南昌市城市规划管理技术规定

（2014年9月15日市人民政府令第154号发布 自2014年11月1日起施行）

目 录

第一章 总则

第二章 建设用地的分类与适建范围

第三章 建筑容量控制

第四章 建筑间距

第五章 建筑物退让

第六章 城市景观和环境

第七章 市政工程

第八章 附则

第一章　总则

第一条　为了加强城市规划管理，保证城市规划实施，根据《南昌市城乡规划管理规定》，结合本市实际，制定本规定。

第二条　在本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，适用本规定。

第三条　建设项目的设计和建设应当符合城市规划、专业规划以及相关技术规范的要求，采用统一的城市坐标系统和高程系统。

第二章　建设用地的分类与适建范围

第四条　建设用地分为居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地。

第五条　各类建设用地的使用和建设项目的选址，应当符合

控制性详细规划要求，遵循土地使用兼容性的原则，按照本市各类建设用地适建范围的规定执行。

第三章　建筑容量控制

第六条　建设项目的建筑容量应当符合控制性详细规划要求，不宜超出本市建筑密度及容积率控制指标的规定。

第七条　单栋建筑面积超过5000平方米或者两栋以上的房屋建筑工程，建设单位应当委托有资质的设计单位编制修建性详细规划。

修建性详细规划应当包括以下内容:

（一）规划总平面图;

（二）表达规划设计与周边现状空间关系的实景效果图，重要地段公共建筑还应当增绘夜景灯光设计图;

（三）道路交通规划图，包含消防分析图;

（四）单项及综合工程管网规划图;

（五）竖向规划图和相关说明；

（六）法律、法规、规章规定的其他内容。

第八条 建设用地规模在旧城区未达到5000平方米、在新城区未达到10000平方米的，一般不得进行房地产开发。

第九条 建设项目的建筑面积、容积率以及建筑密度按照本市建筑工程建筑面积及容积率计算规则计算。

可供公众使用的架空层，其公共部分经市城乡规划主管部门核定后，其建筑面积可以不计入容积率，但应当计入总建筑面积。

第十条 建设项目应当按照本市建设项目停车配建标准配建停车位。

第四章 建筑间距

第十一条 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，宜采用南偏东15度至南偏西15度朝向布置，临湖、临江等有景观要求的地段除外。

第十二条 居住建筑的间距应当根据本市日照、通风的要求和建设用地的实际使用情况确定。

第十三条 七层及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（包括两建筑夹角小于或者等于30度）的，其间距在旧城区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。

（二）垂直布置的，相对的建筑山墙宽度小于或者等于16米，南北向垂直布置的，其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，山墙不得开窗、挑阳台；东西向垂直布置的，其间距在旧城区不小于较高建筑物高度的0.5倍，在新城区不小于较高建筑物高度的0.6倍，且不得小于6米。相对的建筑山墙宽度大于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，两栋建筑的夹角大于30度、小于或者等于60度的，间距最窄处按照平行布置的间距的

0.8 倍控制；两栋建筑的夹角大于 60 度的，间距最窄处按照垂直布置的间距控制。

第十四条 八层及以上居住建筑的间距应当符合以下规定：

（一）八层及以上居住建筑之间平行布置的：

1、建筑高度在 50 米及以下部分，南侧建筑面宽大于或者等于 30 米的（即条式居住建筑），其间距在旧城区不小于南侧建筑物高度的 0.7 倍，在新城区不小于南侧建筑物高度的 0.8 倍，且不得小于 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 米及以下部分，南侧建筑面宽小于 30 米的（即点式居住建筑），其间距在旧城区不小于南侧建筑物高度的 0.6 倍，在新城区不小于南侧建筑物高度的 0.7 倍，且不得小于 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）八层及以上居住建筑与七层及以下居住建筑平行布置的：

1、八层及以上居住建筑在七层及以下居住建筑北侧的，其

间距按照第十三条第（一）项执行，但最小间距不得小于13米。

2、八层及以上居住建筑在七层及以下居住建筑南侧的，其间距按照本条第（一）项执行。

（三）八层及以上居住建筑与居住建筑南北向垂直布置的，其间距不小于南侧建筑高度的0.3倍，且不得小于13米；东西向垂直布置的，其间距不得小于13米。

第十五条 居住建筑南北向平行布置，北侧居住建筑底部设有架空层、储藏间的，应当以南侧建筑高度减去北侧居住建筑底部架空层、储藏间的高度计算间距，且不得小于9米；北侧居住建筑底部含公建功能的，住宅部分间距应当以南侧建筑高度减去北侧建筑底部公建的高度计算，公建部分间距按照非住宅间距的规定执行。对不同性质的建筑分别计算建筑间距后，应当采用能同时满足各间距要求的最大值。

第十六条 居住建筑的山墙间距应当符合以下规定：

（一）九层及以下居住建筑的山墙间距不得小于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；山墙有挑阳台的间距算至阳台外边。山墙有居室窗户的，间距不得小于9米。

（二）十层及以上居住建筑与其他居住建筑的山墙间距不得小于9米，山墙有居室窗户的，间距不得小于13米。

第十七条 非居住建筑的间距应当符合以下规定：

（一）建筑高度在24米以上50米以下非居住建筑平行布置的（含局部连体），其南北向间距不小于较低建筑高度的0.6倍，且不得小于21米，其东西向间距不小于较低建筑高度的0.4倍，且不得小于13米；建筑高度在50米及50米以上100米以下部分，按照每4米增加1米计算。

（二）建筑高度在24米及以下非居住建筑平行布置的，其南北向间距不小于较低建筑物高度的0.8倍，且不得小于6米，其东西向间距不小于较低建筑物高度的0.6倍，且不得小于6米。

（三）建筑高度在24米以上非居住建筑与24米及以下非居住建筑平行布置的，其南北向间距不小于较低建筑物的0.8倍，且不得小于9米，其东西向间距不小于较低建筑物高度的0.6倍，

且不得小于 9 米。

（四）建筑高度在 24 米以上 100 米以下非居住建筑垂直布置的，其间距不得小于 13 米；24 米以上非居住建筑与 24 米及以下非居住建筑垂直布置的，其间距不得小于 9 米；24 米及以下非居住建筑垂直布置的，其间距不得小于 6 米；相对的非居住建筑山墙宽度大于 18 米，按照平行布置的间距控制。

（五）建筑高度在 100 米及 100 米以上的超高层非居住建筑的间距，由市城乡规划主管部门另行制定。

第十八条 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）非居住建筑位于居住建筑北侧的，其间距按照非居住建筑的间距及退让距离的规定执行，但最小间距不得小于 9 米。

第十九条 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园、托儿所、大中小学教学楼与相邻建筑的间距，按照居住建筑与相邻

建筑的间距要求执行；但其位于相邻建筑北侧的，其间距在旧城区还应当增加10%以上，在新城区增加20%以上。

第二十条 居住建筑的阳台总长度超过阳台所在建筑面宽长度的60%时，应当从阳台外边缘计算间距。

第二十一条 建筑间距的计算适用于无地形高差布置的建筑，对有地形高差的建筑间距，应当将其地形高差计入建筑高度。

第二十二条 位于同一裙房之上的几栋建筑，计算建筑间距时，可以扣除裙房的高度；与其他相邻建筑计算建筑间距时，应当包括裙房高度。

第二十三条 不同地块建筑的间距，还应当满足用地边界退让距离的要求。

第五章 建筑物退让

第二十四条 建筑物退让距离应当符合以下规定：

（一）建筑物退让用地边界的距离不得小于规定间距的一

半。

（二）建筑物相邻城市道路的，建筑物退让道路中心线的距离不得小于规定间距的一半。

（三）建筑物相邻城市绿地的，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；建筑物位于公园绿地南侧的，应当满足有不少于 1/3 的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外的要求，其中，建筑物高度超过 24 米且平行绿地布置的，建筑物退让北侧绿线距离还不得小于 10 米。

（四）建筑物相邻河道的，建筑物退让河道规划蓝线距离不得小于 10 米，蓝线外侧有绿线的，按照绿线退让距离执行。

第二十五条 临街建筑物（含台阶、有柱雨棚、骑楼）退让城市快速路红线的距离不得少于 15 米，退让主干路、快速路辅路红线的距离不得少于 10 米，退让次干路红线的距离不得少于 8 米，退让其他城市道路红线的距离不得小于 5 米，其中退让 12 米及以下的城市道路红线的距离不得小于 3 米。

建筑高度在 50 米以上 100 米以下的建筑平行道路布置的，

在前款规定的基础上，建筑高度每增加 4 米，退让距离增加 0.25 米。建筑高度在 100 米及 100 米以上的超高层建筑的退让距离，由市城乡规划主管部门另行制定。

围墙退让城市道路红线、城市绿线的距离不得小于 0.5 米，门卫室、值班室等建筑物退让城市道路红线不得小于 3 米。

第二十六条 临街影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等人流密集的多、低层建筑（含高层建筑裙楼），其主次出入口方向退让城市道路红线的距离不得小于 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 道路交叉口建筑物退让道路转角处红线距离，按照两侧道路较宽退距要求进行退让。

第二十八条 地下建筑物退让城市道路红线、城市绿线及其用地边界的距离不得小于 5 米，退让 12 米及以下城市道路红线不得小于 3 米，且应当满足管线的埋设要求。

属于市政工程的地下建筑物和市人民政府批准的利用城市道路地下空间结合市政工程统一开发建设的项目退让除外。

第六章　城市景观和环境

第二十九条　城市道路两侧、临江、临湖等重要地段的建筑应当符合以下要求:

（一）临城市主、次干路两侧、临江、临湖建设住宅的，其临街立面应当进行公建化设计，并与所处环境相协调;

（二）临城市主、次干路两侧原则上不得设置小开间商业店面;

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

（四）临街主墙面不宜设置空调机位和热水器等其他设施，确需设置的，应当结合建筑立面统一隐蔽处理。

第三十条　建设项目临街可以采用花台、绿化带等建筑小品隔离或者设计成透空型围墙；有特殊要求需要修建封闭式围墙的，应当对其进行美化处理。

第三十一条 新建居住小区应当统筹规划门卫、值班室、社区服务、物业管理、市政配套设施等用房和围墙。

第三十二条 由城市规划确定的商业步行街两侧骑楼的建设，应当符合以下规定:

（一）骑楼建筑的底层外墙面至骑楼立柱外缘的距离不得小于 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 米至 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 4 米;

（四）骑楼立柱外缘距城市道路红线距离不得小于 0.5 米，并设置防撞和安全措施。

第三十三条 在有净空高度限制的飞机场、气象观测站、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，其高度应当符合有关规定。

第三十四条 建设项目的绿地率应当符合城市绿化管理的

有关规定。计算绿地率指标的绿地面积，应当包括建筑基地中的集中绿地面积和建筑物周边、道路两侧的零星绿地面积。

第七章　市政工程

第三十五条　城市道路平面交叉口的进出口宜设展宽段；新建、改建、扩建城市道路上的公交停靠站宜采用港湾式布局。

第三十六条　在道路一侧开设机动车出入口应当符合以下规定：

（一）出入口宽度不宜大于10米；

（二）相邻两条或者两条以上道路的，宜在较低一级的道路上开设出入口；

（三）对应当进行交通影响评价的建设项目，应当按照交通影响评价报告设置各类出入口；

（四）在道路交叉口附近开设出入口的，其位置距城市主、次干路交叉口自道路红线交点起，不得小于70米且不宜设在道

路展宽段上，在支路上的或者旧城区特殊较小地块周边道路的，可以适当放低标准；

（五）在交通性主、次干路上一般不设置出入口，确需开设出入口的，宜采用右进右出的交通组织方式，并增设加减速车道。

第三十七条 新建、改建、扩建市政工程应当编制管线工程规划，并符合以下规定：

（一）电力、电信等管线应当下地埋设，已有的城市架空线应当结合城市改造逐步下地埋设；

（二）排水管线应当实行雨污分流；

（三）通信管线应当同沟共井埋设；

（四）管线工程应当与城市道路工程同步实施，且预留管线，并埋设市政接户管，新建桥梁应当按照规划要求，预留管线通过的位置。

第三十八条 管线及市政设施的设置应当符合以下规定：

（一）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；

（二）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；

（三）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、腐蚀性液体埋场下埋设燃气管道；

（四）给水、燃气等输送性质的干管宜布设于市政道路的机动车道下；

（五）建设项目内的变配电设备、弱电设备宜室内设置。

第八章　附则

第三十九条　本规定以下用语的含义：

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

（二）新城区，是指城市规划区范围内除旧城区以外的其他范围。

第四十条 本市建设用地适建范围、建筑密度及容积率控制指标、建筑工程建筑面积及容积率计算规则、建设项目停车配建标准、建设项目日照分析技术规则、建筑间距计算及建筑高度计算规则和建筑物退让距离，由市城乡规划主管部门根据城市建设发展需要拟订，经专家论证、广泛征求意见后向社会公布，并报市人民政府备案。

第四十一条 纳入市人民政府旧城区改造和棚户区改造的项目以及因市政工程建设拆除后确需恢复性建设的项目，其建筑间距、退距标准不适用本规定。

第四十二条 本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。

第四十三条 本规定自 2014 年 11 月 1 日起施行。2004 年 1 月 21 日市人民政府发布的、2004 年 8 月 30 日修改的《南昌市城市规划管理技术规定》同时废止。