

武汉市自然资源和规划局文件

武自然资规规〔2020〕1号

市自然资源和规划局关于重新公布《武汉市规划用地兼容性管理规定》的通知

各区（分）局、局属各单位、机关各处室：

根据《武汉市行政规范性文件管理办法》有关规定，我局对《市国土规划局关于印发〈武汉市规划用地兼容性管理规定〉的通知》（武土资规规〔2015〕2号）进行了评估，决定该文件继续施行，现予以重新公布，自公布之日起有效期5年。

武汉市自然资源和规划局

2020年7月1日



武汉市规划用地兼容性管理规定

第一条 为规范本市规划用地兼容性管理，依据《武汉市建设工程规划管理技术规定》要求，结合规划管理工作实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区划范围内的城市建设用地兼容性管理；控制性详细规划、城市设计、历史文化风貌街区保护规划、生态保护规划、功能区和“三旧”（旧城、旧村、旧厂）改造实施性规划等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。

第三条 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。

第四条 各类规划用地兼容性要求具体见附表。其中：

1. 部分兼容

“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。

2. 完全兼容

“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%。

3. 禁止兼容

“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。

第五条 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：

1. 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）建筑面积不超过总建筑面积的10%，其中配套商业服务设施的面积应符合本市商业设施规划管理的相关要求；

2. 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%；

3. 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。

第六条 地下空间兼容按以下规定执行：

1. 地下兼容人防工程、交通、市政、商业、公共服务、工业仓储的，应符合本市地下空间开发利用管理、商业设施规划管理及相关专项规划要求。地下空间禁止兼容住宅、社会福利设施、学校。

2. 按照《武汉市城市绿化条例》要求，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电车首末站（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。位于基本生态控制线内的绿地，按相关法规的项目准入要求执行。广场用地的规划用地兼容性可参照执行。

第七条 城市道路、铁路和轨道高架部分的下方地面空间，有条件允许兼容绿地、市政设施。

第八条 本规定的应用：

1. “完全兼容”以及“部分兼容”中“允许”的用地性质，在满足本规定中的相关条件后，可直接应用于规划管理。

2. “部分兼容”中“有条件允许”的用地性质，除满足本规定中的相关条件外，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。

3. 本规定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。

4. 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。

5. 进行过规划兼容的地块，应在规划“一张图”中专门注明相关信息。

第九条 本规定自公布之日起施行，有效期5年。

附表

表1 武汉市规划居住用地兼容性规定表

用地性质		居住用地(R)	
兼容类型			
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)	

注：居住用地兼容商业服务业用地(B)的，应结合方案严格控制沿街底层商业建筑，临城市快速路、主干路的新建、扩建住宅建筑底层不得配建商业服务业用房，原则上采用商业内街或独立设置的形式，并按照相关规定单独配置机动车停车位。

表 2 武汉市规划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

用地性质 兼容类型	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)
	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)
部分兼容	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), 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)

用地 性质 兼容 类型	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 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)
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 武汉市规划工业用地、物流仓储用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型	工业用地				物流仓储用地	
	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%。
3、工业倍增示范区有特殊要求的, 按其规划要求执行。

公开形式: 主动公开

武汉市自然资源和规划局办公室

2020年7月1日印发