

南昌市城市规划管理技术规定

南昌市人民政府令（第 95 号）

《南昌市城市规划管理技术规定》已经 2003 年 11 月 20 日市人民政府第 23 次常务会议通过，现予发布，自 2004 年 4 月 1 日起施行。

2004 年 1 月 21 日

目录

目录	1
第一章总则	2
第二章建设用地的分类与适建范围	2
第三章建筑容量控制指标	2
第四章建筑间距	4
第五章建筑物退让	6
第六章建筑物的高度控制	7
第七章建筑基地的绿地	8
第八章城市景观和环境	8
第九章市政道路管线	10
第十章附则	11

第一章总则

第一条 为了加强城市规划管理，保证城市规划的实施，根据《南昌市城市规划管理规定》，制定本规定。

第二条 在市城市规划区内编制城市规划、实施城市规划管理、进行建设，应当遵守《南昌市城市规划管理规定》和本规定。

建设项目还应当符合相关专业技术规范。

第二章建设用地的分类与适建范围

第三条 建设用地分为居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿地和特殊用地。

第四条 建设用地的划分和使用应当遵循土地使用相容性的原则，按照经批准的控制性详细规划执行；未制定控制性详细规划的，按照分区规划和建设用地适建范围的规定执行；建设用地适建范围未列的，由城市规划行政主管部门根据建设项目对周围环境的影响和基础设施等条件，确定适建性。

需要改变建设用地性质或者超出规定的适建范围的，应当符合以下规定，并依法对规划进行调整：

- （一）不得对相邻地块以及历史文化遗迹、自然环境造成负面影响；
- （二）不得突破原用地开发强度，导致该区域环境质量下降；
- （三）不得新增大量人流、车流，影响城市道路交通系统的有序运行；
- （四）不得擅自占用绿地、市政公用设施用地和公益设施用地。

第五条 取得城市规划道路一侧土地使用权的，其建筑密度、容积率等规划技术指标按照实际用地面积（净地）计算。

第三章建筑容量控制指标

第六条 建设项目应当编制修建性详细规划，经依法批准后方可实施。建设用地面积大于 5000 平方米的，其修建性详细规划应当包括配套的管线工程详细规划。

第七条 建设项目的建筑容量应当符合控制指标（含建筑容积率和建筑密度，下同）。

科研机构、大中专院校、中小学校、体育场馆以及医疗卫生、文化艺术、幼托设施等建设项目的建筑容量控制指标，按照有关专业规定执行，但不得超过居住建筑的控制指标。

第八条 市城市规划区内的莲塘组团、昌东组团、湾里组团、望城组团和乐化组团的中心地区的建筑容量控制指标，按照新城区的控制指标执行；其中心地区、一般地区由所在县区城市规划行政主管部门划定。

第九条 房地产开发项目建设用地规模未达到以下标准的，不予批准：

- （一）低层、多层、中高层住宅为 5000 平方米；
- （二）多层公共建筑为 1500 平方米；

(三) 高层居住建筑高度小于或者等于 50 米的为 2000 平方米;

(四) 高层居住建筑高度大于 50 米的为 3000 平方米;

(五) 高层公共建筑高度小于或者等于 50 米的为 3500 平方米;

(六) 高层公共建筑高度大于 50 米的为 4000 平方米。

建设用地规模未达到前款规定标准,但有下列情况之一,且不影响城市规划实施的,市城市规划行政主管部门可予核准建设;

(一) 邻接土地已完成建设,原有道路改道或者有其他类似情况,无法调整、合并的;

(二) 因道路、市政公用设施等限制,无法调整、合并的。

第十条 建设用地范围内建设了开放空间的建设项目,可以相应增加建筑面积,但增加的建筑面积总量不得超过核定建筑面积的百分之二十。

在建筑物内部(包括地面层和其他楼层)或者外部提供全天候对外开放的步行空间或者通道,将周边建筑物与城市街道、广场、游园、购物中心等公共空间连在一起且有效宽度不小于 4.5 米的,可以作为城市公共通道,并按照开放空间增加建筑面积。

增加建筑面积的标准为:

(一) 核定建筑容积率小于 2 的,每提供 1 平方米有效面积的开放空间可增加 1 平方米;

(二) 核定建筑容积率大于或者等于 2 小于 4 的,每提供 1 平方米有效面积的开放空间可增加 1.5 平方米;

(三) 核定建筑容积率大于或者等于 4 小于 5.5 的,每提供 1 平方米有效面积的开放空间可增加 2 平方米。

(四) 核定建筑容积率大于或者等于 5.5 的,每提供 1 平方米有效面积的开放空间可增加 2.5 平方米。

第十一条 居住小区内建筑架空层不得作为开放空间;用作停车、绿化、居民休闲等公共用途的,经城市规划行政主管部门核定,其建筑面积可不计入建筑容积率;但不得围合、改作他用或者出售、出租,建筑密度按照规定计算。

第十二条 建设项目应当按照以下标准建设机动车和非机动车停车场(库):

(一) 居住建筑:

1、一类居住区: 机动车每户不少于 0.6 至 1 个泊位,非机动车每户不少于 1 个泊位;

2、二类居住区: 机动车每户不少于 0.3 个泊位,非机动车每户不少于 2 个泊位。

(二) 公共建筑:

1、行政办公: 机动车每 100 平方米建筑不少于 0.3 至 0.5 个泊位,非机动车每 100 平方米建筑不少于 3 个泊位;

2、商业、金融、服务业、市场等: 机动车每 100 平方米建筑不少于 0.25 至 0.4 个泊位,非机动车每 100 平方米建筑不少于 5 个泊位;

3、文化娱乐：机动车每 100 平方米建筑不少于 0.5 至 0.6 个泊位，非机动车每 100 平方米建筑不少于 4 个泊位。

机动车、非机动车室外停车场的泊位数不得低于核定标准泊位数的百分之十五。核定标准泊位数按照总建筑面积换算成的最小标准泊位数计。

停车场（库）应当与主体工程同时设计、同时施工、同时交付使用，不得擅自改变其使用性质或者停用。

第十三条室外机动车停车场每泊位占地 20 至 30 平方米，多层停车库和地下停车库每泊位占地 25 至 35 平方米；非机动车停车场（库）每泊位占地 1.5 至 1.8 平方米。

停车场出入口通道与城市道路相交，应当尽量采用正交布置，确需斜交的，其交角原则上不小于 75 度。

第四章建筑间距

第十四条居住建筑应当综合考虑用地条件、群体组合和空间环境等因素，尽可能采用南偏东 15 度至南偏西 15 度朝向，原则上不再建设东西向居住建筑。

第十五条中高层以下居住建筑的间距应当符合以下规定：

（一）南北向（包括正南北向和南偏东、西 45 度以内，下同）平行布置（包括两建筑夹角小于或者等于 30 度，下同）的，在八一大道、阳明路、三经路、沿江北路、抚河北路、站前西路所围合的范围内，不小于南侧建筑物高度的 0.8 倍，在老城区的其他范围内不小于南侧建筑物高度的 1.0 倍，在新城区不小于南侧建筑物高度的 1.1 倍。

（二）垂直布置的：

1、山墙连续宽度小于或者等于 16 米，其南北向间距在老城区不小于南侧建筑物高度的 0.5 倍，在新城区不小于南侧建筑物高度的 0.6 倍，但不得小于 9 米，山墙不得开窗、挑阳台；

2、山墙连续宽度大于 16 米，按照平行布置的间距控制。

（三）既非平行也非垂直布置的：

1、两幢建筑的夹角小于或者等于 30 度的，间距最窄处按照平行布置的间距控制；

2、两幢建筑的夹角大于 30 度、小于或者等于 60 度的，间距最窄处按照本条第（一）项规定的间距乘以 0.8 计算，但不得小于南侧建筑高度的 0.8 倍；

3、两幢建筑的夹角大于 60 度的，间距最窄处按照垂直布置的间距控制。

（四）南北向平行布置，相邻居住建筑之间地面有高度差的：

1、南侧居住建筑低于北侧居住建筑高度的，以两建筑高度完全重叠的部分计算间距，但不得小于 9 米。

2、南侧居住建筑高于北侧居住建筑高度的，以两建筑高度完全重叠的部分加上南侧居住建筑高出北

侧居住建筑的部分计算间距，但不得小于9米。

（五）位于同一裙房之上的几幢建筑，计算建筑间距可以扣除裙房的高度；计算与其他相邻建筑间距时，应当包括裙房高度。

（六）相邻居住建筑底层均设有架空层或者储藏间的，计算间距可以不包含底层架空层或者储藏间的建筑高度。设有架空层或者储藏间的居住建筑在南侧，未设的居住建筑在北侧，按照南侧居住建筑包含架空层或者储藏间在内的建筑物高度计算间距。

第十六条中高层以下居住建筑的山墙间距，在老城区不得小于4.5米，在新城区不得小于6米，按照此规定不能满足消防间距或者通道要求的，应当按照消防间距或者通道要求执行；山墙不得挑阳台。

点式居住建筑的东西侧有居室窗户的，其与相邻居住建筑的间距按照本规定第十五条执行。

第十七条高层居住建筑的间距应当符合以下规定：

（一）高层居住建筑与高层居住建筑平行布置的：

1、建筑高度在50米以下部分，南侧建筑面宽大于或者等于30米的（即条式居住建筑），其间距在老城区为南侧建筑物高度的0.7倍，在新城区为0.8倍，但均不得小于24米；建筑高度在50米以上部分按照每4米增加1米计算。

2、建筑高度在50米以下部分，南侧建筑面宽小于30米的（即点式居住建筑），其间距在老城区为南侧建筑物高度的0.6倍，新城区为0.7倍，但均不得小于24米；建筑高度在50米以上部分按照每4米增加1米计算。

（二）高层居住建筑与多、低层居住建筑平行布置的：

1、多、低层居住建筑在高层居住建筑北侧的，间距按照本条第（一）项第1目执行；

2、多、低层居住建筑在高层居住建筑东、西侧，间距不得小于13米。

（三）高层居住建筑与高、多、低层居住建筑垂直布置的，间距不得小于13米。

（四）高层居住建筑与高、多、低层居住建筑的山墙间距，按照消防间距控制，但山墙有居室窗户的，间距不得小于13米。

第十八条南北向平行布置的低层居住建筑之间的间距不得小于8米，低层居住建筑与北侧多层居住建筑的间距不得小于9米，多、低层居住建筑与北侧高层居住建筑的间距不得小于13米。

高层建筑与北侧居住建筑的间距还应当进行日照分析，满足北侧居住建筑底层住宅大寒日日照不少于1小时的要求。

第十九条非居住建筑与居住建筑的间距，应当符合以下规定：

（一）非居住建筑位于居住建筑南侧或者东、西侧的，其间距按照居住建筑间距的规定执行；

（二）非居住建筑与居住建筑的山墙间距按照消防间距执行，但居住建筑山墙有居室窗户的，山墙间距按照本规定第十五条、第十六条执行；

（三）非居住建筑位于居住建筑北侧的，其间距按照本规定第二十条执行。

第二十条非居住建筑的间距，应当符合以下规定：

（一）高层非居住建筑平行布置的，南北向的间距不小于南侧建筑物高度的 0.6 倍，但不得小于 21 米；东西向的间距不小于较高建筑物高度的 0.4 倍，但不得小于 13 米；

（二）多、低层非居住建筑平行布置的，南北向的间距在旧城区不小于南侧建筑物高度的 0.8 倍，在新城区不小于南侧建筑物高度的 1.1 倍，但南侧建筑物是多层的，其间距不得小于 9 米；

（三）高层非居住建筑与多、低层非居住建筑平行布置，高层非居住建筑在南侧或者东、西侧的，间距按照本条第（一）项执行；多、低层非居住建筑在南侧的，间距按照本条第（二）项执行；

（四）以上各项和以其他形式布置的，均应当满足消防间距的要求。

第二十一条医院病房楼、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，在本规定第十五条和第十九条规定的基础上，按照老城区增加百分之十以上，新城区增加百分之二十以上计算。

第二十二条中高、多、低层居住建筑的间距小于或者等于 0.8 倍的，其南阳台或者东西向主阳台最大出挑距离为 1.8 米，其北阳台或者东西向次阳台最大出挑距离为 1.2 米；间距大于 0.8 倍的，阳台最大出挑距离可酌情增加。高层居住建筑阳台最大出挑距离为 1.8 米。

居住建筑南阳台或者东西向主阳台连续长度不得大于 8 米，北阳台或者东西向次阳台连续长度不得大于 4 米，阳台总长度不得超过建筑面宽总长度的百分之六十。

阳台出挑距离、连续长度或者阳台总长度超出上两款规定的，应当从阳台外边缘计算间距。

第二十三条建筑间距还应当符合抗震、卫生、环保、工程管线和文物保护等方面的要求以及有关专业规范的要求。

第五章 建筑物退让

第二十四条沿建设用地边界建设的建筑物，应当按照规定退让；相邻公共绿地的，退让距离按照其他非居住建筑的退让距离执行；退让距离小于消防间距的，按照消防间距执行。

第二十五条临街建筑物的退让应当符合《南昌市城市规划管理规定》的要求，其中 50 米以下高层建筑（含台阶、有柱雨棚，下同）在主干道两侧退让道路规划红线的距离不得少于 10 米，在次干道两侧不得少于 8 米；50 米以上高层建筑主楼退让距离，在以上规定的基础上，建筑每增加一层增加 0.25 米。

第二十六条临街新建影剧院、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（含高层建筑裙楼），其退让道路规划红线的距离除详细规划另有规定外，不得小于 12 米，并应当留出与城市道路相连的临时停车或者回车的场地。

第二十七条道路交叉口周边的建筑物退让道路规划红线距离，在本规定第二十五条、第二十六条规定的基础上至少增加 3 米。

第二十八条地下建筑物后退道路规划红线、绿地规划绿线及其用地边界的距离，不得小于 3 米。

建筑物的围墙、基础、台阶、管线、阳台檐口和附属设施，不得逾越道路规划红线。

在退让道路规划红线的范围内，不得建设或者设置雨篷、阳台、招牌、灯饰等建筑物和构筑物。

第二十九条在公路两侧应当按照以下规定划定隔离控制带：

- （一）国道、高速公路防护栏两侧不小于 30 米；
- （二）省道路基边缘两侧各 20 米；
- （三）县道路基边缘两侧各 10 米；

公路隔离带内，不得新建、改建、扩建建筑物。

第三十条沿河道规划蓝线两侧新建建筑物，其退让河道规划蓝线的距离按照批准的规划执行；没有规划的，不得小于 10 米。

第三十一条沿铁路干线两侧新建建筑物，距最外侧轨道中心线的距离不得小于 30 米；沿铁路支线、专用线两侧新建建筑物的，不得小于 15 米；沿铁路两侧修建围墙的，不得小于 10 米。

在铁路道口附近进行建设，应当符合铁路道口管理规定。

第三十二条在电力架空线路保护区范围内不得新建、改建、扩建建筑物。建筑物与电力架空线路的最小水平距离应当符合以下规定：

- （一）0.5 至 10 千伏的线路，距塔基中心线不得小于 5 米；
- （二）35 至 110 千伏的线路，距塔基中心线不得小于 10 米；（三）220 千伏的线路，距塔基中心线不得小于 15 米。

市区和城镇人口密集地区电力架空线路保护区的范围可以略小于前款规定，具体标准由城市规划行政主管部门会同电力管理部门确定。

第三十三条修建临时建筑物的，退让主、次干道道路规划红线不小于 1.5 米，其他道路不小于 1 米。

第六章建筑物的高度控制

第三十四条在有净空高度限制的飞机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施的周围新建、改建、扩建建筑物，高度应当符合有关规定。

第三十五条在文物保护单位、建筑保护地段周围以及风景名胜区规划控制地段新建、改建、扩建建筑物，高度应当符合有关规定，并按照控制性详细规划执行；没有控制性详细规划的，应当进行视线分析，提出控制高度和保护措施，并编制修建性详细规划，经批准后方可实施。

第三十六条沿城市道路两侧新建、改建、扩建建筑物高度应当符合以下规定：

（一）高层组合建筑以 1: 1.5（即 56.3 度）的高度角在地面上投影的总面积（A）不超过道路规划红线宽度（W）加上建筑退让道路规划红线距离（S）之和乘以建筑基地沿道路规划红线的长度（L），即： $A \leq L(W+S)$ ；

（二）其他建筑物的高度（H）不得超过道路规划红线宽度（W）加上建筑退让道路规划红线距离（S）

之和的 1.5 倍，即： $H \leq 1.5(W+S)$ 。

第三十七条 建筑物临接两条以上道路的，应当按照较宽的道路规划红线计算其控制高度。

建筑物或者其临接的道路临接广场、河道、电力架空线路保护区的，在计算控制高度时，应当将广场、河道、电力架空线路保护区宽度的二分之一计入道路规划红线宽度。

第七章建筑基地的绿地

第三十八条 建筑基地的绿地率应当符合城市绿化管理的规定。

计算绿地率的绿地面积，包括建筑基地中的集中绿地面积和房前屋后、道路两侧以及规定的建筑间距内的零星绿地面积。

第三十九条 建筑基地内的公共绿地面积，在居住用地中按照组团以上进行设置。组团每人不得少于 0.5 平方米，小区（含组团）每人不得少于 1 平方米，居住区（含小区和组团）每人不得少于 1.5 平方米，绿地至少有三分之一的面积在规定的建筑日照间距范围之外；组团绿地的面积不得少于 400 平方米。

第四十条 在临江、临河、临湖地区应当留足可供绿化建设的用地，只拆不建，具体范围为：

- （一）东湖、南湖、西湖、北湖周边 30 至 50 米；
- （二）青山湖、艾溪湖、象湖、黄家湖周边 80 至 100 米；
- （三）赣江、抚河两侧 50 至 100 米；
- （四）玉带河两侧 20 至 50 米。

昌九高速公路、昌九大道两侧 100 米范围内也应当留足可供绿化建设的用地。

第八章城市景观和环境

第四十一条 编制城市规划应当重视创造良好的城市景观，确定城市景观体系，重视城市轮廓线和视线通廊等景观要素。

重要区域应当专门编制城市景观规划或者城市设计。

第四十二条 城市道路两侧的建筑应当符合以下要求：

（一）沿街建筑群体要形成活泼有变化的天际线，协调而丰富的街道立面，结合建筑功能、交通、绿化等需要灵活设置，以利变化街道空间，丰富城市景观；

（二）主干道两侧原则上不建住宅楼，确需建造的，其立面设计、装饰应当与所处建筑环境协调，不得设置突出开敞式阳台；

（三）主、次干道两侧原则上不建小型或者带式商业网点；

（四）沿街不得设置锅炉房、烟囱、烧火道、垃圾道、污水池、化粪池、厨房、储藏间等有碍市容景观的附属设施；

（五）沿街建筑立面原则上不设置空调室外机，确需设置的应当结合建筑立面统一隐弊处理；

（六）主要商业街道两侧的广告、招牌等应当统一规划、设置；16 层以上的高层建筑应当作外墙、屋

顶的灯光设计。

第四十三条 修建围墙应当符合以下规定：

（一）体育设施、影剧院、旅游宾馆、图书馆等对社会公众开放的大、中型公共建筑，临街面原则上不得修建围墙，应当以花台、绿化带等建筑小品作为隔离带或者隔离墙；确需修建围墙的，应当设计成透空型，高度不得超过 1.6 米；

（二）医院、大中专院校、中小学、幼儿园、托儿所、居住区以及风景区等需修建围墙的，应当设计成透空型，高度不得超过 1.6 米；

（三）监狱、看守所、油库、煤气罐站、各种物质储备专用仓库区、发电厂、水厂、煤厂、电台、部队营房、宗教场所以及畜、禽饲养场等有特殊要求的，可以修建封闭式围墙，但应当进行美化处理，原则上不得超过 2.2 米；

（四）建筑工地可以利用原有围墙作为临时围墙，也可以设置围墙或者围挡，但应当进行美化处理；在使用期结束时应当无偿拆除。

第四十四条 居住建筑景观应当符合以下规定：

（一）新建居住建筑应当成片规划，形成居住小区或者居住组团，避免零星插建；

（二）同一居住建筑群体的风格、造型、色彩应当协调统一，并在此基础上，从造型、色彩、细部、小品等方面谋求单幢居住建筑的标识性；

（三）新建居住小区应当按照规范设置社区服务、物业管理、邮政信报以及公厕、垃圾站、液化气站、配电房等市政公用设施；

（四）不得在成套的居住建筑院落内和属于文物保护单位的院落内增建建筑物；

（五）改变居住建筑外部造型、色彩的，应当以栋为单位整体规划设计，并保持与周边环境的协调统一；

（六）空调室外机及排水、太阳能热水器等户外设施应当统一预留设置位置。

第四十五条 沿街建筑室外装修应当符合以下规定：

（一）造型、尺度、色彩、材料符合城市街景要求；

（二）不得增设突出建筑红线的立柱、台阶；

（三）高层建筑消防登高面上不得作悬挑装修；

（四）不得增加使用面积，屋顶装修不得违反有关间距、景观的规定。

第四十六条 在城市道路两侧建设骑楼的，应当符合以下规定：

（一）骑楼建筑的底层外墙面至道路红线的距离不得小于 3.5 米；

（二）骑楼地面应当与人行道地面相同，无人行道的应当高出道路边界处 0.1 至 0.2 米，表面铺装应当平整，不得设置任何台阶或者障碍物；

（三）骑楼净高不得小于 3.6 米；

(四) 骑楼外柱的外缘距建筑控制线不得小于 0.45 米，并设置防撞和安全措施。

第九章市政道路管线

第四十七条 市政工程设计 and 建设应当符合城市规划、专业规划和有关标准、规定，采用统一的城市坐标系统和高程系统。

第四十八条 新建城市道路应当按照《方便残疾人使用的城市道路和建筑物的设计规范》设计和建设方便残疾人通行的无障碍坡道及其标志。

第四十九条 在道路上开机动车道口应当符合以下规定：

(一) 建设项目原则上开一个机动车道口，相邻两条或者两条以上道路的，在最低一级的道路上开口，并尽可能远离交叉口；

(二) 在道路交叉口范围开口，开口位置距城市主、次干道交叉口，不得小于 70 米，在支路上的，可以适当放低标准。

第五十条 管线工程规划应当符合以下规定：

(一) 新建、改建、扩建道路工程应当编制道路管线工程综合规划，并取得市政道路管线工程规划许可证；

(二) 电力、电信、给水、排水、燃气等各种管线原则上下地埋设，已有的城市架空线结合城市改建逐步改为下地敷设；

(三) 建设项目应当采用雨污分流制；

(四) 通信管线应当同沟共井埋设；

(五) 新建、改建、扩建道路工程，管线工程应当同步规划、同步设计、配套实施；管线单位应当充分考虑管线预留（管孔数、横穿接口等）；新建桥梁应当根据管线规划要求，预留管线通过的位置。

第五十一条 管线设置应当符合以下规定：

(一) 与城市其他管线相互衔接。

(二) 综合布置的各类管线相互间的水平和垂直净距，应当符合有关要求。

(三) 各类管线设置次序为：

1、给水、电力、热力管线原则上在道路西侧或者北侧敷设，通信、燃气管线原则上在道路东侧或者南侧敷设，电力电缆与电信电缆应当远离，在宽度为 45 米以上的城市道路上同一种市政管线应当在道路两侧布置；

2、管线从道路边线向道路中心线方向平行布置，依次为电力、电信、燃气配气、给水配水、热力、燃气输气、给水输水、雨水、污水管线；管线确需交叉的，按照由浅入深布置，依次为电信、热力、电力（低压电线在高压电线上）、燃气、给水、雨水、污水管线。

(四) 管线应当按照以下规定避让：

- 1、临时管线避让永久管线；
- 2、小管线避让大管线；
- 3、压力管线避让重力自流管线；
- 4、可弯曲管线避让不可弯曲管线；
- 5、分支管线避让主干管线；
- 6、技术要求低的管线避让技术要求高的管线。

（五）以下地段的管线，原则上采用综合管沟敷设：

- 1、交通运输繁忙、管线复杂、管线安排有困难的快速路、主干道以及地下铁道、立体交叉口等大规模工程；
- 2、重要城市广场及其道路交叉口；
- 3、道路与铁路、河流的交叉处；
- 4、不允许随时挖掘路面的路段；
- 5、开挖后难以修复的路面以及某些特殊建筑场所。

（六）管线干线应当布置在靠近主要负荷中心或者支管较多的一侧。

（七）管线走向应当与道路平行。管线与管线、管线与铁路、管线与道路之间应当减少交叉；必须交叉的，原则上采用直角相交，斜交的交角不得小于 45 度。

（八）管线的埋设深度应当根据外部荷载、管材强度以及与其他管道的交叉等因素确定。管顶至机动车道路路面垂直距离不得小于 0.7 米。

（九）管线穿越河道时，应当满足通航、河道整治要求以及有关专业技术规定。

（十）燃气管道应当单独直埋，不得进入综合管沟。禁止沿高压电线走廊、电缆沟道或者在易燃易爆物品、腐蚀性液体埋场下敷设燃气管道。

（十一）地下管线检查井盖的设置，不得妨碍相邻管线通过或者影响附近建筑物、构筑物的使用功能和安全，并与道路衔接平顺，与路面的高差不得超过 20 毫米。

第五十二条在人行道距路沿石边缘 1.5 米的范围内应当预留行道树的位置。道路上的路灯杆、广告牌、道路标志等立杆，其中心应当固定在人行道距路沿石边缘 0.5 米的位置上。

第五十三条非人防工程自身需要的管道，不得穿越人防工程主体结构。特殊情况下，允许直径在 70 毫米以下的给水、热力管线通过，但应当在入口处安装阀门。

第五十四条在现有以及规划的管线、高压走廊用地范围内不得擅自修建其他设施。

第十章附则

第五十五条本规定以下用语的含义：

- （一）道路规划红线，是指城市道路用地规划控制线。

(二) 绿地规划绿线，是指城市各级绿地用地规划控制线。

(三) 河道规划蓝线，是指城市各级河、渠道规划控制线。

(四) 建设用地面积，是指规划征地红线范围内，除城市道路、河道、电力走廊、轻轨控制线、绿化隔离带等规划控制用地外的实际用地面积。

(五) 建筑控制线，是指根据城市规划需要确定的建筑物可建范围的控制线。

(六) 建筑红线，是指经规划确定的建筑物基底位置的控制线。

(七) 建筑容积率，简称容积率，是指建设用地内的各类建筑，其地面以上建筑面积的总和与建设用地面积的比值。

(八) 建筑密度，是指建设用地内，各类建筑基底占地面积（含底层架空层面积）的总和与建设用地面积的比率（%）。

(九) 绿地率，是指建设用地内，各类绿地面积的总和与建设用地面积的比率。

(十) 低层居住建筑，是指层数为 1 层至 3 层的住宅建筑。

(十一) 多层居住建筑，是指层数为 4 层至 6 层的住宅建筑。

(十二) 中高层居住建筑，是指层数为 7 层至 9 层的住宅建筑。

(十三) 高层居住建筑，是指层数高于或者等于 10 层的住宅建筑。

(十四) 低层公共建筑，是指建筑高度小于或者等于 10 米的公共建筑以及综合性建筑。

(十五) 多层公共建筑，是指建筑高度大于 10 米，小于或者等于 24 米的公共建筑以及综合性建筑。

(十六) 高层公共建筑，是指建筑高度大于 24 米的公共建筑以及综合性建筑。

(十七) 裙房，是指与高层建筑相连的，建筑高度不超过 24 米的附属建筑。

(十八) 点式建筑，是指与生活居住建筑正面相邻的建筑面长度小于 30 米的各类建筑。点式建筑两侧有遮挡阳光的建筑，且点式居住建筑与相邻两建筑之间距小于点式建筑本身长度的 0.5 倍时，视同条式居住建筑。

(十九) 条式建筑，是指与生活居住建筑正面相邻的建筑面长度大于 30 米（含 30 米）的各类建筑。

(二十) 骑楼，指临城市道路的建筑，将下层临道路部分作成柱廊式人行通道，楼层部分跨建在人行通道上的建筑形式，骑楼建筑一般为三层以下。

(二十一) 老城区，是指洪城路、解放西路、洪都中大道、洪都北大道、沿江北路、抚河北路、抚河中路所围合的范围。

(二十二) 新城區，是指城市规划区范围内除老城区以外的其他范围。

第五十六条市城市规划区以外建制镇的城市规划管理参照本规定执行。

第五十七条本规定第四条中的建设用地适建范围、第七条和第八条中的建筑容量控制指标、第十条中的开放空间的条件和计算办法、第二十四条中的建筑物退让距离、第五十一条第（二）项中的管线相互间的水平和垂直净距等，由市城市规划行政主管部门制定并公布。

第五十八条本规定自 2004 年 4 月 1 日起施行。

附件（未整理）

附件一各类建设用地适建范围表

序号	建设项目	居民用地 R			公共设施用地 C						工业用地 M			仓库用地 W			市政公用设施用地 U	绿地 G	
		第一类 R1	第二类 R2	第三类 R3	办公 C1	商贸 C2	文化 C3	教育 C4	医疗 C5	科研 C6	第一类 M1	第二类 M2	第三类 M3	普通 W1	危险品 W2	露天堆场 W3		G1	G2
1	低层独立式住宅	▲	▲																
2	多层住宅、其它低层住宅		▲	▲							○								
3	高层住宅		▲	○															
4	单身宿舍		▲	▲		○		○	○	○	○		○						
5	基本教育设施（中小学、托幼）	○	▲	▲					○										
6	小区商业服务设施	○	▲	▲	○	▲	○	○	○		○		○						
7	小区行政管理设施（居委会、派出所内）	○	▲	▲	○						○		○						
8	小区体育设施	▲	▲	▲	○		○	▲	○	○	○		○				▲	○	
9	小区文化设施（活动站、文化馆）	○	▲	▲	○	○	▲				○		○				○	○	
10	小区市政公用设施		▲	▲							○		○			○			
11	小区农贸市场、小商品市场		▲	▲		○					○		○						
12	小区医疗、卫生设施	○	▲	▲		○		▲			○								
13	小区以上（居住区级、市级）行政管理设施				▲						○								
14	小区以上级（同上）商业、服务设施				○	▲			○		○								
15	小区以上级（同上）文化设施，娱乐				○	○	▲				○								
16	小区以上级（用上）体育设施				○			▲			○								
17	小区以上级（同上）医疗、卫生设施				○	○			▲		○								
18	一般办公机构				▲	○													
19	一般旅馆		○		○	▲													
20	商业综合楼		○	○	○	▲					○		○						
21	高等学校				○					▲									
22	职业、技工、成人、业余学校		○	○	○					▲	○								
23	科研设计机构		○		○					▲									
24	社会停车场、库		○	○	○	▲	○		○		○	○	○	○	○				
25	市政公用设施		○	○	○	○	○				○	○	○		○	▲			
26	对环境基本无污染的工厂			○							▲	○		○	○				
27	对环境有轻度污染的工厂											▲			○				
28	对环境有严重污染的工厂												▲						
29	普通仓库		○	○		○					○		○	▲		○			
30	危险品仓库													▲					

▲未允许设置；○未批准后方可设置，其余为不允许设置。

附件二建筑密度及容积率控制指标表

控制指标 建筑类型		老城区		新城区	
		建筑密度% (小于或等于)	容积率 (小于或等于)	建筑密度% (小于或等于)	容积率 (小于或等于)
地块区块					
低层住宅（1-3层）		30	1.0	25	0.8
多层住宅（4-9层）		30	1.8	28	1.5
高层住宅（10-30层）		25	3.5	22	3.5
商业性公共建筑	多层	50	2.0	50	1.6
	高层		4.0		2.5
其它公建		35	5.0	30	5
厂房及库房	低层	35-50	1.5	35-50	1.2
	多层	30-45	2.4	30-45	2.2
商业综合楼		45	5.5	40	5.0

注：1、本表仅适用于未编制控制性详细规划的小于或等于3万平方米的单一基地。
2、本表规定的指标为上限。

附件三计算规则

一、建筑占地面积计算：

- 1、单层、多层及以上建筑物按建筑物外墙勒脚以上外围水平面积计算。
- 2、地下室、半地下室等按其上口外墙（不包括采光井等）外围的水平面积计算。
- 3、有柱雨篷按柱外围水平面积计算，独立柱的雨篷按顶盖的水平投影面积的一半计算。
- 4、有柱的车棚、货棚、站台等按柱外围水平面积计算。
单排柱、独立柱的车棚、货棚、站台等按顶盖的水平投影面积的一半计算。
- 5、建筑物墙外有顶盖和柱的走廊、檐廊按柱的外边线水平面积计算。无柱的走廊、檐廊按其投影面积的一半计算。二层以上建筑物出挑行程走廊、檐廊的按上述原则计算，未形成的不计算。
- 6、穿过建筑物的通道或两个建筑物间有顶盖的架空通廊，按其水平投影面计算。
- 7、两个建筑物间无顶盖的架空通廊按其投影面积的一半计算。
- 8、有柱或有围护结构的门廊，按其柱或围护结构外围投影面积计算；突出墙外的门斗按围护结构外围水平面积计算。

9、室外楼梯按其投影面积计算。

10、以下部分不计入建筑占地面积：

- (1)无顶盖的花架等建筑小品不计算
- (2)亭、独立烟囱、烟道、油罐、水塔、贮油（水）池、贮仓、圆库等建、构筑物不计算。
- (3)城市公共通道不计算。
- (4)临城市道路骑楼按一半计算。

二、建筑面积计算：

1、对高度为2.2m以下的设备层不计算建筑面积。对设备层兼作避难层的，其高度可适当放宽，具体由南昌市城乡规划局核定。

2、根据南昌市实际情况，参照国家有关建筑面积的计算规则，高度为 4.5m 以下（含 4.5m）的架空层（作为停车库、绿化、活动等用途的），可不计容积率，建筑面积另列。

3、封闭阳台、挑廊按其水平投影面积计算建筑面积；凸阳台、挑阳台按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

三、建筑容积率计算：

1、在计算容积率时，地下室的建筑面积不计；但地下室作为商场或其他营业性公共场所的，应计算建筑面积，并计入容积率。屋面层建筑面积不超过标准层建筑面积 1/8 的不计；用作开放空间的建筑面积不计；半地下室在室外地面以上部分的高度不超过 1m 的不计。

2、半地下室在室外地面以上部分的高度超过 1m 时，按下式计算建筑面积：

$$A'=KA$$

式中：A'—折算的建筑面积；K—半地下室地面以上的高度与其层高之比，A—半地下室建筑面积。

3、商业综合楼的容积率控制指标，按不同性质的建筑面积比例换算合成。

$$F=(F1 \times p1\%)+(F2 \times P2\%)$$

式中：F——核定容积率

F1、F2——不同性质的建筑容积率（见表二）

P1、P2——不同性质的建筑所占比例。

如同一建筑用地内由不同类型的多幢建筑混合而成，应将不同类型的建筑占地面积分别划定后，再以上式核定其各自的容积率。

4、商住综合楼的容积率控制指标，按不同性质的建筑面积比例换算合成。高层商住综合楼商业用房的建筑面积应至少占总建筑面积的 10%，不足 10%的，其容积率和建筑密度的控制指标按高层住宅建筑的规定执行；多层商住综合楼商业用房至少占两层以上（含两层），仅设低层商店的，其容积率和建筑密度控制指标按多层住宅建筑的规定执行。

四、绿地面积的计算：

1、公共绿地包括各级中心绿地、河、湖畔绿地和其它带状、块状绿地，同时满足宽度不小于 8m，面积不少于 40 m²。

2、中心绿地与宅旁（宅间）绿地的主要分别为：有三分之一以上的绿地面积在规定建筑间距范围之外，可作为中心绿地，否则作为宅旁（宅间）绿地。

3、宅旁（宅间）绿地面积计算起止界为：绿地边界对宅间路、组团路和小区路计算至路边，当小区路设有人行便道时计算至便道边；沿居住区路、城市道路则计算至红线；距房屋墙脚 1.5m,对其它围墙、院墙计算至墙角。

4、道路绿地面积计算：以道路红线内规划的绿地为准进行计算。

5、院落式组团绿地面积计算的起止界为：绿地边界对宅间路、组团路和小区路计算至距路边 1m，当

小区路设有行人便道时计算到行人便道边；沿居住区道路、城市道路则计算至道路红线；距房屋墙角 1.5m。

6、块状、带状公共绿地面积计算的起止界同院落式组团绿地，沿居住区级道路、城市道路的公共绿地计算至红线。

五、建筑用地面积计算：

建筑用地面积以南昌市城乡规划局正式划定用地范围的面积为准，城市道路红线、河道蓝线内、绿地绿线内面积不得计入。

六、开放空间的条件和计算：

1、开放空间是指在建筑用地内，能够全天候为社会公众提供的广场、绿地、通道、停车场（库）等公共使用的室外空间，包括平地、下沉式广场和屋顶平台。

开放空间必须符合下列条件：

(1)沿城市道路、广场留设；

(2)一方向的净宽度在 5m 以上，实际使用面积不少于 100 m²；

(3)以净宽 1.5m 以上的开放性楼梯或坡道连接用地地面或道路，且与用地地面或道路的高差在±5.0m 以内（含±5.0m）；

(4)提供室内连续开放空间的，其最大高差为-5.0m 至+12.0m，且开放地面层；

(5)向公众开放绿地、广场的，应设置座椅等休息设施；

(6)建筑竣工后，应设置相应的标志，并交有关部门管理或经批准由建设单位代行管理；

(7)常年开放，且不改变使用性质；

(8)室内或室外开放空间，应是无障碍设计的空间；

(9)室内净高不少于 5m。

2、开放空间有效面积的计算公式如下：

$$F=M \times N$$

式中：F——开放空间的有效面积；M——开放空间中对公众开放的实际使用面积，N——有效系数。

有效系数（N）按下列条件确定：

(1)室外开放空间在地面层的，其地坪标高与道路或用地地面的高差在±1.5m 以内（含±1.5m）时，
N=1.0

(2)室外开放空间在屋面上或为下沉式广场的，其标高与道路或用地地面的高差在+1.5m 至+5.0m（含+5.0m）或-1.5m 至-5.0m（含-5.0m）时，N=0.7。

(3)提供室内开放空间，其标高与室外用地地面的高差在+5.0m 以内，或提供室内连续开放空间，其标高与室外用地地面的高差在-5.0m 至+12.0m 时，N=1.0。

七、建筑间距计算

(1)除另有规定外，建筑间距是指两幢建筑相对外墙面之间最小的垂直距离。

(2)建筑物有每处不超过 3 米长（含 3 米）的凸出部分（如楼梯间），凸出距离不超过 1 米，且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的 1/4 者，其最小间距可忽略不计凸出部分。居住建筑阳台累计总长度（突出于山墙面之外或转弯到山墙面上的阳台长度可不计）不超过同一建筑外墙总长度的 1/2 的（含 1/2），其最小间距仍以建筑外墙计算；超过 1/2 的，应以阳台外缘计算建筑间距。

(3)坡度大于 45 度的坡屋面建筑，其建筑间距指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。

(4)建筑后退基地边界地距离和建筑间距应同时符合规定。因基地条件限制不能同时符合规定的，经与相邻地块产权人协议并经规划管理部门核准，在确保满足建筑间距的条件下，可适当缩减基地边界后退距离，但必须符合消防规定。

八、建筑高度计算

在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

1、平屋面建筑：挑檐屋面自室外出入口地坪标高算至檐口顶，加上檐口挑出高度（见图一）；有女儿墙的屋面，自室外出入口地坪标高算至女儿墙顶（见图二）。

2、坡屋面建筑：屋面坡度小于 45°（含 45°）的，自室外出入口地坪标高算至檐口顶加上檐口挑出宽度（见图三）。

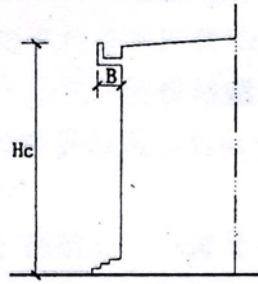
坡度大于 45°，自室外出入口地坪标高算至屋脊顶（见图四）。

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 6m 以内，水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/8 的，不计入建筑高度。

但当建筑位于文物、建筑保护区、建筑控制地区和有净空要求的控制区时，上述突出部分应计算建筑高度。

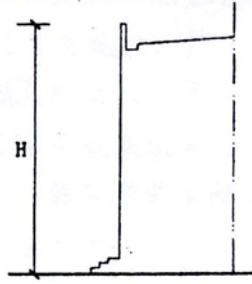
建筑高度计算附图

图一 挑檐屋面



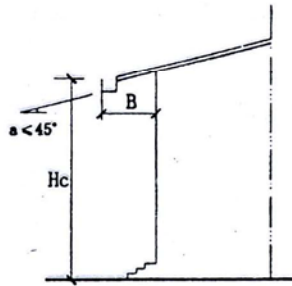
$H = H_c + B$
 H_c 室外地面至檐口顶
 B 檐口挑出宽度

图二 女儿墙屋面

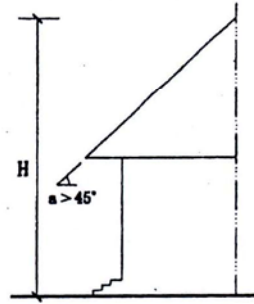


H 自室外地面至女儿墙顶

图三 屋面坡度小于 45° (含 45°) 图四 屋面坡度大于 45°



$H = H_c + B$
 H_c 室外地面至檐口顶
 B 檐口挑出宽度



H 自室外地面算至屋脊顶

九、沿路建筑高度

1、沿路一般建筑高度的控制。(见图五)

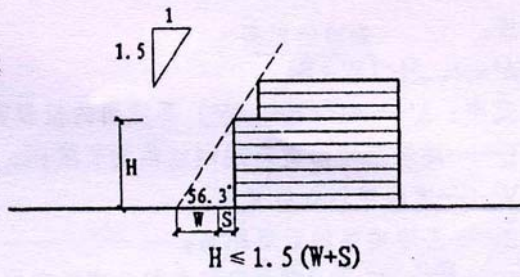
$$H \leq 1.5 (W+S)$$

2、沿路高层组合建筑高度的控制 (见图六、图七)

$$A \leq L (W+S)$$

沿道路建筑高度控制示意图

图五 沿路一般建筑高度的控制



图六 沿路高层组合建筑高度的控制 (轴测图)

a. $A \leq L(W+S)$

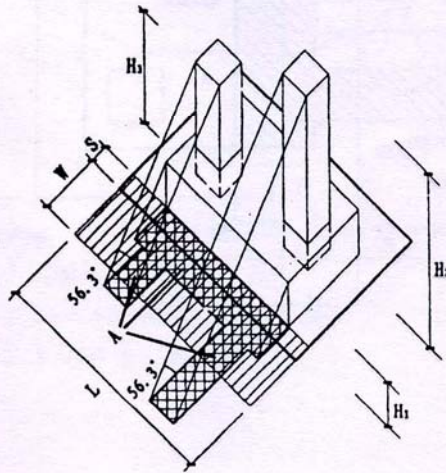
式中: A——1:1.5 (即 56.3°) 高度角的投影面积;

L——建筑基地沿道路规划红线的长度;

W——道路规划红线宽度;

S——沿路建筑的后退距离;

H_1 、 H_2 、 H_3 ——组合建筑各部分实际高度



图七 沿路高层组合建筑高度的控制（平面图）

- b. 在实际应用中，为了简化作图和计算方法，也可采用下列演化而来的算式和图七的作图方法控制建筑高度。

$$A' \leq 1.5L(W+S)$$

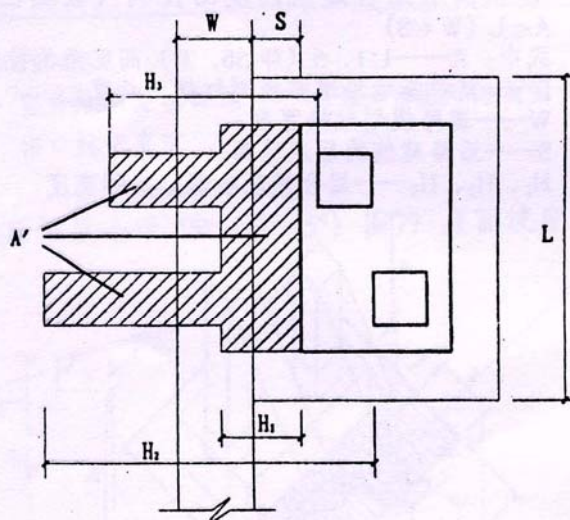
式中：A'——1:1（即45°）高度角的投影面积；

L——建筑基地沿道路规划红线的长度；

W——道路规划红线宽度；

S——沿路建筑的后退距离；

H1、H2、H3——组合建筑各部分实际高度



十、建筑高度控制视线分析方法

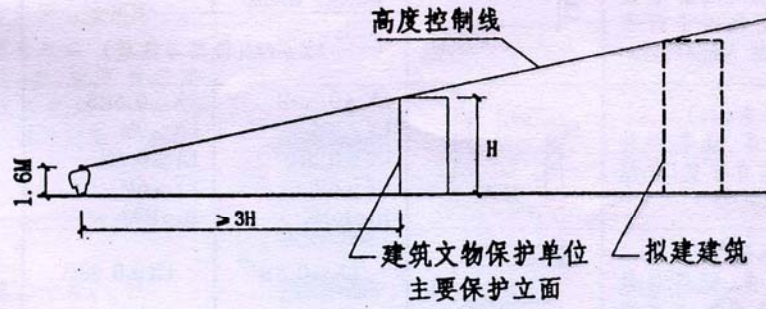
根据优秀历史建筑和文物保护单位的周围环境，选择适当视点确定视线走廊，进行视线分析。

视点的距离应大于或等于3H,且其视角不小于60度。因现状条件限制难以按3H视点距离控制高度的，视点距离可适当缩小，但不得小于2H。（见图八）

十一、建筑面宽控制（见图九）

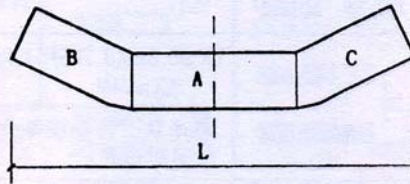
建筑高度控制视线分析方法

图八



建筑面宽控制示意图

图九



- (一) A、B、C为连续建筑，A为建筑最高部分
- (二) $A \leq 24$ 米， $L \leq 80$ 米
- (三) $24 < A \leq 60$ 米， $L \leq 70$ 米
- (四) $A > 60$ 米， $L \leq 60$ 米

附件四建筑间距图示

附件四 建筑间距图示			
建筑关系	示意图	旧城区	新城区
第十五条(一) 中高、多、低层居住建筑南北向平行布置(包括 $A \leq 30^\circ$)		$LX \geq 0.8HS(1HS)$	$LX \geq 1.1HS$
		$LX \geq 6M$ (低层与低层)	
第十五条(二) 中高、多、低层居住建筑垂直布置(包括 $60^\circ < A \leq 90^\circ$)		$LX \geq 0.5HS$ $LX \geq 9M$ $LY \geq 0.5H$ $LY \geq 6M$ $B \leq 16M$	$LX \geq 0.6HS$ $LX \geq 9M$ $LY \geq 0.6H$ $LY \geq 6M$ $B \leq 16M$
第十五条(三) 中高、多、低层居住建筑非垂直也非平行(包括 $30^\circ < A \leq 60^\circ$)		$LX \geq 0.8H$	$LX \geq 0.88H$
		$LX \geq 6M$	
第十六条 多、低层条式居住建筑山墙间距		$LX \geq 4.5$	$LZ \geq 6M$
第十七条(一)(二) 高层居住建筑与高、多、低层居住建筑平行布置		$LX \geq 0.6HS(0.7HS)$ $LX \geq 24M$	$LX \geq 0.7HS(0.8HS)$ $LX \geq 24M$
		50米以上部分按每升高4米增加1米间距计算	
第十七条(三) 高层居住建筑与多、低层居住建筑垂直布置		$LX \geq 0.3HS$ $LX \geq 13M$ $LY \geq 13M$ $B \leq 16M$	$LX \geq 0.3HS$ $LX \geq 13M$ $LY \geq 13M$ $B \leq 16M$
第十七条(三) 高层居住建筑与高层居住建筑垂直布置时,南北(东西)向间距		$LX \geq 0.3HS$ $LX \geq 13M$ $LY \geq 13M$ $B \leq 16M$	$LX \geq 0.3HS$ $LX \geq 13M$ $LY \geq 13M$ $B \leq 16M$

续

建筑关系		示意图	旧城区	新城区
第十七条(四) 高层居住建筑的山墙 与中高、多、低层居住 建筑的山墙间距			$LZ \geq 9M$ $LZ_1 \geq 13M$	$LZ \geq 9M$ $LZ_1 \geq 13M$
第十八条 高、多、低层居住建 筑南北向平行布置 的最小间距			$LX \geq 0.8HS(1HS)$ $LX \geq 9M$	$LX \geq 1.1HS$ $LX \geq 9M$
			$LX \geq 0.8HS(1HS)$ $LX \geq 13M$	$LX \geq 1.1HS$ $LX \geq 13M$
第二十条(一) 高层非居住建筑南 北向平行布置,东西 向平行布置			$LX \geq 0.6HS$ $LX \geq 13M$ $LY \geq 0.4H$ $LY \geq 13M$	$LX \geq 0.6HS$ $LX \geq 13M$ $LY \geq 0.4H$ $LY \geq 13M$
第二十条(二) 多、低层非居住建筑 平行布置			$LX \geq 0.8HS$ $LX \geq 9M$ $LX \geq 6M(\text{低层})$	$LX \geq 1.1HS$ $LX \geq 9M$ $LX \geq 6M(\text{低层})$
第二十条(三) 高层非居住建筑与 多层非居住建筑平 行布置			$LX_1 \geq 0.6HS$ $LX_1 \geq 13M$ $LY \geq 0.4H$ $LY \geq 13M$ $LX \geq 0.8HS$ $LX \geq 9M$	$LX_1 \geq 0.6HS$ $LX_1 \geq 13M$ $LY \geq 0.4H$ $LY \geq 13M$ $LX \geq 1.1HS$ $LX \geq 9M$
图例	低层建筑 多层建筑 低层或多层建筑 高层建筑 低层或多层或高层建筑	LX : 南北向建筑间距 LY : 东西向建筑间距 LZ : 建筑端距 HS : 南侧建筑高度 H : 较高建筑高度 B : 建筑山墙宽度		

附件五建筑离界距离图示

