

威海市城乡管理技术规定

(土地使用、建筑管理)

第一章 总 则

第一条 为加强城乡管理，保证城乡规划科学有效实施，根据有关法律、法规及技术规范的规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条 在威海市所辖区、国家级开发区范围内进行各项建设活动，应当遵守本规定。

第三条 编制详细规划和建筑设计应符合本规定及环保、环卫、卫生防疫、风貌绿化、人防、国防、消防、气象、抗震、防汛、供水、排水、海港、铁路、航空、安全、道路、通信、工程管线、地下工程、测量标志、历史文物保护、农田水利等方面的规定。

第二章 城乡用地分类与使用

第四条 城乡用地按照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137—2011 进行分类，城乡用地分类和代码可用于城乡规划的文件和图纸。

第五条 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，使用范围和要求见本规定附件 1。

第六条 各类建设工程项目的选址，应充分考虑地形条件、基本生态控制线、基础设施配套完善程度等因素。除文登区、临港区等现状海拔整体较高区域外，海拔 60 米以上地带不宜安排新建建筑物。根据经济社会发展确需建设的，经市城乡规划委员会、市政府研究同意后，方可实施建设。

第七条 各类建设用地的使用，应按照经批准的详细规划执行。凡需改变规划用地性质的，应先提出规划调整的意见，按照规划调整的程序和权限批准后执行。

第八条 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。

第三章 建筑容量控制指标

第九条 单一类型的建设用地，其建筑容量控制指标（含建筑密度和容积率指标，下同）见本规定附件 2。

混合类型的建设用地，其建筑容量控制指标应按照不同性质建设用地的分类分别执行。

难以分类执行的建设用地，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。

第十条 未列入本规定附件 2 的科研机构、大中专院校、中小学校、托幼机构、体育场（馆）、医疗卫生、文化艺术以及军事等设施的建筑容量控制指标，应按照经批准的详细规划和有关专业规定执行。

第十一条 原有建筑的建筑容量控制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。

第十二条 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%。

第四章 规划与建筑设计

第十三条 规划编制应贯彻以人为本、可持续发展原则，倡导集约紧凑布局、生态廊道间隔、公交导向开发、历史文化保护、职住平衡、绿道出行和低冲击开发等规划理念，运用互联网、大数据等信息技术，打造绿色低碳、山海相间、文脉传承、生态宜居的生活环境。

第十四条 在规划编制各环节引入城市设计机制，对空间景观、布局结构、环境协调、造型色彩等进行充分论证和研究，形成强制性和引导性指标，科学指导城乡建设。

第十五条 编制详细规划应符合《威海市域生态控制线规划》、《威海市区公共开放空间布局规划》、《威海市区公共设施布局专项规划》、《威海市区工业园配套设施布局规划》等相关规划，严格执行红线、绿线、蓝线、黄线、紫线控制要求。

第十六条 在符合建筑高度分区布局规划的前提下，提倡采用低密度塔式高层建筑，打造优美的城市天际线。塔式高层建筑高宽比不宜低于 3:2，塔式高层住宅建筑单元组合数不应超过 2 个。

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。

第十七条 工业区内应科学合理配置各类生产、生活服务设施和公共绿地，相对集中布局。

第十八条 居住区内应科学合理配置社区综合服务中心(包括医疗卫生、文化活动、警务、物业管理和居委会等用房)、托幼机构、养老服务等公共服务设施，相对集中布局，设置相应室外活动空间。

居住区公共服务设施配置要求见本规定附件 3。

第十九条 居住区内应科学合理配置篮球场、排球场、羽毛球场、小型足球场等公共体育活动场地，适应全民健身和青少年体育活动需求。

第二十条 居住区内应科学合理配置商业服务、菜市场、金

融邮电、市政公用等公共服务设施，采用相对集中与适当分散相结合的方式合理布局，方便经营管理。沿住宅建筑山墙之间不得采用带状布局模式设置商业网点。

第二十一条 居住区内应实行人车分流，高品质居住小区应降低地面停车率，提倡车辆全部进入地下停车场。

第二十二条 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。多层、高层住宅建筑底层不应设置分户式室外庭院。

第二十三条 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，其余部分宜设置为架空层。

第二十四条 地下车库等地下建筑工程的方案设计应遵循因地制宜的原则，结合本市山体丘陵地势特点，充分、合理地利用现状地形，对场地设计进行精密计算，实现场地内土石方挖填平衡。

第二十五条 建筑设计应贯彻和执行节能减排的要求，大力推动绿色建筑发展。

第二十六条 建筑的风格、色彩、体量应符合建筑形象引导规划的要求。重要建筑物单体设计应进行多方案比选、全方位分析，丰富区域空间界面，优化环境景观效果，提升城市品质内涵和整体协调性。

第二十七条 沿城市道路两侧的重要公共建筑应考虑光亮

工程设置。

第二十八条 建筑外墙宜采用耐久外装材料。沿城市道路两侧的建筑外墙宜采用面砖或石材等外装材料，底层裙房外墙应采用干挂石材等外装材料。

第二十九条 空调室外机搁板、壁挂式太阳能集热器、设备平台、广告标识等的位置和形式，应结合建筑立面一体化设计，设置封闭或围护装饰构件。广告标识应位于建筑立面之内，不得设在屋面以上或伸出建筑立面之外。

第三十条 非成片拆迁改建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）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；
- （三）符合用地条件和建筑保护等方面要求的，可合理增设地下建筑。

第三十一条 建设工程应由具有相应资质的单位，依照有关设计规范、标准及批准的详细规划或建设用地规划条件进行设计。

第三十二条 建设单位委托设计单位进行建设工程设计或进行设计修改后，向规划行政主管部门送审建设工程设计方案。

建设工程设计方案内容及要求见本规定附件 4。

第五章 建筑间距

第三十三条 建筑间距应符合相关设计规范以及日照、消防、通风、防灾、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 5。

第三十四条 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 6。

第三十五条 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。

生活居住特征建筑间距应满足上述要求，并符合下列规定：

（一）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规范》GB 50180—93（2002年版）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。

（二）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12米的，正面间距不小于遮挡建筑高度的1倍；大于12米的，正面间距按平行布置控制。

（三）非高层建筑遮挡生活居住特征建筑日照且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。

（四）生活居住特征建筑与各类建筑之间正面间距不小于16米。

（五）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。

第三十六条 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倍，且不小于10米。垂直布置时，建筑山墙宽度小于或等于12米的，正面间距不小于10米；大于12米的，按平行布置控制。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。

(二)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。

(三)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项控制，且不小于16米。

第三十七条 高层建筑间距应符合下列规定(当遮挡生活居住特征建筑日照时，应同时符合日照分析软件计算要求)：

(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。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。

(二)高层建筑与各类建筑之间侧面间距不小于13米。高层建筑山墙宽度大于16米的，按正面间距控制。

(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倍，且不小于13米。垂直布置时，建筑山墙宽度小于或等于12米的，正面间距不小于13米；大于12米的，按平行布置控制。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。

(四)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项控制；不遮挡日照时，正面间距按本条第三项

控制，且不小于 16 米。

第三十八条 违法建筑、临时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。

第六章 建筑退让及建筑高度

第三十九条 沿建设用地边界布置的建筑，其离界距离应严格执行日照、消防、交通、文物保护、生态控制线等要求，并符合下列规定：

（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，按照本规定第五章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，建筑离界距离除符合本条第一项规定外，还应同时符合本规定第五章建筑间距的有关规定。

（三）当界外是城市公共绿地、广场等用地时，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）当界外是自然山体时，建筑离界距离不小于 10 米。

（五）当建筑与用地边界非平行布置时，建筑离界距离按之间最小间距控制，且不小于 5 米。

（六）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。

第四十条 在满足建筑间距要求的前提下,建筑离界距离因条件限制不能符合本规定第三十九条规定的,经相邻地块产权人达成书面协议并经规划行政主管部门核准后,可适当缩减建筑离界距离。

第四十一条 建筑后退城市道路红线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

上表中建筑后退距离均为下限。城市道路两侧规划设置绿线的,应同时符合后退绿线距离的要求。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。

除门卫室、大门、围墙、地下室应急疏散出口、配电箱等市政设施用房外,退让空间内不得进行其他地上建(构)筑物建设。

第四十二条 沿铁路两侧的建筑后退距离应满足《铁路安全管理条例》的有关要求,并同时符合下列规定:

(一) 建筑后退铁路干线轨道中心线距离不小于 50 米，后退城际铁路、铁路支线、铁路专用线轨道中心线距离不小于 30 米，围墙后退铁路轨道中心线距离不小于 10 米。

(二) 高层建筑、高大构筑物(含水塔、烟囱等)、危险品仓库和厂房后退铁路轨道中心线距离，由规划行政主管部门会同铁路主管部门核定。

(三) 位于铁路道口周边的建设工程，应符合铁路道口管理的有关规定。

第四十三条 公路、轨道交通、气象观测场、工程管线及危险物品生产储存等场所周边的建筑后退距离，由规划行政主管部门会同有关专业部门核定。

第四十四条 建筑后退基岩海岸距离不宜小于 80 米，后退砂质海岸距离不宜小于 200 米，后退堤岸等人工岸线距离不宜小于 20 米。

第四十五条 建筑周围需要分界的，应采用绿篱或围墙隔离。围墙应符合下列规定：

(一) 除建设项目特殊要求必须修建实体围墙外，应采用通透围墙，并符合整体景观环境要求，围墙基础高度不超过 0.6 米，通透围栏高度不超过 1.5 米。

(二) 临街围墙、门卫室、大门的设置应符合消防、交通、工程管线等方面的规定，依据临接道路的具体情况核定后退距离。非临街围墙不得逾越用地边界，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。

第四十六条 建筑的高度，应严格执行日照、消防、景观、航空、通信、文物保护等方面的要求，并符合下列规定：

（一）在有净空高度控制的飞机场、气象台、电台和其他无线电通信（含微波通信）设施周围的建筑，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

（二）在历史优秀建筑、文物保护单位紫线范围内及风景名胜区规划控制地段的建筑，其控制高度应符合建筑和文物保护的有关规定，进行视线景观分析，提出控制高度和保护措施。

（三）高层建筑设计方案在审批时应进行视线景观分析。

（四）沿城市道路两侧建筑的控制高度（H），除经批准的详细规划另有规定外，不应超过规划道路红线宽度（W）加建筑后退距离（S）之和的1.5倍，即： $H \leq 1.5(W+S)$ 。

建筑直接临接或其面临的道路临接广场、河道、电力线路保护区的，在计算控制高度时，可将广场、河道、电力线路保护区的1/2宽度计入W值。

第七章 停车场地设计

第四十七条 新建、改建和扩建的各类建筑应配备相应的停车场（库）。机动车停车场（库）停车位的设置以小型汽车为计算标准。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 40—50 平方米/车位。

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

第四十八条 不同性质类别的建筑，机动车、非机动车停车位指标应不低于下表规定：

类 别		单 位	机动车 (小型汽车)	非机动车 (自行车)
住 宅	商品住宅	车位/100 平方米建筑面积	0.5—1	1—1.5
	经济适用房	车位/100 平方米建筑面积	0.3—0.5	2
	公共租赁住房	车位/100 平方米建筑面积	0.3—0.5	2
行政办公、商务办公		车位/100 平方米建筑面积	0.8	4、3
博物馆 图书馆 展览馆		车位/100 平方米建筑面积	0.7	5
文化活动中心		车位/100 平方米建筑面积	1	5
大中专院校		车位/100 师生	0.7	40
中小学校		车位/100 师生	1.5	70、20

类 别	单 位	机动车 (小型汽车)	非机动车 (自行车)
幼儿园	车位/100 师生	1.5	5
大型体育中心	车位/100 座	4	30
中小型体育场	车位/100 座	3	25
医院	车位/100 平方米建筑面积	0.5—1	4—5
疗养院(中心)	车位/100 平方米建筑面积	1.2	0.3
商业中心	车位/100 平方米建筑面积	0.5	10
饭(酒)店	车位/100 平方米建筑面积	1.5—2	3
高中档旅馆	车位/客房	0.3	1
剧场、影院	车位/100 座	5	20、30
火车站	车位/高峰日千人	5—10	3
客运港(站)	车位/高峰日千人	5—10	3
货运港(站)	车位/100 辆标准车	15	3
旅游区(浴场)	车位/1 公顷游览面积	8	0.1
公园	车位/1 公顷游览面积	1.5	0.01—0.1
工业厂房仓储	车位/100 平方米建筑面积	0.2	2

综合建筑的停车位指标,按上表所列不同性质类别的建筑分项累计计算。

商务办公、商业中心、饭(酒)店、高中档旅馆等商业设施设置地面停车位的比例不宜小于 20%。

不同区域内商品住宅建筑的机动车停车位指标及地面停车

率按以下标准执行：

（一）环翠区、文登区、高区、经区的中心区及东部滨海新城、双岛湾科技城，按照每 100 平方米建筑面积配置 1 个停车位，地面停车率不宜大于 10%。

（二）环翠区张村镇、温泉镇和文登经济开发区、临港区草庙子镇、南海新区，按照每 100 平方米建筑面积配置 0.8 个停车位，地面停车率不宜大于 15%。

（三）上述范围之外的市区其他建制镇，按照每 100 平方米建筑面积配置 0.5 个停车位，地面停车率不宜大于 20%。

第四十九条 建设用地的车行出入口宜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。

第五十条 车库宜设置在建筑的半地下或地下，以提高地下空间利用率。地下车库可与人防设施结合设置。

居住区地下车库屋面覆土深度不应低于 1.5 米。在居住区集中公共绿地下设置地下车库时，屋面覆土深度不应低于 2.5 米。

第五十一条 高层住宅建筑应设置楼、库一体的全通式地下车库，电梯应通至地下车库内。当设置楼、库分离的地下车库时，应先建设或同步建设地下车库，并与住宅建筑同时交付使用。

第八章 建设用地的绿地

第五十二条 绿地的规划、建设和管理应符合《威海市区域

市绿化办法》的规定，绿地率的控制指标应符合下表的规定：

项目类别	绿地率
低层住宅、高层住宅	50%
多层住宅	35%
行政办公	35%
商业、商务	25%
文化、娱乐、旅馆	45%
教育、科研、体育	40%
医院	30%—35%
疗养院	50%
工业、仓储	10%—20%

上表中绿地率指标除工业、仓储项目外均为下限。除住宅、工业、仓储项目外，旧城改造项目执行上表标准确有困难的，经规划行政主管部门同意，绿地率可适当降低，但不应小于 20%。

第五十三条 居住用地中除满足上述绿地率的控制指标外，还应有集中公共绿地，包括居住区公共绿地、小区公共绿地、组团公共绿地和其他块状、带状公共绿地，其规模应符合下表规定：

名称	最小规模
居住区公共绿地	2 公顷
小区公共绿地	0.4 公顷
组团公共绿地	0.04 公顷
其他块状、带状公共绿地	不低于 0.04 公顷且宽度不低于 8 米

绿地面积按《城市居住区规划设计规范》GB 50180—93（2002年版）的有关规定计算。

第五十四条 建设用地的绿地应符合《威海市区公共开放空间布局规划》和《威海市绿道网专项规划》的要求，满足应急避难场所设置、无障碍设计和雨水入渗等方面的相关规定。市区公共开放空间服务半径和5分钟步行可达范围覆盖率应符合下表规定：

分级	公共开放空间 服务半径	步行可达范围覆盖率	
		生活地	工作地
市级	3000米	> 80%	> 50%
区级	1500米		
居住区级	800米		
小区级	300米		

第五十五条 建设用地的公共绿地应开放式布置，符合《威海市区中小型开放式绿地规划布局导则》的要求，有较好的可视性、可达性和参与性，且至少应有一长边与相应级别的道路相邻。居住用地面积大于0.8公顷时，应提供不小于用地面积的5%作为开放式绿地。

第九章 附 则

第五十六条 本规定下列用语的含义：

(一)建筑密度：是指建筑底层占地面积与建设用地面积的比值（以百分比表示）。

(二)容积率：是指各类建筑的建筑面积总和与建设用地面积的比值。

(三)低层住宅：是指一层至三层（含三层）住宅。

(四)多层住宅：是指四层至六层（含六层）住宅。

(五)中高层住宅：是指七层至九层（含九层）住宅。

(六)高层建筑：是指高度为 24 米以上的公共建筑及十层以上（含十层）的居住建筑。

(七)正面间距：是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。

(八)侧面间距：是指两建筑次要朝向外墙面之间的垂直距离。

(九)日照间距系数：是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。

(十)地下建筑深度：是指自室外地面至地下建筑底板底部的距离。

(十一)绿地率：是指建设用地内绿地面积占建设用地面积的比率（以百分比表示）。

(十二)生态控制线：是指为保障城市基本生态安全，根据合理的环境承载力划定的生态保护范围界线。

(十三)道路红线：是指规划道路路幅的边界线。

(十四) 城市绿线：是指城市各类绿地范围的控制线。

(十五) 城市蓝线：是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。

(十六) 城市黄线：是指城市规划确定的城市基础设施用地的控制界线。

(十七) 城市紫线：是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。

(十八) 建筑后退道路红线距离：是指建筑及附属部分临街垂直投影的后退道路红线距离，包括室外台阶、雨篷、阳台、飘窗等。

(十九) 建筑离界距离：是指相邻地界与沿地界一侧建筑及附属部分垂直投影线之间的最小距离，包括室外台阶、雨篷、阳台、飘窗等。

(二十) 生活居住特征建筑：是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。

(二十一) 其他非高层建筑：是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。

(二十二) 经济适用房：是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。

(二十三) 公共租赁住房：是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。

第五十七条 容积率应按下列标准计算：

(一) 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不计算容积率。

(二) 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。

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。

当普通商业建筑层高大于 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、普通商业建筑的门厅、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。

(三) 利用住宅建筑底层设置为本楼居民服务的公共服务空间和架空层不计算容积率。

(四) 非住宅类高层民用建筑为丰富顶部空间造型产生的可利用空间不计算容积率。

(五)住宅、商业、办公建筑阳台宽度不宜超过 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%。

第五十八条 建设用地为公众提供的永久性开放空间，应符合下列规定：

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。

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。

按规划要求配置的开放式绿地不属于永久性开放空间。

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

第五十九条 建筑间距应按下列标准计算：

(一)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。

(二)建筑有连接建筑主体长度不超过 3 米的凸出部分，凸出距离不超过 1 米，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。

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。

(三)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。

(四) 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; 遮挡建筑为平屋顶时, 遮挡建筑高度算至女儿墙顶面。水箱、楼梯间、电梯间等突出屋面的附属设施, 水平面积之和不超过屋顶平面面积 1/4 且高度不超过 5 米的, 不计入建筑高度, 但必须纳入日照分析软件计算。

(五) 高层建筑的裙房建筑间距按非高层建筑控制。

(六) 围墙、挡土墙、大型广告牌等设施与建筑之间的间距参照建筑间距的要求执行。

第六十条 本规定由市规划局负责组织实施。

第六十一条 本规定自 2015 年 5 月 1 日起施行, 有效期至 2020 年 4 月 31 日。2008 年 7 月 1 日市政府印发的《威海市城市规划管理技术规定(土地使用、建筑管理)》(威政发〔2008〕36 号)自本规定施行之日起废止。

- 附件：1. 常用用地类别兼容与混合使用指引
2. 建筑密度与容积率控制指标表
3. 居住区公共服务设施配置要求
4. 建设工程设计方案内容及要求
5. 建筑间距图示
6. 建筑日照计算方法及要求

附件 1

常用用地类别兼容与混合使用指引

用地类别		鼓励兼容与混合使用的用地类别	可以兼容与混合使用的用地类别
大类	中类		
居住用地 (R)	一类居住用地 (R1)	—	B3
	二类居住用地 (R2)	B1、B2	M1、W1
公共管理与公共服务设施用地 (A)	行政办公用地 (A1)	B2	A2、A4
	文化设施用地 (A2)	—	A1、A4、B1、B2
	体育用地 (A4)	—	A1、A2、B1、B2
商业服务业设施用地 (B)	商业用地 (B1)	B2	R2、B3
	商务用地 (B2)	B1	R2、A1、B3
	娱乐康体用地 (B3)	B1、B2	A2、A4
工业用地 (M)	一类工业用地 (M1)	W1	B1、B2
物流仓储用地 (W)	一类物流仓储用地 (W1)	M1	B1、B2
道路与交通设施用地 (S)	城市轨道交通用地 (S2)	R2、B1	B2、B3
	交通枢纽用地 (S3)	B1	R2、B2、B3

注：1.在规划编制中，提倡采用鼓励兼容与混合使用的用地类别，视具体情况合理采用可以兼容与混合使用的用地类别。除本表规定之外，确需兼容与混合使用的用地类别，应通过专题研究确定。

2.用地类别为兼容与混合使用的建设用地，其规划用地性质以各类用地的中类类别并列表达，按照各类用地对应的建筑规模从多到少的顺序，依次排列。

3.用地类别为兼容与混合使用的建设用地，其用地规划条件中应明确各类用地的建筑容量比例指标。

附件 2

建筑密度与容积率控制指标表

用地分类及建筑类型			旧区改建		新区开发	
			建筑密度 (%)	容积率	建筑密度 (%)	容积率
居住用地	低层住宅	独立式	15	0.5	12	0.4
		联排式	20	0.7	18	0.6
	多层住宅	—	25	1.5	22	1.3
	高层住宅	—	18	2.2	15	2
公共设施用地	多层公建	办公建筑	35	2	30	2
		商业、商务建筑	50	2.5	50	2.5
		旅馆建筑	35	2	30	2
	高层公建	办公建筑	30	4	25	4
		商业、商务建筑	50	5	50	5
		旅馆建筑	35	4	30	4
工业仓储用地	厂房		40	1	40	1
	库房		40	1	40	1

注：1.本表中居住用地、公共设施用地的建筑密度、容积率指标为上限，工业仓储用地的建筑密度、容积率指标为下限。

2.特殊建设用地的建筑容量控制指标须经市城乡规划委员会审查同意。

附件 3

居住区公共服务设施配置要求

类别	序号	项目名称		一般规模 (万m ² /处)		服务规模 (万人)	配置级别及要求		配置说明
				建筑面积	用地面积		居住区	小区	
教 育	1	普高	36 班	-	4.28	9.7			千人指标 20 人/千人。每班 54 座。用地面积 22 m ² /座。
			42 班	-	4.99	11.3			
			48 班	-	5.7	13			
			54 班	-	6.42	14.6			
	2	初中	24 班	-	2.52	2.4			千人指标 50 人/千人。每班 50 座。用地面积 24 班 22 m ² /座, 28 班 21 m ² /座, 32 班及以上 19 m ² /座。服务半径不宜大于 1000 米。宜设 32、36、40 班。
			28 班	-	2.94	2.8			
			32 班	-	3.04	3.2			
			36 班	-	3.42	3.6			
			40 班	-	3.8	4			
	3	九年制	36 班	-	3.24	3.3			千人指标 110 人/千人。每班 50 座。用地面积 18 m ² /座。服务半径不宜大于 1000 米。宜设 36、45、54 班。
			45 班	-	4.05	4.1			
			54 班	-	4.86	4.9			
			63 班	-	5.67	5.7			
	4	小学	20 班	-	1.8	1.5			千人指标 60 人/千人。每班 45 座。用地面积 20 班 20 m ² /座, 25 班 18 m ² /座, 30 班及以上 17 m ² /座。服务半径不宜大于 500 米。宜设 30、35、40 班。
			25 班	-	2.03	1.9			
			30 班	-	2.3	2.3			
			35 班	-	2.68	2.6			
			40 班	-	3.06	3			
	5	托幼	6 班	-	0.18 - 0.22	0.7			千人指标 25 人/千人。每班 30 座。用地面积 10 - 12 m ² /座。服务半径为 300 米。应独立占地, 有独立院落和出入口。
9 班			-	0.27 - 0.32	1.1				
12 班			-	0.36 - 0.43	1.4				
医 疗 卫 生	6	医院 (200 ~ 300 床)		1.2 - 1.8	1.5 - 2.5	3 - 5			
	7	社区卫生服务中心		0.2 - 0.3	0.3 - 0.5	3 - 5		设医院的居住区不再独立设置社区卫生服务中心。	
	8	护理院		0.3 - 0.45	-	3 - 5		可与社区卫生服务中心合设。	
	9	社区卫生服务站		0.03	0.05	1 - 1.5		少于 1 万人或服务半径超过 1 公里的独立地段, 应至少设置 1 处。宜与其他非独立占地的公共服务设施合设。	
文 化 体 育	10	文化活动中心 (含青少年活动中心)		0.4 - 0.6	0.8 - 1.2	3 - 5		人均建筑面积应不低于 0.1 m ² 。规模较大的工业区内应至少设置 1 处。应专门配置青少年活动、儿童活动、儿童图书阅览室(室)等内容, 宜配置文化康乐、图书阅览、科普宣传、教育培训等内容。宜结合或靠近同级中心公共绿地设置。	
	11	文化活动站 (含青少年活动站)		0.03 - 0.05	0.03 - 0.05	1 - 1.5		人均建筑面积应不低于 0.04 m ² 。居住人口不足 1 万人的小区内应至少设置 1 处。宜配置文化康乐、图书阅览、科普宣传、青少年活动及儿童活动等内容。	
	12	居民运动场、馆		-	1 - 1.5	3 - 5		人均用地面积应不低于 0.3 m ² 。宜配置 60 - 100 米直跑道和 200 米环形跑道、户外健身场地、排球场、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池及儿童活动场所等内容。	
	13	居民健身场地		-	0.15 0.15 - 0.3 0.3 - 0.45	0.5 0.5 - 1 1 - 1.5		人均用地面积应不低于 0.3 m ² 。宜配置户外健身场地、篮球场、羽毛球场、小型足球场、儿童活动场所等内容, 条件许可的宜配置游泳池等内容。宜结合小区公共绿地或文化活动站设置。	
商 业	14	居住区商业设施		-	-	3 - 5		建筑面积 250 - 450 m ² /千人。用地面积 300 - 500 m ² /千人。宜包括综合市场、超市、百货店、餐饮、药店、书店、市场等内容。应至少设置 1 处室内农副产品市场, 建筑面积不低于 1000 m ² 。	
	15	小区商业设施		-	-	1 - 1.5		建筑面积 350 - 450 m ² /千人。用地面积 100 - 500 m ² /千人。应至少设置 1 处室内农副产品市场, 建筑面积不低于 500 m ² 。	

类别	序号	项目名称	一般规模 (万m ² /处)		服务规模 (万人)	配置级别及要求		配置说明
			建筑面积	用地面积		居住区	小区	
金融邮电	16	银行分理处	0.08 - 0.1	0.04 - 0.05	-			宜与商业服务中心结合或邻近设置。
	17	储蓄所	0.01 - 0.015	-	1 - 1.5			宜与商业服务中心结合或邻近设置。
	18	邮政支局	0.1 - 0.25	0.06 - 0.15	-			
	19	邮政所	0.01	-	1 - 1.5			服务半径 1.0 - 1.5 公里。宜与其他非独立占地的公共服务设施合设。
	20	电信支局	0.1 - 0.25	0.06 - 0.15	-			根据专业规划需要设置。
	21	信息中心	0.01	-	1 - 1.5			集中配置电话、网络、广电及电子缴费终端等弱电信息设备。宜与物业管理或其他非独立占地的公共服务设施合设。
社区服务	22	居委会和服务用房	0.03	0.03 - 0.05	1 - 1.5			新建住宅小区和旧城连片改造居民区不低于 300 m ² ，老城区不低于 150 m ² 。宜配置家政服务、社会救助、就业指导、社区便民利民服务、中介服务等内容。宜与非独立占地的公共服务设施合设。
	23	治安联防站 (警务室)	0.003	-	-			可与居委会合设。
	24	养老院						
		市级养老院	-	0.68 - 0.90	-			应不少于 150 床位。建筑面积 35 m ² /床。用地面积 45 - 60 m ² /床。
		居住区级养老院	-	0.12 - 0.15	3 - 5			应不少于 30 床位。建筑面积 30 m ² /床。用地面积 40 - 50 m ² /床。
25	社区老年人日间照料中心、托老所 (含老年人活动场所)	-	-	-			1. 规模小于 1 万人的新建或改造住宅小区应按每 5 万 m ² 建筑面积，室外活动场所不低于 200 m ² 、室内建筑面积不低于 100 m ² 的标准设置。2. 规模大于 1 万人的，按 1 万 - 1.5 万人 750 m ² 、1.5 万 - 3 万人 1085 m ² 、3 万 - 5 万人 1600 m ² 的标准设置，且满足第 1 项中室外活动场所的要求。3. 生活服务用房可包括休息室、沐浴间 (含理发室) 和餐厅 (含配餐间)；保健康复用房可包括医疗保健室、康复训练室和心理疏导室；娱乐用房可包括阅览室 (含书画室)、网络室和多功能活动室；辅助用房可包括办公室、厨房、洗衣房、公共卫生间和其他用房 (含库房等)。	
26	物业管理	-	0.03	1 - 1.5			按建设项目总建筑面积的 3‰ - 5‰配置，且不低于 100 m ² 。包括建筑与设备维修、保安、绿化、环卫管理等内容。宜与非独立占地的公共服务设施合设。	
市政公用	27	换热站	0.008	-	-			采用蒸汽或热水供热，按照采暖面积每 20 万 m ² 设置 1 处。
	28	供热泵房	0.005	-	-			采用低温循环水供热，根据地形条件、场地竖向等情况设置。
	29	110KV 变电站	0.2 - 0.3	0.15 - 0.30	-			根据专业规划需要设置。
	30	10KV 开闭所	0.012	0.05	-			开闭所转供电容量控制在 7000 - 10000 千伏安。
	31	变电室 (箱式变电站)	0.003 - 0.005	-	-			根据用电负荷需求和用地情况设置，负荷半径不宜大于 250 米。宜设置于其他建筑内 (若独立设置，用地面积 0.008 - 0.015 万 m ² /处)。箱式变电站仅用于多层建筑配电。
	32	燃气调压站 (箱)	0.01	0.02 - 0.025	-			中低压燃气调压站 (箱) 负荷半径 500 米，应为地上独立设置。高中压燃气调压站 (箱) 根据专业规划需要设置。
	33	高压水泵房	0.004 - 0.006	-	-			根据地形条件、建筑高度及供水方式设置。
	34	污水提升泵站	-	-	-			根据地形条件及周边排水设施情况设置。
	35	中水处理站	0.015 - 0.02	-	-			总建筑面积 10 万 m ² 以上，或日用水量超过 200 立方米，或居住人口超过 3000 人的小区，必须配套建设。
	36	移动通信基站	0.002	0.0036	-			根据地形条件及周边建筑密度、建筑高度等情况设置。
37	公共厕所	0.006	0.006 - 0.01	-			每 1000 - 1500 户设 1 处。宜设置于人流集中处。	
行政管理	38	街道办事处	0.07 - 0.12	0.03 - 0.05	3 - 5			宜独立占地，且与社区综合服务中心等合设。
	39	派出所	0.07 - 0.10	0.06	3 - 5			宜结合公安系统内部基层设施建设的有关规划选址。应有独立院落。
	40	市政管理机构	-	-	3 - 5			负责供电、供水、雨污水、绿化、环卫等管理与维修。宜合并设置。
	41	其他管理用房	0.01	-	3 - 5			用于市场、工商税务、粮食管理等。可结合街道办事处或综合市场设置。

注：1. 本表依据《城市居住区规划设计规范》GB 50180—93 (2002年版) 等国家及山东省相关政策、法规、规范制定。

2. 公共服务设施按照居住区和小区两级配置。相邻联系紧密的居住区或小区，可结合市级公共设施集中形成社区公共服务设施中心。

3. 建设用地严重受限的，可适当调整公共服务设施用地规模。

4. 表中 为必须设置的项目， 为可选择设置的项目。

附件 4

建设工程设计方案内容及要求

一、设计方案文本：

(一)设计说明：项目区位及场地现状分析，用地功能布局，路网结构及交通组织方式，空间环境及绿地景观系统，基础设施安排等。

(二)技术经济指标：规划条件或出让指标、设计指标，单体建筑面积明细表，住宅户型面积比例表，公共服务设施面积明细表及设置位置，停车位明细表等。

(三)项目区位图、场地现状照片、用地出让规划示意图、总平面彩图、交通流线图、绿地景观图、建筑鸟瞰图、单体透视图、夜景光亮效果图等。

(四)规划设计总平面图、竖向图、定位图、管线图：

绘制在按国家统一基准测绘的 1：500 现状地形图上，表示范围包括新建工程用地界线以外至少 50 米，标明用地边界、地上地下建筑、建筑名称和层数、道路、广场、停车场、交通出入口方位、绿地、河湖水面、建筑小品、环境工程以及各类配套基础设施等。台阶、雨篷、阳台、飘窗等附属部分应准确标注。

标明室内外标高、坡长、坡度、坡向、地下建筑覆土深度。地势复杂地段应作出防洪设计、场地纵向剖面、挡土墙详图等。

标明建筑坐标、建筑尺寸、建筑间距、建筑后退距离等。

(五)涉及生活居住特征建筑日照的，应由具有相应资质的

设计单位进行日照间距系数和日照分析软件计算,编制建筑日照计算报告,加盖设计资质专章。

(六) 单体建筑各层平面图、立面图、剖面图:标注各层使用功能、建筑面积、平面尺寸、层数、层高、建筑高度、外墙材料及色彩、霓虹灯装饰、广告牌位置、空调室外机搁板等。

应一次性报送全部建筑单体方案,包括配电室、门卫室、大门、围墙等附属设施。民用建筑应按照相关规定的要求进行太阳能热水系统装置外观一体化造型设计和绿色建筑设计。

(七) 设计单位的规划设计资质证明。

(八) 变更方案除上述内容外应说明变更原因,在原设计方案图纸上明确标注变更内容。

(九) 设计方案文本应按 A4 幅面大小整齐折叠。

二、汇报文稿:设计方案文本主要内容。

三、图形数据文件光盘:

(一) 设计说明、技术经济指标、建筑日照计算报告:WORD 文件格式。



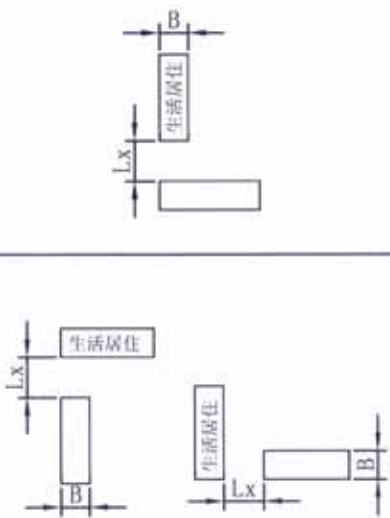
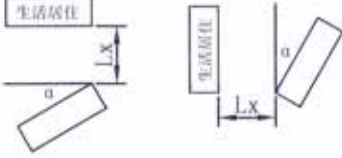
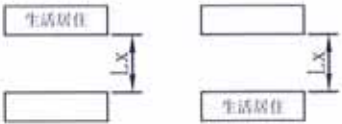
(二) 项目区位图、场地现状照片、用地出让规划示意图、总平面彩图、交通流线图、绿地景观图、建筑鸟瞰图、单体透视图、夜景光亮效果图:JPG 文件格式。

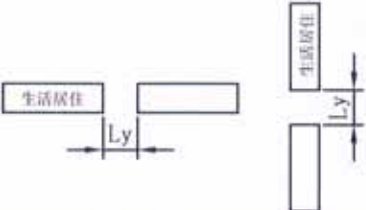
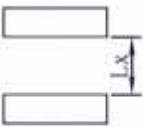
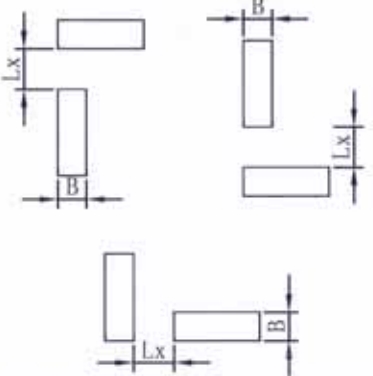
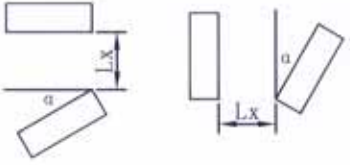
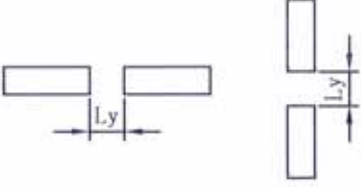

(三) 规划设计总图、建筑日照计算结果、单体建筑方案:DWG 文件格式。总图采用威海市统一坐标系统,不得旋转、移动坐标原点和缩放比例,应确保图形文件有效。

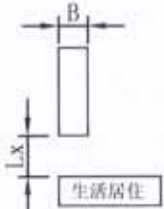
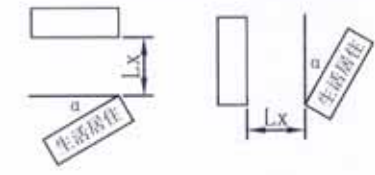
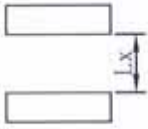
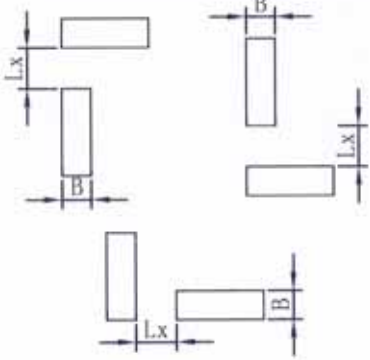
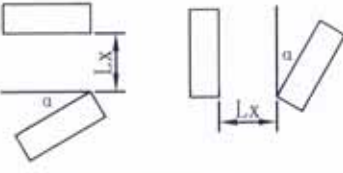
(四) 汇报文稿:PPT 文件格式。

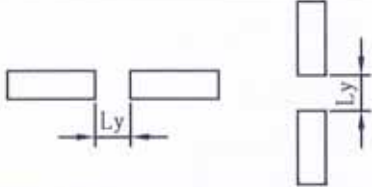
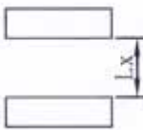
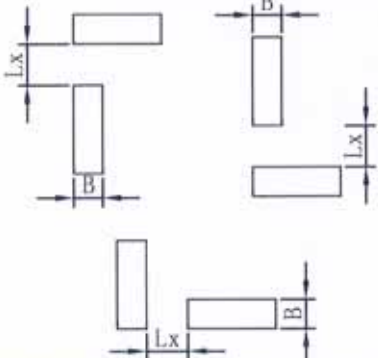
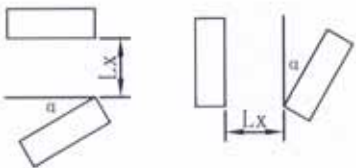

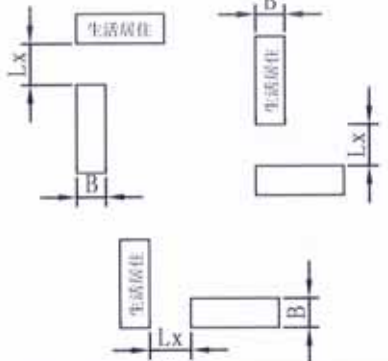
附件 5

建筑间距图示

条、款、项	示意图 	间距要求
<p>第三十五条（一） 非高层建筑遮挡生活居住特征建筑日照且平行布置</p>		<p>$L_x \geq 1.55H_z * a$ 且 $L_x \geq 16m$ (遮挡住宅、宿舍)</p> <p>或 $L_x \geq 1.8H_z * a$ 且 $L_x \geq 16m$ (遮挡其他生活居住特征建筑)</p>
<p>第三十五条（二） 非高层建筑遮挡生活居住特征建筑日照且垂直布置</p>		<p>当 $B \leq 12m$ 时 $L_x \geq 10m$</p> <p>当 $B > 12m$ 时 $L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 10m$</p>
<p>第三十五条（三） 非高层建筑遮挡生活居住特征建筑日照且既非平行也非垂直布置</p>		<p>$\alpha \leq 45^\circ$ 时 $L_x \geq 1.55H_z * a$ 且 $L_x \geq 16m$ (遮挡住宅、宿舍)</p> <p>或 $L_x \geq 1.8H_z * a$ 且 $L_x \geq 16m$ (遮挡其他生活居住特征建筑)</p> <p>$\alpha > 45^\circ$ 时 L_x按垂直布置控制</p>
<p>第三十五条（四） 生活居住特征建筑正面间距</p>		<p>$L_x \geq 16m$</p>

条、款、项	示意图	间距要求
第三十五条（五） 非高层生活居住特征建筑 与非高层建筑侧面间距		$L_y \geq 6m$ $L_y \geq 8m$ （侧面均有窗） $L_y \geq 10m$ （工业建筑）
第三十六条（一） ①其他非高层建筑 平行布置		$L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 10m$
第三十六条（一） ②其他非高层建筑 垂直布置		当 $B \leq 12m$ 时 $L_x \geq 10m$ 当 $B > 12m$ 时 $L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 10m$
第三十六条（一） ③其他非高层建筑既非 平行也非垂直布置		$\alpha \leq 45^\circ$ 时 $L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 10m$ $\alpha > 45^\circ$ 时 L_x 按垂直布置控制
第三十六条（二） 其他非高层建筑 侧面间距		$L_y \geq 6m$ $L_y \geq 10m$ （工业建筑）
第三十六条（三） 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		$L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 16m$

条、款、项	示意图	间距要求
第三十六条（三） 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 $B \leq 12\text{m}$ 时 $L_x \geq 16\text{m}$ 当 $B > 12\text{m}$ 时 $L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 16\text{m}$
第三十六条（三） ③其他非高层建筑不遮挡生活居住特征建筑日照且既非平行也非垂直布置		当 $B \leq 12\text{m}$ 时 $L_x \geq 10\text{m}$ 当 $B > 12\text{m}$ 时 $L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 10\text{m}$
第三十七条（一） ①高层建筑平行布置		$L_x \geq 36\text{m}$
第三十七条（一） ②高层建筑垂直布置		当 $B \leq 16\text{m}$ 时 $L_x \geq 24\text{m}$ 当 $B > 16\text{m}$ 时 $L_x \geq 36\text{m}$
第三十七条（一） ③高层建筑既非平行也非垂直布置		当 $\alpha \leq 45^\circ$ 时 $L_x \geq 36\text{m}$ 当 $\alpha > 45^\circ$ 时 L_x 按垂直布置控制

条、款、项	示意图	间距要求
第三十七条（二） 高层建筑与其他建筑 侧面间距		$L_y \geq 13m$
第三十七条（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)		$L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 13m$
第三十七条（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 $B \leq 12m$ 时 $L_x \geq 13m$ 当 $B > 12m$ 时 $L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 13m$
第三十七条（三） ③高层建筑与非高层 建筑既非平行也非 垂直布置 (均非生活居住特征建筑)		$\alpha \leq 45^\circ$ 时 $L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 13m$ $\alpha > 45^\circ$ 时 L_x 按垂直布置控制
第三十七条（四） 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		$L_x \geq 36m$
第三十七条（四） 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 $B \leq 16m$ 时 $L_x \geq 24m$ 当 $B > 16m$ 时 $L_x \geq 36m$

条、款、项	示意图	间距要求
第三十七条（四） ③高层建筑遮挡非高层生活居住特征建筑日照且既非平行也非垂直布置		$\alpha \leq 45^\circ$ 时 $L_x \geq 36m$ $\alpha > 45^\circ$ 时 L_x 按垂直布置控制
第三十七条（四） ④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		$L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 16m$
第三十七条（四） ⑤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 $B \leq 12m$ 时 $L_x \geq 16m$ 当 $B > 12m$ 时 $L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 16m$
第三十七条（四） ⑥高层建筑不遮挡非高层生活居住特征建筑日照且既非平行也非垂直布置		$\alpha \leq 45^\circ$ 时 $L_x \geq 1.0H_d$ 且 $L_x \geq 16m$ $\alpha > 45^\circ$ 时 L_x 按垂直布置控制
图 例		L_x 正面间距 L_y 侧面间距 H_z 遮挡建筑高度 H_d 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

建筑日照计算方法及要求

一、建设工程项目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，应进行建筑日照计算并提交建筑日照计算报告。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，应随变更设计方案重新报送建筑日照计算报告。

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规范》GB 50180—93（2002年版）、《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、威海市城市经纬度范围为东经 $121^{\circ}57'58''$ 至 $122^{\circ}25'42''$ ，北纬 $36^{\circ}57'22''$ 至 $37^{\circ}33'55''$ ，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、确定日照计算范围和对象应符合下列要求：

（一）在申报建筑有效日照时间带的日照投影覆盖区域内确定被遮挡生活居住特征建筑。

（二）以本条第一项确定的被遮挡生活居住特征建筑为对

象，通过实地探勘，调查了解周围可能对其产生遮挡的建筑，确定遮挡建筑及范围。

（三）申报建筑中含生活居住特征建筑的，按本条第一、二项的方法确定遮挡和被遮挡建筑。

（四）上述范围内的建筑包括申报建筑、在批规划建筑、已批规划建筑和现状建筑。

（五）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1)。

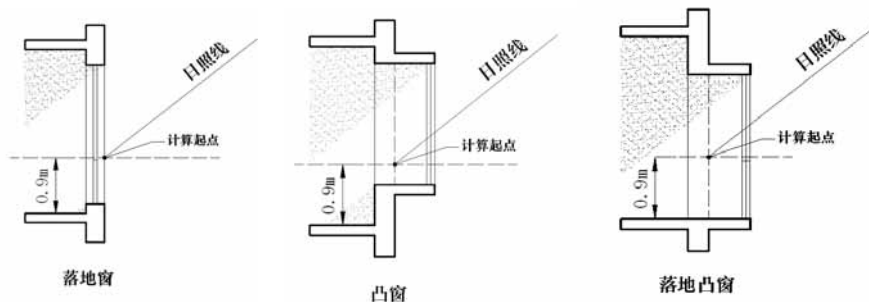


图1

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2)。

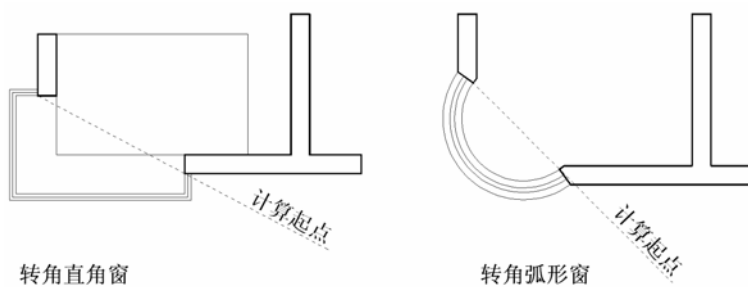


图2

(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3)。

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4—图8)。

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。

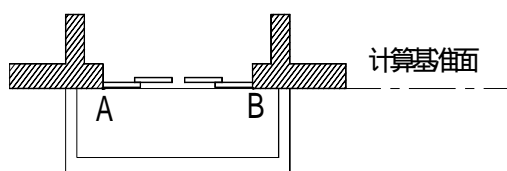


图3 无挡板的凸阳台

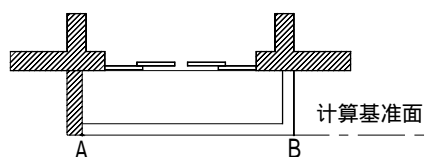


图4 一侧有挡板的凸阳台

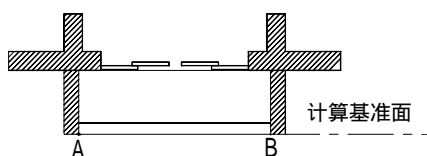


图5 两侧有挡板的凸阳台

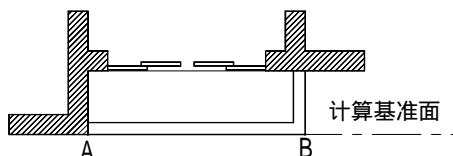


图6 一侧有挡板(墙体)的半凹半凸阳台

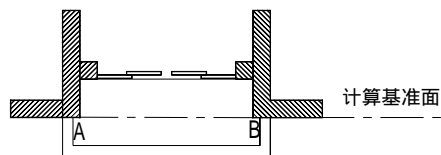


图7 两侧有挡板(墙体)的半凹半凸阳台

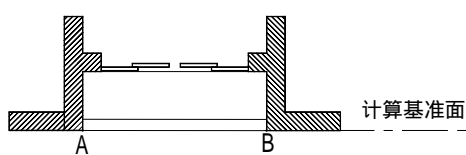


图8 两侧有挡板(墙体)的凹阳台

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、扩建、改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、扩建、改建建筑不得降低其原有日照时间。

现状生活居住特征建筑的原有日照时间，按其遮挡集中需拆除建筑拆除后的日照时间确定。

九、建筑日照计算报告应包含《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947—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 ,可持下列材料向规划行政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) 规划行政主管部门要求提交的其他材料。

规划行政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。规划行政主管部门依据鉴定结论做出日照计算复核决定。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，威海军分区，中央和省属驻威单位。

威海市人民政府办公室

2015年3月19日印发
