

九江市城市规划管理技术规定（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步提高规划管理水平，促进九江市规划法治化、科学化、规范化，提升九江市城区建设品质，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《江西省城乡规划条例》以及建立国土空间规划体系并监督实施系列要求及有关技术规范，制订本规定。

第二条 在九江市中心城区城镇开发边界内实施规划管理、建设，适用本规定。各县（市、区）可参照执行。

第三条 各工程项目的建设，应当按照经批准的详细规划执行；详细规划没有作出规定的，应按照上层次规划和本规定执行。

第四条 本规定中各有关技术要求为基本要求，同时应当满足国家、江西省建设工程有关技术标准规范的要求。

第二章 用地管理

第一节 用地分类、适建范围

第五条 用地分类和代码应符合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的规定。

第六条 建设用地使用性质应当按照经批准的控制性详细规划和兼容性确定。控制性详细规划未明确兼容性范围的，应同时符合下列条件：

- （一）保证城市用地结构平衡；
- （二）满足城市公共基础设施配套要求；
- （三）不对城市环境产生负面效应；
- （四）不对城市交通产生较大影响；
- （五）不影响公共安全；
- （六）不影响周边建设用地的利用效率。

凡需改变建设用地使用性质超出建设用地兼容性范围的，应当先按照法定程序调整控制性详细规划。

第七条 具有下列情形之一的，为零星用地：

- （一）小于 3000 平方米的居住用地；
- （二）小于 2000 平方米的非居住用地；

因用地狭窄或者与城市道路不相连等原因，不具备单独建设条件的用地，按照零星用地管理。

土地出让或者划拨时，应当按照集约利用、整体实施的原则，合理确定用地边界，避免出现零星用地。

已有零星用地应当与相邻用地整合使用。不具备整合条件的零星用地，鼓励实施绿地、广场等公益性建设项目；可以实

施危旧改造、公共服务设施、公用设施、交通设施等建设项目；不宜实施居住及商业、商务等经营性建设项目。

第二节 建筑容量

第八条 建设项目（含新建、扩建、改建），其建筑容量指标应按已批准的控制性详细规划执行，建筑面积计算按《九江市建设工程建筑面积和容积率计算规则》执行。

有下列情形之一的，应编制城市设计，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，城市旧区改建项目；

（二）建筑高度 100 米以上商业、办公等超高层公共建筑的建设项目。

第九条 工业用地指标应符合自然资源部《工业项目建设用地控制指标》以及《江西省建设用地指标》的要求，不符合的须经专家论证确定。

第十条 同一建设单位的建设项目，在同一时期取得的部分用地红线重合的两块或者多块用地，且用地性质相同的，经自然资源主管部门批准后可统一规划建设，总建设规模不得突破各地块原批准的建设规模之和。

第十一条 已取得国有建设用地使用权的建设项目，因上位规划调整造成净用地面积减少的，在符合交通、景观、消防、卫生、日照等有关规定，可依据原土地出让合同约定的总建筑

面积不变。

第三节 城市绿地

第十二条 各类建设项目，在用地范围内设置相应绿地，必须与主体工程同步设计、同步实施。

第十三条 城市快速路和交通性主干路红线两侧应设置绿化带，其宽度按以下规定控制：

- （一）快速路红线两侧不宜小于 20 米；
- （二）交通性主干路两侧不宜小于 15 米。

第十四条 各类新建建设项目绿地率应当符合下列规定：

- （一）居住项目绿地率新区建设不应低于 30%，老城区不宜小于 25%；
- （二）文化娱乐、医疗卫生、科研设计等建设项目，绿地率不应小于 30%；
- （三）商业中心、批发市场、交通枢纽等建设项目，绿地率不宜小于 15%；
- （四）工业、仓储等建设项目绿地率不得超过 15%，法律、法规另有规定的除外。
- （五）老城区内的建设项目（除居住项目）绿地率指标可根据实际情况确定，但不得低于现状水平。

第十五条 城市公共管理与公共服务设施附属绿地宜向公众开放。公共管理与公共服务设施、商业服务业用地内的建筑鼓励实施立体绿化。新建建筑鼓励实施屋顶绿化。

第十六条 带状水面（沟渠、溪流等）两侧应划定绿线，绿线宽度以控制性详细规划为准。

第三章 风貌管理

第一节 空间形态

第十七条 临城市快速路、主干路、铁路以及临江、临湖、临山地区建筑物的建筑界面，应增加空间开敞度，形成前低后高的空间层次，并依据城市设计及相关规划的控制要求，保证主要生态景观廊道视线通透。

第十八条 集中建设区域内，规划建筑布局应当遵循高低错落、丰富变化的空间群体关系。

临城市快速路、主干路、铁路沿线、重要节点以及中央商务区、城市门户区域内的居住建筑，其建筑外立面应当进行公建化设计，不得设置开敞式阳台。

第十九条 建筑物的面宽应当符合下列要求(图 3-1、图 3-2)：

（一）居住建筑高度在 20 米及以下的，其最大连续展开面宽不应大于 80 米；

（二）居住建筑高度在 20 米以上，54 米及以下的，其最大连续展开面宽不应大于 70 米；

（三）居住建筑高度在 54 米以上的，其最大连续展开面不应大于 50 米；

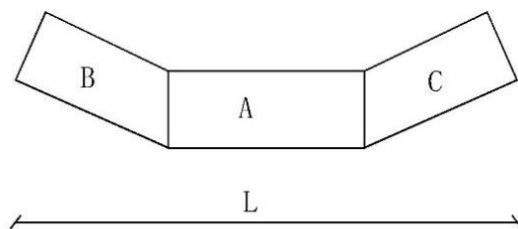
(四) 临城市主干路一线的, 建筑高度在 20 米及以上的建筑物最大连续展开面宽之和, 不应大于其规划用地临路一侧宽度的 60 %;

(五) 临江一线的, 建筑高度在 20 米及以上的建筑物最大连续展开面宽之和, 不应大于其规划用地临江一侧宽度的 50 %;

(六) 临湖、临山一线的, 建筑物的最大连续展开面宽之和不应大于其规划用地临湖、临山一侧宽度的 50 %。

位于城市重要景观控制区或者具有标志性意义, 影响城市生态景观的对建筑面宽有特殊要求的建筑工程 (纪念性建筑、大型商业综合体等), 应先通过城市设计论证确定建筑体量及建筑面宽。

图 3-1 建筑面宽示意图



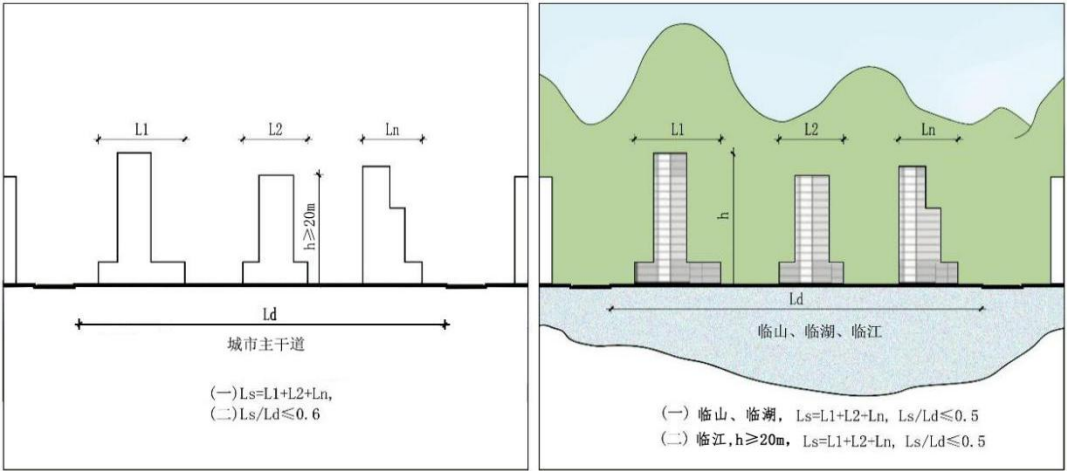
A、B、C 为连续建筑, A 为建筑最高部分

(一) $A \leq 20$ 米, $L \leq 80$ 米

(二) $20 \text{ 米} < A \leq 54$ 米, $L \leq 70$ 米

(三) $A > 54$ 米, $L \leq 50$ 米

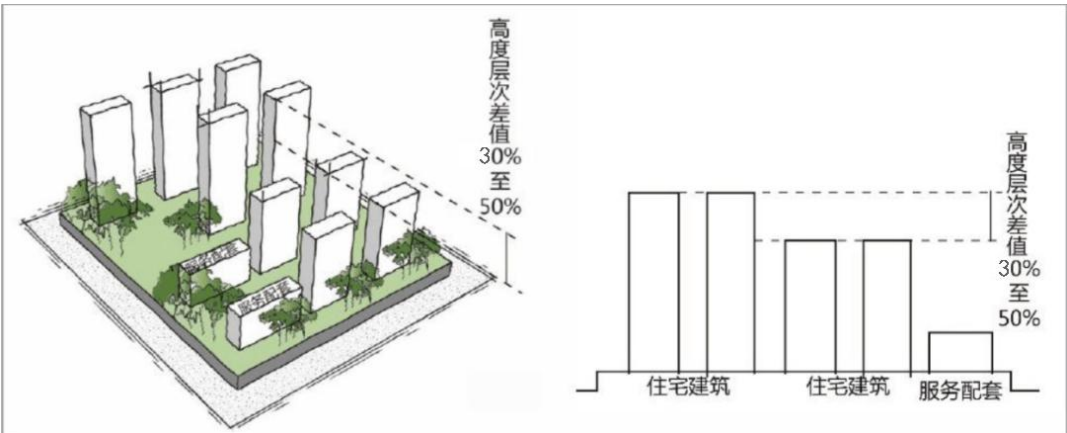
图 3-2 重要景观区域的建筑面宽控制



第二十条 建筑规模达到 8 万平方米的居住项目，一般宜至少采用 2 个建筑高度层次（不含裙房）。建筑规模达到 15 万平方米的居住项目，宜至少采用 3 个建筑高度层次（不含裙房）。

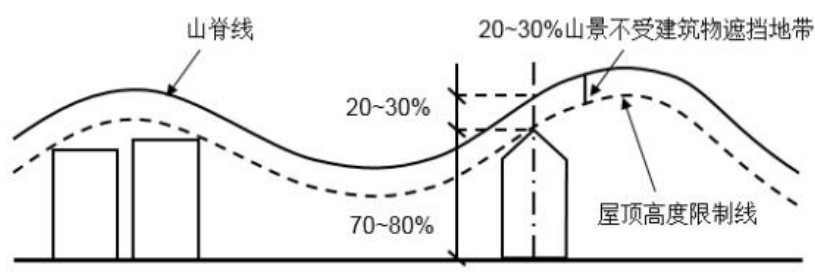
建筑高度在 20 米以下的，相邻两层次高度之间差值不宜小于 6 米，且最高高度建筑栋数不小于总建筑栋数的 20%；建筑高度在 20 米以上的，相邻两层次高度之间的差值控制在 30%-50%，且每类高度建筑栋数不宜小于总建筑栋数的 20%。当建筑高度仅有两个层次时，任一层次的建筑栋数宜不小于总建筑栋数的 20%（图 3-3）。

图 3-3 居住建筑高度层次示意图



第二十一条 临山地区的建筑物，在主要人流汇聚的视线方向宜保证 20%-30%的山景不受建筑物遮挡（图 3-4），特殊情况下经论证可出现地标建筑物突出山脊线的情况。

图 3-4 临山建筑界面建筑限高要求



第二十二条 建筑屋顶设计应注重艺术性，屋顶造型应与城市天际线、周边环境相协调。滨江、环湖、临山地区的低层、多层建筑宜以坡屋顶为主；高层建筑应强化整体竖向感和屋顶造型设计，屋顶宜采用顶部收分或平坡结合等处理方式。

第二十三条 除防洪、水环境改善修复、生态保护、交通等公共设施以及公益类设施外，老城区临湖新建建筑物的建筑高度不得大于该建筑物至湖泊绿线的距离；新区新建建筑物的建筑高度不得大于该建筑物至湖泊绿线的距离，且临湖建筑后退湖泊蓝线距离不得少于 50 米。

距离庐山风景名胜区边界 1 千米为庐山近山地区高度控制区，控制区内新建建筑原则上控制在 24 米以下。

历史文化街区、风景名胜区、军用设施、国家安全设施、气象台、广播电台、电视台以及其他无线电通讯（含微波通讯）

设施控制区范围内，新建建筑物的建筑高度应符合各类专项规划的规定。

按照前三款规定执行确有困难的，应当通过城市设计论证确定建筑高度。

第二十四条 建筑色彩应遵守下列规定：

（一）相邻同性质建筑物的建筑色彩应选择同一色系，同一建筑物的主要色彩组合一般不得超过 3 种，塔楼与裙房之间的色彩应协调有致。

（二）位于滨江、环湖、临山等景观控制区域的建筑物，建筑色彩应与周边自然环境相协调，滨江、环湖地区的建筑色彩宜选用淡雅明朗的色系，临山地区的建筑屋顶色彩应考虑城市俯瞰效果。

（三）除消防站、派出所、邮政局等国家规定有统一标识色彩的建筑物外，原则上不得大面积采用红、黑、绿、蓝、橙、黄等高彩度原色。如需以强烈色彩作为建筑外观色调的，应开展专题论证。

（四）建筑色彩应按照专项规划的控制要求执行，若本条规定与城市色彩规划有冲突，以色彩规划为准。

第二节 公共空间

第二十五条 在公园绿地内进行建设的，应符合《公园设计规范》（GB51192-2016）的要求。

第二十六条 街头广场不宜出现单调的大面积硬化铺装，不

宜设置地面机动车停车位，不得设置实体围墙沿道路围挡。

第二十七条 鼓励对环境状况较差的小广场、小绿地、街道界面进行改造，利用桥下空间改造、口袋公园设计等方式进行微型公共空间规划。微型公共空间的用地可通过建筑、绿化、道路等进行空间界定。

第二十八条 以居住性质为主，且用地沿城市主干路或滨江、环湖长度大于或者等于 150 米的建设项目，宜按以下规定集中设置临街公共空间：

（一）临街公共空间长边应沿江、沿湖或者沿主干路设置。

（二）单个地块面积大于或者等于 3 万平方米的，临街公共空间面积不宜小于该地块建设用地面积 1%。

（三）临街公共空间宜集中布局，地面及以上不得布置建筑，不得围合封闭。

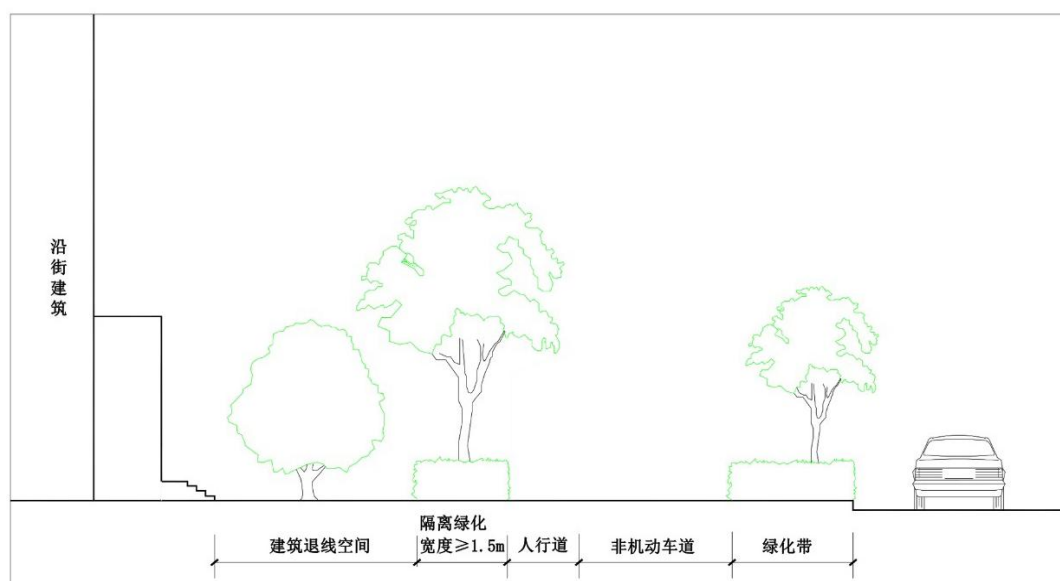
第二十九条 当地块临主要景观界面的长度超过 300 米时，应在地块内设置垂直于景观资源的公共通道或视线通廊，加强景观资源的可达性和可视性。

第三十条 沿街建筑退让空间

（一）一般性退让空间

退让空间内宜设置隔离绿化，将退让空间与道路进行分隔，建议绿化隔离带宽度 ≥ 1.5 米（图 3-5）。绿化隔离带范围内，绿地率应 $\geq 75\%$ 。

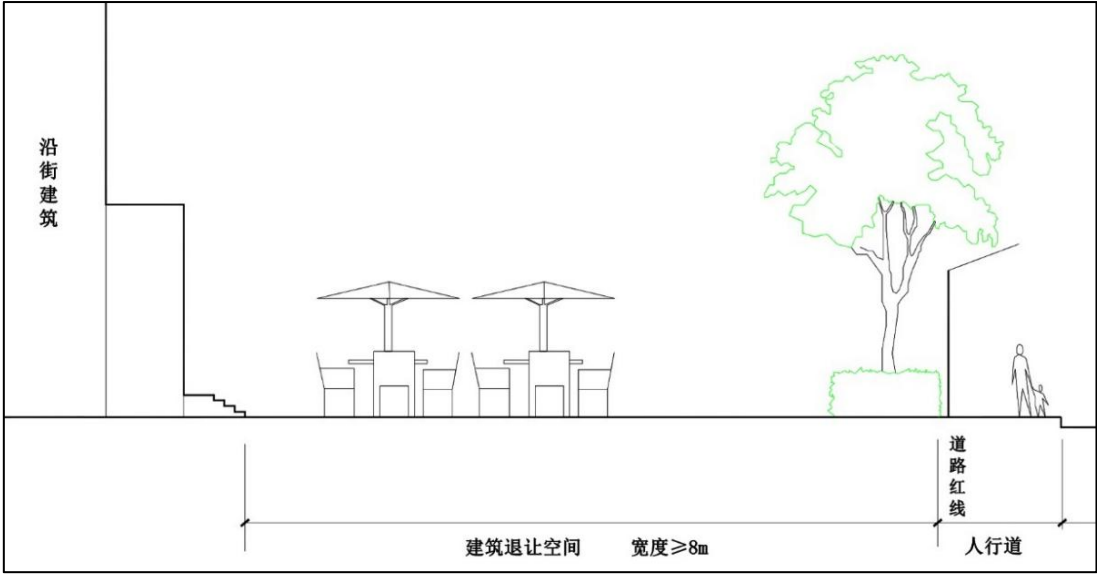
图 3-5 一般性建筑退让空间的断面示意图



（二）直接面向城市道路开门的带状商业街（含居住区底层商业）前的退让空间

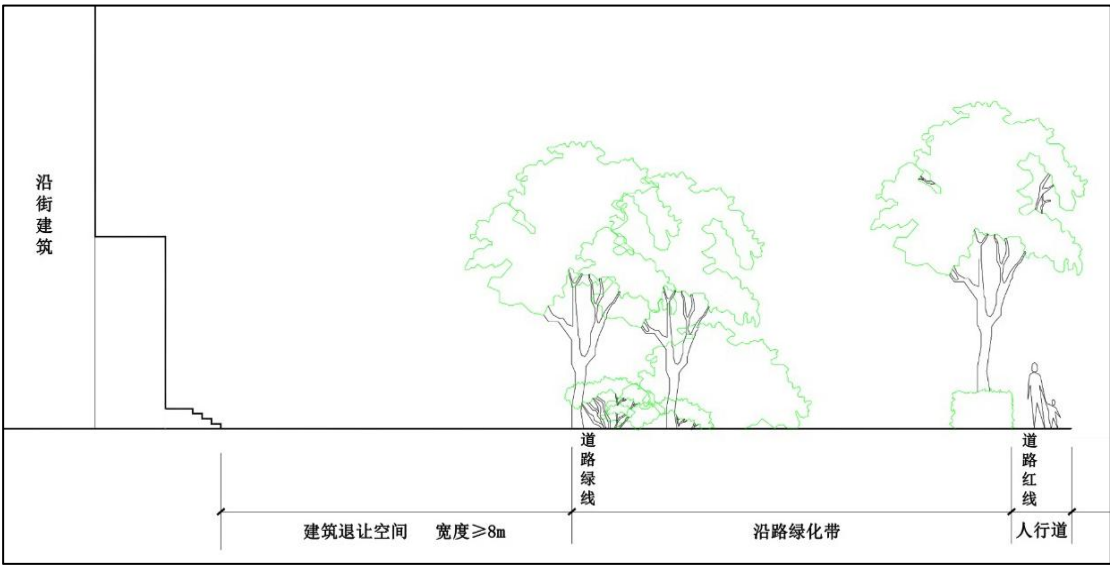
为满足沿街商业门前消防安全及人的活动需求，建筑退让道路红线、绿线的距离应 ≥ 8 米，退让空间内宜设置家具小品，形成丰富的街道空间。退让空间内布置了带状停车位的，应划分固定、完整的停车区域，建筑至停车区域的净距离不小于8米，确保足够的车辆循环和人群活动空间。没有绿线的道路沿线退让空间布置停车位必须增加不小于1.5米的沿路绿化带隔离遮挡（图3-6、图3-7、图3-8）。

图 3-6 直接面向城市道路开门的带状商业街退让空间的断面示意图一



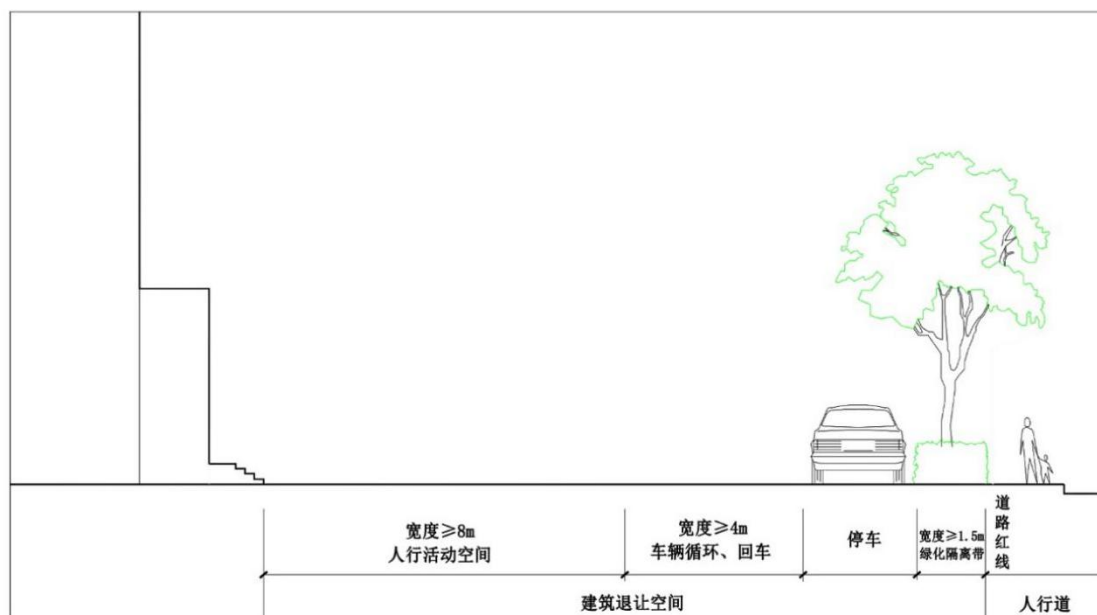
直接面向城市道路开门的带状商业街（含居住区底层商业）类型一：建筑退让道路红线距离应 ≥ 8 米，退让空间内宜设置绿化家具小品，形成丰富的街道空间。

图 3-7 直接面向城市道路开门的带状商业街退让空间的断面示意图二



直接面向城市道路开门的带状商业街（含居住区底层商业）类型二：建筑退让道路绿线距离应 ≥ 8 米。

图 3-8 直接面向城市道路开门的带状商业街退让空间的断面示意图三

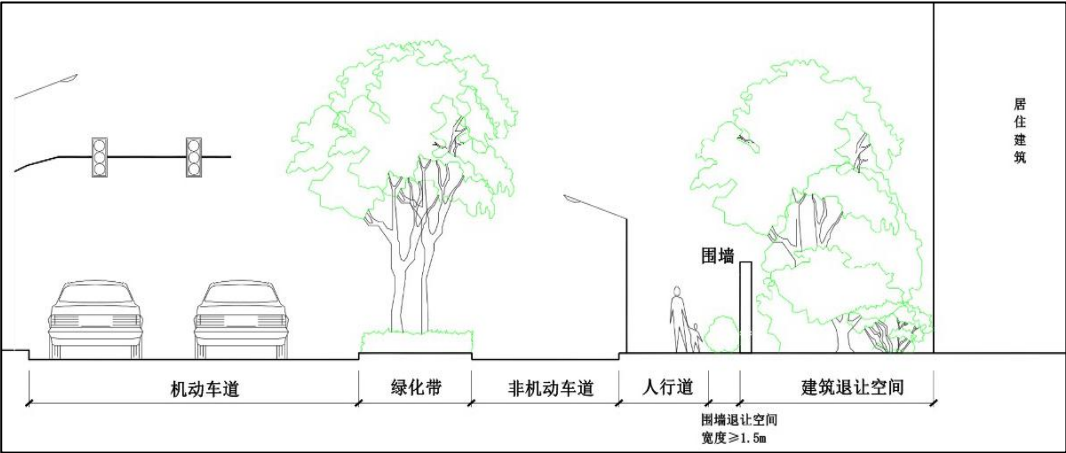


直接面向城市道路开门的带状商业街（含居住区底层商业）类型三：退让空间内布置了带状停车位的，应划分固定、完整的停车区域，建筑至停车区域（停车区域包含停车、车辆循环、回车空间）的净距离 ≥ 8 米，确保足够的车辆循环和人群活动。没有绿线的道路沿线退让空间布置停车位必须增加宽度 ≥ 1.5 米沿路绿化带隔离。

（三）居住小区的退让空间

居住小区临道路外围边界应设置通透式的围墙，使居住小区内部绿化与城市道路空间景观相互渗透，围墙退让道路红线不应小于 1.5 米，在围墙外的退让部分应进行绿化（图 3-9）。围墙内外搭配高大乔木、低矮灌木、草地等富有层次变化的绿化，与道路景观互相呼应。

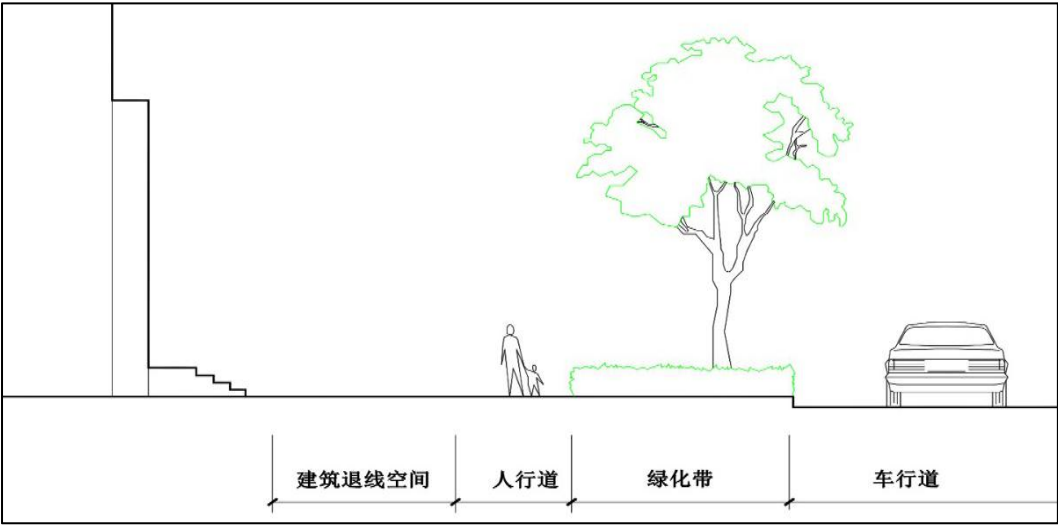
图 3-9 居住小区退让空间的断面示意图



（四）人行道较窄的沿线退让空间

退让空间与人行道铺装统一（图 3-10），以保证人行通行宽度不小于 2 米。

图 3-10 人行道较窄的沿线退让空间断面示意图



第三十一条 地块边界

（一）未开发地块

城市未开发及正在开发地块可利用广告牌、围墙等结合绿化遮挡，发布广告的内容仅限于本地块项目宣传或公益广告，

且应到相关管理部门单独申报。不得采用亮色彩钢板或未经立面美化的实体围墙等进行围挡。

（二）高差处理

竖向高差较大的场地应优先考虑采用花台、绿化坡地与台阶相结合的方式自然过渡处理。

若场地受限必须采用挡土墙时，斜坡式挡土墙坡脚（斜坡角度 ≤ 45 度）应后退道路红线2米；必须采用直立式挡墙时，挡墙的高度与后退红线距离应按照 $D/H \geq 0.5$ 进行控制，且不宜小于2米，退让空间应采用绿化处理。

（三）围墙

商业、文化、体育等对公众开放的公共设施外围原则上不应设置围墙，宜采取绿化等软隔离形式围挡。

沿城市道路确需修建围墙的，应采用透空式，退让城市道路红线不小于1.5米，退让部分应进行绿化种植。围墙高度不大于1.4米，有特殊功能要求的除外。

特殊需要必须采用实体围墙的，围墙立面应进行美化设计，并进行单独申报。

第三十二条 城市滨江、环湖等区域绿地应公共开放，宜形成连续的滨水绿色步行廊道系统。鼓励通过公共步行系统，加强滨水绿色廊道与公园、广场及重要公共建筑等的连接。在满足防汛安全的前提下，堤坝宜结合道路或绿地设置，采用自然景观岸线形式，鼓励沿岸设置连续的步行道或健身自行车道。

第三十三条 户外广告设置应符合《九江市城市市容管理条例》的规定。

第三十四条 历史建筑保护应符合《九江市历史建筑保护条例》的规定。

第四章 建筑管理

第一节 建筑间距

第三十五条 建筑间距应当综合考虑日照、采光、通风、消防、环保、管线埋设、视觉卫生和土地合理利用等方面的要求。

居住建筑布局应当综合考虑用地条件、群体组合、空间环境等因素，争取较好朝向，尽可能避免东西向布置。

第三十六条 住宅、老年人（残疾人）住所、医院病房楼、疗养院、宿舍、中小学教室、幼儿园和托儿所等有日照时数要求的建筑物确定建筑间距时，必须同时满足规定的日照时数标准以及本章有关建筑间距的规定。

第三十七条 新建或者扩建各类有日照时数要求的建筑物必须进行日照分析；新建各类建筑物对有日照时数要求建筑物产生日照影响的必须进行日照分析。

建设单位应当委托具有相应能力的设计咨询机构采用经评估或者鉴定通过的分析软件进行日照分析，并依据《九江市建设项目日照分析管理办法》编制《日照分析报告》。

第三十八条 各类建筑在有效日照时间带（大寒日 8-16 时或冬至日 9-15 时）内的日照时间要求应符合以下规定：（日照时间可以累计计算，计入的最小连续日照时间不应小于 5 分钟。）

（一）受遮挡的居住建筑中每套住宅至少应有一个居住空间（卧室、起居室）的满窗日照标准，满足表 4-1 的规定；

表 4-1 居住建筑日照标准

	中心城区	其他县（市、区）
日照标准日	大寒日	
日照时数（小时）	≥ 2	≥ 3
有效日照时间带（时）	8-16	
日照时间计算起点	底层窗台面	

（二）集体宿舍的半数以上居室，应当获得与居住建筑相同的日照标准；

（三）托儿所、幼儿园的主要生活用房，冬至日其底层满窗应获得不小于 3 小时的日照标准；托儿所、幼儿园的活动场地应有不少于一半的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。

（四）老年人住宅、残疾人住宅的卧室、起居室；疗养院（疗养室）、医院半数以上的病房，冬至日其底层满窗应获得不小于 2 小时的日照标准；

（五）中小学半数以上的教室冬至日底层满窗应获得不小于 2 小时的日照标准，教室南边设置走廊的，计算至走廊外侧。

第三十九条 旧城区改建项目内的新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日日照 1 小时的标准，且应满足周边

建筑日照时数达到国家标准。

第四十条 十层以下居住建筑的间距应当符合以下规定：

（一）平行布置的：

南北向（包括正南北向和南偏东、西 45 度以内）平行布置的，在旧城区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，且不得小于 9 米；东西向（包括正东西向和东偏南、北 45 度以内）平行布置的，旧城区范围内不小于两侧较高建筑高度的 0.9 倍，在新城区不小于两侧较高建筑高度的 1.0 倍，且不得小于 9 米。

（二）垂直布置的：

南北向垂直布置的，间距在旧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，且不得小于 9 米；东西向间距在旧城区不小于两侧较高建筑高度的 0.5 倍，在新城区不小于两侧较高建筑高度的 0.6 倍，且不得小于 6 米。山墙宽度大于 16 米的，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，且不得小于 9 米；

（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。

第四十一条 十层以上（含十层，下同）居住建筑的间距应当符合以下规定：

（一）平行布置的：

（1）南北向平行布置（包括正南北向和南偏东、西 45 度以内）。建筑高度小于 50 米的，南侧建筑面宽大于或者等于 30 米的（即条式居住建筑），其间距在旧城区为南侧建筑物高度的 0.7 倍，在新城区为 0.8 倍，且均不得小于 30 米；建筑高度大于 50 米的，超出 50 米的部分按照 0.25 倍计算。

建筑高度小于 50 米的，南侧建筑面宽小于 30 米的（即点式居住建筑），其间距在旧城区为南侧建筑物高度的 0.6 倍，新城区为 0.7 倍，且均不得小于 24 米；建筑高度大于 50 米的，超出 50 米的部分按照 0.25 倍计算。

（2）东西向平行布置（包括正东西向和东偏南、北 45 度以内）。较高建筑高度小于 50 米的，其间距在旧城区为较高建筑高度的 0.5 倍，新城区为 0.6 倍，且均不得小于 24 米；较高建筑高度大于 50 米的，超出 50 米的部分按照 0.25 倍计算。

（二）垂直布置的：

南北向垂直布置的，间距不得小于南侧建筑高度的 0.3 倍，且不小于 16 米；东西向垂直布置的，间距不小于较高建筑高度的 0.25 倍，且不小于 13 米。山墙面宽大于 16 米的，按照平行布置的间距控制。

(三) 既非平行也非垂直布置的:

(1) 两幢居住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) 两幢居住建筑的夹角大于 30 度、小于或者等于 60 度的, 按照本条第(一)项规定的间距乘以 0.8 计算, 且最小值为 18 米;

(3) 两幢居住建筑的夹角大于 60 度的, 间距最窄处按垂直布置的间距控制。

第四十二条 十层以上居住建筑和十层以下居住建筑的间距应当符合以下规定:

(一) 平行布置的:

(1) 南北向平行布置的, 十层以上居住建筑在十层以下居住建筑北侧的, 间距按第三十九条第(一)项执行, 且不得小于 13 米。十层以上居住建筑在十层以下居住建筑南侧的, 间距按第四十条第(一)项执行。

(2) 东西向平行布置的, 较高建筑高度小于 50 米的, 其间距在旧城区为较高建筑高度的 0.5 倍, 新城为 0.6 倍, 且均不得小于 18 米; 较高建筑高度大于 50 米的, 超出 50 米的部分按照 0.25 倍计算。

(二) 垂直布置的:

南北向垂直布置的, 间距不得小于南侧建筑高度的 0.3 倍, 且不小于 16 米; 东西向垂直布置的, 间距不小于较高建筑高度

的 0.25 倍，且不小于 13 米。山墙面宽大于 16 米的，按照平行布置的间距控制。

（三）既非平行也非垂直布置的：

（1）两幢居住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）两幢居住建筑的夹角大于 30 度、小于或者等于 60 度的，十层以上居住建筑位于十层以下居住建筑东、西、南侧的按本条间距最窄处按第四十条第（一）项规定的间距乘以 0.8 计算，且最小值为 18 米；十层以下居住建筑位于十层以上住宅建筑南侧的，按三十九条第（一）项规定的间距乘以 0.8 计算，且不小于 13 米；

（3）两幢居住建筑的夹角大于 60 度的，间距最窄处按垂直布置的间距控制。

第四十三条 十层以下居住建筑的山墙间距不得小于 6 米，十层以上居住建筑与居住建筑的山墙间距不得小于 13 米，且应满足消防要求，山墙有挑阳台的间距算至阳台外边线。

第四十四条 非居住建筑的间距，应当符合以下规定：

（一）平行布置的：

（1）24 米以上非居住建筑平行布置的，较低建筑高度小于 50 米的，南北向的间距不小于较低建筑高度的 0.6 倍，且不小于 21 米；东西向布置的，较低建筑高度小于 50 米的，其间距不小于较低建筑高度的 0.4 倍，且不小于 13 米；建筑高度大于

50 米的，超出 50 米的部分按照 0.25 倍计算。超高层建筑除外。

(2) 24 米以下非居住建筑平行布置的，南北向的间距不小于较低建筑高度的 0.8 倍，且不得小于 6 米；东西向的间距不小于两侧较低建筑高度的 0.6 倍，且不得小于 6 米。

(3) 24 米以上非居住建筑与 24 米以下非居住建筑平行布置的南北向间距不小于较低建筑物高度的 0.8 倍，且不得小于 9 米。东西向的间距不小于较低建筑物高度的 0.6 倍，且不得小于 9 米。

(二) 垂直布置的：

(1) 24 米以上非居住建筑垂直布置，间距不得小于 13 米，24 米以上非居住建筑与 24 米以下非居住建筑垂直布置的，间距不得小于 9 米，24 米以下非居住建筑垂直布置的，间距不得小于 6 米。

(2) 建筑山墙宽度大于 16 米的，按照平行布置的间距控制。

(三) 既非平行也非垂直布置的：

(1) 两幢非居住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) 两幢非居住建筑的夹角大于 30 度、小于或者等于 60 度的，间距最窄处按平行布置间距的 0.8 倍控制。

两幢非居住建筑的夹角大于 60 度的，间距最窄处按垂直布置的间距控制。

第四十五条 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的，其间距按照居住建筑间距的规定执行；

（二）非居住建筑位于居住建筑北侧的，其间距按照非居住建筑间距的规定执行，且不得小于 9 米。

（三）非居住建筑位于居住建筑东侧、西侧的，平行布置的，其间距系数按照居住建筑间距的规定执行，建筑高度取非住宅的高度，且不小于 13 米；垂直布置的，非住宅高度在 24 米以下时，间距不得小于 13 米；非住宅高度在 24 米及以上时，其间距按照居住建筑间距的规定执行。

第四十六条 对有超高层建筑的地块，在满足日照要求的情况下，应当经专题论证确定建筑间距。

第四十七条 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、老年住宅、幼儿园、托儿所和大中小学教学楼与相邻建筑的间距应满足相关规范要求，参照居住建筑与相邻建筑的间距，且旧城区范围增加百分之十，新城区增加百分之二十。

第四十八条 挡土墙或护坡与居住建筑、文教卫建筑、老年人居住建筑的间距应满足日照、消防要求，其最小间距按以下控制：

（一）高度大于 2 米小于 6 米的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于 3 米，其下缘与同水平面建

筑间的水平距离不应小于 2 米；

（二）高度大于等于 6 米的挡土墙和护坡，其上、下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于 6 米。

第二节 建筑物退让

第四十九条 沿建设用地边界和沿城市道路、公路、河道、铁路、绿地两侧的建筑物，其退让距离应当符合本章的规定，同时符合消防、抗震、安全、防汛等的要求。

第五十条 建筑退让建设用地红线最小距离按表 4-2 控制。

表 4-2 建筑退让建设用地红线最小距离

建筑类型及高度		主要朝向退让距离 (米)	次要朝向退让距离 (米)
住宅建筑	3 层及以下	5	3
	4-9 层	9	5
	10 层及以上	15	9
文教卫、老年人居住建筑	24 米以下	9	5
	24 米及以上	15	9
其他非住宅建筑	24 米以下	8	5
	24 米及以上	12	8

注：1、建筑长宽比大于 1.2 时，较长一面为建筑主要朝向。

2、大门及单层门卫设施，应满足围墙退距要求且应满足后退道路红线不应少于 3 米。

第五十一条 用地界外为绿地的，建筑物退让绿线距离不得小于 3 米；临绿线开设出入口的，不得小于 5 米；新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场、沿街商铺等建筑临绿线开设出入口的，退绿线距离不得小于 10 米。

第五十二条 地下建筑物后退道路红线、用地边界的距离，应不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物地板的底部的距离）的 0.5 倍，且不得小于 3 米（不含相邻地块的地下连通空间），地下室及其围护结构应满足与周边建（构）筑物、城市道路的安全防护距离及工程管线建设要求。

第五十三条 建设用地边界外为建设开发用地的，其拟建地上建筑物的退让应满足以下规定：

（一）边界外尚未建设的，退让建设用地红线应当不小于本项目地块拟建建筑物所需建筑间距的一半，且应满足第五十条要求。

（二）周边地块为已有建筑的或建设项目设计方案已审定的，其退让应同时满足第五十条最小退界距离和建筑间距的规定。

（三）不影响公共利益且经相邻用地权属单位同意的，建筑物退让用地红线距离可适当减少。

第五十四条 沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建筑物，后退道路规划红线的距离一般按表 4-3 进行控制，部分道路需加大后退，宜按表 4-4 进行控制。

表 4-3 建筑退让城市道路红线最小距离控制

区位	建筑高度 (米)	城市主干路 (米)	城市次干路 (米)	城市支路 (米)
旧城区	$H < 24$	8	6	5
	$24 \leq H < 55$	10	8	6

	$55 \leq H < 80$	12	10	8
新区	$H < 24$	10	8	6
	$24 \leq H < 50$	15	12	10
	$50 \leq H < 100$	18	15	12

注：1、表中 H 指建筑物高度。

- 2、高层退让城市道路红线是指主体部分的退让，其裙房退让按多、低层建筑退让要求控制（裙房高度小于 24 米）。
- 3、超高层建筑应相应加大退让距离，具体退让距离根据经批准的详细规划或者城市设计进行专题论证。
- 4、建筑物直接临接城市防灾疏散道路的，按防地震灾害要求退让。

表 4-4 九江市中心城区部分道路加大建筑基本退让一览表

退让距离	道路名称	规划红线宽度（米）	道路等级	起止点
北侧退 28 米	赛城湖路	28	次干道	沙阎路—通江大道
25 米	长江大道	50	主干道	全线
	沙阎路	50	主干道	全线
	通岭大道	36	主干道	全线
	桑家老屋路	30	次干道	全线
	候白垄路	30	次干道	全线
	芳兰湖路	30	主干道	全线
	琴湖大道	50	主干道	高速互通以南
	濂溪大道	50	主干道	鲁班桥路—琴湖大道
20 米	濂溪大道	50	主干道	长江大道—前进东路
		50	主干道	前进东路—鲁班桥路
	鹤问路	60	主干道	沙阎路—江州大道
	江州大道	50	主干道	沙阎路—昌九高速
	通湖路	20	次干道	长虹西大道—兴业大道
	十里河南路	20	次干道	兴业大道—长江大道
	十里河北路	20	支路	兴业大道—长江大道
15 米	滨江路	30	主干道	环城路—长虹北路
	浔阳路	26	主干道	环城路—塔岭南路
	庐峰东路	30	次干道	庐峰北路—花果园路
		30	次干道	花果园路—长虹北路
	花果园路	20	次干道	庐峰东路—滨江路

	庐山南路	42/35	主干道	长虹大道—十里大道
	十里大道	30	主干道	庐山南路—长城路
		50	主干道	长虹大道—莲花大道
	长城路	35	主干道	全线
	龙开河路	36	主干道	九瑞大道—浔阳路
	浔南大道	53	主干道	青年南路—庐山大道
	前进东路	30	主干道	全线
	德化路	30	次干道	长江大道—金凤路
	金凤路	30	次干道	长虹大道—德化路
	学院路	30	次干道	长江大道—庐山大道
	九莲北路	30	次干道	全线
	九莲南路	30	次干道	全线
	莲花大道	40	主干道	长江大道—濂溪大道
	木樨路	36	主干道	全线
	财富大道	30	次干道	长虹西大道—八里湖大道
	杭州路	30	次干道	长虹西大道—八里湖大道

第五十五条 道路交叉口四周的建筑物后退道路规划红线必须满足行车视距要求，退让距离应当按表 4-5 进行退让控制。

表 4-5 建筑物退让道路交叉口最小距离控制指标

道路宽度 道路宽度 L(米)	城市主干路	城市次干路	城市支路
城市主干路	20	15	9
城市次干路	15	10	8
城市支路	9	8	7

注：L 为自转角处道路红线直线段和曲线段切点连接线算起

第五十六条 沿城市高架道路两侧新建、改建、扩建建筑物，与高架道路边缘的距离按表 4-6 控制：

表 4-6 建筑物离高架和匝道的最小距离控制指标

类别	建筑物离高架、匝道的距离（米）		
	住宅建筑	其它建筑（交通站场除外）	
		建筑高度小于 24 米	建筑高度大于 24 米
高架	20	15	20
匝道	15	10	15

注：学校、医院等建筑符合相关规范要求。

第五十七条 新建有较大人流、车流集散的商贸、娱乐、体育、展览、办公、学校和大型商场等建筑主要出入口一侧，有绿线的，退绿线距离不得小于 10 米，无绿线的，退道路红线距离不得小于 15 米，且应当设有不小于 200 平方米的交通集散场地。

第五十八条 建筑物围墙、基础、台阶、管线、平台、窗台和附属设施，不得逾越道路红线。在规定的后退道路红线的距离内，不得设置零星建筑物；但雨棚、招牌、挑檐、灯饰等属于公益上有需要的临时性构筑物，经自然资源部门批准，可突入后退道路红线的距离内建造，但其离室外地面的净空高度不得小于 3 米。

第五十九条 规划建设用地范围内的高速公路沿线两侧建筑，退让高速公路两侧公路用地外缘起距离不少于 30 米，国道、快速路不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，其他道路不少于 5 米。

第六十条 铁路设施安全保护区范围按《铁路运输安全保护

条例》执行，城市轨道交通设施控制保护区范围按《城市轨道交通运营管理办法》执行。沿铁路两侧新建、改建（与铁路运营无关的）建筑退让最近一道轨道中心线的距离：高速铁路不少于 50 米，铁路干线不小于 30 米，铁路支线、专用线不小于 15 米。

第六十一条 沿规划蓝线（城市总体规划确定的长期保留的河道规划线）两侧新建、扩建建筑物（亲水景观构筑物除外），其后退河道规划蓝线的距离除有关规划另有规定外，不得小于 6 米。

除另有规定外，建筑物退让城市防洪堤的堤脚线距离不得小于 6 米，且必须征得水利部门同意。流域性的河道按省、市河道相关管理规定执行。

第六十二条 建筑物退界范围内用地综合用途一般可作为：城市道路拓宽、地块内部机动车通道、消防通道，地面地下停车位、绿化、市政管线、非机动车停放等。

第五章 道路交通

第一节 城市道路

第六十三条 城市道路应当根据规划所确定的道路等级、红线宽度、交通型式、交通流量以及景观功能等方面的要求进行道路横断面设计，统筹安排红线内的机动行道、非机动车道、

人行道等各类空间。新建道路的最小红线宽度横断面不宜低于本标准，改造道路的横断面可结合现状实际情况合理比选。

图 5-1 新建道路（双向两车道）最小红线宽度横断面（一块板）



图 5-2 新建道路（双向两车道）最小红线宽度横断面（两块板）



图 5-3 新建道路（双向四车道）最小红线宽度横断面（一块板）

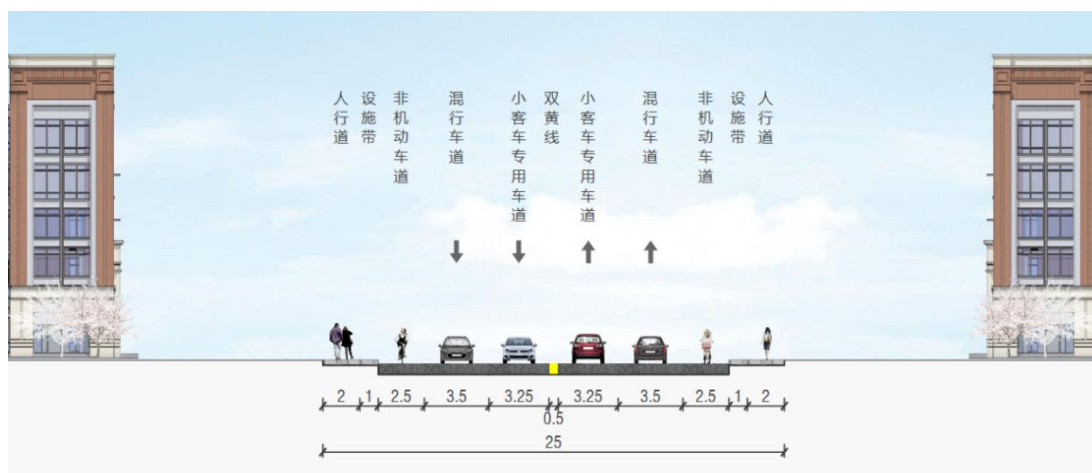


图 5-4 新建道路（双向四车道）最小红线宽度横断面（两块板）

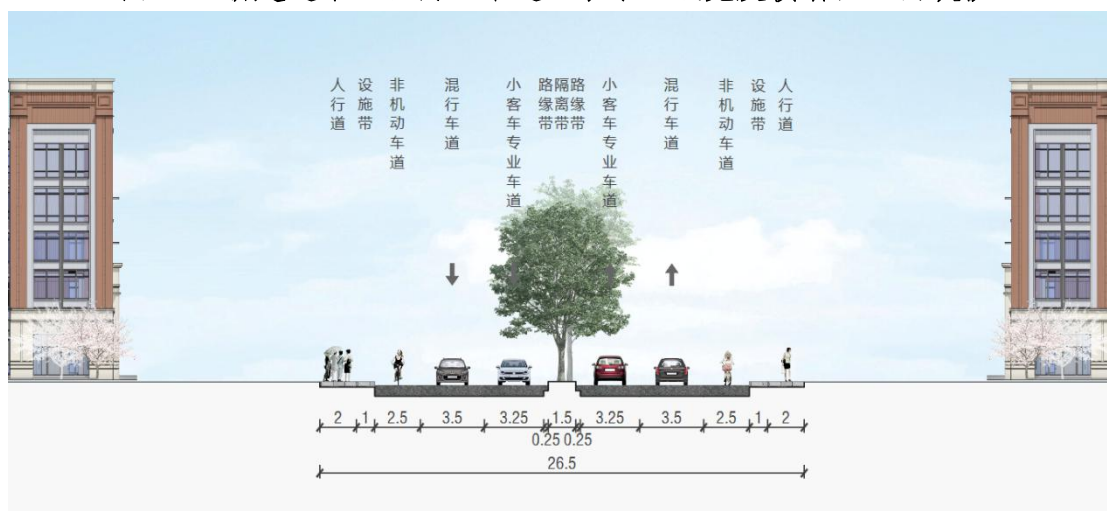


图 5-5 新建道路（双向四车道）最小红线宽度横断面（三块板）

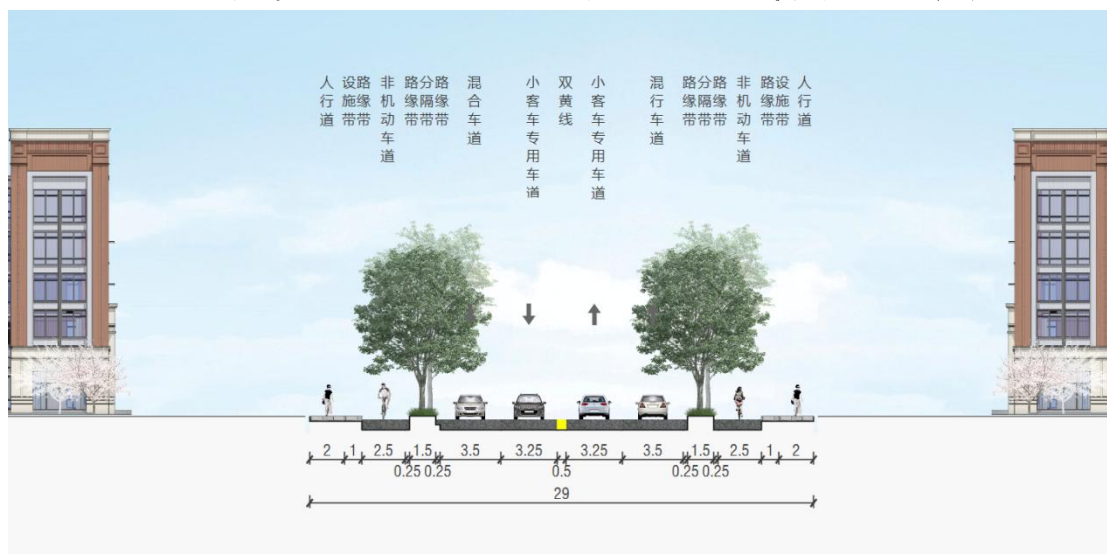


图 5-6 新建道路（双向六车道）最小红线宽度横断面（两块板）

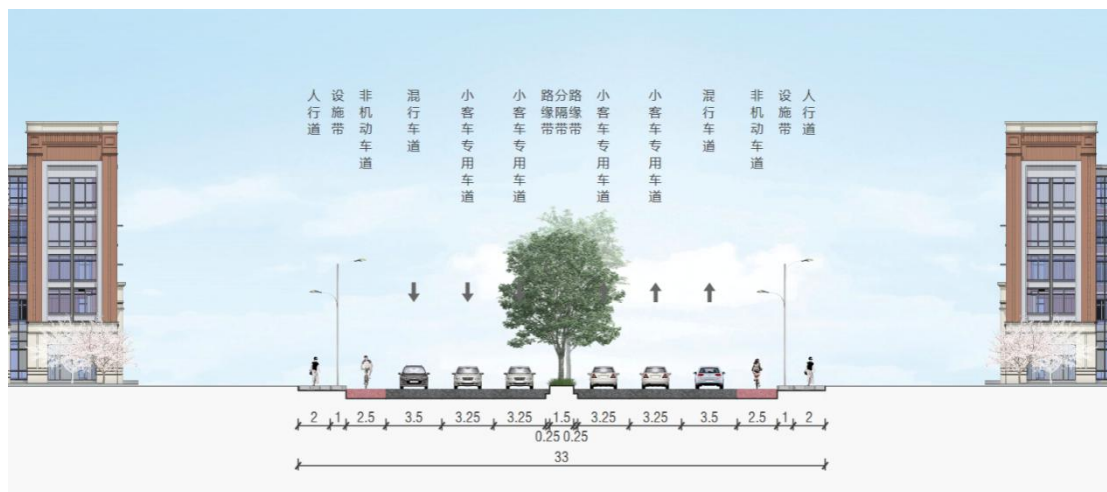


图 5-7 新建道路（双向六车道）最小红线宽度横断面（四块板）

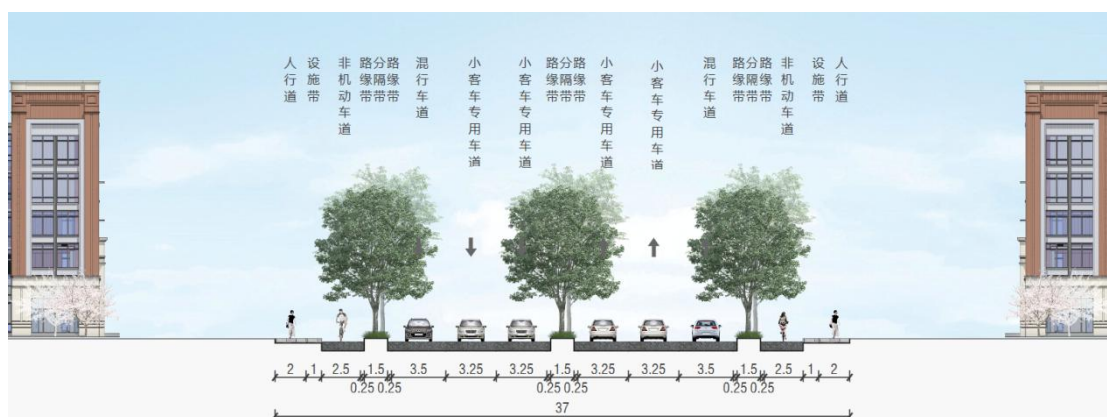
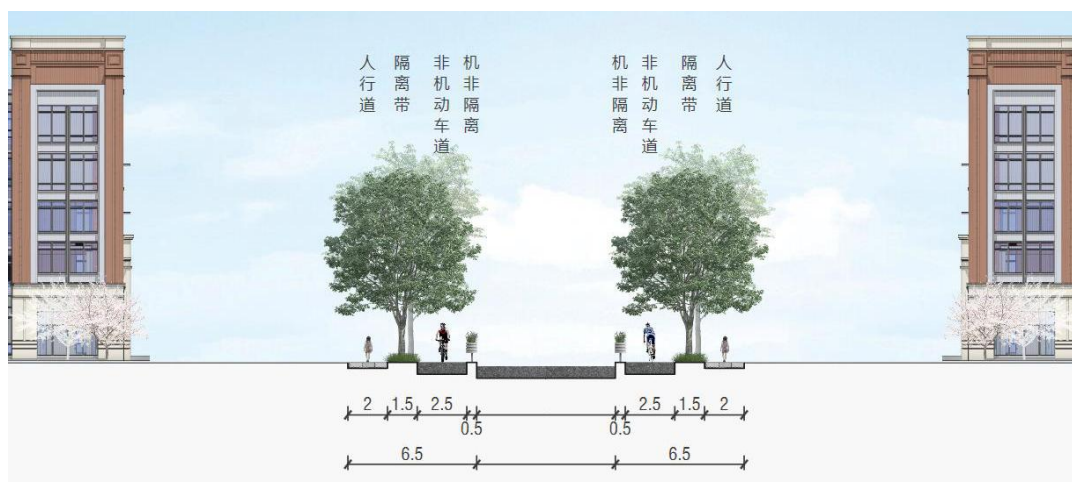


图 5-8 新建道路人非共板最小横断面引导示意图



第六十四条 道路与道路交叉时，应符合下列规定：

（一）新建道路相交宜采用正交，必须斜交时，交叉角不得小于 70 度（特殊困难时为 45 度），并不得采用错位交叉、多路交叉和畸形交叉；

（二）交叉口分平交和立交。快速路与快速路应采用立交、快速路与主干路相交宜采用立交；主干路与交通繁忙的其它道路相交可根据交通流量情况设置立交；

（三）交叉口道路红线应满足视距三角形要求。交叉口的转弯半径宜按表 5-1 的规定控制，改建道路可根据实际情况控制。鼓励利用路缘石外侧转角空间布置街角绿地。

表 5-1 路缘石转弯半径（单位：米）

道路等级	主干路	次干路	支路
主干路	15-25	10-20	9-15
次干路	10-20	10-20	9-15
支路	9-15	9-15	9-15

（四）城市道路平交路口应根据车流量、流向等实际情况，拓宽渠化，提高通行能力。展宽车道不应小于一条车道的宽度；进口车道和出口车道的展宽段、展宽渐变段长度应符合《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）和《城市道路交叉口设计规程》（CJJ 152-2010）的规定。

第六十五条 城市道路上机动车开口应符合下列规定：

（一）交叉口有拓宽段时，不得在交叉口拓宽段和拓宽渐

变段范围内设置机动车开口；交叉口无拓宽段时，主干路上距离平面交叉口停止线不应小于 100 米，次干路上不应小于 80 米，两者均应右进右出；支路上，距离与干路相交的平面交叉口停止线不应小于 50 米，距离同支路相交的平面交叉口停止线不应小于 30 米；

（二）建设项目用地相邻道路为两条或两条以上时，开口应选择较低一级城市道路，宜远离交叉口；相邻建设用地的建筑宜共建机动车出入口通道。

第六十六条 城市道路通车净高应符合下列规定：

- （一）城市快速路通车净高不应小于 5 米；
- （二）主干路机动车通车净高不宜小于 5 米；
- （三）其他城市道路通车净高不应小于 4.5 米；
- （四）各级道路非机动车通车净高不应小于 2.5 米。

第六十七条 新建、改建城市道路、居住区及城市大型文化、体育、商业、服务、公共绿地、广场等公共设施应按有关规定设置无障碍通道。

交通安全和管理设施的设计应确保交通“有序、安全、畅通、低公害”。各项设施应统筹规划、总体设计，并结合城市路网的建设情况等逐步补充、完善。

第六十八条 道路建设应落实《九江市海绵城市建设管理办法》的规定，充分利用既有条件，结合红线内外绿地空间、道路纵坡和标准横断面、市政雨水系统布局、道路两侧现状及规

划用地情况等，合理确定雨水“渗、滞、蓄、净、用、排”设施。

第二节 公共交通

第六十九条 公共交通线路设置时，应综合道路建设条件、交通状况以及沿线用地布局等因素合理确定。提倡设置公交专用车道的城市道路车道数应达到双向 6 车道及以上，单行线道路车道数宜达到 3 车道及以上，其车道宽度按 3.25-3.75 米控制。

第七十条 公交停靠站的设置应符合下列要求：

- （一）公交停靠站间距宜按 400-800 米控制；
- （二）长途客运站、火车站、机场、客运码头的主要出入口 50 米范围内应设公交停靠站。有条件时，应与对外客运站(场)相结合，合理设置公交首末站；
- （三）立交道口、桥梁的坡道两端进出口外 50 米范围内，严禁设置非港湾式公交停靠站；
- （四）主干路、快速路辅道上的公交停靠站应采用港湾式，次干路及交通量较大的支路上的公交停靠站宜采用港湾式。

第三节 慢行交通

第七十一条 城市步行系统应符合下列规定：

- （一）满足行人活动要求，保障行人的交通安全和交通连续性，避免中断和缩减人行道。行人过街设施应与公交车站、居住社区、公共管理与公共服务设施等行人流量较大节点相衔

接;

(二) 步行交通设施应符合无障碍交通要求, 人行天桥和地道应设置无障碍坡道, 鼓励采用垂直电梯方便行人过街;

(三) 人行天桥净宽不宜小于 3.5 米, 人行地道净宽不宜小于 5 米; 人行天桥或地道的出入口处应设置人流集散区。

第七十二条 城市自行车系统应符合下列规定:

(一) 自行车交通系统规划设计应遵循安全、连续、方便、舒适的原则, 保障自行车道网络的连续性及自行车交通设施之间衔接的通达性;

(二) 城市主、次干路和快速路辅路的自行车道, 应采用物理隔离; 城市支路上的自行车道, 可采用非连续式物理隔离; 自行车道与步行道应分开隔离设置, 自行车道应设置与车行道两侧, 保证行人安全;

(三) 公交车站、轨道交通车站、公共交通枢纽, 应根据换乘需求就近设置足够、方便的自行车停车设施。

第七十三条 行人过街设施应根据过街行人和机动车流量合理设置, 同时应与公交车站、居住社区、公共管理与公共服务设施等行人流量较大节点相衔接。行人过街设施间距宜为 250-300 米。商业、文化娱乐等设施密集的路段应根据需要加密。

第七十四条 当人行横道长度大于 16 米时 (不包含非机动车道), 应在分隔带或道路中心线附近的人行横道处设置行人二次过街安全岛, 安全岛宽度不应小于 2.0 米, 困难情况下不应

小于 1.5 米。

第七十五条 设置人行天桥或地道应满足《城市人行天桥与人行地道技术规范》的相关要求。

第四节 停车设施配建

第七十六条 建设项目必须配建与其规模相应的机动车停车场（库），新建及改扩建项目进行停车设施配建，应按照《九江市中心城区建设项目停车配建标准（试行）》执行。建设项目配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质，也不得被占用或停用。

第五节 交通影响评价

第七十七条 新建重要或大型公共管理与公共服务设施、大规模的住宅建设项目的规划应与区域交通条件相协调。建设项目报建阶段交通影响评价启动阈值应符合《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T 141-2010）的规定；建设项目的规模或指标达到或超过规定的启动阈值，应进行交通影响评价。

第七十八条 交通影响评价的依据是城市国土空间总体规划、城市综合交通体系规划以及控制性详细规划等上位规划。交通影响评价应在报建和（或）选址（包括选址和土地出让）阶段进行，具体启动阶段应符合《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T 141-2010）的规定。

第七十九条 承担编制交通影响评价任务的单位，须按照《江西省建设项目交通影响评价报告编制暂行办法》编制咨询

报告。

第六章 市政及安全韧性管理

第一节 给水排水工程

第八十条 水厂用地应按规划期给水规模确定，必要时结合长远发展预留用地。规划用地面积控制指标按表 6-1 的规定采用。水厂周围应设置宽度不小于 10 米的绿化带。

表 6-1 水厂规划用地控制指标表

建设规模 (万 m ³ / d)	地表水水厂 (m ² • d/m ³)		地下水水厂 (m ² • d/m ³)
	常规处理工艺	预处理+常规处理+深度处理工艺	
5-10	0.50-0.40	0.7-0.6	0.4-0.3
10-30	0.40-0.30	0.6-0.45	0.3-0.2
30-50	0.30-0.20	0.45-0.30	0.2-0.12

- 注：1、建设规模大的取下限，建设规模小的取上限，中间值采用插入法确定。
- 2、给水规模大于 50 万 m³/d 的指标可按 50 万 m³/d 指标适当下调，小于 5 万 m³/d 的指标可按 5 万 m³/d 指标适当上调。
- 3、地下水水厂建设用地按消毒工艺进行，厂内设置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。

第八十一条 给水加压泵站宜靠近用水集中地区布置，规划用地面积控制指标按表 6-2 的规定采用。泵站周围应设置宽度不小于 10 米的绿化带，并宜与城市绿化用地相结合。

表 6-2 给水泵站规划用地控制指标表

建设规模 (万 m ³ /d)	用地面积 (m ²)
----------------------------	------------------------

5-10	2750-4000
10-30	4000-7500
30-50	7500-10000

注：1、规模大于 50 万 m^3/d 的用地面积可按 50 万 m^3/d 用地面积适当增加，小于 5 万 m^3/d 的用地面积可按 5 万 m^3/d 用地面积适当减少。

2、加压泵站设有调节水池时，可根据需要增加用地。

3、本表指标未包括站区周围绿化带用地。

第八十二条 污水处理厂应选址在城市夏季主导风向的下风侧，并利于尾水的再生回用，采取必要的除臭措施。污水处理厂卫生防护区的最小卫生防护距离依据污水处理厂的规模，参照表 6-3 确定。卫生防护距离内宜种植大乔木，不得安排住宅、学校、医院等敏感性用途的建设用地。

表 6-3 城市污水处理厂最小卫生防护距离

污水处理厂规模（万 m^3/d ）	≤ 5	5-10	≥ 10
最小卫生防护距离（m）	150	200	300

注：1、最小卫生防护距离 为污水处理厂厂界至防护区外缘的最小距离。

2、防护距离同时不低于建设项目环境影响评价的要求。

第八十三条 城市污水处理厂规模按规划期平均日污水量，并考虑污水收集率和地下水入渗率等因素确定。规划用地控制面积不应超过表 6-4 的规定，并应预留尾水再生回用设施用地。

表 6-4 城市污水处理厂规划用地控制面积表

建设规模（万 m^3/d ）	规划控制用地面积（ $\text{m}^2 \cdot \text{d}/\text{m}^3$ ）	
	二级处理污水	污水深度处理
> 50	0.30-0.65	0.10-0.20
20-50	0.65-0.80	0.16-0.30

10-20	0.80-1.00	0.25-0.30
5-10	1.00-1.20	0.30-0.50
1-5	1.20-1.50	0.50-0.65

注：1、表中规划控制用地面积为污水处理厂围墙内所有处理设施、附属设施、绿化、道路及配套设施的用地面积，不包括有特殊用地的面积。

2、建设规模大的取上限，规模小时取下限，中间规模应采用内插法确定。

3、污水深度处理设施的占地面积是在二级处理污水厂规划用地面积基础上新增的面积指标。

4、表中规划控制用地面积不含防护距离面积。

第八十四条 排水泵站宜按规划远期规模设计。污水泵站设计流量按最高日最高时流量确定：雨水泵站按泵站进水总管的设计流量确定。泵站用地面积分别不应超过表 6-5 和表 6-6 的规定，泵站周围应设置宽度不小于 10 米的绿化带。

表 6-5 城市污水处理厂（泵站）规划用地控制面积表

建设规模（万 m ³ /d）	>20	10-20	1-10
用地面积（m ² ）	3500-7500	2500-3500	800-2500

注：1、用地指标是指生产必需的土地面积。不包括有污水调蓄池及特殊用地要求的面积。

2、本指标未包括站区周围防护绿地。

表 6-6 雨水泵站规划用地控制面积表

建设规模	雨水流量（L/s）			
	>20000	10000-20000	5000-10000	1000-5000
用地指标 （m ² ·s/L）	0.28-0.35	0.35-0.42	0.42-0.56	0.56-0.77

注：1.建设规模大的取上限，规模小时取下限，中间规模采用内插法确定。

2.有调蓄功能的泵站，用地宜适当扩大。

第八十五条 新建区域规划时，应确定需要保留与控制的城

市防涝用地空间。城市防涝用地应进行景观、休闲、健身等多用途综合利用，但不得建设影响防涝功能的设施。

城市应推广生态的低冲击开发建设模式。开发时应保持城市自然水体的雨水调蓄能力。鼓励城市新区和新建项目设置雨水收集利用设施：采用渗透性铺面、下凹绿地，建设人工湿地等。

第二节 供电和通信工程

第八十六条 城市各电压等级变电站选址应尽量靠近负荷中心，进出线方便并避开重要军事设施、机场领(导)航台、通信机楼等及易燃、易爆区。城市变电站与电视差转台、转播台、无线电台的防护距离应满足相关技术要求。

第八十七条 在城市集中建设区内的各级变电站用地面积按表 6-7 控制。

表 6-7 各级变电站用地面积控制表

变电站等级（千伏）	结构型式	用地面积（平方米）
500	常规户外式	100000-140000
220	常规户外式	20000-35000
	户外或半户外式	8000-20000
	户内式	5000-8000
110	户内式	3000-3600
35	户内式	2000-3000

第八十八条 城市中心区 A 类供电区域（负荷密度 $\geq 15\text{MW}/\text{km}^2$ ）新建 110 千伏及以下电力线路应采用电缆敷设，现状架空线路宜结合城市建设逐步改造为电缆敷设；B 类供电区域

($6\text{MW}/\text{km}^2 \leq \text{负荷密度} \leq 15\text{MW}/\text{km}^2$) 新建 110 千伏及以下电力线路宜采用架空线，必要时采用电缆敷设；220 千伏及以上输电线路应进行技术经济比较后确定建设方式。

第八十九条 架空电力线路边导线与建筑物之间（在最大计算风偏情况下）的安全距离，导线与建筑物之间（在最大计算弧垂情况下）的垂直距离应满足相关规范要求。市区内单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列的 35-500 千伏高压架空电力线路的规划走廊宽度按表 6-8 控制。在电力线路保护区范围内不得新建、改建或扩建建筑物及构筑物。

表 6-8 架空高压线走廊宽度

线路电压等级 (千伏)	高压线走廊宽 (米)	线路电压等级 (千伏)	高压线走廊宽 (米)
500	60-75	66、110	15-25
330	35-45	35	12-20
220	30-40	—	—

第九十条 不同电压等级的架空电力线路与机场导航台、定向台的防护距离、甲类火灾危险性的生产厂房、甲类物品库房、易燃易爆材料堆场以及易燃易爆液（气）体贮罐区的距离必须符合相关规范及标准的要求。

第九十一条 通信管道包括电信业务、数据通信、移动通信、有线电视、交通监控、通信专网及各种运营网络等多种信息传输通道。各种通信管道和电力电缆管道应统一规划设计，不同运营商的通信管道应当共沟结合道路同步建设；管道路由所需

的全部管孔应一次建成，同一管位上不得分期建设。

第三节 智慧能源设施（含热力）

第九十二条 智慧能源应遵循因地制宜、统筹规划、节能环保的基本原则，统筹考虑远近期关系，符合九江市能源发展和环境保护的要求。

第九十三条 管网的布局应根据热负荷分布、热源位置、其他管线及构筑物、园林绿地、水文、地质条件等因素，经技术经济比较确定。

第九十四条 供能管网管道的位置应符合下列规定：

- （一）供能管道应采用地下敷设方式；
- （二）城镇道路上的供能管道应平行于道路中心线，并宜敷设在车行道以外，同一条管廊应只沿街道一侧敷设；
- （三）穿过厂区的供能管道应敷设在易于检修和维护的位置；
- （四）穿过非建筑区的供能管道应沿公路敷设；
- （五）供能管网选线时宜避开土质松软地区、地震断裂带、滑坡危险地带以及高地下水位区等不利地段。

第九十五条 供热管道、热力网管道可与自来水管、电压10千伏以下的电力电缆、通信线路、压力排水管道和重油管道一起敷设在综合管沟内，在综合管沟内，供热管道、热力网管道应高于自来水管和重油管道，并且自来水管应做绝热层和防水层。

第九十六条 热力网管沟内不得穿过燃气管道，当热力网管沟与燃气管道交叉的垂直净距离小于 300 毫米时，必须采取可靠措施防止燃气泄漏进管沟。

第九十七条 区域供能站的半径一般不宜超过 1500 米。

第九十八条 供热设施的建设应符合以下规定：

（一）供热管道应采用地下敷设方式，工业园区、山林绿地的蒸汽管网在环境景观、安全条件允许时可采用地上架空敷设方式；

（二）城区供热管道穿越河流的应采用河底穿越方式。河底敷设供热管道必须远离浅滩、锚地，并应选择在较深的稳定河段，埋深应按不妨碍河道整治和保证管道安全的原则确定。对于 1-5 级航道河流，管道(管沟)的覆土深度应在航道底设计标高 2 米以下；对于其他河流，管道(管沟)的覆土深度应在航道底设计标高 1 米以下。对于灌溉渠道，管道(管沟)的覆土深度应在航道底设计标高 0.5 米以下。

（三）供热管道与河流、公路、铁路或者地下铁路等交叉时应垂直相交。特殊情况下，管道与铁路或者地下铁路交叉角度不小于 60 度；管道与河流、公路交叉角度不小于 45 度。

第四节 燃气工程、加油加气站及充电设施

第九十九条 规划气源应根据国家能源政策，因地制宜地确定供气方式，现有的瓶装气供应方式和小区瓶组供应系统应逐步向管道气供应方式转换。各类城市燃气管道应采用直埋方式

敷设，并按相关技术要求进行保护。

第一百条 城市燃气管网的布置应符合下列规定：

（一）燃气主干管网应沿城镇规划道路敷设，减少穿跨越河流、铁路及其他不宜穿越的地区等，并应减少对城镇用地的分割和限制。

（二）应尽量避免与高压电缆、电气化铁路、城市轨道等设施平行敷设。

（三）燃气管道不得敷设在建筑物下，并不得在下述场所敷设：高压走廊；动力和照明电缆沟道；易燃、易爆材料和具有腐蚀性液体的堆场。

（四）不宜与其他管道或电缆同沟敷设，当需要同沟敷设时必须采取防护措施。

（五）布置在桥梁上的燃气管道工作压力不应大于 0.4Mpa，且应采取保护措施。

（六）燃气管道穿越铁路、高速公路和城市主干路时应加套管。

第一百〇一条 城市建设用地范围内不应建一级加油站、一级液化石油气加气站和一级加油加气合建站。城市建设用地范围内的加油加气站选址，应符合城乡规划及相关专项规划的要求。

第一百〇二条 汽车加油加气站按以下要求设置，并应符合《汽车加油加气站设计与施工规范（GB50156-2014）》的规定。

- (一) 城市公共加油站的服务半径宜为 0.9-1.2 公里;
- (二) 加油加气站应大、中、小型结合, 以小型为主;
- (三) 加油加气站的进、出口宜设置在次干路或支路上, 并应在站内设置车辆加油等候车道。

第一百〇三条 石油、天然气管道与建、构筑物及其它相邻管道的安全距离应符合相关规范及标准的要求。

第一百〇四条 充电设施配置要求不宜低于《江西省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法(试行)》的规定, 各类用途的充电设施配置要求如下:

(一) 新建建筑充电设施

新建住宅配建停车位 100%建设充电设施或预留建设安装条件, 预留安装条件时需将管线和桥架等供电设施建设到车位以满足直接装表接电需要。住宅建筑一次配建充电设备的停车位的配置比例不小于总停车位的 20%, 且应与主体同步实施。新建大型公共建筑物(商场、宾馆、医院、办公楼等)配建停车场及社会公共停车场, 按不少于规划停车位数 20% 的比例建设或预留充电设施建设条件。

新建住宅非机动车停车按不低于非机动车停车位的 20%设置充电车位。充电车位应集中设置, 宜设置在居住街坊出入口附近、居住街坊内, 服务半径不宜大于 100 米。

(二) 已建(在建)建筑充电设施

已建、在建的住宅小区、大型公共建筑物配建停车场及社

会公共停车场，应通过改造、加装等方式建设充电设施。

在符合国家有关安全标准、不影响车辆进出的前提下，鼓励在现有加油加气站增建充电设施。

第五节 城市工程管线综合控制

第一百〇五条 城市工程管线应结合道路网规划，宜布置在道路红线范围内，管线位置不足时部分管线可布置在建筑退让范围内。工程管线宜采用地下敷设，性质相同的多种管线应同沟敷设；有条件的可建设城市管线综合廊道。已规划建设城市地下综合管廊的市政道路，安排进入综合管廊的市政管线不得另外安排管线空间资源。

第一百〇六条 鼓励城市地下综合管廊建设。地下综合管廊建设应当符合综合管廊专项规划的要求。城市地下综合管廊应贯彻统一规划、统一建设、统一管理的“三统一”原则，坚持政府统筹主导和市场机制运作相结合，充分考虑各管线单位的地下空间资源需求，综合利用各管线单位的存量资源。

第一百〇七条 城市地下综合管廊建设区域为高强度开发和管线密集地区主要是：

（一）城市中心区、商业中心、城市地下空间高强度成片集中开发区、重要广场，高铁、机场、港口等重大基础设施所在区域；

（二）交通流量大、地下管线密集的城市主要道路以及景观道路；

（三）配合轨道交通、地下道路、城市地下综合体等建设工程地段和其他不宜开挖路面的路段等。

第一百〇八条 城市地下综合管廊与相邻地下管线及地下构筑物的最小净距应根据地质条件和相邻构筑物性质确定，且不得小于表 6-9 规定的数值。

表 6-9 综合管廊与相邻地下构筑物的最小净距

相邻情况 \ 施工方法	明挖施工	顶管、盾构施工
综合管廊与地下构筑物水平间距	1.0 米	综合管廊外径
综合管廊与地下管线水平间距	1.0 米	综合管廊外径
综合管廊与地下管线交叉垂直净距	0.5 米	1.0 米

第一百〇九条 工程管线应平行于道路中心线敷设，并与城市道路工程同步实施，同步验收。新建道路宜每隔 150-200 米以及交叉路口预留横穿道路管道。新建城市桥梁应同步敷设工程管线，不能同步时，应预留管线穿越的位置。

第一百一十条 道路红线宽度超过 40 米的城市干道宜两侧布置配水、配气、排水、通信及电力管线。

第一百一十一条 各种工程管线之间及工程管线与建(构)筑物等之间的最小水平净距、工程管线交叉时的最小垂直净距，及工程管线的最小覆土深度应符合《城市工程管线综合规划规范》的有关规定。

第一百一十二条 管线之间的避让应遵循以下原则：压力管让重力自流管，分支管线让主干管线，易弯曲管线避让不易弯

曲管线，小管径管线避让大管径管线，临时管线避让正式管线。

第六节 环卫设施

第一百一十三条 环境卫生设施应符合国土空间规划和城市环境卫生专业规划的要求，布局合理、卫生适用、节能环保和便于管理。应有利于卫生作业和环境污染的控制。新区开发与旧区改造时，环境卫生设施须同步规划，同步建设，同期交付。

第一百一十四条 居住区内部的公共活动区、商业街、港口客运站、汽车客运站、机场、轨道交通车站、公交首末站、体育场馆、市场、展览馆、开放式公园、旅游景点等人流聚集的公共场所，必须配置公共厕所，且临城市道路对外开放。具体应符合《环境卫生设施设置标准》（CJJ27）的要求。

公共厕所应以附属式公共厕所为主，独立式公共厕所为辅。独立式公共厕所周围应当设置不小于3米的绿化隔离带，其外墙与周边建筑的间距一般不小于6米。

第一百一十五条 生活垃圾应分类收集、分类运输和分类处理。按照5分钟生活圈配建生活垃圾收集站，生活垃圾收集站宜设置在服务区域内市政设施较完善、方便环卫车辆安全作业的地方。采用人力收集，服务半径宜为0.4公里以内，最大不宜超过1公里；采用小型机动车收集，服务半径不宜超过2公里。垃圾收集站的用地面积不宜小于80平方米，其外围宜设置不小于3米的绿化隔离带。

第一百一十六条 当垃圾运输距离超过经济运距且运输量较大时，宜设置垃圾转运站。服务范围内垃圾运输平均距离超过 10 公里时，宜设置垃圾转运站；平均运距超过 20 公里时，宜设置大、中型转运站。采用小型转运站转运的区域宜按每 2-3 平方公里设置一座。其用地标准应符合《环境卫生设施设置标准》的要求。

第一百一十七条 在垃圾产生量较大、选址困难的地段可设置地下垃圾转运站，可结合地面建设环卫综合体，其用地标准应符合《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ/T47）的要求。

第一百一十八条 生活垃圾处理处置设施宜位于城市建成区夏季最小频率风向的上风侧及城市水系的下游，并应符合城市建设项目环境影响评价的要求。

垃圾处理设施用地标准按《城市生活垃圾处理和给水与污水处理工程项目建设用地指标》执行，且均应沿周边设置不小于 10 米宽度的绿化隔离带。在没有进行建设项目环境影响评价前，其卫生防护距离可参照《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018）的要求进行设置。

第七节 城市消防、人防及抗震防灾

第一百一十九条 消防站的布局选址应符合下列规定：

（一）消防站布局应以接到出动指令后 5 分钟内到达区域边缘为原则；

（二）消防站应设在辖区内适中位置和便于车辆迅速出动

的临街道地段；

（三）消防站执勤车辆主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；

（四）消防站临近生产、贮存危险化学品等危险单位的地区时，应设置在常年主导风向的上风或侧风处，其边界不宜小于 300 米。

第一百二十条 城市消防通道设置应符合下列规定：

（一）消防车道的净宽、净空高度均不得小于 4 米；

（二）消防车道至少应有两处与其它车道连通。尽端式消防车道应设置回车道或回车场。回车场地的面积不应小于 12×12 米；对于高层住宅，回车场不宜小于 15×15 米，供大型消防车使用时，不宜小于 18×18 米；

（三）建筑物沿街道部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，应设置穿过建筑的消防车道。条件受限时，应设置环形消防车道。有封闭内院或天井的建筑物沿街时，应设置连通街道和内院的人行通道（可利用楼梯间），其距离不宜超过 80 米。

第一百二十一条 室外消火栓的间距不应超过 120 米，其保护半径不宜超过 150 米。道路宽度超过 60 米时，宜在道路两侧设置消火栓，宜靠近十字路口；室外消火栓距离建筑物外墙不应小于 5 米，距路边不应超过 2 米，其位置不得有碍行人通行；

市政消火栓应避免设置在机械易撞击的地点，确有困难时，应采取防撞措施。

第一百二十二条 城市人防建设应满足下列规定：

（一）新建、改建、扩建人防工程应当符合现行人防工程建设相关技术规范、标准的要求；

（二）新建民用建筑应按国家规定修建战时可用于防空的地下室，城市的地下交通干线以及其它地下工程的规划和建设，应兼顾人民防空要求。

第一百二十三条 应依据国家及省相关规定，确定城市抗震设防类别和抗震设防标准。应根据地震断裂分布情况，划出建设工程避让范围，并预留不少于 300 米的隔离防护带。生命线工程建设必须按照国家行业抗震设计规范要求进行重点设防。

第一百二十四条 设防标准及避让要求

根据相关规划及抗震防灾专项规划的要求，提出避难疏散场所的分级和抗震设防要求。避难疏散场所不应选址在不适宜的建设用地范围内，宜结合广场、绿地、体育场馆、学校操场等开放空间设置。避难疏散场所与周围易燃建筑等一般地震次生灾源之间应设置不小于 30 米的防火安全带；距易爆工厂仓库、供气站、储气站等重大次生灾源或爆炸危险源距离应不小于 1000 米。

第一百二十五条 建设工程的抗震设防要求应符合《九江市建设工程抗震设防管理办法》的规定。

第七章 地下空间管理

第一节 地下空间开发利用要求

第一百二十六条 地下空间开发利用应符合地下空间专项规划的相关要求。

第一百二十七条 地下空间分区发展策略，应符合以下规定：

（一）城市中心区、次中心区、市（区）级商业中心，规划轨道站点周边地区、城市新区、新建居住区、城市干道及两侧绿地区等为鼓励建设区。

（二）城市既有公共绿地、地下文物埋藏区等为慎建区。

（三）大型垃圾填埋场、滩涂区、地震断裂带周围、地质条件不允许开发的地区以及由于地下空间利用可能导致生态环境恶化的地区为禁建区。

第一百二十八条 地下空间开发要求：

（一）开发利用地下空间作为商场的，应进行统一管理，集中式经营；

（二）地下空间不应用于建设住宅、敬老院、托幼儿园、学校、医院病房等项目；

（三）鼓励绿地地下空间，用于社会停车场、垃圾转运站等公益性设施，地下空间开发利用应满足海绵城市建设要求。

第二节 地下空间建设控制要求

第一百二十九条 城市中心区、CBD 商务区等用地紧张区域地下空间，宜整体联合设计，分期建设。相邻地块有统一开发可能性的，鼓励整体设计，联合开发。在满足工程技术要求的前提下，鼓励地块的地下空间与相邻地块、相邻道路的地下空间通过地下通道连通。

第一百三十条 除轨道交通、城市某些特殊需求和特殊技术的空间需要外，地下空间开发最大深度不宜超过地表以下 20 米。相邻地块地下空间设置人行连接通道，通道宽度不得小于 4 米，净高度不得小于 2.8 米。

第一百三十一条 同一深度下地下空间设施产生冲突时宜遵守以下避让原则：

- （一）行人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。

第八章 建设工程竣工规划核实管理

第一百三十二条 建设工程竣工后，自然资源行政主管部门

应当对建设工程是否符合规划批准要求进行核实。

第一百三十三条 建设工程竣工规划核实应符合《九江市建设工程竣工规划核实工作实施办法》的相关要求。

第九章 附则

第一百三十四条 本《规定》自印发之日起试行。

第一百三十五条 本《规定》由市自然资源局负责解释，自然资源局可根据实际需要对局部章节、条款进行修订或研究出台补充规定。

附录一 用词说明

一、为便于在执行本导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1. 表示强制性的：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. 表示指导性的，允许稍有选择，在条件许可时首先应该这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”。

二、条文中指定应按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”。

附录二 名词解释

建设用地：指用于建设项目自身建设的用地（不包括代征地），其具体范围由自然资源行政主管部门实际划定。

容积率：指建设项目计容建筑面积与建设用地面积的比值。

表达公式为：容积率=计容建筑面积÷建设用地面积

建筑密度：指某一地块内，地上建筑的水平投影总面积占建设用地面积的百分比。

表达公式为：建筑密度=建筑投影总面积÷建设用地面积×100%

除雨篷、挑檐、构架之外的建筑物各部分的水平投影面积，均计入建筑投影面积。

地下建筑密度：指某一地块内所有开挖地下室水平投影面

积与建设用地面积的比例。

居住建筑：指住宅、宿舍、休（疗）养院住宿楼等供居住使用的建筑。

老年人居住建筑：专为老年人设计，供其起居生活使用，符合老年人生理、心理要求的居住建筑，包括老年人住宅、老年人公寓、养老院、护理院、托老所。

主要朝向面：指建筑外墙面及设有凹槽内的，设有起居室（厅）、卧室、办公、客房等主要房间门、窗和阳台的外墙面。

山墙：指建筑平面呈矩形、L形、T形的建筑，其端墙宽度小于或者等于16米，未开设门、窗或者仅开设公共走道、厨房、卫生间的门、窗的外墙。

护坡：防止用地土体边坡变迁而设置的斜坡式防护工程，如土质或砌筑型等护坡工程。

历史文化街区：由省人民政府核定公布的保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的区域。

风貌保护区：能够较完整、真实地反映一定历史时期传统格局和历史风貌，并具有一定规模的街区；该风貌保护区应在城市总体规划等相关规划中明确保护范围。

附录三 计算规则

一、建筑间距计算

（一）建筑间距一般按建筑外墙面的最凸出外围线和周围

建筑的最近距离计算。当建筑突出部分的累计长度不超过建筑同一面外墙总长度的 $1/3$, 且突出距离不超过 1.8 米, 则其最小间距可忽略突出部分。建筑突出部分的出挑距离或长度超出上述规定时, 按建筑突出部分最凸出外围线计算建筑间距。

(二) 建筑南北向布置, 相邻两住宅建筑之间地面有高差时, 其建筑间距按下列原则计算: 当南侧建筑地面低于北侧住宅地面高度时, 以两建筑高度完全重叠的部分计算建筑间距; 当南侧建筑地面高于北侧住宅建筑地面时, 应以南侧建筑高度加上南北地面高差计算建筑间距。

(三) 住宅建筑底部设有商店或其它非居住用房的, 可扣除裙房高差进行日照分析。同一满铺裙房之上的住宅建筑, 其间距计算可以扣除裙房高度。

二、建筑高度计算 (见附图 D)

(一) 平屋面建筑: 挑檐屋面自室外地坪最低点算至檐口顶, 加上檐口挑出宽度; 有女儿墙的屋面, 自室外地坪最低点算至女儿墙顶。

(二) 坡屋面建筑: 屋面坡度小于 45 度 (含 45 度) 的, 自室外地坪最低点算至檐口顶, 加上檐口挑出宽度; 坡度大于 45 度的, 自室外地坪最低点算至屋脊顶。

(三) 水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属构筑物、其高度在 6 米以内, 水平面积之和不超过屋面建筑面积 $1/6$ 的; 遮挡阳光面宽度不超过建筑物遮挡阳光面总宽度 $1/2$,

且连续长度不超过 8 米的；突出屋面的通风道、烟囱、通信设施、空调冷却塔等设备，可不计入建筑高度；当建筑位于历史文化街区、风貌保护区、空域保护区时，上述突出部分应计算建筑高度。

三、建设项目绿地计算

（一）居住街坊内绿地面积计算

1. 当绿地边界与城市道路临接时，应算至道路红线；当与居住街坊附属道路临接时，应算至道路边缘；当与建筑物临接时，应算至距房屋墙角 1.0 米处，当与围墙、院墙临接时，应算至墙角。

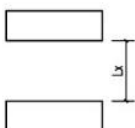
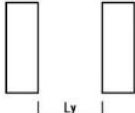
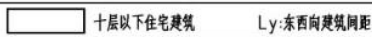
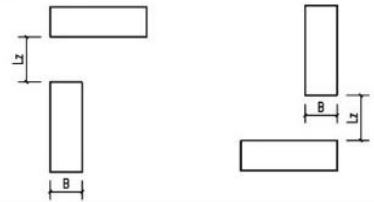
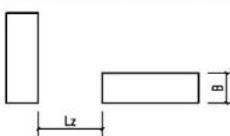
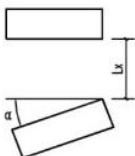
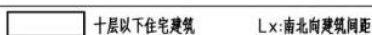
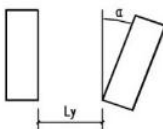
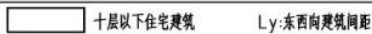
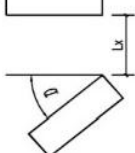
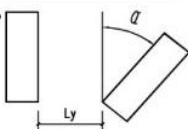
2. 当集中绿地与城市道路临接时，应算至道路红线；当与居住街坊附属道路临接时，应算至距路面边缘 1.0 米处；当与建筑物临接时，应算至距房屋墙角 1.5 米处。

（二）采用植草砖等生态措施的场地可按其面积的 30% 计为绿地面积，但其折算后的总量不应大于总绿地面积的 10%。

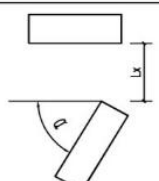
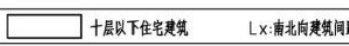
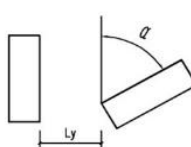
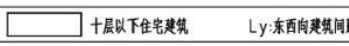
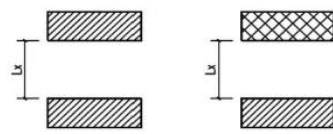
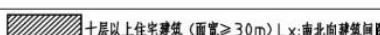
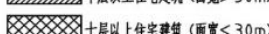
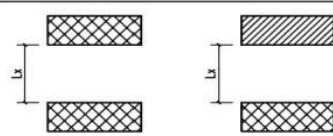
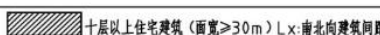
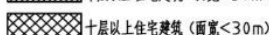
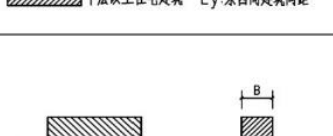
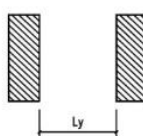
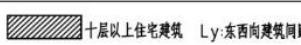
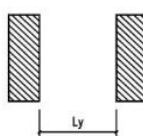
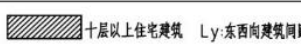
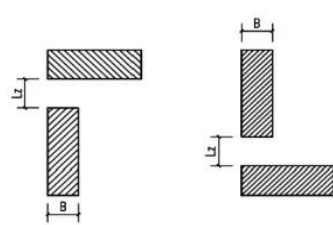
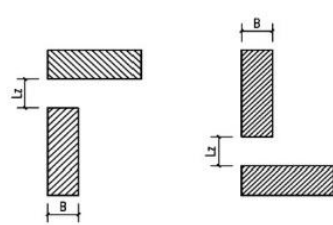
（三）屋顶绿化面积计算

满足植树绿化覆土要求的屋顶绿地可计入绿地。绿地面积计算方法应符合九江市城市绿地管理的有关规定。

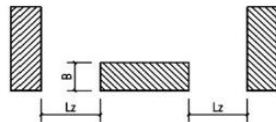
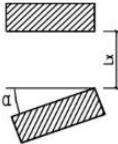
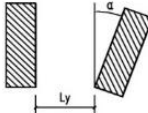
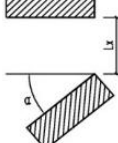
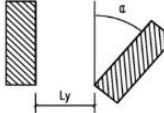
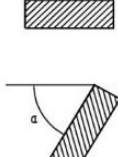
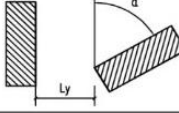
附图 A 建筑间距示意图

布置方法		示意图	旧城区	新城区	备注
十层以下住宅建筑南北向平行布置			不小于南侧建筑高度的1.0倍,且不得小于9米	不小于南侧建筑高度的1.1倍,且不得小于9米	包括正东西向和东偏南、北45度以内
					
十层以下住宅建筑东西向平行布置			不小于两侧较高建筑高度的0.9倍,且不得小于9米	不小于两侧较高建筑高度的1.0倍,且不得小于9米	包括正东西向和东偏南、北45度以内
					
十层以下住宅建筑垂直布置	南北向垂直		不小于南侧高度的0.5倍,且不得小于9米	不小于南侧高度的0.6倍,且不得小于9米	B≤16m
					
	东西向垂直		不小于两侧较高建筑高度的0.5倍,且不得小于6米	不小于两侧较高建筑高度的0.6倍,且不得小于6米	B≤16m
					
十层以下住宅建筑非平行非垂直布置		$\alpha \leq 30^\circ$ 	按照南北向平行布置的间距控制		Lx、Ly为最窄处间距
					
		$\alpha \leq 30^\circ$ 	按照东西向平行布置的间距控制		
					
		$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$ 	按照南北向平行布置的间距乘以0.8计算,且不得小于9米		
					
$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$ 	按照东西向平行布置的间距乘以0.8计算,且不得小于9米				
					

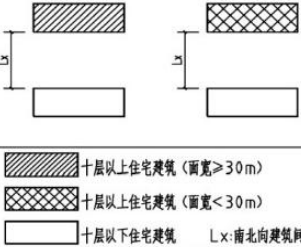
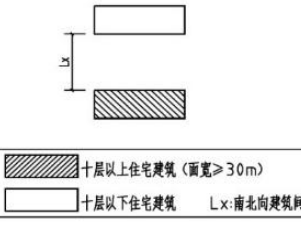
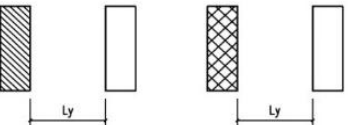
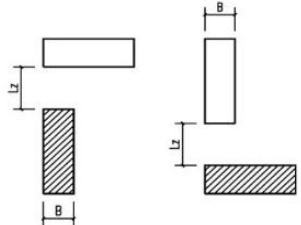
附图 A 建筑间距示意图

布置方法		示意图	旧城区	新城区	备注
十层以下住宅建筑非平行非垂直布置		$\alpha > 60^\circ$  	按照南北向垂直布置的间距控制		Lx Ly为最窄处间距
		$\alpha > 60^\circ$  	按照东西向垂直布置的间距控制		
十层以上住宅建筑平行布置	南北向平行布置	  	建筑高度小于50米的,其间距为南侧建筑物高度的0.7倍,且均不得小于30米;建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	建筑高度小于50米的,其间距为南侧建筑物高度的0.8倍,且均不得小于30米;建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	十层以上(含十层,下同)
		  	建筑高度小于50米的,其间距为南侧建筑物高度的0.6倍,且均不得小于24米;建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	建筑高度小于50米的,其间距为南侧建筑物高度的0.7倍,且均不得小于24米;建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	
	南北向平行布置	  	建筑高度小于50米的,其间距为南侧建筑物高度的0.6倍,且均不得小于24米;建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	建筑高度小于50米的,其间距为南侧建筑物高度的0.7倍,且均不得小于24米;建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	
		  	建筑高度小于50米的,其间距为南侧建筑物高度的0.6倍,且均不得小于24米;建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	建筑高度小于50米的,其间距为南侧建筑物高度的0.7倍,且均不得小于24米;建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	
	东西向平行布置	 	较高建筑高度小于50米的,其间距为较高建筑物高度的0.5倍,且均不得小于24米;较高建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	较高建筑高度小于50米的,其间距为较高建筑物高度的0.6倍,且均不得小于24米;较高建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	
		 	较高建筑高度小于50米的,其间距为较高建筑物高度的0.5倍,且均不得小于24米;较高建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	较高建筑高度小于50米的,其间距为较高建筑物高度的0.6倍,且均不得小于24米;较高建筑高度大于50米的,超出50米的部分按照0.25倍计算。	
十层以上住宅建筑垂直布置	南北向垂直	 	不小于南侧建筑高度的0.3倍,且不小于16米		B ≤ 16m
		 	按照南北向平行布置的间距控制		B > 16m

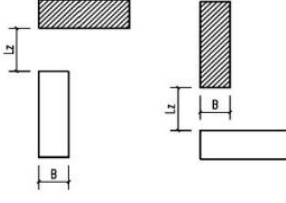
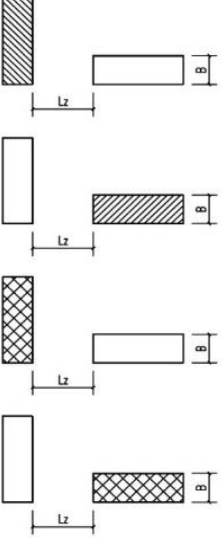
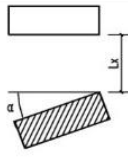
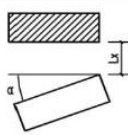
附图 A 建筑间距示意图

布置方法		示意图	旧城区	新城区	备注
	东西向垂直		不小于较高建筑高度的0.25倍，且不得小于13米		$B \leq 16m$
		 十层以上住宅建筑 Lz:建筑端距 B:建筑山墙宽度	按照东西向平行布置的间距控制		$B > 16m$
十层以上住宅建筑 非平行非垂直布置		$\alpha \leq 30^\circ$ 	按照南北向平行布置的间距控制		Lx, Ly 为最窄处间距
		 十层以上住宅建筑 Lx:南北向建筑间距			
		$\alpha \leq 30^\circ$ 	按照东西向平行布置的间距控制		
		 十层以上住宅建筑 Ly:东西向建筑间距			
		$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$ 	按照南北向平行布置的间距乘以0.8计算 最小值18米		
		 十层以上住宅建筑 Lx:南北向建筑间距			
		$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$ 	按照东西向平行布置的间距乘以0.8计算 最小值18米		
		 十层以上住宅建筑 Ly:东西向建筑间距			
		$\alpha > 60^\circ$ 	按照南北向垂直布置的间距控制		
		 十层以上住宅建筑 Lx:南北向建筑间距			
		$\alpha > 60^\circ$ 	按照东西向垂直布置的间距控制		
		 十层以上住宅建筑 Ly:东西向建筑间距			

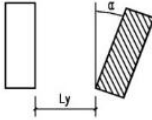
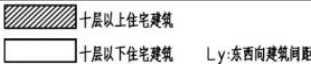
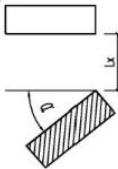
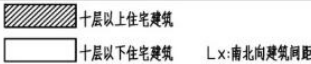
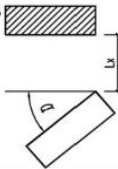
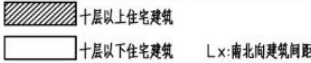
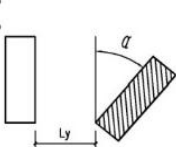
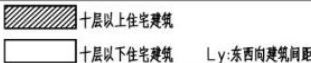
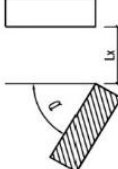
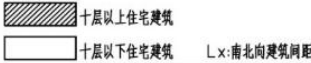
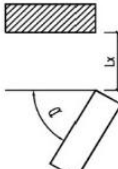
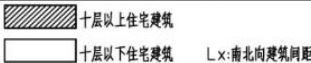
附图 A 建筑间距示意图

布置方法	示意图		旧城区	新城区	备注
十层以上住宅建筑和十层以下住宅建筑平行布置	南北向平行布置	十层以下住宅建筑在南侧   十层以上住宅建筑 (面宽$\geq 30\text{m}$)  十层以上住宅建筑 (面宽$< 30\text{m}$)  十层以下住宅建筑 Lx: 南北向建筑间距	不小于南侧建筑物高度的1.0倍且不得小于13米	不小于南侧建筑物高度的1.1倍且不得小于13米	
		十层以下住宅建筑在北侧   十层以上住宅建筑 (面宽$\geq 30\text{m}$)  十层以下住宅建筑 Lx: 南北向建筑间距	建筑高度小于50米的, 其间距为南侧建筑物高度的0.7倍, 且均不得小于30米; 建筑高度大于50米的, 超出50米的部分按照0.25倍计算。	建筑高度小于50米的, 其间距为南侧建筑物高度的0.8倍, 且均不得小于30米; 建筑高度大于50米的, 超出50米的部分按照0.25倍计算。	
	东西向平行布置	  十层以上住宅建筑 (面宽$\geq 30\text{m}$)  十层以上住宅建筑 (面宽$< 30\text{m}$)  十层以下住宅建筑 Lx: 南北向建筑间距	较高建筑高度小于50米的, 其间距为较高建筑物高度的0.5倍, 且均不得小于18米; 较高建筑高度大于50米的, 超出50米的部分按照0.25倍计算。	较高建筑高度小于50米的, 其间距为较高建筑物高度的0.6倍, 且均不得小于18米; 较高建筑高度大于50米的, 超出50米的部分按照0.25倍计算。	
十层以上住宅建筑和十层以下住宅建筑垂直布置	南北向平行垂直布置	十层以下住宅建筑在北侧   十层以上住宅建筑  十层以下住宅建筑 Lz: 建筑端距 B: 建筑山墙宽度	不小于南侧建筑物高度的0.3倍, 且不得小于16米		$B \leq 16\text{m}$

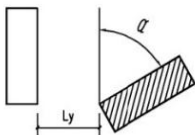
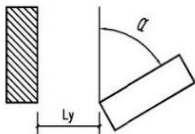
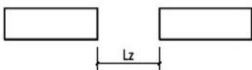
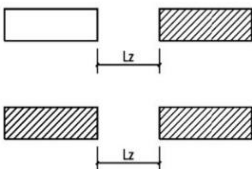
附图 A 建筑间距示意图

布置方法	示意图		旧城区	新城区	备注
十层以上住宅建筑	南北向垂直布置	十层以下住宅建筑在南侧  十层以上住宅建筑 十层以下住宅建筑 Lz:建筑端距 B:建筑山墙宽度	且不得小于16米		$B \leq 16m$ ($B > 16m$ 的按照平行布置间距控制)
	东西向垂直布置	 十层以上住宅建筑 (面宽$\geq 30m$) 十层以上住宅建筑 (面宽$< 30m$) 十层以下住宅建筑 Lz:建筑端距 B:建筑山墙宽度	不小于较高建筑高度的0.25倍,且不得小于13米		
	两幢住宅建筑的夹角小于或者等于30度	$\alpha \leq 30^\circ$  十层以上住宅建筑 十层以下住宅建筑 Lx:南北向建筑间距 $\alpha \leq 30^\circ$  十层以上住宅建筑 十层以下住宅建筑 Lx:南北向建筑间距	按照南北向平行布置的间距控制		
			间距最窄处按照南北向平行布置的间距控制		Lx、Ly为最窄处间距

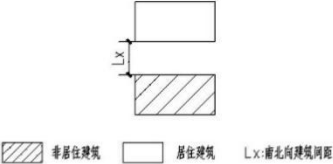
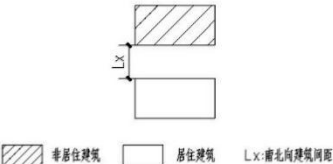
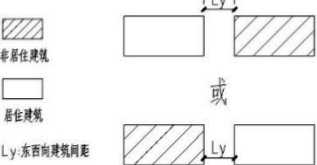
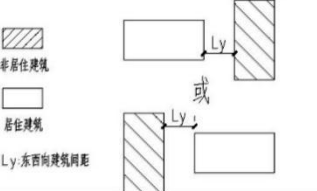
附图 A 建筑间距示意图

布置方法		示意图	旧城区	新城区	备注	
十层以上住宅建筑和十层以下住宅建筑非平行非垂直布置	$\alpha \leq 30^\circ$		按照东西向平行布置的间距控制			
						
	两幢住宅建筑的夹角大于30度、小于或者等于60度	$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$		间距最窄处按照南北向平行布置间距的0.8倍，且不得小于18米		
						
		$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$		间距最窄处按照南北向平行布置间距的0.8倍，且不得小于13米		
						
		$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$		间距最窄处按照东西向平行布置间距的0.8倍，且不得小于18米		
						
	两幢住宅建筑的夹角大于30度、小于或者等于60度	$\alpha > 60^\circ$		间距最窄处按照南北向垂直布置的间距控制		
						
$\alpha > 60^\circ$			间距最窄处按照南北向垂直布置的间距控制			
						

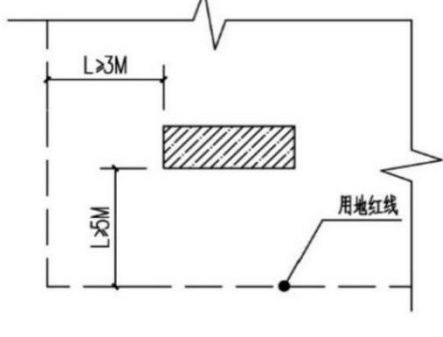
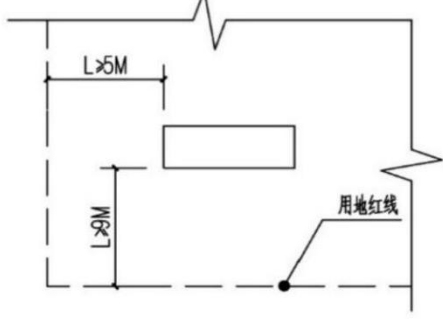
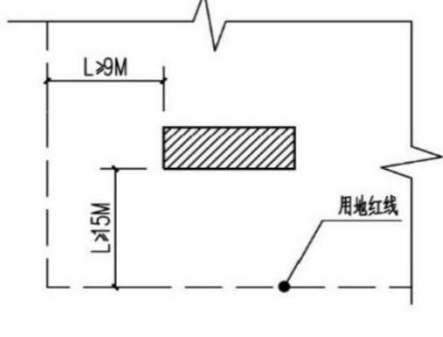
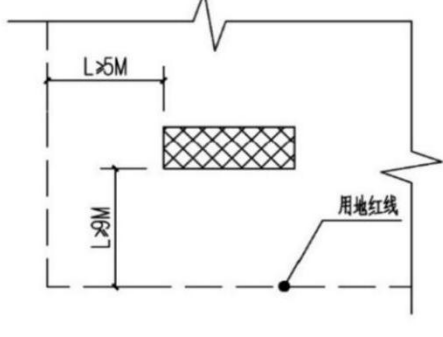
附图 A 建筑间距示意图

布置方法		示意图	旧城区	新城区	备注		
两幢住宅建筑的夹角大于30度、小于或者等于60度		$\alpha > 60^\circ$   十层以上住宅建筑  十层以下住宅建筑 L_y:东西向建筑间距	间距最窄处按照东西向垂直布置的间距控制		L_x L_y 为最窄处间距		
		$\alpha > 60^\circ$   十层以上住宅建筑  十层以下住宅建筑 L_y:东西向建筑间距	按照东西向垂直布置的间距控制				
	住宅建筑山墙间距	十层以下住宅建筑的山墙间距	  十层以下住宅建筑 L_z:建筑端距	山墙间距不得小于6米			山墙间距以建筑山墙最外围边界计算
		十层以上住宅建筑的山墙间距	  十层以上住宅建筑  十层以下住宅建筑 L_z:建筑端距	山墙间距不得小于13米			

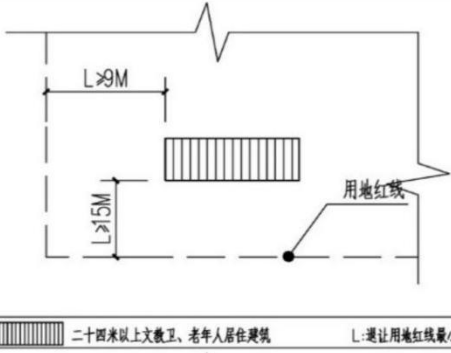
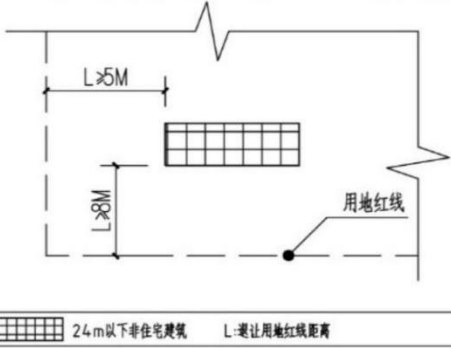
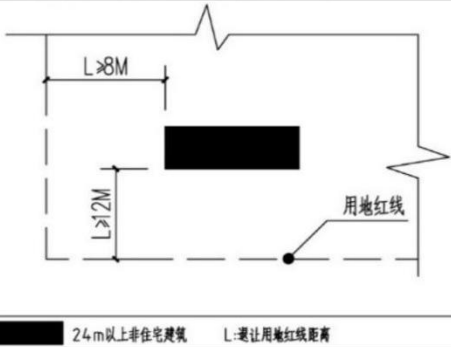
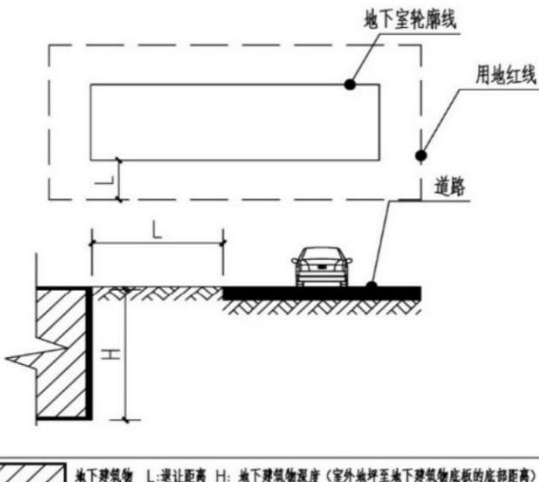
附图 A 建筑间距示意图

布置方法		示意图	最小距离
非居住建筑与居住建筑的间距	非居住建筑位于居住建筑南侧		其间距按照居住建筑间距规定执行
	非居住建筑位于居住建筑北侧		其间距按照非居住建筑间距规定执行，且不得小于9米
	非居住建筑位于居住建筑东侧、西侧平行布置		其间距系数按照居住建筑间距规定执行，建筑高度取非住宅高度，且不得小于13米
	非居住建筑位于居住建筑东侧、西侧垂直布置		非住宅高度在24米以下，间距不得小于13米 非住宅高度在24米以上，间距按照居住建筑间距规定执行

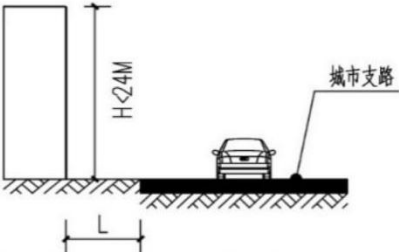
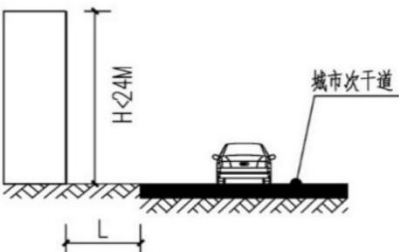
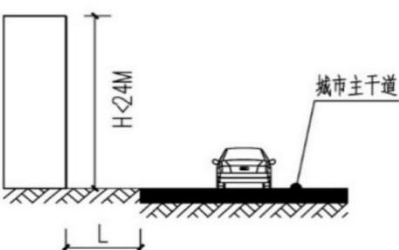
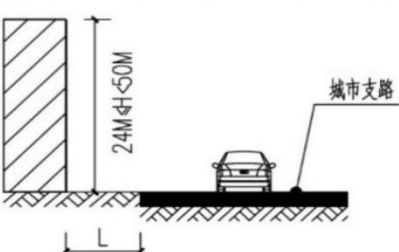
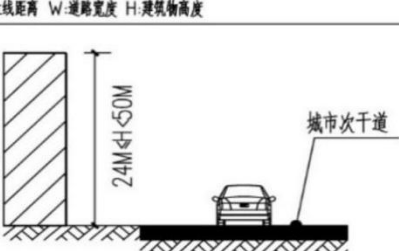
附图B 建筑物退让距离示意图

	退让类型	示意图	主要朝向退让距离	次要朝向退让距离
建筑退让建设用地红线最小距离	3层及以下住宅建筑退让建设用地红线	 十层以下住宅建筑 L:退让用地红线距离	5米	3米
	4-9层住宅建筑退让建设用地红线	 十层以下住宅建筑 L:退让用地红线距离	9米	5米
	十层以上住宅建筑退让建设用地红线	 十层以下住宅建筑 L:退让用地红线距离	15米	9米
	24米以下文教卫、老年人居住建筑退让建设用地红线	 二十四米以下文教卫、老年人居住建筑 L:退让用地红线距离	9米	5米

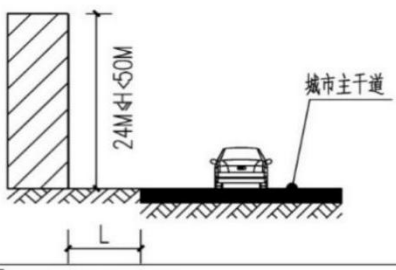
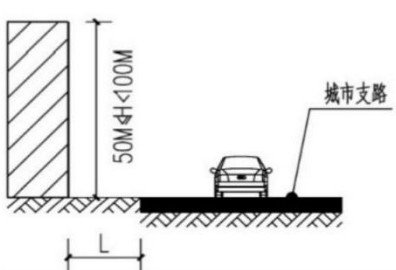
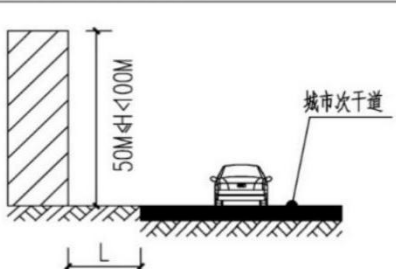
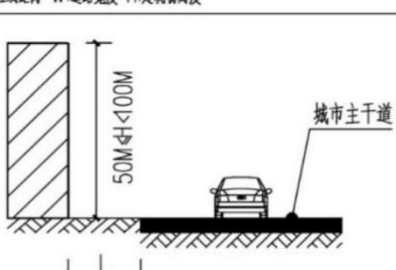
附图B 建筑物退让距离示意图

	退让类型	示意图	主要朝向退让距离	次要朝向退让距离
建筑退让建设用地红线最小距离	24米以上文教卫、老年人居住建筑退让建设用地红线		15米	9米
	24米以下非住宅建筑退让建设用地红线		8米	5米
	24米以上非住宅建筑退让建设用地红线		12米	8米
地下建筑物退让			不小于地下建筑物深度（室外地坪至地下建筑物底板的底部距离）的0.5倍，且不得小于3米	

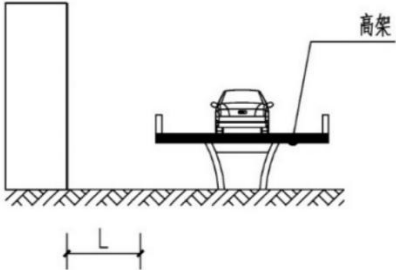
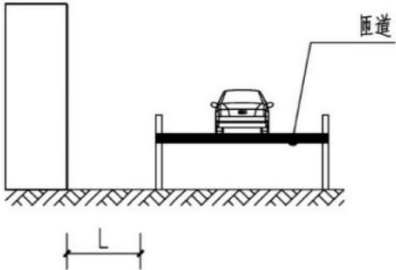
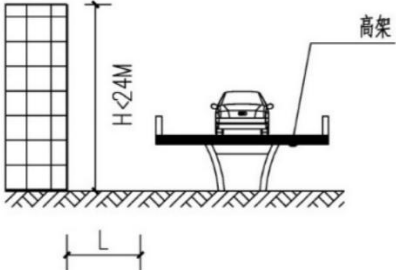
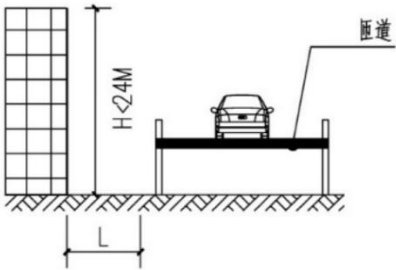
附图B 建筑物退让距离示意图

退让类型		示意图	旧城区	新城区
建筑退让城市道路红线最小距离	退城市支路	 24米以下建筑 L:退让道路红线距离 W:道路宽度 H:建筑物高度	L=5M	L=6M
	退城市次干道	 24米以下建筑 L:退让道路红线距离 W:道路宽度 H:建筑物高度	L=6M	L=8M
	退城市主干道	 24米以下建筑 L:退让道路红线距离 W:道路宽度 H:建筑物高度	L=8M	L=10M
	退城市支路	 大于等于24米小于50米建筑 L:退让道路红线距离 W:道路宽度 H:建筑物高度	L=6M	L=10M
	退城市次干道	 大于等于24米小于50米建筑 L:退让道路红线最小距离 W:道路宽度 H:建筑物高度	L=8M	L=12M

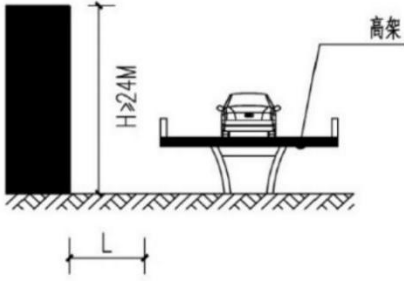
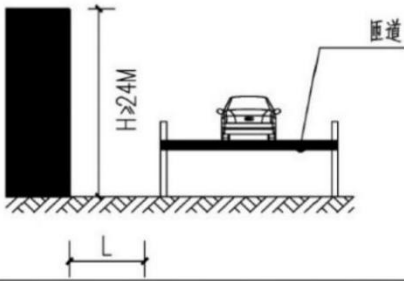
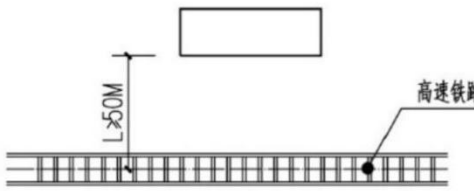
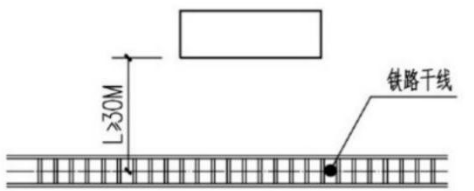
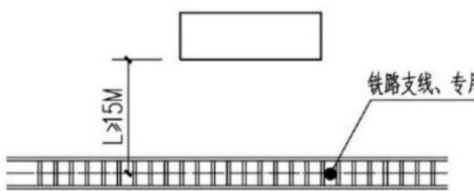
附图B 建筑物退让距离示意图

退让类型		示意图	旧城区	新城区
建筑退让城市道路红线最小距离	退城市主干道	 大于等于24米小于50米建筑 L:退让道路红线距离 W:道路宽度 H:建筑物高度	L = 10M	L = 15M
	退城市支路	 大于等于50米小于100米建筑 L:退让道路红线距离 W:道路宽度 H:建筑物高度	L = 8M	L = 12M
	退城市次干道	 大于等于50米小于100米建筑 L:退让道路红线距离 W:道路宽度 H:建筑物高度	L = 10M	L = 15M
	退城市主干道	 大于等于24米小于50米建筑 L:退让道路红线最小距离 W:道路宽度 H:建筑物高度	L = 12M	L = 18M

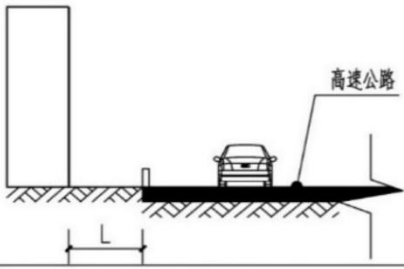
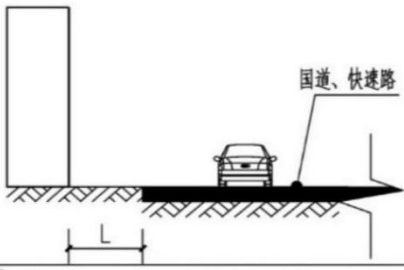
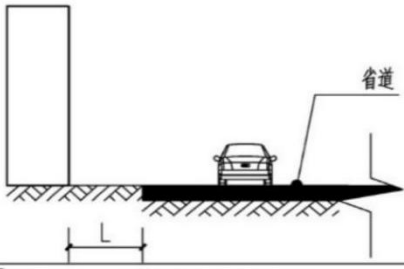
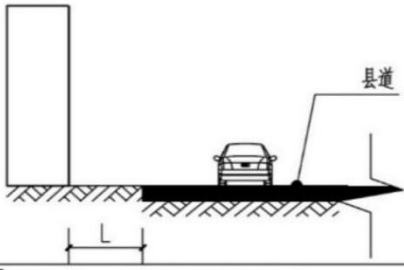
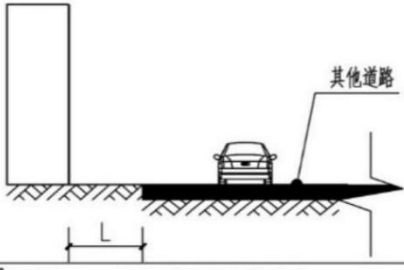
附图B 建筑物退让距离示意图

退让类型		示意图	最小距离
住宅建筑退让最小距离	退高架	 住宅、学校、医院类建筑 L:退让最小距离	L=20M
	退匝道	 住宅、学校、医院类建筑 L:退让最小距离	L=15M
	退高架	 24米以下其他建筑（交通站场除外） L:退让最小距离 H:建筑物高度	L=15M
	退匝道	 24米以下其他建筑（交通站场除外） L:退让最小距离 H:建筑物高度	L=10M

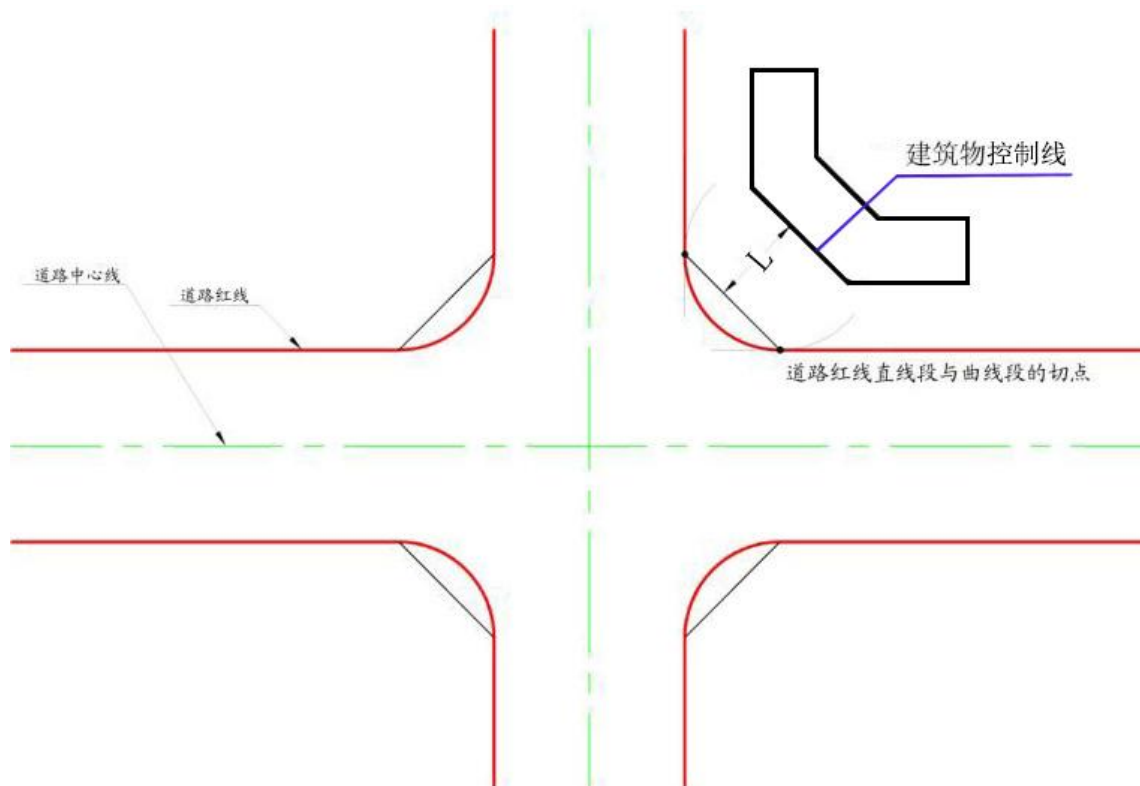
附图B 建筑物退让距离示意图

退让类型		示意图	最小距离
建筑物离高架和匝道的最小距离	建筑高度大于24米其他建筑（交通站场除外）退让	 高架 $H \geq 24M$ L 24米以上其他建筑（交通站场除外） L:退让最小距离 H:建筑物高度	$L = 20M$
		 匝道 $H \geq 24M$ L 24米以上其他建筑（交通站场除外） L:退让最小距离 H:建筑物高度	$L = 15M$
建筑物退让铁路最小距离	退让类型	示意图	最小距离
	退高速铁路	 高速铁路 $L \geq 50M$ 建筑物 L:退让最近一道轨道中心线距离	$L \geq 50M$
	退铁路干线	 铁路干线 $L \geq 30M$ 建筑物 L:退让最近一道轨道中心线距离	$L \geq 30M$
	退铁路支线、专用线	 铁路支线、专用线 $L \geq 15M$ 建筑物 L:退让最近一道轨道中心线距离	$L \geq 15M$

附图B 建筑物退让距离示意图

	退让类型	示意图	最小距离
建筑物退让公路最小距离	退高速公路	 高速公路 L: 退让公路两侧边沟外沿距离	$L \geq 30M$
	退国道、快速路	 国道、快速路 L: 退让公路两侧边沟外沿距离	$L \geq 20M$
	退省道	 省道 L: 退让公路两侧边沟外沿距离	$L \geq 15M$
	退县道	 县道 L: 退让公路两侧边沟外沿距离	$L \geq 10M$
	退其他道路	 其他道路 L: 退让公路两侧边沟外沿距离	$L \geq 5M$

附图 C 建筑后退城市道路交叉口示意图

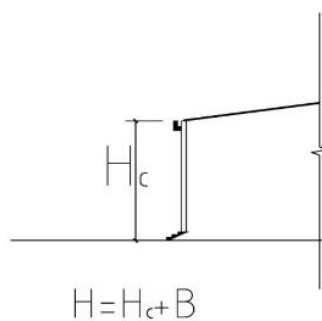


附图D 建筑间距计算示意图

布置方式	示意图	计算方法
南侧建筑 地面低于 北侧住宅 地面高度		以 h_2 计算建筑间距
		以 h_2 计算建筑间距
南侧建筑 地面高于 北侧住宅 地面高度		以南侧建筑高度加上南北地面高差(h_1+h_2)计算建筑间距
		以南侧建筑高度加上南北地面高差(h_1+h_2)计算建筑间距

附图E 建筑高度计算示意图

图一 挑檐屋面

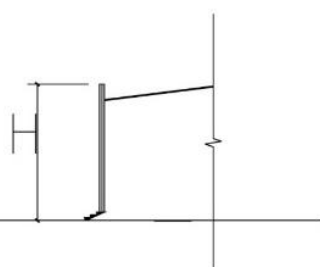


$$H = H_c + B$$

H_c 室外地面至檐口顶

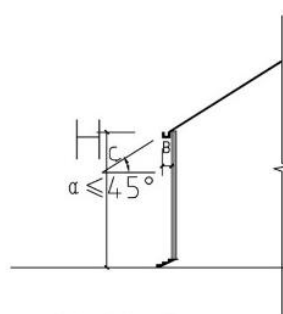
B 檐口挑出宽度

图二 女儿墙屋面



B 自室外地面至女儿墙顶

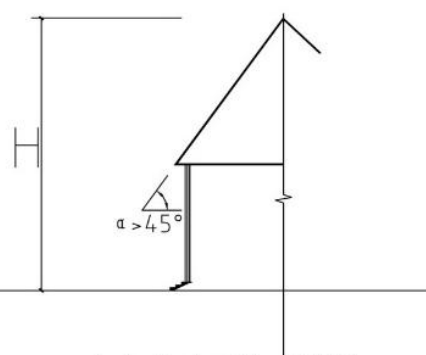
图三 屋面坡度小于 45° (含 45°) 图四 屋面坡度大于 45°



$$H = H_c + B$$

H_c 室外地面至檐口顶

B 檐口挑出宽度



B 自室外地面算至屋脊

九江市建筑工程建筑面积和容积率计算规则

（试行）

为规范规划管理中建设工程的建筑面积、容积率、建筑密度计算方法，依照现行《建筑工程建筑面积计算规范》，结合我市实际，制定本规则。

第一条 各项建设工程设计应符合国家和本市的相关建筑设计规范和标准规范建筑面积计算方法，如实申报审批材料和数据。

第二条 以下情形计算建筑面积并计入容积率。

（一）地上建筑物（包含建筑物顶层有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房以及有围护结构的底层车库、杂物间等）应按自然层外墙勒脚以上结构外围水平面积之和计算（以幕墙作为围护结构的建筑物，应按幕墙外边线计算建筑面积），结构层高在 2.20 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20 米以下的，不计算建筑面积和容积率。

（二）地上建筑物内设有局部楼层时，对于局部楼层的二层及以上楼层，有围护结构的应按其围护结构外围水平面积计算，无围护结构的应按其结构底板水平面积计算。结构层高在

2.20 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，不计算建筑面积和容积率。

（三）结构顶板不平行水平面的楼层、围护结构不垂直于水平面的楼层和形成建筑空间的坡屋面，结构层高在 2.2 米及以上的部位应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，不计算建筑面积和容积率。

（四）场馆看台下的建筑空间，结构层高在 2.2 米及以上的部位应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的部位不计算建筑面积和容积率；室内单独设置的有围护设施的悬挑看台，应按看台结构底板水平投影面积计算建筑面积。有顶盖无围护结构的场馆看台应按其顶盖水平投影面积的 1/2 计算面积。

（五）建筑物的门厅、大厅应按一层计算建筑面积，门厅、大厅内设置的走廊应按走廊结构底板水平投影面积计算建筑面积。结构层高在 2.20 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20 米以下的，不计算建筑面积和容积率。

（六）建筑物间的架空走廊，有顶盖和围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算全面积；无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积。

（七）立体书库、立体仓库、立体车库有围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积；无围护结构、有围护设施的，应按其结构底板水平投影面积计算建筑面积。无结

构层的应按一层计算，有结构层的应按其结构层面积分别计算。结构层高在 2.20 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20 米以下的，不计算建筑面积和容积率。

（八）有围护结构的舞台灯光控制室，应按其围护结构外围水平面积计算。结构层高在 2.20 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20 米以下的，不计算建筑面积和容积率。

（九）附属在建筑物外墙的落地橱窗，应按其围护结构外围水平面积计算。结构层高在 2.20 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20 米以下的，不计算建筑面积和容积率。

（十）有围护设施的室外走廊（挑廊），应按其结构底板水平投影面积计算 $1/2$ 面积；有围护设施（或柱）的檐廊，应按其围护设施（或柱）外围水平面积计算 $1/2$ 面积。

（十一）门斗应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积，结构层高在 2.20 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20 米以下的，不计算建筑面积和容积率。门廊应按其顶板水平投影面积的 $1/2$ 计算建筑面积。

（十二）高于室外地坪建筑 6.00 米以下的雨棚，有柱雨篷应按其结构板水平投影面积的 $1/2$ 计算建筑面积；无柱雨篷结构外边线至外墙结构外边线的宽度在 2.20 米及以上的，应按雨篷结构板的水平投影面积的 $1/2$ 计算建筑面积。

（十三）建筑物内的室内楼梯、电梯井、提物井、管道井、

通风排气竖井、烟道，应并入建筑物的自然层计算建筑面积。
室外楼梯应并入所依附建筑物自然层，并应按其水平投影面积的 $1/2$ 计算建筑面积。

（十四）与室内相通的变形缝，应按其自然层合并在建筑物建筑面积内计算。对于高低联跨的建筑物，当高低跨内部连通时，其变形缝应计算在低跨面积内。

（十五）对于建筑物内的避难层、设备层、管道层等有结构层的楼层，结构层高在 2.20 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20 米以下的，不计算建筑面积和容积率。

注：建筑空间是以建筑界面限定的、供人们生活和活动的场所，是“具备可出入、可利用条件”的围合空间；可出入是指人能够正常出入，即通过门或楼梯等进出；而必须通过窗、栏杆、人孔、检修孔等出入的不算可出入。

第三条 以下情形计算建筑面积但不计入容积率

（一）建筑物的外墙外保温层，应按其保温材料的截面积计算，并计入自然层建筑面积。

（二）有顶盖无维护结构的车棚按其顶盖水平投影面积的 $1/2$ 计算建筑面积。

（三）地下室的通风井和有顶盖的采光天井，结构净高在 2.2 米及以上的，应计算全面积，结构净高在 2.2 米以下的，不计算建筑面积。

(四) 高于室外地坪 6.00 米及以上的有柱雨篷按其结构板水平投影面积的 $1/2$ 计算建筑面积。

(五) 商业、物流、市场类建筑之间不封闭仅作为交通联系功能的交通景观连廊。

(六) 超高层建筑避难层中的避难空间面积不计入容积率。

第四条 特殊地上建筑的计容倍率计算办法

(一) 普通住宅建筑标准层层高不宜小于 2.90 米且不宜大于 3.20 米；当层高大于在 3.20 米以上时，不论层内是否有隔层，按该层水平投影面积的 K 倍计算容积率， $K=h \div 3.0$ (h 为建筑层高)。

(二) 套型建筑面积大于 144 平方米的住宅建筑标准层结构层高不宜大于 3.60 米；当结构层高在 3.60 米以上时，不论层内是否有隔层，按该层水平投影面积的 K 倍计算建筑面积，并计入容积率， $K=h \div 3.0$ (h 为建筑结构层高)。

(三) 住宅允许客厅挑空两个自然层，且挑空面积不大于其底层套内建筑面积（含阳台）30%。

(四) 与住宅户内连通且为储藏功能的地下室或半地下室，其结构层高最高不大于 3.20 米。当结构层高大于 3.20 米时，不论其层内是否有隔层，按该层水平投影面积的 K 倍计算建筑面积，并计入容积率， $K=h \div 3.0$ (h 为建筑结构层高)。

(五) 酒店、办公建筑标准层层高不应小于 3.20 米，且不

宜大于 4.20 米；当标准层层高在 4.20 米以上时，不论其层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 K 倍计算； $K=h \div 3.6$ （ h 为建筑层高），门厅、大堂、中庭（包含中庭回廊）、采光厅、会议室、宴会厅等在高度满足方案合理性要求情况下不列入超层高控制范围。

（六）单层面积小于 1000 平方米或分隔成小间的沿街商业（含商业街）建筑层高不宜大于 4.50 米；当建筑层高在 4.50 米以上时，不论层内是否有隔层，容积率的计算值按该层建筑面积的 K 倍计算； $K=h \div 3.6$ （ h 为建筑层高）

（七）大型商业（面积大于 1000 平米）建筑层高不宜超过 6.00 米，且不得分割；临街商业分割部分按上条计算，门厅、大堂、中厅、内廊、采光厅等在高度满足方案合理性要求情况下不列入超层高控制范围。

（八）电影院、剧场、体育馆、展览馆、大型商业综合体等公共建筑结构层高可按功能要求适当加高。

（九）工业和物流仓储建筑项目标准层结构层高小于 8.00 米的，按该层建筑面积计算容积率；结构层高在 8.00 米及以上的，容积率的计算值按该层建筑面积的 2.0 倍计算；特殊工艺流程需要的需经专家论证后可不加倍计算。

第五条 建筑密度计算规定

（一）建筑按建筑物外墙勒角以上外围水平面积计入建筑

密度。

（二）高于室外地坪 4.00 米以上住宅的有柱雨篷，按柱外边围合面积的一半计入建筑密度。

（三）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。

（四）10.00 米以下穿过建筑物的通道或两个建筑物间有顶盖的架空通廊，按其投影面积的一半计算。

（五）临城市道路骑楼按柱外边围合面积的一半计入建筑密度。

（六）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。

（七）室外楼梯按其水平投影面积的一半计算。

（八）二层出挑建筑的出挑部分按水平投影面积的一半计入建筑密度。

第六条 以下情形不计入建筑密度

（一）高于室外地坪 4.00 米及以上的悬挑的阳台、平台、走廊等。

（二）高于室外地坪 6.00 米及以上的有柱雨棚、公共架空走廊、建筑挑出部位。

（三）无柱雨棚、设备平台板、花池等。

第七条 以下情形不计算建筑面积

（一）与建筑物内不相连通的建筑部件；骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分，临街建筑用作社会公共通道的檐廊、走廊、架空连廊等，以及穿过建筑物用作绿化、交通的通道。

（二）舞台及后台悬挂幕布和布景的天桥、挑台等。

（三）露台、露天游泳池、花架、屋顶上的水箱（储水池）和屋顶装饰性结构构件，以及独立的景观小品。

（四）建筑物内的操作平台、上料平台、安装箱和罐体的平台。

（五）外墙的勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层和装饰性幕墙，挑出宽度在 2.10 米以下的无柱雨篷和顶盖高度达到或超过 6.00 米的无柱雨篷。

（六）室外爬梯、室外专用消防钢楼梯，地下室直通地面的仅供地下室建筑使用且独立设置的楼梯。

（七）无围护结构的观光电梯。

（八）建筑物以外的地下人防通道、独立的烟囱、烟道、地沟、油（水）罐、气柜、水塔、贮油（水）池、贮仓、栈桥等构筑物。

（九）突出屋面独立设置的通风井、排气井等。

（十）与房屋室内不相通的房屋间的变形缝，凸出建筑物外墙的装饰性封闭空间，以及在建筑屋面结构板上直接起坡、无

通风采光窗且最大结构层高在 2.20 米及以下的无使用功能的闷顶。

(十一) 无顶盖的建筑空间，装饰性的建筑构件等。

(十二) 公建建筑结构墙体外部的中空装饰柱。

(十三) 附属在建筑外围护结构上的构（配）件。

(十四) 建筑出挑部分的下部空间。

第八条 特殊部位容积率和建筑面积计算规定

(一) 阳台、挑台、露台、构架

1. 阳台建筑面积应按围护设施外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算；当阳台封闭时，应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算，按 1/2 计算容积率。

2. 南向或东西向用于休闲活动的主阳台最大进深不得大于 2.1 米，北向或东西向次阳台最大进深不得大于 1.5 米，超出此规定的部分按全面积计算建筑面积并计入容积率。

3. 住宅各类阳台水平投影面积之和不得大于套内建筑面积（含阳台水平投影面积）的 15%。

4. 与阳台、外廊相接的附属构件，如有围护设施或外挑宽大于 0.6 米的，均视为阳台、外廊；其面积计算方法同阳台、外廊。

5. 因功能造型需要住宅可设置露台，但须满足以下四个条件：一是设置在地面、屋面或雨篷顶，二是可出入，三是有围

护设施，四是无盖。设有露台的户型，每户露台不宜超过1个，露台投影面积总和不应大于每户套内面积（含阳台）8%或10平方米。超出时应按照超出部分面积计算全部建筑面积并计入容积率。

6. 位于房屋屋面层（天台）或因退台设计形成的露台，其临房间出入口的建筑部位有上盖的，可视为阳台，按其阳台要求计算建筑面积。

7. 屋顶造型设计应通透并考虑结构经济合理性，避免搭建；居住建筑女儿墙的高度应小于2.2米，因造型需要可通过装饰构架进行局部加高；公共建筑的屋顶装饰构架不宜超过10米。女儿墙、装饰构架的高度均按其最高点至屋面板标高计算。

（二）设备平台板不得与户内及阳台连通，宜集中设置，应用格栅围合。住宅设备平台板每层水平投影面积之和不超过该户总建筑面积的3%且不超过3平方米；非住宅设备平台板每层水平投影面积之和不超过该层总建筑面积的3%，按设备平台板水平投影面积的一半计算建筑面积但不计入容积率。超出部分按全面积计算建筑面积并计入容积率，空调板进深在0.80米及以下的可不计面积。

（三）凸窗突出外墙的距离在0.70米及以下的、结构净高在2.10米以下、窗台高度在0.45米及以上且宽度在该开间的面宽的2/3以下的，可不计算建筑面积、不计入容积率；否则

按该凸窗围护结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率。

1. 考虑外立面效果，允许凸窗两侧设置回字形墙体，但凸窗结构剪力墙及结构柱不得突出外墙。

2. 凸窗下部的结构楼层板不得凸出外墙、不得用实体墙围合；

3. 转角凸窗长边洞口与短边洞口之和不得大于该房间的开间尺寸。

（四）楼梯、台阶的建筑面积计算应符合下列规定：

1. 建筑物的室内楼（电）梯，无论其是否与楼层相通，均按自然层计算面积并计入容积率。

2. 与建筑物不相连或仅在局部楼层与建筑物通过架空通廊相连的独立楼（电）梯，应按其设有出入口的楼层计算自然层并相应计算面积计入容积率。

3. 室外楼梯的起点（地面）至终点（入口或入口平台）的高度内应含有一个楼层，且其下方应形成建筑空间；否则应视为室外台阶，室外台阶不计面积。

（五）幕墙的建筑面积计算应符合下列规定：

1. 以幕墙作为围护结构的建筑物，应按幕墙外边线计算建筑面积并计入容积率。装饰性幕墙不计建筑面积。

2. 同一楼层的一面外墙，部分设有主墙，部分为幕墙时，应分别按主墙外围及幕墙外围确定面积计算边界。

3. 作为围护结构的幕墙与结构板间的空隙不大于 0.60 米的，空隙部位不计算建筑面积和容积率。

（六）对于因城市道路高差导致临街商业层高超高的容积率计算规定如下：

1. 对于因城市道路高差、衔接需要的建筑，其临城市道路的底层商业总面宽的二分之一以上区段层高不超过 4.50 米，且最高处不超过 5.50 米时，仍可按该层水平投影面积计算建筑面积和容积率。

2. 不满足前款规定的，不论层内是否设置隔层，容积率的计算值按该层水平投影建筑面积的 K 倍计算； $K=h \div 3.6$ （ h 为建筑层高）。

（七）建筑底层架空层及坡地建筑物吊脚架空层，结构层高在 2.20 米及以上，计算全建筑面积。结构层高在 2.20 米以下的，不计算建筑面积，其容积率计算应符合以下规定：

1. 住宅建筑底层结构层高不小于 3.6 米，布置以柱、剪力墙及必要的楼梯间、电梯厅落地，通透的、无围护结构，仅作为公共休闲、人行交通、绿化景观等公共开敞空间使用时，除有围护结构的建筑空间（楼梯间、电梯厅）外，该层计建筑面积不计入容积率。

2. 非住宅建筑底层布置架空层的，架空层高度满足方案合理性要求，其底层架空部分计建筑面积不计入容积率；底层有

围护结构的建筑空间均需计算容积率。

3. 设在底层临街商业的后半部分架空层及底层之外其他楼层的架空层，其面积应当计入容积率。

4. 仅作为公共休闲、交通、绿化等公共开敞空间使用，无经营性功能的坡地建筑物吊脚架空层，结构层高在 2.2 米及以上，计算全面积不计容积率。结构层高在 2.2 米以下的，不计算建筑面积。

（八）地下室、半地下室应按其结构外围水平面积计算。结构层高在 2.20 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.20 米以下的，不计算建筑面积。

1. 地下室、半地下室作为停车场、设备用房时，其建筑面积不计入容积率；除此之外作为其它经营性用途时其建筑面积计入容积率。商业、办公、旅馆等公共建筑项目的地下室除停车及设备用房以外的其它功能性用房面积应当计入容积率。

2. 坡地建筑作为停车场、设备用房时，新建坡地建筑被原始地形部分掩埋的，当掩埋长度不足本层建筑外墙周长（局部凹凸不计入，下同） $1/3$ 时，该层建筑面积全部计入容积率；掩埋长度超过本层建筑外墙周长 $1/3$ 、不足 $2/3$ 时，该层建筑面积的 $1/2$ 计入容积率；掩埋长度超过本层建筑外墙周长 $2/3$ 时，该层建筑面积不计入容积率；其中，住宅建筑顶板标高超出相邻道路标高 1.5 米以内的建筑部分视为被掩埋。

3. 住宅建筑下部用于储藏功能的，且只能通过公共楼梯进入的地下室或半地下室，计算建筑面积不计入容积率。

4. 地下室直通地面的仅供地下建筑使用且独立设置的楼梯地上部分，容积率计算规则与地下室部分一致。

5. 地下室独立设置的（高度应小于 3.0 米）或附设在建筑外墙外侧（不超过底层高度）的进风排烟等设备竖井，并入地下室自然层计算建筑面积，不计容积率。

6. 地下室出入口外墙外侧坡道有顶盖的部位，按其外墙结构外围水平面积的 1/2 计入建筑面积但不计容积率。

7. 多、低层地下室设置通风采光井以改善地下室室内环境的，通风采光井宽度（取采光井围护结构外围至建筑外墙面的最大垂直距离）不应超过 1.8 米（含 1.8 米），超过 1.8 米的，采光井地坪标高视作该建筑的室外地坪标高。下沉庭院及采光井的面积之和不得大于地下室（除停车部分）建筑面积的 30%；采光井的外墙周长之和不得大于地下室（停车部分除外）的外边周长的 30%。

第九条 建筑平面设计应考虑结构经济合理性，建筑凹口处一般不应拉梁，因结构需要确需拉梁的，应经设计单位结构专业认定，并提供图纸依据（加盖注册结构师章）。

第十条 本规则所称结构（设备管道）转换层是指建筑物某楼层的上部与下部因平面使用功能不同，采用不同的结构（设

备管道)类型,并通过该楼层进行结构(设备管道)转换,称该楼层为结构(设备管道)转换层。

第十一条 本规则所称避难层(间)是指建筑内用于人员暂时躲避火灾及其烟气危害的楼层(房间)。

第十二条 本规则中涉及超高层建筑的相关规定按《九江市关于超高层建筑避难层设置管理有关问题的暂行规定》执行;涉及办公、旅馆类的相关规定按《九江市办公、旅馆类建筑规划设计管理有关规定(暂行)》执行。

第十三条 本规则自印发之日施行。

a) 术语

一、建筑面积

建筑物(包括墙体)所形成的楼地面面积。

二、自然层

按楼地面结构分层的楼层。

三、结构层高

楼面或地面结构层上表面至上部结构层上表面之间的垂直距离。

四、围护结构

围合建筑空间的墙体、门、窗。

五、建筑空间

以建筑界面限定的、供人们生活和活动的场所。

六、结构净高

楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

七、围护设施

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

八、地下室

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的 $1/2$ 的房间。

九、半地下室

室内地平面低于室外地平面的高度超过室内净高的 $1/3$, 且

不超过 1/2 的房间。

十、架空层

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

十一、走廊

建筑物中的水平交通空间。

十二、架空走廊

专门设置在建筑物的二层或二层以上，作为不同建筑物之间水平交通的空间。

十三、结构层

整体结构体系中承重的楼板层。

十四、落地橱窗

突出外墙面且根基落地的橱窗。

十五、凸窗（飘窗）

凸出建筑物外墙面的窗户。

十六、檐廊

建筑物挑檐下的水平交通空间。

十七、挑廊

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

十八、门斗

建筑物人口处两道门之间的空间。

十九、雨篷

建筑出入口上方为遮挡雨水而设置的部件。

二十、门廊

建筑物人口前有顶棚的半围合空间。

二十一、楼梯

由连续行走的梯级、休息平台和维护安全的栏杆(或栏板)、扶手以及相应的支托结构组成的作为楼层之间垂直交通使用的建筑部件。

二十二、阳台

附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。

二十三、变形缝

防止建筑物在某些因素作用下引起开裂甚至破坏而预留的构造缝。

二十四、骑楼

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。

二十五、过街楼

跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。

二十六、露台

设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有围护设施的平台。

二十七、勒脚

在房屋外墙接近地面部位设置的饰面保护构造。

二十八、台阶

联系室内外地坪或同楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。

b) 名词解释

一、

1. 容积率：指建设项目计容建筑面积与建设用地面积的比值。

表达公式为：容积率 = 计容建筑面积 ÷ 建设用地面积

2. 建筑密度：指某一地块内，地上建筑的水平投影总面积占建设用地面积的百分比。表达公式为：建筑密度 = 建筑投影总面积 ÷ 建设用地面积 × 100 %

除雨篷、挑檐、构架之外的建筑物各部分的水平投影面积，均计入建筑投影面积。

3. 地下建筑密度：指某一地块内所有开挖地下室水平投影面积与建设用地面积的比例。

二、

1. 为便于在执行本标准条文时区别对待，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. 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。