

巴府办发〔2024〕14号

**巴中市人民政府办公室  
关于印发《巴中市城市规划管理技术规定  
(2024年修订)》的通知**

各县(区)人民政府,巴中经开区、文旅新区管委会,市政府各部门、直属事业单位,有关单位:

《巴中市城市规划管理技术规定(2024年修订)》已经市政府同意,现印发给你们,请严格遵照执行。

巴中市人民政府办公室

2024年6月14日

# 巴中市城市规划管理技术规定

## (2024年修订)

### 第一章 总 则

**第一条** 为进一步加强和规范城市规划管理,保障城市规划的实施,建设品质宜居巴中,根据《中华人民共和国城乡规划法》《四川省城乡规划条例》及相关法规、规章、技术规范及标准,结合巴中市实际,制定本规定。

**第二条** 本规定适用于巴中市中心城区规划区内控制性详细规划、修建性详细规划、专业规划、专项规划的编制及各类建设项目的规划管理。规划区内的临时建设、村(居)民建房按有关规定执行。

对城市重点区域和重要节点应开展城市设计,提出分地块指标及城市设计导则。各类专项规划应符合已颁布的相关专业技术规范及标准。

**第三条** 通江县、南江县、平昌县可参照本规定执行,也可结合本地区实际制定相应的管理规定或补充规定。

**第四条** 各类规划设计应遵循创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,落实统一规划、合理布局、节约土地、因地制宜、配套建设、综合开发的原则,贯彻“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针,将以人为本、尊重自然、传承历史、绿色低碳等理念融入城市规划全过程,实施城市双修,推广小街区制,推进海

绵城市建设。

**第五条** 编制城市规划和实施规划管理应采用 2000 国家大地坐标系或与 2000 国家大地坐标系相联系的巴中市城市独立平面坐标系和国家 1985 高程基准。

巴中属Ⅲ类建筑气候区。地震基本烈度为 6 度，地震动峰值加速度为 0.05g。城市防洪排涝标准按 100 万人以下的中等城市和水利部门有关规定执行。

## **第二章 建设用地**

### **第一节 建设用地分类和标准**

**第六条** 城市建设用地按其主要用途和功能分区的基本原则，参照自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定用地分类。

**第七条** 编制控制性详细规划时，可对规划用地性质作出兼容规定，兼容分为选择性兼容和混合性兼容两类。

选择性兼容的，应当明确兼容性质对应的规划指标，并在土地出让或者划拨前选定一项用地性质及其对应的规划指标进行管理。

混合性兼容的，用地性质编号排在首位的为主要用地性质，其后的为兼容用地性质，并按照以下规定执行：

（一）兼容性质的选择应当符合规划用地混合性兼容规定表（附录 5）的规定。

（二）在土地出让或者划拨前，明确用地性质和兼容性质的

计容建筑面积比例，其主要用地性质对应的计容建筑面积应当大于规划用地总计容建筑面积的 50%。

（三）商业、商务金融用地混合性兼容（0901、0902）以及商业用地（0901）、商务金融用地（0902）与其他用地性质兼容的，商业商务用地之间的计容建筑面积比例可不作要求。控制性详细规划中有明确规定的，从其规定。

（四）绿地、广场、交通设施、公用设施等用地复合使用的，各用地性质的计容建筑面积比例依据经审定的土地复合使用设计方案确定。

（五）居住用地（07）和商业服务业用地（09）混合性兼容的，其计容建筑面积比例按照以下规定执行：

1.以居住为主要用地性质的，住宅计容建筑面积应大于规划用地总计容建筑面积的 50%，小于或者等于规划用地总计容建筑面积的 90%；

2.以商业服务业设施为主要用地性质的，住宅计容建筑面积应当大于或者等于规划用地总计容建筑面积的 20%，小于规划用地总计容建筑面积的 50%。

居住用地（07）中，住宅计容建筑面积应当大于规划用地总计容建筑面积的 80%。

**第八条** 建设用地区域内存在多种规划用地性质，且规划要求独立占地的，应按控制性详细规划将土地使用性质分类划定，并在《建设用地规划许可证》中明确各类用地性质及用地面积；无需独立占地的，应在规划条件中明确用地规模及位置。

## 第二节 建设用地使用强度控制

**第九条** 在城市规划区内编制详细规划或新建、扩建、改建的各类建设工程项目的总容积率、建筑密度应符合国土空间规划的相关规定。

**第十条** 住宅小区规划建设应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018），住宅用地容积率不宜超过 3.0，住宅建筑高度不超过 80m。

**第十一条** 非居住建筑用地规划控制指标按表 1 执行：

表1

用地性质	总建筑密度	非居住高层主体建筑密度	总容积率	备注
多层商业、商务用地	≤50%		≤3.0	特指纯商业、商务用地，坡地须符合高度等景观限制
高层商业、商务用地	≤50%（宾馆、酒店类≤40%）	≤20%	市级中心≤8 片区中心≤6 组团中心≤4.5	
科研类用地	≤40%	≤20%	1.5-3.0	
高等院校、中等专业学校用地	≤30%	≤20%	0.5-2.0	有特殊需求可个案研究
体育用地	≤40%		≤2.0	
批发市场用地	≤50%		1.0-3.0	
工业用地	≥40% 或论证确定，且≤60%		一类工业 1.2-3.0 二类工业 1.0-3.0 且满足《四川省工业项目建设用地控制指标》	有特殊工艺要求或需要大型堆场、晒场、停车场的用地按相关规定执行；工业用地内配套设施 1.5-2.5
农业产业化项目	≥35%		≥0.5	
仓储用地	≥50%		1.0-3.0	仓储用地内配套设施 1.5-2.5

医疗卫生用地新建、迁建	医院、卫生防疫站等的容积率不大于 3.0，建筑密度结合设计方案合理确定；改扩建医院的容积率、建筑密度等指标结合设计方案合理确定。
公共管理与公共服务设施用地	行政办公、文化设施、教育科研、社会福利、文物古迹、宗教等用地按相关规范和标准执行。
其他用地	污水处理厂、自来水厂、垃圾处理厂、道路与交通设施、加油加气充电站等用地按相关规范和标准执行，结合设计方案合理确定。

**第十二条** 公共服务设施用地规划控制指标按表 2 执行：

表 2

	分类	建筑密度		容积率	
		旧城	新区		
公共服务设施用地	中学	旧城	结合方案合理确定	小学≤0.7 初中≤0.8 高中≤0.9	
		新区	≤25%		
	小学	旧城	结合方案合理确定		
		新区	≤30%		
	幼托	旧城	结合方案合理确定		结合设计方案合理确定
		新区	≤35%		
	养老院	≤30%		结合设计方案合理确定	
	农贸市场（独立占地）	≤45%		0.8-1.6	
	派出所	≤40%		1.0-2.4	
	街道办事处	≤40%		1.0-2.4	
其他公共服务设施建筑	≤40%		≤2.4		
社会停车场（库）	≤50%		结合方案合理确定		

**第十三条** 新建居住小区商业与住宅功能宜相对分离，鼓励独立设置集中商业。

对拆迁量较大、安置任务较重的区域，或建设用地情况复杂、

建设位置特别重要的建设项目，确需调整强制性指标的，应编制论证方案并按法定程序报批。

**第十四条** 控制性详细规划明确住宅用地中须独立配建农贸市场或其它公共服务配套设施建筑面积大于 2000 m<sup>2</sup>的，该规划地块的建筑密度可适当提高（在规划条件中明确），提高比例不超过 5%。

**第十五条** 国有建设用地出让、划拨前，或已出让、划拨，但未实质性开工建设的，在有利于城市空间形态、优化城市功能布局的前提下，征得相关权益人和利害关系人的同意，符合以下原则的，相邻多个地块的容积率、绿地率等规划指标可以进行总体平衡（平衡的比例不超过 30%），按照控制性详细规划局部调整程序进行修改：

1. 总计容建筑面积不增加，各类计容建筑面积不突破；

2. 交通设施、公共服务设施、公用设施、公园绿地等用地面积不减少；

3. 不突破《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）的相关要求。

### 第三节 建设用地规划控制

**第十六条** 认真落实小街区制，编制控制性详细规划时，单个规划居住地块、商业商务地块（含混合用地）面积不宜超过 40000 m<sup>2</sup>。土地出让原则上应根据控制性详细规划划分的地块整地块出让，特殊情况下确需分块出让的，应充分论证，合理分割，

保障土地使用效率和市政设施的配套。

**第十七条** 旧城改造应以现状区域整体研究，合理确定旧城改造范围和时序，控制好建筑间距，以疏解人口密度、完善配套设施、弥补城市功能为主。经鉴定为 D 级危房且不动产权证（或原土地使用证和房屋产权证）齐全的建筑，在与城市规划无重大冲突的前提下，按程序报批后，可按“四个不变”（原用地面积不变、原建筑面积不变、原建筑高度不变、原建筑使用功能不变）的原则申请改造。

**第十八条** 城市建设用地应符合高效利用、集约节约、整体实施的原则。零星用地（面积小于 3000 m<sup>2</sup> 的居住用地、商业商务用地及其他兼容居住性质的用地）应当与周边用地整合使用，不具备整合条件的，不得单独实施居住、商业商务等经营性项目，可实施市政基础设施、公共服务设施、解危改造等项目，鼓励实施城市绿地、市政广场等公益性建设项目。

（一）因用地狭窄或与城市道路无法相连等原因，不具备单独开发建设条件的用地，应按照零星用地管理。

（二）若周边基础设施、公共服务设施已配套，同时具备下列情况之一，且不妨碍城市规划实施的，可规划建设适当体量的低层建筑：

1. 邻接土地已经完成建设或为既成道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的；

2. 因城市街区划分、市政公用设施等的限制，确实无法调整、合并的；



3.因城市拆迁安置房建设等其他特殊情况，无法达到用地面积规定要求的。

**第十九条** 为合理利用土地资源，鼓励相邻地块之间用地空间共享，在取得相关权益人同意的情况下可采取以下措施：

（一）若相邻地块之间不设围墙，共用消防通道，相邻建筑之间只控制建筑间距。

（二）若相邻地块之间采用建筑拼接（不得与幼儿园、小学、中学三类用地拼接），拼接部分可不退用地红线，但须符合消防等相关安全规定，拼接建筑须整体设计并同步实施。

（三）相邻地块之间地下室可整体设计或通过通道连接，实现共建共享。

（四）配套设施可按统一规划的计容建筑总规模的标准配置。

**第二十条** 除安全、保密等有特殊要求的项目外，临规划道路确需设置围墙的，应采用透空栏杆、通透式围墙、绿篱、绿化、水景等形式。

**第二十一条** 建设用地红线图是建设工程选址意见书或规划条件的附图。建设用地红线图须在1:500现状地形图上绘制（道路、管线、大型工程等可采用1:1000或1:2000），根据需要绘出规划用地范围线、道路红线、建筑红线及绿化、气象、水系、文物、市政设施等保护范围线，并用坐标限定，还须标明地块高程及车辆出入口方位。

建设用地范围线、规划用地范围线须闭合，其面积单位采用m<sup>2</sup>，精确到小数点后两位。

出具规划条件须严格执行《中华人民共和国城乡规划法》和《四川省城乡规划条例》，并坚持以下原则：

（一）符合上位规划，把控制性详细规划作为出具规划条件的依据，确需调整用地范围、道路线形及优化有关指标的，应充分论证，按程序调整控制性详细规划后出具规划条件。

（二）联合现场踏勘，根据控制性详细规划中的用地位置及范围，现场核实地形地貌、用地现状、架空线路、地下管线等，并在用地红线图中清晰反映。

（三）严格执行技术标准，对配套的市政基础设施、公共服务设施提出科学合理的指导性意见。

（四）合理避让地质灾害高风险区域，降低供地成本，保障人民生命财产安全。

（五）不破坏生态，尽量不削山，不砍树，不填塘，保持生态本底。

（六）不交叉或重叠权属，保护产权人的合法权益。

（七）不浪费土地资源，合理利用、统一规划，用好边角地、零星地。

**第二十二条** 新建民用建筑应按照《中华人民共和国人民防空法》《四川省〈中华人民共和国人民防空法〉实施办法》的有关规定规划建设人防工程。鼓励开发利用地下空间建设地下停车库、设备用房及人防工程，其建筑面积不计入容积率指标；若满足规划条件约定的相关配建要求，可建设地下商业用房等，但其面积应计入容积率指标。

## 第三章 建设工程

### 第一节 建筑间距

**第二十三条** 建筑间距指相邻建筑外墙面（含阳台、外廊、飘窗）最近点之间的水平距离。建筑间距必须满足消防、采光、通风以及与周边环境关系等要求，并符合相关法律、规范的规定。

**第二十四条** 相邻居住建筑主采光面相对平行布置时的间距为：

（一）计算高度小于或等于 24m，建筑主采光面之间的距离，旧城不少于新建建筑高度的 0.6 倍，新建区不小于新建建筑高度的 0.8 倍，且须满足最低防火间距要求。

（二）计算高度大于 24m、面宽不大于 50m 的建筑，主采光面之间的距离在 24m 建筑间距的基础上，对超过 24m 部分高度旧城按 0.3 倍计算、新建区按 0.5 倍计算。

（三）计算高度大于 24m、面宽大于 50m 的建筑，主采光面之间的距离按本条第（一）项的规定办理。

**第二十五条** 相邻居住建筑，新建建筑山墙与已建（新建）建筑主采光面垂直布置的间距按第二十四条执行。新建建筑主采光面与已建建筑山墙垂直布置时，根据山墙面建筑高度推算间距，其间距为：

（一）多层与多层相对，旧城不小于 6m，新建区不小于 9m。

（二）多层与高层相对，旧城不小于 9m，新建区不小于 13m。

（三）高层与高层相对，旧城不小于 13m，新建区不小于 15m。

**第二十六条** 相邻居住建筑主采光面既不平行，也不垂直布置时的间距：

（一）夹角小于或等于 60 度时，最窄处按第二十四条的 0.8 倍确定。

（二）夹角大于 60 度时，最窄处按第二十五条确定。

**第二十七条** 相邻居住建筑，错位布置时的间距：

（一）两幢建筑均为计算高度小于或等于 24m 时，旧城不小于 9m，新建区不小于 13m。

（二）其中的一幢或两幢建筑为计算高度大于 24m 时，旧城不小于 13m，新建区不小于 15m。

**第二十八条** 建筑高度大于 80m 的非居住建筑，其间距按不小于 80m 建筑高度计算，但应满足消防间距和日照间距。

**第二十九条** 相邻两栋建筑山墙之间的距离按建筑防火设计规范有关规定控制，有条件的地块应加大间距。

**第三十条** 其他各类建筑应遵守以下规定：

（一）新建、扩建的学校教学楼、托幼建筑、医院病房相互之间的距离以及与相邻建筑、挡墙、护坡等的间距，除应符合相应的设计规范外还应在第二十四条至第三十七条的基础上增加 3m。

（二）新建、扩建的公共建筑、工业建筑、仓储建筑等非住宅建筑的间距以及与住宅楼建筑的间距应符合相关设计规范要求。

（三）居住建筑与建筑计算高度 4m 以下的门卫房、车库人行出入口等独立设置的附属建筑物的间距应符合相关设计规范要求。

**第三十一条** 旧城临街建筑退让规划道路红线,造成与后排已有永久性建筑物的间距不足时,其间距可适当缩小,缩小距离不得大于退让距离的 1/2。先建后排建筑的,应按规定间距留出临街建筑的位置。

**第三十二条** 相邻建筑底层标高不一致时,其间距按照相对高度确定,其中一栋屋顶标高在另一栋底层室外地坪标高以下的,在满足相关规范的前提下,建筑间距不作要求。

**第三十三条** 建筑平面不规则的,以各立面宽度与其延长线形成的剖面宽度之和为建筑间距计算面宽。

**第三十四条** 一栋建筑的主采光面与另一栋建筑主采光面的不开窗部分相对的,或者两栋建筑主采光面的不开窗部分相对的,均按主采光面相对确定间距。

**第三十五条** 建筑退台时,视其不同的建筑计算高度分别确定间距。

**第三十六条** 建筑与挡墙或护坡的最小距离:

(一) 高度大于 2m 小于 6m 的挡墙或护坡的上缘与建筑的净距不得小于 3m,下缘与建筑的净距不得小于 2m。

(二) 高度大于 6m 的挡墙或护坡下缘与建筑之间的间距应满足安全和通风的要求,且不得小于 5m。

(三) 位于台地或挡墙以上的建筑,建筑退让山边、崖边、挡墙边的距离在满足相关规范的前提下,应尽量多退,并与台地以下建筑留足防火等安全距离。

(四) 高度大于 10m 的土质滑坡重力式抗滑挡墙、高度大

于 12m 的岩质重力式抗滑挡墙应进行专门计算和设计，确保地质稳定、结构安全，且建设单位须将经专业机构审查合格的生态修复治理方案与建设工程设计方案同步报审。住房城乡建设部门加强工程质量和安全管理，并纳入联合验收。

**第三十七条** 新建、改建、扩建的建（构）筑物的外墙面与拆迁范围线或用地边界线之间的距离，按第二十三条至第三十六条规定确定间距后，按建筑高度比例确定双方各自退让的距离（无论先建或后建）。非平行布置的应按建筑高度比例确定退让距离；边界外有永久性建（构）筑物时，还应符合第二十三条至第三十六条关于安全间距的规定。

## 第二节 建筑物退让距离

**第三十八条** 建筑物退让距离指建筑外墙面（含阳台、外廊、飘窗）与规划的各色线最近点之间的水平距离。

**第三十九条** 临城市快速通道、城市主干道及景观大道的建筑，后退道路红线不小于 15m，临城市次干道建筑后退道路红线不小于 9m，临城市支道建筑后退道路红线不小于 6m。

（一）临城市主干道建筑高度小于 27m 的，按 15m 退距。

（二）临城市主干道建筑高度大于 27 米小于 80 米的退距系数为 1.3，80 米及以上的退距系数为 1.5。

（三）工业园区内，工业建筑退让园区内部道路、规划用地红线的距离可适当降低，退距系数不小于 0.5，且应满足消防规范和建筑设计防火规范的相关要求。

(四) 新建车站、影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、商业体、星级宾馆等有大量人流、车流集散的建筑物以及高度超过 100m 的建筑物还应加大退距。

**第四十条** 临城市主要道路交叉口及重要城市桥梁的建筑物后退道路红线距离除满足三十九条规定外,还应再退让 5m 以上。

**第四十一条** 地下建(构)筑物外边线及相关附属设施后退道路红线的距离原则上不突破地上建筑物边线,因用地条件确有困难的,退主干道不小于 9m,其他道路不小于 6m。

**第四十二条** 临街建筑墙外设施的设置,应符合下列规定:

(一) 外包柱、门廊、采光井、橱窗等,不得超越建筑控制线。

(二) 雨篷、挑檐、招牌等外墙设施,其下部距室外地面净空高度小于 5.1m 时,不得超越建筑控制线。

(三) 与城市道路相连的踏步、花台及围墙等不得超越道路红线。

**第四十三条** 在高速公路、高等级公路及特大型桥梁两侧新建、改建、扩建的建设工程,从公路用地外缘起向外的距离标准不小于 30 米,路肩与建筑之间为公路防护绿带,除必要的配套市政设施和少量小微型配套商业外,不得建设其他任何建(构)筑物。

**第四十四条** 沿铁路两侧新建、改建、扩建的建筑工程除铁路管护必需的少量建(构)筑物外,在铁路线两侧的建(构)筑物,其外边线与最外侧钢轨的距离:临干线铁路的,不小于 30m;临高速铁路的,应加大退距,铁路站场站房除外。确因受地形条

件限制的个别地块,其建筑退让距离可适当降低,但不得突破《铁路安全管理条例》的相关规定。

**第四十五条** 退让长输油、输气管道及站场的距离应符合国家相关技术标准和规范,征求能源、应急管理等相关管理部门的意见。

### 第三节 建筑物高度、层高

**第四十六条** 合理控制建筑物高度,并对建筑物进行合理布局,形成显山露水、高低错落、疏密有致的空间形态和丰富美观的城市天际线。

有净空高度限制的机场、气象台和微波、通信、卫星地面站及军事要塞等设施周围及城市规划确定的城市视线走廊等有高度限制区域内的建(构)筑物,其控制高度应符合有关高度限制规定。

**第四十七条** 在文物保护单位和保护建筑的建设控制区内的建(构)筑物,其控制高度、退让距离应符合文物建筑保护的有关规定,并按批准的详细规划执行。

**第四十八条** 临规划宽度 30m 及以上道路和主要河道,建筑高度大于 24m 的住宅建筑,其建筑高度和建筑面宽的控制要求为:

建筑高度不大于 60m 时,最大连续面宽投影不大于 80m;建筑高度大于 60m 且不大于 80m 时,最大连续面宽的投影不大于 60m。

**第四十九条** 住宅建筑层高不宜大于 3.6m,跃层式住宅起



居室（厅）、低层住宅起居室（厅）和住宅坡屋顶除外。建筑面积计算按照附录 2 的计算规则执行。

**第五十条** 办公建筑层高不应大于 4.2m，酒店建筑层高不应大于 4.9m，建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等除外，展示厅、报告会议厅、宴会厅等有特殊功能需要的建筑层高可根据功能要求适当提高。

**第五十一条** 商业建筑层高不应大于 5.7m（不得设置夹层），建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等除外。超市、大型商场、专卖店、餐饮、娱乐健身等功能集中布置的单一空间达到 2000 m<sup>2</sup> 以上的商业建筑，以及电影院、体育场馆、博物馆、多功能厅、展示厅、报告会议厅、宴会厅、学校、医院等有特殊功能需要的建筑层高可根据功能要求适当提高。

**第五十二条** 商业、办公类建筑宜采用开敞式大空间或公共走廊式布局，开水间、卫生间、管道井等应集中设计，空调室外机位和各类管线应做遮蔽处理。

**第五十三条** 高层建筑设高位结构转换层的，净空（或层高）不大于 4.5m。

**第五十四条** 超高层建筑应按国家规范要求设置避难层，避难层的建筑面积按照其围护结构外围水平投影面积计算。避难层结构层高不大于该建筑标准层高的，其建筑面积不计入计容建筑面积（楼梯间、电梯间、前室等空间除外）；避难层兼作设备层，其层高在该建筑标准层高基础上增加不超过 1.5 米的，建筑面积可不计入计容建筑面积。

**第五十五条** 仓储、工业厂房等建筑层高不宜大于 8m，有特殊要求的除外。

**第五十六条** 建筑正负零标高以建设项目周边相邻道路的最低点处起算。相邻多条城市道路的，以高差最低一条道路最低点处起算，建筑可结合地形高差分设不同±0.00，建筑高度从室外自然地面起算。

除避让、连接市政公共地下空间外，建筑物地下室、半地下室的顶板面不应高于室外地坪 1.0m；确因地形或周边建筑物无法开挖，在相对于相邻城市道路高程面设置停车或设备用房的，除邻城市道路以外三面嵌入，其规划建筑邻城市道路 12m 以内进深区域计入容积率。低于城市道路高程设置地下车库，且高程较低面不临路的，除开放车库出入口外，需三面嵌入式或三面不开设门窗，并对凸出地面的墙面采用剪力墙或斜坡绿化封闭，该区域不计入容积率。

#### 第四节 建筑形态和色彩控制

**第五十七条** 建设项目在建设用地中宜以一幢（组）较高建筑形成空间制高点，面向城市开敞空间和主要道路形成高低错落、层次丰富、疏密有致的天际轮廓和纵深的空间形态。

**第五十八条** 建筑外观应体现多样化，采取组群布局等方式，通过建筑组群之间材质、色彩、形态、立面处理上的变化，形成丰富多样的空间形态。

**第五十九条** 建筑屋顶造型应与城市天际轮廓线、周边环境

及建筑主体相协调。低、多层建筑宜采用坡屋顶形式；高层住宅屋顶应结合功能优先采用退台、收分等造型变化。临城市主干道、大型广场、重要景观节点、滨水空间的居住建筑，其外立面宜采用公共建筑造型，阳台宜采用平开窗封闭，不应设置外凸出挑式阳台，并对搁板、空调室外机位及各类管线进行遮蔽美化处理。

**第六十条** 在建筑外墙设置空调室外机搁板、各类管道等时，各类管道及搁板的位置应结合立面统一设计，雨水、冷凝水等应有组织排放，并设置装饰构件以达到统一美观的效果，不得直接暴露于外墙面。底层或裙房作经营用途时空调室外机不得临道路设置；底层为住宅，空调室外机临道路设置时，其搁板的位置应高于人行道路面 2.5m 以上。

**第六十一条** 建筑外墙装饰应采用石材、环保复合材料、玻璃、金属等高品质的装饰材料，展现建筑的品质感，禁用劣质、非环保外墙材料。临街商业用房不得设置封闭式卷闸门，外立面应采用石材等高端材料。

**第六十二条** 不得在临街面设置锅炉房、厨房间、烟囱、烧火道、垃圾道、污水池、净化池等有碍城市景观、市容卫生的附属设施。独立设置的配、变电室，其外部应与周围景观环境相协调，进出线路应埋入地下。如有餐饮等业态的商业建筑(含底商)，应独立设置排烟烟道至主体建筑屋顶，并规范设置净化设施。

**第六十三条** 城市色调分为一般城区、历史风貌区、工业园区进行控制，并分类确定不同区域的主体色调。建筑色彩、材质应当延续历史文脉，契合时代风貌，展示城市个性和特色，与建

筑功能、造型、体量相协调，体现建筑特征。公共建筑、集中商业建筑应采用丰富的色彩色调。

同一组建筑的主体色调应当统一，一般以不超过两种相协调的主体色彩为宜，其色彩的明度、彩度应当与周边环境相协调，提倡采用柔和雅致的色调。

除消防站等国家有统一色彩规定的建筑外，原则上不得大面积采用红、黄、蓝等高彩度原色，不得使用白色、粉色瓷砖等效果较差的外装饰材料。

重要景观节点位置的建筑风貌应专题论证确定。

## 第五节 新材料、新技术推广应用

**第六十四条** 大力推广装配式建筑，推广绿色建筑和建材，采用装配式建筑技术建造的项目，其外墙预制部分的建筑面积（不超过规划总建筑面积的3%）可不计入成交地块的容积率核算。

**第六十五条** 城市新区、各类园区、成片开发区域内新建道路，须同步规划建设地下综合管廊，老城区要结合河道治理、道路整治、旧城更新、棚户区改造等，逐步推进地下综合管廊建设。

**第六十六条** 城市森林花园建筑的规划设计按《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）补充规定》、《巴中市自然资源和规划局关于进一步明确城市森林花园建筑试点有关事项的通知》（巴自然资规发〔2023〕37号）执行。

（一）城市森林花园建筑的套内使用面积不得小于80m<sup>2</sup>。

（二）城市森林花园建筑应以建筑安全性设计为基本要素，

充分考虑结构安全、消防安全、安全防护、种植安全、防坠落、防渗漏等内容。

(三)城市森林花园建筑空中花园外挑尺寸宜大于3米小于6米。空中花园外挑宜采用变截面悬挑梁或变截面悬挑板结构,悬挑构件应深入主体结构一定长度并可靠连接,确保结构安全。

(四)公共平台、空中花园的防水设计应符合《种植屋面工程技术规程》的相关规定。

(五)公共平台、空中花园应沿外沿设置防护设施,防护高度、安全性能等应满足现行规范、标准的要求。

(六)公共平台、空中花园绿化植物宜选择浅根系、病虫害少、含水多、易养护管理的本地植物,不应选种大乔木或速生树种,不配置有毒、有刺、有飞絮等易造成人员伤害的植物。

(七)城市森林花园建筑的机动车地下停车位配建标准为不少于1个/100 m<sup>2</sup>计容建筑面积。

## 第六节 其他规定

**第六十七条** 每套住宅(城市森林花园建筑除外)的阳台、入户花园、空中花园、设备平台等非公共活动空间的水平投影面积不得大于该套住宅套型建筑面积的20%;商业、办公、酒店建筑的每层阳台水平投影面积不得大于该层建筑面积的20%。主体结构外阳台进深原则不应大于2.4m,临城市主干道的建筑原则上不得设置花池,确需在其他立面设置的,阳台地平面与花池结构下底板高差应大于20cm。

**第六十八条** 新建、改建、扩建的建筑公共架空空间，按照以下规定执行：

（一）鼓励高层住宅建筑设置公共架空空间，其架空面积计入总建筑面积，但不计入容积率：

1.在入口层设置；

2.仅用于公共休闲、绿化等非经营性用途；

3.架空空间除柱、落地剪力墙外，不得设置任何形式围护结构，与室外环境整体设计，场地平整，视线通透，空间开敞，路径便捷可达；

4.架空空间层高不小于 4.8m，不大于 6m。

（二）鼓励设置连接居住建筑底层的公共廊道（不得设置围挡），仅作为公共交通功能使用，其面积可不计入容积率和建筑密度。

（三）公共建筑以及非住宅类的居住建筑底部架空空间，符合以下要求的，其架空面积计入总建筑面积，但不计入容积率：

1.架空空间与城市道路标高自然衔接，且满足全天候对外开放；

2.仅用于公共休闲活动、绿化等非经营性用途，并与室外环境整体设计，场地平整，视线通透，空间开敞，路径便捷可达；

3.公共建筑架空空间层高不小于 6m；

4.架空空间的入口位置应设置醒目的标识、标牌。

**第六十九条** 凸（飘）窗窗台与室内楼地面高差不得小于 0.45m，且凸出外墙宽度不得大于 0.8m，凸（飘）窗面宽不得大于该房内开间尺寸的 70%。

**第七十条** 除建筑入口雨篷外,建筑附属构件的进深不应大于1.0m,有结构特殊要求的除外。

**第七十一条** 建设用地上规划道路的地下室,其顶板埋设深度除符合管线埋设深度要求外,还应符合下列规定:

(一)超出建筑物范围的地下室顶板低于室外地坪不小于0.6m。

(二)位于集中绿地下的地下室,其顶板覆土深度不小于1.2m。

**第七十二条** 除进行危岩滑坡整治、绿化和必不可少的市政工程等外,地质灾害危险区,严禁其他建设活动。地质灾害高易发区、中易发区从严控制工程建设活动。在地质灾害易发区从事工程建设活动,须先进行建设用地地质灾害危险性评估。一切建设活动应尽量避免高切坡、深开挖,确需进行高切坡、深开挖的建设项目,应严格执行相关技术规范,并编制生态修复治理方案。

土壤存在污染的区域,须采取有效措施进行无害化处理,并达到居住用地土壤环境质量要求。

## **第四章 设施配套**

### **第一节 公共服务**

**第七十三条** 居住小区配套设施须满足《城市居住区规划设计标准》(GB50180—2018)的要求,且与建设项目统一规划,同步实施。

**第七十四条** 新建、改建住宅小区项目须按规范要求同步规

划、同步建设、同步移交社区服务用房（不得设置在地下、半地下空间内），主要用途为党群服务、老年人日间照料、养老服务、阳光书屋等。社区服务用房为小区业主共同所有，由社会工作部门及街道办事处负责监督管理。配建标准为：

类别	计容建筑面积	社区服务用房建筑面积	备注
一类	60000 m <sup>2</sup> 以下	不少于 300 m <sup>2</sup>	
二类	60000—100000 m <sup>2</sup>	按 5‰ 配建	
三类	100000 m <sup>2</sup> 以上	按 4‰ 配建，且不少于 500 m <sup>2</sup> ，不大于 1500 m <sup>2</sup>	

**第七十五条** 优化幼儿园、中小学学校布点，尽量避免集中连片布置于同一条道路沿线形成交通“堵点”。合理规划学校周边路网结构和道路密度，形成区域交通微循环，并提供步行、非机动车的可达性。学校出入口应设置足够的行人、非机动车、校车接送空间，并结合周边道路、商业、居住、公园等现状，设置足够的临时停车位或共享停车位，特殊区域应组织单向通行，达到快速疏散人流、车流。新建学校应结合学校的可利用地下空间，精细化设计地下接送空间和交通组织。

**第七十六条** 新建住宅小区居住建筑面积达到 100000 m<sup>2</sup> 及以上的，应按《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）配建幼儿园。

（一）根据小区居住人口、片区教育布点规划及周边区域已配建幼儿园服务半径科学选址，确定办园规模和班次。

（二）规划条件中明确需独立占地配建的幼儿园建筑，可按



其建筑基底面积的 50% 计算建筑密度，但不得降低绿地率，且符合消防间距、建筑退让、建筑间距等要求。

(三) 符合城镇小区配套幼儿园建设有关规定并明确为移交政府举办公办幼儿园或委托办成普惠性民办幼儿园的，其建筑面积不计入容积率，由教育部门统一管理。

**第七十七条** 居住人口超过 15000 人的住宅小区，宜在地面一、二层设置净菜生鲜超市。居住人口 15000 人以下的住宅小区，结合周边居住人口和市场配置等实际情况确定。

**第七十八条** 新建建设项目，应按以下规定配建物业管理用房（包括物业办公用房、物业清洁用房、物业储藏用房、快递用房）、业主委员会活动用房等：

(一) 物业管理用房按计容面积 2‰ 配置，且不小于 100 m<sup>2</sup>。

(二) 物业管理用房可分处设置，但位于地面以上部分不得低于 50%。

(三) 须有 1 间建筑面积不小于 30 m<sup>2</sup> 的业主委员会活动用房，且设置于地面以上。

**第七十九条** 居住建筑面积不大于 30000 m<sup>2</sup> 的建设项目，应配建全民健身活动场地一处，并配置相应的健身活动设施，其中旧城区用地面积不小于 150 m<sup>2</sup>，新区用地面积不小于 200 m<sup>2</sup>，且场地最窄处不小于 8m；居住建筑面积大于 30000 m<sup>2</sup> 的，其用地面积按比例递增。

**第八十条** 建设项目应按表 3 的规定配建机动车、非机动车停车位，并满足以下要求：

（一）剧院、学校、旅馆、展览馆、会展中心、体育场（馆）等公共建筑，每 50 个停车位中至少配建 1 个大客车停车位。

（二）长途客运站、火车站、客运码头、机场等交通枢纽项目按有关规定配建停车位。

（三）新区建设项目原则上不得设置机械停车位，旧城建设项目确因场地原因需设置机械停车位的，其比例不得大于应配建车位数的 30%。

（四）居住建筑充电桩的配建比例不小于总停车泊位数的 10%，商业及公共建筑等停车位充电桩的配建比例不小于总停车位的 20%，且充电桩不得分割出售。独立商业区可设置机械式停车位，其数量不大于应配停车总泊位数的 30%。经开发企业申请并承诺商业地下停车位不分割出售、与住宅车位统一管理、保障商业和住宅错峰停车的前提下，商业地下车位可计入住宅地下停车位。

（五）新建住宅小区宜在地面（小区内或退让空间）设置电动自行车停车场及配套设施，电动自行车停车位配建标准为不低于 0.5 个/户（可计入项目非机动车配建数量），停车位面积不低于 2.0 m<sup>2</sup>/个，充电装置数量不低于停车位数量的 30%。电动自行车停车场及配套设施的选址布局、方案设计及供电、充电等配套设施建设应符合《建筑设计防火规范》《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》和《四川省住宅小区电动自行车停车场所消防技术导则》的规定。

表 3

类别		机动车(辆/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积)	非机动车(辆/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积)
保障性住房		≥0.5	≥3
商品住房		≥0.8 或户均不少于 1 个	≥1
宾馆、酒店		≥1.0	≥1.0
办公楼		≥1.0	≥1.0
商业		≥1.0	≥3.0
体育馆、影剧院		≥2.5	≥2.0
展览馆、博物馆、科技馆、图书馆		≥0.5	≥1.0
医院		≥1.0	≥1.5
学校	中小学校	≥0.3	
	大中专院校	≥0.5	
市场、物流		≥1.0	≥3.0
长途客运站、火车站、机场		≥0.5	

注：1.机动车停车位以小型汽车为标准当量表示,每个室内停车位平均建筑面积不小于 30 m<sup>2</sup>。

2.住宅建筑室外地面停车位应不大于总停车位的 5%。

3.旧城区的中小学幼儿园宜临道路设置港湾式停车区或利用操场地下空间设置地下停车库；新区的学校周边宜设置地面社会停车场或停车楼。

4.客运车站码头、火车站、公交枢纽站、机场、医院、文娱中心等地区应设置一定数量的出租车候客专用停车位。商业综合体、货运仓储、批发市场等建设项目应根据国家规范和功能需要设置大型车停车位。

5.工业用地停车位配建标准应根据产业类别、工艺流程、生产规模、配套需要等确定，在项目设计方案中明确，配建标准不少于 0.2 个/100 m<sup>2</sup>计容建筑面积（配套功能中含行政办公、宿舍及其他公共服务功能的除外）。特殊工业项目可结合实际情况一事一议研究确定。

**第八十一条** 鼓励建设用于公共停车的地面停车楼,地上永久性停车楼的建筑面积按 50%计入容积率。

**第八十二条** 建设项目应按表 4 配置变配电设施。

表 4

用地性质	开发建筑面积 (m <sup>2</sup> )	变电设施	备注
住宅用地	2 万以下	箱式变压器	不宜设置于地上。
	2 万-20 万	环网柜、开闭所	户外设置，用户专用变配电设施根据设计另行考虑。
	20 万以上	开闭所、环网柜、专用变电站	根据用电负荷进行可行性论证，项目规模较大时可经论证设专用变电站。 开闭所、环网柜宜户外设置，如设置在地下室的，高度不低于 4m。 用户专用变配电设施根据设计另行考虑。
商业用地	2 万以下	环网柜	
	2 万以上	开闭所、环网柜、专用变电站	根据用电负荷进行可行性论证，项目规模较大时可经论证设专用变电站。 开闭所、环网柜宜户外设置，如设置在地下室的，高度不低于 4m。 用户专用变配电设施根据设计另行考虑。

**第二节 市政、管线**

**第八十三条** 建设项目应按规定留足与架空电力线的距离。

(一) 建(构)筑物的外边线距已有架空电力线边导线的最小水平距离为：10KV 以下的不小于 5m；35KV 至 110KV 的不小于 10m；110KV 至 220KV 的不小于 15m；500KV 的不小于 30m。

(二) 在城市规划区内的建筑密集区，建(构)筑物外边线，与已有架空电力线路边导线的水平距离，可以减至以下数值：1KV 至 10KV 的为 3m；35KV 至 110KV 的为 5m；110KV 至 220KV 的为 6m。

(三) 架空电力走廊范围内不得布置居住及公共建筑，确需

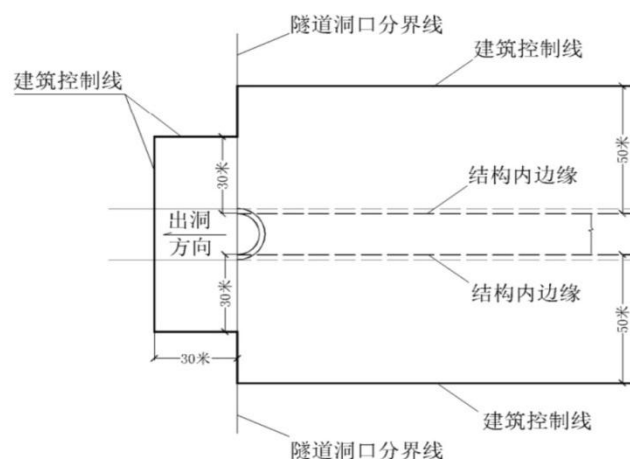
布置公共建筑的，电力导线在最大计算弧垂条件下，与现状地面的垂直距离应为：10KV 以下的不小于 9m；35KV 至 110KV 的不小于 15m；110KV 至 220KV 的不小于 18m；500KV 的不小于 21m。

**第八十四条** 各种地下管线横向穿越车行道时，应预留综合管沟，管沟位置原则应布置在道路交叉口附近。

**第八十五条** 城市道路除确需架设 110KV 以上，原则上不得新设架空线路。

**第八十六条** 隧道周边应当划定安全保护区，安全保护区包含隧道上方，隧道两侧 50m，隧道洞口往外 30m（附图 1）；在安全保护区内修建建筑的，应当进行隧道结构安全论证，涉及现状隧道的，结构安全论证应当征求住房城乡建设、城市管理或者交通运输等主管部门的意见；涉及规划隧道的，设计方案应当充分考虑规划隧道的可实施性。

**隧道及洞口建筑控制线示意图**



附图 1

**第八十七条** 建设用地内燃气管线应埋地敷设，建筑物外墙上的燃气管道应隐蔽安全设置，建筑临街立面不得设置裸露的架空燃气管道。

**第八十八条** 在人行道上设置的车站牌、垃圾箱、变压器、分支箱、环网柜、电信交接箱等市政公用设施在同一断面总占地宽度不应超过人行道宽度的 1/3。

### 第三节 道路交通

**第八十九条** 城市过境公路（除高速公路）在穿越城市时，若道路两侧为城市建设用地，应按照城市道路标准设计。

**第九十条** 新建、改建城市道路应按照《城市道路工程设计规范》CJJ37—2012（2016年版）及以下规定执行：

（一）城市道路机动车车行道纵坡控制在 5% 以下，特殊地段最大纵坡不得超过 9%，并应根据不同的坡度及设计车速控制坡长。最小纵坡应大于或等于 0.5%，困难时，可大于或等于 0.3%。

（二）城市道路纵坡不得直接插入交叉口，应设有保证安全要求的缓和段，城市道路平面交叉口范围内纵坡不应大于 3%。

（三）人行过街天桥及跨街道的建（构）筑物净空不得低于 4.5m，人行天桥桥面宽不得小于梯道宽；跨越铁路的人行天桥、建（构）筑物净空不得低于 7.5m。人行地下通道的净宽不得小于 4m，净高不得小于 2.5m。在地下通道两侧布设商业设施的，人行通道宽度不得小于 8m 且应全天候对外开放。

（四）新建、改建城市道路应按规范设置方便残疾人使用的

无障碍设施。

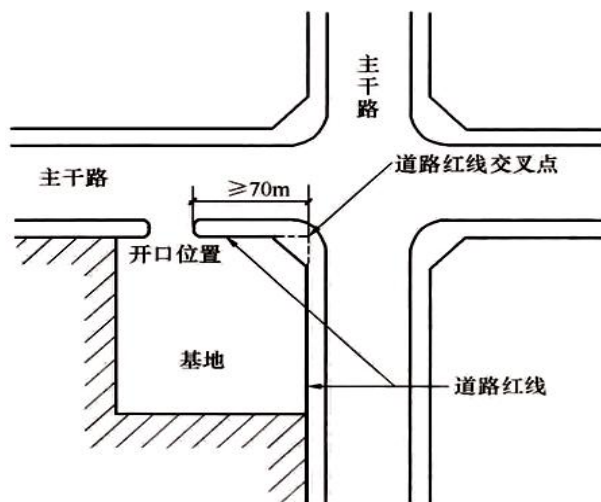
(五) 规划城市主次干路，应布置供公共交通工具使用的停车港。同侧停车港的间距宜为 400m 至 800m。港湾式停车港直线段长度不应小于 25m，划线式停车港直线段长度不应小于 15m，港湾式、划线式停车港的站台宽度不宜小于 2m，当条件受限时，站台宽度不得小于 1.5m。港湾式、划线式停车港的车道宽度不宜小于 3.5m。

(六) 规划 4 车道以上的城市道路平面交叉口的进出口，双向均应设置展宽段。展宽段的长度自路缘石半径的端点起为 40m 至 120m。展宽段的宽度不应小于 3.5m。

(七) 用地内的道路与城市道路相连，其变坡点必须设在建设用地红线之内，且在建筑退距控制线之外。

(八) 主干路交叉口，自道路红线交叉点起沿线 70m 范围内不应设置机动车出入口（附图 2）。

限制机动车开口路段示意图



附图 2

**第九十一条** 新建、改建城市桥梁应严格执行相关规范，并遵循以下规定：

（一）新建、改建桥梁的净宽不小于与之相接的规划道路红线宽度，且横断面划分宜与道路一致。

（二）桥梁的设计应考虑管线通过，可燃、易燃工程管线不得利用交通桥梁跨越河道。

（三）修建桥梁时，应同时配套建设桥头公共绿地。

（四）新建、改建、扩建城市立交匝道、跨线桥等空中交通设施，在穿越居住区时，其边缘与既有居住建筑水平间距小于10m、旧城人口密集区水平间距小于6m的，应设置防噪隔音设施。

（五）跨河桥梁、轨道交通车站、立交桥、高架桥、人行天桥、防洪堤岸等工程，应当进行建筑和景观设计，体现文化内涵和景观艺术特色。

#### 第四节 园林景观

**第九十二条** 道路绿化。城市道路绿化的布置和绿化植物的选择应符合城市道路的功能，不得影响道路交通的有序组织和安全运行。

城市景观道路绿地率不得小于35%；红线宽度大于45m的道路绿地率不得小于20%；红线宽度30—45m的道路绿地率不得小于15%；红线宽度15—30m的道路绿地率不得小于10%。

在道路绿地布局中，次干道及以下分车绿带宽度不得小于1.5m；主干道分车绿带宽度不得小于2.5m；行道树绿带宽度不



得小于 1.5 m。

旧城改建道路可酌情降低，但不得低于上述绿地率的一半，且最窄处不应小于 1.2m。

### **第九十三条 居住区绿化**

（一）居住用地的绿地率不宜低于 38%；旧城改造区内二类居住用地的绿地率不宜低于 25%。

（二）建设用地面积 20000 m<sup>2</sup> 及以上的应设置集中绿地，并符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）的有关规定。

### **第九十四条 其他绿化**

（一）行政办公、学校、科研、文化、娱乐、宾馆绿地率不小于 35%。

（二）金融商业绿地率不小于 20%。

（三）工业企业绿地率不大于 20%。

### **第九十五条 防护绿地**

（一）铁路、公路防护林带按单侧 30m 控制。

（二）工业防护绿地：规划工业用地与居住用地之间、工业用地与河流之间布置的防护绿带宽度不小于 20m。大气污染较严重的工业用地，其防护绿带宽度不小于 50m。

**第九十六条** 新建建筑宜实施屋顶绿化和立体绿化，增加绿化覆盖率，小区地下室屋顶绿化覆土深度不小于 1.2m，住宅屋顶绿化覆土深度不小于 0.6m。

**第九十七条** 新建项目在设计方案报审时须同步提供园林景观专项设计，其成果包括能反映设计构思和方案特点的说明、

总平面布置图、植物配置图、主要节点（含临街）景观效果图，大门平立剖面图、围墙立面方案、底层商业外观等设计效果图，必要时还需提供区域内的增绿添彩方案以及对重要地段、节点的绿化彩化设计。在建设时须按总平面布置图进行放线，合格后开工建设。若项目场地竖向高差较大，还须提供场地剖面图，以及反映高差较大位置处的局部详细断面图、效果图。住宅建筑地下车库、入户大厅、电梯前室等公共空间需提供装饰效果图。建筑退界空间需做绿化景观专章设计。

商业步行街及其他街道建筑退距较大的底层商业应设置绿化外摆景观。

园林景观专项设计应与项目设计方案一并审批，确需调整的，经公示无异议后重新报批。严禁擅自调整、更改园林景观专项设计。

## 第五节 环境卫生设施

**第九十八条** 公共厕所设置应满足下列要求：

（一）车站、体育场（馆）、大型商场、文化娱乐中心、农贸市场等按集散人流  $12—22 \text{ m}^2/\text{千人}$  配建公共厕所，面积不小于  $100 \text{ m}^2$ ，按旅游厕所标准配建。

（二）公共厕所的设置间距：主要街道步行绿道为  $300\text{m}$  至  $500\text{m}$ ，流动人口高密集区宜小于  $300\text{m}$ ，一般街道宜为  $700\text{m}$  至  $1000\text{m}$ 。

(三) 建筑面积大于 3000 m<sup>2</sup> 的公共建筑 (含底商、办公类建筑) 须设置对外使用的公共卫生间; 现有公共卫生间的拆迁改造应符合环卫、旅游厕所等相关规定。

(四) 居住建筑面积 200000 m<sup>2</sup> 及以上的住宅小区应设置两个及以上对公众开放且与城市道路相连接的公共厕所, 且单个建筑面积不小于 50 m<sup>2</sup>; 200000 m<sup>2</sup> 以下、100000 m<sup>2</sup> 以上的住宅小区应至少设置一个对内的公共厕所, 且建筑面积不小于 60 m<sup>2</sup>; 100000 m<sup>2</sup> 以下的住宅小区应结合周边居住人口、公共厕所实际配建等情况确定, 纳入规划条件。

**第九十九条** 生活垃圾收集点及垃圾用房应满足下列要求:

(一) 每个开发建设项目至少设置一处垃圾收集点。

(二) 废物箱的设置间距: 商业大街 25m 至 50m; 交通干道 50m 至 80m; 一般道路 80m 至 100m。

(三) 垃圾收集点应设置在既方便市民使用又不影响市容观瞻的非临街位置, 其服务半径一般不超过 70m, 且达到垃圾分类的有关要求。

(四) 新建住宅项目应按住宅建筑面积的 0.8‰ 配置垃圾用房, 且最小建筑面积不小于 20 m<sup>2</sup>, 建筑面积较大的项目可分散设置, 其点位及面积应明确标注并纳入总平面进行审批, 垃圾用房不纳入容积率和建筑密度指标计算。

(五) 居住人口 3500 人以上的住宅小区及商业综合体、农贸市场等应在其建设用地范围内设置垃圾压缩站。

## 第五章 夜景照明

**第一百条** 新建高层建筑和公共建筑应进行夜景照明设计，并与主体工程同步设计、同步建设、同步验收。临城市主要道路、临街、沿河、公园、广场、城市商业中心、景观控制区域、主要交通干线等区域周边建（构）筑物和高层建筑物应当设置景观亮化工程，景观亮化工程可与城市广告、建筑名称等结合设置。

**第一百零一条** 各种交通标识、信号灯与道路用灯统一设计，尽量减少对城市道路的景观干扰。

**第一百零二条** 高层建筑屋顶应合理设计夜景照明，采用适当的照明方式展现建筑的轮廓与特色。

**第一百零三条** 各类控制区照明设置的规划技术要求按表5执行：

表 5

	限制等级	照度控制	光色控制	气氛控制	适用范围
一类控制区	鼓励照明	整体上为高照度区	较丰富，整体以暖色为主	丰富多彩、繁华、欢乐	包括商业、服务类（商业、服务业，小区级以上市场等）、商业办公类（金融、商业性办公等）、旅游区和文体娱乐类（影剧院、活动中心、体育中心等）
二类控制区	鼓励照明	整体上为高照度区	以冷色为主	高效、简洁	包括对外交通用地、车站、机场、码头门户口岸等
三类控制区	允许照明	整体上为中等照度区	以中性色为主	稳重、简洁、明快	包括行政办公、团体、社区用地等
四类控制区	允许照明	整体上为中等照度区	以中性色为主	高效、简洁	包括各类工业区、仓储区、市政公用设施用地以及其他用途用地

	限制等级	照度控制	光色控制	气氛控制	适用范围
五类控制区	限制照明	整体上为较低照度区	以中性色为主	稳重、简洁、明快	包括文化机构、医疗卫生、教育科研、宗教、社会福利等机构
六类控制区	限制照明	整体上为低照度区	以暖色为主	和谐、宁静	包括城市居住用地、公共绿地、生产防护绿地、自然保护区、农田保护区、风景区、水域及其保护区、各种园地、耕地及发展备用地

## 第六章 建设工程规划条件核实

**第一百零四条** 建设工程竣工后，建设单位或个人应向自然资源和规划主管部门申请规划核实，提交竣工资料，房屋建筑面积测绘成果报告以《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353—2013）为计算依据。

**第一百零五条** 建设工程规划条件核实应当依据规划条件、国有建设用地使用权出让合同、划拨决定书、建设工程规划许可证及其附图附件，核实的主要内容包括土地坐落、用途、合同履行情况、建筑面积、建筑密度、绿地率、容积率、建筑用途等技术经济指标及公建配套设施建设情况。

**第一百零六条** 按照《建设工程规划许可证》及其附图要求施工，建设工程建筑面积误差在合理误差范围内，且没有其他违法建设情形的，可视为轻微违法行为不予处罚，建设单位或者个人按规定补缴土地出让金和相关规费后予以核实。实测建筑面积小于规划许可建筑面积的，以实测面积为准核发规划条件核实合格证；实测建筑面积大于规划许可建筑面积，面积误差在合理误差范围内的，以实测面积为准核发规划条件核实合格证。

计容建筑面积的合理误差按以下规定累计计算：

- (一) 2000 m<sup>2</sup>以内 (含 2000 m<sup>2</sup>) 为 3%。
- (二) 2000—5000 m<sup>2</sup> (含 5000 m<sup>2</sup>) 为 2.5%。
- (三) 5000—10000 m<sup>2</sup> (含 10000 m<sup>2</sup>) 为 2%。
- (四) 10000—20000 m<sup>2</sup> (含 20000 m<sup>2</sup>) 为 1.5%。
- (五) 20000—50000 m<sup>2</sup> (含 50000 m<sup>2</sup>) 为 1.0%。
- (六) 50000—100000 m<sup>2</sup> 为 0.5%。
- (七) 100000—200000 m<sup>2</sup> 为 0.3%。
- (八) 200000 m<sup>2</sup> 以上为 0.15%。

**第一百零七条** 建筑平面尺寸、层数、高度符合建设工程规划许可证及其附图附件要求，但建筑间距、建筑退界与建设工程规划许可证及其附图附件不一致的，按以下规定执行：

(一) 建筑间距误差值不大于 20cm、建筑退界误差值不大于 5 cm 的，规划核实为合格。

(二) 建筑间距误差值大于 20cm、建筑退界误差值大于 5 cm，但满足本规定的建筑间距、建筑退界最小值和规划条件的，应依法处理后方可办理建设工程规划条件核实。

**第一百零八条** 物管用房、社区服务中心、社区用房、文化活动中心、体育活动用房、公厕、垃圾房、门卫室等配套设施，按以下规定执行：

(一) 物管用房、社区服务中心、社区用房、文化活动中心、体育活动用房等配套设施的建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划许可要求，涉及位置调整的，经公示无异议后办理规划核实。

（二）实际建筑面积小于规划许可，但满足规划条件的，经公示无异议后办理规划核实。

（三）实际建筑面积小于规划许可，且不满足规划条件的，须按规划要求整改后方可办理规划核实。

（四）因小区功能配套需要，增设垃圾房、门卫室等配套设施或雨篷等，在保证安全的前提下，经公示无异议后可办理规划核实。

**第一百零九条** 地下机动车停车库（位）、非机动车停车库（位）的建筑面积、位置与建设工程规划许可证及其附图附件不一致的，按以下规定执行：

（一）地下机动车停车位、非机动车停车位满足规划许可停车位数量的前提下，涉及位置调整的，经公示或征得有关利害关系人无异议后方可办理建设工程规划条件核实。

（二）地下机动车库、非机动车库的实际建筑面积大于规划许可面积，未突破建筑控制线且未占用公共通道的，规划核实为合格。

（三）地下机动车库、非机动车库的实际建筑面积小于建设工程规划许可证及其附图附件确定的建筑面积，且不满足规划条件的，须按规划要求整改到位。

**第一百一十条** 建设单位或个人申请规划条件核实时，原则上应遵循“一次申请，一次核实”的原则。确需分期规划条件核实的，应依据经批准的总平面图分期方案对应的楼栋或办理的规划许可证及其附图附件内容进行分期核实。用地核验与最后一批次

分期规划条件核实一并办理。

## 第七章 附 则

**第一百一十一条** 排危抢险救灾等应急工程，不适用本规定。

**第一百一十二条** 已经批准的控制性详细规划所确定规划控制指标及要求与本规定不一致时，按控制性详细规划执行。

**第一百一十三条** 本规定实施前，已批准的各个阶段的方案、初步设计和施工图仍然有效。

**第一百一十四条** 建设单位报审的各类规划须达到规定要求的设计深度，建筑、市政工程项目须对绿化景观、夜景照明、管线工程、建筑色彩、建筑材料等同步设计和同步报审。

**第一百一十五条** 城市老旧小区改造，原则上应按照《巴中市中心城区秀美街区街巷设计导则（试行）》的有关要求编制秀美街区街巷建设规划，按程序报批后实施，重点在街巷空间、建筑立面、道路交通、匾牌标识、城市家具、景观小品、夜景亮化、市政设施等方面提升改造，实现生态环境好、功能配套好、业态规范好、基层治理好、社会风尚好、特色景观好。

**第一百一十六条** 本规定自印发之日起施行，《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）》（巴府办发〔2020〕36号）同时废止。

**第一百一十七条** 本规定实行动态修订，保障实用性和适度超前性，市自然资源和规划部门可根据实施情况对局部章节、条



款进行修订，报市规委会审议和市政府备案后施行。

附录：1.名词解释

2.计算规则

3.巴中市建设项目规划指标审查表

4.幢号工程建筑面积计算值明细表

5.规划用地混合性兼容规定表

## 附录 1

# 名词解释

1.旧城：巴州老城区，即江北片区、城南片区、宕梁片区、回风片区。

2.居住建筑：供人们居住使用的建筑。包括住宅（楼）、别墅、住宅式公寓等。

3.公共建筑：供人们进行各种公共活动的建筑。

4.民用建筑按地上层数或高度分类划分如下：

（1）住宅建筑按层数分类：1层至3层且建筑高度不大于10m的为低层住宅；4层至6层为多层住宅；7层至9层为中高层住宅（不含6跃7层）；10层及10层以上为高层住宅；

住宅建筑按高度分类：高度小于27m为多层，大于或等于27m为高层。

（2）商业或公共建筑高度小于24m为多层，大于或等于24m为高层。

（3）民用建筑高度大于100m的为超高层建筑。

5.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）。

6.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。

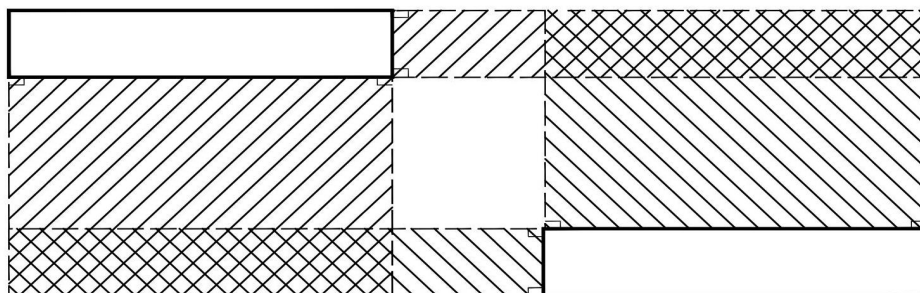
7.主采光面：开设有起居室（厅）、卧室、办公、客房等主要房间门、窗的外墙面，宽度大于16m的建筑各外墙面。与起居室（厅）、卧室、办公、客房等主要房间相连的阳台视为主采光面，外墙设计有槽口，槽口内开设有起居室（厅）、卧室、办公、客房等主要房间门、窗的外墙面视为主采光面。

8.山墙：除主采光面外的建筑各外墙面。

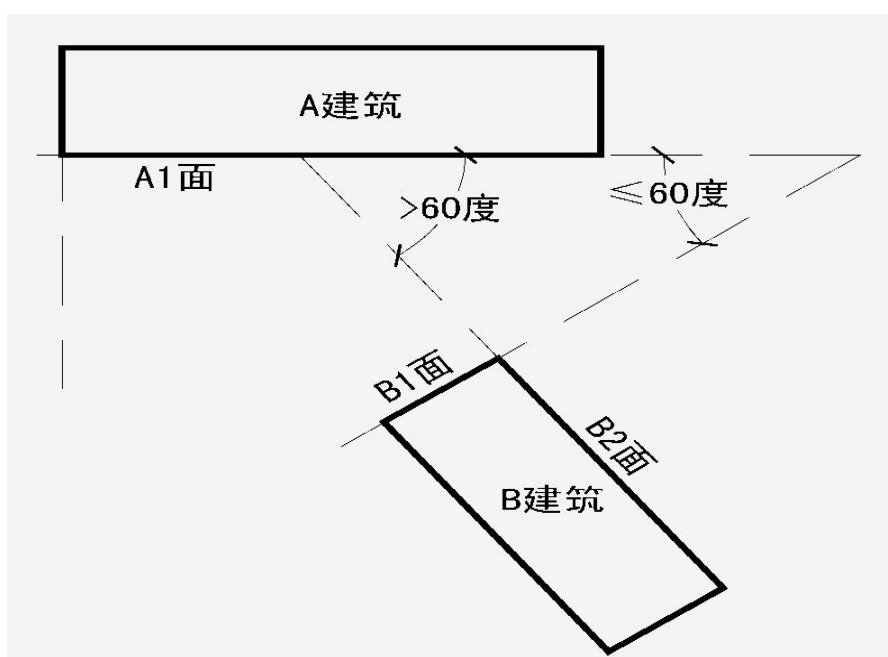
9.相对布置：建筑外墙面（含阳台、外廊、飘窗等）的正投影面与相邻建筑的外墙面相交的，为相对布置。（见下图）



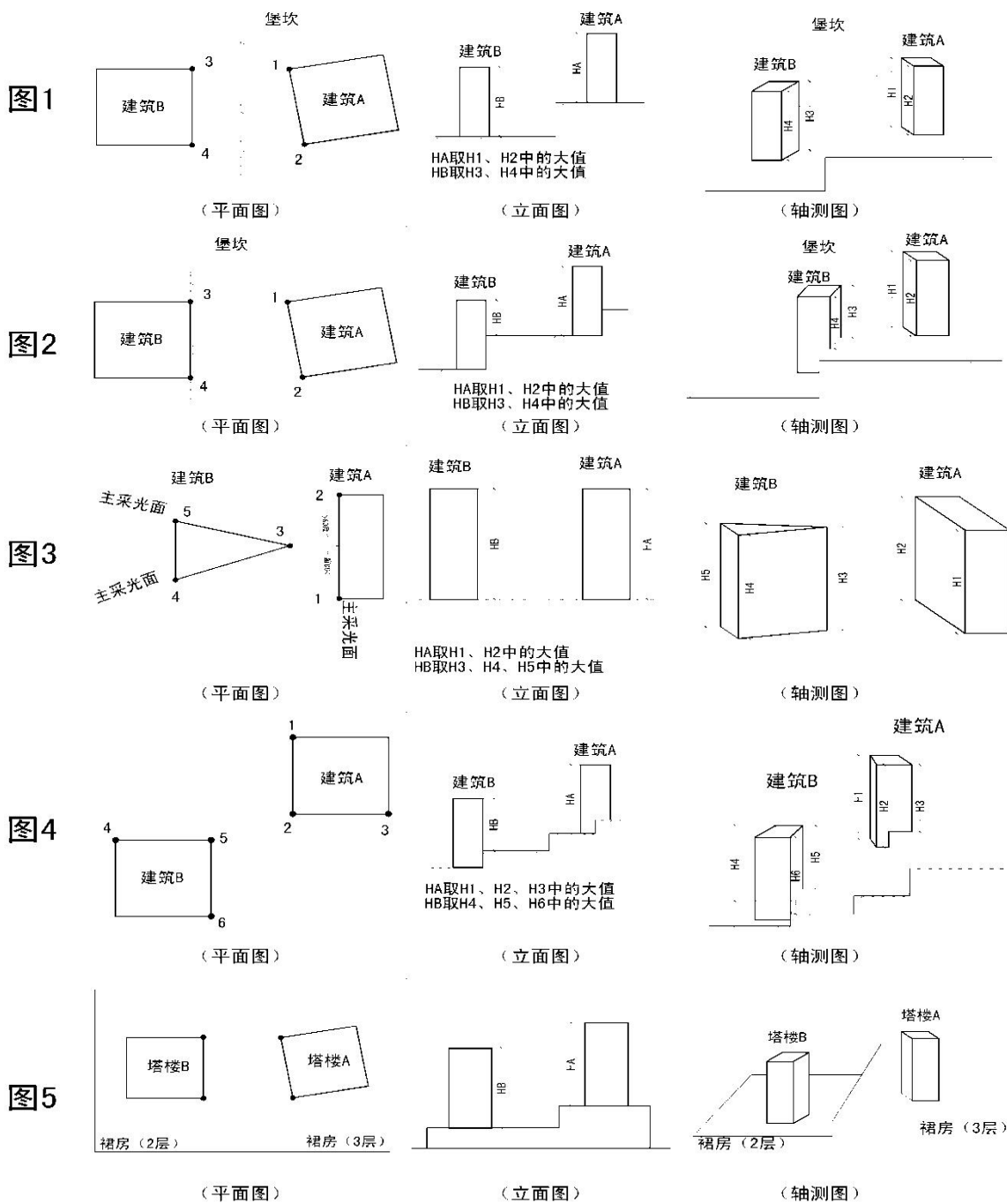
10.错位布置：建筑任一外墙面（含阳台、外廊、飘窗等）的正投影面与相邻建筑的各外墙面均不相交的，为错位布置。（见下图）



11.建筑相对面：建筑相对布置时，产生相对关系的面。若 A 建筑 A1 面的正投影面与 B 建筑的两个或者以上面（即：B1 面、B2 面……）相交，则 B1 面、B2 面……中与 A1 面夹角小于或者等于 60 度的为 A1 面的相对面，与 A1 面夹角大于 60 度的，视为与 A1 面不产生相对关系，不是 A1 面的相对面。如图所示，B1 面是 A1 面的相对面，B2 面不是 A1 面的相对面。（见下图）



12.相对高度：相邻布置的两栋建筑在计算建筑间距时所使用的立面计算高度。建筑相对布置且夹角小于或者等于 60 度时，相对高度为建筑相对面各自的计算高度（如图 1、2）；建筑相对布置但夹角大于 60 度或者错位布置时，相对高度为两建筑最近点所属外墙面各自的计算高度（如图 3、4）；同一裙楼屋面上的建筑相对高度为相邻外墙面所在的裙楼屋顶结构面至各自屋面的计算高度（如图 5）。



注：1、2、3、4、5、6点的计算高度分别为H1、H2、H3、H4、H5、H6；计算间距时，建筑A和建筑B的相对高度分别为HA和HB。

13.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。

14.半地下室：当场地自然坡度高差小于一个地下室层高(3m

以上时), 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。

15.架空层: 仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

16.容积率: 在规划项目建设用地内, 计算容积率的建筑面积总和与规划项目建设用地面积的比值。

17.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规划项目建设用地面积的比例(%)。

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

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。

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。具体计算方法应按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50535—2013)执行。

21.道路红线: 规划的城市道路(含居住区级道路)用地的边界线。

22.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。

23.城市绿线: 城市各类绿地范围的控制线。

24.城市蓝线: 城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地

等城市地表水体保护和控制的地域界线。

包括城市取水点上游 100m 和穿过城市的江河、溪流在城市规划区范围之外的相应区段，指“水体现状、规划及严格保护界线”。

25.建筑控制线：即建筑红线，指建筑物或构筑物（如外墙、台阶等）靠临街面及其他面建筑需退用地边线距离的界线。

26.重要地段：指具有重大影响、景观地带及交通走廊的功能区域，如城市（主）干路、滨河沿线、重要节点、桥头堡、高速公路（铁路、机场、国道）出入口、公园及历史街区控制保护外围、商业繁华中心等。

27.凸窗：凸出建筑外墙面的窗户。

28.露台：设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有围护设施的平台。

## 计算规则

### 一、容积率计算

计容建筑面积指计入容积率核算的建筑面积，按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353—2013）规定的计算方式执行，出现下列情况的，执行本规则。

1.居住建筑（含住宅式公寓）层高若大于 3.6m、小于或者等于 5.8（即 3.6+2.2）m 的，不论层内是否设有夹层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 2 倍计算；层高大于 5.8m、小于或者等于 8（即 5.8+2.2）m 的，不论层内是否设有夹层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 3 倍计算；层高大于 8m 的，以此类推。

跃层式居住建筑，其门厅、起居室的通高部分不超过该层套内建筑面积的 30%且小于或者等于 7.2m 的，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；通高部分超过该层套内建筑面积的 30%或者大于 7.2m 的，按照本条第一款的规则计算。除门厅、起居室、与起居室相连的封闭式阳台之外的其他部分出现通高情况的，按照本条第一款的规则计算。

2.办公建筑标准层层高大于 4.2m，小于或者等于 6.4（即 4.2+2.2）m 的，不论其层内是否设有夹层，其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 2 倍计算；层高大于 6.4m、小于或者等于



8.6 (即  $6.4+2.2$ ) m 的, 不论其层内是否设有夹层, 其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 3 倍计算; 层高大于 8.6m 的, 以此类推。

3. 酒店建筑标准层层高大于 4.9m, 小于或者等于 7.1 (即  $4.9+2.2$ ) m 的, 不论其层内是否设有夹层, 其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 2 倍计算; 层高大于 7.1m、小于或者等于 9.3 (即  $7.1+2.2$ ) m 的, 不论其层内是否设有夹层, 其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 3 倍计算; 层高大于 9.3m 的, 以此类推。

4. 商业建筑 (含各类配套服务建筑), 层高大于 5.7m、小于或者等于 7.9 (即  $5.7+2.2$ ) m 的, 不论层内是否设有夹层, 其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 2 倍计算; 层高大于 7.9m、小于或者等于 10.1 (即  $7.9+2.2$ ) m 的, 不论层内是否设有夹层, 其计容建筑面积按照该层水平投影面积的 3 倍计算; 层高大于 10.1m 的, 以此类推。

5. 仓储、工业厂房等建筑层高大于 8m, 计容建筑面积按照该层水平投影面积的 2 倍计算, 有特殊要求的除外。

6. 公共建筑公共部分的门厅、大堂、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。

7. 建筑首层架空部分作为绿化、公共休闲、通道等公共活动使用的建筑面积不计入计容建筑面积。

8. 三面嵌入或全嵌入的地下室、地下车库出入口、地下车库附建的排风口以及半地下室中除住宅、商业服务设施 (含库房)

外的其它各类建筑面积不计入容积率。

9.社区服务用房建筑面积可不计入计容建筑面积。

10.对外使用的公共厕所，其建筑面积可不计入计容建筑面积。

11.垃圾用房的建筑面积不计入计容建筑面积。

## 二、建筑密度计算

在规划项目建设用地内，建筑物的基底面积总和与规划项目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。

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

## 三、建筑高度计算

1.机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等周围的建筑，当其处在各种技术作业控制区范围内，应按建筑物室外地面及建筑物和构筑物最高点的高度计算；

2.平屋顶建筑应按建筑物室外自然地坪至屋顶女儿墙计算；除民用机场净空、文物保护区外的坡屋顶建筑以建筑室外自然地坪至其檐口计算；下列突出物不计入建筑高度：

①局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过四分之一；

②突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；

③空调冷却塔等设备。

#### 四、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按照《住宅设计规范》(GB50096—2011)执行,设备层 $\geq 2.2\text{m}$ 计入层数;

2.架空层计入层数。

#### 五、绿地面积计算

1.宅旁(宅间)绿地、院落式组团绿地、开敞型院落组团绿地、其他块状、带状公共绿地面积起止界的计算:

①绿地边界对宅间路等内部道路算到路边,对有明确红线的组团或以上道路算至红线;

②距建筑物外墙脚 1.0m;

③算至用地红线或围墙;

④组团绿地中,作为景观组成部分的小品、亭台、曲廊、水池、溪流、步道等,可以一并计入绿地面积计算,但该部分面积不得大于绿地面积的 30%。

2.停车场绿地面积计算:满足以下规定的前提下,可将室外停车场用地面积的 20%计入绿地面积:

①停车场(位)用地全部为植草砖铺地;

②停车场(位)用地内平均每个车位一棵树(乔木、胸径 $\geq 10\text{cm}$ );

③停车场(位)的车位尺寸符合国家有关规范的规定。

3.架空层内绿地面积计算:建筑物首层为架空层时,架空层

内绿地计算起止界可从柱外缘或边梁外缘投影线起算，至架空层内架空层净高一倍处，计入绿地面积计算。

#### 4. 树阵及树池的绿地面积计算：

①对于小区内一些采用树阵植树方式的场地，如均为乔木、树距不大于 5.0m、且树阵的面积不小于 400 m<sup>2</sup>的，按树阵面积计算绿地面积；

②对于单植乔木（如行道树等），按树池面积计入绿地面积，或按每株 1.0 m<sup>2</sup>计入绿地面积。

5.若利用地形高差建设的平台和方便居民出入的地下室或半地下建筑的屋顶作为绿地且绿化覆土厚度不小于 1.2m 时，其实际绿化面积计入绿地面积计算。

6.在建设项目用地范围内，为方便居民室外活动提供的大于 200 m<sup>2</sup>（旧城 150 m<sup>2</sup>）的公共活动空间，可计入绿地面积计算。

附录 3

## 巴中市建设项目规划指标审查表

建设项目名称		建设项目地址				
建设单位						
设计依据	□控制性详细规划（编号）：		□规划设计条件（编号）：			
项目总体指标及相关要求	序号	分项	单位	控规指标（规划设计条件）	规划设计方案指标	
	1	用地面积	m <sup>2</sup>			
	2	总建筑面积		m <sup>2</sup>		
		其中	计入容积率面积	m <sup>2</sup>		
			不计入容积率面积	m <sup>2</sup>		
		按±0.00分	地上	m <sup>2</sup>		
			地下	m <sup>2</sup>		
		按使用功能分	住宅	m <sup>2</sup>		
			商业	m <sup>2</sup>		
			地下车库	m <sup>2</sup>		
	设备用房		m <sup>2</sup>			
	物业管理用房		m <sup>2</sup>			
	社区用房		m <sup>2</sup>			
		底层架空层	m <sup>2</sup>			
		其他配套用房	m <sup>2</sup>			
3	建筑基底面积	m <sup>2</sup>				
4	建筑密度	%				
5	容积率					
6	绿地率	%				
7	建筑高度（檐口）/层数	m/层数				

项目 总 体 指 标 及 相 关 要 求	8	建筑后退道路 红线（边界距 离）		东	m		
				南	m		
				西	m		
				北	m		
	9	停车泊位	机 动 车	地上	车位/面积		
				地下（充电桩车 位）	车位/面积		
				住宅	车位/面积		
				商业	车位/面积		
				非机动车	车位/面积		
	10	主要出入口方向					
	11	室内地坪标高（m）			1#		
					2#		
					3#		
					4#		
	12	居住户数			户		
13	公建配套						
14	市政基础设施						
15	其他						
其他控制要求：					我单位承诺：设计文件严格按照 相关规范要求编制及统计各项经济 技术指标,对其真实性及数据的准确 性负责,并自愿承担虚报、瞒报、造 假等行为引起产生的一切法律责任。		
备注	该表由设计单位填写，请对照规划设计条件 （或控规）的相关指标，认真自审。				（报送单位盖章）（设计单位盖章） 年 月 日 年 月 日		
被委托初审人意见							
被委托审核人意见							
被委托审核单位意见							

附录 4

## 幢号工程建筑面积计算值明细表

栋号	部位	部位编号	主要功能	层高(m)	层数(层)	标准层建筑面积(m <sup>2</sup> )	标准层建筑面积计算值(m <sup>2</sup> )	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	总建筑面积计算值(m <sup>2</sup> ) (即计容部分建筑面积)	备注	
1	塔楼	1									
		2									
		3									
	裙楼	1层									
		2层									
		3层									
	地下室	-1层									
		-2层									
	小计										
2	塔楼	1									
		2									
		3									
	裙楼	1层									
		2层									
		3层									
	地下室	-1层									
		-2层									
	小计										

栋号	部位	部位编号	主要功能	层高 (m)	层数 (层)	标准层建筑面积 (m <sup>2</sup> )	标准层建筑面积计算值 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积计算值 (m <sup>2</sup> ) (即计容部分建筑面积)	备注	
3	塔楼	1									
		2									
		3									
	裙楼	1层									
		2层									
		3层									
	地下室	-1层									
		-2层									
		-3层									
		小计									
	总计										
备注	该表由设计单位填写，请对照规划设计条件（或控规）的相关指标，认真自审。					<p>我单位承诺：设计文件严格按照相关规范要求编制及统计各项经济技术指标,对其真实性及数据的准确性负责,并自愿承担虚报、瞒报、造假等行为引起产生的一切法律责任。</p> <p style="text-align: center;">(报送单位盖章) 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">(设计单位盖章) 年 月 日</p>					
											被委托初审人意见
	被委托审核人意见										
	被委托审核单位意见										

填表说明:

- 1.建筑面积计算值的有关要求详见《巴中市城市规划管理技术规定》
- 2.层高按本层建筑的层高填写（如同一层内有不同层高，应在备注栏中注明），裙楼、地下层部分可分层计算，也可综合计算。在同一“大底板”上的建筑应汇总小计
- 3.无地下层、无裙楼的建筑以单体建筑为一个栋号单位，按“小计”栏的内容填写；对单栋独立建筑，可根据实际情况对上表内容取舍填写，但地下层部分内容须单列
- 4.地下层除车库用房、人防工程和设备用房以外的其他用房均计入容积率核算



## 附录 5

# 规划用地混合性兼容规定表

### 5—1 规划居住用地兼容性规定表

主要用地性质	居住用地（07）
允许兼容	文化用地（0803）、科研用地（0802）、教育用地（0804）、体育用地（0805）、社会福利用地（0807）、零售商业用地（090101）、餐饮用地（090103）、旅馆用地（090104）、商务金融用地（0902）、娱乐用地（0903）、其他商业服务业用地（0904）、广场用地（1403）
禁止兼容	机关团体用地（0801）、文物古迹用地（1504）、批发市场用地（090102）、公用设施营业网点用地（090105）、工业用地（1001）、物流仓储用地（1101）

### 5—2 规划公共管理与公共服务设施用地、 商业服务业用地兼容性规定表

主要用地性质	机关团体用地（0801）	文化用地（0803）	教育用地（0804） 科研用地（0802） 〔中小学用地（080403）除外〕	商业用地（0901）〔批发市场用地（090102）除外〕、商务金融用地（0902）、娱乐用地（0903）、其他商业服务业用地（0904）	批发市场用地（090102）	中小学用地（080403）、体育用地（0805）、医疗卫生用地（0806）、使领馆用地（1502）、宗教用地（1503）、娱乐用地（0903）	文物古迹用地（1504）
--------	--------------	------------	---	--	----------------	---	--------------

允许兼容	文化用地(0803)、教育用地(0804)、科研用地(0802)、体育用地(0805)、社会福利用地(0807)、绿地与开敞空间用地(14)	机关团体用地(0801)、教育用地(0804)、体育用地(0805)、社会福利用地(0807)、绿地与开敞空间用地(14)	文化用地(0803)、体育用地(0804)、社会福利用地(0807)、绿地与开敞空间用地(14)	文化用地(0803)、教育用地(0804)、体育用地(0805)、医疗卫生用地(0806)、社会福利用地(0807)、商务金融用地(0902)、娱乐用地(0903)、公用设施营业网点用地(090105)[加油、加气站用地除外]、居住用地(07)、绿地与开敞空间用地(14)	零售商业商用地(090101)、餐饮用地(090103)、旅馆用地(090104)、商务金融用地(0902)、公用设施营业网点用地(090105)[加油、加气站用地除外]、绿地与开敞空间用地(14)	绿地与开敞空间用地(14)	
禁止兼容	文物古迹用地(1504)、商业服务业用地(09)、居住用地(07)、工业用地(1001)、物流仓储用地(1101)	文物古迹用地(1504)、商业服务业用地(09)、居住用地(07)、工业用地(1001)、物流仓储用地(1101)	文物古迹用地(1504)、商业服务业用地(09)、居住用地(07)、工业用地(1001)、物流仓储用地(1101)	文物古迹用地(1504)、批发市场用地(090102)、工业用地(1001)、物流仓储用地(1101)	文物古迹用地(1504)、居住用地(07)、工业用地(1001)、物流仓储用地(1101)	公共管理与公共服务用地(08)、商业服务业用地(09)、居住用地(07)、工业用地(1001)、物流仓储用地(1101)	公共管理与公共服务用地(08)、商业服务业用地(09)、居住用地(07)、工业用地(1001)、物流仓储用地(1101)、绿地与开敞空间用地(14)

### 5—3 规划工业用地、物流仓储用地兼容性规定表

主要用地性质	工业用地（1001）	物流仓储用地（1101）
允许兼容	物流仓储用地（1101）、广场用地（1403）	工业用地（1001）、广场用地（1403）
禁止兼容	居住用地（07）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）	居住用地（07）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）

注：1.未列入本表的兼容性质要求的，应当在土地供应前，由自然资源和规划部门经专题论证确定

2.居住用地（07）、商业服务业用地（09）类用地为主要用地性质，公共管理与公共服务用地（08）类用地为兼容用地性质的，控制性详细规划中未明确主要用地性质和兼容用地性质各自对应的用地面积、用地边界、计容建筑面积的，应当在建设用地规划条件函中予以明确

3.其他用地性质为主要用地性质，绿地与开敞空间用地（14）为兼容用地性质的，应当在建设用地选址意见书或者建设用地规划条件函中明确绿地、广场的用地面积、规划布局要求、是否纳入绿地率计算等内容

4.建设用地内规划的配套设施、无法独立占地的街道综合服务中心不受本表限制