

呼政办发〔2023〕15号      2023年3月6日

## 呼伦贝尔市人民政府办公室 关于印发《呼伦贝尔市城市规划 管理技术规定》的通知

各旗市区人民政府，市政府有关部门：

《呼伦贝尔市城市规划管理技术规定》已经市人民政府2023年第1次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

# 呼伦贝尔市城市规划管理技术规定

## 第一章 总 则

第一条 为加强城市规划管理工作，保证城市规划的顺利实施，依据《中华人民共和国土地管理法》（2019修正）、《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）、《内蒙古自治区城乡规划条例》和国家及自治区与城市规划相关的标准、规范，结合呼伦贝尔市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于呼伦贝尔市中心城区（海拉尔区、鄂温克族自治旗巴彦托海镇区）内与城市规划、设计和管理有关的活动。其他各旗市区可结合当地实际参照执行。

## 第二章 用地分类

第三条 用地分类采用三级分类体系，应符合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的规定。

按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）划分用地类别的项目用地，用地名称代码转换参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，详见附录三。

第四条 兼容用地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。被兼容的建设内容不得对主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等负面影响。

**第五条** 各类规划用地兼容性包括部分兼容、完全兼容和禁止兼容。其中：

**（一）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。

**（二）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%。

**（三）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。

各种用地兼容性规定见附录四。

**第六条** 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：

**（一）**工业用地、物流仓储用地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%；

(二) 公园绿地、防护绿地的配套设施应符合公园、绿地等相关设计规范要求。

### 第三章 建筑容量

第七条 城市主城区范围内新建、扩建、改建的建设项目，其建筑容量指标应按照经批准的详细规划执行。

(一) 居住街坊用地应执行《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 相关控制要求，其用地与建筑控制指标应符合表3.1的规定。

表3.1 居住街坊用地与建筑控制指标表

| 建筑气候区划 | 住宅建筑平均层数             | 容积率     | 建筑密度最大值 (%) | 绿地率最小值 (%) | 住宅建筑高度控制最大值 (m) | 人均住宅用地面积最大值 (m <sup>2</sup> /人) |
|--------|----------------------|---------|-------------|------------|-----------------|---------------------------------|
| I      | 低层<br>(1层-3层)        | 1.0     | 35          | 30         | 18              | 36                              |
|        | 多层 I 类<br>(4层-6层)    | 1.1-1.4 | 28          | 30         | 27              | 32                              |
|        | 多层 II 类<br>(7层-9层)   | 1.5-1.7 | 25          | 30         | 36              | 22                              |
|        | 高层 I 类<br>(10层-18层)  | 1.8-2.4 | 20          | 35         | 54              | 19                              |
|        | 高层 II 类<br>(19层-26层) | 2.5-2.8 | 20          | 35         | 80              | 13                              |

3. 绿地率是居住街坊内绿地面积之和与该居住街坊用地面积的比率 (%)。

(二) 当住宅建筑采用低层或多层高密度布局形式时，居住街坊用地与建筑控制指标应符合表3.2的规定。

表3.2 低层或多层高密度居住街坊用地与建筑控制指标

| 建筑气候区划 | 住宅建筑层数类别    | 住宅用地容积率 | 建筑密度最大值(%) | 绿地率最小值(%) | 住宅建筑高度控制最大值(m) | 人均住宅用地面积最大值(m <sup>2</sup> /人) |
|--------|-------------|---------|------------|-----------|----------------|--------------------------------|
| I      | 低层(1层-3层)   | 1.0、1.1 | 42         | 25        | 11             | 32-36                          |
|        | 多层I类(4层-6层) | 1.4、1.5 | 32         | 28        | 20             | 24-26                          |

(三) 商业建筑、办公建筑建筑密度和容积率控制应符合表3.3的规定。

表3.3 商业建筑、办公建筑建筑密度和建筑容积率控制指标表

| 建筑类型 | 建筑高度               | 建筑密度最大值(%) | 容积率 |
|------|--------------------|------------|-----|
| 商业建筑 | $H \leq 24m$       | 50         | 3   |
|      | $24m < H \leq 40m$ | 45         | 3.5 |
|      | $40m < H \leq 80m$ | 35         | 4   |
| 办公建筑 | $H \leq 24m$       | 30         | 2   |
|      | $24m < H \leq 80m$ | 25         | 5   |

注：本表计算容积率时不计算地下建筑面积。

第八条 原有公共建筑容量已达到或超出规定值的地块，建筑物不得进行扩建、加层、插建；原有公共建筑容量未达到或未超出规定值的地块，可在原有建筑物上进行适当扩建、加层、插

建，但不得超过建筑容量控制指标表的规定，并要按照《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）中的相关程序进行调整。

第九条 建筑基地未达到下列最小面积的，不宜单独建设：

- （一）居住建筑基地为5000m<sup>2</sup>；
- （二）公共建筑基地为3000m<sup>2</sup>。

第十条 建筑基地未达到前款规定的最小面积，属于社区配套用房、垃圾收集和中转、变配电房、泵房、公厕等涉及社会公益性的建设项目，且确定不妨碍城市规划实施的，城市规划管理部门可予核准建设。

第十一条 对未列入表3.3的大中院校、中小学校、体育场馆、医疗卫生、文化艺术等设施的建筑容量控制指标，应按有关政策和专业规范执行。

第十二条 城市旧区的建筑基地在满足规划、消防、卫生、交通等规范要求的前提下为社会公众额外提供广场、绿地、停车场等公共开放空间的，可按下表3.4的规定增加建筑面积。但增加的建筑面积总计不得超过核定建筑面积（建筑基地面积乘以核定建筑容积率）的20%。

表3.4 公共开放空间增加与建筑面积控制表

| 核定建筑容积率<br>FAR | 每提供1m <sup>2</sup> 实际使用面积的公共开放空间，<br>允许 |
|----------------|-----------------------------------------|
|----------------|-----------------------------------------|

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <1                         | 0.8 |
| $2 \geq \text{FAR} \geq 1$ | 1.0 |
| > 2                        | 1.5 |

第十三条 公共建筑基地为社会公众额外提供公共开放空间必须同时符合下列条件：

（一）公共开放空间位于建筑基地内，后退红线部分不作公共开放空间；

（二）沿城市道路、广场、小区道路留设，且任一方向的净宽度在8m以上，实际使用面积不小于200m<sup>2</sup>；

（三）开放空间不得封闭，不得改变使用性质。

第十四条 建设项目在规划竣工验收核实时，建筑布局、外观等符合规划要求并没有超层超高建设的，实测建筑面积未超出控制性详细规划或土地出让合同中容积率要求的，建筑面积的合理误差按以下规定累计计算：

（一）1000m<sup>2</sup>以内（含1000m<sup>2</sup>）部分为3%；

（二）1000-5000m<sup>2</sup>（含5000m<sup>2</sup>）之间部分为2%；

（三）5000-10000m<sup>2</sup>（含10000m<sup>2</sup>）之间部分为1.5%；

（四）10000-50000m<sup>2</sup>（含50000m<sup>2</sup>）之间部分为0.5%；

（五）50000-100000m<sup>2</sup>（含100000m<sup>2</sup>）之间部分为0.2%；

（六）100000m<sup>2</sup>以上部分为0.1%。

累计计算的建筑面积合理误差不得超过1000m<sup>2</sup>。

实测建筑面积在合理误差范围内，且没有其他违法建设情形的，视为建筑面积符合规划要求。

**第十五条** 地下建筑及地下功能性用房，如电梯井、地下消防水池、设备间、疏散楼梯及通道等计入建筑面积，但不计入容积率。

## 第四章 建筑间距

**第十六条** 建筑间距应符合本章的规定，并同时符合消防、卫生、环保、防噪、抗震和工程管线等方面的要求。

**第十七条** 住宅建筑间距应满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中的日照要求：住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数3h。

对特定情况，应符合下列规定：

- （一）老年人居住建筑日照标准不应低于冬至日日照时数2h；
- （二）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；
- （三）旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数1h。

**第十八条** 多、低层居住建筑的间距应符合下列规定：

- （一）居住建筑与居住建筑平行布置时的间距

住宅建筑间距须满足第十七条日照标准要求，且不得小于20m。

(二) 居住建筑与居住建筑垂直布置时的间距（附录七）

1. 当遮挡建筑为低层时，建筑间距不得小于遮挡建筑高度的1.0倍，且不得小于6m。当遮挡建筑为多层时，建筑间距不得小于遮挡建筑高度的1.0倍，且不得小于15m。当建筑山墙面开设居室窗时，最小间距不得小于20m。

2. 相对的建筑山墙宽度小于、等于15m的，其间距按垂直布置的居住建筑控制；建筑山墙宽度大于15m的，其间距按平行布置的居住建筑控制。

(三) 居住建筑与居住建筑既非平行也非垂直布置时的间距：

1. 当两幢建筑的夹角小于、等于60度时，其最小间距按平行布置的居住建筑控制；

2. 当两幢建筑的夹角大于60度时，其最小间距按垂直布置的居住建筑控制。

**第十九条** 多、低层居住建筑的侧面间距不得小于6m，并同时满足消防、管网埋设及视觉卫生的相关规定，当两侧山墙开设居室窗时，间距不得小于20m。

**第二十条** 高层居住建筑间距

(一) 高层居住建筑与其他居住建筑主要朝向的间距，应保证受遮挡的居住建筑的日照分析满足《城市居住区规划设计

标准》（GB50180-2018）日照标准，同时满足不低于南侧高层建筑高度1.0倍，且不得小于40m。

（二）高层居住建筑与多、低层居住建筑混合布置：高层居住建筑在南侧时，与北侧多、低层居住建筑间距应满足本条（一）要求；多、低层居住建筑在南侧时，按多、低层居住建筑间距控制，与北侧高层居住建筑间距应满足第十八条（一）相关要求。

（三）高层居住建筑与其它居住建筑垂直布置时，间距应满足日照要求，且不得小于15m，当建筑山墙面开设居室窗时，间距不得小于20m（附录七）。

（四）高层居住建筑与高层居住建筑的侧面间距不得小于15m；高层居住建筑与多层、低层居住建筑的侧面间距不得小于10m；当两侧山墙开设居室窗时，间距不得小于20m。

**第二十一条** 非居住建筑与居住建筑的间距，应符合下列规定：

（一）非居住建筑位于居住建筑南侧或东西侧且对居住建筑产生遮挡时，其间距按居住建筑间距规定控制。

（二）非居住建筑位于居住建筑北侧的，按非居住建筑间距确定。

（三）非居住建筑与居住建筑的侧面间距应满足《建筑设计防火规范》（GB50016）的相关规定。

**第二十二条** 养老设施建筑内的老年人居住用房，中小学教

室与其它遮挡建筑的间距按冬至日不少于2h日照标准控制；托儿所、幼儿园生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h的日照标准。

**第二十三条** 非居住建筑的间距，应符合下列规定：

（一）高层非居住建筑平行布置的间距不小于较高建筑高度的0.5倍，且不小于20m。

（二）高层非居住建筑在多层非居住建筑南侧平行布置时的间距最小值为18m；高层非居住建筑在多层非居住建筑北侧，或两者东西向平行布置时的间距最小值为15m。

（三）多层非居住建筑平行布置时的间距最小值为12m。

（四）低层非居住建筑与高、多、低层非居住建筑平行布置时的间距按照消防间距的规定控制，不得小于6m。

（五）非居住建筑与非居住建筑的侧面间距应满足《建筑设计防火规范》（GB50016）的相关规定。

## **第五章 建筑退让**

**第二十四条** 沿建筑基地边界和沿城市道路、公路、河道、铁路、轨道交通两侧以及电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离应符合本章规定，并同时符合消防、环保、防汛和交通安全等方面的要求。

**第二十五条** 沿建筑基地边界的建筑物，其离界距离按以下规定控制，但离界距离小于消防间距时，应按消防间距的规定控制。

（一）各类建筑的离界距离，按表5.1规定的建筑物高度的倍数控制，且不得小于最小距离。

（二）与界外建筑的距离同时应符合第四章《建筑间距》的有关规定。

（三）地下建筑物离界距离，不小于地下建筑物深度（自室外地坪至地下建筑物底板的底部距离）的0.5倍，且最小退让距离为5m。

（四）居住建筑山墙宽度大于15m的，其离界距离按主要朝向离界距离控制。

（五）相邻用地建设时序不能确定，且相邻用地为空地的退让要求分以下三种情况：

1. 相邻地块已有报建规划方案的，应按报建规划方案进行考虑。

2. 当北侧地块有日照要求，且为空地没有规划方案时，南侧地块建筑物退地界应按照空地用地性质对应的日照标准，标准日照阴影线不得突破地界以北15m或北侧道路的北红线外10m（附录八）。若北侧用地无规划用地性质，可参照居住用地执行。

3. 东西两侧相邻地块尚无报建规划方案，根据评估结果需要纳入计算的，对规划建筑做（东西）镜像，对称轴为相邻地界或道路中心线（附录八）。若有地块界线不规则的情况，应按详细规划指标要求编制整体城市设计方案，不宜降低受影响地块建筑容量。

表5.1 建筑退界距离控制表

| 离<br>界<br>距<br>离<br><br>建筑朝向 |    | 建筑类别 | 居住建筑     |         | 非居住建筑    |         |
|------------------------------|----|------|----------|---------|----------|---------|
|                              |    |      | 建筑物高度的倍数 | 最小距离(m) | 建筑物高度的倍数 | 最小距离(m) |
| 主要朝向<br>(南、东、西)              | 低层 | 0.8  | 6        | 0.5     | 7        |         |
|                              | 多层 | 0.4  | 9        |         |          |         |
|                              | 高层 | 0.3  | 12       | 0.2     | 12       |         |
| 山墙                           | 低层 | —    | 3        | —       | 按消防间距控制  |         |
|                              | 多层 |      | 4        | —       | 按消防间距控制  |         |
|                              | 高层 | —    | 12       | —       | 6.5      |         |

第二十六条 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（指未设置规划绿带的道路）不得小于表5.2所列值。

表5.2 建筑后退道路红线控制表

| 后退红线<br>最小距离 (m) |                                 | 规划道路宽度       |                    |                 |              |
|------------------|---------------------------------|--------------|--------------------|-----------------|--------------|
| L建筑高度            |                                 | $L \geq 60m$ | $60m > L \geq 40m$ | $40m > L > 20m$ | $L \leq 20m$ |
| 新区               | 低层建筑<br>$H < 18m$               | 15           | 10                 | 10              | 10           |
|                  | 多、高层建筑<br>$60m \geq H \geq 18m$ | 20           | 15                 | 12              | 10           |
|                  | 高层建筑<br>$H > 60m$               | 25           | 20                 | 20              | 18           |
| 老城区              | 低层建筑<br>$H < 18m$               | 12           | 10                 | 10              | 10           |
|                  | 多、高层建筑<br>$60m \geq H \geq 18m$ | 20           | 15                 | 12              | 10           |
|                  | 高层建筑<br>$H > 60m$               | 25           | 20                 | 18              | 15           |

注：新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的多、低层建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口处后退道路规划红线的距离，除经批准的详细规划另有规定外，不得小于15m，并应留出临时停车或回车场地，且与城市道路相连。

**第二十七条** 老城区三角地、胜利大街等重要风貌区域范围内的更新项目建筑退界距离包含两种情况：

（一）当更新地块原有建筑退道路红线不超过表5.2，且建筑主长度超过沿街立面总长度60%比例时，新建建筑退让可按原有建筑主长度退让距离执行。

（二）当更新地块原有建筑退道路红线距离超过表5.2时，可按表5.2控制退线距离。

**第二十八条** 沿城市道路两侧规划绿线新建、改建建筑，除

经批准的绿地系统专项规划及详细规划另有规定外，其后退道路两侧规划绿线的距离不得小于表5.3所列值。

表5.3 建筑后退道路两侧绿线控制表

| 道路两侧绿线宽度<br>L<br>后退绿线<br>最小距离（m） |           | L≥15m | 15>L≥10m | 10m>L≥6m |
|----------------------------------|-----------|-------|----------|----------|
| 建筑高度                             |           |       |          |          |
| 新区                               | H<18m     | 8     | 8        | 8        |
|                                  | 60m≥H≥18m | 8     | 8        | 8        |
|                                  | H>60m     | 10    | 10       | 10       |
| 老城区                              | H<18m     | 8     | 8        | 8        |
|                                  | 60m≥H≥18m | 8     | 8        | 8        |
|                                  | H>60m     | 8     | 8        | 10       |

第二十九条 沿城市桥梁引桥两侧新建、改建、扩建建筑，其后退引桥两侧道路红线距离不得小于25m。

第三十条 道路交叉口四周的建筑物后退道路交叉口规划红线的距离，在满足第二十七条规定的基础上，多、低层建筑应增加2m，高层建筑应增加5m。

第三十一条 建筑物的围墙、基础、台阶、管线和附属设施，不得逾越道路规划红线。

第三十二条 在规定的后退道路红线的距离内，不得设置零星建筑物。

第三十三条 沿河道规划蓝线(规划确定的长期保留的河道规划线)两侧新建、扩建建筑物，其后退河道规划蓝线的距离除

专项规划另有规定外，低多层建筑不得小于10m，高层建筑不得小于15m。

**第三十四条** 沿城市规划绿线范围（道路两侧绿线除外，包括公园绿地、防护绿地、生产绿地、附属绿地、风景林地、生态绿地、水面等）周围进行各类建设，应后退规划绿线的距离除符合有关专项规划规定外，不得小于8m。

**第三十五条** 在城市道路出口外的公路两侧进行建设，应退让公路两侧规划红线和绿化隔离带，隔离带宽度应根据公路交通和绿化专项规划等有关规定设置，且符合第十章《公用设施》有关规定。

**第三十六条** 沿铁路两侧新建、扩建建筑工程，应符合以下规定：

（一）铁路线路两侧应当设立铁路线路安全保护区。铁路线路安全保护区的范围，从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥，下同）外侧起向外的距离分别为：城市市区高速铁路为10m，其他铁路为8m。

（二）铁路两侧的高大构筑物（水塔、烟囱等）、危险品仓库与轨道中心线的距离须征求铁路主管部门意见后确定。

（三）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。

**第三十七条** 在电力线路保护区范围内，不得新建、改建、

扩建建筑物、构筑物。

(一) 架空电力线路保护区为导线边线在最大计算风偏后的水平距离和风偏后距建筑物的水平安全距离之和所形成的两平行线内的区域。

1. 一般地区沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建建筑物、构筑物，其后退边导线应不小于以下距离：

|           |        |
|-----------|--------|
| 500千伏     | 两侧各20m |
| 154—220千伏 | 两侧各15m |
| 35—110千伏  | 两侧各10m |
| 1—10千伏    | 两侧各5m  |

2. 主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、扩建建筑物，其后退边导线距离可适当减小，但应符合《电力设施保护条例》（中华人民共和国国务院令 第588号修改）要求。

(二) 电力电缆线路保护区，指地下电力电缆线路向外两侧延伸所形成的两平行线内的区域。其每边向外侧延伸的距离应不小于0.75m。

## 第六章 空间形态

第三十八条 城市重要水体、大型公园绿地及广场等公共空间周边的建设，应编制城市设计，从城市天际线、建筑退线、建

筑高度、建筑色彩、建筑风格等方面进行城市界面控制，并满足《城市设计管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令 第35号）的相关规定。

**第三十九条** 建筑物的高度控制应符合本章的规定，并同时符合日照、建筑间距、消防等方面的要求。

**第四十条** 在有净空高度控制的机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围的新建、改建建筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制、通道限制和景观视廊的规定。其建筑高度应按建筑物室外设计地坪至建（构）筑物最高点计算。

**第四十一条** 有风貌保护要求的地块，应控制建筑高度，延续历史文脉；在文物保护单位和周围的建设控制地带内新建、改建建筑物，其控制高度应符合文物保护的有关规定，并按经批准的详细规划执行。

**第四十二条** 文物保护建筑周围环境按下列要求进行保护：

（一）保护范围：保护范围内建筑应按照《内蒙古自治区文物保护条例》（2005年12月1日内蒙古自治区第十届人民代表大会常务委员会第十九次会议修订）中有关规定执行。

（二）建设控制地带：地带内新建、改建、扩建项目，应当在体量、高度、色彩、材料等方面与保护建筑及其环境相协调，不得破坏原有环境风貌。

**第四十三条** 沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高

度，除经批准的详细规划另有规定外，应符合下列规定：

（一）沿路一般建筑的控制高度（H）不宜超过道路规划红线宽度（W）加建筑后退红线距离（S）之和的1.0倍，即： $H \leq 1.0 (W+S)$ ；

（二）沿路高层组合建筑的高度，按其最高部分的高度依上式进行控制；

（三）建筑物邻接两条以上道路的，可按较宽的道路规划红线计算其控制高度。建筑物直接邻接或其面临的道路邻接广场、河道、电力线路保护区的，在计算控制高度时，可将广场、河道、电力线路保护区的二分之一宽度计为W值。

**第四十四条** 住宅建筑长边长度设定，高层建筑长边长度不宜超过50m；多层不宜超过60m。

**第四十五条** 城市核心地区、重要街道及能够集中体现和塑造城市文化风貌特色的特殊价值地区，应编制重点地区城市设计，明确建筑特色、公共空间和景观风貌等方面的要求。

**第四十六条** 总体城市设计等相关规划应对标志导向系统、户外广告、夜景照明等城市风貌要素有所要求，实现对城市风貌要素的有效管控。

（一）城市主干道两侧严禁设置过高的景观标志物；城市主干道两侧建筑设置广告牌应当遵循安全、美观的原则，并符合建筑物交通、消防、通风、采光、安全等要求，空间造型应与周边

环境相协调。

(二) 城市重要建筑及景观照明设计应符合城市亮化规划设计要求，并满足节能、环保、安全要求。

**第四十七条** 沿街建筑设计应满足以下要求：

(一) 沿街商业不得采用半地下形式，正负零标高不宜超过相邻城市道路中心点标高0.45m以上。

(二) 临城市道路设置的地下建筑物不在地上建筑物垂直投影线内的，其地下室顶板标高不得超过地下建筑物轮廓线范围外的室外地坪标高。

(三) 沿街建筑立面空调位应隐蔽处理，不得影响建筑立面效果。

**第四十八条** 建筑进行整体外立面改造，其标准应符合城市设计等相关要求，经批准后方可实施。

**第四十九条** 住宅建筑顶部设计引导

高层住宅顶部宜进行适当收分或其他形式的顶部处理，多、低层住宅宜采用坡屋顶。

**第五十条** 住宅建筑立面构件设计引导

住宅建筑不应设置开敞式阳台，应统一考虑阳台、室外空调机、雨水管、冷凝水管的位置和形式。

**第五十一条** 住宅建筑底层设计引导

临街建筑底层宜具有一定的连续性，提高对街道界面的限制；布局上应与住宅建筑结合，尽量形成围合空间。建筑底层为公建时其立面风格应与上部住宅统一。

#### 第五十二条 住宅建筑立面材质引导

住宅建筑宜选用节能、环保、安全、耐久、易维护的立面材料。沿街立面应保持与周围建筑风貌及环境相协调。

#### 第五十三条 地下空间开发利用

地下空间开发利用应当按照统一规划、综合开发、合理利用、依法管理的原则，坚持社会效益、经济效益和环境效益相结合，兼顾防灾和人民防空等需要。

城市地下空间应优先布局地下交通设施、地下市政公用设施、地下防灾设施和人民防空工程等，适度布局地下公共管理与公共服务设施、地下商业服务业设施和地下物流仓储设施等。

第五十四条 车库出入口形式应与主体建筑相协调，结合周边景观环境，采用协调统一、美观安全、经济适用的设计方案。

第五十五条 人行过街天桥应按照新颖美观、经济适用、安全、以人为本的原则，结合周围环境合理确定设计方案，注重景观照明与环境设计，并宜反映人文风貌，体现地域特色。

第五十六条 新建10千伏开闭所、配电所、箱式变、环网柜、5G信号塔等供配电通信设施，应满足环境景观要求，具体设置时

应避开道路交叉口，不得在道路交叉口10m范围内设置，不得影响沿街景观界面，应隐蔽在绿化带里设置。

## 第七章 绿 地

**第五十七条** 计算绿地率的绿地面积，包括建筑基地内的集中绿地面积和房前屋后、街坊道路两侧以及规定的建筑间距内的绿地面积。

（一）居住街坊绿地率应符合表3.1的要求。

（二）商业用地、交通运输用地等，绿地率不应小于20%。

（三）体育、医疗卫生、教育、公共文化设施、部队等区域性占地单位，绿地率不小于35%。

旧区改造建设项目的绿地率达不到上述标准的，绿地率标准可以降低5%。

**第五十八条** 居住街坊内集中绿地的规划建设，应符合以下规定：

（一）新区建设不应低于 $0.50\text{m}^2/\text{人}$ ，旧区改建不应低于 $0.35\text{m}^2/\text{人}$ 。

（二）宽度不应小于8m。

（三）标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。

（四）当集中绿地与城市道路临接时，应算至道路红线；当

与居住街坊附属道路临接时，应算至距路面边缘1.0m处；当与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚1.5m处。

建设项目设计方案应有绿化规划设计章节，作为工程验收核实依据，绿地面积计算规则应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的相关规定，沿城市道路两侧的公共绿地或绿化隔离带，不在建筑基地范围内的不得作为小区绿地计算。

**第五十九条** 在公园绿地内进行建设的，应当符合以下规定：

（一）公园绿地配套建筑的设计应当符合《公园设计规范》（GB51192-2016）和《园林绿化工程项目规范》（GB55014-2021）的相关规定。小型公园绿地，仅允许建设为公园绿地配套的管理建筑、游憩建筑和服务建筑，其占地面积之和不应大于公园陆地面积的3%；大型公园绿地宜为5%。

（二）公园内总建筑面积（包括覆土建筑）不应超过建筑占地面积之和的1.5倍。

## **第八章 居住区配套设施**

**第六十条** 居住区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。

**第六十一条** 新区配套设施宜按照各级别生活圈集中配建，

实现“一站式服务”。旧区可遵循查漏补缺、综合达标、逐步完善的原则，根据实际情况增补必要的配套设施，在保障配套设施建筑规模前提下，可采用分散设置，或租、借用存量行政办公建筑设置。

各级生活圈居住区配套设施设置要求应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）及《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）相关规定，并应符合附录九的配套设施设置规定表。

**第六十二条** 区域性党群服务中心建筑面积不宜小于2000m<sup>2</sup>。

**第六十三条** 居住区公园中应设置10%-15%的体育活动场地。

**第六十四条** 各级生活圈居住区根据相关要求配建供热站（热交换站）、燃气调压站、垃圾转运站、垃圾收集点、居民存车处和公厕等。

**第六十五条** 按照智慧城市要求，新建各级生活圈居住区应按国家智慧城市技术标准建设。

## **第九章 道路与交通设施**

**第六十六条** 公共停车场和建筑物配建停车场应在建筑基地用地范围之内。建筑物配建停车场以地下停车场为主，地下停车场上覆土深度不宜小于1.0m。

**第六十七条** 城市主干路宜采用港湾式公交停靠站，交通量

大的次干路和交通量大的支路，宜采用港湾式公交停靠站；机动车与非机动车混行路段，公交站台处宜在站台外侧设置非机动车道。

## 第六十八条 地下停车

（一）鼓励住宅的结建式地下空间用作停车库使用，地面仅设置临时停车等措施，居住用地内地面停车率不宜大于10%。

（二）大型公共建筑应配建地下停车库，地下停车率不应低于50%。

第六十九条 新建改建建筑物，应按规定配置机动车场（库）、非机动车停车场（库），并符合交通设计及停车场（库）设置标准等有关规定，同步实施。

表9.1 建筑工程停车位配置指标表

| 建筑类型 |           | 计算单位                      | 机动车     | 非机动车 | 充电桩               |
|------|-----------|---------------------------|---------|------|-------------------|
| 旅游   | 五星级宾馆     | 车位/客房                     | 0.6-0.7 | 1.0  | 建设充电设施的车位比例不低于10% |
|      | 四星级宾馆     | 车位/客房                     | 0.6-0.7 | 1.0  |                   |
|      | 二、三星级宾馆   | 车位/客房                     | 0.3-0.4 | 1.0  |                   |
|      | 其他宾馆      | 车位/客房                     | 0.2     | 0.5  |                   |
| 办公   | 商业办公（写字楼） | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.6-3.0 | 3    | 建设充电设施的车位比例不低于10% |
|      | 行政办公      | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.6-3.0 | 4    |                   |
|      | 科技办公      | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.6-3.0 | 4    |                   |
|      | 金融办公      | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.6-3.0 | 1.5  |                   |

|      |                |                           |          |     |                            |
|------|----------------|---------------------------|----------|-----|----------------------------|
|      | 其他办公           | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.6-3.0  | 4   |                            |
| 商业场所 | 商业大楼、商业区       | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.4-0.8  | 3   | 建设充电设施的车位比例不低于10%          |
|      | 购物中心           | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.4-0.8  | 4   |                            |
|      | 农贸市场           | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.3      | 7.5 |                            |
|      | 批发交易市场         | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.45     | 2   |                            |
|      | 餐饮娱乐           | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 1.8      | 4   |                            |
| 医院   | 综合医院、儿童医院、妇幼医院 | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.6-1.2  | 4   | 建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10% |
|      | 其它专科医院         | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.2-0.6  | 3   |                            |
|      | 独立诊所           | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.5-1.0  | 2   |                            |
|      | 展览馆            | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.7-1.0  | 5   | 建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10% |
|      | 体育场馆           | 一类                        | 车位/100座位 | 3.5 |                            |
|      |                | 二类                        | 车位/100座位 | 2   |                            |
|      |                | 三类                        | 车位/100座位 | 1   |                            |
|      |                | 一类                        | 车位/100座位 | 3.5 |                            |
| 影剧院  | 市级影剧院          | 车位/100座位                  | 3.0-4.0  | 50  | 建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10% |
|      | 会议中心           | 车位/100座位                  | 3.0-3.5  | 23  |                            |
|      | 一般影剧院          | 车位/100座位                  | 0.8-1.0  | 25  |                            |
| 游览场所 | 城市公园           | 车位/1公顷占地面积                | 7        | 5   | 建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10% |
|      | 自然风景公园         | 车位/1公顷占地面积                | 0.5-1.0  | 5   |                            |
|      | 旅游区、度假村        | 车位/100m <sup>2</sup> 游览面积 | 0.15     | 0.2 |                            |

|       |                                             |                           |         |                             |                            |
|-------|---------------------------------------------|---------------------------|---------|-----------------------------|----------------------------|
| 交通建筑  | 火车站                                         | 车位/高峰日每百旅客                | 2.0-3.0 | 4                           | 建设充电设施的车位比例不低于10%          |
|       | 汽车站                                         | 车位/高峰日每百旅客                | 2.0-3.0 | 4                           |                            |
| 学校    | 幼儿园                                         | 车位/百名师生                   | 0.5-1.2 |                             | 建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10% |
|       | 中小学                                         | 车位/百名师生                   | 0.5-1.5 | 70                          |                            |
|       | 大中专院校                                       | 车位/百名师生                   | 1.0-2.0 | 70                          |                            |
| 住宅    | 单身宿舍                                        | 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | 0.3     | 自行车库<br>≥1m <sup>2</sup> /户 | 停车位应100%配建充电设施或预留建设安装条件    |
|       | 套内建筑面积大于160m <sup>2</sup> 或独立联立式住宅          | 车位/户                      | 1.1-1.3 |                             |                            |
|       | 100m <sup>2</sup> <套内建筑面积≤160m <sup>2</sup> | 车位/户                      | 0.9-1.1 |                             |                            |
|       | 60m <sup>2</sup> <套内建筑面积≤100m <sup>2</sup>  | 车位/户                      | 0.7-0.9 |                             |                            |
|       | 套内建筑面积<60m <sup>2</sup>                     | 车位/户                      | 0.5-0.7 |                             |                            |
|       | 公共保障住房                                      | 车位/户                      | 0.5     |                             |                            |
| 广场    | 交通集散广场                                      | 车位/100m <sup>2</sup> 用地面积 | 0.3-0.6 |                             | 建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10% |
|       | 游憩集会广场                                      | 车位/100m <sup>2</sup> 用地面积 | 0.1-0.4 |                             |                            |
| 工厂、仓库 |                                             | 车位/百名职工人数                 | —       | 70                          |                            |

第七十条 公共停车场出入口的设置应符合下列规定：

（一）出入口应符合行车视距的要求，并应右转出入。

（二）当停车数为50辆及以下时，可设一个出入口，出入口净宽不应小于7m；51～300个停车位的停车场，应设两个出入口；大于300个停车位的停车场，出口和入口应分开设置。

(三) 单个公共停车场规模不宜大于500个停车位。

(四) 两个出入口之间的距离不应小于15m。

第七十一条 城市道路红线宽度(快速路包括辅路)不应大于70m。

第七十二条 小区机动车出入口直接连接城市道路,开口宽度不宜大于15m。

第七十三条 新建、扩建、改建的城市道路绿化覆盖率应符合下列规定:

(一) 城市景观道路绿化覆盖率不宜小于60%。

(二) 道路红线宽度45m以上的绿化覆盖率不应小于20%。

(三) 道路红线宽度45m-30m的绿化覆盖率不应小于15%。

(四) 道路红线宽度30m-15m的绿化覆盖率不应小于10%。

(五) 道路红线宽度15m以下的酌情设置。

第七十四条 在城市道路红线范围内,除按规划铺设各种管线,建设公交停靠站、交通标志、立交桥、人行地下通道、人行天桥、环卫及夜间照明设施及其他市政设施外,不得设置任何建筑物、构筑物。

第七十五条 在城市道路上空建设跨路建筑物、构筑物时,主干路最小净高不得小于5.0m,次干路最小净高不得小于4.5m。

第七十六条 新建、改建城市桥梁按照桥梁设计规范要求并遵循以下规定:

- (一) 桥梁的设计应考虑管线和滨河路通过;
- (二) 桥梁的横断面划分应与道路横断面一致。

**第七十七条** 城市道路上机动车开口须符合下列规定:

建筑基地机动车出入口不宜少于2个, 且不宜在同一城市道路上设置。

建筑基地不与城市道路相邻接时, 应设置连接道路, 并应符合下列规定:

1. 当建筑基地内建筑面积小于或等于 $3000\text{m}^2$ 时, 其连接道路的宽度不应小于 $4.0\text{m}$ ;

2. 当建筑基地内建筑面积大于 $3000\text{m}^2$ , 且只有一条连接道路时, 其宽度不应小于 $7.0\text{m}$ ; 当有两条或两条以上连接道路时, 单条连接道路宽度不应小于 $4.0\text{m}$ 。

3. 建筑基地机动车出入口位置距离城市主干路交叉口(道路边线在路口变曲率点为起算点)不宜小于 $80\text{m}$ , 距离其他级别城市道路交叉口的距离按控制性详细规划的规定执行, 距桥隧坡道的起止线的距离不宜小于 $50\text{m}$ 。

**第七十八条** 消防车道应符合下列要求:

- (一) 车道的净宽度和净空高度均不应小于 $4\text{m}$ ;
- (二) 转弯半径应满足消防车转弯的要求;
- (三) 消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物;

(四) 消防车道靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于5m;

(五) 消防车道的坡度不宜大于6%。

### 第七十九条 公共加油加气站及充换电站

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

(二) 公共加油站、加气站宜合建, 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 $2500\text{m}^2$ - $5000\text{m}^2$ ; 公共换电站用地面积宜控制在 $2000\text{m}^2$ - $5000\text{m}^2$ 。

(三) 公共加油加气站及充换电站的选址, 应符合现行国家相关标准要求。

(四) 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(道路边线在路口变曲率点为起算点)不宜小于100m。

(五) 每2000辆电动汽车应配套一座公共充电站。

(六) 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。

## 第十章 公用设施

第八十条 各类管线设置应符合下列要求:

(一) 必须与城市管线网衔接;

(二) 应根据各类管线的不同特性和设置要求综合布置。各类管线相互间的水平与垂直净距,应符合《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)及有关专项规范的规定。各类管线原则上应采取地下敷设的方式;

(三) 管线干线应当布置在靠近主要负荷中心或者支管较多的一侧;

(四) 各种管线走向宜与道路中线平行,横穿道路的线路宜与道路走向垂直,埋设深度根据道路结构、标高和管线的安全要求确定,管顶至机动车道路路面垂直距离不得小于0.7m;

(五) 在人行道内建设各种管沟,其管沟预制盖板不得外露,保证人行道平整、美观、安全;

(六) 管线穿越河道埋设、架空跨越河道、随桥敷设,应符合有关专业技术规定;

(七) 现有管沟、线敷设与规划位置不符合的,有条件应逐步迁移改造;

(八) 新建城市道路,各类管线应与道路同步建设;

(九) 主城区内新建110千伏及以下输电线路,应地下敷设;

(十) 地下市政管线和综合管廊宜布局在城市道路下,地下燃气、输油等危险品管线应单独规划和建设专用通道。当地下雨水管线和污水管线为系统性主干管,且对城市防洪排涝构成重大

安全影响时，应贯彻安全第一的原则，优先保证其畅通。

**第八十一条** 当遇下列情况之一时，工程管线宜采用综合管廊敷设：

- （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。

**第八十二条** 综合管廊空间布局具体要求应按照《呼伦贝尔市中心城综合管廊专项规划》执行。

**第八十三条** 污水处理厂、变电站、垃圾处理场、垃圾转运站等公用设施及加油加气站、汽车充换电站宜先期建设。

**第八十四条** 各类人民防空工程的建设规模、防护等级、建设区位和建设时序应符合国家、内蒙古自治区、呼伦贝尔市人防工程相关规划、规范和政策要求。

## **第十一章 工业项目建设**

**第八十五条** 工业项目建设应符合《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）及相关规定。工业用地分为一类工业用地、二类工业用地和三类工业用地。工业项目容积率指

标应当符合表11.1规定：

表11.1 工业项目容积率规定表

| 工业用地类别 | 容积率        |
|--------|------------|
| 一类工业用地 | $\geq 1$   |
| 二类工业用地 | $\geq 0.8$ |
| 三类工业用地 | $\geq 0.5$ |

注：容积率计算规则见附录五1（2）

**第八十六条** 厂区出入口的位置和数量应符合以下规定：

（一）出入口的数量不宜少于2个。

（二）主要人流出入口宜与主要货流出入口分开设置。

**第八十七条** 工业项目用地范围内所需行政办公和生活服务设施的用地面积，不得超过工业项目总用地面积的7%，建筑面积不得超过总建筑面积的15%，不得分割转让。

**第八十八条** 工业企业绿地率不宜大于20%，不宜小于10%，改建、扩建的工业企业绿化绿地率不宜大于15%。

## 第十二章 海绵城市及绿色建筑建设

**第八十九条** 海绵设施建设

建筑与小区，公园与绿地，道路、停车场及广场透水铺装率不低于70%，公园与绿地的下沉式绿地率不低于60%。

**第九十条** 绿色建筑建设

呼伦贝尔市中心城区新建建筑应执行绿色建筑标准，满足国

家、内蒙古自治区和呼伦贝尔市有关绿色建筑发展的相关规定。

### 第十三章 附 则

第九十一条 本规定由呼伦贝尔市自然资源局负责解释。

第九十二条 本规定施行前，已办理《建设用地规划许可证》且合法有效的建设工程，可按原有关规定执行。已经批准的控制性详细规划所确定规划控制指标及要求与本规定不一致时，按控制性详细规划执行。

第九十三条 本规定自颁布之日起施行。《呼伦贝尔市人民政府办公厅关于印发〈呼伦贝尔市城市规划管理技术规定〉的通知》（呼政办发〔2014〕83号）和《呼伦贝尔市人民政府办公厅关于修订〈呼伦贝尔市规划管理技术规定〉的通知》（呼政办发〔2015〕58号）同时废止。

## 附录一

# 用 词 说 明

1. 为在执行本规定条文时区别对待，对要求严格程度不同的词说明如下：

(1) 表示很严格，非这样做不可的：正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”或“不得”。

(2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应当”或“应”；反面词采用“不应”。

(3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。

(4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2. 当本标准条文涉及其它有关标准或规范时：

(1) 指明应严格按其它有关标准或规范执行的用语为：“按照（或遵照）……执行”或“符合……的规定（或要求）”。

(2) 非必须按所指定的标准或规范执行的用语为：“参照……执行”。

(3) 表示指导性推荐意见的用语为：“建议……”、“或……”。

3. 本规定中的名词解释，仅适用于本规定。

## 附录二

# 名 词 解 释

### 1. 生活圈

根据城市居民的出行能力、设施需求频率及其服务半径、服务水平不同，划分出的不同的居民日常生活空间，并据此进行公共服务、公共资源（包括公共绿地）的配置。

### 2. 生活圈居住区

一定空间范围内，由城市道路或用地边界线所围合，住宅建筑相对集中的居住功能区域。

### 3. 建筑容积率（容积率）

指建筑物地面以上各层建筑面积的总和与建筑基地面积的比值。

### 4. 建筑密度

指建筑物底层占地面积与建筑基地面积的比率（用百分比表示）。

### 5. 建筑基地

根据用地性质和使用权属确定的建筑工程项目的使用场地。

### 6. 办公建筑

指非单元式小空间划分，按层设置卫生设备的办公建筑。

### 7. 商业建筑

指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店，以及饮食等服务业的建筑。

#### 8. 裙房

在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且建筑高度不大于24m的附属建筑。

#### 9. 居住区汽车停车率

指居住区内汽车的停车位数量与居住户数的比率。

#### 10. 住宅建筑按层数分类

一层至三层且高度不大于11m为低层住宅建筑，四层至九层且高度不大于27m为多层住宅建筑，十层以上且高度不大于80m为高层住宅建筑。

#### 11. 非居住建筑按地上高度分类

##### (1) 低多层建筑

建筑高度不大于24m的公共建筑及建筑高度大于24m的单层公共建筑。

##### (2) 高层建筑

建筑高度大于24m的非单层公共建筑且高度不大于100m的公共建筑。

#### 12. 绿地率

一定城市用地范围内，各类绿化用地总面积占该城市用地面积的百分比。

#### 13. 绿化覆盖率

一定城市用地范围内，植物的垂直投影面积占该用地总面积的百分比。

#### 14. 下沉式绿地

广义的下沉式绿地泛指具有一定调蓄容积(在以径流总量控制为目标进行目标分解或设计计算时，不包括调节容积)的可用于调蓄径流雨水的绿地，包括生物滞留设施、渗透塘、雨水湿地等。

狭义的下沉式绿地指低于周边铺砌地面或道路在200mm以内的绿地。

#### 15. 下沉式绿地率

下沉式绿地率=（下沉式绿地面积/绿地总面积）x100%

#### 16. 透水铺装率

透水铺装率=（透水铺装面积/硬化地面总面积）x100%

#### 17. 绿色建筑

在全寿命周期内，节约资源、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用、高效的使用空间，最大限度地实现人与自然和谐共生的高质量建筑。

#### 18. 结建式地下空间

结合地面建筑一并开发建设的地下空间。

#### 19. 地下停车库

设于地表下，用于停放机动车或非机动车的地下建筑。

### 附录三

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南  
(试行)》与《城市用地分类与规划建设用地标准》  
(GB50137-2011) 对比表

| 国土<br>代码<br>(一<br>级类) | 名<br>称 | 国土代<br>码 (二<br>级类) | 国土<br>名称           | 规划<br>用地<br>代码                 | 规划用<br>地<br>名称 | 国土<br>代码<br>(三级<br>类) | 国土<br>名称     | 规划<br>用地<br>代码 | 规划用地<br>名称 |
|-----------------------|--------|--------------------|--------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------|--------------|----------------|------------|
| 07                    | 居住用地   | 0701               | 城镇住宅<br>用地         | R                              | 居住<br>用地       | 070101                | 一类城镇住宅<br>用地 | R1             | 一类居住<br>用地 |
|                       |        |                    |                    |                                |                | 070102                | 二类城镇住宅<br>用地 | R2             | 二类居住<br>用地 |
|                       |        |                    |                    |                                |                | 070103                | 三类城镇住宅<br>用地 | R3             | 三类居住<br>用地 |
|                       |        | 0702               | 城镇社区<br>服务设施<br>用地 | R12、<br>R22、<br>R32 (除<br>幼儿园) | 服务设<br>施用地     |                       |              |                |            |
|                       |        | 0703               | 农村宅<br>基地          | H14                            | 村庄建<br>设用地     | 070301                | 一类农村宅<br>基地  |                |            |
|                       |        |                    |                    |                                |                | 070302                | 二类农村宅<br>基地  |                |            |
|                       |        | 0704               | 农村社区<br>服务设施<br>用地 | H14                            | 村庄建<br>设用地     |                       |              |                |            |
| 08                    | 公共管理   | 0801               | 机关团体<br>用地         | A1                             | 行政办<br>公用地     |                       |              |                |            |
|                       |        | 0802               | 科研用地               | A35                            | 科研<br>用地       |                       |              |                |            |

|    |         |      |        |    |              |        |            |         |                 |
|----|---------|------|--------|----|--------------|--------|------------|---------|-----------------|
|    | 与公共服务用地 | 0803 | 文化用地   | A2 | 文化设施用地       | 080301 | 图书与展览用地    | A21     | 图书展览用地          |
|    |         |      |        |    |              | 080302 | 文化活动用地     | A22     | 文化活动用地          |
|    |         | 0804 | 教育用地   | A3 | 教育科研用地（除A35） | 080401 | 高等教育用地     | A31     | 高等院校用地          |
|    |         |      |        |    |              | 080402 | 中等职业教育用地   | A32     | 中等专业学校用地        |
|    |         |      |        |    |              | 080403 | 中小学用地      | A33     | 中小学用地           |
|    |         |      |        |    |              | 080404 | 幼儿园用地      | R22     | 服务设施用地          |
|    |         |      |        |    |              | 080405 | 其他教育用地     | A34     | 特殊教育用地          |
|    |         | 0805 | 体育用地   | A4 | 体育用地         | 080501 | 体育场馆用地     | A41     | 体育场馆用地          |
|    |         |      |        |    |              | 080502 | 体育训练用地     | A42     | 体育训练用地          |
|    |         | 0806 | 医疗卫生用地 | A5 | 医疗卫生用地       | 080601 | 医院用地       | A51     | 医院用地            |
|    |         |      |        |    |              | 080602 | 基层医疗卫生设施用地 | A51     | 医院用地            |
|    |         |      |        |    |              | 080603 | 公共卫生用地     | A52、A59 | 卫生防疫用地、其他医疗卫生用地 |
|    |         | 0807 | 社会福利用地 | A6 | 社会福利设施用地     | 080701 | 老年人社会福利用地  |         |                 |
|    |         |      |        |    |              | 080702 | 儿童社会福利用地   |         |                 |
|    |         |      |        |    |              | 080703 | 残疾人社会福利用地  |         |                 |
|    |         |      |        |    |              | 080704 | 其他社会福利用地   |         |                 |
| 09 | 商业      | 0901 | 商业用地   | B1 | 商业服务业设       | 090101 | 零售商业用地     | B11     | 零售商业用地          |

|    |       |      |           |    |          |        |            |     |            |
|----|-------|------|-----------|----|----------|--------|------------|-----|------------|
|    | 服务业用地 |      |           |    | 施用地      | 090102 | 批发市场用地     | B12 | 批发市场用地     |
|    |       |      |           |    |          | 090103 | 餐饮用地       | B13 | 餐饮用地       |
|    |       |      |           |    |          | 090104 | 旅馆用地       | B14 | 旅馆用地       |
|    |       |      |           |    |          | 090105 | 公用设施营业网点用地 | B4  | 公用设施营业网点用地 |
|    |       | 0902 | 商务金融用地    | B2 | 商务用地     |        |            |     |            |
|    |       | 0903 | 娱乐康体用地    | B3 | 娱乐康体用地   | 090301 | 娱乐用地       | B31 | 娱乐用地       |
|    |       |      |           |    |          | 090302 | 康体用地       | B32 | 康体用地       |
|    |       | 0904 | 其他商业服务业用地 | B9 | 其他服务设施用地 |        |            |     |            |
| 10 | 工矿用地  | 1001 | 工业用地      | M  | 工业用地     | 100101 | 一类工业用地     | M1  | 一类工业用地     |
|    |       |      |           |    |          | 100102 | 二类工业用地     | M2  | 二类工业用地     |
|    |       |      |           |    |          | 100103 | 三类工业用地     | M3  | 三类工业用地     |
|    |       | 1002 | 采矿用地      | H5 | 采矿用地     |        |            |     |            |
|    |       | 1003 | 盐田        | H5 | 采矿用地     |        |            |     |            |
| 11 | 仓储用地  | 1101 | 物流仓储用地    | W  | 物流仓储用地   | 110101 | 一类物流仓储用地   | W1  | 一类物流仓储用地   |
|    |       |      |           |    |          | 110102 | 二类物流仓储用地   | W2  | 二类物流仓储用地   |
|    |       |      |           |    |          | 110103 | 三类物流仓储用地   | W3  | 三类物流仓储用地   |
|    |       | 1102 | 储备库用地     |    |          |        |            |     |            |

|    |        |      |          |     |          |        |          |     |          |
|----|--------|------|----------|-----|----------|--------|----------|-----|----------|
| 12 | 交通运输用地 | 1201 | 铁路用地     | H21 | 铁路用地     |        |          |     |          |
|    |        | 1202 | 公路用地     | H22 | 公路用地     |        |          |     |          |
|    |        | 1203 | 机场用地     | H24 | 机场用地     |        |          |     |          |
|    |        | 1204 | 港口码头用地   | H23 | 港口用地     |        |          |     |          |
|    |        | 1205 | 管道运输用地   | H25 | 管道运输用地   |        |          |     |          |
|    |        | 1206 | 城市轨道交通用地 | S2  | 城市轨道交通用地 |        |          |     |          |
|    |        | 1207 | 城镇道路用地   | S1  | 城市道路用地   |        |          |     |          |
|    |        | 1208 | 交通场站用地   | S4  | 交通场站用地   | 120801 | 对外交通场站用地 | S3  | 交通枢纽用地   |
|    |        |      |          |     | 交通场站用地   | 120802 | 公共交通场站用地 | S41 | 公共交通场站用地 |
|    |        |      |          |     | 交通场站用地   | 120803 | 社会停车场用地  | S42 | 社会停车场用地  |
|    |        | 1209 | 其他交通设施用地 | S9  | 其他交通设施用地 |        |          |     |          |
| 13 | 公用设施用地 | 1301 | 供水用地     | U11 | 供水用地     |        |          |     |          |
|    |        | 1302 | 排水用地     | U21 | 排水用地     |        |          |     |          |
|    |        | 1303 | 供电用地     | U12 | 供电用地     |        |          |     |          |
|    |        | 1304 | 供燃气用地    | U13 | 供燃气用地    |        |          |     |          |
|    |        | 1305 | 供热用地     | U14 | 供热用地     |        |          |     |          |
|    |        | 1306 | 通信用地     | U15 | 通信用地     |        |          |     |          |

|    |           |      |          |     |          |  |  |  |  |
|----|-----------|------|----------|-----|----------|--|--|--|--|
|    |           | 1307 | 邮政用地     | U15 | 通信用地     |  |  |  |  |
|    |           | 1308 | 广播电视设施用地 | U16 | 广播电视用地   |  |  |  |  |
|    |           | 1309 | 环卫用地     | U22 | 环卫用地     |  |  |  |  |
|    |           | 1310 | 消防用地     | U31 | 消防用地     |  |  |  |  |
|    |           | 1311 | 干渠       | H3  | 区域公用设施用地 |  |  |  |  |
|    |           | 1312 | 水工设施用地   | H3  | 区域公用设施用地 |  |  |  |  |
|    |           | 1313 | 其他公用设施用地 | U9  | 其他公用设施用地 |  |  |  |  |
| 14 | 绿地与开敞空间用地 | 1401 | 公园绿地     | G1  | 公园绿地     |  |  |  |  |
|    |           | 1402 | 防护绿地     | G2  | 防护绿地     |  |  |  |  |
|    |           | 1403 | 广场用地     | G3  | 广场用地     |  |  |  |  |
| 15 | 特殊用地      | 1501 | 军事设施用地   | H41 | 军事用地     |  |  |  |  |
|    |           | 1502 | 使领馆用地    | A8  | 外事用地     |  |  |  |  |
|    |           | 1503 | 宗教用地     | A9  | 宗教用地     |  |  |  |  |
|    |           | 1504 | 文物古迹用地   | A7  | 文物古迹用地   |  |  |  |  |
|    |           | 1505 | 监教场所用地   | H42 | 安保用地     |  |  |  |  |
|    |           | 1506 | 殡葬用地     | B9  | 其他服务设施用地 |  |  |  |  |
|    |           | 1507 | 其他特殊用地   | H9  | 其他建设用地   |  |  |  |  |

|    |      |      |         |     |      |  |  |  |  |
|----|------|------|---------|-----|------|--|--|--|--|
| 16 | 留白用地 |      |         |     |      |  |  |  |  |
| 17 | 陆地水域 | 1701 | 河流水面    | E11 | 自然水域 |  |  |  |  |
|    |      | 1702 | 湖泊水面    | E11 | 自然水域 |  |  |  |  |
|    |      | 1703 | 水库水面    | E12 | 水库   |  |  |  |  |
|    |      | 1704 | 坑塘水面    | E13 | 坑塘沟渠 |  |  |  |  |
|    |      | 1705 | 沟渠      | E13 | 坑塘沟渠 |  |  |  |  |
|    |      | 1706 | 冰川及常年积雪 | E11 | 自然水域 |  |  |  |  |

## 附录四

# 规划用地兼容性规定

### 1. 在各规划用地兼容表中须满足以下要求

(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“有条件允许”的用地性质，除满足本规定表中的相关条件外，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。

### 2. 规划居住用地兼容性规定表

| 用地性质 |       | 居住用地                                                        |
|------|-------|-------------------------------------------------------------|
| 兼容类型 |       |                                                             |
| 部分兼容 | 允许    | 文化活动用地，中小学用地，体育用地，社会福利用地，零售商业用地，公用设施营业网点用地（加油加气站除外）         |
|      | 有条件允许 | 机关团体用地，科研用地，医疗卫生用地，餐饮用地，旅馆用地，商务金融用地，其他商业服务业用地，交通运输用地，公用设施用地 |
| 完全兼容 |       | 绿地与开敞空间用地                                                   |
| 禁止兼容 |       | 批发市场用地，工业用地，物流仓储用地                                          |

注：居住用地兼容商业服务业用地的，商业服务业用地比例原则上不超过15%，同一控规单元内的同性质用地，可合并考虑兼容比例，如超过需经方案论证，并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场。

### 3. 公共管理与公共服务用地兼容性规定表

| 用地性质 | 机关团体用地 | 文化用地 | 高等教育用地、中等职业 | 体育用地 |
|------|--------|------|-------------|------|
|------|--------|------|-------------|------|

| 兼容类型 |       |                                                       |                                                                 |                                                  |                                              |
|------|-------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 部分兼容 | 允许    |                                                       |                                                                 | 相互兼容                                             |                                              |
|      | 有条件允许 | 文化用地，科研用地，体育场馆用地，旅馆用地，商务金融用地，公用设施营业网点用地，交通运输用地，公用设施用地 | 机关团体用地，体育用地，医院用地，社会福利用地，娱乐用地，公用设施营业网点用地，交通运输用地，公用设施用地，绿地与开敞空间用地 | 文化用地，体育用地，医疗卫生用地，社会福利用地，公用设施营业网点用地，交通运输用地，公用设施用地 | 文化用地，康体用地，公用设施营业网点用地，交通运输用地，公用设施用地，绿地与开敞空间用地 |
| 完全兼容 |       | 绿地与开敞空间用地                                             |                                                                 | 绿地与开敞空间用地                                        |                                              |
| 禁止兼容 |       | 零售商业用地，批发市场用地，餐饮用地，娱乐康体用地，工业用地，物流仓储用地                 | 零售商业用地，批发市场用地，餐饮用地，康体用地，工业用地，物流仓储用地                             | 零售商业用地，批发市场用地，餐饮用地，娱乐康体用地，工业用地，物流仓储用地            | 零售商业用地，批发市场用地，餐饮用地，工业用地，物流仓储用地               |

#### 4. 商业服务业用地兼容性规定表

| 用地性质 | 零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地 |                            | 批发市场用地           |
|------|---------------------------------------------------|----------------------------|------------------|
| 兼容类型 |                                                   |                            |                  |
| 部分兼容 | 允许                                                | 机关团体用地，文化用地，教育用地，科研用地，体育用地 | 零售商业用地，餐饮用地，旅馆用地 |

|      |       |                                      |                                                               |
|------|-------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|      | 有条件允许 | 二类城镇住宅用地，医疗卫生用地，社会福利用地，交通运输用地，公用设施用地 | 机关团体用地，商务金融用地，娱乐康体用地，公用设施营业网点用地，一类工业用地，一类物流仓储用地，交通运输用地，公用设施用地 |
| 完全兼容 |       | 相互兼容，绿地与开敞空间用地                       | 绿地与开敞空间用地                                                     |
| 禁止兼容 |       | 批发市场用地，工业用地，物流仓储用地                   | 二类三类工业用地，二类三类物流仓储用地                                           |

注：批发市场用地兼容公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业用地和仓储用地的各项用地总和不得超过地块总用地规模的20%。

## 5. 工业用地、物流仓储用地兼容性规定表

| 用地性质 |       | 一类工业用地                                  | 二类工业用地                               | 三类工业用地                               | 一类物流仓储用地、二类物流仓储用地                  |
|------|-------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 兼容类型 |       |                                         |                                      |                                      |                                    |
| 部分兼容 | 允许    | -                                       | -                                    | -                                    | -                                  |
|      | 有条件允许 | 机关团体用地，一类物流仓储用地，交通运输用地，公用设施用地，绿地与开敞空间用地 | 机关团体用地，一类二类物流仓储用地，交通运输用地，公用设施用地，防护绿地 | 机关团体用地，一类二类物流仓储用地，交通运输用地，公用设施用地，防护绿地 | 机关团体用地，一类二类工业用地，交通运输用地，公用设施用地，防护绿地 |
| 完全兼容 |       | -                                       | 一类工业用地                               | 一类二类工业用地                             | -                                  |

|      |                                             |                                                       |                                         |                                                     |
|------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 禁止兼容 | 居住用地，商业用地，商务金融用地，娱乐康体用地，二类三类工业用地，二类三类物流仓储用地 | 居住用地，除机关团体用地外的公共管理与公共服务用地，商业用地，商务金融用地，娱乐康体用地，三类物流仓储用地 | 居住用地，除机关团体用地外的公共管理与公共服务用地，商业用地，三类物流仓储用地 | 居住用地，除机关团体用地外的公共管理与公共服务用地，商业用地，商务金融用地，娱乐康体用地，三类工业用地 |
|------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|

注：工业用地兼容绿地与开敞空间用地不得超过总用地规模的20%；物流仓储用地兼容绿地与开敞空间用地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用地、商业用地的各项用地总和不得超过总用地规模的30%。

## 附录五

# 计 算 规 则

### 1. 建筑容积率计算

(1) 在计算容积率时，地下建筑面积不计。

(2) 当住宅建筑（包括公寓）标准层层高大于等于5.2m，不论层内是否有隔层，计算容积率指标时，建筑面积的计算值均按该层水平投影面积的2倍计算；当住宅建筑层高大于等于8.2m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。

当办公建筑（包括写字楼）标准层层高大于等于5.5m时，不论是否有隔层，建筑面积的计算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8.8m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。

当普通商业建筑标准层层高大于等于6.1m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10m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。

工业建筑：结构层高在8.0m以上（不含8.0m）的计算2倍建筑面积。工业建筑中的一般研发用房和办公管理等附属用房按照办公建筑要求计算建筑面积。

建筑物未封闭的阳台，进深小于1.8m的，按围护结构水平投影面积的一半计入容积率。进深大于等于1.8m的，按其围护结构

水平投影面积计入容积率。

地下空间的顶板面高出室外地面1.5m及以上时，建筑面积的计算值按该层水平投影面积计算；地下空间的顶板面高出室外地面不足1.5m的，其建筑面积不计入容积率。如建筑室外地坪标高不一致时，以周边最近的城市道路标高为准加上0.2m作为室外地坪，之后再按上述规定核准。

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，工业建筑、体育馆、博物馆和展览馆类建筑其建筑面积的计算值按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）的规定执行。

（3）建筑底层布置架空层，其建筑面积可不计入地块容积率，但电梯井、门厅、过道等围合部分应计入容积率。架空层应满足以下条件：以柱、剪力墙落地，视线通透、空间开敞；不得围合封闭改作他用或出售、出租，只作为开敞空间使用。

## 2. 建筑基地面积计算

### （1）建筑基地边界

建筑基地应与控制性详细规划相衔接，四至边界应以城市道路、河流等自然边界和相邻建筑基地边界为界限。

街坊内建设用地性质不同类的，应在控制性详细规划中细分地块。

### （2）建筑基地面积

建筑基地面积以城市规划管理部门正式划定用地范围的面积为准。

### 3. 建筑间距计算

(1) 除另有规定外,建筑间距是指两幢建筑外墙之间的水平距离。

(2) 建筑物有每处不超过3m长(含3m)的凸出部分(如楼梯间),凸出距离不超过1m,且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的1/4者,其最小间距可忽略不计凸出部分。居住建筑阳台累计总长度(突出于山墙面之外或转弯到山墙面上的阳台长度可不计)不超过同一建筑外墙总长度1/2的(含1/2),其最小间距仍以建筑外墙计算;超过1/2的,应以阳台外缘计算建筑间距。

(3) 坡度大于45度的坡屋面建筑,其建筑间距是指自屋脊线在地面上的垂直投影线至被遮挡建筑的外墙面之间最小的垂直距离。

(4) 建筑后退基地边界距离和建筑间距应同时符合规定。因基地条件限制不能同时符合规定的,经与相邻地块产权人协议并经规划管理部门核准,可适当缩减基地边界后退距离,但必须符合消防规定。

### 4. 建筑高度计算

(1) 本规则仅适用于确定建筑间距、退界距离和后退道路时的建筑高度计算。其他规定对建筑高度有限制的(如机场、气象

台、微波通道、安全保密等），按建筑物的最高点计算。

（2）在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

平屋面建筑：挑檐屋面自室外地面算至檐口顶（见图一）；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶（见图二）。

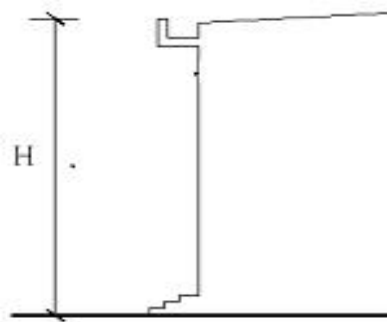
坡屋面建筑：屋面坡度小于45度（含45度）的，自室外地面算至檐口顶（见图三）；坡度大于45度的，自室外地面算至屋脊顶（见图四）。

水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，其高度在6 m以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积1/4的，不计入建筑高度。

## 5. 沿路建筑高度

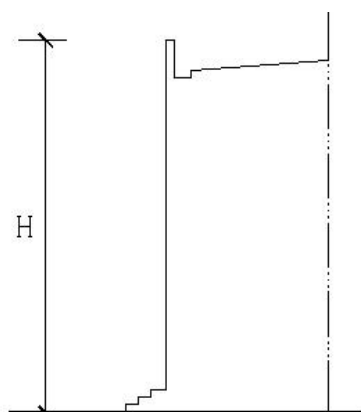
沿路一般建筑高度的控制（见图五）

$$H \leq 1.0 (W+S)$$

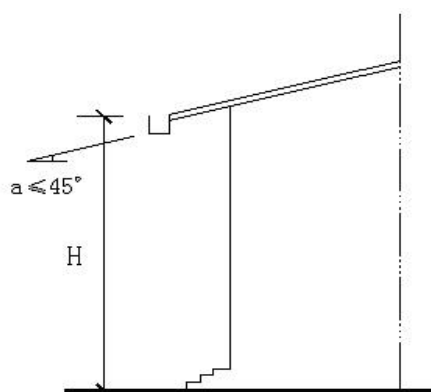


H 室外地面至檐口顶

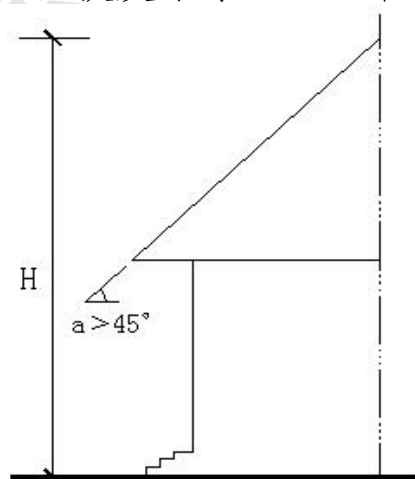
图一 挑檐屋面



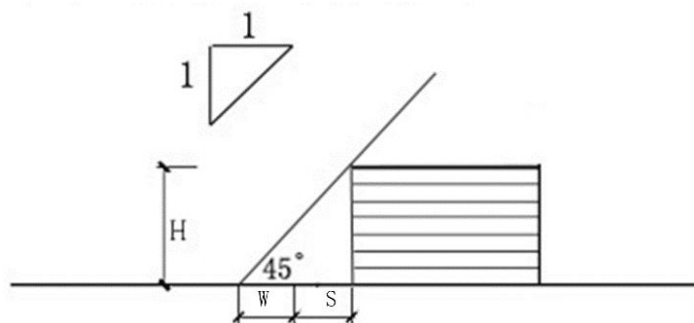
H 自室外地面至女儿墙顶  
图二 女儿墙屋面



H 室外地面至檐口顶  
图三 屋面坡度小于 $45^\circ$  (含 $45^\circ$ )



H 自室外地面算至屋脊顶  
图四 屋面坡度大于 $45^\circ$



$$H \leq 1.0 (W+S)$$

W——道路规划红线宽度

S——沿路建筑的后退距离

图五 沿路一般建筑高度的控制

## 附录六

# 居住建筑日照分析技术管理规则

### 1. 定义

日照分析是指具相关资质的专业技术部门采用分析软件,在指定日期进行模拟计算某一建筑或建筑群对其北侧某一规划或保留地块的建筑、建筑部分层次的日照影响情况或日照时数情况。

日照分析应编制《日照分析报告》,作为规划管理部门进行规划管理(审核方案、初步设计,核发建设工程规划许可证)时的依据。

### 2. 日照分析复核要求

《日照分析报告》须经具有乙级以上资质的规划设计、建筑设计单位或专业咨询机构复核。对日照分析计算结果有异议的,可以申请再次复核。《日照分析报告》若经两次复核基本一致即作为实际日照的最终结果。

### 3. 日照分析的对象、日照标准

应满足受遮挡的居住建筑(不包括公建用地上的酒店式公寓等)的主要朝向居室在大寒日的满窗有效日照不低于3h。居室是指卧室、起居室(也称厅)。

满足以上日照要求时即视为日照不受影响。

### 4. 日照分析参数要求

a. 有效时间带：大寒日上午8时至下午16时。

b. 时间统计方式：累计。

c. 时间间隔：10分钟。

d. 采样点间距：不超过 $1\text{m} \times 1\text{m}$ 。分析受日照影响的现状住宅建筑时，采样点间距不超过 $0.5\text{m} \times 0.5\text{m}$ 。

## 5. 朝向

日照分析应保证受遮挡建筑主要朝向的窗户的有效日照，次要朝向按规定的建筑间距控制，不作日照要求。

新建住宅至少有一个方向获得日照，此方向即为主要朝向。

现状住宅一般以主要卧室朝向或有利日照的朝向为建筑主要朝向。

## 6. 日照分析次序

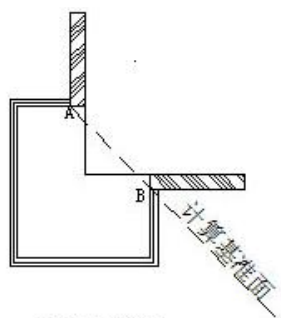
日照分析时，应先了解拟建建筑周边现状、规划情况，确定日照分析的主体建筑范围和客体建筑范围，先分析客体建筑的现状日照状况，再分析拟建建筑建设后的日照状况，作出对比，明确遮挡影响。

## 7. 居住建筑窗户有效日照计算范围

计算基准面按以下确定：

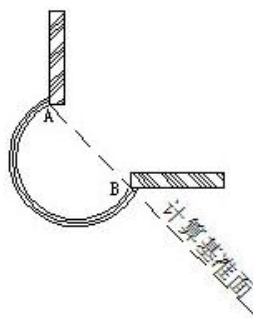
a. 一般窗户以外墙皮窗台位置为计算基准面。

转角直角窗户、转角弧形窗户、凸窗等，一般以居室窗洞开口为计算基准面。（如图1）



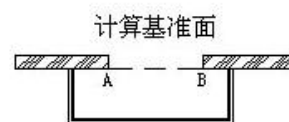
转角直角窗

图1-1



转角弧形窗

图1-2



凸窗

图1-3

图1 异形窗日照的计算点

b. 窗户计算高度（含落地门窗、组合门窗、阳台封窗等门窗形式）按离室内地坪0.9m的高度计算。

c. 两侧均无隔板遮挡也未封闭的凸阳台，以居室窗户的外墙窗台面为计算基准面。

d. 两侧或一侧有分户隔板的凸阳台，凹阳台以及半凹半凸阳台，以阳台与外墙相交的墙洞口为计算基准面（如图2）。



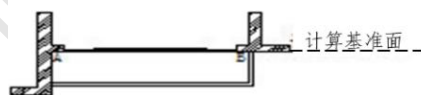
凸阳台

图2-1



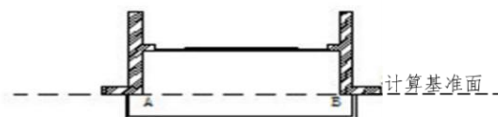
凹阳台

图2-2



半凹半凸阳台

图2-3



半凹半凸阳台

图2-4

图2 未封闭阳台日照的计算点

e. 设计封闭的阳台，以封窗的阳台栏杆面为计算基准面；阳

台被住户自行封闭的，计算点仍为原窗户的窗台面。

窗户有效日照的计算按如下标准：

以经确认的日照计算基准面左右两个端点为计算点。窗户（或阳台）的宽度小于等于2.4m的，按实际宽度的左右两个端点为计算点。宽度大于2.4m的，按2.4m计算，以窗户（或阳台）的中点两侧各延伸1.2m为计算范围。

#### 8. 主要日照分析资料

- a. 覆盖所有主客体建筑范围的电子地形图。
- b. 拟建建筑的总平面图、屋顶平面图和平立剖面图的电子文件（附有建筑坐标和屋顶标高）。
- c. 已确定的客体建筑的平、立面图（必要时附有详细的窗位尺寸）。
- d. 已确定的主体建筑的总平面图和屋顶平面图（附有各屋顶详细标高）。
- e. 根据本文规定，已确定纳入主客体建筑范围的在建或已批未建建筑的资料。
- f. 资料来源及提供资料的单位应在日照分析报告中注明。

#### 9. 日照分析报告成果要求

日照分析报告应包括以下内容：

##### a. 日照分析项目情况

建设项目名称、地点、用地范围。

本基地拟建主体建筑的基本情况（编号、使用性质、层数、高度、位置等）。

根据本基地客体建筑的阴影覆盖范围确定的客体建筑的基本情况（编号、使用性质、层数、高度、位置）。

参与叠加分析的拟建建筑基地外主体建筑的基本情况（编号、名称、层数、高度、位置等）。

以上资料的来源说明。

进行日照分析所采用的分析软件。

日照分析技术参数。

#### b. 日照分析结论

对受日照影响的现状住宅建筑计算出客体建筑在拟建建筑建设前和建设后的日照时间段和有效日照时数，并列出每幢客体建筑的日照时间表，注明不满足日照要求的建筑幢号和位置。

明确不符合日照要求的建筑的位置。

日照分析成果图（1: 500 ~ 1: 2000）：成果图中应在客体建筑外墙位置标明日照时数，对日照受影响部分采用不同颜色的条形色带标注或标明每个窗户的日照时数。

主体建筑用地地界以外是空地的，应在水平面等时线图上画出主体建筑大寒日3小时等照时线阴影区对外界空地的影响范围，并标注等照时线阴影区最不利点距本项目地界的距离。

#### 10. 责任

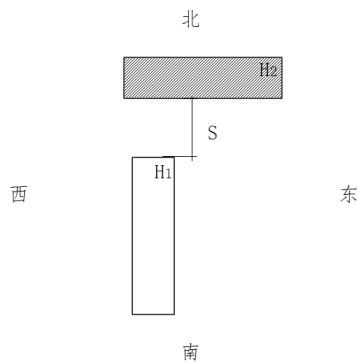
建设单位应对报送的日照分析报告及其附送材料的真实性负责，报送材料不实或隐瞒实情而产生后果的，应承担相应的责任。

规划设计、建筑设计单位或咨询机构应对编制的日照分析报告的准确性负责。由于日照分析报告结果不真实、不准确而产生后果的，规划设计、建筑设计单位或咨询机构应承担主要责任。

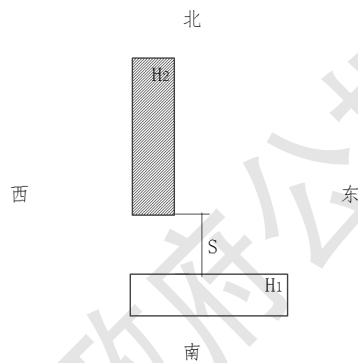
附录七

居住建筑垂直间距示意图

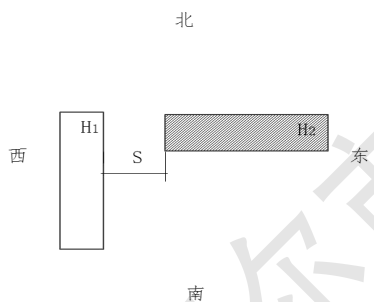
1. 多、低层居住建筑垂直间距示意图



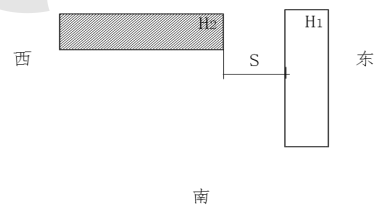
图（一）当 $H_1 \leq 11\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 6\text{m}$   
当 $11 < H_1 \leq 27\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 15\text{m}$



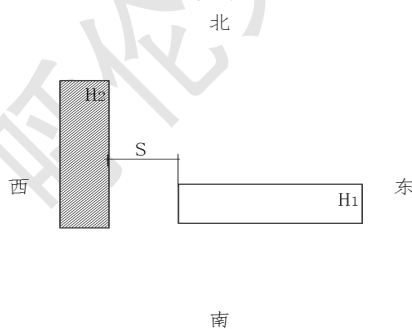
图（二）当 $H_1 \leq 11\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 6\text{m}$   
当 $11 < H_1 \leq 27\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 15\text{m}$



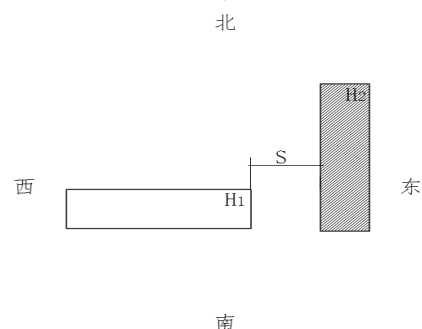
图（三）当 $H_1 \leq 11\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 6\text{m}$   
当 $11 < H_1 \leq 27\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 15\text{m}$



图（四）当 $H_1 \leq 11\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 6\text{m}$   
当 $11 < H_1 \leq 27\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 15\text{m}$



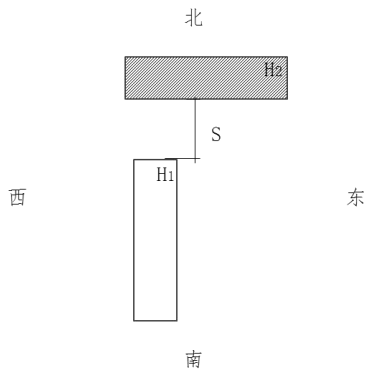
图（五）当 $H_1 \leq 11\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 6\text{m}$   
当 $11 < H_1 \leq 27\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 15\text{m}$



图（六）当 $H_1 \leq 11\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 6\text{m}$   
当 $11 < H_1 \leq 27\text{m}$ 时， $S \geq 1.0H_1$ ，且 $S \geq 15\text{m}$

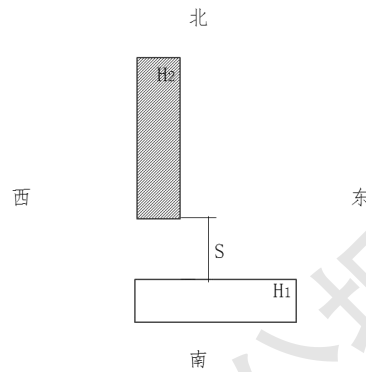
□ 遮挡建筑  
■ 被遮挡建筑

## 2. 高层居住建筑与其他居住建筑垂直间距示意图



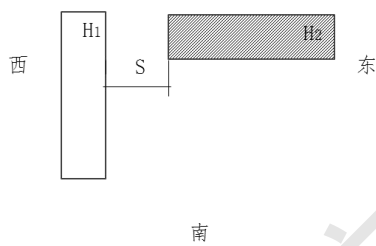
图（一） $S \geq 15m$

当H1建筑山墙面开设居室窗时， $S \geq 20m$



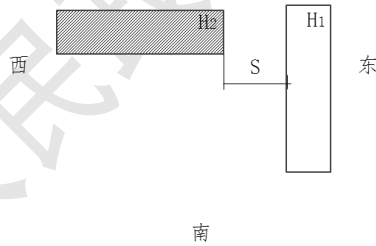
图（二） $S \geq 15m$

当H2建筑山墙面开设居室窗时， $S \geq 20m$



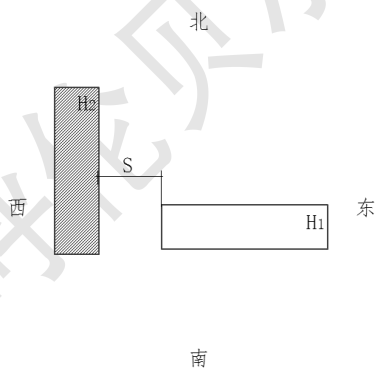
图（三） $S \geq 15m$

当H2建筑山墙面开设居室窗时， $S \geq 20m$



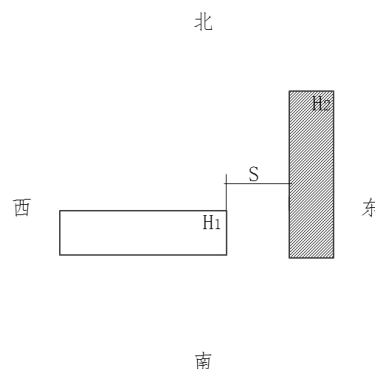
图（四） $S \geq 15m$

当H2建筑山墙面开设居室窗时， $S \geq 20m$



图（五） $S \geq 15m$

当H1建筑山墙面开设居室窗时， $S \geq 20m$



图（六） $S \geq 15m$

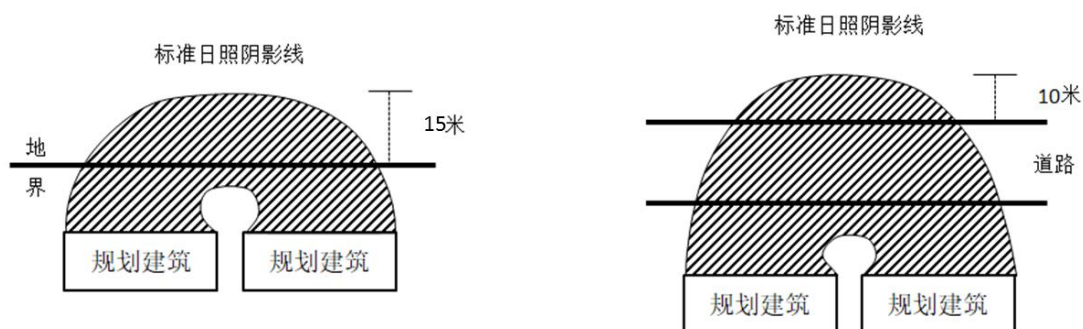
当H1建筑山墙面开设居室窗时， $S \geq 20m$

 遮挡建筑  
 被遮挡建筑

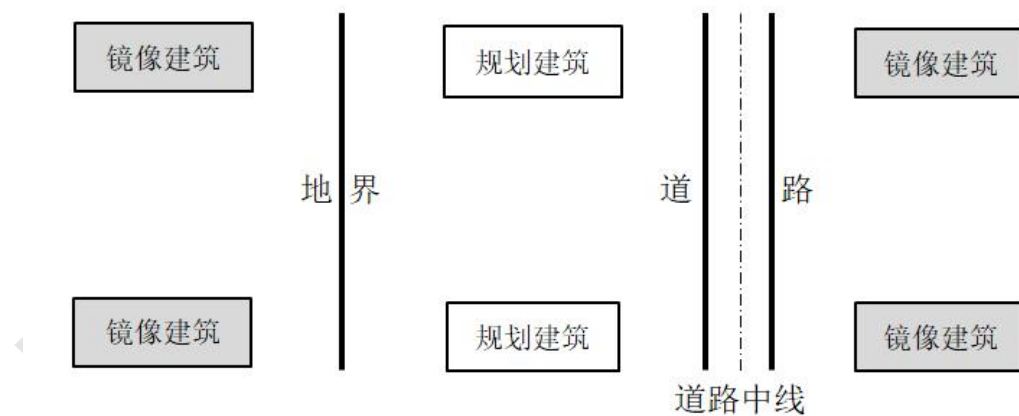
## 附录八

# 相邻地块为空地的建筑离界距离示意图

### 1. 北侧相邻地块无规划方案的退线要求



### 2. 东西两侧相邻地块无规划方案的退线要求



## 附录九

# 各级生活圈居住区配套设施设置规定表

## 十五分钟生活圈居住区配套设施设置规定表

| 类别          |      | 必配设施名称       | 用地类别       | 服务内容                 | 用地面积(m²)  | 建筑面积(m²)            | 服务半径(m) | 配置要求      | 效率性指标 | 品质性指标                                                                                             | 备注    |
|-------------|------|--------------|------------|----------------------|-----------|---------------------|---------|-----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 公共管理和公共服务设施 | 教育设施 | 初中           | 中小学用地      | 满足12周岁-18周岁青少年入学要求   | -         | 根据适龄儿童人口确定,且不宜超过36班 | 1000    | -         | 应独立占地 | 1. 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段<br>2. 鼓励教学区和运动场地相对独立设置,并向社会错时开放运动场地                                        | 基础保障型 |
|             | 体育设施 | 大型多功能运动场地    | 体育用地       | 多功能运动场地或同等规模的球类场地    | 3150-5620 | -                   | 1000    | -         | 宜独立占地 | 1. 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局<br>2. 服务半径不宜大于1000m<br>3. 宜集中设置篮球、排球、7人足球场地                                 | 基础保障型 |
|             | 医疗设施 | 卫生服务中心(社区医院) | 基层医疗卫生设施用地 | 预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生等 | 1420-2860 | 1700-2000           | 1000    | 各街道(镇)设一处 | 宜独立占地 | 1. 一般结合街道办事处所辖区域进行设置,且不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻<br>2. 服务半径不大于1000m<br>3. 建筑面积不得低于1700m² | 基础保障型 |

|      |                            |        |                                                                                                                  |            |            |      |            |       |                                                      |       |
|------|----------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------|------------|-------|------------------------------------------------------|-------|
|      |                            | 门诊部    | -                                                                                                                | -          | -          | 1000 | -          | 可综合设置 | 1. 宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段<br>2. 服务半径不宜大于000m            | 基础保障型 |
| 福利设施 | 养老院                        | 社会福利用地 | 对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务                                                                           | 3500-2000  | 7000-17500 | -    | -          | 宜独立占地 | 1. 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心<br>2. 一般规模为200床-500床   | 基础保障型 |
|      | 老年养护院                      | 社会福利用地 | 对介助和介护老年人给予生活护理、餐饮服务、医疗保健、康复娱乐、心理疏导、临终关怀等服务                                                                      | 1750-2000  | 3500-17500 | -    | -          | 宜独立占地 | 1. 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心<br>2. 一般中型规模为100床-500床 | 基础保障型 |
| 文化设施 | 文化活动中心(含青少年、老年活动中心、党群服务中心) | 文化活用地  | 开展图书阅览、科普知识宣传与教育, 影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类, 科技与艺术等活动; 宜包括儿童之家服务功能; 党群服务中心可与其结合设置, 并开展群众性文化活动, 建筑面积不宜小于2000m <sup>2</sup> | 3000-12000 | 3000-6000  | 1000 | 各街道(镇)设置一处 | 可综合设置 | 宜结合或靠近绿地设置                                           | 基础保障型 |

|         |                         |        |                                                    |          |           |      |        |       |                                                                                                                           |       |
|---------|-------------------------|--------|----------------------------------------------------|----------|-----------|------|--------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 行政服务    | 社区服务中心（街道级）（包含社区就业服务中心） | 机关团体用地 | 社区就业服务中心服务内容<br>包括政策咨询、职业指导、职业介绍、创业指导、资质办理、小额贷款申请等 | 600-1200 | 700-1500  | 1000 | -      | 可综合设置 | 1. 一般结合街道办事处所辖区域设置<br>2. 服务半径不宜大于1000m<br>3. 建筑面积不应低于700m <sup>2</sup><br>4. 社区就业服务中心选址位置适中，方便出入；建筑面积不低于100m <sup>2</sup> | 基础保障型 |
|         | 街道办事处                   | 机关团体用地 | -                                                  | 800-1500 | 1000-2000 | 1000 | 各街道设一处 | 可综合设置 | 一般结合所辖区域设置                                                                                                                | 基础保障型 |
|         | 司法所                     | 机关团体用地 | 法律事务援助、人民调解、服务保释、监外执行人员的社区矫正等。                     | -        | 80-240    | -    | -      | 可综合设置 | 1. 一般结合街道所辖区域设置<br>2. 宜与街道办事处或其它行政管理单位相结合建设，应设置单独出入口                                                                      | 基础保障型 |
| 商业服务业设施 | 商场                      | 零售商业用地 | -                                                  | -        | 1500-3000 | 500  | -      | 可综合设置 | 1. 应集中布局在居住区相对居中的位置<br>2. 服务半径不宜大于500m                                                                                    | 基础保障型 |
|         | 餐饮设施                    | 餐饮用地   | -                                                  | -        | -         | -    | -      | 可综合设置 | -                                                                                                                         | 基础保障型 |
|         | 银行营业网点                  | 商务金融用地 | -                                                  | -        | -         | -    | -      | 可综合设置 | 宜与商业服务业设施结合或邻近设置                                                                                                          | 基础保障型 |

|        |        |            |                           |     |         |      |                   |       |                 |       |
|--------|--------|------------|---------------------------|-----|---------|------|-------------------|-------|-----------------|-------|
|        | 电信网点   | 公用设施营业网点用地 | -                         | -   | -       | -    | -                 | 可综合设置 | 根据专业规划设置        | 基础保障型 |
|        | 邮政营业场所 | 公用设施营业网点用地 | 包括邮政局、邮政支局等邮政设施以及其他快递营业设施 | -   | -       | 1000 | -                 | 可综合设置 | 宜与商业服务设施结合或邻近设置 | 基础保障型 |
| 市政公用设施 | 开闭所    | 供电用地       | -                         | 500 | 200-300 | -    | 0.6万套-1.0万套住宅设置1所 | 可综合设置 | -               | 基础保障型 |
| 交通场站设施 | 公交车站   | 公共交通场站用地   | -                         | -   | -       | 500  | -                 | 宜独立占地 | -               | 基础保障型 |

十分钟生活圈居住区配套设施设置规定表

| 类别              | 必配设施名称 | 用地类别      | 服务内容             | 规模性指标                 |                       | 覆盖性指标   |      | 效率性指标 | 品质性指标                                                                                                                             | 备注    |
|-----------------|--------|-----------|------------------|-----------------------|-----------------------|---------|------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                 |        |           |                  | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 服务半径(m) | 配置要求 |       |                                                                                                                                   |       |
| 公共管理<br>和公共服务设施 | 教育设施   | 小学        | 满足6周岁-12周岁儿童入学要求 | -                     | 根据适龄儿童人口确定,且不宜超过36班   | 500     | -    | 应独立占地 | 1. 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段, 学生上下学穿越城市道路时, 应有相应的安全措施<br>2. 应设不低于200m环形跑道和60m直跑道的运动场, 并配置符合标准的球类场地<br>3. 鼓励教学区和运动场地相对独立设置, 并向社会错时开放运动场地 | 基础保障型 |
|                 | 体育设施   | 中型多功能运动场地 | -                | 1310-2460             | -                     | 500     | -    | 宜独立占地 | 1. 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局<br>2. 宜集中设置篮球、排球、5人足球场地                                                                                     | 基础保障型 |
| 商业服务设施          | 商场     | 零售商业用地    | -                | -                     | 1500-3000             | 500     | -    | 可综合设置 | 应集中布局在居住区相对居中的位置                                                                                                                  | 基础保障型 |

|        |          |            |   |   |                            |     |   |       |                  |       |
|--------|----------|------------|---|---|----------------------------|-----|---|-------|------------------|-------|
|        | 菜市场或生鲜超市 | 零售商业用地     | - | - | 750-1500<br>或<br>2000-2500 | 500 | - | 可综合设置 | 应设置机动车、非机动车停车场   | 基础保障型 |
|        | 餐饮设施     | 餐饮用地       | - | - | -                          | -   | - | 可综合设置 | -                | 基础保障型 |
|        | 银行营业网点   | 商务金融用地     | - | - | -                          | -   | - | 可综合设置 | 宜与商业服务业设施结合或邻近设置 | 基础保障型 |
|        | 电信营业网点   | 公用设施营业网点用地 | - | - | -                          | -   | - | 可综合设置 | 根据专业规划设置         | 基础保障型 |
| 交通场站设施 | 公交车站     | 公共交通场站用地   | - | - | -                          | 500 | - | 宜独立占地 | 服务半径不宜大于500m     | 基础保障型 |

五分钟生活圈居住区配套设施设置规定表

| 类别     | 必配设施名称        | 用地类别 | 服务内容                                             | 规模性指标     |           | 覆盖性指标    |      | 效率性指标 | 品质性指标                               | 备注    |
|--------|---------------|------|--------------------------------------------------|-----------|-----------|----------|------|-------|-------------------------------------|-------|
|        |               |      |                                                  | 用地面积 (m²) | 建筑面积 (m²) | 服务半径 (m) | 配置要求 |       |                                     |       |
| 社区服务设施 | 社区管理服务与公共服务设施 | 居住用地 | 社区服务站含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房, 活动室、阅览室、残疾人康复室 | 500-800   | 600-1000  | 300      | -    | 可综合设置 | 1. 服务半径不宜大于300m<br>2. 建筑面积不得低于600m² | 基础保障型 |
|        | 社区商业设施        |      | -                                                | -         | -         | 300      | -    | 可综合设置 | 服务半径不宜大于300m                        | 基础保障型 |

|      |     |      |                 |           |           |     |   |       |                                                                                                                                                   |       |
|------|-----|------|-----------------|-----------|-----------|-----|---|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 教育设施 | 幼儿园 | 教育用地 | 保教3周岁-6周岁的学龄前儿童 | 5240-7580 | 3150-4550 | -   | - | 宜独立占地 | <p>1. 应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面</p> <p>2. 服务半径不宜大于300m</p> <p>3. 活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外</p> | 基础保障型 |
|      | 托儿所 | 居住用地 | 服务0周岁-3周岁的婴幼儿   | -         | -         | 300 | - | 可综合设置 | <p>1. 应设于阳光充足、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面</p> <p>2. 服务半径不宜大于300m</p> <p>3. 活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外</p>        | 品质提升型 |

| 类别     | 必配设施名称 | 用地类别 | 服务内容                 | 规模性指标                     |                           | 覆盖性指标       |      | 效率性指标 | 品质性指标                                                                                                      | 备注    |
|--------|--------|------|----------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|        |        |      |                      | 用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 服务半径<br>(m) | 配置要求 |       |                                                                                                            |       |
| 社区服务设施 | 体育设施   | 居住用地 | 小型多功能运动(球类)场地        | 770-1310                  | -                         | 300         | -    | 宜独立占地 | 1. 服务半径不宜大于300m;<br>2. 用地面积不宜小于800m <sup>2</sup><br>3. 宜配置半场篮球场1个、门球场地1个、乒乓球场地2个                           | 基础保障型 |
|        |        |      | 室外综合健身场地(含老年人户外活动场地) | 150-750                   | -                         | 300         | -    | 宜独立占地 | 1. 服务半径不宜大于300m<br>2. 用地面积不宜小于150m <sup>2</sup><br>3. 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<br>4. 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民 | 基础保障型 |
|        | 福利设施   |      | 老年人日间照料中心(托老所)       | -                         | 350-1750                  | 300         | -    | 可综合设置 | 服务半径不宜大于300m                                                                                               | 基础保障型 |
|        | 文化设施   |      | 文化站(青少年活动站、老年活动站)    | -                         | 250-1200                  | 500         | -    | 可综合设置 | 宜结合或靠近公共绿地设置                                                                                               | 基础保障型 |

|        |         |  |           |         |       |                                                         |   |       |                                                                       |       |
|--------|---------|--|-----------|---------|-------|---------------------------------------------------------|---|-------|-----------------------------------------------------------------------|-------|
|        |         |  | 和老年人活动的场所 |         |       |                                                         |   |       |                                                                       |       |
| 市政公用设施 | 再生资源回收点 |  | 居民可再生资源回收 | 6-10    | -     | -                                                       | - | 可综合设置 | 1. 1000-3000人设置1处<br>2. 用地面积不宜小于6m <sup>2</sup> , 其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求 | 基础保障型 |
|        | 生活垃圾收集站 |  | 居民生活垃圾收集  | 120-200 | -     | 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 | - | 宜独立占地 | 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                                  | 基础保障型 |
|        | 公共厕所    |  | -         | 60-120  | 60-80 | -                                                       | - | 可综合设置 | 1. 宜设置于人流集中处<br>2. 宜结合配套设施及室外综合健身场地(含老年户外活动场地)设置                      | 基础保障型 |

### 居住街坊配套设施设置规定表

| 类别     |         | 必配设施名称             | 用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 服务内容          | 设置要求                                                                                                                                                              |
|--------|---------|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 便民服务设施 | 管理与服务设施 | 物业管理与服务            | -                         | -                         | 物业管理内容        | 宜按照不低于物业总建筑面积的2‰配置物业管理用房                                                                                                                                          |
|        | 商业服务业设施 | 便利店(菜店、日杂等)        | -                         | 50-100                    | 居民日常生活用品销售    | 1000人-3000人设置1处                                                                                                                                                   |
|        | 体育设施    | 儿童、老年人活动场地         | 170-450                   | -                         | 儿童活动及老年人休憩设施  | 1. 宜结合集中绿地设置, 并宜设置休憩设施<br>2. 用地面积不应小于170m <sup>2</sup>                                                                                                            |
|        |         | 室外健身器械             | -                         | -                         | 器械健身和其他简单运动设施 | 1. 宜结合集中绿地设置<br>2. 宜在居住街坊范围内设置                                                                                                                                    |
|        | 市政公用设施  | 生活垃圾收集点            | -                         | -                         | 居民生活垃圾投放      | 1. 服务半径不应大于70m, 生活垃圾收集点应采用分类收集, 宜采用封闭方式<br>2. 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式<br>3. 采用混合收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于5m <sup>2</sup><br>4. 采用分类收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于10m <sup>2</sup> |
|        | 交通场站设施  | 居民非机动车停车场、居民机动车停车场 | -                         | -                         | -             | -                                                                                                                                                                 |

抄送：市委办公室、市人大常委会办公室、市政协办公室、市纪委监委机关。

呼伦贝尔市人民政府公报