附件2：

关于《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）局部修改》的起草说明

现将《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）局部修改》（以下简称《技术规定》作如下汇报说明。

一、起草背景

为进一步强化规划引领，提升城市品质，建设宜居宜业秀美巴城，根据国家法律法规、行政规章和行业有关规范标准，按照巴中市促进房地产市场平稳健康发展和建筑业高质量发展座谈会议要求，市自然资源和规划局组织专班修改完善《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）》，形成了《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）局部修改》。

二、主要内容

按照“重法治、强引导、提品质、增温度、促发展”的总体思路，对《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）》的重要指标、重点条款进行补充、优化和完善，共修改正文条款28处，其中：文字表述、技术指标24处，新增4条，修改后的《技术规定》共117条；修改附录中容积率计算规则3处，新增3条。（详见《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）局部修改》对比一览表）

三、发文计划

关于发文形式：计划按程序审定后，以市人民政府办公室名义印发。

关于印发范围：拟发各县（区）人民政府、巴中经开区和文旅新区管委会，市级相关部门。

关于公开事项：拟主动公开。

**《巴中市城市规划管理技术规定（2020版）局部修改》对比一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **类别** | **修改前** | **修改后** | **备注** |
| 1 | 修改 | 第六条，城市建设用地按其主要用途和功能分区的基本原则，参照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）确定。分为8大类，35中类，42小类。 | 第六条，城市建设用地按其主要用途和功能分区的基本原则，参照自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定。 |  |
| 2 | 修改 | 第七条第（五）款：1.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%； | 第七条第（五）款：1.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90%； |  |
| 3 | 修改 | 第九条，在城市规划区内编制详细规划或新建、扩建、改建的各类建设工程项目的总容积率、建筑密度应符合城市总体规划的相关规定。 | 第九条，在城市规划区内编制详细规划或新建、扩建、改建的各类建设工程项目的总容积率、建筑密度应符合国土空间规划的相关规定。 |  |
| 4 | 新增 | 第十四条，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公共服务配套设施建筑面积大于2000㎡的，该规划地块的建筑密度可适当提高（在规划条件中明确），提高比例不超过5%。 | | 编号顺延（下同） |
| 5 | 新增 | 第十五条，国有建设用地出让、划拨前，或已出让、划拨，但未实质性开工建设的，在有利于城市空间形态、优化城市功能布局的前提下，征得相关权益人和利害关系人的同意，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（平衡的比例不超过30%），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。 | |  |
| 6 | 修改 | 第十七条第（二）款：若相邻地块之间采用建筑拼建，拼建部分可不退用地红线，但须符合消防等相关安全规定，拼接建筑须整体设计并同步实施。 | 第十九条（二）若相邻地块之间采用建筑拼建（不得与幼儿园、小学、中学三类用地拼建），拼建部分可不退用地红线，但须符合消防等相关安全规定，拼接建筑须整体设计并同步实施。 |  |
| 7 | 修改 | 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，超高层等特殊建筑间距通过日照计算确定。 | 第二十八条，建筑高度大于80m的非居住建筑，其间距按不小于80m建筑高度计算，但应满足消防间距和日照间距。 |  |
| 8 | 修改 | 第三十七条……（三）生产性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。 | 第三十九条….（三）工业园区内，工业建筑退让园区内部道路、规划用地红线的距离可适当降低，退距系数不小于0.5，且应满足消防规范和建筑设计防火规范的相关要求。 |  |
| 9 | 修改 | 第四十八条，办公、酒店用房层高不应大于4.2m，建筑公共部分的门厅….适当提高。 | 第五十条，办公建筑层高不应大于4.2m，酒店建筑层高不应大于4.9m，建筑公共部分的….适当提高。 |  |
| 10 | 修改 | 第四十九条，商业用房层高不应大于5.1m，建筑公共部分的门厅…等功能集中布置的单一空间达到1000㎡以上的商业建筑，其层高不大于5.7m，且不得设置夹层。电影院、体育场馆、展示厅、报告会议厅、宴会厅等有特殊功能需要的建筑层高可根据功能要求适当提高。 | 第五十一条，商业建筑层高不应大于5.7m（不得设置夹层），建筑公共部分的门厅…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。 |  |
| 11 | 修改 | 第五十条，商业、办公类建设项目（含商兼住、住兼商项目中的商业、办公部分，不含酒店）不得采用住宅单元式布局和住宅套型式功能设计。 | 第五十二条，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，空调室外机位和各类管线应做遮蔽处理。 |  |
| 12 | 新增 | ­第五十四条，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。 | |  |
| 13 | 修改 | 第五十三条，……建筑正负零标高以…三面嵌入，其规划建筑邻城市道路16m进深区域计入容积率。 | 第五十六条，……建筑正负零标高…三面嵌入，其规划建筑邻城市道路12m以内进深区域计入容积率。 |  |
| 14 | 修改 | 第五十六条，建筑屋顶造型应与建筑主体相协调。除满足消防等特殊要求外，鼓励采用屋顶绿化、坡屋顶等形式丰富建筑第五立面。高层住宅屋顶应结合功能优先采用退台、收分等造型变化，临城市干道、公园、水体的住宅建筑外立面应采用公共建筑外立面的做法进行设计和建造，阳台全封闭，对搁板、空调室外机位及各类管线进行遮蔽处理。 | 第五十九条，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。临城市主干道、大型广场、重要景观节点、滨水空间的居住建筑，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。 |  |
| 15 | 新增 | 第六十六条，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。（一）城市森林花园建筑的套内使用面积不得小于80㎡。（二）城市森林花园建筑应以建筑安全性设计为基本要素，充分考虑结构安全、消防安全、安全防护、种植安全、防坠落、防渗漏等内容。（三）城市森林花园建筑空中花园外挑尺寸宜大于3米小于6米。空中花园外挑宜采用变截面悬挑梁或变截面悬挑板结构，悬挑构件应深入主体结构一定长度并可靠连接，确保结构安全。（四）公共平台、空中花园的防水设计应符合《种植屋面工程技术规程》的相关规定。（五）公共平台、空中花园应沿外沿设置防护设施，防护高度、安全性能等应满足现行规范、标准的要求。（六）公共平台、空中花园绿化植物宜选择浅根系、病虫害少、含水多、易养护管理的本地植物，不应选种大乔木或速生树种，不配置有毒、有刺、有飞絮等易造成人员伤害的植物。（七）城市森林花园建筑的机动车地下停车位配建标准为不少于1个/100㎡计容建筑面积。 | |  |
| 16 | 修改 | 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… | 第六十九条，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0.8m… |  |
| 17 | 修改 | 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… | 第七十条，除建筑入口雨篷外，建筑附属构件的进深不应大于1.0m… |  |
| 18 | 修改 | 第六十七条第款，（二）位于集中绿地下的地下室，其顶板覆土深度不小于1.5m。 | 第七十一条第（二）款，位于集中绿地下的地下室，其顶板覆土深度不小于1.2m。 |  |
| 19 | 修改 | 第七十条，住宅小区项目须按计容建筑面积的5‰同步规划、同步建设社区服务用房，用于满足老年人日间照料中心、阳光书屋等社区功能。 | 第七十四条，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（不得设置在地下、半地下空间内），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，由社会工作部门统一分配、管理。配建标准为：计容建筑面积60000㎡以下的，社区服务用房建筑面积配建不少于300㎡；60000—100000㎡的，社区服务用房按5‰配建；100000㎡及以上的，按4‰配建，且不少于500㎡，不大于1500㎡。 |  |
| 20 | 修改 | 第七十二条，居住人口达到5000人及以上的开发项目应独立设置幼儿园，服务人口5000～9000人的不少于9个班，9001～12000人的配置12个班。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。 | 第七十六条，新建住宅小区居住建筑面积达到100000㎡及以上的，应按《城市居住区规划设计标准GB50180—2018》配建幼儿园。（一）根据小区居住人口、片区教育布点规划及周边区域已配建幼儿园服务半径科学选址，确定办园规模和班次。（二）规划条件中明确需独立占地配建的幼儿园建筑，可按其建筑基底面积的50%计算建筑密度，但不得降低绿地率，且符合消防间距、建筑退让、建筑间距等要求。（三）符合城镇小区配套幼儿园建设有关规定并明确为移交政府举办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，由教育部门统一管理。 |  |
| 21 | 修改 | 第七十五条，居住建筑面积不大于30000㎡的建设项目，应配建全民健身活动场地一处，并配置相应的健身活动设施，其中旧城区用地面积不小于150㎡，新区用地面积不小于200㎡**，**居住建筑面积大于30000㎡的，其用地面积按比例递增。 | 第七十九条，居住建筑面积不大于30000㎡的建设项目，应配建全民健身活动场地一处，并配置相应的健身活动设施，其中旧城区用地面积不小于150㎡，新区用地面积不小于200㎡，且场地最窄处不小于8m；居住建筑面积大于30000㎡的，其用地面积按比例递增。 |  |
| 22 | 修改 | 第八十条，（四）居住建筑充电桩的配建比例不小于总停车泊位数的10%，商业及公共建筑等停车位充电桩的配建比例不小于总停车位的20%，且充电桩不得分割出售。独立商业区可设置机械式停车位，其数量不大于应配停车总泊位数的30%。可探索通过专项论证和设计实现商业停车位于住宅停车位有偿错峰共享。 | 第八十条，（四）居住建筑充电桩的配建比例不小于总停车泊位数的10%，商业及公共建筑等停车位充电桩的配建比例不小于总停车位的20%，且充电桩不得分割出售。独立商业区可设置机械式停车位，其数量不大于应配停车总泊位数的30%。经开发企业申请并承诺商业地下停车位不分割出售、与住宅车位统一管理、保障商业和住宅错峰停车的前提下，商业地下车位可计入住宅地下停车位。 |  |
| 23 | 修改 | 第七十六条附表，非生产性工业用地机动车地下停车位配建比例为100㎡计容建筑面积配建不少于0.6个 | 删除第七十六条附表中配建标准要求，增加：注5.工业用地停车位配建标准应根据产业类别、工艺流程、生产规模、配套需要等确定，在项目设计方案中明确，配建标准不少于0.2个/100㎡计容建筑面积（配套功能中含行政办公、宿舍及其他公共服务功能的除外）。特殊工业项目可结合实际情况一事一议研究确定。 |  |
| 24 | 修改 | 第八十六条，……（三）人行过街天桥及跨街道的建（构）筑物净空不得低于4.5m，人行天桥桥面宽不得小于梯道宽；跨越铁路的人行天桥、建（构）筑物净空不得低于6.5m……。（五）……同侧停车港的间距宜为500m至800m。港湾式停车港直线段长度不应小于25m，宽度不宜小于9m；划线式停车港直线段长度不应小于15m，宽度不宜小于3.5m。（六）规划4车道以上的城市道路平面交叉口的进出口，双向均应设置展宽段。展宽段的长度自路缘石半径的端点起为50m至80m……。 | 第九十条，……（三）人行过街天桥及跨街道的建（构）筑物净空不得低于4.5m，人行天桥桥面宽不得小于梯道宽；跨越铁路的人行天桥、建（构）筑物净空不得低于7.5m……。（五）……同侧停车港的间距宜为400m至800m。港湾式停车港直线段长度不应小于25m，划线式停车港直线段长度不应小于15m，港湾式、划线式停车港的站台宽度不宜小于2m，当条件受限时，站台宽度不得小于1.5m。港湾式、划线式停车港的车道宽度不宜小于3.5m。（六）规划4车道以上的城市道路平面交叉口的进出口，双向均应设置展宽段。展宽段的长度自路缘石半径的端点起为40m至120m……。 |  |
| 25 | 修改 | 第八十九条第（一）款，一类居住用地的绿地率不宜低于40%，二类居住用地的绿地率不宜低于38%；旧城改造区内二类居住用地的绿地率不宜低于25%。 | 第九十三条第（一）款，居住用地的绿地率不宜低于38%；旧城改造区内二类居住用地的绿地率不宜低于25%。 |  |
| 26 | 修改 | 第九十二条，新建建筑宜实施屋顶绿化和立体绿化，…屋顶绿化覆土深度不小于1.5m，住宅屋顶绿化覆土深度不小于0.9m。 | 第九十六条，新建建筑宜实施屋顶绿化和立体绿化，…屋顶绿化覆土深度不小于1.2m，住宅屋顶绿化覆土深度不小于0.6m。 |  |
| 27 | 修改 | 第九十四条第（四）款，居住人数超过10000人的住宅小区应设置两个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人以下的住宅小区应结合周边居住人口等实际情况确定。 | 第九十八条第（四）款，（四）居住建筑面积200000㎡及以上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，且单个建筑面积不小于50㎡；200000㎡以下、100000㎡以上的住宅小区应至少设置一个对内的公共厕所，且建筑面积不小于60㎡；100000㎡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，纳入规划条件。 |  |
| 28 | 修改 | 根据正文条款，对附录二中酒店建筑、商业建筑容积率计算规则作出相应修改，同时明确：建筑首层架空部分作为绿化、公共休闲、通道等公共活动使用的建筑面积不计入计容建筑面积； 三面嵌入或全嵌入的地下室、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（含库房）外的其它各类建筑面积不计入容积率；社区服务用房、对外使用的公共厕所以及垃圾用房的建筑面积可不计入计容建筑面积。 | |  |
| 29 | 修改 | 按照自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，修改附录五《规划用地混合性兼容规定表》中的用地代码。 | |  |