

# 宁波市城乡规划建设管理技术规定

## 第一章 总则

**第一条** 为了加强本市城乡规划建设管理，保障城乡规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》、《宁波市城乡规划条例》和其他有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于宁波市城市规划区。

**第三条** 编制详细规划应当符合本规定的要求。各类建设工程的设计、建设和管理应当按照批准的详细规划、专项规划和本规定执行。

## 第二章 用地管理

### 第一节 城市建设用地

**第四条** 结合本市用地实际，对《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）作局部优化。在居住用地中增加其他居住用地（Rr），包括服务式公寓用地（Rra）、职工宿

舍用地（Rrc）和老年居住用地（Rrd）。工业用地中增加工业研发用地。取消旅馆用地（B14）中的服务型公寓。具体见表一。

表一 调整用地类别

类别代码			类别名称	内容及要求
大类	中类	小类		
R	Rr	Rra	服务式公寓用地	指日照标准按居住建筑控制，建筑间距按非居住建筑控制的居住用地。服务式公寓的建筑外立面按照公共建筑要求控制。
		Rrc	职工宿舍用地	指完全独立且用于职工集体居住的居住用地。该类宿舍半数以上的居室，应获得同住宅居住空间相同的日照标准。
		Rrd	老年居住用地	指老年人集体居住的居住用地，宜配备相对独立完整的医疗、文化、体育等配套服务设施。
M	M0		工业研发用地	各类产业及技术的研发、设计、创意、中试、孵化等创新型功能及相关配套设施用地
B	B1	B14	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、度假村等用地

**第五条** 当一个地块中某类使用性质的计容建筑面积占计容总建筑面积比例超过 90%时，该地块被视为单一性质的用地；混合用地是指一个地块有两类或两类以上使用性质的建筑，且每类使用性质的计容建筑面积占计容总建筑面积比例均超过 10%（含）的用地。工业、仓储用地除外。

混合用地中的用地比例一般按计容建筑面积的比例进行拆分计算；其中，计容总建筑面积应扣除有明确要求的配套设施面积。当涉及无建筑的用地之间混合时，按用地面积的比例进行拆分计算。

**第六条** 功能用途互利、环境要求相似且相互间没有不利影响的用地，可混合设置。

环境要求相斥的用地之间禁止混合。

鼓励城市各级中心区、公共活动中心区、客运交通枢纽地区、轨道站点周边地区、重要滨水区、历史文化街区及历史风貌区内的用地混合。

用地之间的混合引导参见附件二《用地混合引导表》。采用“+”连接用地代码表示。

**第七条** 为提高城市土地利用效率和集约节约利用水平，鼓励土地的综合开发利用。

鼓励利用城市轨道交通设施上部空间进行综合开发。

在满足运行安全和系统布局的前提下，鼓励交通场站设施、市政公用设施结合商业、商务等非居住用地综合设置；鼓励变电站、泵站、垃圾压缩转运站、消防站等设施集中设置，共建共享内部通道及相应管理设施。

在满足相关规范、规定且符合城市景观及交通等要求前提下，允许商业、商务等建筑可跨越城市道路合理设置连廊或过街楼，允许合理利用城市高架轨道交通、高架道路及桥梁两端下部空间设置城市地面道路、小型车辆停车场、养护管理用房及绿化广场等设施。

**第八条** 在选址或制定规划条件时，建设用地在同时符合下列条件的前提下允许兼容：

(一) 保证城乡用地结构的总体平衡;

(二) 基本满足城市公共服务设施、市政基础设施等配套要求;

(三) 符合城市景观、交通、环境、公共安全等要求。

**第九条** 按照本规定第八条的要求, 允许对以下几类规划用地进行合理兼容或转换, 但历史文化街区和历史风貌区除外:

(一) 一类居住用地转换为二类居住用地, 居住用地转换为居住服务设施用地;

(二) 商业用地(除批发市场用地)、商务用地转换为行政办公用地, 商业用地与商务用地互相兼容;

(三) 工业园区内, 一类工业与工业研发用地互相兼容, 一、二类工业、物流仓储用地互相兼容;

(四) 在符合环境保护和环境安全的前提下, 工业园区外相对应类别的工业用地与物流仓储用地互相兼容。

**第十条** 单独开发的建设用地面积应不低于表二规定, 当低、多、高层建筑混合布局时, 按较大值控制。

表二 单独开发地块建设用地面积下限值

建设项目类型	居住建筑		商业、办公类建筑		工业、仓储类建筑
	低、多层	高层	多层	高层	---
用地面积下限值(平方米)	4000	5000	1000	3000	3000

建设用地未达到表二规定, 但有下列情况之一, 且不影响城市规划实施的, 经城乡规划主管部门核准, 可予以建设:

(一) 邻近土地已经完成建设且近期不实施改造或为道路、

河流等，确实无法调整、合并的；

（二）因街区及用地性质划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的；

（三）危房改建的；

（四）其它特殊情况，确实无法调整合并的。

土地面积低于表二下限值，在符合相关规划的前提下，允许实施小型市政基础设施项目，鼓励实施绿地、广场等公益性建设项目。

**第十一条** 禁止工业用地内建造成套职工住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等设施。

在各类工业园区内的工业项目确需在工业用地内设置管理、后勤服务等附属设施的，其附属设施用房占地面积不得超过总用地面积的 7%，且计算容积率建筑面积不得超过总计算容积率建筑面积的 10%；在各类工业园区外的工业项目，其附属设施用房计算容积率建筑面积不得超过总计算容积率建筑面积的 15%。

物流仓储用地同工业用地。

**第十二条** 建筑容量应兼顾社会、环境和经济效益，与用地性质、功能相适应，且满足交通、安全、人防、环卫以及其它相关配套要求。

**第十三条** 新建、扩建、改建的建设项目，建筑容量宜参照表三。

表三 容积率与建筑密度引导表

用地性质		区域类别	基准容积率区间	建筑密度 (%)
居住用地	一般区域		1.0-2.5	≤35
	历史文化街区及历史风貌区		≤1.2	--
	城市滨水区		1.0-2.2	≤30
	新城建设区		1.5-2.5	≤30
商业、商务 用地	市级中心区		4.0-12.0	≤60
	区级中心区		3.0-7.0	≤60
	轨道站点周边地区		2.0-6.0	≤50
	历史文化街区及历史风貌区		≤1.5	--
	其他区域		1.5-4.0	≤45
工业用地	工业研发用地		1.5-4.0	≤50
	其他工业用地	高新区、工业园区及功能区	0.8-3.0	≤55
		其他零星工业用地	0.8-2.0	≤50

- 注：1、表中控制指标主要用于指导城乡规划编制，用地管理阶段应按照批准的控制性详细规划要求执行，如未编制控制性详细规划或控制性详细规划未明确时，允许参照使用。
- 2、区域类别由城乡规划主管部门根据相关规划及政策文件并结合实际情况界定。涉及两类区域类别的，应按照规划主导方向确定。
- 3、未列入上述控制规定的文化体育、教育科研、医疗卫生等建筑，按有关专业技术规范执行。
- 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，经相关专业管理部门认定，容积率和建筑密度允许由城乡规划主管部门另行核定。
- 5、城市特定区域编制规划时允许结合实际另行确定建筑容量。

**第十四条** 编制详细规划时，应合理确定地块竖向标高。各类建设用地室外地坪标高应在满足防洪排涝相关要求的基础上，结合周边地形地貌、规划道路、排水设施等条件综合确定。旧城改造地块、历史文化街区及历史风貌区、山地坡地等

特殊地块，应经充分研究论证后确定地坪标高。

医院、变电站、泵站等生命线工程和规划确定的应急通道的地坪标高需在前款要求基础上进一步提高标准。

## 第二节 地下空间

**第十五条** 地下空间利用应结合城市区位、交通、用地性质、建筑容量等条件采取不同分区发展策略，具体见表四。

表四 地下空间利用分区发展策略

类别	具体内容
鼓励利用区	市（区）级公共活动中心、交通枢纽、轨道站点周边地区、市（区）级商业中心
慎用区	历史文化街区及历史风貌区、城市大型公共绿地、水域、生态敏感区
禁用区	地下文物埋藏区、大型垃圾填埋场、滩涂区、地震断裂带周围、地质条件不允许开发的地区以及由于地下空间利用可能诱发地质灾害或导致生态环境恶化的地区

**第十六条** 地下空间使用功能分为地下动静态交通、市政设施、公共服务、商业休闲、工业仓储、人民防空及其他防灾减灾防护等。地下空间使用功能策略见表五。

表五 地下空间使用功能策略

功能类别	具体内容
主要发展功能	地下动静态交通、地下商业、地下市政设施、人防及防灾减灾防护等
适度发展功能	地下公共服务、地下工业仓储物流等
不应发展功能	住宅、幼托、学校、社会福利设施等

## 第十七条 地下空间分层利用宜符合表六规定。

表六 地下空间分层利用原则

利用深度	市政道路地下空间	建设地块地下空间
浅层	市政管线、共同沟、地铁、地下道路、地下行人通道、地下商业空间	地下商业空间、地下停车、地下行人通道、人防工程、地下市政场站、工业仓储
中层	地铁、地下物流设施、地下道路	地下市政场站、特殊仓储
深层	远期预留	远期预留

**第十八条** 地下空间开发利用须同时满足周边地块结构安全、施工安全、管线设施布局等相关规定要求。

地块地下空间退让城市道路红线和地块边界不宜小于 5 米，地下空间不宜突破沿路、沿河绿带边界。

地上建筑退界小于 5 米时，地下退界可与地上退界保持一致。

相邻地块在建或建成时，地下空间退界不小于 5 米且不小于地下建构物深度的 0.7 倍；若征得相邻地块利害关系人同意，地下空间退界可适当缩减。

当城市市政管廊等有特殊要求时，地下建构物的退让距离应符合相应要求。

**第十九条** 城市公园绿地的地下空间开发利用应满足生态景观及功能要求，以局部开发利用为原则，合理确定地下空间用地范围、开发功能、建设规模、覆土厚度等控制要求。

公园绿地的地下空间顶板的板顶标高应低于周边地面道路中心线最低点标高至少 1.5 米。

**第二十条** 地下空间覆土厚度应保证城市市政管线、道路交通、公园绿地等设施的建设空间和安全使用要求，且不小于1.5米。

**第二十一条** 鼓励地下商业、停车及公共设施与地下步行系统、轨道交通站点等相连通。地下步行系统、轨道交通站点的出入口宜结合公共建筑、地下商业出入口及下沉广场等设置。

地下人行通道的宽度不宜小于6米，并同时满足其他相关规定要求。

### 第三节 绿地与广场用地

**第二十二条** 城市公园绿地的建设控制指标参照表七。

表七 城市公园绿地建设控制引导表

名称	级别	规划用地面积(ha)	宽度(m)	容积率	建筑密度	建筑高度(m)	允许设置的设施	备注
综合公园	市级	宜≥10	——	≤0.05	≤5%	≤10	与公园功能相关的休息、游览、管理、服务配套及防灾救灾等功能设施	老城区允许结合实际情况确定用地规模
	区级	宜≥4	——	≤0.05	≤5%	≤10	公厕、小型市政、停车、防灾救灾等功能设施	老城区允许结合实际情况确定用地规模
社区公园	居住区公园	宜≥0.3	——	≤0.1	≤5%	≤8	与公园功能相关的凉亭、雕塑、健身、小型市政及公厕等设施	
	小区游园	——	——	≤0.05	≤5%	≤5		

带状 公园	——	——	≤ 0.03	≤3%	≤8	与公园功能相关的 公厕、小型市政、 停车及救灾防灾等 功能设施	带状公园不 宜设置 游览、管理、 服务及大量 集中停车等 设施
街旁 绿地	——	——	≤ 0.03	≤3%	≤5	小型公厕、小型市 政设施等	

备注：专类公园及其他特殊地段按经批准的详细规划执行。

### 第二十三条 各类建设用地绿地率应符合相关规定。

特殊地段在编制详细规划时应充分论证，合理确定绿地率指标；用地管理阶段，特殊地段经研究论证确难达到绿地率指标的，绿地率可按不小于5%控制，具体如下：

- （一）公交首末站、地面公共停车场、轨道交通车辆段、加油加气站、变电站等设施用地；
- （二）文物古迹、外事、宗教等用地；
- （三）历史文化街区及历史风貌区用地；
- （四）农贸市场、批发市场等用地；
- （五）老城区零星插建用地；
- （六）港口、码头等区域交通设施用地；
- （七）物流仓储用地。

**第二十四条** 甬江、余姚江、奉化江、主要景观河道两岸的绿地建设，应先行编制详细规划和城市设计方案并经批准。

### 第二十五条 城市沿河绿地的宽度应符合下列规定：

- （一）规划宽度20米及以上的河道，每侧不小于20米；

规划宽度 15 米及以上、20 米以下的河道，每侧不小于 15 米；

规划宽度 15 米以下的河道，每侧不小于 10 米；

（二）特殊地段的沿江、河绿带宽度可以根据经批准的详细规划、城市设计或市人民政府的批准文件执行。

**第二十六条** 建设用地内沿江、河、湖且宽度 20 米及以上的绿地应对外开放，宽度 20 米以下的绿地，根据城市空间景观要求也宜对外开放。

建设用地内有河道时，在满足水利、防洪和通航等相关要求的情况下，小型公共休闲活动设施、景观建筑、市政公用设施（如水文观测、水上垃圾中转站、码头及其必要的观测和管理用房等）等临水性建筑可结合绿地水系灵活布局。

## 第三章 建筑管理

### 第一节 建筑间距

**第二十七条** 建筑间距应符合本章的规定，并同时满足日照的要求。

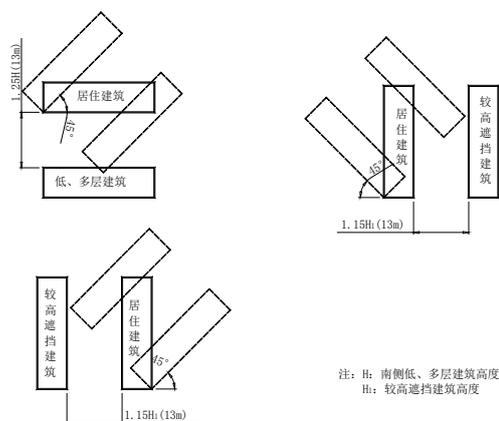
**第二十八条** 低、多层建筑（不含建筑高度 6 米以下的变配电房和 5 米以下的门卫、电信交接间、小库房、车库等附属建、构筑物，下同）与居住建筑的间距，应符合下列规定：

(一) 低、多层建筑与居住建筑平行布置时，其间距按以下标准控制：

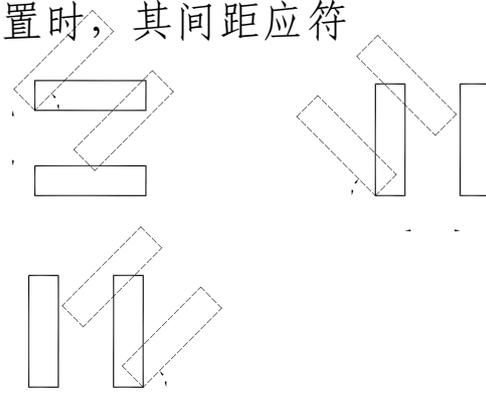
1. 朝向为南北向的[指正南北向和南偏东（西）45度（含45度）以内，下同]，低、多层建筑与其北侧居住建筑的间距，不小于南侧建筑高度的1.25倍；

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

3. 低、多层建筑与居住建筑平行布置时，其最小间距不得小于13米。



(二) 低、多层建筑与居住建筑垂直布置时，其间距应符合表八的规定。



表八 低、多层建筑与居住建筑垂直布置间距控制表

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

H: 指南侧多层建筑高度，

H1 指较高建筑高度，

H2 指非居住建筑高度

(三) 低、多层建筑与居住建筑既非平行也非垂直布置时，其间距按以下标准控制：

1. 当两栋建筑的夹角小于等于 60 度时，按平行关系控制，

并按被遮挡建筑方位确定建筑朝向；

2. 当两栋建筑的夹角大于 60 度时，按垂直关系控制。

（四）居住建筑下部为非居住用房时，其间距按以下标准控制：

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

2. 同一裙房之上的居住建筑，其间距计算扣除裙房高度，且不小于 13 米；

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

4. 建筑垂直布置时，其间距计算不得扣除居住建筑下部非居住用房的高度。

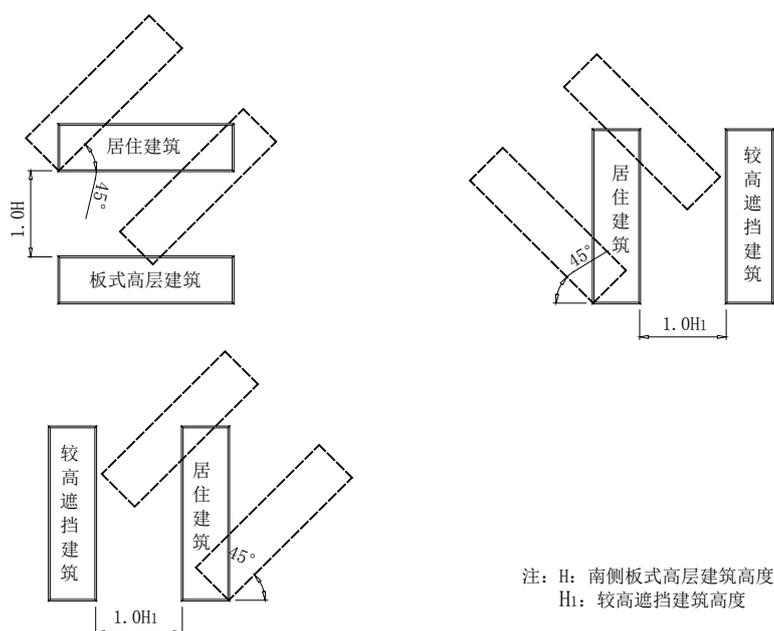
（五）老年人居住建筑与低、多层遮挡建筑平行布置时，其间距不小于低、多层遮挡建筑高度的 1.5 倍，其它布置形式的间距、最小间距按低、多层居住建筑的要求控制。

**第二十九条** 高层建筑与居住建筑的间距应符合以下规定：

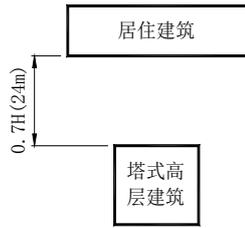
（一）板式高层建筑与居住建筑平行布置时，其间距按以下标准控制：

1. 朝向为南北向的，高层建筑与其北侧居住建筑的间距不小于南侧高层建筑高度的 1.0 倍；

2. 朝向为东西向的，高层建筑与其东（西）侧居住建筑的间距，不小于较高遮挡建筑高度的 1.0 倍。



(二) 塔式高层建筑与被遮挡居住建筑平行布置时，其间距不小于该塔式高层建筑高度的 0.7 倍，且不小于 24 米。



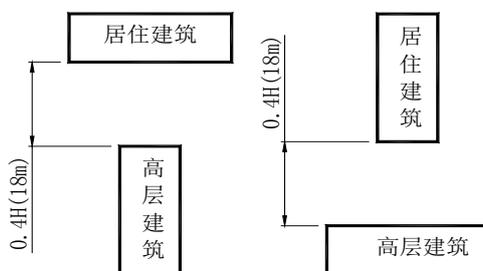
注：H：塔式高层建筑高度

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

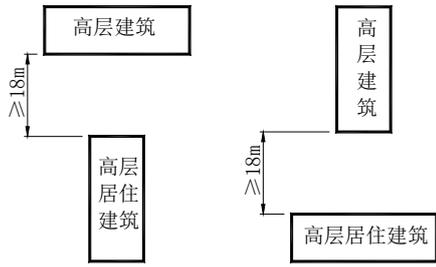
（四）高层建筑与居住建筑垂直布置时，其间距按以下标准控制：

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

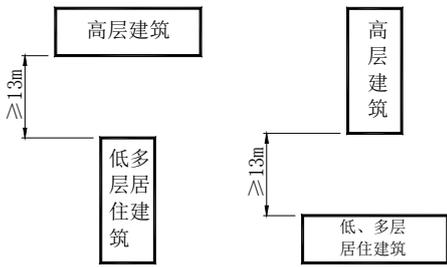
2. 东西向垂直布置时，高层建筑与其东（西）侧居住建筑的间距不小于较高遮挡建筑高度的 0.4 倍，且不小于 18 米。



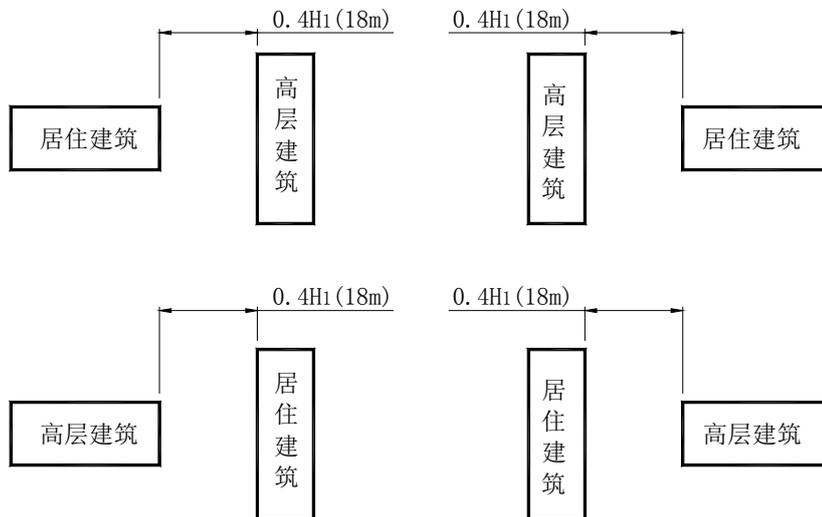
(a) 高层建筑与北侧居住建筑垂直布置



(b) 北侧高层建筑与南侧高层居住建筑垂直布置



(c) 北侧高层建筑与南侧低、多层居住建筑垂直布置



(d) 高层建筑与居住建筑东西向垂直布置

H1:较高遮挡建筑高度

(五) 高层遮挡建筑与居住建筑既非平行也非垂直布置时的间距按以下标准控制:

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

2. 当两栋建筑的夹角大于 60 度时, 按垂直关系控制。

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

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

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

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

**第三十条** 居住建筑的山墙间距应符合下列规定:

(一) 相对建筑山墙均不设阳台时, 低层建筑山墙间距不小于 5 米, 多层建筑与低、多层建筑的山墙间距不小于 7 米;

(二) 相对低、多层建筑山墙一侧设阳台时, 山墙间距不

小于 8 米，相对低、多层建筑山墙均设阳台时，山墙间距不小于 10 米；

（三）高层建筑与低、多、高层建筑的山墙间距不小于 13 米。高层建筑与高层建筑的山墙间距，相对建筑山墙不设阳台时，不小于 13 米；相对建筑山墙一侧设阳台时，不小于 15 米；相对建筑山墙均设阳台时，不小于 18 米。

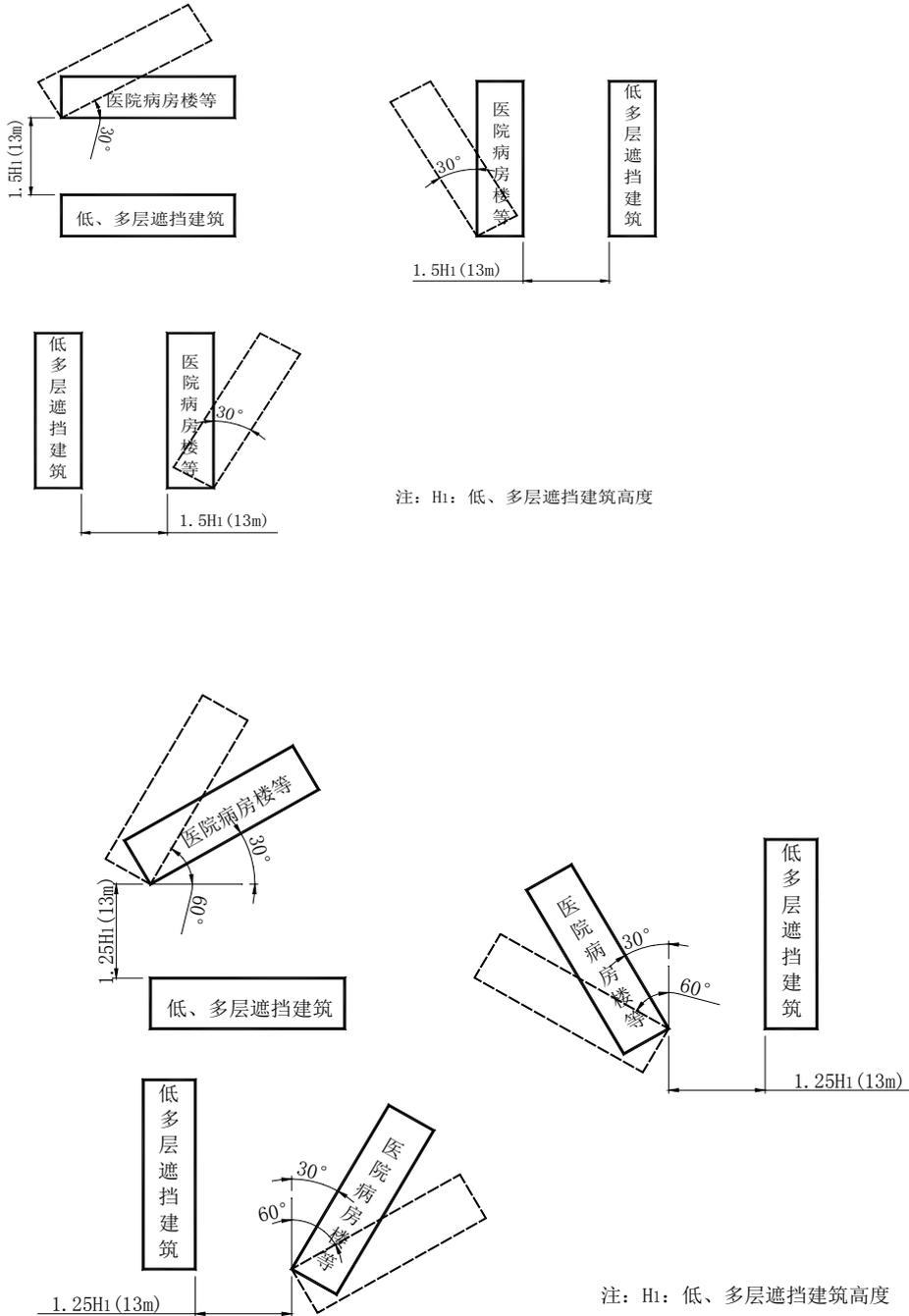
（四）居住建筑与非居住建筑的山墙间距按本条第（一）、（二）、（三）项的规定控制。

（五）老年人居住建筑、医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、中小学教学楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑等建筑山墙间距与其他建筑山墙间距参照居住建筑的规定控制。

**第三十一条** 各类建筑与医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和中小学教学楼的间距，应符合下列规定：

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

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



**第三十二条** 办公、宾馆等非居住建筑（不包括医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和中、小学教学楼、工业建筑、仓储建筑、高度 6 米以下的变配电房和高度 5 米以下的门卫、电信交接间、小库房、车库等附属建、构筑物，下同）的建筑间距，应符合下列规定：

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

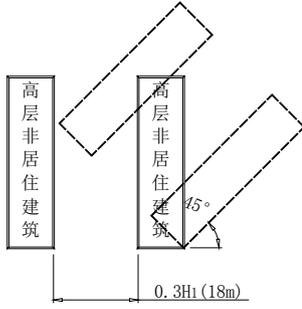
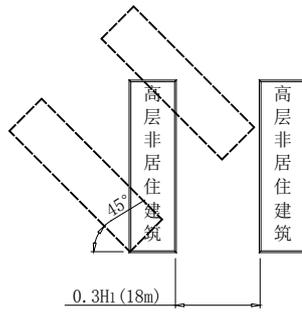
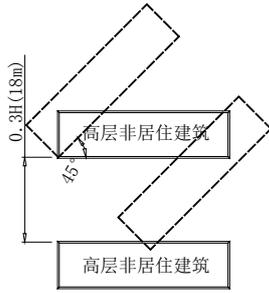
（二）多层建筑平行布置时，南北向的，其间距不小于南侧多层建筑高度的 0.7 倍；东西向的，其间距不小于较高建筑高度的 0.7 倍。多层建筑平行布置的最小间距不小于 10 米；

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

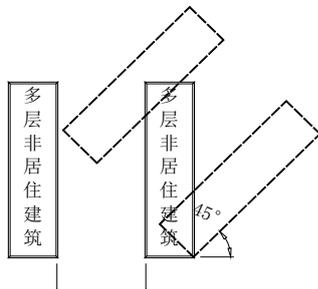
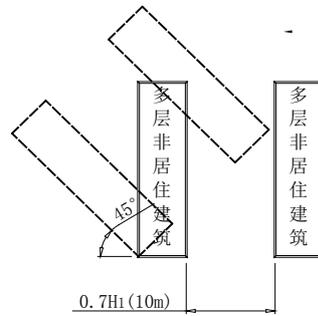
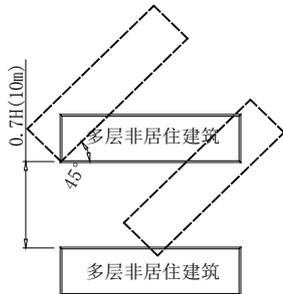
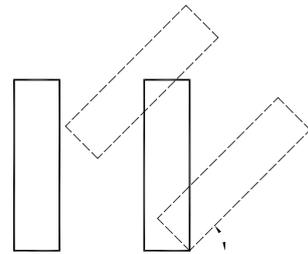
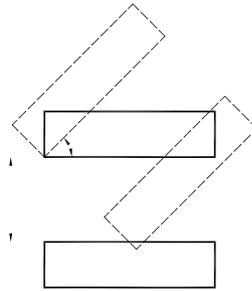
（四）低层建筑与低、多、高层建筑平行布置的最小间距不小于 6 米；

（五）朝向为南北向的各类非居住建筑与其南侧居住建筑平行布置时，其间距按非居住建筑之间的要求进行控制。

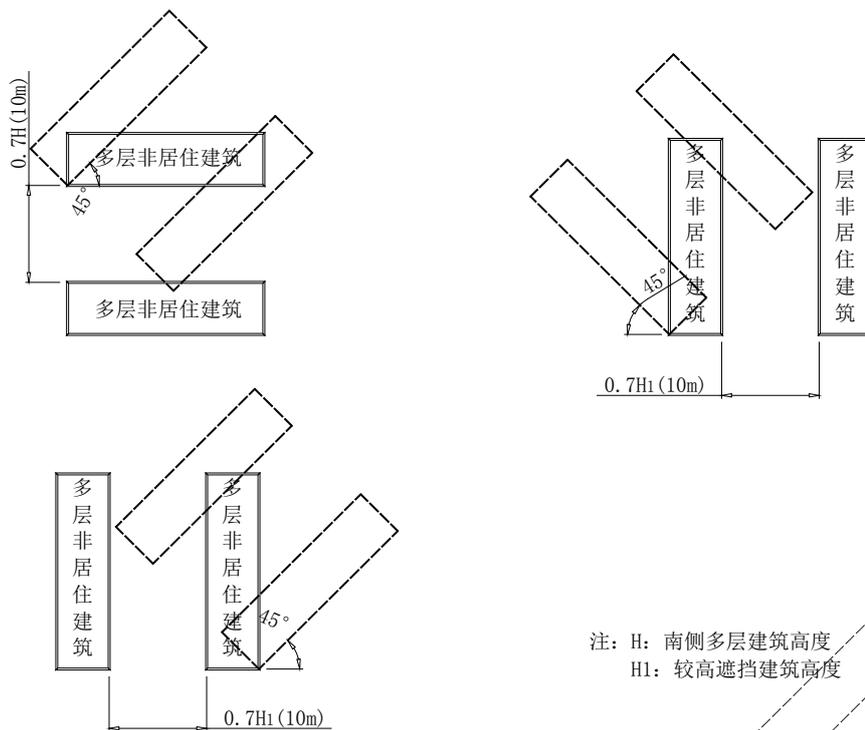
其它形式布置的上述非居住建筑之间的间距，按消防间距的要求控制。



注: H: 南侧高层建筑高度  
H1: 较高遮挡建筑高度



注: H: 南侧多层建筑高度  
H1: 较高遮挡建筑高度



**第三十三条** 当北侧（指正北向和北偏东（西）45度（含45度）以内）地界外空地为规划居住用地、医院用地、休（疗）养用地、幼儿园、托儿所和中、小学用地或性质尚未明确的用地时，布置高层建筑时应进行日照分析，确保北侧地块离界12米以外的用地大寒日均有二小时以上的日照。

**第三十四条** 建筑间距的其它规定：

（一）高度不超过6米的变配电房和高度不超过5米的门卫、电信交接间、小库房、车库等附属建、构筑物独立设置时，与居住建筑、医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和中、小学教学楼正、背面的间距，在满足日照、消防规范要求的条件下，按不小于6米控制。上述附属

建、构筑物与办公、宾馆等非居住建筑的山墙间距应满足消防规范的要求，附属建、构筑物之间的间距按消防间距控制；

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

（三）工业、仓储、市政、特殊用地内建筑之间的间距按相关规范控制；

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

（五）历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇、名村内各类建筑的间距，涉及文物保护单位、文保点、历史建筑的间距，按照相关规定执行；

（六）城镇居民原有住房经依法鉴定为危房或因不可抗力原因毁损灭失的，可以申请在原址上改建或重建；在不改变建筑使用性质、不突破原建筑基底、不扩大原建筑面积及不增加原建筑高度的前提下，可不按本节规定的间距标准执行。

## 第二节 建筑退让

**第三十五条** 沿建筑基地边界和城市道路、公路、河道、

山体、铁路两侧以及电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离应符合本章规定，并同时符合消防、环保、防汛和交通安全等方面的要求。

**第三十六条** 沿建筑基地边界布置的各类建筑，其退让距离应符合以下规定：

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

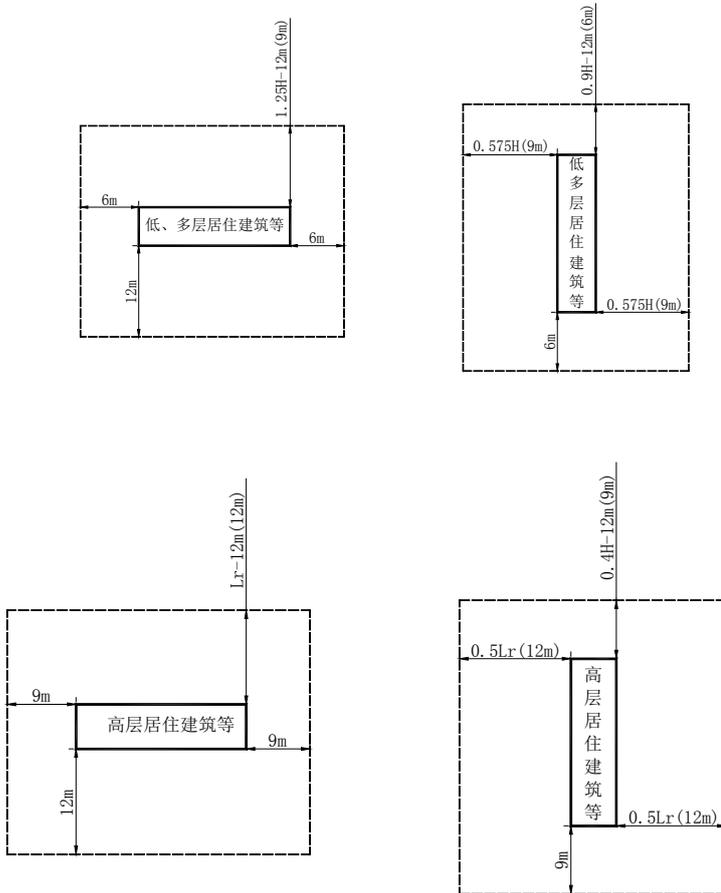
1. 南北向布置的低、多层建筑与基地的北边界的间距，按不小于该建筑高度的 1.25 倍减 12 米控制，且不小于 9 米；与基地的南边界的间距不小于 12 米；与基地东西边界的间距不小于 6 米；

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

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

4. 东西向布置的高层建筑与基地东西边界的间距，按日照

间距的一半控制，且不小于 12 米；与基地北边界的间距按不小于该建筑高度的 0.4 倍减 12 米控制，且不小于 9 米；与基地南边界的间距不小于 9 米。



注：Lr：日照间距

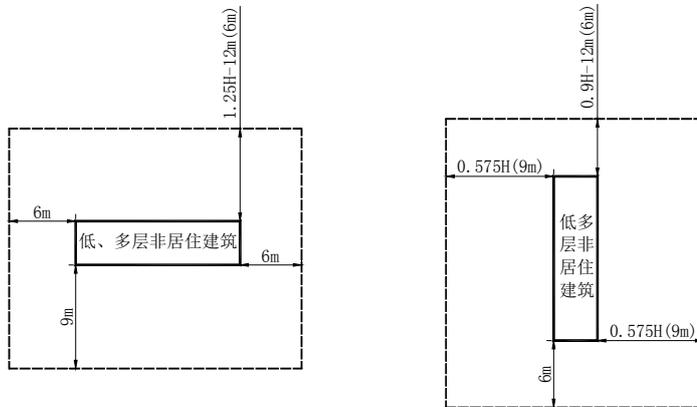
(二) 当界外为规划的居住用地、医院用地、休（疗）养用地、幼儿园、托儿所和中、小学用地或性质尚未明确的用地时，界内办公、宾馆等非居住建筑的退让距离，按如下标准控制：

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

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

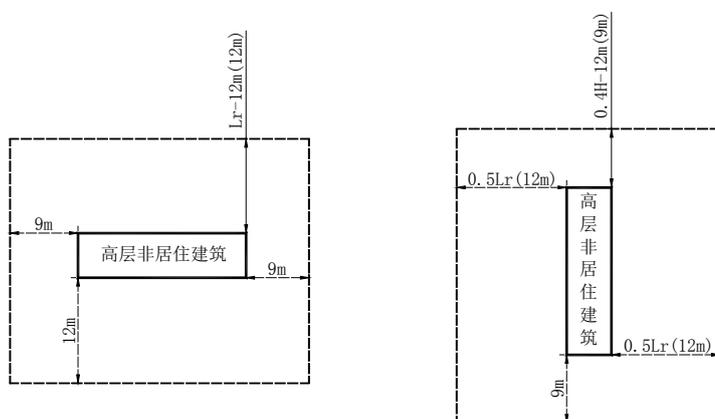
3. 南北向布置的高层建筑与基地北边界的间距按不小于日照间距减 12 米控制，且不小于 12 米；与基地的南边界的间距不小于 12 米；与基地东西边界的间距不小于 9 米；

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



(三) 当界外为规划的办公、宾馆等非居住建筑建设用地时, 界内的居住建筑、医院病房楼、休(疗)养院住宿楼、幼儿园及托儿所生活教学建筑和中、小学普通教室楼的退让距离, 按如下标准控制:

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



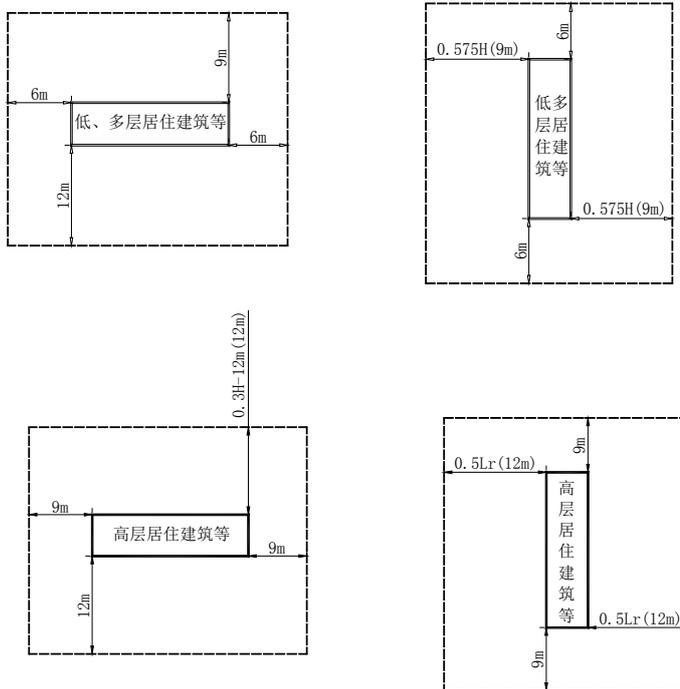
注:  $L_r$ : 日照间距

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

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

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

距不小于 9 米。



注：Lr：日照间距

(四) 当界外为规划的办公、宾馆等非居住建筑建设用地时，界内办公、宾馆等非居住建筑的退让距离，按如下标准控制：

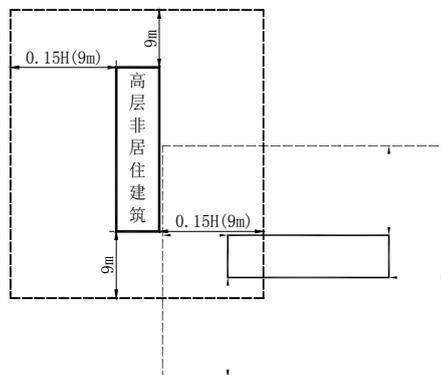
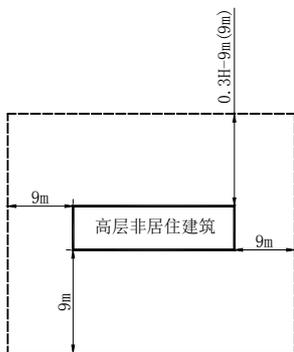
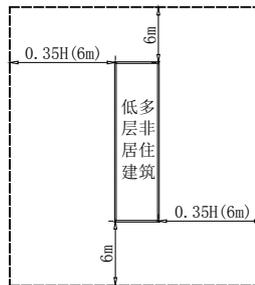
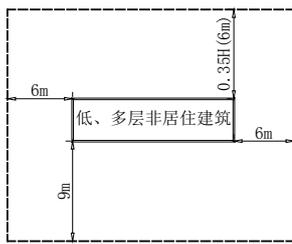
1. 南北向布置的低、多层建筑与基地的北边界的间距，不小于该建筑高度的 0.35 倍，且不小于 6 米；与基地的南边界的间距不小于 9 米；与基地东西边界的间距不小于 6 米；

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

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

边界的间距不小于 9 米；与基地东西边界的间距不小于 9 米；

4. 东西向布置的高层建筑与基地东西边界的间距，按不小于该建筑高度的 0.15 倍控制，且不小于 9 米；与基地南北边界的间距不小于 9 米。



注：Lr：日照间距

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

退基地边界的距离可适当减少；

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

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

**第三十七条** 沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建筑，其退让距离应符合经批准的详细规划、城市设计要求。建筑退让道路红线距离可参照表九确定。

表九 建筑退让道路红线表

道路红线宽度 d (米)	建筑退让道路红线的最小距离 (米)	
	路 段	交叉口
$d < 12$	3	<u>5</u>
$12 \leq d \leq 24$	5	<u>8</u>
$24 < d < 36$	8	<u>10</u>
$36 \leq d \leq 50$	10	<u>12</u>
$d > 50$	15	<u>15</u>

注：道路交叉口建筑的退让距离按较窄道路控制，同时满足视距三角的要求。

**第三十八条** 新建有大量人流、车流集散的影剧院、游乐场、体育场、展览馆、各类市场及大型商场等重要建筑，其面向城市道路的主要出入口退让道路红线的距离，不宜小于 15 米，并合理设置交通集散广场和停车场地。

**第三十九条** 围墙、附属建（构）筑物、地下室出入口及坡道、临时建筑、建筑外部附属设施（台阶、阳台、外挑部分等）的退让距离，按如下标准控制：

（一）地下室出入口及坡道的退让距离与地下建（构）筑物的退让距离相一致，其自用管线及设施的退让距离不小于 1 米；

（二）当地上建筑退让道路红线 5 米及以上时，允许建筑外部附属设施（台阶、阳台、外挑部分等）突出部分在后退距离的五分之一的范围内安排；

（三）临时建筑的退让距离不宜小于 3 米；

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

（五）大门及门卫设施，后退道路红线不小于 3 米。高度不超过 5 米的机械式停车设施退让围墙不小于 1.5 米。高度不超过 6 米的变配电房和高度不超过 5 米的电信交接间、小库房、车库等附属建（构）筑物，退让相邻建设用地的边界不小于 3 米。

（六）当相邻地块共同开发利用时，若征得相邻地块利害关系人同意，上述退让相邻地块的距离要求可适当缩减，但需满足其他相应规范要求。

**第四十条** 沿铁路线新建建筑时，除按有关专业规范规定执行外，建筑与相邻一侧铁路中心线的距离不得小于 35 米；该退让距离内的用地包括护坡、基础等铁路设施用地、铁路建设预留地、防护绿地和必要的道路等市政设施建设用地。

**第四十一条** 特定区域建设的建筑物，其退让距离可按经批准的详细规划确定的退让距离的要求执行。

## 第四章 市政工程管理

### 第一节 城市道路

**第四十二条** 城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四个等级。各级规划道路主要设计参数见表十。

表十 各级规划道路主要设计参数表

道路级别	快速路	主干路	次干路	支路
计算行车速度 (km/h)	主线 60-80, 辅道 40-50	50-60	40-50	20-30
红线宽度 (m)	--	36-50	24-36	≤24
机动车道数 (条)	主线 4-8, 辅道 4-6	≥6	4-6	≤4
路网密度推荐值 (km/km <sup>2</sup> )	--	0.8-1.2	1.2-2.8	3-8

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

**第四十三条** 一级及以下公路不宜直接穿越规划城市建

设用地范围。必须穿越时，穿越段应按城市道路标准进行规划建设，统筹安排道路交通和市政管线设施。

#### **第四十四条** 道路横断面设计应符合以下规定：

（一）道路横断面应综合考虑交通功能、城市景观、地下管线敷设等因素。道路红线宽度宜采用 16、20、24、28、36、44、50、68 米等常用数值；

（二）道路横断面设计要素包括机动车道、非机动车道、人行道、分隔带等，应根据道路等级和实际功能需要确定具体断面形式；

（三）主干道及以下等级新建道路的机动车车道宽度宜为 3.25-3.5 米/条，交叉口进口道渠化段机动车道宽度可适当缩窄，货运专用车道宽度不宜小于 3.5 米/条，改建道路受条件限制可适当缩减；

（四）非机动车道宽度不应小于 1.5 米，在机非分隔的道路上，非机动车道宽度不应小于 2.5 米；

（五）人行道宽度不宜小于 2.5 米，人流量较大的区域，宜设置较宽的人行道。

#### **第四十五条** 道路纵断面及竖向设计应符合以下规定：

（一）道路竖向设计应依据城市规划控制标高并与道路两侧用地的竖向标高相协调。综合考虑现状地形、地质、水文、地下管线埋设、道路立交等因素，并保证路基稳定，工程量较小；

(二) 道路跨越河道、铁路、高速公路等时，道路竖向设计必须符合相关净空要求；

(三) 城市快速路通车净高不应小于 5 米；主干路机动车通车净高不宜小于 5 米，且不应小于 4.5 米；其它城市道路机动车通车净高不应小于 4.5 米；

条件受限制路段小型车专用车道及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；非机动车道通行净高不应小于 2.5 米，并应设置警示标志和限高设施；

(四) 道路纵坡应缓顺，保证行车安全、舒适。机动车道纵坡不宜超过 5%，非机动车道纵坡不宜超过 2.5%，并应按有关规范控制坡长。

#### **第四十六条** 道路交叉口设计应符合以下规定：

(一) 在符合交通需求的前提下，交叉口选型方案应同时符合交通需求和集约利用土地的原则。快速路主线与其他道路不应设置平交，快速路与快速路相交应设置互通式立交、与主干路相交可视用地情况和交通需求设置快速路主线进出匝道。主干路及以下等级道路相交以平交为主，在受地形，桥梁接坡及交通需求等因素影响时，可考虑设置立交；

(二) 道路相交宜采用正交，必须斜交时交叉角不宜小于 45 度，不宜采用错位交叉、多路交叉和畸形交叉；

(三) 道路交叉口应满足视距三角形要求。平面交叉口转弯半径宜按以下要求控制：主干路不小于 25 米，次干路不小于

15 米，支路不小于 10 米。不同等级道路相交时，转弯半径按低等级道路控制；

（四）干路平面交叉口应根据车流量、流向和实际用地等情况进行渠化，增加车道条数，提高通行能力。需要对红线进行拓宽的，拓宽宽度一般为 3.5 米，拓宽段长度进口车道一般为 40-70 米，出口车道一般为 30-60 米，渐变段长度为 20-30 米。

**第四十七条** 地块机动车出入口及停车库出入口设置应符合浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准。

## 第二节 公共交通

**第四十八条** 轨道交通站点设置应符合以下规定：

（一）车站设置应有利于吸引和疏散客流，同时应妥善处理好与道路交通、地面建筑、地下管线、地下构筑物之间的关系。车站宜与周边地下过街通道、地下商场、人行天桥及物业开发相结合；

（二）出入口建筑宜与道路红线正交或平行；出入口前宜设置集散小广场。

**第四十九条** 轨道交通站点出入口 150m 范围内应综合考虑配套设置公交停靠站、非机动车停车场、出租车停靠点等交通衔接设施。

在轨道交通终点站或郊区较大客流的轨道交通站点附近，可结合用地条件设置公共停车场（库）和公交首末站。

**第五十条** 公交场站的设置应符合以下规定：

（一）公交首末站建设规模应根据相应的营运线路和所配车辆数量确定，独立设置的公交首末站规划用地面积标准按100-120平方米/标准车控制，一般宜为3000平方米左右，最小用地面积不宜小于1200平方米；

（二）公交首末站内设置车辆调度、管理和休息室等公交生产用房的，建筑面积不宜超过100平方米/线。两条及以上公交线路首末站内，各线服务设施应共享，服务用房宜集中设置；

（三）公交停车场用地面积按100-120平方米/标准车计算。采用多层停车楼时，建筑面积按每辆标准车120平方米计算；

（四）公交保养场应与公交停车场结合设置，形成综合车场，用地面积按200平方米/标准车计算；

（五）机场、铁路、公路客运站等对外交通设施应设置公交首末站；

（六）鼓励采用地下、地上多种方式建设公交首末站、公交停车场及综合车场；公交首末站可结合其他建筑设置。

**第五十一条** 设置公交专用道应符合以下规定：

（一）道路单向公交车线路超过十条或高峰小时公交流量达到3000人次以上，在道路断面条件允许的情况下，应设置公交专用道。道路高峰小时公交流量达到10000人次以上，在道

路断面条件允许的情况下，宜考虑建设快速公交；

（二）专用车道可布置在道路中央或道路两侧，单条车道宽度不应小于 3.5m。

### **第五十二条** 设置公交停靠站应符合以下规定：

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

（二）公交停靠站异向换乘距离路段上不应大于 100 米，交叉口上不应大于 200 米。道路交叉口附近的站位宜设在交叉口出口道一侧，距交叉口距离应在 50 米以上。在无中央隔离带的路段上对置设站应在车辆前进方向迎面错开 30 米；

（三）立交道口、桥梁坡道两端以及隧道进出口外 50 米范围内，不应设置公交停靠站；

（四）城市主次干道上停靠站应采用港湾式停靠站，港湾式拓宽宽度宜为 3.5 米，站台长度一般宜为 25-30 米；一个站点服务多条公交线路可视具体情况加长站台长度。服务超过 8 条公交线路的站点，宜考虑设置深港湾式停靠站或分线路设置多个站点。

## **第三节 停车场及加油加气站**

**第五十三条** 机动车停车场规划应采用“以配建停车为主，公共停车补充”的总体策略，在落实配建停车泊位的基础

上，结合用地情况按合理的服务半径布置公共停车场（库）。

**第五十四条** 各类建设工程应按本市建设工程停车配建指标的有关规定配建停车位。

**第五十五条** 公共停车场（库）的用地面积宜符合表十一规定。

表十一 公共停车场（库）用地面积表

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

注：机动车公共停车场用地面积，宜按当量小汽车停车位计算。

**第五十六条** 机动车公共停车场（库）的设置应符合以下规定：

（一）公共停车场（库）的布局应符合“小型、分散、就近服务”的原则。鼓励采用地下、地上多层停车楼、机械式停车库、与建筑或绿地合建等多种方式，提高停车容量与土地使用效率；

（二）公共停车场（库）的服务半径，在城市中心地段和一般地段不宜超过 300 米，在城市外围不宜超过 500 米；

（三）每处公共停车场（库）的机动车泊位数宜为 50-300 个；

（四）结合地块设置的机动车公共停车场（库）应随地块同步建设，并应明确公共停车区域及出入口位置；

（五）机动车公共停车场（库）应设置数量不少于总停车

位 5%的无障碍停车位，无障碍停车位应结合无障碍设施、人行出入口就近设置；

（六）机械式机动车公共停车场（库）宜设置不少于 10%的普通车位，并保留一定的等候空间。

**第五十七条** 城市公共加油站的服务半径宜为 0.9-1.2 公里，加气站的服务半径宜为 3-4 公里。

加油加气站应以小型为主，规划城市建设用地范围内不应建一级加油站、一级加气站和一级加油加气合建站。

根据加油（气）站的规模，规划城市建设用地范围内加油站用地面积不宜超过 2500 平方米，加气站不宜超过 2000 平方米；加油加气站合建站规模不宜超过 3500 平方米。

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

#### 第四节 步行与非机动车

**第五十八条** 步行交通设施包括人行道、人行横道、过街天桥、过街地道、专用步行街区和滨江休闲步道等。非机动车交通设施包括非机动车道和非机动车停车场（库）。

**第五十九条** 中心城应形成连续、完善、安全、舒适的步行与非机动车系统。步行与非机动车道应串联轨道和公交站点、商业中心、景观休闲绿地、公共活动中心和居住社区。

在城市公共开放空间、商业中心区、商业街内，建筑后退空间与城市道路人行道应根据有利于步行的原则统一布局。

**第六十条** 城市快速路、交通性主干道及人流量较大的商业中心、交通枢纽等宜视具体情况设置立体行人过街设施。

**第六十一条** 人行道与非机动车道宜独立设置。如采用人非共板形式，人行道和非机动车道总宽不宜小于 5.5 米，并应采用不同铺装加以区别。

**第六十二条** 新建、改建城市道路，居住区及城市大型文化、体育、商业、服务、公共绿地、广场等公共设施应按有关规定设置无障碍通道。

## 第五节 市政管线综合

**第六十三条** 各类管线宜结合城市道路布置，管线敷设应当与城市道路规划红线平行，走向顺直，个别管线可结合河道、绿带等布置。

**第六十四条** 结合城市道路进行管线工程建设的，管线位置的规划安排宜遵循下列规定：

（一）同类管线在红线宽度 44 米以下（含 44 米）的城市道路宜单侧布置，在红线宽度 44 米以上的城市道路可根据需要双侧布置相关管线；

（二）管线在道路单侧布置时，在道路以东、以北，自道

路中心线向道路红线，依次布置雨水管、给水管、中水管、电力管；在道路以西、以南，自道路中心线向道路红线，依次布置污水管、通信管、燃气管、热力管；

（三）各类管线宜在道路红线内布置，优先敷设于人行道、非机动车道下，不宜设置于主车道下。局部路段布置有困难时可利用两侧公共绿地及建筑退让部分布置；

（四）各类管线工程的建设，应当按规划确定的管位敷设，不得占用其他管线的规划位置；

（五）管线共同沟宜结合道路绿带或人行道设置，通风口、投料口设置应与周边景观协调。

**第六十五条** 同类管线在同一通道布置时应统一规划，同管位敷设。

**第六十六条** 输油管、高压输气管、架空电力线等管线密集布置的区域，应统一规划管廊，管廊宜结合城市生态带、防护绿地、沿河绿地等设置。

管廊带内不得设置影响管廊安全运行的建（构）筑物。

**第六十七条** 工程建设应妥善利用与保护现状管线，与规划不符的现状管线应迁移改造。

**第六十八条** 建设用地内配套管线应根据规划要求与市政管线良好衔接，内部管线宜与区内道路或建筑平行布置，走向顺直。

沿河地块雨水就近排至河道，排水口应相对集中，并宜配

套雨水初期处理设施。

**第六十九条** 城市道路两侧建、构筑物及其配套设施、配套管线建设应当根据第三章第二节的相关规定后退道路红线，并不得压占道路红线及影响市政管线敷设。

**第七十条** 地下管线产生交叉的，在规划布置时宜按下列规定控制：

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

**第七十一条** 严格控制在城市中心区新建、改建各类架空杆线。架空杆线宜采用单杆多回路方式架设。现有架空杆线宜结合城市规划逐步改为地下管线。

确需设置架空杆线的应避免频繁跨越城市道路、河道，尽量避免跨越建（构）筑物，确需跨越时，应满足相关技术规范的要求。

**第七十二条** 在不影响城市景观、公共安全、道路交通等前提下，在工业区允许布置部分地上专业管线。

**第七十三条** 新建、扩建桥梁和隧道的，应当根据规划要求，预留管线通过的位置；管线在桥梁上和隧道内通过的，应当符合有关的技术规范，保证桥梁和隧道的安全以及正常的维

修、养护，并不得影响市容。

管线穿越或跨越河道、海域时，应满足水利、通航及河道整治等要求。

**第七十四条** 地下管线的埋设深度和架空线设置高度、各类管线的水平间距、垂直间距以及与建筑物、构筑物、树（林）木等的间距，应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-98）的规定。管线间的水平、垂直净距确实不能达到规定要求的，必须采取安全防护措施。

**第七十五条** 地下管线检查井的设置，不得妨碍相邻管线通过和影响附近建（构）筑物的使用功能和安全。

**第七十六条** 因城市建设需要，在符合规划和相关规范要求前提下，允许市政管线穿越建设用地。

## 第五章 城市景观

**第七十七条** 城市景观主要通过城市设计进行引导与控制。城市设计分为总体城市设计、详细城市设计、实施性城市设计三个层次，分别对应城市总体规划层面、控制性详细规划层面、规划条件层面或建设工程设计方案层面，并宜在其对应的规划编制之前或同时进行编制，其主要内容应纳入对应的规划成果或体现在建设项目的规划管理中。

**第七十八条** 按照地区在城市景观结构中的特征及其影响程度，分为四类城市景观区，具体参照表十二执行。

表十二 城市景观分区表

分区名称	景观特征	主要控制范围
特定城市景观区	历史文化和生态敏感地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇和名村</li> <li>● 文物保护单位的保护范围和建控地带</li> <li>● 大运河遗产保护范围和建控地带</li> <li>● 生态隔离带、风景名胜区、非建设用地</li> </ul>
一类城市景观区	核心景观地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 三江口城市核心区，东部新城核心区</li> <li>● 中山路等主要景观道路沿线地区</li> <li>● 三江六岸沿线地段</li> <li>● 城市对外交通枢纽地区及门户区</li> </ul>
二类城市景观区	重要景观地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 除一类城市景观区以外的市、区（园区）级中心</li> <li>● 重要景观河道沿岸地段</li> <li>● 重要道路沿线及沿线重要节点地段</li> <li>● 市级大型公园绿地及其周边地段</li> <li>● 轨道交通换乘枢纽周边地段</li> <li>● 经规划研究认定的其他重要地段</li> </ul>
三类城市景观区	一般景观地区	除特定和一、二类城市景观区以外的其它城市建设区

注：二类城市景观区中的“重要道路”、“重要景观河道”“其他重要地段”在各片区景观规划中研究认定。

**第七十九条** 特定城市景观区应基于专项规划、生态保护以及国家相关规范的要求进行引导与控制；一类城市景观区应单独编制城市设计，二类城市景观区在必要时也应编制城市设计；三类城市景观区应按本章对城市景观的一般要求进行引导与控制。

**第八十条** 编制城市设计应明确城市空间景观结构、景观控制范围、主要的景观要素、引导与控制指标等内容。

在城市设计和建设项目的规划管理中，应重点对公共空间、

街道、建筑形态、建筑高度、建筑界面等城市空间景观要素进行引导与控制。

### **第八十一条** 公共空间布局应体现以下要求：

（一）三江六岸、连通三江的河道、城市主要内河两侧绿地应公共开放，并形成连续的滨水绿色步行廊道系统。鼓励通过公共步行系统，加强滨水绿色廊道与公园、广场城市重要公共建筑等的连接；

（二）沿海、沿江、街道、绿地、广场等公共空间周边，应强化公园、广场与其周边地段的空间渗透，塑造层次、形态和谐的建筑与绿化环境景观，提高空间可识别性，突出地区或地段特色；

（三）鼓励设置中小尺度的广场，鼓励以公共活动为主的地区开辟步行街和穿越街坊内部的公共步行通道，并与广场、绿地、公共建筑等主要公共活动场所相联系；

（四）鼓励中心商业区、历史文化街区或风貌区设置步行街，步行街的设计应与城市空间尺度和交通组织要求相适应，步行街长度超过1000米的，应分段设置集中的休憩设施。步行街两端应邻近公共交通站点，且周边应配套充足的公共停车设施；

（五）在满足防汛安全的前提下，江河防汛堤坝宜结合道路或绿地设置，鼓励采用自然岸线形式；鼓励沿岸设置连续的步行道或健身自行车道，防汛堤外可设置亲水平台。

**第八十二条** 街道空间的景观塑造应综合协调各类街道设施布局，规范、美化临街建筑设计，创造功能合理、整洁有序的街道空间，体现城市和地区的风貌特色，并满足以下要求：

（一）街道设施的设置应进行统一的规划与设计。地面铺装应协调统一，并兼顾各类通行需求；各类市政井盖的设置应与地面铺装相协调；照明设施应从适宜环境、亮度、尺寸、颜色及植被的遮蔽等方面进行设计，兼顾车行与人行不同的照明需求，避免过度照明形成光污染，颜色不得对交通信号灯形成干扰；交通标识、路灯等街道设施宜结合绿化带设置，为行人提供各类指引信息的公共标识宜统一设置在道路交叉口附近，且不应影响交通视线；

（二）临街建筑应体现整洁、美观、有序的基本要求。不应随意安排变配电室、泵房、锅炉房、厨房间、污水池、化粪池等有碍城市景观、市容卫生的附属设施；

临街建筑立面设置空调室外机、太阳能热水器、防盗设施、晾衣设施、烟囱、垃圾道、排水管、水箱等户外设施时，应作美化的遮蔽处理，不得影响城市景观；

临主要街道住宅建筑的临街立面及侧立面宜采用封闭阳台，并符合城市景观美学要求；

（三）鼓励轨道交通地面设施（车站、出入口、风亭、冷却塔等）、地下通道出入口等与周边建筑结合布置；独立设置的，宜布置在紧邻道路红线的建筑退让空间范围内，避免对人

行道正常通行造成阻碍，并处理好与周边建筑、绿化等空间环境和人行交通的关系，并应作为景观构筑物进行专题设计。鼓励人行天桥或地下通道与周边建筑连通；

（四）户外广告、店面招牌、楼宇标识的设置应符合相关规定以及专项规划的要求。

### **第八十三条** 建筑群体与建筑单体应当符合下列要求：

（一）建筑立面形式应当与地区总体建筑风貌特征及周边环境相协调，历史地段的建筑屋顶形式、材质、色彩应根据保护要求确定；

（二）位于城市重要地段的建设项目，应当进行夜景照明设计，并与主体工程同步设计、同步建设、同步使用；

（三）建筑主体面宽、高度、进深之间，裙房与主楼之间，应当保持良好的比例关系，符合美学要求；

（四）在以建筑高度为特征的地标建筑周边，应限制建筑高度或控制视线通廊；在以建筑形态为特征的地标建筑周边，应有充分的开放空间，提高地标的辐射力与视域范围；

（五）鼓励立体绿化，一类城市景观区范围内的裙房建筑宜设置屋顶绿化，屋顶绿化应满足相关工程技术要求。

**第八十四条** 编制城市设计应提出建筑高度分区，确定地区基准高度，提出地标建筑设置的建议。建筑高度分区应符合地区空间景观结构的要求，突出地区风貌特征，强调城市的整体肌理；控制视线通廊，突出标志性景观；与地区强度分区相

衔接，体现城市功能要求。地块建筑高度的上限，一般应控制在相应高度分区的指标范围内，具体见表十三。

表十三 建筑高度分区表

分区	一级分区	二级分区	三级分区	四级分区	五级分区
建筑高度 (m)	$H \leq 10$	$10 < H \leq 24$	$24 < H \leq 50$	$50 < H \leq 100$	$H > 100$

严格控制高层建筑的无序布局。一般地区应形成基准高度，重点地区经城市设计可布局标志性建筑。

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

在文保单位、文保点、历史文化街区、历史文化名镇名村、历史风貌区保护范围内新建、改建建筑物的，其高度应符合保护规划和相关规定的要求。

步行街和公共活动功能较强的支路、次干路，应保持适宜的街道空间尺度，沿街建筑高度与道路红线宽度的比值不宜大于 2.0。

除城市设计和详细规划有特殊要求外，三江六岸和主要景观河道两侧的建筑高度，与该建筑至临近蓝线距离之比值（高退比）不宜大于 1.0。

**第八十五条** 编制地区城市设计，应对地区公共空间界面进行分析，提出建筑界面控制的具体要求。明确应保持连续界面的步行街和公共活动功能较强的支路、次干路、公共通道、

广场等。

建筑控制线应根据不同公共空间的尺度和行车视距要求进行确定，一般应平行于道路红线或公共空间的边界线。通过建筑控制线和贴线率进行建筑界面控制。加强街道、广场等公共空间的整体性和沿街界面的连续性。

不同地区建筑贴线率指标参照表十四执行。空间景观结构不要求建筑界面连续的路段只划定建筑控制线，可不设定贴线率。

表十四 建筑贴线率指标表 (%)

地区分类	支路、次干路两侧	步行街与公共通道两侧	以休闲活动为主的公共绿地、广场周边
公共活动中心区	70	80	80
一般地区中的商业、商务功能地区	60	70	80

邻近公共活动中心区的居住社区道路两侧应保持建筑界面连续，一般地区的居住社区道路两侧鼓励建筑界面连续。鼓励在南北向道路两侧通过设置东西向建筑加强建筑界面的连续。

公共活动功能较强的道路两侧、以休闲活动为主的广场和公园周边，建筑底层宜用作商业、文化娱乐等用途。

## 第六章 村庄管理

## 第一节 一般规定

**第八十六条** 本章适用于村庄规划区范围内的村庄。

**第八十七条** 村庄建设规划应符合村庄布点等上位规划。村庄基础设施、公共服务设施应遵守城乡统筹原则，合理布局，并与各类专项规划相衔接，妥善处理村庄内新发展区域与保留区域的关系。

**第八十八条** 村庄建设管理应当“先规划、后建设”，并符合经批准的村庄建设规划。

**第八十九条** 村庄建设必须遵循“统一规划、集中建设、合理布局、节约用地、保护耕地”原则，坚持以人为本、因地制宜、突出特色、改善生态，实现村庄建设的可持续发展。

**第九十条** 村庄的规划和建设应加强对山体、河道、古树名木、有历史价值的建筑物、有特色的村庄风貌和空间格局等人文自然环境的保护。

**第九十一条** 村庄或新发展区选址要避开风口、地质和洪涝灾害等对村庄有安全隐患的区域。项目规划选址应充分利用原有建设用地、村内空闲地和村周边丘陵山地。

**第九十二条** 村庄建设应结合农村经济社会发展实际，优先安排给水、排水、供电、通信、防洪、道路等基础设施和小学、幼儿园、卫生室（所）、文化站（室）、养老等公共服务设

施的建设。

**第九十三条** 城市、镇总体规划确定的建设用地范围内的村庄，不再单独编制村庄规划，纳入城市、镇的统一规划管理，并按城市规划和城市控制标准进行建设。

城市、镇总体规划确定的建设用地范围外的村庄，应当编制村庄规划，并按照村庄建设规划要求进行建设。

新村建设型村庄应提高集聚服务能力，加强基础设施和公共服务设施建设，完善服务功能。

旧村改造型村庄允许就地改造，限制其建设规模的扩张，引导当地居民向镇区与新市镇集聚。

古村保护型村庄应注意人脉和文脉的延续和保护，重视对整体风貌的保护和管理。

## 第二节 建设用地

**第九十四条** 村庄建设用地按土地使用的主要性质划分为居住用地、公共设施用地、生产设施用地、道路广场用地、工程设施用地、绿化用地六大类。

村庄建设用地分类应符合表十五的规定。

表十五 村庄建设用地分类表

类别代号		类别名称	范围
大类	小类		
R		居住用地	各类居住建筑和附属设施及其间距和内部小路、场地、绿化等用地
	R1	一类居住用地	村集体建设的以联排式低层或者多高层为主的住宅建筑及其间距、宅间道路、绿化用地
	R2	二类居住用地	村民自建的低层住宅建筑及其它间道路、绿化等用地，简称宅基地
C		公共设施用地	各类公共建筑及其附属设施，内部道路、场地、绿化等用地
	C1	行政管理用地	村委会、管理机构等用地
	C2	教育设施用地	幼儿园、托儿所、小学等各类学校用地
	C3	文体娱乐用地	文化活动站、老年活动室、娱乐、体育等用地
	C4	医疗养老用地	卫生防疫、计生保健、休疗养、福利院、养老院等设施用地
	C5	商贸设施用地	各类商业服务业的店铺、信用社、集市贸易等机构及其附属设施用地
	C9	其他公共设施用地	除以上之外的公共设施用地，如宗教活动场所等用地
M		生产设施用地	独立设置的各种生产建筑及其设施和内部道路、场地、绿化等用地，不包括乡镇级以上生产设施用地
	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
	M4	农业服务设施用地	各类农产品加工和服务设施用地；不包括农业生产建筑用地
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
S		道路广场用地	规划范围内宽度 6 米以上的各种道路及其交叉口、广场、停车场等设施用地
U		工程设施用地	各类公用工程和环卫设施以及防灾设施用地，包括其建筑物、构筑物及管理、维修设施等用地
	U1	公用工程用地	给水、排水、供电、邮政、通信、燃气、供热、交通管理、加油、维修、殡仪等设施用地
	U2	环卫设施用地	公厕、垃圾站、环卫站、粪便和生活垃圾处理设施等用地
	U3	防灾设施用地	各项防灾设施的用地，包括消防、防洪、防风等
	U9	其它工程设施用地	除以上之外的工程设施用地，包括施工、养护、维护等设施用地
G		绿地	各类公共绿地、防护绿地；不包括各类用地内部的附属绿化用地
	G1	公共绿地	面向公众，有一定游憩设施的绿地，包括其范围内的水域
	G2	防护绿地	用于安全、卫生、防风等的防护绿地

注：非建设用地分类参照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011。

**第九十五条** 村庄规划建设用地规模的确定应符合以下规定：

（一）新村建设型村庄人均建设用地指标不宜超过 100 平方米/人；旧村改造型村庄人均建设用地指标不超过 110 平方米/人；古村保护型村庄人均建设用地指标不超过 120 平方米/人；

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

（三）农村村民每户住宅用地的面积标准按《宁波市农村宅基地管理办法》执行。

**第九十六条** 村庄各类建设用地的比例构成按表十六的规定控制。

表十六 村庄建设主要用地构成比例表

用地类别	占建设用地比例（%）		
	新村建设型村庄	旧村改造型村庄	古村保护型村庄
居住用地	55-70	60-80	60-80
公共设施用地	6-12	4-10	6-13
道路广场用地	10-18	9-16	9-16
生产设施用地	0-15	0-15	0-10
公共绿地	3-6	2-4	2-6

**第九十七条** 农村地区要因地制宜推进“三集中”，对于现状产业优势明显的村庄，在合理布局产业空间的基础上，按照盘活存量土地，控制新增用地的原则，逐步引导产业用地向园区集中。

**第九十八条** 居住用地的选址应符合经批准的村庄建设

规划，农村居民住宅宜集中布置，限制独幢式住宅。

**第九十九条** 村庄建设用地建筑容量宜按以下标准控制：

（一）居住用地指标为：

1、低层住宅容积率不大于 1.2，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 25%；

2、多层住宅容积率不大于 1.8，建筑密度不大于 35%，绿地率不小于 25%；

3、高层住宅规划指标参照第二章相关规定执行；

4、地块内建筑布局出现低、多、高层住宅混合时，采用规划指标高限值；

（二）公共设施用地容积率不大于 1.8，建筑密度不大于 45%，绿地率不小于 15%；

（三）生产设施用地、工程设施用地的规划指标按有关规范规定执行。

**第一百条** 除甬江、余姚江、奉化江、主干河道外，一般河道两侧绿地的宽度应符合下列规定：

（一）每侧绿地宽度不小于 5 米；

（二）因特殊景观需要，在满足水利、防洪等相关要求的前提下，可以适当降低以上控制标准。

（三）经批准的村庄规划、专项规划另行规定的，从其规定；

**第一百零一条** 村庄公共设施项目的配置应符合表十七

的规定。

表十七 村庄主要公共设施项目配置表

类别	项目	新村建设型 村庄	旧村改造型 村庄	古村保护型 村庄
一、行政管理	1、村委会	●	○	○
	2、政府派驻的综合管理机构（水、电、保安等）	○		
二、教育设施	3、初级中学	○		
	4、小学	○	○	○
	5、幼儿园、托儿所	●	○	○
三、文化娱乐	6、文化、科技站（室）	●	○	○
	7、图书阅览室	○	○	○
	8、体育健身设施	○	○	○
四、医疗养老	9、基层卫生服务设施（计划生育指导站）	●	○	○
	10、养老设施	●	○	○
五、商贸设施	11、信用社、储蓄所、保险机构	○	○	○
	12、日常生活服务业设施	●	○	○
	13、蔬菜、副食市场	○	○	○
六、其它设施	14、变电室	●	●	●
	15、公共厕所	●	●	●
	16、垃圾转运站	○	○	○
	17、垃圾收集点		●	●
	18、公交停靠站	●	○	○
	19、公共停车场（库）	●	●	●
	20、游憩集会广场	●	○	○
	21、消防栓	○	●	●
	22、泵房及污水处理设施	○	○	○

注：●表示应设置的项目；○表示可以设置的项目。

各类公共建筑用地指标应符合表十八的规定。

表十八 村庄各类公共设施人均用地面积指标表（M<sup>2</sup>/人）

行政管理	教育设施	文化娱乐	医疗养老	商贸设施
0.3-1.5	1.5-5.0	0.3-2.0	0.5-2.0	0.4-4.4

### 第三节 建筑管理

**第一百零二条** 村民住宅建设分为新选址及成片改造村民住宅区建设和其他村民住宅建设。村民住宅建设的建筑管理标准按本节规定执行。其他建筑管理参照本规定第三章执行。

**第一百零三条** 新选址及成片改造村民住宅区的居住建筑间距除必须满足日照要求外，应同时符合以下规定：

（一）相互平行布置的低层建筑间距不得小于 10 米；相互平行布置的多层建筑之间及低、多层建筑之间建筑间距：南北向布置不小于南侧建筑高度的 1.1 倍；东西布置（方位角大于  $45^{\circ}$ ）不小于较高建筑高度的 1.0 倍；相互平行布置的多层建筑之间及低、多层建筑之间的最小间距不得小于 13 米；

（二）低层建筑之间相互垂直布置的建筑间距不得小于较高建筑高度的 0.9 倍，并不得小于 6 米；

（三）建筑平行布置时，被遮挡规划居住建筑下部为非居住用房时，其间距计算可扣除非居住用房的高度；

（四）建筑间的其他布局形式，建筑间距控制按本规定第三章执行。

**第一百零四条** 新选址及成片改造村民住宅区建筑应符合退让合下列规定：

当界外是建设用地时，南北向布置的低层建筑南北侧离界距离不小于 6 米，东西侧离界距离不小于 5 米；南北向布置的

多层建筑南北侧离界距离不小于建筑高度的 0.55 倍，且不小于 6 米，东西侧离界距离不小于 6 米；

当界外是建设用地时，东西向布局的低层建筑南北侧离界距离不小于 5 米，东西离界距离不小于 6 米。东西向布置的多层建筑南北侧离界距离不小于 6 米，东西侧离界距离不小于建筑高度的 0.55 倍，且不小于 6 米；

高层建筑的退让距离按本规定第三章执行。

**第一百零五条** 围墙设立不得超过经批准的用地范围，高度不得超过 2.5 米，不得妨碍公共通道、管线等公共设施，不得影响相邻住宅的通风和采光。

**第一百零六条** 其他村民住宅建设应符合以下规定：

（一）建筑工程（含挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等）不得危害相邻建筑的正常使用和安全；

（二）在满足本条（一）规定的前提下，新建低层住宅与其相邻建筑外墙之间的距离 $\leq 30$  厘米时，视为与相邻建筑进行拼接建设；

（三）其他村民住宅建筑容量应符合以下规定：

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

建筑密度和容积率的控制要求，各区可结合本地村民住宅宅基地管理情况制定。

(四) 其他村民住宅建筑间距除必须满足日照要求并符合消防、卫生、环保、防灾、工程管线和建筑保护等要求外，其间距可按以下标准控制：

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

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

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

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

(五) 其他村民住宅建筑退让应符合下列规定：

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

2、住宅退让城市道路、公路、河流、山体、电力线、铁路

以及各类地下管线的距离应符合本规定第三章要求，有关规范另有控制要求或村庄建设规划已有规定的，按最高值控制。

（六）其他村民住宅建筑层数不宜超过 3 层；

（七）当其他村民住宅界外是空地或与其它非住宅建筑相邻时，建筑退让和间距应按本规定第三章执行，同时非住宅建筑与村民住宅正向间距不应小于 10 米，山墙间距不应小于 6 米。

#### 第四节 公用设施

**第一百零七条** 村庄建设规划应结合自然条件与现状特点，根据周边用地性质及交通流量，合理确定道路交通系统，并有利于建筑布局及管线敷设。同时应遵循下列规定：

（一）道路通车净高不应小于 4.5 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；

（二）村庄内长度大于 120 米的尽端式道路，应设不小于 12 米 × 12 米的回车场地。旧村改造型和古村保护型村庄，主要道路宽度不宜小于 7 米，宅间小路路面宽度不宜小于 3.5 米，村庄改造时，应充分考虑原有道路特点，尽量保留和利用有历史文化价值的街巷；新村建设型村庄道路宽度参照《城市居住区规划设计规范》执行。

**第一百零八条** 村庄室外公共停车位应不少于 3 个 / 百人设置。成片改造和新选址村民住宅区机动车停车位指标按不小

于 0.6 个车位 / 100 平方米控制。

**第一百零九条** 村庄污水应根据实际情况合理安排处理方式，靠近市政管网的村庄应接入管网集中处理，远离市政管网以及地势地形等其他因素制约的村庄宜考虑分散处理，每个村庄可单独设置小型污水处理设施。

**第一百一十条** 村庄建设应妥善处理现状管线的原地保护或迁移重建，尽量埋地敷设，如确有必要，应根据相关规划要求允许管线或管廊穿越村庄进行布置。

## 第七章 附 则

**第一百一十一条** 各县(市)可以结合本地实际参照执行。

**第一百一十二条** 本规定施行前已签订土地出让合同或已取得有效的《建设项目选址意见书》，并在 2015 年 12 月 31 日前取得建设工程规划许可证的建设项目，按原规定执行。

本规定施行前已取得有效规划许可的村民住宅建设，按原规定执行。

**第一百一十三条** 本规定自 2014 年 10 月 1 日起施行。2007 年 9 月 7 日宁波市人民政府发布的《宁波市城乡规划管理技术规定》(甬政发〔2007〕77 号)同时废止。

## 附件一 名词解释

### 1、容积率

指建筑物计算容积率建筑面积与建筑基地面积的比值。一般情况下，计容积率建筑面积等于地上建筑面积总和。

### 2、建筑密度

指建筑物基底面积占与建筑基地面积的比率（用百分比表示）。

### 3、建筑高度

指建筑室外地面至建筑物檐口（包括女儿墙）顶的高度。其中建筑室外地面标高一般以周边最近的城市道路标高为准加 0.2 米。

### 4、绿地率

指建筑基地内绿地面积与建筑基地面积的比率（用百分比表示）。

### 5、用地兼容

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

### 6、用地混合

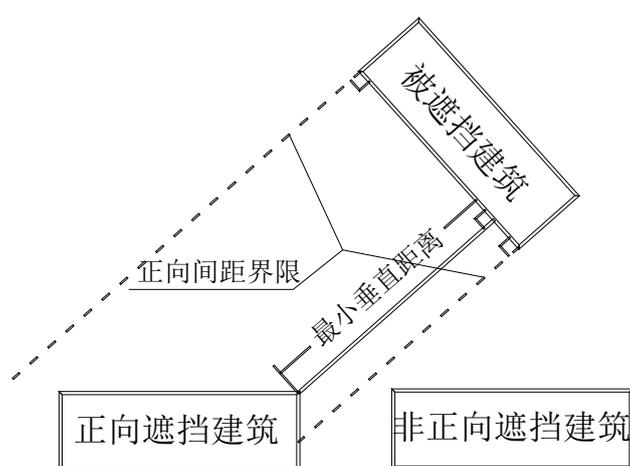
用地之间的混合是指一个地块中有两类或两类以上使用性质的建筑，且每类性质的地上建筑面积占地上总建筑面积的比例均超过 10%的用地；工业园区外的工业用地内附属设施建筑面积比例按相关规定执行。

### 7、地下空间

是指地球表面以下以土体或岩体为主要介质的空间领域。地下空间是城市空间发展的重要资源，开发利用应贯彻统一规划、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，考虑防灾和人民防空等需要；地下空间包括结建地下空间和单建地下空间。

## 8、建筑间距

指建筑外墙面之间的正向最小垂直距离。



## 9、低层建筑

指高度小于、等于 10 米的建筑，低层居住建筑为一层至三层。

## 10、多层建筑

指高度大于 10 米，小于、等于 24 米的建筑，多层居住建筑为四层以上（含四层），高度小于、等于 24 米的建筑。

## 11、高层建筑

指高度大于 24 米的建筑。

## 12、塔式高层建筑

指面宽小于 36 米的高层建筑或各面长高比均小于 0.45 的高层

建筑。

### 13、板式高层建筑

指非塔式高层建筑的其它高层建筑。

### 14、遮挡建筑

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

### 15、公共空间

指具有一定规模、面向公众全天候免费开放并提供休闲活动设施的公共场所，一般有广场、步行街、绿地等类型。

16、主干河道：《宁波市河网水系规划》及各区河网水系规划中明确的主干河道。

17、一般河道：除主干河道外的其他河道。

18、成片改造村民住宅区：对旧村原有居住用地（使用集体或国有划拨土地）进行结构调整、优化布局、改善和更新基础设施、保护村庄风貌等活动，改造涉及村民住宅超过50户的区域。

19、新选址村民住宅区：在旧村范围外，集中新建村民住宅（使用集体或国有划拨土地）的区域。

20、其他村民住宅：除成片改造和新选址村民住宅区项目外的村民住宅（使用集体或国有划拨土地）。

21、“三集中”：对工业项目向园区集中，农业用地向适度规模经营集中，农户向城镇或新型社区集中的简称。

### 22、城市景观规划

为满足人们现实生活和精神审美的需要，对城市各项景观要素采取的保护、利用、改善、发展等措施，为城市发展提供从全局到个案、从近期到远期的总体性政策要求，并体现、控制、引导城市总体建设风貌，促进城市景观体系的良好形成。

### 23、街道设施

街道设施包括地面铺装、照明（路灯及建筑灯光等）、绿化、交通标识（公共交通标识及指示牌等）、户外广告、小型商业设施（书报亭等）、候车亭、电话亭、街道家具（座椅等）、隔离栏杆、垃圾箱、电信箱、城市小品（雕塑等）等固定于街道上的设施。

### 24、贴线率

是指街墙立面线长度与建筑控制线长度的百分比。计算公式为：

贴线率=街墙立面线长度/建筑控制线长度\*100%

## 附件二：用地混合引导表

### 用地混合引导表

用地性质	居住用地	文化设施用地	体育用地	医疗卫生用地	商业用地	商务用地	娱乐用地	康体用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	社会停车场用地	绿地与广场用地
居住用地															
文化设施用地	×														
体育用地	×	○													
医疗卫生用地	×	×	×												
商业用地	√	○	×	○											
商务用地	√	○	×	○	√										
娱乐用地	○	○	×	×	√	○									
康体用地	×	×	○	×	○	○	○								
一类工业用地	×	×	×	×	○	○	×	×							
二类工业用地	×	×	×	×	×	×	×	×	√						
三类工业用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√					
一类物流仓储用地	×	×	×	×	○	○	×	×	√	√	×				

二类物流 仓储用地	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	√	√			
社会停车 场用地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
绿地与广 场用地	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	

备注：1、此表主要运用于指导规划编制。

2、“√”表示允许混合，“○”表示有条件时允许混合，“×”表示不宜混合。

3、特殊情况下的土地混合利用，可以由规划主管部门依据相关规划确定。