

沁水县城镇开发边界外乡村建设用地 通则式规划技术管理规定（试行）

（征求意见稿）

一、编制目的

为深化沁水县城镇开发边界外乡村地区的规划管理，加快乡村地区国土空间规划编制和实施，实现乡村地区规划管理全覆盖，为乡村振兴各类开发建设活动提供规划依据，全面推进乡村振兴，助推乡村高质量发展，特编制沁水县城镇开发边界外乡村建设用地通则式规划技术管理规定（以下简称“本规定”）。

二、编制依据

本规定以《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《公路安全保护条例》《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》《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《工业项目建设用地控制指标》《晋城市城乡规划建设管理规定》以及其他相关法律法规、政策文件、标准规范为基础，结合沁水县实际情况制定。

三、适用范围

本规定适用于沁水县城镇开发边界外、村庄规划（详细规划）

未覆盖的乡村地区。符合条件的农村村民建房（新建、改建、扩建）、乡村公共服务设施和公用设施建设、人居环境整治等农村民生设施项目、乡村产业项目建设的规划管理，可依据“通则式”按相关规定申请办理规划许可手续。村域范围内、城镇开发边界外的国有建设用地的各类新建、改建、扩建项目，已编制村庄规划但未批复期间以及村庄规划批复后但未明确具体管控要求的乡村项目建设，在遵守相关法律法规、规范标准基础上，可参照本规定执行。有法定规划或相关行业规定有特殊要求的应从其规定。

四、底线管控

（一）各类控制线及管控要求

1. 永久基本农田：已划定的永久基本农田保护红线，任何单位和个人不允许擅自占用或者改变其用途。坚决遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

2. 生态保护红线：生态保护红线内乡村地区，应严格遵守生态保护红线管理规则。自然保护区核心区原则上不允许人为活动；生态保护红线内，自然保护区核心区外，不允许开发性、生产性建设活动，在符合法律法规前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

3. 其他底线控制：还应符合历史文化保护线、安全控制线等其他控制线有关管控要求。

4. 村庄建设边界: 落实国土空间总体规划村庄建设边界划定成果, 引导乡村建设向村庄建设边界内集中。

(二) 负面清单管控要求

按照《自然资源部办公厅关于印发〈乡村振兴用地政策指南(2023年)〉的通知》(自然资办发〔2023〕48号文件)附录1乡村振兴用地负面清单严格管控。(详见附件1)

(三) “留白” 机动指标使用正面清单

“留白” 机动指标用于村庄建设边界外的建设项目, 具体包括:

1. 有特殊选址要求的农村公益性公墓等乡村公共服务设施;
2. 垃圾转运处理设施、厕所粪污集中处理相关设施等基础设施;
3. 确需零星分散的村民居住等建设申请使用。

五、用地布局和选址指引

(一) 基本原则

沁水县城镇开发边界外乡村地区用地布局和选址应当遵循以下基本原则: 各类新增用地原则应布局在村庄建设区内, 确需布局在外的, 须符合分区准入及各类控制线管控要求。应选址在环境适宜、交通便利、配套完善的地段。应合理节约集约用地, 新增村庄建设用地应与农村土地综合整治、历史遗留矿山生态修复治理项目相结合, 充分利用原有闲置宅基地、村内空闲地或其

他未利用地，少占或不占耕地。应严格遵守永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护线等管控要求，还应满足地质灾害及洪涝灾害等防灾减灾要求。涉及生态文化旅游示范区、风景名胜区、旅游度假区等区域，还应遵照相关条例、规划确定的空间布局和用地功能安排落实各类经济活动。

（二）村民居住建筑用地布局指引

村民居住建筑应符合《山西省人民政府办公厅关于印发山西省农村宅基地审批管理办法的通知》《山西省农村自建房规划管理办法》《晋城市农村自建房管理条例》《沁水县农村宅基地审批管理实施办法》等相关规范。村民居住建筑应顺应村庄发展规律和传统肌理格局，因地制宜合理布局，居民点迁建和撤并应尊重民意，留住乡愁。

村民宅基地以户为单位，一户只能拥有一处宅基地。新建、改扩建宅基地的面积标准：

1. 人均耕地 1 亩以下的村庄，每户住宅用地不得超过 133 平方米；
2. 人均耕地 1 亩以上 2 亩以下的村庄，每户住宅用地不得超过 167 平方米；
3. 人均耕地 2 亩以上的村庄，每户住宅用地不得超过 200 平方米。

（三）公共服务设施和基础设施用地布局指引

乡村公共服务设施应按照《社区生活圈规划技术指南》(TD/T 1062—2021)并结合村庄发展导向和公共利益需求配置,各类服务要素选址应遵循方便村民、适度集中的原则,可结合乡村生产生活及出行休闲习惯统筹布局,充分利用现有空间,推动设施共建共享和复合利用,提高土地集约节约利用水平。

乡村基础设施应充分考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素合理布局,在满足功能需求的前提下减少对环境和生活的影响。各类设施用地应符合国家和地方相关行业标准的规定。

(四) 乡村产业用地布局指引

乡村产业项目选址应当综合考虑村庄资源禀赋、现状交通基础、基础设施接入条件、形态管控等要求,因地制宜,统筹布局。具体项目需符合《自然资源部国家发展改革委农业农村部关于保障和规范农村一二三产融合发展用地的通知》(自然资发〔2021〕16号)文件要求。具体产业用地需符合《山西省产业用地政策实施工作指引》。

六、开发强度

沁水县城镇开发边界外乡村建设用地开发强度应满足《沁水县乡村建设用地通则式开发强度控制指标表》的相关规定要求。(详见附件2)

七、建设控制

(一) 建筑间距

城镇开发边界外乡村建设用地内的建筑间距，应以满足日照要求为基础，并结合相关的消防、交通、抗震、环保、文物保护、管线埋设和乡村景观等要求综合确定。建筑间距应不妨害相邻权、地役权，应保证相邻房屋的正常采光和通行要求，并符合《农村防火规范》（GB50039-2010）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）、《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）等相关规定。传统村落、旅游景区等因肌理织补、环境营造需要，建筑间距可结合具体方案合理确定。

（二）建筑退界

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。

1. 建筑后退用地界线距离

建筑后退用地界线原则不低于 4 米。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。

经营性用地，除经批准的有关规划另有规定外，其后退用地红线的距离低层建筑长边不得小于 4 米，山墙不得小于 3 米；多层建筑长边不得小于 6 米，山墙不得小于 3 米。其传达室、警卫室、公共厕所、围墙等临街小型建（构）筑物的退线要求，由规划行政主管部门具体确定。

毗邻用地已统一编制详细规划并经审议通过的，按照核准的

规划执行；若毗邻用地间不设围墙且共用消防通道，在满足消防、交通、建筑功能的前提下，经双方协议同意和规划主管部门批准，可只控制建筑间距，其中临街建筑可在界线处拼接，拼接建筑应整体设计、同步实施。

地下建（构）筑物距离用地红线宜不小于地下建筑物深度的0.7倍，在保证施工技术安全措施和周边建筑安全情况下，距离不应小于3米，相邻地块地下室整体设计连通的除外。地下建（构）筑出露地面部分与地上建筑退让要求一致。

2. 建筑后退公路距离

除高速公路防护、养护需要的建筑以外，其他建筑后退高速公路边沟外缘的距离不得小于30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。

根据《公路安全保护条例》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。

建筑后退太行一号旅游公路从边沟外缘起距离不得少于10米。

3. 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。高压线走廊内若确需建设应征求电力部门同意。

4. 竖向要求

建筑后退挡墙、护坡最小距高应满足：高度大于 2 米、小于 6 米的挡墙，护坡下缘与建筑净距高不得小于 3 米。高度大于 6 米的挡墙，护坡下缘与建筑净距高应满足安全和通风的要求，不得小于挡墙高度的 0.4 倍且不得小于 5 米。位于台地上的建筑，建筑退让山边、崖边、挡墙边上缘的距离不得小于 3 米，在满足相关规范的前提下应尽量多退，并与台地下建筑留足安全距离。

（三）建筑高度

1. 建筑物的高度除符合日照、消防、建筑间距、乡村景观、节地等方面的要求外，还应根据建筑物所在地区的实际情况来控制建筑高度。

2. 在各级文物保护建筑周围的建设控制地带内，以及与历史风貌建筑、风景名胜区相邻的新建、扩建、改建各类建（构）筑物，其建筑高度必须符合文物古迹和历史风貌建筑保护的有关规定，并按相关保护规划执行。

3. 在有净空高度限制的飞机场、气象台、微波通讯和其他无线电通信设施周围（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。

4. 在生态文化旅游示范区、风景名胜区、旅游度假区等范围内进行建设的，应符合相应的条例、规划规定的高度控制要求。

5. 农村自建房新建、改建、扩建活动，或利用农村宅基地修建民宿、农家乐等，建筑层数应不超过两层，檐口高度应不超过6.9米，屋脊高度应不超过9米。

6. 利用村庄建设用地修建旅游民宿，经营用客房建筑物应不超过四层。

7. 农村小学的主要教学用房应不超过四层；农村幼儿园生活用房应不超过三层。

8. 对村民进行集中安置的新村安置小区，公共服务设施、经营性设施原则上不宜超过六层。

9. 特殊地区经营性设施超过六层的，具体限高可按照经审查通过的建设工程设计方案确定的建筑高度执行。

八、景观风貌

乡村建筑的造型应充分体现沁水县乡村地区民居特色，尊重山水格局，营造山水相依、淳朴整洁的乡村特色风貌。各乡镇可结合自身特征，融合传统文化，汲取乡土元素，鼓励就地取材，统一风貌管控，营造具有本地特色的村落空间。

新建、改建、翻建乡村建筑宜采用自然乡土的手法，在空间肌理、高度形态、色彩材质、屋顶立面等方面传承地方特色，注

重与自然景观相协调。建筑形体尺度宜适当均衡，平面布局宜相对规整，建筑立面色彩宜与周边环境和田园风光相协调，不宜突兀，屋面宜采用坡屋顶或以坡屋顶为主、局部平顶相结合的形式。

在文物保护单位建设控制区内修建新建筑和构筑物，应征求县文物部门意见。

在传统村落、历史文化名村内修建新建筑和构筑物，应符合保护规划确定的控制要求，要保持传统格局、历史风貌和空间尺度。不得损害历史文化遗产的真实性和完整性，不得对其传统格局和历史风貌构成破坏性影响。

九、交通基础设施

（一）村庄道路

1. 根据村庄道路在路网中的地位、交通功能及对沿线居民的服务功能，分为干路、支路和巷道三级。

2. 村庄道路红线内可包含机动车道、非机动车道、人行道、设施带、绿化、路肩、边沟等设施。

3. 村庄道路宽度应满足通行能力要求，应协调道路宽度与两侧建筑高度的比例，形成适宜的围合空间。

4. 干路、支路、主要交叉路口等应设置路灯和必要的指示牌。

5. 村庄道路应考虑消防车的通行需要，供消防车通行的道路宜纵横相连，车道净宽不宜小于 4 米，需满足配置车型的转弯半径。

（二）静态交通

按照“小型、分散、就近服务”原则，根据村庄实际停车需求，适度规划建设公共停车场。经营性用地、二类农村宅基地、农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地等应按照《城市停车场（库）设施配置标准》《关于加强和规范电动自行车停放场所和充电设施规划管理工作的通知》（晋市自然资发〔2024〕271号）等规范和标准配建地块停车位。相关设施设置还应符合无障碍设计规范、城镇公共停车场（库）工程建设标准、电动汽车充电基础设施技术标准等相关规定。

十、市政基础设施

市政基础设施应充分考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素，在满足功能需求的前提下减少对环境和生活的影响。设施建设原则上应布局在村庄建设边界内，确需布局在村庄建设边界外的村庄用地应符合相关管控要求。各类设施用地应符合国家和地方相关行业标准的规定。给水、排水、燃气、供热、电力、通信等管线工程应结合近远期，考虑远景发展需要，充分利用地上、地下空间，参照工程管线布置相关规定，因地制宜，合理布局各类管线。

十一、安全防控

村庄建设原则上应避让各类地质灾害隐患危险地段，无法避免的，应按照具体的地质灾害分区防控要求，采取针对性的防治

措施。村庄建设还应符合消防、抗震、防洪、防涝等安全防护要求。

十二、解释说明

1. 本规定自印发之日起试行，试行前已依法取得规划许可或已开工建设的项目，仍按原批准文件执行，不适用本规定。

2. 本规定最终解释权归县自然资源局。在本规定实施过程中，如果遇到与国家新发布的法律法规、政策标准存在冲突的，或有需要调整的其他情形，由县自然资源局按规定程序进行相应的调整或修订。本规定未涉及的内容按国家和省市有关规范、标准执行。

3. 本规定印发实施后，若本规定中条文式内容无法满足具体项目建设管控要求的，可在本规定的基础上另行编制乡村地区重点地块图则，细化明确项目控制内容，作为核发规划许可的依据。

附件 1

乡村振兴用地负面清单

一、永久基本农田严禁占用情形：永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施；严禁任何单位和个人在永久基本农田上建窑、建房、建坟、挖砂、采石、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏永久基本农田的活动。

二、一般耕地“五不得”：不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；不得在国家批准的生态退耕规划和计划外擅自扩大退耕还林还草还湿还湖规模；不得违规超标准在铁路、公路等用地红线外，以及河渠两侧、水库周边占用一般耕地种树建设绿化带；未经批准不得占用一般耕地实施国土绿化；未经批准工商企业等社会资本不得将通过流转获得土地经营权的一般耕地转为林地、园地等其他农用地。

三、禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘

养鱼。禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。

四、严禁以设施农业为名占用耕地违法违规建设与农业发展无关的设施；严禁在农业大棚内违法违规占用耕地建设住宅、餐饮、娱乐等非农设施。

五、农村乱占耕地建房“八不准”：不准占用永久基本农田建房；不准强占多占耕地建房；不准买卖、流转耕地违法建房；不准在承包耕地上违法建房；不准巧立名目违法占用耕地建房；不准违反“一户一宅”规定占用耕地建房；不准非法出售占用耕地建的房屋；不准违法审批占用耕地建房。

六、农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。

七、严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。严禁随意撤并村庄搞大社区、违背农民意愿大拆大建。

八、禁止违背农村村民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农村村民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件，不得强制农民搬迁和上楼居住。

九、禁止毁坏森林、草原开垦耕地，禁止围湖造田和侵占江河滩地。

十、严禁违规占用耕地和违背自然规律绿化造林、挖湖造景，

严格限制林区耕地湿地等占用和过度开发。

十一、严禁在城乡建设中以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田。严禁以土地综合整治名义调整生态保护红线。严禁破坏生态环境砍树挖山填湖，严禁违法占用林地、湿地、草地，不得采伐古树名木，不得以整治名义擅自毁林开垦。严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”。

十二、国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目，不得进入乡村。

附件 2

沁水县乡村建设用地通则式开发强度控制指标表

序号	地类代码	地类名称	容积率	建筑密度%	绿地率(%)	建筑限高 (m)	备注
1	070301	一类农村宅基地 (建造独户住房)	——	——	——	≤ 9	根据《沁水县农村宅基地 审批管理实施办法》确定 总建筑面积 ≤ 300m ²
2	070302	二类农村宅基地 (建造集中住房)	1.0 ≤ FAR ≤ 1.5	≤ 30	≥ 35	≤ 24	“FAR” 指容积率
3	0704	农村社区服务设施 用地	≤ 1.1	≤ 40	≥ 35	≤ 12	
4	0801	机关团体用地	≤ 2.0	≤ 45	≥ 25	≤ 24	
5	0802	科研用地	≤ 1.6	≤ 30	≥ 35	≤ 24	
6	0803	文化用地	≤ 1.6	≤ 40	≥ 30	≤ 24	
7	080403	中小学用地	≤ 1.6	≤ 30	≥ 35	≤ 24	
8	080404	幼儿园用地	≤ 0.7	≤ 35	≥ 30	≤ 14	
9	0805	体育用地	≤ 1.5	≤ 40	≥ 30	≤ 18	
10	0806	医疗卫生用地	≤ 1.6	≤ 30	≥ 35	≤ 24	
11	0807	社会福利用地	≤ 1.5	≤ 30	≥ 35	≤ 24	
12	09	商业服务业用地 (多层: 4-6层)	≤ 2.0	≤ 45	≥ 25	≤ 24	
13	10	工矿用地	依据自然资源部《工业项目建设用地控制指标》中对应行业类型控制执行			≤ 24*	煤层气、煤炭、新能源等 经认定后有特殊工艺要求 的产业, 可遵照设计方案 突破。
14	11	仓储用地	≥ 0.8	≥ 40	≤ 20	≤ 24	
15	120803	社会停车场用地	≤ 0.2	≤ 5*	——	≤ 12	地面停车楼项目在满足消 防安全、景观风貌前提 下, 可按设计方案突破。
16	13	公用设施用地	应符合相关专项规划及各类设施的行业标准, 规划控制指 标可参照设计方案执行。				
17	1401	公园绿地	——	——	≥ 70	≤ 8	
18	1402	防护绿地	——	——	≥ 70	——	
19	1403	广场用地	——	——	≥ 35	——	
20	1506	殡葬用地 (公益性公墓)	≤ 0.2	≤ 5	≥ 50	≤ 12	

注：1. 本表格中各类用地代码、名称和含义依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

2. 本表格控制指标适用于单一类型的建设用地，如有兼容或混合需求，可结合相关管理规定单独论证。

3. 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%，建筑面积不得超过总建筑面积的15%，严禁在工业仓储项目用地范围内建造成套住宅、酒楼、宾馆和培训中心等非生产性配套设施。

4. 原有建设用地总容积率已达到本表控制指标或加建后不能满足配套要求的，不得在原有建设用地上进行扩建（公益性设施除外）。

5. 以修缮为主的乡村建设用地，建筑密度超出本表规定的，按现状建筑密度控制。

6. 当建设项目需突破本表指标时，可参照相关规范“一事一议”，单独论证调整。

7. 传统村落、不可移动文物和历史建筑保护范围和建设控制地带内建筑限高应符合相关保护要求的规定。

8. 飞机场等有净空要求设施周围进行建设的，建筑高度应符合有关净空限制要求。

9. 本规划指标不适用于已设置规划条件的建设用地。

附件 3

自然资源部《工业项目建设用地控制指标》

表 1 容积率指标控制值

代码	行业名称	控制值
13	农副食品加工业	≥ 1.0
14	食品制造业	≥ 1.0
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥ 1.0
16	烟草制品业	≥ 1.0
17	纺织业	≥ 0.9
18	纺织服装、服饰业	≥ 1.1
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥ 1.1
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥ 0.9
21	家具制造业	≥ 0.9
22	造纸和纸制品业	≥ 0.8
23	印刷和记录媒介复制业	≥ 0.9
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥ 1.1
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥ 0.5
26	化学原料和化学制品制造业	≥ 0.6
27	医药制造业	≥ 0.8
28	化学纤维制造业	≥ 0.8
29	橡胶和塑料制品业	≥ 0.9
30	非金属矿物制品业	≥ 0.8
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥ 0.6
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥ 0.6
33	金属制品业	≥ 0.8
34	通用设备制造业	≥ 0.8
35	专用设备制造业	≥ 0.8
36	汽车制造业	≥ 0.8
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥ 0.8
38	电气机械和器材制造业	≥ 0.8
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥ 1.1
40	仪器仪表制造业	≥ 1.1
41	其他制造业	≥ 0.8
42	废弃资源综合利用业	≥ 0.8
43	金属制品、机械和设备修理业	≥ 0.8

表 2 建筑系数指标控制值

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

表 3 行政办公及生活服务设施用地所占比重指标控制值

项目类型		总体要求	行政办公及生活服务设施用地所占比重
工业项目	《国民经济行业分类》的制造业，以及与《国民经济行业分类》的制造业对应的战略性新兴产业、先进制造业。	工业园区、工业项目集聚区要合理规划工业生产必需的商业服务业、科研、仓储、租赁住房、公用设施等用地，促进复合利用、职住平衡，发挥整体利用效益。 严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。	行政办公及生活服务设施用地面积$\leq$工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积$\leq$工业项目总建筑面积的 15%。 工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积$\leq$工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

附件 4

《城市停车场（库）设施配置标准》 (DBJ04/T410-2021)

表 4.2.1 机动车配建停车泊位指标表

建筑类型		计算单位	机动车配建指标		
			I 类区	II 类区	III 类区
居住	住宅	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.0	0.8
办公	行政办公	车位/100 m ² 建筑面积	1.5	1.2	0.6
	商务办公	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	0.8	0.4
	生产研发、 企事业单位	车位/100 m ² 建筑面积	0.8	0.6	0.3
医院	综合医院、 专科医院	车位/100 m ² 建筑面积	1.2	1.0	0.8
	社区医院	车位/100 m ² 建筑面积	0.5	0.4	0.4
	疗养院	车位/100 m ² 建筑面积	0.4	0.4	0.4
学校	幼儿园	车位/班	2.0	1.6	0.8
	小学	车位/班	1.5	1.2	0.6
	中学	车位/班	1.2	1.0	0.5
	中专、职校和技校	车位/100 教师	20.0	15.0	7.5
	大专院校	车位/100 教师	30.0	25.0	12.5
商业	普通商业设施	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	0.8	0.7
	超市 (大于 10000 m ²)	车位/100 m ² 建筑面积	1.3	1.0	0.8
	配套商业设施 (小型超市、便利店、 专卖店)	车位/100 m ² 建筑面积	0.5	0.4	0.4
	综合市场、 批发市场	车位/100 m ² 建筑面积	0.8	0.7	0.6
餐饮 娱乐	独立餐饮娱乐	车位/100 m ² 建筑面积	3.0	2.0	1.0
	附属配套餐饮 娱乐	车位/100 m ² 建筑面积	按独立餐饮、娱乐指标的 80% 执行		

《城市停车场（库）设施配置标准》 (DBJ04/T410-2021)

表 4.2.1 机动车配建停车泊位指标表

建筑类型		计算单位	机动车配建指标		
			I 类区	II 类区	III 类区
宾馆	中高档宾馆、酒店	车位/100 m ² 建筑面积	0.8	0.6	0.5
	一般旅馆、招待所	车位/100 m ² 建筑面积	0.5	0.4	0.3
体育场馆	一类（体育场≥15000座，体育馆≥4000座）	车位/100 座	5.0	4.0	3.5
	二类（体育场<15000座，体育馆<4000座）	车位/100 座	4.0	3.5	3.0
影剧院	会议中心参照执行	车位/100 座	10.0	8.0	5.0
图书馆	博物馆参照执行	车位/100 座	0.8	0.6	0.5
展览馆	会展中心参照执行	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	0.7	0.5
公园景区	城市公园	车位/h m ² 占地面积	8.0	5.0	4.5
	自然风景区、度假村	车位/h m ² 占地面积	15.0	10.0	8.0
工业	厂房	车位/100 m ² 建筑面积	0.4	0.3	0.15
	仓储	车位/h m ² 占地面积	0.5	0.4	0.2
交通枢纽	火车站、长途汽车站	车位/1000 旅客 (平均日)	4.0	3.0	3.0
	机场	车位/1000 旅客 (平均日)	10.0	8.0	8.0

注：1. 计算不足一个车位按照一个车位计算。

2. 城市重要交通枢纽、部分商业设施或大型超市、影剧院、公园、工业及物流仓储园区根据实际情况进行交通影响评价，并以交通影响评价结果为准。

术语、名词解释

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 建筑系数：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与净用地面积的比值。

5. 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。

6. 建筑高度：根据《民用建筑通用规范》GB55031-2022，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。

7. 用地界线：地块用地边界线（征地范围线）。

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。