

# 乌鲁木齐市国土空间规划管理技术规定

乌鲁木齐市自然资源局

二〇二六年六月



# 目 录

<b>第一章 总则</b> .....	3
<b>第二章 国土空间规划编制与管理</b> .....	4
第一节 一般规定 .....	4
第二节 总体规划 .....	4
第三节 详细规划 .....	6
第四节 相关专项规划 .....	11
<b>第三章 建设用地规划管理</b> .....	12
第一节 一般规定 .....	12
第二节 用地兼容与混合 .....	12
第三节 开发强度控制 .....	16
第四节 用地布局 .....	20
第五节 竖向设计 .....	23
<b>第四章 建筑工程规划管理</b> .....	25
第一节 建筑间距 .....	25
第二节 建筑退让 .....	27
第三节 建筑日照 .....	32
第四节 指标计算规定 .....	34
第五节 建筑形态及其他管理要求 .....	40
<b>第五章 道路与交通设施规划管理</b> .....	43
第一节 城市道路 .....	43
第二节 慢行交通 .....	48
第三节 公共交通 .....	49
第四节 公共加油（气、氢）站及公共充换电站 .....	52
<b>第六章 市政工程规划管理</b> .....	53
第一节 给排水工程 .....	53
第二节 供电工程 .....	53
第三节 通信工程 .....	57
第四节 燃气工程 .....	57
第五节 供热工程 .....	60
第六节 输油管道工程 .....	60

第七节 综合管廊 .....	61
第八节 管线综合 .....	62
第九节 环境卫生工程 .....	66
<b>第七章 地下空间开发利用 .....</b>	<b>69</b>
第一节 一般规定 .....	69
第二节 地下空间分区管制 .....	69
第三节 地下空间开发控制 .....	70
<b>第八章 城市防灾减灾 .....</b>	<b>72</b>
第一节 城市消防 .....	72
第二节 人民防空 .....	73
第三节 防震减灾 .....	74
第四节 地质灾害 .....	74
第五节 应急避难场所 .....	75
<b>第九章 村庄规划管理 .....</b>	<b>76</b>
第一节 村庄用地规划管理 .....	76
第二节 村庄建筑工程规划管理 .....	79
<b>第十章 建设工程竣工规划核实管理 .....</b>	<b>81</b>
<b>第十一章 附则 .....</b>	<b>85</b>
附录 A 标准用词说明 .....	86
附录 B 术语解释 .....	87
附录 C 建筑间距图示 .....	90
附录 D 新增用地用海分类名称、代码 .....	91

## 第一章 总则

**第一条** 为加强本市国土空间规划制定、实施、监督、治理以及国土空间开发保护建设等活动的管理，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《新疆维吾尔自治区实施〈城乡规划法〉办法》《乌鲁木齐市城乡管理规划条例》等相关法律法规以及规范标准，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 市域范围内进行的国土空间规划、设计和管理，以及各类建设活动，应按照本规定执行；法定规划有特定要求的除外。

## 第二章 国土空间规划编制与管理

### 第一节 一般规定

**第三条** 全市建立“三级三类”国土空间规划体系，“三级”为市级、县（区）级、乡镇级国土空间总体规划；“三类”为总体规划、详细规划、相关专项规划。总体规划是详细规划的依据、相关专项规划的基础；相关专项规划要相互协同，并与详细规划做好衔接。

**第四条** 经依法批准的国土空间规划是开展各类国土空间开发保护建设活动、实施统一用途管制的基本依据，任何组织和个人不得随意修改。

**第五条** 国土空间规划成果须按照国家和自治区相关数据库规范要求入库，健全国土空间规划“一张图”实施监督信息系统并动态完善，为统一国土空间用途管制、实施建设项目规划许可等提供支撑，实现国土空间规划编制、审批、修改和实施监督全生命周期管理。

### 第二节 总体规划

**第六条** 《乌鲁木齐市国土空间总体规划（2021-2035年）》是对全市国土空间作出的全局安排，是全市国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲。县（区）和乡（镇）国土空间总体规划是对上级国土空间总体规划的细化落实，是对本行政区域开发保护作出的具体安排。

县（区）国土空间总体规划由县（区）人民政府组织编制，报市人民政府审批。乡（镇）国土空间总体规划由乡（镇）人民政府组织编制，由县（区）人民政府报市人民政府审批；乡（镇）国土空间总体规划审批权限下放的，按相关规定执行。

**第七条** 国土空间总体规划划定的耕地和永久基本农田保护红线、生

态保护红线、城镇开发边界，是调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。

**第八条** 严格落实耕地和永久基本农田保护任务。严守耕地保护红线和粮食安全底线，加强耕地用途管制，从严控制各类占用耕地行为，坚决遏制耕地“非农化”，防止耕地“非粮化”。严把非农建设项目占用耕地审核关，切实做到不占或者少占耕地，确实难以避让的，依法办理农用地转用手续。

**第九条** 生态保护红线是指在生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域。生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动；其他区域禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规和政策的前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

**表 2.1 全市自然保护地**

	名 称	所在行政区	类 型	级 别
1	新疆水磨沟风景名胜区	水磨沟区	风景名胜区	自治区级
2	新疆乌鲁木齐南山风景名胜区	乌鲁木齐县	风景名胜区	自治区级
3	新疆天山大峡谷国家森林公园	乌鲁木齐县	森林公园	国家级
4	新疆乌鲁木齐天山国家森林公园	米东区、水磨沟区、达坂城区	森林公园	国家级
5	新疆庙尔沟森林公园	乌鲁木齐县	森林公园	自治区级
6	新疆乌鲁木齐燕儿窝古榆树森林公园	天山区、沙依巴克区	森林公园	自治区级
7	新疆乌鲁木齐柴窝堡湖国家湿地公园	达坂城区	湿地公园	国家级
8	新疆照壁山国家湿地公园	乌鲁木齐县	湿地公园	国家级

注：全市自然保护地全部为自然公园。

**第十条** 城镇开发边界是在一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，以城镇功能为主的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等。不得擅自突破城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数，严禁违反法律和规划开展用地审批。

在城镇开发边界内的建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式；在城镇开发边界外的建设，按照主导用途分区，实行“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式。除国有农场、国有林场以及重点项目拆迁配套建设安置居住区等特殊情况下，原则上不得规划新增城镇居住用地，仅允许规划有特定选址要求的独立城镇建设用地。

**第十一条** 不突破已批复国土空间总体规划确定的城市“四线”规模，不改变整体空间布局的基础上，突出底线安全保障和公共利益优先的导向，可在相关专项规划、详细规划中对城市“四线”进行深化细化。

因道路交通、市政设施、公共服务设施等专项规划或工程实施，可以在详细规划中对总体规划确定的道路红线、市政设施、公共服务设施等用地边界进行深化细化。涉及空间布局优化调整的，原则上应在满足用地规模、配建标准，保障服务水平不降低的前提下，在征求相关利害关系人、专家意见，取得相关行业主管部门同意意见后，在详细规划中具体落实。

### 第三节 详细规划

**第十二条** 详细规划是实施国土空间用途管制和核发城乡建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可，以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动等的法定依据。

**第十三条** 详细规划的编制与审批应符合下列要求：

（一）城镇单元详细规划由市、县自然资源主管部门牵头组织编制，报本级人民政府审批；非县政府所在地镇的城镇单元详细规划，由乡（镇）人民政府组织编制，报上一级人民政府审批。

(二)村庄规划由乡镇人民政府或街道办组织编制，经村民会议或者村民代表会议同意后，报上一级人民政府审批。无需编制或未编制村庄规划的乡村地区，可依据“通则式”规划技术管理规定进行规划管理。

(三)特殊功能单元详细规划依据相关行业部门的法律法规要求组织编制、审批和管理。

**第十四条** 详细规划分为单元详细规划和地块详细规划两个层级，均应按需编制。地块详细规划指标可在单元内平衡，但总和不得突破单元详细规划约束指标。符合下列情形之一的，可直接编制地块详细规划：

(一)城镇开发边界外建设用地

符合“三区三线”管控规则的前提下，一个或若干个分散的独立城镇建设用地可直接编制地块详细规划，经批准后纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。其中，有特定选址要求的独立城镇建设用地，市、县自然资源主管部门可依据国土空间总体规划及管控要求提出选址意见或规划条件的论证方案，作为实施层面的详细规划，经批准后作为核发选址意见或提出规划条件的依据。

(二)城镇开发边界内建设用地

对现行详细规划已覆盖且经评估符合国土空间总体规划及单元指引强制性内容的，针对零星建设项目可按需直接编制地块详细规划，经批准后纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

对现行详细规划未覆盖但不突破单元指引强制性内容的，部分小型独立、功能单一、非集中连片的项目用地可按需直接编制地块详细规划。后续独立地块所在单元详细规划开展编制时，需予以纳入。

**第十五条** 城镇单元内地块详细规划是核定规划条件、核发规划许

可的依据。单元详细规划和地块详细规划合并编制或仅编制单元详细规划，达到地块详细规划深度的，可作为核发规划许可的依据。其中，仅编制单元详细规划且地块地类为绿地与开敞空间用地、交通运输用地、公用设施用地及特殊用地，可视为达到地块详细规划深度的，用地控制指标参照《新疆维吾尔自治区建设项目土地使用标准汇编》执行，建筑退让、配建停车泊位等按本规定执行，建设用地容量指标应符合下列规定：

（一）绿地与开敞空间用地按《园林绿化工程项目规范》GB 55014、《公园设计规范》GB 51192 等相关规定执行；

（二）交通运输用地、公用设施用地及特殊用地的容积率、建筑密度、建筑高度等控制指标，在符合国家、自治区和本市相关法律法规及规范要求的前提下，核定规划条件或核发建设项目用地预审与选址意见书时，根据发改委批准文件或者行业主管部门标准以及项目实际需要确定。

**第十六条** 经批准后的详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意调整。符合相关规定的，可以依法对已批准的详细规划进行调整，包括修改、优化和技术修正。

#### （一）详细规划修改

有下列情形之一的，经评估确需修改详细规划的，经原审批机关同意，组织编制机关可按程序修改详细规划：

1.所依据的上位规划发生变更，对详细规划确定的目标、主导功能、用地布局、开发容量和配套设施等产生重大影响的；

2.行政区划调整的；

3.因落实国家、自治区重大建设工程，对详细规划的强制性内容产生重大影响的；

4.经组织编制机关评估确需修改的；

5.法律法规规定的其他情形。

由组织编制机关对详细规划修改必要性进行论证，可单独开展，也可与详细规划修改环节合并开展，在详细规划修改方案内通过相关篇章对详细规划修改必要性进行论证说明。修改详细规划涉及市、县和乡镇国土空间总体规划强制性内容的，应按照程序先修改国土空间总体规划。修改后的详细规划按照原程序报批。

## （二）详细规划优化

有下列情形之一的，组织编制机关可按程序优化详细规划：

1.规划其他用途用地调整为公益性用地的，以及在满足技术标准规范和设施承载能力要求的前提下，公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）或者对公益性用地的容积率、建筑高度等控制指标进行调整的；公益性用地在确保用地规模、配建标准、服务水平不降低的前提下对设施位置进行调整的；

2.符合相关产业政策、重点行业环境准入条件和安全生产相关规范的前提下，在开发区（园区）等区域内，产业用地（工业、仓储、科研）性质之间转换，以及居住、商业服务业用地等经营性用地调整为产业用地（工业、仓储、科研）及其周边配套服务设施用地的；

3.符合技术规范标准的前提下，确需调整地下空间使用功能的；

4.经评估可以优化的其他情形。

组织编制机关对优化必要性进行论证，组织编制专题报告和优化方案，并征求相关利害关系人意见，充分听取专家、部门、公众意见后，报原审批机关审批，批准后同步更新国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

### （三）详细规划技术修正

有下列情形之一的，可按程序进行技术修正：

1.因耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线、城镇开发边界等上位规划管控要素调整引起的用地边界修正；

2.因道路交通、市政、水利等专项规划或工程实施对道路红线、道路竖向、历史文化保护线、河道保护蓝线、绿线、黄线等线位的微调，以及由此引起的用地边界修正；

3.在不改变地块总控制要素指标的前提下，对用地相同地块的拆分、合并的；

4.符合城市发展导向，满足公共利益需求，且对周边地区及居民无不利影响，对市政公共设施和道路交通设施用地的规划控制指标进行修正的；

5.在符合技术规范标准的前提下，确需调整规划用地的交通出入口位置、停车泊位、建筑后退红线距离的；

6.详细规划成果因信息不全面、成果表达不准确或有明显笔误，需修正的；

7.因国家、自治区或本市法律法规、政策或相关技术规范调整等原因需修正的。

详细规划成果符合技术修正情形的，应当向市、县自然资源主管部门提出申请，提交更正说明报告，明确更正内容。涉及利害关系人的，应当征询意见并公告后，由市、县自然资源主管部门审批，并向原审批机关书面报告。

#### 第四节 相关专项规划

**第十七条** 相关专项规划应遵循国土空间总体规划，不得违背总体规划强制性内容，其主要内容要纳入详细规划，不得以相关专项规划替代详细规划作为各类开发建设保护活动的规划审批依据。

**第十八条** 相关专项规划报批前，编制牵头部门应当将符合数据汇交标准和规范要求的专项规划编制成果及数据库提交同级自然资源主管部门，与国土空间规划进行衔接。自然资源主管部门重点对专项规划中涉及空间利用的内容开展衔接核对并出具意见。未经审核的专项规划不得报批或发布。专项规划批复后 30 个工作日内，编制牵头部门应向同级自然资源主管部门汇交数据库成果，统筹纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

## 第三章 建设用地规划管理

### 第一节 一般规定

**第十九条** 以国土空间规划为依据，对所有国土空间分区分类实施用途管制。建设用地规划性质的调整应符合国土空间规划分区的用途管制规则及本市相关规定。

**第二十条** 依据自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，结合本市实际，用地分类增加“商住混合用地(0705)”“社区生活圈综合公共服务设施用地(0808)”“冰雪旅游产业用地(0905)”三个二级类和“研发设计用地(090201)”“康体用地(090302)”“新型工业用地(100104)”三个三级类。本市用地分类执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》及上述新增类型。

### 第二节 用地兼容与混合

**第二十一条** 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。详细规划对土地使用兼容性作出规定的，按其执行；未作出规定的，参照表 3.1 确定各类城镇建设用地的使用兼容性，在符合法规政策和用地兼容原则的前提下，可在核定规划条件或者核发建设项目用地预审与选址意见书时明确兼容的具体用途和比例上限，无需调整详细规划。

**表 3.1 单一用地性质兼容**

主导用途用地			兼容用途	兼容用途建筑 面积比例
一级类	二级类	三级类		
07 居 住用地	0701 城镇住宅 用地	—	商业建筑；办公建筑；可附设的配套设施	≤50%
	0702 城镇社区 服务设施用地	—		

主导用途用地			兼容用途	兼容用途建筑 面积比例
一级类	二级类	三级类		
08 公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	—	文化设施；体育设施；社区生活圈综合公共服务设施；可附设的配套设施	≤15%
	0802 科研用地	—	机关团体办公建筑；文化设施；体育设施；商业服务业设施；可附设的配套设施	
	0803 文化用地	—	体育设施；商业服务业设施；娱乐设施；可附设的配套设施	
	0804 教育用地	—	文化设施；体育设施；可附设的配套设施	
	0805 体育用地	—	文化设施；商业服务业设施；可附设的配套设施	
	0806 医疗卫生用地	—	社会福利设施；商业服务业设施；可附设的配套设施	
	0807 社会福利用地	—	医疗设施；商业服务业设施；可附设的配套设施	
09 商业服务业用地	0901 商业用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、0904 其他商业服务业用地	—	商业、商务金融、娱乐、其他商业服务业用地所属的建筑功能允许相互兼容（不含批发市场以及加油、加气、加氢等公用设施营业网点）；商务公寓；可附设的配套设施	不受比例限制
			文化设施；体育设施；医疗设施；社会福利设施；物流仓储建筑	≤15%
10 工矿用地	1001 工业用地	100101 一类工业用地	宿舍；工业研发、销售、展示用房；可附设的配套设施	按《工业项目建设用地控制指标》执行
			一类物流仓储	≤30%
		100102 二类工业用地	宿舍；工业研发、销售、展示用房；可附设的配套设施	按《工业项目建设用地控制指标》执行
			一类工业 一、二类物流仓储	不受比例限制 ≤30%
		100104 新型工业用地	宿舍；工业研发、销售、展示用房；可附设的配套设施	按《乌鲁木齐市新型工业用地（M0）管理办法》执行
			一类物流仓储	≤30%
11 仓储用地	1101 物流仓储用地	110101 一类物流仓储用地	一类工业	≤30%
			宿舍；融合简单加工、中转配送、运营管理、批发展销交易的物流设施；配套商业；可附设的配套设施	参照工业项目配套建设比例执行
		110102 二类物流仓储用地	一类物流仓储	不受比例限制
			一、二类工业 宿舍；融合简单加工、中转配送、运营管理、批发展销交易的物流设施；配套商业；可附设的配套设施	≤30% 参照工业项目配套建设比例执行

主导用途用地			兼容用途	兼容用途建筑 面积比例
一级类	二级类	三级类		
14 绿地与开敞空间用地	1401 公园绿地	—	小型商业建筑；游乐设施；公用设施；体育、康体设施；可附设的配套设施	绿地与开敞空间用地兼容功能的总地上建筑规模不超过《园林绿化工程项目规范》GB 55014、《公园设计规范》GB 51192 的要求
	1402 防护绿地	—	公用设施；可附设的配套设施	
	1403 广场用地	—	小型商业建筑；游乐设施；体育、康体设施；可附设的配套设施	
注：1.经各区（县）人民政府、开发区管委会认定符合新型工业用地产业发展要求的一类工业用地，市自然资源主管部门可按照新型工业用地办理规划手续。 2.社会停车场用地允许配建一定比例的附属商业面积，原则上不超过 20%。 3.表中涉及商业建筑均不含批发市场以及加油（气、氢）站等公用设施营业网点；医疗设施均不含涉及传染病、流行病类的医疗设施。 4.兼容用途不得对主导用途的建筑产生安全、环境、消防等负面影响。				

**第二十二条** 在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，倡导合理的用地类别混合使用。混合用地采用两种或两种以上用地分类代码组合表达的方式，具体要求参照表 3.2 执行。

详细规划已对各类用地或建设规模混合比例作出规定的，按其执行；未作出规定的，允许按照规划混合用地中一种或多种用地性质核定规划条件或者核发建设项目用地预审与选址意见书，相关规划指标及建设要求按照国家、自治区和本市相关规范标准及本规定执行，无需调整详细规划。

**表 3.2 混合用地指引**

主导用途用地			鼓励混合用途用地代码	禁止混合用途用地	允许混合用途用地
一级类	二级类	三级类			
07 居住用地	0701 城镇住宅用地	—	0803、0804、0805、0807、0808、0901、0902、0904		
	0705 商住混合用地	—			
	0702 城镇社区服务设施用地	—	08、09		
08 公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地、0803 文化用地、0804 教育用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地、0808 社区生活圈综合公共服务设施用地	—	08、09		
	0802 科研用地	—	08、09、100101、100104		

主导用途用地			鼓励混合用途用地代码	禁止混合用途用地	允许混合用途用地
一级类	二级类	三级类			
09 商业服 务业用 地	0901 商业用地	—	0701、0702、0705、0802、0803、0805、0806、0807、0808、0902、0903、0904、1101	涉及安全、保密、文物保护等相关用途，包括但不限于军事设施、宗教、文物古迹、储备库等涉及公共安全、环境保护、危险源及特殊功能需求的用途用地。	除鼓励混合用途和禁止用途用地外，经充分论证可以混合的用途用地。
	0902 商务金融用地	—	0701、0702、0705、0802、0803、0805、0806、0807、0808、0901、0903、0904		
	0903 娱乐用地	—	0702、0803、0805、0806、0808、0901、0902、0904		
	0904 其他商业服务业用地	—	0701、0702、0705、0802、0803、0805、0806、0807、0808、0901、0902、0903		
10 工矿用 地	1001 工业用地	100101 一类工业用地	0802、0901、0902、100104、110101		
		100102 二类工业用地	0802、0901、0902、110101、110102		
		100103 三类工业用地	110103		
		100104 新型工业用地	0701、0702、0705、0802、0803、0805、0901、0902		
11 仓储用 地	1101 物流仓储用地	110101 一类物流仓储用地	0802、0901、0902、100101		
		110102 二类物流仓储用地	0802、0901、0902、100101、100102		
		110103 三类物流仓储用地	100103		
12 交通运 输用地	1206 城市轨道交通用地	—	0701、0702、0705、0803、0901、0902、0904		
	1208 交通场站用地	—	0803、0901、0902、0904、110101		
13 公用设 施用地	—	—	1208、14		
14 绿地与 开敞空 间用地	—	—	08、09、1208、13		
注： 1.混合用地的用地代码之间采用“/”符号连接，主导用途用地排列在首位，混合用地原则上按照建筑规模对应的用地性质从多到少排序，命名为 XX/XX 混合用地。 2.表中涉及商业用地均不含批发市场用地以及加油（气、氢）站等公用设施营业网点；医疗卫生用地均不含涉及传染病、流行病类的医疗设施。 3.多种用地性质的混合应符合保障安全、保障公益、环境相容、结构平衡和景观协调等原则。					

### 第三节 开发强度控制

**第二十三条** 为推动城市更新落地实施，结合城市更新的需要和具体情况，符合下列情形之一且不妨碍国土空间规划实施的，可按照下列要求执行：

（一）为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约。

（二）为完善城市“平急两用”公共基础设施，在符合规划、不改变用途的前提下，因完善“急时”功能而增加容积率的，可不受规划容积率指标的制约。

（三）以保护文化遗产、历史风貌、山水格局和优化布局为导向，在符合规划要求的前提下，城市更新改造项目规划的建筑量可在单元内统筹布局、精准投放。

（四）在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，在城市更新中对建筑高度、建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。

**第二十四条** 居住用地新建项目容积率、建筑密度应按表 3.3 执行，行政办公、商业商务类新建项目容积率、建筑密度宜符合表 3.4 的规定。有下列情形之一的，经论证并按程序报批后确定地块控制指标：

- （一）城市重要地段、节点的建设项目；
- （二）多种功能混合开发的建设项目；
- （三）超高层建筑的建设项目；
- （四）城市更新改造的建设项目。

**表 3.3 居住用地建筑容量控制指标**

住宅建筑平均层数类别	住宅建筑高度控制最大值(米)	建筑密度最大值(%)	容积率
低层(1~3层)	18	42	1.0~1.1(不含1.0)
多层Ⅰ类(4~6层)	27	32	1.1~1.5
多层Ⅱ类(7~9层)	36	30	1.5~1.7
高层Ⅰ类(10~17层)	54	28	1.8~2.4
高层Ⅱ类(18~26层)	80	25	2.4~2.8

注： 鉴于本市城镇住宅用地中商业及其他配套公共服务设施等建筑面积占比≤50%时，可不标注商住比例，本表建筑密度最大值取值大于《居住区规划设计标准》GB 50180相应数值。

**表 3.4 行政办公与商业商务建筑用地建筑容量控制指标**

建设项目类型		建筑密度最大值(%)		容积率最大值	
		新区	老城区	新区	老城区
行政办公建筑	多层	45	50	2.0	3.0
	高层	35	40	5.0	6.0
商业商务建筑	多层	55	60	3.5	4.0
	高层	50	55	5.5	6.0

对未列入表 3.3、3.4 的科研机构、大中专院校、中小学校、体育场馆、大型单位院落以及医疗卫生、文化艺术、托幼等设施的建筑容量控制指标，应按照相关规范和标准执行。

**第二十五条 项目建设用地绿地率按下列规定控制：**

(一) 城镇住宅用地绿地率和绿地建设要求应符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的规定。城市更新改造项目绿地率不应低于 25% 且人均公共绿地面积不应低于相应控制指标的 70%，在条件受限时不应低于更新改造前的绿地率。

**表 3.5 城镇住宅用地绿地率控制指标**

住宅建筑平均层数类别	绿地率最小值(%)
低层、多层(9层及以下)	30
高层Ⅰ类(10~17层)	35
高层Ⅱ类(18~26层)	35

注： 当住宅建筑采用低层或多层高密度布局形式时，低层(1~3层)绿地率最小值为 25%，多层Ⅰ类(4~6层)绿地率最小值为 28%。

(二) 机关团体、文化、教育(不含托儿所、幼儿园及中小学)、体育、医疗卫生、社会福利等用地绿地率不小于 35%，城市更新改造根据项目具体确定，但不宜小于 30%。

托儿所、幼儿园场地内绿地率不小于 30%；中小学采用可比绿地率进行绿地率测算，一般不低于 35%。

科研用地绿地率不小于 30%，城市更新改造根据项目具体确定，但不宜小于 25%。

(三) 商业、商务、研发设计等用地绿地率不小于 20%，城市更新改造根据项目具体确定，但不宜小于 10%。其中，加油、加气、加氢站等公用设施营业网点及批发市场用地的绿地率不作强制要求。

(四) 工业用地和物流仓储用地的绿地率不作强制要求，物流仓储用地绿地率不宜大于 20%。产生有害气体及污染的工业用地、储存危险品或对周边环境有不良影响的物流仓储用地，应根据生产运输流程、安全防护和卫生隔离要求合理设置。

(五) 其他未提及的公用设施用地、特殊用地、对外交通场站用地与公共交通场站用地的绿地率，除有安全、卫生、防护、隔离需要外，不作强制要求。

(六) 城市新建道路应合理配置绿地比例，道路两侧宜至少各栽植一排行道树且临人行道设置，绿地率宜符合表 3.6 一般值的规定，城市更新区域可采用最小值。快速路主路绿地率可结合实际情况确定。

**表 3.6 道路绿地率控制指标**

城市道路红线宽度 W(米)		W>45	30<W≤45	15<W≤30	W≤15
绿地率(%)	一般值	≥25	≥20	≥15	—
	最小值	15	10		—

**第二十六条** 居住区配套公共服务设施应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，与项目同步开发建设、同时投入使用，配建标准应满足《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《社区生

活圈规划技术指南》TD/T 1062 的规定。确需分期实施的，托幼、养老、医疗卫生、社区服务等配套设施优先在首先建设的工程项目中实施建设。

**第二十七条** 各类建设工程停车位配套建设指标应符合表 3.7 的规定，表中未列明的非机动车数量及停车场（库）的配建要求应符合国家及地方相关规定要求。保障性住房和城市更新改造项目建设工程停车位配套建设指标可根据实际需求确定，但不得低于表 3.7 指标值的 80%。

鼓励在城市道路、绿地、广场、公交站场建设地下公共停车设施。

**表 3.7 建设用地配建停车泊位最小控制指标**

建筑物性质及分类		单位	机动车停车位	非机动车停车位
住宅建筑（单套住宅面积>144 平方米）		车位/户	1.2	0.6
住宅建筑（90 平方米<单套住宅面积≤144 平方米）		车位/户	1.0	0.6
住宅建筑（60 平方米<单套住宅面积≤90 平方米）		车位/户	0.8	1.0
住宅建筑（单套住宅面积≤60 平方米）		车位/户	0.6	1.0
行政、商务办公		车位/100 平方米建筑面积	1.0	0.6
商业零售、餐饮、娱乐建筑		车位/100 平方米建筑面积	1.0	0.6
批发市场、综合市场		车位/100 平方米建筑面积	1.0	—
酒店、旅馆		车位/间客房	0.3	0.3
养老设施		车位/100 平方米建筑面积	0.3	0.3
图书馆、博物馆、展览馆、科技馆		车位/100 平方米建筑面积	0.6	0.3
会议中心、剧院、音乐厅、电影院		车位/100 座	7.0	1.0
体育场馆		车位/100 座	4.0	1.0
医院		车位/100 平方米建筑面积	1.5	0.6
公园		车位/每公顷陆地面积	10.0	—
学校	幼儿园	车位/100 名师生	1.5	3.0
	小学	车位/100 名师生	1.5	6.0
	中学	车位/100 名师生	2.0	10.0
	中等专业学校	车位/100 名师生	2.0	10.0
	高等院校	车位/100 名师生	3.0	10.0
注：1.住宅建筑（不含抬板式住宅小区）地面停车位数量不宜超过停车位总量的 10%；抬板式住宅小区除应急车、装卸车位以外的机动车停车位，均应设置在平台以下。 2.住宅类建筑配建非机动车停车位按照本表执行，其他类建筑配建非机动车停车位为参考值。 3.电影院、体育场馆等瞬时人流较大的公共建筑及住宅小区不宜设置机械式立体停车库。 4.工业用地内配套行政办公及生活服务设施建筑，机动车停车泊位配建参照办公类执行。 5.新建住宅小区电动自行车停车位配建数量比例不低于非机动车辆总量的 50%；其他项目电动自行车停车位配建数量比例不低于非机动车辆总量的 30%。 6.非机动车停车设施不得设于地下 2 层（含夹层）及以下，其中商业设施的非机动车停车设施在不侵占城市道路、绿地等城市公共空间前提下，应当尽可能在地面进行（集中）设置。				

新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件，公共服务场所配建的停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于国家、自治区和本市相关规定。

## 第四节 用地布局

**第二十八条** 幼儿园与城市中小学建设用地控制指标按表 3.8 的规定执行，托儿所用地指标参照幼儿园执行；农村中小学用地建设按《农村普通中小学校建设标准》建标 109 执行。

**表 3.8 幼儿园、中小学建设用地控制指标**

类别	用地面积（平方米）	学校规模
幼儿园	3350~4800	6 班（180 人）
	4800~6950	9 班（270 人）
	6150~8900	12 班（360 人）
完全小学	12000~18000	18 班（810 人）
	19000~23000	24 班（1080 人）
	27000~33000	30 班（1350 人）
初级中学	18000~28000	18 班（900 人）
		24 班（1200 人）
		30 班（1500 人）
	31000~48000	30 班（1500 人）
		36 班（1800 人）
48 班（2400 人）		
九年一贯制学校	13000~18000	18 班（840 人）
	26000~27000	27 班（1260 人）
	35000~45000	36 班（1680 人）
		45 班（1965 人）
注： 1.用地面积下限指标包含基本教学及辅助建筑、运动场地、绿化用地、道路用地等。其中运动场地为套足球场的长跑操场、排球、篮球等室外活动场地；道路用地包含升旗广场。 2.当学校确需增加如食堂、体育馆等设施时，可选取指标较大值，且总用地面积不得超过上限指标。 3.室外田径场及足球、篮球、排球等各种球类场地的长轴宜南北向布置，长轴南偏东宜小于 20°，南偏西宜小于 10°。 4.普通高中和完全中学可按照初中控制指标执行。		

**第二十九条** 绿地与开敞空间用地建设布局应符合下列要求：

（一）在保障公园绿地为民服务公益性的基础上，鼓励公园绿地与文化体育、商业等用地融合布局，促进公园生态价值转化。

(二) 公园绿地、防护绿地、广场用地绿化用地比例须符合《园林绿化工程项目规范》GB 55014、《公园设计规范》GB 51192、《城市绿地分类标准》CJJ/T 85 等相关规定。

(三) 在满足公园绿地使用功能且符合上位规划要求的前提下，绿地与开敞空间用地除必要的公园游憩设施、服务设施和管理设施外，可布局市政公用、应急救援、防灾避难、体育等公共设施。

(四) 允许新建城市绿地地下空间开发利用，可适度布局停车、文化、体育、商业设施等用途，地下空间顶板上种植土层厚度不得小于 2.0 米，确保城市公园生态、景观、游憩等功能正常发挥。开发利用比例应符合表 3.9 的规定。已建成的城市绿地，原则上不得再开发利用其地下空间。

**表 3.9 地下空间允许开发利用比例**

新建公园绿地面积 (S)	可开发地下空间用地面积比例 (%)
$S \leq 0.3$ 公顷	-
$0.3 \text{ 公顷} < S \leq 2$ 公顷	$\leq 30$
$2 \text{ 公顷} < S \leq 5$ 公顷	$\leq 20$
$S > 5$ 公顷	$\leq 10$

(五) 城市垃圾处理场、固体废弃物中转站、污水处理厂、殡仪馆、有污染的工厂或仓库等周边的防护绿地设置，应满足相关规范和标准要求。其中，产生有害气体及污染工厂设置防护绿地宽度不应小于 50 米。

**第三十条** 工矿用地、仓储用地布局应符合安全和环保相关要求。原则上二类工业用地和二类物流仓储用地不应布局于居住区或公共设施集中区。新建、改扩建危险化学品生产项目（安全、环保、节能、智能化改造和与其他行业生产装置配套建设的项目除外）须进入通过认定的化工园区。

在符合依法批准的国土空间规划的前提下，鼓励通过厂房加层、厂区

改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。对提高自有工业用地或仓储用地利用率、容积率，并用于仓储、分拨转运等物流设施建设的，可不再增收土地价款。

### **第三十一条** 工业用地规划与建设应符合下列要求：

（一）一、二、三类工业用地控制指标需满足《工业项目建设用地控制指标》相关规定。工业项目建设用地须同时符合容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重等 3 项规范性指标。

1.容积率、建筑系数不低于《工业项目建设用地控制指标》要求，宜采取下限控制。

2.工业项目配套建设的行政办公及生活服务设施与所占用的建设用地均不得与整宗地分割转让，其用地面积不大于工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积不大于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，且建筑面积不大于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。

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。

（二）新型工业用地管理按照《乌鲁木齐市新型工业用地（M0）管理办法》执行，在办理供地手续和不动产登记时，土地用途表述为“工业用地”，并标明为“新型工业用地（M0）”。

新型工业用地以建设产业用房为主，配套用房不得分割，不得用于纯商业办公，禁止类住宅化、类酒店化，禁止擅自改变建筑规划用途。产业用房的计容建筑面积不小于总计容建筑面积的 70%（配套用房的计容建筑

面积不大于总计容建筑面积的 30%)，其中，满足职住平衡需求的员工宿舍、倒班房等配套用房计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 15%。配套用房的用地面积不超过总用地面积的 7%。规划容积率原则上不低于 2.0。

**第三十二条** 物流仓储用地规划与建设应符合下列要求：

(一) 物流仓储用地容积率不宜低于 0.6，建筑系数不宜小于 30%。如涉及特殊物流仓储功能，容积率、建筑系数结合实际情况确定。

(二) 物流仓储项目配套建设比例参照工业项目执行，配套办公、宿舍等原则上按使用功能独立集中设置。

## 第五节 竖向设计

**第三十三条** 用地自然坡度小于 5% 时，宜规划为平坡式；用地自然坡度大于 8% 时，宜规划为台阶式；用地自然坡度为 5~8% 时，宜规划为混合式。

高度大于 2 米的护坡或挡土墙的上缘与高台地上建筑物的水平净距不应小于 3 米，其下缘与低台地上建筑物的水平净距不应小于 2 米。挡土墙与建筑物的水平净距还应满足日照标准要求。

**第三十四条** 挡土墙的高度宜为 1.5~3 米；挡土墙高度大于 3 米且邻近建筑时，宜与建筑物同时设计，同时施工，确保场地安全；超过 6 米时，宜退台处理，退台宽度不应小于 1.5 米。

**第三十五条** 山坡地的建设项目用地范围应包括挡土墙和护坡用地（按平面投影面积划定）。相邻建设项目处于不同高程台地时，较低高程建设项目用地范围以挡土墙或护坡上缘线为界，按平面投影线划定。

**第三十六条** 建筑基地内机动车道的纵坡不应小于 0.3%，且不应大于

6%，其坡长不应大于 350 米。确无法满足的，经技术论证，可适当增加最大纵坡，通过采用热力融雪、自融雪路面等技术措施确保道路安全畅通。

**第三十七条** 场地周边有两条以上相邻城市市政道路时，至少应有两个车行出入口连接不同市政道路。场地入口设计标高宜比周边市政道路的最低路段的地面高程高出 0.2 米以上，小于 0.2 米时应有排水安全保障措施或雨水滞蓄利用方案。地面自然排水坡度不应小于 0.3%，小于 0.3% 时应采用多坡向或特殊措施排水。

**第三十八条** 建设项目规划设计应结合市政道路或相邻室外场地，合理确定建筑正负零标高；场地存在高差的项目，建筑正负零标高不得高于相邻室外较高侧设计地面标高 1.0 米。其中，房间顶板标高与较低侧室外地坪标高的差值不大于 2.2 米的，为地下建筑；房间顶板标高与较低侧室外地坪标高的差值大于 2.2 米、且与较高侧室外地坪标高的差值不大于 1.0 米的，为地上建筑。

## 第四章 建筑工程规划管理

### 第一节 建筑间距

**第三十九条** 建筑间距须满足日照、消防、视觉卫生、环保、防灾、交通、工程管线敷设、文物保护和空间环境等方面的规范要求，并符合本规定。

同一建筑在同时满足建筑间距和建筑退界等多重控制要求的情况下，按最大的控制距离控制。

**第四十条** 建筑间距是指两栋建筑物或构筑物外墙之间的最小水平距离。外墙应当包括保温层和外装饰层，但不包括勒脚。

建筑主体凸出部分累计长度不超过同侧建筑外墙总长度 1/2 的，以建筑外墙计算；超过 1/2 的，从凸出部分外缘计算建筑间距。

**第四十一条** 住宅建筑的间距应满足下列规定：

(一) 住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距按表 4.1 控制。

**表 4.1 住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距**

最小间距 朝向		低层、多层建筑		高层建筑	
		长边	山墙	主要朝向	次要朝向
低层、 多层 建筑	长边	低层相对或低层、多层相对： 180米 多层相对：1.0H（南侧建筑） 且≥200米	低层相对：8.0米 低层、多层相对：100米 多层相对：12.0米	高层位于南侧：0.5H（高层） 且≥300米； 高层位于东、西、北侧：1.0H （低层、多层）且≥200米	次要朝向面宽 且≥16.0米
	山墙	—	6.0米 山墙有居室窗户或开门的 ≥10.0米	山墙面宽且≥15.0米， 山墙有居室窗户或开门的 ≥18.0米	13.0米
高层 建筑	主要朝向	—	—	0.5H（南侧建筑）且≥30.0 米	次要朝向面宽 且≥15.0米，次要朝向有居室 窗户或开门的 ≥18.0米
	次要朝向	—	—	—	次要朝向面宽 且≥13.0米

注：1.低层、多层住宅建筑山墙宽度（含阳台）超过16米，按建筑长边计算间距。  
2.高层住宅建筑长边为主要朝向，短边为次要朝向。次要朝向宽度（含阳台）超过20米，按高层建筑主要朝向计算间距。  
3.参见附录C建筑间距图示。

(二)住宅建筑高层主要朝向与低层、多层长边成角度布置时的最小间距按表 4.2 控制。

**表 4.2 住宅建筑高层主要朝向与低层、多层长边成角度布置时的最小间距**

建筑间夹角	最小间距
$\alpha \leq 30^\circ$	按表 4.1 中主要朝向(长边)对主要朝向(长边)规定控制
$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	按表 4.1 中主要朝向(长边)对主要朝向(长边)规定的 0.8 倍控制
$\alpha > 60^\circ$	按表 4.1 中主要朝向(长边)对次要朝向(山墙)规定控制

注: 1.表中 $\alpha$ 指两栋建筑的锐角夹角。  
2.如东西向与南北向同时存在,以南北向为主计算角度。  
3.参见附录 C 建筑间距图示。

**第四十二条** 非住宅建筑的间距应满足下列规定:

(一)非住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距按表 4.3 控制。

**表 4.3 非住宅建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距**

最小间距 朝向		低层、多层建筑		高层建筑	
		长边	山墙	主要朝向	次要朝向
低层、多层建筑	长边	1.0H(均)且 $\geq 12.0$ 米	8.0米	1.0H(低层、多层)且 $\geq 15.0$ 米	13.0米
	山墙	—	6.0米	13.0米	9.0米
高层建筑	主要朝向	—	—	0.3H(均)且 $\geq 24.0$ 米	次要朝向面宽且 $\geq 15.0$ 米
	次要朝向	—	—	—	13.0米

注: 1.低层、多层建筑山墙宽度(含阳台)超过 16 米,按建筑长边计算间距。  
2.高层建筑长边为主要朝向,短边为次要朝向。次要朝向宽度(含阳台)超过 20 米,按高层建筑主要朝向计算间距。  
3.参见附录 C 建筑间距图示。

(二)非住宅建筑高层主要朝向与低层、多层长边成角度布置时的最小间距按表 4.4 控制。

**表 4.4 非住宅建筑高层主要朝向与低层、多层成长边成角度布置时的最小间距**

建筑间夹角	最小间距
$\alpha \leq 30^\circ$	按表 4.3 中主要朝向(长边)对主要朝向(长边)规定控制
$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	按表 4.3 中主要朝向(长边)对主要朝向(长边)规定的 0.8 倍控制
$\alpha > 60^\circ$	按表 4.3 中主要朝向(长边)对次要朝向(山墙)规定控制

注: 1.表中 $\alpha$ 指两栋建筑的锐角夹角。  
2.如东西向与南北向同时存在,以南北向为主计算角度。  
3.参见附录 C 建筑间距图示。

**第四十三条** 非住宅建筑与住宅建筑间距控制按下列规定执行：

（一）非住宅建筑位于住宅建筑南侧或东西侧的，其间距按住宅建筑间距控制。

（二）非住宅建筑（医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园、托儿所生活用房和大、中、小学教学楼除外）位于住宅建筑北侧的，其间距按非住宅建筑间距控制。

（三）非住宅建筑的侧面与住宅建筑的侧面间距，按住宅建筑间距控制。

**第四十四条** 高层建筑裙房与相邻建筑间距控制按下列规定执行：

（一）建筑高度不高于 24 米的，按非住宅低层、多层建筑与相邻建筑的间距规定执行；

（二）建筑高度高于 24 米的，按非住宅高层建筑与相邻建筑的间距规定执行。

**第四十五条** 建筑高度高于 24 米的单层公共建筑与相邻建筑的间距控制按非住宅低层、多层建筑与相邻建筑的间距规定执行。

**第四十六条** 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、养老设施建筑、托幼生活用房和大、中、小学普通教室等与相邻建筑的间距，按住宅建筑间距控制，同时须满足日照等各专业规范要求。

**第四十七条** 工业、仓储、交通运输类、市政公用设施类及其他有特殊要求的非住宅建筑间距，同时须符合消防、安全等相关规范和标准的要求。

## 第二节 建筑退让

**第四十八条** 沿用地红线和沿铁路、轨道交通、公路、城市道路、河

道、绿地、电力线、油气管线等周边的建筑物，退让距离除应当符合消防、环保、防洪和交通安全等方面的规定外，应同时符合下列要求：

（一）对已批准详细规划、相关专项规划和城市设计的地区，建筑退让按已批准规划执行。

（二）建筑退让应同时满足退让用地红线、道路红线以及与周边建筑间距等控制要求。建筑退让最小距离以建筑距用地红线、道路红线等的最近距离计算为准。

（三）历史风貌地区、城市更新改造项目、基地条件受限或对街道空间有特殊要求的，在满足消防规定的前提下，可按城市设计、规划论证结论合理确定建筑退让。

（四）除建筑连接体、地铁相关设施以及管线、管沟、管廊等公用设施外，建筑物及其附属设施不应突出道路红线或用地红线。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。

**第四十九条** 各类新建建筑退让用地红线的最小距离按下列规定执行：

**表 4.5 各类建筑退让用地红线的最小距离（米）**

建筑类型	建筑朝向	最小距离
住宅建筑、第五十五条涉 及的文教卫生建筑	低层、多层长边	低层 6.0 多层 10.0
	低层、多层山墙	5.0
	高层主要朝向	15.0
	高层次次要朝向	9.0
其他非住宅建筑	低层、多层长边	6.0
	低层、多层山墙	5.0
	高层主要朝向	13.0
	高层次次要朝向	9.0

注：1.低层、多层建筑的山墙（含阳台）大于16米的，按照长边的要求退界。  
2.高层建筑长边为主要朝向，短边为次要朝向。次要朝向宽度（含阳台）大于20米的，按高层建筑主要朝向的要求退界。  
3.建设用地红线与道路红线重合时，建筑退让最小距离按退让道路红线的要求确定。

（一）拟建建筑对界外空地（规划为住宅、托儿所、幼儿园、医院、教学楼等有日照要求的建筑）有日照影响，其不符合日照要求的阴影在界外的影响距离（用地界至不符合日照要求的阴影范围的边缘线）不宜大于10米。

（二）建筑高度大于24米的单层公共建筑退让用地红线的距离根据其性质核定，退让距离不宜小于15米。

（三）高层建筑裙房小于24米的，按非住宅低层、多层建筑的退距执行；大于等于24米的，按非住宅高层建筑的退距执行。

（四）工业及物流仓储建筑退让用地红线的距离不小于5米。

（五）相邻用地为绿地与开敞空间用地的，建筑退让用地红线的距离不小于5米。

（六）锅炉房、变电所、加油加气站、垃圾收集站、生产性用房等特殊功能的建（构）筑物在退让其用地边界时，除应退让规定间距外，还必须承担由其安全要求产生的其他间距要求。如因地块狭小或形状不规则等客观因素确实无法满足的，应经论证确定。

（七）在采取安全防护措施确保安全的前提下，地下建筑物退让用地红线的距离（不含退让道路红线的情况）不宜小于地下建筑物深度（自室外地坪至地下建筑物底板底部的距离）的0.5倍，且不宜小于5米。

（八）除门卫用房外，低层辅助用房不应临道路设置，新建门卫用房退让用地红线的距离不小于2米。

**第五十条** 各类新建建筑退让城市道路红线的最小距离应符合表4.6的规定，相邻用地的建筑应注重街道界面的完整性与连续性。

**表 4.6 建筑退让城市道路红线的最小距离（米）**

道路性质		建筑高度	一般区域		城市更新改造区域	
			低层、多层建筑	高层建筑	低层、多层建筑	高层建筑
一般城市道路	宽度<30米		5	8	3	5
	宽度≥30米		10	15	5	10
特殊道路	高架		20			
	匝道		15			
	快速路		20			
注： 1.各类新建建筑退让一般城市道路交叉口切角红线的距离，按较宽退距要求控制。 2.各类新建建筑退让高架路的距离不能满足要求时，应当采取有效的隔音降噪措施。 3.高层建筑裙房小于24米的，按低层、多层建筑的退距执行；大于等于24米的，按高层建筑的退距执行。						

（一）地下建（构）筑物（包含但不限于汽车坡道）外墙退让道路红线的距离不小于3米，地下室（含半地下室）机动车进出口坡道的起坡点至道路红线的车道长度不小于7.5米。

（二）建筑高度高于24米的单层公共建筑退让道路红线的距离根据其用途核定，退让距离不宜小于15米。

（三）建筑退让城市道路距离须满足避震疏散要求，符合《城市抗震防灾规划标准》GB 50413相关规定。避震疏散主通道两侧建筑应能保障疏散通道的安全畅通，简化计算时，对于救灾主干道两侧建筑倒塌后的废墟的宽度可按建筑高度的2/3计算，其他情况可按1/2~2/3计算。

**第五十一条** 沿公路两侧新建各类建筑（公路专用设施除外），建筑退让应符合《公路安全保护条例》的规定。属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于30米。公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围，根据安全视距等要求确定。其中，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，与国道、省道建筑控制区边界外缘距离不少于50米，与县道、乡道建筑控制区边界外缘距离不少于20米，并尽可能在公路一侧建设。

**表4.7 公路建筑控制区范围（米）**

公路等级	公路建筑控制区范围
国道	公路用地外缘外≥20
省道	公路用地外缘外≥15
县道	公路用地外缘外≥10
乡道	公路用地外缘外≥5

**第五十二条** 沿铁路两侧新建各类建筑（铁路专用设施除外），建筑退让应符合《铁路安全管理条例》的铁路线路安全保护区范围要求，同时须符合《乌鲁木齐市声环境功能区划分规定》相关要求。

**表 4.8 铁路线路安全保护区范围（米）**

	铁路线路安全保护区范围	
	高速铁路	其他铁路
中心城区	10	8
城市郊区居民居住区	12	10
村镇居民居住区	15	12
其他地区	20	15

注：铁路线路安全保护区的范围为从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧起向外的距离。

**第五十三条** 对于毗邻城镇开发边界的永久基本农田，各类新建建筑位于其范围线南侧时，退让距离不得少于 10 米；位于其范围线北、东、西侧时，退让距离不得少于 5 米；永久基本农田周边的点状供地，其各类新建建筑可按建设用地红线的要求退让。

对于毗邻城镇开发边界的生态保护红线，各类新建建筑退让其红线不得少于 10 米；生态保护红线周边的点状供地，其各类新建建筑可按建设用地红线的要求退让。

**第五十四条** 为合理利用土地空间资源，鼓励相邻地块之间用地空间共享，在取得相关权益人同意的情况下可采取下列措施：

（一）若相邻地块之间不设或共设围墙、共用消防通道，相邻建筑之间只控制建筑间距；

（二）若相邻地块采取建筑拼建，拼建部分可不退用地红线，但必须

符合消防等相关规定，拼接建筑立面必须整体设计与实施；

(三)相邻地块之间地下室可整体设计或通过通道连接，实现共建共享。

### 第三节 建筑日照

**第五十五条** 有日照要求或周边存在有日照要求的现状建筑的建设项目需进行日照分析。其中，有日照要求的建筑包括住宅建筑、养老设施建筑、教育建筑的普通教室（含托儿所、幼儿园的活动室、寝室等）、医疗建筑的一般病房等。

符合前款所列情形的，建设单位或个人在向市自然资源主管部门申报建设工程规划设计方案时，应当同时报送由建设单位、设计单位、《日照分析报告》编制单位签字盖章后的《日照分析报告》，并作为建设工程规划设计方案的组成部分。

建设工程规划设计方案调整导致建筑位置、高度、层数、正负零、外轮廓、户型、窗户等改变时，应当重新向市自然资源主管部门报送修改后的建设工程规划设计方案和《日照分析报告》。

**第五十六条** 日照分析标准应符合下列规定：

(一) 每套住宅至少有一个卧室或起居室大寒日日照不低于2小时，当居住空间总数超过4个（含4个），应有2个居住空间大寒日日照不低于2小时；属于城市更新改造类项目的，新建住宅建筑日照时数大寒日日照不低于1小时。

(二) 托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，应布置在当地最好朝向，冬至日底层满窗日照不应小于3小时；室外活动场地应有1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。

(三) 中小学、特殊教育学校的普通教室应满足冬至日满窗日照不低

于 2 小时。

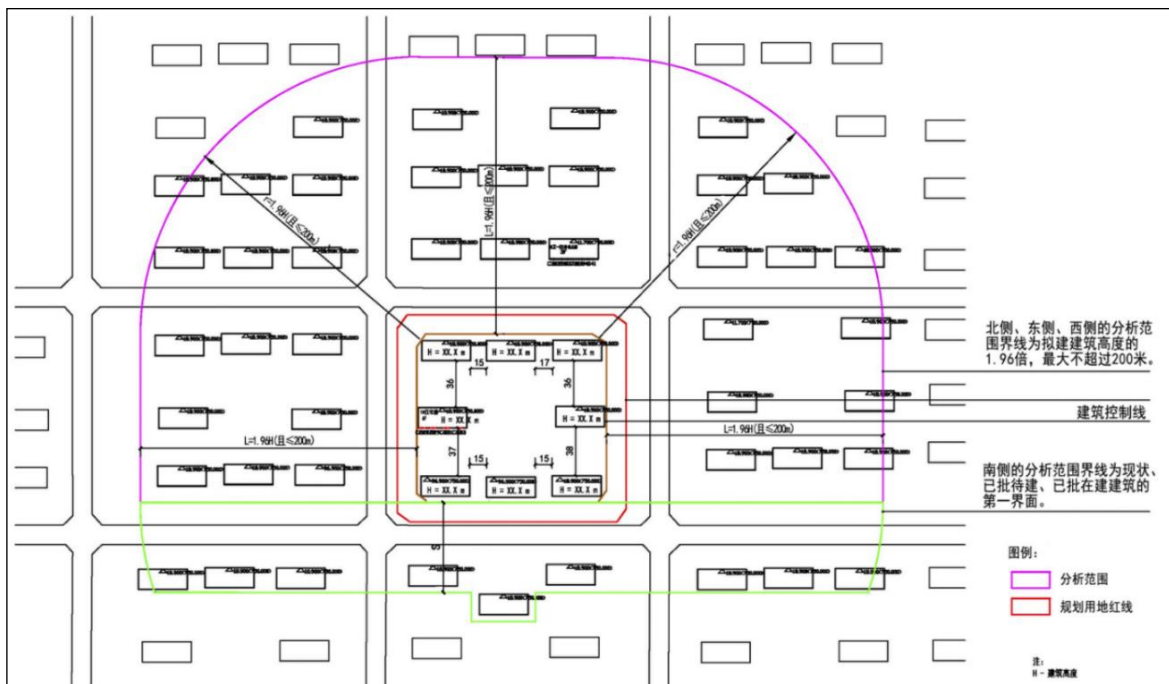
(四) 医院半数以上的病房应满足冬至日日照时间不低于 2 小时。

(五) 老年人照料设施居室冬至日日照时间不应低于 2 小时，同时须符合《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ 450 的要求。老年人住宅与配建的居家养老服务用房按照住宅建筑的日照标准执行。

(六) 城市更新改造类项目日照时间无法达到现行标准的，应不低于地块未拆迁时日照时数。

**第五十七条** 日照分析范围北侧、东侧、西侧以规划建筑高度 1.96 倍且不大于 200 米的扇形阴影范围为界，南侧为与拟建项目直接相邻、隔路（河）相邻的有日照要求的已建、在建和拟建建筑。

**图 4.1 日照分析计算范围示意**



**第五十八条** 属于下列情形的，认定为符合建筑日照标准：

(一) 新建建筑建设后，周边建筑日照时间减少，但仍然符合国家日照标准的。

(二) 新建建筑不减少周边原不满足国家日照标准的建筑日照时间的。

**第五十九条** 建设项目对外围住宅产生日照影响，确实难以满足日照标准但不低于1小时的，可采用建设方与受影响的住户签署协议并进行补偿的方式处理。建设项目内不满足日照标准的住宅，可采用在销售时予以告知并与住户签署协议的方式处理。

**第六十条** 市自然资源主管部门发现下列情形之一的，可以将设计单位、测绘单位及其责任人员的不良行为计入诚信档案，责令限期整改，必要时可以通过政务网站和新闻媒体等渠道公布其不良行为：

(一) 使用未通过国家级检测机构检测的日照分析软件进行日照分析的；

(二) 日照分析报告不符合国家和本市有关技术规范、标准的；

(三) 日照分析报告图纸、文本与电子文档不一致的；

(四) 日照分析结果错误的；

(五) 其他影响日照分析结果的不良行为。

**第六十一条** 建设单位或个人、建筑设计单位和《日照分析报告》编制单位共同对《日照分析报告》的真实性和准确性负责。因不同原因造成分析结论错误，产生不良后果造成损失的，由责任方分别承担相应法律责任。

#### 第四节 指标计算规定

**第六十二条** 容积率指标中建筑面积计算值原则上按《民用建筑通用规范》GB 55031、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353的规定执

行，特殊情况按下列规定执行。

（一）层高2.2米以上，室外地坪为基准，地下室的顶板高出室外地面不超过1米时，建筑面积不计入容积率；当地上部分大于1米时，按全面积计入容积率。地下车库建筑面积不计入容积率。

凡是地下空间作为经营性用房的，均计入容积率。

（二）商业、办公等超高层建筑的避难层不计入容积率。

（三）为应对严寒地区气候特征，在满足消防要求与公共通道功能的前提下，利用商业街区或文旅项目等建筑物之间的交通空间设置顶盖且为无柱设计，高度不小于5米的，可不计入容积率。建成后由开发建设企业自持，不得分割登记，不得转让、抵押。

（四）新建商品住房项目内，无偿移交及捐赠给政府或业主的非营利性配套公共服务设施，地上自走式停车库、垃圾分类用房、机动车坡道出入口顶棚、建筑面积不大于15平方米的人防出入口及地下车库人行出入口等，可不计入容积率。

（五）住宅建筑容积率计算

1.住宅建筑按需设置封闭或开敞阳台，规划道路红线宽度大于30米的城市道路两侧建筑沿街面不得设置开敞阳台。每套住宅阳台水平投影面积不超过该套住宅套型建筑面积的15%，且进深不超过2.1米的部分，按照围护结构外表面所围空间的水平投影面积的1/2计入容积率。封闭阳台按照投影面积计算建筑面积并收取土地出让价款，开敞阳台按照投影面积的1/2计算建筑面积并收取土地出让价款。进深或面积比例超出上述规定的部分，按其水平投影面积计算建筑面积与容积率。

符合上述情况的阳台应在建设工程设计方案图纸及建设工程规划许

可证中载明总建筑面积和计容建筑面积、不计容建筑面积。规划核验、房屋测绘及不动产登记时按房屋实测建筑面积进行登记。

2.住宅建筑客厅挑空部分层高不大于两层高度、水平投影面积不超过住宅套内建筑面积的 25%且不大于 50 平方米的，按其水平投影面积计算容积率，超出部分按 2 倍计算容积率。

3.结合小区入口、入户大堂或依托沿街、街角首层配建地上邻里共享公共空间，作为会客、亲子、阅读、交流、健身等场所使用的，邻里共享公共空间的建筑面积按照 350 平方米/千户计算，单处最大面积 350 平方米，其建筑面积不计入容积率。建成后由开发建设企业自持，面向全体业主运营，不得分割登记，不得转让、抵押。

4.居住小区结合场地条件及集中绿地、活动场地设置下沉空间，与下沉空间相连的地下建筑，作为非经营性由业主共享的文体活动设施，其建筑面积不计入容积率，不得分割登记，不得转让、抵押。

5.支持新建住宅结合场地建设底层架空平台，以平台（含覆土）面层作为室外地坪计算平台以上建筑基底面积及绿地面积；除受机场净空、历史文化保护等特殊高度管控影响的区域以外，以平台（含覆土）面层作为室外地坪计算建筑高度及建筑层数。沿城市界面及道路应设置公共使用功能、公共开放空间或进行绿化景观处理，不得设置连续大面积实墙。

架空平台以下(含平台以下的建筑楼座水平投影范围)用于设置停车、市政设施及公共开放空间等功能的，其建筑面积可不计入容积率；设置经营性建设内容的，按地上建筑面积纳入容积率计算。

（六）位于建筑物首层的公共开放空间及利用架空走廊、空中连廊作为建筑公共开放空间的，不计入容积率。

(七) 特殊层高建筑工程容积率计算按表 4.9 的规定执行。

**表 4.9 特殊层高建筑工程容积率计算规则**

序号	建筑类型		
	住宅建筑	办公建筑	普通商业
1	住宅建筑层高大于等于 4.5 米，小于 6.0 米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算	办公建筑层高大于等于 5.5 米，小于 8.8 米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算	普通商业建筑层高大于等于 6.1 米，小于 10.0 米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算
2	住宅建筑层高大于等于 6.0 米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算	办公建筑层高大于等于 8.8 米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算	普通商业建筑层高大于等于 10 米时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算
注：	1.新建住宅建筑层高不应低于 3 米。 2.建筑内门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅、报告厅、设备用房等公共部分和大型商业建筑、影剧院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑，不列入超层高控制范围。		

(八) 工业、仓储用地内的厂房及库房单层层高超过 8 米的，不论层内是否有隔层，计容建筑面积按照该层建筑面积的 2 倍计算；超过 12 米的，计容建筑面积按照该层建筑面积的 3 倍计算。

(九) 有顶盖无围护结构的车棚、货棚、站台、加油站罩棚、收费站等，其建筑面积不计入容积率。

(十) 城市更新改造项目为满足安全、环保、无障碍标准等要求，增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形的，其新增建筑量可不计入容积率。

**第六十三条 建筑高度计算按下列规定执行：**

(一) 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。

(二) 坡屋顶建筑应分别计算檐口与屋脊高度，并在建筑方案及施工图设计文件中分别标注。其中，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。

除本条第四项规定的特殊情形外，详细规划阶段的建筑高度管控，按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算。

（三）当同一座建筑有多重屋面形式，或多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取最大值。

（四）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以及历史建筑、文物保护单位、风景名胜区、自然保护区的建设控制地带的建筑，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。

（五）本条第四项规定以外的建筑，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。

**第六十四条** 以建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围（不含勒脚）水平投影面积计算建筑密度，特殊情况按下列规定执行：

（一）室外有顶盖、立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平投影面积计算。

（二）有立柱或墙体落地的凸阳台、凹阳台、平台均按立柱外边线或者墙体外边线水平投影面积计算。

（三）垃圾分类用房、机动车坡道出入口顶棚、建筑面积不大于15平方米的人防出入口及地下车库人行出入口等，可不计入建筑密度。

（四）结构顶板与室外地面高差小于等于1.0米的地下室，可不计入建筑密度。

（五）有顶盖无围护结构的车棚、货棚、站台、加油站罩棚、收费站

等，按其顶盖水平投影面积的1/2计入建筑密度。

#### **第六十五条** 个人建设房屋指标计算按下列规定执行：

（一）建筑面积按照《民用建筑通用规范》GB 55031、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353等计算。

（二）建筑高度计算应符合第六十三条第一项至第四项的规定。建筑局部突出屋顶的水箱、楼梯间、电梯塔、装饰塔、眺望塔、屋顶窗等辅助用房占屋面面积不大于1/5且高度不超过4米的，不计入建筑高度。

（三）个人自建房应留出一定的空地率作为院落及绿化用地，用地面积在200平方米（含200平方米）以下，空地率不低于25%；用地面积在200~400平方米（含400平方米）之间，空地率不低于30%；用地面积在400平方米以上，空地率不低于50%。

#### **第六十六条** 绿地率计算按下列规定执行：

##### （一）绿地面积计算标准

1.利用地形高差实施并满足植树绿化不小于1.5米覆土要求，方便行人直接通达的建筑屋顶，不计算建筑密度部分的屋顶绿地计入绿地面积。

2.水面、水景按全面积计算绿地面积。

3.建（构）筑物底层架空开放空间内的绿化、垂直绿化以及植草砖的停车场用地不计入绿地面积。

4.宽度不大于1.5米的内部道路且周边均为绿化用地的，可将道路一并计入绿地面积中。

##### （二）绿地面积计算的起止界

1.居住用地内，绿地临城市道路时，算至道路红线；临街坊附属道路时，集中绿地算至路面边缘1米处，其他绿地算至道路红线；临建筑时，

集中绿地算至距房屋墙角 1.5 米处，其他绿地算至房屋墙角 1 米处。

2.其他用地内，绿地临城市道路或者附属道路时，算至道路红线；临建筑时，算至房屋墙角 1 米处。

## 第五节 建筑形态及其他管理要求

**第六十七条** 将铸牢中华民族共同体意识主线贯穿于城市工作全过程，以“中华美学、时代风尚”为整体方向，精心塑造现代化国际城市建筑风貌。

沿和平渠、水磨河及“四山三塔”周边地区，加强公共空间营造，提升城区空间品质。临山、机场周边及高架桥沿线等重点区域的低层、多层建筑，应注重第五立面的设计；山地建筑应充分利用地形和地貌特征，依山就势、因地制宜布置，减少山体开挖及对自然生态环境的破坏。

**第六十八条** 城市天际线控制需符合下列要求：

（一）重点构建山城融合的临山天际线，保护城市东部以博格达峰为主的连绵天山背景，严格控制临山地带新建建筑高度和体量，打造城雪相映、骄阳看雪的特色天际线。

（二）加强城市中心、重要景观道路沿线等区域建设管控，塑造富有层次感和韵律感的城市天际线。

（三）高层建筑应高低错落，当建筑长边沿城市重要道路、景观界面布置时，连续等高建筑数量不宜超过 3 栋，以形成丰富多变的城市天际线。

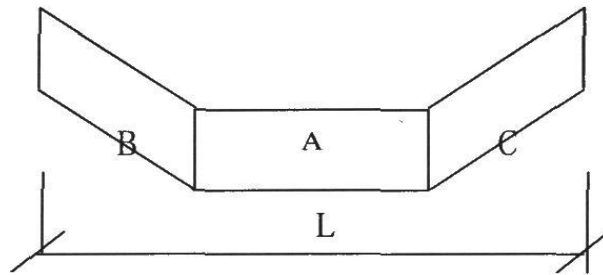
（四）临山滨水区域按照前低后高原则控制引导建筑高度，城市通风廊道及影响传统文化风貌的地区严格控制新建高层建筑。

**第六十九条** 建筑面宽控制需符合下列要求：

(一) 住宅建筑高度 27 米及以下的，最大连续展开面宽投影不宜大于 80 米；高度 27 米至 54 米（含 54 米）的，最大连续展开面宽投影不宜大于 70 米；高度 54 米以上的，最大连续展开面宽投影不宜大于 60 米。

(二) 除住宅建筑、大型公共建筑和工业建筑外，商业、办公建筑高度 24 米及以下的，最大连续展开面宽投影不宜大于 80 米；高度 24 米至 60 米（含 60 米）的，最大连续展开面宽投影不宜大于 70 米；高度 60 米以上的，最大连续展开面宽投影不宜大于 60 米。

**图 4.2 建筑连续展开面宽投影示意**



A、B、C 为连续建筑物，A 为建筑最高部分，L 为建筑最大连续展开面宽的投影值。

**第七十条** 提升街道环境品质，营造尺度宜人的街道空间。以生活、商业功能为主的街道，道路两侧建筑高度与街道宽度比值宜介于 1:1~2:1，形成富有围合感、便于休闲交流的活力空间；以交通、景观功能为主的城市快速路、主干道和次干道可适度开敞，道路两侧建筑高度与街道宽度比值宜介于 1:2~1:1。

**第七十一条** 建筑立面修缮或改造时，应符合下列要求：

(一) 与周边建筑环境相协调，统筹设计建筑单体各个立面的比例、材质、色彩、空调位等。

(二) 不得增加建筑面积，不得侵占公共空间，不得改变建筑使用功能。

(三)不得擅自外扩、改门、改窗、改变建筑造型和立面，两层以下建筑临街面不得增设橱窗、电梯等设施。

(四)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，不得擅自改变建筑物的承重结构。

**第七十二条** 建筑空调室外机不宜裸露无序布置，空调室外机设备平台应结合建筑立面一体化设计，并满足使用与安全要求。

每套住宅设备平台数量不应超过居住空间个数，单个设备平台水平投影面积不宜大于 1.0 平方米且进深不应大于 0.6 米；集中设置时，每套住宅仅限一处且水平投影面积不宜大于 4.0 平方米，进深不应大于 1.0 米。

**第七十三条** 各类新建、改建、扩建的建设工程应贯彻节能减排要求，落实海绵城市理念，鼓励建设绿色建筑与装配式建筑，具体要求按相关规定及标准执行。

**第七十四条** 雕塑、小品应以中华优秀传统文化为精神内涵，内容健康、尺度合理、造型优美，其设计应统筹考虑所处区域的人文景观、自然景观及色彩、质感等要素。

**第七十五条** 沿城市道路两侧不得设置实体围墙，确需采用实体围墙的，宜进行美化处理。

## 第五章 道路与交通设施规划管理

### 第一节 城市道路

**第七十六条** 城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四类。道路红线宽度应优先满足城市公共交通、步行与非机动车交通通行空间的布设要求；对城市公共交通、步行与非机动车，以及工程管线、景观等无特殊要求的城市道路，红线宽度取值应符合表 5.1 的规定。

**表 5.1 城市道路规划设计参数**

道路分类	快速路 (不包括辅路)	主干路	次干路	支路
道路红线宽度(米)	25~40	40~60	20~35	≤20
双向车道数(条)	4~8	4~8	2~4	1~2

注：当实际情况的道路红线宽度不在上述范围，应根据实际需求参照表 5.1 执行。

中心城区居住区、商业集中区等道路网密度宜达到 8 公里/平方公里，工业区、外围产业组团等根据实际情况进行确定。

**第七十七条** 城市道路横断面设计应在规划道路红线宽度范围内合理布设，一般包括机动车道、非机动车道和人行道，并根据需要设置分隔带、绿化带等。机动车道最小宽度应符合《城市道路工程设计规范》CJJ 37 的规定；确有困难无法达到最小宽度的，可经科学论证后合理确定。不同等级新建、改扩建道路的横断面参照表 5.3 执行，并结合实际情况适当调整。

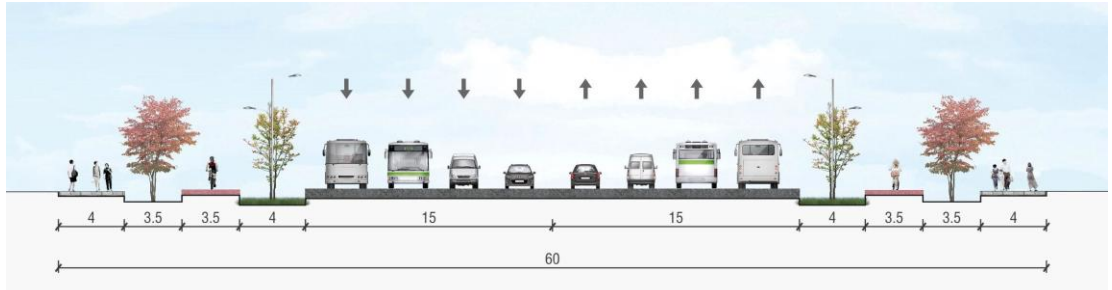
**表 5.2 一条机动车道最小宽度**

车型及车道类型	设计行车速度(千米/小时)	
	>60	≤60
大型车或混行车道(米)	3.75	3.50
小客车专用车道(米)	3.50	3.25

表 5.3 道路横断面参考

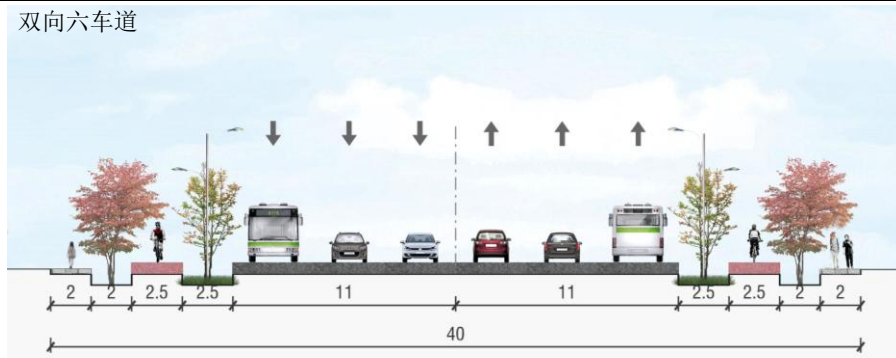
一、主干路 (单位: 米)

最大断面示意图

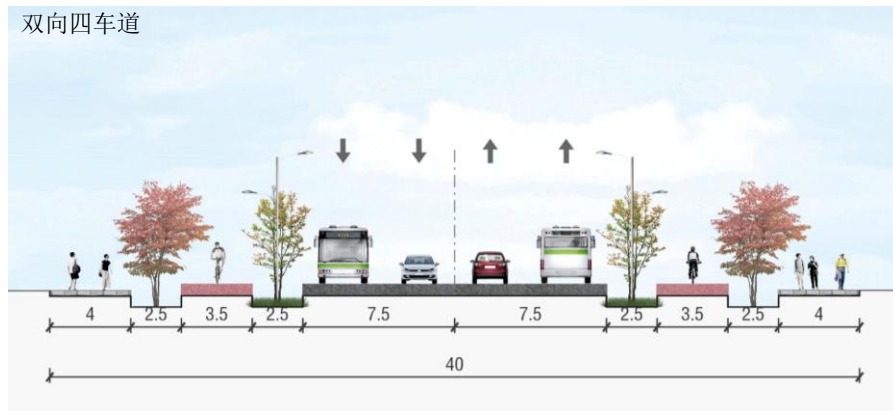


最小断面示意图

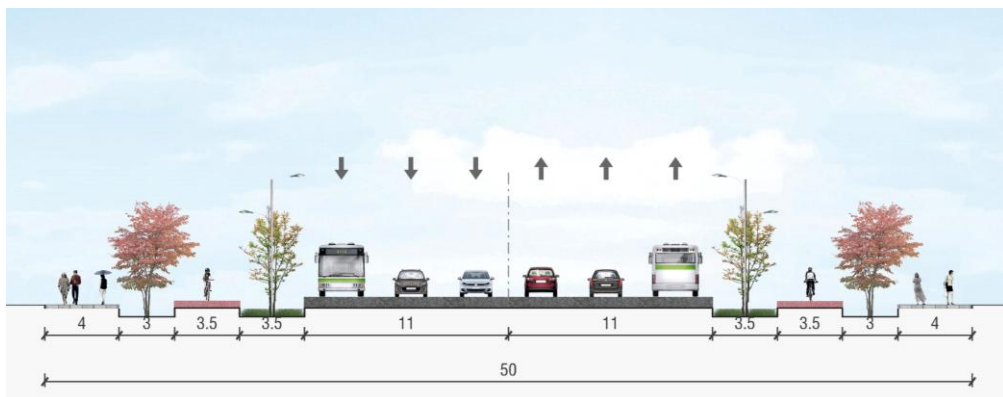
双向六车道



双向四车道

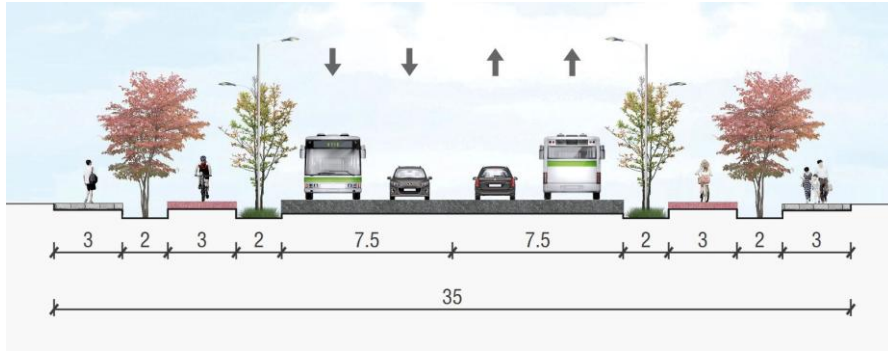


推荐断面示意图

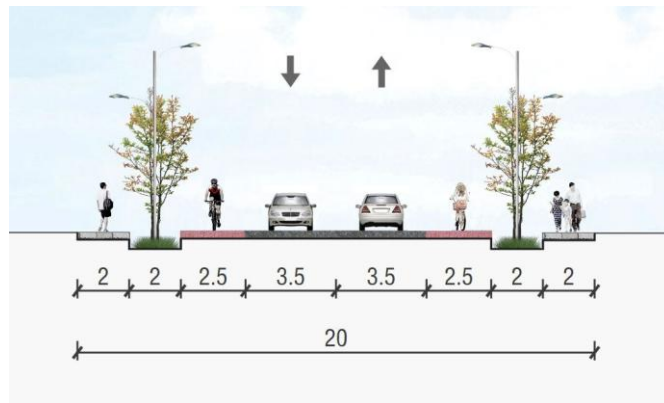


二、次干路（单位：米）

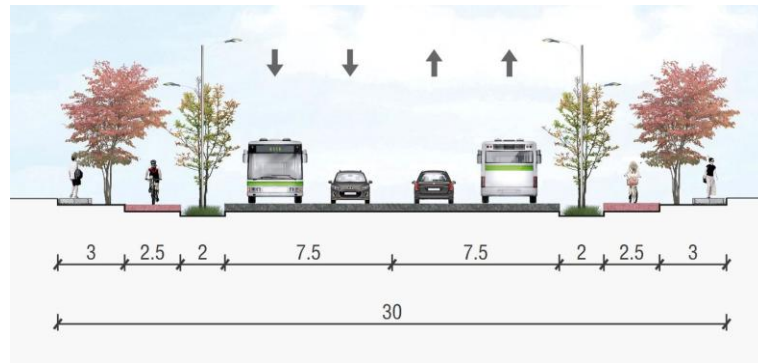
最大断面示意图



最小断面示意图

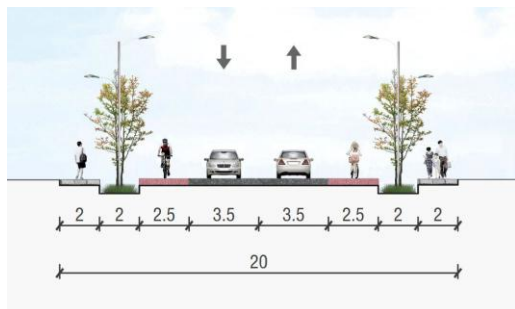


推荐断面示意图

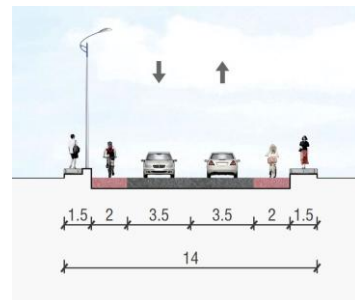


三、支路（单位：米）

最大断面示意图



最小断面示意图



**第七十八条** 新建道路最小纵坡不应小于 0.3%，当遇特殊困难确无法满足的，应设置锯齿形边沟或采取其他排水措施；快速路最大纵坡不应大于 3.5%，其他等级道路最大纵坡不应大于 6.0%。

**第七十九条** 新建平面交叉口不得出现超过 4 叉的多路交叉口、错位交叉口、畸形交叉口以及交角小于  $70^\circ$  的斜交交叉口，特殊困难时不应小于  $45^\circ$ 。

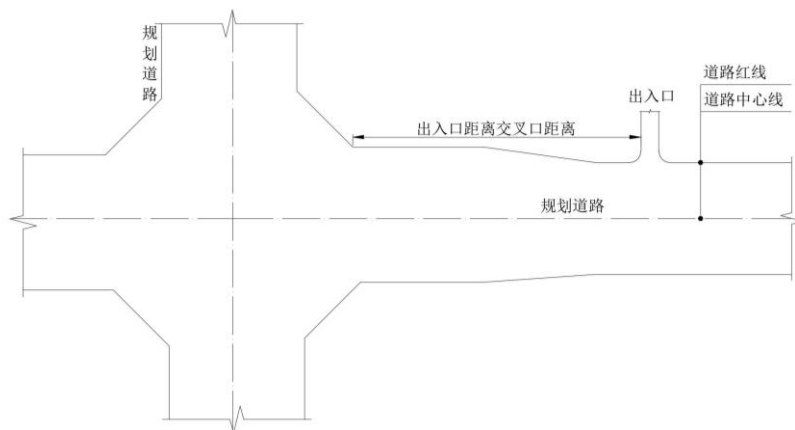
**第八十条** 平面交叉口转角部位红线应作切角处理，常规丁字、十字交叉口的红线切角长度宜按主、次干路 20~25 米、支路 15~20 米的方案进行控制。

**第八十一条** 地块机动车出入口应符合下列要求：

（一）当地块主要车行出入口与规划道路直接连接时，应选择在道路级别低的、对城市交通影响小的道路上。不得设在交叉口范围内，且不宜设在快速路主线与主干路上，宜经支路或专为集散车辆用的地块内部道路与次干路相通。

（二）地块及建筑物机动车出入口位置距离主干路交叉口切角红线不应小于 80 米，距离次干路交叉口切角红线不应小于 50 米，距离支路交叉口切角红线不应小于 30 米。受地块位置限制，建设项目确实无法满足上述规定距离时，可将出入口设置在距离道路交叉口最远端。

**图 5.1 地块出入口位置与道路交叉口关系示意**



(三) 地块机动车出入口距人行横道、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米;距地铁出入口、公共交通站台边缘不应小于15米;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;距铁路道口、桥梁、隧道、立体交叉口的起坡点不应小于50米。

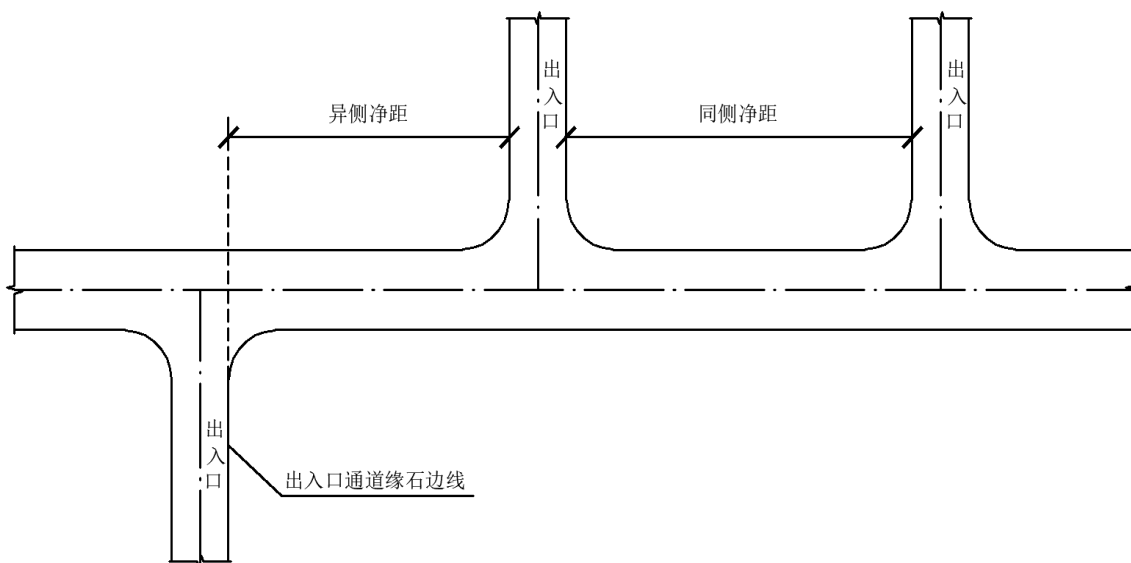
(四) 机动车出入口主入口宽度宜按7~10米控制,次入口宜按6~8米控制。医院、学校及大型公共建筑(含工业、仓储、物流建筑等)机动车主入口宽度宜按12米控制。

(五) 道路同侧机动车出入口之间最小距离(道路中心线间距离)宜满足表5.4的规定,异侧间距不作要求。

**表 5.4 道路交叉口同侧间距控制 (米)**

	主干路	次干路	支路
同侧间距	50	30	20

**图 5.2 道路交叉口同侧、异侧间距示意**



**第八十二条** 城市道路应在满足基本功能的前提下达到海绵城市建设管控指标要求，新建道路年径流总量控制率应符合表 5.5 的规定。

**表 5.5 新建道路年径流总量控制率**

道路等级	绿化带宽度	年径流总量控制率（%）
支路	无绿化带	—
	小于 1.5 米	85
	大于等于 1.5 米	90
次干路	小于 1.5 米	80
	大于等于 1.5 米	85
主干路	小于 1.5 米	80
	大于等于 1.5 米	85
高快速路	—	90

## 第二节 慢行交通

**第八十三条** 新建城市道路的横断面规划设计应优先保障步行和非机动车通行空间。除城市快速路主路外，各级城市道路均宜设置连续的人行道和非机动车道。

改建、扩建道路应结合慢行交通需求，参照对应等级道路的慢行空间布置，鼓励统筹道路两侧的建筑退距空间，合理布置非机动车道和人行道，实现人非分离。

**第八十四条** 沿城市道路布置的人行道和非机动车道宽度应符合表 5.6、表 5.7 的规定及无障碍通行的要求，且不宜共平面设置。受条件约束人行道与非机动车道确需共平面设置时，应采取安全隔离措施，防止行人和非机动车出现冲突。

**表 5.6 城市人行道的最小宽度（米）**

项目		人行道最小宽度	
		一般值	最小值
步 I 级		4.0	3.0
步 II 级		3.0	2.0
特殊 路段	商场、医院、学校等公共场所集中路段	5.0	4.0
	火车站所在路段	5.0	4.0
	轨道交通出入口、长途汽车站、快速公交车站所在路段	4.0	3.0
注： 1.步 I 级：人流量大，街道界面友好，是步行网络的主要组成部分。主要分布在城市中心区和功能区，中型及以上公共设施、轨道交通、交通枢纽周边，人员活动聚集区等地区。步 II 级：以步行直接通过为主，街道界面活跃度较低，人流量较小，是步 I 级网络的延伸和补充。 2.历史文化街区、风貌协调区等需要保护的地区及城市更新区域的支路，沿道建筑不允许拆除、道路无法拓宽的，最小宽度可酌情缩减。 3.对行道树池进行平整化处理的，行道树池的 1/2 有效宽度计入人行道宽度。			

**表 5.7 城市非机动车道的最小宽度（米）**

项目		非机动车道最小宽度	
		一般值	最小值
自 I 级		4.5	3.5
自 II 级		3.5	2.5
自行车专用道	双向	4.5	3.5
	单向	3.5	2.5
注： 历史文化街区、风貌协调区等需要保护的地区及城市更新区域的支路，沿道建筑需要保留、道路无法拓宽的，最小宽度可酌情缩减。			

**第八十五条** 行人与非机动车通过城市主干路及以下等级道路交叉口与路段时，应优先采用平面过街形式；通过快速路、铁路及高速公路时，应规划设置立体过街设施。

### 第三节 公共交通

**第八十六条** 常规公共交通场站设施包括公交首末站、停车场、保养场等。公交首末站用地面积不宜低于 2000 平方米，用地紧张地区不应低于 1000 平方米。公交停车场、保养场用地指标宜按照每标台 120~150 平方米控制。

**第八十七条** 城市轨道交通车站及附属设施应符合下列要求：

（一）车站间距应根据线路功能、沿线两侧用地性质确定。市中心区的车站间距不宜小于 1 千米，市区外围的车站间距宜为 2 千米左右。

（二）车站出入口数量应根据吸引与疏散客流的要求设置，且不得少于 2 个。地下车站至少设置 1 个独立、直通地面的出入口。

(三) 车站的地下通道或天桥应同时作为过街设施。有条件的, 应与邻近公共建筑物相互连通, 并考虑地铁停运时的隔离措施。

(四) 道路两侧的车站独立出入口, 应当与道路红线平行或者垂直; 开向城市主干路的, 应设置不小于 100 平方米的集散场地。

(五) 地下轨道线路以及车站的结构覆土厚度, 应满足各类管线敷设要求, 且不小于 3 米。

(六) 通风亭(井)不得妨碍公共通道或出入口。通风口距离相邻建筑不小于 5 米, 并采取相应安全措施。进风口与污染源的最小距离还应符合表 5.8 的规定。

**表 5.8 进风口与污染源的最小距离 (米)**

	传染性医院	一般医院	公厕	垃圾站	其他
最小距离	100	50	30	50	10

**第八十八条** 轨道交通车站、出入口、通风亭(井)等设施用地界线宜按表 5.9 的规定执行。

**表 5.9 轨道交通设施用地界线标准**

类型		用地界线确定要求
轨道交通站	地面车站、高架车站	按工程结构水平投影外扩 3 米征地。
	地下车站	1.车站主体: 地下结构水平投影外扩 1.5 米征地。 2.车站附属: 地下结构水平投影外扩 1.0 米征地。 3.地面出入口: 出入口方向按台阶落地处外扩 10 米征地, 其他方向按工程结构水平投影外扩 3 米征地。 4.地面安全出入口、无障碍电梯口: 出入方向按台阶或坡道落地处外扩 5 米征地, 其他方向按建筑物水平投影外扩 2 米征地。 5.地面通风亭(井): 按工程结构水平投影外扩 6 米征地。 6.地面冷却设备或空调机组: 按设备水平投影外扩 3 米征地。
轨道区间线路	地面区间、高架区间	从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁外侧起 3 米征地。
	地下区间	不征地。
区间风井、通风亭(井)	地面部分	按工程结构水平投影外扩 6 米征地。
	地下部分	按工程结构水平投影外扩 1 米征地。
车辆基地、主变电站、控制中心		根据工程实际需要和现场情况合理确定征地范围。
其他		以上规定为一般要求, 特殊情况时可结合实际情况研究确定。

**第八十九条** 城市轨道交通保护区包括规划线路保护区、建设和运营线路保护区。城市轨道交通保护区范围包括地下、地表和地上，范围和管理要求按《乌鲁木齐市轨道交通管理条例》的规定执行。

(一) 轨道交通规划线路控制保护区范围包括：

- 1.地面线、高架线、地下线、过渡线线路方案中线每侧 30 米内；
- 2.车站轮廓线（出入口、通风亭〈井〉）外侧 35 米内；
- 3.地下区间风道外侧 35 米内。

(二) 轨道交通建设和运营线路控制保护区范围包括：

- 1.地下车站与隧道结构外边线外侧 50 米内；
- 2.地面和高架车站以及线路轨道结构外边线外侧 30 米内；
- 3.出入口、通风亭（井）、变电站、垂直电梯等建（构）筑物结构外边线和车辆基地、停车场用地范围外侧 10 米内；
- 4.轨道交通过河（湖）隧道、桥梁结构外边线外侧 100 米内。

轨道交通建设和运营线路保护区范围内设立特别保护区，特别保护区范围包括：

- 1.地下车站和隧道等结构外边线外侧 10 米内；
- 2.地面和高架车站以及线路轨道结构水平投影外侧 5 米内；
- 3.出入口、通风亭（井）、变电站、垂直电梯等建（构）筑物结构外边线和车辆基地、停车场用地范围外侧 5 米内；
- 4.轨道交通过河（湖）隧道、桥梁结构外边线外侧 50 米内。

因地质条件或者其他特殊情况，需要扩大或调整控制保护区、特别保护区范围的，由相关行政主管部门按照规定的程序办理。

**第九十条** 市自然资源主管部门在出让、划拨土地时，涉及城市轨道交通保护区的，应提前征求相关管理部门意见。对于常规的市政、园林、景观等工程项目，在不涉及挖掘（爆破、地基加固、打井、基坑施工、桩

基础施工、敷设或者搭架管线、吊装等架空作业、取土、采石、采砂、疏浚河道、大面积增减建筑物荷载、电焊、气焊和使用明火等具有火灾危险作业)等作业内容时,可不征求意见。

#### 第四节 公共加油(气、氢)站及公共充换电站

**第九十一条** 公共加油(气)站的服务半径宜为1~2千米,公共充换电站的服务半径宜为2.5~4千米。

**第九十二条** 公共加油(气、氢)站及公共充换电站宜靠近城市道路,但不宜选在城市干道的交叉口附近,车辆入口与出口应分开设置。

**第九十三条** 城市公共加油(气、氢)站的等级划分、相关工艺设备与站外建(构)筑物的安全间距与围墙设置,应符合《汽车加油加气加氢站技术标准》GB 50156的规定。城市建成区内不应建设一级加油(气、氢)站,宜设置二、三级加油(气、氢)站。各等级的公共加油(气)站面积应符合表5.10的规定,加氢站用地面积参照执行。含油、电、气、氢的综合能源站用地,每增加一个充电车位,用地面积宜增加25~30平方米,总用地面积不宜小于5000平方米。

**表 5.10 公共加油(气)站用地指标**

昼夜加油(气)的车次数	加油(气)站等级	用地面积(平方米)
2000以上	一级	3000~3500
1500~2000	二级	2500~3000
300~1500	三级	800~2500

**第九十四条** 公共充换电站以合建为主、独立占地为辅。在满足规划、安全、环保等要求的前提下,鼓励具备条件的加油(气、氢)站、公共停车场、公交场站、环卫基地等合建充换电设施,积极推进建设加油(气、氢)站、充换电等业务一体的综合能源站。

独立占地的公共充电站用地面积宜控制在2500~5000平方米,公共充换电站用地面积宜控制在2000~2500平方米。

## 第六章 市政工程管理

### 第一节 给排水工程

**第九十五条** 净水厂规划用地指标宜按表 6.1 的规定取值，厂区范围内应设置宽度不小于 10 米的绿化带。

**表 6.1 净水厂规划用地指标**

给水规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	地表水净水厂		地下水净水厂 [m <sup>2</sup> /(m <sup>3</sup> d <sup>-1</sup> )]
	常规处理工艺 [m <sup>2</sup> /(m <sup>3</sup> d <sup>-1</sup> )]	预处理+常规处理+深度处 理工艺 [m <sup>2</sup> /(m <sup>3</sup> d <sup>-1</sup> )]	
5~10	0.50~0.40	0.70~0.60	0.40~0.30
10~30	0.40~0.30	0.60~0.45	0.30~0.20
30~50	0.30~0.20	0.45~0.30	0.20~0.12

注： 1.给水规模大的取下限，给水规模小的取上限，中间值采用内插法确定。  
2.给水规模大于 50 万 m<sup>3</sup>/d 的指标可按 50 万 m<sup>3</sup>/d 指标适当下调，小于 5 万 m<sup>3</sup>/d 的指标可按 5 万 m<sup>3</sup>/d 适当上调。  
3.地下水净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.本表指标未包括厂区周围绿化带用地。

**第九十六条** 城市污水处理厂规划用地指标可按表 6.2 的规定取值，设有污泥处理、初期雨水处理设施的污水处理厂，应另行增加相应的用地面积；集中型再生水处理厂应当与污水处理厂结合建设，规划用地指标参照污水深度处理设施新增面积指标。

**表 6.2 污水处理厂规划用地指标**

建设规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	规划用地指标 (m <sup>2</sup> d/m <sup>3</sup> )	
	二级处理	深度处理
>50	0.65~0.30	0.20~0.10
I 类 (20 ≤ 规模 ≤ 50)	0.80~0.65	0.25~0.20
II 类 (10 ≤ 规模 < 20)	1.00~0.80	0.30~0.25
III 类 (5 ≤ 规模 < 10)	1.20~1.00	0.50~0.30
IV 类 (1 ≤ 规模 < 5)	1.50~1.20	0.65~0.50

注： 1.给水规模大的取下限，给水规模小的取上限，中间值采用内插法确定。  
2.表中深度处理的用地面积是在污水二级处理的基础上增加的用地。  
3.表中规划用地面积不含卫生防护距离面积。

污水处理厂应设置卫生防护用地，新建污水处理厂卫生防护距离，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 6.3

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 6.3 污水处理厂卫生防护距离**

污水处理厂规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	≤ 5	5~10	≥ 10
卫生防护距离 (米)	150	200	300

注：卫生防护距离为污水处理厂厂界至防护区外缘的最小距离。

**第九十七条** 泵站规划布局应符合下列规定：

(一) 给水与再生水泵站

给水泵站宜设置于配水管网水压较低处，并靠近用水集中地区，宜采用全地下式布局，用地指标宜按表 6.4 的规定取值；再生水泵站的用地面积参照执行。给水与再生水泵站周围均应设置宽度不小于 10 米的绿化带，并宜与城市绿化用地相结合。

**表 6.4 给水泵站规划用地指标**

给水规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	用地面积 (平方米)
5~10	2750~4000
10~30	4000~7500
30~50	7500~10000

注： 1.规模大于 50 万 m<sup>3</sup>/d 的用地面积可按 50 万 m<sup>3</sup>/d 用地面积适当增加，小于 5 万 m<sup>3</sup>/d 的用地面积可按 5 万 m<sup>3</sup>/d 用地面积适当减少。  
2.加压泵站有水量调节池时，可根据需要增加用地面积。  
3.本指标未包括站区周围绿化带用地。

(二) 污水泵站

污水泵站宜采用全地下式布局，规划用地面积应根据泵站的建设规模确定，规划用地指标宜按表 6.5 的规定取值。

**表 6.5 污水泵站规划用地指标**

建设规模(万 m <sup>3</sup> /d)	I 类 20 ≤ 规模 ≤ 50	II 类 10 ≤ 规模 < 50	III 类 5 ≤ 规模 < 10	IV 类 1 ≤ 规模 < 5
用地指标 (平方米)	2000~2700	1500~2000	1000~1500	550~1000

注： 1.表中指标为泵站围墙以内，包括整个流程中的构筑物 and 附属建筑物、附属设施等占地面积，不包括调蓄等特殊构筑物用地的面积。  
2.小于 IV 类规模的泵站用地面积按 IV 类规模控制。

## 第二节 供电工程

**第九十八条** 规划新建变电站用地指标宜符合《城市电力规划规范》GB/T 50293 及相关行业规范用地要求，变电站结构形式选择宜符合下列要求：

（一）在城镇开发边界以外的，可采用布置紧凑、占地较少的全户外式或半户外式。

（二）在城镇开发边界以内的，宜采用户内式或半户外式。

（三）在充分论证的前提下，城市中心区的变电站可结合绿地或广场建设全地下式或半地下式。

（四）超高层公共建筑群区、中心商务区及繁华、金融商贸街区，宜采用小型户内式，可建设附建式或地下变电站。

**第九十九条** 规划新建风力发电站、光伏发电站，应结合源网荷储一体化、多能互补等新发展趋势，统筹配套建设变电站及运行管理中心、储能设施等。

**表 6.6 变电站及运行管理中心用地指标**

并网电压等级（千伏）	10	35/66	110	220	330
用地面积（平方米）	1500	9690	15850	18550	35430

注： 1.位于地形起伏较大，地面自然坡度大于 20°，相对高差在 200 米以上的重丘或山岭地区时，变电站及运行管理中心用地指标面积根据站址的地形、地质条件，按工程设计用地面积计算。  
2.为填方场地时，变电站及运行管理中心用地指标面积按工程设计用地面积计算。  
3.外围设置防洪及排水设施时，变电站及运行管理中心用地指标面积按相应构筑物外边线的轮廓尺寸计算。

当需独立设置升压站、储能设备区时，按表 6.7、6.8 的规定增加用地面积。

**表 6.7 升压站用地面积**

类型	用地面积（平方米）
35 千伏开关站	4000
110 千伏升压站	7000
220 千伏升压站	15000

**表 6.8 储能设备区用地指标**

储能区容量 (MWh)	用地面积 (平方米)
25	2500
50	5500
100	9500
>100	以 100MWh 为用地基准, 乘以相应容量倍数
注: 1.本表适合用于采用磷酸铁锂电池的储能系统, 当采用全钒液流电池储能系统时, 用地面积需乘 2.5 系数。 2.20~50MWh、50~100MWh 容量之间的项目采用内插法确定。	

**第一百条** 高压架空电力线路规划走廊宽度应符合下列规定:

**表 6.9 高压架空电力线路规划走廊宽度**

电压等级(千伏)	走廊宽度(米)	电压等级(千伏)	走廊宽度(米)
10	12	35	26
110	28	220	46
750	100		
注: 因乌鲁木齐属西北地区, 受市气温低、风力大、导线覆冰等因素影响, 导线弧垂大、风偏大, 在国标规范基础上因地制宜适当放宽高压架空电力线路规划走廊宽度。			

(一)不得在高压架空电力线路走廊内兴建可能危及电力设施安全的建(构)筑物, 不得种植可能危及电力设施安全的植物, 不得堆放可能危及电力设施安全的物品, 不得实施其他损坏或影响高压架空电力线路安全和正常运转的行为。

(二)高压架空电力线路走廊内用地按地面实际用途归类, 经电力部门评估确实影响电力设施安全的既有建(构)筑物须拆除。

**第一百〇一条** 全市电力线路布设应符合下列要求:

(一)除工业园区、物流园区外, 城镇开发边界内新建或改建 10 千伏及以下电力线路, 应采用入地方式敷设;

(二)红山中心区与城北国际宜居社区、河马泉创新集聚区、红光山国际都市区等重点功能片区, 以及老城区、商业与居住功能集中区域等, 35~110 千伏新建或改建电力线路宜采用入地方式敷设;

(三)已建成或在建综合管廊(缆线管廊)的道路, 新建电力线路应入廊敷设, 不得新建架空电力线;

(四) 其他有特殊景观、安全防护要求的区域, 新建电力线路的敷设方式, 由辖区人民政府与电力部门按照“一事一议”原则合理确定。

### 第三节 通信工程

**第一百〇二条** 新建基站应优先利用现有通信设施进行改造, 规划布局应符合电磁辐射防护相关标准的规定, 避开幼儿园、中小学、医院等敏感场所, 并应符合与城市历史街区保护、城市景观的有关要求。

**第一百〇三条** 通信管道应统一规划, 统筹多方共享使用需求, 并应留有余量。管道路由数选择、规划管孔数应符合《城市通信工程规划规范》GB/T 50853的规定。

### 第四节 燃气工程

**第一百〇四条** 城镇燃气设施的设置应符合《燃气工程项目规范》GB 55009、《城镇燃气设计规范》GB 50028要求, 用地指标参照表6.10执行。

**表 6.10 燃气设施用地指标**

天然气门站	设计接收能力 (10 <sup>4</sup> m <sup>3</sup> /h)	≤5		10	50	100	150	200
	用地面积 (公顷)	0.5		0.6~0.8	0.8~1.0	1.0~1.2	1.1~1.3	1.2~1.5
高压调压站	供气规模 (10 <sup>4</sup> m <sup>3</sup> /h)	≤5		5~10	10~20	20~30	30~50	—
	占地面积 (公顷)	高压 A	0.25	0.25~0.30	0.30~0.35	0.35~0.40	0.40~0.60	—
		高压 B	0.20	0.20~0.25	0.25~0.30	0.30~0.35	0.35~0.50	—
次高压调压站	供气规模 (10 <sup>4</sup> m <sup>3</sup> /h)	≤2		2~5	5~8	8~10	—	—
	用地面积 (公顷)	0.07		0.07~0.10	0.10~0.15	0.15~0.20	—	—
液化天然气站	储罐水容积 (立方米)	≤200		400	800	1000	1500	2000
	用地面积 (公顷)	1.2		1.4~1.6	1.6~2.0	2.0~2.5	2.5~3.0	3.0~3.5
压缩天然气储配站	储罐储气容积 (10 <sup>4</sup> m <sup>3</sup> )	≤0.45		0.45~10.00	10.00~50.00	—	—	—
	用地面积 (公顷)	0.20		0.20~0.30	0.30~0.80	—	—	—
瓶装液化石油气供应站	气瓶总容积 (立方米)	6<容积≤20 (I级站)		1<容积≤6 (II级站)	容积≤1 (III级站)	—	—	—
	用地面积 (平方米)	400~650		300~400	<300	—	—	—

液化石油气灌装站	罐装规模 (10 <sup>4</sup> t/a)		≤0.5	0.5~1.0	1.0~2.0	2.0~3.0	—	
	用地面积 (公顷)		1.3~1.6	1.6~2.0	2.0~2.8	2.8~3.2	—	
压缩天然气加气母站	供气规模 (10 <sup>4</sup> m <sup>3</sup> /d)		≤5.0	5.0~10.0	10.0~30.0	—	—	
	用地面积 (公顷)		≤0.4	0.4~0.6	0.6~1.0	—	—	
压缩天然气常规加气站	供气规模 (10 <sup>4</sup> m <sup>3</sup> /d)		≤1.0	1.0~3.0	3.0~5.0	—	—	
	用地面积 (公顷)		0.25	0.25~0.30	0.30~0.40	—	—	
液化天然气加气站	储罐储气总容积 (立方米)		60	120	180	—	—	
	用地面积 (公顷)		0.3~0.4	0.4~0.6	0.6~0.8	—	—	
人工煤气储配站	储气罐气总容积 (10 <sup>4</sup> m <sup>3</sup> )	≤1.0	2.0	5.0	10.0	15.0	20.0	30.0
	用地面积 (公顷)	0.8	1.0~1.2	1.5~1.8	2.0~2.6	2.8~3.5	3.0~4.0	4.5~5.0

**第一百〇五条** 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,宜采用调压箱。城市沿街建筑外墙不得设置露天燃气管道。

**第一百〇六条** 独立设置的调压站或露天调压装置的最小保护范围和最小控制范围应符合表6.11的规定,在最小保护和控制范围内的各项建设活动须符合《燃气工程项目规范》GB 55009、《城镇燃气设计规范》GB 50028等相关管控要求。

**表 6.11 独立设置的调压站或露天调压装置的最小保护范围和最小控制范围**

燃气入口压力	有围墙时		无围墙且设在调压室内时		无围墙且露天设置时	
	最小保护范围	最小控制范围	最小保护范围	最小控制范围	最小保护范围	最小控制范围
低压 ( $P \leq 0.01\text{Mpa}$ )、中压 ( $0.01\text{Mpa} < P \leq 0.4\text{Mpa}$ )	围墙内区域	围墙外 3.0 米区域	调压室 0.5 米范围内区域	调压室 0.5~5.0 米范围内区域	调压装置外缘 1.0 米范围内区域	调压装置外缘 1.0~6.0 米范围内区域
次高压 ( $0.4\text{Mpa} < P \leq 1.6\text{Mpa}$ )	围墙内区域	围墙外 5.0 米区域	调压室 1.5 米范围内区域	调压室 1.5~10.0 米范围内区域	调压装置外缘 3.0 米范围内区域	调压装置外缘 3.0~15.0 米范围内区域
高压、高压以上 ( $P > 1.6\text{Mpa}$ )	围墙内区域	围墙外 25.0 米区域	调压室 3.0 米范围内区域	调压室 3.0~30.0 米范围内区域	调压装置外缘 5.0 米范围内区域	调压装置外缘 5.0~50.0 米范围内区域

**第一百〇七条** 燃气输配管道及附属设施的保护范围与控制范围应根据输配系统的压力分级和周边环境条件确定，最小保护范围与最小控制范围应符合表6.12的规定。在最小保护和控制范围内的各项建设活动须符合《燃气工程项目规范》GB 55009、《城镇燃气设计规范》GB 50028等相关管控要求。

**表 6.12 燃气输配管道的最小保护范围和最小控制范围**

分类	最小保护范围	最小控制范围
低压和中压输配管道及附属设施 ( $0.01\text{Mpa} < P \leq 0.4\text{Mpa}$ )	外缘周边 0.5 米范围内	外缘周边 0.5~5.0 米范围内
次高压输配管道及附属设施 ( $0.4\text{Mpa} < P \leq 1.6\text{Mpa}$ )	外缘周边 1.5 米范围内	外缘周边 1.5~15.0 米范围内
高压及高压以上输配管道及附属设施 ( $P > 1.6\text{Mpa}$ )	外缘周边 5.0 米范围内	外缘周边 5.0~50.0 米范围内

**第一百〇八条** 全市中心城区新建地下燃气管道输配压力不宜大于 1.6Mpa，不应大于 2.5Mpa。高压燃气管道不应通过军事设施、易燃易爆仓库、历史文物保护区、机场、火车站等地区。当受条件限制，确需在本条所列区域内通过时，应采取有效的安全防护措施。

**第一百〇九条** 新建、改建高压、次高压燃气管道与公路平行敷设时，管道中心距公路用地边界一般不小于3米；如地形受限或其他条件限制的局部地段不满足要求时，应征得道路管理部门同意。

## 第五节 供热工程

**第一百一十条** 集中燃气锅炉房用地指标为 100 平方米/兆瓦，集中电锅炉房用地指标参考燃气锅炉房，同时根据实际方案预留储热设施用地。

**第一百一十一条** 供热管道应采用地下敷设方式，工业园区的蒸汽管网在环境景观、安全条件允许的情况下，可采取地上架空敷设方式。

**第一百一十二条** 热交换站宜靠近热负荷中心，站房可独立建设，也可附设在其他建筑物内，其净高应满足设备安装、检修时起吊设备的空间及管道安装的需要。在用地受限情况下，可按地下式或半地下式建设；对声源上无法控制的生产噪声，应采取降噪和减震措施。其建筑面积根据用户采暖面积确定，宜符合表 6.13 的规定。

**表 6.13 热交换站建筑面积**

用户采暖面积（万平方米）	热交换站建筑面积（平方米）
2.0~5.0	160
5.1~10.0	200
10.1~15.0	240
15.1~20.0	280
20.1~35.0	320

## 第六节 输油管道工程

**第一百一十三条** 输油管道不应通过饮用水水源一级保护区、机场、火车站、军事禁区、国家重点文物保护范围、自然保护区的核心区。

**第一百一十四条** 埋地输油管道与地面建（构）筑物的最小间距应

符合下列规定：

（一）原油、成品油管道与城镇居民点或重要公共建筑的距离不应小于5米；

（二）原油、成品油管道临近机场、大中型水库和水工建（构）筑物敷设时，间距不宜小于20米；

（三）输油管道与铁路并行敷设时，管道应敷设在铁路用地范围边线3米以外，且原油、成品油管道距铁路线不应小于25米、液化石油气管道距铁路线不应小于50米。如受制于地形或其他条件限制不满足本条要求时，应征得铁路管理部门的同意；

（四）输油管道与公路并行敷设时，管道应敷设在公路用地范围边线以外，距用地边线不应小于3米。如受制于地形或其他条件限制不满足本条要求时，应征得公路管理部门的同意；

（五）原油、成品油管道与军工厂、军事设施、炸药库、国家重点文物保护单位的最小距离应同有关部门协商确定。液化石油气管道与军工厂、军事设施、炸药库、国家重点文物保护设施的距离不应小于100米。

本条规定的距离，对于城镇居民点，由边缘建筑物的外墙算起；对于单独的学校、医院、军工厂、机场、仓库等，应由划定的区域边界线算起。

## 第七节 综合管廊

**第一百一十五条** 已建设综合管廊的区域，区域内符合入廊条件的管线必须入廊，不得直埋或架空敷设。

**第一百一十六条** 干线综合管廊宜设置在机动车道、道路绿化带下，支线综合管廊宜设置在绿化带、人行道或非机动车道下，缆线管廊宜设置

在人行道下，综合管廊附属设施应结合绿化带设置，不得影响道路通行功能。综合管廊覆土深度应根据道路施工、行车荷载、其他地下管线、绿化种植以及设计冰冻深度等因素综合确定，设置在绿化带下的管廊覆土深度不宜小于 3 米。

**第一百一十七条** 综合管廊安全保护范围与安全控制区范围内各项建设活动，应符合《乌鲁木齐市地下综合管廊管理条例》相关规定。其中，管廊安全保护范围为外边线距主体结构外边线不宜小于 3 米，上至地面；安全控制区为外边线距主体结构外边线不小于 15 米；采用盾构法施工的管廊安全控制区外边线距主体结构外边线不小于 50 米。

## 第八节 管线综合

**第一百一十八条** 工程管线在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。道路红线宽度超过 40 米的城市干道宜两侧布置配水、配气、通信、电力和排水管线。

在满足管线敷设及运行安全要求的前提下，地下管线应优先布置在人行道和非机动车道下；位置受限时，可布置在机动车道或绿化带下，且管线走向应平行于道路中心线。

表 6.14 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 ≤ 200mm	d > 200mm			低压	中压		高压		直埋	保护管	直埋	管道、通道				通信照明及 <10kV	高压铁塔基础边					
									B	A	B										A				≤ 35kV	> 35kV
1	建筑（构）物		—	1.0	3.0	2.5	1.0	0.7	1.0	1.5	5.0	13.5	3.0	0.6	1.0	1.5	0.5	—	—	—	—	—	—	—		
2	给水管线	d ≤ 200mm	1.0	—		1.0	0.5	0.5		1.0	1.5	1.5	0.5	1.0		1.5	1.5	1.0	0.5	3.0		1.5	2.0	5.0		
		d > 200mm	3.0	1.0	1.5	—		0.5	1.0	1.2	1.5	2.0	1.5	0.5	1.0	1.5	1.5	1.0	0.5	1.5	1.5	2.0	5.0			
3	污水、雨水管线		2.5	1.0	1.5	—	0.5	1.0	1.2	1.5	2.0	1.5	0.5	1.0	1.5	1.5	1.0	0.5	1.5	1.5	2.0	5.0				
4	再生水管线		1.0	0.5		0.5	—	0.5		1.0	1.5	1.0	0.5	1.0	1.5	1.5	1.0	0.5	3.0	1.5	2.0	5.0				
5	燃气管线	低压	P < 0.01MPa		0.7	1.0	0.5	DN ≤ 300mm 0.4 DN > 300mm 0.5				1.0	0.5	1.0	0.5	1.0	1.0	0.75	1.0	1.0	2.0	1.5	2.0	5.0		
		中压	B	0.01MPa ≤ p ≤ 0.2MPa		1.0						0.5	1.2	1.5	2.0											
			A	0.2MPa < p ≤ 0.4MPa		1.5						1.0	1.5	2.0												
		高压	B	0.4MPa < p ≤ 0.8MPa		5.0						1.0	1.5	2.0	1.5	2.0										
			A	0.8MPa < p ≤ 1.6MPa		13.5						1.5	2.0	1.5	2.0	4.0										
6	直埋热力管线		3.0	1.5	1.5	1.0	1.0	1.5	2.0	—	2.0	1.0	1.5	1.5	1.0	(3.0 > 330kV 5.0)	1.5	2.0	5.0							
7	电力管线	直埋	0.6	0.5	0.5	0.5	0.5		1.0	1.5	2.0	0.2	0.1	<35kV 0.5 ≥35kV 2.0	1.0	0.7	1.0	2.0	1.5	2.0	10.0 (非电气化 3.0)					
		保护管					1.0					0.1	0.1													
8	通信管线	直埋	1.0	1.0	1.0	1.0	0.5		1.0	1.5	1.0	<35kV 0.5 ≥35kV 2.0		0.5	1.0	1.5	1.0	0.5	0.5	2.5	1.5	2.0	2.0			
		管道、通道	1.5				1.0																			

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	再生水管线	燃气管线				直埋热力管	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 mm	d > 200 mm			低压	中压		高压		直埋	保护管	直埋	管道、通道				通信照明及 <10 kV	高压铁塔基础边					
									B	A	B										A				≤ 35kV	> 35kV
9	管沟		0.5	1.5	1.5	1.5	1.0	1.5	2.0	4.0	1.5	1.0	1.0	—	1.5	1.0	1.0	3.0	1.5	2.0	5.0					
10	乔木		—	1.5	1.5	1.0	0.75		1.2	1.5	0.7	1.5	1.5	—	—	—	—	0.5	—	—						
11	灌木		—	1.0	1.0		1.0		1.2	1.5	0.7	1.5	1.0	1.0	—	—	—	—	0.5	—	—					
12	地上杆柱	通信照明及 <10kV	—	0.5	0.5	0.5	1.0		1.0	1.0	1.0	0.5	1.0	—	—	—	—	—	0.5	—	—	—	—	—		
		高压塔基础边		3.0	1.5	3.0	1.0		3.0	2.0	0.5	3.0	—	—												
		>35kV					2.0	5.0	(>330 kV 5.0)		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	1.5	0.5	0.5	—	—	—								
14	有轨电车钢轨		—	2.0	2.0	2.0	2.0		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
15	铁路钢轨(或坡脚)		—	5.0	5.0	5.0	5.0		5.0	10.0(非电气化 3.0)	2.0	3.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

注：1. 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，管道距建筑物外墙不应小于3.0米；  
2. 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》GB 50028 地下燃气管线和交流电力线接地体净距的规定；  
3. 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》CJJ 63 执行；  
4. 直埋蒸汽管道与乔木最小水平间距为2.0米。

**第一百一十九条** 沿铁路、公路、河道等敷设的工程管线应与铁路、公路、河道等线路平行。工程管线与铁路、公路、河道等交叉时宜采用垂直交叉方式布置；受条件限制时，其交叉角宜大于 60°，最小不得小于 30°。

**第一百二十条** 工程管线交叉点高程应根据排水等重力流管线的高程确定。工程管线竖向位置发生矛盾时，宜按下列规定处理：压力管线宜避让重力流管线；易弯曲管线宜避让不易弯曲管线；分支管线宜避让主干管线；小管径管线宜避让大管径管线；临时管线宜避让永久管线。

**第一百二十一条** 各种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。给水、再生水和排水管线应按自上而下的顺序敷设。

工程管线交叉时的最小垂直净距，应符合表6.15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 6.15 工程管线交叉时最小垂直净距（米）**

序号	管线名称	给水 管线	污水、雨水 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	保护管及 通道	直埋	保护管	
1	给水管线	0.15								
2	污水、雨水管线	0.40	0.15							
3	热力管线	0.15	0.15	0.15						
4	燃气管线	0.15	0.15	0.15	0.15					
5	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		
6	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
7	再生水管线	0.50	0.40	0.15	0.15	0.15	0.15	0.50*	0.25	0.15
8	管沟	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50*	0.25	0.15
9	涵洞（基底）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50*	0.25	0.15
10	电车（轨底）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
11	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《聚乙烯燃气管道工程技术规程》CJJ 63执行。  
3.铁路为时速大于等于200千米/小时客运专线时，铁路（轨底）与其他管线最小垂直净距为1.50米。

**第一百二十二条** 给水、排水、再生水、直埋电力及湿燃气等工程管线根据土壤冰冻深度确定管线覆土深度；非直埋电力、通信、热力及干燃气等工程管线应根据土壤性质和地面承受荷载的大小确定管线的覆土深度。工程管线的最小覆土深度应符合表 6.16 的规定。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 6.16 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。

## 第九节 环境卫生工程

**第一百二十三条** 生活垃圾收集点与生活垃圾收集站等环境卫生收集设施应满足生活垃圾的分类收集要求，生活垃圾分类收集方式应与分类处理方式相适应。新建生活垃圾收集站用地指标及与相邻建筑间距应符合表 6.17 的规定。

**表 6.17 生活垃圾收集站用地指标**

规模（吨/天）	用地面积（平方米）	与相邻建筑间距（米）
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。

**第一百二十四条** 生活垃圾转运站的设置应符合下列规定：

（一）服务范围内生活垃圾运输平均距离超过 10 千米时，宜设置垃圾转运站；平均距离超过 20 千米时，宜设置大、中型垃圾转运站。

(二)生活垃圾转运站用地指标应根据日转运量确定,并应符合表 6.18 的规定。

**表 6.18 生活垃圾转运站用地标准**

类型	设计转运量 (吨/天)	用地面积 (平方米)	与站外相邻建筑间距 (米)
大型	I 类	1000~3000	≤ 20000
	II 类	450~1000	10000~15000
中型	III 类	150~450	4000~10000
小型	IV 类	50~150	1000~4000
	V 类	≤ 50	500~1000

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。

**第一百二十五条** 城市环境卫生处理设施的设置以及邻避与防护要求应当符合《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337、《建筑垃圾处理技术标准》CJJ/T 134 等技术规范的要求。

(一)新建生活垃圾焚烧厂不宜邻近城市生活区布局,其用地边界距城乡居住用地及学校、医院等公共设施用地的距离一般不应小于 300 米。如单独设置,用地内边界应设置宽度不小于 10 米的绿化隔离带。

(二)生活垃圾卫生填埋场不得设置在水源保护区、地下蕴矿区及影响城市安全的区域内,距农村居民点及人畜供水点不应小于 500 米。用地内沿边界应设置宽度不小于 10 米的绿化隔离带,外沿周边宜设置宽度不小于 100 米的防护绿带。

(三)餐厨垃圾集中处理设施宜与生活垃圾处理设施或污水处理设施集中布局,用地边界距城乡居住用地等区域不应小于 500 米。如单独设置,用地内边界应设置宽度不小于 10 米的绿化隔离带。

(四)建筑垃圾填埋场宜在城市规划建成区外设置,宜选择具有自然低洼地势的山坳、采石场废坑、地质情况较为稳定、符合防洪要求、具备运输条件、土地及地下水利用价值低的地区,并不得设置在水源保护区、地下蕴矿区及影响城市安全的区域内,距农村居民点及人畜供水点不应小于 500 米。

**第一百二十六条** 公共厕所应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，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。非水冲独立式公共厕所应与餐饮企业、托幼机构距离大于或等于 10 米，与公共厕所地下取水构筑物距离大于或等于 30 米。

公共厕所设置密度与沿道路设置的间距应符合表 6.19、表 6.20 的规定，宜与其他环境卫生设施合建，或在满足环境及景观要求的条件下设置在公园绿地内。

**表 6.19 公共厕所设置标准**

用地类型	设置密度 (座/平方公里)	建筑面积 (平方米/座)	独立式公共厕所用地面积 (平方米/座)
居住用地	3~5	30~80	60~120
公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、交通运输用地	4~11	50~120	80~170
绿地与开敞空间用地	5~6	50~120	80~170
工业用地、物流仓储用地、公用设施用地	1~2	30~60	60~100

注： 1.公共厕所用地面积、建筑面积和等级根据现场用地情况、人流量和区域重要性确定。特殊区域或具有特殊功能的公共厕所可突破本表面积上限。  
2.交通运输用地指标不含城市道路用地和城市轨道交通过地。  
3.绿地与开敞空间用地指标不包括防护绿地。

**表 6.20 公共厕所设置间距指标**

类别	设置位置	设置间距	备注	
城市	城市道路	商业区周边道路	<400 米设 1 座	
		生活区周边道路	400~600 米设 1 座	
		其他区周边道路	600~1200 米设 1 座	宜设置在人群停留集聚处。
	城市休憩场所	开放式公园 (公园绿地)	≥2 公顷应设置	数量应符合《公园设计规范》GB 51192 的相关规定。
		城市广场	<200 米服务半径 设 1 座	城市广场至少应设置 1 座公共厕所，厕位数应满足广场平时人流量需求；最大人流量时可设置活动式公共厕所应急。
	其他休憩场所	600~800 米服务半径 设 1 座	主要是旅游景区等。	
镇 (乡)	建成区	400~500 米服务半径 设 1 座	可参照城市相关规定。	
	有公共活动区的村庄	每个村庄设 1 座	—	

注： 1.公共厕所沿城镇道路设置的，应根据道路性质选择公共厕所设置密度；  
①商业区周边道路：沿街的商业型建筑物占街道上建筑物总量的 50%以上；  
②生活区周边道路：沿街的商业型建筑物占街道上建筑物总量的 15%~50%；  
③其他区周边道路：沿街的商业型建筑物占 15%以下。  
2.路边公共厕所宜与加油站、停车场等设施合建。

## 第七章 地下空间开发利用

### 第一节 一般规定

**第一百二十七条** 地下空间的开发利用应遵循统一规划、综合开发、兼顾人防、合理利用、安全使用、依法管理的原则，优先发展城市基础设施和公共服务设施，鼓励竖向分层立体综合开发和横向相关空间连通开发。各项地下空间建设不得危及地上及地下相邻建筑物、构筑物、附着物的安全。

**第一百二十八条** 全市中心城区范围内的地下空间资源保护与利用应符合《城市地下空间规划标准》GB/T 51358、《乌鲁木齐市城市地下空间开发利用管理办法》等相关规定，市域其他范围参照执行。

### 第二节 地下空间分区管制

**第一百二十九条** 地下建设工程应在地下空间规划确定的空间层次内进行建设，不得占用其他层次空间。地下空间分层开发利用宜符合表 7.1 的规定。

**表 7.1 地下空间利用分区**

分区类别	主要区域	管控要求
地下空间 禁建区	生态保护红线、风景名胜区、永久基本农田、水源保护区、地质灾害极高风险区、地震断裂带影响范围区域等。	严格控制地下空间禁建区。在符合现行法律法规前提下，区域内除国家重大战略项目、必须且无法避让、符合国土空间总体规划的线性基础设施建设、人防设施、防洪设施建设外，原则上禁止进行地下空间开发利用活动。
地下空间 限建区	地质灾害高风险区、煤矿采空区、工程地质条件较差地区、城镇开发边界外耕地保护任务（永久基本农田除外）、放射性废物库、炸药库、油库、危险废物处置、地下水观测井、天然气门站、调压站、长输管道等。	谨慎利用地下空间限建区。经专项论证影响较小且防范和治理措施可行的情况下，方可进行地下空间开发利用活动。
地下空间 适建区	除地下空间禁建区和地下空间限建区之外的区域。	合理利用地下空间适建区。

**第一百三十条** 城市地下空间竖向遵循分层利用、由浅入深的原则，具体分为浅层（0~-15米）、次浅层（-15米~-30米）、次深层（-30米~-50米）、深层（-50米以下）。

**第一百三十一条** 同一深度地下空间设施产生冲突时，宜遵守下列避让原则：

- （一）人行和车行设施产生矛盾时，行人设施优先；
- （二）地下民用设施与公用设施产生矛盾时，公用设施优先；
- （三）地下交通设施和管线设施产生矛盾时，交通设施优先；
- （四）不同交通形式产生矛盾时，根据避让难易程度决定优先权。

**第一百三十二条** 城市地下空间应优先布局地下交通设施、市政公用设施、防灾设施和人民防空工程等，适度布局地下公共管理与公共服务设施、地下商业服务业设施和地下物流仓储设施等，不应布局居住、养老、学校（教学区）和劳动密集型工业设施等。

### 第三节 地下空间开发控制

**第一百三十三条** 地下交通设施主要包括地下轨道交通设施、地下车行道路设施、地下停车设施与地下步行系统。

其中，地下人行通道长度不宜超过200米，最大建设深度不宜超过10米。地下人行通道的净宽一般不宜小于4米，构造上确有困难时，不宜小于3米；若地下人行通道中设有商业设施时，单侧设置时，宽度不宜小于6米；双侧设置时，宽度不宜小于8米。地下人行通道净高不应小于3米，构造上确有困难时，不应小于2.5米且满足消防安全要求。若设有商业设施时，净高不宜小于3.5米。

**第一百三十四条** 地下商业空间宜设置在轨道站点及周边地区、人流

密集的交通节点、商业密集区和大型综合体内，其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。

**第一百三十五条** 地下公共服务设施主要包括地下文化设施、体育设施、医疗设施、教育设施（不含托幼生活用房、中小学普通教室）等。

地下公共服务设施应充分考虑地下人行交通集散需求，宜与周边地下空间平层对接，尽量扩大对接面。

**第一百三十六条** 地下空间开发利用覆土深度应符合下列规定：

（一）城市地下空间开发利用及地下轨道交通线路、车站建设时，应预留地下市政管线所需的浅层地下空间。当道路下建设地下空间时，其覆土深度不宜小于 3.0 米，并应满足重力流地下市政管线的实际埋深需求。

（二）建设用地内临城市道路的地下室，超出地面建筑物范围的地下室顶板低于室外地坪不小于 0.6 米；位于绿地范围内的地下室，其顶板覆土深度不小于 1.5 米，并符合植被生长、市政设施等相关技术要求。

**第一百三十七条** 单建式地下空间开发项目配建停车泊位参照地面建设工程的 50% 执行，兼具地下公共人行通道的地下建设工程，按照其主要用途的建设工程实际面积配套建设。城市更新地区独立开发的地下商业、公共服务等设施确因用地空间紧张不具备建设停车场（库）条件时，允许在项目用地周边 300 米范围内异地配建停车场（库）。确实无法满足配建要求的，应进行论证并取得停车场管理部门意见。

## 第八章 城市防灾减灾

### 第一节 城市消防

**第一百三十八条** 消防站的布局以接到出动指令后 5 分钟内消防队可以达到其辖区边缘为原则确定。设在城市的消防站，一级普通消防站辖区面积不宜大于 7 平方公里，二级普通消防站不宜大于 4 平方公里，小型普通消防站不宜大于 2 平方公里；设在近郊区的普通消防站不应大于 15 平方公里。也可针对城市的火灾风险，通过评估方法确定消防站辖区面积。特勤站兼有辖区灭火救援任务的，其辖区面积同一级普通消防站。

**第一百三十九条** 消防站的选址应符合下列规定：

（一）消防站应设在辖区内适中位置和便于消防车迅速出动的临街地段，并应尽量靠近城市应急救援通道。其用地边界距离加油站、加气站、加油加气合建站不应小于 50 米，距离甲、乙类厂房和易燃易爆危险品储存场所不应小于 200 米。

（二）消防站执勤车辆出入口两侧宜设置交通信号灯、标志、标线等设施，距医院、学校、幼儿园、托儿所、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等公共建筑的主要疏散出口不应小于 50 米。

（三）辖区内有生产、贮存危险化学品单位的，消防站应设置在常年主导风向的上风或侧风处，其边界距上述危险部位一般不宜小于 300 米。

（四）消防站车库门应朝向城市道路，退让道路红线的距离不宜小于 15 米，合建的小型站除外。

**第一百四十条** 消防站建设应符合《城市消防规划规范》GB 51080、《城市消防站建设标准》建标 152 的要求，容积率宜为 0.5~0.6。小型消防站容积率可取 0.8~0.9，如绿化用地难以保证时，容积率宜控制在 1.0~1.1。

需满足技能训练各项职能、设置事故处置训练设施等专业训练设施以及配建各类训练场馆的普通消防站，占地面积不应少于 30 亩；特勤消防站占地面积不应少于 45 亩；其他类型消防站建设用地标准应符合表 8.1 的规定。

**表 8.1 消防站用地指标（平方米）**

名称	用地面积
一级普通消防站	4500~6667
二级普通消防站	3000~4500
小型普通消防站	1083~1667
特勤消防站	6667~9333
战勤保障消防站	7667~11333

注：上述用地指标中包括绿化和车道用地面积。

**第一百四十一条** 市政消火栓宜在道路的一侧设置，并宜接近十字路口，但当市政道路宽度超过 60 米时，应在道路的两侧交叉错落设置市政消火栓。市政消火栓的保护半径不应超过 150 米，且间距不应大于 120 米。设置消防水鹤的，服务半径不宜大于 1000 米。

**第一百四十二条** 消防车通道之间的中心线间距不宜大于 160 米。当建筑物沿街道部分的长度大于 150 米或总长度大于 220 米时，应设置穿过建筑物的消防车道。确有困难时，应设置环形消防车道。环形消防车道至少应有两处与其他车道连通，尽端式消防车道应设置回车道或回车场。

消防车道的净宽度和净空高度均不应小于 4 米，与建筑外墙的距离不宜小于 5 米。

## 第二节 人民防空

**第一百四十三条** 乌鲁木齐属国家一类人防重点城市，人防工程应符合国家、自治区及本市的相关规定。

**第一百四十四条** 规划、建设地下空间时，应符合《人民防空地下室

设计规范》GB 50038、《城市居住区人民防空工程规划规范》GB 50808及《新疆维吾尔自治区人民防空工程建设行政审批管理规定》等规定，促进人防工程与城市建设融合发展。

**第一百四十五条** 防空地下室距生产、储存易燃易爆物品厂房、库房的距离不应小于 50 米；距有害液体、重毒气体的贮罐不应小于 100 米。

### **第三节 防震减灾**

**第一百四十六条** 全市地震灾害重点防控区域主要包括王家沟断层、九家湾断层、西山断层、白杨南沟断层、八钢-石化断层等地震断层周边地区。

除道路、绿地和广场外的其他规划建设用地，应严格避让地震活动断层。

**第一百四十七条** 城市抗震设防烈度为Ⅷ度，各类新建、扩建、改建建筑与市政工程必须进行抗震设防，重要公共建筑和生命线工程提高设防等级。重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，应开展场地地震安全性评价，并按照地震安全性评价报告确定的抗震设防要求进行抗震设防，特殊设防类建筑需经专门研究确定避让距离。

### **第四节 地质灾害**

**第一百四十八条** 全市地质灾害重点防控区域主要包括低山丘陵地区、东部和南部中山及中低山地区，其中六道湾煤矿、苇湖梁煤矿、碱沟煤矿、南山中山带以及西山一带煤矿采空区需重点防范。

**第一百四十九条** 地质灾害高易发区严格限制新建项目，无法避让的，必须采取工程防治措施。局部可能存在地质灾害风险的规划建设用地应进行地质灾害危险性评估，根据评估结果实施治理或优化用地布局。

## 第五节 应急避难场所

**第一百五十条** 应急避难场所的规划、设计、建设等要求应符合《特殊设施工程项目规范》GB 55028、《防灾避难场所设计规范》GB 51143、《应急避难场所 分级及分类》GB/T 44013 以及国家、自治区、本市相关规范和标准。

**第一百五十一条** 避难场所应优先选择场地地形较平坦、地势较高、有利于排水、空气流通、具备一定基础设施的公共建筑与公共设施，其周边应道路畅通、交通便利，通过增建必要的设施使其具备避难的功能。

**第一百五十二条** 应急避难场所的避难人员人均有效避难面积和服务半径应符合表 8.2 的规定。其中，室外型紧急避难场所有效避难面积不宜小于 200 平方米，室外型短期应急避难场所有效避难面积不宜小于 1000 平方米，室外型长期避难场所有效避难面积不小于 5000 平方米。

**表 8.2 应急避难场所的避难人员人均有效避难面积和服务半径**

项目 \ 类别	紧急避难场所	短期避难场所	长期避难场所
人均有效避难面积 (平方米/人)	室内型不应低于 2.0 室外型不应低于 1.5	室内型不应低于 2.5 室外型不应低于 2.0	室内型不应低于 3.0 室外型不应低于 2.5
服务半径	1 千米以内 步行 10~15 分钟可达	2.5 千米以内 步行 30~40 分钟可达	5 千米以内 步行 70~90 分钟可达
可容纳避难人数	根据服务半径内常住人口数量进行设计	0.05~2.5 万人	0.25~5 万人,或满足服务半径内 30% 常住人口长时间应急避难需求;当服务半径内应急避难需求超过 5 万人时,宜根据条件适当增设长期应急避难场所

## 第九章 村庄规划管理

### 第一节 村庄用地规划管理

**第一百五十三条** 村庄建设用地选址应符合下列规定：

（一）村（居）民建房应符合乡镇国土空间规划或详细规划（含“通则式”规划技术管理规定），尽量不占或少占耕地、林地，充分利用原有闲置宅基地、空闲地和其他未利用地。

（二）严格落实耕地和永久基本农田保护红线、生态保护红线以及村庄建设边界管控要求；饮用水水源一级保护区、河道湖泊管理范围、公路两侧建筑控制区、I级保护林地以及法律、法规规定的其他禁止建房区域，不得新建村庄建筑。

（三）村庄建设用地选址应避开地质灾害、洪涝灾害、地下采空区、地震断裂带等限制建设区域，以及变电设施、输电线路走廊、地下电缆、光缆通道等保护范围。严格控制利用山体切坡作为建设选址用地，确无法避让的，须经安全治理并达到相应标准后方可作为建设用地。

（四）位于自然保护区、风景名胜区、文物保护单位、历史文化名村、传统村落等区域的村庄建设用地，还应当符合相关保护规划。

**第一百五十四条** 农村住房严格按照“一户一宅”和批准面积建设，新申请宅基地面积标准应符合《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的相关规定，各区县可在表9.1规定的标准范围内，具体确定各乡（镇）、村的宅基地标准。经批准易地建造住宅的，应当严格按照“建新拆旧”要求，将原宅基地交还村集体。

对历史形成的宅基地面积超标和“一户多宅”等问题，可通过确权登记、闲置用地整理、“空心房”整治、建新拆旧等方式逐步解决，或按有关政策分类认定和处置。

闲置宅基地允许在村民自愿有偿退出后，通过城乡建设用地增减挂钩、集体经营性建设用地入市等政策流转、盘活。

**表 9.1 农村村民宅基地面积标准**

序号	县人均耕地面积	每户宅基地最大面积
1	0.04 公顷以下	200 平方米
2	0.04 公顷以上 0.07 公顷以下	300 平方米
3	0.07 公顷以上 0.1 公顷以下	400 平方米
4	0.1 公顷以上 0.14 公顷以下	500 平方米
5	0.14 公顷以上 0.34 公顷以下	600 平方米
6	0.34 公顷以上	800 平方米

**第一百五十五条** 乡村公共服务设施和公用设施布局优先利用现有空间，适应村庄发展方向和公共利益需求。统筹考虑行政村范围、村庄分类、人口规模、设施服务能力和村民实际需求，且对周边地区和村民无不利影响，合理确定设施配置与选址。

乡村公共服务设施宜相对集中布置，鼓励乡村公共管理、医疗、养老、文化、体育等设施空间复合使用，相邻村庄可共建共享。

**表 9.2 村级公共服务设施配置标准**

规划内容	项目名称	配置层级		布局要求	建筑面积 (平方米)	配置要求	设置要求
		中心村	基层村				
行政服务设施	村务室	●	●	宜综合设置	100~200	各行政村设一处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置 可结合其他行政服务设施综合设置	--
	警务室	●	○	宜综合设置	--		
教育设施	村幼儿园	●	○	应独立占地	2120(班级数≥3)	邻近村庄可集中设置一处	(1) 应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面； (2) 建筑层数不宜超过 3 层； (3) 活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。
	乡村小规模学校	●	○	应独立占地	--		

规划内容	项目名称	配置层级		布局要求	建筑面积 (平方米)	配置要求	设置要求
		中心村	基层村				
医疗设施	村卫生室	●	●	宜综合设置	100~200	各行政村设一处,村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	安排在建筑首层并设专用出入口。
文体娱乐设施	文化活动室	●	●	宜综合设置	200	各行政村设一处,村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	--
	农家书屋	●	○	宜综合设置	--	--	--
	红白喜事厅	●	○	宜综合设置	--	--	--
	特色民俗活动点	●	○	宜综合设置	600	--	--
	健身广场	●	●	宜综合设置	400(用地面积)	--	宜与绿地结合设置
养老设施	老年活动室	○	●	应独立占地	200	各行政村设一处,村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	安排在建筑首层并设专用出入口
	村级幸福院	●	○	应独立占地	--	--	(1)设于阳光充足、接近绿地的地段; (2)宜结合村庄活动中心设置。
	老年日间照料中心	●	○	宜综合设置	300	--	--
商业设施	便民农家店	●	○	宜综合设置	120~250	各行政村设一处,村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	--
	金融电信服务点	●	○	宜综合设置	--	--	宜结合村庄活动中心设置
	快递服务站	●	○	宜综合设置	--	--	--
卫生设施	垃圾收集点	●	●	宜独立占地	--	--	--
	公共厕所	●	●	宜综合设置	--	人、畜粪便应在无害化处理后进行农业应用,减少对水体和环境的污染	宜结合村庄活动中心设置
	小型排污设施	●	○	宜独立占地	--	不应建在饮用水源上游	--
交通设施	公交站点	●	○	宜独立占地	--	宜结合村庄主要对外联系道路设置	--
安全与防灾设施	志愿消防队或微型消防站	●	○	宜综合设置	--	可结合其他行政服务设施综合设置	--
	防灾避难场所	●	○	因地制宜设置	--	依据村庄地形地貌特点,合理确定各类灾害应急避灾点和救援场所	宜结合紧急避难道设置

注: ●为应配置设施; ○为有条件或有需要可配置设施。

**第一百五十六条** 鼓励利用闲置宅基地和其他存量建筑,发展农家乐、乡村民宿、乡村文旅、农产品初加工、电子商务、文化创意等乡村产业。规划乡村产业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。直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，原则上应集中在村庄建设边界内，优先使用存量土地；开展农产品初加工、发展休闲观光旅游等必需的配套设施建设，以及对空间区位有特殊要求、确需在村庄建设边界外选址的零星项目用地，可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地规模等约束条件、不破坏生态环境、符合生态环保要求和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地。

**第一百五十七条** 村庄规划应落实上位规划及相关专项规划确定的各类道路交通设施，并根据各类用地的功能、交通流量，结合自然条件、现状特点、管线敷设和建筑布局等要求，确定村庄道路交通系统，并有利于建筑布置和管线敷设。对于以发展旅游观光为特色的村庄，可因地制宜规划绿道、骑行道、慢行道等旅游特色道路。

## 第二节 村庄建筑工程规划管理

**第一百五十八条** 村庄建筑间距不得妨害相邻权、地役权，保证相邻房屋的正常采光和通行需求，并符合《建筑设计防火规范》GB 50016、《农村防火规范》GB 50039等相关规定。

**第一百五十九条** 新建、改扩建村庄建筑退让用地红线、退让市政道路距离按照第四章第二节的有关规定执行，退让村庄道路红线应符合表 9.3 的规定：

**表 9.3 各类建筑退让村庄道路红线的最小距离**

	道路宽度 ≥ 8 米	4 米 < 道路宽度 < 8 米	2 米 < 道路宽度 < 4 米
建筑退让道路红线的距离	3.0 米	1.0 米	不作退让规定，但要与相邻建筑退让相协调

**第一百六十条** 新建、改扩建乡村建设项目宜符合下列相关指标控制要求，确需突破控制标准的应作进一步论证。

**（一）建筑高度**

1.农村住宅建筑高度不宜超过8米、建筑层数不宜超过2层，可设置地下空间；

2.农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等建筑高度不宜超过24米；

3.农家乐、民宿等商业服务业用地建筑高度不宜超过15米，适度集中建设的商业服务业项目建筑高度不宜超过24米；

4.涉及重要景观地区、文保单位、传统村落、自然保护区等特定区域的建筑，还应符合景观风貌、历史文化、生态保护等相关高度管控要求。

**（二）地块容积率**

1.农村社区服务设施用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地容积率不宜超过1.5；

2.商业服务业用地容积率不宜超过2.0；

3.工业用地、物流仓储用地的容积率按照第三十条至三十二条的有关规定执行。

**（三）其他指标**

绿地率和建筑密度等指标可参照第三章的有关规定执行。

## 第十章 建设工程竣工规划核实管理

**第一百六十一条** 建设工程竣工后，自然资源主管部门应当对建设工程是否符合建设用地规划许可、建设工程规划许可条件，以及竣工建设项目的布局、造型、使用性质、配套设施、环境建设等进行核实。

**第一百六十二条** 房屋建筑工程竣工规划核实的主要内容：

（一）建设用地的性质、位置、界限、面积、绿地率、公共绿地面积、建筑后退红线；

（二）建筑平面位置、正负零、间距、面积、高度、容积率、层数、外立面效果；

（三）消防通道、停车场、停车位的位置和数量、交通出入口、市政公用设施和公共服务设施，社区和物业用房等配套设施建设和环境建设；

（四）建设用地范围内应当拆除的建（构）筑物、设施设备和临时建筑已拆除；

（五）规划许可提出的其他要求。

房屋建筑工程实行分期验收的，各类管线、消防通道、停车泊位、小区道路、绿化、公用设施设备配套建设和环境建设应当满足分期住户的使用需要。

**第一百六十三条** 市政交通工程和市政管线工程竣工规划核实的主要内容：

（一）地面道路工程：道路宽度、等级、道路中心线、交叉口与横断面设计、主要控制点高程、道路绿地率、附属设施、车站设置等；

（二）高架道路工程：与地区道路的协调，线路走向、控制点坐标、净高、上下匝道的设置、车站设置等；

（三）市政管线工程：管线性质、中心线位置、平面布置、竖向布置、断面、走向、坐标、标高、架埋方式、架设高度或者埋置深度、管径、管线间水平垂直距离及交叉点处理、管线敷设与行道树、绿化、市容景观的关系等。

**第一百六十四条** 建筑面积规划核实中，因测量方法、施工工艺或不可抗力等客观原因产生的建筑面积超标，可在容积率、建筑密度、绿地率等核心指标符合规划条件和详细规划的前提下，允许误差范围不超过总建筑面积的3%，由建设单位向自然资源主管部门提交书面说明或备案，可予通过规划核实。

**第一百六十五条** 建筑高度规划核实中，建设工程地上、地下建筑高度，较规划许可建筑高度的施工误差不大于1米，但未超出上位规划要求和特定地区建筑高度管控要求，且满足国家和地方相关规范（建筑间距、消防间距、日照标准、卫生视距等）和安全要求的，可予通过规划核实。

除有明确不得降低建筑高度要求的建设工程外，建筑高度较规划许可降低（层数不变）的，可予通过规划核实。

**第一百六十六条** 建筑平面位置和尺寸规划核实中，工业与仓储物流类建筑发生位移不大于3.0米，其他类建筑发生位移不大于0.6米，或平面尺寸误差不大于0.6米，且与周边相邻建筑物距离满足国家和地方相关规范（建筑间距、消防间距、日照标准、卫生视距及消防车道空间位置等），未超出建设用地红线的，可予通过规划核实。

工业、仓储物流项目中因生产工艺变化，在建筑主体外框尺寸、层数、高度不发生变化的情形下，增减楼梯间、风井、设备间等，并与施工图审查机构审查合格的施工图一致的；用地红线范围内设备房、值班室、雨棚、

厕所、配电房、水泵房、锅炉房、消防水池、机动车停车位等出现位移或尺寸不一致的，经自然资源主管部门认定为轻微差异或满足规划要求的，可予通过规划核实。

**第一百六十七条** 建筑外立面规划核实中，位于重要街道、历史文化街区、历史建筑保护范围的建筑物，不得改变原立面方案。

其他建筑外立面形态、色彩等发生改变，但主体色调、建筑风格未改变，对空间环境和城市景观及建筑风貌影响较小的情形下，色彩、局部装饰、门窗移位及增减等事项与规划许可内容发生轻微变化，由建设单位向自然资源主管部门提交书面说明或备案，可予通过规划核实；建筑外立面形态、色彩等发生较大改变，对城市景观及建筑风貌影响较大，经采取措施后消除对规划实施影响的，可予通过规划核实。

**第一百六十八条** 建设项目配建机动车与非机动车停车泊位应按照规划许可的位置、数量进行配建，未按规划许可要求配建的按下列情形办理：

（一）未按规划许可位置实施，但实际数量与规划许可要求一致，且不影响规划实施的，可予通过规划核实；

（二）实际数量不满足规划许可要求的，责令建设单位自行整改，整改后不影响规划实施的，可予通过规划核实。

**第一百六十九条** 其他要素规划核实应符合下列要求：

（一）因为政策变化、国土空间规划调整等原因减少层数或者建筑面积，在不改变建筑工程使用功能、不影响规划实施的情况下，可按实际情况通过规划核实。

（二）公共服务配套设施的位置、建筑面积、用途等与建设工程规划

许可发生变化，经自然资源主管部门审核符合相关规定要求，公开公示无异议的，可予通过规划核实。

（三）空中庭院及共享平台的景观绿化种植应与建筑主体同步设计、同步施工、同步完工、同步验收；且绿化面积不小于空中庭院及共享平台水平投影面积的 50%，覆土深度不低于 0.6 米（种植乔木区域覆土不低于 0.8 米）。

（四）为项目建设搭建临时设施的，原则上在建设工程竣工规划核实前应拆除；对分期建设的项目，在建设工程规划核实前，售楼部和施工临时设施可暂时保留，但在项目末期规划核实前，应予以拆除。

## 第十一章 附则

**第一百七十条** 本规定引用相关规范标准中的有关条款均以本规定施行时的最新版本为准。

**第一百七十一条** 本规定未涉及的内容，按国家、自治区和本市现行法律法规、规范标准等有关规定执行。本规定涉及的法律法规、规范标准等有关规定有更新的，从其规定。

**第一百七十二条** 本规定由乌鲁木齐市自然资源局负责管理和条文解释。

**第一百七十三条** 本规定自 2026 年 7 月 10 日起施行，《乌鲁木齐市城市规划管理技术规定（修订）》（2016 年 2 月）同时废止。

## 附录 A 标准用词说明

1.为便于在执行本规定条文时区别对外,对要求严格程度不同的用词说明如下:

1) 表示很严格,非这样做不可的:

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”,反面词采用“不宜”。

4) 表示允许有选择,在一定条件下可以这样做的,采用“可”。

2.条文中指明应按有关的标准和规范执行的写法为“应按……执行”或“应符合……要求或规定”,非必须按所指定的标准和规范执行的写法为“可参照……执行”。

## 附录 B 术语解释

1. 总体规划：是城市为实现“两个一百年”奋斗目标制定的空间发展蓝图和战略部署，是城市落实新发展理念，实施高效能空间治理，促进高质量发展和高品质生活的空间政策，是市域国土空间保护、开发、利用、修复和指导各类建设的行动纲领。

2. 详细规划：是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。

3. 单元详细规划：侧重统筹性，对城镇单元范围内主导功能、建设规模、用地布局、公共服务、空间形态等进行总体管控，是落实总体规划、衔接相关专项规划、指导地块详细规划的管理平台。

4. 地块详细规划：侧重实施性，指导具体建设项目的实施，对地块的用途、开发建设强度、设施配套等指标和管控要求作出具体安排，是土地出让、核发建设项目规划许可、进行各项建设活动等的法定依据。

5. 相关专项规划：是指在特定区域（流域）、特定领域，为体现特定功能，对空间开发保护利用作出的专门安排，是涉及空间利用的专项规划。

6. 生态保护红线：是指在生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域。

7. 城镇开发边界：是在一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设、以城镇功能为主的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等。

8. 永久基本农田：是为保障国家粮食安全和重要农产品供给，实施永

久特殊保护的耕地。

9. 自然保护地：指由各级人民政府依法划定或确认，对重要的自然生态系统、自然遗迹、自然景观及其所承载的自然资源、生态功能和文化价值实施长期保护的陆域或海域。按生态价值和保护强度高低依次分为国家公园、自然保护区和自然公园三类。

10. 地块：指城镇单元范围内，由城市道路、自然边界等限定的有明确权属界址线的单块或多块宗地。

11. 用地兼容：指单一性质用地允许两种或两种以上跨地类的建筑或设施进行兼容性建设和使用。

12. 混合用地：指土地使用功能超出用地兼容性规定的适建用途或比例，需要采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别。

13. 抬板式住宅小区：指新建住宅项目利用底层抬板平台下方空间，设置停车、公共服务设施、公益性设施及公共开放空间等的住宅小区。

14. 日照时数：在有效日照时间带内，建筑物（场地）计算起点位置获得日照的连续时间值或各时间段的累加值。

15. 容积率：指一定地块内，各类计容建筑面积总和与建筑用地面积的比值。

16. 建筑密度：指一定地块内所有建筑物的基底总面积占建设用地面积的比例。

17. 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占项目总用地面积的比例。

18. 绿地率：指一定地块内绿地面积占项目用地面积比例。

19. 可比绿地率：指一定地块内绿地面积占校园中除环形跑道及内部用地外的面积比例。

20. 建筑间距：指两栋建筑物或构筑物外墙之间的最小水平距离。

21. 建筑高度：指建筑物室外散水至建筑物屋面、檐口、女儿墙或建(构)筑物顶部最高点的高度。

22. 低层建筑：

非住宅建筑：建筑高度不大于 10 米。

住宅建筑：1~3 层的住宅。

23. 多层建筑：

非住宅建筑：建筑高度大于 10 米且不大于 24 米。

住宅建筑：建筑高度不大于 27 米的住宅。

24. 高层建筑：

非住宅建筑：建筑高度大于 24 米的非单层公共建筑，且高度不大于 100 米。

住宅建筑：10 层及 10 层以上或高度大于 27 米的住宅。

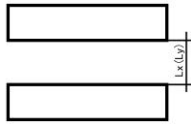
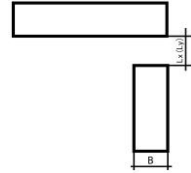
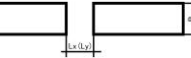
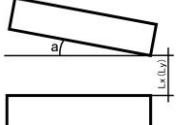
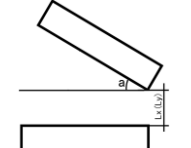
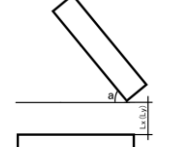
25. 新型工业用地：指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的综合性产业用地。

26. 结建地下空间：指同一主体结合地面建筑一并开发建设的地下空间。

27. 单建地下空间：指独立开发建设的地下空间。利用市政道路、公共绿地、公共广场等公共用地开发的地下空间视为单建地下空间。

28. “平急两用”：在“平时”满足特定的日常运营功能，在“急时”即突发公共卫生事件时可迅速转换为隔离、救治、物资配送的场所，突发公共卫生时间结束后又可以迅速恢复原有的使用功能的建筑及其配套设施。

## 附录 C 建筑间距图示

布置形式		住宅建筑之间最小间距 Lx(Ly)	非住宅建筑之间最小间距 Lx(Ly)	示意图	备注
平行	长边与长边	低层相对或低层、多层相对: 18.0 米 多层相对: 1.0H (南侧建筑) 且 $\geq 20.0$ 米	1.0H (均) 且 $\geq 12.0$ 米		需满足日照
	长边与主要朝向	高层位于南侧: 0.5H (高层) 且 $\geq 30.0$ 米 高层位于东、西、北侧: 1.0H (低层、多层) 且 $\geq 20.0$ 米	1.0H (低层、多层) 且 $\geq 15.0$ 米		
	主要朝向与主要朝向	0.5H (南侧建筑) 且 $\geq 30.0$ 米	0.3H (均) 且 $\geq 24.0$ 米		
	长边对山墙	低层相对: 8.0 米 低层、多层相对: 10.0 米 多层相对: 12.0 米	8.0 米		需满足日照
	长边对次要朝向	次要朝向面宽且 $\geq 16.0$ 米	13.0 米		
	主要朝向对次要朝向	次要朝向面宽且 $\geq 15.0$ 米, 次要朝向有居室窗户或开门的 $\geq 18.0$ 米	次要朝向面宽且 $\geq 15.0$ 米		
	主要朝向对山墙	山墙面宽且 $\geq 15.0$ 米, 山墙有居室窗户或开门的 $\geq 18.0$ 米	13.0 米		
	山墙对山墙	6.0 米, 山墙有居室窗户或开门的 $\geq 10.0$ 米	6.0 米		
	山墙对次要朝向	13.0 米	9.0 米		
次要朝向对次要朝向	次要朝向面宽且 $\geq 13.0$ 米	13.0 米			
长边成角度	$\alpha \leq 30^\circ$	按本表中主要朝向(或长边)对主要朝向(或长边)规定控制			需满足日照: 如东西向与南北向同时存在, 计算南北向最窄处间距
	$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	按本表中主要朝向(或长边)对主要朝向(或长边)规定的 0.8 倍控制			
	$\alpha > 60^\circ$	按本表中主要朝向(或长边)对次要朝向(或山墙)规定控制			需满足日照: 最窄处间距

## 附录 D 新增用地用海分类名称、代码

代码			名称	含义
一级类	二级类	三级类		
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
		0705	商住混合用地	指以住宅为主混合商业办公等功能的用地
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
		0808	社区生活圈综合公共服务设施用地	指集中设置、为社区生活圈居民提供配套服务，包含多种基本公共服务功能的混合用地
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
	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
		090201	研发设计用地	指文化创意、总部办公及其他研发设计等多种功能的用地
	0903		娱乐康体用地	指娱乐与康体等设施用地
		090301	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（包括影视城、仿古城等人工造景观用地）
		090302	康体用地	指赛马场等商业性康体设施用地
	0905		冰雪旅游产业用地	指为冰雪旅游、冰雪运动提供接待、住宿、餐饮、购物、娱乐等服务配套的建设用地，含游客服务中心、雪具大厅等
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、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地
		100104	新型工业用地	指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的综合性产业用地