $D_2 \geq 18\text{m}$ ； $D_3 \geq 15\text{m}$



H1、H2-建筑高度

D3-建筑高度 20m 以上建筑山墙面与 20m 以下建筑山墙面之间间距

D4-建筑高度 20m 以上建筑山墙面与北侧 20m 以下建筑纵墙面之间间距

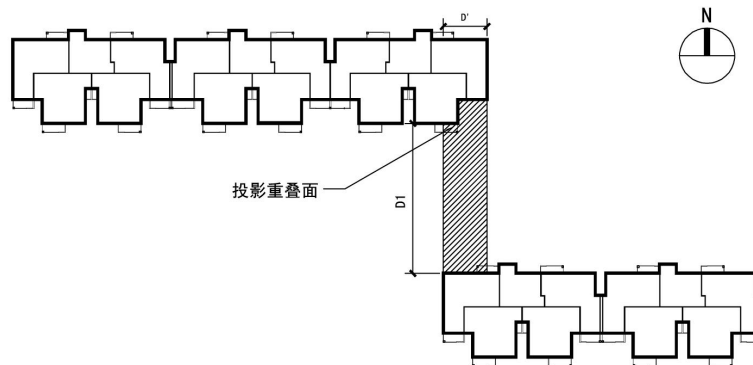
D5-建筑高度 20m 以上建筑山墙面与南侧 20m 以下建筑纵墙面之间间距

D6-建筑高度 20m 以上建筑山墙面与东、西方向 20m 以下建筑纵墙面之间间距

当  $H_1 > 20\text{m}$ 、 $H_2 \leq 20\text{m}$  时， $D_3 \geq 15\text{m}$ ； $D_4 \geq 24\text{m}$ ； $D_5 \geq 18\text{m}$ ； $D_6 \geq 15\text{m}$

附图 4-4

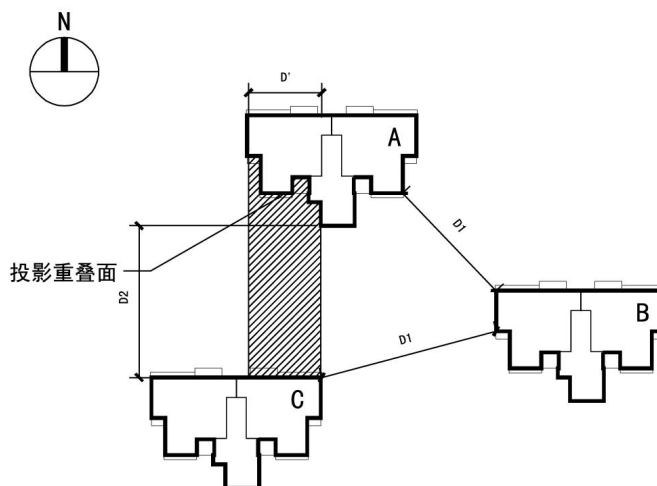
### 条式建筑南北向投影重叠面示意图



$D_1$ -条式建筑之间间距  $D'$ -重叠面宽度  $D$ 标准-平行建筑间的应退间距  
当  $D' \leq 12\text{m}$  时,  $D_1 \geq 0.8 \times D$  标准

附图 4-5

### 塔式居住建筑之间建筑间距示意图

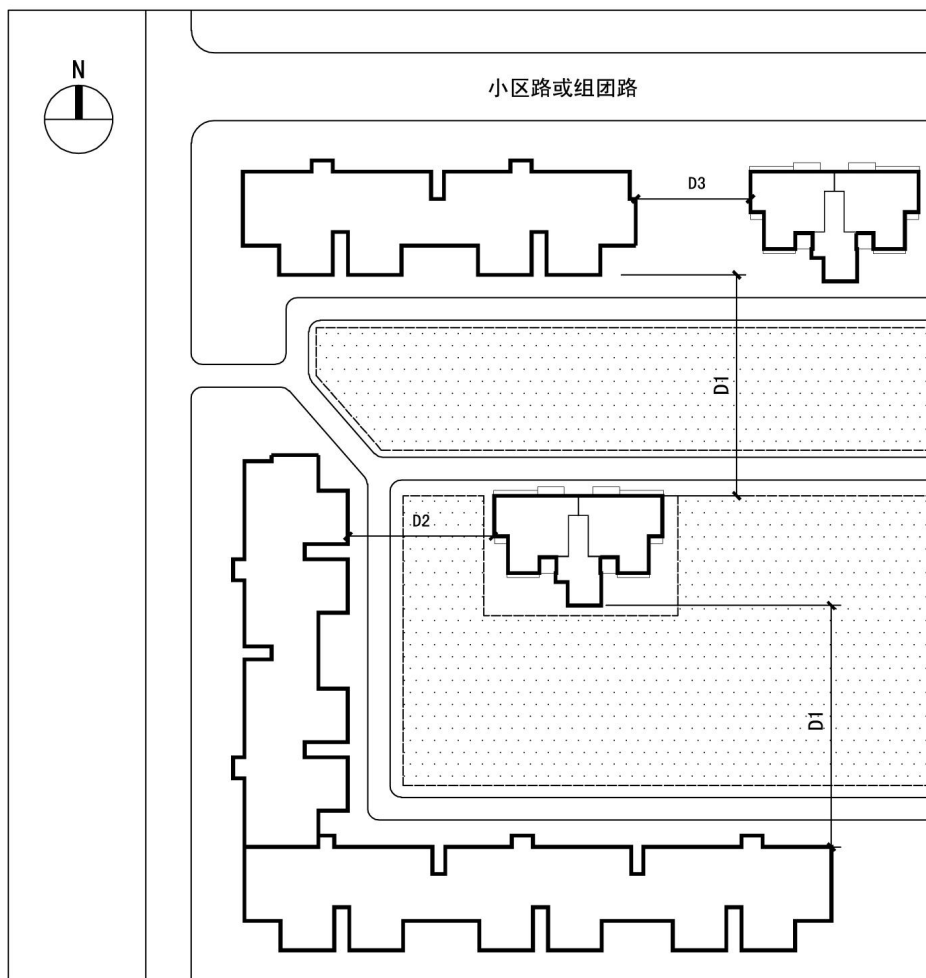


$D_1$ -塔式建筑之间无重叠面时的建筑间距  
 $D_2$ -塔式建筑之间有重叠面时的建筑间距  $D'$ -重叠面宽度  
当塔式建筑 A、B 无重叠面时,  $D_1$  为建筑最近点间距且  $D_1 \geq 15\text{m}$ ;  
当塔式建筑 A、C 重叠面  $D' \leq 12\text{m}$  时,  $D_2 \geq 20\text{m}$ ;  
当塔式建筑 A、C 重叠面  $D' > 12\text{m}$  时,  $D_2$  按本条第 (二) 款第 1 目计算  
塔式拼接建筑按照条式建筑计算间距



附图 4-6

塔式建筑与条式建筑间距示意图



D1-塔式建筑和其南北侧条式建筑纵墙面之间间距

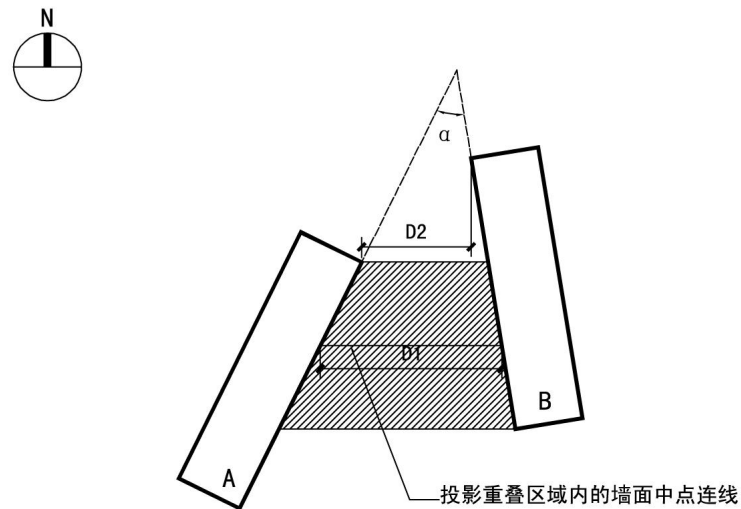
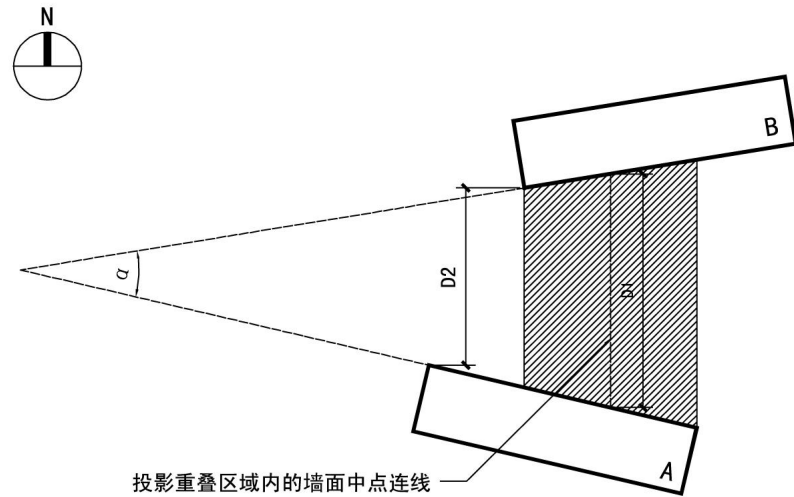
D2-塔式建筑和其东西侧条式建筑纵墙面之间间距

D3-塔式建筑和条式建筑山墙面之间间距

D1 按照条式建筑计算间距； $D2 \geq 18\text{m}$ ； $D3 \geq 15\text{m}$

附图 4-7

### 非平行布置建筑物之间的建筑间距示意图



$\alpha$  - 非平行布置建筑纵墙面之间夹角

D 标准-平行建筑物间的应退间距

D1-建筑物投影重叠区域墙面中点连线距离

D2-建筑物之间最近点距离

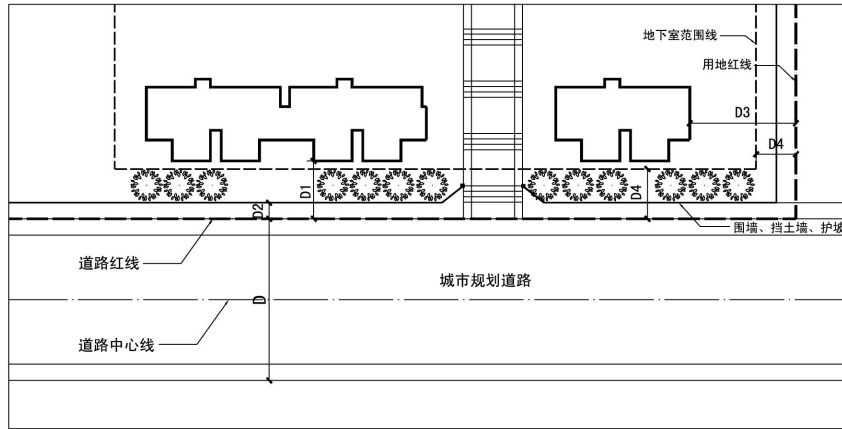
当  $15^\circ \leq \alpha \leq 60^\circ$  时,  $D1 \geq D$  标准,  $D2 \geq 0.7 \times D$  标准;

当  $\alpha > 60^\circ$  时,  $D2$  不少于建筑纵墙面对山墙面的标准距离;

当  $\alpha < 15^\circ$  时, 按照平行布置的建筑计算间距。

附图 6-1

### 建筑物退让城市规划道路红线、规划用地红线示意图



D-城市规划道路红线宽度

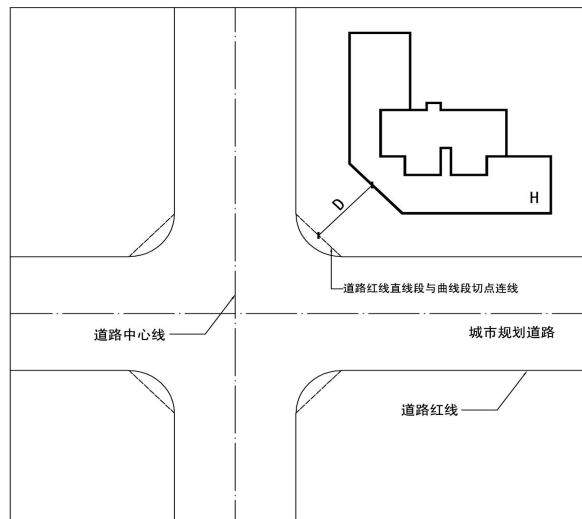
D1-建筑物后退城市规划道路红线距离

D2-围墙、挡土墙、护坡外缘线后退城市规划道路红线距离

D3-建筑物后退规划用地红线距离 D4-地下室后退规划用地红线距离

附图 6-2

### 建筑物退让城市规划道路交叉口示意图

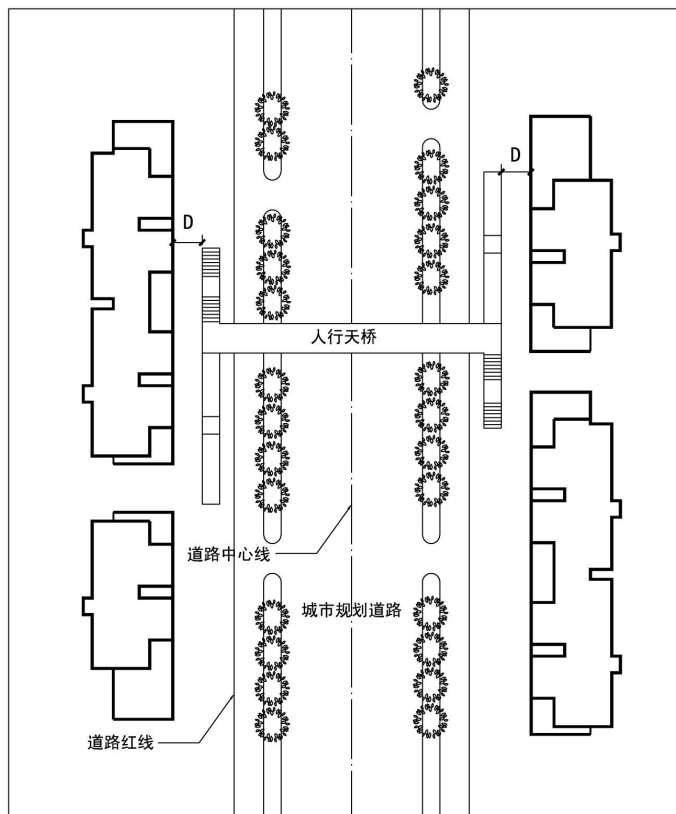


H-建筑高度 D-建筑物后退城市规划道路交叉口的距离

当  $H \leq 20\text{m}$  时,  $D \geq 20\text{m}$ ; 当  $H > 20\text{m}$  时,  $D \geq 30\text{m}$

附图 6-3

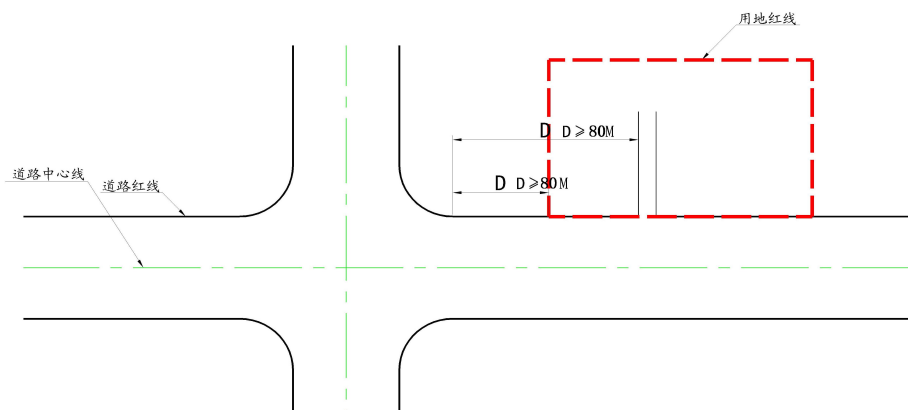
### 建筑物退让人行天桥示意图



D-建筑物突出部分后退人行天桥结构外边缘的距离  $D \geq 7m$

附图 7-1、 8-1

### 用地或出入口距离道路交叉口关系图



## 附件 3

## 附 表

## 附表 2-1

需要进行交通影响评价的建设项目范围表

项目类型		说明	
第一类项目		商业：单层建筑面积 $\geq 5000\text{m}^2$ ；总建筑面积 $\geq 8000\text{m}^2$	
		宾馆：停车泊位 $\geq 50$ 个标准小汽车停车位	
		餐饮：建筑面积 $\geq 5000\text{m}^2$ ；	
		娱乐：建筑面积 $\geq 3000\text{m}^2$	
		旅游、物流中心、工业设施：停车泊位 $\geq 50$ 个标准小汽车停车位	
第二类项目	中心城区旧城改造项目	居住类项目	用地规模 $\geq 2$ 万 $\text{m}^2$ ；建筑规模 $\geq 5$ 万 $\text{m}^2$
		办公类项目	用地规模 $\geq 1$ 万 $\text{m}^2$ ；建筑规模 $\geq 2$ 万 $\text{m}^2$
		居住、办公混合类项目	用地规模 $\geq 1.5$ 万 $\text{m}^2$ ；建筑规模 $\geq 3$ 万 $\text{m}^2$
	中心城区新建项目	居住类项目	用地规模 $\geq 5$ 万 $\text{m}^2$ ；建筑规模 $\geq 10$ 万 $\text{m}^2$
		办公类项目	用地规模 $\geq 2.5$ 万 $\text{m}^2$ ；建筑规模 $\geq 5$ 万 $\text{m}^2$
		居住、办公混合类项目	用地规模 $\geq 3$ 万 $\text{m}^2$ ；建筑规模 $\geq 6$ 万 $\text{m}^2$
第三类项目		新建学校和医院，市规划行政主管部门确定需要进行交通影响评价的其他建设项目	

附表 2-2

极限容积率控制表

指标类型	用地类型	建筑类型	极限容积率
极限容积率	居住用地	多层	1.8
		高层	3.5
	办公、旅馆用地	多层	2.3
		高层	4.5
	商业、金融用地	多层	2.4
		高层	5.0
	其他公共设施用地	多层	1.8
		高层	3.2
	工业、仓储用地	-	-

- 注：1. 居住用地不低于 1.0；  
 2. 工业仓储用地不低于 1.0  
 3. 混合用地按比例以混合的各用地极限容积率控制

附表 2-3

居住区公共配套设施配置标准表

项目	分 类	备 注
物业管理服务用房	建设规模在 5 万平方米以下，应当按照最低不少于 60 平方米的标准配置物业服务用房；建设规模在 5 万平方米以上，应当按照最低不少于总建筑面积的 2% 的标准配置物业服务用房。业主委员会议事活动用房建筑面积不少于 15 平方米。	商业设施必须相对独立，一般不得沿主要城市道路设置。设置餐饮、娱乐类项目的独立商业设施，与最近住宅楼距离不小于 30 米。 居住区内商住楼中不得设置餐饮、娱乐等有油烟、噪音及其它污染的扰民商业用房。
社区工作服务	按照每 100 户无偿配套 32 平方米且建筑面积不低于 300 平方米的标准配建社区工作服务用房。满足社区办公、会议、图书阅览室、健身（文化）活动、社区教育、全科医师工作站、“五位一体”（社区警务、信访调解、治保联防、综合治理、外来人口管理）综合用房等功能需求。	
居住区配套设施	视具体情况设置农超市场、便利店、标准化菜店、快餐店、洗衣店等居住区配套便民商业设施网点。	
体育设施	新建居住区和社区要按相关标准规范配套群众健身相关设施，按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米执行，并与居住区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。	
养老设施	必须按照人均用地不少于 0.1 平方米的标准，分区分级规划设置养老服务设施。凡新建城区和新建居住（小）区，要按标准要求配套建设养老服务设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。	

注：其它居住区配套用房及设施应根据相关文件的要求进行设置。

附表 6-1

不同道路宽度两侧的建筑物退让距离

建筑高度 \ 退让距离	道路宽度			
	$L \geq 40m$	$40m > L \geq 25m$	$25m > L \geq 15m$	$L < 15m$
$\leq 20m$	15m	10m	8m	5m
$20m < H \leq 60m$	20m	15m	12m	10m
$60m < H \leq 100m$	25m	20m	15m	12m

注：当道路沿线设有绿化控制带时，应在表中退让距离上加上绿化控制带宽度，同时退让绿化控制带距离应满足第四十五条的要求。

附表 7-1

城市快速路出入口最小间距

主线设计车速 (km/h)	出入口布设形式			
	出口-出口 (m)	出口-入口 (m)	入口-入口 (m)	入口-出口 (m)
100	760	260	760	1270
80	610	210	610	1020
60	460	160	460	760

附表 7-2

道路边缘至建、构筑物最小距离

道路级别与建、构筑物的关系		居住区道路	小区路	组团路及宅间小路	
建筑物面向 道路	无出入口	高层	5.0m	3.0m	2.0m
		多层	3.0m	3.0m	2.0m
	有出入口	--	5.0m	2.5m	
建筑物山墙面向道路		高层	4.0m	2.0m	1.5m
		多层	2.0m	2.0m	1.5m
围墙面向道路		1.5m	1.5m	1.5m	



附表 7-3

各类建筑物配建停车场车位指标

序号	建筑类别		计量单位	机动车	非机动车	备注
1	住宅	低层联排住宅	停车位/户	2	/	
		酒店式公寓	停车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1.8	0.3	
		普通商品住宅	停车位/户	1.0-1.2	0.5	
		经济适用房、廉租房、公租房	停车位/户	0.4	0.8	
2	商业	一类	停车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.2	0.8	指综合性商场、购物中心等
		二类		2.5	1.5	指大型超市、批发市场等
		三类		0.6	1.5	居住区级的商业中心
3	办公	行政办公	停车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	2.0	1.5	
		其他办公		1.5	1.5	
		会议中心		1.8	1.2	
4	酒店宾馆	五星级及以上	停车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.5	0.2	
		三、四星级		1.2	0.2	
		其他酒店		0.7	0.3	指经济型酒店、一般招待所
5	餐饮娱乐	大型	停车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	3	1	餐饮指建筑面积≥5000m <sup>2</sup> ； 娱乐指建筑面积≥3000m <sup>2</sup>
		一般		2.5	1	餐饮指建筑面积<5000m <sup>2</sup> ； 娱乐指建筑面积<3000m <sup>2</sup>
6	医疗	三甲医院	停车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	3	1.2	
		一般医院		1.5	1.0	
		社区医院		0.8	0.8	
		疗养院		0.7	/	
7	体育场馆	一类	停车位/百座	5.5	15	指座位数≥15000 的体育场； 座位数≥4000 的体育馆
		二类		4.5	15	指座位数<15000 的体育场， 座位数<4000 的体育馆
8	文娱	电影院	停车位/百座	10	10	
		剧院	停车位/百座	15	10	
		博物馆、图书馆	停车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	2	
		展览馆	停车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.8	1.5	

9	公园	综合公园、主题公园	停车位/10000m <sup>2</sup> 占地面积	18	3	
		一般性公园		8	15	
10	交通	火车站	停车位/高峰日每百旅客	4	2	
		汽车站		3	2.5	
		客运码头		2.5	1	
11	教育	幼儿园	停车位/班	5	/	校址范围内至少设2个校车停车位
		小学		12	30	
		中学		7	50	
12		工业、仓储	停车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.8	/	

- 注：1. 上表中指标为最低控制值；
2. 综合性建筑配建停车位指标按各类性质和规模分别计算；
3. 三星级及以上酒店、大型餐饮娱乐设施、剧院、博物馆、图书馆、展览馆按每1000m<sup>2</sup>建筑面积配建一个旅游巴士停车位；
4. 考虑建设成本和利用率等问题，本表中教育类建筑的停车配建标准仍未满足高峰时间的停车需求，建议在学校周边增设公共停车场或临时停车位。

附表 7-4

### 车辆换算当量系数

车型	机动车						非机动车	
	微型	小型	中型	大型	铰接	摩托车	电动车	自行车
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5	0.4	1.5	1.0

注：自行车的当量小汽车换算系数为 0.2。

## 附件 4

# 规划用地兼容性规则

**第一条** 规划用地兼容应维护法定规划的强制性内容，严格执行国家和地方相关法规和技术标准，坚持节约集约使用土地和公共利益优先，有利于规划管理的规范化和标准化。

**第二条** 各类规划用地兼容性要求具体见表 1-表 3。其中：

（一）部分兼容指在地块原规划用地性质上，混合其他单种性质用地的用地规模比例不超过 30%，或混合其他两种及两种以上性质用地的用地规模比例之和不超过 40%。表中有单独注释规定的，按其规定执行。

被兼容的功能无法进行用地功能分区的，以上兼容比例按建筑规模计算。

同一街坊内相邻的同性质用地，可合并考虑兼容比例。

（二）完全兼容指在地块原规划用地性质上，混合其他一种或几种性质用地的用地规模比例可达 100%。

（三）禁止兼容指在地块原规划用地性质上不允许混合或转变为其他用地性质。

**第三条** 规划用地上建设相应的配套设施，不属于兼容。配套设施用地（或建筑）应按相关要求执行，主要是指：

（一）居住用地（R）配套建设的公共服务设施（居住小区及小区级以下的教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、

社区服务、市政公用、行政管理等）建筑面积不超过总建筑面积的 10%，其中配套商业服务设施的面积应符合本市商业设施规划管理的相关要求；

（二）工业用地（M）、物流仓储用地（W）、批发市场用地（B12）配套的行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%；

（三）公园绿地（G1）、防护绿地（G2）的配套设施应符合公园、绿地等相关设计规范要求。

**第四条** 地下空间兼容按以下规定执行：

（一）地下兼容人防工程、交通、市政、商业、公共服务、工业仓储的，应符合本市地下空间开发利用管理、商业设施规划管理和相关专项规划要求。地下空间禁止兼容住宅、社会福利设施、学校；

（二）公园绿地、防护绿地在征得园林部门同意的情况下，可以地下空间复合利用的方式有条件兼容公共汽车首末站（S41）、社会停车场用地（S42）、雨水或污水泵站（U21）、垃圾转运站或公厕（U22）等，露出地面的建构筑物应实施立体绿化设计。广场用地的规划用地兼容性可参照执行。

**第五条** 城市道路、铁路部分的下方地面空间，在征得相应主管部门同意的情况下，可有条件允许兼容绿地、市政设施。

**第六条** 本规定的的应用：

（一）“完全兼容”以及“部分兼容”中“允许”的用地性

质，在满足本规定中的相关条件后，可直接应用于规划管理；

（二）“部分兼容”中有“有条件允许”的用地性质，除满足本规定中的相关条件外，还须通过规划论证等进一步明确兼容功能的布局、规模、交通、环境及景观等方面具体要求，才能应用于规划管理；

（三）本规定中未涉及的用地性质，其规划兼容的判断须单独进行规划论证；

（四）进行规划兼容的地块，应予以规范化的明确表达。在规划论证、规划设计条件中，应按用地或建筑规模递减顺序依次列明地块的用地性质构成，并对兼容后各类用地规模或建筑规模予以明确，有其他附加要求的，应在特殊要求中提出。

表 1

规划居住用地兼容性规定表

用地性质		居住用地 (R)
兼容类型		
部分兼容	允许	文化活动用地 (A22), 中小学用地 (A33), 体育用地 (A4), 社会福利用地 (A6), 零售商业用地 (B11), 其他公用设施营业网点用地 (B49)
	有条件允许	行政办公用地 (A1), 科研用地 (A35), 医疗卫生用地 (A5), 餐饮用地 (B13), 旅馆用地 (B14), 商务用地 (B2), 其他服务设施用地 (B9), 道路与交通设施用地 (S), 公用设施用地 (U)
完全兼容		绿地与广场用地 (G)
禁止兼容		批发市场用地 (B12), 工业用地 (M), 物流仓储用地 (W)

注：居住用地兼容商业服务业用地 (B) 的，应结合方案严格控制沿街底层商业建筑，临城市快速路、主干路的新建、扩建住宅建筑底层不得配建商业服务业用房，原则上采用商业内街或独立设置的形式，并按照相关规定单独配置机动车停车位。

表 2

规划公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地兼容性规定表

用地性质		行政办公用地 (A1)	文化设施用地 (A2)	高等院校用地 (A31)、中等专业学校用地 (A32)、特殊教育用地 (A34)、科研用地 (A35)	体育用地 (A4)	零售商业用地 (B11)、餐饮用地 (B13)、旅馆用地 (B14)、商务用地 (B2)、娱乐用地 (B31)、公用设施营业网点用地 (B4)、其他服务设施用地 (B9)	批发市场用地 (B12)
兼容类型							
部分兼容	允许	—	—	相互兼容	—	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)	零售商业用地 (B11), 餐饮用地 (B13), 旅馆用地 (B14)
	有条件允许	文化设施用地 (A2), 科研用地 (A35), 体育用地 (A41), 旅馆用地 (B14), 商务用地 (B2), 其他公用设施营业网点用地 (B49), 道路与交通设施用地 (S), 公用设施用地 (U)	行政办公用地 (A1), 体育用地 (A4), 医院用地 (A51), 社会福利用地 (A6), 娱乐用地 (B31), 其他公用设施营业网点用地 (B49), 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)	文化设施用地 (A2), 体育用地 (A4), 医疗卫生用地 (A5), 社会福利用地 (A6), 其他公用设施营业网点用地 (B49), 道路与交通设施用地 (S), 公用设施用地 (U)	文化设施用地 (A2), 康体用地 (B32), 其他公用设施营业网点用地 (B49), 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)	二类居住用地 (R2), 医疗卫生用地 (A5), 社会福利用地 (A6), 道路与交通设施用地 (S), 公用设施用地 (U)	行政办公用地 (A1), 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), 一类工业用地 (M1), 一类物流仓储用地 (W1), 道路与交通设施用地 (S), 公用设施用地 (U)
完全兼容		绿地与广场用地 (G)	—	绿地与广场用地 (G)	—	相互兼容, 绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)
禁止兼容		零售商业用地 (B11), 批发市场用地 (B12), 餐饮用地 (B13), 娱乐康体用地 (B3), 工业用地 (M), 物流仓储用地 (W)	零售商业用地 (B11), 批发市场用地 (B12), 餐饮用地 (B13), 康体用地 (B32), 工业用地 (M), 物流仓储用地 (W)	零售商业用地 (B11), 批发市场用地 (B12), 餐饮用地 (B13), 娱乐康体用地 (B3), 工业用地 (M), 物流仓储用地 (W)	零售商业用地 (B11), 批发市场用地 (B12), 餐饮用地 (B13), 工业用地 (M), 物流仓储用地 (W)	批发市场用地 (B12), 工业用地 (M), 物流仓储用地 (W)	二类三类工业用地 (M2M3), 二类三类物流仓储用地 (W2W3)

注：批发市场用地 (B12) 兼容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) 和仓储用地 (W) 的各项用地总和不得超过地块总用地规模的 20%。

表 3

规划工业用地、物流仓储用地兼容性规定表

用地性质		一类工业用地 (M1)	二类工业用地 (M2)	三类工业用地 (M3)	一类物流仓储用地 (W1)、二类物流仓储用地 (W2)
兼容类型	允许	—	—	—	—
	有条件允许	行政办公用地 (A1), 一类物流仓储用地 (W1), 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)	行政办公用地 (A1), 一类二类物流仓储用地 (W1W2) (W1W2), 道路与交通设施用地 (S), 公用设施用地 (U), 防护绿地 (G2)	行政办公用地 (A1), 一类二类物流仓储用地 (W1W2), 道路与交通设施用地 (S), 公用设施用地 (U), 防护绿地 (G2)	行政办公用地 (A1), 一类二类工业用地 (M1M2), 道路与交通设施用地 (S), 公用设施用地 (U), 防护绿地 (G2)
完全兼容		—	一类工业用地 (M1)	一类二类工业用地 (M1M2)	—
禁止兼容		居住用地 (R), 商业用地 (B1), 商务用地 (B2), 娱乐康体用地 (B3), 二类三类工业用地 (M2M3), 二类三类物流仓储用地 (W2W3)	居住用地 (R), 除行政办公用地外的公共管理与公共服务设施用地 (A2—A9), 商业用地 (B1), 商务用地 (B2), 娱乐康体用地 (B3), 三类物流仓储用地 (W3)	居住用地 (R), 除行政办公用地外的公共管理与公共服务设施用地 (A2—A9), 商业服务业设施用地 (B), 三类物流仓储用地 (W3)	居住用地 (R), 除行政办公用地外的公共管理与公共服务设施用地 (A2—A9), 商业用地 (B1), 商务用地 (B2), 娱乐康体用地 (B3), 三类工业用地 (M3)

注：1. 工业用地 (M) 兼容绿地与广场用地 (G) 不得超过总用地规模的 20%；属于创意产业园区的工业用地，兼容科研用地 (A35) 和文化设施用地 (A2) 不得超过地块总用地规模的 30%。

2. 物流仓储用地 (W) 兼容绿地与广场用地 (G) 不得超过总用地规模的 20%；属于物流园区的仓储用地，兼容公共管理与公共服务设施用地 (A)、商业服务业设施用地 (B) 的各项用地总和不得超过地块总用地规模的 30%。

3. 有特殊要求的，按其规划要求执行。