

临沂市城市规划管理相关控制标准

为科学正确地实施城市规划，促进城市规划管理科学化、规范化、法制化，依据国家有关技术标准、规范和《临沂市城市总体规划》及各专项规划，结合本市的实际情况，制定以下相关控制标准。

临沂市城市规划区内的各项建设，在满足国家规范、规定特别是强制性规范的前提下，应同时满足以下要求：

- 1、城市建设用地性质控制
1. 1 城市建设用地的使用应当按照经批准的详细规划实施；对尚无批准详细规划的地区，应根据总体规划或分区规划确定的用地性质实施，并符合《城市建设用地适建范围》的规定。
1. 2 未列入《城市建设用地适建范围》的，应根据城市总体规划确定的功能分区和建设项目对周围环境的影响及基础设施条件实施。
1. 3 各类建设用地的使用性质应遵循土地使用相容性的原则，符合经批准的用地规划。
1. 4 需改变规划用地性质或超出《城市建设用地适建范围》规定的，按规定程序和审批权限办理。

2、建筑容量控制

2. 1 在临沂市城市规划区内新建、改建、扩建的建筑工程，其建筑容量(建筑容积率和建筑密度)应按表 1 的规定执行。

表 1 建筑容积率、建筑密度控制指标

		容积率	建筑密度
居住建筑	低层	1. 0	35%
	多层	1. 5	28%
	高层	3. 5	20%
一般办公建筑	多层	1. 5	25%
	高层	3. 5	20%
商业服务建筑	多层	2. 5	45%
	高层	5. 0	40%
综合建筑	多层	2. 2	40%
	高层	6. 0	35%

2. 2 表 1 规定的指标中容积率、建筑密度为上限，适用于单一类型的建筑基地。对混合类型的建筑基地，其建筑容量控制指标应将建筑基地按使用性质分类划定后，按不同类型分别执行。对难以分类执行的建筑基地和综合楼基地，应按不同性质建筑的建筑面积比例和不同的建筑容量控制指标换算建筑容量综合控制指标。

2. 3 对未列入表 1 的工业、仓储、科研机构、大中专院校、中小学校、体育场馆以及医疗卫生、文化艺术、幼托(简称科、教、文、卫建筑，下同)等设施的建筑容量控制指标，应按有关专业规定执行，但不应超过表 1 中相应居住建筑的控制指标。

3、建筑间距：

3.1 主要朝向：

3.1.1 多、低层居住建筑与多、低层居住建筑之间的建筑间距不小于建筑高度的 1.46 倍，并同时满足大寒日满窗日照 2 小时的日照标准和视觉卫生要求。

3.1.2 高层居住建筑与高层、多层、低层居住建筑之间的建筑间距必须满足大寒日满窗日照 2 小时的日照标准。

3.1.3 非居住建筑位于居住建筑南侧时，应按以上两款规定执行。

3.1.4 医院病房楼、（休）疗养院住宿楼、托儿所、幼儿园活动室和大、中、小学的教学楼与相邻建筑之间的间距不小于南侧建筑高度的 1.5 倍，南侧为高层时，必须满足大寒日满窗日照 3 小时的日照标准。

3.1.5 非居住建筑位于居住建筑北侧或非居住建筑之间的间距应满足消防、抗震、疏散、视觉卫生及建筑退让的要求。

3.2 次要朝向：

3.2.1 居住建筑，多层之间不宜小于 6 米；高层与各种层数住宅之间在满足消防间距要求的同时必须满足视觉卫生要求。

3.2.2 高层塔式住宅、多层和中高层点式住宅与侧面有窗的各种层数住宅之间应考虑视觉卫生因素，适当加大间距。

3.2.3 非居住建筑与居住建筑之间应满足消防间距和视觉卫生要求。

3.2.4 非居住建筑与非居住建筑之间应满足以下规定：

高层与高层之间不小于 13 米，高层与多、低层之间不小于 9 米，多层与多、低层之间不小于 6 米，低层与低层之间不小于 4 米。

4、建筑退让

4.1 建筑后退用地界线

4.1.1 主要朝向

4.1.1.1 低层建筑后退南、北侧用地界线不小于建筑高度的 0.75 倍，且最小距离不小于 2 米。

4.1.1.2 多层建筑后退南、北侧用地界线不小于建筑高度的 0.75 倍，且最小距离不小于 10 米。

4.1.1.3 高层建筑后退南、北侧用地界线不小于建筑高度的 0.5 倍，且最小距离不小于 15 米。

4.1.2 次要朝向

4.1.2.1 多、低层建筑后退东、西侧用地界线不小于建筑高度的 0.25 倍，且最小距离不小于 3 米，并满足消防间距要求。

4.1.2.2 高层建筑后退东、西侧用地界线不小于 6.5 米，并满足消防间距要求。

4.1.2.3 多层建筑南北长度大于 15 米，高层建筑南北长度大于 20 米的，其后退东、西侧距离按主要朝向计算。

4.2 建筑后退道路红线控制标准

4.2.1 城市道路等级分类

主干道：道路红线宽度大于 40 米（含 40 米）的城市道路。

次干路：道路红线宽度小于 40 米，大于 24 米（含 24 米）的城市道路。

支 路：道路红线宽度小于 24 米的城市道路。

4.2.2 行政办公、科教文卫、商业金融、宾馆、餐饮服务等公共建筑及综合性建筑

4.2.2.1 高度大于 75 米，小于 100 米的建筑：

后退城市主干路道路红线不小于 35 米；后退城市次干路道路红线不小于 30 米，后退城区支路道路红线不小于 30 米。

4.2.2.2 高度大于 50 米，小于 75 米（含 75 米）的建筑：

后退城市主干路道路红线不小于 30 米；后退城市次干路道路红线不小于 25 米，后退城区支路道路红线不小于 25 米。

4.2.2.3 高度大于 24 米，小于 50 米（含 50 米）的建筑：

后退城市主干路道路红线不小于 25 米；后退城市次干路道路红线不小于 20 米；后退城区支路道路红线不小于 20 米。

4.2.2.4 高度小于 24 米（含 24 米）的建筑：

4.2.2.4.1 行政办公、科教文卫、金融保险等公共建筑后退城市主干路道路红线不小于 20 米；后退城市次干路道路红线不小于 15 米；后退城区支路道路红线不小于 15 米。

4.2.2.4.2 商业、宾馆、餐饮服务等公共建筑及综合性建筑后退城市主干路道路红线不小于 25 米，后退城市次干路、支路道路红线不小于 20 米。

4.2.3 居住建筑

4.2.3.1 高度大于 75 米的建筑，小于 100 米的建筑：

4.2.3.1.1 主要朝向后退城市主干路道路红线不小于 30 米；后退城市次干路道路红线不小于 25 米；后退城区支路道路红线不小于 25 米。

4.2.3.1.2 次要朝向后退城市主干路道路红线不小于 25 米；后退城市次干路道路红线不小于 20 米；后退城区支路道路红线不小于 20 米。

4.2.3.2 高度大于 50 米，小于 75 米（含 75 米）的建筑：

4.2.3.2.1 主要朝向后退城市主干路道路红线不小于 25 米；后退城市次干路道路红线不小于 20 米；后退城区支路道路红线不小于 20 米。

4.2.3.2.2 次要朝向后退城市主干路道路红线不小于 20 米；后退城市次干路道路红线不小于 15 米；后退城区支路道路红线不小于 15 米。

4.2.3.3 高度大于 24 米，小于 50 米（含 50 米）的建筑：

4.2.3.3.1 主要朝向后退城市主干路道路红线不小于 20 米；后退城市次干路道路红线不小于 15 米；后退城区支路道路红线不小于 15 米。

4.2.3.3.2 次要朝向后退城市主干路道路红线不小于 15 米；后退城市次干路道路红线不小于 10 米；后退城区支路道路红线不小于 10 米。

4.2.3.4 高度小于 24 米（含 24 米）的建筑：

4.2.3.4.1 主要朝向后退城市主干路道路红线不小于 15 米；后退城市次干路道路红线不小于 15 米；后退城区支路道路红线不小于 10 米。

4.2.3.4.2 次要朝向后退城市主干路道路红线不小于 10 米；后退城市次干路道路红线不小于 10 米；后退城区支路道路红线不小于 10 米。

4.2.4 工业、仓储建筑

4.2.4.1 工业、仓储建筑主要朝向后退城市主干路道路红线不小于 20 米；后退城市次干路道路红线不小于 15 米；后退城区支路道路红线不小于 15 米。

4.2.4.2 工业、仓储建筑次要朝向后退城市主干路道路红线不小于 15 米；后退城市次干路道路红线不小于 10 米；后退城区支路道路红线不小于 10 米。

4.2.5 其它规定

4.2.5.1 建筑后退沂河路道路红线（80 米）不小于 50 米，后退双岭路道路红线（44 米）不小于 100 米。

4.2.5.2 建筑后退城市外环路道路红线不小于 50 米。

4.2.5.3 高度大于 100 米（含 100 米）的建筑后退道路红线宽度，由城市规划行政主管部门根据性质、功能等实际情况确定。

4.2.5.4 道路交叉口四周的建筑物后退道路红线的距离除符合以上规定外，必须满足交叉口视距三角形的要求，同时还应适当增加后退距离，为建设公共设施预留空间。

4.2.5.5 城市高架桥和立体交叉口四周的建筑物后退道路红线的距离，一般不小于其主要道路红线宽度的 1 / 2，且最小值不得小于 20 米，并应设置隔离设施。

4.2.5.6 建筑后退除满足以上规定外，还应同时满足停车、疏散要求。

4.2.5.7 其它未尽情况参照以上原则，由城市规划行政主管部门根据实际情况确定。

4.3 建筑后退河道蓝线控制标准

4.3.1 建筑后退沂河河道蓝线（滨河路外侧道路红线）

4.3.1.1 右岸（西岸）

金雀山路—沭河入口处：不小于 50 米。

沭河入口处—北外环路、金雀山路—沂河路：不小于 70 米。

北外环路以北、沂河路以南不小于 100 米。

4.3.1.2 左岸（东岸）

双桥街—金桥街：不小于 50 米。

双桥街—分沂入沭河道，金桥街—北外环：不小于 70 米。

南外环以南、北外环以北不小于 100 米。

4.3.2 建筑后退沭河河道蓝线（滨河路外侧道路红线）

4.3.2.1 右岸（西岸）

沂、沭河交汇处—通达路段：不小于 50 米。

通达路段—北外环路：不小于 70 米。

北外环路以北不小于 100 米。

4.3.2.2 左岸（东岸、南坊片）：不小于 50 米。

4.3.3 建筑后退涑河河道蓝线

4.3.3.1 古城段（滨河路—蚂蚱庙街）按经批准的《古城商业段修建性详细规划》执行；

4.3.3.2 现代商城段（蚂蚱庙街—临西十路）不小于 40 米；

4.3.3.3 生态休闲段（临西十路—西外环路）不小于 60 米。

4.3.3.4 西外环路以西不小于 100 米。

4.3.4 柳青河、陷泥河：规划建成区范围内建筑后退河道蓝线不低于 30 米，规划建成区范围以外建筑后退河道蓝线不得低于 50 米。

4.3.5 李公河：规划建成区范围内建筑后退河道蓝线不低于 40 米；规划建成区范围以外建筑后退河道蓝线不得低于 60 米。

4.3.6 建筑后退青龙河河道蓝线：不低于 20 米。

4.3.7 建筑后退汶河、汤河、分沂入沭河道蓝线不低于 50 米。

4.4 建筑后退铁路控制标准

后退铁路干线不小于 50 米，后退铁路支线不小于 20 米，高层建筑后退铁路的距离在满足以上规定的同时，在发生灾害时，不得影响铁路运行安全。

4.5 城市中心区范围以外，建筑后退控制标准

4.5.1 后退高速公路用地界线不小于 100 米，后退国道用地界线不小于 30 米，后退省道用地界线不小于 20 米，后退县乡公路用地界线不小于 10 米，并同时满足相关规划要求。

4.5.2 乡镇驻地、村庄建设等建筑后退规划道路红线、河道蓝线、铁路等参照中心城区要求执行，同时必须符合村镇规划要求。

4.6 以上控制标准为最低控制标准，具体后退要求由规划主管部门根据建筑的区位、性质、高度在规划条件中确定。

5、建筑高度

5.1 建筑物的高度必须符合日照、建筑间距、消防、抗震等方面的要求；

5.2 在机场、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的规定；

5.3 在文物保护单位和建筑保护单位周围及风景名胜区规划控制地段，新建、改建建筑物，其控制高度应符合建筑和文物保护的有关规定，并按经批准的修建性详细规划执行。尚无经批准的修建性详细规划的，应先编制城市设计或建筑设计方案，进行视线分析，提出控制高度和保护措施，经批准后方可实施。

5.4 对下列建筑的地上层数进行限定

无电梯的住宅：不应超过六层

中学教学楼： 不应超过五层

小学教学楼： 不应超过四层

幼儿园、托儿所：不应超过三层

5.5 建筑室内共享空间（跨层的厅、堂），未经规划行政主管部门批准，不得在共享空间内进行夹层建设或改造。

5.6 建筑高度控制的计算应符合下列规定

1、第 5.2 条、5.3 条控制区内建筑高度，应按建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度计算。

2、非第 5.2 条、5.3 条控制区内建筑高度：平屋顶应按建筑物室外地面至其屋面面层或女儿墙顶点的高度计算；坡屋顶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内：

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

2) 突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；

3) 空调冷却塔等设备。

6、建筑绿地

6.1 居住、行政办公、文化娱乐、宾馆、体育、医疗、学校、科研等项目，绿地率不得小于 35%。

6.2 商业（含批发市场）金融项目绿地率不得小于 25%。

6.3 工业项目绿地率不得大于 15%。

7、管线工程

7.1 在城市市区设置的各种管线，宜采用地下敷设方式。地下管线的走向，宜沿道路或与主体建筑平行布置，并力求线形顺直、短捷和适当集中，尽量减少转弯，并应使管线之间、管线与道路之间尽量减少交叉。

7.2 沿道路设置管线，应依次有道路红线向道路中心线方向排列。原则上按电力电缆、供水管、热力管、雨水管的顺序依次排列在路东或路北；按电讯线缆、煤气管、污水管的顺序排列在路西或路南。

7.3 各城区排水采用雨污分流的排水体制，提倡采用分质供水及污水处理后回用。

7.4 在城区范围内，各单位的专用管线不得在道路红线内敷设。

7.5 各种地下管线相互之间的最小水平、垂直距离，各种管线与建、构筑物之间的最小水平间距，地下管线与绿化树种间的最小水平净距，地下管线的埋设深度等按国家规范要求执行。

8、城市停车场

8.1 一般规定

8.1.1 城市停车场的设置应同时满足机动车公共停车场与机动车配建停车场的建设指标要求。

8.1.2 城市停车场的规划应在城市综合交通系统规划指导下进行，并符合国家有关法规和规范要求。

8.1.3 城市停车场的设置应遵循节约用地、积极采用新技术、新材料的原则，并符合城市环境和车辆出入口不妨碍道路畅通的要求。

8.1.4 城市停车场的面积应按当量小汽车停车位数计算：地面停车场每车位宜按 25-30 平方米计算；停车楼和地下停车库的建筑面积，每车位按 30-35 平方米计算。

8.2 机动车公共停车场的设置

8.2.1 机动车公共停车场分为路外公共停车场（库）和路内公共停车场两形式。其控制比例为：路外公共停车场泊位按总停车需求的 80%-90%控制；路内公共停车场泊位按总停车需求的 10%-20% 控制。

8.2.2 路外公共停车场应采用地面、地上和地下相结合的停车场（库）或停车楼。路内公共停车场应设置在交通量不大的城市支路上，城市主次干道一般不得设置路内公共停车场，在有辅道时可适当设置。

8.2.3 城市市级行政办公、金融、商业商务、文化娱乐等中心区，必须设置独立的机动车公共停车场，不同市级中心区相临或相近时，可合并设置，停车场规模以 300 个停车位为宜，具体规模以交通规划为准。

8.2.4 城市区级商业中心区，必须设置独立的机动车公共停车场，规模以 200 个停车位为宜。

8.2.5 滨河风景游览区，应沿交通游览线路 每隔 500 米左右设置一处小型机动车公共停车场，规模一般为 25 个停车位，最小不应少于 10 个停车位。在主要旅游景点应设置大型旅游车泊位，一般不小于总泊位的 15%。

8.3 机动车配建停车场的设置

8.3.1 参照国家相关规范、规定要求，根据临沂车辆、交通等实际情况，制定配建停车场标准。表 2 规定的机动车、非机动车数量为下限。

8.3.2 居住区、商业购物中心、文化娱乐中心 、宾馆、公园、办公楼、影剧院等公共设施，必须建设与之相配套的机动车停车场（库）及供本单位职工的自用停车场，配建停车场（库）的停车标准应符合表 2 的规定。

表 2 配建停车场标准

类 型		单 位	机动车(个)	非机动车
01	住宅	每户	1.0	2.0
02	办公楼	车位/100 平方米建筑面 积	0.6-1.0	4.0
03	商场	车位/100 平方米建筑面 积	0.5	8.0
04	农贸市场	车位/100 平方米建筑面 积	0.5	8.0
05	展览馆、图书 馆	车位/100 平方米建筑面 积	0.5	5.0
06	文化娱乐场所	车位/100 平方米建筑面 积	1.0	5.0
07	大型体育场馆	车位/100 座	4.0	20

08	小型体育场馆	车位/100 座	2.0	30
09	市级影剧院	车位/100 座	4.0	20
10	一般影剧院	车位/100 座	2.0	15
11	会议中心	车位/100 座	4.0	30
12	幼儿园	车位/100 平方米建筑面 积	0.2	10
13	中、小学校	车位/100 学生	0.5	中 90、小 20
14	大中专院校	车位/100 学生	0.8	50
15	旅游区、度假 村	车位/1 公顷占地面积	10.0	1.0
16	城市公园	车位/1 公顷占地面积	6.0	100
17	医院	车位/100 平方米建筑面 积	2.0	4.0
18	休、疗养院	车位/100 平方米建筑面 积	2.0	1.0
19	饭（酒）店	车位/100 平方米建筑面 积	2.5	4.0
20	高中档宾馆	车位/客房	0.3	
21	普通宾馆	车位/客房	0.2	
22	火车站	车位/高峰日千旅客	4.0	8.0

23	长途汽车站	车位/高峰日千旅客	2.0	8.0
24	公交枢纽站	车位/高峰日千旅客	1.0	20
25	机场	车位/高峰日千旅客	5.0	
26	货运站	车位/100 辆标准车	15.0	
25	工业厂区、仓储区	车位/100 平方米建筑面积	0.3	

- 8.3.3 居住区内配建停车场（库）一般应遵循以下原则：
- 1、低、多层住宅区，应结合住宅建筑单体配建停车库，如在小区交通出入口附近配建集中的机动车停车场（库），住宅和停车场（库）之间要用绿化防护带隔离，隔离带宽度不应小于 10 米。
- 2、高层住宅区，应结合建筑单体配建地下停车库，地下停车位数不得少于总数的 70%，住宅窗户距车库出入口的距离应不小于 15 米。
- 8.3.4 各类公共建筑，应采用地面和地下相结合的方式配建停车场（库），地面停车位应控制在总停车位的 50-70%，地面停车场地宜结合绿化方式设置，如林荫停车、嵌草铺装等。
- 8.3.5 配建地下停车库在住宅和公共建筑下面时，应设置隔音、隔气、和防火防爆楼板，在公共绿地、宅旁绿地、小区广场和道路下面时，应满足绿化种植和地下管线敷设的覆土深度（覆土深度不得少于 1.5 米）要求。
- 8.3.6 配建停车场（库）的建设应和住宅及公共建筑主体工程同时设计、同时施工、同时交付使用，其工程费用和用地计入所属单位工程之内。

- 8.3.7 配建停车场（库）不得改变使用性质，不得挪为它用。
- 8.3.8 配建 停车场（库）要有完善的标识系统，便于导行。城市主要的交通枢纽处应在显明处应设置电子泊位显示装置。
- 9、人防工程
- 9.1 地下空间规划与建设应兼顾城市平时防灾和战时防空的需要。
- 9.2 新建、改建、扩建民用建筑，应当按规定结合地面建筑修建战时可以用于防空的地下室。
- 9.3 防空地下室应与地面建筑统一规划、同时设计、同步建设，并具备战时和平时使用的双重功能。
- 9.4 防空地下室的建设规模、战时功能、抗力级别、防护标准应符合有关规定。
- 9.5 防空地下室出入口（口部房）的设置，除满足本规定，还应满足战时人员疏散和掩蔽的要求，直通地面的出入口宜设置在地面建筑倒塌范围以外。
- 10、其它规定
- 10.1 建筑抗震、消防、道路绿化、无障碍设施等规划设计严格按国家规范要求执行。
- 10.2 本《控制标准》自发布之日起执行。

二〇〇七年十一月十六日