

吴忠市城乡管理技术规定

(试行)

吴忠市自然资源局

宁夏建筑设计研究院有限公司

二〇二四年七月

目 录

第一章 总 则.....	- 1 -
第二章 建设用地规划管理.....	- 1 -
第三章 建筑容量控制指标.....	- 4 -
第四章 建筑间距.....	- 4 -
第五章 建筑退让.....	- 9 -
第六章 建筑物高度控制.....	- 12 -
第七章 公共服务设施.....	- 13 -
第八章 道路与交通设施.....	- 21 -
第九章 绿化与景观.....	- 35 -
第十章 环境卫生设施.....	- 40 -
第十一章 市政管线工程.....	- 42 -
第十二章 城市安全与防灾.....	- 49 -
第十三章 乡村建设管理.....	- 52 -
第十四章 证后管理.....	- 56 -
第十五章 规划变更管理.....	- 60 -
第十六章 附 则.....	- 67 -
附录一：名词解释.....	- 68 -
附录二：建筑面积计算规则.....	- 72 -
附录三：建筑高度、建筑间距计算规则.....	- 79 -
附录四：建设工程方案设计总平面图编制规定.....	- 81 -
综合技术经济指标表.....	- 85 -
附表一 各类建设用地适建范围表.....	- 86 -
附表二 建筑容量控制指标最大值表.....	- 88 -

附表三 建设项目停车泊位配建指标最小值表..... - 89 -
附表四 敷设各类市政管线间最小水平净距离 (m) - 90 -

第一章 总 则

第一条 为了加强国土空间规划的标准化和规范化管理，保障国土空间规划的顺利实施，合理利用土地和空间资源，完善公共服务设施配套，改善人居环境，根据国家、自治区现行有关法律、规范和标准，结合吴忠市实际情况，制定本规定。

第二条 凡在吴忠市利通区和青铜峡市行政管辖范围内进行的规划、设计与实施建设等相关活动除遵守有关法律、规范、规章、规范性文件和技术标准外，应遵守本规定，红寺堡区、盐池县和同心县可参照本规定执行。

第二章 建设用地规划管理

第三条 本市建设用地分类按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

第四条 各类建设用地的划分应遵循土地使用相容性原则，按照经批准的详细规划执行；尚无经批准的详细规划的，参照附表一规定进行约定。凡附表一中未列入的建设项目，由自然资源部门根据环境影响评价结论和基础设施条件，具体核定适建范围。

第五条 土地使用功能超出用地兼容性规定的适建

用途或比例，需要采用两种或两种以上用地性质（不包括商品住宅）组合表达的复合型用地，按照《自然资源厅关于推进混合产业用地高效配置的通知》相关要求执行。城乡建设用地应当遵循“整体规划、综合开发、配套建设、节约集约、完善功能、改善环境”的原则合理布局。

第六条 城镇国有土地使用权出让、转让合同必须附具规划条件及附图。

规划条件包括下列内容：

- （一）出让地块的位置、面积、用地范围；
- （二）用地性质和容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、建筑退让等土地开发强度指标；
- （三）规划设计要求，包括建筑高度/层数、建筑长度、建筑红线、建筑采光、交通出入口方位、停车泊位、需配置的公共设施等配置要求，以及建筑风格色彩、绿色建筑设计、海绵城市建设等相关要求；
- （四）报审图纸要求、市政设施建设（充电设施、光纤入户、通信基站等）要求和遵守事项；
- （五）周边建设和环境、安全要求。

第七条 国有土地使用权出让合同中已经确定的规划条件不得擅自变更。修改规划条件应当遵循不得损害公共利益和利害关系人合法权益的原则。规划条件变更应当

符合法律、法规以及相关规范、经依法批准的详细规划的要求。变更内容不符合详细规划的，应当依法定程序修改详细规划后方可办理规划条件变更手续。

第八条 红线、绿线、蓝线、紫线、黄线内用地必须按各自的有关规定严格保护。

在文物保护单位建设控制地带内进行的建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌，不应建设污染文物保护单位及其环境的设施，不应进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动；工程设计方案应根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报自然资源部门批准。

第九条 城镇开发边界内建设项目用地规模规定：

（一）建设项目宜以规划道路红线宽 12 米以上道路围合的街坊进行整体开发建设，且单宗住宅用地规划不应大于 14 公顷；

（二）街坊内剩余用地规模小于 5 亩的，一般不宜进行商品住宅项目开发，原则上用于小微公园、公共停车场和市政设施、公益性公共设施等建设；

（三）规划宽度在 40 米及 40 米以上的城市主干路，道路红线两侧预留的城市发展用地宽度不宜小于 50 米。

第十条 城镇开发边界内因建设项目施工、地质勘察

等使用临时用地的，应向市、县自然资源主管部门申请临时建设用地规划许可和临时用地审批。临时用地的范围、选址要求、使用期限、审批条件、用地恢复等应符合《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》、《宁夏回族自治区城镇规划区临时建设和临时用地规划管理办法》等相关规定。

第三章 建筑容量控制指标

第十一条 新建、改建、扩建工程的建筑容量控制指标，应按已编制的详细规划执行，未编制详细规划的区域，其建筑容量控制指标参照附表二的规定进行约定。

第十二条 在同一个地块内，现有建筑的建筑容量控制指标已达到或超过附表二规定值的建筑物，不应进行扩建、加层；建筑容量控制指标虽未达到附表二的规定值，但其扩建、加层对城市环境及原有空间布局有不良影响的，亦不应扩建和加层。

第十三条 建筑物底层架空部分如进行绿化，并作为社区公共空间使用，应计入绿地面积。

第四章 建筑间距

第十四条 建筑间距除应当满足消防、交通、卫生、

环保、抗震、工程管线、建筑保护和城市空间景观等方面的要求外，还应当符合本章规定。

新建建筑间距应当保证受遮挡的新建住宅建筑底层居室大寒日有效日照时间不少于 3 小时。旧区改建的项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但应满足《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《建筑设计防火规范》GB 50016 及所在片区详细规划的要求，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；旧区改建项目相邻地块住宅建筑有效日照时间不应少于 3 小时。大寒日有效日照时间带为上午 8 点至下午 16 点，日照间距系数为 1.64。

第十五条 多层、低层住宅建筑间距不应小于下表的规定：

建筑平行布置		建筑垂直布置		建筑山墙对山墙	
南北朝向	$L \geq SH$	山墙在南侧	$L \geq H_1$	多层对多层	$L \geq 8m$
		山墙在北侧	$L \geq 0.5H$ (最小为 9m)		
东西朝向	$L \geq SH$	山墙在东、西侧	$L \geq 9m$	低层对低层	$L \geq 6m$

注：1.L 为建筑间距，S 为日照间距系数，H 为遮挡建筑遮阳点与被遮挡建筑底层窗台面的相对高度， H_1 为南北向建筑物高度；2.山墙宽度不应大于 14m；3.低、多层住宅建筑日照间距不做方位折减。

垂直布置的住宅建筑山墙宽度不应大于 16 米；居于南侧建筑，山墙宽度大于 16 米时，距北侧建筑间距按平

行布置的住宅建筑控制。

对照上表规定计算的建筑间距不能满足消防间距或通道要求的，应当按消防间距或通道的实际要求进行控制。

第十六条 多层、高层条式住宅建筑与高层条式住宅建筑间距不应小于下表的规定：

建筑平行或非平行、垂直布置	建筑垂直布置		建筑山墙对山墙
L≥SHT (多层住宅为遮挡建筑时)	山墙在东、西、南侧	L≥满足日照(最小18m)	建筑开窗 L≥18m; 建筑不开窗(不包含卫生间窗: 高层与多层 L≥13m), 高层与高层 L≥10m
	山墙在北侧	L≥满足日照(最小20m)	

不同方位间距折减换算表

方位	0° <-≤15°	15° <-≤30°	0° <-≤45°	45° <-≤60°	>60°
折减值	1.00L	0.90L	0.80L	0.90L	0.95L

注：1.L为建筑间距，S为日照间距系数，H为遮挡建筑遮阳点与被遮挡建筑底层窗台面的相对高度，T为方位折减系数；2.建筑面宽不超过40米的为点式建筑，超过40米的为条式建筑；3.山墙宽度不应大于16米。

垂直布置的多层、高层条式住宅建筑山墙宽度不应大于16米；居于南侧建筑，山墙宽度大于16米时，距北侧建筑间距按平行布置的住宅建筑控制。

对照上表规定计算的建筑间距不能满足消防间距或通道要求的，应当按消防间距或通道的实际要求进行控制。

第十七条 高层住宅建筑应与受其影响的周边地区统一规划，并进行日照分析，保证高层住宅建筑之间及受影响的周边地区住宅建筑的有效日照时间符合大寒日不

应少于 3 小时日照要求。在有效日照时间内，被高层建筑遮挡的住宅建筑计算起点位置应获得日照的连续时间值或 2 个时间段的累加值。高层建筑与其北侧住宅建筑间距不应小于 40 米（含平行布置与错位重叠）。

第十八条 产生遮挡的新建高层住宅建筑面宽不应超过 70 米。建筑面宽超过 70 米的高层建筑(含高层住宅)与其它各类住宅建筑平行布置时，其建筑间距不应按照日照分析确定，应按照第十四条、第十六条、第十七条的规定执行。城市道路南侧规划的高层建筑面宽不宜超过 60 米。

第十九条 非住宅建筑的间距，应当符合下列规定：

（一）高层与高层建筑平行布置时的间距最小值为 30 米；平面布局为点式时，侧向间距不应小于 30 米；如建筑高度超过 80 米，需进行综合评审。

（二）高层建筑与多层、低层建筑平行布置时，高层在北侧的间距最小值为 15 米；高层在南侧的间距最小值为 30 米；

（三）多层与多层建筑平行布置时的间距不少于 15 米，并满足消防安全间距要求；

（四）非住宅建筑的间距除满足上述要求外，还应满足消防、交通、卫生、环保、人防、避震疏散、工程管线布设、建筑保护和施工安全等特殊要求。

第二十条 非住宅建筑与住宅建筑的间距,应当符合下列规定:

(一)被遮挡建筑为住宅建筑时,其间距按照本规定第十六条至第二十条控制;

(二)被遮挡建筑为非住宅建筑时,其间距按本规定第二十一条控制;

(三)非住宅建筑与住宅建筑的山墙间距按照建筑设计防火规范的规定控制。

第二十一条 商住综合楼被遮挡,在计算建筑间距时,其商业部分不考虑日照要求,除满足住宅日照间距要求外,还必须符合以下规定:

(1)遮挡楼为低层(1—3层)时,与被遮挡的商住综合楼两楼间距不宜小于10米;

(2)遮挡楼为多层(4—9层)时,与被遮挡的商住综合楼两楼间距不宜小于20米;

(3)遮挡楼为高层(10层以上)时,与被遮挡的商住综合楼两楼间距不宜小于30米。

第二十二条 托儿所、幼儿园的主要生活用房,应满足冬至日底层满窗日照不少于3小时,室外活动场地应有1/2以上面积在标准建筑日照阴影线之外;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，中小学南向的普通教室应满足冬至日底层满窗日照不少于 3 小时；宿舍半数以上的居室应能获得同住宅居住空间相等的日照标准。

第二十三条 建筑侧向间距在满足建筑设计防火规范要求的前提下，还应考虑城市景观、敷设管线及空间通透性的要求，临北侧用地边界的或临城市道路、林带、景观水系等其它有通透性要求的地段高层建筑山墙间距不应小于 15 米。

第二十四条 建设项目的场地标高应根据周边道路标高确定，与相邻建设目标标高应基本一致。若不一致，允许根据场地排水、土方量等有高差，但高差应不大于 30 厘米，且高差值应计入建筑日照间距的计算。与相邻地块高差相差 1 米以上的，应做景观设计弥补高差带来的视觉景观缺陷。

第五章 建筑退让

第二十五条 沿建设项目用地边界和城市道路、公路、沟渠、铁路两侧及电力线路保护区边界的建筑物，其退让距离除应满足消防、抗震、防灾、电力、景观、防汛、沟渠水系保护、基础设施和交通安全等要求外，还应符合本章的规定，并考虑相邻关系，已编制详细规划的区域按详

细规划执行。

第二十六条 建筑退让用地边界：

（一）住宅建筑退让南、北两侧用地边界距离原则为日照间距的一半以上，且住宅多层 I 类建筑不小于 10 米，多层 II 类建筑不小于 15 米，高层 I 类建筑不小于 20 米，其大寒日 3 小时日照阴影范围不应超过北侧用地边界 20 米。

（二）住宅建筑退让东、西两侧用地边界的距离，多层不宜小于 6 米，高层不应小于 10 米。

（三）建筑间距应同时满足日照间距和建筑后退用地边界距离，但因基地条件限制不能同时符合规定的，经与相邻地块产权人协议并经自然资源部门核准，在确保满足日照间距的条件下，可适当减少用地边界后退距离，但必须符合消防规定。

（四）相邻地块的建筑退让距离需满足《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《建筑设计防火规范》GB 50016 及所在片区详细规划的要求，其周边地块受影响的住宅建筑有效日照时间不应少于大寒日 3 小时，且应同时满足日照分析和日照间距要求。

（五）地界线相邻地块产权为同一权利人的，统一规划时建筑退线距离无需满足规划条件中相邻地界退线要

求，不受退线距离限制。

第二十七条 建筑退让道路红线规定：

（一）地上建筑退让道路红线距离在满足日照间距的同时，不应小于下表的规定：

建筑退让规划道路最小距离表（m）

道路红线宽度 D（m）	建筑退让最小距离（m）			
	东西向道路		南北向道路	
	高层建 筑主体	多层建筑和高 层建筑裙房	高层建 筑主体	多层建筑和高 层建筑裙房
D≥40（主干路）	20	15	10	6
20≤D<40（次干路）	15	10	10	6
D<20（支路）	15	10	10	6

注：南北向道路两侧布局商业的，建筑退让距离不应小于10米。

（二）地下建筑退让用地界线、道路红线、林带、沟渠保护范围等的距离不应小于3米。

（三）围墙退让用地界线：当相邻一侧为林带或者道路时，围墙退让用地边界不应小于1米。

（四）沿街建筑物的阳台、门厅、雨篷、平台等突出建筑外墙面的建筑均不应突出建筑控制线。

第二十八条 居住区道路边缘至建筑物、构筑物的最小距离，应符合下表的规定：

居住区道路边缘至建筑物、构筑物最小距离表（m）

与建、构筑物关系		城市道路	附属道路
建筑面向道路	无出入口	3.0	2.0
	有出入口	5.0	2.5

建筑物山墙面向道路	2.0	1.5
围墙面向道路	1.5	1.5
注：道路边缘对于城市道路是指道路红线；附属道路分两种情况：道路断面设有 人行道时，指人行道的边线；道路断面未设人行道时，指路面边线。		

第二十九条 建筑退让城市绿化带，应根据绿化带、沟渠、水面的等级及环境需求进行合理退让，但不应小于下表的规定：

建筑退让城市绿化带最小距离表（m）

绿化带位置	建筑退让最小距离	备注
道路两侧	10	6层及以下纯住宅建筑可酌情降低， 但不应小于5米
沟渠、水面 两侧	10	6层及以下纯住宅建筑可酌情降低， 但不应小于5米

第三十条 建筑退让公路两侧距离，应自公路路堤两侧排水沟外边缘（无排水沟时为路堤或者护坡道坡角）以外，或路堑坡顶截水沟外边缘（无截水沟为坡顶）以外起，国道不少于20米；省道不少于15米；县道不少于10米；乡道不少于5米。除公路防护、养护需要外，禁止任何单位和个人擅自在公路两侧建筑退让范围内修建建筑物、地面构筑物或者其他工程设施。

第六章 建筑物高度控制

第三十一条 建筑物的高度除应符合国家及地方消防、安全、日照等要求外，还应同时符合本章的规定，并

考虑相邻关系，已编制详细规划的区域按详细规划执行。

第三十二条 在有净空高度和信号通道限制的飞机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）等特殊设施周围和通道、景观视廊上，新建、扩建和改建建筑物的高度应符合有关净空高度、通道限制和景观视廊的规定。

第三十三条 在文物保护单位、历史建筑周围的建设控制地带内新建、改建、扩建建筑物，其建筑高度和退让距离应按照文物保护、历史街区保护规划或相关历史建筑保护图则的规定执行。

在风景名胜区、自然保护区和城市公园周边新建、改建、扩建建筑物的，还应符合景观规划和有关规定的要求。

第三十四条 建筑沿景观水道蓝线布置，多层建筑的高度（H），不宜超过建筑的退让距离（S），即： $H \leq S$ ；高度为 27 至 50 米的建筑，其高度不宜超过建筑退让距离的 0.7 倍，即： $H \leq 0.7S$ ；高度大于等于 50 米的建筑，其高度不宜超过建筑退让距离的 0.5 倍，即： $H \leq 0.5S$ 。

第七章 公共服务设施

第三十五条 中小学、幼儿园的设置规定如下：

（一）中小学、幼儿园应按照下表分级设置：

中小学、幼儿园设施规定表

居住人口规模（万人）	教育设施	规模（班）
3-3.5	初级中学	36
1.5	小学	36
1	幼儿园	18

（二）中小学、幼儿园用地面积不应小于下表的规定，并满足相关设计规范的要求：

中小学、幼儿园用地标准表

教育设施	用地标准（m ² /生）	班级规模（座/班）
中学（高级）	≥35	50
中学（初级）	≥30	50
小学	≥23	45
幼儿园	≥15	30

（三）中小学、幼儿园建筑面积不应小于下表的规定，并满足相关设计规范的要求：

中小学、幼儿园建筑面积标准表

教育设施		建筑面积标准（m ² /生）	备注
完全中学	新建	≥15	中小学每一名住校生增加4平方米建筑面积。
	改扩建	≥10	
初级中学		≥10	
小学		≥10	
幼儿园		≥10	

（四）学校选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段，并在主入口处预留开阔场地作为临时接送停车泊位。初中服务半径不宜大于1000米，小学服务半径不宜大于500米，幼儿园服务半径不宜大于300米。

（五）托儿所、幼儿园的儿童用房和儿童游乐厅等儿

童活动场所宜设置在独立的建筑内，且不应设置在地下或半地下；当采用一、二级耐火等级的建筑时，不应超过3层；采用三级耐火等级的建筑时，不应超过2层；采用四级耐火等级的建筑时，应为单层；确需设置在其他民用建筑内时，应符合《建筑设计防火规范》GB 50016规定。

（六）各类小学的主要教学用房不应设在四层以上，各类中学的主要教学用房不应设在五层以上，新建中小学校应推广采用轻型抗震结构体系。

（七）托儿所、幼儿园周围一百米范围内禁止规划设置集贸市场和垃圾转运站、娱乐场所、网吧等产生噪声、废弃物的设施；中小学校建设应远离殡仪馆、医院的太平间、传染病院等建筑，与易燃易爆场所间的距离应符合现行国家标准有关规定。

第三十六条 居住区应按照十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区及居住街坊四级配置基础公共服务设施，其分级控制规模应符合下表的规定：

居住区分级控制规模

距离与规模	十五分钟生活圈居住区	十分钟生活圈居住区	五分钟生活圈居住区	居住街坊
步行距离（m）	800-1000	500	300	--
居住人口（万人）	5-10	1.5-2.5	0.5-1.2	0.1-0.3
住宅数量（套）	17000-32000	5000-8000	1500-4000	300-1000

第三十七条 居住区基础公共服务设施分级设置应符合下表的规定:

十五分钟生活圈居住区配套设施

类别	单项规模		设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	
卫生服务中心(社区医院)	1700-2000	1420-2860	(1) 一般结合街道办事处所辖区域进行设置,且不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻; (2) 服务半径不宜大于 1000m; (3) 建筑面积不得低于 1700 m ² 。
门诊部	--	--	(1) 宜设置与辖区内位置适中、交通方便的地段; (2) 服务半径不宜大于 1000m。
养老院	7000-17500	3500-22000	(1) 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心; (2) 一般规模宜为 200 床-500 床。
大型多功能运动场地	--	3150-5620	(1) 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; (2) 服务半径不宜大于 1000m; (3) 宜集中设置篮球、排球、7 人足球场。
文化活动中心(含青少年、老年)	3000-6000	3000-12000	(1) 宜结合或靠近绿地设置; (2) 服务半径不宜大于 1000m。
社区服务中心(街道级)	700-1500	600-1200	(1) 一般结合街道办事处所辖区域设置;(2) 服务半径不宜大于 1000m; (3) 建筑面积不应低于 700m ² 。
街道办事处	1000-2000	800-1500	(1) 一般结合所辖区域设置; (2) 服务半径不宜大于 1000m。
司法所	80-240	--	(1) 一般结合街道所辖区域设置; (2) 宜与街道办事处或其他行政管理单位结合建设,应设置单独出入口。
派出所	1000-	1000-2000	(1) 宜设置于辖区内位置适中、交通

类别	单项规模		设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	
	1600		方便的地段； (2) 2.5万-5万人宜设置一处； (3) 服务半径不宜大于 800 m。

十分钟生活圈居住区配套设施

类别	单项规模		设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	
中型多功能运动场地	--	1310-2460	(1) 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局； (2) 服务半径不宜大于 500m； (3) 宜集中设置篮球、排球、5人足球场。
商场	1500-3000	--	(1) 应集中布局在居住区相对居中的位置； (2) 服务半径不宜大于 500m。
菜市场或生鲜超市	750-1500 或 2000-2500		(1) 服务半径不宜大于 500m； (2) 应设置机动车、非机动车停车场。

五分钟生活圈居住区配套设施

类别	单项规模		设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	
社区服务站	600-1000	500-800	(1) 服务半径不宜大于 300m； (2) 建筑面积不得低于 600m ² 。
文化站	250-1200	--	(1) 宜结合或靠近公共绿地设置； (2) 服务半径不宜大于 500m。
小型多功能运动(球类)场地	--	770-1310	(1) 服务半径不宜大于 300m； (2) 用地面积不宜小于 800 m ² ； (3) 宜配置半场篮球场 1 个、门球场地 1 个、乒乓球场地 2 个； (4) 门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施。

室外综合健身场地 (含老年户外 活动场地)	--	150- 750	(1) 服务半径不宜大于 300m; (2) 用地面积不宜小于 150m ² ; (3) 老年人户外活动场地应设置休憩设施, 附近宜设置公共厕所; (4) 广场舞等活动场地设置应避免噪声扰民。
老年人日间照料中心	350- 750	--	服务半径不宜大于 300m。
社区卫生服务站	120- 270	--	(1) 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区, 宜设置社区卫生站加以补充; (2) 服务半径不宜大于 300m; (3) 建筑面积不宜低于 200m ² ; (4) 社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口。
社区商业网点	--	--	服务半径不宜大于 300m。

居住街坊配套设施

类别	单项规模		设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	
物业管理与服务	--	--	按当地物业管理办法进行设置。
儿童、老年人活动场地	--	170-450	(1) 宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施; (2) 用地面积不应小于 170m ² 。
便利店	50-100		1000 人-3000 人设置一处。
邮件和快件送达设施	--	--	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置。

(一) 十五分钟和十分钟生活圈居住区配套设施, 应依照其服务半径相对居中布局。

(二) 十五分钟生活圈居住区配套设施中, 文化活动中心、社区服务中心(街道级)、街道办事处等服务设施宜

联合建设并形成街道综合服务中心，其用地面积不宜小于 1hm^2 。

(三)五分钟生活圈居住区配套设施中，社区服务站、文化活动站(含青少年、老年活动站)、老年人日间照料中心(托老所)、社区卫生服务站、社区商业网点等服务设施，宜集中布局、联合建设、并形成社区综合服务中心，其用地面积不宜小于 0.3hm^2 。

(四)旧区改建项目应根据所在居住区各级配套设施的承载能力合理确定居住人口规模与住宅建筑容量；当不匹配时，应增补相应的配套设施或对应控制住宅建筑增量。

第三十八条 居住地块应当配建体育活动场所、养老服务设施、托育服务设施、生活垃圾收集点、物业管理与社区用房、邮件及快件送达设施。

(一)物业管理与服务用房：地上住宅总建筑面积在5万平方米以内的，按不低于地上住宅总建筑面积的4‰配置，最少不低于120平方米；地上住宅总建筑面积超过5万平方米以上的，5万平方米部分按地上住宅总建筑面积的4‰配置，超过部分按不低于2‰的建筑面积增加配置，配建位于地面以上一至二层，二层及以上宜设置电梯。

(二)社区用房：凡新建小区须按每户不低于0.3平方米的要求建设社区服务用房，用于小区业委会办公、阅

览室、居民活动、警务室等功能，1500户以上规模的小区配置面积不应少于500平方米，房屋设置相对独立；应建于沿街或小区中心等交通便利位置，以低楼层（1-2层）为宜，位于二层以上的应设置电梯，通风采光情况良好，水电暖卫等基本设施配套齐全。并按每户不低于0.5平方米的标准配套建设一定的室外活动场地（如老年人活动场地、青少年校外活动场地等）。500户以上小区设面积不小于20平方米警务室1处。社区用房由建设单位投资建设，交由辖区政府主管部门统筹调配使用管理。

（三）养老服务设施：按居住人口人均建筑面积不少于0.1平方米配置，以低楼层（1-2层）为宜，二层及以上应设置电梯。鼓励统筹配建集中养老设施，主要为老年人日托服务、文体娱乐、康复训练、老年饭桌等。

（四）托育服务设施：按每千常住人口不少于10个托位、每个托位建筑面积不少于8平方米的标准配套建设。

第三十九条 公共建筑、居住建筑应按国家现行《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019、《无障碍设计规范》GB 50763及有关专业规范标准执行，设置无障碍及残疾人专用通道等设施。

第八章 道路与交通设施

第一节 城市道路

第四十条 城市道路规划和建设应以国土空间总体规划为依据，与相关专项规划相衔接，按照全面规划、综合开发、配套建设的原则，并符合有关规范和本章规定。

第四十一条 城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路。城市道路等级由国土空间总体规划、综合交通规划和道路网专项规划等确定。城市各级道路规划指标可按下表的规定执行：

城市各级道路规划指标

指标 等级	设计车速 (km/h)	道路中机动车条 数(条)	道路红线宽 度(m)	每车道宽度 (m)
快速路	60-80	6-10	50-60	3.75
主干路	40-60	4-8	30-50	3.5-3.75
次干路	30-50	4-6	20-30	3.5
支路	20-30	2-4	10-20	3.25-3.5

注：上表道路红线宽度不应包括两侧绿化带宽度。

第四十二条 道路网节点上相交道路的条数一般应为 4 条，特殊情况不应超过 5 条。道路一般应垂直相交，最小夹角不应小于 45 度。

道路应避免设置错位的 T 字型路口。原有的错位 T 字型路口，有条件的应逐步规划调整。

第四十三条 城市道路交叉口的形式可按下表的规

定执行:

城市道路交叉口形式

相交道路	快速路	主干路	次干路	支路
快速路	A	A	A、B	--
主干路		A、B	B	B、C
次干路			C	C
支路				C、D

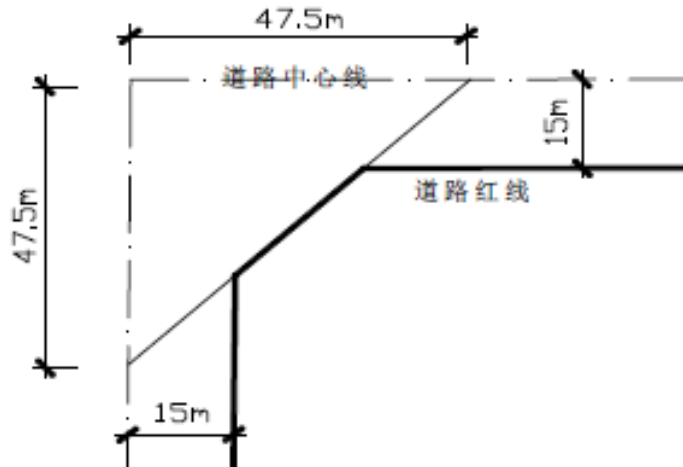
注：A 为立体交叉口；B 为展宽式信号灯平面交叉口；C 为信号灯管理平面交叉口；D 为不应设信号灯的平面交叉口。

第四十四条 城市道路平面交叉口的红线视距应符合下表规定:

合下表规定:

路宽 视距 路宽	10	15	20	25	30	35	40	45	50	60	65
10	15	17.5	20	22.5	25	27.5	30	32.5	35	40	42.5
15		25	27.5	30	32.5	35	37.5	40	42.5	47.5	50
20			32.5	35	37.5	40	42.5	45	47.5	52.5	55
25				40	42.5	45	47.5	50	52.5	57.5	60
30					47.5	50	52.5	55	57.5	62.5	65
35						52.5	55	57.5	60	65	67.5
40							60	62.5	65	70	72.5
45								65	67.5	72.5	75
50									72.5	77.5	80
60										82.5	85
65											87.5

示例如下:



两条 30 米宽的道路相交

第四十五条 城市道路与铁路相交应符合下列要求：

（一）城市道路与铁路交叉宜采用正交，斜交时交角应大于 45 度。

（二）快速路、干路与干线铁路相交时应采用立体交叉。

（三）城市道路与铁路平交时，道路线形应为直线，且直线段长度从最外侧钢轨外缘起不应小于 30 米。

（四）道路平面交叉口缘石转弯曲线切点距最外侧钢轨外缘不应小于 30 米。

第四十六条 穿越河流、铁路的道路除满足机动车通行需求外，还应满足非机动车和行人的通行需求。

第四十七条 城市道路通行净高应符合下列规定：

（一）快速路、主干路的机动车道不应低于 4 米；其他道路机动车道不应低于 4 米。

(二) 人行道、自行车道不应低于 3 米。

没有条件达到前款规定通行净高的，应设置标志横杆，采取绕行等措施。

第四十八条 建设用地内部道路与城市道路相接时，其变坡点不应进入城市规划道路红线内。

第四十九条 新建、改建城市道路工程，应符合相关规范及以下规定：

(一) 应符合城市规划确定的道路红线、竖向标高和横断面分配。

(二) 应设置方便残疾人通行的无障碍坡道及标志，并应符合现行行业标准的规定。

(三) 商业集中区等人流量高的路段宜设置步行街（区）。步行街（区）的设置不应妨碍消防及救护通道的使用。

(四) 新建、改建主、次干路一般应同时设置港湾式公共交通停靠站，港湾式停靠站长度应至少满足两个公交车停车位。

第五十条 新建、改建城市桥梁应符合桥梁设计规范要求，并遵循以下规定：

(一) 新建、改建桥梁净宽度不应小于规划道路红线宽度。

(二) 桥梁设计应考虑市政管线布设和防洪要求, 可燃、易燃、易爆工程管线不宜利用交通桥梁跨越河道沟渠。

(三) 桥梁的横断面划分应与规划道路横断面一致。

(四) 跨越铁路应满足相应级别铁路的净空要求, 跨越城市主次干路的桥梁净空高度不应小于 5 米。

第五十一条 城市道路红线内的各类市政管线应与城市道路同步敷设, 同类管线应尽量合并敷设; 城市道路红线外新建、改建市政管线, 应充分结合既有及规划绿化带、廊道等用地进行建设。建设用地范围内的通信和 110 千伏以下等级电力线路应入地敷设。中心城区内禁止新建架空的通信、110 千伏(含 110 千伏)以下电力及其他市政线路, 现有架空线应结合道路改造入地敷设。

特殊情况或临时性安排, 电力线路和电信电缆确需架空布置的, 在不影响其它设施的情况下, 同一性质的线路应同杆架设, 电信线路与供电线路不应同杆架设。

第二节 慢行交通

第五十二条 城市步行和非机动车道规划建设应遵循安全性、连续性、方便性、舒适性原则, 并符合下列规定:

(一) 城市道路应结合专项规划，合理设置非机动车道，并与机动车道隔离。

(二) 城市非机动车道最小宽度不应小于 2.5 米；非机动车专用路、非机动车专用休闲与健身道、城市主次干路上的非机动车道，以及城市主要公共服务设施周边、客运走廊 500 米范围内城市道路上设置的非机动车道，单向通行宽度不宜小于 3.5 米，并应与机动车交通之间采取物理隔离。

(三) 城市应结合各类绿地、广场和公共交通设施设置连续的步行空间；当不同地形标高的人行系统衔接困难时，应设置步行专用的人行梯道、扶梯、电梯等连接设施。

(四) 各级道路人行道最小宽度不得小于 2 米，商业、医院、学校等公共场所集中路段、火车站附近路段人行道最小宽度不得小于 4 米，长途汽车站附近路段人行道最小宽度不得小于 3 米。人行道应与车行道之间设置物理隔离。

(五) 交叉口、建设用地出入口等处的步行及自行车道必须设置缘石坡道，并满足《无障碍设计规范》GB 50763 中的无障碍要求。

第五十三条 绿道系统建设应遵循因地制宜和生态

最小干预的原则，尽量不开山、不填河、不改变原有道路的线路，可结合自行车道设置，并借河堤、公园路、林荫道等现有道路进行改造利用。绿道严禁设置在易发生滑坡、塌方、泥石流等地质灾害的地段，穿越滨水地带应注意防洪安全，设置防落水设施。城市内的绿道系统应体现海绵城市建设要求，在铺装、街道家具、绿化景观、指示标识等方面满足步行和自行车交通的需求，并与城市道路上布设的步行与非机动车通行空间顺畅衔接。

第三节 机动车出入口

第五十四条 建设项目出入口不应设置在道路渐变段、道路转弯处、人行横道处、公共交通停靠站及（地下通道）桥隧引道处。快速路、主干路两侧一般不应设置吸引大量车流、人流的公共建筑物的出入口，进入快速路的道路出入口的数量应加以限制，主次干路交叉口及其展宽段内严禁设置公共建筑和居住小区的出入口。

第五十五条 建设项目在城市道路上开设机动车出入口除应满足上条规定外，还应符合下列规定：

（一）场地临同一条道路宜只开设一个机动车出入口（消防专用道除外），控制场地出入口数量，当相邻道路为两条或两条以上时，应向较低等级城市道路开口，

不宜设置在主干路，并尽可能远离交叉口，相邻单位场地应尽可能共建机动车出入口通道。

（二）在城市道路交叉口附近设置地块及建筑物出入口时，不应设置在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内（道路交叉口计算点为道路红线交叉点），距离主干路与主干路交叉口不应小于 150 米，主干路与次干路交叉口不应小于 120 米，主干路与支路交叉口不应小于 70 米。

（三）受地形限制或交叉口无展宽段时，建设项目出入口与相邻交叉口和相邻出入口的距离应符合：在主干路上设置出入口，出入口距相邻交叉口和相邻出入口的距离不应小于 100 米；在次干路上设置出入口，出入口距相邻交叉口和相邻出入口的距离不应小于 80 米；在支路上设置出入口，出入口距相邻交叉口和相邻出入口的距离不应小于 50 米。

（四）出入口与人行横道线最边缘线的距离不应小于 5 米；距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出入口不应小于 20 米；与公共交通站台边缘的距离不应小于 15 米。

第五十六条 沿城市道路地块及建筑物出入口设置的技术要求应符合下列规定：

（一）民用建筑项目区在城市道路上设置的机动车

出入口，单车道开口宽度不应大于 5 米，双车道开口宽度不应大于 8 米；有人行出入需求的可在两侧各增加 1.5—2.0 米的人行出入口；因出入口设置与城市绿化景观融合需要扩大入口宽度的以论证通过的详细规划方案为准。加油加气站机动车出入口宜分开设置，单车道开口宽度宜为 5 米，双车道开口宽度宜为 10 米；厂区（工业建筑）在城市道路上设置机动车出入口，单向行驶出入口车行道宽度宜为 5 米至 7 米，双向行驶出入口车行道宽度宜为 7 米至 12 米，有特殊车辆通行的厂区（工业建筑）机动车出入口根据实际通行的车辆类型，确定所需要的出入口宽度。独立的消防车道净宽不应小于 4 米。

（二）机动车停车库出入口的起坡点面向城市道路时，出入口起坡点与城市道路红线的距离不应小于 8 米，平行城市道路或与城市道路斜交时，其缘石切点与城市道路红线的距离不应小于 8 米，且不应利用规划道路组织用地内部交通。

（三）入口管理设施（道闸）距离邻接道路缘石（道牙）的距离不应小于 10 米；若出入口连接地下停车库，则宜将道闸设置于地下车库坡道后方。交通流量较大的入口应设置单独的排队车场或结合城市道路设置单独的排队车道。

第四节 机动车停车场（库）

第五十七条 城市机动车停车场（库）设置应以建筑物配建停车场为主、公共停车场为辅。

第五十八条 停车场面积计算应符合以下规定：

小型汽车露天停车场：25-30 平方米/车位；

小型汽车室内停车楼库：30-40 平方米/车位；

小型汽车机械式停车库停车位的最小外廓尺寸应符合《城市停车设施建设指南》的相关规定。

非机动车（含电动自行车）停车位：1.5-2 平方米/车位；

机动车停车位控制指标以小型汽车为标准当量按下表换算：

车型	微型汽车	小型汽车	轻型汽车	中型汽车	大型汽车	铰接车
换算系数	0.7	1.0	1.5	2.0	2.5	3.5

第五十九条 各类建设项目配建停车泊位的设置标准不应小于附表三的规定。居住小区地面停车位数量不宜超过住宅总套数的 10%，商业项目机动车地面停车率不低于 20%。按照国家园林城市建设标准，鼓励建设林荫停车场，计入绿地率。标准小型停车泊位按长 6 米、宽 2.5 米设置，条件受限时按长度不低于 5.3 米、宽度不低于 2.4 米设置。

第六十条 城市公共停车场应按照“贴近需求、分散设置、方便使用”的原则，布局在具备建设条件，且存在供需缺口的地块。规划用地总规模宜按人均 0.5-1.0 平方米计算，单个公共停车场规模不宜大于 300 个车位。城市应根据货车停放需求设置货车停车场，或在公共停车场中设置货车停车位（停车区）。

各类室外社会公共停车场距离住宅建筑主要朝向不应小于 6 米。

第六十一条 新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%。

第五节 加油站、加气站及充换电站

第六十二条 加油加气站宜沿城市主、次干路设置，服务半径以 1 千米至 2 千米为宜，其出入口距道路交叉口不宜小于 100 米，与城市一、二级饮用水源以及饮用水源汲水点的距离不应小于 500 米。中心城区及居民密集区内不应设置一级加油站、一级加气站、一级加油加气合建站、CNG 加气母站。

第六十三条 加油站、加气站、加油加气合建站项目用地包括仓储设施、生产设施、消防设施、电动汽车

充电设施及生产辅助设施等，不包括公路绿化用地和餐饮等其他配套用地，其面积应符合下表规定：

（一）加油站建设用地指标，不应超过下表规定。

加油站用地控制指标表

等级	总容积 (m ³)	单罐容积 (m ³)	单位用地面积 (m ² /m ³)	总用地面积 (公顷)
一级	150<V≤210	≤50	≤20	≤0.4200
二级	90<V≤150	≤50	≤22	≤0.3300
三级	V≤90	汽油罐≤30 柴油罐≤50	≤25	≤0.2250

注：柴油罐容积可折半计入油罐总容积。

（二）液化天然气（LNG）加气站、液化压缩天然气（L—CNG）加气站、液化天然气（LNG）加气站和液化压缩天然气（L—CNG）加气合建站建设用地指标，不应超过下表的规定。

LNG 加气站用地控制指标表

等级	LNG 储罐总容积 V (m ³)	LNG 储罐单罐容积 (m ³)	单位用地面积 (m ² /m ³)	总用地面积 (公顷)
一级	120<V≤180	≤60	≤32	≤0.58
二级	60<V≤120	≤60	≤30	≤0.36
三级	V≤60	≤60	≤28	≤0.20

L—LNG 加气站、LNG 和 L—CNG 加气合建站用地控制指标表

等级	LNG 储罐总容积 V (m ³)	LNG 储罐单罐容积 (m ³)	CNG 储气设施容积 (m ³)	单位用地面积 (m ² /m ³)	总用地面积 (公顷)
一级	120<V≤180	≤60	≤12	≤100	≤1.92

二级	$60 < V \leq 120$	≤ 60	≤ 9	≤ 80	≤ 1.03
三级	$V \leq 60$	≤ 60	≤ 9	≤ 60	≤ 0.42

(三) LNG 加气站与压缩天然气 (CNG) 常规加气站 (CNG 加气子站) 的合建站建设用地指标, 不应超过下表的规定。

LNG 加气站与 CNG 常规加气站 (CNG 加气子站) 合建站
用地控制指标表

等级	LNG 储罐总容积 V (m ³)	LNG 储罐单罐容积 (m ³)	CNG 储气设施容积 (m ³)	单位用地面积 (m ² /m ³)	总用地面积 (公顷)
一级	$60 < V \leq 120$	≤ 60	$V \leq 24$	≤ 170	≤ 2.45
二级	$V \leq 60$	≤ 60	$V \leq 18 (24)$	≤ 160	≤ 1.25
三级	$V \leq 30$	≤ 60	$V \leq 18 (24)$	≤ 150	≤ 0.72

注: 表中括号内数字为 CNG 储气设施采用储气井的总容积。

(四) CNG 加气站用地包括储气设施、压缩设施、脱水设施、售气设施、消防设施、其他辅助设施及必要的生活设施, 但不包括代征路、绿化用地。CNG 加气站建设用地指标不应超过下表的规定。

CNG 加气站用地控制指标表

等级	CNG 储气设施总容积 (m ³)	单位用地面积 (m ² /m ³)	总用地面积 (公顷)
CNG 母站	≤ 120	≤ 150	≤ 1.8
CNG 常规站	≤ 30	≤ 120	≤ 0.36
子站	固定储气设施总容积 ≤ 18 , 车载储气瓶组拖车不应多于 1 辆	≤ 100	≤ 0.20

	(没有固定储气设施的, 拖车最多为 2 辆)		
--	------------------------	--	--

(五) 加油与 CNG 加气合建站建设用地指标不应超过下表的规定。

加油与 CNG 加气合建站用地控制指标表

等级	油品储罐总容积 (m ³)	常规 CNG 加气站储气设施总容积 (m ³)	加气子站储气设施	单位用地面积 (m ² /m ³)	总用地面积 (公顷)
一级	90 < V ≤ 120	≤ 24	固定储气设施总容积 ≤ 18, 车载储气瓶组拖车不应多于 1 辆 (没有固定储气设施的, 拖车最多为 2 辆)	≤ 150	≤ 2.16
二级	V ≤ 90			≤ 120	≤ 1.37
三级	V ≤ 60	≤ 12	固定储气设施总容积 ≤ 9, 车载储气瓶组拖车为 1 辆	≤ 90	≤ 0.65

注: 柴油罐容积可折半计入油罐总容积。

(六) 其他规定。当加油站、加气站、加油加气合建站实际征地涉及围墙外边坡、安全范围等其他必要的征地时, 应按实际需要单独计列, 并在设计说明中予以专门叙述。若项目选址受到自然因素限制, 或出于安全考虑需增加消防或其他安全防护用地的, 经科学论证后可适当增加用地面积。

第六十四条 加油站、加气站及加油加气合建站的等级划分和与站外建筑物、构筑物的防火距离等, 应符合国家有关标准要求。

第六十五条 加油站、加气站应设置对社会开放的公共厕所。

第六十六条 城市加油站、加气站的出入口一般应设置在次干路上，并附设车辆等候停车道。

第六十七条 城市充电站设置应符合下列规定：

（一）每 2000 辆电动汽车配套一座公共充电站。

（二）充电站的选址应与城市中低压配电网的规划和建设密切结合，服务半径宜为 2.5-4 千米，用地面积宜控制在 2500-5000 平方米。

（三）充电站宜靠近城市道路，不宜选在城市干道的交叉路口和交通繁忙路段附近；不应靠近有潜在火灾或爆炸危险的地方，当与有爆炸危险的建筑物毗邻时，应符合现行国家标准《爆炸危险环境电力装置设计规范》GB 50058 的有关规定。

第九章 绿化与景观

第六十八条 在新建、扩建、改建建设项目的用地范围内，绿地率应符合下表规定：

项目类别	绿地率 (%)	备注
公园	≥70	绿化覆盖率≥80%，综合性公园绿地率≥75%，具体指标参见《公园设计规范》。

居住区		≥35	旧区改建≥25%
宾馆饭店、金融商务、文化娱乐、医院、休（疗）养院（所），大、中专院校，中、小学校，部队、机关、团体等		≥35	
商业		≥20	
物流仓储交通枢纽		≥20	
工业企业		≤20	产生有毒有害气体及污染的工厂不低于35%，并根据国家规定设置不少于50米宽防护林带。
市政设施	城市道路（道路红线内）	--	绿地率：45米以上道路≥25%，30-45米道路≥20%，15-30米道路≥15%。
	给水、排水、供热与供电站（所）	15-20	
机场、火车站办公与航站区		≥35	除机场飞行区和火车站轨道区执行特殊规定外，其休憩区绿地率应按公园标准建设执行。

绿化应具有吴忠市的特色，以乔木为主，适当配置灌木、地被、草地。古树名木应划定保护范围，严禁砍伐或迁移，因特殊需要确需迁移的，须符合《宁夏回族自治区城市绿化管理条例》相关规定。旧区改建项目，在满足建筑整体结构安全、景观结构体、构筑体、景观结构要求允许负载、防渗要求（给、排水）情况下，鼓励垂直、屋顶、平台等绿化形式，并按相应比例折抵绿地率不超过8%，如平台（地下车库、化粪池等）高度不大于地面基准标高1米，且从地面有道路可进入，平均覆土厚度宜大于1米，其绿化用地可以计入绿地率，否则绿化面积不应计入绿地

率。旧区改建项目原则上不允许异地绿化。

第六十九条 新建各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地，并应集中设置具有一定规模、且能开展休闲、体育活动的居住区公园；公共绿地控制指标应符合下表规定：

类别	人均公共绿地面积 (m^2)	居住区公园		备注
		最小规模 (hm^2)	最小宽度 (m)	
十五分钟生活圈居住区	2.0	5.0	80	不含十分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
十分钟生活圈居住区	1.0	1.0	50	不含五分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
五分钟生活圈居住区	1.0	0.4	30	不含居住街坊的公共绿地指标

(一)居住区公园中应设置 10%-15%的体育活动场地。

(二)旧区改建确实无法满足上表规定时，可采取多点分布及立体绿化等方式改善居住环境，但人均公共绿地面积不应低于相应控制指标的 70%。

(三)居住街坊内集中绿地的规划建设，应符合下列规定：

- 1.新区建设不应低于 $0.5 \text{ m}^2/\text{人}$ ，旧区改建不应低于 $0.35 \text{ m}^2/\text{人}$ ；
- 2.宽度不应小于 8 米；
- 3.在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应

少于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。其中院落式组团绿地的设置还应同时满足下表的规定：

封闭型绿地		开敞型绿地	
南侧多层楼	南侧高层楼	南侧多层楼	南侧高层楼
$L \geq 1.5L_2$ $L \geq 30m$	$L \geq 1.5L_2$ $L \geq 50m$	$L \geq 1.5L_2$ $L \geq 30m$	$L \geq 1.5L_2$ $L \geq 50m$
$S_1 \geq 800 m^2$	$S_1 \geq 1800 m^2$	$S_1 \geq 500 m^2$	$S_1 \geq 1200 m^2$
$S_2 \geq 1000 m^2$	$S_2 \geq 2000 m^2$	$S_2 \geq 600 m^2$	$S_2 \geq 1400 m^2$
注：L-南北两楼正面间距（m）；L ₂ -当地住宅的标准日照间距（m）；S ₁ -北侧为多层楼的组团绿地面积（m ² ）；S ₂ -北侧为高层楼的组团绿地面积（m ² ）。			

第七十条 景观道、林荫道、商业街、道路两侧、广场周边的新建、改建、扩建建筑物景观规定如下：

（一）建筑物应符合城市道路和广场的界面变化要求，临城市道路或广场的立面应为主要立面，立面造型和屋顶应丰富，与城市街道和广场景观相协调，体现城市特色。

（二）临城市道路或广场、景观水道的建筑物连续面宽应符合下列规定：

1. 高层建筑连续面宽不宜大于 60 米。
2. 多层建筑连续面宽不宜大于 70 米。
3. 高层建筑与多层建筑组合的连续面宽不宜大于 60 米。
4. 标志性建筑、重要公共建筑的连续面宽由市自然资源部门根据景观需要核定。

(三) 临城市道路或广场的建筑物立面设计和装饰应与所处环境和景观相协调，不应设置空调室外机等影响建筑立面的附着物，确需设置的必须结合立面造型，统一设计，隐蔽处理，并报自然资源部门审批。

第七十一条 临城市道路或广场一面的建设项目，体育场馆、影剧院、宾馆、饭店、图书馆、展览馆等对社会公众开放的公共建筑，原则上不应修建围墙，集中绿地应临城市道路或广场布置。大中专院校、中小学、幼儿园、居住区、党政机关等项目修建围墙的，必须设计成透空型，集中绿地原则上临街布置。

第七十二条 户外广告的设置应符合户外广告设置专项规划和广告管理的有关规定，经相关部门批准后方可设置。户外广告设置超过建筑立面三分之一的，应报送建筑立面广告设计方案联合相关部门审批。

在建筑物上设置户外广告（含门头、牌匾）还应符合下列规定：

(一) 户外广告和招牌设施设置应符合城市公共安全、城市风貌管理、历史文化保护传承等方面的要求，不应影响车辆、行人通行安全，不应妨碍安全疏散、灭火救援、建筑防排烟，不应影响建（构）筑物及设施等被依附载体的安全和使用功能。

(二) 不应妨碍他人生产经营或居民正常生活, 不应影响他人对建(构)筑物或设施的合法使用。

(三) 应符合城市容貌方面的要求, 设施尺度、形式和风格应与周边环境相协调, 并应注重昼夜景观效果, 不应损害建(构)筑物、街景和城市轮廓线重要特征, 不应破坏建(构)筑物等被依附载体的整体效果。

第七十三条 临城市主、次干路、商业街等的高层建筑、重要公共建筑、住宅进行外墙和屋顶的灯光亮化设计、施工时, 应考虑对业主的影响。

第十章 环境卫生设施

第七十四条 垃圾转运站尽量沿街设置, 交通便利, 不宜设置在景观路、主干路及重要公建对面。

第七十五条 垃圾转运站用地面积依据日转运量确定, 建设用地指标应符合下表规定:

垃圾转运站用地标准

类型		设计转运量 (t/d)	用地面积 (m ²)	与站外相邻建筑间距 (m)
大型	I	1000-3000	≤20000	≥30
	II	450-1000	10000-15000	≥20
中型	III	150-450	4000-10000	≥15
小型	IV	50-150	1000-4000	≥10
	V	≤50	500-1000	≥8

注：1.表内用地面积不包括垃圾分类和堆放作业用地；2.与站外相邻建筑间距自转运站用地边界起计算；II、III、IV类含下限值不含上限值，I类含上、下限值。

第七十六条 生活垃圾卫生填埋场应符合下列规定：

（一）不得设置在水源保护区、地下蕴矿区及影响城市安全的区域内；不应位于城市主导发展方向上，且距离中心城区应大于5千米，距离建制镇建成区应大于2千米，距离居民点及人畜供水点应大于0.5千米。

（二）用地面积指标根据设计处理量，依照规范计算执行。

（三）用地外沿周边应设置宽度不小于100米的防护绿带。

第七十七条 公共厕所分为独立式、附属式和移动式，并尽量沿街设置。

商业街区、市场、客运交通枢纽、体育文化场馆、游乐场所、广场、大中型社会停车场、公园、加油加气站、公交首末站以及大型公建等人流集散场所内或附近应按流动人群需求设置公共厕所。

第七十八条 独立式公共厕所应符合下表规定：

用地类型	设置密度 (座/km ²)	设置间距 (m)	建筑面积 (m ² /座)	独立式公共厕所用地面积 (m ² /座)
居住用地	3-5	400-600	30-80	60-120
公共管理与公共服务设施用地、商业服务业用	4-11	300-500	50-120	80-170

地、交通运输用地				
绿地与开敞空间用地	5~6	300-500	50-120	80-170
工业用地 仓储用地公共设 施用地	1-2	800-1000	30~60	60~100

第七十九条 独立式公共厕所外墙与住宅建筑距离不应小于 10 米，采用绿化带隔离，减少对周边住户干扰。

第八十条 附属式公共厕所应设置在建筑物底层，设有单独的临街出入口和管理室。

第八十一条 环境卫生设施应与道路、绿化带、小区建筑等设施同时规划、同时建设、同时移交。

第十一章 市政管线工程

第八十二条 市政管线应通过管线综合规划确定各种管线的平面和空间布置，并遵循以下原则：

（一）城市的各类管线应在道路施工的同时设置，并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、各种管线与建筑物及构筑物之间的最小水平间距，应符合《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 的要求。

（二）各类管线应平行道路、公路、铁路、河渠中心

线敷设，并有各自独立的敷设带，尽量避免横向穿越。确需穿越的，应尽量与中心线垂直。

(三) 各类市政管线从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力、通信、给水(配水)、燃气(配气)、热力、燃气(输气)、给水(输水)、再生水、污水、雨水。

(四) 下列地区设置市政管线，根据实际情况，建议采用非开挖技术施工：

1. 竣工十年内的新建快速路。

2. 竣工五年内的新建、扩建、改建城市道路，或者竣工三年内的大修城市道路。

3. 市中心交通繁忙的道路交叉口，以及商业网点集中的路段。

(五) 道路红线宽度超过 40m 的城市干道宜两侧布置配水、配气、通信、电力和排水管线。

(六) 管线综合规划应减少道路交叉口处的管线交叉点。管线之间发生矛盾的，应按照下列原则处理：

1. 压力管线让重力管线。

2. 临时管线让永久管线。

3. 小管径管线让大管径管线。

4. 可弯曲管线让不易弯曲管线。

5. 支管线让主干管线。

6.新建管线让保留的现状管线。

7.安全介质管线让易燃易爆介质管线。

(七)市政管线垂直交叉时,自地表面向下的排列顺序宜为:通信、电力、燃气、热力、给水、再生水、雨水、污水。给水、再生水和排水管线应按自上而下的顺序敷设。

第八十三条 敷设各类市政管线间最小水平净距离,一般应符合附表四的规定。

第八十四条 敷设各类市政管线与建筑物、构筑物、树木等最小水平净距离,一般应符合下表规定:

管线及建构筑物名称		建(构)筑物	管沟	乔木	灌木	地上杆柱		道路侧石边缘	铁路钢轨或坡脚	
						通信照明及<10kV	高压铁塔基础边			
							≤35kV			>35kV
给水管线	d≤200mm	1								
	d>200mm	3	1.5	1.5	1	0.5	3	1.5	5	
污水、雨水管线		2.5	1.5	1.5	1	0.5	1.5	1.5	5	
再生水管线		1	1.5		1	0.5	3	1.5	5	
燃气管线	低压	0.7	1							
	中压	B	1	1.5	0.75	1	1	2	1.5	
		A	1.5							
	次高压	B	5	2	1.2			5		2.5
A		13.5	4							
直埋热力管线		3	1.5	1.5		1	3	5	1.5	5

电力 管线	直埋	0.6	1	0.7		1	2		1.5	10(非 电气 化 3.0)	
	保护管										
通信 管线	直埋	1	1	1.5	1	0.5	0.5	2.5	1.5	2	
	管道、通道	1.5									
地上 杆 柱	通信照明及< 10kV		1	--		--			0.5	--	
	高压 铁塔 基础 边	≤ 35kV	--	3	--						
		> 35kV									

注：1.地上杆柱与建(构)筑物最小水平净距应符合《城市工程管线综合规划规范》GB50289中5.0.8的规定；2.管线距建筑物距离，除次高压燃气管道为其至外墙面外均为其至建筑物基础，当次高压燃气管道采取有效的安全防护措施或增加管壁厚度时，管道距建筑物外墙面不应小于3m；3.地下燃气管线与铁塔基础边的水平净距，还应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028地下燃气管线和交流电力线接地体净距的规定；4.燃气管线采用聚乙烯管材时，燃气管线与热力管线的最小水平净距应按现行行业标准《聚乙烯燃气管道工程技术规程》CJJ 63执行；5.直埋蒸汽管道与乔木最小水平间距为2m。

第八十五条 地下燃气管道与建筑物、构筑物或相邻管道之间的水平净距，一般应符合下表规定：

项目		地下管道燃气压力 (Mpa)				
		低压< 0.01	中压		次高压	
			B≤0.2	A≤0.4	B≤0.8	A≤1.6
建(构)筑物		0.7	1	1.5	5	13.5
给水管线		0.5	0.5	0.5	1	1.5
污水、雨水管线		1	1.2	1.2	1.5	2
再生水管线		0.5	0.5	0.5	1	1.5
其他	DN≤300mm	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4

燃气 管线	DN>300mm		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
直埋热力管线			1	1	1	1.5	2
电力 管线	直埋		0.5	0.5	0.5	1	1.5
	保护管		1	1	1	1	1.5
通信 管线	直埋		0.5	0.5	0.5	1	1.5
	管道、通道		1	1	1	1	1.5
管沟			1	1.5	1.5	2	4
乔木、灌木			0.75	0.75	0.75	1.2	1.2
地上 杆柱	通信照明及<10 kV		1	1	1	1	1
	高压铁塔 基础边	≤35kV	1	1	1	1	1
		≤35kV	2	2	2	5	5
道路侧石边缘			1.5	1.5	1.5	2.5	2.5
铁路钢轨（或坡脚）			5	5	5	5	5
注：单位为米。							

第八十六条 各类市政管线最小覆土深度应符合下表规定：

工程管线的最小覆土深度（m）

管线名称		给水管线	排水管线	再生水管线	电力管线		通信管线		直埋热力管线	燃气管线	管沟
					直埋	保护管	直埋及塑料、混凝土保护管	钢保护管			
最小覆	非机动车道（含人	0.6	0.6	0.6	0.7	0.5	0.6	0.5	0.7	0.6	--

土深度	行道)										
	机动车道	0.7	0.7	0.7	1	0.5	0.9	0.6	1	0.9	0.5

注：聚乙烯给水管线机动车道下的覆土深度不宜小于 1.00m。

严寒或寒冷地区给水、排水、燃气等工程管线应根据土壤冰冻深度确定管线覆土深度。热力、电信、电力、电缆等工程管线以及严寒或寒冷地区以外地区的工程管线应根据土壤性质和地面承受荷载的大小确定管线的覆土深度。

第八十七条 各类市政管线相互交叉的，最小垂直净距离应符合下表规定：

工程管线交叉时的最小垂直净距（m）

管线名称	给水管线	污水、雨水管线	热力管线	燃气管线	通信管线		电力管线		再生水管线
					直埋	保护管及通道	直埋	保护管	
给水管线	0.15								
污水、雨水管线	0.4	0.15							
热力管线	0.15	0.15	0.15						
燃气管线	0.15	0.15	0.15	0.15					
通信管线	直埋	0.5	0.5	0.25	0.5	0.25	0.25		
	保护管及	0.15	0.15	0.25	0.15	0.25	0.25		

	通道									
电力 管线	直埋	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.25	
	保护 管	0.25	0.25	0.25	0.25	0.15	0.25	0.25	0.25	
再生水管线		0.5	0.4	0.15	0.15	0.15	0.15	0.5	0.25	0.15
管沟		0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.5	0.25	0.15
涵洞（基 底）		0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.5	0.25	0.15
铁路（轨 底）		1	1.2	1.2	1.2	1.5	1.5	1	1	1
注：1.用隔板分隔时不得小于 0.25m；2.燃气管线采用聚乙烯管材时，燃气管线与热力管线的最小垂直净距应按现行行业标准《聚乙烯燃气管道工程技术规程》CJJ63 执行；3.铁路为时速大于等于 200km/h 客运专线时，铁路（轨底）与其他管线最小垂直净距为 1.5m。										

第八十八条 35kV 及以上高压架空电力线路应规划专用走廊，并应加以保护，走廊宽度如下：

高压架空电力线路规划走廊宽度

线路电压等级（kV）	走廊宽度（m）
1000（750）	90-110
500	60-75
330	35-45
220	30-40
66, 110	15-25
35	15-20

规划新建的 66kV 及以上高压架空电力线路，不应穿越市中心地区或重要风景旅游区。高压专用走廊宜避开空气严重污秽区或有爆炸危险品的建筑物、堆场、仓库，否

则应采取防护措施；应满足防洪、抗震要求。

第八十九条 通信管道包括电信业务、数据通信、移动通信、有线电视、交通监控、通信专网及各种运营网络等信息传输通道，规划设计中应遵循统筹考虑、同期规划、共建共享的原则。

第九十条 在道路规划红线内建设人行地下通道、人防工程等地下构筑物，不应压缩管线通过的断面。如不能保证管线通过断面时，地下构筑物应降低标高，以确保管线可以从地下构筑物顶板上通过。

第九十一条 埋（架）设各类管线与道路绿化树木交叉冲突时，按照先建设后种植的原则进行；如埋（架）设各类管线时，道路绿化树木已经种植，各类管线埋（架）设应采取让、绕或者高低、深浅错开等办法妥善解决。

第十二章 城市安全与防灾

第九十二条 中心城区基本地震动峰值加速度为0.2g，城市建设按Ⅷ度设防。学校、医院、生命线系统等关键设施在《中国地震动参数区划图》GB 18306按照高于8度抗震设防要求进行设计和施工。其他重大工程和可能发生严重次生灾害的建设工程依据地震安全性评价

结果进行抗震设防。

新建学校、幼儿园、医院、养老机构、儿童福利机构、应急指挥中心、应急避难场所、广播电视等建筑，应当按照国家有关规定采用隔震减震等技术，保证发生本区域设防地震时能够满足正常使用要求。

第九十三条 绿地、广场、体育场、学校操场和停车场等在规划设计时应考虑兼作避灾人口的疏散场地，按照避难场所等级要求配置应急避难、储备、卫生防疫、消防等防灾设施。防灾避难场所的设防标准应符合现行国家规范《防灾避难场所设计规范》GB 51143 的相关规定。

第九十四条 交通设施规划应考虑地震发生后应急救援和灾民疏散需求，合理布局各类防灾抗灾救灾通道与城市出入口。应急通道的有效宽度，救灾干道不应小于 15 米，疏散主干道不应小于 7 米，疏散次干道不应小于 4 米。

第九十五条 消防站设置应符合以下规定：

（一）消防站应设置在交通方便，利于消防车迅速出动的地点。

（二）消防站执勤车辆的主出入口距学校、医院、幼儿园、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等人员密集场所

的主要疏散出口不应小于 50 米。

(三) 辖区内有易燃易爆危险品场所或设施的, 消防站应设置在危险品场所或设施的常年主导风向的上风或侧风处, 其用地边界距危险品部位不应小于 300 米。

(四) 消防站车库门应朝向城市道路, 后退红线不宜小于 15m, 合建的小型站除外。

第九十六条 在中心城区范围内进行各项建设工程, 应满足人防设施相关要求, 中心城区人防工程按照地面总建筑面积的 6%建设, 其他县级城市按照地面总建筑面积的 5%建设。人防设施的出入口应当设置在交通便利处。

第九十七条 城市地下空间的开发利用应符合片区、地块规划功能定位和空间布局要求, 与地上建筑及城市空间相结合, 满足人防、消防及其它防灾规范要求, 并符合下列规定:

(一) 地下空间的开发利用应符合《城市地下空间规划标准》GB/T 51358 中地下空间设施分类规定, 可用于交通、市政公用、公共管理与公共服务、商业、防灾等设施, 不得建设住宅、敬老院、学校等项目。

(二) 当城市地下空间建设在地下油气储存设施、天然气管道、输油管道、污染超标或放射性元素含量偏高等

地区周边时，应按国家现行有关标准的规定预留安全防护距离。

（三）地下综合管廊宜布局在城市道路下，与周边建(构)筑物的间距应符合国家现行相关标准的规定。管廊内可敷设电力、通信、给水、热力、再生水、污水、雨水管线等城市工程管线。地下燃气、输油等危险品管线应单独规划和建设专用通道。

（四）单建项目，地表规划为绿地、公园、广场的，建设单位应当一并实施建设。

（五）地下工程建设应当保证地面及周边现有建筑物、市政设施、人防工程、古树名木、公共绿地的安全。建设单位应当对地面及周边现有建筑物、古树名木等进行必要的调查、记录，制定可能造成损坏或重大影响的应急预案和预防措施。此外，大型基本建设工程须对地下有可能文物埋藏区进行考古调查、勘探。

第十三章 乡村建设管理

第九十八条 村庄建设应坚持“小规模、组团式、生态化”的布局理念，并形成层次分明，衔接有序的街、巷、院的空间结构体系。

第九十九条 村庄建设规模：中心村以 300-500 户

(户均4人)为宜,最多不宜超过2000户(生态移民村除外);一般村(基层村)以50户以上为宜,但最多不超过300户。

第一百条 村庄内的住宅建筑应以低层为主,宅基地面积川区不应大于四分地(约267平方米),山区不应大于六分地(约400平方米)。建筑基底面积不应大于宅基地面积的60%。

农村住宅设计应遵循适用、经济、安全、美观、节能的原则,体现农村生活方式,满足面积、通风、采光等要求。住宅日照间距应符合有关规范规定,尽可能安排南北朝向,尽量避免东西向布置。房屋造型应简洁适用美观,识别性明显,宜采用平屋顶,能反映农村住房特点,具有乡土气息和地方特色,外观宜一次性装修完成,避免“裸房”。

第一百〇一条 乡村建设中的公共服务设施配置应符合下表规定:

公共服务设施配建标准一览表

类别	设置项目	乡集镇	村组
行政管理	乡镇人民政府及其他管理机构	●	—
	村委会及其他管理机构	○	●
教育设施	高中	○	—
	初中	○	—
	小学	●	○
	幼儿园、托儿所	●	○

文化活动	乡镇文化活动中心	●	—
	文化站（室）	●	●
	老年（青少年）活动室	●	○
	农家书屋	○	●
	红白喜事厅	○	○
	特色民俗活动点	○	○
医疗卫生	乡镇卫生院	●	—
	卫生服务站	●	○
	村卫生室	—	●
为老服务	养老院	●	—
	老年活动室	●	●
	老年人日间照料中心	●	●
	村级幸福院	—	●
体育健身	乡镇体育中心	●	—
	社区公园	●	○
	室外综合健身场地	●	○
	健身广场	●	●
商业服务	菜市场	●	○
	邮政营业场所	●	○
	金融电信服务点	●	○
	小型超市	●	●
	粮油副食店	●	○
	日杂用品店	●	●
	便民农家店	●	●
	理发店、浴室	●	○
	餐饮小吃店	●	○
就业引导	农业服务中心	●	○
	集贸市场	●	○
	职业技术教育与技能培训中心	○	—
	物流配送点	●	●
公用设施	生活垃圾中转站	●	—
	垃圾收集点	○	●
	公共厕所	●	○
	小型排污设施	○	○

日常出行	公交换乘车站	●	—
	公交站点	●	●
基础设施	变电站（室）	●	●
	污水处理池	●	●
	公交停靠站	●	○
注 1：●为必须设置内容，○为选择设置内容。			
注 2：各类设施具体配套标准见《社区生活圈规划技术指南》TD/T 1062。			
注 3：承担应急避难功能的配套设施，应满足国家有关应急避难场所的规定。			

第一百〇二条 乡村公共服务设施风貌应与村庄现状风貌相协调，挖掘彰显地域传统文化和乡土特色。

第一百〇三条 村庄主干路道路红线宜控制在 12-18 米，路面宽度不宜小于 5 米；次干路道路红线宜控制在 8-10 米，路面宽度不宜小于 3.5 米。村庄主次道路的间距宜为 120-300 米。

穿越村庄的过境交通应以上位规划中确定的道路宽度、断面、退让距离及相应管线敷设位置为准。

第一百〇四条 乡村建设项目选址、布局、规模应符合环境保护相关法律、法规和有关政策，符合国土空间规划、村庄规划等各类规划，应当遵循有利生产、方便生活、合理布局、节约土地、体现乡村特色的原则，优先安排基础设施、公共设施、住房建设和近期整治项目。

第一百〇五条 乡村建设项目退让道路距离依据《中华人民共和国公路保护条例》第十一条，国道两侧

建筑退距为 20 米、省道不少于 15 米、县道不少于 10 米、乡道不少于 5 米，属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于 30 米。公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。

第一百〇六条 建设用地周边为农用地的，考虑建设用地指标紧张，本着节约用地原则，建筑物退让用地边界满足相关规范最小值即可。

第一百〇七条 村卫生室设置地点必须在行政村区域内，原则上一村一室。对行政村人口多、地域面积大、人口居住分散的，根据村民需要，可申请增设第二村卫生室。房屋使用面积不应少于 120 平方米（其中业务用房面积不应少于 100 平方米）。

第一百〇八条 村庄建设中公共厕所宜结合村庄主入口、村委会设置，服务半径宜为 300 米；垃圾收集容器服务半径宜为 100 米；垃圾箱服务半径一般为 50-100 米。

第十四章 证后管理

第一百〇九条 本规定所称证后管理，是指自然资源部门依法对建设单位履行建设工程规划许可证内容以

及附件要求情况，进行全过程监督检查的行为，包括放线监督、规划验线、正负零复线和规划核实。

第一百一十条 建设单位应当聘请有相应资质的测绘单位，严格按照自然资源部门出具的放线图对建设工程进行放线，自然资源部门工作人员应到施工现场监督放线，确保建设工程按照规划许可规定和经批准的规划设计方案进行建设。

第一百一十一条 建设工程规划验线，是指自然资源部门依法对已放线的建设工程进行查验，对符合规划的工程，签发放线回执。

进行建设工程规划验线，应查验下列技术内容：

（一）进行建筑工程规划验线，内容包括：

- 1.建（构）筑物等外轮廓平面形状和满外尺寸。
- 2.建（构）筑物等外轮廓退让规划控制线或建设用地边界的距离。
- 3.建（构）筑物等外轮廓与相邻建筑物、构筑物等外轮廓以及现状地下工程、市政管线的平面距离。
- 4.建（构）筑物等的平面布局。
- 5.建设工程规划许可证的其他技术要求。

（二）进行管线工程规划验线，内容包括：

- 1.管线中心线与道路中心线、道路红线、绿线的距离。

- 2.管线中心线与有关建（构）筑物的距离。
- 3.建设工程规划许可证的其他技术要求。

（三）进行道路工程规划验线，内容包括：

- 1.线路中心线平面位置以及线路走向。
- 2.线路宽度、断面图、管线位置。
- 3.定位桩点。
- 4.建设工程规划许可证的其他技术要求。

第一百一十二条 建设工程正负零复线，是指自然资源部门依法在建（构）筑物基础施工完成后，根据工程放线或规划验线测量成果，测量建（构）筑物的平面位置。

进行建设工程正负零复线，应查验下列技术内容：

（一）建（构）筑物的平面位置，建（构）筑物的满外尺寸，建（构）筑物的间距，退让道路红线、绿线、用地边界等相关距离。

（二）复线成果与规划放线成果或规划验线成果的数据比较。

（三）建设工程规划许可证的其他技术要求。

第一百一十三条 建设工程规划核实，是指自然资源部门依法对已竣工的建设工程是否符合建设工程规划许可证的情况进行整体查验，对符合规划的工程，核发

建设工程规划条件核实合格证。

(一)进行建设工程规划核实,应查验下列技术内容:

1.查验总平面布局,内容包括用地范围、建筑间距、道路、绿化、停车场、出入口位置、配套设施、建筑物、构筑物满外尺寸、退让距离等。

2.查验技术指标,内容包括建设规模、建筑层数、容积率、绿地率等。

3.建(构)筑物的高度、层高、立面效果。

4.建设工程规划许可证的其他技术要求。

(二)申请进行建设工程规划核实,应提交建(构)筑物的竣工测量报告;竣工测量报告应标示用地边界、建筑物、构筑物、各类规划控制线的平面位置、数据和四至距离、建筑层数、建筑材料。室内外地坪标高、建筑高度,特殊情况标注建筑各层标高;用地界址坐标、规划道路中心线坐标等。

(三)进行管线工程规划核实,应查验下列技术内容:

1.管线规格、平面位置、覆土深度、塔(杆)位。

2.管线附属设施建设情况。

3.建设工程规划许可证的其他技术要求。

(四)进行道路工程规划核实,应查验下列技术内容:

1.线路中心线平面位置、横断面形式、宽度、路面标

高、承台平面位置、梁底标高、涵洞顶部标高。

2.线路附属设施建设情况。

3.建设工程规划许可证的其他技术要求。

第一百一十四条 建设工程规划许可证及已批准的总平面规划设计方案及建筑设计方案附图所载的数据，为建设工程规划核实标准。

建设工程规划许可证以及附图所载数据的允许误差按照下列规定：

（一）建筑物、构筑物等长宽、退线以及高度尺寸等数据允许误差不应大于 5‰。

（二）建筑间距允许误差不应大于 5‰。

（三）计容总建筑面积 5000 平方米以内建筑面积允许误差不应大于 1%；超过 5000 平方米以上误差不应大于 0.5%。

第十五章 规划变更管理

第一百一十五条 规划行政许可变更是指建设项目（含建筑工程和市政工程）的用地预审与规划选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证核发后，规划核实合格书核发前，建设单位申请调整规划许可证及其附图以及违法建设经处罚后依法调整规划许可

证及其附图的行为。

第一百一十六条 对已进入规划行政许可程序的建设项目，在不涉及重大利害关系、不改变土地出让合同内容、不增加计容建筑面积、不改变土地使用权出让的土地用途、公共绿地面积和公共设施配套条件的前提下（市政基础设施除外），需有下列情形之一的，可认定为规划条件技术性指标内容修正，自然资源部门审定后可变更：

（一）对用地范围内各类用地界线进行修正的；

（二）在详细规划确定的同一项目地块内，因修建性详细规划方案需要对交通出入口位置进行调整，不突破用地面积且调整用地为国有建设用地的，视同为用地界线修正；

（三）在不影响航空、军事、国安、文物、重要党政机关、重要视线通廊等对周边建筑控制高度的要求，以及不涉及详细规划的强制性指标，对规划建筑控制高度调整优化的；

（四）对详细规划中未作强制性规定的建筑形式、风格、色彩和地块内不涉及公共绿地的绿地率等内容进行修改的；

（五）结合具体情况对城市道路、轨道、市政管线规

划的线型、标高、位置及范围或对交通及公用设施进行修改的；

（六）其他可以作为一般技术性弹性内容修改的情形。

第一百一十七条 建设项目用地预审与规划选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证依法核发后，建设单位应当严格按照行政许可的内容实施，不得擅自调整。确有下列情形的，建设单位可以申请规划许可变更：

（一）国家、自治区、市有关城乡规划的法规、政策、技术规范发生变化，规划行政许可需随之调整的；

（二）消防、人防、施工图审查、产权登记等政府职能部门因技术审查原因要求建设单位修改规划行政许可相关内容的；

（三）因供水、供电、供气等基础设施的特殊要求需要调整规划行政许可相关内容的；

（四）需要对规划行政许可内容进行完善和优化的；

（五）规划核实前，建设项目建设现状与规划许可内容不一致，但与规划无矛盾，可以进行规划变更的；

（六）其他因公共利益需要调整规划行政许可内容的。

第一百一十八条 国有土地使用权出让合同中已经确定的规划条件，自然资源部门不得擅自变更。建设单

位确需变更的，应当按照下列程序办理：

（一）建设单位向自然资源部门提出书面申请说明修改的理由，并附规划设计方案；

（二）自然资源部门对建设单位提出的申请进行初审。经初审认为需要修改的，应当组织由专家、利害关系人和有关部门参加的听证或者评估、论证会。经听证或者评估、论证认为确需修改规划条件的，应当将拟定的修改建设工程设计方案向社会公示，公示期满后按程序批准；

（三）经专家论证、征求利害关系人的意见后，自然资源部门应依法提出规划条件变更建议并附论证报告、公示（听证）等相关材料，其中强制性内容必须报吴忠市人民政府审批；一般性内容由自然资源部门审批；

（四）变更内容符合详细规划的，自然资源部门应当依法批准。变更内容不符合详细规划的，自然资源部门不得批准；

（五）经批准变更规划条件的，建设单位持变更批准文件与自然资源部门签订《国有土地使用权出让合同变更协议》，补缴土地出让价款和相关建设规费后办理后续的规划审批手续；

（六）完成设计条件指标更改的项目，应及时将更改结果归档并纳入详细规划成果库。规划成果应及时更新并

公布。

第一百一十九条 建设单位申请规划许可变更的，应当填写规划许可变更申请表，提交原规划许可证件和涉及变更内容的附图，并根据变更的情况提供下列材料：

（一）组织机构代码或工商营业执照、项目批准文件、土地权属证明或土地出让合同（已在许可申请中提供过的，无需重复提供）；

（二）拟变更的原规划许可证件及附图；

（三）拟变更的设计图（包括电子版）等相关资料；

（四）按规定需要提供的其他行政部门书面意见；

（五）其他与申请变更相关的材料。

第一百二十条 规划审批部门在审批规划许可变更前应当采取公示、座谈会、听证会等形式，听取利害关系人意见，但属于下列变更情况的除外：

（一）建设单位名称变化；

（二）建设主体变更；

（三）建设项目内部功能、布局等技术性调整，但不涉及外立面改变、不影响建筑间距、不影响周围环境、不改变居住项目套型和公共空间的；

（四）因涉及其他规范、技术规定的内容，根据消防、

人防、施工图审查、不动产登记等行政职能部门或者地下市政管线管理的特殊要求调整相关规划许可内容的；

（五）其他无明确或不涉及相关利害关系人的情形。

采用公示方式的，公示时间不得少于 10 日。公示内容包括原规划许可、拟变更的许可内容、变更的主要说明等相关图文资料。

涉及居住项目的建设工程规划许可申请变更的，除按前款要求进行公示外，还应取得直接利害关系人的书面同意意见。

第一百二十一条 建设项目在行政许可变更公示期间发现与利害关系人有重大分歧意见及突出信访矛盾的，申请变更的单位应负责进行协调，规划部门根据建设项目变更情况及协调结果决定是否予以变更。因变更许可给利害关系人合法权益造成损失的，申请变更的单位应当依法给予补偿。

第一百二十二条 规划许可审批部门应当按照城乡规划法律法规及相关技术标准审查变更申请，涉及以下内容的，不得予以变更：

（一）不符合国家、省、市的城乡规划法律法规的禁止性规定及公共政策、技术规范的；

（二）不符合规划条件或土地出让合同的；

- (三) 不符合社会公共利益需要或者城乡规意图的；
- (四) 其他依法不能变更的情形。

第一百二十三条 变更决定应在 10 个工作日内作出。同意变更的，发出行政许可变更决定书，载明变更内容，并收回原许可证件及需变更的附图，制作并重新核发加载此次变更内容的行政许可证件及所涉完整附图，加盖变更章及核准章；不同意变更的，发出不予变更决定书，并说明理由。建设单位就同一建设项目再次提出变更申请的，变更内容应当在前次变更核准的图纸上表达。

第一百二十四条 建设项目经违法建设行政处罚后，涉及予以保留但与许可内容不一致的，应当依法申请办理规划许可变更，提交规划许可变更申请表，行政处罚决定书、行政处罚决定执行结果证明文件、原规划许可证件和附图、拟变更的设计图（包括电子版）。

第一百二十五条 经审查同意予以规划许可变更的建设项目，自然资源部门应在变更后 15 个工作日内将行政许可变更决定书、变更后的规划行政许可证件及附图对外公布。

第一百二十六条 建设单位应当对其提供图纸的真实性、准确性、合法性负责，严禁对未申报变更的内容

进行修改。擅自修改的，规划部门应按照《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条执行，并将按照诚信管理的要求公示失信行为。

第一百二十七条 规划许可变更后，原许可有效期起止时间不变。

第十六章 附 则

第一百二十八条 在本规定施行前已取得市自然资源部门核定规划设计条件、批准详细规划，或已取得《建设工程规划许可证》的建设工程，仍按照原批准文件执行。

第一百二十九条 本规定的表格、附录与本规定正文具有同等的效力。

第一百三十条 本规定由吴忠市自然资源局负责解释。

第一百三十一条 如若本规定与国家及地方政府出台的新规或政策不适配，吴忠市自然资源局将进行相应的修正。

第一百三十二条 本规定自批准之日起施行。

附录一：名词解释

1.民用建筑：根据其建筑高度和层数可分为单、多层民用建筑和高层民用建筑。高层民用建筑根据其建筑高度、使用功能和楼层的建筑面积可分为一类和二类。民用建筑的分类应符合下表规定：

名称	高层民用建筑		单、多层民用建筑
	一类	二类	
住宅建筑	建筑高度大于54米的住宅建筑（包括设置商业服务网点的住宅建筑）	建筑高度大于27米但不大于54米的住宅建筑（包括设置商业服务网点的住宅建筑）	建筑高度不大于27米的住宅建筑（包括设置商业服务网点的住宅建筑）；多层Ⅰ类（4-6层），多层Ⅱ类（7-9层）
公共建筑	1.建筑高度大于50米的公共建筑 2.建筑高度24米以上部分任一楼层建筑面积大于1000平方米的商店、展览、电信、邮政、财贸金融建筑和其他多种功能组合的建筑；3.医疗建筑、重要公共建筑；4.省级及以上的广播电视和防灾指挥调度建筑、网局级和省级电力调度建筑；5.藏书超过100万册的图书馆、书库	除一类高层公共建筑外的其他高层公共建筑	1.建筑高度大于24米的单层公共建筑；2.建筑高度不大于24米的其他公共建筑
注：1.表中未列入建筑，其类别应根据本表类别确定；2.宿舍、公寓等非住宅类居住建筑防火要求，应符合《建筑设计防火规范》公共建筑的有关规定；裙房防火要求应符合《建筑设计防火规范》高层民用建筑的有关规定。			

2.公寓：在商业用地上建设的公寓，建筑使用性质为酒店式公寓，建筑面积比例不应超出30%，防火要求及其他配套公共服务设施按公共建筑标准设置，日照标准及建筑间距按公共建筑标准执行。在住宅用地上建设的公寓，建筑使用性质为住宅，其他配套公共服务设施按住宅标准

设置，日照标准及建筑间距按住宅标准执行，但防火要求按公共建筑处理。

3.商业建筑：指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店，以及饮食等服务业的建筑。

4.商住综合楼：指商业和居住混合的建筑。

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.裙房：在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连接且建筑高度不大于 24 米的附属建筑。

7.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 1/2 者。

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 1/3，且不大于 1/2 者。

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

10.避难层（间）：建筑内用于人员暂时躲避火灾及其烟气危害的楼层（房间）。

11.架空层：仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

12.容积率：在规划项目建设用地范围内，地上总建筑面积与项目总用地面积的比值。

13.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（%）。

14.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（%）。

15.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。

16.过街楼：有道路穿过建筑空间的楼房。

17.道路红线：规划的城市道路（含居住区级道路）用地的边界线。

18.绿线：城市各类绿地范围的控制线。

19.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。

20.紫线：指国家历史文化名城内的历史文化街区和自治区人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线。

21.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。

22.建筑退让距离：指建筑最凸出的外侧墙面至道路红线、绿线、蓝线、紫线、黄线或相邻边界线的距离。

23.十五分钟生活圈居住区：以居民步行十五分钟可满

足其物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围；一般由城市干路或用地边界线所围合，居住人口规模为 50000-100000 人（约 17000 套-32000 套住宅）配套设施完善的地区。

24.十分钟生活圈居住区：以居民步行十分钟可满足其基本物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围；一般由城市干路、支路或用地边界线所围合，居住人口规模为 15000-25000 人（约 5000 套-8000 套住宅）配套设施齐全的地区。

25.五分钟生活圈居住区：以居民步行五分钟可满足其基本生活需求为原则划分的居住区范围；一般由支路及以上级道路或用地边界线所围合，居住人口规模为 5000-12000 人（约 1500 套-4000 套住宅）配套社区服务设施的地区。

26.居住街坊：由支路等城市道路或用地边界线围合的住宅用地，是住宅建筑组合形成的居住基本单元；居住人口规模在 1000 人-3000 人（约 300 套-1000 套住宅，用地面积 2hm^2 - 4hm^2 ），并配建有便民设施。

附录二：建筑面积计算规则

建筑面积计算值按照《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353 及《民用建筑通用规范》GB 55031 的规定执行。具体如下：

1. 建筑物的建筑面积应按自然层围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，应计算 1/2 面积。

2. 建筑物内设有局部楼层时，对于局部楼层的二层及以上楼层，有围护结构的应按其围护结构外围水平面积计算，无围护结构的应按其结构底板水平面积计算，且结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积，结构层高在 2.2 米以下的，应计算 1/2 面积。

3. 对于形成建筑空间的坡屋顶，结构净高在 2.1 米及以上的部位应计算全面积；结构净高在 1.2 米及以上至 2.1 米以下的部位应计算 1/2 面积；结构净高在 1.2 米以下的部位不应计算建筑面积。

4. 对于场馆看台下的建筑空间，结构净高在 2.1 米及以上的部位应计算全面积；结构净高在 1.2 米及以上至 2.1 米以下的部位应计算 1/2 面积；结构净高在 1.2 米以下的部位不应计算建筑面积。室内单独设置的有围护设施的悬

挑看台，应按看台结构底板水平投影面积计算建筑面积。有顶盖无围护结构的场馆看台应按其顶盖水平投影面积的 1/2 计算面积。

5.地下室、半地下室应按其结构外围水平面积计算。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，应计算 1/2 面积。

6.出入口外墙外侧坡道有顶盖的部位，应按其外墙结构外围水平面积的 1/2 计算面积。

7.建筑物架空层及坡地建筑物吊脚架空层，应按其顶板水平投影计算建筑面积。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，应计算 1/2 面积。

8.建筑物的门厅、大厅应按一层计算建筑面积，门厅、大厅内设置的走廊应按走廊结构底板水平投影面积计算建筑面积。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，应计算 1/2 面积。

9.对于建筑物之间的架空走廊，有顶盖和围护设施的，应按其围护结构外围水平面积计算全面积；无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积。

10.对于立体书库、立体仓库、立体车库，有围护结构

的，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积；无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算建筑面积。无结构层的应按一层计算，有结构层的应按其结构层面积分别计算。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，应计算 1/2 面积。

11.有围护结构的舞台灯光控制室，应按其围护结构外围水平面积计算。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20 米以下的，应计算 1/2 面积。

12.附属在建筑物外墙的落地橱窗，应按其围护结构外围水平面积计算。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20 米以下的，应计算 1/2 面积。

13.窗台与室内楼地面高差在 0.45 米以下且结构净高在 2.1 米及以上的凸(飘)窗，应按其围护结构外围水平面积计算 1/2 面积。室内凸(飘)窗距地 0.45 米以上，且凸(飘)窗的结构高度小于 2.1 米以上，不计入建筑面积。

14.建筑主体结构内敞开室外设备平台计入 1/2 建筑面积，主体结构外挑设备平台不计入建筑面积。

15.有围护设施的室外走廊(挑廊)，应按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积；有围护设施(或柱)的檐廊，应按其围护设施(或柱)外围水平面积计算 1/2 面积。

16.门斗应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积，

且结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，应计算 1/2 面积。

17.门廊应按其顶板的水平投影面积的 1/2 计算建筑面积；有柱雨篷应按其结构板水平投影面积的 1/2 计算建筑面积；无柱雨篷的结构外边线至外墙结构外边线的宽度在 2.1 米及以上的，应按雨篷结构板的水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。

18.设在建筑物顶部的、有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等，结构层高在 2.2 米及以上的应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，应计算 1/2 面积。

19.围护结构不垂直于水平面的楼层，应按其底板面的外墙外围水平面积计算。结构净高在 2.1 米及以上的部位，应计算全面积；结构净高在 1.2 米及以上至 2.1 米以下的部位，应计算 1/2 面积；结构净高在 1.2 米以下的部位，不应计算建筑面积。

20.建筑物的室内楼梯、电梯井、提物井、管道井、通风排气竖井、烟道，应并入建筑物的自然层计算建筑面积。有顶盖的采光井应按一层计算面积，且结构净高在 2.1 米及以上的，应计算全面积；结构净高在 2.1 米以下的，应计算 1/2 面积。

21.室外楼梯应并入所依附建筑物自然层，并应按其水

平投影面积的 1/2 计算建筑面积。

22. 阳台建筑面积应按围护设施外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算；当阳台封闭时，应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。

23. 有顶盖无围护结构的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等，应按其顶盖水平投影面积的 1/2 计算建筑面积。

24. 以幕墙作为围护结构的建筑物，应按幕墙外边线计算建筑面积。

25. 建筑物的外墙外保温层，应按其保温材料的水平截面积计算，并计入自然层建筑面积。

26. 与室内相通的变形缝，应按其自然层合并在建筑物建筑面积内计算。对于高低联跨的建筑物，当高低跨内部连通时，其变形缝应计算在低跨面积内。

27. 对于建筑物内的设备层、管道层、避难层等有结构层的楼层，结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，应计算 1/2 面积。

28. 下列项目不应计算建筑面积：

(1) 结构层高或斜面结构板顶高度小于 2.20m 的建筑空间。

(2) 无顶盖的建筑空间。

(3) 附属在建筑外围护结构上的构（配）件。

(4) 建筑出挑部分的下部空间。

(5) 建筑物中用作城市街巷通行的公共交通空间。

(6) 独立于建筑物之外的各类构筑物。

29.地下室用于商业用途的,其建筑面积应计入容积率。

30.当住宅建筑标准层层高大于 4.9 米(2.7 米 + 2.2 米)时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算;当住宅建筑层高大于 7.6 米(2.7 米 \times 2+2.2 米)时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算。

31.当办公建筑标准层层高大于 5.5 米(3.3 米 + 2.2 米)时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算;当办公建筑层高大于 8.8 米(3.3 米 \times 2+2.2 米)时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算。

32.当普通商业建筑标准层层高大于 6.1 米(3.9 米 + 2.2 米)时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算;当普通商业建筑层高大于 10 米(3.9 米 \times 2 + 2.2 米)时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算。

33.体育馆、影剧院、博物馆、大型商业建筑等有特殊空间高度要求的公共建筑,可按其实际建筑面积计入容积

率建筑面积指标。

34.工业厂房和仓库层高大于8米(含)的,按该部分建筑面积的2倍计入容积率建筑面积指标,对层高有特殊工艺要求的工业建筑除外。

附录三：建筑高度、建筑间距计算规则

1.本规则仅适用于确定建筑间距、退界距离和后退道路时的建筑高度计算。

对建筑高度有限制的，如机场、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。

历史建筑，历史文化街区、文物保护单位、风景名胜區、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。

2.在计算建筑间距时，建筑防火间距应按相邻建筑外墙的最近水平距离计算，当外墙有凸出的可燃或难燃构件时，应从其凸出部分外缘算起。建筑高度按下列规定计算：

（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) 建筑屋顶设备用房及其他局部突出屋面用房(屋顶楼梯间、电梯机房、水箱间、装饰塔等)的总面积不超过屋面面积的 1/4 时,不应计入建筑高度。

(5) 建筑屋顶造型高度不宜超过 2.2 米,超过 2.2 米且有围护结构的部分,面积及高度要按《民用建筑通用规范》GB55031 中相关规范执行。

附录四：建设工程方案设计总平面图编制规定

一、总则

1.为加强对吴忠市建设工程方案设计总平面图编制的管理，特制定本规定。

2.本规定适用于民用建筑工程设计及工业建筑（房屋部分）工程设计。

二、内容要求

（一）总图图纸部分

1.建设单位的名称。

2.总图设计应采用大地 2000 坐标系统，1985 国家高程基准。除特大规模的建设项目可采用 1: 1000 或 1: 1500 的绘制比例外，总图应采用 1:500 的比例绘制。

3.需注明图名，绘制区位示意图、指北针及风玫瑰图、比例尺，并注明图纸比例、尺寸单位。

4.总图中应表达地形图和红线图中所包含的各类规划线，并加以注明，设计单位可根据项目具体情况增加相应的图例。

5.总图中须标明用地内规划建筑主要朝向及与之有关建筑的主要朝向。

6.需标明场地室外地坪、道路的控制标高，明确标注各规划建筑（含所有建、构筑物及设施）最高处的绝对海

拔高程。

7.建设用地范围内要保留的现状建筑应明确标注，同时总图中应正确表达周边现状建筑。总平面图审查时对用地范围内未标注的现状建筑视为将被拆除，不纳入指标计算，并在申请《建设工程规划许可证》前必须先予拆除。

8.须表达规划以及保留的建筑物、构筑物的幢数编号、建筑性质、层数、高度。涉及不同性质、不同层数、不同高度的建筑，须分别标注相应的范围、性质、层数、高度。

9.建筑物、构筑物名称使用数字编号时，应列出“建筑物、构筑物名称编号表”。

10.地下室、水池、油库等隐蔽工程以虚线表示，并在图中引注说明。须明确规划以及保留的建筑物、构筑物的相互尺寸关系，及其与各类规划控制线控制点的最小距离。

11.建筑之间、建筑与各类控制线之间成夹角关系时，须标注夹角的角度，并根据技术规定计算间距。

12.须标注建筑附属构件（包括但不限于阳台、落地凸窗、雨棚、楼层出挑、室外楼梯、踏步等）与各类控制线之间的最小距离。

13.如有公寓，则应明确公寓的具体位置及范围，并标注公寓的楼层、套数。

14.须在总平图上明确规划要求的各类配套设施（包含

但不限于物业管理与服务用房、公共厕所、门卫、社区居委会、开闭所、变电站、市政设施点位等)的具体位置及范围,并准确标注其面积、楼层、用途等相关信息。

15.总图中应明确架空层的具体位置及范围,并标注其用途及面积。

16.报建总图中不表达环境景观设计(包含但不限于广场、绿地、泳池、体育休闲设施、小品等)的具体方案。

17.总图中应注明用地四邻原有及规划河道、防护绿地、街头绿地等的位置及范围、宽度等。

18.总图中应对规划建设净用地内各块绿地进行编号,标明其名称与面积等信息。

19.须明确集中绿地的范围线,并在其所在位置注明面积。

20.如有古树名木、历史文化遗存等需加以注明,并明确其保护范围控制线。

21.总图中应注明规划及保留的建筑物的各类出入口的位置。

22.需表达用地周边原有及规划道路的位置、名称、宽度。

23.需明确绘制出项目用地机动车交通出入口的位置、宽度,并以文字注明。

24.图中需标注地下车库出入口与道路红线等规划控制线的最小距离及用地内机动车道的宽度，并对地面机动车位进行编号，标明停车方式。

（二）综合技术经济指标部分

具体要求详见综合技术经济指标一览表。

三、其它要求

1.根据《中华人民共和国行政许可法》，建设单位应如实提交建设工程规划报建总图，并对总平面图实质内容的真实性负责。

2.项目设计平、立、剖图纸须与总平面图表达的有关内容完全一致。

3.报建总平面图的蓝图上须加盖设计单位的出图章、注册建筑师执业章。如为拼建、联建以及涉及两家及两家以上建设单位的，还需加盖相关建设单位公章。

4.设计单位可根据需要自行增添必要的內容。

5.总平面图的编制还应满足《总图制图标准》、《建设工程设计文件编制深度规定》等国家有关技术规范。

6.建筑规划设计电子图形数据标准由市自然资源部门另行制定。

7.本规定未尽事宜，应按照国家有关技术规范执行。

综合技术经济指标表

设计依据（注明设计委托单位、依据的规划设计条件）					
指标	单位	数值	备注		
总用地面积					
总建筑面积					
地上建筑面积					
其中	住宅			含公寓 xx 平方米	
	商服				
	其中	商业			
		办公			
		酒店			
		其它商服			
	配套设施				
	其中	社区服务用房			位置、层数
		物业管理与服务用房			位置、层数
		养老服务用房			位置、层数
		警务室			位置、层数
		卫生站			位置、层数
		公厕			位置、层数
		生活垃圾收集站			位置、层数
地下建筑面积				含商业 xx 平方米	
其中	机动车库				
	非机动车库				
	储藏室				
	设备用房				
计容建筑面积					
容积率					
建筑密度					
居住户(套)数					
居住人数					
室外活动场地					
人均室外活动场地					
绿地率					
公共绿地					
人均公共绿地					
机动车停车位				备注配建标准	
其中	地面停车位				
	地下停车位				
非机动车停车				备注配建标准	

注：1.本表未包括的指标内容，应根据项目实际情况补充标注。2.根据《中华人民共和国行政许可法》，报建单位需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。

附表二 建筑容量控制指标最大值表

指标 \ 区位		旧区改建		新区建设		工业园区	
		建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率
住宅建筑类	多层（27 米以下）	30%	1.5	25%	1.6	--	--
	高层（27 米以上）	25%	2.0	20%	2.5	--	--
办公建筑类		35%	3.0	35%	3.0	--	--
商业建筑类	多层	50%	2.5	50%	2.2	--	--
	高层	40%	4.0	40%	5.0	--	--
教育科研建筑类		30%	2.0	35%	2.0	--	--
医疗建筑类		30%	2.0	30%	2.0	--	--
工业建筑类		--	--	--	--	≥30%	自治区党委办公厅人民政府办公厅印发《关于加强和改进节约集约用地管理的若干意见》（2015 年）的通知。 自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标的通知》（2023 年发）

附表三 建设项目停车泊位配建指标最小值表

类别	序号	建筑类别	指标单位	机动车	非机动车（含电动自行车）
住宅	1	一类住宅	车位/户	2	1.5
	2	二类住宅	车位/户	1	2
	3	三类住宅	车位/户	0.5	2
商业服务类	4	商业	车位/100 m ² 建筑面积	1	5
	5	影剧院	车位/100 座位	10	10
	6	酒店、旅馆、公寓	车位/100 m ² 建筑面积	0.6	--
公共管理与公共服务类	7	办公	车位/100 m ² 建筑面积	1	1
	8	大中专学校	车位/100 名教师	80	每百师生 40 辆
			车位/100 名学生	2	
	9	中小学、幼儿园	车位/100 名教师	60	中学每百师生 80 辆，小学、幼儿园每百教师 5 辆
	10	一类体育场馆	车位/100 座位	5	10
	11	二类体育场馆	车位/100 座位	4	10
	12	文化场馆	车位/100 m ² 建筑面积	1	2
	13	会展场馆	车位/100 m ² 建筑面积	1.2	2
	14	社区医院	车位/100 m ² 建筑面积	1	0.2
	15	综合医院	车位/100 m ² 建筑面积	3	2.5
16	专科医院	车位/100 m ² 建筑面积	2	2.5	
绿地与广场	17	疗养院	车位/100 m ² 建筑面积	0.3	--
	18	公园、广场	车位/100 m ² 用地面积	0.1	0.2
交通	19	客运场站	辆/高峰每千位游客	10	--
	20	货运场站	辆(大型)/20吨货物进出或辆(大型)/500平米仓储面积	1	--
工业	21	工业	辆(大型)/500 平米生产厂房面积	1	--

注：1.本表机动车位以小型汽车为标准当量；2.一类、二类、三类住宅对应《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，三类住宅含保障性安居住房；3.一类体育场（馆）指座位数超过 4000 座的体育馆和座位数超过 15000 座的体育场，其他为二类体育场（馆），体育场停车车位数可以适当低于同类体育馆停车车位数；4.社区医院含社区卫生服务中心、社区卫生服务站、诊所、社区医疗中心、体检中心等；5.公园、广场用地面积大于等于 10000 m²按照 0.1 车位/100 m²用地面积配建停车泊位，10000 m²以下不得少于 10 个车位。

附表四 敷设各类市政管线间最小水平净距离 (m)

管线及构筑物名称		给水管线		污水、雨水 管线	再生水 管线	燃气管线				直埋热力 管线	电力管线		通信管线		
		d≤ 200mm	d>200mm			低压	中压		次高压		直埋	保护 管	直埋	管道、 通道	
							B	A	B						A
给水 管线	d≤200mm	--		1	0.5	0.5		1	1.5	1.5	0.5		1		
	d>200mm			1.5											
污水、雨水管线		1	1.5	--	0.5	1	1.2	1.5	2	1.5	0.5		1		
再生水管线		0.5		0.5	--	0.5		1	1.5	1	0.5		1		
燃气 管线	低压		0.5		1	0.5	DN≤300mm0.4 DN>300mm0.5				1	0.5	1	0.5	1
	中压	B			1.2										
		A													
	次高压	B			1										
A		1.5	2	1.5											
直埋热力管线		1.5		1.5	1	1		1.5	2	--	2		1		
电力 管线	直埋	0.5		0.5	0.5	0.5		1	1.5	2	0.25	0.1	<35kV0.5 ≥35kV2.0		
	保护管					1					0.1	0.1			
通信 管线	直埋	1		1	1	0.5		1	1.5	1	<35kV0.5 ≥35kV2.0		0.5		
	管道、通道					1									