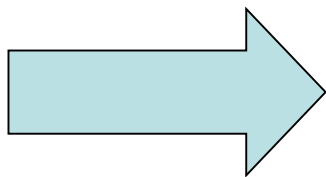


工业项目涉及建管 有关问题

建筑规划管理处

背景

随着新型工业产业的发展，现阶段工业项目的建筑形态已有别于多年前的传统工业，对配套用房的要求也越来越高，个别大型工业项目按规定配建的配套用房几乎无异于现代办公建筑，甚至于形成办公建筑群。为了合理控制建筑间距以及相关配套设施，有必要对工业项目有关建管审查原则予以明确。



一、工业项目中建筑高度控制原则

按照《重庆市城市规划管理技术规定》附表3规定，工业项目中用于生产功能的厂房以及仓储建筑高度不得超过40米。为生产服务的配套用房高度可根据实际需要合理确定。

二、配套用房的控制原则

- (一) 单独占地的配套用房总基底占地面积不得超过总用地面积的7%。
- (二) 当配套用房与生产厂房混合时，无法单独计算占地面积的，按计容建筑面积不超过总计容建筑面积的7%原则控制。
- (三) 工业项目中配套用房与生产厂房的计容建筑面积比例应具有合理性，总计容建筑面积中绝大比例应为生产厂房功能。

三、配套用房半间距计算原则

情形一：单独占地的配套用房建筑

此类情形多在传统工业项目中存在，因用地规模较大，场地布局条件宽裕，且按标准计算配套用房规模较大，有条件单独占地、合理分区、集中布置配套用房。该配套用房建筑与其他建筑产生相对关系，在计算其半间距时，须将其视为公建建筑进行控制。

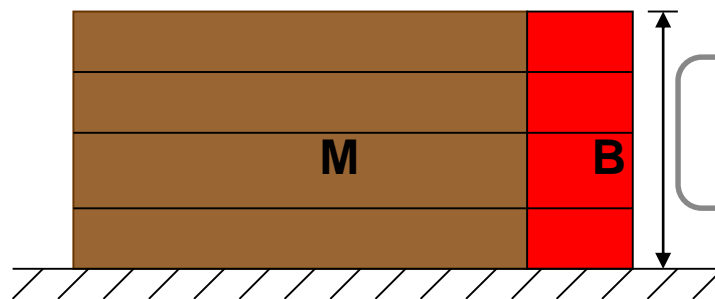
情形二：厂房、配套用房混合建筑

对于与厂房建筑混合的配套用房，视其建筑高度及建筑功能判定半间距计算规则：

（一）配套用房与厂房混合建设后建筑高度未超过40米，且其主要功能为厂房的，计算半间距时整栋按工业建筑计算。



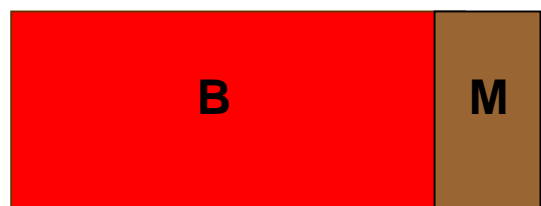
平面图



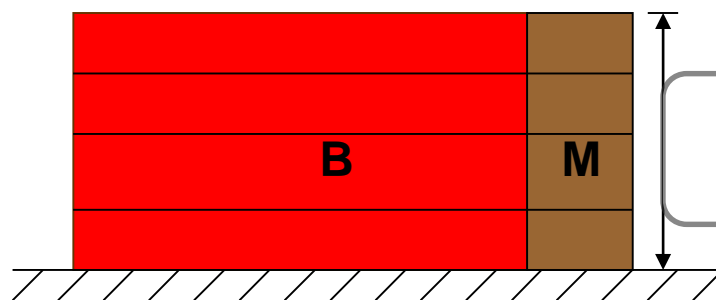
立面图

$h \leq 40$

(二) 配套用房与厂房混合建设后建筑高度虽未超过40米，但其主要功能为配套用房的，计算半间距时整栋按公建建筑计算。

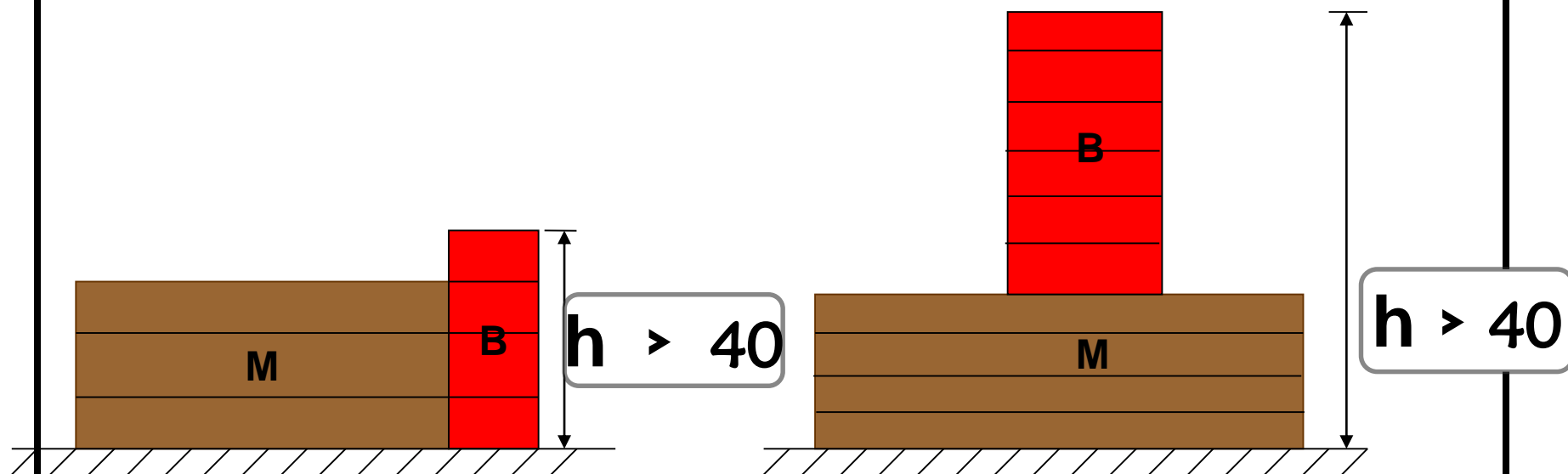


平面图



立面图

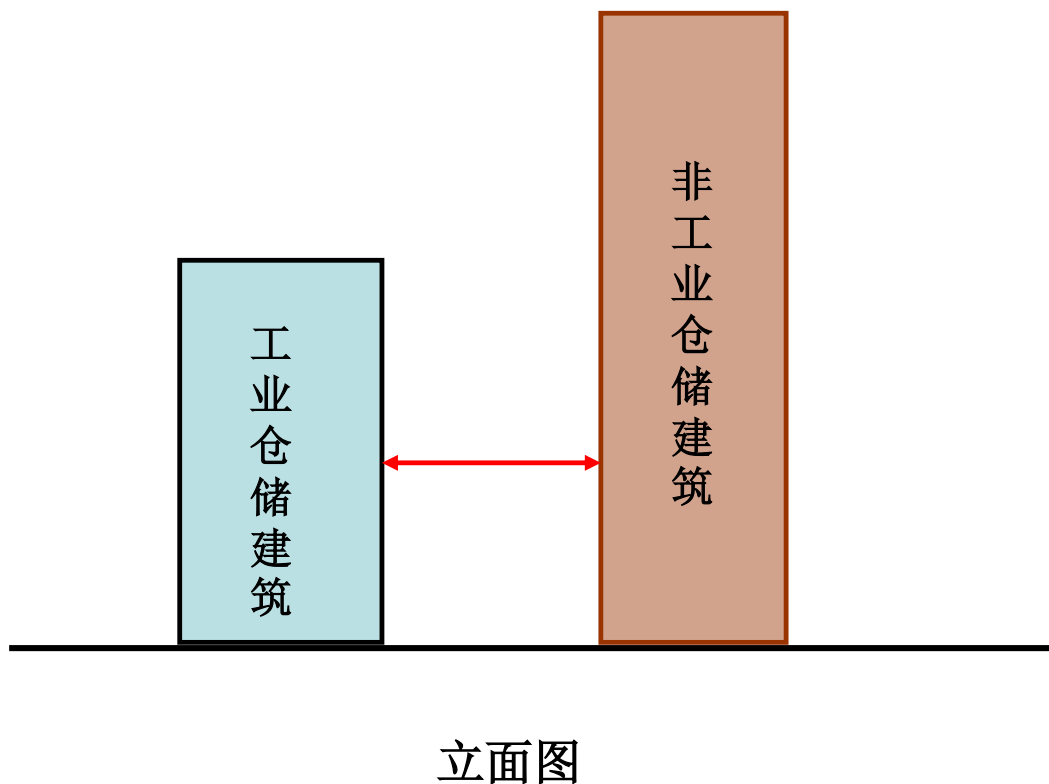
(三) 配套用房建筑高度超过40米，当与厂房建筑混合建设时，不论何种组合形式，计算半间距时整栋按公建建筑计算。



立面图

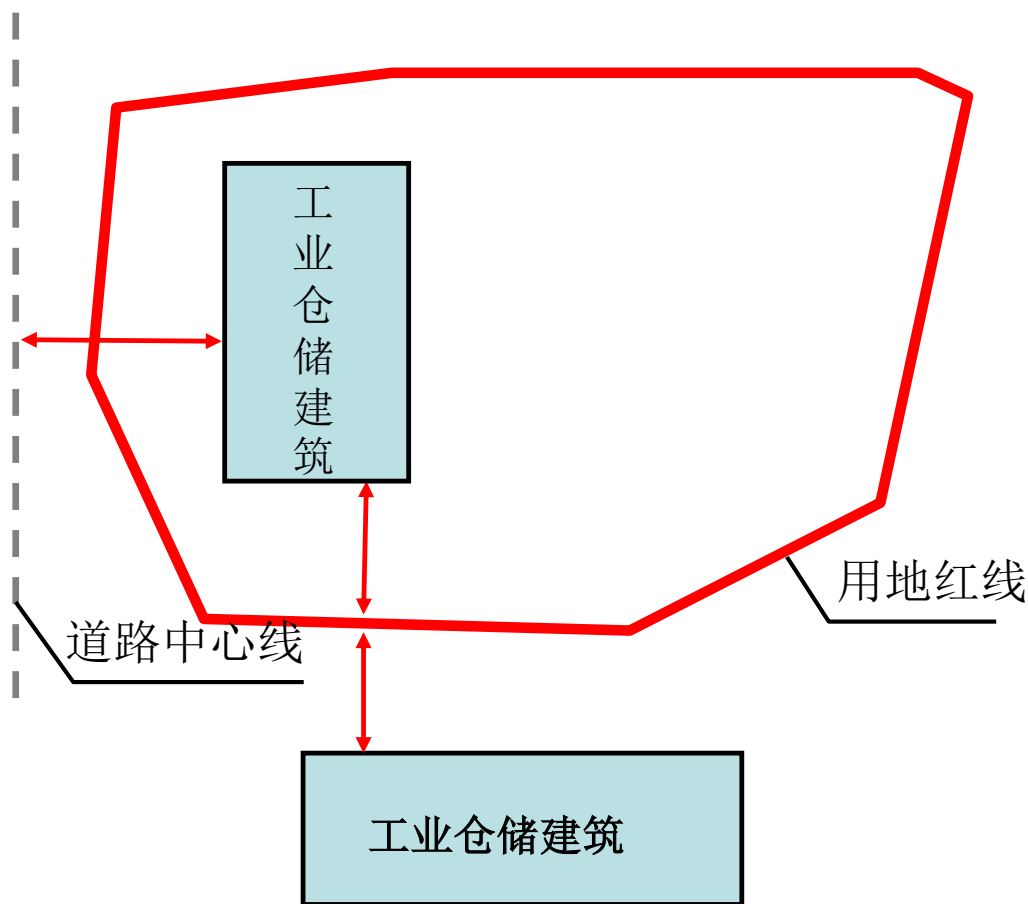
四、工业、仓储建筑之间及与其他建筑间距计算原则

- 项目内部厂房建筑之间间距按相关规范（消防、工艺要求等）控制。
- 厂房、仓储建筑与其他建筑之间计算间距时，按非居住建筑计算半间距。



五、工业、仓储建筑退让建设用地红线、道路中心线的原则

- 工业、仓储建筑退让建设用地红线、道路中心线时，按非居住建筑半间距原则控制。



六、停车位配建原则

- 办公、研发、展示等配套用房的停车位配建标准按照办公建筑标准执行；
- 楼宇工业建筑的停车位配建标准按照办公建筑标准执行；
- 其他厂房、仓储等建筑的停车位配建标准按工业标准执行。