

附件

西双版纳傣族自治州 城乡规划管理技术规定（修订）

二零二二年四月

目录

第一章总则.....	1
第二章建设用地规划管理.....	3
第三章建筑管理.....	12
第四章交通设施管理.....	24
第五章市政设施管理.....	38
第六章城市景观管理.....	47
第七章综合防灾.....	54
第八章地下空间开发与利用.....	62
第九章规划核实.....	66
第十章附则.....	71
附录一名词解释.....	72
附录二计算规则.....	77
附录三道路红线切角示意.....	85
附表.....	86

第一章 总则

第一条 （目的与依据）为加强西双版纳傣族自治州城乡规划、建设和管理，保证城乡规划科学合理地配置城市公共资源，推进绿色低碳城市建设，营造城市特色，改善城乡人居环境，实现城乡规划设计和规划管理的规范化和法制化，保障依法实施城乡规划，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《云南省城乡规划条例》、《云南省西双版纳傣族自治州城乡规划建设管理条例》等相关法律、法规与技术规范等，结合本州实际，制定《西双版纳傣族自治州城乡规划管理技术规定》。

第二条 （适用范围）本规定适用于西双版纳傣族自治州（以下简称自治州）国土空间总体规划确定的城镇开发边界范围内的城乡规划、设计与建设、管理等相关活动，一市两县各乡、镇规划区的各项建设工程的规划方案设计和规划管理可参照本规定执行。

以国土空间规划为依据，对所有国土空间分区分类实施用途管制。在城镇开发边界范围内的建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式；在城市功能和发展有特殊要求的地段或区域，应当在编制控制性详细规划或专项规划中作出特别说明，并按经批准的控制性详细规划或专项规划执行；国土空间规划编制过渡时期城镇开发边界内非控规覆盖区域的规划管控，参照本规定进行用途管制。

当本规定与现行政策或规范发生冲突时，按两者中最新标

准执行。

第三条（城镇开发边界） 自治州城镇开发边界，是指自治州国土空间规划中划定的，一定时期内指导和约束城镇发展，在其区域内可以进行城镇集中开发建设，重点完善城镇功能的区域边界。

第四条（修订要求） 本规定实行动态修订，兼顾其适用性及超前性。自治州规划行政主管部门每年度可对技术规定部分条款进行局部修订，上报自治州人民政府备案后施行；当自治州发展形势和目标发生重大变化以及国家法律、法规、规范颁布与修订时，由自治州规划行政主管部门组织技术规定的整体修订，上报自治州人民政府审批后施行。

第五条（坐标系统与高程系统） 在自治州城镇开发边界范围内编制各项城乡规划和建设工程设计方案应统一采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准。

第二章建设用地图划管理

第一节用地分类及适建范围

第六条 （城市用地分类）自治州城市用地分类与规划建设用地标准，执行《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。

城市建设用地应当遵循“集约节约用地，成片开发，配套建设，改善环境，完善功能”的原则合理布局。

第七条 （使用性质及兼容）城市用地分类按土地实际使用的主要性质或规划引导的主要性质进行划分和归类，具有多种用途的用地应当以其地面使用的主导建筑性质作为归类的依据。若用地使用的主要性质难以确定时，按用途多或对楼房安全影响大的性质进行归类，各类性质用地范围原则上应单独划分或明确各类性质计容建筑面积比例。各类建设用地应当依据已批准的控制性详细规划确定使用性质，其适建范围还应遵循附表《各类建设用地适建范围表》的规定。

第八条 （混合用地指引）为引导土地集约使用、促进产业升级转型、减少交通需求以及提升城市内涵品质，鼓励合理的土地混合使用，增强土地使用的弹性。土地混合使用应符合环境相容、保障公益、结构平衡和景观协调等原则。鼓励城市各级中心区、商业与公共服务中心区、客运交通枢纽及重要的滨水区等区域的土地混合使用。具体地块的土地混合使用应符合相关技术条件和政策条件的要求。常用土地用途混合使用指引宜参照表 2-1

执行：

表 2-1 常用土地用途混合使用指引

用地类别		鼓励混合使用的用地类别	可混合使用的用地类别	主导用地占比
大类	中类			
居住用地 (R)	一类居住用地 (R1)		B1、B4	下限 60%
	二类居住用地 (R2)	B1	B2、B1、B4	
	三类居住用地 (R3)	B1	B1、B4	
公共管理与公共服务设施用地 (A)	文化设施用地 (A2)		B1、B2、B4	下限 60%
	体育用地 (A4)		B1、B2、B4	
商业服务业设施用地 (B)	商业用地 (B1)		R2	下限 60%
	商务用地 (B2)		R2	
公用设施用地 (U)	供应设施用地 (U1)		G1、S4	下限 60%
	环境设施用地 (U2)		G1、S4	

注：1. 鼓励混合使用的用地类别，是指在一般情况下此类用地的混合使用可提高土地使用效率，在规划编制中可经常使用；2. 可混合使用的用地类别，是指此类用地可混合使用，在规划编制中应视具体情况使用；3. 其它确需使用的混合用地，应通过专题研究确定。

第二节 建筑容量控制

第九条 （各级生活圈居住区建筑和用地控制要求）各级生活圈居住区用地应合理配置，适度开发，其控制指标应按照国家有关规定执行。

第十条 （商业、办公和旅馆等建筑容量控制要求）国土空间规划确定的城镇开发边界范围内的新建、改建、扩建的办公、旅馆、商业等建设项目，地块开发强度主要指标应当符合表 2-2 的规定。有下列情形之一，应编制城市设计或同等深度设计方案，并对周边设施、交通承载力等进行分析评价，预提出地块控制指标：

(一) 城市历史文化街区、风貌特色街区、市级中心及片区级中心地段以及交通枢纽周边等特殊区域；(二) 三种以上功能混合且建筑面积 10 万平方米以上的综合体建设项目；(三) 含有建筑高度 100 米以上商业、办公等超高层公共建筑群的建设项目；(四) 城市重要地段、节点的建设项目，城市旧区改建项目。

第十一条 (公共服务设施建筑容量控制要求) 公共服务设施用地，其建筑容量及绿地控制指标应符合下表 2-2 的规定。

表 2-2 公共服务设施用地建筑密度、容积率和绿地率控制指标表

类型	建筑密度		容积率	绿地率	高度
中学	建成区	结合方案合理性确定	符合相关规范要求	30.0%	符合相关规范要求 (足球场绿地可计入绿地率)
	新区	25.0%			
小学	建成区	结合方案合理性确定		30.0%	
	新区	30.0%			
幼儿园	建成区	结合方案合理性确定		30.0%	
	新区	35.0%			
综合医院	建成区	结合方案合理性确定		20.0%	
	新区	35.0%		30.0%	
专科医院	建成区	结合方案合理性确定		20.0%	
	新区	35.0%		30.0%	
养老院	30.0%		1.0	40.0%	
体育馆	35.0%		1.5	20.0%	
体育场	结合方案合理性确定			20.0%	
专业市场	50.0%		2.0	10.0%	小于 24 米
农贸市场	50.0%		2.0	10.0%	
加油加气站、充电站	50%		1.2	20.0%	
客运站、公交首末站	30.0%		1.5	20.0%	

类型	建筑密度	容积率	绿地率	高度
社会停车场	机械停车或立体停车场 60%	3.0	10.0%	
	地面停车场 10%	-	10.0%	
其它公共服务设施	35.0%	2.5	30.0%	

注：1. 本表中建筑密度及容积率均为控制上限，绿地率控制下限。

2. 物流仓储、工业等有工艺流程要求的建设项目，按国家标准、规范及相关规定执行。

3. 其他文化、福利、交通、市政等公共服务设施和公用设施用地的主要控制指标，应按经批准的详细规划和有关行业规定、建筑设计规范等执行。

第十二条（居住与商业容积率校核） 居住用地、商业服务业设施用地容积率校核规定：

（一）如某一地块与周边地块存在日照等相互制约以及受限高限制等，其强度数值应根据具体情况进行下调。

（二）特殊地段的开发强度，应满足军事设施等涉密单位、遗产和文物保护、机场净空、电力电信通道、危险品仓储、防灾救灾或其他相关安全控制要求。

（三）居住用地容积率的确定，须同时校核所在区域的教育、医疗等公共服务设施水平。

第三节 公共设施配建要求

第十三条（公共服务设施配建） 居住项目中公共服务设施的配建标准在符合国家和省相关规定的同时，还应当满足表 2-3 规定的指标要求。

表 2-3 居住小区公共服务设施配建标准表

类别	项目名称	配建标准
医疗卫生	社区卫生服务	每 1 万 m ² 地上住宅建筑面积设置不小于 10 m ² ，且应当设置于居住区临街一层或二层方便出入的方位，不得设在三层以上（含三层）、地下室、架空层、夹层、走廊、出口偏僻方位。
商业服务	生鲜超市	每 1 万 m ² 地上住宅建筑面积设置不小于 50 m ² ，且应当设置于地下一层或以上建筑中。
社区服务	物业管理	不小于地上计容建筑面积的 3%，且一半以上建筑面积应当设置于地上建筑中。
	社区用房	每 1 万 m ² 地上住宅建筑面积设置不小于 20 m ² （不小于 20 m ² /100 户，居住街坊不低于 400 m ² ），且应当设置于住宅小区临街一层或二层方便出入的方位，不得设在三层以上（含三层）、地下室、夹层、走廊、出口偏僻方位。
	养老服务	新建、改（扩）建建设项目中（不包括政府统建的公租房、廉租房项目），按照每 100 户住宅 20 平方米以上的标准配套建设养老服务设施用房，且单处用房面积不得少于 300 平方米，不得拆分，配建的养老服务设施须设置于地上建筑的一层或二层。
市政公用	公共卫生间	单独居住地块至少设置一处，地上建筑面积超过 6 万 m ² 时，每增加 6 万 m ² 应当增加一处，每处建筑面积不小于 40 m ² ，宜沿街设置，且应当设置于地上建筑的一层或二层。
	再生资源回收点	1000-3000 人设置 1 处，用地面积不小于 6 m ² ，其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求。
	生活垃圾收集站	居住人口规模大于 5000 人应设置生活垃圾收集站，用地面积不应小于 120 m ² 。
教育设施	幼儿园	1500 户不小于 9 个班，原则不超过 12 班。
文体设施	社区文化、体育活动场所	每 1 万 m ² 地上住宅建筑面积设置用地面积不小于 50 m ² 的室外活动场所和建筑面积不小于 15 m ² 的室内活动场所。

注：1. 在满足服务半径的要求下，相邻地块的公共服务设施（公共卫生间除外）宜合并

设置。

2. 社区用房、物业用房、养老服务、公共卫生间、消防控制室可设置于架空层，建筑面积计入容积率，但合计总面积不能超过架空层面积的 30%。

3. 其他配套设施应满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相关规定。涉及多期开发建设的项目，其公共配套设施应在先期进行建设。

第十四条（中小学、幼儿园配建） 中小学、幼儿园的设置应符合《云南省城镇小区配套幼儿园建设管理办法》及《西双版纳傣族自治州中小学校幼儿园规划建设管理办法》规定的同时，还应当按下列规定执行：

（一）中小学、幼儿园应当按照表 2-4 分级设置；用地面积不得小于表 2-5 的规定，建筑面积标准按照国家规范及省相关规定执行。

（二）每所中学的设置规模宜为 24-60 班，每所小学的设置规模宜为 24-48 班，每所幼儿园的设置规模宜为 6-12 班。

表 2-4 中小学、幼儿园千人指标设置表

居住人口规模（人）	教育设施	规模（班）
1500	高级中学	1
1200	初级中学	1
800	小学	1
600	幼儿园	1

表 2-5 中小学、幼儿园设置标准表

教育设施	用地标准 (m ² /人)		班级规模 (人/班)
	基本合格	合格	
九年一贯制学校	15.1	23.1	小学 45, 初级中学 50
完全中学	16.5	25.2	50
初级中学			
小学	12.7	20.2	45
幼儿园	13	-	20-35

注：1. 新建学校原则上应达到本表的合格标准，改建和扩建学校参照基本合格的标准执行。

2. 学校办学条件受到制约的情况下，经教育部门同意用地标准可适当降低。

3. 各级教育设施应根据服务半径和服务人口进行综合配置，同时应征求教育部门同意。

第十五条（安防系统） 在居住小区结合安防系统，整合物业管理用房功能，在小区主出入口等场所安装摄像头，配置监控中心，有条件地应将警戒系统接入公安“110”视频监控系统，做到统一规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

第十六条（快件箱） 单位和住宅小区物业管理服务机构应当在楼房地面首层或者院落的主要出入口设置智能信包（快件）箱，智能信包（快件）箱要与住宅建筑工程统一规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

第四节 绿地控制

第十七条（绿地海绵城市建设要求） 绿地建设应符合雨水

利用及入渗等海绵城市建设要求。

（一）道路绿化带高程宜低于路面。道路绿化带宜建为下沉式绿地、植生滞留槽、植被草沟、生态树池等形式。在坡度较陡的路段，绿化带应采用梯田式。

（二）道路绿带设置雨水调蓄设施时，绿带宽度应满足所设置设施的宽度要求，并宜选择耐淹耐污的乡土植物；应采取相应的防护及防渗措施，保证绿带内设施及相邻路面结构的安全。

（三）人行道旁绿地土壤宜低于人行道路面 10 厘米及以上；如人行道侧石高于人行道路面，则需设置侧石断接口，以汇集周边雨水入绿地内净化渗透；绿地内应设置溢流式雨水口。

（四）化工厂、传染病医院、油库、加油站、污水处理厂等的附属绿地以及垃圾填埋场等的其他绿地，不得采用雨水下渗减排的方式。

（五）需设硬质护坡的城市水体边缘应采用具透水功能的生态型护坡。

第十八条（绿地设置要求）项目的集中绿地面积不得小于本地块要求建设的总绿地面积的 30%。

商业用地因条件限制确需异地绿化的，绿地比例不得超过应配建绿地总面积的 30%，补缴异地绿化费费用由用地单位承担。以居住性质为主的建设项目不允许进行异地绿化建设。

第十九条（公园绿地服务半径要求）城区公园绿地用地面

积不应小于 0.5 公顷且 500 米服务半径覆盖居住用地的比例应大于 90%，其中规划新区应达到 100%，旧城区应达到 80%。

第二十条（立体绿化设置）新建或改建建筑，应按国家和省级有关绿色建筑标准执行，提倡立体绿化。鼓励所有新建、改建、扩建项目结合实际利用裙房、建筑屋顶（露天部分）等部分进行立体绿化，设置可栽培种植花卉、灌木的小型花池等种植设施覆土深度应 ≥ 0.3 米。设置立体绿化应与建筑主体同时设计、同时施工、同时验收。

第五节用地其他控制

第二十一条（最小建筑基地控制）（一）建筑基地未达到表 2-6 所列最小面积的开发项目，不得单独开发；（二）建筑基地未达到前款规定的最小面积，但有下列情况之一，且确定不妨碍城市规划实施的，规划行政主管部门可予核准建设：1、临街土地已经完成建设且近期不实施改造或为既成道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的；2、因城市规划街区划分、市政公用设施等的限制，确实无法调整、合并的；3、危房改建或临时建筑；4、土地面积低于表 2-6 下限值，在符合相关规划的前提下，允许实施小型市政基础设施项目，鼓励实施绿地、广场等公益性建设项目；5、在符合高度及容积率控制要求前提下，经批准建设的自建房项目。

表 2-6 建筑基地最小面积指标表（平方米）

建设项目		最小基地面积（平方米）
住宅建筑	低层建筑	500

建设项目		最小基地面积（平方米）
	多层 I 类建筑	1000
	多层 II 类、高层 I 类、高层 II 类建筑	2000
工业物流仓储建筑	低层、多层建筑	2000
	高层建筑	3000
其他建筑	低层建筑	1000
	多层建筑	2000
	高层建筑	3000

注：本表仅作为最小基地面积依据，建筑高度按规划条件执行。

第二十二条（分期建设） 涉及分期审批、分期实施的建设
项目，应当先行编制项目总体的修建性详细规划或城市设计方
案，确定总体建设控制要求后，方可分期实施。并在修建性详细
规划审批阶段划分分期实施时序，明确分期经济技术指标和配建
的公共服务设施，以此作为工程许可的直接依据。

第三章 建筑管理

第一节 建筑间距

第二十三条 （建筑间距总体控制要求）建筑间距在满足日照、消防、疏散、交通、抗震、环保、安全保密、视觉卫生、工程管线敷设、建筑保护及相关建筑设计规范等要求的前提下，还应当符合表 3-1、表 3-2 的规定。

医院、疗养院、中小学、幼儿园等有日照要求的非居住建筑，在间距控制中视为居住建筑。

位于同一裙房之上的建筑，在计算建筑间距时的建筑高度不扣除裙房的高度。

表 3-1 居住建筑与居住建筑的间距控制表

	低层						多层 I 类						多层 II 类						高层(I 类+II 类)					
	设居室窗户的立面之间		设居室窗户与不设居室窗户的立面之间		不设居室窗户的立面之间		设居室窗户的立面之间		设居室窗户与不设居室窗户的立面之间		不设居室窗户的立面之间		设居室窗户的立面之间		设居室窗户与不设居室窗户的立面之间		不设居室窗户的立面之间		设居室窗户的立面之间		设居室窗户与不设居室窗户的立面之间		不设居室窗户的立面之间	
	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例
低层	10m	L=1.0H	8m	L=1.0H	6m	-	12m	L=0.8H	9m	L=0.7H	6m	-	16m	-	16m	-	13m	-	20m	-	16m	-	13m	-
多层 I 类	12m	L=0.8H	9m	L=0.7H	6m	-	12m	L=1.0H	10m	L=0.7H	6m	-	18m	-	16m	-	13m	-	20m	-	16m	-	13m	-
多层 II 类	16m	-	16m	-	13m	-	18m	-	16m	-	13m	-	18m	L=0.8H	16m	L=0.7H	13m	-	20m	L=0.4H	20m	L=0.4H	13m	-
高层(I 类+II 类)	20m	-	16m	-	13m	-	20m	-	16m	-	13m	-	20m	L=0.4H	20m	L=0.4H	13m	-	24m	L=0.4H	24m	L=0.4H	13m	-

注：1、L 为建筑间距，H 为东西朝向较高建筑高度或南北朝向南侧建筑高度。

- 2、建筑间距不得小于本表规定的最小值，有 L：H 比例控制要求的需同时满足，且有日照要求的新建建筑还需根据日照分析结果最终确定建筑间距。
- 3、本表为设居室（包括居住建筑中的起居室、客厅与卧室）窗户的居住建筑间相对平行布置时的间距。
- 4、设居室窗户的建筑立面非平行布置时，若两幢建筑设居室窗户立面之间有投影重合，其最不利点间间距按照设居室窗户的立面平行布置确定间距。
- 5、设居室窗户的建筑立面非平行布置时，若两幢建筑设居室窗户立面之间无投影重合，其最不利点间间距按照不设居室窗户的立面平行布置确定间距。
- 6、最不利点以居室、阳台、露台、楼梯间、门厅、走廊、过道、飘窗等有使用功能的建筑空间起算。

表 3-2 居住建筑与非居住建筑的间距控制表

居住建筑	低层				多层 I 类				多层 II 类				高层(I 类+II 类)			
	设居室窗户的立面之间		不设居室窗户的立面之间		设居室窗户的立面之间		不设居室窗户的立面之间		设居室窗户的立面之间		不设居室窗户的立面之间		设居室窗户的立面之间		不设居室窗户的立面之间	
非居住建筑	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例	最小值	比例
低层	10m	L=1.0H	6m	-	10m	L=0.8H	8m	L=0.7H	12m	L=0.8H	10m	L=0.7H	15m	-	13m	-
多层	12m	L=0.8H	9m	-	12m	L=0.8H	10m	L=0.7H	16m	L=0.8H	13m	L=0.7H	20m	-	15m	-
中高层	20m	-	13m	-	20m	-	13m	-	20m	-	16m	-	20m	L=0.4H	20m	-

注：1、L 为建筑间距，H 为东西朝向较高建筑高度或南北朝向南侧建筑高度。

2、建筑间距不得小于本表规定的最小值，有 L：H 比例控制要求的需同时满足，且有日照要求的新建建筑还需根据日照分析结果最终确定建筑间距。

3、本表为居住建筑与非居住建筑之间相对平行布置时的间距控制表；

4、非平行布置时，若居住建筑设居室窗户的立面与非居住建筑立面有投影重合，其最不利点之间的间距，按照居住建筑设居室窗户的立面与非居住建筑平行布置的方式确定间距；

5、非平行布置时，若居住建筑设居室窗户的立面与非居住建筑立面无投影重合，其最不利点之间的间距，按照居住建筑不设居室窗户的立面与非居住建筑平行布置的方式确定间距。

6、最不利点以居室、阳台、露台、楼梯间、门厅、走廊、过道、飘窗等有使用功能的建筑空间起算。

第二十四条 （建筑日照标准） 拟建项目内部有日照影响或拟建项目对周边建筑有日照影响的应当进行日照分析。居住建筑（包括住宅、宿舍、老年人居住建筑、残疾人居住建筑等）、医院、疗养院、中小学、幼儿园等有日照要求的建筑，有效日照时间应当满足以下规定：

（一）住宅建筑中每套住宅至少有一个居住空间冬至日满窗日照的有效时间不少于连续一小时。

（二）宿舍建筑半数以上的居住空间冬至日满窗日照的有效时间不少于连续一小时。

（三）老年人居住建筑、残疾人居住建筑的居住空间冬至日满窗日照的有效时间不少于二小时。

（四）医院、疗养院建筑 50%以上的病房和疗养室冬至日满窗日照的有效时间不少于二小时。

（五）中小学普通教室冬至日满窗日照的有效时间不少于二小时。

（六）幼儿园主要生活用房冬至日满窗日照的有效时间不少于三小时。

第二节 建筑退线

第二十五条 （建筑退线总体控制要求） 沿建筑基地边界和沿城市道路、公路、铁路、河道两侧以及电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离应符合本节规定，并同时符合消防、环保、防汛和交通安全等方面的要求。

第二十六条 （城市道路两侧建筑退线控制）城市道路两侧建筑物退让道路规划红线距离：

（一）沿城市道路两侧新建、改建建筑的地上部分和半地下室露出室外地坪部分，其后退道路规划红线的距离不得小于表 3-3 规定。

表 3-3 建筑物后退道路红线距离表（单位：米）

道路红线宽度	建筑高度		
	$H \leq 24$	$24 < H \leq 100$	$H > 100$
$D < 15$	3	8	12
$15 \leq D < 25$	4	8	12
$25 \leq D < 35$	6	8	12
$35 \leq D < 50$	11	11	15
$D \geq 50$	13	13	18

（二）新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的低、多层建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口后退道路规划红线的距离，除经批准的详细规划另有规定外，不得小于 15 米，并应留出临时停车或回车场地。

（三）新建学校、幼儿园教学楼、医院住院部等建筑应当与城市道路（30 米及以上）、省级以上公路边缘距离不小于 50 米。

（四）工业、物流仓储用地，建筑退让城市道路规划红线标准段的距离不小于表 3-4 的规定：

表 3-4 工业、物流仓储用地建筑退让城市道路规划红线最小距离表

道路红线宽 D(m)	建筑退让最小距离 (m)
$D < 15$	5
$15 \leq D < 25$	8
$25 \leq D < 35$	10
$35 \leq D < 50$	15
$D \geq 50$	20

(五) 建设用地内配建的门房、公厕、垃圾用房、配电室、中水等配套设施，在用地条件受到限制的情况下可适当降低退距，但是不得小于以上的规定距离的 0.5 倍且不小于 5 米。

(六) 新建项目的围墙一般应以美观、空透、植物绿化为主的开放式围墙，有城市规划道路通过的住宅小区原则上不得修建围墙，加油站、仓库、物流、军队、监狱等特殊部门有要求必须做成封闭式围墙的也应做外墙美化处理。

(七) 新建项目应满足抗震、消防、人防等防灾减灾要求。

建筑退让城市规划道路、河流、铁路、公路、架空电力线路等的用地除设置必要的通道和集散空间外，应当以绿化为主。

第二十七条 (城市道路交叉口建筑退线控制) 建筑退让城市道路交叉口红线距离，按两条相交道路中退让道路红线较宽的距离进行退让，且不小于 5 米。

第二十八条 (公路两侧建筑退线控制) 建筑退让公路应符合以下规定：国道两侧退线不应小于 30 米、省道两侧退线不应小于 20 米、县道两侧退线不应小于 10 米、乡道两侧退线不应小于 5 米。

(一) 公路红线和隔离带内，不得新建、改建、扩建建筑物，但可耕种或绿化。

(二) 经城市规划行政主管部门批准，可开挖沟渠、埋设管道、架设杆线、开辟服务性车道等。沿穿越村镇、城镇的公路两侧新建、改建、扩建建筑物，可按村镇、城镇规划进行管理，但建筑物后退公路规划红线的距离不得小于 5 米。

第二十九条 (铁路两侧建筑退线控制) 沿铁路两侧新建建(构)筑工程应符合如下规定：

(一) 高速铁路两侧建(构)筑工程与最外侧轨道中心线的距离不得小于 50 米；铁路干线两侧的建(构)筑工程与最外侧轨道中心线的距离不得小于 30 米；铁路支线、专用线两侧的建筑工程与轨道中心线的距离不得小于 20 米；铁路两侧的围墙与轨道中心线的距离不得小于 10 米，围墙高度不应高于 3 米；

(二) 铁路两侧的高层建筑、高大构筑物(水塔、烟囱等)、危险品仓库和厂房与轨道中心线的距离须经铁路主管部门审核后确定；

(三) 沿铁路两侧需建铁路配套设施的，应另设专项报批；

(四) 在铁路道口附近进行建设的，须符合铁路道口管理的有关规定。

第三十条 (不临城市道路建筑退线控制) 不临城市道路建筑物退让用地红线距离应满足以下规定：

(一) 满足下表中建筑物高度倍数的控制要求，且不小于最

小距离。建筑退让用地红线应符合表 3-5 规定：

表 3-5 各类建筑的退线距离（单位：米）

建筑朝向		居住建筑		非居住建筑	
		建筑物高度	最小距离	建筑物高度	最小距离
主要朝向	1-3 层	0.4H	4	—	4
	4-6 层	0.4H	6	—	6
	7 层以上	0.2H	10	0.2H	10
次要朝向	1-3 层	满足消防间距或通道要求；侧面有居室窗户的，须同时满足视觉卫生要求	3	—	按消防间距
	4-6 层		5	—	按消防间距
	7 层以上		8	—	9

注：1、建筑主次朝向的确定详见附图；

2、建筑层数按本规定附录计算确定。

（二）地下建（构）筑物临城市道路或用地红线时，在满足国家相关要求的情况下，离界距离不应小于 3 米；基地内汽车车库址车辆出入口的坡顶或者坡底，距离城市道路的规划红线不应小于 7.5 米，距离绿化控制线不应小于 5 米。

（三）地块边界另一侧为城市规划确定的城市公园、广场的，其退让地块边界的距离不小于 6 米。重要的城市广场或其他开放空间应依据批准的修建性详细规划确定其周边建筑的退让距离。邻近上述地界的第一排建筑高度不得大于 24 米。

第三十一条（建筑退让绿线） 新建、改建建筑物（包括地下建筑物）退让道路路侧绿带绿线、各类绿地绿线的距离不应小

于 3 米（不包括居住街坊级以下的绿地）。

第三十二条 （滨水岸线两侧建筑退线控制）建（构）筑物退离水系绿化控制线距离按表 3-6 规定：

表 3-6 建（构）筑物退离水系绿化控制线距离表（单位：米）

建（构）筑物类型	离控制线距离
低层	≥5
多层	≥8
高层	≥10
地下建（构）筑物	≥3

第三十三条 （河道两侧建筑退线控制）建筑退让河道应当满足以下规定：

（一）澜沧江沿岸两侧新建、扩建建筑物，其退让同侧蓝线的距离不小于 100 米。

（二）沿主要河道两侧新建、扩建建筑物，其退让同侧蓝线的距离不小于 20 米。主要河道主要包含：罗梭江、南卧河、流沙河、南腊河、打洛江等。

（三）一般河道两侧新建、扩建建筑物，其退让蓝线或同侧河堤外缘线的距离不小于 15 米。

（四）其他河道及沟渠两侧新建、扩建建筑物，其退让蓝线或同侧河堤外缘线的距离不小于 10 米。

（五）河道或沟渠退让控制线内包括现状道路或规划道路的，沿河道两侧新建、扩建建筑物应当同时满足城市道路的退让。

(六) 除上述规定以外, 沿河道两侧新建、扩建建筑物退让距离应当同时满足防洪规划要求。

第三十四条 (电力电缆线两侧建筑退线控制) 在电力线路保护区范围内, 不得新建、改建、扩建建筑物。

(一) 建筑退让架空电力线路距离:

沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建建筑物, 其后退线路距离除有关规划另有规定外, 不得小于表 3-7 的规定:

表 3-7 建筑退让架空电力线路最小距离表

线路电压等级 (kv)	最近架空电力边导线 (m)	规划高压线走廊中心线 (m)
≤10	2	-
35	3	10
66、110	4	15
220	5	20
330	6	22
500	10	37
750、1000	15	55
直流±500	10	35
直流±800	12	45

(二) 建筑退让电力电缆线路距离: 电力电缆线路两侧新建、改建、扩建建筑物退后电力电缆中心线向外侧延伸的距离应不小于 0.75 米。

第三节 建筑高度

第三十五条 (建筑高度总体控制要求) 建筑物的高度应满

足消防、安全、通风、日照等方面的技术要求，并根据建筑物所在地区的实际情况进行控制，以及符合本节的规定。

第三十六条 （特殊地区建筑高度控制） 特殊地区的建筑高度应符合下列规定：

（一）在重要国家机关、涉密机关、军事禁区和军事管理区等机关、单位和涉及国家安全的重要设施周边进行建设的，应当符合因国家安全需要而规定的高度控制要求。

（二）凡位于有净空高度限制的机场、气象站、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围的新建、改建的建筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

（三）其他地区对建筑工程的高度有特殊要求的，应符合有关特殊规定。

（四）在文物保护单位的建设控制地带内新建、改建建筑物，其控制高度应符合文物保护的有关规定，建筑设计方案应进行视线分析，提出控制高度和保护措施，经建筑和文物专家评审以后，由规划行政主管部门会同有关部门具体核定。

（五）具有历史文化意义地区、自然保护区和重要的生态环境地区或建筑周围的新建、改建和扩建建筑物，其高度必须符合相应的保护法律法规、保护性规划的有关规定和城市设计对高度的控制要求。

第三十七条 （建筑高度与面宽比例控制） 建筑高度的确定应遵循纵向轮廓高低错落、虚实有致布置的原则，符合城市天际

线设计的要求，处理好建筑高度与面宽的比例关系。

（一）滨水地区的建筑邻水方向宜采用退台处理，首排建筑宜以低层和多层为主；

（二）建筑面宽应根据建筑物所在地区的实际情况控制，应避免因面宽过大形成屏风效应：

（1）建筑高度不大于 24 米时，最大面宽不大于 80 米；

（2）建筑高度大于 24 米不大于 60 米时，最大面宽不大于 70 米；

（3）建筑高度大于 60 米时，最大不大于 60 米。

（4）城市滨水地区的民用建筑物的面宽要求应按照城市设计要求执行。医疗卫生、文体、教育等公共建筑的面宽要求须满足相关规范要求，不受面宽要求限制。

建筑应注重第五立面（屋顶平面）设计，综合考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等各种功能需要，统一设计和利用。

建筑高度 27m 以上的项目，主体建筑 3 栋以上（含 3 栋）的地块，主体建筑应采用 2 种高度变化；主体建筑 5 栋以上（含 5 栋）的地块，主体建筑应采用 3 种以上（含 3 种）高度变化。每种建筑最高点（绝对标高）高度差应大于最高建筑建筑高度的 10%。

第四章 交通设施管理

第一节 建设项目交通影响评价

第三十八条 （建设项目交通影响评价要求）新建、改建、扩建建设项目，凡符合下列条件之一的，应由具备资质的设计单位进行建设项目交通影响评价，编制的规划设计方案应当符合交通影响评价提出的要求。

（一）对外停车场（库）和各类市场、大型仓储式商业设施、物流中心、体育场馆、会展场馆、二级及以上医院、单独报建的学校等交通需求量较大的建设项目；对外交通枢纽、公共交通枢纽场站、大型停车场、大型加油站等交通设施项目；新增停车泊位数超过 100 个的非居住类项目。

（二）相关主管部门认为需要进行交通影响评价的项目。

第二节 道路交通

第三十九条 （城市道路工程）城市道路规划和建设应当以相应的城市规划为依据，与相关专业规划相衔接。城市道路系统中各级道路的规划设计指标一般参照下表取用。特殊情况，若有合理的技术措施并经专题论证的可适当降低标准。

表 4-1 城市道路网规划设计标准

项目	快速路		主干路			次干路	支路	
	I 级快速路	II 级快速路	I 级主干路	II 级主干路	III 级主干路		I 级支路	II 级支路
设计速度 (km/h)	80~100	60~80	60	50~60	40~50	30~50	20~30	—
道路网密度 (km/km ²)	0.3~0.4		1.3~1.8			4~6		
道路中机动车车道条数 (条)	4~8 (不包括辅路)	4~8 (不包括辅路)	6~8	4~6	4~6	2~4	2	—
道路红线控制宽度 (m)	25~35 (不包括辅路)	25~40 (不包括辅路)	40~50	40~45	40~45	20~35	14~20	—

新建、改建、扩建城市道路工程，应当符合相关规范及以下规定：应符合城市规划确定的道路红线、竖向标高和横断面分配；应设置方便残疾人使用的无障碍设施，并确保通畅；应满足大型消防车通行、停靠作业要求，供消防车取水的天然水源及消防水池应设置消防车道；新建城市主干道其地下管线不宜铺设在主车道下，条件许可时宜建设综合管廊。主干路、次干路应根据发展需求，建设干线管廊或缆线管廊。给排水、电

力、电信等市政工程的检查井、窨井等，应当避开城市机动车道路；道路标志标牌与路灯、信号灯等应尽可能共杆设置。

第四十条 （城市道路交叉口）城市道路交叉口的设置应满足以下要求：

（一）道路相交应采用正交。特殊情况需要斜交时，交叉角不宜小于 60 度，不宜采用多路交叉口和畸形交叉。

（二）道路交叉口视距三角形范围内不得布设任何高出道路平面标高 1.0 米以上的遮挡物。

（三）主干路、次干路的平交路口，应根据车流量、流向等实际情况，宜渠化拓宽，提高通行能力。

第四十一条 （城市桥梁）新建、改建城市桥梁应当符合桥梁设计规范要求；桥梁设计应当考虑市政管线布设、防洪要求及大型消防车通行、停靠作业要求；可燃、易燃、易爆工程管线不宜利用交通桥梁跨越河道；跨越铁路、城市主次干路的桥梁净空高度应在 5.5 米及以上。

第四十二条 （城市道路海绵建设要求）城市道路应在满足其自身基本功能的前提下，符合海绵城市建设要求。满足对道路年径流总量控制率、年径流污染控制率等海绵城市建设相关指标要求；新建道路的海绵化设计应结合道路功能、道路竖向和景观要求，优化道路横坡坡向、路面与道路绿化带及周边绿地的竖向关系等，便于路面径流雨水汇入低影响开发设施；城市道路应建设有效的溢流排放系统，并与城市雨水管渠系统和

超标雨水径流排放系统有效衔接。

第三节 公共交通

第四十三条 （一般要求）城市公共交通设施的规划和设计应以公交优先为原则，鼓励发展中运量公共交通，应当以城市规划为依据，与相关专项规划相衔接，逐步发展州域轨道交通，适度发展出租车交通。

第四十四条 （中途站设置）城市道路应当按照规划预留或改建公交站台并满足以下设置要求：

（一）公交中途站应布置在交叉口的出口道方向，公交中途站点覆盖率按服务半径 300 米计算，中心城区应大于 70%；按服务半径 500 米计算，中心城区应大于 95%。

（二）道路红线宽度 40 米以上的城市道路，宜布置港湾式公交停靠站，同侧停靠站间距宜为 400-800 米，同向换乘距离不应大于 50 米，异向换乘距离不应大于 100 米。道路交叉口附近设置停靠站，换乘距离不宜大于 150 米，特殊情况下不得大于 250 米，且距离入口应大于 150 米，距离出口应大于 100 米。港湾式公交停靠站的长度不应小于 30 米（人口较集中的居住区和商业区直线段停靠站长度不宜小于 50 米），宽度不宜小于 3.0 米。

（三）长途客运站、火车站、机场、客运码头、市区公园和步行街（含大型商场）的主要出入口 50 米范围内应设公交停靠站，有条件时应与对外客运站（场）相结合，其设置不得

直接影响消防、交通以及城市景观。

（四）立交道口、桥梁的坡道两端、隧道进出口外 80 米范围内，严禁设置公交停靠站。

第四节 步行与自行车交通

第四十五条 （一般要求）应努力营造连续、安全、便捷、舒适、充满活力和吸引力的步行及自行车交通空间。城市绿道网、城市道路步行及自行车道系统、公共交通站点、道路红线外城市用地的步行及自行车道系统之间应有机衔接，构筑连续的步行及自行车系统。

第四十六条 （步行设施）步行设施包括道路人行道、行人过街通道、步行专用道等，步行设施的设置应符合以下要求：

（一）步行设施应系统规划，并与城市用地规划相结合，原则上次干路和支路的人行道与沿街建筑间不应设置封闭的绿化带或其它隔离设施。

（二）各级道路人行道宽度最小值为 2 米，一般值为 3 米。商业区、交通枢纽等人流量大的路段人行道宽度最小值为 4 米，一般值为 5 米。

（三）林荫步行道及滨水步行道应与车行道分离设置，步行道应至少保留 2 米净宽、4.5 米净高的通行空间；商业商务核心区、大型居住社区需结合公共开放空间及骑楼连廊等设置休闲步行道，宽度不小于 4 米；公园、广场的步行道路宽度不应小于 5 米。

(四) 高速公路必须设置立体过街设施, 主干路和次干路过街设施的间距宜为 250-300 米, 城市支路上宜间隔 100-150 米设置人行横道。学校、幼儿园、医院等建筑周边道路应在适当的位置设置人行过街设施。

(五) 当人行横道长度大于 16 米时, 应在分隔带或道路中心线附近的人行横道处设置行人二次过街安全岛, 安全岛宽度不应小于 2.0 米。人行天桥净宽不应小于 3 米, 天桥的桥下净高不得小于 5.5 米; 人行地道净宽不宜小于 3.75 米, 净空不得小于 2.5 米。人行天桥和人行地道应考虑与公共交通站点结合设置。

第四十七条 (自行车交通设施) 主次干路两侧宜设置自行车道, 并应与机动车道进行物理隔离。医院、旅游区、公交场站、商业区等人流量大的场所附近, 应为私人、租赁、共享自行车设置或预留停放设施, 自行车停放处距离目的地不宜超过 70 米。租赁自行车停放设施网点布局及配套设施规划应做专项研究。

第五节 停车场和停车位设置

第四十八条 (公共停车场库) 机动车公共停车场的设置应符合《城市公共停车场工程项目建设标准》(JB128-2010) 和《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015) 等相关标准和规范的有关规定。

(一) 公共停车场布局应与城市道路系统有机结合, 尽量

设置在大型公共建筑与公共设施附近，临近主干道，方便车辆停驻与出入。

（二）公共停车场的出入口应满足第四章第六节建设项目机动车出入口设置的相关要求。

（三）物流园区、工业区及专业批发市场等应设置货运公共停车场。货物装卸停车设施应设于道路红线以外。

第四十九条（路内停车） 主干路及以上级别的道路严禁设置路内公共停车场。路内停车位设置不应妨碍行车视距，并保证车辆通行安全。道路交叉口、铁路道口、桥梁、陡坡、弯道、隧道以及距离上述地点 50 米以内路段不得设置路内停车位。距离公共汽车站 30 米范围内不得设置停车位。

第五十条（建设项目配建停车） 配建的停车设施应当设置在建设项目用地范围以内，并与主体工程同时设计、同时施工、同时使用，交付使用后不得改变其使用性质和用途。建筑物的使用性质发生变化时，应当按本规定要求增配停车位。

（一）新建、扩建、改建建筑应按表 4-2 所列要求配置相应的机动车、非机动车停放场（库）。

（二）建设项目应在用地范围内根据项目具体情况增配符合道路交通管理要求的装卸泊位、出租车泊位和旅游巴士泊位，装卸泊位不得直接临规划道路设置。

表 4-2 停车泊位配建指标最小值

建筑类型		计算单位	标准车位数 (小型汽车)	标准车位数 (非机动车)
住宅	普通商品住宅	车位/100 m ² 地上住宅建筑面积	1.0	1.0
	廉租房住宅	车位/100 m ² 地上住宅建筑面积	0.4	4.0
	棚户区改造住宅	车位/100 m ² 地上住宅建筑面积	0.7	2.0
	公租房、经济适用房	车位/100 m ² 地上住宅建筑面积	0.7	2.0
旅馆	星级宾馆	车位/100 m ² 地上建筑面积	1.0	0.3
	一般旅馆	车位/100 m ² 地上建筑面积	1.0	0.3
饭店		车位/100 m ² 地上建筑面积	1.2	1.0
办公楼	行政办公	车位/100 m ² 地上建筑面积	1.5	1.0
	其他办公	车位/100 m ² 地上建筑面积	1.0	1.0
商业	大型商业	车位/100 m ² 地上建筑面积	1.5	1.0
	一般商业	车位/100 m ² 地上建筑面积	1.2	2.0
	超市	车位/100 m ² 地上建筑面积	1.0	4.0
	农贸市场	车位/100 m ² 地上建筑面积	1.0	5.0
	专业市场	车位/100 m ² 地上建筑面积	1.0	1.0
体育场 馆	体育馆	车位/百座	5.0	20
	体育场	车位/百座	2.5	20
公园、休闲广场		车位/10000m ² 占地面积	10.0	30
图书馆、文化馆、科技馆等文化 建筑设施		车位/100m ² 地上建筑面积	1.0	1.0
影剧院		车位/百座	5.0	30
展览馆		车位/100 m ² 地上建筑面积	0.5	2.0
医院	综合性医院	车位/100 m ² 地上建筑面积	1.5	5.0
	独立门诊	车位/100 m ² 地上建筑面积	1.0	2.0
教育	大专院校	车位/百师生	3.0	60
	中小学	车位/百师生	2.0	50
	幼儿园	车位/百师生	2.0	5.0

注：1. 住宅项目机动车停车位泊位应在建设条件满足的前提下优先设置于地下车库，

其中 10%的车位应设置为访客车位，并优先在地面上集中设置；设置机械式停车时，层高不

得小于 4.5 米，机械式停车的总数量不得超过配建车位的 20%。

2. 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，充电设施车位比例不低于 20%，且 10%的访客车位应配建充电设施。大于 2 万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等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 20%。

3. 停车场停车泊位为 51-300 个的，应设置不少于 2 个残疾人停车泊位；停车泊位为 301-500 个的，应设置不少于 4 个残疾人停车泊位；停车泊位大于 500 个的，残疾人停车泊位不少于总数的 1%。

4. 一个母车位只能带一个子车位（超过两个以上串联车位的按照子母车位计算），子母车位按 1 个车位计，且配比不得超过总车位的 5%。

5. 混合用地机动车停车泊位应按不同建筑类型分别计算。

6. 工业用地及仓储用地的行政办公和生活配套服务设施车位配建依据上表行政办公用地进行配置。

7. 车位配建须按标准车位设计，标准车位最小尺寸不得低于 2.5 米×5.5 米。

8. 新建住宅配建非机动车位设置于地上配比不得低于 50%。

（三）建设项目临街区域的停车位布局应满足以下要求：
临 60 米及以上道路红线的项目，临街停车位必须后退道路红线不小于 2 米设置；临 40-50 米（含 40 米）道路红线的项目，临街停车位必须后退道路红线不小于 1 米设置；临 40 米以下道路红线的项目，临街停车位必须后退道路红线不小于 0.5 米设置；后退区域必须种植乔木和灌木绿化，并采用透水铺装等海绵城市技术。

第五十一条 （地下停车库设置要求）地下停车库库址的车辆出入口，宜布置在次干道或支路，距规划道路红线不小于 7.5 米，并在距出入口边线内 2 米处作视点的 120 度范围内至边线外 7.5 米以上不得有遮挡视线的障碍物。

第六节 建设项目机动车出入口设置

第五十二条 （道路条件要求）建设项目机动车出入口的设置应满足以下道路条件：

（一）当地块主要出入口与规划道路直接连接时，应选择在道路级别低的、对城市交通影响小的道路上，并根据道路等级，按从低到高的顺序安排。特殊情况下向城市更高等级道路（次干道以上）的开口不应超过 2 个。

（二）禁止向城市快速车道和城市主干道开口，如需设在主干路上，应设专用车道，同向与道路相连，并应留足候车空间。

第五十三条 （与道路交叉口间距）道路交叉口附近的地块或建筑物出入口应满足下列要求：开口位置在主干道上距道路交叉口切角红线不得小于 80 米，次干路上距道路交叉口切角红线不得小于 50 米，支路上距道路交叉口切角红线不得小于 30 米。开口位置距离达不到上述要求时，应布置在地块最远端。

第五十四条 （与其他设施的间距）距离桥、隧道、立体交叉口的起坡点不宜小于 80 米或地块的最远端；距离公园、学校、儿童及残疾人等建筑的出入口不得小于 20 米；距离非道路交叉口的过街人行道（包括引道、引桥、地铁出入口）最边

缘线不得小于 15 米；距离公交站台边缘不得小于 15 米。

第五十五条 （相邻出入口间距）机动车出入口之间的距离应满足下列要求（以下起算点为两相邻出入口中心线之间的距离）：同一条主干路上相邻出入口的间距一般不小于 100 米，同一条次干路上相邻出入口的间距一般不小于 70 米，同一条支路上相邻出入口的间距一般不小于 30 米，相邻两块地块在用地分界线两侧分别设置出入口时，两个出入口宜合并成一个。

第五十六条 （出入口数量）当机动车停车位小于等于 50 辆时，车辆出入口不应小于 1 个；当机动车停车位大于 50 小于等于 300 辆时，车辆出入口不应小于 2 个；当机动车停车位大于 500 辆时，车辆出入口不应小于 3 个，并应设置人流专用出入口。

大于 300 个停车位的停车场，出口和入口应分开设置，两个出入口之间的距离应大于 15 米。

第五十七条 （出入口宽度）地下停车场的出口与入口宜分开设置，单车道宽度不得小于 4 米，双车道宽度不得小于 7 米，小型停车场只有一个出入口时，应设置为双向行驶出入口。地上停车场出入口宽度双车道不小于 6 米，单车道不小于 4 米。

第七节 公共加油、加气、充电站

第五十八条 （公共加油加气站）加油加气站可与电动汽车充电设施联合建站；下列加油加气站不应联合建站：CNG 加气

母站与加油站、CNG 加气母站与 LNG 加气站、LPG 加气站与 CNG 加气站、LPG 加气站与 LNG 加气站。公共加油加气站的设置应符合以下要求：

（一）选址应符合相关设计规范要求，还应与铁路、高速公路等重大基础设施相协调。对于设置在高速公路两侧的公共加油加气站还应满足高速公路相关设计规范要求。

（二）城市建成区内的加油加气站，应靠近城市道路布局，沿城市主、次干路设置时，其出入口距主干路交叉口不宜小于 100 米，距次干路交叉口不宜小于 50 米。城市中心区不应、城市建成区不宜建一级加油加气及油气合建站、CNG 加气母站。

（三）中心城区内加油站服务半径宜为 1 公里，加气站服务半径宜为 1.5-2.0 公里。

（四）加油加气站出入口至少两个，出入口间距应在 15 米及以上；应附设车辆等候加油的停车道。

第五十九条 （公共充电站）鼓励公共停车场设置公共充电站，新建公共停车场应预留设置公共充电站的条件。公共充电站以合建为主，独立占地为辅。兼顾高速公路通道及旅游沿线的充电基础设施服务网络和服务走廊，可根据运营需要灵活布置。鼓励充电站采用多层建筑形式，但充电区、充电机房、监控室、行车道、营业场所应设置于同一层。公共充电站的选址还应符合《电动汽车充电站规范》（GB50966-2014）以及《电动汽车充电站通用要求》（GB/T29781-2013）的有关规定。

独立占地的集中式充换电站建设项目实行备案制，具体办理流程按照《云南省企业投资建设项目备案办法（试行）》执行。非独立占地的充电基础设施，按照简政放权、减少审批环节的要求，无需办理项目立项手续。

建设项目用地面积超过 3 公顷时，应配置有效使用面积不小于 700 平方米的公共充电站（不少于 8 个快速充电位）；当建设用地面积超过 8 公顷时，应配置有效使用面积不小于 1100 平方米的公共充电站（不少于 16 个快速充电位）。若项目周边 1000 米范围内，有已建或已落实用地并具备近期建设条件的公共充电站，经论证可满足片区需求时，可以不配置公共充电站。

公共充电站应设置在进出车辆便利的位置，进出口宜设置在次干路、支路或高等级道路的辅道旁。不应设置在燃气用地、油（气）管道运输用地、危险品仓库等易燃、易爆、多尘、或有腐蚀性气体等用地周边。

公用充电基础设施建设项目应符合规划、建设、环保、供电、消防及防雷等现行规定。单个共用充电基础设施项目中充电桩不少于 5 个，切桩间距不大于 10 米。

公用充电基础设施建设单位需具有电力设施承装（修）资质或电力工程施工总承包资质。

第五章 市政设施管理

第六十条 （市政工程总体要求）市政工程应根据城市、镇国土空间规划和建设计划，编制相应的专项规划，统一规划、分期实施。市政工程管道应当按远期规划规模设计，市政管线应当采用地下敷设，鼓励建设综合管沟集中敷设市政管线。

建设项目的配套市政设施应当与主体建设工程同步设计、审查和建设。

第六十一条 （给水工程规划要求）给水工程的规划建设应当符合以下规定：

（一）配水管网应设置成环状，以提高供水的可靠性和安全性。

（二）在规划道路和城市公共绿地范围内的室外水表须按地下式设置。

第六十二条 （排水工程规划要求）排水工程的规划建设应当符合以下规定：

（一）国土空间规划确定的城镇开发边界范围内的排水体制采用雨、污分流制，在近期难以实现分流制改造的建成区，应采取合流制截留式改造。

（二）江北区、曼弄枫片区、嘎栋工业园区、城郊外等建设范围，以及其他城市管线还未配套的地区，建设用地内部污水不能进入污水处理厂处理的，应当自建污水处理设施，将内部污水全部处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》

(GB18918-2002) 的一级 A 标准后再生回用，剩余部分方可向外排放。

(三) 雨水管渠设计应当采用各地暴雨强度公式，新建管渠设计重现期不低于 5 年，中心城区地下通道和下凹式广场等雨水管渠重现期不低于 20 年。

第六十三条 (雨水工程规划要求) 新建、改建、扩建工程项目应符合海绵城市设计要求，符合下列条件之一的，建设单位应当按照节水“三同时”的要求同期配套建设雨水收集利用设施：

(一) 民用建筑、工业建筑的建(构)筑物占地与路面硬化面积之和在 1500 平方米以上的建设工程项目。

(二) 总用地面积在 2000 平方米以上的公园、广场、绿地等工程项目。

(三) 规划道路和高架桥等市政工程项目。

(四) 城市建设不应破坏自然排水体系，结合城市绿地建设配套的泄洪、排涝系统。科学规划、设计市政管网，由于发展和环境的不确定性，计算排水管管径宜提高一个等级。

第六十四条 (电力工程规划要求) 电力工程的规划建设应当符合以下规定：

(一) 在中心城区建设用地范围内新建、改建的所有电力线路须采用地下电缆敷设，现状架空线路应逐步改造入地。建设用地范围以外的区域应根据电力专项规划确定。因特殊条件限制近

期无法实施地下电缆敷设的，经方案论证后可以采用临时架空线路，但是条件具备后应当改造入地。

（二）在规划道路同一路段上的各等级电缆线路宜同路径敷设。

（三）在中心城区、城市景观区 220KV 及以下等级的变电站宜采用户内型结构，10KV 开关站宜与 10KV 配电所合并设置。

第六十五条 （电信工程规划要求） 电信工程的规划建设应当符合以下规定：

（一）新建、改建电信线路均应地下敷设，现状架空线路应逐步改造入地。各电信运营商应在规划的统一路径上联合建设。

（二）移动通信基站的建设应遵循共建共享的原则，实行与周边环境协调一致的景观化设计，满足城市景观和环境保护要求。

（三）新建、改建的规划道路交叉口应当预留道路交通管理控制线路地下过街管孔。

（四）新建建筑物经确定需要设基站机房的，基站机房面积不应小于 20 m²。

第六十六条 （燃气工程规划要求） 燃气工程的规划建设应当符合以下规定：

（一）燃气管线与建构筑物、其他市政管线的水平及垂直距离应满足《城镇燃气设计规范》（GB50028）和有关消防安全规范的要求，并尽量避免与高压电缆平行敷设。

(二) 高压和次高压燃气管段利用道路和桥梁敷设的, 应当采取安全防护措施。

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

第六十七条 (环卫工程规划要求) 环卫工程的规划建设应当符合以下规定:

(一) 固体废弃物产生量预测生活垃圾产生量按 1.0-1.5kg/人·d 计算, 其他固体废弃物产生量应专项研究确定。

(二) 城市环卫设施包括垃圾收集转运及处置、废旧物品回收处理、公厕、粪便处理厂、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施。

(三) 垃圾处理场、生活垃圾收集点、废物箱、垃圾转运站等垃圾处理设施设置应符合如下要求:

(1) 生活垃圾、建筑垃圾、工业垃圾、医疗垃圾及其它危险废物处理场应位于城市规划建设区外, 并远离城市水源保护区; 垃圾资源回收场所宜位于城市规划建设区边缘。

(2) 未改造老城区, 每 70 米服务半径宜设置 1 处垃圾收集点; 新建的居住区, 按规模单独或合并设置垃圾收集点, 设置间距 60-70 米。

(四) 废物箱设置应符合:

(1) 商业大街的间距为 50-100 米;

(2) 交通干道间隔为 100-200 米；

(3) 一般道路间隔 200-400 米。

(五) 垃圾分类收集站每 0.5-1 平方公里设置一座，可附设于其它建筑物内；医疗垃圾等固体危险废弃物必须单独收集运输、单独处理。

(六) 小型垃圾转运站的服务半径为 1 公里，大中型垃圾转运站的服务半径为 2-4 公里，满足小型机动车辆的收运要求。其设置标准应符合下表的规定。

表 5-1 生活垃圾转运站设施标准

转运站日转运量 (t/d)	用地面积 (平方米)
>450	>8000
150-450	2500-10000
50-150	800-3000
<50	200-1000

注：1、设施用地的形状应满足垃圾转运功能布局的要求；

2、表内用地面积包括垃圾收集容器停放用地、绿化隔离带用地、垃圾运输车回转用地和再生资源回收间可用地；

3、当垃圾转运站内设置停车场时，宜采用指标的上限；

4、位于老城区的小型垃圾转运站，在用地条件中紧张但可借用市政道路作为回车场地时，可适度减少垃圾转运站的用地面积，但不应小于 300 平方米。

(七) 生活垃圾卫生填埋场距中心城区应大于 5000 米，距居民点应大于 500 米，宜远离湖泊、河流、湿地、洪水易发地区、古迹、高速公路、生态保护区、供水水源和生态敏感地区；应避

免对地下水和地表水体产生污染。

(八) 生活垃圾焚烧厂宜位于城市规划建成区边缘或以外，其周边绿化隔离带宽度应符合建筑退线的有关规定。

(九) 居住用地在满足前表 2-3 的前提下还应与各类城市用地公共厕所设置标准一起满足下表的规定。

表 5-2 公共厕所设置标准

城市用地类型	设置密度 (座/km ²)	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 (R)	3~5	30~80	60~120
公共管理与公共服务设施用地 (A)、 商业服务业设施用地 (B)、道路交通设施 用地 (S)	4~11	50~120	80~170
绿地与广场用地 (G)	5~6	50~120	80~170
工业用地 (M)、物流仓储用地 (W)、公 用设施用地 (U)	1~2	30~60	60~100

第六十八条 (管线综合规划要求) 管线综合应当符合以下规定：

(一) 新建、改建规划道路，应作管线综合规划设计。

(二) 各类管线应当平行道路中心线敷设，并有各自独立的敷设带，尽量避免横穿道路。确需横穿道路的，应当尽量与道路中心线垂直。

(三) 规划红线宽度 ≥ 30 米的规划道路，应当双侧布置给水配水、燃气配气和排水管道，规划红线宽度 ≥ 50 米的规划道路，

除给水输水管道、燃气输气管道外，其余管道宜在道路双侧布置。

（四）单侧布置时，给水、电力管线宜在道路西侧或北侧敷设，电信管线、燃气管线宜在道路东侧或南侧敷设。从道路边线向道路中心线方向平行布置的管线次序应当为：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。

（五）规划道路上的管线应当在道路红线内敷设，且尽可能安排在人行道和非机动车道下，尽量避免安排在机动车道下。

（六）建设用地内部的管线不得进入规划道路红线内，且距离道路红线应当不小于 1.5 米。

（七）管线之间应当尽量减少交叉，如交叉时，管线之间的避让原则如下：临时管线让永久性管线，压力管线让自流管线，易弯曲管线让不易弯曲管线，小管径管线让大管径管线，拟建管线让已建管线。

（八）市政管线垂直交叉时，自地表向下的排列顺序宜为：电力管线、燃气管线、给水管线、再生水管线、电信管线、雨水管线、污水管线。

（九）各类管线之间、各种管线与建筑物和构筑物之间的最小水平和垂直净距离，应当满足《城市工程管线综合规划规范》（GB50289）的要求。

第六十九条 （市政管线管径及预留支管间距控制）市政管线管径、预留支管间距最小值应当满足下表 5-3 的规定：

表 5-3 市政管线管径、预留支管间距最小值

工程类型	最小管径规格		预留支管	预留支管间距
	主管	预留支管		
排水工程	D500mm		400mm	<100m
给水工程	输配水管	D200mm	150mm	<120m
	消防给水管道	D150mm		
电力工程	电力沟	1m×0.6m	6 孔	<100m
	排管	9 孔		
电信工程	12 孔		6 孔	<100m
燃气工程	110mm		——	120—150m

注：在规划道路下新建、改建的排水管线、给水管线、电力管线、电信管线、燃气管线应预留支管并延伸至道路红线外 0.5 米，预留支管位置按现状实际或规划确定。

第七十条 （其他市政设施规划要求）其他市政设施的规划建设应符合以下规定：

（一）市政公共设施点位主要用于设置电力的变压器、分支箱、环网柜和电信交接箱。一般应设置于项目临街绿旷地内或建筑物底层、负一层内，不得设置在交叉路口，并应预留管线进出通道。

（二）在人行道上设置的电话亭、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得超过人行道宽度的 1/3，设置后人行宽度应大于等于 1.5 米。

（三）道路红线内的公交车或出租车停靠站、电话亭、人行道及人行过街等设施的设置应严格按照《无障碍设计规范》（GB50763）要求执行。

（四）地面上电力、电信等市政公用设施应结合道路绿化（包括路侧绿化）、立交桥下绿岛、建筑项目临街集中绿地等遮挡设置，其埋设应符合《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75）的要求，并进行绿地美化。

（五）城市立交、隧道的排水泵站应结合主体工程设置在立交、隧道规划红线范围内或公共绿地内，泵站宜采用地下式设置。

第六章城市景观管理

第一节 城市风貌控制

第七十一条 （城镇建设风貌特色化控制）县（市）城市规划区、工业园区、重点镇规划区域、旅游公路沿线、风景名胜区、各旅游景点以及其他对村镇和旅游景观有较大影响的区域，建设项目风貌应体现“热、傣、水、边”的地域特点和以西双版纳傣族传统建筑文化风貌为主体的城镇风格特色。

第七十二条 （规划布局特色化要求）建筑规划布局应结合地形和周边环境灵活变化，形成空间丰富、组合自然的有机组团，不应大量布置过于呆板平直、过于均匀构图、机械重复的建筑群体。

第七十三条 （建筑空间特色化要求）新建临街商业建筑，沿临城市道路面必须设置敞开的骑楼设施，骑楼净空高度不小于3.5米，净宽不小于2米（不含柱子）。骑楼设施为开放的人行通道，不得擅自围合设置其他功能。敞开式骑楼的建筑面积，不计入容积率，但计入建筑密度。沿街骑楼设置外开门时，有效通行距离不得小于2米。

第七十四条 （建筑屋顶造型）各类建筑的屋顶造型应满足以下规定：

（一）住宅、商业、行政办公、文化、娱乐、餐饮、宾馆酒店、医疗卫生、教育、交通设施等建筑，必须设置具有傣族传统文化风貌特色为主体的整体式、造型变化丰富的坡屋顶，建筑檐

廊、门厅、雨篷、屋顶楼梯间、屋顶设备间、建筑和场地出入口也必须设置坡屋顶造型装饰。

（二）除传统民居建筑，大跨度厂房、集贸市场和旅游休闲小品、凉亭等特定功能的建筑外，建筑坡屋顶应设计为混凝土结构的永久性构件，具有西双版纳傣族传统建筑文化风貌为主的明显的识别特征，新建建筑不得以简易、临时构件代替坡屋顶。坡屋顶符合有组织排水的国家相关规范。

（三）傣族建筑文化特色的坡屋顶必须与主体建筑同时设计、同时施工、同时验收。未按批准的特色化设计方案建设的，主体建筑不得竣工验收。未经批准，原有建筑屋面不得擅自加层或加盖简易建筑物、构筑物、铁塔、水箱和其他设备。

（四）中高层、高层建筑可以用多种形式体现傣族民族传统建筑文化风貌特色，但民族风貌特色构件必须具有明显的西双版纳民族传统文化识别性和装饰性。

第二节 街区景观控制

第七十五条 （公共步行通道设置要求）新建、改建、扩建的居住用地项目一侧沿城市道路的长度超过 200 米的，应当按照如下规定设置城市公共步行通道：

（一）公共步行通道与用地周边城市道路或者公园绿地、广场连通，连通后的公共步行通道（含城市道路）之间的距离应当小于或者等于 200 米；

（二）入口位置应当设置醒目的标识、标牌；

(三) 鼓励在滨水区域设置具有休闲、健身、观景功能的公共步行通道。

第七十六条 (街道设施设置要求) 街道元素包括交通信号灯、路灯、路标、路牌、行道树、公交车站(亭)、电话亭、果皮箱、路边小品等。应与周边环境相协调,统一设计,合理布置,注意路容景观要求。

街道设施包括地面铺装、路缘石、绿化、公共标识、户外广告、城市家具等固定于街道上的设施。街道设施的设置应统一规划设计,体现城市和地区的地方风貌和文化特色。街道设施设置应符合下列规定:

(一) 地面铺装应统一协调设计,与建筑风格统一,兼顾车行、自行车通行、人行、无障碍通行等需求的使用。人行道地面铺装材料宜选用透气渗水的环保材料,并符合防滑安全要求。鼓励沿街设置下沉式绿地、植草沟、雨水湿地等对雨水进行调蓄、净化与利用。路缘石高度不宜大于0.15米。

(二) 道路两侧宜采用常绿乔木作为街道遮阴。

(三) 为行人提供各类指引信息的公共标识应统一在道路交叉口或平行于道路设置,其颜色应该避免杂乱,不能对交通信号灯造成干扰,景区和历史保护区等重要地点的标识系统应该与该区域建筑风格保持一致,体现区域特色。

(四) 户外广告牌设置必须基于日景和夜景不同环境的表现。广告牌设置在高层建筑外墙时,不得超过裙房墙面,广告牌

下端离地面高度不小于 4.5 米；建筑物同一墙面上的广告牌总面积不得大于所处墙面面积的 30%，广告牌、环境小品和休息设施应注意与环境协调。户外广告不得封堵门窗、占用堵塞安全出口及消防通道，不得影响消防设施使用及逃生、灭火救援。五星级及以上酒店、大型城市综合体可在其位置 100 米半径内设置道路商业信息指示牌。

（五）灯杆、交通标志牌（杆）等在确保安全的前提下，宜采用共杆的方式设置，一般灯杆服从交通标志牌（杆），各类杆的距离不宜小于 15 米并注意协调好与行道树的关系。

第七十七条 （绿化设计要求） 城镇规划区、公路沿线、风景区、旅游景点等绿化应优先选择本地树种，建设项目绿化用地中的乔木种植密度不小于 1 株/100 平方米，所种植的乔木树种中，珍贵树种的种植比例要达到 60%以上（本地传统珍贵树种要达到 30%以上）。未按审批绿化配置图种植的不予竣工验收。

第三节 建筑景观控制

第七十八条 （建筑立面总体控制要求） 建筑立面应当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当为主要立面，立面造型和屋顶形式应与城市街道和广场景观相协调，建议居住建筑以次要朝向立面临街。

在城市道路两侧的所有新建建筑各设计阶段的文件必须提供效果图。尤其要加强三层以下沿街立面的细部设计（如橱窗、广告、招牌样式等），并在效果图上一并考虑，统一设计。

临主干道住宅应优化立面设计，不可设置开敞式阳台。

第七十九条 （建筑立面特色风貌总体要求）建筑外立面造型应结合实际情况，采用多种设计手法体现干栏式建筑特点。

第八十条 （建筑立面控制）新建建筑立面设计应满足以下要求：

（一）新建建筑应讲究建筑艺术，造型美观，并与周围环境相协调。建筑立面设计要注重自身建筑特征和与周边住宅群立面的协调和谐。

（二）建筑立面设计和装饰应当与所处环境和景观相协调，居住、公共建筑在立面上安装各种空调及其他建筑设备与遮阳棚等设施，必须统一协调设计、统一施工。

（三）建筑外墙装饰材料宜采用环保涂料、玻璃、钢材、金属幕墙、金属百叶等；建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料；外墙严禁使用有光污染玻璃幕墙，特殊项目需设玻璃幕墙的应符合住建部、安监局相关文件的规定。建筑外墙装饰材料应采用燃烧性能为 A 级的材料，但建筑高度不大于 50 米时，可采用 B₁ 级材料。

（四）临规划宽度 40 米及以上道路的建筑，顶部应作适当的处理，以丰富建筑立面、改善天际轮廓线。

（五）规划红线宽度 40 米及以上城市道路两侧、文物及历史建筑保护区、规划确定的景观地区的建筑，其屋顶水箱、冷却塔等应结合建筑造型设计，不得直接外露；其锅炉房、烟囱、泵

房、厨房、配电房、发电机房等附属设施不得临街布置；建筑物地下室排烟（井）道等宜与主体建筑相结合，不得沿街单独设置；中心城区新建项目设备用房宜设置于地下空间。

（六）建筑设置室外空调机和临街居住建筑的晾衣设施，宜采用隐蔽式设计，统一形式和安装位置，设置统一的遮挡设施，遮挡设施的材质、色彩和造型应与主体建筑保持协调；空调室外机临路设置时其搁板的位置应高于人行道路面 2.5 米以上。

（七）建筑物安全防护设施的材质、色彩和造型应与主体建筑保持协调，统一设计。全封闭型的外窗安全防护设施应当设置于外窗内侧；全封闭型的走廊和阳台宜采用隐形的安全防护设施。

第八十一条 （建筑架空层要求）新建居住区住宅建筑，地面一层部分除管道井、楼梯间、电梯间等设施外，须设计为架空层，三层及三层以下建筑不须设置架空层。坡地建筑自坡底层起算，四层及四层以下建筑不须设置架空层。净空高度（梁底）不小于 2.8 米，并有无障碍坡道与周边道路连接。架空层不得擅自围合设置商业、仓储、停车功能，应作为居民永久性的休闲交流开放空间。架空层非计容部分产权归全体业主共有。

第八十二条 （建筑附属设施控制）建筑需要设置空调外机箱、商业广告位、单位店铺标识牌、太阳能集热板、水箱、铁塔、构架、设备、管线、管道等附属设施的，其设置应进行隐蔽和美化处理，不得影响建筑外观造型。建筑的内、外保温系统，宜采

用燃烧性能为 A 级的保温材料，不宜采用 B₂ 级保温材料，严禁采用 B₃ 级保温材料。

第八十三条 （建筑色彩控制）外墙面色彩应丰富多彩。根据具体建设项目设定。但应自然、清新、明快，与周边环境相协调，不应使用对比较为强烈，与周边环境很不协调的色彩。

第八十四条 （建设用地周边空间环境协调要求）各类建设工程在编制建设项目总平面规划设计方案时，应绘制建设用地周边相邻地段 30-50 米范围内的地物地貌及特征点坐标，并应与相邻空间环境相协调。

第七章 综合防灾

第一节 消防

第八十五条 （一般要求）切实加强城乡消防规划，遵循科学合理、经济适用、适度超前的规划原则，按适应城乡经济社会发展、满足火灾防控和灭火应急救援的实际需要，合理确定消防安全布局，优化配置公共消防设施和消防装备。

第八十六条 （消防设施要求）消防站分为普通消防站、特勤消防站和战勤保障消防站三类。普通消防站分为一级普通消防站和二级普通消防站和小型普通消防站。普通消防站的布局，应满足接到报警 5 分钟内消防车可以到达责任区边缘的要求。设在城市的消防站，一级站辖区面积不宜大于 7 平方公里，二级站辖区面积不宜大于 4 平方公里，小型站辖区面积不宜大于 2 平方公里。各类消防站的用地面积指标应符合表 7-1 的规定。

表 7-1 消防站建设规模

消防站类型	用地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)
一级普通消防站	3900~5600	0.5~0.6	2700~4000
二级普通消防站	2300~3800		1800~2700
小型普通消防站	600~1000	0.8~0.9 当绿化面积难以保证时,宜 控制在 1.0~1.1	650~1000
特勤消防站	5600~7200	0.5~0.6	4000~5600
战勤保障消防站	6200~7900		4600~6800

注：消防站执勤车辆的主出入口与医院、学校、幼儿园、托儿所、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的距离不应小于 50 米；消防站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 200 米。

市政公用消火栓应和新建道路同步规划、同步建设、同步验收，沿道路敷设（60 米宽以下单侧布置，60 米宽及以上两侧布置），间距不大于 120 米，距离路边不宜小于 0.5 米，并不应大于 2.0 米；距建筑外墙或外墙边缘不宜小于 5.0 米。市政消火栓的配水管径不应小于 150 毫米，水压不应小于 0.15 兆帕。

消防通信设施建设，按国家颁布的《消防通信指挥系统设计规范（GB50313-2013）》和《消防通信指挥系统施工及验收规范（GB50401-2007）》要求，建立完善城市消防通信指挥系统，建立健全城市重大事故及地质性灾害事故救援应急通信系统，更新完善现有通信设备，以提高消防救援队伍救火、抢险救援指挥水平和反应能力。将消防通信指挥系统纳入平安城市范围内，实时监控全市重点单位、大型场馆等的消防安全情况。

消防车通道包括城市各级道路、居住区和企事业单位内部道路、消防车取水通道、建筑物消防车通道等，应符合消防车辆安全、快捷通行的要求。城市各级道路、居住区和企事业单位内部道路宜设置成环状，减少尽端路。消防车通道的净宽度和净空高度均不应小于 4 米，与建筑外墙的距离宜大于 5 米。

消防车通道转弯半径应符合消防车的通行要求（普通消防车的转弯半径为 9 米，登高车的转弯半径为 12 米）。消防车通道、消防车登高操作场地属于公共消防设施，不应被遮挡、隐蔽、占用。

第二节 人防

第八十七条 （一般要求）人防规划应遵循全面规划与统筹协调、因地制宜与合理布局原则，在保证战备的前提下提高社会效益和经济效益，贯彻“长期准备、重点建设、平战结合”的方针。

各类建筑应按国家有关要求和标准修建防空地下室，其设计符合《人民防空地下室设计规范》（GB50038-2005）要求。城市地下空间开发工程应当兼顾人民防空需要，按规范确定其防护单元、抗爆单元，增强工程抗力结构，确保工程设施安全使用。

第八十八条 （人防工程）大型公共建筑和各居住区规划应设置防空警报控制室和防空警报安装点。重要的建筑物及高层建筑下面按人防工事的标准设置地下室或地下停车场，新建的居住区结合公建和绿地设置人防工程设施。

地下掩蔽工程按建筑规范要求设置，结合布置医疗救护站。单项建筑工程所设人防工程面积应符合自治州人防办有关要求。

在进行生命线工程规划设计时必须保障供水供电、医疗救

护、通信交通使用功能正常。

第三节 抗震

第八十九条 （设防要求）景洪市一般建设工程按照地震基本烈度Ⅷ度（局部Ⅸ度）进行设防，勐海县一般建设工程按照地震基本烈度Ⅸ度（局部Ⅷ度）进行设防，勐腊县一般建设工程按照地震基本烈度Ⅶ度进行设防。重大建设工程、生命线工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，应当按国家有关规定进行地震安全性评价，并按照审定的地震安全性评价报告所确定的抗震设防要求进行抗震设防。对学校、医院等人员密集场所的建设工程的抗震设防要求，按照国务院或省人民政府的有关规定需要进行地震安全性评价的，应当按照经审定的地震安全性评价报告确定；不需要进行地震安全性评价的，应当在国家颁布的地震动参数区划图的基础上提高一级予以确定。

第九十条 （地震应急避难场所）合理规划布局各种疏散道路，结合规划区内公园绿地设置相应公共骨干人防工程，用作地震应急避难场所。地震应急避难场所应遵循《地震应急避难场所场址及配套设施》（GB21734-2008）的规定，统筹安排地震应急避难场所必需的交通、供水、供电、排污等基础设施建设；避震疏散用地应达到人均 1.5 平方米；新建住宅区、工厂等单位，都应按照要求设置公共开敞空间。

第四节 防洪防潮防涝

第九十一条 （防洪标准）防洪规划遵循以泄为主、蓄泄兼

施、远近结合的方针。规划防洪标准近期为 20 年一遇，远期达到 50-100 年一遇。不能满足 20 年一遇防洪标准的用地不得规划建设。

第九十二条 （防洪防潮防涝设施要求）防洪防潮设施应结合竖向规划以及排水工程设计。沿江堤防宜分级设防，以保障亲水性。应充分利用水体、优先考虑重力排水方式，低洼地区可根据实际情况设置排涝泵站。

内涝防治设计重现期为 20 年。其地面积水设计标准如下：
1、居民住宅和工商业建筑物的底层不进水；2、道路中一条车道的积水深度不超过 0.15 米；3、对超过内涝设计重现期的暴雨，应采取预警和应急等控制措施。

第五节 地质灾害防治

第九十三条 （地质灾害防治）实行工程建设项目地质灾害危险性评估制度，凡属大中型建设项目在地质灾害易发区进行工程建设，必须进行地质灾害危险性评估。有可能发生地质灾害的景点和游览路线，必须采取规划防治措施以确保游客安全。

第六节 重大危险设施

第九十四条 （一般要求）重大危险设施应设置在相对独立的安全区域，用地选址在地形地貌、工程地质条件等方面满足建设要求，远离人员密集区，与周边工程设施的安全和卫生防护距离需符合国家规范。重大危险设施应单独划分防灾单元，

并在防灾单元周边设置防止灾害蔓延空间分隔带。重大危险设施周边应设置应急消防供水、应急救援行动支援场地、救援疏散通道、疏散人员临时安置场地等设施。

第九十五条 （危险品仓储区）危险品仓储区应相对集中布局，远离城市建成区，不得设置在城市常年主导风向的上风向、主要水源的上游或其他危及公共安全的地区，宜利用山体形成天然的安全屏障，并充分考虑输送的安全和便利。危险品仓储区及其附属设施，在规划建设时应进行安全条件论证和安全评价，并对其周边区域的土地利用和建设活动进行规划控制。

第九十六条 （输油管道）输油管道不得通过城市水源区、工厂、机场、火车站、码头、军事设施、国家重点文物保护单位和国家级自然保护区。当输油管道受条件限制必须通过时，应采取必要的保护措施并经国家有关部门批准。输油管道应避免滑坡、崩塌、沉陷、泥石流等不良工程地质区以及矿产资源区、严重危及管道安全的地区。当受条件限制必须通过时，应采取防护措施并选择合适位置，缩小通过距离。

第七节 应急避难场所

第九十七条 （设置要求）紧急避难疏散场所的用地不宜小于 0.2 公顷，服务半径宜为 500 米，固定避难疏散场所的用地不宜小于 1 公顷，服务半径宜 0.5-2.5 千米；中心避难疏散场所用地不宜小于 20 公顷，服务半径宜为 2.5-4 千米。不同避难疏散场所有效避震面积折算系数应参照下表 7-2 执行：

表 7-2 不同避难场所用地面积与有效面积的折算系数

类别	学校	公园、绿地	体育场馆	广场
有效面积折算系数	0.3	0.5	0.8	1.0

不同类型避难疏散场所设施配置必须符合表 7-3 要求，基本设施、一般设施、综合设施应参照《地震应急避难场所场址及配套设计》（GB21734-2008）设施配置执行。

表 7-3 避难疏散场所设施配置要求

项目类型	基本设施	一般设施	综合设施
紧急避难疏散场所	√	×	×
固定避难疏散场所	√	√	×
中心避难疏散场所	√	√	√

第九十八条 （室外避难场所）室外避难场所应满足下列要求：

（一）室外避难场所主要利用公园、绿地、体育场、广场、学校操场、停车场和空地等室外场地进行设置。选址应避让地震断裂带、水库泄洪区、蓄滞洪区、难以整治的地质灾害隐患点、高压走廊，以及次高压以上燃气管道、成品油输送管道、大型油气及其它危险仓储区、大型化工园区等危险设施的影响范围和高层建筑物、高耸构筑物的垮塌范围。

（二）室外避难场所人员进出口与车辆进出口应分开设置，最少应有方向不同的两条及以上与外界相通的疏散道路，其中固定避难场所和中心避难场所至少应有两个进口与两个

出口。

第九十九条 （室内避难场所）室内避难场所的服务半径不宜超过 2 公里，主要利用体育馆、学校、社区（街道）中心、福利设施和条件较好的人防工程等室内场所进行设置，选址应避让地质灾害区、内涝区域，远离各类危险源。

第八章地下空间开发与利用

第一节 地下空间功能与设施

第一百条 （地下功能引导控制）地下空间功能应按照以下规定配置：

（一）地下空间开发应当结合主体项目配套功能需求、城市环境容量等因素，确定功能配置及规模。

（二）地下空间开发利用应当考虑到地块地质条件、结构安全、施工难度等因素的限制，不得破坏周围建筑和市政设施。

（三）地下空间使用功能应当按照控制性详细规划确定的用地性质进行明确，市政道路地下 10 米范围内应当优先保证市政工程通道。

地下功能按照表 8-1 的引导控制进行设置。

表 8-1 地下功能与地上功能对应引导控制表

地下功能 地上功能	地下商业	地下公共设施	地下人行通道	地下道路	地下停车	地下市政设施	地下管线
居住用地	○	○	○	○	●	○	○
道路与交通设施用地	○	○	●	●	○	○	●
广场用地	●	●	○	●	●	○	○
商业服务业设施用地	●	●	●	○	●	×	○
公共服务设施用地	●	●	○	○	●	×	○
市政公用设施用地	×	×	×	○	○	●	×
公共管理与公共服务设施用地	×	○	×	○	○	×	×

地下功能 地上功能	地下商业	地下公共设施	地下人行通道	地下道路	地下停车	地下市政设施	地下管线
绿地	×	○	○	○	○	○	○
水域	×	×	×	○	×	×	○

注：●为允许建设；○为规划部门根据具体情况确定是否允许建设；×为不允许建设。

第一百〇一条 （人行地下通道） 人行地下通道应当按照以下规定设置：

（一）人行地下通道宜连接附近主要交通站点，纳入整体交通系统。人行地下通道宜采用简明便捷的形式，避免造成行人滞留。

（二）人行地下通道的长度不宜超过 100 米；如有特别需要而超过 100 米时，宜设置自动人行道。

（三）人行地下通道内每间隔 50 米应设置防灾疏散空间以及 2 个以上直通地面的出入口。

第一百〇二条 （地下停车场） 地下停车场应当按照以下规定设置：

（一）城市停车场规划应充分利用城市地下空间，集约用地。城市公共停车场宜结合城市公园绿地、广场、体育场馆及地下人防设施修建地下公共停车场。

（二）地下停车场的建设应考虑城市动态交通与静态交通的协调，以及个体交通工具与公共交通工具的换乘与衔接。地下公共停车场宜与临近地下空间设施整合建设，并与相邻地下停车场预留战时连接通道。

(三) 地下停车场应方便出入并设置明显的导向标识，应满足安全、舒适、通风、防火等要求，机动车出入口设置的数量和宽度应符合第四章第六节条款的规定。

(四) 地下停车场出入口纵坡：曲线坡道坡度不大于 12%，直线坡道坡度不大于 15%，并设置缓坡；直线缓坡段的坡度是坡道坡度的一半，且水平长度不小于 3.6 米，曲线缓坡段水平长度不小于 2.4 米，其半径不小于 20 米。

第一百〇三条 （地下街）地下街应当按照以下规定设置：

(一) 地下街可结合公交站点、轨道站点、铁路车站和公交枢纽等公共交通设施整合建设，符合城市商业功能布局的要求，并符合对大型商业设施的限制要求。

(二) 地下街内商业设施的布置不得妨碍人行交通和视线的通达性，公共人行通道宽度不小于 6 米。

(三) 与地下街相连接的建筑物地下室应设置符合规范要求的防火分区，并有直接通向地面的出入口和排烟设施。

(四) 地下街规模的确定应综合考虑该区域长远发展规划以及地下街通行能力等因素，地下街建筑总面积不宜小于 5000 平方米，并设置必要的给排水、通风、电力电信、消防等设施。

(五) 地下街的通行能力宜按该地下街 20 年内预测的高峰小时交通量确定。

第二节 地下设施出入口及通风井

第一百〇四条 （地下空间出入口）地下空间出入口应当按

照以下规定设置：

（一）地下设施出入口的数量及位置必须满足安全和防灾的规范要求。

（二）地下空间出入口应布置于主要人流方向，并与人行过街天桥、地下人行通道、临近建筑物地下空间连通。道路两侧地下室空间出入口方向宜与道路方向一致，出入口前应设置集散场地。

（三）地下室空间出入口设计应简洁、轻巧、通透、可识别。地下空间出入口应采用多种形式强化无障碍设计。与建筑物相邻的出入口宜与建筑整体设计。

第一百〇五条 （地下设施通风井）地下设施通风井应当按照以下规定设置：

（一）非公共设施的建筑物地下室通风井等附属设施严禁设于道路红线内。

（二）公共设施的通风井宜在绿化带内设置；当必须设于人行道时，不得对人行道通行能力和行人安全造成不利影响。

（三）地下设施通风井的进风口和排风口宜分开建设，其水平距离不小于 10 米，垂直距离不小于 6 米；如有特别需要而将进风口与排风口合建时，排风口应比进风口高出 6 米；临近建筑物设置的通风井，其口部距建筑物的水平直线距离不小于 10 米。

第九章 规划核实

第一节 建筑工程规划核实

第一百〇六条 （规划核实总则）建设工程规划核实依据《中华人民共和国城乡规划法》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及其附件、附图和已批准的施工图进行，包括验线核实、基础竣工核实和工程竣工核实。

第一百〇七条 （建筑工程验线核实的核查内容）进行建筑工程验线核实，应当查验下列技术内容：（一）建筑物、构筑物等外轮廓平面形状和尺寸。（二）建筑物、构筑物等外轮廓退让规划控制线的距离，没有规划控制线的，退让建设用地界线的距离。（三）建筑物、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、市政管线的距离。（四）建筑物、构筑物等的平面布局。（五）建设工程规划许可证的其他技术要求。

第一百〇八条 （建筑工程申请规划核实的条件）具备下列条件的可申请规划核实：（一）建设工程规划许可证许可的各项工程内容已全部或部分竣工；（二）规划许可确定应当予以拆除的建（构）筑物和临时建（构）筑及设施均按要求拆除；（三）建设用地规划许可证和建设工程规划许可证载明的其他事项已全部完成。

第一百〇九条 （建筑工程规划核实方式及对应要求）建设工程竣工核实原则上实行整体规划核实。特殊情况经批准后可

以进行分栋、分段规划核实。分栋规划核实是指两栋以上的建筑工程，其中一栋或几栋竣工后，被许可人提出申请，由城乡规划行政主管部门对已竣工建筑工程予以竣工规划核实；分栋竣工规划核实的建筑与相邻其他建筑的间距，应满足本规定要求，同时应具有完整的使用功能及相应的配套设施，并能正常投入使用。分段规划核实是指几栋建筑工程竣工后，被许可人提出申请，由城乡规划行政主管部门对已竣工的部分建筑予以竣工规划核实；竣工规划核实的部分建筑应具有相对独立及完整的使用功能和配套设施、并能正常投入使用。

第一百一十条 （**建筑工程竣工核实的核查内容**）建筑工程竣工核实应当查验下列内容：（一）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；（二）查验技术指标，内容包括建设规模、建筑层数、建筑密度、容积率、绿地率、停车泊位等；（三）建筑物或者构筑物的高度、层高、立面效果、内部平面布置；（四）建设工程规划许可证的其他技术要求。

第一百一十一条 （**建筑工程规划核实误差范围**）建筑工程规划核实误差范围：（一）计容建筑面积不得超过容积率要求，同时计容建筑面积误差不大于建筑总面积的 2%，且不超过 500 平方米。（二）建筑物、构筑物等长宽、退线、间距等数据误差不大于 5%，且建筑间距与退线不小于规定的最小值。（三）

建筑高度误差不大于 5%，且不超过 0.5 米，同时需满足航空、气象等限高要求。（四）绿地面积负误差不大于 1%。（五）建筑外墙尺寸未变，建筑内部平面布局调整幅度不大，不影响建筑结构安全。（七）门窗开设式样布局有变动，空调机搁放板等附属设施位置增设或改变，对建筑立面及消防安全无影响的。

第一百一十二条 （办理建筑工程规划核实手续的条件）容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度及层数、建筑间距及退界距离、停车位、绿化的品种及规格、全民健身活动场所、项目用地红线内的市政配套设施及项目配套设施用房（物管用房、社区用房、公厕、垃圾点等）的建设符合规划条件的，可办理规划核实。超出规划许可误差及不符合规划条件的项目，责令限期自行改正，改正后重新申请规划核实。

第二节 市政工程施工规划核实

第一百一十三条 （市政工程申请规划核实的条件）市政工程应在施工工期内专项安排竣工测量时间，道路、桥梁、水系、轨道交通、加油（加气）站、泵站、污水处理厂类等地面工程及市政项目竣工后应在一个月内由建设单位委托具有相应资质的测绘（量）单位进行竣工测量；地下轨道交通、隧道及地下管线等地下工程应在覆土前三日由建设单位委托具有相应资质的测绘单位进行跟测。建设单位持竣工测量（或管线跟测）资料及规划许可等资料向规划行政主管部门申请规划核实。

第一百一十四条 （市政工程验线核实的核查内容）市政工

程验线核实应当查验下列内容：（一）进行管线工程验线核实，核查内容包括：管线中心线与道路中心线、道路红线、绿线的距离；管线中心线与有关建筑物、构筑物的距离；建设工程规划许可证的其他技术要求。（二）进行交通工程验线核实，核查内容包括：线路中心线平面位置以及线路走向；线路宽度、转弯半径；承台平面位置；定位桩点以及控制点坐标；建设工程规划许可证的其他技术要求。

第一百一十五条 （市政工程竣工验收的核查内容） 市政工程施工规划核实内容以规划许可证批准的内容为准，主要核实以下内容：（一）道路、桥梁、轨道交通等工程，主要核实平面位置、长度、宽度、路面标高、横断面布置、道路纵断面、各部分尺寸、桥梁净空、桥梁立面、景观、配套管线预埋及其他规划控制要求。（二）管线工程主要核实管线特征点（起点、终点、转折点、变径点等）的平面位置、管顶或管底高程、覆土厚度、相邻管线空间间距、管线长度、规格、材质、附属物（如窨井等）位置、高程、规格及其他规划控制要求。供电线路（架空线）主要核实线路平面走向、杆塔位置及其他规划控制要求。（三）水系工程主要核实平面位置、宽度、高程、横断面型式、景观绿化及附属物的位置规格、高程及其他规划控制要求。（四）地铁、隧道等工程主要核实平面位置、内底高程、各部分尺寸、净空、覆土厚度及其他规划控制要求。（五）加油（加气）站主要核实场地内地地上建构物平面位置、建筑面积、建筑立面、绿化等建设工程空

间环境控制要求；核实油罐及站内管道平面位置、规格、高程、覆土厚度及其他规划控制要求。（六）泵站、污水处理厂、垃圾填埋场、变电站等市政设施主要核实平面位置、建设规模、各部分尺寸、与相邻建构物距离及其它规划控制要求。（七）出入口、人行过街天桥等，主要核实平面位置、各部分尺寸及其他规划控制要求。（八）核实各市政工程中有绿地率要求的部分，对绿化的品种及规格进行核实。

第一百一十六条 （市政工程规划核实误差范围） 市政工程规划核实误差范围：（一）管线工程允许误差按照下列规定，但不得违反有关间距、深度规定：平面净距离不大于 0.5 米；覆土深度不大于 0.2 米。（二）交通工程中心线允许误差不大于 0.1 米。

第十章附则

第一百一十七条 在本规定施行前已取得城乡规划行政主管部门核发规划设计条件、批准详细规划或取得《建设工程规划许可证》的建设项目，仍按照原批准的执行，若调整的应当符合本规定的要求。

第一百一十八条 本规定的表格、附录、附图与本规定正文具有同等的效力。

第一百一十九条 本规定由西双版纳傣族自治州自然资源和规划局负责解释。

附录一 名词解释

1. 城乡规划：对一定时期内城乡的经济和社会发展、土地利用、空间布局及各项建设的综合部署、具体安排和实施管理。是政府调控城市空间资源、指导城乡发展与建设、维护社会公平、保障公共安全和公众利益的重要公共政策之一。

2. 城市设计：对城市体形和空间环境做的整体构思和安排，贯穿于城市规划全过程。

3. 控制性详细规划：以城市总体规划或分区规划为依据，确定建设地区的土地使用性质和使用强度的控制指标、道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划要求。

4. 修建性详细规划：以城市总体规划、分区规划或控制性详细规划为依据，制订用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的规划设计。

5. 容积率：一定用地范围内，地上总建筑面积与总用地面积的比值。

6. 建筑密度：一定用地范围内，所有建筑物的基底总面积与总用地面积的比率(%)。

7. 建筑计算高度：平屋顶应按建筑物能作为人员疏散及消防扑救场地的室外地面至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑物计算至其屋面檐口；坡屋顶应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值。坡地建筑物的建

筑间距按相对一侧露出室外地面的建筑高度进行计算。

8. 最高点（绝对标高）：指建筑物、构筑物最高点的海拔高程。

9. 绿地率：一定用地范围内，各类绿地总面积与总用地面积的比率（%）。

10. 自然层：按楼地面结构分层的楼层。

11. 架空层：仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

12. 结构层：整体结构体系中承重的楼板层。

13. 地下室：室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的 1/2 的房间。

14. 半地下室：室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的 1/3，且不超过 1/2 的房间。

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. 净高：从楼、地面面层至吊顶或楼盖、屋盖底面之间的有效使用空间的垂直距离。

17. 滨水区：指与水体在空间上紧密联系的有城市建设活动的陆域范围的总称。是影响水系功能发挥的主要因素。

18. 公共绿地：满足规定的日照要求、适合于安排游憩活动设施的、供居民共享的集中绿地，包括居住区公园、小游园和组

团绿地及其他块状带状绿地等。

19. 蓝线：指城乡规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。有堤防的水体蓝线为堤防堤顶临水一侧边线，无堤防的水体蓝线为历史最高洪水位或设计最高洪水位时的水边线。

20. 绿线：指城市各类绿地范围的控制线。

21. 道路红线：城市道路的用地边界线。

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. 建筑红线或建筑控制线：有关法规或详细规划确定的建筑物、构筑物的基底位置不得超出的界线。包括建筑的坡道、台阶、窗台、阳台、挑檐、雨篷等附属设施和地下建（构）筑物的边线的规划控制线。

24. 建筑基地：也称建筑用地，它是有关土地管理部门批准划定为建筑使用的土地。建筑基地应给定四周范围尺寸或坐标。基地应与道路红线相连接，否则应设通路与道路红线相连接。

25. 建筑间距：两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

26. 基底面积：建筑物、构筑物与室外地面相连接的外围护结构或柱子外边线所包围的水平面积。

27. 建筑面宽：指建筑物一侧的外墙到另一侧外墙之间的距离。

28. 裙房：在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且

建筑高度不大于 24 米的附属建筑。

29. 骑楼：建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。

30. 快速路：城市道路中设有中央分隔带，具有四条以上机动车道，全部或部分采用立体交叉与控制出入，供汽车以较高速度行驶的道路。又称汽车专用道。

31. 主干路：又称全市性干道，负担城市各区、组团以及对外交通枢纽之间的主要交通联系，在城市道路网中起主要交通运输作用。

32. 次干路：指与主干路结合组成道路网，起集散交通的作用，兼有服务功能的道路。

33. 支路：指与街坊路的连接线，解决局部地区交通，以服务功能为主的道路。

34. 居住区：城市中住宅建筑相对集中布局的地区，简称居住区。包括十五分钟生活区居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区和居住街坊四个级别。

35. 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。

36. 配建设施：与人口规模或与住宅规模相对应配套建设的公共服务设施、道路和公共绿地的总称。

37. 地下停车库：停车间室内地坪面低于室外地坪面高度超过该层车库净高一半的汽车库。

38. 机械式立体汽车库：室内无车道且无人员停留的、采用机械设备进行垂直或水平移动等形式停放汽车的汽车库。

39. 视距三角形：指为使司机驾车驶至道路交叉口时能看清交会车辆，以避免可能发生碰撞而需的最小停车视距在交叉口平面图上构成的三角形。

40. 年径流总量控制率：根据多年日降雨量统计分析计算，通过自然和人工强化的渗透、储存、蒸发（腾）等方式，场地内累计全年得到控制（不外排）的雨量占全年总降雨量的百分比。

41. 雨水调蓄：在降雨期间调节和储存部分雨水，以增加雨水收集回用或削减径流污染、径流峰值的措施。

42. 地下街：由地下商业设施、人行通道和地下广场等组成的综合性地下开发空间。

43. 集中绿地：面积不小于 400 平方米，最窄处宽度不能低于 8m。

44. 异地绿化：建设项目因规划调整或者场地限制，无法就地绿化或者就地绿化面积达不到绿地率规定指标的，经建设行政主管部门批准，由建设单位在建设项目用地范围以外补建绿地的行为。

附录二 计算规则

1. 建筑面积计算

按《住宅设计规范》(GB50096)、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)的计算规则计算。

2. 容积率计算

(1) 住宅建筑层高不得超过 3.6 米,当其建筑层高超过 3.6 米时,每超出 1.5 米则该层建筑计容建筑面积按该层实际建筑面积增加 1 倍计算;超出高度不足 1.5 米的则该层建筑计容建筑面积按该层实际建筑面积增加 0.5 倍计算;跃层住宅单套户型内室内中空部分面积不得超过 30 平方米,且开洞率不得超过单套建筑面积的 30%【注:开洞率为洞口水平投影总面积/该套型住宅套内水平投影面积(不含阳台部分)】。

(2) 办公、酒店客房建筑层高原则上不应大于 4.5 米;当其建筑层高大于 4.5 米小于等于 6.0 米时,其计容建筑面积计算值按该层水平投影面积的 1.5 倍计算;当其建筑层高超过 6.0 米时,其计容建筑面积计算值在 1.5 倍的基础上按层高每增加 2.2 米即增加 1 层计算,若层高增加不足 2.2 米时,按增加 0.5 层计算,依此类推;为整栋楼或主要功能区服务而设置的门厅、中庭等公共空间,当开洞率(注:开洞率为洞口水平投影面积/楼层建筑面积)大于楼层建筑面积的 50%时,须计入超高范围;合理设置并经规划行政主管部门审查认定的特殊配套用房,如大型会议厅、影视厅和宴会厅等可不计入超高范围。

(3) 商业建筑层高不应大于 6.0 米；层高大于 6.0 米小于等于 8.2 米时，不论层内是否设有夹层，其计容建筑面积计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；当层高超过 8.2 米时，其计容建筑面积计算值在 2 倍的基础上按层高每增加 2.2 米即增加 1 层计算，若层高增加不足 2.2 米时，按增加 0.5 层计算，依此类推。合理设置并经规划行政主管部门审查认定的具有特殊功能要求的用房，如影视厅、展览厅、中庭等可不计入超高范围。

(4) 办公、商业建筑的门厅、大厅、回廊、走廊等公共部分，影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑的层高不受前款规定限制。

(5) 住宅阳台面积计算

①适用范围：一市两县主城区范围内新建、改建、扩建住宅的建筑工程设计、建设工程规划报建和建设工程规划条件核实等规划行政主管部门工作中阳台容积率指标的计算。

②阳台定义和相关术语

a. 阳台指附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。

b. 房屋结构范围内标注阳台、空中花园、入户花园等建筑空间，无论其名称如何，符合上款形式的，均按阳台计算建筑面积。

c. 套内阳台面积=套内各阳台围护结构外围水平投影面积的总和。

③计算细则

a. 套内阳台面积不超过套内建筑面积的 17%时(以水平投影计), 套内阳台面积折半即为套内阳台计算面积。套内阳台面积超过套内建筑面积的 17%时, 则 17%以内折半计算, 超过 17%部分全部计算, 二者合计为套内阳台计算面积。

b. 阳台(或空中花园、入户花园等)进深尺寸不大于 2.4 米, 且每处阳台水平投影面积不大于 12 平方米。超出以上规定设置的阳台, 按水平投影面积全额计入套内建筑面积。

c. 封闭式阳台按水平投影计入套内建筑面积。

d. 设计单位在建筑设计时除按照规范计算建筑面积外, 还应在图纸上列明上述面积指标。

(6)住宅建筑飘窗窗台与室内楼地面高差不得小于 0.45 米, 飘窗凸出主体外墙不得大于 0.6 米, 不得设置墙体、剪力墙在外侧的凹飘窗。当设置转角飘窗时, 飘窗总长度不得超过主体外墙的 1/2。飘窗必须沿窗内侧设置防护栏杆。

(7) 凸出建筑外墙结构边线小于或者等于 0.6 米且无围护结构的花池(高度不得大于 0.5 米)、结构板、空调外挂机搁板、挑廊和各类装饰性阳台、构架或联系梁等建筑外墙附属物不计算建筑面积。有下列情形之一的, 按照其水平投影面积计算计入容积率的建筑面积: 1) 凸出建筑外墙结构边线大于 0.6 米; 2) 有维护结构、维护设施; 3) 在住宅阳台(包括入户花园、空中花园等)围护结构外 0.6 米以外设置花池、空调外挂机搁板等; 4) 居住、办公、酒店等建筑平面各类开口外设非结构抗震需要的结构梁

(板)或围护结构而形成的各类挖空(天井)围合空间;5)设置其他有悖正常使用功能、尺度和外观造型需要的建筑外墙附属物或天面女儿墙等。

(8)除住宅建筑以外的其他居住建筑的阳台、入户花园、设备间以及非居住建筑的阳台、空中花园、活动平台等半开敞空间,按照其水平投影面积计算计入容积率的建筑面积。

(9)其他不计入容积率的建筑面积

①室外地坪为基准,地下室、半地下室的顶板面高出室外地面不超过1.5米时,建筑面积不计入容积率;当地上部分大于1.5米时,该层建筑面积计入地块容积率。若因地势原因室外地坪高低有变化时,按上述规定分别计算。

②净高不小于2.8米且无围护结构只作为公共活动、绿化用途的底层架空部分的建筑面积不计入容积率。架空层不得改变用途,也不得围合封闭改作他用或作为出售、出租等商业用途。物业、社区、公共卫生间可布置一层架空层内,并计入容积率。

③在建筑物内部(包括首层、二层及地下层)或外部提供对外开放的全天候步行空间或通道,将周边建筑物与城市街道、广场、游园、购物中心等公共空间体系联系在一起且其有效宽度不小于4米的建筑面积,不计入容积率计算。

④建筑底层设置沿街面(城市道路)后退且留出公共人行空间的骑楼时,骑楼净高不应小于3.5米,步行通道最窄处净宽不应小于2米,骑楼地面与人行道高差宜控制在10厘米以内;无

人行道时应高出道路边界处 10~20 厘米，并应有防撞和安全措施。符合上述条件的骑楼底层面积不计入容积率计算，但计入建筑密度。

(10) 坡地建筑容积率计算

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

3. 建筑基底面积计算

建筑物地上首层的底面面积，室外有顶盖、有立柱或墙体落地的走廊、门廊、门厅、阳台、平台、楼梯等按墙体外围及立柱外边水平面积计算。

4. 建筑高度计算

(1) 建筑高度计算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。其他规定对建筑高度有限制的（如机场、电台、电信、微波通信、气象站、卫星地面站、军事要塞工程、日照分析、视线分析等），按建筑物的最高点计算。

(2) 在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

平屋顶应按建筑物能作为人员疏散及消防扑救场地的室外地面至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑物计算至其屋面檐口；坡屋顶应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方

法分别计算后取其中最大值。

坡地建筑物的建筑间距按相对一侧露出室外地面的建筑高度进行计算。

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 1/4 者；
- ②突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；
- ③民族特色装饰；
- ④空调冷却塔等设备。

5. 层数计算

(1) 建筑层数应按建筑的自然层数计算。

(2) 下列空间可不计入建筑层数：建筑的地下室、半地下室的顶板面高出室外设计地面（相对于市政道路标高）的高度小于等于 1.5 米者。

(3) 多层住宅顶层为两层一套的跃层住宅时，层高不高于 2.8 米时，可按一层计；顶部多于两层一套的跃层，按跃层数减去一层计入层数；其它部位的跃层应计入层数；

(4) 高层建筑中、顶部及其他部位的跃层应计入层数；

(5) 住宅中间层有直通室外地面的出入口并具有消防通道时，其层数可由中间层起计算。

下列控制区内的建筑高度，应按建筑室外地面至其建筑物和构筑物最高点的高度计算：

(1) 在机场、电台、电信、微波通信、气象站、卫星地面站、军事要塞工程等周围的建筑。

(2) 在国家或地方公布的各级历史文化名城、历史文化保护区、文物保护单位和风景名胜区的各项建设建筑。

6. 绿地面积计算

(1) 计算绿地率的绿地面积，包括用地范围内的集中绿地面积和房前屋后、街坊道路两侧、建筑间距内的零星绿地面积。

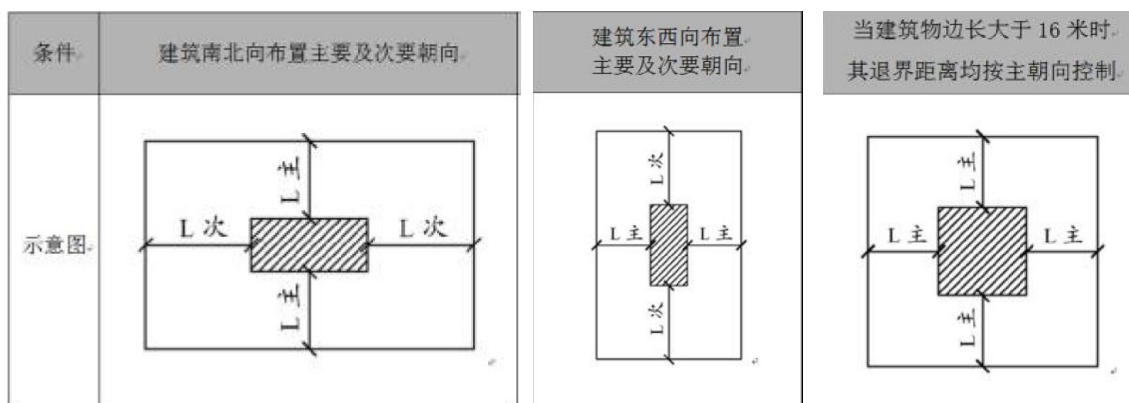
(2) 地下室及半地下室顶板覆土深度大于 1.5 米且按要求实施绿化建设的部分计入绿地面积。

7. 建筑防火间距的计算

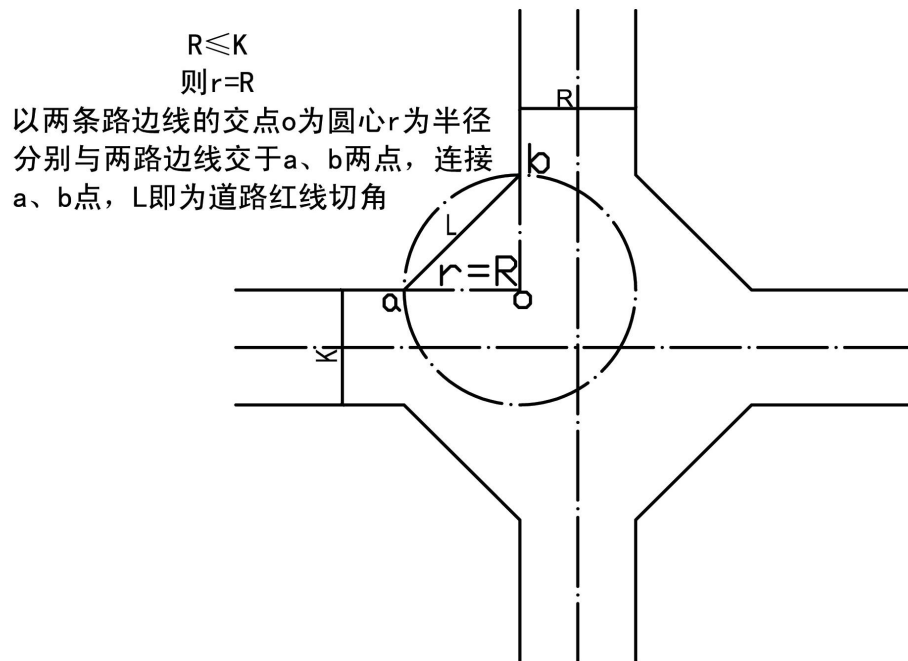
(1) 防火间距应按相邻建筑物外墙相对开口（门窗）的最近距离计算；当外墙有凸出的燃烧构件（如木结构阳台或木结构装饰构件）时，应从其凸出部分外缘算起；

(2) 建筑物之间相对外墙无开口或开口采取的建筑防火措施符合规范规定的，可不计防火间距。

8. 建筑退界距离图示



附录三道路红线切角示意



附表

各类建设用地适建范围表

用地类别 建设项目		居住用地R			公共管理与公共服务设施用地A						商业服务业设施用地B					工业用地M			物流仓储用地W			道路与交通设施用地S					公用设施U	绿地G		
		一类R1	二类R2	三类R3	行政办公A1	文化A2	科教A3	体育A4	医疗A5	福利A6	商业B1	商务B2	娱乐康体B3	公用营业B4	其他B9	一类M1	二类M2	三类M3	一类W1	二类W2	三类W3	道路S1	轨道S2	枢纽S3	场站S4	其他S9		公园G1	防护G2	广场G3
居住建筑	低层住宅	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	多层住宅	○	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	高层住宅	○	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
行政办公	社区服务中心(居委会)	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	物业管理	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	
	绿化、环卫管理点、市场管理房	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	行政办公建筑	○	○	○	●	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	○	○	×	○	×	×	
文化	图书馆、博物馆、档案馆、美术馆、纪念馆	○	○	○	○	●	●	●	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	青少年活动站、老年活动站	●	●	●	○	●	●	●	○	○	○	○	●	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	广电中心、报社、出版社、通讯社	×	○	○	○	●	○	○	○	×	●	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
教育科研	幼托机构	●	●	●	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	中小学	○	○	○	×	○	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	高等院校、中等专业学校	×	○	○	×	●	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	职业学校、技工学校、业余学校	×	○	○	×	●	●	●	○	×	×	×	×	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	科研设计机构	○	○	○	○	○	●	○	○	×	○	○	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
体育	社区健身活动场所	●	●	●	○	●	●	●	○	○	○	○	●	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	体育场馆及训练基地、业余体校	○	○	○	○	●	○	●	○	○	●	○	●	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
医疗卫生	社区卫生服务中心	●	●	●	○	○	○	○	●	●	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	卫生站(门诊所)	●	●	●	○	○	○	○	○	●	○	○	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	综合、专科医院、急救中心、血库	×	○	○	×	×	○	×	●	●	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	休养所、疗养所	○	○	○	×	×	×	×	●	●	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		

用地类别	居住用地R			公共管理与公共服务设施用地A					商业服务业设施用地B					工业用地M			物流仓储用地W			道路与交通设施用地S					公用设施U	绿地G		
	一类R1	二类R2	三类R3	行政办公A1	文化A2	科教A3	体育A4	医疗A5	福利A6	商业B1	商务B2	娱乐文体B3	公用营业B4	其他B9	一类M1	二类M2	三类M3	一类W1	二类W2	三类W3	道路S1	轨道S2	枢纽S3	场站S4		其他S9	公园G1	防护G2
社会 福利	精神病院、传染病医院、戒毒所	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	老年活动中心、老年活动站	●	●	●	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	福利院、养老院、孤儿院等	○	○	○	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
商业	肉菜市场（生鲜超市）	●	●	●	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	社区集中商业服务网点	●	●	●	×	○	×	○	○	○	○	○	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	综合商场	×	○	○	×	×	×	×	×	×	●	●	●	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×
	独立农贸市场、批发商场及附属仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	一般旅馆、招待所及其附属设施	×	○	○	×	○	×	○	×	×	●	●	●	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	旅游宾馆、度假村及其附属设施	○	○	○	×	×	×	×	×	×	●	○	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
商务	银行、证券交易所及保险公司	○	○	○	×	×	×	×	×	×	●	●	●	×	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	一般办公建筑、商办综合楼	○	○	○	×	○	×	×	×	×	●	●	●	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○	○	×	○	×	×
娱乐 文体	影剧院、游乐场、俱乐部、歌舞厅	○	○	○	×	○	×	×	×	×	●	●	●	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	溜冰场、射击场等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
公用 设施 营业 网点	加油站、加气站	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
其他 服务 设	汽车修理、保养场、机动车训练场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	○	×	×
	殡仪馆、火葬场、墓地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×

用地类别 建设项目	居住用地R			公共管理与公共服务设施用地A						商业服务业设施用地B					工业用地M			物流仓储用地W			道路与交通设施用地S					公用设施U	绿地G		
	一类R1	二类R2	三类R3	行政办公A1	文化A2	科教A3	体育A4	医疗A5	福利A6	商业B1	商务B2	娱乐康体B3	公用营业B4	其他B9	一类M1	二类M2	三类M3	一类W1	二类W2	三类W3	道路S1	轨道S2	枢纽S3	场站S4	其他S9		公园G1	防护G2	广场G3
施																													
工业	对环境基本无干扰、污染的工厂	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
物流仓储	普通储运仓库	×	×	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	露天堆场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	●	×	×	×	×	×	×	×	×	
	物流仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	
交通设施	客运站	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	
	公共停车场库、公交场站、出租汽车站	●	●	●	●	○	○	○	○	○	●	●	●	○	○	●	○	○	●	●	●	○	●	●	●	●	●	○	○
	社会停车场库	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○	●
市政公用设施	供水、变配电所	●	●	●	●	●	○	○	○	○	●	●	●	○	×	●	●	●	●	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	公共厕所、垃圾用房	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	×	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	○	○	○
	燃气站	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	
	污水、垃圾处理	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	
其它市政公用设施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

注：●为允许建设；○为规划部门根据具体情况确定是否允许建设；×为不允许建设。