附录2

建设用地兼容性管理规定

本规定兼容性控制要求适用于鄂州市城市建设用地兼容性管理；经批准的相关规划对用地兼容性有明确要求的，按其规划要求执行。其他建设用地的规划兼容性可参照执行。

规划用地兼容应维护法定规划的强制性内容，严格执行国家和地方相关法规和技术标准，坚持节约集约使用土地和公共利益优先，有利于规划管理的规范化和标准化。各类规划用地兼容性要求具体见下表：

**表1：居住用地兼容性规定表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | 居住用地(R) |
| 部  分  兼  容 | 允许 | 文化活动用地(A22)，中小学用地(A33)，体育用地(A4)，社会福利用地(A6)，零售商业用地(B11)，其他公用设施营业网点用地(B49) |
| 有条件  允许 | 行政办公用地(A1)，科研用地(A35)，医疗卫生用地（A5），餐饮用地(B13)，旅馆用地(B14)，商务用地(B2)，其他服务设施用地(B9)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U) |
| 完全兼容 | | 绿地与广场用地(G) |
| 禁止兼容 | | 批发市场用地(B12) ，工业用地(M)，物流仓储用地(W) |

**表2：公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地兼容性规定表**

|  | | 行政办公  用地(A1) | 文化设施  用地(A2) | 高等院校用地(A31)、中等专业学校用地(A32)、特殊教育用地(A34)、科研用地(A35) | 体育用地(A4) | 零售商业用地(B11)、餐饮用地(B13)、旅馆用地(B14)、商务用地(B2)、娱乐用地(B31)、公用设施营业网点用地(B4)、其他服务设施用地(B9) | 批发市场用地(B12) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **部**  **分**  **兼**  **容** | **允许** | - |  | 相互兼容 |  | 行政办公用地(A1)，文化设施用地(A2)，教育科研用地(A3)，体育用地(A4) | 零售商业用地(B11)，餐饮用地(B13) ，旅馆用地(B14) |
| **有条件允许** | 文化设施用地(A2)，科研用地(A35)，体育场馆用地(A41)，旅馆用地(B14)，商务用地(B2)，其他公用设施营业网点用地(B49)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U) | 行政办公用地(A1)，体育用地(A4)，医院用地(A51)，社会福利用地(A6)，娱乐用地(B31)，其他公用设施营业网点用地(B49)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U) ，绿地与广场用地(G) | 文化设施用地(A2)，体育用地(A4)，医疗卫生用地(A5)，社会福利用地(A6)，其他公用设施营业网点用地(B49)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U) | 文化设施用地(A2)，康体用地(B32)，其他公用设施营业网点用地(B49)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)，绿地与广场用地(G) | 二类居住用地(R2)，医疗卫生用地(A5)，社会福利用地 (A6)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U) | 行政办公用地(A1)，商务用地(B2)，娱乐康体用地(B3)，其他公用设施营业网点用地(B49)，一类工业用地(M1)，一类物流仓储用地(W1)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U) |
| **完全**  **兼容** | | 绿地与广场用地(G) | - | 绿地与广场用地(G) | - | 相互兼容，绿地与广场用地(G) | 绿地与广场用地(G) |
| **禁止**  **兼容** | | 零售商业用地(B11)，批发市场用地(B12)，餐饮用地(B13)，娱乐康体用地(B3)，工业用地(M)，物流仓储用地(W) | 零售商业用地(B11)，批发市场用地(B12)，餐饮用地(B13)，康体用地(B32)，工业用地(M)，物流仓储用地(W) | 零售商业用地(B11)，批发市场用地(B12)，餐饮用地(B13)，娱乐康体用地(B3)，工业用地(M)，物流仓储用地(W) | 零售商业用地(B11)，批发市场用地(B12)，餐饮用地(B13)，工业用地(M)，物流仓储用地(W) | 批发市场用地(B12)，工业用地(M)，物流仓储用地(W) | 二类三类工业用地(M2M3)，二类三类物流仓储用地(W2W3) |

**注：**批发市场用地(B12)兼容公共管理与公共服务设施用地(A)、商业服务业设施用地(B)、工业用地(M)和仓储用地(W)的各项用地总和不得超过地块总用地规模的20%。

**表3：工业用地、仓储用地兼容性规定表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 一类工业用地(M1) | 二类工业用地(M2) | 三类工业用地(M3) | 一类物流仓储用地(W1)、二类物流仓储用地(W2) |
| 部  分  兼  容 | 允许 | - | - | - | - |
| 有条件允许 | 行政办公用地(A1)，一类物流仓储用地(W1)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)，绿地与广场用地(G) | 行政办公用地(A1)，一类二类物流仓储用地(W1W2)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)，防护绿地(G2) | 行政办公用地(A1)，一类二类物流仓储用地(W1W2)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)，防护绿地(G2) | 行政办公用地(A1)，一类二类工业用地(M1M2)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)，防护绿地(G2) |
| 完全  兼容 | | - | 一类工业用地(M1) | 一类二类工业用地(M1M2) | - |
| 禁止  兼容 | | 居住用地(R)，商业用地(B1)，商务用地(B2)，娱乐康体用地(B3)，二类三类工业用地(M2M3)，二类三类物流仓储用地(W2W3) | 居住用地(R)，除行政办公用地外的公共管理与公共服务设施用地(A2-A9)，商业用地(B1)，商务用地(B2)，娱乐康体用地(B3)，三类物流仓储用地(W3) | 居住用地(R)，除行政办公用地外的公共管理与公共服务设施用地(A2-A9)，商业服务业设施用地(B)，三类物流仓储用地(W3) | 居住用地(R)，除行政办公用地外的公共管理与公共服务设施用地(A2-A9)，商业用地(B1)，商务用地(B2)，娱乐康体用地(B3)，三类工业用地(M3) |

注：（1）工业用地(M)兼容绿地与广场用地(G)不得超过总用地规模的20%；属于创意产业园区的工业用地，兼容科研用地(A35)和文化设施用地(A2)不得超过地块总用地规模的30%；（2）物流仓储用地(W)兼容绿地与广场用地(G)不得超过总用地规模的20%；属于物流园区的仓储用地，兼容公共管理与公共服务设施用地(A)、商业服务业设施用地(B)的各项用地总和不得超过地块总用地规模的30%。

**补充说明：**

（1）名词解释

“部分兼容”是指在地块原规划用地性质上，混合其他单种性质用地的用地规模比例不超过30%，或混合其他两种及两种以上性质用地的用地规模比例之和不超过40%。表中有单独注释规定的，按其规定执行。被兼容的功能无法进行用地功能分区的，以上兼容比例按建筑规模计算。同一街坊内相邻的同性质用地，可合并考虑兼容比例。

“完全兼容”是指在地块原规划用地性质上，混合其他一种或几种性质用地的用地规模比例可达100%。

“禁止兼容”是指在地块原规划用地性质上不允许混合或转变为其他用地性质。

（2）配套设施补充说明

规划用地上建设相应的配套设施，不属于兼容。配套设施用地（或建筑）应按相关要求执行，主要是指：

居住用地(R)配套建设的公共服务设施 (居住小区及小区级以下的教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用、行政管理等)标准按照居住区规划设计规范执行。

工业用地(M)、物流仓储用地(W)、批发市场用地(B12)配套的行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%。

公园绿地(G1) 、防护绿地(G2)的配套设施应符合公园、绿地等相关设计规范要求。

（3）地下空间兼容

地下兼容人防工程、交通、市政、商业、公共服务、工业仓储的，应符合地下空间开发利用管理和相关专项规划要求。地下空间禁止兼容住宅、社会福利设施、学校。

公园绿地、防护绿地在征得园林部门同意的情况下，可以地下空间复合利用的方式有条件兼容公共汽车首末站(S41)、社会停车场用地（S42）、开闭所或配电房（U12）、雨水或污水泵站（U21）、垃圾转运站或公厕（U22）等，露出地面的建构筑物应实施立体绿化设计。

（4）其他兼容性要求

城市道路、铁路的下方地面空间，有条件允许兼容绿地、市政设施。

（5）关于本规定的应用

“完全兼容”以及“部分兼容”中“允许”的用地性质，在满足兼容性控制要求的相关条件后，可直接应用于规划管理。

“部分兼容”中有“有条件允许”的用地性质，除满足兼容性控制要求的相关条件外，还须通过规划论证等进一步明确兼容功能的布局、规模、交通、环境及景观等方面具体要求，才能应用于规划管理。

兼容性控制中未涉及的用地性质，其规划兼容的判断须单独进行规划论证。

进行规划兼容的地块，应予以规范化的明确表达。在规划论证、规划设计条件中，应按用地或建筑规模递减顺序依次列明地块的用地性质构成，并对兼容后各类用地规模或建筑规模予以明确，有其他附加要求的，应在特殊要求中提出。