

来宾市城市规划管理技术规定

(2024 年版)

来宾市自然资源局

2024 年 12 月

目录

前言	1
第一章 总则	2
第二章 城市用地规划管理	3
一、 城市用地分类	3
二、 土地混合使用兼容性	3
三、 建设指标控制	7
四、 建设用地绿地控制	10
五、 建筑基地内部道路及机动车出入口控制	16
六、 配建停车位指标控制	18
七、 城市公共设施配建要求	23
八、 居住区公共设施配建要求	24
第三章 建筑管理	26
一、 建筑工程使用性质确定	26
二、 建筑间距	26
三、 建筑退让	30
四、 建筑工程规划控制	34
五、 建筑景观和环境规划控制	38
第四章 城市地下空间管理	44
第五章 交通设施管理	46
一、 城市道路	46
二、 公共交通	47
三、 慢行交通	49
四、 公共加油（气）站、加氢站、充电站	49
第六章 市政公用设施与工程管线综合管理	51
一、 给水与排水	51
二、 电力、电讯	54
三、 燃气工程	55
四、 综合管线	56
五、 环卫设施	62
第七章 城市综合防灾和减灾	65
一、 城市消防	65
二、 城市人防	67
三、 防洪排涝	67
四、 防震减灾	68
第八章 平面图及建筑设计方案报建深度	70
第九章 附则	76

本规定用词说明	77
附录：	78
附录 1 名词解释	78
附录 2 计算方法	80
附表：	86
附表 1 用地用海分类名称、代码和含义	86
附表 2 工业项目建设用地控制标准	95
附图：	96
附图 1 来宾市中心城区新城、旧城划分示意图	96

前言

本规定是应来宾市城乡规划主管部门的要求，由广西来宾城乡规划设计院有限公司编制，来宾市自然资源技术服务中心参与编制。

本规定在编制过程中，编制组全面收集了国家、自治区、市的有关法律法规、规范标准、政策文件以及来宾市的相关法定规划成果，认真总结对标其他地（市）区实践经验，在广泛征求相关部门意见的基础上反复修改、充实，经审查定稿。

本规定共分9章和2个附录。主要内容包括：1、总则；2、城市用地规划管理（城市用地分类、土地使用兼容性、建筑指标控制、建设用地绿地控制、建筑基地内部道路及机动车出入口控制、配建停车位指标控制、城市公共设施配建要求、居住区公共设施配建要求）；3、建筑管理（建筑工程使用性质确定、建筑间距、建筑退让、建筑工程规划控制、建筑景观和环境控制）；4、城市地下空间控制管理；5、交通设施管理（城市道路、公共交通、慢行交通、公共加油（气）站、加氢站、充电站）；6、市政公用设施与工程管线综合管理（给水与排水、电力、电讯、燃气工程、综合管线、环卫设施）；7、城市综合防灾和减灾（城市消防、城市人防、防洪排涝、防震减灾）；8、平面图及建筑设计方案报建深度；9、附则等。

本规定由来宾市城乡规划主管部门负责管理和对条文的解释；由广西来宾城乡规划设计院有限公司负责具体技术内容的解释。本规定在执行过程中，各单位如有异议，请及时将有关意见和建议反馈给来宾市自然资源局（地址：来宾市兴宾区盘古大道121号，邮编：546100，E-mail：lbspb4281529@163.com），以供今后修订时参考。

编制单位：来宾市自然资源局、来宾市自然资源技术服务中心、广西来宾城乡规划设计院有限公司

编写组成员：

潘 雁 黄丽艳 韦丽美 黄慧君 何浩淼 黄霜雪 陆春乡 果金烈
李 源 梁振威 黄淑斌 罗克班 罗丽平 陈初琳 江 松 覃 勇
卢斌科

第一章 总则

第一条 为加强来宾市城市规划、建设和管理，保证城市规划科学合理地配置城市公共资源，改善人居环境，有效地实现城市规划和管理标准化、规范化和法制化，制定本规定。

第二条 本规定根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广西壮族自治区建设用地控制指标（2021年修订）》、《来宾市国土空间总体规划（2021—2035年）》以及国家、自治区的有关规范和行业标准，并结合来宾市（相关职能部门）已出台政策文件、市和区相关专项规划及专题研究成果、周边城市管理技术规定的关键条文制定本规定。

第三条 来宾市市域内编制详细规划（含控制性详细规划、修建性详细规划）、城市规划、城市建设工程（包括地上、地下建（构）筑物）和规划管理有关的各项活动，在中心城区范围内的，应按本规定执行；在中心城区外，行政辖区范围内的，可参照本规定执行。

第四条 本规定实行动态修订，市城乡规划主管部门可根据新政策、新规范的要求和实际需求对局部章节、条款进行调整或整体修订，经市人民政府批准后施行。在本规定执行期间，本规定所依据的国家、自治区、市相关法律法规、技术标准和政策文件若有更新或调整，来宾市的规划编制和管理工作的应按相关最新标准执行。

第五条 本规定未涉及的内容，应符合国家、自治区、市的现行法律法规、技术标准和政策文件的有关规定要求。

第六条 本规定由来宾市城乡规划主管部门负责管理和对条文的解释；由广西来宾城乡规划设计院有限公司负责具体技术内容的解释。

第二章 城市用地规划管理

一、城市用地分类

第七条 本规定中的城市用地，根据其主要用途和功能分区的基本原则，采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月版）分类如下：

- （一）居住用地；
- （二）公共管理与公共服务用地；
- （三）商业服务业用地；
- （四）工矿用地；
- （五）仓储用地；
- （六）交通运输用地；
- （七）公用设施用地；
- （八）绿地与开敞空间用地；
- （九）特殊用地；

第八条 城市旧城区改建的用地适建范围，由来宾市城乡规划主管部门根据实际情况和规划要求适当调整，但须按规定程序和审批权限报批，经批准后方可执行。

二、土地混合使用兼容性

第九条 土地混合使用兼容性是指单一性质用地允许两种或两种以上跨地类的建筑与设施进行兼容性建设和使用。

第十条 土地混合使用兼容用地应遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，严格执行国家和地方相关法律法规规章及技术标准。兼容的建设内容不得对主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等负面影响。

第十一条 具体地块土地混合使用应符合相关技术条件和政策条件的要求：

- 1、相关技术条件主要包括具体地块的上层次规划要求、周边条件、交通、市

政、公共服务设施等情况，自然与地理承载力、日照通风和消防等强制性规定等。位于生态敏感区、重要的景观区域或可能造成较大环境影响、安全影响的，应进行专项技术论证。

2、相关政策条件主要包括国家、自治区、市的土地、规划、产权和产业政策，以及是否满足申报条件、符合行政许可的程序要求等。

第十二条 单一用地性质允许建设、使用的建筑与设施用途应符合附表 1 中的二级类、三级类的适建用途范围。

第十三条 单一用地性质土地混合使用兼容比例。

为保障用地的主导用途、避免功能混杂，单一用地性质允许建设、使用的功能比例，应结合具体地块的建设条件与开发需求，综合考虑相关要求经专题研究确定。其中，居住用地、商业服务业用地、工业用地和物流仓储用地允许建设、使用的功能比例，宜参照下列要求执行：

1、规划地块内所兼容功能的用地面积原则上不得超过总用地面积的 30%。商业用地兼容居住功能或居住用地兼容商业功能的计容建筑面积，原则上不得高于地块总计容建筑面积的 20%；其他情况的兼容计容建筑面积总和原则上不得超过总计容建筑面积的 40%。具体兼容比例按控制性详细规划执行。

2、工业项目建设用地兼容行政办公及生活服务设施用地所占比重应符合以下规定：工业项目用地范围内行政办公及生活服务设施用地不得分割转让；原则上行政办公及生活服务设施用地面积不得大于工业项目总用地面积的 7%，行政办公及生活服务设施建筑面积不得大于工业项目总建筑面积的 15%。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。

3、物流项目用地应以仓储用地为主。项目配套的行政办公、展示展览、交易场所、值班室、宿舍、食堂等设施用地不得分割转让，且用地面积占项目总用地面积比例不超过 10%。禁止在仓储物流用地内建设成套住宅、专家楼、宾馆、培训中心、招待所等非生产性设施。

第十四条 当规划用地土地使用功能超出表 2-1 中的用地性质的适建用途范围和相关要求时，需要采用两种或以上用地性质组合表达的用地类别。在充分保障各

类公共设施规模和使用功能基础上，鼓励公共管理与服务设施用地（08）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）与各类用地的混合使用，提高土地利用效益。鼓励在各级城市中心区、商业与公共服务中心区，鼓励二类城镇住宅用地与商业、商务金融用地混合使用，建设融合住宅、商业、商务与配套设施等综合用途的商住混合功能，用地性质表达为二类城镇住宅用地+商业用地（070102+0901）、二类城镇住宅用地+商务金融用地（070102+0902）。

第十五条 在城市规划编制中，当土地使用功能需要规划为混合用地时，宜参照表 2-1 土地混合使用兼容性指引表执行。

表 2-1 土地混合使用兼容性指引表

兼容用地类型 规划用地类型		城镇住宅用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	商业用地	商业金融用地	娱乐康体用地	其他商业服务业用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类仓储用地	二类仓储用地	三类仓储用地	城市道路用地	交通场站用地	公用设施用地
		0701	0801	0802	0803	0804	0805	0806	0807	0901	0902	0903	0904	100101	100102	100103	110101	110102	110103	1207	1208	13
城镇住宅用地	0701	●	△	△	△	△	△	△	△	●	●	●	●	△	×	×	△	×	×	×	×	△
机关团体用地	0801	△	●	△	△	△	×	△	△	△	△	△	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△
科研用地	0802	△	△	●	△	△	×	×	△	△	△	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△
文化用地	0803	△	△	△	●	△	△	×	△	△	△	△	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△
教育用地	0804	△	△	△	△	●	×	×	△	△	△	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×
体育用地	0805	△	×	×	△	×	●	×	×	△	△	△	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△
医疗卫生用地	0806	△	△	×	×	×	×	●	●	△	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	△
社会福利用地	0807	×	×	△	△	△	△	●	●	△	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△
商业用地	0901	△	△	△	△	△	△	△	△	●	●	△	△	×	×	×	△	×	×	×	×	△
商业金融用地	0902	△	△	△	△	△	△	×	×	●	●	△	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△
娱乐康体用地	0903	△	×	×	△	△	△	×	△	△	△	●	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△
其他商业服务业用地	0904	△	×	△	△	△	△	×	×	△	△	△	●	×	×	×	×	×	×	×	×	△
一类工业用地	100101	△	△	△	×	×	×	×	×	△	×	×	×	●	×	×	●	×	×	×	×	△
二类工业用地	100102	△	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	●	●	×	●	△	×	×	×	△
三类工业用地	100103	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	●	×	△	△	×	×	×
一类仓储用地	110101	△	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	●	×	×	●	×	×	×	×	△
二类仓储用地	110102	△	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	●	×	×	●	●	×	×	×	△
三类仓储用地	110303	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	●	×	×	×
城市道路用地	1207	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×
交通场站用地	1208	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	△	△	×	×	×	×	×	×	×	●	×
公用设施用地	13	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●
公园绿地	1401	×	×	×	△	×	△	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△
防护绿地	1402	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△
广场用地	1403	×	×	×	×	×	△	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×

注：1、●鼓励混合使用，×不可混合使用，△由城市规划行政主管部门根据具体条件和规划要求确定是否可混合使用。

2、此表只适用于规划条件出具前，规划条件出具后的用地功能调整按相关规定执行。

三、建设指标控制

第十六条 城市建设用地应符合城市国土空间规划要求，尽可能利用未利用地，不占或少占耕地特别是优质耕地，禁止占用永久基本农田。改、扩建项目应充分利用原有的场地和设施，尽量减少新增建设用地。

第十七条 建设用地（包括新建、改建、扩建工程）的建筑密度、容积率控制指标，控制性详细规划覆盖的区域，按照控制性详细规划执行；控制性详细规划未覆盖的区域，按表 2-2 的建筑容量控制指标表执行；教育用地建设用地面积控制指标按表 2-3。

第十八条 表 2-2 适用于单一类型的建筑基地。对混合类型（如住宅办公、商业办公）等的建设用地，其建筑容量控制指标应将建设用地按使用性质分类划分后，按不同类型分类执行；对难以分类执行的建设用地，应按不同性质建筑的建筑面积比例和不同的建筑容量控制指标换算建筑容量。

第十九条 对未列入表 2-2 的科研用地（0802）、文化用地（0803）、体育用地（0805）、社会福利用地（0807）等用地的建筑容量控制指标，不应超过表 2-2 中机关团体用地（0801）的控制指标，并按有关国家标准和专业规定执行。

第二十条 公用设施用地中不同行业公用设施的容积率、建筑密度应按国家、行业相关标准和专业规定执行，以确保公共设施的充足供应和高效利用。

表 2-2 建设用地建筑密度、容积率控制指标

用地类型	建筑层数或类别	规划控制分区				
		新城区		旧城区		
		FAR	D(%)	FAR	D(%)	
居住用地 (07)	低层住宅 (1层~3层)	1.0~1.2	43	1.1~1.3	43	
	多层 I 类 (4层~6层)	1.3~1.6	32	1.4~1.8	35	
	多层 II 类 (7层~9层)	1.7~2.1	30	1.8~2.2	30	
	高层 I 类 (10层~18层)	2.2~2.8	22	2.3~3.0	25	
	高层 II 类 (19层~26层)	2.9~3.1	22	3.9~3.5	25	
公共管理与公共服务用地 (08)	机关团体用地 (0801)	多层	2~2.5	35	2.2~2.7	35
		高层	3.5~4.5	32	4.0~5.0	35
教育用地 (0804)	学前教育	$0.55 \leq FAR \leq 0.80$	$20 \leq D \leq 35$	$0.55 \leq FAR \leq 1.0$	$20 \leq D \leq 35$	
	初等教育	$0.20 \leq FAR \leq 0.80$	$20 \leq D \leq 35$	$0.20 \leq FAR \leq 1.0$	$20 \leq D \leq 35$	
	中等教育	$0.40 \leq FAR \leq 0.90$	$20 \leq D \leq 35$	$0.40 \leq FAR \leq 1.0$	$20 \leq D \leq 35$	

用地类型		建筑层数或类别	规划控制分区			
			新城区		旧城区	
			FAR	D(%)	FAR	D(%)
		高等教育	≥ 0.45	$20 \leq D \leq 35$	≥ 0.45	$20 \leq D \leq 35$
		特殊教育	$0.20 \leq FAR \leq 0.85$	$20 \leq D \leq 35$	$0.20 \leq FAR \leq 1.0$	$20 \leq D \leq 35$
	医疗用地 (0805)	综合医院、中医医院、专科医院	0.9	35	0.9	35
		卫生院及社会医疗场所、妇幼保健院、疾病预防控制中心、卫生监督所	0.7	35	0.7	35
		疗养院	0.45	35	0.45	35
商业服务业用地 (09)	商业用地 (0901)	低层	1.2~1.3	40	1.3~1.4	45
		多层	2.2~2.4	35	2.4~2.8	40
	商务金融用地 (0902)	高层	4.2~4.5	33	4.5~5	35
	娱乐康体用地 (0903)	多层	2~2.2	35	2.4~2.6	40
		高层	3.5~3.8	30	4~4.2	35
工业用地(1001)	-	0.5~1.3	35	0.5~1.3	35	
物流仓储用地(1101)	-	0.6	30	0.6	30	
绿地与开敞空间用地(14)	-	0.1	5	0.1	5	

注：

- (1) FAR——容积率；D%——建筑密度；
- (2) 表中规定的容积率、建筑密度（工业用地、物流仓储用地为建筑系数）除医疗用地、工业用地、物流仓储用地控制下限，其余均为上限；
- (3) 工业项目建设用地不同行业投资强度、容积率、建筑系数详见附表2。
- (4) 对混合用地指标控制，按不同性质建筑的建筑面积所占比例进行控制，比如住宅用地兼容商业用地，兼容比例为20%，混合用地容积率控制为： $FAR(商住) = FAR(住宅) \times 80\% + FAR(商业) \times 20\%$ 。

第二十一条 教育系统建设项目控制指标中的人均用地标准为最高限额，在项目设计、审批时只能减少，不应突破。

表 2-3 教育用地建设用地位面积控制指标

学校类型	生均用地指标 (m ² /生)	
	新城区	旧城区
学前教育	13.0~15.0	12.0~14.0
小学	25.2~29.0	24.0~28.0
初级中学	33.6~37.2	32.0~36.0
高级中学	30.2~33.8	28.0~32.0
全日制普通中等专业学校	工、农、林、医、药院校	40.0~45.0
	政法、财经院校	38.0~43.0
	体育、艺术院校	40.0~44.0

学校类型		生均用地指标（m ² /生）	
		新城区	旧城区
	师范院校	40.0~43.0	
高等教育用地	综合大学、师范、政法、财经、外语、民族院校	52.0~59.0	
	工业、农业、林业、医学类院校	54.0~60.0	
	体育/艺术类院校	67.0~75.0	
特殊教育用地	盲校	86.0~141.0	
	聋哑校	91.0~144.0	
	培智学校	119.0~191.0	

注：

(1) 表中中小學生均用地指标均为非寄宿制用地指标，寄宿制小学生均校园用地面积在非寄宿制学校相应指标基础上增加8.0m²/生；寄宿制初级中学、高级中学生均校园用地面积在非寄宿制学校相应指标基础上增加7.5m²/生；

(2) 民办学校和国际学校可参照执行；

(3) 教育用地指标不包含起伏大不适于进行建设的山地、河流、池塘、湖泊等；不包含已离休、退休、调出教职工及已故教职工遗属使用的教工住宅、食堂、浴室、医务室等生活附属设施及人民防空设施用地。若需以上用地另行向相关部门申请；

(4) 规模范围内项目用地指标采用等差插值方式核定，规模范围外项目采用上下限指标确定。

第二十二条 建筑基地为社会公众提供开放空间的，在满足消防、卫生、交通及建筑高度控制等有关规定和本办法有关规定的前提下，可按表 2-4 的规定增加建筑面积。但增加的建筑面积总计不得超过核定建筑面积的 20%。

表 2-4 开放空间可增加的建筑面积指标

核定容积率 FAR	每提供 1 平方米有效面积的开放空间， 允许增加的建筑面积（平方米）
<2	1.0
≥2, <4	1.5
≥4, <6	2.0

注：

(1) 核定建筑容积率由城乡规划主管部门按表 2-2 和本表的有关规定确定；

(2) 开放空间的条件和计算方法见附录 2.7；

(3) 核定建筑面积=建筑基地面积×核定建筑容积率

第二十三条 城市规划区域建筑基地范围内的建筑容量指标达到或超过规定值的，不得在原有建筑基地范围内进行建筑扩建、加层；原有建筑基地的建筑容量虽未超过其规定值，但因其扩建、加层造成用地总平布局及空间结构有较大改变的需报城乡规划主管部门重新审批。

四、建设用地绿地控制

第二十四条 城市绿地与广场用地包括公园绿地、防护绿地、广场用地、附属绿地以及区域绿地，其中公园绿地、防护绿地、广场用地计入城市建设用地平衡。各类绿地应符合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）、《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2017）、《城市绿地规划标准》（GB/T51346-2019）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）、《广西壮族自治区实施〈城市绿化条例〉办法》等技术规范和政策文件的要求。其中居住区内绿地应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）和《居住绿地设计标准》（CJJ/T294-2019）等规范的要求。

第二十五条 建设用地绿地面积计算按以下规定执行：

1、绿地面积计算起止界应按照以下规则执行：

（1）通常满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的，且高度小于等于24米屋顶绿地、平台绿地应计入绿地。

（2）根据《建筑地面设计规范》GB50037-2013的规定，建筑四周应设置散水，散水的宽度宜为600mm~1000mm，因此，本标准规定，绿地计算至距建筑物墙脚1.0m处。当散水不外露须采用隐式散水，散水上种植绿植时，绿地计算至距建筑物墙脚，按100%计算绿地。

（3）居住街坊集中绿地是方便居民户外活动的空间，为保障安全，其边界距建筑和道路应保持一定距离，因此集中绿地比其他宅旁绿地的计算规则更为严格，距建筑物墙脚不应小于1.5m，距街坊内的道路路边不少于1.0m。

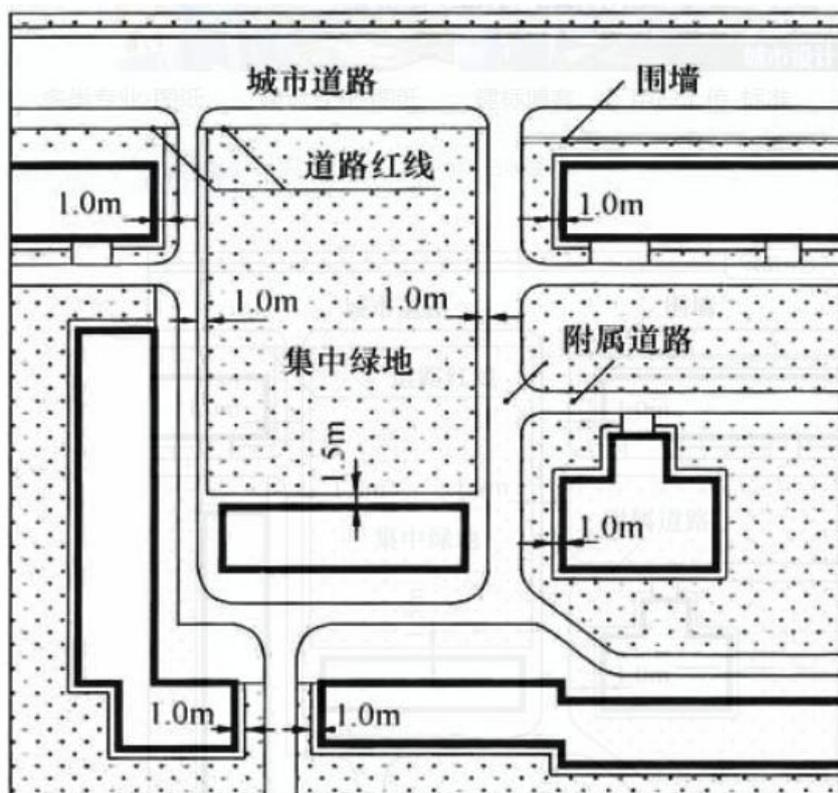


图 2-1 宅旁绿地面积计算起止界示意图

2、停车场绿地面积计算：地面停车场采用植草砖铺装并且平均每 2 车位种植高大乔木一棵以上（含一棵），停车场面积的 50%可计算为绿地面积；停车位地面只采用植草砖铺装，停车场面积按 30%计算绿地面积。

3、推行和鼓励利用地形高差实施立体绿化，满足本地植树绿化覆土要求，方便行人直接通达的立体绿化允许通过立体绿化面积折算成地面绿地面积。屋顶绿化、平台绿化折算标准应当符合下表的规定：

表 2-5 立体绿化绿地率折算系数表

绿化类型		要求		折算系数
屋顶绿化	地下车库、地下建筑物的屋顶绿化	高度 ≤ 1m	平均覆土厚度 ≥ 1m	100%
			0.6m ≤ 平均覆土厚度 < 1m	80%
			0.3m ≤ 平均覆土厚度 < 0.6m	40%
		1.0m < 高度 ≤ 1.8m	平均覆土厚度 ≥ 1m	80%
			0.6m ≤ 平均覆土厚度 < 1m	50%
			0.3m ≤ 平均覆土厚度 < 0.6m	30%

绿化类型		要求	折算系数
	裙房屋顶绿化和一层屋顶绿化	$0.3\text{m} \leq \text{平均覆土厚度} < 0.6\text{m}$	20%
		平均覆土厚度 $\geq 0.6\text{m}$	40%
平台绿化（包括露台、阳台绿化）		宽度 $\geq 0.8\text{m}$ ，且覆土厚度 $\geq 0.6\text{m}$	50%

备注：

- (1) 高度是指地下车库、地下建筑物顶面覆土设计标高与室外地坪设计标高的差值；
- (2) 除上述类型的屋顶绿化、平台绿化均不计算绿地面积；
- (3) 行人易直接通达的裙房屋顶和公共建筑屋顶平台、平台绿化标高与基地地面的高差小于等于 24 米。

4、作为景观组成部分的硬质景观和水体景观，按以下规定计算绿地面积：

(1) 绿地中建有园林设施（含宽度小于 1.8m 的游步道、景观亭廊、花架、假山石、雕塑、铺装场地）的，园林设施占地面积占该块绿地面积的比例 $< 25\%$ 的，园林设施占地面积全部计算为绿地面积；园林设施占地面积占该块绿地面积的比例 $\geq 25\%$ 的，园林设施占地面积全部不计入绿地面积。

(2) 建设用地内的园林景观水面和敞开的功能水面（包含旱喷泉），位于地上的园林景观水面和敞开的功能水面全部计入绿地面积；位于地下室顶部的，按其面积的 70% 计入绿化面积；位于屋顶上的，按其面积的 50% 计入绿化面积。

(3) 生产水池、面积超过标准短池（长 ≥ 25 米，宽 ≥ 21 米）的游泳池不计入绿地面积。

5、全硬地运动场地不计入绿地面积，例如篮球场、排球场、网球场（含红土场）、跑道（含塑胶、煤渣）等。植草运动场中，自然草皮覆盖的运动场地按 100% 计入绿地面积，人造草皮覆盖的运动场地不计入绿地面积。位于地下室顶板之上或屋顶之上的植草运动场，还需按表 2-5 条款的规定进行折算。

6、道路绿地面积按照以下方法进行计算：行道树绿化带（乔木间距不大于 8 米且胸径不小于 7 厘米）宽度按 1.5 米计算，长度为每段绿化带起止端树干的连线距离；对连续种植乔木的分车带及乔木下带状配置的绿化带，按其实际宽度和长度计算绿地面积。

7、硬地上种植的单排阔叶乔木（乔木数量不少于 3 株），参照行道树绿化带绿化面积计算办法计算绿地面积。

8、零散栽植乔木的休闲活动场地，按单株乔木的种植池面积计算绿地面积，

种植池面积不大于 1.5 米×1.5 米的，按 1.5 米×1.5 米计算，种植池面积大于 1.5 米×1.5 米的，按实际面积计算绿地面积。成片（两行两列以上）栽植乔木（胸径不小于 7 厘米）的休闲活动场地，株行距不大于 7 米的，乔木树干围合区域计入绿地面积。株行距大于 7 米的，按零散栽植的乔木绿地面积计算方法计算绿地面积。

9、成片（两行两列以上）栽植阔叶乔木（胸径不小于 7 厘米，棕科除外）的地面停车场，在满足植物覆土要求的前提下，株行距不大于 7 米的，种植乔木的地块可全部计算为绿地面积；株行距大于 7 米的，按零散栽植乔木的绿地面积计算方法计算绿地面积。成片（两行两列以上）栽植乔木（胸径不小于 7 厘米）、株行距不大于 7 米的休闲活动场地的面积占该项目绿化总面积 25%以内的，乔木树干围合区域计入绿地面积。

10、架空层绿化不计入绿地面积。

11、在满足消防车正常通行，且达到消防车满载时承载力的要求下，植草的消防通道计入绿地面积；如果消防通道为植草砖，按通道面积 30%计入绿地面积。

12、占用其他配套设施（如道路、消防通道、停车场）用地建成的绿地，无法提供合法的规划变更手续的，不计为绿地面积。

第二十六条 建设用地内的绿地规划宜采用集中与分散相结合进行布置，应保留和充分利用已有的树林和绿地。各类建设用地内绿地率必须按表 2-6 控制。

表 2-6 各类建设用地内绿地率指标

序号	附属绿地	具体项目类型	绿地率指标		备注
			新城区	旧城区	
1	居住	低层住宅（1层~3层）	≥30	≥25	人均公共绿地面积为 1.0 m ² /人
		多层 I 类（4层~6层）	≥30	≥25	
		多层 II 类（7层~9层）	≥30	≥25	
		高层 I 类（10层~18层）	≥35	≥30	
		高层 II 类（19层~26层）	≥35	≥30	
2	商业	商业金融业、服务业、商业性办公	≥25%		
		商业综合体项目	≥10%		
3	单位附属绿地	工业企业、仓储	≤20%		
		对环境有较大污染的厂矿企业	≥25%		污染较重的企业应设置宽度不得小于

序号	附属绿地	具体项目类型	绿地率指标		备注
			新城区	旧城区	
					50米的隔离带
		行政办公、文化设施、体育场馆、机关、部队	≥30%		
		交通枢纽	≥25%		
		中小学校、高等院校等教育用地	20%≤绿地率≤35%		
		综合医院、中医医院、专科医院、疗养院、卫生院及社会医疗场所、妇幼保健、疾病预防控制中心、卫生监督所等卫生系统用地	≥35%		
		其他单位附属绿地	≥30%		
4	城市道路绿地	园林景观路绿地率	≥40%		
		红线宽度≥50米的道路	≥30%		
		红线宽度40—50米的道路	≥25%		
		红线宽度小于40米的道路	≥20%		
5		其他	≥30%		

第二十七条 建设用地内的集中公共绿地面积，在体育、科研、文化教育、医疗卫生用地中应不小于用地总面积的15%，在居住用地中应符合以下规定：

- 1、新城区建设不应低于 0.50 m²/人，旧城区改建不应低于 0.35 m²/人；
- 2、宽度不应小于 8m；
- 3、在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。

第二十八条 各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地，并应集中设置具有一定规模，且能开展休闲、体育活动的居住区公园；公共绿地控制指标应符合表 2-7 的规定：

表 2-7 居住区公共绿地控制指标

类别	人均公共绿地面积 (m ² /人)	居住区公园		备注
		最小规模 (hm ²)	最大规模 (m)	
十五分钟生活圈居住区	2.0	5.0	80	不含十分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
十分钟生活圈居住区	1.0	1.0	50	不含五分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
五分钟生活圈居住区	1.0	0.4	30	不含居住街坊的公共绿地指标

注：

- (1) 居住区公园中应设置 10%~15%的体育活动场地。

- (2) 各级绿地至少应有一边与相应级别的道路相邻。
- (3) 绿化面积（含水面）不宜少于70%
- (4) 便于居民休憩、散步和交往之用，须采用开敞式，如确实需分隔，则只能采取高度不超过一米的绿篱进行隔离。
- (5) 组团绿地的设置应满足不少于1/3的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外的要求。
- (6) 居住用地中各级集中绿地必须设置残疾人设施与通道。
- (7) 带状公共绿地宽度不应小于8米及面积不小于400平方米。
- (8) 当旧城区改建确实无法满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）表4.0.4的规定时，可采取多点分布以及立体绿化等方式改善居住环境，但人均公共绿地面积不应低于相应控制指标的70%。居住街坊内的绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地；绿地的计算方法应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）附录A第A.0.2条的规定。

第二十九条 一个街区内的绿地率集中绿地面积可按规定的指标进行统一规划、统一设计、综合平衡。在符合整个街区绿地率及集中绿地指标前提下，可不在每块建设用地内平均分布。

第三十条 居住区的绿化用地应结合海绵城市建设的“渗、滞、蓄、净、用、排”等低影响开发措施进行设计、建造或改造。居住区规划、建设应充分结合现状条件，对社区内雨水的收集与排放进行统筹设计，如充分利用场地原有的坑塘、沟渠、水面，设计为适宜居住区使用的景观水体；采用下凹式绿地、浅草沟、渗透塘、湿塘等绿化方式，但必须注意，承担调蓄功能的绿地应种植抗涝、耐旱性强的植物。

第三十一条 防护距离和防护绿地设置除应满足相应环境影响评价外，还应符合如下规定：

- 1、仓储区内部、工业区内部、工业区与居住区之间应建设卫生防护绿地，其宽度不得小于30米。
- 2、产生有害气体及污染物的工厂应建卫生防护绿地，其宽度不得小于50米。污染严重的工厂，应根据实际需要确定防护林带宽度。
- 3、生活垃圾卫生填埋场主要污染源边缘宜设置宽度不小于100米的卫生防护绿地。
- 4、生活垃圾焚烧场、生活垃圾堆肥场周边应设置宽度不小于10米的绿化隔离带。
- 5、大型生活垃圾转运站绿化隔离带不应小于15—20米，中型生活垃圾转运站绿化带不应小于8米，小型生活垃圾转运站绿化带不应小于3—5米。

- 6、污水处理厂厂区外围应设置不小于 10 米的卫生防护绿地。
- 7、饮用水源、水厂厂区周围应设置宽度不小于 10 米的卫生防护绿地。
- 8、变电站周边宜设置宽度不小于 10 米的绿化隔离带。
- 9、高速公路两侧宜各设置宽度不小于 50 米的防护绿带；快速路两侧宜各设置宽度 10~50 米的防护绿带。

10、铁路干线两侧宜设置宽度不小于 30 米的防护绿带。

11、主要街道、景点、游园、公园、树林的种植及园林规划须报市城乡规划主管部门，并且经城市园林管理部门审查通过后，方能建设。

第三十二条 新建、改建、扩建建筑工程时，其周边环境和立体绿化应当与主体工程同步设计、同步建设、同步验收和投入使用。

五、建筑基地内部道路及机动车出入口控制

第三十三条 建筑基地内的道路系统应顺畅、便捷，保障车辆、行人交通安全，并应满足消防救援及无障碍通行要求。

第三十四条 建筑基地机动车出入口位置应符合下列规定：

- 1、不应直接与城市快速路相连接；
- 2、距离城市主干道交叉口的距离，自道路红线交叉点起不应小于 70 米；
- 3、距离城市次干道交叉口的距离，自道路红线交叉点起不宜小于 60 米；

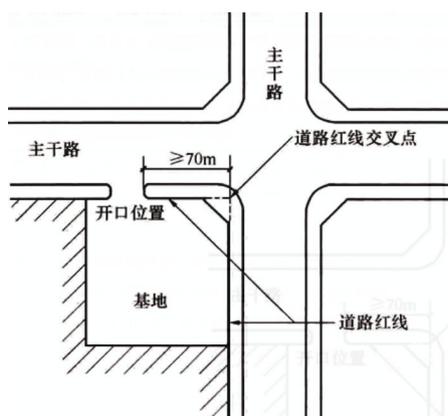


图 2-2 建筑基地机动车出入口位置示意图

- 4、距人行横道、人行天桥、人行地道（包括引道、引桥）的最近边缘线不应小于 5.0m；
- 5、距公园、学校及有儿童、老年人、残疾人使用建筑的出入口最近边缘不应

小于 20.0m；

6、距公共交通站台边缘不应小于 15 米；

7、位于两条以上道路交叉口，其出入口应设置在级别较低的道路上；

8、应有良好的视线，行车视距范围内不应有遮挡视线的障碍物。

第三十五条 建筑基地内道路的设置应符合下列规定：

1、基地内道路与城市道路连接处应设置不小于 5.5 米的缓冲段，坡度控制不大于 8%，同时设置限速设施，道路应能通达建筑物的主要出入口；

2、当机动车道路改变方向时，路边绿化及建筑物应满足行车有效视距要求。

第三十六条 建筑基地内机动车道路应符合下列规定：

1、单车道路宽不应小于 4.0m，双车道路宽住宅区内不应小于 6.0m，其他基地道路宽不应小于 7.0m；

2、当道路边设停车位时，应加大道路宽度且不应影响车辆正常通行；

3、人行道路宽度不应小于 1.5m，人行道在各路口、入口处的设计应符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB-50763 的相关规定；

4、道路转弯半径不应小于 3.0m，消防车道路应满足消防车最小转弯半径要求；

5、尽端式道路长度大于 120.0m 时，应在尽端设置不小于 12.0m×12.0m 的回车场地。

第三十七条 当基地内部道路兼作消防车道时应符合下列规定：

1、道路的净宽度和净空高度应满足消防车安全、快速通行的要求；

2、转弯半径应满足消防车转弯的要求，最小内半径不得小于 9m；通往一类高层建筑的消防通道转弯最小内半径不宜小于 12m；

3、路面及其下面的建筑结构、管道、管沟等，应满足承受消防车满载时压力的要求；

4、坡度应满足消防车满载时正常通行的要求，且不应大于 10%，兼作消防救援场地的消防车道，坡度尚应满足消防车停靠和消防救援作业的要求；

5、消防车道与建筑外墙的水平距离应满足消防车安全通行的要求，位于建筑消防扑救面一侧兼作消防救援场地的消防车道应满足消防救援作业的要求；

6、长度大于 40m 的尽头式消防车道应设置满足消防车回转要求的场地或道路，

回车场尺寸多层建筑不宜小于 12m×12m，高层建筑不宜小于 15m×15m，大型消防车回车场不宜小于 18m×18m；

7、消防车道与建筑消防扑救面之间不应有妨碍消防车操作的障碍物，不应有影响消防车安全作业的架空高压电线。

第三十八条 高层建筑应至少沿其一条长边设置消防车登高操作场地。未连续布置的消防车登高操作场地，应保证消防车的救援作业范围能覆盖该建筑的全部消防扑救面。

第三十九条 消防车登高操作场地应符合下列规定：

1、场地与建筑之间不应有进深大于 4m 的裙房及其他妨碍消防车操作的障碍物或影响消防车作业的架空高压电线；

2、场地及其下面的建筑结构、管道、管沟等应满足承受消防车满载时压力的要求；

3、场地的坡度应满足消防车安全停靠和消防救援作业的要求。

第四十条 大型文化娱乐、商业服务、体育、交通等人员密集建筑的基地应至少有 2 个不同方位通向城市道路的出入口，且应避免直对城市主要干道的交叉口。

第四十一条 居住区、公共建筑及园林绿地等基地出入道路应根据《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求设置无障碍通道和设施，并与城市道路无障碍设施相连接。

第四十二条 新建、改建、扩建建筑工程时，其与周边道路的交通工程、交通安全基础设施应当与主体建筑工程同步设计、同步建设、同步验收和投入使用。

六、配建停车位指标控制

第四十三条 来宾市城市规划区内各项建设项目的静态交通设施（包括室外停车场和室内停车库）除必须满足交通、消防安全等技术规范及城市国土空间总体规划与其他相关规划外，应同时符合表 2-8 的规定，且建成后，不得改变其使用性质或占用、停用。改、扩建的公共建筑总面积大于或等于 2000 平方米的，凡原停车场（库）未达到规定的，必须按规定增建地面、地下或立体停车设施。

表 2-8 停车位配建指标表

建筑大类	建设小类	机动车指标		非机动指	单位
		新城区	旧城区		
住宅	户型建筑面积>140m ² 的普通住宅	1.2~1.5	1.0~1.2	1	车位/户
	户型建筑面积≤140m ² 的普通住宅	1.0~1.2	0.8~1.0	1.5	车位/户
	经济适用房、限价保障房	0.6~0.8	0.5~0.8	1.6	车位/户
	公租房	0.4	0.4	2	车位/户
医院	综合医院（包括独立门诊、专科医院）	1.5~2.0	1.0~1.5	2.0	车位/100m ² 建筑面积
	社区卫生服务中心	1.0~1.2	1.0~1.2	1.5	车位/100m ² 建筑面积
	养老设施、疗养院	0.4~0.5	0.3~0.4	1.5	车位/100m ² 建筑面积
学校	幼儿园	1.0~1.5	0.8~1.2	10	车位/100 学生
	小学	1.5~2.0	1.0~1.5	10	车位/100 学生
	中学	1.5~2.0	1.0~1.5	20	车位/100 学生
	大、中专院校	4.0~5.0	3.0~4.0	50	车位/100 学生
办公	行政办公	1.5~2.0	0.8~1.5	2.0	车位/100m ² 建筑面积
	商务办公	1.0~1.5	0.8~1.2	2.0	车位/100m ² 建筑面积
商业	宾馆、酒店	0.5~0.7	0.3~0.5	1.0	车位/客房
	餐饮娱乐	1.0~1.5	0.8~1.2	2.5	车位/100m ² 建筑面积
	商场	1.0~1.5	1.0~1.5	5.0	车位/100m ² 建筑面积
	批发市场、综合市场、农贸市场	0.7~1.0	0.5~0.8	5.0	车位/100m ² 建筑面积
文化体育设施	剧院、电影院	5.0~7.0	3.0~5.0	7.5	车位/100 座位
	体育场	4.0~5.0	3.0~4.0	15	车位/100 座位
	体育练习设施	1.0~2.0	1	10	车位/100m ² 建筑面积
	展览馆、会展中心	0.7~1.0	0.6~0.8	1	车位/100m ² 建筑面积
	科技馆、图书馆、文化馆、博物馆	0.6~0.8	0.5~0.6	2	车位/100m ² 建筑面积
	会议中心	7	5~6	10	车位/100 座位
工业和物流仓储	工业厂房	0.2	0.2	2.0	车位/100m ² 建筑面积
	物流仓储	0.2	0.2	2.0	车位/100m ² 建筑面积
交通枢纽	火车站	0.4~0.5	0.3~0.5	--	车位/100 高峰乘客
	长途汽车站	1	0.8	--	车位/100 高峰乘客
游览场所	风景公园	2	1.0~2.0	5.0	车位/公顷占地面积
	主题公园	3.5	1.0~2.0	6.0	车位/公顷占地面积
	其他游览场所	2	2	5.0	车位/公顷占地面积

备注：

- (1) 机动车停车位按小型车计算车位；
- (2) 机动车配建指标为下限值；

(3) 城市广场的公共停车场、公园绿地停车场、居住区停车场、公共建筑基地内（含体育建筑、公共停车场库）的无障碍机动车停车位应按《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的规定设置；

(4) 寄宿制学校的配建停车位指标可适当减少；

(5) 住宅的机械式机动车停车率（机械式机动车停车位占总停车位的比率） $\leq 20\%$ ，商业、办公、文化、医疗类建筑的机械停车率 $\leq 30\%$ ；特殊项目，因无法满足机械式机动车停车率要求的，采用市城乡规划主管部门“一事一议”的方式解决。为停、取车方便，机械式机动车停车宜采用升降横移式机械停车或垂直循环式机械停车方式。

(6) 住宅项目地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。

(7) 表中建筑面积为计算容积率的建筑面积。

第四十四条 电动自行车车位配建及设置要求

1、新建各类民用建筑电动自行车及充电设施配建指标不应小于表 2-9 的要求，且电动自行车停车位应 100%预留配套充电设施建设条件。设置有电动自行车停车位的地下非机动车库与地面交通联系应采用坡道方式出入。电动自行车停车位和充电设施与新建项目同步施工、同步验收、同步投入使用。

2、电动自行车停车场的位置应符合消防、供电等安全管理要求，方便存取、规范充电、便于管理维护。电动自行车停车场与其他建筑的防火间距应符合现行《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》中关于停车场的规定。

表 2-9 各类新建项目配建电动自行车停车位充电设备建设指标

建设项目类型	配建电动自行车车位（占非机动车停车位总数的比例）	配建充电设施（占电动自行车停车位总数的比例）
住宅	60%	20%
中学、高等教育用地项目	30%	10%
其他公共建筑	50%	10%

第四十五条 新能源汽车充电设施配置原则应符合下列规定：

1、企事业单位停车场按不低于停车位比例 10%配建充电基础设施，100%预留建设安装条件。

2、一类、二类高速公路服务区小客车停车位按不低于 20%的比例建设充电基础设施，宜优先配置快充。

3、大型城市综合体、商场、超市、文体场馆、医院、宾馆以及交通枢纽（包括高铁站、机场、公交和出租站场、道路客货运站场、港口码头）、驻车换乘（P+R）、城市道路等公共停车场按不低于停车位 20%的比例进行配置充电基础设施。

4、A级旅游景区按不低于停车位10%的比例建设充电基础设施；AAAA级及以上旅游景区应设立电动汽车专用充电区域，建设充电基础设施的停车位比例不低于20%，结合景区实际场地情况执行。旅游景区宜优先配置快充。

5、鼓励园区规划配建充电基础设施，并作为申报国家级和自治区级园区的优先条件。新建园区应按不低于车位15%的比例同步规划建设充电基础设施。

6、个人新购置新能源汽车一般随车配备充电设施。新建小区按停车位满足1:1预留充电基础设施安装位置和容量。积极推进现有居民区停车位的电气化改造，对具备改造条件的老旧小区，鼓励按停车位不低于10%的比例配建充电基础设施。

第四十六条 停车位设计管理控制

1、建设项目的机动车停车仅按小型车计算车位。小型汽车停车泊位尺寸不小于2.5*5.5米，地下停车泊位尺寸不小于2.4*5.3米。

表 2-10 机动车类型和换算系数表

车辆类型	微型汽车	小型汽车	轻型汽车	中型汽车	大货车	大客车
车辆换算系数	0.7	1	1.5	2	2.5	3

2、垂直后退停车时机动车停车位的净尺寸和通道最小宽度：

表 2-11 机动车垂直停车位净尺寸和通道最小宽度表

车辆类型	停车位尺寸			通道最小宽度 (m)
	长 (m)	宽 (m)	高 (m)	
微型汽车	4.0	2.3	1.8	4
小型汽车	5.5	2.5	2.2	5.5
轻型汽车	7.7	2.9	2.8	8
中型汽车	9.4	3.5	3.4	9
大货车	10.4	3.5	4.2	10
大客车	12.4	3.5	4.2	11

3、平行式停车时机动车停车位的净尺寸和通道最小宽度：

表 2-12 机动车平行式停车位净尺寸和通道最小宽度表

车辆类型	停车位尺寸			通道最小宽度 (m)
	长 (m)	宽 (m)	高 (m)	
微型汽车	4.5	2.3	1.8	3.5
小型汽车	6.0	2.5	2.2	3.8
轻型汽车	8.2	3.0	2.8	4.1
中型汽车	11.4	3.5	3.4	4.5

大货车	12.4	3.5	4.2	5.0
大客车	14.4	3.5	4.2	5.0

4、非机动车停车位尺寸：长×宽（2.0米×0.6米），过道宽度：2米；电动自行车车位尺寸：长×宽（2.0米×0.8米），过道宽度：2米，非机动车车位转换系数按1.2转换。

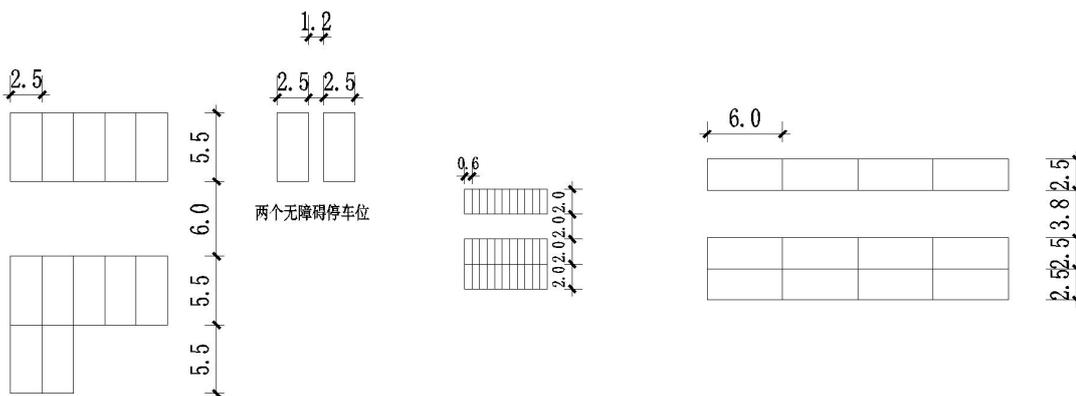


图 2-3 小型车示例图

2-4 非机动车示例图

2-5 小型车示例

第四十七条 停车泊位可采用地下车库、立体停车楼（库）、地面停车等多种停车布置方式相结合，为节约用地，鼓励采用地下或半地下以及机械式停车方式。不得在建筑物间任意设置和占用小区出入口通道设置停车泊位。严禁占用绿地和道路设置停车泊位。

每一个地面标准停车泊位停放面积宜按 $25\text{m}^2\sim 30\text{m}^2$ 、地下标准停车泊位停放建筑面积宜采用 $30\text{m}^2\sim 40\text{m}^2$ ，机械式机动车停车库标准车停放建筑面积宜采用 $15\text{m}^2\sim 25\text{m}^2$ 。非机动车单个停车位宜按 $1.5\text{m}^2\sim 1.8\text{m}^2$ 安排用地。

第四十八条 机动车停车场的出入口设置应符合下列规定：

机动车停车场的出入口设置规定：当停车数为 50 辆及以下时，可设 1 个出入口，宜为双向行驶的出入口；当停车数为 51 辆~300 辆时，应设置 2 个出入口，宜为双向行驶的出入口；当停车数为 301 辆~500 辆时，应设置 2 个双向行驶的出入口；当停车数大于 500 辆时，应设置 3 个出入口，宜为双向行驶的出入口。大于 300 个停车位的停车场，各出入口的间距不应小于 15.0m。

当停车数量小于或等于 100 辆且建筑面积小于 4000m^2 时，地下或半地下汽车库可设置 1 个双车道出口。

第四十九条 停车库（场）的车辆出入口宽度，单车道不应小于4米，双车道不应小于7米。出入口应设于城市次干道及以下等级道路，并设置有效标志，不应直接与城市主干道连接，并不得设在人行横道、公共交通停靠站及桥隧引道处。

第五十条 建筑基地内地下机动车车库出入口与连接道路间宜设置缓冲段，缓冲段应从车库出入口坡道起坡点算起，并应符合下列规定：

- 1、出入口缓冲段与基地内道路连接处的转弯半径不宜小于5.5m；
- 2、当出入口与基地道路垂直时，缓冲段长度不应小于5.5m；
- 3、当出入口与基地道路平行时，应设不小于5.5m长的缓冲段再汇入基地道路；
- 4、当出入口直接连接基地外城市道路时，其缓冲段长度不宜小于7.5m。
- 5、在距出入口边线2米处作视点的120度范围内至连线外7.5米以上不应有遮挡视线障碍物。

第五十一条 停车场的汽车宜分组停放，每组的停车数量不宜大于50辆，组之间的防火间距不应小于6m。

七、城市公共设施配建要求

第五十二条 城市公共设施用地分类，应与城市用地分类相对应，分为：行政办公、商业金融、文化娱乐、体育、医疗卫生、教育科研和社会福利设施用地。城市公共设施规划用地综合（总）指标占中心城区规划用地比例9.2%~12.3%，人均规划用地9.1~12.4 m²/人。

第五十三条 行政办公用地指标占中心城区规划用地比例0.8%~1.3%，人均规划用地0.8~1.3 m²/人。行政办公设施用地布局宜采取集中与分散相结合的方式，以利提高效率。

第五十四条 商业金融用地指标占中心城区规划用地比例3.3%~4.4%，人均规划用地3.3~4.3 m²/人。

第五十五条 商业金融中心的规划布局应符合下列基本要求：

- 1、商业金融中心规划用地应具有良好的交通条件，但不宜沿城市交通主干路

两侧布局：

2、在历史文化保护城区不宜布局新的大型商业金融设施用地。

第五十六条 文化娱乐用地指标占中心城区规划用地比例 0.8%~1.1%，人均规划用地 0.8~1.1 m²/人。

第五十七条 体育用地指标占中心城区规划用地比例 0.6%~0.7%，人均规划用地 0.6~0.7 m²/人。市级体育设施规划用地指标 12~15hm²，区级体育设施规划用地指标 6~9hm²。

第五十八条 群众性体育活动设施，宜布局在方便、安全、对生活休息干扰小的地段。

第五十九条 医疗卫生用地指标占中心城区规划用地比例 0.7%~0.8%，人均规划用地 0.6~0.8 m²/人，千人指标床位数 4~5 个。

第六十条 疗养院规划用地宜布局在自然环境较好的地段，规划用地指标为 3~6hm²，床位数 100~300 床。医疗卫生设施用地布局应考虑服务半径，选址在环境安静交通便利的地段。传染性疾病的医疗卫生设施宜选址在城市边缘地区的下风方向。

第六十一条 教育科研用地指标占中心城区规划用地比例 2.9%~3.6%，人均规划用地 2.9~3.8 m²/人。新建高等院校和对场地有特殊要求重建的科研院所，宜在城市边缘地区选址，并宜适当集中布局。

第六十二条 社会福利设施用地占中心城区规划用地比例 0.3%~0.4%，人均规划用地 0.2~0.4 m²/人。老年人设施布局宜邻近居住区环境较好的地段，其规划人均用地指标宜为 0.1m²~0.3m²；残疾人康复设施应在交通便利，且车流、人流干扰少的地带选址，其规划用地指标为 1.0~1.8hm²。儿童福利院设施宜邻近居住区选址，其规划用地指标 0.8~1.2hm²。

八、居住区公共设施配建要求

第六十三条 居住区公共服务设施建设基本原则：

1、居住区公共服务设施（也称配套公建），应包括：教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用、行政管理及其他八类设施。

2、居住区配套公建的配建水平，必须与居住人口规模相适应，并与住宅同步建设与同步使用。

3、当规划用地内居住人口规模介于组团与小区之间或小区与居住区之间时，除配建下一级应有的项目外，还应根据所增人数及规划用地周围的设施条件，增配高一级的有关项目及增加相应的有关指标。

居住区配套公建项目与配建指标应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中附录B居住区配套设施设置规定及附录C居住区配套设施规划建设控制要求。旧城区改建和城市边缘的居住区，其配套项目与千人指标可酌情增减，但须报市规划管理部门批准。

第三章 建筑管理

一、建筑工程使用性质确定

第六十四条 建筑工程使用性质应当符合建设用地使用性质、规划条件。对使用性质的表述应当标准、规范、含义明确。

第六十五条 商店、办公、架空层等建筑工程应按相应建筑设计标准规范明确具体使用性质类型。

第六十六条 综合使用性质建筑工程应按主要规模的使用性质明确具体类型。

第六十七条 出让地块如涉及地下室空间开发利用，应明确地下室空间使用性质，水平投影范围、垂直空间范围、建设规模、公建配套要求、出入口、通风口和排水口的设置要求等内容。

二、建筑间距

第六十八条 建筑间距应综合考虑抗震、防灾、消防、环保、管线敷设、建筑节能、空间环境和土地合理利用等因素，并满足来宾地区日照、采光、通风特点及视觉等要求结合建筑物的使用性质和布局朝向、建设用地的实际情况、毗邻建筑属性等因素综合确定。

第六十九条 各类工程建筑的间距在满足日照的基础上执行表 3-1 规定，还应当按以下最小间距规定：

1、每套新建住宅至少有一个居住空间能获得不应低于冬至日日照时数 1h 的日照标准；旧城区改建项目内每套新建住宅至少有一个居住空间能获得不应低于大寒日日照时数 1h 的日照标准。

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

3、老年人照料设施建筑的居室日照标准不应低于冬至日日照时数 2h，当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符合《老年人照

料设施建筑设计标准》的规定。

4、中小学教学楼南向普通教室、医院、疗养院半数以上的病房和疗养室冬至日日照不小于 2 小时的间距控制。

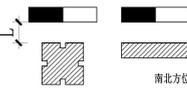
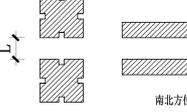
5、托儿所、幼儿园的生活用房应满足冬至日底层满窗日照不小于 3 小时的间距控制。

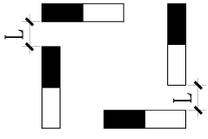
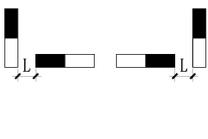
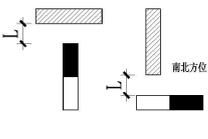
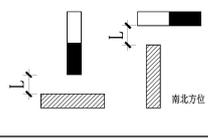
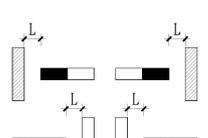
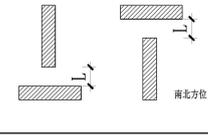
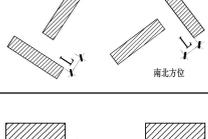
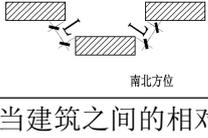
6、民用建筑相邻布置时，被遮挡一侧为居住建筑的，建筑最小间距应当符合表 3-1 中住宅建筑的规定；被遮挡一侧为民用非居住建筑的，建筑最小间距应当符合表 3-1 中非住宅民用建筑的规定。

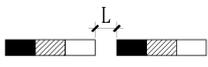
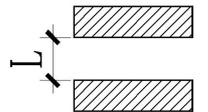
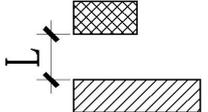
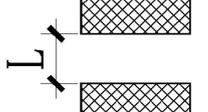
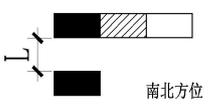
7、民用建筑与非民用建筑相邻布置时，被遮挡一侧为民用建筑的，建筑最小间距应当符合表 3-1 的规定；被遮挡一侧为非民用建筑的，建筑最小间距应当符合表 3-1 中非住宅民用建筑标准的 0.8 倍控制。

第七十条 超高层建筑 100 米以下部分执行表 3-1 规定，超 100 米部分每增 1 米间距递增 0.1 米。

表 3-1 各类民用建筑建筑间距

类别	示意图	规定	备注
一、住宅建筑间距		应符合建筑日照、防火等级以下的要求。	
(一) 相互平行布置的住宅建筑			
①低层、多层建筑间距		低层、多层 I 类建筑 $L \geq 1.0H_s$ ； 多层 II 类建筑位于低层、多层建筑南侧时，以 18 米为最小间距基数，自高度 18 米起，每增高 1 米，间距递增 0.5 米。	低层、多层建筑，当建筑面宽小于 30 米时，按主间距的 0.9 倍控制建筑间距，当建筑面宽大于等于 30 米时，按主间距的 1.0 倍控制建筑间距。
②低层、多层建筑与高层建筑间距		1、低层、多层建筑处于高层建筑南侧时，其间距按（一）①条控制。 2、高层建筑处于低层、多层建筑处于高层建筑南侧时，按（一）③控制。	
③高层与高层建筑间距		$H_s < 50$ 米， $L \geq 24$ 米； $50 \text{ 米} \leq H_s \leq 80$ 米，以 24 米为最小间距基数，自高度 50 米起，每增高 1 米，间距递增 0.2 米。	高层建筑面宽大于 60 米时，建筑间距按建筑高度的一半控制，且不小于其最小间距。

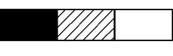
类别	示意图	规定	备注
(二) 相互垂直布置的住宅建筑			
①低层、多层建筑间距		$L \geq 0.8H_s$	
		两栋建筑的相对位置处于东西方位时：低层与低层建筑间距不小于6米；多层Ⅰ类与低层、多层Ⅰ类住宅建筑间距不小于9米；多层Ⅱ类与低层、多层Ⅰ类建筑间距不小于11米，多层Ⅱ类建筑之间间距不小于13米。当与长向建筑相对的山墙无窗时，间距可适当减小但不能小于6米且满足日照及防火要求。	
②低层、多层建筑与高层建筑间距		$L \geq 0.8H_s$	低层、多层建筑，当建筑面宽小于30米时，按主间距的0.9倍控制建筑间距，当建筑面宽大于等于30米时，按主间距的1.0倍控制建筑间距；高层建筑面宽大于60米时，建筑间距按建筑高度的一半控制，且不小于其最小间距。高层建筑山墙面宽大于16米时（山墙连续墙凹凸部位进深差小于0.9米），按主间距要求控制建筑间距。
		$H_s < 50$ 米， $H \geq 24$ 米； $50 \text{ 米} \leq H_s \leq 80$ 米，以24米为最小间距基数，自高度50米起，每增高1米，间距递增0.1米。	
		高层与低层建筑间距不小于9米；高层与多层Ⅰ类建筑间距不小于11米；高层与多层Ⅱ类建筑间距不小于13米；当与长向建筑相对的山墙无窗时，间距可适当减小但不能小于6米且满足日照及防火要求。	
③高层与高层建筑间距		$H_s < 50$ 米， $L \geq 24$ 米； $50 \text{ 米} \leq H_s \leq 80$ 米，以24米为最小间距基数，自高度50米起，每增高1米，间距递增0.1米。	
④相对位置为非正南北、正东西向高层建筑间距		应根据南面住宅建筑对北面住宅建筑的影响做日照分析后再予确定。	
(三) 相互平行的错位高层住宅建筑间距		$L \geq 24$ 米	
(四) 其他情形	当建筑之间的相对位置既不是平行布局，也不是垂直布局时，或建筑形式非条		

类别	示意图	规定	备注
的住宅建筑间距			式、板式，属点式不规则建筑时，难以适用以上各款规定，应根据南面建筑对北面建筑的影响，综合考虑采光、通风、防火、防灾、环境、管线埋设和视觉卫生等要求，做日照分析后再予确定。
(五) 住宅建筑山墙间距		住宅建筑的山墙间距须满足消防间距的要求，山墙有居室开窗的还应考虑视觉卫生和空间环境要求适当加大间距，且须满足如下规定：低层、多层 I 类山墙间距 ≥ 6 米；多层 II 类与低层、多层山墙间距 ≥ 9 米；高层与各种层数住宅建筑山墙间距 ≥ 13 米。	
二、非住宅民用建筑间距			
① 高层与高层平行布置的间距		$L \geq 0.3H$ ，且 ≥ 24 米	
② 高层与多层平行布置的间距		$L \geq 18$ 米	
③ 多层与多层平行布置的间距		$L \geq 15$ 米	
④ 低层与低层、多层、高层平行布置的间距		$L \geq 6$ 米，并符合防火间距	

备注：

- (1) 图中：L 表示建筑间距；H、Hs 分别表示相邻建筑中较高建筑的高度和南侧建筑的高度；多层 I 类为 4 层~6 层，多层 II 类为 7 层~9 层；
- (2) 当建筑不平时，L 为最近点间距；
- (3) 图中所示的相对位置均为上北下南向布置；
- (4) 一层至三层为低层住宅，四层至六层为多层 I 类住宅，七层至九层为多层 II 类住宅，十层及十层以上为高层住宅。
- (5) 当相邻建筑因地形及特殊因素导致建筑 ± 0.000 存在较大高差时，建筑间距在满足消防、日照、通风的前提下可不参照表 3-1 的建筑间距要求。

图例

	低层建筑		低层、多层建筑
	多层建筑		低层、多层、高层建筑
	高层建筑		

第七十一条 非平行方位间距，可采用表 3-2 不同方位间距折减系数确定。

表 3-2 非平行方位间距折减系数

方位	0°~15°（含）	15°~30°（含）	30°~45°（含）	45°~65°（含）	≥60°
折减值	1.00L	0.90L	0.80L	0.90L	0.95L

备注：

- （1）表中方位为正南向（0°）偏东、偏西的方位角；
- （2）L 为当地正南向住宅的标准日照间距（m）；
- （3）本表指标仅适用于无其他日照遮挡的平行布置的条式住宅建筑。

第七十二条 非民用建筑及其他有特殊要求的民用非居住建筑之间的建筑最小间距应当符合消防、环保和工艺要求，并执行国家相关规范。

三、建筑退让

第七十三条 地上建筑与规划净用地红线之间的退界距离不得小于按表 3-1 相应建筑最小间距值的 50%，且应当符合表 3-3 有关建筑工程最小退界距离的规定。建筑不平行规划净用地红线的，退界距离为建筑最近点间距。

表 3-3 建筑工程最小退界距离规定

范围	建筑层数		居住建筑	文教卫生建筑	其他非居住建筑
			最小距离（米）	最小距离（米）	最小距离（米）
旧城区	主要朝向	低层	3	4	3
		多层	6	7	5
		高层	15	14	9
	次要朝向	低层	3	3	消防间距
		多层	3	4	消防间距
		高层	9	9	9
新城区	主要朝向	低层	4	5	3
		多层	7	8	6
		高层	15	16	10
	次要朝向	低层	3	3	消防间距
		多层	3.5	5	消防间距
		高层	9	9	9

备注：

- （1）建筑间距要考虑毗邻已建建筑情况，满足消防、日照间距要求。
- （2）短长向长度之比 <0.8 的建筑平面主朝向：为建筑平面长向或椭圆长轴平行规划净用地红线，或建筑平面长向或椭圆长轴与规划净用地红线夹角 $\leq 30^\circ$ 的朝向；
- （3）短长向长度之比 <0.8 的建筑平面次朝向：为建筑主朝向之外的朝向；
- （4）短长向长度之比 ≥ 0.8 的建筑平面主朝向：为建筑平面任一边平行规划净用地红线，或建筑平面任一边与规划净用地红线夹角 $\leq 30^\circ$ 的朝向；
- （5）短长向长度之比 ≥ 0.8 的建筑平面次朝向：为建筑主朝向之外的朝向；

(6) 建筑平面短长向长度之比是指规则平面（长形、方形）轮廓边长之比，或不规则平面（凹、凸形，梯形等）轮廓两个相互垂直方向长度之比。

(7) 圆形建筑平面的朝向均为主朝向。

第七十四条 地上建（构）筑物内侧道路规划红线距离，应符合表 3-4 的规定。

表 3-4 建筑退道路规划红线控制表

		道路宽度 L (m)				
		L ≤ 24	24 < L ≤ 40	40 < L ≤ 60	L > 60	快速路
旧城区	建筑高度 < 24 米	3	4	6	15	20
	24 米 ≤ 建筑高度 < 60 米	6	8	10	20	25
	建筑高度 ≥ 60 米	8	12	15	25	30
新城区	建筑高度 < 24 米	4	6	10	15	20
	24 米 ≤ 建筑高度 < 60 米	8	10	15	20	25
	建筑高度 ≥ 60 米	10	15	20	25	30

备注：

(1) 当与城市绿化带、城市公路、高速路要求后退红线的距离有不一致时，按高限控制；

(2) 建筑内退城市道路规划红线的距离除应符合表 3-4 规定外，还应符合以道路中心线为界各内退相应建筑间距一半的要求；

(3) 建筑高度 ≥ 100 米非居住类的超高层建筑和大型的多层公共建筑（面积 ≥ 5 万平方米），及大中型影剧院、会议中心、体育场所、交通建筑还应结合交通评估，扩大退让距离。

第七十五条 出入口临城市道路的影剧院（800 座）、游乐场、大型商场（≥ 2 万 m²）等人流、车流密集的地上建筑，其后退道路红线的距离除经批准的详细规划或城市设计有特殊规定外，均应 ≥ 15 米。

第七十六条 地上建（构）筑物内退城市绿线的距离应按如下规定：

1、退城市道路绿化带边界的距离，商业建筑和含商业功能的建筑 ≥ 10 米，其它建（构）筑物 ≥ 5 米。

2、退城市公共绿地（除城市公园外）边界不得小于按表 3-1 相应建筑最小间距值的 50%，且最小退距 ≥ 8 米。

3、低层、多层建筑退城市公园边界不得小于按表 3-1 相应建筑最小间距值的 50%，且最小退距 ≥ 6 米；高层建筑退城市公园边界不得小于按表 3-1 相应建筑最小间距值的 50%，且最小退距 ≥ 10 米；超高层建筑退城市公园边界不得小于按表 3-1 相应建筑最小间距值的 50%，且最小退距 ≥ 20 米。

4、退水系边绿线的距离应符合表 3-5 的规定。

表 3-5 建筑退水系边绿线距离表

建筑类型	退控制线距离 (m)
建筑高度 < 24 米	≥ 5.0
建筑高度 ≥ 24 米	≥ 10.0
地下建筑	≥ 3.0

5、蓝线范围内，除河道设施及其他必要的市政设施外，均不得新建各种建（构）筑物，原有建（构）筑物不得扩建、改建，并结合城市内河整治工程，逐步退出规划控制范围。

6、经论证必须在河道蓝线控制线范围内设置的市政设施（防洪、排涝、截污、水质净化等），其建设规模须满足专业设计规范的相关规定。

第七十七条 地上建（构）筑物不应突出道路交叉口视距三角形的斜边线，安全停车视距不得小于表 3-6 的规定。视距三角形限界内，不得规划布设任何高出道路平面标高 0.8m 且影响驾驶员视线的物体。

表 3-6 交叉口视距三角形要求的安全停车视距

路线设计车速 (km/h)	100	80	60	50	40	30	20
安全停车视距 S_s (m)	160	110	70	60	40	30	20

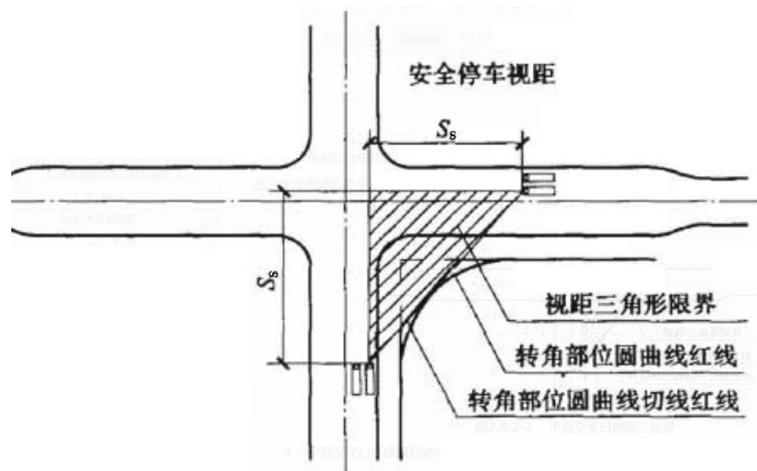


图 3-1 平面交叉口视距三角形

第七十八条 沿铁路两侧新建、扩建建筑工程退让应符合以下规定：高速铁路两侧的建筑工程与外侧轨道中心线的距离不得小于 50 米；铁路干线两侧的建筑工程与外侧轨道中心线的距离不得小于 30 米；铁路支线、专用线两侧的建筑工程与外侧轨道中心线的距离不得小于 15 米；铁路两侧的围墙与外侧轨道中心线的距离不得小于 10 米，围墙的高度不得大于 3 米。

第七十九条 建筑物退让架空电力线路边线最小距离如表 3-7 的规定。

表 3-7 建筑工程退让架空电力线导线边线（D）规定

电压等级	水平退让（米）
1~10KV	$D \geq 5$
35 ~110KV	$D \geq 10$
110~330KV	$D \geq 15$
500KV	$D \geq 20$

注：在厂矿、城镇等人口密集地区，建筑工程临架空电力线导线边线的退让距离可以略小于上述规定，但最小不得小于导线边线在最大计算弧垂及最大计算风偏后的水平距离的情况下，建筑工程离导线的安全距离。

第八十条 建筑及其附属设施控制按以下规定执行：

1、除建筑连接体、地铁相关设施以及管线、管沟、管廊等市政设施外，建筑及其附属设施不应突出道路红线或用地红线。

2、除地下室、地下车库出入口，以及窗井、台阶、坡道、雨篷、挑檐等设施外，建（构）筑物的主体不应突出建筑控制线。

3、骑楼、建筑连接体、沿道路红线的悬挑建筑等，不应影响交通、环保及消防安全。

4、单个投影面积 <3 平方米且高度 <3 米的地下室通风井，投影面积不大于30平方米且高度不大于0.5米的人防出入口，可突出建筑控制线设置，但退线距离不得小于3米。

5、建设用地的围墙基础及地上部分均不得逾越用地红线。当用地边界与周边其他用地相邻时，在满足规划要求的前提下围墙可不退让用地红线，经相邻地权属单位双方协商一致后可在用地界线上建设共用围墙；除文物保护单位、国家安全机关、监狱、危险性工厂及其仓库、电站、电讯主机楼等对保卫或安全有特殊要求的单位外，任何单位临城市道路所设置的围墙均应采用通透式设计，且总高度不应大于2.5米，可沿道路红线建设围墙。若因特殊需要必须设置实体围墙或增加高度的，应当经城乡规划主管部门批准。其建筑后退道路红线距离内宜设置一定宽度的绿化带。

6、外墙所围合的建筑面积不超过25平方米的门卫室建筑，且建筑层数仅为1层时可不退建筑控制线。

第八十一条 地下建（构）筑物退用地界线应符合以下规定：

1、地下建（构）筑物退让道路红线或用地红线距离不小于其地下建（构）筑物深度（自室外地面至地下建（构）筑物底板底部的高度）的0.7倍，且最小不得小于3米。独立地下建（构）筑物外墙面的退后红线距离应满足消防、地下市政管线布置、人防疏散、基坑支护和基础施工等要求。

2、规划允许相邻地块的地下室连通时，连通处可以零退线。

3、地下室或半地下室外墙露出室外地面高度大于1.8米时，按地上建筑退线要求控制。

第八十二条 建（构）筑物退城镇、村庄规划区范围外的公路规划红线距离应符合《公路安全保护条例》的有关条款，其建筑物边缘与公路边沟外缘的间距为：

1、高速公路规划红线两侧（含立交匝道及连接线、收费站）起各30米；

2、国道两侧边沟（截水沟、坡脚护坡道，下同）外缘起各20米；

3、省道两侧外沟外缘起各15米；

4、县道两侧边沟外缘起各10米；

5、乡道两侧边沟外缘起各5米。

第八十三条 新建村镇、开发区、学校和货物集散地、大型商业网点、农贸市场等公共场所，与公路建筑控制区边界外缘的距离应当符合下列标准，并尽可能在公路一侧建设：

1、国道、省道不少于50米；

2、县道、乡道不少于20米。

第八十四条 建筑退让除符合本节的有关规定外，还应当符合道路、消防、人防、环保、卫生、通讯、文物保护、风景名胜区保护和水源保护区保护、防汛、交通安全、安全生产和城市景观等方面的要求。

四、建筑工程规划控制

第八十五条 各类建筑计算容积率建筑面积层高标准按以下规定执行：**1、住宅建筑计容面积计算**

(1) 住宅（独立式私人住宅除外）层高不宜大于3.60米，当层高大于3.60

米小于等于 4.5 米时，无论是否设置夹层均按投影面积的 1.5 倍计算计容建筑面积；当层高大于 4.5 米时，不论层内是否设有夹层，其计容建筑面积计算值按该层水平投影面积（不含阳台部分）的 2 倍计算。

(2) 形成建筑空间的坡屋顶，结构层高或斜面结构板顶高在 2.2 米及以上的建筑空间应按全面积计算，结构层高或斜面结构板顶高小于 2.2 米建筑空间不应计算建筑面积。

2、商业建筑计容面积计算

(1) 普通商业建筑（包括各类配套服务建筑）层高不宜大于 5.6 米，当层高大于 5.6 米小于等于 6.8 米时，不论层内是否设有夹层，其计容建筑面积按该层水平投影面积的 1.5 倍计算；当层高大于 6.8 米时，无论是否设置夹层均按投影面积的 2.0 倍计算计容建筑面积。

(2) 大型商业建筑层高不宜大于 6.0 米，当层高大于 6.0 米小于等于 7.2 米时，不论层内是否设有夹层，其计容建筑面积按该层水平投影面积的 1.5 倍计算；当层高大于 7.2 米时，无论是否设置夹层均按投影面积的 2.0 倍计算计容建筑面积。

3、办公建筑计容面积计算

办公建筑（包含仓储、工业内配套办公建筑）层高不宜大于 5.1 米，当层高大于 5.1 米小于等于 6.3 米时，不论层内是否设有夹层，其计容建筑面积按该层水平投影面积的 1.5 倍计算；当层高大于 6.3 米时，无论是否设置夹层均按投影面积的 2.0 倍计算计容建筑面积。

4、仓储、工业厂房建筑计容面积计算

仓储、工业厂房等建筑物层高不宜大于 8.0 米。当工业厂房建筑（包括厂房和仓库）层高大于 8.0 米时，其计容建筑面积按该层水平投影面积的 2 倍计算。

表 3-9 各类建筑计算容积率建筑面积层高标准

序号	建筑类别		按该层水平投影面积计算容积率建筑面积	按该层水平投影面积的 1.5 倍折算计算容积率建筑面积	按该层水平投影面积的 2.0 倍折算计算容积率建筑面积
1	住宅建筑		$H \leq 3.6$ 米	3.6 米 $< H \leq 4.5$ 米	$H > 4.5$ 米
2	商业建筑	普通商业建筑	$H \leq 5.6$ 米	5.6 米 $< H \leq 6.8$ 米	$H > 6.8$ 米
		大型商业建筑	$H \leq 6.0$ 米	6.0 米 $< H \leq 7.2$ 米	$H > 7.2$ 米
3	办公建筑		$H \leq 5.1$ 米	5.1 米 $< H \leq 6.3$ 米	$H > 6.3$ 米

4	仓库、工业建筑	$H \leq 8.0$ 米	-	$H > 8.0$ 米
---	---------	----------------	---	-------------

备注：根据《商店建筑设计规范》，大型商业建筑包括：百货商店、商场建筑面积 ≥ 15000 m^2 ，菜市场类建筑面积 ≥ 6000 m^2 ，专业商店建筑面积 ≥ 5000 m^2 。

5、不计算容积率的情况

(1) 超高层建筑中，避难层内符合《建设设计防火规范》及《建筑防火通用规范》规定的避难空间建筑面积不计入容积率。

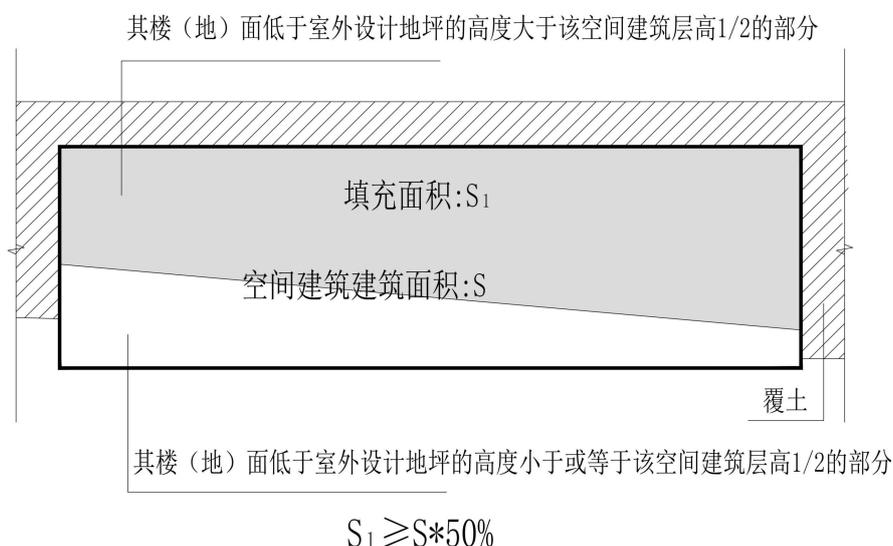
(2) 为提高地下空间利用率，对符合城市地下空间开发利用规划、符合城市基础设施和公共服务设施建设要求的地下建筑，如地下室、半地下室、配电室、各类泵（站）房、防灾减灾通道、地下通道等配套设施用房，其面积不计入容积率的范围，但是地下空间中用于商业、娱乐、市场等经营性用房和套型住宅的地下室专属用房、仓储用房的建筑面积应当计入容积率。

(3) 架空层用作公共通道、绿化、公共活动场所使用，不作为经营、管理、出售等用途，可不计入容积率。

(4) 无顶盖的通风井、排气道、天井，以及小于 0.3 平方米的孔洞可不计入容积率。

(5) 住宅、办公、普通商业建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等公共部分及屋顶，特殊用途的大型商业用房、体育馆、博物馆和展览馆类建筑暂不按本规则计算容积率，其建筑面积的计算值按照《民用建筑通用规范》的规定执行。

(6) 室外地面土侧面包覆的建筑空间，当其楼（地）面低于室外设计地坪的高度大于该空间建筑层高 $1/2$ 的部分高度大于该空间建筑层高 $1/2$ 部分的建筑面积 \geq 该空间建筑建筑面积的 50%时，该空间建筑可判定为地下建筑，地下建筑的建筑面积不计容积率。如下图所示：

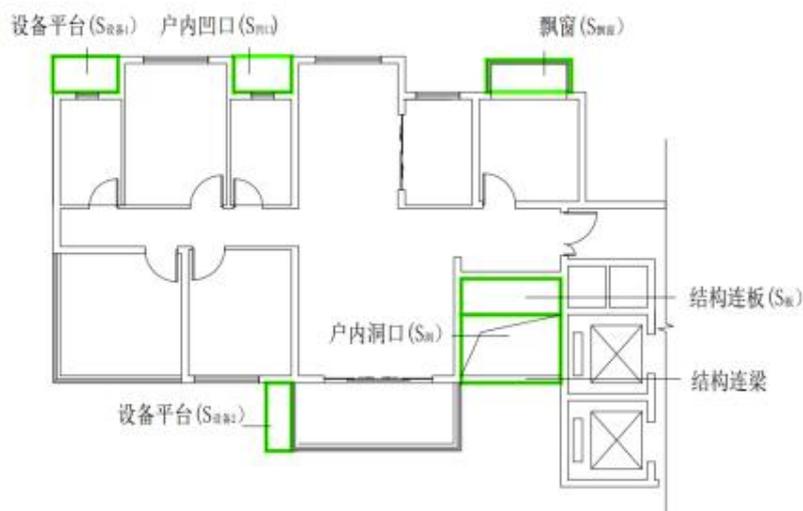


第八十六条 住宅阳台规划管控

住宅建筑中每套建筑内阳台（含套内花园）投影建筑面积占该套型建筑面积的比例不得超过30%，且每套住宅内设置阳台数量不得超过居住空间个数。若住宅设计方案为空中花园式住宅，该住宅阳台及户内空中花园水平投影面积不得超过住宅套型建筑面积的40%。

第八十七条 住宅户型的空间配置应符合以下要求：

- 1、套型建筑面积 $\leq 140\text{ m}^2$ 的户型，本套住宅飘窗、设备平台、结构连板、户内凹口、户内洞口、内天井的投影面积之和 \leq 套型建筑面积的12%；
- 2、套型建筑面积 $> 140\text{ m}^2$ 的户型，本套住宅飘窗、设备平台、结构连板、户内凹口、户内洞口、内天井的投影面积之和 $\leq (16.8 + \text{超过} 140\text{ m}^2\text{部分建筑面积的} 10\%)$ ，详见（图3-2）。
- 3、复式及多层联排住宅内天井按单层计算，户内凹口、户内洞口按自然层计算，详见（图3-3）。
- 4、除满足本条规定的1、2的规定外，住宅户型设计还应符合设备平台面积不大于 4 m^2 ，结构板宽度不大于1.1米的要求。



S_k 为本套住宅飘窗、设备平台、结构连板、户内凹口、户内洞口、内天井的投影面积之和

$$S_k = S_{\text{飘窗}} + S_{\text{设备1}} + S_{\text{设备2}} + S_{\text{凹口}} + S_{\text{洞}} + S_{\text{板}}$$

套型建筑面积 $\leq 140\text{ m}^2$ 的户型： $S_k \leq S_{\text{套型建筑}}$ 的12%

套型建筑面积 $> 140\text{ m}^2$ 的户型： $S_k \leq 16.8 + \text{超过} 140\text{ m}^2\text{部分建筑面积的} 10\%$

图3-2 平层计算示意图



S_k 为本套住宅飘窗、设备平台、结构连板、户内凹口、户内洞口、内天井的投影面积之和

$$S_k = S_{飘窗1} + S_{飘窗2} + S_{设备1} + S_{设备2} + S_{天井} + S_{凹口} + S_{洞口}$$

套型建筑面积 $\leq 140\text{ m}^2$ 的户型： $S_k \leq S_{套型建筑}$ 的12%

套型建筑面积 $> 140\text{ m}^2$ 的户型： $S_k \leq 16.8 + \text{超过}140\text{m}^2\text{部分建筑面积的}10\%$

图 3-3 复式及多层联排住宅计算示意图

五、建筑景观和环境规划控制

第八十八条 在编制控制性详细规划和核发用地规划条件时，可分别列明居住项目用地的容积率及住宅用地容积率，住宅建筑限高按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）规定与住宅用地容积率相匹配。

第八十九条 滨水及城市重点地段的高层建筑主体间应保持必要间距，以形成垂直于景观界面的视线通廊。高层建筑主体通透率须符合以下规定，视线通廊最窄处宽度不应小于 20 米。

表 3-10 滨水及城市重点地段的高层建筑主体通透率要求

序号	界面类型
1	滨水——红水河、来华湖、维林渠、市政渠、磨东渠、麒麟渠及草鞋沟；草鞋湖及水域面积 ≥ 30000 平方米的水体
2	城市重点地段——盘古大道、桂中大道、维林大道、红水河大道、华侨大道、高岭路、天然桥路、快速路（源泉南高速城区段）、铁北路等城市道路临街和交叉口地段；来宾高铁北站、来宾火车站、中心商业区等重要节点周边地段。

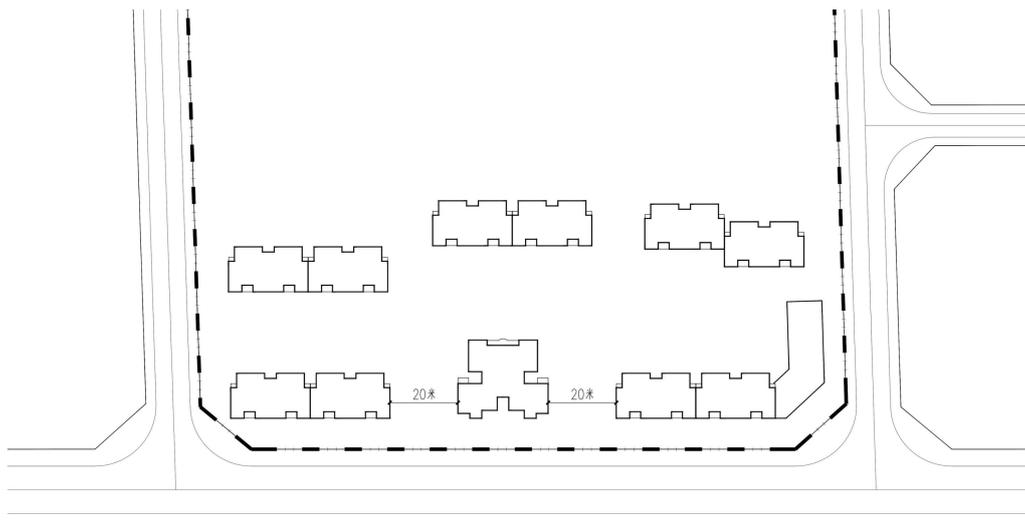


图 3-4 滨水及城市重点地段的视线通廊示意

第九十条 严格控制滨水及城市重点地段的建筑面宽。公共建筑面宽宜 ≤ 100 米，大于 100 米应经规划部门论证确定；住宅建筑（建筑高度 >27 米），最大连续面宽不得大于 66 米。其他（含一般地段）住宅建筑，最大连续面宽不得大于 80 米。住宅建筑裙楼的最大连续面宽不得大于 100 米。

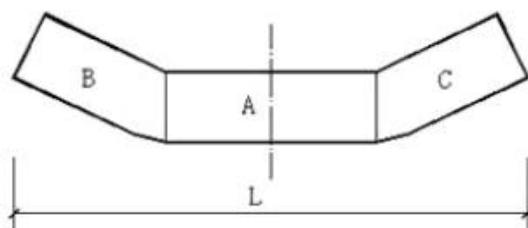


图 3-5 建筑连续面宽计算示意

第九十一条 建筑体量应由城市外围至红水河顺应地形变化逐级减小，使城区建筑总体轮廓大致呈台阶型变化。

第九十二条 滨水及城市重点地段的一线建筑，同一项目地块或相邻地块之间，27 米及以上的住宅建筑连续布局 3 栋及以上的，应当有高度变化，且高度之间差值宜不少于 9 米。最终以报审方案三维建模来具体审核天际线为准。

第九十三条 住宅计容建筑规模达到 10 万平方米的项目，住宅建筑应当至少采用 2 个建筑高度层次（不含裙房及配套设施）；住宅计容建筑规模达到 15 万平方米的项目，宜采用不少于 3 个建筑高度层次（不含裙房及配套设施）。相邻两层次

高度之间差值应不小于 15%（以高度较高者为计算基数），每个建筑高度层次的建筑栋数不少于总建筑栋数的 20%，且不少于 2 栋。

第九十四条 位于城市开敞空间周边的住宅用地，同时应当遵循“近低远高、近疏远密、层次丰富”的设计原则，充分考虑营造优美的城市天际线。

第九十五条 临红水河、来华湖、维林渠、市政渠、磨东渠、麒麟渠及草鞋沟的住宅项目，应按前低后高原则控制建筑高度，临河、临渠第一线住宅建筑高度原则上不大于 54 米，并满足第九十二条规定。鼓励临河、临渠一线区域设置商业及公共服务设施。第二排住宅建筑最大高度不超过规划条件确定的限高，平均高度不大于 70 米，相邻住宅建筑最大高差不宜超过 36 米。

第九十六条 新编控制性详细规划（含修编、局部调整）工作须加强城市风貌与高度研究，并在地块图则中明确住宅用地最大高度管控要求，最大高度不超过 80 米进行管控。审批 80 米以上住宅建筑、100 米以上公共建筑的建设工程设计方案，城乡规划主管部门应同步征求消防主管部门意见，以确保与我市消防救援能力相匹配。

第九十七条 为增加城市宜人的公共人行开放空间，鼓励临城市道路商业裙楼沿街设置骑楼（宜选址在次干路、支路等人行交通较多的道路，并与相邻楼盘做好衔接），骑楼通道最窄处净宽不宜小于 3.0 米，净高不宜小于 4.5 米。

作为城市公共空间无偿向社会公众开放的骑楼空间，实行以下激励政策：

（1）骑楼部分建筑面积不计入容积率计算。鼓励建设项目提供更宽更舒适的骑楼空间开放给社会公众使用，骑楼通道按最窄处核算对净宽超出 3.0 米部分的骑楼空间建筑面积（不临城市道路的骑楼除外），可按 1 倍的比例在其对应的上一层建筑面积中不计入容积率计算；

（2）商业裙楼不大于 3 层时，骑楼部分所占建筑基底可不纳入建筑密度计算，但该部分建筑基底面积不得超过规划条件确定的总建筑基底面积的 15%；

（3）商业裙楼不大于 3 层时，允许适当减少建筑退让城市道路的距离，其中临宽度 ≥ 24 米的城市道路设置的，建筑退让距离在第三章“建筑退让”相关规定的基础上可最大减少 30%；临宽度 < 24 米的城市道路设置的，建筑退让距离可最大减少 50%。但城市设计或控制性详细规划对建筑退让另有规定的，从其规定。

商业裙楼为2层及以上的，鼓励骑楼按两层裙楼高度设计。

骑楼空间不得改变用途，也不得围合封闭改作他用或作为出售、出租等商业用途



骑楼通道最窄处净宽 $D \geq 3.0$ 米, 净高 $H \geq 4.5$ 米。

图 3-6 骑楼空间示意

第九十八条 临城市主、次干道（道路红线宽度 ≥ 36 米）的道路交叉口为重要景观节点，临交叉口的建筑退界区域应按高品质广场进行设计，作为公共开敞空间，不得设置停车位。

第九十九条 住宅建筑应当考虑区域天际轮廓线效果，注重女儿墙与屋顶造型设计，不宜采用形式单一的平屋顶。屋顶设备应当结合屋顶形式或女儿墙进行一体化隐蔽设计。实体女儿墙高度（构架和幕墙除外）应控制在 1.10~1.8 米以内。

第一百条 空调机位应结合外墙统一隐蔽设计（隐蔽方式、镂空率等可结合实际情况因地制宜设计，但应与建筑整体风格相协调），不应采用直接外挂形式。外立面及屋顶附加装饰物、构筑物，包括招牌、灯箱、节能装备等应当与主体建筑设计协调统一。

第一百〇一条 高层住宅建筑禁止大面积使用高饱和度（如红、橙、绿、蓝等）颜色以及强烈对比的色彩组合，主体色宜选用中低彩度、中高明度的中性淡雅色系，鼓励采用高品质外墙材料。高层住宅墙面主体色及辅助色不应超过 3 种，且

主体色面积占比宜在 75%以上，辅助色和点缀色宜分别控 20%和 5%左右。玻璃应采用低反射玻璃，减少对邻近建筑或周边环境的影响，并满足相关规范。

第一百〇二条 住宅建筑设计应注重细部处理，通过对建筑檐口、线脚、窗套等构件的重点设计，以及墙面分格、材料交接的精细化设计，体现精致感和工匠精神。

第一百〇三条 为丰富城市建筑景观，推动住宅产品更新迭代，将绿色生态理念注入城市建筑实践，鼓励利用挑高、错层、外挑式的大阳台集中打造户内空中花园住宅。对于打造户内空中花园式住宅的项目，政府给予政策支持。空中花园住宅设计要求详见附录 2.8。

第一百〇四条 重要地段及临路幅宽度 30 米以上城市道路的居住建筑，阳台设计尽可能规整，临街面阳台宜封闭。因城市景观设计需要，采取玻璃封闭处理设计阳台，阳台计容建筑面积按水平投影面积的 1/2 进行计算。

第一百〇五条 沿街底层商业应重点设计，采用大面积通透性橱窗、简洁有序的门头店招设计，材质宜采用石材、金属等高品质、有特色的装修材料，体现精致时尚的街道商业氛围。

第一百〇六条 高标准厂房、工业大厦宜采用低碳环保、绿色安全的建筑材料。建筑整体色调应简洁清爽，局部采用明快、活泼的辅助色点缀，不得大面积采用鲜艳跳跃或过于暗沉的色彩。

第一百〇七条 新建、改建、扩建的以下建（构）筑物应当设置景观照明设施的，必须与主体工程同步设计、同步施工、同步验收和交付使用。项目设计报批方案，应同时报送夜景灯光设计方案。照明采用适中强度，突出建筑本体轮廓及层次、突显本体设计美。照明设施宜采用新技术、新工艺、新材料、新光源，应做到高效、安全、耐久，并符合国家有关节能规定的要求。建筑照明应考虑日常模式和节日模式。

- 1、滨水及城市重点地段沿街在建（构）筑物；
- 2、繁华商业区范围内的主要建（构）筑物；
- 3、位于城市主要出入口的重要建（构）筑物；

- 4、具有历史纪念意义的建（构）筑物和城市标志性建（构）筑物；
- 5、城市照明专项规划确定应当设置景观照明的其他建（构）筑物、设施。

第一百〇八条 户外广告的设置要求

- 1、户外广告位和招牌位的设置应纳入建筑立面统一设计，户外广告和招牌的尺寸、色彩、灯光的配比要与建筑环境、功能业态相协调。
- 2、户外广告和招牌应当安全、牢固，符合户外广告设施的安全技术标准及相关规范，不得影响交通和消防安全以及所附着建（构）筑物的结构安全。
- 3、户外广告和招牌的设置不得影响原有建筑通风、采光的标准。
- 4、户外广告不得设置在政府机关、学校、军事、宗教建筑、纪念性建筑、优秀近现代建筑、文物保护单位及其周围建筑控制地带、历史文化街区紫线范围内。
- 5、户外广告和招牌应当符合节能和环保要求，提倡采用新技术、新材料、新工艺。

第一百〇九条 文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程，在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程不得破坏文物保护单位的历史风貌。

第一百一十条 本规定施行后编制重点片区详细阶段城市设计的，可按照市政府批准的城市设计执行。

第四章 城市地下空间管理

第一百一十一条 城市地下空间管理基本准则

- 1、城市地下空间规划应注重生态环境、文化遗产的整体保护。
- 2、城市地下空间规划应按照功能综合化、空间人性化和交通立体化的原则，尊重地形环境和建设条件，统筹土地利用、交通、市政、防灾和人民防空等相关内容。
- 3、当城市地下空间建设在地下油气储存设施、天然气管道、输油管道、污染超标或放射性元素含量偏高等地区周边时，应按国家现行有关标准的规定预留安全防护距离。
- 4、城市地下空间利用应与地下轨道交通设施、综合管廊等系统设施有机衔接。地下人行通道、综合管廊等设施应统一规划、统筹建设。
- 5、地下空间利用应遵循分层分区、综合利用、公共优先以及分期建设的原则。

第一百一十二条 地下空间分区引导

坚持因地制宜的分区发展策略，结合城市区位、交通、用地功能等条件特点采取不同的地下空间发展策略。地下空间利用分区应符合表 4-1 的规定。

表 4-1 地下空间利用分区

分区类别	具体内容
禁建区	文物保护单位、历史建筑的紫线范围、历史文化街区紫线范围、历史文化名镇（村）保护范围、地下文物埋藏区、重要的生态敏感区以及地质灾害易发地区
限制区	一般条件下不得开发、仅在满足特定条件后可进行开发的城市地下空间区域
适建区	重点建设区：城市高强度开发的商务中心区、商业中心区、行政中心区等重要功能区和主要轨道交通车站（枢纽站和重要换乘站）周边半径 500m 地区。 一般建设区：以配建功能为主的区域。

第一百一十三条 地下空间使用功能控制

地下空间按使用功能可分为地下交通、地下市政设施、地下公共管理和公共服务、地下商业、地下物流仓储、地下防灾和人民防空等设施。规划应对地下空

间使用功能进行合理引导，适度混合。地下空间使用功能策略应符合表 4-2 的规定。

表 4-2 地下空间使用功能控制表

功能类别	具体内容
优先发展功能	地下交通设施、地下市政设施、地下防灾和人民防空设施
适度发展功能	地下公共管理和公共服务设施、地下物流仓储设施、地下商业服务业设施
禁止发展功能	居住、养老、学校（教学区）和劳动密集型工业设施

第一百一十四条 地下空间利用的竖向布局应便于人流疏散，人流密集的空间应在人流较少的空间之上。当特殊情况下将公共管理与公共服务设施、商业服务业设施设置于地下时，应布局在地表以下 15 米的空间内。

第一百一十五条 地下商业服务业设施和公共管理与公共服务设施空间应开敞舒适，宜设置下沉式庭院、广场、采光槽、采光竖井等与地面空间保持联系，并应采取降低对周边居民和环境的影响。

第一百一十六条 地下商业服务业设施和公共管理与公共服务设施应符合公共安全、无障碍设计、综合防灾和交通疏散等要求。地下商业街的主要地面出入口应布置在主要人流方向上，宜结合公共建筑、下沉式庭院、广场、地下人行通道、其他地下商业空间地面出入口等设置。城市地下空间一般建设区指地下空间适建区内除重点建设区以外的地区。城市地下空间一般建设区规划以人民防空和停车配建功能为主，与轨道交通车站周边联系较密切地块，在与地面功能协调的前提下，从有利于实现土地的合理利用和提高步行通道空间舒适性角度出发，可进行地下商业开发。

第一百一十七条 城市地下空间应严格控制规模，避免大面积相互贯通连接，并应配置相应的消防和应急救援设施。

第一百一十八条 城市地下空间工程设施建设

地下空间交通设施、地下市政公用设施、地下空间防灾工程等项目应按《城市地下空间规划标准》和相关工程技术标准执行。涉及文物保护范围和建设控制地带，应依法征求文物行政主管部门意见。

第五章 交通设施管理

一、城市道路

第一百一十九条 城市规划区的道路除公路外，分为四个等级：快速路、主干道、次干道、支路，其标准如下：

1、快速路，为贯穿全城、联系城市各组团的长距离交通服务，道路红线宽度宜大于28米（不包括辅路），但不应超70m，其两侧设置不小于20米的隔离带。应严格控制出入口数量，全线以立体交叉口为主。快速路不宜设置非机动车道。快速路宽大于50米以上的可以设置快慢车道，快慢车道应用绿化带进行分隔。机动车设计车速60~100公里/小时。

2、主干道：道路红线宽度为40~60米，采用“四幅路”为主，兼有“三幅路”和“两幅路”的断面设计，机动车设计车速40~60公里/小时。当采用快慢车道分离模式时，快慢车道应用绿化带进行分隔。

3、次干道：联系主干路与支路，城道路红线宽度为30~40米，采用“两幅路”为主，兼有“一幅路”断面设计，机动车设计车速30~40公里/小时。

4、支路（含街坊道路）：道路红线宽度为15~24米，统一采用“一幅路”断面设计，机动车设计车速20~40公里/小时。

第一百二十条 中心城区内道路系统的密度不宜小于8公里/平方公里，规划的城市道路与交通设施用地面积应占城市规划建设用地面积的15%~25%。

第一百二十一条 城市道路应设置安全便捷的行人和非机动交通设施，其中：

1、人行道最小宽度不应小于2.0m，且应与车行道之间设置物理隔离，且人行道有效通行宽度不应小于1.5m；大型公共建筑和大、中运量公共交通站点周边800米范围内，人行道最小通行宽度不应小于4米。

2、非机动车道宽度宜控制在2.0~6.5m，其中有效通行宽度不应小于1.5m。

第一百二十二条 设计速度大于40km/h的道路，非机动车道与机动车道之间应设置物理隔离设施。

第一百二十三条 城市新建道路应合理配置绿地比例，道路绿地率详见表2-6，道

路机动车和非机动车种植乔木分车带净宽度应大于 1.5 米。城市道路绿化端部应采取通透式配置，道路交叉口、辅道出入口安全视距三角形斜边范围内的绿化高度应小于 0.8m。

第一百二十四条 新建道路交通网规划中，规划干路交叉口不应规划超过 4 条进口道的多路交叉口、错位交叉口、畸形交叉口；相交道路的交角不应小于 70° ，地形条件特殊困难时，不应小于 45° 。

第一百二十五条 道路与铁路平面交叉道口的道路线形应为直线。直线段从最外侧钢轨外缘算起不应小于 50m。困难条件下，道路设计车速不大于 50km/h 时，不应小于 30m。平面交叉口两侧有道路平面交叉口时，其缘石转弯曲线切点距最外侧钢轨外缘不应小于 50m。

第一百二十六条 市政道路设计应符合步行、自行车及无障碍设计的规定。

第一百二十七条 城市道路最小净高应满足机动车、非机动车和行人的通行要求，并应符合下表的规定：

表 5-1 道路最小净高

道路种类		通行车辆类型、行人	最小净高 (m)
机动车道	混行车道	小客车、大型客车、铰接客车	4.5
	小客车专用车道	小客车	3.5 (3.2)
非机动车道		自行车、三轮车	2.5
人行道		行人	2.5

二、公共交通

第一百二十八条 城市应优先发展公共交通，为公共交通行驶道路、公交站场提供优先条件。公共交通线路网密度，在市中心区应达 3~4 公里/平方公里；在市边缘区应达 2~2.5 公里/平方公里。

第一百二十九条 公共停靠站设置应符合下列规定：

1、中心城区以 300 米服务半径布设公交站点，郊区以 500 米服务半径进行布点。

2、同向换乘，换乘距离不宜大于 50m；异向换乘和交叉换乘，换乘距离不宜大于 150m；任何换乘方向换乘，换乘距离不宜大于 250m。

3、公交停靠站可为直线式和港湾式，城市主、次干路和交通量较大的支路上的车站，宜采用港湾式，沿路缘向人行道侧呈等腰梯形状的凹进不应小于3米。

4、长途汽车站、火车站、客运码头主要出入口100米范围内应设置公交车站。

5、当公交停靠站设置在出口道，且出口道右侧展宽增加车道时，停靠站应设在展宽段向前不少于20m处；当出口道右侧无展宽时，停靠站在干路上距对向进口车道停止线不应小于50m，在支路上不应小于30m。

6、公交停靠站站台应与道路同步建设，常规公交车停靠站站台铺装宽度一般不应小于2m，条件受限时，不得小于1.5m。

第一百三十条 公交首末站的设置应符合以下要求：

1、公交首末站功能主要包括车辆到发、上下客、候车等，可兼具停车、充电等功能，宜结合居住区、城市各级中心、交通枢纽等主要客流集散点设置。

2、单个公交首末站的用地面积不宜低于2000平方米。在用地紧张地区，公交首末站可适当简化功能、缩减面积，但不应低于1000平方米。

3、当公交首末站建有加油（气）设施时，其用地应按现行国家标准《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）的规定另行核算面积后加入公交首末站总用地面积中。

第一百三十一条 公交综合车场的设置应符合以下要求：

1、公交综合车场是为集约节约用地及综合场站运营管理，将公交停车场、公交保养场和公交修理厂合并建设的以服务公交车辆为主的场站，主要承担公交车辆的夜间停放、维护保养、充电等功能，可同时兼作公交企业的管理中心、运营指挥调度中心。

2、公交综合车场应根据其服务范围合理布设，并尽可能远离城市中心区。

3、公交综合车场的用地指标宜按照每标台120平方米—150平方米控制，用地面积不宜低于10000平方米。

4、新建或改造已有公交综合车场设施应考虑新能源公共交通工具对设施的要求，根据实际需要预留加油（气）、充电功能的用地面积。

三、慢行交通

第一百三十二条 步行道设置应符合以下要求：

- 1、步行道应保持安全、连续、方便、舒适、无障碍。
- 2、步行道空间宽度宜控制在 1.8~3m 之间。

第一百三十三条 自行车道设置的原则：

根据交通需求和设置条件，自行车主廊道宽度按照不小于 3 米的标准设置；自行车集散道宽度按照 3 米设置，部分集散道由于现状道路条件的限制，占用人行道设置的，宽度不小于 1.5 米；通道采用有彩色铺面的自行车道路示意带表示，宽度不小于 1.5 米；景观休闲道可根据需要设置，宽度不小于 1.5 米。

四、公共加油（气）站、加氢站、充电站

第一百三十四条 城区公共加油（气）站的选址和建设应遵循以下要求：

- 1、公共加油加气站的服务半径宜为 1km~2km，公共充换电站的服务半径宜为 2.5km~4km。城市土地使用高强度地区、山地城市宜取低值。
- 2、公共加油站、加气站宜合建，公共加油加气站用地面积宜符合《城市综合交通体系规划标准》相关规定。城市中心区宜设置三级加油加气站。
- 3、公共充电站用地面积宜控制在 2500m²~5000m²；公共换电站用地面积宜控制在 2000m²~2500m²。
- 4、公共加油加气站及充换电站宜沿城市主、次干路设置，但不应选在城市干道交叉路口附近，其出入口距道路交叉口不宜小于 100m。
- 5、加油（气）站、各类合建站中设备与站外建（构）筑物的安全间距应符合《汽车加油加气加氢站技术标准》GB50156 的相关规定。

第一百三十五条 汽车加油加气加氢站对架空线路、管道的要求：

- 1、架空电力线路不应跨越汽车加油加气加氢站的作业区。架空通信线路不应跨越加气站、加氢合建站中加氢设施的作业区。
- 2、与汽车加油加气加氢站无关的可燃介质管道不应穿越汽车加油加气加氢站用地范围。

第一百三十六条 大力推动公共区域充电基础设施建设。

以“三中心”（商业中心、工业中心、休闲中心）等建筑物配建停车场以及交通枢纽、驻车换乘（P+R）等公共停车场为重点，加快建设公共充电基础设施，推动充电运营企业逐步提高快充设施占比。在政府机关、企事业单位、工业园区等内部停车场加快配建充电基础设施，并鼓励对公众开放。在确保安全前提下，在具备条件的加油（气）站配建公共快充和换电设施，积极推进建设加油（气）、充换电等业务一体的综合供能服务站。

第六章 市政公用设施与工程管线综合管理

一、给水与排水

第一百三十七条 本市饮用水水源保护区要求应符合《国家饮用水水源保护区划分技术规范》《广西壮族自治区饮用水水源保护条例》等相关规定：

1、河流型饮用水水源保护区范围：一级保护区水域长度为取水口上游不小于1000m，下游不小于100m范围内的河道水域；二级保护区长度从一级保护区的上游边界向上游（包括汇入的上游支流）延伸不小于2000m，下游侧的外边界距一级保护区边界不小于200m。

2、地下水型饮用水水源保护区范围按《国家饮用水水源保护区划分技术规范》中的划分方法。

3、禁止在地表水饮用水水源准保护区内设置对水体污染严重的工业企业、集中式污水处理厂、规模化养殖场等的排污口；新建、扩建造纸、制革、印染、染料、炼焦、炼砷、炼油、电镀、农药等对水体污染严重的建设项目，改建增加排污量的建设项目；设置化工原料、矿物油类以及有毒有害矿产品及其废物的存放场所和转运站；向水体排放含重金属、油类、酸碱类等有毒有害废液或者含病原体的污水，在水体清洗装贮过油类或者有毒有害物品的运输工具、容器；使用含磷洗涤剂、高毒农药，滥用化肥；严重影响水质的矿产资源勘查、开山采石、采矿、选冶和非疏浚性采砂；向水体倾倒工业固体废物、生活垃圾以及其他废物；严重影响水质的船舶水上拆解、打捞或者其他水上水下施工作业；网箱养殖以及规模化畜禽养殖；法律法规规定的其他可能污染饮用水水源的行为。

4、禁止在地表水饮用水水源二级保护区内，除（3）规定的禁止行为外，还禁止下列行为：设置排污口；新建、改建、扩建屠宰场、高尔夫球场、制胶、制糖、化工以及其他排放污染物的建设项目或者设施；堆放、倾倒或者填埋化工原料、危险化学品、矿物油类以及有毒有害矿产品；建设垃圾填埋场、垃圾堆肥场、垃圾焚烧炉等垃圾处理设施；使用国家和自治区限制使用的农药；修建墓地、丢弃或者掩埋畜禽尸体以及含病原体的其他废物。在地表水饮用水水源二级保护区已建成的排放污染物的建设项目和设施，由县级以上人民政府责令拆除或者关闭。

5、禁止在地表水饮用水水源一级保护区内，除（3）、（4）规定的禁止行为外，还禁止下列行为：新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目或者设施；堆放或者填埋工业固体废物、生活垃圾、医疗废物和其他废物；使用化肥、农药以及其他可能污染水源水体的化学物品；停泊油船和危险化学品船舶；养殖畜禽、旅游、游泳、垂钓；法律法规规定的其

他可能污染饮用水水源的行为。在地表水饮用水水源一级保护区内已建成的与供水设施和保护水源无关的建设项目和设施，由县级以上人民政府责令限期拆除或者关闭。

6、禁止在地下水饮用水水源准保护区内利用渗井、渗坑、裂隙或者溶洞排放、倾倒含有毒污染物的废水、含病原体的污水或者其他废物；利用无防渗漏措施的沟渠、坑塘等输送或者贮存含有毒污染物的废水、含病原体的污水和其他废物；利用透水层孔隙、裂隙、溶洞和废弃矿坑储存油类、放射性物质、有毒有害化学物品、农药等；设置化工原料、矿物油类以及有毒有害矿产品的贮存场所或者生活垃圾、工业固体废物以及危险废物的堆放场所和转运站；可能严重影响水质的矿产资源勘查、开采、选冶等活动。

7、禁止在地下水饮用水水源二级保护区内新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；铺设输送污水、油类、有毒有害物品的管道；修建墓地、丢弃以及掩埋动物尸体等含病原体的其他废物。

8、禁止在地下水饮用水水源一级保护区内，除（6）、（7）规定的禁止行为外，建设与取水设施无关的建筑物或者构筑物；从事农牧业活动。

第一百三十八条 城市给水应集中供水，严格控制工业和公共设施自备水源。非居民生活用水尽量不采用地下水。有条件的地区宜采用分质供水，大力推广雨水收集利用、中水利用等节约型技术的运用。

第一百三十九条 城市配水管网应逐步形成环状，城郊的村镇应纳入城市网统一供水。

第一百四十条 水厂用地应按规划期给水规模确定，必要时应结合长远发展预留用地。水厂厂区周围（厂区用地内）应设置宽度不小于10米的绿化地带。

第一百四十一条 加压泵站位置宜靠近用水集中地区。泵站用地应按规划期给水规模确定。泵站周围（泵站用地内）应设置宽度不小于10米的绿化带。

第一百四十二条 水厂及加压泵站用地控制指标按表6-1采用。

表6-1 水厂及加压泵站用地指标

建设规模 (万 m ³ /d)	地表水水厂		地下水水厂 (m ² .d/m ³)	加压泵站 (m ²)
	常规处理工艺 (m ² /m ³ .d ⁻¹)	预处理+常规处理+深度处理工艺 (m ² /m ³ .d ⁻¹)		
5~10	0.50~0.40	0.70~0.60	0.40~0.30	2750~4000
10~30	0.40~0.30	0.60~0.45	0.30~0.20	4000~7500
30~50	0.30~0.20	0.45~0.30	0.20~0.12	7500~10000

注：（1）给水规模大的取下限，给水规模小的取上限，中间值采用插入法确定。

（2）给水规模大于50万m³/d的指标可按50万m³/d指标适当下调，小于5万m³/d的指标可按5万m³/d指标适当上调。

（3）地下水水厂建设用地按消毒工艺控制，厂内若需设置除铁、除锰、除氟等特殊水质处理工艺时，可根据需要增加用地。

（4）加压泵站设有大容量的调节水池时，可相应增加用地；

（5）本表指标未包括水厂、泵站周围绿化带用地。

第一百四十三条 二次加压供水按广西《二次供水工程技术规程》及《来宾市城市二次供水管理条例（试行）》执行。

第一百四十四条 接市政消火栓的环状水管网的管径不应小于 DN150，枝状管网的管径不宜小于 DN200。

第一百四十五条 城市新建区排水应采用分流制；旧城区结合旧城改造逐步实现分流制。

第一百四十六条 污水处理厂应在城市国土空间总体规划中确定位置和污水收集范围，按远期规模确定用地面积。其设置应满足以下要求：

1、污水处理厂厂址宜选在无洪涝威胁，地质条件较好，地下水位较低，便于排放尾水和消纳污泥，兼顾农田灌溉的城市下游地区。

2、污水处理厂厂区尽量设在符合供水水源防护要求，城市夏季最小频率风向的上风侧，与城市居住及公共服务设施用地保持必要的卫生防护距离。新建污水处理厂卫生的防护距离，在没有进行建设项目环境影响评价前，根据污水处理厂的规模，可按表 6-2 控制。卫生防护距离内宜种植高大乔木，不得安排住宅、学校、医院等敏感性用途的建设用地。

表 6-2 新建污水处理厂卫生防护距离

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

3、污水处理厂规划用地指标宜按照表 6-3 采用。

表 6-3 城市污水处理厂规划用地指标

建设规模 (万 m ³ /d)	污水处理厂 (m ² . d/m ³)	
	二级污水处理厂	深度处理
>50	0.30~0.65	0.10~0.20
20~50	0.65~0.80	0.16~0.30
10~20	0.80~1.00	0.25~0.30
5~10	1.00~1.20	0.30~0.50
1~5	1.20~1.50	0.50~0.65

备注：

- (1) 污水深度处理设施的占地面积是在二级处理污水处理厂规划用地面积基础上新增的面积指标。
- (2) 表中规划用地面积不含卫生防护距离面积。
- (3) 污水处理厂、污水泵站周围宜设置宽度不小于 10 米的绿化带。

第一百四十七条 排水泵站规划用地指标宜按照表 6-4 采用。

表 6-4 城市污水、雨水泵站规划用地指标

污水泵站		雨水泵站	
建设规模 (万 m ³ . d)	用地指标 (m ²)	建设规模 (l/s)	用地指标 (m ² s/l)
>20	3500~7500	20000 以上	0.28~0.35
10~20	2500~3500	10000~20000	0.35~0.42
1~10	800~2500	5000~10000	0.42~0.56
—	—	1000~5000	0.56~0.77

二、电力、电讯

第一百四十八条 内单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列的市区 35kV~1000kV 高压架空电力线路规划走廊宽度，按表 6-5 的规定合理确定。

表 6-5 市区 35kV~1000kV 高压架空电力线路规划走廊宽度

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

备注：

- (1) 表中控制数据根据《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）中表 7.6.3 确定；
- (2) 建筑物与架空电力线边导线的安全距离应符合本技术规定中第七十九条的规定。

第一百四十九条 110 千伏、220 千伏变电站在市区内宜采用全户内式或半户外式；在市区边缘或郊区，可采用布置紧凑、占地较少的全户外式或半户外式。

第一百五十条 10kV 开关站规划用地面积控制在 80~260 平方米。

第一百五十一条 配电室在负荷密度较高的市中心地区，住宅小区、高层楼群、旅游网点和对市容有特殊要求的街区及分散的大用电户等区域，宜采用户内型结构。

第一百五十二条 市中心地区、高层建筑群区、繁华街道、重要风景旅游景区及新建居住区应采用地下电缆。架空电力线路宜避开空气严重污秽区或有爆炸危险品的建筑物、堆场、仓库。

第一百五十三条 电信设施应当按照下列规定设置安全保护范围：

- 1、架空设施保护距离：市区内、外架空通信线路（含附属拉线）分别向两侧水平延伸 0.75 米、2 米并垂直于地面所形成的两平行面内的区域；
- 2、埋设设施保护距离：地下电信线路两侧各 3 米，水底电信线路两侧各 50 米，内河港区内为水底电信线路两侧各 100 米；
- 3、室外电信设备以及配套设施向四至水平延伸 1.0 米；
- 4、野外通信基站、机房、杆（塔）向四至水平延伸 3 米。

第一百五十四条 禁止实施下列危及电信设施安全的行为：

- 1、严禁在电信设施安全保护范围内挖沙、取土、挖沟，设置化粪池、牲畜圈、沼气池等；
- 2、在电信设施安全保护范围内堆放或者停放易燃易爆物品；
- 3、在设有水底电缆标识的安全保护范围内抛锚、拖网、挖沙、钻探以及从事其他危及水

底、海底电缆安全的作业。

三、燃气工程

第一百五十五条 燃气场站选址应符合下列要求：

- 1、燃气设施建设工程，应符合燃气发展规划；
- 2、应避开地震断裂带、地基沉陷、滑坡等不良地质构造地段；
- 3、高中压调压站不宜设置在居住区和商业区内；居住区及商业区内的中低压调压设施，不宜采用调压箱；
- 4、燃气厂站与建、构筑物的防火间距，应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016、《城镇燃气设计规范》GB50028 及《石油天然气工程设计防火规范》GB50183 的规定的有关规定。站内露天燃气工艺装置与站外建、构筑物的防火间距应符合甲类生产厂房与厂外建、构筑物的防火间距的要求。

第一百五十六条 天然气场站（门站、高压调压站、次高压调压站、液化天然气气化站、压缩天然气储配站）用地指标宜符合《城镇燃气规划规范》GB/T51098 的有关规定。

第一百五十七条 燃气管网敷设应符合下列规定：

- 1、燃气主干管网应沿城镇规划道路敷设，减少穿越河流、铁路及其他不宜穿越的地区；
- 2、应减少对城镇用地的分割和限制，同时方便管道的巡视、抢修和管理；
- 3、应避免与高压电缆、电气化铁路、城市轨道等设施平行敷设；
- 4、输配管道不应在排水管（沟）、供水管渠、热力管沟、电缆沟、城市交通隧道、城市轨道交通隧道和地下人行通道等地下构筑物内敷设。当确需穿过时，应采取有效的防护措施。
- 5、与建（构）筑物的水平净距应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB50028 和《城市工程管线综合规划规范》GB50289 的规定。

第一百五十八条 燃气输配管道及附属设施的最小保护范围及要求应符合下列规定：

- 1、低压和中压输配管道及附属设施，应为外缘周边 0.5m 范围内的区域；
- 2、次高压输配管道及附属设施，应为外缘周边 1.5m 范围内的区域；
- 3、高压及高压以上输配管道及附属设施，应为外缘周边 5.0m 范围内的区域。
- 4、在输配管道及附属设施的保护范围内，不得从事下列危及输配管道及附属设施安全的活动：建设建筑物、构筑物或其他设施；进行爆破、取土等作业；倾倒、排放腐蚀性物质；放

置易燃易爆危险物品；种植根系深达管道埋设部位可能损坏管道本体及防腐层的植物；其他危及燃气设施安全的活动。

四、综合管线

第一百五十九条 城市各类工程管线的建设，应符合城市规划各阶段的工程管线综合规划的要求。遵循先地下后地上、先深埋后浅埋的建设程序，并提倡使用综合管廊。

第一百六十条 凡在城市道路内敷设管线，均应按管线综合规划断面安排，且各类管线应在道路红线内，平行规划红线敷设，走向顺直，并有各自独立的敷设带。工程管线应根据道路的规划横断面布置在人行道或非机动车道下面。位置受限制时，可布置在机动车道或绿化带下面。

第一百六十一条 工程管线的最小覆土深度应符合表 6-6 的规定，且敷设深度应在道路结构层以下。当受条件限制不能满足要求时，可采取安全措施减少其最小覆土深度。

表 6-6 工程管线最小覆土深度（米）

管线名称		给水管线	排水管线	再生水管线	电力管线		通信管线		直埋热力管线	燃气管线	管沟
					直埋	保护管	直埋及塑料、混凝土保护管	钢保护管			
最小覆土深度	非机动车道（含人行道）	0.60	0.60	0.60	0.70	0.50	0.60	0.50	0.70	0.60	-
	机动车道	0.70	0.70	0.70	1.00	0.50	0.90	0.60	1.00	0.90	0.50

注：聚乙烯给水管线机动车道下的覆土深度不宜小于 1.00 米。

第一百六十二条 工程管线从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力、通信、给水（配水）、燃气（配气）、热力、燃气（输气）、给水（输水）、再生水、污水、雨水。

第一百六十三条 工程管线在庭院内由建筑线向外方向平行布置的顺序，应根据工程管线的性质和埋设深度确定，其布置次序宜为：电力、通信、污水、雨水、给水、燃气、热力、再生水。

第一百六十四条 沿城市道路规划的工程管线应与道路中心线平行，其主干线应靠近分支管线多的一侧。工程管线不宜从道路一侧转到另一侧。道路红线宽度超过 40m 的城市干道宜两侧布置配水、配气、通信、电力和排水管线。

第一百六十五条 管线穿越河道时，河底敷设的工程管线应选择在稳定河段，管线高程应按不妨碍河道的整治和管线安全的原则确定，并应符合下列规定：

- 1、在 I 级～V 级航道下面敷设，其顶部高程应在远期规划航道底标高 2.0m 以下；
- 2、在 VI 级、VII 级航道下面敷设，其顶部高程应在远期规划航道底标高 1.0m 以下；

3、在其他河道下面敷设，其顶部高程应在河道底设计高程 0.5m 以下。

第一百六十六条 工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距应表 6-7 的规定。当受道路宽度、断面以及现状工程管线位置等因素限制难以满足要求时，应根据实际情况采取安全措施后减少其最小水平净距。大于 1.6MPa 的燃气管线与其他管线的水平净距应按现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB50028、《燃气工程项目规范》GB55009 执行。

表 6-7 工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距（米）

序号	管线及建（构）筑物名称		1	2		3	4	5				6	7		8		9	10	11	12			13	14	15																					
			建（构）筑物	给水管线		污水、雨水管线	再生水管线	燃气管线				直埋热力管线	电力管线		通信管线		管沟	乔木	灌木	地上杆柱			道路侧石边缘	有轨电车钢轨	铁路钢轨（或坡脚）																					
				d≤200毫米	d>200毫米			低压	中压		次高压		直埋	保护管	直埋	管道、通道				通信照明及<10千伏	高压铁塔基础边																									
									B	A	B										A	≤35千伏				>35千伏																				
1	建（构）筑物		-	1	3	2.5	1.0	0.7	1	1.5	5	13.5	3	0.6		1	1.5	0.5	-	-	-	-	-	-	-																					
2	给水管线	d≤200毫米	1	-		1	0.5	0.5		1	1.5	1.5	0.5	1		1.5	1.5	1	0.5	3	1.5	2	5	-	-																					
		d>200毫米	3																							1.5																				
3	污水、雨水管线		2.5	1	1.5	-	0.5	1	1.2	1.5	2.0	1.5	0.5	1		1.5	1.5	1	0.5	1.5	1.5	2	5	-	-																					
4	再生水管线		1	0.5		0.5	-	0.5		1	1.5	1	0.5	1		1.5	1	0.5	3	1.5	2	5	-	-																						
5	燃气管线	低压	P<0.01兆帕	0.7	0.5		1	0.5		DN≤300毫米0.4 DN>300毫米0.5				1		0.5	1	0.5	1	1	1		2		1.2		2	5																		
		中压	B	0.01兆帕≤P≤0.02兆帕			1									1.2	1.5	2																												
			A	0.02兆帕≤P≤0.04兆帕			1.5									1.5	1.0	1.5																												
		次高压	B	0.04兆帕≤P≤0.08兆帕			5									1	1.5	1.0	1.5	2									1.5	4	1.5	1.5	1.5	4	1.5	1.5	4	1.5	1.5	4	1.5	1.5	4	1.5	1.5	4
			A	0.08兆帕≤P≤0.16兆帕			13.5									1.5	2	1.5	2	1.5									2	1.5	1.5	1.5	1.5	4	1.5	1.5	4	1.5	1.5	4	1.5	1.5	4	1.5	1.5	4
6	直埋热力管线		3	1.5		1.5	1	1	1.5	2	-	2		1		1.5	1.5	1	(3.0 > 330千伏 5.0)		1.5	2	5	-	-																					
7	电力管线	直埋		0.6	0.5		0.5	0.5	0.5		1	1.5	2	0.25	0.1	<35千伏0.5 ≥35千伏2.0		1	0.7	1	2		1.5	2	10.0 (非电气化3.0)																					
		保护管							1	0.1				0.1																																
8	通信管线	直埋		1	1		1	1	0.5		1	1.5	1	<35千伏0.5 ≥35千伏2.0		0.5		1	1.5	1	0.5	0.5	2.5	1.5	2	2																				
		管道、通道		1.5					1	1																	1																			

9	管沟		0.5	1.5	1.5	1.5	1	1.5	2	4	1.5	1	1	-	1.5	1	1	3	1.5	2	5	
10	乔木		--	1.5	1.5	1	0.75	1.2	1.5	0.7	1.5	1.5	--	--	-	0.5	-	-	-	-	-	
11	灌木			1	1						1	1										
12	地上杆柱	通信照明及<10千伏	-	0.5	0.5	0.5	1		1	1	0.5	1	-	-		0.5	-	-	-	-	-	
		高压塔基础边		≤35千伏	3	1.5	3	1		3.0 (>330千伏5.0)	2	0.5	3									-
				>35千伏				2	5			2.5										
13	道路侧石边缘		-	1.5	1.5	1.5	1.5	2.5	1.5	1.5	1.5	1.5	0.5	0.5		-	-	-	-	-	-	
14	有轨电车钢轨		-	2	2	2	2		2	2	2	2	-	-		-	-	-	-	-	-	
15	铁路钢轨（或坡脚）		-	5	5	5	5		5	10.0（非电气化3.0）	2	3	-	-		-	-	-	-	-	-	

注：

- (1) 地上杆柱与建（构）筑物最小水平净距应符合本规范表 5.0.8 的规定；
- (2) 管线距建筑物距离，除次高压燃气管道为其至外墙面外均为其至建筑物基础，当次高压燃气管道采取有效的安全防护措施或增加管壁厚度时，管道距建筑物外墙面不应小于 3.0m；
- (3) 地下燃气管线与铁塔基础边的水平净距，还应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB50028 地下燃气管线和交流电力线接地体净距的规定；
- (4) 燃气管线采用聚乙烯管材时，燃气管线与热力管线的最小水平净距应按现行行业标准《聚乙烯燃气管道工程技术规程》CJJ63 执行；
- (5) 直埋蒸汽管道与乔木最小水平间距为 2.0m。

第一百六十七条 当工程管线交叉敷设时，管线自地表面向下的排列顺序宜为：通信、电力、燃气、热力、给水、再生水、雨水、污水。

第一百六十八条 工程管线交叉时的最小垂直净距，应符合表 6-8 的规定。当受现状工程管线等因素限制难以满足要求时，应根据实际情况采取安全措施后减少其最小垂直净距。

表 6-8 工程管线交叉时的最小垂直净距（米）

管线名称	给水 管线	排水 管线	热力 管线	燃气 管线	通信管线		电力管线		再生水 管线
					直埋	保护管、通 道	直埋	保护管	
给水管线	0.15								
排水管线	0.40	0.15							
热力管线	0.15	0.15	0.15						
燃气管线	0.15	0.15	0.15	0.15					
通信 管线	直埋	0.50	0.50	0.25	0.50	0.25	0.25		
	保护管、通 道	0.15	0.15	0.25	0.15	0.25	0.25		
电力 管线	直埋	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.25
	保护管	0.25	0.25	0.25	0.15	0.25	0.25	0.25	0.25
再生水管线	0.50	0.40	0.15	0.15	0.15	0.15	0.50*	0.25	0.15
管沟	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50*	0.25	0.15
涵洞（基底）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50*	0.25	0.15
电车（轨底）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
铁路（轨底）	1.00	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.00	1.00	1.00

注：

- (1) *用隔板分隔时不得小于 0.25 米；
- (2) 燃气管线采用聚乙烯管材时，燃气管线与热力管线的最小垂直净距应按现行行业标准《聚乙烯气导管道工程技术规程》（CJJ63—2018）执行；
- (3) 铁路为时速大于等于 200 千米 / 时客运专线时，铁路（轨底）与其他管线最小垂直净距为 1.50 米。

第一百六十九条 架空管线与建（构）筑物等的最小水平净距、最小垂直净距应分别符合表 6-9 和表 6-10 的规定。

表 6-9 架空管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距（m）

名称		建（构）筑物 （凸出部分）	通信线	电力线	燃气管道	其他管道
电力线	3kV 以下边导线	1.0	1.0	2.5	1.5	1.5
	3kV~10kV 边导线	1.5	2.0	2.5	2.0	2.0
	35kV~66kV 边导线	3.0	4.0	5.0	4.0	4.0
	110kV 边导线	4.0	4.0	5.0	4.0	4.0
	220kV 边导线	5.0	5.0	7.0	5.0	5.0
	330kV 边导线	6.0	6.0	9.0	6.0	6.0
	500kV 边导线	8.5	8.0	13.0	7.5	6.5
	750kV 边导线	11.0	10.0	16.0	9.5	9.5
通信线		2.0	—	—	—	—

注：架空电力线与其他管线及建（构）筑物的最小水平净距为最大计算风偏情况下的净距。

表 6-10 架空管线之间及其与建（构）筑物之间的最小垂直净距（m）

名称	建（构） 筑物	地面	公路	电车道 （路面）	铁路 （轨顶）		通信 线	燃气 管道 P≤ 1.6MPa	其他 管道	
					标准 轨	电气轨				
电力线	3kV 以下	3.0	6.0	6.0	9.0	7.5	11.5	1.0	1.5	1.5
	3kV~10kV	3.0	6.5	7.0	9.0	7.5	11.5	2.0	3.0	2.0
	35kV	4.0	7.0	7.0	10.0	7.5	11.5	3.0	4.0	3.0
	66kV	5.0	7.0	7.0	10.0	7.5	11.5	3.0	4.0	3.0
	110kV	5.0	7.0	7.0	10.0	7.5	11.5	3.0	4.0	3.0
	220kV	6.0	7.5	8.0	11.0	8.5	12.5	4.0	5.0	4.0
	330kV	7.0	8.5	9.0	12.0	9.5	13.5	5.0	6.0	5.0
	500kV	9.0	14.0	14.0	16.0	14.0	16.0	8.5	7.5	6.5
	750kV	11.5	19.5	19.5	21.5	19.5	21.5	12.0	9.5	8.5
通信线	1.5	(4.5)5.5	(3.0)5.5	9.0	7.5	11.5	0.6	1.5	1.0	
燃气管道 P≤1.6MPa	0.6	5.5	5.5	9.0	6.0	10.5	1.5	0.3	0.3	
其他管道	0.6	4.5	4.5	9.0	6.0	10.5	1.0	0.3	0.25	

注：（1）架空电力线及架空通信线与建（构）物及其他管线的最小垂直净距为最大计算弧垂情况下的净距；
（2）括号内为特指与道路平行，但不跨越道路时的高度。

第一百七十条 综合管廊工程建设应符合以下规定：

- 1、给水、雨水、污水、再生水、天然气、热力、电力、通信等城市工程管线可纳入综合管廊；
- 2、综合管廊工程建设应以综合管廊工程规划为依据；
- 3、综合管廊工程应结合新区建设、旧城改造、道路新（扩、改）建，在城市重要地段和管线密集区规划建设；
- 4、综合管廊应统一规划、设计、施工和维护，并应满足管线的使用和运营维护要求。
- 5、纳入综合管廊的管线应进行专项管线设计。

五、环卫设施

第一百七十一条 城市环境卫生设施应符合布局合理、美化环境、方便使用、整洁卫生和有利于环境卫生作业要求。

第一百七十二条 城市生活垃圾收集点（站）设置的位置、规模应符合城市环卫设施规划及有关专业规范的要求，并满足以下规定：

（1）生活垃圾收集点的服务半径不宜超过 70m，生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式，采用垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10m²。

（2）收集站的服务半径应符合下列规定：采用人力收集，服务半径宜为 0.4km，最大不宜超过 1km；采用小型机动车收集，服务半径不宜超过 2km。收集站用地指标应符合表 6-11 的规定。

表 6-11 收集站用地指标

规模（t/d）	用地面积（m ² ）	与相邻建筑间距（m）
20~30	300~400	≥10
10--20	200~300	≥8
10	120~200	≥8

注：

- （1）带有分类收集功能或环卫工人休息功能的收集站，应适当增加占地面积；
- （2）与相邻建筑间隔自收集站外墙起计算。

第一百七十三条 道路两侧以及各类交通客运设施、公交站点、公园、公共设施、

广场、社会停车场、公厕等人流密集场所的出入口附近应设置废物箱，宜采用分类收集的方式。设置在道路两侧的废物箱，其间距宜按道路功能划分：

1、在人流密集的城市中心区、大型公共设施周边、主要交通枢纽、城市核心功能区、市民活动聚集区等地区的主干路，人流量较大的次干路，人流活动密集的支路，以及沿线土地使用强度较高的快速路辅路设置间距为 30m~100m；

2、在人流较为密集的中等规模公共设施周边、城市一般功能区等地区的次干路和支路设置间距为 100m~200m；

3、在以交通性为主、沿线土地使用强度较低快速路辅路、主干路，以及城市外围地区、工业区等人流活动较少的各类道路设置间距为 200m~400m。

第一百七十四条 城市生活垃圾收集点（站）设置的位置、规模应符合城市国土空间规划和环卫设施规划的要求。生活垃圾转运站按照设计日转运能力分为大、中、小型三大类和 I、II、III、IV、V 五小类。用地指标应根据日转运量确定，并应符合表 6-12 的规定。

表 6-12 生活垃圾转运站用地标准

类型		设计转运量 (t/d)	用地面积 (m ²)	与站外相邻建筑间距 (m)
大型	I	1000~3000	≤20000	≥30
	II	450~1000	10000~15000	≥20
中型	III	150~450	4000~10000	≥15
小型	IV	50~150	1000~4000	≥10
	V	≤50	500~1000	≥8

注：

- (1) 表内用地面积不包括垃圾分类和堆放作业用地；
- (2) 与站外相邻建筑间距自转运站用地边界起计算；
- (3) II、III、IV类含下限值不含上限值，I类含上、下限值。

第一百七十五条 当生活垃圾运输距离超过经济运距且运输量较大时，宜设置垃圾转运站。服务范围内垃圾运输平均距离超过 10km 时，宜设置垃圾转运站；平均距离超过 20km 时，宜设置大、中型垃圾转运站。

第一百七十六条 商业街区、市场、客运交通枢纽、体育文化场馆、游乐场所、广场、大中型社会停车场、公园及风景名胜区等人流集散场所内或附近应按流动人口需求设置公共厕所。城市公共厕所平均设置密度为每平方公里规划建设 4 座。

第一百七十七条 公共厕所设置应符合下列要求：

- 1、设置在人流较多的道路沿线、大型公共建筑及公共活动场所附近；
- 2、公共厕所应以附属式公共厕所为主，独立式公共厕所为辅，移动式公共厕所为补充；
- 3、附属式公共厕所不应影响主体建筑的功能，宜在地面层临道路设置，并单独设置出入口；
- 4、公共厕所宜与其他环境卫生设施合建；
- 5、在满足环境及景观要求的条件下，城市公园绿地内可以设置公共厕所。

第一百七十八条 沿道路设置的公共厕所间距宜符合表 6-13 的规定：

表 6-13 公共厕所设置间距指标

设置位置	设置间距（m）
商业区周边道路	<400
生活区周边道路	400~600
其他区域周边道路	600~1200

第一百七十九条 商业街区、重要公共设施、重要交通客运设施、公共绿地及其他环境要求高的区域的公共厕所建筑标准不应低于一类标准；主、次干道交通量较大的道路沿线的公共厕所不应低于二类标准；其他街道及区域的公共厕所不应低于三类标准。公共厕所类别标准详见《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016）。

第七章 城市综合防灾和减灾

一、城市消防

第一百八十条 城市消防站布局应符合下列规定：

1、城市建设用地范围内普通消防站布局，应以消防队接到出动指令后 5min 内可到达其辖区边缘为原则确定。

2、普通消防站辖区面积不宜大于 7km²；设在城市建设用地边缘地区、新城且道路系统较为畅通的普通消防站，应以消防队接到出动指令后 5min 内可到达其辖区边缘为原则确定其辖区面积，其面积不应大于 15km²；也可通过城市或区域火灾风险评估确定消防站辖区面积。

3、特勤消防站应根据其特勤任务服务的主要对象，设在靠近其辖区中心且交通便捷的位置。特勤消防站同时兼有其辖区灭火救援任务的，其辖区面积宜与普通消防站辖区面积相同。

4、消防站辖区划定应结合城市地域特点、地形条件和火灾风险等，并应兼顾现状消防站辖区，不宜跨越高速公路、城市快速路、铁路干线和较大的河流。

第一百八十一条 消防站的建设用地面积应符合表 7-1 的规定：

表 7-1 消防站建设用地表

项目名称	用地面积 (m ²)
一级普通消防站	3900~5600
二级普通消防站	2300~3800
特勤消防站	5600~7200
战勤保障消防站	6200~7900

注：上述指标未包含站内消防车道、绿化用地的面积，在确定消防站建设用地总面积时，可按 0.5~0.6 的容积率进行测算。

第一百八十二条 城市消防站选址应符合下列规定：

- 1、消防站应设置在便于消防车辆迅速出动的主、次干路的临街地段；
- 2、消防站执勤车辆的主出入口与医院、学校、幼儿园、托儿所、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等人员密集场所的主要疏散出口的距离不应小于 50m；

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

第一百八十三条 易燃易爆危险品场所或设施的消防安全应符合下列规定：

1、易燃易爆危险品场所或设施应按国家现行相关标准的规定控制规模，并根据消防安全的要求合理布局。

2、易燃易爆危险品场所或设施应设置在城市的边缘或相对独立的安全地带；大、中型易燃易爆危险品场所或设施应设置在城市建设用地边缘的独立安全地区，不得设置在城市常年主导风向的上风向、主要水源的上游或其他危及公共安全的地区。对周边地区有重大安全影响的易燃易爆危险品场所或设施，应设置防灾缓冲地带和可靠的安全设施。

3、易燃易爆危险品场所或设施与相邻建筑、设施、交通线等的安全距离应符合国家现行有关标准的规定。城市建设用地范围内新建易燃易爆危险品生产、储存、装卸、经营场所或设施的安全距离，应控制在其总用地范围内。

4、城市建设用地范围内应控制汽车加油站、加气站和加油加气合建站的规模和布局，并应符合现行国家标准《汽车加油加气站设计与施工规范》GB50156、《建筑设计防火规范》GB50016 的有关规定。

5、城市燃气系统应统筹规划，区域性输油管道和压力大于 1.6MPa 的高压燃气管道不得穿越军事设施、国家重点文物保护单位、其他易燃易爆危险品场所或设施用地、机场（机场专用输油管除外）、非危险品车站和港口码头；城市输油、输气管线与周围建筑和设施之间的安全距离应符合国家现行有关标准的规定。

6、合理安排易燃易爆危险品运输线路及通行时段。

7、现有影响城市消防安全的易燃易爆危险品场所或设施，应结合城市更新改造，进行调整规模、技术改造、搬迁或拆除等。构成重大隐患的，应采取停用、搬迁或拆除等措施，并应纳入近期建设规划。

第一百八十四条 城市建设用地内，应建造一、二级耐火等级的建筑，控制三级耐火等级的建筑，严格限制四级耐火等级的建筑。

第一百八十五条 城区耐火等级低的既有建筑密集区，应采取防火分隔措施、设

置消防车通道、完善消防水源和市政消防给水与市政消火栓系统。

第一百八十六条 既有建筑改造应根据建筑的现状和改造后的建筑规模、火灾危险性和使用用途等因素确定相应的防火技术要求，并达到《建筑防火通用规范》GB55037规定的目标、功能和性能要求。城镇建成区内影响消防安全的既有厂房、仓库等应迁移或改造。

第一百八十七条 在城市建成区内不应建设压缩天然气加气母站，一级汽车加油站、加气站、加油加气合建站。

二、城市人防

第一百八十八条 来宾市为人民防空三类设防城市，防护等级按三类设防城市标准执行。

第一百八十九条 新建（含改建、扩建）民用建筑应当按照下列标准修建防空地下室：

1、一次性规划计容面积 2000 平方米（含）以上的新建（含改建、扩建）各类民用建筑，按照计容面积的 3%~4%比例修建 6 级（含）以上抗力级别防空地下室。

2、具体幅度划分：来宾市中心城区按照 4%比例修建；县（市）级按照 3%比例修建。

第一百九十条 按照规定应修建防空地下室的民用建筑，因地质、地形等原因不宜修建的，或者规定应建面积小于民用建筑地面首层建筑面积的，经人民防空主管部门批准，可以不修建，但必须按照应修建防空地下室面积所需造价缴纳易地建设费，由人民防空主管部门统一就近易地修建。

三、防洪排涝

第一百九十一条 来宾市中心城区防洪设防标准为 50 年一遇，县城设防标准为 20 年一遇。

第一百九十二条 城市防洪应采取以堤防为主体，河道整治工程、蓄滞洪区相配

套的防洪工程措施。严禁在行洪用地空间范围内进行有碍行洪的城市建设活动。

第一百九十三条 防洪设施的建设应与城区开发建设相协调，可采用路堤结合方式布置防洪堤。与防洪堤岸结合的城市绿化和道路，不得影响堤防结构安全、降低河道过洪能力。调蓄水体宜与绿地、开敞空间用地结合；建设项目不得侵占调蓄水体。

第一百九十四条 城市应加强自然水系保护，禁止随意缩小河道过水断面，并保持必要的水面率；河道、湖泊、水库等水体应按照《城市蓝线管理办法》划定城市蓝线，并对其进行空间管控。在城市蓝线内禁止进行下列活动：

- 1、违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动。
- 2、擅自填埋、占用城市蓝线内水域。
- 3、影响水系安全的爆破、采石、取土。
- 4、擅自建设各类排污设施。
- 5、其他对城市水系保护构成破坏的活动。

第一百九十五条 城市易涝低地可用作生态湿地、公园绿地、广场、运动场等。建设用地难以避开易涝低地时，应根据用地性质，采取相应的防洪排涝安全措施。

四、防震减灾

第一百九十六条 来宾市抗震设防基本烈度为6度。

第一百九十七条 建设工程抗震设防要求

1、适度设防类、标准设防类建筑工程应按抗震设防烈度6度确定其抗震措施和地震作用；特殊设防类、重点设防类建筑工程应按抗震烈度7度的要求加强其抗震措施。同时，特殊设防类建筑工程应按批准的地震安全性评价的结果以及抗震设防烈度7度的要求确定其地震作用。

2、学校（幼儿园、中小学）和医院中的重点设防类建筑按提高到地震动峰值加速度0.10g进行地震作用计算。

3、国家重大建设工程、可能发生严重次生灾害的建设工程等应当按照国务院有关规定进行地震安全性评价，并按照经审定的地震安全性评价报告所确定的抗震设防要求进行抗震设防，需开展地震安全性评价的建设工程目录。

4、各类高新技术产业开发区、工业园区、产业集聚区以及县级以上人民政府确定的其他区域应推行开展区域性地震安全性评价工作。

第一百九十八条 避震疏散场所

避震疏散场所按照结合应急避难场所（中心、固定、紧急）分别进行安排。

1、中心避震疏散场所：来宾市政府广场（含中央广场公园及翠屏山公园）、来宾市体育馆、来宾市人民公园（含相思园公园）、来宾金海公园、来宾市高岭公园。

2、固定避震疏散场所：城市规划确定的绿地、广场、体育场（馆）、停车场等各类型固定疏散场所。

3、紧急避震疏散场所：用地规模不宜小于0.1公顷的小公园、小花园、小广场。

第一百九十九条 城市疏散通道建设技术要求

1、宽度指标：城市救灾通道不小于15米；疏散主通道不小于7米；疏散次通道不小于4米。

2、通行保障指标：提高道路上桥梁的抗震性能，尤其是跨河桥梁的抗震性能，采取防落梁措施，保证震后道路通行。

3、对外通道指标：来宾市城市出入口应保证地震时外部救援和抗震救灾的要求，不应少于4个。城市出入口空间分布宜均匀，便于与周边地区的救灾联系。

4、避难场所主、次和专用出入口：中心避震疏散场所应该至少设置4个不同方向的出入口，固定避震疏散场所和紧急避震疏散场所应至少设置2个不同方向的出入口。

第八章 平面图及建筑设计方案报建深度

第二百条 方案文本编排

1、文本宜按封面、扉页、用地手续文件、规划设计条件、设计任务书、政策性文件依据、目录、效果图、技术图纸、设计总说明等顺序编排。

2、封面应标明建设项目名称、编制单位、编制时间。

3、扉页应标明编制单位法定代表人、技术总负责人、项目总负责人及各专业负责人姓名，经上述人员签署并加盖编制单位图纸专用章及注册建筑师执业资格章，附编制单位资质证书。

4、政策性文件依据包括与建设工程设计有关的行政主管部门批复文件、审核意见、会议纪要等。

5、技术图纸宜按总平面图、各类规划分析图、建筑平面图、建筑立面图、建筑剖面图编排，图纸幅面以清楚表达绘制内容及尺寸标注为宜。

第二百〇一条 方案制图标准

1、建设工程报建图纸电子文件格式采用天正 T3 版本格式的 DWG 文件，图形文件应采用 2000 国家大地坐标系。

2、图纸应标有图框线、幅面线、标题栏，并根据工程需要设置会签栏。

第二百〇二条 方案的总平面图

1、图纸应加盖编制单位图纸专用章、规划技术审查机构审查章。

2、图纸中应绘制区域位置图、分期示意图（仅分期建设项目提供），附建设工程技术经济指标表。

3、建设工程技术经济指标表应包含主要技术经济指标表、建构筑物一览表、绿地面积折算表等。

4、用地红线范围应与建设项目土地证明文件（如土地证宗地图、不动产权证不动产权单元图、土地出让合同规划设计条件附图、建设项目选址意见书或建

设用地规划许可证蓝线图）一致，中小学幼儿园用地及其他需独立占地的设施用地应清晰标明用地范围及其坐标值。

5、 场地现状及四邻关系

相邻现状或规划城市道路总宽度、竖向标高及道路名称，相邻建构筑物（含现状、已批在建、已批未建）名称、性质、层数（含地上、地下）、高度。场地内需保留的现有建构筑物（名称、性质、层数、高度）、古树名木、历史文化遗产、水体、排洪渠、高压走廊。项目用地涉及的各类相关规划控制线（含城市六线）。

6、 规划布局

图面应标注基地出入口位置及宽度（含机动车出入口、消防出入口、人行出入口），基地出入口和城市道路交叉口距离，场地内拟建道路标高及坡度，室外地坪标高，停车场布置及停车泊位数量（含大巴车位、装卸车位、无障碍车位、设置充电设施或预留安装条件车位、标准车位），建筑间距及建筑退让各类控制线距离（建筑退距含地上建筑和地下室退距，相邻建筑均应标注建筑间距，建筑退、间距应标注建筑外墙或外墙凸出物间的水平最近距离，凸出物包括飘窗、阳台等建筑构件），独立式公共配套服务设施、消防通道、消防登高操作场地及其与建筑的间距等。

7、 拟建建构筑物信息

图面应标注建筑物±0.00 标高及其黄海高程、主要角点坐标、名称、性质、层数（含地上、地下）、高度（规划高度、消防高度）、出入口位置、总尺寸、火灾危险性类别和建筑耐火等级（仅工业及仓储项目标注）、附建式公共配套服务设施位置等。

第二百〇三条 规划分析图

规划分析图包含区位、现状、建筑定位、竖向分析、交通组织、消防、绿地、日照及管线综合等相关图纸内容。

1、 区位图：明确项目用地在城市中的位置、周边用地及设施情况。

2、现状分析图：应真实反映周边环境及建筑情况，附现状照片。

3、建筑定位图：图面应标注建筑物名称、层数、建筑高度、总尺寸、±0.00标高及其黄海高程、主要角点坐标、建筑间距及建筑退让各类控制线距离，标注内容应准确、清晰，建筑轮廓及标注内容应与总平面图、建筑平面图对应一致。

4、竖向分析图：应真实、准确反映地形标高，标明相邻城市道路及基地内部道路的标高、坡度、坡长、坡向，表达竖向布置方式（平坡式或台阶式），标明护坡、挡土墙位置等。如建设工程与四邻道路、场地存在较大高差，应补充表达内部场地（含地下室）设计与四邻道路、场地的竖向关系（如地下室顶板与相接的室外地面存在高差，应表达高差大于1.8米部分区域范围，标注相应建筑面积及比例）。

5、交通分析图：应标明路网结构、出入口、停车场（含机动车、非机动车停车场）的布置，绘制各交通流线示意（含人流、车流）。

6、消防分析图：应绘制城市交通与内部消防通道的联系、消防车出入口、消防扑救面、消防登高场地等内容。

7、绿地景观分析图：应清晰表达各类型绿地布局及相应绿地面积，应与总平面图对应一致。

8、日照分析图：住宅、托儿所、幼儿园、中小学、医院、疗养院、老年人照料设施建筑等项目需要做日照分析图。日照分析应包含分析软件、参数、时间精度等。日照分析结论应包含建设项目自身及对周边日照影响情况。

9、单项工程管线规划图：应标明工程设施和构筑物（变配电站、电信局所、给水加压泵站、雨污水提升及处理设施、燃气输配设施等）的位置及用地界线或保护界线、各类管线的平面位置、管径、控制点坐标和标高，管径、标高宜用引出线表示，排水规划图单列。

第二百〇四条 建筑方案报建图纸设计应包含以下内容：

（一）方案的建筑效果图

1、图纸内容应包含至少三个建筑比选方案、鸟瞰图、夜景效果图等。如建筑

形体较复杂，应增加效果图数量。分期建设项目应补充已批已建、已批未建部分的建筑效果。

2、效果图应确保充分反映建筑的各个立面设计特征，采用晴天日景，真实反映建筑物实际采用外饰面的材质和色彩效果，不应采用夕阳、黄昏等技法表现，建筑玻璃效果应真实，色彩不应过于鲜艳且不要多余的反光、投影灯效果。

3、效果图应连同建筑楼标、空调机位、太阳能板、架空绿化、广告位（仅保留广告位不渲染广告画面）等一并表达。配景应能真实反映项目周边状况，不应遮挡建筑物。相邻周边建筑采用准确的体块标示，周边道路、水体的尺寸应真实准确。

（二）方案的建筑平面图

1、基本要求

（1）各楼层平面图应标明本层建筑面积、计容及不计容建筑面积、各类用途建筑面积（名称与主要技术经济指标表对应一致）、公共配套服务设施建筑面积。

（2）图纸应标明定位尺寸、各楼层标高（含屋顶层、女儿墙、屋顶水箱间标高）。

（3）图纸应标示不计容建筑面积区域位置及用途。不计容公共架空部分应标明外围护结构面积占架空层表面积的比例，架空绿化休闲用途应标明覆土绿化面积占架空层面积的比例及覆土深度。设置屋顶绿化应标明绿化范围及覆土深度。

2、地下室

图纸应反映与室外地面、道路、用地红线的关系，标注出入口宽度、坡道宽度及坡度、车道宽度、停车位布置及其数量（含子母车位、微型车位、无障碍车位、设充电设施或预留安装条件车位等），标明各类型车位位置，绘制行车路线、各类停车位放大平面图、机械式停车位剖面图。分期建设项目应标明分期线、连接通道、连接处的角点坐标或轴号。

3、居住建筑

图纸应标注户型阳台（开间、进深）、设备板、结构梁板、装饰柱、天井（净宽）尺寸。绘制绿化阳台、花池的放大平、剖面图。

4、可采用立面图、剖面图、轴测图等方法对平面图进行辅助表达，建筑平面较长时，可分区绘制，但需在各分区平面图适当位置绘制分区组合示意图，标示分区部位编号。

（三）方案的建筑立面图

1、图纸应表达外轮廓及主要结构和建筑部件的可见部分，如门窗、雨棚、檐口、女儿墙、屋顶、平台、栏杆和主要装饰线脚等。

2、图纸应标明±0.00标高及其黄海高程、室外地坪标高、室内外高差、各楼层标高、建筑总高度（含屋顶装饰构件、避雷针等附属设备）。

3、图纸应标明建筑外饰面采用的国家标准色卡号。

4、图纸应标明建筑商业招牌面积占建筑商业部分沿道路外表面面积的比例。

（四）方案的建筑剖面图

1、剖视位置应选在层数不同、内外部空间关系比较复杂、具有代表性的部位，应准确、清楚地绘示出剖到或看到的各相关部分内容（含地面、楼板、屋顶、檐口、女儿墙、窗、阳台、楼梯、平台、雨棚、台阶、坡道等）。

2、图纸应标注主要承重墙轴线编号、各层标高及室外地坪标高、建筑总高度（含屋顶装饰构件、避雷针等附属设备）。

3、当与相邻建筑（或原有建筑）有直接关系时，应绘制相邻建筑（或原有建筑）的局部平、立、剖面。

第二百〇五条 方案的设计说明

1、设计说明应标明建设工程设计依据、设计执行的主要法规和所采用的主要标准（含标准的名称、编号、年号和版本号）。

2、设计说明内容除包含各专业设计说明外，增加海绵城市设计说明。工业项目要增加说明生产工艺流程内容。

3、当建设工程在声学、光学（如幕墙工程）、安全防护（如涉及危险化学品工程）、电磁波屏蔽等方面有特殊要求的，应做相应说明。

4、建设工程涉及文物保护的，应对原有建筑和古树名木保留、利用、改造（改建）情况做相应说明。

5、扩建、改建项目应说明对既有建筑物、构筑物、市政设施和道路等的影响和保护措施。加建工程应说明原有建筑基础承载情况。

第九章 附则

第二百〇六条 本规定实施前已取得《建设工程规划许可证》或者已完成建设工程设计方案审批的建设项目，仍按原批准内容执行。本规定施行之日起，新报审的建设项目，均按本规定执行。在我市台账内未完成审批的历史遗留项目，可不按本规定执行，采取“一事一议”方式解决。

第二百〇七条 其他未尽事宜，按国家有关规范、规定执行。

第二百〇八条 本技术规定自公布之日起施行。原《来宾市城市规划管理技术规定（2013年试行）》同时废止。

本规定用词说明

1、为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，非这样不可的：

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：

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，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”或“可”；

反面词采用“不宜”。

2、条文中指定应按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”或“应按……的有关规定执行”

3、条文中，“大于”或“小于”表示“大于且不含”或“小于且不含”，“不大于”或“不小于”表示“小于且包含”或“大于且包含”。

附录：

附录 1 名词解释

- 1. 新城区** 在建成区外围进行集中成片的开发建设，以达到疏解旧城区人口，调整旧城区用地结构的区域。新城区范围详见附图 1。
- 2. 旧城区** 城市在长期历史发展和演变过程中逐步形成的进行各项政治、经济、文化、社会活动的居民集聚区。旧城区范围详见附图 1。
- 3. 视距三角形** 指为使司机驾车驶至道路交叉口时能看清交会车辆，以避免可能发生碰撞而需的最小停车视距在交叉口平面图上构成的三角形。
- 4. 红线** 规划中用于明确建设用地范围的控制线。
- 5. 绿线** 规划中用于明确各类绿地范围的控制线。
- 6. 蓝线** 规划中用于明确江河湖泊水域控制线。
- 7. 建筑红线或建筑控制线** 规划中用于明确建筑物、构筑物的地上地下外轮廓范围的控制线。除地下室、地下车库出入口，以及窗井、台阶、坡道、雨篷、挑檐等设施外，建（构）筑物的主体不应突出建筑控制线。
- 8. 建筑物占地面积或基底面积** 建筑物（含阳台）、构筑物与室外地面相连接的外围护结构（含阳台外轮廓投影线）或柱子外边线所围合区域的水平投影面积。
- 9. 建筑密度** 在一定用地范围内，建筑物基底面积总和与总用地面积的比率（%）。
- 10. 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。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%。
- 11. 容积率** 建筑基地范围内，建筑物地面以上建筑面积的总和与建筑基地面积（净用地面积）的比值。
- 12. 绿地率** 建筑基地范围内，总绿地面积与建筑基地面积（净用地面积）的比率（%）。
- 13. 水面率** 居住用地的集中绿地范围内，水面面积总和与集中绿地面积的比率（%）。水面包括园林景观水面和敞开的功能水面，如游泳池、戏水池等。
- 14. 地下建筑室外顶板覆土种植绿地** 在地下建筑室外顶板防水层上的覆土与地面自然土相接，不被建筑物封闭围合的种植植物的绿地。

15. **居住空间** 卧室、起居室（厅）的统称。
16. **阳台** 供居住者进行活动、晾晒衣物等的空间，阳台应设顶盖。阳台主要类型有建筑主体结构内的阳台，建筑主体结构外的阳台，以及跨越建筑主体结构内外的阳台。
17. **平台或露台** 建筑底层地面伸出室外的部分或建筑楼层无顶盖伸入屋面的部分。
18. **凸（飘）窗** 是指利用上下外挑构件突悬于外墙上的窗。
19. **架空层** 用结构支撑且无外围护墙体的开敞空间。
20. **构筑物** 为某种使用目的而建造的、人们一般不直接在其内部进行生产和生活活动的工程实体或附属建筑设施。如水塔、烟囱、栈桥、堤坝、蓄水池等。
21. **骑楼** 楼层部分跨在（非悬挑在）供城市公共使用的人行通道上的临城市道路建筑。
22. **城市居民私有房屋—简称私房** 是指用于居住的个人所有或数人共有并依法享有国家所有土地使用权的建筑。
23. **住宅建筑天井** 建筑平面中四周被房间围合并露天的部分。
24. **住宅建筑凹口** 建筑平面中三面被房间围合一面开敞并露天的部分。
25. **建筑主朝向** 是指主要功能空间的朝向。
26. **建筑次朝向** 是指有部分主要功能空间的朝向。
27. **建筑山墙** 是指以实墙为主，非主要功能空间的朝向。
28. **建筑±0.000** 与建筑主出入口开向的市政道路相邻，并且与该市政道路高差在1.5米以内，可直通室外的建筑楼层面，定为该建筑的建筑±0.000。建筑±0.000为规划界定建筑的地上和地下部分定义，与建筑设计、消防设计等的界定的定义不同。
29. **商业综合体** 城市中以 ≥ 1.5 万平米的商业为主体，同时将办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，从而形成一个多功能、高效率的综合建筑。
30. **城市地下空间** 城市行政区域内地表以下，自然形成或人工开发的空間，是地面空间的延伸和补充。
31. **综合管廊** 建于城市地下用于容纳两类及以上城市工程管线的构筑物及附属设施。

附录2 计算方法

2.1 建筑面积计算

1. 本规定的建筑面积计算依据为《民用建筑通用规范》GB/T55031-2022，以及相关的国家规范性文件和部门规章。

2. 建筑面积应按建筑每个自然层楼（地）面处外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。

3. 总建筑面积应按地上和地下建筑面积之和计算，地上和地下建筑面积应分别计算。

4. 室外设计地坪以上的建筑空间，其建筑面积应计入地上建筑面积；室外设计地坪以下的建筑空间，其建筑面积应计入地下建筑面积。

5. 永久性结构的建筑空间，有永久性顶盖、结构层高或斜面结构板顶高在2.20m及以上的，应按下列规定计算建筑面积：

（1）有围护结构、封闭围合的建筑空间，应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；

（2）无围护结构、以柱围合，或部分围护结构与柱共同围合，不封闭的建筑空间，应按其柱或外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；

（3）无围护结构、单排柱或独立柱、不封闭的建筑空间，应按其顶盖水平投影面积的1/2计算；

（4）无围护结构、有围护设施、无柱、附属在建筑外围护结构、不封闭的建筑空间，应按其围护设施外表面所围空间水平投影面积的1/2计算。

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

7. 下列空间与部位不应计算建筑面积：

（1）结构层高或斜面结构板顶高度小于2.20m的建筑空间；

（2）无顶盖的建筑空间；

（3）附属在建筑外围护结构上的构（配）件；

（4）建筑出挑部分的下部空间；

（5）建筑物中用作城市街巷通行的公共交通空间；

(6) 独立于建筑物之外的各类构筑物。

8. 功能空间使用面积应按功能空间墙体内表面所围合空间的水平投影面积计算。

9. 功能单元使用面积应按功能单元内各功能空间使用面积之和计算。

10. 功能单元建筑面积应按功能单元使用面积、功能单元墙体水平投影面积、功能单元内阳台面积之和计算。

2.2 建筑基底（占地）面积计算

建筑基底面积是指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。计算规则包括：

1. 对于规则的建筑，按外墙墙体的外围水平面积计算。

2. 对于室外有顶盖、有立柱的走廊、门廊、门厅等不规则形状和造型的建筑，应按立柱外边线水平面积计算。

3. 对于有立柱或墙体落地的凸阳台、凹阳台、平台的建筑，均按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算。

4. 不落地的阳台（不论凹凸）、平台、过道等，均不计算在内。

2.3 建筑基地面积计算

建筑基地面积等于用地红线扣除城市道路所围合区域内的面积。

2.4 建筑密度计算

建筑基地范围内，建筑物的基底面积总和与建筑基地面积（净用地面积）的占比（%）。

2.5 建筑间距的计算

1. 建筑间距按建筑间外墙或外墙凸出物外边缘间的水平最近距离计算，凸出物包括凸（飘）窗、阳台等建筑附属构配件。

2. 建筑防火间距应按相邻建筑物外墙相对开口（门窗）的最近距离计算；当外墙有凸出的燃烧构件（如木结构阳台或木结构装饰构件）时，应从其凸出部分外缘算起；建筑物之间相对外墙无开口或开口采取的建筑防火措施符合规范规定的，可不计防火间距。

2.6 建筑高度计算

1. 平屋顶建筑高度应按室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高度计算。

2. 坡屋顶建筑应分别计算檐口及屋脊高度，檐口高度应按室外设计地坪至屋面檐口或坡屋面最低点的高度计算，屋脊高度应按室外设计地坪至屋脊的高度计算。当屋面坡度小于等于45度时，檐口高度不得超过项目建筑控制高度；当屋面坡度大于45度时，屋脊顶高度不得超过项目建筑控制高度。

3. 当同一座建筑有多种屋面形式，或多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取其中最大值。

4. 机场、广播电视、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内的建筑，建筑高度应按建筑物室外设计地坪至建（构）筑物最高点计算。

5. 历史建筑，历史文化名城名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、风景名胜、自然保护区的保护规划区内的建筑，建筑高度应按建筑物室外设计地坪至建（构）筑物最高点计算。

6. 在上述第4条、第5条规定以外的建筑，屋顶设备用房及其他局部突出屋面用房的总面积不超过屋面面积的1/4时，不应计入建筑高度。

7. 建筑的室内净高应满足各类型功能场所空间净高的最低要求，地下室、局部夹层、公共走道、建筑避难区架空层等有人员正常活动的场所最低处室内净高不应小于2.00m。

2.7 开放空间（开敞空间）的条件和计算方法

（一）开放空间是指在建设用地上，为社会公众提供的广场、绿地、通道、停车场（库）等公共使用的室内外空间（包括平地、下沉式广场和屋顶平台）。开放空间必须同时符合下列条件：

1. 沿城市道路、广场留设，不得设置封闭设施；任一方向的净宽度在6米以上，实际使用面积不小于150平方米；

2. 以净宽1.5米以上的开放性楼梯或坡道连接建设用地地面或道路，且与建设用地地面或道路的高差在±5.0米以内（含±5.0米）；

3. 提供室内连续开放空间的，其最大高差为-5.0米至+12.0米，且开放地面

层；

4. 向公众开放绿地、广场的，应设置座椅等休息设施；
5. 建设竣工后，应设置相应的标志，并交有关部门管理或经批准由建设单位代行管理；
6. 常年开放，且不改变使用性质。

（二）开放空间有效面积的计算公式如下：

$$F=M \times N;$$

式中：F—开放空间的有效面积。

M—开放空间向公众开放的实际使用面积

N—有效系数。

有效系数（N）按下列条件确定：

1. 室外开放空间在地面层的，其地坪标高与道路或建设用地地面的高差在±1.5米以内（含±1.5米）时，N=1.0；
2. 室外开放空间在屋面上或为下沉式广场的，其标高与道路或建设用地地面的高差在±1.5米至+5.0米（含+5.0米）或-1.5米至-5.0米（含-5.0米）时，N=0.7；
3. 提供室内开放空间，其标高与室外建设用地地面的高差在±5.0米以内，或提供室内连续开放空间，其标高与室外建设用地地面的高差在-5.0米至+12.0米时，N=1.0。

2.8 空中花园住宅

（一）项目要求：

- 1、须为建筑高度大于27米的高层住宅项目。
- 2、住宅建筑套型建筑面积应大于120平方米。
- 3、住宅建筑层高应 ≥ 3.1 米。
- 4、空中花园住宅的首层住房之下楼层除必要的楼电梯间、门厅和消防控制室外，应整体架空，架空层层高应 ≥ 3.6 米，作为休闲、健身、娱乐、绿化等公共空间使用，详见（图2.8-1）。

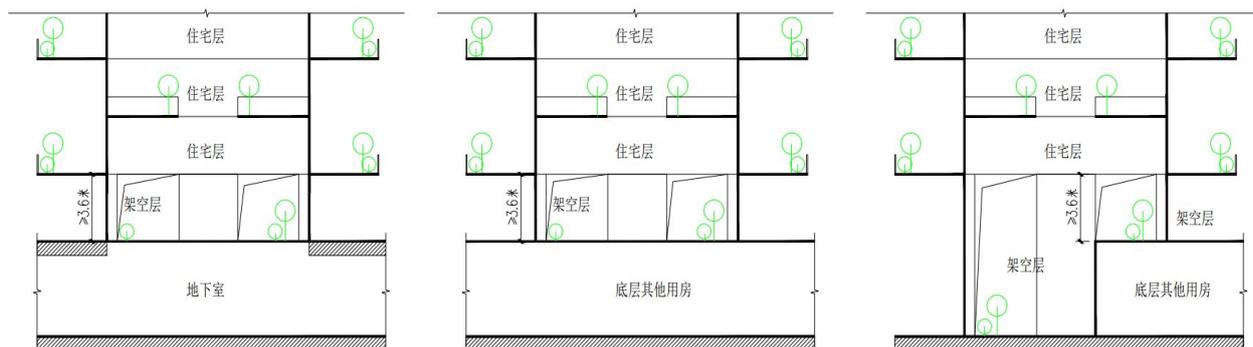


图 2.8-1

（二）户内空中花园设计应同时满足以下条件：

- 1、空中花园空间高度应不小于两个自然层高度。
- 2、住宅阳台及户内空中花园水平投影面积应 \leq 住宅套型建筑面积的 40%。其中，户内应至少设置一个符合日常生活起居需求的普通阳台，其水平投影面积不小于套型建筑面积的 5%；户内空中花园水平投影面积不小于套型建筑面积的 30%。
- 3、户内空中花园应三面临空，不设结构柱、装饰柱、剪力墙等，不可外接连梁、板、雨篷等构件。
- 4、户内空中花园出挑宽度应 ≥ 2.4 米且 ≤ 6 米。
- 5、空中花园栏杆安全高度应结合绿化具体布置设计，栏杆应采用通透栏杆或透明栏板，向外展示绿化效果。
- 6、空中花园上方为邻户外窗时，不应设置飘窗，且应设置防坠落和视线遮蔽措施，考虑整体美观效果，不可采用混凝土板。空中花园下方有出入口或人员活动的区域应设置安全防护措施。
- 7、户内空中花园应沿栏杆内侧布置的种植槽，种植槽净宽度应 \geq 阳台进深的 30%且 ≥ 0.8 米。种植槽可下凹或上翻，覆土厚度 ≥ 0.5 米（不含防水层）。绿化面积 \geq 户内空中花园面积 50%。
- 8、种植形式宜高、中、低搭配，不应只选用高度 < 0.45 米的地被植物，适当选种高于栏杆的乔木和灌木；同时出于安全考虑，不宜种植高大乔木与落果品种，不应选用对阳台结构造成破坏的品种。提倡采用绿植墙、悬挂、吊篮等多种垂直、立体绿化形式，增强外观效果。
- 9、户内空中花园应设给水和排水系统，排水系统应接入污水排水系统。

（三）支持政策

1、户内空中花园建筑面积不计入容积率和产权登记面积，不满足要求的部分按规定计入容积率。

2、空中花园住宅建筑建筑间距和退用地红线按空中花园建筑最外边缘控制。

3、日照分析时应建模，当空中花园住宅建筑为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为户属空中花园的最外边缘；当空中花园住宅建筑为被遮挡物时，日照计算的被遮挡面应为建筑主体外边缘。

4、空中花园住宅建筑面宽控制只计算到外墙面。

（四）保障措施

空中花园的景观绿化与建筑主体同步设计、同步施工、同步验收，作为建筑附属绿化工程纳入建筑主体的审批流程进行统一管理，参与项目工程建设许可阶段“多方案合审”，并与其建筑载体一并进行验收核实。

附表：

附表1 用地用海分类名称、代码和含义

代码	名称	含义
01	耕地	指利用地表耕作层种植粮、棉、油、糖、蔬菜、饲草饲料等农作物为主，每年可以种植一季及以上（含以一年一季以上的耕种方式种植多年生作物）的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地（含轮歇地、休耕地）；以及间有零星果树、桑树或其他树木的耕地；包括南方宽度<1.0米，北方宽度<2.0米固定的沟、渠、路和地坎（埂）；包括直接利用地表耕作层种植的温室、大棚、地膜等保温、保湿设施用地
0101	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地，包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地
0102	水浇地	指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物（含蔬菜）的耕地
0103	旱地	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地
02	园地	指种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生作物，覆盖度大于50%或每亩株数大于合理株数70%的土地，包括用于育苗的土地
0201	果园	指种植果树的园地
0202	茶园	指种植茶树的园地
0203	橡胶园地	指种植橡胶树的园地
0204	油料园地	指种植油茶、油棕、橄榄和文冠果等木本油料作物的园地
0205	其他园地	指种植桑树、可可、咖啡、花椒、胡椒、药材等其他多年生作物的园地，包括用于育苗的土地
03	林地	指生长乔木、竹类、灌木的土地。包括自然生长干果等林木的土地。不包括生长林木的湿地，城镇、村庄范围内的绿化林木用地，铁路、公路征地范围内的林木，以及河流、沟渠的护堤林用地
0301	乔木林地	指乔木郁闭度 ≥ 0.2 的林地，不包括森林沼泽
0302	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 ≥ 0.2 的林地
0303	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌丛沼泽
0304	其他林地	指疏林地（树木郁闭度 ≥ 0.1 、 < 0.2 的林地）、未成林地，以及迹地、苗圃和符合国家规定标准的用于培育、贮存种子苗木等直接为林业生产经营服务的设施用地等
04	草地	指生长草本植物为主的土地，包括乔木郁闭度 < 0.1 的疏林草地、灌木覆盖度 $< 40\%$ 的灌丛草地，不包括生长草本植物的湿地
0401	天然牧草地	指以天然草本植物为主，用于放牧或割草的草地，包括实施禁牧措施的草地
0402	人工牧草地	指人工种植牧草的草地，不包括种植饲草饲料的耕地
0403	其他草地	指天然牧草地、人工牧草地以外的草地，不包括可用于开发补充耕地的土地

代码	名称	含义
05	湿地	指陆地和水域的交汇处，水位接近或处于地表面，或有浅层积水，且处于自然状态的土地
0501	森林沼泽	指以乔木植物为优势群落、郁闭度 ≥ 0.2 的淡水沼泽
0502	灌丛沼泽	指以灌木植物为优势群落、覆盖度 $\geq 40\%$ 的淡水沼泽
0503	沼泽草地	指以天然草本植物为主的沼泽化的低地草甸、高寒草甸
0504	其他沼泽地	指除森林沼泽、灌丛沼泽和沼泽草地外、地表经常过湿或有薄层积水，生长沼生或部分沼生和部分湿生、水生或盐生植物的土地，包括草本沼泽、苔藓沼泽、内陆盐沼等
0505	沿海滩涂	指沿海大潮高潮位与低潮位之间的潮浸地带，包括海岛的滩涂，不包括已利用的滩涂
0506	内陆滩涂	指河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地，时令河、湖洪水位以下的滩地，水库正常蓄水位与洪水位间的滩地，包括海岛的内陆滩地，不包括已利用的滩地
0507	红树林地	指沿海生长红树植物的土地，包括红树林苗圃
06	农业设施建设用地	指对地表耕作层造成破坏的，为农业生产、农村生活服务的乡村道路用地以及种植设施、畜禽养殖设施、水产养殖设施建设用地
0601	农村道路	指在村庄范围外，南方宽度 ≥ 1.0 米、 ≤ 8.0 米，北方宽度 ≥ 2.0 米、 ≤ 8.0 米，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系（乡道及乡道以上公路）之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）
060101	村道用地	指用于村间、田间交通运输，服务于农村生活生产的硬化型道路（含机耕道），不包括村庄内部道路用地和田间道
060102	田间道	指用于田间交通运输，为农业生产、农村生活服务的非硬化型道路
0602	设施农用地	指直接用于经营性畜禽养殖生产设施及附属设施用地；直接用于作物栽培或水产养殖等农产品生产的设施及附属设施用地；直接用于设施农业项目辅助生产的设施用地；晾晒场、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农具临时存放场所等规模化粮食生产所必需的配套设施用地
060201	种植设施建设用地	指工厂化作物生产和为生产服务的看护房、农资农机具存放场所等，以及与生产直接关联的烘干晾晒、分拣包装、保鲜存储等设施用地，不包括直接利用地表种植的大棚、地膜等保温、保湿设施用地
060202	畜禽养殖设施建设用地	指经营性畜禽养殖生产及直接关联的圈舍、废弃物处理、检验检疫等设施用地，不包括屠宰和肉类加工场所用地等
060203	水产养殖设施建设用地	指工厂化水产养殖生产及直接关联的硬化养殖池、看护房、粪污处置、检验检疫等设施用地
07	居住用地	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地
0701	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地
070101	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地
070102	二类城镇住宅用地	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地
070103	三类城镇住宅用地	指配套设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的住宅建

代码	名称	含义
		筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地
0702	城镇社区服务设施用地	指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地，包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市等用地，以及老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，不包括中小学、幼儿园用地
0703	农村宅基地	指农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的土地，包括住房、附属用房等用地。
070301	一类农村宅基地	指农村用于建造独户住房的土地
070302	二类农村宅基地	指农村用于建造集中住房的土地
0704	农村社区服务设施用地	指为农村生产生活配套的社区服务设施用地，包括农村社区服务站以及村委会、供销社、兽医站、农机站、托儿所、文化活动室、小型体育活动场地、综合礼堂、农村商店及小型超市、农村卫生服务站、村邮站、宗祠等用地，不包括中小学、幼儿园用地
08	公共管理与公共服务用地	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地
0801	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地
0802	科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地
0803	文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地
080301	图书与展览用地	指公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等设施用地
080302	文化活动用地	指文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化活动中心、公共剧场等设施用地
0804	教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
080401	高等教育用地	指大学、学院、高等职业学校、高等专科学校、成人高校等高等学校用地，包括军事院校用地
080402	中等职业教育用地	指普通中等专业学校、成人中等专业学校、职业高中、技工学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
080403	中小学用地	指小学、初级中学、高级中学、九年一贯制学校、完全中学、十二年一贯制学校用地，包括职业初中、成人中小学、附属于普通中学内的职业高中用地
080404	幼儿园用地	指幼儿园用地
080405	其他教育用地	指除以上之外的教育用地，包括特殊教育学校、专门学校（工读学校）用地
0805	体育用地	指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地
080501	体育场馆用地	指室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、大中型多功能运动场地、全民健身中心等用地

代码	名称	含义
080502	体育训练用地	指为体育运动专设的训练基地用地
0806	医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地
080601	医院用地	指综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医医院、各类专科医院、护理院等用地
080602	基层医疗卫生设施用地	指社区卫生服务中心、乡镇（街道）卫生院等用地，不包括社区卫生服务站、农村卫生服务站、村卫生室、门诊部、诊所（医务室）等用地
080603	公共卫生用地	指疾病预防控制中心、妇幼保健院、急救中心（站）、采供血设施等用地
0807	社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地
080701	老年人社会福利用地	指为老年人提供居住、康复、保健等服务的养老院、敬老院、养护院等机构养老设施用地
080702	儿童社会福利用地	指为孤儿、农村留守儿童、困境儿童等特殊儿童群体提供居住、抚养、照护等服务的儿童福利院、孤儿院、未成年人救助保护中心等设施用地
080703	残疾人社会福利用地	指为残疾人提供居住、康复、护养等服务的残疾人福利院、残疾人康复中心、残疾人综合服务中心等设施用地
080704	其他社会福利用地	指除以上之外的社会福利设施用地，包括救助管理站等设施用地
09	商业服务业用地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地
0901	商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地
090101	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地
090102	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地
090103	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地
090104	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地
090105	公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地
0902	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地
0903	娱乐用地	指剧院、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
0904	其他商业服务业用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地
10	工矿用地	指用于工矿业生产的土地
1001	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用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，包括工业生产必须的研发、设

代码	名称	含义
		计、测试、中试用地，不包括采矿用地
100101	一类工业用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的工业用地
100102	二类工业用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的工业用地
100103	三类工业用地	指对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患，布局有防护、隔离要求的工业用地
1002	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地
1003	盐田	指用于以自然蒸发方式进行盐业生产的用地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地
11	仓储用地	指物资存放及物流仓储和战略性物资储备库用地
1101	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地
110101	一类物流仓储用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地
110102	二类物流仓储用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地
110103	三类物流仓储用地	指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品，布局有防护、隔离要求的物流仓储用地
1102	储备库用地	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地
12	交通运输用地	指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地
1201	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货站等交通场站用地
1202	公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货站等交通场站用地
1203	机场用地	指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地
1204	港口码头用地	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地
1205	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
1206	城市轨道交通用地	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地
1207	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地
1208	交通场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地

代码	名称	含义
120801	对外交通场站用地	指铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地
120802	公共交通场站用地	指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
120803	社会停车场用地	指独立占地的公共停车场和停车库用地(含设有充电桩的社会停车场),不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地
1209	其他交通设施用地	指除以上之外的交通设施用地,包括教练场等用地
13	公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地
1301	供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
1302	排水用地	指雨水泵站、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
1303	供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地,不包括电厂、可再生能源发电等工业用地。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
1304	供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地,不包括制气厂等工业用地
1305	供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地
1306	通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地
1307	邮政用地	指邮政中心局、邮政支局(所)、邮件处理中心等设施用地
1308	广播电视设施用地	指广播电视的发射、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
1309	环卫用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置,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
1310	消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
1311	水工设施用地	指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建(构)筑物用地,包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟(渠)等设施用地
1312	其他公用设施用地	指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
14	绿地与开敞空间用地	指城镇、村庄用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地,不包括其他建设用地中的附属绿地
1401	公园绿地	指向公众开放,以游憩为主要功能,兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能,有一定服务设施的公园和绿地,包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等
1402	防护绿地	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能,游人不宜进入的绿地
1403	广场用地	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地
15	特殊用地	指军事、外事、宗教、安保、殡葬,以及文物古迹等具有特殊性质的用地
1501	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地
1502	使领馆用地	指外国驻华使领馆、国际机构办事处及其附属设施等用地

代码	名称	含义
1503	宗教用地	指宗教活动场所用地
1504	文物古迹用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地
1505	监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地
1506	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地
1507	其他特殊用地	指除以上之外的特殊建设用地，包括边境口岸和自然保护地等的管理与服务设施用地
16	留白用地	指国土空间规划确定的城镇、村庄范围内暂未明确规划用途、规划期内不开发或特定条件下开发的用地
17	陆地水域	指陆域内的河流、湖泊、冰川及常年积雪等天然陆地水域，以及水库、坑塘水面、沟渠等人工陆地水域
1701	河流水面	指天然形成或人工开挖河流常水位岸线之间的水面，不包括被堤坝拦截后形成的水库区段水面
1702	湖泊水面	指天然形成的积水区常水位岸线所围成的水面
1703	水库水面	指人工拦截汇集而成的总设计库容 ≥ 10 万立方米的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
1704	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万立方米的坑塘常水位岸线所围成的水面，含养殖坑塘
1705	沟渠	指人工修建，南方宽度 ≥ 1.0 米、北方宽度 ≥ 2.0 米用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、附属护路林及小型泵站
1706	冰川及常年积雪	指表层被冰雪常年覆盖的土地
18	渔业用海	指为开发利用渔业资源、开展海洋渔业生产所使用的海域及无居民海岛（含农、林、牧业用岛）
1801	渔业基础设施用海	指用于渔船停靠、进行装卸作业和避风，以及用以繁殖重要苗种的海域，包括渔业码头、引桥、堤坝、养殖厂房、看护房、渔港港池（含开敞式码头前沿船舶靠泊和回旋水域）、渔港航道、取排水口及其他附属设施使用的海域及无居民海岛
1802	增养殖用海	指用于养殖生产或通过构筑人工鱼礁、半潜式平台、养殖工船等进行增养殖生产的海域及无居民海岛
1803	捕捞海域	指开展适度捕捞的海域
1804	农林牧业用岛	指用于农、林、牧业生产活动所使用的无居民海岛
19	工矿通信用海	指开展临海工业生产、工业仓储、海底电缆管道建设和矿产能源开发所使用的海域及无居民海岛
1901	工业用海	指开展海水综合利用、船舶制造修理、海产品加工、滨海核电、火电、石化等临海工业所使用的海域及无居民海岛
1902	盐田用海	指用于盐业生产的海域，包括盐业码头、引桥及港池（船舶靠泊和回旋水域）、盐田取排水口、蓄水池，以及取排水管道、蒸发池、结晶池、坨台、生产道路等附属设施等所使用的海域及无居民海岛
1903	固体矿产用海	指开采海砂及其它固体矿产资源的海洋及无居民海岛
1904	油气用海	指开采油气资源的海洋及无居民海岛

代码	名称	含义
1905	可再生能源用海	指开展海上风能、太阳能、潮流能、波浪能等可再生能源利用的海域及无居民海岛
1906	海底电缆管道用海	指用于埋（架）设海底通讯光（电）缆、电力电缆、输水管道及输送其它物质的管状设施所使用的海域
20	交通运输用海	指用于港口、航运、路桥、机场等交通建设的海域及无居民海岛
2001	港口用海	指供船舶停靠、进行装卸作业、避风和调动的海域，包括港口码头、引桥、平台、港池、堤坝及堆场（仓储场）、铁路和公路转运站及其附属设施等所使用的海域及无居民海岛
2002	航运用海	指供船只航行、候潮、待泊、联检、避风及进行水上过驳作业的海域
2003	路桥隧道用海	指用于建设连陆、连岛等路桥工程及海底隧道海域，包括跨海桥梁、跨海和顺岸道路、海底隧道等及其附属设施所使用的海域及无居民海岛
2004	机场用海	指用于建设海上机场及其附属设施所使用的海域及无居民海岛
2005	其他交通运输用海	指用于港口、航运、路桥、海上机场以外的交通运输用海。不包括油气开采采用连陆、连岛道路和栈桥等所使用的海域
21	游憩用海	指开发利用滨海和海上旅游资源，开展海上娱乐活动的海域及无居民海岛
2101	风景旅游用海	指开发利用滨海和海上旅游资源的海域及无居民海岛
2102	文体休闲娱乐用海	指旅游景区开发和海上文体娱乐活动场建设的海域，包括海上浴场、游乐场及游乐设施使用的海域及无居民海岛
22	特殊用海	指用于军事、科研教学、海洋保护修复及海岸防护工程、排污倾倒、海洋水下文化遗产等用途的海域及无居民海岛
2201	军事用海	指建设军事设施和开展军事活动的海域及无居民海岛
2202	科研教育用海	指专门用于科学研究、试验及教学活动的海域及无居民海岛
2203	海洋保护修复及海岸防护工程用海	指各类涉海自然保护地所使用的海域，各类海洋生态保护修复工程实施需使用的海域，以及为防范海浪、沿岸流的侵蚀及台风、气旋和寒潮大风等自然灾害的侵袭，保障沿海河口海域水利、通航安全，建造海堤（塘）、防潮闸（含通航孔）、船闸、护岸设施、人工防护林等海岸防护工程及其他附属和管理设施等所使用的海域及无居民海
2204	排污倾倒用海	指用来排放污水和倾倒废弃物的海域
2205	水下文物保护用海	指用于发掘、保护各种水下文物和文化遗产所使用的海域
2206	其他特殊用海	指除军事用海、科研教学、海洋保护修复及海岸防护、排污倾倒、海洋水下文化遗产保护等以外的特殊用海用岛
23	其他土地	指上述地类以外的其他类型的土地，包括盐碱地、沙地、裸土地、裸岩石砾地等植被稀少的陆域自然荒野等土地以及空闲地、后备耕地、田坎
2301	空闲地	指城镇、村庄范围内尚未使用的建设用地。空闲地仅用于国土调查监测工作
2302	后备耕地	指现状为荒草地，可用于开发补充耕地的土地
2303	田坎	指梯田及梯状坡地耕地中，主要用于拦蓄水和护坡，南方宽度 ≥ 1.0 米、北方宽度 ≥ 2.0 米的地坎

代码	名称	含义
2304	盐碱地	指表层盐碱聚集，生长天然耐盐碱植物、植被覆盖度 $\leq 5\%$ 的土地。不包括沼泽地和沼泽草地
2305	沙地	指表层为沙覆盖、植被覆盖度 $\leq 5\%$ 的土地。不包括滩涂中的沙地
2306	裸土地	指表层为土质，植被覆盖度 $\leq 5\%$ 的土地。不包括滩涂中的泥滩
2307	裸岩石砾地	指表层为岩石或石砾，其覆盖面积 $\geq 70\%$ 的土地。不包括滩涂中的石滩
24	其他海域	指需要限制开发，以及从长远发展角度应当予以保留的海域及无居民海岛

附表2 工业项目建设用地控制标准

行业代码	行业名称	容积率(≥)	建筑系数(≥)	备注
13	农副食品加工业	1.1	40%	战略性新兴产业、先进制造业项目在工业项目基础上按照附件1-3、附件1-4对应的行业整体上浮5%~10%。
14	食品制造业	1.1	40%	
15	酒、饮料和精制茶制造业	1.1	40%	
16	烟草制品业	1.1	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	0.9	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	35%	
26	化学原料和化学制品制造业	0.6	35%	
27	医药制造业	0.9	40%	
28	化学纤维制造业	0.9	40%	
29	橡胶和塑料制品业	1.1	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	0.7	35%	
32	有色金属冶炼和压延加工业	0.7	35%	
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	1.3	40%	
41	其他制造业	1.1	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%	

附图：

附图1 来宾市中心城区新城、旧城区划分示意图

