

西昌市城乡规划技术管理规定

(2022 修订版)

用地和建筑分册

西昌市自然资源局

2022 年 6 月

目 录

第一章 总 则	3
第二章 建设用地规划管理	4
第一节 建设用地性质及兼容	4
第二节 建筑容量	4
第三节 建设用地规划控制	13
第三章 建筑工程规划管理	16
第一节 建筑间距	16
第二节 建筑退界	19
第四章 旧区和老城区建筑工程规划管理	22
第一节 建筑间距	22
第二节 建筑退界	23
第五章 建筑形态及其他管理要求	25
第六章 配套设施管理	29
第七章 城市夜景照明工程管理	33
第八章 建筑工程竣工规划核实管理	35
第九章 附则	38
附录一 用词说明和名词解释	39
附录二 计算规则	45
附录三 建筑间距图示	51
附录四 综合技术经济指标表	53
附录五 西昌市建设工程方案设计总平面图编制规定	56
附录六 西昌市建筑日照分析管理办法	59
附录七 城市规划建设用地分类	62
附录八 西昌市建设项目建筑规划设计电子图形数据标准（参考）	67

第一章 总 则

第一条 为推进城乡统筹科学发展，加强规划管理，确保规划有效实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》等法律、法规、规章及有关技术规范，结合西昌市（以下简称本市）实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市城市规划区的城乡规划和规划管理，本分册为用地和建筑管理部分。

第三条 本市中心城区划分为老城区、风景区、生态田园区、旧区和新区五个城市规划管理分区。城乡规划和规划管理应当符合所在城市规划管理分区的规划控制要求。（具体范围详见附件《西昌市中心城区形态分区图》）

第四条 生态田园区、旧区和新区范围内修建性详细规划编制、城市设计、建筑设计涉及建设用地性质和用地兼容性、建筑容量、建设用地规划控制、建筑间距、建筑退界、建筑形态和建筑工程竣工规划核实等规划管理内容，应符合本规定。

第五条 老城区内各项建设工程的规划管理，强调以历史文化名城保护为规划管理的核心和原则。在编制保护专项规划时，应进一步优化本规定涉及的各项规划管理内容；当已批准的保护专项规划与本规定不一致时，必须按保护专项规划执行。

第六条 风景区内各项建设工程的规划管理，按国家、省有关法律、法规的规定执行。在编制详细规划和专项规划时，应进一步优化本规定涉及的各项规划管理内容；当已批准的详细规划和专项规划与本规定不一致时，必须按详细规划和专项规划执行。

第七条 报审的建设工程设计方案经济技术指标、方案内容应真实准确，设计人员（即汇报人员）应是方案上签名的注册人员（未执行注册制的除外），建设单位和设计单位在报审过程中的失信行为和违法、违规行为将纳入社会诚信管理体系，予以定期公布。

第二章 建设用地规划管理

第一节 建设用地性质及兼容

第八条 在建设用地规划管理中，建设用地性质分类应符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）的规定。用地分类以小类为主、中类为辅，特殊需要时可采用大类。

第九条 在建设用地规划管理中，用地性质的确定应依据已批准的控制性详细规划。无控制性详细规划或控制性详细规划尚未批准的，按已批准的上一级规划执行。

第十条 建设用地的使用应遵循兼容性原则。控制性详细规划已明确兼容性范围的，按控制性详细规划执行；尚无批准的控制性详细规划或控制性详细规划未明确兼容性范围的，根据表2.1的规定或规划专项论证确定其兼容性范围。

第十一条 建设用地范围内存在多种规划用地性质，且规划要求单独占地的，应按控制性详细规划分类划定土地使用性质，并在《建设用地规划许可证》中明确各类用地面积；不需要单独占地的混合用地，各类性质的用地范围可不单独划分，但应在《建设用地规划许可证》中明确允许的各类用地性质和各功能计容建筑面积的比例。

第十二条 经相关部门鉴定为D级危房，房屋具备土地使用证和房产证的，在与城市规划无重大冲突的前提下，经自然资源主管部门批准，可按“四原”（原基地面积、原建筑面积、原建筑高度、原建筑使用功能）原则申请改造。

第二节 建筑容量

第十三条 充分发挥城市设计在城市形态构建和城市空间环境营造方面的作用，通过城市设计对城市重点片区、重要地段建设用地的容积率进行统筹及分类管控，以优化城市功能，促进城市有机更新，塑造特色鲜明、疏密有致、高低错落、富有魅力的城市空间形态。在土地划拨手续或出让合同中明确城市与建筑风貌管控要求。在制定规划条件时，要将部分城市设计内容作为强制性完善土地划拨出让条件。

第十四条 容积率、建筑密度、绿地率等建筑容量规划控制指标的计算规则按本规定附录二执行。

第十五条 为鼓励先进建筑抗震技术在本市的应用，提高本市防灾减灾应急能力，对于本市设防烈度为九度地区，建筑高度大于60米的商业、办公、酒

店等公共建筑，其高度大于60米的上部，按以下奖励规定计算容积率：

（一）当建设项目在建设用地内额外为城市提供无偿使用的，紧临市政道路（含道路红线外侧的带状公共绿地）一侧、面积大于或等于400平方米且小于1000平方米、长宽比不大于2的开敞绿地时，建筑高度大于60米的建筑，其高度大于60米且小于等于80米的上部，建筑面积的三分之二不计入容积率；其高度大于80米且小于等于100米的上部，建筑面积的四分之三不计入容积率；其高度大于100米的上部，建筑面积不计入容积率。但建设项目根据本项规定新增的建筑面积不得超过开敞绿地面积的10倍，超过的新增建筑面积计入容积率。

（二）当建设项目在建设用地内额外为城市提供无偿使用的，紧临市政道路（含道路红线外侧的带状公共绿地）一侧、面积大于或等于1000平方米、长宽比不大于3的开敞绿地，且此开敞绿地符合《四川省城市防灾避险绿地规划导则》中关于紧急避险绿地的平面布局与功能分区要求和设施要求时，建筑高度大于60米的建筑，其高度大于60米且小于等于80米的上部，建筑面积的三分之二不计入容积率；其高度大于80米且小于等于100米的上部，建筑面积的四分之三不计入容积率；其高度大于100米的上部，建筑面积不计入容积率。但建设项目根据本项规定新增的建筑面积不得超过开敞绿地面积的10倍且不得超过容积率核定建筑面积的25%，超过的新增建筑面积计入容积率。

（三）建设用地内为城市提供的无偿使用的开敞绿地，不得有围墙、栏杆等任何妨碍市民自由出入的构筑物 and 绿化种植形式。

第十六条 当建（构）筑物的屋顶绿化形成面积大于400平方米的集中绿地，覆土底部距建筑室外地坪高度不大于15米且可供公众开放使用时，按以下标准折算为绿地面积并纳入绿地率计算。

- （一）覆土厚度大于等于0.3米时，绿地面积按覆土总面积的30%折算；
- （二）覆土厚度大于等于1.0米时，绿地面积按覆土总面积的65%折算；
- （三）覆土厚度大于等于1.5米时，绿地面积按覆土总面积的100%计算。

表 2.1 部分城市建设用地兼容性一览表

主导用地性质 兼容用地性质			大类	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			
				中类	一、二类居住用地		行政办公用地	文化设施用地		教育科研用地	商业用地				商务用地			娱乐康体用地		其它服务设施用地	一类工业用地	一类物流仓储用地	
			小类	住宅用地	服务设施用地		图书展览用地	文化设施用地	科研用地	零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	金融保险业用地	艺术传媒用地	其它商务用地	娱乐用地	康体用地					
大类	中类	小类	类别代码	R11/R21	R12/R22	A1	A21	A22	A35	B11	B12	B13	B14	B21	B22	B29	B31	B32	B9	M1	W1		
居住用地	一、二类居住用地	住宅用地	R11/R21	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
		服务设施用地	R12/R22	▲	×	×	×	×	×	●	×	●	●	●	●	●	●	●	×	●	×	×	
公共管理与公共服务用地	行政办公用地		A1	×	×	×	●	●	●	●	×	●	●	●	●	●	●	×	●	×	×		
	文化设施用地	图书展览用地	A21	×	×	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	●	●	●	×	●	×	×	
		文化设施用地	A22	×	×	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	●	●	●	×	●	×	×	
	教育科研用地	科研用地	A35	×	×	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	×	
商业服务业设施用地	商业设施用地	零售商业用地	B11	▲	◎	×	×	×	×	●	◎	◎	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×	
		批发市场用地	B12	×	×	×	×	×	×	●	◎	◎	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×	
		餐饮业用地	B13	▲	◎	×	×	×	×	●	◎	◎	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
		旅馆用地	B14	×	◎	×	×	×	×	●	◎	◎	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
	商务设施用地	金融保险业用地	B21	▲	◎	×	×	×	×	●	◎	◎	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
		艺术传媒用地	B22	▲	◎	×	×	×	×	●	◎	◎	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
		其它商务用地	B29	▲	◎	×	×	×	×	●	◎	◎	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
	娱乐康体用地	娱乐用地	B31	▲	◎	×	×	×	×	●	◎	◎	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
		康体用地	B32	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	其它服务设施		B9	×	◎	×	×	×	×	●	◎	◎	×	×	●	●	●	●	●	●	×	×	
工业用地	一类工业用地		M1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
物流仓储用地	一类物流仓储用地		W1	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●		

- 注：①×禁止兼容；▲兼容比例不超过 10%；◎兼容比例不超过 50%；●兼容比例 100%；
- ②本表中B12 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；B9 其他服务设施用地中不含殡葬设施；
- ③兼容比例系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；
- ④本表未涉及的规划用地类别的兼容应符合规划要求；
- ⑤规划控制指标按主导用地类别进行管理。

第十七条 生态田园区、旧区和新区范围内建设用地的建筑容量规划管理，各类指标应按照已批准的控制性详细规划执行。尚无批准的控制性详细规划的，或因法定原因需调整控制性详细规划的，当生态田园区和新区建设用地面积大于3公顷的、旧区建设用地面积大于2公顷的成片开发地区（市政基础设施除外），应编制修建性详细规划并经批准后核定建筑容量指标和用地兼容性；当生态田园区和新区建设用地面积小于或等于3公顷的、旧区建设用地面积小于或等于2公顷的，应按照本规定第十七条至二十七条的规定执行。

第十八条 本规定第十九条至二十七条规定的指标为上限，单个建设项目的建筑容量，应由城市规划行政主管部门根据周边环境、交通、地价、配套服务设施等情况及不高于控规调整前地块控制指标（正在调整控规地块）进行综合分析后确定。

第十九条 住宅、住宅兼容商业服务业设施用地（兼容用地占10%以下）的建筑容量控制指标按表2.2.1和表2.2.2及以下有关规定执行：

表 2.2.1 住宅用地建筑容量控制指标表

	容积率	建筑密度	绿地率
旧区	≤3.1	根据容积率查表 2.2.2确定	根据容积率查表 2.2.2确定
新区	≤3.1	根据容积率查表 2.2.2确定	根据容积率查表 2.2.2确定
生态田园区	≤2.1	根据容积率查表 2.2.2确定	根据容积率查表 2.2.2确定

注：①本表中容积率为上限，因建设工程性质、功能、区位及用地情况的不同，相应指标可能达不到上限。

表 2.2.2 住宅兼容商业服务业设施用地（兼容用地占10%以下）规划控制指标表

建筑限高（米）	18	27	36	54	80
建筑密度最大值	43%	32%	30%	22%	22%
容积率	1.0~1.2	1.3~1.6	1.7~2.1	2.2~2.8	2.9~3.1
绿地率	25%	30%	30%	35%	35%
平均层数	低层（1~3层）	多层I类（4~6层）	多层II类（7~9层）	高层I类（10~18层）	高层II类（19~26层）

注：①本表中容积率为上限，因建设工程性质、功能、区位及用地情况的不同，相应指标可能达不到上限。

②住宅兼容商业服务业设施用地中的商业建筑宜集中布置，不应采用底商形式。当采用商业时，商业部分应与主体住宅部分脱开，并预留专用烟道及排污设施。

经政府同意的住宅兼容商业服务业（兼容用地占35%以上）混合用地的建筑容量控制指标按表2.2.3及以下有关规定执行：

表 2.2.3 住宅兼容商业服务业（兼容用地占35%以上）混合用地建筑容量控制指标表

	容积率	建筑密度	绿地率

旧区	≤3.8	≤45%	≥25%
新区	≤3.5	≤40%	≥30%
生态田园区	≤2.1	≤30%	≥35%

注：①本表中容积率及建筑密度均为上限，因建设工程性质、功能、区位及用地情况的不同，相应指标可能达不到上限值。

当规划地块配建农贸市场或其它建筑面积不小于2000平方米的公共服务配套设施时，其建筑密度可适当增加，但最大增加值不超过5%。

原有建设用地的指标已超过本规定的，或加建后不能符合配套要求的，或严重破坏空间环境的，不得在原有建设用地上进行扩建。

第二十条 棚户区改造、保障性住房（廉租房、公租房）、农民安置房和城中村改造的用地，其住宅用地容积率不大于3.1、住宅兼容商业服务业设施用地容积率不大于3.8、商业服务业设施兼容住宅用地容积率不大于4.0。绿地率旧区不小于25%，新区不小于30%。总建筑密度规划控制指标按表2.3以下要求执行：

表 2.3 棚户区改造、保障性住房、农民安置房、城中村改造

用地总建筑密度规划控制指标表

项目类型	总建筑密度		
	住宅用地	住宅兼容商业服务业设施用地	商业服务业设施兼容住宅用地
棚户区改造	≤25%	≤35%	≤45%
保障性住房 (廉租房、公租房)	≤25%	≤35%	≤45%
农民安置房	≤25%	≤35%	≤45%
城中村改造	≤25%	≤35%	≤45%

本规定所称的征收安置房是指基于征收行为而引发的，由政府出资或政府主导、社会出资建设的，用以保障失地农民和城镇居民的基本居住条件的社会保障房。

第二十一条 服务设施用地的规划控制指标按表2.4执行。

表2.4 服务设施用地规划控制指标表

用地性质	建筑形式	总建筑密度	总容积率	层数	高度	绿地率
服务	幼儿园	≤35%	结合方案合理性确定			≥30%

设施用地	农贸市场	≤50%	≥0.8 且 ≤1.6	结合方案合理性确定	不大于24米	结合方案合理性确定
	派出所		≥1.0 且 ≤2.4			
	街道办事处		≥1.0 且 ≤2.4			
	其它服务设施		≤2.4			
	社会停车场（库）		≤2.4			
	供电所	结合方案合理性确定				

注：①幼儿园的室外活动场不得计入绿地率指标；

②车位数<300辆的社会停车场(库),其管理用房建筑面积不宜大于150平方米；车位数≥300辆的社会停车场(库),其管理用房建筑面积不宜大于 250平方米；

③农贸市场的建筑面积不小于计入容积率建筑面积的50%。

第二十二条 公建配套设施必须按规划要求的面积标准配建，且以下设施不应设置在地下（含半地下）空间内：社区服务中心、社区用房、街道办事处、农贸市场、邮政服务网点、文化活动中心、文化活动站、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、体育活动中心。农贸市场应优先设置于地面一、二层，且设置于一楼的建筑面积不应小于设置于二楼的建筑面积。

规划要求的公建配套建筑面积均为套内建筑面积。

第二十三条 商业、商务用地（不含批发市场用地B12）和行政办公用地的规划控制指标根据所在管理分区按表2.5执行。

（一）批发市场用地的总容积率不小于1.5且不大于3.0，总建筑密度不大于50%。

（二）其它商业服务业设施用地（主要指娱乐康体用地、公用设施营业网点用地）的规划控制指标结合方案合理性确定。

表 2.5 商业用地、商务用地和行政办公用地规划控制指标表

分区	项目	容积率	建筑密度
旧区	高层	≤5.0	≤55%
	多层	≤3.0	≤55%
新区	高层	≤5.0	≤50%
	多层	≤3.0	≤50%
生态田园区	高层	≤2.0	≤45%
	多层	≤1.5	≤45%

注：①若因规划限高或航空限高原因，建筑高度低于15米时，容积率≤1.5，建筑密度≤50%。

②单个地块具体容积率可根据城市设计在控制性详细规划中确定。城市设计可在同一片区同期建设的项目中总体平衡容积率指标，最高容积率核心区可适当突破规定值，但平均容积率不得大于本表的规定。

第二十四条 商业兼容住宅用地、商务兼容住宅用地的规划控制指标按表2.6执行。

表 2.6商业、商务兼容住宅用地规划控制指标表

	容积率	建筑密度	绿地率
旧区	≤4.0	≤45%	≥25%
新区	≤4.0	≤40%	≥30%
生态田园区	≤2.0	≤40%	≥35%

注：①本表中容积率及建筑密度均为上限，因建设工程性质、功能、区位及用地情况的不同，相应指标可能达不到上限。

②若因规划限高或航空限高原因，建筑高度低于 15米时，总容积率≤2.0，总建筑密度≤50%。

第二十五条 高等院校用地、中等专业学校用地的总容积率不小于0.5且不大于2.5，有特殊需求的高校，可结合上述要求个案研究。中小学用地的总容积率和建筑密度应结合方案合理性确定。科研用地总容积率不小于1.2且不大于3.0，总建筑密度不大于40%。

第二十六条 公共管理与公共服务设施用地，如文化设施用地、体育用地、社会福利用地、文物古迹用地、外事用地、宗教用地等的规划控制指标结合方案合理性确定。其中：

(一) 新建、迁建医院的容积率不大于2.0，建筑密度不宜大于35%，并结合方案合理性确定；改扩建医院的容积率、建筑密度等规划控制指标结合方案合理性确定。绿地率不宜低于35%。

(二) 控制性详细规划中规划的体育用地除市级体育中心外，其余均为综合运动场地。综合运动场地按每100平方米用地面积配置不大于3平方米、且总建筑面积不大于500平方米的服务设施。

(三) 社会福利用地的总容积率不大于2.5，总建筑密度不大于30%。若受航空限高、规划限高或用地条件限制，建筑高度不高于24米时，总容积率不大于1.8，总建筑密度不大于30%。

第二十七条 工业用地、物流仓储用地的规划控制指标按以下要求确定：

(一) 工业用地规划条件中，如给定建筑密度指标时，按建筑系数指标要求执行。工业用地的规划控制指标按表 2.7.1 执行。

表 2.7.1 工业用地容积率控制值

制造业代码	行业名称	容积率控制值	建筑系数控制值
13	农副食品加工业	≥1	≥40%
14	食品制造业	≥1	≥40%
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1	≥40%
16	烟草制品业	≥1	≥40%
17	纺织业	≥0.9	≥40%

18	纺织服装、服饰业	≥1.1	≥40%
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥1.1	≥40%
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥0.9	≥40%
21	家具制造业	≥0.9	≥40%
22	造纸和纸制品业	≥0.8	≥40%
23	印刷和记录媒介复制业	≥0.9	≥40%
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥1.1	≥40%
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥0.5	≥30%
26	化学原料和化学制品制造业	≥0.6	≥30%
27	医药制造业	≥0.8	≥40%
28	化学纤维制造业	≥0.8	≥40%
29	橡胶和塑料制品业	≥0.9	≥40%
30	非金属矿物制品业	≥0.8	≥40%
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥0.6	≥30%
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥0.6	≥30%
33	金属制品业	≥0.8	≥40%
34	通用设备制造业	≥0.8	≥40%
35	专用设备制造业	≥0.8	≥40%
36	汽车制造业	≥0.8	≥40%
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥0.8	≥40%
38	电气机械和器材制造业	≥0.8	≥40%
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥1.1	≥40%
40	仪器仪表制造业	≥1.1	≥40%
41	其他制造业	≥0.8	≥40%
42	废弃资源综合利用业	≥0.8	≥40%
43	金属制品、机械和设备修理业	≥0.8	≥40%

(二) 工业用地的行政办公及生活服务设施用地所占比重按表 2.6.2 执行。

表 2.7.2 行政办公及生活服务设施用地所占比重

区位	控制要求
工业项目用地范围内	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%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%，不得分割转让。参照自然资源部关于《工业项目建设用地控制指标》执行。 严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

工业园区、工业项目 聚集区内部	应合理规划工业生产必需的商业服务业、科研、仓储、租赁住房、公用设施等用地，促进复合利用、职住平衡，发挥整体利用效益。
工业园区、工业项目 聚集区外部	单体大型工业项目，按照工业用地落实用途的战略性新兴产业、先进制造业项目，项目用地范围内可以增加研发、创意、设计、检测、中试设施，增加的建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，不得分割转让。

（三）物流仓储用地是指物流园区、物流中心、物流服务站等三类规划用于集中发展现代物流的项目用地，其它物流项目不纳入物流仓储用地。物流仓储用地的总容积率不小于1.0且不大于3.0，总建筑密度不小于30%且不大于60%。

（四）除特殊要求外，工业、物流仓储建筑物层高不宜大于8米，当层高超过8.0米，在计算总容积率时该层建筑面积双倍计算。如涉及特殊工艺要求，经有关主管部门认定后，建筑系数可下调5%。

第二十八条 道路与交通设施用地、加油加气站用地、公用设施用地（主要指供水用地、输变电工程用地、消防用地、环卫用地等）的规划控制指标结合方案合理性确定。

第三节 建设用地规划控制

第二十九条 城市建设用地应当符合集约利用、整体实施的原则。零星用地应当与周边用地整合使用。不具备整合条件的零星用地，按以下要求实施：

（一）用地形状在20×25米以下，作为增绿留白的预留空间，优先考虑作为街头绿地、小广场、停车场等公益性配套设施用地；

（二）用地形状达到20×25米以上，但净用地面积小于2000平方米，除用于公厕、派出所、街道办事处、幼儿园、农贸市场等服务设施用地外，不得独立开发建设，可作为增绿留白的预留空间，优先考虑作为街头绿地、小广场、停车场等公益性配套设施用地；

（三）净用地面积大于2000平方米，旧区规划建设净用地面积小于3000平方米的独立地块、新区规划建设净用地面积小于5000平方米的独立地块，在确定不妨碍城市规划实施的前提下，同时具备以下情况，可规划建设多低层建筑，尽量布局适宜地块尺寸的公共管理与公共服务设施建筑：

1. 临近土地已完成建设或为既成道路、河流或有其他类似情况，确实无法调整合并的；

2. 因城市规划街区划分、市政公用设施等的限制，确实无法调整合并的。

第三十条 同一建设单位取得相邻的两块或多块用地，鼓励统一规划建设，

其建设规模不应超过各地块批准建设规模之和；若各地块规划用地性质或控制要求不同，应保证各功能建筑面积的比例不变，并应符合相关规划控制要求。

在规划审批管理中，规划行政管理部门在取得相邻用地相关权益人同意的情况下可采取以下措施：

(一) 相邻地块之间的建筑只控制建筑间距；

(二) 若相邻地块采用建筑拼接，拼接部分可不退用地红线（不得与幼儿园、小学、中学三类用地拼接），拼接建筑必须整体设计并同步实施；

(三) 相邻地块之间地下室可整体设计或通过通道连接、坡道共享。

(四) 相邻地块之间因功能需求或公共交通需求，在不影响城市景观且经专题论证的前提下，可架设穿越城市道路的地上廊道。地上廊道的宽度、高度及距离城市道路的净空高度应结合城市空间形态合理确定，且地上廊道距室外地面的净空高度不低于5米。

第三十一条 建设项目应配建地下蓄水池，用以调节极端天气下的雨水流出量、防涝及雨水资源再生利用。地下蓄水池的配建应同时符合以下规定：

(一) 每100平方米建设净用地面积配置不小于1.5平方米建筑面积的地下蓄水池；

(二) 每100平方米建设净用地面积配置不小于4立方米容积的地下蓄水池。

第三十二条 建设项目应按表2.7的规定配建机动车、非机动车停车场（库）。

表 2.7建设项目配建机动车、非机动车车位控制指标

建筑类别	机动车（车位/100m ² 建筑面积）		非机动车（辆/100m ² 建筑面积）
	旧区	旧区以外	
住宅	≥0.9	≥1.0	≥1.0
棚户区改造、保障性住房（廉租房、公租房）、农民安置房和城中村改造	≥0.5	≥0.6	≥1.5
商业服务业	≥0.6	≥0.8	≥7.5
行政办公	≥0.8	≥1.0	≥1.0
科研	≥0.5	≥0.8	≥1.0
医院	≥1.0	≥1.0	≥1.5
体育馆	≥2.5	≥2.5	≥1.0
影剧院	≥0.5	≥0.8	≥1.0
展览馆	≥0.5	≥0.8	≥1.0
工业品销售维修	≥0.5	≥0.5	-
中小学	≥0.3	≥0.3	-

交通枢纽及公共设施	结合方案合理性确定
-----------	-----------

注：①在建筑后退道路红线的最小距离范围设置的室外地面机动车停车位不计入停车位指标；含有住宅的建设项目（不含保障性住房项目）的建设净用地内不宜设置室外地面机动车停车位，如需设置的，则计入停车位指标的室外地面机动车停车位个数不宜超过住宅总套数的10%；

不含住宅的建设项目的建设净用地内，室外地面机动车停车率不宜超过20%，但旧区内建设净用地面积小于5000平方米的不含住宅的建设项目，其建设用地内的室外地面机动车停车率不作强制性要求。

②保障性住房(廉租房、公租房等)项目可根据项目具体情况可不配建停车场（库），但不配建停车场（库）的项目需配建部分室外地面机动车停车位；

③含有住宅的建设项目配建机动车停车场（库）的建筑面积按每个停车位平均不小于30m²控制；

④含有住宅建筑的建设项目中，机动车机械停车位数量不大于项目总机动车停车位的20%；其它不含有住宅建筑的建设项目中，旧区内的机动车机械停车位数量不大于项目总机动车停车位的50%，旧区以外机动车机械停车位数量不大于项目总机动车停车位的25%；平面布局的字母停车位，当长度超过10米且为住宅建筑配建时可折算为2个停车位。但这种字母停车位所折算的停车位数量与机动车机械停车位数量之和，旧区不得大于项目总机动车停车位的10%，旧区以外不得大于项目总机动车停车位的20%；

⑤含住宅的建设项目宜利用地下空间或底层架空部分设置非机动车（自行车、电动自行车）停车场库。非机动车停车库的建筑面积按每个非机动车停车位平均不小于1.5m²控制；

⑥设置充电桩的机动车和非机动车停车位应不少于总机动和非机动车停车位数的20%；其余普通车位应预留后期改建空间。

⑦幼儿园项目的机动车、非机动车车位控制指标根据幼儿园设计规范设置相应停车位。中小学等建设项目的车位停车方式不限。

⑧由于用地面积受限或地质情况不能满足表中车位指标，经专项论证后，可按实际情况设置车位数。

⑨住宅兼容商业服务业或商业兼容住宅用地的，停车库出入口应分开设置。

⑩凡本表中未予以明确配建停车位数量的，以规划条件要求为准。

第三十三条 新建影剧院、游乐场、体育馆、医院、商场、中学、小学需在主出入口附近的自身用地范围内设置对外机动车临时停车场地和学生临时接送场地，其设置的临时停车位宜不少于 20 个。幼儿园结合实际情况设置对外机动车临时停车场地和学生临时接送场地，其设置的临时停车位宜不少于10个。

第三十四条 在十五分钟生活圈居住区内单独设置绿地面积达10~20公顷的社区公园，在十分钟生活圈居住区内单独设置绿地面积达1.5~2.5公顷的社区公园，在五分钟生活圈居住区内单独设置绿地面积达0.5~1.5公顷的社区公园，并按照《公园设计规范》要求及配套设施要求执行。住宅用地或兼容住宅的用地内，应设置集中绿地和宅旁绿地，集中绿地的面积不小于规定绿地面积的30%，且集中绿地进深不小于8.0米，面宽不小于20.0米，新区建设不应低于0.5m²/人，旧区改建不应低于0.35m²/人，按每户3.2人计算，以小区的规划套数统计。

第三章 建筑工程规划管理

第三十五条 同一建筑在同时符合建筑间距和后退红线等多重控制规定的情况下，按最大的控制距离控制。

第三十六条 建筑日照分析管理办法详见附录六。

第一节 建筑间距

第三十七条 建筑间距除符合日照、消防、卫生、环保、防灾、交通、工程管线埋设、建筑物保护、空间环境等相关规范的规定外，应符合本节的规定。

第三十八条 建筑日照标准应符合以下规定：

(一) 每套住宅至少应有一个卧室或起居室（厅）冬至日日照不低于1小时。

(二) 老年人、残疾人专用住宅应有一个卧室或起居室（厅）冬至日日照不低于2小时。当老年人照料设施建筑中居室日照标准低于冬至日日照时数2h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2h；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2h。

(三) 托儿所、幼儿园的生活用房应满足冬至日底层满窗日照不低于3小时；

(四) 医院、疗养院半数以上病房、疗养室冬至日日照不低于2小时。

(五) 中、小学普通教室冬至日满窗日照不应少于2h，南外廊教室以外廊栏杆面为日照基准面；

(六) 须满足日照要求的建筑，当建筑下部作为商店、管理办公、停车、架空层等功能使用时，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；

(七) 日照计算必须计入实体女儿墙和跃层建筑的高度，以及出挑的阳台、檐口等影响因素。

第三十九条 住宅建筑的间距应符合以下规定：

(一) 住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距按表3.1控制；

表 3.1. 住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距

朝向 最小间距 朝向		多、低层建筑		高层建筑	
		长边	山墙	主要朝向	次要朝向
多 低 层 建 筑	长边	1.0 H (该数值大于18米, 以18米为取值) 且低层相对: 7.0米 多层对多、低层: 12.0米	低层相对: 6.0米 多低层对: 8.0米 多层对: 10.0米	高层位于南侧: 建筑高度 (27 米<H≤36 米): 27.0米; 建筑高度 (36 米<H≤80 米): 30.0米; 高层位于东、西、北侧: 18.0米 (多层) 13.0米 (低层)	低层相对: 10.0米 多层相对: 15.0米
	山墙	-	6.0米	10.0米	9.0米
高 层 建 筑	主要朝向	-	-	建筑高度 (27 米<H≤36 米): 27.0米; 建筑高度 (36 米<H≤80 米): 30.0米;	建筑高度 (27米<H≤36 米): 13米 建筑高度 (36 米<H≤54米): 15米 建筑高度 (54 米<H≤80米): 18米
	次要朝向	-	-	-	13.0米

注: H:南侧建筑或东西向建筑平均高度。

(二) 住宅建筑高层主要朝向、多低层长边成角度布置时的最小间距按表3.2控制;

表3.2 住宅建筑高层主要朝向、多低层长边成角度布置时的最小间距

建筑间夹角	最小间距
$\alpha \leq 30^\circ$	按表 3.1中主要朝向 (长边) 对主要朝向 (长边) 规定控制
$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	按表 3.1中主要朝向 (长边) 对主要朝向 (长边) 规定的 0.8倍控制
$\alpha > 60^\circ$	按表 3.1中主要朝向 (长边) 对次要朝向 (山墙) 规定控制

注: ①表中 α 指两栋住宅建筑的锐角夹角;

②如东西向与南北向同时存在, 计算南北向。

(三) 住宅建筑错位布置时的最小间距按表3.3控制。

表 3.3 住宅建筑错位布置时的最小间距

L	高层与高层	高层与多、低层	多、低层与多、低层
$\alpha \leq 60^\circ$	13.0米	9.0米	6.0米
$60^\circ < \alpha \leq 90^\circ$	13.0米	13.0米	10.0米

注: L为最小间距, 参见附录三建筑间距图示。

第四十条 非住宅建筑与住宅建筑的间距控制在符合建筑日照要求的基础

上，应同时符合以下规定：

- (一) 非居住建筑位于居住建筑北侧时：非居住建筑为多、低层，按表3.4控制；非居住建筑为高层，按表3.1控制；
- (二) 非居住建筑位于居住建筑南、东、西侧时：非居住建筑为低层，按表3.4控制；非居住建筑为多、高层，按表3.1控制；
- (三) 高层建筑裙房（ $H \leq 24$ 米）按多层建筑间距规定控制。

第四十一条 非住宅建筑之间的间距应符合以下规定：

- (一) 非住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距按表3.4控制；

表 3.4非住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距

朝向 最小间距		多层建筑		高层建筑	
		长边	山墙	主要朝向	次要朝向
多层建筑	长边	0.8H（该数值大于13米，以13米为取值）且 ≥ 6.0 米	8.0米	13.0米	13.0米
	山墙	-	6.0米	9.0米	9.0米
高层建筑	主要朝向	-	-	21.0米	13.0米
	次要朝向	-	-	-	13.0米

注：H：南侧建筑或东西向建筑平均高度。

- (二) 非住宅建筑高层主要朝向、多层长边成角度布置时的最小间距按表3.5控制；

表 3.5非住宅建筑高层主要朝向、多层长边成角度布置时的最小间距

建筑间夹角	最小间距
$\alpha \leq 30^\circ$	按表3.1中主要朝向（长边）对主要朝向（长边）规定控制
$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	按表3.1中主要朝向（长边）对主要朝向（长边）规定的0.8倍控制
$\alpha > 60^\circ$	按表3.1中主要朝向（长边）对次要朝向（山墙）规定控制

注：①表中 α 指两栋非住宅建筑之锐角夹角；

②如东西向与南北向同时存在，计算南北向。

- (三) 非住宅建筑错位布置时的最小间距按表3.6控制。

表 3.6非住宅建筑错位布置时的最小间距

L	高层与高层	高层与多、低层	多、低层与多、低层
$\alpha \leq 60^\circ$	13.0米	9.0米	6.0米
$60^\circ < \alpha \leq 90^\circ$	13.0米	13.0米	8.0米

注：L为最小间距，参见附录三建筑间距图示。

第四十二条 建筑高度大于24.0米的单层公共建筑与相邻建筑的间距控制，按非住宅高层建筑与相邻建筑的间距规定执行。高层建筑其建筑高度不大于24米的非住宅部分与相邻建筑的间距控制，按非住宅多层建筑与相邻建筑的间距规定执行。

第四十三条 低层辅助用房不宜单独建设，应纳入主体建筑。若必须单独设置时，与相邻多层建筑的最小间距为6.0米，与高层建筑的最小间距为9.0米。

第四十四条 工业建筑之间的间距按非住宅建筑的间距规定执行，且应满足以下要求：

- (一) 工业建筑之间的间距应满足消防要求；
- (二) 有特殊要求的工业建筑，应符合相应的规范和标准的规定。

第二节 建筑退界

第四十五条 沿用地红线和沿道路红线、绿地绿线、河道蓝线以及市政管线保护带的建筑物，除退让界外现状建筑物距离必须符合本章第一节的规定外，退界距离必须符合本节的规定。

第四十六条 各类建筑后退用地红线的最小距离按表3.7及以下有关规定控制：

表 3.7 各类建筑后退用地红线最小距离

建筑类型	建筑朝向	建筑高度的倍数		最低要求（米）
住宅建筑、第三十八条涉及的文教卫生建筑	多、低层长边	0.6		6.0
	多、低层山墙	--		4.0
	高层主要朝向	$\alpha \leq 30^\circ$	0.3	13.0
		$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	0.24	
	高层次要朝向	0.2		9.0
除住宅建筑、第三十八条涉及的文教卫生建筑的其他建筑	多层长边	0.5		6.0
	多层山墙	--		4.0
	高层主要朝向	$\alpha \leq 30^\circ$	0.2	13.0
		$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	0.16	
	高层次要朝向	0.125		9.0
低层辅助用房	长边、山墙	0.5		2.0
地下（含半地下）建（构）筑物				5.0
围墙（中心线）				0.5，共用围墙0.0

注：① α 为高层建筑主要朝向与用地红线间的夹角；

②建筑高度超过80.0米的建筑工程，按80.0米高度计算建筑后退用地红线的距离。

- (一) 建筑高度大于24.0米的单层公共建筑后退用地红线的距离根据其性质

核定，最小后退距离为15.0米；

(二) 高层建筑其建筑高度不大于24米的非住宅部分后退用地红线的距离，按多层非住宅建筑的后退规定执行。

(三) 若拟建建筑对界外空地（规划为住宅、托儿所、幼儿园、医院、疗养院、教学楼等有日照要求的建筑）有日照影响，其不符合日照要求的阴影在界外的影响距离（用地界至不符合日照要求的阴影范围的边缘线）不应大于10.0米。

(四) 同一权属单位用地内，幼儿园、小学、中学三类用地内的建筑不得与其他性质用地内的建筑拼接。在符合本章第一节规定的基础上，建筑退让共有的用地红线的距离可只须符合退让用地红线的最低要求。

第四十七条 各类建筑临绿地布置时，在符合本章第四十八条规定的基础上，后退的最小距离按表3.8及以下有关规定控制：

表 3.8 各类建筑后退绿线最小距离

最小距离（米）\绿地类型 建筑类型	带状绿地	块状绿地	河流保护带	市政管线保护带
低层建筑	5	5	5	5
多层建筑 （含地下室、半地下室顶板面高于室外地坪的部分）	5	10	5	5
高度不大于60米的高层建筑 （含裙房和地下室、半地下室顶板面高于室外地坪的部分）	10	15	10	5
高度大于60米的高层建筑 （含裙房和地下室、半地下室顶板面高于室外地坪的部分）	10	20	10	5
高度大于 24.0米的单层公共建筑 （含地下室、半地下室顶板面高于室外地坪的部分）	20	20	20	5
地下（含半地下）建（构）筑物	5	5	5	5
围墙	0.5	0.5	3	3

(一) 在已取得国有土地使用权用地内新增绿地（含第十二条内的开敞绿地），建筑后退该绿地不小于5.0米；

(二) 雨蓬（含有柱雨蓬）、檐口、踏步、阳台等可在后退距离内出挑，出挑外缘至绿线的距离不得小于规定后退距离的0.5倍。

第四十八条 各类建筑后退规划道路红线的最小距离按以下规定控制：

表 3.9 各类建筑后退规划道路红线的最小距离

道路宽度建筑类型	道路红线宽度≤26.0米	道路红线宽度>26.0米
多、低层民用建筑 (含地下室、半地下室顶板面高于室外地坪的部分)	3.0米	5.0米
生产性工业建筑	5.0米	5.0米
专业市场、大型公共建筑 (含地下室、半地下室顶板面高于室外地坪的部分)	15.0米	15.0米
高度不大于100米的高层建筑 (含裙房和地下室、半地下室顶板面高于室外地坪的部分)	10.0米	10.0米
高度大于100米的高层建筑 (含裙房和地下室、半地下室顶板面高于室外地坪的部分)	15.0米	20.0米
高度大于24.0米的单层公共建筑 (含地下室、半地下室顶板面高于室外地坪的部分)	25.0米	25.0米
地下(含半地下)建(构)筑物(包括但不限于汽车坡道、化粪池等)外墙后退道路红线的距离	5.0米	5.0米
门卫用房	3.0米	3.0米
围墙	3.0米	3.0米

注：①本表中的专业市场特指在控制性详细规划中用地性质为批发市场用地（B12）上修建的小商品市场、工业品市场、综合市场等；

②本表中的大型公共建筑特指在控制性详细规划中用地性质为文化设施用地（A2）上修建的建筑面积大于2万平方米的各类建设项目，如：影剧院、艺术中心、展览馆、博物馆、图书馆等；

（一）围墙与道路红线部分应作为城市公共空间，作景观绿化处理，尽量与市政道路同步设计、同步实施。该部分用地面积可作为绿地面积计算。

（二）各类建筑后退规划宽度26米以上道路（不含26米）交叉口切角红线的距离不小于13米，其余后退规划道路切角红线的距离不小于10米；

（三）建筑后退道路红线的距离范围内不应高出地面设置自有的设备管道井（包含但不限于风井、烟道、电井），且场地竖向应与周边城市道路平顺相接。

（四）地下室（含半地下室）机动车进出口坡道的起坡点至道路红线的距离不小于7.5米，进出口处应设置反坡段，反坡段的起点与止点的高差不应小于0.2米；

（五）雨篷（含有柱雨篷）、檐口、踏步、阳台等可在后退距离内出挑，出挑外缘至道路红线的距离不得小于规定后退距离的0.5倍。

第四章 旧区和老城区建筑工程规划管理

第四十九条 本章没有特别规定的，按第三章的有关规定执行。

第一节 建筑间距

第五十条 建筑日照标准应符合以下规定：

(一) 旧区改建项目内新建住宅，每套住宅至少应有一个卧室或起居室（厅）大寒日日照不低于1小时。

(二) 老年人、残疾人专用住宅应有一个卧室或起居室（厅）冬至日日照不低于2小时。当老年人照料设施建筑中居室日照标准低于冬至日日照时数2h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2h；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2h。

(三) 托儿所、幼儿园的生活用房应满足冬至日底层满窗日照不低于3小时；

(四) 医院、疗养院半数以上病房、疗养室冬至日日照不低于2小时。

(五) 中、小学普通教室冬至日满窗日照不应少于2h，南外廊教室以外廊栏杆面为日照基准面；

(六) 如旧区内新建建筑界外相邻住宅原有日照标准达不到第三十八条第一项的要求，新建建筑不得使相邻住宅原有日照标准降低，并取得相邻住宅相关权益人同意。既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外。

第五十一条 在符合本章第五十一条规定的基础上，住宅建筑之间或住宅建筑与非住宅建筑之间的最小间距按表4.1控制：

表4.1. 建筑间距最小控制要求

朝向 最小间距		多、低层建筑		高层建筑	
		长边	山墙	主要朝向	次要朝向
多 低 层 建 筑	长边	0.8 H（该数值大于13米， 以13米为取值） 且≥6.0 米	低层相对：6.0米 多低层相对：6.0 米 多层相对：8.0米	住宅建筑之间：高层位于 南侧：21.0米； 高层位于东、西、北侧： 13.0米（多层） 住宅建筑与非住宅建筑 之间：13.0米	13.0米

	山墙	-	6.0米	9.0米	9.0米
高层 建筑	主要朝向	-	-	21.0米	13.0米
	次要朝向	-	-	-	13.0米

注：①H: 南侧建筑或东西向建筑平均高度。

②建筑24米以下不开窗的部分, 建筑间距不作限制, 但建筑构造应满足防火规范要求。

第五十二条 非住宅建筑之间的间距需符合消防要求。

第五十三条 古城区和历史文化街区核心保护区范围内的项目建筑间距按方案合理性确定。

第二节 建筑退界

第五十四条 建筑后退用地红线应符合以下规定：

(一) 多、低层长边为 $0.5H$ 且不小于6.0米且不大于13米, 多、低层山墙不小于4.0米, 高层主要朝向不小于13.0米, 次要朝向不小于9.0米；

(二) 步行街区内, 建筑高度24米以下不开窗的部分在符合相关规范要求的情况下, 不作限制。建筑高度24米以下开窗的部分不小于5.0米, 高层建筑不小于9.0米；

(三) 地下(含半地下)建(构)筑物(包括但不限于汽车坡道、化粪池等)外墙后退用地红线的距离不小于4.0米。

(四) 地下室、半地下室顶板面高于室外地坪部分按地上建筑的规定进行退距管理。

第五十五条 建筑后退规划道路红线的最小距离按表4.2及以下规定控制：

表 4.2建筑后退规划道路红线最小距离控制要求

道路名称	后退规划道路红线	
航天大道、长安路、长安东路、长安南路、三岔口东路、三岔口南路、三岔口西路)、胜利路(含南、北路)、健康路、河东大道	高层(含裙房)	10.0米
	多低层	7.0米
其余规划道路	高层(含裙房)	8.0米
	多低层	3.0米
地下(含半地下)建(构)筑物(包括但不限于汽车坡道、化粪池等)外墙后退道路红线的距离	3.0米	

注：地下室、半地下室顶板面高于室外地坪部分按地上建筑的规定进行退距管理。

(一) 建筑底层后退规划步行街红线3.0米，二层及二层以上裙房外墙可出挑，出挑距离（包括外墙的装饰材料及附属物等）不大于2.0米；沿街底层退让部分形成公共空间，公共空间净高不小于4.0米，净宽不小于2.0米，公共空间地面与步行街地坪之间平顺连接；

(二) 建筑因造型、风格、景观的需要，在外立面上有凹凸变化的，凸出部分外缘至道路红线或绿线的距离不得小于规定后退距离的0.5倍，且距室外地坪的高度不少于6.0—9.0米；

第五十六条 相邻地块可设置通道连接，连接方式分为地上廊道式和地下通道式两类，分别按以下规定控制：

(一) 地上廊道距室外地面净空高度不小于5米；廊道宽度宜为3.5米至4.5米，地上廊道跨越步行街时，步行街红线内禁止落柱；

(二) 为提倡坡道共享，地下空间可连通，地下通道净宽不大于7.0米；当地下通道穿越规划步行街时，应预留城市管网走廊空间，且保证地下连接通道上顶板距规划地面标高的距离不小于2.0米。

第五十七条 古城区和历史文化街区核心保护区范围内的项目后退各类规划控制线的距离结合方案合理性确定。

第五章 建筑形态及其他管理要求

第五十八条 建筑设计应落实城市设计和详细规划的管控要求，细化对建筑布局、体量、材料、色彩、细部装饰、屋顶、底层与入口以及附属物的管控，体现当地文化特色、历史文脉和时代精神。重点加强对体育馆、科技馆、展览馆、博物馆、图书馆、大剧院、市民服务中心、机场、车站等重要公共建筑的管控。在土地划拨手续或出让合同中明确城市与建筑风貌管控要求。根据实际情况，将部分城市设计内容作为规划条件中的强制性条款。

第五十九条 鼓励建筑方案创新，避免出现简单复制、机械照搬、毫无特色的设计方案；控制多栋建筑组成的建筑组群规模，对不同组群分别进行建筑造型与立面设计，住宅小区、集中办公区等建筑组群内，同类同式样建筑重复不宜超过五次；鼓励在旧区对多层住宅建筑屋顶（含退台）采用坡屋顶形式，高层住宅的退台部分可采用坡屋顶形式；整体形成传统与现代有机交融、各类文化相得益彰、形态层次丰富多样的城市特色风貌。

第六十条 为进一步优化城市形态，提升城市建筑品质，形成人性化的城市空间，住宅、公建类建筑项目应依托城市开敞空间和主要道路，形成高低错落、层次丰富、疏密有致的城市轮廓。建筑高度除必须符合日照、间距、消防等相关规范的规定外，应同时符合本章规定。

第六十一条 有高度限制要求的飞机场、气象台、微波通讯等设施周围及城市视线走廊等地域内的新建、改建、扩建的建（构）筑物，其控制高度应符合有关高度限制的规定。

第六十二条 在文物保护单位和保护建筑的建设控制区域内新建、改建、扩建的建（构）筑物，其控制高度应符合文物和建筑保护的有关规定，并按经批准的控制性详细规划执行（见附录二中图示 2-1建筑高度控制视线分析图）。

第六十三条 除规划确定的标志性建（构）筑物外，生态田园区航天大道东延线以南至邛海-螺髻山风景名胜区界线的区域内，建筑高度不宜大于24米；沿邛海-螺髻山风景名胜区界线至城市规划区进深100米范围内，建筑高度不宜大于9米。

第六十四条 建设项目在建设用地上宜以一幢（组）较高建筑形成空间制高点，较高建筑与周边建筑的高差比不宜小于25%，面向城市开敞空间和主要道路形成高低错落的天际轮廓与纵深空间层次。高层建筑主体部分临道路侧宜直接落地。

第六十五条 建设用地上在60亩以上的居住项目，城市重要地段的建筑、大型公共建筑等项目，必须提供不少于2套设计方案进行审查比选。

第六十六条 鼓励外来文化与本地文化的融合，结合在地文化创造更具象征意义的各类建筑。鼓励多层住宅建筑屋顶（含退台）采用坡屋顶形式，高层住宅的退台部分可采用坡屋顶形式，以形成丰富的城市第五面。

第六十七条 临山体一侧布置的建筑主体之间开敞面的宽度总和不得少于其建设用地区沿山体一侧面宽的50%。临邛海一侧布置的建筑主体之间开敞面的宽度总和不得少于其建设用地区沿湖一侧面宽的50%。

临规划宽度20米以上道路(不含20米)和主要河道(东河、西河、海河、安宁河)的地块内建筑,其建筑主楼面宽应符合以下规定:

(一) 建筑高度不大于24米时,最大连续面宽投影不宜大于80米;建筑高度大于24米且不大于60米时,最大连续面宽的投影不宜大于60米;建筑高度大于60米时,其临街临河的投影面宽不宜大于40米(详见图5.1)

(二) 不同建筑高度组成的连续建筑,其最大连续面宽的投影上限值按最高建筑高度所对应的投影面宽执行

(三) 临街、临河的高层建筑主体之间距离应按照表3.1的主要朝向间距要求进行控制。

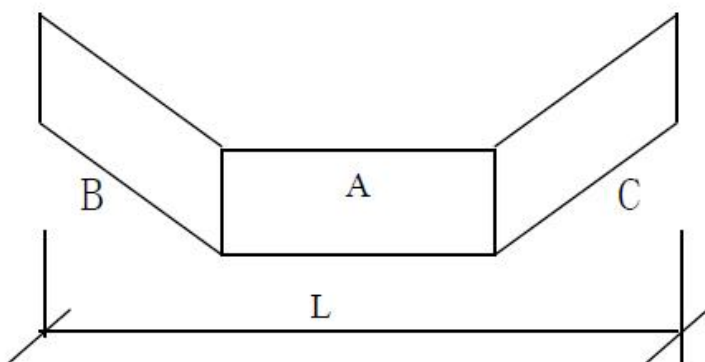


图 5.1建筑主要朝向投影面宽示意

注:①. A、B、C为连续建筑物,A为建筑最高部分,L为建筑主要朝向投影面宽;

H为建筑最高部分的建筑高度

②. $H \leq 24.0$ 米, $L \leq 80.0$ 米;

③. 24.0 米 $< H \leq 60.0$ 米, $L \leq 60.0$ 米;

④. 60.0 米 $< H$, $L \leq 40.0$ 米。

第六十八条 在风貌协调的基础上,高层建筑屋顶应作造型处理,电梯机房、设备用房、楼梯间等屋顶建(构)筑物应进行美化或遮挡处理,形成高低错落的建筑天际轮廓线。

第六十九条 建筑外墙宜采用石材、环保复合材料、金属等高品质的装饰材料展现建筑的质感,禁用劣质、非环保外墙材料。建筑的底商部分应采用石材作为外装饰材料。

第七十条 住宅建筑空调室外机位和空调管线宜全遮挡处理。

第七十一条 旧区商业区、临规划宽度20米（不含20米）以上道路的住宅建筑外立面按公建化设计规定执行：

- （一）建筑外立面阳台应封闭，不应设置外凸悬挑式开敞阳台；
- （二）所有空调室外机位和空调管线必须全遮挡处理；
- （三）底商部分宜采用石材作为外装饰材料；
- （四）建筑顶部应作适当的处理，以丰富建筑立面，改善天际轮廓线。

第七十二条 建筑立面各种标识、店招、空调外机位及各种管道应结合立面统一设计并预留位置。底层或裙房作经营用途时空调室外机不得临道路设置；底层为住宅时，空调室外机搁板的位置应高于人行道路面 2.5米以上。

第七十三条 对于建设项目主体底层设置檐廊以形成连续的公共空间，要求檐廊从建筑外墙出挑不大于4.0米，且凸出部分外缘至规划控制线的距离不得小于规定建筑后退距离的0.5倍（可落柱），檐廊距地面高度不小于 4.5米，并与主体建筑风格相统一，檐廊地面与人行道平顺连接。

第七十四条 建筑主体二层及二层以上（高度15.0米以内且为商业功能时）外挑的平台、廊道、要求必须有独立对外的垂直交通及出入口且保证对外开放，以形成室内外之间的过渡空间，并保证只能作为交通空间的功能，且凸出部分外缘至规划控制线的距离不得小于规定建筑后退距离的0.5倍。

第七十五条 高层建筑主体部分临道路侧宜直接落地。

第七十六条 建筑项目环境营造应体现以人为本，提升城市品质，形成人性化的空间环境：

（一）临商业街两侧的建筑宜设置近人尺度的骑楼、檐廊、挑檐、挑廊等人性化过渡空间。

（二）公建项目后退道路空间宜对地面铺装、花池小品、城市设施（座椅、树池、垃圾桶等）、人行道等进行整体景观设计，形成开放性、人性化的城市空间。

（三）商业建筑项目临规划商业街不应设置围墙，商务建筑（办公楼、酒店等）临城市道路不宜设置围墙，可采用绿化、水景等景观方式界定空间；住宅、学校、幼儿园等需要明确空间界限的项目，应采用透空栏杆、绿篱、通透式围墙等形式。

（四）临街商业用房不应设置封闭式卷帘门。

第七十七条 除安全、保密等有特殊要求的项目外，建设用地与规划道路（河道或城市开放空间）的分隔宜采用透空栏杆、绿篱、绿化、水景等形式。确需建围墙的，应符合以下规定：

- （一）通透式围墙通透率应大于70%，通透部分绿视率应达60%以上；

(二) 绿色植物墙绿化覆盖率大于80%，无枯、死、残缺植物；

(三) 确需建实体围墙的，围墙临规划道路（河道或城市开放空间）要砌宽度30.0厘米以上、高度40.0厘米的种植槽，用于种植常绿植物，遮挡墙体，绿化覆盖率要达到100%。

第七十八条 作为应急避难场所的绿地宜采用疏林草坪。

第七十九条 商业（不含酒店）、办公类项目不应采用住宅套型式布局设计，宜采用公共走廊、公共卫生间式布局。

第八十条 住宅建筑层高不应大于3.6米。套型总建筑面积144平方米以上的跃层式住宅，其起居室（厅）的层高为户内通高时除外；住宅坡屋顶部分除外。

第八十一条 办公建筑、酒店建筑层高不应大于4.9米，建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等除外。

第八十二条 商业用房层高不应大于6.1米，建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等除外。超市、大型商场、专卖店、餐饮、娱乐等功能集中布置的单一空间达到2000平方米以上的商业用房，以及电影院、体育场馆、展示厅、报告会议厅等有特殊功能需要的建筑层高可以根据功能要求适当提高。

第八十三条 设备平台、构造板、结构板三类构件相关尺寸在700mm以内的不计入容积率外，花池、花架、入户花园、空中花园、设备平台、构造板、结构板、三面及以上围合空间等相关尺寸1800mm以内的空间计算半面积并计入容积率，大于1800mm的空间计算全面积并计入容积率。

每套住宅阳台（包含但不限于各类形式的入户花园、空中花园）、设备平台、构造板、抗震板等非公共活动空间的水平投影面积不得大于该套住宅套型总建筑面积的18%；商业、办公、酒店建筑的每层阳台水平投影面积不得大于该层建筑面积的15%；超出部分应计算全面积并计入容积率。

第八十四条 建设用地内临规划道路的地下室，其顶板埋深除符合管线埋设深度要求外，还应符合下列规定：

(一) 超出建筑物范围的地下室顶板低于室外地坪应不小于0.6米；

(二) 位于集中绿地范围内的地下室，其顶板覆土应不小于1.5米。

第八十五条 建设用地的场地竖向，包括场地出入口、场坪标高应与项目周边城市道路标高相互协调。

第八十六条 城市各类建设项目方案设计应按照《西昌市海绵城市专项规划》及西昌市海绵办出具的海绵城市建设条件通知书进行海绵城市建设指标控制。项目用地面积大于1ha应进行海绵城市专篇设计，项目用地面积不大于1ha可采用在项目方案中纳入海绵城市专章设计。海绵城市专篇（章）设计报送海绵办并同项目建设方案一并纳入规划方案审查。

第六章 配套设施管理

第八十七条 居住区配套设施规划建设控制要求按《城市居住区规划设计标准》和《社区生活圈规划技术指南》执行，本章第八十八条至一百条作为细化和补充内容。

第八十八条 配套设施应按建设规模、性质确定，与建设项目统一规划，同步实施。配套设施包括：绿化、机动车及非机动车停车场（库）、门卫（收发）室、社区用房、养老服务设施、菜市场、综合文化活动室、市政设施、智慧小区安防设施、物管用房、全民健身活动场地、垃圾收集点、垃圾用房、公共厕所、蓄水池等。

第八十九条 城市居住区幼儿园配建标准每平方公里不低于600个学位，原则上每平方公里设置2处各12班的幼儿园，规模按生均建设用地面积不低于 $18\text{m}^2/\text{人}$ ，生均建筑面积不低于 $12\text{m}^2/\text{人}$ 控制。自然资源主管部门应在地块规划设计条件中明确幼儿园的建设位置、用地面积、建设规模等要求，建筑面积不计入开发项目容积率指标，其产权归政府所有。幼儿园应与住宅小区同步规划、同步设计、同步建设、同步验收，建成后无偿移交政府，幼儿园由政府统筹安排，办成公办园或委托办成普惠性民办园。

第九十条 城市居住区社区用房配建标准每平方公里不低于1000平方米建筑面积，原则上每平方公里不低于一处。用地面积达到2公顷及以上的新建居住项目应按照建筑面积 $30\text{m}^2/\text{百户}$ 的标准规划建设社区综合服务用房，且最小建筑面积不小于 500m^2 。社区综合服务用房包含社区党组织工作用房、社区居委会工作用房、居民文体活动用房和社区服务用房、卫生服务站等。

自然资源主管部门将社区用房配建要求纳入房地产开发项目规划设计条件，在土地出让中予以明确，由取得土地的建设单位按要求进行配建，建筑面积不计入开发项目容积率指标，产权归政府所有。社区综合服务用房应集中设置，其应位于住宅区中交通便利、方便群众办事的位置。社区综合服务用房应满足水、电、采光、通风、卫生间等基本使用功能，不得使用地下层和架空层，应优先设置于地面一层、二层，且设置于一层的建筑面积不应小于设置于二层的建筑面积，并有独立的楼梯、连通城市道路的出入口等。社区用房应与开发项目同时设计、同时建设、同时验收，建成后无偿移交政府。

第九十一条 新建住宅小区应按每百户不低于35平方米建筑面积标准配建养老服务设施，且最小建筑面积不得小于 150m^2 。养老服务设施应设置在住宅或商业建筑的一层和二层部分（不得设置在建筑的地下层、半地下层或夹层），其底层建筑面积应大于配建面积的50%，一层至二层应设置电梯或无障碍坡道。养老服务设施建筑面积不计入开发项目容积率指标，产权归政府所有，且应与开发项目同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用，建成后无偿移交给政府统筹安排为公办型或委托办为普惠型养老服务设施。

第九十二条 城市居住区菜市场配建标准原则上每2平方公里不低于一处，占地面积不宜低于4000平方米。自然资源主管部门将菜市场配建要求纳入房地产开发

项目规划设计条件,在土地出让中予以明确,由取得土地的建设单位按要求进行建设,菜市场不得分割销售,并不得改变其使用性质,产权归建设单位所有。菜市场应当与房地产开发项目的商业和居住功能分离。菜市场总建筑面积不低于3000平方米,底层面积不得低于1500平方米,且不得设置于地下室或半地下室。菜市场建筑层高不得低于5.4米。菜市场应与开发项目同时设计、同时建设、同时验收、同时投入使用。

第九十三条 新建住宅小区必须按规定配建小区综合文化活动室(可结合物业管理用房进行规划建设)、室外报刊亭。文化活动室规模应符合表6-1的要求。

表6-1综合文化活动室场地控制指标

项目用地面积 (亩)	综合文化活动室	
	建筑面积(m ²)	设施配置
<25	≥60	多功能厅60 m ² ,室外报刊亭2个。
25-50(含)	≥100	图书室 40 m ² ,多功能厅60 m ² ,室外报刊亭4个。
50-100(含)	≥200	图书室60 m ² ,多功能厅140 m ² ,室外报刊亭6个。
100以上	≥300	图书室 80 m ² ,多功能厅 220 m ² ,室外报刊亭8个。

第九十四条 建设项目应按以下规定配建物业管理用房(含物业办公用房、物业清洁用房、物业储藏用房、业主委员会活动用房等):

(一) 总建筑面积在10万平方米以下,按总建筑面积4%配置,且套内建筑面积不小于100平方米;

(二) 总建筑面积在10万平方米以上(含10万平米)、30万平方米以下,按总建筑面积3%配置,且套内建筑面积不小于400平方米;

(三) 总建筑面积在30万平方米以上(含30万平米),按总建筑面积2%配置,且套内建筑面积不小于900平方米;

(四) 物业管理用房可分处设置且每处套内建筑面积不小于100平方米,但位于地面以上部分不低于50%;

(五) 配套的物业管理用房须有1间套内建筑面积不小于30平方米的业主委员会活动室且设置于地面以上部分。

第九十五条 新建住宅小区必须按室外户均用地面积不低于1.0平方米或室内户均建筑面积不低于0.3平方米标准配建室外体育健身活动场地(包括老年儿童活动场地)和室内健身设施(可设置于建筑物架空底层内)。健身活动场所宜结合绿地、

社区文化活动站等配套设施统一规划建设。健身活动场地可分处设置,但每处用地面积不得小于50m²,并应与住宅小区同步规划、同步建设、同步交付使用,体育健身设施配建标准应符合表6-2的要求。

表6-2体育健身设施配建标准表

项目用地面积(亩)	体育健身设施基本配置
25以下(含)	4组体育健身设施,1组儿童活动设施,1个乒乓球台。
25-50(含)	8组体育健身设施,2组儿童活动设施,2个乒乓球台,1个三人制篮球场。
50-100(含)	12组体育健身设施,3组儿童活动设施,3个乒乓球台,1个标准篮球场,1个标准羽毛球场。
100以上	16组体育健身设施,4组儿童活动设施,1个标准篮球场、2个标准羽毛球场(或标准网球场和标准羽毛球场各1个),4个乒乓球台,1个五人制足球场(25米*15米以上)。

第九十六条 城市居住区的小型垃圾压缩站配建标准为每平方公里独立设置一个,与周围建筑物的间隔不小于10米,纳入相邻地块规划条件,与居住小区同时设计、同时建设、同时验收,建成后无偿移交城市管理部门。

住宅项目应按住宅建筑面积0.8‰配建垃圾用房,且建筑面积应不小于20平方米;住宅建筑面积较大的项目可分散设置垃圾用房。设有农贸市场的用地内应配建建筑面积不小于20平方米的垃圾用房。垃圾用房的位置应隐蔽又方便使用,宜设置单独的对外出入口,前区布置应符合垃圾收集小车、垃圾运输车的通行和方便、安全作业的要求,建筑设计和外部装饰应与周围居民住宅、公共建筑物及环境相协调。垃圾用房内应设置给排水和通风设施,平面布局适应垃圾分类收集的发展需求。

新建住宅小区建筑面积达到10万平方米和新建农贸市场,必须单独设置对外服务的公共厕所(按男厕3个蹲位3个小便器、女厕6个蹲位设置)及管理用房(含不低于15m²环卫工人休息室)。

小型垃圾压缩站、对外公厕及管理用房应设置在地面,并选择对居民影响较小的独立区域,其建筑面积不计入容积率。对外公共厕所及其管理用房应与居住小区同时设计、同时建设、同时验收,建成后无偿移交城市管理部门。

第九十七条 新建住宅小区应设置对内公共厕所,规模符合表6.3的要求

表6-3公共厕所控制指标

项目用地面积(亩)	公共厕所	
	建筑面积参考指标(m ²)	最低配置标准

25以下	≥ 30	一处, 男女各两个蹲位 (含残疾人蹲位)
25-50(含)	≥ 40	一处, 男女各三个蹲位 (含残疾人蹲位)
50-100(含)	≥ 60	两处, 每处男女各三个蹲位 (含残疾人蹲位)
100以上	≥ 80	两处, 每处男女各四个蹲位 (含残疾人蹲位)

第九十八条 新建住宅小区必须配建治安用房、门卫房、配变电箱(室)、电动车辆充电桩、信报箱、室外休闲座椅等配套设施。附设在主体建筑内的 10kV 开关站、配电房、生活水泵房等设备用房, 其正上方的紧邻房间不应直接作为住宅使用, 并应充分考虑通风、采光、排水等要求。配电房、公用开关站(开关房)不宜设置在建筑物负楼层, 条件受限需设置在负楼层的, 须征求相关部门意见。

第九十九条 新建住宅小区内排水管网按雨、污水分流进行设计, 与城市雨、污水管道实现有效对接。商业建筑必须设置纵横贯通的排烟通道和污水管网设施。市政污水管网覆盖的区域, 不得新建化粪池, 住宅阳台设置排水系统时应接入排污管道。所有建设项目的地下管网规划设计由市政管理处进行专项审查审批。

第一百条 智慧小区安防设施涵盖视频安防监控系统、小区出入口人脸识别门禁设备、小区出入口人脸抓拍监控、道闸车牌抓拍监控等, 其布置应符合《安全防范工程技术规范》、《住宅小区安全技术防范系统要求》等国家和行业标准。建筑设计方案中应附智慧小区安防设施平面布置图, 经公安部门审核通过后, 方可办理建设工程规划许可证。安防设施应纳入规划核实内容。

第七章 城市夜景照明工程管理

第一百〇一条 本规定适用于西昌市老城区、风景区、旧区和新区四个城市规划管理分区的夜景照明规划管理活动。所称的夜景照明是指利用路灯、步道灯或其它光源，对城市道路、桥梁等的功能照明以及利用霓虹灯、泛光灯、轮廓灯等各类光源用于美化风景名胜区、建（构）筑物、广场、桥梁、雕塑、喷泉、绿化以及大型户外广告的装饰照明等。

第一百〇二条 城市夜景照明应当坚持“绿色低碳、经济适用、节能环保、美化环境”的原则。严格控制装饰性照明能耗，严禁使用高耗能灯具。夜景照明工程应当符合所在城市规划管理分区的规划控制要求。古城区内各项夜景光亮工程规划管理，应符合历史文化名城保护规划管理相关规定。风景区内各项夜景光亮工程规划管理，应符合风景名胜区规划管理相关规定。

第一百〇三条 各分区应按亮度分区对夜景灯光照度进行合理控制。城市中心区为一级亮度区域；海河至邻近道路的两侧区域为二级亮度区域；观海路、月色风情小镇、梦回田园、青龙寺、小渔村建筑区域为三级亮度区域；邛海沿线栈道为四级亮度区。

第一百〇四条 根据西昌市城市特征，城市照明总体色调宜采用“黄白为主、暖黄为辅、冷蓝点缀”的主色调；明确“一山一海、多廊多片”的景观照明结构；商业核心区和局部重点建筑允许使用彩色光源，但应避免使用大红大绿等艳俗刺眼的色彩，应根据分时亮灯要求，提出“平时、一般节假日、重大节假日、重大庆典活动”的分级亮化模式。

第一百〇五条 应根据被照明对象选择不同的照明方式。高层居住建筑与大型公共建筑可在首层、裙房及屋顶采用泛光照明、轮廓照明、集光照明、内透光照明等方式突出其形体特征；园林绿化广场宜结合园林灯饰采用透光照明方式，突出园林树木形态；道路应根据不同的等级、功能选用相应的灯具、光色、照度、高度，保证车辆、行人安全。

第一百〇六条 城市夜景照明工程规划设计应遵循下列原则：

- (一) 应采用新技术、新工艺、新材料，控制眩光，避免光污染；
- (二) 道路两侧的夜景照明设施不得影响交通安全；
- (三) 采用新型的节能光源，节约能源，减少后期维护；
- (四) 营造良好的城市环境气氛，创造富有西昌特色，优美宜人的城市夜间景观；
- (五) 设置对外的开关控制房，可统一控制开关；
- (六) 城市夜景照明设施的图案、造型、规格比例应与建（构）筑物及周围环境

境相协调；

(七) 应符合环保要求，有防火、防风、防漏电等安全设施。

第一百〇七条 按照专项规划要求应当建设夜景灯光亮化设施的建设工程，规划行政主管部门在审核建设工程设计方案时，要将夜景灯光设计方案作为重要内容一并审查，并将其纳入规划条件核实范围；建设单位应当依据经审查通过的夜景灯光设计方案出具施工图。

第一百〇八条 下列项目在提交方案审查时应同步提交夜景灯光亮化设计方案，实施光亮工程：

- (一) 古城区重点地段的详细规划；
- (二) 旧区有机更新；
- (三) 风景区重要景观带、视线通廊内的建筑物；
- (四) 中心城区重要的公共建筑、大型广场、重要商业街区、城市公园、高铁站、海河两岸景观带、月亮湖公园等；
- (五) 新区主要出入口景观设计、道路两侧的建（构）筑物等；

第一百〇九条 夜景照明工程方案报审应提交以下图纸、资料：

- (一) 照明设计总图；
- (二) 灯具的平面、立面布置图；
- (三) 夜间照明效果图；
- (四) 电路控制图；
- (五) 光亮工程设计说明书。

第一百一十条 古城区灯光色彩控制、亮度分级、灯具形式应统一规划，应符合古城区历史文化风格，营造舒适宜人的夜间光环境。严格控制古城区内和周边区域的灯光使用，在保留必要的功能性照明基础上，宜采用静态色彩淡雅的景观照明。不得使用高亮度、高功率的照明设施，不得使用炫目刺眼、动态变化的灯光装置。

第八章 建筑工程竣工规划核实管理

第一百一十一条 建筑工程竣工后，自然资源局应当对建设工程是否符合规划条件、建设工程规划许可证及其附图、附件的内容进行核实。

第一百一十二条 规划核实内容：建筑用途，计入容积率的建筑面积（以下简称“计容面积”），建筑密度，建筑平面尺寸、层数、高度、间距、退界，公建配套设施和项目配套设施的建筑面积和位置。

第一百一十三条 计容面积的规划核实。建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划要求，实际计容面积超出规划许可计容面积的，应按表7.1规定的允许误差值进行控制：

表 7.1 建筑工程竣工后计容面积误差控制表

规划许可计容面积（m ² ）	误差控制范围
2万（含2万）以内	误差比例不得大于1%，且面积不得大于100平方米。
2万~10万（含10万）	误差比例不得大于0.5%，且面积不得大于200平方米。
10万~20万（含20万）	误差比例不得大于0.2%，且面积不得大于300平方米。
20万以上	误差比例不得大于0.15%，且面积不得大于500平方米。

超出表 7.1 允许误差值的，须依法处理后方可办理规划核实。

第一百一十四条 建筑密度的规划核实。建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划要求，实际计入容积率建筑密度超出规划许可建筑密度的，应按以下规定的允许误差值执行：

- （一）建筑密度误差值小于等于 1.5%的，可办理规划核实；
- （二）建筑密度误差值大于 1.5%的，须依法处理后方可办理规划核实。

第一百一十五条 建筑平面尺寸的规划核实。建筑层数、高度等建设符合规划要求，实测建筑平面尺寸与建设工程规划许可证及其附图、附件不一致的，应按以下规定执行：

- （一）实测建筑平面尺寸与规划许可建筑平面尺寸的差值小于等于 60 厘米的，可办理规划核实；
- （二）实测建筑平面尺寸与规划许可建筑平面尺寸的差值大于 60 厘米且小于等于100厘米的，应依法处理后方可办理规划核实。

第一百一十六条 建筑高度的规划核实。建筑平面尺寸、层数、层高等建设符合规划要求，实际建筑高度与规划条件、建设工程规划许可证及其附图、附件不一致的，应按下列规定执行：

（一）实际建筑高度超出规划许可建筑高度的数值小于等于 50 厘米，且满足航空限高的，可办理规划核实；

（二）实际建筑高度超出规划许可建筑高度的数值大于 50 厘米且小于等于 100厘米的，但满足航空限高或规划限高的，可办理规划核实；

（三）实际建筑高度超出规划许可建筑高度的数值大于 50 厘米且小于等于 100厘米的，满足航空限高但不满足规划限高的，须依法处理后方可办理规划核实；

（四）实际建筑高度低于规划许可建筑高度的数值小于等于 50 厘米的，可办理规划核实；

（五）实际建筑高度低于规划许可建筑高度的数值大于 50 厘米且小于等于 100厘米的，须依法处理后方可办理规划核实；

第一百一十七条 建筑间距、退界的规划核实。建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划要求，实测建筑间距、退界与建设工程规划许可证及其附图、附件不一致的，应按以下规定执行：

（一）实测建筑间距、退界与规划许可建筑间距、退界的差值小于等于 30 厘米的，可办理规划核实；

（二）实测建筑间距、退界与规划许可建筑间距、退界的差值大于 30 厘米且小于等于 100 厘米的，但符合《西昌市城乡管理技术规定》有关条款最小值的，可办理规划核实；

（三）实测建筑间距、退界与规划许可建筑间距、退界的差值大于 30 厘米且小于等于 100 厘米，且不符合《西昌市城乡管理技术规定》有关条款最小值的，应依法处理后方可办理规划核实。

第一百一十八条 配套设施的规划核实：

（一）物管用房、垃圾房、门卫室等项目配套设施和社区服务中心、社区用房、文化活动中心、体育活动用房、公厕、等公建配套设施建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划要求的，按以下规则执行：

1. 实际建筑面积符合规划条件的，可办理规划核实；

2. 实际建筑面积不符合规划条件的，须按规划要求整改后方可办理规划核实；

（二）叠建的物管用房、社区服务中心、社区用房、文化活动中心、体育活动用房等配套设施的建筑平面尺寸、层数、高度等建设符合规划要求，实际建筑面积符合规划条件，涉及位置调整的，经公示无异议后方可办理规划核实；

（三）独立设置的公厕、垃圾房、门卫室等配套设施建筑平面尺寸、层数、高

度等建设符合规划要求，实际建筑面积符合规划条件，涉及位置调整的，在保证结构安全的前提下，经公示无异议依法处理后方可办理规划核实。

第一百一十九条 机动车停车库（位）、非机动车停车库（位）的规划核实：

（一） 地下室外轮廓尺寸、层数等建设符合规划要求，地下机动车停车库、非机动车停车库与建设工程规划许可证及其附图、附件不一致的，按以下规定执行：

1. 实际建筑面积小于建设工程规划许可证及其附图、附件确定的建筑面积，但符合规划条件的，经公示无异议后方可办理规划核实；

2. 实际建筑面积小于建设工程规划许可证及其附图、附件确定的建筑面积，且不符合规划条件的，须按规划要求整改后方可规划核实。

（二） 地面机动车停车位数量、非机动车停车位面积符合建设工程规划许可证及其附图、附件要求，涉及位置调整的，经公示无异议后方可办理规划核实。

第一百二十条 未按照建设工程规划许可证及其附图、附件进行建设的，按以下规定执行：

（一） 地上建筑平面尺寸、层数、高度、间距、退界与规划条件、建设工程规划许可证及其附图、附件不一致的，须依法处理后方可办理规划核实；

（二） 地下室外轮廓尺寸、层数与建设工程规划许可证及其附图、附件不一致的，须依法处理后方可办理规划核实；地下机动车停车库、非机动车停车库建筑面积减少的，须保证机动车停车库、非机动车停车库实际建筑面积符合规划条件；

（三） 增设垃圾房、门卫室等项目配套设施和雨篷等，在保证结构安全的前提下，经公示无异议依法处理后方可办理规划核实。

第一百二十一条 分期规划核实。建设单位或个人申请竣工规划核实时，对于一个《建设工程规划许可证》批准的建设项目，应当遵循“一次申请”的原则，确需分期竣工规划核实的，按照《建设工程施工许可证》对应的楼栋进行分期规划核实，其容积率、建筑密度等技术经济指标待项目全面竣工后予以核实。

第一百二十二条 分期规划许可项目的规划核实：对于一个规划条件、分期规划许可的建设项目，规划核实阶段依据规划条件对应的规划许可综合技术经济指标核实项目的容积率、建筑密度等技术经济指标。

第九章 附则

第一百二十三条 本规定施行前，已取得《建设项目选址意见书》，并经核定规划条件，或已取得《建设用地规划许可证》的建设工程，可按原有关规定执行。

第一百二十四条 本规定未包括的内容，按国家现行技术规范执行。本规定如果与国家新颁布的技术规范要求有矛盾时，按新的国家技术规范执行。

第一百二十五条 在规划实施过程中，与国家现行的技术标准、规范表述与理解不一致时，由西昌市自然资源局负责解释。

第一百二十六条 本规定自西昌市人民政府批准之日起执行。

附录一 用词说明和名词解释

一、 用词说明

1. 为了便于在执行本规定条文时区别对待,对要求严格程度不同的用词说明如下:

- 1) 表示很严格,非这样做不可的用词: 正面词采用“必须”,反面词采用“严禁”。
- 2) 表示严格,在正常情况下均应这样做的用词: 正面词采用“应”,反面词采用“不应”或“不得”。
- 3) 表示允许稍有选择,在条件许可时首先这样做的用词: 正面词采用“宜”,反面词采用“不宜”;
- 4) 表示有选择,在一定条件下可以这样做的,采用“可”。

2. 规定中指定应按其他有关标准、规范执行时,写法为:“应符合……的规定”或“应按……执行”。

二、 名词解释

1. 中心城区: 总体规划划定的西昌市中心城区。
2. 城市规划区: 总体规划划定的西昌市中心城区。
3. 老城区: 指北环路、滨河路一段、上西街、下西街、老西门街围合的区域。
4. 风景区: 指邛海-螺髻山风景名胜区界线内的区域。
5. 生态田园区: 指城市主要建设用地与城市外围生态环境之间的缓冲区域,由川兴、大兴、太和和安宁河东区四个生态田园区组成。
6. 旧区: 指西昌市建昌东路—环路—三岔口南路以西、海河以北、三丫口以东扣除老城区的区域;
7. 新区: 指扣除老城区、风景区、生态田园区和旧区以外的中心城区。
8. 民用建筑: 供人们居住和进行公共活动的建筑的总称。按建筑使用功能可分为居住建筑和公共建筑两大类。
9. 居住建筑: 供人们居住使用的建筑。包括住宅(楼)、商住楼、公寓等。商住楼是住宅楼的一种形式,是由底部商业用房与住宅组成的多层、高层建筑。
10. 公共建筑: 供人们进行各种公共活动的建筑。

11. 民用建筑按地上高度分类划分如下：

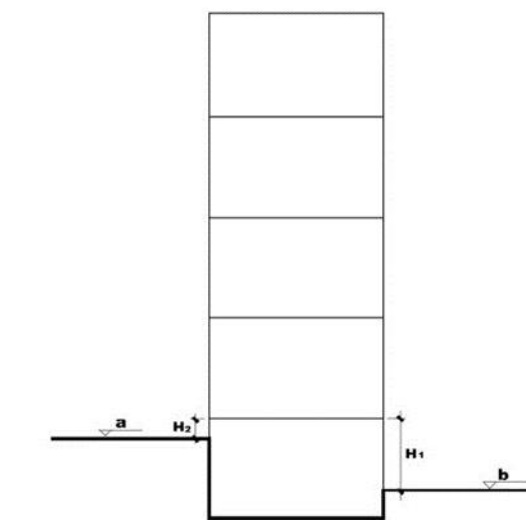
- (1) 低层建筑：建筑高度不大于11.0米的建筑为低层建筑；
- (2) 多层建筑：建筑高度大于11.0米且不大于24.0米的非住宅建筑（含建筑高度大于24.0米的单层公共建筑）和建筑高度大于11.0米且不大于27.0米的住宅建筑为多层建筑；
- (3) 高层建筑：建筑高度大于24.0米的非住宅建筑（不包括建筑高度大于24.0米的单层公共建筑）和建筑高度大于27.0米的住宅建筑为高层建筑。

12. 公寓：除日照要求外均符合《住宅设计规范》和《住宅建筑规范》其他强制性内容的一类特殊的生活单元。

13. 非居住建筑：除居住建筑以外的其他民用建筑（本规定中不包括工业建筑）。

14. 地下室：房间顶板标高与较低侧室外地坪标高的差值不大于2.2米，且与较高侧室外地坪标高的差值不大于1米者为地下室。（图示1-1）

15. 半地下室：房间顶板标高与较低侧室外地坪标高的差值大于2.2米，且与较高侧室外地坪标高的差值不大于1米者为半地下室。（图示1-1）



图示 1-1

注：H1为地下室顶板标高与较低侧室外地坪标高的差值，
H2为地下室顶板标高与较高侧室外地坪标高的差值，
a为较高侧室外地坪标高，b为较低侧室外地坪标高。

16. 设备层：建筑物中专为设置暖通、空调、给水排水和电气等的设备和管道施工人员进入操作用的空间层。

17. 架空层：仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。
18. 低层辅助用房：与主体建筑配套使用的高度不大于6.0米，且不直接临路开设出入口的门卫、车库、垃圾用房、市政设施用房、物管用房等。
19. 停车空间：停放机动车和非机动车的室内、外空间。
20. 建筑工程规划建设总建筑面积：指一定地块内建筑工程规划建设的总建筑面积，包括地面以上和地面以下建筑面积的总和。具体计算方法应按照《建筑工程建筑面积计算规范》执行。
21. 容积率：在规划项目建设用地内，计算容积率的建筑面积总和与规划项目建设用地面积的比值。
22. 建筑密度：在规划项目建设用地内，建筑物的基底面积总和与规划项目建设用地面积的比例（%）。
23. 总建筑密度是指建设项目中所有建筑的基底面积与建设用地面积的比例。
24. 绿地率：在规划项目建设用地内各类绿地面积的总和与规划项目建设用地面积的比率（%）。
25. 层高：建筑物各层之间以楼、地面面层（完成面）计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面面层（完成面）至平屋面的结构面层或至坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点计算的垂直距离。建设单位不应通过架空、填充等装饰装修手段规避层高限制。
26. 高层建筑主要朝向：①高层居住建筑中主要房间如卧室、起居室、书房、健身房等的开窗（含阳台）面的朝向；②高层非居住建筑中次要朝向以外的朝向；③高层建筑（不含点式高层住宅）中面宽大于20.0米的各类朝向。
27. 高层建筑次要朝向：次要朝向可设置卫生间、盥洗室、厨房、储物间、开水间、楼梯、内走廊窗以及服务阳台等。
28. 点式高层住宅：主要朝向投影面宽小于35.0米的高层住宅。
29. 多、低层建筑长边：主要功能房间开窗面、阳台、阴台设置面以及面宽大于18.0米的山墙面。
30. 多、低层建筑山墙：多、低层建筑面宽不大于18.0米的短边。山墙面每层可设置面积不大于1.8平方米的走道窗、楼梯间窗；面积不大于0.6平方米的卫生间窗、盥洗室窗、开水间窗、储物间高窗。
31. 工业建筑：包括直接用于生产的建筑、必要的生产配套办公用房和服务用房。
32. 带状绿地：在控制性详细规划中标注有宽度的城市各种类型和规模的绿地。
33. 块状绿地：除带状绿地之外的城市各种类型和规模的绿地。

34. 道路红线：规划的城市道路（含居住区级道路）用地的边界线。
35. 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。
36. 城市绿线：城市各类绿地范围的控制线。
37. 城市蓝线：城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。包括城市取水点上游 100米和穿过城市的江河、溪流在城市规划区范围之外的相当区段，指“水体现状、规划及严格保护界线”。
38. 城市紫线：指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。
39. 城市黑线：指轨道交通线路控制线，含铁路、轻轨、地铁等线路控制线。
40. 城市黄线：对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。
41. 特殊控制线：如机场净空限高控制线、等值线、城市微波通道等控制范围的界线等。
42. 建筑控制线：有关法规或控制性详细规划确定的建筑物、构筑物的主体外轮廓必须依此线型设计，不应超出的界线。
43. 高等学校校区建筑：指在高等学校用地上直接符合高等学校教学功能的建筑、必要的配套办公用房及附属设施。包括：教学楼、图书馆、实验室、实习场所及附属用房、风雨操场、校行政用房、系行政用房、会堂、学生宿舍、学生食堂、教工食堂、生活福利及其他附属用房等。
44. 平面布局的子母停车位：指长度超过10米，可以前后停下两部车的车位。
45. 生产性工业用房：指生产产品的车间。
46. 非生产性工业用房：指工业生产的配套用房，如仓库、食堂、办公室、展示厅、宿舍等。
47. 建筑系数：指项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例。反映项目对土地在平面上的利用情况，是衡量土地利用强度及合理性的尺度之一。建筑系数=（建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积）÷项目总用地面积×100%。
48. 行政办公及生活服务设施用地所占比重：项目用地范围内行政办公、生活服务设施占用土地面积（或按建筑面积比例计算的占用土地面积）占总用地面积的比例。反映项目中非生产配套设施使用土地的情况，是反映企业内部用地结构合理性的重要尺度之一。行政办公及生活服务设施用地所占比重=行政办公、生活服务设施占用土地面积÷项目总用地面积×100%。当无法单独计算行政办公和生活服务设施占用土地面积时，可以采用行政办公和生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比重计算

得出的占用土地面积代替。

49. 道路中线：一般指道路路幅的中心线。规划道路断面的中心线称为道路规划中线。

50. 计算行车速度（设计车速）：道路几何设计（包括平曲线半径、纵坡、视距等）所采用的行车速度。

51. 高速公路：具有四个或四个以上车道，设有中央分隔带，全部立体交叉并全部控制出入的专供汽车高速行驶的公路。

52. 城市快速路：城市道路中设有中央分隔带，具有四条以上的车道，全部或部分采用立体交叉与控制出入，供车辆以较高的速度行驶的道路。

53. 城市主干路：在城市道路网中起骨架作用的道路。

54. 城市次干路：城市道路网中的区域性干路，与主干路相连接，构成完整的城市干路系统。

55. 城市支路：城市道路网中干路以外联系次干路或供区域内部使用的道路。

56. 中间分隔带：指沿道路纵向设置的分隔车行道用的带状设施，位于道路中线位置上。

57. 两侧分隔带：指沿道路纵向设置的分隔车行道用的带状设施，位于道路中线两侧即主车道与辅道之间或机动车道与非机动车道之间。

58. 路缘石：设在路面边缘的界石，简称缘石。

59. 车道宽度：道路上供一列车辆安全顺适行驶所需要的宽度，包括设计车辆的外廓宽度和错车、超车或并列行驶所必需的余宽等。

60. 人行道：道路中用路缘石或护栏及其他类似设施加以分隔的专供行人通行的部分。

61. 纵坡：路线纵断面上同一坡段两点间的高差与其水平距离之比，以百分率表示。

62. 市政公共设施点位：为设置城市市政公共设施而专门预留的用地或建筑区域。

63. 管线综合：确定在道路范围内各种管线的布设位置与道路平面和竖向高程相协调的工作。

64. 综合管沟：指在不能反复开挖的路段或地方，为在一个较小的空间里敷设各种专业管线而预先埋设的管廊。

65. 最小管径：各种专业管线在规划、设计、施工时的管道最小内径。

66. 竖向规划：在城市规划建设区域内，为满足道路交通、地面排水、建筑布置和城市景观等方面的综合要求，对自然地形进行利用、改造，确定坡度、控制高程和

平衡土石方等而进行的规划设计。

附录二 计算规则

一、 容积率计算规则

1. 容积率：在规划项目建设用地内，计算容积率的建筑面积总和与规划项目建设用地面积的比值。

2. 计算规则

建筑面积的计算应按《建筑工程建筑面积计算规范》（以下简称《建筑面积计算规范》）执行。

(1) 住宅建筑层高介于3.6米—4.6米之间时，该层建筑面积按《建筑面积计算规范》计算值的1.5倍计算；层高大于4.6米，不论层内是否设置隔层，该层建筑面积按《建筑面积计算规范》计算值的2倍计算；层高大于7.0米，不论层内是否设置隔层，该层建筑面积按《建筑面积计算规范》计算值的3倍计算。跃层式住宅起居室（厅）、低层住宅起居室（厅）层高为户内通高以及住宅坡屋顶部分除外。

(2) 办公建筑、酒店建筑层高大于4.9米，不论层内是否设置隔层，该层建筑面积按《建筑面积计算规范》计算值的2倍计算；层高大于7.6米，不论层内是否设置隔层，该层建筑面积按《建筑面积计算规范》计算值的3倍计算。建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等除外。

(3) 商业用房层高大于6.1米，不论层内是否设置隔层，该层建筑面积按《建筑面积计算规范》计算值的2倍计算；层高大于10.0米，不论层内是否设置隔层，该层建筑面积按《建筑面积计算规范》计算值的3倍计算。建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等除外；超市、大型商场、专卖店、餐饮酒店、娱乐等功能集中布置的单一空间达到2000平方米以上的商业用房，以及电影院、体育场馆、展示厅、报告会议厅等有特殊功能需要的建筑除外。

(4) 仓储、工业厂房等建筑物层高大于8米，该层建筑面积按《建筑面积计算规范》计算值的2倍计算，有特殊要求的除外。

(5) 进深大于1.8米的阳台或半径大于1.8米的圆弧形阳台视为预留房间，按其水平投影面积计入建筑面积。低层住宅、退台式建筑阳台等有特殊要求的除外。

(6) 设备平台、构造板、结构板三类构件相关尺寸在700mm以内的不计入容积率外，花池、花架、入户花园、空中花园、设备平台、构造板、结构板、三面及以上围合空间等相关尺寸1800mm以内的空间计算半面积并计入容积率，大于1800mm的空间计算全面积并计入容积率。

3. 以下建筑面积不计入容积率：

(1) 建筑高度大于60米的商业、办公、酒店等公共建筑，其高度大于60米的上部，按以下规定计算容积率：

- ① 当建设项目在建设用地上额外为城市提供无偿使用的，紧临市政道路（含道路红线外侧的带状公共绿地）一侧、面积大于或等于400平方米且小于1000平方米、长宽比不大于2的开敞绿地时，建筑高度大于60米的建筑，其高度大于60米且小于等于80米的上部，建筑面积的三分之二不计入容积率；其高度大于80米且小于等于100米的上部，建筑面积的四分之三不计入容积率；其高度大于100米的上部，建筑面积不计入容积率。但建设项目根据本项规定新增的建筑面积不得超过开敞绿地面积的10倍，超过的新增建筑面积计入容积率。
- ② 当建设项目在建设用地上额外为城市提供无偿使用的，紧临市政道路（含道路红线外侧的带状公共绿地）一侧、面积大于或等于1000平方米、长宽比不大于3的开敞绿地，且此开敞绿地符合《四川省城市防灾避险绿地规划导则》中关于紧急避险绿地的平面布局与功能分区要求和设施要求时，建筑高度大于60米的建筑，其高度大于60米且小于等于80米的上部，建筑面积的三分之二不计入容积率；其高度大于80米且小于等于100米的上部，建筑面积的四分之三不计入容积率；其高度大于100米的上部，建筑面积不计入容积率。但建设项目根据本项规定新增的建筑面积不得超过开敞绿地面积的10倍且不得超过容积率核定建筑面积的25%，超过的新增建筑面积计入容积率。

(2) 地下室各类建筑面积。地下室顶层顶板面高于室外地坪1.5米时除外；

(3) 半地下室中除商业、办公、酒店、住宅外的其他各类建筑面积。半地下室顶板面高于室外地坪1.5米时除外。

(4) 首层架空部分只作为绿化、停车、公共活动使用时的建筑面积；

(5) 地上建筑作为停车库（场）的建筑面积（公共停车场和市政专用停车场除外）；

(6) 垃圾用房。

二、建筑密度计算规则

1. 建筑密度：在规划项目建设用地内，建筑物的基底面积总和与规划项目建设用地面积的比例（%）。

建筑的基底面积：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。有裙楼的建筑计算主楼的基底面积时，可将裙楼屋面视为地面。

2. 计算规则

独立的建筑，按墙体外围及立柱外边水平面积计算；室外有顶盖、有立柱或墙体落地的走廊、门廊、门厅、阳台、平台、楼梯等按墙体外围及立柱外边水平面积计算。

3. 以下项目不计入建筑密度：

(1) 地下室、半地下室及出入口等地下室附属设施；

(2) 垃圾用房。

三、 绿地率计算规则

1. 绿地率：在规划项目建设用地内各类绿地面积的总和与规划项目建设用地面积的比率（%）。

2. 计算规则

（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，应算至距房屋墙角1.0米处；当与围墙、院墙临接时，应算至墙角。

（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1.0米处；当与建筑物临接时，应算至距房屋墙角1.5米处。

（3） 绿地中，作为景观组成部分的小品、亭台、曲廊、步道、小广场等，可以一并计入绿地面积，但面积不宜大于绿地面积的30%。

（4） 停车场绿地面积计算：同时符合以下规定的前提下，可将室外停车场用地面积的40%计入绿地面积：

①停车场（位）用地全部为植草砖铺地；

②停车场（位）用地内平均每个车位一棵树（乔木、胸径 ≥ 10 厘米）。

（5） 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一倍处，计入绿地面积计算。

（6） 树阵及树池的绿地面积计算：

①对于小区内一些采用树阵植树方式的场地，如均为乔木、树距不大于5.0米、且树阵的面积不小于400平方米的，按树阵面积计算绿地面积；

②对于单植乔木（如行道树等），按树池面积计入绿地面积，或按每株1.0平方米计入绿地面积。

（7） 方便居民出入的地下室或半地下建筑屋顶作为绿地且绿化覆土厚度不小于1.0米时，其实际绿化面积计入绿地面积计算。

（8） 当建（构）筑物的屋顶绿化形成面积大于400平方米的集中绿地，覆土底部距建筑室外地坪高度不大于15米且可供公众开放使用时，按以下标准折算为绿地面积并纳入绿地率计算。

①覆土厚度大于等于0.3米时，绿地面积按覆土总面积的30%折算；

②覆土厚度大于等于1.0米时，绿地面积按覆土总面积的65%折算；

③覆土厚度大于等于1.5米时，绿地面积按覆土总面积的100%计算。

四、 建设用地面积

指规划建设项目的净用地面积（不包括各类公共用地的面积，如绿地、道路、道路广场和水域）。

五、 建筑朝向

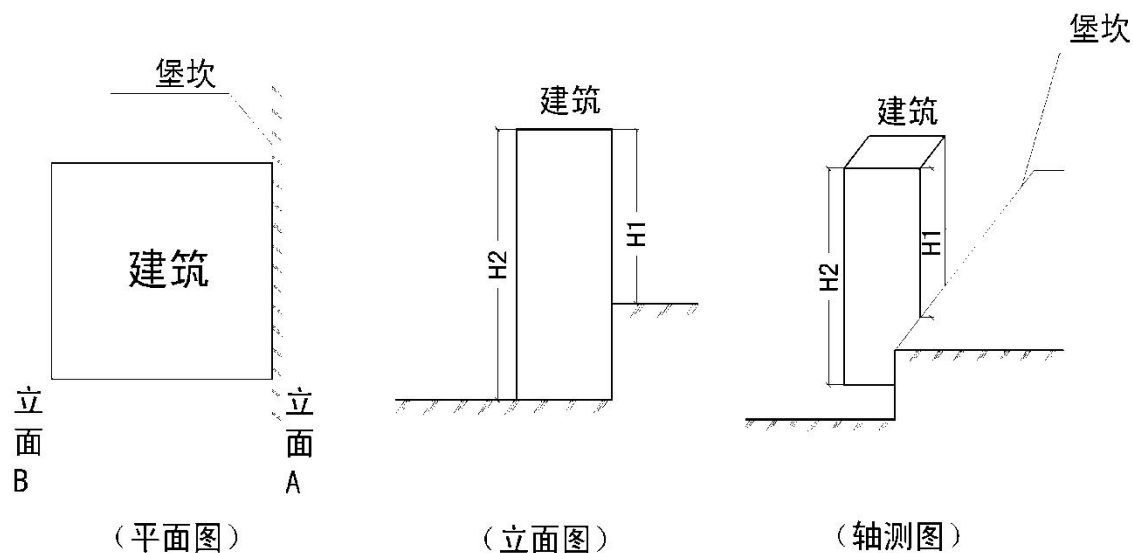
按《四川省居住建筑节能设计标准》执行。

六、 建筑高度的计算

1. 机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内的建筑，处在历史文化名城名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、历史建筑和风景名胜区、自然保护区的建筑，建筑高度应以绝对海拔高度控制建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度。

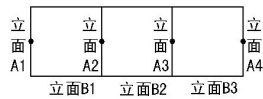
2. 机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等设施的技术作业控制区外及机场航线控制范围外的建筑，处在历史文化名城名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、历史建筑和风景名胜区、自然保护区以外的建筑：平屋顶建筑的建筑计算高度指各立面对应的室外地坪最低点至建筑女儿墙顶点的高度计算，取最大值。（见下图）

坡屋顶建筑的建筑高度应按各立面对应的室外地坪最低点至檐口和屋脊的平均高度来计算，取最大值。



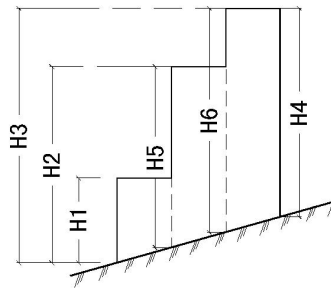
立面A的建筑计算高度为H1，立面B的建筑计算高度为H2。

相邻建筑

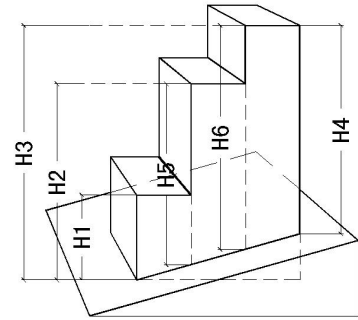


相邻建筑

(平面图)



(立面图)



(轴测图)

立面A1的建筑计算高度为H1;
立面A2的建筑计算高度为H2;
立面A3的建筑计算高度为H3;
立面A4的建筑计算高度为H4;

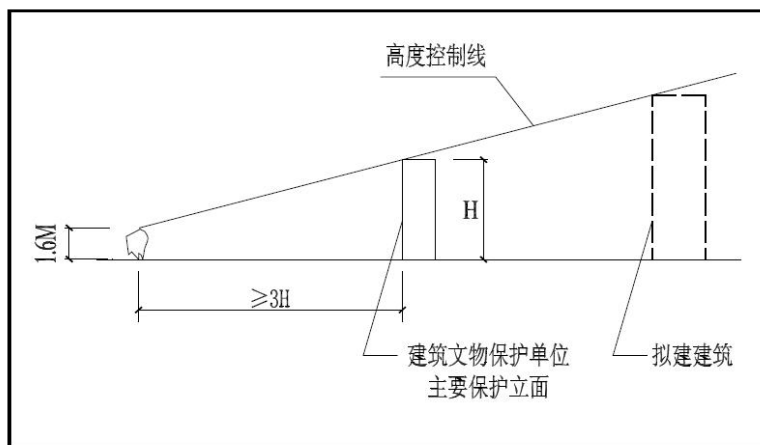
立面B1的建筑计算高度为H1;
立面B2的建筑计算高度为H5;
立面B3的建筑计算高度为H6;

3. 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。

七、 建筑高度控制视线分析方法

根据文物保护建筑周围环境,选择适当视点确定视线走廊,进行视线分析。视点的距离应大于或等于 $3.0H$ 。因现状条件限制难以按 $3.0H$ 视点距离控制高度的,视点距离可适当缩小,但不得小于 $2.0H$ 。(详见图示2-1)



图示 2-1 建筑高度控制视线分析图

八、 建筑间距、后退距离计算

1. 建筑间距是指两栋建筑物或构筑物外墙定位轴线最近点之间的水平距离。

2. 后退距离是指建筑物外墙定位轴线与规划各色线最近点之间的水平距离。

3. 如有突出于建筑物外墙的封闭阳台、外廊、室外楼梯、各类井道、楼层出挑、落地窗、出挑深度大于0.7米的凸窗以及总长度超过建筑面宽二分之一或阳台连续长度超过10.0米的阳台等则从上述突出部分的外边线起计算最小水平距离。

4. 顶层为跃层户型的跃层部分层高计入间距或后退距离计算。

九、 层数计算

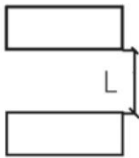

1. 复式、错层等变层高住宅的层高设计与计算应按《住宅设计规范》执行，设备层结构层高 $\geq 2.2\text{M}$ 计入层数；


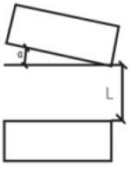
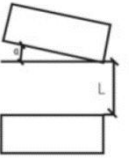
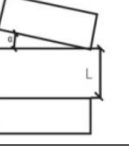
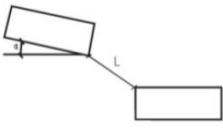
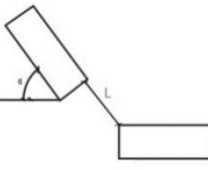
2. 架空层计入层数。

十、 高层主体建筑密度计算

在规划项目建设用地内，建筑物的高层主体基底面积总和与规划项目建设用地面积的比例(%)。

附录三 建筑间距图示

布置形式		居住建筑最小间距 L	非居住建筑最小间距 L	示意图	备注
平行	长边对长边	新区 1.0H (该数值大于 18 米, 以 18 米为取值) 且低层相对: 7.0 米 多层对多、低层: 12.0 米; 旧区 0.8H (该数值大于 13 米, 以 13 米为取值) 且 ≥ 6.0 米	0.8H (该数值大于 13 米, 以 13 米为取值) 且 ≥ 6.0 米;		符合日照
	长边对主要朝向	新区高层位于南侧: 建筑高度 (27 米 $< H \leq 36$ 米): 27.0 米; 建筑高度 (36 米 $< H \leq 80$ 米): 30.0 米; 高层位于东、西、北侧: 18.0 米 (多层) 13.0 米 (低层); 旧区住宅建筑之间: 高层位于南侧: 27.0 米; 高层位于东、西、北侧: 13.0 米 (多层) 住宅建筑与非住宅建筑之间: 13.0 米	13.0 米		
	主要朝向对主要朝向	新区建筑高度 (27 米 $< H \leq 36$ 米): 27.0 米; 建筑高度 (36 米 $< H \leq 80$ 米): 30.0 米; 旧区: 21 米	21.0 米		
	长边对山墙	新区低层相对: 6.0 米 多层对低层: 8.0 米 多层对多层: 10.0 米; 旧区低层相对: 6.0 米 多低层相对: 6.0 米 多层相对: 8.0 米	8.0 米		符合日照
	长边对次要朝向	新区低层相对: 10.0 米 多层相对: 15.0 米 旧区 13.0 米	13.0 米		
	主要朝向对次要朝向	新区建筑高度 (27 米 $< H \leq 36$ 米): 13 米 建筑高度 (36 米 $< H \leq 54$ 米): 15 米	13.0 米		

		建筑高度 (54 米 $H \leq 80$ 米) :18 米; 旧区 13.0 米			
	山墙对山墙	6.0 米	6.0 米		
	山墙对次要朝向	9.0 米	9.0 米		
	次要朝向对次要朝向	13.0 米	13.0 米		
长边成角度	$a \leq 30^\circ$	按本表中主要朝向 (或长边) 对主要朝向 (或长边) 规定控制			符合日照
	$30^\circ < a \leq 60^\circ$	按本表中主要朝向 (或长边) 对主要朝向 (或长边) 的 0.8 倍规定控制			
	$a > 60^\circ$	按本表中主要朝向 (或长边) 对次要朝向 (或山墙) 规定控制			符合日照: 最窄处间距
错位	$a \leq 60^\circ$	高层与高层: 13.0 米 高层与多、低层: 9.0 米 多、低层与多、低层: 6.0 米			符合日照: 最窄处间距
	$60^\circ < a \leq 90^\circ$	高层与高层: 13.0 米 高层与多、低层: 13.0 米; 多、低层与多、低层: 10.0 米	高层与高层: 13.0 米 高层与多、低层: 13.0 米 多、低层与多、低层: 8.0 米		符合日照: 最窄处间距

注:

- 1、B: 指多、低层山墙面宽或高层次次要朝向;
- 2、L: 指建筑最小间距。

附录四 综合技术经济指标表

一、规划建设净用地面积(参与容积率和建筑密度计算)			m^2
二、规划总建筑面积	m^2	用地兼容的建筑面积	m^2
(一)地上建筑面积			m^2
1.地上计入容积率的建筑面积			m^2
(1)住宅	m^2	占计容建筑面积的比例	%
其中	① 套型总建筑面积不大于90 m^2 的住宅面积及占住宅总建筑面积的比例	m^2	%
	②套型总建筑面积大于90 m^2 的住宅面积及占住宅总建筑面积的比例	m^2	%
(2)非住宅	m^2	占计容建筑面积的比例	%
①办公用房			m^2
②商业用房			m^2
③酒店用房			m^2
④非生产性工业用房			m^2
⑤xx用房建筑面积(提示:类似物流中心、市场、剧场、体育馆等本表未涵盖的内容,应结合项目实际内容列出具体名称)			m^2
⑥建设项目配套设施建筑面积			m^2
A、物管用房(含不小于30 m^2 业主委员会活动室):			m^2
B、门卫室			m^2
C、xx用房(提示:应注明具体配套设施功能)			m^2
⑦公共服务配套设施			m^2
A、社区服务中心			m^2
B、社区用房			m^2
C、街道办事处			m^2
D、农贸市场			m^2
E、邮政服务网点			m^2
F、公厕			m^2
G、市政设施用房			m^2
H、文化活动中心			m^2
I、文化活动站			m^2
J、社区卫生服务中心			m^2
K、社区卫生服务站			m^2
L、体育活动中心			m^2
M、幼儿园			m^2
N、小学			m^2
O、中学			m^2
P、派出所			m^2
Q、变(配)电站			m^2
R、开闭所			m^2

S、加油站					m ²
T、加气站					m ²
U、充电站					m ²
V、xx配套用房（提示：应根据控规及规划条件的内容注明）					m ²
2、地上不计入容积率的建筑面积					m ²
（1）机动车停车库（交通场站用地上设置的专用停车场除外）					m ²
（2）非机动车停车库					m ²
（3）首层架空部分（只作为绿化、停车、公共活动使用）					m ²
（4）垃圾用房					m ²
（二）地下（含半地下） 室建筑面积及层数		m ²	层	其中：半地下室计容 建筑面积及层数	m ² 层
1、商业用房					m ²
其中：半地下商业用房（计容）					m ²
2、办公用房					m ²
其中：半地下办公（计容）					m ²
3、酒店用房					m ²
其中：半地下酒店用房（计容）					m ²
4、住宅用房					m ²
其中：半地下住宅（计容）					m ²
5、地下机动车库					m ²
其中：半地下机动车库					m ²
6、地下非机动车库					m ²
其中：半地下非机动车库					m ²
7、建设项目配套设施					m ²
A、物管用房					m ²
B、垃圾用房					m ²
C、蓄水池					m ²
D、xx 用房（提示：应注明具体配套设施功能）					m ²
8、公共服务配套设施					m ²
A、公厕					m ²
B、市政设施用房					m ²
C、变（配）电站					m ²
D、开闭所					m ²
E、加油站					m ²
F、加气站					m ²
G、充电站					m ²
H、xx配套用房（提示：应根据控规及规划条件的内容注明）					m ²
9、其他xx用房面积（应根据具体功能内容注明，如设备用房、库房等）					m ²
三、容积率	总容积率				
	住宅容积率				
四、基底面积	建筑基底总面积				m ²
	高层主体基底（基座）面积				m ²

五、建筑密度		总建筑密度		%	
		高层主体建筑密度		%	
六、总绿地面积				m ²	
(一)集中绿地面积				m ²	
其中：临街（河道、广场等城市公共空间）集中绿地面积				m ²	
七、绿地率				%	
八、机动车位				辆	
(一)地上停车位总数				辆	
其中	1、室外地面停车位		辆		
	2、停车库内停车位（提示：此项适用于有地面室内停车库时）		辆		
	3、室外地面停车位占总停车位的比例（提示：此项适用于非居住项目及保障性住房项目）		%		
停车配建 明细	1、住宅停车位		辆		
	2、非住宅停车位		辆		
	(1)商业停车位		辆		
	(2)办公停车位		辆		
	(3)酒店停车位		辆		
(4)其他非住宅停车位		辆			
(二)地下停车位总数				辆	
1、住宅停车位				辆	
2、非住宅停车位				辆	
(1)商业停车位				辆	
(2)办公停车位				辆	
(3)酒店停车位				辆	
(4)其他非住宅停车位				辆	
其中：机械停车位数量		辆	机械停车位占总机动车停车位的比例		%
九、非机动车位总量				辆	
(一)地上停车位总量				辆	
其中		住宅停车位：		辆	
		非住宅停车位		辆	
(二)地下停车位总量				辆	
其中		住宅停车位：		辆	
		非住宅停车位		辆	
十、全民健身场所				m ²	
十一、市政公用设施点位				m ²	
十二、日照分析					
日照分析的依据及标准				日照分析所使用的分析软件	
日照分析结论		拟建建筑自身以及对周边用地、周边已建建筑的日照影响符合《西昌市规划管理技术规定》的要求。			
十三、建筑主要色彩		主色调号		明度	彩度
备注：					

注释：可根据规划主管部门所出具的设计条件简化该表。

附录五 西昌市建设工程方案设计总平面图编制规定

一、总则

1. 为加强对西昌市建设工程方案设计总平面图编制的管理，特制定本规定。
2. 本规定适用于民用建筑工程设计及工业建筑（房屋部分）工程设计。

二、内容要求

（一）总说明部分

1. 图纸说明中除各设计单位自行规定的内容外，尚须明确以下内容：

- (1) 建设单位、设计单位的名称；
- (2) 项目编号；
- (3) 规划条件的核发时间；
- (4) 项目用地界址测绘成果的工程编号。
- (5) 项目名称
- (6) 建设地址

2. 需按以下要求的标准格式标注建筑色彩符号及数值。

- (1) 建筑色彩选用色卡为《中国建筑色卡GSB16—1517. 1—2002》。

(2) 数量化表色体系以色调、明度、彩度三属性来确定颜色标号，表示方法为彩色 H V/C（色相明度/彩度），无彩色 N V（中性色明度）。

(3) 建筑渲染图和总平图说明书上，应注明主色调色号并附色卡。色彩报批采用建筑渲染图，图面右下角为建筑色彩标注符号：HV/C（色相明度/彩度）如2.5P 7/2；N为无彩色 NV（中性色明度）如N6。

（二）总图图纸部分

1. 总平面图设计应采用西昌市独立城建坐标系统。
2. 除特大规模的建设项目可采用 1:1000或1:2000的绘制比例外，总平面图应采用 1:500的比例绘制。
3. 需注明图名，绘制区位示意图、指北针及风玫瑰图、比例尺，并注明图纸比例、尺寸单位。
4. 总平面图中应表达用地界址测绘平面图所包含的各类规划线，明确绘制出项

目用地机动车交通出入口的位置、宽度，并以文字注明。

5. 总平面图中需标明场地室外地坪、道路的控制标高，明确标注各规划建筑室内±0.00标高的绝对海拔高程以及规划建筑（含所有建、构筑物及设施）最高处的绝对海拔高程。
6. 建设用地范围内要保留的现状建筑应明确标注且纳入指标计算，同时总平面图中应正确表达用地界址测绘平面图中所包含的用地周边现状建筑信息。总平面图审查时对用地范围内未标注的现状建筑视为将被拆除，不纳入指标计算。建设单位在申请核发《建设工程规划许可证》前自行拆除。
7. 用地范围内规划以及保留的建筑物、构筑物的编号、建筑性质、层数、高度。涉及不同性质、不同层数、不同高度的建筑，应分别标注相应的性质、层数、高度。
8. 地下室、水池、油库等隐蔽工程以虚线表示，并在图中引注说明。
9. 须明确规划以及保留的建筑物、构筑物的相互尺寸关系，及其与各类规划控制线控制点的最小距离。
10. 建筑之间、建筑与各类控制线之间成夹角关系时，须标注夹角的角度，并根据技术规定计算间距。
11. 须标注建筑附属构件（包含但不限于阳台、落地凸窗、雨棚、楼层出挑、室外楼梯、踏步等）与各类控制线之间的最小距离。
12. 如有公寓，则应明确公寓的具体位置及范围，并标注公寓的楼层、套数。
13. 须在总平面图上明确规划要求的各类配套设施（包含但不限于物业管理用房、垃圾用房、蓄水池、公共厕所、门卫、社区居委会、开闭所、变电站、市政设施点位、文化活动中心、邮政、非机动车停车位等）的具体位置及范围，并准确标注其面积、楼层、用途等相关信息。
14. 总平面图中应明确架空部分的具体位置及范围，并标注其用途及面积。
15. 报建总平面图中不表达环境景观设计（包含但不限于广场、泳池、体育休闲设施、小品、绿化景观等）的具体方案。
16. 总平面图中应注明用地四邻原有及规划河道、防护绿地、街头绿地等的位置及范围、宽度等。
17. 总平面图中应采用图例或文字标注方式明确规划建设净用地内各块绿地。
18. 须明确集中绿地（含临街集中绿地）的范围线，并在其所在位置注明面积。
19. 如有全民健身用地，则须明确全民健身用地的范围线，并在其所在位置注明名称和面积。
20. 如有古树名木、历史文化遗存等需加以注明，并明确其保护范围控制线。

21. 需表达用地周边原有及规划道路的位置、名称、宽度。
22. 图中需标注地下（含半地下）车库进出口坡道的起坡点至道路红线的车道长度；标注地下（含半地下）车库进出口处反坡段的起点与止点的高程。
23. 如设置有地面机动车位的，应进行车位编号并标明面积。

（三）、综合技术经济指标部分

具体要求详附录四。

三、其它要求

1. 根据《行政许可法》，建设单位应当如实提交建设工程规划报建总图，并对总平面图实质内容的真实性负责。
2. 项目设计平、立、剖图纸须与总平面图表达的有关内容完全一致。
3. 报建总平面图的蓝图上须加盖设计单位的出图章、注册建筑师执业章。如为拼建、联建以及涉及两家及两家以上建设单位的，还需加盖相关建设单位公章。
4. 设计单位可根据需要自行增添必要的内容。
5. 设计单位可根据项目具体情况增加相应的图例。
6. 因各类需明确的规划设施在空间叠加，导致在总平面图中采用填充图案表达可能影响图纸清晰度时，可在总平面图中另绘制小比例的说明性图文。
7. 总平面图的编制还应符合《总图制图标准》、《建设工程设计文件编制深度规定》等国家有关技术规范。
8. 建筑工程设计方案电子图形数据标准按《西昌市建设项目建筑规划设计电子图形数据标准》执行。
9. 本规定未尽事宜，应按照国家有关技术规范执行。

附录六 西昌市建筑日照分析管理办法

一、 目的和依据

为加强和规范建筑日照分析管理工作，根据《城市居住区规划设计标准》和《西昌市城乡规划管技术理规定》，结合西昌市实际情况，制定本办法。

二、 适用范围

本办法适用于西昌市中心城区。

三、 日照分析及复核要求

1. 需做日照分析的建筑应由建设单位提供日照分析成果。

2. 西昌市自然资源局可对建设单位报送的日照分析成果进行复核。复核单位在规定时间内完成复核，复核结果作为规划管理部门进行建筑工程规划管理的依据。对日照分析计算结果有异议的可以申请再次复核，日照分析结果若经再次复核基本一致即作为最终结果。

四、 日照分析对象及标准

1. 每套住宅至少应有一个卧室或起居室（厅）冬至日日照不低于1小时。

2. 旧区改建的项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日日照1小时的标准。

3. 老年人、残疾人专用住宅应有一个卧室或起居室（厅）冬至日日照不低于2小时。当老年人照料设施建筑中居室日照标准低于冬至日日照时数2h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2h；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2h。

4. 托儿所、幼儿园的生活用房应满足冬至日底层满窗日照不低于3小时；

5. 医院、疗养院半数以上病房、疗养室冬至日日照不低于2小时。

6. 中、小学普通教室冬至日满窗日照不应少于2h，南外廊教室以外廊栏杆面为日照基准面。

7. 如旧区内新建建筑界外相邻住宅原有日照标准不符合本条第一项的要求，增加新建建筑后不得使相邻住宅原有日照标准降低，并取得相邻住宅相关权益人同意。

8. 须满足日照要求的建筑，当建筑下部作为商店、管理办公、停车、架空层等功能使用时，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。

9. 若拟建建筑对界外空地（规划为住宅、托儿所、幼儿园、医院、疗养院、教学楼等有日照要求的建筑）有日照影响，其不符合日照要求的阴影在界外的影响距离（用地界至不符合日照要求的阴影范围的边缘线）不得大于10.0米。

五、日照复核软件

天正日照分析软件 Tsun7.5及其以上版本。

六、日照分析计算参数

1. 西昌市经纬度：东经 $102^{\circ} 15'$ ，北纬 $27^{\circ} 53'$ 。
2. 有效时间：大寒日 8:00—16:00，冬至日 9:00—15:00。
3. 时间计算精度：5分钟。
4. 日照时间统计方式：累计所有连续照射大于 15分钟的时间段。
5. 采样点间距：1米。
6. 日照计算时均采用真太阳时。

七、计算规则

1. 日照计算范围

有日照要求的建筑（或用地）和该建筑（或用地）将产生日照影响的建筑物（或构筑物）均需参与日照计算。

2. 窗的计算基准面

一般窗户以外墙皮窗台位置为计算基准面，转角直角窗、凸窗等特别窗户原则上以平行墙面的外墙皮窗台位置为计算基准面。

3. 窗户计算高度（含落地门窗、组合门窗、阳台封窗等门窗形式）按离室内地坪0.9米的高度计算。

4. 所有阳台均以阳台出挑面为计算基准面。

5. 实体女儿墙和跃层建筑的高度、出挑的阳台、檐口等影响因素必须纳入计算。

八、日照分析成果

1. 日照分析综合计算图（比例1:500）。在建设工程方案设计总平面图编制中，日照分析综合计算图上必须标明建筑位置、轮廓和表明建筑内部各房间窗户设置的各层平面图。

2. 日照分析综合计算图上需注明：

- (1) 日照分析依据及标准。
- (2) 进行日照分析所使用的分析软件。
- (3) 日照分析技术参数设置。
- (4) 日照分析结论——日照分析综合计算图及建筑工程设计方案总平面图上均应表述。

九、 责任

建设单位应对提供的日照分析成果及其附送材料的真实性负责，提供材料不实或隐瞒实情而产生后果的，应承担全部责任。

日照分析成果编制单位应对日照分析成果的准确性、真实性负责。由于日照分析成果不准确、不真实而产生后果的，日照分析成果编制单位应承担相应责任。

附录七 城市规划建设用地分类

一、 为符合土地使用的规划编制、用地统计、用地管理等工作需求，西昌市城市建设用地分类采用大类、中类和小类三个层次的分类体系，共分8大类，35 中类，42 小类。

二、 城市建设用地应按土地使用的主要性质进行划分和归类。

三、 使用本分类时，可根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求，采用本分类的全部或部分类别，但不得增设任何新的类别。

四、 城市建设用地分类应采用字母数字混合型代号，大类应采用英文字母表示，中类和小类应各采用一位阿拉伯数字表示。城市建设用地分类代号可用于城市规划的图纸和文件。

五、 城市建设用地分类和代号必须符合表5的规定。

六、 西昌市中心城区的镇建设用地、乡建设用地和村庄建设用地适用本分类和代号。

表5 城市建设用地分类和代号

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、养老助残设施等用地，不包括中小学用地
		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

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		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
		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	其它医疗卫生用地	急救中心、血库等用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
	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
	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。不包括已作其它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		其它商务用地	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
	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	其它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、供热等其它公用设施营业网点用地
	B9		其它服务设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、殡葬、宠物医院、汽车维修站等其它服务设施用地
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

类别代码			类别名称	内容	
大类	中类	小类			
	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	
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	铁路客货车站、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，不包括其它各类用地配建的停车场和停车库用地
S9		其它交通设施用地	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			
		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		其它公用设施用地	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	
	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	

附录八 西昌市建设项目建筑规划设计电子图形数据标准（参考）

一、 范围

本标准规定了建设项目总平面图和建筑单体设计图电子图形的术语、数据标准和注意事项。

本标准适用于西昌市辖区内新建、改建和扩建工程的建设项目总平面图和建筑单体的电子图形文档。

二、 术语

1. 建设项目总平面图

建设项目总平面图：表达在用地红线范围内所有的建构筑物、绿化、道路等的总平面布置图（包括总平面图、竖向、道路、绿化布置等）。

2. 建筑单体设计图

建筑单体设计图：对每栋建筑的底层平面、地上各分层、地下各分层以及所包含的各类图形元素进行表达的图。

三、 建设项目总平面图要求

1. 建设项目总平面图必须在合法的用地红线图上进行设计，并不得修改现状地形、地物的坐标位置。长度单位采用1个绘图单位代表1m。建设项目总平面图的坐标必须采用西昌市独立城建坐标系统。

2. 采用R14以上版本的AutoCAD软件进行设计，设计文件保存为AutoCAD2000或R14以上的DWG格式。

3. 绘制的各类线型图形元素，线型应采用AutoCAD自带线型类型“acadiso.lin”。如果AutoCAD自带线型类型无法符合图形表达的，可采用自定义线型，但必须在成果光盘中用一级目录（目录名为“所需线型文件”）附上所需线型文件。图形元素自身的节点和线段严禁重叠、自交叉，线宽可自行定义。

4. 图形文件中的各类图形元素应采用点、线、多义线、圆弧、圆、椭圆、简单文字表示。用地红线、分期用地界限、地下建筑轮廓线、计入指标绿地、水体、建筑物轮廓线必须闭合。涉及填充的对象必须具备闭合的填充边线。

5. 建设项目总平面图图形要求

建设项目总平面图分层见表1

表 1 建设项目总平面图分层

CAD 图层名	图层内容	图形元素类型	RGB 颜色	CAD 索引颜色
用地红线	规划用地边界线、选址意见书确定的用地红线	闭合 polyline、circle、ellipse	255, 0, 0	1
用地红线标注	用地红线尺寸、坐标、文字标注及标注线	line、polyline、arc、circle、ellipse、text	255, 0, 0	1
分期用地界线	分期用地界线	闭合 polyline、circle、ellipse	255, 0, 0	1
地下建筑轮廓线	地下建筑水平投影轮廓线	闭合 polyline、circle、ellipse	255, 191, 127	31
绿地系统	计入绿地率指标的绿化用地边界范围线	闭合 polyline、circle、ellipse	0, 204, 0	92
室外工程	各类广场硬地、散水、梯步、堡坎和挡墙、填充、景观小品等室外工程及装饰类图形	line、polyline、arc、circle、ellipse	173, 173, 173	253
水体	各类水体的范围线	闭合 polyline、circle、ellipse	0, 255, 255	130
内部道路	内部的车行道路系统和无障碍通行系统的图形	line、polyline、arc、circle、ellipse	255, 0, 255	6
建筑物轮廓线	地上建筑水平投影轮廓线	闭合 polyline、circle、ellipse	0, 63, 255	160
建筑物装饰	建筑物各类装饰性图形元素	line、polyline、arc、circle、ellipse	0, 127, 255	150
建筑标注	与建筑相关的各类标注及标注线	line、polyline、arc、circle、ellipse、text	0, 0, 0	7
其他标注	其他辅助性标注及标注线	line、polyline、arc、circle、ellipse、text	102, 102, 204	173

6. 除规定的分层外，其余辅助图层可根据需要增减。辅助图层的命名方式应采用中文方式，图层名应清晰明确。

四、 建筑单体设计图要求

1. 建筑单体设计图长度单位采用mm制，建筑面积以m²为计算单位，计算过程保留小数点后2位，结果取小数点后1位。每栋建筑的各层平面图必须位于同一个单体设计DWG文件中。

2. 采用R14以上版本的AutoCAD软件进行设计，设计文件保存为AutoCAD2000或R14以上的DWG格式。

3. 绘制的各类线型图形元素，线型应采用AutoCAD自带线型类型“acadiso.lin”。如果AutoCAD自带线型类型无法符合图形表达的，可采用自定义线型，但必须在成果光盘中用一级目录（目录名为“所需线型文件”）附上所需线型文件。图形元素自身的节点和线段严禁重叠、自交叉，线宽可自行定义。

4. 图形文件中的各类图形元素应采用点、线、多义线、圆弧、圆、椭圆、简单文字表示。

5. 建筑单体设计图分层、建筑单体设计图图形元素颜色应符合表2、表3的要求。

建筑单体设计图分层图形要求见表2

表 2 建筑单体设计图分层要求

图层名	图层 CAD 颜色号	备注
B-底层平面	CAD 默认色号 7 RGB (0, 0, 0)	底层中所有的图形元素均绘制在该图层
F- 分 层 平 面 -xx-yy	CAD 默认色号 7 RGB (0, 0, 0)	地上层建筑及阳台的轮廓线, 建筑结构相同的楼层必须放在同一个图层中（例如：分层平面建筑轮廓线、阳台等各种要素的轮廓线）。xx、yy 分别表示标准层的起、止层数（如：5 至 10 层为标准层，则图层名为：F-分层平面-5-10）
D- 地 下 建 筑 -xx-yy	CAD 默认色号 7 RGB (0, 0, 0)	地下层中的所有的图形元素均绘制在该图层, 建筑结构相同的楼层必须放在同一个图层中。xx、yy 分别表示标准层的起、止层数（如：负 1 至负 2 层具有相同的建筑结构，则图层名为：D-地下建筑-1-2）

建筑单体设计图图形元素颜色要求见表3

表 3 建筑单体设计图图形元素颜色要求

图形元素名	图形元素 CAD 颜色号	相关说明
底层平面建筑轮廓线（层高 $\geq 2.2\text{m}$ ）	50 RGB (255, 255, 0)	底层建筑的外围水平投影轮廓线。层高 $\geq 2.2\text{m}$ ，闭合 polyline，计算全面积
分层平面建筑轮廓线（层高 $\geq 2.2\text{m}$ ）	90 RGB (0, 255, 0)	地上建筑层的外围水平投影轮廓线。层高 $\geq 2.2\text{m}$ ，闭合 polyline，计算全面积
	13 RGB (204, 102, 102)	围护结构不垂直于水平面的楼层、坡屋顶和场馆看台下 2.1m 处的水平截面轮廓线
地下建筑平面轮廓线（层高 $\geq 2.2\text{m}$ ）	139 RGB (38, 76, 76)	地下层的外围水平投影轮廓线。层高 $\geq 2.2\text{m}$ ，闭合 polyline，计算全面积

层高 < 2.2m 的建筑层	145 RGB(76, 133, 153)	层高 < 2.2m, 闭合 polyline, 计算 1/2 面积。包括: ①地下室、半地下室(车间、商店、车站、仓库、车库); ②建筑架空层、建筑吊脚架空层; ③立体书库、立体仓库、立体车库; ④设有围护结构不垂直水平面而超出底板外沿的建筑层; ⑤有围护结构的舞台灯光控制室; ⑥高度不足 2.2m 的建筑层等。
	46 RGB(127, 95, 0)	围护结构不垂直于水平面的楼层、坡屋顶结构层和场馆看台下 1.2m 处的水平投影轮廓线。层高 < 2.2m, 闭合 polyline, 计算 1/2 面积
层高 < 2.2m 的局部建筑物	40 RGB(255, 191, 0)	闭合 polyline, 计算 1/2 面积。包括楼梯间、储藏室、设备间、门厅、大厅内设置的走廊等
在主体结构内的阳台	171 RGB(127, 127, 255)	闭合 polyline、计算全面积
在主体结构外的阳台	140 RGB(0, 191, 255)	闭合 polyline, 计算 1/2 面积
非加盖层采光井、天井	161 RGB(127, 159, 255)	闭合 polyline, 不计算建筑面积
加盖层采光井、天井	175 RGB(76, 76, 153)	闭合 polyline, 层高 < 2.1m 计算全面积, 层高 < 2.1m 计算 1/2 面积
其他按水平投影 1/2 面积计算的建筑要素	98 RGB(0, 76, 0)	闭合 polyline, 计算 1/2 面积。包括: ①室外楼梯; ②外边线至外墙结构外边线的宽度 > 2.1m 的雨篷; ③窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.10m 及以上的凸(飘)窗; ④层高 < 2.2m, 建筑物外有围护结构的落地橱窗、门斗; ⑤有围护结构的走廊、檐廊; ⑥层高 < 2.2m, 建筑物顶部有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房; ⑦有顶盖无围护结构的场馆看台、车棚、货棚、站台、加油站、收费站; ⑧无围护结构、有围护设施的架空走廊等
其他计算全面积的图形元素	122 RGB(0, 204, 153)	闭合 polyline, 计算全面积。包括: ①层高 ≥ 2.2m, 建筑物外有围护结构的落地橱窗、门斗; ②层高 ≥ 2.2m, 建筑物顶部有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房; ③层高 ≥ 2.2m 的门厅、大厅; ④有顶盖和围护结构的架空走廊等
户型轮廓线	223 RGB(204, 102, 178)	根据墙体中轴线进行绘制。轮廓线包含所有属于该户型的建筑要素(如阳台、入户花园等)。闭合 polyline, 计算全面积。
起居厅	21 RGB(255, 159, 127)	根据墙体中轴线进行绘制。闭合 polyline, 计算全面积
卧室	152 RGB(0, 102, 204)	根据墙体中轴线进行绘制。闭合 polyline, 计算全面积

卫生间	31 RGB(255, 191, 127)	根据墙体中轴线进行绘制。闭合 polyline, 计算全面积
厨房	35 RGB(153, 114, 76)	根据墙体中轴线进行绘制。闭合 polyline, 计算全面积
其他功能房	207 RGB(111, 63, 127)	根据墙体中轴线进行绘制。闭合 polyline, 计算全面积

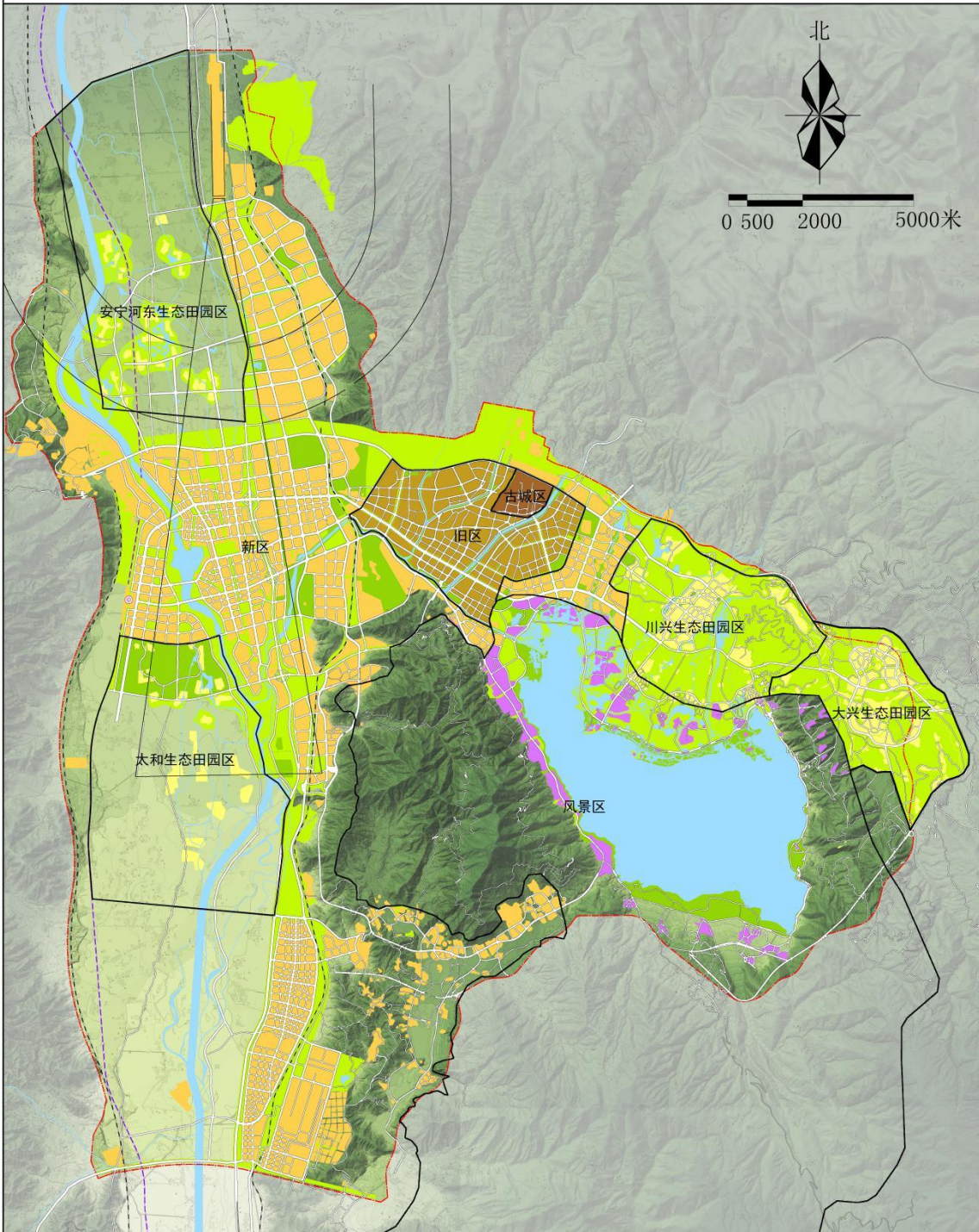
6. 制图注意事项

(1) 其他各类不参与面积计算的图形元素(包括多义线、线、圆弧、圆、椭圆、简单文字等)严禁使用本标准表3规定的CAD颜色号。

(2) 设有围护结构不垂直水平面而超出底板外沿的建筑层,按其底板面绘制分层轮廓线。坡屋顶和场馆看台,必须在2.1m处和1.2m处分别绘制水平截面轮廓线。以上情况实际的外围水平投影线可采用本标准规定颜色外的其他颜色绘制。

(3) 设有结构层的书库、立体仓库、立体车库,按结构层绘制分层轮廓线。室外建筑物,包括门斗、眺望间、观望电梯间、阳台(无论凹凸)、橱窗、挑廊、走廊、室外楼梯(含疏散楼梯)、车棚、货棚、站台、雨棚、走廊、檐廊、架空通廊等,必须单独绘制轮廓线,分层及底层平面建筑轮廓线不包括上述室外建筑物。

西昌市中心城区形态分区图



图例

- | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------|--|-------|--|----|--|-------|--|-----|--|------|--|------|--|----|
| | 古城区 | | 旧城区 | | 新区 | | 生态田园区 | | 风景区 | | 公园绿地 | | 生态用地 | | 水域 |
| | 分区界线 | | 机场净空线 | | 铁路 | | 道路 | | | | | | | | |