

# 第一章 总则

**第一条** 为加强城市建设规划管理，保证城市规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》及《嘉兴市城乡规划管理办法》等法律法规、行政规章及相关技术规范，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于嘉兴市市区城市（镇）的规划建设用地范围内的各项建设，市域内各县（市）可参照执行。

**第三条** 各项建设工程的建设和管理应当按经批准的控制性详细规划执行，控制性详细规划中未予规定的，按本规定执行。控制性详细规划的编制一般应符合本规定的要求，城市有机更新范围内、历史街区、新区核心区域等对用地和建设管理有特殊要求的，控制性详细规划可以突破本技术规定，但应专题论证说明，并随控制性详细规划一并报批。

## 第二章 用地管理

### 第一节 城市用地分类和建设分区

**第四条** 用地分类包括城乡用地分类和城市建设用地分类两部分，具体分类和代码按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）（附表一、附表二）执行。

**第五条** 各类建设用地的划分和使用应符合经批准的控制性详细规划。用地相容性要求应在控制性详细规划中予以明确。

鼓励合理的土地混合使用，以促进土地集约使用和提升城市活力，并应符合以下原则：（一）保证城市用地结构平衡；（二）满足城市公共设施的配套要求；（三）不对城市环境产生负面效应；（四）不对城市交通产生较大影响；（五）不影响公共安全；（六）不影响周边建设用地的利用效率。

**第六条** 建设单位按照控制性详细规划的用地划分要求在建设用地之外带征、带拆迁的用地面积不计入建设用地面积，不纳入建设用地控制指标核算范围。

**第七条** 中心城区城市规划建设用地范围内划分为二类建设区，以不同的控制指标进行规划、建设和管理。具体划分如下：

（一）旧城区：中环路以内的地区。

（二）新区：中环路以外的地区。

## 第二节 建筑容量控制指标

**第八条** 新建、改建、扩建的建设项目，其建筑容量控制指标，应根据已批准的控制性详细规划执行。编制控制性详细规划和地块前期研究与评估报告时，应加强建筑高度、容积率和建筑密度三大技术经济指标对地块利用及空间形态的引导性和约束力。

建设用地的建筑容量控制参照表 2-1《建筑密度和容积率控制指标表》的规定执行。超高层建筑的建筑容量控制及建设要求由城乡规划主管部门根据地块评估报告具体核定。

**表 2-1 建筑密度和容积率控制指标表**

		旧城区		新区	
		D	FAR	D	FAR
居住建筑	3层（10米以下）	40%	>1.0	45%	>1.0

	4-8层(24米以下)	35%	1.3-2.0	30%	1.3-2.0
	9-18层(60米以下)	25%	1.8-2.5	25%	1.8-2.5
	19-33层(100米以下)	—	—	20%	2.5-4.0
商业服务业建筑	$H < 24$ 米	$\leq 55\%$	1.5-2.5	$\leq 50\%$	1.5-2.0
	$24 \text{米} \leq H < 50$ 米	$\leq 50\%$	2.0-3.5	$\leq 45\%$	2.0-3.5
	$50 \text{米} \leq H < 100$ 米	$\leq 45\%$	2.5-6.0	$\leq 40\%$	2.5-5.0
行政办公建筑	$H < 24$ 米	$\leq 40\%$	1.3-1.8	$\leq 35\%$	1.3-1.8
	$24 \text{米} \leq H < 60$ 米	$\leq 35\%$	1.5-3.0	$\leq 30\%$	1.5-3.0
	$60 \text{米} \leq H < 100$ 米	$\leq 35\%$	2.0-4.5	$\leq 30\%$	2.0-4.5
工业(一般通用厂房)、仓储用地	$H < 24$ 米	—	—	60%	0.5-1.6
	$H \geq 24$ 米	—	—	50%	1.6-3.0

注：1.本表的建筑密度为上限、容积率为区间值。

2.容积率的控制指标应同时符合国家、省相关土地使用政策的要求。

3.D—建筑密度，FAR—容积率，H—建筑高度

**第九条** 表 2-1 规定的指标中的建筑高度、容积率、建筑密度适用于单一功能、空间形态和建筑类型的建设用地。

对混合形态和类型的建设用地，其建筑容量控制指标应按不同性质建筑的建筑面积比例和相应的建筑容量控制指标换算成建筑容量综合控制指标。

**第十条** 历史街区、公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地等表 2-1 未予列入的建设用地控制指标，应按经批准的控制性详细规划和有关专业规划执行。

**第十一条** 原有建设项目用地范围内的建筑，其建筑容量综合指标已达到或超出控制性详细规划确定的建设强度上限或相关规定限值的，不得再在原有建设用地范围内进行扩建、加层。

原有建筑的建筑容量综合指标虽未超出其规定值，但其扩建、加层对原有总平面布局及空间结构有较大改变的亦不得建设。

建筑的维修和装修工程，不得超出原有建筑平面轮廓线和高度线，且不得超出原有建筑面积。否则，应视为加层或扩建。

**第十二条** 零散用地一般应根据控制性详细规划进行调整、合并，与周边地块统一开发，无法统一纳入物业管理的零散用地不宜单独作为居住用地进行开发，确实无法调整、合并的，宜作为公共绿地、停车场、广场等公共开放空间，

社区配套用房、公厕、变配电房、泵站等公益性用地。但特殊情况下，且不妨碍城市规划实施的，可由城乡规划主管部门经专题论证后审定。

### 第三节 其他建设用地的管理要求

**第十三条** 工业用地的建设应符合以下原则：

（一）新增工业应布置在城市、镇总体规划确定的工业用地范围内。占地面积大于 10 万平方米的成片工业用地，应在控制性详细规划的指导下编制修建性详细规划或进行地块前期研究，经批准后实施。

（二）工业用地应提倡建设多层通用厂房，并在规划条件中规定容积率下限；有特殊工艺要求的工业项目，其指标可根据实际情况经专业评估确定。

（三）工业项目所需行政管理及后勤服务设施的总建筑面积不应超过工业项目总建筑面积的 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。

**第十四条** 加强城市地下空间的合理开发利用，同时应贯彻统一规划、综合开发、合理利用、依法管理的原则，

坚持社会效益、经济效益和环境效益相结合，综合考虑防灾和人民防空等需要。

（一）地下空间的开发应遵循整体考虑的原则，鼓励竖向分层立体开发和横向连通开发。

（二）地下空间开发利用应当优先发展地下交通、垃圾处理、电力设施等城市基础设施和公共服务设施，应优先满足对应的地面建筑相关配套功能的需求。

（三）地下空间的开发应充分考虑周边建筑质量安全等要求，同时应预留或避让市政管线、交通等基础设施的规划建设空间，不得影响现状城市地下管线的安全使用。

（四）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，应经城乡规划主管部门批准；与地面建筑配套开发的地下空间，应随地面建筑一并经城乡规划主管部门批准。

# 第三章 建筑管理

## 第一节 建筑间距

**第十五条** 建筑间距除必须符合消防、卫生、环保、防灾、管线、历史文化保护等要求外，还必须符合本节的规定。

**第十六条** 居住建筑的建筑间距应满足国家有关日照间距的规定。根据日照、通风的基本要求和本市用地的实际情况，低、多层居住建筑的建筑间距必须符合下列规定：

（一）低、多层居住建筑平行布置时的建筑间距：

1. 受遮挡建筑朝向为南北向的[指正南向和南偏东（西） $45^{\circ}$  以内（含  $45^{\circ}$  ），下同]，其间距在旧城区不小于产生遮挡建筑的建筑高度的 1.2 倍；在新区不小于 1.3 倍。

2. 居住建筑一般不宜采用东西向[指正东西向和东（西）偏南  $45^{\circ}$  以内（不含  $45^{\circ}$  ），下同]布置，确实无法避免时，其间距在旧城区不小于较高建筑的建筑高度的 1.0 倍；在新区不小于 1.2 倍。

（二）低、多层居住建筑垂直布置时的建筑间距在旧城区不小于产生遮挡建筑的建筑高度的 0.8 倍；在新区不小于 1.0 倍。

垂直布置的居住建筑的山墙宽度必须小于或等于 16 米；山墙宽度大于 16 米的，其间距按平行布置的居住建筑控制。

低、多层建筑在已建南北向布置的居住建筑东（西）侧的，且为东西向布置的，其间距按东（西）侧建筑高度的 0.8 倍控制，且最小间距不小于 8 米。

（三）低、多层居住建筑既非平行布置也非垂直布置时的建筑间距。

1. 当两幢建筑的夹角小于或等于  $45^{\circ}$  时，其最窄处间距按平行布置的居住建筑控制。

2. 当两幢建筑的夹角大于  $45^{\circ}$  时，其最窄处间距按垂直布置的居住建筑控制。

（四）新建居住建筑底层为架空层、自行车库的，其南侧的遮挡建筑在计算建筑高度时允许扣除受遮挡建筑的底层高度（只限一层，室内地面至楼板面），且最高限扣 3.6 米，但北侧为现状居住建筑时（不包括同步规划先行建造的居住建筑）不得扣除底层任何非居住建筑高度。

**第十七条** 低层居住建筑与低、多层居住建筑的山墙间距不小于 6 米，多层居住建筑间的山墙间距不小于 8 米。

**第十八条** 在符合第十六条和第十七条规定的前提下，低层居住建筑与低层居住建筑主要朝向间的最小建筑间距

为 6 米。低层居住建筑与多层居住建筑主要朝向间的最小建筑间距为 8 米，多层居住建筑与多层居住建筑主要朝向间的最小建筑间距为 13 米。

**第十九条** 高层居住建筑对其它低、多、高层居住建筑产生遮挡的，必须保证受遮挡的居住建筑每套住宅至少有 1 个居室达到大寒日有效日照时间不少于 3 小时，当一套住宅中超过（含）4 个居室时，其中应有 2 个居室达到上述日照标准。受拟建（或已建）高层建筑的日照影响（或叠加日照影响）的低、多、高层居住建筑，应进行日照分析。被遮挡建筑应符合上述日照标准。

被遮挡的已建住宅未达到上述日照标准的，拟建建筑不得加剧对其的日照影响。

旧城区建设项目用地范围内可适当降低日照标准，但最低不得低于大寒日有效日照时间 2 小时。

**第二十条** 高层居住建筑的建筑间距在满足第十九条日照标准的同时还须符合下列规定：

（一）高层居住建筑与高层居住建筑平行布置时的建筑间距：

1. 南北向的，不小于南侧建筑的建筑高度的 0.5 倍，且不小于 30 米。

2. 东西向的，不小于较高建筑的建筑高度的 0.4 倍，且不小于 24 米。

(二) 高层居住建筑与低、多层居住建筑平行布置时的建筑间距：

1. 高层居住建筑与其北侧低、多层居住建筑的建筑间距不小于高层建筑的建筑高度的 0.5 倍，且不小于 30 米。

2. 高层居住建筑与其东（西）侧低、多层居住建筑的建筑间距，不小于 24 米。

3. 高层居住建筑位于低、多层居住建筑北侧的，其建筑间距按第十六条有关规定控制，且不小于 15 米。

(三) 高层居住建筑与低、多、高层居住建筑垂直布置时的建筑间距不小于较高建筑高度的 0.4 倍，且不小于 20 米。

**第二十一条** 高层居住建筑与低、多、高层居住建筑的山墙间距应不小于 13 米。

**第二十二条** 非居住建筑（居住建筑的配套建筑值班室、自行车库等除外）与居住建筑的建筑间距，必须符合下列规定。

(一) 非居住建筑位于居住建筑南侧或东西侧的，其建筑间距按第十六条至第二十一条的规定控制。

(二) 非居住建筑(第二十三条所列的非居住建筑除外)位于居住建筑北侧的,其建筑间距按第二十四条的规定控制。

(三) 非居住建筑与居住建筑的山墙间距,按居住建筑的山墙间距控制。

**第二十三条** 医院病房楼、敬(养)老院、休(疗)养院住宿楼、幼儿园(托儿所)的活动室、卧室和大、中、小学的教室应达到冬至日有效日照时间 3 小时;在旧城区不少于 2 小时。

**第二十四条** 非居住建筑(第二十三条所列的非居住建筑和居住建筑的配套建筑除外)间的建筑间距,除工业生产性用房和仓储用房的间距可按消防间距的规定控制外,必须符合下列规定。

(一) 高层非居住建筑之间平行布置时的建筑间距:

1. 南北向的,不小于较高建筑的建筑高度的 0.4 倍,且其最小值 24 米。

2. 东西向的,不小于较高建筑的建筑高度的 0.3 倍,且其最小值 18 米。

(二) 高层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置时的建筑间距最小值 15 米。

(三) 多层非居住建筑之间平行布置时的建筑间距最小值 13 米。

(四) 低层非居住建筑与低、多、高层非居住建筑平行布置时的建筑间距按消防间距的规定控制,但最小值为 6 米。

(五) 以其他形式布置的非居住建筑的间距,按消防间距的规定控制,并由城乡规划主管部门核定。

(六) 非居住建筑间的山墙间距按消防间距规定控制并由城乡规划主管部门核定。

**第二十五条** 值班室、自行车库等附属建(构)筑物与相邻建筑的间距,在满足建筑日照间距的前提下,按消防间距的规定控制,并由城乡规划主管部门核定。

**第二十六条** 由低、多、高层组合成的综合体建筑之间,或低、多、高层组合成的综合体建筑与低、多、高层建筑的建筑间距计算,按低层、多层、高层的有关建筑间距规定分别计算,并由城乡规划主管部门核定。

**第二十七条** 当界外为规划中、小学和居住等有日照要求的待建设用地时,应对该规划用地做大寒日(冬至日)3 小时等时线分析。对北侧界外日照受影响地块,标准日照等时线不应超越受影响地块的最小建筑物离界控制线(参照

表 3-1)；对东西侧界外日照受影响地块，应按控制性详细规划要求做模拟分析，确定东西相邻地块的日照影响范围。

## 第二节 建筑退让

**第二十八条** 沿建设项目用地边界线（或称用地红线）和沿城市道路、公路、河道、铁路两侧以及架空电力线路两侧的建筑物，其退让距离除符合消防、防汛、交通安全、市政管线、景观、环保和历史文化保护等方面的要求外，必须同时符合本节的规定。

**第二十九条** 建筑物退让用地红线的距离：

沿用地红线的建筑物，其退让用地红线的距离按以下规定控制，但离界后与相邻建筑物间距小于建筑间距或消防间距时，应按建筑间距或消防间距规定控制。

（一）各类建筑的离界距离，按表 3-1 规定的建筑物高度的倍数控制，且不得小于最小距离。

（二）居住区小型配套公建（如水泵房、配电房、自行车库，高度不大于 6 米）的离界距离不应小于 3 米。

（三）各类建筑在其建设项目用地范围内应满足防火、防爆、卫生、环境保护以及其他特殊退让用地红线的要求。

（四）建设项目用地红线即为城市道路边线的，建筑退让按后退道路的规划要求执行；建筑退让用地红线或其他规划控制线时，按其相互间最大距离要求计算建筑退距。

（五）界外邻地为规划的绿地与广场用地（沿河绿化带按第三十二条执行）时，按控制性详细规划要求执行；控制性详细规划中未予明确的，在满足日照、消防等要求的前提下，按后退用地界的最小距离执行（参照表 3-1）。

（六）地下建筑物（包括半地下建筑物，下沉庭院、采光井等）的离界距离，应不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板面的距离）的 0.7 倍；且其最小值为 3 米。

按上述要求退让确有困难的，由建设单位按危险性较大的分部分项工程需要对基坑开挖的设计和施工专项方案进行论证，并向利害相关单位或个人公示后，报城乡规划和建设主管部门批准，可适当缩小后退距离，但最小值不应少于 3 米。

（七）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，围墙中心线可与用地线吻合；当界外为未征用地，围墙基础不得逾越地界；今后若相邻土地征用，围墙可重新按征地界线建设。

(八) 当相邻地块两个或两个以上建设项目谋求上部或地下空间的统一开发利用时, 连接处可不受离界距离限制, 但各地块应满足各自的技术经济指标及相关规范要求。连接部分由城乡规划主管部门另行核定。

表 3-1 建筑物退让用地界距离控制表

建筑类别		居住建筑		第二十三条规定的文教卫建筑		其他非居住建筑	
		建筑物高度的倍数	最小距离(米)	建筑物高度的倍数	最小距离(米)	建筑物高度的倍数	最小距离(米)
离界距离	建筑朝向						
		主要朝向	低层	0.6H	5.0	0.7H	6.0
	多层	0.6H	9.0	0.7H	10.0	----	6.0
	高层	0.3H	15.0	0.5H	15.0	0.2H	12.0
次要朝向	低层	----	3.0	0.3H	4.0	----	消防间距
	多层	0.25H	4.0	0.3H	6.0	----	消防间距
	高层	0.2H	10.0	0.15H	10.0	----	6.5

注: 建筑山墙宽度大于 16 米的, 其离界距离按主要朝向离界距离控制。

### 第三十条 建筑物退让道路红线距离：

（一）沿城市道路新建、改建、扩建建筑，其退让道路红线的最小距离，应按批准的控制性详细规划执行；控制性详细规划中未明确的，应根据不同地段的要求，视道路性质、交叉口视距以及建筑物性质、建筑物高度来确定，且不得小于最小距离（表 3-2）。当临道路底层为餐饮、零售商业等有人流、车流集散需求的，应增加退让道路距离 2-5 米。

其中沿城市高架快速道路两侧新建、改建、扩建居住建筑，其沿城市高架快速道路主线边缘线后退距离不应小于 30 米，沿高架道路匝道边缘线后退距离不应小于 15 米。

表 3-2 建筑物退让城市道路规划红线最小距离控制表

道路等级 (米) 退距 (米)	支路 (13-19)	次干路 (20-39)	主干路 (40-60)	快速路 (42-60)
低、多层建筑 高层建筑裙房	3.0	5.0	5.0	15.0
高层建筑主体	10.0	12.0	14.0	20.0

（二）道路交叉口四周的建筑退让道路红线距离，在表 3-2 规定的退距的基础上，低、多层建筑（含高层建筑裙房）

增加 2 米，高层建筑主体增加 5 米（均自道路规划红线直线段与曲线段的连接点算起）。

（三）建筑物后退道路红线的计算，以建筑底层最突出的外墙、柱边线为准。无落地柱的阳台、凸形封窗、踏步等突出部分在规定的后退道路红线距离的 1/5 内安排。

建筑物附属的地下构筑物如化粪池、净化池、地下油罐、地下水池及建筑物附属的地下管线（与城市管线的连接管线除外）、管井、管沟等退让道路红线的净距应不小于 2 米。

（四）地下建筑物、构筑物（包括半地下建筑物、下沉庭院、采光井等）后退道路红线的距离不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板面的距离）的 0.7 倍；且其最小值为 5 米。

按上述要求退让确有困难的，可参照第二十九条第六款规定的程序进行论证、公示后，报城乡规划和建设主管部门批准，可适当缩小后退距离，但最小值不应少于 3 米。

（五）围墙（施工临时围墙除外）的退让道路红线距离不得小于 2 米，大门、传达室的退让距离不得小于 3 米。

（六）建筑物、构筑物至基地内部道路边缘的最小距离应符合表 3-3 的规定。

表 3-3 建筑物、构筑物至基地内部道路最小距离

与建筑物关系		道路级别	基地内 主要道路(米)	基地内 一般道路(米)
		建筑物面向 道路	无出入口	3
	有出入口	5	2.5	
建筑物山墙面向道路			2	1.5
围墙面向道路			1.5	1.5

(七) 沿公路的建筑物按后退公路两侧边沟，国道不小于 20 米，省道不小于 15 米，县道不小于 10 米，镇（乡）道不小于 5 米。公路在城市（镇）规划建设用地范围内的路段，沿公路两侧的建筑物应同时满足后退城市道路红线的最小距离要求。

**第三十一条** 建设项目用地范围内的机动车出入口不宜设置道闸，确需采用封闭式管理的，道闸设置位置距离城市道路红线不应小于 12 米。

**第三十二条** 建筑物后退沿河绿化带的距离：建筑退让城市八大水系[新塍塘、苏州塘（含穆湖溪）、长纤塘、嘉善塘、平湖塘、海盐塘、长水塘、杭州塘]、主干河道的沿河绿化带距离不小于 5 米，高层建筑主要朝向退让不小于

10 米；建筑退让其余河道的沿河绿化带距离不小于 2 米，高层建筑主要朝向退让不小于 5 米。

为保持水乡城市风貌特色，沿河建亭、台、楼、阁等亲水建筑的，其退让距离可适当调整，由城乡规划主管部门会同水行政主管部门共同核定。修筑河堤驳坎、码头、埠头，填塞盲河，建造构筑物等活动必须经有关部门批准。

**第三十三条** 超高层建筑应根据周边环境的实际情况酌情加大建筑退让距离，同时应有利于形成美观的城市天际轮廓线，具体应根据修建性详细规划或城市设计，由城乡规划主管部门核定。

**第三十四条** 沿铁路线布置建筑时（铁路设施除外），除按有关专业规范规定外，建筑与轨道中心线的距离还应符合下列规定：高速铁路不得小于 50 米，铁路干线不得小于 30 米；铁路支线、专用线不得小于 20 米；铁路两侧的围墙距轨道中心线的距离不得小于 10 米，围墙的高度不得高于 3 米。

**第三十五条** 沿城市道路两侧的货运装卸泊位应后退道路规划红线 5 米。除有关专业规定外，建筑物退让城市防洪堤坡脚骨干河道不小于 10 米，其余河道不小于 6 米。

**第三十六条** 架设电力线路与两侧现状建筑物或沿架空电力线路两侧新建建筑物按表 3—4 控制最小安全距离(均从杆路中心算起)；地下电力电缆线路的保护范围为电缆线路地面标桩向外两侧延伸至少 0.75 米的范围。

**表 3—4 架空电力线路与两侧建筑物最小安全距离控制表**

电压等级 最小 安全距离(米)	10 千伏 (20 千伏)	35 千伏	110 千伏	220 千伏	500 千伏
	城市(镇)	5	8	10	20
规划建设用地					

### 第三节 建筑高度

**第三十七条** 在有净空高度限制的飞机场、气象站、广播电台、电视台、其他无线电通讯(含微波通讯)、卫星地面站等设施周围新建、改建、扩建建筑物、构筑物，其控制高度应符合有关净空高度的规定。

**第三十八条** 在文物保护单位、历史街区、历史建筑的建设控制地带及风景名胜区规划控制地段，新建、改建、扩建建筑物，其控制高度应符合历史文化名城保护规划的相关规定，并按经批准的控制性详细规划执行。

位于城市重要地段的建筑物，其建筑控制高度可视建筑空间环境和城市天际轮廓线等的要求综合确定。

**第三十九条** 对下列建筑的地上层数进行限定：

（一）无电梯的住宅除底层架空层及车库外，总层数不应超过六层（不含跃层）。

（二）中学教学楼不宜超过五层。

（三）小学教学楼不宜超过四层。

（四）幼儿园、托儿所不应超过三层。

**第四十条** 沿城市主次干道两侧新建、改建、扩建的高层建筑的控制高度，除经批准的控制性详细规划另有规定外，应符合建筑高度控制基本公式： $H \leq K_H(W + S)$ 。其中：

$H$ ：建筑物允许设计高度（米）；

$W$ ：道路红线宽度（米）；

$S$ ：建筑物退让道路红线距离（米）；

$K_H$ ：高宽比系数，取值范围为 1.5 至 1.8，具体数值按地块前期研究与评估报告由城乡规划主管部门核定并在规划条件中明确。

建筑物临两条以上道路时，按较宽道路或建筑主要朝向计算其控制高度，高层建筑次要立面退让城市道路可以按第三十条的表 3-2 的规定执行，并注重考虑城市街道景观及空间环境的协调性。

## 第四节 建筑节能

**第四十一条** 新建、改建、扩建建筑应满足绿色、节能、环保的要求，严格按照国家和省颁布的建筑节能标准对建筑的风环境、热环境、日照与采光、声环境、围护结构保温隔热、用能系统等进行综合设计。

（一）新建居住建筑和 300 平方米以上公共建筑应按现行浙江省《民用建筑绿色设计标准》进行绿色设计，编制绿色（节能）设计专篇。总建筑面积 50000 平方米以上的居住建筑项目和 3 倍能耗基准规模以上的公共建筑应采用数值模拟进行室外风环境和热环境模拟，优化基地布局。建筑内部的主要空间应以自然通风为主，宜组织穿堂风、采取有效措施促进自然通风。

（二）建筑设计应充分利用天然采光，房间的有效采光面积和采光系数应满足《建筑采光设计标准》的要求。建筑外表面的设计和选材应避免光污染。

（三）应根据场地和建筑物特点优化声环境设计，采取合理的降噪和隔声措施。场地声环境设计应符合现行《声环境质量标准》的要求。建筑室内的允许噪声级、围护结构的空气声隔声量及楼板撞击声隔声量应符合现行《民用建筑隔

声设计规范》的规定。

**第四十二条** 新建、改建、扩建项目应优先考虑可再生能源的利用：

（一）新建公共机构办公建筑、十二层及以下住宅建筑、建筑面积 1 万平方米以上的公共建筑项目，应当按国家和省规定标准，利用一种以上可再生能源用于采暖、制冷、照明和热水供应等。可再生能源利用设施应当与民用建筑主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

（二）十二层及以下住宅建筑、十二层以上住宅建筑的顶部六层应当为全体住户配置太阳能热水系统。有集中生活热水需求的公共建筑，应当优先采用太阳能热水系统、空气能热泵热水系统等可再生能源系统或余热废热等能源。

**第四十三条** 单体大于 5000 平方米国家机关办公建筑、单体超过 20000 平方米的大型公共建筑应当按规定设置用电分项计量系统。

**第四十四条** 新建、在建的住宅区，阳台落水管必须单独设置、并与污水收集系统连通。

# 第四章 建筑外部环境管理

## 第一节 建筑外部环境

**第四十五条** 凡在城市（镇）规划建设用地范围内进行的各项建设，应符合嘉兴市城市总体规划和控制性详细规划中城市空间环境的规划要求。在已确定的文物保护单位、历史街区、历史建筑、城市标志物、自然景点、历史遗迹的保护范围内不得进行与保护无关的任何建设，建设控制地带内的新建、改建、扩建建筑物应与保护范围内主体风格协调，并应符合通视要求。

**第四十六条** 各项建设工程应按《建设工程规划总平面图编制规定》制作总平面图，以实测地形图数据为底图，真实反映周边相邻地段 50-100 米范围内的现状地物、地貌，并研究与相邻空间环境协调以及与城市基础设施的连接，处理好与周围环境的关系。

**第四十七条** 城市天际轮廓线应起伏有变化。建筑应融入城市天际轮廓线和街道尺度中，充分开敞，尽量提供公共空间。

**第四十八条** 城市道路景观应具有连续而明确的界面，沿路建筑物应重视立面比例的控制、细节处理和色彩协调。通过节点广场、环境雕塑、小品等与建筑物的呼应设置，形成层次丰富、宜人的城市空间系统。

**第四十九条** 居住、商业、办公等建筑物的面宽设计，应重视环境通风和视觉感受。除经批准的控制性详细规划另有规定外，建筑物的面宽应符合面宽控制基本公式：

$$L \leq K \cdot (W + S)$$

其中： $L$ ——建筑物允许设计面宽（米）

$W$ ——道路红线宽度（米）

$S$ ——建筑退让道路红线距离（米）

$K$ ——道路等级系数。

$K$ 值一般按（表 4-1）控制。

**表 4-1 道路等级系数表**

道路宽度（ $W$ ）（米）	$K$
$13 \leq W < 20$	2.4
$20 \leq W < 32$	1.9
$32 \leq W < 42$	1.5
$W \geq 42$	1.0

沿城市道路两侧的建筑物面宽确需突破上述面宽控制要求的，应编制该地段城市设计方案，并由城乡规划主管部门核定。

（一）沿建设地块边界布置的高层建筑物面宽投影累计总长不得超过该侧用地边界总长度的 60%。

（二）若建设地块北侧为住宅、文教卫用地，沿该用地北侧边界布置的高层建筑物面宽投影累计总长不宜超过该地块北侧用地边界总长度的 50%。建设地块临城市公园、广场等重要城市景观界面的，鼓励建设点式高层建筑，其面宽累计不宜超过该侧用地边界总长度的 50%。

（三）居住用地内的建筑面宽还应符合以下规定：建筑高度小于、等于 24 米，其最大连续展开面宽的投影不大于 80 米；建筑高度大于 24 米，小于、等于 60 米，其最大连续展开面宽的投影不大于 70 米；建筑高度大于 60 米，小于 100 米，其最大连续展开面宽的投影不大于 65 米；不同建筑高度组合或以连廊连接的连续建筑，其最大连续展开面宽的投影上限值按较高建筑高度执行。

**第五十条** 城市主、次干路两侧的建筑应符合下列要求：

（一）城市主干路两侧 30 米范围内原则上不应建设居住建筑，不得设置开敞式阳台、晒衣架及外凸式防盗网。主、

次干路两侧不得设置锅炉房、烟囱、厨房等有碍景观、市容的辅助设施。

（二）变电所、泵房、垃圾收集点（房）等确需设置时，应根据消防、环保等各项专业技术规范要求布置，对于烟尘、噪声及有害气体等的环境卫生防护距离应按有关规定在其用地范围内解决，其外部形象应与周围景观环境相协调，出入线路应埋入地下。

（三）沿街建筑形象应符合多样统一的艺术原则。统一考虑四个立面，精心设计第五立面（屋面）。住宅不应设置北露台。沿街立面放置外露式空调器时，应做好隐蔽处理且不影响建筑立面效果，空调的冷凝水应集中用管道排放。建筑屋顶确需设水箱、冷却塔、楼梯间、电梯间等设备用房时，应统一协调设计。

**第五十一条** 室外装修不得增加建筑面积，装修后建筑物风貌应与周围环境相协调，并不得违反有关间距、景观的规定。

**第五十二条** 建筑色彩和外饰面材料控制。建筑物配色应根据功能需要并考虑既与周围环境相协调又适当变化，新建建筑物用色应考虑和城市、街道、小区、绿化、水面、毗邻建筑物等环境色彩相协调。建筑外饰面材料应充分利用

材料的本色和表面效果，力求色泽清新淡雅，远观近看均适宜。沿街底层商店不得采用铝合金卷帘门作为分户门，作为防盗设施时应通透、美观。

采用玻璃幕墙的建设工程，设计单位应当结合建筑布局，合理设计绿化带、裙房等缓冲区域以及挑檐、顶棚等防护设施，防止发生幕墙玻璃坠落伤害事故。医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校教学楼、托儿所、幼儿园、敬老院不得在二层以上采用玻璃幕墙。T形路口端头建筑，不得采用玻璃幕墙。

**第五十三条** 凡在城市（镇）规划建设用地范围内的城市道路、公路、广场、公园、风景名胜区和公共场所设置广告、雕塑、小品应先进行规划和设计，并符合下列规定：内容健康、造型优美、材质精致、保证安全。设计应与其设置环境的人文、自然景观相协调。

进行建筑设计时，应在方案中同时考虑招牌、广告、门牌等的设置位置、尺寸、色彩、与建筑本身的关系等。

户外广告等的照明装置不得对周边环境产生视觉污染。户外电子显示屏设置不得遮挡或者干扰交通标志、标识、交通信号，不得妨碍交叉口视距、城市道路行车安全；不得扰乱医院、学校、居住区的正常工作和生活。

城市纪念性建筑、文化教育设施、政府行政用地范围内，不得设置商业性广告。高层建筑的外墙面、消防登高面不得设置广告构筑物，高层建筑的屋顶、裙房顶不得设置破坏建筑物原有造型、空间格局的广告构筑物。

**第五十四条** 为保持江南水乡特色和国家园林城市的独特景观，城市滨临河（湖）地区建设应符合下列规定：

（一）城市滨临河（湖）地区不进行成片高强度开发。滨临河（湖）的建筑景观必须符合城市总体规划和城市设计，形成完整的空间序列，合理安排活动功能和休闲设施。

（二）滨临河（湖）岸边应设置尽可能连续贯通的绿道，毗邻用地应与之保持视觉通畅与实际可达性。

（三）历史街区应进行整体性岸线整理，把岸线形式和水体形态、两岸建筑、用地功能结合起来进行设计。沿河建筑通过石桥、码头、廊棚、亭、阁、亲水平台等小空间达到与水体的相互渗透。沿河界面应通过连续的肌理、屋面形式和统一色调达到协调效果。

（四）滨临河（湖）建筑应保持临水跌落的高度秩序，体量组合既主次分明、丰富多彩又完整统一，以符合城市景观的要求。

## 第二节 绿地

**第五十五条** 城市绿地分为公园绿地、生产绿地、防护绿地、附属绿地、其他绿地等五类，各类建设项目的绿地设置必须符合本节的有关规定。

建设用地内的绿地规划宜采用集中与分散相结合方式布置，应保留或利用用地范围内的已有树木和绿地。

**第五十六条** 城市（镇）规划建设用地范围内新建、改建、扩建项目，其用地内的绿地率应符合下列要求：

（一）新建居住区不低于 30%；

（二）交通枢纽、仓储、商业区不低于 20%；工业生产企业等工业用地不低于 15%，产生有害气体等污染的工业企业绿地率应予提高；

（三）教育、卫生、疗养院、机关团体、公共文化设施、部队等单位用地不低于 35%；

（四）综合用地的绿地率计算应按不同性质建筑的建筑面积比例分别计算；

（五）属于旧城区的，可对上述规定指标降低五个百分点。

（六）公园绿地绿地率不低于 65%。

**第五十七条** 新建居住用地（含以居住为主要使用性质的混合用地）应按不少于 0.5 平方米/人设置公共绿地（单块规模不小于 400 平方米）。公共绿地的设置应有不小于 1/3 的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外，并宜设置儿童游戏设施和老年人活动场地。

**第五十八条** 沿廊道设置的绿化带应符合下列要求：

（一）沿城市八大水系两侧设置 30 米以上绿化带（中环路以外为 50 米），沿城市主干河道两侧设置 15 米以上的绿化带，其余河道两侧设置绿化带不得小于 8 米。规划上有特殊要求，绿化带小于 8 米的，应征求园林绿化主管部门意见。沿河绿化带须向公众开放，确保生态绿道的贯通。

（二）交通干线防护绿带控制要求：高速铁路按高铁规划设计要求，两侧各控制不少于 50 米宽度绿化带。普通铁路按铁路规划设计要求，两侧各控制不少于 30 米宽度绿化带。

高速公路按高速路规划设计要求，两侧各控制不少于 30 米宽度绿带。

城市快速路两侧原则各控制不少于 15 米宽度绿带。

### 第三节 海绵城市——低影响开发

**第五十九条** 新建、改建、扩建的建设项目应依据低影响开发原则，采用以“净”为主、兼顾“渗、滞、蓄、用、排”的技术措施进行设计，充分发挥建筑、道路、绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，缓解城市内涝、削减雨水径流面源污染、节约水资源、保护和改善城市生态环境，使城市开发建设后的水文特征接近开发前，实现自然积存、自然渗透、自然净化的海绵城市发展方式。

建设项目的海绵城市——低影响开发雨水系统应按照《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建》、《浙江省海绵城市规划设计导则》、《嘉兴市海绵城市规划设计导则》、《嘉兴市城市低影响开发规划设计导则》和《嘉兴市分散式雨水控制利用系统技术导则》进行规划设计，海绵城市建设应保障其建设后的生态效应，要成片建设、连绵建设，避免碎片化。

**第六十条** 建设用地内的海绵城市——低影响开发雨水系统指标应包括年径流总量控制率、面源污染削减率和综合雨量径流系数，并应在控制性详细规划修编时增加相应内容。地块建设时相关指标要求应根据已批准的控制性详细规划、建设规划执行。当无相关规划要求时，可参照表 4-2 执行。

表 4-2 主要用地性质海绵城市—低影响开发雨水系统指标表

类别代码		用地性质	建设情况	年径流总量控制率	面源污染削减率 (以 SS 计)	综合雨量径流系数
R		居住用地	新建	≥ 75%	≥ 45%	≤ 0.55
			改建	≥ 70%	≥ 40%	≤ 0.65
A		公共管理与公共服务设施用地	新建	≥ 80%	≥ 50%	≤ 0.55
			改建	≥ 70%	≥ 40%	≤ 0.65
其中	A1	行政办公用地	新建	≥ 75%	≥ 50%	≤ 0.55
			改建	≥ 65%	≥ 40%	≤ 0.65
B		商业服务业设施用地	新建	≥ 75%	≥ 45%	≤ 0.55
			改建	≥ 65%	≥ 40%	≤ 0.70
其中	B1	商业用地	新建	≥ 75%	≥ 45%	≤ 0.70
			改建	≥ 55%	≥ 40%	≤ 0.75
M		工业用地	新建	≥ 70%	≥ 45%	≤ 0.68
			改建	≥ 55%	≥ 40%	≤ 0.8
W		物流仓储用地	新建	≥ 70%	≥ 45%	≤ 0.68
			改建	≥ 55%	≥ 40%	≤ 0.8
S1		城市道路用地	新建	≥ 65%	≥ 45%	≤ 0.65
			改建	≥ 45%	≥ 40%	≤ 0.7
G1		公园绿地	新建	≥ 85%	≥ 55%	≤ 0.3
			改建	≥ 80%	≥ 50%	≤ 0.35

类别代码	用地性质	建设情况	年径流总量控制率	面源污染削减率 (以SS计)	综合雨量径流系数
G2	防护绿地	新建	≥ 85%	≥ 55%	≤ 0.25
		改建	≥ 80%	≥ 50%	≤ 0.25
G3	广场用地	新建	≥ 75%	≥ 50%	≤ 0.40
		改建	≥ 70%	≥ 45%	≤ 0.50
U	市政设施用地	新建	≥ 65%	≥ 45%	≤ 0.55
		改建	≥ 50%	≥ 40%	≤ 0.80

(注：①城市有机更新地块按照规划新建取指标值，②工业用地和仓储物流用地除满足本表指标要求外，还要满足其他相关规范要求)

**第六十一条** 低影响开发技术有雨水径流污染控制、雨水渗透减排、峰值调控和雨水利用四种模式。在具体的工程规划设计中，应根据实际情况进行选择：

表 4-3 海绵城市—低影响开发技术模式

序号	低影响开发模式	概念解释	对应LID系列技术举例
1	雨水径流污染控制模式	以水质净化为主要目标。通过物理或生物措施对初期雨水污染物进行截、滤和净化，从而达到水质净化的目标。	植被浅沟、雨水花园、卵石渠、雨水塘、雨水湿地、生态树池、下凹式绿地等。

序号	低影响开发模式	概念解释	对应LID系列技术举例
2	雨水渗透减排模式	以雨水渗透为主要目标。通过路面铺装、排水管渠等材料的改变，增强雨水入渗能力、削减雨水径流量，补充地下水。	透水路面、渗透管渠、渗透井（池）等。
3	峰值调控模式	以削减洪峰流量为主要目标。通过设置流量调控设施，在降雨径流高峰时暂时蓄存雨水，延长径流雨水排入河道的时间，减少内涝和积水。	雨水塘、雨水湿地、人工湖、调蓄池等
4	雨水利用模式	以雨水利用、削减雨水外排量为主要目标。通过对不同下垫面的雨水进行收集、储存、净化，将雨水转化为满足一定水质标准的回用水（可用于浇灌、路面冲洗、汽车冲洗、消防用水及景观补充水）。	雨水收集管网、储存池、处理设施和回用水管网等。

# 第五章 城市道路及停车

## 第一节 城市道路

**第六十二条** 城市道路的规划建设应严格按照城市总体规划、控制性详细规划以及有关交通专项规划的要求，采用低影响开发技术进行建设，各项指标应符合国家有关规范的要求。

**第六十三条** 城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四类。城市道路规划控制指标见下表：

**表 5-1 城市道路规划控制指标表**

道路等级	机动车设计速度 (公里/小时)	红线宽度 L (米)	机动车道数 (条)	交叉口最小视距 (米)	道路网密度 (公里/平方公里)
快速路	60~100	$L \geq 42$	4~6	75	0.3~0.4
主干路	40~60	$40 \leq L < 60$	4~6	60	0.8~1.2
次干路	30~50	$20 \leq L < 40$	2~4	40	1.2~1.4
支路	20~40	$13 \leq L < 20$	2	25	3.0~4.0

**第六十四条** 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，并经城乡规划主管部门批准。

**第六十五条** 城市道路的跨河桥梁宜与河道垂直布置，桥梁跨径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。

**第六十六条** 城市道路上的公交站台一般应设置在交叉口的出口道一侧，站台间距宜为 400-800 米，主、次干道和交通量较大的支路上的公交站台，宜采用港湾式。

公交站台长度最短应按同时停靠两辆车布置，最长不应超过同时停靠 4 辆车的长度，否则应分开设置。

**第六十七条** 城市道路交叉口的设置应符合：

（一）道路相交宜采用正交。新建平面交叉口不得出现超过 4 叉的多路交叉口、错位交叉口、畸形交叉口以及交角小于 70 度（特殊困难时为 45 度）的斜路交叉口。

（二）交叉口分平交和立交。快速路与快速路、主干路相交时应采用立交，或按规划预留立交用地；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）平面交叉口的进出口应设展宽段，并增加车道条数。展宽段的长度应根据道路等级、功能定位、交通量、交

通管理条件等因素确定，新建道路交叉口展宽后不应压缩行人和非机动车的通行空间。

**第六十八条** 跨越城市道路的空中通道应符合交通、消防的要求，其净宽度不宜大于6米，在城市干路上净高不小于5.5米，其它道路上净高不小于5米，并不得设置与交通功能无关的设施。

**第六十九条** 建设项目用地范围内的机动车出入口，应在建设项目用地周边等级最低的道路上安排。如需设两个以上机动车出入口的，应按道路等级从低到高的顺序安排。

建设项目用地范围内的机动车出入口与城市道路应尽量采用正交布置，如斜交则交角不应小于 $75^{\circ}$ 。

城市快速路不得开设建设项目用地机动车辆出入口；城市主干路应严格控制开设建设项目用地机动车辆出入口。开设在主干路上的建设项目用地出入口距离交叉口道路红线圆弧的起端应大于100米或在建设项目用地的最远端；开设在次干路的建设项目用地出入口距离交叉口道路红线圆弧的起端应大于80米或在建设项目用地的最远端；开设在支路上的基地出入口距离交叉口道路红线圆弧的起端应大于50米或在建设项目用地的最远端。开设的出入口不得侵入公交站台范围（含加、减速段）。

受周边条件的限制，相邻两建设项目用地需在用地分界线两侧近距离分别设置出入口时，可设置共用出入口或共用通道。

**第七十条** 沿城市道路埋设的各类工程管线应与道路中心线平行敷设，穿越道路的管线应尽量与道路中心线垂直。

沿道路设置管线，从道路中心线到道路红线方向，一般布置次序为：污水、雨水、给水、燃气、热力、电信、广电、电力。

管线一般布置原则为：道路中心线以东（南）安排：雨水、给水、热力、电力；道路中心线以西（北）安排：污水、燃气、电信、广电。机动车道下尽量不布置地下管线。

## 第二节 停车场（库）

**第七十一条** 建设项目配建的机动车停车场（库）的出入口车道及数量，应符合下列规定：

（一）停车泊位数小于或等于 100 辆时，应设置不少于一个双车道或二个单车道的出入口；当停车泊位数小于 25 辆时，如条件受限制时也可设置一个单车道的出入口，但必

须完善交通信号和安全设施，出入口外应设置不少于二个等候的客车泊位。

（二）停车泊位数大于 100 辆且小于或等于 300 辆时，应设置不少于一个双车道和一个单车道的出入口。

（三）停车泊位数大于 300 辆且小于或等于 500 辆时，应设置不少于二个双车道的出入口。

（四）停车泊位数超过 500 辆后，宜按每增加 400 辆增设一个双车道出入口加以累计；超过 1300 辆后，宜按每增加 500 辆增设一个双车道出入口加以累计。

（五）双车道出入口宽度不小于 7 米，单车道出入口宽度不小于 4 米。直线条件的坡道，其坡度不大于 15%，有弯度的坡道，其坡度不大于 12%。

（六）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距城市道路红线的距离不得小于 12 米；车库出入口的坡道终点面向基地内部道路时，停车库出入口坡道终点距基地内部道路边线的距离不得小于 6 米。

**第七十二条** 居住区的机动车停车配建应集中设置，不得在普通住宅底层设置分户停车库。鼓励采用地下停车，不得采用机械式停车。

居住建筑不宜设置子母式机动车停车泊位，确需设置的其数量应控制在所处停车场（库）总泊位数量的 5%。

**第七十三条** 市场、大型商业、体育场馆和影剧院等具有大量车流集中疏散的大型公建应设置不少于配建指标 10%的地面停车位。建设项目若配建机械式停车，其泊位数不得超过其所处停车场（库）总泊位数的 50%，并应符合浙江省有关机械式停车场（库）的设计规范要求。

商业和商务办公建筑配建停车泊位数的 10%应设置为公共泊位。公共泊位可设置于地面或地下，但须单独划定区域予以区分。

**第七十四条** 建设项目的配建停车场（库）的位置和数量必须在总图中标明，并与主体建筑工程同步设计、施工和使用。严禁占用绿地、道路和河道设置配建车位。

**第七十五条** 各类建设项目停车场（库）配建指标按表 5—2 控制，在建设项目地块前期研究与评估时，基于对地块区位、交通条件、建设强度、功能配比等影响因素的综合论证可适当调整停车配建指标，并在规划条件中明确。

表 5-2 建设项目停车位配建指标

建筑类型		计算单位	机动车		非机动车		
			旧城区	新区			
住宅	独立式住宅	车位/100平方米	0.8	1.2, 且满足1车/户	--		
	商品房、拆迁安置房				2.0		
	经济适用房、廉租房	建筑面积	0.4	0.5	2.0		
	注: 乡镇可适当降低配建标准, 但不得低于1.0车位/100平方米建筑面积, 且满足1车位/户。						
办公	行政办公	具有对外窗口服务功能	车位/100平方米	1.5	2.0	3.0	
							其他行政办公
		其他办公		0.8	1	2.0	
商业	建筑面积 > 10000 平方米		车位/100平方米	建筑面积	0.8	1	6.0
	建筑面积 ≤ 10000 平方米				0.6	0.8	5.5
	大型超市 (建筑面积 > 10000 平方米)				1.0	1.2	7.0
	专业市场、批发市场				0.8	1.2	3.0
	社区配套农贸市场				0.7	1.0	8.0
医院	区级及区级以上医院	门诊部	车位/100平方米	建筑面积	1.5	7.0	
		住院部	车位/床位				0.4
		其他	车位/100平方米	建筑面积	1.0	1.5	
	社区卫生站		车位/100平方米	0.6	4.5		
	疗养院		建筑面积	0.5	1.0		

学校	幼儿园	内部	机动车：车位 /100 教职工 非机动车：车位 /100 教职工	15	30	
		学生接送	车位/班	1.0	5.0	
	小学	内部	机动车：车位 /100 教职工 非机动车：车位 /100 教职工	25	30	
		学生接送	车位/班	1.2	3.0	
	中学	内部	机动车：车位 /100 教职工 非机动车：车位 /100 师生	25	60	
		学生接送	车位/班	0.8	2.0	
	大专院校	内部	机动车：车位 /100 教职工 非机动车：车位 /100 师生	30	60	
	注：中、小学校及幼儿园应在用地红线范围内划定主要针对接送学生家长的临时停车区（上、下学高峰时段），车位数量宜按上表的规定设置。					
	宾馆	星级宾馆	车位/客房	0.5	0.7	0.7
		其他普通旅馆		0.4	0.5	0.5
注：配套的餐饮、娱乐、商场设施停车位按分类指标另计。						
餐饮、娱乐	建筑面积 > 4000 平方米	车位/100 平方米	1.5	2.0	4.0	
	建筑面积 ≤ 4000 平方米	建筑面积	1.2	1.5	4.0	

影(剧)院	大中型影(剧)院 (总座位数 > 700 座)	车位/100 座位	4.5	6.0	30
	小型影(剧)院 (总座位数 ≤ 700 座)		4.0	5.0	30
博物馆、图书馆、科技馆、纪念馆		车位/100 平方米 建筑面积	0.8		4.0
会展中心	展览馆	车位/100 平方米 建筑面积	0.7	0.9	3.5
	会议中心	车位/100 座位	5.5	8.0	18
体育馆		车位/每百座	3.0	4.5	25
游览场所	主题公园	车位/100 平方米 游览面积	0.2		1.2
	城市公园		0.1		2.2
	旅游区、度假村		0.2		0.2
工业仓储	工业厂房区	车位/100 平方米 建筑面积	0.3		按照职工 总人数 的 80% 计算
	工业厂房办公区		0.8		
	仓库区		0.4		

说明：1. 小型汽车停泊车位尺寸不小于 2.5\*5.5 米。

2. 表中未列出的建筑类型，参考相近建筑类型的配建停车指标执行；

3. 表中机动车停车位以小型汽车为标准当量表示，车辆当量换算系数见表 5-3：

**表 5-3 车辆当量换算系数表**

车型	机动车						非机动车	
	二轮 摩托 车	微型 汽车	小型 汽车	中型 汽车	大型 汽车	铰型 汽车	自行 车	三轮 车
换算 系数	0.2	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5	1.0	2.5

# 第六章 技术指标计算规则

## 第一节 建筑密度

**第七十六条** 建筑密度是指建设用地范围内的建筑基底面积之和与建设用地面积的比率。其计算公式为：

建筑密度=（建筑基底面积之和/建设用地面积）×100%。

其中：建设用地面积是指项目用地红线内的土地面积。

**第七十七条** 建筑基底面积计算应执行浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T 1152）有关规定。

## 第二节 容积率

**第七十八条** 容积率是指建设用地上各类建筑的计容面积之和与建设用地面积的比值。其计算公式：

容积率=计容面积 / 建设用地面积。

（一）住宅、办公、商业建筑计容面积作规定如下：

计容面积=地上总建筑面积。

（二）工业仓储、教育科研、医疗卫生、体育文化及其他建筑计容面积作出如下补充规定：

计容面积=地上总建筑面积+核增面积。

**第七十九条** 建筑面积计算应执行浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T 1152）有关规定。

**第八十条** 以室外地坪为基准，其顶板面高出室外地面不超过 1.5 米的地下室、半地下室的建筑面积，应作为地下建筑面积不计入容积率指标。进行独立开发或专门约定的地下空间除外。

当室外地坪高于 1985 国家高程基准 2.82 米或室外地坪标高不一致时，室外地坪基准标高值取周边相邻城市道路的平均标高。

**第八十一条** 符合以下规定的工业仓储、教育科研、医疗卫生、体育文化及其他建筑，应作为核增面积计入容积率指标。

设计层高超过规定层高的，其核增面积计算公式为：核增面积 = 超过规定层高部分的建筑面积 × 核增系数。（详见表 6-1）

**表 6-1 建筑设计层高与核增系数对应表**

控制指标 建筑类型		设计层高 H (米)	核增系数
工业 仓 储 建 筑	厂房、车间等	$H > 8.00$	1
	倒班楼等	$3.60 < H \leq 4.50$	0.5
		$4.50 < H \leq 6.00$	1
		$H > 6.00$	2
	办公楼等	$5.00 < H \leq 7.20$	0.5
		$7.20 < H \leq 10.00$	1
		$H > 10.00$	2
	教育科研、 医疗卫生、 体育文化及 其他建筑	$5.00 < H \leq 7.20$	0.5
		$7.20 < H \leq 10.00$	1
$H > 10.00$		2	

注：1.当建筑设计层高为满足相关规范、工艺或特殊设备安装、特殊使用等要求的，按实际建筑面积计入容积率。

2.容积率计算值精确到小数点后两位。

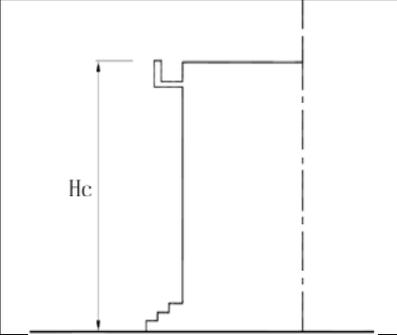
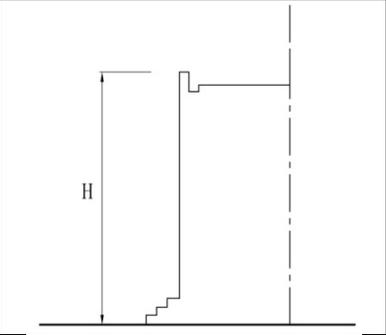
**第八十二条** 国家、省、市层面出台政策明确给予容积率奖励的，按政策规定执行。

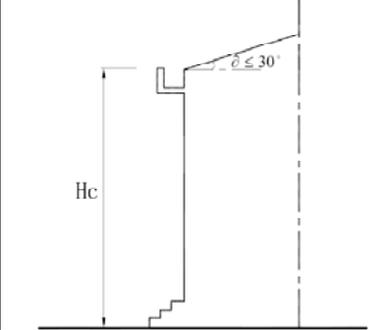
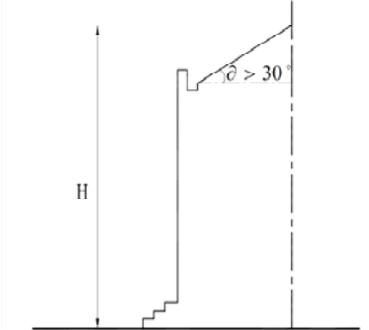
### 第三节 建筑高度

**第八十三条** 建筑高度是指建筑物室外地坪至檐口、女儿墙或屋脊顶的垂直距离。其计算方式如下：

平屋顶建筑：挑檐屋面自室外地面算至檐口顶；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶。

坡屋顶建筑：屋面坡度小于 30 度（含 30 度的），自室外地面算至檐口顶；坡度大于 30 度的，自室外地面算至屋脊顶。

	挑檐屋面	女儿墙屋面
平屋顶		
	Hc-室外地面至檐口顶， H=Hc	H 自室外地面算至女儿墙顶
坡	屋面坡度小于等于 30 度	屋面坡度大于 30 度

屋 顶		
	H=Hc	H 自室外地面算至屋脊顶

**第八十四条** 水箱、电梯机房、楼梯间、设备用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该屋面水平面积1/6的，不计入建筑高度。

## 第四节 绿地率

**第八十五条** 绿地率是指建设用地范围内各类绿地面积的总和与建设用地的比率。计算绿地率的绿地面积包括：建设用地内的公共绿地、宅间绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地面积。计算公式为：绿地率=（绿地面积总和/建设用地面积）×100%。

**第八十六条** 绿地面积计算应执行浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》

(DB33/T 1152) 有关规定，并作出如下补充规定：

(一) 坡地绿化按水平投影面积计算。

(二) 对于采用树阵植树方式的场地，按树池面积计入绿地面积。

(三) 非居住区项目，绿地的边界算到房屋墙角（有屋檐的算到屋檐边，有散水的算到散水边）。

## 第七章 附 则

**第八十七条** 本规定实施前已取得《建设项目选址意见书》或《建设用地规划许可证》，并经核定规划条件的建设项目，或已取得《建设工程规划许可证》的建设工程，在有效期内，仍按原规定执行，超过有效期的，由城乡规划主管部门重新核定。

**第八十八条** 本规定由嘉兴市城乡规划建设管理委员会负责解释。

**第八十九条** 本规定自 2018 年 9 月 1 日起实行。

## 附录一 名词解释

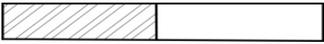
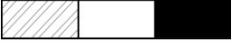
1. **建筑间距**：指相邻两建筑相对部分外墙之间的最小垂直距离。低、多层居住建筑物北侧的阳台和楼梯出挑突出部分宽度之和大于  $\frac{1}{5}$  该建筑物长度；南阳台出挑突出部分宽度之和大于  $\frac{1}{2}$  该建筑物长度时，则出挑尺寸计入建筑物总进深。
2. **山墙间距**：指沿建筑物短轴方向布置的外墙之间的距离。
3. **低层建筑**：指建筑高度小于 10 米的建筑。
4. **多层建筑**：指建筑高度 10 米(含 10 米)至 24 米的建筑。
5. **高层建筑**：指建筑高度 24 米以上(含 24 米)的建筑。
6. **超高层建筑**：指建筑高度大于 100 米(含 100 米)的建筑。
7. **板式建筑**：指与生活居住建筑正面相邻的建筑面长度大于 30 米(含 30 米)的各类建筑。
8. **点式建筑**：指与生活居住建筑正面相邻的建筑面长度小于 30 米的各类建筑。点式建筑两侧有遮挡阳光的建筑，且点式建筑与相临两建筑之间建筑间距小于点式建筑本身长度的 0.5 倍时，点式建筑视同板式建筑。

9. **裙房**：指与高层建筑紧密连接，组成一个整体的多、低层建筑。裙房最大高度不超过 24 米（不含 24 米），超过 24 米（含 24 米）的按高层建筑处理。
10. **居室**：指卧室、起居室（也称厅）。
11. **海绵城市**：是指通过加强城市规划建设管理，充分发挥建筑、道路、绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。海绵城市涉及水生态、水环境、水资源、水安全等多个方面。
12. **低影响开发**：指在城市开发建设过程中，通过生态化措施，尽可能维持城市开发建设前后水文特征不变，有效缓解不透水面积增加造成的径流总量、径流峰值与径流污染的增加等对环境造成的不利影响。
13. **年径流总量控制率**：指根据多年日降雨量统计分析计算，通过自然和人工强化的入渗、蒸发（腾）、滞留、调蓄、净化和收集回用，场地内累计多年平均得到控制的雨水量占多年平均总降雨量的比例。得到控制的雨水量包括不外排和处理后外排的雨水量。
14. **面源污染削减率**：雨水经过低影响开发设施的物理沉淀、生物净化等作用后，场地内累计多年平均得到控制的雨

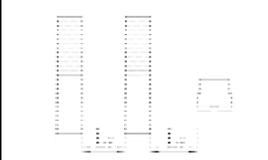
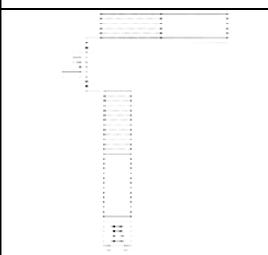
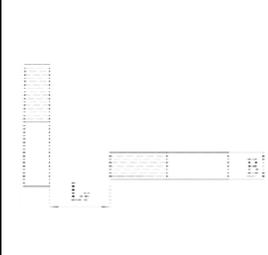
水径流污染物总量占多年平均雨水径流污染物总量的比例。

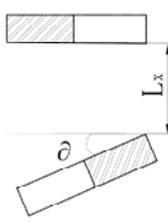
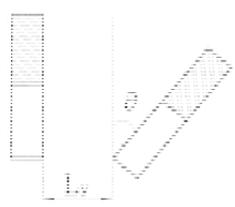
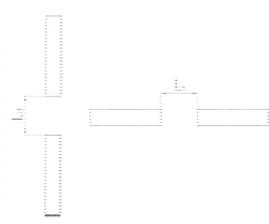
15. **综合雨量径流系数：**指设定时间内降雨产生的径流总量与总雨量之比。
16. **子母式停车位：**指可容纳前后两部车辆停放，但只有一个进出通道的组合式车位。一个子母式停车位折算为 1.5 个小型汽车停车位。

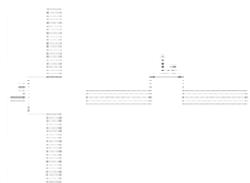
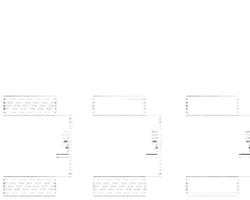
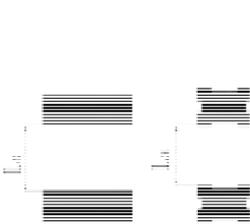
## 附录二 建筑间距图例

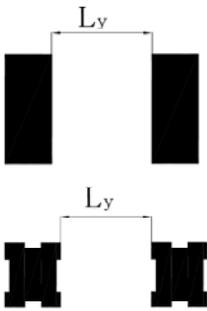
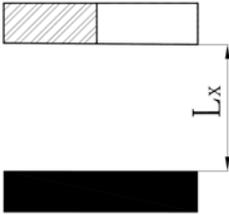
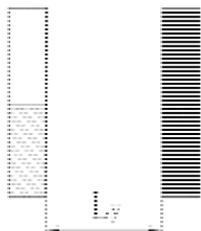
	高层建筑
	多层建筑
	低层建筑
	低层或多层建筑
	低层或多层或高层建筑
Lx: 南北向建筑间距	Hs: 南侧建筑相对高度
Ly: 东西向建筑间距	H: 相邻建筑中较高建筑高度
Lz: 建筑山墙间距	B: 建筑山墙宽度

## 建筑间距图示

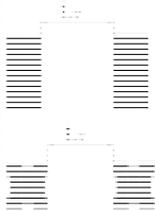
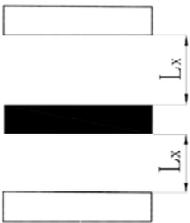
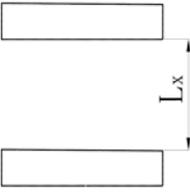
建筑关系	示意图	旧城区	新区	备注
低、多层居住建筑南北向平行布置		$L_x \geq 1.2H_x$	$L_x \geq 1.3H_x$	点式住宅与板式住宅同样要求
低、多层居住建筑东西向平行布置		$L_y \geq 1.0H$	$L_y \geq 1.2H$	
低、多层居住建筑垂直布置		$L_x \geq 0.8H$	$L_x \geq 1.0H$	$B \leq 16m$
低、多层居住建筑垂直布置		$L_y \geq 0.8H$ 且 $L_y \geq 8m$	$L_y \geq 1.0H$ 且 $L_y \geq 8m$	

建筑关系	示意图	旧城区	新区	备注
居住建筑南北向既非平行也非垂直布置		$\theta \leq 45^\circ$ , $L_x$ 按南北向平行布置的建筑间距计算; $\theta > 45^\circ$ , $L_x$ 按垂直布置的建筑间距计算		$L_x$ 、 $L_y$ 必须为最窄处的间距
居住建筑东西向既非平行也非垂直布置		$\theta \leq 45^\circ$ , $L_y$ 按东西向平行布置的建筑间距计算; $\theta > 45^\circ$ , $L_y$ 按垂直布置的建筑间距计算		
多层居住建筑间的山墙间距		1、建筑实墙的, $L_z \geq 8m$ , 建筑投影的, $L_z \geq 6m$ 2、 $L_z$ 满足消防或通道的要求		

建筑关系	示意图	旧城区	新区	备注
低层居住建筑间的山墙间距		<p>1、<math>L_z \geq 6m</math></p> <p>2、<math>L_z</math> 满足消防或通道的要求</p>		
低、多层居住建筑与北侧低、多层居住建筑的间距		<p>在符合建筑间距的前提下，满足以下最小间距要求：<math>L_{x1} \geq 6m</math>；</p> <p><math>L_{x2} \geq 8m</math>；</p> <p><math>L_{x3} \geq 13m</math></p>		
高层居住建筑南北向平行布置		<p>同时符合：</p> <p>1. <math>L_x</math> 满足受遮挡住宅居室大寒日满窗日照有效时间标准时长；</p> <p>2. <math>L_x \geq 0.5H_s</math></p> <p>3. <math>L_x \geq 30m</math></p>		

建筑关系	示意图	旧城区	新区	备注
高层居住建筑东西向平行布置		同时符合： 1. $L_y$ 满足受遮挡住宅居室大寒日满窗日照有效时间标准时长； 2. $L_y \geq 0.4H_s$ 3. $L_y \geq 24m$		
高层居住建筑与低、多层居住建筑南北向平行布置		同时符合： 1. $L_x$ 满足受遮挡住宅居室大寒日满窗日照有效时间标准时长； 2. $L_x \geq 0.5H_s$ 3. $L_x \geq 30m$		
高层居住建筑与低、多层居住建筑东西向平行布置		同时符合： 1. $L_y$ 满足受遮挡住宅居室大寒日满窗日照有效时间标准时长； 2. $L_x \geq 24m$		

建筑关系	示意图	旧城区	新区	备注
高层居住建筑位于低、多层居住建筑北侧		同时符合： 1. $L_x$ 满足建筑间距的要求； 2. $L_x \geq 15m$		
高层居住建筑与低、多、高层居住建筑垂直布置		同时符合： 1. $L_z$ 满足受遮挡住宅居室大寒日满窗日照有效时间标准时长； 2. 不小于较高建筑高度的 0.4 倍； 3. $L_x$ 、 $L_y \geq 20m$		
高层居住建筑与低、多、高层居住建筑的山墙间距		$L_z \geq 13m$		
高层非居住建筑南北向平行布置		同时符合： 1. $L_x \geq 0.4H$ 2. $L_x \geq 24m$		

建筑关系	示意图	旧城区	新区	备注
高层非居住建筑东西向平行布置		同时符合： 1. $L_y \geq 0.3H$ 2. $L_y \geq 18m$		
高层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置		$L_x \geq 15m$		东西向平行布置同南北向平行布置
多层非居住建筑间平行布置		$L_x \geq 13m$		东西向平行布置同南北向平行布置
低层非居住建筑与低、多、高层非居住建筑平行布置		同时符合： 1. $L_x$ 按消防间距规定控制； 2. $L_x \geq 6m$		东西向平行布置同南北向平行布置

建筑关系	示意图	旧城区	新区	备注
非居住建筑间的山墙间距		$L_2$ 按消防间距规定控制并由城乡规划主管部门核定		

## 附表一 城乡用地分类和代码

类别代码			类别名称	内 容
大类	中类	小类		
H			建设用地	包括城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公用设施用地、特殊用地、采矿用地及其他建设用地等
	H1		城乡居民点建设用地	城市、镇、乡、村庄建设用地
	H11		城市建设用地	城市内的居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地
	H12		镇建设用地	镇人民政府驻地的建设用地
	H13		乡建设用地	乡人民政府驻地的建设用地
H14		村庄建设用地	农村居民点的建设用地	

类别代码			类别名称	内 容
大类	中类	小类		
H	H2		区域交通设施用地	铁路、公路、港口、机场和管道运输等区域交通运输及其附属设施用地，不包括城市建设用地范围内的铁路客货运站、公路长途客货运站以及港口客运码头
		H21	铁路用地	铁路编组站、线路等用地
		H22	公路用地	国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地
		H23	港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区等用地
		H24	机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地
		H25	管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
	H3		区域公用设施用地	为区域服务的公用设施用地，包括区域性能源设施、水工设施、通信设施、广播电视设施、殡葬设施、环卫设施、排水设施等用地
	H4		特殊用地	特殊性质的用地
		H41	军事用地	专门用于军事目的的设施用地，不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地
		H42	安保用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地
	H5		采矿用地	采矿、采石、采沙、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地
	H9		其他建设 用地	除以上之外的建设用地，包括边境口岸和风景名胜、森林公园等的管理及服务设施等用地

类别代码			类别名称	内 容	
大类	中类	小类			
E			非建设用地	水域、农林用地及其他非建设用地等	
	E1			水域	河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠、滩涂、冰川及永久积雪
		E11	自然水域		河流、湖泊、滩涂、冰川及永久积雪
		E12	水库		人工拦截汇集而成的总库容不小于 10 万 m <sup>3</sup> 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
		E13	坑塘沟渠		蓄水量小于 10 万 m <sup>3</sup> 的坑塘水面和人工修建用于引、排、灌的渠道
	E2	农林用地		耕地、园地、林地、牧草地、设施农用地、田坎、农村道路等用地	
	E9	其他非建设用地		空闲地、盐碱地、沼泽地、沙地、裸地、不用于畜牧业的草地等用地	

## 附表二 城市建设用地分类和代码

类别代码			类别名称	内 容	
大类	中类	小类			
R			居住用地	住宅和相应服务设施的用地	
	R1	一类居住用地		设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地	
		R11	住宅用地		住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R12	服务设施用地		居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施等用地，不包括中小学用地

类别代码			类别名称	内 容
大类	中类	小类		
R	R2		二类居住用地	设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地
		R21	住宅用地	住宅建筑用地（含保障性住宅用地）及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R22	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施等用地，不包括中小学用地
	R3		三类居住用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地
		R31	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R32	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施等用地，不包括中小学用地
A			公共管理与公共服务设施用地	行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地
	A1		行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地
		A2	文化设施用地	图书、展览等公共文化活动设施用地
		A21	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地
		A22	文化活动用地	综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
	A3		教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地

类别代码			类别名称	内 容	
大类	中类	小类			
A	A3	A31	高等院校用地	大学、学院、专科学校、研究生院、电视大学、党校、干部学校及其附属设施用地，包括军事院校用地	
		A32	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地	
		A33	中小学用地	中学、小学用地	
		A34	特殊教育用地	聋、哑、盲人学校及工读学校等用地	
		A35	科研用地	科研事业单位用地	
	A4			体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
		A41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地	
		A42	体育训练用地	为体育运动专设的训练基地用地	
	A5			医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地
		A51	医院用地	综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地	
		A52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地	
		A53	特殊医疗用地	对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地	
		A59	其他医疗卫生用地	急救中心、血库等用地	
	A6		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用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	

类别代码			类别名称	内 容			
大类	中类	小类					
A	A7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括已作其他用途的文物古迹用地			
			A8	外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地		
			A9	宗教用地	宗教活动场所用地		
B			商业服务业设施用地	商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地			
			B1		商业用地	商业及餐饮、旅馆等服务业用地	
					B11	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地
					B12	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
					B13	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
					B14	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
			B2		商务用地	金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公用地	
					B21	金融保险用地	银行、证券期货交易所、保险公司等用地
					B22	艺术传媒用地	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地
					B29	其他商务用地	贸易、设计、咨询等技术服务办公用地
			B3		娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地	
					B31	娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地
					B32	康体用地	赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地

类别代码			类别名称	内 容
大类	中类	小类		
B	B4		公用设施营业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地
		B41	加油加气站用地	零售加油、加气、充电站等用地
		B49	其他公用设施营业网点用地	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地
	B9	其他服务设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、殡葬、宠物医院、汽车维修站等其他服务设施用地	
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地
	M1	一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地	
	M2	二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地	
	M3	三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地	
W			物流仓储用地	物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地
	W1	一类物流仓储用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地	
	W2	二类物流仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地	
	W3	三类物流仓储用地	易燃、易爆和剧毒等危险品的专用物流仓储用地	

类别代码			类别名称	内 容	
大类	中类	小类			
S			道路与交通设施用地	城市道路、交通设施等用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场等用地	
	S1	城市道路用地		快速路、主干路、次干路和支路等用地，包括其交叉口用地	
	S2	城市轨道交通用地		独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地	
	S3	交通枢纽用地		铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施用地	
	S4	交通场站用地		交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地	
		S41	公共交通场站用地		城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽(电)车首末站、停车场(库)、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地
		S42	社会停车场用地		独立地段的公共停车场和停车库用地，不包括其他各类用地配建的停车场和停车库用地
	S9	其他交通设施用地		除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地	
U			公用设施用地	供应、环境、安全等设施用地	
	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		城市取水设施、自来水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
		U12	供电用地		变电站、开闭所、变配电所等设施用地，不包括电厂用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类

类别代码			类别名称	内 容
大类	中类	小类		
U	U1	U13	供燃气用地	分输站、门站、储气站、加气母站、液化石油气储配站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂用地
		U14	供热用地	集中供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等设施用地
		U15	通信用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心、电信局、移动基站、微波站等设施用地
		U16	广播电视用地	广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地
	U2		环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理等环境保护设施及其附属设施用地
		U21	排水用地	雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地
		U22	环卫用地	生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理（置），以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地
	U3		安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地
		U31	消防用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
		U32	防洪用地	防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地
	U9		其他公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地

类别代码			类别名称	内 容
大类	中类	小类		
G			绿地与广场用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地
	G1		公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地
	G2		防护绿地	具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地
	G3		广场用地	以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地