威海市国土空间规划管理技术规定

（征求意见稿）

2022.01.06

目　录

第一章　总则.....1
第二章　国土空间规划.....3
第一节　国土空间规划体系.....3
第二节　市域国土空间格局.....3
第三节　自然要素保护.....4
第四节　保护威海市整体风貌格局.....6
第五节　底线约束与空间管控.....7
第六节　用地用海分类.....8
第三章　建设用地规划.....9
第一节　一般规定.....9
第二节　居住用地.....10
第三节　公共管理与公共服务用地、商业服务业用地.14
第四节　工矿用地、仓储用地.....15
第五节　绿地与开敞空间用地.....17
第六节　建设用地出让及划拨.....18
第四章　城市设计.....22
第一节　一般规定.....22
第二节　重要区域建筑控制.....23
第五章　建设工程规划.....28
第一节 一般规定.....28
第二节 建筑设计.....28

第三节 开发强度控制 32
第四节 建筑间距 34
第五节 建筑退让 38
第六节 建筑高度与面宽 42
第六章 城市更新规划 45
第一节 一般规定 45
第二节 更新管理 45
第七章 交通规划 49
第一节 一般规定 49
第二节 城市道路交通 49
第三节 公共交通 52
第四节 行人立体过街设施 53
第五节 停车设施 53
第六节 加油（气）站及充换电站 56
第八章 市政公用设施规划 58
第一节 一般规定 58
第二节 给排水设施 58
第三节 供电设施 59
第四节 供燃气设施 60
第五节 供热设施 62
第六节 通信设施 63
第七节 环卫设施 63
第九章 防灾减灾规划 66
第一节 一般规定 66

第二节　消防救援设施 66
第三节　防洪、防潮 67
第四节　避震减灾 67
第五节　重大危险源灾害防治 68
第十章　地下空间规划 69
第十一章　规划批后管理 71
第十二章　附则 73
附录A用词说明 133
附录B名词解释 134

第一章　　总则

第一条

把“威海要向精致城市方向发展”作为总目标总方向总遵循，为努力开创“精致城市·幸福威海”全新局面，提高规划建设管理水平，提升城市品质和国际化水平，促进土地集约节约利用，大力推进生态文明建设，实现国土空间规划编制和管理的法制化、标准化、规范化，制定本规定。

第二条

本规定依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《自然资源开发利用限制和禁止目录（2021 年本）》、《山东省城乡规划条例》、《山东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》、《山东省土地管理法实施细则》、《山东省建设用地控制标准（2019 年版）》等国家、省相关法律法规的规定，结合我市发展目标和实际情况制定。

第三条

在威海市所辖区、国家级开发区、南海新区范围内进行的国土空间规划、设计和管理，以及各类新建、改建、扩建项目建设过程中，除应当遵守有关法律、法规、规章和上级国家机关的规范性文件、标准外，应当遵守本规定，市域范围内的其他区域参照执行。

第四条

本规定由自然资源和规划主管部门负责组织实施，发改、教育、工信、公安、民政、生态环境、住建、交通、水务、农业农村、海洋发展、文旅、卫健、应急、行政审批服务、体

育、人防、林业、气象、地震等部门按照各自职责做好相关工作。

第五条

本标准实行动态修订，以保障其适用性和适度超前性。市自然资源和规划主管部门可根据经济社会发展的变化，以及国家、省和市相关法律、法规、规范，对局部章节、条款进行完善，上报市人民政府备案后施行。

第二章　　国土空间规划

第一节　国土空间规划体系

第六条

国土空间规划是对一定区域国土空间开发保护在空间和时间上作出的安排，建立以国土空间规划体系为核心的空间体系，是威海市空间发展的指南及可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。

第七条

国土空间总体规划是对国土空间开发保护做出的总体安排和综合部署，是详细规划的依据、相关专项规划的基础；详细规划以上位国土空间总体规划为依据，对具体地块用途和开发建设强度等作出实施性安排；相关专项规划在特定区域（流域）、特定领域，为体现特定功能，对国土空间开发保护利用作出专门安排，相关专项规划要相互协同，并与详细规划做好衔接。

第二节　市域国土空间格局

第八条

依托河流、山体、农田等自然资源，构建通山达海的生态廊道，建设兼具生态、安全、服务的复合型城市蓝绿网络与开敞空间体系。构建陆海统筹保护格局，落实“三线一单”制度要求，有效改善近岸海域环境质量；加强海域、海岛、海岸带

资源保护与修复，打造千里生态活力海岸带。

依据市级国土空间总体规划、镇级规划，推动市域城镇体系构建，推进环海发展，打造陆海空间联动的整体布局，加强中部产业隆起带建设，依托重要交通枢纽和线路强化城镇轴带发展。

第九条

落实上位国土空间规划要求，为全市国土空间保护开发做出综合部署和总体安排，充分考虑生态环境保护、经济布局、人口分布、国土利用等因素，遵循全域全覆盖、不交叉、不重叠的原则，将全域国土空间划分为生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区、海洋发展区、矿产能源发展区七大规划分区，各分区内的用地使用应符合国土空间总体规划确定的核心管控目标和政策导向。

第三节　自然要素保护

第十条

坚守水资源承载力底线，强化用水总量控制，全面提高水资源的利用效率和效益。落实水环境分区管控要求，严格限制入河、海排污总量。优化用水结构，全面建设节水型城市。强化水资源管制，促进水城协调发展。

第十一条

切实落实耕地保护目标，重点保护好优质耕地，全面提高耕地质量，推进粮食生产区域化、专业化。严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地，按照《自然资源部 农业农村

部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166 号）要求做好耕地的用途管制工作。

第十二条

加强湿地资源保护力度，建立以湿地自然保护区、湿地公园以及水源地保护区等为基本要素的湿地保护体系，严格遵循《湿地保护管理规定》要求。建设项目经批准确需征收、占用湿地并转为其他用途的，用地单位应按照《湿地保护工程项目建设标准》（建标 196-2018）的相关规定，遵照“先补后占、占补平衡”的原则，依法办理相关手续。

第十三条

强化林地资源管制，严格执行林地征占用定额管理制度，控制征用占用林地。全面落实生态公益林效益补偿机制和管护责任制，严禁擅自改变公益林地的性质。建设项目使用林地应当按照《建设项目使用林地审核审批管理办法》（国家林业局令第 35 号）的相关规定执行。

第十四条

统筹协调矿产资源开发与保护的关系，调控主要矿产开采总量，调整矿业结构和矿产品结构，加强矿业转型升级和绿色发展。加强矿山地质环境保护与治理恢复，践行绿色发展理念。

第十五条

加强海岸带保护、利用与管理，保障海岸带生态安全。在自然岸线保护范围内，禁止任何破坏地形地貌的行为。在海岸带范围内进行的各种保护、利用与管理活动应当符合国土空间

总体规划和海岸带保护专项规划、近岸海域生态环境分区管控的有关要求。除国家重大项目外，全面禁止围海填海。

第十六条

加强海岛生态环境保护修复，改善海岛自然生态环境，加大特殊用途海岛保护力度，提高海岛防灾减灾能力，推进海岛有序开发和科学利用。

第四节　保护威海市整体风貌格局

第十七条

突出“大气山海，精致栖居”的新时代风貌特色，塑造“大山海、小珠链”的风貌空间格局。引导千里海岸、精致山水、淳朴人文相契合的城市形态，形成特色化和多样化的景观风貌。按照《威海市城市风貌保护名录》要求，建立完善的城市风貌管控体系，在总体层面上塑造城市风貌特色和空间景观格局。

第十八条

遵循“遗产保护与城市发展融合、与活化利用并行、与城市更新共赢、与空间体验关联”的原则，将文化遗产保护对象扩大为全部历史文化资源，构建“历史城区、历史文化名镇名村和传统村落、历史文化街区、不可移动文物和历史建筑、非物质文化遗产”五个层次的保护体系和全要素的保护名录，纳入国土空间基础信息平台，实施严格保护和管控。历史文化保护相关区域的用途管制和规划许可应符合国土空间规划确定的历史文化保护线及空间形态控制指标等强制性内容。

第十九条

在乡村进行的各种保护、利用与管理活动应当符合国土空间规划中关于乡村风貌分区确定的控制和引导要求，依托地形地貌、历史文化、田园风光、自然景观、建筑风格等资源条件，改善乡村环境、提升乡村品质、塑造富有胶东地域特色的乡村风貌。

第五节　底线约束与空间管控

第二十条

构建威海市永久基本农田保护格局，引导永久基本农田向立地条件好、农田设施完备、农业产业化水平高及城镇周边和交通沿线的地势平缓区域集中。

永久基本农田范围内落实最严格的耕地保护制度，依据《基本农田保护条例》等相关法律法规严格管控非农建设占用永久基本农田，鼓励开展高标准农田建设和土地整治。

永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准。

第二十一条

生态保护红线范围内实行最严格的准入制度，原则上按禁止开发区域的要求进行管理，严禁不符合主体功能定位的各类开发活动，严禁任意改变用途。

生态保护红线一旦划定，非经法定程序不得调整。不得擅

自通过修改市县乡级国土空间规划调整生态保护红线。确需调整的，应根据国务院或省级人民政府有关批准文件，修改相应层级国土空间规划，调整生态保护红线，更新国土空间规划”一张图”。

第二十二条

严格实行建设用地总量与强度双控，强化城镇开发边界对开发建设行为的刚性约束作用，同时考虑城镇未来发展的不确定性，适当增加布局弹性。在城镇开发边界内的建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式，强化建设用地集约节约利用；在城镇开发边界外的建设，按照主导用途分区，实行“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式。

城镇开发边界以及特别用途区原则上不得调整。因国家重大战略调整、国家重大项目建设、行政区划调整等确需调整的，按国土空间规划的调整程序进行。

第六节　用地用海分类

第二十三条

根据山东省自然资源厅《山东省国土空间规划用地用海分类指南》（试行），国土空间规划用地用海分类采用三级分类体系，共设置 25 种一级类、112 种二级类及 45 种三级类；分类和代码可用于威海市“市、县、镇总体规划+专项规划+详细规划”的文件和图纸。

其分类名称、代码及各类名称对应的含义应符合附件 1 的规定。

第三章　　建设用地规划

第一节　一般规定

第二十四条

各类建设用地的使用和建设项目的选址，应符合国土空间规划确定的“三区三线”。建设用地和建设项目的空间信息应纳入国土空间基础信息平台和国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

第二十五条

控制性详细规划确定的各地块主要用途、建筑密度、建筑高度、容积率、绿地率、市政基础设施和公共服务设施配套规定为强制性内容，如确需调整，按程序批准。各类建设用地出让（划拨）规划条件应符合控制性详细规划的要求，并符合国家、省相关规范、标准的要求。

第二十六条

在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，提倡合理的用地类别兼容与混合使用。用地类别兼容与混合使用应符合环境相容、结构平衡、景观协调等原则。具体用地类别兼容要求在控制性详细规划中确定。

第二十七条

鼓励合理利用地上地下空间，引导重点区域地下空间横向连通和地上地下空间一体化发展。

第二节　居住用地

第二十八条

居住用地包括城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、农村宅基地和农村社区服务设施用地。

第二十九条

居住区道路应遵循“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，在街坊范围内打造相对独立的步行空间及车行空间体系，实现人车分流。对以居住功能为主的地块，可通过围墙进行封闭管理，形成“大开放、小封闭”的居住环境，以满足居住项目的私密性和安全性需求。

城市道路、居住区内承担相邻地块交通功能的开放式道路，不应封闭在围墙范围以内。

第三十条

城市居住区按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需求的原则，可分为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及居住街坊四级，其分级控制规模应符合表 3-1 的规定。

表3-1 居住区分级控制规模

距离与规模	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	居住街坊
步行距离（m）	800-1000	500	300	—
居住人口（人）	50000-100000	15000-25000	5000-12000	1000-3000
住宅数量（套）	17000-32000	5000-8000	1500-4000	300-1000

第三十一条

各级生活圈居住区及居住街坊用地应合理配置、适度开发，其控制指标应符合表 3-2、3-3、3-4、3-5 的规定。

表3-2 十五分钟生活圈居住区用地控制指标

住宅建筑平均层数类别	人均居住区用地面积（㎡/人）	居住区用地容积率	居住区用地构成（%）				
			住宅用地	配套设施用地	公共绿地	城市道路用地	合计
多层Ⅰ类（4-6 层）	38-51	0.8-1.0	58-61	12-16	7-11	15-20	100
多层Ⅱ类（7-9 层）	33-41	1.0-1.2	52-58	13-20	9-13	15-20	100
高层Ⅰ类（10-18 层）	27-36	1.2-1.4	48-52	16-23	11-16	15-20	100

表3-3 十分钟生活圈居住区用地控制指标

住宅建筑平均层数类别	人均居住区用地面积（㎡/人）	居住区用地容积率	居住区用地构成（%）				
			住宅用地	配套设施用地	公共绿地	城市道路用地	合计
多层Ⅰ类（4-6 层）	33-44	0.9-1.1	68-70	8-9	4-6	15-20	100
多层Ⅱ类（7-9 层）	28-33	1.2-1.3	64-67	9-12	6-8	15-20	100
高层Ⅰ类（10-18 层）	22-28	1.3-1.7	60-64	12-14	7-10	15-20	100

表3-4 五分钟生活圈居住区用地控制指标

住宅建筑平均层数类别	人均居住区用地面积	居住区用地容积率	居住区用地构成（%）				
			住宅	配套设	公共	城市道	合计

	（㎡/人）		用地	施用地	绿地	路用地	
多层Ⅰ类（4-6 层）	31-40	0.9-1.2	74-76	4-5	2-3	15-20	100
多层Ⅱ类（7-9 层）	25-29	1.2-1.4	72-74	5-6	3-4	15-20	100
高层Ⅰ类（10-18 层）	19-25	1.5-1.9	69-72	6-8	4-5	15-20	100

表3-5 居住街坊用地与建筑控制指标

住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值（%）	绿地率最小值（%）	住宅建筑高度控制最大值（m）	人均住宅用地面积最大值（㎡/人）
多层Ⅰ类（4-6 层）	1.2-1.5	30	30	27	30
多层Ⅱ类（7-9 层）	1.6-1.9	28	30	36	21
高层Ⅰ类（10-18 层）	2.0-2.6	20	35	54	17
高层Ⅱ类（19-26 层）	2.7-2.9	20	35	80	13

第三十二条

居住区配套公共服务设施布局应根据人口规模、用地条件、环境条件及设施的功能要求等综合协调、统筹安排，其控制指标应符合附件 2 和国家、省、市相关规定。

第三十三条

生活圈配套设施可分为基础保障型服务要素、品质提升型服务要素和特色引导型服务要素三类。基础保障型要素是保障

居民日常生活基本需求的服务要素，为应配建的项目；品质提升型服务要素是在满足社区生活圈基本需求的基础上可提升居民生活品质的服务要素，可根据实际情况按需配建；特色引导型服务要素是指其它为促进居民生活多样化、特色化的创新型服务要素。

第三十四条

各级生活圈居住区的配套设施选址既要考虑项目需求，又要兼顾周边需求，应设置在交通便利的位置，不宜封闭在地块内部，确保设施的可达性。

第三十五条

配套设施应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，其布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则。

第三十六条

新建居住项目应按照要求配置相关配套设施，与住宅同步验收、同步交付。新建居住项目确需分期实施的，托幼、养老、医疗卫生、社区服务等配套设施应在第一期实施建设。

第三十七条

农村社区服务设施应坚持“城乡统筹、联建共享、保障基本、因地制宜”的原则，统筹考虑社区生活圈的规模、服务半径等因素，村庄公共服务设施配置要求见本规定附件3。

第三十八条

各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地，形成连续完整的开敞空间，并结合公共绿地设置社区(邻里)活动中心。公

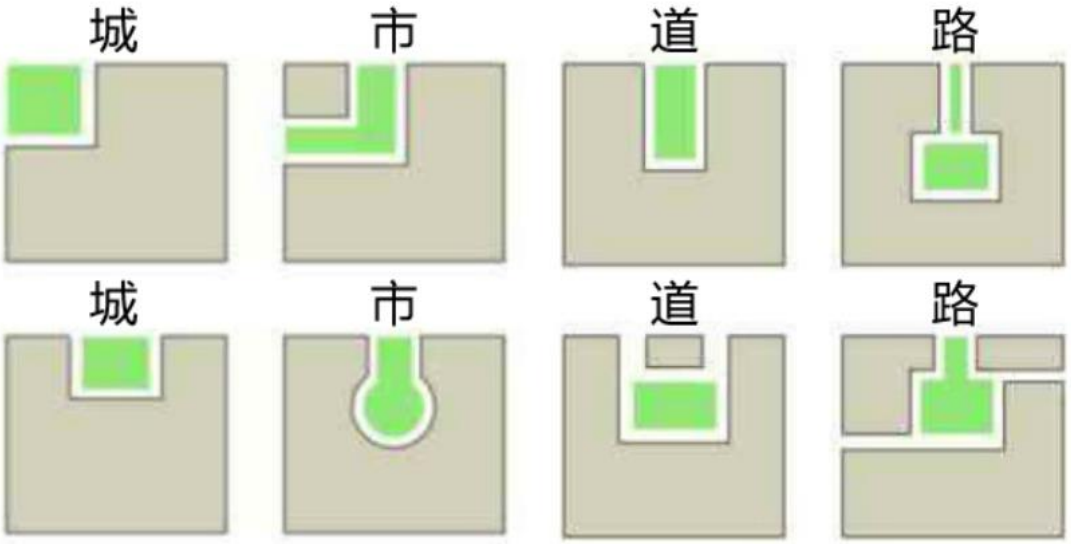
共绿地控制指标应符合表 3-6 的规定。

各级生活圈居住区的公共绿地宜沿街布置，增加城市空间的开敞性。具体布局手法见图 3-1。

表3-6 居住区公共绿地控制指标

类别	人均公共绿地面积（㎡/人）	居住区公园		备注
		最小规模（h ㎡）	最小宽度（m）	
十五分钟生活圈居住区	2.0	5.0	80	不含十分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
十分钟生活圈居住区	1.0	1.0	50	不含五分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
五分钟生活圈居住区	1.0	0.4	30	不含居住街坊的绿地指标

图3-1 居住区公共绿地布局手法



第三节　公共管理与公共服务用地、商业服务业用地

第三十九条

公共管理与公共服务用地分为：机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地。

商业服务业用地分为：商业用地、商务金融用地、娱乐康体用地、其他商业服务业用地。

第四十条

各项公共管理与公共服务用地、商业服务业用地布局，应根据市级国土空间总体规划和公共设施专项规划的要求，与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应。在符合相关标准和程序的条件下，提倡复合利用，合理布置，统筹安排，功能转换。

第四十一条

科学论证市区商业、商务用地比例，适当控制供地规模。已规划尚未实施的商业、商务用地经充分论证后，可按程序调整为公共管理与公共服务用地、公用设施用地、保障性住房用地或新型产业用地等。

第四十二条

在商业、商务用地出让规划示意图中，应细分用地类别，明确使用性质为商场、商铺、超市、批发市场、旅馆、饭店、办公等用途，具体建设内容可在一定比例区间内浮动。

第四节　工矿用地、仓储用地

第四十三条

工矿用地包括工业用地、采矿用地和盐田。其中工业用地

分为一类工业用地、二类工业用地、三类工业用地。

仓储用地包括物流仓储用地和储备库用地。物流仓储用地分为一类物流仓储用地、二类物流仓储用地、三类物流仓储用地。

第四十四条

工矿用地、仓储用地布局应减小对其他用地的影响，符合安全、环保相关要求，避免产生噪声污染、光污染、水污染，有大气污染的工业应布置在城市主导风向的下风向。二类工业用地和二类物流仓储用地不应布局于居住区或公共设施集中区。三类工业用地和三类物流仓储用地选址应远离城市中心区、人口密集地区及重大设施，并应符合环境保护和防火、防灾、防爆及相关标准规范的要求。

第四十五条

通过两级工业区块线对工业、仓储用地进行管理。

（一）一级工业区块线是为了保障城市长远发展而确定的工业用地管理线，实行刚性控制。一级工业区块线内的工业用地应予以严格保护，除因公共服务设施、市政和交通基础设施、绿地等公共利益需要，不得调整为其他非工业用途。

（二）二级工业区块线是为了稳定城市一定时期工业用地总规模、未来逐步引导转型的工业用地过渡线，实行弹性控制。

（三）新建工业项目应优先布局在一级工业区块线内，确需在一级工业区块线外安排的，应加强科学论证。

第四十六条

推行工业项目标准地制度，由各区市、开发区结合区域实际情况和行业要求，制订相应的“标准地”指导性控制指标，明确固定资产投资强度、容积率、亩均税收等具体指标，纳入土地出让条件。

用地企业取得“标准地”后，在签订《国有建设用地使用权出让合同》的同时，与各区市、开发区签订“标准地”投资建设协议，明确各项用地指标、履约要求、承诺事项、项目建设、竣工验收、达产复核、违约责任等权利义务。

第四十七条

工业用地内配建的办公、生产服务及小型商业、职工宿舍等生活服务类非生产性建筑的用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%；非生产性建筑的建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。

在国家级开发区内支持融合研发、创意、设计、中试等新型产业用地发展，配建生活服务类非生产性建筑的用地面积不超过项目总用地面积的 15%。

第五节　绿地与开敞空间用地

第四十八条

绿地与开敞空间用地包括公园绿地、防护绿地和广场用地。

绿地与开敞空间应符合应急避难、无障碍设计、海绵城市、低冲击等相关要求，同时应满足国家、省相关规范、标准

的要求。

第四十九条

威海市绿地系统以区域山体为背景，以海岸为纽带，通过林网、道路相连接覆盖全域，形成综合公园、社区公园、专类公园和游园构成的公园绿地系统，将城市绿地与开敞空间有机融入整个城市的建设与发展。

第五十条

按照城市居民出行“300 米见绿，500 米见园”的要求，加快各类公园绿地建设，不断提高公园服务半径覆盖率。

第五十一条

建设用地贴临城市主次干道的，其附属绿地应面向城市主次干道设置。

第六节　建设用地出让及划拨

第五十二条

建设用地出让（划拨）应符合以下要求：

（一）建设用地出让应符合土地年度出让计划。

（二）建设用地出让（划拨）卷宗中的规划用地类别应明确到用地用海分类的二级类，混合用地要使用二级类进行累加。

（三）混合用地的土地出让合同中应明确各种使用性质建筑的开发建设时序和期限。

第五十三条

地上地下空间国有建设用地可以采用分层出让等有偿使用

方式或划拨方式取得。

第五十四条

在进行土地征收、收储及建设用地出让（划拨）前，应进行土壤污染状况调查，并征询生态环境部门的意见。被列入《山东省建设用地土壤污染风险管控和修复名录》的地块，不得实施任何与风险管控或修复无关的项目，不得作为居住用地、公共管理与公共服务用地。

第五十五条

建设用地出让（划拨）前，在有利于城市空间形态、优化城市功能布局的前提下，符合以下原则的，相邻多个地块的容积率、绿地率等规划指标，以及公共服务设施、市政公用设施容量及位置，可以在控制性详细规划确定的街坊单元内进行总体平衡，按程序批准：

（一）总计容建筑面积不增加，各类计容建筑面积不变；

（二）交通设施、公共服务设施、市政公用设施、公园绿地面积不减少，符合相关专业专项规划，并设置在优先出让的地块内；

（三）按照规划要求需满足的其他条件。

第五十六条

建设用地出让（划拨）的范围以控制性详细规划确定的最小规划控制单元为单位，不宜进行分割出让（划拨）。确需分割出让（划拨），则应对最小规划控制单元进行整体论证，明确配套设施、支路、开放式道路等设置要求后，方能分割出让。

第五十七条

建设用地在出让（划拨）时，建设用地范围内存在多种规划用地性质，且某一性质需单独占地的，应在规划条件中明确各类用地的性质、面积及位置；不需要单独占地的，应明确建筑面积比例；有服务半径要求等需要确定位置的设施，应在规划条件中予以明确。

第五十八条

对于建设用地周边有轨道交通、立交、天桥、匝道等道路设施，以及地下管线等各类市政设施的，应当进行细化论证，并预留好相应的用地后方可进行建设用地出让（划拨）。

第五十九条

用地出让规划示意图包括规定性内容和指导性内容。其中，规定性内容应包含地块位置、用地性质、开发强度（容积率、建筑密度、绿地率、建筑控制高度等）、主要交通出入口方位、停车位、建筑后退红线距离、年径流总量控制率、商业设施面积细分及其他需要配置的公共设施和市政设施等；指导性内容应包含城市设计、建筑形态与风格、外观材料、公共空间等。

用地出让规划示意图模板见附件 4。

第六十条

鼓励带规划建筑设计方案进行建设用地出让，对带方案出让建设用地的项目，不再进行设计方案审查。

第六十一条

边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星土地，可

采取协议方式供地，由邻近项目建设单位一并改造开发，单宗零星用地面积原则上不超过 3 亩，且累计面积不超过改造开发项目总面积的 10%。鼓励用于社区服务用房、老年人日间照料中心等公共服务设施，公厕等市政基础设施，以及游园、停车场、社区食堂等便民设施的建设。

第六十二条

已取得国有建设用地使用权的建设用地，确需调整建设用地出让（划拨）规划条件规定性内容的，按程序批准。

第六十三条

建设用地范围内现状建筑的建筑容量控制指标已超出控制性详细规划规定值的，不得在原有建设用地范围内进行扩建。如确需扩建的，按程序批准。

第六十四条

同一建设单位取得相邻地界重合的两块或多块用地，且宗地具备合并条件的，在符合下列要求的情况下，可统一规划建设。

（一）履行完建设用地合宗手续；

（二）各地块规划用地性质满足建设用地兼容性的要求；

（三）总建筑面积不突破各地块原批准建设规模总和；

（四）若各地块用地性质不同，合宗后应保证各功能建筑面积的比例不变。

（五）地块涉及到其他特殊控制要求的，合宗后其特殊控制要求不能发生变化。

（六）合宗后的规划设计方案应征得相关利害人的同意。

第四章　　城市设计

第一节　一般规定

第六十五条

应加强对城市的空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控，留住城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。城市设计要与周边环境和谐统一，建筑的高度、体量、风格、色彩、第五立面要协调一致，符合总体城市设计要求，形成连续的街道界面，突出景观风貌整体性。

第六十六条

城市设计应贯穿于国土空间规划的各个层面，起到强化城市总体特色、优化片区功能形态、塑造公共场所、协调建筑和环境的作用，并应将城市设计中确定的控制要素纳入控制性详细规划中。

第六十七条

控制性详细规划中确定的城市设计要素应纳入建设用地出让（划拨）规划条件。

第六十八条

将新建、改建、扩建的建设项目规划建筑设计方案纳入城市设计数字化平台进行校核，实现管理标准化和决策科学化。

第六十九条

威海市城市基础色调为“温、暖、明、雅”，应根据总体城市设计对建筑色彩的要求，合理确定建筑的主色调和辅助色

调，宜采用明朗色系，不应大面积采用暗沉色系。在延续威海“红瓦绿树”传统城市风貌的基础上，运用现代设计方法，展现威海现代化城市风貌，体现城市活力与大气。

第二节　重要区域建筑控制

第七十条

下列区域内新建、改建、扩建建筑高度应当符合以下要求：

（一）环翠楼、高角山、塔山构成的三角区域内不得超过 60 米；

（二）环翠楼、东山宾馆、金线顶构成的三角区域内不得超过 50 米；

（三）上述三角区域周边应进行协调过渡，不应出现过于突兀的建筑。具体控制范围见图 4-1 和图 4-2。

（四）里口山城市山体公园区域内不得超过 24 米。

图4-1：中心区规划严格控高区域示意图

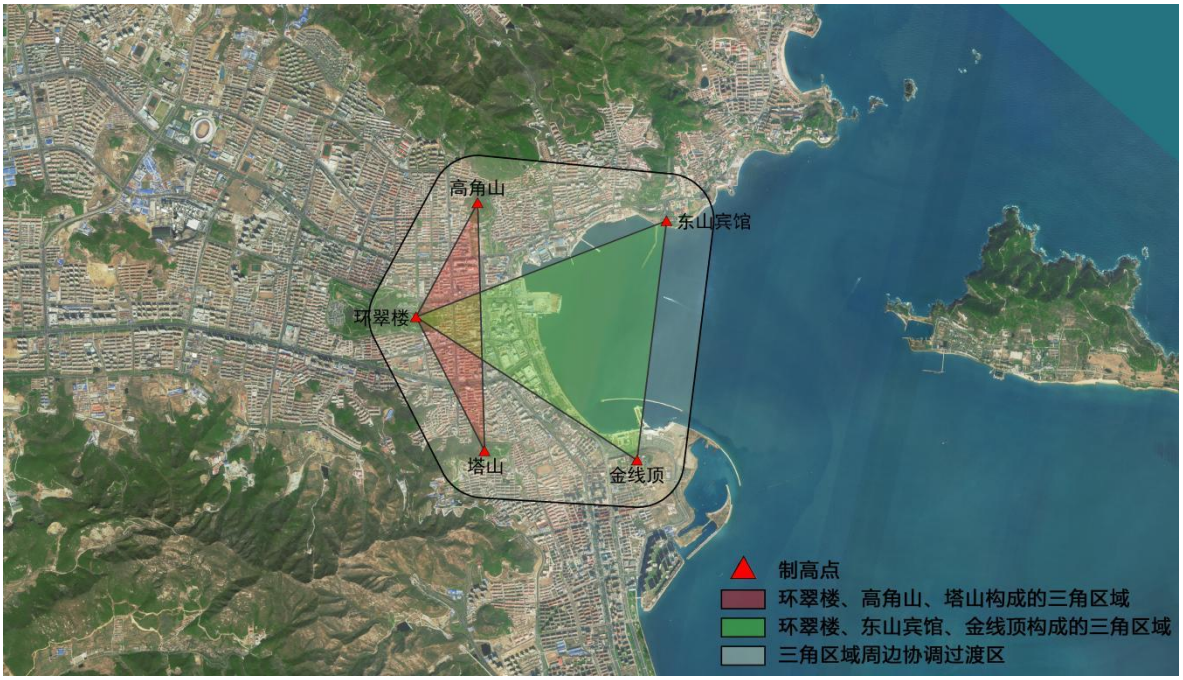
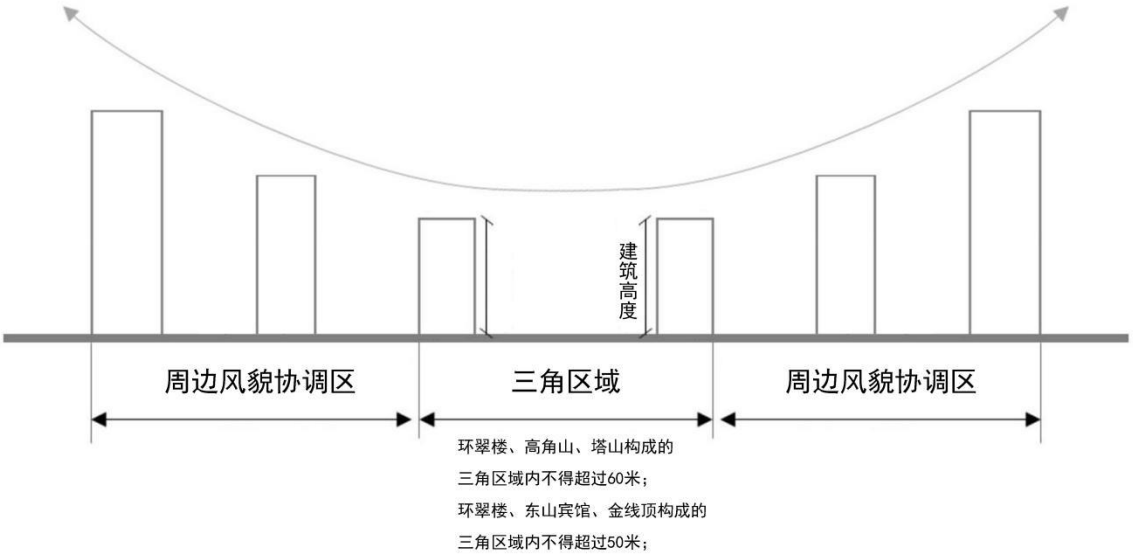


图4-2：三角区域周边建筑高度管控示意图



第七十一条　　（景观视廊）

保持山、海、城之间良好的视线通达性，利用道路或者线性开放空间连接山海，打通山海视廊，形成垂海景观轴线；设置城市眺望点，与重要地标之间建立景观视廊。从空间形态引导和重点控制要素入手，对城市轴带廊道进行控制引导，对视廊范围内建筑高度及风貌进行引导，保证城市地标建筑的 40-50%以上可见，强化城市整体意象，彰显城市特色。

重点管控山山互见视廊、观景眺望视廊及凭海观山视廊等的畅通；重点控制双岛烟墩山、垛顶山、柴峰顶、奈古山、棉花山、里口山、玉皇山、摩天岭、正棋山等山体制高点和景观视觉效果良好的城市重要观景点。

第七十二条

控制滨海界面、山体界面、滨河界面，临近海滨以及重要的山体、河流等自然景观资源的街区宜进行建筑高度及视线通

廊控制。垂直于景观资源方向应预留景观视廊，视廊宽度不宜小于 30 米，视廊之间的距离不宜超过 100 米。具体示意见图 4-3。城市重要山体名录见附件 5，城市重要河流名录见附件 6

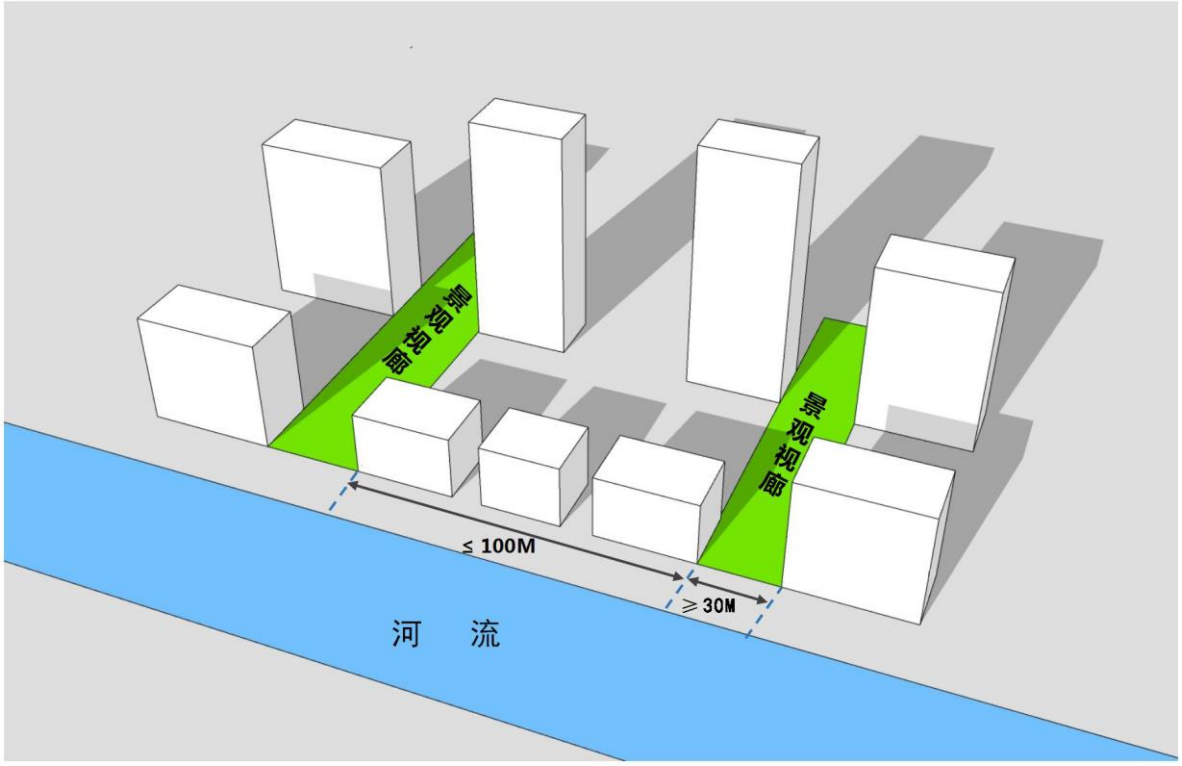


图4-3：景观视廊示意图

第七十三条

滨海界面应加强对天际轮廓线的塑造和建筑控制，营造开放空间及步行网络，在海岸带范围内的建设项目不得对海滨形成封闭式遮挡。滨海高层建筑宜采用点式布局或与海岸线垂直的纵向布局。

第七十四条

山体界面应控制近城低山区的开发建设，重点保持山体界面的自然属性。临山区域宜采用有机松散、分片集中的布局，面宽要与所处环境中山体的宽度比相协调，临近城市重要山体

的高层建筑通透率不得低于百分之三十五。具体效果参见图 4-4。

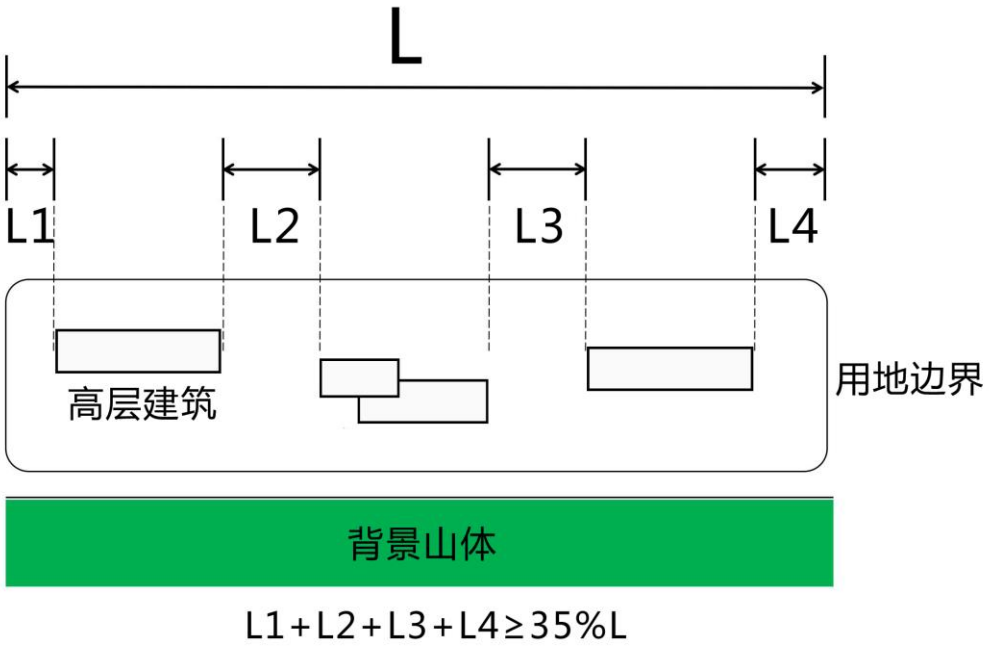


图4-4：临近城市重要山体的高层建筑通透率示意图

临近城市重要山体的建筑高度控制线应不大于背景山体海拔高度的 2/3。建筑高度应随坡就势，充分考虑与山脊线的关系，宜与山体走势保持一致，维持山体舒缓的坡度变化。具体效果参见图 4-5。

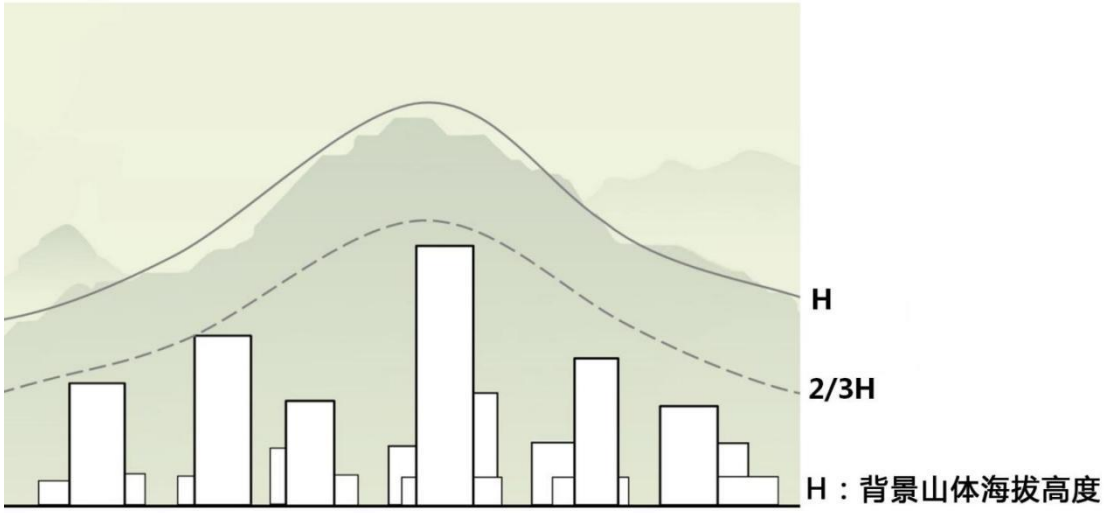


图4-5：临近城市重要山体的建筑高度控制线示意图

第七十五条

城市道路两侧的建筑布局应当注重临街建筑界面的完整性和连续性，宜采用高低错落的组合形式，形成富有韵律感的城市天际线。

第七十六条

位于城市特定区域的地块，应结合发展意愿、产业布局、用地权属、空间影响等，编制实施性城市设计或修建性详细规划，精细化研究界面、高度、开敞空间、交通组织、地下空间、建筑引导、环境设施等内容。

第五章　　建设工程规划

第一节　一般规定

第七十七条

各类新建、改建、扩建的建设工程应贯彻节能减排要求，体现海绵城市理念，大力推动绿色建筑、装配式建筑、充电基础设施建设，具体要求按相关规定、标准执行。

第七十八条

建设工程设计方案应符合控制性详细规划、城市设计和建设用地规划条件，同时应满足国家、省相关规范、标准的要求。

第七十九条

为规范房屋使用性质名称，建设工程设计方案的建筑物使用性质应符合《房屋用途分类表》，具体详见附件 7。

第八十条

建设工程设计方案应由具有相应资质的单位承担，并按附件 8 的要求报批。

第二节　建筑设计

第八十一条

建筑设计方案应采用三维实景方式，进行多视角效果分

析。重点地段建筑设计方案宜采用招投标方式进行多方案比选，必要时可邀请专家进行评审。沿海一线重点地段应采用海上视点进行实景模拟分析，保证沿海的视觉景观与山海关系和谐。重点地段控制范围见附件 9。

第八十二条

建筑的风格、形态、体量、尺度、色彩及空间组合关系应当符合城市设计要求，体现地方特色，并与周边建筑和空间环境相协调。

提倡采用低密度塔式高层建筑，打造优美的城市天际线。高层建筑高宽比不宜低于 3:2，高层住宅建筑单元组合数不应超过 2 个。新建住宅项目内部相邻的较低建筑的高度应不小于较高建筑高度的 1/3。

第八十三条

同一街道、同一街区内建筑色彩应协调，不应大面积使用饱和度过高的色彩。建筑群体的主色调不宜超过两种，且应保证在同一色系内，单幢建筑的色彩不宜超过三种。

第八十四条

建筑外墙应采用安全、环保、坚实、耐用的外装材料。沿城市道路两侧的建筑外墙宜采用富有质感、抗污耐久的高档外装材料，高层建筑底层裙房外墙宜采用石材等外装材料。

第八十五条

建筑屋顶造型应错落有致，延续威海传统红坡屋顶建筑风格，塑造优美的建筑第五立面，建筑坡屋顶空间应充分利用。屋顶造型形式应与区域建筑屋顶形态相协调，宜坡则坡、宜平

则平。

第八十六条

楼梯间、电梯机房、水箱间、通风道、烟囱、空调冷却塔、太阳能设施、空调室外机位和各类管线等应与建筑造型整体设计，宜采用格栅等通透形式进行遮蔽或景观美化处理。除有特殊要求外，平屋顶建筑的女儿墙高度不应超过 1.5 米。

第八十七条

新建建筑的主要广告位应结合建筑立面、周边整体环境预留，且应位于建筑立面之内，不得设在屋面以上或突出建筑立面之外。

第八十八条

高层建筑及重要公共建筑应当同步进行外墙和屋顶的灯光亮化设计及施工。

第八十九条

沿住宅建筑山墙之间不应采用带状布局模式设置商业网点。

第九十条

高层住宅建筑底层应设置为本楼居民服务的访问、接待、休息、阅览等公共服务空间以及信报箱、信息板等设施。

第九十一条

住宅建筑的储藏室应设置在地下或半地下空间，储藏室门应开向室内公共走道，不得直接开向室外。住宅建筑首层套型不得设置直接开向室外的出入口。

第九十二条

为保障居住区内绿地和户外活动空间的公共属性，住宅建筑首层不得采用围墙、围栏、绿篱等形式设置专有室外空间。

第九十三条

为保证建筑立面完整统一，结合本市气候特点，住宅建筑不得设置开敞式阳台。阳台最大进深不应超过 2.7 米，单套阳台投影面积总和不宜超过套型建筑面积的 15%。

第九十四条

商业商务设施项目不得设计为公寓式酒店、公寓式办公及类别墅低层建筑形式。

第九十五条

商务办公类建筑平面布局宜采用公共走廊形式或开放式办公形式，卫生间等附属用房宜集中设置，不得采用住宅套型设计，不得设置厨房和居住空间。

第九十六条

支持和鼓励高标准厂房建设，除生产安全、工艺流程等有特殊要求外，不得建造单层厂房。

第九十七条

建设项目基地可采用绿篱或围墙进行分隔，围墙应采用通透式设计。围墙基座高度不宜超过 0.6 米，上部通透围栏高度不宜超过 1.5 米。除有特殊要求外，建设项目不得设置全实体型围墙。

非临街围墙经相邻地块产权人达成书面协议的，可沿用地边界修建共有围墙。

非居住用地临城市道路一侧不宜设置围墙，鼓励采取“后

院前置、后绿前移”的模式，为车位共享、绿化共享提供便利。

第三节 开发强度控制

第九十八条

容积率计算应符合以下标准：

（一）当住宅建筑层高大于 3.9 米时，不论层内是否有隔层，按该层建筑面积的 2 倍计算容积率。跃层式住宅套内设置的通高起居室（厅），按水平投影面积的 2 倍计算容积率。

当办公、旅馆建筑层高大于 4.2 米时，不论层内是否有隔层，按该层建筑面积的 2 倍计算容积率。

当中小型商业建筑层高大于 4.5 米时，不论层内是否有隔层，按该层建筑面积的 2 倍计算容积率。

工业、仓储项目中的厂房、库房建筑，层高大于或等于 8 米时，按该层建筑面积的 2 倍计算容积率。

住宅、办公、旅馆、商业建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等公共部分和大型商业建筑、体育馆、博物馆、展览馆、影剧院类建筑不按本规则计算容积率。

（二）利用住宅建筑底层设置为本楼居民服务的公共服务空间或架空层部分不计算容积率。非住宅建筑底层或结构转换层设置为架空层并做为停车场或公共开放空间的，其架空部分可不计算容积率。

（三）住宅建筑的坡屋顶空间不论是否利用，其净高在 2.1m 及以上的部位应按水平投影面积计算容积率；净高在 1.2m

及以上至 2.1m 以下的部位应按水平投影面积的 1/2 计算容积率；净高在 1.2m 以下的部位不计算容积率。

（四）住宅建筑设备平台（含空调室外机搁板）、花池等宜设置于主体结构外，进深不应大于 0.9 米，单套水平投影面积总和不应大于 2 平方米，超出部分计算容积率。

（五）住宅建筑凸（飘）窗的结构形式应满足图 5-1 要求，不满足图示结构形式或窗台与室内楼地面高差在 0.45 米以下的，应按其围护结构外围水平面积的 1/2 计算容积率。

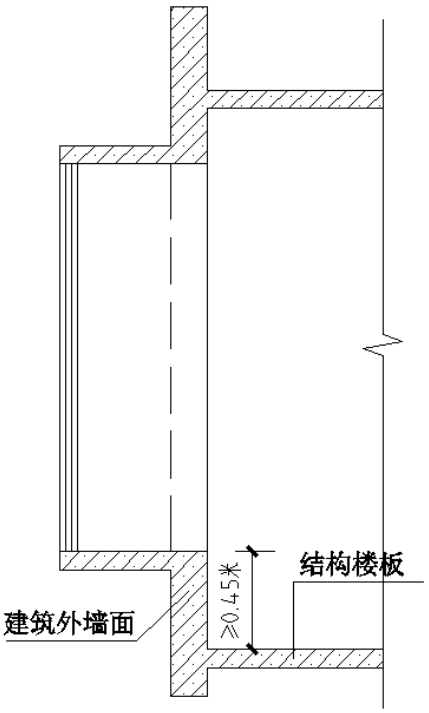


图5-1：凸（飘）窗剖面示意图

（六）地下室、半地下室作为车库、储藏室、设备间、配电室、各类泵（站）房、防灾减灾通道、地下通道等配套设施用房，其面积不计算容积率。利用地形高差设置的至少有一面位于地上的建筑视为地上建筑，除车库、防灾减灾通道外，其

面积应计算容积率。

（七）地下室作为商业等经营性用房的，按其建筑面积的1/2计算容积率。

（九）建设用地为公众提供永久性开放空间，在符合有关规定的前提下，每提供1平方米有效开放空间，允许增加2平方米建筑面积。增加建筑面积总计不得超过核定建筑面积的20%。建设用地为公众提供的永久性开放空间，应符合下列规定：

1、永久性开放空间应沿城市道路、广场设置，使用面积不小于200平方米，与地面高差不大于1.5米，并设置相应的标志，有直接对外通行的出入口。

2、永久性开放空间应无条件交有关部门管理，做到常年开放，不得改变使用性质。

3、永久性开放空间不变更土地权属，用地面积参与建筑密度、绿地率、容积率等指标平衡。

第四节　建筑间距

第九十九条

建筑间距应符合相关设计规范、标准以及日照、消防、通风、防灾、防疫、景观、视觉卫生、环保、工程管线和文物保护等方面的要求，建筑间距图示见本规定附件10。

第一百条

除另有规定外，建筑间距是指两幢建筑的外墙面之间的最小垂直距离。

（一）建筑有连接建筑主体长度不超过 3 米、凸出距离不超过 1 米的凸出部分，且其凸出部分连接建筑主体长度累计不超过同一建筑外墙总长度的 1/4，其建筑间距可不计凸出部分，否则建筑间距应计算至凸出部分。

（二）生活居住特征建筑主要朝向阳台连接建筑主体长度累计不超过同一建筑外墙总长度 1/2 的，其建筑间距以建筑外墙计算；超过 1/2 的，以阳台外缘计算建筑间距。

第一百〇一条

对于各类生活居住特征建筑，应采用日照分析软件计算有效日照数据。日照标准应符合下列规定：

（一）每套住宅应至少有一个居住空间获得大寒日累计不少于 2 小时的有效日照。

（二）老年人居住建筑的居住空间、医院和疗养院主要朝向的病房和疗养室、中小学校主要朝向的教室，应获得冬至日累计不少于 2 小时的有效日照。

（三）托幼机构建筑的主要生活用房（含活动室、寝室、音体活动室）应获得冬至日累计不少于 3 小时的有效日照，室外活动场地内位于建筑日照阴影线以外的面积不少于 1/2。

建筑日照计算方法及要求见本规定附件 11。

第一百〇二条

生活居住特征建筑间距应符合下列规定：

（一）生活居住特征建筑与各类建筑之间正面间距不小于 16 米。

（二）非高层建筑遮挡生活居住特征建筑日照时，建筑间

距应同时符合日照间距系数和日照分析软件计算要求，且正面间距不小于较低一侧建筑高度的 1.0 倍。

非高层建筑遮挡住宅、宿舍日照且正南向平行布置时，日照间距系数为 1.55；遮挡其他生活居住特征建筑日照且正南向平行布置时，日照间距系数为 1.8。

非正南向平行布置时，根据朝向与正南向的不同夹角，正面间距按《城市居住区规划设计标准》GB 50180—2018 有关规定执行。

在满足日照分析软件计算要求前提下，按日照间距系数计算日照间距大于 36 米的，按 36 米控制。

（三）非高层建筑遮挡生活居住特征建筑日照且垂直布置时，遮挡建筑山墙宽度小于或等于 16 米的，正面间距不小于遮挡建筑高度的 1.0 倍；大于 16 米的，正面间距按平行布置控制。

（四）非高层生活居住特征建筑与非高层建筑之间侧面间距不小于 6 米；侧面均有窗户的，侧面间距不小于 8 米；其中包含工业建筑的，侧面间距不小于 10 米。

第一百〇三条

其他非高层建筑间距应符合下列规定：

（一）其他非高层建筑之间平行布置时，正面间距不小于较低一侧建筑高度的 1.0 倍，且不小于 10 米。垂直布置时，建筑山墙宽度小于或等于 16 米的，正面间距不小于 10 米；大于 16 米的，按平行布置控制。

（二）其他非高层建筑不遮挡生活居住特征建筑日照时，

正面间距按本条第一款控制，且不小于 16 米。

（三）其他非高层建筑之间侧面间距不小于 6 米；其中包含工业建筑的，侧面间距不小于 10 米。

第一百〇四条

高层建筑间距应符合下列规定：

（一）高层建筑之间平行布置时，正面间距不小于 36 米。垂直布置时，建筑山墙宽度小于或等于 16 米的，正面间距不小于 24 米；大于 16 米的，按平行布置控制。

（二）高层建筑与各类建筑之间侧面间距不小于 13 米。

（三）高层建筑与非高层建筑之间（二者均非生活居住特征建筑）平行布置时，正面间距不小于非高层建筑高度的 1.0 倍，且不小于 13 米。垂直布置时，建筑山墙宽度小于或等于 16 米的，正面间距不小于 13 米；大于 16 米的，按平行布置控制。

（四）高层建筑遮挡生活居住特征建筑日照时，建筑间距应同时符合日照分析软件计算要求。

（五）高层建筑遮挡非高层生活居住特征建筑日照时，正面间距按本条第一款控制；不遮挡日照时，正面间距按本条第三款控制，且不小于 16 米。

（六）高层建筑的裙房建筑间距按非高层建筑控制。

第一百〇五条

建筑既非平行也非垂直布置时，两幢建筑的夹角小于或等于 45 度的，最小正面间距按平行布置控制；大于 45 度的，按垂直布置控制。

第一百〇六条

围墙、挡土墙与生活居住特征建筑之间的间距应满足日照标准要求。

高度大于 2m 的挡土墙和护坡，其上缘与建筑物的水平净距不应小于 3m，下缘与建筑物的水平净距不应小于 2m；挡土墙高度大于 3m 且临近建筑时，应与建筑物同时设计、同时施工，确保场地安全。

第一百〇七条

工业建筑、仓储建筑之间的建筑间距应满足消防、安全等相关规范、标准的要求，不适用本章建筑间距的规定。工业建筑中办公、食堂、宿舍等生活服务类非生产性建筑除外。

第一百〇八条

违法建筑及私自改变使用性质的建筑，不适用本章建筑间距的规定。

第五节　建筑退让

第一百〇九条

建筑退让距离应符合日照、消防、交通安全、防灾、防疫、防汛、抗震环保、景观、工程管线和文物保护等的要求。

建筑退让的起点以建筑物及附属部分垂直投影最突出部分的边线算起，包括室外台阶、屋檐、雨篷、阳台、飘窗等。

第一百一十条

沿建设用地边界布置的建筑，其离界距离应符合下列规定：

（一）当界外是待建设用地时，建筑离界距离根据界外用地规划情况，按照本章第四节确定的建筑间距一半预留，且不小于 5 米。

（二）当界外是已建保留建筑时，建筑离界距离应符合本章第四节建筑间距的有关规定，且不小于 5 米。

（三）当界外是城市公共绿地、广场、自然山体或成片林地等用地时，建筑离界距离不小于 5 米；当遮挡城市公共绿地、广场日照时，按照多层居住用地的退让要求控制建筑离界距离。

（四）地下建筑的离界距离不小于地下建筑深度的0.7倍，且不小于5米，并同时满足施工安全及相邻地块建筑结构安全。

第一百一十一条

建筑离界距离因条件限制不符合上述规定的，在满足建筑间距及施工安全的前提下，经相邻地块产权人达成书面协议后，可适当缩减建筑离界距离。

第一百一十二条

建筑后退城市道路红线最小距离应符合下表规定：

规划道路红线宽度（W）	建筑后退距离（S）
W≥50米	30米
40≤W<50米	20米
30≤W<40米	15米
20≤W<30米	10米
W<20米	6米

主要朝向面临城市主、次干路的高层建筑宜适当加大后退距离，按建筑高度 24 米以上每增加 5 米后退距离增加 1 米的标

准控制。

位于工业园区内高度小于 24 米的工业建筑，后退园区内城市次干道及以下道路红线距离可适当缩减，且不应小于 6 米。

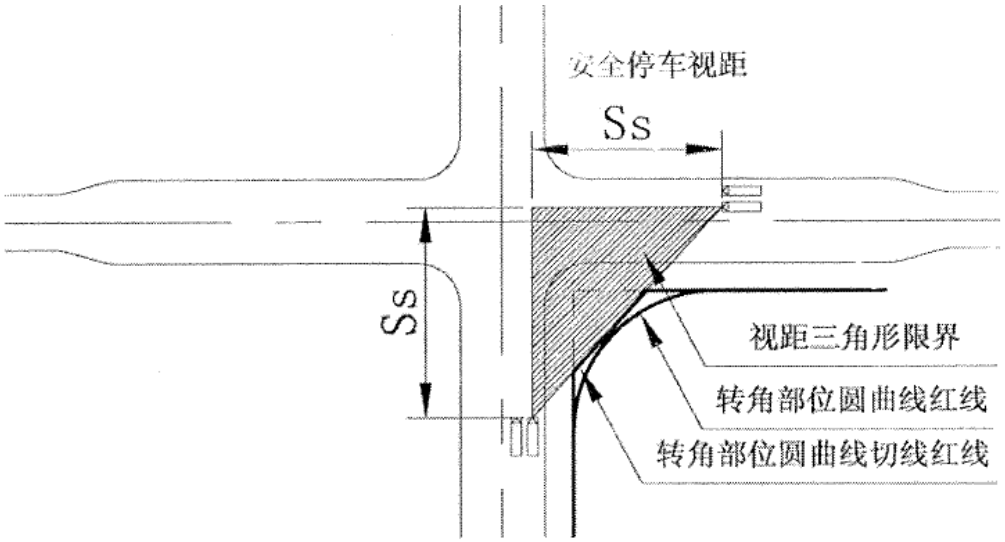
第一百一十三条

学校、托幼、影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商业建筑等有大量人流、车流集散要求的公共建筑，其主要出入口临城市主、次干路时，应适当加大后退距离，预留疏散场地。

第一百一十四条

道路交叉口四周的建筑物后退道路红线的距离除应符合上述规定外，还必须满足交叉口视距三角形的要求，安全停车视距（Ss）计算应符合《城市道路交叉口规划规范》（GB50647）规定，具体示意见图 5-1。

图5-1：视距三角形示意图



第一百一十五条

临街围墙后退城市道路红线的距离不应小于 2 米，门卫室、有顶大门应适当加大后退距离。

除门卫室、大门、围墙、地下室应急疏散出口、配电箱、燃气调压箱等设施外，建筑后退道路的退让空间内不应进行其他地上建（构）筑物建设。

第一百一十六条

沿城市铁路、轨道交通、特殊道路两侧的新建、改建、扩建工程应符合下表规定：

交通设施类别	建筑后退距离
城际铁路、铁路支线、铁路专用线	与轨道中心线的距离不得小于30米，围墙后退铁路轨道中心线距离不小于10米
高速铁路	与轨道中心线的距离不得小于50米
轨道交通（地面与高架）	与轨道外边线外侧距离除另有规定外，不得小于30米
轨道交通（地下）	与轨道外边线外侧距离除另有规定外，不得小于10米
城市高架线主线	与主线边缘线的距离不得小于30米
城市高架线匝道	与匝道边缘线的距离不得小于15米
城市快速路	与道路红线的距离不得小于30米
国道	与公路边沟外缘的距离不得小于20米
省道	与公路边沟外缘的距离不得小于15米
县道	与公路边沟外缘的距离不得小于10米
乡道	与公路边沟外缘的距离不得小于5米
高速公路	与公路边沟外缘的距离不得小于30米

第一百一十七条

建筑后退城市重要河流不得少于 20 米，后退其它河流不小于 10 米，后退沟渠不小于 5 米。

建筑后退具有城市供水水源功能的水库、河流需满足饮用水水源保护区的规定。

水库管理和保护范围内的建筑后退水库的库区、坝体、溢洪道、输水设施等的距离，需征求水利行政主管部门意见。

第一百一十八条

建筑后退海岸线的最小距离应符合下表规定：

海岸线类型	建筑后退海岸线距离
砂质岸线	200米
基岩岸线	80米
人工岸线	20米

第六节　建筑高度与面宽

第一百一十九条

在有净空高度控制的机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等设施的控制区域内新建、改建建（构）筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的要求。

第一百二十条

历史城区的核心保护区、历史文化街区内，新建建筑高度不得高于其周边的被认定为文物保护单位的建筑、历史建筑等保护主体。历史文化街区建设控制地带内新建建筑高度不得超过12米。

第一百二十一条

建筑高度的计算应符合下列规定：

（一）本规定第一百一十九条、第一百二十条确定的控制区内建筑，建筑高度应以绝对海拔高度控制建筑物室外地面至

建筑物和构筑物最高点的高度。

（二）本规定第一百一十九条、第一百二十条确定的控制区以外的建筑，平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑物应计算至其屋面檐口；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；当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值。

（三）本规定中的建筑高度为规划控制高度。建筑防火设计应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》有关建筑高度计算的规定。

第一百二十二条

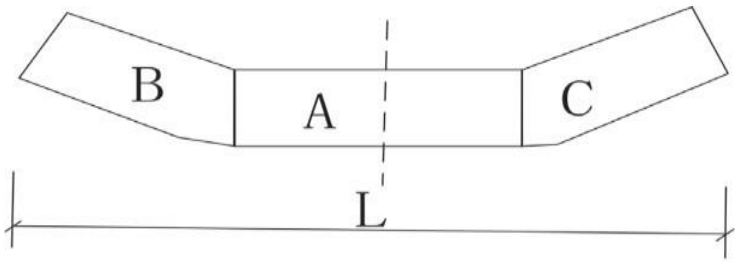
遮挡建筑高度以遮挡建筑的日照遮挡点相对于被遮挡建筑的首层生活居住特征用房室内地坪的垂直距离计算。

当遮挡建筑有坡屋顶且坡度大于 1：1.55 时，遮挡建筑高度算至屋脊顶；小于或等于 1：1.55 时，遮挡建筑高度算至檐口；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 且高度不超过 5 米的，以及突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等不计入建筑高度，但必须纳入日照分析软件计算。

第一百二十三条

除大型公共建筑和工业建筑外，建筑面宽按建筑高度的变化控制。建筑高度小于或等于 40 米的，其最大连续面宽不宜大于 60 米；建筑高度大于 40 米的，其最大连续面宽不宜大于 50 米。最大连续面宽的计算方法详见图 5-2。

图5-2：最大连续面宽的计算方法示意图



注：A、B、C为连续建筑，L为最大连续面宽。当A、B、C的建筑高度均不超过40米时，L≤60米；当A、B、C中任一建筑高度超过40米时，L≤50米。

第六章　　城市更新规划

第一节　一般规定

第一百二十四条

城市更新应坚持保护优先、生态优先、产业优先、少拆多改、注重传承、尊重公众意愿的原则，优先完善公共配套设施、市政基础设施、公共开放空间、慢行系统和改善生态环境、城市风貌，实现提升城市功能、激发都市活力、改善人居环境、增强城市魅力的目的。

第一百二十五条

鼓励腾退出的空间资源优先用于建设公共服务设施、市政基础设施、防灾安全设施、防洪排涝设施、公共绿地、公共活动场地等，完善城市功能和社区配套设施，拓展共享办公、公共教室、公共食堂等社区服务，营造无障碍环境，建设全龄友好型社区。

第一百二十六条

对拟拆除的建筑，应进行评估论证，公开征求意见，严格遵守相关规定并履行报批程序。除经专业机构鉴定达到拆除重建危险性等级的危房外，既有建筑应以保留修缮加固为主，充分利用存量资源。

第二节　更新管理

第一百二十七条

城市更新项目应符合下列规定：

（一）综合考虑场地条件、结构安全、救援通道、消防通道、环境改造、相互干扰等因素，严禁占用消防车道；

（二）在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低，既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外；

（三）严格执行文物保护单位或者不可移动文物的保护范围和建设控制地带的要求，不损毁、改建、加建或者拆除与文物保护单位、不可移动文物相关的建筑物以及其他设施；

（四）涉及加层、扩建或者改变主体承重结构的，建设单位应当委托有资质的建筑质量检测单位进行建筑结构和使用功能改变的检测，检测结果作为建筑改造设计的依据。既有住宅加装电梯应当满足国家、省、市相关规定要求。

第一百二十八条

建筑立面修缮或改造时，应符合下列规定：

（一）与周边建筑环境相协调，统筹规划设计建筑单体的各个立面、比例、材料、色彩、空调、雨水管、广告位等；

（二）不得增加建筑面积，不得侵占公共空间，不得改变建筑使用功能；

（三）未经专业部门同意，不得擅自改变建筑物的承重结构；确需改变的，应由具有相应资质的设计单位出具相关证明；

（四）沿街建筑立面修缮或改造时，应保持建筑整体协调，不宜采取局部改造的方式。

第一百二十九条

改建类更新项目中新增的电梯、连廊、楼梯、消防设施、垃圾房、门卫、配电房等辅助性公用设施或公共服务设施，其建筑物、构筑物的相应建筑面积不计算容积率。

第一百三十条

老旧小区可利用地下空间建设公共停车场或立体停车库。老旧小区改造项目建设的地上立体停车库不计算容积率，可在停车库中配置不超过车库建筑面积20%的商业经营面积。

第一百三十一条

非成片的危房拆除重建工程应符合下列规定：

（一）经鉴定达到拆除重建的危险性等级；

（二）未列入房屋征收范围；

（三）不得增加地上建筑面积，不得突破原有建筑的平面轮廓、海拔高度（包括屋脊、檐口或女儿墙）、室外地坪标高；

（四）拆除重建后不应降低周边建筑原有日照标准；

（五）符合用地条件和建筑安全等方面要求的，可合理增设地下建筑。

第一百三十二条

在符合规划的前提下，鼓励通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

第一百三十三条

老旧厂区城市更新不得引进有环境污染、安全隐患的业态和功能，不得引入造成周边城市交通负荷超载的功能业态。

第一百三十四条

利用存量房产、土地资源建设文化创意、科技服务、众创空间、研发设计等新产业、新业态的项目（国土空间规划确定为公益设施用地的除外），可在五年内继续按原用途和土地权利类型使用土地。五年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，符合规划用地性质，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。

第一百三十五条

改造利用现有闲置厂房、社区用房等兴办养老服务设施，符合《划拨用地目录》且连续经营一年以上的，五年内可不增收土地年租金或土地收益差价，土地使用性质也可暂不作变更。在符合规划的前提下，已建成的住宅小区内增加养老服务设施建筑面积的，可不增收土地价款。

第一百三十六条

城市经济型酒店等非民用房转型成养老服务设施的，报民政、住房城乡建设、自然资源和规划等部门备案。五年内可暂不办理土地和房产功能变更手续，满五年后继续用于养老服务设施的，可由产权人按有关规定办理使用功能变更手续。

第一百三十七条

农村集体经济组织可依法盘活本集体建设用地存量，为本集体经济组织内部成员兴办非营利性养老服务设施；民间资本举办的非营利性养老机构可以依法使用农民集体建设用地。鼓励村三产留地优先用于发展养老服务。

第七章　　交通规划

第一节　一般规定

第一百三十八条

城市综合交通体系应优先发展绿色、集约的交通方式，引导城市空间合理布局和人与物的安全、有序流动，并应充分发挥市场在交通资源配置中的作用，保障城市交通的效率与公平，支撑城市经济社会活动正常运行。

第一百三十九条

规划的城市道路与交通设施用地面积应占城市规划建设用地面积的 15％～25％。城市综合交通体系规划与建设应集约、节约用地，并应优先保障步行、城市公共交通和非机动车交通运行空间，合理配置城市道路与交通设施用地资源。

第一百四十条

城市道路沿线的重大新建项目，以及道路沿线大型建筑改为商场、会展、娱乐、餐饮、学校、医院等可能影响道路交通的改建、扩建项目，应按照《山东省建设项目交通影响评价实施办法》，进行新建、改建、扩建项目交通影响评价。

第二节　城市道路交通

第一百四十一条

城市道路按照交通功能、对沿线的服务功能等，分为快速路、主干路、次干路和支路。为完善区域微循环交通，宜将承

担相邻地块交通功能，可供公众使用的街坊内道路，作为开放式道路纳入城市支路体系，为保证车辆双向通行，红线宽度最低为 7 米。各等级道路规划技术指标宜符合下表规定。

项目	干线道路		集散道路	支线道路	
	快速路	主干路	次干路	支路	开放式道路
设计速度（km/h）	60-100	40-60	30-50	20-30	20-30
双向车道数（条）	4-8	4-8	2-4	2	2
道路宽度（m）	25-40（不含辅路）	40-50	20-40	14-20	7-14

第一百四十二条

树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念，推广街区制，优化道路网功能及结构。街区尺度应结合用地功能和开发强度综合确定，参照下表规定执行。

城市功能区	街区尺度（m）		路网密度（km/km^2）
	长	宽	
居住区	≤300	≤300	≥8
商业区与就业集中的中心区	100-200	100-200	10-20
工业区、物流园区	≤600	≤600	≥4

注：工业区与物流园区尺度根据产业特征确定，对于服务型园区，街区尺度应小于 300m，路网密度应大于 $8km/km^2$。

第一百四十三条

平面交叉口的渠化方式应根据相交道路等级、功能定位、

交通管理条件等因素确定。交叉口渠化设计不应压缩行人和非机动车的通行空间。交叉口范围内红线应预留展宽空间，包括进口道和出口道的展宽。新建平面交叉口进口道展宽段及展宽渐变段长度应符下表规定。

交叉口	展宽段长度（m）			展宽渐变段长度（m）		
	主干路	次干路	支路	主干路	次干路	支路
主—主	80～120	—	—	30～50	—	—
主—次	70～100	50～70	—	20～40	20～40	—
主—支	50～70	—	30～40	20～30	—	15～30
次—次	—	50～70	—	—	20～30	—
次—支	—	40～60	30～40	—	20～30	15～30

出口道展宽段长度，视道路等级确定，主干路不应小于60米，次干路不应小于45米，支路不应小于30米。展宽渐变段长度不应小于20米。

第一百四十四条

为优化建设项目的交通条件，构建内外协调的交通体系，建设用地机动车出入口除符合相关规范及上位规划要求外，还应符合以下规定：

（一）建设用地机动车出入口应设置在次干路和支路上，如确需设置在主干路上，应设专用通道与主干路相连或通过交通管制措施减少对主线交通的干扰。建设用地机动车出入口不应在路口展宽段与渐变段上设置。

（二）建设用地机动车出入口与交叉口之间的距离应满足下表要求，距离应从道路红线交叉点至建设用地机动车出入口边线计算。

出入口所在位置	交叉口类型	最小距离（m）
主干路	各类交叉口	100
次干路	各类交叉口	80
支路	支路与主、次干路相交	50
	支路与支路相交	30

（三）建设用地机动车出入口与周边设施的距离应符合下表要求。

设施类型	最小距离（m）
公交站点	15
轨道交通车站行人出入口	15
人行横道线	5
人行过街天桥、人行地道(包括引道、引桥)	5
桥梁隧道引道	50
公园、学校、儿童、老年人及残疾人使用建筑的出入口	20

注：建设用地机动车出入口宜在公交站点上游设置。

（四）鼓励相邻建设用地共用机动车出入口，减少沿城市道路机动车出入口开口数量。

第三节　公共交通

第一百四十五条

公交场站设施规划建设应在满足功能的基础上，体现集约用地、以人为本、适当预留未来发展空间的原则。首末站宜靠近公交出行密集区，鼓励首末站建设采用附设方式，公交综合车场应远离城市中心区，采用立体多层形式建设。

第一百四十六条

公交场站规划用地面积标准宜符合下表规定。

场站类型		规划用地面积标准（平方米/标准车）
首末站（枢纽站）		70-120
综合车场及调度中心	单层	70-110
	多层	25-40
修理厂		30

注：本着集约用地的原则，在老城区等用地紧张地区采用“简易乘降型首末站”以 70m²/标准车落实场站用地；在用地条件良好的地区，推荐首末站以 120m²/标准车控制用地。

第四节　行人立体过街设施

第一百四十七条

立体过街设施宜与两侧建筑相连，形成连续完整的步行系统，应确保行人安全，并在尺度、造型、色彩等方面与城市景观环境相协调。新增立体过街设施，由属地政府提出建设计划，经市自然资源和规划、住房和城乡建设、公安交警支队等行政主管部门论证后实施。

第五节　停车设施

第一百四十八条

停车场按照规划管理方式，分为城市公共停车场和建筑物配建停车场，按服务对象分为机动车停车场和非机动车停车场。城市停车位供给应以建筑物配建停车场为主体，以城市公共停车场为辅。

第一百四十九条

新建、改建和扩建的各类建筑应配建相应的停车场

（库）。机动车停车位以小型汽车为计算标准。规划阶段小型汽车停车位面积应按照下列标准控制：

（一）路边停车带为16-20平方米/车位。

（二）露天停车场为25-30平方米/车位。

（三）室内停车库为30-35平方米/车位。

（四）地下停车库为30-45平方米/车位。

（五）机械式停车库每个车位面积按实际需求计算。

机动车停车位指标以小型汽车为标准当量控制，按下表计算：

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

第一百五十条

停车位配建应遵循分区、分类差别化供给原则，市辖区划分为三类区。具体分区及相应配建情况参见本规定附件12。

新建商品住宅项目鼓励人车分流，宜设置地下车库。不同区域商品住宅项目配建的机动车停车位指标及地面停车率应按以下标准执行：

（一）环翠楼街道、鲸园街道、竹岛街道、孙家疃街道、嵩山街道、田和街道、怡园街道、皇冠街道、凤林街道、西苑街道的地面停车率不宜大于10%。

（二）张村镇、羊亭镇、温泉镇、初村镇、崮山镇、泊于镇、草庙子镇、龙山街道、天福街道、环山街道的地面停车率不宜大于20%。

（三）上述范围之外的市辖区其他建制镇地面停车率不宜

大于30%。

第一百五十一条

新建住宅小区配建停车位应按国家标准100%建设或预留充电设施安装条件。新建大型公共建筑物停车场、社会公共停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的15%。

第一百五十二条

中小学、幼儿园出入口不应直接与城市主干路连接，主要出入口应设置不封闭的缓冲场地，作为人员疏散及接送学生的临时停车场地。鼓励新建、改建、扩建学校项目利用操场地下空间建设地下停车库，服务于教职工停车与家长接送临时停车，缓解接送车辆临时停车对城市道路交通的影响。

第一百五十三条

建设立体机械式停车库应满足以下要求：

（一）体育场、剧场、影院等具有大量瞬时交通流的公共建筑不应设置立体机械式停车库；

（二）其它项目因用地限制难以达到停车配建标准的，可设置立体机械式停车库，宜采用有独立出入口、人车分离的机械停车系统；

（三）立体机械式停车库应与周边建筑景观相协调；

（四）立体机械式停车库应与项目同步建设完成。

第一百五十四条

鼓励结合地势设置半地下或地下停车库，以提高地下空间利用率。地下停车库可与人防设施结合设置。

居住项目地下车库覆土深度不应低于1.5米。设于集中公共

绿地下的车库，覆土深度不应低于2.5米。

第一百五十五条

当住宅建筑地下设置停车库时，电梯应通至地下车库内；当设置楼、库分离的地下停车库时，应同步建设地下车库。

第一百五十六条

非机动车停车场宜结合道路、广场和公共建筑设置于地面，并划定专用场地，不应设于地上2层及以上或地下2层及以下。

第一百五十七条

结合上位规划落实公共停车场用地。鼓励结合公园绿地、便民服务设施、菜市场地下空间，建设公共停车场。鼓励利用闲置土地，建设地面临时停车场。

第六节　加油（气）站及充换电站

第一百五十八条

公共加油（气）站的服务半径宜为1km～2km，公共充换电站的服务半径宜为2．5km～4km。公共加油（气）站及充换电站宜沿城市主、次干路设置，其出入口距道路交叉口不宜小于100m。

第一百五十九条

公共加油（气）站宜合建，公共加油（气）站用地面积宜符合下表规定。城市中心区宜设置三级加油（气）站。

昼夜加油（气）的车次数	加油（气）站等级	用地面积（m^2）
2000以上	一级	3000-3500

1500-2000	二级	2500-3000
300-1500	三级	800~2500

第一百六十条

公共充换电站宜与公共停车场合建为主，独立占地为辅。

第八章　　市政公用设施规划

第一节　一般规定

第一百六十一条

本规定所称市政公用设施包括给排水设施、供电设施、供燃气设施、供热设施、通信设施、环卫设施等。

第一百六十二条

市政公用设施规划建设除应符合本规定外，还应符合相关法律法规、标准规范、上位规划及专项规划等要求。

第一百六十三条

市政公用设施在规划选址时应提供相关论证报告，明确相应防护距离。

第二节　给排水设施

第一百六十四条

水厂及独立设置的再生水厂用地应按远期规划给水规模确定，用地指标宜按现行国家标准《城市给水工程规划规范》GB 50282 执行。厂区周围应设置宽度不少于 10 米的绿化带，并宜与城市绿化用地相结合。

第一百六十五条

污水处理厂用地应根据远期规划污水量、污水水质、处理深度等因素确定，用地指标可按现行国家标准《城市排水工程规划规范》GB 50318 执行。

第一百六十六条

污水处理厂应设置卫生防护距离，宜按建设项目环境影响评价相关内容进行控制，或按表 8-1 控制。污水处理厂卫生防护距离为用地边界至防护区外缘的最小距离，防护区内宜种植高大乔木，不得安排居住、学校、医院等敏感性用途的建设用地。

表 8-1　污水处理厂卫生防护距离

污水处理厂远期规模（万 m^3/d）	≤5	5～10	≥10
卫生防护距离（m）	150	200	300

第三节　供电设施

第一百六十七条

威海市公用电网电压等级为 1000kV、500kV、220kV、110kV、35kV、10kV 及 0.38（0.22）kV，其中 220kV 及以上电压等级电网设施为输电网设施（含直流输电设施），110kV 及以下电压等级的电网设施为配电网设施。

第一百六十八条

城镇开发边界内的公用变电站，应采用全户内结构，城镇开发边界外的公用变电站，宜采用全户内结构。各电压等级公用变电站用地面积宜按表 8-2 确定。

表 8-2 公用变电站用地面积

电压等级	用地面积（公顷）
500kV	4.50
220kV	2.30

110kV	0.28
35kV	0.28

第一百六十九条

架空电力线路规划走廊宽度应符合表 8-3 的规定。

表 8-3 35kV～1000kV 架空电力线路规划走廊宽度

架空线路电压等级（kV）	规划走廊宽度（米）
1000	110
500	75
直流±660（±500）	80（70）
220	40
110	25
35	20

注：上表走廊宽度仅适用于单杆单回水平排列及单杆多回垂直排列的架空电力线路。

第四节　供燃气设施

第一百七十条

燃气管道设计压力分级如下：

（一）燃气门站上游为输气管道，是指在产地、储存库、用户间输送天然气的管道，表压通常大于或等于 4.0MPa；

（二）燃气门站下游为城乡供气燃气管网，分为高压燃气管道、次高压燃气管道、中压燃气管道及低压燃气管道。

第一百七十一条

燃气门站上游的输气管道布置应符合下列规定：

（一）应布置在城镇开发边界以外，当必须在城镇开发边

界内布置时，管道企业应当提出防护方案，出具相关评估报告，经专家评审论证后，报行业主管部门批准；

（二）宜避开环境敏感区，当路由受限需要通过环境敏感区时，应征得其主管部门同意并采取保护措施；

（三）应避开军事禁区、飞机场、铁路、火车站、汽车客运站、海港码头等区域。

第一百七十二条

燃气门站下游的燃气管道布置应符合下列规定：

（一）主干管道应沿道路敷设，减少穿跨越河流、铁路及其他不宜穿越的区域；

（二）应避免与高压电缆、电气化铁路、城市轨道等设施平行敷设；

（三）与建(构)筑物的水平净距应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028 和《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 的规定。

第一百七十三条

燃气调压站（含调压柜）与其他建筑物、构筑物的水平净距应符合表 8-4 的规定。

表 8-4 调压站（含调压柜）与其他建筑物、构筑物水平净距（米）

设置形式	调压装置入口燃气压力级制	建筑物外墙面	重要公共建筑、一类高层民用建筑	铁路（中心线）	城镇道路	公共电力变配电柜
地上单独建筑	高压(A)	18.0	30.0	25.0	5.0	6.0
	高压(B)	13.0	25.0	20.0	4.0	6.0
	次高压(A)	9.0	18.0	15.0	3.0	4.0
	次高压(B)	6.0	12.0	10.0	3.0	4.0
	中压(A)	6.0	12.0	10.0	2.0	4.0
	中压(B)	6.0	12.0	10.0	2.0	4.0

设置形式	调压装置入口燃气压力级制	建筑物外墙面	重要公共建筑、一类高层民用建筑	铁路（中心线）	城镇道路	公共电力变配电柜
调压柜	次高压(A)	7.0	14.0	12.0	2.0	4.0
	次高压(B)	4.0	8.0	8.0	1.0	4.0
	中压(A)	4.0	8.0	8.0	1.0	4.0
	中压(B)	4.0	8.0	8.0	1.0	4.0
地下单独建筑	中压(A)	3.0	6.0	6.0	—	3.0
	中压(B)	3.0	6.0	6.0	—	3.0
地下调压箱	中压(A)	3.0	6.0	6.0	—	3.0
	中压(B)	3.0	6.0	6.0	—	3.0

注：

（1）当调压装置露天设置时，则指距离装置的边缘；

（2）当建筑物（含重要公共建筑）的某外墙为无门、窗洞口的实体墙，且建筑物耐火等级不低于二级时，燃气进口压力级别为中压A或中压B的调压柜一侧或两侧（非平行），可贴靠上述外墙设置；

（3）当达不到上表净距要求时，采取有效措施，可适当减小净距。

第五节　供热设施

第一百七十四条

区域性热力站、中继泵站等供热设施，应根据威海市能源结构优化及多热源联网联供的要求，结合核能供热及热源统筹相关专项规划进行布局。

第一百七十五条

建设项目配建的换热站，其服务范围内的建筑面积宜为8～10 万平方米，不宜超过 20 万平方米。换热站宜设置于地上，可与公共建筑合设，但应避开居住、托幼及养老等敏感性建筑；换热站设于地下时，应结合可自流排水的半地下室进行建设。

第六节　通信设施

第一百七十六条

移动通信基站应依据专项规划，结合周边实际情况，优先依托现有建筑物、塔杆进行设置。确需新建站址的，应符合通信安全、国防、人防、消防等相关要求。

第一百七十七条

依托建筑物设置移动通信基站时，建筑物类型选择顺序宜为：政府机构建筑、行政事业单位建筑、市政公用服务设施建筑、公共服务设施建筑、商业办公建筑、工业仓储建筑、居住建筑。

设置地面基站时，站址的选择顺序宜为：沿城市道路的绿化带、道路红线内的绿化分隔带、城市公园广场、其他用地内的开敞空间。

第七节　环卫设施

第一百七十八条

居住区内部公共活动区、商业街区、市场、客运交通枢纽、体育文化场馆、游乐场所、广场、大中型社会停车场、公园及风景名胜区等人流集散场所内或附近应按流动人群需求设置公共厕所。公共厕所的设置应不低于表 8-5 的规定。

表8-5 公共厕所设置标准

用地类别	设置密度（座/km^2）	建筑面积（m^2/座）	独立式公共厕所用地面积（m^2/座）
城镇住宅用地	3～5	30～80	60～120

用地类别	设置密度（座/km^2）	建筑面积（m^2/座）	独立式公共厕所用地面积（m^2/座）
公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、交通运输用地	4～11	50～120	80～170
绿地与开敞空间用地	5～6	50～120	80～170
工矿用地、物流仓储用地、公用设施用地	1～2	30～60	60～100

第一百七十九条

生活垃圾收运应实现分类化、容器化、密闭化和机械化，应按服务范围和最终处置方式决定规模，尽量做到一次转运。生活垃圾转运站用地指标可按现行《城市环境卫生设施规划标准》GB 50337 执行。

第一百八十条

新建生活垃圾焚烧厂不宜临近生活区布局，其用地边界距居住用地及学校、医院等公共设施用地的距离一般不应小于 300 米，当单独设置时，用地内沿边界应设置宽度不小于 10 米的绿化隔离带。

餐厨垃圾集中处理设施，当采用堆肥处理方式时，用地边界距城乡居住用地等区域不应小于 500 米。

第一百八十一条

建筑垃圾填埋场宜在城镇开发边界外设置，应选择具有自然低洼地势的山坳、采石场废坑、地质情况较为稳定、符合防洪要求、具备运输条件、土地及地下水利用价值低的地区，并不得设置在水源保护区、地下蕴矿区及影响城市安全的区域内，距农村居民点及人畜供水点不应小于 500 米。建筑垃圾综

合利用厂宜结合建筑垃圾填埋场集中设置。

第九章　　防灾减灾规划

第一节　一般规定

第一百八十二条

本规定防灾减灾规划管理包括消防救援、防洪、防潮、避震减灾和重大危险源灾害防治。防灾减灾设施布局应符合相关专项规划，设施标准应符合相关专业规范。

第二节　消防救援设施

第一百八十三条

消防救援站布局应符合下列规定：

（一）城镇开发边界内普通消防救援站的布局，应以接到出动指令后 5 分钟内消防救援队可以到达辖区边缘为原则确定；

（二）消防救援站辖区面积应按现行国家标准《城市消防规划规范》GB 51080 执行；

（三）根据消防救援任务需要，可建设水上消防站、航空消防站等专业消防站。

第一百八十四条

消防救援站选址应符合下列规定：

（一）应设置在辖区内适中位置和便于车辆迅速出动的临街地段，并应尽量靠近城市应急救援通道；

（二）执勤车辆的主出入口两侧宜设置交通信号灯、标

志、标线等设施，距医院、学校、幼儿园、托儿所、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等公共建筑的主要疏散出口不应小于50米；

（三）辖区内有生产、贮存危险化学品单位的，消防救援站应设置在主导风向的上风或侧风处，其用地边界距上述危险部位一般不宜小于300米。

第三节　防洪、防潮

第一百八十五条

防洪、防潮工程应采用工程措施与非工程措施相结合的方式建设，宜与水质改善、生态恢复、水文化营造和城市景观紧密结合。河道应在满足城市蓝线管控及行洪要求的基础上，采用生态堤岸，并宜保持天然走向。

第一百八十六条

按照城市蓝线管理的相关规定，对水系及其周边区域的土地利用和建设活动进行规划控制。城市蓝线内禁止进行下列活动：

（一）违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；

（二）擅自填埋、占用城市蓝线内水域；

（三）影响水系安全的爆破、采石、取土；

（四）其它对城市水系保护构成破坏的活动。

第四节　避震减灾

第一百八十七条

建设项目选址应避开地质灾害高风险区和活动断层，减少崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害对建设项目产生威胁。

第一百八十八条

应急避难场所按人均不小于 2 平方米控制，疏散半径不大于 1 公里。城市公共绿地、广场、中小学操场、体育场等室外开敞空间应满足应急避难场所的有关要求。

第五节　重大危险源灾害防治

第一百八十九条

化工产业园区、大型油气仓储区、民用爆破器材仓储区等易燃易爆危险品的生产、储存、装卸、经营场所的选址，应设置在城市建设用地边缘的独立安全地区，不得设置在城市常年主导风向的上风向、主要水源的上游或其他危害公共安全的地区。

第一百九十条

影响城市发展安全的重大危险源，与周边建设项目的距离应满足安全防护和卫生防护的要求，设置防灾隔离带，同时应采取防止泄露和扩散的安全防护措施。

第十章　　地下空间规划

第一百九十一条

加大城市地下空间开发力度，提高城市空间资源利用率。按照地上地下统一规划、先地下后地上建设的原则，统筹安排轨道交通、市政管沟、商业服务、停车和人防等设施，使城市功能合理有序向地下延伸。

第一百九十二条

鼓励同一街区内公共建筑的地下空间进行互通设计，建设单位拟申请建设地下连通通道（空间）的，应进行建设工程设计方案论证，满足相关规范方可实施。

第一百九十三条

地下空间分层利用原则宜符合表10-1的规定。市政道路的地下空间覆土深度应保证规划及现状城市市政、水利、交通等设施的建设空间和安全使用要求。地下空间分层开发利用的，宜共用出入口、通风口和排水口等设施。

表10-1 地下空间分层利用原则

地下空间深度	市政道路下部空间	建设地块下部空间
0至-15米	市政管线、综合管沟、轨道、地下行人通道、地下商业空间	地下行人通道、地下商业空间、地下公共服务空间、地下停车、人防工程、地下市政场站、工业仓储空间
-15米至-30米	轨道、地下物流设施、地下车行干道	地下停车、交通集散、人防工程、地下市政场站、危险品仓库
-30米及以下	储水系统、特种工	储水系统、特种工程、远期预留

	程、远期预留	

第一百九十四条

地下空间的设计应与地上、地下建筑物密切配合，地下空间出入口设计应简洁、通透、可识别。地下人行出入口应采用无障碍设计和多种形式的风雨连廊，布置在主要人流方向上，与人行过街天桥、地下行人通道、邻近建筑物地下空间连通。道路两侧的地下空间出入口方向宜与道路方向一致，出入口前应设置集散场地。

第一百九十五条

地下空间的通风井、冷却塔、采光井等地面附属设施宜结合道路绿化带、相邻建筑物设置，减少对景观环境的影响。当通风井等必须设于人行道时，不得对人行道通行能力及行人安全造成不利影响。

第十一章　规划批后管理

第一百九十六条

建设单位应依据土地出让条件及划拨决定书中约定的规划条件及开发时限使用土地，依据建设工程规划许可证及附件要求进行开发建设。

自然资源和规划主管部门对已经取得土地使用权的建设用地的使用情况进行检查核验；对取得规划建设工程规划许可证的建设工程实施规划验线和规划核实为主要内容的批后管理。

第一百九十七条

建设工程在立项用地规划许可阶段、工程建设许可及施工许可阶段、竣工验收阶段的测绘事项，应推行“多测合一”，由建设单位按照审批阶段，分别委托具备相应资质的一家测绘服务机构开展测绘活动，实现“一次委托、联合测绘、成果共享”，“多测合一”的组织实施应符合《威海市工程建设项目“多测合一”管理办法》的相关要求。

第一百九十八条

建设工程规划验线应主要核验以下内容：

（一）建筑物、构筑物平面轮廓和关键点坐标；

（二）建筑物、构筑物退让规划控制线和建设用地界线的间距；

（三）建筑物、构筑物与相邻建筑物、构筑物的间距。

第一百九十九条

自然资源和规划主管部门应在建设工程地下室、标准层、

封顶等施工阶段加强监督检查，确保建设工程按批准方案实施。

第二百条

建设工程竣工规划核实应主要核实以下内容：

（一）总平面布局。核查建设用地红线、建筑位置、建筑间距、室外地面标高以及建筑物退让用地界限、道路红线、绿线、河道蓝线、高压线走廊等距离。

（二）主要指标。核查建筑面积、高度、容积率、建筑密度、绿地率等指标。

（三）建筑单体。各单幢建筑物的使用性质、层数、建筑高度、建筑风格、色彩等。

（四）配套工程。总平面图中确定的绿地范围、停车场规模和位置以及配套公共服务设施、物业管理设施、市政公用设施等是否按照规划许可内容进行建设。

（五）拆除要求。用地红线内应拆除的建筑物、构筑物及设施是否已拆除。

（六）其他规划要求。

第二百〇一条

建设工程竣工规划核实相关指标误差应符合附件13的规定。

建设工程竣工勘验测绘报告内容要求见附件14。

第二百〇二条

工程建设项目竣工联合验收应符合《威海市工程建设项目竣工联合验收管理办法》等相关规定。

第十二章　附则

第二百〇三条

本规定由威海市自然资源和规划主管部门负责解释工作。

第二百〇四条

本规定自 2022 年 X 月 X 日起施行，有效期至 202X 年 X 月 X 日。2015 年 3 月 19 日市政府印发的《威海市城乡规划管理技术规定（土地使用、建筑管理）》（威政发〔2015〕7 号）自本规定施行之日起废止。

附件：1-1.国土空间规划用地用海分类表

1-2.地下空间用途分类表

2-1.城镇社区生活圈基础保障型服务要素配置表

2-2.城镇社区生活圈品质提升型服务要素配置表

2-3.居住街坊服务要素配置表

3.村级社区生活圈服务要素配置表

4.用地出让规划示意图模板

5.《威海市城市风貌保护名录》山体情况汇总

6.《威海市城市风貌保护名录》河流情况汇总

7.房屋用途分类表

8.建设工程设计方案报送内容

9.重点地段控制范围

10.建筑间距图示

11. 建筑日照计算方法及要求

12. 建筑工程停车位配建标准

13. 规划核实允许误差要求

14. 建设工程竣工勘验测绘报告内容要求

附件1-1. 国土空间规划用地用海分类表

一级	二级	三级	类别名称	含义
01			耕地	利用地表耕作层种植农作物为主，每年种植一季及以上（含以一年一季以上的耕种方式种植多年生作物）的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地（含轮歇地、休耕地）；以及间有零星果树、桑树或其他树木的耕地；包括南方宽度＜1.0米，北方宽度＜2.0米固定的沟、渠、路和地坎(埂)；包括直接利用地表耕作层种植的温室、大棚、地膜等保温、保湿设施用地
	0101		水田	用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地
	0102		水浇地	有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物（含蔬菜)的耕地
	0103		旱地	无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地
02			园地	种植以采集果、叶、根、茎、枝、汁等为主的集约经营的多年生作物，覆盖度大于50%或每亩株数大于合理株数70%的土地。包括用于育苗的土地
	0201		果园	种植果树的园地
	0202		茶园	种植茶树的园地
	0204		其他园地	种植桑树、胡椒、药材等其他多年生作物的园地，包括用于育苗的土地
03			林地	生长乔木、竹类、灌木的土地。不包括生长林木的湿地，城镇、村庄范围内的绿化林木用地，铁路、公路征地范围内的林木，以及河流、沟渠的护堤林用地
	0301		乔木林地	乔木郁闭度≥0.2的林地，不包括森林沼泽
	0302		竹林地	生长竹类植物，郁闭度≥0.2的林地
	0303		灌木林地	灌木覆盖度≥40%的林地，不包括灌丛沼泽
	0304		其他林地	包括疏林地（指树木郁闭度≥0.1、＜0.2的林地）、未成林地、迹地、苗圃等林地
04			草地	生长草本植物为主的土地，包括乔木郁闭度＜0.1的疏林草地、灌木覆盖度＜40％的灌丛草地，不包括生长草本植物的湿地、盐碱地
	0401		天然牧草地	以天然草本植物为主，用于放牧或割草的草地，包括实施禁牧措施的草地
	0402		人工牧草地	人工种植牧草的土地，不包括种植饲草的耕地
	0403		其他草地	表层为土质，不用于放牧的草地

一级	二级	三级	类别名称	含义
05			湿地	陆地和水域的交汇处，水位接近或处于地表面，或有浅层积水，且处于自然状态的土地
	0501		森林沼泽	以乔木植物为优势群落、郁闭度≥0.1的淡水沼泽
	0502		灌丛沼泽	以灌木植物为优势群落、覆盖度≥40%的淡水沼泽
	0503		沼泽草地	以天然草本植物为主的沼泽化的低地草甸、高寒草甸
	0504		其他沼泽地	除森林沼泽、灌丛沼泽和沼泽草地外、地表经常过湿或有薄层积水，生长沼生或部分沼生和部分湿生、水生或盐生植物的土地，包括草本沼泽、苔藓沼泽、内陆盐沼等
	0505		沿海滩涂	沿海大潮高潮位与低潮位之间的潮浸地带，不包括已利用的滩涂
	0506		内陆滩涂	河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地，时令河、湖洪水位以下的滩地，水库正常蓄水位与洪水位间的滩地，不包括已利用的滩涂
06			农业设施建设用地	对地表耕作层造成破坏的，为农业生产、农村生活服务的乡村道路用地以及种植设施、畜禽养殖设施、水产养殖设施建设用地
	0601		乡村道路用地	村庄内部道路用地以及对地表耕作层造成破坏的村道用地
		060101	村道用地	在农村范围内，乡道及乡道以上公路以外，用于村间、田间交通运输，服务于农村生活生产的对地表耕作层造成破坏的硬化型道路（含机耕道），不包括村庄内部道路用地和田间道
		060102	村庄内部道路用地	村庄内的道路用地，包括其交叉口用地，不包括穿越村庄的公路
	0602		种植设施建设用地	对地表耕作层造成破坏的，工厂化作物生产和为生产服务的看护房、农资农机具存放场所等，以及与生产直接关联的烘干晾晒、分拣包装、保鲜存储等设施用地，不包括直接利用地表种植的大棚、地膜等保温、保湿设施用地
	0603		畜禽养殖设施建设用地	对地表耕作层造成破坏的，经营性畜禽养殖生产及直接关联的圈舍、废弃物处理、检验检疫等设施用地，不包括屠宰和肉类加工场所用地等
	0604		水产养殖设施建设用地	对地表耕作层造成破坏的，工厂化水产养殖生产及直接关联的硬化养殖池、看护房、粪污处置、检验检疫等设施用地
07			居住用地	城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务

一级	二级	三级	类别名称	含义
				设施用地
	0701		城镇住宅用地	用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地
		070101	一类城镇住宅用地	设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地，包含城镇用地内建筑质量好的四合院、城中村等
		070102	二类城镇住宅用地	设施齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地
		070103	三类城镇住宅用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地
	0702		城镇社区服务设施用地	为城镇居住区配套的社区服务设施用地，包括社区服务站、托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市、老年人日间照料中心（托老所）等用地，不包括中小学、幼儿园用地
	0703		农村宅基地	农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的集体所有土地，包括住房、附属用房和庭院等用地
		070301	一类农村宅基地	农村村民用于建造独户住房的集体所有土地。包括以宅基地为主，供村民户独家使用的住宅建筑，及其附属设施、院落用地；兼具小卖部、小超市、农家乐、民宿、文创等功能的农村住宅建筑用地
		070302	二类农村宅基地	农村村民用于建造集中住房的集体所有用地。包括以多层、高层住宅楼为主，配套设施相对完善的村民集中住宅建设用地
		070303	三类农村宅基地	设施缺乏、环境较差的自然村落宅基地
	0704		农村社区服务设施用地	为农村社区配套的生产与生活服务设施用地
		070401	农村生活服务设施用地	用于提供基本公共服务的各类集体建设用地，包括：村委会等农村管理用地；敬老院、综合社会福利院等社会福利设施用地；卫生院、村卫生室及其他村级医疗卫生服务设施用地；文化室、综合文体活动场地、农家书屋，以及具有一定游憩设施的文体用地；托儿所、农村综合服务社（中心）、小超市、小卖部、小饭馆、集贸市场、以及银行、信用、保险等商业设施用地；不含中小学、幼儿园用地

一级	二级	三级	类别名称	含义
		070402	农村生产服务设施用地	供销社、兽医站、农机站、咨询服务、晒场等生产服务等生产设施用地
		070403	农村游览接待用地	村集体设置的用于休闲、观光、娱乐的接待设施用地
		070404	农村公园与绿地	农村的公园、街心花园、广场，以及用于休憩、美化环境及防护的绿化用地
		070405	农村基础设施用地	农村的给排水、供电、供气、供热、殡葬和能源等工程设施用地；公厕、垃圾站、粪便和垃圾处理设施等用地；消防、防洪等防灾设施用地
08			公共管理与公共服务用地	机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地，不包括城镇和农村社区服务设施用地
	0801		机关团体用地	党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地
	0802		科研用地	科研机构及其科研设施用地
	0803		文化用地	图书、展览等公共文化活动设施用地
		080301	图书与展览用地	公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等设施用地
		080302	文化活动用地	文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化活动中心、公共剧场等设施用地
	0804		教育用地	高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
		080401	高等教育用地	大学、学院、高等职业学校、高等专科学校、成人高校、电视大学、党校、干部学校等高等学校用地，包括军事院校用地
		080402	中等职业教育用地	普通中等专业学校、成人中等专业学校、职业高中、技工学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
		080403	中小学用地	小学、初级中学、高级中学、九年一贯制学校、完全中学、十二年一贯制学校用地，包括职业初中、成人中小学、附属于普通中学内的职业高中用地
		080404	幼儿园用地	幼儿园用地
		080405	其他教育用地	除以上之外的教育用地，包括特殊教育学校、专门学校（工读学校）用地
	0805		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设

一级	二级	三级	类别名称	含义
				施用地
		080501	体育场馆用地	室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、全民健身中心、大中型多功能运动场地、社区级体育场馆及其附属的业余体校等用地
		080502	体育训练用地	为体育运动专设的训练基地用地
	0806		医疗卫生用地	医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地
		080601	医院用地	综合医院、中医类医院（中医医院、中西医结合医院和民族医院）、专科医院（儿童医院、传染病医院、精神专科医院、妇产医院、肿瘤医院、职业病医院、口腔医院、康复医院等）、护理院等医疗设施用地
		080602	基层医疗卫生设施用地	社区卫生服务中心、乡镇（街道）卫生院等用地，不包括社区卫生服务站、农村卫生服务站、村卫生室、门诊部、诊所（医务室）等用地
		080603	公共卫生用地	疾病预防控制中心、卫生防疫站、妇幼保健院、急救中心（站）、采供血设施、动物检疫站等用地
	0807		社会福利用地	为老年人、儿童及残疾人提供社会福利和慈善服务的设施用地
		080701	老年人社会福利用地	为老年人提供居住、康复、保健等服务功能的设施用地，包括养老院、敬老院、养护院等机构养老设施用地
		080702	儿童社会福利用地	为孤残儿童提供居住、抚养、照护等服务的儿童福利院、孤儿院、未成年人救助保护中心等设施用地
		080703	残疾人社会福利用地	为残疾人提供居住、康复、护养等慈善服务的设施用地，包括残疾人福利院、残疾人康复中心、残疾人综合服务中心等设施用地
		080704	其他社会福利用地	除以上之外的社会福利设施用地，包括救助管理站等设施用地
09			商业服务业用地	商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地
	0901		商业用地	零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地
		090101	零售商业用地	商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地
		090102	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
		090103	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地

一级	二级	三级	类别名称	含义
		090104	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地
		090105	公用设施营业网点用地	零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地
	0902		商务金融用地	商务服务用地以及经营性的办公场所用地。指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、科技研发、创意产业、物流管理中心、企业厂区外独立的办公场所，包括供电、供水、供气公司的办公设施、建筑公司等，贸易等其他技术服务办公以及展览馆、会展中心等用地
	0903		娱乐康体用地	各类娱乐、康体等设施用地
		090301	娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地
		090302	康体用地	高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地
	0904		其他商业服务业用地	除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空，非公益性的学校、培训机构、医疗机构、养老机构、城镇旅游服务中心、宠物医院，汽车维修站、汽车4S店、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、农业咨询服务、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地
10			工矿用地	用于工矿业生产的土地
	1001		工业用地	工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括采矿用地
		100101	一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患、规划布局无特殊控制要求的工业用地，包括以产业研发、中试为主兼具小规模生产的工业用地
		100102	二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的工业用地，包括垃圾资源回收企业、屠宰场等
		100103	三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患，规划布局有防护、隔离要求的工业用地，包括热电厂、制气厂等

一级	二级	三级	类别名称	含义
	1002		采矿用地	采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地
	1003		盐田	用于盐业生产的用地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地
11			仓储用地	物流仓储和战略性物资储备库用地
	1101		物流仓储用地	国家和省级战略性储备库以外，城、镇、村用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地
		110101	一类物流仓储用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地
		110102	二类物流仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地
		110103	三类物流仓储用地	用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品，布局有防护、隔离要求的物流仓储用地
	1102		储备库用地	国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地
12			交通运输用地	铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地
	1201		铁路用地	铁路编组站、线路等用地，不包括铁路客货运站等交通场站用地
	1202		公路用地	国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地
	1203		机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地
	1204		港口码头用地	海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地
	1205		管道运输用地	运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
	1206		城市轨道交通用地	独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地
	1207		城镇道路用地	快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地

一级	二级	三级	类别名称	含义
	1208		交通场站用地	交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地
		120801	对外交通场站用地	铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地
		120802	公共交通场站用地	城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地
		120803	社会停车场用地	独立地段的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），包括电动汽车充电站，不包括其它各类用地配建的停车场和停车库用地
	1209		其他交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地
13			公用设施用地	供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地
	1301		供水用地	取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
	1302		排水用地	雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地
	1303		供电用地	变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
	1304		供燃气用地	分输站、调压站、门站、供气站、储气站、加气母站、气化站、液化石油气储配站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地
	1305		供热用地	集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地
	1306		通信用地	通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地
	1307		邮政用地	邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地
	1308		广播电视设施用地	广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地
	1309		环卫用地	生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地
	1310		消防用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地

一级	二级	三级	类别名称	含义
	1311		干渠	除农田水利以外，人工修建的从水源地直接引水或调水，用于工农业生产、生活和水生态调节的大型渠道
	1312		水工设施用地	人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地
	1313		其他公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地
14			绿地与开敞空间用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地
	1401		公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等
	1402		防护绿地	具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地
	1403		广场用地	以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地
15			特殊用地	军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的用地
	1501		军事设施用地	直接用于军事目的的设施用地，包括军用机场，不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地
	1502		使领馆用地	外国驻华使领馆、国际机构办事处及其附属设施等用地
	1503		宗教用地	宗教活动场所用地
	1504		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地
	1505		监教场所用地	监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地，不包括公安局等行政办公设施用地
	1506		殡葬用地	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地
	1507		其他特殊用地	除以上之外的特殊建设用地，包括边境口岸和自然保护地等的管理与服务设施用地
16			留白用地	国土空间规划确定的城镇、村庄范围内暂未确定规划用途、规划期内不开发或特定条件下开发的建设用地
17			陆地水域	陆域内的河流、湖泊等天然陆地水域，以及水库、坑塘水面、沟渠等人工陆地水域。不包括滞洪区和已垦滩涂中的耕地、园地、林地、城镇、村庄、道路等用地

一级	二级	三级	类别名称	含义
	1701		河流水面	天然形成或人工开挖河流常水位岸线之间的水面，不包括被堤坝拦截后形成的水库区段水面
	1702		湖泊水面	天然形成的积水区常水位岸线所围成的水面
	1703		水库水面	人工拦截汇集而成的总设计库容≥10万立方米的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
	1704		坑塘水面	人工开挖或天然形成的蓄水量＜10万立方米的坑塘常水位岸线所围成的水面
	1705		沟渠	人工修建，南方宽度≥1.0米、北方宽度≥2.0米用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、附属护路林及小型泵站，不包括干渠
18			渔业用海	为开发利用渔业资源、开展海洋渔业生产所使用的海域
	1801		渔业基础设施用海	用于渔船停靠、进行装卸作业和避风，以及用以繁殖重要苗种的海域，包括渔业码头、引桥、堤坝、渔港港池(含开敞式码头前沿船舶靠泊和回旋水域)、渔港航道及其附属设施使用的海域
	1802		增养殖用海	用于养殖生产或通过构筑人工鱼礁等供养殖、培育海洋经济动物和植物，以及经过繁殖保护措施来增加和补充生物群体数量的海域
	1803		捕捞用海	在海洋游泳生物（鱼类和大型无脊椎动物）产卵场、索饵场、越冬场及其洄游通道使用国家规定的渔具或人工垂钓的方式获取海产经济动物的海域
19			工矿通信用海	开展临海工业生产、海底电缆管道建设和矿产能源开发所使用的海域
	1901		工业用海	开展海水综合利用、船舶制造修理、海产品加工等临海工业所使用的海域
	1902		盐田用海	用于盐业生产的海域，包括盐田取排水口、蓄水池等所使用的海域
	1903		固体矿产用海	开采海砂及其他固体矿产资源的海域
	1904		油气用海	供油气勘探和开采作业的海域
	1905		可再生能源用海	供开发利用海上风电、潮汐能、波浪能等可再生能源的海域
	1906		海底电缆管道仓储用海	用于埋（架）设海底通讯光（电）缆、电力电缆、输水管道及输送其它物质的管状设施及海底仓储、储罐等所使用的海域
20			交通运输用海	用于港口、航运、路桥等交通建设的海域
	2001		港口用海	供船舶停靠、进行装卸作业、避风和调动的海域，包括港口码头、引桥、平台、港池、堤坝及堆场等所使用的海域

一级	二级	三级	类别名称	含义
	2002		航运用海	供船只航行、候潮、待泊、联检、避风及进行水上过驳作业的海域
	2003		路桥隧道用海	用于建设连陆、连岛等路桥工程及海底隧道海域，包括跨海桥梁、跨海和顺岸道路、海底隧道等及其附属设施所使用的海域
21			游憩用海	开发利用滨海和海上旅游资源，开展海上娱乐活动的海域
	2101		风景旅游用海	开发利用滨海和海上旅游资源的海域
	2102		文体休闲娱乐用海	旅游景区开发和海上文体娱乐活动场所建设的海域
22			特殊用海	用于科研教学、军事及海岸防护工程、倾倒排污等用途的海域
	2201		军事用海	建设军事设施和开展军事活动的海域
	2202		其他特殊用海	除军事用海以外，用于科研教学、海岸防护、排污倾倒等的海域
23			其他土地	上述地类以外的其他类型的土地，包括盐碱地、沙地、裸土地、裸岩石砾地等植被稀少的陆域自然荒野等土地以及空闲地、田坎、田间道
	2301		空闲地	城、镇、村庄范围内尚未使用的建设用地。空闲地仅用于国土调查监测工作
	2302		田坎	梯田及梯状坡地耕地中，主要用于拦蓄水和护坡，南方宽度≥1.0米、北方宽度≥2.0米的地坎
	2303		田间道	在农村范围内，用于田间交通运输，为农业生产、农村生活服务的未对地表耕作层造成破坏的非硬化道路
	2304		盐碱地	表层盐碱集聚，生长天然耐盐植物的土地。不包括沼泽地和沼泽草地
	2305		沙地	表层为沙覆盖、植被覆盖度≤5%的土地。不包括滩涂中的沙地
	2306		裸土地	表层为土质，植被覆盖度≤5%的土地。不包括滩涂中的泥滩
	2307		裸岩石砾地	表层为岩石或石砾，其覆盖面积≥70%的土地。不包括滩涂中的石滩
24			其他海域	需要限制开发，以及从长远发展角度应当予以保留的海域及无居民海岛
25			可利用无居民海岛	可用于开发的无居民海岛
	2501		渔业用岛	以开发利用渔业资源、开展海洋渔业生产为主要用途的海岛
	2502		农林牧业用岛	包括开展农作物、果树、林木和畜牧业草地等为主要功能的海岛

一级	二级	三级	类别名称	含义
	2503		城乡建设用岛	用于城乡基础设施及配套设施等建设的用岛
	2504		旅游娱乐用岛	以开发利用海岛旅游资源、开展休闲旅游活动为主要功能的海岛
	2505		工业用岛	开展工业生产及其附属设施建设的海岛，包括固体矿产开采、盐业、油气开采、船舶工业、电力工业、海水综合利用、可再生能源利用等其他工业用岛
	2506		可再生能源用岛	用于风能、太阳能、海洋能、温差能等可再生能源设施建设的经营性用岛
	2507		交通运输用岛	用于港口码头、路桥、隧道、机场等交通运输设施及其附属设施建设的海岛
	2508		公共服务用岛	用于科研、教育、监测、观测、助航导航等非经营性和公益性设施建设的海岛
	2509		特殊用岛	在维护国家海洋权益和国防安全方面具有特殊价值的海岛，包括领海基点用岛和军事用岛

注：有居民海岛空间用途分类按照陆地的各类用途类型进行细分。

附件 1-2. 地下空间用途分类表

一级	二级	类别名称	含义
UG12		地下交通设施	地下道路设施、地下轨道交通设施、地下公共人行通道、地下交通场站、地下停车设施等
	UG1210	地下人行通道	地下人行通道及其配套设施
UG13		地下公用设施	利用城市地下空间实现城市给水、供电、供气、供热、通信、排水、环卫等市政公用功能的设施，包括地下市政场站、地下市政管线、地下市政管廊和其他地下市政公用设施
	UG1314	地下市政管线	地下电力管线、通信管线、燃气配气管线、再生水管线、给水配水管线、热力管线、燃气输气管线、给水输水管线、污水管线、雨水管线等
	UG1315	地下市政管廊	用于统筹设置地下市政管线的空间和廊道，包括电缆隧道等专业管廊、综合管廊和其他市政管沟
UG26		地下人民防空设施	地下通信指挥工程、医疗救护工程、防空专业队工程、人员掩蔽工程等设施
UG27		其他地下设施	除以上之外的地下设施

注：地下空间规划用途分类的表达方式，应根据附件1-1的用途类型，并在其代码前增加UG字样；附件1-2中未列出的用途类型应符合附件2的规定。

附件 2-1. 城镇社区生活圈基础保障型服务要素配置表

要素大项	要素分项	要素层级	要素名称	服务内容	规模性指标		覆盖性指标			效率性指标	品质性指标	备注
					单处一般规模(㎡)	千人指标(㎡/千人)	服务半(m)	服务覆盖率%(%)	配置要求			
社区服务	健康管理	15分钟	卫生服务中心*（社区医院）	预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生等	1700~2000（建筑面积）1420~2860（用地面积）	-	1000	-	各街道（镇）设1处	宜独立占地	一般结合街道办事处、镇政府所辖区域进行设置，且不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻	
		15分钟	门诊部	-	-	-	1000	-	-	可综合设置	宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段	
	为老服务	15分钟	养老院*	对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务	7000~17500（建筑面积）3500~22000（用地面积）一般规模宜为200~500床	-	-	-	-	宜独立占地	宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学及公共服务中心	
		15分钟	老年养护院*	对介助和介护老年人给予生活护理、餐饮服务、医疗保健、康复娱乐、心理疏导、临终关怀等服务	3500~17500（建筑面积）1750~20000（用地面积）一般中型规模为100~500床	-	-	-	-	宜独立占地	宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学及公共服务中心	
		5-10分钟	老年人日间照料中心*（托老所）	老年人日托服务，包括餐饮文娱、健身、医疗保健等	350~1750（建筑面积）	-	300	-	-	可综合设置		
	终身教育	15分钟	初中*	满足12周岁~18周岁青少年入学要求	根据适龄儿童人口确定，且不宜超过36班	-	1000	-	-	应独立占地	（1）选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段； （2）鼓励教学区和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放运动场地； （3）千人指标50人/千人，每班50座	需符合《山东省普通中小学校办学条件标准》
		5-10分钟	小学*	满足6周岁~12周岁青少年入学要求	根据适龄儿童人口确定，且不宜超过36班	-	500	-	-	应独立占地	（1）选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段，学生上下学穿越城市道路时，应有相应的安全措施； （2）应设不低于200m环形跑道和60m直跑道的运动场，并配置符合标准的球类场地； （3）鼓励教学区和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放运动场地； （4）千人指标60人/千人，每班45座	需符合《山东省普通中小学校办学条件标准》

要素大项	要素分项	要素层级	要素名称	服务内容	规模性指标		覆盖性指标			效率性指标	品质性指标	备注
					单处一般规模(㎡)	千人指标(㎡/千人)	服务半（m）	服务覆盖率%	配置要求			
社区服务	终身教育	5-10分钟	幼儿园*	保教3周岁~6周岁的学龄前儿童	根据适龄儿童人口确定，办园规模不宜超过12班	-	300	-	-	宜独立占地	（1）应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面； （2）建筑层数不宜超过3层； （3）活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外； （4）千人指标25人/千人，每班30座	需符合《山东省幼儿园办园条件标准》
	文化活动	15分钟	文化活动中心*（含青少年、老年活动中心）	开展图书阅览、科普知识宣传与教育、影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类、科技与艺术等活动；宜包括儿童之家服务功能	3000~6000（建筑面积） 3000~12000（用地面积）	-	1000	-	各街道（镇）设1处	可综合设置	宜结合或靠近绿地设置	
		5-10分钟	文化活动站（含青少年活动站、老年活动站）	书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等，可供青少年和老年人活动的场所	250~1200（建筑面积）	-	500	-	-	可综合设置	宜结合或靠近绿地设置	
	体育健身	15分钟	大型多功能运动场地	多功能运动场地或同等规模的球类场地	3150~5620（用地面积）	-	1000	-	-	宜独立占地	（1）宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局； （2）宜集中设置篮球、排球、7人足球场地	
		5-10分钟	中型多功能运动场地	多功能运动场地或同等规模的球类场地	1310~2460（用地面积）	-	500	-	-	独立占地	（1）宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局； （2）宜集中设置篮球、排球、5人足球场地	
		5-10分钟	小型多功能运动（球类）场地	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地	770~1310（用地面积）	-	300	-	-	宜独立占地	（1）宜配置半场篮球场 1 个、门球场地 1 个、乒乓球场地 2 个； （2）门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施	
		5-10分钟	室外综合健身场地（含老年户外活动场地）	健身场所，含广场舞场地	150~750（用地面积）	-	300	-	-	宜独立占地	（1）老年人户外活动场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所； （2）广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民	

要素	要素	要素	要素名称	服务内容	规模性指标	覆盖性指标	效率	品质性指标	备注

大项	分项	层级			单处一般规模(㎡)	千人指标(㎡/千人)	服务半(m)	服务覆盖率%	配置要求	性指标		
社区服务	商业服务	15分钟	商场	-	1500~3000（建筑面积）	-	500	-	-	可综合设置	宜集中布局在居住区相对居中的位置	
		5-10分钟	菜市场或生鲜超市	-	750~1500或2000~2500（建筑面积）	-	500	-	-	可综合设置	宜设置机动车、非机动车停车场	
		15分钟	餐饮设施	-	-	-	-	-	-	可综合设置	-	
		15分钟	银行营业网点	-	-	-	-	-	-	可综合设置	宜与商业服务设施结合或临近设置	
		15分钟	电信营业网点	-	-	-	-	-	-	可综合设置	-	根据专业规划设置
		15分钟	邮政营业场所	包括邮政局、邮政支局等邮政设施以及其他快递营业设施	-	-	1000	-	-	可综合设置	宜与商业服务设施结合或临近设置	
		5-10分钟	社区商业网点	超市、药店、洗衣店、理发店等	-	-	300	-	-	可综合设置	-	
	行政管理	15分钟	社区服务中心（街镇级）	-	700~1500（建筑面积）600~1200（用地面积）	-	1000	-	-	可综合设置	一般结合街道办事处、镇政府所辖区域设置	
		15分钟	街道办事处	-	1000~2000（建筑面积）800~1500（用地面积）	-	1000	-	各街道设1处	可综合设置	一般结合所辖区域设置	
		15分钟	司法所	法律事务援助、人民调解、服务保释、监外执行人员的社区矫正等	80~240（建筑面积）	-	-	-	-	可综合设置	一般结合街道、镇所辖区域设置；宜与街道办事处镇政府或其他行政管理单位结合建设，应设置单独出入口	
		5-10分钟	社区服务站	含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、活动室、阅览室、残疾人康复室	600~1000（建筑面积）500~800（用地面积）	-	300	-	-	可综合设置		

要素大项	要素分项	要素层级	要素名称	服务内容	规模性指标		覆盖性指标			效率性指标	品质性指标	备注
					单处一般规模(㎡)	千人指标(㎡/千人)	服务半（m）	服务覆盖率%	配置要求			
社区服务	其他	15分钟	开闭所*	-	-	-	-	-	-	可综合设置		
		5-10分钟	再生资源回收点*	居民可再生物资回收	6~10（用地面积）	-	-	-	1000人~3000人设置1处	可综合设置	其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求	
		5-10分钟	生活垃圾收集站*	居民生活垃圾收集	120~200（用地面积）	-	采用人力收集的，服务半径宜为400m，最大不超过1km采用小型机动车收集的，服务半径不宜	-	居住人口规模大于5000人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置	宜独立占地		
		5-10分钟	公共厕所*	-	30~80（建筑面积）60~120（用地面积）	-	-	-	-	可综合设置	（1）宜设置于人流集中处； （2）宜结合配套设施及室外综合健身场地（含老年人户外活动场地）设置	
就业引导	-	15分钟	社区就业服务中心	政策咨询、职业指导、职业介绍、创业指导、资质办理小额贷款申请等	100（建筑面积）	-	-	-	各街道（镇）设一处	可综合设置	选址位置适中，方便出入	
住房改善	-	15分钟	保障性住房	-	-	-	-	-	-	宜独立占地-		
日常出行	-	15分钟	公交车站	-	-	-	500	-	-	宜独立占地		

注1：加*的配套设施，其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定；
注2：小学和初中可合并设置九年一贯制学校，初中和高中可合并设置完全中学；
注3：承担应急避难功能的配套设施，应满足国家有关应急避难场所的规定。

附件 2-2. 城镇社区生活圈品质提升型服务要素配置表

要素大项	要素分项	要素层级	要素名称	服务内容	规模性指标		覆盖性指标			效率性指标	品质性指标	备注
					单处一般规模(㎡)	千人指标(㎡/千人)	服务半(m)	服务覆盖率%	配置要求			
社区服务	健康管理	15分钟	工疗康体服务中心	精神疾病工疗、残疾儿童寄托、残疾人康复活动、康体服务等	800（建筑面积）	-	1000	-	-	可综合设置	宜安排在建筑首层并设专用出入口	
		5-10分钟	社区卫生服务站*	预防、医疗、计生等服务	120~270（建筑面积）	-	300	-	在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区，宜设置社区卫生站加以补充	可综合设置	应安排在建筑首层并设专用出入口	
	为老服务	15分钟	综合为老服务中心	老年人生活照料、精神慰藉、健康管理、医疗护理、文教体娱、紧急援助等	1000（建筑面积）	-	1000	-	-	可综合设置	（1）宜安排在建筑首层，如条件有限，选址于建筑物第二层及以上时，宜设置独立的出入口及垂直交通； （2）宜与社区卫生服务站在同一楼层或相邻楼层，康复床位、医疗保健等用房可共建共享	
	终身教育	15分钟	学龄儿童养育托管中心	面向学龄儿童的课后托管、教育辅导等	200（建筑面积）	-	1000	-	-	可综合设置	宜临近住宅区和儿童游活动场所设置	
		5-10分钟	托儿所	面向3周岁及以下婴幼儿	宜根据适龄儿童人口确定	-	300	-	每千人4.5个托位	可综合设置	（1）应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面； （2)活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外	
	文化活动	15分钟	文化广场	开展表演聚会展示等活动	1000~3000（用地面积）	-	-	-	-	综合设置	（1）宜结合公共绿地、商业文化建筑、社区中心等设置； （2）保证硬地面积，设置观演座椅；设计社区专属文化标志物	
		15分钟	文化展示馆	历史文化宣传及教育等，可兼有兴趣培训、技能辅导、课外拓展等培训功能，以及影剧场功能和图书阅览等功能	800~2000（建筑面积）	-	-	-	-	可综合设置		

要素大项	要素分项	要素层级	要素名称	服务内容	规模性指标		覆盖性指标			效率性指标	品质性指标	备注
					单处一般规模(㎡)	千人指标(㎡/千人)	服务半(m)	服务覆盖率%	配置要求			
社区服务	体育健身	15分钟	体育馆(场)或全民健身中心	具备多种健身设施、专用于开展体育健身活动的综合体育场（馆）或健身馆	2000~5000（建筑面积）1200~15000（用地面积）	-	1000	-	-	可综合设置	（1）体育场应设置60m~100m直跑道和环形跑道；（2)全民健身中心应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质监测等用房	
		15分钟	小型体育公园	提供特色体育项目	-	-	-	-	-	可综合设置	宜与大型居住小区、绿地、公园等公共场所结合	
		5-10分钟	健身步道	进行散步、健步走、跑步等活动	-	-	300	-	-	可综合设置	宽度不宜小于1.2米，可结合公共绿地等布置	
	商业服务	15分钟	健身房	具备多种健身设施，以及体能训练和体质监测等用房	600~2000（建筑面积）	-	1000	-	-	可综合设置	选址位置适中，交通便利	
		5-10分钟	社区食堂	为社区居民尤其是老年人提供膳食加工配制、外送及集中用餐等	150（建筑面积）	-	-	-	-	可综合设置	（1）选址在交通便利处，结合生活性街道设置；（2）宜结合社区服务站、文化活动站设置	
		5-10分钟	生活服务站	家政服务、家电维修、社区服务咨询等	120~200（建筑面积）	-	500	-	-	可综合设置	选址在交通便利处，结合社区商业建筑复合建设	
	行政管理	15分钟	派出所	-	1000~1600（建筑面积）1000~2000（用地面积）	-	800	-	2.5万~5万人宜设置一处	宜独立占地	宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段	
	其他	15分钟	燃料供应站*	-	-	-	-	-	-	宜独立占地		根据专业规划设置
		15分钟	燃气调压站*	-	50（建筑面积）100~200（用地面积）	-	按每个中低压调压站负荷半径500m设置；无管道燃气地区不设	-	-	宜独立占地		根据专业规划设置
		15分钟	供热站或热交换站*	-	-	-	-	-	-	宜独立占地		根据专业规划设置
		15分钟	通信机房*	-	-	-	-	-	-	可综合设置		根据专业规划设置

要素大项	要素分项	要素层级	要素名称	服务内容	规模性指标		覆盖性指标			效率性指标	品质性指标	备注
					单处一般规模(㎡)	千人指标(㎡/千人)	服务半(m)	服务覆盖率%	配置要求			
社区服务	其他	15分钟	有线电视基站*	-	-	-	-	-	-	可综合设置		根据专业规划设置
		15分钟	垃圾转运站*	-	-	-	-	-	-	应独立占地		根据专业规划设置
		15分钟	消防站*	-	-	-	-	-	-	宜独立占地		根据专业规划设置
		15分钟	市政燃气服务网店和应急抢修站	-	-	-	-	-	-	可综合设置		根据专业规划设置
日常出行	-	15分钟	轨道交通站点*	-	-	-	800	-	-	可综合设置		
		15分钟	公交首末站*	-	-	-	-	-	-	可综合设置		根据专业规划设置
		15分钟	非机动车停车场（库）	-	30（停车面积）	-	-	-	-	可综合设置	（1）宜就近设置在非机动车（含共享单车）与公共交通换乘接驳地区； （2）宜设置在轨道交通站点周边非机动车车程15min范围内的居住街坊出入口处	
		15分钟	机动车停车场（库）	-	-	-	-	-	-	可综合设置		根据所在地城市规划有关规定配置
		5-10分钟	公交车站	-	-	-	-	-	-	宜独立占地		根据专业规划设置
		5-10分钟	非机动车停车场（库）	-	30（停车面积）	-	-	-	-	可综合设置	（1）宜就近设置在非机动车（含共享单车）与公共交通换乘接驳地区； （2）宜设置在轨道交通站点周边非机动车车程15min范围内的居住街坊出入口处	
		5-10分钟	机动车停车场（库）	-	-	-	-	-	-	可综合设置		根据所在地城市规划有关规定配置

注1：加*的配套设施，其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定；
注2：承担应急避难功能的配套设施，应满足国家有关应急避难场所的规定。

附件2-3.居住街坊服务要素配置表

类别	序号	项目名称	一般规模（㎡/处）		配置级别及要求	配置说明
			建筑面积	用地面积	居住街坊	
便民服务设施	1	物业管理与服务	—	—	▲	建设工程项目总建筑面积十万平方米以下的，按照不少于建设工程项目总建筑面积千分之五配置，最少不低于一百平方米；建设工程项目总建筑面积超过十万平方米的，十万平方米以内的部分按照千分之五配置，超出部分按照不少于千分之三配置
	2	居家养老用房	—	—	▲	建筑面积不少于20㎡/百户；设置老年人日间照料中心的小区可不再单独设置居家养老用房。
	3	儿童、老年人活动场地	—	170-450	▲	宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施
	4	居民健身场地	—	—	▲	室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米
	5	便利店	—	—	▲	
	6	邮件和快递送达设施	—	—	▲	
	7	生活垃圾收集点	—	—	▲	

一、注 1：加*的配套设施，其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定；

二、注 2：表中▲为必须设置的项目，△为可选择设置的项目；

三、注 3：应急避难功能的配套设施，应满足国家有关应急避难场所的规定。

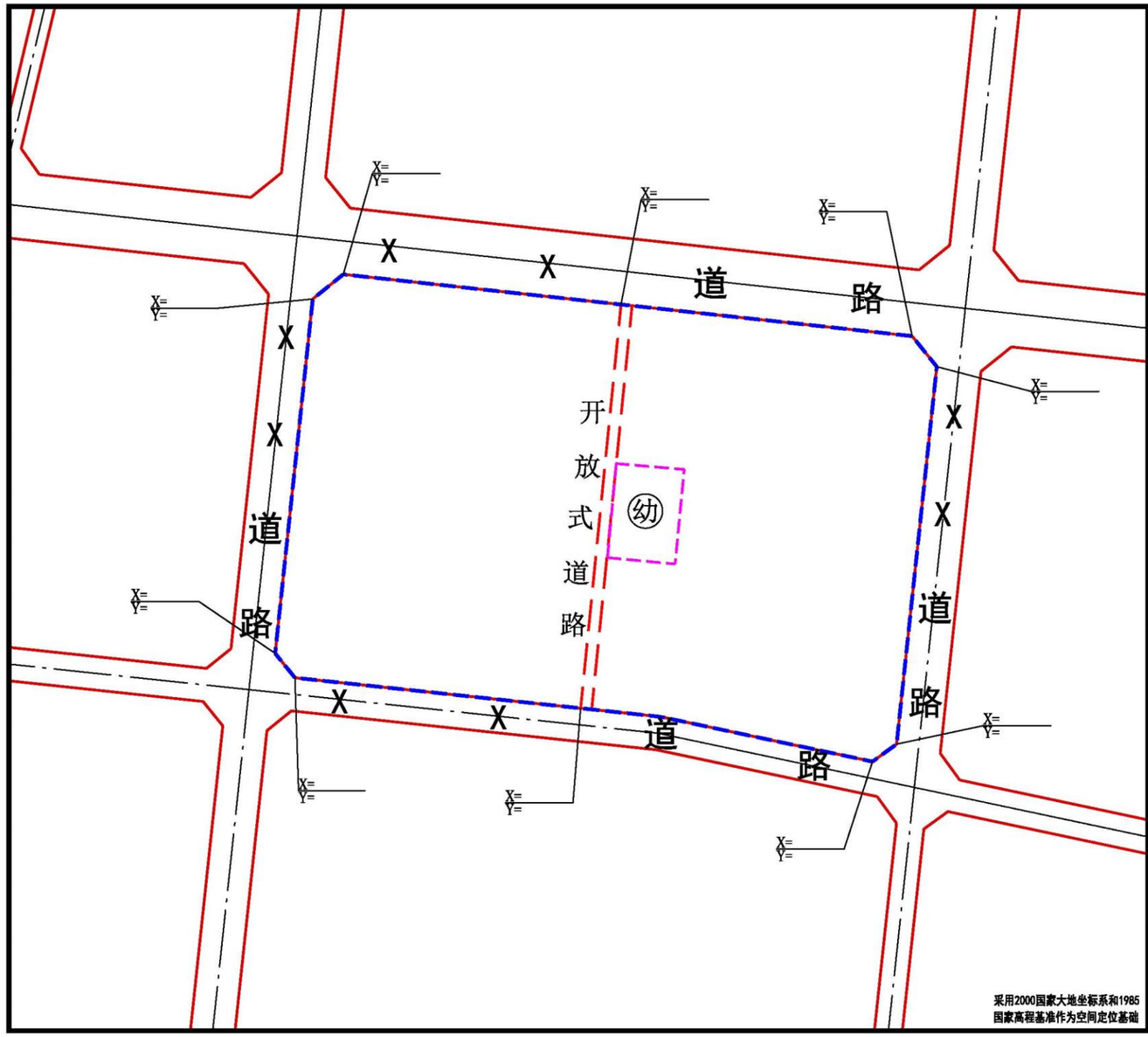
附件3. 村级社区生活圈服务要素配置表

	要素分项	要素名称	服务内容	规模性指标		覆盖性指标			效率性指标	品质性指标	备注
				单处一般规模㎡	千人指标㎡/千人	服务半径m	服务覆盖率%	配置要求			
社区服务	健康管理	村卫生室*	医疗、预防、康复等	100~200（建筑面积）	—	—	—	各行政村设1处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	宜综合设置	安排在建筑首层并设专用出入口	
	为老服务	老年活动室	老年人交流、文娱活动等	200（建筑面积）	—	—	—	各行政村设1处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	宜综合设置	安排在建筑首层并设专用出入口	
		村级幸福院*	对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务	-	—	—	—	—	应独立占地	（1）设于阳光充足、接近绿地的地段；（2）宜结合村庄活动中心设置	
		老年人日间照料中心	老年人日托服务，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等	300（建筑面积）	—	—	—	—	宜综合设置	（1）安排在建筑首层并设专用出入口 （2）宜结合村庄活动中心设置	
	终身教育	村幼儿园*	保教3周岁~6周岁的学龄前儿童	2120（建筑面积）（班级数≥3）	—	—	—	邻近村庄可集中设置1处	应独立占地	（1）应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段，其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h的日照标准，宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面；（2）建筑层数不宜超过3层；（3）活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑体站阴影线之外	
社区服务	终身教育	乡村小规模学校*	学生人数少于200人的中小学校和教学点	—	—	—	—	邻近村庄可集中设置1处	应独立占地	（1）应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段，其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于3h的日照标准，宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面； （2）建筑层数不宜超过3层； （3）活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑体站阴影线之外	
	文化活动	文化活动室	提供书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等功能	200（建筑面积）	—	—	—	各行政村设1处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	宜综合设置		
		农家书屋	农民自管自用、自助读书的场所	—	—	—	—	各行政村设1处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	宜综合设置		
		红白喜事厅	操办红白喜事	—	—	—	—	—	宜综合设置	宜结合村庄活动中心设置	
		特色民俗活动点	举办各种农民集体活动、民俗活动等	600（建筑面积）	—	—	—	—	宜综合设置	宜结合村庄活动中心设置	
社区服	体育健	健身广场	篮球、羽毛球、乒乓球、单双杠及其他健身器械等	400（建筑面积）	—	—	—	—	宜综合设置	宜与绿地结合设置	

	要素分项	要素名称	服务内容	规模性指标		覆盖性指标			效率性指标	品质性指标	备注
				单处一般规模㎡	千人指标㎡/千人	服务半径m	服务覆盖率%	配置要求			
务	身										
	商业服务	便民农家店	便民商业，可包含邮件快递服务等功能	120~250（建筑面积）	—	—	—	各行政村设1处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	宜综合设置		
		金融电信服务点	金融知识宣传农村金融服务、咨询代理、金融业务、农户信用采集等	—	—	—	—	—	宜综合设置	宜结合村庄活动中心设置	
	行政管理	村务室	就地办理计划生育、建房申请、外来人口登记、农技耕作、水电维修等与农民相关的事务	100~200（建筑面积）	—	—	—	各行政村设1处，村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	宜综合设置		
	其他	垃圾收集点*	实现垃圾分类化、容器化、密闭化和机械化	—	—	—	—	—	宜独立占地		根据专业规划设置
		公共厕所*	农民和移动人口共同使用的厕所	—	—	—	—	—	宜综合设置	宜结合村庄活动中心设置，人、畜粪便应在无害化处理后进行农业应用，减少对水体和环境的污染	根据专业规划设置
社区服务	其他	小型排污设施*	对农村生活污水进行处理的构筑物	—	—	—	—	—	宜独立占地	不应建在饮用水源上游	根据专业规划设置
就业引导	—	物流配送点	电商直播和农产品物流收发	—	—	—	—	—	宜综合设置	宜在村口设置	
日常出行	—	村级客运站点*	—	—	—	—	—	—	宜独立占地		根据专业规划设置
	—	公交站点*	—	—	—	—	—	—	宜独立占地		根据专业规划设置

注1：加*的配套设施，其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定。
注2：承担应急避难功能的配套设施，应满足国家有关应急避难场所的规定。
注3：加__的配套设施，为一般情况下宜配置的服务要素。

附件4. 用地出让规划示意图模板



地块区位示意

N

0 25 50 100

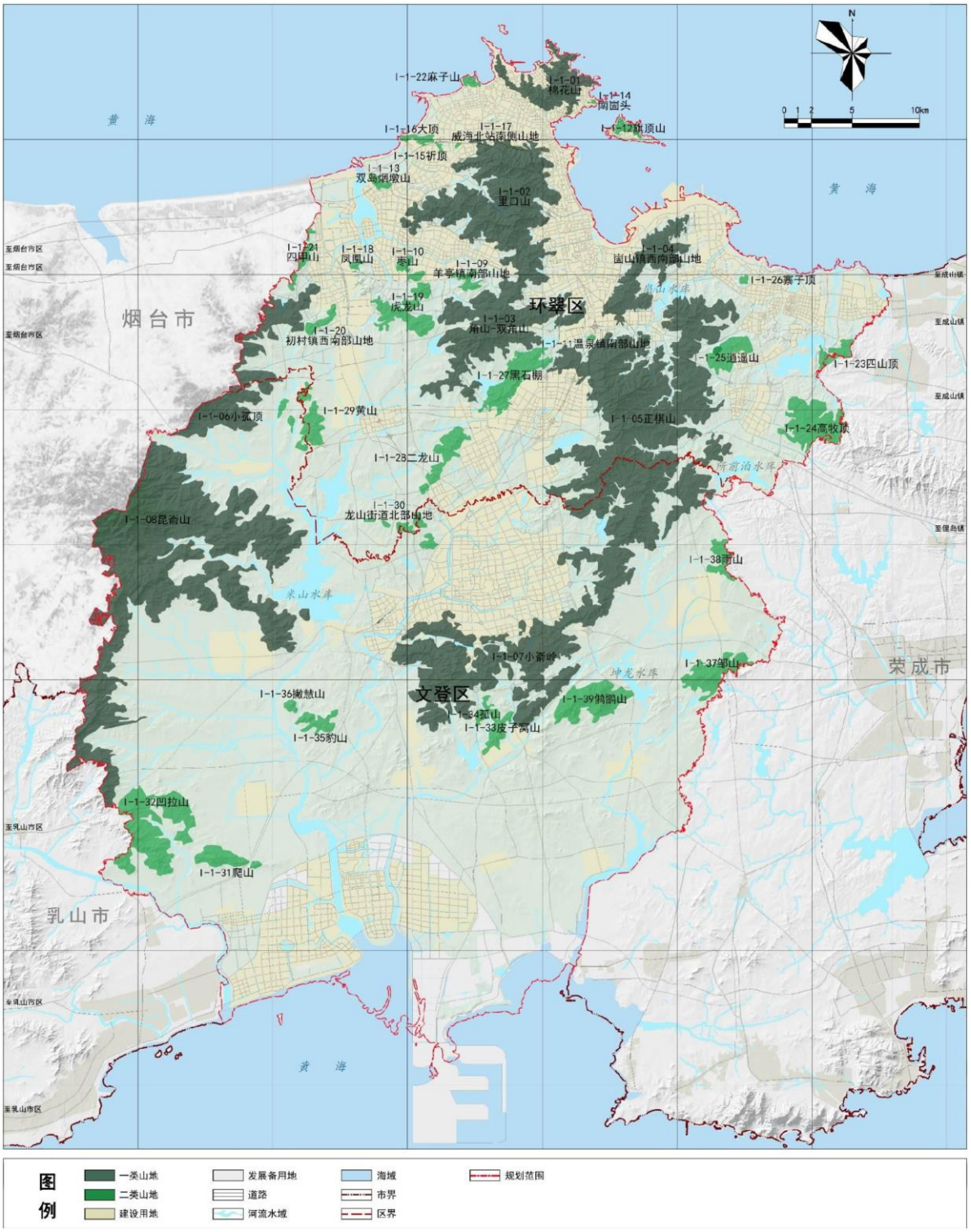
规定性内容	规划用地性质	二类城镇住宅用地(070102) 商业用地（0901） 教育用地（080404）
	出让用地面积（㎡）	00000
	最大容积率	0.0
	其中 住宅建筑面积比例	不大于XX%
	其中 商业及配套服务设施建筑面积比例	不小于XX%
	最大建筑密度(%)	00
	建筑控制高度（m）	00-00
	最小绿地率（%）	00
	主要交通出入口方位	西、北、南
	年径流总量控制率(%)	00
	商业及配套服务设施	零售商业和餐饮等(≥XXXm²)、酒店(≥XXXm²)、 商务办公(≥XXXm²)、室内农副产品市场(≥XXXm²)、 儿童、老年活动场地（用地面积≥XXXm²）、 幼儿园（≥XXXm²） …… 物业服务用房面积按照《威海市物业管理办法》的要求配置； 水、电、气、暖、通信等市政配套设施按相关专业部门要求设置； 充电基础设施按《威海市电动汽车充电基础设施建设运营管理实施意见》要求配建。 建筑后退及停车位的设置应符合《威海市国土空间规划管理技术规定》的要求；
指导性内容		城市设计。XXX 景观视廊。XXX 建筑形态。XXX 建筑风格。XXX 建筑材质。XXX 建筑色彩。XXX 屋顶形式。XXX 公共空间。XXX ……
备注		1、地下及半地下室作为车库、储藏、市政配套设施等用房不计算容积率，作为商场等经营性用房按建筑面积的1/2计算容积率。 2、商业商务设施应按《关于加强我市商业商务设施规划建设管理工作的意见》(威自然资发〔2021〕50号)要求建设。 ……

项目名称	X X路南、X X路西地块	经办	
		校核	
图类	出让规划示意图	审查	
		审核	
日期	202X.XX	签发	

XX区XX路南、XX路西用地出让规划示意图

此图仅供示意，具体地块的相关内容根据实际情况确定。
工业用地的用地出让规划示意图参照执行，可适当简化。

附件 5.《威海市城市风貌保护名录》山体情况汇总



编号	名称	行政辖区	地理位置	资源价值	面积(hm²)
I-1-01	棉花山	威海市环翠区	孙家疃街道、鲸园街道	包括古陌岭、菊花顶、雕山等,主峰海拔297m,山型完整独立,是威海市区重要的生态斑块、氧源地和物种栖息地,也是控制城市形态、限定城市开发边界的重要因素。山地还是“山一城一海”城市格局的重要体现,是威海北部城市天际线的重要组成,其视觉敏感较高。	1312.45
I-1-02	里口山	威海市环翠区	羊亭镇、张村镇、竹岛街道等	包括仙姑顶、佛顶等,主峰海拔418m,山地舒缓连绵,是威海市区重要的生态斑块、氧源地和物种栖息地,也是控制城市形态、限定城市开发边界的重要因素。山地还是“山一城一海”城市格局的重要体现,是威海中部和北部城市天际线的重要组成,其视觉敏感度较高。	5521.85
I-1-03	角山-双角山	威海市环翠区	草庙子镇、西苑街道	包括南玉皇顶、北玉皇顶、天王顶,主峰海拔390m,山地起伏舒缓,是威海市区重要的生态斑块、氧源地和物种栖息地,也是控制城市形态、限定城市开发边界的重要因素。山地还是“山一城一海”城市格局的重要体现,是威海中部和南部城市天际线的重要组成,其视觉敏感度较高。	3593.42
I-1-04	崮山镇西北部山地	威海市环翠区	崮山镇和皇冠街道之间,海埠路东南侧	包括摩天岭、虎山、老虎山、青山顶、铺子顶,主峰海拔229m,山地连绵优美,是威海市区重要的生态斑块、水源涵养地、氧源地和物种栖息地,也是控制城市形态、限定城市开发边界的重要因素。山地是“山一城一海”城市格局的重要体现,是威海东部城市天际线的重要组成,其视觉敏感度较高。	1630.88

编号	名称	行政辖区	地理位置	资源价值	面积(hm²)
I-1-05	正棋山	威海市环翠区、文登区	文登镇、庙子镇等	主峰海拔483m,龙威海市区最高峰。山地自然形态完整,是维护区域生态安全的重要斑块及物种栖息地,也是控制城市形态限定城市开发边界的重要因素。山地还是临港区东部重要的城市景观背景,视觉敏感度较高。	12255.62
I-1-06	小孤顶	威海市环翠区、文登区	界石镇、初村镇	包括小孤顶、旸谷山等,山地绵延完整,是威海市城西侧的天然边界,也是重要的生态斑块、氧源地及物种栖息地。	2577.29(威海市境内)
I-1-07	小嵛岭	威海市文登区	环山办事处、宋村镇、张家产镇、天福办事处	山地舒缓,环境优美,是文登区重要的生态斑块、氧源地和物种栖息地,也是控制城市形态、限定城市开发边界的重要因素。山地还是文登区南部重要的城市景观背景,视觉敏感度较高。	7199.53
I-1-08	昆嵛山	威海市文登区	界石镇、葛家镇	包括圣经山、老青山等,主峰泰礴顶海拔920m,是胶东半岛最高峰,也是国家级自然保护区、国家级生态示范区、全国青少年科技教育基地、国家森林公园、中国道教全真教发祥地和胶东革命的摇篮。山地自然形态完整,是维护区域生态安全的重要斑块、物种栖息地和水源涵养地。	13242.67(威海市境内)
I-1-09	羊亭镇南部山地	威海市环翠区	羊亭镇镇区东南方向3km处	包括高立顶等,是城郊重要生态斑块,视觉高敏感地区。	153.24
I-1-10	枣山	威海市环翠区	羊亭镇镇区西南方向2.6km处	城郊重要生态斑块，视觉高敏感地区。	88.57
I-1-11	温泉镇南部山地	威海市环翠区	温泉镇南部。S201、S202和S203之间	城郊重要生态斑块，视觉高敏感地区。	17.79

编号	名称	行政辖区	地理位置	资源价值	面积(hm²)
I-1-12	旗顶山	威海市环翠区	刘公岛	是刘公岛最重要的生态斑块和天际线景观的主体,作为从市区眺望刘公岛的视觉焦点,具有极高的视觉敏感性。	123.10
I-1-13	双岛烟墩山	威海市环翠区	张村镇紧邻双岛湾	沿海地区重要的生态斑块,视觉高敏感地区,是G18荣乌高速沿线周边重要的景观要素。	96.90
I-1-14	南崮头	威海市环翠区	孙家疃镇南出头	沿海生态安全的重要斑块,山地完整独立,视觉景观价值较高。	11.07
I-1-15	祈顶	威海市环翠区	张村镇火炬南路黄河街科技路和铁路之间	市区中重要的绿色斑块,位于多条重要道路的交叉口,是视觉高敏感地区。	18.90
I-1-16	大顶	威海市环翠区	张村镇S203火炬南路和黄河街之间	沿海生态安全的重要斑块,山地完整独立,视觉景观价值较高。	110.63
I-1-17	威海北站南侧山地	威海市环翠区	田和街道环山路和沈阳路交叉口西南	市区中重要的绿色班块,位于重要道路的交叉口,是视觉高敏感地区。	10.07
I-1-18	凤凰山	威海市环翠区	初村镇S204和S302十字交叉口东北	城市生态安全的重要斑块,视觉高敏感地区,是控制城市形态及城市开发边界的重要因素。	41.43
I-1-19	虎龙山	威海市区	羊亭镇镇区南2.0km处	包括虎龙山、孤石顶、王家山、半壁山、峰子山,城郊重要生态斑块,视觉高敏感地区。	798.37
I-1-20	初村镇西南部山地	威海市环翠区	初村镇西南	包括棋峰楼、大古顶、刁沟眼等。城市生态安全的重要斑块,视觉高敏感地区,是控制城市形态及城市开发边界的重要因素。	156.65
I-1-21	四甲山	威海市环翠区	初村镇西侧	城市生态安全的重要斑块,视觉高敏感地区,是控制城市形态及城市开发边界的重要因素。	184.30(威海市境内)
I-1-22	麻子山	威海市环翠区	怡园街道,山大威海校区北侧	沿海生态安全的重要斑块,山地完整独立,视觉景观价值较高。	68.80

编号	名称	行政辖区	地理位置	资源价值	面积(hm²)
I-1-23	四山顶	威海市环翠区	泊于镇南侧3km处	重要斑块,山地完整独立,视觉景观价值较高。	259.92
I-1-24	高牧顶	威海市环翠区	桥头镇西侧4km处	伟德山在环翠区的主要部分,视觉敏感度高,也是极重要的生态斑块。	1133.44
I-1-25	逍遥山	威海市环翠区	桥头镇北部、兴业路西	山地低平舒缓,是城郊重要的生态斑块。	482.61
I-1-26	寨子顶	威海市环翠区	崮山镇寨子东村和爱于庄村之间	山地低平舒缓,是城郊重要的生态斑块。	34.00
I-1-27	黑石棚	威海市环翠区	草庙子镇西侧,武林水库和江西西路之间	临港区西侧重要的城市生态斑块,视觉高敏感地区,是控制城市形志及城市开发边界的重要因素。	875.70
I-1-28	二龙山	威海市环翠区	苘山镇西侧边缘	文登区西北部重要的城市生态斑块,视觉高敏感地区,是控制城市形态及城市开发边界的重要因素。	500.02
I-1-29	黄山	威海市环翠区、文登区	汪疃镇西4km处	包括天王顶、北英武山等,距离汪疃镇区较近,是重要的生态斑块,具有一定的景观价值。	580.67
I-1-30	龙街道北部山地	威海市环翠区、文登区	西北龙山街道、临港区苘山镇	位于文登区近郊,是城市重要的生态斑块和景观资源,也是城市开发边界的限定因素。	283.84
I-1-31	爬山	威海市文登区	泽头镇西南5km处	距离泽头镇镇区较近,是重要的生态斑块,具有一定的景观价值。	429.36
I-1-32	凹拉山	威海市文	小观镇西北5km处	距离小观镇区较近,是重要的生态斑块,具有一定的景观价值	2013.21

编号	名称	行政辖区	地理位置	资源价值	面积(hm²)
		登区			
I-1-33	皮子窝山	威海市文登区	张家产镇西侧天沐温泉度假村	即皮子窝,距离张家产镇区较近,是南圈水库重要的水源涵养地,具有一定的景观价值。	352.32
I-1-34	孤山	威海市文登区	张家产镇南圈水库正北3km处	城郊生态斑块,具有一定的景观价值。	63.05
I-1-35	豹山	威海市文登区	米山镇、宋村镇,荣文高速和威青高速交汇处	城郊生态斑块,具有一定的景观价值。	270.81
I-1-36	撇彗山	威海市文登区	米山镇,荣文高速和威青高速交汇处,豹山西侧	城郊生态斑块,具有一定的景观价值。	65.83
I-1-37	邹山	威海市文登区	大水泊镇南4km处	城郊生态斑块,具有一定的景观价值。	734.72
I-1-38	雨山	威海市文登区	大水泊镇东北3km处	城郊生态斑块,具有一定的景观价值。	283.4
I-1-39	鸺鹠山	威海市文登区	高村镇、大水泊,坤龙水库西侧	是坤龙水库的水源涵养地,重要的生态斑块,具有一定的景观价值。	1058.66

附件 6.《威海市城市风貌保护名录》河流情况汇总

编号	名称	行政辖区	地理位置	资源价值	流域面积(KM²)
I-9-01	羊亭河	威海市环翠区	羊亭镇境内	羊亭河属季节性河流,主流源于北玉皇庙,至羊亭村南汇合后,经港头、孙家滩等村,西流经双岛港入海。河床宽80m,多年平均年径流量为0.52 m³/s。该河汇水面积大、流域长,是羊亭镇内最大的河流和重要的生态廊道,具有一定的景观价值。	65.50
I-9-02	张村河	威海市环翠区	张村镇境内	张村河发源于里口山,经沈阳路、火炬路、武夷路、九华路、峨嵋路和环翠路,至黄埠港入海,多年平均年径流量为0.19m³/s。该河对张村镇区的城镇风貌具有重要意义。	25.00
I-9-03	初村河	威海市环翠区	初村镇境内	初村河属季节性河流,有东西两大支流。东支流发源于朱家寨村东的王家山,西支流发源于西南境的珠山顶。两支流在初村东汇合后,北流经双岛港入海。河床宽60m,多年平均年径流量0.32m³/s。该河是初村镇区域内最大的河流和重要的生态廊道,具有一定的景观价值。	45.00
I-9-04	五渚河	威海市环翠区	嵩山街道与温泉镇境内	五渚河发源于正棋山,流经温泉镇和嵩山街道,多年平均流量为0.96m³/s。该河对区域调蓄防洪、城市供水、农业灌溉起着决定作用,是重要的生态廊道和景观资源。	119.00

编号	名称	行政辖区	地理位置	资源价值	流域面积(KM²)
I-9-05	九龙河	威海市环翠区	皇冠街道、凤林街道与西苑街道,黄海路和香港路之间之间	九龙河发源于北玉皇山,支流有4条:牛角沟支流,至阎家庄村北入主流;东山口支流,经南曲阜至凤林村西泊入主流;岳家庄支流,经蒿泊村南转向东南入主流;冢里支流,至凤林村西入主流。支流汇合于主流后至杨家滩村东入海。年径流量平均为0.33m³/s。是流经经区最大的河流,也是城市生态和景观的重要体现。	36
I-9-06	石家河	威海市环翠区	草庙子镇、泊于镇、桥头镇境内	石家河发源于文登邓南庄东南丰台顶,流经草庙子、桥头、泊于镇,多年平均流量为1.72 m³/s。该河对区域调蓄防洪、城市供水、农业灌溉起着决定作用,是重要的生态斑块和景观资源。	199.34
I-9-07	逍遥河	威海市环翠区	泊于镇、崮山镇境内	逍遥河发源于正棋山东部山麓,自西南向东北方向从逍遥湖入海,是流域重要生态廊道和景观资源。	—
I-9-08	山马河	威海市环翠区、文登区	汪疃镇、苘山镇、米山镇境内	山马河发源于武林水库附近山麓,流经汪疃镇、苘山镇汇入米山水库,是米山水库重要的水源,也是重要的生态廊道和景观资源。	56.28
I-9-09	汪疃河	威海市环翠区、文登区	汪疃镇、苘山镇、米山镇境内	汪疃河发源于小阮水库附近山麓,经过汪疃镇汇入米山水库,是米山水库重要的水源,也是重要的生态廊道和景观资源。	94.00
I-9-10	张格河	威海市环翠区、文登区	初村镇、界石镇境内	张格河发源于高区初村镇佃俚院、流经初村镇、界石镇汇入米山水库,是米山水库的重要水源,具有重要的生态价值和景观价值。	137.00

编号	名称	行政辖区	地理位置	资源价值	流域面积(KM²)
I-9-11	楚岘河	威海市文登区	界石镇境内	楚岘河发源于文登区界石镇昆嵛山东部山麓,汇入米山水库,是米山水库的重要水源,也是昆嵛山东侧山麓的主要河流,景观价值较高,是昆嵛山重要的河流生态走廊。	67.00
I-9-12	老母猪河	威海市文登区	泽头镇、葛家镇、米山镇、小观镇境内	母猪河是威海市第一大河,发源于昆嵛山,流经米山镇、葛家镇、泽头镇、小观镇等,多年平均流量为11.8m³/s。该河对区域调蓄防洪、城市供水、农业灌溉起着决定作用,是不可替代的生态廊道和景观资源。	1092.00
I-9-13	东母猪河	威海市文登区	苘山镇、宋村镇境内	东母猪河发源于正棋山西侧山麓,流经草庙子镇、苘山镇、文登区、宋村镇汇入老母猪河,包括高格河、银河、柳林河、抱龙河等经过城市建成区的支流,是城市重要的景观资源,对流经区域的调蓄防洪、城市供水及农业灌溉起着决定作用,是非常重要的生态廊道。	356.00
I-9-14	青龙河	威海市文登区	文登营镇、大水泊镇、高村镇境内	青龙河发源于天福山,流经大水泊、高村等乡镇,多年平均流量为2.24m³/s。该河对区域调蓄防洪、城市供水、农业灌溉起着决定作用,是重要的生态斑块和景观资源。	235.00
I-9-15	黄垒河	威海市文登区	小观镇境内	发源于烟台牟平区苜格庄镇,流经小观镇从浪暖口入海。	635.00
1-9-16	昌阳河	威海市文登区	张家产、侯家、小观、泽头等乡镇境内	昌阳河发源于伯石西山,流经张家产、侯家、小观、泽头等乡镇,多年平均流量为1.16m³/s。该河对区域调蓄防洪、城市供水、农业灌溉起着决定作用,是重要的生态斑块和景观资源。	119.00

编号	名称	行政辖区	地理位置	资源价值	流域面积(KM²)
I-9-17	竹岛河	威海市环翠区	竹岛办事处金线顶西侧,四方路沿线	竹岛河发源于佛顶山东陶家夼附近山麓,向东依次穿越环山路、统一路、塔山路、青岛路和海滨中路入海,自西向东穿过市区。南竹岛支流发源于南竹岛村西山水库,沿河没有任何工业企业,河水水质较好,目前已部分盖板。	4.01
I-9-18	戚家庄河	威海市环翠区	竹岛办事处崂山路沿线	戚家庄河发源于佛顶山东戚家庄附近山麓,东北向穿越环山路后向东依次穿越塔山路、青岛路和海滨中路后入海,自西向东穿过市区,是市区重要的景观资源。目前已部分盖板。	2.20
I-9-19	望岛河	威海市环翠区	竹岛办事处仙姑顶路沿线	望岛河自西向东穿过市区,属季节性河流,多年平均年径流量为0.06 m³/s,该河作为市区中较大的河流,具有重要的城市生态和景观价值。目前已部分盖板。	8.00
I-9-20	涝台河	威海市环翠区	怡园街道大连路沿线	涝台河发源于里口山佛顶。河道起源佛顶山,于柴峰路折向西行,依次穿越福山路、沈阳路、科技路、丹东路、火炬路和文化路后入海,是城市重要的生态廊道和景观资源	9
I-9-21	峒岭河	威海市环翠区	初村镇境内,双岛湾西侧	峒岭河发源于架子山、刁眼沟等山地,先自南向北再由西向东从双岛湾入海,是流域重要的生态走廊和景观资源。	-

编号	名称	行政辖区	地理位置	资源价值	流域面积(KM²)
I-9-22	钦村河	威海市环翠区	怡园街道文化西路以北	钦村河发源于古陌岭陈家后沟东山山麓,河流出山口后穿越宫松岭路向西,依次穿越古寨东路、古寨西路、福山路、长春路入海。有一支流起源于神道口村古寨东路西,向西依次穿过威海一中、威海体校、体育基地,至哈工大路折向北,在哈工大门前桥处汇入主河道。是高区重要的城市景观廊道。	8.94
I-9-23	渤海河	威海市环翠区	皇冠街道华夏路沿线	渤海河向东依次穿越青岛路、海滨南路和滨海大道后入海,自西向东穿过市区,是城区重要的景观廊道。目前已部分盖板。	4.02
I-9-24	海峰河	威海市环翠区	皇冠街道海峰路沿线	海峰河两支流在张家疃东汇合后依次穿越嵩山路、统一路、青岛路、海滨南路和滨海大道后入海,自西向东穿过市区。是城市重要的景观廊道。目前已部分盖板。	9.33
I-9-25	城南河(目前已盖板)	威海市环翠区	环翠楼街道、万欣街道、田和街道,世昌大道南侧	城南河属季节性河流,年径流量平均为0.05 m³/s,是境内较小河流之一。但作为威海卫城的母亲河,古称石头河、石落河,具有悠久的历史价值,是老威海八景“城南浣溪”的主要载体,具有重要的景观价值和文化价值。目前已全部盖板。	6.10

附件7. 房屋用途分类表

一级分类	二级分类	房屋用途
住宅	成套住宅	住宅、经济适用房、公共租赁房、廉租房、农村村民住宅、保障性住房
	集体宿舍	宿舍、老年人公寓
工业、交通、仓储	工业	厂房、车间、自用库房等
	公用设施	供水厂、自来水厂、再生水厂、加压泵站、污水泵站、雨水泵站、污水（泥）处理厂、核动力厂、热电厂、发电厂、变电站、开关站、分输站、调压站、门站、供气站、储气站、加气母站、气化站、液化石油储配站、灌瓶站、集中供热厂、区域换热站、区域能源站、分布式能源站、垃圾收集站、垃圾处理（焚烧）厂、危险废物处理（处置）厂、建筑垃圾（工程渣土）储运厂、垃圾转运站、消防站、消防通信及指挥训练中心、消防车库、水电厂房、扬水站、殡仪馆、骨灰楼等
	铁路	铁路客（货）运站等
	民航	机场、航空港、航站楼等
	航运	轮渡站、港口客（货）运站、码头等
	公交运输	公路长途客（货）运站、公交首末站、公交枢纽站、高速公路收费（服务）站、轨道交通站等
	仓储	仓库、油库、冷库、库房、储备库、危险品库、物流中心等
	其他交通	
商业、金融、信息	商业服务	商铺、商场、商业服务网点、超市、农贸市场、批发市场、集贸市场、专业市场、购物中心、饭店、餐厅、食堂、便利店、燃料供应站、加油站、加气站、充换电站、公用设施营业网点、物流营业网点、应急抢修站、生活服务站、汽车4S店、非公益性的学校、非公益性的培训中心、非公益性的医疗机构、非公益性的养老设施、农机站、供销社等
	经营	办公、商务办公等
	旅游	旅馆、酒店、招待所、度假村、旅行社、城镇旅游服务中心等
	金融保险	银行、储蓄所、信用社、信托公司、证券公司、保险公司等

一级分类	二级分类	房屋用途
	电讯信息	移动通信基站、卫星地球站、电信局、微波站、中继站、邮政局（所）、邮件处理中心、广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等
教育、医疗、卫生、科研	教育	大学、学院、职业学校、专业学校、党校、技工学校、高级中学、九年一贯制学校、初级中学、小学、幼儿园、托儿所、特殊学校、工读学校、实训楼、学生活动中心、风雨操场、教学管理用房、教师办公用房、公共教学用房等
	医疗卫生	医院、门诊部、卫生院（所）、卫生服务中心、社区卫生服务站、保健院、疗养院、护理院、检（防）疫站、医学化验站、药品检验站、敬老院、养老院、养护院、老年人日间照料中心、居家养老服务用房、残疾人福利院、残疾人康复中心、残疾人综合服务中心、工疗康体服务中心、综合为老服务中心、学龄儿童养育托管中心、托儿所、婴幼儿照护服务机构、社会福利院、儿童福利院、未成年人救助保护中心、兽医站等
	科研	研究中心、天文台、气象台、实验室、研究工作室等
文化、娱乐、体育	文化	文化馆、群众艺术馆、文化活动中心、工人文化宫、青少年活动中心、妇女儿童活动中心、公共图书馆、公共美术馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、规划建设展览馆、会展中心、水族馆、展览馆、展厅、城市书房、农家书屋、文化活动站、文化室、文化展示馆等
	新闻	广播电视台、电台、出版社、报社、杂志社、通讯社、记者站等
	娱乐	剧院、演艺中心、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、游乐园、主题公园、俱乐部、娱乐中心等
	园林绿化	游憩建筑
	体育	体育场、体育馆、体育中心、游泳馆、全民健身中心、健身房、体校等
办公	办公	行政办公、社区服务中心、街道办事处、社区服务站（含居委会、治安联防站、残疾人康复室）、派出所、司法所、党群服务中心、社区就业服务中心等
军事	军事	指中国人民解放军军事机关、营房、阵地、基地、机场、码头、工厂、学校、军械库等所用的房屋，不包括部队家属楼和军民公用设施
其他	涉外	外国使领馆、驻华办事处、签证处等
	宗教	寺庙、寺院、教堂、道观、清真寺等从事宗教活动所用的房屋

一级分类	二级分类	房屋用途
	监狱	监狱、看守所、劳改所、拘留所、戒毒所等
	物管用房	物业管理用房、燃气调压站、变配电室、开闭所、水泵房、换热站、供热泵房、路灯控制室、信息中心、通信机房、加压站、中水处理站、公厕、再生资源回收点、生活垃圾收集站、路灯控制室、公共服务空间、门卫室等
	车库、车位	公共停车场（库）、地下车库、非机动车库、机动车库、机械式机动车库等
构筑物及其他		架空层、避难层、设备层、设备间、排水管道间、地下通道、储藏室等

附件8. 建设工程设计方案报送内容

建设工程设计方案应符合国家相关规范、标准要求，报送内容详见下表。

序号	材料名称	审查内容	佐证材料
1	封面与资质（加盖证章、主要参编人员签字）		●
2	总平面图（含技术经济指标、必配公共设施等内容）	●	
3	竖向设计图	●	
4	建筑定位图	●	
5	建筑单体平面图		●
6	效果图	●	
7	建筑立面图	●	
8	日照计算报告		●
9	设计说明书		●
10	单体建筑面积统计一览表		●
11	相关电子文件		●
12	依管理需要提供的其他材料		●

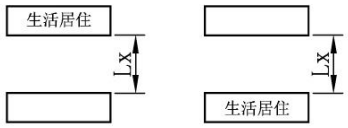
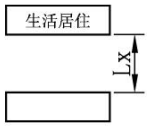
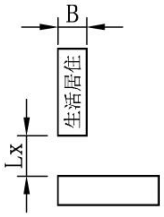
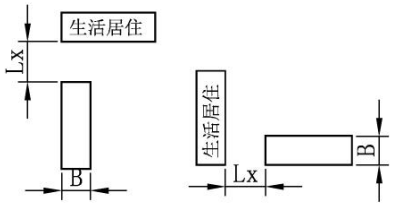
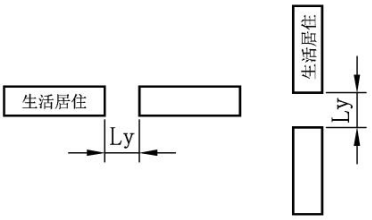
附件9. 重点地段控制范围

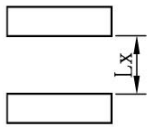
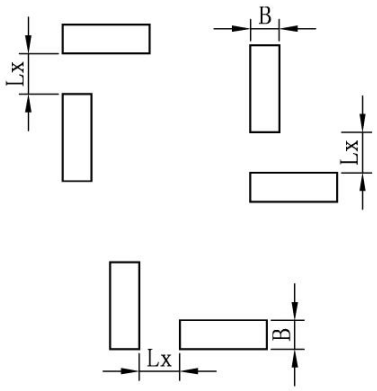
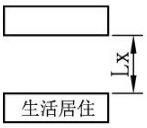
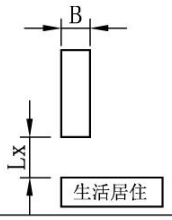
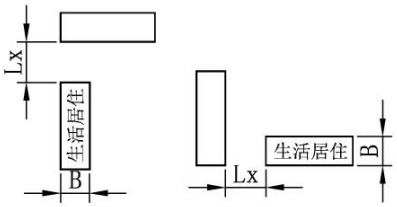
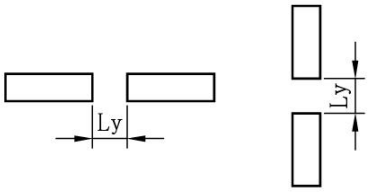
环翠区、高区、经区、临港区：刘公岛内，高铁站周边，沿海一线，沿主要山体一侧，海滨路、新威路、青岛路、新环山路、沈阳路（高区段）、环海路（市区段及东部滨海新城段）、文化路、昆明路、世昌大道、齐鲁大道（青岛路至疏港路段）、疏港路、大庆路、成大线（东部滨海新城段）、威青一级路（俚李线以北）、威泉路（江苏东路至威青一级路段）等重要城市道路两侧。

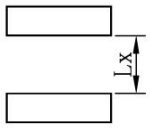
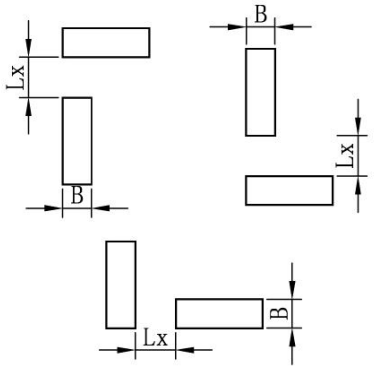
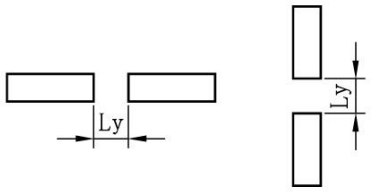
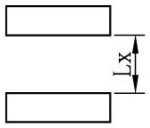
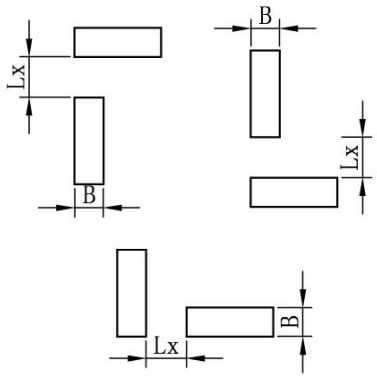
文登区：世纪大道、文山路（学府路以东段）两侧，历史文化街区范围外 100 米范围内。

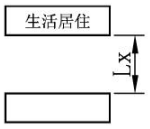
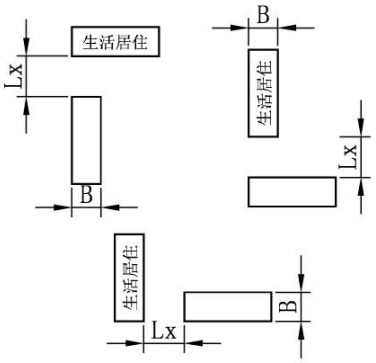
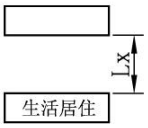
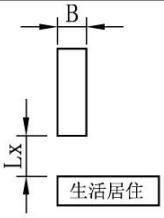
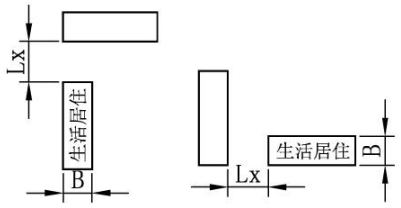
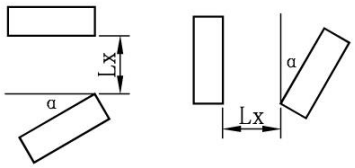
南海新区：沿海一线。

附件10. 建筑间距图示

条、款、项	示意图	间距要求
第一百〇二条（一） 生活居住特征建筑 与各类建筑之间 正面间距		Lx≥16m
第一百〇二条（二 ） 非高层建筑遮挡生活 居住特征建筑日照且 平行布置		Lx≥1.55Hz*a且36m≥Lx≥16m （遮挡住宅、宿舍） 或Lx≥1.8Hz*a且36≥Lx≥16m （遮挡其他生活居住特征建筑） 并且，Lx ≥ 1.0Hd
第一百〇二条（三） 非高层建筑遮挡生活 居住特征建筑日照且 垂直布置		当B ≤ 16m时 Lx ≥ 10m 当B ＞ 16m时 Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 10m
		当B ≤ 16m时 Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 16m 当B ＞ 16m时 Lx≥1.55Hz*a 且Lx≥16m （遮挡住宅、宿舍） 或Lx≥1.8Hz*a 且Lx≥16m （遮挡其他生活居住特征建筑）
第一百〇二条（四） 非高层建筑与非高层生活 居住特征建筑侧面间距		Ly ≥ 6m Ly ≥ 8m（侧面均有窗） Ly ≥ 10m（工业建筑）

条、款、项	示意图	间距要求
第一百〇三条（一） ①其他非高层建筑 平行布置		Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 10m
第一百〇三条（一） ②其他非高层建筑 垂直布置		当B ≤ 16m时 Lx ≥ 10m 当B ＞ 16m时 Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 10m
第一百〇三条（二） ①其他非高层建筑不遮挡 生活居住特征建筑日照 且平行布置		Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 16m
第一百〇三条（二） ②其他非高层建筑不遮挡 生活居住特征建筑日照 且垂直布置		当B ≤ 16m时 Lx ≥ 16m 当B ＞ 16m时 Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 16m
		当B ≤ 16m时 Lx ≥ 10m 当B ＞ 16m时 Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 10m
第一百〇三条（三） 其他非高层建筑 侧面间距		Ly ≥ 6m Ly ≥ 10m（工业建筑）

条、款、项	示意图	间距要求
第一百〇四条（一） ①高层建筑平行布置		Lx ≥ 36m
第一百〇四条（一） ②高层建筑垂直布置		当B ≤ 16m时 Lx ≥ 24m 当B ＞ 16m时 Lx ≥ 36m
第一百〇四条（二） 高层建筑与其他建筑 侧面间距		Ly ≥ 13m
第一百〇四条（三） ①高层建筑与非高层 建筑平行布置 (均非生活居住特征建筑)		Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 13m
第一百〇四条（三） ②高层建筑与非高层 建筑垂直布置 (均非生活居住特征建筑)		当B ≤ 16m时 Lx ≥ 13m 当B ＞ 16m时 Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 13m

第一百〇四条（五） ①高层建筑遮挡非高层生活居住特征建筑日照且平行布置		Lx ≥ 36m
第一百〇四条（五） ②高层建筑遮挡非高层生活居住特征建筑日照且垂直布置		当B ≤ 16m时 Lx ≥ 24m 当B ＞ 16m时 Lx ≥ 36m
第一百〇四条（五） ③高层建筑不遮挡非高层生活居住特征建筑日照且平行布置		Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 16m
第一百〇四条（五） ④高层建筑不遮挡非高层生活居住特征建筑日照且垂直布置		当B ≤ 16m时 Lx ≥ 16m 当B ＞ 16m时 Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 16m
		当B ≤ 16m时 Lx ≥ 13m 当B ＞ 16m时 Lx ≥ 1.0Hd 且Lx ≥ 13m
第一百〇五条 既非平行也非垂直布置		α ≤45° 时 Lx 按平行布置控制 α ＞45° 时 Lx按垂直布置控制
图　例	生活居住　特指生活居住特征建筑 泛指建筑	Lx　正面间距 Ly　侧面间距 Hz　遮挡建筑高度 Hd　相邻建筑中较低建筑高度 B　建筑山墙宽度 a　不同方位间距折减系数 α　两幢建筑的夹角

附件11. 建筑日照计算方法及要求

一、建设工程可能对生活居住特征建筑产生日照遮挡影响的，在编制详细规划、建设工程设计方案时，应进行日照计算并提交日照计算报告。建设工程设计方案变更导致竖向标高、建筑高度、位置、外轮廓、户型、窗户等改变的，应重新进行日照计算，并报送调整后的日照计算报告。

二、建筑日照计算应按照《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947—2014、《城市居住区规划设计标准》GB 50180—2018、《住宅设计规范》GB 50096—2011 等有关技术标准和规范的规定执行。

三、日照计算起止时间为大寒日 8 时至 16 时（真太阳时），冬至日 9 时至 15 时（真太阳时）,最小连续日照时间应不小于 5 分钟，扫掠角设置应不小于 15°。

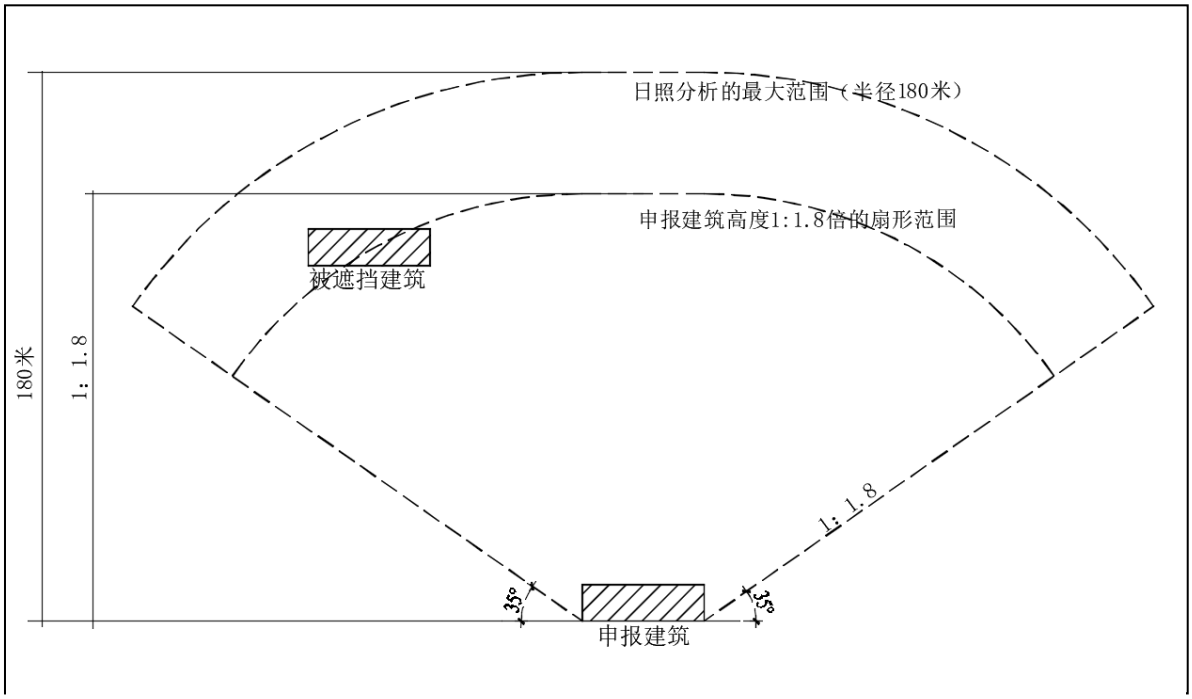
四、威海市市辖区经纬度范围为东经 121°43′58″至 122°25′08″，北纬 36°52′52″至 37°34′51″，日照计算时应在该范围内依据建筑实际位置确定计算点经纬度的取值。

五、日照计算范围和对象应按下列要求确定（图 1）：

（一）被遮挡的生活居住特征建筑在申报建筑高度 1.8 倍扇形日照阴影范围内确定，但该扇形半径最大不超过 180 米。

被遮挡的生活居住特征建筑确定后，在其南侧 180 米半径扇形范围内调查了解可能造成遮挡的建筑，并按建筑高度 1.8 倍扇形日照阴影范围确定其他遮挡建筑。

申报建筑为生活居住特征建筑且被遮挡时，按该方法确定遮挡建筑。



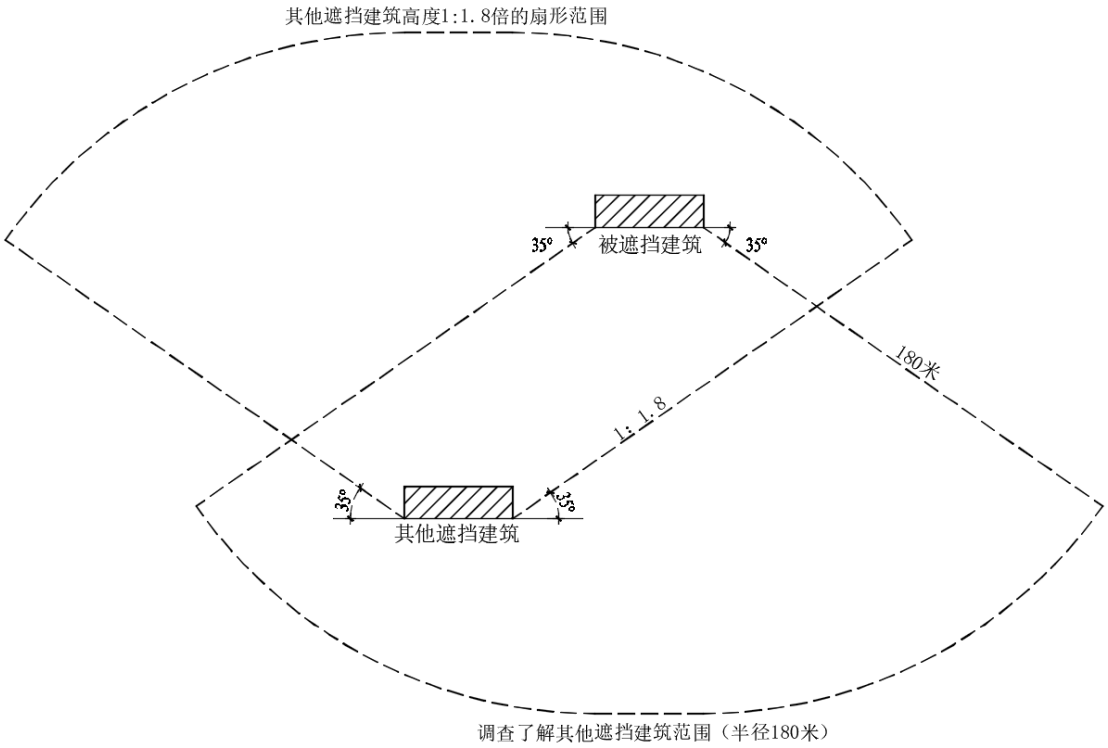


图 1 日照计算范围和对象示意图

（二）上述范围内的建筑包括申报建筑、在批建筑、规划建筑和现状建筑。

（三）当建设用地周边有尚未做出详细规划的建设用地

时，新建生活居住特征建筑应优先利用正南向阳光通道满足自身日照标准，限制利用周边建设用地获得阳光通道，必要时可采用“虚拟街墙”或“模拟规划”等方法将相邻用地的日照影响纳入计算。

六、日照计算建模应按照《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947—2014 的规定执行，并符合下列要求：

（一）遮挡建筑的屋顶部分，包括屋脊、檐口、女儿墙、凸出屋面的水箱、电梯间、楼梯间、老虎窗、构架等设施应按实际造型建模，并纳入计算。

（二）建筑自身阳台、分户隔板、遮阳板、太阳能、广告牌、空调机等附属设施对建筑自身窗户的日照遮挡可忽略不计，但对相邻建筑的日照遮挡应纳入计算。

（三）特殊体型建筑因墙身凹凸产生的体型自身遮挡应纳入计算。

（四）建设用地周边的桥梁、山体、挡土墙、围墙等自然地形地貌的遮挡影响应纳入计算。

（五）各计算建筑之间的地坪高差应纳入计算。

七、确定日照时间计算起点及带阳台居室的日照计算基准面应符合下列要求：

（一）日照时间计算起点

1.落地窗、凸窗和落地凸窗应以虚拟的窗台面位置为计算起点（图 2）。

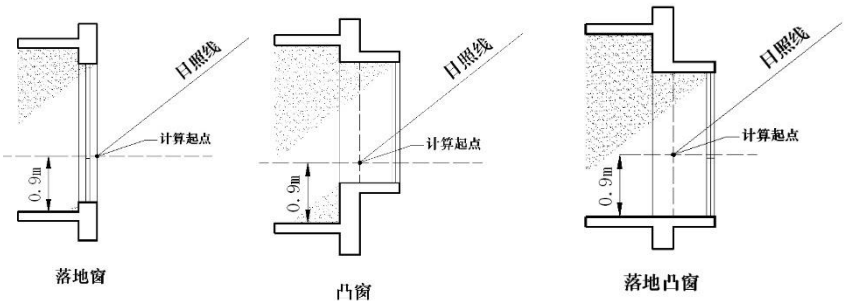


图2 落地窗、凸窗和落地凸窗虚拟的窗台面位置示意图

2.转角直角窗和转角弧形窗应以窗洞口所在的虚拟窗台面位置为计算起点（图 3）。

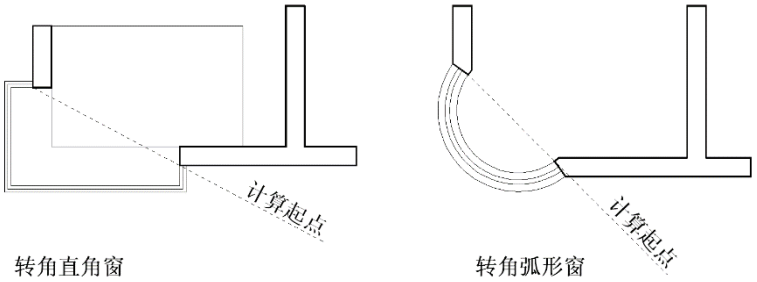


图3转角直角窗和转角弧形窗计算起点示意图

（二）带阳台居室的日照计算基准面

1.设计未封闭且两侧均无分户隔板遮挡的凸阳台，以居室窗户的外墙窗台面为计算基准面（图 4）。

2.设计未封闭且一侧或两侧有分户隔板或墙体的凸阳台、凹阳台及半凸半凹阳台，以阳台与外墙相交的墙洞口为计算基准面(图 5—图 9)。

3.设计封闭的阳台，以封窗的阳台栏杆面为计算基准面；设计未封闭的阳台被自行封闭的，应依据原设计按未封闭的情形确定计算基准面。

4.对于波浪形、弧形等特殊形式的阳台，按照具体建筑布局和朝向确定适当的计算基准面。

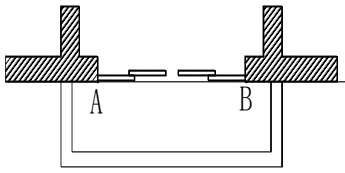


图4无挡板的凸阳台

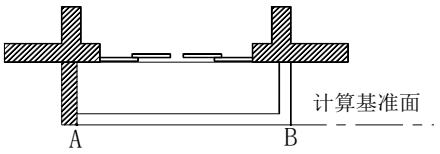


图5一侧有挡板的凸阳台

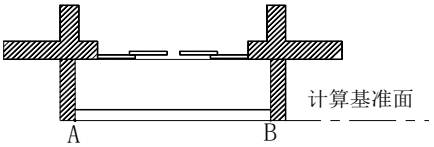


图6 两侧有挡板的凸阳台

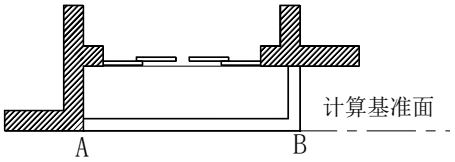


图7 一侧有挡板(墙体)的半凹半凸阳台

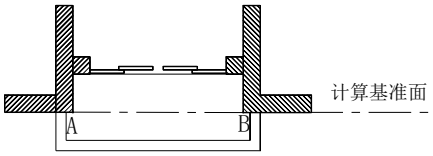


图8两侧有挡板(墙体)的半凹半凸阳台

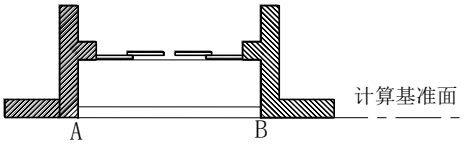


图9 两侧有挡板（墙体）的凹阳台

八、确定建筑日照计算方法应符合下列要求：

（一）对于未做出单体设计方案的已批规划建筑、申报规划建筑和在批规划建筑，采用平面日照等时线计算方法进行计算。

（二）对于新建单体建筑及现状生活居住特征建筑采用平面日照等时线计算方法进行计算，平面计算不符合规定日照标准的，应采用立面窗户计算方法进行计算。对于不符合规定日照标准的现状生活居住特征建筑，应采用立面窗户计算方法，对拟建建筑建设前、后的日照时间进行比较。

（三）生活居住特征建筑原有日照符合规定标准的，新建、改建、扩建建筑应确保其日照仍然符合规定标准。现状生活居住特征建筑原有日照不符合规定标准的，新建、改建、扩建建筑不得降低其原有日照时间。

（四）现状生活居住特征建筑原有日照不符合规定标准

的，其遮挡范围内建筑拆除后达到规定标准的，新建、改建、扩建建筑应确保其日照仍然符合规定标准，其中危房重建项目除外。

九、建筑日照计算报告应包含《建筑日照计算参数标准》GB/T50947—2014 中规定的基本内容，加盖计算单位的设计资质专章。报送资料应包括建筑日照计算委托书、进行日照计算的主要基础资料及其清单、报告文本及图形数据文件。

十、建设单位提供的日照计算基础资料必须真实、全面、准确，不得弄虚作假、隐瞒真实情况。因建设单位提供的日照计算基础资料等原因造成日照计算结论错误，产生损害后果的，由建设单位承担相关法律责任。

十一、建筑日照计算单位对建筑日照计算报告的真实性、准确性、完整性负责，不得弄虚作假、隐瞒真实情况。对建筑日照计算单位因故意或过失等原因造成日照计算结论错误，产生损害结果的，由建筑日照计算单位承担相关法律责任。

十二、对日照计算结论有争议的，相关利害关系人可通过双方协商或协议的方式解决;协商或协议不成的,可持下列材料向自然资源和规划主管部门申请复核认定：

（一）书面申请；

（二）符合规定要求的建筑日照计算报告及相关资料；

（三）申请人或委托代理人的有效证件和有关证明材料；

（四）自然资源和规划主管部门要求提交的其他材料。

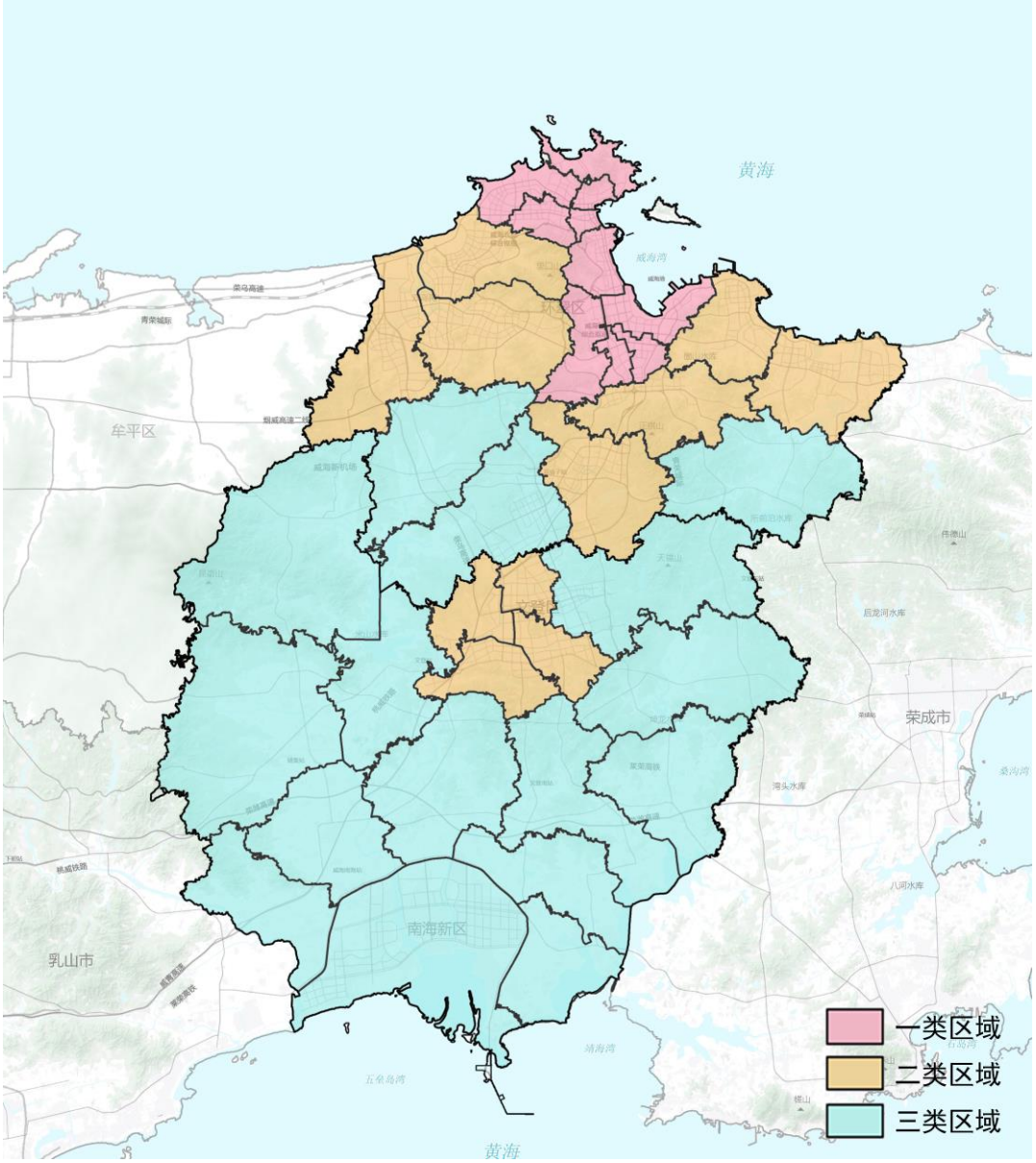
自然资源和规划主管部门受理复核认定申请后，指定具有建筑日照计算资质的单位对所争议的日照计算结论进行鉴定，

并出具鉴定结论。自然资源和规划主管部门依据鉴定结论做出日照计算复核决定。

附件12.建筑工程停车位配建标准

停车分区范围说明如下（各类区均不包含村庄范围）：

分区	分区范围
一类区	环翠楼街道、鲸园街道、竹岛街道、孙家疃街道、嵩山街道、田和街道、怡园街道、皇冠街道、凤林街道、西苑街道
二类区	张村镇、羊亭镇、温泉镇、初村镇、崮山镇、泊于镇、草庙子镇、龙山街道、天福街道、环山街道
三类区	一、二类区以外的区域



建设项目配建停车场(库)须与主体建筑工程同步施工,同步交付使用，建设项目配建停车位指标应大于等于下表规定。

建筑物类型		计算单位	一类区	二类区	三类区
			机动车位		
住宅	商品住宅	车位/100㎡建筑面积	1.0	0.8	0.5
	公租房、廉租房、经济适用房	车位/100㎡建筑面积	0.8	0.5	0.3
办公	行政办公	车位/100㎡建筑面积	0.8		
	商务办公	车位/100㎡建筑面积	0.8		
文化活动	博物馆、图书馆、展览馆	车位/100㎡建筑面积	0.7		
	剧场、影院	车位/100座	5		
	文化活动中心	车位/100㎡建筑面积	1		
学校	大中专院校	车位/100师生	2.5		
	中学	车位/100师生	6（含临时车位3）		
	小学	车位/100师生	6（含临时车位3）		
	幼儿园	车位/100师生	6（含临时车位3）		
体育场馆	综合型体育场馆	车位/100座	4		
	中小型体育场馆	车位/100座	3		
医疗卫生	医院	车位/100㎡建筑面积	0.5-1		
社会福利	老年公寓、养老院	车位/100㎡建筑面积	0.3		
商业	配套商业网点（小型超市、便利店、专卖店）	车位/100㎡建筑面积	0.5		
	综合商业（购物中心、商铺、商场、超市等）	车位/100㎡建筑面积			
	专业市场、批发市场	车位/100㎡建筑面积			
	饭（酒）店	车位/100㎡建筑面积	1.5-2		
	旅馆	车位/客房	0.3		
游览场所	主题公园、浴场、风景区	车位/公顷游览面积	8		
	一般性公园	车位/公顷游览面积	1.5		
工业	工业厂房仓储	车位/100㎡建筑面积	0.2		

备注：1、建筑物配建指标计算出的停车位，尾数不足1个按1个计算。

2、未列入本表的建筑配建标准，由自然资源主管部门根据具体情况，参照有关标准确定。

3、非机动车配置按照相关标准执行。

附件13.规划核实允许误差要求

（一）建筑面积的合理误差按以下规定累进计算：

1.1000 平方米以内（含 1000 平方米）部分为 3%；

2.1000—5000平方米（含5000平方米）之间部分为2%；

3.5000—10000平方米（含10000平方米）之间部分为1.5%；

4.10000平方米以上部分为0.5%。

累进计算的建筑面积合理误差不得超过300平方米。

建设工程建筑面积误差在合理误差范围内但属于增建单体建筑物的，或者造成该建设工程不能满足消防设计规范、建筑日照标准等有关规范强制性内容要求的，仍可以认定为影响城乡规划实施、必须依法进行查处的情形。

（二）建筑高度的合理误差按以下规定累进计算：

1.20米以内（含20米）部分为0.5%；

2.20—100米（含100米）之间部分为0.25%；

3.100米以上部分为0.1%。

累进计算的建筑高度合理误差不得超过1米。

建筑高度超过《建设工程规划许可证》许可的建筑高度的，建设单位应当提交日照计算报告。建筑高度超过《建设工程规划许可证》许可的建筑高度，造成该建筑不能满足消防设计规范或者使周边建筑不能达到日照标准的，无论是否在合理误差范围内，均认定为影响城乡规划实施、必须依法进行查处的情形。

（三）建设工程平面位置的合理误差不得超过 1 米。

平面位置误差可能对周边建筑日照标准造成影响的，建设单位应当提交日照计算报告。建设工程平面位置与《建设工程规划许可证》许可的位置不一致，造成该建筑不能满足消防设计规范或者使周边建筑不能达到日照标准的，无论是否在合理误差范围内，均认定为影响城乡规划实施、必须依法进行查处的情形。

附件14. 建设工程竣工勘验测绘报告内容要求

《建设工程竣工勘验测绘报告》应当包括以下内容：

（一）封面、目录、测量说明、规划竣工测量成果汇总表、项目名称、建设单位名称、测区位置、范围、面积、用地规划许可证编号、工程规划许可证编号、勘验技术依据、作业方法、坐标系统说明、比例尺说明以及勘验结果。

（二）竣工图、总平面图、建设工程单体图、建筑物各立面实景照片、分类建筑用途及相应建筑面积、基底面积、绿地面积、建筑色彩、外装材料、建筑层数与高度、停车位数量、基础设施和公共配套设施建设情况等。

（三）其他需勘验测绘的内容。

附录A用词说明

一、执行本规定条文时，对于要求严格程度的用词，说明如下，以便在执行中区别对待。

（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”，反面词采用“不宜”；

（四）表示有选择，在一定条件不可以这样的，采用“可”。 二、条文中指明必须按其他有关标准和规范执行的写法为：“应按……执行”或“应符合……要求或规定”。

附录B名词解释

1. 海岸带：（来自《威海市海岸带保护条例》）

海岸带是指海洋与陆地的交汇地带，包括海岸线向海洋一侧延伸的近岸海域和向陆地一侧延伸的滨海陆地。

向海洋一侧延伸的近岸海域的范围为自海岸线向海一侧延伸至一千米等距线。向陆地一侧延伸的滨海陆地的范围根据保护区域的实际情况，按照生态优先、应保尽保、优化结构、强化管控的原则，由市人民政府划定并向社会公开，同时设立保护界标。

2. 永久基本农田

永久基本农田是为保障国家粮食安全和重要农产品供给，实施永久特殊保护的耕地。依据耕地现状分布，根据耕地质量、粮食作物种植情况、土壤污染状况，在严守耕地红线基础上，按照一定比例，将达到质量要求的耕地依法划入。

3. 生态保护红线：

生态保护红线是指在陆地和海洋生态空间具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域。包括水源涵养、生物多样性维护、水土保持、防风固沙、海岸防护等生态功能极重要区域，水土流失、土地沙化、石漠化、海岸侵蚀及沙源流失等生态极脆弱区域，以及其他经评估目前虽然不能确定但具有潜在重要生态价值的区域。

4. 城镇开发边界：

城镇开发边界是在国土空间规划中划定的，一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，完善城镇功能、

提升空间品质的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等。城镇开发边界内可分为城镇集中建设区、城镇弹性发展区和特别用途区。城市、建制镇应划定城镇开发边界。

5. 城镇集中建设区

根据规划城镇建设用地规模，为满足城镇居民生产生活需要，划定的一定时期内允许开展城镇开发和集中建设的地域空间。

6. 城镇弹性发展区

为应对城镇发展的不确定性，在城镇集中建设区外划定的，在满足特定条件下方可进行城镇开发和集中建设的地域空间。

在不突破规划城镇建设用地规模的前提下，城镇建设用地布局可在城镇弹性发展范围内进行调整，同时相应核减城镇集中建设区用地规模。

7. 特别用途区

为完善城镇功能，提升人居环境品质，保持城镇开发边界的完整性，根据规划管理需划入开发边界内的重点地区，主要包括与城镇关联密切的生态涵养、休闲游憩、防护隔离、自然和历史文化保护等地域空间。

特别用途区原则上禁止任何城镇集中建设行为，实施建设用地总量控制，原则上不得新增除市政基础设施、交通基础设施、生态修复工程、必要的配套及游憩设施外的其他城镇建设用地。

8. 工业区块线

工业区块线是为保障工业用地空间和规模，有序引导产业转型升级、城市功能更新而划定的工业用地控制线，具有强制作用，不能随意调改。一般是将制造业基础好、集中连片、符合规划的产业平台、工业园区、工业集聚区划入线内，实施分级保护、闭环管理，确保一定时期内工业用地总量充足，规模不减少。

9. 特定区域

由市人民政府根据经济发展和环境要求等进行划定，包括但不限于商业街区、历史风貌与遗产保护区、特色街区、综合交通枢纽地区等。

10. 建筑密度

在一定用地范围内，建筑物基底面积总和与总用地面积的比率(%)。

11. 容积率

在一定用地及计容范围内，建筑面积总和与用地面积的比值。

12. 高层建筑

建筑高度大于 27m 的住宅建筑和建筑高度大于 24m 的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。

13. 正面间距

指遮挡建筑与被遮挡建筑主要朝向外墙面之间的垂直距离。

14. 侧面间距

指两建筑次要朝向外墙面之间的垂直距离。

15. 日照间距系数

指根据日照标准确定的建筑正面间距与遮挡建筑高度的倍数值。

16. 地下建筑深度

指自室外地面至地下建筑底板底部的距离。

17. 绿地率

在一定用地范围内，各类绿地总面积占该用地总面积的比率(%)。

18. 道路红线

指规划道路路幅的边界线。

19. 城市绿线

指城市各类绿地范围的控制线。

20. 城市蓝线

指城市规划确定的河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

21. 城市黄线

指城市规划确定的城市基础设施用地的控制界线。

22. 城市紫线

指城市规划确定的历史文化街区、历史优秀建筑的保护范围和建设控制地带界线。

23. 最小规划控制单元

控制性详细规划中确定的适宜作为单宗用地进行出让的地块，由城市道路、公园绿地、广场、河流等围合的空间。

24. 建筑后退距离

指建筑及附属部分垂直投影与地界、道路、河道、海岸等要素之间的距离，包括室外台阶、雨篷、阳台、飘窗等。

25. 生活居住特征建筑

指国家相关技术规范对日照有特殊要求的建筑，包括：住宅、宿舍，老年人公寓及护理院、养老院、托老所，医院和疗养院的病房楼和疗养楼，中小学校教学楼，托儿所和幼儿园主要生活用房等。

26. 其他非高层建筑

指除生活居住特征建筑外的非高层建筑，含独立设置的配电室、换热站、燃气调压站等市政设施用房。

27. 经济适用房

指政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象和销售价格，具有保障性质的政策性商品住房。

28. 公共租赁住房

指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

29. 新型产业建筑

指融合研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产、生产性咨询服务等创新型产业功能的建筑。

30. 设施农业用地

指农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖的设施用地，按功能分为生产设施用地和与生产直接关联的辅助设施用地。