

江苏省城市规划管理技术规定

南通市实施细则

(2019 年版)

南通市规划局

关于印发《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则(2019年版)》的通知

各有关单位：

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《江苏省城乡规划条例》等法律法规及城乡规划相关规范，结合我市实际，我局对《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》及《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则(2014年版)》相关内容进行了细化完善，组织编写了《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则(2019年版)》(以下简称《实施细则》)，现予印发。

本《实施细则》与《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》配合使用，其条款编号纳入《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》条款编号序列。

本《实施细则》定于2019年1月1日起执行，原《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则(2014年版)》同时废止。2018年12月31日之前已经城乡规划主管部门审定建设工程规划设计方案的，从批准方案之日起一年内申请建设工程规划许可证的可按审定的方案执行；审定方案超过一年仍未申请建设工程规划许可证的，未申请部分涉及建筑长度、宽度、层次等重大调整的，原审定方案作废，须按本《实施细则》重新编制建设工程规划设计方案报审。

南通市规划局

2018年12月5日

江苏省城市规划管理技术规定

南通市实施细则（2019年版）

2.2.3 制定和实施新建居住区的规划，应按照城乡规划法律法规、国家和省城乡规划相关标准、规范的规定，同步安排教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用、行政管理和其他公共服务设施用地以及户外公共活动空间。

配套公建设施应与整体项目同步实施，如分期实施的，应根据分期的约定同步设计报批，同步规划许可，同步竣工核实。

2.4.1 住宅建筑的层高不宜超过3米，使用集中空调、新风或地暖系统的不得超过3.3米。公共建筑等其他类型建筑的层高，应与其功能相适应。工业厂房、仓储物流等建筑可根据实际使用功能确定层高。

2.4.1.1 办公及宾馆类建筑底层层高不得超过5米，其它层次层高不得超过4.2米。

办公及宾馆类建筑标准层挑空面积不宜超过该层建筑面积的10%（每处挑空不宜超过3层）。

2.4.1.2 中小型商业建筑底层层高不得超过5米，二层及以上层高不得超过4.5米，其主入口门厅、大堂、中庭局部挑空不宜超过该层建筑面积的15%。

2.4.1.3 有特殊要求功能区（如大型商业建筑、剧场、影厅、门厅大堂、宴会大厅、运动场馆、多功能厅、博物馆、展览馆、会议中心、中庭、内廊、采光厅等）的公共建筑可根据其使用功能合理设置层高，但应提供合理的依据且符合相关规范要求，必要时需由规划部门组织专题论证。

2.4.1.4 地面建筑与地下建筑之间一般不得设置管线层、履土层等建筑夹层，但下列情况除外：

(1) 地面建筑为住宅的，其与地下建筑（人防工程）之间设置建筑夹层的，建筑夹层与其上地面层层高之和不得超过 4.2 米。

(2) 地面建筑为办公和普通商业类的，其与地下建筑（人防工程）之间设置建筑夹层的，建筑夹层与其上地面层层高之和不得超过 6 米。

2.4.2 各地应制定建筑层高的管理规定，层高超过规定一定幅度的，超过部分应折算容积率。

市范围内住宅、办公、商业等建筑的层高应符合 2.4.1 至 2.4.1.2 的相关规定。超过规定（许可）层高小于、等于 1 米的，按水平投影面积乘以 2.0 系数计入容积率控制指标（属施工正常误差的除外）；超过规定层高大于 1 米、小于等于 2 米的，按水平投影面积乘以 3.0 系数计入容积率控制指标；以此为基准，建筑层高每增加 1 米，增加 1.0 系数计容。

2.0 倍：层高 \leq 规定层高+1 米

3.0 倍：规定层高+1 米 $<$ 层高 \leq 规定层高+2 米

.....

2.4.3 各地应在国家和省相关规范基础上，综合考虑满足居室日照、强化容积率管理、维护公共利益和公众合法权益等要求，制定阳台、阁楼、地下室、半地下室、架空层、过街楼、复杂地形上建筑物等的建筑面积管理和容积率计算的具体规则，以规范管理、促进公平。

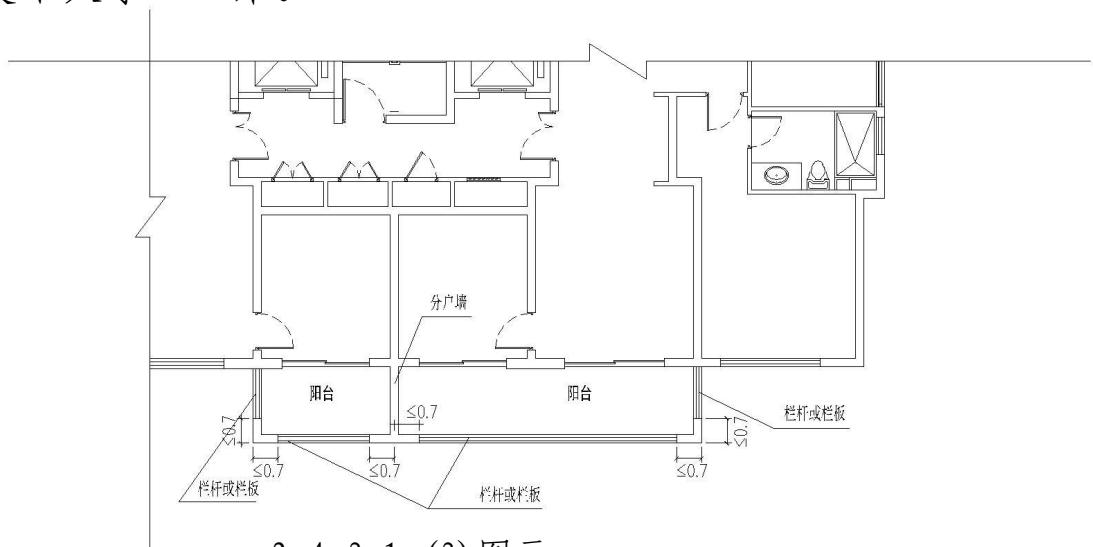
2.4.3.1 住宅建筑阳台（设置在主体结构外）同时满足以下条件的，其建筑面积按其顶盖外沿在阳台底板上水平投影

面积的 1/2 计入建筑容积率控制指标范围：

(1) 南侧阳台进深不大于 2.1 米且不大于所属房间进深的 1/2；东西向及北侧阳台进深不大于 1.5 米且不大于所属房间进深的 1/2。

(2) 阳台累计水平投影面积不大于本层建筑面积（不含阳台）的 12%。

(3) 阳台设置单个装饰柱、墙（分户墙及主墙体除外）宽度不大于 0.7 米。



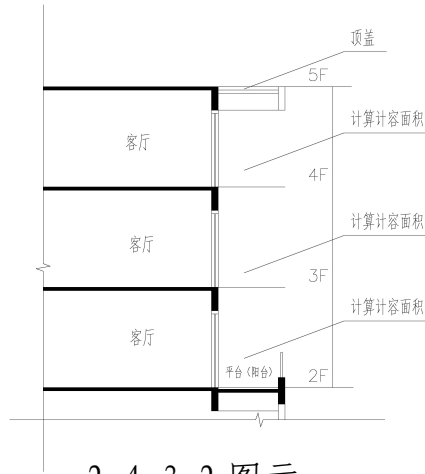
2.4.3.1. (3) 图示

超出以上规定的，阳台应按水平投影面积全额计入容积率控制指标范围。

非住宅建筑的阳台均按其水平投影面积全额计入容积率控制指标范围。

2.4.3.2 多层、小高层、高层住宅建筑不得设置露台、退台，平台（包括阳台等）至平台上盖（包括构架）的垂直范围内，按阳台规则逐层计入容积率控制指标范围；低层住宅建筑可局部设置露台、退台，但不得设置构架，且露台、退台加本层阳台累计水平投影面积不得大于本层建筑（不含阳台）的 20%。出挑的屋檐投影至露台、退台上的宽度 ≤ 0.6

米，不计入容积率控制指标范围，超过此宽度，屋檐投影面积按一半计入容积率控制指标范围。



2.4.3.2 图示

2.4.3.3 住宅建筑顶层设计为坡屋顶，且坡屋顶檐口起坡的，其坡屋顶内净高 2.1 米以下的空间不计入容积率控制指标范围。

不符合上述条件的，其坡屋顶内部空间按照国标 GB/T50353-2013 《建筑工程建筑面积计算规范》计入容积率控制指标范围。

2.4.3.4 住宅建筑的飘窗同时满足以下条件的不计入容积率控制指标范围：

(1) 设置在主体结构之外，且窗台最外侧上下方无结构性墙体围护，上下层飘窗之间与外部通透的。

(2) 开窗净宽不大于所属房间开间的 2/3，窗台高度(窗台面与室内地面的高差)不小于 0.45 米、飘窗净高不大于 2.1 米、进深自墙体内侧到挑板外侧不大于 0.9 米。

超出上述规定的飘窗，按挑出墙体外的水平投影面积计入容积率控制指标范围。

2.4.3.5 住宅建筑的设备平台同时满足以下条件的不计入容积率控制指标范围：

(1) 集中设置设备平台的, 每户只能设置一处, 不超过 4 平方米, 且只能与厨房、卫生间相连。分设设备平台的, 每个水平投影面积不得超过 1.5 平方米, 分设的设备平台合计水平投影总面积不超过 5 平方米。

(2) 至少有一个长边除护栏或百叶外没有任何围护(外突的结构柱、剪力墙宽度每个不得超过 0.15 米)。

(3) 位于主体结构外。

不满足上述条件的, 设备平台按其水平投影面积计入容积率控制指标范围。

非住宅的设备平台不论是否封闭, 均按其水平投影面积计入容积率控制指标范围。

2.4.3.6 住宅建筑设置入户花园且同时满足以下条件的, 其建筑面积按其顶盖外沿在底板上水平投影面积的 1/2 计入容积率控制指标范围:

(1) 入户花园在主入口设置且只有一处, 为该住户独有, 不涉及与其他住户的共享空间, 水平投影面积不大于 6 平方米, 且至少有一面全部直接采光的。

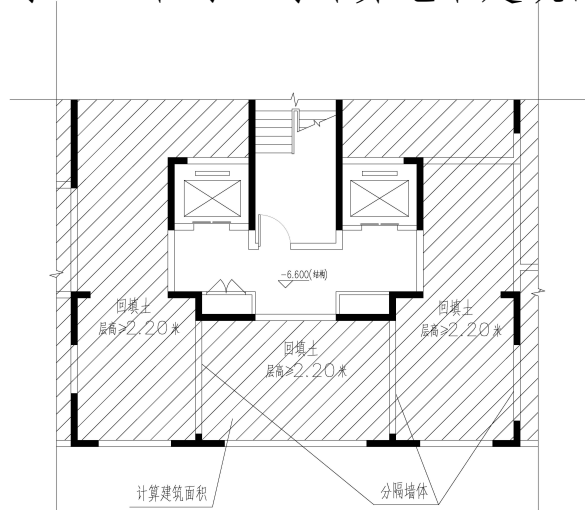
(2) 与入户花园相邻没有阳台、设备平台、花池等功能。

不满足上述条件的, 其入户花园按水平投影面积计入容积率控制指标范围。

2.4.3.7 住宅建筑地下室在地面建筑物四周设置采光井、地下庭院等空间形式的, 当地下采光井、庭院进深不大于 1.3 米(含)、沿墙开挖长度累计不超过每户面宽一半时, 该地下建筑面积不计入容积率控制指标范围; 当地下采光井、庭院进深大于 1.3 米且小于等于 2 米或沿墙开挖长度累计超过每户面宽一半时, 该地下建筑面积按一半计入容积率控制指

标范围；当地下采光井、庭院进深大于 2 米时，该地下建筑面积全部计入容积率控制指标范围。

住宅建筑中，地下结构空腔或不利用空间以及“回填土”（或覆土）除剪力墙、结构柱外设置分隔墙体的地下室，层高不小于 2.2 米的，均计算地下建筑面积。

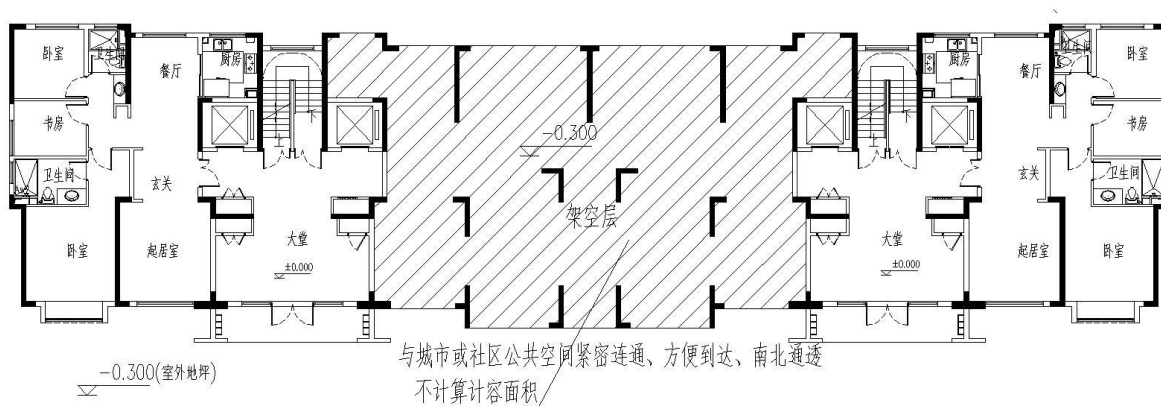


2.4.3.7 图示

2.4.3.8 设计功能合理、且符合 2.4.1.1、2.4.1.2 条建筑挑空设置规定的办公、宾馆类建筑及中小型商业建筑的挑空部分可按其实际建筑面积计入容积率控制指标范围。

2.4.3.9 在核定容积率指标时，其它可不计入容积率控制指标范围的情形：

(1) 与城市或住区公共空间相连通的架空层（包括骑楼、过街楼和雨篷等）中，没有外墙围合（结构性墙、柱、栏杆除外）且对公众无条件开放的活动空间（层高不低于 3.3 米，不超过 5 米）。但门厅、楼梯间等为楼层服务的围合空间应计入。

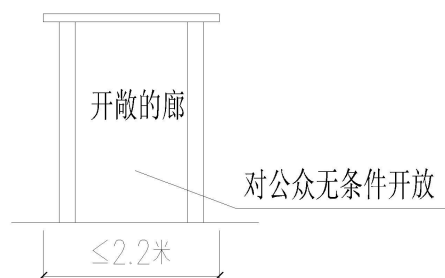


2.4.3.9. (1) 图示

(2) 通向符合不计容条件的地下、半地下车库的，且至少有一个边长对外开敞不封闭的以下附属建筑：机动车、非机动车坡道、人行出入口等。

(3) 通向屋顶停车场的且至少有一个边长对外开敞不封闭的机动车、非机动车及人行坡道。

(4) 开敞且对公众无条件开放的廊（廊的檐口投影线宽度 ≤ 2.2 米）、亭（亭的檐口投影线建筑面积 ≤ 15 平方米）等景观建筑。



2.4.3.9. (4) 图示

(5) 建筑围护性外墙以外的保温层所占的建筑面积。

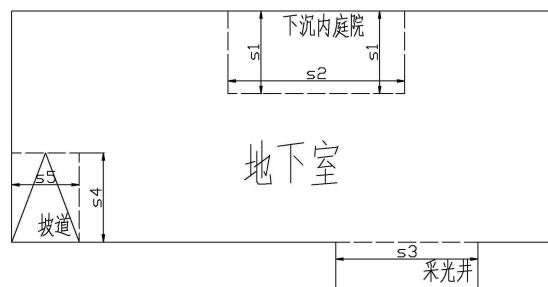
(6) 层高不超过 2.2 米的设备层、结构转换层。

(7) 按规范必须设置避难层的，其建筑面积不计入容积率控制指标范围。其他使用功能的部分，按其水平投影面积计入容积率控制指标范围。

(8) 建筑结构顶板（含覆土层）高出室外地坪基准标高不超过 1.2 米的地面建筑水平投影范围内的地下室、半地

下室（地下室、半地下室局部设置变配电设施的，其变配电设施部分顶板超出室外地坪基准标高的控制要求可酌情放宽）。

（9）新建建筑被自然地形部分掩埋的，当累计掩埋长度不足本层建筑外墙周长（包括沿下沉庭院设置的外墙，下同）1/2 时，该层建筑面积全部计入容积率控制指标范围；累计掩埋长度超过本层建筑外墙周长 1/2、不足 2/3 时，该层建筑面积的 1/2 计入容积率控制指标范围；累计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控制指标范围。建筑结构顶板高出室外地坪基准标高不大于 1.5 米的建筑部分，视为被自然地形掩埋。下沉内庭院和车库坡道的外墙部分，按外墙长度的 1/2 计入掩埋长度；超出以上规定的外墙部分，视为非掩埋。



$$\text{非掩埋长度 } s = s_1 * 2 + s_2 + (s_3 + s_4 + s_5) / 2$$

2.4.3.9.（9）图示

2.4.3.10 住宅建筑底层层高不大于 2.5 米的配套车库及附属门斗、门廊等按一半面积计入容积率控制指标范围。

2.4.3.11 低层住宅建筑套内局部设置共享空间（挑空）并同时满足以下条件的，其共享空间（挑空）按其实际建筑面积计入容积率控制指标范围：

（1）位于门厅、餐厅或者起居室上空，至少有一个边长与上层公共空间（走廊或者起居室）联通。

(2) 共享空间高度小于或等于两个自然层。

(3) 每套内共享空间（挑空）不超过一个。

(4) 开洞水平投影面积不超过下层总水平投影面积（包括共享部分、阳台）的 20%。

(5) 开洞部分不得设置网格梁等构件。

低层住宅建筑以外的其他住宅建筑设置的共享空间（挑空），均按自然层计入容积率控制指标范围。

2.4.3.12 在应建尽建地下一层停车仍不满足配建要求的情况下，可采取建设地面立体式停车楼解决停车需求；在应建尽建地下二层停车仍不满足配建要求的情况下，可采取机械式停车或建设地面立体式停车楼解决停车需求。停车楼仅地面层建筑面积计入容积率控制指标范围，但围合空间的管理用房应按其水平投影面积全额计入容积率控制指标范围。停车楼层高不应超过 3.2 米，停车楼内不得设置机械式停车。

2.4.3.13 住宅建筑女儿墙（含屋顶装饰性构架）高度不宜超过 1.6 米。公共建筑女儿墙（含屋顶装饰性构架）高度不宜超过 2 米。

2.4.3.14 低层住宅建筑不得采用内天井式平面布局，多层、小高层、高层住宅建筑不宜采用内天井式平面布局。

2.4.3.15 高层住宅建筑面宽不宜超过 50 米（不含出挑的阳台、设备平台、构造柱、面饰、保温等）；小高层、多层、低层住宅建筑面宽不宜超过 60 米（不含出挑的阳台、设备平台、构造柱、面饰、保温等）。

2.4.3.16 办公类建筑应集中设置卫生间。

2.5 建筑密度计算规定

2.5.1 在核定建筑密度指标时，以下情形应计入：

(1) 有结构性墙、柱围合的架空层(包括骑楼、过街楼、门廊和雨篷等)按其墙、柱的外围水平投影面积计算;无立柱的过街楼及外挑空间可不计建筑密度。

(2) 商业建筑内部设置中庭的,不论中庭封闭与否,均计入建筑密度。

(3) 地面立体式停车楼。

2.5.2 在核定建筑密度指标时,以下情形可不计入:

(1) 开敞且对公众无条件开放的亭、廊等景观建筑。

(2) 建筑围合范围之外的地下通道出入口。

(3) 建筑外挑部分不超过主体部分的 20%(不含阳台),否则全部计入建筑密度指标。

3.2.3 各城市、县正南北向住宅建筑日照间距系数低限值按表 3.2.3 执行。

本市主城区范围内南北向住宅建筑日照间距系数低限值按表 3.2.3-1 执行。

表 3.2.3-1 居住建筑日照间距系数表

间距系数	适用地段
1.3	旧城区(总规中界定)
1.33	其它地区

注:1、当新建建筑位于已建住宅建筑的南侧时,相邻建筑间距系数按表 3.2.3-1 增加 0.05 控制。

2、当新建多层、小高层、高层建筑位于已建住宅建筑的东南向或西南向时,按规定的山墙间距加 1 米的要求控制,并同时满足建筑退界要求。当新建建筑山墙与已建居住建筑山墙延长线重合时,按表 3.2.3-1 规定的条款执行。

3、前 1、2 款属于一次规划分期实施的,按原批准的详细规划核定的间距系数执行。

3.2.3.3 住宅建筑日照可按照表 3.2.3.3 不同方位日照间距折减系数换算。

表 3.2.3.3 不同方位日照间距折减换算表

方 位	$> 0^{\circ} \sim \leq 15^{\circ}$	$> 15^{\circ} \sim \leq 60^{\circ}$	$> 60^{\circ}$
折减值	$1.0L_1$	$0.9L_1$	$0.95L_1$

注：1、表中方位为正南向（ 0° ）偏东、偏西的方位角
 2、本表仅用于无其他日照遮挡的条式住宅建筑
 3、方位角计算以被遮挡住宅建筑的方位为基准

本市范围内住宅建筑日照间距原则上不考虑不同方位的折减系数，但因城市景观需要或其它特殊需要，经城乡规划主管部门审核，并报南通市规划委员会批准后可参照《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》执行。

3.2.5.3 住宅建筑地面层为休闲、健身、绿化等用于公益活动的底层架空层，或为车库、商业等非住宅用房，可以不考虑地面层的日照要求。

沿城市道路的多层、小高层住宅建筑地面层为非住宅用房时，从最低住宅层起算日照间距。

在符合日照、环保、消防等要求并处理好视线问题的前提下，院落式低层住宅建筑的非居住空间（指卧室、起居室以外的使用空间）可不纳入建筑日照间距计算。

3.2.8 住宅建筑的间距在满足日照要求的前提下，最小间距应符合表 3.2.8.1、表 3.2.8.2 的规定（图示见附录三）。

3.2.8.1 本市新建住宅建筑与已有住宅建筑山墙之间最小间距按表 3.2.8.2B 执行

表 3.2.8.2B 新建住宅建筑与已有住宅建筑之间山墙最小间距(米)

间距		建筑高度			小高层	多层	低层
		≥ 100	≥ 50, < 100	< 50			
建筑高度	≥ 100	25					
	≥ 50, < 100	20	18				
	< 50	20	18	15			
高层 (米)		18	15	15	13		
小高层		13	13	13	9	8	
多层		13	13	13	9	6	6
低层							

3.2.8.2 建筑间距应考虑建筑外墙保温层、装饰层的厚度，方案阶段未考虑的应按单侧 0.2 米预控。

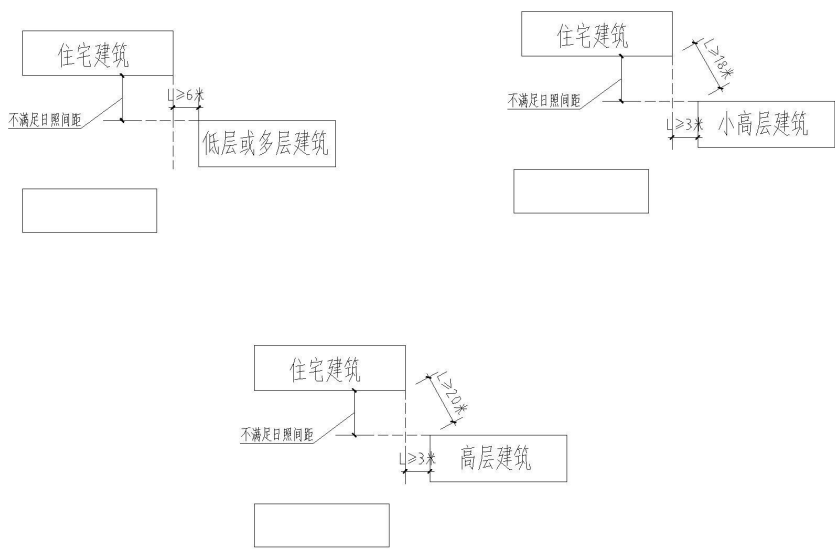
新建住宅建筑山墙之间最小间距

建筑类别 间距	高层		小高层		多层		低层	
	两侧	单侧或无	两侧	单侧或无	两侧	单侧或无	两侧	单侧或无
高层	18	15	15	13	13	10	13	10
小高层	15	13	13	10	9	6	9	6
多层	13	10	9	6	8	6	6	-
低层	13	10	9	6	6	-	6	-

注：1、“两侧”是指相对两侧山墙均有窗户、阳台或开门；“单侧或无”是指相对山墙一侧或两侧都无窗户、阳台、或开门。

2、“-”表示按消防和施工安全等控制。如山墙之间有公共道路的，在符合消防和施工安全等要求的同时，山墙间距不得小于 6 米。

3.2.8.3 在计算日照间距时，当住宅建筑的南侧以及南侧对角（指在住宅建筑的正向及侧向延长线之外的东南或西南方向布局）均有遮挡建筑时，南侧对角的遮挡建筑与该住宅建筑应进行日照影响分析，并满足以下要求：二者前后垂直间距满足日照间距的，水平间距不作要求；二者前后垂直间距不满足日照间距的：1、当遮挡建筑为低层或多层时，二者最小水平间距应不小于6米；2、当遮挡建筑为小高层时，二者之间最小水平间距应不小于3米且对角距离应不小于18米。；3、当遮挡建筑为高层时，二者之间最小水平间距应不小于3米且对角距离应不小于20米。



3.2.8.3 图示

3.2.9.5 地面立体式机动车停车楼应按非住宅建筑的标准控制与其他建筑的建筑间距。

3.3.3.6 地下建筑物退界距离应当满足施工安全，地下管线敷设等要求，一般不小于基础底板埋深的50%，且不得小于5米（旧区或用地紧张的特殊地区不得小于3米）。在满足相关规范的前提下，相邻基地的地下建筑物可毗邻建造。

地下室出入口及其他构筑物在满足施工安全、市政管线

敷设、交通、消防等要求的前提下，退界距离可酌情减少。但不得小于 3 米。

3.3.3.7 建筑后退用地红线距离以建筑物地面层最突出的外墙（含柱）边线计算。

3.3.3.8 建筑后退用地红线小于 3 米的地上、地下空间范围，不得外伸或外挑任何建（构）筑物。特殊地段、规划条件中有另行规定的，以及相邻用地单位间有特别协议的除外。

3.3.3.9 除有特别规定，独立设置的门卫房、配电房等附属建（构）筑物及围墙，在符合日照、环保、消防等要求的前提下，退界距离应满足以下要求：

（1）临城市道路、绿化带等公共用地的门卫房、配电房等附属建（构）筑物后退用地红线应不小于 3.0 米，历史街区等特殊地段除外。

（2）对围墙的退界距离，规划条件中未明确的，围墙退用地界址最小距离不得小于 1.0 米。

（3）相邻两地块之间的共用围墙经双方同意的，可贴用地红线建设；临城市绿化带等公共用地的围墙经相关部门同意的，可贴用地红线建设。

3.3.4.1 建筑物后退城市道路红线的距离，应当有利于建筑（裙房、塔楼）形成整洁有序的界面，结合道路功能、路幅宽度以及建筑物类别、高度，合理确定其后退规划道路红线的距离，最小后退距离按表 3.3.4.1 控制。城市重要地段应当在详细规划或城市设计中提出建筑贴线率、退让基线等规划控制要求。

本市范围内建筑后退城市规划道路红线的距离按表

3.3.4.1B 控制；临城市道路设置公共绿化带的，建筑退让城市规划道路红线距离按退让绿化带控制线要求控制，但不得小于退城市规划道路红线最小距离。退让绿化带距离详见表 3.3.4.1C。

表 3.3.4.1B 建筑后退城市规划道路红线最小距离（米）

建筑高度 后退距离 道路宽度	小高层住宅 或 B < 24 米	小高层住宅 < A ≤ 18 层 24 米 < B ≤ 50 米	A > 18 层 B > 50 米
	≥ 40	10	15
≥ 20 米 < 40 米	8	10	12
< 20 米	5	8	10

表 3.3.4.1C 建筑退让公共绿化带最小距离（米）

建筑高度 后退距离 朝向	< 10 米	多层至小高层 住宅 或 10 米 < B ≤ 24 米	高层住宅 或 B > 24 米
	主要朝向	3	5
次要朝向	3	3	4

注：1、A 为住宅建筑，B 为除住宅以外的其它建筑。

2、高低组合的建筑后退距离按建筑不同高度分别控制。

3、道路北侧为已建居住建筑的，与北侧居住建筑应同时满足日照间距要求；道路北侧规划为居住用地的，建筑后退道路中心线距离须同时满足日照间距一半的要求。

3.4 建筑物的高度控制

3.4.3 立面及平面上透空率均大于 80%的装饰构架(栏杆)可不计入建筑高度,也不纳入日照计算;立面及平面上透空率均在 50%-80%之间的装饰构架(栏杆)可不计入建筑高度,但应纳入日照计算。透空率是指装饰构架无遮挡部分的面积占外轮廓投影面积的比例;百叶和格栅应视为有遮挡部分。

3.5.2 居住区绿地率不小于 30%。居住区内绿地,应包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地,包括满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地。

3.5.2.1 以下情况下的绿地不计入绿地率指标:

(1) 居住区内底层住宅院落围墙内的绿地。

(2) 底层架空层水平投影范围内的绿地。

(3) 消防通道(含隐形消防通道)、消防登高面等消防用地范围内的绿地。

(4) 地下室或半地下室顶部绿化覆土深度达不到 0.6 米的绿地。

(5) 植草砖形式的绿地。

3.8 各类建筑配建停车位指标

3.8.1 建筑配建停车位建议指标见表 3.8.1。

本市范围内涉及表 3.8.1 相关内容的按表 3.8.1A 南通市建筑物机动车标准车位配建指标(建议值)、表 3.8.1B 南通市建筑物非机动车标准车位配建指标(建议值)、表 3.8.1C 南通市机动车特殊停车位配建指标执行。

3.8.2 扩建建筑,其扩建部分按表 3.8.1 要求配建停车位。原建筑配建不足的,应在扩建时补建。不能满足停车位要求

的不得在基地范围内进行加层、扩建。

3.8.3 各类停车位面积应根据具体停车方式，按照国家和省有关标准、规范执行。

方案设计及报建图纸中应明确机动车停车位布局及数量。

地面非机动车车位平均面积按不小于 1.5 平方米/辆计算，地下非机动车车位平均面积按不小于 2.5 平方米/辆计算。

机动车停车应满足节约用地的要求，优先采用地下停车和地面立体停车的方式，新建住宅建筑地面停车率不得大于 5%，其中旧城改造项目及安置房建设项目地面停车率可酌情放宽。非住宅建筑（含居住区配套建筑）地面停车比例不宜大于 30%。子母车位按一个标准车位计量，微型车位比例不得大于 1%（微型车位按 0.7 个标准车位计量）。

3.9 建设基地标高的控制。

建设基地的室外地面基准标高应在规划条件中予以控制，规划条件中没有规定的，应与建设基地主出入口相邻的城市道路中心线标高为基准标高，但不得低于当地的防洪标准。建设基地地面建筑水平投影范围外的地下室、半地下室，其顶板标高（不含覆土层）应低于基准标高 0.3 米。

4.0 住宅配套

4.0.1 地块内菜市场应布置于建筑二层及以下层次内且不得设置在建筑物地下，底层菜市场的建筑面积不得小于二层建筑面积。

4.8 工程管线综合

4.8.15 地块内铺设各类工程管线的区域，地下室或半地下

室顶部绿化覆土深度不得小于 1.4 米。

5.6.1 设置广告、招牌、指示牌应当遵循安全、美观的原则，并符合建筑物交通、消防、通风、采光、安全等的要求，空间造型应与周边环境相协调。

市、县（市）应编制户外广告设置规则，明确户外广告固定设施的允许设置区域和限制、禁止设置区域，对户外广告设置提出分区分类布局原则、设置形式、技术规格以及景观、安全等要求。

本市范围内建筑外立面广告设置应当符合《南通市市区户外广告专项规划》的要求。

7.3 本实施细则自2019年1月1日起实施，适用于南通市主城区（崇川区、港闸区、开发区）范围内的新建、扩建和改建建筑工程，不适用于城区私有住房建设工程。通州区、通州湾示范区及各县（市）可参照执行。

7.4 本细则由南通市规划局负责解释，并在实施过程中不断修订和完善，必要时进行版本更新。

附件：表 3.8.1A 南通市建筑物机动车标准车位配建指标

建筑物类型		计算单位	A类区	B类区	C类区	
住宅	商品房	独立式住宅	车位/100 m ² 建筑面积	1.1	1.2	1.3
		单元式住宅	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.1	1.2
	经济适用房		车位/100 m ² 建筑面积	—	1.0	1.1
	公租房、廉租房、集体宿舍		车位/100 m ² 建筑面积	0.3	0.4	0.4
办公	行政办公		车位/100 m ² 建筑面积	1.3	1.6	1.8
	其他办公		车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.4	1.6
商业金融	商业	综合商场	车位/100 m ² 建筑面积	0.5	0.7	1.2
		大型超市	车位/100 m ² 建筑面积	0.6	1.0	1.2
		配套商业设施	车位/100 m ² 建筑面积	0.6	1.2	1.2

	专业、批发市场		车位/100 m ² 建筑面积	0.6	1.0	1.2
	菜市场		车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.2	1.4
	饭店宾馆、培训中心		车位/客房	0.5	0.5	0.5
	餐饮	独立餐饮	车位/100 m ² 建筑面积	1.2	1.6	2.0
		配套餐饮	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.3	1.6
医疗卫生	综合医院		车位/100 m ² 建筑面积	0.9	1.2	1.5
	社区医院		车位/100 m ² 建筑面积	0.6	0.8	1.0
	专科医院		车位/100 m ² 建筑面积	0.5	0.6	0.8
	卫生防疫站		车位/100 m ² 建筑面积	0.5	0.5	0.6
	独立门诊		车位/100 m ² 建筑面积	1.0	2.0	2.0
学校	大中专院校		车位/100 师生	3.0	3.0	5.0
	中学		车位/100 师生	2.0	3.0	3.0
	小学		车位/100 师生	2.0	3.0	3.0
	幼儿园		车位/100 师生	4	6	6
文化体育设施	体育场馆		车位/100 座位	2.0	3.0	3.0
	展览馆、会议中心		车位/100 m ² 建筑面积	0.5	1.0	1.0
	博物馆、图书馆		车位/100 m ² 建筑面积	0.5	0.6	0.6
游览场所	主题公园		车位/公顷占地面积	1.5	8.0	10.0
	一般性公园、风景区		车位/公顷占地面积	1.0	2.0	4.0
交通枢纽	汽车站		车位/日均每百客	—	2.0	2.0
	火车站		车位/日均每百客	—	2.0	2.0
工业	厂房		车位/100 m ² 建筑面积	—	0.3	0.4
	仓储		车位/100 m ² 建筑面积	—	0.4	0.5

注：1、A区（限制供应区）为南通老城区，即孩儿巷路、钟秀路、工农路和虹桥路围合的区域；唐闸旧城区，东至公园路，南至兴隆街，西至大生路，北至棉机路；通州旧城区，东至通掘公路，南至金沙横河，西至竖石河，北至运盐河；B区（平衡供应区）为通吕运河、海港引河、长江围合区域，A区除外；C区（宽松发展区）为A、B区除外的中心城区其余区域；市区其他地区可参照C类区标准实施。

- 2、养老服务设施和综合设置的居住区配套公共服务设施（除菜市场外）停车参照“单元式住宅”停车。
- 3、生产研发建筑的停车配建标准，可参照办公建筑执行。
- 4、低层双拼或联排住宅参照独立式住宅执行，并同时满足每户配建车位不少于2辆。
- 5、对表中没有明确、特殊类型建筑建议采用交通影响评价与分析进行确定。
- 6、停车分区详见南通市停车设施规划分区图。

表 3.8.1B 南通市建筑物非机动车标准车位配建指标

建筑物类型			计算单位	指标
住宅	商品房	独立性住宅	车位/100 m ² 建筑面积	1.5
		单元式住宅	车位/100 m ² 建筑面积	1.5
	经济适用房		车位/100 m ² 建筑面积	1.8
	公租房、廉租房、集体宿舍		车位/100 m ² 建筑面积	2.5
办公	行政办公		车位/100 m ² 建筑面积	3.0
	其他办公		车位/100 m ² 建筑面积	3.0

商业金融	商业	综合商场	车位/100 m ² 建筑面积	5.0
		大型超市	车位/100 m ² 建筑面积	5.0
		配套商业设施	车位/100 m ² 建筑面积	5.0
	专业、批发市场		车位/100 m ² 建筑面积	6.0
	菜市场		车位/100 m ² 建筑面积	10.0
	饭店宾馆、培训中心		车位/客房	1.0
	餐饮娱乐	独立餐饮娱乐	车位/100 m ² 建筑面积	4.0
		配套餐饮娱乐	车位/100 m ² 建筑面积	4.0
医疗卫生	综合医院		车位/100 m ² 建筑面积	4.0
	社区医院		车位/100 m ² 建筑面积	4.0
	专科医院		车位/100 m ² 建筑面积	4.0
	卫生防疫站		车位/100 m ² 建筑面积	5.0
	独立门诊		车位/100 m ² 建筑面积	2.0
学校	大中专院校		车位/100 师生	50
	中学		车位/100 师生	60
	小学		车位/100 师生	8
	幼儿园		车位/100 师生	8
文化体育设施	体育场馆		车位/100 座位	15
	展览馆、会议中心		车位/100 m ² 建筑面积	5.0
	博物馆、图书馆		车位/100 m ² 建筑面积	5.0
游览场所	主题公园		车位/公顷占地面积	15.0
	一般性公园、风景区		车位/公顷占地面积	20.0
交通枢纽	汽车站		车位/日均每百客	3.0
	火车站		车位/日均每百客	3.0
工业	厂房		车位/职工	—
	仓储		车位/职工	—

表 3.8.1C 机动车特殊停车位配建指标

建筑类型	计算单位	装卸车位	出租车位	大巴车位	无障碍车位
住宅	车位/10000 m ² 建筑面积	—	0.5	—	每 100 车位设置一个
宾馆	车位/100 客房	每 100 客房设置 1 个，超过 3 个时，每增加 200 客房，增设 1 个。	每 100 客房设置 1.5 个，超过 3 个时，每增加 100 客房，增设 1 个。	0.5	

办公	车位/10000 m ² 建筑面积	——	1.5	
商业	车位/10000 m ² 建筑面积	每 5000 m ² 建筑面积设置 1 个；超过 3 个时，每增加 10000 m ² 增设 1 个；超过 6 个时，每增加 15000 m ² 增设 1 个。	每 10000 m ² 建筑面积设置 3 个；超过 9 个时，每增加 15000 m ² 增设 1 个	1.5
餐饮娱乐	车位/1000 m ² 建筑面积	1.0（娱乐免设）	每 1000 m ² 建筑面积设置 2 个；超过 6 个时，每增加 3000 m ² 增设 1 个	——
生产研发、科研设计	车位/10000 m ² 建筑面积	——	1.5	A 类区： ——
				B 类区： ——
				C 类区： 1.5
医院	车位/100 个床位	按需设救护车位	1.5	——
独立门诊	车位/诊室	按需设救护车位	0.25	——

注：1.出租车车位、巴士车位应设置为港湾式上落客车位形式；巴士车位、装卸车位应尽量在地面充分设置；

2.游览场所、交通枢纽和其他有条件的建筑物，应根据实际需求尽可能设置 1 个以上装卸车车位和一定数量的出租车车位。

停车分区图

