

# 柳州市人民政府令

第 3 号

《柳州市城乡管理技术规定》已经 2019 年 1 月 24 日市十四届人民政府第 62 次常务会议审议通过，现予公布，自 2019 年 7 月 1 日起施行。

市长

2019 年 5 月 27 日

# 柳州市城乡管理技术规定

## 第一章 总则

第一条 为了加强本市城乡规划的编制和管理，实现城乡规划设计和规划管理的法制化、规范化、标准化，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律、法规及有关国家技术规范，结合本市实际情况，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市城市规划区内的规划、设计、建设、管理等相关活动。

## 第二章 建设用地

第三条 建设项目用地面积大于 15000 平方米的，应当编制修建性详细规划，经审定后实施，法律、法规另有规定的从其规定。

修建性详细规划应当根据控制性详细规划确定建筑总容量控制指标；在不超出建筑总容量控制指标的前提下，建筑容量控制指标可以在科学论证基础上作适当调整。

第四条 建设项目建筑基地未达到以下最小用地面积的，不得单独开发建设：

（一）多、低层建筑和工业仓储类建筑为 3000 平方米。

(二) 高层建筑为 4000 平方米。

建筑基地未达到上述规定的最小用地面积，但是，有以下情况之一，且不影响城乡规划实施的，经城乡规划主管部门审核同意后可以建设：

(一) 邻接土地已经完成建设或者为既成道路、河道，确实无法调整、合并的。

(二) 因城乡规划街区划分、市政公共设施等限制，确实无法调整、合并的。

(三) 其他情况确实无法调整、合并的。

第五条 建筑基地短边长度大于等于 50 米，且新建建筑符合与周边建筑退距要求的，可以单独建设。

第六条 建筑基地面积小于等于 500 平方米的低层建筑项目申请房屋改建、扩建，原建筑规模已达到相应控制要求的，其批准建筑面积不得超过原不动产权证或者房屋所有权证上注明的建筑面积。

### 第三章 建筑间距

第七条 建筑间距应当依据本市日照条件、建筑物朝向、建筑属性以及相邻建筑之间的相互关系，按照日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、空间环境、建筑保护、视觉卫生等要求确定，同时还应当符合本规定。

第八条 多、低层住宅建筑的间距，应当符合以下规定：

（一）住宅建筑平行布置时的间距控制：

1. 正南北朝向其间距在旧区大于等于南侧建筑高度的 0.9 倍，在新区大于等于 1.05 倍。

2. 正东西朝向其间距在旧区大于等于较高建筑高度的 0.8 倍，在新区大于等于 1 倍。

（二）住宅建筑垂直布置时的间距控制：

垂直布置的住宅建筑山墙宽度小于等于 20 米的，其南北向的间距在旧区大于等于南侧建筑高度的 0.7 倍，在新区大于等于南侧建筑高度的 0.85 倍，且大于等于 6 米；东西向的间距在旧区大于等于较高建筑高度的 0.65 倍，在新区大于等于 0.8 倍，且大于等于 5 米。

建筑山墙宽度大于 20 米的，其间距按照平行布置的住宅建筑控制。

（三）多层住宅建筑底层有商业或者其他非住宅用房的，其上部住宅用房间距计算原则上不扣除底层高度。

（四）多层住宅建筑的山墙间距在旧区大于等于相邻较高建筑高度的 0.35 倍，同时应当大于等于 6 米。在新区大于等于相邻较高建筑高度的 0.45 倍，同时应当大于等于 7 米；低层住宅建筑的山墙间距大于等于 4 米。山墙上开启窗洞大于 0.6 米×0.6 米的或者住宅建筑的东（西）侧有居室窗洞的，其与相邻住宅建筑东西向的间距不适用前项规定的山墙间距，应当按照本条第（一）

项的有关规定执行。

第九条 高层住宅建筑与高、多、低层住宅建筑的间距，应当符合以下规定：

（一）高层住宅建筑与高层住宅建筑平行布置时的间距规定。

1. 建筑高度小于等于 60 米的南北向高层住宅建筑，其间距大于等于按照下式计算的规定值：

新区： $24 \times 1.05 + (\text{较高住宅建筑建筑高度} - 24) \times 0.4$

旧区： $24 \times 0.9 + (\text{较高住宅建筑建筑高度} - 24) \times 0.35$

建筑高度大于 60 米小于等于 100 米的部分，其高度每增加 5 米，间距增加 1 米；高度大于 100 米小于等于 150 米的部分，其高度每增加 5 米，间距增加 0.8 米；高度大于 150 米的部分，不再计算建筑间距。

2. 建筑高度小于等于 60 米的東西向的高层住宅建筑，其间距大于等于按照下式计算的规定值：

新区： $24 \times 1 + (\text{较高住宅建筑建筑高度} - 24) \times 0.25$

旧区： $24 \times 0.8 + (\text{较高住宅建筑建筑高度} - 24) \times 0.2$

建筑高度大于 60 米小于等于 100 米的部分，其高度每增加 5 米，间距增加 0.8 米；高度大于 100 米小于等于 150 米的部分，其高度每增加 5 米，间距增加 0.5 米；高度大于 150 米的部分，不再计算建筑间距。

（二）高层住宅建筑与多、低层住宅建筑平行布置时的间距

规定:

1. 高层住宅建筑与其北侧多、低层住宅建筑的间距大于等于本条第(一)项第1目的规定。

2. 建筑高度小于等于60米的高层住宅建筑与其东(西)侧多、低层住宅建筑的间距大于等于按照下式计算的规定值:

新区:  $24 \times 1 + (\text{较高住宅建筑建筑高度} - 24) \times 0.2$

旧区:  $24 \times 0.8 + (\text{较高住宅建筑建筑高度} - 24) \times 0.15$

高层住宅建筑高度大于60米小于等于100米的部分,其高度每增加5米,间距增加0.4米;大于100米小于等于150米的部分,其高度每增加5米,间距增加0.3米;高度大于150米的部分,不再计算建筑间距。

3. 高层住宅建筑位于北侧的,其间距按照南侧多、低层住宅建筑控制。但是,最小间距旧区大于等于13米,新区大于等于15米。

(三) 高层住宅建筑与多、低层住宅建筑垂直布置的,其间距为各自计算间距控制值的一半之和且大于等于13米;高层住宅建筑与高层住宅建筑垂直布置的,其间距为各自计算间距控制值的一半之和且大于等于15米。

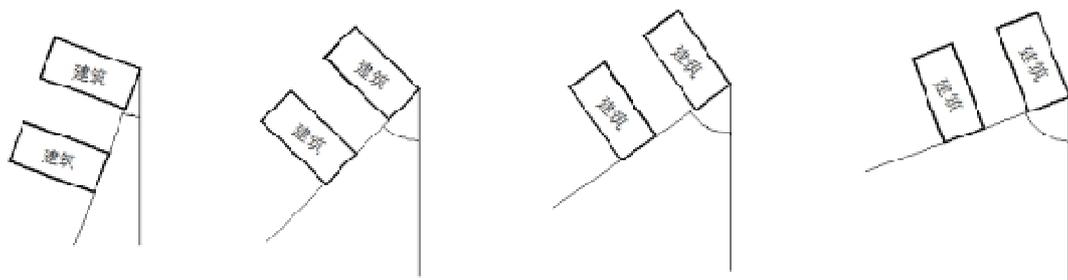
(四) 小于等于60米高层住宅建筑与高、多、低层住宅建筑的山墙间距,其间距大于等于13米,且大于等于建筑山墙面宽度;大于60米的高层住宅建筑与高、多、低层住宅建筑的山墙间距,参照本条第(一)项、第(二)项高层住宅建筑平行布

置的间距计算，其间距可以在平行间距计算的基础上折减 30%。

（五）按照上述规定计算高层住宅建筑间距的，高层住宅建筑主要朝向的建筑长度不得大于 60 米，高层住宅建筑主要朝向的建筑长度大于 60 米或者建筑高度大于 60 米的，还应当结合项目日照分析来确定相应的建筑间距。

第十条 当住宅建筑为非正南北向布置的，可以根据正南北布置的建筑间距计算的基础上按照以下规定进行适当折减。

（一）在建筑平行布置存在朝向偏移的情况下，南偏东（西）大于 15 度小于等于 30 度按照南北朝向的 0.9 倍折减；大于 30 度小于等于 45 度按照南北朝向的 0.8 倍折减；大于 45 度小于等于 60 度按照东西朝向的 0.8 倍折减；60 度以上按照东西朝向的 0.9 倍折减。



15 < 偏移度 ≤ 30 度

30 < 偏移度 ≤ 45 度

45 < 偏移度 ≤ 60 度

60 度以上

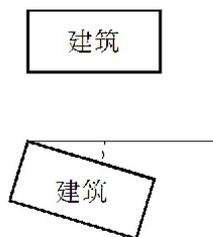
（二）住宅建筑既非平行也非垂直布置时的间距，应当符合以下规定：

1. 当两幢建筑的夹角小于等于 30 度的，其最窄处间距按照平行布置的住宅建筑控制。

2. 当两幢建筑夹角大于 30 度小于等于 60 度的，其最窄处间

距按照平行布置计算控制标准乘 0.8 倍折减。

3. 当两幢建筑的夹角大于 60 度的，其最窄处间距按照垂直布置的住宅建筑控制。



两幢建筑夹角

第十一条 在符合第七条、第八条的前提下，南北向平行布置的低层住宅建筑之间的最小间距为 6 米，低层住宅建筑与其北侧多层住宅建筑的最小间距为 9 米。

第十二条 在城市旧区实施危旧房改造工程中，确实因地形、环境等条件限制难以按照第九条控制高层住宅建筑间距的，有关高层住宅建筑与处于其日照遮挡范围内的住宅建筑的间距可以通过日照分析确定。

第十三条 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园、托儿所和大、中、小学教学楼与相邻建筑的间距，除符合国家相关的规定以外，还应当符合本规定。

第十四条 除第十三条所列非住宅建筑外，对无采光、日照要求的各类非住宅建筑的间距，可以在同型布置方式的住宅建筑间距的要求上减少 30% 以内，其中多、低层的商业、仓储、工业类建筑以消防退距要求为主；同时非住宅高层建筑之间的开窗面

间距，南北向平行布置的，间距不得小于 20 米；东西向平行布置的，间距不得小于 15 米。

## 第四章 建筑退让

第十五条 沿建设项目基地边界和沿城市道路、公路、河道、铁路两侧、山体以及电力线路保护区建设的建筑物，其退让距离除应当符合消防、防洪、环保、交通和安全等方面的要求外，还应当符合本规定。

第十六条 沿建设项目基地边界的建筑物，其退让边界距离按照以下规定控制，并须同时满足消防间距控制要求。

（一）各类建筑退让基地边界应当符合以下规定：

1. 各类建筑退让基地边界的最小距离不得小于表 1。当建筑外墙与基地边界不平行布置的，可以至临基地边界的外墙面中点起计算自身一方的建筑间距（如下图）。

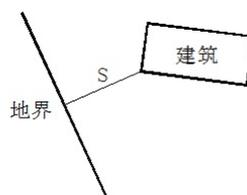


表 1 建筑退界控制指标表

			住宅建筑	文教卫生建筑	其他非住宅建筑
			最小距离(米)	最小距离(米)	最小距离(米)
旧区	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

2. 多、低层住宅建筑退让基地边界距离按照第三章相关建筑间距控制的一半计算。

3. 建筑高度小于等于 60 米的高层建筑，退让北侧地界距离按照下式计算的规定值控制：

$$\text{新区：} 24 \times 1.05 \times 0.5 + (\text{较高建筑建筑高度} - 24) \times 0.4$$

$$\text{旧区：} 24 \times 0.9 \times 0.5 + (\text{较高建筑建筑高度} - 24) \times 0.35$$

高层建筑高度大于 60 米小于等于 100 米的，其高度每增加 5 米，间距增加 1 米；建筑高度大于 100 米的，其高度每增加 5 米，

间距增加 0.8 米,建筑高度大于 150 米的其间距按照建筑高度 150 米所需的退距控制。

4. 高层建筑退让南侧地界距离大于等于 15 米。

5. 建筑高度小于等于 60 米的高层建筑,其主要朝向面对东、西侧地界的按照下式计算的规定值控制:

新区:  $24 \times 0.8 \times 0.5 + (\text{较高建筑建筑高度} - 24) \times 0.25$

旧区:  $24 \times 0.6 \times 0.5 + (\text{较高建筑建筑高度} - 24) \times 0.2$

高层建筑高度大于 60 米的,其高度每增加 5 米,间距增加 0.4 米;建筑高度大于 100 米的,其高度每增加 5 米,间距增加 0.3 米;建筑高度大于 150 米的其间距按照建筑高度 150 米所需的退距控制。

6. 建筑高度小于等于 60 米的高层建筑,其山墙面对东、西侧地界的,建筑山墙退地界大于等于山墙面宽度的一半,且大于等于 9 米。建筑高度大于 60 米的高层建筑,其山墙面退让东、西侧地界距离按照高层建筑东西向建筑间距控制值的一半计算。

(二) 边界线以外是住宅建筑和文化、教育、卫生建筑的,除应当符合本条第(一)项规定以外,还应当符合第三章建筑间距的有关规定。

上述边界线以外建筑由于历史原因不符合本条第(一)项的退让规定的,在符合消防间距要求下,其少退距离原则上可不由界内建筑全部承担。

(三) 当边界线以外是河流、湖泊、永久性公共绿地等的,

建筑后退基地边界一般大于等于建筑高度的 0.1 倍，且大于等于 10 米。

（四）地下建筑物的退让边界距离，大于等于地下建筑深度（即自室外地面至地下建筑物地板的距离）的 0.5 倍，且大于等于 3 米。

（五）存放易燃易爆物品和产生烟尘、噪声及有害气体的建筑物和构筑物，其安全防护和环境卫生防护距离应当在本建筑基地范围内进行退让，边界线以外建筑原则上不承担退让责任。

第十七条 各类建筑后退规划道路红线的距离，应当符合表 2 规定（表中数值为下限值）。

位于柳江各跨江桥梁桥头及城市立交周边的建筑物，原则上后退距离不得小于 20 米。

对于按照表 2 规定控制不能满足道路两侧建筑间距要求的，应当增大后退距离，可以以规划道路中心线作为建筑基地边界，按照本规定第十六条的有关规定执行。

表 2 建筑后退道路红线控制指标表

L=道路红线宽度 H=建筑高度	快速路	$L \geq 40$	$24 \leq L < 40$	$L < 24$
--------------------	-----	-------------	------------------	----------

旧 区	$H \leq 24m$	15	6	4	3
	$24m < H \leq 60m$	20	10	8	6
	$60m < H$	25	15	12	9
新 区	$H \leq 24m$	20	10	6	4
	$24m < H \leq 60m$	30	15	10	8
	$60m < H$	40	20	15	12

注：（1）高层建筑裙房的后退距离按照多、低层建筑控制。建筑高度超过 100 米的按照 100 米建筑退让标准控制。

（2）以上退线距离均自建筑外墙垂直投影线起计算。

（3）建筑首层为经营性用房的，其后退道路红线的距离在表 2 要求的前提下增加 50%，且最小距离大于等于 6 米。

（4）历史文化保护街区内的建筑退让道路红线的要求，按照经批准的保护规划及详细规划确定。

第十八条 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的多、低层建筑（含高层建筑裙房），其主要出入口面临城市道路的后退道路规划红线的距离，除经批准的控制性详细规划另有规定以外，退距不得小于 20 米，并留出临时停车或者回车的场地。

第十九条 建筑后退道路交叉口规划红线的距离，在符合本章有关退距要求下增加 50%以上，不同等级道路相交路口，按照较高等级道路退距要求控制。

第二十条 建筑物的围墙、基础、台阶、管线、阳台和附属设施，不得超越规划道路红线。

地下建筑物后退规划道路红线的距离，按照第十六条第(四)项的规定执行。

在道路交叉口视距三角形用地和规定的后退道路规划红线的距离内，不得设置零星构筑物。

第二十一条 沿河道管理范围两侧新建建筑物的，其后退河道管理范围界线距离在满足其它有关规定的同时，不得小于 15 米，法律、法规另有规定的除外。

第二十二条 沿山体周边新建建筑物的，其后退与建筑基地相同标高的山体自然坡脚线的距离不得小于 15 米，法律、法规另有规定的除外。

## 第五章 建筑高度与容积率

第二十三条 建(构)筑物高度除应当符合日照、建筑间距、消防、文化保护限高、净空限制、视廊管理等方面规定以外，还应当符合本规定。

第二十四条 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、安全等方面有特殊要求的单位以外，建设项目临城市道路和公共开敞空间设置的围墙应当采用通透式设计，总高度不得大于 2.5 米，后退用地界线大于等于 0.5 米。沿城市主干道的，后退主干道大于等于 1.5 米。

第二十五条 零散用地的个人自建住房，除建筑外观应当符合柳州市个人自建住房外观引导和控制规划要求以外，建筑基地面积小于 500 平方米的低层住宅建筑底层层高原则上小于等于 3.5 米，高密度居住区域住宅建筑高度原则上小于等于 11 米。

第二十六条 有关建筑面积和容量指标计算以及新建建筑层高、层数控制，应当符合以下规定：

（一）住宅建筑层高在 3.5 米及以下的，按照住宅建筑自然层数 1 层计算住宅建筑面积和容积率；住宅建筑层高大于 3.5 米小于等于 6.5 米的，按照建筑面积 2 倍计算容积率；住宅建筑层高大于 6.5 米的，按照建筑面积 3 倍计算容积率，且依次每增加 3 米增加 1 层计容面积。住宅建筑底层的电梯、楼梯井、门厅、过道等公共通行集散空间部分按照其实际建筑面积计算容积率。

（二）办公建筑层高在 5 米及以下的，按照办公建筑自然层数 1 层计算办公建筑面积和容积率，当办公建筑层高大于 5 米小于等于 7 米的，按照建筑面积 2 倍计算容积率；办公建筑层高大于 7 米的，按照建筑面积 3 倍计算容积率，且依次每增加 3 米增

加 1 层计容面积。办公建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等按照其实际建筑面积计算容积率。

（三）商业建筑层高在 5 米及以下的，按照商业建筑自然层数 1 层计算商业建筑面积和容积率，层高大于 5 米小于等于 8 米的，按照建筑面积 2 倍计算容积率。商业建筑层高大于 8 米的，按照建筑面积 3 倍计算容积率，且依次每增加 3 米增加 1 层计容面积。

建筑面积大于等于 2000 平方米的超市、大型商场、娱乐场所等功能集中布置的大型空间商业用房，其建筑高度可以申请适当提高，按照其实际建筑面积计算容积率。其门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等功能用房，可以按照其实际建筑面积计算容积率。

（四）工业厂房和仓储用房等建筑，建筑层高在 8 米及以下的，按照建筑自然层数 1 层计算建筑面积和容积率，建筑层高大于 8 米的，按照建筑面积 2 倍计算容积率。

（五）地下室层高在 2.2 米及以上的，以室外地坪为基准，地下室、半地下室的顶板面高出室外地面小于等于 1 米的，地下室建筑面积不计入项目容积率；当地上部分大于 1 米的，该层地下室、半地下室应当按照水平投影面积计入容积率。地下室层高在 2.2 米以下的，以室外地坪为基准，地下室的顶板面高出室外地面不超过该层层高的 1/3 的，建筑面积不计入容积率。不符合本项上述规定的，应当按照水平投影面积的 1/2 计入容积率。当出现建筑室外地坪标高不一致的，参照周边最近的城市道路标高

确定室外地坪，建设基地室外地坪标高与最近的城市道路标高的  
高差小于等于 0.5 米。

沿城市道路不得设置采光天井；毗邻地面建筑主体设置的采  
光天井、地下庭院、花园等面宽不得超过对应地面建筑面宽的  
30%。

地下空间中有关商业、娱乐、市场等经营性用房和套型住宅  
的地下室专属用房、仓储用房的建筑层高，按照本条第（一）项  
至第（四）项规定执行。

（六）由于建设场地地势高差起伏，部分建筑存在负层（即  
该层建筑一侧在室外地面以下，另一侧室外地面以上）的建筑设  
计，其投影空间不计入建筑密度；其建筑用途作为车库（含相应  
的设备用房）的，建筑面积可以不计入容积率，作为其他用途时  
建筑面积应当计入容积率。

（七）建筑底层架空作为布置绿化小品、开敞休闲等公共用  
途的，架空层层高应当在 3 米以上，其建筑面积可不计入容积率，  
但电梯井、门厅、过道等围合部分建筑面积应当计入容积率。该  
层应当满足以下条件：以柱、剪力墙落地，视线通透、空间开敞。  
该层应当计入建筑层数。

（八）除骑楼建筑建于建设净用地以外，沿街建筑底层作为  
架空通道和骑楼底层投影部分的空间应当计入建筑密度，但是其  
对应建筑面积不计入容积率。

（九）高层、超高层建筑避难层（间）的建筑面积不计入容

积率，其建筑层高原则上不超过标准层层高。

第二十七条 人防地下室、地下车库（含相应的设备用房）的建筑面积不计入容积率，但是地下空间中有关商业、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。

## 第六章 建筑构件

第二十八条 除大型商业、文化、娱乐、工业等大空间公共建筑有特殊要求的建设项目以外，其他各类建筑物涉及阳台、飘窗、花架等设施的规划控制，应当符合本规定。

第二十九条 建筑物的阳台，应当符合以下规定：

（一）面积计算和进深控制：

1. 建筑物的凹阳台，应当按照其结构外围水平面积计算全面积。凹阳台进深小于等于 2.4 米。

2. 建筑物的凸阳台，应当按照其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积。单个阳台水平投影面积小于等于 10 平方米且其进深小于等于 2.4 米。

3. 建筑物的复合型阳台，应当以主体结构为界，分两部分按照凹、凸阳台规则分别计算建筑面积。单个复合型阳台水平投影面积小于等于 10 平方米且其进深小于等于 2.4 米。

4. 不符合上述规定的阳台按照其结构底板外围水平投影面

积计算全面积。

5. 房屋主体结构内标注为阳台、空中花园、入户花园、活动平台等敞开、半敞开的建筑空间，凡有顶盖的，应当参照凹阳台计算全面积。

## （二）阳台设置的控制：

1. 在规定的建筑间距内，建筑不宜出挑阳台、走廊、楼梯和楼梯平台；在规定建筑间距内住宅建筑北面不得出挑阳台，南面出挑阳台最大出挑距离为 1.5 米。

2. 住宅建筑南阳台或者东西向主阳台连续长度不得大于 8 米，东西向次阳台连续长度不得大于 4 米，阳台总长度（即阳台面宽之和）不得超过建筑面宽总长度的 50%。

3. 北面的阳台以及阳台出挑距离、连续长度或者阳台总长度超出以上规定值的，应当从阳台外边缘计算建筑间距。

4. 一户的阳台板相连的两个相邻阳台按照一个阳台计算建筑面积。

5. 在短边外侧设置空调搁板的，垂直于该短边的宽度不得大于 0.6 米。不得在阳台的长边外侧连接设置空调搁板。

6. 住宅建筑中每套建筑内凸阳台建筑面积占总建筑面积的比例不得超过 10%，每套住宅内设置阳台数量不得超过居住空间个数。

7. 建筑沿街设置的阳台按照封闭式设计。

8. 各类非住宅建筑设置的阳台，应当按照其结构底板外围水

平投影面积计算全面积。

第三十条 建筑物的凸窗，其设置及面积计算应当符合以下规定：

（一）凸窗外边线至外墙墙体外边线距离小于等于 0.6 米。凸窗窗台面与室内地面的高差大于等于 0.3 米。

（二）凸窗窗台及其与楼板连接部分应当为钢筋混凝土一体结构。

（三）窗台与室内地面高差在 0.45 米以下且结构净高在 2.1 米及以上的凸窗，应当按照其围护结构外围水平面积计算 1/2 面积。窗台与室内地面高差在 0.45 米以下且结构净高在 2.1 米以下的凸窗，窗台与室内地面高差在 0.45 米及以上的凸窗不计算建筑面积。

（四）凹窗内凹进深不得大于 0.6 米，其结构净高在 2.2 米及以上者应当计算全面积，结构净高小于 2.2 米者应当计算 1/2 面积。

（五）每套住宅内设置凸窗或者凹窗的数量不得超过居住空间的总个数。

（六）建筑单体含有凸窗或者凹窗设计的，应当在申报图纸中提供凸窗或者凹窗大样图，以明确构造形式及其窗台高度。

（七）外凸的凸窗侧面不得设置外凸的柱及实体的围护结构，其凸窗应当三面设窗，紧邻空调设备井的可以两面设窗。

凸窗设窗的长度应当与其对应的窗台面长度一致。

凸窗对应建筑空间室内楼面板不得向外延伸出外墙，建筑外立面上下两个凸窗间不得实体封闭。

第三十一条 建筑物的设备平台，应当符合以下规定：

（一）严格控制建筑物的设备平台面积，设备平台面积应当根据设备尺寸合理确定。

（二）住宅建筑中每套住宅用于放置集中外部设备的设备平台只能设置一个，且水平投影面积不得大于3平方米，同时按照本规定第二十九条阳台有关要求设计并控制其进深，其面积按照阳台有关规定，计入建筑面积。

每套住宅用于放置分体式空调外机的室外设备平台的数量不得超过各类居住空间总数，每个空调外机室外设备平台水平投影面积小于等于1平方米，进深宽度小于等于0.6米，其面积不计入建筑面积指标。

第三十二条 对于建筑物内有设备层、管道层等结构层的楼层，结构层高在2.2米及以上的，应当计算全面积；结构层高在2.2米以下的，应当计算1/2面积。

第三十三条 建筑物外墙之外不得设置结构板，经过结构专项论证确实需要设置的，按照结构板投影面积计算建筑面积，同时，计入容积率。结构板不得与阳台、窗、门等可以供改造后利用结构板的部分连接。

建筑物的标志、标识应当结合建筑造型设置在建筑物外墙体的合适位置，不得设置在建筑轮廓线之外。

禁止在高层建筑的外墙或者阳台、露台外设置花池、花架。

## 第七章 建筑沿路展开面

第三十四条 住宅建筑和办公类建筑沿城市道路展开面长度，应当符合以下规定：

（一）多、高层住宅建筑和办公类建筑位于道路交叉口沿多条城市道路的设置，沿一侧道路的建筑展开面长度不宜大于 60 米。同时，还应当符合以下规定：

1. 交叉口道路中心线夹角小于等于 90 度的，沿路建筑的连续长度累计小于等于 100 米。

2. 交叉口道路中心线夹角大于 90 度的，沿路建筑的连续长度累计小于等于 80 米。

（二）多、高层住宅建筑和办公类建筑非沿路布置，同时，建筑处于周边城市道路、柳江、重要山体视廊等重要城市景观面可视范围内的，建筑的展开面长度参照沿路布置建筑标准控制。

（三）多层住宅建筑和办公类建筑的沿路展开面长度原则上小于等于 60 米；此类建筑后退道路红线距离满足形成建筑通透面要求的，其沿路展开面长度可以适当加大，但不宜大于 80 米。

（四）高层住宅建筑和办公类建筑沿一侧道路设置的，平行城市道路的建筑展开面长度不宜大于 60 米。

（五）高层住宅建筑和办公类建筑的展开面长度与其建筑高

度的比值原则上小于等于 0.618。

第三十五条 商业建筑沿城市道路展开面长度，应当符合以下规定：

（一）低层、多层商业建筑，建筑沿路展开面长度按照小于等于 60 米控制。

（二）多层商业建筑或者高层商业综合体裙楼单层建筑面积大于 3600 平方米并且总建筑面积大于 20000 平方米，建筑后退道路红线距离满足形成建筑通透面要求的，结合大型商业建筑布局需要，其建筑沿路展开面长度可以大于 60 米。

（三）高层商业建筑主楼参照高层住宅和办公类建筑沿路展开面长度控制规定进行控制。

第三十六条 医院、博物馆等大型公共设施建筑，建筑沿路展开面长度原则不得大于 60 米；建筑后退道路红线满足形成建筑通透面要求的，建筑的展开面长度可以适当加大。

第三十七条 沿路建筑后退道路红线距离符合以下规定的，可形成建筑通透面（即沿路非建筑围合空间的敞开面）：

临规划城市道路红线宽度大于 30 米的，沿路建筑与规划城市道路红线最小距离大于等于 25 米；临规划城市道路宽度红线小于等于 30 米的，沿路建筑与规划城市道路红线最小距离大于等于 15 米。

第三十八条 工业建筑沿城市道路展开面长度应当以符合工业生产工艺流程为主，同时还应当与城市景观环境以及工业区

整体效果相协调。

第三十九条 确实有建设项目因特殊要求或者功能要求，需要超过本规定设置建筑沿城市道路展开面长度，应当结合景观效果研究以及三维城市模拟分析进行论证，同时，还应当经过政府相关部门联席会议审查。

## 第八章 基础设施

第四十条 居住区的配套设施建设应当坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则，坚持配套设施优先建设的原则。

第四十一条 居住区配套设施按照国家对居住区分级有关规定进行配置。

第四十二条 结合各级居住区在城市中的位置以及现有设施的分布情况，城乡规划主管部门可以根据城乡规划需要统筹安排，调整配套设施项目的位置。

第四十三条 社区综合服务设施的建设应当符合国家政策和国家标准集中规划建设。其中，社区组织工作用房应当设置于地上建筑第一、二层，符合可以独立对外使用的要求。居民健身场所可以结合绿地临路设置。内设球类运动场地及其它健身运动设施，应当采取相应的隔音措施避免对居民生活环境造成干扰，其面积不计入绿地率。

第四十四条 新建的公厕、垃圾转运站应当沿城市道路设置，符合可以独立对外使用的要求。

第四十五条 建设项目实施配建停车场面积（泊位），应当符合以下规定：

（一）新建（含整体改造）建设项目应当按照表 3、表 4、表 5 规定的标准分别配建机动车和非机动车泊位，改扩建（含局部改造）配建要求结合实际情况酌情调整。

（二）建设项目配建停车设施的车位指标，机动车以小型汽车为计算当量，非机动车以自行车为计算当量，各类车型车位可以按照表 5 所列换算系数换算成当量车型车位进行计算。

（三）建设项目按照配建指标计算出的车位数，尾数小于 1 个的按照 1 个计算。

（四）配套机动车停车位原则上不设置机动车子母车位，因合理利用空间确需设置子母停车位的，一组子母停车位只按照一个当量停车位统计停车位数量。新建项目配套的机动车停车位应当采用标准停车位设计，超过规划条件基本配设数量要求增设的机动车停车位方可设置为微型车位和机械式车位。

表3 机动车标准车位配建指标

建设项目类型		计算单位	机动车指标	
			旧区	新区
住宅	商品房	车位/户	1	1.5
	城中村改造地块	车位/户	1	1
	廉租房	车位/户	0.5	0.5
	公租房	车位/户	0.5	0.5
	经济适用房、旧区改造拆迁安置项目、普通企业职工集资建房	车位/户	0.8	0.8
行政、企事业办公及科研		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1	1.2
普通商业 (含居住区配套商业、超市等)		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1	1.2
农贸市场		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.8	1
旅馆业用地		车位/客房	0.5	0.6
医院	社区卫生服务中心	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5	0.5
	综合医院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.8	1
	养老设施、疗养院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.3	0.4
影剧院		车位/100 座位	5	6
博物馆、图书馆、档案馆、设备机房等		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5	0.6
展览馆、会议中心		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.6	0.8

建设项目类型		计算单位	机动车指标	
			旧区	新区
体育设施	一类（体育场座位数 ≥15000，体育馆座位数 ≥4000）	车位/百座	4	5
	二类（体育场座位数 ≥15000）	车位/百座	3	4
	三类（娱乐性体育设施）	车位/100 m <sup>2</sup> 建 筑面积	2	2
学校	幼儿园	车位/100 师生	1	1.5
	小学	车位/100 师生	1	1.5
	中学	车位/100 师生	3	4
	大中专院校	停车位/100 师 生	6	7
游览场 所	主题公园	车位/公顷占地 面积	1.5	1.5
	城市公园	车位/公顷占地 面积	0.7	0.7
	旅游区、度假村	车位/公顷占地 面积	2	2
工业	工业厂房	车位/100 m <sup>2</sup> 建 筑面积	0.2	0.2
	配套服务用房	车位/100 m <sup>2</sup> 建 筑面积	1	1.5
物流仓储		车位/100 m <sup>2</sup> 建 筑面积	0.5	0.5

注：（1）停车场机动车位用地面积均按照当量小型汽车的停车位数计算，地面停

车位不少于 25 平方米/位，地下停车位不少于 35 平方米/位；停车场非机动车位用地面积计算按照地面停车位不少于 1.2 平方米/位，地下停车位不少于 1.5 平方米/位。

(2) 居住区内地面停车率（即居住区内居民的地面停车位与居住户数的比率）不宜超过 10%。

(3) 学生接送停车位应当在学校总平面图内考虑，停车场（库）出入口应当单独设置，不得开设在学校围墙内部，应当满足学校的有关安全规定，停车场（库）与学校之间可考虑设置直接联系的人行出入口。

(4) 困难企业职工集资建房项目配套机动车停车位酌情考虑不少于 0.5 车位/户。

(5) 单独设置的餐饮娱乐、批发市场应当在普通商业的基础上，结合实际情况适当上浮。

表 4：非机动车标准车位配建指标

建设项目类型		计算单位	非机动车
住宅	商品房	车位/户	2
	城中村改造地块	车位/户	2
	廉租房	车位/户	2
	公租房	车位/户	2
	经济适用房、旧区改造拆迁安置项目、普通企业职工集资建房	车位/户	2
行政、企事业办公及科研		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	4
普通商业 (含居住区配套商业、超市等)		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	8
农贸市场		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	8
旅馆业用地		车位/客房	2

建设项目类型		计算单位	非机动车
医院	社区卫生服务中心	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	4
	综合医院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	3
	养老设施、疗养院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5
影剧院		车位/百座	2
博物馆、图书馆、档案馆、设备机房等		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	3
展览馆、会议中心		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	6
体育设施	一类（体育场座位数≥15000，体育馆座位数≥4000）	车位/百座	25
	二类（体育场座位数≥15000）	车位/百座	25
	三类（娱乐性体育设施）	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	30
学校	幼儿园	车位/100 师生	15
	小学	车位/100 师生	15
	中学	车位/100 师生	80
	大中专院校	车位/100 师生	80
游览场所	主题公园	车位/公顷占地面积	3
	城市公园	车位/公顷占地面积	2

建设项目类型		计算单位	非机动车
	旅游区、度假村	车位/公顷占地面积	2
工业	生产车间、库房	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	2
	配套管理用房	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	2
物流仓储		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	2

注：（1）停车场非机动车位用地面积计算按照地面停车位大于等于 1.2 平方米/位，地下停车位大于等于 2 平方米/位。

（2）居住区内非机动车地面停车比率不宜大于 50%（即宜有一半以上的配套非机动车停车位设置在室内或地下室）。

表 5：其他车型折合成小型车车位或者自行车车位的换算值

车型		车位换算值
机动车	二轮摩托车	0.4
	三轮摩托车	0.6
	微型车	0.6
	小型车	1
	中型车	1.2
	大型车	2
	铰接车	4
非机动车	电动自行车	2
	自行车	1
	三轮车	3
	人力板车或者畜力车	1.5

第四十六条 居住区配套停车位，应当 100%建设充电设施或预留建设安装条件；商业配套停车位建设充电设施或者预留建设安装条件的车位比例大于等于 10%。

## 第九章 其他规定

第四十七条 建设大门、门卫室等永久性建（构）筑物应当符合以下规定：

（一）建筑物设置有大门、门卫室的，建设单位应当将大门门卫室作为建设工程组成部分，其建筑面积、建筑密度应当计入项目容积率及建筑密度。

（二）建设项目的大门、门卫室设计应当体现“使用便利、建筑美观”的原则，每个车行及人行出入口只能设置 1 个大门、门卫室。

（三）大门应当按照围墙要求退道路红线、用地界线，建筑基地不得超过用地红线范围。有顶盖无围护结构的大门，应当按照其顶盖水平投影面积的 1/2 计算建筑面积，按照其顶盖水平投影面积计算建筑密度。

（四）门卫室应当结合出入口相邻的规划建筑整体设置，建筑位置应当在建筑控制线内建设。确实需要独立设置的门卫室，应当按照围墙要求退道路红线、用地界线，建筑面积小于等于 10 平方米，其中工业项目小于等于 20 平方米，且其建筑基地不得

超过用地红线范围。独立设置的门卫室建筑面积大于上述规定面积的，应当按照建筑要求退让道路红线、用地界线。

（五）独立设置的门卫室建筑高度不得大于5米，结合其他建筑设置的门卫室建筑高度可以根据实际情况确定。同时，应当按照以下方式计算容积率：

门卫室建筑层高小于等于5米的，按照门卫室建筑自然层数1层计算建筑面积并计入容积率；门卫室建筑层高大于5米小于等于7米的，不论层内是否有隔层，按照建筑面积2倍计算容积率；门卫室建筑层高大于7米的，按照建筑面积3倍计算容积率，同时，按照每增加3米增加1层计容面积计算容积率。

（六）军事设施、监狱、涉密单位等对大门、门卫室的建设有特殊规定的，按照相关规定办理。

第四十八条 新建民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设，并符合国家、自治区和柳州市绿色建筑管理相关规定。

第四十九条 建设项目的绿地率应当符合国家、自治区和柳州市城市绿化管理有关规定。

## 第十章 附则

第五十条 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，仍按照原批准执行。已获取建设用地规划条件或者详细规划和城市设计已获批准

的，应当根据实际情况结合本规定执行。

第五十一条 本规定的附录与本规定具有同等的效力。

第五十二条 本规定自 2019 年 7 月 1 日起施行。

## 附 录

### 一、地段划分

#### 1. 旧区

(1) 指胜利路、东堤路、文昌路西段、东环路南段、燎原路、南二环路、城站路、龙屯新道、柳太路南段、潭中西路、北雀路围合的区域，以及拉堡镇、雒容镇老镇区范围。

(2) 该区域外现状建筑密度大于 35% 或者容积率大于 1.5 的区域也可以视为旧区。（临时建筑、违法建筑、简易结构建筑、钢架棚、搭盖等不计入统计指标内）

#### 2. 新区

(1) 指城市规划区内旧区范围以外的区域。

(2) 旧区范围内现状建筑密度小于等于 30% 且容积率小于等于 1.5 的区域也可以视为新区。

#### 3. 旧城保护区

指莲塘路、五一路、文惠路、荣军路北段、屏山大道西段、飞鹅路东段、红光路北段、红光桥围合的区域。

### 二、名词解释

1. 容积率——指在一定地块范围内，有关建筑面积总和与建设基地净用地面积的比值。

2. 建筑密度——指建筑物底层占地面积与建筑基地净用地面积的比值（用百分比表示）。

3. 绿地率——指绿地面积与建筑基地净用地面积的比值（用

百分比表示)。

4. 低层建筑——指高度小于等于 10 米的非住宅建筑；高度小于等于 11 米且建筑层数为 1-3 层的低层住宅建筑。

5. 多层建筑——指高度大于 10 米、小于等于 24 米的非住宅建筑；住宅建筑按照建筑高度和层数分为两类，多层建筑 I 类为高度大于 11 米、小于等于 27 米且建筑层数为 4-6 层的住宅建筑，多层建筑 II 类为高度大于 27 米、小于等于 36 米且建筑层数为 7-9 层的住宅建筑。

6. 高层建筑——指高度大于 24 米的非住宅建筑；住宅建筑按照建筑高度和层数分为两类，高层建筑 I 类为高度大于 36 米、小于等于 54 米且建筑层数为 10-18 层的住宅建筑，高层建筑 II 类为高度大于 54 米、小于等于 80 米且建筑层数为 19-26 层的住宅建筑。

7. 超高层建筑——指建筑高度在 100 米以上的建筑。

8. 阳台——指附设于建筑物外墙，设有栏杆或者栏板，可以供人活动的室外空间。阳台按照结构形式划分为凸阳台、凹阳台和凸凹复合型阳台（以下简称复合型阳台）三种基本类型。凸阳台为在主体结构外的阳台，凹阳台为在主体结构内的阳台，当阳台由凸凹两部分构成的，为复合型阳台。

9. 凸窗（飘窗）——指凸出建筑物外墙面的窗户。

凹窗——指窗外边线与外墙在同一轴线，窗主体向建筑内凹的窗户。

10. 设备平台——指供空调外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑内部空间及阳台空间无出入口连通的对外敞开的室外空间。

11. 商业建筑——指综合百货商店、商场，经营各类商品的专业零售和批发商店，以及饮食等服务业的建筑。

12. 商住综合楼——指商业和住宅混合的建筑。

13. 裙楼——指在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且建筑高度不大于 24 米的附属建筑。

14. 消防间距——指有关防火规范规定的最小防火间距。

15. 建筑保护——指对文物建筑、革命历史建筑及其它有纪念意义或者保留价值的建筑的保护。

16. 经营性用房——指以营利为目的用房，如开设餐饮、网吧、小区会所和商业办公、文化娱乐等用途的用房。

17. 山墙面——指建筑中面宽不大于 25 米的短边，系建筑次要朝向。建筑山墙面上一般不得开窗、挑阳台，仅考虑设置透气高窗，且窗洞尺寸不大于 0.6 米×0.6 米，且高窗下沿距该层楼地面应当不小于 1.8 米；开设有卧室、客厅、餐厅、厨房等主要窗户的，应当视为建筑主要朝向或者主要采光面。

### 三、计算规则：

#### 1. 建筑基地面积计算

建筑基地的面积以城市规划行政主管部门正式划定用地范围的面积为准；城市道路规划红线和河道保护范围、城市预留发

展用地等的面积不计入。

## 2. 建筑间距计算

除另有规定外，建筑间距按照两幢建筑的外墙面之间最小的垂直距离计算。

坡度大于 45 度的坡屋面建筑，建筑间距按照自屋脊线在地面上的垂直投影线至被遮挡建筑的外墙面之间最小的垂直距离计算。

## 3. 建筑高度计算

(1) 平屋面建筑：挑檐屋面自室外地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶。

(2) 坡屋面建筑：屋面坡度小于等于 45 度的，自室外地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度；坡度大于 45 度的，自室外地面算至屋脊顶。

(3) 水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，其高度在 6 米以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/8 的，可以不计入建筑高度。