

# 绍兴市城乡管理技术规定

(2013年版)

绍兴市人民政府

二〇一三年十一月

# 目 录

<b>第一章 总 则</b> .....	<b>1</b>
<b>第二章 用地管理</b> .....	<b>1</b>
第一节 城市用地分类和适建范围.....	1
第二节 建设用地.....	1
第三节 开发强度.....	3
第四节 绿地.....	4
第五节 竖向设计.....	4
第六节 地下空间开发利用.....	5
<b>第三章 建筑管理</b> .....	<b>7</b>
第一节 建筑功能.....	7
第二节 建筑高度.....	7
第三节 建筑间距.....	8
第四节 建筑退让.....	13
<b>第四章 城市景观与环境</b> .....	<b>16</b>
第一节 街景.....	16
第二节 公共开放空间.....	17
第三节 建筑景观.....	18
第四节 户外广告和招牌设置.....	19
<b>第五章 市政工程管理</b> .....	<b>22</b>
第一节 城市道路.....	22
第二节 交通设施.....	23
第三节 管线综合.....	25
<b>第六章 历史文化保护</b> .....	<b>26</b>
第一节 历史文化名城保护.....	26
第二节 历史街区和建筑保护.....	27
第三节 历史文化村落保护.....	28
<b>第七章 村庄建设</b> .....	<b>29</b>
第一节 一般规定.....	29
第二节 建设用地.....	29
第三节 其他规定.....	31
<b>第八章 综合防灾和公共安全</b> .....	<b>32</b>
<b>第九章 附 则</b> .....	<b>33</b>
<b>附录</b> .....	<b>34</b>
附录一 名词解释.....	34
附录二 计算规则.....	35
附录三 主要城市建设用地适建范围表.....	40
附录四 城市建筑工程停车位配建标准.....	46

## 第一章 总 则

1.1 为加强本市城乡规划建设管理，保障规划实施，提升城市环境品位，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》等法律法规规章和相关技术规范规定，结合本市实际，制定本规定。

1.2 本规定适用于绍兴市区。各县市可结合实情参照执行。

1.3 各类项目工程建设和管理应按批准的详细规划执行。

尚无经批准详细规划的，其详细规划的编制和审批应按本规定执行。

1.4 在建设和管理中，如有涉及消防、人防、环保等多种专业的，除执行本规定外，还应当服从其相关专业的规范和标准。

文物保护单位、历史文化保护区和风景区等特殊区域范围内的建设和管理，应按批准的专项规划执行。

## 第二章 用地管理

### 第一节 城市用地分类和适建范围

2.1.1 城市用地分类和代号按照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137—2011)》执行。

2.1.2 各类建设用地的划分应遵循土地使用相容性的原则，并应同时符合下列条件：（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。

在满足安全、环境等要求和相关标准、规范的前提下，建设用地的兼容按照《主要城市建设用地适建范围表》（附录三）的规定执行。

### 第二节 建设用地

2.2.1 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。

2.2.2 零散用地不宜单独规划设计。单独开发的建设用地面积不宜低于表 2-1 规定的下限值。

表 2-1 单独开发地块建设用地最小面积控制表 (单位: 平方米)

建设用地	居住			公共管理与公共服务、商业服务业			工业、仓储
	低层	多层	高层	低层	多层	高层	
用地面积下限值	500	1000	2000	---	---	3000	2000

面积小于 1000 平方米，且无法统一纳入物业管理的零散用地不宜单独作为住宅用地进行开发。

面积小于 300 平方米的零散用地宜作为公共绿地、停车场、广场等公共开放空间，和社区配套用房、垃圾收集和转运、变配电房、泵站、公厕等涉及社会公益性用地。

2.2.3 建设项目需分期建设时，应编制整体项目的修建性详细规划设计方案和分期建设方案，并经规划行政主管部门批准后按方案实施。分期原则上不超过三期，其中用于销售的住宅、商业和办公类建设项目需要分期实施的，每期建设用地不得小于 5 万平方米，其他建设项目每期建设用地不得小于 2 万平方米。

2.2.4 部分建设用地的主要配建标准应符合下列规定：

(一) 住宅小区内物业管理用房面积按地上总建筑面积的 7% 比例配置，社区用房面积原则上按地上总建筑面积的 2% 比例配置；物业管理区域内的物业均为非住宅的，物业管理用房按地上总建筑面积的 3% 比例配置；物业管理区域内包含住宅和非住宅的，物业管理用房面积按上述要求比例分别计算进行配置。不得将物业管理用房和社区用房配置在地下。应优先考虑整个社区用房相对集中设置，允许单一小区内适当增减，但区域内社区用房总量不变。

(二) 工业厂区内禁止建设成套住宅、宾馆、专家楼、招待所和培训中心等非生产性配套设施。国家级、省级园区、开发区内企业行政办公和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%，其它不得超过工业项目总用地面积的 10%。建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的 10%。

(三) 中小学校、幼儿园、老年公寓、医疗卫生机构、文化及其他重要社会公益

性建设项目的配建标准，应符合国家、浙江省工程建设相关标准要求。

### 第三节 开发强度

2.3.1 建设项目开发应兼顾社会、环境和经济效益，与用地性质、功能相适应，满足交通、安全、消防、人防、环卫及其它相关配套等方面的要求。

2.3.2 地面建筑容量控制指标一般应符合表 2-2 的规定。

表 2-2 地面建筑容量控制表

类型		古城范围内		古城范围外			
				高容量建设区		一般容量建设区	
		建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率
居住用地	低层	40%	1.2	---	---	40%	1.2
	多层	35%	1.5	---	---	30%	1.5
	高层	---	---	28%	4.0	25%	3.5
行政办公用地、商业设施用地、商务设施用地	低层	50%	1.5	---	---	50%	1.5
	多层	50%	2.5	50%	2.5	50%	2.5
	高层	---	---	45%	7.0	40%	7.0

注：1、高容量建设区和一般容量建设区范围由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、对具有同一性质不同层级的建设项目，可按不同层级建筑的建筑面积比例相应将不同建筑容量控制指标换算成建筑容量综合控制指标。

对具有不同性质的建设项目，可参相应类型的控制指标，容积率与建筑密度由城市规划行政主管部门根据具体要求另行核定。

3、建筑密度与容积率不具有对应关系。

4、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的建筑容量规划设计指标，应按有关专业规定和经批准的详细规划执行。

5、历史保护区内地面建筑容量控制应符合《绍兴历史文化名城保护规划》及其他相关规定。

6、特殊地段如邻近山区、半山区和沿河景观区和度假区及地块内有高压线、大型管线通过的，考虑自然景观以及实际工程建设等情况，其容积率可酌情降低。

## 第四节 绿地

2.4.1 各类建设用地的绿地率宜符合表 2-3 的规定。

表 2-3 建设用地绿地率一览表

用地类别	绿地率
居住	不少于 30%，旧城改造不宜低于 25%
商业、商务、行政办公、康体娱乐	不少于 10%
医疗卫生、教育科研	不少于 25%
工业、仓储	10%~20%
休闲、景观为主的绿地与广场	不少于 65%
公用设施	不少于 20%

注：1、产生污染的工业企业、仓储等应适当提高绿地率指标。

2、大型集散广场等确需有其它功能的广场，绿地率酌情减少。

3、对环境有特殊要求的市政设施及市中心商业、商务建筑等建设项目，绿地率可根据有关专业规定和经批准的详细规划执行。

4、绿地率计算规则详见附录二。

2.4.2 城市沿江河的绿带宽度按有关水利专业规划确定的绿带控制，无相关规划时，按以下原则确定：

主要河道：绿带宽度单侧不宜小于 15 米。

一般河道：大于等于 20 米河道的绿带宽度单侧不宜小于 15 米；宽度小于 20 米河道的绿带宽度单侧不宜小于 5 米。

## 第五节 竖向设计

2.5.1 建筑物的室外地坪标高，应当符合控制性详细规划的要求。控制性详细规划中未明确规定的，基地内又无法采用统一的室外地坪标高以及其他确需构筑地形的，应综合考虑该地区城市排水设施情况和附近道路、建筑物标高，通过编制修建性详细规划确定室外地坪标高。

控制性详细规划、修建性详细规划均未明确规定的，地块的室外地坪标高一般以周边相邻的城市道路中心线标高为基准加上 0.2 米。依山建造的坡地建筑依据竖向规

划确定室外地坪标高。

#### 2.5.2 场地竖向设计的原则：

（一）采用统一的坐标系统和国家高程基准。

（二）场地设计标高应高于或等于城市设计防洪、防涝标高；沿海或受洪水威胁地区，场地设计标高应高于设计洪水位标高 0.5~1.0 米，否则必须采取相应的防洪措施。

（三）场地设计标高与建筑物首层地面标高之间的高差应大于 0.15 米。

#### 2.5.3 主要建设用地适宜规划坡度应符合表 2-4 的规定。

表 2-4 主要建设用地适宜规划坡度表

用地名称	最小坡度 (%)	最大坡度 (%)
居住用地	0.2	25
公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地	0.2	20
工业用地	0.2	10
城市道路用地	0.2	5
物流仓储用地	0.2	10
铁路用地	0	2

## 第六节 地下空间开发利用

#### 2.6.1 地下空间利用应符合下列规定：

（一）地下空间利用应充分考虑周边建筑质量安全等要求。

（二）鼓励合理开发利用地下空间。地下空间应优先满足对应的地面建筑相关配套功能的需求，特别是停车配建的要求。

（三）与地面建筑配套建设的地下空间，应随地面建筑一并经城市规划行政主管部门批准。独立开发的地下停车场、商业、交通、仓储、管线、人防工程等设施以及相邻地下空间的贯通，应经规划行政主管部门批准。地下空间开发利用项目建设涉及地下连通工程的，先建单位应当按照相关设计规范预留地下连通工程的接口，后建单位应当负责履行后续地下工程连通义务。

(四) 地下空间的建設應避讓市政管線、交通等基礎設施的規规划建设空間，並不得影響現狀城市地下管線的安全使用。

2.6.2 應根據地下空間利用規规划做好地下交通設施、綜合防災等公共用途地下空間的控制，和軌道交通站點周边用地的預控。軌道交通等應與城市地面交通有便捷联系，主要出入口應設置在城市主干路附近。

2.6.3 部分地下設施按如下規定控制：

(一) 地下停車場（庫）

1、地下停車場（庫）建設應考慮城市動態交通、靜態交通的銜接協調，與地下商場（街）等地下空間設施整合建設。

2、地下停車場（庫）應方便出入並設置明顯的導向標識，採取必要措施，滿足安全、舒適、通風、防火、防護等要求。

(二) 地下商場（街）

1、地下商場應考慮消防、人防、疏散等公共安全的要求，與公交樞紐等地面公共交通的銜接協調，其出入口等設置不得妨礙地面公共設施的使用及管理。

2、地下商場（街）的選址及建設應與區域商業配置及發展趨勢相協調。

3、地下商場（街）規模的確定應綜合考慮該區域長遠發展规划以及地下通行能力等因素，並保證相應規模的水、風、電和防火等設施。

(三) 人行地道

1、人行地道宜連接附近主要交通站點，納入整體交通系統。人行地道宜採用簡明的形式，避免造成行人滯留。

2、應根據消防等相關要求設置人行地道的長度、防災疏散空間以及直通地面的出入口。

(四) 地下設施及通風井

1、非公共設施的地下設施嚴禁設置在道路紅線內。

2、公共設施的地下設施和通風井宜在綠化帶內設置；當必須設置在人行道時，不應對人行通行能力及行人安全造成不利影響。

3、地下設施通風井的進風口和排風口宜分開建設。臨近建築物設置的通風井，其口部距建築物的水平直線距離不應小於 5 米。



## 第三章 建筑管理

### 第一节 建筑功能

3.1.1 应严格按照土地出让合同约定的规划条件和有关设计规范、标准对项目进行设计。

3.1.2 商业商务类建筑进行设计，应符合以下要求：

（一）建筑内部平面布置禁止出现住宅、公寓、别墅等居住建筑的形式。

（二）建筑主要立面应当具备公共建筑的外立面形式与建筑特点，禁止设置外挑式阳台、飘窗。

（三）建筑各分割单元内禁止设置厨房，除统一集中设置的食堂外，不得设置燃气管道。

（四）商务类办公建筑应采取公共走廊式布局，公共卫生间按层集中设置，对于确需布置含独立卫生设施的单元式办公室的，每楼层不得超过 3 间（套）。因特殊地形限制，标准层面积小于 600 平方米的，带独立卫生间的分割单元不得超过 1 个。

### 第二节 建筑高度

3.2.1 建筑高度一般按以下方式进行计算：

（一）历史文化保护区等涉及对建筑高度有限制的，建筑高度应按建（构）筑物最高点至室外地面高度进行计算。

（二）其他区域内建筑高度：

1、平屋顶应按建筑物室外地面至其屋面面层或女儿墙顶点的高度计算（二者数值有大小的，取最大值）。

2、坡屋顶建筑高度按室外地面至檐口和屋脊的平均值的高度计算。檐口是指结构外墙体和屋面结构板交界处的屋面结构板顶，檐口高度就是檐口标高处到室外设计地坪标高的距离。

3、弧形屋面的建筑物高度按室外地面至弧形波峰顶的高度计算。

4、水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，其高度在 6 米以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/4 的，不计入建筑高度。当因建筑造型需要突出屋面部分根据情况确定。

(三) 计算建筑高度时, 建筑物的室外地标高不一致的, 以较低的标高作为该建筑物的室外地面标高。

3.2.2 在有净空高度限制的气象台、电台和其它无线电通讯(包括微波道)设施周围的新建、改建、扩建建(构)筑物, 其控制高度应符合净空高度限制的规定。

3.2.3 一般区域内, 城市重要景观道路两侧、沿主要河道两岸和中心地段的建筑高度, 按批准的控制性详细规划执行。有特殊要求需突破控制高度的建设项目, 应先进行日照、建筑空间环境、天际轮廓线等分析后确定。

3.2.4 建筑高度不应危害公共空间安全、卫生和景观, 下列地区应实行建筑高度控制:

(一) 对建筑高度有特别要求的地区, 应按城市规划要求控制建筑高度。

(二) 沿城市道路的建筑物, 应根据道路的宽度控制建筑裙楼和主体塔楼的高度。

(三) 机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等周围的建筑, 当其处在各种技术作业控制区范围内时, 应按净空要求控制建筑高度。

(四) 在国家或地方公布的各级历史文化名城、历史文化保护区、文物保护单位和风景名胜区保护规划区内。

3.2.5 建筑高度控制的计算应符合下列规定:

(一) 前条 3、4 款控制区内建筑高度, 应按建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度计算。

(二) 非前条第 3、4 款控制区内, 在不影响城市景观要求的前提下, 下列突出物不计入建筑高度内, 但需计入日照分析影响高度:

- 1、突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等。
- 2、空调冷却塔等设备。

### 第三节 建筑间距

3.3.1 一般情况下, 建筑间距指两幢建筑外墙面之间的最小垂直距离。

建筑物有每处不超过 3 米长(含)的凸出部分(如楼梯间), 凸出距离不超过 1.2 米, 且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的 1/4 者, 其最小间距可忽略不计凸出部分。

住宅建筑阳台累计总长度(突出于山墙面之外或转弯到山墙面上的阳台长度可不

计)不超过同一建筑外墙总长度 1/2 (含) 的, 其最小间距仍以建筑外墙计算; 超过 1/2 的, 应以阳台外缘计算建筑间距。

计算住宅日照间距时, 坡屋顶建筑, 当屋面坡度小于  $40^\circ$  时, 取建筑屋檐的高度; 当屋面坡度大于等于  $40^\circ$  时, 取建筑屋脊的高度。

### 3.3.2 住宅建筑的建筑间距应符合下列规定:

(一) 住宅建筑之间、住宅建筑与非住宅建筑之间的日照标准应保证受遮挡住宅建筑的大寒日日照标准不少于 2 小时, 老城区住宅建筑的日照标准可酌情降低, 但大寒日日照时数不小于 1 小时。

(二) 住宅套型应具备的日照条件: 每套住宅至少应有一间居室, 四居室以上住宅每套至少有两间居室能满足大寒日有效日照时间。

(三) 相邻建筑最小正向间距控制宜符合表 3-1 的规定。

表 3-1 住宅建筑与低、多、高层建筑最小正向间距控制表 (单位: 米)

建筑类别		住宅建筑		
		低层	多层	高层
其他建筑	低层	6	6	9
	多层	6	10	13
	高层	9	13	18

(四) 住宅建筑的侧面间距应符合《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93 (2002 版)) 规定。

住宅建筑与非住宅建筑侧面间距应满足消防等安全间距的相关规范要求。

(五) 变配电房、电力箱变、电信交接间、燃气调压站、车库和高度不超过 5 米的单层门卫等附属建筑物与住宅建筑正、背面间距应在满足消防要求的前提下按不小于 6 米控制, 与山墙的端距应满足消防等安全间距的相关规范要求。

3.3.3 老年人居住建筑, 医院病房楼、休(疗)养院住宿楼半数以上的病房和疗养室、中小学校半数以上的教室应能获得冬至日不小于 2 小时的日照标准。托儿所、幼儿园的主要生活用房, 应能获得冬至日不小于 3 小时的日照标准。本条所述建筑类型在方案设计阶段均应进行日照分析。

3.3.4 被遮挡建筑为非住宅建筑时, 其建筑间距按消防间距的规定进行控制, 且最小正向间距宜符合表 3-2 的规定:

表 3-2 非住宅建筑与其他建筑最小正向间距控制表 (单位: 米)

建筑类别		非住宅建筑		
		低层	多层	高层
其他建筑	低层	6	6	6
	多层	6	10	13
	高层	6	13	18

## 3.3.5 建筑间距的其他规定:

- (一) 大、中、小学的学生宿舍与其它建筑的间距及日照标准按住宅建筑控制。  
 (二) 工业、仓储、市政、特殊用地内建筑之间的间距按相关规范进行控制。

## 3.3.6 相邻地块住宅建筑的遮挡建筑为低、多层建筑, 应符合以下规定:

(一) 平行布置且朝向为正南北向时, 不应小于南侧建筑高度的 1.2 倍, 且大于等于 13m, 但遮挡建筑为低层时最小值可放宽至 10m。

(二) 平行布置且方位为非正南北向时, 住宅正面间距按表换算。

表 3-3 不同方位间距折减系数

方位	0° —15° (含)	15° —30° (含)	30° —45° (含)	>45°
间距系数	1.0L	0.9L	0.8L	0.9L

注: 1、表中方位为正南向(0°)偏东、偏西的方位角。

2、L为南侧(东、西)侧遮挡建筑高度 1.2 倍。

(三) 非平行布置, 当夹角小于等于 30° 时, 按平行关系控制; 当夹角大于 30° 时, 其最窄处间距不应小于遮挡建筑高度的 1.0 倍。

(四) 住宅两侧的非住宅建筑与住宅垂直布置的, 其间距不小于 9m, 遮挡建筑为低层时最小值可放宽至 6m。若对住宅主朝向产生较大视线干扰时, 间距不应小于与住宅垂直布置的建筑高度的 0.7 倍。

(五) 新建住宅楼底层作架空层、自行车库、商业等非居住用房的, 与南(东、西)侧遮挡建筑间距可扣除其底层非居住用房的高度, 且不应小于 13m; 当新建建筑为遮挡建筑时, 间距不得扣除被遮挡现状住宅(不包括同步规划先行建造的住宅)底层非居住建筑的高度。

(六) 住宅山墙之间间距, 应符合下列规定:

1、相对建筑山墙均不开窗或均不设阳台时, 低层建筑间的山墙端距不宜小于 5 米; 六层(含)以下多层建筑间的山墙端距不应小于 6 米。相对建筑的层数不同时,

按较高建筑层数的要求控制。

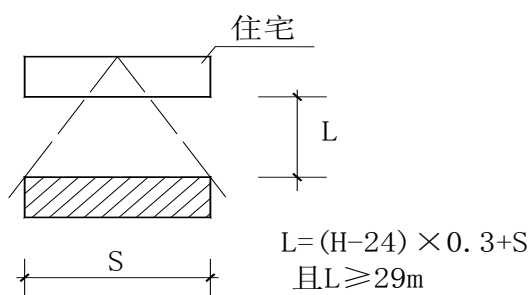
2、相对建筑山墙仅一侧开窗或一侧设置阳台时，相对建筑最外边线距离不宜小于6m。

3、相对建筑山墙二侧均开窗或均设置阳台时，相对建筑最外边线距离不应小于8m。

3.3.7 相邻地块住宅建筑的遮挡建筑为高层建筑，应符合以下规定：

(一) 高层建筑与其北侧正南北投影范围内住宅的间距，按以下公式计算： $L = (H - 24) \times 0.3 + S$

式中L为建筑之间间距(m)，最小值29m；H为高层建筑高度(m)；S为高层建筑正南北向投影的宽度(m)。



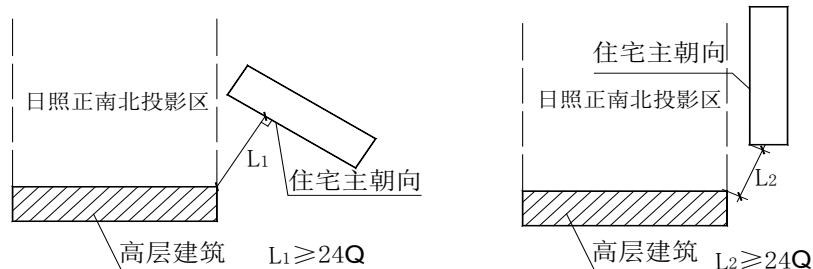
注：▨ 为高层遮挡建筑，其建筑高度H，正南北向投影的宽度S；L为两建筑间距，单位m。（下同）

1、L值大于1.2H时按1.2H控制，当1.2H计算时形体规则的遮挡建筑可套用多层建筑不同方位日照间距折减系数。

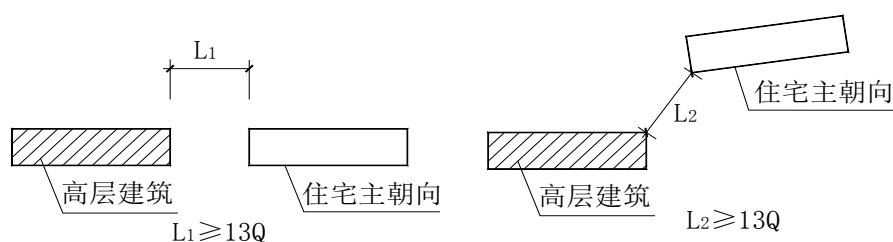
2、当受遮挡建筑为新建住宅时，L值可扣除其非居住用房的高度；当受遮挡建筑为现状住宅时，L值不得扣除其非居住用房的高度。

(二) 高层建筑与其正北侧投影范围外东西两侧住宅的间距，应符合下列规定：

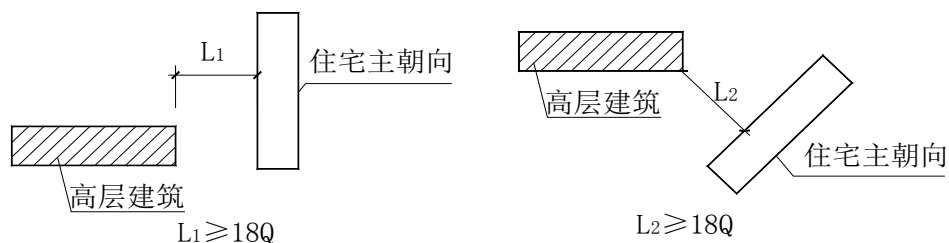
1、住宅主朝向面向高层建筑，或住宅主朝向与高层建筑正午投影范围正面对应的，间距不应小于24Q米。



2、住宅与高层建筑山墙相对，或平行布置前后错开的，间距不应小于 13Q 米。



3、采取前两款以外的其它布置方式的，间距不应小于 18Q 米。



Q(高层建筑高度综合影响系数):是用来反映高层建筑由于高度不同而对周边建筑的交通、视觉、环境等方面产生的综合影响程度，Q与高度的对应值详见表3-4:

表 3-4 Q 值取值表

高度 (m)	24-50 (含)	50-75 (含)	75-100 (含)	100-200 (含)	>200
Q	1.0	1.2	1.4	1.6	1.8

注: 1、通过裙房连接的高层建筑之间的 Q 值所对应的建筑高度，为高层建筑檐口与裙房屋面标高差。

2、当用来反映两幢高层建筑间距时，取较高建筑对应的Q值。

(三) 高层建筑裙房为多层时，应满足多层建筑与其它建筑的间距要求。

(四) 高层住宅建筑山墙之间间距，应符合下列规定：

1、高层建筑与低、多层建筑的山墙外边线距离不小于13米。

2、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或均不开窗时，其山墙端距不小于13米；相对建筑山墙仅一侧设开窗或仅一侧设置阳台时，相对建筑最外边线距离不小于15米；相对建筑山墙二侧均开窗或均设置阳台时，相对建筑最外边线距离不小于18米。

## 第四节 建筑退让

3.4.1 沿城市道路两侧布置的建筑物，其退让城市道路红线的距离应综合考虑交通出入、城市景观和市政公用设施布置等因素，具体退让标准按照《绍兴市城市总体规划（2011-2020）》、《绍兴市城市综合交通规划（2010-2030）》、控制性详细规划和我市有关规范性文件规定确定。在上述规划和我市有关规范性文件规定均未明确的前提下，一般按表3-5的要求控制。

表3-5 建筑红线、建设用地和围墙后退道路规划红线最小距离控制表（单位：米）

道路等级	道路两侧建筑退让	道路两侧用地退让	道路两侧围墙退让
快速路	30	20	20
交通性主干路	20	10	10
生活性主干路	10	按规划确定	5
次干路	8	按规划确定	3
支路	5	—	1.5

注：1、快速路、主干路、次干路、支路等城市道路的等级根据《绍兴市城市总体规划（2011-2020年）》和《绍兴市城市综合交通规划（2010-2030年）》确定。

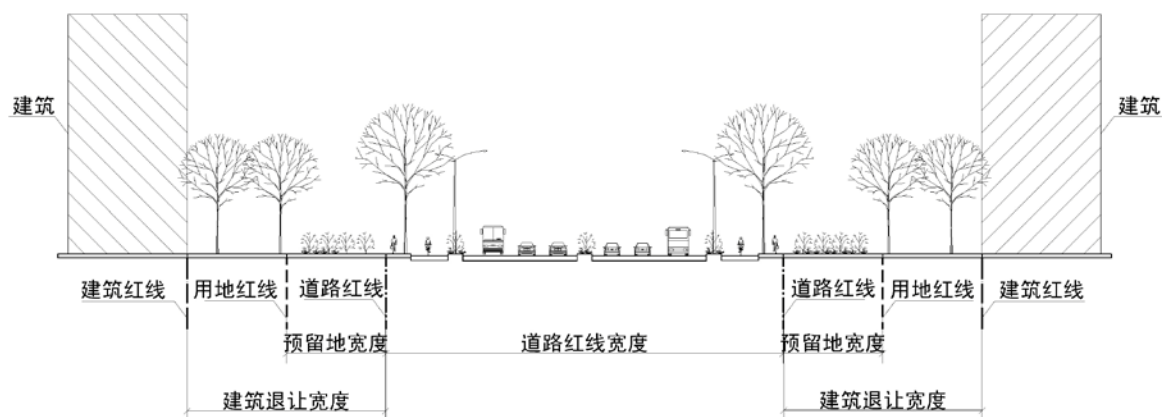
2、建筑物涉及不同道路等级时，按高一等级道路后退要求取值。

道路平面交叉口四周的建筑物后退规划道路红线的距离不得小于表3-5的规定（由规划道路红线直线段与曲线段的连接点算起），并应同时满足交叉口行车三角视距控制要求。立体交叉口四周建筑物后退规划道路红线的距离按详细规划执行。

新建有大量人流、车流集散的影剧院、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。

3.4.2 建设用地退让快速路、交通性主干路的用地作为道路扩展、市政管线用地、轨道交通和绿化等公用设施预留地，其退让距离不得小于表3-5的规定。



注：图中“预留地”是指道路扩展、市政管线用地、轨道交通和绿化等公用设施预留地。

3.4.3 沿建筑基地边界布置的各类建筑，其退让相邻地块的用地边界应按本规定第三章第三节规定的有关相邻地块建筑间距的 1/2 控制。

当相邻地块非同时建设时，若已建地块的边界建筑未按规定建筑间距的 1/2 退让用地边界，则待建地块在建设时其边界建筑应按规定建筑间距退足；若已建地块的边界建筑退让用地边界超过规定建筑间距的 1/2，则待建地块在符合日照、消防、安全等要求的条件下，可按规定建筑间距的余下部分退让，但应取得已建地块的相关土地使用权和房屋所有者（含已签购房合同者）的同意，否则应按规定建筑间距的 1/2 退让。

当建筑基地一边相邻建筑用地，其他边界相邻城市道路、公路、铁路、河道、高压电力线路等线状设施时，边界建筑应同时满足相邻地块、线状设施的退让要求。

3.4.4 围墙、地下建（构）筑物（包括基础、地下室、停车场库、出入口坡道、化粪池等）、建筑外部附属设施（台阶、阳台、外挑部分等）的离界距离，应符合以下规定：

（一）围墙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。

沿城市道路设置的围墙退让道路红线的要求应符合表 3-5 规定。围墙是否允许设置、设置形式和具体退让要求根据专项规划、控制性详细规划和城市设计确定。

（二）地下建（构）筑物后退用地红线的距离在保证建筑施工安全距离的前提下，



不少于地下建（构）筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板的底部的距离）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。

（三）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。

（四）临时建筑的离界距离不宜小于 3 米。

（五）大门及门卫设施，后退道路红线与围墙退让保持一致。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。

（六）建筑最大外挑部分宽度不大于 2 米，且外挑部分以下的净空高度不得小于 4 米。

3.4.5 沿城市高架道路两侧布置的住宅建筑，其沿高架道路主线边缘线的后退距离不小于 30 米，其沿高架道路匝道边缘线的后退距离不小于 15 米。

沿城市高架道路两侧布置的非住宅建筑，其沿高架道路主线边缘线的后退距离，多层不小于 15 米、高层不小于 20 米；其沿高架道路匝道边缘线的后退设计距离，多层不小于 10 米，高层不小于 15 米。

3.4.6 沿公路两侧布置的建筑物，其后退距离指公路两侧边沟（截水沟、护脚护坡道，高速公路为隔离栅栏）外缘向外一定距离，须符合以下规定：

（一）后退高速公路不少于 30 米，互通立交和特大型桥梁不少于 50 米。

（二）后退非高速公路的国道不少于 20 米。

（三）后退省道不少于 15 米。

（四）如国道、省道过境段兼有城市道路的属性，建筑后退距离应根据城市总体规划所确定的过境公路的性质和等级，分别按照城市快速路、主、次干路的要求后退。

3.4.7 沿铁路两侧布置建筑物，其后退距离应符合以下规定：

（一）高速铁路两侧的建筑物与最外侧轨道中心线的设计距离不得小于 50 米；干线铁路两侧的建筑物与最外侧轨道中心线的设计距离不得小于 30 米；铁路支线、专用线两侧的建筑物与最外侧轨道中心线的设计距离不得小于 20 米。

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

（三）在铁路道口附近进行建设的建筑物设计定位，须符合铁路道口管理的有关

技术规定。

3.4.8 城市高压电力线路保护走廊宽度及建筑物与其边导线最小水平距离要求应符合表 3-6 的规定。

表 3-6 高压电力线路走廊宽度及建筑物与其边导线最小距离控制表

线路电压等级 (KV)	高压保护走廊宽度 (米)	建筑物与边导线最小水平距离 (米)
500	65~75	20
220	45~55	15
110	25~30	10
35 (20)	20~25	10
10	11~12.5	5

3.4.9 其他涉及城市紫线、蓝线等特殊规划控制范围内的建筑后退距离，应按照建设部《城市紫线管理办法》、《城市蓝线管理办法》等有关法律法规规定和有关规划要求执行。

## 第四章 城市景观与环境

### 第一节 街景

4.1.1 城市道路两侧的建筑应符合以下规定：

(一) 沿路建筑群体要形成活泼有序的天际线、协调而丰富的街道立面。沿街建筑在符合有关退让规定的前提下，应结合交通、绿化和人流集散的需要，灵活设置，以利形成良好的城市景观。

(二) 主要街区、重要地段两侧住宅建筑正立面设计、装饰应当与所处建筑环境协调，不得设置突出开敞式阳台。住宅建筑不得设置错层阳台。

沿街不得设置有碍市容景观的附属设施。

(三) 沿街商业店铺的空调室外机及附属设施应统一规划、统一设置。

沿街建筑立面原则上不宜设置空调室外机，确需设置的应当结合建筑立面统一隐蔽处理。

(四) 当建筑红线至规划道路红线距离大于等于 5 米时，沿街建筑主体最大悬挑

宽度为建筑红线至规划道路红线距离的 1/3，且不大于 2 米。沿街悬挑部分以下的净空高度不得小于 4 米。

4.1.2 为保持城市空间通透性，营造良好的空间景观效果，市区内应控制大体量板式高层建筑，原则上高层建筑的面宽（指长边）宜控制在 50 米以内。

4.1.3 城市道路照明应符合以下规定。

（一）城市道路照明设计应满足交通安全为主要原则，应选用高效节能、造型美观、适宜环境的灯具。

（二）在城市道路交叉口，城市照明灯光的设计光色、城市建筑物的设计色彩应明显区别于交通信号灯光色。

4.1.4 城市修建围墙应符合以下规定：

（一）沿街确需修建围墙的，优先设计成透空型，高度不得超过 3 米。

（二）古城保护范围（8.32 平方公里）及其他历史保护区内的园林公园、居住小区等需修建围墙的，可设置景观性实体围墙，但应保持古城原有古色古香的整体风貌。

（三）看守所、油库、煤气罐站、各种物质储备专用仓库区、电厂、水厂、宗教场所以及畜禽饲养场等有特殊要求的，应按相关要求设置。

## 第二节 公共开放空间

4.2.1 公共开放空间包括城市公共开放空间和用地单位在建设用地区域内开辟的公共开放空间。

4.2.2 城市公共开放空间包括公共绿地、城市广场和城市水体等。城市公共开放空间的分布与规模应结合相应层次的城市规划协调确定。

城市广场的设计要求：

（一）城市广场的设计应与广场功能及周边环境相协调，满足人的活动和空间景观氛围的要求；广场内应设置电话亭、饮水器、标志牌、垃圾箱、座椅（凳）和灯光照明等设施；3 公顷以上的广场应设置公厕。

（二）以休憩功能为主的城市广场绿地率不应小于 45%，绿化宜种植高大乔木。

城市公共水体的设计要求：

（一）应保护岸线的自然形态和生态特点，岸线设计应充分考虑水体的特征水位和绿化。

(二) 应保持水体沿岸用地的开放性、公共性和可达性, 严格控制沿岸用地的开发强度和机动车道路的建设, 保持水体和陆地间良好的景观通透性。

#### 4.2.3 建设用地范围内的公共开放空间应符合以下规定:

(一) 建设用地范围内开辟的场地公共开放空间, 应有宽度不小于 1.5 米的开放性楼梯或坡道连接基地地面或道路。

(二) 建筑物沿街地面首层开辟骑楼时, 骑楼净高不应小于 3.6 米, 步行通道最窄处净宽不应小于 3.0 米, 骑楼地面应与人行道地面相平; 无人行道时应高出道路边界处 10~20 厘米, 并应有防撞和安全措施。

(三) 应采用无障碍设计。

### 第三节 建筑景观

#### 4.3.1 住宅建筑景观设计应符合以下规定:

(一) 新建居住建筑应当成片规划, 形成居住小区或居住组团, 避免零星插建。

(二) 同一居住建筑群体的风格、造型、色彩应当协调统一, 并在此基础上, 从造型、色彩、细部、小品等方面力求形成居住建筑组团级的标识性。

(三) 不得在成套的居住建筑院落内和属于文物保护单位的院落内增建建筑物。

(四) 空调室外机及排水、太阳能热水器等户外设施宜统一预留设置位置。

(五) 屋顶装修不得破坏原有建筑景观效果。

#### 4.3.2 高层建筑消防登高面不得作悬挑装修。

4.3.3 新建、改建、扩建建筑和立面装修工程使用玻璃幕墙作外墙面, 应控制玻璃幕墙的面积或采用其他材料对建筑立面加以分隔, 禁止使用镜面玻璃。玻璃幕墙的设置应满足以下要求:

(一) 限制设置的建筑:

1、城市道路红线宽度大于 30 米的, 其道路两侧建筑物 20 米以下立面, 其余路段两侧建筑物 10 米以下立面。

2、城市立交桥、高架桥两侧相邻建筑。

3、十字路口或多路交叉口处的建筑。

以上限制设置的建筑, 结合建筑方案经专家论证可以设置玻璃幕墙的, 其单个立面透明玻璃占墙面积不得大于 0.6, 且应采用反射比不大于 0.16 的低反射玻璃。

(二) 禁止设置的建筑:

- 1、历史街区、风景名胜区内建筑。
- 2、住宅、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校教学楼、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建工程以及立面改造工程，不得在二层以上采用玻璃幕墙。
- 3、住宅建筑周边 100 米范围内朝向住宅的建筑立面。
- 4、T 形路口正对直线路段的建筑。

(三) 因情况特殊，确需设置的，经组织专家论证后报市规管委会议确定。

## 第四节 户外广告和招牌设置

4.4.1 市区主要公共场所应设有大型宣传文明城市创建活动和道德建设的公益性广告，数量应不少于广告总数的 20%。

4.4.2 户外广告设置通用规定:

(一) 国家机关、文物保护单位、经依法公布的优秀近现代建筑和风景名胜点及其建设控制范围内禁止设置。

(二) 妨碍生产和人民生活，损害城市容貌或建筑物形象的禁止设置。

(三) 道路红线范围内禁止独立设置。

(四) 利用交通安全设施和交通标志的，或影响市政公共设施、交通安全设施、交通标志使用的禁止设置。

(五) 高层建筑屋顶、坡屋顶、造型独特的屋顶禁止设置。

(六) 居住区、历史文化街区禁止设置。

(七) 违章建筑、禁止使用的危险房屋及其它可能危及安全的建筑物和设施禁止设置。

(八) 依附于路灯杆的禁止设置。

(九) 依附于行道树或通透围墙的禁止设置。

4.4.3 户外广告分类控制要求:

(一) 高立柱广告

1、环城河内区域: 禁止设置。

2、环城河外区域: 高速公路、快速路、公路两侧以非居住功能为主的地区及体育中心、交通枢纽等城市重要节点可以设置。

3、高立柱牌面尺寸、纵向间距、最大高度应符合下表 4-1 规定：

道路类别	牌面的最大尺寸（米）	最小纵向间距（米）	最大高度（米）
快速路、公路	6×18	500	18
高速公路	6×18	1000	

4、互通式立交桥区域的数量不得超过 4 座。

5、广告牌面宜为规则矩形，应尽可能与道路走向垂直。

6、距离道路、建筑物的最小距离与广告设施高度之比不小于 1:1。

7、不得妨碍安全视距和车辆、行人通行；不得遮挡交通标志和信号。

#### （二）大型支架式广告

1、环城河内区域：禁止设置。

2、环城河外区域：环境风貌交差的地段可设置。

3、总体高度（含牌面及支架）不宜超过 6 米。距离道路或建筑的最小距离与广告设施高度之比不小于 1:1。

#### （三）小型独立支撑式广告

1、禁止在道路红线内设置。

2、环城河内区域：广场、车站等城市重要节点及环城河沿河绿地可设置。

3、环城河外区域：体育中心、交通枢纽、大型公园、广场等城市重要节点可以设置。

4、总体高度（含牌面及支架）不宜超过 2 米，单块牌面面积不宜超过 2 平方米，间距不小于 50 米。

#### （四）屋顶广告

1、环城河内区域：禁止设置。

2、环城河外区域：居住建筑禁止设置，高度在 24 米及以下的综合建筑（上部为住宅、下部为非住宅）禁止设置。

3、不得降低有日照要求建筑的日照标准。

4、应与建筑物外墙面平行，且其水平投影不得超出建筑物屋顶层四周外墙面。

5、高度应符合下表 4-2 规定：

建筑物层数或高度（H）	设施的最大总高度（米）
$H \leq 10$ 米	3
$10 \text{ 米} < H \leq 24$ 米	6

### （五）建筑立面广告

- 1、建筑立面为玻璃幕墙的或采用百叶、隔栅等形式的禁止设置。
- 2、红线宽度小于 12 米的道路两侧禁止设置垂直建筑立面广告。
- 3、居住建筑及非住宅高层建筑裙房以上禁止设置。综合建筑（上部为住宅、下部为非住宅），住宅部分禁止设置。传统风格建筑不宜设置。
- 4、平行建筑墙面广告和垂直建筑墙面广告不得在同一建筑同时设置。
- 5、建筑立面广告不得遮挡建筑物窗洞和通风口，不得影响采光及消防安全。
- 6、平行于建筑物外墙广告下端距地面净高不得小于 3 米。
- 7、垂直于建筑物外墙广告，其外沿距建筑物的立面一般不超过 1.2 米，最大不超过 1.5 米；下沿距地面不宜低于 4.5 米，高度不宜大于 6 米。

### （六）依附街道公用设施广告

- 1、依附公交候车亭、公共自行车亭、电话亭等街道公用设施可设置。
- 2、同一地段同一类型街道公用设施广告在规格、材料、色彩、照明等应统一。

### （七）围墙广告

- 1、施工围墙墙面可设置临时广告，仅用于公益和本项目宣传。高度不应超出围墙顶部且不宜大于 3 米，项目竣工后拆除。
- 2、其它非临时围墙，且为非通透式的可设置。

#### 4.4.4 户外招牌设置通用规定：

- （一）当建筑后退地块红线距离大于 5 米时，可在退让空间内设置独立的招牌（标识）。
- （二）居住建筑墙面禁止设置。综合建筑（上部为住宅、下部为非住宅）住宅部分墙面禁止设置，高度在 24 米以上非居住民用建筑，裙房以上外墙面禁止设置。
- （三）高度在 24 米以上建筑屋顶只允许设置以建筑物名字的招牌（标识）。
- （四）建筑立面为玻璃幕墙的或者采用百叶、隔栅等形式的禁止在墙面设置。
- （五）招牌仅限于本单位办公地或者经营地，一店一招。
- （六）依附于建筑的招牌出挑部分的底部距离地面不小于 3 米。
- （七）依附于建筑的招牌不得遮挡窗洞、通风口，不得影响采光、通风及安全。
- （八）屋顶标识宜采用镂空字体。

## 第五章 市政工程管理

### 第一节 城市道路

5.1.1 城市道路规划建设应严格按总体规划、分区规划以及有关专项交通规划要求进行。

古城保护范围内道路进行改造时，在满足道路交通畅通的前提下，应兼顾绍兴的历史文化、地方特色和原有道路的格局，对有历史文化价值的街道应予以保护。

5.1.2 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。各类规划道路红线宽度及车道数参见表 5-1。

表 5-1 规划道路红线宽度及车道数一览表（单位：米）

道路类别	快速路	主干路	次干路	支路
规划道路红线宽度	42—66	30—55	20—40	12—25
机动车车道数	4—8	4—8	2—6	2

5.1.3 道路纵横断面布局应综合考虑交通功能、城市景观、地下管线埋设、地形等因素，并经城市规划行政主管部门批准。

5.1.4 城市道路的跨河桥梁、桥墩布置宜与河道水流方向平行，桥梁总宽不宜小于规划河道宽度，梁底标高应满足防洪、排涝及通航要求。

5.1.5 道路交叉口设置应符合以下规定：

（一）道路相交宜采用正交。需要斜交时，交叉角不应小于 45 度，不宜采用多路交叉口和畸形交叉。

（二）交叉口分平交和立交。高速公路与城市各级道路，快速路与快速路、主干路相交时应采用立交，或按规划留足立交用地；主干路与交通繁忙的其他道路相交时应视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。

（四）道路交叉口视距三角形范围内应清除高度 1.2 米以上的遮挡物。交叉口转弯半径宜按表 5-2 要求控制：



表 5-2 车行道路交叉口转角半径

道路类型	主干路	次干路	支路	基地出入口
交叉口缘石转弯半径（米）	33~38	20~25	10~15	5~10

（五）干路与干路的平交路口，应根据车流量、流向等实际情况，宜渠化拓宽，提高通行能力。渠化交通的拓宽后每车道宽为 3~3.25 米；其他进口车道的展宽段长度一般为 40~70 米，出口车道的展宽段长度一般为 30~60 米。

## 第二节 交通设施

### 5.2.1 基地出入口设置应符合以下规定：

（一）城市快速路不得开设基地机动车辆出入口；城市主干路应严格控制开设基地机动车辆出入口。

（二）基地出入口距人行横道线、人行过街天桥、人行地道应不小于 50 米；距公交车站应不小于 20 米；距隧道引道端点不小于 150 米；距桥梁引道端点不小于 80 米。

（三）开设在主干道上的建筑工程基地出入口距离交叉口道路红线转弯圆弧的起端应大于 120 米或在基地的最远端；开设在次干道上的建筑工程基地出入口距离交叉口道路红线转弯圆弧的起端应大于 100 米或在基地的最远端；开设在支路上的建筑工程基地出入口距离交叉口道路红线转弯圆弧的起端应大于 50 米或在基地的最远端。

（四）建筑工程配置机动车停车库出入口的坡道终点面向城市道路时，停车库出入口坡道终点与城市道路红线的距离不应小于 12 米，平行城市道路或与城市道路斜交时，停车库出入口坡道终点应后退基地的出入口不应小于 5 米，转弯半径不应小于 7 米。

### 5.2.2 道路通车净高设置应符合以下规定：

（一）城市快速路、主干路机动车道净高不应小于 5 米，其他城市道路不应小于 4.5 米。

（二）各级道路非机动车道净高不应小于 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。

（三）消防通道净高不应小于 4 米。

### 5.2.3 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。

#### 5.2.4 停车场（库）设置应符合以下规定：

（一）机动车公共停车场（库）的服务半径在城市中心地段不宜超过 200 米，在一般地段不宜超过 300 米，在城市外围不宜超过 500 米。

机动车公共停车场（库）出入口的设置应符合行车视距的要求，并应右转出入车道。其出、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、桥梁、隧道等坡道起止线距离应大于 50 米。

（二）停车位不足的城市中心区及商业密集地区，可考虑结合城市次干路、支路设置路边停车带。

（三）停车泊位数小于等于 100 辆时，应设置不少于 1 个双车道或 2 个单车道的出入口。当停车泊位数小于 25 辆时，宜设置 1 个双车道出入口，也可设置 1 个单车道的出入口，但必须完善交通信号和安全设施，出入口外应设置不少于 2 个的等候客车位。

停车泊位数大于 100 辆小于等于 300 辆时，应设置不少于 1 个双车道和 1 个单车道的出入口。

停车泊位数大于 300 辆小于等于 500 辆时，应设置不少于 2 个双车道的出入口。

停车泊位数大于 500 辆时，应设置不少于 3 个双车道的出入口。

（四）机动车停车库出入口之间的净距不应小于 15 米。

（五）公共建筑配建停车位时，室外停车位不宜超过总泊位数的 10%。

#### 5.2.5 停车配建指标按《城市建筑工程停车位配建标准》（附录四）执行。

#### 5.2.6 公交停靠站设置应符合以下规定：

（一）市区公交停靠站的间距一般为 500~600 米。根据城市用地及路网布局，部分路段停靠站间距可视具体情况适当放宽至 400~800 米。道路交叉口附近的站位一般应设在交叉口的出入道一侧，距交叉口的直线段距离应在 50 米以上。

（二）长途客运汽车站、火车站、客运码头主要出入口 50 米范围内应设公交车站。

（三）城市干路上的停靠站应采用港湾式停靠站。设有公交专用道的干路可不设港湾式停靠站。

#### 5.2.7 公共加油站设置应符合以下规定：

（一）城市公共加油站的服务半径宜为 0.9~1.2 公里。

（二）加油站的进、出口宜设置在次干路上，并应在站内设置车辆加油等候车道。

### 第三节 管线综合

5.3.1 城市工程管线宜地下敷设。在城市主要地段，主要道路以及居住区内的各种工程管线，一般应埋入地下；除必须架空设置的轨道交通线路外，不得新建 35KV 及以下等级架空电力线及其他架空线工程。以下区域内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) 主要铁路客运站、主要客运港口；
- (三) 重要旅游景观区域、人文景观处；

5.3.2 工程管线的平面位置和竖向位置均采用统一的坐标系统和国家高程基准。

5.3.3 各类地下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、绿化带等布置。

管线敷设位置宜遵循下列规定：

- (一) 管线干管应布置在靠近主要负荷中心或支管较多的一侧。
- (二) 道路红线宽度超过 30 米的城市干道宜两侧布置给水管和燃气管，道路红线宽度超过 50 米的城市干道应在道路两侧布置排水管线及电力管。
- (三) 在道路中心线以北、以东安排雨水管、给水管、电力管；在道路中心线以南、以西安排特殊管线、污水管、电信管、燃气管。
- (四) 管线交叉敷设时，自地表向下的排列顺序宜为：电力电信管线、热力管线、燃气管线、给水管线、雨水排水管线、污水排水管线。
- (五) 高、次高压及中压燃气设施中心线两侧 5 米及 5~50 米范围内区域分别确定为安全保护范围及安全控制范围。地下燃气管道不得穿越建筑物和大型构筑物；不得穿越堆放易燃、易爆材料和具有腐蚀性液体的场地；不宜与其他管道或电缆同沟敷设。

5.3.4 下列地段的地下管线，宜采用综合管沟敷设：

正常状态下的通讯电缆、电力电缆、给水管、排水管可以进入综合管沟。  
在一般情况下的电信、移动、联通、广电等通讯类管线宜同沟同井敷设。

5.3.5 地下管线之间，管线与铁路、道路之间应减少交叉。需要交叉的，宜采

用直角相交。如斜角时，其交角宜大于 45 度。在重要交叉口（包括主体交叉口或水泥混凝土等刚性路面下）应预埋过街管。

地下管线产生交叉时，规划布置应按照下列规定处理：新建管线让已建成的管线，临时管线让永久管线，非主要管线让主要管线，小管道让大管道，压力管道让重力管道，可弯曲的管道让不易弯曲的管道。

5.3.6 路灯电缆应穿入套管，并敷设于人行道或分隔带，覆土深度不应小于 0.25 米，并与道路侧石外缘的水平净距不大于 0.4 米。

5.3.7 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）筑物的使用功能与安全。

5.3.8 新建、扩建桥梁和隧道的应当根据管线规划要求，预留管线通过的管位。管线通过桥梁和隧道时，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护、养护。

管线穿越或跨越河道时，应满足相关河道通航标准、规划河宽和河底标高。

在河道下面敷设工程管线时，六级以上航道应在航道底设计高程 2.0 米以下；七级以下航道内应在航道底设计高程 1.5 米以下，并在上、下游各 30~50 米岸边上设置“禁止抛锚”等标志。在其他河道应在河底设计高程 1.0 米以下。

5.3.9 通信设施发射塔应合理布局，不宜紧临住宅、医院、幼儿园、学校等建筑物。

## 第六章 历史文化保护

### 第一节 历史文化名城保护

6.1.1 保护范围：绍兴古城（护城河包围的地域）8.32 平方公里为历史文化名城保护规划的重点地区。

6.1.2 总体框架：

（一）以文物保护单位和文物保护单位为点；以“三纵、二环、六线、八池”独特的城市河湖水系和“一河一路”、“一河二路”、“有河无路”别具一格的水乡风貌带为线；以八片传统风貌的历史文化街区为面。实行“点、线、面”保护与名城格局和风

貌保护相结合。

(二) 通过以“线”串“点”，以“线”串“面”，以路串点，以绿（带）串景，组织古代历史和近代历史两条文脉。构筑系统，增强整体性，努力形成一个风貌格局基本一致，能展示名城历史文化积淀，反映名城特色的综合形象。

(三) 保护以“三山三塔”为制高点与一、二层传统民居构成的名城空间形态格局和以黑、白、灰为特点的名城色彩基调。

### 6.1.3 保护和延续古城的格局和风貌：

(一) 水系：保护现存 18 条（含护城河）河道和 84 座桥梁，形成“三纵、二环、六线、八池”的河湖水系。

(二) 水乡风貌带：保护一河一路（西小河、上大路下大路河、萧山街河、鲁迅路河、西咸欢河）、一河两路（稽山河）、有河无路（环山河东段、蕺山河）的水乡风貌带。保护范围一般为河道两侧各 50 米。划定沿河两侧重点保护区和风貌协调区。对外环城河两侧 30 米至 100 米范围内的用地进行风貌控制。

(三) 古城空间形态保护和建筑高度控制：保护古城以三山（府山、塔山、蕺山）、三塔（应天塔、大善塔、文笔塔）为制高点，与一、二层传统民居组成的空间格局形态。

(四) 视廊：规划保护以下六条视线走廊：塔山应天塔——府山飞翼楼互视景观廊；飞翼楼——西小河水乡风貌对景；飞翼楼——大善塔景观廊；鲁迅铜像——应天塔对景；沈园大门口——应天塔对景；府直街——越王台对景。

## 第二节 历史街区和建筑保护

6.2.1 历史文化街区保护的原则：不仅要保护历史建筑、街区空间形态和自然环境的特色；保护历史的真实性、风貌的完整性、维护生活的延续性；还要保留其反映的各不相同的文化内涵。

6.2.2 确定越子城、八字桥、蕺山街、鲁迅路、西小河、新河弄、石门槛、前观巷等八片为历史文化街区。

6.2.3 在历史文化街区内除依法切实保护文保单位和文保点外，对其它现有建筑物的保护、整治和利用，实行重点修缮、普遍维修、大力整治、合理利用的方针；保护方法重在保护历史建筑外貌，内部可以整修，切忌大拆大建。

6.2.4 历史文化街区保护规划确定分核心保护区、建设控制地带、环境协调区三级保护。核心保护区为国家、省、市各级文物保护单位和文物保护点的保护范围；建设控制地带为文物保护单位保护范围四周的建设控制地带和历史文化街区的重点保护区；环境协调区为建设控制地带以外的环境协调区。

6.2.5 历史建筑的保护：各级文保单位的建筑高度维护原有高度，不得变更；在建设控制地带内不允许有超过规定高度的建、构筑物，不符合要求的应拆除或整治；在重点保护区内的建筑高度为一、二层建筑，一层檐口的高度为 2.4—3 米、二层檐口高度为 6 米以下的坡屋顶建筑，并要保证景观错落有致；在风貌协调区内建筑高度应控制为三层或三层以下的坡屋顶建筑，其檐口高度分别不超过 3 米、6 米、9 米，并要保证景观错落有致，与重点保护区协调过渡。历史文化街区各保护区内建筑密度应适中。

6.2.6 建筑外部形态控制：古城范围内除涉及文物保护单位、历史文化街区和水乡风貌带以外地区的建筑应以黑、白、灰为主色调，禁止使用大面积玻璃幕墙、不锈钢、黄色琉璃瓦等材料作外装修，新建建筑应以坡屋顶为主。保护区范围内的建筑外部形态服从保护区规划要求。

6.2.7 有关建筑高度控制：

（一）古城保护范围及其他历史保护区内新建、改建、扩建建（构）筑物高度应符合《绍兴历史文化名城保护规划》及其他相关规定。

（二）古城保护范围内的新建建筑，其檐口高度不得超过 19 米，建筑总高度不得超过 24 米。

（三）在文物保护单位的建设控制地带和历史街区保护范围内新建、改建、扩建建（构）筑物，其高度应符合文物古迹保护及相应的建设控制要求的规定。

### 第三节 历史文化村落保护

6.3.1 历史文化村落保护利用规划，应划定核心保护范围和建设控制地带，明确保护范围内的开发强度、建设控制要求和保护措施，严格限制核心保护范围内的建设活动。

6.3.2 历史文化村落保护利用规划应征求有关部门、专家、公众和利害关系人的意见，并经村民（代表）大会讨论通过。

6.3.3 市级历史文化村落重点村规划设计委托前，应按照有关设计要求，制定规划设计总体方案和规划设计任务书。

## 第七章 村庄建设

### 第一节 一般规定

7.1.1 本章所指村庄为绍兴市区范围内的村庄，包括越城区三镇五街道以及高新区、袍江新区、镜湖新区等区域。

### 第二节 建设用地

7.2.1 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。

7.2.2 村庄建设用地按人均 100 平方米严格控制，人均建设用地指标应为规划范围内的各类建设用地面积总和除以常住人口数量。村庄各类建设用地的比例构成应符合表 7-1 的规定。

表 7-1：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

7.2.3 严格控制工业用地比例，新增工业宜布置在规划确定的工业用地内。

7.2.4 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。

7.2.5 村庄主要公共设施的用地面积指标应符合表 7-2 的规定。

表 7-2 村庄主要公共设施的用地面积指标

规划规模分级	主要公共设施的用地面积指标（平方米）				
	行政管理	医疗保健	文体科技	农资供应点	其它配套服务用房
大型村（2000人以上）	800	400	2000	400	200
中型村（1000~2000人）	700	300	1600	300	150
小型村（1000人以下）	600	200	1200	200	100

7.2.6 村庄公共设施项目的配套应符合表 7-3 的规定。

表 7-3：村庄主要公共设施项目配置表

序号	项目	镇	中心村	基层村
1	居委会、村委会	▲	▲	▲
2	初级中学	▲	--	--
3	小学	▲	▲	△
4	幼儿园、托儿所	▲	▲	△
5	文化活动中心、青少年之家	▲	▲	▲
6	影剧院	▲	--	--
7	灯光球场	▲	△	--
8	体育馆	△	--	--
9	科技馆	△	△	--
10	卫生院（卫生服务中心、卫生服务站）	▲	▲	--
11	防疫、保健站	△	△	--
12	计划生育指导站	△	△	--
13	超市	▲	▲	△
14	药店	△	△	--
15	书店	△	△	--
16	银行、信用社、保险机构	△	△	
17	饭店、饮食店、小吃店	▲	▲	△
18	旅馆、招待所	▲	--	--
19	理发、浴室、洗染店	▲	▲	△
20	照相馆	▲	--	--



21	综合修理、加工、收购店	▲	△	△
22	农贸市场	▲	△	△

注：表中▲应设项目；△可设项目。

### 第三节 其他规定

7.3.1 市区村庄分四类建设模式：一类建设模式为城中村改造模式；二类建设模式为其村庄处于城市边缘，相对集中居住的农民解困小区模式；三类建设模式为农居点模式；四类建设模式为现行农村自建房模式。

一、二类建设模式规划人均建筑面积约为 40 平方米；三、四类建设模式的规划人均建筑面积指标控制宜结合村庄实际发展需要，采用一村一策，合理确定建居标准。但村民建房宅基地面积不得超过以下规定：

大户（≥6 人）使用耕地时不得超过 125 平方米，使用其它土地时不得超过 140 平方米；中户（4~5 人）使用耕地时不得超过 110 平方米，使用其它土地时不得超过 120 平方米；小户（≤3 人）使用耕地时不得超过 80 平方米，使用其它土地时不得超过 90 平方米。宅基地面积包括附属用房、庭院用地。

7.3.2 村庄住宅建筑间距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，同时应符合下列规定：

（一）一、二类建设模式住宅建筑间距参照第 3.2.2 项规定执行。

（二）三、四类建设模式住宅建筑间距控制应依据经批准的村庄建设规划，并宜符合以下规定：

相互平行布置的住宅间距：朝向为南北向的，不宜小于南侧建筑高度的 1.2 倍；朝向为东西向的，不宜小于较高建筑高度的 1.15 倍。住宅建筑间距不得小于 6 米；

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；

相邻住宅山墙间距不得小于 1.5 米。建筑成组布置总长超过 45 米或因交通、防火需要的，宜留出不小于 6 米的公共通道。相邻房屋山墙开设有门窗的，山墙间距不小于 4.5 米；

因火灾、洪灾等不可抗力造成房屋结构受损，需要原址重建的村庄住宅，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。

7.3.3 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不少于 3 个/百人设置。

7.3.4 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。村庄范围内各类管线布置可参照本规定第五章第三节执行。

## 第八章 综合防灾和公共安全

8.1.1 工业、民用等建筑物、构筑物消防要求，需符合《民用建筑设计通则》、《建筑设计防火规范》、《高层民用建筑设计防火规范》、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》等相关规范标准执行。

8.1.2 本市是人防三类城市，城市各类人防设施建设应参照《人民防空工程技术要求》及符合城市总体防护要求和发展规划来确定。

民用建筑设置防空地下室应符合以下规定。

（一）十层及其以上或者基础埋置深度三米以上（含三米）的民用建筑，按照地面首层建筑面积修建 6 级（含）以上防空地下室。

（二）居民住宅楼（包括整体拆建的居民住宅楼）按照地面首层建筑面积修建 6B 级防空地下室。

（三）新建除第（一）项规定和居民住宅以外的其他民用建筑，地面总建筑面积在 2000 平方米以上的，按照地面总建筑面积的 2%标准修建 6 级防空地下室。

（四）开发区、工业园区和重要经济目标区除第（一）项规定和居民住宅以外的其他民用建筑，按照一次性规划地面总建筑面积的 2%标准修建 6 级防空地下室。

8.1.3 本市是地震基本烈度 6 度设防区，设防标准按国家地震局颁布的《中国地震动参数区划图》的有关规定。高层建筑、人员相对密集的公共建筑等的基础设施和生命线工程宜相应提高地震基本烈度标准。对法律法规规定必须进行地震安全性评价的建设工程，应当根据地震安全性评价的结果，确定抗震设防要求。

城市防震应符合以下规定：

（一）城市各类建设用地和建筑选址、布局应避开活断层、滑坡、塌陷等地震地质灾害危险区域，并合理规划设置市、区级避震通道、疏散场地（如绿地、广场等）和避难中心。民宅、公建等建筑物和城市主次干道应与其保证一定的安全距离。

（二）不得在抗震防灾规划确定的避震疏散场地和避震通道上规划布置包括临时性建（构）筑物在内的各种建筑。

（三）重要建（构）筑物、超高建（构）筑物、人员密集的教育、文化、体育等设施的外部通道及间距设计应当满足抗震防灾的要求。

8.1.4 绍兴中心城市范围内防洪标准为100年一遇。城市防洪应采取全面规划，综合治理，合理利用，蓄泄结合和以泄为主的方针，将工程防治措施与非工程防治措施相结合。

越城片区：100年一遇洪水位环城南河以北为5.29米；环城南河至大环河南段为5.59米，大环河以南至玉山路为5.7米。

镜湖绿心：100年一遇洪水位铁路以南为5.19米，铁路以北为5.08米；镜湖国家城市湿地公园范围内地面不予填高。

袍江片区：100年一遇洪水位为5.05米。

## 第九章 附 则

9.1.1 本规定自2013年11月1日起施行，2010年3月3日绍兴市人民政府批准的《绍兴市城乡规划管理技术规定（试行）》同时废止。

9.1.2 涉及特殊情况需调整本规定控制要求的，应先进行规划技术研究，根据相应调整程序经规划行政主管部门审查报绍兴市政府批准后执行。

9.1.3 本规定与国家、省新颁布的法律法规规章和标准规范内容相抵触时，按国家、省新颁布的有关标准要求执行。

## 附录

### 附录一 名词解释

- 1、用地红线：各类建筑工程项目用地的使用权属范围的边界线。
- 2、道路红线：规划的城市道路（含居住区级道路）用地的边界线。
- 3、日照标准：在规定的日照标准日的有效日照范围内，居住类建筑正面向阳房间以底层窗台面为计算起点的建筑外窗获得的日照时间。
- 4、建筑间距：指两幢建筑物（或构筑物）外墙面之间的最小垂直距离。
- 5、容积率：为建设用地内的总建筑面积与建设用地面积的比值。其中的总建筑面积应按照附录二计算规则第1项规定执行。
- 6、绿地率：为建设用地内绿地面积与建设用地面积的比值。
- 7、建筑密度：为建筑物基底面积与建设用地面积的比值。
- 8、遮挡建筑：指对现状或规划居住建筑的日照条件产生影响的建筑。
- 9、低层建筑：指总高度小于等于10米的建筑，一般为一层至三层。
- 10、多层建筑：指高度大于10米，小于等于24米的建筑，一般为四层至六层。
- 11、高层建筑：指高度大于24米的公共建筑和10层及10层以上的居住建筑。
- 12、裙房：指与高层建筑紧密连接，组成一个整体的多、低层建筑。裙房的最大高度不超过24米，超过24米的，按高层建筑处理。
- 13、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。
- 14、阳台：指有永久性上盖、有围护结构、有底板、与房屋相连、可以活动和利用的房屋附属设施，供使用者进行室外活动和晾晒衣物的空间。
- 15、避难层：指建筑高度超过100米的高层建筑，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。
- 16、设备平台：指供空调外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑内部空间及阳台空间无出入口连通的对外敞开的室外空间。

## 附录二 计算规则

### 一、建筑面积与容积率

(一) 住宅、办公、宾馆、商业、工业建筑的层高超高：

1、住宅建筑超高。住宅建筑的层高大于 3.6 米（注：本规定称“限定层高”，下同）按 3.0 米层高折算容积率。折算计入容积率的建筑面积数：实际建筑面积×折算系数，折算系数：实际层高/3.0，以下超高折算容积率按此方法计算。

2、办公、宾馆建筑超高。办公、宾馆建筑的层高大于 4.5 米，按 3.6 米层高折算容积率。

3、商业建筑超高。一般商业建筑（主要指零售业、小型服务业等）的层高大于 4.5 米，按 3.9 米层高折算容积率。

大型百货商店、购物中心、大型专业（专购）市场、大型超级市场、仓储式大卖场等大型商业建筑层高大于 6.0 米，按 6.0 米层高折算容积率。

大型商业建筑应结合项目的规划定位、项目性质和商业业态、建筑室内布局、建设规模等因素进行综合判断。原则上整体产权的商业建筑，或进深大于 20 米、大空间布置、且单层开敞空间不小于 2000 平方米的，可以视作大型商业建筑。

4、工业建筑超高。工业建筑层高大于 8.0 米的，可按该层建筑面积的 2 倍计入容积率。

5、宴会厅超高。按标准设计的酒店（宾馆）中用于举办各类婚庆活动、演讲、新闻发布等大型活动的宴会厅、报告厅，其建筑层高控制可适当放宽，层高超过 12 米的，按 10 米层高折算容积率。

6、住宅底层公共入户门厅，商业、办公、宾馆建筑的门厅、大厅、回廊、走廊等公共部分，以及影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆、学校教室、医院等公共建筑的层高因功能需要，其层高较高时，不采用容积率折算条款，仍按实际建筑面积计入容积率。

(二) 住宅建筑户内中庭

高档住宅（排屋等）及跃层住宅的户内中庭（客厅）可按单层实际建筑面积计入容积率，其中通高部分单层建筑面积不应超过该套住宅总建筑面积的 25%，且最大不得超过 30 平方米。超出上述要求的，多余部分应按层计算建筑面积并计入容积率。

若高档住宅、跃层住宅的底层客厅地坪为下沉式，客厅超过限定层高的，按上述户内中庭（客厅）通高原则处理。

### （三）技术层、夹层、插层、避难层、隔热层

1、避难层中的避难空间面积，不计入容积率，在建设工程规划许可证中单独列出；非避难空间（如设备间、楼梯间等）的建筑面积计入容积率。

2、高度在 2.2 米以上（含 2.2 米）的地上技术层、夹层、插层、隔热层，不管是否封闭利用，均应按其外围水平投影面积计入容积率。层高在 2.2 米以下的，不计建筑面积，不计容积率，只予备注说明。

3、技术层、夹层、插层、隔热层的层高超过所在主体功能建筑限定层高的，其超高部分按限定层高折算计入容积率。

### （四）地下室

1、地下室内有墙体围合且无回填土的封闭空间，层高在 2.2 米以上（含 2.2 米）的应计算地下室建筑面积。

2、地下室同时符合以下条件的，其建筑面积计入地下室面积，且层数定为地下层，否则其面积应计入地上建筑面积，且层数定为地上首层：房间地坪低于室外地面的高度超过该房间净高的 1/2；地下室在室外地面以上部分的高度不超过 1 米；除地下车库的情形外只能通过垂直交通（电梯、楼梯）进入室内。

3、通常情况下，地下室用于人防、停车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、体育等使用性质的，其地下建筑面积应计入容积率。

### （五）架空空间、汽车库

1、住宅建筑和文化、体育等公共建筑的底层设架空空间符合下列条件的，其建筑面积可不计入容积率：以柱、剪力墙落地，视线通透，无围护结构，净高 3 米以上；无特定功能，只作公共休闲、通行、绿化、景观水域等公共开敞空间使用。

2、建设项目配套建设的汽车库设置在地下的，其建筑面积不计入容积率。汽车库设置在地上一层且层高不超过 2.5 米的，其建筑面积不计入容积率，但该层仍应计入建筑层数。

设置在建筑物二层及以上、有顶盖且外围结构未封闭的停车场（汽车库），其建筑面积可按 0.5 系数折算计入容积率。

### （六）阳台、露台（平台）、设备平台

1、凸阳台和复合型阳台的围护结构外围至外墙边缘的最大垂直距离不超过 2.4 米，凹阳台的围护结构外围至内侧外墙边缘的最大垂直距离不超过 2.1 米。不属于以上形式的，均视为非阳台建筑空间，应按全面积计入容积率。（注：围护结构外围是指装有围护栏杆的踢脚外边线）

2、与阳台、露台相接的附属构件（如花台、设备平台、遮阳板等），上有顶盖且其底板与阳台底板标高差小于 0.30 米的，无论是否与阳台隔断，均视作阳台，按阳台建筑面积计入容积率。

3、装饰性阳台是指设置在建筑外墙外，与建筑内部空间及阳台不相连通的，采用阳台形式的装饰性构件。进深小于或者等于 0.6 米的装饰性阳台，不计算建筑面积；否则，应按阳台的规定执行。

4、房屋结构范围内如标注空中花园、入户花园等建筑空间，无论其名称如何，除《浙江省房屋建筑面积测算实施细则》已明确外，未明确的均参照阳台的规定执行。

5、露台（平台）不计算建筑面积，但当顶盖水平投影面积大于围护结构水平投影面积 1/2 时，视为开敞式阳台，按顶盖水平投影计算一半建筑面积。

6、每套住宅中用于放置空调外机等设备平台，应符合下列规定：设备平台总水平投影面积不得大于 8.0 平方米；用于放置分体式空调外机的设备平台，每只不得大于 1.5 平方米，其数量不得超过居室个数（居室指卧室、起居室、书房、餐厅等独立的室内居住房间）；用于放置集中空调外机的设备平台只限一个，且水平投影面积不得大于 4.0 平方米。

#### （七）下沉式庭院、采光井

1、下沉式庭院不设采光顶盖时不计建筑面积，如有绿化布置可计入绿地率指标；加盖采光顶盖时应计建筑面积并计入容积率。

2、采光井按其部位不同可分为以下两种：1. 地下室及半地下室两侧外墙采光口外设的井式结构物，起到采光、通风和景观的作用；2. 基本围合，用以解决采光、通风等问题的井状建筑形式，用于商场、酒店、办公楼、高档住宅及地下室等。

符合情形 1 的，采光井部分可不计入地下建筑面积。符合情形 2 的，且无采光顶盖的或采用移动顶盖的，均不计入建筑面积和容积率；如有采光顶盖的，通高设计的地上部分按单层计算建筑面积并计入容积率。

#### （八）飘窗

1、飘窗外边线至外墙墙体外边线的距离小于等于 0.9 米的，不计建筑面积和容积率；飘窗外边线至外墙墙体外边线的距离大于 0.9 米的，按其飘窗水平投影面积的 1/2 计算建筑面积，并计入容积率。

2、当飘窗窗台高度小于 0.3 米，且飘窗净高在 2.20 米以上时，按外围水平投影计算建筑面积，并计入容积率。

3、房屋内紧靠外墙，利用（挂柱、矮墙等隔出的建筑空间（即俗语所称的“内

飘窗”)，该部面积不予扣除，仍应按层计算建筑面积并计入容积率。

(九) 斜面结构屋(上人阁楼)、闷顶(暗楼、不上人阁楼)、屋面围合建筑

1、斜面结构屋(上人阁楼)层高 2.2 米(含 2.2 米)以上，需计算建筑面积并计入容积率。

2、闷顶(暗楼、不上人阁楼)不计算建筑面积、容积率，只予备注说明。

3、屋面围合建筑应按主体建筑使用性质的规则计算建筑面积并计入容积率。

(十) 楼梯中空

楼梯间内形成的楼梯中空，按层计算建筑面积。对于非楼梯间内形成的楼梯中空，只计算该中空部位的首层面积，上部相应各层扣除该部分面积，不采用容积率折算条款。

(十一) 坡道与台阶的入口部分

由室外地面通向房屋的汽车坡道、残疾人坡道，室外部分无论有无顶盖或有无围护结构，均不计算建筑面积，不计容积率。由室外地面通向房屋的上述其他通行坡道和台阶，室外部分紧靠外墙和门厅，有顶盖、围护结构的，应视为门斗或门廊，按门斗或门廊原则计算建筑面积并计入容积率。

## 二、基底面积

基底面积是指建筑物接触地面的自然层外墙或结构外围水平投影面积。基底面积均按全面积计算。

(一) 独立的建筑，按外墙墙体、立柱等结构外围水平面积计算。

(二) 室外有顶盖、有立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平面积计算。

(三) 有立柱或墙体落地的阳台(不论凹凸)、平台、露台、设备平台等均按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算。由底层室内伸出室外的阳台、露台等生活空间，不论是否有立柱或墙体落地，均按其建筑外边线水平面积计算。

## 三、绿地率

计算的绿地面积包括建筑基地内的集中绿地面积和房前屋后、道路两侧以及规定的建筑间距内的零星绿地面积，实行按实计算。

(一) 地下建筑顶面平均覆土厚度不小于 60 厘米的绿化，绿地率按 100%计；平均覆土厚度 60 厘米以下 30 厘米以上的，绿地率按 30%折算；平均覆土厚度 30 厘米以下的不计绿地面积。

(二) 布置在用地范围中心绿地内的亭、台、榭等园林建筑小品及水体，周围被绿地包围的其占地面积可视为绿地面积，但其占地面积不得大于中心绿地总面积的



20%。

（三）林荫嵌草铺装地坪的绿地率按所占地坪面积的 20%折算，但总量不得超过总用地面积的 1%。

（四）公共建筑的屋顶绿地平均覆土厚度不小于 30 厘米的，绿化面积不小于 100 平方米，且满足有不少于 1/3 的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外的要求，屋顶绿地率按绿地面积的 20%折算（铺装地摆盆花不列入其内），但总量不得超过总用地面积的 5%。

（五）在规划绿地外种植乔木，乔木树干胸径大于等于 6 厘米且小于 20 厘米的，每株按 1 平方米计算绿地面积，胸径大于等于 20 厘米以上的，每株按 1.5 平方米计。

附录三 主要城市建设用地适建范围表

序号	建设项目	用地类别																						
		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A							商业服务业设施用地 B					工业用地 M		物流仓储用地 W		道路与交通设施用地 S	公用设施用地 U	绿地与广场用地 G	
		一类居住用地 R1	二类居住用地 R2	三类居住用地 R3	行政办公用地 A1	文化、教育、医疗、卫生设施用地 A2~A5	社会福利用地 A6	文物古迹用地 A7	外事用地 A8	宗教用地 A9	商业用地 B1	商务用地 B2	娱乐康体用地 B3	公用设施营业网点用地 B4	其他服务设施 B9	一类工业用地 M1	二类工业用地 M2M3	一类物流仓储用地 W1	二类物流仓储用地 W2W3	S1~S9	U1~U9	公园绿地广场用地 G1G3	防护绿地 G2	
1	一类住宅建筑	√	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
2	二类住宅建筑	×	√	○	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
3	三类住宅建筑	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×		
4	集体宿舍	×	○	○	○	√	√	×	√	√	○	○	○	○	×	√	○	○	×	○	○	×		
5	居住小区公共服务设施	√	√	√	×	√	○	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
6	居住小区行政管理设施(派出所、居委会等)	○	√	√	○	√	○	×	×	×	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×		
7	居住小区商业服务设施	○	√	√	×	√	○	×	×	×	√	√	√	○	○	○	×	○	×	×	×	×		

序号	建设项目	用地类别																						
		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A							商业服务业设施用地 B					工业用地 M		物流仓储用地 W		道路与交通设施用地 S	公用设施用地 U	绿地与广场用地 G	
		一类居住用地 R1	二类居住用地 R2	三类居住用地 R3	行政办公用地 A1	文化、教育、体育、医疗卫生设施用地 A2~A5	社会福利用地 A6	文物古迹用地 A7	外事用地 A8	宗教用地 A9	商业用地 B1	商务用地 B2	娱乐康体用地 B3	公用设施营业网点用地 B4	其他服务设施 B9	一类工业用地 M1	二类工业用地 M2M3	一类物流仓储用地 W1	二类物流仓储用地 W2W3	S1~S9	U1~U9	公园绿地广场用地 G1G3	防护绿地 G2	
8	居住区级以上(含居住区级,下同)行政办公建筑	×	√	√	√	√	○	×	○	×	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	
9	居住区级以上文化设施	×	○	○	×	√	○	×	×	×	√	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
10	居住区级以上教育设施	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
11	科研设计机构	○	○	×	○	√	○	×	×	×	○	√	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	
12	居住区级以上体育场馆及训练设施	×	×	×	×	√	×	×	×	×	√	√	√	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	
13	居住区级以上医疗卫生设施	×	○	○	×	√	○	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
14	特殊病院(精神病院、传染病院,单独选址)	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

序号	建设项目	用地类别																						
		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A							商业服务业设施用地 B					工业用地 M		物流仓储用地 W		道路与交通设施用地 S	公用设施用地 U	绿地与广场用地 G	
		一类居住用地 R1	二类居住用地 R2	三类居住用地 R3	行政办公用地 A1	文化、教育、体育、医疗卫生设施用地 A2~A5	社会福利用地 A6	文物古迹用地 A7	外事用地 A8	宗教用地 A9	商业用地 B1	商务用地 B2	娱乐康体用地 B3	公用设施营业网点用地 B4	其他服务设施 B9	一类工业用地 M1	二类工业用地 M2M3	一类物流仓储用地 W1	二类物流仓储用地 W2W3	S1~S9	U1~U9	公园绿地广场用地 G1G3	防护绿地 G2	
15	社会福利设施	○	○	√	×	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
16	寺庙、教堂等宗教活动场所	×	○	○	×	×	×	○	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
17	居住区级以上商业服务设施	×	√	√	×	○	○	×	×	×	√	√	√	○	○	○	×	○	×	×	×	×		
18	商务办公建筑、商办综合楼	×	○	○	×	○	○	×	×	×	√	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×		
19	居住区级以上娱乐设施	×	×	×	×	√	×	×	×	×	√	√	√	×	×	○	×	○	×	×	×	×		
20	成人学校、业余学校、民营培训机构	×	○	○	×	√	○	×	×	×	√	√	√	×	√	○	×	○	×	×	×	×		
21	私人诊所、宠物医院	×	○	○	×	√	○	×	×	×	○	○	○	×	√	×	×	×	×	×	×	×		
22	汽车4S店、汽车维修站	×	○	○	×	×	×	×	×	×	√	○	○	×	√	○	×	○	×	×	×	×		

序号	建设项目	用地类别																						
		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A							商业服务业设施用地 B					工业用地 M		物流仓储用地 W		道路与交通设施用地 S	公用设施用地 U	绿地与广场用地 G	
		一类居住用地 R1	二类居住用地 R2	三类居住用地 R3	行政办公用地 A1	文化、教育、体育、医疗卫生设施用地 A2~A5	社会福利用地 A6	文物古迹用地 A7	外事用地 A8	宗教用地 A9	商业用地 B1	商务用地 B2	娱乐康体用地 B3	公用设施营业网点用地 B4	其他服务设施 B9	一类工业用地 M1	二类工业用地 M2M3	一类物流仓储用地 W1	二类物流仓储用地 W2W3	S1~S9	U1~U9	公园绿地广场用地 G1G3	防护绿地 G2	
23	机动车训练场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×	×		
24	殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	○	×	×	
25	对环境基本无干扰、污染的工厂	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	○	×	○	×	×		
26	对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	×	×	×	×	×		
27	对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×		
28	普通储运仓库	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	√	○	√	○	○	×	×	×		
29	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×		
30	社会停车场、库	×	○	○	○	○	○	×	×	×	√	√	√	○	○	√	○	√	×	√	○	○	×	

序号	建设项目	用地类别																						
		居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A							商业服务业设施用地 B					工业用地 M		物流仓储用地 W		道路与交通设施用地 S	公用设施用地 U	绿地与广场用地 G	
		一类居住用地 R1	二类居住用地 R2	三类居住用地 R3	行政办公用地 A1	文化、教育、体育、医疗卫生设施用地 A2~A5	社会福利用地 A6	文物古迹用地 A7	外事用地 A8	宗教用地 A9	商业用地 B1	商务用地 B2	娱乐康体用地 B3	公用设施营业网点用地 B4	其他服务设施 B9	一类工业用地 M1	二三类工业用地 M2M3	一类物流仓储用地 W1	二三类物流仓储用地 W2W3	S1~S9	U1~U9	公园绿地广场用地 G1G3	防护绿地 G2	
31	客、货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	√	×	√	×	×	×		
32	加油站、加气站、充电站	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	√	○	√	√	√	×	√	×	○	×		
33	污水处理厂、垃圾处理场(厂)、危险处理场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	×	√	×	×		

注：1、本表用地性质分类及代号执行《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)。

2、本表仅涉及地上建设工程。

3、表中代号“√”为允许设置；代号“×”为不允许设置；代号“○”为允许或不允许设置，由规划行政主管部门根据具体条件和规划要求确定。处理原则：建设项目与城市建设用地中类主导功能相融的为“√”，与主导功能冲突的则为“×”，在满足一定条件下与主导功能可能相融的为“○”。

4、表中“一类住宅建筑”是指有良好的环境、设施配套的高档低、多层建筑；“二类住宅建筑”是指有较好的环境、设施配套的多、中、高层住宅；“三类住宅建筑”是指设施欠缺、环境差的简陋住宅，包括危房、棚户建筑、拆迁安置临时周转房。“居住小区公共服务设施”指为居住小区服务的幼托等教育设施，青少年和老年活动室、文化馆等文化设施，卫生站、街道医院养老院等医疗卫生设施和体育设施。“居住小区商业服务设施”指为

居住小区服务的日用维修、加工场、副食品店、服装店、连锁超市等商业服务网点。

5、表中“居住区级以上教育设施”包括高等院校、中等专业学校、职业学校、技工学校、中小学校、特殊学校（聋、哑、盲人学校及工读学校等）；“居住区级以上文化设施”包括图书馆、博物馆、科技馆、美术馆、音乐厅、纪念性建筑等；“居住区级以上社会福利设施包括福利院、养老院、孤儿院和经营性的居家养老服务中心；“居住区以上商业服务设施”包括以零售为主的商铺、商场、超市、市场，批发市场，饭店、餐厅、酒吧，宾馆、旅馆、招待所、度假村等；“居住区级以上娱乐设施”包括影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅、夜总会等娱乐设施。

## 附录四 城市建筑工程停车位配建标准

建筑物分类		计算单位	机动车	非机动车		
大类	小类			内部	外部	
住宅	商品房	户建筑面积>200m <sup>2</sup>	车位/户	1.8	/	
		140m <sup>2</sup> <户建筑面积≤200m <sup>2</sup>	车位/户	1.4	1.5	
		90m <sup>2</sup> <户建筑面积≤140m <sup>2</sup>	车位/户	1.1	1.8	
		60m <sup>2</sup> <户建筑面积≤90m <sup>2</sup>	车位/户	0.8	2.0	
		户建筑面积≤60m <sup>2</sup>	车位/户	0.6	2.0	
	拆迁安置房	户建筑面积>90m <sup>2</sup>	车位/户	1.0	1.8	
		户建筑面积≤90m <sup>2</sup>	车位/户	0.5	2.0	
	保障性住房	户建筑面积>90m <sup>2</sup>	车位/户	按商品房执行	1.8	
		60m <sup>2</sup> <户建筑面积≤90m <sup>2</sup>	车位/户	0.4	2.0	
		户建筑面积≤60m <sup>2</sup>	车位/户	0.3	2.0	
办公	行政办公	具有对外窗口服务功能	车位/100m <sup>2</sup>	1.3	1.2	1.0
		其他行政办公	车位/100m <sup>2</sup>	1.2	1.2	0.6
	其它办公	车位/100m <sup>2</sup>	1.0	1.4	0.6	
商业	综合零售商业	建筑面积>10000m <sup>2</sup>	车位/100m <sup>2</sup>	1.2	1.8	3.0
		1000m <sup>2</sup> <建筑面积≤10000m <sup>2</sup>	车位/100m <sup>2</sup>	1.0	1.8	3.0
		建筑面积≤1000m <sup>2</sup>	车位/100m <sup>2</sup>	0.5	1.0	2.0
	大型超市（建筑面积>10000m <sup>2</sup> ）		车位/100m <sup>2</sup>	1.2	1.6	5.0
	专业市场、批发市场		车位/100m <sup>2</sup>	1.2	2.0	2.0
	农贸市场		车位/100m <sup>2</sup>	0.5	2.5	5.0
	餐饮娱乐	建筑面积>4000m <sup>2</sup>	车位/100m <sup>2</sup>	2.0	1.8	1.8
		建筑面积≤4000m <sup>2</sup>	车位/100m <sup>2</sup>	1.5	1.8	2.0
	星级宾馆		车位/100m <sup>2</sup>	0.7	0.7	/
	其他旅馆		车位/100m <sup>2</sup>	0.5	0.5	/



建筑物分类		计算单位	机动车	非机动车		
大类	小类			内部	外部	
影剧院	总座位数>700座	车位/每百座	6.0	3.0	25	
	总座位数≤700座	车位/每百座	5.0	3.0	25	
会展中心	展览馆	车位/100m <sup>2</sup>	0.9	1.0	2.5	
	会议中心	车位/每百座	8.0	3.0	15	
体育场馆	体育场	一类>20000座	车位/每百座	/	25	
		二类≤20000座	车位/每百座	/	25	
	体育馆	一类>3000座	车位/每百座	5.0	/	25
		二类≤3000座	车位/每百座	4.0	/	25
其它场馆	图书馆、博物馆、科技馆、纪念馆	车位/100m <sup>2</sup>	0.8	1.0	3.0	
医院	综合医院 专科医院	门诊部(含急诊部)	车位/100m <sup>2</sup>	1.2	2.0	5.0
		住院部	车位/每床位	0.3	0.3	0.5
		其他	车位/100m <sup>2</sup>	1.0	1.4	/
	社区卫生站		车位/100m <sup>2</sup>	0.5	2.0	2.5
	疗养院		车位/100m <sup>2</sup>	0.4	1.0	/
学校	大专院校		车位/每百教职工	30(内部)	60	
	中学		车位/每百教职工	25(内部)	60	
	小学		车位/每百教职工	25(内部)	30	
	幼儿园		车位/每百教职工	15(内部)	30	
游览场所	主题公园		车位/每100m <sup>2</sup> 游览用地面积	0.2	/	1.2
	城市公园		车位/每100m <sup>2</sup> 游览用地面积	0.1	/	2.2
	旅游区、度假村		车位/每100m <sup>2</sup> 游览用地面积	0.2	/	0.2
工业	工业厂房区		车位/每100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.3	/	0.6
	工业厂房办公区		车位/每100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.8	/	0.6
	仓库区		车位/每100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.4	/	0.4