

峨眉山市参照执行《乐山市城市 规划管理技术规定（2022）》的补充条款 （征求意见稿）

一、《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》（以下简称《规定》）第一部分第二章第 2.3.1 条

原文：具有下列情形之一的，为零星用地：

1. 中心城区内小于 4000 平方米的居住用地（含与其他用地性质混合性兼容的居住用地）和小于 2000 平方米的非居住用地；

2. 规划人口大于 20 万的县（市、区），小于 3000 平方米的居住用地（含与其他用地性质混合性兼容的居住用地）和小于 2000 平方米的非居住用地；

3. 规划人口小于或者等于 20 万的县（市、区），小于 1500 平方米的居住用地（含与其他用地性质混合性兼容的居住用地）和小于 1000 平方米的非居住用地。

调整建议：将第 2 点调整为“零星用地原则上不大于 4000 平方米，特殊情况经核实无法独立开发的，经规委会审议通过后，报常务会、常委会议定”。

二、《规定》第一部分第二章第 2.3.7 条

（一）表 2-6 注（1）

原文：含有住宅建筑的建设项目（不含保障性住房项目）的规划建设净用地内不宜设置室外地面机动车停车位，如需设置的，则室外地面机动车停车位不应计入停车位指标；

调整建议：在满足绿地率、建筑密度等规范规定的前提下，含有住宅建筑的建设项目的规划建设净用地内可设置室外地面机动车停车位并计入停车位指标。

（二）表 2-6 注（5）

原文：非住宅建筑可配建一定数量的机动车机械停车位。

调整建议：住宅建筑与非住宅建筑均可配建一定数量的机动车机械停车位，普通车道式停车位不得少于项目应建总机动车停车位的 75%

（三）建议增加表 2-6 注（14）

建议增加内容：建设用地配套设置机动车、非机动车车位控制指标可在规划设计单位交通分析、需求论证、发展预测基础上按乐山技术规定标准减少使用，规定海拔高度在 600 米至 900 米（不含 900 米），按不低于标准值 50%，海拔高度在 900 米以上，按不低于标准值 25%。

（四）建议增加表 2-6 注（15）

建议增加内容：对于普通住宅项目规划停车位配置比例有下列两种选项，建设单位可根据项目具体情况选择下列两种选项中的其中一种。

选项一：执行《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》，即按计容建筑面积，不少于 1.2 辆每 100 平方米配置机动车停车位。

选项二：普通住宅套内建筑面积不大于 100 平方米的，按每户不少于 0.8 辆配置机动车停车位；套内建筑面积大于 100 平方米且小于或等于 150 平方米的，按每户不少于 1.2 辆配置机动车停车位；套内建筑面积大于 150 平方米且小于或等于 200 平方米的，按每户不少于 1.5 辆配置机动车停车位；套内建筑面积大于 200 平方米的，按每户不少于 2 辆配置机动车停车位。

（五）建议增加表 2-6 注（16）

对于拆迁安置房，因地形限制、项目区位等特殊原因，拆迁安置房停车位配置比例可在规划设计单位进行交通分析、需求论证、发展预测的基础上，经专家论证后适当降低，具体配置比例以峨眉山市国土空间规划委员会成员会议审定结果为准。

三、《规定》第一部分第三章第 3.1.5 条

原文：

非居住建筑各类朝向平行相对布置时的最小间距

表 3-4

最小 间距 朝向		多层建筑		高层建筑	
		长边	山墙	主要朝向	次要朝向
多层 建筑	长边	6.0 米	8.0 米	13.0 米	13.0 米
	山墙	-	6.0 米	9.0 米	9.0 米
高层 建筑	主要 朝向	-	-	21.0 米	13.0 米
	次要 朝向	-	-	-	13.0 米

注：多低层建筑山墙对山墙不开窗时，间距满足消防要求即可，不受最小距离限制；

- 24 -

调整建议：长边对长边最小间距 8 米，长边对山墙最小间距 6 米。

四、《规定》第一部分第三章第 3.3.6 条

原文：2. 居住建筑不得设置错层阳台、挑高阳台；厨房阳台不得面向城市道路，其他阳台必须封闭作公建化处理；

7. 商业、商务类建设项目（不含酒店）宜采用公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置出挑阳台、凸（飘）窗，不得采用住宅单元式布局和住宅套型式功能设计；

调整建议：1. 将第 2 点调整为居住建筑不得设置错层阳台、挑高阳台；厨房阳台不得面向城市道路，临重要道路阳台必须封闭作公建化处理”。

2. 将第 7 点调整为“商业、商务类建设项目（不含酒店）宜采用公共走廊、公共卫生间式布局，不得采用住宅单元式布局和住宅套型式功能设计，可根据实际需要设置凸窗、露台、花园”。

五、《规定》第一部分第三章第 3.3.7 条

建议增加第 3 点：土地使用权人在同一区域开发的居住用地、居住用地兼容商业服务设施用地、商业服务设施用地兼容居住用地的项目，若 80 平方米及以上住宅超过 3000 套，且周边 1 公里范围内无幼儿园的，宜在地块内单独配建幼儿园，配建方案报教育主管部门审定。

六、《规定》第一部分附录三第 3.3.6 条

原文：计容建筑面积计算规则

调整建议：1. 建议增加第十点：地下建筑用途为商服及其他经营类性质的，建筑面积应计入容积率。

2. 建议增加第十一点：按《建筑工程建筑面积计算规范》计算建筑面积但不计入容积率的：

(1) 地上首层架空且只作为绿化、停车、公共活动使用时的建筑面积；

(2) 给城市提供公共开放空间的建筑面积；

(3) 具有明确功能的结构层或设备层。

七、《规定》第一部分第五章附则

调整建议：1. 建议增加第 5.0.4 条：第一次报规的项目，建设单位可以在签订土地出让合同时约定的《乐山市城市规划管理技术规定》版本（含峨眉本地对该规定的补充条款）与最新发布的《乐山市城市规划管理技术规定》（含峨眉本地对该规定的补充条款）中选择一个执行。为

了保证政策、规定的延续性，已通过规委会审议的项目，若进行方案调整，按照通过规委会审议时执行的《乐山市城市规划管理技术规定》实施。新出让的地块，按最新发布《乐山市城市规划管理技术规定》执行。

2. 建议增加第 5.0.5 条：第一次报规的项目，建筑户型套内建筑面积的比例，建设单位可以在《规定》第一部分第三章第 3.3.6 条第 8 点和“开发项目单套住宅预测套内建筑面积（含阳台）不得低于该套住宅全部水平投影（含与该套住宅相连所有建、构筑物、梁、墙、各类板等包围及覆盖范围）总面积的 85%，即套全比不低于 85%。设计方案中应含有各种户型住宅指标详细数据、计算表格和各种户型套全比数据，不得设计不合理的阳台、凸窗（飘窗）、结构板、空调板、雨棚等结构。商业建筑参照执行。”中选择一个执行。