关于《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）》局部修改的通知**（征求意见稿）**

各县区人民政府，巴中经开区、文旅新区管委会，市级部门：

为进一步强化规划引领，促进房地产市场平稳健康发展，加快建设秀美巴城，现对《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）》（以下简称“技术规定”）作局部修改。

一、**（修订“技术规定”第七条第五款）**居住用地（R）和商业服务业设施用地（B）混合性兼容，以居住为主要用地性质的，住宅计容建筑面积应大于规划用地总计容建筑面积的50%，小于或者等于规划用地总计容建筑面积的~~（80%）~~**90%。**

二、**（新增）**控制性详细规划明确住宅用地中须独立配建农贸市场或其它建筑面积大于2000㎡公共服务配套设施的，该规划地块的建筑密度可适当提高，提高比例不超过5%。

三、**（新增）**国有建设用地出让或划拨前，在有利于城市空间形态、优化城市功能布局的前提下，符合以下原则的，相邻多个地块的容积率、绿地率等规划指标可以进行总体平衡，按照控制性详细规划局部调整程序进行修改：

1.总计容建筑面积不增加，各类计容建筑面积不突破；

2.交通设施、公共服务设施、公用设施、公园绿地等用地面积不减少；

3.不突破《城市居住区规划设计标准GB50180—2018》的相关要求。

四、**（新增）**符合以下情形的，实行容积率奖励：

1.鼓励建筑空间的公共性和开放性，建筑首层架空部分作为绿化、停车、通道等公共活动使用的建筑面积不计入容积率。

2.促进地下空间开发利用，地下室、地下车库入出口、地下车库附建的排风口以及半地下室中除住宅、商业服务设施外的其它各类建筑面积不计入容积率。

五、**（修订“技术规定”第二十六条）**建筑高度大于80m的非居住建筑，其间距按80m计算，但应满足消防间距和日照间距。

六、**（修订“技术规定”第三十七条）**临城市快速通道、城市主干道及景观大道的建筑，后退道路红线不小于15m，临城市次干道建筑后退道路红线不小于~~（9m）~~**7m，**临城市支道建筑后退道路红线不小于~~（6m）~~**5m。**

1.临城市主干道建筑高度大于27米小于80米的，退距系数为1.3；80米及以上的，退距系数为1.5。

2.工业建筑后退规划道路红线、绿线、蓝线等距离同时满足相关规定要求。

七、**（修订“技术规定”第三十九条）**地下建（构）筑物外边线及相关附属设施后退道路红线的距离原则上不突破地上建筑物边线，因用地条件确有困难的，退主干道不小于9m，其他道路不小于~~（6m）~~**5m。**

八、**（新增）**超高层建筑应按国家规范要求设置避难层，避难层的建筑面积按照其围护结构外围水平投影面积计算。避难层结构层高不大于该建筑标准层高的，其建筑面积不计入计容建筑面积（楼梯间、电梯间、前室等空间除外）；避难层兼作设备层的，其层高在该建筑标准层高基础上增加不超过1.5米的，不计入计容建筑面积。

九、**（修订“技术规定”第四十八、四十九条）**酒店用房层高不应大于~~（4.2m）~~**4.9m，**商业用房层高不应大于~~（5.1m）~~**5.7 m，**建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等除外。超市、大型商场、专卖店、餐饮、娱乐健身等功能集中布置的单一空间达到2000㎡以上的商业建筑，以及电影院、体育场馆、博物馆、多功能厅、展示厅、报告会议厅、宴会厅、学校、医院等有特殊功能需要的建筑层高可根据功能要求适当提高。

十、**（修订“技术规定”第五十条）**商业、办公类建筑宜采用开敞式大空间或公共走廊式布局，开水间、卫生间、管道井等应集中设计，其立面不得设置开敞式阳台，空调室外机位和各类管线应做遮蔽、美化处理。

十一、**（修订“技术规定”第五十三条）**除避让、连接市政公共地下空间外，建筑物地下室、半地下室的顶板面不应高于室外地坪1.0m；确因地形或周边建筑物无法开挖，在相对于相邻城市道路高程面设置停车或设备用房的，除邻城市道路以外三面嵌入，其规划建筑邻城市道路~~（16m）~~**12m**进深区域计入容积率。

十二、**（新增）**城市森林花园建筑的规划设计按《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）补充规定》、巴中市自然资源和规划局《关于进一步明确城市森林花园建筑试点有关事项的通知》（巴自然资规发〔2023〕37号）执行，其公共平台、空中花园可分开实施，并按实施的具体情况享受对应的激励政策。城市森林花园建筑套内面积的要求下调至不小于80平方米。

十三、**（修订“技术规定”第五十六、六十三条）**建筑屋顶造型应与城市天际轮廓线、周边环境及建筑主体相协调。低、多层建筑宜采用坡屋顶形式；高层住宅屋顶应结合功能优先采用退台、收分等造型变化；平屋顶建筑应采用屋顶绿化等形式美化建筑第五立面。临城市主干道、大型广场、重要景观节点的高层居住建筑，其外立面应采用公共建筑造型，阳台宜封闭，并对搁板、空调室外机位及各类管线进行遮蔽美化处理。

十四、**（修订“技术规定”第六十五条）**凸（飘）窗窗台与室内楼地面高差不得小于0.45m，且凸出外墙宽度不得大于~~（0.6m）~~**0.8m，**凸（飘）窗面宽不得大于该房内开间尺寸的70%。

十五、**（修订“技术规定”第六十六条）**除建筑入口雨篷外，建筑附属构件的进深不应大于~~（0.8m）~~**1.0m，**有结构特殊要求的除外。

十六、**（修订“技术规定”第六十七条、第九十二条）**新建建筑宜实施屋顶绿化和立体绿化，增加绿化覆盖率，小区地下室屋顶绿化覆土深度不小于~~（1.5m）~~**1.2m，**住宅屋顶绿化覆土深度不小于~~（0.9m）~~**0.6m。**

十七、**（修订“技术规定”第七十条）**新建、改建住宅小区项目须按规范要求同步规划、同步建设社区服务用房，主要用途为老年人日间照料、养老服务、阳光书屋等。社区服务用房为小区业主共同所有，由业主委员会负责管理。其配建标准为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **类别** | **计容建筑面积** | **社区服务用房配建标准** | **备注** |
| 一类 | 30000㎡以下 | 面积不少于150㎡ |  |
| 二类 | 30000—100000㎡ | 面积不少于600㎡ |  |
| 三类 | 100000—200000㎡ | 按5‰配建且面积不少于800㎡ |  |
| 四类 | 200000—300000㎡ | 按4‰配建且面积不少于1000㎡ |  |
| 五类 | 300000㎡及以上 | 按3‰配建且面积不少于1200㎡ |  |

十八、**（修订“技术规定”第七十二条）**新建住宅小区居住人口5000人及以上的，宜独立占地配建幼儿园，配建标准按《城市居住区规划设计标准GB50180—2018》执行，并根据小区居住人口和周边配建等实际情况确定幼儿园办园规模和班次。明确为公办幼儿园或委托办成普惠性民办幼儿园的，其建筑面积不计入容积率。

十九、**（修订“技术规定”第七十六条）**新建商住项目应根据所在区域实际情况科学配建机动车停车位，商品住房每100㎡计容建筑面积配建不少于0.6个或户均不少于1个地下停车位。

二十、**（修订“技术规定”第八十九条）**城市规划区内居住用地绿地率不宜低于~~（一类40%、二类38%）~~**35%，**旧城改造区内二类居住用地的绿地率不宜低于25%。

二十一、**（修订“技术规定”第九十四条）**居住人数超过~~（10000人）~~**12000人**的住宅小区应设置两个及以上对公众开放且与城市道路相连接的公共厕所，且单个建筑面积不宜小于50㎡；~~（10000人以下、3000人以上）~~**12000人以下、5000人以**上的住宅小区应至少设置一个对内的公共厕所，且建筑面积不宜小于60㎡；~~（3000人以下）~~**5000人**以下的住宅小区应结合周边居住人口、公共厕所实际配建等情况确定。

本通知自印发之日起实施。本通知与“技术规定”不一致的，按本通知执行。本通知执行期间，国家法律法规或行业规范、标准等另有规定的，从其规定。

特此通知。

2024年5月XX日对于建筑物内的[设备层](https://baike.baidu.com/item/设备层/8983070?fromModule=lemma_inlink)、管道层、[避难层](https://baike.baidu.com/item/避难层/2383489?fromModule=lemma_inlink)等有结构层的楼层，结构层高在2.20m及以上的，应计算全面积；结构层高在2.20m以下的，应计算1/2面积。对于建筑物内的[设备层](https://baike.baidu.com/item/设备层/8983070?fromModule=lemma_inlink)、管道层、[避难层](https://baike.baidu.com/item/避难层/2383489?fromModule=lemma_inlink)等有结构层的楼层，结构层高在2.20m及以上的，应计算全面积；结构层高在2.20m以下的，应计算1/2面积。