

第一章 总 则

第一条 为了加强本市城乡建设规划管理，保证城乡规划的实施，提高城市环境质量，根据《中华人民共和国城市规划法》、《宁波市城市总体规划》、《宁波市城市规划管理条例》，制定本规定。

第二条 本规定适用于宁波市城市总体规划确定的城市规划区。各县（市）可结合本地实际参照执行。

第三条 编制详细规划应符合本规定的要求。各类建设工程的建设和管理应按批准的详细规划和本规定执行；尚无详细规划的，应按城市总体规划和本规定执行。

历史文化保护区、文物保护单位及其保护范围的建设应按批准的专项规划执行，可不受本规定的限制。

在规划编制、管理中，涉及消防、人防、环保、交通等其他专业的，除符合本规定外，还应当符合其他专业的有关规范和标准。

第二章 用地管理

第一节 城市用地分类和适建范围

第四条 城市用地按土地使用的主要性质进行划分和归类。根据中华人民共和国《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137-90），结合本市用地的实际情况，本市城市用地分类和代号宜符合表一的规定。

表一 宁波市城市用地分类和代号表

类别代号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
R			居住用地	居住小区、居住街坊、居住组团（社区）和单位生活区等各种类型的成片或零星的用地
	R1		一类居住用地	市政公用设施齐全、布局完整、环境良好、以低层住宅为主的用地
		R11	住宅用地	住宅建筑基底占地及其四周合理间距内的用地（含宅间绿地和宅间小路等）的总称
		R12	公共服务设施用地	居住小区及以下级的公共设施和服务设施用地，如粮店、菜店、副食店、服务站、储蓄所、邮政所、社区管理、文化活动、居家养老、卫生服务点、派出所等用地（不含幼托、中小学等用地）
		R13	道路用地	居住小区及以下级的社区道路、小街、小巷、小胡同及配建停车场等用地
		R14	绿地	居住小区及以下级的小游园等用地
	R2		二类居住用地	市政公用设施齐全、布局完整、环境较好、以多、中、高层住宅为主的用地
		R21	住宅用地	住宅建筑基底占地及其四周合理间距内的用地（含宅间绿地和宅间小路等）的总称
		R22	公共服务设施用地	居住小区及以下级的公共设施和服务设施用地，如粮店、菜店、副食店、服务站、储蓄所、邮政所、社区管理、文化活动、居家养老、卫生服务点、派出所等用地（不含幼托、中小学等用地）
		R23	道路用地	居住小区及以下级的社区道路、小街、小巷、小胡同及配建停车场等用地
		R24	绿地	居住小区及以下级的小游园等用地
	R3		三类居住用地	市政公用设施比较齐全、布局不完整、环境一般或住宅与工业等用地有混合交叉的用地
		R31	住宅用地	住宅建筑基底占地及其四周合理间距内的用地（含宅间绿地和宅间小路等）的总称
		R32	公共服务设施用地	居住小区及以下级的公共设施和服务设施用地，如粮店、菜店、副食店、服务站、储蓄所、邮政所、社区管理、文化活动、居家养老、卫生服务点、派出所等用地（不含幼托、中小学等用地）
		R33	道路用地	居住小区及以下级的社区道路、小街、小巷、小胡同及配建停车场等用地
		R34	绿地	居住小区及以下级的小游园等用地
	R4		四类居住用地	以简陋住宅为主的用地
		R41	住宅用地	住宅建筑基底占地及其四周合理间距内的用地（含宅间绿地和宅间小路等）的总称

		R42	公共服务设施用地	居住小区及以下级的公共设施和服务设施用地，如粮店、菜店、副食店、服务站、储蓄所、邮政所、社区管理、文化活动、居家养老、卫生服务点、派出所等用地（不含幼托、中小学等用地）
		R43	道路用地	居住小区及以下级的社区道路、小街、小巷、小胡同及配建停车场等用地
		R44	绿地	居住小区及以下级的小游园等用地
	Rr		其它居住用地	服务式公寓以及直接为工业区、仓储区、学校等功能区配套建设、有一定配套设施、独立占地、供单身职工及学生集体居住的成片单身宿舍区以及有一定配套设施的、供老年人居住的老年公寓等其他有居住功能的用地
		Rra	服务式公寓	服务式公寓是指采用酒店式服务与管理方式的住宅建筑用地，日照标准按居住建筑控制，在满足日照要求的前提下，与其他建筑的间距可按非居住建筑控制，不考虑与普通住宅相应的配套设施。
		Rrb	学生宿舍	学生集体居住的宿舍用地
		Rrc	单身职工宿舍	单身职工集体居住的宿舍用地
		Rrd	老年公寓	老年人集体居住的公寓用地
	Rs		幼托、中小学用地	幼托、小学、中学、九年一贯制学校用地
		Rsa	幼托用地	独立占地的幼儿园和托儿所用地
		Rsb	小学用地	小学用地
		Rsc	中学用地	各类中学用地，包括初中、高中和寄宿制高级中学等
		Rsd	九年一贯制学校用地	涵盖小学和初中的九年一贯制学校用地
	Rm		住宅混合用地	以服务式公寓为主混合商业办公的用地。（一般指单栋建筑的功能复合用地，不包括用地规模较大的混合，该类混合应按照功能细分，区分用地类别）
C			公共设施用地	居住区及居住区级以上的行政、经济、文化、教育、卫生、体育以及科研设计等机构和设施的用地，不包括居住用地中的公共服务设施用地
	C1		行政办公用地	行政、党派和团体等机构办公用地
		C11	市属办公用地	市属机关，如人大、政协、人民政府、法院、检察院、各党派和团体等办公用地
		C12	非市属办公用地	在本市的非市属机关等行政办公用地
	C2		商业金融业用地	商业、金融业、服务业、旅馆业、市场业等用地

		C21	商业用地	综合百货商店、商场和经营各种食品、服装、纺织品、医药、日用杂货、五金交电、文化体育、工艺美术等专业零售批发商店及其附属的小型加工场、车间和仓库等
		C22	金融保险业用地	银行及分理处、信用社、信托投资公司、证券交易所和保险公司，以及外国驻本市的金融和保险机构等用地
		C23	商务办公用地	各种贸易公司、商社及其咨询机构、企事业管理机构等用地
		C24	服务业用地	饮食、照相、理发、浴室、洗染、日用修理和交通售票等用地
		C25	旅馆业用地	宾馆、公寓式酒店、招待所、度假村及其附属设施等用地
		C26	市场用地	独立地段的农贸市场、商品展销、商品批发市场、工业品市场和综合市场等用地
		C2m	商办混合用地	以商业、办公（C21、C23）为主，与其他商业金融业混合形成的用地
	C3		文化娱乐用地	新闻出版、文化艺术团体、广播电视、图书展览、游乐等设施用地
		C31	新闻出版用地	各类通讯社、报社和出版社等用地
		C32	文化艺术团体用地	各类文化艺术团体等用地
		C33	广播电视用地	各级广播电台、电视台和转播台、差转台等用地
		C34	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、科技馆、展览馆和纪念馆等用地
		C35	影剧院用地	电影院、剧场、音乐厅、杂技场等演出场所、包括各单位对外营业的同类用地
		C36	游乐用地	独立地段的游乐场所、舞厅、俱乐部、文化宫、青少年宫、老年活动中心等用地
	C4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等单位内的体育用地
		C41	体育场馆用地	室内外体育运动场地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场、溜冰场、赛马场、跳伞场、摩托车场、射击场以及水上运动的陆域部分等用地，包括附属的业余体校用地
		C42	体育训练基地	为各类体育运动专设的训练基地用地
	C5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地
		C51	医院用地	综合医院、中医院、各类专科医院、卫生院等用地，如口腔医院、妇产（科）医院、儿童医院、精神病医院等
		C52	公共卫生用地	疾病预防控制中心、专科防治所、社区卫生服务中心、卫生监督所、卫生监督检疫所、急救中心、采供血机构等用地

		C53	体疗养用地	休养所和疗养院等用地，不包括以居住为主的干休所用地，该用地归入居住用地（R）
	C6		教育科研设计用地	高等院校、中等专业学校、科学研究和勘测设计机构等用地，不包括中学、小学和幼托用地，该用地应归入居住用地（R）
		C61	高等学校用地	大学、学院、专科学校和独立地段的研究生院等用地，包括军事院校用地
		C62	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
		C63	成人与业余学校用地	电视大学、夜大学、教育学院、党校、干校、业余学校和培训中心等用地
		C64	特殊学校用地	聋、盲、哑人学校及工读学校等用地
		C65	科研设计用地	科学研究、勘测设计、观察测试、科技信息等机构用地，不包括附设于其他单位内的研究室和设计室等用地
	C7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、革命遗址等用地，不包括已作其它用途的文物古迹用地，该用地应分别归入相应的用地类别
	C9		其它公共设施用地	除以上之外的公共设施用地，如宗教活动场所、社会福利院等用地
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及附属设施等用地，包括专用的铁路、码头和道路等用地，不包括露天矿用地，该用地应归入水域和其它用地（E）
	M1		一类工业用地	对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地，如电子工业、缝纫工业、工艺品制造工业等用地
	M2		二类工业用地	对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业用地，如食品工业、医药制造工业、纺织工业等用地
	M3		三类工业用地	对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地，如采掘工业、冶金工业、大中型机械制造工业、化学工业、造纸工业、制革工业、建材工业等用地
W			仓储用地	仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施等用地
	W1		普通仓库用地	以库房建筑为主的储存一般货物的普通仓库用地
	W2		危险品仓库用地	存放易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓库用地
	W3		堆场用地	露天堆放货物、集装箱等为主的仓库用地
T			对外交通用地	铁路、公路、管道运输、港口和机场等城市对外交通运输及其附属设施等用地
	T1		铁路用地	铁路站场和线路等用地

	T2		公路用地	高速公路和其他各级公路线路及长途客运站、短途客运站和简易客运站用地，包括附属配套的监控通讯设施、收费设施、服务设施、养护管理设施等用地
	T21		高速公路用地	高速公路及其附属设施用地
	T22		一、二、三、四级公路用地	除高速公路之外的一级、二级、三级、四级公路及其附属设施用地
	T23		客运站用地	长途客运站、短途客运站、简易客运站等用地，包括附属配套的停车场、维修站、加油站等用地
	T3		管道运输用地	运输煤炭、石油、天然气、能源、水资源等地面管道运输用地
	T4		港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区和客运站、配套停车场地等用地
		T41	海港用地	海港港口用地
		R42	河港用地	河港港口用地
	T5		机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地
			道路广场用地	市级、区级和居住区级的道路、广场和停车场用地
S	S1		道路用地	主干路、次干路和支路用地，包括其交叉路口用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路用地
		S11	主干路用地	快速干路和主干路用地
		S12	次干路用地	次干路用地
		S13	支路用地	主次干路间的联系道路用地
		S19	其它道路用地	除主次干路和支路外的道路用地，如步行街、自行车专用道路等用地
	S2		广场用地	公共活动广场用地，不包括单位内的广场用地
		S21	交通广场用地	交通集散为主的广场用地
		S22	游憩集会广场用地	游憩、纪念和集会等为主的广场用地
	S3		社会停车场库用地	公共使用的停车场和停车库用地，不包括其他各类用地配建的停车场库用地
		S31	机动车停车场库用地	机动车停车场库用地
U			市政公用设施用地	市、区级和居住区级的市政公用设施用地，包括其建筑物、构筑物及管理维修设施等用地
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地
		U11	供水用地	独立地段的水厂及其附属构筑物用地，包括泵房和调压站等用地
		U12	供电用地	变电站所、高压塔基等用地，不包括电厂用地，该用地应归入工业用地（M）。高压走廊下规定的控制范围内的用地，应按其地面实际用途归类

		U13	供燃气用地	储气站、调压站、罐装站和地面输气管廊等用地，不包括煤气厂用地，该用地应归入工业用地（M）
		U14	供热用地	大型锅炉房、调压、调温站和地面输热管廊等用地
	U2		交通设施用地	公共交通和货运交通等设施用地
		U21	公共交通用地	公共汽车、出租汽车、有轨电车、无轨电车、轨道交通、隧道、地下铁道（地面部分）的停车场、保养场、车辆段和首末站等用地，以及轮渡（陆上部分）用地
		U22	货运交通用地	各类货运场站、配套停车场地等用地
		U2a	公共加油加气站用地	提供汽油、柴油等成品油的加油服务以及天然气、液化石油气的加气服务设施及其附属设施用地，不包括单位内部为自身服务的加油、加气站，该类用地归入所附属单位的用地内
		U29	其它交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，如交通指挥中心、交通队、教练场等用地
	U3		邮电设施用地	邮政、电信和电话等设施用地
		U3a	邮政设施用地	独立用地的邮政营业网点及其他邮政设施用地
		U3b	电信设施用地	独立用地的电话、电信设施及其附属设施用地
	U4		环境卫生设施用地	环境卫生设施用地
		U41	雨水、污水处理用地	雨水、污水泵站、排污站、处理厂、地面专用排水管廊等用地，不包括排水河渠用地，该用地应归入水域河其它用地（E）
		U42	粪便垃圾处理用地	粪便、垃圾的收集、转运、堆放、处理等设施用地
	U5		施工与维修设施用地	房屋建筑、设备安装、市政工程、绿化和地下构筑物等施工及养护维修设施等用地
	U6		殡葬设施用地	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和墓地等设施用地
	U9		其它市政公用设施用地	除以上之外的市政公用设施用地，如消防、防洪、水利等设施用地
G			绿地	市级、区级和居住区级的公共绿地及生产防护绿地，不包括附属绿地（该绿地分别归入各自所附属的用地内）、园地和林地
	G1		公园绿地	向公众开放，以游憩设施为主要功能兼具生态、美化、防灾等作用的绿化用地（含其范围内的水域）
		G11	公园	综合性公园、纪念性公园、儿童公园、动物园、植物园、古典园林、风景名胜公园和居住区小公园等用地
		G12	街头绿地	沿道路、河湖、海岸和城墙等，设有一定游憩设施或起装饰性作用的绿化用地
	G2		生产防护绿地	园林生产绿地和防护绿地
		G21	生产绿地	为城市绿化生产苗木、草坪、花卉和种子的苗圃、草圃、花圃等用地

		G22	防护绿地	用于隔离、卫生和安全的防护林带及绿地，包括道路防护绿地、铁路防护绿地、城市高压走廊绿带、防护林、城市组团隔离带等
D			特殊用地	特殊性质用地
	D1		军事用地	直接用于军事目的的军事设施用地，如指挥机关、营区、训练场、试验场、军用机场、港口、码头、军用洞库、仓库、军用通信、侦察、导航、观测台站等用地，不包括部队家属生活区等用地
	D2		外事用地	外国驻华使馆、领事馆及其生活设施等用地
	D3		保安用地	监狱、拘留所、劳改场所、戒毒所和安全保卫部门等用地，不包括公安局和公安分局，该用地归入公共设施用地（C）
E			水域和其它用地	除以上各大类用地之外的用地
	E1		水域	江、河、湖、海、水库、苇地、滩涂和渠道等水域，不包括公共绿地及单位内的水域
	E2		耕地	种植各种农作物的土地
		E21	菜地	种植蔬菜为主的耕地，包括温室、塑料大棚等用地
		E22	灌溉水田	有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉用以种植水稻、莲藕、席草等水生作物的耕地
		E29	其它耕地	除以上之外的耕地
	E3		园地	果园、桑园、茶园、橡胶园等园地
	E4		林地	生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林等林木的土地
	E5		牧草地	生产各种牧草的土地
	E6		村镇建设用地	集镇、村庄等农村居住点生产和生活的各类建设用地
		E61	村镇居住用地	以农村住宅为主的用地，包括住宅建筑基底占地及其四周合理间距内的用地（含宅间绿地和宅间小路等）
		E6a	村镇公共设施用地	各类村镇公共建筑及其附属设施，包括内部道路、场地、绿化等用地
		E62	村镇生产设施用地	独立设置的生产性建筑及其设施和内部道路、场地、绿化等用地
		E63	村镇道路用地	村镇道路、广场、停车场等设施用地
		E6b	村镇公园绿地	各类村镇公园、绿地，不包括其它各类用地内部的附属绿地
		E69	村镇其它用地	村镇其它用地
	E7		弃置地	由于各种原因未使用或尚不能使用的土地，如裸岩、石砾地、陡坡地、塌陷地、盐碱地、沙荒地、沼泽地、废窑坑
	E8		露天矿用地	各种矿藏的露天开采用地

第五条 城市建设用地的大类性质应符合经批准的城市规划，同

一大类的各中、小类性质用地允许兼容，但应同时符合下列原则：

- （一）保证城市用地结构平衡；
- （二）满足城市公共基础设施配套要求；
- （三）不对城市环境产生负面效应；
- （四）不对城市交通产生较大影响；
- （五）不影响公共安全；
- （六）不影响周边建设用地的利用效率。

第六条 各类城市建设用地适建范围应符合表二的规定（详见附录四），表二中未列入的建设项目，应根据城市用地兼容性原则确定适建范围。

第二节 建设用地

第七条 建设用地界线及面积的确定应符合下列规定：

- （一）建设用地的界线以建设用地规划许可证确定的用地红线为依据，建设用地的面积以土地使用权证载明的面积为准；
- （二）同宗建设用地内的容积率、建筑密度、绿地率等控制指标计算应依据土地使用权证载明的面积，不受建设用地规划许可证和土地使用权证的面积误差影响。

第八条 单独开发的建设用地面积应不低于表三规定的下限值，当低、多、高层建筑混合布局时，按较大的下限值控制。

表三 单独开发地块建设用地面积下限值

建设项目类型	居住建筑		商业、办公类建筑		工业、仓储类建筑
	多层	高层	多层	高层	---
用地面积下限值（平方米）	4000	5000	2000	3000	3000

建设用地未达到表三规定的下限值，但有下列情况之一，且不影

响城市规划实施的，经城市规划行政主管部门核准可予以建设：

（一）邻近土地已经完成建设或为道路、河流等，确实无法调整、合并的；

（二）因街区及用地性质划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的；

（三）因其他特殊情况，确实无法调整合并的。

第九条 带征及带拆迁用地应符合下列规定：

（一）用地单位应按照城市规划要求在建设用地之外带征、带拆迁相应范围的用地。建设用地的邻近土地有下列情况并且尚未征用、征收或拆迁的用地，应纳入带征或带拆迁用地范围：

1、规划宽度大于 20 米并且小于等于 30 米的沿河、沿路绿地（小于等于 20 米纳入建设用地，大于 30 米另行征用）；

2、红线宽度小于等于 24 米规划道路的半幅，道路一侧为河流、绿地或者为已经完成征用土地的，为道路全幅；

3、宽度小于等于 30 米的管廊用地；

4、边角地、余留的农村集体或其他用地以及确实影响村（居）民生产、生活的用地。

（二）带征及带拆迁用地面积不计入建设用地面积，不纳入建设用地控制指标核算范围。

（三）交通、水利等公共设施项目需带征、带拆迁的，其带征、带拆迁范围应根据城市规划另行确定。

第十条 建设项目分期建设应符合下列规定：

（一）居住用地面积小于等于 30000 平方米，公共设施用地面积小于等于 5000 平方米的建设项目应按照批准的规划设计方案一次性建设完毕，不应分期建设。

（二）用地面积高于前项规定值，需分期建设的，应编制整体规划设计方案和分期建设方案，并按有关规定报经批准后方可实施。

第十一条 禁止工业用地内建造成套职工住宅、专家楼、宾馆和招待所等设施。

工业用地内所有建筑的产权用途为工业，仓储用地内所有建筑的产权用途为仓储。

工业项目确需设置管理、后勤服务等附属设施的，在各类工业园区内的，其附属设施建筑面积不得超过总建筑面积的 10%；在工业园区外的，其附属设施建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。

第十二条 鼓励合理利用地下空间。

地下空间的开发建设应符合下列要求：

（一）地下空间的开发建设须保证规划以及现状城市市政、水利、交通等设施的建设空间和安全使用要求，满足绿化种植的覆土要求；

（二）在满足规划要求的前提下，地下空间作为停车场、公共通道、人防设施、放置设备的，其建筑面积不计入建设工程容积率；作为商业经营性用房的，该部分建筑按附录二的规定折算容积率；

（三）核心商务区、连片开发的商务功能区块、交通枢纽设施以及其他公共活动较为集中地块的地下空间，应统一规划，合理布局，连通建设；

（四）单个地块的地下空间离建设用地地面界线的水平距离应满足第三十五条第（一）项的规定，多个地块统一建设的地下空间离界要求按照批准的详细规划设计方案执行。

第三节 建筑容量

第十三条 建筑容量应兼顾社会、环境和经济效益，与用地性质、功能相适应，并满足交通、安全、人防、环卫以及其他相关配套等方面的要求。

第十四条 新建、扩建、改建的建设项目，建筑容量应按表四的规定控制：

表四 容积率与建筑密度控制表

主要用地分类	建筑类别	高容量建设区		一般容量建设区	
		容积率	建筑密度%	容积率	建筑密度%
居住用地	低层住宅建筑用地	—	—	0.6—1.2	32-40
	多层住宅建筑用地	—	—	1.0—1.8	25-35
	高层住宅建筑用地	2.0—4.0	25-30	1.7—2.8	22-32
公共设施用地	多层公共建筑用地	1.8—3.0	35-45	1.5—2.5	30-42
	高层公共建筑用地	2.5—9.0	28-40	2.0—5.0	25-40
工业用地	低层工业建筑用地	—	—	0.6—1.5	32-45
	多层工业建筑用地	—	—	0.8—2.0	30-40
仓储用地	低层仓储建筑用地	—	—	0.6—1.6	35-45
	多层仓储建筑用地	—	—	1.5—2.0	32-42

注： 1、高容量建设区和一般容量建设区范围由城市规划行政主管部门根据城市总体规划及相关专项规划的要求确定。

2、历史文化保护区、核心商务区、行政中心等特定功能区块或单独编制详细规划地段的建筑容量根据其特殊的规划建设要求另行控制，其指标可超出表四规定的数值。

3、较高容积率对应较低建筑密度，较低容积率对应较高建筑密度。

4、未列入表四控制规定的文化体育、教育科研、医疗卫生等建筑容量控制，按有关专业技术规范执行。

5、特殊工艺要求的专业厂房、特殊存储要求的特种或危险品仓库，容积率和建筑密度由城市规划行政主管部门根据专业性规定另行核定。

第十五条 鼓励建设单位在建设项目开发中，向社会提供公共开放空间。

在满足规划要求和相关规定的前提下，在建设用地范围内全天候

为社会公众提供广场、绿地、停车场、通道等公共开放空间，并符合本条第三款规定使用要求的，可在原定建筑面积的基础上按表五标准再予以建筑面积补偿，但补偿的建筑面积不得超过原定建筑面积的10%，并且补偿后的总容积率不得超过第十四条规定的上限值。

表五 提供公共开放空间建筑面积补偿标准

建设项目容积率	每提供 1 平方米有效开放空间，允许补偿的建筑面积（平方米）
1.5 以下	1.2
1.5—3.0	1.5
3.0—4.5	1.8
4.5 以上	2.0

建设工程的公共开放空间符合以下条件之一的，可按表五规定对建设工程予以建筑面积补偿：

（一）提供室外广场绿地的，应沿城市道路集中设置，并不得设置栅栏等隔离设施，且有效使用面积不小于 400 平方米；

（二）提供建筑底层公共空间的，其开放的空间应面临城市道路，且宽度不小于 3 米，净高不低于 4.2 米，水平投影面积不小于 300 平方米；

（三）提供公共通道的，通道须用于解决城市或者相邻地块的公共交通，并且上空不得有建筑物，车行道宽度不小于 5 米，净高不低于 5 米、长度不小于 50 米；步行道宽度不小于 3.5 米、长度不小于 40 米；

（四）提供社会公共停车场（库）的，停车位数量不少于 30 个；

（五）因城市规划调整需要占用建设用地的。

建设工程的公共开放空间属下列情况之一的，不再对建设工程予以建筑面积补偿：

（一）经批准的详细规划或者规划设计条件明确要求提供的；

（二）容积率已经达到第十四条规定的容积率上限值的；

(三) 工程项目已经实施建设完成的。

第四节 绿地

第十六条 各类建设用地的绿地率应符合表六的规定。

表六 建设用地绿地率一览表

项目类别	绿地率
居住	30%
商业、金融保险、商务办公、市场	不低于 20%
旅馆业	不低于 35%
行政办公	不低于 35%
文化娱乐	不低于 30%
体育、医疗卫生、教育科研设计	不低于 35%
工业	20%
仓储	不低于 20%
对外交通	不低于 20%
市政公用设施	无污染的不低于 20%，有污染的不低于 35%

注：对外交通的绿地率是指机场、铁路及公路的客（货）运站场、港口陆域部分等建设用地范围内的绿地控制指标，不包括对外交通线路及两侧控制范围

其他新建工程（不包括城市道路）绿地率不低于 30%；扩建、改建工程（不包括城市道路）不低于 20%；工业、仓储、市政公用设施项目因安全、消防、环保等方面有特殊要求的，其绿地率根据相关要求另行确定；经批准的详细规划对绿地率另有规定的，按详细规划执行。

第十七条 建设用地上各类绿地应有良好的绿化覆盖效果，采取多种绿化形式，乔、灌、草合理搭配。

为集约利用土地，允许结合绿地设置室外体育活动设施、休闲设施、适量停车场地、小型市政设施等。

第十八条 鼓励推广垂直绿化、屋顶绿化。

超出地面高度 5 米以下的各类建筑物、构筑物等设施的顶面绿化，覆土 1 米以上的，并供人们休闲和观赏兼有生态作用的永久性顶

面绿地，可折算绿地面积。但屋顶绿地面积折算总和不得超过总绿化用地面积的 5%。

第十九条 城市沿江、河等两侧绿地的宽度应符合下列规定：

（一）甬江、余姚江、奉化江每侧不小于 30 米；

（二）主要景观河道或者规划宽度 20 米以上河道每侧不小于 20 米；宽度 15 米以上、20 米以下河道每侧不小于 15 米；宽度 15 米以下河道每侧不小于 10 米；

（三）经批准的详细规划、城市设计有另行规定的，按照详细规划、城市设计的要求执行。

第二十条 甬江、余姚江、奉化江、主要景观河道两岸的绿地建设，应先行编制详细规划和城市设计方案，并按有关规定报请批准后实施。

建设用地内有河道时，在满足水利、防洪等相关要求的情况下，小型公共休闲活动设施、景观建筑、市政公用设施、水利设施等临水性建筑可结合绿地水系灵活布局；其他建设项目按照经批准的城市设计、详细规划的要求执行。

第二十一条 建设用地内沿江、河、湖且宽度 15 米（含 15 米）以上的绿地应对外开放；宽度 15 米以下的绿地，根据城市空间景观要求也宜对外开放。

第三章 建筑管理

第一节 建筑间距

第二十二条 建筑间距应符合本章的规定，并同时符合日照、消

防、环保、防灾、工程管线和建筑保护等方面的要求。

第二十三条 低、多层建筑（不含高度 5 米以下的门卫、变配电房、电信交接间、小库房、车库等附属建、构筑物，下同）与居住建筑的间距，应符合下列规定：

（一）低、多层建筑与居住建筑平行布置时，其间距按以下标准控制：

1、朝向为南北向的[指正南北向和南偏东（西）45 度（含 45 度）以内，下同]，低、多层建筑与其北侧居住建筑的间距，不小于南侧建筑高度的 1.25 倍；

2、朝向为东西向的[指正东西向和东（西）偏南 45 度（不含 45 度）以内，下同]，低、多层建筑与其东（西）侧低、多层居住建筑的间距，不小于较高遮挡建筑高度的 1.15 倍；

3、低、多层建筑与居住建筑平行布置时，其最小间距不得小于 13 米。

（二）低、多层建筑与居住建筑垂直布置时，其间距应符合表七的规定。

表七 低、多层建筑与居住建筑垂直布置间距控制表

布局形式		图 例	间 距	备 注
当北侧为南北向布置的居住建筑，南侧为东西向布置的低、多层建筑时			其间距不小于南侧建筑高度的 0.9 倍，且不小于 10 米	当非居住建筑位于北侧时，与南侧低、多层居住建筑的间距不小于 10 米。 当垂直布置的建筑其中之一为高层居住建筑时，其最小间距不小于 13 米。
当北侧为东西向布置的居住建筑，南侧为南北向布置的低、多层建筑时			其间距不小于南侧建筑高度的 0.6 倍，且不小于 10 米	
当东西向垂直布置的建筑均为低、多层居住建筑时			其间距不小于较高建筑高度的 0.6 倍，且不小于 10 米	
当东西向垂直布置的建筑其中之一为居住建筑时	当南北向布置的居住建筑的东（西）侧为东西向布置的低、多层非居住建筑时		其间距不小于 10 米	
			其间距不小于非居住建筑高度的 0.6 倍，且不小于 10 米	
	当东西向布置的居住建筑的东（西）侧为南北向布置的低、多层非居住建筑时		其间距不小于非居住建筑高度的 0.6 倍，且不小于 10 米	

（三）低、多层建筑与居住建筑既非平行也非垂直布置时，其间距按以下标准控制：

1、当两栋建筑的夹角小于等于 60 度时，按平行关系控制，并按

被遮挡建筑方位确定建筑朝向；

2、当两栋建筑的夹角大于 60 度时，按垂直关系控制。

（四）居住建筑下部为非居住用房时，其间距按以下标准控制：

1、建筑平行布置、遮挡建筑为多层建筑时，被遮挡居住建筑下部为非居住用房的，其间距计算可扣除非居住用房的高度，当两侧或一侧有裙房时，裙房与住宅的间距不小于 13 米。当被遮挡居住建筑为现状建筑时，其间距计算不得扣除非居住用房的高度；

2、同一裙房之上的居住建筑，其间距计算可扣除裙房高度；

3、建筑垂直布置时，其间距计算不得扣除居住建筑下部非居住用房的高度；

4、建筑平行布置、遮挡建筑为低层建筑时，被遮挡居住建筑下部为非居住用房的，其间距计算不得扣除非居住用房高度。

（五）老年人居住建筑、一类居住用地内的低层独立式住宅与低、多层遮挡建筑平行布置时，其间距不小于低、多层遮挡建筑高度的 1.5 倍，其它布置形式的间距、最小间距按低、多层居住建筑的要求控制。

第二十四条 高层建筑与居住建筑的间距应符合以下规定：

（一）板式高层建筑与居住建筑平行布置时，其间距按以下标准控制：

1、朝向为南北向的，高层建筑与其北侧居住建筑的间距不小于南侧高层建筑高度的 1.2 倍；

2、朝向为东西向的，高层建筑与其东（西）侧居住建筑的间距，不小于较高遮挡建筑高度的 1.1 倍。

（二）塔式高层建筑与被遮挡居住建筑平行布置时，其间距不小

于该塔式高层建筑高度的 0.7 倍，且不小于 24 米。

当被遮挡居住建筑为现状建筑时，塔式高层建筑与其间距应在上述控制间距系数标准的基础上适当扩大，可按不小于该塔式高层建筑高度的 0.8 倍进行控制；

（三）高层居住建筑与多层建筑东西向平行布置时，其间距除应符合本条第（一）项或第（二）项或第二十七条第（一）项的规定外，还应同时不小于多层建筑高度的 1.15 倍；

（四）高层建筑与居住建筑垂直布置时，其间距按以下标准控制：

1、南北向垂直布置时，高层建筑与其北侧居住建筑的间距不小于南侧高层建筑高度的 0.4 倍，且不小于 18 米；当高层建筑位于北侧时，与南侧高层居住建筑的间距不小于 18 米、与南侧低、多层居住建筑的间距不小于 13 米。

当北侧居住建筑为现状建筑时，高层建筑与其间距应在上述控制间距系数标准的基础上适当扩大，可按不小于南侧高层建筑高度的 0.5 倍进行控制；

2、东西向垂直布置时，高层建筑与其东（西）侧居住建筑的间距不小于较高遮挡建筑高度的 0.4 倍，且不小于 18 米。

当东（西）侧居住建筑为现状建筑时，高层建筑与其间距应在上述控制间距系数标准的基础上适当扩大，可按不小于较高遮挡建筑高度的 0.5 倍进行控制。

（五）高层遮挡建筑与居住建筑既非平行也非垂直布置时的间距按以下标准控制：

1、当两栋建筑的夹角小于等于 60 度时，按平行关系控制，并按被遮挡建筑方位确定建筑朝向；

2、当两栋建筑的夹角大于 60 度时，按垂直关系控制。

（六）建筑平行布置、遮挡建筑为高层建筑时，被遮挡居住建筑下部为非居住用房的，其间距计算可扣除非居住用房的高度；当两侧或一侧有裙房时，裙房与住宅的间距不小于 13 米。当被遮挡居住建筑为现状建筑时，其间距计算不得扣除非居住用房的高度；

（七）高层建筑与居住建筑的间距大于 80 米时，在满足日照要求的条件下，可按 80 米控制；

（八）平行布置时，高层建筑与其南侧的高层居住建筑的最小间距不小于 24 米，与其南侧的多层居住建筑的最小间距不小于 18 米，与其南侧的低层居住建筑的最小间距不小于 13 米；

（九）当高层建筑位于现状居住建筑山墙的任一侧，且高层建筑与现状居住建筑的山墙没有相互对应的重叠部分时（错位布置），则二者间的最小距离不小于 20 米；

（十）受高层建筑遮挡的老年人居住建筑冬至日日照不少于 2 小时，与高层建筑的间距关系按居住建筑的要求控制。

第二十五条 居住建筑的山墙端距应符合下列规定：

（一）相对建筑山墙均不设阳台时，低层建筑间的山墙端距不小于 5 米；六层以下多层建筑间的山墙端距不小于 6 米；六层带车库建筑间的山墙端距不小于 6.5 米；七层建筑间的山墙端距不小于 7 米；七层带车库建筑间的山墙端距不小于 7.5 米。相对建筑的层数不同时，按较高建筑层数的要求控制；

（二）相对低、多层建筑山墙一侧设阳台时，山墙端距不小于 8 米；相对低、多层建筑山墙均设阳台时，山墙端距不小于 10 米；

（三）高层建筑与低、多层建筑的山墙端距不小于 13 米。高层建筑与高层建筑的山墙端距，相对建筑山墙均不设阳台时，不小于

13 米；相对建筑山墙一侧设阳台时，不小于 15 米；相对建筑山墙均设阳台时，不小于 18 米；

（四）居住建筑与非居住建筑的山墙端距按本条第（一）、（二）、（三）项的规定控制。

第二十六条 各类建筑与医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和大、中、小学教学楼的间距，应符合下列规定：

（一）平行布置的遮挡建筑为低、多层建筑时，其间距不小于遮挡建筑高度的 1.5 倍，且不小于 13 米；当两栋建筑的夹角小于等于 30 度时，按平行关系控制；当两栋建筑的夹角大于 30 度小于等于 60 度时，其最窄处间距不小于遮挡建筑高度的 1.25 倍，且不小于 13 米；当两栋建筑的夹角大于 60 度时，其最窄处间距不小于遮挡建筑高度的 0.9 倍，且不小于 13 米；

（二）遮挡建筑为高层建筑时，其间距可通过日照分析来确定，保证被遮挡的前述建筑符合国家有关规范规定的日照标准，且不小于本规定确定的与居住建筑的间距要求。

第二十七条 办公、宾馆等非居住建筑（不包括医院病房楼、休疗养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和大、中、小学教学楼、工业建筑、仓储建筑、高度 5 米以下的门卫、变配电房、电信交接间、小库房、车库等附属建、构筑物，下同）的建筑间距，应符合下列规定：

（一）高层建筑平行布置时，南北向的，其间距不小于南侧高层建筑高度的 0.3 倍；东西向的，其间距不小于较高建筑高度的 0.3 倍。高层建筑平行布置的最小间距不小于 18 米；

（二）多层建筑平行布置时，南北向的，其间距不小于南侧多层建筑高度的 0.7 倍；东西向的，其间距不小于较高建筑高度的 0.7 倍。多层建筑平行布置的最小间距不小于 10 米；

（三）高层建筑与多层建筑平行布置时，按遮挡建筑的间距要求进行控制，且不小于 13 米；

（四）低层建筑与低、多、高层建筑平行布置的最小间距不小于 6 米。

其它形式布置的上述非居住建筑之间的间距，按消防间距的要求控制。

第二十八条 当正北侧地界外空地为规划居住用地、医院用地、休（疗）养用地、幼儿园、托儿所和大、中、小学用地或性质尚未明确的用地时，布置高层建筑时应进行日照分析，确保北侧地块离界 12 米以外的用地大寒日均有二小时以上的日照。

第二十九条 建筑间距的其它规定：

（一）高度不超过 5 米的门卫、变配电房、电信交接间、小库房、车库等附属建、构筑物，与居住建筑、医院病房楼、休疗养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和大、中、小学教学楼正、背面的间距，在满足日照、消防规范要求的条件下，按不小于 6 米控制。与山墙的端距及办公、宾馆等非居住建筑的间距应满足消防规范的要求。附属建、构筑物之间的间距按消防间距控制；

（二）大、中、小学的学生宿舍、职工宿舍与其它建筑的间距按居住建筑控制。服务式公寓的日照标准按居住建筑控制，在满足日照要求的条件下，建筑间距、建筑退让可按办公、宾馆等非居住建筑控制；

（三）工业、仓储、市政、特殊用地内建筑之间的间距按相关规

范控制；

（四）因特殊的建筑艺术、城市空间景观的需要，在满足国家相关规范的条件下，低、多层建筑间的间距、山墙端距，可小于上述有关规定。

第二节 建筑退让

第三十条 沿建筑基地边界和城市道路、公路、河道、山体、铁路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章规定，并同时符合消防、环保、防汛和交通安全等方面的要求。

第三十一条 沿建筑基地边界布置的各类建筑，其离界距离应符合以下规定：

（一）当界外为规划的居住用地、医院用地、休（疗）养用地、幼儿园、托儿所和大、中、小学用地或性质尚未明确的用地时，界内的居住建筑或医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和大、中、小学教学楼的离界距离，按如下标准控制：

1、南北向布置的低、多层建筑与基地的北边界的间距，按不小于该建筑高度的 1.25 倍减 12 米控制，且不小于 9 米；与基地的南边界的间距不小于 12 米；与基地东西边界的端距不小于 6 米；

2、东西向布置的低、多层建筑与基地东西边界的间距，不小于该建筑高度的 0.575 倍，且不小于 9 米；与基地北边界的端距按不小于该建筑高度的 0.9 倍减 12 米控制，且不小于 6 米；与基地南边界的端距不小于 6 米；

3、南北向布置的高层建筑与基地北边界的间距，按日照间距减 12 米控制，且不小于 12 米；与基地的南边界的间距不小于 12 米；与基地东西边界的端距不小于 9 米；

4、东西向布置的高层建筑与基地东西边界的间距，按日照间距的一半控制，且不小于 12 米；与基地北边界的端距按不小于该建筑高度的 0.4 倍减 12 米控制，且不小于 9 米；与基地南边界的端距不小于 9 米。

（二）当界外为规划的居住用地、医院用地、休（疗）养用地、幼儿园、托儿所和大、中、小学用地或性质尚未明确的用地时，界内办公、宾馆等非居住建筑的离界距离，按如下标准控制：

1、南北向布置的低、多层建筑与基地的北边界的间距，按不小于该建筑高度的 1.25 倍减 12 米控制，且不小于 6 米；与基地的南边界的间距不小于 9 米；与基地东西边界的端距不小于 6 米；

2、东西向布置的低、多层建筑与基地东西边界的间距不小于该建筑高度的 0.575 倍，且不小于 9 米；与基地北边界的端距按不小于该建筑高度的 0.9 倍减 12 米控制，且不小于 6 米；与基地南边界的端距不小于 6 米；

3、南北向布置的高层建筑与基地北边界的间距按不小于日照间距减 12 米控制，且不小于 12 米；与基地的南边界的间距不小于 12 米；与基地东西边界的端距不小于 9 米；

4、东西向布置的高层建筑与基地东西边界的间距按不小于日照间距的一半控制，且不小于 12 米；与基地北边界的端距按不小于该建筑高度的 0.4 倍减 12 米控制，且不小于 9 米；与基地南边界的端距不小于 9 米。

（三）当界外为办公、宾馆等非居住建筑建设用地时，界内的居住建筑、医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和大、中、小学教学楼的离界距离，按如下标准控制：

1、南北向布置的低、多层建筑与基地的北边界的间距不小于 9 米；与基地的南边界的间距不小于 12 米；与基地东西边界的端距不小于 6 米；

2、东西向布置的低、多层建筑与基地东西边界的间距不小于该建筑高度的 0.575 倍，且不小于 9 米；与基地南北边界的端距不小于 6 米；

3、南北向布置的高层建筑与基地北边界的间距，按不小于该建筑高度的 0.3 倍减 12 米控制，且不小于 12 米；与基地的南边界的间距不小于 12 米；与基地东西边界的端距不小于 9 米；

4、东西向布置的高层建筑与基地东西边界的间距，按不小于日照间距的一半控制，且不小于 12 米；与基地南北边界的端距不小于 9 米。

（四）当界外为办公、宾馆等非居住建筑建设用地时，界内办公、宾馆等非居住建筑的离界距离，按如下标准控制：

1、南北向布置的低、多层建筑与基地的北边界的间距，不小于该建筑高度的 0.35 倍，且不小于 6 米；与基地的南边界的间距不小于 9 米；与基地东西边界的端距不小于 6 米；

2、东西向布置的低、多层建筑与基地东西边界的间距，不小于该建筑高度的 0.35 倍，且不小于 6 米；与基地南北边界的端距不小于 6 米；

3、南北向布置的高层建筑与基地北边界的间距，按不小于该建筑高度的 0.3 倍减 9 米控制，且不小于 9 米；与基地的南边界的间距不小于 9 米；与基地东西边界的端距不小于 9 米；

4、东西向布置的高层建筑与基地东西边界的间距，按不小于该

建筑高度的 0.15 倍控制，且不小于 9 米；与基地南北边界的端距不小于 9 米。

（五）建筑退让规划的工业、仓储、市政、特殊用地的离界距离，除有特殊要求外，按界外为办公、宾馆等非居住建筑建设用地的要求执行；工业、仓储、市政、特殊用地内的建筑退让基地边界的离界距离，除有特殊要求外，按办公、宾馆等非居住建筑的要求执行；

（六）当界外是河流、道路、城市轨道、绿地、桥梁、高压走廊、规划保留的现状各类建设用地时，建筑后退其边界的距离由城市规划行政主管部门根据有关规定控制；

（七）建筑后退基地边界的距离和建筑间距应同时符合规定。因基地条件限制不能同时符合规定的，经相邻地块产权人同意，并经城市规划行政主管部门核准，在确保满足建筑间距的条件下，可适当缩减建筑后退基地边界的距离。

第三十二条 沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建筑，其后退距离应符合经批准的详细规划、城市设计要求。建筑后退道路红线距离可参照表八确定。

道路红线宽度 d (米)	建筑后退道路红线的最小距离 (米)	
	路 段	交叉口
$12 \leq d \leq 24$	5	12
$24 < d < 36$	8	14
$36 \leq d \leq 50$	10	16
$d > 50$	15	18

注：道路交叉口建筑的后退距离按较宽道路控制。

第三十三条 建筑后退城市交通性道路的空间应主要设置绿地，突出自然绿化景观，建筑界面以非连续界面为主，强调城市空间的开放性。

建筑后退城市生活性道路的空间应与人行道统一设计，并与公共

服务设施相结合，为休闲、购物、交流等活动提供良好的场所。

新建有大量人流、车流集散影剧院、游乐场、体育场、展览馆、大型旅馆、办公楼、各类市场及大型商场等重要建筑，其主要出入口面向城市道路的，应适当扩大后退道路红线的距离，并妥善设置交通集散广场和停车场地。

第三十四条 沿铁路线布置建筑时，除按有关专业规范规定执行外，建筑与相邻一侧铁路中心线的距离不得小于 35 米；该退让距离内的用地包括护坡、基础等铁路设施用地、铁路建设预留地、防护绿地和必要的道路等市政设施建设用地。

第三十五条 围墙、附属建（构）筑物、地下建（构）筑物、临时建筑、建筑外部附属设施（台阶、阳台、外挑部分等）的离界距离，按如下标准控制：

（一）地下建、构筑物的离界距离不小于地下建、构筑物深度的 0.7 倍，且不小于 5 米，其自用管线和支护结构的外侧的离界距离不小于 1 米。当城市市政管廊、重要景观道路的环境绿化等有特殊要求时，地下建、构筑物的离界距离应符合相应要求；

（二）在后退道路红线或河道蓝线大于 8 米时，允许阳台、踏步等突出部分在后退距离的五分之一的范围内安排；

（三）临时建筑的离界距离不宜小于 3 米；

（四）围墙退让道路红线不小于 1.5 米。后退相邻建设用地的边界，视相邻地块权属等情况确定：当界外为已征用地，围墙中心线与用地界线吻合；当界外为未征用地，围墙基础不得逾越地界；

（五）大门及门卫设施，后退道路红线不小于 3 米。高度不超过 5 米的机械式停车设施后退围墙不小于 1.5 米。高度不超过 5 米的变

配电房、电信交接间、小库房、车库等附属建、构筑物，后退相邻建设用地的边界不小于 3 米。

第三十六条 在旧城改造地段执行本规定第三十一条、第三十二条、第三十五条有困难时，城市规划行政主管部门可根据实际情况核定退让距离。

第三十七条 在城市规划行政主管部门根据城市总体规划、分区规划确定的以及重要广场、公共绿地四周等特定区域建设的建筑物，其后退距离可按经批准的详细规划、城市设计确定的后退距离的要求执行。

第三十八条 当建筑物旁有电力线时，建筑物最外侧边缘与电力线的最小水平距离应满足相关规范的要求。

第三节 建筑高度

第三十九条 建筑物的高度应符合本节的规定，并同时符合日照、建筑间距、消防、抗震等方面的要求。

第四十条 在有净空、高度限制的机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围新建、改建建筑物的，其高度应符合有关规定。

第四十一条 在文物保护单位、建筑保护地段周围及风景名胜区规划控制地段新建、改建建筑物的，其高度应符合文物保护和建筑保护的有关规定，并按批准的修建性详细规划执行。尚无经批准的修建性详细规划的，应先编制城市设计或建筑设计方案，进行视线分析，提出控制高度和保护措施，按有关规定经批准后方可实施。

第四十二条 在城市重点地段布置的建筑的高度，应按批准的修

建性详细规划执行，尚无经批准的修建性详细规划的，应先编制城市设计或建筑设计方案，进行建筑空间环境、天际轮廓线等分析后确定。

第四十三条 沿城市道路布置的建筑，其底层的商业用房的高度不应低于 4.2 米。

第四章 市政工程管理

第一节 城市道路及交通设施

第四十四条 按城市道路在路网中的地位、交通功能和对沿线建筑物的服务功能等，城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四类。道路用地由机动车道、非机动车道、人行道、分隔带和绿化带等组成。各类规划道路主要设计参数见表九。

表九 各类规划道路主要设计参数一览表

道 路 类 别	快速路	主干路	次干路	支 路
道路计算行车速度（公里/小时）	60-80	50-60	40	30
规划道路红线宽度（米）	≥60	36-50	24-36	≤24
机动车车道数（条）	6-8	6-8	4-6	≤4
支路网密度指标（km/km ² ）	/	/	/	3--8

注：支路网密度规划推荐指标根据不同的城市功能区域有所不同，城市中心区、城市高容量建设区宜取高限。

第四十五条 道路横断面布局应综合考虑交通功能、城市景观、地下管线布置、地形等因素，并经城市规划行政主管部门批准。

第四十六条 道路纵断面设计应符合以下规定：

（一）应依据城市规划控制标高并适应临街建筑布置及道路两侧地块雨水排除的需要；

（二）应综合考虑现状地形、地质、水文、地下管线埋设、道路

立交等因素，并保证路基稳定，工程量最小；

（三）纵坡缓顺，保证行车安全、舒适；

（四）城市道路非机动车车道的坡度不宜超过 2.5%，机动车车道的坡度不宜超过 5%，并应按有关规定控制坡长；道路最小纵坡宜不小于 3‰，纵坡小于 3‰时，应设置锯齿形偏沟或采取其他排水措施。

第四十七条 道路与道路交叉时，应符合下列规定：

（一）道路相交宜采用正交，必须斜交时，交叉角不宜小于 60 度，不宜采用错位交叉、多路交叉和畸形交叉；

（二）交叉口分平交和立交。快速路与快速路、主干路相交应采用立交；主干路与交通繁忙的其他道路相交可根据交通流量情况设置立交；

（三）快速路、主干路或中央设隔离带的城市干道，宜根据交通要求建设人行天桥、地道等立体行人过街设施。

第四十八条 交叉口道路红线应满足视距三角形要求。交叉口的转弯半径宜按以下要求控制：主干路为 30 米至 35 米，次干路为 20 米至 25 米，支路为 10 米至 15 米。不同等级道路相交时，转弯半径按较低等级道路控制。

第四十九条 干路与干路的平交路口应根据车流量、流向等实际情况，拓宽渠化，提高通行能力。拓宽车道单车道宽为 3.25 至 3.5 米，双车道宽 6 至 6.5 米；其进口车道的展宽段长度一般为 40 米至 70 米，出口车道的展宽段长度一般为 30 米至 60 米。

第五十条 城市道路通车净高应符合下列规定：

（一）城市快速路通车净高不应小于 5 米；

（二）主干路机动车通车净高不宜小于 5 米；

(三) 其他城市道路不应小于 4.5 米;

(四) 各级道路非机动车通车净高不应小于 2.5 米,非机动车道同时作为机动车应急通道的通车净高不应小于 3.5 米。

第五十一条 城市快速路主车道不应开设机动车辆出入口,城市干路应控制开设机动车辆出入口,车辆出入频繁的单位主出入口应在支路或专用道路上开设,桥梁隧道两端起坡段范围内不宜设置出入口。

第五十二条 新建、改建城市道路、居住区及城市大型文化、体育、商业、服务、公共绿地、广场等公共设施应按有关规定设置无障碍通道。

第五十三条 停车场(库)设置应符合下列规定:

(一) 机动车公共停车场(库)的服务半径,在城市中心地段和一般地段不宜超过 300 米,在城市外围不宜超过 500 米。各类地段划分由城市规划行政主管部门根据城市总体规划及相关专业规划要求确定;

(二) 各类建设工程应按本市建设工程停车配建指标的有关规定配建停车位;

(三) 公共停车场(库)的出、入口不宜设在主干路上,可在次干路或支路上开设,距交叉口、桥隧坡道起止线距离应大于 50 米;

(四) 停车场(库)车辆的停车面积应符合表十的规定。

表十 停车场(库)车辆停车面积表

	露天(平方米/车位)	室内(平方米/车位)	路边(平方米/车位)
机动车停车场(库)	25-30	30-35	16-20
自行车停车场(库)	1.5-1.8	1.8-2.0	1.0-1.5

注: 1、表内机动车车位面积以小型汽车为计算当量。

2、各类机动车辆与小型汽车位的面积换算系数为: 微型汽车: 0.7 中型汽车: 2.0

大型汽车：2.5 铰接车：3.5

第五十四条 汽车加油加气站按以下要求设置，并应符合现行国家标准《汽车加油加气站设计与施工规范》(GB50156--2002)的规定：

- (一) 城市公共加油站的服务半径宜为 0.9~1.2 公里；
- (二) 加油加气站应大、中、小型结合，以小型为主，规划建成区内不应建一级加油站、一级加气站和一级加油加气合建站；
- (三) 加油加气站的进、出口宜设置在次干道或支路上，并应在站内设置车辆加油等候车道。

第五十五条 公交场站按下列要求设置：

- (一) 公交场站用地面积标准宜参照表十一。

表十一 公交场站设置面积表

场站类型	规划用地面积标准（平方米/标准车）
首末站、枢纽站	110----140
停车场	150
保养场	200---240

(二) 首末站建设规模应根据相应的营运线路所配车辆数量确定，一般用地面积宜为 3000 平方米左右。在城乡主要客流集散点应设置枢纽站，用地面积宜在 4000 平方米以上。在个别场地受限制地区，可适当减小首末站规模，相应缩减用地面积；

(三) 新建大型居住区可按 1000 平方米至 1200 平方米/万人的标准配置公交首末站。

- (四) 车辆保养场宜与停车场结合设置。

第五十六条 公共交通停靠站按下列要求设置：

(一) 公交停靠站的间距宜为 500 米至 600 米，根据城市用地及路网布局，部分路段间距可放宽至 300 米至 800 米。

- (二) 公交停靠站异向换乘距离路段上不应大于 100 米，交叉口

上不应大于 200 米。道路交叉口附近的站位宜设在交叉口的出口道一侧，距交叉口距离应在 50 米以上。在无中央隔离带的路段上对置设站应在车辆前进方向迎面错开 30 米；

（三）城市快速路和干路上的停靠站应采用港湾式停靠站，其车道宽度宜为 3.5 米，站台长度一般宜为 20 米；多条公交线路合设站点视具体情况加长站台长度；城市主干路站台长度不宜小于 30 米。设有公交专用道的干路可不设港湾式停靠站。

第二节 管线综合

第五十七条 各类管线宜结合城市道路布置，管线敷设应当与城市道路规划红线平行，走向顺直，个别管线可结合河道、绿带等布置。

第五十八条 结合城市道路进行管线工程建设的，管线位置的规划安排宜遵循下列规定：

（一）同类管线在红线宽度 44 米以下（含 44 米）的城市道路宜单侧布置，在红线宽度 44 米以上的城市道路可根据道路断面双侧布置；

（二）管线在道路单侧布置时，在道路中心线以东、以北，安排布置雨水管、给水管、中水管、电力沟（管）；在道路中心线以西、以南，安排布置污水管、通信管、燃气管、热力沟（管）；

（三）自道路中心线向道路两侧，各类管线的设置次序宜依此为雨水管、污水管、给水管、中水管、通信管、燃气管、热力沟（管）、电力沟（管）；

（四）各类管线宜在规划道路红线范围内布置，局部路段布置有困难时可利用道路两侧公共绿地及建筑退让部分布置；

（五）各类管线工程的建设，应当控制在规划安排的管线位置范围内，不得占用其他管线的规划位置；

（六）管线共同沟宜结合道路绿化带或人行道设置。

第五十九条 不同业主的电力电缆、通信电缆在同一通道布置时宜统一规划，同沟敷设。

第六十条 110 千伏及以上等级电力线、大口径输水管、高压燃气管、工业专用管等管线密集布置的区域，应统一规划、结合城市用地布局设置管线走廊。

第六十一条 工程建设应妥善处理与现状管线的关系。与规划不符的现状管线应逐步迁移改造。

第六十二条 建设用地内的配套管线应根据规划要求与市政管线良好衔接，内部管线宜与区内道路或建筑平行布置，走向顺直。

第六十三条 城市道路两侧建、构筑物及其配套设施、配套管线建设应当根据第三章的相关规定后退道路控制红线，并不得压占道路红线及影响市政管线敷设。

第六十四条 地下管线产生交叉的，在规划布置时宜按下列规定控制：

- （一）压力管线避让重力管线；
- （二）易弯曲管线避让不易弯曲管线；
- （三）支管避让干管；
- （四）技术要求低的管线避让技术要求高的管线；
- （五）临时性管线避让永久性管线。

第六十五条 电力、电信等架空线建设应严格控制。在下列范围内，除必须架空设置的轨道交通等线路外，不得新建 110 千伏及以下等级架空电力线及其他架空线工程，不宜新建 220 千伏及以上等级架

空电力线，现有架空线应根据规划结合城市建设逐步改为地下敷设：

- （一）城市建设密集区域；
- （二）民用机场、主要铁路客运站、主要客运港口；
- （三）重要旅游景观、人文景观区域；
- （四）市人民政府规定的其他范围。

第六十六条 除第六十五条规定范围外其他架空设置的电力线路和通信电缆，在符合有关技术标准的条件下，应当采用单杆多回路方式沿城市道路、公路和河流两侧或结合防护绿带架设。

架空线应避免频繁跨越城市道路、公路和河流。架空电力线不得跨越易燃、易爆的危险场所，不得跨越屋顶为易燃材料的建筑物，并尽量避免跨越其他建筑物，确需跨越应的，应满足相关技术规范要求。

第六十七条 在不影响城市景观、公共安全、道路交通等前提下，在工业区允许布置供热、工业等地上管线，居住或公共服务设施用地内部允许布置供热等地上管线。

第六十八条 新建、扩建桥梁和隧道的，应当根据规划要求，预留管线通过的位置；管线在桥梁上和隧道内通过的，应当符合有关的技术规范，保证桥梁和隧道的安全以及正常的维修、养护，并不得影响市容。

管线穿越或跨越河道、海域时，应满足水利、通航及河道整治等要求。

第六十九条 地下管线埋设的深度和架空线设置的高度，各类管线的水平间距、垂直间距以及与建筑物、构筑物、树（林）木等的间距，应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-98）的规定。管线间的水平、垂直净距确因实际困难不能达到规定要求的，必须采取有效的安全防护措施。

第七十条 地下管线检查井的设置，不得妨碍相邻管线通过和影响附近建（构）筑物的使用功能和安全。

第七十一条 因城市建设需要，在符合规划及相关规范要求前提下，允许市政管线穿越建设用地。

第七十二条 管线工程需穿越公路、铁路、隧道、人防设施、建（构）筑物、河道、绿地等，管线建设单位应征得相关单位的同意，并采取防护安全措施。

第五章 村庄建设

第一节 一般规定

第七十三条 本章所指村庄是宁波市城市规划区范围内的村庄，不包括市、区人民政府因城市建设需要划定的建设控制区域内的村庄。

第七十四条 村庄建设规划应符合区域村庄布点规划，并做好与城市各专项规划的衔接，妥善处理村庄建设与城市发展的关系。

第七十五条 村庄建设应当“先规划、后建设”，并符合经批准的村庄规划。未编制规划或规划未经批准的，其建设项目不予审批。

第七十六条 村庄建设必须坚持“统一规划、集中建设、合理布局、节约用地、保护耕地”的原则。

第七十七条 村庄规划和建设应加强对山体、河道、古树名木、有历史价值的建筑物、有特色的村庄风貌和空间格局等人文自然环境的保护。

第七十八条 村庄选址或新发展区要避开风口、地质和洪涝灾害

等对村庄有安全隐患的区域。

第七十九条 村民住宅建设应按规划、有计划地逐步向城市（城镇）和中心村集中,加强旧村改造和空心村整治，引导撤村并点。

（一）城市建成区范围内的村庄，应当按照城市规划统一进行改造。村民居住形式应为城市型住宅小区。

（二）城市规划建设用地范围内的村庄，其村民住宅应在规划确定的居住用地内进行建设，宜集中建设以多层建筑为主的村民住宅小区。

（三）城市规划建设用地范围外的村庄，应按照集约用地的要求，集中建设农民新村。

第二节 建设用地

第八十条 村庄规划建设用地范围，应依据经批准的镇（乡）总体规划或村庄布点规划，并在村庄建设规划中予以界定。建设用地规模的确定同时应符合以下规定：

（一）村庄人均建设用地指标不宜超过 90 平方米/人；外来人口数量较多的村庄人均用地指标可适当增加，最高不超过 110 平方米/人；

（二）村镇人均建设用地指标应为规划范围内的建设用地面积除以常住人口数量的平均数值。人口统计应与用地统计的范围相一致；

（三）农村村民每户住宅用地的面积标准按《宁波市农村宅基地管理办法》执行。

第八十一条 村庄各类建设用地的比例构成应符合表十二的规定。

表十二 村庄建设主要用地构成比例表

用地类别	占建设用地比例 (%)
居住用地	45.0-65.0
公共设施用地	4.5-11.0
道路用地	9.0-18.0
生产设施用地	0-10.0
公共绿地	3.0-6.0

第八十二条 严格控制工业用地比例，新增工业应布置在规划确定的工业用地内。

第八十三条 居住用地的选址应符合经批准的村庄建设规划，农村村民住宅宜集中统一布置，限制独幢独户式住宅。

第八十四条 村庄公共设施项目的配置应符合表十三的规定。

表十三 村庄主要公共设施项目配置表

类别	项目	中心村	基层村
一、行政管理	1、村委会 2、政府派驻的综合管理机构（水、电、保安等）	● ○	○
二、教育设施	3、初级中学 4、小学 5、幼儿园、托儿所	○ ○ ●	○ ○
三、文化科技	6、文化、科技站（室） 7、图书阅览室 8、小型体育设施	● ○ ○	○ ○ ○
四、医疗保健	9、基层卫生服务设施 10、计划生育指导站	● ○	○
五、商业服务	11、信用社、储蓄所、保险机构 12、日常生活服务业设施 13、蔬菜、副食市场	○ ● ○	○ ○ ○
六、公用工程设施	14、变电室 15、公共厕所 16、垃圾转运站 17、垃圾收集点 18、公交停靠站 19、公共停车场（库） 20、游憩集会广场 21、消防站	● ● ● ● ● ● ○ ○	● ● ○ ● ○ ● ○

注：●表示应设置的项目；○表示有条件可以设置的项目。

各类公共设施用地指标应符合表十四的规定。

表十四 村庄各类公共设施人均用地面积指标表 (M²/人)

行政管理	教育设施	文化科技	医疗保健	商业服务
0.1-0.4	1.5-5.0	0.3-1.6	0.5-2.0	0.4-1.2

第三节 建筑管理

第八十五条 成片改造和新选址村民住宅区以及非村民住宅的建筑管理标准按本规定第三章执行。其他村民住宅建筑管理按本节规定执行。

第八十六条 村民住宅建筑工程(含挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等)不得危害相邻建筑的正常使用和安全。不得骑压和影响相邻建筑基础。

第八十七条 在满足第八十六条规定的前提下,新建低层住宅与其相邻建筑外墙之间的距离 ≤ 30 厘米时,视为与相邻建筑进行拼接建设。

第八十八条 村民住宅建筑容量应符合以下规定:

村民住宅建筑面积控制指标为:大户(≥ 6 人)建筑面积不得超过250平方米;中户(4--5人)建筑面积不得超过200平方米;小户(≤ 3 人)建筑面积不得超过150平方米。

建筑密度和容积率的控制要求,各区可结合本地村民住宅宅基地管理情况制定。

第八十九条 村民住宅建筑间距除必须满足日照要求并符合消防、卫生、环保、防灾、工程管线和建筑保护等要求外,应同时符合下列规定:

(一)相邻住宅山墙间距不小于1.5米。建筑成组布置总长超过45米或因交通、防火需要,应留不小于6米的公共通道。相邻房屋

山墙开设有门窗的，山墙间距应不小于 4.5 米；

（二）相互平行布置的住宅间距：朝向为南北向（方位角小于等于 45° ）的，不宜小于南侧建筑高度的 1.25 倍；朝向为东西向（方位角大于 45° ）的，不宜小于较高建筑高度的 1.15 倍；且住宅建筑间距不得小于 6 米；

各区可结合本地村民住宅建设实际情况，制定间距控制标准。但必须满足：朝向为南北向（方位角小于等于 45° ）的，最小不得小于南侧建筑高度的 1.1 倍；朝向为东西向（方位角大于 45° ）的，最小不得小于较高建筑高度的 1.0 倍；

（三）村民住宅相互垂直布置的住宅间距，不得小于较高建筑高度的 0.9 倍，并不得小于 6 米；

（四）因火灾、洪灾等不可抗力造成房屋结构受损，需要原址重建的住宅，其重建高度不得大于原建筑高度、建筑间距不得小于原建筑间距，建筑形式应与周边建筑相协调。

第九十条 村民住宅建筑退让应符合下列规定：

（一）住宅主入口外墙后退村庄主要道路不应小于 3 米，宅间小路不应小于 2 米；退让交叉口处各方向道路不小于 4 米；住宅非主入口外墙后退村庄主要道路不应小于 2 米，宅间小路不应小于 1.5 米；退让交叉口处各方向道路不小于 4 米；

（二）住宅退让城市道路、公路、河流、山体、电力线、铁路以及各类地下管线的距离应符合本规定第三章要求，有关规范另有控制要求或村庄建设规划已有规定的，按最高值控制。

第九十一条 村民自建住宅建筑层数不超过 3 层，建筑高度不得大于 11 米。

在上款规定范围之内，各区可结合本地实际，确定建筑层数及高

度控制的具体要求。

第九十二条 在文物保护单位、建筑保护地段周围及风景名胜区规划控制地段的新建、改建村民住宅，其建筑高度和退让应符合文物保护和建筑保护的有关规定，并按批准的村庄建设规划执行。

第九十三条 当村民住宅界外是空地或与其它非住宅建筑相邻时，建筑退让和间距应按本文第三章有关规定执行，同时村民住宅与非住宅建筑的正向间距不应小于 10 米，山墙间距不应小于 6 米。

第四节 公用设施

第九十四条 村庄道路应根据各项用地的功能、交通流量，结合自然条件与现状特点，确定道路交通系统，并有利于建筑布置和管线敷设。村庄道路通车净高不应小于 4.5 米。

第九十五条 村庄内主要道路路面宽度不宜小于 7 米，宅间小路路面宽度不宜小于 3.5 米；消防通道可利用交通道路设置，并应与公路或城市道路相连通，消防通道之间的距离不宜超过 160 米；村庄室外公共停车位应按不少于 3 个/百人设置。

第九十六条 村庄范围内各类管线宜结合道路布置，并符合下列规定：

（一）自道路中心线向道路两侧，各类管线的设置次序宜依次为排水管、给水管、通信管、燃气管、电力沟（管）；

（二）各类管线宜在道路红线范围及道路两侧建筑退让部分布局；

（三）各类管线工程的建设，应当控制在规划安排的管线位置范围内，不得占用其它管线的规划位置。

第九十七条 村庄建设应妥善处理现状管线的原地保护或迁移重建；如确有必要，应根据相关规划要求允许管线或管廊穿越村庄进行布置。

第六章 附 则

第九十八条 本规定自 2007 年 月 日起施行，1999 年 6 月 29 日宁波市人民政府批准的《宁波市城市规划管理技术规定》同时废止。

本规定实施前已取得有效的《建设项目选址意见书》（规划设计条件），并在 2007 年 月 日前办妥《建设工程规划许可证》的建设项目，按原规定执行。

本规定实施前已取得有效规划许可的村民住宅建设，按原规定执行。

附录一 名词解释

1、容积率

指建筑物地面以上各层建筑面积的总和与建筑基地面积的比值。

2、建筑密度

指建筑物底层占地面积与建筑基地面积的比率（用百分比表示）。

3、建筑高度

指建筑室外地面至建筑物檐口（包括女儿墙）顶的高度。

4、绿地率

建筑基地内绿地面积与建筑基地面积的比率（用百分比表示）。

5、用地兼容

在不影响城市规划实施的前提下，在规划编制和实施阶段，对不同类别性质用地进行合理选择、调配的弹性规定。

6、带征用地

随规划建设用地一并从农村集体土地连带征收为国有土地的土地。

7、公共开放空间

指在建设用地内，全天候为社会公众提供的广场、绿地、停车场、通道等公共使用空间。

8、建筑间距

指建筑外墙面之间的正向最小垂直距离。

9、低层建筑

指高度小于、等于 10 米的建筑，低层居住建筑为一层至三层。

11、多层建筑

指高度大于 10 米，小于、等于 24 米的建筑，多层居住建筑为四

层以上（含四层），高度小于、等于 24 米的建筑。

12、高层建筑

指高度大于 24 米的建筑。

13、塔式高层建筑

指面宽小于 36 米的高层建筑或各面长高比均小于 0.45 的高层建筑。

14、板式高层建筑

指非塔式高层建筑的其它高层建筑。

15、遮挡建筑

指对现状或规划居住建筑的日照条件产生影响，且与日照受到影响的居住建筑的主要采光面存在正向间距的建筑。

16、老年人居住建筑

指专门为老年人设计建造的建筑，如敬老院、老年公寓等。

17、双拼式村民住宅

指两户相互拼接建设的村民住宅。

18、联排式村民住宅

指三户或三户以上相互拼接建设的村民住宅。

19、成片改造村民住宅区

对旧村原有居住用地进行结构调整、优化布局、改善和更新基础设施、保护村庄风貌等活动，改造涉及村民住宅超过 50 户的地区。

20、新选址村民住宅区

在旧村和城市规划建设用地范围外，集中新建村民住宅的地区。

附录二 计算规则

1、建筑面积计算

按国家有关建筑面积的计算规则计算。

2、容积率计算

(1) 通常情况下，地下室的建筑面积不计入容积率。但地下室作为商业服务业、市场、文化娱乐、体育等对外经营性用房的，该部分建筑面积按 0.6 系数折算计入容积率。半地下室顶板面在室外地面以上部分的高度不超过 1 米的视同地下室。半地下室顶板面在室外地面以上部分的高度超过 1 米的，视同地面建筑。如建筑室外地面标高不一致时，以周边最近的城市道路标高为准加 0.2 米作为室外地面标高。

(2) 建设项目的配套停车库设置在地下和地上二层（含二层）以下的，其建筑面积可不计入容积率，其余按 0.5 系数折算计入容积率。竖直循环式机械停车库按 3.6 米层高计算建筑面积后，按 0.5 系数折算计入容积率。架空层计入建筑层数。

(3) 建筑底层设架空层用作通道、停车、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的，其建筑面积可不计入容积率，但应计入总建筑面积。

(4) 居住建筑的层高大于 3.6 米时，按 3.0 米层高折算容积率。

(5) 商业用房的层高大于 4.5 米，按 3.9 米层高折算容积率。

(6) 办公建筑、宾馆的标准层层高大于 4.1 米时，按 3.6 米层高折算容积率。

3、建筑间距、建筑离界距离、建筑高度计算

(1) 建筑高度用于计算间距时，应以与本规定相适应的间距系

数找出最不利影响点（线）的建筑高度进行计算〔（3）、（4）点说明的情况除外〕。

（2）当涉及景观分析、微波通道和机场净空高度时，应按最大高度计算。

（3）建筑物有每处不超过 3 米长（含 3 米）的突出外墙部分（不含阳台），突出距离不超过 1.2 米，且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的四分之一，间距计算可不计突出部分。居住建筑凸阳台与前述突出外墙部分累计总长度（突出于山墙面或转弯到山墙面上的阳台长度可不计）超过同一面建筑外墙总长度的 60%，以及凸阳台连续数量达到 4 个或连续长度超过 12 米，间距按阳台外边计算。

（4）水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，其高度、沿建筑外墙的长度均小于 6 米且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的四分之一的，不计入计算建筑间距的建筑高度。

（5）建筑退让基地边界的离界距离一般指计算间距的建筑外墙的离界距离，当阳台等附属设施按（3）、（4）的规定计入计算建筑间距时，则指附属设施外边的离界距离；建筑退让河流、道路、绿地、桥梁、高压走廊等边界的离界距离，除第三十五条规定的以外，均指建筑及附属设施外边的离界距离。

附录三 示意图

图 1

低、多层建筑（不含高度 5 米以下的单层门卫、变配电房、电信交接间、小库房、车库等附属建、构筑物，下同）与居住建筑平行布置时的间距：

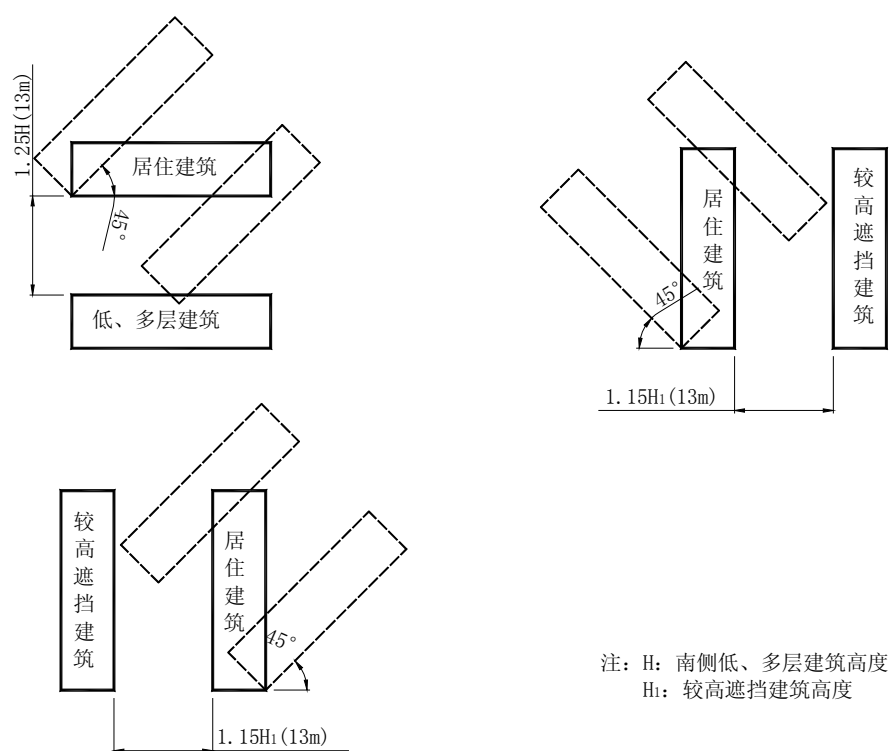


图 2

板式高层建筑与居住建筑平行布置时的间距：

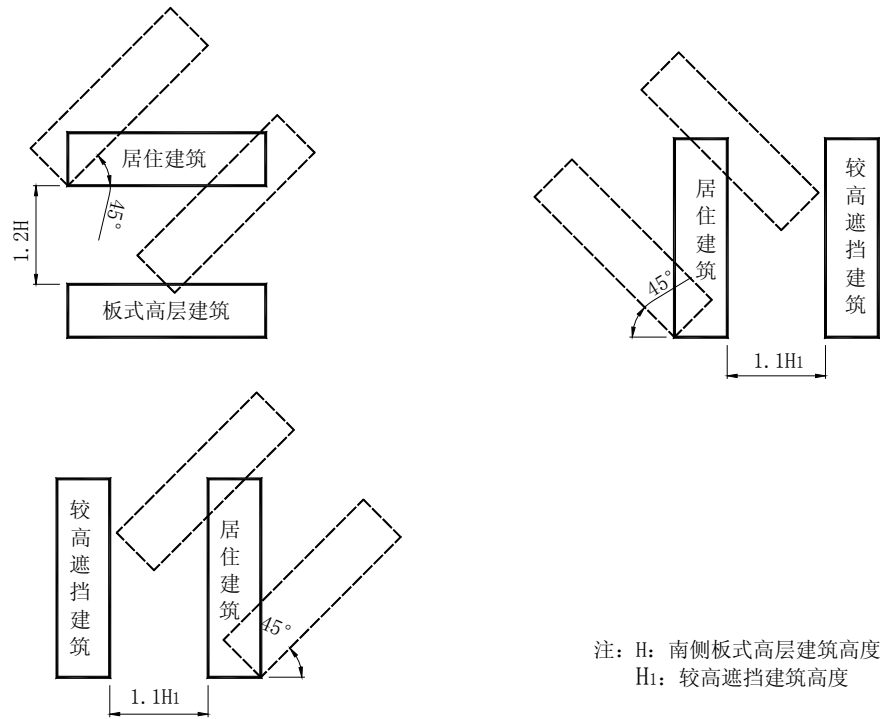
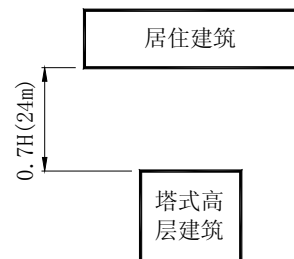


图 3

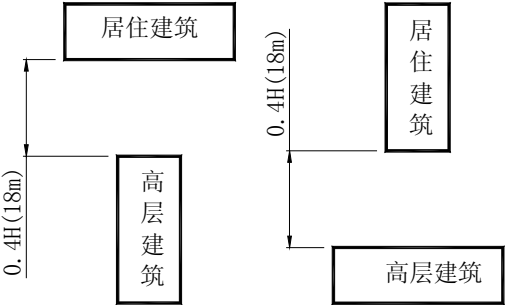
塔式高层建筑与被遮挡居住建筑平行布置时的间距：



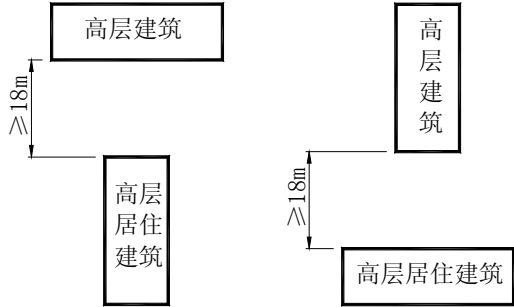
注：H：塔式高层建筑高度

图 4

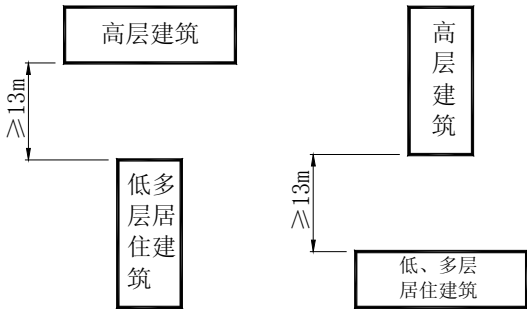
高层建筑与居住建筑垂直布置时的间距：



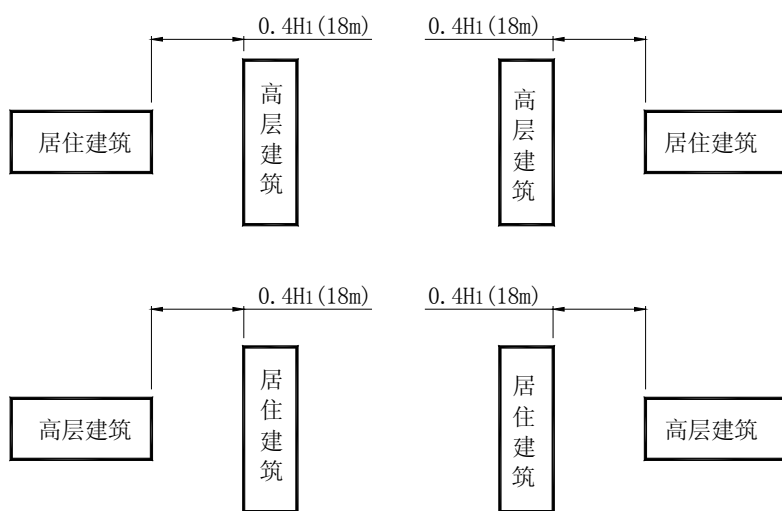
(a) 高层建筑与北侧居住建筑垂直布置



(b) 北侧高层建筑与南侧高层居住建筑垂直布置



(c) 北侧高层建筑与南侧低、多层居住建筑垂直布置

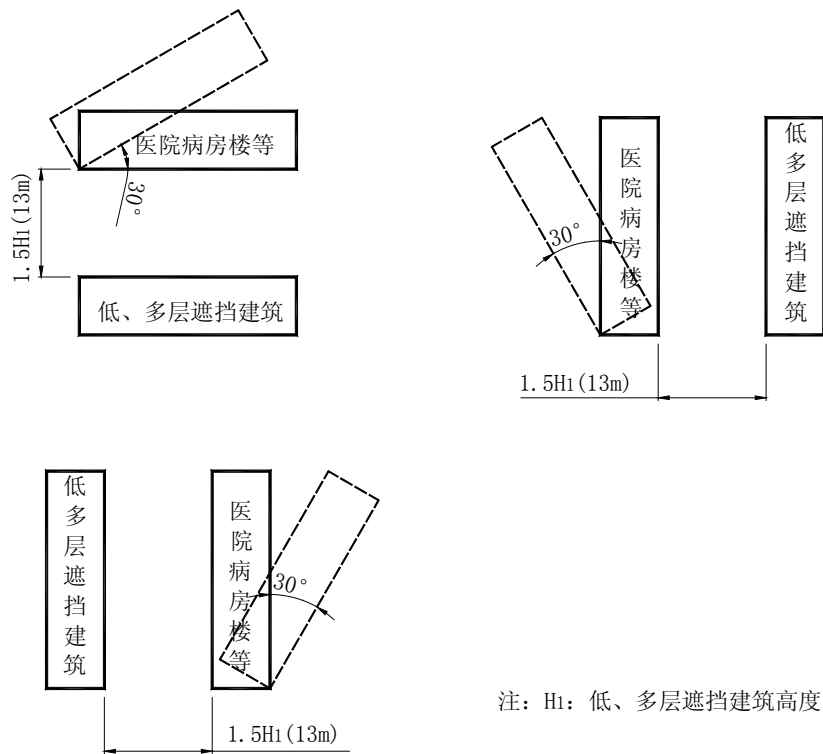


(d) 高层建筑与居住建筑东西向垂直布置

H_1 :较高遮挡建筑高度

图 5

各类建筑与医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和大、中、小学教学楼的间距：



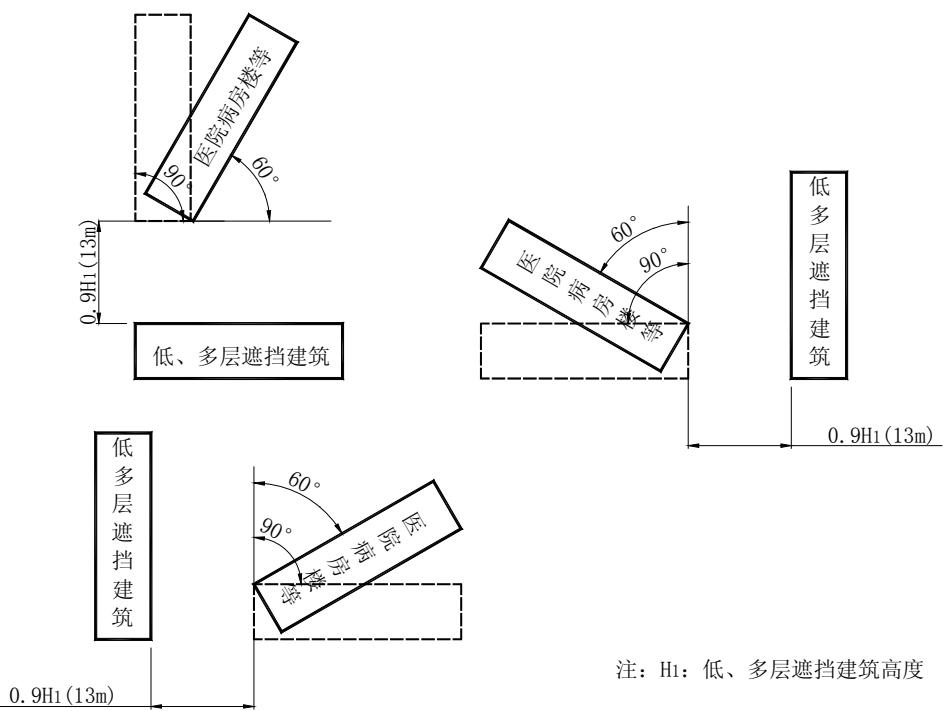
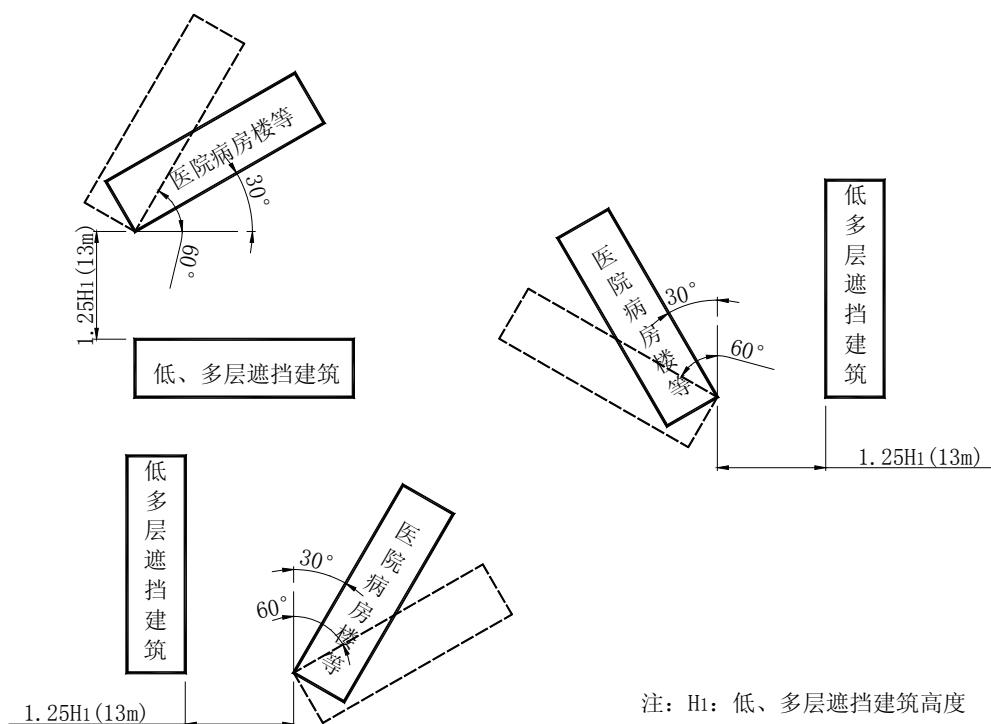


图 6

办公、宾馆等非居住建筑的建筑间距:

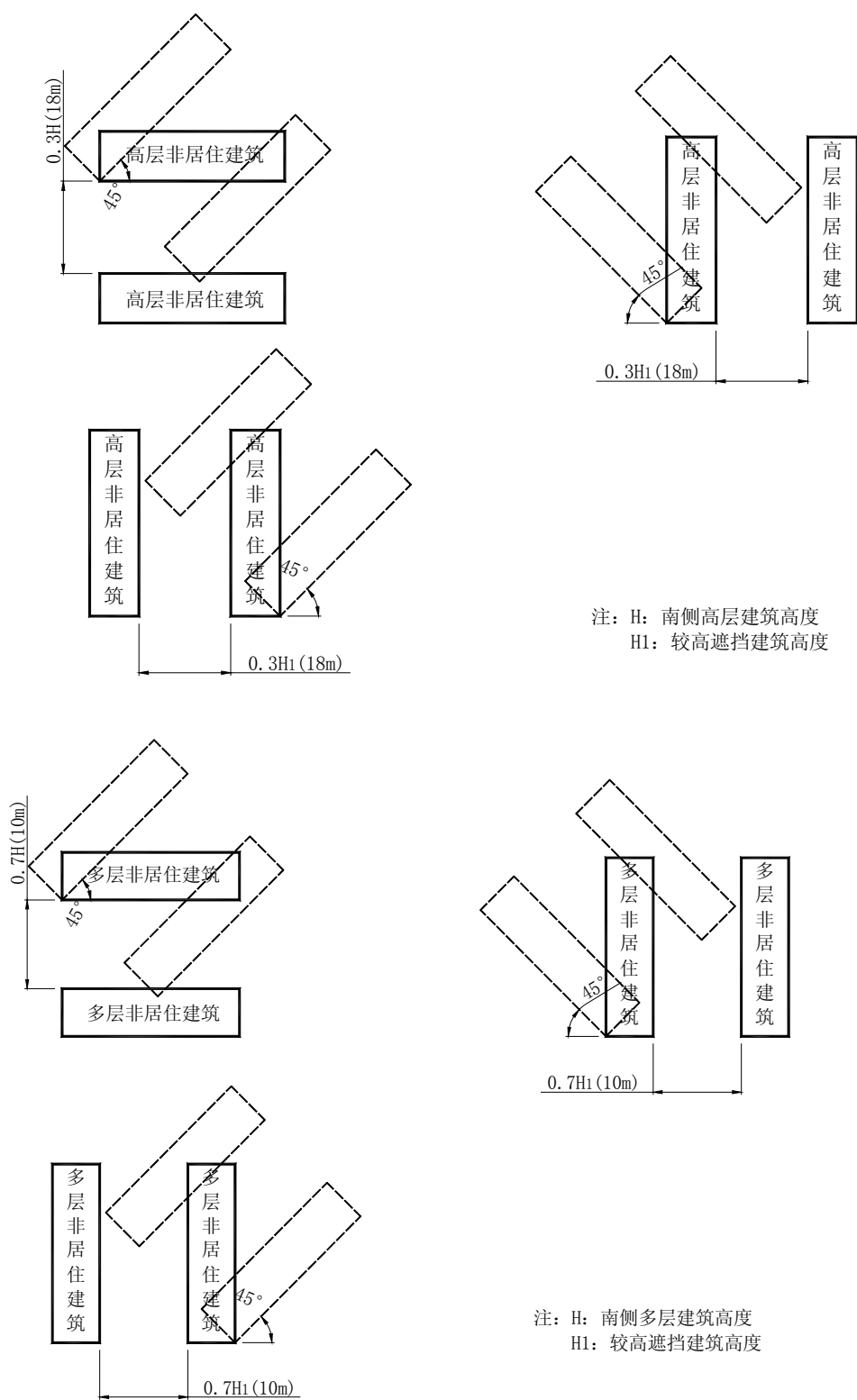
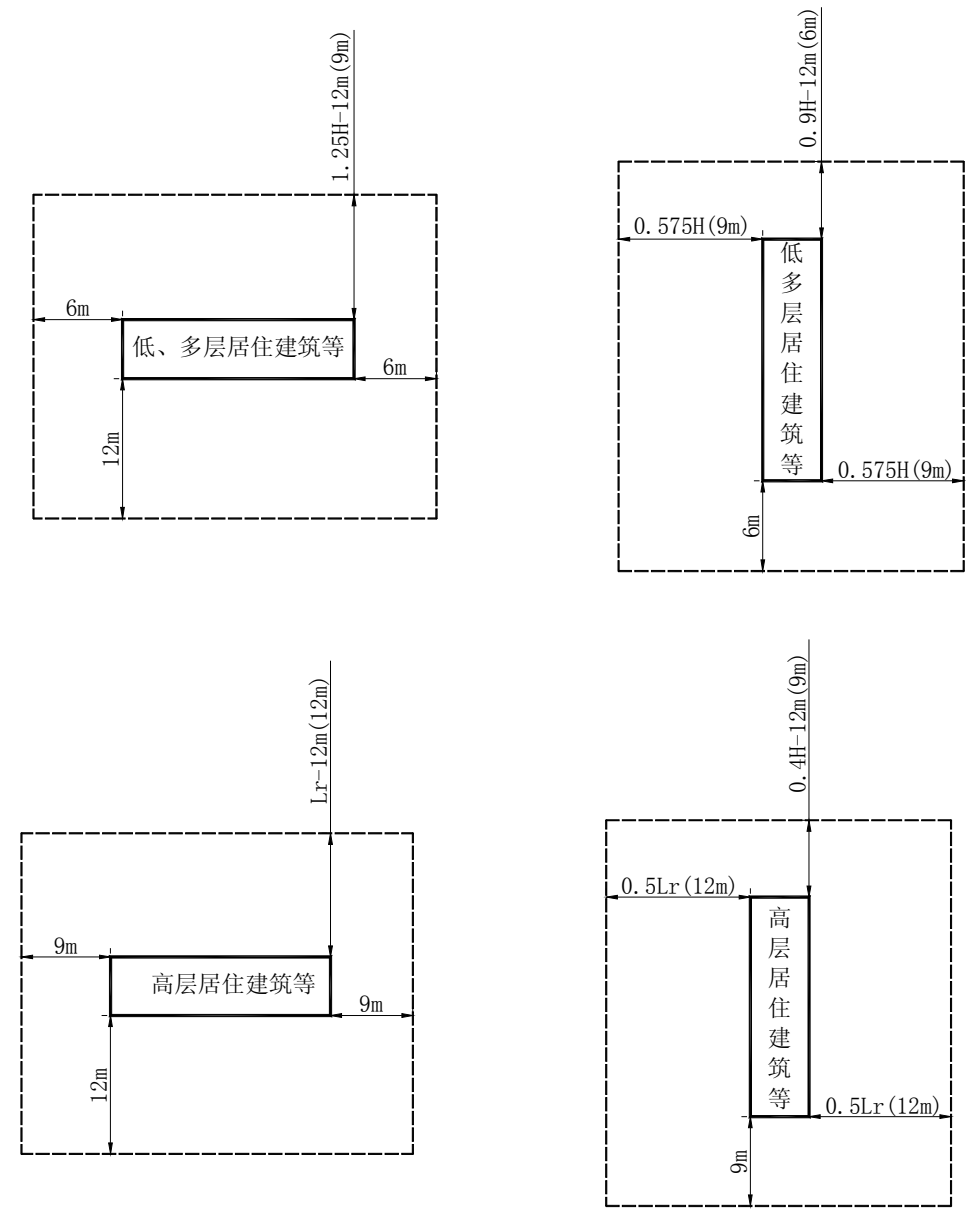


图 7

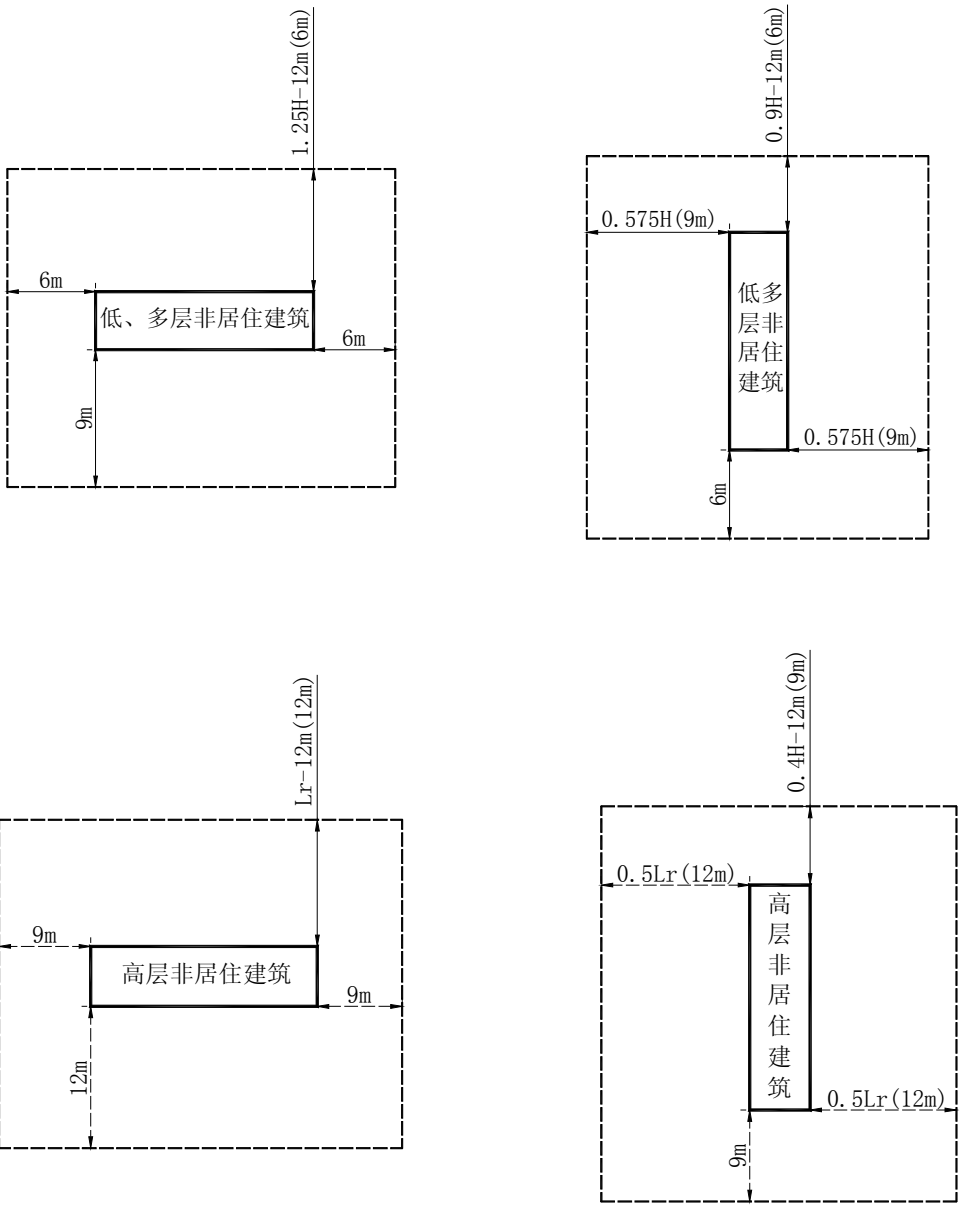
当界外为规划的居住用地、医院用地、休（疗）养用地、幼儿园、托儿所和大、中、小学用地或性质尚未明确的用地时，界内的居住建筑或医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和大、中、小学教学楼离界距离：



注：Lr：日照间距

图 8

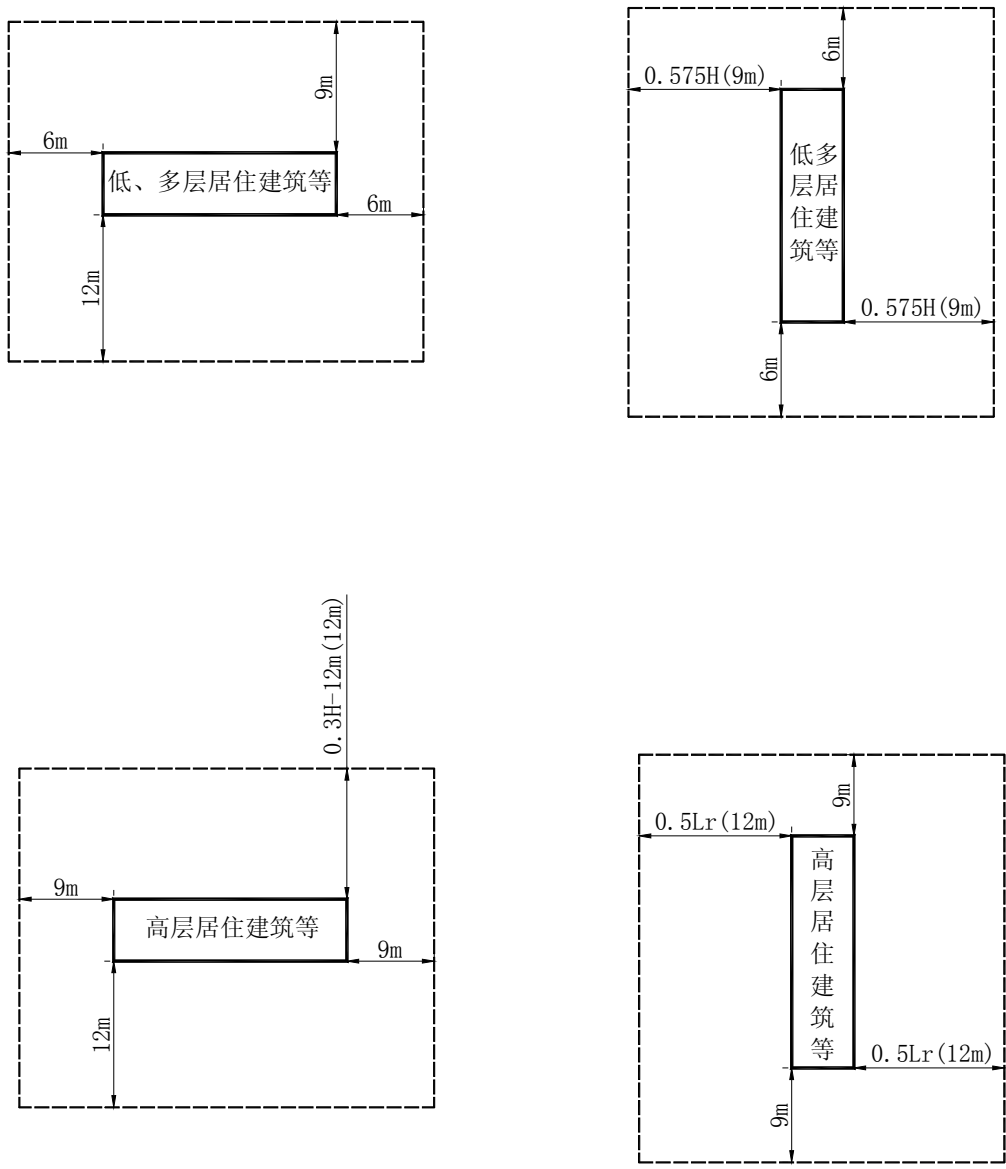
当界外为规划的居住用地、医院用地、休（疗）养用地、幼儿园、托儿所和大、中、小学用地或性质尚未明确的用地时，界内办公、宾馆等非居住建筑的离界距离：



注：L_r：日照间距

图 9

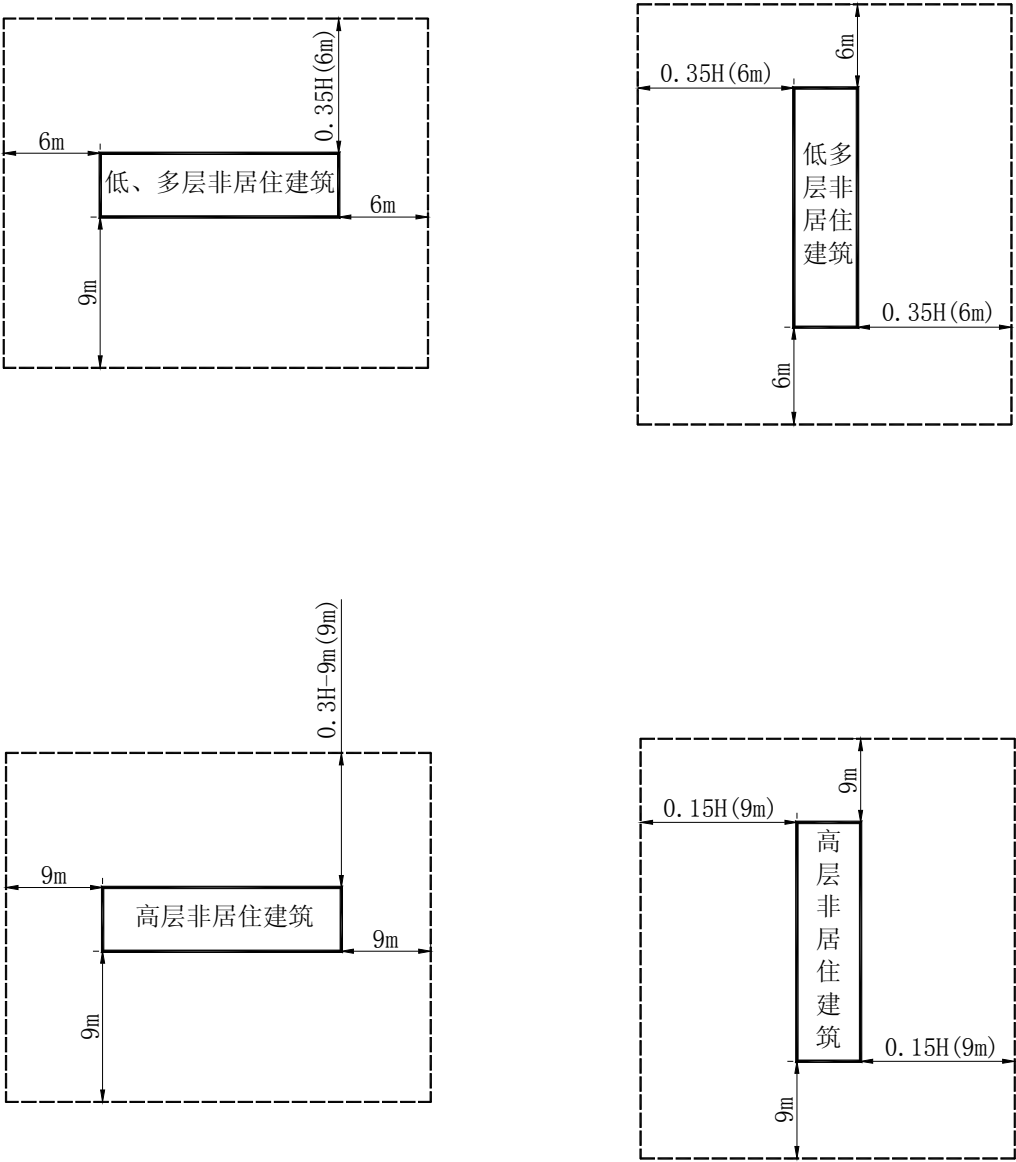
当界外为规划的办公、宾馆等非居住建筑建设用地时，界内的居住建筑、医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和大、中、小学教学楼离界距离：



注：Lr：日照间距

图 10

当界外为规划的办公、宾馆等非居住建筑建设用地时，界内办公、宾馆等非居住建筑的离界距离：



注：Lr：日照间距

附录四 城市建设用地适建范围表

表二

序号	用地类别 建设项目	居住用地							工业用地		
		R							M		
		R 1	R2	R3	R4	Rr	Rs	Rm	M1	M2	M3
1	低层独立式住宅	√	○	○	○	×	×	×	×	×	×
2	其他低层居住建筑	√	○	○	○	×	×	×	×	×	×
3	多层居住建筑	√	√	√	√	√	×	√	×	×	×
4	中高层居住建筑	×	√	√	×	○	×	○	×	×	×
5	单身宿舍	×	√	√	√	√	○	√	○	○	×
6	居住小区教育设施(中小学、幼托)	√	√	√	○	√	√	○	×	×	×
7	居住小区商业服务设施	√	√	√	○	○	×	√	×	×	×
8	居住小区文化设施、青少年和老年活动室、文化馆等	√	√	√	○	○	○	√	×	×	×
9	居住小区体育设施	√	√	√	√	√	√	√	×	×	×
10	居住小区医疗卫生设施、卫生院、卫生站、养老设施等	√	√	√	○	○	×	√	×	×	×
11	居住小区市政公用设施	√	√	√	√	√	×	√	×	×	×
12	居住小区行政管理设施(居委会、派出所等)	√	√	√	√	√	×	√	×	×	×
13	居住区级以上(含居住区级,下同)商业设施	×	○	○	×	○	×	√	×	×	×
14	居住区级以上服务业设施	×	○	○	○	○	×	√	×	×	×
15	居住区级以上行政办公设施	×	○	○	×	○	×	○	○	○	×
16	商务办公、写字楼、商办综合楼	×	○	○	×	○	×	√	×	×	×
17	居住区级以上文化设施(图书馆、博物馆、美术馆、纪念性建筑等)	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×
18	居住区级以上娱乐设施(影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅等)	×	○	○	○	○	×	○	×	×	×
19	居住区级以上体育设施	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×
20	居住区级以上医疗卫生设施(其中精神病医院、传染病等特殊医院需单独选址)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
21	商住综合楼	×	○	○	○	×	×	√	×	×	×
22	普通旅馆、招待所	×	○	○	○	○	×	○	×	×	×
23	酒店、旅游宾馆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
24	小商品市场	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×
25	菜市场、净菜超市	×	√	√	√	○	×	√	×	×	×
26	农、副、水产品批发市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
27	其他批发交易市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
28	高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
29	职业学校、技工学校、成人学校和业余学校	×	○	○	×	×	○	×	○	○	×
30	科研设计机构	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
31	无污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	√	○	×
32	轻污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	○	√	○
33	重污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√
34	普通储运仓库	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○
35	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
36	社会停车场(库)	×	√	√	√	○	○	√	○	○	○
37	加油(气)站	×	○	○	○	○	×	○	√	√	×
38	汽车销售、展示及维修保养场	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
39	公交始发站及停车场	×	√	√	○	√	○	○	√	√	○
40	客、货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×
41	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×
42	污水处理厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√
43	殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
44	其他市政公用设施	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○

城市建设用地适建范围表

表二（续一）

序号	用地类别 建设项目	公共设施用地													
		C													
		C1	C2							C3	C4	C5	C6	C7	C9
			C21	C22	C23	C24	C25	C26	C2m						
1	低层独立式住宅	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○
2	其他低层居住建筑	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	○	×	×	○
3	多层居住建筑	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	×	○
4	中高层居住建筑	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	×	○	×	×
5	单身宿舍	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	√	×	○
6	居住小区教育设施（中小学、幼托）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×
7	居住小区商业服务设施	○	√	√	√	√	√	√	√	√	○	○	○	○	○
8	居住小区文化设施、青少年和老年活动室、文化馆等	○	√	√	√	√	√	√	√	√	○	○	○	○	○
9	居住小区体育设施	×	○	×	×	×	×	×	×	○	√	×	○	×	○
10	居住小区医疗卫生设施、卫生院、卫生站、养老设施等	×	○	×	×	×	×	×	×	√	○	√	×	×	○
11	居住小区市政公用设施	×	√	√	√	√	√	√	√	○	○	○	○	×	×
12	居住小区行政管理设施（居委会、派出所等）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	×
13	居住区级以上（含居住区级，下同）商业设施	×	√	√	√	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×
14	居住区级以上服务业设施	×	√	√	√	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×
15	居住区级以上行政办公设施	√	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×
16	商务办公、写字楼、商办综合楼	○	√	√	√	√	√	○	√	○	×	×	×	×	×
17	居住区级以上文化设施（图书馆、博物馆、美术馆、纪念性建筑等）	○	√	√	√	√	√	√	√	√	○	○	○	○	×
18	居住区级以上娱乐设施（影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅等）	×	√	○	○	√	○	○	√	√	×	×	×	○	×
19	居住区级以上体育设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×
20	居住区级以上医疗卫生设施（其中精神病医院、传染病等特殊医院需单独选址）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×
21	商住综合楼	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
22	普通旅馆、招待所	×	○	○	√	○	√	○	√	○	○	○	○	○	×
23	酒店、旅游宾馆	×	○	○	√	○	√	○	√	○	○	×	×	○	×
24	小商品市场	×	○	×	×	○	○	√	○	×	×	×	×	×	×
25	菜市场、净菜超市	×	○	×	×	○	○	√	○	×	×	×	×	×	×
26	农、副、水产品批发市场	×	×	×	×	×	×	√	○	×	×	×	×	×	×
27	其他批发交易市场	×	×	×	×	×	×	√	○	×	×	×	×	×	×
28	高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	√	×	×
29	职业学校、技工学校、成人学校和业余学校	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	√	×	×
30	科研设计机构	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	√	×	×
31	无污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×
32	轻污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
33	重污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
34	普通储运仓库	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×
35	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
36	社会停车场（库）	○	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
37	加油（气）站	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
38	汽车销售、展示及维修保养场	×	√	○	○	○	○	√	○	×	×	×	×	×	×
39	公交始发站及停车场	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
40	客、货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
41	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
42	污水处理厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
43	殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
44	其他市政公用设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

城市建设用地适建范围表

表二 (续二)

序号	用地类别 建设项目	仓储用地			对外交通用地					道路广场用地		
		W			T					S		
		W1	W2	W3	T1	T2	T3	T4	T5	S1	S2	S3
1	低层独立式住宅	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2	其他低层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
3	多层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
4	中高层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
5	单身宿舍	×	×	×	○	○	○	○	○	×	×	×
6	居住小区教育设施(中小学、幼托)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
7	居住小区商业服务设施	×	×	×	×	○	×	○	○	×	×	×
8	居住小区文化设施、青少年和老年活动室、文化馆等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
9	居住小区体育设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
10	居住小区医疗卫生设施、卫生院、卫生站、养老设施等	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
11	居住小区市政公用设施	√	○	○	○	○	×	×	○	×	×	×
12	居住小区行政管理设施(居委会、派出所等)	×	×	×	○	○	×	○	○	×	×	×
13	居住区级以上(含居住区级,下同)商业设施	×	×	×	○	○	×	○	○	×	×	×
14	居住区级以上服务业设施	×	×	×	○	○	×	○	○	×	×	×
15	居住区级以上行政办公设施	×	×	×	○	○	×	○	√	×	×	×
16	商务办公、写字楼、商办综合楼	×	×	×	○	○	×	○	○	×	×	×
17	居住区级以上文化设施(图书馆、博物馆、美术馆、纪念性建筑等)	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
18	居住区级以上娱乐设施(影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅等)	×	×	×	○	○	×	○	○	×	×	×
19	居住区级以上体育设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
20	居住区级以上医疗卫生设施(其中精神病医院、传染病等特殊医院需单独选址)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
21	商住综合楼	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
22	普通旅馆、招待所	×	×	×	○	○	×	√	√	×	×	×
23	酒店、旅游宾馆	×	×	×	○	○	×	○	√	×	×	×
24	小商品市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
25	菜市场、净菜超市	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
26	农、副、水产品批发市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
27	其他批发交易市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
28	高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
29	职业学校、技工学校、成人学校和业余学校	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×
30	科研设计机构	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	×
31	无污染工厂	√	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×
32	轻污染工厂	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
33	重污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
34	普通储运仓库	√	×	√	√	√	○	√	√	×	×	×
35	危险品仓库	×	√	×	○	○	○	○	○	×	×	×
36	社会停车场(库)	√	×	√	√	√	○	√	√	○	○	√
37	加油(气)站	○	×	○	√	√	○	√	√	×	○	○
38	汽车销售、展示及维修保养场	×	×	○	○	○	×	×	○	×	×	×
39	公交始发站及停车场	×	×	×	√	√	×	√	√	×	○	○
40	客、货运公司站场	×	×	○	√	√	×	√	√	×	×	×
41	施工维修设施及废品场	√	×	○	√	√	√	√	√	×	×	×
42	污水处理厂	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×
43	殡仪馆、火葬场	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
44	其他市政公用设施	√	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×

城市建设用地适建范围表

表二 (续三)

序号	用地类别 建设项目	市政公用设施用地							绿地	
		U							G	
		U 1	U2	U3	U4	U5	U6	U9	G1	G2
1	低层独立式住宅	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2	其他低层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	×	×
3	多层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	×	×
4	中高层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	×	×
5	单身宿舍	○	○	×	×	×	○	○	×	×
6	居住小区教育设施（中小学、幼托）	×	×	×	×	×	×	×	×	×
7	居住小区商业服务设施	×	×	○	×	×	×	×	×	×
8	居住小区文化设施、青少年和老年活动室、文化馆等	×	×	○	×	×	×	×	×	×
9	居住小区体育设施	×	×	○	×	×	×	×	○	○
10	居住小区医疗卫生设施、卫生院、卫生站、养老设施等	×	×	○	×	×	×	×	×	×
11	居住小区市政公用设施	√	√	√	○			○	○	○
12	居住小区行政管理设施（居委会、派出所等）	×	×	○	×	×	×	×	×	×
13	居住区级以上（含居住区级，下同）商业设施	×	×	○	×	×	×	×	×	×
14	居住区级以上服务业设施	×	×	○	×	×	×	×	×	×
15	居住区级以上行政办公设施	×	×	×	×	×	×	○	×	×
16	商务办公、写字楼、商办综合楼	×	○	○	×	×	×	×	×	×
17	居住区级以上文化设施（图书馆、博物馆、美术馆、纪念性建筑等）	×	×	×	×	×	×	×	×	×
18	居住区级以上娱乐设施（影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅等）	×	○	○	×	×	×	×	×	×
19	居住区级以上体育设施	×	×	×	×	×	×	×	○	○
20	居住区级以上医疗卫生设施（其中精神病医院、传染病等特殊医院需单独选址）	×	×	×	×	×	×	×	×	○
21	商住综合楼	×	×	×	×	×	×	×	×	×
22	普通旅馆、招待所	×	○	×	×	×	×	×	×	×
23	酒店、旅游宾馆	×	○	×	×	×	×	×	×	×
24	小商品市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×
25	菜市场、净菜超市	×	×	×	×	×	×	×	×	×
26	农、副、水产品批发市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×
27	其他批发交易市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×
28	高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	×	×	×	×	×
29	职业学校、技工学校、成人学校 and 业余学校	×	×	×	×	×	×	×	×	×
30	科研设计机构	×	×	×	×	×	×	×	×	×
31	无污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×
32	轻污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×
33	重污染工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×
34	普通储运仓库	√	√	√	√	√	√	√	×	×
35	危险品仓库	√	√	×	√	√	√	√	×	×
36	社会停车场（库）	√	√	√	√	√	√	√	○	○
37	加油（气）站	○	√	×	○	○	○	○	○	○
38	汽车销售、展示及维修保养场	×	○	×	×	×	×	×	×	×
39	公交始发站及停车场	○	√	×	○	○	√	√	○	○
40	客、货运公司站场	×	√	×	×	×	×	×	×	×
41	施工维修设施及废品场	○	○	×	○	√	○	○	×	×
42	污水处理厂	×	×	×	√	×	×	×	×	×
43	殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	√	×	×	○
44	其他市政公用设施	○	○	○	○	○	○	√	×	○

注：1：√为允许设置；○允许或不允许设置，由城市规划行政主管部门根据具体条件和规

划要求确定； ×为不允许设置。

2、本表格用地性质分类及代号按照表一。

目 录

第一章	总则	1
第二章	用地管理	1
第一节	城市用地分类和适建范围	1
第二节	建设用地	9
第三节	建筑容量	11
第四节	绿地	13
第三章	建筑管理	15
第一节	建筑间距	15
第二节	建筑退让	23
第三节	建筑高度	28
第四章	市政工程管理	29
第一节	城市道路及交通设施	29
第二节	管线综合	33
第五章	村庄建设	36
第一节	一般规定	36
第二节	建设用地	37
第三节	建筑管理	39
第四节	公用设施	41
第六章	附则	42
附录一	名词解释	43
附录二	计算规则	45
附录三	示意图	47
附录四	城市建设用地适建范围表	58