

中卫市城乡管理技术规定

征求意见稿

银川市城市规划设计研究院有限公司

2025.07

目录

第一章 总 则	1
第二章 建设用地和建筑容量	2
第一节 城市用地管理	2
第二节 公共服务设施	7
第三节 城市绿化	19
第四节 城市用地竖向	22
第五节 建筑容量控制指标	23
第三章 建筑工程	27
第一节 建筑间距控制	27
第二节 建筑退让控制	30
第三节 建筑高度控制和城市通风廊道	33
第四节 城市风貌控制	35
第四章 道路交通	38
第一节 城市道路系统	38
第二节 公共交通系统	39
第三节 慢行交通系统	40
第四节 机动车出入口	40
第五节 停车设施	42
第五章 公用设施	47
第一节 市政管线工程	47
第二节 加油加气加氢站和充换电站	51
第六章 防灾与安全	52
第一节 抗震与地质灾害	52
第二节 消防与人防	52
第三节 防洪与排涝	54
第四节 应急避难	56
第七章 地下空间开发	59
第一节 开发要求	59
第二节 使用功能控制	59
第八章 村庄规划	60
第一节 村庄建设用地	60
第二节 村庄建设工程	61
第九章 建设工程规划核实	62
第十章 规划变更管理	65
第十一章 附 则	68
附录A 名词解释	69
附录B 计算规则	74
附录C 建设工程设计方案编制要求	79
附图A 建筑布置形式示意图	91
附图B 建筑面宽控制示意图	91
附图C 民用建筑与住宅建筑垂直布置间距示意图	92
附表 用地用海分类名称、代码	93

第一章 总 则

第1条 目的及依据

为了科学指导国土空间规划编制，加强城乡规划管理，实现城乡国土空间规划设计和规划管理的标准化、规范化和法制化，提升国土空间用途管制、行政许可工作质量和效率，维护公共利益和公众合法权益，加强城乡安全韧性建设，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《宁夏回族自治区国土空间规划条例》以及与国土空间规划相关的法规、标准、规范，结合中卫市实际情况，制定本规定。

第2条 适用范围

凡在沙坡头区行政管辖范围内进行的规划、设计与实施等建设活动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，中宁县和海原县可参照本规定执行。

涉及消防、人防、抗震、防洪、绿化、交通、电力、通信、燃气、风景名胜、文物保护、环境卫生等方面内容还应符合有关法律、法规和专业技术规范。

第3条 动态修订

本规定实行动态修订，以保障适用性和适度超前性。在本规定执行期间，本规定所依据的国家、自治区相关法律、法规及强制性规范若有更新或调整，国土空间规划编制和管理工作应按相关最新条文执行。

第二章 建设用地和建筑容量

第一节 城市用地管理

第4条 用地分类

城市用地的用地分类和代码应采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的分类和代码。

第5条 各类建设用地应严格按照详细规划的用地性质执行，需改变规划用地性质的，应当按照有关程序报请批准后执行。

第6条 城镇内零星建设用地宜由自然资源管理部门进行土地资源整合，达到用地规模要求后，再实行挂牌出让。确实无法整合的旧城区未达到5亩的、新城区未达到6亩的经营性用地优先用于公园绿地及停车设施等公益性用地设施建设。

第7条 在城镇开发边界内，单宗住宅小区用地规模不能超过105亩，超过上述规定的必须通过路网或景观设计进行分隔。

第8条 用地兼容与混合

用地兼容与混合应遵循保障公共服务、营造宜居环境、避免功能冲突等原则，还应满足相关技术条件和政策条件。

1. 用地兼容指单一性质用地允许两种或两种以上跨地类的建筑与设施进行兼容性建设和使用，单一性质用地可兼容不超过地上总建筑面积15%的其他性质建设内容（如兼容用途无建构筑物，则以用地面积计）。现行的详细规划已经对建设用地兼容性作出规定的，应当按照详细规划执行。尚无经批准的详细规划的，应按国土空间总体规划和表2-1的规定执行。

2. 混合产业用地是指由国土空间规划确定的单一宗地上，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类别。混合产业用地配置主要针对主导功能为工业、物流仓储用地的项目。原则上混合用地主导用途的用地面积和计算容积率建筑面积占比均不得低于60%（如混合用地无建构筑物，则以用地面积计）。混合用地的用地代码之间采用“+”符号连接，在国土空间详细规划中明确表达。工业用地用途混合使用参照表2-2执行。现行的详细规划已经对土地混合使用作出规定的，应当按照详细规划执行。

表2-2 工业用地混合正负面清单

主导用途用地	鼓励混合用途用地	禁止混合用途用地	视情况允许混合用途用地
一类工业用地 (100101)	商务金融用地 (0902)、其他商业 服务业用地 (0904)、一类物 流仓储用地 (110101)	加油加气站用地 (090105)、娱乐康体 用地(0903)、特殊用 地(15)、教育用地 (0804)、医疗卫生用 地(0806)、二类工 业用地(100102)、三 类工业用地 (100103)、二类物流 仓储用地 (110102)、三类物 流仓储用地(110103)	除鼓励混合用途 用地和禁止混合 用途用地外，经 充分论证可以混 合的用途用地。
一类物流仓储 用地(110101)	商务金融用地 (0902)、其他商业 服务业用地 (0904)、一类工 业用地(100101)		

符合环保、安全要求的二类工业用地(100102)可参照一类工业用地(100101)进行混合利用。对涉及公共安全、公共利益、环境保护及特殊功能需求的用地不得进行多用途混合利用。

第9条 建设用地土壤污染风险管控

存在土壤污染风险的建设用地，以及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照相关规定进行土壤污染状况

调查。已列入建设用地土壤污染风险管控和修复名录的地块，不得作为住宅、公共管理与公共服务用地。

第10条 临时用地

因建设项目施工、地质勘查及符合法律、法规规定的其他需要使用临时用地的，应按照《自然资源部关于规范临时用地管理的通知》、《宁夏回族自治区城市城镇开发边界内临时建设和临时用地规划管理办法》等相关规定执行。

第二节 公共服务设施

第11条 城镇应按标准配置市、县（区）级行政办公、文化、教育科研、体育、医疗卫生、社会福利等公共管理与公共服务设施。城镇社区公共服务设施分为15分钟社区生活圈、5~10分钟社区生活圈两个层级，分别对应详细规划编制层级为单元级和街区级。各城镇可根据规划人口规模，选择适宜的街道或社区规模体系，引导优质公共服务设施合理布局。

第12条 居住社区公共服务配套设施应按建设规模、性质和人口规模确定，与建设项目同步规划，同步实施，同步验收。对分期开发的新建住宅小区项目，其建设用地使用权出让合同中约定的幼儿园、保障房（公租房、租赁房等）、安置房（安置型商品房）及公共服务配套用房（养老、医疗卫生等）等设施应安排在首期建设，且不得拆分。对确因客观原因无法安排在首期建设的，必须在住宅总规模完成50%之前同步建设完成。

第13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表2-3的规定：

表2-3 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14条 十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区配套设施规划建设应符合表2-4的规定，五分钟生活圈居住区配套设施规划建设应符合表2-5的规定，居住街坊配套设施规划建设应符合2-6的规定：

表2-4 十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区配套设施规划建设控制要求

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
公共管理与公共服务设施	初中*	—	—	满足12周岁~18周岁青少年入学要求	(1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段; (2) 服务半径不宜大于1000m; (3) 学校规模应根据适龄青少年人口确定, 且不宜超过36班; (4) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置, 并向社会错时开放运动场地
	小学*	—	—	满足6周岁~12周岁儿童入学要求	(1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段; (2) 服务半径不宜大于500m; 学生上下学穿越城市道路时, 应有相应的安全措施; (3) 学校规模应根据适龄儿童人口确定, 且不宜超过36班; (4) 应设不低于200m环形跑道和60m直跑道的运动场, 并配置符合标准的球类场地; (5) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置, 并向社会错时开放运动场地
	体育场(馆)或全民健身中心	2000~5000	1200~15000	具备多种健身设施、专用于开展体育健身活动的综合体育场(馆)或健身馆	(1) 服务半径不宜大于1000m; (2) 体育场应设置60m~100m直跑道和环形跑道; (3) 全民健身中心应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质检测等用房
	大型多功能运动场地	—	3150~5620	多功能运动场地或同等规模的球类场地	(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;

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
					(3) 宜集中设置篮球、排球、7人足球场地
	中型多功能运动场地	—	1310~2460	多功能运动场地或同等规模的球类场地	(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人足球场地
	卫生服务中心(社区医院)	1700~2000	1420~2860	预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生等	(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1700m ²
	门诊部	—	—	—	(1) 宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段; (2) 服务半径不宜大于1000m
	养老院*	7000~17500	3500~22000	对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务	(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
	老年养护院	3500~17500	1750~22000	对介助和介护老年人给予生活护理、餐饮服务、医疗保健、康复娱乐、心理疏导、临终关怀等服务	(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) 一般中型规模为100床~500床

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
	文化活动中心 * (含青少年活 动中心、老年 活动 中心)	3000 ~ 6000	3000 ~ 12000	开展图书阅览、科 普知识宣传与教育， 影视厅、舞厅、游艺 厅、球类、棋类，科 技与艺术等活动；宜 包括儿童之家服务功 能	(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	—	法律事务援助、人 民调解、服务保释、 监外执行人员的社区 矫正等	(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 ~ 1600	1000 ~ 2000	—	(1) 宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段； (2) 2.5 万 ~ 5 万人宜设置一处； (3) 服务半径不宜大于 800m
设施 商业 服务业	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	—	—	(1) 服务半径不宜大于 500m； (2) 应设置机动车、非机动车停车场

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
		2000 ~ 2500			
	健身房	600 ~ 2000	—	—	服务半径不宜大于 1000m
	银行营业网点	—	—	—	宜与商业服务设施结合或临近设置
	电信营业场所	—	—	—	根据专业规划设置
	邮政营业场所	—	—	包括邮政局、邮政支局等邮政设施以及其他快递营业设施	(1) 宜与商业服务设施结合或临近设置; (2) 服务半径不宜大于 1000m
市政公用设施	开闭所*	200 ~ 300	500	—	(1) 0.6 万套 ~ 1.0 万套住宅设置 1 所; (2) 用地面积不应小于 500m ²
	燃料供应站	—	—	—	根据专业规划设置
	燃气调压站	50	100 ~ 200	—	按每个中低压调压站负荷半径 500m 设置; 无管道燃气地区不设置
	供热站或热交换站*	—	—	—	根据专业规划设置
	通信机房	—	—	—	根据专业规划设置
	有线电视基站*	—	—	—	根据专业规划设置
	垃圾转运站*	—	—	—	根据专业规划设置
	消防站*	—	—	—	根据专业规划设置

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
	市政燃气服务 网点和应急抢 修站*	—	—	—	根据专业规划设置
交通场站	轨道交通站点 *	—	—	—	服务半径不宜大于 800m
	公交首末站*	—	—	—	根据专业规划设置
	公交车站	—	—	—	服务半径不宜大于 500m
	非机动车 停车场(库)	—	—	—	(1) 宜就近设置在非机动车(含共享单车)与公共交通换乘接驳地区; (2) 宜设置在轨道交通站点周边非机动车车程 15min 范围内的居住街坊出入口处, 停车面积不应小于 30m ²
	机动车停 车场(库)	—	—	—	应符合本规定第四章第五节停车设施相关规定。

注: 1. 加*的配套设施, 其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定;

2. 小学和初中可合并设置九年一贯制学校, 初中和高中可合并设置完全中学;

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。

表2-5 五分钟生活圈居住区配套设施规划建设控制要求

设施名称	单项规模		服务内容	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	社区服务站含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房，活动室、阅览室、残疾人康复室	(1) 服务半径不宜大于 300m; (2) 建筑面积不得低于 600m ²
社区食堂	—	—	为社区居民尤其是老年人提供助餐服务	宜结合社区服务站、文化活动站等设置
文化活动站	250~1200	—	书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等，可供青少年和老年人活动的场所	(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	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地	(1) 服务半径不宜大于 300m; (2) 用地面积不宜小于 800m 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	健身场所，含广场舞场地	(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) 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
幼儿园*	3150 ~ 4550	5240 ~ 7580	保教3周岁 ~ 6周岁的学龄前儿童	<p>(1)应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面；</p> <p>(2)服务半径不宜大于 300m；</p> <p>(3)幼儿园规模应根据适龄儿童人口确定，办园规模不宜超过 12 班，每班座位数宜为 20 座 ~ 35 座；建筑层数不宜超过 3 层；</p> <p>(4)活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外</p>
托儿所	—	—	服务0周岁 ~ 3周岁的婴幼儿	<p>(1)应设于阳光充足、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面；</p> <p>(2)服务半径不宜大于 300m；</p> <p>(3)托儿所规模宜根据适龄儿童人口确定；</p> <p>(4)活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外</p>
老年人日间照料中心*(托老所)	350 ~ 750	—	老年人日托服务，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等	服务半径不宜大于 300m
社区卫生服务站*	120 ~ 270	—	预防、医疗、计生等服务	<p>(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；</p> <p>(2)服务半径不宜大于 300m；</p> <p>(3)建筑面积不得低于 120m²；</p> <p>(4)社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入</p>

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
				口
小超市	—	—	居民日常生活用品销售	服务半径不宜大于 300m
再生资源回收点*	—	6~10	居民可再生物资回收	(1) 1000 人~3000 人设置 1 处; (2) 用地面积不宜小于 6m 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	—	120~200	居民生活垃圾收集	(1) 居住人口规模大于 5000 人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站; (2) 采用人力收集的, 服务半径宜为 400m, 最大不宜超过 1km; 采用小型机动车收集的, 服务半径不宜超过 2km
公共厕所	30~80	60~120	—	(1) 宜设置于人流集中处; (2) 宜结合配套设施及室外综合健身场地(含老年户外活动场地)设置
非机动车停车场(库)	—	—	—	(1) 宜就近设置在自行车(含共享单车)与公共交通换乘接驳地区; (2) 宜设置在轨道交通站点周边非机动车车程 15min 范围内的居住街坊出入口处, 停车面积不应小于 30m ²
机动车停车场(库)	—	—	—	根据所在地城市规划有关规定配置
物业管理与服务	—		物业管理服务	宜按照不低于物业总建筑面积的 2%配置物业管理用房
儿童、老年人活动场地	—	170~450	儿童活动及老年人休憩设施	(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
室外健身器械	—	—	器械健身和其他简单运动设	(1) 宜结合绿地设置;

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
			施	(2)宜在居住街坊范围内设置
便利店	50~100		居民日常生活用品销售	1000人~3000人设置1处
邮件和快件 送达设施	—	—	智能快件箱、智能信包箱等 可接收邮件和快件的设施或场 所	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
生活垃圾 收集点*	—	—	居民生活垃圾投放	(1)服务半径不应大于70m,生活垃圾收集点应采用分 类收集,宜采用的密闭方式; (2)生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容 器间方式; (3)采用混合收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于 5m ² ; (4)采用分类收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于 10m ²
非机动车停 车场(库)	—	—	—	宜设置于居住街坊出入口附近;并按照每套住宅配建 1辆~2辆配置;停车场面积按照0.8m ² /辆~1.2m ² /辆配 置,停车库面积按照1.5m ² /辆~1.8m ² /辆配置;新建居住 街坊宜适度集中设置电动自行车停车场,并宜配置充电控 制设施
机动车停 车场(库)	—	—	—	根据所在地城市规划有关规定配置,服务半径不宜大 于150m

注: 1. 加*的配套设施, 其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划和建设标准的有关规定;

2. 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。

表2-6 居住街坊配套设施规划建设控制要求

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 170 m 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。

第15条 除上述设施以外的其他公共服务设施按照国家、自治区和中卫市有关标准配置。建设单位在报送的项目总平面图中须明确标明上述公共服务设施的位置、层数、建筑面积。

第16条 新建民用建筑应当按照绿色建筑一星级以上标准进行规划、设计、建设。使用国有资金投资或者国家融资的大型公共建筑，应当采用绿色建筑二星级以上标准进行规划、设计、建设。鼓励其他建筑按照绿色建筑二星级以上标准进行建设。

第三节 城市绿化

第17条 在新建、扩建、改建建设项目的用地范围内，绿地率应符合表2-7的规定：

表2-7 绿地率指标

用地分类	绿地率 (%)	
	旧区改建	新区建设
城镇住宅用地	≥ 25	≥ 35
公共管理与公共服务用地（机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地）	≥ 25	≥ 30
商业服务业用地	≥ 20	≥ 20
工业用地	≤ 15	
仓储用地	≤ 15	
公用设施用地	≥ 25（特殊位置绿地率可酌情减少）	
新建市区主干道不低于20%，次干道不低于15%；		

1. 工程建设项目除商业区、居住区外，确因特殊原因规划的绿地面积达不到绿地率要求的，须经自然资源（林草）主管部门批准。

2. 住宅建筑首层(含架空层)及地下空间外侧原则上不应设置私人庭院或通过其他方式挤占公共资源。

第18条 新建各级生活圈居住区应配套规划建设公园绿地，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；公园绿地控制指标应符合表2-8的规定：

表2-8 公园绿地控制指标

类别	人均公园 绿地面积 (m ² /人)	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

1. 居住区公园中应设置10%~15%的体育场地。

2. 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%。

3. 绿地标高宜低于周边地面标高10厘米~20厘米，形成下凹式绿地。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平方米/人，旧区改建不应低于0.35平方米/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。

第19条 城市内滨水、沿路设置带状公园绿地应满足安全、交通、防洪和航运的要求，宽度不应小于12米，宜大于30米，并应配置园路和休憩设施。

第20条 公路两侧的防护绿化带宽度按以下要求进行控制：

1. 现状及规划的国家干线公路（即国道）自边沟外缘两侧各20米；现状及规划的自治区干线公路（即省道）的边沟外缘两侧各15米；现状及规划的县级公路（即县道）的边沟外缘两侧各10米；现状及规划的乡级公路（即乡道）的边沟外缘两侧各5米；现状及规划的高速公路从公路用地外缘起向外不少于30米。

2. 铁路、公路两侧用地范围以外绿化带用地审批，绿化带涉及占用耕地的，两侧用地范围以外绿化带宽度不得超过5米，其中县乡道路不得超过3米。

第21条 城市内河、湖及铁路防护绿地规划宽度不应小于30米；产生有害气体及污染工厂的防护绿地规划宽度不应小于50米。

第22条 工业园区道路两侧绿化带宽度应符合表2-9的规定。工业用地、垃圾处理场、污水处理厂、殡仪馆、固体废弃物中转站等周边的防护绿地设置应满足生态环境部门对其项目环境影响评价的要求。

表2-9 工业园区道路两侧绿化带宽度

项目	主干路两侧 绿化带宽度 (米)	次干路两侧 绿化带宽度 (米)	支路两侧绿 化带宽度 (米)
工业园区规划面积 ≥ 10 平方千米	≤ 15	≤ 10	≤ 5
工业园区规划面积 < 10 平方千米	≤ 10	≤ 5	—

第23条 鼓励平台等绿化形式，经自然资源（林草）行政主管部门审定后，具体按以下办法折算：

1. 平台绿化

平台高度不大于地面基准标高1米，且从地面有道路可进入，平均覆土厚度满足植树绿化覆土要求，平台绿化面积可以参与绿地率计算，否则绿化面积不得计入绿地率。

2. 地下设施覆土绿化

(1) 种植土层深度大于1.5米的，按实际植物种植面积的100%计算绿化面积；

(2) 种植土层深度大于1.0米、小于1.5米的，按实际植物种植面积的60%计算绿化面积；

(3) 种植土层深度大于0.4米、小于1.0米的,按实际植物种植面积20%计算绿化面积。

种植土层深度指种植土的实际深度,不包括地下设施顶板、防水层和排水层构造厚度。

第四节 城市用地竖向

第24条 建筑基地场地设计应符合下列规定:

1. 当基地自然坡度小于5%时,宜采用平坡式布置方式;当大于8%时,宜采用台阶式布置方式,台地连接处应设挡墙或护坡;基地临近挡墙或护坡的地段,宜设置排水沟,且坡向排水沟的地面坡度不应小于1%。

2. 基地地面坡度不宜小于0.2%,当坡度小于0.2%时,宜采用多坡向或特殊措施排水。

3. 场地设计标高不应低于城市的设计防洪、防涝水位标高;沿河、湖岸或受洪水泛滥威胁的地区,除设有可靠防洪堤、坝的城市、街区外,场地设计标高不应低于设计洪水位0.5米,否则应采取相应的防洪措施;有内涝威胁的用地应采取可靠的防、排内涝水措施,否则其场地设计标高不应低于内涝水位0.5米。

4. 当基地外围有较大汇水汇入或穿越基地时,宜设置边沟或排(截)洪沟,有组织进行地面排水。

5. 除用于雨水调蓄的下凹式绿地和滞水区等之外,场地设计标高宜比周边城市市政道路的最低路段标高高0.2米以上;当市政道路标高高于基地标高时,应有防止客水进入基地的措施。

第25条 建筑基地内道路设计坡度应符合下列规定:

1. 基地内机动车道的纵坡不应小于0.3%,且不应大于8%,当采用8%坡度时,其坡长不应大于200米。当遇特殊困难纵坡小于0.3%时,应采取有效的排水措施;个别特殊路段,坡度不应大于11%,其坡长

不应大于100米，在积雪或冰冻地区不应大于6%，其坡长不应大于350米。

2. 基地内非机动车道的纵坡不应小于0.2%，最大纵坡不宜大于2.5%；困难时不应大于3.5%，当采用3.5%坡度时，其坡长不应大于150米。

3. 基地内步行道的纵坡不应小于0.2%，且不应大于8%，积雪或冰冻地区不应大于4%，当大于极限坡度时，应设置为台阶步道。

4. 基地内人流活动的主要地段，应设置无障碍通道。

5. 位于山地和丘陵地区的基地道路设计纵坡可适当放宽，且应符合地方相关标准的规定，或经城市住建及交通运输主管部门批准。

第26条 台阶式用地的台地之间宜采用护坡或挡土墙连接。相邻台地间的高差宜为1.5米~3.0米，台地间宜采取护坡连接；相邻台地间的高差大于或等于3.0米时，宜采取挡土墙结合放坡方式处理，挡土墙高度不宜高于6米。城乡建设用地不宜规划高挡土墙与超高挡土墙。建设场地内需设置超高挡土墙时，必须进行专门技术论证与设计。

第五节 建筑容量控制指标

第27条 民用建筑容量控制指标

新建、改建、扩建工程的民用建筑容量控制指标（含建筑容积率和建筑密度，下同）应当按已批准的详细规划执行；编制详细规划时，民用建筑容量控制指标可参考表2-10。

表2-10 民用建筑容量控制指标

项目用地	层数	建筑密度	容积率
住宅建筑	低层	≤40%	≤1.1
	多层 I 类（4层-6层）	≤30%	≤1.6
	多层 I、II（7层-9层）类与高层 I 类（10层-18层）混合	≤28%	≤2.0
	高层 I 类	≤25%	≤2.2

商业建筑	多层	≤ 45%	≤ 2.0
	高层	≤ 40%	≤ 2.5
办公建筑		≤ 35%	≤ 2.5
教育科研		≤ 35%	≤ 2.0
医疗建筑		≤ 45%	≤ 2.0

注：1. 具体指标根据城市空间环境等要求，在详细规划编制中确定。

2. 表中住宅建筑层数为住宅平均层数，住宅平均层数为住宅总建筑面积与住宅基底总面积的比值。

3. 综合类建筑按不同性质建筑面积比例折算。

4. 对未列入上表的大中专院校、中小学校、幼托、体育场馆以及文化艺术等设施的建筑容量控制指标，应按经批准的详细规划、《宁夏回族自治区建设用地控制指标（2024年版）》及有关专业规定执行。

第28条 工业建筑容量控制指标

1. 新建、改建、扩建工业建设项目的容积率、建筑系数等控制性指标应当按项目所在区域已批准的详细规划执行；编制详细规划时，工业建设项目容量控制指标可参考表2-11。建筑物层高超过8米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

表2-11 制造业项目建设用地规范性指标控制值

代码	行业分类	容积率		建筑系数 (%)
		农用地	未利用地	
1	农副产品加工业	1.1	1	40
2	食品制造业	1.1	1	40
3	酒、饮料和精制茶制造业	1.1	1	40
4	烟草制品业	1.1	1	40
5	纺织业	1	0.9	40
6	纺织服装、服饰业	1.2	1.1	40
7	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业制造业	1.2	1.1	40
8	木材加工和木、竹、藤、棕、草制造业	1.0	0.9	40
9	家具制造业	1	0.9	40
10	造纸和纸制品业	1	0.9	40
11	印刷和记录媒介复制业	1	0.9	40
12	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	1.2	1.1	40
13	石油煤炭及其他燃料加工业	0.6	0.5	35
14	化学原料和化学制品制造业	0.7	0.6	35
15	医药制造业	0.9	0.8	40
16	化学纤维制造业	1	0.9	40
17	橡胶和塑料制品制造业	1.1	1.0	40

	橡胶制品业	1	0.9	40
	塑料制品业	1.1	1	40
18	非金属矿物制造业	0.9	0.8	40
19	黑色金属冶炼和压延加工业	0.8	0.7	40
20	有色金属冶炼和压延加工业	0.8	0.7	40
21	金属制品制造	1	0.9	40
22	通用设备制造业	1	0.9	40
23	专用设备制造业	0.9	0.8	40
24	汽车制造业	1	0.9	40
25	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	1	0.9	40
26	电气机械和器材制造业	0.9	0.8	40
27	计算机、通信和其他电子设备制造业	1.2	1.1	40
28	仪器仪表制造业	1.2	1.1	40
29	其他制造业	1	0.9	40
30	废弃资源综合利用业	1	0.9	40
31	金属制品、机械和设备修理业	0.9	0.8	40
32	云计算及大数据中心	1.0	1.0	35

注：容积率与建筑系数控制值均指下限值。

2. 工业项目所属行业已有国家及自治区颁布的有关工程项目建设用地指标的，应同时满足本规定和有关工程项目建设用地指标要求。

3. 行政办公及生活服务设施用地面积 \leq 工业项目总用地面积的7%，且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

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

第29条 有下列情形之一，可编制建设工程规划设计方案或城市设计，经论证并按程序报批后确定地块控制指标：

1. 城市重要地段、节点的建设项目，城市旧区改建项目；

2. 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；
3. 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。

第三章 建筑工程

第一节 建筑间距控制

第30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。

第31条 新建建筑间距应当保证受遮挡的住宅建筑底层居室大寒日有效日照时间不少于3小时。大寒日有效日照时间带为上午8点至下午16点。对特定情况，还应符合下列规定：

1. 老年人居住建筑日照标准不应低于冬至日日照时数2小时；
2. 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；
3. 旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数1小时。
4. 托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，应布置在当地最好朝向，冬至日底层满窗日照不应小于3小时；
5. 中小学普通教室冬至日满窗日照不应少于2小时，半数以上的学生宿舍应保证冬至日满窗日照不少于2小时；
6. 休（疗）养院半数以上的疗养室、医院病房楼半数以上的病房冬至日满窗日照不低于2小时。

第32条 多层住宅建筑、低层住宅建筑的间距不得小于表3-1的规定：

表3-1 多层、低层住宅建筑间距换算表

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	$L \geq H1$	多层对 多层	$L \geq 8m$
		山墙在北侧	$L \geq 0.5H$ （最小为6m）		

东西朝向	$L \geq SH$	山墙在东侧或西侧	$L \geq 9m$	低层对低层	$L \geq 6m$
------	-------------	----------	-------------	-------	-------------

注：1、L为建筑间距（为建筑物外墙完成面之间距离），S为日照间距系数，H为遮挡建筑物高度，H1为南北向建筑物高度；

2、山墙宽度不得大于13m。

垂直布置的住宅建筑山墙宽度应当不大于13米；居于南侧建筑，山墙宽度大于13米时，距北侧建筑间距按平行布置的住宅建筑控制。

对按上表规定计算的建筑间距不能满足防火间距或消防通道要求的，应当按防火间距或消防通道的实际要求进行控制。

第33条 住宅建筑既非平行也非垂直布置时的间距，可按不同方位间距折减系数换算。

表3-2 不同方位间距折减换算表

方位	0° -15° (含)	15° -30° (含)	30° -45° (含)	45° -60° (含)	60°
折减值	1.00L	0.90L	0.80L	0.90L	0.95L

第34条 遮挡建筑为高层民用建筑，被遮挡建筑为住宅建筑的，其建筑间距应符合下列要求：

1. 当遮挡建筑面宽不超过60米时，建筑间距可以按照日照分析确定其建筑间距（日照分析要求具体参照《建筑日照计算参数标准》GB/T50947），但不应小于40米。

2. 当遮挡建筑面宽超过60米且与住宅建筑平行布置的，其建筑间距应按照第32条的规定执行。

第35条 高层住宅建筑与多、低层住宅建筑的山墙间距不得小于9米，但相邻两侧山墙有居室开窗的，间距应满足卫生视距（一般情况下不宜低于18米）。

第36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6层（含6层）以下时，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6层以上、10层以下时，与被遮挡的商住综合楼两楼间距不宜小于20米；

3. 遮挡楼均为高层（10层及10层以上）时，与被遮挡的商住综合楼两楼间距不宜小于40米。

第37条 公共建筑之间的间距不应小于表3-3的规定：

表3-3 公共建筑之间的防火间距（米）

建筑类别		高层民用建筑	裙房和其他民用建筑		
		一、二级	一、二级	三级	四级
高层民用建筑	一、二级	13	9	11	14
裙房和其他民用建筑	一、二级	9	6	7	9
	三级	11	7	8	10
	四级	14	9	10	12

1. 当相邻两座单、多层公共建筑（包括高低两座建筑）满足《建筑防火通用规范》、《建筑设计防火规范》相关防火保护措施规定时，可相应减少间距。

2. 除《建筑防火通用规范》及《建筑设计防火规范》另有规定外，公寓等非住宅类居住建筑的防火要求，应符合本规定有关公共建筑的规定。

3. 建筑侧向间距在满足建筑设计防火规范要求的前提下，还应考虑城市景观及空间通透性的要求，临城市道路、河湖湿地等其它有通透性要求的地段高层建筑山墙间距不应小于20米。

第38条 工业建筑、物流仓储等建筑间距，按照《建筑防火通用规范》及《建筑设计防火规范》执行。

第39条 建设项目的场地标高的高差值应计入建筑日照间距的计算。

第40条 高度大于2米的挡土墙和护坡，其上缘与建筑物的水平净距不应小于3米，下缘与建筑物的水平净距不应小于2米；高度大于3米的挡土墙与建筑物的水平净距还应满足日照标准要求。

第二节 建筑退让控制

第41条 建筑物退让地界规定：

1. 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。

2. 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。

3. 相邻地块，经双方产权人协商并经自然资源主管部门批准，地界之间可不设围墙，共用消防通道，但必须符合消防等相关规定。

4. 旧区改建项目建筑退让在上述规定的基础上可以酌情降低，但应满足《建筑防火通用规范》、《建筑设计防火规范》及所在片区详细规划的要求。

第42条 建筑物退让道路红线规定：

1. 除经已批准的详细规划另有规定外，建筑退让道路红线最小距离可按表3-4控制，同时需满足日照间距。

表3-4 建筑退让道路红线距离

道路红线宽度 (m)	建筑退让距离 (m)			
	东西向道路		南北向道路	
	高层	多层	高层	多层
红线宽度 ≥ 50	20	15	10	6
$40 \leq$ 红线宽度 < 50	15	12	10	6
$25 \leq$ 红线宽度 < 40	12	10	10	6
红线宽度 < 25	10	8	10	6

注：旧区改建或城镇可根据实际情况适当降低指标。门房及辅助用房的退让距离可酌情减少。

2. 沿街建筑物的台阶、平台等必须在划定的建筑红线范围内建设；沿街建筑物的阳台、雨篷、挑檐等突出建筑外墙面的建筑均不得突出建筑红线。

3. 城市道路交叉口四周的建筑退让按地块相邻道路中较高等级道路的退让距离控制。

4. 有大量客流、车流集散的重要或大型公共建筑，结合交通影响分析确定退让规划道路红线距离并应符合详细规划的控制要求。

第43条 居住区道路边缘至建筑物、构筑物的最小距离，应符合表3-5的规定：

表3-5 居住区道路边缘至建筑物、构筑物最小距离（米）

与建、构筑物关系		城市道路	附属道路
建筑物面向道路	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的外边线；道路断面未设人行道时，指路面边线。

第44条 除已批准的详细规划另有规定外，建筑物退让城市绿化带为高层退让最小距离为10m，多层退让最小距离为5m。

第45条 建筑物退让城市高架道路、人行天桥的最小距离，按下列要求确定：

1. 沿城市高架道路两侧新建的居住建筑，其沿高架道路主线边缘线后退距离不宜少于30米，其沿高架道路匝道边缘线后退距离不宜少于20米。

2. 新建建筑物结构最外缘垂直投影线退让人行天桥结构外边缘的距离不宜少于7米。

3. 因特殊原因无法满足上述标准的，经专题论证后可适当减少退让间距，但仍需满足消防、抗震、安全等相关要求。

第46条 建筑退让铁路距离：铁路线路两侧应当设立铁路线路安全保护区。铁路线路安全保护区的范围，从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥，下同）外侧起向外的距离分别为：

1. 城市市区高速铁路为10米，其他铁路为8米；
2. 城市郊区居民居住区高速铁路为12米，其他铁路为10米；
3. 村镇居民居住区高速铁路为15米，其他铁路为12米；
4. 其他地区高速铁路为20米，其他铁路为15米。

前款规定距离不能满足铁路运输安全保护需要的，由铁路建设单位或者铁路运输企业提出方案，由铁路监督管理机构或者县级以上地方人民政府依照《铁路安全管理条例》规定程序划定。

第47条 建筑退让公路距离：公路两侧划定公路建筑控制区，公路建筑控制区内，除公路保护需要外，禁止修建建筑物和地面构筑物；公路建筑控制区划定前已经合法修建的不得扩建，因公路建设或者保障公路运行安全等原因需要拆除的应当依法给予补偿。在公路建筑控制区外修建的建筑物、地面构筑物以及其他设施不得遮挡公路标志，不得妨碍安全视距。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分别为国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米。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48条 除已批准的详细规划另有规定外，沿湖泊、湿地周围新建建筑物，其后退最小距离不得小于湖泊、湿地迎水坡和背水坡坡脚外六十米；河流、干渠或沟道周围新建建筑物其后退最小距离不

得小于河流、干渠或沟道堤防外坡脚五十米，无堤防的，以历史最高洪水位或者设计洪水位为准。

第49条 建筑物退让城市紫线的距离，由历史建筑保护规划具体确定。

第50条 建筑物退让城市黄线的距离，按照城市各项基础设施相关规定进行确定。

第51条 建（构）筑物退让工程管线的距离，按照《城市工程管线综合规划规范》规定进行确定。

第52条 治安岗、公交候车亭、地下隧道、过街天桥等相关设施，以及临时性建（构）筑物等，确有需要建设的，且不影响交通及消防安全，可突入道路红线建造。

第53条 建筑物地下部分退让控制：

1. 建筑物的地下部分退让用地红线最小距离不宜小于3米，且围护桩、自用管线和施工期间操作面不得超过用地红线；

2. 建筑物的地下部分退让紫线的距离，应与地上建筑退让要求一致；

3. 建筑物的地下部分退让规划黄线的距离，按照城市各项基础设施相关规定进行确定；

4. 其他地下构筑物、管井、管沟退让城市快速路、主干路绿化景观带的净距不宜小于1米；退让次干路、城市支路及以下道路红线或用地红线不宜小于1米；

5. 相邻地块联合开发地下空间，地下工程建设应满足联合开发的大地块设计要求。联合开发地下空间的退线按照合并后的大地块进行退线。

第三节 建筑高度控制和城市通风廊道

第54条 建筑物的高度除应符合国家及自治区消防、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，已批准详细规划的区域按照详细规划执行。

第55条 沙坡头机场净空审核区域内新建、扩建和改建建筑物的高度应当符合有关净空高度。具体按照《民用机场净空保护区域内建设项目净空审核管理办法》民航发〔2023〕1号执行。

第56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57条 建筑沿湖泊、河道或湿地等布置，单、多层民用建筑的高度（H），不宜超过建筑的退让距离（S），即： $H \leq S$ ；高层民用建筑的高度不宜超过建筑退让距离的0.7倍，即： $H \leq 0.7S$ 。

第58条 在满足规范要求的同时，住宅、公寓（含酒店式公寓）建筑的层高不宜超过3.3米；酒店、办公、研发建筑的层高不宜超过4.2米；商业建筑的层高不宜超过4.5米，其中大型及以上商业建筑的首层层高不宜超过6米。以下情形可适度提高层高：

1. 工业厂房（含仓储建筑）或超市、大型及以上商业、电影院、专卖店、餐饮、娱乐等功能集中布置，其单一空间超过2000平方米的或其无柱空间（短边不小于16米）超过500平方米的部分。

2. 酒店、商业（含高速公路服务区）、办公、研发建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅、小型报告厅、阶梯教室、小型观演厅、展示厅等公共空间部分，以及博物馆、体育场馆、报告会议厅、宴会厅等有特殊功能需要的建筑。

第59条 沙坡头大道为一级通风廊道，保障风廊150米以上的控制宽度。廊道周边500米内尽量增加地块内绿地，保证绿化覆盖率达

30%以上。平安路为二级通风廊道，保障风廊80米以上的控制宽度，道路界面高宽比不超过2.0，相邻界面开放度不小于30%。

第四节 城市风貌控制

第60条 加强对城市的空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控，塑造“沙漠水城”总体城市风貌，彰显中卫历史人文和自然景观特征。

第61条 沙坡头区城市风貌重点管控区指引

1. 迎水桥旅游新镇风貌片区。片区北至包兰铁路、南至沙坡头大道、西至G338、东至鼓楼南街。风貌以低密度的公共建筑和园林式的开敞空间为特色；建筑以现代风格融合创新元素，色彩淡雅为宜，控制沙坡头西大道两侧沿线天际线的整体高度，主要采用低层和多层搭配。

2. 现代城镇人文风貌片区。片区北至沙坡头大道、南至滨河北路、西至机场大道、东至宁钢大道。以沙坡头大道为轴，依托香山湖、黄河等自然水体景观，合理控制建筑高度，塑造顺应香山湖公园与黄河的城市天际线，禁止在公园内进行破坏生态环境和景观的建设活动，预留鼓楼街、怀远街、秀水街等生态景观廊道，保护重要观湖观河视廊。

3. 柔远风貌片区。片区北至包兰铁路、南至滨河北路、西至宁钢大道、东至柔四街。新建区域控制两侧建筑高退比，保持沿线界面连续性，营造尺度宜人的街道空间。

第62条 重要或大型公共建筑、超高层建筑的建筑工程设计方案报自然资源主管部门审批时，宜将项目周边200米范围内的现状建筑及已批项目建筑纳入，并建立整体三维空间模型，提供不同角度的模型分析、效果图作为规划审批依据。

第63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：

1. 建筑物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，立面造型和屋顶应当丰富，与城市街道和广场景观相协调，体现“沙漠水城”的特色。

2. 公建及住宅建筑外立面装饰色彩对照使用中国建筑色卡。

3. 临城市道路或广场、湖泊湿地或景观山体布局的建筑物应保证视廊通透，连续面宽应符合下列规定，已批准的详细规划的按照详细规划执行：

(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) 城市道路南侧高层建筑面宽不宜超过45米。

(5) 标志性建筑、重要公共建筑的连续面宽由自然资源主管部门根据景观需要核定。

4. 临城市道路或广场的建筑物立面设计和装饰应当与所处环境和景观相协调，不宜设置空调、室外设备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。

5. 住宅建筑临城市道路或广场一面不宜设置突出开敞式阳台，不得安装任何形式的外挑式防盗笼，阳台、门窗、屋顶应当保持整洁、美观。

第64条 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，临城市道路或广场一面原则上不得修建围墙。大中专院校、中小学、幼儿园、居住区、党政机关等确需修建围墙的，必须设计成透空型，且高度不得大于1.8米，集中绿地原

则上临街布置。油库、水厂等有特殊要求需要修建围墙的，围墙高度原则上不得高于2.2米，并应当对围墙进行绿化、美化。

第65条 城市高架桥、高速公路经过住宅建筑等噪声敏感建筑物集中区应当设置隔音设施。城市高架桥应考虑桥下空间的绿化设计。

第66条 挡土墙高于1.5米时，宜作景观处理或以绿化遮蔽。

第67条 户外独立式广告设施应符合户外广告设置专项规划和广告管理的有关规定，经城市管理主管部门审批后方可设置。在建筑物上设置户外广告（含门头、牌匾）还应符合下列规定：

1. 城市纪念性建筑、文物保护单位的保护范围内，不得设置商业性广告设施；

2. 建筑设置户外广告牌，应当满足防止火灾通过建筑外立面蔓延的要求，不应妨碍建筑的消防救援或火灾时建筑的排烟与排热，不应遮挡建筑的外窗、消防救援口和排烟窗。

3. 在已建建筑物立面及屋顶上设置广告设施的，不得破坏原有的建筑造型，建筑物楼名标识应附属设置在墙面上。

4. 新建、改建、扩建的建筑物在建筑立面方案设计时预留广告位置的，其设置的户外广告位置、尺度必须与预留的广告位置、尺度相符；没有预留的，不应在其建筑物上设置户外广告。

第四章 道路交通

第一节 城市道路系统

第68条 城市道路应分为快速路、主干路、次干路和支路四个等级。对城市公共交通、步行与非机动车以及工程管线、景观等无特殊要求的城市道路，其红线宽度取值应符合表4-1规定。

表4-1 城市各级道路规划指标

道路分类	快速路（不包括辅路）	主干路	次干路	支路
双向车道条数（条）	4~8	6~8	2~4	2
道路红线宽度（米）	25~40	40~50	20~40	14~20
每车道宽度（米）	3.75	3.5~3.75	3.5	3.25~3.5

第69条 工业园区道路分为主干路、次干路、支路三级。园区道路红线宽度按照已批准的详细规划执行，未编制详规的应符合表4-2的规定。

表4-2 工业园区道路红线宽度

项目	主干路红线宽度（米）	次干路红线宽度（米）	支路红线宽度（米）
工业园区规划面积 ≥ 10 平方千米	≤ 24	≤ 16	≤ 8
工业园区规划面积 < 10 平方千米	≤ 16	≤ 8	—

第70条 城市道路通行净高应当符合下列规定：

1. 一条公路应采用同一净高。高速公路、一级公路、二级公路的净高应为5.00米；三级公路、四级公路的净高应为4.5米；

2. 人行道、自行车道、检修道与行车道分开设置时，其净高应为2.5米。

第71条 没有条件达到前款规定通行净高的，应当设置标志横杆，采取绕行等措施。

第72条 建设用地内部道路与城市道路相接时，其变坡点不得进入城市规划道路红线内。

第73条 新建、改（扩）建城市道路工程，应当符合相关规范及
以下规定：

1. 应当符合城市规划确定的道路红线、竖向标高和横断面分配；
2. 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；
3. 商业集中区等人流量高的路段宜设置步行街（区），步行街
（区）的设置不得妨碍消防及救护通道的安全通行，合理使用。

第二节 公共交通系统

第74条 公共交通专用车道应按客流需求及高峰小时特征分为分
时段和全时段公共交通专用车道两个等级。公交专用道设置应符合
下列规定：

1. 公交专用道宜设置在内侧车道上；
2. 公交专用道车道宽度不应小于3.5米；

第75条 汽车客运站根据日发量分为五个级别，建设用地指标应
符合表4-3 的规定。

表4-3 汽车客运站建设用地指标

级别	日发量（人次）	单位用地面积（平方 米/百人次）
一级车站	≥10000	360.00
	5000-10000	400.00
二级车站	2000-5000	500.00
三级车站	300-2000	
便捷车站	< 300	

第76条 公共交通车站可为直接式和港湾式，城市主、次干路和
交通量较大的支路上的车站，应采用港湾式，停车道宽度不应小于3
米。

第三节 慢行交通系统

第77条 城市慢行交通系统由步行系统和非机动车系统两大部分构成。城市道路的横断面规划设计应优先保障步行和非机动车通行空间，竖向设计宜优先保障步行和非机动车通行空间。

第78条 城市道路附属设施、立体过街设施和路内机动车停车泊位不得侵占步行和非机动车通行空间。城市道路的人行道与非机动车道不宜共平面设置，确需共板设置的，要采取安全隔离措施。

第79条 城市非机动车系统应符合下列规定：

1. 非机动车交通设施之间应相互衔接，形成连续、完善、舒适的非机动车交通系统；主次干路两侧应设置非机动车道，并应与机动车道进行物理隔离；人行道与非机动车道不宜共平面设置，确需共板设置的，要采取安全隔离措施；当道路两侧有宽度大于10米的绿化带时，非机动车道宜结合绿化带分离设置。

2. 单独设置的非机动车车道宽度单向不应小于1.5米，城市道路横断面设置的非机动车车道宽度单向不应小于2.5米。

3. 公交车站、公共交通枢纽，应根据换乘需求就近设置足够、方便的非机动车停车设施。

第80条 大型、特大型交通、文化、娱乐、商业、体育、医院等建筑，居住人数大于5000人的居住区等车流量较大的场所应设人行道路，人行道路宽度不应小于1.5米。

第四节 机动车出入口

第81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82条 建筑基地机动车出入口设置应协调处理好与邻接道路上现状已有、在建或规划各类设施的关系，避免冲突，除应符合已批准的详细规划外，还应符合下列规定：

1. 建设项目临同一条道路宜只开设一个机动车出入口（消防通道除外），当相邻道路为两条或两条以上时，应在较低一级城市道路上设置出入口，相邻地块建筑应尽可能共用机动车出入口通道。

2. 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70米，主干路与次干路交叉口不应小于50米，主干路与支路交叉口不应小于30米。

3. 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详细规划，无详细规划应符合以下规定：不应直接与城市快速路相连接；应有良好的视线，行车视距范围内不应有遮挡视线的障碍物。

4. 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、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；距周边中小学及幼儿园的出入口最近边缘不应小于20米；

5. 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；有人行出入口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 米入口管理设施（道闸）距离邻接道路缘石的距离不应小于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。

6. 中小学、幼儿园等教育设施，应考虑接送学生的机动车和非机动车对城市道路交通的影响，出入口宜开设在支路上，并宜人、车分开设置，并应设置接送学生的临时车位，相关场所应结合场地整体方案统筹布局，不得占用道路用地。

7. 工业用地完整连续且面积大于500亩的重特大项目，因生产工艺需求确需在城市主干路开设出入口的，应作交通影响评价，并经行业专家及相关部门专项论证同意后予以开设。

第五节 停车设施

第 83 条 建设停车场应当符合国家和自治区规定的设计要求，配套建设供电、消防、排水防涝、视频监控、安全防护以及停车引导等设施，设置无障碍停车泊位和无障碍设施。

第 84 条 新建公共停车场、专用停车场应当按照不低于停车位总数 10%的比例配建新能源汽车充电设施，并根据新能源汽车推广使用情况进行动态调整。既有停车场根据实际需求逐步增设新能源汽车充电设施。

第 85 条 新建、改建、扩建的文化、体育场（馆）等大、中型公共建筑以及商业街区、居住区、旅游区等建设项目，应当按照有关建设项目规划条件和审批的规划建设方案建设停车场。

第 86 条 在实施旧城改造和城市更新项目时，应当结合实际情况配建停车场。配建的停车场应当与主体工程同时投入使用。

第87条 地面机动车停车场标准车停放面积宜采用25平方米~30平方米，地下机动车停车库与地上机动车停车楼标准车停放建筑面

积宜采用30平方米~40平方米，机械式机动车停车库标准车停放建筑面积宜采用15平方米~25平方米。

第88条 非机动车停车位设置在路边时，单个停车位面积宜取1.2平方米~1.5平方米；非机动车停车位设置在室外停车场时，单个停车位面积宜取1.5平方米~1.8平方米；非机动车停车位设置在室内停车库时，单个停车位面积宜取1.8平方米~2.0平方米。

第89条 建设项目基地内应按表4-4规定配建机动车、非机动车停车位（库）

表4-4 建筑配套设置机动车、非机动车指标表

一级类	二级类	建筑物类型	计算单位	机动车位	非机动车位	
居住用地 (07)	城镇住宅 (0701)	城镇住宅	车位/户	1.0	2.0	
	城镇社区 服务设施 (0702)	配套服务设施	车位/100 m ² 建筑面积	0.5	1.5	
公共管理 与公共服 务用地 (08)	机关团体 用地 (0801)	行政办公	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.5	
		其他办公		0.8	1.0	
		科研		0.9	1.0	
	文化 (0803)	会议中心		车位/100座 位	10.0	10.0
		会展中心		车位/100 m ² 建筑面积	1.2	2.0
		图书馆、博物馆、 科技馆			0.8	3.0
		展览馆			1.0	2.0
	教育 (0804)	教职工 停车位	幼儿园	车位/100名 教职工	10.0	5.0
			小学		10.0	20.0
			中学		10.0	70.0
			中专、职 校		10.0	80.0
			高等院校		15.0	80.0
		学生接 送临时 停车位	幼儿园	车位/100学 生	6.0	15.0
小学	5.0	10.0				
中学	2.0	3.0				
体育 (0805)	一类（体育场座位 数≥10000座， 体育馆座位数≥ 3000座）		车位/100个 座位	6.0	10.0	

		二类（体育场座位数<10000座，体育馆座位数<3000座）			4.0	10.0
		全民健身中心		车位/100 m ² 建筑面积	2.5	3.0
	医疗卫生 (0806)	综合医院、专科医院	住院部	车位/床位	0.5	0.5
			其他部分	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	0.5
		社区卫生服务中心		车位/100 m ² 建筑面积	0.4	3.0
		独立门诊		1.5	1.5	
公共管理与公共服务用地 (08)	社会福利 (0807)	疗养院			0.3	0.5
		福利院、养老院、儿童福利院		车位/100 m ² 建筑面积	0.3	0.5
商业服务业用地 (09)	商业 (0901)	普通商业		车位/100 m ² 建筑面积	1.0	2.0
		超市 (>10000 m ²)			2.0	3.0
		综合市场、批发市场			2.0	3.0
		社区农贸市场			0.6	5.0
		餐饮			1.5	1.0
	旅馆	三星及三星以上	车位/客房	0.6	1.0	
		其他		0.4	1.0	
	服务型公寓		车位/100 m ²	0.6	2.0	
	商务金融 (0902)	综合性办公		车位/100 m ² 建筑面积	0.9	1.0
娱乐康体 (0903)	影剧院等娱乐设施		车位/100个座位	9.0	10.0	
工矿用地 (10) 仓储用地 (11)	工业 (1001)	仓储、厂房	车位/100 m ² 建筑面积	0.3	0.4	
	物流仓储 (1101)					
	储备库 (1102)	办公、实验				0.8
交通运输用地 (12)	交通场站用地 (1208)	机场		车位/高峰日每千位旅客	8.0	-
		火车站			8.0	5.0
		长途汽车站			4.0	4.0
		公交首末站			1.0	10.0
绿地与开敞空间用地 (14)	公园绿地 (1401)	文物古迹、一般城市公园		车位/100 m ² 游览面积	0.2	0.2
		市区的主题公园、重要城市公园			0.8	0.5
		郊区的主题公园、重要城市公园			0.12	0.2
	广场 (1403)	广场			0.2	0.1

注：1. 本表机动车停车车位以小型汽车为标准当量表示。

2. 本条指标为规划控制下限值。

3. 商业项目地面停车率 $\geq 20\%$ 。

1. 新建、改建或者扩建公共建筑物，因用地条件限制等其他原因，配建、增建停车场达不到规定标准的，应当补足异地建设社会停车位补偿费，并由住房和城乡建设主管部门就近补建或者补足停车泊位。

2. 新建、改建、扩建的住宅区应当按照停车位配建标准配建、增建停车场；停车泊位不足的，应当及时改建或者扩建；有条件划定停车泊位的住宅区，经业主大会通过可在住房和城乡建设部门的指导下，划定停车泊位；未经业主大会同意，不得在住宅区内划定停车泊位。

3. 停车场或者停车泊位不得占用绿化用地和消防通道、消防车登高操作场地，保障车辆、行人交通安全，并应满足消防救援及无障碍通行要求。

第90条 电动汽车充电停车位配建指标不应小于表4-5的规定，并符合下列要求：

1. 居住建筑配建的机动车停车位应按100%预留配电线路通道和充电设备位置，并适当预留相关变配电设备设置条件。居住建筑应设置公共快充停车位，其数量不应低于非固定产权停车位的20%。

2. 各类建筑快充停车位配置数量应不少于1个。

表4-5 电动汽车充电停车位配建指标表

类别	电动汽车充电停车位配置比例	快充停车位配置比例
居住建筑	20%	4%
办公建筑	20%	10%
旅馆建筑	20%	10%
医院建筑	20%	15%

类别		电动汽车充电停车位配置比例	快充停车位配置比例
	社区卫生站	12%	10%
学校建筑	大、专院校	20%	10%
	中学、小学、幼儿园	12%	4%
其他类民用建筑		20%	12%
公共停车场（库）		20%	45%

注：1.表中规定数量的充电停车位应在建设初期配足变压器容量。

2.其他类民用建筑包含商业、餐饮、娱乐、影（剧院）、会展中心、体育场（馆）、图书馆、纪念馆、博物馆、科技馆、游览场所等功能性建筑。

3.工业用地、仓储用地内的办公、实验建筑参照办公建筑配置比例。

第91条 新建居住项目和新增停车场所，应当将电动非机动车停放充电设施纳入项目配套，明确布局。既有居民住宅小区可以利用公共空间增设电动非机动车停放场所和充电设施。因既有居民住宅小区场地资源紧张、无固定停放场所、无电源条件的，依法合理利用周边公共开放空间规划建设停放场所、充电设施。新建居住建筑按照每户0.40辆~0.75辆配建电动非机动车集中停放场所，电动非机动车车位按每辆车2.0平方米计算，电动非机动车充电设施服务能力不小于电动非机动车总数的50%。新建公共建筑电动非机动车停车位按照不低于非机动车停车位50%的比例配建，充电设施按电动非机动车停车位数量的10%~15%配建。

第五章 公用设施

第一节 市政管线工程

第92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：

1. 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；

2. 各类管线应当平行道路、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，应当尽量与中心线垂直；

3. 各类市政管线从道路红线向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；位置见表5-1：

表5-1 城市工程管线敷设位置规定

	南北向		东西向	
	东侧	西侧	南侧	北侧
给水、中水	✓		✓	
排水		✓		✓
电力	✓		✓	
电信		✓		✓
热力	✓		✓	
燃气		✓		✓

注：特殊情况下，无法按照上表次序布置的，视实际情况予以调整。

4. 下列地区设置市政管线，宜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。

5. 编制工程管线综合规划时，应减少管线在道路交叉口处交叉。当工程管线竖向位置发生矛盾时，宜按下列规定处理：

- (1) 压力管线宜避让重力流管线；
- (2) 易弯曲管线宜避让不易弯曲管线；
- (3) 分支管线宜避让主干管线；
- (4) 小管径管线宜避让大管径管线；
- (5) 临时管线宜避让永久管线。

第93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：

表5-2 35kV及以上高压架空电力线路走廊宽度

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

规划新建的35kV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94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95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）设应当采取让、绕或者高低、深浅错开等办法妥善解决。

第96条 敷设各类市政管线与建筑物、构筑物等最小水平净距离（米），一般应当符合表5-3的规定：

表5-3 城市工程管线敷设最小水平净距（米）

建、构筑物 管线名称		建筑物基础	地上杆柱			铁路 (堤坡角)	城市道路 侧石边缘	公路边缘	围墙 或者篱笆	河道
			通信照明 以及< 10kv	高压铁塔基础边						
				≤35KV	> 35KV					
给水管线	d ≤ 200mm	1.0	0.5	3.0		5.0	1.5		1.0	6
	d > 200mm	3.0								
中水管线	d ≤ 200mm	1.0	0.5	3.0		5.0	1.5		1.0	6
	d > 200mm	3.0								
排水管线		2.5	0.5	1.5		5.0	1.5	1.0		6
燃气管线	低压	0.7	1.0	1.0	5.0	5.0		1.5	1.0	6
	中压	1.5				5.0		1.5	1.0	
	次高压	6.5				5.0		1.5	1.0	
热力管		2.5	1.0	2.0	3.0	1.0	1.5		1.0	
电力电缆		0.5	0.6			3.0	1.5	1.0	0.5	
电力排管		0.5	1.0			3.0	1.5	1.0	0.5	
电力沟槽		0.5	1.0			3.0	1.5	1.0	0.5	
电信电缆		0.5	0.5	0.6		0.5	1.5	1.0		
电信管道		1.0	1.0	1.0		2.0	1.5	1.0		
地上杆柱	通信照明	2.0				地面杆高的4/3倍				
	高压塔基础边	≤35KV	3.0			最高杆(塔)高	最高杆(塔)高	最高杆(塔)高		最高杆(塔)高
	>35KV	5.0				最高杆(塔)高加3m	最高杆(塔)高	最高杆(塔)高		最高杆(塔)高

第97条 各类市政管线最小覆土深度应当符合表5-4的规定：

表5-4 各类市政管线最小覆土深度（米）

覆土深度 管线种类		垂直于道路中心线	平行于道路中心线	
			车行道下	人行道下
给水管线		0.75	1.0	0.8
中水管线		0.75	1.0	0.8
排水管线		0.75	1.0	0.8
燃气管线		1.0	1.0	0.8
热力管 线	直埋	0.75	1.0	0.8
	管沟	0.75	0.8	0.7
电力	直埋	0.75	0.7	0.6
	排管	0.75	0.7	0.5
通信	直埋	0.75	0.8	0.7
	管孔	0.75	0.7	0.4

第98条 各类市政管线相互交叉的,最小垂直净距离应当符合表5-5的规定:

表5-5 各类市政管线最小垂直净距离（米）

序号	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	
1	给水管线	0.15								
2	污水、雨水管线	0.40	0.15							
3	热力管线	0.15	0.15	0.15						
4	燃气管线	0.15	0.15	0.15	0.15					
5	通信 管线	直埋	0.50	0.50	0.25	0.50	0.25	0.25		
6		保护管、通道	0.15	0.15	0.25	0.15	0.25	0.25		
7	电力管 线	直埋	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.25	
8		保护管	0.25	0.25	0.25	0.15	0.25	0.25	0.25	0.25
9	再生水管线	0.50	0.40	0.15	0.15	0.15	0.15	0.50*	0.25	0.15
10	管沟	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50*	0.25	0.15
11	涵洞（基底）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50*	0.25	0.15
12	电车（轨底）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
13	铁路（轨底）	1.00	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.00	1.00	1.00

注：1.*用隔板分隔时不得小于0.25米；

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》CJJ 63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1.50米。

第二节 加油加气加氢站和充换电站

第99条 城市建成区内的汽车加油加气加氢站宜靠近城市道路，但不宜选在城市干道的交叉路口附近，建设标准和安全间距应符合《汽车加油加气加氢站技术标准》GB 50156的规定。在城市建成区内不应建设一级汽车加油站、加气站、加油加气合建站、一级汽车加油加气加氢站、CNG加气母站。

第100条 城区内的充换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。充电站的出入口不宜少于2个，入口和出口宜分开设置；当充电站的车位不超过50个时，可设置1个出入口。换电站及充电站内的充电区和配电室的建（构）筑物与站内外建筑之间的防火间距应符合《建筑防火通用规范》、《建筑设计防火规范》、《电动汽车充电站设计规范》等现行国家标准规定。

第101条 单座集中式公用电动汽车充电基础设施充电桩不少于5个，且桩间距不大于10米。

第六章 防灾与安全

第一节 抗震与地质灾害

第102条 城乡建设应主动避让地震断裂带,严格落实国家规定的建筑避让距离。

建筑应按《建筑工程抗震设防分类标准》GB 50223确定其抗震设防类别及其抗震设防标准,按《建筑抗震设计规范》GB 50011进行抗震设计。

第103条 城市建设用地必须避开地质灾害极易发区,重大基础设施、重要生命线工程等选址应避开地质灾害高易发区,限制在地质灾害高易发区新建项目,无法避让的,必须采取工程防治措施。

第二节 消防与人防

第104条 消防站的布局选址应符合下列规定:

1. 消防站布局一般应以接到出动指令后5分钟内消防队可以到达辖区边缘为原则确定。设在城市的消防站,一级普通消防站辖区面积不宜大于7平方千米,二级普通消防站辖区面积不宜大于4平方千米,小型消防站辖区面积不宜大于2平方千米,设在近郊区的普通消防站辖区面积不应大于15平方千米;也可针对城市的火灾风险,通过评估方法确定消防站辖区面积;特勤消防站兼有辖区灭火救援任务的,其辖区面积同一级站;战勤保障消防站不宜单独划分辖区面积;

2. 城市消防站应位于易燃易爆危险品场所或设施全年小频率风向的下风侧,其用地边界距离加油站、加气站、加油加气合建站不应小于50米,距离甲、乙类厂房和易燃易爆危险品储存场所不应小于200米。

3. 消防站应设在辖区内适中位置和便于车辆迅速出动的临街地段;执勤车辆主出入口距医院、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公共建筑的主要疏散出口和公交站台不应小于50米。消防站车库门直接临街的应朝向城市道路，且应后退道路红线不小于15米。

第105条 工业与民用建筑周围、工厂厂区内、仓库库区内、其他地下工程的地面出入口附近，均应设置可通行消防车并与外部公路或街道连通的道路。当建筑物沿街道部分的长度大于150米或总长度大于220米时，应设置穿过建筑物的消防车道；确有困难时，应设置环形消防车道。消防车道或兼作消防车道的道路应符合下列规定：

1. 环形消防车道至少应有两处与其他车道连通。长度大于40米的尽头式消防车道应设置满足消防车回转要求的场地或道路，设置回车场时回车场的面积不应小于12米×12米；对于高层建筑，不宜小于15米×15米；供重型消防车使用时，不宜小于18米×18米。

2. 道路的净宽度和净空高度应满足消防车安全、快速通行的要求；

3. 转弯半径应满足消防车转弯的要求；

4. 路面及其下面的建筑结构、管道、管沟等，应满足承受消防车满载时压力的要求；

5. 坡度应满足消防车满载时正常通行的要求，且不应大于10%，兼作消防救援场地的消防车道，坡度尚应满足消防车停靠和消防救援作业的要求；

6. 消防车道与建筑外墙的水平距离应满足消防车安全通行的要求，位于建筑消防扑救面一侧兼作消防救援场地的消防车道应满足消防救援作业的要求；

7. 消防车道与建筑消防扑救面之间不应有妨碍消防车操作的障碍物，不应有影响消防车安全作业的架空高压电线。

第106条 下列建筑应至少沿建筑的两条长边设置消防车道：

1. 高层厂房，占地面积大于3000平方米的单、多层甲、乙、丙类厂房；
2. 占地面积大于1500平方米的乙、丙类仓库；
3. 飞机库。

第107条 除受环境地理条件限制只能设置1条消防车道的公共建筑外，其他高层公共建筑和占地面积大于3000平方米的其他单、多层公共建筑应至少沿建筑的两条长边设置消防车道。住宅建筑应至少沿建筑的一条长边设置消防车道。当建筑仅设置1条消防车道时，该消防车道应位于建筑的消防车登高操作场地一侧。

第108条 消防车登高操作场地应符合下列规定：

1. 场地与建筑之间不应有进深大于4米的裙房及其他妨碍消防车操作的障碍物或影响消防车作业的架空高压电线；
2. 场地及其下面的建筑结构、管道、管沟等应满足承受消防车满载时压力的要求；
3. 场地的坡度应满足消防车安全停靠和消防救援作业的要求。

第109条 沙坡头区城市新建民用建筑按照地面总建筑面积的6%建设抗力等级6级以上的防空地下室，其他县级城市新建民用建筑按照地面总建筑面积的5%修建抗力等级6级以上防空地下室。开发区、保税区、工业园区、大学城等区域和重要经济目标区新建防空地下室的建筑标准，按照所在城市或县城的规定执行。有条件的乡镇可以同步规划和建设人防工程。

第三节 防洪与排涝

第110条 中心城区防洪标准应符合《防洪标准》GB 50201，同时应符合国家现行有关标准的规定。

第111条 城市建设用地选择必须避开洪涝、泥石流灾害高风险区域。城市用地布局应按高地高用、低地低用的用地原则，并应符合下列规定：

1. 城市防洪安全性较高的地区应布置城市中心区、居住区、重要的工业仓储区及重要设施；
2. 城市易涝低地可用作生态湿地、公园绿地、广场、运动场等；
3. 城市发展建设中应加强自然水系保护，禁止随意缩小河道过水断面，并保持必要的水面率；
4. 当城市建设用地难以避开易涝低地时，应根据用地性质，采取相应的防洪排涝安全措施。

第112条 220千伏枢纽变电站及220千伏以上电压等级的变电站，应满足100年一遇的洪水水位或历史最高内涝水位，其他电压等级的变电站应满足50年一遇的洪水水位或历史最高内涝水位。

第113条 水工程管理范围内，禁止爆破、建窑、筑坟、打井、开矿，修建房屋或者从事其他建筑活动以及其他妨碍水工程运行或者危及水工程安全的行为，国有水工程管理范围按照下列标准划定：

1. 河湖及水利工程管理范围根据现行法律法规、规范标准结合河湖及水利工程实际利用状况确定。河湖及水利工程两侧管理范围与道路或已完成合法征地批准手续的其他用地范围交叉的，以道路红线或批准征地界址确定管理范围。
2. 有堤防的河道、湖泊等水利工程管理范围为两岸堤防之间的水域、沙洲、滩涂、行洪区、堤防及护堤地，无堤防的河道、湖泊等水利工程管理范围为历史最高洪水水位或者设计洪水水位之间的水域、沙洲、滩涂、行洪区。
3. 流经中卫市境内的黄河段及其一级支流，有堤防的，以堤防外坡脚为准，不小于50米；有规划岸线的，以规划岸线为准，不小

于50米；无堤防或者无规划岸线的，以历史最高洪水位或者设计洪水位为准，外沿向外不小于50米。

4. 蓄滞洪区堤防断面迎水坡堤脚内不小于300米，背水坡堤脚外不小于30米；护岸工程从岸肩向外不小于30米。

5. 大型水库大坝坝肩、外坡脚向外不小于200米，中小型水库大坝坝肩、外坡脚向外不小于100米，水库库区校核洪水位以外50至200米。

6. 扬水灌区干渠、傍山干渠渠堤外坡脚外50米；自流灌区干渠、傍山支干渠、支渠渠堤外坡脚外30米；支干渠、支渠渠堤外坡脚外15米，挖方渠以渠堤内沿向外计算。

7. 干沟、支干沟以沟堤内沿向外30米，支沟以沟堤内沿向外10米。

8. 湖泊迎水坡和背水坡坡脚外60米。

9. 大型、中型淤地坝坝肩外坡脚向外不小于100米，小型淤地坝坝肩外坡脚向外不小于50米，库区校核洪水位以外50至100米。

10. 挡水、泄水、输水渡槽和隧洞、扬水泵站、水电站厂房和干渠、支渠上的涵洞等重要水工程建筑物外沿向外200米；

11. 水文测验断面上下游各500米；

12. 供用水管道两侧各2米。

13. 其他法律法规、技术规范规定的有关标准。

第四节 应急避难

第114条 应急避难场所应优先选择地势较高、地形较平坦、有利于排水和空气流通、具备一定基础设施的公共空间；避难建筑应优先选择抗灾设防标准高、抗灾能力好的公共建筑。安全性应符合下列规定：

1. 应避开可能发生滑坡、崩塌、地陷、地裂、泥石流的地段，以及地震断裂带上可能发生地表错位的部位，并应避开行洪区、分洪口、洪水期间进洪或退洪主流区及山洪威胁区、高压线走廊区域；避难建筑应避开地震断裂带且避让距离不应小于500m；

2. 应避开易燃、易爆、有毒危险物品生产存储场所，严重污染源，以及其他易发生次生灾害的地段，并应位于安全距离外；

3. 应避开周边建（构）筑物跨塌和坠落物影响范围，并应位于安全距离外；

4. 防灾避难场所场地严禁长输天然气管道、输油管道穿越，场地周边敷设应满足安全防护距离要求。

第115条 根据行政区划、人口分布、灾害事故的影响范围、抗灾救灾能力等因素，按照分级分类标准规范的规定，合理确定不同级别、不同类型应急避难场所的数量、规模和建设要求等，严格控制建设单一功能应急避难场所。避难场所分为紧急避难场所、短期避难场所和长期避难场所三类。不同类别避难场所的技术指标如表6-1所示。

表6-1 应急避难场所指标汇总表

主要指标	紧急避难场所	短期避难场所	长期避难场所
避难种类	地震灾害、地质灾害、洪涝灾害、暴雨灾害、森林草原火灾、生产安全事故及空袭事件等	地震灾害、地质灾害、洪涝灾害、暴雨灾害、低温冷冻与雪灾、森林草原火灾、生产安全事故、生态环境事件、公共卫生事件及空袭事件等	地震灾害、地质灾害、洪涝灾害、低温冷冻与雪灾、森林草原火灾、生态环境事件、公共卫生事件及空袭事件等
避难时长	1天以内	2天~14天	15天及以上，一般不超过180天
人均有效避难面积	室内型不小于2m ² ； 室外型不小于1.5m ²	室内型不小于2.5m ² ； 室外型不小于2m ²	室内型不小于3m ² ； 室外型不小于2.5m ²
服务	1km以内	2.5km以内	5km以内

半径			
应急设施设备和物资配置	满足应急集散、指挥管理、医疗救治、物资储备、清洁盥洗、垃圾储运、应急停车、应急供电、应急供水、应急消防、应急通风、应急供暖、应急通道、抢修抢建、无障碍、标志标识等功能需要，因地制宜适当增减应急设施设备和物资	在紧急避难场所配置的基础上，增配满足应急宿住、防疫隔离、餐饮服务、应急排污、安全保卫等功能需要的应急设施设备和物资，因地制宜适当增减应急设施设备和物资	在短期避难场所配置的基础上，增配满足文体活动、临时教学、公共服务、直升机起降等功能需要的应急设施设备和物资，因地制宜适当增减应急设施设备和物资

第七章 地下空间开发

第一节 开发要求

第116条 城市地下空间利用应与地面建筑、人防工程、地下交通、管网、地下文物及其他地下构筑物统筹规划、合理安排，并符合文物保护要求。

第117条 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的地区周边时，应按现行有关标准的规定预留安全防护距离。

第二节 使用功能控制

第118条 城市地下空间应优先布局地下交通设施、地下市政公用设施、地下防灾设施和人民防空工程等，适度布局地下公共管理与公共服务设施、地下商业服务业设施和地下仓储设施等，不应布局住宅、污染环境和劳动密集型的工业厂房、敬老院、托幼园所、学校教学区、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等文化设施。

第119条 城市地下空间一般建设区以人防工程和停车配建功能为主，鼓励结合广场、学校操场、公交场站等公共服务设施建设地下公共停车场，推动地上地下空间复合利用。城市地下空间重点建设区为地下空间功能要素集中、公共活动人群密集的地区，一般包括城市高强度开发的商务中心区、商业中心区、行政中心区等重要功能区和重要交通枢纽（主要指火车站、客运站等）周边半径500米以内地区，鼓励地块间地上地下功能复合、一体化开发和相互连通。

第120条 进行地下空间设施布局时，应考虑所在地块的地上规划用地性质。若地下空间设施与地上用地性质完全兼容，则可直接在规划用地布局地下空间设施；若地下空间设施与地上用地性质有条件兼容，则需要满足规划用地相关要求的前提下布局地下空间

设施；若地下空间设施与地上用地性质不能兼容，则应避免在规划用地布局地下空间设施。城市地下空间设施与地上用地性质兼容性关系如表7-1所示。

表7-1 城市地上与地下空间规划功能兼容性关系

序号	地下功能	地下交通设施	地下市政公用设施	地下公共管理与公共服务设施	地下商业服务业设施	地下仓储设施	地下工业设施	人民防空工程
	地上用地性质							
1	公共管理与公共服务用地	○	○	○	○	×	×	✓
2	商业服务业用地	✓	○	○	✓	×	×	✓
3	特殊用地	×	×	×	×	×	×	○
4	绿地与开敞空间用地	✓	○	✓	✓	×	×	✓
5	工业用地	○	×	×	×	○	✓	○
6	居住用地	○	○	○	○	×	×	✓
7	交通运输用地	✓	✓	×	○	×	×	✓
8	公用设施用地	○	✓	×	×	×	×	○
9	仓储用地	○	×	×	×	✓	×	○

注：1. “✓”完全兼容；“×”不能兼容；“○”有条件兼容；

2. 在分层确权相关政策和法规出台的前提下，本表宜适用于浅层和次浅层地下空间，即0m~-30m（含-30m）之间的空间。

第八章 村庄规划

第一节 村庄建设用地

第121条 村庄的用地性质按照《村庄规划用地分类指引》执行。

第122条 村庄分类按照上位规划确定的村庄主导类型，分类明确村庄规划的主要内容。村庄分类主要为集聚提升类、城郊融合类、特色保护类、搬迁撤并类。各类村庄编制内容详见《宁夏回族自治区村庄规划编制指南》。

第123条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。宅基地面积（包括附属用房、庭院用地）按照以下标准执行：

1. 使用水浇地的，每户不得超过270平方米；
2. 使用平川旱作耕地的，每户不得超过400平方米；
3. 使用山坡地的，每户不得超过540平方米。

第124条 村庄公共服务设施规划应符合国家、自治区及中卫市相关规定，以方便村民使用为原则，宜集中布置在位置适中、内外联系方便、服务半径合理的地段，有条件的连片村庄应做到设施共建共享，使用功能相容的设施应联合建设，优先保障幼儿园、小学、养老、医疗、文化等宜居生活设施配套。

第二节 村庄建设工程

第125条 在村庄建设中，各类建筑的设计应符合下列规定：

1. 农房住宅应充分考虑地方建筑特色、农村生产和生活习惯，落实“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，满足相关建筑设计规范和抗震设防要求，具有地域特点、乡土特色及时代特征；

2. 村庄内的居住建筑应以低层为主，建筑的层高不宜超过3米；

3. 除原址、原面积、原高度、原朝向进行危房改建外，个人建房与北侧住房之间建筑间距应当满足日照间距要求，不满足日照间距要求的，应当取得北邻房屋或土地使用权人的书面同意，相邻房屋的建筑高度应当基本一致，保持整齐美观；

4. 公共建筑的设计方案，应注重功能复合，适应农民群众生产生活习惯，建筑体量、建筑风貌、色彩材质等应与周边环境相互协调、相得益彰，体现乡土特色；

5. 村庄建筑的耐火等级不宜低于一、二级，建筑耐火等级的划分应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》的规定。

第九章 建设工程规划核实

第126条 建设单位应依据土地出让合同或划拨决定书的相关约定使用土地，依据建设工程规划许可证及附件要求进行开发建设。取得建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的建设工程开工前，建设单位或者个人应当向自然资源主管部门申请验线。农村集体土地上的农村村民自建住房的规划验线，由自然资源主管部门委托乡（镇）人民政府进行。建设工程竣工验收前，建设单位或者个人应当向自然资源主管部门申请规划条件核实。自然资源主管部门应当自接到申请之日起十日内对建设工程是否符合规划条件进行核实。未申请核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位或者个人不得组织竣工验收。

第127条 工程项目建设涉及的建设用地审批、城乡规划许可、建筑放验线、规划核实、不动产测绘等事项，合并为一个综合性联合测绘项目工程包，执行国家规定的相关测绘标准，实行“一次委托、联合测绘、成果共享”。

第128条 建设工程规划验线应主要核验以下内容：

1. 建筑工程中的建（构）筑物平面轮廓、竖向标高、关键点坐标；管线工程中的管线中心线与道路中心线、道路红线、绿线的距离；道路工程中道路中心线定位桩点以及线路走向。

2. 建（构）筑物退让规划控制线和建设用地界线的间距；管线中心线与有关建（构）筑物的距离；道路宽度、断面图、管线位置。

3. 建（构）筑物与相邻建（构）筑物及现状地下工程、市政管线的间距。

4. 建设工程规划许可证的其他技术要求。

第129条 建设工程竣工规划核实应主要核实以下内容：

1. 总平面布局。建设用地红线、建筑位置、建筑间距、室外地面标高以及建筑物退让用地界限、道路红线、城市绿线、河道蓝线、高压线走廊等距离。

2. 主要指标。建筑面积、建筑高度、容积率、建筑密度、绿地率等指标。

3. 建筑单体。各单幢建筑物的使用性质、层数、建筑高度、建筑风格、色彩等。

4. 配套工程。总平面图中确定的绿地范围、室外活动场地、停车场规模和位置，以及配套公共服务设施、市政公用设施等是否按照规划许可内容建设。

5. 拆除要求。用地红线内应拆除的建（构）筑物及设施是否已拆除。

6. 其他规划要求。

第130条 建设工程竣工规划核实相关指标误差应符合以下规定。

1. 建筑面积的合理误差按以下规定累进计算：

(1) 5000平方米（含5000平方米）以内部分为1%；

(2) 超过5000平方米以上为0.5%。

对因建筑面积合理误差造成实际容积率超过规定要求的，按自治区相关规定补缴相关规费；建筑面积合理误差之外超容积率的，按照自治区相关规定处罚。

建设工程建筑面积误差在合理误差范围内，但属于增建单体建筑物的，或者造成该建设工程不能满足国家工程建设消防技术标准、建筑日照标准等有关规范强制性内容要求的，仍可以认定为影响城乡规划实施、必须依法进行查处的情形。

2. 建筑高度的合理误差按以下规定累进计算：

(1) 27米以内（含27米）部分为0.5%;

(2) 27米以上部分为0.25%;

建筑高度超过《建设工程规划许可证》许可的建筑高度的，建设单位应当提交日照计算报告。建筑高度超过《建设工程规划许可证》许可的建筑高度，造成该建筑不能满足国家工程建设消防技术标准或者使周边建筑不能达到日照标准的，无论是否在合理误差范围内，均认定为影响规划实施、必须依法进行查处的情形。

3. 建设工程平面位置的合理误差不得超过1米。平面位置误差可能对周边建筑日照标准造成影响的，建设单位应当提交日照计算报告。建设工程平面位置与《建设工程规划许可证》许可的位置不一致，造成该建筑不能满足国家工程建设消防技术标准或者使周边建筑不能达到日照标准的，无论是否在合理误差范围内，均认定为影响城乡规划实施、必须依法进行查处的情形。

第十章 规划变更管理

第131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）用地预审与选址意见书、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132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：

1. 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；
2. 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；
3. 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；
4. 需要对规划行政许可内容进行完善和优化的；
5. 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；
6. 其他因公共利益需要调整规划行政许可内容的。

第133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：

1. 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）；

2. 拟变更的原规划许可证件及附图;
3. 拟变更的设计图(包括电子版)等相关资料;
4. 按规定需要提供的其他行政部门书面意见;
5. 其他与申请变更相关的材料。

第134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:

1. 建设单位名称变化;
2. 建设主体变更;
3. 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;
4. 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;
5. 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7个工作日。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135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,自然资源主管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136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：

1. 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；
2. 不符合规划条件或土地出让合同的；
3. 不符合社会公共利益需要或者城乡规划意图的；
4. 其他依法不能变更的情形。

第137条 变更决定应在20个工作日内作出。同意变更的，收回原许可证件及附图，制作并重新核发加载此次变更内容的规划许可证件及附图；不同意变更的，应向申报变更的单位说明理由。

第138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139条 经审查同意予以规划许可变更的建设项目，自然资源主管部门应在变更后15个工作日内将变更后的规划行政许可证件及附图对外公布。

第140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，自然资源主管应按照相关法律、法规执行。

第141条 规划许可变更后，原许可有效期起止时间不变。

第十一章 附 则

第142条 本规定引用相关标准规范中的有关条款均以本技术规范施行时的最新版本为准。

第143条 本规定施行前已经通过拍卖取得土地使用权、已批准规划设计方案或已经取得《建设工程规划许可证》并在有效期内的建设工程，仍按原有关规定执行。

第144条 本规定表格、附录与本规定正文具有同等效力。

第145条 本规定由中卫市自然资源局负责解释。

第146条 本规定有效期三年，自20xx年x月x日至20xx年x月x日。

附录A 名词解释

1. 旧城区、新城區

沙坡头区中心城区新墩路以东、包兰铁路以南、迎宾大道以西、沙坡头大道北道以北区域为旧城区，剩余范围为新城區。

2. 城镇开发边界

是指可以集中进行城镇开发建设、完善城市功能、提升空间品质的区域边界，是允许城市建设用地拓展的最大边界。

3. 临时建设

是指在城市、镇城镇开发边界内建造的暂时使用的建筑物、构筑物等设施。

4. 临时用地

是指用于建设工程施工、地质勘察及其他活动暂时占用的土地。

5. 容积率

一般情况下指一定地块内，地面上各类计容建筑面积总和与建设用地面积的比值。

6. 建筑密度

一定地块内所有建筑物的基底总面积占建设用地面积的比例。

7. 多层 I 类（低层、多层 II 类、高层 I 类）住宅建筑

住宅建筑根据建筑防火、抗震的国家标准分五类：3层以下为低层，4~6层为多层 I 类、7~9层为多层 II 类，10~18层为高层 I 类、19~26层为高层 II 类。

8. 建筑系数

工业、仓库项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例。计算公式：建

筑系数=（建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积）÷项目总用地面积×100%。

9. 绿地率

一定地块内各类绿化用地总面积占建设用地面积的比例。

10. 护坡

防止用地土体边坡变迁而设置的斜坡式防护工程，如土质或砌筑型等护坡工程。

11. 挡土墙

防止用地土体边坡坍塌而砌筑的墙体。

12. 建筑退线距离

建筑物外墙面与建设用地红线之间的最小垂直距离。

13. 居住建筑

建筑项目中作为住宅、宿舍功能使用的建筑物。

14. 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。

15. 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。

16. 商住综合楼

指商业和居住混合的建筑。

17. 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。

18. 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。

19. 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。

20. 架空层

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

21. 老年人居住建筑

专为老年人设计，供其起居生活使用，符合老年人生理、心理要求的居住建筑，特指按套设计的老年人住宅、老年人公寓及其附属建筑等。

22. 底层窗台面

是指距室内地坪0.9米高的外墙位置。

23. 公共建筑

供人们进行各种公共活动的建筑。

24. 办公建筑

供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事业务活动的建筑物。

25. 低层或多层建筑

建筑高度不大于27.0米的住宅建筑；

建筑高度不大于24.0米的非单层公共建筑；

建筑高度大于24.0米的单层公共建筑；

26. 高层建筑

建筑高度大于27.0米且高度不大于100.0米的住宅建筑。

建筑高度大于24.0米且高度不大于100.0米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。

27. 超高层建筑

建筑高度大于100.0米的建筑。

28. 裙房

指在高层建筑主体投影范围外，建筑高度不大于24米，并与建筑主体相连的附属建筑。

29. 附属构筑物

指建筑外墙及阳台水平投影范围以外，用于放置空调外机设备或起结构作用的水平板面。

30. 套内建筑面积

由套内使用面积，套内墙体面积，套内阳台建筑面积三部分组成。

套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积按国家标准房产测量规范（GB/T17986）执行。

31. 道路红线

规划的城市道路（含居住区级道路）用地的边界。

32. 绿线

城市各类绿地范围的控制线。

33. 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。

34. 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。

35. 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。

36. 地质灾害

包括自然因素或者人为活动引发的危害人民生命和财产安全的山体崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、地裂缝、地面沉降等与地质作用有关的灾害。

37. 消防站

城镇公共消防设施的重要组成部分，是公安、专职或其他类型消防队的驻在基地，主要包括建筑、道路、场地和设施等。

38. 抗震设防烈度

按国家规定的权限批准作为一个地区抗震设防依据的地震烈度。一般情况，取50年内超越概率10%的地震烈度。

39. 抗震设防标准

衡量抗震设防要求高低的尺度，由抗震设防烈度或设计地震动参数及建筑抗震设防类别确定。

40. 人防工程

人民防空工程的简称，包括为保障战时人员与物资掩蔽、人民防空指挥、医疗救护等单独修建的地下防护建筑，以及结合地面建筑修建的战时可用于防空的地下室。

附录B 计算规则

1. 建筑间距计算

1) 建筑间距按建筑外墙面的最凸出外围线和周围建筑的最近距离计算建筑间距;

2) 住宅建筑底部设有商店或其他非居住用房的, 建筑间距计算不得扣除底部商店或其他非住宅用房的高度。同一满铺裙房之上的住宅建筑, 其间距计算可以扣除裙房高度。底层设有架空层的住宅建筑相邻时, 其间距计算不含底层架空层的建筑高度; 底层设有架空层的住宅建筑与非住宅建筑或未设架空层的住宅建筑间距计算应含住宅建筑底层架空层的建筑高度;

3) 建筑南北向布置, 相邻两住宅建筑之间地面有高差时, 其建筑间距按下列原则计算: 当南侧建筑地面低于北侧住宅地面高度时, 以两建筑高度完全重叠的部分计算建筑间距, 并应同时符合其他规范的要求; 当南侧建筑地面高于北侧住宅建筑地面时, 应以南侧建筑高度加上南北地面高差计算建筑间距;

4) 当建筑突出部分的累计长度不超过建筑同一面外墙总长度的1/3, 且突出距离不超过1.8米, 则其最小间距可忽略突出部分。建筑突出部分的出挑距离或总长度超出上述规定时, 按建筑突出部分外边缘计算建筑间距。

2. 建筑高度计算

在计算建筑间距时, 建筑高度按下列规定计算:

1) 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, 建筑高度应以绝对海拔高度控制建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度。

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

度应以绝对海拔高度控制建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度。

3) 前述两条规定以外的建筑, 平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶点的高度计算, 无女儿墙的建筑应计算至其屋面檐口; 坡屋顶建筑高度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; 下列突出物不计入建筑高度内:

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空调冷却塔等设备。

3. 建筑容积率计算

建筑面积的计算, 《民用建筑通用规范》明确的要素按《民用建筑通用规范》执行, 《民用建筑通用规范》未明确的要素按《建筑工程建筑面积计算规范》执行。根据本市实际, 计容建筑面积需按照以下规定计算:

1) 住宅建筑中所有类型的阳台、入户花园、空中花园、绿化空间投影面积的总量不应大于套内建筑面积(不含套内阳台建筑面积)的10%, 超出10%部分应按超出部分的水平投影面积计入计容建筑面积。

2) 住宅建筑的厨房、卫生间和储藏间等非厅室功能空间及商业建筑、办公建筑、科研建筑的研发用房不得设置凸(飘)窗。凸(飘)窗的窗台高度(窗台面与室内地面的高差)不得小于0.45米且最大进深(自墙体外边线至飘窗外边线)不得大于0.6米, 否则按照窗台板投影面积计入计容建筑面积。

3) 需多倍计算计容建筑面积

①住宅建筑层高一般不应高于3.6米。当住宅建筑层高大于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×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。住宅建筑公共部分的门厅、大堂等除外。

②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×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。建筑公共部分的门厅、大堂、中庭除外。

③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×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。建筑公共部分的门厅、大堂、中庭除外。

④工业建筑有工艺要求的,层高按其工艺要求确定,其它厂房(包括物流仓储建筑)层高大于等于8米者,以2倍建筑面积计算容积率,但不计入总建筑面积。

4) 计入建筑面积但不计入计容建筑面积

①居住、文教体卫建筑底层设置的城市公共开放空间非营利功能的空间。

②高层建筑中按规定设置避难空间。

③建筑物之间用于公共交通需要的廊道、建筑中设置的全天可通行的城市公共通道。

④架空设置为城市公共开放空间、公共停车且层高不低于2.8米的空间，该空间宜对项目外居民开放并允许使用。

以上建筑空间、通道等不计入计容建筑面积，但其建筑面积应单独标注。

4. 建设用地面积计算

建设用地面积以自然资源主管部门划定用地范围的面积为准，城市道路红线、河道蓝线及绿地绿线用地面积不计入。

5. 建筑基底面积计算

1) 计算建筑基底面积

建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。建筑工程建筑面积计算规范中计算一半建筑面积的范围，按100%计算基底面积。

①独立建筑按外墙墙体的外围水平面积计算，室外有顶盖、立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平面积计算；

②有立柱或墙体落地的凸阳台、凹阳台、平台均按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算；

③半地下室按其上口外墙外围的水平面积计算。

2) 满足下述条件的部分空间可不计算建筑基底面积

①悬挑不落地的阳台、平台、过道等；

②项目建设用地范围内建筑骑楼及过街楼底层，两端均与市政道路等城市公共开放空间相通；

③其他建筑结构外墙以外的半开敞空间，24小时对外开放且与项目周边道路或人行道相连。

④半地下室顶板（顶板标高不超过4米）上方，提供作露天公共绿化或公众休闲活动场地的部分。

6. 地下室、半地下室计算

1) 当某一建筑楼层的顶板面高于周边室外地面的高度均不大于1.5米时, 该层为地下室; 当某一建筑楼层有超过1/4周长的顶板面高于室外地面的高度不大于1.5米, 其他部分顶板面高于室外地面的高度大于1.5米时, 该层为半地下室。

当地下室、半地下室周边室外地面标高不一致时, 按以下标准确定室外地面标高:

①建筑基地与城市道路(包括路边绿化带, 下同)直接相邻的, 以城市道路或路边绿化带(覆土面层)标高加0.3米作为建筑室外地面标高。

②建筑基地与城市道路不直接相邻的, 取建筑基地原始标高及设计标高中的较低值作为室外地面标高。

③与地下室、半地下室外墙结合设置的下沉式采光井或下沉式广场(进深 ≤ 2.1 米)地面不作为室外地面。

2) 地下室使用功能为经营性用途(即非公共停车、设备用房、人防等功能)时, 应单列该部分建筑面积, 且部分建筑面积应计入计容建筑面积。

附录C 建设工程设计方案编制要求

一、总则

1. 为规范建设工程设计方案的编制，制定本要求。
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）总平面图

1. 图纸要求

(1) 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。

(2) 需注明图名，绘制指北针及风玫瑰图、比例尺，并注明图纸比例、尺寸单位。

(3) 总平面图中应表达用地界址测绘平面图中所包含的各类规划线，明确绘制出项目用地范围线、机动车交通出入口的位置、宽度，并以文字注明。

(4) 总平面图中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室内 ± 0.00 。标高的绝对海拔高程以及规划建筑(含所有建、构筑物及设施)最高处的绝对海拔高程。

(5) 建设用地范围内要保留的现状建筑应明确标注且纳入指标计算，同时总平面图中应正确表达用地界址测绘平面图中所包含的用地周边现状建筑信息。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。建设单位在申请核发《建设工程规划许可证》前自行拆除。

(6) 标明用地范围内规划以及保留的建筑物、构筑物的编号、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，应分别标注相应的性质、层数、高度。

(7) 地下室、水池、油库、地下车库等隐蔽工程以虚线表示，并在图中引注说明。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 须标注建筑附属构件(包括但不限于阳台、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。

(11) 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。

(12) 须在总平面图上明确规划要求的各类配套设施(包括但不限于物业管理用房、公共厕所、门卫、社区居委会、养老配套用房、文化活动中心、邮政、非机动车停车位等)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。

(13) 总平面图中应明确架空部分的具体位置及范围，并标注其用途及面积。

(14) 报建总平面图中不表达环境景观设计(包括但不限于广场、泳池、体育休闲设施、小品、绿化景观等)的具体方案。

(15) 总平面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。

(16) 总平面图中应采用图例或文字标注方式明确规划建设净用地内各类绿地的面积、用途等相关信息。

(17) 须明确集中绿地(含临街集中绿地)的范围线,并在其所在位置注明面积。

(18) 如有室外活动用地,则须明确室外活动用地的范围线,并在其所在位置注明名称和面积。

(19) 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。

(20) 需表达用地周边原有及规划道路的位置、名称、宽度。

(21) 图中需标注地下(含半地下)车库进出口坡道的起坡点至道路红线的车道长度;标注地下(含半地下)车库进出口处反坡段的起点与止点的高程。

(22) 如设置有地面机动车位的,应在车位划示区域标注车位数量。标明非机动车停车区位置、面积。

(23) 设计单位可根据项目实际需要自行增添必要的内容和相应的图例。

(24) 因各类需明确的规划设施在空间叠加,导致在总平面图中采用填充图案表达可能影响图纸清晰度时,可在总平面图中另增加说明性图文。

(25) 总平面图的编制还应符合《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。

(26) 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。

2. 综合技术经济指标具体要求详见下表

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					
其中	代征道路、林带面积				
	规划净用地面积				
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
		物业管理用房			位置、层数
		卫生站			位置、层数
		公厕			位置、层数
		垃圾转运站			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。

（二）建筑效果图

1. 建筑效果方案应包含鸟瞰图、低点透视图、夜景效果图。沿街（河）项目应提供每个沿街（河）面的建筑群体组合鸟瞰图、效果图。如建筑形体较复杂，应增加鸟瞰图、效果图数量，确保全角度展示方案单体及群体空间效果。分期建设项目应补充已批已建、已批未建部分的建筑效果方案。

2. 建筑效果图应确保充分反映建筑的各个立面设计特征，采用晴天日景，真实反映建筑物实际采用外饰面的材质和色彩效果，并标清楚建筑采用的颜色、色号及外饰面的材质。

3. 建筑效果图应连同建筑楼标、空调机位、架空绿化、广告位（仅保留广告位不渲染广告画面）等一同表达。配景应能真实反映项目周边情况，不应遮挡建筑物。相邻周边建筑采用准确的体块标示，周边道路、水体的尺寸应真实准确。



图1 公共建筑效果示意图



图2 居住区沿街建筑效果示意图



图3 居住建筑效果示意图



图4 工业建筑效果示意图

（三）单体报建图册

1. 单体报建图册宜按封面、目录、设计单位承诺书、项目立项文件、使用土地的有关证明文件、总平面图、鸟瞰图、单体效果图、单体标准层平面、单体各方位立面图顺序编排。图册采用A4装订，内页图纸采用A3折页。
2. 封面应标明建设项目名称、建设单位、设计单位、编制时间。
3. 设计单位承诺书应标明项目总负责人及各专业负责人姓名，经上述人员签署并加盖编制单位公章。
4. 设计图纸幅面应清楚表达绘制内容及尺寸标注、建筑色彩、建筑材质等。建筑外饰面颜色、色号采用中国建筑色卡国家标准（CBCC）。
5. 单体建筑报建设计的平、立、剖图纸须与总平面图及建筑效果图表达的有关内容完全一致。
6. 高层建筑及住宅小区项目需提供日照分析图纸及报告。

三、图纸公示

1. 图纸公示包括批前公示和批后公告。
2. 经依法审定的建设工程规划设计方案总平面图及其变更批前公示时间不少于7个工作日。经依法审定的建设工程规划设计方案的总平面图及其变更的批后公布时间自批后到建设项目规划核实合格后为止。
3. 批前公示一般包括下列内容：建设项目名称、建设单位、建设地点、用地面积、建筑面积，以及容积率、绿地率等强制性技术指标，规划总平面图、建筑效果图，公示单位等内容；批后公告一般包括下列内容：建设项目名称、建设单位、建设地点、用地面积、建筑面积，以及容积率、绿地率等强制性技术指标，规划总平面图，建设工程规划许可证批准号、监督举报电话等内容。

四、其他要求

1. 设计单位应对拟建项目场地进行充分的现场踏勘调研，熟悉周边建筑、市政设施等现状情况。同时，严格按照有关法律法规、技术标准、设计规范进行设计。

2. 建设单位应当如实提交建设工程设计方案并对所提交方案内容的真实性、准确性负责。

3. 本要求未尽事宜，应按照国家、自治区有关技术规范执行。

图5 项目公示模板

某项目规划方案公示		
<p>为了充分发挥市民在城乡管理中的作用，实施阳光规划，提高规划透明度，维护市民对城乡规划的知情权、监督权，提高城乡规划水平及公众参与程度，现将XXXX项目规划方案予以公示。</p>	总平面图	效果图
<p>项目概况： 某某项目位于XX区XXX路以北、XXX路以东，规划总用地面积XXX平方米，规划总建筑面积XXX平方米，其中地上XXX平方米、地下XXX平方米（XX层XX功能），容积率XX，建筑密度XX，绿地率XX，总机动车停车位XX个，其中地上XX个、地下XX个。</p> <p>建设内容： 该项目规划拟建X栋楼，其中XX栋XX层、高XX米的XX楼。（依次类推）</p>	<p>该范围内放置总图</p> <p>注：1、放置总图大小及2、3、4、5项必须以能打印后清晰为准，图幅大小可自行调整</p> <p>2、总图必须标明经济技术指标</p> <p>3、总图必须标明建筑物一览表</p> <p>4、总图必须标明指北针、用地红线、地下建筑轮廓线及坐标</p> <p>5、总图必须标明图纸比例</p> <p>6、总图中用地红线应用红色虚线标示，其余均为黑色线条、及文字标示，并绘制清楚建筑轮廓线，标清建筑层数、高度、楼自身长宽尺寸、楼间距尺寸及退界尺寸</p> <p>注：所有红色图框仅为图位示意，出图时不需绘制，请设计单位严格按照此模板制作公示。公示时间为七个工作日，扣除法定节假日。</p>	<p>注：1、所有鸟瞰图及效果图必须以打印清晰为准，图幅大小可以自行调整</p> <p>2、效果图必须标明南北或东西方位及建筑功能、所有建筑材质及颜色，例：某某楼北立面效果图</p> <p>3、效果图根据需要以重要建筑及沿街立面为主，图幅数可自己拟定，不应少于四张</p> <p>4、效果图应注明立面材质、颜色及CBCC标准色卡色号</p>
<p>如对此规划方案有异议，请于7个工作日内提出听证申请。</p>	鸟瞰图	
<p>建设单位： 设计单位： 项目地址： 公示单位： 联系电话：</p>	<p>注：1、公示图必须保证一张鸟瞰图</p> <p>2、因总图图幅大小可将该位置鸟瞰图调整到效果图中</p>	
公示时间： 年 月 日至 年 月 日		

图6 项目变更公示模板

某项目（局部）调整规划方案公示

为了充分发挥市民在城乡管理中的作用，实施阳光规划，提高规划透明度，维护市民对城乡规划的知情权、监督权，提高城乡规划水平，城乡加强规划公众参与程度，现将XX项目（是否为局部注明）调整规划方案予以公示。

项目概况：
XXX项目位于XX区XX路以北、XXX路以东，原批规划总用地面积XXXX平方米，总建筑面积XX平方米，其中地上XX平方米、地下XX平方米（X层X功能），容积率XX、建筑密度XX、绿地率XX，总机动车停车位XX个，其中地上XX个、地下XX个。

拟调整规划内容：
由于XXXX原因，建设单位申请调整规划设计方案，将原批X号楼由X层调整为X层，高度由X米调整为X米，建筑轮廓微调。（依次类推）

调整后规划总建筑面积XX平方米，其中地上XX平方米、地下XX平方米（X层X功能），容积率XX、建筑密度XX、绿地率XX，总机动车停车位XX个，其中地上XX个、地下XX个。

如对此规划方案调整有异议，请于7个工作日内提出听证申请。

建设单位：
设计单位：
项目地址：
公示单位：
联系电话：

公示时间： 年 月 日至 年 月 日

原批准总平面图

注：1、放置原批准总平面图，总图大小及2、3、4、5项必须以能打印后清晰为准，图幅大小可自行调整

- 2、总图必须标明经济技术指标
- 3、总图必须标明建筑物项一览表
- 4、总图必须标明指北针、用地红线、地下建筑轮廓线及坐标
- 5、总图必须标明图纸比例
- 6、总图中用地红线应用红色虚线标示，其余均为黑色线条、及文字标示，并绘制清楚建筑轮廓线，标清建筑层数、高度、楼自身长宽尺寸、楼间距尺寸及退界尺寸

原批准鸟瞰图 拟变更鸟瞰图

注：1、放置原批与拟变更效果图及鸟瞰图，鸟瞰图及效果图必须以打印清晰为准，图幅大小可以自行调整

- 2、效果图必须标明南北或东西方位及建筑功能、所有建筑材质及颜色，例：某某楼北立面效果图
- 3、效果图根据需要以重要建筑及沿街立面为主，图幅数可自己拟定，不应少于四张。

拟调整总平面图

注：1、放置变更后规划总平面图，总图大小及2、3、4、5项必须以能打印后清晰为准，图幅大小可自行调整

- 2、总图必须标明经济技术指标
- 3、总图必须标明建筑物项一览表
- 4、总图必须标明指北针、用地红线、地下建筑轮廓线及坐标
- 5、总图必须标明图纸比例
- 6、总图中用地红线应用红色虚线标示，其余均为黑色线条、及文字标示，并绘制清楚建筑轮廓线，标清建筑层数、高度、楼自身长宽尺寸、楼间距尺寸及退界尺寸

注：所有红色图框仅为图位示意，出图时不需绘制，请设计单位严格按照此模板制作公示。公示时间为七个工作日，扣除法定节假日。
效果图对应图例应标注建筑立面材质、颜色、CBCS标准色卡色号

88

图7 项目建筑外立面变更公示模板

某某某项目建筑外立面调整方案公示

为了充分发挥市民在城乡管理中的作用，实施阳光规划，提高规划透明度，维护市民对城乡规划的知情权、监督权，提高城乡规划水平及公众参与程度，现将XXX项目（是否为局部注明）建筑外立面调整方案予以公示。

项目概况：
 XXX项目位于XX区XX路以北、XX路以东，该项目于XX年XX月批准规划设计方案，现由于XXX原因，建设单位申请调整建筑设计方案，对XX号楼至XX号楼建筑外立面进行变更，由XX颜色XX材质调整为XX颜色XX材质，造型由XXX调整为XXX。（依次类推）

如对此建筑设计方案变更有异议，请于7个工作日内向我局提出听证申请。

建设单位：
 设计单位：
 项目地址：
 公示单位：
 联系电话：

公示时间： 年 月 日至 年 月 日

总平面图

该范围内放置规划总平面图

注：1、放置总图大小及2、3、4、5项必须以能打印后清晰为准，图幅大小可自行调整

2、总图必须标明经济技术指标

3、总图必须标明建筑子项一览表

4、总图必须标明指北针、用地红线、地下建筑轮廓线及坐标

5、总图必须标明图纸比例

6、总图中用地红线应用红色虚线标示，其余均为黑色线条、及文字标示，并绘制清楚建筑轮廓线，标清建筑层数、高度、楼自身长宽尺寸、楼间距尺寸及退界尺寸同时需将变更的楼栋在原批总图中用色块进行区分

原批准效果图
拟变更效果图

注：1、放置原批与拟变更效果图，鸟瞰图及效果图必须以打印清晰为准，图幅大小可以自行调整

2、效果图必须标明南北或东西方位及建筑功能、所有建筑材质及颜色，例：某某楼北立面效果图

3、效果图根据需要以重要建筑及沿街立面为主，图幅数可自己拟定，不应少于四张

4、效果图应注明立面材质、颜色及CBCC标准色卡色号

注：所有红色图框仅为图位示意，出图时不需绘制，请设计单位严格按照此模板制作公示。公示时间为七个工作日，扣除法定节假日。

原批准鸟瞰图
拟变更鸟瞰图

注：1、建筑外立面变更必须附原批准鸟瞰图及拟变更鸟瞰图

2、原批准鸟瞰图及拟变更鸟瞰图视角应一致

图8 项目公告模板

某项目规划方案/建筑方案变更公告		
<p>建设单位:</p> <p>设计单位:</p> <p>基本情况:</p> <p>XXX项目位于XXX区XX路以北、XX路以东,经审查,规划方案/建筑方案于XXX年XX月XX日至XXX年XX月XX日进行了变更公示,为广范征求意见,我局于XXX年XX月XX日召开了听证会。(如听证会后方案有优化的,将优化内容写清楚)</p> <p>现将审定的方案予以公告。</p> <p>审批依据:《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《关于城乡规划公开公示的规定》第十八条。</p> <p>公告单位:</p> <p>联系电话:</p> <p>公告日期: XXX年XX月XX日</p>	<p>总平面图</p> <p>该范围内放置总图</p> <p>注: 1、放置变更后规划总平面图</p> <p>2、总图大小及2、3、4、5项必须以能打印后清晰为准,图幅大小可自行调整</p> <p>3、总图必须标明经济技术指标</p> <p>4、总图必须标明建筑子项一览表</p> <p>5、总图必须标明指北针、用地红线、地下建筑轮廓线及坐标</p> <p>6、总图必须标明图纸比例</p> <p>7、总图中用地红线应用红色虚线标示,其余均为黑色线条、及文字标示,并绘制清楚建筑轮廓线,标清建筑层数、高度、楼自身长宽尺寸、楼间距尺寸及退界尺寸</p> <p>注: 所有红色图框仅为图位示意, 出图时不需绘制, 请设计单位严格按照此模板制作公示。</p>	<p>效果图</p> <p>注: 1、放置变更后效果图及鸟瞰图</p> <p>2、所有鸟瞰图及效果图必须以打印清晰为准,图幅大小可以自行调整</p> <p>3、效果图必须标明南北或东西方位及建筑功能、所有建筑材质及颜色,例:某某楼北立面效果图</p> <p>4、效果图根据需要以重要建筑及沿街立面为主,图幅数可自己拟定,不应少于四张。</p>

附图A 建筑布置形式示意图

1. 建筑平行布置与垂直布置判断



(1) 平行布置



(2) 垂直布置

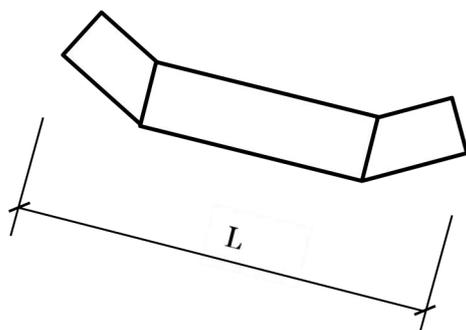
2. 建筑东西向布置与南北向布置判断



(1) 南北向布置

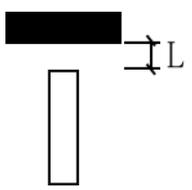
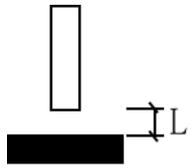
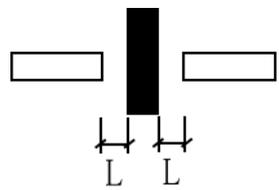
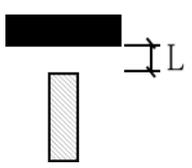
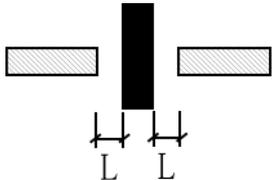
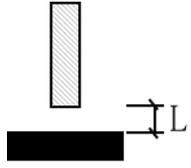
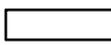
(2) 东西向布置

附图B 建筑面宽控制示意图



L 建筑面宽

附图C 民用建筑与住宅建筑垂直布置间距示意图

	山墙在南侧	山墙在北侧	山墙在东侧或西侧
单、多层民用建筑与住宅建筑	$L \geq H_1$ 	$L \geq 0.5H$ (最小为9米) 	$L \geq 9$ 米 
高层民用建筑与住宅建筑	山墙在南侧、东、西侧 $L \geq$ 满足日照 (最小18米)  	山墙在北侧 $L \geq$ 满足日照 (最小20米) 	
图例:  单、多层民用建筑;  高层民用建筑;  住宅建筑 L: 建筑间距 H: 遮挡建筑物高度 H1: 南北向建筑物高度			
注: 1. 居于南侧建筑, 山墙宽度大于13米时, 距北侧建筑间距按平行布置的住宅建筑控制。 2. 对按上表规定计算的建筑间距不能满足防火间距或消防通道要求的, 应当按照现行国家标准中防火间距或消防通道的要求进行控制。			

附表 用地用海分类名称、代码

一级类		二级类		三级类	
代码	名称	代码	名称	代码	名称
01	耕地	0101	水田		
		0102	水浇地		
		0103	旱地		
02	园地	0201	果园		
		0202	茶园		
		0203	橡胶园地		
		0204	油料园地		
		0205	其他园地		
03	林地	0301	乔木林地		
		0302	竹林地		
		0303	灌木林地		
		0304	其他林地		
04	草地	0401	天然牧草地		
		0402	人工牧草地		
		0403	其他草地		
05	湿地	0501	森林沼泽		
		0502	灌丛沼泽		
		0503	沼泽草地		
		0504	其他沼泽地		
		0505	沿海滩涂		
		0506	内陆滩涂		
		0507	红树林地		
06	农业设施建设用地	0601	农村道路	060101	村道用地
				060102	田间道
		0602	设施农用地	060201	种植设施建设用地
				060202	畜禽养殖设施建设用地
				060203	水产养殖设施建设用地
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	070101	一类城镇住宅用地
				070102	二类城镇住宅用地
				070103	三类城镇住宅用地
		0702	城镇社区服务设施用地		
		0703	农村宅基地	070301	一类农村宅基地
				070302	二类农村宅基地
0704	农村社区服务设施用地				
08	公共管理	0801	机关团体用地		

一级类		二级类		三级类	
代码	名称	代码	名称	代码	名称
	与公共服务用地	0802	科研用地		
		0803	文化用地	080301	图书与展览用地
				080302	文化活动用地
		0804	教育用地	080401	高等教育用地
				080402	中等职业教育用地
				080403	中小学用地
				080404	幼儿园用地
				080405	其他教育用地
		0805	体育用地	080501	体育场馆用地
				080502	体育训练用地
		0806	医疗卫生用地	080601	医院用地
				080602	基层医疗卫生设施用地
				080603	公共卫生用地
		0807	社会福利用地	080701	老年人社会福利用地
080702	儿童社会福利用地				
080703	残疾人社会福利用地				
080704	其他社会福利用地				
09	商业服务业用地	0901	商业用地	090101	零售商业用地
				090102	批发市场用地
				090103	餐饮用地
				090104	旅馆用地
				090105	公用设施营业网点用地
		0902	商务金融用地		
		0903	娱乐用地		
0904	其他商业服务业用地				
10	工矿用地	1001	工业用地	100101	一类工业用地
				100102	二类工业用地
				100103	三类工业用地
1002	采矿用地				
1003	盐田				
11	仓储用地	1101	物流仓储用地	110101	一类物流仓储用地
				110102	二类物流仓储用地
				110103	三类物流仓储用地
1102	储备库用地				
12	交通运输用地	1201	铁路用地		
		1202	公路用地		
		1203	机场用地		
		1204	港口码头用地		

一级类		二级类		三级类			
代码	名称	代码	名称	代码	名称		
		1205	管道运输用地				
		1206	城市轨道交通用地				
		1207	城镇村道路用地				
		1208	交通场站用地	120801	对外交通场站用地		
				120802	公共交通场站用地		
				120803	社会停车场用地		
1209	其他交通设施用地						
13	公用设施用地	1301	供水用地				
		1302	排水用地				
		1303	供电用地				
		1304	供燃气用地				
		1305	供热用地				
		1306	通信用地				
		1307	邮政用地				
		1308	广播电视设施用地				
		1309	环卫用地				
		1310	消防用地				
		1311	水工设施用地				
		1312	其他公用设施用地				
14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地				
		1402	防护绿地				
		1403	广场用地				
15	特殊用地	1501	军事设施用地				
		1502	使领馆用地				
		1503	宗教用地				
		1504	文物古迹用地				
		1505	监教场所用地				
		1506	殡葬用地				
		1507	其他特殊用地				
16	留白用地						
17	陆地水域	1701	河流水面				
		1702	湖泊水面				
		1703	水库水面				
		1704	坑塘水面				
		1705	沟渠				
		1706	冰川及常年积雪				
18	渔业用海	1801	渔业基础设施用海				
		1802	增养殖用海				
		1803	捕捞海域				
		1804	农林牧业用岛				

一级类		二级类		三级类	
代码	名称	代码	名称	代码	名称
19	工矿通信 用海	1901	工业用海		
		1902	盐田用海		
		1903	固体矿产用海		
		1904	油气用海		
		1905	可再生能源用海		
		1906	海底电缆管道用海		
20	交通运输 用海	2001	港口用海		
		2002	航运用海		
		2003	路桥隧道用海		
		2004	机场用海		
		2005	其他交通运输用海		
21	游憩用海	2101	风景旅游用海		
		2102	文体休闲娱乐用海		
22	特殊用海	2201	军事用海		
		2202	科研教育用海		
		2203	海洋保护修复及海岸 防护工程用海		
		2204	排污倾倒用海		
		2205	水下文物保护用海		
		2206	其他特殊用海		
23	其他土地	2301	空闲地		
		2302	后备耕地		
		2303	田坎		
		2304	盐碱地		
		2305	沙地		
		2306	裸土地		
		2307	裸岩石砾地		
24	其他海域				