

漯河市城市规划管理技术规定 (征求意见稿)

漯河市自然资源和规划局

漯河市勘测规划设计院

2022年10月

目 录

1 总则	1
1.0.1 目的与依据.....	1
1.0.2 制定原则.....	1
1.0.3 适用范围.....	1
1.0.4 特殊规定.....	2
1.0.5 内容组成与效力.....	2
2. 用地管理通则	2
2.1 用地分类.....	2
2.1.1 用地分类.....	2
2.1.2 适建范围.....	2
2.2 土地使用控制.....	3
2.2.1 确定规划条件.....	3
2.2.2 制图标准.....	3
2.2.3 规划用地界线的划定.....	3
2.2.4 建设项目规划用地面积.....	3
2.2.5 选址原则.....	3
2.2.6 选址要求.....	4
2.2.7 基础设施和供应设施选址.....	4
2.2.8 工业、物流仓储和市场用地调整.....	4
2.2.9 教育、医疗、养老、文体等用地调整.....	4
2.2.10 市政公用设施用地控制.....	5
2.2.11 绿地控制.....	5
2.2.12 开发用地规模限制.....	6
2.2.13 待拆待建地块.....	6
2.3 混合用地.....	7
2.3.1 基本原则.....	7
2.3.2 用地兼容比例.....	7
2.3.3 混合用地.....	7
3. 公共服务设施	9
3.1 分类分级.....	9
3.1.1 公共服务设施分类.....	9
3.1.2 公共服务设施分级.....	9
3.2 市、区两级公共服务设施配建.....	9
3.2.1 行政办公设施.....	9
3.2.2 文化设施.....	9
3.2.3 教育科研设施.....	10
3.2.4 体育设施.....	10
3.2.5 医疗卫生设施.....	10
3.2.6 社会福利设施.....	10
3.2.7 建设规模.....	11
3.3 居住区公共服务设施配建.....	11

3.3.1 分级配建.....	11
3.3.2 教育设施选址原则.....	11
3.3.3 教育设施服务范围.....	12
3.3.4 教育设施配建.....	12
3.3.5 教育设施环境要求.....	12
3.3.6 社区卫生服务中心.....	12
3.3.7 社区卫生服务站.....	13
3.3.8 文化活动中心.....	13
3.3.9 文化活动站.....	13
3.3.10 体育设施.....	13
3.3.11 养老院.....	14
3.3.12 老年人日间照料中心（居家养老服务设施）.....	14
3.3.13 社区服务中心.....	15
3.3.14 社区服务站.....	15
3.3.15 物业管理用房.....	15
3.3.16 菜市场或生鲜超市.....	16
3.3.17 便利店.....	16
3.3.18 开闭所.....	16
3.3.19 配电室.....	16
3.3.20 生活垃圾收集站.....	16
3.3.21 公厕.....	17
3.3.22 街道办事处.....	17
3.3.23 派出所.....	17
3.3.24 司法所.....	17
3.4 生活圈配套设施集中配建要求.....	17
4 建设工程.....	22
4.1 建筑规划设计.....	22
4.1.1 规划资质.....	22
4.1.2 设计要求.....	22
4.2 建筑功能.....	23
4.2.1 功能界定.....	23
4.3 容积率.....	23
4.3.1 容积率控制.....	23
4.3.2 容积率计算.....	25
4.4 建筑密度.....	25
4.5 建筑高度.....	25
4.6 绿地率.....	27
4.7 停车位配建.....	27
4.7.1 机动车停车配建.....	27
4.7.2 机动车出入口.....	29
4.7.4 地面停车位.....	29
4.7.5 地上立体停车楼.....	29
4.7.6 充电设施.....	29
4.7.7 子母车位.....	30

4.7.8 非机动车停车配建.....	31
4.8 建筑日照.....	32
4.8.1 日照分析依据.....	32
4.8.2 日照分析对象.....	33
4.8.3 适用范围和报送.....	33
4.8.4 设计方案调整.....	33
4.8.5 日照分析参数.....	33
4.8.6 日照分析报告.....	34
4.8.7 遮挡分析范围.....	35
4.8.8 日照分析主朝向.....	35
4.8.9 建筑日照标准.....	36
4.8.10 日照分析计算规则.....	38
4.9 建筑间距.....	39
4.9.1 基本原则.....	39
4.9.2 建筑类型.....	39
4.9.4 住宅建筑间距控制.....	40
4.9.5 非住宅建筑与住宅建筑的间距控制.....	44
4.9.6 非住宅建筑之间的间距控制.....	44
4.9.7 其他要求.....	44
4.10 建筑物退让.....	45
4.10.1 控制原则.....	45
4.10.2 退界距离控制.....	45
4.10.3 退道路红线距离.....	46
4.10.4 退高架桥.....	48
4.10.5 退铁路距离.....	49
4.10.7 退架空电力线路距离.....	50
4.10.8 退绿线、蓝线.....	50
4.11 景观控制.....	51
4.11.1 住宅建筑面宽控制.....	51
4.11.2 屋顶控制.....	51
4.11.3 风貌引导.....	51
4.11.4 围墙围栏.....	52
4.11.5 景观要求.....	53
4.12 商业设施控制.....	53
4.12.2 大型商业建筑.....	54
4.13 工业仓储建设项目控制要求.....	54
4.13.1 建筑密度(系数).....	54
4.13.2 工业、物流仓储项目指标.....	54
4.13.3 建筑高度.....	54
4.13.4 配套设施.....	54
4.13.7 层高控制.....	55
4.13.8 停车配建.....	55
4.13.9 非机动车停车配建.....	56
5. 道路交通与市政工程.....	56

5.1 道路交通工程.....	56
5.1.1 城市道路规划.....	56
5.1.2 城市道路等级分类.....	56
5.1.3 城市道路红线宽度.....	57
5.1.4 道路横断面.....	57
5.1.5 道路绿化.....	58
5.1.6 道路交叉口.....	58
5.1.7 出入口.....	59
5.1.8 消防通道设置.....	60
5.1.9 城市道路交通设施.....	61
5.1.10 公共加油加气站及充换电站.....	62
5.1.11 公共交通.....	63
5.1.12 交通影响评价.....	63
5.2 市政工程.....	64
5.2.1 供水工程.....	64
5.2.2 排水工程.....	65
5.2.3 电力工程.....	68
5.2.4 电信工程.....	70
5.2.5 供热工程.....	75
5.2.6 供气工程.....	76
5.2.7 管线综合.....	76
5.2.8 环卫、公厕.....	78
6. 地下空间开发利用	79
6.1.1 开发原则.....	79
6.1.2 功能引导.....	79
6.1.3 竖向分层.....	80
6.1.4 地下交通空间.....	81
6.1.5 地下商业空间.....	81
6.1.6 地下公共服务空间.....	82
7. 沙澧河管控.....	82
7.1.1 沙澧河沿河区域划定.....	82
7.1.2 天际线控制.....	82
7.1.3 沿河高度控制.....	83
7.1.4 沿河界面控制.....	83
7.1.5 沿河非住宅类建筑物面宽.....	84
7.1.6 沿河退界控制.....	84
7.1.7 沿河桥梁退线控制.....	84
7.1.8 沿河立面控制.....	85
7.1.9 沿河建筑屋顶控制.....	85
7.1.10 沿河建筑色彩引导.....	85
7.1.11 沿河视廊控制.....	86
7.1.12 沿河亮化.....	86

8. 附则.....	86
8.1.1 授权解释.....	86
8.1.2 施行要求.....	86
8.1.3 技术修订.....	88
附表 1: 各类建设用地适建范围表.....	89
附录 1: 计容建筑面积计算规则.....	94
附录 2: 建筑密度计算规则.....	98
附录 3: 建筑高度计算规则.....	99
附录 4: 绿地率计算规则.....	101
附录 5: 日照分析附图.....	102
附录 6: 建筑间距.....	106
名词解释.....	110

漯河市城市规划管理技术规定

(征求意见稿)

1 总则

1.0.1 目的与依据

为加强城市规划管理，保证城市规划的实施，推进漯河市城市规划管理科学化、规范化、法制化。根据《中华人民共和国城乡规划法》、《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《漯河市城乡规划条例》等有关法律、法规、规章和规范，结合漯河市实际，制定本规定。

1.0.2 制定原则

贯彻习近平生态文明思想，体现中央城市工作会议以来关于城市规划的新理念、新要求，围绕“人民日益增长的美好生活需要”的目标导向和“预防解决城市病”的问题导向，落实《城市居住区规划设计标准》GB50180、《民用建筑设计统一标准》GB50352 等新国标要求，在完善公共服务设施配套、规范混合用地使用、调减土地开发强度、细化建设工程规划管理、确保市政基础设施安全等方面强化规划管控。

1.0.3 适用范围

本规定适用于国土空间总体规划确定的开发边界范围内城市规划编制、城市规划管理及各项建设工程。市区其他区域、临颍县、舞阳县可参照本规定执行。

1.0.4 特殊规定

文物保护单位、历史遗留问题项目的新建、改扩建按有关规定执行。涉及建设、消防、人防、绿化、亮化、抗震、防雷、环保、环境卫生、节能、交通、水务、水利水电、燃气、停车、风景名胜、文物保护、信息网络、国家安全等方面的，除执行国家和地方相关规范、法规、标准外，还应当满足本规定要求。

1.0.5 内容组成与效力

本规定的附表、附录、附图是条文内容的组成部分，必须一并遵守执行。

本规定实施后的补充条款与本规定具有同等效力。

2. 用地管理通则

2.1 用地分类

2.1.1 用地分类

用地分类应按照国家标准或相关规定执行。

2.1.2 适建范围

各类用地的建设用地的划分，应根据国土空间总体规划、控制性详细规划和本规定附表 1《各类建设用地适建范围表》的规定执行。

建设项目使用功能应当按照建设用地使用性质和建设用地适建范围确定。调整建设项目使用功能超出建设用地适建范围的，应当先按照法定程序调整建设用地使用性质。

2.2 土地使用控制

2.2.1 确定规划条件

建设用地出具规划条件必须依据已经批准的控制性详细规划或相关规划以及本规定要求。

2.2.2 制图标准

建设用地规划条件附图应在 1:1000 现状实测地形图上绘制，特殊情况可采用其他比例尺的地形图。图上应根据需要绘制宗地范围线、规划用地范围线、道路红线、绿线、蓝线、紫线、黄线等，应标注坐标并精确到小数点后三位。

规划用地面积计算单位为 m^2 ，精确到小数点后两位。

2.2.3 规划用地界线的划定

建设项目规划用地界线的划定应以现状实测地形图为依据，并考虑城市规划要求、土地权属权限、建设项目批准文件、有关技术规范等因素综合确定。

2.2.4 建设项目规划用地面积

建设项目的规划用地面积为建设项目净用地面积，不含相邻规划道路、绿地水系、管线走廊等公共用地面积。

2.2.5 选址原则

国土空间规划确定的开发边界内建设项目的选址必须符合国土空间规划及相关规划。

国土空间规划确定的开发边界以外原则上不得进行建设项目的选址。因安全、保密、环保、卫生、交通、水利等原因需要单独设置的建

设项目或者重大基础设施项目，经市人民政府批准后可以单独选址，实施规划许可。

2.2.6 选址要求

- (一) 建设项目应符合城市规划布局的要求；
- (二) 建设项目应与城乡交通、环保、文物保护、市政、消防、防灾、气象等规划相衔接、相协调；
- (三) 建设项目配套的生活设施应与城市生活居住及公共设施规划相衔接、相协调；
- (四) 建设项目其他规划要求。

2.2.7 基础设施和供应设施选址

基础设施和供应设施因节约土地、功能需要等原因，可以在规划道路、绿地等用地内进行项目选址。

2.2.8 工业、物流仓储和市场用地调整

城市建成区内不符合规划要求的工业、物流仓储和市场用地，应按规划进行调整，调整后的用地应优先安排公园绿地、广场、停车场、水电气暖等市政基础设施和中小学、医疗卫生、养老福利等公共服务设施。

2.2.9 教育、医疗、养老、文体等用地调整

严格控制教育、医疗、养老、文体等用地改变用地性质用于其他项目建设。大、中专学校及职业学校外迁后，其用地应优先安排基础设施、公共服务设施、公园绿地和中、小学等项目，经省、市政府批准的特殊情况除外。

医院、学校周边的可利用建设用地，应优先保证医院、学校扩建使用。

2.2.10 市政公用设施用地控制

严格控制市政公用设施等用地改变用地性质用于其他项目建设。独立设置的变电站、加油加气站、电动汽车充电设施、公交场站、消防站、污水处理厂、调压站、环卫站等市政公用设施，其控制性指标应符合行业规范。

2.2.11 绿地控制

绿地设计应贯彻海绵城市理念，根据需要因地制宜地采用兼有调蓄、净化、转输功能的绿化方式。小游园、小广场等应满足透水要求。

城市建设应加强对城市坑塘、河湖、湿地等水体自然形态的保护和恢复。

严格控制改变规划绿地用地性质用于其他项目建设。确需调整的，依据以下原则按照法定程序进行调整：

- (一) 应按照总量平衡的原则，调整后绿地更易于实施。
- (二) 城市综合公园进行严格控制，面积和边界不得改变。
- (三) 城市专类公园位置可适当进行调整，公园位置不得脱离主体特色实物或超出其服务半径。
- (四) 社区公园用地规模在规划编制和实施过程中不得减少，其位置可在居住区范围内适当调整，但不得超越其对应的服务范围。

(五) 游园位置可适当调整，但调整后不得出现公园 300-500 米服务半径覆盖盲区，且用地规模不得减小。带状游园可根据现状用地权属对宽度进行调整，调整后用地面积不得减少，宽度不得小于 10 米。

(六) 防护绿地可根据现状用地权属对宽度进行调整，调整后宽度不得小于防护主体的最低控制要求，并应在临近区域补充相应规模绿地。

2.2.12 开发用地规模限制

单独开发的居住用地面积不宜低于 20000 平方米，其他用途的用地面积不宜低于 5000 平方米；已建成的整片居住区域内剩余用地的开发建设，可适度放宽用地规模限制，原已出让土地不受用地规模限制，但控规中划定的有明确边界的应按照控规执行。

2.2.13 待拆待建地块

未供应的待拆待建小地块，不具备单独开发建设条件的，原则上应由其毗邻且具备开发建设条件的土地使用权人取得该待拆待建小地块的国有土地使用权，并结合该待拆待建小地块统一编制规划设计方案。

未供应的待拆待建小地块，具备单独开发建设条件的，原则上应结合其毗邻的已取得土地使用权的地块统一编制规划设计方案，实行带方案出让。

未供应的待拆待建小地块，宜调整为绿地广场、公共服务、市政公用等设施用地的，由待拆待建小地块所在地的区政府（管委会）作

出同意将该待拆待建小地块调整为绿地广场、公共服务、市政公用等设施用地的书面承诺后，按照程序调整规划，不再出让。

2.3 用地兼容性及混合用地

2.3.1 基本原则

用地兼容和混合土地使用应符合环境相容、保障公益、结构平衡和景观协调等原则。

2.3.2 用地兼容比例

用地兼容比例，即对应用地性质的地上建筑面积与地上总建筑面积的比例。

（一）居住用地兼容商业服务业设施用地的，兼容比例原则上不超过 10%。

为居住街坊配建的托幼、卫生、文体、养老、便利店、社区服务物业、配套市政设施、门卫等服务设施的建筑面积应计入居住建筑面积规模。

（二）其他用地性质有兼容的，在地块主体规划用地性质上，兼容其他单种或其他两种及以上性质用地总和的兼容比例原则上不得超过 40%。

2.3.3 混合用地

（一）在充分保障各类公共设施建设规模和使用功能的基础上，公共管理与服务设施用地、交通设施用地、公用设施用地与各类用地的可混合使用，提高土地利用效益。

(二)混合用地的用地代码之间可采用“+”或“/”等符号连接，排列顺序原则上按照主导用途对应的用地性质从多到少排列。

(三)建设用地的混合使用方式可参照下表，通过鼓励混合、可混合两种方式进行指引。

城市建设用地的混合使用方式指引表表 1

用地类别代码		鼓励混合使用的用地	可混合使用的用地
一类	二类		
居住用地	城镇住宅用地	商业用地、商务金融用地	娱乐康体用地
公共管理公共服务用地	机关团体、科研用地、体育用地	机关团体、科研用地、体育用地	商业用地、商务金融用地/娱乐康体用地
商业服务业用地	商业用地、商务金融用地	商业用地、商务金融用地	娱乐康体用地、其他服务设施用地、文化设施用地、R2
工业用地	一类、二类工业用地	一类、二类仓储用地	-
仓储用地	一类、二类仓储用地	一类、二类工业用地	-
交通运输用地	交通枢纽用地	商业用地、商务金融用地	文化设施用地
公共设施用地	供应设施用地、环境设施用地	—	公园绿地、文化设施用地、交通场站用地
绿地与开敞空间用地	-	-	-

(四)在下列区域鼓励使用混合用地：

1、城市核心区、沙澧河沿岸、重要地段、重要节点、传统文化街区、文物保护单位建设控制地带等城市景观风貌重点管控区域。

2、编制批准有城市设计的区域或编制控制性详细规划同步编制城市设计的区域。

3、带方案出让区域。

(五)已批准控制性详细规划对用地混合比例没有明确规定的，

应结合具体地块的建设条件与开发需求，综合考虑相关要求经技术论证确定（编制修建性详细规划或建设工程设计方案），在出具规划条件时根据审定的方案明确具体用地比例。

3. 公共服务设施

3.1 分类分级

3.1.1 公共服务设施分类

公共服务设施按照使用功能分为教育设施、医疗卫生设施、文化设施、体育设施、养老设施、社区服务设施、市政公用设施和行政管理设施等。

3.1.2 公共服务设施分级

公共服务设施按市级、区级、15分钟生活圈居住区、10分钟生活圈居住区、5分钟生活圈居住区和居住街坊六级配置。

3.2 市、区两级公共服务设施配建

3.2.1 行政办公设施

市、区级行政办公设施包括市、区级行政中心和各类管理服务机构办公场地，宜采取集中与分散相结合的方式。

3.2.2 文化设施

市、区级文化设施包括图书馆、会展中心、展览馆、博物馆、科技馆、纪念馆、美术馆、档案馆、文化馆、青少年活动中心、老年人活动中心等，宜结合市、区级中心相对集中布局，形成文化中心。

3.2.3 教育科研设施

市、区级教育科研设施包括普通高等院校、职业教育院校、高中、特殊教育学校、成人与业余学校、科研单位及其设施等。教育设施的设置应依据城市发展目标及总体布局、产业发展规划、教育发展规划和城市公共交通体系等综合确定。高等院校和职业教育院校宜结合相关产业园区布局。

3.2.4 体育设施

市、区级体育设施包括体育场、体育馆、游泳馆和其它专项体育场馆，宜综合考虑公交便利性前提下结合现状体育场馆和学校体育场馆等统筹布局。

3.2.5 医疗卫生设施

市、区级医疗卫生设施包括综合医院、中医院、各类专科医院、卫生防疫、特殊要求的医院、血库、卫生防疫站、检测中心和其它公共卫生设施，应选择在患者就医方便、环境安静、地形比较规整和工程水文地质条件较好的位置，并尽可能充分利用城市基础设施。与周围幼儿园、中小学校、食品生产经营单位和菜市场之间应物理分隔，符合卫生及预防疾病的要求。传染性疾病的医疗卫生设施宜选址在城市边缘区的下风向。

3.2.6 社会福利设施

市、区级社会福利设施包括养老院、儿童福利院及其它为孤儿、残疾人、老龄人和妇女等社会弱势群体提供养护、托管等服务的设施，宜选择环境优美的区域，并结合城市公共交通与医疗卫生设施就近布局。

3.2.7 建设规模

市区级公共设施配建规模参照《城市公共设施规划规范》(GB50442)及相关规范、标准执行。

3.3 居住区公共服务设施配建

3.3.1 分级配建

居住区公共服务设施配套按十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区和居住街坊四级配置。其中：十五分钟生活圈居住区人口规模为5~10万人，十分钟生活圈居住区人口规模为1.5~2.5万人，五分钟生活圈居住区人口规模为0.5~1.2万人，居住街坊人口规模为0.1~0.3万人。

居住区公共服务设施的设置水平，必须与规划居住人口规模相适应，各项设施配建标准应按照本节内容及表2执行。

3.3.2 教育设施选址原则

新建的普通中小学校、幼儿园，校址应选择在交通方便、阳光充足、空气流动、排水通畅、地势较高、公用设施比较完善、邻近公园绿地、方便家长接送的地段。

中小学校、幼儿园严禁建设在地震、地质塌裂、暗河、洪涝等自然灾害及人为风险高的地段和污染超标的地段。校园及校内建筑与污染源的距离应符合对各类污染源实施控制的国家现行有关标准的规定。

高压电线、长输天然气管道、输油管道严禁穿越或跨越校园；当在学校周边敷设时，安全防护距离及防护措施应符合相关规定。

中小学校主要教学用房设置窗户的外墙与铁路路轨的距离不应小于 300 米。

中小学校服务范围不应跨越铁路干线、高速公路及车流量大、无立交设施的城市快速路和主干道，寄宿制学校可不受此限制。

3.3.3 教育设施服务范围

托儿所、幼儿园服务半径宜为 300~500 米，小学服务半径不宜超过 500 米，初级中学服务半径不宜超过 1000 米。

3.3.4 教育设施配建

每 5000 人口区域内规划 1 所 6 班规模的幼儿园，每 10000 人口区域内规划 1 所 24 班规模的小学，每 20000 人口区域内规划 1 所 36 班规模的初级中学。

3.3.5 教育设施环境要求

中小学校、幼儿园主要教学用房的外墙与铁路路轨的距离不应小于 300 米，与高速路、城市主干道的距离不应小于 80 米。当距离不足时，应采取有效的隔声措施。

中小学校建设应远离殡仪馆、公墓、传染病医院、医院的太平间、教堂庙宇等影响学习及身心健康的建筑和场所。与易燃易爆场所的距离应符合现行《建筑设计防火规范》（GB50016）等国家标准的有关规定。

3.3.6 社区卫生服务中心

15 分钟生活圈居住区应配建社区卫生服务中心，并按服务人口数

量确定建设规模。服务人口 5 万~7 万人(含 7 万人), 建筑面积不小于 1700 m²; 服务人口 7~10 万人, 建筑面积不小于 2000 m²。

城市新区社区卫生服务中心宜独立用地, 容积率宜为 0.7~1.2, 用地面积 1420~2860 m²; 城市旧区改造可不单独占地, 但应满足建筑面积要求。

3.3.7 社区卫生服务站

达到 5 千人的五分钟生活圈居住区应配建社区卫生服务站, 建筑面积 120 m²~270 m², 宜与其他非独立占地的公配设施组合设置, 并应安排在建筑物首层并应有专用出入口。

3.3.8 文化活动中心

15 分钟生活圈居住区应配建文化活动中心, 用地面积 3000~12000 m², 建筑面积 3000~6000 平方米, 宜结合或靠近绿地设置。

3.3.9 文化活动站

5 分钟生活圈居住区应配建文化活动站, 建筑面积 250~1200 m², 文化活动站宜结合或靠近公共绿地设置。已设置文化活动的居住区不再设置文化活动站。

3.3.10 体育设施

15 分钟生活圈居住区应配建大型多功能运动场地, 用地面积不得小于 3150 m², 服务半径不宜大于 1000m; 10 分钟生活圈居住区应配建中型多功能运动场地, 用地面积不得小于 1310 m², 服务半径不宜大于 500m; 5 分钟生活圈居住区应设置小型多功能运动(球类)场地及室外综合健身场地(含老年人户外活动场地); 居住街坊应设儿童、老年人活动场

地（含健身设施），新建居住小区要按照国家规定的室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地面积不低于 0.3 平方米标准配建健身设施。

3.3.11 养老院

15 分钟生活圈居住区应按人均用地面积不少于 0.2 m²配建养老院，养老院应独立占地，用地面积原则上控制在 3 公顷以内，兼容建设医疗卫生设施的养老服务设施用地，用地面积原则上控制在 5 公顷以内。

3.3.12 老年人日间照料中心（居家养老服务设施）

新建住宅区应按照建筑面积不低于 30 m²/百户标准配建老年人日间照料中心（居家养老服务设施），且单项建筑面积应当满足老年人实际需求。占地面积较小的住宅区，可统筹多个住宅小区规划配建老年人日间照料中心（居家养老服务设施），每处老年人日间照料中心（居家养老服务设施）最小建筑面积不宜少于 300 m²，必须执行无障碍设计。

老年人日间照料中心（居家养老服务设施）用房应集中设置，不得设置在建筑的地下层、半地下层和夹层，应优先设在建筑的一层，如条件有限，选址于建筑物二层及以上时，应设置无障碍电梯或无障碍坡道。老年人日间照料中心（居家养老服务设施）出入口应独立设置，安全疏散口不应少于 2 个，建筑层高不得小于 2.8 米。老年人日间照料中心（居家养老服务设施）用房应保证充足的日照和良好的通风。

已配建养老院的居住项目，不再配建老年人日间照料中心（居家养老服务设施），养老院兼顾老年人日间照料中心（居家养老服务设施）功能。

3.3.13 社区服务中心

社区服务中心结合街道办事处所辖区域设置，建筑面积为 700~1500 m²，用地面积为 600~1200 m²，宜与街道办事处联合建设。

3.3.14 社区服务站

城市社区服务站建设规模应符合相关建设标准的要求。其中社区常住人口为不足 3000 人的按建筑面积不小于 600 平方米配建，3000(含)~6000 人按建筑面积 600-800 平方米配建，6000 (含) ~9000 人按建筑面积 800~1000 平方米配建，9000 (含) 人以上按建筑面积 1000~1300 平方米配建。

3.3.15 物业管理用房

新建居住、商业、办公等建筑应按照地上总建筑面积的一定比例配置物业管理用房。两万平方米以下的，物业管理用房面积不低于八十平方米；超过两万平方米至二十万平方米部分，按照千分之四的比例配置；超过二十万平方米至三十万平方米部分，按照千分之三的比例配置；超过三十万平方米以上部分，按照千分之二比例配置；总建筑面积在 5 万平方米以上的，可以在地下配置一定面积的物业管理用房，但地下配置面积不应高于物业管理区域全部物业管理用房面积的百分之二十；建设工程规划全部位于地面以下的，物业管理用房可以全部配置在地面以下。

物业管理用房应优先设在建筑物底层或与其他居住区公服设施配建用房联合独立建设。新建住宅小区配建的物业管理用房应相对集中建于小区内，不得设在临街位置。

3.3.16 菜市场或生鲜超市

10 分钟生活圈居住区应设置菜市场或生鲜超市，建筑面积 750~1500 m²或 2000~2500 m²，菜市场或生鲜超市不宜安排在地下、半地下室或地面三层及以上建筑内。

3.3.17 便利店

居住街坊（1000-3000 人）应配建一处 50~100 平方米的便利店。

3.3.18 开闭所

15 分钟生活圈居住区应配建开闭所，应设置于地面层，并高于防涝用地高程，且应靠近市政道路或小区道路布置，便于电力电缆进出线，运行维护和事故抢修。

3.3.19 配电室

新建建筑的配套中心配电室应设置于地面层，并高于防涝用地高程，配电房的房门应设置挡水门槛，电缆管沟应增设防止涝水倒灌的设施。

其他供电设施应设置在地面以上，极个别受条件限制无法设置在地上时，经城市防汛主管部门批准后，可设置在地下，但不得设置于负一层以下。

3.3.20 生活垃圾收集站

5 分钟生活圈居住区应设置生活垃圾收集站，用地面积 120-200 m²。住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站，具体按照环卫设施标准配建。

采用人力收集的，服务半径宜为 400m，最大不宜超过 1km；采用

小型机动车收集的，服务半径不宜超过 2km。

3.3.21 公厕

5 分钟生活圈居住区应设置公厕，建筑面积 30-80 m²，用地面积 60-120 m²。公厕易设于人流集中处，宜结合配套设施及室外综合健身场地设置。

3.3.22 街道办事处

结合街道办事处所辖区域设置，建筑面积 1000~2000 m²，用地面积 800~1500 m²。

3.3.23 派出所

派出所结合街道办事处所辖区域设置，建筑面积为 1000-1600 m²，用地面积为 1000-2000 m²。

3.3.24 司法所

15 分钟生活圈居住区应配建司法所，建筑面积 80-240 m²。结合街道办事处所辖区域设置，宜与街道办事处或其他行政管理单位结合建设，应设置单独出入口。

3.4 生活圈配套设施集中配建要求

3.4.1 配套设施设置原则

配套设施应遵循配套建设、方便使用，统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，其规划布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则，五分钟、十分钟、十五分钟生活圈居住区配套设施，宜依照其服务半径相对居中布局。

3.4.2 同步建设原则

居住街坊公共服务配套设施应与首期住宅同步报建、同步施工、同步竣工、同步交付使用。其他各级居住区配套设施应制定分期建设计划，作为报建方案的要件，经规划行政主管部门审定后，严格执行。

3.4.3 五钟生活圈居住区服务中心

五分钟生活圈居住区服务中心公共服务设施宜采用“社区综合服务中心（社区服务站、文化活动站、老年日间照料中心、社区卫生服务站等）”+“独立设置（同级居住区公园、社区体育运动场地、幼儿园、小学等）”方式适当集中，设置于交通便利的中心地段。

3.4.4 十钟生活圈居住区服务中心

十分钟生活圈居住区服务中心公共服务设施宜采用“居住区综合服务中心（社区服务中心、卫生服务中心、文化活动中心等）”+“独立设置（同级居住区公园、中型多功能运动场地、老年养护院、菜市场、中小学等）”方式适当集中，设置于交通便利的中心地段。

3.4.5 十五钟生活圈居住区服务中心

十五钟生活圈居住区服务中心公共服务设施宜采用“街道综合服务中心（街道办事处、社区服务中心、卫生服务中心、文化活动中心等）”+“独立设置（同级居住区公园、大型多功能运动场地、居住区级养老院、居住区商业中心等）”方式适当集中，设置于交通便利的中心地段。

居住区公共服务设施配建表 2

类别	序号	项目名称	一般规模 (m ² /处)		配建标准	配建级别			备注
			建筑面积	用地面积		15.10 分钟 居住 区	5分 钟居 住区	居住 街坊	
教育设施	1	九年一贯制学校	≤ 30班	—	—	—	●	●	九年一贯制学校宜设36班、45班, 1~6年级每班45人, 7~9年级每班50人。学校的服务半径宜控制在500~1000m范围内。 学校运动场地宜配置300~400m环形跑道, 含不小于100m的直跑道。 寄宿制学校按要求增加用地规模。
			> 30班	—	—	—	●	●	—
	2	中学	≤ 30班	—	—	—	●	—	初中宜设24班、30班或36班, 每班50生。不鼓励设置45班及以上规模的初中。达到1.5万人、不足2万人的独立地段(基地相对独立, 周边无可利用的教育设施)应设置18班中学。 初中应按其服务范围均匀布置, 市区范围内初中的服务半径不宜大于1000m。 18班及以上初中, 旧区宜配置200~300m环形跑道, 新区宜配置300m~400m环形跑道, 含不小于100m的直跑道。 寄宿制学校按要求增加用地规模。
			> 30班	—	—	—	●	—	—
3	小学	≤ 30班	—	—	—	●	—	小学宜设24班、30班或36班, 每班45生。不鼓励设置48班及以上规模的小学。 小学应按其服务范围均衡布置, 服务半径不宜大于500m。在不足1万人的独立地区应设置18班小学。 学校运动场地应设环形跑道, 24班及以上小学, 旧区宜配置200~300m环形跑道, 新区宜配置300m~400m环形跑道, 含不小于100m的直跑道, 18班及以下为不小于60m直跑道。 寄宿制学校按要求增加用地规模。	
		> 30班	—	—	—	●	—	—	
4	4	幼儿园	3150 ~ 4550	5240 ~ 7580	具体按照《幼儿园建设标准》配建	—	●	—	幼儿园宜设6班、9班、12班, 城镇幼儿园不宜少于6班, 最大规模不宜超过12班。对不足3000人的住宅区, 应进行区域统筹, 合理规划幼儿园配建项目, 个别独立地段可设置3班幼儿园。 幼儿园每班30人, 寄宿制幼儿园每班幼儿人数酌减。

医疗卫生	5	社区卫生服务中心	1700 ~ 4550	1420 ~ 1860	具体按照《社区卫生卫生服务中心、站建设标准》配建	●		<p>服务人口 5 万~7 万人(含 7 万人), 建筑面积不小于 1700 m²; 服务人口 7~10 万人, 建筑面积不小于 2000 m²。</p> <p>新区社区卫生服务中心宜独立用地, 容积率宜为 0.7~1.2; 用地面积宜为 1420~2860 m²。旧区改造可不单独占地, 但应满足建筑面积要求。</p>
	6	社区卫生服务站	120 ~ 270	—	具体按照《社区卫生卫生服务中心、站建设标准》配建	●		<p>达到 5 千人的五分钟生活圈居住区应配建社区卫生服务站, 建筑面积不少于 120 m²~270 m², 宜与其他非独立占地的公配套设施组合设置, 并应安排在建筑物首层并应有专用出入口。</p>
文化设施	7	文化活动中心	3000 ~ 6000	3000 ~ 12000	—	●		<p>包含青少年活动中心及老年活动中心。</p> <p>宜结合或靠近公共绿地设置。</p>
	8	文化活动站	250 ~ 1200	—	—	●		<p>5 分钟生活圈居住区应配建文化活动站, 建筑面积 250~1200 m², 文化活动站宜结合或靠近公共绿地设置。已设置文化活动中心的居住区不再设置文化活动站。</p>
体育设施	9	大型多功能运动场地	—	3150 ~ 5620	多功能运动场地或同等规模的球类场地	●		<p>宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; 服务半径不宜大于 1000m; 宜集中设置篮球、排球、7 人足球场地。</p>
	10	中型多功能运动场地	—	1310 ~ 2460	多功能运动场地或同等规模的球类场地	●		<p>宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; 服务半径不宜大于 500m; 宜集中设置篮球、排球、5 人足球场地。</p>
	11	小型多功能运动(球类)场地	—	770 ~ 1310	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地	●		<p>服务半径不宜大于 300m; 用地面积不宜小于 800 m²; 宜配置标准篮球场 1 个、门球场 1 个、乒乓球场地 2 个; 门球场活动场地应提供休憩服务和安全防护措施。</p>
	12	室外综合健身场地	—	150 ~ 750	健身场所, 含广场舞场地	●		<p>服务半径不宜大于 300m, 用地面积不宜小于 150 m²; 老年人户外活动场地应设置休憩设施, 附近宜设置公共厕所; 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。</p>
	13	儿童、老年人活动场地(含健身设施)	—	—	室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地面积不低于 0.3 平方米	●		<p>儿童活动及老年人休憩设施, 包含健身设施和其他简单运动设施。宜结合集中绿地设置。</p>
养老设施	14	养老院	—	—	按照人均用地不少于 0.2 m ² 配建	●		<p>15 分钟生活圈居住区应按人均用地面积不少于 0.2 m²配建养老院, 养老院应独立占地, 用地面积原则上控制在 3 公顷以内, 兼容建设医疗卫生设施的养老服务设施用地, 用地面积原则上控制在 5 公顷以内。</p>
	15	老年人日间照料中心(居家养	≥300	—	新建住宅区应按照建筑面积不低于 30 m ² /百户标准配建	●	●	<p>老年人日间照料中心(居家养老服务设施)用房应集中设置, 不得设置在建筑的地下</p>

		老服务设施)							层、半地下层和夹层,应优先设在建筑的一层,如条件有限,选址于建筑物二层及以上时,应设置无障碍电梯或无障碍坡道。老年人日间照料中心(居家养老服务设施)出入口应独立设置,安全疏散口不应少于2个,建筑层高不得小于2.8米。老年人日间照料中心(居家养老服务设施)用房应保证充足的日照和良好的通风。 已配建养老院的居住项目,不再配建老年人日间照料中心(居家养老服务设施),养老院兼顾老年人日间照料中心(居家养老服务设施)功能。
社区服务	16	社区服务中心	700 ~ 1500	600 ~ 1200	—	●			一般结合街道办事处所辖区设置;服务半径不宜大于1000m;建筑面积不应低于700m ² 。
	17	社区服务站	600 ~ 1300	—	—		●		社区常住人口为不足3000人的按建筑面积不小于600m ² 配建,3000(含)—6000人按建筑面积600-800m ² 配建,6000(含)—9000人按建筑面积800-1000m ² 配建,9000(含)人以上按建筑面积1000-1300m ² 配建。 服务半径不宜大于300m。
	18	物业管理	≥80	—	—			●	居住、商业、办公等建筑应当按照物业管理区域内总建筑面积配置物业管理用房。2万m ² 以下的,物业管理用房面积不低于80m ² ;超过2万m ² 至20万m ² 部分,按照4%的比例配置;超过20万m ² 至30万m ² 部分,按照3%的比例配置;超过30万m ² 以上部分,按照2%的比例配置。 物业管理用房应优先设在建筑物底层或与其他居住区公服设施配建用房联合独立建设。
商业服务	19	菜市场或生鲜超市	750 ~ 1500 或 2000 ~ 2500	—	—	●			菜市场或生鲜超市不得安排在地下、半地下室或地面三层及以上建筑内。 服务半径不宜大于500米。
	20	便利店	50 ~ 100	—	—			●	1千-3千人配建一处。 便利店不得设于三层及以上楼层,不得使用地下层和架空层,应设置于地面一层及二层,且设置于一层的建筑面积不应小于设置于二层的建筑面积。
市政设施	21	开闭所	—	—	按照相关规范配建	●			应设置于地面层,并高于防涝用地高程,且应靠近市政道路或小区道路布置,便于电力电缆进出线,运行维护和事故抢修。

	22	配电室	—	—	按照相关规范配建	●	<p>新建建筑的配套中心配电室应设置于地面层，并高于防涝用地高程，配电房的房门应设置挡水门槛，电缆管沟应增设防止涝水倒灌的设施。</p> <p>其他供电设施应设置在地面以上，极个别受条件限制无法设置在地上时，经城市防汛主管部门批准后，可设置在地下，但不得设置于负一层以下。</p>
	23	生活垃圾收集站	—	120 ~ 200	按照环卫设施标准配建	●	<p>居住人口规模大于 5000 人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站。</p> <p>采用人力收集的，服务半径宜为 400m，最大不宜超过 1km；采用小型机动车收集的，服务半径不宜超过 2km。</p>
	24	公厕	30 ~ 80	60 ~ 120	按照环卫设施标准配建	●	<p>易设于人流集中处；宜结合配套设施及室外综合健身场地设置。</p>
行政管理	25	街道办事处	700 ~ 1500	600 ~ 1200	—	●	<p>结合街道办事处所辖区域设置</p>
	26	司法所	80 ~ 240	—	—	●	<p>结合街道办事处所辖区域设置，宜与街道办事处或其他行政管理单位结合建设，应设置单独出入口。</p>
	27	派出所	1000 ~ 1600	1000 ~ 2000	—	●	<p>结合街道办事处所辖区域设置。</p>

4 建设工程

4.1 建筑规划设计

4.1.1 规划资质

建设工程的规划设计必须由具备相应资质的设计单位承担。

4.1.2 设计要求

(一) 红线宽度 50 米以上 (含 50 米) 的主干道、快速路 (淞江路、白云山路、中山路、湘江路) 两侧沿线区域及城市设计确定的重点控制区内，建筑面积 5000 m² 以上的建筑工程；一般地区建设用地 50000 m² 以上的成片开发地区、

建筑高度大于 100 米的超高层建筑及建筑面积 2 万 m² 以上公共建筑的建筑工程规划设计，应提供两个平面布局及建筑风格不同的建设工程设计方案。

(二) 修建性详细规划设计方案或者建设工程设计方案成果内容应当包括规划设计说明书、纸质图纸，并提供相应的电子文档。

(三) 若同一建设单位取得两宗（含）以上毗连建设地块，且主导用地性质相同，需统一编制修建性详细规划或者建设工程设计方案的建设项目，可根据设计方案的实际需要，对各自地块的容积率等各项规划指标进行适度增减、总量平衡，确保容积率等各项规划指标总量符合规划。

4.2 建筑功能

4.2.1 功能界定

建设工程设计方案图纸，应按相关建筑设计规范、规定、标准标注各类建筑功能。居住用地内的公共服务配套按居住功能界定，其他用地内的公共服务配套应明确具体功能。

4.3 容积率

4.3.1 容积率控制

依据漯河市中心城区强度分区专项规划，将漯河市中心城区基准容积率划分为五大区，分别为一、二、三、四、五级强度区，具体详见附录 1 中综合评价基准容积率附图。

(一) 基准容积率修正规则：

1、在满足交通承载能力基础上，地块相临两条城市道路或三条城市道路，且内部道路数量多、密度大的，相邻两条的容积率分别可以增加 0.1，相邻三条的容积率可以增加 0.2；

2、地块 100 米范围内有公交站点或者公共停车场，容积率可以增加 0.1；

3、地块面积大于 3 公顷，容积率可以增加 0.1；

4、地块开发将公共绿地和基础设施纳入项目一并建设的，容积率可以增加 0.1。

(二) 修正限制：

根据任何地块级内修正后容积率不得超过上级强度区基础数值。地块上建设的具体项目的修正，其容积率可以超出基准强度区间的限制，但是必须符合修正后最高容积率的要求。

(三) 总量控制：

针对地块区域内，总量平衡的基础上，可以根据开发建设先后，上浮或下降一级控制。先期开发的地块根据修正因素上调后，后期开发将予以限制，建筑总量不得突破。

4.3.2 容积率计算

计容建筑面积原则上应按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）的规定执行；《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）规定之外的，按照本规定附录 1 执行。

4.4 建筑密度

建筑密度计算按照本规定附录 2 执行。

4.5 建筑高度

4.5.1 建筑高度控制

建筑物高度除应符合日照、建筑间距、消防、抗震、人防等方面的要求外，应同时按照下列规定执行：

依据漯河市中心城区高度分区专项规划，将漯河市中心城区基本高度划分为五大区，分别为城市制高点、特色地标区、重点控制区、主体高度区、特殊限高区，具体详见附图 2 中高度分区指引图。

住宅建筑高度不宜超过 54 米，具体按照《城市居住区规划设计标准》中容积率相对应的住宅建筑高度确定。将同高率纳入居住街坊控规指标的，住宅建筑高度按照《漯河市人民政府办公室关于将同高率纳入居住街坊控规指标体系的通知》执行。

商务办公建筑不宜超过 100 米（不含地标建筑），商业综合体项目高度原则上控制在 40 米以下，内部塔楼不超过 100 米。

行政办公建筑高度不宜超过 80 米。

交通性主干道沿线裙房不宜超过 60 米，塔楼不宜超过 100 米；生活性主干道沿线裙房不宜超过 40 米，塔楼不宜超过 80 米；城市支路沿线裙房不宜超过 24 米，塔楼不宜超过 60 米。

严格控制超高层建筑建设。

在沙、澧河两岸等重要的城市景观区域进行规划建设的，应符合沙、澧河沿岸管控要求。

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，其控制高度必须符合文物保护的有关规定。

发射塔、气象站、雷达站、微波通道等对周围环境有特殊要求的设施，其控制范围内规划建筑高度应符合相关条例或规范其限高要求。

在重要国家机关、涉密单位、军事禁区和军事管控区等机关、单位和涉及国家安全的重要设施周边进行建设的，必须符合其限高要求。

其它地区对建筑工程的高度有特殊要求的，应符合与之相关的规定。

4.5.2 建筑高度计算

建筑高度计算按照本规定附录 3 执行。

4.6 绿地率

4.6.1 绿地率控制

各类建设项目绿地率应符合下列规定：

（一）旧区改建项目居住用地绿地率不低于 30%，其他居住用地绿地率不低于 35%。

（二）教育科研、医疗卫生、疗养院所、机关团体、公共文化设施等单位绿地率不低于 35%。

（三）商业商务、交通枢纽等建设项目，绿地率不低于 20%。

4.6.2 集中绿地控制

基地面积大于 2 公顷的居住用地应设置集中绿地，集中绿地规划建设应符合新区建设不应低于 $0.5 \text{ m}^2/\text{人}$ ，旧区改建不应低于 $0.35 \text{ m}^2/\text{人}$ ；宽度不应小于 8 米。

在体育、医疗卫生和教育科研设计用地中的集中公共绿地面积应符合有关规定，在其他类别用地中应不小于 5%。

4.6.3 绿地率计算

绿地率计算按照本规定附录 4 执行。

4.7 停车位配建

4.7.1 机动车停车配建

各类建筑机动车停车配建标准应符合表 3《机动车停车场（库）配建标准表》的规定。

机动车停车场（库）配建标准表表 3

类型		计算单位	机动车 (下限)
住宅建筑	商品房 (含安置房)	车位/户 160 m ² 及以上	1.2
		车位/户 120 m ² (含) —160 m ²	1.0
		车位/户 70 m ² (含) —120 m ²	0.7
		车位/户 70 m ² 以下	0.5
	保障性住房	车位/百平方米建筑面积	0.5
办公建筑		车位/百平方米建筑面积	1.0
商业服务	宾馆、招待所	车位/客房	0.5
	综合商业设施、 批发交易市场、 独立农贸市场、 餐饮、 居住区配套、 商业设施	车位/百平方米建筑面积	1.0
医院 (社区卫生服务中心)		车位/百平方米建筑面积	1.5
文体公共设施	展览馆、 博物馆及图书馆	车位/百平方米建筑面积	1.0
	独立的影剧院及 会议中心	车位/百座位	4.0
	体育场馆	车位/百座位	5.0
游览场所	风景公园	车位/公顷占地面积	3.0
	主题公园	车位/公顷占地面积	10.0

交通 枢纽	火车站	车位/千旅客设计量	4.0
	汽车站	车位/千旅客设计量	2.0
学校（含托幼）		车位/百师生	3.0
科研		车位/百平方米建筑面积	1.0
社会 福利	老年公寓	车位/百平方米建筑面积	0.4
	社会救济	车位/百平方米建筑面积	0.2
工业 仓储	厂房	车位/百平方米建筑面积	0.2

4.7.2 机动车出入口

机动车车库出入口的设置应满足相关设计规范的要求。

4.7.4 地面停车位

新建住宅区内部不得设置地面停车位；配建停车位在满足消防和配建标准的条件下，可在用地范围内沿街（围墙外）设置地面停车位，但地面停车位不得超过停车位总数的 10%。

4.7.5 地上立体停车楼

在地下一层不能满足停车位配建要求的情况下，可建设地上立体停车楼。老旧小区在符合绿地率、限高、日照、消防等前提下，可建设地上立体停车楼。地上停车楼建筑面积不计入容积率，底层面积不计入建筑密度。

4.7.6 充电设施

新建住宅配建停车位应不低于 10%建设充电设施，其余应预留建设安装条件；大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电桩设施或预留建设安装条件的车位比例应不少于总停车位的 20%；新建的大于 2 万平方米的商场、宾馆、医

院、办公楼等大型公共建筑配建停车场和社会公共停车场，建设充电桩设施或预留建设安装条件的车位比例应不少于总停车位的 15%。

4.7.7 子母车位

新建住宅建筑面积大于 160 m²的户型可设置子母车位，一个子母车位按 2 个车位计算。一个微型车位按 0.7 个当量车位计算。换算为当量车位后，子母车位总数不得超过应配建车位总量的 5%，子母车位与微型车位的总数不得超过应配建车位总量的 10%。

有关车型的外廓尺寸和机动车转换对照详见表 4 及表 5。

机动车设计车型的外廓尺寸表表 4

尺寸 设计车型		外廓尺寸 (m)		
		总长	总宽	总高
微型车		3.80	1.60	1.80
小型车		4.80	1.80	2.00
轻型车		7.00	2.25	2.75
中型车	客车	9.00	2.50	3.20
	货车	9.00	2.50	4.00
大型车	客车	12.00	2.50	3.50
	货车	11.50	2.50	4.00

机动车换算当量系数表表 5

车型	微型车	小型车	轻型车	中型车	大型车
换算系数	0.7	1.0	1.5	2.0	2.5

4.7.8 非机动车停车配建

各类建筑非机动车停车配建标准应符合表 6《非机动车停车配建标准表》的规定，按照地上 1.5 m²/辆，地下 2 m²/辆进行面积核算。非机动车停车位造型应设计美观，并配备充电设施。

非机动车车库出入口和车道数量应满足车库建筑设计规范的要求。

非机动车停车配建标准表表 6

类型		计算单位	非机动车
住宅建筑	商品房(含安置房)	车位/百平方米建筑面积	1.0
	保障性住房	车位/百平方米建筑面积	1.5
办公建筑	对外服务窗口	车位/百平方米建筑面积	4.0
	机关事业单位	车位/百平方米建筑面积	2.0
	商务办公	车位/百平方米建筑面积	2.0
商业服务	宾馆、招待所	车位/客房	0.2
	综合商业设施、 居住区配套商业设施、 独立农贸市场	车位/百平方米建筑面积	4.0
	批发交易市场	车位/百平方米建筑面积	12.0
	餐饮	车位/百平方米建筑面积	4.0

医院（社区卫生服务中心）		车位/百平方米建筑面积	4.0
文体公共设施	展览馆、博物馆及图书馆	车位/百平方米建筑面积	2.0
	影剧院及会议中心、体育场馆	车位/百座位	20.0
游览场所	风景公园	车位/公顷占地面积	0.2
	主题公园	车位/公顷占地面积	0.4
交通枢纽	火车站、汽车站、	车位/千旅客设计量	0.5
学校	幼儿园	车位/百师生	10.0
	小学、中学、中专及技校、大专院校	车位/百师生	20.0
科研		车位/百平方米建筑面积	2.0
工业、仓储		行政办公和生活服务设施/百平方米建筑面积	3.0

4.8 建筑日照

4.8.1 日照分析依据

《城市居住区规划设计标准》（GB50180）；

《住宅设计规范》（GB50096）；

《民用建筑设计统一标准》（GB50352）；

《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ39）；

《中小学校设计规范》（GB50099）；

《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450）；

《综合医院建筑设计规范》（GB51039）

《建筑日照计算参数标准》（GB/T50947）；

国家和本省、市其他的相关规定和要求。

4.8.2 日照分析对象

住宅建筑和有日照要求的非住宅建筑，包括中、小学校的普通教室，幼儿园、托儿所的活动室及寝室，医院病房楼的病房，休（疗）养院的寝室、老年人居住建筑等。本规定中未涉及的其他有日照要求的建筑日照分析标准应参照国家标准执行。

4.8.3 适用范围和报送

有日照要求或对周边造成日照影响的建设项目，建设单位申报修建性详细规划或建设工程设计方案时，应当同时报送日照分析报告，征求意见时一并进行公示。

4.8.4 设计方案调整

因设计方案调整导致建筑位置、外轮廓、户型、窗户等改变的，应随调整的设计方案重新报送《日照分析报告》。

4.8.5 日照分析参数

1. 地理位置：漯河市市区，经度 $114^{\circ} 01'$ ，纬度 $33^{\circ} 34'$ ；
2. 有效时间带：太阳时 8 时—16 时（大寒日为日照标准日）；太阳时 9 时—15 时（冬至日为日照标准日）；

3. 时间统计方式：采用累积，满窗计算的方式，累计数段不超过 3 个。每个时间段的最小连续日照时间不应小于 5 分钟；

4. 起算高度：

(1) 居住及具有日照要求建筑以底层窗台面（按室内地坪以上 0.9 米高计算的位置）为计算起点，有地形高差的应考虑地形高差；

(2) 居住建筑底层为商业、车库等非住宅用房时，日照影响分析以住宅层的窗台面标高为基准。

5. 满窗日照计算规则：宽度小于等于 1.8m 的窗户，应按实际宽度计算；宽度大于 1.8 米的窗户，可选取日照有利的 1.8m 宽度计算。

6. 日照计算软件的计算误差允许偏差为 $\pm 3.0\text{min}$ 。

4.8.6 日照分析报告

1. 需做日照分析的建筑工程应按要求编制《日照分析报告》，日照分析报告应按照《建筑日照计算参数标准》的要求进行编制；

2. 编制单位需具备相应的资质；

3. 用于建筑日照分析的软件必须经过软件产品质量检测的单位测试，并应通过国家级检测机构的检测，日照分析报告中应附所用日照分析软件的国家级检测机构的检测证明文件；

4. 建设单位应对报送的日照分析报告及其附送材料的真实性负责；

5. 日照分析编制单位应对编制的日照分析报告的准确性负责。

4.8.7 遮挡分析范围

遮挡分析范围的确定应符合以下要求：

1. 拟建建筑 $H \leq 45$ 米时，遮挡分析范围为半径 60 米作出的近似扇形区域；

2. 拟建建筑 $H > 45$ 米时，遮挡分析范围为其高度的 1.3 倍且最大不超过半径 130 米的近似扇形区域；

3. 在上述范围内，现状建筑、已批的建设工程设计方案或修建性详细规划等有日照要求的建筑及场地均应确认为受分析建筑。

4. 拟建建筑自身也应作为被遮挡建筑进行分析；

5. 具体详见附录 5 中日照分析附图 4。

4.8.8 日照分析主朝向

1. 日照分析一般只对分析对象的主朝向窗户进行分析，次要朝向可不做日照分析。

2. 居住类分析对象的主朝向应根据建筑的平面形状及布置朝向按方法确定：

(1) 南北向布置的条状分析对象以南外墙的垂直方向为日照主朝向。

(2) 东西朝向布置的条状分析对象, 以主卧或居室较多的朝向为日照主朝向。

(3) 点状居住类分析对象在朝南方向没有居室时, 东外墙或西外墙的垂直方向也应确定为日照主朝向。

3. 文教卫生类和点状居住类分析对象可设定的日照主朝向最多不超过 3 个, 但一套住宅一般只设定 1 个日照主朝向。

4.8.9 建筑日照标准

(一) 住宅建筑

1. 每套住宅至少应有一个居室的大寒日有效日照时间不低于 2 小时, 其中居室系指客厅和卧室。居室有多朝向开窗的, 应至少有一个朝向上开窗满足日照要求。

2. 旧区改建项目内新建住宅, 确因现状条件限制, 日照标准可酌情降低, 但不应低于大寒日日照 1 小时的标准要求。其中旧区改建项目的确定应经相关部门认定。

3. 在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低, 既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外。

4. 在标准的建筑日照阴影线范围外的绿地面积不应少于 1/3。

(二) 幼托建筑

1. 托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域, 应布置在当地最好朝向, 冬至日日照不应小于 3 小时。

需要获得日照的婴幼儿生活用房窗洞开口面积不应小于该房间面积的 20%。

2. 室外活动场地应有 1/2 以上的面积在标准建筑阴影线之外。

(三) 学校建筑

1. 中小学校普通教室冬至日日照不应小于 2h。

2. 宿舍楼内半数以上居室大寒日日照不应小于 2h。

3. 新建中小学运动场地应保证有 1/2 以上面积满足冬至日有效时间不小于 2h。

(四) 老年建筑

老年人日间照料设施生活用房的居室日照标准不应低于冬至日日照时数 2h。当居室日照标准低于冬至日日照时数 2h 时，老年人居住空间日照标准应按下列规定之一确定：

1. 同一照料单元内的单元起居厅日照标准不应低于冬至日日照时数 2h。

2. 同一生活单元内至少 1 个居住空间日照标准不应低于冬至日日照时数 2h。

(五) 其他有日照要求的建筑应符合相关国家规范的要求。

4.8.10 日照分析计算规则

1. 拟建高层建筑原则上不得将相邻已建、在建和拟建有日照要求的建筑的日照降低到其日照标准以下或恶化已低于日照标准的建筑的日照。

2. 在建筑遮挡分析范围内的拟建、在建和已建的有日照要求的建筑均应作为被遮挡建筑纳入日照分析范围，其中，已建的多层建筑和已建、在建及拟建的高层建筑还应作为遮挡建筑进行日照叠加分析。

3. 建设项目内有多栋建筑，其遮挡分析范围为所有建筑遮挡分析的集合。

4. 当北侧相邻地块为空地或未编制修建性详细规划时，应按照北侧用地性质对应的日照标准进行分析，拟建地块建筑日照标准阴影线超出地界垂直距离不应超出自身阴影线长度的 1/2。

当北侧相邻地块为空地或未编制修建性详细规划，且临城市道路时，建筑退地界应满足其日照标准阴影线，且自身日照阴影线的 1/2 不得超出道路中心线。

5. 对现状建筑进行日照分析，建筑使用性质及形态以城乡规划主管部门批准的为准。

6. 拟建基地东、西、南侧现状为空地且未编制建设工程设计方案或修建性详细规划的，不再编制模拟方案进行遮挡分析。

7. 当遮挡分析范围跨越南北向道路（红线宽度 ≥ 30 米）时，该街坊外侧的区域不再分析。

8. 当相邻建筑所处场地有地形高差时，日照影响分析中应增加或减去地形相对高差。住宅建筑底层现状或设计为商业、车库等非住宅用房时，日照影响分析以住宅层的窗底标高为基准。

9. 涉及窗户和阳台的计算要求详见附录 5 中日照分析附图 2 及附图 3。

4.9 建筑间距

4.9.1 基本原则

建筑间距的确定应当综合考虑日照、防灾、消防、环保、国家安全、管线敷设、建筑保护、建筑节能、视觉卫生、空间环境以及土地合理利用等因素。

4.9.2 建筑类型

1. 多层民用建筑：建筑高度大于 10 米且不大于 27.0m 的住宅建筑、建筑高度不大于 24.0m 的公共建筑及建筑高度大于 24.0m 的单层公共建筑；

2. 高层民用建筑：建筑高度大于 27.0m 的住宅建筑和建筑高度大于 24.0m 的非单层公共建筑，且高度不大于 100.0m；

3. 超高层建筑：建筑高度大于 100.0m。

4. 裙房：指与高层建筑紧密连接，组成一个整体的多、低层建筑，裙房高度 ≤ 24 米， > 24 米的按高层建筑处理。

4.9.4 住宅建筑间距控制

住宅建筑间距除必须满足国家规范规定的日照、防灾、消防、环保、国家安全、管线敷设、建筑保护、建筑节能、视觉卫生等方面的要求外，同时应符合以下规定：

(一) 多、低层住宅控制间距

1. 多、低层住宅建筑平行布置

(1) 主朝向为南北向时，在满足国家规范日照要求前提下，间距不得小于南侧楼高的 1.2 倍，其中旧区改建的项目内新建住宅间距可酌情降低，但不应小于 1.1 倍，且不得少于 9 米。

(2) 主朝向为东西向时，在满足国家规范日照要求前提下，间距不得小于较高楼高的 1.2 倍，其中旧区改建的项目内新建住宅间距可酌情降低，但不应小于 1.1 倍，且不得少于 9 米。

2. 多、低层住宅建筑垂直布置

(1) 多、低层住宅建筑垂直布置时，间距不得小于 9 米。

(2) 垂直布置的多、低层建筑山墙宽度大于 16 米的，其间距按照平行布置的间距要求控制。

3. 多、低层住宅建筑既非平行也非垂直布置的间距，在满足国家规范日照要求的前提下，应符合以下要求：

(1) 当两栋建筑的夹角小于或等于 30° 时，其最窄处间距按平行布置要求控制。

(2) 当两栋建筑的夹角大于 30° 、小于或等于 60° 时，其最窄处间距按不小于平行布置间距的 0.8 倍控制。

(3) 当两栋建筑的夹角大于 60° 时，其最窄处间距按垂直间距控制。

4. 多、低层住宅建筑并列布置的间距

(1) 山墙不设门窗洞口的，最小控制间距不小于 6.5 米。

(2) 山墙设门窗洞口的，最小控制间距不小于 8 米。

(3) 应同时满足消防间距、市政设施布置及防灾安全通道等要求。

5. 多、低层点式住宅次要朝向开有居室窗时，其间距应按不小于 10 米控制。

(二) 高层住宅与高、多、低层住宅的控制间距

1. 高层与高层住宅平行布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，（以南侧建筑的高度计算取值）其最小控制间距不得小于表 7《高层住宅平行布置时控制间距》所列值：

高层住宅平行布置时控制间距表 7

高度（米）			
主朝向	$24 < H \leq 45$	$45 < H \leq 60$	$60 < H < 80$

南北向（米）	30	35	40
东西向（米）	25	30	35

2. 高层住宅与高层住宅垂直布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，控制间距不宜小于表 8《高层住宅垂直布置时控制间距》所列要求：

高层住宅垂直布置时控制间距表 8

高度（米）	$24 < H \leq 45$	$45 < H \leq 60$	$60 < H < 80$
最小距离（米）	15	20	25

垂直布置的高层住宅山墙宽度应小于等于 16 米，大于 16 米时其间距按平行间距要求控制。

3. 高层住宅与高层住宅并列布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，控制间距不宜小于表 9《高层住宅与高层住宅并列布置时控制间距》所列要求：

高层住宅与高层住宅并列布置时控制间距表 9

高度（米）	$24 < H \leq 45$	$45 < H \leq 60$	$60 < H < 80$
最小间距（米）	13.5	15	18

4. 高层住宅与高层住宅对角布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，对角最小控制间距按照附图要求执行。

5. 高层与多、低层住宅建筑平行布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，主要朝向为南北向且高层建筑在南侧时，间距按本规定表 4 执行；高层建筑在北侧，或

主朝向为东西向时，不得小于多、低层楼高的 1.2 倍，其中旧区改建的项目内新建住宅间距可酌情降低，但不应小于 1.1 倍，且不得少于 13.5 米。

6. 高层住宅与多、低层住宅垂直布置时最小控制间距，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，不得小于 15 米，需要布置消防扑救场地的，应满足消防扑救的要求。

7. 高层住宅与高、多、低层住宅并列布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，山墙间距不得小于 13.5 米并同时满足消防要求，山墙有门窗洞口的应加大 2 米。

8. 高层住宅与多、低层住宅对角布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，对角最小控制间距按附图中对应标准执行。

9. 超高层住宅与各种层数住宅的最小控制距离由规划主管部门具体核定。

10. 高层住宅与高、多、低层住宅的控制间距，如同时出现两种控制要求时，可依据较低建筑控制要求执行。

11. 新建住宅在符合自身退界，并与周边相邻现状建筑消防、日照满足规范要求的前提下，建筑间距可视地块情况酌情减少。

（三）建筑长边成角度布置的控制间距

建筑长边成角度布置的控制间距，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，应按附图中的对应标准执行。

1. 当两栋建筑夹角小于等于 30 度时，其最小间距按平行布置的间距控制。

2. 当两栋建筑夹角大于 30 度小于等于 60 度时，其最小间距按平行布置间距的 0.8 倍控制。

3. 当两栋建筑夹角大于 60 度时，其最小间距按垂直布置的间距控制。

4.9.5 非住宅建筑与住宅建筑的间距控制

1. 非住宅建筑位于住宅建筑南、东（西）侧时，按照住宅建筑间距控制。

2. 非住宅建筑（医院病房楼、休、疗养院住宿楼、幼儿园、托儿所和大中小学校除外）位于住宅建筑北侧时，其间距应满足消防、安全、环保等要求，且应符合 4.9.6 规定。

3. 非住宅建筑的山墙与住宅建筑的山墙间距，按照住宅建筑间距控制。

4.9.6 非住宅建筑之间的间距控制

非住宅建筑之间按照国家相关专业要求进行控制。

4.9.7 其他要求

1. 当相邻建筑所处场地有地形高差时，其建筑间距要求应适当考虑高差因素（首先保证满足日照标准）。

2. 上述建筑间距为一般规定，如遇困难情况确实需要突破本规定的，由规划联席会研究决定。

3. 本章未涉及建筑形态的建筑间距要求，由规划主管部门结合景观、日照、消防、采光、通风等要求和实际情况确定。

4.10 建筑物退让

4.10.1 控制原则

沿建筑基地边界和沿城市道路、公路、城市绿地、河渠道、铁路两侧及电力线路、文物保护区的建筑物，其退让距离除符合消防、防灾、防汛、交通、安全、管线敷设、环境保护要求外，应同时符合本节规定。

4.10.2 退界距离控制

沿建筑基地边界的建筑物，其退界距离按以下规定控制，当退界距离小于消防要求时，应按消防要求控制。

(一) 相邻建筑双方各自从建筑用地界线起计算退界距离，退界距离在满足被遮挡建筑间距日照要求的前提下，不得小于表 10 《建筑物退离建筑基地边界距离控制指标表》的规定要求。

建筑物退离建筑基地边界距离控制指标表表 10

建筑朝向	建筑类别	文教卫建筑	居住建筑	其他建筑
	离界距离	最小距离	最小距离	最小距离
主要朝向	低层	6 米	6 米	5 米
	多层	10 米	9 米	6 米
	高层	18 米	15 米	12 米
次要	低层	3.5 米	3 米	5 米

朝向	多层	6 米	5 米	6 米
	高层	10 米	9 米	9 米

(二) 界外是有日照要求建筑的，除应满足本规定表 10《建筑物退离建筑基地边界距离控制指标表》规定外，应同时符合本规定 4.8 建筑日照和 4.9 建筑间距的有关规定。

(三) 界外是公共绿地的（边界线与绿线重合时），各类建筑的最小退界距离不应小于 5 米，有大量人流、车流集散的建筑物按照本规定 4.10.4 第九款要求执行。

(四) 地下建筑物的最小退界距离不宜小于 5 米，且与周边建筑的最小距离为 10 米；同时地下建筑物退界距离不宜小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物地板的底部的距离）的 0.7 倍；按上述退界间距退让边界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盖章认定后，其距离可适当缩小，但其最小值应不小于 4 米，且围护桩和自用管线不得超出基地界限。

(五) 多、低层住宅次要朝向宽度大于 15 米、高层住宅次要朝向宽度大于 16 米时，退界距离按主要朝向控制。

4.10.3 退道路红线距离

建筑退道路红线距离指建筑临道路一侧最突出部位（27 米以上不计）的最外轮廓投影线距离道路规划红线的最小垂直距离。

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 11《各类建筑退道路红线距离表》所规定。

各类建筑退道路红线距离表 11

退线距离 建筑高度	红线 宽度	L > 35	(20 < L ≤ 35)	L ≤ 20	交叉 口
(H < 24 米)		10 米	7 米	5 米	15 米
(24 米 ≤ H < 45 米)		15 米	12 米	10 米	20 米
(45 米 ≤ H < 60 米)		20 米	15 米	12 米	25 米
(60 米 ≤ H < 100 米)		30 米	25 米	18 米	30 米

(一) 沿河道路两侧建筑退线按照本规定 9.1.6 执行。

(二) 高层建筑裙房部分后退道路红线距离应按照主体建筑的 2/3 执行，且不小于 10 米。

(三) 商业用房退线距离不得小于 10 米。

(四) 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，高层建筑次要朝向前沿后退红线距离按表 9《各类建筑退道路红线距离表》所列指标的 0.5 倍，且不小于 10 米。

(五) 地下建筑物和地下附属设施，退让规划道路红线最小距离为 5 米。

(六) 建筑高度大于 100 米的，应相应增加后退距离，具体标准由规划主管部门核定。

(七) 老城核心区、郾城老城区传统街道两侧的建筑在满足消防、交通、管线敷设前提下，退道路规划红线距离可依据批准的城市设计和控制性详细规划执行。

(八) 围墙、围栏外缘退道路红线或绿线距离不应少于 1.5 米。大门（含门卫室）退规划道路红线或绿线距离不得少于 5 米，学校大门应与周边交通相协调，退让距离相应加大，同时宜设置临时停车场地。

(九) 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、博物馆、大型商场、宾馆等有大量人流、车流集散的建筑物，最外轮廓投影线后退道路规划红线距离应满足停车、人流集散的要求，除经批准的详细规划另有规定外，退 35 米及以上道路不得小于 30 米，退 30 米（含）—35 米之间道路不得小于 25 米，退 20 米（含）—30 米之间道路不得小于 20 米，20 米以下道路不得小于 15 米，且退绿线不小于 15 米。上述情况还应同时满足本规定表 9《各类建筑退道路红线距离表》及其他相关规划退线要求，并应留出临时停车或回车场地。

4.10.4 退高架桥

沿城市高架快速道路两侧新建、改建、扩建的居住建筑，应符合沿城市高架快速道路主线边缘线后退距离不小于 30 米、高架道路匝道边缘线后退距离不小于 15 米以及最外侧慢车道缘石外沿不小于 10 米的要求。

城市快速路和高架桥、立交应根据环境影响评价做好声屏障等环境保护设施的设计。

4.10.5 退铁路距离

沿铁路两侧新建、改建、扩建建筑工程（直接为铁路服务的设施除外）除满足铁路管理规定外，有批准规划的按已经批准的规划执行，没有批准规划或批准的规划无明确规定的，应符合以下规定：

1. 高速铁路两侧建筑工程与最近一侧铁路边轨的最小距离不得小于 50 米；铁路干线、支线两侧建筑工程与最近一侧铁路边轨的最小距离不得小于 30 米；铁路专用线两侧建筑工程与最近一侧铁路边轨的最小距离不得小于 15 米；铁路两侧的围墙与最近一侧铁路边轨的最小距离不得小于 10 米，且围墙的高度不得大于 3 米。铁路两侧建筑工程、围墙与铁路路基坡脚的距离不得小于 5 米。

2. 铁路两侧高层建筑、高大构筑物（水塔、烟囱等）、危险品仓库和厂房与最近一侧铁路边轨的最小距离应征求铁路主管部门意见后确定。

3. 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。

4. 铁路涵洞、上跨立交两侧建筑控制线为铁路涵洞、上跨立交引线起坡点对应的道路红线外两侧各 30 米，30 米控

制线之内只能布置游园绿地。控制线内的现状建筑除立面整治外，其他任何改、扩建建筑均按以上要求执行。

4.10.7 退架空电力线路距离

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。在电力线路保护区范围内，不得新建、改建、扩建建（构）筑物。

（一）一般地区沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退导线边线距离按照有关相关规范执行。

（二）中心城区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（构）筑物，其后退线路中心线距离应符合电力管理的有关规定。

4.10.8 退绿线、蓝线

各类建筑退城市绿线距离不得小于 5 米，沿绿线设置小型商业的不应小于 10 米，大量人流、车流集散的建筑物按照本章 4.10.4 第九款规定执行；如果退让绿线距离加上绿线宽度小于退让道路红线宽度的，按退让道路红线执行，有其他特殊规定的按特殊规定执行。

沿河（沙澧河除外）、渠道规划蓝线两侧的建筑其后退河（渠）道规划蓝线的距离，应结合防洪、生态水系、控规及其他专项规划进行合理控制，无以上控制要求的，主要朝向退城市蓝线距离不应小于 15 米，次要朝向退城市蓝线距离不应小于 10 米。

4.11 景观控制

4.11.1 住宅建筑面宽控制

住宅建筑的面宽，除经批准的详细规划和城市设计另有规定外，按以下规定执行：

建筑高度 $H \leq 24$ 米，其最大连续展开面的投影不大于 80 米；

建筑高度 $24 < H \leq 54$ 米，其最大连续展开面的投影不大于 70 米；

建筑高度 $H > 54$ 米，其最大连续展开面的投影不大于 60 米；

不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续展开面的投影上限值按较高建筑高度执行。

在沙澧河两岸等重要的城市景观地区进行建设的，应当符合沙澧河沿岸管控要求。

4.11.2 屋顶控制

（一）高层建筑屋顶形式，延续建筑总体风格，顶部采用收分处理；亦可局部采用坡屋顶，应与建筑周边环境及建筑主体协调。

（二）多层、低层建筑屋顶形式，宜采用坡屋顶。

4.11.3 风貌引导

中心城区建筑色彩应体现“温暖漯河”，彰显“滨河特色”，整体建筑色调以暖色调为主。

住宅建筑色彩同一街道界面不宜大面积“趋同化”，适当运用辅助色加以衬托点缀，在保证沿街色彩整体感的同时，局部彰显特色，提升街道活力。

住宅建筑色彩需与周边建筑及环境色彩相互协调，避免同一街道界面色彩“脱节”，保证住宅建筑色彩更好的融入城市大环境中。

公共建筑色彩不宜采用多种或单一高彩度色彩“争奇斗艳”，避免过于商业化、主观化。

公共建筑色彩宜与周边建筑及环境色彩相互协调，宜采用中性色为主色调，适当运用辅助色加以衬托点缀。

学校、医院等公共服务设施建筑宜采用新中式元素、符号，以彰显地方传统文化。

沿河区域建筑色彩按照本规定 6.1.10 执行。

4.11.4 围墙围栏

行政办公、科技研发、商业设施和各类公共场所沿路不得设置实体围墙，应采用透空围栏、绿篱、花池等作为隔离形式。

其他项目应采用透空围栏设计，其高度不得超过 1.8 米。确有特殊要求的建设项目，如油库、煤气罐站、水源厂、部队营房、变电站等按相关规定执行，围墙饰面及外观应符合城市景观设计。

4.11.5 景观要求

城市道路两侧的建筑应符合城市景观设计，不得临街布置有碍市容观瞻的建（构）筑物。楼梯间不得正对城市道路开设出入口。主要朝向临城市道路、河流水系、城市绿地、广场等公共开放空间的建筑阳台应封闭设置。建筑立面装修标准、装饰材料、色彩、格调应与周围环境相协调。建筑的空调室外机应结合建筑立面设计一体化考虑，隐蔽设计。

4.12 商业设施控制

4.12.1 临路商业设施控制

临快速路（淞江路、白云山路、中山路、湘江路）、交通性主干道的住宅区配套商业应集中独立设置或设置商业内街，不得设置临街门面房。

临南北向道路两侧居住用地不得设置临街门面房，可集中独立设置或设置商业内街，独立设置时，建筑层数不少于3层，建筑总面宽不大于40米。现状单侧商业界面长度已经占相临主次干路区间长度60%的不再限制。

临东西向道路居住用地商业宜集中独立设置或设置商业内街。

承担生活圈配套中区域性商业中心功能的商业设施，按照控规及城市设计中有相关规定的执行。

4.12.2 大型商业建筑

为了减少对道路交通的影响，新建大型商业建筑，其临城市道路设有车行或人行出入口的主体建筑最外轮廓投影线后退道路红线最小距离，应满足本规定 4.10.4 第九款规定。

4.13 工业仓储建设项目控制要求

4.13.1 建筑密度（系数）

工业用地和物流仓储用地中，建筑密度=(建筑物用地面积+构筑物用地面积+露天设备用地面积+露天堆场及露天操作场用地面积)/项目总用地面积×100%。

4.13.2 工业、物流仓储项目指标

除生产工艺、安全生产等有特殊要求的，容积率不得低于 1.0，建筑密度不应低于 40%，绿地率不得超过 20%。

4.13.3 建筑高度

工业、物流仓储类项目中，生产性用房(厂房、仓库)建筑高度宜小于 50m，非生产性用房（办公、生活服务设施等）建筑高度宜小于 80m。

4.13.4 配套设施

工业用地行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的 7%。且建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%。

对单体大型工业项目，按照工业用地落实用途的战略性

新兴产业、先进制造业项目，项目用地范围内可以增加研发、创意、设计、检测、中试设施，增加的建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的 15%。

工业、仓储类项目在不突破配套设施用地比例的情况下，可以建设办公用房和职工宿舍；用于产品、技术研发或科研实验的建筑，按生产设施控制，不计入配套；项目用地范围内不得审批成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。工业、仓储类项目配套设施的用地比例，按“功能配套设施的建筑基底面积总和在项目总建设用地中的占比”计算。

4.13.7 层高控制

工业项目建筑物、物流仓储项目建筑物层高超过 8m 的，在计算容积率时该层建筑面积应加倍计算；同时，建筑面积执行《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353，按照单层实际建筑面积计算。

4.13.8 停车配建

工业、物流仓储类项目机动车停车配建执行附表 6 规定。鼓励在不影响生产工艺的前提下利用地下空间配建停车位。鼓励企业通勤车辆和厂区内部分货运车辆采用新能源汽车，工业、物流仓储类项目具有充电设施的机动车停车位应不少于总停车位的 10%，同步建成并达到同步使用要求，充电车位宜集中设置。工业、物流仓储类项目停车配建计算单位中的

建筑面积，以地上实际建筑面积进行核算。

4.13.9 非机动车停车配建

工业、物流仓储类项目非机动车停车按不少于其行政办公和生活服务设施 3 车位 / 百平方米建筑面积的标准进行配建，同时应按不少于总停车数的 15%配建非机动车充电设施。

5. 道路交通与市政工程

5.1 道路交通工程

5.1.1 城市道路规划

城市道路系统规划应满足客、货车流和人流的安全与畅通；反映城市风貌、城市历史和文化传统；为地上地下工程管线和其它市政公用设施提供空间；满足城市救灾避难和日照通风的要求。

城市道路交通规划应符合人与车交通分行，机动车与非机动车交通分道的要求。

规划路网密度应达到 $8\text{km}/\text{km}^2$ ，规划的城市道路与交通设施用地面积应占城市规划建设用地面积的 15%~25%，人均道路与交通设施面积不应小于 12km^2 。不同城市功能地区的集散道路与支线道路密度，应结合用地布局 and 开发强度综合确定，满足开放便捷、各具特色的街区建设要求。街区尺度宜符合规范要求。

5.1.2 城市道路等级分类

城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四类。

快速路上的机动车两侧不应设置非机动车道。机动车道应设置中央隔离带；快速路两侧不应设置公共建筑出入口，快速路穿过人流集中的地区，应设置人行天桥或地道。

主干路上的机动车与非机动车应分道行驶；交叉口之间分隔机动车与非机动车的分隔带宜连续；主干路两侧不宜设置公共建筑物出入口。

次干路两侧可设置公共建筑物，并可设置机动车和非机动车的停车场、公共交通站点和出租汽车服务站。

支路应与平行快速路的道路相接，但不得与快速路直接相接。在快速路两侧的支路需要联接时，应采用分离式立体交叉跨过或穿过快速路；支路应满足公共交通线路行驶的要求。

5.1.3 城市道路红线宽度

城市道路红线宽度（快速路包括辅路）不超过 70m。

无特殊要求的城市道路红线宽度取值

道路分类	快速路（不包括辅路）		主干路			次干路	支路	
	I	II	I	II	III		I	II
双向机动车道条数	4-8	4-8	6-8	4-6	4-6	2-4	2	--
道路红线宽度（m）	25-35	25-40	40-50	40-45	40-45	20-35	14-20	--

5.1.4 道路横断面

（一）城市道路空间分配应符合不同运行速度交通的安全行驶要求。

(二) 城市道路的横断面布置应与道路承担的交通功能及交通方式构成相一致；当道路横断面变化时，道路红线应考虑过渡段的设置要求。

(三) 设置公交港湾、人行立体过街设施的路段，不应压缩人行道和非机动车道的宽度，红线宜适当加宽。

(四) 城市 I 级快速路可根据情况设置应急车道。

(五) 全方式出行中自行车出行比例高于 10%的城市，布设主要非机动车通道的次干路宜采用三幅路形式，其他次干路可采用单幅路；支路宜采用单幅路。

5.1.5 道路绿化

(一) 道路绿化覆盖率

城市道路路段绿化覆盖率指标，按照下表执行。

城市道路红线宽度(m)	>45	30~45	15~30	<15
绿化覆盖率(%)	20	15	10	酌情设置

(二) 绿化带控制

1. 路侧绿带宜与相邻的道路红线外侧其他绿地相结合；
2. 道路两侧环境条件差异较大时，将路侧绿带集中布置在条件较好的一侧。

5.1.6 道路交叉口

(一) 交叉口范围

平面交叉口规划范围应包括构成该平面交叉口各条道路的相交部分和进口道、出口道及其向外延伸 10-20m 的路段所共同围成的空间。

立体交叉口规划范围应包括相交道路中线投影平面交点至口相交道路各进出口变速车道渐变段及其向外延伸 10-20m 的主线路段间所共同围成的空间。

（二）交叉口类型

交叉口应优先满足公共交通、步行、和非机动车交通安全、方便通行的要求。交叉口的类型应符合国家标准《城市道路交叉口规划规范》的规定。

（1）交叉口转角红线按切角控制，丁字、十字交叉口的红线切角长度宜按主、次干路 20-25m、支路 15-20m 进行控制。

（2）道路相交宜采用正交，必须斜交时，交叉角不宜小于 70 度。交叉口形式不应采用超过 4 条进口道的多路交叉口、错位交叉、畸形交叉。

（3）出口道展宽段长度，主干路不应小于 60m，次干道不应小于 45m，支路不应小于 30m，有公交港湾停靠站时，还应增加设置停靠站所需的长度。展宽渐变段长度不应小于 20m。

5.1.7 出入口

机动车出入口除符合相关规范及城市规划要求外还应符合下列规定：

(一) 应在建筑基地周边较低级别的道路上安排，特殊情况需要在不同级别道路上开设两个及以上机动车出入口时，应按照道路等级由低到高顺序安排。需要直接在主干路上开口的，宜通过辅道接入。

(二) 出入口距城市道路交叉口，自道路红线交叉点后起算，距主干路交口不小于 70 米或设在地块离交叉口最远端；距次干路交口不小于 60 米或设在地块离交叉口的最远端；在支路上，距离支路与次干路交叉口不小于 50 米，距离同支路相交的平面交叉口不应小于 30 米。

(三) 除工业、仓储、交通设施、公用设施外，建设项目车行出入口宽度原则上不得大于 7m。

(四) 沿城市道路同侧的建设工程项目，其车行出入口之间的水平距离原则上不小于 40m。车行出入口与公交停车港的水平距离不得小于 15m。

5.1.8 消防通道设置

(一) 建筑物总长度超过 220 米或沿街部分长度超过 150 米时，应设置不小于 4 米×4 米的消防车通道。当确有困难时，应设置环形消防车道。

(二) 高层建筑的周围应设置环行消防车道。当设置环行车道有困难时，可沿高层建筑的两个长边设置消防车道。

5.1.9 城市道路交通设施

(一) 红线内设施

城市道路、广场、绿地内的户外广告的设置应符合漯河市户外广告设置专项规划和户外广告管理的有关规定。沿人行道设置行道树、公共交通停靠站（亭）、垃圾回收箱和自助式公用电话亭等设施时，不得妨碍行人的正常通行及交通视线。不得在快速路和重要主干路的人行道上设置书报亭、宣传栏等非交通设施。路灯、交通标志牌等设施有条件宜采用共杆的方式设置。

(二) 城市公共停车场

1、机动车停车设施

(1) 单个公共停车场规模不宜大于 500 个车位；地面机动车停车场用地面积，宜按每个停车位 $25\text{m}^2\sim 30\text{m}^2$ 计。停车楼(库)的建筑面积，宜按每个停车位 $30\text{m}^2\sim 40\text{m}^2$ 计。城市停车设施的规划与设计应当符合下列要求：

(2) 停车泊位小于 50 辆时，可设一个出入口，但应满足双向行驶要求；停车泊位大于 500 辆时，出入口不应少于 3 个，并应当单独设置人流专用出入口。

(3) 停车设施出入口不宜沿城市快速路、主干路设置。鼓励利用高架桥下空间设置停车位。出入口距离人行天桥、地道口、桥梁隧道引道不宜少于 50m，距离城市道路交叉口距离不宜少于 70m；停车设施起坡道和闸机不得占用规划道

路和建筑退让范围，停车场出入口距离城市道路红线不少于 7.5m。

(4) 停车设施出入口净宽，单向通行的不小于 5m，双向通行的不小于 7m。

(5) 结合用地开发建设的公共停车设施应设置独立区域、单独的出入口和明确的标识和诱导系统。

(6) 机动车停车场应规划电动汽车充电设施。公共停车场应设置不少于总停车位 10% 的充电停车位。

2、非机动车停车场

(1) 非机动车停车场应满足非机动车的停放需求，宜在地面设置，并与非机动车交通网络相衔接。可结合需求设置分时租赁非机动车停车位。

(2) 非机动车路内停车位应布设在路侧带内，但不应妨碍行人通行。

(3) 非机动车停车场可与机动车停车场结合设置，但进出通道应分开布设。非机动车的单个停车位面积宜取 $1.5\text{m}^2 \sim 1.8\text{m}^2$ 。

5.1.10 公共加油加气站及充换电站

(一) 城市公共加油加气站的服务半径宜为 1 km~2 km，公共充换电站的服务半径宜为 2.5~4km，城市土地使用高强度地区宜取低值。

(二) 公共加油加气站及充换电站宜沿城市主、次干路设置，其出入口距道路交叉口不宜小于 100m。

(三) 新建的加油站、加气站宜合建，用地面积符合下表规定。城市中心区宜设置三级加油加气站。公共充电站用地面积宜控制在 2500~5000 m²，公共换电站用地面积宜控制在 2000~2500 m²。

加油加气站用地面积指标表

昼夜加油（气）的车次数	加油加气站等级	用地面积（m ² ）
2000 以上	一级	3000~3500
1500~2000	二级	2500~3000
300~1500	三级	800~2500

(四) 每 2000 辆电动汽车应配套 1 座公共充电站。

(五) 公共汽车加油加气站及充换电站应结合城市公共交通场站设置。

5.1.11 公共交通

公交站场、停保场及公交首末站的建设应满足已批准的公交专项规划要求，公交首末站用地面积按照老城区每处不小于 1000 平方米、新城区每处不小于 1200 平方米设置。

5.1.12 交通影响评价

(一) 新建重要或大型公共管理与公共服务设施、大规模的住宅建设项目的规划应与区域交通条件相协调，并按要求进行交通影响评价。

(二) 符合下列条件之一的建设项目，在建设项目报建阶段进行交通影响评价：

1、中心区住宅类项目建筑量超过 5 万平方米，商业、服务、办公类项目建筑量超过 2 万平方米；其他区域住宅类项目建筑量超过 8 万平方米，商业、服务、办公类项目建筑量超过 5 万平方米。

2、大型场馆展馆、影剧院等配建机动车停车泊位大于等于 100 个；

3、单独报建的学校；

4、二级以上医院的新建、扩建和改建项目；

5、混合类的建设项目，其建筑面积或指标达到《建设项目交通影响评价技术标准》；

6、交通生成量大的交通类建设项目、主管部门认为应当进行交评的工业、其他类和其他建设项目。

5.2 市政工程

建设项目用地范围内的雨污分流、管线、配电箱（柜）、调压柜等基础配套设施，建设单位或个人应当按照审定的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图进行建设。

5.2.1 供水工程

(一) 水厂用地应按给水规模确定，用地指标宜按表取值：

水厂规划用地指标

给水规模 (万 m ³ /d)	地表水水厂		地下水水厂 [m ² /m ³ · d ⁻¹]
	常规处理工艺 [m ² /m ³ · d ⁻¹]	预处理+常规处理 +深度处理工艺 [m ² /m ³ · d ⁻¹]	
5-10	0.50-0.40	0.70-0.60	0.40-0.30
10-30	0.40-0.30	0.60-0.45	0.30-0.20
30-50	0.30-0.20	0.45-0.30	0.20-0.12

注：1. 规模大于 50 万 m³/d 的用地面积可按 50 万 m³/d 用地面积适当增加，小于 5 万 m³/d 的用地面积可按 5 万 m³/d 用地面积适当减少。

2、加压泵站有水量调节池时，可根据需要增加用地面积。

3、本表指标未包括站区周围绿化带用地。

加压泵站用地面积

给水规模 (万 m ³ /d)	用地面积 (m ²)
5-10	2750-4000
10-30	4000-7500
30-50	7500-10000

(二) 城市水厂、加压泵站用地外围应设置不小于 10 米的绿化防护带。

(三) 具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

5.2.2 排水工程

(一) 污水处理厂规划用地指标应根据建设规模、污水水质、处理深度等因素确定，可按表取值。设有污泥处理、初期雨水处理设施的污水处理厂，应另行增加相应的用地面积。

污水处理厂规划用地指标

建设规模 (万 m ³ /d)	规划用地指标 (m ² · d/m ³)	
	二级处理	深度处理
>50	0.30~0.65	0.10~0.20
20~50	0.65~0.80	0.16~0.30
10~20	0.80~1.00	0.25~0.30
5~10	1.00~1.20	0.30~0.50
1~5	1.20~1.50	0.50~0.65

注：1. 污水处理规模大的取下限，处理规模小的取上限，中间值采用插入法确定。

2. 表中规划用地面积为污水处理厂围墙内所有处理设施、附属设施、绿化、道路及配套设施的用地面积。

3. 污水深度处理设施的占地面积是在二级处理污水厂规划用地面积基础上新增的面积指标。

4. 表中规划用地面积不含卫生防护距离面积。

(二) 污水泵站规划用地面积应根据泵站的建设规模确定，规划用地指标宜按表取值：

污水泵站规划用地指标

建设规模 (万 m ³ /d)	>20	10~20	1~10
用地指标 (m ²)	3500~7500	2500~3500	800~2500

注 1. 用地指标是指生产必需的土地面积。不包括有污水调蓄池及特殊用地要求的面积。

2. 本指标未包括站区周围防护绿地。

(三) 污水处理厂、污泥处理处置设施应采取防护措施，在厂区周边设置不小于 10 米的卫生防护绿带。周边项目建设应满足环境影响评价批复要求。排水泵站的设置应结合周

围环境，并与居住建筑和公共设施建筑保持不小于 10 米的防护间距。采用地下式布置的排水泵站且地面部分布置为绿化的，卫生防护距离可适当缩小。

(四) 雨水泵站规模按进水总管设计流量和泵站调蓄能力综合确定，规划用地指标宜按表取值：

雨水泵站规划用地指标

建设规模 (L/s)	>20000	10000~ 20000	5000~ 10000	1000~ 5000
用地指标 (m ² ·s/L)	0.28~0.35	0.35~0.42	0.42~0.56	0.56~0.77

(五) 暴雨强度公式

采用漯河市 2014 年的暴雨强度公式：

$$q = \frac{1622.658(1+0.7321gp)}{(t+8.7)^{0.677}} \quad (\text{L/s} \cdot \text{ha})$$

q—设计暴雨强度（升 / 秒 · 公顷）

p—重现期（年）

t—降雨历时（分钟）

(六) 雨水综合利用

城市道路、广场铺装的基层、面层材料宜按透水性结构设计。进行广场、绿地、住宅小区等规划设计时，应考虑雨水的收集与利用，必要时可建人工调蓄和初期雨水处理设施。

编制城市总体规划、控制性详细规划以及交通、排水、

绿化等相关专项规划时，要将雨水年径流总量控制率作为其刚性控制指标。当地区整体改建时，对于相同的设计重现期，改建后的峰值径流量不得超过改造前。

(七) 具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

5.2.3 电力工程

(一) 变电站的用地面积应按变电站最终规模预留，其用地面积控制指标宜按表取值。

35kV~500kV 变电站规划用地面积控制指标

序号	变压等级 (kV) 次电压/二次电 压	主变压器容量 [MVA/台 (组)]	变电站结构形式及用地面积 (m ²)		
			全户外式用地 面积	半户外式用 地面积	户内式用地面 积
1	500/220	750~1500/2~4	25000~75000	12000~60000	10500~40000
2	330/220 及 330/110	120~360/2~4	22000~45000	8000~30000	4000~20000
3	220/110 (66.35)	120~240/2~4	6000~30000	5000~12000	2000~8000
4	110 (66) /10	20~63/2~4	2000~5500	1500~5000	800~4500
5	35/10	5.6~31.5/2~3	2000~3500	1000~2600	500~2000

注：本指标未包括厂区周围防护距离或绿化带用地，不含生活区用地。

(二) 城市详细规划阶段电力规划负荷预测宜包括下列内容，一般负荷(均布负荷)宜选用单位建筑面积负荷指标法等：

1. 详细规划范围内最大负荷；
2. 详细规划范围内规划负荷密度。

规划单位建筑面积负荷指标

建筑类别	单位建筑面积负荷指标 (W/m ²)
居住建筑	30~70 4~16 (kW/户)
公共建筑	40~150
工业建筑	40~120
仓储物流建筑	15~50
市政设施建筑	20~50

注：特殊用地及规划预留的发展备用地负荷密度指标的选取，可结合当地实际情况和规划供能要求，因地制宜确定。

(三) 中心城区范围以内的现状 220 千伏及以下架空电力线路，具备综合管廊或电力管沟条件的，经技术经济论证后，应逐步改造为电缆敷设；新建 220 千伏及以下电力线路应结合综合管廊敷设。

架空电力线路边导线外侧延伸距离

压等级 (kv)	边导线外侧延伸距离 (m)
500	20
220	15
35~110	10

注：不同电压等级架空电力线路同塔架设时，以防护距离最大值确定走廊控制指标。

(四) 架空线路走廊控制指标应符合相关规范要求。

架空电力线路规划走廊宽度控制指标

线路电压等级 (kv)	500	220	110	35
高压线走廊宽度 (m)	60~75	30~40	15~25	15~20

注：单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列。

(五) 具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

(六) 新建及改造道路时，应结合电力专项规划预留有关电力线路廊道或管沟。

(七) 在具备迁移用地条件，新建开关站、配电房在间距满足消防安全要求的前提下，征得利害关系人同意后，建设单位可以将已批准的、既有的开关站、配电房设置在地面以上，不计容积率、绿地率、建筑密度等指标，不再履行方案、规划许可变更程序。

(八) 新建开关站、配电房室内地坪应高于项目基地内主要建筑的室内地坪。

(九) 新建地上开关站、配电房的建筑面积应与原地下开关站、配电房的建筑面积基本保持一致。

5.2.4 电信工程

(一) 中心城区范围以内的现状架空电信线路应逐步改造为地下敷设。

(二) 具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

(三) 城市电信用户预测应包括固定电话用户、移动电话用户和宽带用户预测等内容。城市详细规划阶段应以微观分布预测为主,可按不同用户业务特点,采用单位建筑面积测算等不同方法预测。

(四) 固定电话用户采用普及率法和分类用地综合指标法预测时,预测指标宜符合下表的规定。

固定电话主线普及率预测指标 (线/百人)

特大城市、大城市	中等城市	小城市
58~68	47~60	40~54

固定电话分类用地用户主线预测指标 (线/h m²)

城市用地性质	特大城市、大城市	中等城市	小城市
居住用地	110~180	90~160	70~140
商业服务业设施用地	150~250	120~210	100~190
公共管理与公共服务设施用地	70~200	55~150	40~100
工业用地	50~120	45~100	36~80
物流仓储用地	15~20	10~15	8~12
道路与交通设施用地	20~60	15~50	10~40
公用设施用地	25~140	20~120	15~100

(五) 移动电话用户预测采用普及率法及按城市用地分类的单位建筑面积时,预测指标宜符合下表的规定。

移动电话普及率预测指标 (卡号/百人)

特大城市、大城市	中等城市	小城市
125~145	105~135	95~115

按城市用地分类的单位建筑面积电话用户预测指标

中类用地	主要建筑的单位建筑面积用户综合指标 (线/百m ²)
一类居住	0.75~1.25
二类居住	0.85~1.50
三类居住	1.25~1.70
行政办公用地	2.00~4.00
文化设施用地	0.40~0.85
教育科研用地	1.35~2.00
体育用地	0.30~0.40
医疗卫生用地	0.60~1.10
社会福利	0.85~2.50
文物古迹	0.30~0.85
外事用地	2.00~4.00
宗教设施用地	0.40~0.60
商业用地	0.65~3.30
商务用地	1.40~4.00
娱乐康体用地	0.75~1.25
公用设施营业网点用地	0.85~2.00
其他服务设施用地	0.60~1.35

一、二、三类工业	0.40~1.25
一、二、三类物流仓储	0.15~0.50
交通枢纽、场站用地	0.40~1.50
供应设施用地	0.50~1.70
环境设施用地	0.50~0.65
安全设施用地	1.00~1.25
其他公用设施用地	0.40~0.85

(六) 宽带用户预测采用普及率法进行预测时, 预测指标宜符合下表的规定。

宽带用户普及率预测参考指标 (户/百人)

城市规模分级	特大城市、大城市	中等城市	小城市
—	40~52	35~45	30~37

(七) 小区通信综合接入设施用房建筑面积应按城市不同小区的特点及用户微观分布, 确定含广电在内的不同小区通信综合接入设施用房, 并应符合下表的规定。

小区通信综合接入设施用房建筑面积

小区户数规模 (户)	小区通信接入机房建筑面积 (m ²)
100~500	100
500~1000	160
1000~2000	200
2000~4000	260

注: 当小区户数规模大于 4000 户时应增加小区机房分片覆盖。

(八) 城市通信综合管道规划管孔数应按规划局站远期覆盖用户规模、出局分支数量、出局方向用户密度、传输介质、管材及管径等要素确定，并应符合下表的规定。

城市通信综合管道规划管孔数

城市道路类别	管孔数 (孔)
主干路	18~36
次干路	14~26
支路	6~10
跨江大桥及隧道	8~10

注：两人（手）孔间的距离不宜超过 150m。

(九) 城市详细规划阶段城市有线电视网络用户宜采用单位建筑面积密度法预测，预测指标可按下表并结合实际比较分析确定。

建筑面积测算信号端口指标

用地性质	标准信号端口预测指标 (端/m ²)
居住用地	1/40~1/60
公共管理与公共服务设施用地	1/40~1/200

(十) 城市通信管道与其他市政管线及建筑物的最小净距应符合现行国家标准《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 的有关规定。

(十一) 小区通信配线管道管孔数应按终期电缆、光缆条数及备用孔数确定，规划阶段其配线管道可按 4 孔~6 孔计算，建筑物引入管道可按 2 孔~3 孔计算；特殊地段小

区管道和有接入节点的建筑引入管道应按实际需求计算管孔数。

5.2.5 供热工程

(一) 城市供热应采用集中供热系统；自建供热设施应逐步改造，纳入城市集中供热系统。

(二) 城市供热采用以热电联产、热源厂为主的集中供热系统，单位自建供热设施应逐步改造，纳入城市集中供热系统。积极推进分布式能源建设，条件具备时，结合太阳能、地热能、地源热泵等可再生能源进行综合利用。

(三) 热电厂用地指标宜符合表中规定：

热电厂用地指标

机组总容量 (MW)	机组构成 (MW) (台数×机组容量)	厂区占地 (h m ²)
燃煤热电厂	50 (2×25)	5
	100 (2×50)	8
	200 (4×50)	17
	300 (2×50+2×100)	19
	400 (4×100)	25
	600 (2×100+2×200)	30
	800 (4×200)	34
	1200 (4×300)	47
	2400 (4×600)	66
燃气热电厂	≥400MW	360 m ² /MW

(四) 具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

5.2.6 供气工程

(一) 天然气厂站包含天然气门站、高压调压站、次高压调压站等设施，其用地面积指标可分别按表中取值：

门站规划用地指标

设计接受能力 ($10^4\text{m}^3/\text{h}$)	≤ 5	10	50	100	150	200
用地面积 (m^2)	5000	6000~ 8000	8000~ 10000	10000~ 12000	11000~ 13000	12000~ 15000

注：1. 表中用地面积为门站用地面积，不含上游分输站或末站用地面积。

2. 上游分输站和末站用地面积参照门站用地面积指标。

3. 设计接收能力按标准状态下的天然气当量体积计。

4. 当门站设计接收能力与表中数不同时，可采用直线方程内插法确定用地面积指标。

高压调压站规划用地指标

供气规模 ($10^4\text{m}^3/\text{h}$)	≤ 5	5~10	10~20	20~30	30~50	
用地面积 (m^2)	高压 A	2500	2500~ 3000	3000~ 3500	3500~ 4000	4000~ 6000
	高压 B	2000	2000~ 2500	2500~ 3000	3000~ 3500	3500~ 5000

注：1. 供气规模按标准状态下的天然气当量体积计。

2. 当高压调压站供气规模与表中数不同时，可采用直线方程内插法确定用地面积指标。

次高压调压站规划用地指标

供气规模 ($10^4\text{m}^3/\text{h}$)	≤ 2	2~5	5~8	8~10
用地面积 (m^2)	700	700~1000	1000~1500	1500~2000

注：1. 供气规模按标准状态下的天然气当量体积计。

当次高压调压站供气规模与表中数不同时，可采用直线方程内插法确定用地面积指标

5.2.7 管线综合

中心城区内提倡建设地下综合管廊，当遇下列情况之一时，工程管线宜采用综合管沟集中敷设：

（一）交通流量大或地下管线密集的城市道路以及配合地铁、地下道路、城市地下综合体等工程建设地段。

（二）高强度集中开发区域、重要的公共空间。

（三）道路宽度难以满足直埋或架空敷设多种管线的路段。

（四）道路与铁路或河流的交叉处或管线复杂的道路交叉口。

（五）不宜开挖路面的地段。

管线设置方位的原则：

（一）工程管线应根据道路的规划横断面布置在人行道或非机动车道下面。位置受限制时，可布置在机动车道或绿化带下面。

（二）中心城区以内不宜新建架空线路，原有架空线路应逐步改造入地，同时宜结合综合管廊建设入廊。特殊情况下确需架空的，应进行技术经济论证。同一性质的线路应同杆架设。管线敷设及避让原则、净距要求应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB52089—2016）中的规定，净距要求因客观因素限制无法满足规定时，经与相关部门协商，采取行之有效的防护措施后，可适当减少最小净距。

(三) 在道路中心线以东、以南一般布置污水、电力、热力管线；在道路中心线以西、以北一般布置给水、雨水、电信、燃气管线，老城区现状已批已建的管线应结合现状统筹安排。各种工程管线不应在垂直方向上重叠直埋敷设。

(四) 沿城市道路规划的工程管线应与道路中心线平行，其主干线应靠近分支管线多的一侧。工程管线不宜从道路一侧转到另一侧。道路红线宽度超过 40 米的城市干道宜两侧布置配水、配气、通信、电力和排水管线。

(五) 市政工程管线需穿越城市道路、公路、铁路、人防设施、绿化、河道、建筑物以及涉及消防、文物、净空控制和其它管线的，管线建设单位应征得相关单位的同意，采取相应的保护或者安全措施，并经规划主管部门批准后方可实施。

(六) 各类市政工程管线一般应当在道路用地范围内敷设，特殊情况经土地使用权人同意，并经规划主管部门核准后，可将部分管线安排在道路用地以外。

5.2.8 环卫、公厕

新建、扩建、改建的居住区应当在交通方便且易安排清运线路的地方设置垃圾转运站，应采用封闭的建筑形式。

(一) 在城市居住区、商业街区、公共设施、大型公共绿地广场等人流密集场所附近，必须设置公共厕所。

(二) 道路两侧规划绿化带宽度大于 20 米的，经主管部门同意，公共厕所、垃圾转运站可设置在绿化保护带内，但不得妨碍城市管线的埋设，并应做好绿化及景观设计。

(三) 独立式公共厕所、垃圾转运站与周围建筑物的距离不应小于 5 米，且周围应当设置不小于 3 米的绿化隔离带。

具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

6. 地下空间开发利用

6.1.1 开发原则

鼓励地下空间的合理开发利用，实现统筹规划、有序开发、分层利用。

同一层面地下空间设施建设应按照以下优先原则协调处理：人和车产生矛盾时，行人空间优先；地下民用设施与市政设施发生冲突时，市政设施优先；

6.1.2 功能引导

地下空间以某一种空间功能为主要功能时，应适当考虑设置与此功能有直接或间接联系的其他功能，或与其他相关地下单体建筑空间功能相联通，使各功能之间相辅相成，并有利于主要功能的发挥。

地下空间功能引导一览表

地下功能	地下停车	地下管线	地下商业	地下公共设施	地下通道	地下市政设施
居住用地	●	○	●	○	○	×
道路用地	○	●	×	×	●	○

广场用地	●	○	●	●	○	○
工业用地	○	○	×	×	×	○
商业用地	●	○	●	●	●	×
公共服务设施用地	●	○	●	●	○	×
市政用地	○	×	×	×	×	●
教育用地	○	×	×	○	×	×
绿地	●	○	○	○	●	○
水域	×	○	×	×	×	×

注：表中●表示适建；○表示有条件适建；×表示不适建。

6.1.3 竖向分层

(一)城市地下空间开发利用应保护空间资源，在浅层空间得到充分利用的基础上再向深层空间发展。

(二)根据城市规划建设与发展需要以及社会经济发展水平，城市地下空间资源按竖向开发利用的深度可分为以下层次：

- (1) 浅层空间：0--10米（协调）；
- (2) 次浅层空间：-10-30米（延伸）；
- (3) 深层空间：-30米以下（预留）

浅层为重点开发区域，也是近期开发的主要深度范围，主要作为地下公共商业、公共设施、地下停车等设施的开发控制；次浅层为规划控制协调区，近期结合实际开发需要，建议适当利用，主要作为部分市政设施、重要人防设施等开

发利用控制；深层原则上不做开发，但地下空间资源予以保护，留待远景开发使用。

6.1.4 地下交通空间

(一) 地下交通空间主要包括地下停车库和地下行人通道等。

(二) 地下行人通道应纳入整体交通系统，连接附近主要交通站点，采用简明的形式，避免造成行人滞留，地下行人通道出入口与公交站的距离宜在 100 米之内。

(三) 地下行人通道的长度不宜超过 100 米，如有特别需要而超过 10 米时，宜设自动人行道；通道内每间隔 50 米应设置防灾疏散空间以及 2 个以上直通地面的出入口；最大建设深度宜控制在 10 米以内。

6.1.5 地下商业空间

(一) 地下商业空间的形式主要包括地下商业街、地下商业综合体等。

(二) 地下商业空间主要设置在交通枢纽及周边地区、人流密集的交通节点、商业密集区和大型综合体内。地下商业空间布局应与区域商业配置及发展趋势相协调，坚持地上地下一体化，宜与周边建筑相互连通。

(三) 地下商业街除应满足交通（不小于 6 米）和商业方面的要求外，其通道网布置应简捷、规整，避免过多的转折，以加强人们的方向感。

6.1.6 地下公共服务空间

(一) 地下服务设施主要为地下医疗卫生设施。

(二) 地下医疗卫生设施与人防功能的医疗救护工程结合建设，满足民防要求和城市发展需要。

结合医院的改造建设人防救护站。人防医疗救护工程平时作为医院地下停车库或仓库使用，战时根据等级要求临时改造分隔作为各种医疗救护工程。

新建的医疗卫生用地设置地下医疗卫生设施，开发强度为地下一层，功能主要为医疗功能、停车、仓储和人防等功能。战时作为医疗救护工程使用。

(三) 地下公共服务空间应充分考虑地下人行交通集散需求，宜与周边地下空间平层对接，尽量扩大对接面。

7. 沙澧河管控

7.1.1 沙澧河沿河区域划定

沙澧河沿河区域划定范围为沙澧河两侧各一个街坊。

7.1.2 天际线控制

(一) 沿河同一街坊内禁止并列三栋同样高度的高层建筑，邻近高度差不小于 20%。

(二) 沿河同一地块内高层建筑布局应遵守由临河向外由低向高递增的原则，邻近梯级差不小于 20%。

7.1.3 沿河高度控制

(一) 沿河第一排住宅建筑宜以多层建筑为主，且临河第一排住宅建筑高度不超过 60 米，沿河区域内仅限点状高层或多层建筑。后排住宅建筑高度宜自河道向外呈扇面状递次增加，形成“v”形布局。公共建筑高度不受控制。

(二) 沿河街坊若为居住用地且兼容商业的地块，临河第一排商业宜独立建设，并与临河空间保持绿化景观通透性，住宅区商业建筑高度不得超过 10 米。

7.1.4 沿河界面控制

(一) 通过增加街坊路的方式分隔面积过大的封闭住宅小区，沿河街坊之间宜设置不小于 15 米的垂直河道的公共通道，公共通道间距不宜超过 200 米，可结合道路或公共绿地设置。

(一) 沿河街坊多层住宅建筑最大连续面宽不得大于 60 米；高层住宅建筑最大连续面宽不得大于 45 米。

(二) 沿河街坊若为居住用地且兼容商业的地块，商业部分宜独立建设，并保持绿化景观通透性，住宅区商业建筑高度不得超过 10 米。

(三) 沿河建筑物与沿河公共空间应有有机结合，鼓励柔性的建筑边界空间，为行人提供停留的可能性。每间隔 200 米，沿街建筑退界应当有进退变化。

7.1.5 沿河非住宅类建筑物面宽

新建非住宅类建筑物的面宽，一般应当符合下列规定：

建筑主体高度大于 100 米小于或等于 150 米的，高宽比一般不宜小于 3.2 : 1，宽厚比一般不宜大于 1.3 : 1。

建筑主体高度大于 80 米小于或等于 100 米的，高宽比一般不宜小于 2.7 : 1，宽厚比一般不宜大于 1.3 : 1。

建筑主体高度大于 50 米小于或等于 80 米的，高宽比一般不宜小于 2.0 : 1，宽厚比一般不宜大于 2.0 : 1。

建筑主体高度大于 32 米小于或等于 50 米的，高宽比一般不宜小于 1.3 : 1，宽厚比一般不宜大于 3.2 : 1。

建筑主体高度大于 24 米小于或等于 32 米的，高宽比一般不宜小于 0.8 : 1，宽厚比一般不宜大于 3.2 : 1。

7.1.6 沿河退界控制

沿河第一排的建筑临河堤有规划道路的，后退规划道路红线距离按照本规定 4.10.4 执行；没有规划道路的，临河第一排建筑最外沿退堤外绿线不应小于 5 米。

商业用房前沿退堤外绿线不应小于 10 米。

7.1.7 沿河桥梁退线控制

跨河桥梁两侧建筑控制线为桥梁起坡点对应的道路红线外不小于 50 米处，50 米控制线之内仅可布置桥头游园绿地、匝道；

7.1.8 沿河立面控制

(一) 沿河两侧第一街坊内住宅建筑立面均应公建化处理，其立面装饰材料、色彩、格调应与周围环境协调。有底商的建筑在底商部分宜采用石材或真石漆作为外装饰材料。

(二) 沿河两侧第一街坊，建筑主要朝向临河，建筑阳台应封闭设置，建筑次要朝向临河，建筑阳台宜封闭设置，建筑空调外机均应结合建筑外立面一体化隐蔽设计，且均不得设置室外衣物晾晒设施。

7.1.9 沿河建筑屋顶控制

沿河建筑屋顶部宜采用坡屋顶形式，但宜与整体建筑形式相协调。屋顶楼梯间应结合屋顶形式或女儿墙进行一体化隐蔽设计。

7.1.10 沿河建筑色彩引导

沿河建筑不宜色彩彩度高低落差较大，应保持沿河水天一色的自然风光。

(一)、沿河两侧各一个街坊内建筑色彩的色相不得采用红、黄、蓝、黑等大面积高彩度原色。

(二)、相邻的同类性质建筑色彩应采用同一色系，沿河建筑不宜“一街多色”，同一建筑物的主要色彩组合不宜超过3种，建筑主楼与裙房色彩应协调有致。

(三)、沿河建筑应当与周围沙禮河自然环境相协调，

应保证沿河建筑色彩清浅，舒缓的色彩感受。

7.1.11 沿河视廊控制

滨河第一街坊建筑布局宜开敞、通透，提供适当的视线通廊以避免河流景观资源被连续展开的建筑物所遮挡。

沿河街坊所有建筑临河面宽叠加之后的总和不出该地块临河界面的 $2/3$ 。建设用地范围内视线通廊的宽度不宜小于 15 米，可结合道路、公共绿地设置，两相邻通廊间距不宜大于 80 米。

7.1.12 沿河亮化

沿河灯光分布宜有一定的连续性和识别性，有效指向各出入口或接驳道路。

(一) 滨水区灯光分布宜设于驳岸边缘，向下照射水体，以突出河流线型为主。

(二) 沿河建筑灯光在保证主体轮廓清晰的同时，处理好与周围环境的灯光对比，防止光的干扰、炫光。

8. 附则

8.1.1 授权解释

本规定施行中遇到的具体技术问题，由漯河市自然资源和规划主管部门负责解释。

8.1.2 施行要求

本规定自发布之日起施行。

本规定应与已批准的控制性详细规划一并同时执行。若本规定实施前，已批准的控规与本规定存在不一致，则按本规定执行，相应内容自动调整，不再另行调整控规。已经取得不动产权证(土地证)的地块(用地性质与现行控规不一致的除外)，其用地兼容比例、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等按照纳入国有建设用地使用权出让合同或划拨土地使用权决定书的规划条件或规划指标执行，建筑间距、建筑物退让、停车位及公共服务设施配建等内容应按照本规定执行。特殊情况一事一议，报市政府常务会议或规划联席办公会研究决定。

对未取得不动产权证(土地证)的历史遗留问题项目、2018年12月1日以前已经列入市“两改”“棚改”并已实施房屋征收的项目，暂按《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93)、原控规及相关规定执行。特殊情况一事一议，报市政府常务会议或规划联席办公会研究决定。

在本规定执行中，如遇特殊情况确需突破本规定要求的，应由区政府(管委会)或市级相关主管部门向市政府提出专题报告，经专家论证、征求意见、公示等程序后，报市政府常务会议或规划联席办公会研究决定。

在本规定执行中，当法律法规、规章、技术规范和标准等发生变化时，应以新颁布内容为准。

8.1.3 技术修订

漯河市自然资源和规划主管部门负责定期组织本规定的修订工作。

附表 1：各类建设用地上适建范围表

建设项目用地类别	居住 R	公共管理与公共服务用地 A									商业服务业设施用地 B				工业用地 M			物流仓储用地 W			交通设施用地 S				绿地 G			区域交通设施用地 H2										
		行政办公 A1	文化 A2	教育 A3	体育 A4	医疗 A5	社会福利 A6	文物 A7	外事 A8	宗教 A9	商业设施 B1	商业设施 B2	娱乐康体 B3	公用设施 B4	一类工业 M1	二类工业 M2	三类工业 M3	一类物流 W1	二类物流 W2	三类物流 W3	城市道路 S1	轨道交通 S2	综合交通枢纽 S3	交通场站 S4	供应设施 (市政公用设施) 用地 U	公共绿地 G1	生产绿地 G2	广场绿地 G3	铁路 H21	公路 H22	港口 H23	机场 H24	管道 H25					
住宅	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
幼托	●	×	●	○	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
小学	●	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
普通中学	●	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
市场	●	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
社区集中商业服务网点	●	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
社区卫生服务中心、社区卫生服务站、门诊、诊所	●	○	○	○	○	●	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
青少年活动站、老年活动站	●	○	●	○	○	×	○	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
社区	●	○	●	○	●	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

附录 1：计容建筑面积计算规则

（一）按住宅建筑层高

住宅建筑当层高大于等于 4.5 米，不论层内是否有隔层，计算容积率指标时，建筑面积均按该层面积乘 1.5 倍计算；当住宅建筑标准层层高大于等于 5.2 米（3.0 米+2.2 米）时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；当住宅建筑层高大于 8.2 米（3.0 米*2+2.2 米）时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算计入容积率；跃层式住宅、低层住宅等当起居室（厅）层高为户内通高以及住宅坡屋顶可按其实际面积计入容积率。

（二）按办公建筑层高

办公建筑当层高大于等于 5.1 米，不论层内是否有隔层，计算容积率指标时，建筑面积均按该层面积乘 1.5 倍计算。当办公建筑标准层层高大于等于 5.5 米（3.3 米+2.2 米）时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；当办公建筑层高大于等于 8.8 米（3.3 米×2+2.2 米）时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算。

（三）按商业建筑层高

除大型商业建筑外，其他商业建筑当层高大于等于 5.1 米，计算容积率指标时，建筑面积均按该标准层面积乘 1.5 倍计算。当普通商业建筑标准层层高大于等于 6.1 米（3.9 米+2.2 米）时，不论层内是

否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；当普通商业建筑层高大于等于 10 米（3.9 米×2+2.2 米）时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算。商业建筑结构转换层除外。

（四）阳台计算

1、在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积计入容积率；在主体结构外的阳台，封闭或者不封闭阳台均按其结构底板水平投影面积计算 1 / 2 面积计入容积率，每套住宅阳台（含各类形式的阳台、入户花园等非公共活动空间）的水平投影面积不应大于该套住宅套型建筑面积的 20%，

2、阳台进深不得大于 2.4 米。

3、住宅的空中花园、入户花园等，应按其结构底板水平投影计算 1 / 2 计容建筑面积。

4、公共建筑的封闭式阳台、封闭式走廊，按照其结构底板投影面积计入计容建筑面积。

（五）建筑外部构件计算

1、设备平台进深不得大于 2.4 米。

2、设备平台总投影面积不得超过户型建筑面积的 5%。

（六）装配式住宅

对采用装配式建筑技术建设（采用预制外墙或预制夹芯保温墙体）的商品住房项目，其外墙预制部分建筑面积不计入容积率核算，但其建筑面积不应超过总建筑面积的 3%。

（七）绿色建筑

因采用墙体保温技术增加的建筑面积不计入容积率、不计入建筑密度核算。

（八）门厅大堂

住宅、办公、普通商业建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等公共部分及屋顶，独立式住宅建筑和特殊用途的大型商业用房，体育馆、博物馆和展览馆类建筑等本规则未作规定的其它建筑面积计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）执行或其他相关规定执行。

（九）建筑公共部分

建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等有特殊功能需要的建筑通高部分按照一层计算计容建筑面积。

（十）特殊要求

1、建设项目设计方案的建筑面积或容积率计算出现难以界定的情况时，可以组织专家论证进行专项论证，专家论证结论可作为项目许可的依据。

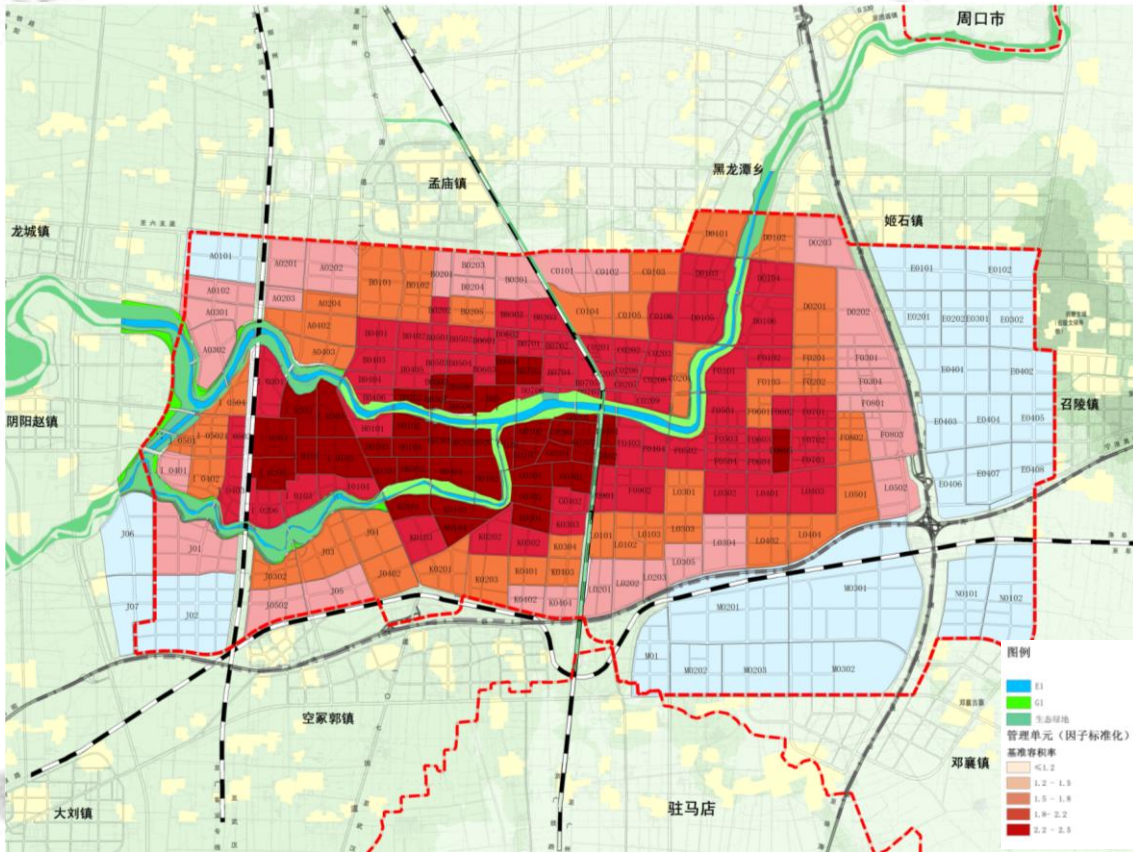
2、建设即成事实且与规划“五线”无冲突，或已签订国有土地使用权出让合同取得土地不动产权证的建设用地，如因规划调整造成建设净用地减少的，可据实核定容积率等各项规划指标。

3. 地下建筑不计容面积仅包括地下的车库，人防工程、电梯井、管道井、配电室、消防水池等为地上建筑配套的部分；用于地下商场、

超市、办公、宾馆等商业用途的应计入容积率。

4. 用于停车、公共活动空间的地上架空层不计容积率。

附图一：



附录 2：建筑密度计算规则

(一) 无顶盖且无维护结构的室外楼梯，按水平投影面积的 1/2 计算建筑基底面积。

(二) 不计算建筑基底面积的情形如下：

(1) 地下出库出入口坡道如设置顶盖，高度不超过 3.5 米，围合材料采用通透的玻璃等轻质构造或结合绿化设置的；

(2) 地上立体停车楼；

(3) 高于室外地坪 2.2 米的各种挑台、阳台；

(4) 与建筑物内不相连通的建筑部件；

(5) 骑楼、过街楼底层的开放公共空间和建筑物通道（高于室外地坪 4 米以上的架空走廊）；

(6) 勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙，主体结构外的空调室外机搁板(箱)、构件、配件；

(7) 无围护结构的观光电梯；

(8) 建筑物以外的地下人防通道，独立的烟囱、烟道、地沟、油(水)罐、气柜、水塔、贮油(水)池、贮仓、栈桥等构筑物。

附录 3：建筑高度计算规则

(一) 建筑屋面为平屋面(包括有女儿墙和平屋面)时, 建筑高度应为建筑室外设计地面至其屋面面层的高度。

(二) 建筑屋面为坡屋面时, 建筑高度应为建筑室外设计地面至其檐口与屋脊的平均高度。

(三) 同一座建筑有多种形式的屋面时, 建筑高度应按上述方法分别计算后, 取其中最大值。

(四) 下列突出物不计入建筑高度:

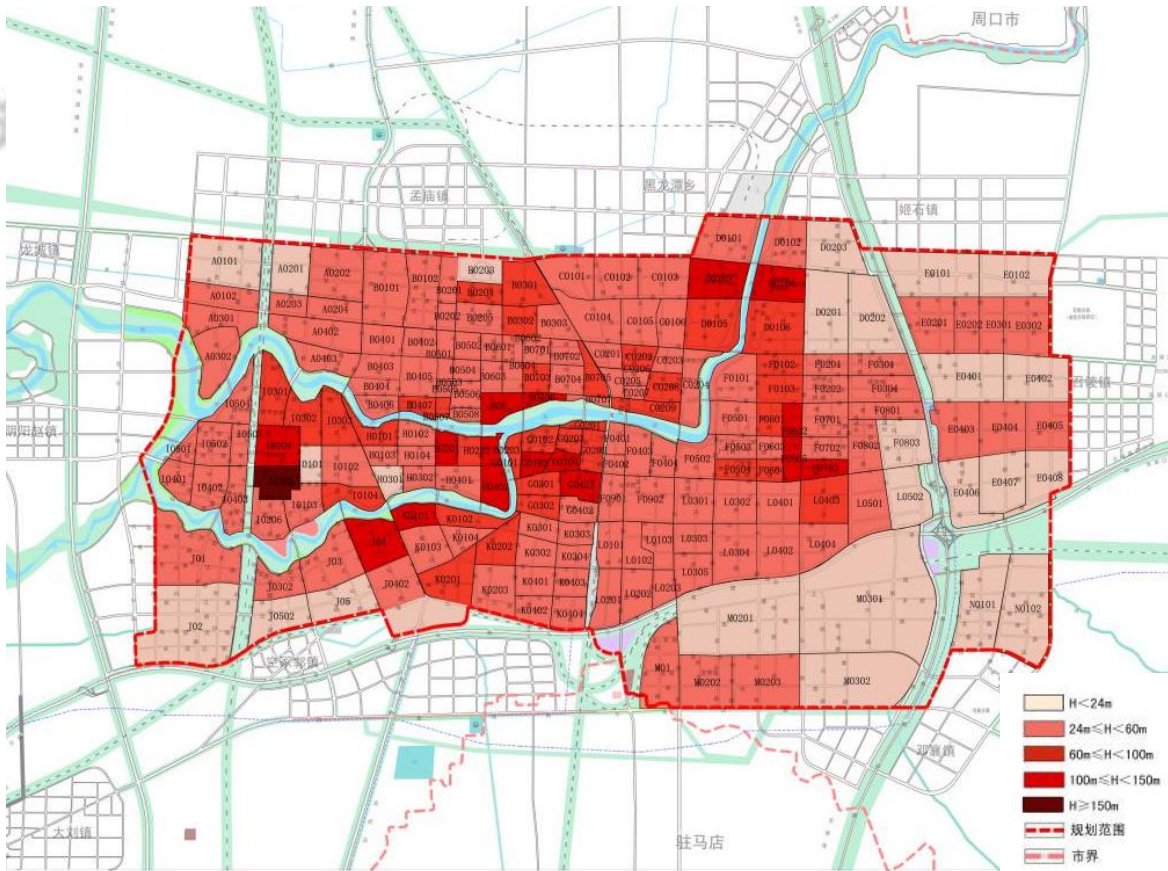
(1) 局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过 1/4 者;

(2) 突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等;

(3) 空调冷却塔等设备。

建筑的室外地面标高应与基地及周边现状地形及道路相衔接, 除基地现状标高与道路高差较大需设置挡土墙的情况外, 建筑的室外地面标高应以相邻道路中心线最高控制标高为基准, 最大高差不得超过 1.5 米。城市道路与基地连接道路坡度不大于 1: 8

附图二：高度分区指引图



附录 4：绿地率计算规则

(一) 计算绿地率的绿地总面积, 包含建筑基地内的集中绿地面积、宅旁绿地、道路两侧以及其他零星绿地面积之和。

(二) 居住区绿地面积计算应满足现行居住区规划设计规范的规定。

(三) 屋顶绿化折算规定: 绿化覆土厚度不低于 1.0 米, 方便居民出入的建筑屋顶绿化, 经主管部门同意, 可将建筑屋面地栽绿地面积 (每块不得小于 100 平方米) 折算成绿地面积, 可参与项目绿地率计算, 其折算公式为: $F=M \times N$, 式中: F —绿地面积, M —建筑屋面地栽绿地面积, N —有效系数 (详见下表)。

屋顶绿化折算系数

屋面标高与基地面的高差 (m)	有效系数 (N)
$H \leq 1.5$	0.8
$1.5 < H \leq 5.0$	0.6
$5.0 < H \leq 12.0$	0.4
$12 < H < 24$	0.3

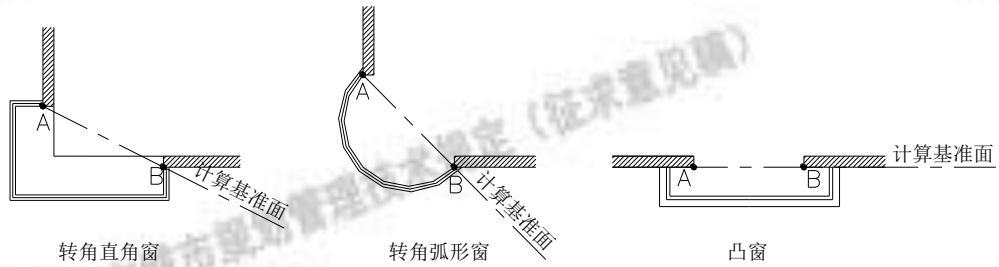
注: H 为建筑屋面标高与基地面的高差。

(四) 作为绿化景观组成部分的小品、亭台、小型健身设施、硬化广场等硬质景观, 可一并计入绿地面积, 但不宜超过绿地总面积的 30%。

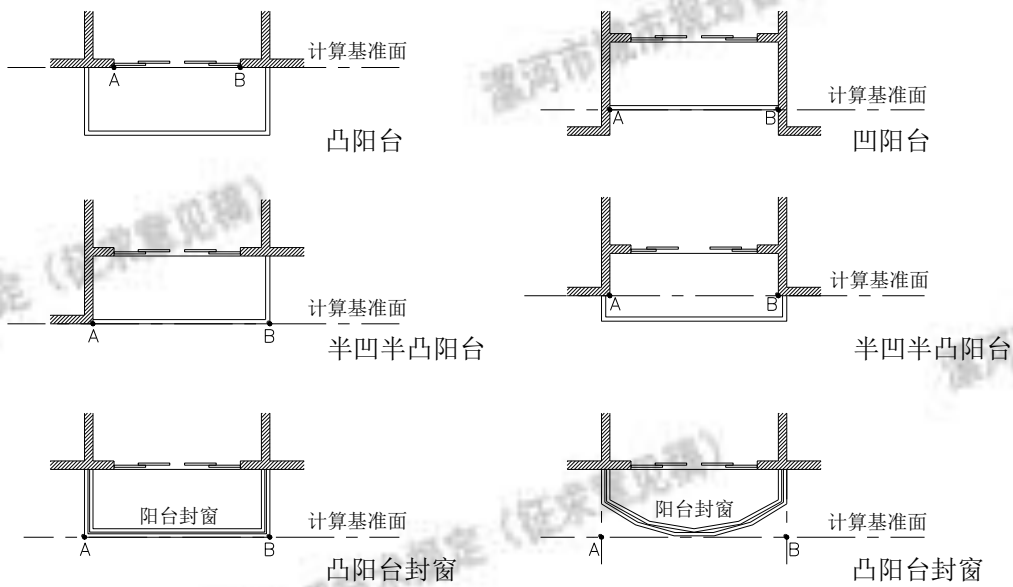
(五) 地上生态停车场可按其面积的 30% 计入绿地面积。

附录 5：日照分析附图

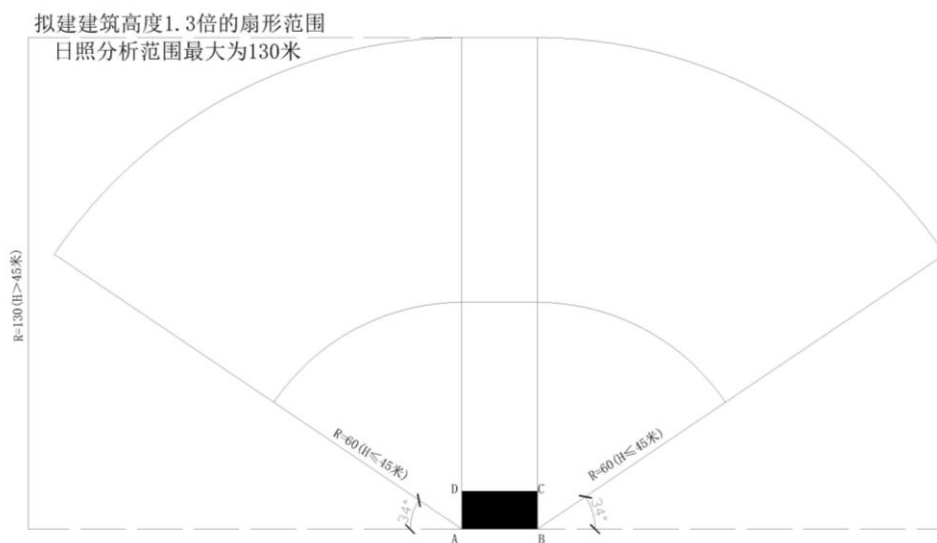
附图 1 转角窗、凸窗计算基准面示意图



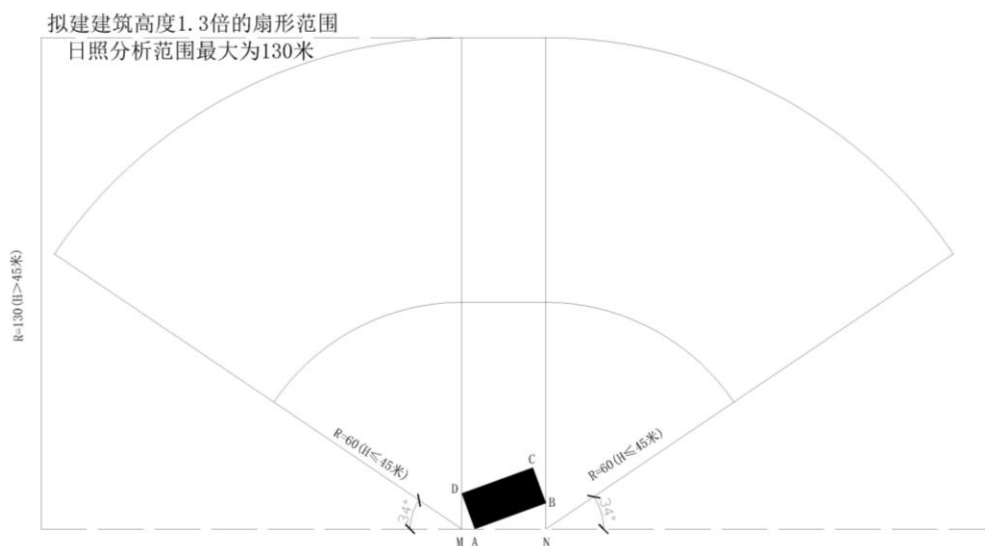
附图 2 阳台日照计算基准面示意图



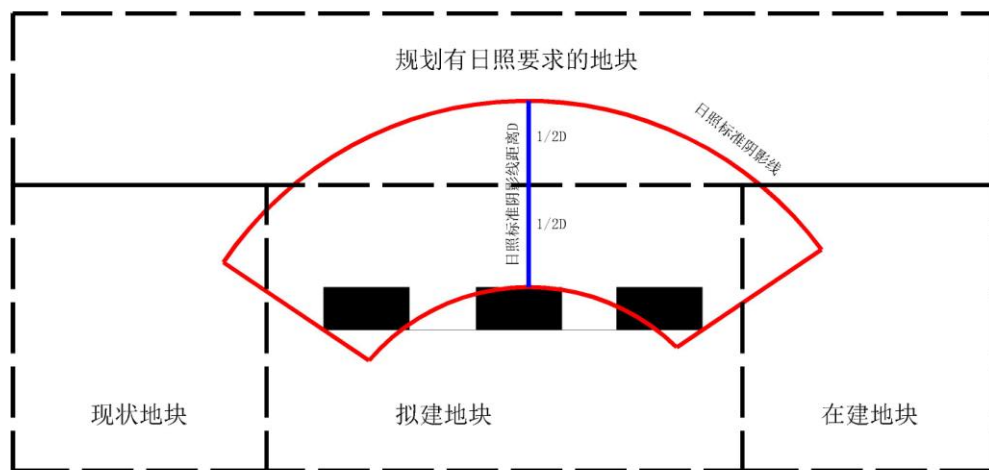
附图 3 遮挡分析范围



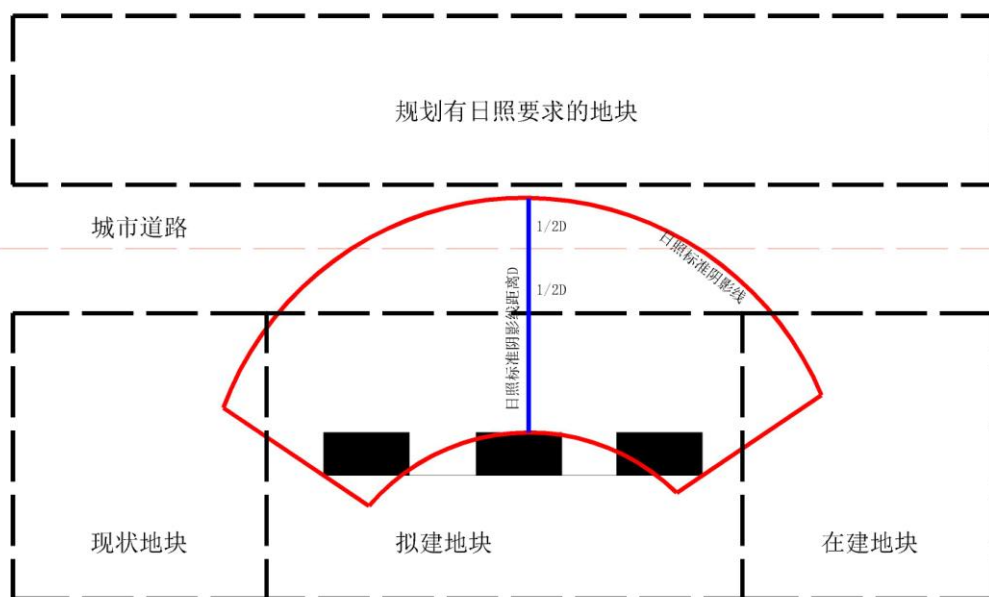
注：弧形有两个基准点
正南向为A\B点
非正南向为M\N点



附图 4 北侧地块有日照要求时

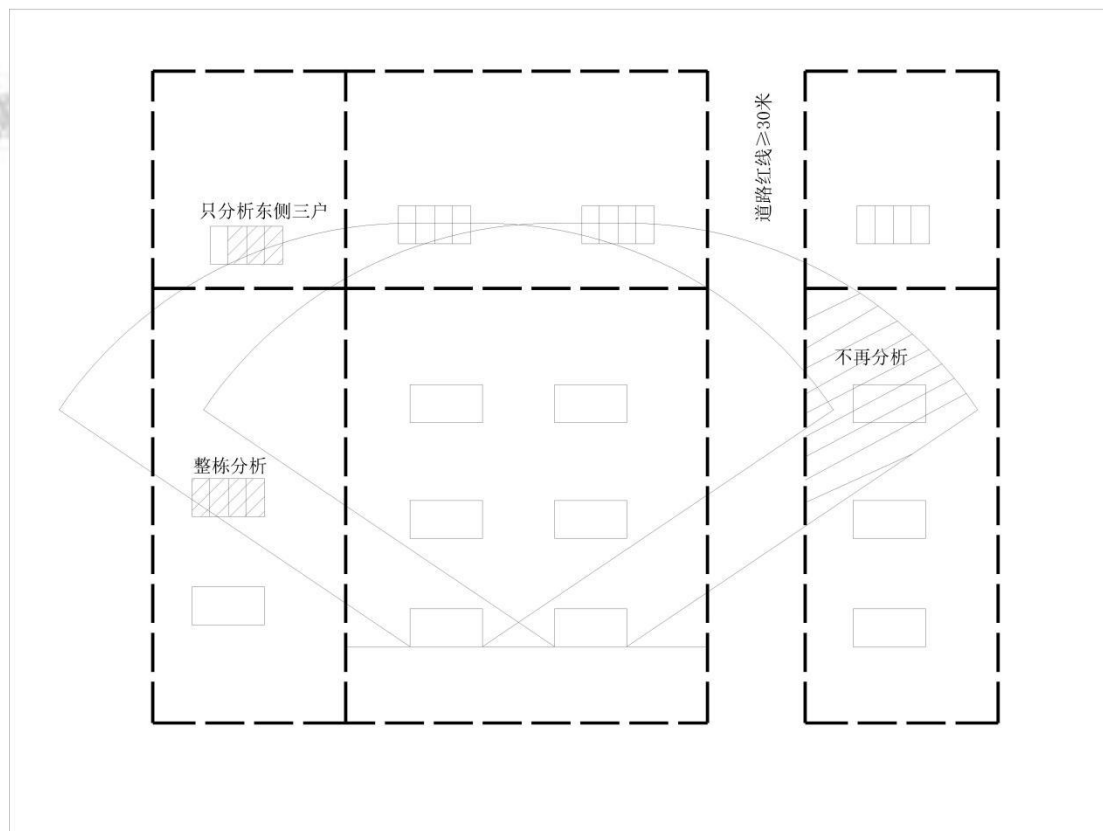


北侧为相邻地块时



北侧为道路时

附图 6 跨南北向道路时（红线宽度 ≥ 30 米）



附录 6：建筑间距

建筑间距图示

布置型式		居住建筑之间最小间距 $L_x(L_y)$	示意图	备注
平行	长边与长边	高层与高层：见表 4 表 5； 多层与多层、低层：1.2h； 高层位于多层、低层南侧 见表 4 表 5；高层位于多 层、低层北侧应满足日照 要求控制间距。		满足日照
垂直	长边与山墙	高层与高层：见表 6 多、低层之间：山墙不开 窗 6.5 米；山墙开窗 8 米，高层与多、低层 15 米。		满足日照
并列	山墙对山墙	高层与高层：见表 7 多、低层山墙不开窗时为 6.5 米，开窗时 8 米；多、 低层点式次要朝向有居 室窗时，其间距按不小于 10 米控制。		满足日照

长边成角度	$a \leq 30^\circ$	按平行间距规定执行		满足日照；如东西向与南北向同时存在，计算南北向；
	$30^\circ < a \leq 60^\circ$	按本表平行间距规定 0.8 倍执行		最窄处尺寸
	$a > 60^\circ$	按垂直间距执行		满足日照；最窄处尺寸
对角布置		水平、垂直的间距 D1、D2 均大于 6m 时，对角距离 Lx 应按偏南侧建筑高度对应的住宅垂直间距进行控制。当垂直方向间距 D2 小于等于 6m 大于 0m 时，水平间距 D1 按并列布置间距控制；当水平方向间距 D1 小于等于 6m 大于 0m 时，垂直间距 D2		满足日照、退界；Lx 为最窄处尺寸。

		按平行布置间距的0.8 倍控制		
--	--	-----------------	--	--

注：LxLy:建筑最小间距或建筑控制间距的两个方向的最小垂直距离。

本规定用词说明

执行本技术规定时，对于要求严格程度的用词说明如下，以便执行中区别对待。

(一) 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”。

(二) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

(三) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”或“可”；

反面词采用“不宜”。

(四) 条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为“应按……执行”或“应符合……要求或规定”，非必须按所指定的标准和规范执行的写法为“可参照……执行”。

名词解释

待拆待建小地块：宗地面积小于 5000 平方米的商业用地或小于 20000 平方米的居住用地。

用地兼容：指单一性质用地允许两种或两种以上跨地类的建筑与设施进行兼容性建设和使用。

混合用地：指土地使用功能超出用地兼容性规定的适建用途或比例，需要采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别。

十五分钟生活圈居住区：以居民步行十五分钟可满足其物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围；一般由城市干路或用地边界线所围合、居住人口规模为 50000 人~100000 人（约 17000 套~32000 套住宅），配套设施完善的地区。

十分钟生活圈居住区：以居民步行十分钟可满足其基本物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围；一般由城市干路、支路或用地边界线所围合、居住人口规模为 15000 人~25000 人（约 5000 套~8000 套住宅），配套设施齐全的地区。

五分钟生活圈居住区：以居民步行五分钟可满足其基本生活需求为原则划分的居住区范围；一般由支路及以上级城市道路或用地边界线所围合，居住人口规模为 5000 人~12000 人（约 1500 套~4000 套住宅），配建社区服务设施的地区。

居住街坊：由支路等城市道路或用地边界线围合的住宅用地，是住宅建筑组合形成的居住基本单元；居住人口规模在 1000 人~3000 人（约 300 套~1000 套住宅，用地面积 $2h\text{ m}^2\sim 4h\text{ m}^2$ ），并配建有便

民服务设施。

低影响开发：指在城市开发建设过程中，通过生态化措施，尽可能维持城市开发建设前后水文特征不变，有效缓解不透水面积增加造成的径流总量、径流峰值与径流污染的增加等对环境造成的不利影响。

年径流总量控制率：根据多年日降雨量统计数据计算，通过自然和人工强化的渗透、储存、蒸发(腾)等方式，场地内累计全年得到控制(不外排)的雨量占全年总降雨量的百分比。

设计降雨量：为实现一定的年径流总量控制目标(年径流总量控制率)，用于确定低影响开发设施设计规模的降雨量控制值，一般通过当地多年日降雨资料统计数据获取，通常用日降雨量(mm)表示。

建设工程：本规定所称建设工程是指新建、扩建、改建的地上、地下建(构)筑物等建设工程。

容积率：指一定地块内，计容总建筑面积计算值与总建设用地面积的比值，表达公式为： $\text{容积率} = \text{计容总建筑面积} \div \text{总建设用地面积}$ （四舍五入保留两位小数）。

计容总建筑面积：计算值为建设用地内各类建筑物计容总建筑面积计算值之和。建设用地面积以土地不动产登记证(土地证)确定的土地范围和面积为准。

建筑密度：指一定地块内，建筑物的基底面积总和与总建设用地面积的比值。表达公式为： $\text{建筑密度} = \text{建筑基底总面积} \div \text{总建设用地面积} \times 100\%$ （百分数四舍五入保留两位小数）。

建筑高度：平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面

至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑物应计算至其屋面檐口；坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值。

绿地率：建设用地范围内各类绿地面积的总和占建设用地总面积的比例。表达式为： $\text{绿地率} = \text{绿地总面积} \div \text{总建设用地面积} \times 100\%$ （百分数四舍五入保留两位小数）。

日照分析：根据法律、法规和工程建设标准的相关规定，委托相关机构采用经有关部门鉴定合格的日照分析软件对拟建建筑和周边建筑互相影响程度进行计算机模拟分析评估，并编制日照分析报告，为建设工程是否满足日照标准提供技术依据，是规划管理部门规划审批的依据之一。

建筑间距：两栋建筑物或构筑物外墙面之间的最小距离，建筑物底层入户门厅不计算在内。

建筑退界距离：建筑退界距离指建筑临基地边界的最外轮廓投影线距离基地边界的最小垂直距离。

退道路红线距离：建筑退道路红线距离指建筑临道路一侧最突出部位（27米以上不计）的最外轮廓投影线距离道路规划红线的最小垂直距离。

大型商业建筑：大型商业建筑是指用于商业经营活动的任一楼层建筑面积 ≥ 5000 平方米或总建筑面积 ≥ 15000 平方米的商业建筑。建筑面积包括为商业服务的仓储面积、交通面积以及办公管理用房等附

属设施的面积。