

# 漯河市人民政府办公室文件

漯政办〔2018〕13号

---

## 漯河市人民政府办公室 关于印发漯河市城市规划管理技术规定 (试行)的通知

各县区人民政府，市城乡一体化示范区、经济技术开发区、西城区管委会，市人民政府各部门，直属及驻漯各单位：

《漯河市城市规划管理技术规定（试行）》已经市政府常务会议研究通过，现予以印发，请认真贯彻执行。

2018年3月1日

# 漯河市城市规划管理技术规定（试行）

## 1 总则

### 1.1 目的与依据

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

### 1.2 适用范围

本规定适用于漯河市城市规划区范围内城市规划编制、城市规划管理及各项建设工程。市区其他区域、临颖县、舞阳县可参照本规定执行。

### 1.3 规划建设要求

本规定所定标准，为城市规划编制和管理的基本标准。各项规划建设工程，除执行国家和地方相关规范、法规、标准外，还应当满足本规定要求。

### 1.4 内容组成与效力

本规定的附件、附图是条文内容的组成部分，必须一并遵守执行。

## 2 用地管理通则

### 2.1 用地分类及适建范围

#### 2.1.1 用地分类

用地分类应按照土地使用的主要性质进行划分；应按照《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137—2011）》规定，采用大类、中类和小类 3 级分类体系，共分为 8 大类、35 中类、42 小类，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。

#### 2.1.2 适建范围

各类用地的建设用地的划分，应根据总体规划和《各类建设用地适建范围表》（详见附件 1）的规定执行。其中，各项基础设施的建设除符合相关技术规范规定外，还应符合省、市相关政策规定。

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

### 2.2 土地使用控制

#### 2.2.1 确定规划条件

建设用地的规划条件必须依据已经批准的控制性详细规划。

#### 2.2.2 制图标准

建设用地红线图应在 1:1000 现状实测地形图上绘制，特殊情况可采用其他比例尺的地形图。图上应根据需要绘制规划用地

范围线、宗地范围线、道路红线、绿线、蓝线、紫线、黄线等，应标注坐标并精确到小数点后三位。

规划用地面积计算单位为 $m^2$ ，精确到小数点后两位。

### 2.2.3 规划用地界线的划定

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

### 2.2.4 建设项目规划用地面积

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

### 2.2.5 选址原则

规划区内建设项目的选址和布局必须符合城市规划，城市规划确定的建设用地范围以外原则上不得进行建设项目的选址。

因安全、保密、环保、卫生、交通等原因需要单独设置的项目或重大基础设施用地，可依据已经批准的有关专项规划进行选址，实施规划许可。

### 2.2.6 选址要求

建设项目规划选址应满足以下要求：

- (1) 建设项目应符合城市规划布局的要求；
- (2) 建设项目与城乡交通、环保、文物保护、市政、消防、防灾、气象等规划的衔接与协调；
- (3) 建设项目配套的生活设施与城市生活居住及公共设施规

划相衔接、相协调；

(4) 建设项目其他规划要求。

#### 2.2.7 基础设施和供应设施选址

基础设施和供应设施因节约土地、功能需要等原因，经有关部门同意后，可以在规划道路、绿地等用地内进行安排。

#### 2.2.8 工业、物流仓储和市场用地调整

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

#### 2.2.9 教育、医疗等用地调整

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

医院、学校周边的可利用建设用地，应优先保证医院、学校扩建使用。

#### 2.2.10 市政公用设施用地控制

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

## 2.2.11 绿地控制

绿地宜结合场地雨水规划进行设计，可根据需要因地制宜地采用兼有调蓄、净化、转输功能的绿化方式。小游园、小广场等应满足透水要求。

城市建设应加强对城市坑塘、河湖、湿地等水体自然形态的保护和恢复。

## 2.2.12 开发用地规模限制

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

# 3 公共服务设施

## 3.1 公共服务设施分类分级

### 3.1.1 公共服务设施分类

公共设施用地分类应与城市用地分类相对应；按照使用功能分为管理服务设施、文化娱乐设施、体育设施、教育设施、医疗卫生设施、社会福利设施等，具体项目应随着城市社会经济的发展不断完善。

### 3.1.2 公共服务设施分级

公共服务设施按市级、区级、居住区级三级配置。

## 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

区级是指市辖区和市设立的功能区，也可以适用于新建的20万人左右的居住片区。

区级公共服务设施相关配建标准可按下表1《区级公共服务设施配建标准表》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。







### 3.3 居住区公共服务设施配建

#### 3.3.1 分级配建

居住区公共服务设施配套按居住区、居住小区和居住组团三级配置。居住区的人口规模为3—5万人，居住小区的人口规模为1—1.5万人，居住组团的人口规模为0.1—0.3万人。

居住区、居住小区和居住组团级公共服务设施的设置水平，必须与居住人口规模相适应，各项设施配建标准应按《城市居住区规划设计规范》（GB50180—93 2016版）、已批准的相关规划及本规定执行。

#### 3.3.2 教育设施选址原则

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

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

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

#### 3.3.3 教育设施服务范围

中小學生不應跨越鐵路幹線、高速公路及車流量大、無立交

设施的城市快速路和主干道上学，寄宿制学校可不受此限制。

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

### 3.3.4 教育设施配建

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

### 3.3.5 教育设施环境要求

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

中小学校建设应远离殡仪馆、公墓、传染病医院、医院的太平间、教堂庙宇等影响学习及身心健康的建筑和场所。与易燃易爆场所的距离应符合现行《建筑设计防火规范》（GB50016—2014）等国家标准的有关规定。

### 3.3.6 卫生服务设施

社区卫生服务中心规模按照服务人口数量设置，3—5（含）万人建筑面积不少于 1400 m<sup>2</sup>，1—3（含）万人建筑面积不少于 1000 m<sup>2</sup>；社区卫生服务站服务人口宜为 0.8—1 万人，建筑面积宜为 150—220 平方米，宜与其他非独立占地的公配设施组合设置。卫生服务设施还应满足省、市相关建设标准的要求。

### 3.3.7 文化设施

3—5 万人的居住区应设置文化活动中心一处，建筑面积为 4000—6000 m<sup>2</sup>。1—1.5 万人的居住小区应设置建筑面积 400—600 m<sup>2</sup>的文化活动站一处。达到 3 千人不足 1 万人的独立地段，应设置文化活动室，宜与其他非独立占地的公配设施组合设置。

### 3.3.8 体育设施

3—5 万人居住区应集中设置综合体育中心，综合体育中心包括综合健身馆和综合运动场。人口达到 1 千人的住宅区应设置社区体育活动场地，应按照用地面积不小于 0.3 m<sup>2</sup>/人，同时最小场地面积不小于 300 m<sup>2</sup>的标准进行配建。

### 3.3.9 养老设施

养老院老人护理院应按照老年养护院建设标准建设。达到 1 万人不足 1.5 万人的居住小区应设置老年人日间照料中心，建筑面积不少于 750 m<sup>2</sup>；达到 1.5 万人不足 3 万人的居住小区，老年人日间照料中心建筑面积不少于 1085 m<sup>2</sup>；3—5 万人的居住区，老年人日间照料中心建筑面积不少于 1600 m<sup>2</sup>。

### 3.3.10 社区服务站

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

### 3.3.11 市场

居住区市场每处一般规模建筑面积为 1000—1200 平方米，用地规模 1500—2000 平方米；居住小区市场每处一般规模建筑面积为 500—1000 平方米，用地规模 800—1500 平方米。

### 3.3.12 便民店

3 千人以下的居住组团按建筑面积 60—80 m<sup>2</sup>/百户设置便民店；3 千—1 万人的住宅区应设置建筑面积 600—1000 m<sup>2</sup>的便民店；1 万—1.5 万人的居住小区应设置建筑面积 1000—3000 m<sup>2</sup>的便民店。住宅区内配套商业宜集中设置，应设置在组团和小区交通便利、人流相对集中的区域，可结合住宅区出入口、绿地广场布置商业内街。

### 3.3.13 公共服务用房

新建住宅小区应按照总建筑面积一定比例配置公共服务用房（含物业管理用房），公共服务用房应相对集中建于小区内，不得设在临街位置，且应当符合下列标准：

(1) 住宅区建筑面积在 10 万平方米以下（含 10 万平方米）的，公共服务用房应设在建筑底层或单独建设，配建比例不低于 6‰且配建面积不低于 100 平方米；

(2) 住宅区建筑面积在 10 万平方米以上 30 万平方米以下（含 30 万平方米）的，公共服务用房应单独建设，配建比例不低于 4‰，且配建面积不低于 600 平方米；

(3) 住宅区建筑面积在 30 万平方米以上的，公共服务用房应单独建设，配建比例不低于 2‰，且配建面积不低于 1200 平

方米。

### 3.3.14 同步建设原则

组团级公配设施应与组团建设同步进行。居住小区和居住区级公配设施应制定分期建设计划，经规划行政主管部门审定后，严格执行。

## 4 建设工程

### 4.1 建筑规划设计

#### 4.1.1 建设工程定义

本规定所称建设工程是指新建、扩建、改建的地上、地下建（构）筑物等建设工程。

#### 4.1.2 规划资质

建设工程的规划设计必须由具备相应资质的设计单位承担。

#### 4.1.3 设计要求

(1) 红线宽度 50 米以上的主干道、快速路（淞江路、白云山路、中山路、湘江路）两侧沿线区域及城市设计确定的重点控制区内，建筑面积 5000  $\text{m}^2$  以上的建筑工程；一般地区建设用地 50000  $\text{m}^2$  以上的成片开发地区、建筑高度大于 100 米的超高层建筑及建筑面积 2 万  $\text{m}^2$  以上公共建筑的建筑工程规划设计，应提供两个差别较大的修建性详细规划设计方案。

(2) 修建性详细规划设计方案成果内容应当包括规划设计说明书、纸质图纸，并提供相应的电子文档。具体内容应参照城市规划编制办法实施细则和相关规定执行。

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

## 4.2 建筑功能

### 4.2.1 功能界定

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

### 4.2.2 单体建筑

新建多层住宅建筑，鼓励按相关规范、标准设置可容纳担架的电梯，新建7层及以上高层住宅应按相关规范、标准设置可容纳担架的电梯。

## 4.3 容积率

### 4.3.1 容积率定义

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

计容总建筑面积计算值为建设用地内各类建筑物计容总建筑面积计算值之和。建设用地面积以土地不动产登记证（土地证）

确定的土地范围和面积为准。

#### 4.3.2 容积率控制

改造区域：居住用地（R）容积率小于 3.4，商业服务业设施用地（B）容积率小于 4.5。

新建区域：居住用地（R）容积率小于 2.5，商业服务业设施用地（B）容积率小于 4.0。

#### 4.3.3 容积率计算

计容建筑面积原则上应按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353—2013）的规定执行；《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353—2013）规定之外的，按照本规定附件 2 执行。

### 4.4 建筑密度

#### 4.4.1 建筑密度定义

建筑密度是指一定地块内，建筑物的基底面积总和与总建设用地面积的比值。表达式为：建筑密度 = 建筑基底总面积 ÷ 总建设用地面积 × 100%（百分数四舍五入保留两位小数）。

#### 4.4.2 建筑密度计算

建筑密度计算按照本规定附件 3 执行。

### 4.5 建筑高度

#### 4.5.1 建筑高度定义

建筑物室外地面到建筑物屋面、檐口或女儿墙的高度。（四舍五入保留两位小数）。



## 4.5.2 建筑高度控制

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

沿城市道路两侧新建、改扩建建筑物的高度控制，沿路建筑高度（H）原则上不得超过道路规划红线宽度（W）加建筑后退道路红线距离（S）之和的 1.5 倍，即： $H \leq 1.5 (W + S)$ （经批准的城市设计另有规定的除外）。

在沙澧河两岸等重要的城市景观区域进行规划建设的，应符合沙澧河沿岸管控要求。

在文物保护单位和建筑保护单位周围的建设控制地带内新建、改建建筑物，其控制高度必须符合文物保护的有关规定。

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

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

其它地区对建筑工程的高度有特殊要求的，应符合与之相关的规定。

## 4.5.3 建筑高度计算

建筑高度计算按照本规定附件 4 执行。

## 4.6 绿地率

### 4.6.1 绿地率定义

绿地率是指建设用地区域内各类绿地面积的总和占建设用地区域总面积的比例。表达公式为：绿地率=绿地总面积÷总建设用地区域面积×100%（百分数四舍五入保留两位小数）。

#### 4.6.2 绿地率控制

建筑基地内的集中公共绿地面积，在居住用地中应不小于用地总面积的10%，在体育、医疗卫生和教育科研设计用地中应符合有关规定，在其他类别用地中应不小于5%。各类新建建设项目绿地率应符合下列规定：

(1) 老城区内旧城改造的居住用地绿地率不低于25%，老城区内新建居住区不低于30%，新城区新建居住区绿地率不低于35%。

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

(3) 商业商务、交通枢纽等建设项目，绿地率不低于20%。

(4) 工业、仓储用地的绿地率不得超过20%。

#### 4.6.3 绿地率计算

绿地率计算按照本规定附件5执行。

### 4.7 停车位配建

#### 4.7.1 机动车停车配建

各类建筑机动车停车配建标准应符合表2《机动车停车场（库）配建标准表》的规定。

新建住宅区内不得设置地面停车位；在地下一层不能满足停

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

居住区配套商业设施配建停车位在满足消防条件下，可在用地范围内沿街设置地面停车位，但地面停车位不得超过配套商业设施应配车位数且不得超过停车位总数的 10%。

机动车车库出入口的设置应满足《车库建筑设计规范》(JGJ100—2015) 的要求；住宅区地下车库出入口不宜直接与城市道路相连接。

新建影剧院、游乐场、体育场、医院、商场、大学、中学、小学、独立设置的幼儿园需在主入口附近的自身用地范围内设置对外机动车临时停车场和学生临时接送场地。大学、中学、小学临时停车位不宜小于 50 个，影剧院、游乐场、体育场、医院、商场、独立设置的幼儿园临时停车位不宜小于 20 个，住宅小区配建的幼儿园结合实际情况设置对外机动车临时停车场和学生临时接送场地。

新建住宅配建停车位应 100% 预留充电设施建设安装条件；大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电桩设施或预留建设安装条件的车位比例应不少于总停车位的 10%；新建的大于 2 万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑配建停车场和社会公共停车场，建设充电桩设施或预留建设安装条件的车位比例应不少于总停车位的 15%。



#### 4.7.2 非机动车停车配建

各类建筑非机动车停车配建标准应符合表 3 《非机动车停车配建标准表》的规定，按照地上 1.5 m<sup>2</sup>/ 辆，地下 2 m<sup>2</sup>/ 辆进行面积核算。非机动车停车位造型应设计美观，并配备充电设施。

非机动车车库出入口和车道数量应满足《车库建筑设计规范》（JGJ100—2015）的要求。

## 4.8 建筑日照

### 4.8.1 日照分析依据

《城市居住区规划设计规范》(GB50180—93) (2016 版);

《住宅设计规范》(GB50096—2011);

《民用建筑设计通则》(GB50352—2005);

《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39—2016);

《中小学校设计规范》(GB50099—2011);

《老年人居住建筑设计规范》(GB 50340—2016);

《养老设施建筑设计规范》(GB 50867—2013);

《建筑日照计算参数标准》(GB/T 50947—2014);

国家和本省、市其他的相关规定和要求。

### 4.8.2 日照分析对象

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

### 4.8.3 日照分析参数

(1) 地理位置:漯河市,经度  $114^{\circ}01'$ , 纬度  $33^{\circ}34'$ ;

(2) 有效时间带:太阳时 8 时—16 时(大寒日为日照标准日);太阳时 9 时—15 时(冬至日为日照标准日);

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

#### (4) 起算高度：

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

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

#### 4.8.4 日照分析报告

(1) 需做日照分析的建筑工程应按要求编制《日照分析报告》；

(2) 编制单位需具备相应的资质；

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

(4) 建设单位应对报送的日照分析报告及其附送材料的真实性负责；

(5) 日照分析编制单位应对编制的日照分析报告的准确性负责。

#### 4.8.5 建筑日照标准

(1) 住宅建筑（指套型住宅，下同）中的每套住宅至少应有一个居室的大寒日有效日照时间不低于2小时，其中居室系指客厅和卧室。

(2) 旧区改建项目内新建住宅，确因现状条件限制，日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日日照1小时的标准要求。

(3) 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼的生活用房、老年人

居住建筑应满足冬至日不小于 2 小时的日照标准。

(4) 托儿所、幼儿园主要生活用房（寝室、活动室）应满足冬至日不小于 3 小时的日照标准。

(5) 大、中、小学教学楼应满足冬至日不小于 2 小时的日照标准。宿舍半数以上的居室，应能获得同居住空间相等的日照标准。

(6) 新建项目对周边建筑日照影响，仅考虑与新建项目基地相邻地块有日照要求的建筑物。

(7) 日照分析具体计算规则参照附件 6 中日照分析计算规则执行。

## 4.9 建筑间距

### 4.9.1 建筑间距定义

两栋建筑物或构筑物外墙面之间的最小距离。

### 4.9.2 基本原则

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

### 4.9.3 建筑类型

(1) 低层建筑：指高度 $\leq 10$ 米的建筑，低层居住建筑为一至三层。

(2) 多层建筑：指高度 $> 10$ 米， $\leq 24$ 米的建筑，多层居住建筑为四层至六层。

(3) 高层建筑：指高度 $> 24$ 米的建筑，高层居住建筑为高



度 $>27$ 米的建筑，高层住宅为7层及以上。

(4) 超高层建筑：建筑高度 $>100$ 米的民用建筑。

(5) 裙房：指与高层建筑紧密连接，组成一个整体的多、低层建筑，裙房高度 $\leq 24$ 米，裙房高度 $>24$ 米的按高层建筑处理。

(6) 塔（点）式住宅：以共用楼梯或共用楼梯、电梯为核心布置多套住房，且其主要朝向建筑长度与次要朝向建筑长度之比小于2的住宅。

(7) 板式住宅：建筑平面外轮廓基本呈矩形，且其主要朝向建筑长度与次要朝向建筑长度之比大于等于2的住宅，短边长度小于或等于16米，一般有两个及以上单元组成的住宅。

#### 4.9.4 居住建筑间距控制

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

##### 4.9.4.1 多、低层居住控制间距

###### (1) 多、低层居住建筑平行布置

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

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

## (2) 多、低层居住建筑垂直布置

多、低层居住建筑垂直布置时，间距不得小于 9 米。

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

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

当两栋建筑的夹角小于或等于  $30^\circ$  时，其最窄处间距按平行布置要求控制。

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

当两栋建筑的夹角大于  $60^\circ$  时，其最窄处间距按垂直间距控制。

## (4) 多、低层居住建筑并列布置的间距

山墙不设门窗洞口的，最小控制间距不小于 6.5 米。

山墙设门窗洞口的，最小控制间距不小于 8 米。

应同时满足消防间距、市政设施布置及防灾安全通道等要求。

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

### 4.9.4.2 高层住宅与高、多、低层住宅的控制间距

(1) 高层塔式与高层塔式住宅平行布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，（以南侧建筑的高度计算取值）其最小控制间距不得小于表 4《高层塔式住宅平行布置时控制间距》所列值：

(2) 高层板式住宅与高层板式住宅平行布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，控制间距不宜小于表 5《高层板式住宅平行布置时控制间距》所列要求：

(3) 高层住宅与高层住宅垂直布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，控制间距不宜小于表 6《高层住宅垂直布置时控制间距》所列要求：

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

(4) 高层住宅与高层住宅并列布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，控制间距不宜小于表 7《高层住宅与高层住宅并列布置时控制间距》所列要求：

(5) 高层住宅与高层住宅对角布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，对角最小控制间距按照附件 6 中的附图要求执行。

(6) 高层与多、低层居住建筑平行布置时，在满足消防、日照等国家规范要求的前提下，主要朝向为南北向且高层建筑在南侧时，间距按本规定表 4 和表 5 执行；高层建筑在北侧，或主朝向为东西向时，不得小于多、低层楼高的 1.2 倍，其中旧区改建的项目内新建住宅间距可酌情降低，但不应小于 1.1 倍，且不得少于 13.5 米。

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

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

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

(10) 超高层住宅与各种层数住宅的最小控制距离由城乡规划主管部门具体核定。

#### 4.9.4.3 建筑长边成角度布置的控制间距

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

(1) 当两栋建筑夹角小于等于 30 度时，其最小间距按平行布置的间距控制。

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

(3) 当两栋建筑夹角大于 60 度时，其最小间距按垂直布置的间距控制。

#### 4.9.4.4 建筑对角布置的控制间距

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

(1) 当两栋建筑夹角小于等于 60 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 60 度小于等于 90 度时，其最小间距按垂直布置的间距控制。

(3) 当建筑临近四边均为长边（长度大于等于 16 米）时，其最小间距按垂直布置的间距进行双向控制。

#### 4.9.5 非居住建筑与居住建筑的间距控制

(1) 非居住建筑位于居住建筑南、东（西）侧时，按照居住建筑间距控制。

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

(3) 非居住建筑的山墙与居住建筑的山墙间距，按照居住建筑间距控制。

#### 4.9.6 非居住建筑之间的间距控制

非居住建筑之间按照国家相关专业要求进行控制。

#### 4.9.7 其他要求

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

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

(3) 本章未涉及建筑形态的建筑间距要求，由城乡规划行政主管部门结合景观、日照、消防、采光、通风等要求和实际情况确定。

## 4.10 建筑物退让

### 4.10.1 建筑退界距离

建筑退界距离指建筑临基地边界的最外轮廓投影线距离基地边界的最小垂直距离。

### 4.10.2 控制原则

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

### 4.10.3 退界距离控制

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

(1) 相邻建筑双方各自从建筑用地界线起计算退界距离，离界距离在满足被遮挡建筑间距日照要求的前提下，不得小于表 8《建筑物退离建筑基地边界距离控制指标表》的规定要求。

(2) 界外是有日照要求建筑的，除应满足本规定表 8《建筑退离建筑基地边界距离控制指标表》规定外，应同时符合本规定 4.8 建筑日照和 4.9 建筑间距的有关规定。

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

(4) 地下建筑物的最小退界距离不宜小于 5 米，且与周边建筑的最小距离为 10 米；同时地下建筑物退界距离不宜小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物地板的底部的距离）的 0.7 倍；按上述退界间距退让边界距离要求确有困难的，应采取技术安全措施和有效的施工方法，经相应的施工技术论证部门评审，并由原设计单位签字盖章认定后，其距离可适当缩小，但其最小值应不小于 4 米，且围护桩和自用管线不得超出基地界限。

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

#### 4.10.4 退道路红线距离

建筑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规划红线的最小垂直距离。

沿城市道路两侧新建、改建建筑，除经批准的详细规划另有规定外，其后退道路规划红线的距离不得小于下表 9《各类建筑退道路红线距离表》所规定。



(1) 沿河道路两侧建筑退线按照本规定 6.1.6 执行。

(2) 建筑退让道路规划红线距离按建筑物临道路一侧最外轮廓水平投影线与道路红线的距离控制，高层建筑裙房部分后退道路红线距离应按照主体建筑的 2/3 执行，且商业用房退线距离不小于 10 米。

(3) 在规定的后退道路规划红线的距离内，不得设置零星建筑物，建筑物的基础、台阶、管线、阳台和附属设施，不得逾越道路退线。

(4) 高层建筑次要朝向前沿后退红线距离按表 9《各类建筑退道路红线距离表》所列指标的 0.5 倍，且不小于 10 米；山墙宽度大于 16 米时，退界距离按主要朝向控制。

(5) 地下建筑物和地下附属设施，退让规划道路红线最小距离为 5 米。

(6) 建筑高度大于 100 米的，应相应增加后退距离，具体标准由城乡规划行政主管部门核定。

(7) 老城核心区、郾城老城区传统街道两侧的建筑在满足消

防、交通、管线敷设前提下，退道路规划红线距离可依据批准的城市设计和控制性详细规划执行。

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

(9) 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、博物馆、大型商场、宾馆等有大量人流、车流集散的建筑物，主体建筑最外轮廓投影线后退道路规划红线距离应满足停车、人流集散的要求，除经批准的详细规划另有规定外，退 40 米及以上道路不得小于 30 米，退 30 米（含）—40 米之间道路不得小于 25 米，退 20 米（含）—30 米之间道路不得小于 20 米，20 米以下道路不得小于 15 米，且退绿线不小于 15 米。上述情况还应同时满足本规定表 9 《各类建筑退道路红线距离表》及其他相关规划退线要求，并应留出临时停车或回车场地。

#### 4.10.5 退高架桥

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

城市快速路和高架桥、立交应根据环境影响评价做好声屏障等环境保护设施的设计。

#### 4.10.6 退高速、国道、省道距离

穿越村、镇、城镇的高速公路、国道、省道公路两侧新建、改建、扩建建筑物应划定隔离带。隔离带具体宽度为中心城区内按总规与已经批准的绿规要求设置，中心城区外高速公路两侧不应小于 100 米，国道两侧不应小于 50 米、省道两侧不应小于 30 米；镇（乡）、村参照执行；规划红线和隔离带内，不得新建、改建、扩建建筑物；隔离带内经相关部门同意，可开挖沟渠、埋设管线、架设杆线、开辟服务性车道等。

#### 4.10.7 退铁路距离

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

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

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

(3) 在铁路道口附近进行建设的，须符合铁路道口管理的有关规定。

(4) 铁路涵洞、上跨立交两侧建筑控制线为铁路涵洞、上跨立交引线起坡点对应的道路红线外两侧各 30 米，30 米控制线之内只能布置游园绿地。控制线内的现状建筑除立面整治外，其他任何改、扩建建筑均按以上要求执行。

#### 4.10.8 退架空电力线路距离

架空电力线路保护区，指导线边线向外侧延伸所形成的两平行线内的区域。在电力线路保护区范围内，不得新建、改建、扩建建（构）筑物。

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

(2) 中心城区和郊区城镇人口密集地区，沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建建（构）筑物，其后退线路中心线距离应符合电力管理的有关规定。

#### 4.10.9 退绿线、蓝线

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

沿河（沙澧河除外）、渠道规划蓝线两侧的建筑其后退河

(渠)道规划蓝线的距离,应结合防洪、生态水系、控规及其他专项规划进行合理控制,无以上控制要求的,主要朝向退城市蓝线距离不应小于15米,次要朝向退城市蓝线距离不应小于10米。

#### 4.11 景观控制

##### 4.11.1 面宽控制

建筑物的面宽,除经批准的详细规划和城市设计另有规定外,按以下规定执行:

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

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

建筑高度  $H > 54$  米,其最大连续展开面的投影不大于60米;

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

在沙澧河两岸等重要的城市景观地区进行建设的,应当符合沙澧河沿岸管控要求。

##### 4.11.2 立面控制

高层建筑及沿40米(含)以上城市景观道路重点部位布置的住宅建筑立面应公建化处理。建筑的空调室外机应结合建筑立面设计一体化考虑,隐蔽设计。

### 4.11.3 屋顶控制

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

(2) 多层、低层建筑屋顶形式，宜采用坡屋顶。

### 4.11.4 风貌引导

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

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

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

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

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

学校、医院等公共服务设施建筑宜采用新中式元素、符号，以彰显地方传统文化。

沿河区域建筑色彩按照本规定 6.1.10 执行。

### 4.11.5 围墙围栏

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

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

#### 4.11.6 景观要求

主次干路两侧的建筑应符合城市景观设计，不得临街布置有碍市容观瞻的建（构）筑物。楼梯间不得正对城市道路开设出入口，临城市道路的建筑阳台应封闭设置。建筑物不准擅自外扩、改门、改窗、掏孔、挖洞，不得擅自改变建筑物造型和立面，不得擅自改变夜景照明效果。其立面装修标准、装饰材料、色彩、格调应与周围环境相协调。

#### 4.12 商业设施控制

##### 4.12.1 临路商业设施控制

快速路（淞江路、白云山路、中山路、湘江路）、交通性主干道临街住宅底层不得规划建设商业设施；住宅区配套商业应集中独立设置或设置商业内街，不得设置临街门面房。

临南北向道路两侧居住用地不得设置商业建筑，但是现状商业界面长度已经占相临主次干路区间长度 60% 的不再限制；临东西向道路居住用地商业宜集中独立设置或设置商业内街。

##### 4.12.2 大型商业建筑

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

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

## 5 道路交通与市政工程

### 5.1 道路交通工程

#### 5.1.1 城市道路规划

交通规划应与市政设施、综合管廊等其他相关专业规划相衔接，按照全面规划、综合开发、配套建设的原则，综合组织施工，避免重复开挖道路。

#### 5.1.2 道路横断面

控规道路横断面形式应依据道路专项规划确定的道路断面形式，确需修改道路断面形式的，应对其修改的可行性进行论证。

#### 5.1.3 出入口

机动车出入口除符合相关规范及城市规划要求外，还应符合下列规定：

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



辅道接入。

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

#### 5.1.4 消防通道设置

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

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

#### 5.1.5 红线内设施

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

#### 5.1.6 公共交通

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

1000 平方米、新城区每处不小于 1200 平方米设置。

### 5.1.7 交通影响评价

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

(2) 符合下列条件之一的建设项目，在建设项目报建阶段进行交通影响评价：

中心城区住宅类建筑量超过 5 万平方米，商业、服务、办公类建筑量超过 2 万平方米；其他区域住宅类建筑量超过 8 万平方米，商业、服务、办公类建筑量超过 5 万平方米；

大型场馆展馆、影剧院等配建机动车停车泊位大于等于 100 个；  
单独报建的学校；

二级以上医院的新建、扩建和改建项目；

混合类的建设项目，其建筑面积或指标达到《建设项目交通影响评价技术标准》；

城乡规划主管部门认为应当进行交通影响评价的其他建设项目。

## 5.2 市政工程

### 5.2.1 供水工程

(1) 城市水厂、加压泵站用地面积应按照规定期给水规模确定，城市水厂、加压泵站用地外围应设置不小于 10 米的绿化防护带。

(2) 具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

### 5.2.2 排水工程

(1) 污水处理厂、污泥处理处置设施应采取防护措施，在厂区周边设置不小于 10 米的卫生防护绿带。周边项目建设应满足环境影响评价批复要求。排水泵站的设置应结合周围环境，并与居住建筑和公共设施建筑保持不小于 10 米的防护间距。采用地下式布置的排水泵站且地面部分布置为绿化的，卫生防护距离可适当缩小。

#### (2) 暴雨强度公式

采用漯河市 2014 年的暴雨强度公式：

$$q = \frac{1622.658 (1 + 0.732 \lg p)}{(t + 8.7)^{0.677}} \quad (\text{L/s} \cdot \text{ha})$$

q—设计暴雨强度（升/秒·公顷）

p—重现期（年）

t—降雨历时（分钟）

#### (3) 雨水综合利用

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

编制城市总体规划、控制性详细规划以及交通、排水、绿化等相关专项规划时，要将雨水年径流总量控制率作为其刚性控制指标。当地区整体改建时，对于相同的设计重现期，改建后的峰

值径流量不得超过改造前。

(4) 具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

### 5.2.3 电力工程

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

(2) 架空线路走廊控制指标应符合相关规范要求。

(3) 具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

(4) 新建及改造道路时，应结合电力专项规划预留有关电力线路廊道或管沟。

### 5.2.4 电信工程

(1) 中心城区范围以内的现状架空电信线路应逐步改造为地下敷设。

(2) 具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

### 5.2.5 供热工程

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

(2) 具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

### 5.2.6 管线综合

(1) 中心城区以内不宜新建架空线路，原有架空线路应逐步改造入地，同时宜结合综合管廊建设入廊。特殊情况下确需架空

的，应进行技术经济论证。同一性质的线路应同杆架设。管线敷设及避让原则、净距要求应符合《城市工程管线综合规划规范》(GB52089—2016) 中的规定，净距要求因客观因素限制无法满足规定时，经与相关部门协商，采取行之有效的防护措施后，可适当减少最小净距。

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

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

(4) 各类市政工程管线一般应当在道路用地范围内敷设，特殊情况经土地使用权人同意，并经城乡规划主管部门核准后，可将部分管线安排在道路用地以外。各类市政工程管线覆土前应经城乡规划主管部门验收（核准采集信息）后方可继续施工。

### 5.2.7 环卫、公厕

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

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

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

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

(5) 具体建设应按已批准的控规和专项规划的规定执行。

## 6 沙澧河沿岸管控

### 6.1 沙澧河沿河区域划定

沙澧河沿河区域划定范围为沙澧河两侧各一个街坊。

### 6.2 天际线控制

沿河同一街坊内禁止并列三栋同样高度的高层建筑，邻近高度差不小于 20%。

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

### 6.3 沿河高度控制

沿河区域内仅限点状高层或多层建筑，临河第一排住宅建筑高度不超过 60 米，呈扇面状递次增加。

### 6.4 沿河界面控制

沿河街坊宜设置不小于 15 米的垂直河道的公共通道，公共通道间距不宜超过 200 米，可结合道路或公共绿地、广场设置。

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

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

### 6.5 沿河非住宅类建筑物面宽

新建非住宅类建筑物的面宽，一般应当符合下列规定：

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

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

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

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

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

### 6.6 沿河退界控制

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

### 6.7 沿河桥梁退线控制

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

## 6.8 沿河立面控制

沿河第一街坊内重点部位住宅建筑立面应公建化处理，建筑阳台应封闭设置，不得设置室外衣物晾晒设施。建筑的空调室外机应结合建筑立面设计一体化考虑，隐蔽设计。

## 6.9 沿河建筑屋顶控制

沿河建筑屋顶形式宜采用坡屋顶。

## 6.10 沿河建筑色彩引导

沿河建筑色彩不宜采用高彩度色彩，以保持沿河水天一色的自然风光；

沿河建筑不宜“一街多色”，沿河界面主色调不宜超过三种色彩；

沿河建筑不宜色彩彩度高低落差较大，以保证沿河建筑色彩清浅，舒缓的色彩感受。

## 6.11 沿河视廊控制

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

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

## 6.12 沿河亮化

沿河亮化宜用景观灯，重点部位的沿河建筑必须做亮化处理。

## 7 附则



## 7.1 授权解释

本规定施行中遇到的具体技术问题，由漯河市城乡规划主管部门负责解释。

## 7.2 施行要求

本规定自发布之日起施行。

在本规定发布之日前已取得出让合同和土地证的，按原规划条件执行。

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

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

## 7.3 技术修订

漯河市城乡规划主管部门负责定期组织本规定的修订工作。

附件： 1. 各类建设用地适建范围表

2. 计容建筑面积计算规则

3. 建筑密度计算规则

4. 建筑高度计算规则

5. 绿地率计算规则

6. 日照分析计算规则











## 计容建筑面积计算规则

### 一、按住宅建筑层高

住宅建筑当层高大于等于 4.5 米，不论层内是否有隔层，计算容积率指标时，建筑面积均按该层面积乘 1.5 倍计算；当住宅建筑层高大于等于 4.9 米（2.7 米+2.2 米）时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；当住宅建筑层高大于 7.6 米（2.7 米×2+2.2 米）时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层面积的 3 倍计算计入容积率；跃层式住宅、低层住宅等当起居室（厅）层高为户内通高以及住宅坡屋顶可按其实际面积计入容积率。

### 二、按办公建筑层高

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

### 三、按商业建筑层高

除大型商业建筑外，其他商业建筑当层高大于等于 5.1 米，

计算容积率指标时，建筑面积均按该层面积乘 1.5 倍计算。当普通商业建筑层高大于等于 6.1 米（3.9 米+2.2 米）时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层面积的 2 倍计算；当普通商业建筑层高大于等于 10 米（3.9 米×2+2.2 米）时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层面积的 3 倍计算。商业建筑结构转换层除外。

#### 四、阳台计算

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

2. 套型建筑面积小于或等于 60 平方米的住宅，其阳台进深大于 2.4 米的，或者每户阳台结构底板投影面积之和大于 10 平方米的，按照全面积计入计容建筑面积。

3. 套型建筑面积大于 60 平方米的住宅，其阳台进深大于 2.4 米的，或者每户阳台结构底板投影面积之和占该户套内面积的比例大于 17% 的，按照全面积计入计容建筑面积。

4. 住宅的空中院馆、空中花园、入户花园等，均按照本条 2、3 两项计算计容建筑面积。

5. 公共建筑的封闭式阳台、封闭式走廊，按照其结构底板



投影面积计入计容建筑面积。

## 五、门厅大堂

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

## 六、建筑公共部分

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

## 七、特殊要求

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

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

## 建筑密度计算规则

一、无顶盖且无维护结构的室外楼梯，按水平投影面积的 1/2 计算建筑占地面积。

二、无柱雨篷不计算建筑占地面积；高于室外地坪 4 米以上的住宅有柱雨棚不计算建筑占地面积。

三、临道路的骑楼按柱外边围合面积的一半计建筑占地面积。

四、地下车库出入口坡道如设置顶盖，高度不超过 3.5 米，围合材料采用通透的玻璃等轻质构造或结合绿化设置的，不计算建筑占地面积。

五、地上立体停车楼不计算建筑占地面积。

六、高于室外地坪 2.2 米的各种挑台、阳台，不计算建筑占地面积。

## 建筑高度计算规则

一、平屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙时计算至屋面、檐口顶部；坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；下列突出物不计入建筑高度：

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

（二）突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；

（三）空调冷却塔等设备。

二、建筑的室外地面标高应与基地及周边现状地形及道路相衔接，除基地现状标高与道路高差较大需设置挡土墙的情况外，建筑的室外地面标高应以相邻道路中心线最高控制标高为基准，最大高差不得超过 2.5 米。

## 绿地率计算规则

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

二、居住区绿地面积计算应满足现行《城市居住区规划设计规范》(GB50180—93, 2016 版) 的规定。

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

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

## 日照分析计算规则

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

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

三、当北侧相邻地块有日照要求，且为空地或未编制修建性详细规划时，建筑物退地界应满足其日照标准阴影线超出地界不应超过自身日照阴影线的  $1/2$ 。

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

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



---

抄送： 市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，市总工会。

---

漯河市人民政府办公室

2018年3月1日印发

---

