

邢台市城市建设领导小组文件

城建〔2019〕6号

邢台市城市建设领导小组 关于印发《邢台市城市规划管理技术规定》的 通 知

桥西区、桥东区、邢台县政府，开发区管委会，市政府有关部门：

《邢台市城市规划管理技术规定》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



邢台市城市建设领导小组

2019年12月12日

邢台市城市规划管理技术规定

第一条 为加强城市规划管理,保证城市规划实施,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《河北省城乡规划条例》《城市居住区规划设计标准》及有关规定,结合本市实际,制定本规定。

第二条 本规定适用于邢台市规划直管区范围内的城市(镇)详细规划设计和管理工作,直管区范围外的市辖各县(市)可参照本规定执行。

第三条 各类建设应遵循土地使用与建筑性质的兼容性原则,并按《各类建设用地适建范围表》(见附表一)的规定执行。

第四条 建设项目按照“到路到边”的原则进行整体规划开发,不符合“到路到边”要求的,应由属地政府先行整合,统一收储、供地。如确实难以“到路到边”的,应按照一事一议原则,由属地政府报市政府同意后可分期实施。

第五条 建设项目周边存在不能单独开发的用地时,应将其纳入整合地块。不宜批准实施用地规模小于20亩(含20亩)的房地产项目。

第六条 同一建设单位取得相邻的两块或者多块用地,在符合下列要求的情况下,可统一规划建设:

- (一) 各地块规划用地性质满足用地兼容性的要求;
- (二) 总建设规模不突破各地块原批准建设规模之和;
- (三) 若各地块规划用地性质或控制要求不同,一并规划后各功能建筑面积的比例应当不变,并应符合相关规划控制要求。

不同建设单位的相邻地块，在协商一致的情况下可统一规划建设，但应保证各地块指标不发生变化。

第七条 棚户区改造项目住宅用地容积率原则上不超过2.9，一般住宅开发项目住宅用地容积率原则上不超过2.4。对于拆迁难度大、配套公共设施多、住宅用地容积率2.9仍难以自身平衡的棚户区改造项目，经市政府批准后可以采取奖励建筑面积的方法进行实施。

一般情况下，计入容积率的建筑面积的计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）的规定执行。遇有下列情况，按照表一执行。

表一：

建筑类型	标准层高度 (h)	建筑面积计容倍数
住宅建筑	$h < 3.9$ 米	1.0
	$3.9 \text{ 米} \leq h < 5.0$ 米	1.5
	$5.0 \text{ 米} \leq h < 7.2$ 米	2.0
	$7.2 \text{ 米} \leq h < 9.4$ 米	3.0
	$9.4 \text{ 米} \leq h < 11.6$ 米	4.0
办公建筑	$h < 4.8$ 米	1.0
	$4.8 \text{ 米} \leq h < 5.8$ 米	1.5
	$5.8 \text{ 米} \leq h < 8.0$ 米	2.0
	$8.0 \text{ 米} \leq h < 10.2$ 米	3.0
	$10.2 \text{ 米} \leq h < 12.4$ 米	4.0

商业建筑	$h < 5.1$ 米	1.0
	$5.1 \text{ 米} \leq h < 6.1$ 米	1.5
	$6.1 \text{ 米} \leq h < 8.3$ 米	2.0
	$8.3 \text{ 米} \leq h < 10.5$ 米	3.0
	$10.5 \text{ 米} \leq h < 12.7$ 米	4.0

第八条 有日照标准要求的建筑和场地，应按照《居住区规划设计标准》、《建筑日照计算参数标准》（GB/T 50947-2014）进行日照分析，并编制日照分析报告。建筑日照分析应采用经国家认可的日照分析软件。

《日照分析报告》由具备乙级以上（含乙级）城乡规划资质的单位编制。

第九条 住宅建筑日照标准要求，中心城区不应低于大寒日 2 个小时，周边镇区（50 万以下人口）不应低于大寒日 3 个小时，旧区改建项目不应低于大寒日 1 个小时。

第十条 居住建筑每套住宅至少有一个居住空间能获得满足日照有效时间规定的日照时数；一个居住空间有几个朝向的窗户的，其主要日照承载面朝向的窗户应满足日照有效时间规定，其他朝向的窗户不作日照分析。

第十一条 被遮挡建筑计算分析范围和对象的确定：

采用遮挡建筑高度（H）2 倍距离的扇形阴影区域作为计算分析范围，且最大计算分析范围不超过 200 米。

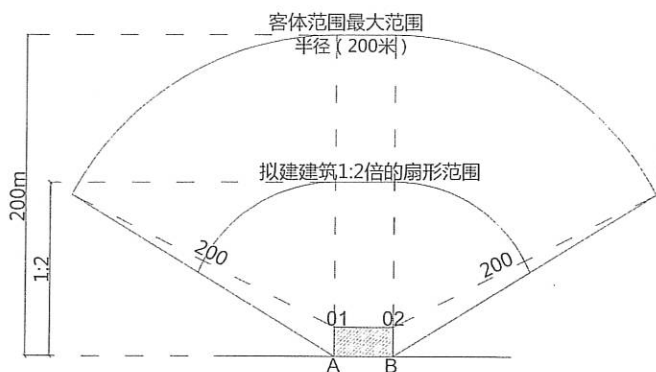


图 1-1

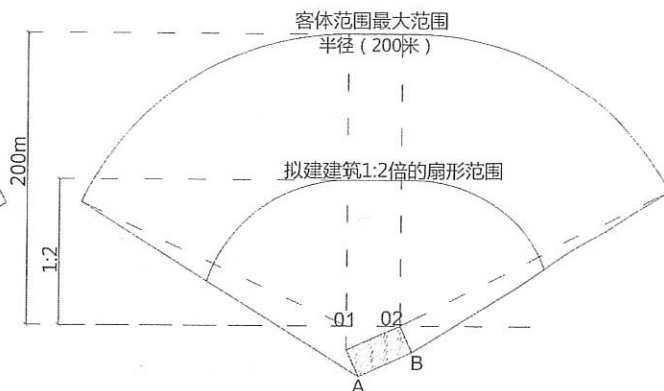


图 1-2

图 1 客体范围图

第十二条 遮挡建筑计算分析范围和对象的确定:

以确定的被遮挡建筑为对象,调查了解周围以 200 米为半径的扇形区域作为计算分析范围。

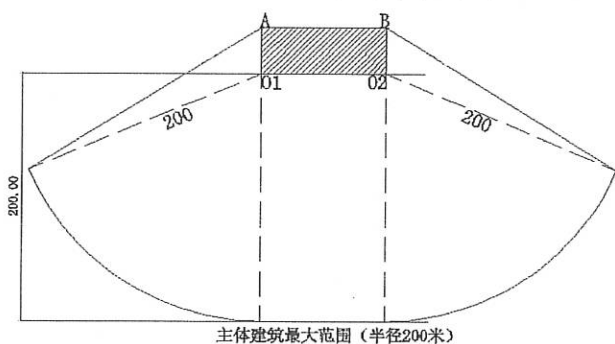


图 2-1

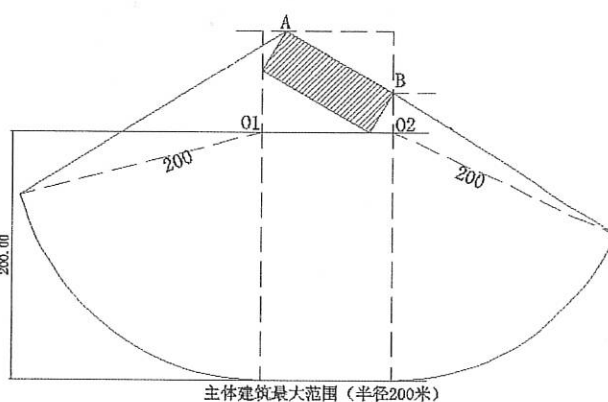


图 2-2

图 2 主体范围图

第十三条 对尚未建设或将改建的相邻地块,由自然资源和规划主管部门结合控制性详细规划进行评估。

(一) 相邻地块已有规划方案的,可以按照规划方案进行考虑;

(二) 北侧相邻地块还没有规划方案的,标准日照阴影线不得突破北地界 14 米或北侧道路的北红线外 5.0 米。若项目外部

用地及受遮挡建筑无日照要求，且不影响公共利益，可由建设用地使用权的相邻双方协商解决；

(三) 拟建建筑东西两侧为规划建设用地时，对拟建建筑做(东西)镜像，对称轴为相邻地界。

拟建建筑东侧或西侧临规划道路，而道路另一侧为规划建设用地时，镜像的对称轴为规划道路中心线。

镜像建筑既作为遮挡建筑，也作为被遮挡建筑考虑。镜像建筑的高度不小于拟建建筑高度的 $2/3$ ，且遮挡高度不小于18米。

第十四条 特殊情况下，导致不满足前款要求的建设项目，属地政府或建设单位应征得周边受影响住户的同意并签署协议，特殊情况由属地政府报市政府同意后出具相关承诺。

第十五条 南北向平行布置的居住建筑，其最小正面间距按表二执行。

表二：

遮挡建筑的 建筑高度	10-20米(含10米)	20-30米 (含20米)	30-54米 (含30米)	54-80米 (含54, 80米)
内部最小正 面间距	1.5倍建筑高度,且 不低于20米。	30米	36米	42米
外部最小正 面间距	1.5倍建筑高度,且 不低于20米。	36米	42米	48米

第十六条 住宅建筑垂直布置时，其间距按表三执行，并应符合防火规范。

表三：

建筑建筑高度	0-27 米	27-80 米 (含 27 米)
间距	13 米	20 米

第十七条 非居住建筑的最小间距应符合下列规定：

(一) 多层平行布置时，其正面间距不小于较低建筑高度的 1.0 倍，并不小于 6 米。垂直布置时，其间距不小于 9 米；

(二) 高层平行布置时，其正面最小间距以较低建筑为基准，跟住宅建筑间距要求一致。侧面间距不宜小于 13 米。

第十八条 居住建筑跟非居住建筑之间的正面间距，如非居住建筑在南侧则应符合住宅建筑的间距要求；如居住建筑在南侧，则应符合非住宅建筑的间距要求。

第十九条 高层民用建筑的侧面间距不小于 13m，高层民用建筑跟裙房和其他民用建筑侧面间距不小于 9m，裙房和其他民用建筑的侧面间距不小于 6m。

第二十条 建筑退让地界距离应符合下列规定：

(一) 建筑应按外部最小正面间距标准的二分之一退让正面地界，且满足相关日照要求；

(二) 建筑退让侧面用地地界应符合的规定按表四执行；

表四：

建筑高度	10 米以下	10-27 米（含 27 米）的住宅建筑和 10-24 米（含 24 米）的其他建筑	大于 27 米的住宅建筑和大于 24 米的其他建筑
退侧面用地地界	3 米	6 米	9 米

（三）提倡建设通透围墙或密植绿化隔离，两地块用地红线相连，围墙设在红线处，退道路红线设置不宜小于 1.5 米，可沿城市绿线设置。

（四）特殊情况在不影响公共利益的前提下，建筑退让地界可由有用地使用权的相邻双方协商解决。

第二十一条 地下建筑控制线退让地界（不含道路红线）距离，应满足相关技术要求，其最小值为 6 米。

第二十二条 地下建筑控制线（含停车库）、下沉式广场等退道路红线不宜小于 10 米，且不得占压城市绿线。

第二十三条 沿河道两侧地下建筑控制线退让沿河绿线距离不宜小于 3 米。

第二十四条 建筑退让红线按表五执行：

表五：

类别	建筑高度、规模	退道路红线最小距离 (米)	
		不开口	开口
居住建筑 (无底层公建或商业)	$H < 27$ 米	3	7
	$27 \text{ 米} \leq H < 54$ 米	5	7
	$54 \text{ 米} \leq H \leq 80$ 米	7	7
居住建筑 (有底层公建或商业)	$H \leq 80$ 米	10	
公建或商业 (地上面积)	建筑面积 < 5000 平方米	3	10
	$5000 \text{ 平方米} \leq \text{建筑面积} < 2 \text{ 万平方米}$	15	
	$2 \text{ 万平方米} \leq \text{建筑面积} < 5 \text{ 万平方米}$	20	
	$5 \text{ 万平方米} \leq \text{建筑面积}$	25	

注：城市道路无绿线要求的，建筑退让红线距离参照退绿线标准执行。门岗、警卫室等公建按居住建筑（无底层公建或商业）标准执行。

第二十五条 建筑控制线退让道路红线 25 米以上的，四层及以上允许突出建筑控制线，突出的宽度不宜大于 1.2 米；窗井（采光井）设置宽度不宜超过 1 米，超出部分核减绿地率核算建筑密度。

第二十六条 地下停车库出入口退城市道路红线不宜小于 15 米，且不得占压城市绿线。

第二十七条 在电力线路保护区范围内，不得新建建（构）筑物。一般地区沿架空电力线高压走廊为：500kv，75 米；330kv，45 米；220kv，40 米；110kv、66kv，25 米；35kv，20 米。

第二十八条 城市建设应考虑营造优美的城市天际线。沿城市主要道路和城市快速路的高层建筑，连续等高建筑一般不超过 3 栋，3 栋以上应考虑以街坊为单元采取错落设计等手法，形成主次鲜明的天际线及建筑组群关系，高差应不小于较高建筑的 1/5。

第二十九条 沿南北向主要道路的住宅建筑应采取高低错落等手法丰富临街天际线。注重建筑山墙景观的层次性、对临街山墙立面精心设计，形成比例协调、层次丰富的建筑景观界面。

第三十条 城市主次干道和城市快速路两侧的居住建筑，外立面在保持风格统一的情况下，立面应公建化处理，造型宜简洁、规整。

第三十一条 建筑物高度和景观控制应符合城市设计要求，构筑富有特色的空间形态和城市风貌特色。建筑要考虑夜景亮化照明，要设置建筑轮廓灯增加城市夜景。

第三十二条 住宅建筑面宽控制为：

位于城市通风廊道、铁路沿线建筑的面宽原则上以 55 米左右为宜；一般地区建筑面宽以不超过 60 米为宜；棚户区建筑面宽以不超过 70 米为宜，不得临街设置，且不宜超过两个单元。

第三十三条 沿街建筑透空率一般不低于 35%，临大型城市公园、水系等开敞空间建筑应近低远高，尺度协调，以面宽不超过 45 米的建筑布局为主，建筑高度 24 米至 54 米（含 54 米），透空率应控制在 40%以上，建筑高度 54 米至 100 米，透空率应控制在 60%以上。

第三十四条 飞机场、气象台、电台和无线通讯等有净空高度限制的设施及重要国家机关、涉密机关、军事禁区和军事管理区等涉及国家安全的设施对周边建设高度有具体要求的，由上述单位提供依据按程序报批，方可执行。

第三十五条 原则上城市主次干道和交通性干道不设条状底商，如遇商业回迁、村民就业等特殊情况，经论证对城市交通影响较小时，可以设置但应设辅路。

第三十六条 近人尺度的建筑物材质应符合下列要求：

（一）建筑外墙宜采用石材、环保复合材料、玻璃、金属、高档真石漆等高品质的装饰材料展现建筑的品质感，强化建筑的表达效果；

（二）沿城市主干道布置的公建及住宅底商建筑部分的外墙宜采用石材作为外装饰材料；

（三）鼓励建筑外立面使用节能、环保的新型材质。

第三十七条 不宜大面积使用高饱和度的颜色（如红、绿、橙、蓝等），有特殊要求的建筑除外。

第三十八条 建筑物外挂空调机应隐蔽设置或统一设置挡板予以遮挡。

第三十九条 建筑屋顶设置水箱、太阳能热水器、机房冷却塔应进行建筑艺术化处理，不得直接外露，并与建筑立面相协调。

第四十条 项目的绿地应结合场地雨水规划进行设计，可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。鼓励建设屋顶花园、中庭等共享空间，提倡住宅建筑首层建设开放式共享空间，鼓励建设立体园林绿化。

第四十一条 建设用地内的绿地应采用集中与分散相结合的方式布置，鼓励保留和利用用地内已有的树木和绿地。对新建、改建、扩建的建设工程影响古树名木生长的，建设单位应提出避让和保护措施。

第四十二条 经依法审定的城市绿地规划不得随意调整，确需调整的，按程序报市政府批准，调整后的绿地规模不小于原规划规模并符合相关标准。

第四十三条 防护绿地应符合下列规定：

（一）过境铁路干线和高速公路两侧应设隔离防护林带，其宽度不宜小于 50 米；

（二）城市水厂周围应设卫生防护林带，其宽度不宜小于 10 米。饮用水源周围防护绿地按相应规定执行；

（三）南水北调干渠两侧防护绿带应符合相应要求；

（四）污水处理厂应设置卫生防护用地，其宽度应符合相应标准规定；

(五)其它有邻避效应的市政基础设施防护绿地应符合相应标准规定。

第四十四条 地下建筑物(构筑物)顶板覆土厚度不宜小于2.5米,特殊情况可适度减少,最小不得小于1.5米。不同覆土厚度绿地面积折算地面绿地(可计入绿地率面积)按表六执行。

表六:

顶板覆土厚度(h)	折算地面绿地面积比例
$h \geq 2.5$	100%
$2.5 > h \geq 2.0$	80%
$2.0 > h \geq 1.5$	60%

第四十五条 鼓励建设林荫式停车场。林荫式停车场乔木株距不应大于6米,采用嵌草铺装的林荫式停车场按40%计算绿地率,未采用的按30%计算。林荫停车场的设置应满足《河北省林荫停车场绿化标准》(DB12<J>/T131-2011)的要求。

第四十六条 提倡城市开敞空间、道路交叉口等采用林荫化设计,建设绿色十字路口。留出开敞空间的用地范围如下:

(一)城市主干路与主、次干路,次干路与次干路相交的,自道路规划红线交点沿道路纵向不少于80米,横向不少于60米,外围的弧线半径不小于同向道路红线的转弯半径;

(二)城市支路与主干路、次干路和支路相交的,自道路规

划红线交点沿道路纵向不少于 40 米，横向不少于 20 米，外围的弧线半径不小于同向道路红线的转弯半径，支路红线 < 20 米不再设置开敞空间；

（三）特殊情况开敞空间满足不了要求的，由市自然资源和规划主管部门同意后，可适当减少面积或变形设置。

第四十七条 建设项目应依据《建设项目交通影响评价技术标准》等相关标准规定进行交通影响评价。

第四十八条 建设项目应配建与其规模相应的停车场（库），停车场（库）的配建指标应按（见附表二）执行。

第四十九条 新建住宅配建停车位应 100% 建设充电设施或预留建设安装条件。新建公共建筑配建停车场、社会公共停车场建设充电基础设施与预留建设安装条件的停车位应不少于总停车位的 10%，其中快速充电桩设置比例不宜低于 50%。新建大于 2 万平方米的大型公共建筑配建停车场、社会公共停车场建设充电基础设施与预留建设安装条件的停车位应不少于总停车位的 15%，其中快速充电桩设置比例不宜低于 50%。停车位及充电设施建设不得影响消防车通行、登高作业和人员疏散逃生。

第五十条 大、中专院校、中小学应考虑院内布置非机动车停车区。中小学、幼儿园门口宜设置停车下车区、家长等待区。

第五十一条 居住区应配套建设居民非机动车停车场（库），并应符合下列规定：

（一）非机动车停车场（库）应设置在方便居民使用的位置；

（二）非机动车停车场（库）应设置电动车智能充电设施；

(三)地面非机动车停车场能够满足30%户数的要求。(按照每户2个非机动车计算)

第五十二条 鼓励项目建设停车楼,停车楼结构层高在2.2米以下的,其建筑面积按1/2面积计入容积率。

第五十三条 城市道路上开设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)当快速路需要同时满足沿线机动车和非机动车出行需求时,应设置辅道;建设项目基地不应设置直接通向快速路的路口,只允许通过周边路网进出快速路辅道。通过辅道进出快速路主车道的出入口数量应加以限制。应在每两条相邻的主干路以上等级道路相交路口之间安排一个进口或出口;设置进口时应在主道上设置加速车道,设置出口时应在主道上设置减速车道;

(二)在城市道路交叉口附近开设机动车道口时,一般不得设置在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内,受地形限制或交叉口无展宽段时,出入口自道路红线切角折点向后量起,主干路上距离平面交叉口不应小于80米、次干路上不应小于50米、支路上不应小于30米。位于交叉口的用地,因地块面积限制,开口距交叉口距离达不到上述要求的,经批准可临远离交叉口一侧的用地红线设置车行出入口;

(三)位于交叉口附近的用地,原则上不得在同一条道路上设置两个(含)以上开口;

(四)机动车出入口与城市部分交通设施的最小距离应满足相关规定;

(五)开设机动车出入口,单车道开口一般宽度不大于5米,双车道开口宽度一般不大于7米,最大开口宽度不宜大于12米;

(六)机动车出入口应设置缓冲区间,起坡道和闸机不得占用规划道路和建筑退让范围;

(七)加油站、加气站一般设置一个入口和一个出口,并应分开设置;

(八)新建、改建学校、幼儿园的出入口位于次干路以上等级道路的,应当退让道路红线一定距离,校门与道路红线之间一般应设有不小于200平方米的交通集散场地。

第五十四条 居住区公共配套设施的设置,应符合《居住区规划设计标准》及《城乡公共服务设施配置和建设标准》(DB13(J)/T282-2018)的要求。

第五十五条 本规定按照户均居住人口3.2人计算。配套设施的配置,应以居住人口规模和设置服务半径为基础提供配套服务。可根据城市规划,采取集中与分散相结合的方式统一安排、合理布置公共服务设施。

第五十六条 各项居住区配套公共服务设施原则上要与居住区同期设计、同期施工、同期投入使用。需分期实施的居住类项目,应优先实施配套公共服务设施,或按住宅建筑面积比例各期分摊公建配套设施。配套设施先期建设比例不得低于整体项目中配套设施建设比例,幼儿园应首期进行配建。

第五十七条 因公共交通需要,建筑之间架设穿越城市道路的空中人行廊道,宜兼顾行人过街需求,并应符合下列规定:

(一) 廊道净宽度不宜大于 8 米;

(二) 主干路以上(含主干路)机动车道通车净高不应小于 5.0 米,其它道路的机动车道通车净高不应小于 4.5 米。特殊道路改造确实无法满足以上要求的,经市政府同意后可适当调整;

(三) 廊道内不应设置商业设施。

第五十八条 各类市政工程管线一般应当在道路用地范围内平行道路中心线敷设,确有需要的,可在道路两侧绿线内布置,覆土深度不小于 2.5 米。污水管网应避免倒虹吸。市政道路上排水管道管径不宜小于 500 毫米。

第五十九条 在道路红线内建设人行地下通道、人防工程等地下构筑物,不应压缩管线通过的断面。如不能保证管线通过断面时,地下构筑物应当降低标高或预留管线通道,以确保管线顺利通过。

第六十条 中心城区内市政工程管线应采用地下敷设方式,现有架空线应逐步入地。穿越既有道路宜采用非开挖技术。

第六十一条 道路两侧地块的二次管网原则上不得穿越市政道路,燃气、排水二次管线禁止穿越城市道路,对一侧地块单独配套设施困难,需穿越城市道路的,应集中设置管廊,强度应满足道路荷载要求,覆土深度不小于 3.5 米,且满足排水及其他现状市政管线通过条件。

第六十二条 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。

第六十三条 不同等级地下电力电缆应同沟敷设；高压架空电力线路宜同杆多回架设；专用电力线应与市政电力管线同管沟建设，特殊情况下需单独建设的应与市政电力管线并行布置。

第六十四条 鼓励建设地下式热力站；城市供热管道宜布置在 25 米及以上的城市道路上。

第六十五条 城市道路的地下空间利用，应优先用于市政管线敷设，在满足相应条件下，可以建设市政地下道路、人行通道、地下商业街、人防工程、用户地下联通通道等设施，并应遵循以下规定：

（一）人行地道：人行地道的长度不宜超过 200 米，其最小宽度 6.0 米。埋设深度应避让排水管线，最大建设深度不宜超过 10 米；

（二）用户地下联通通道：道路红线大于 25 米（含 25 米）的城市道路，原则上不得建设穿越城市道路的用户地下联通工程，确需建设的，经论证不影响道路及市政设施的方可建设。红线小于等于 30 米的道路，在满足城市道路管线敷设要求的前提下，如确有必要，可以建设宽度不大于 2.5 米的综合管廊，宽度不大于 8 米的人行、车行通道，覆土深度不小于 3.5 米。

第六十六条 建筑物所在场地边缘与道路高差严格控制，不得形成“台地”。贴临城市道路建筑的室外地坪标高应按照审定的建设项目道路竖向规划图实施，不得擅自抬高或降低。沿城市道路开口的建筑其与城市便道的高差不宜大于 0.6 米。

第六十七条 居住区内设置的市政设施应在总图上标明并不得占用城市绿地，点位应满足相关规范的要求。沿城市道路的公用变配电箱、人防风井、通信设施等应退道路红线隐蔽设计，沿主次干道设置时，其中心点退道路红线不得小于 7.5 米。若有特殊需求无法满足，应报市政府批准。

第六十八条 建设工程和市政工程建设完成后，未经规划条件核实，不得竣工验收。规划条件核实应依据规划条件、已审定的建设工程设计方案、建设工程规划许可证及其附图和法律法规所明确的其它内容实施。

第六十九条 本规定未包括内容，按有关法律、法规、规章及有关技术规范执行。

第七十条 本规定自 2019 年 12 月 12 日起实施；原 2018 年 3 月 8 日实施的《邢台市城市规划管理技术暂行规定》即行废止。

第七十一条 本规定由邢台市自然资源和规划局负责解释。

名词解释:

1、邢台市规划直管区：是指邢台市中心城区以及周边的皇寺镇、会宁镇、南石门镇、羊范镇、沙河城镇、留村镇、王快镇、东汪镇、祝村镇、晏家屯镇、官庄镇、大孟村镇和豫让桥办事处等十三个镇办事处的行政区域范围。

2、旧城更新改建区：是指城中村改造、旧城改造、棚户区改造、危旧房改造。

3、容积率：一定地块内地上总建筑面积与建设用地区域面积的比值。

4、建筑密度：一定地块内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例。

5、道路红线：规划的城市道路路幅的边界线。

6、建筑高度：建筑物室外地面到其檐口或屋面面层的高度，屋顶上的水箱间、电梯机房、排烟机房和楼梯出口小间等不计入建筑高度。

7、低层住宅建筑：指层数 1 至 3 层的住宅建筑。

8、多层住宅建筑：指层数 4 至 9 层的住宅建筑。

9、高层住宅建筑：指层数 10 层及其以上层数的住宅建筑。

10、低层建筑：指建筑高度小于等于 10 米的建筑。

11、多层建筑：指建筑高度大于 10 米，小于、等于 27 米的建筑。

12、高层建筑：指建筑高度大于 27 米的建筑。

13、建筑退让：指建筑退让其他控制线的距离。

14、建筑间距：两栋建筑物或构筑物外墙（不包括阳台）之间的水平距离。正面间距一般指南北向建筑之间的正面间距。

15、贴临城市道路建筑：指建筑控制线退城市道路红线 25m 及其以内的建筑。

16、透空率：沿街透空长度占其项目用地所临道路长度的比例（4 层及 4 层以下建筑可计入透空）。

17、开敞空间：位于城市道路交叉口，四周开敞，外向无隐秘性，视线开阔的场地。

附表一

各类建设用地适建范围表

项目	类别	用地类别 建设项目	居住用地 R			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			仓储用地 W			道路与交通设施用地		公用设施用地 U	绿地与广场用地			
			第一类 R ₁	第二类 R ₂	第三类 R ₃	办公 A ₁	文化 A ₂	科研 A ₃	体育 A ₄	医疗卫生 A ₅	社会福利 A ₆	文物古迹 A ₇	宗教 A ₈	商业 B ₁	商务 B ₂	娱乐 B ₃	第一类 M ₁	第二类 M ₂	第三类 M ₃	第一类 W ₁	第二类 W ₂	第三类 W ₃	城市道路 S ₁	交通场站 S ₄		公园绿地 G ₁	防护绿地 G ₂	广场 G ₃	
居住建筑		低层住宅	√	0	×	×	0	0	0	×	×	×	×	×	0	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		多层住宅	0	√	√	0	0	0	0	×	×	×	×	√	√	√	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		高层住宅(含商住综合楼)	0	√	√	0	0	0	0	×	×	×	×	√	√	√	0	0	0	0	0	0	×	×	0	×	×	×	×
		单身、集体宿舍	0	√	√	0	√	√	√	√	0	√	0	×	×	√	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
居住区公共服务设施	教育	幼托机构	√	√	√	×	√	√	√	×	×	×	×	×	√	0	×	×	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		小学	√	√	√	×	√	0	√	×	×	×	×	×	√	0	×	×	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		普通中学	√	√	√	×	√	0	√	×	×	×	×	×	√	0	×	×	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	商业服务	粮油店、供煤(气)站、菜店、副食店、百货店、饮食店	√	√	√	×	×	0	0	×	×	×	×	√	√	×	√	√	0	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×
		小型集贸市场	0	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	√	0	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		储蓄所、邮政所	√	√	√	√	√	0	√	√	×	×	×	0	0	0	√	0	0	√	0	×	×	×	0	×	×	×	×
	医疗	门诊所	√	√	√	0	0	√	√	√	0	×	0	0	0	√	√	√	√	0	×	×	×	×	0	×	×	×	×
		卫生站	0	√	√	0	0	√	√	√	0	×	0	0	0	√	√	0	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	
	文体	文化活动站(含青少年、老年活动站)	0	√	√	0	√	√	√	0	√	√	√	0	0	√	√	√	√	√	×	×	0	√	×	×	×	×	
	市政公用	变电所、路灯配电所	√	√	√	√	√	√	0	0	×	×	×	√	√	√	√	√	√	√	√	×	×	√	√	0	0	√	
		公共厕所	√	√	√	√	√	√	√	√	0	×	×	×	√	√	0	0	√	√	0	0	×	×	×	√	×	×	×
		热交换站	√	√	√	√	0	0	0	0	×	×	×	√	√	√	√	0	0	√	√	×	0	√	√	×	0	√	
		公共停车场(库)、出租车站	√	√	√	√	√	0	0	0	×	×	×	√	√	√	√	0	0	√	√	×	×	×	0	×	×	×	
	行政管理	居委会	√	√	√	0	0	0	0	0	×	×	0	0	0	√	√	0	0	0	×	×	×	0	0	×	×	×	
		综合服务站(含物业管理)	√	√	√	√	0	0	0	0	×	×	×	√	√	0	√	0	0	0	×	×	×	0	0	×	×	0	
		工商及税务管理,绿化、环卫管理点,市场管理用房	0	0	√	√	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	0	×	×	×	×	×	×	×	0	×	×	0	

建设项目	用地类别			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			仓储用地 W			道路与交通设施用地		公用设施用地 U	绿地与广场用地		
	居住用地 R			办公 A ₁	文化 A ₂	科研 A ₃	体育 A ₄	医疗卫生 A ₅	社会福利 A ₆	文物古迹 A ₇	宗教 A ₉	商业 B ₁	商务 B ₂	娱乐 B ₃	第一类 M ₁	第二类 M ₂	第三类 M ₃	第一类 W ₁	第二类 W ₂	第三类 W ₃	城市道路 S ₁	交通场站 S ₄	公园绿地 G ₁		防护绿地 G ₂	广场 G ₃	
	第一类 R ₁	第二类 R ₂	第三类 R ₃																								
行政办公建筑	×	0	√	√	√	√	√	√	0	0	0	√	√	√	√	0	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	
一般办公建筑	×	√	√	√	√	0	0	0	×	×	×	√	√	√	√	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
图书馆、博物馆、美术馆、纪念性建筑	×	0	0	0	√	√	√	×	0	0	0	0	0	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	√	√	√	0	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
职业学校、技工学校、成人学校	×	×	0	×	√	√	√	0	×	×	×	×	×	√	√	0	×	0	×	×	×	×	×	×	×	×	
科研设计机构	×	×	0	√	0	√	√	0	×	×	×	×	×	√	×	×	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
体育馆、体育训练基地、业余体校	0	0	√	0	√	×	√	×	×	×	×	×	×	√	√	0	×	0	×	×	×	×	×	×	×	×	
综合（专科医院）、卫生防疫站、急救中心、检验中心、血库	×	0	0	×	×	√	0	√	×	×	×	×	×	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
疗养所、疗养院（不含干休所）	0	0	0	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
特殊医院（精神病院、传染病医院）——需单独选址	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
综合商场、批发市场及附属仓库	×	0	√	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	0	×	0	0	×	×	×	×	×	×	×	
银行及分理处、信用社、证券交易、保险公司	×	√	√	√	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
一般旅馆、招待所及其附属设施	×	√	0	√	0	0	0	0	×	×	×	√	√	0	0	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
游宾馆、度假村及其附属设施	×	0	0	0	0	×	×	×	×	×	×	√	√	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
独立的农贸市场、小商品市场、综合市场、批发市场	×	0	√	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	0	×	×	0	×	×	×	×	×	×	×	×	
办综合楼、公寓式办公	×	√	√	√	√	0	0	0	×	×	×	√	√	√	√	0	0	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
播电台、电视台、文化艺术团体、讯社、报社、出版社	×	√	×	√	√	×	0	×	×	×	×	√	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
乐厅	×	√	0	0	√	√	√	×	0	0	0	0	0	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
剧院、游乐场、俱乐部、歌舞厅、总会	×	√	0	0	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	0	×	×	0	×	×	×	×	×	×	×	×	
余学校	×	√	0	×	√	√	√	0	×	×	×	×	×	√	√	0	×	0	×	×	×	×	×	×	×	×	
油加气站	×	0	0	0	0	×	×	×	×	×	×	0	0	0	√	√	0	√	×	×	×	×	√	×	0	×	

注：√ 允许设置；× 不允许设置；0 允许或不允许设置，由市自然资源和规划行政主管部门根据具体条件和规划确定。

表一续

各类建设用地适建范围表

项目	类别	用地类别 建设项目	居住用地 R			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			仓储用地 W			道路与交通设施用地		公用设施用地 U	绿地与广场用地																																	
			第一类 R ₁	第二类 R ₂	第三类 R ₃	办公 A ₁	文化 A ₂	科研 A ₃	体育 A ₄	医疗卫生 A ₅	社会福利 A ₆	文物古迹 A ₇	宗教 A ₈	商业 B ₁	商务 B ₂	娱乐 B ₃	第一类 M ₁	第二类 M ₂	第三类 M ₃	第一类 W ₁	第二类 W ₂	第三类 W ₃	城市道路 S ₁		交通场站 S ₂	公园绿地 G ₁	防护绿地 G ₂	广场 G ₃																														
工业		对环境基本无干扰、污染的工厂	×	×	√	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×																
		对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	√	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×											
		对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×									
仓储		对环境基本无干扰、污染的物流仓库	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	√	○	○	√	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×								
		对环境有轻度干扰、污染的物流仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×							
		危险品物流仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×								
道路与交通设施		客、货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×					
		汽车修理、专业保养场、机动车训练场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×						
		社会停车场、库	×	○	○	√	○	×	×	○	×	×	×	√	√	○	√	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	○	○	×	×	×	×	√	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×					
公用设施		施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				
		污水处理厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×				
		消防、防洪安全设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	√	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

注：√ 允许设置；× 不允许设置；○ 允许或不允许设置，由市自然资源和规划行政主管部门根据具体条件和规划确定。

附表二

机动车标准泊位配件指标表

建设项目类型			计算单位	机动车指标
住宅	商品房与酒店式公寓	户型面积100平方米以上	泊位/100m ² 建筑面积	1.0
		户型面积100平方米以下	泊位/户	1.0
		访客车位	泊位/户	0.1
宾馆	三星级三星以上宾馆		泊位/客房	0.8
	其它宾馆		泊位/客房	0.5
办公	行政办公		泊位/100m ² 建筑面积	1.5
	商务办公*		泊位/100m ² 建筑面积	1.5
	其它办公		泊位/100m ² 建筑面积	1.0
餐饮娱乐	独立餐饮娱乐		泊位/100m ² 建筑面积	2.0
	附属配套餐饮娱乐		按独立餐饮娱乐的80%执行	
商业	商业设施*		泊位/100m ² 建筑面积	1.0
	大型超市*		泊位/100m ² 建筑面积	1.1
	配套商业设施(小型超市、便利店、专卖店)		泊位/100m ² 建筑面积	0.6
	批发市场		泊位/100m ² 建筑面积	1.1
	农贸市场		泊位/100m ² 建筑面积	1.2
医院	综合医院	住院部	泊位/床位	1.1
		其它部分	泊位/100m ² 建筑面积	1.2
	疗养院、养老设施		泊位/100m ² 建筑面积	0.6
	社区卫生防疫设施		泊位/100m ² 建筑面积	0.4
	独立门诊、专科医院		泊位/100m ² 建筑面积	1.5
影剧院*			泊位/100座位	7.0
博览类	博物馆、图书馆*		泊位/100m ² 建筑面积	0.8
	展览馆*		泊位/100m ² 建筑面积	0.8
	会议中心*		泊位/100座位	7.0
体育场馆*	一类体育场馆/场, 座位数≥4000/15000		泊位/100座位	5.0
	一类体育场馆/场, 座位数<4000/15000		泊位/100座位	3.5
学校	教工泊位	中小学、幼儿园	泊位/100教工	15.0
		中专、大专、职专		20.0
		综合性大学		20.0
	学生接送临时泊位	中学	泊位/班	2.0
		小学		2.0
		幼儿园		2.0
游览场所	主题公园*		泊位/公顷占地面积	7.0
	一般性公园、风景区*		泊位/公顷占地面积	2.0
工业	厂房		泊位/100m ² 建筑面积	0.5
	仓储		泊位/100m ² 建筑面积	0.5
轨道交通车站	轨道换乘站*		泊位/100高峰乘客	-
	轨道枢纽站*			-
交通枢纽	长途客运站*		泊位/100高峰乘客	1.5
	火车站*			1.5
	公交枢纽*		泊位/100高峰乘客	1.0
	机场*		泊位/100高峰乘客	3

注: 表中标注*的建筑类型未特殊类型建设项目, 若达到现行标准《建设项目交通影响评价技术标准》(CJJ/T 141) 中交通影响评价启动阈值时, 应通过交通影响分析确定停车配建设施要求。但通过交通影响评价确定的停车设施配建要求不宜低于表上所列的下限值。

附表二

建筑退让道路绿线距离

类别	建筑高度、规模	退道路红线最小距离 (米)	
		不开口	开口
居住建筑(无底层公 建或商业)	$H < 27$ 米	3	7
	$27 \text{ 米} \leq H < 54$ 米	5	7
	$54 \text{ 米} \leq H \leq 80$ 米	7	7
居住建筑(有底层公 建或商业)	$H \leq 80$ 米	10	
公建或商业(地上面 积)	建筑面积 < 5000 平方米	3	10
	5000 平方米 \leq 建筑面积 < 2 万平方米	15	
	2 万平方米 \leq 建筑面积 $<$ 5 万平方米	20	
	5 万平方米 \leq 建筑面积	25	

注：1. 城市道路无绿线要求的，建筑退让红线距离参照退绿线标准执行。门岗、警卫室等公建按居住建筑（无底层公建或商业）标准执行。

2. 地震疏散通道两侧建筑物高度应按算式 $H \leq 1.5L + 3S - 1.5a$ 控制，式中 H 为建筑物高度， L 为道路红线宽度， S 为建筑物退红线的距离， a 为震后必须保证能够畅通的道路宽度，其大小视街道性质和功能决定，一般情况下，主干道 a 为 15 米，次干道为 11 米。为保证震时交通通畅，在河渠桥头、引道旁一般不要安排高层建筑，建筑物的高度（ H ）一般不超过其距慢车道（引道）距离（ b ）的两倍，即 $H \leq 2b$ 。