

开封市自然资源和规划局文件

汴自然资发〔2020〕60号

开封市自然资源和规划局关于印发 《开封市城市规划管理技术规定（试行）》的 通 知

局机关各科室、各分局、局属各单位，各相关单位：

《开封市城市规划管理技术规定（试行）》已经市委城乡规划委员会专题会议审查通过，自2020年4月1日起施行，现予以印发，请遵照执行。经市政府2014年第3次城市规划委员会专题会议审查通过的《开封市建设工程规划管理技术规定（暂行）》同时废止。

本次修订工作主要依据《城市居住区规划设计标准》

GB50180-2018、《城市综合交通体系规划标准》GB/T51328-2018等国标，并结合开封市实际情况，做了如下调整：修改 1【总则】、4.2【建筑间距】、4.3【建筑退让】、4.4【建筑高度和景观控制】、4.5【商业设施控制】、4.7【日照分析技术规定】、5.1【绿地率】、5.2【公共绿地】、6.4【停车场（库）设计】等条款；新增了2【建设用地】 2.1【用地分类】、2.2【建设用地控制】、2.3【用地兼容性】、3【公共服务设施配建】、3.1【公共服务设施分类分级】、3.2【居住区公共服务设施配建】、3.3【居住区公共服务设施配建】、4.1【建设工程分类】、4.6【工业物流仓储建筑】、5.3【道路绿廊】、6.1【场地标高控制】、6.2【场地市政设计】、6.3【场地道路设计】等条款；同时对附表、附录等内容进行相应修改。

附件：《开封市城市规划管理技术规定（试行）》



开封市自然资源和规划局办公室

2020年3月27日印发

开封市城市规划管理技术规定

（试行）

开封市自然资源和规划局

2020 年 4 月 1 日

目 录

1	总 则	1
2	建设用地	2
2.1	用地分类	2
2.2	建设用地控制	2
2.3	用地兼容性	3
3	公共服务设施配建	4
3.1	公共服务设施分类分级	4
3.2	市、区两级公共服务设施配建	4
3.3	居住区公共服务设施配建	6
4	建筑工程	11
4.1	建筑工程分类	11
4.2	建筑间距	13
4.3	建筑物退让	21
4.4	建筑高度和景观控制	24
4.5	商业设施控制	26
4.6	工业物流仓储建筑	27
4.7	日照分析技术规定	28
5	绿 地	35
5.1	绿地率	35
5.2	公共绿地	37
5.3	道路绿廊	38
6	场地设计	39
6.1	场地标高控制	39
6.2	场地市政设计	40

6.3 场地道路设计.....	42
6.4 停车场（库）设计.....	43
附录A.....	48
附表1 居住区公共服务设施配建标准表.....	48
附表2 各类体育场地配建标准表.....	52
附录B.....	53
附图1 建筑间距控制图.....	54
附录 C 名词解释.....	56
本规定用词说明.....	60

1 总 则

1.0.1 **【目的与依据】**为加强开封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》、《开封市城乡规划管理办法》、《城市居住区规划设计标准》及国家有关技术规范，结合开封市实际，制定本规定。

1.0.2 **【适用范围】**本规定适用于开封市规划区域内各类城市专项规划、城市详细规划编制、城市规划管理及各项建设工程。

1.0.3 **【内容组成与效力】**本规定的附录是条文内容的组成部分，必须一并遵守执行。

1.0.4 本规定所称建设工程是指新建、扩建、改建的地上、地下建（构）筑物及道路、市政和其他建设工程。

1.0.5 **【授权解释】**本规定施行中遇到的具体问题，由开封市自然资源和规划主管部门负责解释。

1.0.6 **【修订工作】**开封市自然资源和规划主管部门负责组织本规定的修订工作。

2 建设用地

2.1 用地分类

2.1.1 **【用地分类】**用地分类包括城乡用地分类、城市建设用地分类两部分，应按照土地使用的主要性质进行划分，采用大类、中类和小类 3 级分类体系。

（一）城乡用地应符合《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137 中表 3.2.2 的规定。

（二）城市建设用地应符合《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137 中表 3.3.2 的规定。

使用本分类时，可根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求，采用本分类的全部或部分类别。

2.2 建设用地控制

2.2.1 **【用图标准及规划控制线】**建设用地标准用图一般采用 1:1000 或 1:500 现状地形图，特殊情况可采用其他比例尺的地形图，各类规划控制线应在标准地形图上绘制。

规划控制线包括：建设用地范围控制线及城市用地的六线（红线、绿线、蓝线、紫线、橙线、黄线）。规划控制线用开封市统一的坐标系标注，坐标点精确到小数点后三位。

规划控制线长度计算单位为 m，精确到小数点后两位。规划用地面积计算单位为 m²，精确到小数点后两位。

2.2.2 **【指标精度要求】**在控制性详细规划的编制审批中，容积率、机非停车位配建标准应精确到小数点后一位，其余图则中控制指

标均精确到个位。在建设工程设计方案中，除户、套、人口数和车位数外，其余技术经济指标均应精确到小数点后两位。容积率应精确到小数点后三位，容积率数值在三位后仍有余位时，采取进位原则。

2.2.3 【开发用地规模限制】 古城区外区域 5000 m² 以下地块，原则上不再进行出让开发建设，优先考虑公共绿地、市政公用设施或体育设施建设。

2.3 用地兼容性

2.3.1 【基本原则】 用地兼容应符合环境相容、功能相容、保障公益、结构平衡和景观协调等原则。

2.3.2 【适用范围】 适用于开封市行政区域内城市建设用地兼容性管理。控制性详细规划、城市设计、历史文化街区保护规划、生态保护规划等对用地兼容性有明确要求的，按其规划要求执行。

2.3.3 【兼容比例】 用地兼容比例，即对应用地性质的计容建筑面积与计容总建筑面积的比例。在地块主体规划用地性质上，混合其他单种或其他两种及以上性质用地的兼容比例原则上不得超过 40%。为居住人口配建的托幼、卫生、文体、养老、社区服务、便利店和物业等服务设施的建筑面积应计入居住建筑面积规模。

2.3.4 【指标设定】 兼容比例用大写字母 J 代表，采用区间值进行控制，上限值与下限值相差不应超过 5%。

3 公共服务设施配建

3.1 公共服务设施分类分级

3.1.1 **【公共服务设施分类】**开封市公共服务设施分为教育设施、医疗卫生、文化设施、体育设施、养老设施、社区服务、商业金融、市政公用和行政管理共 9 类。

3.1.2 **【公共服务设施分级】**开封市公共服务设施按市级、区级、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六级配置。

3.2 市、区两级公共服务设施配建

3.2.1 **【市级公共服务设施】**市级公共服务设施应根据城市总体规划的要求，与城市功能定位相适应，在符合相关标准的条件下，合理布置，统筹安排。

3.2.2 **【区级公共服务设施】**结合区级行政区划配置区级公共服务设施，也适用于新建规划人口 20 万人左右的居住区。

区级公共服务设施配建标准应按表 3.2.1 执行。除医院和市政设施外，功能相近的公共服务设施宜相对集中设置，形成区级市民活动中心。

区级公共服务设施配建标准

表 3.2.1

分类	序号	名称	每处最小规模 (万m ² /处)		备注
			建筑面积	用地面积	
文化设施	1	区级图书馆	0.6~1	0.5~0.9	宜独立设置, 每个行政区不少于一所。
	2	区级文化中心	0.6~1	0.6~1.0	含歌舞剧院, 每个行政区不少于一所。
	3	区级青少年宫	0.5~1	—	为少年儿童专用活动场所, 应符合相关安全防护要求, 每个行政区不少于一所。
	4	区级老年人活动中心	0.5~1	—	应符合老年人建筑设计规范的相关要求, 每个行政区不少于一所。
体育设施	5	区级体育馆	0.6~1	1~1.2	宜独立设置, 含室内游泳池。每个行政区不少于一所。
	6	片区运动场地	—	2.5	包含标准 400m 跑道, 标准足球场 1 处, 网球场、篮球场、羽毛球场、乒乓球场各 5~10 处。每 20 万人应规划设置一处。
绿地	7	片区公园	—	10	每 10 km ² 应规划设置一处, 用地面积不应小于 10 公顷。
医疗卫生	8	区级妇幼保健所	0.3~0.5	—	区级妇幼保健所、区级卫生监督所及区级健康教育机构可合并建设, 每个行政区不少于一所。
	9	区级卫生监督所	0.12~0.23	—	
	10	区级疾病预防控制中心	0.3~0.6	0.4~0.7	每个行政区不少于一所, 应独立设置, 不宜毗邻学校、市场、交通干线、公共娱乐场所, 不宜远离居民区。

养老福利	11	特殊教育学校	0.6~0.8	1.5	根据实际需要,合理安排弱智、盲、聋哑儿童义务教育阶段教育,每20万人应设置一处。
	12	片区级养老院	0.8~1.2	1.0	应独立设置,每10万人设置一处,每处养老院的规模为200~300床。集中绿地面积应按每位老年人不低于2m ² 计算,活动场地应有1/2的活动面积在标准建筑日照等时线以外。
行政管理	13	区级社区服务中心	0.5~0.6	—	统筹社区管理,构建社区公共服务平台。每个行政区不少于一所。
市政公用	14	消防站	0.27~0.4	0.54~0.8	每7km ² 应规划设置一处,近郊区管辖范围不应大于15km ² 。

3.3 居住区公共服务设施配建

3.3.1 【分级配建】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级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附录A中附表1执行。

3.3.2 【教育设施选址原则】新建幼儿园、普通中小学校,应满足相关规范要求外,需满足下列规定:

中小学校、托幼建设用地应远离殡葬设施、医院的太平间、传染病医院、垃圾转运站、加油加气站、集贸市场、公共娱乐场所、公安看守所、戒毒所、化学制品点等不利于中小学生学习、身心健康和危及学生安全的场所和建筑,与易燃易爆场所间的距离应符合《建筑设

计防火规范》GB50016-2014 等相关规定。

幼儿园（托儿所）建设位置应避开交通流量较大的区域。应设置围墙与专用出入口，出入口应临城市道路开设，并加大退距设置缓冲场地，但应避开城市主次干道及道路交叉口。

3.3.3 【教育设施服务范围】新建普通中小学校、幼儿园的服务范围，应满足相关规范要求外，需满足下列规定：

中小学校服务范围不应跨越铁路干线、高速公路、非立体交通的快速路；小学、幼儿园服务范围不应跨越车流量大、无立交设施的主干道。

3.3.4 【中小学运动场地】新建学校的运动场地设计应符合下列规定：

运动场地应能容纳全校学生同时做课间操，小学每生不宜小于 2.88 m²，中学每生不宜小于 3.88 m²。

新区中小学宜设置 300~400m 的环形跑道，同时应设置一组 100m 的直跑道，直跑道宜设置 6 条。每 6 个班应有一个篮球场或排球场。运动场地的长轴宜南北向布置，场地应为弹性地面。新建中小学运动场地应保证有一半以上面积满足冬至日日照有效时间不少于两小时日照标准。

3.3.5 【社区卫生服务中心】2.5~5 万人的居住区应设置一处社区卫生服务中心。新区宜设置社区卫生服务中心独立用地一处，用地面积不应小于 3000 m²；旧区改造可不单独占地，应设置建筑面积不得小于 2000 m²的用房。

3.3.6 【社区卫生服务站】已设置卫生服务中心的居住区不再设置卫生服务站。1~1.5 万人的居住区应设置 300~400 m²的卫生服务

站一处。1~3 千人的独立地段应设置不应小于 50 m²卫生服务站一处；3~6 千人的独立地段应设置不应小于 150 m²卫生服务站一处；6~1 万人的独立地段应设置不应小于 250 m²卫生服务站一处。

3.3.7 【文化活动中心】5~10 万人的居住区应设置文化活动中心一处，建筑面积不得小于 3000 m²，用地面积不得小于 3000 m²。

3.3.8 【文化活动站】已设置文化活动中心的居住区不再设置文化活动站。0.5~1.2 万人的居住区应设置建筑面积 250~1200 m²的文化活动站一处；文化活动站宜结合居住区公共绿地合并建设。

3.3.9 【体育设施】5~10 万人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；1.5~2.5 万人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；0.5~1.2 万人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）；0.1~0.3 万人居住街坊应设儿童、老年人活动场地和室外健身器械。各类体育设施配建标准应按附录 A 附表 2 要求执行。

3.3.10 【养老院】5~10 万人的新建居住区应按人均用地不少于 0.1 m²配建养老院一处，应充分考虑老年人就医、出行、环境、心理等方面因素，靠近老年人生活居住圈、卫生医疗圈、公共交通圈、文体休闲圈布局建设，每处养老院的规模宜为 100~150 床，用地面积 30 m²/床，建筑面积 40 m²/床。养老院应独立占地，集中绿地面积应按每位老年人不应小于 2 m²计算，活动场地应有 1/2 的活动面积在冬至日 2 小时的日照等时线以外。养老院老人居住用房应满足冬至日 2 小时的日照标准。

3.3.11 【老年人日间照料中心】新建居住区应按照建筑面积 30

m²/百户标准配建老年人日间照料中心，且最小建筑面积不应小于 200 m²。

老年人日间照料中心应集中设置，宜设在三层及以下部分，二层及以上的居家养老服务设施应设置无障碍电梯。其中老年人用房应保证充足的日照和良好的通风。老年人日间照料中心应与住宅同步规划、同步建设、同步验收。

3.3.12 【物业管理用房】居住、商业、商务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。

物业管理用房包含为小区服务的监控室、门卫室、快递收发室、物业办公用房等。物业办公用房应集中设置，并设专用出入口，出入口不得临城市道路开设。独立设置的物业管理用房建筑不得高于三层，与其他建筑联合建设的不得设置在三层以上。

层高不足 2.2m 的房屋不计入物业管理用房面积；同一物业管理区域采用分期开发建设的，物业管理用房应当主要安排在首期建设。

3.3.13 【社区综合服务用房】0.3 万~1.5 万人的居住区按照每百户居民不应小于 30 m²建设，且最小建筑面积不应小于 300 m²，同时建成不应小于 100 m²的室外活动场所。社区综合服务用房应集中设置，并设专用出入口，且出入口应直接面向城市道路设置；独立设置的社区综合服务用房不得高于三层，与其他建筑联合建设的不得设置在三层以上，不得使用地下层和架空层。

3.3.14 【社区服务中心（街道级）】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。

3.3.15 【街道办事处】5~10 万人的居住区应设置一处街道办

事处，建筑面积为 1000~2000 m²，用地面积为 800~1500 m²。人口密度大的区域 10 万人设置一处，新城市化的边缘区域可 5 万人设置一处。

3.3.16 【派出所】 5~10 万人的居住区应设置一处派出所，应独立占地，建筑面积为 1000~1600 m²，用地面积不宜小于 1000 m²。

3.3.17 【便利店】 居住人口每 1000~3000 人应设置建筑面积为 50~100 m² 便利店一处，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、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。

3.3.18 【农贸市场】 达到 1.5~5 万人的居住区必须设置农贸市场一处，每处农贸市场建筑面积宜为 2000~3000 m²，应通风良好、自然采光。新建农贸市场应选择单体建筑或非单体建筑中相对独立的场地，不得安排在地下、半地下室或地面三层及以上建筑内，层高不得小于 4.5m。建筑内部空间应开敞设计。须设置专用出入口，出入口宜临城市支路设置。

3.3.19 【公共厕所】 按照 300m 服务半径设置，可采用独立式或附建式的建筑形式，不得采用活动式公厕。独立式公厕与周围建筑间距不小于 6m，且建筑间距内设置不小于 3m 的绿化带进行隔离。公共厕所出入口应临城市道路开设。

3.3.20 【生活垃圾收集站】 按照 1000m 服务半径设置，采用独立式的建筑形式。生活垃圾收集站与周围建筑间距不小于 6m，且建筑间距内设置不小于 3m 的绿化带进行隔离。生活垃圾收集站出入口应临城市道路开设。

3.3.21 【户数折算】 套型建筑面积不大于 45 m² 的户型按套型建筑面积 90 m² 折算规划人口和规划户数，再进行教育、医疗、社区服务、

养老、绿地等相关指标计算。

3.3.22 【配套面积计算】居住、商业、商务办公的社区综合服务用房、物业管理用房等相关配套设施采用附建式的，其建筑面积不包含公摊面积（附建式配套建筑如果有自己独立的出入口、走廊、走道、楼梯等计入该配套的建筑面积）；独立建设的配套设施其建筑面积应包含公摊面积。

3.3.23 【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。如未按照分期建设计划落实配套设施报建或建设行为的，暂停该项目规划审批及规划核实手续的办理。

4 建筑工程

4.1 建筑工程分类

4.1.1 【建筑工程】本章所称建筑工程是指建设工程规划许可中新建、改建、扩建的地上、地下建（构）筑物。

4.1.2 【建筑工程分类】建筑工程按用途分为居住建筑、商住建筑、商业建筑、办公建筑、文化建筑、教育建筑、体育建筑、卫生建筑、科研建筑、幼儿建筑、社会福利建筑、市政建筑、交通建筑、外事建筑、工业建筑、仓储建筑、物流建筑、宗教建筑、殡葬建筑、其他配套辅助建筑、特殊建筑。各类建筑工程的分类和用途范围按照表 4.1.1 执行：

建筑工程分类标准

表 4.1.1

序号	类别名称	范 围	
1	居住建筑	住 宅	供家庭居住使用的建筑。
2		宿 舍	供学生或员工使用、集中管理的居住建筑。如集体宿舍、学生宿舍、职工宿舍等。
3	商住建筑	具有居住和商业两种功能的建筑。	
4	商业建筑	以各类型商业和服务功能为主的建筑。如零售、批发、餐饮、旅馆、加油加气站等建筑。包含附设于商业设施内的娱乐康体（电影院、溜冰场等）和为所在社区提供日常基本商业服务的各类小型便民店、营业服务网点、小型餐饮、肉菜市场、日常服务等功能的建筑。	
5	办公建筑	供各类企事业单位和机关团体从事办公及相关业务活动的建筑。	
6	文化建筑	以文艺演出、艺术展览等文化功能为主建筑。如图书馆、纪念馆、档案馆、博物馆、文化馆、科技馆、美术馆和展览馆、会展中心、游乐场、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心，独立设置的电影院（含影城）、剧院、音乐厅、歌舞厅等。	
7	教育建筑	各类学校的教育功能建筑和教育辅助建筑。如教学楼、图书馆、体育馆、实验室、展览馆、实训楼等教育用房。	
8	体育建筑	居住区及以上级别的以体育活动功能为主的建筑。如体育馆、游泳馆等体育场馆及附属更衣室、淋浴室等。	
9	卫生建筑	各类医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救服务的建筑。如综合性医院、专科医院、卫生防疫站、妇幼保健中心、社区卫生服务中心、专科防治所、疗养院、检验(化验)中心、急救中心、血库等。	
10	科研建筑	以科技研发、设计咨询等功能为主的建筑及其附属用房。	
11	幼儿建筑	对幼儿进行保育和教育的幼儿园、托儿所建筑。	
12	社会福利建筑	为社会提供福利和慈善服务的建筑及其附属设施。如养老院、护理中心、儿童福利院、残疾人社交及康复中心、救助站等。	
13	市政建筑	用于给水、排水、中水、电力、热力、通信、燃气、环卫、消防站等市政设施的建筑。	

14	交通建筑	主要是指用于机场、铁路、港口、客运站、轨道交通、停车、公共交通等功能的站房以及附属用房。
15	外事建筑	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施用房。
16	工业建筑	以工业生产功能为主的建筑。如厂房、车间、机房等。
17	仓库建筑	以货物储藏功能为主的仓储建筑。如成品库、原料仓库、物资储备库、冷藏库等。
18	物流建筑	以物品储存、运输、配送、物流加工、物流管理及展销等功能为主的建筑。
19	宗教建筑	清真寺、教堂、修道院、道观、寺庙、庵堂等。
20	殡葬建筑	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处、墓地等功能的建筑。
21	其它配套辅助建筑	为生活、生产配套服务的辅助建筑。5分钟生活圈居住区及以下的文化、体育、卫生、养老助残、公用设施用房等。如社区综合服务用房、文体活动建筑,小型卫生福利设施(社区卫生服务站、诊所等)、居家养老服务建筑(托老所、老年人日间照料中心等),公用设施用房(开闭所、二次供水加压泵站、热交换站等)、物业用房(门卫房、大门)等用房。
22	特殊建筑	直接用于军事目的的军事建筑(如指挥机关、营区,军用机场、港口码头,军用洞库、仓库,军用通信、侦察、导航、观测台站等建筑)、安全保卫建筑(如监狱、拘留所和安全保卫部门所用的建筑等)及其它特殊建筑。

4.2 建筑间距

4.2.1 【基本原则】建筑间距是指两幢建筑外墙面之间最小的垂直距离。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、视觉卫生以及空间景观、土地合理利用等因素。如无明确要求，建筑间距在执行本条时应遵循如下原则：

(一) 高层建筑之间南北向平行或南北向垂直布置时, 建筑间距以南侧建筑物的建筑高度及其类型(如板式、塔式等)对应标准执行。

(二) 高层建筑之间并列布置或东西向平行、东西向垂直布置时, 建筑间距以两栋建筑中控制间距大的执行。

4.2.2 【住宅间距控制】住宅建筑间距必须在满足 4.3 条退界和 4.8 条日照分析要求的基础上, 同时符合以下规定(图示参见附录 B):

(一) 低、多层住宅间距控制

1. 低、多层住宅建筑平行布置

(1) 主朝向为南北向时, 日照间距为在古城区内按南侧建筑高度的 1.3 倍执行, 古城区外区域按南侧建筑高度的 1.42 倍执行, 且最小间距按表 4.2.5 执行;

低、多层住宅建筑平行布置时最小间距 表 4.2.1

相对关系	最小间距 (m)
低对低、多层	12
多对低、多层	20

(2) 主朝向为东西向时, 按南北向间距执行。

(3) 北侧建筑底层(或下部)为无日照要求的用房时, 南侧建筑间距计算时仅扣除北侧建筑物底层层高, 最多扣除高度不超过 4m, (东西向布局建筑参照本条执行)。

2. 低、多层住宅建筑垂直布置

(1) 垂直布置形式如图 4-1 所示时, 最小间距应按较高建筑高度的 0.7 倍的要求执行, 同时应满足消防、管线敷设等要求。

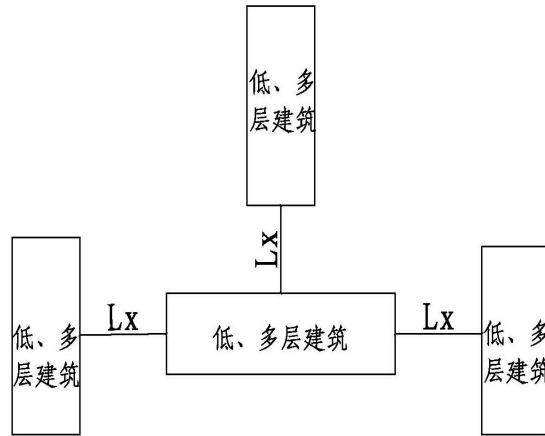


图 4-1 低、多层住宅建筑垂直布置

(2) 垂直布置形式如图 4-2 所示时，最小间距古城区内按南侧建筑高度的 1.3 倍执行，古城区外区域按南侧建筑高度的 1.42 倍执行。

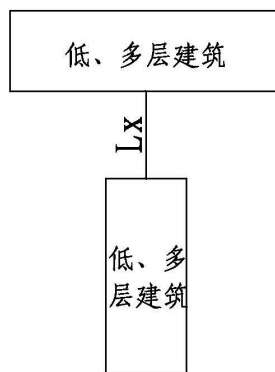


图 4-2 低、多层住宅建筑垂直布置

(3) 垂直布置的低、多层建筑山墙宽度大于 13m 的，其间距控制按照平行布置时间距控制执行。

3. 低、多层住宅建筑并列布置时，最小间距不得小于 6m。

4. 低、多层住宅建筑平行对角布置时，低层对低层时最近点最小间距不得小于 6m，多层对低、多层时最近点最小间距不得小于 9m。

(二) 高层住宅与高层住宅的间距控制

1. 高层塔式住宅与高层塔式住宅平行布置时，建筑间距应按照满

足日照要求为基础，且最小间距按表 4.2.2 执行：

高层塔式住宅平行布置时最小间距 表 4.2.2

高度 (m) 主朝向	$24 < H \leq 40$	$40 < H \leq 60$	$60 < H \leq 80$	$H > 80$
间距 (m)	25	35	40	45

2. 高层板式住宅与高层板式住宅平行布置时，建筑间距应按照满足日照要求为基础，且最小间距按表 4.2.3 执行：

高层板式住宅平行布置时最小间距 表 4.2.3

高度 (m) 主朝向	$24 < H \leq 40$	$40 < H \leq 60$	$60 < H \leq 80$	$H > 80$
南北向 (m)	30	35	40	50
东西向 (m)	25	30	35	45

3. 高层板式住宅与高层板式住宅垂直布置时，最小间距按表 4.2.4 执行：

高层板式住宅垂直布置时最小间距 表 4.2.4

高度 (m)	$24 < H \leq 40$	$40 < H \leq 60$	$60 < H \leq 80$	$H > 80$
最小距离 (m)	20	25	30	35

垂直布置的高层住宅山墙宽度大于 16m 的，其间距控制按平行布置时间距控制要求执行。

4. 高层住宅与高层住宅并列布置时，最小间距应符合以下要求：板式高层住宅之间不得小于 20.0m，塔式高层住宅之间不得小于

25.0m。板式高层住宅与塔式高层住宅并列布置时，按照塔式高层住宅间距执行。

5. 高层住宅平行对角布置时，无论塔式、板式住宅建筑，水平、垂直的间距 D_1 、 D_2 均大于 6m 时，对角距离 L_x 应按偏南侧建筑高度对应的板式住宅垂直布置间距控制；当垂直方向间距 D_2 小于等于 6m 大于 0m 时，水平间距 D_1 按并列布置间距控制；当水平方向间距 D_1 小于等于 6m 大于 0m 时，垂直间距 D_2 按平行布置间距的 0.8 倍控制（图示参见附录 B）。

（三）高层住宅与低、多层住宅的间距控制

1. 高层住宅与低、多层住宅平行布置，高层住宅位于南侧时，除应满足相关退界要求及日照要求外，最小间距应按表 4.2.3 执行；高层住宅位于北侧时，建筑间距在满足南侧建筑高度 1.42 倍同时，最小间距低层不得小于 15m，多层不得小于 20m。

2. 高层住宅与低、多层住宅垂直布置，高层住宅在北侧及东、西侧时，最小间距不得小于 20m；高层住宅在南侧时，最小间距应按表 4.2.4 执行。

3. 高层住宅与低、多层住宅并列布置时，最小间距不得小于 15m。

4. 高层住宅与低、多层住宅建筑平行对角布置时，低、多层位于南侧时，最近点最小间距不得小于 15m，高层位于南侧时按照高层住宅平行对角布置的间距控制。

（四）建筑长边成角度布置的控制间距，应按附录 B 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。

（五）建筑并列对角布置的控制间距，应按附录 B 中的对应标准执行。

1. 当两栋建筑夹角大于 0 度小于等于 45 度时，其最小间距按并列布置的间距控制。

2. 当两栋建筑夹角大于 45 度小于等于 90 度时，其最小间距按垂直布置的间距控制。

4.2.3 【非居住建筑与居住建筑间距控制】 在满足相关退界与日照要求的基础上，同时符合下列规定：

（一）非居住建筑与居住建筑平行布置，居住建筑在北侧时，其间距控制按 4.2.2 条【住宅间距控制】规定执行；居住建筑在南侧时，最小间距按表 4.2.5 执行：

非居住建筑与居住建筑平行布置时最小间距 表 4.2.5

居住建筑 非居住建筑	低层居住	多层居住	高层居住
	低层非居住	12m	15m
多层非居住	15m	20m	20m
高层非居住	15m	20m	最小间距按表4.2.3规定的0.8倍执行，且不得小于25m。

（二）非居住建筑与居住建筑垂直布置，居住建筑在北侧时，其

间距控制按 4.2.2 条【住宅间距控制】规定执行；居住建筑在东、西及南侧时，最小间距按表 4.2.6 执行：

非居住建筑与居住建筑垂直布置时最小间距 表 4.2.6

非居住建筑 \ 居住建筑	低层居住	多层居住	高层居住
低层非居住	6m	9m	13m
多层非居住	9m	13m	15m
高层非居住	13m	15m	最小间距按表4.2.4规定的0.8倍执行，且不得小于20m。

（三）非居住建筑与居住建筑并列布置时，其间距控制按住宅建筑间距控制标准执行；

（四）当非居住建筑与居住建筑对角时，按 4.2.2 条【住宅间距控制】中对角布置的间距控制执行。

（五）超高层非居住建筑与居住建筑的间距控制，应满足高层非居住建筑与居住建筑相关间距控制要求并适当加大。

4.2.4 【有日照要求的非居住建筑与居住建筑间距控制】医院病房楼、托儿所（幼儿园）主要生活用房、中小学教学楼、养老设施等有日照要求建筑之间，及其与居住建筑之间间距参照 4.2.2 条【住宅间距控制】规定执行。

4.2.5 【有日照要求的非居住建筑与非居住建筑间距控制】有日照要求的非居住建筑与非居住建筑之间间距参照 4.2.3 条【非居住建筑与居住建筑间距】规定执行。

4.2.6 【非居住建筑间距控制】在满足消防间距和退地界要求的基础上，同时宜符合下列规定：

(一) 低、多层非居住建筑与非居住建筑平行、垂直布置时，最小间距按表 4.2.7 执行：

低、多层非居住建筑与非居住建筑平行、垂直布置时最小间距

表 4.2.7

非居住建筑 非居住建筑	低层非居住		多层非居住		高层非居住	
	平行 (m)	垂直 (m)	平行 (m)	垂直 (m)	平行 (m)	垂直 (m)
低层非居住	9	6	13	9	13	11
多层非居住	13	9	18	11	—	13

(二) 多层非居住与高层非居住平行布置时，以高层建筑高度为标准，最小间距按表 4.2.8 执行：

多层非居住与高层非居住平行布置时最小间距 **表 4.2.8**

高层建筑高度 (m)	$27 < H \leq 40$	$40 < H \leq 60$	$60 < H \leq 100$
控制间距 (m)	20	22	25

(三) 高层非居住建筑平行布置时，其最小间距按 4.2.2 条中高层板式住宅平行布置间距的 0.8 倍控制，且不得小于 25m。

(四) 高层非居住建筑垂直布置时，其最小间距按 4.2.2 条中高层板式住宅垂直布置间距的 0.8 倍执行。

(五) 非居住建筑之间并列布置时，其最小间距按 4.2.2 条中并列布置时的间距控制执行，其中，多层住宅对应 24m 以下非居住建筑，高层住宅对应 24m 以上非居住高层建筑。高层建筑均按照板式建筑标

准执行。

（六）当非居住建筑之间出现对角布置时，按平行关系的控制间距执行。

（七）涉及超高层非居住建筑与高层、超高层非居住建筑控制间距的项目，应编制城市设计方案，经规划行政主管部门审定后，作为建设工程设计方案审查依据。

（八）工业、物流仓储建筑间距按照国家和相关行业标准执行，不适用本条款。

4.2.7 【其他情形】 主要朝向长度 $>40\text{m}$ 且次要朝向宽度 $\geq 16\text{m}$ 的高层住宅，平行布置时按板式住宅控制，并列布置时按塔式住宅控制。

主要朝向长度 $\leq 40\text{m}$ 且次要朝向宽度 $< 16\text{m}$ 的高层住宅，平行布置时按塔式住宅控制，并列或垂直布置时按板式住宅控制。

4.2.8 【特殊要求】本节规定以外的建筑类型和布置形式的建筑间距由城乡规划主管部门具体核定。商业商务中心区、历史文化街区等特殊地段的建筑间距可依据相关控制性详细规划和城市设计成果执行。

4.3 建筑物退让

4.3.1 【基本原则】沿建设用地边界和沿城市道路、公路、城市绿地、河渠湖库、铁路两侧及电力线路、文物保护区控制线的建筑物，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。

4.3.2 【退界距离】指建筑临地界外墙面距离用地界线的最小垂

直距离，具体计算方法同建筑间距的计算。退界距离应按以下规定控制，同时满足消防控制要求：

（一）相邻建筑双方各自从建设用地界线起计算退界距离，退界距离不得小于表 4.3.1 所列要求。

（二）与界外建筑应同时满足本规定 4.2 条建筑间距的有关要求。

（三）地下建筑物的最小退界距离不得小于 5m，同时地下建筑物退界距离不得小于地下建筑物深度（自室外地坪至地下建筑物底板底面距离）的 0.7 倍，有特殊要求的应按相关要求执行。

（四）建筑次要朝向宽度大于等于 16m 时，退界距离按主要朝向控制。

（五）当北侧相邻地块有日照要求，且为空地并未编制修建性详细规划或建筑工程设计方案时，低、多层建筑物退地界应不低于日照间距的 1/2。高层建筑应满足日照分析中的规定，且不小于最小间距的 1/2。

各类建筑退地界距离 表 4.3.1

建筑分类		文教卫生及住宅建筑	其他建筑	
主要朝向 (m)	低层	8	6	
	多层	10	9	
	高层	15	15	
	超高层	100<H≤150	20	20
		H>150	25	25
次要朝向 (m)	低层	3	3	
	多层	5	5	
	高层	10	10	
	超高层	20	20	

4.3.3 【退道路红线】沿城市道路两侧的建筑物、构筑物（不含围墙及工业、仓储类项目），其后退规划道路红线的最小控制距离不得小于表 4.3.2 所列要求。

各类建筑物退道路红线距离（老城区）表 4.3.2

道路宽度L (m)	$40 \geq L > 25$	$25 \geq L \geq 15$	$L < 15$
退让距离	8	5	3

各类建筑退道路红线距离（老城区外）表 4.3.2 续

道路宽度 L (m)		$L > 40$	$40 \geq L > 20$	$L \leq 20$
建筑高度 H (m)	$H \leq 24$	10	8	5
	$24 < H \leq 60$	20	15	10
	$60 < H \leq 100$	25	20	15
	$H > 100$	30	25	20

（一）退线距离以建筑最外轮廓投影线起算（不含屋檐）。

（二）地下建筑物和地下附属设施，老城区内退让规划道路红线不小于 3m。老城区外区域退让规划道路红线不小于 5m。

（三）道路交叉口四周建筑后退道路切角的距离，应按较高等级道路退线要求执行。

（四）高层商业、商务办公建筑裙房部分退让道路红线应按照高层主体建筑退让要求执行。

（五）沿道路设置底层商业时，按上述表格要求加大 5m 控制。

（六）历史文化街区、历史文化风貌区等特定区域的建筑退让道

路红线距离可依据相关控制性详细规划或城市设计成果执行。

4.3.4 【退绿线、蓝线】各类地上建筑退城市绿线距离不得小于5m，商业设施（含住宅底层商业）退城市绿线距离不得小于10m；市级公园周边新建建筑物退公园地界应符合表4.3.1退界距离规定。

城市蓝线两侧的建筑，其后退城市蓝线的距离应结合防洪、生态水系及其他专项规划进行合理控制，且不得小于5m。

地下建筑物退城市绿线及蓝线距离按照4.3.2条地下建筑要求执行。退绿线、蓝线距离具体计算方法同建筑间距的计算。

4.4 建筑高度和景观控制

4.4.1 【基本原则】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，应同时符合本节规定。

4.4.2 【净空限制】在有净空高度限制的飞机场、气象台、广播电台、电视台、其他无线电通讯（含微波通讯）设施及国家安全控制区等周围的建（构）筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

4.4.3 【古城区建筑风貌控制】古城区建筑高度及风貌应符合以下要求：

（一）建筑高度应严格控制。古城内整体区域建筑檐口限高为15m，其中，水系、城墙、龙亭与铁塔视廊、文保单位保护范围等特殊范围内，建筑限高由7m至15m不等。

（二）建筑体量控制宜小不宜大；建筑风格以新宋式为基调，体现宋式建筑精致开放、清雅秀逸的建筑特色。涉及文物、历史建筑和应保护的建筑周围的建筑工程，其建筑风貌的控制应符合文物及相关部门的有关规定和要求。

(三) 除应满足(一)、(二)款外,还应满足古城相关规划要求。

4.4.4 【古城区外建筑风貌控制】应体现新宋风建筑风貌要求,且多层住宅建筑宜采用坡屋顶形式。

4.4.5 【建筑界面长度控制】多层住宅不应超过三个单元,且建筑长度不应大于70m;高层住宅不应超过两个单元,且建筑长度不应大于60m。

临城市公园广场、主要河湖水系和特殊功能区的建筑界面长度按照城市设计要求执行。

4.4.6 【住宅建筑高度控制】住宅建筑高度原则不应超过80m。建筑高度计算应以室外地坪为基准。

4.4.7 【住宅公建化设计】紧邻城市快速路、主干路的住宅建筑外立面宜进行公建化设计(古城区除外):

(一) 建筑外立面阳台宜封闭,不宜设置外凸出挑式阳台;

(二) 建筑顶部应作适当处理,以丰富建筑立面,改善天际轮廓线。

4.4.8 【围墙围栏】行政办公、科技研发、商业设施和各类公共场所应取消沿路围墙围栏设置,宜采用绿篱、花池等作为隔离形式。

其他除特殊要求的项目外,应采用透空围栏设置,其高度不得超过1.8m。确有特殊要求的建设项目,如油库、煤气罐站、水源厂、部队营房等,可建封闭式的围墙,墙高应符合其相应规范要求,一般不超过2.2m。围墙饰面及外观应进行合理设计,有利于形成城市景观。

围墙围栏外缘退道路红线距离(不含工业、仓储类项目):当红线宽度为30m及以下的道路不得小于3m,红线宽度为30m以上的道路

不得小于 5m；围墙围栏外缘退城市绿线及蓝线不得小于 0.5m；教育类项目的大门及门卫房后退道路红线不得小于 10m。

4.5 商业设施控制

4.5.1 【临路商业设施控制】为了优化城市街道景观，改善人居环境，对临路商业设施提出如下控制要求：

临城市快速路、主、次干道的住宅底层不得规划建设商业设施，其配套商业应集中独立设置或设置商业内街。居住地块内的配套商业设施，应集中设置在建设项目基地周边较低级别的一条城市道路上，临城市道路的长度不应超过 50m。临两条城市道路设置的集中配套商业，其主要界面及出入口应设在较低级别的城市道路上。

4.5.2 【集中商业、大型公共设施退线】为减少对道路交通的影响，新建影剧院、展览馆、医院、体育馆、学校、大型商业设施等有大量人流、车流集散的建筑，其建筑最外轮廓投影线后退道路红线最小距离，退主干路不得小于 25m，退次干路不得小于 20m、退支路不得小于 15m。

居住地块内配套的集中独立商业设施未达到大型商业设施规模的，其退让道路红线距离按照表 4.3.2 加大 5m 控制。

4.5.3 【道路交口商业设施退线】城市道路交叉口四周的商业建筑，后退道路切角距离，应按主要道路退线。城市道路交叉口范围内不得设置商业设施车行出入口。

4.5.4 【平面设计】商业用房、商务办公用房除旅馆、酒店用房外，建筑平面不得采用单元式或者住宅套型式设计，不得设置厨房，卫生间宜集中设置，带独立卫生间的单间商业用房、商务办公用房不

得超过本层建筑面积的 1/2。

4.6 工业物流仓储建筑

4.6.1 **【建筑密度】**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%。

4.6.2 **【工业项目指标】**各级各类开发区(园区)和产业集聚区外的工业项目容积率下限应执行豫国土资发[2008]21号文中容积率控制指标要求，同时容积率宜小于 3.0；工业项目建筑密度应不低于 30%，工业用地绿地率不得超过 20%。

4.6.3 **【物流仓储项目指标】**物流仓储用地容积率宜大于 1.0、小于 3.0，建筑密度不应低于 40%，绿地率不宜小于 20%。

4.6.4 **【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)建筑高度不应大于 60m。

4.6.5 **【配套设施】**工业用地所需行政办公和生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 5%；物流仓储用地所需行政办公和生活服务设施用地面积不应超过项目总用地面积的 10%；其建筑面积不宜超过总建筑面积的 15%。工业、物流仓储用地范围内严禁建造成套住宅、宾馆、专家楼和培训中心等非生产性配套设施。

4.6.6 **【用地面积计算】**厂区用地面积按照土地使用权面积计算，建筑物、构筑物用地面积应按下列规定计算：

- (一) 新建项目应按建筑物、构筑物外墙建筑轴线计算。
- (二) 现状保留建筑应按建筑物、构筑物外墙面计算。

(三) 圆形构筑物及挡土墙应按实际投影面积计算。

(四) 设防火堤的贮罐区应按防火堤轴线计算，未设防火堤的贮罐区应按成组设备的最外边缘计算。

(五) 球罐周围有铺砌场地时，应按铺砌面积计算。

(六) 栈桥应按其投影长宽乘积计算。

4.6.7 【围墙、大门退线】工业、物流仓储项目的围墙后退道路红线不应小于5米，其大门及门卫房外缘退围墙距离不得少于3m。建筑、构筑物退围墙不应小于5米。

4.7 日照分析技术规定

4.7.1 【定义】日照分析是指规划高层建筑对周边一定范围内的现状及规划已经确定的有日照要求的建筑或用地产生的日照影响程度的分析，以及其他高层建筑对规划建筑产生日照影响程度的分析。

4.7.2 【日照分析项目要求】符合下列条件之一的建设工程，应当进行日照分析：

(一) 居住类建设项目规划有高层住宅。

(二) 建设项目为教育、医疗、养老等有日照要求的；建设项目周边为已建成教育、医疗、养老等有日照要求的。

(三) 建设项目规划有高层建筑，且建设项目周边日照分析范围内的建筑有日照要求的。

(四) 建设项目有日照要求时，且在建设项目周边日照分析范围内有高层建筑的（包括现状及规划已确定建筑）。

(五) 规划管理部门认为需要进行日照分析的其他项目。

4.7.3 【资质要求】日照分析应采用住房和城乡建设部备案的日

照分析软件。《日照分析报告》应由具备乙级（含乙级）以上规划设计资质、甲级建筑设计资质的设计单位或专业咨询机构编制。

4.7.4 【法律责任】建设单位应对其提供的日照分析基础资料的真实性负责，提供的材料不实或隐瞒实情而产生后果的，应承担相应责任；设计单位或规划咨询机构应对编制或复核的日照分析报告成果的准确性、真实性负责。由于日照分析报告结果不真实、不准确而产生后果的，《日照分析报告》的编制或复核单位应承担相应责任。

4.7.5 【分析对象及日照标准】日照分析对象：

（一）普通住宅，老年人照料设施，中、小学校，幼儿园及托儿所，医院（含卫生服务中心），休（疗）养院。

（二）日照标准要求应符合表 4.7.1 中的规定：

各类建筑日照标准

表 4.7.1

类别	日照标准日	有效时间带	日照标准
住宅	大寒日	8:00-16:00	1. 住宅日照不应低于 2 小时，其中 3 个居住空间需满足 1 个，4 个及以上居住空间需满足 2 个。 2. 学生宿舍半数以上的居室，应满足 2 小时日照标准。
公共绿地、居住街坊集中绿地	大寒日	8:00-16:00	应有不少于三分之一的面积在 2 小时日照等时线之外。
中小学	冬至日	9:00-15:00	普通教室应满足不小于 2 小时的日照标准。
幼儿园、托儿所	冬至日	9:00-15:00	活动室及寝室及具有相同功能的区域，应满足不小于 3 小时的日照标准。
幼儿园活动场地	冬至日	9:00-15:00	不少于 1/2 的活动场地面积在 3 小时日照等时线之外。

老年人照料设施	冬至日	9:00-15:00	应满足《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ450-2018 规定的老年人居住空间应满足不小于 2 小时日照标准。
医院(含卫生服务中心)、疗养院	冬至日	9:00-15:00	医院(含卫生服务中心)、疗养院至少有半数以上的病房和疗养室,应满足不小于 2 小时的日照标准。

4.7.6 【参数要求】日照分析参数应符合《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947-2014 同时,应满足下列规定:

(一)地理位置:开封市区,河南开封,东经 $114^{\circ} 20'$, 北纬 $34^{\circ} 50'$ 。

(二)有效时间段:日照基准年 2001 年冬至日 9 时至 15 时/大寒日 8 时至 16 时。

(三)时间统计方式:累计。

(四)最小连续时间:10 分钟。

(五)时间间隔:1 分钟。

(六)采样点间距:0.5m。

(七)计算高度:以已经确定的日照计算基准线为依据,计算高度(含落地门窗)均按距室内地坪 0.9m(幼儿园建筑按 0.6m)的高度计算。

4.7.7 【建模要求】日照分析的建模要求在满足《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947-2014 同时,应满足下列规定:

(一)计算建筑的屋顶部分,包括屋脊、凸出屋面的水箱、电梯间、楼梯间、栏杆、女儿墙等造成日照遮挡的附属物必须建模,可用简单的几何包络体代替。

(二) 建筑遮阳板、空调板等构件，不对其它建筑的日照造成遮挡，无需建模。

(三) 两侧均无隔板也未封闭的凸阳台可忽略不计。

(四) 无法提供的平、立面图的被遮挡现状建筑，所有阳台应照封闭阳台建模。

4.7.8 【基础资料】日照分析主要资料：

(一) 日照分析范围内的电子地形图。

(二) 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）。

(三) 已确定的被遮挡建筑的平、立面图（含明确的底层标高、室内地坪标高，必要时附有详细的窗位尺寸）。

(四) 已确定的遮挡建筑的总平面图和屋顶平面图（附有各屋顶详细标高）。

(五) 规划地块内的模拟日照分析遮挡建筑资料（室内地坪标高、建筑控制高度）。

4.7.9 【范围划定】日照分析范围的划定：

(一) 建设项目按规划用地边界划定分析范围。当规划地块一侧120m范围内现状有高层建筑时，该侧分析范围为120m；当规划地块一侧120米范围内无高层建筑时，该侧分析范围为60m。

(二) 分析范围内所有建（构）筑物应确认为遮挡建筑（其中围墙不作为日照分析主体）。

(三) 分析范围内所有有日照要求的建筑物及场地应确认为被遮挡物。

(四) 分析范围内修建性详细规划或建设工程设计方案已经批准

的建设项目，应纳入分析范围。

4.7.10 【日照分析面】被遮挡建筑日照分析面确定：

（一）日照分析一般只对分析对象的日照分析面窗户进行分析，次要朝向按规定的建筑间距控制，不做日照分析。

（二）居住类建筑分析对象的日照分析面，应根据其建筑单体平面形状及布置分别确定，但一套住宅只设定一个日照分析面：

1. 三个或三个以下居室的住宅至少有一个朝南居室、四个或四个以上居室的住宅至少有二个朝南居室时，东西向布置的板式建筑除外。

2. 南北向布置的板式建筑，以南外墙的垂直方向为日照分析面。

3. 东西向布置的板式建筑，当东外墙朝向偏南时，以东外墙的垂直方向为日照分析面；当西外墙朝向偏南时，以西外墙的垂直方向为日照分析面；正东西朝向的，以居室较多的朝向为日照分析面。

4. 塔式建筑以东、南、西的垂直方向为日照分析面。

（四）教育、卫生、养老类分析对象只有 1 个日照分析面。

4.7.11 【日照基准面】日照基准面的确定：

（一）普通窗户以外墙窗台面为日照基准面。

（二）转角直角窗、转角弧形窗、凸窗等，以窗户洞开口为日照基准面。

（三）两侧均无隔板也未封闭的凸阳台，以窗户的外墙窗台面为日照基准面，阳台顶板对该窗户的日照遮挡可忽略不计。

（四）两侧或一侧有分户隔板的阳台，以阳台的栏杆面为日照基准面。

（五）封闭阳台，以封窗的阳台栏杆面为日照基准面。

（六）南外廊式中、小学教学楼，以外廊栏杆面为日照基准面。

(七) 对于本技术规定未列举的建筑物形式，可在确保分析结果客观真实的前提下，确定日照基准面。

4.7.12 【相邻地块权益】为维护相邻地块的开发建设权益，体现公平原则，对未确定修建性详细规划或建设工程设计方案的相邻地块，依据控制性详细规划，在满足 4.3 条规定建筑退让的基础上，按下述要求进行模拟日照分析：

(一) 规划地块为有日照要求的高层建设项目时，东、西两侧的地块用地性质为有日照要求项目时应做镜像模拟分析；当东、西两侧的地块规划为中小学及幼儿园时，应以模拟方案进行分析；当东、西两侧地块规划用地性质为无日照要求的，但规划为高层建筑项目时应做镜像模拟分析。

规划地块为无日照要求的高层项目时，东、西两侧的地块用地性质为有日照要求项目时应根据街坊控规要求，进行模拟方案分析。

(二) 规划地块北侧为居住用地时，大寒日 2 小时日照阴影区不得超过北侧用地边界线 12.5m。

(三) 规划地块北侧为养老设施、幼儿园、教育及医疗卫生等有日照要求用地时，冬至日 2 小时日照阴影区不得超过北侧用地边界线 9m。

(四) 规划地块北侧为无日照标准要求的用地时，大寒日 2 小时日照阴影区不得超过北侧用地边界线 20m。

4.7.13 【日照分析道路、绿地水体要求】拟建地块北侧为城市道路或城市公园绿地及水体时，日照阴影应符合下列要求：

(一) 拟建地块北侧为城市道路时，当道路红线宽度 $\leq 25\text{m}$ 时，大寒日 2 小时日照阴影区不得超出道路北侧红线 5m；道路红线宽度 \leq

40m 时，大寒日 2 小时日照阴影区不得超出北侧道路红线；道路红线宽度 > 40m 时，大寒日 2 小时日照阴影区不得超出北侧道路中心线。

（二）拟建地块北侧相临城市道路，且道路北侧地块规划为养老设施、幼儿园、教育及医疗卫生等以冬至日为日照要求用地时，其大寒日 2 小时日照阴影区应满足本条第一款之规定，且冬至日 2 小时日照阴影区不得超出北侧道路红线 10m。

（三）拟建地块北侧为城市公园绿地及水体时，大寒日 2 小时日照阴影区不得超过北侧绿地及水体宽度的 1/3，且不得大于 40m。

（四）拟建地块北侧设有道路绿廊时，大寒日 2 小时日照阴影区不得超过北侧用地边界线 40m。

4.7.14 【成果要求】《日照分析报告》的内容与深度要求：

（一）文本内容：

1. 建设项目的建设单位名称、地点、用地范围。
2. 拟建日照分析遮挡建筑的基本情况（编号、性质、层数、高度、坐标、室内地坪标高等）。
3. 根据拟建日照分析遮挡建筑的阴影覆盖范围确定的日照分析客体的基本情况（编号、性质、层数、高度、坐标、室内地坪标高等）。
4. 参与叠加遮挡的其他日照分析遮挡建筑的基本情况（编号、性质、名称、层数、高度、坐标、室内地坪标高等）。
5. 上述日照分析遮挡、被遮挡建筑的资料来源说明（提供资料的单位应盖章确认）。
6. 日照分析所采用的分析软件。
7. 日照分析的依据。
8. 日照分析所采用的日照标准。

9. 日照分析技术参数说明。

10. 分析结论：列表说明不满足日照标准窗台的所属建筑、层数、编号、受影响类型。

(二) 附图：

1. 日照分析遮挡、被遮挡建筑范围图（比例：1:1000—1:2000）。应详细标明各遮挡建筑和被遮挡建筑的位置（坐标、编号、性质）。

2. 日照时数分布图。应标明各日照分析客体及场地的各日照分析采样点的日照时数，并应标明建筑模型高度。

3. 户型日照时数图。对现状日照分析客体，对受影响窗台则应分别附上受影响前现状户型时数及受影响后的户型时数。

5 绿地

5.1 绿地率

5.1.1 【基本原则】建设用地范围内各类绿地面积的总和占用地总面积的比例（以下称绿地率）必须符合国家及地方法律、法规规定的指标，应与建设项目同步设计、同步实施，一并交付使用。

绿地面积计算方法参照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 中“附录 A 技术指标与用地面积计算方法”执行。

5.1.2 【绿地率标准】各类新建建设项目绿地率应符合下列规定：

(一) 居住类项目绿地率应满足《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 之规定；其中东京大道以北、东护城大堤以东、华夏大道以南、西护城大堤以西的区域，新建居住用地绿地率不得小于 35%。

(二) 教育科研、医疗卫生、疗养院所、机关团体、公共文化

设施等用地绿地率不应小于 35%。

(三) 商业商务等建设项目，绿地率不应小于 25%；大型商业建设项目不应小于 35%。

(四) 工业项目绿地率不应大于 20%。产生有害气体及污染的项目应依据环评要求设立防护林带。

(五) 物流仓储用地不应小于 20%。

(六) 道路与交通设施用地绿地率不宜小于 20%；其中城市主干道不宜小于 20%，次干道不宜小于 15%。

(七) 公用设施用地绿地率不应小于 30%。

(八) 广场用地绿地率不应小于 35%。

前款(二)(三)(六)(七)项所列建设工程属于旧区改建项目的，其绿地率指标可适当降低，但不得超过 5%。

5.1.3 【地下设施顶板绿地】建设工程对其地下、半地下设施实行覆土绿化，覆土厚度应达到 1.5m，方可按全面积计入绿地面积；同时符合公共绿地相关日照、宽度、规模要求，并方便公众出入，基本满足公园绿地使用要求的，方可按全面积计入公共绿地。

5.1.4 【屋顶绿地折算】新建居住区项目和教育科研、医疗卫生、疗养院所、机关团体、公共文化设施等单位项目的工程建设用地范围内，无地下建筑物、构筑物的绿化用地面积达到其规划确定附属绿化用地面积 50%以上的，所建林荫停车场、屋顶花园可按一定比例计入该工程的附属绿化用地面积。

屋面标高与室外地面标高高差不超过 24m、绿化覆土厚度达到 0.40m、以固定结构设置、设有对公众开放的出入口并方便出入的建筑屋顶绿地，可将建筑屋面地栽绿地面积（每块不得小于 100 m²）按 0.2

的有效系数折算成绿地面积，参与绿地率计算。

5.1.5 【停车场绿地折算】室外停车场车位以植草砖等形式进行绿化设置时，按其停车面积的 30%计入绿地面积。

5.1.6 【其它可计入绿地情况】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，可计入绿地面积，但不宜超过绿地总面积的 30%。

各类运动场地内覆土厚度应达到 1.5m 的植草草坪，可按全面积计入绿地面积。

5.2 公共绿地

5.2.1 【公共绿地配建原则】新建各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地，并应集中设置具有一定规模，且能开展休闲、体育活动的居住区公园；公共绿地控制要求应符合《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 的规定。公共绿地的规划布局同时应符合下列原则：

在规划编制中，古城区外区域居民出行 500m 可到达一处 5000 m² 及以上的公园绿地，或出行 300m 可到达一处 2000 m²（含）~5000 m² 的公园绿地；古城区内居民出行 300m 可到达一处 1000 m² 及以上的公园绿地。

5.2.2 【居住街坊集中绿地】居住街坊的集中绿地除应满足《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 外，还应符合下列要求：

（一）宽度不应小于 8m，且每处集中绿地的用地规模不得低于 500 m²；

（二）集中绿地不应被小区内各级道路穿越，游步道和活动场地除外；

(三) 集中绿地的设置应满足表 5.2.1 中的各项要求, 其面积计算起止界应符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 有关规定。

居住街坊集中绿地设置规定 表 5.2.1

南侧多层建筑	南侧高层建筑
$L \geq 1.5L_2$	$L \geq 1.5L_2$
$L \geq 30m$	$L \geq 50m$

注: L—南北两楼正面间距 (m);
 L_2 —当地住宅的标准日照间距 (m)。

5.3 道路绿廊

5.3.1 【基本原则】城市道路红线两侧的道路绿廊原则上不得出让, 由各辖区政府根据项目实际情况会同相关部门、单位与项目出让用地时一并实施征收。

5.3.2 【开口要求】道路绿廊内开设机动车出入口时应符合下列规定:

(一) 除工业、仓储、交通设施、公用设施外, 建设项目车行出入口(含慢行)占用城市主干路道路绿廊的宽度原则上不得大于 10m; 占用次干路道路绿廊的宽度不得大于 15m。

(二) 工业、仓储项目机动车出入口占用城市主干路道路绿廊的宽度不得大于 20m; 占用次干路道路绿化带的宽度不得大于 25m。

(三) 消防站可不受开口宽度限制。变电站、泵站原则上不得大于 7 米。

(四) 加油站可结合站址出入口位置在绿廊内开设 1 至 2 处出入口, 开口宽度应满足车辆进出的安全, 不宜过大。设置 2 个出入口的,

出入口之间的区域应做绿化，绿化景观设计应满足车辆行驶安全，还应与沿线道路绿廊景观相衔接，以便形成良好的街景效果。

(五) 其他有特殊情况的经论证后确定。

6 场地设计

6.1 场地标高控制

6.1.1 【场地标高控制原则】在建设工程总平图设计中，场地设计标高与建筑±0.00 标高应结合现状地形及周边城市道路、相邻地块场地的标高、城市竖向规划确定。场地设计标高（内部主要道路及铺装广场标高）的确定应满足以下要求：

(一) 场地设计标高结合相邻地块或周边道路中心线标高确定，原则场地设计标高不宜超过相邻地块或道路中心线标高 0.6m。

(二) 场地周边有多个道路中心标高或道路有一定坡度的，可按就近原则结合具体情况确定。

(三) 场地地下设施顶板最小覆土深度不宜小于 1.5m。

(四) 特殊地形，另行报城乡规划主管部门确定。

6.1.2 【建筑±0.00 标高控制原则】建筑物与建筑物之间、建筑物与场地之间、建筑物与道路广场之间应有合理的衔接。必须设置非机动车道、无障碍设施的建筑，其尺度、坡度等应满足国家规范要求。同时，建筑±0.00 标高的确定应符合以下规定：

(一) 建筑室内地坪±0.00 标高必须为地上首层建筑的室内地坪位置。

(二) 建筑±0.00 标高与室外场地标高的标高差，无地下、半地

下室的宜控制在 0.6 米以内；有地下、半地下室的宜控制在 1.5 米以内。

（三）场地设置沿街建筑（面向道路开放的商业、办公等建筑），建筑室内地坪±0.00 标高不应低于城市道路临界处标高，且不宜高于城市道路临界处标高 0.3m。

6.2 场地市政设计

6.2.1 【给水设施设计原则】给水设计应符合以下原则：

（一）有二次供水加压需要的项目应选择通风良好、保温隔热、利于排水和方便独立管理的用房位置，泵房出入口应从公共通道直接进入，不应与居住用房、热交换站、变配电室毗邻设置。依据建筑布局和供水分区情况选择集中或分散设置。

（二）供水加压泵房建筑面积确定：小于 3 千人的居住街坊，建筑面积不宜小于 100 m²；3（含）~5 千人的居住区，建筑面积不宜小于 150 m²；0.5（含）~1.0 万人的居住区，建筑面积不宜小于 250 m²；1.0（含）~1.5 万人的居住区，建筑面积不宜小于 350 m²。

（三）室外消火栓宜沿建筑周围均匀布置，且不宜集中布置在建筑一侧；建筑消防扑救面一侧的室外消火栓数量不宜少于 2 个。

6.2.2 【排水设施设计原则】排水设计应符合以下原则：

（一）雨水：当大面积的广场铺装，优先采用雨水排水沟形式收集广场雨水。

（二）污水：建筑总平设计阶段预留化粪池设置空间，化粪池池外壁距市政道路红线和用地边界线不应小于 5m，距建筑物外墙及地下车库边线不宜小于 5m，并不得影响建筑物基础。

6.2.3 【电力设施设计原则】电力设计应符合以下原则：

（一）建设项目终期配变容量在 5000 千伏安及以上时，应设置开闭所，且单个开闭所最大容量不超过 15000 千伏安。开闭所应布置在地面临道路位置，便于电力电缆进出线，运行维护和事故抢修。每处开闭所建筑面积不小于 140 m²。

（二）配电室设置在地面以上时，建筑净高度不小于 3.9m，配电室地面高度应比室外地面高至少 0.3m 以上；受条件限制时，可设置在地下一层，净高度不小于 3.9m，配电室地面高度应比负一层地面高至少 0.3m 以上。若有管道通风设备或电缆沟的还需增加通风管道或电缆沟的高度。

（三）工业、物流、仓储等项目，可设置户外箱式变压器。户外箱式变压器应设置在建筑控制线内，距民用建筑、围墙、用地边界线和道路红线均不应小于 5.0m。

（四）低压配电网，一般采用放射式结构，负荷半径不宜大于 200m，超过 250m 时需进行电压质量校核，确保满足居民用电电压质量。

6.2.4 【通信设施设计原则】通信设计应符合以下原则：

（一）居住、商业、商务办公等项目应设置通信机房，其余工业、物流等项目可根据用户实际需求设置。

（二）1(含)~3 千人的居住街坊，机房建筑面积宜为 30~40 m²；3(含)~5 千人的居住区，机房建筑面积宜为 40~60 m²；0.5(含)~1.5 万人的居住区，机房建筑面积宜为 60~90 m²。小区通信综合接入机房可与其他公配设施合设，不应与水泵房毗邻。

6.2.5 【燃气设施设计原则】燃气设计应符合以下原则：

（一）住宅、商业、商务办公等项目调压箱、调压柜应采用地上

式，调压柜应单独设置。

(二) 调压箱与门、窗或其他通向室内的孔槽的水平净距不应小于 1.5m，调压柜与其他建筑物水平净距不应小于 8m。

6.2.6 【热力设施设计原则】热力设计应符合以下原则：

(一) 有供热条件的建设项目应设置热交换站，宜在地上设置，可与其他公共建筑合设。

(二) 热交换站宜选在负荷中心，最大服务范围以供热面积不超过本街区为限，供热规模不宜大于 20 万 m²，供热半径不宜大于 350m。

(三) 热交换站建筑面积不应大于 300 m²，且不应设在居民楼下或紧邻居民楼建设，防止噪音污染。

6.2.7 【综合管线设计原则】场地综合管线规划应符合现行相关国家规范及行业标准。

6.3 场地道路设计

6.3.1 【场地道路设计原则】在建设项目总平图设计中，道路的规划设计应满足消防、救护、搬家等车辆的通达要求，并应符合下列规定：

(一) 主要附属道路至少应有两个车行出入口连接城市道路，其路面宽度不应小于 6.0m；其他附属道路的路面宽度不宜小于 2.5m。

(二) 机动车出入口道路与市政道路衔接纵向坡度不应大于 3%，小区内部道路纵向坡度不宜小于 0.3%；机动车与非机动车混行的道路，其纵坡宜按照或分段按照非机动车道要求进行设计。

(三) 当小区设置人车分流时，地上车行道路应通达每栋建筑。

6.3.2 【场地机动车出入口】场地机动车出入口设置应符合下列

规定：

（一）应在场地周边较低级别的道路上安排，需要设置两个以上（含两个）机动车出入口时，应按照道路等级由低到高顺序安排。

（二）出入口距城市道路交叉口，自缘石半径的端点向后量起，距主干路交叉口不小于 100m，距次干路交叉口及主、次干路交叉口不小于 80m，在支路上，距离支路与主、次干路交叉口不小于 50m，距离支路与支路交叉口不应小于 30m。当场地范围位于上述控制范围内时应设在场地离交叉口最远端；

（三）严格控制在城市快速路、主干路道上开设机动车出入口。

（四）机动车出入口一般进出交通组织应采取右进右出方式。

（五）沿城市道路同侧的建设项目，其机动车出入口之间的水平距离原则上不小于 40m。

（六）机动车出入口与公交停车港湾的水平距离不宜小于 15m。

6.4 停车场（库）设计

6.4.1 【基本原则】新建、改建和扩建的各类建设项目必须配建相应的停车场（库），并应在该建设项目所属用地范围内配建。

6.4.2 【机动车配建】机动车停车应充分利用地下空间，严格限制地面停放机动车，居住项目地面停车泊位数占泊位总数的比例不应超过 10%。居住区配套商业设施配建停车场应集中设置、独立使用。各类建筑机动车停车配建标准应符合表 6.4.1 中的规定。

机动车停车配建标准

表 6.4.1

建筑类型		计算单位	配建指标
住宅	商品住房	户	1.0

建筑	安置住房	户	1.0
	政策性保障住房	户	0.6
办公建筑	行政办公	车位/百平方米建筑面积	1.5
	商务办公	车位/百平方米建筑面积	1.5
	其他办公（含科研、设计研发等）	车位/百平方米建筑面积	1.5
商业服务	宾馆、旅馆	车位/客房	0.8
	餐饮	车位/百平方米建筑面积	3.0
	娱乐服务	车位/百平方米建筑面积	3.0
	商场	车位/百平方米建筑面积	1.0
	居住区配套商业设施	车位/百平方米建筑面积	1.0
	大型超市、仓储式超市	车位/百平方米建筑面积	1.5
	批发市场、综合市场	车位/百平方米建筑面积	1.0
	农贸市场	车位/百平方米建筑面积	0.7
医院	综合医院、专科医院	车位/百平方米建筑面积	1.5
	传染病院、精神病院	车位/百平方米建筑面积	0.8
	其他医院 (包括乡级卫生所、社区卫生服务中心等)	车位/百平方米建筑面积	0.6
文体公共设施	展览馆	车位/百平方米建筑面积	1.0
	博物馆、图书馆及科技馆	车位/百平方米建筑面积	0.6
	体育场馆	车位/百座位	4.0
	会议中心、剧院、音乐厅、电影院	车位/百座位	7.0
游览场所	风景区	车位/公顷占地面积	3.0
	主题公园	车位/公顷占地面积	10.0

	城市公园	车位/公顷占地面积	3.0
交通枢纽	火车站	车位/100高峰乘客	1.5
	长途客车站	车位/100高峰乘客	1.0
	公交枢纽	车位/100高峰乘客	0.5
学校	幼儿园及中、小学	车位/百师生	3.0
	中等专科学校	车位/百师生	4.0
	高等院校	车位/百师生	5.0
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	0.3
工业物流仓储	普通工业厂房	车位/百平方米建筑面积	0.2
	创新型产业（标准化厂房）	车位/百平方米建筑面积	0.5
	物流仓储用房	车位/百平方米建筑面积	0.2
	配套行政办公及生活服务设施用房	车位/百平方米建筑面积	1.0

注：1. 表中建筑面积是指地上建筑面积和地下商业（计容）建筑面积，不包括地下车库面积和地下配套设备用房面积。表中配建标准为下限值，即不小于。

2. 当地下停车库少于二层时原则上不得设置机械式停车场。因用地条件限制，当地下车库达到二层时仍无法满足配建指标要求的，可设置机械式立体停车。采用二层升降式或二层升降横移式机械停车设备的停车设施，其净空高度不得低于 3.8m。

3. 机动车配建按照小型车标准进行核算，微型车按0.7辆进行核算，子母车位按照1辆进行核算。

4. 各类项目配建停车场应设置无障碍车位，配建标准应符合《无障碍设计规范》GB50763 的相关规定。

6.4.3 【非机动车配建】居住建筑配建非机动车停车场应采用分散与集中相结合的原则就近设置。每个非机动车停车场地服务半径不应大于 100 米。各类建筑非机动车停车配建标准应符合表 6.4.2 的规定。

鼓励新建建设项目在自身用地范围内配建公共自行车（共享单车）停车场地。由建设项目配设的公共自行车停车场地应使用方便，并满足对外开放条件，凡配设公共自行车停车场地的项目，可按其所配设的公共自行车数量以 1：3 的比例折抵其所需配设的非机动车位。

非机动车停车配建标准

表 6.4.2

	建筑类型	计算单位	配建指标
住宅建筑	商品住房	户	2.0
	安置住房	户	2.0
	政策性保障住房	户	2.0
办公建筑	行政办公	车位/百平方米建筑面积	0.8
	商务办公	车位/百平方米建筑面积	1.0
	其他办公（含科研、设计研发等）	车位/百平方米建筑面积	1.0
商业服务	宾馆、旅馆	车位/客房	0.2
	餐饮、娱乐服务	车位/百平方米建筑面积	4.0
	商场、居住区配套商业设施	车位/百平方米建筑面积	4.0
	大型超市、仓储式超市、批发市场、综合市场	车位/百平方米建筑面积	4.0
	农贸市场	车位/百平方米建筑面积	8.0
医院	综合医院、专科医院	车位/百平方米建筑面积	3.0
	传染病院、精神病院	车位/百平方米建筑面积	1.0
	其他医院（包括乡级卫生所、社区卫生服务中心等）	车位/百平方米建筑面积	4.0
文体公共设施	展览馆	车位/百平方米建筑面积	15.0
	博物馆、图书馆及科技馆	车位/百平方米建筑面积	1.0
	体育场馆	车位/百座位	5.0
	会议中心、剧院、音乐厅、电影院	车位/百座位	10.0

游览场所	风景区、主题公园	车位/公顷占地面积	6.0
	城市公园	车位/公顷占地面积	20.0
交通枢纽	火车站	车位/100高峰乘客	0.5
	长途客车站	车位/100高峰乘客	0.5
	公交枢纽	车位/100高峰乘客	3.0
学校	幼儿园	车位/百师生	10.0
	小学	车位/百师生	20.0
	中学及中、高等专科院校	车位/百师生	70.0
社会福利	老年公寓	车位/百平方米建筑面积	0.5
	社会救济	车位/百平方米建筑面积	-
工业物流仓储	普通工业厂房	车位/百平方米建筑面积	-
	创新型产业（标准化厂房）	车位/百平方米建筑面积	-
	物流仓储用房	车位/百平方米建筑面积	-
	配套行政办公及生活服务设施用房	车位/百平方米建筑面积	3.0

6.4.4 【非机动车库出入口】非机动车库的出入口应独立设置，不应与机动车库出入口混行。非机动车库不宜设在地下二层及以下，当地下停车层地坪与室外地坪高差大于 7m 时，应设机械提升装置。非机动车库停车数量不大于 500 辆时，可设置一个直通室外的带坡道的车辆出入口；超过 500 辆时应设两个或以上出入口，且每增加 500 辆应增设一个出入口。

6.4.5 【机动车库出入口】机动车库出入口原则不得直接对城市道路设置，确需对城市道路直接设置的，宜设置缓冲段，其车库出入口应满足建筑退让要求，且车库出入口坡道起坡点距离城市道路红线不得小于 10m。

6.4.6 【机动车充电设施】新建住宅项目配建停车位应 100%建设充电设施或预留安装条件,其中不少于 10%的车位应与住宅项目同步建成充电设施,达到同步使用要求。预留安装条件是指满足规划电动汽车充电负荷要求的供配电设施应建设到位,电力线路可预留穿管敷设位置,达到充电电源接入条件,同时满足相关消防技术要求。

新建大于 2 万 m² 的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑物配建停车场和社会公共停车场同步建成并达到使用要求的充电设施停车位比例不得少于 15%。

6.4.7 【电动自行车充电设施】电动自行车充电设施配置原则:新建住宅项目在满足非机动车停车位的基础上,应按照每 2 户不少于 1 个充电车位的标准配置地上充电设施,与住宅项目同步建成使用。新建大于 2 万 m² 的商场、宾馆、医院、办公楼、剧院、博物馆等大型公共建筑物配建非机动车停车位中应配建不少于 15%地上充电车位,与项目同步建成使用。

地上电动自行车充电库(棚)建设应满足国家有关安全技术规范要求。建筑面积不计入容积率和建筑密度。地上电动自行车充电库(棚)造型设计应与主体建筑相协调,集约用地,造型简洁,美观大方,满足城市景观要求。

附录 A

附表 1 居住区公共服务设施配建标准表

类别	序号	项目名称		一般规模 (m ² /处)		服务规模 (万人)	配建规定	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	寄宿制高中	24班	24000	30000	3.0	用地面积25m ² /生； 建筑面积20m ² /生。	○			寄宿制高中宜设36班、48班或60班，每班50生。 寄宿制高中应设置400m标准环形跑道（含不小于100m的直跑道），其用地东西方向不宜小于95m，南北方向不宜小于180m。室内体育馆1座，至少应设4~6个篮球场、3~5个排球场（兼羽毛球场）、1~2个网球场，以及300~400m ² 器械场地。
			30班	30000	37500	4.0					
			36班	36000	45000	5.0					
			48班	48000	60000	—					
			60班	60000	75000	—					
	2	普通高中	18班	9000	16200 (旧) 18000 (新)	2.0	旧区用地面积18 m ² /生； 新区用地面积20 m ² /生。 建筑面积10 m ² /生。	●			普通高中宜设18班、24班、30班36班，每班50生。 普通高中的运动场宜与邻近住宅有一定的间隔。高中宜配置300~400m 环形跑道（其中含不小于100m的直跑道），室内体育馆1座，按照六个班应有一个篮球场或排球场的标准，至少应设2~3个篮球场、2~3个排球场（兼羽毛球场），以及150~200m ² 器械场地。
			24班	12000	21600 (旧) 24000 (新)	3.0					
			30班	15000	27000 (旧) 30000 (新)	4.0					
			36班	18000	32400 (旧) 36000 (新)	5.0					
	3	初中	18班	9720 10.8 m ² /生	13500 (旧) 19800 (新)	1.5 ~ 2.0	旧区用地面积15 m ² /生； 新区用地面积22 m ² /生。 旧区用地面积15 m ² /生； 新区用地面积20 m ² /生。	●	●		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。
			24班	12600 10.5 m ² /生	18500 (旧) 26400 (新)	2.0 ~ 2.5					
			30班	15000 10.0 m ² /生	25500 (旧) 30000 (新)	2.5 ~ 3.0					
			36班	17100 9.5 m ² /生	27000 (旧) 36000 (新)	3.0 ~ 3.5					
			45班	21375 9.5 m ² /生	33750 (旧) 45000 (新)	3.5 ~ 4.5					

类别	序号	项目名称		一般规模 (m ² /处)		服务规模 (万人)	配建规定	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	4	九年一贯制学校	36班	15456 9.2 m ² /生	21840 (旧) 33600 (新)	1.0 ~ 1.5	旧区用地面积 13 m ² /生; 新区用地面积 20 m ² /生。	○	○		不鼓励设置九年一贯制学校, 中小学 应尽可能分开设置。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(其中含不小于 100m 的直跑道), 风雨操场或室内体育馆 1 座, 按照六个班应有一个篮球场或排球场的标准, 至少设3~5 个篮球场、3~4 个排球场(兼羽毛球 球场), 以及不小于 350 m ² 器械体操和游戏区。
			45班	18270 8.7 m ² /生	27300 (旧) 42000 (新)	1.5 ~ 2.0					
	5	小学	18班	7695 9.5 m ² /生	9720 (旧) 14580 (新)	—	旧区用地面积 12 m ² /生; 新区用地面积 18 m ² /生。	●			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。 小学的运动场宜与邻近住宅保留一定的间隔。学校运动场地应设环形跑道(其中含不小于 100m 的直跑道, 18 班为 60m直跑道), 风雨操场或室内体育馆 1 座, 按照六个班应有一个篮球场或排球场的标准, 至少应设 2~4 个篮球场, 2~4 个排球场(兼羽毛球 球场), 以及 200~300m ² 器械体操和游戏区。 18 班学校可适当减少球场数。 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。
			24班	9936 9.2 m ² /生	12960 (旧) 19440 (新)	1.0 ~ 1.25					
			30班	11880 8.8 m ² /生	16200 (旧) 22950 (新)	1.25 ~ 1.5	旧区用地面积 12 m ² /生; 新区用地面积 17 m ² /生。				
			36班	13770 8.5 m ² /生	19440 (旧) 27540 (新)	1.5 ~ 2.0					
			48班	18360 8.5 m ² /生	25920 (旧) 36720 (新)	2.0 ~ 2.5					
	6	幼儿园	3班	990	1620	≤ 0.3	用地面积18m ² /生; 建筑面积11m ² /生	●			幼(托) 儿园宜设 6 班、 9 班、 12 班, 城镇儿园不宜少于 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, 合理规划儿园配建项目, 个别独立地段可设置 3 班儿园。 儿园每班 30 人, 寄宿制儿园每班儿人数酌减。幼(托) 儿园应设全园共用活动场地, 人均面积不应小于 2 m ² 。同时应设置各班专用的室外游戏场地, 场地应日照充足并采取分隔措施, 场地面积不应小于 60 m ² 。室外活动场地应有 1/2 以上的面积在标准建筑日照等时线之外。
			6班	1980	3240	0.3 ~ 0.6					
			9班	3970	4860	0.6 ~ 0.9					
			12班	3960	6480	0.9 ~ 1.2					

类别	序号	项目名称	一般规模 (m ² /处)		服务规模 (万人)	配建规定	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	

医疗卫生	7	医院 200~ 300床	—	23400 ~ 35100	3 ~ 4	用地面积 117m ² /床	○			全市医院总规模按7.7 床/ 千人标准计算。 对于市级或区级医院而言,宜配建600 床或以上规模的大型综合医院,各类医院设置参考《综合医院建设标准》。
		医院 400~ 500床	—	46000 ~ 57500	5 ~ 7	115m ² /床				
		医院 600~ 700床	—	67800 ~ 79100	8 ~ 10	113m ² /床				
	8	社区卫生 服务 中心	2000 ~ 3000	3000	2.5 ~ 5	—	●			新区宜设置社区卫生服务中心独立用地一处,不少于 3000 m ² ;旧区改造可不单独占地,应设置建筑面积不少于 2000 m ² 的用房。
9	社区卫生 服务 站	300 ~ 400	—	1 ~ 1.5	—	●	●		卫生服务站主要开展健康促进、卫生防病、妇幼保健、老年保健、慢性病防治和常见病诊疗等工作。 达到1千人独立地段的社区应设卫生服务站,最小建筑面积不得小于50 m ² ,宜与其他非独立占地的公配套设施组合设置。	
		250	—	0.6 ~ 1	—					
		150	—	0.3 ~ 0.6	—					
		50	—	0.1 ~ 0.3	—					
商业金融	10	农贸市 场	2000~ 3000	—	1.5 ~ 5	建 筑 面 积 1000 m ² /万人	●	○	新建农贸市场应选择单体建筑或非单体建筑中相对独立的场地,不得安排在地下、半地下室或地面三层及以上建筑内,层高不得小于4.5m。建筑内部空间应开敞设计。须设置专用出入口,出入口宜临城市支路设置。	
体育设施	11	居住区 体育运 动场地	大型多 功能运 动场地	3150 ~ 5620	5 ~ 10	多功 能运 动场 地或 同等 规模 的球 类场 地	●			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。
			中型多 功能运 动场地	1310 ~ 2460	1.5 ~ 2.5					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。
	12	社区体 育运动 场地	小型多 功能运 动(球 类)场 地	770 ~ 1310	0.5 ~ 1.2	小型多 功能运 动场 地或 同等 规模 的球 类场 地	●			服务半径不宜大于 300m;用地面积不宜小于 800m ² ;宜配置标准篮球场 1个、门球场地 1 个、乒乓球场地 2 个;门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施。
			室外综 合健身 场地 (含老 年人户 外活动 场地)	150 ~ 750		健身场 所,含 广场 舞场 地,不 低于 0.03m ² /人				服务半径不宜大于300m;用地面积不宜小于 150m ² ;老年人户外活动场地应设置休憩设施,附近宜设置公厕所;广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。
			儿童、 老年人 活动场 地	170 ~ 450	0.1 ~ 0.3	不低于 0.15m ² /人	宜结合集中绿地设置,并宜设置休憩设施;用地面积不应小于170 m ² 。			
			室外健 身器械	—	—	器械健 身和 其他 简单 运动 设施	●	宜结合绿地设置;宜在居住街坊范围内设置。		

类别	序号	项目名称	一般规模 (m ² /处)		服务 规模 (万 人)	配建 规定	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	

养老设施	13	居住区级养老院	40m ² /床	30m ² /床	5~10	用地面积0.1m ² /人	●			应独立占地,为缺少家庭照顾的老年人提供居住及文化娱乐场所。3~5万人居住区应按照人均用地0.1m ² ,配置不少于100~150床的养老院。
	14	老年人日间照料中心	≥200	—	<1.2	建筑面积30m ² /百户		●	●	老年人日间照料中心(包含生活服务、餐饮娱乐、保健康复和心理疏导等)宜靠近集中绿地安排,宜与其他非独立占地的公配套设施组合设置。 老年人日间照料中心宜在三层及以下部分,相对独立,并有独立出入口。二层及以上应设置无障碍电梯。居家养老服务设施中的老年人用房应保证充足的日照和良好的通风。
社区服务	15	社区综合服务用房	≥300	—	<1.5	建筑面积30 m ² /百户		●	●	新建居住项目应按照建筑面积 30 m ² /百户的标准配建,且最小建筑面积不小于 300 m ² 。社区综合服务用房应集中设置,并设专用出入口,且出入口应直接面向城市道路设置;独立设置的社区综合服务用房不得高于三层,与其他建筑联合建设的不得设置在三层以上,不得使用地下层和架空层。
	16	物业管理	≥80	—	—	按照《河南省物业管理条例》执行			●	物业管理用房包含为小区服务的监控室、门卫室、快递收发室、物业办公用房等。
	17	便利店	≥100	—	0.1~0.3	30 m ² /百户			●	满足居民日常生活基本需求,包括两店工程(早餐店、菜店)、维修(家电、自行车、服装、鞋)、洗衣、美发、报刊、药店、日用百货等,应设置在交通便利、人流相对集中的区域。
行政管理	18	街道办事处	1000~2000	800~1500	5~10	—	●			依据总体规划或分区规划进行选址布局。
	19	社区服务中心(街道级)	700~1500	600~1200	5~10	—	●			一般结合街道办事处所辖区设置;服务半径 1000m;建筑面积不应低于 700 m ² 。
	20	派出所	1000~1600	≥1000	5~10	—	○			依据总体规划或分区规划进行选址布局,宜与街道办事处结合或邻近设置。
文化设施	21	文化活动中心	≥3000	≥3000	5~10	—	●			设置文化康乐、图书阅览、球类棋牌、科技普法、教育培训等设施,应专门设置老年人活动中心、青少年活动中心、儿童活动中心和小型图书馆。 宜设置多功能厅,若附设影院,宜按照影院指标增加建筑面积。规模较大的工业区内应设一处。
	22	文化活动的站	250~1200	—	0.5~1.2	—			●	设置书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等设施,可供青少年和老年人活动的场所。 宜结合居住区公共绿地合并建设。

注: 1.表中未给出上下限控制的单项人口规模为下限,即达到该规模就须配建;未给出上下限控制的单项数值设施面积为下限,即不小于。
2.表中●为必须设置的项目,○为可选择设置的项目。

附表2 各类体育场地配建标准表


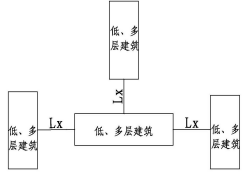
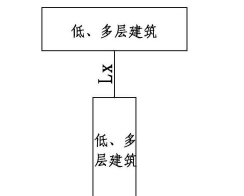
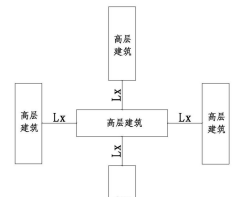
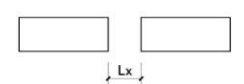
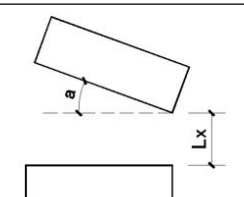
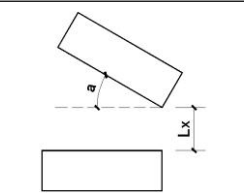
项目	长度	宽度	边线缓	端线缓	场地面积	场地建议
----	----	----	-----	-----	------	------

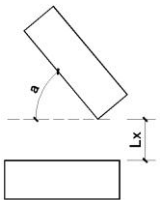
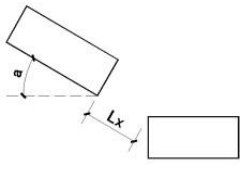
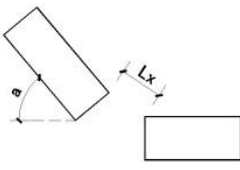
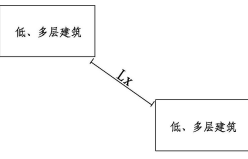
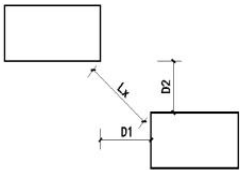
	(m)	(m)	冲距离 (m)	冲距离 (m)	(m ²)	居住 街坊	5分钟 居住区	10分钟 居住区	15分钟 居住区
标准 篮球场	28	15	1.5~5	1.5~2.5	560~730		●	●	●
三人 制篮球场	14	15	1.5~5	1.5~2.5	310~410	○			
标准 排球场	18	9	1.5~2	3~6	290~390			●	●
羽毛球 场地	13.4	6.1	1.5~2	1.5~2	150~175	●			
网球场地	23.77	10.97	2.5~4	5~6	540~680			○	
乒乓球 场地(两台 一组)	10~13	5.5~9.5	—	—	40~85	○	●		
标准 游泳池	50	21~25	3~4	2~3	1680~2250				○
普通 游泳池	25	12~15	3~4	2~3	610~910			○	
11人制 足球场地	90~120	45~90	3~4		4900~12550				
7人制 足球场地	60	35	1~2		2300~2500				●
5人制 足球场地	25~42	15~25	1~2		460~1340			●	
门球场地	20~25	15~25	1		380~730		●		
轮滑场地	28	15	1~2		510~610			●	
跑道	60~100	如有条件,可设置200~400m跑道			300~1000		○		
	100~200				500~2000			○	
	200~400				1000~4000				○
室外综合健身场地(广场 舞、健身操、武术等)	人均用地面积不少于0.03 m ² /人			150~750		●			
儿童、老年人活动场地	人均用地面积不少于0.15 m ² /人			170~450	●				
室外健身器械	根据器材的数量和类型而定			—	●				
步行道	可与绿化或跑道合并设置,不单独安排用地			—					

注: 1.表中●为必须设置的项目,○为可选择设置的项目。2.标准游泳池需更衣室面积200~300 m²,设备用房面积30~100m²;普通游泳池需更衣室面积60~100m²,设备用房面积30~100m²。3.跑道分道数按4~8条考虑,每条宽度1.25m;跑道长度60~100m之间,应设置为直跑道;长度大于100m时,应设置为环形跑道。

附录 B

附图 1 建筑间距控制图

布置型式		建筑之间最小间距 L_x	示意图	备注
平行	长边与长边	多、低层:见表 4.2.1;高层与高层:见表 4.2.2~3。		满足日照、退界
垂直	低多层与低多层	长边对山墙(建筑宽度小于13m;大于等于13m,按平行布置间距控制)	<p>最小间距应按较高建筑高度的0.7倍的要求执行,同时应保证消防、管线敷设等要求。</p> 	满足日照、退界
	高层与高层	长边对山墙(建筑宽度小于16m;大于等于16m,按平行布置间距控制)	<p>最小间距古城区内按南侧建筑高度1:1.3执行,古城区外区域按南侧建筑高度1:1.42执行。</p> 	
	低多层与高层	长边对山墙(建筑宽度小于16m;大于等于16m,按平行布置间距控制)	<p>高层与高层:见表 4.2.4。</p> 	满足日照、退界
并列	山墙对山墙	多、低层之间为6m;高层之间为20m、25m。多、低层与高层之间为15m。		满足日照、退界
长边成角度	$a \leq 30^\circ$	按平行间距控制。		满足日照、退界; L_x 为最窄处尺寸
	$30^\circ < a \leq 60^\circ$	按平行间距 0.8 倍控制。		满足日照、退界; L_x 为最窄处尺寸

	$a > 60^\circ$	按垂直间距控制。		满足日照、退界； L_x 为最窄处尺寸
对 角	$0^\circ < a \leq 45^\circ$	按并列布置间距。		满足日照、退界； L_x 为最窄处尺寸
	$45^\circ < a \leq 90^\circ$	按垂直布置间距。		满足日照、退界； L_x 为最窄处尺寸
	低、多层与低、多层建筑	平行对角布置时，低层对低层时最近点间距不小于6m，多层对低、多层时最近点间距不小于9m。		满足日照、退界； L_x 为最窄处尺寸。
	高层塔式、板式建筑	平行对角布置时，水平、垂直的间距 D_1 、 D_2 均大于6m时，对角距离 L_x 应按偏南侧建筑高度对应的板式住宅垂直间距进行控制。当垂直方向间距 D_2 小于等于6m大于0m时，水平间距 D_1 按并列布置间距控制；当水平方向间距 D_1 小于等于6m大于0m时，垂直间距 D_2 按平行布置间距的0.8倍控制。		满足日照、退界； L_x 为最窄处尺寸。

附录 C 名词解释

（一）建设用地

1. **兼容比例**：用大写字母 J 代表，采用区间值进行控制，上限值与下限值相差不应超过 5%（例如，商业用地兼容商务用地，兼容比例： $25\% < J < 30\%$ ）。规划地块内的各项公共服务设施均按兼容比例上限进行配建（例如，商业用地兼容二类居住用地 $25\% < J < 30\%$ ，各项公共服务设施按照商业用地 70%、二类居住用地 30%的情况进行配建），但当二类居住用地兼容其他性质用地时，按照兼容比例下限进行各项公共服务设施配建。（例如，二类居住用地兼容商业用地 $15\% < J < 20\%$ ，兼容商务用地 $15\% < J < 20\%$ ，其各项公共服务设施按照二类居住用地 70%、商业用地 15%、商务用地 15%的情况进行配建）

（二）公共服务设施

1. **老年人日间照料中心**：指主要为居家养老的老年人提供生活照料、配餐送餐、助浴助洁、文体娱乐、教育培训、家政服务、康复护理、精神慰藉等服务，满足社区居家老年人多样化的养老服务需求。

2. **社区综合服务用房**：是为社区居民提供各项服务、组织开展各类文体活动以及社区党组织和居委会日常办公的场所。社区综合服务用房应坚持一室多能、一室多用、服务优先、兼顾办公的原则，突出党的工作阵地和一站式便民服务功能，最大限度为居民提供服务和活动场所。

3. **生活垃圾收集站**：垃圾转运站主要指采用机动车进行收集，通过大中型机动车运出的垃圾转运设施。

（三）建设工程

1. **古城区**：指城墙以内区域。

2. **开封市中心城区旧区**：指开封市中心城区东京大道、金明大道、华夏大道、东护城大堤所围合范围以内区域，以外区域为新区。

3. **日照时间**：在规范规定时间段内的满窗日照累计时间。

4. **低层建筑**：指建筑高度小于、等于 11m 的公共建筑，低层住宅为一至三层。

5. **多层建筑**：指建筑高度大于 11m，小于等于 24m 的公共建筑，多层住宅为四层至七层。

6. **高层建筑**：指建筑高度大于 24m 的公共建筑（体育馆、影剧院等单层建筑高度超过 24m 的特殊建筑除外），高层住宅为七层以上。

7. **超高层建筑**：指建筑高度大于 100m 的公共建筑。

8. **裙房**：指与高层建筑紧密连接，组成一个整体的多、低层建筑，裙房建筑高度小于等于 24m，大于 24m 的按高层建筑处理。

9. **高层塔式住宅**：指主要朝向长度小于等于 40m，次要朝向宽度大于等于 16m 的高层住宅。

10. **高层板式住宅**：指主要朝向长度大于 40m，次要朝向宽度小于 16m 的高层住宅。

11. **大型商业建筑**：任一楼层建筑面积大于等于 5000 m²或总建筑面积大于 20000 m²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面积。

12. 建筑间距的计算

（1）除另有规定外，建筑间距是指两幢建筑外墙面之间最小的垂直距离。

(2) 建筑物每处楼梯间不超过 3m 长 (含 3m) 的凸出部分, 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。居住建筑的阳台、飘窗、构件等累计总长度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, 应以突出部分外缘计算建筑间距。次要朝向设置阳台的应以阳台外沿计算。

13. 退界距离的计算

退界距离指建筑距离用地界线的最小垂直距离, 退界距离参照建筑间距计算。

14. 退道路红线距离计算

退道路红线距离指建筑临道路的最外轮廓投影线距离道路红线的最小垂直距离, 退道路红线的距离应从建筑的最突出部分计算, 包含首层设有的台阶及坡道, 首层以上设有外挑的建筑应从外挑最突出部分计算。

15. 建筑高度 (H) 的计算

平屋顶应按建筑室外地面至女儿墙顶点的高度计算; 坡屋顶建筑根据其屋面坡度不同分别计算, 当屋面坡度大于 33° 时按建筑室外地面至屋脊的高度计算; 当屋面坡度小于等于 33° 时按建筑室外地面至起坡点的建筑高度计算; 下列突出物不计入建筑高度:

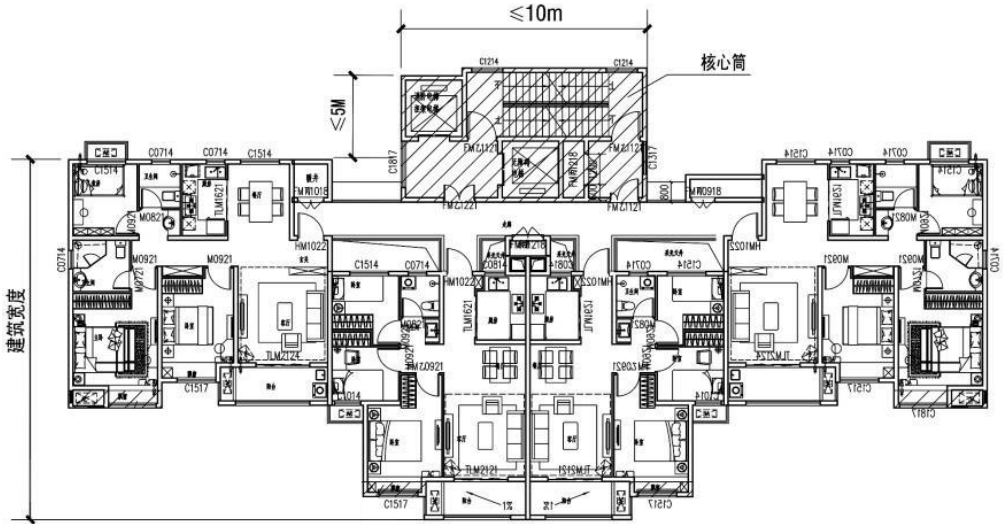
(1) 局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积合计不超过 1/4 者。

(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。

16. 建筑宽度: 指建筑短轴方向建筑主体最外边缘间的距离。当建

筑的核心筒部位（由电梯井道、楼梯、管井等围合形成的交通设备空间）凸出建筑外墙小于等于 5m 且长度小于等于 10m 时，可不计入建筑宽度。



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”。

主编单位:	开封市自然资源和规划局 开封市规划勘测设计研究院 开封市城乡规划编审研究中心
书 记:	薛兆武
局 长:	陈 泗
总规划师:	高 颖
工作组组长:	王孝慈
主要参加人员:	杜 云 李会涛 陈永攀 赵 博 申 萌 王 栋 郭孟佳 张红磊 孟祥宏 刘 娜 常高瑜 摆茹月 蔡晓敏 程振坤 李 凯 张 磊 李 妍 刘瑞琪 王福生 陈 强 乔 东
技术指导:	宋喜信 张超瑞 冉伟强 张伟业 王清亮 林 力 张海燕 汪敏华