

# 秦皇岛市城市规划管理技术规定

2007 年 8 月 27 日修改稿

## 目 录

第一章	总则
第二章	建设用地分类
第三章	建设容量控制指标
第四章	建筑间距
第五章	建筑物的高度及体量控制
第六章	建设用地内的绿地
第七章	建筑物退让
第八章	附则
附表一	城市建设用地适建范围
附表二	分区容量控制表
附表三	专用停车场配建标准
附录一	开放空间的条件和计算方法
附录二	术语解释
附录三	计算规则
附录四	沿城市道路建筑高度控制图示
附录五	建筑遮挡高度计算图示

## 第一章 总 则

**第一条** 为了加强和规范我市城市规划编制和城市规划管理工作，保证城市规划的实施，根据《中华人民共和国城市规划法》、《河北省城市规划条例》及与城市规划相关的规范、标准，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于秦皇岛市城市规划区内各项建设工程。城市规划区内临时建设，农村个人建房按有关规定执行。

**第三条** 编制城市规划、进行城市规划管理，均须执行本规定。

## 第二章 建设用地分类

**第四条** 本市的建设用地按国家建设部发布的 GBJ137-90《城市用地分类与规划建设用地标准》进行分类，使用时可依据实际情况采用分类的全部或部分类别。

城市用地分类代号可用于城市规划的图纸和文件。

**第五条** 各类建设用地的划分应遵循土地使用相容性的原则，按已批准的详细规划执行；尚无经批准的详细规划且必须建设的建设用地，按本规定附表一执行。

凡附表一中未列入的建设项目，应由城市规划行政主管部门

根据对周围环境的影响和基础设施的条件，具体核定适建范围。

凡改变规划用地性质、超出附表一规定范围的，应先提出调整规划，按法律规定的程序和审批权限，批准后执行。

### **第三章 建筑容量控制指标**

**第六条** 新建、改建和扩建建筑物的建筑容量控制指标按本章的有关规定执行。

**第七条** 建设用地范围内的建筑在改造时暂不拆除的，纳入经济技术指标统一计算。

**第八条** 城市规划区内用地面积大于3万平方米的成片开发地区必须编制控制性详细规划，经批准后实施；未编制控制性详细规划的，不予审批。

**第九条** 建设用地面积小于或等于3万平方米的高、多层居住建筑用地和高、多层公共建筑用地，其建筑容量控制指标在批准的详细规划中已确定的，按批准的详细规划执行；尚无批准详细规划且必须建设的，其建筑容量应按附表二的规定执行。

**第十条** 附表二规定的指标为上限，适用于单一类型的建设用地。对混合类型的建设用地，其建筑容量控制指标应将建设用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设用地和综合楼基地，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。

**第十一条** 未列入附表二规定的中小学校、体育场（馆）、医疗卫生、托幼、军事基地等设施的建筑容量，按专业规定执行。

**第十二条** 建设用地未达到下列最小建设面积的，不得单独建设：

- （一）别墅及低层居住建筑为 600 平方米；
- （二）多层居住建筑、多层公共建筑为 1000 平方米；
- （三）高层居住建筑、高层公共建筑为 6000 平方米。

**第十三条** 建设用地未达到第十二条规定的最小建设面积，但有下列情况之一，且确实不妨碍城市规划实施的，城市规划行政主管部门可予核准建设：

- （一）邻接土地已完成建设或为既成道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的；
- （二）因城市规划街区划分、市政公用设施等的限制，确实无法调整、合并的。

**第十四条** 建设用地内的建筑容量指标已超出规定值的，不得在原有建设用地范围内进行扩建。

**第十五条** 在符合消防、抗震、卫生、交通等有关规定和本规定的前提下，满足自身功能需要以外为社会公众提供开放空间的，可按下表的规定增加建筑面积，但增加的建筑面积总计不得超过该建设用地的规定建筑面积的百分之二十（规定建筑面积=建设用地面积×该建设用地允许建筑容积率）。

开放空间增加建筑面积指标

允许建筑容积率	每提供 1 平方米有效面积的开放空间，允许增加的建筑面积（平方米）
---------	-----------------------------------

小于 2	2.0
大于等于 2	3.0

注：开放空间的条件和计算方法见附录一

**第十六条** 建筑物之间因公共交通需要，架设穿越城市道路的人行通道且符合下列规定的，其建筑面积可不计入建筑容积率控制指标范围：

（一）通道内不设置商业设施，且全天候对公众无偿开放；

（二）通道下的净空高度不小于 5.0 米。但穿越宽度小于 16 米且不通行公交车辆的城市支路的通道下的净空高度可不小于 4.5 米。

**第十七条** 新建、改建、扩建各类建筑物必须满足相应的停车指标要求，并在总平面规划或单体平面图中明确标注。不同性质类别的建筑物停车车位指标按附表三执行。附表三的停车指标不包括单位拥有的专业车队所需机动车停车位。综合建筑的停车指标按表中不同性质类别的建筑物分项累计计算。

**第十八条** 机动车停车控制指标以小型汽车为标准当量按下表换算。

车型	微型汽车	小型汽车	中型汽车	普通汽车	铰接车
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5

## 第四章 建筑间距

**第十九条** 新建、扩建、改建建筑之间，新建、扩建、改建建筑与原有建筑间的建筑间距除满足本章规定外，还应符合消防、防空、抗震、防灾、卫生、环保、通风和工程管线埋设等方面的

规范和城市设计的要求。

**第二十条** 建筑日照间距以遮挡建筑遮挡面（含阳台）至被遮挡建筑主采光面外墙（含阳台）之间的最小距离计算。遮挡建筑屋面为坡屋面时，建筑日照间距的确定应考虑遮挡建筑屋脊对遮光的影响。

被遮挡建筑每套房屋只确认一个主采光面，主采光面按建筑南、东、西方向的主次顺序排列。

**第二十一条** 依据国家规范、有关标准和本市建设用地的实际情况，居住特征建筑的间距应符合下列规定：

（一）多层住宅遮挡相邻住宅，建筑间距按下列标准执行：

1、与被遮挡住宅的日照间距按日照间距系数确定：海港区新区不小于 1: 1.74，旧城改造不小于 1: 1.63；北戴河区新区不少于 1: 1.73，旧城改造不小于 1: 1.63；山海关区新区不小于 1: 1.75，旧城改造不小于 1: 1.64；南戴河、黄金海岸度假区不小于 1: 1.73。

2、当多层住宅朝向不是正南北向时，其日照间距可按下表规定的折减系数确定

方位	0° - 30° (含)	30° - 60° (含)	> 60°
折减系数	1.00L	0.90L	0.95L

注：（1）表中方位为正南向（0°）偏东、偏西的方位角。

（2）L 为当地住宅正南向布置时的日照间距。

3、建设基地北侧现有住宅的，新建住宅与现有住宅之间的日照间距按照新区日照间距系数控制。

4、多层条式住宅长度超过 60 米时，建筑日照间距系数在原计算系数的基础上增加 0.1；增加长度超过 10 米时，建筑日照间距系数再增加 0.1。

5、多层住宅处于被遮挡位置，且底层有商店或其他非居住用房时，其日照间距计算可扣除底层相应高度后再按本条上述规定计算。

6、新建条式多层住宅之间侧向间距（含阳台）不得小于 6 米，新建条式多层住宅与现状多层、低层住宅之间侧向间距（含阳台）不得小于 10 米。

7、低层住宅与其相邻低、多层居住建筑的间距，按多层居住建筑间距有关规定控制。

（二）高层住宅遮挡相邻住宅，建筑日照间距按下列标准执行：

1、采用大寒日为日照标准日，有效日照时间带为 8 至 16 时。

2、住宅日照标准应满足大寒日日照三小时，旧城改造区日照标准可酌情降低，但不得低于大寒日日照一小时的标准（最小入射角  $\geq 15^\circ$ ）。

3、建设基地北侧现有住宅的，新建高层住宅与现有住宅之间的间距满足大寒日日照三小时标准。

4、高层住宅之间及高层住宅与被遮挡的多层、低层住宅之间



的间距必须满足上述规定的日照标准要求，并通过日照分析报城市规划行政主管部门核定。

5、新建高层住宅在满足日照间距要求的前提下与被遮挡相邻住宅之间的间距须满足下列要求：

（1）平行布置时：南北向的，不小于南侧高层建筑高度的 0.8 倍，且不小于 40 米；东西向的，不小于较高高层建筑的 0.6 倍，且不小于 30 米。

（2）垂直布置时：南北向的，不小于较高高层建筑的 0.6 倍，且不小于 30 米；东西向的，不小于较高高层建筑高度的 0.6 倍，且且不小于 30 米；建筑山墙宽度大于 16 米的，其间距按平行布置的居住建筑控制。

（3）既非平行也非垂直布置时：当两幢建筑的夹角小于、等于 45 度时，其最小间距按平行布置的居住建筑控制；当两幢建筑的夹角大于 45 度时，其最小间距按垂直布置的居住建筑控制。

6、新建的高层住宅和新建的各种层数住宅之间侧向间距（含阳台）不得小于 13 米，新建的高层住宅与现状各种层数住宅之间侧向间距（含阳台）不得小于 15 米。

（三）医院病房、疗养院和干休所住宿楼、敬老院和老年公寓居住用房以及中小学教室采用冬至日为日照标准日，有效日照时间带为 9 至 15 时，日照标准应满足冬至日日照有效时间不小于 2 小时；幼儿园、托儿所不小于 3 小时。并通过日照分析报城市规划行政主管部门核定。

（四）居住建筑与居住建筑、居住建筑与其他建筑之间的视线距离在满足日照间距要求的前提下均不得小于 18 米。

**第二十二条** 非居住建筑与居住建筑的间距，按下列标准执行：

（一）非居住建筑位于居住建筑的南侧或东西侧的，其间距按第二十、二十一条规定执行；

（二）非居住建筑位于居住建筑北侧，其间距应满足视线干扰间距不小于 18 米的要求；

（三）非居住建筑与居住建筑的侧面间距必须满足消防、环保、施工、安全和交通等要求。居住建筑侧面有居室门窗或阳台的，其侧面间距参照第二十、二十一条规定执行。

**第二十三条** 对被遮挡的违法建筑、属违法建筑但暂准使用的建筑以及临时建筑，不论住人与否，均不计入遮挡因素考虑建筑日照间距。

## **第五章 建筑物的高度及体量控制**

**第二十四条** 建筑物的高度、体量除必须符合日照、消防等方面的要求外，应同时符合本章的规定。

**第二十五条** 在有净空高度限制的飞机场、气象台、文物古迹、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围及其技术影响范围内的新建、改建、扩建建筑物，其控制高度应符合规划行政主管部门审核或备案同意的有关净空高度限制。

**第二十六条** 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，其控制高度应符合建筑和文物保护的有关规定，并按经批准的详细规划执行。尚无经批准的详细规划的，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，并经批准后执行。

**第二十七条** 海港区沿城市道路两侧新建、改建、扩建建筑物的控制高度、体量应符合下列规定：

（一）一般建筑物高度（ $h$ ）小于道路红线宽度（ $w$ ）与建筑物退红（ $s$ ）之和的 1.5 倍，即  $h < 1.5 (W+S)$ ；

（二）沿路高层组合建筑的高度，按下式控制：

$$A \leq L (W+S)$$

式中： $A$ ——沿路高层组合建筑以 1: 1.5（即 56.3 度）的高度角在地面上投影的总面积， $L$ ——建筑基地沿道路规划红线的长度， $W$ ——道路规划红线宽度， $S$ ——沿路建筑的后退距离。

计算方法见附录四附图。

（三）多层住宅面宽不宜超过 60 米，其它多层建筑面宽不宜超过 80 米；高层住宅面宽不宜超过 45 米，其它高层建筑面宽不宜超过 60 米。

**第二十八条** 北戴河区的建筑高度分区控制。近海地段的建筑层数为 2—3 层，3 层部分建筑面积不得超过建筑基底面积的 1/2，且建筑屋脊高度不大于 12 米；中海地段建筑层数为 4—5 层，5 层部分建筑面积不得超过建筑基底面积的 1/2，且建筑屋脊高度

不大于 18 米；远海地段建筑层数不得超过 6 层且建筑屋脊高度不大于 21 米；其他区域建筑层数以控制性详细规划为准。

北戴河区建筑以小体量为主，近海地段面宽不宜超过 40 米且建筑基底面积不宜超过 800 平方米；其他地段面宽不宜超过 45 米且建筑基底面积不宜超过 900 平方米。特殊建筑体量由城市规划行政主管部门审核后确定。

南戴河、黄金海岸旅游度假区建筑高度和体量以控制性详细规划指标为准

**第二十九条** 山海关古城保护区、协调控制区的建筑高度及体量控制必须满足古城保护和文物保护的要求，具体建筑高度和体量控制以古城区控制性详细规划指标为准。

## **第六章 建设用地内的绿地**

**第三十条** 计算绿地率的绿地面积，应包括建设用地内的公共绿地面积、房前屋后、街坊道路两侧以及规定的建筑间距内的零星绿地面积。

居住用地内每块公共绿地的面积：居住区不小于 10000 平方米，小区不小于 4000 平方米，组团不小于 400 平方米，且至少有三分之一的绿地面积在规定的建筑日照阴影线范围之外，带状公共绿地宽度不小于 8 米。在规划小区用地范围内，沿城市道路两侧按城市规划要求建设的带状公共绿地可酌情计入小区公共绿地

指标计算。

**第三十一条** 一个街区内的公共绿地可按规定的指标进行统一规划，统一设计，统一建设，综合平衡。在符合整个街区公共绿地指标的前提下，可不在每块建设用地内平均分布。

人均公共绿地应满足居住区、居住小区人均不小于 1.5 平方米或 5.0—6.0 平方米/100 m<sup>2</sup>住宅建筑面积，居住组团人均不小于 1.0 平方米或 3.5—4.5 平方米/100 m<sup>2</sup>住宅建筑面积(北戴河区、南戴河、黄金海岸旅游度假区居住区、居住小区和组团人均公共绿地规划控制指标比照上述指标人均增加 0.5 平方米或增加 1.6 平方米/100 m<sup>2</sup>住宅建筑面积)。两个规划控制指标取上限。

**第三十二条** 城市规划区内的新建建设用地内的绿地率按下表控制，旧城改造区可比照下表指标减低 5 个百分点控制：

用地类别			绿地率		
			海港区	北戴河区、南戴河、黄金海岸旅游度假区	山 海 关 区
居住用地	一类居住用地	别墅区	45%	50%	50%
			40%	45%	45%
	二类居住用地		35%	40%	35%
公共设施用地	宾馆、疗养院、培训中心		40%	45%	45%
	医院、教育科研设计用地		40%	40%	40%
	文化娱乐设施用地		35%	40%	35%

地	商业、服务业、市场用地	25%	30%	25%
	其他	30%	30%	30%
仓储用地		20%	20%	20%
道路用地	主干道	25%	25%	25%
	次干道	15%	15%	15%
市政用地		30%	30%	30%

**第三十三条** 工业项目附属绿地率不低于 20%。个别项目确因条件限制，难以达到规划控制指标要求的，经市规划部门和城市绿化行政主管部门审核，报市政府批准后，其绿地率指标可按 15% 控制，但最低不能低于 10%。

## 第七章 建筑物退让

**第三十四条** 沿建设用地边界和沿城市道路、铁路、公路、河流、工程管线两侧建筑物，其退让距离除必须满足消防、防洪、交通、安全等方面的国家有关规范、规定外，应同时符合本章规定。

**第三十五条** 沿道路两侧新建、扩建、改建的建筑物，应当按照下列规定后退：

（一）沿城市 40 米以上（含 40 米）道路两侧建筑物在满足日照、停车等要求的前提下，退道路红线距离标准如下：

1、非居住建筑：建筑高度 24 米以下的不少于 12 米；建筑主体高度 24—50 米（不含 50 米）的不少于 18 米；建筑主体高度 50—75 米（不含 75 米）的不少于 20 米；建筑主体高度 75—100 米（不含 100 米）的不少于 25 米；建筑主体高度超过 100 米

的随具体项目由规划主管部门核定，高层建筑裙房不小于 15 米。

后退道路红线距离的 60%为绿化带，只能进行绿化，不得作为他用。

2、居住建筑：正面退道路红线不小于 20 米，侧面不小于 10 米，且退后部分全部用于绿化。

（二）沿城市 20—40 米（含 20 米）道路两侧建筑物在满足日照、停车等要求的前提下，退道路红线距离标准如下：

1、非居住建筑：建筑高度 10 米（不含 10 米）以下的不小于 6 米；建筑高度 10—24 米（不含 24 米）的不小于 10 米；建筑主体高度 24—35 米（不含 35 米）的不小于 12 米；建筑主体高度 35—50 米（不含 50 米）的不小于 15 米；建筑主体高度 50 米以上的随具体项目由城市规划行政主管部门核定，高层建筑裙房不小于 12 米。

后退道路红线距离的 60%为绿化带，只能进行绿化，不得作为他用。

2、居住建筑：正面退道路红线一律不小于 10 米，侧面不小于 5 米，且退后部分全部用于绿化。

（三）建筑物后退道路规划红线、绿线以建筑物最凸出的外墙（包括立柱、台阶、采光井等）边线计算。建筑物的挑檐、雨蓬、阳台、检查井和水表池设置不得超出道路规划红线、绿线，不得影响道路通行安全和通过能力。

**第三十六条** 沿建设用地边界新建、扩建、改建的建筑物，

应当按照下列规定后退：

（一）南、北（含南偏东、西及北偏东、西 45° 范围之外）两侧退界距离：

1、建设用地南、北两侧为居住建筑（含有日照要求的学校、医院、宿舍建筑）的，其退让距离必须满足与现状建筑之间的日照及视线干扰要求。

2、建设用地南、北两侧为规划居住建筑（含有日照要求的学校、医院、宿舍建筑）的，其退让距离多层建筑不得小于半个日照间距（南侧为规划居住建筑的按新区日照间距系数控制，北侧为规划居住建筑的按旧城改造日照间距系数控制）；高层建筑后退南、北侧地界距离 11 层以下（含 11 层）不小于 20 米，11 层以上不小于 30 米。

3、南、北两侧为非居住建筑的，其退让距离按有关规定执行。

（二）东、西（含南偏东、西及北偏东、西 45° 范围之内）两侧退界距离：与现状建筑必须满足建筑间距要求；如两侧为空地，则视两侧用地的规划情况应按建筑间距的一半控制且最小退界距离为 4 米。

（三）退界距离须满足视线干扰间距 18 米的要求。

（四）原有建筑未退足地界时，新建建筑应按规定退足四周全部间距。

**第三十七条** 地下建筑物的离界距离，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的距离）的 1 倍，且其最小退让距离为 4 米。

**第三十八条** 道路交叉口两侧建筑按沿城市主干道 100 米、沿次干道 80 米、沿支路 50 米退让交通视距。道路交叉口如有完全渠化路口方案，以方案为准；未有具体方案的道路交叉口转弯半径以下表为准：

R(M)	主干道	次干道	支路
主干道	25	20	12
次干道	20	15	10
支 路	12	10	8

R 顺序：（35，30）25，20，15，12，10，8

注：1 交叉角范围：（75°~105°）标准半径。

2 交叉角范围：（75°~30°）半径适当减小，降一标准

3 交叉角范围：（105°~150°）半径适当加大，升一标准

规划建设立交桥的道路交叉口按规划要求留足用地。

**第三十九条** 在城市规划建设用地范围内沿国道、省道、高速公路出入口连接线、区间快速路两侧建筑物退让道路红线按第三十五条规定执行，其余路段按不低于如下标准退让，并作绿化隔离带：

（一）高速公路出入口连接线两侧各 50 米；

（二）国道、省道两侧各 30 米，区间快速路两侧各 30 米。

**第四十条** 沿城市主要河流两侧建筑，在规划城市建设用地

范围内退让河堤距离除满足防洪要求外，应按不低于如下标准退让，并作滨河绿化带：

沿新河、沙河两侧各 100 米；沿戴河、石河两侧各 50 米；沿大汤河两侧各 30 米；沿小汤河、新开河、大马坊河、护城河两侧各 20 米；沿小马坊河两侧各 10 米。

**第四十一条** 滨海路临海一侧以及滨海路向内陆延伸 50 米范围内，除少量为海浴服务的更衣室、公厕等必备的公益性临时设施外，严禁建设人工建筑物和构筑物。

**第四十二条** 沿长城城墙两侧新建建筑，必须按不低于如下标准退让，并作为保护绿带：

沿关城、东、西罗城城墙内侧 20 米，外侧 50 米；其他段长城城墙两侧各 100 米。

**第四十三条** 沿铁路两侧建筑按不低于如下标准退让，并作为防护绿带：

沿铁路干线建筑距路基边线 30 米；沿铁路支线建筑距路基边线 20 米；沿厂区铁路专用线建筑距路基边线 15 米；沿有扩建可能的铁路线建筑物由规划部门与铁路主管部门共同确定退让距离。

**第四十四条** 学校教学楼等特殊建筑物退让城市道路、铁路的距离按相关规范要求执行。

## **第八章 附则**

**第四十五条** 本规定由秦皇岛市规划局负责解释。

第四十六条 本规定自 2007 年 9 月 1 日开始试行

附表 1

城市建设用地适建范围

序号	用地 类别		居住用地			公共设施用地							工业用地			仓储用地		对外交通用地					道路广场用地			市政公用设施用地							绿地		特殊用地	
			R			C							M			W		T					S			U							G		D	
			R1	R2	R3	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C9	M1	M2	M3	W1	W2	T1	T2	T3	T4	T5	S1	S2	S3	U1	U2	U3	U4	U5	U9	G1	G2	D1	D3
1	低层居住建筑		△	△	○																													△		
2	多层居住建筑		○	△	△	○	○				○																						△			
3	高层居住建筑		○	△	△	○	○				○																						○			
4	单身宿舍		○	△	△	○			○	○	○		○	○															○	○	○			△		
5	居住 小区	教育设施（中、小学、幼托）	△	△	△																															
6		商业服务设施	△	△	△																															
7		文化设施	△	△	△																															
8		体育设施	△	△	△																															
9		医疗卫生设施	△	△	△																															
10		市政公用设施	△	△	△																															
11		行政管理设施	△	△	△																															
12	行政办公设施			○	○	△	○	○			○		○					○	○								○	○	○				△	△		
13	商业设施			○	○	○	△	○	○		○							○	○		○	○					○	○								
14	金融保险设施			○	○	○	△	○	○		○																	○								
15	服务设施			○	○	○	△	○	○		○	○						○	○		○	○					○				○		○			
16	小商品市场						△					○																								
17	农贸市场			○	○		△																													
18	批发交易市场						△								○																					
19	文化娱乐设施			○	○		○	△	○				○																			○				
20	体育设施			○	○		○	○	△		○																				○		○			
21	医疗卫生设施			○	○					△	○		○																				○			
22	商办综合楼			○	○	△	△	○					○			○																				
23	商住综合楼			○	○		○																													
24	宾馆						△		○									○	○		○	○														
25	高校、中专							○		○	△																						△			
26	成人教育、职业院校				○		○	○	○	○	△																									
27	科研设计机构			○	○		○	○	○	○	△					○																	△			
28	无污染工厂				○		○				○		△	△	△	○																	○			
29	轻污染工厂													△	△																		○			
30	重污染工厂														△																		○			
31	普通仓库						○			△	△		○	○	○	△	△	○	○	○	○	○				○			○	○			○			
32	危险品仓库																△				○	○			○							○				
33	社会停车场（库）			○	○		△	△	△	△	△	○	○			○		△	△		△	△	△	△		△	△		△	△	○					
34	社会加油站															○			△		△	△	△		△	△		○								
35	公交停车场																	○	○		○	○	○			△		△								
36	公交修理厂																								○		△			△						
37	长途客运站																	△	△		△	△					△									
38	货运公司站场												○	○		○		△	△		△	△					○									
39	污水处理厂				○								○	○	○	○	○												△							
40	施工维修设施及废品场												△	△	△	△		○	○	○	○	○							△							
41	其它市政公用设施		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	△	○		

注：△为适宜设置的项目。

○为需要根据具体情况提出有关限制条件和有效补充措施后可以设置的建设项目。

空格为不适宜设置的建设项目。

附表 2

分区容量控制表

北戴河区容量控制表							
类别 \ 容量		近海地带		中海地带		远海地带	
		密度 D%	容积率 FAR	密度 D%	容积率 FAR	密度 D%	容积率 FAR
居住建筑	一般居住建筑			20%	0.8	25%	1.2
	别墅	15%	0.4	18%	0.5	18%	0.5
休（养） 宾（馆）培 （训中心）用地		15%	0.4	18%	0.7	20%	1.0
商业、金融、服务业 用地		25%	0.6	25%	1.1	30%	2
一般地区容量控制表							
类别 \ 容量							
		密度 D%		容积率 FAR			
居住建筑	别墅	18%		0.5			
	低层	30%		1.0			
	多层	25%		1.5			
	高层	20%		2.5 特殊情况不超过 3.5			
办公建筑	多层	35%		2.5			
	高层	30%		4.5			
商业建筑		45%		4			
文化娱乐建筑		35%		1.5			
大中专院校		20%		1.5			

注：1、南戴河、黄金海岸旅游度假区建筑容量按照其控制性详细规划执行。山海关老城区及古城协调区按古城保护规划执行。  
2、表中居住建筑对应密度指住宅建筑净密度。

附表 3

## 专用停车场配建标准

类 型	单 位	机 动 车		非 机 动 车
住宅建筑	一类居住	车位/户	1.0	
	其他	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	0.6	
办公建筑		车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	2
商业建筑	独立对外（面向城市道路开口） 商业单元建筑面积不足 300 M <sup>2</sup>		6.0	8.0
	独立对外（面向城市道路开口） 商业单元建筑面积 300M <sup>2</sup> 以上	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	6.0 车位 +0.4 车位 /100M <sup>2</sup> 建筑面积	7.5
市场	批发市场	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	1.0-1.5	3-5
	农贸市场	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	0.4	7.5
文化设施	小型电影院	车位/100 座	10.0	30
	博物馆、展览馆、科技馆	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	3.0
	群艺馆、图书馆、文化活动中心	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	0.6	4.0
宾馆、 餐饮、娱乐 设施	宾馆	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	1.5
	餐饮、娱乐设施	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	2.5 且每一独立对 外建筑单元不 少于 6 车位	4.0
医院	市区级综合医院、专科医院	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	5.0
	疗养院	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	0.5	1.5
教育设施	大专院校	车位/100 学生	0.8-1.2	45
游览场所	旅游景区	车位/公顷	10.0	10
	城市公园	车位/公顷	4.0	100
交通枢纽	火车站	车位/高峰日每百旅客	3.0	8
	长途汽车站	车位/高峰日每百旅客	2.0	8
工业及 仓储	工业厂区	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	0.2-0.6	5
	仓储区	车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积	0.4-0.6	5

- 注：**1、本停车场配建标准规定的停车指标为最低指标，建筑物或设施对停车有特殊要求的，应按相关要求对停车指标进行适当调整；
- 2、建筑物按上表配建指标计算出的车位数尾数不足一个的按一个计算；
- 3、综合建筑的停车指标按上表所列不同性质类别的建筑分项累计计算；
- 4、上表未列的其他建筑或设施，应根据建设项目的交通影响分析确定配建的车位数；
- 5、为居住区、小区及组团配建的商业、办公设施建筑面积纳入住宅建筑面积统一核算指标；
- 6、中、小学及幼儿园除配建自身必要的停车场地外，在其主要出入口附近须设置不少于 500 平方米的公共疏散空间。

## 附录一 开放空间的条件和计算方法

1、开放空间是指在其建设用地内，为社会公众提供的广场、绿地、通道、停车场（库）等公共使用的室内外空间（包括平地、下沉式广场和屋顶平台）。

开放空间必须同时符合下列条件：

（1）沿城市道路、广场留设，不得设置封闭设施；

（2）任一方向的净宽度在 6 米以上，实际使用面积不小于 150 平方米；

（3）以净宽 1.5 米以上的开放性楼梯或坡道连接基地地面或道路，且与基地地面或道路的高差在±5.0 米以内（含±5.0 米）；

（4）提供室内连续开放空间的，其最大高差为-5.0 米至+12.0 米，且开放地面层；

（5）向公众开放绿地、广场的，应设置座椅等休息设施；

（6）建设竣工后，应设置相应的标志，并交有关部门管理或经批准由建设单位代行管理；

（7）常年开放，且不改变使用性质。

2、开放空间有效面积的计算公式如下：

$$F=M \times N$$

式中：F-开放空间的有效面积。

M-开放空间向公众开放的实际使用面积。

N-有效系数。

有效系数 (N) 按下列条件确定:

(1) 室外开放空间在地面层的, 其地坪标高与道路或基地地面的高差在 $\pm 1.5$  以内 (含 $\pm 1.5$  米) 时,  $N=1.0$ ;

(2) 室外开放空间在屋面上或为下沉式广场的, 其标高与道路或基地地面的高差在 $\pm 1.5$  米至 $\pm 5.0$  米 (含 $\pm 5.0$  米) 或 $-1.5$  米至 $-5.0$  米 (含 $-5.0$  米) 时,  $N=0.7$ ;

(3) 提供室内开放空间, 其标高与室外基地地面的高差在 $\pm 5.0$  米以内, 或提供室内连续开放空间, 其标高与室外基地地面的高差在 $-5.0$  米至 $+12.0$  米时,  $N=1$ 。



## 附录二 术语解释

### 1、容积率

指某一建设用地范围内，地面以上各类建筑的建筑面积及部分地下、半地下建筑面积的总和与建设用地面积的比值。

### 2、建筑密度

指某一建设用地范围内，所有建筑物底层占地面积与建设用地面积的比率（%）。

### 3、居住特征建筑

居住特征建筑是指具有下列使用空间的建筑：

- （一）住宅的卧室和起居室，宿舍的居室；
- （二）医院病房，疗养院、干休所客房，老年人居住建筑（敬老院、老年公寓等）；
- （三）幼儿园、托儿所的卧室和活动室；
- （四）中小学教学楼的教室

### 4、低层建筑

指建筑高度小于 10 米的建筑，低层居住建筑为一层至三层。

### 5、多层建筑

指建筑高度 10 米以上（含 10 米）、小于 24 米的建筑，多层居住建筑为四层至六层。

## 6、高层建筑

指建筑高度 24 米以上（含 24 米）的建筑，居住建筑为七层以上（含七层）。

## 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、办公建筑

办公建筑是指非单元式小空间划分，按层设置卫生设备的建筑。

## 9、裙房

指与高层建筑紧密连接，组成一个整体的多、低层建筑。裙房最大高度不超过 24 米，超过 24 米（含 24 米）的，按高层建筑处理。

## 10、侧向间距

指建筑山墙之间的最小垂直距离

## 11、主采光面

指开设有卧室、起居、办公等主要房间窗的建筑外墙面。当建筑外墙设计有槽口，槽内设有卧室、起居、办公等主要房间窗时，其建筑外墙面亦视为主采光面。

## 12、绿地率

指某一建设用地范围内绿地面积与建设用地总面积之比率（%）。

13、近海地带：鹰角路以东，东经路以南地带

中海地带：鹰角路以西、刘赤路以东，东经路以北以及剑秋路以东，联峰路以南，刘赤路以西，东经路西经路以北地带

远海地带：联峰路以北，联峰北路以南，刘赤路以西，剑秋路以东地带

14、滨海路：自东向西具体路由为：望海路—龙海大道—建设大街—东港路—海滨路—文体路—河滨路—滨海大道—鸽赤路—海波路—东海滩路—中海滩路—西海滩路—环海路—沿海公路—一经路

15、旧城改造区：指在秦皇岛市城市规划区内，同时满足下列条件的地区：

（一）海港区：京秦铁路以南、西环路以东、东港路以西区域及东港路以东、建设大街以南、煤港以西区域；

北戴河区：驼峰路以东、联峰山及联峰北路以南、刘赤路以西区域及刘赤路以东、鸽赤路以南区域；

山海关区：关城北路以南、石河以东、关城东路以西、规划山二十二号路以北区域。

（二）现状用地内建筑密度 $\geq 20\%$ 。

16、规划建筑控制线：指由城市规划行政主管部门在城市规划管理过程中依据城市规划划定的建筑外墙控制线。

17、街区：是指在城市规划区内，由城市主干道围合而

成的具有相对完整规划范围的城市建设用地。

18、地下室：房间顶板不超出室外原始地平面 1.2 米的为地下室。

19、半地下室：房间顶板超出室外原始地平面 1.2 米（含 1.2 米），且不超过该房间净高一半的为半地下室。

## 附录三 计算规则

### 1、建筑面积计算

按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2005）的规定执行；遇有特殊情况，按照本规则下列规定执行。

（1）当住宅建筑标准层层高大于 4.9 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。

（2）当办公建筑标准层层高大于 5.5 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；当办公建筑层高大于 8.8 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。

（3）当普通商业建筑标准层层高大于 6.1 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；当普通商业建筑层高大于 10 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。

### 2、容积率指标计算

（1）凡配套建设的车库和市政公用设施为地下室、半地下室的单独列出建筑面积，不计入容积率。其他性质的半地下室应满足交通、消防等方面要求，单独列出建筑面积，一半计入容积

率。

(3) 高层建筑中按规定设置的避难层的建筑面积单独标注，不计入容积率。

(4) 建筑物的阳台不论是凹阳台、挑阳台、封闭阳台、不封闭阳台，均按其水平投影的面积的一半单独列出建筑面积，并计入容积率。

(5) 突出屋面的附属用房（如：水箱、楼梯间、电梯间、机械房等）建筑高度不超过 6 米，且建筑面积之和不超过屋面层面积的  $1/8$ ，可不计算容积率。

(6) 居住、文教体卫建筑底层设置的公共开放空间及连续雨廊等非营利功能的空间，其建筑面积应单独标注，不计入容积率。

### 3、建设用地面积计算

建设用地面积按城市规划行政主管部门划定的用地范围计算，但道路规划红线和河道蓝线内的面积不计入。

### 4、建筑间距计算

(1) 建筑间距为相邻两栋建筑外墙之间最小垂直距离，外墙有凸出时，按凸面外缘计算。

(2) 建筑物北侧遮挡阳光的局部出挑（如阳台、楼梯平台、挑廊等），按出挑的部位进行计算。

### 5、建筑遮挡高度计算

建筑遮挡高度按下列规定计算：

(1) 从北侧建筑底层（计算层）窗台起算，到南侧建筑顶部遮阳线。

(2) 建筑物局部出挑遮挡阳光的，计算高度部分同 4- (2)。

(3) 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 米以内，且水平面积之和不超过屋面面积八分之一的；遮挡阳光面宽不超过建筑物遮挡阳光面总宽度三分之一的，且连续长度不超过 8 米的，不计入建筑高度。

(4) 当建筑物处于历史文化保护区、文物保护单位、风景名胜區范围或航空、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事工程等有净空控制的区域，其高度的计算要求按有关规定进行控制。

# 附录四 沿城市道路建筑高度控制图示

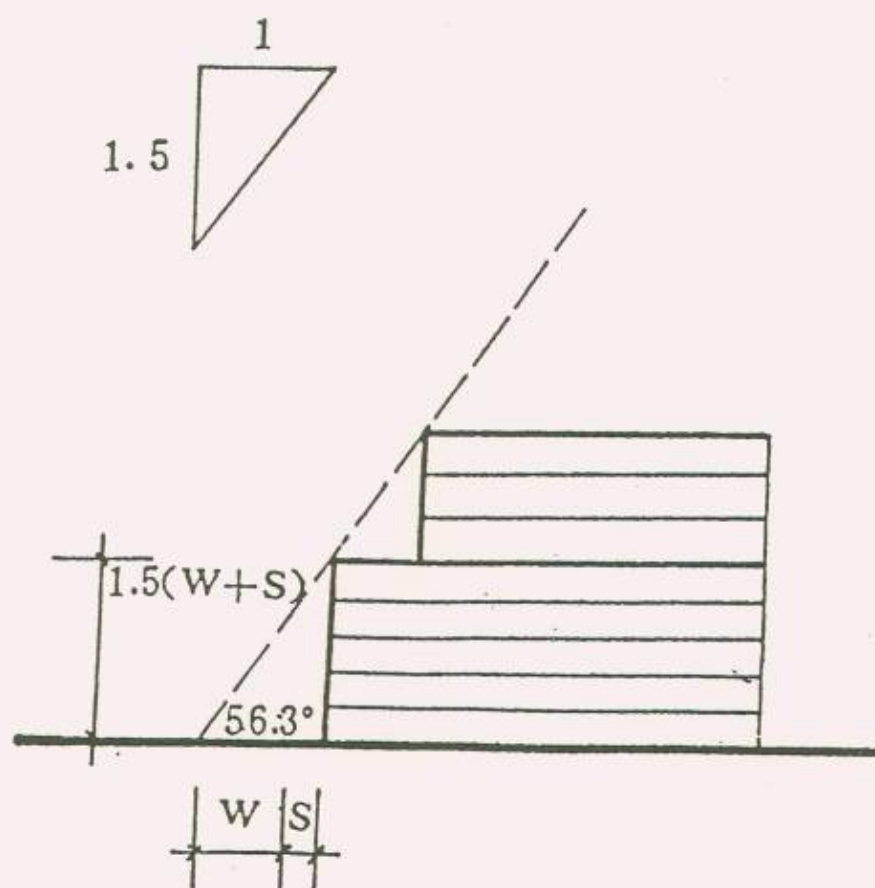


图 一



$$A < 1.5L(W+S)$$

图中斜线部分 A 为 1:1 (即  $45^\circ$ ) 高度角的投影面积。

$H_1$ 、 $H_2$ 、 $H_3$  为组合建筑各部分实际高度。

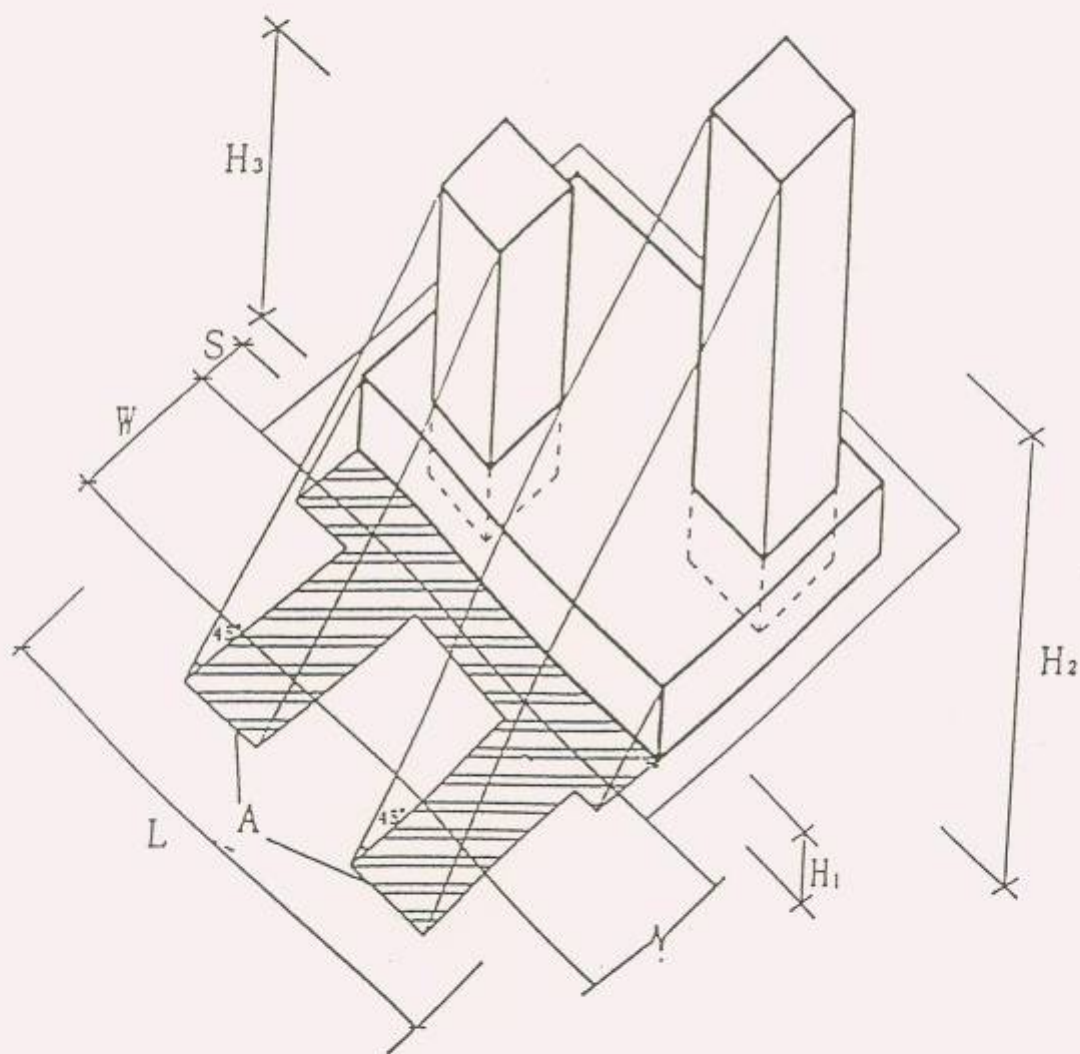
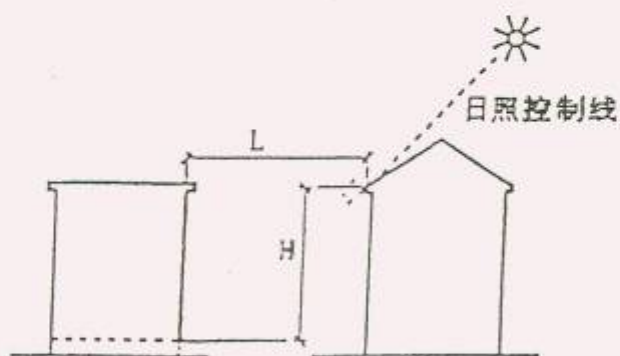


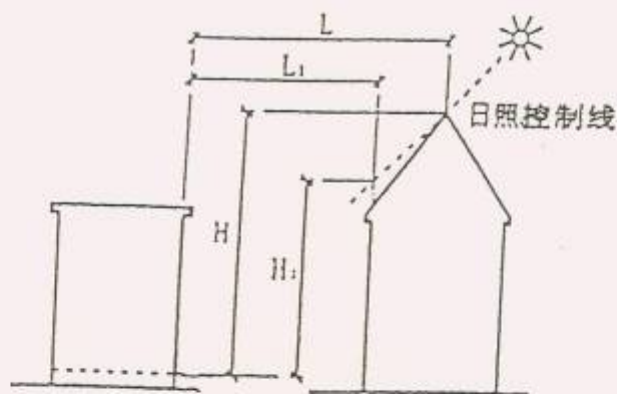
图 二

## 附录五 建筑遮挡高度计算图示



$L$ —间距

$H$ —北侧建筑底层窗台至南侧建筑屋面北檐口高度



$N$ —影响日照的坡屋脊至北侧建筑底层窗台的高度

$L$ —影响日照的坡屋脊至北侧建筑南外墙的间距

$H_1$ —坡屋脊影响日照的折算高度

$L_1$ —折算高度点至北侧建筑南外墙的间距