

武汉市规划管理技术规定

(草案)

第一章 总 则

第一条 为实现规划管理的标准化、规范化和法制化,保证公民、法人和其他组织的合法权益,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《武汉市城市规划条例》等法律、法规和国家有关技术标准,制定本规定。

第二条 在本市城市、镇规划区内进行建设,应当遵守本规定。

第三条 本规定由规划行政主管部门负责组织实施。

土地、园林绿化、消防、人防等管理部门应当按照各自职责做好相关实施工作。

第四条 建设用地规划应当体现资源节约、环境友好的总体要求,统筹安排各类城市建设项目和建设用地,完善城市功能布局,节约、集约利用土地,鼓励城市地下空间的综合开发利用,保护自然资源和历史文化资源,改善人居环境。

第五条 建筑工程规划应当彰显滨江、滨湖特点和国家历史文化名城风貌,体现地域文化特色,创造疏密有致、高低错落、特色鲜明的城市整体空间形态。

第六条 交通和市政工程规划应当综合协同,合理布局,保证功能,适度超前,满足经济社会发展需要,交通和市政设施先行,发挥基础和保障作用。

为减少对城市交通的影响,凡符合《需要进行交通影响评价的建设项目范围表》(附表 1-1)规定的建设项目,应当由具备相应资质的规划设计单位编制交通影响评价报告。

第七条 在风景名胜区、旧城风貌区等城市特殊规划控制范围内的建设应当符合相关保护规划的要求。文物保护单位和优秀历史建筑进行建设应当符合国家、省、市的相关规定。

第八条 任何单位和个人应当按照本规定进行建设项目的规划设计和规划报建。城市重要地段、重点区域、大型公共建筑以及建设用地面积大于3万平方米的建设项目，应当编制修建性详细规划，建设单位在报建时应当提交两个或两个以上具备相应资质的不同设计单位完成的设计方案；其他建设项目应当进行总平面设计。

建设工程规划审批后，建设工程应当按照核准的设计图纸施工，确需变更建（构）筑物使用性质、高度、位置、平面、立面等的，应当报规划行政主管部门依法办理变更手续。

第九条 规划行政主管部门应当按照本规定进行建设项目的规划审批，对建设单位的建设项目实行放线和验线管理并严格按照国家相关规范执行。

第二章 建设用地分类和强度

第十条 本市城市建设用地，参照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137—90)进行分类，具体分类和代码按照《武汉市城市建设用地分类和代码标准》(附表 2-1)的规定执行。

第十一条 城市建设用地的使用和建设项目的选址，应当符合城市总体规划和控制性详细规划要求，并遵循土地使用兼容性的原则，按照《武汉市各类建设用地适建范围表》(附表 2-2)的规定执行。

第十二条 规划确定的“五线”(红线、绿线、紫线、蓝线、黄线)控制用地、公益性公共设施等用地应当依法进行保护，在保证功能合理使用的前提下可以进行复合利用。

第十三条 为实施建设强度管理，将本市主城区内建设用地划分为生态景观控制区和五级强度分区，具体分区按照《武汉市主城区强度分区区划图》(附图 2-1)确定。编制主城区控制性详细规划应当按照用地所在强度分区，参照《武汉市主城区用地建设强度指标控制表》(附表 2-3)的基准容积率确定各类建设用地的建筑总量，主城区以外的区域参照主城区相关要求执行。

第十四条 单个建设项目的建设强度指标应根据批准的控制性详细规划，结合《武汉市主城区用地容积率调整系数表》(附表 2-4)中交通区位、用地规模、场地朝向的调整系数进行综合测算和论证后确定。工业用地的建设强度还应符合《工业项目建设用地指标控制表》(附表 2-5)要求，居住用地的建设强度还应符合《居住项目建设用地指标控制表》(附表 2-6)要求。

第十五条 混合类型用地的建设强度指标，按不同用地性质比例分类测算；混合建筑的建设强度指标，按不同建筑功能的建筑面积比例分类测算。

第十六条 城市重要节点、轨道站点周边开发、危旧房改造、“城中村”改造等特殊建设项目实施需要，居住用地强度确需突破《居住项目建设用地指标控制表》，可结合有关专项规划、城市设计等要求予以论证，论证可行的，经规划行政主管部门批准后执行。

第十七条 居住用地的最小开发单元为 8000 平方米；其它用地的最小开发单元，参照居住用地的要求并结合相关技术规范确定。除下列情形外，单个建设项目应满足最小开发单元的要求：

（一）因街区内邻近土地已经建成，规划期内不具备扩大建设可能性的；

（二）因街区内邻近用地实施特殊功能控制（如市政公用、公益设施等），不宜扩大、合并实施的；

（三）被鉴定为 D 级危险房屋，在保证原址、原高度、原建筑面积的前提下进行拆除重建的；

（四）按照批准的总平面规划或修建性详细规划，进行分期实施的；

（五）经规划行政主管部门认定确需进行建设的。

第十八条 经批准取得规划设计条件的建设项目，因上位规划调整造成净用地面积减少的，在符合交通、景观、消防、卫生、日照等有关规定，在规划论证可行的前提下，按原批准可开发建筑规模不变的原则，经规划行政主管部门批准后将相应建筑规模转移到剩余用地上。

第十九条 经批准取得规划设计条件的建设项目，因上位规划调整造成净用地面积增加的，应优先考虑在增加用地上安排公益性公共设施、市政公用设施和公共开放空间等，经论证具备开发条件的，可适当增加建筑规模。

建设项目周边存在不能单独开发的零星用地时，经规划行政

主管部门批准可将零星用地纳入统一规划并适当增加建筑规模。

第二十条 同一建设单位取得相邻的两块或多块用地，鼓励统一规划建设，其建设规模不应超过各地块原批准建设规模之和；若各地块规划用地性质或控制要求不同，应保证各功能建筑面积的比例不变，并应符合相关规划控制要求。

第二十一条 相邻用地权属单位经协商达成一致后，地块之间可以统一规划建设。

第二十二条 鼓励建设单位在项目用地内建设向社会公众提供的公共开放空间。经批准取得规划设计条件的开发项目，在项目用地内，无偿提供全天候为社会公众服务的广场、绿地、停车场等公共使用空间，在符合交通、景观、消防、卫生等有关规定前提下，可按附表 2-7 的规定增加建筑面积，但增加的建筑面积总计最高不得超过核定建筑面积的 20%。公共开放空间的条件和计算方法由市规划行政主管部门另行制定。

第三章 建筑规划设计

第二十三条 建筑规划设计必须符合国家颁布的各项规范、标准以及规划设计条件的要求，涉及消防、人防、抗震、环保、节能、绿化、交通、防洪、风景名胜、文物保护、信息网络等还应当符合国家和省、市的有关规定。

第二十四条 建设单位在向规划行政主管部门申请建筑规划方案审查时，应当提交下列设计文件：

（一）总平面规划图。应当在规划行政主管部门核发的 1：500 地形图上进行设计；

（二）建筑单体设计图。图纸内容包括各层平面图、各朝向立面图、剖面图；

（三）建筑方案设计说明书（含技术经济指标校核报告）、三维数字地图或三维效果图等。

第二十五条 建设单位在向规划行政主管部门申请建筑施工图核准时，应当提交下列设计文件：

（一）总平面设计施工图。应当在规划行政主管部门核发的 1：500 地形图上进行设计；

（二）建筑设计施工图。图纸包括各层平面图、各朝向立面图、剖面图，并附有外墙建筑装饰材料、色彩设计以及重要部位的装修装饰设计；

（三）全套建筑设计说明。

第二十六条 临城市规划道路布置的重要建筑工程，建设单位在建筑施工图报审时应当一并提交其退让城市规划道路红线范围内的景观工程规划设计方案。

景观工程规划应当满足人流疏散、消防、场地排水、无障碍设计等方面的要求，并不得影响城市道路交通。

第二十七条 主体建筑的附属建筑，如变(配)电房、信息管线交换间、泵房、空压机房、锅炉房、烟囱、烧火廊、邻居间(道)、污水处理池、煤气调压装置等不得临城市主干道布置。

第二十八条 临城市规划道路、环湖步行道沿线及城市公园确需设置围墙的，应当采用通透、半通透或绿篱等形式布置。

第二十九条 城市规划道路红线外沿线控制的公共绿化带上不得开设出入口，公共绿化带内不得设置机动车或非机动车停车位以及非公共用途的建、构筑物。因通行、消防要求确需设置的除外。

第三十条 临江、临景观路一线布置的主体建筑之间开敞面的宽度总和不得少于其规划用地临路一侧面宽的 50%；

临城市主干道一线布置的主体建筑之间开敞面的宽度总和不得少于其规划用地临路一侧面宽的 40%；

临湖地区一线布置的建筑之间开敞面的宽度总和不得少于其建设用地临湖一侧面宽的 50%；

临山体地区一线布置的建筑之间开敞面的宽度总和不得少于其建设用地沿山体一侧面宽的 50%；

高度超过 15 米的商业裙房按照主体建筑的要求执行。

第三十一条 建筑的面宽应当符合下列要求：

(一) 建筑高度小于、等于 19 米的，其最大连续展开面宽的投影不得大于 100 米；

(二) 建筑高度 19~34 米(含 34 米、不含 19 米)的，其裙房部分应当符合本条第一项规定，主体部分最大连续展开面宽的投影不得大于 90 米；

(三) 建筑高度 34~60 米(含 60 米、不含 34 米)的，其裙房部分应当符合本条第一项规定，主体部分最大连续展开面宽的投影不得大于 80 米；

(四) 建筑高度大于 60 米的, 其裙房部分应当符合本条第一项规定, 主体部分最大连续展开面宽的投影不得大于 70 米;

(五) 不同高度组成的连续建筑, 其最大连续展开面宽的投影上限值按较高建筑高度的规定确定;

(六) 有特殊要求的建筑, 建筑面宽需经规划行政主管部门专项审批。

第三十二条 临湖建设用地内新建建筑的高度与该建筑至湖泊绿线距离的关系应当符合下式:

$$H:D \leq 1:1$$

(H: 新建建筑的高度 D: 该建筑至湖泊绿线的距离)

山体周边建设控制区内建筑的高度不得超过 15 米。

在有净空高度限制的飞机场、气象台、广播电台、电视台以及其他无线电通讯(含微波通讯)设施控制区范围内, 新建建筑的高度应当符合经批准的专项规划中对有净空高度限制的规定。

第三十三条 城市快速路、主干道两侧的建筑之间不得设置跨越城市道路的空中廊道, 其他等级道路两侧建筑之间因通行需要确需架设跨越城市道路空中廊道的, 应当符合下列要求:

(一) 不得设置多条廊道, 确需设置的, 需进行专项城市景观论证;

(二) 廊道的净宽度不得大于 6.0 米, 廊道下的净空高度不得少于 5.5 米; 但穿越宽度小于 16 米且不通行公交车辆的城市支路的廊道下的净空高度可不少于 4.6 米;

(三) 廊道墩柱基础应结合道路横断面形式、地下管线及轨道交通线路等情况予以合理布置;

(四) 廊道内不得设置商业设施。

第三十四条 建筑的层高应当符合下列要求:

(一) 住宅的层高

1. 不超过 3.0 米;
2. 架空层作为公共通道、休闲廊、绿化景点、景观透视等功能使用时, 不低于 4.2 米;
3. 利用坡屋顶内空间作为卧室、起居室(厅)时, 其 1/2 面积的室内净高不低于 2.2 米。

(二) 其它建筑的层高

1. 办公建筑的标准层层高不超过 4.5 米;
2. 居住区内的配套及小型商业建筑首层层高不超过 5.1 米, 二层及以上层高不超过 4.8 米;
3. 单层建筑面积超过 2000 平方米的仓储超市、大型商场、学术报告厅等的层高不超过 9.0 米;
4. 有特殊使用要求的厂房、实验室等的层高依据使用功能及工艺设备的具体情况确定。

(三) 建筑层高超过上述规定的, 按下式计算建筑面积:

$$S=s \times H/h$$

(S: 计算建筑面积 s: 本层建筑面积 H: 设计层高 h: 规定层高)

(四) 架空层作为公共通道、休闲廊、绿化景点、景观透视等功能使用时, 低于规定层高的, 需计算建筑面积。

第三十五条 阳台等附属设施的建筑设计应当符合下列要求:

(一) 阳台、入户花园、阳光花园等附属设施建筑面积的总和不得超过单套套内建筑面积的 15%。

(二) 凹阳台围护结构外围水平投影面积不得大于 8 平方米且其进深不得大于 2.4 米。

(三) 凸阳台和复合型阳台围护结构外围水平投影面积不得大于 10 平方米且其进深不得大于 2.4 米。

(四) 花池的围护结构高度不得大于 0.3 米。

(五) 飘窗窗台与室内楼地面高差不得少于 0.45 米，且凸出外墙轴线宽度不得超过 0.75 米。

第三十六条 四层以上的居住建筑不得设置内天井；居住建筑设置开口天井的，开口天井内不得设置挑阳台、梯平台等影响采光、通风的设施。

第四章 建筑间距

第三十七条 居住建筑的间距，应当符合下列规定：

（一）高度 10 米以下（含 10 米）建筑之间的间距为：

1. 纵墙面的间距，南北向平行布置时不少于 15 米，东西向平行布置时不少于 10 米；
2. 山墙面的间距，不少于 6 米。

（二）高度 10 米以上，19 米以下（含 19 米、不含 10 米）建筑之间的间距为：

1. 纵墙面的间距，不少于南侧建筑高度的 1.2 倍；
2. 山墙面的间距，不少于 8 米。

（三）高度 19 米以上，34 米以下（含 34 米、不含 19 米）建筑之间的间距为：

1. 纵墙面的间距，不少于南侧建筑高度的 1.2 倍；
2. 山墙面的间距，不少于 15 米。

（四）高度 34 米以上，100 米以下（含 100 米、不含 34 米）建筑之间的间距为：

1. 纵墙面的间距，34 米以下部分不少于南侧建筑高度的 1.2 倍，34 米以上部分按照建筑高度的 0.4 倍进行递加计算；
2. 山墙面的间距，不少于 20 米。

（五）高度 100 米（不含 100 米）以上建筑之间的间距为：

1. 纵墙面的最小间距不得低于第（四）项第 1 目的间距要求；
2. 山墙面的间距，不少于 25 米。

（六）建筑纵墙面与山墙面的间距不得少于 15 米。

（七）不同高度区间建筑山墙的间距，按较高高度区间山墙面的间距确定。

(八) 点式建筑的间距最小不得少于 18 米。

第三十八条 非居住建筑的间距，按下列要求确定：

(一) 纵墙面的间距，南北向的，不少于南侧建筑高度的 0.4 倍，且最小不得少于 24 米，最大可不超过 45 米；东西向的，不少于较高建筑高度的 0.3 倍，且最小不得少于 18 米，最大可不超过 45 米；

(二) 山墙面的间距，建筑高度 24 米以上（含 24 米）的建筑之间不少于 13 米；建筑高度 24 米以上与建筑高度 24 米以下建筑之间不少于 9 米；建筑高度 24 米以下的建筑之间不少于 6 米；

(三) 纵墙面与山墙面的间距不少于 13 米。

(四) 点式建筑的间距不少于 13 米。

第三十九条 居住建筑与非居住建筑的间距，按下列要求确定：

(一) 纵墙面的间距，非居住建筑位于居住建筑南侧时，按照本规定第三十七条执行；非居住建筑位于居住建筑北侧时，按照本规定第三十八条执行；非居住建筑位于居住建筑东、西侧时，非居住建筑高于居住建筑的，按照本规定第三十七条执行；居住建筑高于非居住建筑的，按照本规定第三十八条执行；

(二) 山墙面的间距，按照本规定第三十七条第（七）项执行；

(三) 纵墙面与山墙面的间距，最小不得少于 13 米。

(四) 点式建筑为居住建筑且以其作为计算标准或点式建筑为非居住建筑且不以其作为计算标准时，间距不少于 15 米；点式建筑为非居住建筑且以其作为计算标准或点式建筑为居住建筑且不以其作为计算标准时，间距以满足国家的日照标准计算。

第四十条 建筑间距按照以下规定计算：

(一) 建筑间距按相邻建筑外墙轴线间距计算;

(二) 建筑纵墙面的外挑阳台、梯平台、走廊及凸出辅助设施部分的累加长度超过纵墙面长度二分之一的,建筑间距以最大外凸部分的垂直投影线计算;

(三) 建筑山墙面设置外挑阳台的,建筑间距按阳台外缘的垂直投影线计算;

(四) 建筑南北向平行布置的,建筑间距以南侧建筑高度为标准计算;东西向平行布置的,建筑间距以较高建筑高度为标准计算;

(五) 建筑不同方位平行布置的,按日照标准确定的不同方位的日照间距系数计算,也可采用《不同方位间距折减换算表》(附表 4-1)不同方位间距折减系数换算;

(六) 建筑之间既非平行也非垂直布置时,建筑之间夹角小于、等于 45 度的,最小间距按平行布置的方式计算;建筑之间夹角大于 45 度的,最小建筑间距按垂直布置的方式计算。

第四十一条 新建建筑与相邻用地内永久性建筑之间的间距在满足国家日照标准要求的前提下,新建建筑后退用地红线的距离不少于本规定第三十七条、第三十八条、第三十九条规定间距的一半。

第四十二条 对现状建筑进行改建和扩建,均不得降低相邻建筑的日照标准。

第四十三条 建筑间距应当满足国家日照标准,并符合消防、交通、卫生、环保、工程管线、城市景观和建筑保护以及国家强制性规定等方面的要求。

第五章 建筑退让

第四十四条 建筑后退城市规划道路红线的距离按照建筑最凸出部分的外缘垂直投影线起算。

建筑非平行于城市规划道路布置的，其退让距离按照建筑长边的中点至城市规划道路的垂线长度计算，且最近点后退城市规划道路红线不得少于 5 米。

第四十五条 建（构）筑物后退城市规划道路中心线的距离应当符合本规定第三十七条、第三十八条、第三十九条规定间距的一半，其退让城市规划道路红线的距离按照下列要求确定：

（一）建筑后退距离不少于《不同道路宽度两侧的建筑后退距离》（附表 5-1）的规定；

（二）高度 100 米以上的建筑，其后退距离需经专项城市设计分析论证，但最小不得少于《不同道路宽度两侧的建筑后退距离》（附表 5-1）中高度 60~100 米建筑的后退距离；

（三）影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的建筑，其后退距离不少于 20 米，并且应当留出临时停车或回车场地；

（四）各类建（构）筑物的基础、围墙、挡土墙、护坡、地下室、台阶、管线、阳台、雨蓬、化粪池及其它附属设施，不得超越城市规划道路红线。围墙、挡土墙、护坡外缘线后退道路红线宽度 25 米以下城市规划道路不少于 0.5 米，后退道路红线宽度 25 米及以上城市规划道路不少于 1.5 米；大门后退城市规划道路红线的距离在此基础上应当适当加大，并不得影响城市交通；

（五）城市规划有特殊要求的，建筑间距应当符合经规划行政主管部门批准的相关规划。

第四十六条 建筑后退城市规划道路交叉口的距离，自城市规划道路红线直线段与曲线段切点的连线算起，高度 24 米以下的不少于 10 米，24 米以上的不少于 15 米。

第四十七条 建筑后退高架道路主线边缘线的距离不少于 30 米；后退匝道边缘线的距离不少于 15 米。

第四十八条 建筑后退城市公共通道边线的距离不少于 5 米。

第四十九条 建筑后退城市规划道路沿线绿化控制带的距离不少于 5 米。

第五十条 建筑后退城市集中公共绿地的距离，高度 19 米以下的不少于 10 米，19~60 米的不少于 15 米，60 米以上的不少于 20 米。

第五十一条 建筑后退湖泊蓝线的距离不少于 10 米，建筑后退湖泊外围绿线的距离不少于 7 米。

第五十二条 建筑后退山体保护绿线的距离不少于 20 米。

第五十三条 建（构）筑物后退规划用地红线的距离，按下列要求确定：

（一）相邻建筑双方各自从规划用地红线起计算后退距离，后退距离不少于本规定第三十七条、第三十八条、第三十九条规定间距的一半。

相邻用地红线范围内规划为空地，不影响公共利益且经相邻用地权属单位同意后，建筑后退用地红线的距离可适当减少。

（二）地下室后退规划用地红线的距离，不少于自室外地面至地下室底板底部距离的 0.7 倍，且最小不得少于 3 米。

经相邻用地权属单位同意后，地下室后退规划用地红线的距离可适当减少或者超越规划用地红线。

（三）围墙可以紧邻规划用地红线建设，但围墙基础外缘线

不得超越规划用地红线。

第五十四条 新建建筑的退让距离应当按照本章上述规定与国家日照标准进行退让，并同时符合消防、环保、防汛、交通、安全等方面的要求。

第六章 城市交通工程

第五十五条 根据《城市道路交通规划设计规范》(GB50220-95)并结合本市实际情况,本市城市道路分为快速路、主干路(含快捷路)、次干路、支路四个等级。

第五十六条 城市道路交叉口的控制形式分为以下四类:

- (一) 立体交叉口
- (二) 信号灯平面交叉口
- (三) 平面环行交叉口
- (四) 不设信号灯平面交叉口

具体控制形式应当符合《城市道路交叉口控制形式》(附表6-1)的规定。

城市道路交叉口的用地控制规模应当不小于《平面交叉口规划用地面积》(附表6-2)、《立体交叉口规划用地面积》(附表6-3)规定的指标;特殊情况下,用地规模不能满足上述要求的,在进行方案论证的基础上,可以适当减小规模。

第五十七条 城市人行天桥、地道应当符合《城市人行天桥与人行地道技术规范》(CJJ69-95)和《城市道路和建筑物无障碍设计规范》(JGJ50-2001)的规定,并综合考虑城市道路网规划、慢行系统规划及交通运行管理等方面的需要;人行天桥和地道的布局应当符合过街行人的主要流向,并与周边建筑的行人出入口相衔接。

第五十八条 城市公共交通应当坚持公交优先的原则。次干路及以上等级道路应当设置港湾式公交车站,公交线路10条以上且机动车道为单向3车道(含)以上的城市客运干道应当结合轨道网络规划合理设置公交专用道,公交专用道沿线交叉口应当采取公交车辆优先通行措施。

第五十九条 城市轨道交通应当根据城市总体规划和轨道交通网络规划，结合工程地质条件、建构筑物分布、环境景观等因素，合理选择地下线、地面线或高架线等线路敷设方式。

第六十条 城市轨道交通沿线用地按照用地控制线 and 建设影响线两个层次进行控制。

（一）轨道交通线路中心线两侧各 15 米为轨道交通建设用地控制线（站点处单独确定），用地控制线范围内不得新建、改建、扩建任何与轨道交通无关的建构筑物。

（二）轨道交通建设用地控制线外两侧各 20 米为轨道交通建设影响线，需在建设影响线范围内进行新建、改建、扩建的项目，必须由具有轨道交通设计资质的单位进行专项评估，经评估可进行建设的，将评估报告报轨道交通主管部门和规划行政主管部门审查同意后，方可办理相关规划手续。

第六十一条 城市轨道交通站点应当符合以下要求：

（一）轨道交通站点设计应当考虑地下、地上空间的综合利用，并满足行人过街的功能；通道净宽不宜小于 6 米，站点出入口的数量不得少于 2 个。

（二）轨道交通站点相邻用地上的建筑应当根据轨道交通站点的设计方案，与站点出入口或通道相衔接，并预留其用地。

（三）轨道交通站点周边用地的规划与建设，应当充分考虑轨道交通与其他交通方式的接驳，并预留相关配套设施用地。

第六十二条 城市轨道交通的出入口、风亭及相关配套设施应当符合以下要求：

（一）轨道交通出入口和风亭应当布置在城市道路红线以外，风亭应当结合邻近绿化或建筑物建设，出入口应当预留足够的疏散空间。

（二）轨道交通车辆段、综合基地及相关配套设施用地应当

根据专项规划予以控制，两条或两条以上线路的共用基地，用地规模可根据功能布局适当增加。

第六十三条 铁路、港口、公路、机场等城市交通基础设施应当根据武汉市城市总体规划编制各专项规划，其相关设计和建设应当符合专项规划及以下要求：

（一）城市建构筑物与铁路线、铁路通讯架空线的安全距离，应当符合《建筑物与铁路安全间距》（附表 6-4）的规定；城市道路与铁路交叉方式应当符合《城市道路与铁路交叉控制方式》（附表 6-5）的规定；城市道路下穿铁路时，铁路桥下净空应当符合《城市道路与铁路交叉控制净空》（附表 6-6）的规定；城市道路上跨铁路时，道路高架桥下净空应当符合《标准轨距铁路建筑界限》（GB146.2）的规定；城市道路与铁路平交时，道口车行道、人行道的宽度宜与道路路段宽度相同。

（二）新建港口作业区应当设置绿化隔离带，其宽度不少于 50 米。

（三）都市发展区内的公路，其规划管理应当按相应城市道路等级执行；都市发展区外的公路，应当符合相关国家公路设计规范的要求。

（四）机场周边建构筑物的建设应当满足机场净空保护区控制要求，机场飞行区、机务维修区、储油区应当设置绿化隔离带，其宽度不少于 50 米。

第六十四条 城市公交站场应当符合以下要求：

（一）公交首末站应当设置在城市道路红线以外，每处用地净面积不少于 1400 平方米；在满足消防、交通和环保要求的前提下，公交首末站可附设在道路两侧大型公共建筑物首层。

（二）二环线以外新建居住小区，规划居住人口在 1 万人以上的，应当在小区用地范围内配置公交站场；规划居住人口在 1

万至 2 万（含）之间的，站场规模不小于 2500 平方米；规划居住人口在 2 万人以上的，站场规模不小于 4000 平方米；公交站场可结合小区总平面布置进行复合建设。

（三）与轨道交通站点接驳的公交站场，应当与轨道交通站点同步规划、设计和建设；

（四）公交保养场宜设置在进出方便，市政设施条件较好的次干路附近，公交保养场可与公交停车场合建，其用地规模应当按所保养和停放的车辆数计算确定。

第六十五条 城市停车场（库）应当遵循以配建停车为主、路外公共停车为辅、路边停车为补充的原则，城市建筑物配建停车指标应当符合《各类建筑物配建停车场车位指标》（附表 6-8）的规定，其中机动车以小型车为计算当量，非机动车以自行车为计算当量，各类车辆的换算当量系数应当符合《车辆换算当量系数》（附表 6-7）的规定。

第六十六条 城市停车场（库）的规划和设计应当符合以下要求：

（一）停车泊位大于 50 辆的，出入口不少于 2 个，出入口间距不少于 10 米；停车泊位大于 500 辆的，出入口不少于 3 个，出入口间距不少于 15 米，并应当单独设置人流专用出入口。

（二）停车场（库）出入口不宜沿城市快速路、主干路设置。出入口距离人行天桥、地道口、桥梁隧道引道不少于 50 米，距离城市道路交叉口距离不少于 50 米（附图 6-1）；停车场（库）地下出入口距离城市道路红线不少于 7.5 米。

（三）停车场应当按《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50-2001）的规定设置残疾人停车泊位。

第七章 市政公用设施与管线工程

第六十七条 需要独立建设用地的市政公用设施及管线工程，应当按规划控制建设用地黄线，其他建设项目不得占用其用地。建设项目的配套市政设施应当与主体建设工程同步设计、审查和建设。

第六十八条 市政公用设施选址应当符合以下要求：

- （一）城市规划建设区内严格限制新建液化气储配站。
- （二）主城区内不得新建一级加油站、一级液化石油气加气站和一级加油加气合建站。新建的加油站、加气站、车辆清洗站宜采取合建方式集中设置，设施构筑物防护距离应当符合国家相关规范要求。
- （三）新建加油站、加气站、垃圾转运站等市政公用设施，其用地应当在城市道路交叉口 50 米以外设置（附图 6-1）。
- （四）市政公用设施出入口应当在城市道路交叉口 50 米以外设置（附图 6-1）。
- （五）城市快速路、主干路临路及公共设施集中区域不宜设置垃圾转运站、环卫车辆停保场。
- （六）沿道路设置的配电柜、通信接入机房等小型构筑物应当结合沿街绿地及建筑布置。

第六十九条 市政公用设施在用地内的布置应当满足卫生防护、防火间距、交通安全及维护管理的要求。各类设施的具体布置应当符合以下要求：

- （一）水厂、给水加压泵站、污水处理厂、垃圾焚烧处理厂、垃圾转运站等各类设施建构筑物与建设用地边线之间应当设置不少于 10 米的绿化隔离带。
- （二）消防站车库门应当距离城市道路红线不少于 15 米。

（三）市政管线、渠道及电力架空线等市政管线廊道的控制宽度，市政管线不少于 10 米，渠道不少于 15 米，110、220 及 500 千伏电力架空线为 30 米、40 米和 70 米。

第七十条 城市道路红线内的各类市政管线应当与城市道路同步敷设，同类管线应当尽量合并敷设；城市道路红线外新、改建市政管线，应当充分结合既有及规划绿化带、铁路、河道、廊道等用地进行建设。

主城区内禁止新建架空的通信、110 千伏以下电力及其他市政线路，现有架空线应当结合道路改建入地敷设；主城区内不宜新建 110 千伏（含）以上电力架空线。

第七十一条 新建穿越堤防、河道、铁路和通过桥梁、隧洞的市政管线，及在长江、汉江等河流岸边新建取水口、排水口等市政公用设施，应当符合规划管理及相关行业行政主管部门的管理规定。

第七十二条 机场导航、广播通讯发射、无线电、微波、气象等需设置专用走廊的，其相关主管部门应当结合城市规划编制相关专项规划，并提出相关控制要求，报规划行政主管部门批准后，对其专用走廊予以控制。

第八章 附 则

第七十三条 本规定由武汉市城市规划行政主管部门负责解释。

第七十四条 本规定自 年 月 日起施行。武汉市人民政府于 2003 年 5 月 18 日和 2003 年 5 月 28 日分别批准的《武汉市城市市政公用和其他工程设施规划管理技术规定》和《武汉市城市建筑规划管理技术规定》同时废止。

附录 1 名词解释

1. 用地兼容，是指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、调配的规定。

2. 五线，是指国家规范和相关法规确定的武汉市城市道路规划控制线（红线）；城市各类绿地范围控制线（绿线）；国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线（紫线）；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（蓝线）；对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市市政设施用地的控制界线（黄线）。

3. 规划用地红线，是指相邻不同权属地块之间的权属分界线。

4. 容积率，是指建筑物地面以上各层建筑面积（含半地下室）的总和与净用地面积的比值。

5. 建筑密度，是指各类建筑外轮廓的垂直投影线面积与净用地面积的比值。

6. 建筑高度，带挑檐屋面的平屋面建筑，其建筑高度为室外自然地坪至檐口的高度；挑女儿墙屋面的建筑，其建筑高度为室外自然地坪至女儿墙顶的高度。坡屋顶建筑的建筑高度，坡度小于 45° 的，其建筑高度为室外自然地坪至檐口的高度；坡度大于 45° （含 45° ）的，建筑高度为室外自然地坪至屋脊的高度。水箱、楼梯间、电梯间等凸出屋面的附属设施，其高度在 4 米内，且水平面积不超过屋面建筑面积 $1/8$ 的，不计入建筑高度。

7. 建筑退让，是指建筑物外侧垂直投影线距道路红线或规

划用地红线的距离。本条规定后退规划道路红线距离从建筑物底层凸出外墙起算，外挑部分垂直投影线超出底层凸出外墙的，按外挑部分的垂直投影线起算。

8. 外墙轴线，是指建筑外围的墙中轴线。

9. 点式建筑，是指建筑长边与短边之比小于 2，且短边小于 15 米的建筑。

10. 纵墙，指条式布置的建筑外墙中长边所在的外墙面，或不符合山墙规定的短边外墙。

11. 山墙，指条式布置的建筑外墙中短边所在的不开设卧室窗的外墙面，其长度，多层建筑不超过 14 米，高层建筑不超过 20 米。

12. 裙房，是指与高层建筑紧密连接组成一个整体的多、低层建筑。裙房的高度大于 24 米的，视为高层建筑的一部分。

13. 入户花园，一种是作为套内面积设计，是进入入户门后连接房屋客厅、厨房等部位的一个相对独立的过渡空间；另一种是作为共用部位设计，在入户门以外，与楼梯间、电梯间相连接的部位，两种功能设计的入户花园均不能超过两面围合。

14. 公交专用道，是指提供给公交车行使的专用车道。

15. 港湾式公交车站，是指在道路车行道外侧，采用局部拓宽路面方式设置的公共交通停靠站。

16. 城市轨道交通，是指地铁、轻轨等快速大运量的公共交通。

附录 2 附表

附表 1-1

需要进行交通影响评价的建设项目范围表

项目类型			说明
第一类项目			大型商业、宾馆、餐饮、娱乐、旅游、物流中心、工业设施等建设项目；
第二类项目	二环线 以内区域	居住类项目	用地规模 ≥ 3 万 m^2 ；建筑规模 ≥ 5 万 m^2
		办公类项目	用地规模 ≥ 1 万 m^2 ；建筑规模 ≥ 2 万 m^2
		居住、办公 混合类项目	用地规模 ≥ 1.5 万 m^2 ；建筑规模 ≥ 3 万 m^2
	二环线 以外区域	居住类项目	用地规模 ≥ 5 万 m^2 ；建筑规模 ≥ 10 万 m^2
		办公类项目	用地规模 ≥ 2.5 万 m^2 ；建筑规模 ≥ 5 万 m^2
		居住、办公 混合类项目	用地规模 ≥ 3 万 m^2 ；建筑规模 ≥ 6 万 m^2
第三类项目			三环线以内区域，城市轨道交通现状及规划站点周边200米范围内涉及到的新（改）建项目；城市对外交通场站、城市快速路、主干道及立交、公交枢纽、公共停车场等大型交通设施项目；
第四类项目			规划行政主管部门确定需要进行交通影响评价的其他建设项目

附表 2-1

武汉市城市建设用地分类和代码标准（试行）

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	<u>住宅建筑、居住小区及小区级以下道路、停车场及绿化用地</u>
		R12	公共服务设施用地	<u>居住小区及小区级以下的社区服务中心等公共服务设施用地，包括菜市场、便利店、储蓄所、邮政所、社区管理、文化活动、医疗卫生等用地（不含托幼、中小学等用地）</u>
	R2		二类居住用地	市政公用设施齐全、布局完整、建设有多、中、高层住宅为主的用地
		R21	住宅用地	<u>住宅建筑、居住小区及小区级以下道路、停车场及绿化用地</u>

		R22	公共服务设施用地	<u>居住小区及小区级以下的社区服务中心等公共服务设施用地，包括菜市场、便利店、储蓄所、邮政所、社区管理、文化活动、医疗卫生等用地（不含托幼、中小学等用地）</u>
	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	<u>住宅建筑、居住小区及小区级以下道路、停车场及绿化用地</u>
		R32	公共服务设施用地	<u>居住小区及小区级以下的社区服务中心等公共服务设施用地，包括菜市场、便利店、储蓄所、邮政所、社区管理、文化活动、医疗卫生等用地（不含托幼、中小学等用地）</u>
	R4		四类居住用地	<u>以简易住宅为主的用地</u>
		R41	住宅用地	<u>住宅建筑、居住小区及小区级以下道路、停车场及绿化用地</u>
		R42	公共服务设施用地	<u>居住小区及小区级以下的公共服务设施用地，如菜市场、便利店、储蓄所、邮政所、社区管理、文化活动、医疗卫生等用地（不含托幼、中小学等用地）</u>
	●		居住配套教育用地	居住用地中的幼托、小学和中学等用地
		Ry	幼托	独立占地的幼儿园和托儿所的用地
		Rx	小学	小学用地
		Rz	中学	各类中学用地，包括初中、高中和寄宿制高级中学等
		Rxz	九年一贯制学校	涵盖初中和小学的九年一贯制学校的用地
	●RC		居住与公共设施混合用地	以居住功能为主兼有公共设施功能且公共设施建筑面积大于 10%小于 40%的混合型用地
C			公共设施用地	居住区及居住区以上的行政、经济、文化、教育科研、医疗卫生、体育、社会福利、公共安全和宗教等机构和设施的用地，不包括居住用地中 <u>居住小区及居住小区级以下的公共服务设施用地</u>
	C1		行政办公用地	行政、党派和团体等机构用地
		C11	<u>市属行政办公用地</u>	市属机关、如人大、政协、人民政府、法院、检察院、各党派和团体， <u>以及事业管理机构等办公用地</u>
		C12	<u>非市属行政办公用地</u>	在本市的非市属机关及事业管理机构等行政办公用地
	C2		商业金融业用地	商业、金融业、服务业、旅馆业和市场等用地

		C21	商业用地	<u>以批发或零售方式经营销售各类商品物资的用地，包括大型综合超市、购物中心、专业商场等用地</u>
		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	贸易咨询用地	<u>各类企业、商社及其咨询机构等用地</u>
		C24	服务业用地	<u>经营餐饮业、娱乐、休闲、维修、代理等其它各类服务业用地，包括金融、保险、证券等行业的营业网点的用地</u>
		C25	旅馆业用地	旅馆、招待所及其附属设施用地
		C26	市场用地	独立地段的农贸市场、小商品市场、工业品市场和综合市场等用地
		●C27	旅游度假用地	独立设置的旅游度假场所及其附属设施用地
	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	各种通讯社、报社和出版社等用地
		C32	文化艺术团体用地	各种文化艺术团体等用地
		C33	广播电视用地	<u>各级广播电台、电视台节目制作、管理设施用地</u>
		C34	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、展览馆、科技馆、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、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，不包括学校内的体育用地
		C41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，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	体育训练用地	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、康复和急救设施的用地
		C51	医院用地	综合医院和各类专科医院等用地，如妇幼保健院、儿童医院、精神病院、肿瘤医院等
		C52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心、急救中心和血库等用地

		C53	休疗养用地	休养所和疗养院等用地，不包括以居住为主的各类休养所用地，该类用地应当归入居住用地（R）
	C6		教育科研设计用地	高等院校、中等专业学校、特殊学校和各类科学研究、勘测设计机构等用地。不包括中学、小学和幼托用地，该用地应当归入居住用地（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	属于高中阶段职业教育的普通中专、职业高中和技工学校等用地，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	独立地段的电视大学、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、科技信息和科技咨询等机构用地，不包括附设于其它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，该用地应当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
		●C91	社会福利用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施的用地，如儿童福利院、敬老院、残疾人康复中心等
	●CR		公共设施与居住混合用地	以公共设施功能为主兼有居住功能的且居住建筑面积大于 10%小于 40%的混合型用地
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施的用地， <u>包括企业内部的专用铁路、码头和道路等用地</u> ，不包括露天矿用地
	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类型的用地，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	集装箱堆场及露天堆放货物为主的仓库用地
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设施及其附属设施等用地
	T1		铁路用地	铁路站场、线路及其附属设施的用地
	T2		公路用地	高速公路和其它各类公路、长途客运站及其附属设施的用地， <u>不包括村镇公路用地</u>
		T21	高速公路用地	<u>含高速公路路面用地及其附属设施用地</u>
		T22	一、二、三级公路用地	<u>除高速公路以外的其它级别公路用地及其附属设施用地</u>
		T23	长途客运站用地	长途客运站用地
	T3		管道运输用地	运输石油、煤炭、天然气等能源和水资源的管道设施及其附属设施用地
	T4		港口用地	海港和河港的陆域部分所建的各类港口设施及其附属设施的用地，包括码头作业区、辅助生产区和客运站等用地
		T41	海港用地	海港港口用地
		T42	河港用地	河港港口用地
	T5		机场用地	<u>民用及军民合用的机场中各类航空设施及其附属设施的用地，包括飞行区和航站区等用地，不包括净空控制范围内的用地</u>
S			道路广场用地	市级道路、区级道路、广场和停车场等用地
	S1		道路用地	快速路、主干路、次干路和支路的用地，包括其交叉路口和道路绿地，不包括居住、工业区内部的道路用地
	S2		广场用地	进行公共活动的广场用地，不包括单位内的广场
		S21	交通广场用地	交通集散为主要功能的广场用地
		S22	游憩集会广场用地	游憩、纪念和集会为主要功能的广场用地
	S3		社会停车场库用地	公共使用的停车场和停车库的用地，不包括其它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
		S32	非机动车停车场库用地		非机动车停车场库用地
U			市政公用设施用地		市级、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，该用地应当归入工业用地（M），高压走廊下规定的控制范围内的用地，应当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		<u>公共汽车、出租汽车、有轨电车、无轨电车、轨道交通（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</u>
			●U211	轨道交通用地	指轨道交通的独立站场、线路及其附属设施的用地
			●U212	常规公共交通用地	除以上之外的公共交通用地，如公共汽车、出租汽车、有轨电车、无轨电车、轮渡等用地
		U22	货运交通用地		货运公司车队的站场等用地
		●U23	加油加气站用地		独立地段的提供汽油、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的设施及其附属设施的用地，不包括公交站场内部使用的加油加气站，以及高速公路封闭管理范围内的配套加油站
		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、汽车维修站等用地
	U3		<u>信息设施用地</u>		<u>邮政、电信和广播、电视等设施用地</u>
		●U31	邮政设施用地		邮政局及其附属设施的用地
		●U32	电信设施用地		电信局及其附属设施的用地
		●U33	广播、电视信号传输设施用地		各类基站、转播台、差转台、卫星发射和接收设施等用地

	U4		环境卫生设施用地	<u>雨污水泵站、污水处理厂及粪便垃圾集运、堆放、处理等设施用地</u>
		U41	雨水、污水处理用地	雨水、污水泵站、排渍站、处理厂、地面专用排水管廊等用地，不包括排水河渠用地，该用地应归入水域和其它用地（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	进行房屋建筑、设备安装、市政工程、绿化和地下构筑物的施工及养护维修设施及其附属设施的用地
	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	除上述市政公用设施之外的其它市政公用设施用地，如防洪等设施用地
		●U91	消防设施用地	消防车辆、器材和消防栓等设施用地
G			绿地	市级、区级、居住区级公共绿地、生产防护绿地，不包括专用绿地、园地和林地
	G1		公园绿地	向公众开放、有一定游憩设施的绿化用地，包括其范围内的水域。
		G11	<u>综合公园</u>	内容丰富，有相应设施，适合于公众开展各类户外活动的规模较大的 <u>市级区级公园绿地</u>
		G12	<u>居住区公园</u>	服务于一个居住区的居民，具有一定活动内容和设施，为居住区配套建设的集中绿地
		●G13	专类公园	具有特定内容或形式，有一定游憩设施的绿地，包括儿童公园、动物园、植物园、历史名园、风景名胜公园、游乐公园及其他专类公园
		●G14	带状公园	沿城市道路、城墙、水滨等，有一定游憩设施的狭长形绿地
		●G15	街旁绿地	位于城市道路用地之外，相对独立成片的绿地，包括街道广场绿地、小型沿街绿化用地等
	G2		<u>生产绿地</u>	为城市绿化提供苗木、花草、种子的苗圃、花圃、草圃等圃地
	●G3		防护绿地	城市中用于卫生、隔离和安全防护功能的林带及绿地，包括卫生隔离带、道路防护绿地、铁路防护绿化带、沿江防护绿地、 <u>高压走廊绿带</u> 、防护林、城市组团隔离带等
D			特殊用地	特殊性质的用地

	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、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、 <u>部队宿舍</u> 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、劳改场和安全保卫部门的用地，不包括公安局、公安分局和派出所的办公用地，该用地应归入公共设施用地（C）

注：“●”标记为在国标基础上新增用地类别，文字下划线标记为内容在国标基础上有所调整。

附表 2-2

武汉市各类建设用地适建范围表

序号	用地类别 建设项目		居住用地		公共设施用地						工业用地		
			一类 R1	二类 R2	行办 C1	商金 C2	文娱 C3	体育 C4	医卫 C5	教科 C6	一类 M1	二类 M2	三类 M3
居住类项目													
1	低层居住建筑		✓	✓									
2	多层居住建筑			✓									
3	高层居住建筑			○									
4	集体宿舍			✓						○	○		
社区公益类项目													
5	居住区行政管理设施（派出所、居委会等）		✓	✓									
6	居住区配套文化设施（青少年和老年活动室、文化馆等）		✓	✓									
7	居住区配套体育设施		✓	✓									
8	居住区配套医疗卫生设施（卫生站、街道医院、养老院等）		✓	✓									
9	居住区配套教育设施（中小学、幼托）		✓	✓									
10	居住区配套市政公用设施		✓	✓									
社区商业服务类项目													
11	居住区内零售与便民服务设施		○	✓									
12	居住区内金融邮电设施		○	✓									
13	居住区内餐饮服务设施		○	○									
14	居住区内休闲娱乐设施		○	○									
15	小型市场			✓									
16	居住区内日用品修理与加工场			✓							✓	○	

序号	建设项目	用地类别	居住用地		公共设施用地						工业用地		
			一类 R1	二类 R2	行办 C1	商金 C2	文娱 C3	体育 C4	医卫 C5	教科 C6	一类 M1	二类 M2	三类 M3
政府社团类项目													
17	行政办公建筑			✓	✓	○	○			○	✓	○	○
18	文化设施（图书展览、广播电视、剧院、纪念性建筑等）			○	○	○	✓	○		○			
19	体育设施			○			✓	✓		○	○		
20	一般医疗卫生设施			○		○			✓	○			
21	特殊病院（精神病院、传染病院）								✓				
22	高等院校与中等职业学校						✓			✓	○		
23	成人学校与业余学校			○			✓	○		✓	○	○	
24	特殊教育设施			○			○			✓			
25	政府科研机构			○	✓	✓	○			✓	○	○	
26	社会福利与慈善设施			○	○	○	○		○				
27	宗教设施			○			○						
区域商业服务类项目													
28	商业性办公建筑、商办综合楼			○	✓	✓	○				○	○	○
29	一般零售与个人服务设施			✓	○	✓	✓						
30	金融服务设施			✓	○	✓	✓						
31	餐饮服务设施			○	○	✓	○	○					
32	室内休闲娱乐设施（影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅、夜总会）					✓	✓						
33	旅馆招待所			○	○	✓	○			○			
34	商住综合楼			✓		○							
工业类项目													
35	对环境基本无干扰或污染的工厂										✓	○	○
36	对环境有轻度干扰或污染的工厂										○	✓	○
37	对环境有严重干扰或污染的工厂												✓

序号	建设项目	用地类别	居住用地		公共设施用地						工业用地		
			一类 R1	二类 R2	行办 C1	商金 C2	文娱 C3	体育 C4	医卫 C5	教科 C6	一类 M1	二类 M2	三类 M3
其他类项目													
38	普通储运仓库				○	○			○		✓	○	○
39	危险品仓库								○				○
40	工、农、副、水产品等专业批发市场					✓					○	○	
41	社会停车场、库			○	✓	✓	✓	○	○	○	✓	✓	○
42	加油加气站					○					○	○	○
43	汽车维修保养场与机动车训练场					○					○	○	○
44	客、货运公司站场										○	○	○
45	施工维修设施及场地										○	○	○
46	中水污水处理厂、殡仪馆、火葬场										○	○	○
47	消防站			○	○	○	○	○		○	○	○	○
48	绿化		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

注：√ 允许设置 ○ 有条件地允许设置 空 不允许设置

附表 2-3

武汉市主城区用地建设强度指标控制表

指标类型	用地类型		强度一区	强度二区	强度三区	强度四区	强度五区
基准容积率	居住（不含中小学）用地		2.7	2.2	1.8	1.5	1.1
	商业、金融（含贸易咨询、服务建筑以及商务写字楼）用地		3.5	3.0	2.5	2.0	—
	办公、旅馆（办公主要为行政办公）用地		3.1	2.7	2.1	1.6	—
	其他公共设施（含中小学、文化、体育、教育、医疗及其他公益性服务设施）用地		2.2	2.0	1.7	1.5	1.3
	工业（一般通用厂房）、仓储用地		—	—	1.5	1.1	—
建筑密度	居住（不含中小学）用地	多层及低层（≤6层）	D≤30%		D≤25%		D≤20%
		中高层（7~11层）	D≤28%				
		高层（≥12层）	D≤20%				
	商业、金融用地	商业用地	D≤50%		D≤45%		—
		金融用地	D≤35%		D≤30%		—
	办公、旅馆（办公主要为行政办公）用地						—
	其他公共设施（含中小学、文化、体育、教育、医疗及其他公益性服务设施）用地						D≤30%
	工业（一般通用厂房）、仓储用地		—		40%≤D≤60%	30%≤D≤60%	—

注： 1、表中容积率为基准容积率（类型为净容积率），地块额定容积率应结合用地建设条件对基准容积率按照容积率调整系数进行调节后予以确定；

2、对于表中未明确规定容积率及建筑密度的建设用地，可按照就近原则参照执行，即强度五区用地可参照强度四区的标准执行，强度一区及二区用地可参照强度三区标准执行；

3、居住用地容积率不得低于 1.0；根据国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》，工业用地最低容积率不得低于 0.5；

4、市政公用设施用地的建设强度指标，应根据国家相关规范及技术标准确定。

附表 2-4

武汉市主城区用地容积率调整系数表

交通区位 调整系数 (μ_1)	居住、办公旅 馆、商业金融 及其他 公共设施用 地	A1	临轨道交通站点 200 米		
			其中	综合枢纽站	1.4
				一般站	1.3
		A2	$N_{\text{主干道}} \geq 2$		1.2
		A3	$N_{\text{主干道}}=1$ 或 $N_{\text{次干道}} \geq 2$		1.1
		A4	$N_{\text{次干道}}=1$ 或 $N_{\text{支路}} \geq 2$		1.0
		A5	$N_{\text{支路}} < 2$		0.9
	工业、仓储用 地	A1	$N_{\text{主干道}} \geq 2$		1.4
		A2	$N_{\text{主干道}}=1$ 或 $N_{\text{次干道}} \geq 2$		1.2
		A3	$N_{\text{次干道}}=1$ 或 $N_{\text{支路}} \geq 2$		1.0
		A4	$N_{\text{支路}} < 2$		0.9
用地规模 调整系数 (μ_2)	居住用地	B1	$8000\text{M}^2 \leq S_{\text{基地}} < 20000\text{M}^2$		1.0
		B2	$20000\text{M}^2 \leq S_{\text{基地}} < 30000\text{M}^2$		0.95
		B3	$S_{\text{基地}} \geq 30000\text{M}^2$		0.9
场地朝向 调整系数 (μ_3)	居住用地	C1	$L_{\text{南北面}}/L_{\text{东西面}} < 0.5$		0.9
		C2	$0.5 \leq L_{\text{南北面}}/L_{\text{东西面}} < 0.7$		0.95
		C3	$0.7 \leq L_{\text{南北面}}/L_{\text{东西面}} < 1.5$		1.0
		C4	$1.5 \leq L_{\text{南北面}}/L_{\text{东西面}} < 2$		1.05
		C5	$2 \leq L_{\text{南北面}}/L_{\text{东西面}}$		1.1
	办公、旅馆、 商业、金融及 其他公共设 施用地	D1	$N_{\text{临路数量}} \geq 4$		1.2
		D2	$N_{\text{临路数量}}=3$		1.1
		D3	$N_{\text{临路数量}}=2$		1.0
		D4	$N_{\text{临路数量}}=1$		0.95

注：①临轨道交通站点 200 米主要针对距轨道站点几何中心 200 米以内，且在该区域内的占地面积为建设用地总面积 50% 以上的建设用地；

②临路数量主要指临城市支路及宽度为 15 米以上的城市道路数量，本表所指支路包括城市支路及宽度为 15 米以上的城市道路（不含居住小区级道路、宅前路和步行道）；

③单个居住建设项目用地小于 8000M^2 的一般不宜单独建设，确需进行建设的可参照 B_1 对应系数进行调整；

④ $L_{\text{南北面}}$ 主要指用地南北面投影长度， $L_{\text{东西面}}$ 主要指用地东西面投影长度。

附表 2-5

工业项目建设用地指标控制表

行 业 分 类	容 积 率
农副食品加工业	≥ 1.0
食品制造业	≥ 1.0
饮料制造业	≥ 1.0
烟草加工业	≥ 1.0
纺织业	≥ 0.8
纺织服装鞋帽制造业	≥ 1.0
皮革、毛皮、羽绒及其制品业	≥ 1.0
木材加工及竹、藤、棕、草制品业	≥ 0.8
家具制造业	≥ 0.8
造纸及纸制品业	≥ 0.8
印刷业、记录媒介的复制	≥ 0.8
文教体育用品制造业	≥ 1.0
石油加工、炼焦及核燃料加工业	≥ 0.5
化学原料及化学制品制造业	≥ 0.6
医药制造业	≥ 0.7
化学纤维制造业	≥ 0.8
橡胶制品业	≥ 0.8
塑料制品业	≥ 1.0
非金属矿物制品业	≥ 0.7
黑色金属冶炼及压延加工业	≥ 0.6
有色金属冶炼及压延加工业	≥ 0.6
金属制品业	≥ 0.7
通用设备制造业	≥ 0.7
专用设备制造业	≥ 0.7
交通运输设备制造业	≥ 0.7
电气机械及器材制造业	≥ 0.7
通信设备、计算机及其他电子设备制造业	≥ 1.0
仪器仪表及文化、办公用机械制造业	≥ 1.0
工艺品及其他制造业	≥ 1.0
废弃资源和废旧材料回收加工业	≥ 0.7

注： 1、工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%。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；

2、工业企业内部一般不得安排绿地。但因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过 20%。

附表 2-6

武汉市主城区居住用地容积率上限指标控制表

指标类型	用地类型		强度一区	强度二区	强度三区	强度四区	强度五区
上限容积率	居住（不含中小学）用地		≤ 3.5	≤ 2.9	≤ 2.4	≤ 2.0	≤ 1.5
	其中：	多层及低层（ ≤ 6 层）	≤ 1.8				≤ 1.5
		中高层（7~11层）	≤ 2.2			≤ 2.0	≤ 1.5
		高层（ ≥ 12 层）	≤ 3.5	≤ 2.9	≤ 2.4	≤ 2.0	≤ 1.5

注：对于居住用地，除应严格执行各强度分区控制容积率外，还应结合住宅建筑的建筑层数按照对应的控制容积率指标执行。

附表 2-7

核定建筑容积率 FAR	每提供 1 平方米有效面积的开敞空间， 允许增加的建筑面积（平方米）
$FAR < 2$	1.5
$2 \leq FAR$	2.5

附表 4-1

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°
日照间距系数	1.18H	1.06H	0.94H	1.06H	1.12H

注：1、表中方位为正南向(0°)偏东、偏西的方位角。
2、L 为正南向居住的标准日照间距(m)。
3、本表指标仅适用于无其它日照遮挡的平行布置条式居住之间。

附表 5-1

不同道路宽度两侧的建筑后退距离

道路宽度 建筑高度 后退距离（米）	$L \geq 40$ 米	40 米 $> L \geq 25$ 米	25 米 $> L \geq 15$ 米
≤ 19 米	12	8	5
19 米 $< H \leq 60$ 米	15	10	6
60 米 $< H \leq 100$ 米	20	15	12

附表 6-1

城市道路交叉口控制形式

道路等级	快速路	主干路	次干路	支路
快速路	A	A	A 或 B	—
主干路		A 或 B	B 或 C	B 或 D
次干路			B 或 C	B、C 或 D
支路				B 或 D

注：A 为立体交叉口；B 为信号灯平面交叉口；C 为平面环行交叉口；D 为不设信号灯平面交叉口

附表 6-2

平面交叉口规划用地面积（单位：万 m²）

交叉口型式 相交道路等级	T 字型交叉口	十字型交叉口	环行交叉口		
			中心岛直径(m)	环道宽度(m)	用地面积(万 m ²)
主干路与主干路	0.6	0.8	—	—	—
主干路与次干路	0.5	0.65	40~60	20~40	1.0~1.5
次干路与次干路	0.4	0.55	30~50	16~20	0.8~1.2
次干路与支路	0.33	0.45	30~40	14~18	0.6~0.9
支路与支路	0.2	0.27	25~35	12~15	0.5~0.7

附表 6-3

立体交叉口规划用地面积（单位：万 m²）

立体交叉口层数	立体交叉口中匝道的 基本形式	机动车与非机动车交通 有无冲突点	用地面积
二	菱形	有	2.0~2.5
	苜蓿叶形	有	6.5~12.0
	环形	有	3.0~4.5
		无	2.5~3.0
三	十字路口形	有	4.0~5.0
	环形	有	5.0~5.5
		无	4.5~5.5
	苜蓿叶形与环形 ^①	无	7.0~12.0
	环形与苜蓿叶形 ^②	无	5.0~6.0
四	环形	无	6.0~8.0

注：①三层立体交叉口中的苜蓿叶形为机动车匝道，环形为非机动车匝道；

②三层立体交叉口中的环形为机动车匝道，苜蓿叶形为非机动车匝道；

附表 6-4

建筑物与铁路安全间距（单位：m）

安全间距 种 类	铁 路	铁路干线	支线 专用线	铁路通信 架空线
围墙		>10	>8	>3
建筑物		>12	>10	>5

注：铁路以最外侧轨道、通信线以最外侧线的垂直投影计算起点，铁路线路为路堑时取上限。

附表 6-5

城市道路与铁路交叉控制方式

交叉方式 道 路	铁 路	京广线 武昌环线	汉丹线 武大线	专用线 支 线
快速路		立交	立交	立交
主干路		立交	立交	立交
次干路		立交	立交	平交
支路		立交	平交	平交

附表 6-6

城市道路与铁路交叉控制净空（单位：m）

净空高度 道 路	通行车辆	机动车	非机动车、人行
快速路		≥5.0	≥2.8
主干路		≥5.0	≥2.8
次干路		≥5.0	≥2.8
支路		≥4.5	≥2.6

注：本表使用于道路下穿铁路，有（无）轨电车行驶的道路，通道净空均为 5 米；若道路上跨铁路，通行净空按铁路规范。

附表 6-7

车辆换算当量系数

车型	机动车						非机动车	
	微型	小型	中型	大型	铰接	摩托车	电动车	自行车
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5	0.4	1.5	1.0

注：自行车的当量小汽车换算系数为 0.2。

附表 6-8

各类建筑物配建停车场车位指标

序号	建筑类别		计量单位	机动车		非机动车	备注
				二环线内	二环线外		
1	住宅	别墅	停车位/每户	1.0	1.0	/	
		酒店式公寓	停车位/每户	0.8	1.0	1.0	
		普通商品住宅	停车位/100M ² 建筑面积	0.5	0.7	1.0	
		经济适用房、廉租房	停车位/每户	0.25	0.25	1.5	
2	商业	一类	停车位/100M ² 建筑面积	0.6	0.8	3.0	指综合性商场、购物中心等
		二类		1.0	1.5	5.0	指大型超市、批发市场等
		三类		0.3	0.4	5.0	居住区级的商业中心
3	办公	行政办公	停车位/100M ² 建筑面积	1.0	1.2	2.5	
		其他办公		0.8	1.0	3.0	
		会议中心	停车位/每百座	5.0	8.0	2.5	
4	酒店宾馆	五星级及以上	停车位/客房	0.8	1.0	0.5	
		三~四星级		0.5	0.7	0.5	
		其他酒店		0.25	0.4	1.0	指经济型酒店、一般招待所
5	餐饮娱乐	大型	停车位/100M ² 建筑面积	1.5	2.0	2.0	餐饮指建筑面积 $\geq 5000\text{m}^2$ ； 娱乐指建筑面积 $\geq 3000\text{m}^2$
		一般		1.0	1.5	2.0	餐饮指建筑面积 $< 5000\text{m}^2$ ； 娱乐指建筑面积 $< 3000\text{m}^2$
6	医疗	综合、专科医院	停车位/100M ² 建筑面积	1.0	1.2	3.0	
		疗养院	停车位/100M ² 建筑面积	0.4	0.5	/	
7	体育场馆	一类	停车位/每百座	4.0	4.5	25	指座位数 ≥ 15000 的体育场； 座位数 ≥ 4000 的体育馆
		二类		3.0	3.5	25	指座位数 < 15000 的体育场， 座位数 < 4000 的体育馆
8	文娱	电影院	停车位/每百座	5.0	5.0	15	
		剧院	停车位/每百座	10.0	10.0	20	
		博物馆、图书馆	停车位/100M ² 建筑面积	0.4	0.8	4.0	
		展览馆	停车位/100M ² 建筑面积	0.6	0.8	2.5	

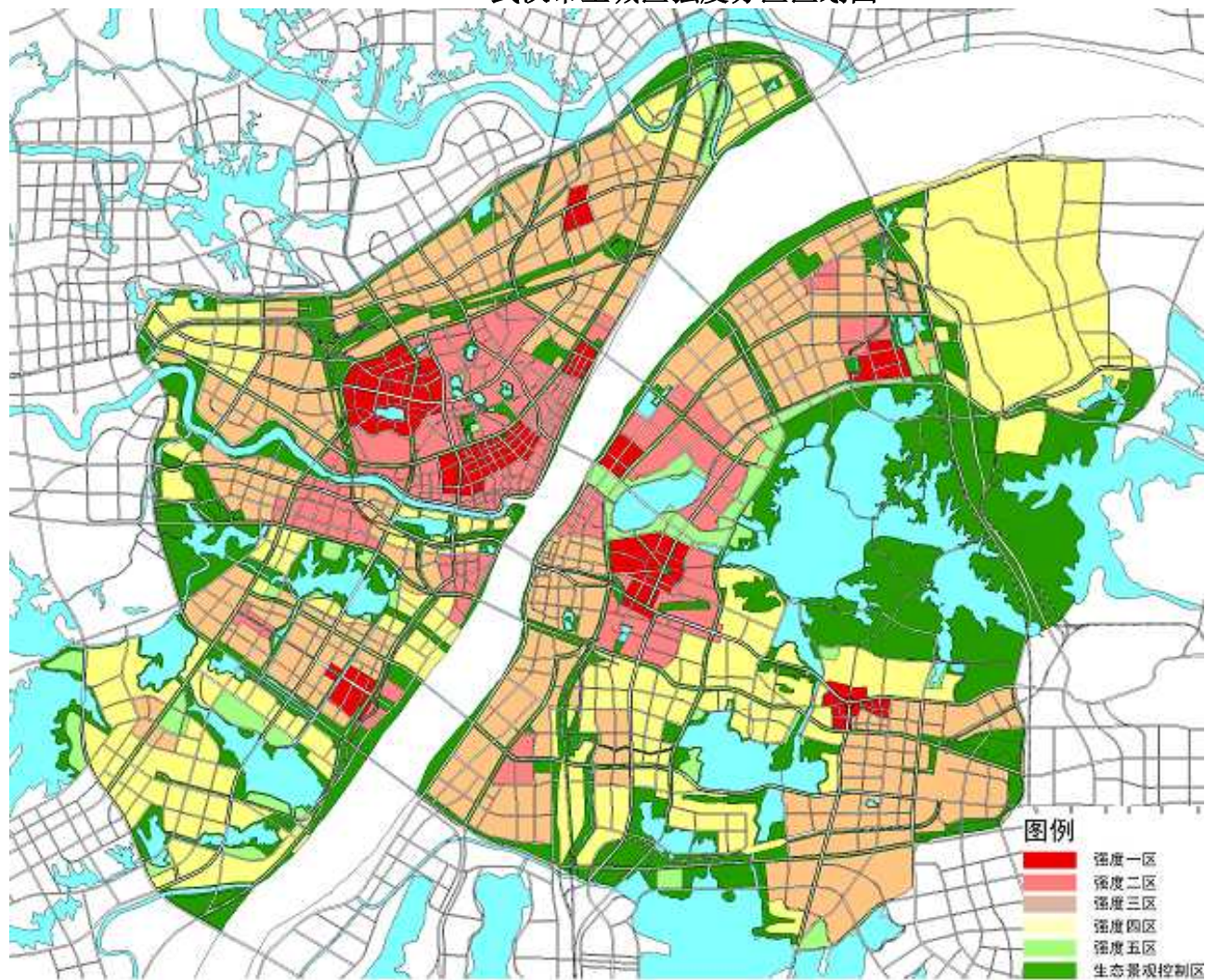
9	公园	综合公园、主题 公园	停车位/10000 M ² 占地面积	6	12	6.0	
		一般性公园		1	4	30	
10	交通	火车站	停车位/高峰日 每百旅客	2.5		4.0	
		汽车站		2.5		5.0	
		客运码头		2.2		2.0	
		客运机场		5.0		/	
11	教育	幼儿园	停车位/每班	1.5		/	校址范围内至少设 2 个校车 停车位
		小学	停车位/每班	1.3		30	
		中学	停车位/每班	1.0		50	
		培训机构	停车位/100M ² 建筑面积	1.0	1.5	35	
12	工业、仓储		停车位/100M ² 建筑面积	0.2	0.4	/	

注：1. 上表中指标为最低控制值；
2. 综合性建筑配建停车位指标按各类性质和规模分别计算；
3. 三星级及以上酒店、大型餐饮娱乐设施、剧院、博物馆、图书馆、展览馆按每 1000M² 建筑面积配建一个旅游巴士停车位；
4. 远城区的城镇区域建筑物配建停车场可参照上表二环线内停车位指标控制值，其它区域可参照二环线外停车位指标控制值。

附录3 附图

附图 2-1

武汉市主城区强度分区区划图



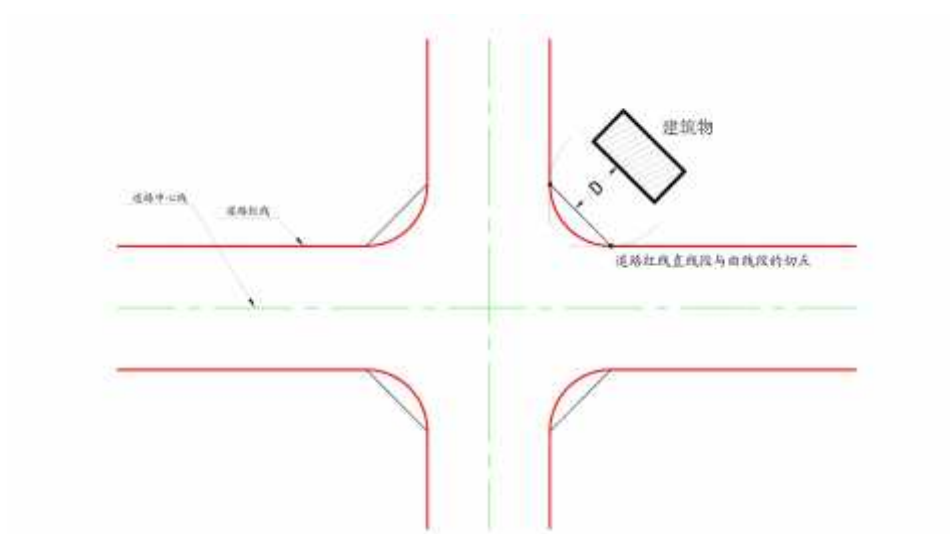
附图 5-1

建筑退让道路红线关系图



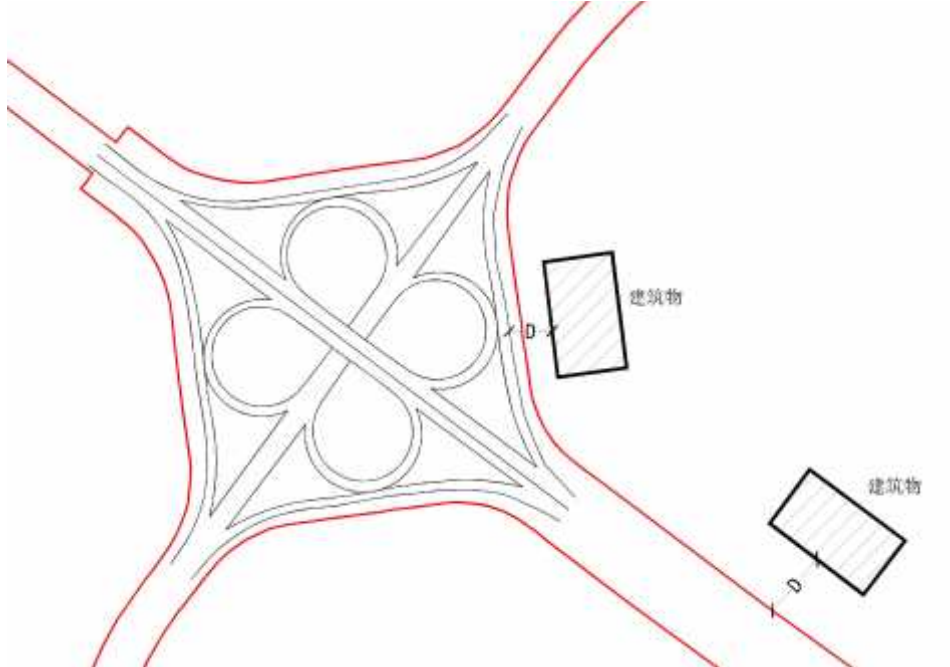
附图 5-2

建筑与城市道路交叉口关系图



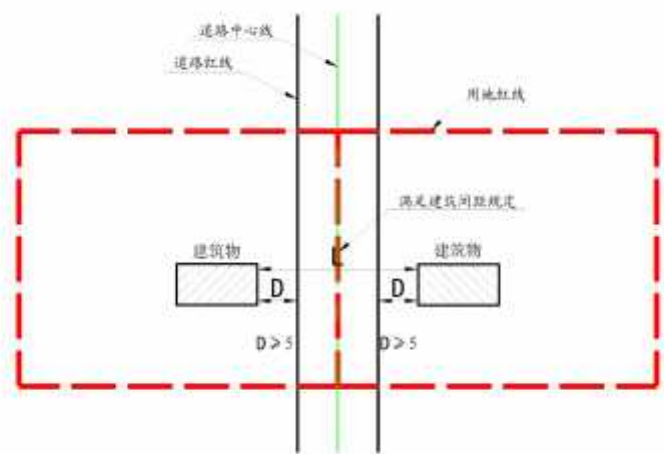
附图 5-3

建筑与城市高架路关系图



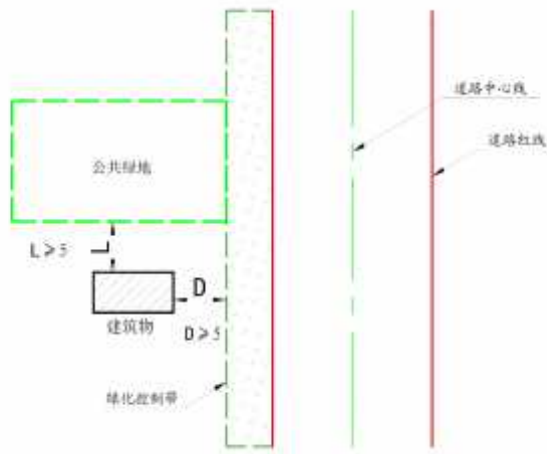
附图 5-4

建筑退让公共通道边线关系图



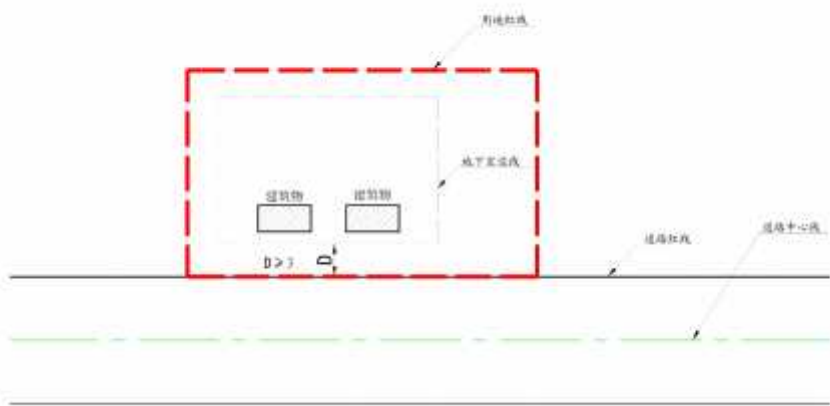
附图 5-5

建筑退让绿地关系图



附图 5-5

地下室退让用地红线关系图



附图 6-1

用地或出入口距离道路交叉口关系图

