

江西省城市规划管理技术导则

(2024 版)

江西省自然资源厅

2024 年 8 月

目 录

第一章 总 则	1
第二章 建设用地规划管理	2
第一节 土地使用及开发利用强度要求	2
2.1.1 用地分类	2
2.1.2 用地边界	3
2.1.3 开发强度	3
第二节 公共服务设施配置要求	4
2.2.1 公共服务设施	4
2.2.2 平急两用设施	5
第三节 绿地配置要求	6
2.3.1 绿地率控制要求	6
2.3.2 其他要求	7
第四节 道路交通设施要求	8
2.4.1 总体原则	8
2.4.2 机动车出入口要求	8
2.4.3 停车配建要求	9
第五节 地下空间开发利用	11
2.5.1 总体原则	11
2.5.2 地下功能	11
第三章 建设工程规划管理	13
第一节 建筑工程规划管理	13
3.1.1 建筑间距	13
3.1.2 建筑退距	20
3.1.3 建筑高度	24
3.1.4 建筑景观	25

第二节 市政工程施工管理	26
3.2.1 总体原则	26
3.2.2 给水工程	27
3.2.3 排水工程	27
3.2.4 电力工程	29
3.2.5 通信工程	31
3.2.6 燃气工程	31
3.2.7 加油加气站、充换电站	32
3.2.8 工程管线综合	33
3.2.9 环境卫生设施	34
3.2.10 消防、人防及抗震防灾	36
第三节 交通工程施工管理	39
3.3.1 总体原则	39
3.3.2 城市道路	39
3.3.3 慢行交通	41
3.3.4 公共交通	41
3.3.5 交通影响评价	43
第四章 建设工程土地核验与规划核实管理	44
第一节 分期核实原则	44
第二节 核实内容	44
第三节 核实标准	45
第五章 附 则	49
附 录	50
附录一 本导则用词说明	50
附录二 名词解释	51
附录三 计算规则	54
附 表	62

第一章 总 则

1.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局。坚持以人民为中心的发展思想，以“高质量发展、高品质生活、高效能治理”为目标，以国土空间规划为引领，深入推进生态文明建设和绿色低碳发展，增进民生福祉，为城市规划管理提供依据和指引。

1.2 目的意义

为深化“多规合一”改革，推进城市治理体系和治理能力现代化，规范全省国土空间规划实施管理，进一步明确出具规划条件、建设用地规划许可、建设工程设计方案审查、建设工程规划许可、土地核验与规划核实等规划许可及相关规划管理要求，结合我省实际，制定本导则。

1.3 编制依据

《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《江西省城乡规划条例》《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等相关法律法规、标准规范。

1.4 适用范围

本导则适用于市、县中心城区城镇开发边界内的建设用地范围，在此范围内实施规划管理，应遵守本导则。乡镇城镇开发边界内、城镇开发边界外零星城镇建设用地等其他区域可参照执行。

第二章 建设用地图划管理

第一节 土地使用及开发利用强度要求

2.1.1 用地分类

（一）建设用地图按土地用途进行划分和归类，具体应符合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的规定，各地可根据实际，增设混合用地类型和新型产业用地（M0）类型。

（二）用地性质的确定应符合详细规划，用地可兼容性应依据详细规划或用地兼容适建表在规划条件中予以明确。

（三）混合用地应符合安全有序、功能互利、环境相容、保障公益、结构平衡和景观协调等原则，混合用地各功能用地比例或建设规模应依据详细规划，在规划条件中予以明确。

（四）为提升城市活力和功能集聚度、节约集约利用土地，以下情形鼓励土地混合利用：

1.在城市中心区、滨水活动区、历史文化保护区、公共空间周边、轨道交通站点周边等重要区域，鼓励土地混合使用，通过多功能复合增强空间吸引力，促进地区活力提升。

2.在社区更新中鼓励将居住、研发、办公、商业和公共服务等功能，在不影响相邻功能与安全的前提下复合设置，建设宜居宜业的生活社区。

3.在产业用地更新时，鼓励配置一定比例的其他关联产业功能和配套设施，促进产业转型升级和产业社区建设。

4.除必须采用独立用地方式建设的设施外，鼓励用地和建筑功能在地上地下空间统筹安排，在确保安全的前提下复合设置，

提高土地节约集约利用水平。

（五）各地可因地制宜制定新型产业用地（M0）建设控制指标。严禁在新型产业用地（M0）内建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

2.1.2 用地边界

（一）地块的用地边界线应保持土地用途的完整性和协调性，综合考虑行政区域界线、自然环境、土地权属、周边用地、城市道路、地块形状和规模等因素，便于土地供应和使用。

（二）城市更新区域形成的边角地、夹心地、插花地等零星用地，鼓励用于实施绿地、公共活动场地、社区生活圈配套、道路交通场站、公用设施等公益性建设项目，充分考虑城市公共空间界面连续性，以完善城市功能、提升城市品质。

2.1.3 开发强度

（一）在国土空间规划管理中，地块的容积率和建筑密度等开发强度指标应符合详细规划要求。

（二）在存量用地上进行城市更新，对保障民生的项目容积率核定如下：

1.为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、交通设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在满足相关规范要求，对周边不产生负面影响的前提下，纳入详细规划成果后，其新增建筑规模可不受原规划容积率指标的制约。

2.为满足安全、环保、无障碍标准等要求，对于增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形，其新增建筑量可不计入规划容积率。

（三）在不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保证公共安全和公共利益的前提下，对旧区微改造、城市公共空间服务功能提升等微更新项目，各地可制定建设工程规划许可豁免清单并完善监管机制。

（四）经批准取得规划条件的建设项目，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，规划论证可行的前提下，按原规划条件确定的开发建设规模不变的原则，由自然资源主管部门批准并纳入详细规划成果后可将相应建筑规模转移到剩余地上。

第二节 公共服务设施配置要求

2.2.1 公共服务设施

（一）国有土地使用权划拨和出让时，各地自然资源主管部门应根据详细规划要求，在规划条件中明确配套服务设施设置内容和设置标准。

（二）居住区配套服务设施应按“15分钟、5-10分钟”生活圈，配置居民日常生活所需的健康管理、为老服务、终身教育、文化活动、体育健身、商业服务、行政管理和其他设施。鼓励按照规模适当、相应集中的原则，将相邻居住地块的配套服务设施统一核算、统一布局。具体要求按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180）和《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062）执行。

（三）新建居住小区按照每百户不低于 20 平方米的标准配套建设养老服务设施，且单处用房建筑面积不得少于 300 平方米。已建成的居住小区未配套建设或者配套建设的养老服务设施不符合规定要求的，所在县（市、区）人民政府应以社区为单位，按

照每百户不低于 15 平方米的标准统筹配置，且单处用房建筑面积不得少于 200 平方米。居住小区配套建设的养老服务设施应安排在低层合理位置，在建筑二层以上的应设置无障碍电梯，不得安排在地下层、半地下层和夹层。

（四）新建居住小区按每千人口不少于 10 个托位配置托儿所，每处建筑面积不少于 150 平方米，宜与幼儿园合设。已建成无托儿所的居住小区，按每千人口不少于 8 个托位配置，每处建筑面积不少于 100 平方米。

（五）新建居住小区按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配套群众健身相关设施。

（六）新建居住小区的社区管理服务设施应按每百户不少于 20 平方米建筑面积配建，且确保每个居住小区建有的社区管理服务设施用房面积不得少于 300 平方米。

（七）物业管理用房应当按照物业总建筑面积 2‰的标准在物业管理区域内配置，最低不少于 120 平方米；其中，业主委员会办公用房最低不少于 20 平方米。物业管理用房宜安排在地块中心区域或者出入口附近并相对集中，不宜设置在地下。

（八）新区建设的居住区配套服务设施宜同步规划，集中独立设置。旧区更新的居住区配套服务设施宜利用拆除腾退用地、闲置低效用地、闲置用房等空间资源合理设置。

2.2.2 平急两用设施

（一）各地应将平急功能复合的要求纳入国土空间规划体系，可按需编制平急功能复合的韧性城市专项规划，并将依法批准的专项规划主要内容传导到详细规划。

（二）平急两用公共基础设施的规划建设，按照平时和应急

兼顾使用的原则，综合考虑人口分布、土地资源、产业布局、地理环境、基础设施抗灾能力及道路交通条件等因素合理设置。

（三）各地可结合低效用地再开发，积极盘活利用存量空间资源，在对周边不产生负面影响的前提下，可用于“平急两用”公共基础设施项目。

（四）针对不同的“平急两用”公共基础设施项目，结合平急功能转换需求，鼓励通过空间分层、分区利用等方式实现功能复合利用。鼓励在符合安全规范要求的情况下充分开发利用地下空间。

（五）将建设项目“平时”“急时”不同情景下的设计用途和弹性兼容安排纳入规划许可管理内容和流程，并做好各环节衔接联动。区分平急功能转换中新建、改建、扩建等不同情形，鼓励各地探索制定规划许可豁免清单并完善监管机制，支撑平急功能快速转换。

第三节 绿地配置要求

2.3.1 绿地率控制要求

各类建设项目应按相关标准预留绿地与开敞空间，公共管理与公共服务设施用地、商业服务设施用地内的建筑宜实施立体绿化，立体绿化的规划建设按相关文件要求执行。绿地面积计算规则详见附录三。

（一）城镇住宅用地的绿地率，新区建设不应小于 30%；旧区更新不宜小于 25%，在条件受限时不应低于更新前的绿地率指标。

（二）公共管理与公共服务用地的绿地率，新区建设不应小

于 35%；旧区更新根据项目具体确定，但不宜小于 30%。

（三）商业服务业用地的绿地率，新区建设不应小于 20%，旧区更新不宜小于 10%。公用设施营业网点用地如有特殊要求，按相关规范执行。

（四）工业用地和物流仓储用地的绿地率不应大于 20%，但不宜小于 10%。产生有害气体及污染的工业用地、储存危险品或对周边环境有不良影响的物流仓储用地，根据生产运输流程、安全防护和卫生隔离要求可适当提高绿地率。

（五）对外交通场站用地和公共交通场站用地的绿地率不应小于 20%。

2.3.2 其他要求

（一）铁路最外一道轨道中心线临城市用地侧应设置绿化带，高速铁路不小于 50 米，铁路干线不小于 30 米，铁路支线、专用线不小于 15 米。

（二）快速路、交通性主干路红线两侧宜设置绿化带，其宽度按以下规定控制：

1.快速路红线两侧不宜小于 20 米。

2.规划人口规模 50 万以上城市的交通性主干路两侧不宜小于 15 米，规划人口规模 50 万以下城市的交通性主干路两侧不宜小于 10 米。

（三）广场用地的硬质铺装面积比例应根据广场类型和游人规模具体确定，绿地率宜大于 35%。

（四）新建各级生活圈居住区应配套规划建设公园绿地，控制指标应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180）规定。

第四节 道路交通设施要求

2.4.1 总体原则

道路交通设施布置应与城市综合交通体系相衔接，符合城市空间布局及土地使用的要求，为满足城市发展需求、发展新型交通方式提供支撑。

2.4.2 机动车出入口要求

（一）建设项目用地相邻道路为两条或两条以上时，开口宜选择较低一级城市道路，并远离交叉口。

（二）交叉口有拓宽段时，不得在交叉口拓宽段和拓宽渐变段范围内设置机动车开口。

（三）交叉口无拓宽段时，一般情况下，主干路上距离平面交叉口道路红线交叉点不应小于 70 米，次干路上不应小于 50 米，支路上不应小于 30 米。特殊情况下，建设项目因用地条件限制按照上述要求无法设置机动车开口时，宜根据建设项目交通影响评价合理确定机动车开口位置。

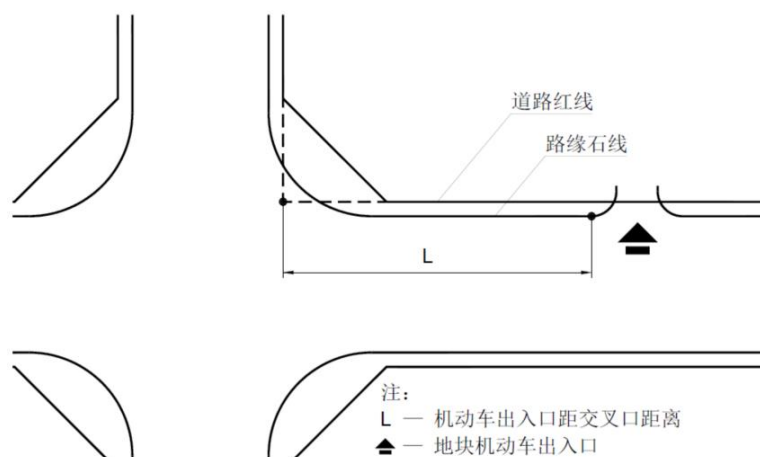


图1 机动车开口距交叉口距离示意图

（四）距非道路交叉口的过街人行道（包括引桥、引道和各类地下出入口）最边缘线不应小于 6 米。

（五）距地铁出入口、公共交通站候车平台边缘不应小于 15 米。

（六）距桥梁（引桥）、隧道起点不应小于 50 米。

2.4.3 停车配建要求

建设项目应配建与其规模相应的机动车停车场（库）和非机动车停车场（库），配建的停车场（库）建成后不得擅自改变使用性质。配建标准应符合表 1 的标准，各地可结合实际在此基础上制定停车配建标准。停车位计算涉及建筑面积数据的以计容建筑面积（工业、仓储建筑除外）为基数。

表1 建设项目停车设施配建标准

建设项目类型		计算单位	机动车 (个)	非机动车 (个)
大类	小类			
居住	商品住宅、拆迁还建房（安置房）	车位/100 平方米 建筑面积	1.0	1.2
	保障性住房（廉租房、公租房、经济适用房）、人才公寓		0.7	2.0
	集体宿舍		0.3	2.0
	配套服务设施		1.0	3.0
办公	拥有服务窗口的单位	车位/100 平方米 建筑面积	1.5	3.0
	其他单位		1.0	3.0
科研设施	科研单位		0.5	1.0
文体设施	会议中心	车位/100 座位	3.0	3.0
	展览馆、图书馆、博物馆、科技馆	车位/100 平方米 建筑面积	0.6	5.0
	体育场馆	车位/100 座位	3.0	20
学校	幼儿园	车位/100 名学生	2.0	6.0
	小学		2.5	10
	中学		3.0	40
	幼儿园还应加配不少于 8 个标准机动车以及 15 个非机动车接送临时停车位。 小学还应加配不少于 15 个标准机动车以及 12 个非机动车接送临时停车位。 中学还应加配不少于 10 个标准机动车以及 10 个非机动车接送临时停车位。			
	中等专业学校	车位/100 名学生	4.0	20
	高等院校		4.0	20
医疗	三级医院	车位/100 平方米 建筑面积	1.2	3.0
	其他医院		1.0	3.0
	社区医疗、独立诊所		0.8	3.0

建设项目类型		计算单位	机动车 (个)	非机动车 (个)
大类	小类			
社会福利	疗养院、福利院、养老院、儿童福利院等	车位/100 平方米 建筑面积	0.4	2.0
商业	大型商场、购物中心	车位/100 平方米 建筑面积	0.9	3.0
	专业市场、批发市场		1.0	1.0
	零售商业、餐饮		1.1	4.0
	宾馆、旅馆		0.5	1.0
	服务型公寓		1.0	2.0
	综合性办公	车位/100 平方米 建筑面积	0.9	1.0
	影剧院、音乐厅等娱乐设施	车位/100 座位	4.0	15
工业和物流仓储	工业厂房	车位/100 平方米 建筑面积	0.2	1.0
	物流、仓储区	车位/100 平方米 建筑面积	0.2	1.0
游览场所	一般性公园	车位/公顷	8.0	20
	主题公园	用地面积	12	15

注：（1）旧区条件受限的情况下，相应指标可适当调整，最低不得低于上表规定的80%。

（2）地面机动车停车场标准车停放面积宜采用 25~30 平方米，地下机动车停车库与地上机动车停车楼标准车停放建筑面积宜采用 30~40 平方米，机械式机动车停车库标准车停放建筑面积宜采用 15~25 平方米；普通自行车单个停车位建筑面积宜采用 1.5~1.8 平方米，电动自行车单个停车位建筑面积宜采用 3.0~3.5 平方米。以上面积包含通道面积。

（3）除以上配建指标外，居住小区还应额外配备公共停车泊位，其数量不低于按以上指标计算得到的项目停车总泊位数的 5%，并宜设置在地面。

（4）新建居住小区配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施的车位比例不低于 15%。

（5）新建居住小区应按不低于 0.6 个/户、停放面积不小于 2.2 米×0.8 米/辆的标准配建电动自行车停放场所。

（6）居住小区可设置一定比例的子母停车位，子母停车位均应按标准车位尺寸设置，1 组子母停车位按 1.5 个标准车位折算；其他类型建筑不得设置子母停车位。各建设项目的子母停车位和微型机动车停车位按车位换算系数换算后，其总量占机动车停车位总数的比例不得大于 5%。

（7）建设项目设置机械式停车位的，机械式停车位按其车位数的 90%折算计入机动车停车位总数，其中居住类建筑机械式停车位折算前数量不得超过机动车停车位总数的 90%。机械式停车设施应与项目同步建成、同步投入使用。

（8）特殊车位配建中，若无相关规定要求的，应根据建筑性质，对其出租车、装卸货车等进行需求预测后，确定应设置的停车位数量。

（9）市政基础设施根据实际需求配置机动车位以及非机动车位。

（10）车辆换算系数见表 2。

表2 标准车辆当量换算系数

车型	机动车					非机动车			机动车
	微型汽车	小型汽车	中型汽车	大型汽车	铰型汽车	自行车	电动自行车	三轮车	二轮摩托车（以自行车为基准换算当量）
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5	1.0	1.5	2.5	3.0

第五节 地下空间开发利用

2.5.1 总体原则

城市地下空间利用应与地面建筑、人防工程、地下交通、市政管网、地下文物及其他地下构筑物统筹规划、合理安排，并符合文物保护要求。地下空间开发利用应考虑地质条件、建筑物结构安全、施工难度等因素的限制，对周围建筑和市政设施不造成破坏。

2.5.2 地下功能

（一）地下空间使用功能包括地下交通运输设施、地下公用设施、地下人民防空设施和其他地下设施等。各类设施对应建设项目参照表 3 规定执行。

表3 地下空间各类设施对应建设项目一览表

代码	地下空间设施	对应建设项目
UG12	地下交通运输设施	指地下道路设施、地下轨道交通设施、地下公共人行通道、地下交通场站、地下停车设施等。
UG1210	地下人行通道	指地下人行通道及其配套设施。
UG13	地下公用设施	指利用地下空间实现城市给水、供电、供气、供热、通信、排水、环卫等市政公用功能的设施，包括地下市政场站、地下市政管线、地下市政管廊和其他地下市政公用设施。
UG1314	地下市政管线	指地下电力管线、通信管线、燃气配气管线、再生水管线、给水配水管线、热力管线、燃气输气管线、给水输水管线、污水管线、雨水管线等。
UG1315	地下市政管廊	指用于统筹设置地下市政管线的空间和廊道，包括电缆隧道等专业管廊、综合管廊和其他市政管沟。

代码	地下空间设施	对应建设项目
UG25	地下人民防空设施	指地下通信指挥工程、医疗救护工程、防空专业队工程、人员掩蔽工程和配套工程等设施。
UG26	其他地下设施	指除以上之外的地下设施。包括教育科研设施、文化体育设施、文物古迹、宗教设施、商业设施、商务金融设施、娱乐康体设施、地下区域能源中心、应急物资储备设施、地下仓库等。

（二）住宅、养老设施、幼儿园（托儿所）、学校、医院病房等功能用房不应建设在地下空间。

（三）城市重点地段的地下空间宜按规划进行互通设计控制。新建相邻商业、办公高层建筑可根据实际情况和建设需求，在满足市政管线功能的前提下，设置地下连接通道，公共人行通道宽度不应小于 4 米，净高不应小于 3 米。

（四）同一深度地下空间设施产生冲突时宜遵守以下避让原则：

地下人行和地下交通设施产生矛盾时，地下人行设施优先。

地下民用设施与公用设施产生矛盾时，公用设施优先。

地下交通设施和管廊设施产生矛盾时，交通设施优先。

不同交通形式产生矛盾时，根据避让难易程度决定优先权。

（五）未经批准不得擅自改变地下空间使用功能、层数和面积。

第三章 建设工程规划管理

第一节 建筑工程规划管理

3.1.1 建筑间距

3.1.1.1 总体原则

(一) 建筑间距除满足日照、消防、卫生、防灾、环保、工程管线埋深、建筑保护、土地合理利用和空间环境等方面的要求,应同时满足本导则的规定。

同一建筑在同时满足建筑间距和消防间距等多重控制要求的情况下,按最大的控制距离控制。

(二) 住宅、老年人(残疾人)住所、医院病房楼、疗养院、宿舍、中小学和特殊教育学校的普通教室、幼儿园和托儿所等有日照时数要求的建筑物确定建筑间距时,必须同时满足规定的日照时数标准以及本节有关建筑间距的规定。

(三) 新建或者扩建各类有日照时数要求的建筑物必须进行日照分析;新建各类建筑物对有日照时数要求建筑物产生日照影响的必须进行日照分析。

(四) 各类建筑在有效日照时间带(大寒日 8~16 时或冬至日 9~15 时)内的日照时间要求应符合以下规定(日照时间可以累计计算,计入的最小连续日照时间不应小于 5 分钟):

1.每套住宅至少有一个居住空间(卧室、起居室)的满窗日照标准应符合表 4 的规定。

表4 住宅建筑日照标准表

日照标准日	规划人口规模大于或等于50万的城市	规划人口规模小于50万的城市
	大寒日	
日照时数(小时)	≥ 2	≥ 3
有效日照时间带(时)	8 ~ 16	
日照时间计算起点	底层窗台面	

2.宿舍的半数以上居室，应获得与住宅建筑相同的日照标准。

3.旧区内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日 1 小时，且不得降低周边既有住宅建筑（或有日照要求建筑）日照标准；当周边既有住宅建筑原本未满足日照标准时，不应降低其原有的日照水平。

在原建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低，既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外。

4.托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，冬至日底层满窗日照不应少于 3 小时，活动场地应有不少于一半的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。

5.老年人照料设施建筑居室日照标准不应低于冬至日日照时数 2 小时。当居室日照标准低于冬至日日照时数 2 小时，老年人居住空间日照标准应按下列规定之一确定：

（1）同一照料单元内的单元起居厅日照标准不应低于冬至日日照时数 2 小时。

（2）同一生活单元内至少 1 个居住空间日照标准不应低于冬至日日照时数 2 小时。

6.残疾人的居室、起居室不应低于冬至日日照时数 2 小时。

7.医院半数以上病房和疗养院半数以上疗养室应满足冬至日日照时数不低于 2 小时。

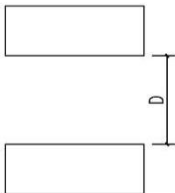
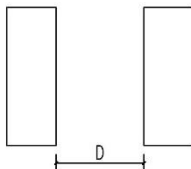
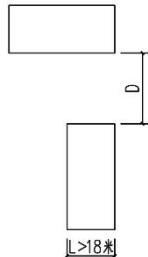
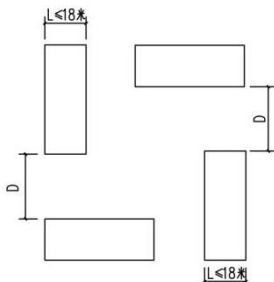
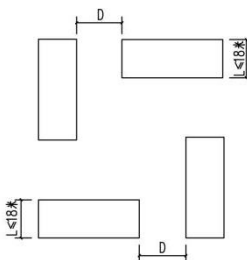
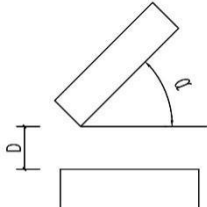
8.中小学、特殊教育学校的普通教室应满足冬至日日照时数不小于 2 小时，教室南边设置走廊的，计算至走廊外侧。

（五）位于历史文化街区、历史风貌区、历史建筑群等特殊区域，危房原址重建或改建无法执行日照标准的项目，可另按有关要求执行。

3.1.1.2 住宅建筑间距要求

(一) 低、多层住宅建筑的间距应符合表 5 规定。

表5 低、多层住宅间距控制表

			旧区	新区				
平行布置	南北向		$D \geq 1.0H$ 且 ≥ 9 米	$D \geq 1.1H$ 且 ≥ 9 米				
	东西向		$D \geq 0.9H_1$ 且 ≥ 9 米	$D \geq 1.0H_1$ 且 ≥ 9 米				
垂直布置	$L \leq 18$ 米	南北向	$D \geq 0.5H$ 且 ≥ 9 米	$D \geq 0.6H$ 且 ≥ 9 米				
		东西向	$D \geq 0.5H_1$ 且 ≥ 6 米	$D \geq 0.6H_1$ 且 ≥ 6 米				
	$L > 18$ 米		间距按照平行布置的间距控制					
非平行 非垂直 布置	$\alpha \leq 30^\circ$		间距最窄处按平行布置的间距控制					
	$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$		间距最窄处按平行布置的间距 0.8 倍控制且 ≥ 9 米					
	$\alpha > 60^\circ$		间距最窄处按垂直布置的间距控制					
								
平行布置南北向间距 旧区: $D \geq 1.0H$ 且 ≥ 9 米 新区: $D \geq 1.1H$ 且 ≥ 9 米			平行布置东西向间距 旧区: $D \geq 0.9H_1$ 且 ≥ 9 米 新区: $D \geq 1.0H_1$ 且 ≥ 9 米			垂直布置 $L > 18$ 米 D 按平行布置的间距控制		
								
垂直布置 $L \leq 18$ 米南北向间距 旧区: $D \geq 0.5H$ 且 ≥ 9 米 新区: $D \geq 0.6H$ 且 ≥ 9 米			垂直布置 $L \leq 18$ 米东西向间距 旧区: $D \geq 0.5H_1$ 且 ≥ 6 米 新区: $D \geq 0.6H_1$ 且 ≥ 6 米			非平行非垂直布置 $\alpha \leq 30^\circ$ 间距最窄处按平行布置的间距控制 $30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$ 间距最窄处按平行布置间距 0.8 倍控制且 ≥ 9 米 $\alpha > 60^\circ$ 间距最窄处按垂直布置的间距控制		

注: (1) D 为建筑间距, H 为南侧建筑高度, H_1 为较高建筑高度, H_2 为较低建筑高度, α 为建筑夹角, L 为山墙宽度。

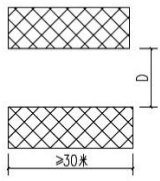
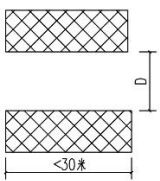
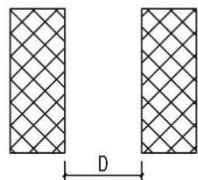
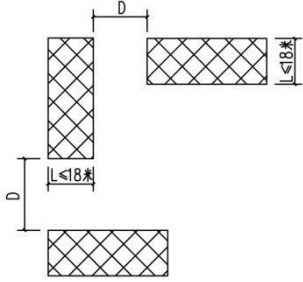
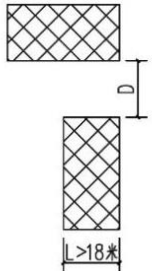
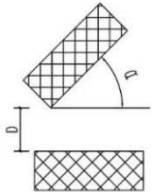
(2) 南北向: 包括正南北向和南偏东、西 45° 以内。

(3) 东西向: 包括正东西向和东偏南、北 45° 以内。

(4)  为低多层住宅。示意图例朝向为上北下南。

(二) 高层住宅建筑的间距应符合表 6 规定。

表6 高层住宅间距控制表

			建筑高度不大于 50 米的	建筑高度大于 50 米的
平行布置	南北向	南侧建筑面宽 ≥ 30 米	旧区: $D \geq 0.7H$ 且 ≥ 24 米 新区: $D \geq 0.8H$ 且 ≥ 24 米	超出 50 米的部分按 0.25 倍计算
		南侧建筑面宽 < 30 米	旧区: $D \geq 0.6H$ 且 ≥ 24 米 新区: $D \geq 0.7H$ 且 ≥ 24 米	
	东西向 较高建筑的		旧区: $D \geq 0.5H_1$ 且 ≥ 24 米 新区: $D \geq 0.6H_1$ 且 ≥ 24 米	
垂直布置	山墙面宽 ≤ 18 米	南北向	$D \geq 0.3H$, 且 ≥ 18 米	
		东西向	$D \geq 0.25H_1$, 且 ≥ 13 米	
	山墙面宽 > 18 米		按照平行布置的间距控制	
非平行 非垂直布置	$\alpha \leq 30^\circ$		间距最窄处按照平行布置的间距控制	
	$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$		间距最窄处按平行布置的间距的 0.8 倍控制且 ≥ 18 米	
	$\alpha > 60^\circ$		间距最窄处按照垂直布置的间距控制	
 南北向平行布置南侧建筑面宽 ≥ 30 米: (1) 建筑高度不大于 50 米的 旧区: $D \geq 0.7H$ 且 ≥ 24 米 新区: $D \geq 0.8H$ 且 ≥ 24 米 (2) 建筑高度大于 50 米的超出 50 米的部分按 0.25 倍计算			 南北向平行布置南侧建筑面宽 < 30 米: (1) 建筑高度不大于 50 米的 旧区: $D \geq 0.6H$ 且 ≥ 24 米 新区: $D \geq 0.7H$ 且 ≥ 24 米 (2) 建筑高度大于 50 米的超出 50 米的部分按 0.25 倍计算	 东西向平行布置较高建筑的: (1) 建筑高度不大于 50 米的 旧区: $D \geq 0.5H_1$ 且 ≥ 24 米 新区: $D \geq 0.6H_1$ 且 ≥ 24 米 (2) 建筑高度大于 50 米的超出 50 米的部分按 0.25 倍计算
 垂直布置山墙面宽 $L \leq 18$ 米的 南北向 $D \geq 0.3H$, 且 ≥ 18 米 东西向 $D \geq 0.25H_1$, 且 ≥ 13 米			 垂直布置山墙面宽 L 大于 18 米的 D 按照平行布置的间距控制	 非平行非垂直布置 $\alpha \leq 30^\circ$: 间距最窄处按照平行布置的间距控制 $30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$: 间距最窄处按照平行布置的间距的 0.8 倍控制且 ≥ 18 米 $\alpha > 60^\circ$: 间距最窄处按垂直布置的间距控制

注: (1) D 为建筑间距, H 为南侧建筑高度, H_1 为较高建筑高度, H_2 为较低建筑高度, α 为建筑夹角, L 为山墙宽度。

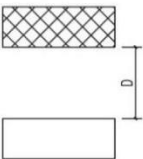
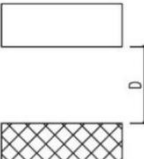
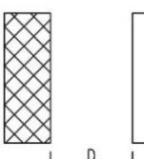
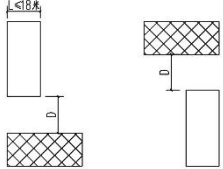
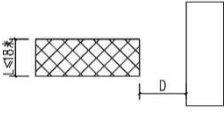
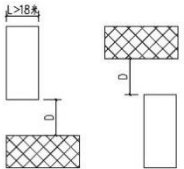
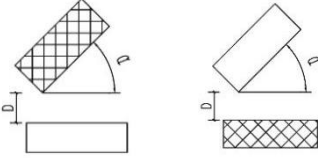
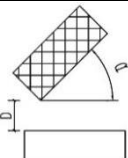
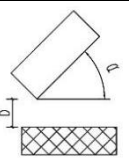
(2) 南北向: 包括正南北向和南偏东、西 45 度以内。

(3) 东西向: 包括正东西向和东偏南、北 45 度以内。

(4)  为高层住宅。示意图例朝向为上北下南。

(三) 低、多层住宅建筑与高层住宅建筑的建筑间距应符合表 7 的规定。

表7 低、多层住宅与高层住宅间距控制表

平行布置	南北向	高层在北侧	按 3.1.1.2 (一) 平行布置间距控制且 ≥ 13 米
		高层在南侧	按 3.1.1.2 (二) 平行布置间距控制
	东西向	$D \geq 24$ 米	
垂直布置	南北向垂直	$D \geq 0.3H$ 且 ≥ 18 米	
	东西向垂直	$D \geq 0.25H_1$ 且 ≥ 13 米	
	山墙面宽 > 18 米	间距按平行布置的间距控制	
非平行非垂直布置	$\alpha \leq 30^\circ$	间距最窄处按照平行布置的间距控制	
	$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	高层在北侧	间距最窄处按 3.1.1.2 (一) 平行布置间距的 0.8 倍且 ≥ 13 米
		高层在南侧、东侧、西侧	间距最窄处按 3.1.1.2 (二) 平行布置间距的 0.8 倍且 ≥ 18 米
	$\alpha > 60^\circ$	间距最窄处按照垂直布置的间距控制	
 南北向平行布置, 高层在北侧 按 3.1.1.2 (一) 平行布置间距控制, 且 ≥ 13 米		 南北向平行布置, 高层在南侧 按 3.1.1.2 (二) 平行布置间距控制	 东西向平行布置 $D \geq 24$ 米
 南北向垂直布置 $D \geq 0.3H$ 且 ≥ 18 米		 东西向垂直布置 $D \geq 0.25H_1$ 且 ≥ 13 米	 垂直布置 $L > 18$ 米 D 按平行布置的间距控制
 非平行非垂直布置 $\alpha \leq 30^\circ$: 间距最窄处按照平行布置的间距控制 $\alpha > 60^\circ$: 间距最窄处按垂直布置的间距控制		 非平行非垂直布置 $30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$ 且高层在北侧 间距最窄处按 3.1.1.2 (一) 平行布置间距 0.8 倍且 ≥ 13 米	 非平行非垂直布置 $30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$ 且高层在南侧、东侧、西侧 间距最窄处按 3.1.1.2 (二) 平行布置间距 0.8 倍且 ≥ 18 米

注: (1) D 为建筑间距, H 为南侧建筑高度, H_1 为较高建筑高度, H_2 为较低建筑高度, α 为建筑夹角, L 为山墙宽度。

(2) 南北向: 包括正南北向和南偏东、西 45° 以内。

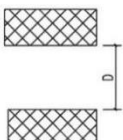
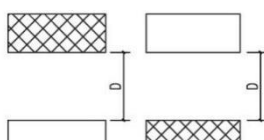
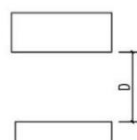
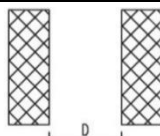
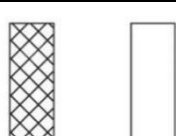
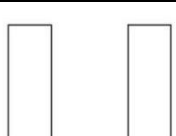
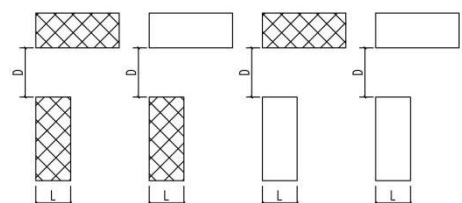
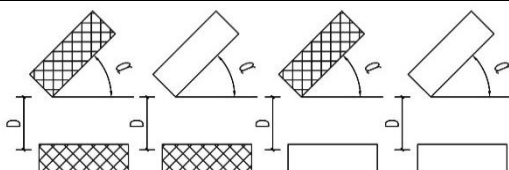
(3) 东西向: 包括正东西向和东偏南、北 45° 以内。

(4)  为低多层住宅,  为高层住宅。示意图例朝向为上北下南。

3.1.1.3 非住宅建筑间距要求

非住宅建筑与非住宅建筑的建筑间距应符合表 8 规定。

表8 非住宅建筑间距表

		高层建筑之间		高层建筑与非高层建筑	非高层建筑之间
		较低建筑高度不大于 50 米的	建筑高度大于 50 米的		
平行布置	南北向	$D \geq 0.6H_2$ 且 ≥ 21 米	超出 50 米的部分按 0.25 倍计算 (超高层建筑除外)	$D \geq 0.8H_2$ 且 ≥ 9 米	$D \geq 0.8H_2$ 且 ≥ 6 米
	东西向	$D \geq 0.4H_2$ 且 ≥ 13 米		$D \geq 0.6H_2$ 且 ≥ 9 米	$D \geq 0.6H_2$ 且 ≥ 6 米
垂直布置		$D \geq 13$ 米		$D \geq 9$ 米	$D \geq 6$ 米
		$L > 18$ 米的间距按照平行布置的间距控制			
非平行 也非垂直	$\alpha \leq 30^\circ$	间距最窄处按照平行布置的间距控制			
	$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	间距最窄处按平行布置间距的 0.8 倍控制			
	$\alpha > 60^\circ$	间距最窄处按照垂直布置的间距控制			
 高层建筑之间南北向平行布置 较低建筑高度不大于 50 米的 $D \geq 0.6H_2$ 且 ≥ 21 米超出 50 米的部分按 0.25 计算		 高层建筑与非高层建筑南北向平行布置 $D \geq 0.8H_2$ 且 ≥ 9 米		 非高层建筑之间南北向平行布置 $D \geq 0.8H_2$ 且 ≥ 6 米	
 高层建筑之间东西向平行布置 较低建筑高度不大于 50 米的 $D \geq 0.4H_2$ 且 ≥ 13 米超出 50 米的部分按 0.25 计算		 高层建筑与非高层建筑东西向平行布置 $D \geq 0.6H_2$ 且 ≥ 9 米		 非高层建筑之间东西向平行布置 $D \geq 0.6H_2$ 且 ≥ 6 米	
 垂直布置		 非平行非垂直布置 $\alpha \leq 30^\circ$: 间距最窄处按照平行布置的间距控制 $30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$: 间距最窄处按平行布置间距的 0.8 倍控制 $\alpha > 60^\circ$: 间距最窄处按垂直布置的间距控制			

注: (1) D 为建筑间距, H 为南侧建筑高度, H_1 为较高建筑高度, H_2 为较低建筑高度, α 为建筑夹角, L 为山墙宽度。

(2) 南北向: 包括正南北向和南偏东、西 45 度以内。

(3) 东西向: 包括正东西向和东偏南、北 45 度以内。

(4)  为非高层建筑,  为高层建筑。示意图例朝向为上北下南。

3.1.1.4 住宅建筑与非住宅建筑间距要求

（一）非住宅建筑位于住宅建筑南侧、东侧、西侧的，其建筑间距按照住宅建筑间距的规定执行。

（二）非住宅建筑位于住宅建筑北侧的，其建筑间距按照非住宅建筑间距的规定执行，且不得小于 9 米。

3.1.1.5 其他要求

（一）两栋建筑主朝向面正投影重叠部分大于等于 18 米的，按照本导则 3.1.1.1 至 3.1.1.4 标准计算间距；小于 18 米的，按照本导则 3.1.1.1 至 3.1.1.4 最小值控制且符合消防等相关要求。两栋建筑正投影不重叠的，不应小于防火间距。

（二）对有超高层建筑的地块，在满足日照要求的情况下，应经专项论证确定超高层建筑间距或由设区市自然资源主管部门另行制定超高层建筑的相关规定。

（三）须满足日照要求的建筑底部设有商店或其他无日照要求用房的，日照时间计算起点从最低层须满足日照要求的窗台面起算。同一满铺裙房之上的须满足日照要求的建筑，其日照间距计算可以扣除裙房高度。

（四）医院病房楼、老年人居住建筑、幼儿园、托儿所和中小教学楼与相邻建筑的建筑间距，按住宅建筑与相邻建筑的间距进行控制（按照本导则 3.1.1.1 至 3.1.1.4 标准执行），当其位于相邻建筑的北侧，在旧区范围其间距增加 5%以上，新区增加 10%以上。

（五）挡土墙或护坡与住宅建筑、文教卫建筑、老年人居住建筑等周边建筑的间距应满足日照、消防要求，其最小间距按以下控制：

1.高度大于 2 米小于 6 米的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于 3 米，其下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于 2 米。

2.高度大于等于 6 米的挡土墙和护坡，其上、下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于 6 米。

（六）厂房、仓库等其他非民用建筑应符合《建筑防火通用规范》（GB55037）和《建筑设计防火规范》（GB50016）等相关国家和行业规范标准的安全和防护等间距的要求。

（七）零星建构筑物的间距应符合相关规范标准的安全间距要求。

3.1.2 建筑退距

3.1.2.1 总体原则

建设用地红线内和沿城市道路、公路、河道、绿地、铁路、轨道交通两侧的建筑物，其退让距离应符合本节的规定，同时符合消防、抗震、安全、日照、防汛、工程管线和历史文化保护等的要求。

3.1.2.2 退让建设用地红线

（一）各类建筑物退让建设用地红线的距离，应不小于本导则 3.1.1 中规定的本项目地块拟建建筑物所需建筑间距的一半。

（二）同一建设单位取得或经相邻建设单位同意，毗邻用地的建设项目，考虑沿街景观及界面延续性、土地利用等情况，在满足安全、消防、交通及建筑功能等要求的前提下，经自然资源主管部门核定，可允许其在用地红线处毗邻建设。

（三）教学楼、病房、幼儿园、老年人住宅等建筑在退让建设用地红线时，因自身要求增加的距离应留在其自身用地红线范

围内。

（四）加油加气站、危险品库、油库、液化气瓶库及其他有安全防护距离要求的建（构）筑物，其安全防护距离原则上应留在其自身建设用地红线范围内，如因地块狭小或形状不规则等客观因素确实无法满足的，应经论证确定。

（五）历史文化街区、历史风貌区、城市重要地段等特定区域的建筑退让用地红线距离由自然资源主管部门根据相关规划、城市设计要求另行核定。

3.1.2.3 退让城市道路红线

（一）建筑物退让城市道路红线的距离，应有利于建筑（裙房、塔楼）形成整洁有序的界面，营造城市活力，结合道路性质、所在区域和建筑物高度，合理确定其退让距离。最小退让距离按表 9 控制。

表9 建筑退让道路红线的最小距离

道路性质	旧区			新区		
	$H \leq 24$	$24 < H \leq 50$	$50 < H \leq 100$	$H \leq 24$	$24 < H \leq 50$	$50 < H \leq 100$
支路	3	6	8	5	10	12
次干路	5	8	10	8	12	15
主干路	8	10	12	10	15	18
快速路	20			20		

注：（1）H为建筑高度（单位：米）。

（2）高层退让城市道路红线是指主体部分的退让，其裙房（建筑高度不超过 24 米）退让按多、低层建筑退让要求控制。

（3）超高层建筑应相应加大退让距离，具体退让距离根据详细规划或者城市设计进行专题论证。

（4）建筑物直接临接城市防灾疏散道路的，按防地震灾害要求退让。

（二）临街建筑物退让道路中心线的距离不得小于规定建筑间距的一半，且同时符合本导则 3.1.2.3（一）的规定。

（三）旧区、历史文化街区、历史风貌区的建筑退让城市道路红线距离，可根据实际情况在详细规划中确定。

（四）道路交叉口建筑物退让道路转角处红线距离，按照两侧道路较宽退距要求进行退让。

（五）沿城市高架道路两侧新建、改建、扩建建筑物，与高架道路边缘的距离按表 10 控制。

表10 建筑物离退让高架和匝道的最小距离

类别	居住、学校和医院类建筑	其他建筑（交通站场除外）	
		H ≤ 24	H > 24
高架	20	15	20
匝道	15	10	15

注：（1）H 为建筑物高度（单位：米）。

（2）学校、医院等建筑还需符合相关规范要求。

（六）建筑物的基础、门廊、连廊、阳台、室外楼梯、窗台、凸窗、空调机位、雨篷、挑檐、装饰构架、固定遮阳板、台阶、坡道、花池、围墙、平台、散水明沟、地下室进风及排风口、地下室出入口、集水井、采光井、烟囱等设施，不得逾越道路红线。

在规定的后退道路红线的距离内，属于公益上有需要的雨篷、挑檐等构筑物，经自然资源主管部门批准，可突入后退道路红线的距离内建造，但其离室外地面的净空高度不得小于 3 米。

对于在既有建筑改造工程中必须突出道路红线的建筑突出物应符合现行国家标准、规范和相关规定要求。

（七）地下建筑物后退道路红线、用地边界的距离，应不小于地下建筑深度（室外地坪至地下建筑物底板的底部距离）的 0.5 倍，且不得小于 3 米。

（八）大门及单层门卫设施，后退道路红线不应少于 3 米。

3.1.2.4 退让城市轨道交通

轨道交通两侧建筑退让要求除规划另有规定外，应满足《城市轨道交通工程项目规范》（GB55033）中关于城市轨道交通设施控制保护区范围的规定，保护区范围内的建设应征求轨道交通

部门意见。

3.1.2.5 退让城市绿线

建筑物相邻城市绿地的，除市政管理用房、公厕等社会公益项目外，建筑物退让绿线距离不得小于 3 米。建筑物位于公园绿地南侧，高度超过 24 米且平行绿地布置的，建筑物退让北侧绿线距离不得小于 10 米。围墙退让城市绿线不应小于 0.5 米。

3.1.2.6 退让城市蓝线

沿城市蓝线两侧新建、扩建建筑物（亲水景观构筑物除外），其退让蓝线的距离除有关规划和管理另有规定外，在满足防洪安全要求的基础上，非高层建筑不得小于 6 米，高层建筑不得小于 10 米，蓝线外侧有绿线的，按照绿线退让距离执行。

3.1.2.7 退让城市紫线

建筑物退让紫线的距离应符合经批准的专项规划中退让距离的规定；涉及文物保护单位的，应符合国家有关文物保护的法律法规的规定。

3.1.2.8 退让公路

沿公路两侧建筑退让公路用地外缘的距离：高速公路不小于 30 米，国道不小于 20 米，省道不小于 15 米，县道不小于 10 米，其他道路不小于 5 米。

3.1.2.9 退让铁路

（一）铁路设施安全保护区范围按《铁路安全管理条例》和《城市对外交通规划规范》（GB50925）执行。

（二）沿铁路两侧新建、改建、扩建（与铁路运营无关的）建筑退让最近一道轨道中心线的距离：高速铁路不小于 50 米，铁路干线不小于 30 米，铁路支线、专用线不小于 15 米。

3.1.3 建筑高度

（一）建筑物的高度除必须符合日照、建筑间距、消防、抗震等方面的要求外，应同时符合本节的规定。

（二）在有净空高度限制的飞机场、气象台、电台、微波通信和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围的新建、改建建筑物，其控制高度必须符合相关净空高度限制的规定。

（三）特殊体形、屋顶有特殊变化的建筑及构筑物，同一座建筑有多种屋面形式或多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取其中最大值。

（四）沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度，除详细规划另有规定外，宜符合下列规定：

沿街建筑物控制高度（H）： $H \leq 1.5 (W+S)$ ；

沿街组合高层建筑组合投影面积（A）： $A \leq L (W+S)$ ；

其中：A 为沿街高层组合建筑 1: 1.5 的高度角在地面的投影总面积（平方米）；L 为建筑基地沿道路规划红线的长度（米）；W 为道路规划红线宽度（米）；S 为沿街建筑后退距离（米）。

建筑物临接两条以上道路的，可按较宽的道路规划红线计算其控制高度。建筑高度控制示意详见图 2。

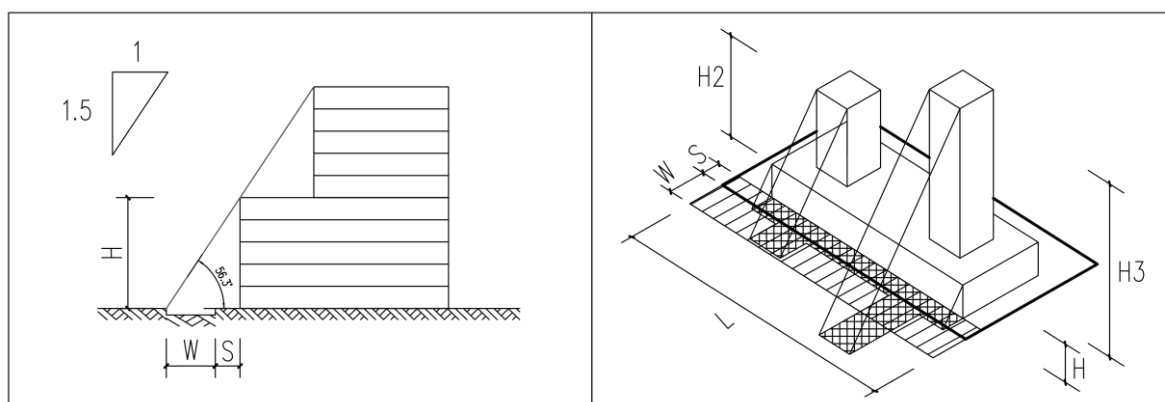


图2 建筑高度控制示意图

（五）历史建筑，历史文化名城名镇、历史文化街区、文物保护单位、风景名胜区内建筑，建筑高度应符合相关规定。

3.1.4 建筑景观

3.1.4.1 景观风貌引导

（一）城市规划建设管理中应加强城市设计，提升城市整体环境品质，形成城市景观的文化特色、地方特色，体现时代特征。

（二）历史城区、历史文化街区及其他历史地段应保持原有城市肌理、历史风貌和空间尺度，文物古迹、历史建筑 and 传统风貌建筑的修缮及周边环境的整治应符合相关保护规定。

（三）城市重点地段、主要街道应编制城市设计，作为城市景观控制的依据。重要或大型公共建筑、超高层建筑的建筑方案报自然资源主管部门审批时，宜进行专项空间景观分析论证。

（四）城市街道两侧建筑应严格执行建筑退让要求，各地宜制定城市主要街道界面管控规则，形成有序的连续界面。城市主要街道两侧住宅建筑宜做封闭式阳台。

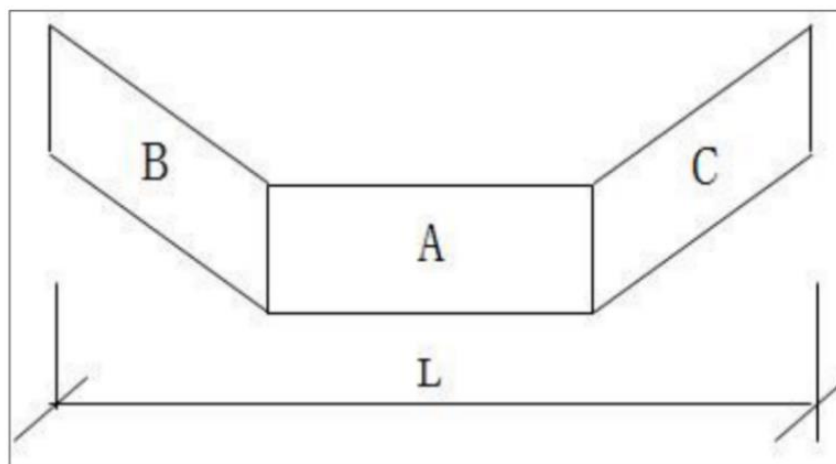
（五）为保证城市界面的流畅过渡，各地结合当地规划进行高度层次控制，相邻高层建筑高度差不宜大于较高建筑的 $2/3$ ，不宜小于 12 米。

3.1.4.2 建筑面宽控制

（一）住宅建筑高度在 27 米及以下的，其最大连续展开面宽不宜大于 80 米；高度在 27 米至 54 米（含 54 米）之间的，其最大连续展开面宽不宜大于 70 米；高度在 54 米以上的，其最大连续展开面宽不宜大于 60 米。

（二）商业、办公建筑高度在 24 米及以下的，其最大连续展开面宽的投影一般不宜大于 80 米；高度在 24 米至 60 米（含 60

米)之间的,其最大连续展开面宽的投影不宜大于 70 米;高度在 60 米以上的,其最大连续展开面宽的投影不宜大于 60 米。



A、B、C 为连续建筑, L 为建筑主要朝向投影面宽。

图3 建筑连续展开面宽投影示意图

(三)城市重要干道、临水、临山沿线地块的建筑方案布局宜保证视廊通透。

3.1.4.3 建筑围墙景观控制

沿城市道路建设的围墙应为透空型,高度不应超过 2.2 米,有特殊要求的除外,后退道路红线不少于 1 米。特殊需要必须采用实体围墙的,围墙立面宜进行美化设计。

3.1.4.4 城市雕塑和建筑小品设置

雕塑、小品应内容健康、尺度合理、造型优美,其设计应考虑所处环境的人文景观、自然景观和色彩、质感等因素。

第二节 市政工程管理

3.2.1 总体原则

市政工程设计应符合国土空间规划及相关标准规范要求,设施规模应满足规划期需要,必要时为长远发展做好预留,同时注重与相邻设施的邻避要求。

3.2.2 给水工程

（一）加强水源保护，严格实施饮用水水源保护区制度，防治水源污染，保证居民饮用水安全。城市给水应集中供给。严格控制自备水源，未经许可不得采用地下水。单一水源供水城市应建设应急水源或备用水源，有条件的地区可以开展区域联网供水。

（二）地表水水源地应位于水体功能区划规定的取水段，且水质符合相应国家现行标准的规定。

（三）水厂及给水加压泵站用地应按规划期给水规模确定，必要时结合长远发展预留用地，规划用地面积应符合《城市给水工程规划规范》（GB50282）的要求，并根据分期建设安排，合理确定近期用地面积。厂（站）区围墙外应设置宽度不小于 10 米的绿化带。

（四）水厂平面布置和竖向设计应满足各建（构）筑物的功能、运行和维护的要求，主要建（构）筑物之间应通行方便，并应采取保障安全的措施。生产管理建筑物和生活设施宜集中布置，力求位置和朝向合理，并与生产构筑物保持一定距离。

（五）给水管网应采取防止污染侵入的防护措施，严禁给水管网与非生活饮用水管道连通。严禁擅自将自建供水设施与给水管网连接。严禁穿过毒物污染区。通过腐蚀地段的管道应采取安全保护措施。

（六）新建（在建）居民住宅项目生活饮用水水压要求超过供水管网正常服务压力时，必须配套建设二次供水设施。二次供水设施应与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

3.2.3 排水工程

（一）城市新建地区的排水系统应采用雨污分流制，分流制

排水系统严禁污水接入雨水管网，并应控制径流污染。现有合流制排水系统应按城镇排水规划的要求，结合城市更新改造逐步实施雨污分流；暂不具备改造条件的，应控制溢流污染。

（二）新建小区应采取雨污分流制，应设污水立管接纳阳台洗涤废水；实施雨污分流改造的小区，应同步对洗涤废水混入的阳台雨水立管进行改造。

（三）污水处理厂用地应按规划期规模确定，必要时结合长远发展预留用地，规划用地面积应符合《城市排水工程规划规范》（GB50318）、《城市污水处理工程项目建设标准》（建标 198）的要求，并根据分期建设安排，合理确定近期用地面积。

（四）城市污水处理厂的选址，宜根据下列因素综合确定：

- 1.便于污水收集和处理再生后回用及安全排放。
- 2.城市夏季主导风向的下风侧。
- 3.与城市居住及公共服务设施用地保持必要的卫生防护距离。
- 4.工程地质及防洪排涝条件良好的地区。
- 5.有方便的交通、运输和水电条件。
- 6.有扩建的可能。

（五）新建污水处理厂的卫生防护距离，在没有进行建设项目环境影响评价前，根据污水处理厂的规模，可参照表 11 控制。厂区围墙外应设置不小于 10 米的防护绿化带，卫生防护距离内宜种植高大乔木，不得安排住宅、学校、医院等敏感性用途的建设用地。

表11 城市污水处理厂最小卫生防护距离

污水处理厂规模（万立方米/天）	≤ 5	5 ~ 10	≥ 10
卫生防护距离（米）	150	200	300

注：卫生防护距离为污水处理厂厂界至防护区外缘的最小距离。

（六）污水处理厂总平面布置应根据各建筑物、构筑物的功能和工艺要求，结合厂（站）址地形、气象和地质条件等因素，使总平面布置合理、经济、节约能源，并应便于施工、维护和管理，且应符合：

1.污水厂的污水和污泥的处理构筑物宜分别集中布置，便于运行管理和臭气收集与处理。

2.生产管理和生活设施宜集中布置，其位置和朝向应合理，并应与生产建筑物、构筑物保持一定距离。

（七）当污水厂用地非常紧张、环境要求高的地区，可采用地下或半地下污水厂的建设方式。

（八）排水泵站用地宜按规划远期规模确定。土建式排水泵站站区围墙外应设置宽度不小于 10 米的绿化带，一体化预制泵站可适当减少。

（九）新建区域规划时，应确定需要保留与控制的城市防涝用地空间。城市防涝用地应进行景观、休闲、健身等多用途综合利用，但不得建设影响防涝功能的设施。城市开发时应保持城市自然水体的雨水调蓄能力。

3.2.4 电力工程

（一）城市各电压等级变电站选址应尽量靠近负荷中心，进出线方便并避开重要军事设施、机场领（导）航台、通信机楼等及易燃、易爆区。城市变电站与电视差转台、转播台、无线电台的防护距离应满足相关技术及法律法规要求。

（二）10（20）kV 开关站宜与 10（20）kV 配电室联体建设，且宜考虑与公共建筑物混合建设，其用地面积按 80～500 平方米控制。

（三）地下变电站应按本地区电力系统远景发展规划，结合城市规划按终期规模一次征用土地，并合理规划电缆进出线走廊，满足近远期电缆进出线条件要求。

（四）各电压等级架空线路与建筑物、地面、树木、铁路、道路、河流、管道、索道及各种架空线路之间的最小垂直距离和水平距离应符合现行国家标准《66kV 及以下架空电力线路设计规范》（GB50061）、《110kV ~ 750kV 架空输电线路设计规范》（GB50545）、《1000kV 架空输电线路设计规范》（GB50665）的有关规定。

（五）单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列的 35kV ~ 1000kV 高压架空电力线路的规划走廊宽度按表 12 控制。

表12 架空高压线走廊宽度控制表

线路电压等级 (kV)	高压线走廊宽(米)	线路电压等级 (kV)	高压线走廊宽(米)
直流 ± 800	80 ~ 90	330	35 ~ 45
直流 ± 500	55 ~ 70	220	30 ~ 40
1000 (750)	90 ~ 110	66、110	15 ~ 25
500	60 ~ 75	35	15 ~ 20

（六）在架空电力线路保护区和电力电缆线缆保护区内的建设活动，需遵守《电力设施保护条例》《江西省电力设施保护办法》的相关规定。

（七）架空电力线路应沿道路、河渠、绿化带或山体架设，应尽量减少同道路、河流、铁路、电力通信及其他管线的交叉，并不应跨越屋顶为可燃材料的建筑物。对耐火屋顶的建筑物，如需跨越时应与有关方面协商同意，500kV 及以上输电线路不应跨越长期住人的建筑物。城市中心区、城市主干路、城市广场和重要地段不宜新建架空线路，对于上述范围内现有架空线路有条件的应逐步改建下地。

（八）不同电压等级的架空电力线路与机场导航台、定向台的防护距离、甲类火灾危险性的生产厂房、甲类物品库房、易燃易爆材料堆场以及易燃易爆液（气）体贮罐区的距离必须符合相关规范及标准的要求。

（九）城市地下电缆线路路径和敷设方式的选择，除应符合《电力工程电缆设计标准》（GB50217）的有关规定外，尚应根据道路网规划，与道路走向相结合，并应保证地下电缆线路与城市其他市政公用工程管线间的安全距离，同时电缆通道的宽度和深度应满足电网发展需求。

3.2.5 通信工程

（一）通信管道包括电信业务、数据通信、移动通信、有线电视、交通监控、通信专网及各种运营网络等多种信息传输通道。各种通信管道应统一规划设计，不同运营商的通信管道应共沟结合道路同步建设；管道路由所需的全部管孔应一次建成。

（二）基站、铁塔、管道、交接箱和供电设备等通信基础设施建设应与周边环境风貌相协调，附近有可靠电力资源、传输资源，且满足无人值守的要求。并避开易燃、易爆区和电力线路保护区，与大功率无线电发射台、广播、电视发射台、雷达站等的防护距离应满足相关技术及法律法规要求。

3.2.6 燃气工程

（一）城市气源应根据国家能源政策，因地制宜地确定供气方式，现有的瓶装气供应方式和小区瓶组供应系统应逐步向管道气供应方式转换。

（二）城市燃气管网的布置应满足《城镇燃气规划规范》（GB51098）、《燃气工程项目规范》（GB55009）等规范相

关规定，且应符合：

1.燃气主干管网应沿城镇规划道路敷设，减少穿跨越河流、铁路及其他不宜穿越的地区等；并应减少对城镇用地的分割和限制。

2.应尽量避免与高压电缆、电气化铁路、城市轨道等设施平行敷设。

3.燃气管道不得敷设在建筑物下，并不得在下述场所敷设：电力高压走廊；动力和照明电缆沟道；易燃、易爆材料和具有腐蚀性液体的堆场。

4.不宜与其他管道或电缆同沟敷设，当需要同沟敷设时必须采取防护措施。

5.布置在桥梁上的燃气管道工作压力不应大于 0.4Mpa，且应采取保护措施。

6.燃气管道穿越铁路、高速公路和城市主干路时应加套管。

（三）石油、天然气管道与建（构）筑物及其他相邻管道的安全距离应符合相关规范及标准的要求。

3.2.7 加油加气站、充换电站

（一）中心城区城镇开发边界范围内不应建一级加油站、一级加气站、一级加油加气合建站、一级油气氢合建站、CNG 加气母站。加油加气站选址，应符合详细规划、专项规划及国家相关规范、标准要求。

（二）汽车加油加气站按以下要求设置，并应符合《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156）的规定。

1.城市公共加油站的服务半径宜为 0.9 ~ 1.2 公里。

2.加油加气站应大、中、小型结合，以小型为主。

3.加油加气站的进、出口宜设置在次干路或支路上，并应在站内设置车辆加油等候车道。

（三）充换电站宜结合停车场设置，应靠近城市道路，不宜选在城市干道的交叉口附近和交通繁忙地段。

3.2.8 工程管线综合

（一）城市工程管线应结合道路网规划，宜布置在道路红线范围内。市政管线尽量避免布置在机动车道下，无法避免时，检查井井盖应避开行车轮迹线。工程管线宜采用地下敷设，性质相同的多种管线应同沟敷设；有条件的可建设城市管线综合廊道。

（二）工程管线应平行于道路中心线敷设，并与城市道路工程同步实施，同步验收。新建道路宜每隔一定距离预留市政管道衔接沿线两侧地块。道路红线宽度超过 40 米的城市干道宜两侧布置配水、配气、排水、通信及电力管线。

（三）新建城市桥梁应同步敷设工程管线，不能同步时，应预留管线穿越的位置，桥上不得敷设污水管、压力大于 0.4MPa 的燃气管和其他可燃、有毒或腐蚀性的液、气体管。

（四）工程管线的最小覆土深度、工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距、工程管线交叉时的最小垂直间距应满足《城市工程管线综合规划规范》（GB50289）的有关规定。当条件受限不能满足要求时，采取相应的安全措施后可适当减小。

（五）历史文化保护区、传统风貌保护区等特殊区域，原则上应避免架空管线等公用设施；现状架空电力线路，外露的通讯、燃气、给排水等市政管线应逐步迁出或者改为地下敷设。因受条件限制确需采用架空或沿墙敷设方式的，应进行隐蔽和美化处理，

并应符合历史风貌保护要求。

（六）市政管线穿越公路、铁路时，应采取增设套管保护等安全措施。市政管线穿越河道时，应选择在稳定河段，且应满足防洪和河道管理的相关要求。管线高程应按不妨碍河道的整治和管线安全的原则确定，并应符合下列规定：

1.在 I 级 ~ V 级航道下面敷设，其顶部高程应在远期规划航道底标高 2.0 米以下。

2.在 VI 级、VII 级航道下面敷设，其顶部高程应在远期规划航道底标高 1.0 米以下。

3.在其他河道下面敷设，其顶部高程应在河道底设计高程 0.5 米以下。

（七）地块内给水、排水、电力、通信、燃气等各类管线工程应在用地红线范围内埋设。地块内各管线与市政管线接口方向、数量、管径（孔数）应符合建设项目周边道路现状管线要求及各管线主管部门要求。

3.2.9 环境卫生设施

（一）城市环境卫生设施应符合布局合理、卫生适用、节能环保和便于管理的要求。新区与旧区改造时，环境卫生设施须同时规划、同时设计、同时建设、同时交付使用。

（二）居住区内部的公共活动区、商业街、港口客运站、汽车客运站、机场、轨道交通车站、公交首末站、体育场馆、市场、展览馆、开放式公园、旅游景点等人流聚集的公共场所，必须配置公共厕所，并应满足流动人群的如厕需求。具体应符合《城市环境卫生设施规划标准》（GB50337）、《公共厕所卫生规范》（GB17217）的要求。

公共厕所应以附属式公共厕所为主，独立式公共厕所为辅。非水冲独立式公共厕所应与餐饮企业、托幼机构距离大于或等于 10 米，与公共厕所地下取水构筑物距离大于或等于 30 米。

（三）环境卫生收集设施应满足生活垃圾的分类收集要求，生活垃圾分类收集方式与分类处理方式相适应。新建各类收集站与相邻建筑间距应满足表 13 的规定。

表13 收集站与相邻建筑间距

规模（吨/天）	与相邻建筑间距（米）
20 ~ 30	≥ 10
< 20	≥ 8

（四）当垃圾运输距离超过经济运距且运输量较大时，宜设置生活垃圾转运站，新建生活垃圾转运站与站外相邻建筑间距应符合表 14 的规定。

表14 生活垃圾转运站与相邻建筑间距

类型	设计转运量（吨/天）	与站外相邻建筑间距（米）
大型	I 1000 ~ 3000	≥ 30
	II 450 ~ 1000	≥ 20
中型	III 150 ~ 450	≥ 15
小型	IV 50 ~ 150	≥ 10
	V ≤ 50	≥ 8

注：与站外相邻建筑间距自转运站用地边界起计算

（五）环境卫生处理设施邻避及防护要求应满足《城市环境卫生设施规划标准》（GB50337）、《建筑垃圾处理技术规范》（CJJ134）、《大件垃圾处理技术规程》（T/HW00007）、《再生资源绿色分拣中心建设管理规范》（SB10720）等有关规定，具体要求如下：

1.新建生活垃圾焚烧厂不宜邻近城市生活区布局，其用地边界距城乡居住用地及学校、医院等公共设施用地的距离一般不应小于 300 米，当单独设置时，用地内沿边界应设置宽度不小于 10

米的绿化隔离带。

2.厨余垃圾集中处理设施宜与生活垃圾处理设施或污水处理设施集中布局，用地边界距城乡居住用地等区域不应小于 500 米。单独设置时，用地内沿边界应设置宽度不小于 10 米的绿化隔离带。

3.建筑垃圾中转调配、消纳、资源化利用场所的设置应根据区域内建筑垃圾的现状产生量及预测产生量合理布局，建筑垃圾宜优先考虑资源化利用。

4.大件垃圾处理设施与相邻建筑间隔应根据其处理规模进行确定，并应符合表 15 的规定。

表15 不同规模等级大件垃圾处理设施与相邻建筑间隔要求

类型	设计处理量（吨/天）	厂界与相邻建筑间隔（米）
小型	≤ 50	≥ 10
中型	> 50, ≤ 150	≥ 10
大型	> 150, ≤ 300	≥ 15

5.再生资源绿色分拣中心设立时，应以县（市、区）为单位，根据当地再生资源产生量及回收量，规划具备相应处置能力规模的分拣中心。不宜在距离居民区 1000 米以内的地区选址建设。

3.2.10 消防、人防及抗震防灾

（一）消防站的布局选址应符合下列规定：

1.消防站布局应以接到出动指令后 5 分钟内到达辖区边缘为原则确定。

2.消防站应设在辖区内适中位置和便于车辆迅速出动的临街地段，并应尽量靠近城市应急救援通道。

3.消防站执勤车辆主出入口两侧宜设置交通信号灯、标志、标线等设施，距医院、学校、幼儿园、托儿所、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等公共建筑的主要疏散出口不应小于 50 米。

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

（二）城市消防车通道设置应满足下列规定：

1.消防车道路净宽度和净空高度应满足消防车安全、快速通行的要求，除石油化工企业区域另有规定外，净宽度和净空高度均不低于 4 米，转弯半径应满足消防车转弯的要求，消防车通道与建筑外墙的水平距离应满足消防车安全通行的要求。

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

3.街区内的道路应考虑消防车的通行，道路中心线间的距离不宜大于 160 米，建筑物沿街道部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，应设置穿过建筑消防车通道。条件受限时，应设置环形消防车通道。有封闭内院或天井的建筑物，当内院或天井的短边长度大于 24 米时，宜设置进入内院或天井的消防车通道；当该建筑物沿街时，应设置连通街道和内院的人行通道（可利用楼梯间），其间距不宜大于 80 米。

4.城市沿街道的高层建筑应至少沿一个长边或周边长度的 $1/4$ 且不小于一个长边长度的底边连续布置消防车登高操作场地，该范围内的裙房进深不应大于 4 米。消防车登高操作场地应符合国家工程建设消防技术标准有关规定。

（三）市政消火栓应与道路同步建设，其保护半径不应超过

150 米，且间距不应大于 120 米。市政消火栓宜在道路的一侧设置，并宜靠近十字路口，但当市政道路宽度超过 60 米时，应在道路的两侧交叉错落设置市政消火栓。市政消火栓应布置在消防车易于接近的人行道和绿地等地点，且不应妨碍交通，并应符合下列规定：

- 1.市政消火栓距路边不宜小于 0.5 米，并不应大于 2.0 米。
- 2.市政消火栓距建筑外墙或外墙边缘不宜小于 5.0 米。
- 3.市政消火栓应避免设置在机械易撞击的地点，当确有困难时，应采取防撞措施。

（四）对易燃易爆危险品场所或设施及影响范围、建筑耐火等级低或灭火救援条件差的建筑密集区、历史城区、历史文化街区、城市地下空间、防火隔离带、防灾避难场地等进行综合消防安全部署和具体安排，制定消防安全措施和规划管制措施。建筑密集区、历史城区、历史文化街区等区域所进行的提升建设，不应减少原有消防条件。历史城区及历史文化街区的消防安全应符合《城市消防规划规范》（GB51080）、《历史文化名城保护规划标准》（GBT50357）、《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》中相关要求。

（五）城市人防建设应满足下列规定：

1.城市人民防空工程建设应符合城市人防工程建设规划要求，综合考虑所在城市设防标准、经济发展、居住区所处环境条件，满足《城市居住区人民防空工程规划规范》（GB50808）的相关要求。

2.新建、改建、扩建人防工程应符合《人民防空地下室规范》（GB50038）等现行人防工程建设相关技术规范、标准的要求。

3.新建民用建筑应按国家及省相关规定修建战时可用于防空的地下室，城市的地下交通干线以及其他地下工程的规划和建设，应兼顾人民防空要求。

（六）城市应依据国家及省相关规定，确定其抗震设防标准和防御目标。应根据地震断裂分布情况，划出建设工程避让范围，并预留不少于 200 米的隔离防护带。生命线工程建设必须按照《建筑抗震设计规范》（GB50011）的要求进行重点设防。

（七）防灾避难场所应优先选择地势较高、地形较平坦、有利于排水和空气流通、具备一定基础设施的公共空间；避难建筑应优先选择抗灾设防标准高、抗灾能力好的公共建筑。防灾避难场所与周围一般地震次生火灾源之间的距离不应小于 30 米；距易燃易爆工厂仓库、燃气厂站等重大次生火灾或爆炸危险源的距离应能够保障避难场所安全。其配置服务要素应符合《社区生活圈规划技术指南》中的相关要求，其安全性应符合《特殊设施工程项目规范》（GB55028）中的相关规定。

第三节 交通工程规划管理

3.3.1 总体原则

交通工程规划设计应符合国土空间规划及相关标准规范要求，体现节约集约用地的原则；引导绿色交通出行，体现慢行友好、公交优先的理念；注重城市风貌的整体性，加强与周边环境的协调。

3.3.2 城市道路

（一）道路与道路交叉时，应符合下列规定：

1.新建道路相交宜采用正交，必须斜交时，交叉角不得小于

70 度（特殊困难时为 45 度），并不得采用错位交叉、多路交叉和畸形交叉。

2.交叉口形式分为平面交叉和立体交叉。快速路与其他所有等级城市道路相交应采用立体交叉；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体交叉。

3.当行人与非机动车穿越快速路或有封闭要求的道路时，必须采用立体交叉的方式。

（二）交叉口道路红线应满足视距三角形要求。交叉口的路缘石转弯半径宜按表 16 控制。当平面交叉口为非机动车专用路交叉口时，路缘石转弯半径可取 5～10 米。

表16 路缘石转弯半径

右转弯设计速度（公里/小时）	30	25	20	15
非机动车道路缘石推荐半径（米）	25	20	15	10

注：有非机动车道时，推荐转弯半径可减去非机动车道及机非分隔带的宽度。

（三）城市道路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。展宽车道不应小于一条车道的宽度；进口车道和出口车道的展宽段、展宽渐变段长度应符合《城市道路交叉口规划规范》（GB50647）和《城市道路交叉口设计规程》（CJJ152）的规定。

（四）道路最小净高应满足机动车、非机动车和行人的通行要求，并应符合表 17 的规定。建设条件受限时，只允许小客车通行的城市地下道路，最小净高不应小于表 17 括号内规定值。对需要通行设计车辆以外特殊车辆的道路，最小净高应满足特殊车辆通行的要求。

表17 道路最小净高

道路种类		通行车辆类型、行人	最小净高（米）
机动车道	混行车道	小客车、大型客车、铰链客车	4.5
	小客车专用车道	小客车	3.5（3.2）

道路种类	通行车辆类型、行人	最小净高（米）
非机动车道	自行车、三轮车	2.5
人行道	行人	2.5

（五）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、广场等公共设施应设置无障碍通道。无障碍通道的设置应符合《无障碍设计规范》（GB50763）的要求。

3.3.3 慢行交通

（一）行人过街设施应根据过街行人和机动车流量合理设置，同时应与公交车站、居住社区、公共管理与公共服务设施等行人流量较大节点相衔接。过街设施的设置应符合《城市步行和自行车交通系统规划标准》（GB/T51439）的规定。

（二）人行天桥或地道的设计布局应结合城市道路网规划，以交通流量及其主要流向为依据，适应交通的需要，并应符合《城市人行天桥与人行地道技术规范》（CJJ69）中可设置人行天桥或地道的情况。人行天桥或地道宜配置自动扶梯或电梯。

（三）双向六车道及以上的城市主干路道路交叉口，没有设置过街人行天桥和地下通道的，应在人行横道设置安全岛。

（四）城市道路应设置安全便捷的行人和非机动交通设施，人行道有效通行宽度不应小于 1.5 米；非机动车道单向行驶的有效通行宽度不应小于 1.5 米，双向行驶的有效通行宽度不应小于 3.0 米。

3.3.4 公共交通

（一）公交停靠站的设置应符合下列要求：

1.市区公交停靠站间距宜按 400 ~ 800 米控制。

2.长途客运站、火车站、机场、客运码头的主要出入口 50 米范围内应设公交停靠站。有条件时，应与对外客运站（场）相结

合，合理设置公交首末站。

3.立交道口、桥梁的坡道两端以及隧道进出口外 50 米范围内，严禁设置非港湾式公交停靠站。

4.主干路、快速路辅道上的公交停靠站应采用港湾式，次干路及交通量较大的支路上的公交停靠站宜采用港湾式。

（二）公交首末站宜结合居住区、城市各级中心、交通枢纽等主要客流集散点设置。在用地紧张地区，首末站可适当简化功能、缩减面积，鼓励立体建设或结合用地建设。

（三）机动车公共停车场（库）的设置应符合下列规定：

1.公共停车场（库）宜布置在客流集中的商业区、办公区、医院、体育场馆、旅游风景区及停车供需矛盾突出的居住区，其服务半径不应大于 300 米。同时，应考虑车辆噪声、尾气排放等对周边环境的影响。

2.公共停车场（库）规划应综合考虑环境保护、防灾减灾和应急避难等因素，宜选择停车楼、地下停车库等形式，不宜布设特大型停车场。

3.公共停车场（库）应结合新能源车辆发展需求、停车场规模及用地条件建设充电设施，建有充电设施的车位比例不低于 15%。

4.公共停车场（库）宜设置一定比例的无障碍停车位。

5.建设轨道交通的城市宜结合轨道站点设置换乘停车场（库）。

（四）非机动车停车场的设置应符合下列规定：

1.非机动车停车场布局应考虑停车需求、出行距离因素，结合道路、广场和公共建筑布置，其服务半径宜小于 100 米，不应

大于 200 米，并应满足使用方便、停放安全的要求。

2.非机动车换乘停车场应考虑换乘需求、换乘条件等因素，在轨道交通车站、公交枢纽站和公交车站等地区就近设置。

（五）有条件的城市新区建设和旧区改造可预留无人机起降平台、无人机能源站、数字化基础设施等低空经济领域基础设施的建设空间。

3.3.5 交通影响评价

交通影响评价的依据是国土空间总体规划、城市综合交通规划以及详细规划等上位规划。新建大型场馆、商业综合体等对城市交通影响较大的建设项目应进行交通影响评价，具体启动阈值和启动阶段应符合《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141）的规定。

第四章 建设工程土地核验与规划核实管理

第一节 分期核实原则

（一）建设单位或者个人申请土地核验与规划核实时，原则上以一本《建设工程规划许可证》对应的许可建设用地范围为单元组织。

（二）办理多本建设工程规划许可证的建设项目申请办理土地核验与规划核实的，根据《建设工程规划许可证》分期、分批次办理规划核实；对最后一期或最后一批次进行土地核验与规划核实时，应核算分期、分批合计的各项指标误差。原则上公共服务设施不得在最后单独核实。

第二节 核实内容

（一）建设工程土地核验，主要核实土地出让合同约定或划拨决定书的履行情况，核实是否符合《建设用地规划许可证》及其附件、附图等材料的内容。建设工程土地核验与规划核实环节提供的附件、附图等材料涉及测绘的，应采用“多测合一”测绘成果。

（二）建设工程规划核实主要包括以下：

1.建筑工程：包括总平面布局、建筑单体、主要经济技术指标、公共服务配套设施、临时建设情况、其他规划要求。

2.市政工程：管线工程的位置、长度、规格、管顶（底）标高及对地距离等其他规划要求。

3.交通工程：交通工程的位置、起止点、红线宽度、竖向标高、桥梁纵坡、道路横断面布置、沿线重要节点落实情况、其他

规划要求。

4.园林工程：平面布局，各建（构）筑层数、建筑高度、建筑风格、停车场等配套工程，其他规划要求。

第三节 核实标准

4.3.1 建筑工程

4.3.1.1 计容面积误差

计容建筑面积误差是指建设工程竣工实测计容建筑面积大于规划许可证的计容建筑面积的数值。计容建筑面积的允许误差按以下规定累进计算：

- （一）1000 平方米以内（含 1000 平方米）部分为 3%。
- （二）1000 ~ 5000 平方米（含 5000 平方米）之间部分为 2%。
- （三）5000 ~ 10000 平方米（含 10000 平方米）之间部分为 1.5%。
- （四）10000 平方米以上部分为 0.3%。

累进计算的计容建筑面积允许误差不得超过 300 平方米。

4.3.1.2 建筑高度误差

建筑高度的允许误差按以下规定累进计算，且需满足日照分析要求：

- （一）建筑高度在 20 米以内（含 20 米）部分为 0.5%。
- （二）建筑高度在 20 ~ 100 米（含 100 米）之间部分为 0.25%。
- （三）建筑高度在 100 米以上部分为 0.1%。
- （四）累进计算的建筑高度允许误差不得超过 0.5 米。

4.3.1.3 建筑间距、建筑退距误差

建筑间距、退让距离须在允许误差以内（ ± 0.2 米），且同

时满足以下条件:

(一) 实测建筑间距、退让距离与规划许可要求数值相比, 差值不大于 1%, 误差值在允许误差范围内, 且满足日照、防火间距要求的, 可予通过规划核实。

(二) 实测建筑间距、退让距离不符合规划许可要求的, 尚可采取改正措施消除对规划实施影响的, 限期改正, 经依法处罚后, 予以通过规划核实; 确实无法改正的, 在受其影响的建筑能够满足日照、防火间距等要求的情况下, 按程序依法处理后, 可予通过规划核实。

4.3.2 市政、交通线性工程

市政管线、交通工程的长度、宽度、平面位置、横断面、附属设施等内容应与《建设工程规划许可证》及其附件、附图一致。

(一) 市政管线、交通工程实施内容与建设工程规划许可内容不一致, 属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的, 建设单位或者个人整改符合要求后, 可予通过规划核实。

(二) 对无法采取改正措施, 自然资源主管部门组织论证不影响国土空间规划实施、交通安全、管线安全等, 且满足功能需要的, 可予通过规划核实。

4.3.3 其他要求

(一) 建设工程用地范围核实标准

1. 用地范围与出让合同、划拨决定书或建设用地规划许可要求一致, 权属无争议, 界址点符合省级工程建设项目“多测合一”技术规程测量精度要求的, 予以通过土地核验。

2. 少于建设用地规划许可证面积的建设工程, 主要指标在满足规划条件的基础上予以通过土地核验, 按实测用地面积办理土

地核验手续。

3.建筑工程或交通工程的用地范围超出建设用地规划许可范围，且不影响周边其他用地规划的，报同级政府批准后补办相关用地手续，并补缴超出部分土地出让金或划拨价款后，予以通过土地核验。

（二）因为政策变化、城市规划调整等原因减少层数，在不改变建筑工程使用功能、不影响规划实施的情况下，可按实际层数申请办理规划核实。

（三）容积率、建筑密度、绿地率、不同功能建（构）筑物的计容和不计容建筑面积、机动车位数量、非机动车位面积等主要经济技术指标应符合规划许可内容和要求。

（四）公共服务配套设施的位置、建筑面积、用途等应符合《建设工程规划许可证》及其附件、附图内容要求，或调整后，经自然资源主管部门审核符合相关规定要求，公开公示无异议的可申请办理规划核实。

（五）建（构）筑物的外立面以下情形，可予以通过核实：

1.建筑物的外立面形态、色彩等与规划许可的建设工程设计方案一致。

2.建筑物外立面形态、色彩等发生改变，但主体色调、建筑风格未改变，对空间环境和城市景观及建筑风貌等影响较小。

3.建筑物外立面形态、色彩等发生较大改变，对城市景观及建筑风貌有较大影响的，经采取措施后消除对规划实施影响的。

（六）涉及建设工程局部有合理、合规调整，不影响公共利益及公共安全，且符合规划条件，属于下列情形之一的，予以通过规划核实。

- 1.在不影响建筑整体立面效果、不涉及改变功能且公开公示无异议的前提下，建筑门窗移位、增减，建筑外轮廓尺寸局部调整，阳台造型局部调整。
- 2.绿化、机动车出入口、停车位、内部道路等内容的调整。
- 3.其他对规划无影响的合理调整。

第五章 附 则

（一）本导则基于现行法律法规和政策文件制定，各有关技术要求为基本要求，执行过程中应同时满足国家及江西省有关标准规范，遇有法律法规和政策文件变化，应依照最新有效的法律法规和政策文件执行。

（二）在城市危房改造中，无法达到本导则要求的，在保障公共安全的前提下，可通过专题论证以不低于现状条件为底线进行更新。

（三）各地自然资源主管部门可参照本导则，结合当地实际情况，制定实施细则。进一步简化审批流程，探索建立建设工程规划许可豁免清单和告知承诺制。

（四）本导则自印发之日起施行，原《江西省城市规划管理技术导则（2014版）》（赣建规〔2014〕19号）同时废止。

（五）本导则由江西省自然资源厅负责解释。本导则附图为示意图，具体执行以条文为准。

附 录

附录一 本导则用词说明

一、为便于在执行本导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

（一）表示强制性的

- 1.正面词采用“必须”或“须”；
- 2.反面词采用“严禁”。

（二）表示严格，在正常情况下均应这样做的

- 1.正面词采用“应”；
- 2.反面词采用“不应”或“不得”。

（三）表示指导性的

允许稍有选择，在条件许可时首先应该这样做的

- 1.正面词采用“宜”或“可”；
- 2.反面词采用“不宜”。

二、条文中指定应按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的要求或规定”或“应按……执行”。

附录二 名词解释

1.新区：指中心城区内以增量空间为主，进行新城开发建设的区域。

2.旧区：指中心城区内已经建成并发展成熟的区域，主要包括已列入老旧小区改造、城市更新、城中村改造等片区范围。

3.建设用地：指用于建设项目自身建设的用地（不包括代征地），其具体范围由自然资源主管部门实际划定。

4.新型产业用地（M0）：指用于融合研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等新型产业功能及其配套设施的用地。用地代码：100100。

5.用地兼容：指在用地属性确定的情况下，可以或允许兼容其他类型的建筑和设施。一般情况下，可兼容的建筑和设施地上建筑面积占地上总建筑面积的比例不超过 15%。

6.混合用地：指土地使用功能需要两种或以上性质组合表达的用地类别。混合用地中各类用地的建筑面积占地上建筑面积比例均大于 15%。无建筑的用地之间混合比例，按用地面积比例拆分计算，各类用地面积均大于总用地面积的 15%；交通、市政设施与绿地、广场用地混合，设施用地面积按其地上建筑物、构筑物占地面积计算，即交通、市政设施的建筑物、构筑物占地面积大于总用地面积的 15%。

7.居住区：指十五分钟生活圈居住区，以居民步行十五分钟可满足其物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围；一般由城市干路或用地边界线所围合，居住人口规模为 50000 人～100000 人（约 17000 套～32000 套住宅），配套设施完善的地区。

8.居住小区：指五分钟生活圈居住区，以居民步行五分钟可

满足其基本生活需求为原则划分的居住区范围；一般由支路及以上等级城市道路或用地边界线所围合，居住人口规模为 5000 人~12000 人（约 1500 套~4000 套住宅），配建社区服务设施的地区。

9.容积率：指建设项目计容建筑面积与建设用地面积的比值。表达公式为：容积率=计容建筑面积÷建设用地面积。

10.建筑密度：在一定用地范围内，建筑物基底面积总和与总用地面积的比率（%）。

11.绿地率：指某一建设项目用地，绿化总面积占建设用地面积的百分比（%）。

12.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。

13.道路红线：规划的城市道路（含居住区级道路）用地的边界线。

14.“平急两用”公共基础设施：是集隔离、应急医疗和物资保障为一体的重要应急保障设施，“平时”可用作旅游、康养、休闲等，“急时”可转换为隔离场所，满足应急隔离、临时安置、物资保障等需求。

15.架空层：指仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

16.居住建筑：指住宅、宿舍、休（疗）养院住宿楼等供居住使用的建筑。

17.阳台：附设于建筑物外墙，设有栏板或栏杆，可供人活动的室外空间。

18.裙房：在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且建筑高度不大于 24 米的附属建筑。

19.山墙：指建筑平面呈矩形、L 形、T 形的建筑，其端墙宽度小于或者等于 18 米墙体，未开设门、窗或者仅开设公共走道、厨房、卫生间的门、窗的外墙。

20.套型总建筑面积：套型总建筑面积应等于套内使用面积、相应的建筑面积和套型阳台面积之和。

附录三 计算规则

一般情况下，建筑面积、建筑高度和容积率计算应按《民用建筑通用规范》（GB55031）和《建筑工程建筑面积计算规范》（GB50353）等相关规范标准执行。以下情形按下列规定执行。

一、建筑基底面积计算

（一）建筑基底面积是指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。

（二）独立建筑按外墙墙体的外围水平面积计算。

（三）高于室外地坪 10 米以上的建筑出挑部位不计算。

（四）地下车库出入口坡道不论有无顶盖，均按坡道水平投影面积的 1/2 计算。

（五）高于室外地坪 4 米以上住宅的有柱雨篷，按柱外边围合面积的一半计算。

（六）临城市道路骑楼按柱外边围合面积的一半计算。

二、建筑间距计算

（一）建筑间距一般按建筑外墙面的最凸出外围线和周围建筑的最近距离计算。当建筑突出部分的累计长度不超过建筑同一面外墙总长度的 1/3，且突出距离不超过 1.8 米，则其最小间距可忽略突出部分。建筑突出部分的出挑距离或长度超出上述规定时，按建筑突出部分最凸出外围线计算建筑间距。山墙间距按防火间距执行。

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

面高差计算建筑间距。

三、建筑高度计算

计算建筑间距时，建筑高度按以下规定计算：

（一）平屋顶建筑：建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑物应计算至其屋面檐口。

（二）坡屋顶建筑：应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算。

（三）当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值，下列突出物不计入建筑高度内：

1.局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过 $1/4$ 者。

2.突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等。

3.空调冷却塔等设备。

（四）居住建筑女儿墙的高度应小于 2.2 米，因造型需要可通过装饰构架进行局部加高；公共建筑的屋顶装饰构架不宜超过 10 米。女儿墙、装饰构架的高度均按其最高点至屋面板标高计算。

（五）机场、广播电视、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内的建筑，建筑高度应算至建（构）筑物最高点。

四、建筑面积和容积率计算

（一）建筑物有围护结构顶部的楼梯间、水箱间、电梯机房、结构（设备管道）转换层、底层车库、杂物间等，当结构层高在 2.2 米及以上的按全面积计入容积率。

（二）凸窗（飘窗）凸出外墙边的距离原则上不应大于 1.2

米。如凸窗（飘窗）凸出外墙边的距离小于 0.8 米，净高小于 2.2 米且窗台高度不小于 0.45 米时，可不计入容积率；超出上述规定的，按窗台板投影面积计入容积率。楼层标高处结构板如伸至凸窗外边沿，则该凸窗应按水平投影面积全部计入建筑面积和容积率。

（三）闷顶、坡度不大于 30° 且起坡高度为零的坡顶建筑面积不计入容积率。坡屋顶结构层高或斜面结构板顶高度 2.1 米及以上的建筑空间应按全面积计入容积率。

（四）阳台建筑面积和容积率计算：

1. 阳台建筑面积应按围护设施外表面所围空间水平投影面积的 $1/2$ 计算；当阳台封闭时，应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。

2. 不论是凹阳台、挑阳台、封闭阳台、不封闭阳台或高度为两层或两层以上的阳台，南向或东西向的主阳台进深不应大于 2.4 米、北向或东西向次阳台进深不应大于 1.5 米，按其水平投影面积的 $1/2$ 计入容积率；超出此规定的部分按全面积计入容积率。

3. 各类阳台（含入户花园）投影面积之和不得超过套型总建筑面积的 15%，超出部分按全面积计算建筑面积并计入容积率。与阳台相接的花池等附属构件，结构板与花池底板高差小于 0.45 米或外挑宽大于 0.6 米的，或者在阳台结构底板内设置花池的均视为阳台，其面积计算方法同阳台；入户花园面积计算方法同阳台。

4. 对设置空中花园的新建住宅建筑，对于空中花园的形式以及空中花园的建筑面积计算、绿地率计算和计容方式，各地可根据实际情况，编制相关技术文件指导建筑面积、容积率和绿地率

等计算。

（五）设备平台不设在建筑主体结构内且不与室内连通，每户住宅设置设备平台水平投影面积之和不超过套型总建筑面积的3%且最高不超过5平方米的，不计算建筑面积和容积率，超出前述部分面积，按其水平投影面积计算建筑面积和容积率。

（六）各地可结合实际，在满足消防、安全、日照、噪声和卫生环保等前提下进行建设的以下情形可不纳入项目容积率计算：新建住宅小区提供为居民通行的单层有顶盖、两侧无围护结构且顶盖宽度不超过3.9米的风雨连廊；建筑物外墙外保温和外饰面层；按相关规范标准规定且经过相关部门认可或规划条件要求的独立配建的非机动车棚，垃圾收集点、公共厕所、通信基站机房、配电房、开关站、开闭所和快递柜等；出地面和屋面的风井、烟道、水电井等。

五、建筑层高和容积率计算

（一）住宅建筑结构层高不应低于2.9米且不宜高于3.6米；当层高大于3.6米时，不论层内是否有隔层，按该层水平投影面积的K倍计算建筑面积并计入容积率， $K=h \div 3$ （h为建筑结构层高）。

（二）住宅允许客厅挑空，挑空高度不应大于两个自然层，且挑空面积不大于其底层套内建筑面积（含阳台投影面积）30%；当挑空高度大于两个自然层高时，不论层内是否有隔层，按该层水平投影面积的K倍计算建筑面积并计入容积率， $K=h \div 3$ （h为建筑结构层高）。

（三）办公、酒店建筑结构层高不应小于3.2米，且不大于4.5米；当标准层层高大于4.5米时，不论层内是否有隔层，按该

层水平投影面积的 K 倍计算建筑面积并计入容积率； $K=h \div 3.2$ （ h 为建筑结构层高）。

（四）单层面积不大于 1000 平方米或分隔成小间的沿街商业（含商业街）建筑层高不宜大于 5 米；当建筑层高大于 5 米时，不论层内是否有隔层，按该层水平投影面积的 K 倍计算建筑面积并计入容积率， $K=h \div 3.6$ （ h 为建筑结构层高）。

（五）单层或单间建筑面积大于 1000 平方米大型商业建筑结构层高不宜超过 6 米，且不得分割。

（六）大型场馆、影剧院、大型综合体、工业建筑等公共建筑结构层高按功能或工艺要求可适当加高。

（七）门厅、大堂、中厅、内廊、采光厅等不列入超层高空制范围。

六、架空层容积率计算

（一）住宅、中小学校等建筑底层布置层高 3 米以上架空层（应满足以柱、剪力墙落地，两面不相邻、视线通透、空间开敞）作为公共休闲、绿化等公共开敞空间使用且无特定功能时，其建筑面积可不计入地块容积率。

（二）架空层中电梯井、门厅、过道等围合部分应计入容积率。

（三）建筑物之间架设穿越城市道路的空中人行廊道应计入总建筑面积，符合下列规定时可不计入容积率：廊道的净宽度不宜大于 6 米，满足城市道路净空要求，廊道内不得设置商业设施，且全天候对公众开放。

七、地下室、半地下室建筑容积率计算

地下室、半地下室，其结构顶板最高点超出相邻道路标高

1.5 米以内，且仅作为停车场、设备用房、人防设施用房时，其建筑面积不计入容积率。地下室、半地下室作为经营性用途时其建筑面积计入容积率。

八、坡地建筑作为停车场、设备用房、人防设施用房时的容积率计算

新建坡地地下室被原始地形部分掩埋的，当掩埋长度不足本层建筑外墙周长（局部凹凸不计入，下同） $1/3$ 时，该层建筑面积全部计入容积率；掩埋长度超过本层建筑外墙周长 $1/3$ 、不足 $2/3$ 时，该层建筑面积的 $1/2$ 计入容积率；掩埋长度超过本层建筑外墙周长 $2/3$ 时，且未掩埋部分不临城市道路时，该层建筑面积不计入容积率。

其中，地下室顶板标高超出相邻道路标高 1.5 米以内的建筑部分，视为被掩埋。

九、绿地计算

（一）绿地率计算公式

绿地率 = （绿地面积 $1 \times$ 折算系数 + 绿地面积 $2 \times$ 折算系数 + 绿地面积 $3 \times$ 折算系数 +）/用地面积 $\times 100\%$ 。

（二）绿地面积包括绿地种植覆土的水平投影面积，以及绿地范围内符合规定要求的部分硬质景观和水体景观的水平投影面积。绿地上方应无建（构）筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡。

（三）计算宅旁（宅间）绿地、组团绿地和其他形状、带状绿地面积。

1. 当绿地边界与城市道路临接时，应算至道路红线；当与居住街坊附属道路临接时，应算至路面边缘；当与建筑物临接时，

应算至距房屋墙脚 1 米处；当与围墙、院墙临接时，应算至墙脚。

2. 当集中绿地与城市道路临接时，应算至道路红线；当与居住街坊附属道路临接时，应算至距路面边缘 1 米处；当与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚 1.5 米处。

（四）绿地范围内的硬质景观和水体景观按以下规定计算绿地面积。

1. 居住区集中绿地（含居住区公园）内，最大宽度不大于 3 米且每处用地面积不大于 60 平方米的配套体育或其他活动场地（不包括各类球场），其水平投影面积之和不超过该集中绿地水平投影面积 15% 的部分，可计入绿地面积。绿地范围内的各类球场不计入绿地面积。

2. 绿地范围内，宽度不大于 1.2 米的人行道路，可计入绿地面积。

3. 绿地范围内的其他硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品），每处用地面积不大于 60 平方米且其水平投影面积不超过本块绿地种植覆土水平投影面积 5% 的部分，可计入绿地面积。

4. 绿地范围内的水体景观（不包含生产水池、游泳池），其水平投影面积可计入绿地面积。

（五）采用植草砖等生态措施的场地可按其面积的 30% 计为绿地面积。

（六）架空层内绿地面积计算：建筑物首层为架空层时，架空层内绿地计算起止界可从柱外缘或边梁外缘投影线起算，至架空层内架空层净高 1 倍处，计入绿地面积计算。

（七）地下构筑物顶绿地面积应结合种植土层不同深度和实际种植面积进行计算。

1.种植土层深度大于 1.5 米的，按实际种植面积的 100%计入绿地面积。

2.种植土层深度 1.0 ~ 1.5 米的，按实际种植面积的 80%计入绿地面积。

3.种植土层深度大于 0.5 ~ 1.0 米的，按实际种植面积的 60%计入绿地面积。

（八）在保证安全的前提下，屋顶绿化根据种植土层不同深度和实际种植面积计算绿地面积：

1.屋顶绿化的覆土厚度达到 15 厘米的，按实际种植面积的 20%计入绿地面积。

2.屋顶绿化的覆土厚度达到 45 厘米的，灌木地被植物绿化面积不少于屋顶绿化面积的 40%，按实际种植面积的 50%计入绿地面积。

3.屋顶绿化的覆土厚度达到 80 厘米的，乔木达到每 100 平方米 5 株乔木，按实际种植面积的 100%计入绿地面积。

（九）垂直绿化包括墙面绿化、围墙绿化、棚架绿化和护坡绿化等。按室外绿化覆盖墙面区域面积的 30%计算入绿地率，但其折算后的总量不应大于总绿地面积的 5%。

附表

用地兼容适建表

兼容的建筑 和设施		用地性质	居住用地	公共管理与公共服务用地						商业服务业用地				工业用地	物流仓储用地	公用设施用地	绿地与开敞空间用地			
			城镇住宅 用地	机关 团体 用地	科研 用地	文化 用地	高等教育用地、 中等职业教育用 地	体育 用地	医疗 卫生 用地	社会 福利 用地	商业用地		商务 金融 用地	娱乐 用地	一类、二类工 业用地		一类、二类物流 仓储用地	公园 绿地	防护 绿地	广场 用地
											零售商业、批发 市场用地、餐饮 用地、旅馆用地	公用设施 营业网点 用地								
											0701	0801								
居住建 筑	各类居住建筑	✓	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	集体宿舍	◎	◎	◎	◎	✓	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	✓	◎	◎	×	×	×	
“15分 钟、5- 10分 钟”居 住生活 配套设 施	全民健身中心	✓	◎	◎	◎	◎	✓	◎	◎	✓	×	◎	✓	×	×	×	◎	×	◎	
	卫生服务设施（卫 生服务中心、门诊 部、卫生站）	✓	◎	◎	◎	◎	◎	✓	✓	◎	×	×	◎	×	×	×	×	×	×	
	养老设施（养老 院、养护院、老年 人日间照料中心、 托老所）	✓	◎	×	◎	◎	◎	✓	✓	◎	×	×	◎	×	×	×	×	×	×	
	幼儿园、托儿所	✓	◎	◎	◎	◎	◎	×	×	◎	×	×	◎	×	×	×	×	×	×	
	文化活动设施（文 化活动中心、文化 活动站）	✓	◎	◎	✓	◎	✓	◎	◎	✓	×	◎	✓	×	×	×	×	×	×	
	社区服务管理设施 （社区服务中心、 街道办、司法所、 社区服务站）	✓	✓	×	◎	×	◎	×	×	◎	×	×	◎	×	×	×	×	×	×	
	商业设施（商场、 菜市场或生鲜超 市、健身房、餐饮 设施、银行营业网 点、电信营业网 点、邮政场所等）	✓	×	◎	◎	✓	◎	◎	◎	✓	◎	✓	✓	×	◎	×	×	×	×	
	市政公用设施（开 闭所、通信机房、 有线电视机房、市 政燃气服务网点 等）	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	◎	◎	
交通场站（公交车 站、机动车停车场 （库）、非机动车 停车场（库）等）	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	◎	◎		
注：（1）×禁止设置，√允许设置，◎由各地自然资源主管部门根据具体条件和规划要求确定。 （2）兼容适建比例为不超过 15%，兼容比例指兼容类的计容建筑面积与该项目计入容积率的建筑面积的比例。 （3）用地性质为 0901 商业用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、0904 其他商业服务业用地所属的建筑功能允许相互兼容（批发市场用地、加油加气站除外）。 （4）本表中批发市场用地仅指普通商品的批发市场，不含危险品等特种商品的特殊批发市场。 （5）工业用地行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的 7%，且计容建筑面积≤工业项目总计容建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且计容建筑面积≤工业项目总计容建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。																				

主编单位：江西省自然资源厅
江西省国土空间调查规划研究院
南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司
赣州市国土空间调查规划研究中心
江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

参编单位：南昌市自然资源和规划局
九江市自然资源局
景德镇市自然资源和规划局
萍乡市自然资源和规划局
新余市自然资源局
鹰潭市自然资源局
赣州市自然资源局
宜春市自然资源局
上饶市自然资源局
吉安市自然资源局
抚州市自然资源局
赣江新区自然资源局