

# 江苏省城市规划管理 技术规定

(2011 年版)

江苏省住房和城乡建设厅

# 江苏省住房和城乡建设厅文件

苏建规〔2012〕76号

---

## 关于印发《江苏省城市规划管理技术规定 (2011年版)》的通知

各市、县(市)城乡规划主管部门、各规划编制单位：

为适应《中华人民共和国城乡规划法》、《江苏省城乡规划条例》等法律法规和城市规划新的标准规范的实施，我厅组织有关单位和技术力量，对《江苏省城市规划管理技术规定(2004年版)》进行了修订。本次修订加强了与新的法律法规、标准规范的衔接，根据各地在上版技术规定实施中发现的问题和提出的建议，对相关内容进行了修改完善，并适应节约型城乡规划建设、低碳生态和保障民生等发展要求，对相关内容进行了调整更新。

现将修订后的《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》(以下简称《技术规定》)印发给你们，并就有关事项通知如下：

一、各地应按照《技术规定》的要求，进一步规范城乡规划编制和实施管理，提高城乡规划工作的质量和水平。

二、各市、县(市)城乡规划主管部门应根据当地实际，及时组织制定或修改《技术规定》实施细则及有关技术文件，细化相关

规定,进一步增强《技术规定》的指导性和操作性。

三、《技术规定》定于2012年5月1日起执行。2012年5月1日之前已经城乡规划主管部门审定建设工程规划设计方案的,可按审定的方案执行。

二〇一二年二月十七日

# 目 录

<b>1 总 则</b> .....	(1)
<b>2 城市土地使用管理</b> .....	(2)
2.1 城市用地分类 .....	(2)
2.2 建设用地的兼容性规定 .....	(2)
2.3 建筑基地控制指标 .....	(2)
2.4 容积率计算和管理 .....	(3)
<b>3 建筑管理</b> .....	(5)
3.1 建筑布局 .....	(5)
3.2 建筑间距 .....	(5)
3.3 建筑物退让 .....	(12)
3.4 建筑物的高度控制 .....	(15)
3.5 建筑基地的绿地 .....	(15)
3.6 建筑基地出入口 .....	(16)
3.7 超高层建筑管理 .....	(16)
3.8 各类建筑配建停车位指标 .....	(16)
<b>4 市政公用设施与工程管线综合</b> .....	(19)
4.1 给水 .....	(19)
4.2 排水 .....	(20)
4.3 燃气 .....	(22)
4.4 公共交通 .....	(25)
4.5 加油(气)站、充电站 .....	(27)
4.6 电力、电信、邮政 .....	(28)

4.7	环境卫生	(28)
4.8	工程管线综合	(30)
<b>5</b>	<b>城市景观与环境</b>	<b>(37)</b>
5.1	城市景观规划	(37)
5.2	住宅建筑景观	(37)
5.3	城市道路两侧建筑景观	(38)
5.4	沿城市道路建筑室外装修	(38)
5.5	城市雕塑和建筑小品	(38)
5.6	户外广告、招牌、指示牌、公用电话等	(38)
<b>6</b>	<b>城市空域保护和地下空间利用</b>	<b>(40)</b>
6.1	城市空域保护	(40)
6.2	地下空间利用	(40)
<b>7</b>	<b>附 则</b>	<b>(42)</b>
附录一	计算规则	(43)
附录二	建筑间距计算图示	(44)
附录三	建筑间距和最小间距图示	(46)
附录四	日照影响分析	(48)
附录五	日照影响分析的计算范围	(49)
附录六	建筑的退界距离图示	(51)
附录七	术语释义	(52)

# 1 总 则

**1.1** 为加强和规范全省城乡规划的制定和实施管理,提高城乡规划管理工作质量和水平,维护公共利益和公众合法权益,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《江苏省城乡规划条例》和城乡规划相关的标准、规范,结合全省实际情况,制定本规定。

**1.2** 本规定适用于城市和县城的规划建设用地范围。在此范围内制定规划、进行规划管理,须执行本规定。市、县城以外的规划建设用地范围参照执行。

## 2 城市土地使用管理

### 2.1 城市用地分类

2.1.1 城市用地,根据其使用的主要性质进行分类,按照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137—2011)和《江苏省控制性详细规划编制导则》执行。

2.1.2 与城市规划建设用地相连的风景区、旅游度假区,其向公众开放、并有一定游憩设施的用地(包括用地范围内水域),可以计入公园绿地,其余不计入城市规划建设用地。

### 2.2 建设用地的兼容性规定

2.2.1 各类建设用地的划分和使用应符合经批准的详细规划的规定。

2.2.2 在满足安全、环境等要求和相关标准、规范的前提下,提倡同一地块内不同使用功能的混合。建设用地的兼容原则按照《江苏省控制性详细规划编制导则》执行,用地兼容要求应当在详细规划中规定,并在城市、县城乡规划主管部门出具的规划条件中具体明确。

2.2.3 制定和实施新建居住区的规划,应按照城乡规划法律法规、国家和省城乡规划相关标准、规范的规定,同步安排教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用、行政管理和其他公共服务设施用地以及户外公共活动空间。

### 2.3 建筑基地控制指标

2.3.1 建筑基地最小面积不应低于表 2.3.1 的规定。

表 2.3.1 建筑基地面积下限指标

建设项目类型	住宅建筑				非住宅建筑		
	低层	多层	小高层	高层	低层	多层	高层
建筑基地面积(平方米)	500	1000	1500	2000	—	1000	3000

**2.3.2** 建筑基地不足上述规定的最小面积,但有下列情况之一,且不妨碍规划实施的,表 2.3.1 中面积可以按照 80% 执行:

(1) 邻接土地已经完成建设或为道路、河道及其他类似情况,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。

**2.3.3** 城市各类建筑的建筑密度、容积率不应超过表 2.3.3 的规定。编制城市中心区、历史文化街区等特殊地区详细规划时,可参考表 2.3.3,根据具体情况合理确定建筑密度、容积率等指标,按规定程序批准后实施。

**2.3.4** 建筑基地原有的容积率已超过规定值的,不得在该基地范围内进行扩建、加层。

**2.3.5** 建筑物之间因公共交通需要,架设跨越城市道路的人行通道且符合下列规定的,其建筑面积可不计入建筑容积率控制指标范围:

(1) 通道内不设置商业设施,通道全天候对公众无偿开放;

(2) 通道下的净空高度不小于 5.0 米,但穿越宽度小于 16 米且不通行公交车辆的城市支路通道下的净空高度可不小于 4.5 米。

## **2.4 容积率计算和管理**

**2.4.1** 住宅建筑的层高不宜超过 3 米,使用集中空调、新风或地暖系统的不宜超过 3.3 米。公共建筑等其他类型建筑的层高,应与其功能相适应。

**2.4.2** 各地应制定建筑层高的管理规定,层高超过规定一定幅度的,超过部分应折算容积率。

**2.4.3** 各地应在国家和省相关规范的基础上,综合考虑满足居室日照、强化容积率管理、维护公共利益和公众合法权益等要求,制定阳台、阁楼、地下室、半地下室、架空层、过街楼、复杂地形上建筑物等的建筑面积管理和容积率计算的具体规则,以规范管理、促进公平。

表 2.3.3 各类建筑基地密度、容积率指标

建设类型		建筑密度(%)				容积率			
		新区		旧区		新区		旧区	
		Ⅱ类气候区	Ⅲ类气候区	Ⅱ类气候区	Ⅲ类气候区	Ⅱ类气候区	Ⅲ类气候区	Ⅱ类气候区	Ⅲ类气候区
住宅建筑	低层	33	35	35	40	1	1.1	1.1	1.2
	多层	26	28	28	30	1.6	1.7	1.7	1.8
	小高层	24	25	25	28	2.0	2.2	2.2	2.4
	高层	20	20	20	20	3.5	3.5	3.5	3.5
公共建筑	办公建筑类	多层	45		50		2.5		3
		高层	35		40		5		6
	商业建筑类	多层	55		60		3.5		4
		高层	50		55		5.5		6.5
工业建筑	低层	55		60		0.7~1.2		1.0~1.5	
	多层	45		50		1.0~2.0		1.2~2.5	

- 注:1. 根据《城市居住区规划设计规范》(GB50180—93)(2002年版)附录 A 之 A.0.1 的规定,江苏省位于Ⅱ类气候区的城市包括连云港、徐州的全部辖区,宿迁大部(泗洪除外),涟水、滨海、阜宁、射阳、响水;其他地区都位于Ⅲ类气候区。
2. “旧区”范围在城市、县的总体规划中确定。
3. 表中所列数值以单块建筑基地计算,住宅建筑密度和住宅建筑容积率分别是指住宅建筑净密度和住宅建筑面积净密度;住宅建筑的建筑基地达到居住组团及以上规模时,采用居住用地控制上限指标的,根据《城市居住区规划设计规范》(GB50180—93)(2002年版)3.0.2.2条居住区用地平衡控制指标折算。
4. 幼托、中小学校等建设项目的容积率应按有关规定执行,但不得超过上表中相应住宅建筑的指标。
5. 工业用地应提倡建设多层厂房,并在规划条件中规定容积率下限;工业用地上兼容的自有办公和生产研发建筑,其建筑密度、容积率指标、高度控制可参照办公建筑执行;有特殊工艺要求的工业项目,其指标可根据实际情况确定。
6. 同一地块或同一建筑内包括不同建设类型的,其容积率按不同建设类型的建筑面积比例折算。
7. 表中指标不包括地下层建筑面积。
8. 表中指标为区间的,低值为下限,高值为上限;其余指标为上限。
9. 高度超过 100 米的超高层建筑,在满足日照、交通、消防、施工安全等要求的前提下,其建筑密度和容积率按照详细规划确定的指标执行。

## 3 建筑管理

### 3.1 建筑布局

**3.1.1** 建筑布局、朝向、形态等,应有利于自然采光、通风,减少建筑能耗。

### 3.2 建筑间距

**3.2.1** 建筑间距应符合日照、消防、抗震、安全的要求,并综合考虑采光、通风、环保、视觉卫生、工程管线敷设和文物保护等方面的要求。

**3.2.2** 住宅建筑的日照一般应通过与其正面相邻建筑的间距控制予以保证。如需通过其他方向满足其日照要求的,相关控制指标和要求应当与相邻地块的开发利用统筹考虑。现状住宅建筑的日照时间低于国家现行标准的,周边用地的开发建设不应减少其现有日照时间。

**3.2.3** 各城市、县正南北向住宅建筑日照间距系数低限值按表 3.2.3 执行。

**3.2.3.1** 住宅建筑的建筑间距按下列公式计算(图示见附录二):

$$L=L_1 \pm L_2$$

$L$  = 建筑间距

$L_1$  = 日照间距

$L_2$  = 遮挡建筑遮阳点至该建筑背阳面外墙的距离

**3.2.3.2** 住宅建筑的日照间距按下列公式计算(图示见附录二):

$$L_1 = i \cdot H$$

$L_1$  = 日照间距

$i$  = 日照间距系数

$H$  = 建筑的计算高度

表 3.2.3 城市、县住宅建筑日照间距系数表

序号	大城市名称	大寒日		序号	中小城市名称	大寒日		序号	中小城市名称	大寒日		序号	中小城市名称	大寒日	
		2h	1h			3h	1h			3h	1h			3h	1h
1	苏州市	1.30	1.27	1	吴江市	1.34	1.26	19	仪征市	1.39	1.31	37	阜宁县	1.47	1.38
2	无锡市	1.31	1.28	2	高淳县	1.34	1.27	20	如东县	1.39	1.31	38	睢宁县	1.48	1.39
3	常州市	1.32	1.29	3	宜兴市	1.35	1.27	21	如皋市	1.40	1.32	39	宿迁市	1.48	1.39
4	南通市	1.33	1.30	4	昆山市	1.35	1.27	22	姜堰市	1.40	1.32	40	滨海县	1.48	1.40
5	南京市	1.33	1.30	5	溧阳市	1.35	1.27	23	海安县	1.40	1.32	41	灌南县	1.48	1.40
6	镇江市	1.34	1.31	6	太仓市	1.35	1.27	24	高邮市	1.42	1.33	42	沭阳县	1.49	1.40
7	扬州市	1.35	1.32	7	常熟市	1.36	1.28	25	东台市	1.42	1.34	43	响水县	1.49	1.41
8	泰州市	1.35	1.32	8	溧水县	1.36	1.28	26	兴化市	1.43	1.34	44	灌云县	1.49	1.41
9	盐城市	1.39	1.36	9	金坛市	1.36	1.29	27	盱眙县	1.43	1.35	45	邳州市	1.49	1.41
10	淮安市	1.41	1.38	10	启东市	1.37	1.29	28	金湖县	1.43	1.35	46	新沂市	1.50	1.41
11	徐州市	1.44	1.41	11	张家港市	1.37	1.29	29	大丰市	1.44	1.36	47	东海县	1.51	1.42

续表

序号	大城市名称		大寒日		序号	中小城市名称		大寒日		序号	中小城市名称		大寒日	
	2h	1h	3h	1h		3h	1h	3h	1h		3h	1h		
12	连云港市	1.46	1.43	1.37	1.29	30	宝应县	1.44	1.36	48	丰县	1.52	1.43	
				1.37	1.29	31	洪泽县	1.44	1.36	49	沛县	1.52	1.43	
				1.37	1.29	32	泗洪县	1.45	1.37	50	赣榆县	1.53	1.44	
				1.38	1.30	33	建湖县	1.45	1.37					
				1.38	1.30	34	泗阳县	1.46	1.38					
				1.38	1.31	35	涟水县	1.47	1.38					
				1.39	1.31	36	射阳县	1.47	1.38					

注:1. 本表的日照标准根据《城市居住区规划设计规范》(GB50180—93)(2002年版)表5.0.2—1确定。我省大城市住宅建筑不应低于大寒日2小时的日照标准,中小城市住宅建筑不应低于大寒日3小时的日照标准。

2. 旧区范围内新建住宅项目自身的日照标准可酌情降低,但不应低于大寒日1小时的日照标准。“旧区”的范围在城市、县总体规划中确定。可酌情降低的规定只适用于申请建设项目内的新建住宅本身,任何其他情况下的住宅建筑日照标准不得降低。

3. 城市规模等级依据《江苏省2010年度城乡建设统计年报》确定。城市规模等级发生变化的,按相应日照标准执行。

4. 表中大城市和中小城市分别按城市纬度从南至北排序。

**3.2.3.3 住宅建筑日照间距可按表 3.2.3.3 不同方位日照间距折减系数换算。**

**表 3.2.3.3 不同方位日照间距折减换算表**

方位	$>0^{\circ}\sim\leq 15^{\circ}$	$>15^{\circ}\sim\leq 60^{\circ}$	$>60^{\circ}$
折减值	$1.0L_1$	$0.9L_1$	$0.95L_1$

- 注:1. 表中方位为正南向( $0^{\circ}$ )偏东、偏西的方位角。  
2. 本表仅适用于无其他日照遮挡的条式住宅建筑。  
3. 方位角计算以被遮挡住宅建筑的方位为基准。

**3.2.4 住宅建筑间距非平行布置,当相互夹角小于等于  $60^{\circ}$ 时,其最窄处建筑间距按平行布置的住宅建筑间距控制;当相互夹角大于  $60^{\circ}$ 时,其最窄处建筑间距按垂直布置的住宅建筑间距控制(图示见附录三)。**

**3.2.5 低层、多层、小高层住宅建筑日照间距:**

**3.2.5.1 低层、多层、小高层住宅建筑日照间距,条式建筑按 3.2.3条计算确定;点式建筑根据具体情况参照 3.2.5.2 条规定执行。**

**3.2.5.2 在南北向住宅建筑南侧垂直(夹角 $>60^{\circ}$ )布置或东西向住宅建筑东西侧垂直(夹角 $>60^{\circ}$ )布置的低层、多层、小高层住宅建筑,其建筑日照间距按表 3.2.3 标准乘以 0.9 系数控制,当垂直住宅建筑山墙宽度大于 15 米或 3 幢以上(含 3 幢)垂直住宅建筑平行布置时,按平行布置住宅建筑控制(图示见附录三)。**

**3.2.5.3 低层、多层、小高层住宅建筑地面层为休闲、健身、绿化等用于公益活动的底层架空层,或为车库、商业等非住宅用房,可以不考虑地面层的日照要求。**

沿城市道路的多层、小高层住宅建筑地面层起为非住宅用房时,从最低住宅层起算日照间距。

**3.2.6 高层住宅建筑日照间距:**

**3.2.6.1** 高层住宅建筑应与受其影响的周边地区统一规划, 并进行日照影响分析, 保证高层住宅建筑之间及受其影响的周边地区住宅建筑的有效日照时间符合住宅建筑日照标准的规定。日照影响分析的具体要求见附录四。

**3.2.6.2** 高层住宅建筑之间以及高层住宅建筑与低层、多层、小高层住宅建筑之间的日照间距可按 3.2.3 条计算确定。

**3.2.6.3** 高层住宅建筑地面层起为非住宅用房的, 从最低住宅层起算日照间距。

**3.2.7** 住宅建筑山墙非平行布置时, 以其最窄处控制山墙间距。

沿城市道路住宅之间, 相邻两侧山墙均无门、窗、阳台时, 在满足消防等要求的前提下, 其山墙间距可酌情减少或毗邻建造。

**3.2.8** 住宅建筑的间距在满足日照要求的前提下, 最小间距应符合表 3.2.8.1、表 3.2.8.2 的规定(图示见附录三)。

**3.2.9** 非住宅建筑与住宅建筑的间距:

**3.2.9.1** 非住宅建筑位于住宅建筑南侧或东西侧的, 其与住宅建筑的间距按住宅建筑间距的相关规定控制。

**表 3.2.8.1 住宅建筑之间平行、垂直布置时的最小间距(米)**

建筑类别		遮挡建筑							
		高层		小高层		多层		低层	
间距		平行布置	垂直布置	平行布置	垂直布置	平行布置	垂直布置	平行布置	垂直布置
建筑类别	建筑类别								
被遮挡建筑	高层	40	30	30	20	20	15	18	15
	小高层	40	25	20	18	15	12	12	12
	多层	40	25	20	12	12	10	12	6
	低层	40	25	20	12	12	10	6	6

表 3.2.8.2 住宅建筑之间山墙最小间距(米)

建筑类别 间距	高层		小高层		多层		低层	
	两侧	单侧 或无	两侧	单侧 或无	两侧	单侧 或无	两侧	单侧 或无
高层	15	—	15	—	13	—	13	—
小高层	15	—	13	—	9	—	9	—
多层	13	—	9	—	8	—	6	—
低层	13	—	9	—	6	—	6	—

- 注:1. “平行布置”包括南北向平行布置和东西向平行布置;“垂直布置”包括南北向垂直布置和东西向垂直布置。  
 2. “两侧”是指相对两侧山墙均有窗户、阳台或开门;“单侧或无”是指相对山墙一侧无或两侧都无窗户、阳台或开门(下同)。  
 3. “—”表示按消防和施工安全等控制(下同)。如山墙之间有公共道路的,在符合消防和施工安全等要求的同时,山墙间距不得小于6米。  
 4. 住宅建筑之间存在相互遮挡的,应分别计算最小间距,并按照其中较大的值确定其建筑最小间距。

3.2.9.2 非住宅建筑位于住宅建筑北侧的,其最小间距应符合表 3.2.9.2 规定。

表 3.2.9.2 住宅建筑(南侧)与非住宅建筑(北侧)之间的最小间距(米)

住宅 相邻 面宽 间距 非住宅	高层				多层、小高层				低层			
	$\geq 30$	$\geq 15$ $< 30$	$< 15$ 两侧	$< 15$ 单侧 或无	$\geq 30$	$\geq 15$ $< 30$	$< 15$ 两侧	$< 15$ 单侧 或无	$\geq 30$	$\geq 15$ $< 30$	$< 15$ 两侧	$< 15$ 单侧 或无
高层	24	20	13	—	15	13	9	—	13	12	9	—
多层	18	13	9	—	12	9	6	—	10	—	6	—
低层	9	9	9	—	9	6	6	—	6	—	—	—

- 注:1. 裙房高度小于或等于10米时,按低层建筑间距控制;高度超过10米且小于或等于24米时,按多层建筑间距控制;高度超过24米时,按高层建筑间距控制。  
 2. 如建筑之间有公共道路的,在符合消防和施工安全等要求的同时,间距不得小于6米。  
 3. 相邻面宽图示见附录三。

**3.2.9.3** 独立设置的单层传达室、配电房等附属建(构)筑物,在符合日照、环保、消防等要求的前提下,其与住宅建筑的最小间距可酌情减少。

**3.2.9.4** 低层非住宅建筑与住宅建筑山墙相邻时,在符合日照、环保、施工、安全、消防和交通等要求的前提下,如住宅建筑山墙无门、窗、阳台,其间距可酌情缩小。在统一规划的前提下,沿街非住宅建筑可与相邻住宅建筑山墙毗邻建造。

**3.2.10** 非住宅建筑之间的间距:

**3.2.10.1** 非住宅建筑之间的最小间距应符合表 3.2.10.1 的规定。

**表 3.2.10.1 非住宅建筑之间的最小间距(米)**

建筑类别 相邻面宽 间距	高层				多层				低层			
	$\geq 30$	$\geq 15$ $< 30$	$< 15$ 两侧	$< 15$ 单侧 或无	$\geq 30$	$\geq 15$ $< 30$	$< 15$ 两侧	$< 15$ 单侧 或无	$\geq 30$	$\geq 15$ $< 30$	$< 15$ 两侧	$< 15$ 单侧 或无
高层	18	15	13	—	13	13	9	—	9	9	9	—
多层	13	13	9	—	12	9	6	—	6	6	6	—
低层	9	9	9	—	6	6	6	—	6	—	—	—

注:1. 裙房高度小于或等于 10 米时,按低层建筑间距控制;高度超过 10 米且小于或等于 24 米时,按多层建筑间距控制;高度超过 24 米时,按高层建筑间距控制。

2. 独立布置的单层传达室、配电房等附属建(构)筑物,在符合消防、环保等要求的前提下,其与非住宅建筑的最小间距可酌情减少。

**3.2.11** 工业建筑、仓储建筑之间的建筑间距按相关的消防、安全间距控制。

**3.2.12** 托儿所、幼儿园的主要生活用房,应满足冬至日不少于 3 小时的日照标准。其日照间距,大城市按表 3.2.3 大寒日 2 小时标准系数增加 0.25 计算;中小城市按表 3.2.3 大寒日 3 小时标准系数增加 0.2 计算。

老年人住宅、残疾人住宅的卧室、起居室,医院、疗养院半数以上的病房和疗养室,中小学教室,应满足冬至日不小于 2 小时

的日照标准。其日照间距,大城市按表 3.2.3 大寒日 2 小时标准系数增加 0.2 计算;中小城市按表 3.2.3 大寒日 3 小时标准系数增加 0.15 计算。

宿舍按住宅日照间距控制。

**3.2.13** 除日照要求外,3.2.12 条中各类建筑与其他建筑相邻时,按住宅建筑与其他建筑的相邻关系和间距要求进行控制。

**3.2.14** 幼儿园的室外地面活动场地应有不少于 1/2 的面积在标准的建筑日照阴影线之外。

### 3.3 建筑物退让

**3.3.1** 沿建设用地边界和城市道路、河道、公路、铁路两侧的建筑物,其退让距离应符合日照、消防、抗震、安全的要求,并综合考虑采光、通风、环保、工程管线敷设和文物保护等的要求,同时符合本规定。

**3.3.2** 编制详细规划、出具建设用地的规划条件,应当综合考虑相邻地块的开发时序、建设强度,根据公平性原则,合理确定建筑退让用地边界的距离。

#### 3.3.3 建筑物后退建设用地边界距离

**3.3.3.1** 建筑物退界距离及主要、次要朝向图示见附录六。各类建筑退界距离的计算具体见表 3.3.3.1。

表 3.3.3.1 各类建筑退界距离

建筑类型 退界距离 朝向	住宅建筑			非住宅建筑		
	被遮挡	遮挡非住宅	遮挡住宅	被遮挡	遮挡非住宅	遮挡住宅
主要朝向	1/2 L	1/2 L <sub>最小</sub>	1/2 L	1/2 L <sub>最小</sub>	1/2 L <sub>最小</sub>	1/2 L
次要朝向	1/2 L <sub>最小</sub>					

注:1. L 为符合日照要求的建筑间距,其计算按 3.2.3.1 条和 3.2.6 条执行。

2. L<sub>最小</sub> 为各类建筑之间的最小间距,其计算分别按表 3.2.8.1、表 3.2.8.2、表 3.2.9.2 或表 3.2.10.1 执行。

**3.3.3.2** 建设用地边界另一侧是城市道路、河道的,应同时满足退让城市道路、河道的规定。

**3.3.3.3** 3.2.12 条所列建筑物除日照间距外,其他退让要求按住宅建筑控制。

**3.3.3.4** 相邻地块,当一方退让用地边界已经超过表 3.3.3.1 规定距离时,另一方如需减少退界距离,必须满足以下要求:

(1) 符合日照、消防、安全等要求;

(2) 取得退让较多方土地使用权和房屋产权所有者(含已签购房合同者)的同意。

**3.3.3.5** 在符合城市规划以及消防、施工、安全等要求的前提下,相邻基地临城市道路的建筑可毗邻建造。

**3.3.3.6** 地下建筑物退界距离应当满足施工安全、地下管线敷设等要求,一般不小于基础底板埋深的 50%,且不得小于 5 米(旧区或用地紧张的特殊地区不得小于 3 米)。在满足相关规范的前提下,相邻基地的地下建筑物可毗邻建造。

地下室出入口及其他构筑物在满足施工安全、市政管线敷设、交通、消防等要求的前提下,退界距离可酌情减少。

**3.3.4** 建筑物后退城市规划道路红线距离:

**3.3.4.1** 建筑物后退城市规划道路红线的距离,应当有利于建筑(裙房、塔楼)形成整洁有序的界面,结合道路功能、路幅宽度以及建筑物类别、高度,合理确定其后退规划道路红线的距离,最小后退距离按表 3.3.4.1 控制。城市重要地段应当在详细规划或城市设计中提出建筑贴线率、退让基线等规划控制要求。

**表 3.3.4.1 建筑物后退城市规划道路红线最小距离(米)**

后退距离 道路宽度	建筑高度	
	≤24	>24
≥40	8	12
≥20, <40	5	大城市 8, 中、小城市 10
<20	3	大城市 8, 中、小城市 10

注:1. 高低层组合的建筑后退距离按建筑不同高度分别控制。

2. 城市中心区、旧区、历史文化街区的建筑后退距离,按详细规划、城市设计执行。

3. 特大城市可参照本表制定规定。

**3.3.4.2** 建筑物后退道路红线以建筑物地面层最突出的外墙(含柱)边线计算。建筑物的挑檐、雨篷、台阶、平台、窗井等,在不影响道路通行安全和通过能力的前提下,其后退距离可以酌情减少,但凸出宽度不应超过建筑红线至规划道路红线距离的1/3。除连接城市管线以外,基地内的其他地下管线不允许凸入城市规划道路红线。

**3.3.4.3** 沿公路的建筑物,在城市规划建设用地范围内的路段两侧,按后退城市规划道路红线要求执行;在其余路段两侧,其后退高速公路隔离栅外缘不少于30米,后退公路两侧边沟(截水沟、坡脚护坡道)外缘,非高速公路的国道不少于20米,省道不少于15米,县道不少于10米,其他道路不少于5米。

**3.3.4.4** 有大量人流、车流集散的公共设施如影剧院、展览馆、大型商场、体育场馆、游乐场、车站、码头等,其后退规划道路红线距离应当符合详细规划、城市设计的控制要求,并结合交通影响分析确定。

**3.3.4.5** 道路平面交叉口四周的建筑物后退规划道路红线的距离不得小于表3.3.4.1的规定(由规划道路红线直线段与曲线段的连接点算起),并应同时满足交叉口行车三角视距控制要求。

**3.3.4.6** 立体交叉口四周建筑物后退规划道路红线的距离按详细规划执行。

**3.3.4.7** 地下建筑物后退道路规划红线的距离按3.3.3.6条执行。

**3.3.5** 铁路设施安全保护区范围见表3.3.5.1,有关要求按国务院《铁路运输安全保护条例》执行。城市轨道交通设施控制保护区范围见表3.3.5.2,有关要求按住房和城乡建设部《城市轨道交通运营管理办法》执行。

**3.3.6** 沿河道两侧新建建筑物,其后退蓝线最小距离不得小于8米;尚未划定蓝线的,在符合河道保护相关要求的前提下,后退河道上口线的最小距离不得小于10米。在设防洪堤河道两侧,建筑物后退距离还应符合防洪有关规定。城市规划确定的景观河段,编制详细规划时,可根据具体情况合理确定建筑物的后退距离,按规定程序批准后实施。

**表 3.3.5.1 铁路设施安全保护区范围**

	地区	距离
铁路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁外侧起向外	城市市区	不少于 8 米
	城市郊区居民居住区	不少于 10 米
	村镇居民居住区	不少于 12 米
	其他地区	不少于 15 米

**表 3.3.5.2 城市轨道交通设施控制保护区范围**

轨道交通设施	控制保护区范围
地下车站和隧道	周边外侧 50 米
地面和高架车站以及线路轨道	外边线外侧 30 米
出入口、通风亭、变电站等建筑物、构筑物	外边线外侧 10 米

### 3.4 建筑物的高度控制

**3.4.1** 建筑物的高度应符合城市空域、历史文化和风景名胜资源保护以及建筑间距、城市景观等方面的要求。

**3.4.2** 城市中心区、历史文化街区、风景名胜区等区域的建筑高度控制,应当在详细规划中研究确定。

### 3.5 建筑基地的绿地

**3.5.1** 建筑基地的绿化应当因地制宜,统筹考虑生态、景观和节约用地的要求,提倡立体绿化、垂直绿化等形式。

对有环境污染、安全防护要求的建设项目,应当加强绿化隔离,设置必要的防护绿带。

**3.5.2** 居住区绿地率不小于 30%。居住区内绿地,应包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地,包括满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地。

**3.5.3** 幼儿园、托儿所、中小学、医院、疗养院、休养所、老年人居住建筑(包括老年住宅、老年公寓、养老院、托老所等)等建设用地的绿地率不小于 35%。

**3.5.4** 前两款项目中属于旧区改建的,绿地率可以降低五个百

分点。

**3.5.5** 工业用地的绿地率,一般不大于 20%。有特殊绿化防护隔离要求的工业用地按照实际需要确定。

**3.5.6** 居住区内的公共绿地面积指标:

**3.5.6.1** 组团不小于 0.5 平方米/人;小区(含组团)不小于 1.0 平方米/人;居住区(含小区与组团)不小于 1.5 平方米/人,旧区改建可酌情降低,但不得低于相应指标的 70%。

**3.5.6.2** 居住小区内每块公共绿地面积应不小于 400 平方米,且至少有三分之一的绿地面积在规定的建筑标准日照阴影线之外。公共绿地内的绿化面积(含水面)不小于 70%。

**3.6** 建筑基地出入口

**3.6.1** 与城市道路相交的建筑基地出入口通道与城市道路应尽量采用正交布置,如斜交则不宜小于 75°。

**3.6.2** 各类建筑基地出入口位置距离城市主干道交叉口不宜小于 80 米,距离次干道交叉口不宜小于 50 米,距桥隧坡道起止线的距离,不宜小于 30 米。

基地位于两条以上道路交叉口,出入口宜设置在级别较低的道路。相邻地块出入口应当统筹考虑。

**3.6.3** 建筑物沿街道部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时,应设置穿过建筑的消防车道。确有困难时,应设置环形消防车道。有封闭内院或天井的建筑物沿街时,应设置连通街道和内院的人行通道(可利用楼梯间),其距离不宜超过 80 米。

**3.7** 超高层建筑管理

高度超过 100 米的超高层建筑,其建筑间距和退让用地边界、城市规划道路红线、河道、城市轨道、铁路等距离,应当在制定详细规划、出具建设用地规划条件时研究确定;根据其所处区位、使用功能等,必要时应当在高层建筑相关规定的基础上,适当扩大建筑间距和退让距离。

**3.8** 各类建筑配建停车位指标

**3.8.1** 建筑配建停车位建议指标见表 3.8.1。

表 3.8.1 建筑物配建停车位建议指标

建筑物分类		计算单位	配建指标		
大类	小类		小汽车	自行车	
住宅	商品房	独立式住宅	车位/100 m <sup>2</sup>	1.2	1.5
		单元式住宅	车位/100 m <sup>2</sup>	0.8	2.0
	经济适用房		车位/100 m <sup>2</sup>	0.4	3.0
	廉租房、公共租赁住房		车位/100 m <sup>2</sup>	0.3	3.0
办公	行政办公		车位/100 m <sup>2</sup>	1.8	3.0
	商务办公		车位/100 m <sup>2</sup>	2.0	2.0
商业金融	商业		车位/100 m <sup>2</sup>	0.6	5.0
	金融业		车位/100 m <sup>2</sup>	0.2	6.0
	服务业		车位/100 m <sup>2</sup>	1.5	4.0
	市场		车位/100 m <sup>2</sup>	1.2	6.0
	餐饮		车位/100 m <sup>2</sup>	1.5	4.0
医疗卫生	综合医院		车位/100 m <sup>2</sup>	1.5	1.0
	社区医院		车位/100 m <sup>2</sup>	1.0	1.5
	专科医院		车位/100 m <sup>2</sup>	0.8	1.5
	卫生防疫站		车位/100 m <sup>2</sup>	0.6	3.0
教育	大中专院校		车位/100 名学生	5.0	50.0
	中学		车位/100 名学生	1.0	60.0
	小学、幼儿园		车位/100 名学生	0.8	8.0
工业厂房		车位/100 m <sup>2</sup>	0.3	0.4~0.6/职工	
仓储		车位/100 m <sup>2</sup>	0.5	0.4~0.6/职工	

注:1. 表中指标为建议值,各地可根据实际情况自行制定相关停车配建标准。结合城市用地功能布局、机动交通发展政策等划定交通分区,在建议值基础上确定相应的停车配建分区调控系数,停车设施限制供应区域的调控系数可取 0.5~0.9,扩大供应区域的调控系数可取 1.1~1.5。

2. 生产研发建筑的停车配建标准,可参照办公建筑执行。

3. 装卸车位、出租车、大巴车位、无障碍车位等,根据相关标准、规范另行配建。

4. 其他类型机动车、非机动车停车面积,按照国家相关规范换算。

5. 满足交通影响评价启动阈值的建筑,应根据相关要求,通过交通影响评价确定停车位配建指标。

**3.8.2** 扩建建筑,其扩建部分按表 3.8.1 要求配建停车位。原建筑配建不足的,应在扩建时补建。

**3.8.3** 各类停车位面积应根据具体停车方式,按照国家和省有关标准、规范执行。

## 4 市政公用设施与工程管线综合

### 4.1 给水

**4.1.1** 城市给水应集中供水,严格控制工业和公共设施自备水源。非居民生活用水尽量不采用地下水。有条件的地区宜采用分质供水。市政、园林绿化、河道景观等用水宜利用再生水或者雨水。

**4.1.2** 城市配水管网应逐步形成环状;有序推行城乡一体化供水,有条件的村镇应纳入城市管网统一供水。

**4.1.3** 用地表水作为城市供水水源,其取水构筑物应选在城市的上游清洁河段。必须加强水源保护,设置一级保护区、二级保护区和准保护区。

**4.1.4** 各级保护区的保护按江苏省人民代表大会常务委员会《关于加强饮用水源地保护的决定》(省人大常委会公告第 146 号)执行(见表 4.1.4)。各地应当根据相关法规和标准,划定各类饮用水水源保护区的具体范围,明确保护要求。

**4.1.5** 作为生活饮用水水源的深井周围 30 米范围内(岩溶水及易受污染的深井可相应扩大),严禁设置厕所、污水坑、粪坑、渗水坑及垃圾堆等污染源,现有的必须拆除、清除。

**4.1.6** 水厂用地按规划期给水规模确定,用地控制指标按表 4.1.7 执行,必要时结合长远发展预留用地。水厂周围(厂区用地内)应设置宽度不小于 10 米的绿化带。

**4.1.7** 加压泵站位置宜靠近用水集中地区。泵站用地按规划期给水规模确定,用地控制指标按表 4.1.7 执行。泵站周围(泵站用地内)应设置宽度不小于 10 米的绿化带。

表 4.1.4 各类饮用水水源保护区范围

	一级保护区	二级保护区	准保护区
长江干流	取水口上游 500 米至下游 500 米、向对岸 500 米至本岸背水坡堤脚外 100 米范围内的水域和陆域	一级保护区以外上溯 1500 米、下延 500 米范围内的水域和陆域	二级保护区以外上溯 2000 米、下延 1000 米范围内的水域和陆域
其他河道	取水口上游 1000 米至下游 500 米, 及其两岸背水坡堤脚外 100 米范围内的水域和陆域	一级保护区以外上溯 2000 米、下延 500 米范围内的水域和陆域	二级保护区以外上溯 2000 米、下延 1000 米范围内的水域和陆域
省管湖泊、大中型水库	以取水口为中心, 半径 500 米范围	一级保护区以外、外延 1000 米范围	二级保护区以外、外延 1000 米范围
小型水库	整个水域	集水区域	

表 4.1.7 水厂及加压泵站用地控制指标

建设规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	地表水水厂 (m <sup>2</sup> · d/m <sup>3</sup> )	地下水水厂 (m <sup>2</sup> · d/m <sup>3</sup> )	加压泵站 (m <sup>2</sup> · d/m <sup>3</sup> )
5~10	0.70~0.50	0.40~0.30	0.25~0.20
10~30	0.50~0.30	0.30~0.20	0.20~0.10
30~50	0.30~0.10	0.20~0.08	0.10~0.03

注: 1. 建设规模大的取下限, 建设规模小的取上限。

2. 地表水水厂建设用地指标适用常规处理工艺, 厂内设置预处理或深度处理构筑物以及污染处理设施时, 可相应增加用地。

3. 地下水水厂建设用地指标适用消毒工艺, 厂内设置特殊水质处理工艺时, 可相应调整用地指标。

4. 加压泵站设有大容量的调节水池时, 可相应增加用地。

## 4.2 排水

4.2.1 新建城镇和城市新建区应采用分流制; 旧城区结合旧城改造逐步实现分流制。

4.2.2 城市、县总体规划中应确定污水处理厂的位置、用地面积

和污水收集范围。污水处理厂周围(厂区用地内)应设置宽度不小于 10 米的绿化带。厂址宜选在地质条件较好、地下水位较低、便于排放尾水和消纳污泥、兼顾农田灌溉的城市下游地区,防洪标准不应低于城镇防洪标准。排水口设置应不影响城市供水水源地水质,在取水口下游不少于 1000 米,并确保准保护区内水质满足规定的标准。厂区尽量设在城市生活区夏季主导风向的下风向。根据环境影响评价要求,厂区外围设置一定的卫生防护间距。污水处理厂建设用地指标按照表 4.2.2 执行。

表 4.2.2 城市污水处理厂建设用地指标

建设规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	二级污水处理厂 (m <sup>2</sup> /d·m <sup>3</sup> )	深度处理 (m <sup>2</sup> /d·m <sup>3</sup> )
I 类(50~100)	0.45~0.40	0.14~0.10
II 类(20~50)	0.55~0.45	0.18~0.14
III 类(10~20)	0.65~0.55	0.24~0.18
IV 类(5~10)	0.80~0.65	0.33~0.24
V 类(1~5)	1.10~0.80	0.45~0.33

4.2.3 污水泵站规划用地指标宜按照表 4.2.3.1 执行,雨水泵站规划用地指标宜按照表 4.2.3.2 执行。泵站周围(泵站用地内)宜设置宽度不小于 10 米的绿化带。

4.2.4 保护城市水面,保持自然水体的雨水调蓄功能。规划建设用地面积 20000 平方米以上新建建筑应建设雨水收集利用设施,设置雨水调蓄池。路幅超过 70 米的道路两侧宜逐步配套雨水蓄水设施。每公顷建设用地宜建设不小于 100 立方米的雨水调蓄池。高层建筑的屋顶蓄水池、低于周围地面标高的运动场、操场、绿地、公园、景观水体等,都可作为雨水调蓄池。

表 4.2.3.1 污水泵站规划用地指标

建设规模		用地指标( $\text{m}^2 \cdot \text{d}/\text{m}^3$ )
I类	50~100 万 $\text{m}^3/\text{d}$	0.0054~0.0047
II类	20~50 万 $\text{m}^3/\text{d}$	0.010~0.0054
III类	10~20 万 $\text{m}^3/\text{d}$	0.015~0.010
IV类	5~10 万 $\text{m}^3/\text{d}$	0.020~0.015
V类	1~5 万 $\text{m}^3/\text{d}$	0.055~0.020

- 注:1. 表中用地指标为泵站围墙以内,包括整个流程中的构筑物 and 附属建筑物、附属设施等用地面积,未包括站区周围绿化带用地。  
 2. 建设规模小于 V 类的泵站用地面积按 V 类控制。  
 3. 建设规模大的取用地指标下限值,建设规模小的取用地指标上限值。(城市生活垃圾处理和给水与污水处理工程项目建设用地指标,建标[2005]157号,城市污水处理工程项目建设标准。

表 4.2.3.2 雨水泵站规划用地指标

雨水流量(L/s)	用地指标( $\text{m}^2 \cdot \text{s}/\text{L}$ )
20000 以上	0.6~0.4
10000~20000	0.7~0.5
5000~10000	0.8~0.6
1000~5000	1.1~0.8

- 注:1. 雨水泵站规模按最大秒流量计。  
 2. 本标准未包括站区周围绿化带用地。  
 3. 合流泵站可参考雨水泵站指标。  
 4. 建设规模大的取用地指标下限值,规模小的取用地指标上限值。  
 5. 中心城地区新建雨水泵站应在此指标基础上压缩 10%~20%。

### 4.3 燃气

4.3.1 城市、县应根据国家能源政策、燃气资源条件与燃气的技术特性,结合城市燃气工程现状,进行技术经济比较,确定近远期发展燃气气源种类。

4.3.2 地下燃气管道不得从建筑物和大型构筑物下穿越,不得在堆积易燃、易爆材料和具有腐蚀性液体的场地地下穿越;不宜与其他管道或电缆同沟敷设,需要同沟敷设时必须采取防护措施;

确需随桥梁敷设时,其管道的输送压力不应大于0.4兆帕。

**4.3.3** 燃气门站和燃气储配站应远离居民稠密区、大型公共建筑、重要物资仓库以及通信、交通枢纽等重要设施。宜选址在城市常年主导风向的下风向或侧风向,交通便利,地势平坦,工程地质良好,地面宜高出防洪标高。

**4.3.4** 燃气调压站的设置一般采用区域调压站。中、低压调压站服务半径500~1000米,应设在用气比较集中的地区,但尽量避开闹市区。调压站与周围建筑物、构筑物的距离应符合表4.3.4规定。

**表 4.3.4 调压站(含调压柜)与其他建筑物、构筑物水平净距(米)**

建筑形式	调压装置 入口燃气 压力级制	建、构筑 物外墙	重要公共建筑 外墙、一类 高层民用建筑	铁路 中心线	城镇道路 红线	电力变配 电柜
地上单独 建筑	高压(A)	18.0	30.0	25.0	5.0	6.0
	高压(B)	13.0	25.0	20.0	4.0	6.0
地上单独 建筑	次高压(A)	9.0	18.0	15.0	3.0	4.0
	次高压(B)	6.0	12.0	10.0	3.0	4.0
	中压(A、B)	6.0	12.0	10.0	2.0	4.0
调压柜	次高压(A)	7.0	14.0	12.0	2.0	4.0
	次高压(B)	4.0	8.0	8.0	2.0	4.0
	中压(A、B)	4.0	8.0	8.0	1.0	4.0
地下单独 建筑	中压(A、B)	3.0	6.0	6.0	—	3.0
地下调 压箱	中压(A、B)	3.0	6.0	6.0	—	3.0

注:1. 当调压装置露天设置时,则指距离装置的边缘。

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

3. 当达不到上表净距要求但采取有效措施时,可适当缩小净距。

表 4.3.7 液化石油气供应基地的全压力式贮罐与站外建、构筑物物的防火间距(米)

名称		总容积(m <sup>3</sup> )		单罐容积(m <sup>3</sup> )		防火等级		名称		防火间距(米)	
		≤50	>50 ≤200	>200 ≤500	>500 ≤1000	>1000 ≤2500	>2500 ≤5000	>5000			
居住区、村镇和学校、影剧院、体育馆等重要公共建筑(最外侧建筑物外墙)	工业区分区(最外侧建筑物外墙)	≤20	≤50	≤100	≤200	≤400	≤1000	—			
		45	50	70	90	110	130	150			
民用建筑	其他建筑	27	30	35	40	50	60	75			
		40	45	50	55	65	75	100			
铁路(中心线)	公路(路边)	18	20	22	25	30	40	50			
		22	25	27	30	40	50	60			
架空电力线(中心线)	架空通信线(中心线)	60	70	80	100	100	100	100			
		25	30	35	40	40	40	40			
架空电力线(中心线)	架空通信线(中心线)	20	25	25	25	30	30	30			
		15	20	20	20	25	25	25			
架空电力线(中心线)		1.5 倍杆高		1.5 倍杆高		1.5 倍杆高,但 35 kV 以上架空电力线不应小于 40					
架空通信线(中心线)		30		40		1.5 倍杆高					

注: 1. 防火间距应按本表储罐总容积和单罐容积的间距较大者确定。  
 2. 居住区、村镇系指 1000 人或 300 户以上者,以下者按本表“民用建筑”执行。  
 3. 当地下储罐单罐容积小于或等于 50 m<sup>3</sup>、且总容积小于或等于 400 m<sup>3</sup>时,其防火间距可按本表减少 50%。  
 4. 与本表以外的其他建、构筑物物的防火间距,应按现行国家标准《建筑设计防火规范》GB50016 执行。  
 5. 间距的计算以储罐外壁为准。

**4.3.5** 居住小区内采用楼幢调压时,调压箱(柜)的设置应符合有关规范规定。

**4.3.6** 液化石油气供应基地应远离城市居住区、村镇、学校、影剧院、体育馆等人员集聚的场所。供应基地(气化站和混气站)站址宜选择所在地区全年最小频率风向的上风侧,且应是地势平坦、开阔、不易积存液化石油气的地段。同时,应避开地震活动断层和废弃矿井等。

**4.3.7** 液化石油气供应基地的贮罐与站外建、构筑物的防火间距应不小于表 4.3.7 的规定。

**4.3.8** 液化石油气瓶装供应站应选在供应区域的中心附近,靠近道路,供应半径 1000 米,供应范围 5000~10000 户。瓶装供应站的瓶库与站外建、构筑物的防火间距应不小于表 4.3.8 的规定。

**表 4.3.8 瓶装供应站的瓶库与站外建、构筑物的防火间距(米)**

名称 气瓶总容积(m <sup>3</sup> )		I 级站		II 级站	
		>10~≤20	>6~≤10	>3~≤6	>1~≤3
民用建筑		15	10	8	6
重要公共建筑、一类高层 民用建筑		25	20	15	12
道路(路边)	主要	10		8	
	次要	5		5	

注:气瓶总容积按实瓶个数与单瓶容积的乘积计算。

## 4.4 公共交通

### 4.4.1 公共交通线路设置。

**4.4.1.1** 快速公共汽车专用车道宽度按 3.5~4.0 米控制。设置快速公共汽车交通的城市道路车道数应达到双向 6 车道以上;交叉口进口道车道数不低于 4 条,出口道不低于 3 条。

**4.4.1.2** 设置公交专用车道的城市道路车道数应达到双向4车道以上,以6车道为宜,单行线道路车道数宜达到3车道以上。公交专用车道设置形式的选择应综合道路建设条件、交通状况以及沿线用地布局等因素合理确定。

**4.4.1.3** 公交线路的设置应与城市道路功能相协调。快速路、交通性主干路沿线宜开辟大站快线公交;生活性主干路宜设置或预留公交专用车道,以支持两侧用地的较高强度开发;次干路和支路应满足公交线路运行条件。

**4.4.1.4** 轨道交通线路敷设方式应综合考虑用地布局、沿线景观、工程地质条件与建设等方面因素。一般城市旧城、建筑密度高以及对环境要求高的地区宜采用地下线形式;城市郊区、绿化隔离带和地质条件差的地区宜采用地面线形式。

**4.4.2** 公共交通站点设置。

**4.4.2.1** 公交枢纽站应结合城市中心体系和用地布局,依据每个枢纽站的功能定位、服务范围、交通要素,综合确定位置与设施布局。

**4.4.2.2** 公交枢纽站规模包括枢纽内各主要交通设施所需的面积。客运枢纽的总体规模应在客流需求预测基础上确定,一般不小于4500平方米。

**4.4.2.3** 公交首末站宜设置在人口集中、客流集散量较大的区域,如商业中心、大型居住区、文化体育中心等。站点位置应紧靠客流集散点并与道路客流主要方向同侧。不宜在平交路口附近设置首末站。

**4.4.2.4** 公交首末站的用地面积宜按每辆标准车用地90~100平方米计算,且每处用地面积不应小于1500平方米,回车道(行车道)和候车廊的用地不包含在内。首末站必须保证在站内按最大公交车辆的回转轨迹划定足够的回车道,道宽应不小于7m,首末站出入口宽度宜不小于7.5m,候车廊的宽度宜按3米设置。

**4.4.2.5** 公交中途站应尽量将站点设置在路段上或交叉口的出口道上,平均站距宜在300~600米,城市中心区宜用下限值,城

市边缘区宜用上限值。

**4.4.2.6** 公交中途站分为直线式停靠站和港湾式停靠站,优先采用港湾式停靠站,支路在条件受限时可采用直线式停靠站。在交叉口范围内宜展宽增加车道,中途站应设在该车道展宽段以外至少 20 米处,并将公交站台与展宽车道作一体化设计。

道路中间无物理隔离设施的路段设置公交中途站,上、下行对称的站点应在道路平面错开,错开距离不小于 30 米。

**4.4.2.7** 水上公交站点宜结合客运码头等交通枢纽设置,站点位置应设公交首末站或中途站,便于水陆交通转换。

**4.4.2.8** 出租车营运站宜结合商业中心、文化体育中心、对外交通枢纽设置,用地规模应与站场所在区域出租车出行的发生量、吸引量相适应。

**4.4.2.9** 公共自行车租赁点宜结合公交枢纽站、轨道交通站点、景区景点、公共服务设施以及大型居住区设置,规划用地面积宜按每辆自行车用地 1~1.5 平方米计算,一般用地面积不宜小于 20 平方米。

**4.4.3** 公共交通停车场、保养场及修理厂设置。

**4.4.3.1** 公共交通停车场、保养场应避免邻近中心区、居住区,宜选择在交通量较小的次干路附近。规划用地规模按照 150 平方米/标准车,乘以额定停靠、保养车辆数计算。

**4.4.3.2** 公共交通修理厂宜设置在市区边缘,周围(厂区用地内)应设置宽度不小于 25 米的绿化带。规划用地规模按 250 平方米/标准车,乘以额定修理车辆数计算。

**4.5** 加油(气)站、充电站

**4.5.1** 加油(气)站的选址,应符合城乡规划、环境保护和防火安全的要求,并应选在交通便利的地方。宜靠近城市道路,但不宜选在城市干道的交叉口附近。

**4.5.2** 汽车充电站的选址,应符合城乡规划,环境保护和防火安全的要求,合理利用就近的供电、交通、消防、给排水及防洪排涝等公用设施。城区内的充电站宜靠近城市道路,但不宜选在城市

干道的交叉口附近和交通繁忙路段。

#### **4.6 电力、电信、邮政**

**4.6.1** 火力发电厂选址应满足环保要求,地质条件好,水源充足,燃料供应便利,有煤灰场地,有高压架空线出线条件,且有发展余地。热电厂供热半径一般不超过 12 公里。

**4.6.2** 变电所的选址应接近负荷中心,进出线方便,无腐蚀变电设备的环境污染,与军事、通讯、机场等设施应按规定保持一定的距离。

**4.6.3** 城市规划建设用地范围内的 35~110 kV 变电所应采用户内式结构,220 kV 变电所宜采用户内式结构,城市中心区域内 110 kV 变电所宜采用地下式结构。35 kV 变电所用地面积按 2000~3000 平方米控制,110 kV 变电所用地面积按 3000~5400 平方米控制,220 kV 变电所用地面积按 6500~8000 平方米控制。

**4.6.3.1** 10 kV 开闭所、配电室在市中心地区、居住区、旅游景区、高层建筑等区域内,尽可能设于公共建筑内或地下室。

**4.6.3.2** 城市用地紧张、配电室选址困难时,或用电容量小而分散的建筑群,宜采用箱体配电设施。

**4.6.3.3** 新建居住区,低压供电半径不宜大于 150 米。

**4.6.4** 城市中心区、高层建筑区、繁华街道、主要风景旅游区及景观敏感区、户外人群活动集中地区 and 新建居住区应采用地下电缆。

**4.6.5** 邮政支局、所应设置于交通便利、运输邮件易于进出的地段。在城市中心区、居住区、公共活动场所、大型工矿企业、大专院校以及车站、机场、港口等地方应设邮政分局或服务点。

**4.6.6** 通信局、站的选址应符合《电信专用房屋设计规范》的要求。

#### **4.7 环境卫生**

**4.7.1** 城市环境卫生设施应符合布局合理、使用方便、整洁卫生和有利于环境卫生作业的要求。

**4.7.2** 商业区、市场、客运交通枢纽、文化体育场馆、游乐场所、广场、大型社会停车场、公园及风景名胜区等人流集散场所附近应设置公共厕所。其他城市用地也应按需求设置相应等级和数量的公共厕所。

**4.7.2.1** 公共厕所的间距或服务范围：

人流高度密集街道和商业区，公共厕所间距不超过 300 米；一般街道的宜为 500~800 米。未改造的老居住区，公共厕所服务半径 100~150 米；新建居住区的服务半径 250~400 米。

**4.7.2.2** 公共厕所建筑面积指标：

新建居住区和旧城未改造区为 30~60 平方米/座；商业金融区、车站、码头、文化体育场馆等公共场所为 50~120 平方米/座。

**4.7.2.3** 独立设置的公共厕所与民用建筑的间距，应当符合《城市环境卫生设施规划规范》的规定和环境保护的要求，同时符合非住宅建筑的相关间距要求。

**4.7.3** 生活垃圾收集点应满足日常生活和工作中产生的生活垃圾的分类收集要求，位置应固定，既要方便居民使用，又不影响城市卫生和景观环境，服务半径不大于 70 米。

**4.7.3.1** 生活垃圾转运站采用封闭式、便于机械操作的站舍。应按服务范围 and 最终处置方式决定规模，尽量做到一次转运。

**4.7.3.2** 生活垃圾转运站设置标准

生活垃圾转运站的用地应当满足城市垃圾分类转运的要求。采用非机动车收运方式时，生活垃圾转运站服务半径宜为 400~1000 米；采用小型机动车收运方式时，其服务半径宜为 2000~4000 米。生活垃圾转运站设置标准见表 4.7.3.2。

**4.7.3.3** 生活垃圾卫生填埋场的场址应在当地夏季主导风向下风向、地下水流向的下游地区，填埋库区与污水处理区边界距居住区、公共场所或人畜供水点 500 米以外，与河流湖泊间距应大于 50 米。填埋场用地内周边绿化隔离带宽度应大于等于 20 米。设计填埋容量应使用 10 年以上。

表 4.7.3.2 生活垃圾转运站设置标准

转运量(t/d)	用地面积(m <sup>2</sup> )	与相邻建筑间距(m)	绿化隔离带宽度(m)
>450	>8000	>30	≥15
150~450	2500~10000	≥15	≥8
50~150	800~3000	≥10	≥5
<50	200~1000	≥8	≥3

注:1. 表内用地面积不包括垃圾分类和堆放作业用地。  
 2. 用地面积中包括沿周边设置的绿化隔离带用地。  
 3. 当选用的用地指标为两个档次的重合部分时,可采用下档次的绿化隔离带指标。

**4.7.3.4** 生活垃圾焚烧厂的选址标准应符合相关标准规范要求,环境防护距离应根据环境保护的要求确定。填埋场和焚烧厂的用地标准按《城市生活垃圾处理和给水与污水处理工程项目建设用地指标》(建标[2005]157号)执行。

#### 4.8 工程管线综合

**4.8.1** 石油、天然气管道与其他基础设施、建(构)筑物的安全距离应符合《石油天然气管道保护法》规定。

**4.8.2** 城市各类工程管线的建设,应符合城市规划各阶段的工程管线综合规划的要求。遵循先地下后地上、先深埋后浅埋的建设次序,并提倡使用综合管沟。同一类别管线应采用共同管沟敷设。

**4.8.3** 工程管线应与道路中心线平行敷设,不宜横穿道路,必须横穿道路的管线段应尽量与道路中线垂直。分配管线应敷设在支管线较多的一侧。道路红线宽度超过30米时,宜两侧布置给水配水管、排水管和燃气配气管。

**4.8.4** 主要干管线应优先布置于绿化带、人行道、非机动车道下。尽量不将管线布置在主干路的机动车道下,地下管线布置次序(从道路红线向道路中心线方向)宜为:给水配水、燃气配气、热力、电力、电信、燃气输气、给水输水、污水、雨水。

**4.8.5** 应尽量减少道路交叉口中的管线交叉点；各种管线的敷设除交叉处外，不得上下重叠。地下管线交叉时，由上至下的排列顺序宜为：电信、电力、热力、燃气、给水、雨水、污水。

**4.8.6** 地下管线交叉处的避让原则为：临时性管线让永久性管线，小口径管线让大口径管线，分支管线让主干管线，压力管让重力流管，易弯曲管让不易弯曲管，技术要求低的管线让技术要求高的管线。

**4.8.7** 管线穿越河道时，埋深不应妨碍河道的通航、整治、泄洪、引水，并保证管线的安全。管线跨越河道，其净空高度须符合防洪和航运要求。

**4.8.8** 在桥梁上敷设管线应符合市政工程管理的規定。设计桥梁应根据管线综合规划预留管线通过位置。

**4.8.9** 应根据土壤冰冻深度、土壤性质、路面结构和承受荷载的大小确定管线的覆土深度，一般情况下，应符合表 4.8.9 的规定。当不能满足表 4.8.9 的要求时，应采取工程加固措施。有防冻要求的管线除满足表 4.8.9 的要求外，同时应满足防冻覆土深度的要求。

**表 4.8.9 工程管线的最小覆土深度(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 管线	污水 管线
		直埋	在导 管内	直埋	在导 管内	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	0.90	0.70	0.70	0.70

注：10 kV 以上直埋电力电缆管线的覆土深度不应小于 1.0 米。

**4.8.10** 工程管线在交叉点的高程应根据重力流排水管线的高程确定。工程管线交叉时的最小垂直净距，应符合表 4.8.10 的规定。

表 4.8.10 工程管线交叉时的最小垂直净距(米)

序号	净距(m)	下面的 管线名称	1						5		6		
			给水 管线	污、雨水 排水管线	热力 管线	燃气 管线	直埋	在导 管内	直埋	在导 管内	直埋	在导 管内	
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	0.15							
4	燃气 管线		0.15	0.15	0.15	0.15							
5	电信 管线	直埋	0.50	0.50	0.15	0.50	0.25	0.25	0.25				
		在导 管内	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.25				
6	电力 管线	直埋	0.15	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
		在导 管内	0.15	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	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	0.50	0.50	0.50
8	涵洞(基础底)		0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.20	0.25	0.25	0.50	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	1.00	1.00	1.00
10	铁路(轨底)		1.00	1.20	1.20	1.20	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

注:1. 大于 35 kV 直埋电力电缆与热力管线最小垂直净距应为 1.00 米。

2. 高压燃气管道与电力、电信电缆交叉时,其垂直净距不应小于 0.5 米,与其他管道交叉时,其垂直净距不应小于 0.3 米。

**4.8.11** 工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距应符合表 4.8.11 的规定。

当受道路宽度、断面以及现状工程管线位置等因素限制难以满足要求时,可根据实际情况采取安全措施并征得该工程管线所属部门同意后减少其最小水平净距。

**4.8.12** 电力架空杆线与电信架空杆线宜分别架设在道路两侧,且与同类地下电缆位于同侧。同一性质的工程管线宜合杆架设。线杆宜设置在人行道上距路缘石不大于 1 米的位置;有分车带的道路,线杆宜布置在分车带内。

**4.8.13** 架空管线之间及其与建(构)筑物的最小水平净距应符合表 4.8.13 的规定。

**表 4.8.13 架空管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距(在最大计算风偏情况下)(米)**

名称		建筑物 (凸出部分)	道路 (路缘石)	铁路 (轨道中心)	热力管线
电 力	10 kV 边导线	2.0	0.5	杆高加 3.0	2.0
	35 kV 边导线	3.0	0.5	杆高加 3.0	4.0
	110 kV 边导线	4.0	0.5	杆高加 3.0	4.0
	220 kV 边导线	5.0	5.0	杆塔高加 3.0	5.0
	500 kV 边导线	8.5	8.0	杆塔高加 3.0	7.5
电信杆线		2.0	0.5	4/3 杆高	1.5
热力管线		1.0	1.5	3.0	—

注:电力、电信线路与道路、铁路的水平净距,指线路与道路、铁路平行敷设时,杆塔外缘与路缘石、轨道中心线之间的垂直距离。

**4.8.14** 架空管线交叉时及其与建(构)筑物之间的最小垂直净距应符合表 4.8.14 的规定。

表 4.8.11 工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距(米)

序号	管线名称	1 建筑物		2 给水管		3 污水、雨水、排水管道		4 燃气管			5 热力管		6 电力电缆		7 电信电缆		8 街树、灌木		9 地上杆柱		10 道路侧石边缘	11 铁路钢轨(或坡脚)	
		基础	外墙面(出地面处)	$d \leq 200$ mm	$d > 200$ mm	污水管	雨水管	排水管道	低压	中压	次高压	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	通信照明及 $< 10$ kV	高压铁塔基础边 $> 35$ kV			
1	建筑物	基础		1.0	3.0	2.5	2.5	0.7	1.0	1.5	1.0	2.5	0.5	0.5	1.0	1.5	3.0	1.5				6.0	
		外墙面(出地面处)						5.0	1.5											*			
2	给水管	$d \leq 200$ mm		1.0	3.0	2.5	2.5	0.7	1.0	1.5	1.0	2.5	0.5	0.5	1.0	1.5	3.0	1.5					
		$d > 200$ mm	1.0						0.5	1.0	1.5	1.0	1.5	1.5	1.0	1.5	3.0	1.5					
3	污水、雨水、排水管道	低压	0.7																				
		中压	1.0																				
		次高压	1.5																				
		高压	2.5																				
4	燃气管	B $0.01 \text{ MPa} \leq P < 0.2 \text{ MPa}$	1.0																				
		A $0.2 \text{ MPa} \leq P < 0.4 \text{ MPa}$	1.5																				
		B $0.4 \text{ MPa} \leq P < 0.8 \text{ MPa}$	5.0																				
		A $0.8 \text{ MPa} \leq P < 1.6 \text{ MPa}$	13.5																				
5	热力管	直埋	2.5																				
		地沟	0.5																				
6	电力电缆	直埋	0.5																				
		导管	0.5																				

续表

序号	管线名称	1		2		3		4			5		6		7		8		9			10		11	12	
		建筑物基础	外墙面(出地面处)	给水管 $d \leq 200$ mm	雨水管 $d > 200$ mm	污水管	燃气管 低压	中压 B A	次高压 B A	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟	直埋地沟
7	电信电缆	1.0		1.0	1.0		0.5	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
8	街树(中心)	1.5		1.5	1.5		1.0	1.2	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
9	灌木	1.5		1.5	1.5		1.0	1.2	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
10	地上杆柱	*		3.0	1.5		1.0	2.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
11	道路侧石边缘			1.5	1.5		1.5	2.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
12	铁路钢轨(或坡脚)	6.0					5.0		1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
13	有轨电车钢轨						0.75	1.2																		

注: \* 见表 4.8.13。

表 4.8.14 架空管线之间及其与建(构)筑物之间交叉时的  
最小垂直净距(在最大计算导线弧垂情况下)(米)

名称	建筑物 (顶端)	道路 (地面)	铁路 (轨顶)	电信线		热力 管线	
				电力线有 防雷装置	电力线无 防雷装置		
电力 线	10 kV 及以下	3.0	7.0	7.5	2.0	4.0	2.0
	35 kV	4.0	7.0	7.5	3.0	5.0	3.0
	110 kV	5.0	7.0	7.5	3.0	5.0	4.0
	220 kV	6.0	8.0	8.5	4.0		5.0
	500 kV	—	14.0	14.0	8.5		7.5
电信线	1.5	4.5	7.0	0.6	0.6	1.0	
热力管线	0.6	4.5	6.0	1.0	1.0	0.25	

注:1. 横跨道路或与无轨电车馈电线平行的架空电力线距地面应大于9米。  
2. 架空导线与电气化铁路轨顶最小垂直净距为16米。

## 5 城市景观与环境

### 5.1 城市景观规划

**5.1.1** 编制各个阶段的城市规划均应重视加强城市设计,创造良好的城市景观。城市总体规划应确定城市的景观体系,包括主要的景观地区、景观地带和景观节点,城市的轮廓线、制高点、城市标志物、重要城市雕塑设置地和视线通道等景观要素,以及重要的、有特色的非物质风貌要素。

**5.1.2** 城市总体规划确定的重要地区应专门编制城市景观规划或者城市设计,为制定详细规划、规划实施管理等提供指导。城市的其他地区,也应充分重视城市景观因素,在提供规划条件和规划设计方案审查时进行必要的引导和把关。

**5.1.3** 城市景观规划和城市设计要注重城市的整体效果,提高城市整体环境质量;要注重形成城市景观的地方特色和各类功能区的特色,除有历史文化保护要求的地区外,应体现时代的特征。

**5.1.4** 城市景观规划和城市设计应对景观地区、地带、景观保护范围、节点的建筑物、构筑物、城市小品等的体量、形式、风格、高度、色彩等方面提出相应的技术要求;应结合物质景观统筹安排非物质风貌要素的载体与保护。

### 5.2 住宅建筑景观

**5.2.1** 新建住宅建筑应成片规划,尽量避免零星插建。

**5.2.2** 同一住宅建筑群体的风格、造型、色彩宜协调统一,在此基础上还应注重体现单幢住宅建筑的标识性。

**5.2.3** 涉及已建住宅建筑外部造型、色彩的改变,应以楼幢为单位整体规划设计,并应保持与周围环境的协调。

**5.2.4** 封闭阳台,空调室外机、太阳能热水器、防盗铁栅等户外设施的安装,宜以楼幢为单位统一进行,不得妨碍城市景观。

### 5.3 城市道路两侧建筑景观

5.3.1 沿城市道路建筑在符合有关退让规定的同时,应努力形成整洁有序的城市界面,并结合交通、绿化和人流集散特点,适当变化街道空间,丰富城市景观。

5.3.2 沿城市道路建筑红线与城市道路红线之间要合理布置绿化、城市小品,不应安排建设锅炉房、厨房间、污水池、化粪池等有碍城市景观、市容卫生的附属设施。

配电房(室)、泵房一般宜布置在地下室或建筑底层,确需独立设置的,其外部形象应与周围景观环境相协调,进出线路应埋入地下。

5.3.3 沿城市道路建筑立面上设置烟囱、烧火道、垃圾道、空调室外机等设施时,应对上述设施进行隐蔽或美化。

5.3.4 沿城市道路不宜设置实体围墙。确需实体围墙的,形式要美化,与周围景观协调,高度不宜超过 2.2 米。

### 5.4 沿城市道路建筑室外装修

5.4.1 沿城市道路建筑立面装修不应增设突出建筑红线的立柱、台阶等。

5.4.2 沿城市道路最大悬挑宽度应不超过建筑红线至规划道路红线距离的 1/3。悬挑部分以下的净空高度应不小于 3 米。

5.4.3 高层建筑消防登高面上不得作悬挑装修。

5.4.4 室外装修不得增加使用面积,屋顶装修应符合有关间距、景观等的规定。

### 5.5 城市雕塑和建筑小品

5.5.1 设置城市雕塑要符合城市规划要求,雕塑选址应方便公众观赏、摄像,不影响城市交通。

5.5.2 雕塑和小品应造型优美,其设计应结合设置环境的人文景观、自然景观考虑尺度、色彩、质感等因素。

### 5.6 户外广告、招牌、指示牌、公用电话等

5.6.1 设置广告、招牌、指示牌应当遵循安全、美观的原则,并符合建筑物交通、消防、通风、采光、安全等的要求,空间造型应与周

边环境相协调。

市、县(市)应编制户外广告设置规划,明确户外广告固定设施的允许设置区域和限制、禁止设置区域,对户外广告设置提出分区分类布局原则、设置形式、技术规格以及景观、安全等要求。

**5.6.2** 建筑物在道路红线内悬挑的广告、招牌、指示牌等与人行道的净空不小于3米。与人行道垂直方向立柱布置的,其净空高度不小于2.5米;不得侵入车道;立柱不得影响行人交通。

**5.6.3** 沿道路布置的广告、招牌、指示牌,一般宜沿道路侧面平行布置,并尽量压缩占道路横断面的宽度。上述物体的尺寸、面积等允许范围由市、县(市)城乡规划主管部门根据规划和设置点具体确定。

**5.6.4** 在道路交叉口和绿化隔离带内不应设置影响交通视线的广告、招牌、指示牌。

**5.6.5** 风景名胜区和历史文化保护区域内设置广告、招牌、指示牌等,其形式应与所处的环境相协调,并符合风景名胜区规划、历史文化保护规划的要求。

**5.6.6** 纪念性建筑、教育文化设施、政府行政办公用地、文物保护单位的保护范围内,不应设置商业性广告。

**5.6.7** 住宅建筑上不得设置广告设施。

**5.6.8** 高层建筑的消防登高面不应设置广告设施;高层建筑的裙房屋顶不应设置破坏建筑空间格局的广告设施。

**5.6.9** 设置户外公用电话要按建筑小品要求设计,其位置不应影响行人交通,不应设置在道路交叉口影响交通视线处。

**5.6.10** 沿城市道路布置的栏杆、座椅、报亭、垃圾桶等设施,应当统一规划,其形式应与周边环境相协调。

## 6 城市空域保护和地下空间利用

### 6.1 城市空域保护

**6.1.1** 为保护城市微波通道和飞行航线等,应对相应空域划定保护范围,采取保护措施,控制建(构)筑物高度。

**6.1.2** 编制城市、县总体规划应包含空域保护的相关内容;编制涉及有净空保护要求区域的控制性详细规划,应提出建筑高度、空中通道及其他空域保护和控制要求。

**6.1.3** 有防止电磁波干扰需求或设置产生电磁辐射设备的建设项目选址,建设单位应当提供有关技术资料(防干扰或产生辐射的范围等)。

**6.1.4** 对于有微波通道保护需求的无线电通讯工程项目,城乡规划主管部门应根据建设单位提供的技术资料,确定微波通道走向及范围,提出空域保护要求。

**6.1.5** 微波站址与机场、大型桥梁及重要军事设施的距离不少于5公里,距离铁路不少于1公里。

**6.1.6** 航空主管部门应根据使用飞机的特性和助航设备性能,对机场及附近一定范围,提出保护要求、绘制净空保护范围图,经城市、县城乡规划主管部门审查认可并纳入城乡规划。在机场净空保护范围内,新建或改建建(构)筑物的高度必须符合机场的净空保护要求。

### 6.2 地下空间利用

**6.2.1** 鼓励地下空间的合理开发利用。地下空间应当统筹规划,有序开发。

城乡规划主管部门应当依据城市、县总体规划编制地下空间利用专项规划,明确地下空间资源保护、控制和开发利用的内容要求。编制控制性详细规划应当落实、深化地下空间使用功能、

开发利用的空间范围、布局结构、重要出入口和开发强度等控制性和引导性要求。

**6.2.2** 地下空间利用应与地面建筑、人防工程、地下地上交通、管网及其他地下构筑物统筹规划、合理安排,并符合地下文物保护的要求。同一街区内的公共地下空间应按规划进行互通设计。

**6.2.3** 应当根据地下空间利用规划做好地下交通设施、综合防灾设施等公共用途地下空间的控制,和轨道交通站点周边用地的预控。轨道交通等应与城市地面交通有便捷联系,主要出入口应设置在城市主干道附近。

**6.2.4** 地下城市交通、输油(气)管道、危险品仓库等地下设施及周边用地的开发利用必须重视公共安全和环境安全,满足相关防护距离的要求。

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

**6.2.6** 与防空地下室无关的管道,不宜穿过其围护结构。如因条件限制,允许管径小于 70 毫米的供水、采暖管道穿越,并应采取防渗漏措施。

**6.2.7** 地下通道的设计应与地上、地下建筑物密切配合,出入口用地应考虑人流集散。

**6.2.8** 加强地下空间开发利用的规划管理。市、县(市)对于经营性用途的地下空间应制定有偿使用的相关规定。

## 7 附 则

**7.1** 市、县(市)城乡规划主管部门可以根据本规定制定实施细则。

城乡个人修、建自住的低层独立或半独立式住房的规划管理,由市、县(市)城乡规划主管部门制定规定。

**7.2** 本规定由江苏省住房和城乡建设厅负责解释。

## 附录一 计算规则

### 1. 建筑面积计算

按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353—2005)执行。

### 2. 建筑基地面积计算

建筑基地面积按城乡规划主管部门划定的用地范围计算,城市规划道路红线和河道蓝线内的面积不计入。

### 3. 建筑间距计算

(1) 建筑间距为相邻两栋建筑外墙之间最小垂直距离,外墙有凸出(局部凸出的结构柱除外)时,按凸面外缘计算。

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

### 4. 建筑的计算高度

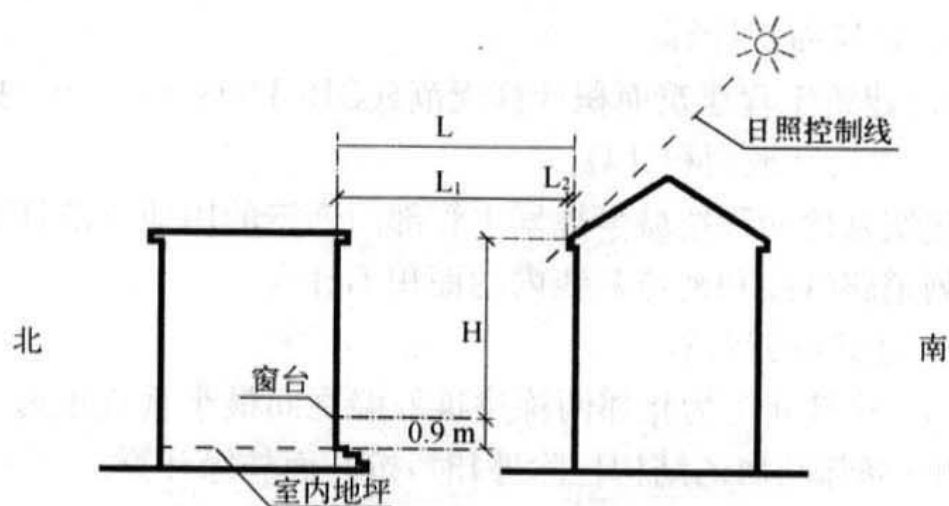
在计算建筑日照间距时,建筑高度按下列规定计算:

(1) 从北侧建筑地面层(计算层)窗台面(距室内地坪 0.9 米高)起算,到南侧建筑顶部遮阳线的高度。

(2) 建筑物局部出挑遮挡阳光的,计算高度部分同 3—(2)。

(3) 水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施,其高度在 6 米以内,且水平投影面积之和不超过屋面面积八分之一的;遮挡阳光面宽度不超过建筑物遮挡阳光面总宽度二分之一,且连续长度不超过 8 米的,不计入建筑计算高度。

## 附录二 建筑间距计算图示

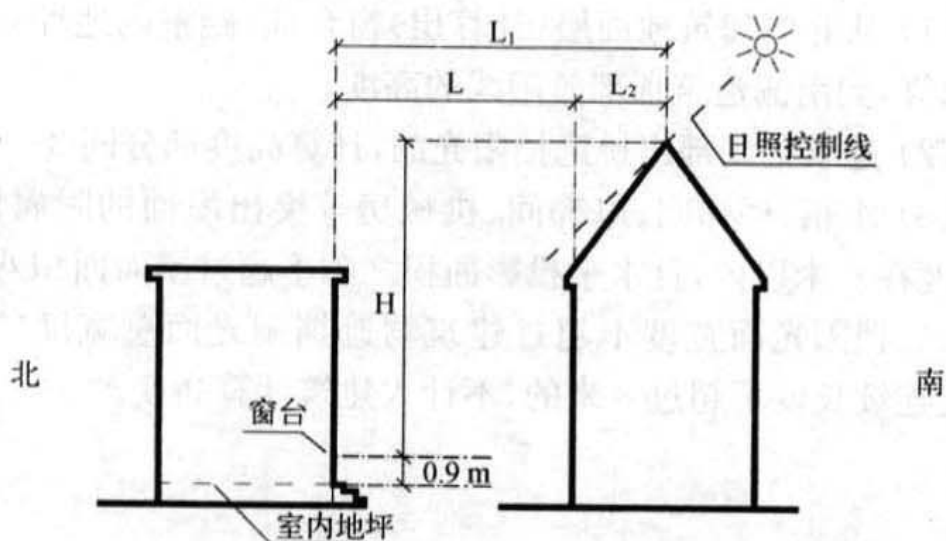


$L$ —建筑间距

$L_1$ —日照间距

$H$ —建筑的计算高度(北侧建筑窗台面至南侧建筑屋面影响日照的北檐口的高度)

$L_2$ —遮挡建筑遮阳点至该建筑背阳面外墙的距离(计算高度点至南侧建筑北外墙的垂直距离)



L—建筑间距

$L_1$ —日照间距

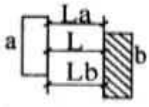
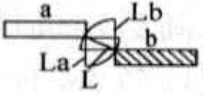

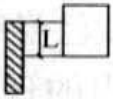
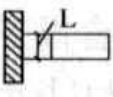
H—建筑的计算高度(北侧建筑窗台至南侧建筑屋面影响日照的坡屋脊的高度)

$L_2$ —遮挡建筑遮阳点至该建筑背阳面外墙的距离(计算高度点至南侧建筑北外墙的垂直距离)

### 附录三 建筑间距和最小间距图示

	对应条款	示意图	注释
建筑间距示意	3.2.3.3		$0^\circ \leq a \leq 15^\circ$ $L \geq 1.0L_1$ $15^\circ < a \leq 60^\circ$ $L \geq 0.9L_1$ $60^\circ < a < 90^\circ$ $L \geq 0.95L_1$
	3.2.4		$a \leq 60^\circ$ $L \geq 1.0L_1$ $60^\circ < a \leq 90^\circ$ $L \geq 0.9L_1$
	3.2.5.2		$60^\circ < a \leq 90^\circ$ $L \geq 0.9L_1$ $d \leq 15M$
			$60^\circ < a \leq 90^\circ$ $L \geq 1.0L_1$ $d > 15M$
			$L \geq 1.0L_1$
	3.2.8 最小间距示意	平行布置	
垂直布置			
山墙间距			

续表

	对应条款	示意图	注释
3.2.8 最小间距示意	互相遮挡		$L_a$ 是以 $a$ 为中心计算的最小间距, $L_b$ 是以 $b$ 为中心计算的最小间距, $a$ 和 $b$ 的最小间距 $L$ 取 $L_a$ 和 $L_b$ 中较大者
	其他		建筑之间没有相邻面时, $L_a$ 是以 $a$ 为中心计算的最小间距, $L_b$ 是以 $b$ 为中心计算的最小间距, $a$ 和 $b$ 的最小间距 $L$ 取 $L_a$ 和 $L_b$ 中较大者
相邻面宽示意	3.2.9.2		非住宅建筑位于住宅建筑的北侧, $L$ 为相邻面宽
			非住宅建筑位于住宅建筑的西侧, $L$ 为相邻面宽
	3.2.10.1		非住宅建筑之间, $L$ 为相邻面宽

## 附录四 日照影响分析

1. 有以下情况之一的,应当进行日照影响分析:

(1) 拟建高层建筑对周边现状、在建或规划的住宅建筑和 3.2.12 条规定的建筑、场地可能产生日照遮挡影响的。

(2) 拟建的住宅建筑和 3.2.12 条规定的建筑、场地可能受到周边地区现状、在建或规划的高层建筑日照遮挡影响的。

2. 住宅建筑有效日照时间应符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180—93,2002 年版)和国家相关标准的规定。

3. 日照影响分析的计算范围:

(1) 被遮挡建筑的计算范围:拟建高层建筑以北,建筑高度 1.5 倍的扇形阴影范围,最大不超过 150 米范围内的现状、在建或规划的建筑。(详见附录五图示 1)

(2) 遮挡建筑的计算范围:以已经确定的被遮挡建筑为中心,南侧半径 150 米的扇形范围内的现状、在建或规划的建筑。(详见附录五图示 2)

4. 日照计算的预设参数应符合以下要求:

(1) 日照基准年应选取公元 2011 年。

(2) 根据计算方法和计算区域的大小,合理确定采样点间距:窗户,一般可取 0.30~0.60 米;建筑,一般可取 0.60~1.00 米;场地,一般可取 1.00~5.00 米。

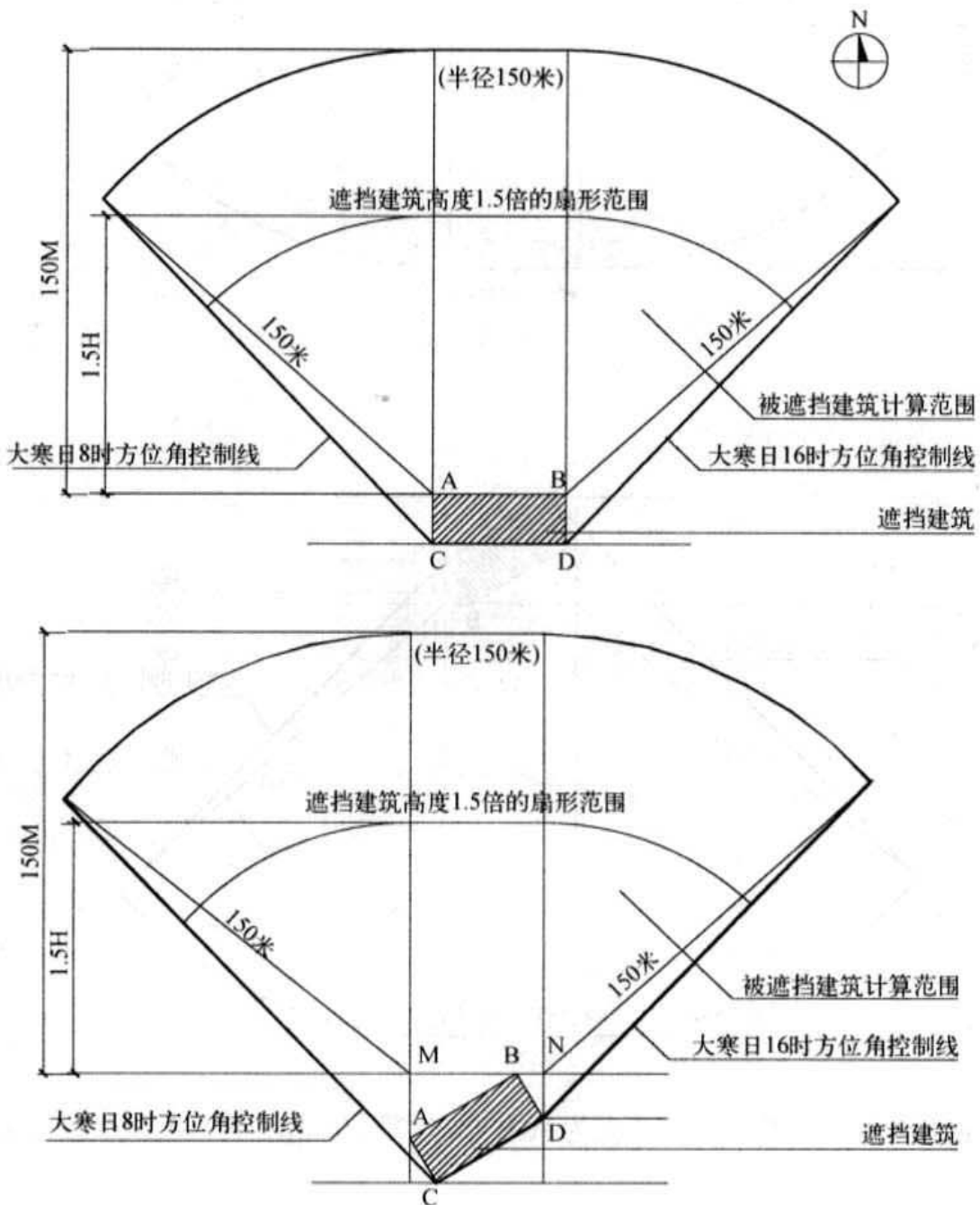
(3) 如需要设置时间间隔,不宜大于 1.0 分钟。

5. 日照计算宜选取当地政府公布的城市经纬度,当建筑实际位置与城市纬度差超过 15' (或南北距离超过 25 千米),或者与城市经度差超过 15' (或东西距离超过 20 千米)时,宜另确定经纬度的取值。

6. 日照计算时间段可以累积计算,累计时间段不宜超过两段,每个有效时间段不宜低于 30 分钟。

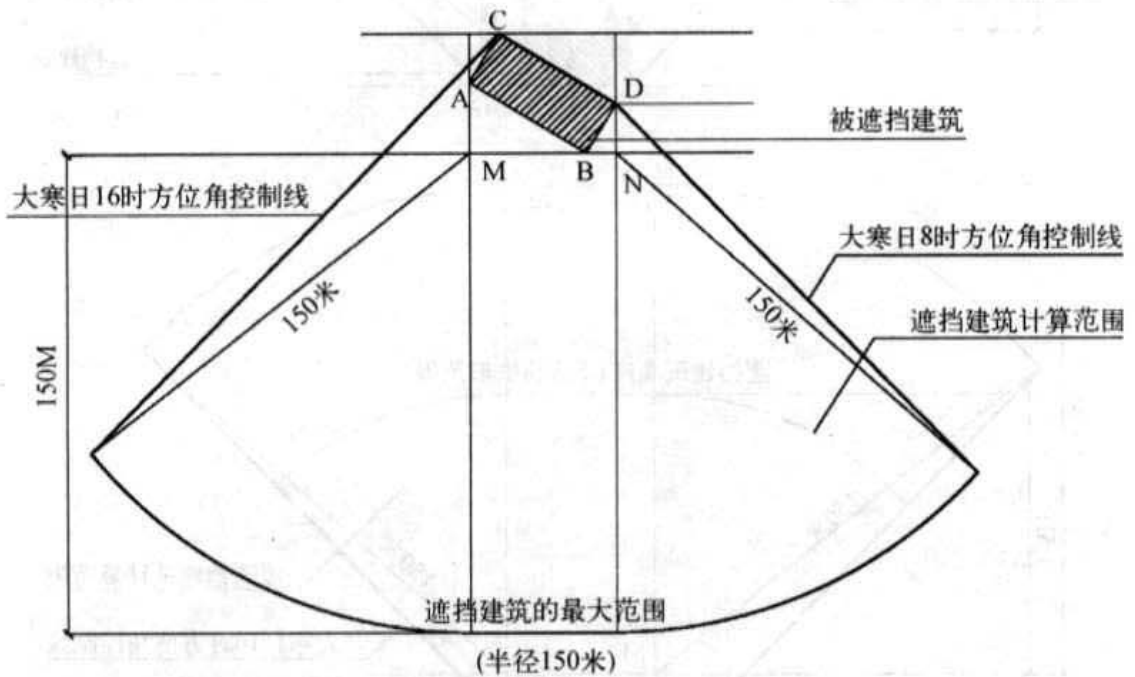
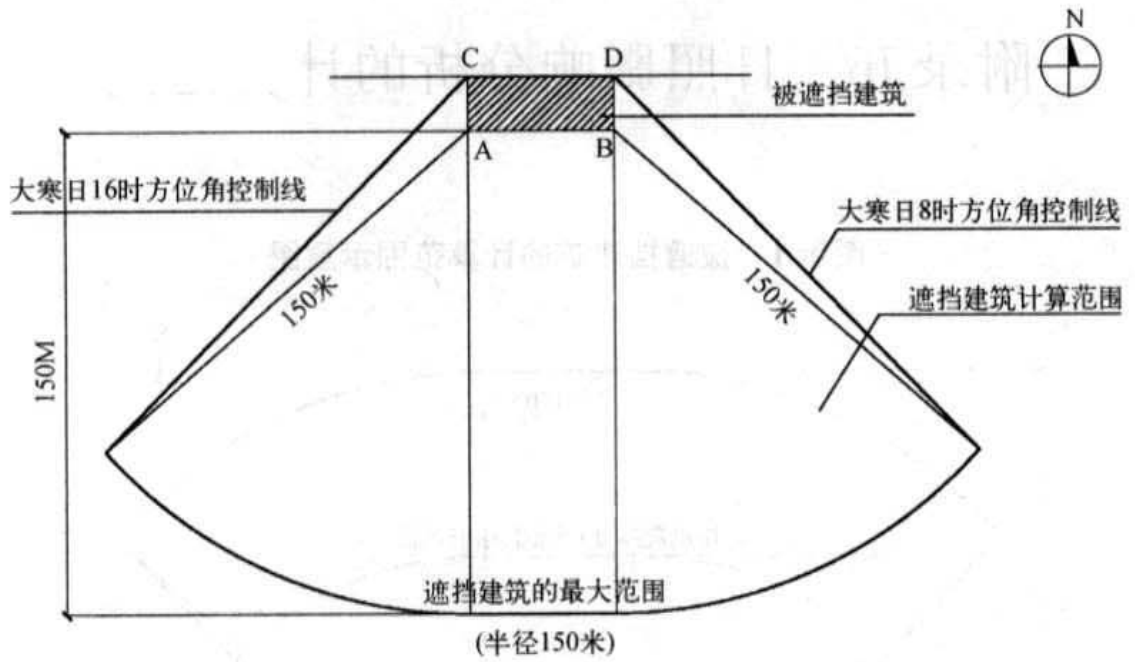
## 附录五 日照影响分析的计算范围

图示 1 被遮挡建筑的计算范围示意图



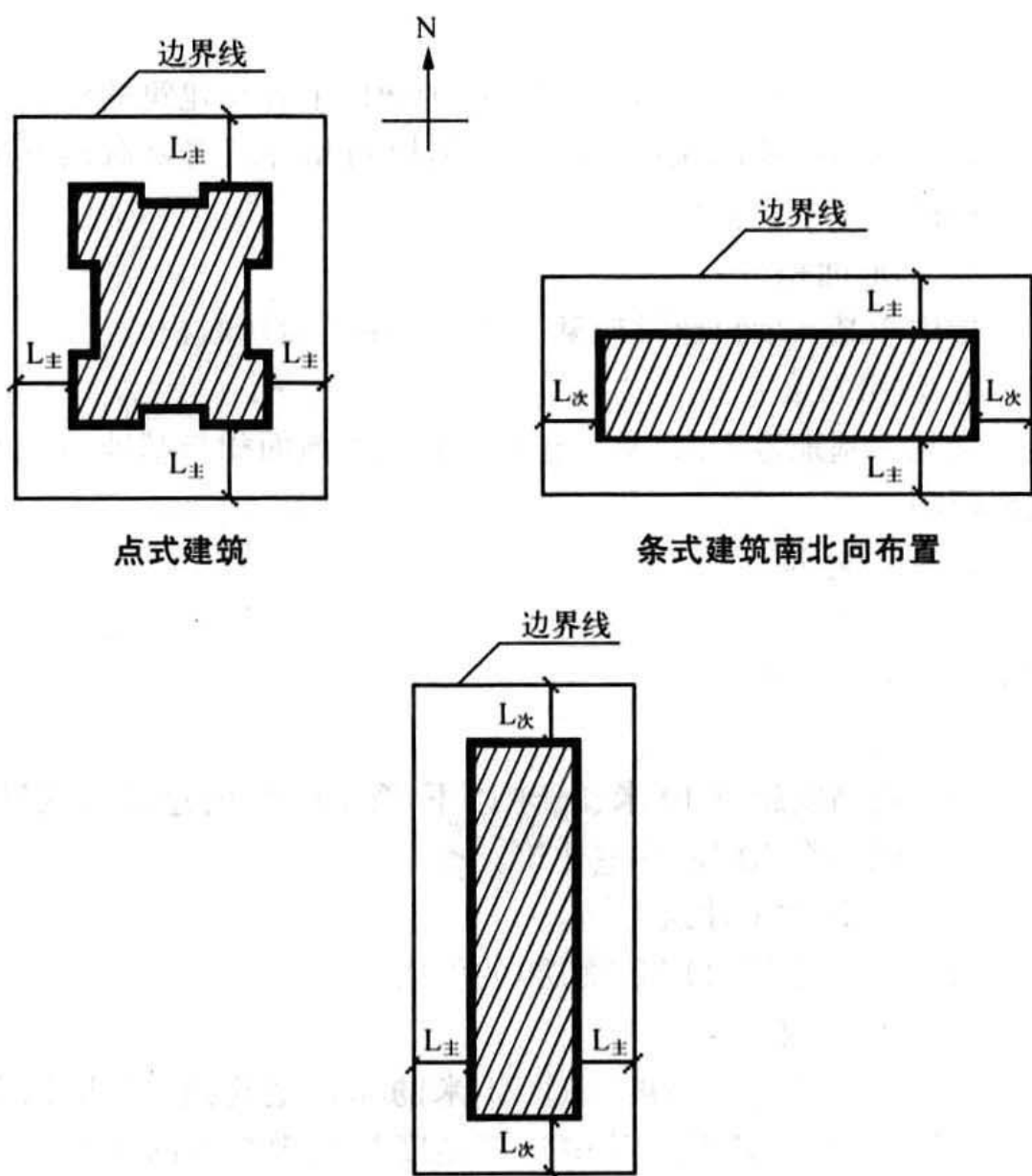
注：弧形有两个中心点，正南向为 A、B 点(上图)，非正南向为 M、N 点(下图)。

图示 2 遮挡建筑的范围示意图



注：弧形有两个中心点，正南向为 A、B 点(上图)，非正南向为 M、N 点(下图)。

## 附录六 建筑的退界距离图示



$L_{主}$ —建筑主要朝向的退界距离

$L_{次}$ —建筑次要朝向的退界距离

## 附录七 术语释义

### 1. 容积率

一般情况下指某一基地范围内,地面上各类建筑的建筑面积总和与基地面积的比值。可以根据规划和管理需要对地下建筑面积计算地下容积率。

### 2. 基地面积

指用于某一项目建设或某一基地范围的地块面积。

### 3. 建筑密度

指某一基地范围内,所有建筑物底层占地面积与基地面积的比率(%)。

### 4. 低层建筑

指建筑高度 10 米以下(含 10 米)的建筑,低层住宅建筑为一层至三层的住宅建筑。

### 5. 多层建筑

指建筑高度超过 10 米、24 米以下(含 24 米)的建筑,多层住宅建筑为四层至六层的住宅建筑。

### 6. 小高层住宅建筑

指 7~11 层(含 11 跃 12 层)的住宅。

### 7. 高层建筑

本规定中指建筑高度超过 24 米的非住宅建筑、12 层以上(含 12 层)的住宅建筑。其中建筑高度超过 100 米的为超高层建筑。

### 8. 裙房

指与高层建筑紧密连接,组成一个整体的多、低层建筑。裙房最大高度不超过 24 米(含 24 米),超过 24 米的,按高层建筑处理。

9. 贴线率

建筑外墙面贴基准线长度与基准线长度之比。

10. 半地下室

室内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。

11. 绿地率

指某一建筑基地范围内绿地与建筑基地面积之比率(%)。