

上海市城市规划管理局关于发布 《上海市城市规划管理技术规定 (土地使用 建筑管理) 应用解释》的通知

沪规法〔2007〕524号

为了准确理解2003年10月18日经市人民政府批准自2003年12月1日起施行的《上海市城市规划管理技术规定(土地使用 建筑管理)》的立法精神,统一认识,严格依法行政,经2007年6月6日第6次局长办公会议讨论通过,现将《上海市城市规划管理技术规定(土地使用 建筑管理)应用解释》(以下简称《应用解释》)印发给你们,请遵照执行。

《应用解释》的编写格式与《上海市城市规划管理技术规定(土地使用 建筑管理)》的章节、条款顺序相对应,针对需要解释的条款作应用解释,以便于查阅应用。

《应用解释》自2007年7月1日起施行。以前的解释与本《应用解释》不一致的,一律以《应用解释》为准。

希望各单位在执行过程中,结合应用情况积累经验,如发现需要修改和补充之处,请将有关建议反馈给我局政策法规处,以便今后修订完善时参考。

上海市城市规划管理技术规定 (土地使用 建筑管理)

2003年10月18日上海市人民政府令第12号发布
应用解释

第一章 总则

第二条

本规定适用于本市范围内各项建设工程。本市旧住房综合改造、零星建设工程、临时建设、郊区村民建房等按有关规定执行。现行的有关规定有:

《上海市旧住房综合改造管理暂行办法》(沪府发[2005]37号)

《上海市零星建设工程规划管理办法》(沪府发[1999]39号)

《上海市户外广告设施管理办法》(2004年12月15日上海市人民政府令第43号公布)

《上海市临时建设和临时建设用地规划管理规定》(沪规法[2001]857号)

《上海市农村村民住房建设管理办法》(2007年5月26日上海市人民政府令第71号公布)

第三条第二款

“涉及建筑管理内容的”是指第四至第六章中除第三十

四条、三十五条、三十九条第一款、四十条、四十二条、四十三条第(一)项、四十八条、四十九条、五十条外的条款。

第二章 建设用地的区划分类和适建范围

第十一条

按照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-90)规定,文化娱乐用地(C3)中包括影剧院用地(C35)(电影院、剧场、音乐厅、杂技场等演出场所)和游乐用地(C36)(独立地段的游乐场、舞厅、俱乐部、文化宫、青少年宫、老年活动中心等用地)。本条表一《各类建设用地适建范围表》第19项“居住区级以上娱乐设施(影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅、夜总会)”在公共设施用地其中C3文化娱乐用地中,应属于“√允许设置”;而在C4体育用地、C5医疗卫生用地、C6教育科研设计用地中,属于“×不允许设置”。

第四章 建筑间距

第二十三条第(一)项第2目

难以确定“主朝向一侧遮挡建筑高度”的,可按照“较高建筑高度”计算(见图示)。

第二十三条第(二)项第2目

按规定计算出的垂直布置的间距,如大于平行布置

的间距的，在同等条件下，可按平行布置的间距控制（见图示）。

第二十六条

低层独立式住宅是指三面（两单元并联）或四面临空，带有独立使用庭院的住宅。

第二十七条

高层居住建筑与低层独立式住宅的间距，应保证受遮挡的低层独立式住宅的居室冬至日满窗日照的有效时间不少于连续两小时。即其主要朝向每层如有两个以上居室受遮挡的，则最少应有一个居室满足冬至日满窗日照有效时间不少于连续两小时的日照时间规定。低层独立式住宅改为多户共用的，除符合上述的日照时间规定外，还应保证主要朝向受遮挡的每户有一个居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时。

高层居住建筑与低、多层居住建筑相连或附有高度不超过24米的裙房，在保证低、多层居住建筑或裙房与相邻居住建筑的间距在符合第二十三条、第二十五条、第二十六条、第二十八条的前提下，按高层居住建筑的高度和宽度确定日照遮挡的影响范围。

高层居住建筑的边线延长线与相邻高、多、低层居住建筑不相交，不构成正面、侧面间距的，应符合最小距离规定（见图示），同时符合本条规定的日照要求。

本市建筑日照的计算规则见沪规法[2004]302号。

第二十三、二十五、二十六、二十七条

第二十三条中所称的“居住建筑”，含高、多、低层居住建筑（见图示）。

第二十六条中所称的“南侧建筑”，含高、多、低层建筑（见图示）。

高、多、低层居住建筑的间距符合第二十三条、第二十六条规定的，可不再执行第二十七条规定的日照要求。

高层居住建筑与高、多、低层居住建筑的间距和日照要求同时符合第二十七条规定的，其间距可不受第二十三条、第二十六条规定的限制。

高、多、低层居住建筑的间距按第二十三条、第二十六条规定执行的，高层居住建筑与高、多、低层居住建筑的山墙间距比照第二十五条执行，山墙间距不小于较高建筑高度的0.5倍，且最小值不小于13米，但高层与高、多、低层的山墙间距超过30米的可按30米控制（见图示）。

高、多、低层居住建筑的间距按第二十三条、第二十六条规定执行的，高、多、低层居住建筑的边线延长线与相邻高、多、低层居住建筑不相交，不构成正面、侧面间距的，应符合最小距离规定（见图示）。

第三十一条第一款第（二）、（三）项

执行本项规定的多层非居住建筑如为多层和低层阶梯形建筑的，其间距均按多层非居住建筑计算（见图示）。

第五章 建筑物退让

第三十三条第一款第（一）项

表“注2”低层独立式住宅主要朝向离界距离按照0.7倍控制，且其最小值仍应按6米控制。

第三十三条第一款第（三）项

本项中“界外是公共绿地的”主要是指界外是外环线绿带、楔形绿地、公园、中心城公共绿地或者其他面积在3,000平方米以上的集中公共绿地。

界外是公共绿地的，除须符合第三十三条第一款第（一）项离界距离的规定外，根据绿地布局及绿化界面，须同时符合第四章建筑间距的有关规定。

第三十七条

按本条确定的道路交叉口四周的建筑物后退道路规划红线的距离，如小于第三十四条规定的后退道路规划红线距离的，按照较大的后退距离控制（见图示）。

第六章 建筑物的高度和景观控制

第四十九条

建筑物衔接两条以上道路的，可按较宽的道路规划红线计算其控制高度。

第四十九条第一款第（二）项

“沿路高层组合建筑”除附录二图六所示的以外，在一个街坊内的同一个建筑基地内，沿同一条城市道路的高层建筑和多、低层建筑，也可按照“沿路高层组合建筑”的规定控制高度。

第五十条

本条中的建筑物主要是指居住、办公和商业等建筑。

高层建筑物的面宽是指高层建筑主体部分的面宽，可不包括裙房的面宽。两幢高层建筑以裙房相连，计算面宽时可按两幢高层建筑的高度分开计算，但须同时符合第四章建筑间距的有关规定。裙房的面宽按照第五十条第

(一)项规定执行。

第五十条第(四)项

不同建筑高度组成的连续建筑,其最大连续展开面宽的投影轴应与建筑最高部分平行(见图示)。

不同建筑高度组成的多个朝向的连续建筑,其每个朝向建筑物的面宽均应符合本规定(见图示)。

第八章 特定区域

第六十条第二款

特定区域的管理规定(包括土地使用、建筑管理的内容),由市城市规划管理部门另行制定。

第九章 附则

第六十二条

建设工程在本规定施行前已取得《建设项目选址意见书》或经核定规划设计要求,或已取得《建设用地规划许可证》,且上述各项批准文件均继续有效的情况下,仍按1994年8月1日上海市人民政府批准自1994年10月1日起施行的《上海市城市规划管理技术规定(土地使用 建筑管理)》执行。

附录一 名词解释

3. 低层建筑

低层居住建筑的建筑高度必须小于、等于10米,并且层数为一层至三层。

6. 公寓式办公建筑

指单元式小空间划分,有独立卫生设备的办公建筑。每个单元内由办公、会客空间和卧室、厨房和厕所等房间组成。

附录二 计算规则

1. 建筑面积计算

“对高度在2.2米以下(含2.2米)的设备层,可不计建筑面积”是指在计算容积率时,设备层的建筑面积可不计。

“对设备层兼作避难层的,其高度可适当放宽。”是指其高度不超过该建筑标准层高度。

2. 建筑容积率计算

(2)地下室在室外地面以上部分的高度超过1米的,按下式计算建筑面积:

折算的建筑面积=地下室地面以上的高度与其层高之

比×地下室建筑面积

4. 建筑间距计算

规划管理部门应控制超高层建筑的数量,严格按经批准的详细规划执行。超高层建筑的选址应符合城市规划,其建筑容量和相关规划设计技术指标核定前,应先编制规划设计方案(含城市设计),进行技术论证,包括日照环境影响评估。

建筑高度在100米以上的超高层建筑,其与相邻建筑的间距,在执行第二十七条、第三十一条按建筑高度倍数计算建筑间距时,其建筑高度可按100米计算;如相邻两幢建筑中受日照遮挡的是居住建筑,必须同时符合日照的有关规定。

沿建筑基地边界、建筑高度在100米以上的超高层建筑,在执行第三十三条按建筑高度倍数计算建筑离界距离时,其建筑高度可按100米计算,但必须同时符合最小离界距离的规定。

(2)建筑物有凸窗的,其建筑间距按照建筑物的凸出部分的计算规定计算。

(3)本项规定只适用于多、低层坡屋面建筑建筑间距的计算,对高层建筑不适用。

5. 建筑高度计算

(2)建筑屋面上有建(构)筑物的,在计算建筑间距时,建筑高度按下列规定计算:

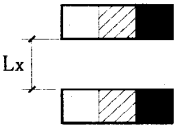
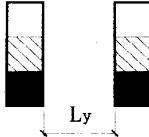
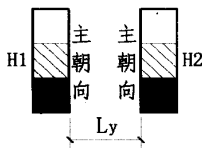
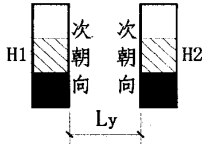
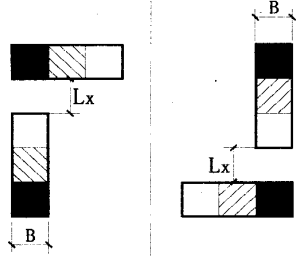
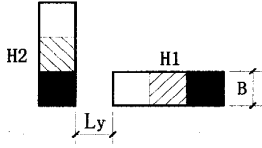
避雷针、天线电杆、旗杆等直径大于50厘米的突出屋面的杆状物,以及水箱、楼梯间、电梯间、机械房、天线塔、烟囱、装饰构架等突出屋面的建(构)筑物,如其高度大于等于6米,应将该建(构)筑物的高度计入建筑高度;

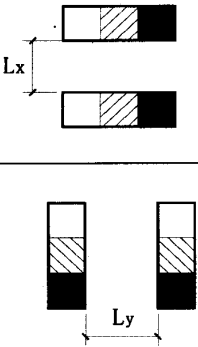
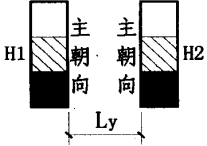
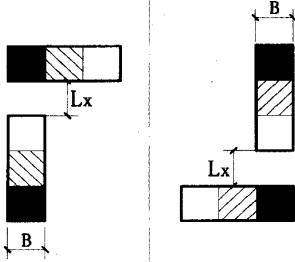
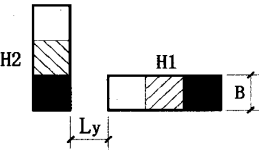
水箱、楼梯间、电梯间、机械房、天线塔、烟囱、装饰构架等突出屋面的建(构)筑物,如其高度小于6米,但所有建(构)筑物的水平投影面积之和(装饰性构架按构架围合面积计算)超过该屋面水平面积的1/8,应将该建(构)筑物的高度计入建筑高度;

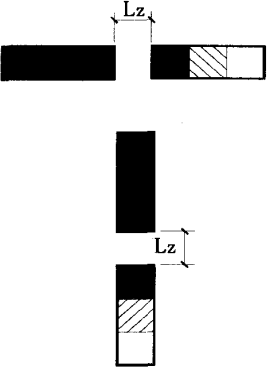
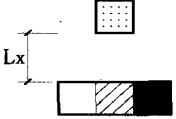
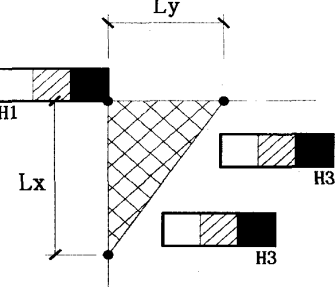

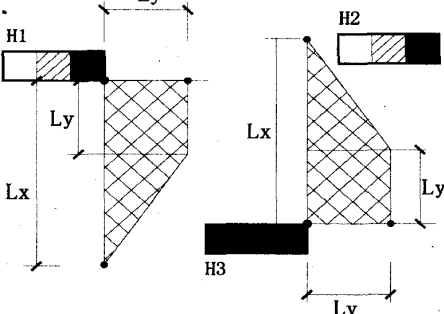

建筑屋面上新设置灯箱、广告牌等户外广告设施,应将该设施的高度计入建筑高度。

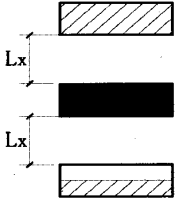
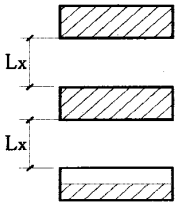
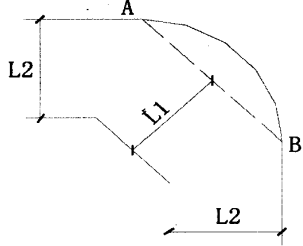
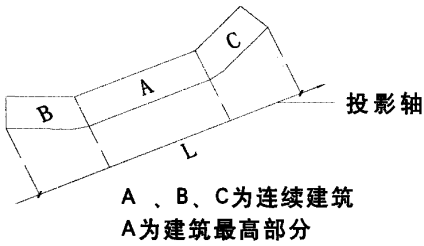
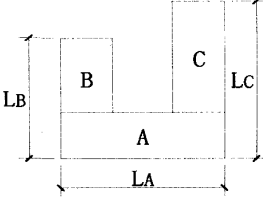
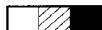

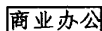
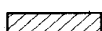
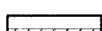

附图: 建筑间距图示

建筑间距图示

条、款、项	示意图	浦西内环线以内	其他地区
第二十三条（一） 1. 居住建筑南北向平行布置		$Lx \geq 1.0H_s$	$Lx \geq 1.2H_s$
第二十三条（一） 2. 居住建筑东西向平行布置		同时符合 $Ly \geq 0.9H'$ $Ly \geq 6M$ (多、低层) $Ly \geq 24M$ (高层与 高、多、低层)	同时符合 $Ly \geq 1.0H'$ $Ly \geq 6M$ (多、低层) $Ly \geq 24M$ (高层与 高、多、低层)
第二十三条（一） 2. 难以确定“主朝向一侧遮挡建筑高度”的,可按照“较高建筑”计算。	 	同时符合 $H1 > H2$ $Ly \geq 0.9H1$ ($H1 < H2$) ($Ly \geq 0.9H2$) $Ly \geq 6M$ (多、低层) $Ly \geq 24M$ (高层与 高、多、低层)	同时符合 $H1 > H2$ $Ly \geq 1.0H1$ ($H1 < H2$) ($Ly \geq 1.0H2$) $Ly \geq 6M$ (多、低层) $Ly \geq 24M$ (高层与 高、多、低层)
第二十三条（二） 1. 居住建筑垂直布置时,南北向的间距		同时符合 $Lx \geq 0.7H_s$ $Lx \geq 6M$ (多、低层) $Lx \geq 20M$ (高层与 高、多、低层) $B \leq 16M$	同时符合 $Lx \geq 0.8H_s$ $Lx \geq 6M$ (多、低层) $Lx \geq 20M$ (高层与 高、多、低层) $B \leq 16M$
第二十三条（二） 2. 居住建筑垂直布置时,东西向的间距		同时符合 $Ly \geq 0.7H1$ $Ly \geq 0.5H2$ $Ly \geq 6M$ (多、低层) $Ly \geq 20M$ (高层与 高、多、低层) $B \leq 16M$	同时符合 $Ly \geq 0.8H1$ $Ly \geq 0.5H2$ $Ly \geq 6M$ (多、低层) $Ly \geq 20M$ (高层与 高、多、低层) $B \leq 16M$

条、款、项	示意图	浦西内环线以内	其他地区
<p>第二十三条 (二) 2. 按规定计算出的垂直布置的间距, 如大于平行布置的间距的, 在同等条件下, 可按平行布置的间距控制。</p>		<p>按照第二十三条第 (二) 项第 2 目计算: $Ly \geq 0.8 \times 9$ (即 7.2M) $Ly \geq 0.5 \times 24$ (即 12M) $Ly \geq 6M$ $Ly1 \geq 12M$</p> <p>按照第二十三条第 (一) 项第 2 目计算: $Ly \geq 1.0 \times 9$ (即 9M) $Ly \geq 6M$ $Ly2 \geq 9M$</p> <p>同等条件下取 $Ly1 \geq 9M$</p>	
<p>第二十三条 (三) 1. 居住建筑既非平行也非垂直布置</p>		<p>$Lx \geq 1.0Hs$</p>	<p>$Lx \geq 1.2Hs$</p>
<p>第二十三条 (三) 2. 居住建筑既非平行也非垂直布置</p>		<p>同时符合 $Ly \geq 0.9H'$ $Ly \geq 6M$ (多、低层) $Ly \geq 24M$ (高层与高、多、低层)</p> <p>$B \leq 16M$</p>	<p>同时符合 $Ly \geq 1.0H'$ $Ly \geq 6M$ (多、低层) $Ly \geq 24M$ (高层与高、多、低层)</p> <p>$B \leq 16M$</p>
		<p>同时符合 $Ly \geq 0.7H1$ $Ly \geq 0.5H2$ $Ly \geq 6M$ (多、低层) $Ly \geq 20M$ (高层与高、多、低层)</p> <p>$B \leq 16M$</p>	<p>同时符合 $Ly \geq 0.8H1$ $Ly \geq 0.5H2$ $Ly \geq 6M$ (多、低层) $Ly \geq 20M$ (高层与高、多、低层)</p> <p>$B \leq 16M$</p>

条、款、项	示意图	浦西内环线以内	其他地区
<p>第二十五条 高、多、低层居住建筑的间距按第二十三条、第二十六条规定执行的，高层居住建筑与高、多、低层居住建筑的山墙间距比照第二十五条执行，山墙间距不小于较高建筑高度的0.5倍，且其最小值不小于13米，但高层与高、多、低层的山墙间距超过30米的可按30米控制。</p>		<p>同时符合 $Lz \geq 0.5H$ $30M \geq Lz \geq 13M$ (高层与高、多、低层) Lz 满足消防间距或通道要求</p>	
<p>第二十六条 低层独立式住宅</p>		<p>$Lx \geq 1.4Hs$</p>	
<p>第二十三条和第二十六条 高、多、低层居住建筑的边线延长线与相邻高、多、低层建筑不相交，不构成正面、侧面间距的，最小距离规定。</p>		<p>同时符合 $H1 > H3$ ($H1 < H3$) $Ly = 0.5H1$ ($Ly = 0.5H3$) $Ly \geq 4M$ (多、低层与多、低层) $Ly \geq 13M$ (高层与多、低层) $30M \geq Ly \geq 13M$ (高层与高层) $Lx = 1.0H3$ (浦西内环线以内) $Lx = 1.2H3$ (其他地区) $Lx \geq 6M$ (低层与低层) $Lx \geq 8M$ (低层与多层) $Lx \geq 13M$ (多、低层与高层) 拟建建筑不得进入  内</p>	
<p>第二十七条 高层居住建筑的边线延长线与相邻高、多、低层居住建筑不相交，不构成正面、侧面间距的，最小距离规定。同时符合本条规定的日照要求。</p>		<p>$Lx \geq 0.5H3$ $Lx \geq 24M$ (浦西内环线以内) $Lx \geq 30M$ (其他地区) $Ly = 13M$ 拟建建筑不得进入  内</p>	

条、款、项	示意图	浦西内环线以内	其他地区
<p>第三十一条 (二) 高层非居住建筑 与多层非居住建 筑平行布置</p>		<p>$Lx \geq 13M$</p>	
<p>第三十一条 (三) 多层非居住建筑 平行布置</p>		<p>$Lx \geq 10M$</p>	
<p>第三十七条</p>		<p>L1——道路交叉口四周的建筑物 后退道路规划红线的距离 L2——建筑物后退道路规划红线 距离 A、B——道路规划红线直线段与 曲线段的切点</p>	
<p>第五十条 第(四)项</p>	 <p>A、B、C为连续建筑 A为建筑最高部分</p>	 <p>LA、LB、LC均应 符合本规定</p>	
<p>图 例</p>	<p> 低层或多层或高层建筑</p> <p> 高层建筑</p> <p> 低层商业、办公建筑</p> <p> 多层建筑</p> <p> 低层和多层阶梯形建筑</p> <p> 低层独立式住宅</p>	<p>Lx: 南北向建筑间距</p> <p>Ly: 东西向建筑间距</p> <p>Lz: 建筑端距</p> <p>Hs: 南侧建筑高度</p> <p>H: 较高建筑高度</p> <p>H'、H1、H2、H3含义见条文</p> <p>B: 建筑山墙宽度</p>	