蓬溪县城市规划管理技术规定

（2025 修订版）

征求意见稿

蓬溪县自然资源和规划局

目 录

第一章 总则.....1
第二章 建设用地规划管理.....3
2.1 建设用地性质及混合.....3
2.2 建设用地规划指标控制.....6
2.3 建设用地规划控制.....9
第三章 建筑工程规划管理.....19
3.1 建筑间距.....19
3.2 建筑退界.....25
3.3 建筑形态.....30
第四章 市政、交通、海绵工程管理.....44
4.1 交通工程.....44
4.2 市政工程管理.....47
4.3 海绵建设管理.....48
4.4 其他管理要求.....48
第五章 附则.....50
附录一 名词解释.....51
附录二 计算规则.....57
一、容积率计算规则.....57
二、建筑密度计算规则.....61
三、绿地率计算规则.....62
四、建筑高度计算.....63
五、建筑间距、后退距离计算.....64
六、层数计算.....64
附录四 容积率管理要求.....65
附录五 综合技术经济指标表.....68
附录六 建筑间距控制示意图.....71
附录七 城市建设用地分类.....73

征求意见稿

第一章 总则

第1.0.1条 为加强城市规划管理，确保城市规划有效实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《四川省城乡规划条例》等法律、法规、规章，遵循国家及行业相关技术规范、标准，落实《遂宁市国土空间总体规划(2021-2035年)》《蓬溪县国土空间总体规划(2021-2035年)》(以下简称“蓬溪总规”)等，结合蓬溪县(以下简称“本县”)实际，制定《蓬溪县城市规划管理技术规定》(2025修订版)(以下简称“本规定”)。

第1.0.2条 本规定适用于蓬溪总规确定的县中心城区和蓬溪经开区(金桥片区)城镇开发边界内各类建设项目的规划设计和规划管理。

蓬溪经开区(金桥片区)城镇开发边界内各类建设项目的规划设计和规划管理需满足《遂宁市城市规划管理技术规定(2025修订版)》相关要求。

其他乡镇城镇开发边界内各类建设项目的规划设计和规划管理参照本规定执行。

第1.0.3条 各类建设项目的建设用地规划管理、建筑工程规划管理及市政、交通、海绵工程管理，应按已批准的城镇详细规划要求执行。

当城镇详细规划未明确时，按照本规定执行。

第1.0.4条 本规定未包括的内容，按现行的有关法律、法规、规章及有关技术规范执行。

第1.0.5条 本规定由蓬溪县自然资源和规划局负责解释。

征求意见稿

第二章 建设用地规划管理

2.1 建设用地性质及混合

第2.1.1条 在建设用地规划管理中，用地性质的确定应依据经批准的城镇详细规划。

第2.1.2条 城镇详细规划已明确兼容性内容的，按城镇详细规划执行；城镇详细规划未明确兼容性内容的，根据《单一用地建筑功能混合适建表》（见表 2.1.1）的规定确定其兼容范围。

第2.1.3条 建设用地使用时采用主用途和兼容用途进行表示，兼容用途原则不超过三种。

第2.1.4条 建设用地范围内存在多种使用功能，且规划需要单独占地的，应按现行控制性详细规划在规划条件中明确用地面积；不需要单独占地的，应在规划条件中明确建筑面积。

第2.1.5条 城市建设用地遵循兼容性原则，应同时符合下列条件（已确定规划条件的项目，按规划条件执行）：

1. 保证城市用地结构平衡；

2. 满足城市基础设施和公共服务设施配套要求；

3. 不对城市环境产生负面效应；

4. 不对公共空间产生负面影响；

5. 不对城市交通产生较大影响；

6. 不影响公共安全；

7. 不影响周边建设用地的利用效率。

征求意见稿

表 2.1.1 单一用地建筑功能混合适建表

主导用地性质 / 可混合的建筑功能所对应的用地性质			居住用地		公共管理与公共服务设施用地			商业服务业用地				工矿用地	仓储用地
			城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	商业用地	商务金融用地	娱乐用地	其他商业服务业用地	工业用地	仓储用地
			一、二类城镇住宅用地										
居住用地	城镇住宅用地	一、二类城镇住宅用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	城镇社区服务设施用地		▲		×	×	×	◎	◎	◎	◎	×	×
公共管理与公共服务用地	机关团体用地		×	×		◎	◎	◎	◎	◎	◎	×	×
	科研用地		×	×	◎		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	文化用地		×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	×	×
	教育用地	高等教育用地	×	×	×	×	×	◎	◎	◎	◎	×	×
		中等职业教育用地	×	×	×	×	×	◎	◎	◎	◎	×	×
		中小学用地	×	×	×	×	×	◎	◎	◎	◎	×	×
		幼儿园用地	◎	×	×	×	×	◎	◎	◎	◎	×	×
		其他教育用地	×	×	×	×	×	◎	◎	◎	◎	×	×
	体育用地		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	×	×
	医疗卫生用地		×	×	×	×	×	◎	◎	◎	◎	×	×
	社会福利用地		◎	◎	◎	◎	×	◎	◎	◎	◎	×	×
商业服务业用地	商业用地		▲	◎	×	◎	▲		◎	◎	◎	▲	◎
	商务金融用地		▲	◎	×	◎	×	◎		◎	◎	▲	◎
	娱乐用地		▲	◎	×	×	▲	◎	◎		◎	×	×
	其它商业服务业用地		×	◎	×	×	×	◎	◎	◎		×	×
工矿用地	工业用地		×	×	×	◎	×	×	◎	×	×		●
仓储用地	仓储用地		×	×	×	◎	×	×	◎	×	×	●	

注：①× 禁止混合，▲ 混合比例不超过 10%，◎ 混合比例不超过 30%；● 混合比例不超过 50%；

②混合比例系指混合的计容建筑面积与该项目计入容积率的建筑面积的比例，若混合用地无建构筑物，则以用地面积计；

③兼容用地建筑总体比例一般不超过30%，工业与物流仓储兼容比例不超过50%;

④本表中商业用地中不含批发市场用地;

⑤本表未涉及的规划用地类别的混合应符合规划要求;

⑥本表涉及的工业用地、物流仓储用地混合商业服务业用地应当符合城镇详细规划中允许用地混合的区域，若有特殊情况，应单独论证;

⑦规划控制指标按主导用地类别进行管理，工业、仓储混合用地采用“主用途用地性质（兼容用途用地性质）”的方式表达，并注明兼容比例;

⑧用地混合使用时，应不对城市环境产生负面效应，不对公共空间产生负面影响，不对城市交通产生较大影响，不影响公共安全，不影响周边建设用地的利用效率。

征求意见稿

2.2 建设用地规划指标控制

第2.2.1条 机关团体用地容积率原则上不大于 2.5，建筑密度不大于55%，绿地率结合方案合理性确定。

第2.2.2条 科研用地的总容积率原则上不小于1.2且不大于3.0，总建筑密度不大于40%，绿地率不小于30%。

第2.2.3条 文化用地规划控制指标结合方案合理性确定。

第2.2.4条 教育用地规划控制指标按照下列要求进行控制：

1.幼儿园：新建幼儿园应独立占地，其控制指标及最小规模应按照表2.2.4.1及表2.2.4.2执行。

表2.2.4.1 幼儿园规划用地控制指标表

服务设施类型	总建筑密度		总容积率	层数	高度	绿地率
幼儿园	老城	结合方案合理性确定	结合方案合理性确定	不大于3层	—	⩾30%
	新区	⩽35%				

注：室外活动场计入绿地率指标应以附录二《绿地率计算规则》为准。

表2.2.4.2 幼儿园规模控制标准

	最小生均指标		最小用地面积（㎡）			最小建筑面积（㎡）		
	用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	6班	9班	12班及以上	6班	9班	12班及以上
老城区	15	10	2700	4050	5400	1800	2700	3600
一般地区	20	12	3600	5400	7200	2160	3240	4320

注：①幼儿园规模控制按照生均指标与最小用地面积、最小建筑面积双重管控，按高标准执行；

②每班幼儿人数：小班25人、中班30人、大班35人；

③幼儿园规模以6-12个班为宜，优先建设9个班，一般不超过15个班；

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。

2.中小学用地、中等职业教育用地的容积率、建筑密度应结合方案合理确定。

第2.2.5条 体育用地按每100平方米用地面积配置不大于3平方米、且总建筑面积不大于500平方米的服务设施的标准控制。

第2.2.6条 医疗卫生用地的总容积率原则上不大于3.0，建筑密度、绿地率等规划控制指标结合方案合理性确定。

第2.2.7条 社会福利用地的总容积率原则上不大于2.2，总建筑密度不大于35%，绿地率不小于35%。

第2.2.8条 农贸市场用地的总容积率原则上不小于1.0且不大于1.6，总建筑密度不宜大于60%，绿地率结合方案合理性确定。

第2.2.9条 城市各类工业用地规划应满足以下要求:

1.锂电及新材料、电子信息不低于1.5,线缆线束不低于1.3,其他产业不低于1.4。对于化工等工艺有特殊要求的项目，如容积率达不到上述标准，可结合实际情况论证；对于收储低效工业用地改建、扩建的项目，如容积率达不到上述标准，可结合实际情况论证后重新核定用地指标。

2.工业用地建筑密度原则上不低于40%。

征求意见稿

3.行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%。工业生产必需的新技术和新产品的研发，产品设计，对原材料、半成品、成品进行质量、性能、安全性的检测，中试设施等,可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

4.工业项目建设要充分节约集约用地，科学规划，合理布局，满足安全生产的相关要求。鼓励采用先进、成熟的生产工艺和生产设备，鼓励优化工艺流程，鼓励建设多层工业厂房，鼓励合理利用地上、地下空间。

5.工业园区、工业项目集聚区要根据国土空间规划统筹安排绿化用地。工业项目用地内部一般不得安排非安全生产必需的绿地，严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。

6.工业园区、工业项目集聚区要合理规划工业生产必需的商业服务业、科研、仓储、租赁住房、公用设施等用地，促进复合利用、职住平衡，发挥整体利用效益。

7.严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

第2.2.10条 物流仓储用地的容积率不宜低于1.0、不宜大于3.0。物流仓储用地建筑密度不宜小于30%且不宜大于60%。如涉及特殊物流仓储功能，容积率、建筑密度和层高可根据方案合理性确定。

第2.2.11条 城市更新类项目（城中村改造、棚户区改造、危旧房改造等）地块容积率原则不超过3.1。对于历史遗留问题及特殊项目，可进行专题论证合理确定容积率。不具备成片改造条件的原址拆除重建C、D级危房，在原合法建筑面积基础上，可增加不超过30%的容积率指标，主要用于完善房屋使用功能、增配市政基础设施、公共服务设施与公共安全设施等。

2.3 建设用地规划控制

第2.3.1条 城市用地规划应遵循以下要求:

1.规划建设净用地面积小于1500平方米(公厕、派出所、街道办事处、幼儿园、农贸市场等服务设施用地除外)的地块，不宜单独开发建设,为增绿留白预留空间,宜优先考虑作为公益性配套设施用地,如街头绿地、小广场、停车场、农贸市场等。

2.周边公益性配套设施已齐备，同时有下列情况之一，且确定不妨碍城市规划实施的，可规划建设多低层建筑:

（1）邻近土地已经完成建设或为既成道路、河流或有其他类似情况，确实无法调整合并的。

（2）因城市规划街区划分、市政公用设施等的限制，确实无法调整合并的。

3.净用地面积小于3000平方米的独立地块不宜建设高层建筑。

4.宗地出让应结合国土空间详细规划合理确定规模。

5.老城区相邻地块，在取得相关权益人同意的情况下，可采取以下措施:

（1）相邻地块之间的建筑在满足日照、消防、卫生、环保、防灾、交通需求、工程管线埋设、建筑物保护、空间环境、文物保护及有特殊要求的规范的前提下，可结合方案合理控制建筑间距。

（2）若相邻地块采用建筑拼建，拼建部分可不退用地红线（不得与学校、医院等有特殊要求的项目拼建），拼接建筑必须整体设计并同步实施。

（3）相邻地块之间地下室可整体设计或通过通道连接、坡道共享。

第2.3.2条 在规划绿地与开敞空间用地上配建公共服务设施时，应按照最新《公园设计规范》配建标准执行。

第2.3.3条 主干道平交口、主干道与次干道平交口应设置转角绿地，设计应符合相关规范要求，并满足驾驶视距安全；其他平交口鼓励设置转角绿地。

第2.3.4条 城市道路两侧绿化带按照以下要求执行。

1.40米及以上规划道路两侧应控制不小于10米宽的绿化带，结合道路两侧建设项目的临街集中绿地形成公共开敞空间。

2.25 米及以上宽度规划道路两侧的规划绿化带，在道路交叉口相交时，应在道路交叉口切角处设置切边绿带，其宽度不小于较宽一条道路绿化带的宽度。

征求意见稿

第2.3.5条 按照“谁提出，谁负责”原则，行业主管部门应明确配套设施设置标准和建设内容，同时明确竣工验收和交付使用的单位。

第2.3.6条 城市公共设施进行分级配置，满足城市居民一般生活服务需求。在已建区，结合既有的居住区级中心，改善公共服务水平；在新建区，按照最新《城市居住区规划设计标准》的要求集中配备居住区公共服务设施。

第2.3.7条 新建住宅项目应按以下规定配建物业管理用房（含物业办公用房、物业清洁用房、物业储藏用房、业主委员会活动用房等）：

1.物业管理用房按总建筑面积2‰配置，结合用地可分处设置，每处建筑面积不小于100平方米，且位于地面以上部分不低于50%。

2.业主委员会管理用房应单独设置，竣工后应无偿移交，其建筑面积不宜小于30平方米。

第2.3.8条 新建住宅项目儿童、老年人活动场地宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施，具体配建标准应按以下规定:

1.住宅建筑面积在5万平方米以下时，按住宅建筑面积7‰配建儿童及老年室外和室内活动场地，其中室内活动场地面积不低于总场地的30%，且室内建筑面积不低于150平方米。

2.住宅建筑面积在5-10万平方米（含5万平方米）时，按住宅建筑面积7.5‰配建儿童及老年室外和室内活动场地，其中室内活动场地面积不低于总场地的30%，且室内建筑面积不低于200平方米。

3.住宅建筑面积在10万平方米（含10万平方米）以上，按住宅建筑面积7.5‰配建儿童及老年室外和室内活动场地，其中室内活动场地面积不低于总场地的30%，且室内建筑面积不低于300平方米。

鼓励在建筑首层架空层设置儿童及老年人室内活动场地、体育（健身）设施，其面积不纳入计容建筑面积核算。

第2.3.9条 规划幼儿园300米服务半径范围外、计容建筑面积在15万平方米以上的新建住宅项目，规模应根据适龄儿童人口确定，班级规模数应不小于6个班，其用地规模及建筑规模按照第2.2.4条执行，竣工后房屋产权应无偿移交政府相关部门。

第2.3.10条 新建住宅项目应临街配建对外开放公厕，按标准建设竣工后房屋产权应无偿移交政府相关部门：

1.总建筑面积小于10万平方米时，设置一处公厕；总建筑面积在10万平方米以上（含10万平方米）时，分别设两处(含两处)以上公厕。

2.单处公厕面积不低于50平方米，且应设置不小于10平方米的环卫工人休息室。

第2.3.11条 新建建设项目，应按以下规定配建垃圾用房：

1.垃圾用房的位置应隐蔽且方便使用，宜设置单独的对外出入口，前区布置应满足垃圾收集小车、垃圾运输车的通行和方便、安全作业的要求。垃圾用房内应设置给排水和通风设施，平面布局适应垃圾分类收集的发展需求。

2.新建住宅项目，按住宅建筑面积0.8‰配建垃圾用房，且建筑面积应不小于20平方米，住宅建筑面积较大的项目可分散设置垃圾用房。

3.商业用地及设有农贸市场的用地内应配建建筑面积不小于20平方米的垃圾用房。

4.垃圾用房建筑面积不纳入容积率、地块建筑密度计算。

第2.3.12条 新建住宅项目应按照不少于4.0个托位/千人规划和建设婴幼儿照护服务设施，每托位建筑面积不应小于12平方米；老城区和已建成无婴幼儿照护服务设施的住宅地块可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施。

第2.3.13条 居住片区宜集中设置社区综合服务站（包括社区服务站、文化活动站、社区卫生服务站）、养老服务设施。

1.在城镇详细规划中已明确布局社区综合服务站的，新建居住地块内不再单独配置。

2.在城镇详细规划中未集中布局社区综合服务站的，新建住宅项目应设置社区服务站、文化活动站、社区卫生服务站，总建筑面积不低于30平方米/100户的标准设置，竣工后房屋产权应无偿移交政府相关部门。

3.在城镇详细规划中未明确集中布局养老服务设施的，新建住宅项目应按照不低于30平方米/100户的建筑面积设置养老服务设施，竣工后房屋产权应无偿移交政府相关部门。

4.集中设置的社区服务站、养老服务设施应按照以下规定配建社区办公服务与养老服务设施合用房:

（1）宜独立设置，位于临市政道路、小区出入口，且不影响居民生活。

（2）鼓励与社区级综合体集中设置，且将厕所对外开放。

第2.3.14条 本规定未单独明确的其它公共设施配建项目按最新《城市居住区规划设计标准》规定和相关政策规范执行。

以下设施不应设置在地下（含半地下）空间内：社区服务站、养老设施、文化活动站、社区卫生服务站、儿童及老年人室内活动场地。

第2.3.15条 机动车、非机动车停车场（库）

1.停车场（库）配建

表 2.3.4.1 住宅用地配建非机动车、机动车车位控制指标

建筑用途		单位	非机动车	机动车
开发类住宅	套型建筑面积＜90 ㎡	车位/户	1.5	0.8
	90 ㎡≤套型建筑面积＜144 ㎡			1.0
	144 ㎡≤套型建筑面积＜200 ㎡			1.5
	套型建筑面积≥200 ㎡			2.0
城市更新类项目（城中村改造、棚户区改造、危旧房改造等）		车位/户	1.5	0.6
住宅配套商业		车位/100㎡计容建筑面积	1	1

表 2.3.4.2 其他建设用地配建非机动车、机动车车位控制指标

建筑用途	单位	非机动车	机动车
行政办公	车位/100㎡计容建筑面积	1	1
博物馆、图书馆、展览馆	车位/100㎡计容建筑面积	1	0.8

医院		车位/100m²计容建筑面积	2	1
体育场（馆）		车位/100座位	20	4
影剧院		车位/100座位	30	5
学校	大专院校	车位/班	结合方案合理性确定	
	中学	车位/班	20	1
	小学	车位/班	5	1
	幼儿园	车位/班	结合方案合理性确定	
市场		车位/100m²计容建筑面积	2	0.5
商业	商业服务业设施	车位/100m²计容建筑面积	1.5	1
	酒店	车位/间客房	0.4	0.5
工业、仓储类	工业项目中生产用房、物流仓储	车位/100m²建筑面积	结合方案合理性确定	
	工业项目中行政办公及生活服务设施	车位/100m²建筑面积	0.5	0.8
城市公园		车位/公顷占地面积	3	5
交通枢纽及公用设施		结合方案合理性确定		

注：①以小型车为标准车型，大型车停车位面积以2.5倍标准车型进行设置，计算出的停车位数量不足1个的按照1个计算；

②机动车停车位尺寸应满足最新《车库建筑设计规范》《室外停车场设计规范》，设置地下、半地下的机动车停车场（库）的建筑面积按照每个停车位不小于32m²核算（含通道、停车区域）；

③商业、住宅停车场位于同一地块内时应分区设置，工业、仓储类项目生产运输车位与非生产运输车位应分区设置；

④一般地区居住用地、商业服务业设施用地内的建设项目配建停车位，宜采用地下、半地下的形式设置；独立商业项目可设置地面停车场，地面停车场的机动车停车位数量须小于项目应配建机动车停车位总数的10%；配建商业或公共服务设施的居住项目可设置地面停车场，但地面停车场的机动车停车位数量须小于项目中商业及公共服务设施应配建机动车停车位总数的30%；地面停车场应集中布置，结合市政道路合理组织交通，并进行绿化美化设计；

⑤新建、改建、扩建含住宅建筑的项目一般不得配置微型车位及机械停车位；

⑥新建、改建、扩建含住宅建筑的项目配置子母停车位时，按照一个车位计入停车位配建指标核算；

⑦公共建筑应有不少于20%的停车位作为社会公共停车用途，且不得出售或出租；中小学及幼儿园应在用地范围以内、围墙以外，便捷、安全区域设置供接送学生使用的停车位，其比例应不低于停车位总数的20%；

⑧新建住宅配建停车位应100%预留充电设施安装条件和配变电设施增容空间；新建行政办公设置专属新能源充电停车位原则上不低于20%；城市综合体、大型商场、商务楼宇、超市、宾馆、医院、文体场馆、A级旅游景区、旅游集散中心、度假区等人口集聚区的公共停车场充电基础设施停车位直流桩比例原则上不低于15%；城市更新类项目、老旧小区改造项目，结合实际情况配置新能源充电设施；新能源汽车充电桩和专用车位宜设置单独的防火单元；

⑨非机动车停车位结合规划方案合理确定非机动车位置，车位占地面积不小于1.2平方米/个；电动自行车停放车位长度不应小于2米，宽度不应小于0.8米，配建标准原则上不低于0.5车位/户，其中具备充电设施服务能力的车位数量不低于50%；

⑩老城区、特殊地区等因改造难度大的区域确难以达到此要求的，经专项论证批准后可按规定的0.8倍执行。

本规定未涉及类别停车位设置的参照国家相关规范执行。

第2.3.16条 公共空间规划管理

1.总体要求

（1）蓬溪总规和城镇详细规划确定的用地面积大于1万平方米的公园绿地或者广场、重要河流水体等公共空间周边的建筑布局、建筑风貌、建筑高度、天际轮廓线等内容，应当专题论证。

（2）城市公共空间应当与城市道路合理连接。

（3）商业用地、商务金融用地、娱乐用地相对集中成片布局的，应同步规划建设广场用地、集中绿地等城市公共空间。在片区绿地面积总体符合要求的原则下，商业用地、商务金融用地、娱乐用地的绿地率指标可根据项目功能和空间组织的合理性确定。

2.城市公园与广场:

（1）城市公园、广场应当统筹规划、集中布局，保证空间的开敞性，满足服务半径要求。

（2）广场、公园沿城市道路部分的场地标高应当与道路自然衔接。

（3）在公园绿地内进行建设应满足以下控制要求，并作景观化处理。

公园绿地配套建筑的设计应符合最新《公园设计规范》。

用地面积在1万平方米及以下的公园绿地内不宜配建管理用房。

用地面积在1-2万平方米的公园绿地内应配建面积不小于60平方米的公厕。

用地面积在2万平方米及以上的公园绿地内配建总建筑密度不大于3%的游憩设施和配套服务设施，并明确各类设施用途。

征求意见稿

（4）动物园、植物园、盆景园等专类公园，其配套建筑的建筑密度与建筑高度按最新《公园设计规范》确定。

（5）市政工程及其附属设施要使用公园绿地的须专题论证。

（6）沿街人行道绿化应当充分开敞，多种植高大乔木，创造更多的树荫空间和休闲活动场地。道路交叉口或转角处不得集中设置阻碍行人通行和影响视线通透的花池、灌木等。同一道路主要行道树宜种植统一树种，以形成整体感。

（7）在公园绿地、街头绿地以及建设项目对外集中绿地规划设计时，应将防灾避险功能纳入统筹考虑，建设相应的防灾避险设施，并与建设项目同步规划、同步实施、同步竣工验收。

第2.3.17条 历史遗留问题和危旧房改造等特殊项目进行专题论证后，确定配套设施配置标准。

征求意见稿

第三章 建筑工程规划管理

第3.0.1条 同一建筑在同时满足建筑间距和建筑后退界线等多重控制要求的情况下，按最大的控制距离控制。

第3.0.2条 建筑间距、建筑退距应在满足日照、消防、卫生、环保、防灾、交通需求、工程管线埋设、建筑物保护、空间环境、文物保护及有特殊要求的规范的前提下，同时满足第 3.1.2～3.2.9 条的规定。

第3.0.3条 城市更新类项目（城中村改造、棚户区改造、危旧房改造等）建筑间距、建筑退界在满足日照、消防等国家相关要求基础上，可经专题论证进行确定。

城镇危旧房改造项目，在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，在城市更新中对建筑间距、建筑退界、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、消防等无法达到现行标准和规范的情形，可通过提高建筑外围护结构防火性能、增设室外消防设施等技术措施以不低于现状条件为底线进行更新，强化后期管理，保障消防安全。

3.1 建筑间距

第3.1.1条 建筑间距应符合本章的规定，同时符合日照、消防、卫生、环保、防灾、交通、工程管线、历史建筑和文物保护建筑、空间环境等方面的要求。

第3.1.2条 建筑日照要求应满足以下规定:

1.每套住宅应至少有一个卧室或起居室大寒日日照不低于 2 小时；老城区改建的项目内每套住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日日照 1 小时的标准。

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.托儿所、幼儿园的生活用房，应满足底层冬至日满窗日照不低于 3 小时，且活动场地应有不小于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。

4.医院、疗养院半数以上病房、疗养室冬至日日照不低于 2 小时。

5.中、小学教学楼普通教室冬至日日照不低于 2 小时。

6.须满足日照要求的建筑，当下部作为商店、管理办公、停车、架空层等功能使用时，日照时间计算起点从最低层需满足日照功能房间的窗台面起算。

7.若拟建建筑对界外空地（规划为住宅、托儿所、幼儿园、医院、疗养院、教学楼等有日照要求的建筑）有日照影响，其不符合日照要求的阴影在界外的影响距离（用地界至不符合日照要求的阴影范围的边缘线）不应大于 10 米。

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

9.新建项目应统筹考虑对相邻地块建筑的日照影响，不降低周边区域现状建筑的日照标准。

10.日照计算按《建筑日照计算参数标准》及相关规定执行。

第3.1.3条 建筑间距指相邻建筑外墙面（含阳台、外廊、飘窗、幕墙）最近点之间的水平距离。外墙面上附属的装饰性构架、遮阳、雨棚、挑檐等墙外设施不计入建筑间距。

第3.1.4条 住宅建筑的间距应满足以下规定:

1.住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距按表3.1.4.1控制:

表3.1.4.1 住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距控制要求

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="2">多、低层建筑</td><td colspan="2">高层建筑</td></tr>
<tr><td>长边</td><td>山墙</td><td>主要朝向</td><td>次要朝向</td></tr>
<tr><td rowspan="3">多低层建筑</td><td rowspan="2">长边</td><td>老城区:
⩾0.8H。</td><td>老城区:
低层相对⩾6米;
多层对低层⩾8米;
多层相对⩾10米。</td><td>老城区:
⩾0.4H且⩾21米;
高层位于东、西、北侧:
高层对低层⩾13米;
高层对多层⩾18米。</td><td>老城区:
⩾0.2H且⩾13米。</td></tr>
<tr><td>一般地区:
⩾1.0H且低层相对⩾7米;多层对多、低层⩾12米。</td><td>一般地区:
低层相对⩾6米;
多层对低层⩾9米;
多层相对⩾12米。</td><td>一般地区:
高层位于南侧:
⩾0.5H且⩾27米;
高层位于东、西、北侧:
高层对低层⩾13米;
高层对多层⩾18米。</td><td>一般地区:
⩾0.25H且⩾13米。</td></tr>
<tr><td>山墙</td><td>——</td><td>老城区:
⩾6米。
一般地区:
低层相对⩾6米;
多层对低层、多层相对（不开窗）⩾8米;
多层相对（开窗）⩾10米。</td><td>⩾13米。</td><td>⩾9米。</td></tr>
</table>

高层建筑	主要朝向	——	——	老城区: ≥0.3H 且≥21 米。	老城区: ≥次要朝向面宽且≥18 米。
				一般地区: ≥0.5H 且≥27 米。	一般地区: ≥次要朝向面宽且≥20 米。
	次要朝向	——	——	——	≥13 米。

注:①H:南侧建筑高度或东、西侧建筑平均高度;

②建筑高度不宜超过 80.0 米;

③当多、低层建筑山墙宽度＞18 米时，按长边控制建筑间距;

④当高层建筑次要朝向宽度＞20 米时，按主要朝向控制间距;

⑤高层建筑次要朝向不宜开窗。

2.住宅建筑高层主要朝向、多低层长边成角度布置时的最小间距按表 3.1.4.2 控制:

表 3.1.4.2 住宅建筑高层主要朝向、多低层长边成角度布置最小间距控制要求

建筑间夹角	最小间距
$\alpha \leqslant 30^0$	按表 3.1.4.1—表 3.1.4.3 中主要朝向(长边)对主要朝向(长边）规定控制。
$30^0 < \alpha \leqslant 60^0$	按表 3.1.4.1—表 3.1.4.3 中主要朝向(长边)对主要朝向(长边）规定的 0.8 倍控制。
$\alpha > 60^0$	按表 3.1.4.1—表 3.1.4.3 中主要朝向(长边)对次要朝向(山墙）规定控制。

注: ①表中α指两栋住宅建筑的锐角夹角。

②如东西向与南北向同时存在，计算南北向。

3.住宅建筑错位布置时的最小间距按表 3.1.4.3 控制:

表 3.1.4.3 住宅建筑错位布置时的最小间距控制要求

角度	最小间距		
	高层与高层	高层与多、低层	多、低层与多、低层
$\alpha \leqslant 60^0$	13.0 米	13.0 米	6.0 米
$60^0 < \alpha \leqslant 90^0$	13.0 米	13.0 米	10.0 米

注: 表中α指两栋住宅建筑的锐角夹角。

第3.1.5条 非住宅建筑与住宅建筑的间距，应符合下列规定:

1.非住宅建筑位于住宅建筑南侧或东西侧的，其间距按住宅建筑与住宅建筑之间的间距控制。

2.非住宅建筑位于住宅建筑北侧的，其建筑间距按非住宅建筑与非住宅建筑之间的间距控制。

3.非住宅建筑的山墙与住宅建筑的山墙间距，按住宅建筑与住宅建筑的山墙间距控制。

4.工业、物流仓储、交通运输类及其他有特殊要求的非住宅建筑与住宅建筑项目相邻时，其后退用地红线和周边建筑的距离按住宅建筑的标准执行，同时应满足《建筑防火通用规范》《建筑设计防火规范》等相关消防规范要求。

5.高层建筑与多、低层建筑之间的最小间距按第 3.1.6 条控制。

第3.1.6条 非住宅建筑之间的间距应满足以下规定:

1.一般地区非住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距按表 3.1.6.1 控制。

表 3.1.6.1 非住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距控制要求

朝向		多层建筑		高层建筑	
		长边	山墙	主要朝向	次要朝向
多层建筑	长边	1.0H 且≥6.0 米	8.0 米	13.0 米	13.0 米
	山墙	——	6.0 米	9.0 米	9.0 米
高层建筑	主要朝向	——	——	21.0 米	13.0 米
	次要朝向	——	——	——	13.0 米

注：H:南侧建筑高度或东、西侧建筑平均高度。

2.一般地区非住宅建筑高层主要朝向、多层长边成角度布置时的最小间距按表 3.1.6.2 控制。

表 3.1.6.2 非住宅建筑高层主要朝向、多层长边成角度布置最小间距控制要求

建筑间夹角	最小间距
$\alpha \leqslant 30^0$	按表 3.1.5.1 中主要朝向（长边）对主要朝向（长边）规定控制
$30^0 < \alpha \leqslant 60^0$	按表 3.1.5.1 中主要朝向（长边）对主要朝向（长边）规定的 0.8 倍控制
$\alpha > 60^0$	按表 3.1.5.1 中主要朝向（长边）对次要朝向（山墙）规定控制

注：表中α指两栋非住宅建筑之锐角夹角。

3.一般地区非住宅建筑错位布置时的最小间距按表 3.1.6.3 控制。

表 3.1.6.3 非住宅建筑错位布置时的最小间距控制要求

建筑夹角	最小间距		
	高层与高层	高层与多、低层	多、低层与多、低层
$\alpha \leqslant 60^0$	13.0 米	9.0 米	6.0 米
$60^0 < \alpha \leqslant 90^0$	13.0 米	13.0 米	8.0 米

第3.1.7条 低层辅助用房不宜单独建设，应纳入主体建筑。若必须单独设置时，与相邻多层建筑的最小间距为 6.0 米，与高层建筑的最小间距为 9.0 米。

第3.1.8条 工业建筑与民用建筑不宜合建、混建。工业建筑之间、物流仓储项目之间的间距应满足现行《建筑防火通用规范》《建筑设计防火规范》等相关消防规范、行业规范要求。

工业建筑与非住宅建筑相邻时，间距按非住宅建筑间距规定执行，且应满足现行《建筑防火通用规范》《建筑设计防火规范》等相关消防规范、行业规范要求。

工业建筑与住宅建筑相邻时，间距按住宅建筑间距规定执行，且应满足现行《建筑防火通用规范》《建筑设计防火规范》等相关消防规范、行业规范要求。

3.2 建筑退界

第3.2.1条 沿用地红线和沿规划道路、规划绿地、铁路、河道以及市政线路等红线或保护带的建筑物，其退让距离必须符合消防、防汛和交通安全等方面的要求；除退让界外现状建筑物距离必须满足第3.1.2～3.1.10 条规定外，退界距离必须同时满足第 3.2.2～3.2.8 条的规定。

第3.2.2条 相邻地块各类建（构）筑物后退用地红线的最小距离应满足以下规定:

1.一般地区相邻地块各类建(构)筑物后退用地红线的最小距离按表 3.2.2 及以下有关规定控制。

表 3.2.2.1 各类建（构）筑后退用地红线最小距离控制要求

		居住建筑（含科教文卫建筑）		非居住建筑	
		建筑物高度的倍数	最小距离（m）	建筑物高度的倍数	最小距离（m）
主要朝向	低层	0.6	5	—	5
	多层	0.6	6	—	6
	高层	0.25	13.5	0.2	10
次要朝向	低层	0.25	4	—	5
	多层	0.3	5	—	6
	高层	0.2	9	—	8

注：①各类建（构）筑退让用地红线不得小于该建（构）筑与界外建（构）筑之间最小间距的一半。

②建筑高度超过 80.0 米的建筑工程，可按 80.0 米高度计算建筑退距。

③建筑退距在满足上表要求的同时必须满足国家现行规范的退距要求。

（1）建筑高度大于 24.0 米的单层公共建筑后退用地红线的距离根据其性质核定，最小后退距离为 15.0 米。

（2）透空围墙、景观墙以及工业、仓储用地的门卫室、岗亭临低、多层建筑时，向道路一侧退让建筑控制线距离的一半且不大于6.0米；临高层建筑时，向道路一侧退让建筑控制线距离的一半且不大于9.0米。

2.老城区相邻地块建筑后退用地红线的最小距离满足以下要求:

（1）多、低层不小于5.0米，高层主要朝向不小于13.0米，次要朝向不小于9.0米。

（2）商业中心建筑24米以下不开窗的部分在满足相关规范要求的情况下，不作限制；建筑24米以下开窗的部分不小于5.0米，高层不小于9.0米。

3.规划用地相邻地块内，临规划用地一侧的既有建筑退让用地红线不满足建筑退界控制要求时，新建建筑须满足日照要求，并同时退让用地红线须满足表3.2.2要求。

4.临街建筑墙外设施的设置，应当符合以下规定:

（1）建筑临街外立面阳台、飘窗、外廊、外包柱、门廊、采光井、橱窗、污水处理设施等，不得超越建筑控制线;

（2）雨篷、挑檐等外墙设施，其下部离室外地面净空高度小于或者等于3米的，不得超越建筑控制线；净空高度大于3米的，在保证安全的情况下，可以超越建筑控制线，但不得超越道路红线。

（3）与城市道路相连的通道、踏步、花台等不得超越道路红线。

第3.2.3条 同一权属单位用地内，幼儿园、小学、中学三类用地内的建筑不得与其他性质用地的建筑拼建；在退让的建筑距离满足本规定第 3.1.2～3.1.10 条规定的基础上，建筑退让共有的用地红线的距离可只须满足退让用地红线的最低要求。

第3.2.4条 各类建筑临规划绿地与开敞空间用地布置时，其后退规划绿线的距离应满足以下规定：

多、低层建筑后退距离不小于 5.0 米，高层建筑建筑后退距离不小于 10.0 米；高低跨建筑应同时满足高低层退让距离。

第3.2.5条 各类建筑后退规划道路红线的最小距离应满足以下规定：

1.一般地区建（构）筑物后退道路红线的最小距离按表 3.2.5.1 及以下有关规定控制。

表 3.2.5.1 各类建筑后退规划道路红线的最小距离控制要求

道路红线宽度D（米）	建筑高度（H）			
	退道路红线（米）		退道路转角红线（米）	
	多、低层	高层	多、低层	高层
D＜35	5	10	7	12
D≥35	8	8	—	—

注：①不同高度的建筑，按各自建筑计算高度退让道路控制边线；

②位于不同等级道路交叉口的，按较高等级道路的退让标准执行；

③临规划道路建筑在满足后退道路红线距离的同时，建筑后退道路中心线的距离必须符合后退用地红线的相关规定，当道路对面的用地性质为规划绿地、河道等时，只须满足退规划道路红线的要求；

④高层公共建筑≤24 米部分，后退道路红线可按照多、低层退距要求执行；

征求意见稿

⑤高层建筑 24 米以下部分和 24 米以上部分重叠时，后退道路红线距离按照相对较高标准执行。

（1）临重要景观道路的建筑，其建筑控制线应满足表 3.2.5.1，且与人行道路缘石外边缘之间宽度不低于 20 米（含人行道宽度）。

（2）新建剧院、游乐场、体育场（馆）、展览馆、会展中心、大型商场、大型旅馆、大型医院、中小学校等有大量人流、车流集散的建筑，除经批准的详细规划另有规定外，其临城市道路的主要出入口一侧退让道路红线，老城区改造不小于 10 米，新区建设不小于 15 米，并且满足停车、回车、人流集散等需要。

（3）建筑高度大于 24.0 米的单层公共建筑后退距离根据其性质核定。

（4）雨篷、挑檐等外墙设施不得超越建筑控制线。

2.老城区后退规划道路红线的最小距离按表 3.2.5.2 控制:

表 3.2.5.2 建筑后退规划道路红线的最小距离控制要求

道路红线宽度 D（米） 建筑计算高度 H（米）	D＜25	D≥25
多、低层建筑	4	3
高层建筑	6	5

注：①不同高度的建筑，按各自建筑计算高度退让道路控制边线;

②建筑后退道路中心线的距离必须符合后退用地红线的相关规定，当道路对面的用地性质为规划绿地、河道等时，只须满足退规划道路红线的要求。

3.各类地下、半地下建（构）筑退让应满足以下规定:

（1）地下（含半地下）建（构）筑物外墙后退用地红线、规划道路红线的距离应满足建筑控制线的相应要求，同时不小于其深度的0.7倍、且不小于5.0米。

（2）地下（含半地下）建（构）筑物外墙后退规划绿线、黄线的距离不小于5.0米。

（3）地下（含半地下）建（构）筑物外墙后退规划蓝线的距离按第3.2.6条控制，且须满足国家相关规范和标准的要求。

（4）地下室、半地下室顶板面高于室外地坪的部分按地上建筑的规定进行退距管理。

（5）地下室（含半地下室）机动车进出口坡道的起坡点至道路红线的车道长度不小于7.5米。

（6）符合地下空间开发利用规划或者因优化城市交通组织，建设项目需要利用地下空间的，应当经专题论证确定。

第3.2.6条 各类建筑后退市政线路（管线）及规划黄线的距离按表3.2.6控制。

表3.2.6.1 建筑后退市政线路（管线）及规划黄线的最小距离控制要求

建筑类型	多、低层建筑	高层建筑
后退距离	5.0米	8.0米
其它	且满足3.1.2—3.1.6条有关间距的规定	

第3.2.7条 各类建筑后退规划蓝线的距离按表3.2.6控制。

第3.2.8条 沿铁路、公路等设施两侧新建、改建和扩建建筑的，除直接为其服务的设施以外，其他建筑物退让距离应符合以下规定。

表3.2.8.1 建筑后退铁路、公路等设施最小距离控制要求

建筑类型		建筑后退
铁路	高速铁路	城市市区后退 10 米；城市郊区居民居住区后退 12 米；村镇居民居住区后退 15 米；其他地区后退 20 米。
	其他铁路	城市市区后退 8 米；城市郊区居民居住区后退 10 米；村镇居民居住区后退 12 米；其他地区后退 15 米。
公路	高速公路	从公路用地外缘起向外不少于 30 米。
	国道	从公路用地外缘起向外不少于 20 米。
	省道	从公路用地外缘起向外不少于 15 米。
	县道	从公路用地外缘起向外不少于 10 米。
	乡道	从公路用地外缘起向外不少于 5 米。

1. 建筑及围墙等后退铁路同时应满足《铁路安全管理条例》等相关法规及规范要求。沿铁路修建高层建筑、高大构筑物(水塔、烟囱等)、危险品仓库和堆场时，其退让距离应符合铁路管理部门相关要求。

2. 在中心城区范围内临公路或高等级公路两侧建筑的退让，必须符合城市规划管理规定和交通管理部门的规定。

第3.2.9条 公路红线和隔离带内，不得新建、改建、扩建建筑物，但可耕种或绿化；依法批准后，可开挖沟渠、埋设管道、架设杆线、开辟服务性车道等。

第3.2.10条 经城市设计或专项论证的点状布局地块，其建筑退让规划控制线的距离以方案合理性确定。

3.3 建筑形态

第3.3.1条 为进一步优化城市形态，提升城市建筑品质，形成人性化的城市空间，住宅、公建类高层建筑项目应依托城市开敞空间和主要道路，形成高低错落、层次丰富、疏密有致的城市轮廓。建筑除必须满足日照、间距、消防等方面的要求外，应同时符合城镇详细规划中城市形态的要求。

第3.3.2条 天际轮廓线宜顺山形起伏，形成层次丰富有序的城市轮廓：

1. 风景名胜区、公园绿地、广场、城市重要水体周边的建设项目，原则上应当遵循建筑前低后高、错落有致的布局原则，并结合地形高差和周边环境，形成富于变化的城市天际轮廓线。

2. 横向轮廓：隔江相望的视觉效果，沿芝溪河展开面建筑轮廓宜顺应山形起伏，呼应山体特征，宜采用组团布局，视觉走廊连续展开面不宜过长。

3. 纵深层次：建筑高度自江向山纵深方向控制时，近水、近山区域宜低。

征求意见稿

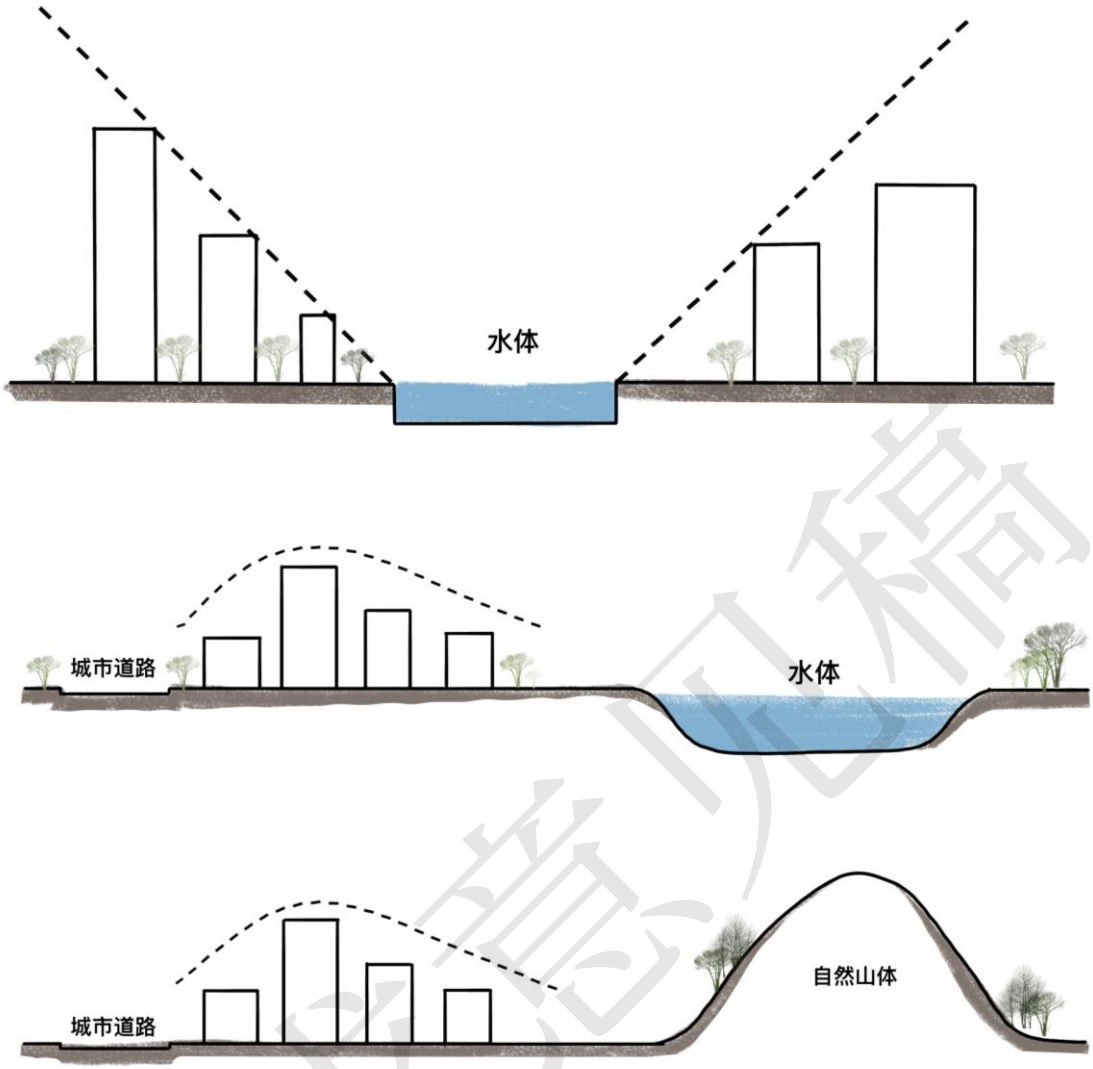


图 3.3.2 纵深层次建筑高度控制示意图

第3.3.3条 滨水、临山景观廊道通过控制滨水界面，强化滨河廊道的视线通透和空间可达性。

1.水系两侧应尽可能的多留出开敞空间，近水区域的除标志性建筑外，整体建筑高度不直过高。芝溪河沿岸应控制 30 米以上开敞空间（含绿化、道路以及建筑退让），除城镇详细规划明确的特定区域及标志性建筑外，沿湖 50 米范围内新建建筑高度不超过 30 米，300 米范围内建筑不超过 60 米。

征求意见稿

2.石马山、楼子山两处山体周边应避免建筑高度过高而造成遮挡，重点管控山体高度的2倍距离区域，建筑高度不宜超过20米。一般管控山体高度的6倍距离区域，建筑高度不宜超过40米。

3.滨水、近山多低层住宅建筑连续面宽L不应大于40米，滨江、近山高层建筑(H＜80M)连续面宽L不应大于60米。滨江、近山不宜建设建筑高度超过80米的高层建筑，如有需要，需进行专题论证。

4.滨水、近山地块宜设置公共通道，加强空间可达性，相邻通道间距不宜大于200米。

5.滨水、近山地块宜设置视线通道，以强调山水景观的视觉渗透，相邻视线通道间距不宜大于80米，视线通道宽度不宜小于15米。

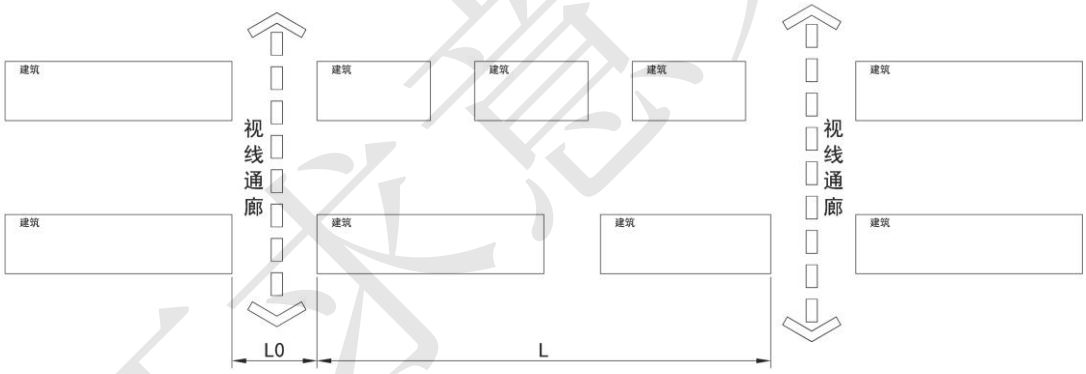


图3.3.3.1相邻视线通道间距、通道宽度控制示意图

注：①L（相邻视线通道间距）：不宜大于80米;

②L0（视线通道宽度）：不宜小于15米。

4.建筑距河道规划蓝线的水平距离与建筑高度之比不宜小于0.5：1，且符合3.2.7退城市蓝线的相关规定，以保证近水空间开阔度和适宜的建设尺度。

5.赤城湖、芝溪河、小潼河等滨水地区应严格控制两岸建筑高度和建设密度，控制建筑面宽，预控通山绿廊，提高滨水景观通透性。

征求意见稿

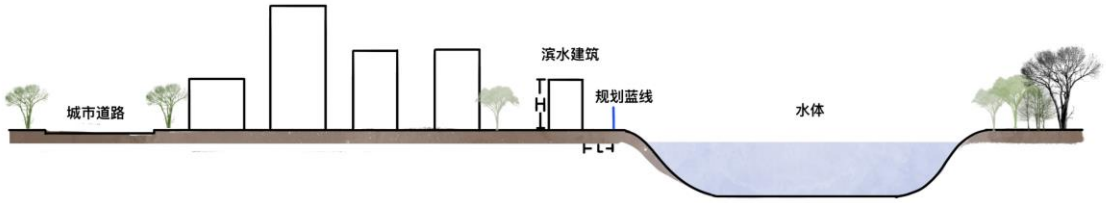


图 3.3.3.2 建筑与芝溪河规划蓝线的水平距离控制示意图

注：L：H 不宜小于 0.5：1，且 L 符合上一节规定。

6.近山地区建筑高度不应大于山体主要观景高度，且建筑外墙距山体的垂直距离与建筑高度之比不宜小于 0.5：1。

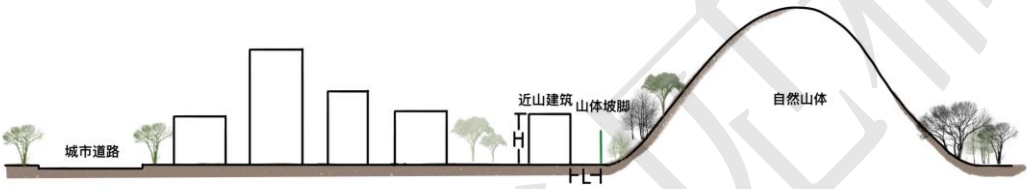


图 3.3.3.3 近山地区建筑距离控制示意图

注：L：H 不宜小于 0.5：1。

第3.3.4条 规划区范围内临规划宽度 30 米以上道路（含 30 米）的建筑主楼面宽的规定。

1.多低层住宅建筑，最大连续面宽投影不应大于 80 米；建筑高度不大于 60 米的高层建筑，最大连续面宽的投影不应大于 60 米；建筑高度大于 60 米的高层建筑，其主要朝向投影面宽不应大于 40 米（详见图 3.3.4）。

2.不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续面宽的投影上限值按最高建筑高度所对应的主要朝向投影面宽执行。

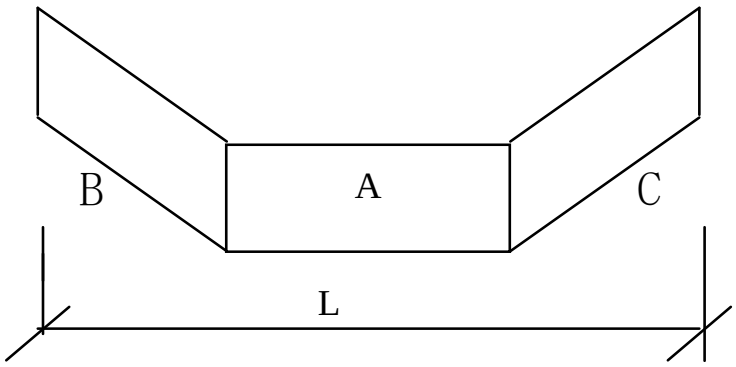


图 3.3.4 建筑主要朝向投影面宽示意

注：①A、B、C 为连续建筑物，A 为建筑最高部分，L 为建筑主要朝向投影面宽；H 为 A 的建筑高度；

②H≤24.0 米，L≤80.0 米；

③24.0 米<H≤60.0 米，L≤60.0 米；

④60.0 米<H，L≤40.0 米。

第3.3.5条 建筑外观应体现多样化，可采取组群布局方式，通过建筑组群之间高度、形态、立面处理上的区别，形成丰富多样的建筑形态。商业办公及住宅建筑不宜出现 3 栋及以上的连续重复。

净用地面积大于 2 万平方米的建设项目，高层建筑之间形成高低错落时，高差比不宜低于 25%（以高度较高建筑为计算基数），面向城市开敞空间和主要道路形成高低错落的天际轮廓线与纵深空间层次。

第3.3.6条 一定区域中建筑外观应协调统一，可采取组群布局方式，局部地方可通过建筑组群之间材质、色彩、形态、立面处理上的区别，形成丰富多样的建筑形态；建筑色彩不应与周边环境对比过于强烈，建筑外墙面不宜单一用色，主墙面不应使用大面积高艳度色彩，主、辅墙面不应使用多种高艳度色彩以及红绿、黄蓝等对比强烈的互补配色。

征求意见稿

第3.3.7条 建筑高度应符合下列规定:

1.城市新区沿芝溪河距蓝线40米以内不得布置高层商住建筑，老城区在周边间距达不到规范的情况下不得布置高层建筑。

2.桃花山、黑塔山、书案山、继勋公园等山上商住建筑高度控制在14米以下。

3.在有净空高度限制的气象台、电台和其它无线电通讯设施周围新建、改建建筑物，其高度控制应符合有关相应净空高度限制的规定。

4.在地形起伏较大的坡地布置建筑应进行地块竖向设计，提出边坡稳定方案和边坡绿化方案并由建设业主组织实施。临街建筑室内外高差不超过0.45米。

第3.3.8条 临城市重要景观道路及城市主干道的住宅建筑外立面应进行公建化设计，其设计要求的规定。

1.不得在临街面设置锅炉房、厨房间、生活阳台、烟囱、垃圾道、污水池、防护栏、化类池等有碍城市景观、市容卫生的附属设施。设置景观阳台的应封闭，独立设置的配、变电室，外部形象应与周围景观环境相协调，进出线路应埋入地下。

2.建筑临街外立面阳台若需设置防盗栏时，应采用隐形防盗窗或内置式防盗栏，并与建筑整体风貌相协调，建筑外立面阳台外缘至道路红线或绿线的距离不应小于建筑后退距离。

3.建筑临街外立面一般不得空调室外机，若必须设置时，应隐蔽式处理，并与建筑整体风貌相协调。

4. 建筑外部装饰应加强细部处理，建筑基座（底层或勒脚）装饰材料宜选用石材; 雨棚宜选用金属钢架、玻璃、钢等装饰。

5. 建筑顶部应做适当的处理，以丰富建筑立面，改善天际轮廓线，屋顶宜选用铝型材、钢等材料装饰; 阳台、露台栏杆(板)宜选用玻璃或烤漆材料等装饰。外墙色彩搭配应符合县城建筑风貌规划，宜丰富多样、生动活泼，体现蓬溪“书法之乡”深厚的文化内涵，方案应报县自然资源规划局审批实施。

第3.3.9条 建筑外墙材质应满足以下要求:

1. 外墙材质的使用和设计应体现高品质、高标准和建筑使用安全的要求；鼓励采用品质较好的新型材料；禁止采用劣质、非环保类、耐久性差的外墙材料。设计应充分考虑材料自身特质，合理、精致、美观、耐久，并充分考虑施工工艺的成熟性。

2. 商业及其他公共建筑外墙材质宜使用石材或品质不低于石材的板材，住宅建筑外墙材质应使用品质不低于纸皮砖的材质。

3. 涂饰类材料鼓励选用仿石材材料、质感砂浆等质感较好的材料。

4. 建筑外墙大面积使用同一色彩材质时，应合理设计分缝，避免外墙呆板、无变化。

第3.3.10条 建筑屋顶造型应当与城市天际轮廓线、周边环境相协调，应满足以下要求:

1. 各类建筑应重视顶部设计，结合形象、功能、夜景一体设计。

2. 高层建筑屋顶应注意与建筑及周边环境协调，可采用退台、收分等造型变化处理。

3. 多、低层住宅建筑须采用坡屋顶形式，多、低层非住宅建筑应避免单一形式平屋顶，宜采用坡屋顶、平坡结合、种植屋面等多种方式。

4. 高层建筑裙房屋顶宜设置种植屋面或屋顶花园，不能达成上述要求的屋面，应采取铺装处理或盆栽绿化等方法进行美化。

5. 建筑屋顶应使用低反光系数的屋面材料，采取铺装处理的建筑屋顶，铺装色彩应与建筑整体色彩协调，工业建筑屋顶严禁采用大面积蓝色等高饱和度色彩。

6. 禁止将楼标、广告牌等附属物立于建筑屋顶。

7. 屋顶上的冷却塔、电梯机房、水箱、楼梯间、烟囱等，应当与屋顶造型整体设计，进行遮蔽或者景观美化处理。

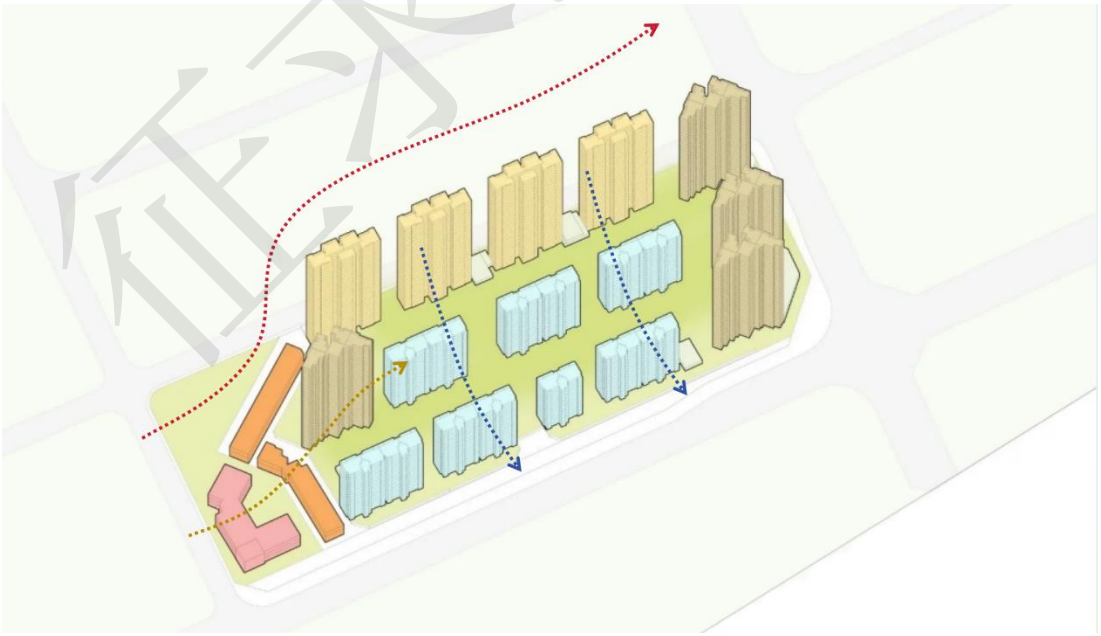


图 3. 3. 4 建筑天际轮廓线示意图

第3.3.11条 建筑立面各种标识、店招、空调外机位及各种管道应结合立面统一设计并预留位置。底层或裙房作经营用途时空调室外机不得临道路设置。每套住宅用于集中放置空调外机等的设备平台只限1个，且水平投影面积不应大于4平方米。

第3.3.12条 建筑项目环境营造应体现以人为本，提升城市品质，形成人性化的空间环境。

1.商业建筑临规划商业街不应设置围墙，商务建筑（办公楼、酒店等）临城市道路不宜设置围墙，可采用绿化、水景等景观方式界定空间；住宅、学校、幼儿园等需要明确空间界限的项目，应采用透空栏杆、绿篱、通透式围墙等形式。

2.公建项目后退道路空间宜对地面铺装、花池小品、城市设施(座椅、树池、垃圾桶等）、人行道等进行整体景观设计，形成开放性、人性化的城市空间。

3.鼓励设置生态阳台、空中共享平台、屋顶绿化、底层架空绿化等多种类型立体绿化，公共建筑的立体绿化按照不同场地不同类型可折算绿地面积，加强立体绿化管控，设置立体绿化的住宅项目应将绿化管控的相关要求写入购房合同。

4.新建透空栏杆、绿篱、通透式等形式围墙的形式应符合以下规定:

（1）通透式围墙通透率应大于70%，通透部分绿视率应达60%以上。

（2）绿色植物墙绿化覆盖率大于80%。

5.因安全、保密等有特殊要求的项目确需建实体围墙的，围墙临规划道路(河道或城市开放空间)要砌宽度30.0厘米以上、高度40.0厘米的种植槽，用于种植常绿植物，遮挡墙体，绿化覆盖率要达到100%。

6.临街商业用房不得设置封闭式卷帘门。

7.商业、商务、文化类建筑临城市道路不宜设置围墙，可采用绿化、水景等景观方式界定空间；住宅、学校、幼儿园等确需设置围墙的项目，应采用透空栏杆、绿篱、通透式围墙等形式；商住混合项目中的住宅部分宜采用透空围墙进行围合。

8.建设项目应保护特色原生地形地貌，建设用地的场地竖向，包括场地出入口、场坪标高应与项目周边城市道路标高相互协调。

第3.3.13条 城市建筑应进行夜景照明设计，原则上不得建设大面积媒体立面，避免形成光污染；具体控制要求按照《遂宁市景观照明控制导则》及的相关要求执行。

城市各类建设项目设计时应编制夜景照明设计专章（篇），且应与建筑主体同步设计、同步实施、同步验收。

征求意见稿

第3.3.14条 一般地区新建住宅项目混合商业功能的，不得设置底商，商业应独立设置，建筑间距按照第 3.1.4～3.1.5 条控制。老城区城市更新涉及住宅项目混合商业功能的，鼓励商业独立设置。若设置社区底商，宜布局在宽度 25 米以下的非主要干道两侧，宜结合小区主要人行出入口、社区公共空间等规划布局，与周边商业形成连续界面；设置社区底商的住宅楼栋，与社区底商建筑高度相同的部分不应设置住宅功能，转换层宜设置为架空层，降低社区商业对住宅部分的不利影响，仅用于布置绿化小品、公共休闲活动空间、公共通道等公共空间用途，不得用于商业活动，不得进行封闭、搭建。

社区商业作餐饮用途的，应同步规划建设专用烟道。社区商业业态不应对居住环境造成油烟污染、噪声污染、消防隐患和其他负面影响。

第3.3.15条 提倡和鼓励新型住宅的规划建设，支持“绿色建筑”、“第四代建筑”的规划建设实施。

1.鼓励建筑配置多种形式的立体绿化，提高绿量；建筑绿化控制应符合以下要求：

（1）建筑架空立体绿化部分覆土深度应不低于 0.6m；其建筑面积应不大于该层建筑总面积的 30%，且应按照附录二容积率计算规则核算容积率。

（2）鼓励地下车库、多低层商业建筑及住宅建筑设置屋顶绿化，屋顶绿化的计算规则应按照附录二相关要求核算。

2. 经专题论证达到“第四代建筑”相关要求的项目，科学合理确定规划技术指标。

3. 加强“第四代建筑”阳台管控维护，建设项目的生态阳台与主体建筑统一规划、整体设计、同步实施、同步验收。

第3.3.16条 加强建筑“第五立面”设计:

1. 新建公共建筑，低、多层建筑屋面设备规整集中，设置遮蔽措施，合理布局功能区，避免屋面空置、设施杂乱，大面积屋面绿化按花园式标准实施，鼓励提供户外休闲场地。高层建筑顶部与主体一体化设计，避免突兀造型。鼓励设置设备夹层，隐藏机房设备，顶部标识符合设置要求，提前布局，不高于女儿墙或幕墙最高点。顶部泛光照明符合专项规划，灯具避免朝上照射，玻璃幕墙建筑以内透光为主。

2. 新建住宅建筑，低、多层居住建筑鼓励采用坡屋面，隐藏设施设备，推敲屋面设计细节，设置太阳能设施应布局有序，与屋面整体设计。高层住宅电梯机房、设施设备集中布置，采用一体化设计手法，与屋顶露台、绿化结合。

第3.3.17条 鼓励在新建居住小区建设首层架空层（建筑“第六立面”）作为公共空间、通道、公共服务配套设施等公共用途。新建住宅建筑首层架空建筑面积不小于该部分首层建筑面积（其建筑总基底面积）的25%。

架空层仅用于布置绿化小品、公共休闲活动空间、公共通道等公共空间用途；不得用于商业活动，不得对住户产生噪音及空气污染等不利影响，不得进行封闭、搭建，不得放置电动车等存在安全隐患的设施设备。

征求意见稿

第四章 市政、交通、海绵工程管理

4.1 交通工程

第4.1.1条 新建项目机动车出入口设置应满足城镇详细规划的规定，在城镇详细规划未做明确规定时应符合以下要求：

1.机动车出入口与交叉口的距离，自道路红线交叉点量起，原则上应满足主干道不小于70米，次干道不小于50米，支路不小于30米。

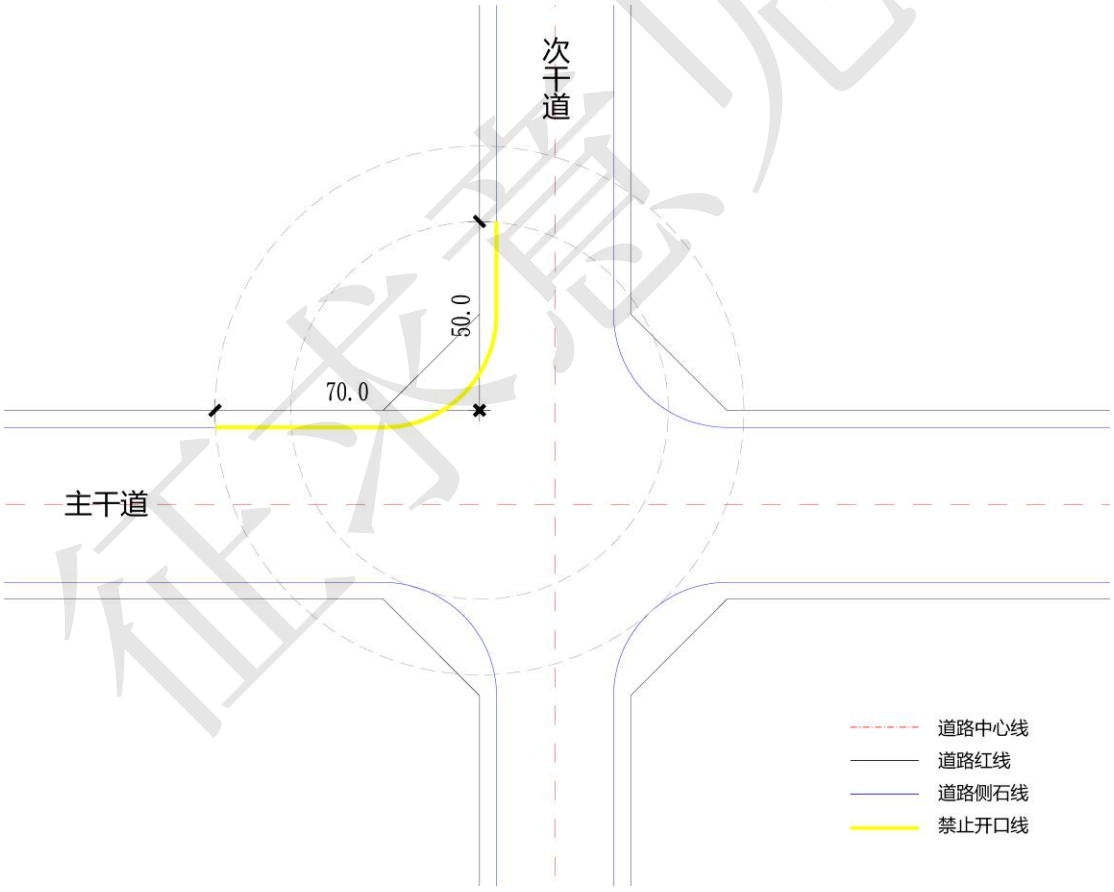


图4.1.1 机动车出入口与交叉口的距离示意图

征求意见稿

2.机动车出入口，单车道开口宽度不小于4米，居住类车库停车数超过100辆或非居住类车库超过50辆时，应设置双车道，开口宽度不小于7米，出入口数量应满足国家相关规范和标准的要求。生产性工业用地和物流用地地块，单向行驶车道出入口宽度不宜超7米，双向行驶车道出入口不宜超过12米。生产性工业用地和物流用地地块由于运输需要，经论证可根据实际情况确定出入口宽度。

3.机动车出入通道与城市道路相交时应进行转角处理，转角半径原则上不小于9米，消防车道应满足消防车最小转弯半径的要求。

4.机动车进出口坡道的起坡点至道路红线的车道长度不小于7.5米。

5.机动车出入口与城市部分交通设施的最小距离应符合以下规定，详见表4.1.1。

表4.1.1 新建项目基地机动车出入口与城市部分交通设施的距离

交通设施类型	最小距离（米）	计算方法
非道路交叉口的过街人行道	5	按拟开设机动车出入口与交通设施外边缘的最近距离计算
公共交通站台	15	
城市立交、跨河（线）桥、隧道坡道端	50	
公园、学校、医院及老人、儿童、残疾人等公共建筑物出入口	20	

注：因特殊条件限制达不到本规定标准时，经过交通分析论证后可作合理调整。

6.社会停车场出入口设置，应满足现行相关规范要求。

第4.1.2条 新建项目应预留路名牌，道路交通指示牌，照明设施，电信交换箱，视频监控设备等相关部件的位置。通信箱等地下管线设施需与道路同步规划预留空间。

第4.1.3条 新建项目车库出入口的设计应符合下列规定:

1. 出入口的数量和位置应符合现行国家标准《车库建筑设计规范》《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》的规定及城市交通规划和管理的有关规定。

2. 出入口不应直接与城市快速路相连接，且不宜直接与城市主干道相连接。

3. 主要出入口的宽度不应小于 4 米，并应保证出入口与内部通道衔接的顺畅。

4. 当需在基地出入口办理车辆出入手续时，出入口处应设置候车道，且不应占用城市道路；机动车候车道宽度不应小于 4 米、长度不应小于 10 米，非机动车应留有等候空间。

5. 机动车库基地出入口应具有通视条件，与城市道路连接的出入口地面坡度不宜大于 5%。

6. 机动车库基地出入口处的机动车道路转弯半径不宜小于 6 米，且应满足基地通行车辆最小转弯半径的要求。

7. 相邻机动车库基地出入口之间的最小距离不应小于 15 米，且不应小于两出入口道路转弯半径之和。

第4.1.4条 新建项目地下机动车车库出入口与连接道路间宜设置缓冲段，缓冲段应从车库出入口坡道起坡点算起，并应符合下列规定:

1. 出入口缓冲段与基地内道路连接处的转弯半径不宜小于 5.5 米。

2. 当出入口与基地道路垂直时，缓冲段长度不应少于 5.5 米。

征求意见稿

3. 当出入口与基地道路平行时，应设不小于 5.5 米长的缓冲段再汇入基地道路。

4. 当出入口直接连接基地外城市道路时，其缓冲段长度不宜小于 7.5 米。

第4.1.5条 中小学及幼儿园应在用地范围以内、围墙以外，便捷、安全的区域设置供接送学生使用的停车位，其比例应不低于停车位总数的 20%。

第4.1.6条 建筑基地机动车出入口的最小间距不应小于 15 米，并宜与基地内部道路相接通，当直接通向城市道路时，应符合现行国家标准《民用建筑设计统一标准》《民用建筑通用规范》的规定。

城市更新类项目（城中村改造、棚户区改造、危旧房改造等），若无法达到上述条款要求的，可进行专题论证后，确定建设标准。

4.2 市政工程管理

第4.2.1条 统筹“地上地下”开发建设，坚持“地上地下”统一规划、统一设计、统一建设。各类新建、改建、扩建的项目，坚持系统谋划，同步设计水、电、气、通信、防洪排涝等地下空间建设，避免留下历史遗留问题。

第4.2.2条 城市各类管线应沿城市规划道路埋地敷设，老城区地块改造、道路更新时需同步规划架空线入地工程，应统筹纳入综合管廊或独立埋设。

第4.2.3条 新建、改建、扩建建设工程时，鼓励给排水、强弱电、燃气等各类市政管线，结合建筑立面，通过不同材质、色彩进行区分，便于维护管理。

第4.2.4条 城市的各类管线应根据不同管线的特性和设置要求综合布置,各类管线相互间的水平与垂直净距和各种管线与建筑物及构筑物之间的最小水平间距,应满足国家相关规范的要求控制。

第4.2.5条 建设项目内部的格栅池等污水生化处理设施，宜设置在通风良好、避开人流密集的区域。格栅池等污水生化处理设施外壁距建筑物外墙不宜小于 5 米，排水管道坡度、埋深、接口位置等应与市政污水管网顺畅、合规衔接，确保污水有效收集、预处理后安全排放。

第4.2.6条 建设项目地块标高应与市政道路衔接，满足地块出入、排水等需求。

建设项目应明确各类市政管线类型、等级、规格、材质、埋深、接口位置等，并符合相关规范要求，保证地块内部市政管线与城市管线合理衔接。

4.3 海绵建设管理

第4.3.1条 城市各类建设项目应按照城镇详细规划，按照《蓬溪县海绵城市专项规划》的规定进行海绵城市建设控制。

城市各类建设项目设计时应编制海绵城市规划专章（节），并报送行业主管部分审查、监管。

4.4 其他管理要求

第4.4.1条 工业、仓储项目应坚持统一规划设计。100 亩以上的可分期供地、分期建设；100 亩以下的工业项目，特殊情况确需分期供地、分期建设的，经综合研判后，报县经信部门、自然资源和规划部门审核同意。分期建设时若需调整方案，须按相应法定程序征求相关权益人意见并重新报审。

第4.4.2条 原则上 50 亩以上的房地产开发建设项目分期规划许可应符合以下规定:

1. 需分期开发的项目，建筑方案设计总平面图应明确分期指标，总指标应符合规划设计条件相关要求。

2. 项目相应的配套设施及机动车、非机动车停车位必须满足先期建设项目的使用要求；健身场所、非机动车位及垃圾用房可在整体项目中设置，但先期必须设置临时的健身场所、非机动车位及垃圾用房以满足先期的使用要求，待永久配套设施建成后，建设单位应拆除临时设施，达到总体方案要求。

征求意见稿

第五章 附则

第5.1.1条 本规定施行前，已取得土地的建设工程，配套设施建设标准按原规划设计条件执行，其他要求可按本规定执行。

第5.1.2条 本规定如果与国家及地方新颁布的技术规范要求有矛盾时，按新的国家技术规范、地方政策及相关专项规划执行，确有必要的将按实际情况出具本规定的补充规定。

第5.1.3条 本规定由蓬溪县自然资源和规划局负责解释。

第5.1.4条 本规定自蓬溪县人民政府批准之日起执行，原《蓬溪县城市规划管理技术规定（修订）》同时废止。

征求意见稿

附录一 名词解释

1. 建设用地面积：指规划建设项目的净用地面积（不包括各类公共用地的面积，如绿地、道路、道路广场和水域）。

2. 民用建筑：供人们居住和进行公共活动的建筑的总称。

（1）居住建筑：供人们居住使用的建筑。

（2）公共建筑：供人们进行各种公共活动的建筑。

3. 民用建筑按地上高度分类如下：

(1)住宅建筑:建筑高度层数不大于3层或建筑高度不大于11米的建筑为低层建筑;建筑高度大于11米且不大于27米的建筑为多层建筑；建筑高度大于27米的建筑为高层建筑。

(2)除住宅建筑之外的民用建筑：建筑高度层数不大于3层或建筑高度不大于11米的建筑为低层建筑;建筑高度大于11米且不大于24米的建筑为多层建筑（含建筑高度大于24米的单层建筑)；建筑高度大于24米的非单层建筑为高层建筑。

注：根据现行国家标准《建筑设计防火规范》《建筑防火通用规范》等规定，建筑设计防火应符合有关建筑高度和层数的计算要求。

4. 非居住建筑：除居住建筑以外的其他民用建筑（本规定中不包括工业建筑、物流仓储建筑）。

5. 工业建筑:包括直接用于生产的建筑、必要的生产配套办公用房和服务用房。

6. 物流仓储建筑:进行物品收发、储存、装卸、搬运、分拣、物流加工等物流活动的建筑、以必要的生产配套办公用房和服务用房。

7. 地下室：房间地平面低于室外设计地面的平均高度大于该房间平均净高的 1/2 的场所。

8. 半地下室：房间地面低于室外设计地面的平均高度大于该房间平均净高的 1/3，且不大于 1/2 的场所。

9. 低层辅助用房：与主体建筑配套使用的高度不大于 6.0 米，且不直接临路开设出入口的门卫、车库、垃圾房、市政设施用房、物管用房等。

10.容积率：在规划项目建设用地内，建筑面积总和与用地面积的比值。

11.建筑密度：在一定用地范围内，建筑物基底面积总和与用地面积的比例（%）。

12.绿地率：在一定用地范围内各类绿地总面积占该用地总面积的比率（%）。

13.自然层：按楼地面结构分层的楼层。

14.架空层：建筑物仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

征求意见稿

15.设备层：建筑中其有效面积全部或大部分用来布置设备的楼（地）面层。

16.层高：建筑物各层之间以楼（地）面面层（设计完成面）计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面面层（设计完成面）至屋顶面的结构面层或至坡屋顶的结构梁顶与外墙结构面延长向线的交点计算的垂直距离。

17.高层建筑主要朝向：

（1）高层居住建筑中主要房间如卧室、起居室、书房、健身房等的开窗（含阳台）面的朝向；

（2）高层非居住建筑中次要朝向以外的朝向；

（3）高层建筑中面宽大于20米的各类朝向。

18.高层建筑次要朝向：次要朝向可设置卫生间、盥洗室、厨房、储物间、开水间、楼梯、内走廊窗以及服务阳台等。

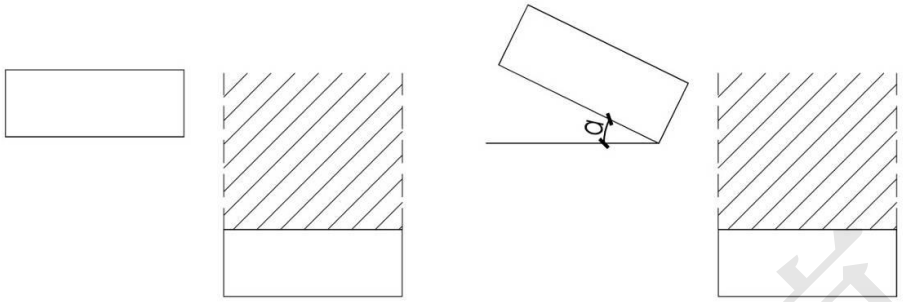
19.点式高层住宅：主要朝向投影面宽小于35米的高层住宅。

20.多、低层建筑长边：主要功能房间开窗面、阳台、阴台设置面以及面宽大于18米的山墙面。

21.多、低层建筑山墙：多、低层建筑面宽不大于18米的短边。山墙面每层可设置面积不大于1.8平方米的走道窗、楼梯间窗；面积不大于0.6平方米的卫生间窗、盥洗室窗、开水间窗、储物间高窗。

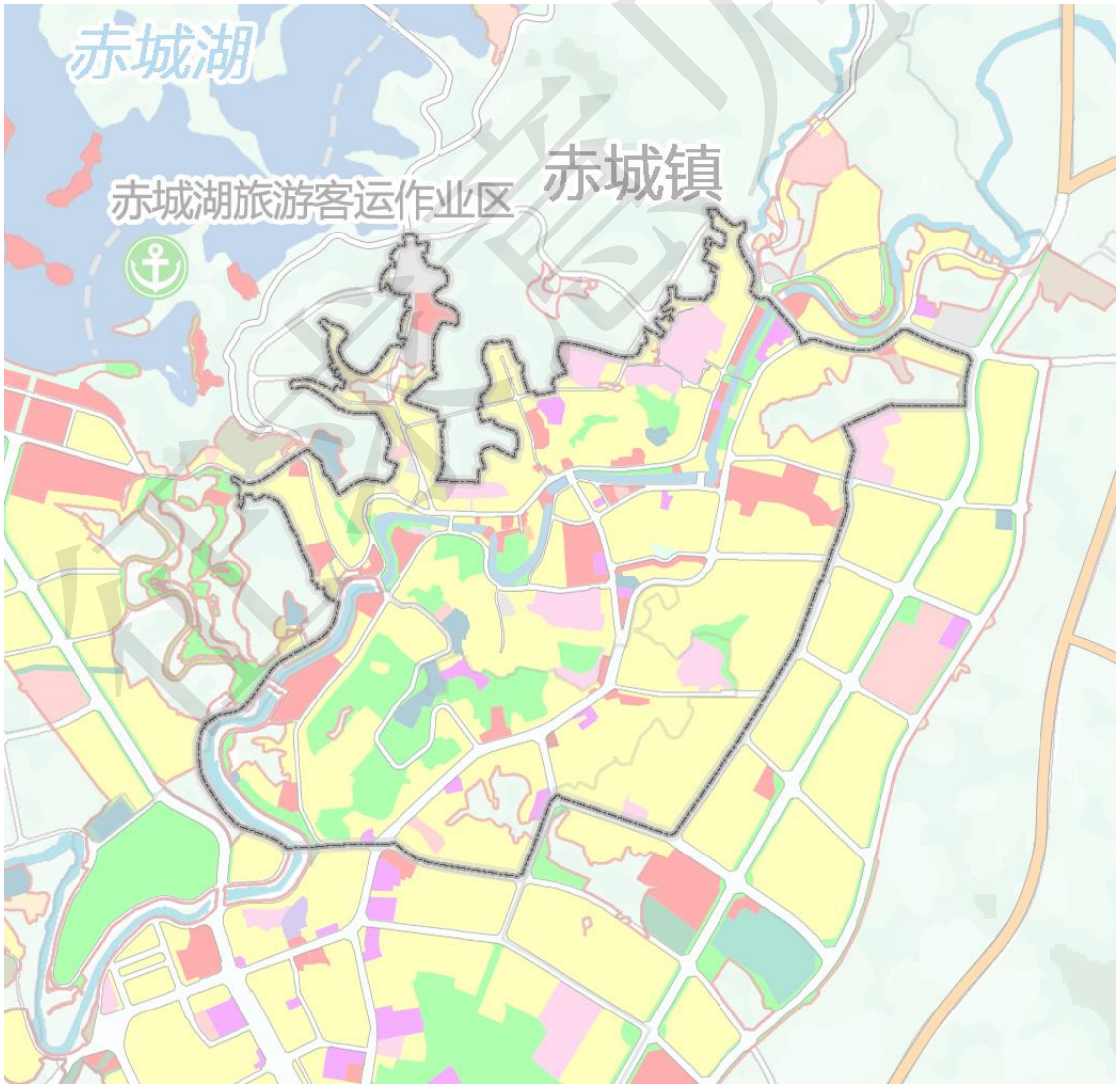
22.相对布置：建筑外墙面（含阳台、外廊、飘窗）的正投影面与相邻建筑的外墙面（含阳台、外廊、飘窗）相交时，为相对布置。

23.错位布置：建筑任一外墙面（含阳台、外廊、飘窗）的正投影面与相邻建筑的各外墙面均不相交的，为错位布置。



错位平行布置　　错位成夹角布置

24.　老城区范围：东至锦阳路、西至城镇开发边界、北至蓬溪客运东站、南至玉泉街。



25. 一般地区范围：除老城区以外的区域。

26. 重要景观道路：展示城市景观的重要廊道，包括普安大道、迎宾大道、纵二路、将军路、文星路等。

27. 道路红线：规划的城市道路（含居住区级道路）用地的边界线。

28. 用地红线：各类建筑工程项目用地的使用权属范围的边界线。

29. 城市绿线：城市各类绿地范围的控制线。

30. 城市蓝线：指规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

31. 城市紫线：指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。

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

33. 特殊控制线：如机场净空限高控制线、等值线、城市微波通道等控制范围的界线等。

34. 建筑控制线：有关法规或城镇详细规划确定的建筑物、构筑物的主体外轮廓必须依此线型设计，不应超出的界线。

35. 高层主体建筑密度：地块高层建筑物的基底面积总和与总用地面积的比例(%)。

36.海绵城市（LID）：指在城市开发建设过程中，通过生态化措施，尽可能维持城市开发建设前后水文特征不变，有效缓解不透水面积增加造成的径流总量、径流峰值与径流污染的增加等对环境造成的不利影响。

37.透水铺装：可渗透、滞留和渗排雨水并满足一定要求的地面铺装结构。包括透水砖、透水水泥混凝土和透水沥青等。

38. 大型公共建筑：单栋建筑面积超过20000平方米的公共建筑。

39. 大型商业建筑（大型商场）：建筑面积超过20000平方米的单栋商业建筑或大型综合体中的集中商业建筑(一般指裙房部分)。

征求意见稿

附录二 计算规则

一、容积率计算规则

（一）相关概念

容积率：在一定用地及计容范围内，建筑面积总和与用地面积的比值。

（二）计算规则

建筑面积的计算，《民用建筑通用规范》明确的要素按《民用建筑通用规范》执行，《民用建筑通用规范》未明确的要素按《建筑工程建筑面积计算规范》执行。出现下列情况的，执行本规则。

1.住宅建筑计算规则

（1）住宅建筑层高不大于 3.6 米，若层高大于 3.6 米、小于或等于 4.5 米，不论层内是否设置隔层，计容建筑面积计算值按照该层水平投影面积 1.5 倍计算；若层高大于 4.5 米、小于或等于 5.8（即 3.6+2.2）米，不论层内是否设置隔层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积 2 倍计算；层高大于 5.8 米的，以此类推；住宅门厅、顶楼跃层住宅起居室（厅）、低层住宅起居室（厅）以及住宅坡屋顶部分除外。

（2）跃层式住宅建筑起居室（厅）、低层住宅起居室（厅）、住宅坡屋顶部分的通高部分层高小于或等于 7.2 米时，该通高部分的计容建筑面积按照该层水平投影面积的 1 倍计算；层高大于 7.2 米时，不论层内是否设置隔层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积 2 倍计算。

2.商业建筑计算规则

商业建筑底层建筑层高不应大于 6 米，若层高大于 6 米、小于或等于 10.8 米的，不论层内是否设置夹层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积 2 倍计算。

二层及以上层高不应大于 5.4 米，若层高大于 5.4 米、小于或等于 8.4 米，不论层内是否设置隔层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积 2 倍计算。

餐饮、娱乐等功能集中布置的单一空间达到 2000 平方米以上的商业用房，以及电影院、体育场馆、展示厅、综合会议厅等有特殊功能需要的建筑层高可以根据功能要求适当提高，须专题论证。

建筑公共部分的首层门厅、首层大堂、宴会厅、中庭等有特殊功能需要的建筑通高部分按照一层计算计容建筑面积。

3.办公建筑、酒店建筑计算规则

办公建筑、酒店建筑层高大于 5.1 米、小于或等于 8.1 米的，不论层内是否设置夹层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积 2 倍计算。

建筑公共部分的首层门厅、首层大堂、宴会厅、中庭等有特殊功能需要的建筑通高部分按照一层计算计容建筑面积。

4.工业建筑、物流仓储建筑计算规则

直接用于生产的建筑层高大于或等于 8.1 米、小于或等于 11.1 米的，其计容建筑面积按照该层水平投影面积 2 倍计算；建筑层高大于 11.1 米，不论层内是否设置夹层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积 3 倍计算。

必要的生产配套行政办公、研发等后勤服务设施按照办公建筑执行；生活服务用房按照住宅建筑执行。

使用特殊工艺的工业、物流仓储建（构）筑物，其计算规则有行业规范要求的，从其规定。

5.架空层计算规则

居住建筑底层架空层层高不低于3.6米；非经营性公共建筑架空层层高不低于4.5米。架空层建筑面积不计入计容建筑面积，但应计入该项目的总建筑面积和建筑层数。

架空层仅用于布置绿化小品、公共休闲活动空间、公共通道等公共空间用途；不得用于商业活动，不得对住户产生噪音及空气污染等不利影响，不得进行封闭、搭建，不得放置电动车等存在安全隐患的设施设备。

6.阳台计算规则

每套住宅飘窗、阳台（含各类形式的入户花园、露台、活动平台、空中花园、空中院馆、设备平台、构造板、结构板、抗震板等非公共活动空间）的水平投影面积不大于该套住宅套型建筑面积的25%，超出25%的部分应按其投影面积全部计入计容建筑面积计算。

为满足高品质居住空间需求，鼓励住宅项目配置更开敞、舒适的景观阳台，进深不大于2.4米的阳台或半径不大于2.4米的圆弧形阳台，未封闭的按围护设施外表面所围空间水平投影面积的一半计入计容建筑面积；超出2.4米的部分应按其投影面积全部计入计容建筑面积计算。

商业、办公、酒店建筑的每层阳台水平投影面积不大于该层使用建筑面积的15%。

7.其他

（1）用作人防、设备、车库的地下（半地下）建筑物，当其顶

板面高于室外地坪不大于1.5米时，不计入建筑密度，不计入计容建筑面积；当其顶板面高于室外地坪1.5米时，按照该层水平投影面积计入建筑密度，按该层水平投影面积计入计容建筑面积。地下室、半地下室顶板面高于室外地坪部分按地上建筑的规定进行退距管理。

如建筑室外地坪标高不一致时，以周边最近的城市道路标高为准加上0.6米作为室外地坪，之后再按上述规定核准。

地上建筑四周均未被室外地坪掩埋的楼层，应当纳入容积率计算。

地上建筑局部被室外地坪掩埋的楼层，其被掩埋外墙长度占该层外墙周长（局部凹凸不计入）比例大于或者等于40%的，除集中车库和设备用房外，均应当纳入容积率计算；小于40%的，均应当纳入容积率计算。

（2）地下（半地下）空间用于商业、旅馆、办公等经营性用途的，其建筑面积计入容积率。

（3）新建住宅项目所需配建的物业管理用房、社区服务站、托育服务用房、文化活动站、养老服务设施、社区卫生服务站、垃圾用房、公厕等公服配套设施及水箱间、人防报警间，不计入计容建筑面积，但须按国家相关规范计算建筑面积。

（4）窗台板与室内地坪高差小于0.45米，且窗台边外边线突出建筑外墙面宽度不大于0.8米的飘窗，不计入计容建筑面积。

（5）除建筑入口雨篷外，建筑附属构件及装饰构架（如空调板、花池、构造板等）的进深不大于0.8米，不计入计容建筑面积。

（6）女儿墙高度不大于1.8米且围合长度不超过女儿墙周长20%时，不入计容建筑面积。

征求意见稿

（7）建筑的外墙外保温层、外饰面层不计入计容建筑面积。

（8）具备边界开放与便捷的公共可达条件，面向公众或者不特定业主免费开放的开敞架空连廊，不计入计容建筑面积。

（9）在满足消防、日照等相关要求的前提下，鼓励新建住宅小区通过设置公共风雨连廊，强化小区楼栋、架空层及开敞空间的有机连接，形成复合步行系统，打造高品质住宅小区。设置为单层有顶盖、两侧均无围护结构且顶盖宽度不超过 3.9 米、净高不小于 3 米的公共交通性风雨连廊，不计入计容建筑面积和建筑密度，但须按国家相关规范计算建筑面积。学校、医院、养老建筑，为连接各个功能区，设置必要的公共交通性风雨连廊，可参照上述技术标准执行。

8.建筑项目设计方案中出现本规则之外或难以界定的情况时，可以经专题论证确定计算规则。

二、建筑密度计算规则

1.建筑密度：在一定用地范围内，建筑物基底面积总和与总用地面积的比例（%）。

建筑的基底面积：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。有裙楼的建筑计算主楼的基底面积时，可将裙楼屋面视为地面。

2.计算规则

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

3.以下项目不计入建筑密度：

（1）高于室外地坪大于 3.5 米的悬挑不落地的阳台、房间等。

（2）地下室、半地下室及出入口等地下室附属设施。

（3）地块配套建设的垃圾用房。

（4）单层有顶盖、两侧均无围护结构且顶盖宽度不超过 3.9 米、净高不小于 3 米的公共风雨连廊；学校、医院、养老建筑，为连接各个功能区，设置必要的交通性风雨连廊。

三、绿地率计算规则

1.绿地率：在一定用地范围内，各类绿地总面积占该用地总面积的比率（%）。

2.建设项目用地范围内的各类绿地(折算系数)包括以下类型绿地:

（1）地面绿化用地

地面绿化用地：覆盖各类生长植物，上部无建筑物、构筑物遮挡，适于栽植各类植物的用地。

折算系数：按投影面积的 100%计算。

按照蓬溪县海绵城市规划设计导则的要求，鼓励设置下沉式绿地。改建项目下沉式绿地率大于总绿地率的 20%、新建项目下沉式绿地率大于总绿地率的 30%，折算系数：按下沉绿地面积的 105%计算。

（2）组团绿地中，作为景观组成部分的小品、亭台、曲廊、水池、游泳池、溪流、步道等，可以一并计入绿地面积计算，但以上计入的绿地面积不得大于组团绿地面积的 30%，且按其正投影面积的 70%计入绿地率。

（3）悬空建筑（阳台、雨蓬等），单层有顶盖、两侧均无围护结构且顶盖宽度不超过 3.9 米、净高不小于 3 米的公共风雨连廊下绿化用地，净空高度不小于 2.2 米的，按其正投影面积计入绿地率。

（4）屋顶绿化

方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地，绿化覆土厚度达到 1.2 米以上，按其正投影面积计入绿地率。

二层以下（含二层）具有可上人屋顶或平台，绿化覆土厚度达到 0.6 米以上，实有绿化面积的 30%可计入绿地率。

三层以上（含三层），具有可上人屋顶或平台，绿化覆土厚度达到 0.6 米以上，实有绿化面积的 15%可计入绿地率。

（5）室外停车场全部采用植草砖铺地或树荫式停车场（位）设计时可将室外停车场用地面积的 20%计入绿地面积。

四、建筑高度计算

新建住宅建筑层高不应低于 3 米。建筑高度参照现行《民用建筑通用规范》执行。

1.平屋顶建筑高度应按室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高度计算。

2.坡屋顶建筑应分别计算檐口及屋脊高度，檐口高度应按室外设计地坪至屋面檐口或坡屋面最低点的高度计算，屋脊高度应按室外设计地坪至屋脊的高度计算。

3.当同一座建筑有多种屋面形式，或多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取其中最大值。

4.机场、广播电视、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内的建筑，建筑高度应按建筑物室外设计地坪至建（构）筑物最高点计算。

5.历史建筑，历史文化名城名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、风景名胜区、自然保护区的保护规划区内的建筑，建筑高度应

按建筑物室外设计地坪至建（构）筑物最高点计算。

6.本节第 4、5 点规定以外的建筑，屋顶设备用房及其他局部突出屋面用房的总面积不超过屋面面积的 1/4 时，不应计入建筑高度。

五、建筑间距、后退距离计算

1.建筑间距指相邻建筑外墙面（含阳台、外廊、飘窗、幕墙）最近点之间的水平距离。外墙面上附属的装饰性构架、遮阳、雨棚、挑檐等墙外设施不计入建筑间距。

2.建筑后退距离指建筑外墙面（含阳台、外廊、飘窗、幕墙）与各类控制线最近点之间的水平距离。外墙面上附属的装饰性构架、遮阳、雨棚、挑檐等墙外设施不计入建筑后退距离。

3.顶层为跃层户型的跃层部分层高计入间距或后退距离计算。

4.坡屋顶建筑计算间距及退界时，建筑高度按檐口高度计算，有航空限高、风貌管控等特殊管控要求按屋脊高度计算。

六、层数计算

1.复式、错层等变层高住宅的层高设计与计算应严格执行《住宅项目规范》的有关要求，设备层＞2.2 米计入层数。

2. 架空层计入层数。

附录四 容积率管理要求

第一条 为进一步规范建设用地容积率的管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》和《关于印发<建设用地容积率管理办法>的通知》（建规〔2012〕22号）等有关规定，结合我市实际情况，制定本细则。

第二条 建设单位应严格按照确定建设用地的容积率指标进行开发建设。对于分期开发的建设项目，各期建设工程规划许可确定的计容建筑面积的总和，应该与规划设计条件确定的容积率相符合。

第三条 调整容积率，除应当符合国家和省、市有关法律、法规和技术规范要求外，还必须符合下列条件之一:

（一）国家和四川省、遂宁市有关政策发生变化的;

（二)建设用地区域因国土空间规划调整造成地块发展条件发生变化的;

（三）建设用地区域原有建设限制条件(如航空限高、市政设施等特别控制区域)发生重大变化的;

（四）法律、法规规定的其他条件。

因上述情况需要调整容积率的建设项目，应对周边区域公共配套设施（如教育、医疗、文体等）、基础设施（交通、市政、防灾等）及公共服务设施（物管活动用房、停车泊位等）所能承担的条件进行论证。

第四条 容积率调整申请主体原则上为区人民政府（管委会）土地储备单位。

（一)土地使用权人需调整用地容积率，应向辖区政府(管委会）提出申请，由辖区征求相关部门和利害人意见（必要时进行走访、座

谈)，并对拟调整事项进行预公示，公示时间不少于7日,辖区审查同意后，由辖区向市政府提出请示，批准后方可按程序进行调整。

（二）市政府批准调整后，由土地使用权人向市自然资源和规划局提出申请，报送调整方案。

（三）调整方案按程序报市专委会、市规委会和市政府常务会审议，经市政府常务会审议通过并批复后,依法变更规划设计条件并公示。

第五条 规划设计单位、建筑设计单位应严格按照规划条件进行规划和设计，建设项目提交自然资源和规划主管部门审查时，存在违规行为和不诚信行为将纳入诚信管理体系。

第六条 建设项目按照审定的规划实施的，在规划条件核实时如出现实际容积率一定误差，按以下要求办理:

（一）规划许可计容面积在10万平方米以下（含10万）的，误差比例不得大于1%，且面积不得大于500平方米；规划许可计容面积在10万平方米以上、20万平方米以下（含20万）的，误差比例不得大于0.5%，且面积不得大于800平方米；规划许可计容面积在20万平方米以上的，误差比例不得大于0.3%，且面积不得大于1000平方米。

（二）未超出前款允许误差范围的，超出建设工程规划许可证核算的计容面积，按土地取得时土地出让价款标准，收取土地出让价款后，由自然资源和规划主管部门进行规划核实验收。

（三）超出允许误差范围的，由规划执法部门（城市管理行政执法局）按照《中华人民共和国城乡规划法》和《四川省城乡规划条例》相关规定处罚后，超出建设工程规划许可证核算的计容面积，按中省

相关规定评估地价收取土地出让金后，由自然资源和规划主管部门进行规划核实验收。

第七条 经依法批准的调整容积率用地，自然资源和规划主管部门按规定收取土地出让金。

第八条 由建设单位提出容积率调整要求的建设项目，不得以调整容积率的原因拖延项目开、竣工时间。

征求意见稿

附录五 综合技术经济指标表

项目区域	□ 老城区 □一般地区		
一、规划建设净用地面积(参与容积率和建筑密度计算)			m^2
二、规划总建筑面积			m^2
（一）总计容建筑面积			m^2
（二）地上建筑面积			m^2
1.地上计容建筑面积			m^2
(1)住宅	m^2	占计容建筑面积的比例	%
(2)非住宅	m^2	占计容建筑面积的比例	%
①办公用房			m^2
②商业用房			m^2
③工业厂房			m^2
④xx用房建筑面积（提示：类似物流中心、市场、剧场、体育馆等本表未涵盖的内容，应结合项目实际内容列出具体名称）			m^2
⑤建设项目配套设施建筑面积			m^2
A、门卫室			m^2
B、xx用房（提示：应注明具体配套设施功能）			m^2
⑥公共服务配套设施			m^2
A、幼儿园			m^2
B、xx配套用房（提示：应根据控规及规划条件的内容注明）			m^2
2、地上不计容建筑面积			m^2
（1）机动车停车库（交通场站用地上设置的专用停车场除外）			m^2
（2）非机动车停车库			m^2
（3）首层架空			m^2
（4）垃圾用房			m^2
（5）公共连廊			m^2
（6）物管用房(含不小于30㎡业主委员会活动室)			m^2
（7）社区服务站			m^2
（8）文化活动站			m^2
（9）社区卫生服务站			m^2
（10）托育服务用房			m^2
（11）养老服务设施			m^2

（12）公厕						m^2
（13）xx 用房						m^2
（14）变（配）电站或开闭所						m^2
（三）地下（含半地下）室建筑面积及层数	m^2	层	其中：半地下室计容建筑面积及层数	m^2	层	
1、商业用房						m^2
其中：半地下商业用房（计容）						m^2
2、办公用房						m^2
其中：半地下办公（计容）						m^2
3、酒店用房						m^2
其中：半地下酒店用房（计容）						m^2
4、住宅用房						m^2
其中：半地下住宅（计容）						m^2
5、地下机动车库						m^2
其中：半地下机动车库						m^2
6、地下非机动车库						m^2
其中：半地下非机动车库						m^2
7、建设项目配套设施						m^2
A、物管用房						m^2
B、垃圾用房						m^2
C、蓄水池						m^2
D、xx 用房（提示：应注明具体配套设施功能）						m^2
三、容积率	总容积率					
	住宅容积率					
四、基底面积	建筑基底总面积					m^2
	住宅建筑基底面积					m^2
五、建筑密度	总建筑密度					%
	住宅建筑密度					%
七、绿地率						%
八、户数						户
九、机动车位（总数）						个
（一）住宅建筑						个
商品房	套型建筑面积＜90 ㎡					（）户（）个
	90 ㎡≤套型建筑面积＜144 ㎡					（）户（）个

征求意见稿

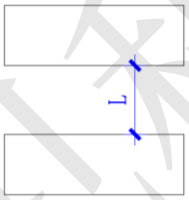
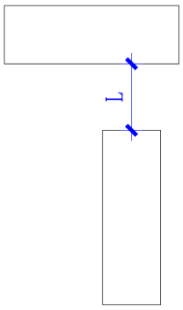
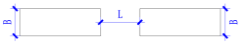
	144 ㎡≤套型建筑面积＜200 ㎡	（）户（）个
	套型建筑面积≥200 ㎡	（）户（）个
保障性住房		个
（二）非住宅建筑		个
1、地上停车位总数		个
2、地下停车位总数		个
（三）地面停车比例		%
（四）新能源停车位	个 比例	%
十、非机动车位（总数）		个
（一）地上停车位总数		个
（二）地下停车位总数		个
十一、全民健身场所		㎡
十二、低空飞行器停机坪		个
十三、日照分析		
日照分析结论	拟建建筑自身以及对周边用地、周边已建建筑的日照影响满足《遂宁市城市规划管理技术规定》（2025 版）的要求。	
备注：		

注：①本表格罗列了可能出现的各类规划许可内容，建设单位应根据相关规划要求以及项目实际情况，对表格内容进行相应的加减填写，相应的制作本项目的综合技术经济指标表。

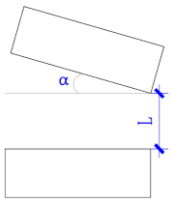
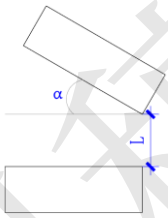
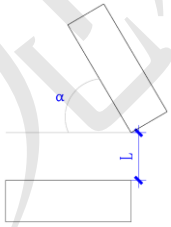
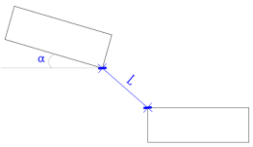
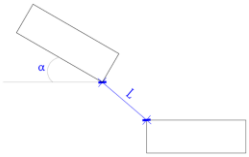
②当一个报建项目涉及两类及两类以上不同的用地性质时，应分别列出对应用地的综合经济技术指标表。

③根据《行政许可法》，报建单位须如实申报各项经济指标，并对指标的真实性及指标与报建图纸内容的相符一致性负责。

附录六 建筑间距控制示意图

布置形式		居住建筑之间最小间距 L	非居住建筑之间最小间距 L	示意图	备注
平行	长边与长边	**老城区:**≥0.8H。 **一般地区:** ≥1.0H 且低层相对≥7 米，多层对多、低层≥12 米。	1.0H 且≥6 米		满足日照
	长边与主要朝向	**老城区:**高层位于南侧≥0.4H 且≥21 米。 **一般地区:**高层位于南侧≥0.5H 且≥27 米；高层位于东、西、北侧: 高层对低层：>13 米; 高层对多层：>18 米。	≥13 米		
	主要朝向与主要朝向	**老城区:** ≥0.3H 且≥21 米。 **一般地区:**≥0.5H 且≥27 米。	≥21 米		
	长边对山墙	**老城区:**低层相对≥6 米；多层对低层≥8 米; 多层相对≥10 米。 **一般地区:**低层相对≥6 米；多层对低层≥9 米; 多层相对≥12 米。	≥8 米		满足日照
	长边对次要朝向	**老城区:**≥0.2H 且≥13 米。 **一般地区:**≥0.25H 且≥13 米。	≥13 米		
	主要朝向对次要朝向	**老城区:** ≥次要朝向面宽且≥18 米。 **一般地区:** ≥次要朝向面宽且≥20 米	≥13 米		
	山墙对主要朝向	≥13 米	≥9 米		
	山墙对山墙	**老城区:**≥6 米。 **一般地区:**低层相对≥6 米；多层对低层、多层相对（不开窗）≥8 米; 多层相对（开窗）≥10	≥6 米		

征求意见稿

		米。			
	山墙对次要朝向	≥9 米	≥9 米		
	次要朝向对次要朝向	≥13 米	≥13 米		
长边成角度	$\alpha \leq 30^0$	按本表中主要朝向(或长边)对主要朝向(或长边)规定控制			满足日照
	$30^0 < \alpha \leq 60^0$	按本表中主要朝向（长边）对主要朝向（长边）规定的 0.8 倍控制			
	$\alpha > 60^0$	按本表中主要朝向（长边）对次要朝向（山墙）规定控制			满足日照:最窄处间距
错位	$\alpha \leq 60^0$	高层与高层:13 米; 高层与多、低层:13 米; 多、低层与多、低层:6 米。	高层与高层:13 米; 高层与多、低层:9 米; 多、低层与多、低层:6 米。		满足日照:最窄处间距
	$60^0 < \alpha \leq 90^0$	高层与高层:13 米; 高层与多、低层:13 米; 多、低层与多、低层:10 米。	高层与高层:13 米; 高层与多、低层:13 米; 多、低层与多、低层:8 米。		满足日照:最窄处间距

附录七 城市建设用地分类

第一条 城市建设用地分类采用一级类、二级类和三级类三个层次的分类体系，共分 10 个一级类，49 个二级类，33 个三级类。

第二条 城市建设用地应按土地使用的主要性质进行划分和归类。

第三条 使用本分类时，可根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求，采用本分类的全部或部分类别，但不得增设任何新的类别。

第四条 城市建设用地分类应采用数字型代号，城市建设用地分类名称、代码可用于城市规划的图纸和文件。

第五条 城市建设用地分类、代码及含义详见表 6.1。

表 6.1 城市建设用地分类、代码及含义

代码			名称	含义
一级	二级	三级		
07			**居住用地**	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地
	0701		城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地
		070101	一类城镇住宅用地	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地
		070102	二类城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地
		070103	三类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地
	0702		城镇社区服务设施用地	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地
08			**公共管理与公共服务用地**	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地
	0801		机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地
	0802		科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地
	0803		文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地
		080301	图书与展览用地	指公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等设施用地
		080302	文化活动用地	指文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化

代码			名称	含义
一级	二级	三级		
				活动中心、公共剧场等设施用地
	0804		教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
		080401	高等教育用地	指大学、学院、高等职业学校、高等专科学校、成人高校等高等学校用地，包括军事院校用地
		080402	中等职业教育用地	指普通中等专业学校、成人中等专业学校、职业高中、技工学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
		080403	中小学用地	指小学、初级中学、高级中学、九年一贯制学校、完全中学、十二年一贯制学校用地，包括职业初中、成人中小学、附属于普通中学内的职业高中用地
		080404	幼儿园用地	指幼儿园用地
		080405	其他教育用地	指除以上之外的教育用地，包括特殊教育学校、专门学校（工读学校）用地
	0805		体育用地	指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地
		080501	体育场馆用地	指室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、大中型多功能运动场地、全民健身中心等用地
		080502	体育训练用地	指为体育运动专设的训练基地用地
	0806		医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地
		080601	医院用地	指综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医医院、各类专科医院、护理院等用地
		080602	基层医疗卫生设施用地	指社区卫生服务中心、乡镇（街道）卫生院等用地，不包括社区卫生服务站、农村卫生服务站、村卫生室、门诊部、诊所（医务室）等用地
		080603	公共卫生用地	指疾病预防控制中心、妇幼保健院、急救中心（站）、采供血设施等用地
	0807		社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地
		080701	老年人社会福利用地	指为老年人提供居住、康复、保健等服务的养老院、敬老院、养护院等机构养老设施用地
		080702	儿童社会福利用地	指为孤儿、农村留守儿童、困境儿童等特殊儿童群体提供居住、抚养、照护等服务的儿童福利院、孤儿院、未成年人救助保护中心等设施用地
		080703	残疾人社会福利用地	指为残疾人提供居住、康复、护养等服务的残疾人福利院、残疾人康复中心、残疾人综合服务中心等设施用地
		080704	其他社会福利用地	指除以上之外的社会福利设施用地，包括救助管理站等设施用地
09			**商业服务业用地**	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地
	0901		商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地
		090101	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地

代码			名称	含义
一级	二级	三级		
		090102	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地
		090103	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地
		090104	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地
		090105	公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地
	0902		商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地
	0903		娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地
	0904		其他商业服务业用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地
10			**工矿用地**	指用于工矿业生产的土地
	1001		工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地
		100101	一类工业用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的工业用地
		100102	二类工业用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的工业用地
		100103	三类工业用地	指对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患，布局有防护、隔离要求的工业用地
	1002		采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地
	1003		盐田	指用于以自然蒸发方式进行盐业生产的用地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地
11			**仓储用地**	指物资存放及物流仓储和战略性物资储备库用地
	1101		物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地
		110101	一类物流仓储用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地
		110102	二类物流仓储用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地
		110103	三类物流仓储用地	指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品，布局有防护、隔离要求的物流仓储用地
	1102		储备库用地	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地
12			**交通运输用地**	指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地
	1201		铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货运站等交通场站用地

代码			名称	含义
一级	二级	三级		
	1202		公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地
	1203		机场用地	指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地
	1204		港口码头用地	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地
	1205		管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
	1206		城市轨道交通用地	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地
	1207		城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地
	1208		交通场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地
		120801	对外交通场站用地	指铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地
		120802	公共交通场站用地	指城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地
		120803	社会停车场用地	指独立占地的公共停车场和停车库用地(含设有充电桩的社会停车场)，不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地
	1209		其他交通设施用地	指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地
13			**公用设施用地**	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地
	1301		供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
	1302		排水用地	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地
	1303		供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂、可再生能源发电等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
	1304		供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地
	1305		供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地
	1306		通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地
	1307		邮政用地	指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地
	1308		广播电视设施用地	指广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地

代码			名称	含义
一级	二级	三级		
	1309		环卫用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地
	1310		消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
	1311		水工设施用地	指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地
	1312		其他公用设施用地	指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地
14			**绿地与开敞空间用地**	指城镇、村庄用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地
	1401		公园绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等
	1402		防护绿地	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地
	1403		广场用地	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地
15			**特殊用地**	指军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的用地
	1501		军事设施用地	指直接用于军事目的设施用地
	1502		使领馆用地	指外国驻华使领馆、国际机构办事处及其附属设施等用地
	1503		宗教用地	指宗教活动场所用地
	1504		文物古迹用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地
	1505		监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地
	1506		殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地
	1507		其他特殊用地	指除以上之外的特殊建设用地，包括边境口岸和自然保护地等的管理与服务设施用地
16			**留白用地**	指国土空间规划确定的城镇、村庄范围内暂未明确规划用途、规划期内不开发或特定条件下开发的用地