

《嘉善县国土空间规划建设管理技术规定》  
修订（草案）（征求意见稿）

2025年10月

《嘉善县国土空间规划建设管理技术规定》(下简称《技术规定》)作为地方国土空间治理的重要抓手,在推动绿色发展、优化空间布局、提升城市品质方面均表现出较高的专业性,管控实践已取得显著成效。经实施后评估认为,《技术规定》面对政策动态调整、公众参与深化、技术手段升级等新形势,亟需进一步完善制度设计、优化执行机制、强化创新引领。应以“法治为基、科技赋能、人民为本、创新为要”为核心理念,与时俱进优化调整部分章节内容,持续推动《技术规定》从“有效管控”跃升至“精准治理”。特别是在当前提升嘉善县建设项目开发建设品质的背景下,为鼓励打造有利于改善民生的公共配套空间和服务设施,优化人居环境,着力打造“嘉善好房子”品牌,助力嘉善打造长三角一体化发展的高品质样板城市,需对《技术规定》进行修订,具体内容如下:

1. 第一条 “根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省土地管理条例》《浙江省城乡规划条例》《长三角生态绿色一体化发展示范区先行启动区规划建设导则》等法律法规、行政规章及相关技术规范，结合嘉善县实际，制定本规定”。调整为“根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省土地管理条例》《浙江省国土空间规划条例》《长三角生态绿色一体化发展示范区先行启动区规划建设导则》等法律法规、行政规章及相关技术规范，结合嘉善县实际，制定本规定”。

2. 第四条 “土地使用应符合‘三线一单’生态环境分区以及防止耕地‘非农化’‘非粮化’等国家、省市相关规定和规划要求。”调整为“土地使用应与省、市、县三级生态环境分区管控更新方案相衔接，符合防止耕地‘非农化’‘非粮化’等国家、省市相关规定和规划要求。”

3. 第十二条 “表 1 居住用地控制指标表”

原表:

建筑平均层数	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度
低层(1-3层)	≤1.2	≤43%	≥25%	≤12米
多层Ⅰ类(4-6层)	1.3-1.6	≤32%	≥30%	≤24米
多层Ⅱ类(7-9层)	1.7-2.1	≤30%	≥30%	≤30米
高层Ⅰ类(10-18层)	2.2-2.8	≤30%	≥35%	≤50米
高层Ⅱ类(19-26层)	2.9-3.1	≤25%	≥35%	≤80米

调整为:

建筑平均层数	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度
低层(1-3层)	≤1.2	≤43%	≥25%	≤12米
多层Ⅰ类(4-6层)	1.3-1.6	≤32%	≥30%	≤24米
多层Ⅱ类(7-9层)	1.7-2.1	≤30%	≥30%	≤30米
高层Ⅰ类(10-17层)	2.2-2.8	≤22%	≥35%	≤50米
高层Ⅱ类(18-26层)	2.9-3.1	≤22%	≥35%	≤80米

4. 第二十七条 “表 9 防护绿地宽度控制表”

原表:

位置	防护绿地宽度	位置	防护绿地宽度
产生有害性气体及污染物的工厂	≥50米	一般河道	≥8米
污水厂、垃圾处理厂	≥50米	快速路	≥15米
传染病医院	≥50米	干线公路	≥15米
自来水厂	≥10米	一般公路	≥10米
主干河道	≥30米	小型垃圾转运站	≥3米
次干河道	≥15米		

调整为:

位置	防护绿地宽度	位置	防护绿地宽度
产生有害性气体及污染物的工厂	≥50米	一般河道	≥8米
污水厂、垃圾处理厂	≥50米	高速公路	≥30米
传染病医院	≥50米	国道	≥20米
自来水厂	≥10米	省道	≥15米
主干河道	≥30米	县道及一般公路	≥10米
次干河道	≥15米	小型垃圾转运站	≥3米

5. 第三十一条 街区、社区两级公共配套设施的配置按照表 10、表 11 执行。

原表:

表 2 社区级 (5-10 分钟生活圈) 配套设施配置指引表

项目	服务内容	服务半径	建筑面积	设置形式
居家养老服务照料中心	与社区党群服务中心统筹建设, 为老年人、残疾人提供居家日间生活辅助照料、助餐、保健、文化娱乐等服务	各社区设一处	≥200平方米	宜综合设置

调整为:

表 2 社区级 (5-10 分钟生活圈) 配套设施配置指引表

项目	服务内容	服务半径	建筑面积	设置形式
居家养老服务照料中心	与社区党群服务中心统筹建设, 为老年人、残疾人提供居家日间生活辅助照料、助餐、保健、文化娱乐等服务	各社区设一处	≥300平方米	宜综合设置

6. 第三十四条 物业用房的配置标准:

“(一) 居住项目或居住、非居住混合开发项目, 建设单位应按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积 7% 的比例配置物业管理用房, 其中:

物业管理经营用房应按照物业建设工程规划许可证载

明的地上总建筑面积的 4%比例配置，应配置在沿街或沿路适于经营的一层店面（包括一、二层相连的店面）。

物业管理办公用房应按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积的 3%比例配置，应配置在地上专用的办公性质用房或住宅性质用房内（一般层次为 1-2 层），应有独立的出入口，不得与其他办公住宅相通。

（二）非居住项目，建设单位应按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积的 3%比例配置物业用房（一般层次为 1-2 层）。”

调整为：“（一）居住项目或居住、非居住混合开发项目，建设单位应按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积 7%的比例配置物业管理用房，其中：

物业管理经营用房应按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积的 4%比例配置。

物业管理办公用房应按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积的 3%比例配置。

（二）非居住项目，建设单位应按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积的 3%比例配置物业用房。”

7. 第四十五 “（四）幼儿园、托儿所不应超过 3 层。幼儿园生活用房应布置在 3 层及以下；托儿所生活用房应设在首层，当布置在首层确有困难时，可将托大班布置在 2 层，且应满足相关规范；”调整为“（四）幼儿园生活用房应布置在 3 层及以下，通往 3 层及以上的区域应设置安全防护隔离设施，避免儿童进入；托儿所生活用房应设在首层，当布置

在首层确有困难时，可将托大班布置在 2 层，且应满足相关规范；”

8. 第五十五条 “由低、多、高层建筑组合成的建筑综合体，其单体建筑之间或建筑综合体与其他建筑的间距计算，按低、多、高层的有关建筑间距规定分别计算。”调整为“由低、多、高层建筑组合成的建筑综合体，其单体建筑之间或建筑综合体与其他建筑的间距计算，按低、多、高层的有关建筑间距规定分别计算。当存在建筑退台时，可根据不同建筑高度分别确定建筑间距。”

9. 第六十二条 建筑退让道路红线距离，新增“(六) 建筑物后退用地红线的计算，以建筑底层最突出的外墙、柱边线为准。”

10. 第六十四条 “(五) 围墙退让道路红线距离不小于 2 米，独立设置的高度不大于 6 米的小型配套公建(如水泵房、配电房、值班室、自行车库等)退让道路红线距离不小于 3 米。”调整为“(五) 围墙退让道路红线距离不小于 2 米，工业用地可结合镇(街道)主体意见，在围墙基础不突破道路红线的前提下适当减少退让距离。独立设置的高度不大于 6 米的小型配套公建(如水泵房、配电房、值班室、自行车库等)退让道路红线距离不小于 3 米。”

11. 第六十五条 “建筑退让公路两侧防护绿地的距离应符合第二十七条规定。”调整为“建筑(含地下建筑)退让公路的距离应符合第二十七条规定，并满足《公路安全保护条例》等有关要求。”

12. 第七十四条 “建设项目用地机动车出入口的位置距交叉口道路红线圆弧或折线的起端：主干路应大于 100 米或在建设项目用地的最远端，次干路应大于 80 米或在建设项目用地的最远端，支路应大于 50 米或在建设项目用地的最远端。”调整为 “建设项目用地机动车出入口距交叉口的距离从交叉口道路红线转弯弧线的端点起，到建设项目用地机动车出入口边线止，应符合以下要求：主干路应大于 100 米或在建设项目用地的最远端，次干路应大于 80 米或在建设项目用地的最远端，支路应大于 50 米或在建设项目用地的最远端。”

建设项目用地机动车出入口桥梁引道端点的距离，当引道坡度大于或等于 2% 时，不宜小于 60 米。

建设项目用地机动车出入口不宜设置在纵坡大于 2.5% 或有超高的路段上。”

13. 第七十五条 “主干路上相邻基地出入口之间的净距应大于 100 米；次干路上相邻基地出入口之间的净距应大于 50 米；支路上相邻基地出入口之间的净距应大于 30 米。”调整为“主干路上相邻基地出入口之间的净距应大于 100 米；次干路上相邻基地出入口之间的净距应大于 50 米；支路上相邻基地出入口之间的净距应大于 30 米。”

道路上同侧和异侧机动车出入口之间的最小净距应符合浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建指标标准》(DBJ33/T 1021-2023) 要求。”

14. 第八十条 “……地面访客停车位宜设置在小区入口

位置，停车数量按照住宅总套数的3%计，且最多不超过50个。”调整为“……地面访客停车位宜集中设置在小区入口位置，按照住宅总套数的3%计，且最多不超过50个，设置数量不计入应配建停车位总数。”

15. 第八十四条 表 18 建设项目配建停车位控制指标表  
原表：

建筑类型		计算单位	机动车	非机动车
住宅		车位/100平方米	1.0	1.0
其中	I类住宅(套面积>180平方米)	车位/户	2.0	1.0
	II类住宅(套面积144-180平方米)	车位/户	1.5	1.0
	III类住宅(套面积90-143平方米)	车位/户	1.2	1.0
	IV类住宅(套面积<90平方米)	车位/户	1.0	1.0
办公		车位/100平方米	1.2	2.0
餐饮娱乐		车位/100平方米	1.5	2.0
宾馆酒店	星级宾馆	车位/客房	0.6	0.2
	普通旅馆	车位/客房	0.4	0.2
商业	综合零售	车位/100平方米	1.0	5.0
	大型超市	车位/100平方米	1.2	5.0
	专业市场批发	车位/100平方米	1.2	2.0
	商业综合体	车位/100平方米	1.2	5.0
	农贸市场	车位/100平方米	0.5	5.0
影剧院		车位/百座	6.0	30.0
展览馆		车位/100平方米	1.0	4.0
体育设施	体育馆	车位/百座	4.0	25.0
	娱乐性体育设施	车位/100平方米	1.4	4.0
图书馆、博物馆、科学馆、纪念馆		车位/百座	0.8	4.0
会展中心		车位/百座	8.0	4.0
医院	综合性医院	车位/100平方米	1.0	5.0
	专科医院	车位/100平方米	0.8	5.0
	社区卫生站	车位/100平方米	0.5	5.0
疗养院		车位/100平方米	0.4	1.0
教育设施 (内部)	大专院校	车位/百教职工	50.0	60.0
	中学	车位/百教职工	50.0	60.0
	小学	车位/百教职工	50.0	40.0
	幼儿园(托儿所)	车位/百教职工	50.0	40.0
教育设施 (接送车位)	中学	车位/每班	0.8	2.0
	小学	车位/每班	1.2	3.0
	幼儿园(托儿所)	车位/每班	1.0	5.0
公园		车位/100平方米游览用地	0.2	1.2
旅游区、度假村		面积	0.2	1.0
工业仓储	工业新业态(M0)	车位/100平方米	1.0	1.0
	仓储物流、工业厂房	车位/100平方米	0.2	1.0
	办公及生活配套	参照相应功能进行配比		

注：①小型汽车泊位尺寸不小于2.5×5.5米，微型汽车泊位尺寸不小于2.1×3.7米。  
 ②确因场地限制难以布置标准车位的，可布置微型车位，微型车位按照0.7个标准车位计算；大于50个标准车位的集中停车场地可配建不大于5%的微型车位，摩托车不计入微型车；不得设置子母车位。  
 ③按建筑面积配置停车位的项目，以计容建筑面积为配建标准。工业仓储建筑因建筑层高超过一定标准，建筑面积需按实际建筑层数成倍计算的，停车配建指标按实际建筑层数的建筑面积核算。  
 ④地下空间用于商业服务业、市场、文化娱乐、体育等对外经营性用房的，该区域建筑在停车配建计算时按实际面积计算。  
 ⑤表中未列出的建筑类型，参考相近建筑类型的配建停车指标执行。  
 ⑥电动汽车充电设施按照《嘉兴市住宅小区配电设计技术规定(试行)》执行。

调整为:

建筑类型		计算单位	机动车	非机动车	
住宅		车位/100平方米	1.0	1.0	
其中	户建筑面积>200平方米	车位/户	2.2	1.0	
	140平方米<户建筑面积≤200平方米	车位/户	1.6	1.2	
	90平方米<户建筑面积≤140平方米	车位/户	1.3	1.5	
	60平方米<户建筑面积≤90平方米	车位/户	1.0	1.8	
	户建筑面积≤60平方米	车位/户	0.7	2.0	
办公		车位/100平方米建筑面积	1.2	2.0	
餐饮娱乐	建筑面积>4000平方米	车位/100平方米建筑面积	2.0	2.6	
	建筑面积≤4000平方米	车位/100平方米建筑面积	1.5	3.3	
宾馆酒店	星级宾馆	车位/客房	0.8	0.6	
	普通旅馆	车位/客房	0.5	0.6	
商业	综合零售	建筑面积>10000平方米	车位/100平方米建筑面积	1.1	2.8
		1000平方米<建筑面积≤10000平方米	车位/100平方米建筑面积	1.0	2.8
		建筑面积≤1000平方米	车位/100平方米建筑面积	0.5	2.4
	大型超市(建筑面积>10000平方米)		车位/100平方米建筑面积	1.2	5.0
	批发市场、专业市场		车位/100平方米建筑面积	1.2	3.4
	农贸市场		车位/100平方米建筑面积	0.7	6.6
影剧院		车位/百座	6.0	22.5	
展览馆		车位/100平方米建筑面积	0.9	3.0	
体育设施	体育馆	车位/百座	4.0	25.0	
	娱乐性体育设施	车位/100平方米建筑面积	1.4	4.0	
图书馆、博物馆、科学馆、纪念馆		车位/百座	0.8	3.3	
会展中心		车位/百座	8.0	12.0	
镇级及镇级以上医院	门诊部	车位/100平方米建筑面积	1.7	5.3	
	住院部	车位/床位	0.6	0.6	
	其他	车位/100平方米建筑面积	1.1	1.2	
社区卫生站		车位/100平方米建筑面积	0.6	4.1	
疗养院		车位/100平方米建筑面积	0.4	1.0	
教育设施(对内)	大专院校	机动车: 车位/百教职工 非机动车: 车位/百师生	50.0	35.0	
	中学	机动车: 车位/百教职工 非机动车: 车位/百师生	50.0	30.0	
	小学	车位/百教职工	50.0	20.0	
	幼儿园(托儿所)	车位/百教职工	20.0	25.0	
教育设施(接送车位)	中学	车位/每班	2.5	1.5	
	小学	车位/每班	3.5	3.0	
	幼儿园(托儿所)	车位/每班	1.4	5.0	
公园		车位/100平方米游览用地面积	0.2	1.2	
旅游区、度假村		积	0.2	1.0	
工业仓储	工业新业态(M0)	车位/100平方米	1.0	1.0	
	仓储物流、工业厂房	车位/100平方米	0.2	1.0	
	办公及生活配套	办公区机动车不小于0.8车位/100平方米建筑面积,非机动车不小于0.4车位/100平方米建筑面积+职工数量的60%(个);宿舍等生活配套用房机动车不小于0.4车位/100平方米建筑面积,非机动车不小于职工数量的60%(个)。			

注: ①小型汽车泊位尺寸不小于2.5×5.5米,微型汽车泊位尺寸不小于2.1×3.7米。

②确因场地限制难以布置标准车位的,可布置微型车位,微型车位按照0.7个标准车位计算;大于50个标准车位的集中停车场地可配建不大于5%的微型车位,摩托车不计入微型车;不得设置子母车位。

③按建筑面积配置停车位的项目,停车配建指标按该用途的实际建筑面积核算。

④地下空间用于商业服务业、市场、文化娱乐、体育等对外经营性用房的,该区域建筑在停车配建计算时按实际面积计算。

⑤表中未列出的建筑类型,参考相近建筑类型和浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建标准》(DBJ33/T 1021-2023)的配建停车指标执行。

⑥电动自行车充电设施配置按照《浙江省电动自行车充电、充换场所建设技术导则》(2024年3月)执行。

## 16. 第九十一条 “建设项目的规模或指标达到或超过规

定的交通影响评价启动阈值时应进行交通影响评价，各类建设项目交通影响评价启动阈值取值范围按照《建设项目交通影响评价技术标准》(CJJ/T141-2010)相关规定执行。”调整为“建设项目的规模或指标达到或超过规定的交通影响评价启动阈值时应进行交通影响评价，各类建设项目交通影响评价启动阈值取值范围按照《嘉兴市交通影响评价管理办法(试行)》及《建设项目交通影响评价技术标准》(CJJ/T141-2010)相关规定执行。”

17. 第九十九条 “防洪排涝应符合以下标准：中心城区、示范区先行启动区防洪标准为 100 年一遇，其他地区为 50 年一遇；排涝标准为 20 年一遇最大 24 小时降雨不受涝；中心城区、镇区雨水设计重现期为 5 年一遇。”调整为“防洪标准：城北片<sup>1</sup>、城南片<sup>2</sup>和祥符荡科创绿谷全面达到 100 年一遇，其他地区全面达到 50 年一遇。除涝标准：全面达到 20 年一遇。”

18. 第一百四十四条 “(二)建筑退让……骨干河道两侧宽度不小于 8 米，一般河道两侧宽度不小于 4 米。”调整为“(二)在城镇开发边界外，建筑退让……县级及以上河道(一级圩区外围)两侧宽度不小于 12 米，县级及以上河道(一级圩区内)两侧宽度不小于 10 米，县级以下有堤防河道两侧宽度不小于 3 米。”

19. 第一百五十五条 “表 3 村庄公共服务设施配置指引

1 城北片以红旗塘-石井塘-三店塘-嘉善塘-南星桥港和尚塘为外河；

2 城南片以三店塘-嘉善塘-堰桥港-中心河为外河。

表”

原表:

类别	设施名称	村庄规模等级 (人)				建设方式	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
		小型 ≤500	中型 501-1000	大型 1001-3000	特大型 >3000			
行政管理及综合服务	党群服务中心 (便民服务中心、村委会)	●	●	●	●	合建	≥2500	≥500
	居家养老服务照料中心	●	●	●	●	合建	—	≥200
	综合治理中心 (警务室、治安联防站)	●	●	●	●	合建	—	≥800
公共教育	幼儿园 (托儿所)	×	○	○	○	独建	根据实际需求	根据实际需求
	小学	×	×	×	○	独建		
婴幼儿照护	婴幼儿照护服务设施	●	●	●	●	合建	—	≥200, 且婴幼儿照护专属面积 ≥80
医疗卫生	村级卫生室	●	●	●	●	合建	—	≥100
文化体育	综合文化服务中心 (文化礼堂)	●	●	●	●	合建	—	≥600
	全民健身设施	●	●	●	●	独建	—	≥80
公共交通	公交车站	●	●	●	●	—	—	—
	公共停车场	○	○	●	●	—	—	—
社区服务	便民超市	○	○	●	●	—	—	—
	农村电商服务站	○	○	●	●	—	—	—
	菜市场	×	×	○	○	独建	—	—
公用设施	邮政、电信、储蓄代办点 (快递服务站)	○	○	●	●	—	—	—
公用设施	垃圾收集点	●	●	●	●	独建	—	—
	再生资源回收点	○	○	○	○	独建	—	—
	公共厕所	●	●	●	●	—	—	≥30
	瓶装液化气供应站	×	×	○	○	独建	≤300	—
	供电设施	●	●	●	●	—	—	—
	供水设施	●	●	●	●	—	—	—
	移动通信基站	○	○	○	○	—	—	—
	生活污水处理	○	○	●	●	独建	—	—

调整为:

类别	设施名称	村庄规模等级 (人)				建设方式	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
		小型 ≤500	中型 501-1000	大型 1001-3000	特大型 >3000			
行政管理及综合服务	党群服务中心 (便民服务中心、村委会)	●	●	●	●	合建	≥2500	≥500; 规模在 500 户以上的新社区, 超过部分按 60 平方米/100 户标准增加建筑面积。
	居家养老服务照料中心	●	●	●	●	合建	—	≥300
	综合治理中心 (警务室、治安联防站)	●	●	●	●	合建	—	≥800
公共教育	幼儿园 (托儿所)	×	○	○	○	独建	根据实际需求	按专项规划设置
	小学	×	×	×	○	独建		
婴幼儿照护	婴幼儿照护服务设施	●	●	●	●	合建	—	≥200, 且婴幼儿照护专属面积 ≥80。
医疗卫生	村级卫生室	●	●	●	●	合建	—	≥100
文化体育	综合文化服务中心 (文化礼堂)	●	●	●	●	合建	—	≥200; 1000 人以上的按 ≥500 设置, 2000 人以上的按 ≥1000 设置。
	全民健身设施	●	●	●	●	独建	—	≥80
公共交通	公交车站	●	●	●	●	—	—	—
	公共停车场	○	○	●	●	—	—	—
商业服务	便民超市	○	○	●	●	—	—	200-300 平方米/100 户
	农村电商服务站	○	○	●	●	—	—	
	菜市场	×	×	○	○	独建	—	

类别	设施名称	村庄规模等级(人)				建设方式	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)
		小型 ≤500	中型 501-1000	大型 1001-3000	特大型 >3000			
	其他商业设施	○	○	○	○	—	—	
公用设施	邮政、电信、储蓄代办点(快递服务站)	○	○	●	●	—	—	—
公用设施	垃圾收集点	●	●	●	●	独建	—	—
	再生资源回收点	○	○	○	○	独建	—	—
	公共厕所	●	●	●	●	—	—	≥30
	瓶装液化气供应站	×	×	○	○	独建	≤300	—
	供电设施	●	●	●	●	—	—	—
	供水设施	●	●	●	●	—	—	—
	移动通信基站	○	○	○	○	—	—	—
	生活污水处理	○	○	●	●	独建	—	—

20. 第一百二十一条 “本规定自 2024 年 4 月 7 日起施行，《嘉善县人民政府关于印发嘉善县城乡规划管理技术规定的通知》(善政发[2015]143 号)同步废止。

在本规定实施前已取得土地、已获得《建设项目用地预审与选址意见书》并在有效期内、已发布招拍挂公告的，仍按原规定执行。超过《建设项目用地预审与选址意见书》有效期的、重新发布招拍挂公告的，由县自然资源和规划主管部门按本规定重新核定。”

调整为：“嘉善县的规划建设，除应符合本规定外，尚应符合国家和本省市现行有关法律法规、标准规范的规定。”

本技术规定实施后，国家、省、嘉兴市等标准规范有调整的，本技术规定从其调整。

本修订自印发之日起施行，在施行前已取得土地、已获得《建设项目用地预审与选址意见书》并在有效期内、已发布招拍挂公告的，仍按原规定执行。已取得土地进行改扩建的项目以项目最新立项时间为准。”

21. 附录二 名词解释 10. 中心城区：“依据嘉善县国土空间总体规划，范围包括魏塘街道、罗星街道、惠民街道和大云镇行政辖区内的全部土地，总面积 190.9 平方公里。”调

整为“依据嘉善县国土空间总体规划，中心城区范围包括魏塘街道、罗星街道、惠民街道和大云镇行政辖区范围内的城镇建设用地集中分布区及其相关控制区域，面积 104.95 平方千米。”

22. 附录二 名词解释 20. 建筑间距：“指相邻两建筑相对部分外墙之间的最小垂直距离”调整为“指相邻两建筑相对部分外墙之间的最小垂直距离。建筑物北阳台和北梯出挑突出部分宽度之和大于 1/5 该建筑物长度、南阳台出挑突出部分宽度之和大于 1/2 该建筑物长度时，则出挑尺寸计入建筑物总进深。”

23. 附录二 名词解释 24. 高层建筑：“指建筑高度=24，且 < 100 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。高层 I 类居住建筑为 10-18 层，高层 II 类居住建筑为 19-26 层。”调整为“指建筑高度=24，且 < 100 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。高层 I 类居住建筑为 10-17 层，或建筑高度大于 27 米；高层 II 类居住建筑为 18-26 层。第四代住宅的高层住宅建筑按照《关于嘉善县开展立体生态住宅试点工作的实施意见(试行)》规定。”

24. 附录二 名词解释 新增“39 物业管理用房 物业用房的经营性用房可配置小型商业设施。”

25. 附录三 计算规则 2. 容积率 住宅、商服类用地计入建筑总面积但可不计入容积率的建筑面积“(1) 配套的非营利性用房，包括独立的供配电、通信、环卫等配套服务设施用房。”调整为“(1) 独立设置的非营利性配套用房，包

括独立的门卫室、供配电、通信、环卫配套服务设施用房，  
此类不计容积率用房可根据建筑面积依法进行确权登记。”

26. 附录三 计算规则 2. 容积率 地下空间计算容积率  
 规则 “(2) 以室外地坪为基准，地下室、半地下室其顶板面  
 结构标高高于室外地坪 1.5 米以上的（包括局部位置与地面  
 一层通高的部位，但不包括采光井、防潮层、保护墙和出入  
 口有顶盖的坡道），计入地上建筑面积。”调整为 “(2) 地块  
 内道路、室外场地标高不得大于周边道路平均标高 0.5 米”。

27. 附录三 计算规则 其他建筑类型建筑面积计算规则

原表：

控制建筑类型	结构层高H(米)	计容系数
住宅	2.2≤H<4.2 (坡屋顶至结构净高 4.1 以下)	1.0
	4.2≤H<6.4 (坡屋顶至结构净高 6.3 以下)	2.0
	6.4≤H<8.6 (坡屋顶至结构净高 6.5 以下)	3.0
办公	2.2≤H<4.8 (坡屋顶至结构净高 4.7 以下)	1.0
	4.8≤H<7	2.0
	7≤H<9.2	3.0
商业	2.2≤H<5.0 (坡屋顶至结构净高 4.9 以下)	1.0
	5.0≤H<7.0	2.0
	7.0≤H<9.4	3.0
工业厂房 仓库	8.0≤H<10.2 (对设备安装有特殊要求的厂房结构层高超过 8 米的空间，不论 层高多少，均按一层计)	2.0
	10.2≤H<12.4 (12.4 米及以上，每增加 2.2 米加计 1 倍建筑面积)	3.0

调整为：

控制建筑类型	结构层高H(米)	计容系数
住宅	$2.2 \leq H < 4.2$	1.0
	$4.2 \leq H < 6.4$ (6.4米及以上, 每增加2.2米以内的, 加计1倍容积率)	2.0
办公	$2.2 \leq H < 4.8$	1.0
	$4.8 \leq H < 7.0$ (7.0米及以上, 每增加2.2米以内的, 加计1倍容积率)	2.0
商业及商业办公综合体	$2.2 \leq H < 5.0$	1.0
	$5.0 \leq H < 7.2$ (7.2米及以上, 每增加2.2米以内的, 加计1倍容积率)	2.0
工业厂房及物流中心仓库	$8.0 \leq H < 10.2$ (10.2米及以上, 每增加2.2米以内的, 加计1倍容积率; 对设备安装有特殊要求的厂房结构层高超过8米的空间, 不论层高多少, 均按一层计)	2.0

28. 附录三 计算规则 新增 “6. 立体生态住宅项目建设标准依据《关于嘉善县开展立体生态住宅试点工作的实施意见(试行)》执行。”

29. 附录三 计算规则 2. 容积率 住宅阳台、飘窗建筑面积, 删除第(1)至(6)条; 住宅设备平台建筑面积 删除第(1)和(2)条。

30. 附录三 计算规则 4. 绿地率 删除第(1)至(6)条。

31. 附录三 计算规则 新增 “5. 支持城市更新项目实施, 以加强民生保障和激励公益贡献为导向优化城市更新项目规划指标核算, 包括以下情形:

(1) 为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目, 以及老旧住宅小区更新改造等项目, 在对周边不产生负面影响的前提下, 其新增建筑面积可不受规划条件容积率指标的制约, 此类不计容积率用房可根据建筑面积依法进行确权登

记。

(2) 为满足安全、环保、无障碍等要求，对既有房屋增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、二次供水泵房等附属设施的，其附属设施的建筑面积不纳入项目容积率及建筑密度指标核算。

(3) 在规划条件要求的保留和建设内容基础上，为充分履行不可移动文物、历史建筑和后备目录建筑保护义务，多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献，其多移交的公益性贡献部分建筑面积不纳入项目容积率核算，此类不计容积率用房可根据建筑面积依法进行确权登记。”