上海市城市规划管理技术规定

（土地使用　建筑管理）

2011 修订版

上海市规划和国土资源管理局

二０一一年一月

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，根据2010年12月20日上海市人民政府令第52号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市农机事故处理暂行规定〉等148件市政府规章的决定》修正并重新公布）

第一章　总 则
第二章　建设用地的区划分类和适建范围
第三章　建筑容量控制指标
第四章　建筑间距
第五章　建筑物退让
第六章　建筑物的高度和景观控制
第七章　建筑基地的绿地和停车
第八章　特定区域
第九章　附 则

表一　　各类建设用地适建范围表
表二　　建筑密度和建筑容积率控制指标表
表三　　建筑容积率折减率表

附录一　名词解释
附录二　计算规则
附录三　建筑间距和离界距离图示

第一章　总 则

第一条　为了加强本市城市建设规划管理，保证城市规划的实施，提高城市环境质量，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《上海市城乡规划条例》和上海市城市总体规划，制定本规定。

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。

特定区域内的建设工程，适用本规定第八章的规定。

第三条　各项建设工程的建设，应当按照经批准的详细规划执行；尚无经批准的详细规划的，应按中心城分区规划、新城总体规划、中心镇总体规划和本规定执行。

编制详细规划涉及建筑管理内容的，应当符合本规定的要求。

第二章　建设用地的区划分类和适建范围

第四条　本市建设用地，按其主要用途和功能分区的基本原则，参照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137—90）分类如下：

（一）居住用地；

（二）公共设施用地；

（三）工业用地；

（四）仓储用地；

（五）市政设施用地；

（六）绿地。

第五条 居住用地（R），指居住小区、居住街坊、居住组团和单位生活区等各种类型的成片或零星用地。居住用地包括住宅用地、居住小区及小区级以下公共服务设施用地、道路用地和绿地。

（一）第一类居住用地（R1），指以低层住宅为主、建筑密度较低、绿地率较高且环境良好的用地；

（二）第二类居住用地（R2），指以多层住宅为主的用地；

（三）第三类居住用地（R3），指以高层住宅为主的用地。

第六条 公共设施用地（C），指居住区及居住区级以上的行政、经济、文化、教育、卫生、体育以及科研设计等机构和设施的用地，不包括居住用地中的公共服务设施用地。

（一）行政办公用地（C1），行政、党派和团体等机构用地；

（二）商业金融业用地（C2），商业、金融业、服务业、旅游业和市场等用地；

（三）文化娱乐用地（C3），新闻出版、文化艺术团体、广播电视、图书展览、游乐等设施用地；

（四）体育用地（C4），体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等单位内的体育用地；

（五）医疗卫生用地（C5），医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地；

（六）教育科研设计用地（C6），高等院校、中等专业学校、科学研究和勘测设计机构等用地。不包括中学、小学和幼托用地，

该用地应归入居住用地（R）。

第七条 工业用地（M），工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地。

（一）第一类工业用地（M1），对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地；

（二）第二类工业用地（M2），对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业用地；

（三）第三类工业用地（M3），对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地。

第八条 仓储用地（W），指仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施等用地。

（一）普通仓库用地（W1），指储存一般货物的普通仓库用地；

（二）危险品仓库用地（W2），指储存易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓库用地。

第九条 市政公用设施用地（U），市级、区级和居住区级的市政公用设施及其附属的建筑物（含构筑物，下同）和管理维修设施等用地。

（一）供应设施用地（U1），供水、供电、供燃气和供热等设施用地，不包括电厂、煤气厂用地（纳入工业用地）；

（二）交通设施用地（U2），指公共客运交通、货运交通和其他交通设施用地；

（三）邮电设施用地（U3），指邮政、电信等设施用地；

（四）环境卫生设施用地（U4），指雨污水泵站、污水处理厂及粪便垃圾集运、堆放、处理等设施用地；

（五）施工与维修设施用地（U5），指房屋建筑工程、设备安装工程、市政工程、绿化、地下构筑物等施工及养护维修设施等用地；

（六）其他市政公用设施用地（U6），如：消防、防汛等设施用地。

第十条 绿地（G），市级、区级和居住区级的公共绿地和生产防护绿地（包括其范围内的水域）。

（一）公共绿地（G1），指向公众开放，有一定游憩设施或装饰作用的绿化用地，包括各类公园和街头绿地；

（二）生产防护绿地（G2），指用于园林生产、隔离、卫生和安全防护等的绿化用地。

第十一条 各类建设用地的划分应遵循土地使用相容性的原则，按经批准的详细规划执行。尚无经批准的详细规划的，应按中心城分区规划、新城总体规划、中心镇总体规划和本规定表一《各类建设用地适建范围表》（以下简称《表一》）的规定执行。

凡须改变规划用地性质、超出《表一》规定范围的，应先提出调整规划，按规划调整的有关规定程序和权限批准后执行。

第三章 建筑容量控制指标

第十二条 建筑基地的建筑容量控制指标（含建筑密度和建筑容积率，下同），应按照本章有关规定执行。

第十三条 建筑基地面积大于 3 万平方米的成片开发地区，必须编制详细规划，经批准后实施；未编制详细规划的，不予审批。

成片开发地区的详细规划，应先确定建筑总容量控制指标；在不超过建筑总容量控制指标的前提下，成片开发地区内各类建筑基地的建筑容量控制指标可参照本规定表二《建筑密度和建筑容积率控制指标表》（以下简称《表二》）的规定适当调整。

第十四条 建筑基地面积小于或等于 3 万平方米的居住建筑和公共建筑用地，其建筑容量控制指标在经批准的详细规划或中心城分区规划中已经确定的，应按批准的规划执行。

尚无经批准的上述规划的，其建筑密度控制指标应按《表二》的规定执行；其建筑容积率控制指标，应按《表二》规定的指标折减百分之五至百分之二十（见本规定表三《建筑容积率折减率表》）执行。

第十五条 《表二》规定的指标为上限。单个建筑基地的具体建筑容量，城市规划管理部门应结合现状情况、服务区位、交通区位、环境区位和土地价值等因素，进行综合环境分析后确定。

第十六条 《表二》适用于单一类型的建筑基地。对混合类型的建筑基地，其建筑容量控制指标应将建筑基地按使用性质分类划定后，按不同类型分别执行；对难以分类执行的建筑基地和综合楼基地，应按不同性质建筑的建筑面积比例和不同的建筑容量控制指标换算建筑容量综合控制指标。

第十七条 对未列入《表二》的科研机构、大中专院校、中小学校、体育场馆以及医疗卫生、文化艺术、幼托等设施的建筑容量控制指标，应按经批准的详细规划和有关专业规定执行。

第十八条 建筑基地未达到下列最小面积的，不得单独建设：

（一）低层居住建筑为 500 平方米；

（二）多层居住建筑、多层公共建筑为 1000 平方米；

（三）高层居住建筑为 2000 平方米；

（四）高层公共建筑为 3000 平方米。

建筑基地未达到前款规定的最小面积，但有下列情况之一，且确定不妨碍城市规划实施的，城市规划管理部门可予核准建设：

（一）邻接土地已经完成建设或为既成道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的；

（二）因城市规划街区划分、市政公用设施等的限制，确实无法调整、合并的；

（三）农村地区的村镇建设，因特殊情况，确实难以达到前款规定面积的。

第十九条 原有建筑的建筑容量控制指标已超出规定值的，不得在原有建筑基地范围内进行扩建、加层。

第二十条 中心城内的建筑基地为社会公众提供开放空间的，在符合消防、卫生、交通等有关规定和本章有关规定的前提下，可按下表的规定增加建筑面积。但增加的建筑面积总计不得超过核定建筑面积（建筑基地面积乘以核定建筑容积率）的百分之二十。

核定建筑容积率 FAR	每提供 1 平方米有效面积的开放空间，允许增加的建筑面积（平方米）
小于 2	1.0
大于、等于 2，小于 4	1.5

核定建筑容积率由城市规划管理部门按《表二》和本章的有关规定确定。

开放空间的条件和计算方法由市城市规划管理部门另行制

定。

第二十一条 建筑物之间因公共交通需要，架设穿越城市道路的空中人行廊道的，应符合下列规定：

（一） 廊道的净宽度不宜大于 6 米，廊道下的净空高度不小于 5.5 米；但穿越宽度小于 16 米且不通行公交车辆的城市支路的廊道下的净空高度可不小于 4.6 米。

（二） 廊道内不得设置商业设施。

凡符合前款规定的廊道，其建筑面积可不计入建筑容量控制指标范围。

第四章 建筑间距

第二十二条 建筑间距应符合本章的规定，并同时符合消防、卫生、环保、工程管线和建筑保护等方面的要求。

建筑间距图示见附录三。

第二十三条 根据日照、通风的要求和本市建设用地的实际使用情况，居住建筑的间距应符合下列规定：

（一）居住建筑与居住建筑平行布置时的间距：

1、朝向为南北向的〔指正南北向和南偏东（西）45 度以内（含 45 度），下同〕，其间距在浦西内环线以内地区不小于南侧建筑高度的 1.0 倍，在其他地区不小于 1.2 倍。

2、朝向为东西向的〔指正东西向和东（西）偏南 45 度以内（不含 45 度），下同〕，其间距在浦西内环线以内地区不小于主朝向一侧遮挡建筑高度的 0.9 倍，在其他地区不小于 1.0 倍，且其最小值为 6 米。

（二）居住建筑与居住建筑垂直布置时的间距：

1、南北向的间距，在浦西内环线以内地区不小于南侧建筑高度的 0.7 倍，在其他地区不小于 0.8 倍，且其最小值为 6 米。

2、东西向的间距，在浦西内环线以内地区不小于南北朝向建筑高度的 0.7 倍，其他地区不小于 0.8 倍；同时不小于另一建筑高度的 0.5 倍，且其最小值为 6 米。

3、建筑山墙宽度小于、等于 16 米的，其间距按垂直布置的居住建筑控制；建筑山墙宽度大于 16 米的，其间距按平行布置的居住建筑控制。

（三）居住建筑与居住建筑既非平行也非垂直布置时的间距：

1、当两幢建筑的夹角小于、等于 45 度时，其最小间距按平行布置的居住建筑控制；

2、当两幢建筑的夹角大于 45 度时，其最小间距按垂直布置的居住建筑控制。

第二十四条 多、低层居住建筑底层有商店或其他非居住用房的，其间距计算不得扣除底层高度。

第二十五条 多、低层居住建筑的山墙间距不小于较高建筑高度的 0.5 倍，且其最小值为 4 米。对按此规定不能满足消防间距或通道要求的，应按消防间距或通道要求控制。

第二十六条 在第一类居住用地的低层独立式住宅地区及其紧邻地区进行新建、改建的，其间距不得小于南侧建筑高度的 1.4 倍。

第二十七条 高层居住建筑与低层独立式住宅的间距，在规定范围内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；与其他居住建筑的间距，应保证受遮挡的居住建筑的居室冬至日满窗日照的有效时间不少于连续一小时（第二十七条、第三十条有关建筑日照的计算规则由市城市规划管理部门另行制定），并应符合下列规定：

（一）高层居住建筑与高层居住建筑平行布置时的间距：

1、南北向的，不小于南侧高层建筑高度的 0.5 倍，且其最小值浦西内环线以内地区为 24 米，其他地区为 30 米。

2、东西向的，不小于较高高层建筑的 0.4 倍，且其最小值为 24 米。

（二）高层居住建筑与多、低层居住建筑平行布置时的间距：

1、高层居住建筑与其北侧多、低层居住建筑的间距不小于高层建筑高度的 0.5 倍，且其最小值浦西内环线以内地区为 24 米，其他地区为 30 米。

2、高层居住建筑与其东（西）侧多、低层居住建筑的间距不小于 24 米。

（三）高层居住建筑与高层居住建筑垂直布置时的间距：

1、南北向的间距，高层居住建筑与其北侧高层居住建筑的间距不小于南侧高层建筑高度的 0.3 倍，且其最小值为 20 米。

2、东西向的间距，高层居住建筑与其东（西）侧高层居住建筑的间距不小于较高高层建筑高度的 0.3 倍，且其最小值为 20 米。

3、建筑山墙宽度大于 16 米的，其间距按平行布置的居住建筑控制。

（四）高层居住建筑与多、低层居住建筑垂直布置时的间距不小于 20 米。

（五）高层居住建筑与高、多、低层居住建筑既非平行也非垂直布置时的间距：

1、当两幢建筑的夹角小于、等于 45 度时，其最小间距按平行布置的居住建筑控制；

2、当两幢建筑的夹角大于 45 度时，其最小间距按垂直布置的居住建筑控制。

（六）高层居住建筑的山墙与高、多、低层居住建筑的山墙间距不小于 13 米。

高层居住建筑与高、多、低居住建筑的间距符合本条规定的，可不受第二十三条和第二十六条规定的限制。

第二十八条 在符合第二十三条至第二十七条规定的前提下，南北向平行布置的低层居住建筑之间的最小间距为 6 米，低层居住建筑与其北侧多层居住建筑的最小间距为 8 米，多、低层居住建筑与其北侧高层居住建筑的最小间距为 13 米。

按第二十三条规定计算出的多、低层居住建筑的间距如大于第二十七条规定计算出的多、低层居住建筑与高层居住建筑的间距的，在同等条件下可按较小的间距控制，但须符合第二十七条规定的日照条件。

第二十九条 非居住建筑与居住建筑的间距，应符合下列规定：

（一）非居住建筑位于居住建筑南侧或东西侧的，其间距按第二十三条至第二十八条的规定控制；

（二）非居住建筑（第三十条所列的非居住建筑除外）位于居住建筑北侧的，其建筑间距按第三十一条的规定控制。

（三）非居住建筑的山墙与居住建筑的山墙间距，按第二十

五条、第二十七条的规定控制。

第三十条 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园、托儿所和大中小学教学楼与相邻建筑的间距，应保证被遮挡的上述建筑冬至日满窗日照的有效时间不少于 3 小时；浦西内环线以内地区，其间距应保证冬至日满窗日照的有效时间不少于 2 小时。

第三十一条 非居住建筑(第三十条所列的非居住建筑除外)的间距，应符合下列规定：

（一）高层非居住建筑平行布置的间距：

1、南北向的，不小于南侧建筑高度的 0.4 倍，且其最小值为 24 米。

2、东西向的，不小于较高建筑高度的 0.3 倍，且其最小值为 18 米。

（二）高层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置时的间距最小值为 13 米。

（三）多层非居住建筑平行布置时的间距最小值为 10 米。

（四）低层非居住建筑与高、多、低层非居住建筑平行布置时的间距按消防间距的规定控制，但最小值为 6 米 。

以其他形式布置的非居住建筑的间距，按消防间距的规定控制。

第五章 建筑物退让

第三十二条 沿建筑基地边界和沿城市道路、公路、河道、铁路、轨道交通两侧以及电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离应符合本章规定，并同时符合消防、环保、防汛和交通安全等方面的要求。

第三十三条 沿建筑基地边界的建筑物，其离界距离按以下规定控制，但离界距离小于消防间距时，应按消防间距的规定控制。

（一）各类建筑的离界距离，按下表规定的建筑物高度的倍数控制，但不得小于最小距离。

（二）界外是居住建筑的，除须符合本条第（一）项离界距离的规定外，须同时符合第四章建筑间距的有关规定。

（三）界外是公共绿地的，各类建筑的最小离界距离按照本条第（二）项居住建筑的离界距离控制，且建筑高度应同时符合第六章的有关规定。

（四）地下建筑物的离界间距，不小于地下建筑物深度(自室外地面至地下建筑物底板的底部的距离)的 0.7 倍；按上述离界间距退让边界，或后退道路规划红线距离要求确有困难的，应采取技术安全措施和有效的施工方法，经相应的施工技术论证部门评审，并由原设计单位签字认定后，其距离可适当缩小，但其最小值应不小于 3 米，且围护桩和自用管线不得超过基地界限。

相邻新建高层商业办公建筑地下室按规划应设置连接通道的，通道宽度不小于 4 米，净高度不小于 2.8 米，并由相关建设单位负责实施各自基地的通道部分。

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">离界距离
建筑类别
建筑朝向</td><td colspan="4">居住建筑
（含第三十条规定的建筑）</td><td colspan="2">非居住建筑</td></tr>
<tr><td colspan="2">建筑物高度的倍数</td><td colspan="2">最小距离(米)</td><td rowspan="2">建筑物高度的倍数</td><td rowspan="2">最小距离(米)</td></tr>
<tr><td>浦西内环线以内</td><td>其他地区</td><td>浦西内环线以内</td><td>其他地区</td></tr>
<tr><td rowspan="3">主要朝向
（见附录三）</td><td>低层</td><td colspan="2" rowspan="2">0.5</td><td rowspan="2">0.6</td><td colspan="2">6</td><td>-</td><td>3</td></tr>
<tr><td>多层</td><td colspan="2">9</td><td>-</td><td>5</td></tr>
<tr><td>高层</td><td colspan="3">0.25</td><td>12</td><td>15</td><td>0.2</td><td>12</td></tr>
<tr><td rowspan="3">次要朝向
（见附录三）</td><td>低层</td><td colspan="3" rowspan="2">0.25</td><td colspan="2">2</td><td>-</td><td>按消防间距控制</td></tr>
<tr><td>多层</td><td colspan="2">4</td><td>-</td><td>按消防间距控制</td></tr>
<tr><td>高层</td><td colspan="3">0.2</td><td colspan="2">12</td><td>-</td><td>6.5</td></tr>
</table>

注：1、建筑山墙宽度大于 16 米的，其离界距离按主要朝向离界距离控制。

2、低层独立式住宅主要朝向离界距离按照 0.7 倍控制。

第三十四条 沿城市道路两侧新建、改建建筑，除经批准的详细规划另有规定外，其后退道路规划红线的距离不得小于下表所列值。

道路宽度 后退距离（米） 建筑高度	D≤24 米	D＞24 米
h≤24 米	3	5
24<h≤60 米	8	10
60<h≤100 米	10	15
h＞100 米	15	20

注:h---建筑高度；D---道路规划红线宽度

第三十五条 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的多、低层建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口后退道路规划红线的距离，除经批准的详细规划另有规定外，不得小于 10 米，并应留出临时停车或回车场地。

第三十六条 沿城市高架道路两侧新建、改建、扩建居住建筑，其沿高架道路主线边缘线后退距离，不小于 30 米；其沿高架道路匝道边缘线后退距离，不小于 15 米。

第三十七条 道路交叉口四周的建筑物后退道路规划红线的距离，多、低层建筑不得小于 5 米，高层建筑不得小于 8 米（均自道路规划红线直线段与曲线段切点的连线算起）。

第三十八条 建筑物的围墙、基础、台阶、管线、阳台和附属设施，不得逾越道路规划红线。

地下建筑物后退道路规划红线的距离，按第三十三条第一款第（四）项的规定执行。

在规定的后退道路规划红线的距离内，不得设置零星建筑物；雨蓬、阳台、招牌、灯饰等可外挑，但其离室外地面的净空高度不得小于 3 米。

第三十九条 在村镇、城镇范围以外的公路规划红线两侧应划定隔离带，除规划另有规定外，隔离带宽度的具体规定如下：

（一）国道、快速公路，两侧各 50 米；

（二）主要公路，两侧各 20 米；

（三）次要公路及以下等级公路，两侧各 10 米。

公路红线和隔离带内，不得新建、改建、扩建建筑物，但可耕种或绿化；经城市规划管理部门批准，可开挖沟渠、埋设管道、

架设杆线、开辟服务性车道等。

沿穿越村镇、城镇的公路两侧新建、改建、扩建建筑物，可按村镇、城镇规划进行管理，但建筑物后退公路规划红线的距离不得小于 5 米。

第四十条 沿河道规划蓝线（城市总体规划确定的长期保留的河道规划线）两侧新建、扩建建筑物，其后退河道规划蓝线的距离除有关规划另有规定外，不得小于 6 米。

第四十一条 沿铁路两侧新建、扩建建筑工程，应符合以下规定：

（一）高速铁路两侧的建筑工程与轨道中心线的距离不得小于 50 米；铁路干线两侧的建筑工程与轨道中心线的距离不得小于 20 米；铁路支线、专用线两侧的建筑工程与轨道中心线的距离不得小于 15 米；铁路两侧的围墙与轨道中心线的距离不得小于 10 米，围墙的高度不得大于 3 米。

（二）铁路两侧的高层建筑、高大构筑物（水塔、烟囱等）、危险品仓库和厂房与轨道中心线的距离须经铁路主管部门审核后确定。

（三）在铁路道口附近进行建设的，须符合铁路道口管理的有关规定。

第四十二条 沿磁悬浮交通线两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退轨道中心线距离除有关规划另有规定外，不得小于 50 米。

沿地面和高架轨道交通两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退线路轨道外边线外侧距离除规划另有规定外，不得小于 30 米。

沿地下轨道交通两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退隧道外边线外侧距离应符合轨道交通管理的有关规定。

第四十三条 在电力线路保护区范围内，不得新建、改建、扩建建筑物。

（一）架空电力线路保护区，指导线边线向外侧延伸所形成的两平行线内的区域。

1、一般地区沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退线路中心线距离除有关规划另有规定外，不得小于以下距离：

500 千伏，30 米；

220 千伏，20 米；

110 千伏，12.5 米；

35 千伏，10 米。

2、中心城和郊区城镇人口密集地区，沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退线路中心线距离应符合电力管理的有关规定。

（二）电力电缆线路保护区，指地下电力电缆线路向外两侧延伸所形成的两平行线内的区域。其每边向外侧延伸的距离应不小于 0.75 米。

第四十四条 沿城市道路两侧的货运装卸泊位应后退道路规划红线设置，或设于建筑物底层。

第六章 建筑物的高度和景观控制

第四十五条 建筑物的高度、面宽及建筑景观控制应符合本章的规定，并同时符合日照、建筑间距、消防等方面的要求。

第四十六条 中心城地区鼓励建设 9 层至 12 层配设电梯的

高层住宅。

新建多、低层住宅宜采用坡顶屋面。

新建住宅实行架空线入地敷设、围墙透空透绿、空调器外机及附属设施统一设置。推行水、电、燃气数据户外或远程采集。

第四十七条 在有净空高度控制的飞机场、气象台、电台和其他无线电通讯(含微波通讯)设施周围的新建、改建建筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

第四十八条 在文物保护单位和建筑保护单位周围的建设控制地带内新建、改建建筑物，其控制高度应符合建筑和文物保护的有关规定，并按经批准的详细规划执行。尚无经批准的详细规划的，应先编制城市设计或建筑设计方案，进行视线分析，提出控制高度和保护措施，经建筑和文物保护专家小组评议后核定。

视线分析方法参见附录二。

第四十九条 沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度，除经批准的详细规划另有规定外，应符合下列规定：

（一）沿路一般建筑的控制高度（H）不得超过道路规划红线宽度（W）加建筑后退距离（S）之和的 1.5 倍，即：H≤1.5（W+S）；

（二）沿路高层组合建筑的高度，按下式控制：

$$A \leq L(W+S);$$

式中：A—沿路高层组合建筑以 1：1.5（即 56.3 度）的高度角在地面上投影的总面积，L—建筑基地沿道路规划红线的长度，W—道路规划红线宽度，S—沿路建筑的后退距离。

计算方法见附录二。

第五十条 建筑物的面宽，除经批准的详细规划另有规定外，按以下规定执行：

（一）建筑高度小于、等于 24 米，其最大连续展开面宽的投影不大于 80 米；

（二）建筑高度大于 24 米，小于、等于 60 米，其最大连续展开面宽的投影不大于 70 米；

（三）建筑高度大于 60 米，其最大连续展开面宽的投影不大于 60 米；

（四）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上限值按较高建筑高度执行。

第五十一条 多、高层住宅的层高宜为 2.8 米，不应高于 3.6 米。

第五十二条 沿城市道路的居住建筑基地的围墙高度不大于 2.2 米，并应透空设置，其建筑后退道路红线距离内应设置一定宽度的绿化带。

第七章 建筑基地的绿地和停车

第五十三条 各类建筑基地内的绿地面积占基地总面积的比例（以下称绿地率）必须符合《上海市绿化条例》规定的指标。

第五十四条 计算绿地率的绿地面积，包括建筑基地内的集中绿地面积和房前屋后、街坊道路两侧以及规定的建筑间距内的零星绿地面积。

建筑基地内的集中绿地面积，在居住用地中应不少于用地总面积的 10%，在体育、医疗卫生和教育科研设计用地中应符合

有关专业规定，在其他类别用地中应不少于 5%。

居住小区内每块集中绿地的面积应不小于 400 平方米 ,且至少有三分之一的绿地面积在规定的建筑间距范围之外。沿城市道路两侧的公共绿地或绿化隔离带，不在建筑基地范围内的，不得作为小区集中绿地计算。但中心城范围内，沿城市道路两侧的公共绿地，由开发单位实施的，可按 50%比例纳入建筑基地面积，且增加的建筑面积不得超过核定建筑面积(原建筑基地面积乘以核定建筑容积率）的 20% 。

第五十五条 一个街区内的集中绿地可按规定的指标进行统一规划，统一设计，统一建设，综合平衡。在符合整个街区集中绿地指标的前提下，可不在每块建筑基地内平均分布。集中绿地宜沿城市道路布局。

第五十六条 位于浦西内环线以内的建筑基地，确实难以达到规定绿化指标的，可将屋面地栽绿化面积（每块面积不得小于 100 平方米）折算成地面绿地面积。其折算公式：

$$F=M\times N$$

式中 :F—地面绿地面积 ,M—屋面地栽绿化面积 ,N—有效系数(见下表)。

屋面标高与基地地面的高差（单位：米）	有效系数（N）
小于、等于 1.5	**0.70**
大于 1.5，小于、等于 5.0	**0.50**
大于 5.0，小于、等于 12.0	**0.30**
大于 12.0	**0**

第五十七条 新建建筑基地的停车配置，应符合交通设计及停车库（场）设置标准等有关规定。

新建居住建筑基地，位于中心城地区的，汽车停车率应不小于 0.6 辆/户，其中，浦西内环线以内地区的，应视周边地区配

套情况适当增加；郊区汽车停车率，应高于中心城地区 20%。

第八章 特定区域

第五十八条 本章所称特定区域，指在土地使用和建筑管理上有特别要求，需作特殊规定的地区。

第五十九条 本市特定区域包括下表所列地区。

地 区			区 域
中央商务区			浦东小陆家嘴和浦西外滩
主要公共活动中心	市级中心		市级中心（人民广场、南京路、淮海中路、西藏中路、四川北路、豫园商城、金陵东路商业街、上海站“不夜城”等）
	市级副中心		徐家汇副中心
			江湾五角场副中心
			花木副中心
			真如副中心
规划保留保护区	风貌保护区	中心城	外滩历史文化风貌保护区
			人民广场历史文化风貌保护区
			老城厢历史文化风貌保护区
			衡山路-复兴路历史文化风貌保护区
			虹桥路历史文化风貌保护区
			山阴路历史文化风貌保护区
			江湾历史文化风貌保护区
			龙华历史文化风貌保护区
			提篮桥历史文化风貌保护区
			南京西路历史文化风貌保护区
			愚园路历史文化风貌保护区
			新华路历史文化风貌保护区
		郊区	郊区历史文化名镇风貌保护区
	规划保留区		
大型公共绿地			外环绿带
			楔形绿地
			大型片林、涵养林、防护林等生态公益林
旅游风景区			佘山国家旅游度假区
			淀山湖风景区
其他重点地区			黄浦江沿岸地区
			苏州河沿岸地区
			世博会地区
			生态敏感区和建设敏感区

市人民政府可视城市经济、社会发展和环境保护需要，指定特定区域。

第六十条 特定区域内的建设工程，应按经批准的详细规划执行。

特定区域的具体范围和管理规定，由市城市规划管理部门另行制定。

第九章 附 则

第六十一条 本规定是实施《上海市城乡规划条例》的具体技术规定。违反本规定的行为，按《上海市城乡规划条例》的有关规定给予处罚。

第六十二条 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》的建设工程，仍按原规定执行。市政府另有规定的除外。

第六十三条 本规定由上海市规划和国土资源管理局负责解释。

第六十四条 本规定自 2003 年 12 月 1 日起施行。1994 年 8 月 1 日上海市人民政府批准的《上海市城市规划管理技术规定（土地使用 建筑管理）》同时废止。

表一

各类建设用地适建范围表

序号	用地类别 / 建设项目	居住用地			公共设施用地		工业用地			仓储用地		市政公用设施用地	绿地	
		第一类 R_1	第二类 R_2	第三类 R_3	商贸办公 C_1C_2	教科文卫 C_3～C_6	第一类 M_1	第二类 M_2	第三类 M_3	普通 W_1	危险品 W_2	U	G_1	G_2
1	低层独立式住宅	√	√	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
2	其他低层居住建筑	√	√	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
3	多层居住建筑	×	√	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
4	高层居住建筑	×	○	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
5	单身宿舍	×	√	√	×	√	√	○	×	○	×	○	×	×
6	居住小区教育设施（中小学、幼托机构）	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
7	居住小区商业服务设施	○	√	√	√	√	√	○	×	○	×	×	×	×
8	居住小区文化设施（青少年和老年活动室、文化馆等）	○	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	×	×
9	居住小区体育设施	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	○
10	居住小区医疗卫生设施（卫生站、街道医院、养老院等）	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
11	居住小区市政公用设施（含出租汽车站）	√	√	√	√	√	√	√	○	√	○	√	×	○
12	居住小区行政管理设施（派出所、居委会等）	√	√	√	○	√	√	○	×	○	×	○	×	×
13	居住小区日用品修理、加工场	×	√	○	○	○	√	○	×	○	×	×	×	×
14	小型农贸市场	×	√	○	×	×	√	○	×	○	×	×	×	○
15	小商品市场	×	√	○	○	○	√	○	×	○	×	×	×	○
16	居住区级以上（含居住区级、下同）行政办公建筑	×	√	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	×
17	居住区级以上商业服务设施	×	√	√	√	×	○	○	×	○	×	×	×	×
18	居住区级以上文化设施（图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅、纪念性建筑等）	×	○	○	○	√	×	×	×	×	×	×	×	×
19	居住区级以上娱乐设施（影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅、夜总会）	×	×	×	√	×	○	×	×	○	×	×	×	×
20	居住区级以上体育设施	×	○	×	×	√	√	×	×	×	×	×	×	○
21	居住区级以上医疗卫生设施	×	○	○	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
22	特殊病院（精神病院、传染病院）——需单独选址	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○
23	办公建筑、商办综合楼	×	○	○	√	○	○	×	×	○	×	×	×	×
24	一般旅馆	×	○	○	√	○	√	×	×	○	×	×	×	×
2	旅游宾馆	×	○	○	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×

5														
26	商住综合楼	×	√	√	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×
27	高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	√	√	×	×	×	×	×	×	×
28	职业学校、技工学校、成人学校和业余学校	×	○	○	○	√	√	○	×	○	×	×	×	×
29	科研设计机构	×	○	○	○	√	√	×	×	×	×	×	×	×

序号	用地类别 / 建设项目	居住用地			公共设施用地		工业用地			仓储用地		市政公用设施用地	绿地	
		第一类 R_1	第二类 R_2	第三类 R_3	商贸办公 C_1C_2	教科文卫 C_3～C_6	第一类 M_1	第二类 M_2	第三类 M_3	普通 W_1	危险品 W_2	U	G_1	G_2
30	对环境基本无干扰、污染的工厂	×	○	×	×	○	√	○	×	√	×	○	×	×
31	对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	○	√	×	○	×	○	×	×
32	对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×
33	普通储运仓库	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	○	×	×
34	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×
35	农、副、水产品批发市场	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	×	×	×
36	社会停车场、库	×	○	○	√	○	√	√	○	√	×	√	×	○
37	加油站	×	○	○	○	○	√	√	×	√	×	√	×	○
38	汽车修理、专业保养场和机动车训练场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×
39	客、货运公司站场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×
40	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	○	×	×
41	污水处理厂、殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	×	○
42	其他市政公用设施	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	√	×	○

注：√允许设置；×不允许设置；○允许或不允许设置，由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求确定。

表二

建筑密度和建筑容积率控制指标表

区位 / 建筑容量 / 类型		中心城（外环线以内地区）				中心城外（外环线以外地区）					
		内环线以内地区		内外环线之间地区		新 城		中心镇		一般镇和其它地区	
		D	FAR	D	FAR	D	FAR	D	FAR	D	FAR
低层独立式住宅		20%	0.4	18%	0.35	18%	0.3	18%	0.3	18%	0.3
其他低层居住建筑		30%	0.9	27%	0.8	25%	0.7	25%	0.7	25%	0.7
居住建筑（含酒店式公寓）	多层	33%	1.8	30%	1.6	30%	1.4	30%	1.0	30%	1.0
	高层	25%	2.5	25%	2.0	25%	1.8				
商业、办公建筑（含旅馆建筑、公寓式办公建筑）	多层	50%	2.0	50%	1.8	50%	1.6	40%	1.2	40%	1.2
	高层	50%	4.0	45%	3.5	40%	2.5				
工业建筑（一般通用厂房）仓储建筑	低层	60%	1.2	50%	1.0	40%	1.0	40%	1.0	40%	1.0
	多层	45%	2.0	40%	1.6	35%	1.2	35%	1.2	35%	1.2
	高层	30%	3.0	30%	2.0	-	-	-	-	-	-
公共绿地		按照建设部《公园内部用地比例》的规定执行									

注：1、D——建筑密度，FAR—建筑容积率；2、本表仅适用于未编制详细规划的、小于或等于 3 万平方米的单一基地；

3、本表规定的指标为上限。

表三

建筑容积率折减率表

建筑基地面积（平方米）	折减率（J）百分比
小于、等于 1000 平方米	20
大于 1000，小于、等于 3000 平方米	15
大于 3000，小于、等于 7000 平方米	10
大于 7000，小于、等于 15000 平方米	5
大于 15000，小于、等于 25000 平方米	10
大于 25000，小于、等于 30000 平方米	15

附录一　名词解释

1、建筑容积率（容积率）

指建筑物地面以上各层建筑面积的总和与建筑基地面积的比值。

2、建筑密度

指建筑物底层占地面积与建筑基地面积的比率（用百分比表示）。

3、低层建筑

指高度小于、等于 10 米的建筑，低层居住建筑为一层至三层。

4、多层建筑

指高度大于 10 米，小于、等于 24 米的建筑，多层居住建筑为四层至八层。

5、高层建筑

指高度大于 24 米的建筑，高层居住建筑为八层以上（不含八层）。

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。

7、办公建筑

指非单元式小空间划分，按层设置卫生设备的办公建筑。

8、商业建筑

指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店，以及饮食等服务业的建筑。

9、商住综合楼

指商业和居住混合的建筑。

10、商办综合楼

指商业和办公混合的建筑。

11、裙房

指与高层建筑紧密连接，组成一个整体的多、低层建筑。裙房的最大高度不超过 24 米，超过 24 米的，按高层建筑处理。

12、汽车停车率

指居住区内汽车的停车位数量与居住户数的比率。

13、公寓式酒店

指按公寓式（单元式）分隔出租的酒店，按旅馆建筑处理。

14、酒店式公寓

指按酒店式管理的公寓，按居住建筑处理。

15、旧住房综合改造

指旧住房平改坡、成套率等的综合改造。

16、日照有效时间

日照的有效时间根据建筑物朝向确定（见下表）。建筑物朝向的角度超过日照有效时间表规定角度范围的，不作日照分析。

日照有效时间表

建筑物朝向	日照有效时间	建筑物朝向	日照有效时间
正　南　向	9:00～15:00		
南偏东 1°～15°	9:00～15:00	南偏西 1°～15°	9:00～15:00
南偏东 16°～30°	9:00～14:30	南偏西 16°～30°	9:30～15:00
南偏东 31°～45°	9:00～13:30	南偏西 31°～45°	10:30～15:00
南偏东 46°～60°	9:00～12:30	南偏西 46°～60°	11:30～15:00
南偏东 61°～75°	9:00～11:30	南偏西 61°～75°	12:30～15:00
南偏东 76°～90°	9:00～10:30	南偏西 76°～90°	13:30～15:00

注:朝向角度取整数,小数点四舍五入。

附录二　计算规则

1、建筑面积计算

按国家有关建筑面积的计算规则计算。对高度在 2.2 米以下（含 2.2 米）的设备层，可不计建筑面积；对设备层兼作避难层的，其高度可适当放宽。

2、建筑容积率计算

（1）在计算容积率时，地下室的建筑面积不计；屋顶层建筑面积不超过标准层建筑面积 1/8 的不计；半地下室在室外地面以上部分的高度不超过 1 米的不计。

（2）半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：

$$A' = K A$$

式中：A'—折算的建筑面积，K—半地下室地面以上的高度与其层高之比，A—半地下室建筑面积。

（3）市政设施用地选址确有困难的，可在浦西内环线以内的建筑基地内，设置为地区服务的市政公用设施（如变电站、电话局等）。设置在拟建建筑物内的，在计算容积率时，可不计该设施的建筑面积；单独设置的，在计算容积率时，可不计该设施的建筑面积和占地面积，但在计算建筑密度时，必须计入该设施占地面积。

（4）商住综合楼的容积率控制指标，按不同性质的建筑面积比例换算合成，其建筑密度按照表二中商业、办公建筑的建筑密度指标规定执行。高层商住综合楼商业用房的建筑面积应至少占总建筑面积的 10%，不足 10%的，其容积率和建筑密度的控

制指标按高层居住建筑的规定执行；多层商住综合楼商业用房应至少占两层以上（含两层），仅设底层商店的，其容积率和建筑密度控制指标按多层居住建筑的规定执行。

（5）高、多层民用建筑底层设架空层用作通道、停车、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的，其建筑面积可不计入建筑容积率，但应计入总建筑面积。架空层不得围合封闭改作他用或出售、出租。

（6）在浦西内环线以内，建设基地范围内，有部分用地被划入规划城市道路用地范围，且上述道路用地是建设单位负责拆迁并无偿提供作城市道路用地的，则可适当增加允许建造的建筑面积。具体计算方法可比照本规定第五十四条。

已取得建设用地规划许可证或建设工程规划许可证，或已签订国有土地使用权出让合同的建设基地，如后来因规划道路红线调整造成建设基地面积缩小的，其已批准的建筑面积允许不变。

3、建筑基地面积计算

（1）建筑基地边界

建筑基地应与控制性详细规划相衔接，限定在单个街坊范围以内。建筑基地四至边界应以城市道路、河流等自然边界和相邻建筑基地边界为界限。

街坊内建设用地性质不同类的，应在控制性详细规划中细分地块，每一建筑基地不应大于 9 万平方米。

（2）建筑基地面积

建筑基地面积以城市规划管理部门正式划定用地范围的面积为准。

不计入建筑基地面积的用地，主要包括：3000 平方米以上

公共绿地和居住小区以上级公共绿地;独立的公益设施和公共服务设施用地，如中学、小学和幼托用地；独立的市政设施用地，如 10KV 以上变电站、污水泵站等；城市规划划定的有关控制线范围内的用地；城市道路用地。

中心城范围内，由开发单位实施的沿城市道路设置的公共绿地，公共绿地总面积的 50%可以纳入建筑基地面积，但增加的建筑面积不得超过核定建筑面积(原建筑基地面积乘以核定建筑容积率）的 20% 。

4、建筑间距计算

（1）除另有规定外，建筑间距是指两幢建筑的外墙面之间的最小的垂直距离。

（2)建筑物有每处不超过 3 米长(含 3 米)的凸出部分(如楼梯间)，凸出距离不超过 1 米，且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的 1/4 者，其最小间距可忽略不计凸出部分。居住建筑阳台累计总长度(突出于山墙面之外或转弯到山墙面上的阳台长度可不计）不超过同一建筑外墙总长度 1/2 的（含 1/2），其最小间距仍以建筑外墙计算；超过 1/2 的，应以阳台外缘计算建筑间距。

（3）坡度大于 45 度的坡屋面建筑，其建筑间距是指自屋脊线在地面上的垂直投影线至被遮挡建筑的外墙面之间最小的垂直距离。

（4)建筑后退基地边界地距离和建筑间距应同时符合规定。因基地条件限制不能同时符合规定的，经与相邻地块产权人协议并经规划管理部门核准，在确保满足建筑间距的条件下，可适当缩减基地边界后退距离，但必须符合消防规定。

5、建筑高度计算

（1）本规则仅适用于确定建筑间距、退界距离和后退道路时的建筑高度计算。其他规定对建筑高度有限制的（如机场、气象台、微波通道、安全保密、日照分析、视线分析等），按建筑物的最高点计算。

（2）在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

平屋面建筑：挑檐屋面自室外地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度（见图一）；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶（见图二）。

坡屋面建筑：屋面坡度小于 45 度（含 45 度）的，自室外地面算至檐口顶加上檐口挑出宽度（见图三）；坡度大于 45 度的，自室外地面算至屋脊顶（见图四）。

水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，其高度在 6 米以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/8 的，不计入建筑高度。

6、沿路建筑高度

（一）沿路一般建筑高度的控制。（见图五）

$$H \leq 1.5(W+S)$$

（二）沿路高层组合建筑高度的控制。（见图六、图七）

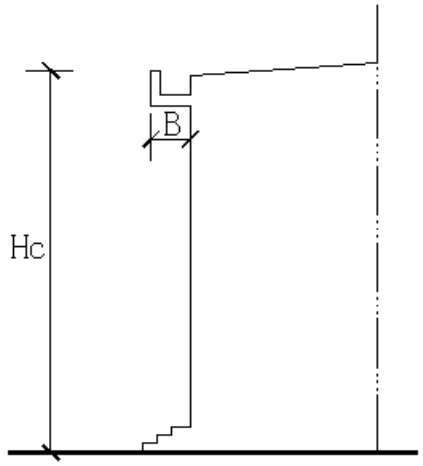
$$A \leq L(W+S)$$

7、建筑高度控制视线分析方法

根据优秀历史建筑和文物保护单位的周围环境，选择适当视点确定视线走廊，进行视线分析。视点的距离应大于或等于 3 H，且其视角不小于 60 度。因现状条件限制难以按 3 H 视点距离控制高度的，视点距离可适当缩小，但不得小于 2 H。（见图八）

8、建筑面宽控制。（见图九）

图一　挑檐屋面

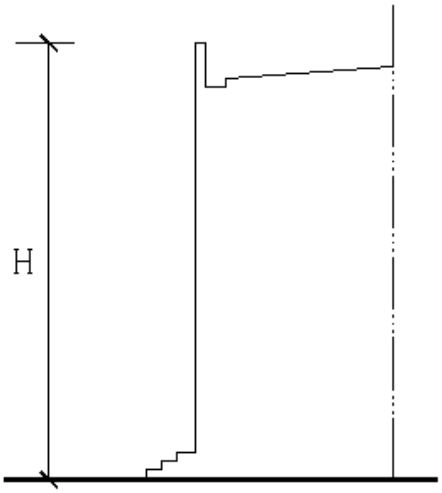


H=Hc+B

Hc 室外地面至檐口顶

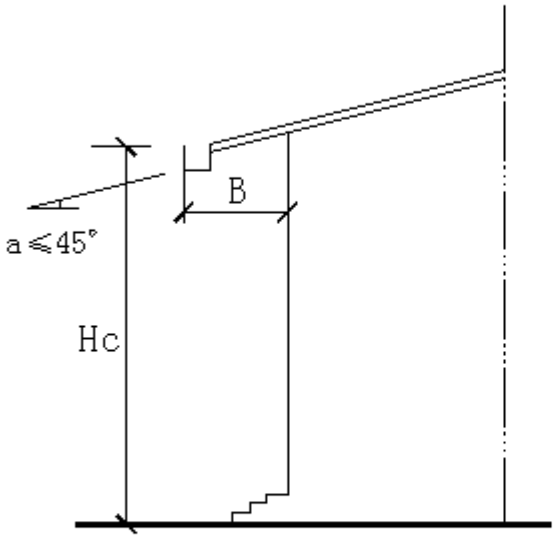
B　檐口挑出宽度

图二　女儿墙屋面



H 自室外地面至女儿墙顶

图三 屋面坡度小于45°(含45°)

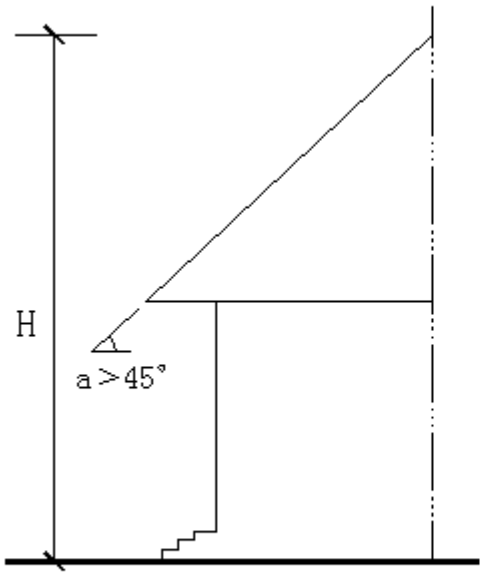


H=Hc+B

Hc 室外地面至檐口顶

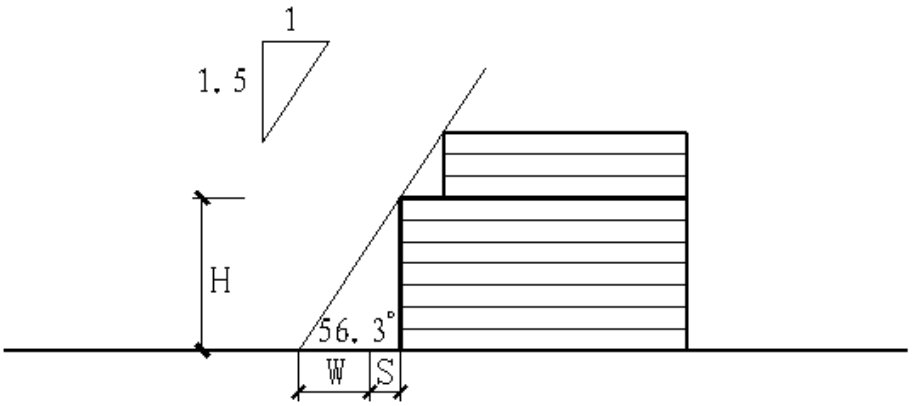
B 檐口挑出宽度

图四 屋面坡度大于45°



H 自室外地面算至屋脊顶

图五　沿路一般建筑高度的控制



图六　沿路高层组合建筑高度的控制（轴测图）

a. $A \leqslant L \frac{1}{2}(W+S)$

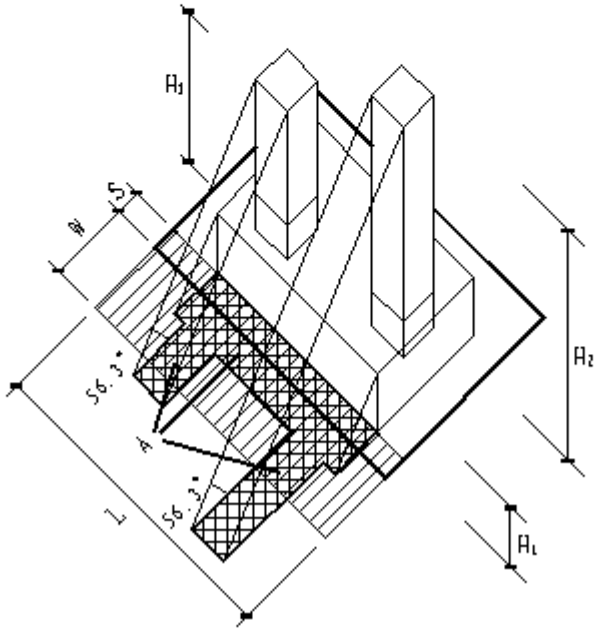
式中：A——1:1.5（即56.3°）高度角的投影面积；

L——建筑基地沿道路规划红线的长度；

W——道路规划红线宽度；

S——沿路建筑的后退距离；

H_1、H_2、H_3——组合建筑各部分实际高度



图七　沿路高层组合建筑高度的控制（平面图）

b.在实际应用中，为了简化作图和计算方法，也可采用下列演化而来的算式和图七的作图方法控制建筑高度。

$A' \leqslant 1.5L(W+S)$

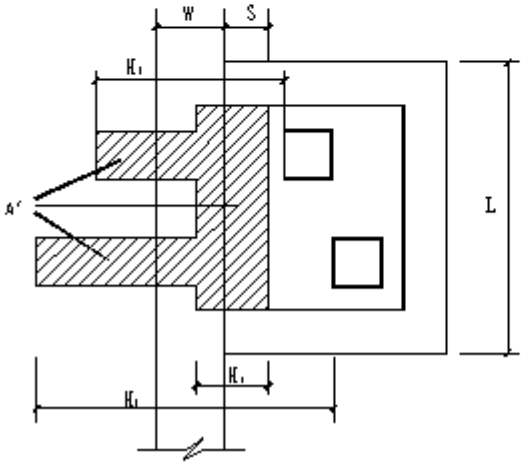
式中：A'——1:1（即45°）高度角的投影面积；

L——建筑基地沿道路规划红线的长度；

W——道路规划红线宽度；

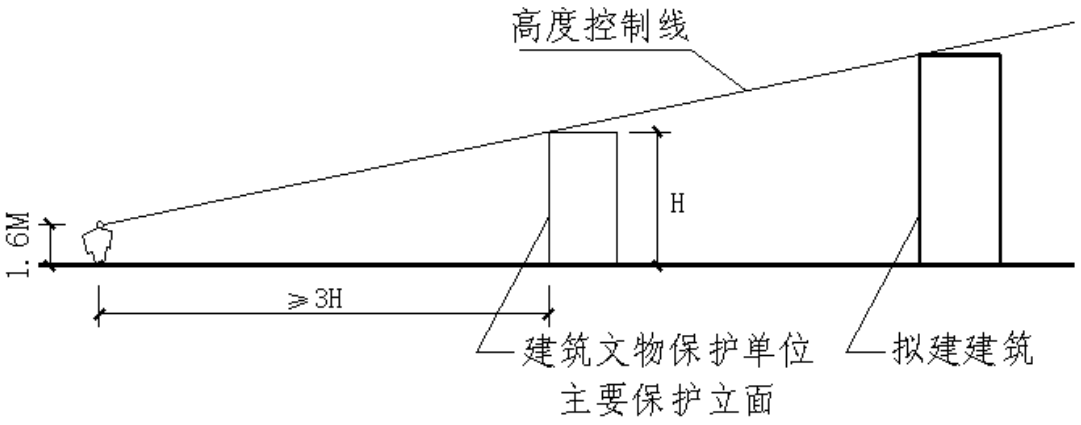
S——沿路建筑的后退距离；

H1、H2、H3——组合建筑各部分实际高度



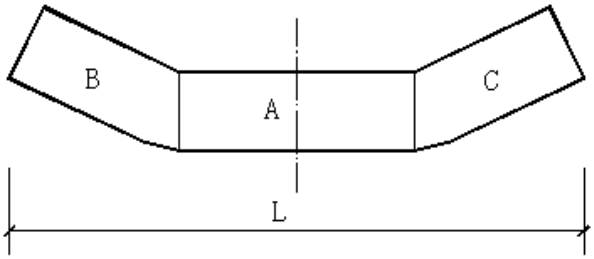
建筑高度控制视线分析方法

图八



建筑面宽控制示意图

图九



（一）A、B、C为连续建筑，A为建筑最高部分

（二）A≤24米，L≤80米

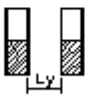
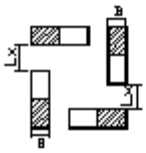
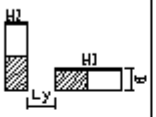
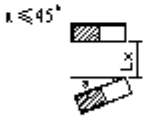
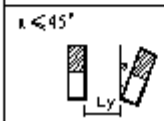
（三）24＜A≤60米，L≤70米

（四）A＞60米，L≤60米

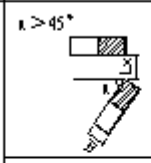
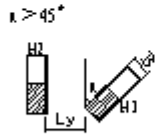
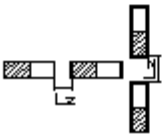
附录三　建筑间距和离界距离图示

建筑间距图示

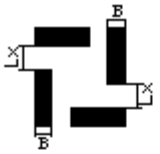
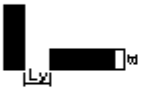
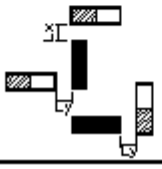
附录三　图1

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 ≥ 1.0Hs	Lx ≥ 1.2Hs
第二十三条（一）2、居住建筑东西向平行布置		同时符合 Ly ≥ 0.9H′ Ly ≥ 6M	同时符合 Ly ≥ 1.0H′ Ly ≥ 6M
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 ≥ 0.7Hs Lx ≥ 6M B ≤16M	同时符合 Lx ≥ 0.8Hs Lx ≥ 6M B ≤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 ≥ 0.7H1 Ly ≥ 0.5H2 Ly ≥ 6M B ≤16M	同时符合 Ly ≥ 0.8H1 Ly ≥ 0.5H2 Ly ≥ 6M B ≤16M
第二十三条（三）1、居住建筑既非平行也非垂直布置		Lx ≥ 1.0Hs	Lx ≥ 1.2Hs
		同时符合 Ly ≥ 0.9H′ Ly ≥ 6M	同时符合 Ly ≥ 1.0H′ Ly ≥ 6M

附录三　图2

条、款、项	示　意　图	浦西内环线以内	其他地区
第二十三条（三） 2. 居住建筑间非平行也非垂直布置		同叶符合 Lx ≥ 0.7Hs Lx ≥ 6M B ≤16M	同叶符合 Lx ≥ 0.8Hs Lx ≥ 6M B ≤16M
		同叶符合 Ly ≥ 0.7H1 Ly ≥ 0.5H2 Ly ≥ 6M B ≤16M	同叶符合 Ly ≥ 0.8H1 Ly ≥ 0.5H2 Ly ≥ 6M B ≤16M
第二十五条 多、低层居住建筑山墙间距		同叶符合 Lz ≥ 0.5H Lz ≥ 4M Lz 满足消防或通道要求	
第二十六条 低层独立式住宅		Lx ≥ 1.4Hs	
第二十七条（一） 1. 高层居住建筑南北向平行布置		同叶符合 Lx 满足北侧住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Lx ≥ 0.5Hs	
		Lx ≥ 24M	Lx ≥ 30M
第二十七条（一） 2. 高层居住建筑东西向平行布置		同叶符合 Ly 满足相邻住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Ly ≥ 0.4H Ly ≥ 24M	

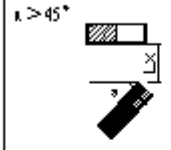
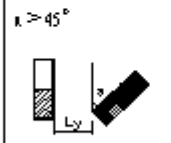
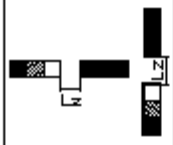
附录三　图3

条、款、项	示　意　图	油西内环线以内	其他地区
第二十七条（二）1．高层居住建筑与多．低层居住建筑南北向平行布置		同时符合 Lx 满足北侧住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Lx ≥ 0.5Hs	
		Lx ≥ 24M	Lx ≥ 30M
第二十七条（二）2．高层居住建筑与多．低层居住建筑东西向平行布置		同时符合 Ly 满足相邻住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Ly ≥ 24M	
第二十七条（三）1．高层居住建筑与高层居住建筑垂直布置时，南北向的间距		同时符合 Lx 满足相邻住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Lx ≥ 0.3Hs Lx ≥ 20M B ≤ 16M	
第二十七条（三）2．高层居住建筑与高层居住建筑垂直布置时，东西向的间距		同时符合 Ly 满足相邻住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Ly ≥ 0.3H Ly ≥ 20M B ≤ 16M	
第二十七条（四）高层居住建筑与多．低层居住建筑垂直布置		同时符合 Lx．Ly 满足相邻住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Lx．Ly ≥ 20M	

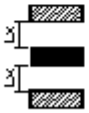
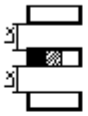
附录三　图4

条、款、项	示　意　图	浦西内环线以内	其他地区
第二十七条（五）高层居住建筑与高、多、低层居住建筑既非平行也非垂直布置	A≤45° 	同时符合 Lx 满足北侧住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Lx ≥ 0.5Hs	
		Lx ≥ 24M	Lx ≥ 30M
	A≤45° 	同时符合 Ly 满足相邻住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Ly ≥ 0.4H Ly ≥ 24M	
	A≤45° 	同时符合 Lx 满足北侧住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Lx ≥ 0.5Hs	
		Lx ≥ 24M	Lx ≥ 30M
	A≤45° 	同时符合 Ly 满足相邻住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Ly ≥ 24M	
	A>45° 	同时符合 Lx 满足相邻住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Lx ≥ 0.3Hs Lx ≥ 20M B ≤ 16M	
	A>45° 	同时符合 Ly 满足相邻住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Ly ≥ 0.3H Ly ≥ 20M B ≤ 16M	

附录三　图5

条、款、项	示　意　图	浦西内环线以内	其他地区
第二十七条（五） 高层居住建筑与高、多、低层居住建筑既非平行也非垂直布置		同时符合 Lx 满足相邻住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Lx ≥ 20M	
		同时符合 Ly 满足相邻住宅居室冬至日满窗日照有效时间不少于连续一小时 Ly ≥ 20M	
第二十七条（六） 高层居住建筑的山墙与高、多、低层居住建筑的山墙间距		Lz ≥ 13M	
第二十八条 第一款 高、多、低层居住建筑南北向平行布置的最小间距		同时符合 Lx ≥ 1.0Hs Lx ≥ 6M	同时符合 Lx ≥ 1.2Hs Lx ≥ 6M
		同时符合 Lx ≥ 1.0Hs Lx ≥ 8M	同时符合 Lx ≥ 1.2Hs Lx ≥ 8M
		同时符合 Lx ≥ 1.0Hs Lx ≥ 13M	同时符合 Lx ≥ 1.2Hs Lx ≥ 13M

附录三　图6

条、款、项	示　意　图	浦西内环线以内	其他地区
第三十一条（一） 1. 高层单居住建筑南北向平行布置		同时符合 Lx ≥ 0.4Hs Lx ≥ 24M	
第三十一条（一） 2. 高层单居住建筑东西向平行布置		同时符合 Ly ≥ 0.3H Ly ≥ 18M	
第三十一条（二） 高层单居住建筑与多层单居住建筑平行布置		Lx ≥ 13M Ly 按消防间距控制	
第三十一条（三） 多层单居住建筑平行布置		Lx ≥ 10M Ly 按消防间距控制	
第三十一条（四） 低层单居住建筑与高、多、低层单居住建筑平行布置		同时符合 Lx 按消防间距控制 Lx ≥ 6M	
图　例	低层独立式住宅 低层建筑 多层建筑 高层建筑 低层或多层建筑 低层或多层或高层建筑	Lx：南北向建筑间距 Ly：东西向建筑间距 Lz：建筑错距 Hs：南侧建筑高度 H：相邻建筑中较高建筑高度 H'H1H2的含义见条文 B：建筑山墙宽度	

建筑离界距离图示

附录三　图7

