

# 衡阳市国土空间规划行政技术准则

## （2020 年修订版）

衡阳市自然资源和规划局

衡阳市自然资源和规划局

2020 年 4 月 1 日

衡阳市自然资源和规划局

# 目 录

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1 总则.....                            | 1  |
| 2 建设用地控制.....                        | 2  |
| 2.1 建设用地分类.....                      | 2  |
| 2.2 建筑容量控制.....                      | 4  |
| 3 建筑工程控制.....                        | 6  |
| 3.1 建筑间距.....                        | 6  |
| 3.2 建筑退让与离界.....                     | 13 |
| 3.3 建筑高度.....                        | 20 |
| 3.4 竖向设计.....                        | 22 |
| 3.5 其他要求.....                        | 23 |
| 3.6 工业项目、仓储物流项目的有关规定.....            | 24 |
| 4 市政公用设施.....                        | 25 |
| 5 道路交通工程.....                        | 30 |
| 6 绿地控制.....                          | 35 |
| 7 历史文化名城保护.....                      | 37 |
| 7.1 历史城区保护.....                      | 37 |
| 7.2 历史文化街区保护.....                    | 38 |
| 7.3 历史建筑保护.....                      | 39 |
| 8 乡村规划.....                          | 40 |
| 9 环境景观.....                          | 42 |
| 10 公共配套设施.....                       | 45 |
| 11 附则.....                           | 47 |
| 12 计算规则.....                         | 48 |
| 13 名词解释.....                         | 58 |
| 附表一 各类建设用地适建范围表.....                 | 60 |
| 附表二 建设用地容积率、建筑密度控制指标表.....           | 62 |
| 附表三 工程管线之间及其建（构）筑物之间的最小水平净距（米）.....  | 65 |
| 附表四 工程管线交叉时的最小垂直净距（米）.....           | 67 |
| 附表五 架空管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距（米）..... | 68 |
| 附表六 管线、其他设施与绿化树木之间的最小水平净距(米).....    | 69 |
| 附表七 工程管线的最小覆土深度表（米）.....             | 70 |
| 附表八 建筑工程停车场（库）配建标准表.....             | 71 |
| 附表九 公共服务设施配置标准表.....                 | 74 |

衡阳市自然资源和规划局

# 1 总则

1.1 为加强衡阳市国土空间规划管理，保证国土空间规划实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等国土空间规划相关的法律、法规、规范、标准和《衡阳市国土空间总体规划》，并结合本市的实际情况，制定《衡阳市国土空间规划行政技术准则》（以下简称《准则》）。

1.2 本准则适用于衡阳市规划区范围内各项建设工程(临时建设不参照本准则执行)。

1.3 国土空间规划的编制和审批管理，应遵守本准则。

1.4 为保证本准则的适用性和可持续性，衡阳市自然资源和规划行政主管部门可根据法律、法规、规范和衡阳市的国土空间规划修编（修改）及实施评估情况对本准则作出修订。

1.5 各县（市、南岳区）可参照执行。

## 2 建设用地控制

### 2.1 建设用地分类

2.1.1 根据土地使用的主要性质，按照国家标准《市县国土空间规划分区与用途分类指南》执行。

2.1.2 各类建设用地的性质必须符合《衡阳市国土空间总体规划》，并考虑土地使用兼容性。有批准的控制性详细规划的，按批准的控制性详细规划执行；无详细规划的，按本准则《各类建设用地适建范围表》(附表一)的规定执行。

凡附表一中未列入的建设项目，应由市自然资源和规划行政主管部门根据项目的性质、规模以及周边环境和外部基础设施条件具体核定适建范围。

2.1.3 凡需要改变建设用地规划使用性质，且不符合土地使用兼容性，应当先申请调整总体规划和控制性详细规划，再按规定程序报批。

2.1.4 建设用地规划条件应当符合控制性详细规划。如果需调整规划条件，应按程序先调整控制性详细规划。

尚未编制控制性详细规划又急需建设的地块，建设用地应按本准则《各类建设用地适建范围表》(附表一)和《建设用地容积率、建筑密度控制指标表》(附表二)的规定，提出规划条件。

2.1.5 建设用地规划范围线的划定，应当以现状实测地形图为基础，根据地形地貌、土地权属、整体拆迁和有利于统一规划、集约用

地原则确定。

用地界线的确定，应满足如下要求：

2.1.5.1 建设用地规划范围线必须闭合并尽可能与控制性详细规划所划分的地块相统一。

2.1.5.2 地块形状尽可能规整，对除考虑地形、地貌、土地权属等条件外不规整的用地应调整成规整用地。

2.1.6 除城市基础设施和公共服务设施外，建设项目建筑基地用地面积必须满足建设项目独立建设的最小用地规模的要求。建设用地未达到下列规定面积的，不得单独规划建设。

| 序号 | 项目内容     | 建筑高度                              | 最小用地面积              |
|----|----------|-----------------------------------|---------------------|
| 1  | 低、多层居住建筑 | $H \leq 27\text{m}$               | 2000 m <sup>2</sup> |
|    | 低、多层公共建筑 | $H \leq 24\text{m}$               | 2000 m <sup>2</sup> |
| 2  | 高层居住建筑   | $27\text{m} < H \leq 50\text{m}$  | 3000 m <sup>2</sup> |
|    |          | $50\text{m} < H \leq 80\text{m}$  | 4000 m <sup>2</sup> |
|    | 高层公共建筑   | $24\text{m} < H \leq 50\text{m}$  | 4000 m <sup>2</sup> |
|    |          | $50\text{m} < H \leq 100\text{m}$ | 5000 m <sup>2</sup> |
| 3  | 超高层建筑    | $H > 100\text{m}$                 | 8000 m <sup>2</sup> |

建设用地未达到前款规定最小面积但规划方案符合技术要求，且不妨碍国土空间规划实施，并有下列情况之一的，经市自然资源和规划行政主管部门核准，可单独规划建设：

2.1.6.1 相邻土地已完成建设或为既有道路、河道等类似情况的，确实无法与周边土地进行调整、合并的建设项目；

2.1.6.2 因街区划分、危房改造、市政公用设施等限制，确实无法调整合并的；

2.1.6.3 社区及养老服务配套用房，垃圾收集和中转站、公厕、燃

气调压站、变配电房、泵房、立体停车库等涉及公共服务设施的建设项目。

2.1.7 军事禁区周边的建设活动应符合有关政策和军队规定，并根据相关规定征求军事管理部门的意见。

## 2.2 建筑容量控制

2.2.1 新建、改建和扩建项目建筑容量(容积率、建筑密度)按已批准的控制性详细规划核定，未编制控制性详细规划的，其建筑容量控制指标按本章规定执行。住宅建筑容量控制指标应同时满足《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）要求。

2.2.2 《建设用地容积率、建筑密度控制指标表》(附表二)适用于单一类型的建设用地。

2.2.2.1 当建设项目包含两个(含两个)以上不同用地性质的地块时，宜分别确定建筑容量指标。

2.2.2.2 对未列入《建设用地容积率、建筑密度控制指标表》(附表二)的科研机构、大中专院校、中小学校、幼托、体育场馆以及医疗卫生、文化艺术、市政公用设施等建筑容量控制指标，应按有关专业规范或详细规划执行，但不得大于(附表二)中居住用地的控制指标。

2.2.3 原有建设用地的建筑容量控制指标已达到或超过规定值的，不得在原有建设用地范围内进行扩建。建设用地原有建筑容量控制指标虽未超出规定值，但其扩建会破坏空间环境的应禁止建设。

2.2.4 对于建筑高度超过 100 米的超高层建筑，其容积率应结合规划方案论证综合确定。

衡阳市自然资源和规划局

### 3 建筑工程控制

#### 3.1 建筑间距

3.1.1 建筑间距应以满足日照要求为基础，综合考虑采光、消防、防灾、管线敷设、环境保护和城市景观等因素合理确定，同时符合本章规定（待改造地段的低层个人住宅的间距不适用本规定）。

3.1.2 建筑间距按地区分类控制。

3.1.2.1 建筑间距 I 类地区：一般控制区，除建筑间距 II 类地区以外的控制区。

3.1.2.2 建筑间距 II 类地区：《衡阳市三江六岸滨水区域规划条例》确定的三江六岸滨水区域范围以及《衡阳市国土空间总体规划》确定的各级文物保护单位建设控制地带、公共绿地、广场等周围 200 米范围，风景名胜区、纪念地、生态湿地等。

3.1.3 建筑日照要求应满足以下规定：

3.1.3.1 居住建筑中的每套住宅至少应有一个居室的大寒日有效日照时间不低于 2 小时，其中居室指客厅和卧室（含书房等）、有效日照时间带为上午 8 时至下午 4 时。

3.1.3.2 老年人、残疾人专用住宅应有一个卧室或起居室（厅）冬至日日照不低于 2 小时。

3.1.3.3 托儿所、幼儿园的生活用房和医院、疗养院半数以上病房、疗养室冬至日底层满窗日照不低于 3 小时。

3.1.3.4 大、中、小学教学楼普通教室冬至日满窗日照不低于 2 小时。

3.1.3.5 须满足日照要求的建筑，当下部作为非居住用房使用时，日照时间计算起点从第一层住宅窗台面起算。

3.1.3.6 位于旧城改造区域内的新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日日照 1 小时标准，旧城改造区按城市总体规划确定的执行。

3.1.3.7 在既有建筑外扩建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（满足国家日照标准除外）。

3.1.3.8 规划建筑与相邻建筑间的遮挡，应保证规划建筑建成后，相邻建筑的日照水平满足国家规定的标准要求。如相邻建筑由于非规划建筑的原因而导致日照不满足国家标准，则应保证规划建筑建成后，相邻建筑的日照水平不进一步降低，但相邻建筑自身离界、间距不足而导致其日照水平不能满足国家标准要求的，可不考虑规划建筑的遮挡情况。

规划建筑与规划建筑间的遮挡，应保证被遮挡建筑的日照条件符合国家标准要求。

3.1.3.9 居住建筑之间相互关系复杂，难以界定时，在满足消防、离界等要求下，应以日照分析结果为准，合理确定与被遮挡建筑之间的距离。

#### 3.1.4 低、多层居住建筑的间距

## 3.1.4.1 居住建筑平行布置时，建筑间距按下表控制：

| 间距<br>方位                    | 间距<br>类区 | I 类地区       | II 类地区      |
|-----------------------------|----------|-------------|-------------|
| $0^{\circ} \sim 45^{\circ}$ |          | $\geq 1.1H$ | $\geq 1.2H$ |
| $>45^{\circ}$               |          | $\geq 1.0H$ | $\geq 1.1H$ |

注：①表中  $0^{\circ}$  指正南北向，角度指南偏东（西）的方位角。

②H 指建筑高度，当方位角  $\leq 45^{\circ}$  时为南向建筑高度，当方位角  $>45^{\circ}$  时为东向建筑的高度，方位角是指遮挡建筑的方位角。

③最小距离：低层 6 米，多层 9 米。

④一般居住建筑布置方位角不宜  $>30^{\circ}$ 。

⑤居住建筑布置夹角  $<30^{\circ}$  视为平行布置。

## 3.1.4.2 居住建筑垂直布置时，建筑间距按下表控制：

| 间距<br>方位                    | 间距<br>类区 | I 类地区  | II 类地区 |
|-----------------------------|----------|--------|--------|
| $0^{\circ} \sim 45^{\circ}$ |          | $0.7H$ | $0.8H$ |
| $>45^{\circ}$               |          | $0.6H$ | $0.7H$ |

注：①表中  $0^{\circ}$  为正南向，角度为南偏东（西）的方位角。

②H 指建筑高度，当方位角  $\leq 45^{\circ}$  时为南向建筑高度，当方位角  $>45^{\circ}$  时为相邻较高建筑的高度，方位角是指遮挡建筑的方位角。

③最小距离：低层 6 米，多层 9 米。

④与居住建筑主朝向垂直布置时，新建建筑的山墙宽度大于 18 米，其建筑间距按平行布置的要求控制。

⑤ 建筑物相邻布置夹角  $>60^{\circ}$  时视作为垂直布置。

## 3.1.4.3 居住建筑既非平行也非垂直布置时，建筑间距按下表控制：

| 间距<br>方位                           | 间距<br>类区 | I 类地区        | II 类地区       |
|------------------------------------|----------|--------------|--------------|
| $\alpha \leq 30^{\circ}$           |          | 最窄处按平行关系控制间距 |              |
| $30^{\circ} < \alpha < 60^{\circ}$ |          | $0.9H$ （最窄处） | $1.0H$ （最窄处） |
| $\alpha \geq 60^{\circ}$           |          | 最窄处按垂直关系控制间距 |              |

注：①表中 $\alpha$ 指两栋建筑的夹角。

②H 指南侧（或较高）建筑高度。

③最小距离：低层 6 米，多层 9 米。

④居住建筑布置夹角为  $30^\circ \leq \alpha \leq 60^\circ$  时视为既非平行也非垂直。

#### 3.1.4.4 居住建筑山墙间距按下表控制：

| 最小间距 \ 建筑类型 | 低、多层 | 高层<50m | 50m≤高层<80m | 高层≥80m |
|-------------|------|--------|------------|--------|
| 建筑类型        |      |        |            |        |
| 低、多层        | ≥7m  | ≥10m   | ≥10m       | ≥15m   |
| 高层≤50m      | ≥10m | ≥14m   | ≥14m       | ≥15m   |
| 50m<高层≤80m  | ≥10m | ≥14m   | ≥14m       | ≥15m   |
| 高层≥80m      | ≥15m | ≥15m   | ≥15m       | ≥16m   |

注：住宅建筑的山墙一般指其短轴方向或非主要朝向两端的外墙，且宽度不大于 18 米。

#### 3.1.5 高层居住建筑的间距

高层居住建筑必须进行日照分析，同时符合以下规定：

3.1.5.1 高层居住建筑与高层居住建筑平行布置时，建筑间距按下表控制：

| 方位     | 间距 \ 建筑高度 | I 类地区    | II 类地区   |
|--------|-----------|----------|----------|
| 0°~45° | H<50m     | 24+0.2H  | 27+0.2H  |
|        | 50m≤H≤80m | 29+0.1H  | 32+0.1H  |
| >45°   | H<50m     | 22+0.1H  | 24+0.1H  |
|        | 50m≤H≤80m | 25+0.05H | 27+0.05H |

注：①表中方位为正南向(0°)偏东（西）的方位角；具体是指遮挡建筑的方位角。

②H：建筑高度，当方位角≤45°时为南向建筑高度；当方位角>45°时为相邻较高建筑高度。

③高度超过 80m 的高层建筑的间距，根据规划要求及实际情况由市自然资

源和规划行政主管部门确定，但不得低于上表的计算标准。

3.1.5.2 高层居住建筑与低、多层居住建筑平行布置时，建筑间距应符合下列要求：

（1）高层居住建筑与其北向范围的低、多层居住建筑的间距，按本条 3.1.5.1（方位  $0^{\circ} \sim 45^{\circ}$ ）的规定控制。

（2）高层居住建筑与其南向范围的低、多层居住建筑的间距，按南侧低、多层居住建筑高度计算，但不得小于 13 米。

（3）两幢建筑互为遮挡建筑时，分别计算间距，取较大值。

3.1.5.3 高层居住建筑与低、多层居住建筑垂直布置时，建筑间距按下表控制，其最小值为 13 米：

| 间<br>距<br>方<br>位            | 间<br>距<br>类<br>区 | I 类地区 | II 类地区 |
|-----------------------------|------------------|-------|--------|
| $0^{\circ} \sim 45^{\circ}$ |                  | 0.7S  | 0.8S   |
| $>45^{\circ}$               |                  | 0.6S  | 0.7S   |

注：①表中  $0^{\circ}$  为正南向，角度为南偏东（西）的方位角，具体是指遮挡建筑的方位角。

②表中“S”为南北向平行布置时的标准间距值。

③以相对面为正面的建筑定向，垂直布置的建筑山墙长  $\geq 18$  米时，其间距按平行布置进行控制。

3.1.5.4 高层居住建筑与相邻居住建筑为既非平行亦非垂直且高层居住建筑为遮挡建筑时，间距按下表控制：

| 间<br>距<br>方<br>位            | 间<br>距<br>类<br>区 | I 类地区 | II 类地区 |
|-----------------------------|------------------|-------|--------|
| $0^{\circ} \sim 45^{\circ}$ |                  | 0.9S  | 1.0S   |
| $>45^{\circ}$               |                  | 0.8S  | 0.9S   |

注：①表中  $0^{\circ}$  为正南向，角度为南偏东（西）的方位角，具体是指遮挡建筑的方位角。

②表中“S”为南北向平行布置时的标准间距值。

3.1.6 非居住建筑（不包括医院、学校、老年公寓、加油加气站、工业、仓储、市政等类型建筑）与居住建筑之间的建筑间距按下列要求确定：

3.1.6.1 非居住建筑位于南北向（偏南北）且布置在居住建筑南侧，或位于东西向（偏东西）且布置在居住建筑东西侧的，居住建筑为被遮挡建筑，其间距按居住建筑间距执行；未形成遮挡时，其间距按消防间距要求进行控制。

3.1.6.2 非居住建筑为南北朝向（偏南北朝向）且布置在居住建筑东、西侧的：

（1）建设多层建筑时，应满足消防间距，且应不小于 6 米。

（2）建设高层建筑时，除应满足居住建筑规定日照要求外，且应不小于 13 米。

3.1.6.3 非居住建筑位于居住建筑北向的，按非居住建筑间距执行。

3.1.6.4 非居住建筑与居住建筑垂直布置、既非平行又非垂直布置时，其建筑最小间距按居住建筑控制。

3.1.7 非居住建筑之间的最小间距在满足各专业规范要求的同时应符合下列规定：

3.1.7.1 高层非居住建筑与高层非居住建筑间距按 3.1.5.1 和 3.1.5.4 项规定控制。

3.1.7.2 高层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置时的间距按 3.1.5.2 和 3.1.5.3 规定控制。

3.1.7.3 多层非居住建筑与多层非居住建筑间距按 3.1.4 规定的控制，平行布置时的间距最小值为 10 米。

3.1.7.4 低层非居住建筑与低、多、高层非居住建筑平行布置时的间距按消防间距的规定控制，且其最小值为 9 米。

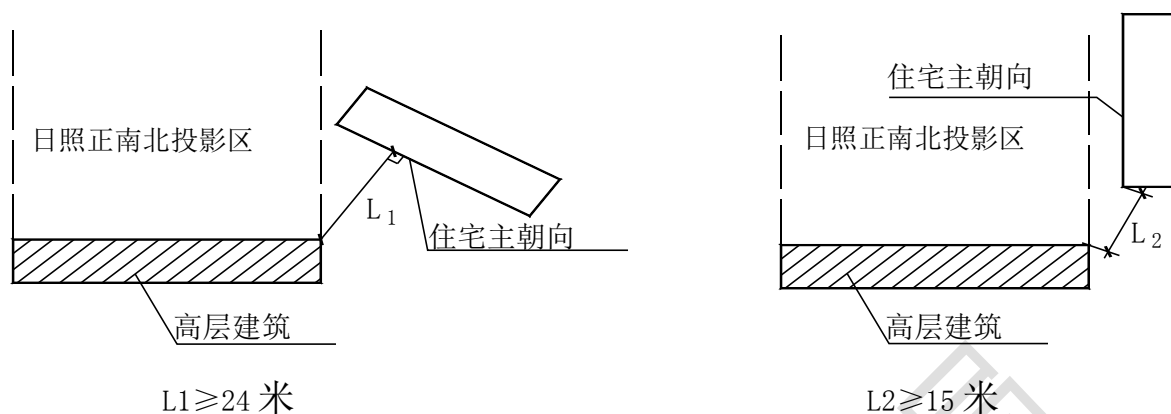
3.1.7.5 非居住建筑之间的山墙间距和以其它形式布置的非居住建筑之间的间距按下表规定控制：

| 最小间距<br>建筑类型 | 建筑类型 | 低、多层 | 高层<50m | 50m≤高层<100m | 高层≥100m |
|--------------|------|------|--------|-------------|---------|
| 低、多层         |      | ≥7m  | ≥10m   | ≥10m        | ≥15m    |
| 高层≤50m       |      | ≥10m | ≥15m   | ≥15m        | ≥18m    |
| 50m<高层≤100m  |      | ≥10m | ≥15m   | ≥18m        | ≥20m    |
| 超高层>100m     |      | ≥15m | ≥20m   | ≥20m        | ≥25m    |

注：住宅建筑的山墙一般指其短轴方向或非主要朝向两端的外墙，且宽度不大于 18 米。

3.1.8 高层建筑与其正北侧投影范围外东西两侧住宅的间距，应符合下列规定：

住宅主朝向面向高层建筑，间距不应小于 24 米；或住宅主朝向与高层建筑正午投影范围正面相对的，间距不应小于 15 米。



3.1.9 当两栋建筑之间有地坪高差，且高差达到 2 米以上时，视利用地形高差的具体尺寸，对建筑间距进行增减，高层建筑将其地形高差计入建筑高度进行计算，增减后的间距应满足采光、消防、防灾等要求。

3.1.10 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、老年公寓以及托儿所、幼儿园和大中小学校教学楼与相邻建筑的间距，须在同类型布置方式居住建筑的间距要求上提高 20%，同时须满足各专业规范要求。

3.1.11 工业、仓储、市政及特殊用地内建筑间距按相关的消防、环保、卫生和安全的有关规定控制。

## 3.2 建筑退让与离界

3.2.1 建筑物后退土地权属界线按下列规定执行：

3.2.1.1 相邻建筑高度不等的，按建筑高度比例计算离界距离，各退够规定距离，并符合采光、安全要求。

3.2.1.2 各类建筑的离界距离，按下表规定控制，且不得小于其最小距离。

建筑离界距离控制表

| 间距类区   | 朝向   | 间<br>方<br>位<br>建筑类别 | 居住建筑        |                | 非居住建筑       |                   |
|--------|------|---------------------|-------------|----------------|-------------|-------------------|
|        |      |                     | 离界距离<br>(m) | 最小离界距<br>离 (m) | 离界距离<br>(m) | 最小离界距<br>离 (m)    |
| I 类地区  | 主要朝向 | 低层                  | 0.5S        | 6              |             | 6                 |
|        |      | 多层                  | 0.5S        | 9              |             | 9                 |
|        |      | 高层                  | 0.5S        | 15             | 0.5S        | 15                |
|        |      | 超高层                 | 0.5S        | 15             | 0.5S        | 20                |
|        | 次要朝向 | 低层                  |             | 6              |             | 按消防间距控制且 $\geq 4$ |
|        |      | 多层                  |             | 8              |             | 按消防间距控制且 $\geq 4$ |
|        |      | 高层                  |             | 12             |             | 9                 |
|        |      | 超高层                 |             | 15             |             | 12                |
| II 类地区 | 主要朝向 | 低层                  | 0.6S        | 7              |             | 6                 |
|        |      | 多层                  | 0.6S        | 10             |             | 9                 |
|        |      | 高层                  | 0.6S        | 18             | 0.6S        | 15                |
|        |      | 超高层                 | 0.6S        | 21             | 0.6S        | 20                |
|        | 次要朝向 | 低层                  |             | 7              |             | 按消防间距控制且 $\geq 4$ |
|        |      | 多层                  |             | 9              |             | 按消防间距控制且 $\geq 4$ |
|        |      | 高层                  |             | 15             |             | 12                |
|        |      | 超高层                 |             | 18             |             | 15                |

注：S 指规定间距。

3.2.1.3 建设用地边界外是居住建筑的除须符合本条 3.2.1.2《建筑离界距离控制表》的规定外，应同时符合本章建筑间距的有关规定。

3.2.1.4 建设用地边界紧邻公园、绿地、广场、水面等开敞空间的，有详细规划的，按详细规划确定离界距离，无详细规划的各类建筑的最小离界距离不小于本条 3.2.1.2《建筑离界距离控制表》中非居住建筑的最小离界距离规定，并由市自然资源和规划行政主管部门核定。

3.2.1.5 毗邻用地建设，建设用地边界（用地红线）为非规则线型

或与建筑长边不平行，应根据本章规定设定建筑位置，本着利益均衡原则，在双方用地单位同意的前提下合理分摊离界，但其最小离界距离不得小于本条 3.2.1.2《建筑离界距离控制表》中的最小距离。建筑后退用地边界距离和建筑间距应同时符合规定。因用地条件限制不能同时符合规定的，经与相邻地块产权人协议并经市自然资源和规划行政主管部门核准，在确保满足建筑间距的条件下，可适当调整用地边界后退距离，但必须符合消防规定。

3.2.1.6 医院病房楼、休（疗）养院的住宿楼以及托儿所、幼儿园、大中小学教学楼等增加的建筑离界距离应留在自身用地红线之内（如确有困难，应以日照分析结果为准）。

3.2.1.7 危险品库、油库、液化气瓶库、加油站、加气站及其它危及四邻安全的建（构）筑物，其安全防护距离应留在自身建设用地范围内。

3.2.2 地下建筑物后退城市道路、广场、公共绿地距离最小值为 4 米；后退相邻建设用地和已建用地边界的距离不少于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物地板的距离）的 0.7 倍，且其最小值为 4 米；如相邻用地单位双方同意的，两侧地下室可连通建设；当市政管廊、重要景观道路的环境绿化等有特殊要求时，地下建筑物的离界距离应符合相应要求。

3.2.3 沿城市道路两侧新建、改建建筑物，其后退城市道路规划红线的距离按下表控制执行，同时应符合本章关于建筑高度控制的有关规定。

建筑物后退道路规划红线的距离控制表

| 区<br>位            | 后 退 距 离 (m)<br>道 路 红 线 宽 度 (m) | $W \geq 40$ | $30 \leq W < 40$ | $14 \leq W < 30$ | $W < 14$ |
|-------------------|--------------------------------|-------------|------------------|------------------|----------|
|                   | 建 筑 高 度 (m)                    |             |                  |                  |          |
| I<br>类<br>地<br>区  | 低、多层 $H \leq 24$               | 10          | 8                | 6                | 5        |
|                   | 高层 $24 < H \leq 50$            | 12          | 10               | 8                | 6        |
|                   | 高层 $50 < H \leq 100$           | 15          | 12               | 10               | 8        |
|                   | 超高层 $H > 100$                  | 20          | 17               | 15               | 13       |
| II<br>类<br>地<br>区 | 低、多层 $H \leq 24$               | 12          | 10               | 8                | 5        |
|                   | 高层 $24 < H \leq 50$            | 15          | 12               | 10               | 8        |
|                   | 高层 $50 < H \leq 100$           | 20          | 15               | 12               | 10       |
|                   | 超高层 $H > 100$                  | 25          | 20               | 17               | 15       |

注：①后退道路规划红线距离国土空间规划另有要求的，按国土空间规划执行。

②H 指建筑高度，W 指道路规划红线宽度。

③由低、多、高层等组合的建筑、高层建筑的裙房部分及退台建筑的退让，分别按各类别有关规定执行。

④幼儿园、小学、大型商场、酒店、宾馆、写字楼、医院应根据交通和集散要求相应加大后退距离，具体由市自然资源和规划行政主管部门根据详细规划核定。

⑤表中数值为最小值。

### 3.2.4 城市道路两侧绿化带、沿江两侧绿线新建、改建建筑物，

其后退距离按下表控制执行。

建筑物后退道路两侧绿化带、沿江两侧绿线最小距离

| 区<br>位            | 建筑高度 (m)             | 后退距离 (m) |
|-------------------|----------------------|----------|
| I<br>类<br>地<br>区  | 低层、多层 $H \leq 24$    | 5        |
|                   | 高层 $24 < H \leq 50$  | 6        |
|                   | 高层 $50 < H \leq 100$ | 8        |
|                   | 超高层 $H > 100$        | 10       |
| II<br>类<br>地<br>区 | 低层、多层 $H \leq 24$    | 6        |
|                   | 高层 $24 < H \leq 50$  | 8        |
|                   | 高层 $50 < H \leq 100$ | 10       |
|                   | 超高层 $H > 100$        | 12       |

注：①H 指建筑高度。

②由低、多、高层等组合建筑、高层建筑的裙房部分及退台建筑的退让，分别按各类别有关规定执行。

③大型公建及城市重要地段的建筑物须相应加大后退距离，应在上表的基础上增加 5 米。

3.2.5 沿城市高架道路两侧和立体交叉口周围新建、改建、扩建建筑物，其与高架道路和匝道边缘的距离按下表进行控制。

建筑物后退高架和匝道的最小距离控制表

| 类别 | 建筑物离高架和匝道的距离（m） |    |      |    |
|----|-----------------|----|------|----|
|    | 住宅、学校和医院类建筑     |    | 其它建筑 |    |
|    | 低、多层            | 高层 | 低、多层 | 高层 |
| 高架 | 30              | 40 | 20   | 30 |
| 匝道 | 20              | 25 | 15   | 20 |

注：当立体交叉口层数超过 3 层（含 3 层）或用地面积达到 4 公顷时，建筑物退让匝道或高架边缘的距离由市自然资源和规划行政主管部门核定。公共建筑与综合楼高度>24 米，按高层建筑进行退让。

3.2.6 两条相交道路规划宽度均为 30 米以上城市道路交叉口四周的建筑物后退城市道路规划红线的距离，应在 3.2.3 规定的基础上增加不少于 6 米的后退距离（从道路规划红线直线段与曲线段切点的连线算起），并应同时满足交叉口视距三角形控制要求。

3.2.7 临城市道路或绿线布置的大型城市综合体（建筑面积>100000 平方米）、大型商业建筑（建筑面积>20000 平方米）、人流集中的大型公共建筑（含影剧院、体育场馆、车站、医院、博览建筑或建筑面积>20000 平方米的酒店、办公楼）等和其他市自然资源和规划行政主管部门认为有必要的建设项目，退让城市道路或绿线的距离应在 3.2.3 和 3.2.4 的基础上增加 5 米；其临城市主、次道路的主要出入口退让道路红线的距离，除必须满足人流集散，停车泊位、环境景观等要求外，不得小于 20 米，并应合理安排出入口位置和停车场地。

3.2.8 “三江六岸”滨水区建筑按《衡阳市三江六岸滨水区域规划

条例》执行，其它沿江河两岸新建建筑物应符合《衡阳市城市防洪总体规划》和《防洪法》的要求及以下规定：

3.2.8.1 禁止在河道范围内建设妨碍行洪的永久建（构）筑物。

3.2.8.2 在按照市水行政主管部门认可的河道两侧新建、改建、扩建的建筑工程，其建筑边线与渠壁外侧的距离不得小于 20 米。有专门规定的地段，从其规定。

3.2.8.3 建筑物后退防洪堤背水坡堤脚的距离控制在 30m 以上；经过城镇的堤段，经市自然资源和规划行政主管部门商市水行政主管部门论证同意，但不得低于 15 米。

3.2.8.4 在防洪工程设施保护范围内建设市政公用设施，须经市自然资源和规划行政主管部门、市水行政主管部门等相关单位同意，同时应符合有关规范和规定的要求。

3.2.8.5 场地内有非排洪要求排水沟渠的，排水沟渠的改造线路及方案应取得市水行政主管部门的同意，且新建建筑物离改造后排水渠的边界不应小于 4 米。

3.2.9 沿铁路两侧建设建筑物，除应符合铁路专业规范要求外，并符合以下规定：

3.2.9.1 高速铁路两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于 50 米。

3.2.9.2 铁路干线两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于 20 米。

3.2.9.3 铁路支线、专用线两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不

小于 15 米。

3.2.9.4 当铁路两侧的路堤、路堑范围较大时，市自然资源和行政主管部门根据《铁路安全管理条例》合理确定。

3.2.9.5 任何单位和个人不得在铁路线路两侧距路堤坡脚、路堑坡顶、铁路桥梁外侧 200 米范围内，或者铁路车站及周围 200 米范围内，及铁路隧道上方中心线两侧各 200 米范围内，建造或设立生产、加工、储存和销售易燃、易爆或者放射性物品等危险物品的场所、仓库。

3.2.9.6 铁路弯道处兴建建设工程与轨道中心线的距离须满足行车视距要求并经铁路管理部门审核后确定。

3.2.9.7 铁路两侧新建高层建筑、高大构筑物（高塔等）和厂房，与铁路轨道中心线的距离须符合铁路管理部门的有关规定。

3.2.10 沿城市轨道交通两侧新建（改扩建）建筑物，其退让距离按有关规定执行。

3.2.11 在人防工程设施保护范围内，新建（改扩建）建筑及市政公用设施，须经市自然资源和规划行政主管部门和人防等相关单位同意，同时应符合有关规范规定要求，以保护人防设施不受损毁。

3.2.12 在各级文物保护单位建设控制地带内，禁止建设易燃、易爆、有腐蚀性等危及文物安全及环境的工程，禁止建设破坏文物保护单位历史风貌的工程。

3.2.13 在气象探测环境保护范围内，新建（改扩建）建设物时，须经市气象部门同意，同时应符合《气象探测环境保护规范地面气象观测站》（GB31221-2014）、《气象探测环境保护规范天气雷达站》

（GB31223-2014）等有关规范规定要求，以保护气象探测环境不受破坏。

### 3.3 建筑高度

3.3.1 建筑物的高度除符合日照、建筑间距、景观、消防、防灾等方面的要求外，应同时符合本章的规定。

3.3.2 在有净空、高度限制的南岳机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）和军事工程等设施周围新建（改建）建筑物的，其高度应符合有关设施净空、高度限制的规定。

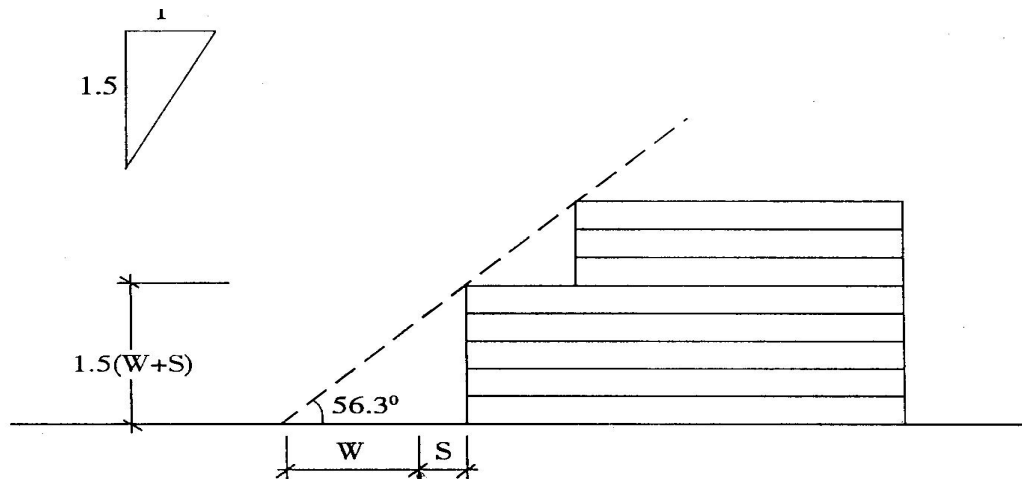
3.3.3 在国土空间总体规划和历史文化名城保护专项规划确定的风景名胜区、历史文化保护街区和文物保护单位、建筑保护单位周围的建设控制地带内新建（改建）建筑物的，其控制高度应符合文物保护和建筑保护的有关规定，并按详细规划或城市设计的要求执行。城市主要道路和中心地段的建筑高度，应根据功能定位、空间景观、建筑空间环境、天际轮廓线等要求决定。

3.3.4 沿城市道路两侧新建（改建）建筑物的控制高度，除详细规划另有规定外，应符合下列规定：

3.3.4.1 高层建筑（含裙房）建筑高度控制。

$$H \leq 1.5(W+S)$$

见下图



注：①H 指建筑物高度，W 指城市道路红线宽度（含道路两侧绿化带宽度），S 指后退城市道路距离。

② $W \geq 20$  米，适用此条。

当高层建筑山墙面临城市道路（与城市道路之间夹角大于等于  $45^\circ$ ），可不按此公式控制建筑高度。

确因城市空间形态、建筑造型需要、建设场地限制等原因而需超出本规定建筑高度限制的，须经专家论证通过，并经市自然资源和规划行政主管部门核准后方可另行确定其建筑高度。

山墙一般称为外横墙，是指沿建筑物短轴方向布置的横墙，并满足以下条件：

- （1）非建筑主要朝向。
- （2）山墙宽度不大于 18 米。

3.3.4.2 建设用地临接两条以上道路的，临路建筑高度应按建筑主朝向面向的道路确定，建设用地临两条以上城市道路，且道路标高不一致时，以低标高道路作为参照，计算临路建筑层数与高度。

3.3.5 建筑物紧临广场、河道或其他永久空隙地时，建筑物高度不受道路宽度限制，具体高度在详细规划中由市自然资源和规划行政

主管部门核定。

### 3.4 竖向设计

3.4.1 竖向设计应结合国土空间规划、地形、地貌、工程地质条件、交通、排水、防洪、景观和经济等多方面的要求综合考虑，符合生态性要求，充分利用自然地形、地貌及自然景观，合理使用不同坡度的土地。

3.4.2 建设项目应充分尊重自然地形地貌，保护生态自然的山体、水体，避免大规模的填挖土方，减少对自然环境的破坏，并塑造具有特色和不同层次的城市空间。保护和改善地质环境，防止地质灾害发生。当建设用地场地标高已超过周边城市道路标高时，不得再进行大面积人工填土。

3.4.3 山体周边的建设项目不得破坏原有山体景观，丘陵地段的建筑应结合地形地势布局，尽可能采用放坡的方式而避免砌筑挡土墙，保护山体和丘陵的自然轮廓线，加强山体在城市中的景观性与视觉识别性。

3.4.4 当自然地形坡度小于 5% 时，建设场地应采用平坡式；当自然地形坡度大于 8% 时，宜采用台阶式，台阶之间应用护坡或挡土墙连接并用植被遮挡。

3.4.5 挡土墙的高度宜为 1.5~3.0 米；超过 6.0 米时，宜退台处理，退台宽度不应小于 1.5 米。当自然坡度大于 8% 时，应设置人行步道，主要步道最大坡度宜小于 10%，次要步道宜小于 15%。

### 3.4.6 建筑物与挡土墙、护坡的最小间距应符合下列规定：

3.4.6.1 居住区内的挡土墙与住宅建筑的间距应满足住宅日照及安全要求。

3.4.6.2 高度大于 2 米的挡土墙和护坡的上缘与建筑间水平距离不应小于 4 米，其下缘与建筑间的水平距离不应小于 3 米。

## 3.5 其他要求

### 3.5.1 高层建筑设置电梯的要求

3.5.1.1 建筑层数为 12 层及 12 层以上（不包括 11 层复式住宅）的高层住宅每单元的电梯设置数量不得少于 2 台，且平均每台电梯的服务户数不得超过 80 户。

3.5.1.2 建筑高度 $\leq 50$ 米的非住宅高层民用建筑电梯设置数量一般不得少于 2 台，建筑高度 $> 50$ 米的一般不得少于 4 台，建筑高度 $> 100$ 米的一般不得少于 6 台，且非住宅高层民用建筑每 5000 平方米建筑面积应至少设置一台电梯。

### 3.5.2 直升机停机坪的要求

3.5.2.1 建筑高度大于 100m 且标准层建筑大于 2000  $\text{m}^2$  的公共建筑，宜在屋顶设置直升机停机坪或供直升机救助的设施。

#### 3.5.2.2 直升机停机坪应符合下列规定：

（1）设置在屋顶平台上时，距离设备机房、电梯机房、水箱间、共用天线等突出物不应小于 5m。

（2）建筑通向停机坪的出口不应少于 2 个，每个出口的宽度不

宜小于 0.9m。

（3）四周应设置航空障碍灯，并应设置应急照明。

（4）在停机坪的适当位置应设置消防栓。

（5）其他要求应符合国家现行航空管理有关规定。

### 3.6 工业项目、仓储物流项目的有关规定

3.6.1 工业项目必需配套的行政办公及倒班宿舍、展示、运动、休闲、食堂等生活服务设施的用地面积不得超过总净用地面积的 7%，配套设施的建筑面积不得超过计容总建筑面积的 15%。严禁在工业项目用地范围内建设与用地性质不符的商业、公寓、会所、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。

3.6.2 工业地产项目的建筑间距、离界距离、退让距离、建筑面宽、建筑层高、高层建筑电梯设置数量、道路出入口等各类要求均按照非居住建筑的相关规定执行。

3.6.3 临城市道路布置的建筑除厂区大门、建筑主入口和必需的消防疏散通道外，不得再开设其它任何通向城市道路的大门或出入口，临城市道路严禁布置各类商业铺面或商业建筑。

3.6.4 厂房内应采用公用卫生间的布置形式，一般不得设置独立卫生间。

3.6.5 厂、库区内道路应进行分级设置，货运车道的宽度和转弯半径等数值需符合货运车辆的行驶要求。

3.6.6 工业、仓储建筑不得设置阳台、飘窗。

## 4 市政公用设施

### 4.1 电力线路通道

4.1.1 市区内单杆单回水平排列或多回垂直排列的 35-500KV 高压架空电力线路的规划走廊宽度，应按下表控制。

市区 35-500KV 高压架空电力线路的规划走廊宽度控制表

| 线路电压等级（千伏） | 高压线走廊宽度（米） |
|------------|------------|
| 500        | 60~75      |
| 330        | 35~45      |
| 220        | 30~40      |
| 66、110     | 15~25      |
| 35         | 15~20      |

注：走廊宽度的计算方式为按高压线最外边电线算起，控制宽度为两边等宽控制。

4.1.2 电力电缆线路保护区：指地下电缆为电缆线路地面标桩两侧各 0.75 米所形成的两平行线内的区域。

4.1.3 电力线路（含架空、电缆）保护区内除电力配套设施外，不得新建（改扩建）建（构）筑物。

4.2 在国土空间规划区内，新架设 10KV 及以上电力线路应经市自然资源和规划行政主管部门审查同意。在城市主干道上，不宜新设架空杆线。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，应符合规划要求。

4.3 凡在城市规划区内敷设市政工程管线，应按管线综合规划要求建设。各类管线宜平行道路规划红线，走向顺直，有条件的应考虑建设多种管道（线）共用的地下公用综合管沟或管廊，同步设计、同步施

工、同步投入使用。市政管线综合应符合附表三至附表七的要求，并符合有关标准与规范。

#### 4.4 新建道路的管线一般布置要求：

4.4.1 在道路中心线以东、以南安排给水管、电力管。

4.4.2 在道路中心线以西、以北安排污水管、燃气管、电信电缆。

4.4.3 管线设置具体规定按有关专业规范执行。

#### 4.5 城市环境工程

4.5.1 按照商业、金融业街道：50-100 米；主（次）干道、有辅道的快速路：100-200 米；支路、有人行道的快速路：200-400 米的间距设置分类垃圾箱。

##### 4.5.2 公共厕所

##### 4.5.2.1 公共厕所的选址应符合下列要求：

（1）设置在人流活动频繁的道路沿线、大型公共建筑及公共活动场所附近。

（2）设置在进出方便、便于寻找、方便粪便排入城市污水管网或抽运之处。

（3）在满足环境及景观要求条件下，城市绿地内可设置公共厕所。

（4）应按要求设置无障碍设施。

4.5.2.2 居住用地、工业用地、物流仓储用地、商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地内公共厕所的设置标准应符合公共厕所设置标准表的规定；道路与交通设施用地、绿地与广场用地、公

用设施用地等应结合周围的用地类别及道路类型综合考虑公共厕所的设置。

公共厕所设置标准表

| 用地类别                       | 设置密度<br>(座/平方公里) | 建筑面积<br>(平方米/座) | 独立式公共厕所用地面积<br>(平方米/座) | 备注                                                                |
|----------------------------|------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 居住用地                       | 3~5              | 30~60           | 60~100                 | 老城区取设置密度的上限，新建区和改建区取设置密度的中、低限。居住人口在 1 万人以上的住宅小区应至少设置一座公共厕所        |
| 工业用地<br>物流仓储用地             | 1~2              | 30              | 60                     |                                                                   |
| 商业服务业设施用地<br>公共管理与公共服务设施用地 | 4~11             | 50~120          | 80~170                 | 人流密集区域取设置密度的上限，人流稀疏区域取设置密度的底限；商业金融业用地取设置密度的上限，其他公共设施用地取设置密度的中、低限。 |

注：①独立式公共厕所的用地面积按一层计算，不包括与相邻建筑物之间的绿化隔离带用地。

②独立式公共厕所外墙与相邻建筑物的间距不应小于 5 米，周围应设置不小于 3 米宽的绿化隔离带。

4.5.3 城市排水设施建设，应符合国土空间总体规划要求。单位或个人修建的排水管道接入城市排水管网，须经市自然资源和规划行政主管部门、市政工程管理部门审定。

规划新建建筑不得侵占河道、压占排水沟渠。未经市自然资源和规划行政主管部门等相关部门批准同意，不得擅自进行沟渠改线、明渠改暗涵。

4.5.4 城市公共加油加气站的建设应符合衡阳市加油加气站布点规划，其进出口宜开设在次干道上。市区内不得设一级加油站，加油

站内的建（构）筑物与周围建筑的距离应符合消防安全规范。

#### 4.5.4.1 加油站用地面积应符合下表的规定。

加油站用地面积指标表

| 级别  | 占地面积（平方米） |
|-----|-----------|
| 二级站 | 2200~3000 |
| 三级站 | 1200~2000 |

注：用地面积不包括道路和城市绿地等公共用地面积。

4.5.4.2 加气站宜与加油站、燃气场地、公交场地等合建。加油、加气合建站另行增加用地面积控制在 800 平方米至 1200 平方米。

4.5.4.3 公共加油加气站的选址应与高速公路等重大基础设施相协调。设置在高速公路两侧的公共加油、加气站还应满足高速公路相关规范要求。

4.5.4.4 沿城市主（次）干道设置的公共加油（加气）站，其出入口距道路交叉口不宜小于 80 米；沿城市支路设置的公共加油（加气）站，其出入口距道路交叉口不宜小于 40 米。

4.5.4.5 公共加油（加气）站场地出入口不得少于两个，出入口间距不应小于 15 米。

4.5.5 在本市饮用水水源保护区内修建市政公用和其他工程设施，应符合有关水源保护的规定。

4.5.6 10 吨以下的独立地段设置的垃圾收集转运站与周围建筑物的距离不应小于 10 米，周围宜设置绿化带。

4.6 综合管廊与相邻地下管线及地下构筑物的最小净距应根据地质条件和相邻构筑物性质确定，且不得小于下表的规定：

综合管廊与相邻地下构筑物的最小净距

| 相邻情况 \ 施工方法     | 明挖施工（米） | 顶管、盾构施工（米） | 备注                          |
|-----------------|---------|------------|-----------------------------|
| 综合管廊与地下构筑物水平净距  | 1.0     | 综合管廊外径     | 综合管廊与其他地下构筑物共用主体结构一并建设的情况除外 |
| 综合管廊与地下管线水平净距   | 1.0     | 综合管廊外径     |                             |
| 综合管廊与地下管线交叉垂直净距 | 0.5     | 1.0        |                             |

## 5 道路交通工程

### 5.1 道路技术指标

5.1.1 道路宽度：机动车车道宽度应为 3.0~3.5 米/条；货运车道宽度为 3.5~4.0 米/条；非机动车道第一条车道宽度为 1.5 米，增加的车道每条宽度为 1 米；人行道的宽度应 $\geq 2.5$  米，并应按要求设置无障碍设施且严禁停车。

#### 5.1.2 道路设计速度

道路设计速度表

| 道路等级           | 快速路 |    | 主干路 |    | 次干路 |    |    | 支路 |    |    |
|----------------|-----|----|-----|----|-----|----|----|----|----|----|
| 设计速度<br>(km/h) | 100 | 80 | 60  | 50 | 50  | 40 | 30 | 40 | 30 | 20 |

#### 5.1.3 道路最小净高

主干道以上的（含主干道）道路机动车道净高不宜小于 5 米，其他道路最小净高应符合下表的规定。

道路最小净高控制一览表

| 道路总类  | 行驶车辆类型  | 最小净高（米） |
|-------|---------|---------|
| 机动车道  | 各种机动车   | 4.5     |
|       | 小客车     | 3.5     |
| 非机动车道 | 自行车、三轮车 | 2.5     |
| 人行道   | 行人      | 2.5     |

#### 5.1.4 道路最大纵坡

5.1.4.1 机动车道最大纵坡应符合下表的规定。

道路最大纵坡控制一览表

| 设计速度（公里/小时） |     | 100 | 80 | 60 | 50  | 40 | 30 | 20 |
|-------------|-----|-----|----|----|-----|----|----|----|
| 最大纵坡<br>(%) | 一般值 | 3   | 4  | 5  | 5.5 | 6  | 7  | 8  |
|             | 极限值 | 4   | 5  | 6  |     | 7  | 8  |    |

5.1.4.2 新建道路应采用小于或等于最大纵坡一般值；改建道路、受地形条件或其他特殊情况限制时，可采用最大纵坡极限值。

5.1.4.3 除快速路外的其他等级道路，受地形条件或其他特殊情况限制时，经技术经济论证后，最大纵坡极限值可增 1.0%。道路交叉口设计范围内的纵坡度，宜小于或等于 2%，困难情况下应小于或等于 3%。

#### 5.1.5 城市道路隧道：

行驶机动车的长度 $>1000$  米的城市道路隧道，严禁在同一孔内设置非机动车道或人行道。隧道内人行道的宽度应 $\geq 0.75$  米，不设人行道的隧道应设避车洞。

#### 5.1.6 道路交叉口车行道设置尺寸应符合以下要求：

5.1.6.1 平面交叉路口进口道受现有道路宽度限制时，每条机动车道宽度可按 3.0~3.5 米设置。

5.1.6.2 平面交叉路口出口道每条机动车道宽度应 $\geq 3$  米，但出口道只有一条车道时应 $\geq 3$  米。

5.1.6.3 次干道以上等级道路组成的交叉口(不含 60 米及以上宽度道路)应进行交叉口展宽，单向展宽 3.5 米，其中展宽段由交叉口外侧圆弧端点起算 60 米，渐变段 40 米；路幅宽度 $\geq 60$  米的规划道路可不再展宽。相邻渐变段相交时，该路段全线展宽。

5.2 城市主干道上的重要交叉口应修建地下人行通道或过街天桥。其设计应符合城市景观和无障碍设计的要求，并与附近地上或地下建筑物密切结合；其出入口处应规划人流集散地。

#### 5.3 建筑基地机动车出入口应当符合下列规定：

5.3.1 禁止在城市快速路主道设置出入口，可在快速路辅道设置

出入口；不宜在城市主干路设置出入口。

5.3.2 当基地临两条以上城市主次道路时，应在基地周边较低级别的道路上安排。在不同等级的道路上开设 2 个或 2 个以上的机动车出入口时，应当按照道路等级由低到高的顺序安排。

5.3.3 距主次干道交叉口的距离，自道路规划红线交叉点计算起应不小于 80 米，距城市支路、小区道路交叉口的距离可以适当减少。

5.3.4 停车场出入口道路与城市道路连接的，其变坡点不得压占道路规划红线和建筑退让范围。

5.3.5 地块出入口距离公交站台边缘不应小于 10 米，距桥梁、隧道、立体交叉口的变坡点不宜小于 50 米。

5.4 公共停车场的设置应结合城市总体布局、道路交通组织和交通流量以及环保要求等合理布局。停车场的出入口应设在次干道或支路上，离交叉口的距离应满足国家相关技术规范，不得设在人行横道、公共交通停靠站以及桥隧引道处。

5.5 公共汽车停靠站应按照公交线路规划布局，市区间距一般为 500~600 米，近郊区间距一般为 800~1000 米。城市主次干道上停靠站应采用港湾式布置，不应占用车行道，在建设有辅助道路的城市快速路上，停靠站必须设在辅道内。同侧停车港的间距宜为 500 米至 800 米。

5.6 停车场（库）设置规则：

5.6.1 建筑物配建的停车设施可采用地下车库、立体停车楼、地面停车等多种形式，每一个地面停车泊位应按 25~30 平方米集中安

排用地，并设置专用通道，不得在建筑物间任意设置和占用小区出入口通道设置停车位。地上停车位应优先考虑设置多层停车库或机械式停车设施，地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%。

5.6.2 旅馆、饭店、体育场（馆）、影剧院、展览馆、图书馆、医院、学校等公共建筑和商业街（区）、居住小区必须配建或增建相应停车场（库），其配建指标按《建筑工程停车场（库）配建标准表》（附表八）规定控制。

5.6.3 建筑物配建机动车停车场（库）机动车位指标，以小型汽车为计算当量，非机动车以自行车为计算当量，各类车辆的换算系数应符合国家现行规范的规定，停车位面积应按以下确定：

小型汽车露天停车场 25~30 平方米 / 车位；

小型汽车室内停车库 30~35 平方米 / 车位；

小型汽车路边停车带 16~20 平方米 / 车位。

机动车停车场（库）应设置无障碍机动车位，并应为老年人、残疾人专用车等新型交通工具和辅助工具留有必要的发展余地；非机动车停车场（库）应设置在方便居民使用的位置。

5.6.4 已建成的老旧小区或单位在原停车场（位）无法满足停车需求时，在征得该小区业主及利益相关方同意的前提下，可在其用地范围内插建立体停车场（库），其建筑面积可不计入容积率；在满足消防、环保、交通等前提下，其建筑间距和退让距离可适当减小。

5.6.5 新建项目确因用地紧张或用地地质条件限制的，可以采用机械式停车进行配建（除去设备层的净高至少达到 4.2 米）。

5.6.6 物流园区、仓储区、工业区及专业批发市场等，应设置货运公共停车场（库）。货物装卸停车设施不应设置在道路以内。

5.6.7 配建的机动车停车场（库）应具备公共充电设施安装条件。

5.7 轨道交通工程建设必须符合经批准的《衡阳市城市轨道交通线网规划》。

轨道交通线路及站场与周边建筑物、构筑物及管线的距离应符合环保、消防等要求。

轨道交通工程两侧建（构）筑物及管线的建设应符合安全要求。

5.8 下列建设项目应进行交通影响评价：

5.8.1 中心商业区建筑面积大于 2 万平方米的公共建筑。

5.8.2 与快速路、交通性干道相邻的大型公共建筑。

5.8.3 体育中心、展览馆、影剧院等瞬间交通流量大的建筑。

5.8.4 交通枢纽、大型停车场、物流中心等建筑。

5.8.5 其他对城市交通有严重影响的建筑。

## 6 绿地控制

6.1 绿化配置应体现地方特色，我市市树为香樟，市花为月季花和茶花。

6.2 各类建设项目绿地率，按下表规定执行：

建设项目绿地率控制指标表

| 用地类型      | 单位类别              | 绿地率(GAR)                                 |
|-----------|-------------------|------------------------------------------|
| 政府社团用地    | 医院、疗养院            | $GAR \geq 40\%$                          |
|           | 学校、机关团体、公共文化设施、部队 | $GAR \geq 35\%$                          |
|           | 体育场馆、大型文化娱乐设施     | $GAR \geq 30\%$                          |
| 商业服务业设施用地 | 旅馆                | $GAR \geq 30\%$                          |
|           | 商业、服务业、商业性办公      | $GAR \geq 20\%$                          |
| 交通枢纽用地    |                   | $GAR \geq 20\%$                          |
| 居住用地      |                   | $GAR \geq 35\%$ ，旧城改造<br>$GAR \geq 25\%$ |
| 公用设施用地    |                   | $GAR \geq 30\%$                          |
| 物流仓储用地    |                   | $15\% \leq GRA \leq 20\%$                |
| 工业用地      |                   | $15\% \leq GRA \leq 20\%$                |

6.3 居住区内绿地应按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)执行，有活动设施的绿地应符合无障碍设计要求并与居住区的无障碍系统相衔接。

6.4 任何单位原则上不得毁坏现有城市绿地进行建设。确实需要的，必须按照相关程序报市自然资源和规划行政主管部门进行规划审批后，向市绿化行政主管部门交纳园林绿化补偿费方可实施。

### 6.5 防护绿地

6.5.1 防护绿地的宽度应符合下列要求：

6.5.1.1 饮用水源一级保护区涵养林带不小于 200 米。

6.5.1.2 沿河道没有规划绿化带的，以河道控制线为基线预留绿化宽度；河道绿带不小于 40 米，干渠绿带不小于 30 米，支渠绿带不小于 15 米（三江六岸滨水区域除外）。

6.5.2 各类防护绿地的绿化用地占地比例不得小于 95%。

6.5.3 城市垃圾处理场和污水处理厂的周围应设置绿化隔离带，其宽度不小于 10 米。

6.5.4 有大气、噪音污染的厂矿企业单位，危险品仓库应按规定设置绿化隔离带。

6.5.5 新建与改建城市道路，城市道路两侧设置的绿化带，其宽度应符合国土空间总体规划的要求。景观大道、风景区周边道路根据规划要求适当加大控制宽度；主次干道交叉口四周应适当加大绿化带控制宽度，大型立交口及四周范围均应加大绿化带控制宽度。

## 7 历史文化名城保护

### 7.1 历史城区保护

#### 7.1.1 历史城区范围

北至蒸水岸线、石鼓书院，东至湘江岸线，南至衡州大道，西南至天马山路、先锋路，西至环城北路、下横街，西北至桑园路，总面积约 2.46 平方公里。

#### 7.1.2 视线通廊的保护

7.1.2.1 以“三山两江、三塔双书院”为重点，保护历史城区及周边视线通廊，控制建筑高度。

7.1.2.2 重点保护的视线通廊包括：珠晖塔←→来雁塔视廊、珠晖塔←→石鼓书院视廊、来雁塔←→石鼓书院视廊、青草桥—→石鼓书院视廊、衡湘公路二桥—→石鼓书院视廊、衡湘公铁大桥—→石鼓书院视廊、衡湘公铁大桥—→回雁峰—→接龙山—→岳屏山视廊、岳屏山←→接龙山←→回雁峰视廊、岳屏山←→船山书院视廊、回雁峰←→船山书院视廊。

#### 7.1.3 建筑高度控制

7.1.3.1 文物保护单位保护范围和建设控制地带内的建筑高度应符合文物保护要求。

7.1.3.2 历史文化街区核心保护范围内，建筑高度按原高控制，与文物建筑、历史建筑 and 传统风貌建筑高度不协调的现代建筑应逐步降

层改造；历史文化街区建设控制地带和历史风貌区范围内新建（改建）建筑高度与文物建筑、历史建筑 and 传统风貌建筑相协调。

7.1.3.3 保护中山路城市历史轴线，中山路两侧建筑分层控制。

7.1.3.4 重要景观节点（如石鼓书院、接龙塔）周边建筑檐口高度按《衡阳市历史文化名城保护规划》要求执行。

7.1.3.5 恢复重要的山—城—江景观要素之间的视觉联系，视线通廊范围内建筑从严控制。

7.1.3.6 历史城区外围的山体区域在建设前应进行景观视线分析，建筑高度应满足各个方位景观点或观景点之间的视线通廊及水岸视线控制面的要求、山体轮廓线的保护要求以及山—城—江整体景观环境控制要求。

## 7.2 历史文化街区保护

### 7.2.1 历史文化街区划定

中心城区有 3 片历史文化街区，即回雁峰历史文化街区、原建湘柴油机厂历史文化街区、铁路广厦里历史文化街区。

### 7.2.2 回雁峰历史文化街区

东至蒸阳南路，南至雁巢小区和天马山南路，西至余德堂巷，北至雁城路以南，保护范围面积 2.93 公顷。其中核心保护范围东、南、北至接龙山陡坎，西至余德堂巷东侧，面积 1.44 公顷，建设控制地带面积 1.49 公顷。

### 7.2.3 原建湘柴油机厂历史文化街区

东至狮山路、范家塘，南至狮山路、清泉路以北，西至机场东路，

北至建湘厂污水处理站以南，保护范围面积 51.94 公顷。其中核心保护范围东至建湘生活区东界，南至鲤鱼塘以南，西至建湘厂学校，北至锻压车间以北，面积 29.44 公顷，建设控制地带面积 22.5 公顷。

#### 7.2.4 铁路广厦里历史文化街区

东至新民村西侧，西至健康里东侧，南至苗江路，北至衡阳市切割机厂南侧，保护范围面积 1.64 公顷。其中核心保护范围面积 1.04 公顷，建设控制地带面积 0.6 公顷。

### 7.3 历史建筑保护

7.3.1 中心城区历史建筑以《衡阳市历史文化名城保护规划》确定的为准。

7.3.2 历史建筑应划定保护范围，包括历史建筑本身和必要的风貌协调区。

7.3.3 划定历史文化街区内的历史建筑保护范围为历史建筑本身；历史文化街区外的历史建筑保护范围包括历史建筑本身以及旁边与其紧邻的建筑。

## 8 乡村规划

8.1 在国土空间规划确定的城镇开发边界内，不再编制村庄规划，按照国土空间规划要求进行规划建设管理，城镇开发边界外按照村庄规划或上级国土空间规划确定的用途管制要求进行规划建设管理。

8.2 村民集中建房点规划应当符合“尊重村民意愿、因地制宜、突出特色、节约用地、合理布局、保护自然环境和田园风光、防震减灾、改善乡村生产、生活条件”的原则，采取统规自建、多户联建或集中统建等多种方式建设中心村庄，突出湘南民居特色，优先考虑中小学、幼儿园、卫生院、文化站等公共设施的布局和公用工程设施布局，合理配置商业服务、行政办公等设施。

8.3 村民集中建房点规划应当同步建设给水、排水、供电、防洪等公用工程设施。有条件的，各种污水应当排入城市市政污水排水管网；没有条件的，应当设置污水处理设施，确保达标排放。

8.4 村民集中建房点规划在符合相关规划的前提下，还应当满足下列规定：

8.4.1 房屋外墙垂直投影不得占用道路、绿化、公共活动场地等公共用地，退让公路、高速公路、高压线、河道等的距离参照本准则有关条款执行。

8.4.2 住宅建筑风格应适合乡村特点，体现衡阳特色，并与周边环境相协调，保护具有历史文化价值和传统风貌的建筑。

8.4.3 房屋间距控制参照本准则有关条款执行，并符合安全、消

防、日照、通风等要求。

8.4.4 村民住房建设用地的多层建筑容积率控制在 1.6~1.8 之间，高层建筑容积率控制在 2.0~3.0 之间。

8.5 城市国土空间规划区外沿公路两侧建设应遵从以下规定：

8.5.1 根据《公路安全保护条例》，公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：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，高速公路从公路用地外缘起向外的距离不少于 50 米。

在公路建筑控制区内，除公路防护、养护需要外，不得新建（改扩建）建（构）筑物。

8.5.2 医院、学校、集贸市场，其边缘与国道、省道边沟外缘的距离不得少于 50 米，与县道、乡道边沟外缘的距离不得少于 20 米，并避免在公路两侧对应进行开发建设。

8.6 国土空间规划区外沿铁路、城市轨道交通两侧建设应遵从以下规定：

8.6.1 铁路线路安全保护区范围--铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁外侧起向外不少于 15 米，有关要求按《铁路运输安全保护条例》（国务院第 430 号令）执行。

8.6.2 与铁路运营无关的新建建筑退让最近一道铁轨的距离除符合其专业规范要求外，还应符合：高速铁路不少于 50 米，铁路干线不少于 30 米，铁路支线不少于 15 米。

## 9 环境景观

9.1 对城市天际轮廓线予以规划控制。凡新建、改建和扩建对城市天际轮廓线有影响的建筑物，其高度和体量必须经过多方案比较和严格的论证评审。

临滨水地带的高层建筑，由陆地向水面方向布置建筑，应由高到低依次降低建筑高度。

9.2 重要高层建筑及交通流量较大的公共建筑，临城市道路或其出入口处应设置广场，广场设置除符合相关规范外应同时符合以下条件：

9.2.1 根据建筑的性质、规模、用地情况，广场规模按其建筑基地面积的 8%-12%控制取值，最小实际使用面积 $\geq 300$  平方米。

9.2.2 广场延伸至高层建筑或裙房内时，其净空高度 $\geq 5$  米。

9.2.3 广场应具适宜的空间形态。

9.2.4 广场除满足交通疏散要求，应尽可能覆盖植被，创造递进的空间景观格局。

9.3 高层居住建筑底层裙房不得连续封闭，临城市主次干道（路幅宽度 30 米及以上）的道路裙房等临街建筑的封闭总长度不得超过建设用地临路长度的三分之二；路幅宽度 30 米以下的城市道路裙房等临街建筑的封闭总长度不得超过建设用地临路长度的四分之三。

9.4 城市街道空调要规范安装，禁止安装在人行道上妨碍市民工作和生活。

9.5 各类居住建筑 and 高度为 50 米以下的非居住高层建筑的面宽原则上不得超过 70 米，高度为 50 米以上的非居住高层建筑的面宽原则上不得超过 60 米；确因功能、造型等原因超过规定面宽的建筑物经专家论证通过，并经市自然资源和规划行政主管部门核准后方可另行确定其面宽。

9.6 在城市主干道、重要地段及主要商业街道两侧的商业建筑、高层建筑，应作外墙夜景灯光设计。其设计方案与建筑物设计方案一并审定，一并验收。

9.7 凡新建（改扩建）的建筑物及附属设施的色彩应符合《衡阳城市景观与色彩总体规划》。临街建筑物外立面色彩和装饰应与环境景观和周边建筑环境相协调。

9.8 城市主干道临街建筑不得设置开敞式阳台。

9.9 城市景观照明应按照城市照明专项规划实施。应当设置景观照明的建设项目应与建筑工程同步设计、同步报批、同步施工、同步验收。

9.9.1 建（构）筑物应根据其特点、节能和环保要求进行分类控制。建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动造成干扰和光污染。

9.9.2 街道的照明设施应从适应环境、亮度、规模尺寸、颜色及植被的遮蔽等方面进行设计。照明设施应兼顾车行与人行不同的照明需求，避免过度照明形成光污染，不得对交通信号灯形成干扰。

9.9.3 城市路灯选型应突出城市人文、历史特色，塑造美好的城市形象，营造舒适的城市夜景环境并注重节能技术的利用。

9.10 市区户外广告设置的规划应当符合衡阳市市区户外广告设置专项规划的要求。

衡阳市自然资源和规划局

## 10 公共配套设施

10.1 居住区和居住小区建设要按规模分级配建教育、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 and 环保压缩式垃圾站等设施。

10.1.1 公共服务设施的设置水平，应与居住人口规模相匹配。配套公共服务设施项目内容和规模按《公共服务设施配置标准表》（附表九）执行。

10.1.2 旧城改建和城市边缘的居住区，其公共服务设施项目可酌情减小配建规模。

10.1.3 新建居住小区内配建的地理式垃圾收集设施与周围建筑物的距离不应小于 6 米。

10.2 物业管理用房与社区管理用房按下列要求配建：

10.2.1 物业管理用房配建标准：

建筑面积不少于项目规划建筑物总面积的千分之二，最低不少于八十平方米。具备水、电、采光、通风等正常使用功能的地面以上独立成套装修房屋；设置在无电梯的楼房的，所在楼层不得高于四楼；建筑面积应当纳入容积率计算（须满足《湖南省物业管理条例》要求）。

10.2.2 社区用房配建标准：

10.2.2.1 建筑面积按计容总建筑面积的千分之五配建，且不计入容积率。

10.2.2.2 建筑面积 800 m<sup>2</sup>（含 800 m<sup>2</sup>）以上的社区用房必须独立

建设，800 m<sup>2</sup>以下社区用房可以附建，其位置应以方便老百姓活动及出入方便为原则。

10.2.3 物业管理用房和社区管理用房应满足使用要求，且不能布置在地下，其建筑层高不低于 2.8 米。

10.3 编制控制性详细规划时，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。

10.4 新建建筑物需要修建地下室（库）时，应坚持平战结合的方针，按人防要求的面积和标准修建人防地下室，满足人民防空的使用要求。

10.5 新建居民住宅区配套规划建设中小学校、幼儿园及托儿所应符合《公共服务设施配置标准表》（附表九）要求（具体以市政府颁布的《关于新建居民住宅区配套规划建设中小学校幼儿园的实施意见》为准）。

10.5.1 居民住宅区需配建的基础教育设施规模少于中小学校和幼儿园布局专项规划的，应按照专项规划确定的规模一次性建设。

10.5.2 开发建设单位应当按照国有土地使用权出让合同约定的配套中小学校、幼儿园建设规模、标准要求和自然资源和规划部门批准的修建性详细规划进行建设。未经自然资源和规划行政主管部门及教育部门批准，开发建设单位不得擅自缩减或修改配套的中小学校、幼儿园建设规模、标准要求。经批准预售或现售的住宅项目，开发建设单位应在销售现场对配套的中小学校、幼儿园的位置、面积及产权归属等内容进行公示。

## 11 附则

11.1 本准则由衡阳市自然资源和规划行政主管部门负责解释。

11.2 本准则条款与国家修订或新颁布的规范相矛盾的，按国家修订或新颁布的规范执行。

11.3 本准则自发布之日起执行。原有 2014 年 12 月 12 日《衡阳市城市规划行政技术准则》（试行）同时废止。但此前已取得“一书三证”并在其有效期内的建设工程仍按原审批执行。

## 12 计算规则

### 12.1 建设用地面积计算

建设用地面积是指扣除各类公共用地的面积（如城市道路与轨道交通、社会停车场、绿地与广场和公用水域）的净用地面积。上述城市道路是指控规中确定的城市道路（宽度大于等于 15 米的道路）。此部分城市道路用地面积不得计入建设用地面积内（市政府有另行规定的，从其规定）。

### 12.2 容积率计算

容积率是指一定地块内，地上总建筑面积（纳入容积率计算的）与建设用地面积的比值。

容积率计算公式： $FAR=S1/S2$

其中：FAR-容积率，S1-地上总建筑面积，S2-建设用地面积。

地上总建筑面积是指建设用地内的各类性质建筑面积总和扣除不纳入容积率计算的建筑面积。

12.2.1 按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)计算出的总建筑面积中，以下建筑面积不计入容积率：

12.2.1.1 地下室及半地下室建筑面积，当地下室作为商场或其他营业性公共场所时，应单独列出建筑面积，不计入容积率，但应计入地块商住比，且建筑空间需满足交通、消防等方面要求。

12.2.1.2 首层架空部分只作为绿化、停车、公共活动使用的建筑面积。

12.2.1.3 给城市提供公共开放空间的建筑面积。

12.2.1.4 地上建筑作为停车场（库）的建筑面积（专用停车场除外）。

12.2.2 按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)不计入面积的项目：

12.2.2.1 与建筑物内不相连通的建筑部件。

12.2.2.2 骑楼、过街楼底层的开放空间和建筑物通道。

12.2.2.3 舞台及后台悬挂幕布、布景的天桥、挑台等。

12.2.2.4 凉棚、露台、露天游泳池、花架、屋顶的水箱及装饰性结构构件。

12.2.2.5 建筑物内的操作平台、上料平台、安装箱和罐体的平台。

12.2.2.6 勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙，主体结构外的空调室外机搁板（箱）、构件、配件，挑出宽度在 2.10m 以下的无柱雨篷和顶盖高度达到或超过两个楼层的无柱雨篷。

12.2.2.7 窗台与室内楼地面的高差 $\geq 0.45$  米、出挑宽度 $\leq 0.7$  米（从建筑内墙计算）、窗台至窗顶板净高 $< 2.1$  米的凸（飘）窗，凸（飘）窗不得与楼板相连，宽度不应与房间等宽。

12.2.2.8 室外爬梯和室外专用消防钢楼梯。

12.2.2.9 无围护结构的观光电梯。

12.2.2.10 建筑物以外的地下人防通道，独立烟囱、烟道、地沟、油（水）罐、气柜、水塔、贮油（水）池、贮仓、栈桥、隧道等构筑

物。

12.2.3 直接与入户玄关、走廊等空间联接，未与各功能房间配套设置的阳台，视为入户花园和空中花园，入户花园和空中花园按其水平投影面积计入建筑面积并入容积率。

12.2.4 窗台与室内楼地面的高差在 0.45 米以下，挑出宽度大于 0.7 米（从建筑外墙内侧计算），且窗台至窗顶板净高在 2.1 米及以上的凸（飘）窗，应按其投影面积计入容积率面积。

飘窗是凸出建筑物外墙面的窗户，应设置在客厅或卧室内，不得设置在厨房、卫生间等其他功能空间，不得设置在靠天井一侧，其宽度应小于房间开间。

12.2.5 在主体结构内的阳台、结构板和设备平台等均应按其结构外围水平面积计算全面积。在主体结构外的阳台，应按其结构底板水平投影面积的 1/2 计算建筑面积，并纳入容积率计算，临街建筑因立面公建化处理需要封闭的阳台面积计算按此条执行。

设置阳台的房间，阳台水平投影面积不得大于该房间水平投影面积。阳台的进深不应大于 2 米。上盖高度达到或超过两个自然层的有顶盖阳台参照执行。

花池的设置需同时满足以下条件方可不计入建筑面积：（1）花池仅可结合阳台设置，且应设置在阳台外侧；（2）阳台进深 $\geq 1.5$  米时可设置花池；（3）阳台与花池总进深不应大于 2.3 米；（4）花池的挑出宽度不应大于 0.5 米；（5）花池底板不应与阳台底板在同一标高面，其高差应 $\geq 0.3$  米。

12.2.6 建筑物顶部有围护结构且其正投影面积不超过建筑物中间

层（标准层）投影面积  $1/8$  的楼梯间、电梯机房等辅助用房计入建筑面积，不计入容积率指标，超过  $1/8$  则将全部计算建筑面积和容积率（包含无围护结构有永久性顶盖计算  $1/2$  面积的部分）。

建筑物顶部有围护结构且其正投影面积不超过建筑物屋顶平面面积  $1/4$  的楼梯间、电梯机房等辅助用房不计入建筑层数与建筑高度，超过  $1/4$  则需计入建筑层数与建筑高度。

12.2.7 形成可通达、可使用建筑空间的坡屋顶(含其他斜面结构)，结构净高在 2.1 米及其以上的部位计算全面积和容积率，结构净高在 1.2 米及以上至 2.1 米以下的部位计算  $1/2$  面积和容积率，结构净高在 1.2 米以下的部位不计算建筑面积。

12.2.8 复式挑空：复式户型设计，原则上只在客厅及餐厅部分设置挑空，每户挑空部分面积不应大于该户底层套内建筑面积的 40%，且不应大于 40 平方米，若超出，则超出部分按自然层数建筑面积计算。

12.2.9 建筑物外的挑廊、走廊、檐廊，有围护结构的按正投影面积计算建筑面积及容积率，无围护结构有围护设施的按水平投影面积的  $1/2$  计算建筑面积及容积率。

高层住宅的交通、消防连廊，有围护结构的按正投影面积计算建筑面积及容积率，无围护结构有围护设施的按水平投影面积的  $1/2$  计算建筑面积及容积率。

建筑物间有围护结构的架空走廊，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积及容积率，无围护结构有围护设施的应按其结构底板水

平面积的 1/2 计算建筑面积及容积率。

12.2.10 外挑的中央空调板，挑出尺寸不应大于 0.8 米，水平投影面积不得大于 1.2 平方米，每户可设置 1 个中央空调板。其它一般类型空调板出挑宽度不宜大于 0.6 米，单个空调板面积不应大于 0.6 平方米。在建筑主立面及临城市道路、临江、临公园广场等城市主要景观界面的立面设置的空调板应做隐蔽化处理，与建筑立面整体协调。

内天井户型，因结构需要、消防需要等在内天井处设置的防火隔板、结构板等均按其结构底板水平投影面积计算全面积。

12.2.11 对于建筑物内为整栋建筑服务的设备层、管道层、避难层、结构转换层等有结构层的楼层，结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，应计算 1/2 面积。设备层的设备区域、管道层的管道区域、避难层的避难区域、结构转换层的转换区域的建筑面积不参与容积率计算，用作为其它用途（如楼梯间、电梯井、其他功能用房等）的则须计算容积率。

12.2.12 在建筑物出入口的雨篷。有柱雨篷应按其结构板水平投影面积的 1/2 计算建筑面积及容积率，无柱雨篷的结构外边线至外墙结构外边线的宽度在 2.10 米及以上的，应按雨篷结构板的水平投影面积的 1/2 计算建筑面积及容积率。

12.2.13 居住建筑中，每标准层阳台、飘窗、花池、空调板、结构板和设备平台等建筑构筑物的水平投影面积之和，不应超过该层建筑水平投影面积的 15%；商业、办公、酒店等公共建筑中，每标准层阳台、飘窗、花池、空调板、结构板和设备平台等建筑构筑物的水平

投影面积之和，不应超过该层建筑水平投影面积的不超过 10%。

### 12.3 建筑密度计算

在规划项目建设用地范围内，建筑物的基底面积总和与建设用地面积的比例(%)。

建筑基底面积是指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。建筑基底总面积是指所有建筑基底面积总和。

独立的建筑，按外墙墙体的外围水平面积计算；室外有顶盖、有立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平面积计算；有立柱或墙体落地的凸阳台、凹阳台、平台均按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算；高于室外地坪大于 4 米的悬挑不落地的阳台（不论凹凸）、平台、过道等，进深不超过 2 米时不计算，超过 2 米的按全面积计算。

### 12.4 绿地率的计算

在规划项目建设用地范围内，绿地面积总和与建设用地面积的比例(%)。

绿地面积的计算方法应符合下列规定：

12.4.1 满足我市植树绿化覆土要求、方便行人直接通达的屋顶绿地可计入绿地面积。地下室屋顶绿化覆土厚度不小于 1.0 米、种植大乔木覆土厚度不小于 1.5 米时，其实际绿化面积计入绿地面积计算。

12.4.2 当绿地边界与城市道路临接时，应算至道路红线；当与居住街坊附属道路临接时，应算至路面边缘；当与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚 1.0m 处；当与围墙、院墙临接时，应算至墙脚。

12.4.3 当集中绿地与城市道路临接时，应算至道路红线；当与居

住街坊附属道路临接时，应算至距路面边缘 1.0m 处；当与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚 1.5m 处。

12.4.4 植草的隐形消防通道按全面积计入绿地面积，实施为植草砖的停车场地按其全面积的 40%计入绿地面积；人行通道、集散广场、人行出入口等场地不得布置植草砖。

## 12.5 建筑层数计算

12.5.1 复式、错层等变层高层住宅的层高设计与计算应严格执行《住宅设计规范》(GB50096-2011)的有关要求，设备层 $\geq 2.2$  米计入层数。

12.5.2 架空层、结构转换层、设备层等高度参与建筑间距计算，当层高超过 2.2 米计入层数。

## 12.6 建筑间距计算

除以下规定外，建筑间距是指两幢建筑的外墙面之间最小垂直距离。

12.6.1 坡度大于 45 度的坡屋面建筑，其建筑间距是指自屋脊线在地面上的垂直投影线至被遮挡建筑的外墙面之间最小的垂直距离。

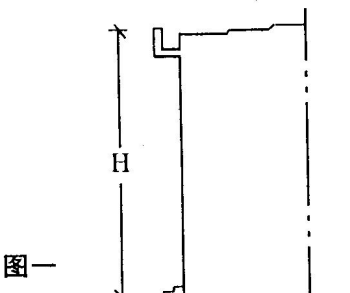
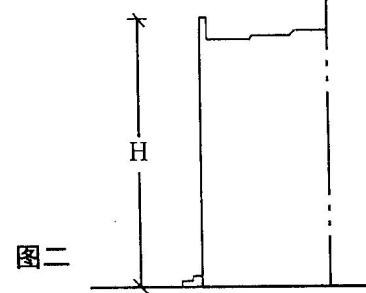
12.6.2 居住建筑阳台长度累计超过外墙长度 3 / 5 时，间距从阳台外边量算，建筑退让、离界距离参照此条核定。

12.6.3 建筑间距计算应考虑地形因素且须经市自然资源和规划行政主管部门核定。

## 12.7 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：

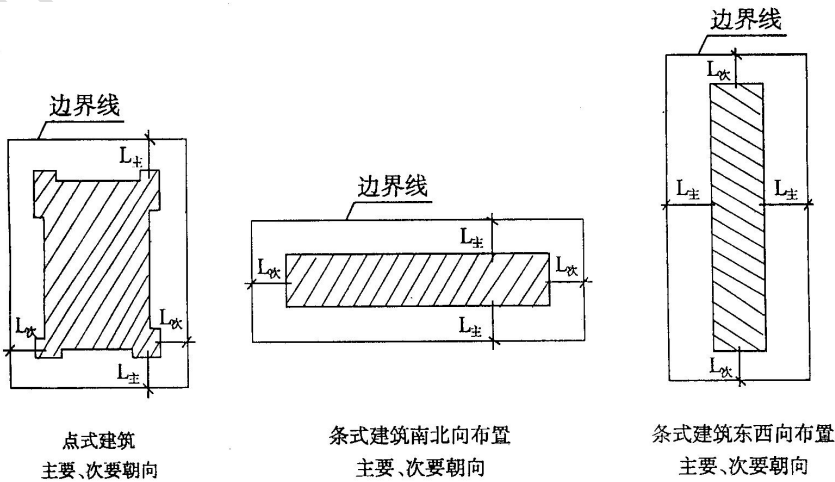
12.7.1 平屋面建筑：挑檐屋面自室外地面算至檐口顶（见图一）；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶（见图二）。

| 平<br>屋<br>面 | 挑檐屋面                                                                                                    | 女儿墙屋面                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <br>图一<br>H 自室外地面算至檐口顶 | <br>图二<br>H 自室外地面算至女儿墙顶 |

12.7.2 坡屋面建筑：按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算。

12.7.3 水箱、楼梯间、电梯间、设备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。但当建筑处于历史文化保护区、文物保护单位、风景名胜區范围或航空、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事工程等有净空控制区域，其高度计算按有关要求控制。

12.8 建筑离界图示



## 12.9 建筑层高

12.9.1 建筑层高按建筑使用性质控制，但同层中除主要功能空间外的其他配套用房可按该层主要使用性质控制（如商场中的配套办公用房按商业功能控制）。

12.9.2 居住建筑的层高不宜超过 3.3 米；当超过 3.3 米低于 6.6 米时按两个自然层计算建筑面积及容积率，当超过 6.6 米时，每超出 2.2 米（余数进一取整），则按增加一层计算建筑面积及容积率。

低多层住宅、复式（跃层式）住宅等其他同类型住宅户内的门厅、客厅、餐厅等挑空部分的层高不宜超过该住宅标准层的两倍层高且不超过 6.6 米，同时挑空部分面积不应超过该户底层套内建筑面积的 40%，否则超过部分均按 2.2 米（余数进一取整）一层计算相应的建筑面积及容积率。

12.9.3 各类商业建筑（含高层建筑裙房）层高不宜超过 4.5 米；当超过 4.5 米低于 9 米时按两个自然层计算建筑面积及容积率，当超过 9 米时，每超出 2.2 米（余数进一取整），则按增加一层计算建筑面积及容积率。

12.9.4 小开间单元式设计的酒店类等商业建筑的标准层层高不宜超过 4.5 米；当超过 4.5 米低于 9 米时按两个自然层计算建筑面积及容积率，当超过 9 米时，每超出 2.2 米（余数进一取整），则按增加一层计算建筑面积及容积率。

12.9.5 普通办公建筑（含行政办公、文化设施、教育科研、医疗卫生、商业服务和商务办公等）层高不宜超过 4.5 米；当超过 4.5 米

低于 9 米时按两个自然层计算建筑面积及容积率，当超过 9 米时，每超出 2.2 米（余数进一取整），则按增加一层计算建筑面积及容积率。

12.9.6 住宅、商业、办公、酒店等建筑首层门厅、大厅、中庭等公共空间，办公和酒店的会议室、宴会厅，单一空间建筑面积超过 2000 平方米的且有较高层高要求的集中商业等功能空间，影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑，不受上述层高规定控制。

12.9.7 工业项目中工业、仓储建筑等层高超过 8 米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

## 13 名词解释

13.1 容积率：指一定地块内，地上总建筑面积（纳入容积率计算的）与建设用地面积的比值。

13.2 建筑密度：在规划项目建设用地内，建筑物的基底面积总和与建设用地面积的比例(%)。

13.3 绿地率：在规划项目建设用地内各类绿地面积的总和与建设用地面积的比率(%)。

13.4 低层住宅：建筑高度不大于 10 米的居住建筑。

13.5 多层住宅：建筑高度不大于 27 米的居住建筑。

13.6 高层住宅：建筑高度大于 27 米且不超过 100 米的居住建筑。

13.7 高层公共建筑：除居住建筑之外的民用建筑高度大于 24 米的建筑（不包括建筑高度大于 24 米的单层公共建筑）；

13.8 超高层建筑：建筑高度大于 100 米的民用建筑。

13.9 综合楼：由二种及二种以上用途的楼层组成的公共建筑。

13.10 裙房：与高层建筑相连的建筑高度不超过 24 米的附属建筑。

13.11 地下室：房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/2 者为地下室。

13.12 半地下室：房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/3，且不超过 1/2 者为半地下室。

13.13 设备层：建筑物中专为设置暖通、空调、给水排水和配变电等的设备和管道且供人员进入操作用的空间层。

13.14 避难层：建筑高度超过 100 米的高层建筑，为消防安全专门设置的供人们紧急疏散、避难的楼层。

13.15 架空层：仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

13.16 点式高层住宅：主要朝向投影面宽小于 35 米的高层住宅。

13.17 塔式住宅：以电梯和疏散楼梯为核心布置的单个单元多户住户的住宅。

13.18 建筑山墙：建筑的短轴方向或非主要朝向两端的外墙（边墙面）。

13.19 层高：建筑物各层之间以楼、地面面层（完成面）计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面面层（完成面）至平屋面的结构面层或至坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点计算的垂直距离。

13.20 建筑工程规划建设总建筑面积：指一定地块内建筑工程规划建设的总建筑面积，包括地面以上和地面以下建筑面积的总和。具体计算应按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50535-2013)执行。

13.21 商业建筑：供人们进行商业活动的建筑；一般指各类综合商店、商场、超市、市场，经营各类商品的零售和批发商铺，以及包含餐饮、娱乐、康体、酒吧、会所等各类服务业建筑。

13.22 公寓：一般指供个人日常居住生活使用的居住建筑。若取得的土地为居住用地，则为住宅式公寓；若取得的土地为商业用地，则为商业式公寓。

附表一 各类建设用地适建范围表

| 建设类别 | 序号 | 建设项目<br>用地类别                       | 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) | 工业用地(M) |      |      | 物流仓储用地(W)  |      | 道路与交通设施用地(S) |          | 公用设施用地(U) | 绿地与广场用地(G) |        |        |
|------|----|------------------------------------|---------|------|------|------------------|--------|-----------|--------|----|-------------|---------|------|------|------------|------|--------------|----------|-----------|------------|--------|--------|
|      |    |                                    | 一类R1    | 二类R2 | 三类R3 | 行政办公A1           | 文化设施A2 | 科教文卫A3—A6 | 文物古迹A7 | 其他 |             | 一类M1    | 二类M2 | 三类M3 | 一类、二类W1、W2 | 三类W3 | 城市道路用地S1     | 社会停车场S42 |           | 公园绿地G1     | 防护绿地G2 | 广场用地G3 |
| 居住   | 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                               | ×       | √    | √    | ×                | ×      | √         | ×      | ○  | √           | ○       | ○    | ×    | ○          | ×    | ×            | ×        | ○         | ×          | ×      | ×      |
| 公共建筑 | 5  | 居住小区教育设施(中小学、托幼)                   | √       | √    | √    | ×                | ×      | √         | ×      | ○  | ×           | ○       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 6  | 居住小区商业教育服务设施                       | ○       | √    | √    | √                | ○      | √         | ×      | √  | √           | √       | ○    | ×    | ○          | ×    | ×            | ○        | ×         | ○          | ×      | ×      |
|      | 7  | 居住小区文化设施(青少年和老年活动室、文化馆等)           | ○       | √    | √    | √                | √      | √         | ○      | √  | √           | ○       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ○          | ×      | ×      |
|      | 8  | 居住小区体育设施                           | √       | √    | √    | ×                | ○      | √         | ○      | √  | ×           | ○       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ○          | ○      | ×      |
|      | 9  | 居住小区医疗卫生设施(卫生站、街道医院、养老院等)          | √       | √    | √    | ×                | ×      | √         | ×      | √  | ×           | ○       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 10 | 居住小区市政公用设施(含出租汽车站)                 | √       | √    | √    | √                | √      | √         | ×      | √  | √           | √       | √    | ○    | √          | ○    | ○            | ○        | √         | ○          | ○      | ○      |
|      | 11 | 居住小区行政管理设施(派出所、居委会等)               | √       | √    | √    | ○                | ×      | √         | ○      | √  | ○           | √       | ○    | ×    | ○          | ×    | ×            | ×        | ○         | ×          | ×      | ×      |
|      | 12 | 居住小区日用品修理、加工场                      | ×       | √    | ○    | ○                | ×      | ○         | ×      | √  | ○           | √       | ○    | ×    | ○          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 13 | 小型农贸市场                             | ×       | √    | ○    | ×                | ×      | ×         | ×      | ×  | ×           | √       | ○    | ×    | ○          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ○      | ×      |
|      | 14 | 小商品市场                              | ×       | √    | ○    | ○                | ×      | ○         | ×      | ×  | ○           | √       | ○    | ×    | ○          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ○      | ×      |
|      | 15 | 农、副、水产品批发市场                        | ×       | ×    | ×    | ×                | ×      | ×         | ×      | ×  | ×           | √       | ○    | ×    | √          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 16 | 居住区级以上(含居住区级)行政办公建筑                | ×       | √    | √    | √                | ×      | √         | ×      | √  | √           | √       | ○    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 17 | 居住区级以上商业服务设施                       | ×       | √    | √    | √                | ×      | ×         | ×      | ×  | √           | ○       | ○    | ×    | ○          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 18 | 居住区级以上文化设施(图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅、纪念性建筑等) | ×       | ○    | ○    | ○                | √      | √         | ○      | ○  | ○           | ×       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ○          | ○      | ×      |
|      | 19 | 居住区级以上娱乐设施(影剧、游乐场、俱乐部、舞厅、夜总会等)     | ×       | ×    | ×    | √                | ○      | ○         | ×      | ×  | √           | ○       | ×    | ×    | ○          | ×    | ×            | ×        | ×         | ○          | ×      | ×      |
|      | 20 | 居住区级以上体育设施                         | ×       | ○    | ×    | ×                | ×      | √         | ×      | ○  | ×           | √       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ○      | ○      |
|      | 21 | 居住区级以上医疗卫生设施                       | ×       | ○    | ○    | ×                | ×      | √         | ×      | √  | ×           | ○       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 22 | 特殊病院(精神病院、传染病院)需单独选址               | ×       | ×    | ×    | ×                | ×      | ○         | ×      | ○  | ×           | ×       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ○      | ×      |
|      | 23 | 办公建筑、商办综合楼                         | ×       | ○    | ○    | √                | √      | ○         | ×      | ○  | √           | ○       | ×    | ×    | ○          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |

接上表

| 建设类别 | 序号 | 用地类别<br>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) |          | 公用设施用地(U) | 绿地与广场用地(G) |        |        |
|------|----|---------------------|---------|------|------|------------------|--------|-----------|--------|----|-------------|---------|------|------|------------|------|--------------|----------|-----------|------------|--------|--------|
|      |    |                     | 一类R1    | 二类R2 | 三类R3 | 行政办公A1           | 文化设施A2 | 科教文卫A3—A6 | 文物古迹A7 | 其他 |             | 一类M1    | 二类M2 | 三类M3 | 一类、二类W1、W2 | 三类W3 | 城市道路用地S1     | 社会停车场S42 |           | 公园绿地G1     | 防护绿地G2 | 广场用地G3 |
| 公建   | 24 | 一般旅馆                | ×       | ○    | ○    | √                | ×      | ○         | ×      | ○  | √           | √       | ×    | ×    | ○          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 25 | 旅游宾馆                | ×       | ○    | ○    | √                | ×      | ○         | ×      | ○  | √           | ○       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 26 | 商住综合楼               | ×       | √    | √    | √                | ×      | ○         | ×      | ○  | √           | ○       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 27 | 高等院校、中等专业学校         | ×       | ×    | ×    | ×                | ×      | √         | ×      | √  | ×           | √       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 28 | 职业学校、技工学校、成人学校和业余学校 | ×       | ○    | ○    | ○                | ×      | √         | ×      | √  | ○           | √       | ○    | ×    | ○          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
|      | 29 | 科研设计机构              | ×       | ○    | ○    | ○                | ○      | √         | ×      | √  | ○           | √       | ×    | ×    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
| 工业   | 30 | 对环境基本无干扰、污染的工厂      | ×       | ○    | ×    | ×                | ×      | ○         | ×      | ○  | ×           | √       | ○    | ×    | √          | ×    | ×            | ×        | ○         | ×          | ×      | ×      |
|      | 31 | 对环境有轻度干扰、污染的工厂      | ×       | ×    | ×    | ×                | ×      | ×         | ×      | ×  | ×           | ○       | √    | ×    | ○          | ×    | ×            | ×        | ○         | ×          | ×      | ×      |
|      | 32 | 对环境严重干扰、污染的工厂       | ×       | ×    | ×    | ×                | ×      | ×         | ×      | ×  | ×           | ×       | ×    | √    | ×          | ×    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
| 仓储   | 33 | 普通储运仓库              | ×       | ×    | ×    | ×                | ×      | ×         | ×      | ×  | ×           | √       | ○    | ×    | √          | ×    | ×            | ×        | ○         | ×          | ×      | ×      |
|      | 34 | 危险品仓库               | ×       | ×    | ×    | ×                | ×      | ×         | ×      | ×  | ×           | ×       | ×    | ×    | ×          | √    | ×            | ×        | ×         | ×          | ×      | ×      |
| 市政设施 | 35 | 社会停车场（库）            | ×       | ○    | ○    | √                | ×      | ○         | ×      | ○  | √           | √       | √    | ○    | √          | ×    | ○            | √        | √         | ○          | ○      | ×      |
|      | 36 | 加油（加气）站             | ×       | ○    | ○    | ○                | ×      | ○         | ×      | ○  | ○           | √       | √    | ×    | √          | ×    | ×            | ○        | √         | ×          | ○      | ○      |
|      | 37 | 汽车维修、专业保养场和机动车训练场   | ×       | ×    | ×    | ×                | ×      | ×         | ×      | ×  | ×           | √       | √    | ×    | √          | ×    | ×            | ○        | √         | ×          | ×      | ×      |
|      | 38 | 客、货运公司站场            | ×       | ×    | ×    | ×                | ×      | ×         | ×      | ×  | ×           | √       | √    | ×    | √          | ×    | ×            | ×        | √         | ×          | ×      | ×      |
|      | 39 | 施工维修设施及废品场          | ×       | ×    | ×    | ×                | ×      | ×         | ×      | ×  | ×           | √       | √    | ×    | √          | ×    | ×            | ×        | ○         | ×          | ×      | ×      |
|      | 40 | 污水处理厂、殡仪馆、火葬场       | ×       | ×    | ×    | ×                | ×      | ×         | ×      | ×  | ×           | ×       | ×    | √    | ○          | ○    | ×            | ×        | √         | ×          | ○      | ×      |
|      | 41 | 其他市政公用设施            | ○       | ○    | ○    | ○                | ×      | ○         | ○      | ○  | ○           | √       | ○    | ○    | √          | ○    | ○            | ○        | √         | ○          | ○      | ○      |

注：“√”允许兼容，“×”不允许兼容。“○”由市自然资源和规划行政主管部门核定。

附表二 建设用地容积率、建筑密度控制指标表

(1) 建设用地容积率、建筑密度控制指标表

| 居住（兼容商业、商务）用地（商业、商务用地不超总用地面积的10%） | 住宅建筑平均层数类别       | 住宅用地容积率 | 建筑密度最大值（%） | 绿地率最小值（%） | 住宅建筑高度最大值（m） | 人均住宅用地面积最大值（m <sup>2</sup> /人） |
|-----------------------------------|------------------|---------|------------|-----------|--------------|--------------------------------|
|                                   | 低层住宅（1层~3层）      | 1.0~1.2 | 43         | 25        | 18           | 36                             |
|                                   | 多层 I 类（4层~6层）    | 1.3~1.6 | 32         | 30        | 27           | 27                             |
|                                   | 多层 II 类（7层~9层）   | 1.7~2.1 | 30         | 30        | 36           | 20                             |
|                                   | 高层 I 类（10层~18层）  | 2.2~2.8 | 22         | 35        | 54           | 16                             |
|                                   | 高层 II 类（19层~26层） | 2.9~3.1 | 22         | 35        | 80           | 12                             |

注：1.住宅用地容积率是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施地上建筑面积之和与住宅用地总面积的比值；

2.建筑密度是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施建筑基底面积与该住宅用地面积的比率（%）；

3.绿地率是居住街坊内绿地面积之和与该居住街坊用地面积的比率（%）。

附表二

(2) 建设用地容积率、建筑密度控制指标表

| 序号 | 工业用地                                                                                                 | 容积率            | 建筑密度          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 1  | 炼焦及核燃料加工业、化学原料及化学制品制造业、有色金属冶炼及压延加工业                                                                  | $FAR \geq 1.0$ | $D \geq 30\%$ |
| 3  | 医药制造业、非金属矿物制品业、金属制品业、通用设备制造业、专用设备制造业、交通运输设备制造业、电气机械及器材制造业                                            | $FAR \geq 1.0$ | $D \geq 30\%$ |
| 3  | 家具制造业、纺织业、木材加工及竹、藤、棕、草制品业、造纸及纸制品业、化学纤维制造业、橡胶制品业、印刷业、记录媒介的复制                                          | $FAR \geq 1.0$ | $D \geq 40\%$ |
| 4  | 农副食品加工业、文教体育用品制造业、食品制造业、饮料制造业、烟草加工业、通信设备、计算机及其他电子设备制造业、仪器仪表及文化、办公用机械制造业、纺织服装鞋帽制造业、皮革、毛皮、羽绒及其制品业、塑料制品 | $FAR \geq 1.0$ | $D \geq 40\%$ |

注：FAR 为容积率，D 为建筑密度

附表二

(3) 建设用地容积率、建筑密度控制指标表

| 建筑容量类型 \ 区位 |    | I 类地区 |      | II 类地区 |      |
|-------------|----|-------|------|--------|------|
|             |    | FAR   | D    | FAR    | D    |
| 办公、酒店用地     | 低层 | ≤1.8  | ≤45% | ≤1.5   | ≤42% |
|             | 多层 | ≤3.0  | ≤40% | ≤2.6   | ≤35% |
|             | 高层 | ≤5.5  | ≤32% | ≤5.0   | ≤30% |
| 商业用地        | 低层 | ≤1.8  | ≤50% | ≤1.6   | ≤45% |
|             | 多层 | ≤3.0  | ≤45% | ≤2.8   | ≤42% |
|             | 高层 | ≤7.0  | ≤42% | ≤6.0   | ≤40% |
| 物流仓储用地      | 低层 | ≤1.5  | ≤45% | ≤1.2   | ≤42% |
|             | 多层 | ≤2.0  | ≤42% | ≤1.8   | ≤40% |

注：FAR 为容积率，D 为建筑密度

附表三 工程管线之间及其建（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<br>筑<br>物           | 给水管             |                     | 污<br>水<br>雨<br>水<br>排<br>水<br>管 | 燃气管                        |     |     |     | 热力管 |        | 电力电缆   |        | 电信电缆        |        | 乔<br>木 | 灌<br>木 | 地上杆柱   |                                |             | 道<br>路<br>侧<br>石<br>边<br>缘 | 铁<br>路<br>钢<br>轨<br>或<br>坡<br>脚 |       |
|    |             |    |                       | d≤<br>200<br>mm | d<br>><br>200<br>mm |                                 | 低<br>压                     | 中压  |     | 高压  |     | 直<br>埋 | 地<br>沟 | 直<br>埋 | 电<br>缆<br>沟 | 直<br>埋 |        |        | 管<br>道 | 通<br>信<br>照<br>明<br>及<br><10kv | 高压铁塔<br>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 | 1.5    | 0.5    |        | 1.0         |        | 1.5    | 0.5    | 3.0    |                                | 1.5         | 5.0                        |                                 |       |
|    |             |    | d>200mm               | 3.0             |                     | 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                             |       |
| 4  | 燃<br>气<br>管 | 低压 | p≤0.05mpa             | 0.7             | 0.5                 | 1.0                             | DN≤300mm0.4<br>DN>300mm0.5 |     |     |     | 1.0 |        | 0.5    |        | 0.5         | 1.2    | 1.0    | 1.0    | 5.0    | 15                             | 2.5         |                            |                                 |       |
|    |             | 中压 | 0.005mpa<br><p≤0.2mpa | 1.5             |                     | 1.2                             |                            |     |     |     | 1.0 | 1.5    |        |        |             |        |        |        |        |                                |             |                            |                                 |       |
|    |             |    | 0.2mpa<<br>p≤0.4mpa   | 2.0             |                     |                                 |                            |     |     |     |     |        |        |        |             |        |        |        |        |                                |             |                            |                                 |       |
|    |             | 高压 | 0.4mpa<<br>p≤0.8mpa   | 4.0             | 1.0                 | 1.5                             |                            |     |     |     | 1.5 | 2.0    | 1.0    |        | 1.0         |        |        |        |        |                                |             |                            |                                 |       |
|    |             |    | 0.8mpa<<br>p≤1.6mpa   | 6.0             | 1.5                 | 2.0                             |                            |     |     |     | 2.0 | 4.0    | 1.5    |        | 1.5         |        |        |        |        |                                |             |                            |                                 |       |
|    |             |    |                       |                 |                     |                                 |                            |     |     |     |     |        |        |        |             |        |        |        |        |                                |             |                            |                                 |       |
| 5  | 热力管         |    | 直埋                    | 2.5             | 1.5                 | 1.5                             | 1.0                        | 1.0 |     | 1.5 | 2.0 |        |        | 2.0    |             |        | 1.0    |        | 1.5    |                                | 1.0         | 2.0                        | 3.0                             | 1.5   |

|  |  |    |     |  |  |  |     |     |     |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|----|-----|--|--|--|-----|-----|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  | 地沟 | 0.5 |  |  |  | 1.5 | 2.0 | 4.0 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|----|-----|--|--|--|-----|-----|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|

接上表

| 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<br>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 | 铁路钢轨或坡脚 |        |
|    |        |            |     | d≤<br>200mm | d><br>200mm |             | 低<br>压 | 中压  |     | 高压  |     | 直埋  | 地沟   | 直埋  | 缆沟   | 直埋  |     |     | 管道   | 通信照明及<br><10kv | 高压铁塔基础边 |        |         |        |
|    |        |            |     |             |             |             |        | B   | A   | B   | A   |     |      |     |      |     |     |     |      |                | ≤35kv   |        |         | > 35kv |
| 6  | 电力电缆   | 直埋         | 0.5 | 0.5         | 05          | 0.5         | 0.5    |     | 1.0 | 1.5 | 2.0 |     |      | 0.5 |      | 1.0 |     | 0.6 |      |                | 1.5     | 30     |         |        |
|    |        | 缆沟         |     |             |             |             |        |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |      |                |         |        |         |        |
| 7  | 电信电缆   | 直埋         | 1.0 | 1.0         | 1.0         | 0.5         |        | 1.0 | 1.5 | 1.0 |     | 0.5 | 0.5  |     | 1.0  | 1.0 | 0.5 | 0.6 |      | 1.5            | 2.0     |        |         |        |
|    |        | 管道         | 15  |             |             | 1.0         |        |     |     | 1.0 |     |     | 1.5  |     | 1.5  |     |     |     |      |                |         |        |         |        |
| 8  | 乔木（中心） |            | 30  | 1.5         | 1.5         | 1.2         |        | 1.5 |     | 1.0 |     | 1.0 | 1.5  |     |      | 1.5 | 0.5 |     |      |                |         |        |         |        |
| 9  | 灌木     |            | 15  |             |             | 1.0         |        |     |     |     |     |     |      |     |      |     |     |     |      |                |         |        |         |        |
| 10 | 地上杆柱   | 通信照明及<10kv | *   | 0.5         | 0.5         | 1.0         |        | 1.0 |     | 0.6 |     | 0.5 |      | 1.5 |      |     |     |     | 0.5  |                |         |        |         |        |
|    |        | 高压铁塔基础边    |     | ≤35kv       | 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 | 铁路钢轨（或坡脚） | 6.0 | 5.0 | 1.0 | 3.0 | 2.0 |  |  |  |  |
|----|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|--|--|--|--|

注：\*见《城市工程管线综合规划规范》（GB5289—98）表 3.0.8

附表四 工程管线交叉时的最小垂直净距（米）

| 序号 | <div>下面的管线名称<br/>净距（m）<br/>上面的管线名称</div> |    | 1        | 2            | 3        | 4        | 5    |      | 6    |      |
|----|------------------------------------------|----|----------|--------------|----------|----------|------|------|------|------|
|    |                                          |    | 给水<br>管线 | 污、雨水<br>排水管线 | 热力<br>管线 | 燃气<br>管线 | 电信管线 |      | 电力管线 |      |
|    | 直埋                                       | 管道 |          |              |          |          | 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<br>管线                                 | 直埋 | 0.50     | 0.50         | 0.15     | 0.50     | 0.25 | 0.25 |      |      |
|    |                                          | 管道 | 0.15     | 0.15         | 0.15     | 0.15     | 0.25 | 0.25 |      |      |
| 6  | 电力<br>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 | 0.25 | 0.50 | 0.50 |

|    |        |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 9  | 电力（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 |

附表五 架空管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距（米）

| 名 称  |           | 建筑物<br>(凸出部分) | 道路<br>(路缘石) | 铁路<br>(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          | —    |

附表六 管线、其他设施与绿化树木之间的最小水平净距(米)

| 管线名称      | 最小水平净距 |       |
|-----------|--------|-------|
|           | 至乔木中心  | 至灌木中心 |
| 给水管、闸井    | 1.5    | 1.5   |
| 污水管、雨水管   | 1.5    | 1.5   |
| 燃气管、探井    | 1.2    | 1.2   |
| 电力电缆、电信电缆 | 1.0    | 1.0   |
| 电信管道      | 1.5    | 1.0   |
| 热力管       | 1.5    | 1.5   |
| 地上杆柱（中心）  | 2.0    | 2.0   |
| 消防龙头      | 1.5    | 1.2   |
| 道路侧石边缘    | 0.5    | 0.5   |

附表七 工程管线的最小覆土深度表（米）

| 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 | 雨水排水管线 | 污水排水管线 |
|        |      | 直埋   | 管沟   | 直埋   | 管沟   | 直埋   | 管沟   |      |      |        |        |
| 最小覆土深度 | 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   |

附表八 建筑工程停车场（库）配建标准表

| 建筑类型        |                         | 计算单位                      | 机动车 | 非机动车 | 备注  |
|-------------|-------------------------|---------------------------|-----|------|-----|
| 旅馆          | 宾馆                      | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.7 | 0.3  | (1) |
|             | 招待所、经济型酒店               | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.5 | 0.5  |     |
| 办公          | 商业办公（写字楼）               | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.8 | 1.0  | (2) |
|             | 行政办公                    | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 1.0 | 0.8  |     |
|             | 企事业单位配套办公               | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.5 | 2.0  |     |
| 商业场所        |                         | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 1.0 | 5.0  |     |
| 餐饮          |                         | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 3.0 | 4.0  |     |
| 娱乐          |                         | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 2.0 | 4.0  |     |
| 市场          | 批发交易市场                  | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 1.5 | 3.0  | (3) |
|             | 综合零售市场                  | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 1.5 | 6.0  |     |
| 医院          | 三甲综合医院、专科医院             | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 1.0 | 3.0  |     |
|             | 区级医院、社区医院、卫生院所、疗养院、养老设施 | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.4 | 4.0  |     |
| 博物馆、图书馆、展览馆 |                         | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.5 | 4.0  |     |
| 体育场馆        | 一类体育场馆                  | 车位/100 座                  | 3.5 | 25.0 | (4) |
|             | 二类体育场馆                  | 车位/100 座                  | 2.5 | 25.0 |     |

接上表

| 建筑类型 |                 |       | 计算单位            | 机动车  | 非机动车 | 备注  |
|------|-----------------|-------|-----------------|------|------|-----|
| 影剧院  | 电影院             |       | 车位/100 座        | 2.5  | 35.0 |     |
|      | 剧 院             |       | 车位/100 座        | 3.5  | 28.0 |     |
| 游览设施 | 自然风景公园          |       | 车位/公顷用地面积       | 1.5  | 6.0  |     |
|      | 市级综合公园、主题公园、游乐园 |       | 车位/公顷用地面积       | 7    | 1.0  |     |
|      | 居住区级公园          |       | 车位/公顷用地面积       | 3    |      |     |
| 交通建筑 | 火车站             |       | 车位/高峰日每 100 名旅客 | 2.0  | 5.0  | (5) |
|      | 码 头             |       |                 | 2.2  | 3.0  |     |
|      | 汽车站             |       |                 | 2.5  | 5.0  |     |
| 学校   | 幼儿园             |       | 车位/班            | 1    |      |     |
|      | 小学              |       | 车位/班            | 0.5  | 10.0 |     |
|      | 初中              |       | 车位/班            | 1.0  | 40.0 |     |
|      | 高中              |       | 车位/班            | 1.0  | 50.0 |     |
|      | 成人教育            |       | 车位/班            | 2.0  | 30.0 |     |
| 住宅   | 一般住宅            | 老城核心区 | 车位/100m² 建筑面积   | 0.6  | 1.5  |     |
|      |                 | 其他区域  |                 | 0.75 | 1.0  |     |
|      | 保障性住房           |       | 车位/户            | 0.2  | 1.5  |     |

|  |       |    |                           |      |     |  |
|--|-------|----|---------------------------|------|-----|--|
|  | 安 置 房 | 多层 | 车位/户                      | 0.5  | 1.5 |  |
|  |       | 高层 | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.75 |     |  |

接上表

| 建筑类型 | 计算单位         | 机动车 | 非机动车 | 备注 |
|------|--------------|-----|------|----|
| 工业厂房 | 车位/100 名职工人数 | -   | 50.0 |    |

注：（1）该项指标不含宾馆、旅馆附属的餐饮、娱乐等设施的停车位，其附属用房应按相应标准另配停车场（库）。

（2）工厂办公（包括生产办公、综合楼等），其配建停车设施可在工厂用地范围内统一集中设置。建筑面积在 20000 平方米以上的办公类建筑每增加 10000 平方米建筑面积，增加部分的配建指标折减 10%，但最高不得超过 50% 的折减率。

（3）批发交易市场是指生产资料市场和以批发为主的其他交易市场。

（4）一类体育馆指大于 15000 座的体育场或大于 4000 座的体育馆；二类体育场馆指小于 15000 座的体育场或小于 4000 座的体育馆。

（5）交通类建筑的配建停车指标仅供参考。具体设计时根据交通影响评价及停车需求分析的结果来确定。

（6）以上停车位配比，应每 100 个机动车停车位配置 1 个无障碍停车位，不足 100 个的，按 1 个配置。

（7）因地块受限、特殊情况下可设置子母车位，但不应超出按商业配比应设置车位的 50%。

附表九 公共服务设施配置标准表

| 序号 | 项目名称 | 服务内容                | 设置规定                                                                                                                                                                                                               | 每处一般规模    |             |
|----|------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
|    |      |                     |                                                                                                                                                                                                                    | 建筑面积 (m²) | 用地面积 (m²)   |
| 1  | 托儿所  | 服务 0 周岁~3 周岁的婴幼儿    | (1) 应设于阳光充足、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面；<br>(2) 服务半径不宜大于 300m；<br>(3) 托儿所规模应根据适龄儿童人口确定；<br>(4) 活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外                                                     | --        | 3 班：≥1200   |
|    |      |                     |                                                                                                                                                                                                                    | --        | 6 班：≥2000   |
|    |      |                     |                                                                                                                                                                                                                    | --        | 9 班：≥3000   |
| 2  | 幼儿园* | 保教 3 周岁~6 周岁的学龄前儿童  | (1) 应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面；<br>(2) 服务半径不宜大于 300m；<br>(3) 幼儿园规模应根据适龄儿童人口确定；办园规模不宜超过 12 班，每班座位数宜为 20 座~35 座；建筑层数不宜超过 3 层；<br>(4) 活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外 | 800       | 3 班：≥1500   |
|    |      |                     |                                                                                                                                                                                                                    | 2300      | 6 班：≥3500   |
|    |      |                     |                                                                                                                                                                                                                    | 3200      | 9 班：≥5800   |
|    |      |                     |                                                                                                                                                                                                                    | 4600      | 12 班：≥7000  |
| 3  | 小学*  | 满足 6 周岁~12 周岁儿童入学要求 | (1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段；<br>(2) 服务半径不宜大于 500m；学生上下学穿越城市道路时，应有相应的安全措施；<br>(3) 学校规模应根据适龄儿童人口确定，且不宜超过 36 班；<br>(4) 应设不低于 200m 环形跑道和 60m 直跑道的运动场，并配置符合标准的球类场地；<br>(5) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放运动场地                    | 5400      | 12 班：≥16000 |
|    |      |                     |                                                                                                                                                                                                                    | 6700      | 18 班：≥19000 |
|    |      |                     |                                                                                                                                                                                                                    | 8600      | 24 班：≥22000 |
|    |      |                     |                                                                                                                                                                                                                    | 10000     | 30 班：≥25000 |

| 序号 | 项目名称                     | 服务内容                                                   | 设置规定                                                                                                                     | 每处一般规模     |             |
|----|--------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
|    |                          |                                                        |                                                                                                                          | 建筑面积(m²)   | 用地面积(m²)    |
| 4  | 初中*                      | 满足 12 周岁~18 周岁青少年入学要求                                  | (1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段；<br>(2) 服务半径不宜大于 1000m；<br>(3) 学校规模应根据适龄青少年人口确定，且不宜超过 36 班；<br>(4) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放运动场地 | 6900       | 12 班：≥18000 |
|    |                          |                                                        |                                                                                                                          | 9100       | 18 班：≥26100 |
|    |                          |                                                        |                                                                                                                          | 12000      | 24 班：≥30000 |
|    |                          |                                                        |                                                                                                                          | 13500      | 30 班：≥34500 |
| 5  | 老年人日间照料中心*（托老所）          | 老年人日托服务、包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等                               | 服务半径不宜大于 300m                                                                                                            | 350~750    | —           |
| 6  | 养老院*                     | 对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务                 | (1) 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心；<br>(2) 一般规模宜为 200 床~500 床；                                                               | 7000~17500 | 3500~22000  |
| 7  | 文化活动中心*（含青少年活动中心、老年活动中心） | 开展图书阅览、科普知识宣传与教育，影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类，科技与艺术等活动；宜包括儿童之家服务功能 | (1) 宜结合或靠近绿地设置；<br>(2) 服务半径不宜大于 1000m；                                                                                   | 3000~6000  | 3000~12000  |
| 8  | 卫生服务中心*（社区医院）            | 预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生等                                   | (1) 一般结合街道办事处所辖区域进行设置，且不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻<br>(2) 服务半径不宜大于 1000m；<br>(3) 建筑面积不得低于 1700 m²                | 1700~2000  | 1420~2860   |
| 9  | 门诊部                      | —                                                      | (1) 宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段；<br>(2) 服务半径不宜大于 1000m；                                                                          | —          | —           |

| 序号 | 项目名称            | 服务内容                                            | 设置规定                                                                                                                        | 每处一般规模    |          |
|----|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
|    |                 |                                                 |                                                                                                                             | 建筑面积(m²)  | 用地面积(m²) |
| 10 | 社区卫生服务站*        | 预防、医疗、计生等服务                                     | (1) 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区，宜设置社区卫生站加以补充；<br>(2) 服务半径不宜大于 300m；<br>(3) 建筑面积不得低于 120 m²；<br>(4) 社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口 | 120~270   | —        |
| 11 | 社区服务中心<br>(街道级) | —                                               | (1) 一般结合街道办事处所辖区域设置；<br>(2) 服务半径不宜大于 1000m；<br>(3) 建筑面积不应低于 700 m²                                                          | 700~1500  | 600~1200 |
| 12 | 街道办事处           |                                                 | (1) 一般结合所辖区域设置；<br>(2) 服务半径不宜大于 1000m；                                                                                      | 1000~2000 | 800~1500 |
| 13 | 社区服务站           | 社区服务站含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房，活动室、阅览室、残疾人康复室 | (1) 服务半径不宜大于 300m；<br>(2) 建筑面积不得低于 600 m²                                                                                   | 600~1000  | 500~800  |
| 14 | 文化活动站           | 书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等，可供青少年和老年人活动的场所           | (1) 宜结合或靠近公共绿地设置<br>(2) 服务半径不宜大于 500m；                                                                                      | 250~1200  | —        |
| 15 | 社区食堂            | 为社区居民尤其是老年人提供助餐服务                               | 宜结合社区服务站、文化活动站等设置                                                                                                           | —         | —        |
| 16 | 司法所             | 法律事务援助、人民调解、服务保释、监外执行人员的社区矫正等                   | (1) 一般结合街道所辖区域设置；<br>(2) 宜与街道办事处或其他行政管理单位结合建设，应设置单独出入口；                                                                     | 80~240    | —        |

| 序号 | 项目名称          | 服务内容                              | 设置规定                                                                                                                                               | 每处一般规模    |            |
|----|---------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
|    |               |                                   |                                                                                                                                                    | 建筑面积(m²)  | 用地面积(m²)   |
| 17 | 派出所           | --                                | (1) 宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段；<br>(2) 2.5 万～5 万人宜设置一处；<br>(3) 服务半径不宜大于 800m；                                                                             | 1000～1600 | 1000～2000  |
| 18 | 公共厕所*         | --                                | (1) 宜设置于人流集中处；<br>(2) 宜结合配套设施及室外综合健身场地（含老年户外活动场地）设置                                                                                                | 30～80     | 60～120     |
| 19 | 垃圾转运站*        | --                                | 应采用封闭式设施，力求垃圾存放和转运不外露，当用地规模为 0.7～1k m² 设一处，每处面积不应小于 100 m²，与周围建筑物的间隔不应小于 5m（根据专业规划设置）                                                              | --        | --         |
| 20 | 生活垃圾收集站*      | 居民生活垃圾收集                          | (1) 居民人口规模大于 5000 人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站；<br>(2) 采用人力收集的，服务半径宜为 400m，最大不宜超过 1km；<br>采用小型机动车收集的，服务半径不宜超过 2km                                      | --        | 120～200    |
| 21 | 生活垃圾收集点*      | 居民生活垃圾投放                          | (1) 服务半径不应大于 70m，生活垃圾收集点应采用分类收集，宜采用密闭方式；<br>(2) 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式；<br>(3) 采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 m²；<br>(4) 采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10 m²； | --        | --         |
| 22 | 再生资源回收点*      | 居民可再生物资回收                         | (1) 1000 人～3000 人设置 1 处；<br>(2) 用地面积不宜小于 6 m²，其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求；                                                                                 | --        | 6～10       |
| 23 | 体育场（馆）或全民健身中心 | 具备多种健身设施、专用于开展体育健身活动的综合体育场（馆）或健身馆 | (1) 服务半径不宜大于 1000m；<br>(2) 体育场应设置 60m～100m 直跑道和环形跑道；<br>(3) 全民健身中心应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和                                                             | 2000～5000 | 1200～15000 |

|    |                      |                     | 体制检测等用房                                                                                                        |           |           |
|----|----------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 序号 | 项目名称                 | 服务内容                | 设置规定                                                                                                           | 每处一般规模    |           |
|    |                      |                     |                                                                                                                | 建筑面积(m²)  | 用地面积(m²)  |
| 24 | 大型多功能运动场地            | 多功能运动场地或同等规模的球类场地   | (1) 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局;<br>(2) 服务半径不宜大于 1000m;<br>(3) 宜集中设置篮球、排球、7 人足球场地;                                      | --        | 3150~5620 |
| 25 | 中型多功能运动场地            | 多功能运动场地或同等规模的球类场地   | (1) 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局;<br>(2) 服务半径不宜大于 500m;<br>(3) 宜集中设置篮球、排球、5 人足球场地;                                       | --        | 1310~2460 |
| 26 | 小型多功能运动(球类)场地        | 小型多功能运动场地或同等规模的球类场地 | (1) 服务半径不宜大于 300m;<br>(2) 用地面积不宜小于 800 m²;<br>(3) 宜配置半场篮球场 1 个、门球场地 1 个、乒乓球场地 2 个;<br>(4) 门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施 | --        | 770~1310  |
| 27 | 室外综合健身场地(含老年人户外活动场地) | 健身场所, 含广场舞场地        | (1) 服务半径不宜大于 300m;<br>(2) 用地面积不宜小于 150 m²;<br>(3) 老年人户外活动场地应设置休憩设施, 附近宜设置公共厕所;<br>(4) 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民       | --        | 150~750   |
| 28 | 室外健身器械               | 器械健身和其他简单运动设施       | (1) 宜结合绿地设置;<br>(2) 宜在居住街坊范围内设置;                                                                               | --        | --        |
| 29 | 儿童、老年人活动场地           | 儿童活动及老年人休憩设施        | (1) 宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施;<br>(2) 用地面积不应小于 170 m²;                                                               | --        | 170~450   |
| 30 | 健身房                  | --                  | 服务半径不宜大于 1000m                                                                                                 | 600~2000  | --        |
| 31 | 商场                   | --                  | (1) 应集中布局在居住区相对居中的位置<br>(2) 服务半径不宜大于 500m;                                                                     | 1500~3000 | --        |

| 32 | 菜市场或生鲜超市  | —                          | (1) 服务半径不宜大于 500m;<br>(2) 应设置机动车、非机动车停车场 | 750~1500 或<br>2000~2500 | —         |
|----|-----------|----------------------------|------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| 序号 | 项目名称      | 服务内容                       | 设置规定                                     | 每处一般规模                  |           |
|    |           |                            |                                          | 建筑面积 (m²)               | 用地面积 (m²) |
| 33 | 小超市       | 居民日常生活用品销售                 | 服务半径不宜大于 300m;                           | —                       | —         |
| 34 | 便利店       | 居民日常生活用品销售                 | 1000 人~3000 人设置 1 处                      | 50~100                  | —         |
| 35 | 邮件和快件送达设施 | 智能快件箱、智能信包箱等可接收邮件和快件的设施或场所 | 应结合物业管理设施或在居住街坊内设置                       | —                       | —         |

注：1、加\*的配套设施，其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定；

2、小学和初中可合并设置九年一贯制学校，初中和高中可合并设置完全中学；

3、承担应急避难功能的配套设施，应满足国家有关应急避难场所的规定。