

兰州市城乡管理技术导则（试行）

第一章 总 则

1.1 为了科学编制城市规划，加强城市规划管理，实现城市规划设计和规划管理的标准化、规范化，保证城市规划的依法实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》以及有关法规、规范和标准，结合我市实际，制定本导则。（以下简称《技术导则》）

1.2 兰州市中心城区内的城市详细规划编制、城市设计、城市规划管理及各项建设工程均应符合《技术导则》，但城市居民私房翻建和农村村民住宅建设除外。

1.3 在兰州市规划区内编制城市规划，实施城市规划管理所涉及的各类图纸应使用经国家批准的兰州市统一的平面坐标系统和基准高程。

1.4 规划项目布局应遵循显山、露水、增绿和节地、减排、宜居的原则，按照有关城市空间特色规划的规定，加强对视线走廊的控制，突出城市空间特色，体现城市山水风貌和历史文化特色，创造优美、和谐的城市环境。

1.5 城关中心区、七里河中心区规划和建设应实行“抽疏”战略，与人口疏解、功能提升、环境改善和景观优化相结合，增加公共绿地和公共空间，控制建筑容量，改善城市交通，完善城市基础设施，增强城市综合功能。

1.6 新建、搬迁的工业企业应布局在开发区或者规划的工业园区，中心城区内原有工业用地应实施“出城入园”战略，进行

逐步搬迁，搬迁后用地性质和建筑容量的调整应符合城市规划要求。企业内的公共设施用地不得因企业的改制、重组等变化而擅自改变用途。

1.7 黄河兰州市区段沿线应当严格按照《黄河兰州市区段及两岸地区规划》实施建设，对沿线现有建筑和设施应当按规划逐步进行整治和完善。两岸河堤与南北滨河路间的用地除市政公用设施、航道航运设施及防汛、取水等设施外不得修建任何建筑物。

1.8 南北两山的生态保护和旅游开发应编制专项规划，经审定后严格按规划实施。在有关规划编制并经审定之前确需建设的，应严格按《兰州市城市重点区域规划管理暂行办法》和其它法律法规的相关规定执行。未经城乡规划主管部门批准，任何单位和个人均不得开发建设。

1.9 城市广场周边的建设项目应严格控制其建筑体量，保证城市广场周边城市空间的通透与开阔，突出以城市广场为视点中心的景观轴线和视线通廊。

1.10 城市公共绿地（含公园、街头绿地等）、生产绿地、防护绿地、专用绿地（含住宅区绿地、庭园绿地、各单位绿地等）、基本农田保护区用地、蔬菜保护区用地、风景名胜区、文物保护区、公共活动场地、对外交通用地、市政公用设施用地、人防设施用地、医疗机构用地、体育场地、学校用地等现有和规划的专用土地，必须妥善保护；未经法定程序，规划用地性质不得随意调整。在土地资源整合中利用上述用地拟建项目的，主要用于新建、改建、扩建公共服务设施建筑。

上述各类用地不符合已批准规划的，如根据规划实施进度，

目前尚可保留的，其现状建筑物可加固、维护和整治，但不得审批各类新建、扩建、改建建筑。

1.11 在水源保护区内严禁建设与水源保护无关的各类建设工程，水源保护区内的现有污染企业和排污口应当逐步迁移或者取消。在城市上风向严禁建设影响市区空气环境的项目。

1.12 地质灾害禁建区内，除进行危岩滑坡整治、绿化和必不可少的市政工程外，严禁其他建设活动；地质灾害限建区内，从严控制工程建设活动。凡在限建区内申请选址和建设，必须先进行建设用地地质灾害危险性评估，做好治理方案，并经有关部门审查认定。

1.13 规划中心城区内各类建筑的色彩应符合有关城市色彩规划的规定，并经城乡规划主管部门审批后实施。

第二章 建设用地

2.1 本市建设用地分类和建设标准，按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137—90）执行。

2.2 城市建设用地适建性规定：

（一）各类建设用地的划分和使用应遵循兼容性原则。控制性详细规划已明确兼容性内容的，按经批准的控制性详细规划执行；

（二）尚未经批准的控制性详细规划或控制性详细规划未明确兼容性内容的，应根据总体规划、分区规划和本规定表2-1《建设用地可兼容性表》（以下简称《表2-1》）的规定确定其兼容范围。

表 2-1 建设用地可兼容性表

序号	用地类型 建设项目	居住用地			公共设施用地						工业用地
		一类 R1	二类 R2	三类 R3	行政办公 C1	商业金融 C2	文化娱乐 C3	体育用地 C4	医疗卫生 C5	教育科研设计 C6	一类 M1
1	普通住宅	√	√	√	○	○	○	○	○	○	○
2	单身宿舍	√	√	√	○	○	○	○	○	○	√
3	居住小区教育设施（中小学、幼托机构）	√	√	√	○	×	×	×	×	√	○
4	居住小区商业服务设施	√	√	√	○	√	○	○	○	○	√
5	居住小区文化设施 （青少年和老年活动层、文化馆等）	√	√	√	○	√	√	√	○	√	○
6	居住小区体育设施	√	√	√	×	×	√	√	○	√	○
7	居住小区医疗卫生设施 （卫生站、街道医院）养老院等）	√	√	√	○	○	√	√	√	√	○
8	居住小区市政公用设施（含出租车站）	√	√	√	√	√	√	√	○	√	√
9	居住小区行政管理设施（派出所、居委会等）	√	√	√	○	○	√	√	○	√	√
10	居住区级以上（含居住区级，下同）行政办公建筑	○	○	○	√	○	√	○	○	√	√
11	居住区级以上商业服务设施	○	○	○	○	√	○	×	×	×	○
12	居住区级以上文化设施 （图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅、纪念性建筑等）	×	○	○	○	○	√	○	○	○	×

兰州市城乡管理技术导则											
13	居住区级以上娱乐设施 (影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅、夜总会)	×	×	×	○	√	√	×	×	×	○
14	居住区级以上医疗卫生设施	○	○	○	○	×	√	√	√	√	○
15	办公建筑、商办综合楼	○	○	○	√	√	○	○	○	○	○
16	旅馆、宾馆	○	○	○	○	√	○	×	×	×	○
17	商住综合楼	○	√	√	○	○	○	×	○	○	○
18	高等院校、中等专业学校	×	×	○	○	○	○	○	○	√	√
19	职业学校、技工学校、成人学校和业余学校	×	○	○	○	○	○	○	○	√	√
20	科研设计机构	×	○	○	○	○	○	○	○	√	√
21	对环境基本无干扰、污染的工厂	×	○	×	×	×	○	○	○	○	√
22	对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
23	对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
24	普通储运仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√
25	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
26	农、副、水产品批发市场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
27	社会停车场、库	×	○	○	√	√	○	○	○	○	√
28	加油站	×	○	○	○	○	○	○	○	○	√
29	汽车修理、专业保养场和机动车训练场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√
30	客、货公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√
31	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√
32	其他市政公用设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√

注：“√”为允许设置(无限制条件)；“○”为可以设置(有限制条件)；“×”为不允许设置；可以设置(有限制条件)的，由城乡规划主管部门根据具体条件和规划要求确定兼容比例。

(三) 凡表2—1中未列入的建设项目，由城乡规划主管部门根据环境影响评价结论和基础设施条件，具体核定适建范围。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，并按照规定程序和审批权限报有关机构批准后执行：

(1) 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；

(2) 不得突破原用地开发强度，导致该区域环境质量下降；

(3) 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；

(4) 不得擅自占用绿地、市政公用设施用地和公益设施用地。

2.3 毗邻城市道路、河道两侧进行建设的项目，建设单位必须代征、代拆上述道路、河道中心线一侧内的用地和建筑(其中应包括与道路、河道配套的绿化带)

第三章 建筑容量

3.1 除公益性设施和城市基础设施外建设用地未达到下列最小面积的，不得单独建设：

(一) 低层居住建筑：新城区为 500 平方米，旧城区为 400 平方米；

（二）多层居住建筑、多层公共建筑：新城区为 1000 平方米，旧城区为 800 平方米；

（三）中高层居住建筑：新城区为 1500 平方米，旧城区为 1000 平方米；

（四）高层居住建筑：新城区为 2500 平方米，旧城区为 2000 平方米；

（五）高层公共建筑：新城区为 3000 平方米，旧城区为 2500 平方米。

未达到前款规定最小面积的原划拨建设用地，应由市政府收回作为城市公共设施建设用地；城市道路拓建时，对道路两侧面积小于前款规定最小面积的建设用地，应一并进行拆迁安置，作为城市公共设施建设用地；

建设用地未达到前款规定的最小面积，但有下列情况之一，且确实不影响城市规划实施的，与相邻建筑之间能满足日照、卫生、消防间距及其它要求的，城乡规划主管部门可予批准建设：

（一）邻接土地已经完成建设或为既成道路、河道或有其它类似情况，确实无法调整、合并的；

（二）因城市市政公用设施等的限制，确实无法调整、合并的。

3.2 建设用地的建筑容量控制指标按表 3-1《建筑密度和建筑容积率控制指标表》控制，其中建设用地面积大于或等于 2 万平方米的，或建设用地位置特别重要的建设项目，必须先编制修建性详细规划并经城乡规划主管部门批准后实施。

表 3-1 建筑密度和建筑容积率控制指标表

建设类型		建筑密度 (%)		容积率	
		新区	旧区	新区	旧区
住宅建筑类	低层	35	35	1.1	1.2
	多层	26	28	1.7	2.0
	中高层	23	25	2.0	2.2
	高层	20	20	3.5	3.8
办公建筑类	多层	35	40	3.0	3.5
	高层	30	35	5.0	6.0
商业建筑类	多层	45	50	4.0	4.5
	高层	40	45	5.5	6.5
工业建筑类	低层	40	45	1.1	1.3
	多层	35	40	2.1	2.4

注：1、综合类建筑按不同性质建筑面积比例折算。

2、由不同类型住宅混合组成的住宅用地其建筑密度控制指标最大值，应取单一类型住宅用地的控制指标作为计算的上、下限值，并按不同类型住宅面积占住宅总面积的比例确定。

3、100 米以上超高层公共建筑及在巽市、区级中心、商业繁华地段的商业及办公建筑，其建筑容量控制指标由城乡规划主管部门根据国家有关规定和周边基础设施状况、城市景观等要求具体确定。

3.3 (专业用地控制原则)对未列入上表的科研机构、大中专院校、中小学校、体育场馆以及医疗卫生、文化艺术、托幼等设施的建筑容量控制指标，应按照有关专业设计规范和标准的规定执行，但不宜大于上表中居住建筑的控制指标。

3.4 考虑到城市道路及用地面积对容积率的影响，在第3.2条规定的基础上结合本条规定对住宅建筑容积率进行修正，并最终确定建设项目的建筑容量，具体按表2的规定执行。

表 3-2 住宅容积率修正系数表

修正系数 用地面积 (m²)	临规划主 次干道 条数	1	2	3	4
5000m²以下		1.05	1.1	1.15	1.2
5000-10000m²		1.0	1.05	1.15	1.2
10000-20000m²		0.95	1.0	1.05	1.15
≥20000 m²		0.9	0.95	1.0	1.05

3.5 原有建筑的建筑密度和容积率控制指标已超出规定值的，除特定必须的公共配套设施外，不得在原有建筑基地范围内进行扩建、加层。

3.6 旧区改建中单个建筑基地及承担拆迁量较大的项目，在满足日照间距、绿地率、停车位等要求的前提下，其建筑密度

和容积率可根据周边现状情况、区位、交通、环境和土地价值等具体因素适当上浮，但上浮幅度不应超过规定指标~~20%~~。

3.7 在建筑控制线内，沿城市道路、广场设置的，为社会公众提供永久性无条件开放，能自由、便捷、直接进入，实际使用面积不小于300平方米，且任一方向净宽度大于10米的广场、绿地、公共停车等室内外公共使用的空间，可视作公共开放空间；沿街建筑以骑楼方式处理且面积不小于50平方米的，也可视作公共开放空间。建筑物本身功能要求的、自用的开放空间，不视为公共开放空间。为城市提供公共开放空间的，可以相应增加建筑面积。

3.9 沿城市道路两侧或城市广场周边，在建筑内为城市提供公共厕所、警务室、开闭所及超过规定指标提供公共停车位等公共设施或未达到应建医院、中小学校规模而配建了医院、中小学校的成片住宅建设项目的，可以相应增加建筑面积。

3.10 上述 3.8、3.9 条所规定的建筑容量具体优惠指标由城乡规划主管部门另行规定。

3.11 在有净空高度和信号通道限制的飞机场、气象台、电台和其他无线电通讯(含微波通讯)等特殊设施周围和通道、高压供电走廊、景观视廊上，新建、扩建和改建建筑物的高度应当符合有关净空高度、通道限制和景观视廊的规定。

3.12 在文物保护单位和保护建筑周围的建设控制地带内新建、改建、扩建建筑物，其高度应当按照文物保护和历史街区保护的有关规定执行。

第四章 建筑间距

4.1 建筑间距除应满足日照消防、卫生、环境保护、防灾、通风、工程管线、减少视觉干扰和建筑保护等方面的规范和城市设计的要求，以及土地合理利用等因素外，还应符合本章的规定。

4.2 居住建筑的日照一般应通过与其正面相邻建筑的间距控制予以保证。不能通过正面日照满足其日照标准的，对居住建筑日照间距的控制不应影响周边相邻地块特别是未开发地块的合法权益（主要包括建筑高度、容积率、建筑物退让）。

4.3 居住建筑的建筑间距，按照《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2002）的日照标准，采用日照分析软件进行日照计算确定，保证被遮挡建筑的日照要求。旧区改建中考虑规划设计方案的可实施性，日照确实难以达到要求的，建设单位可以采取补偿或置换的方式与受影响住户达成协议，具体要求由城市规划行政主管部门另行规定。

4.4 平行布置的多层及中高层条式居住建筑在无其他日照遮挡时的正面间距，可按遮挡建筑高度的44倍（正南向）以及下表（方位角有偏角时）的不同方位间距折减系数换算控制。

不同方位间距折减换算表

方位	0° ~ 15° (含)	15° ~ 30° (含)	30° ~ 45° (含)	45° ~ 60° (含)	> 60°
折 减 值	1.00L	0.90L	0.80L	0.90L	0.95 L

注：1、表中方位为正南向 0°) 偏东、偏西的方位角。

2、L 为正南向布置时南侧建筑高度的 1.44 倍 (m)。

4.5 其它布置情形的多层及中高层居住建筑除满足被遮挡建筑日照要求外，应同时符合下列规定：

(一) 六层以上 (含六层) 居住建筑最小间距不小于 20 米；

(二) 山墙与朝向为南北向 (包括南偏东或南偏西 45 度以内) 的居住建筑垂直布置时，与北向间距不小于 10 米；与南向间距不小于山墙宽度，中高层建筑同时不得小于 3 米。

(三) 山墙与朝向为东西向 (包括东偏南或西偏南 45 度以内) 的居住建筑垂直布置时，与东西向居住建筑的间距不小于山墙宽度，中高层建筑同时不得小于 3 米。

(四) 山墙之间间距不小于 8 米，旧城改造地段在山墙无窗时不小于 6 米。

(五) 六层以上 (含六层) 点式居住建筑 (或其它布置形式) 非山墙面之间最小间距不小于 20 米。

(六) 山墙宽度大于 15 米的，其间距按平行布置的居住建筑间距控制。

4.6 高层居住建筑间距除满足被遮挡居住建筑日照要求外，应同时符合下列规定：

(一) 面宽大于 40 米的高层板式居住建筑 (包括塔式组合建筑) 与北侧与其平行 (包括 30 度夹角以内) 的高层居住建筑在正向重叠长度大于被遮挡建筑长度的 1.5 倍时，不得小于 35 米；与

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/945031000332012114>