

晋城市城乡规划管理技术规定

晋城市规划和自然资源局印制
二〇二一年十月

晋城市城乡规划管理技术规定

(《晋城市城乡规划管理技术规定》已经市人民政府
2021年9月28日第77次常务会议讨论通过)

目 录

- 第一章 总 则**
- 第二章 建设用地规划管理**
- 第三章 建筑工程规划管理**
 - 第一节 建筑间距
 - 第二节 建筑退让
 - 第三节 建筑高度
 - 第四节 其他要求
- 第四章 绿地和景观风貌管理**
 - 第一节 绿 地
 - 第二节 景观风貌
- 第五章 道路及停车场（库）规划管理**
- 第六章 地下空间利用规划管理**
- 第七章 附 则**

附 表

- 附表一：城乡建设用地一般开发强度控制表
- 附表二：建设项目停车位配建控制指标表

附 录

- 附录一：术语、名词解释
- 附录二：计算规则
- 附录三：建筑间距图示
- 附录四：日照分析规则

晋城市城乡规划管理技术规定

第一章 总 则

第一条 为加强城乡规划管理，保障城乡规划实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》等法律、法规、规章及技术规范，结合国土空间规划相关要求及本市实际，制定本规定。

第二条 在本市国土空间总体规划划定的中心城市规划区范围内制定和实施城乡规划，进行建设活动，必须遵守本规定。各县（市）城乡规划技术管理工作可参照本规定执行。

第二章 建设用地规划管理

第三条 城乡建设用地性质分类，按照现行国家有关城乡建设用地分类标准执行。

第四条 城乡建设用地的性质和土地使用兼容性、规划范围按经批准的控制性详细规划执行；尚无控制性详细规划的城市建设用地，应先编制控制性详细规划。涉及国家、省、市的重要基础设施、公共服务设施或特殊用地的，在符合国家相关政策的前

提下，由市自然资源主管部门研究确定。

第五条 净用地面积3万平方米以上或重要地块的建设项目（单栋建筑项目除外），应编制修建性详细规划。

第六条 城市旧区及村庄等城市更新区域用地规划时应以完善功能、改善环境为主要目的，结合便民生活圈、环卫设施规划等要求，应重点完善便民市场、环卫等配套公共服务设施及市政公用设施，应增加绿地、广场、停车场等公共空间和静态交通设施，并应注重历史文化建筑的保护。

第七条 对于按城乡规划应该实施整体改造的地块，其范围内低层建筑原则上不再办理翻建、改扩建手续。但若经专业部门核实属危房建筑的，在报请属地行政审批主管部门同意并符合下列规定的前提下，可翻建或维修。

1. 属文物古迹、历史建筑、历史街区的应符合有关保护规定。
2. 建筑物的任何部分（含地下）不得突出和悬挑出原用地范围；不得超过原有产权建筑面积、原基底面积、原层数；不得改变原用地性质；除因使用要求确需调整的，原则上不得超过原高度。
3. 不得对四邻建筑的日照、采光、通风等增加新的影响；不得影响四邻建（构）筑物的安全及正常使用。
4. 应满足消防等其他要求。

第八条 城乡建设用地的净用地容积率、建筑密度、绿地率控制指标见附表一规定。

第九条 建设用地地块内的建筑面积、净用地容积率等有关指标计算办法按附录二的规定执行。

第三章 建筑工程规划管理

第一节 建筑间距

第十条 建筑间距应符合消防、环保、日照、空间景观、工程管线敷设和文物保护等方面的要求，并应同时符合本节的各条规定。

建筑间距图示见附录三。

第十一条 低层、多层Ⅰ类住宅建筑之间的间距应符合下列规定：

(一) 低层、多层Ⅰ类住宅建筑平行布置时(见附录三图示①、②、③)的间距：

1. 朝向为南北向的(指正南向并包括南偏东或南偏西 0° ~ -45°)住宅间距，不小于南侧建筑高度的1.35倍。

2. 朝向为东西向的(包括南偏东或南偏西在 45° 以上的)住宅间距，不小于较高建筑高度的1.1倍。

3. 低层、多层Ⅰ类住宅建筑平行、错位布置时，如重叠部分(包括阳台)不大于8米，间距按日照分析执行，同时应满足第十条其他要求。

(二) 低层、多层 I 类住宅建筑垂直布置时(见附录三图示④)的间距:

1. 当山墙宽度(指重叠部分长度,包括阳台)小于、等于18米时:低层住宅建筑垂直布置时的间距不应小于8米;多层住宅建筑垂直布置时的间距不应小于15米。
2. 当山墙宽度(指重叠部分长度,包括阳台)大于18米时,其间距按平行布置的住宅建筑间距控制。

(三) 低层、多层 I 类住宅建筑既非平行也非垂直布置时(见附录三图示⑤)的间距:

1. 当两幢建筑的夹角小于、等于 30° 时,其最窄处间距按平行布置的住宅建筑间距控制,并以两幢建筑方位角度的平均值做为执行南北向或东西向平行布置控制间距的依据。
2. 当两幢建筑的夹角大于 30° 、小于等于 60° 时,其最窄处间距不小于较高建筑高度的1.0倍。
3. 当两幢建筑的夹角大于 60° 时,其最窄处间距按垂直布置的住宅建筑间距控制。

(四) 低层、多层 I 类住宅建筑并列布置时(见附录三图示⑥)的间距:无窗或一侧开窗的山墙间距不小于6米,两侧开窗的山墙间距不小于9米。

(五) 多层 I 类住宅建筑底层有商店或其它非居住用房时,其间距计算可扣除被遮挡建筑底层相应高度后,再按本条(一)到(四)款规定执行,但不得小于18米。

第十二条 多层Ⅱ类住宅建筑之间的间距：朝向为南北向（指正南向并包括南偏东或南偏西 $0^{\circ} - 45^{\circ}$ ）平行布置的，间距不小于南侧建筑高度的1.2倍；其余情况按照第十一条多层Ⅰ类住宅建筑的规定执行。

第十三条 高层住宅建筑与多层、高层住宅建筑的间距，应满足下列要求：

（一）高层住宅建筑与多层住宅建筑平行布置时（见附录三图示⑦）的间距：

1. 高层住宅建筑与其北侧的多层住宅建筑的间距不小于35米。

2. 高层住宅建筑与其东（西）侧的多层住宅建筑的间距不小于30米。

3. 高层住宅建筑与其南侧的多层住宅建筑的间距分别按第十一、十二条的规定执行。

（二）高层住宅建筑之间平行布置（重叠部分大于18米，含阳台）时的间距（见附录三图示⑧）：

南北向（包括南偏东或南偏西 $0^{\circ} - 45^{\circ}$ ）布置时：当南侧遮挡建筑的建筑高度在45米（含45米）以下时，建筑间距不小于35米；当南侧遮挡建筑的建筑高度在45米以上、80米（含80米）以下时，建筑间距不小于45米；当南侧遮挡建筑的建筑高度在80米以上时，建筑间距不小于55米。

东西向（包括南偏东或南偏西 45° 以上）布置时：当较低

侧建筑的建筑高度在 45 米（含 45 米）以下时，建筑间距不小于 30 米；当较低侧建筑的建筑高度在 45 米以上、80 米（含 80 米）以下时，建筑间距不小于 40 米；当较低侧建筑的建筑高度在 80 米以上时，建筑间距不小于 50 米。

（三）高层住宅建筑与多、高层住宅建筑垂直布置时（见附录三图示⑨）的间距不小于 20 米，但山墙宽度（指重叠部分长度，包括阳台）大于 18 米时，其间距按平行布置的住宅建筑的间距控制。

（四）高层住宅建筑与多、高层住宅建筑既非平行也非垂直布置时（见附录三图示⑩）的间距：

1. 当两幢建筑的夹角小于、等于 45° 时，其最窄处间距按平行布置时的建筑间距控制，并以两幢建筑方位角度的平均值做为执行南北向或东西向平行布置控制间距的依据。

2. 当两幢建筑的夹角大于 45° 时，其最窄处间距按垂直布置时的建筑间距控制。

（五）高层住宅建筑山墙与多层、高层住宅建筑山墙之间的间距不小于 15m。当山墙两侧同时开设起居室窗户时，间距不小于 18m。

第十四条 非住宅建筑之间的间距，应综合考虑抗震、消防、通风、景观等要求，且应符合下列规定：

（一）多层非住宅建筑平行布置时的间距不宜小于 18 米。

（二）高层非住宅建筑平行布置时的间距不宜小于 30 米。

(三)高层非住宅建筑与多层非住宅建筑平行布置时的间距不宜小于25米。

(四)高层非住宅建筑非平行布置时的间距不宜小于20米。

(五)超高层建筑之间的最小间距由市人民政府城建专题会研究确定。

(六)工业、物流仓储用地范围内的厂房、仓库应按相应专业规范设计；当工业、物流仓储用地与其他非居住用地毗邻时，其建筑间距应按照本条(一)至(五)款规定执行。

第十五条 住宅建筑与南侧非住宅建筑间的间距参照本规定第十一、十二、十三条规定执行；住宅建筑与北侧非住宅建筑间的间距参照本规定第十四条规定执行。

第十六条 旧区、村庄等城市更新区域改建地块，或其它因基地条件限制，在满足日照、消防等要求的前提下，本规定第十一条至第十五条规定建筑间距可适当减小。如相邻建筑间室外地坪高差超过1米时，本规定第十一条至第十五条规定建筑间距可据高差情况和建筑方位进行适当调整。第十一条至第十五条条规定情况以外的建筑间距，由市自然资源主管部门具体核定。

第十七条 建筑间距在符合本节其它规定的同时，还应符合下列日照标准的要求：

(一)每套住宅至少应有一个居住空间，应能获得大寒日不小于2小时的日照标准。

(二) 宿舍半数以上的居室，应能获得大寒日满窗日照不小于2小时的日照标准。

(三) 托儿所、幼儿园的主要生活用房，应能获得冬至日底层满窗日照不小于3小时的日照标准。

(四) 老年人居住建筑，医院、疗养院半数以上的病房和疗养室，中小学校普通教室，应能满足冬至日底层满窗日照不少于2小时。

(五) 城市旧区及村庄等改建项目内的新建住宅本身日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日1小时的日照标准。

(六) 如新建建筑界外相邻原有建筑日照标准不满足本条第(一)到(四)款的要求，增加新建建筑后，不得使相邻建筑原有日照标准降低。

因基地条件限制，需降低本条第(一)款要求的日照标准时，在征得利害关系人同意，并满足消防等要求的前提下，本条(一)款规定的日照标准可适当降低，但不应低于国家规定的大寒日1小时的日照标准。

第二节 建筑退让

第十八条 沿建筑用地界线和沿城市道路、公路、河道、铁路、电力线路、工程管线布局的建筑物以及在文物保护单位、易燃易爆设施、城市基础设施周边布局的建筑物，其退让距离应

符合消防、日照、环保、卫生、抗震、防洪、安全和文物保护等要求。

同一建筑在建筑间距和建筑退让等多重控制要求的情况下，原则上按最大的控制距离执行。临城市道路的同一建筑，

在建筑间距和建筑退让等有多重控制要求的情况下，原则上按后退道路红线执行。

第十九条 建筑后退用地界线距离：

(一) 建筑后退用地界线距离按表 1 规定执行：

表 1 (单位：米)

建筑类别 退地界距离 (米) 建筑界面	住宅建筑					公共建筑			
	1-3 层	4-6 层	7-9 层	10-18 层	18 层以上	$H \leq$	$10m < H$	$24m < H$	$50m < H$
短边	≥ 3	≥ 5	≥ 5	≥ 6.5	≥ 9	≥ 4	≥ 4	≥ 6.5	≥ 9
长边	≥ 5	≥ 12	≥ 15	≥ 18	≥ 22	≥ 6	≥ 12	≥ 15	≥ 18

注：1. 短边：小于等于 20 米，长边：大于 20 米。

2. H 为公共建筑建筑高度。

3. 建筑高度超过 100 米的高层建筑退让用地边界距离，由市人民政府城建专题会研究确定。

(二) 临街建筑经双方建设单位协商同意，可整体设计、拼接建设。

(三) 用地局限时，在满足消防、日照等要求的前提下，并经征得界外相邻用地单位同意，建筑后退用地界线距离可适当缩小。

(四) 地块内的门房、自行车棚及其它小型附属建(构)筑物,经市自然资源主管部门研究同意后,后退用地界线的距离可适当缩小。

(五) 地上建筑物突出物、地下建(构)筑物突出物,后退用地界线距离按其后退城市道路红线要求执行。条件具备且相邻用地经双方协商同意后,地下建(构)筑物可以整体设计,不受后退用地界线的距离限制。

第二十条 建筑后退城市道路距离:

(一) 城市道路两侧,新建、改建、扩建建筑物后退城市道路红线的最小距离按表2规定执行:

表2 (单位:米)

道路红线宽度		$L > 40m$	$40m \geq L \geq 30m$	$30m > L \geq 20m$	$L < 20m$
低层、多层		15	10	10	5
10-18 层	长边	$5+N$	$3+N$	10	8
	短边	15	10	10	8
18 层以上	长边	$5+N$	$3+N$	12	10
	短边	$(5+N)/2$ 且不得小于 15	$(3+N)/2$	10	10

注: 1. 短边: 小于等于 20 米, 长边: 大于 20 米。

2. N 为临街建筑层数, L 为道路红线宽度。

3. 在城市道路(30米以上)交叉口倒角部分,新建、改建、扩建建筑物后退城市道路红线的最小距离,在表基础上增加 5 米。

4. 旧区改造项目退道路红线距离由市人民政府城建专题会研究确定。

5. 建筑高度超过 100 米的高层建筑退让用地边界距离由市人民政府城建专题会研究确定。

6. 城市道路有贴线率要求的建筑后退城市道路距离应优先满足贴线率要求。

(二) 地上建筑物附属的门廊、连廊、阳台、室外楼梯、雨棚、挑檐、台阶、坡道、地下室进风口、地下室出入口、采光井等突出物均不得突出城市道路红线建造，且其突出建筑控制线部分不应大于规定建筑后退距离的 0.3 倍。大门、门房、警卫室、公共厕所等小型建(构)筑物退道路红线距离不应小于 3 米，围墙退道路红线距离不应小于 1 米。

(三) 地下建(构)筑物的基础外缘等突出物，后退城市道路红线距离，不应小于地下建(构)筑物深度(室外地面距地下建筑物基底的距离)的 0.7 倍，且不小于 3 米，同时应保证市政管线的敷设。

第二十一条 建筑后退城市绿线、蓝线距离：

(一) 建筑后退城市绿线距离不应小于 5 米，蓝线不应小于 10 米。

(二) 地上建筑附属突出物、地下建(构)筑物突出物后退城市绿线、蓝线距离按后退城市道路红线要求执行。

第二十二条 建筑后退公路距离：

(一) 除高速公路防护、养护需要的建筑以外，其它建筑后退高速公路边沟外缘的距离不得小于 50 米；后退匝道、高速公路连接线外缘的距离不得小于 20 米；后退收费站的距离不得小于 50 米。

(二) 根据《公路管理条例》规定，公路两侧建筑控制区范围从公路边沟外缘起：国道不少于 20 米；省道不少于 15 米；

县道不少于 10 米；乡道不少于 5 米。

第二十三条 建筑（直接为铁路服务的设施除外）后退铁路的距离：

(一) 高速铁路两侧的建筑工程与最近一侧铁路边轨的最小距离不得小于 50 米；铁路干线两侧的建筑工程与最近一侧铁路边轨的最小距离不得小于 30 米；铁路支线、专用线两侧的建筑工程与最近一侧铁路边轨的最小距离不得小于 15 米；铁路两侧的围墙与最近一侧铁路边轨的最小距离不得小于 10 米，且围墙的高度不得大于 2.2 米。铁路两侧的建筑工程、围墙与铁路路基坡脚的距离不得小于 5 米。

(二) 铁路两侧的高层建筑、高大构筑物(水塔、烟囱等)、危险品仓库和厂房与最近一侧铁路边轨的最小距离应征求铁路主管部门意见后确定。

(三) 在铁路道口附近进行建设的，须符合铁路道口管理的有关规定。

第二十四条 建筑后退高压架空电力线路距离：

建筑后退高压架空电力线路边导线的距离为：35kv、66kv、110kv 电力线，不小于 10 米；220kv、330kv 电力线，不小于 15 米；500kv 电力线，不小于 30 米。

用地局限时，建筑后退高压架空电力线路边导线的距离可适当缩小，但应符合在最大计算风偏情况下的安全距离要求。

第三节 建筑高度

第二十五条 建筑物的高度应符合日照、消防、建筑间距、城市景观、节地等方面的要求。

第二十六条 在历史文化街区、历史文化风貌区和各级文物保护建筑周围的建设控制地带内新建、改建、扩建建筑物，其建筑高度应当符合相关保护要求的规定。

第二十七条 在有净空高度限制的飞机场、气象台、微波通讯和其它无线电通讯设施周围（或廊道）建设的建（构）筑物，其高度应符合有关净空高度限制的规定。

第二十八条 在重要国家机关、涉密机关以及军事禁区、军事管理区和涉及国家安全的重要设施周边进行建设的，应当符合相应的高度控制要求。

第四节 其他要求

第二十九条 各类新建、改建项目应按照海绵城市要求进行规划建设。在工程设计、审查、施工、验收等环节严格执行雨水收集利用、透水铺装率、下凹式绿地率等海绵城市建设控制和引导指标要求，且在实施过程中应注重对城市河道、坑塘、湿地等水体自然形态的保护，严禁挤占河道行洪断面、截弯取直。

第三十条 建筑节能、绿色建筑、装配式建筑、建筑信息模型（BIM）技术应用等要求应按现行国家、地方有关规范规定严格执行。

第四章 绿地和景观风貌管理

第一节 绿 地

第三十一条 城乡绿地的设置应符合城市绿地系统规划，并同时满足海绵城市要求。新建、改建、扩建各类建设项目设置的绿地，必须与主体工程同步设计、同步实施、同步验收。

第三十二条 各类城乡建设用地的净用地绿地率按附表一执行，并应符合下列规定：

（一）作为绿化景观组成部分的水池、溪流，可计入绿地面积。

（二）非土质平面上的覆土厚度小于1米的绿地不计入绿地率。室外停车场采用树荫或停车场（位）设计，用地全部为植草砖铺地且平均每个车位种植1棵以上乔木的，可将用地面积的50%计入绿地面积。

第三十三条 在铁路、高速公路两侧一般应设置宽度不小于30米的防护绿带；在主要河流两侧一般应设置宽度不小于15米的防护绿带；在主城区外环路外侧和内侧一般应设置宽度分别不

小于 50 米和 30 米的防护绿带；产生有害气体及污染物的工厂绿地率不低于 30%，并根据国家标准应设立不少于 50 米的防护林带。

第三十四条 城乡建设用地内的古树名木原则上应就地保护，避免移植。城市绿地范围内的古树名木必须原地保留。

第二节 景观风貌

第三十五条 建筑形态

(一) 总体要求

1. 城乡规划、设计、建设时，应注重塑造自然与人文有机交融、和谐统一的富有地域自然和文化特色的城乡景观。

2. 建筑立面、造型、风格、色彩等设计应符合详细规划或城市设计要求。未制定详细规划或城市设计的，应形成整洁有序的城市界面和富于变化的街道景观。

临城市道路、广场、公共绿地和景观水体布置的建筑应符合城市道路和广场的界面变化要求，应当注重建筑界面的完整性和连续性，且其建筑立面和屋顶应当进行景观重点设计。

3. 滨水、临山及临城市公园的高层建筑项目应形成高低错落、层次丰富、进退有序的天际轮廓线。以高层建筑为主且计容建筑面积 10 万平方米以上的地块应进行建筑高度分区设计，分组团形成建筑高度的梯级变化。原则上每个高度层级(不含裙房、

低多层) 不少于 2 栋、层级之间高差位于 15-25 米之间。

4. 建筑外立面设计应当符合节能、环保、美观的要求。

(二) 建筑平面

1. 商业建筑(除酒店以外)、办公建筑平面不得设置厨房等居住空间; 卫生间、开水间或者饮用水供应点应当集中设置。

2. 供空调室外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑物内部空间及阳台不相连通的对外敞开的室外设备平台设置要求如下:

(1) 每套住宅用于放置集中空调外机等的设备平台只限一个, 面积不应大于 4.0 平方米。

(2) 按照居室配置空调搁板每个不得大于 1.2 平方米, 每套住宅用于放置分体式空调外机的空调搁板不得超过居室个数(居室指卧室、起居室、书房、餐厅等独立的室内居住房间)。

(三) 建筑立面

1. 临规划宽度 30 米(含 30 米)以上道路的住宅建筑外立面鼓励采取公建化立面的处理方式。

2. 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设位置。新建建筑的空调机位应统一按隐蔽方式设计, 非采用中央空调系统的建设项目应在每个独立分割的房间外侧统一设计空调机位。

3. 外墙材料

大型公建或临主要景观街道、重要城市节点周边公共建筑的

外墙应采用高标准的石材或真石漆等高档装饰材料；居住建筑应采用高品质外墙材料；临街商业建筑及底商住宅楼底商部分外墙应采用干挂石材或仿石材材料等高标准装饰材料；临街住宅外墙采用真石漆；坡屋面宜采用非彩钢瓦的琉璃瓦、玻纤瓦等材料。

4. 建筑色彩

建设项目在色彩选用上应符合批准的城市设计或色彩规划要求。同一组建筑主体色调要统一，与周边建筑相协调。

（四）屋顶

1. 多层 I 类住宅建筑屋顶宜采用坡屋顶形式，多层公共建筑屋顶宜作适当处理，丰富建筑特色，提高建筑品质。

2. 高层建筑屋顶形式是城市轮廓的重要组成部分，在风貌协调的基础上，屋顶应作适当造型处理，电梯房、设备房、楼梯间等屋顶建（构）筑物应进行美化或遮挡处理，形成丰富的建筑天际轮廓线。

3. 建筑屋顶主色调原则上不应采用明度、纯度较高的大红、大蓝等颜色，宜采用灰色系。

（五）建筑面宽

住宅建筑最大面宽一般不大于 70 米，平行滨水、临山岸线时不得大于 60 米；公共建筑与超高层建筑的最大面宽应根据相关规范通过设计合理确定。

（六）沿街贴线率

临城市道路一线布置的主体建筑临街面，应满足城市设计等

确定的贴线率要求。

第三十六条 临城市道路、广场、公共绿地和景观水体布置的既有建筑物，在进行外立面装修改造时，应编制外立面装修改造设计方案，经审定后实施。

第三十七条 除涉密单位用地特殊要求外，沿城市道路的建设用地原则上不宜设置围墙，确需设置的围墙宜采用绿篱、透空围栏等形式。

第三十八条 下列建筑应当进行亮化设计，并与建筑方案同步设计和审定。

(一) 所有临城市干道的建筑。

(二) 成片开发地块的高层公共建筑组群。

(三) 车站、广场、公园、滨水区域等重点公共场所的建筑。

(四) 其它按照城市夜间景观要求应当亮化的建筑。

第三十九条 建筑亮化景观方案的设计，应当遵守以下规定：

(一) 建筑亮化要处理好和周围环境的关系，既统一协调，又有所变化，周围环境与被照建筑应保持一定的亮度对比，并避免光的干扰与眩光。

(二) 城市标志性建筑、城市干道两侧高度超过 50 米的建筑、城市其它重要公共建筑以及城市广场、公园、景观水体周边的建筑须进行轮廓亮化及屋顶亮化，并对临城市干道、广场、公园、景观水体的非住宅建筑界面实施泛光照明。

(三) 成片或成组团开发的高层住宅群须实施屋顶亮化。

(四) 建筑亮化不得影响天文观测及交通安全。

(五) 建筑亮化应使用国家推广的节能光源灯具，且灯具、线路安装不应影响建筑的白天景观。

第四十条 户外广告（含门店招牌）的设置应当符合城乡景观的要求，且应符合户外广告设置规划和户外广告设置管理的有关规定，并同时应当符合以下规定：

(一) 新建、扩建、改建的建筑物，应将依附于建筑物的户外广告设计纳入建筑方案设计的内容。

(二) 在建筑物上设置户外广告，应当与建筑物的高度、风格、色彩及周围环境相协调，不得破坏建筑物的立面形式、主要特征，不得影响建筑采光、通风、消防等正常功能的使用，并应确保使用安全。

(三) 利用构筑物、场地、城市公共空间设置户外广告时，不得破坏所在地段整体景观，并应符合环保与使用安全要求。

第四十一条 沿道路布置的落地灯箱、指示牌、公交亭、电话亭、书报亭、废物箱、通讯箱、电力箱柜等城市家具的设置，应符合道路景观、风貌要求，不得妨碍交通，不得占用消防通道，编制设计方案经审定后实施。

第四十二条 中心城市规划区范围内重要建设项目（市自然资源主管部门出具规划条件时予以明确）的修建性详细规划和建筑设计方案需报送市人民政府城建专题会研究。

第五章 道路及停车场（库）规划管理

第四十三条 城乡道路的设计和建设应符合国家有关技术标准、规范和道路专项规划。交通信号灯、交通监控系统等城市道路交通设施应与道路主体工程同步设计、同步施工，交通规划设计图纸，应同步征求交警部门意见。

新建、改建道路时，应树立公交优先理念，注重慢行交通的规划设计，合理选择行道树的绿化树种、种植区域，充分考虑安全视距要求，保障交通参与者出行安全。

城市更新区域老旧道路改造时，应注重道路路口扩宽、园林裁剪和移除改造、路口渠化、公交港湾式停靠站改造、信号灯增加等微改造工程的规划设计。

第四十四条 道路红线宽度在 30 米及以上、50 米及以下的城市道路平面交叉口应当采取交通渠化措施，双向均应控制展宽段。展宽段的长度自道路红线直线端起点算起不应小于 50 米，展宽段的宽度不应小于 3.5 米。

第四十五条 城市道路应当按照有关规定合理设置港湾式公交停靠点以及方便残疾人使用的坡道、盲道及标志等无障碍设施，同时应充分考虑中小学路段的临时停车位预留。

第四十六条 建设用地机动车出入口的设置应符合以下规定：

(一) 距城市道路交叉口的距离，自道路红线直线段算起，在 30 米及以上道路上不应小于 70 米；在 24 米及以上、30 米以

下道路上不应小于 50 米。受用地条件等因素制约时，距道路交叉口的距离可适当减少，但应右进右出。

(二) 距人行横道、人行天桥、人行地道(包括引导、引桥)的最近边缘线不应小于 5 米。

(三) 距公共交通站台边缘不应小于 15 米。

(四) 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 米。

(五) 距桥梁、隧道引道端点及铁路道口不应小于 50 米。

第四十七条 下列建设项目一般应当进行交通影响评价：

(一) 商业中心区建筑面积大于 3 万平方米的公共建筑项目。

(二) 与快速路相邻的大型公共建筑项目。

(三) 商业中心区、老城改造区新增建筑面积大于 10 万平方米的住宅建筑项目。

(四) 体育中心、会展中心、影院、剧院等瞬间交通流量大的建设项目。

(五) 交通枢纽、大型停车场等建设项目。

(六) 其他对城市交通有严重影响的建设项目。

第四十八条 沿城乡规划建设用地范围内的道路敷设各种市政管线或设置综合管廊时，均应按城乡规划确定的线位埋地敷设。

第四十九条 建设项目应按附表二的规定配建停车场(库)。附表二中未列入的建设项目及特殊项目，停车场(库)配建指标由市自然资源主管部门按实际情况确定。按照规定需进行交通影

响评价的，还应当同时满足交通影响评价的要求。

建筑物配建的停车场（库）应当与主体工程同步设计、同步实施。审批验收后不得改变其使用功能。

第六章 地下空间利用规划管理

第五十条 为提高土地开发效益，节约土地资源，鼓励地下空间的开发和利用，各层次城市规划应当有相应城市地下空间规划内容。城市地下空间的开发利用应当符合国家现行《城市地下空间开发利用管理规定》。

第五十一条 城市地下空间的开发利用应当考虑防灾减灾、人民防空和地下市政设施等需要，统一规划、公共优先、综合开发、合理利用，并与经济和技术发展水平相适应。

第五十二条 地下空间开发应结合主体项目配套功能需求及城市环境容量等因素，确定功能配置及规模。

地下空间开发利用应考虑地块地质条件，结构安全，施工难度等因素的限制，对周围建筑和市政设施不造成破坏。

第五十三条 满足以下条件的相邻地块，经双方建设单位协商同意，鼓励地下空间联合开发：

（一）地块位于城市商业办公中心区、人流集散中心等用地紧张区域。

（二）地块建设本身需配套地下公共设施，或与周边联系需

地下通道等城市公共空间。

(三) 整体修建性详细规划已审定通过，分期建设的地块。

(四) 相邻地块有统一开发建设可能性的，应事先做好竖向联接详细设计。

第五十四条 现状已建成的市政道路、公共广场、公共绿地、防护绿地等公共用地的地下空间，原则上限制非公益性开发。因城市基础设施和公共服务设施等公益性设施建设，需要对已建公共用地地下空间开发的，应符合国家有关规定、标准和规范，且不妨碍地表的各项使用功能。

第五十五条 按照地下空间开发利用规划，对尚未实施的城市绿地、广场等公共用地的地下空间进行开发利用的，应满足以下条件：

(一) 地上设施应与地下空间同步规划、同步实施。

(二) 应满足人民防空、环境保护、防水排涝、交通组织、安全和设施运行、维护等方面的使用要求。

(三) 不得建设住宅、敬老院、托幼园所、学校、医院病房等居住、生活项目；不得建设容易产生污染等影响环境以及加工、仓储、销售易燃易爆等影响安全项目。

第五十六条 城市道路的地下空间利用，应优先用于市政管线敷设，在满足相应条件下，可以建设市政地下道路、人行通道、地下商业街、人防工程、用户地下联通通道等设施。

第五十七条 地下设施出入口的数量及位置必须满足安全和

防灾的规范要求，地下设施露出地面的建筑物或构筑物应与主体建筑风格一致，与城市地面环境相协调。

第五十八条 人流量大的地下空间应配置满足国家规范要求的室外疏散场地，配置相应的治安、环卫、安全、通信及服务等设施，设置符合人的行为习惯的引导标志以及供残疾人专用的电梯或斜坡道。

第五十九条 下沉式广场或地下开放活动空间的绿化面积可计入绿地率计算。

第七章 附 则

第六十条 本规定有关名词含义，以附录一《术语、名词解释》为准，有关计算办法以附录二《计算规则》为准。

第六十一条 本规定施行前，已办理过规划许可证件的项目、已核定规划条件的项目、已审定通过修建性详细规划、建筑设计方案的项目，仍按原规划要求执行，如需调整和优化，均执行本规定。

第六十二条 本规定实施后，国家法律、法规、技术标准、规范有新规定出台的，从其规定。

第六十三条 本规定由晋城市规划和自然资源局负责解释。

第六十四条 本规定自 2021 年 9 月 28 日起实施，2014 年 1 月 1 日起施行的《晋城市城乡规划管理技术规定》同时废止。

附表一

城乡建设用地一般开发强度控制表

用地类型		容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	行政办公及生活服务设施占总建筑面积比例
居住类 开发	低层	≤1.1	≤40	≥35	—
	多层	多层 I 类	≤1.5	≤30	
		多层 II 类	≤1.9	≤28	
	高层	高层 I 类	≤2.6	≤20	
		高层 II 类	≤2.9	≤20	
非居住类 开发	商业服务业 设施、办公	多层	≤2.0	≤45	≥25
		高层	≤4.0	≤45	≥25
	商住综合	多层	≤1.8	≤35	≥30
		高层	≤4.0	≤30	≥30
	文化、医疗、 教育 科研	多层	≤1.6	≤30	≥35
		高层	≤3.0	≤30	≥35
	体育、交通 设施	低层	≤1.5	≤40	≥30
工业、仓储 类项目	工业生产厂房	≥0.8	≥30	20	≤20%
	物流、仓储	≥0.8	≥40	20	≤15%

- 注：1. 居住类开发用地包含兼容商业服务设施不超过 15% 的居住用地。
2. 工业仓储项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%，严禁在工业仓储项目用地范围内建成套住宅、酒楼、宾馆和培训中心等非生产性配套设施。
3. 特殊地区（城市重要节点、特殊项目）规划指标如超过本表规定的，需由市人民政府城建专题会研究确定。

附表二

建设项目停车位配建控制指标表

建设项目类别		单 位	控制指标（下限）	
			机动车	非机动车
居住	新开发商品住宅	车位/ $100m^2$ 建筑面积	1	1
	政策保障性住房、旧区、村庄改建区住宅	车位/ $100m^2$ 建筑面积	0.8	1.5
办公	行政办公楼、企事业单位	车位/ $100m^2$ 建筑面积	1.5	2
	商务办公（写字楼）	车位/ $100m^2$ 建筑面积	1.5	1.5
商业服务业	旅馆	车位/客房	0.5	0.5
	餐饮、娱乐	车位/ $100m^2$ 建筑面积	3	4
	商业场所	车位/ $100m^2$ 建筑面积	1	4
	综合市场、农贸市场、批发市场、商贸物流园区	车位/ $100m^2$ 建筑面积	0.8	6
学校	幼儿园	车位/班	非机动车按“车位/ 100 名师生”	2
	小学	车位/班		1.5
	中学	车位/班		1.2
	大中专学校	车位/100 名教师		50
文化体育	体育设施	车位/100 个座位	4	20
	科技馆、博物馆、展览馆、图书馆	车位/ $100m^2$ 建筑面积	0.8	5
	会议中心、影剧院	车位/100 个座位	10	20
工业仓储	工业厂房	车位/ $100m^2$ 建筑面积	0.2	2
	物流仓储	车位/ $100m^2$ 建筑面积	0.2	1
	配套行政办公及生活服务设施	车位/ $100m^2$ 建筑面积	1	4
交通枢纽	火车站、长途汽车站	车位/1000 旅客（平均日）	4	根据交通影响评价结论为准
	机场	车位/1000 旅客（平均日）	10	

建设项目类别		单 位	控制指标（下限）	
			机动车	非机动车
医院	综合医院、专科医院	车位/ $100m^2$ 建筑面积	1.5	5
	社区医院	车位/ $100m^2$ 建筑面积	0.5	5
	疗养院	车位/ $100m^2$ 建筑面积	0.4	5
城市公园		车位/公顷占地面积	8	15

- 注：1. 机动车换算系数（以小型车为1）：微型车0.7，中型车2.0，大型车2.5，铰接车3.5；非机动车换算系数（以自行车为1）：人力三轮车2.5，助力车、摩托车1.5。
2. 幼儿园、小学、中学校门前道路红线以外（建设项目用地范围内）应设置适当规模的集散场地，供接送车辆短时停放。
 3. 城市重要对外交通枢纽配建指标仅做参考，此类建设项目应进行交通影响评价，按照交通影响评价最终配建数量为准。
 4. 鼓励地下停车，室外停车位的数量不得高于核定配建停车位数的20%。
 5. 新建建设项目按不小于总规划停车位数20%配建充电桩，其中居住小区还应为100%的车位预留安装能力。

附录一

术语、名词解释

- 1. 用地性质:** 地块的土地用途。
- 2. 用地界线:** 地块用地边界线（征地范围线）。
- 3. 净用地面积:** 地块用地界线范围内，除去城乡道路、城乡绿地等各类代征用地以外的用地面积。
- 4. 净用地容积率:** 地块净用地范围内地面以上总建筑面积与净用地面积的比值（计入净用地容积率的建筑面积计算办法见附录二）。
- 5. 净用地建筑密度:** 地块净用地范围内建筑物基底总面积与净用地面积的比例。
- 6. 净用地绿地率:** 地块净用地范围内各类绿化用地总面积与净用地面积的比例。
- 7. 道路红线:** 规划城市道路路幅的边界线。
- 8. 建筑控制线:** 地块用地界线内，建设工程最外缘的控制范围线。无特别注明外，一般指地上建筑控制线。
- 9. 城市绿线:** 指城市各类绿地范围的控制线。
- 10. 城市蓝线:** 指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。
- 11. 老年人居住建筑:** 专指为老年人服务的建筑如养老院、

老年公寓等。

12. 低层建筑：指层数为 1-3 层，高度不大于 24 米的公共建筑或高度不大于 27 米的住宅建筑。

13. 多层建筑：指层数为 4-6 层、高度不大于 24 米的公共建筑或 4-9 层的高度不大于 27 米的住宅建筑。

其中 4-6 层的住宅建筑称为多层 I 类住宅，7-9 层的住宅建筑称为多层 II 类住宅。

14. 高层建筑：指建筑高度大于 27 米的住宅建筑和高度大于 24 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。

其中 10-18 层的住宅建筑称为高层 I 类住宅，19-26 层的住宅建筑称为高层 II 类住宅。

15. 贴线率：指由多个建筑的立面构成的街墙立面应该跨及所在街区长度的百分比。

附录二

计算规则

一、建筑面积计算

按国家《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353—2013)的规定执行。

二、容积率计算

(一) 地块净用地范围内地面以上建筑面积计入容积率；建筑被地形部分掩埋的，计入容积率的建筑面积按照下列规定执行：

1. 临城市道路布置的建筑，其底层临街面可由城市道路方向直接进入，其余面全部或部分埋入室外地面以下，按照一定的折算比例 K (该层露出室外地面的外墙面表面积与其外墙面总表面积之比) 核定计入容积率的建筑面积，具体为：

当 $K \leq 0.7$ 时，按照 $A' = KA$ 折算核定计入容积率的建筑面积 (A' —折算核定计入容积率的建筑面积， A —被掩埋层的建筑面积)。

当 $K > 0.7$ 时，被掩埋层建筑面积全部计入容积率。

2. 其它情况，核定计入容积率的建筑面积如下：

当 $K \leq 0.4$ 时，被掩埋层建筑面积不计入容积率。

当 $0.4 < K \leq 0.7$ 时，被掩埋层建筑面积的一半计入容积率。

当 $K > 0.7$ 时，被掩埋层建筑面积全部计入容积率。

其中，住宅建筑被掩埋层顶板标高超出室外地面标高（室外地面标高有高差的，从最低点起算）不超过 1.2 米的，被掩埋层建筑面积不计入容积率。

3. 被地形部分掩埋的建筑，为停车库、设备用房时，被掩埋层建筑面积不计入容积率。

(二) 住宅建筑标准层层高不得大于 5.6 米。标准层层高大于 3.2 米且小于、等于 4.9 米时，不论层内是否设置隔层，计入容积率的建筑面积按照该层水平投影面积的 1.5 倍计算；标准层层高大于 4.9 米且小于、等于 5.6 米时，不论层内是否设置隔层，计入容积率的建筑面积按照该层水平投影面积的 2 倍计算。但跃层式住宅、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。

(三) 办公建筑、写字楼建筑标准层层高不得小于 3.2 米、不得大于 7.2 米。标准层层高大于 4.2 米且小于、等于 5.7 米时，不论层内是否设置隔层，计入容积率的建筑面积按照该层水平投影面积的 1.5 倍计算；标准层层高大于 5.7 米且小于、等于 7.2 米时，不论层内是否设置隔层，计入容积率的建筑面积按照该层水平投影面积的 2 倍计算。但门厅、大厅、中庭、会议室、内廊、采光厅等除外。

(四) 酒店建筑的层高须控制在 4.5 米以内（含 4.5 米），大堂、中庭、采光厅、会议室、餐厅及配套活动场所的层高按相

关规范控制。

(五) 商业建筑(除酒店以外)标准层层高大于5.1米且小于、等于6.0米时,不论层内是否设置隔层,计入容积率的建筑面积按照该层水平投影面积的1.5倍计算;标准层层高大于6.0米时,不论层内是否设置隔层,计入容积率的建筑面积按照该层水平投影面积的2倍计算。但门厅、大厅、中庭、内廊、采光厅及单一空间达到1500平方米以上的超市、大型商场、影剧院、专卖店、餐饮酒店、娱乐等功能集中布置的用房除外。

(六) 工业类项目中厂房、仓储建筑,层高超过8米,在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

(七) 住宅建筑的阳台位于结构主体之外且进深小于等于2.4米的,计入容积率的建筑面积按照其结构底板水平投影面积的一半计算;阳台位于结构主体之内或进深大于2.4米的,计入容积率的建筑面积按照其结构底板水平投影面积计算。

套型建筑面积小于或等于60平方米的住宅,每户阳台结构底板投影面积之和不应大于10平方米;套型建筑面积大于60平方米的住宅,每户阳台结构底板投影面积之和占该户套内面积比例不应大于17%。否则阳台应按全面积计入计容建筑面积。

住宅的空中院馆、空中花园、入户花园等,均按照本条上述规定计算计容建筑面积。

公共建筑的封闭式阳台、封闭式走廊,按照其结构底板投影面积计入计容建筑面积。

(八) 符合下列条件的飘窗，不计入计容建筑面积：

1. 突出外墙面。
2. 窗台板与室内地坪高差大于 0.45 米且结构净高小于 2.1 米。
3. 窗台板外边线至建筑外墙面距离小于或者等于 0.8 米。

不符合以上条件的，或者设置在外墙、楼面结构层投影面以内的飘窗，按照窗台板投影面积计入计容建筑面积。

(九) 配套设施如公厕、换热站、门房、垃圾收集站等应计算建筑面积，其中换热站、公厕、垃圾收集站地上建筑面积按本条第一款规则计入容积率，门房超出 10 平方米以上部分计入容积率。

三、建筑高度计算

本规则仅适用于确定建筑间距、退地界距离和后退城市道路时的建筑高度计算。

(一) 在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

1. 平屋面建筑：挑檐屋面自室外地坪算至檐口顶；有女儿墙的屋面，自室外地坪算至女儿墙顶。
2. 坡屋面建筑：当屋面坡度大于、等于 45° 时，从室外地坪算至屋脊顶；当屋面坡度大于 30° 、小于 45° 时，从室外地坪算至其坡屋面中部；当屋面坡度小于、等于 30° 时，自室外地坪算至檐口顶。

3. 对于台阶式地坪，当位于不同高程地坪上的同一建筑之间有防火墙分隔，各自有符合规范规定的安全出口，且可沿建筑的

两个长边设置贯通式或尽头式消防车道时，可分别计算各自的建筑高度。否则，应按其中建筑高度最大者确定该建筑的建筑高度。

(二) 突出建筑屋面的水箱间、楼梯间、电梯机房等辅助用房，面积之和不超过屋顶平面面积的 $1/4$ 时，不计入建筑高度。

四、建筑间距与后退距离计算

除另有规定外，建筑间距一般是指两栋建筑物外墙之间的最小距离。

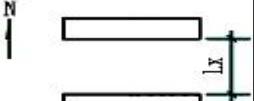
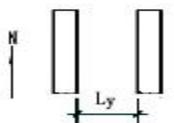
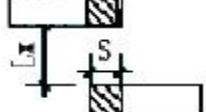
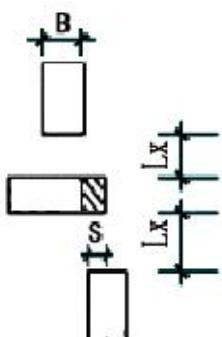
后退距离是指建筑物外墙与各类规划控制线之间的最小距离。

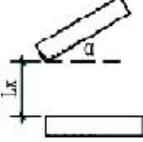
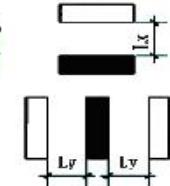
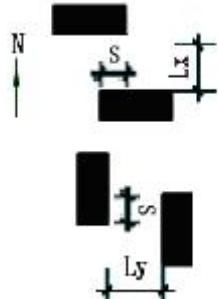
低层、多层住宅建筑，当阳台累计长度大于所在建筑外墙长度的 $1/2$ 时，在计算建筑间距时，以阳台外缘算起。

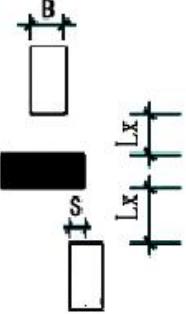
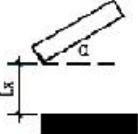
建筑物有每处不超过 3.5 米长凸出部分（如楼梯间），凸出距离不超过 1 米，且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的 $1/4$ 者，其最小间距可不计凸出部分。

附录三

建筑间距图示

建筑相对位置	示意图	建筑间距要求	备注
低层、多层 I 类住宅建筑南北向平行布置	① 	$L_x \geq 1.35H_s$	H_s : 南侧建筑高度
低层、多层 I 类住宅建筑东西向平行布置	② 	$L_y \geq 1.1H_s$	H_s : 较高建筑高度
低层、多层 I 类住宅建筑建筑平行、错位布置	③ 	$S \leq 8m$ 时, L_x 按日照分析执行 且应 $L_x \geq 9m$	S : 重叠部分长度
低层、多层 I 类住宅建筑建筑垂直布置	④ 	$B, S \leq 18m$ 时, $L_x \geq 8m$ (低层) $L_x \geq 15m$ (多层) $B, S > 18m$ 时, L_x 按平行布置的住宅建筑间距控制	S : 重叠部分长度

建筑相对位置	示意图	建筑间距要求	备注
低层、多层 I 类住宅建筑既非平行也非垂直布置	⑤ 	$a \leq 30^\circ$ 时, Lx 按平行布置的住宅建筑间距控制	Hs: 较高建筑高度
		$30^\circ < a \leq 60^\circ$ 时, $Lx \geq 1.0Hs$	
		$a > 60^\circ$ 时, Lx 按垂直布置的住宅建筑间距控制	
低层、多层 I 类住宅建筑并列布置	⑥ 	无窗或一侧开窗时, $Lz \geq 6m$; 两侧开窗时, $Lz \geq 9m$	
高层住宅建筑与多层住宅建筑平行布置	⑦ 	$Lx \geq 35m$ $Ly \geq 30m$	
高层住宅建筑之间平行布置	⑧ 	当 $S > 18m$ (1) 南侧或东西向较低侧建筑高度为 $27m-45m$ (含) 时: $Lx \geq 35m$ $Ly \geq 30m$ (2) 南侧或东西向较低侧建筑高度为 $45m-80m$ (含) 时: $Lx \geq 45m$ $Ly \geq 40m$ (3) 南侧或东西向较低侧建筑高度 $> 80m$ 时: $Lx \geq 55m$ $Ly \geq 50m$	S: 重叠部分长度

建筑相对位置	示意图	建筑间距要求	备注
高层住宅建筑与多、高层住宅建筑垂直布置	⑨ 	$Lx \geq 20m$; 当 $B, S > 18m$ 时， Lx 按平行布置时的住宅建筑间距控制	S : 重叠部分长度
高层住宅建筑与多、高层住宅建筑既非平行也非垂直布置	⑩ 	$a \leq 45^\circ$ 时， Lx 按平行布置时的建筑间距控制 $a > 45^\circ$ 时， Lx 按垂直布置时的建筑间距控制	

注：示意图中图例：  表示低层、多层住宅建筑。

 表示高层住宅建筑。

附录四

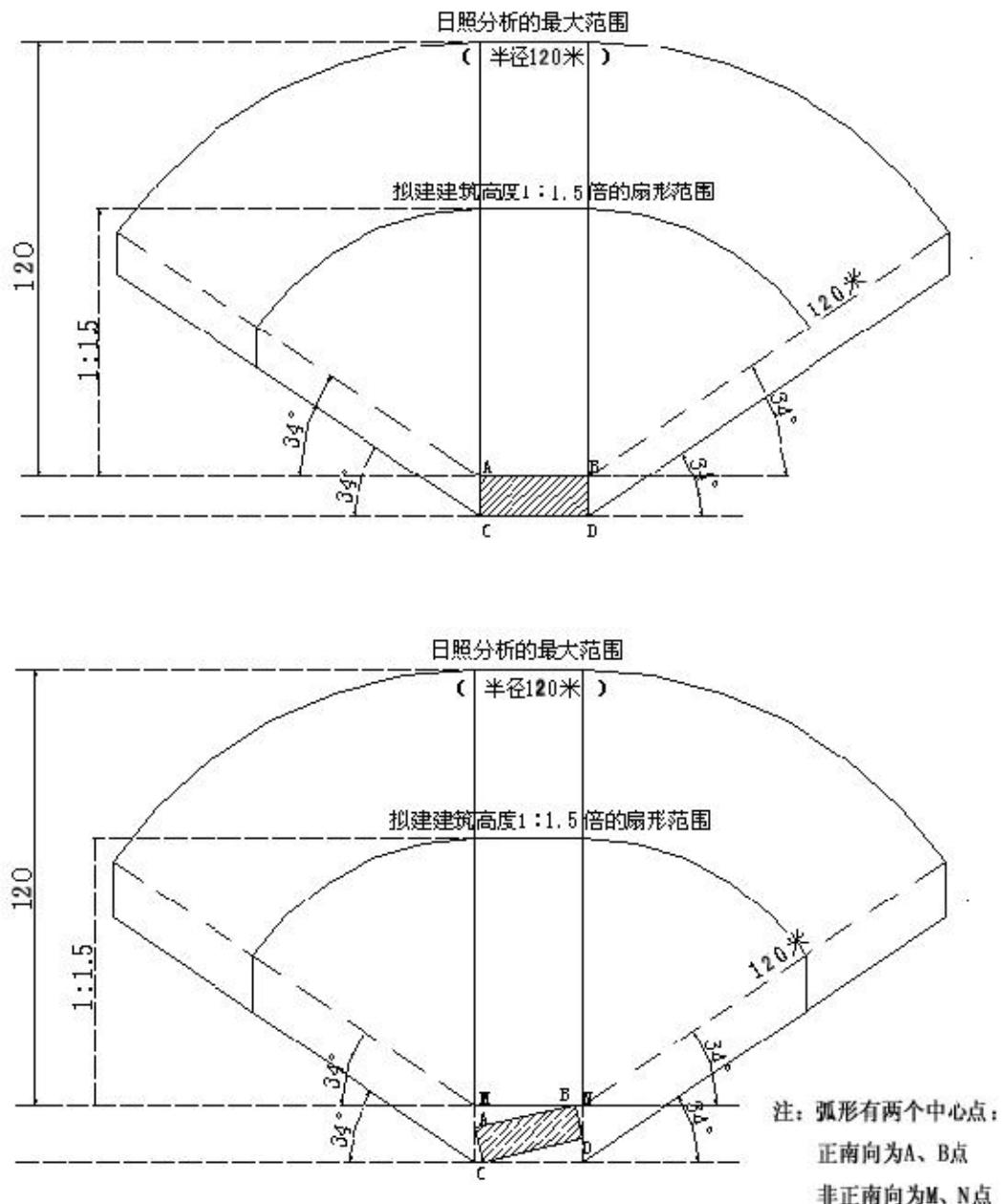
日照分析规则

1. 进行日照分析时，应符合国家《建筑日照计算参数标准》（GB/T50947—2014）的规定。
2. 日照分析范围：被遮挡的生活居住类建筑在拟建建筑高度1.5倍扇形日照阴影范围内确定，但该扇形半径最大不超过120米（见附图：日照分析范围示意图）。

被遮挡的生活居住类建筑确定后，在其东、西、南三个方向各120米范围内按前款规定确定其他遮挡建筑。
3. 进行日照分析时，窗户（含落地窗、阳台）的日照分析起点为离室内地面0.9米高度处。

进行日照分析时，窗户（含落地窗、阳台）的日照分析宽度，当窗户（含落地窗、阳台）的宽度小于、等于1.8米时，按实际宽度计算；当窗户（含落地窗、阳台）的宽度大于1.8米时，可选取日照有利的1.8米宽度计算。
4. 直角转角窗和弧形转角窗的窗户计算宽度应以两侧窗洞口外缘确定。
5. 突出建筑屋面的水箱间、楼梯间、电梯间等辅助用房，必须按实际造型建模并作为日照分析时的遮挡物进行日照分析。
6. 建筑间的室外高差应纳入日照分析范围。

附图：日照分析范围示意图



晋城市人民政府

晋市政函〔2021〕31号

晋城市人民政府 关于《晋城市城乡规划管理技术规定》的批复

市规划和自然资源局：

你局《关于批准实施〈晋城市城乡规划管理技术规定〉的请示》（晋市自然资发〔2021〕238号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《晋城市城乡规划管理技术规定》（以下简称《技术规定》）。请你局印发实施，及时组织开展宣传和培训，并做好《技术规定》实施情况的指导、监督和检查工作。

二、《技术规定》是城乡规划管理重要的技术支撑，是城乡规划主管部门依法管理的重要依据，对推动城乡规划管理法制化、规范化和进一步提高城乡规划建设水平具有重要作用。你局要继续加强城乡规划管理的技术研究，及时对实施《技术规定》过程中存在的问题和有关意见建议进行总结，适时进行补充修订和提升完善。

