

杭州市城市规划管理条例

(1992年3月21日杭州市第七届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过，1992年7月25日浙江省第七届人民代表大会常务委员会第二十九次会议批准，1992年8月13日杭州市人大常委会公布施行，1997年6月25日杭州市第九届人民代表大会常务委员会第三次会议修改，1997年7月30日浙江省第八届人民代表大会常务委员会第三十八次会议批准修改)

第一章 总 则

第一条 为加强杭州市城市规划编制和规划管理，根据《中华人民共和国城市规划法》的规定，结合本市实际情况，制定本条例。

第二条 杭州市城市规划的编制、实施和在杭州市城市规划区内进行各项建设，都必须遵守《中华人民共和国城市规划法》、《浙江省实施<中华人民共和国城市规划法>办法》和本条例。本条例所称杭州市城市规划区，是指城市市区、近郊区以及杭州市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。杭州市城市规划区的具体范围，由杭州市人民政府在编制的《杭州市城市总体规划》中规定。

第三条 编制《杭州西湖风景名胜区规划》必须符合国家有关保护风景名胜的法律、法规和《杭州西湖风景名胜区保护管理条例》。在西湖风景名胜区内进行各项建设，必须符合《杭州市城市总体规划》、《杭州西湖风景名胜区规划》，遵守国家有关保护风景名胜的法律、法规和《杭州西湖风景名胜区保护管理条例》。开发区建设规划的编制和管理按国家和省的有关规定办理。

第四条 城市规划确定的城市基础设施建设项目，应当纳入国民经济和社会发展计划，按计划分步实施。

第五条 城市规划工作实行集中领导、统一管理。杭州市规划管理局(以下简称市规划局)是杭州市人民政府城市规划行政主管部门。各区规划管理处(以下简称区规划处)在各区人民政府和市规划局的领导下(业务上受市规划局领导)，负责监督检查本行政区域内城市规划的实施工作，并受市规划局的委托办理临时建设工程、杂项建设工程的规划审批工作(临时建设工程、杂项建设工程的规划审批程序，由市人民政府另行制定)。

第六条 任何单位和个人都有权对城市规划的编制提出意见和建议，并有遵守城市规划的义务，对违反城市规划的行为有权进行检举和控告。

第二章 城市规划的编制和审批

第七条 杭州市城市规划分为总体规划、分区规划和详细规划(含控制性详细规划，下同)。

第八条 《杭州市城市总体规划》和《杭州西湖风景名胜区规划》由市人民政府组织编制。城市总体规划所含的各项专业规划，由有关主管部门负责编制；分区规划和详细规划，由市规划局组织编制。西湖风景名胜区的各类详细规划，由西湖风景名胜区管理机构组织编制。城市近期建设规划每 5 年编制 1 次，由市人民政府组织编制。村镇规划在城市总体规划指导下，由所在区人民政府组织编制。

第九条 城市规划的内容和深度应符合国家有关标准和技术规范的要求。负责编制规划的单位应遵循决策科学化、民主化原则，认真组织规划方案的讨论及成果的审查，保证规划设计质量。城市规划涉及军事设施的，负责编制规划的单位应征求军事部门的意见。

第十条 规划审批权限：

(一)《杭州市城市总体规划》、《杭州西湖风景名胜区规划》，经市人大或其常委会、省人民政府审查同意后，报国务院审批。

(二)城市近期建设规划，由市人大或其常委会审查同意。

(三)单独编制的专业规划，经市规划局综合平衡后，报市人民政府审批。国家有关部门对各项专业规划的审批权限另有规定的，按规定权限报批。

(四)城市分区规划、重要详细规划，报市人民政府审批。其它详细规划由市规划局审批。

(五)西湖风景名胜区各类详细规划的审批权限，按国家和省有关规定办理。

(六)村镇规划由市规划局审查后，报市人民政府审批。

第十一条 各项城市规划经批准后应当公布(属于国家秘密的除外)，并严格执行。

第十二条 市人民政府可以根据城市经济和社会发展的需要，对城市总体规划进行局部调整，报市人大常委会、省人民政府和国务院备案；但涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的，须经市人大或其常委会、省人民政府审查同意后，报国务院批准。《杭州西湖风景名胜区规划》需作重大修改的，须经市人大或其常委会、省人民政府审查同意后，报国务院批准。其它规划的修改，应由规划编制单位报市规划局审查后报原审批机关批准。

第三章 建设用地规划管理

第十三条 在城市规划区内使用土地和进行各项建设必须符合城市规划，服从规划管理。在城市规划区内进行各项建设，必须保护人文景观，保持合理的城市空间。

第十四条 在城市规划区内进行建设需要申请用地的，必须按以下程序办理建设用地规划审批手续：

(一)建设单位或个人持国家批准建设项目的有关文件、资料，向市规划局提出建设用地规划定点申请；

(二)市规划局在建设单位或个人提供的文件资料齐全后，根据建设项目性质、规模等，按照城市规划要求，在 1 个月内作出批复，核定建设项目的具体位置和界限，并提供规划设计条件；

(三)建设单位或个人根据规划设计条件，在 1 年内按规定报送建设用地平面布置图。建设用地平面布置图经批准后，市规划局应在 20 日内核发建设用地规划许可证。建设单位或个人逾期未报送建设用地平面布置图，而又未申请延期的，原定点申请自行失效；

(四)建设单位或个人凭建设用地规划许可证向市土地管理部门申请用地。6 个月内未申请用地，而又未申请延期的，已取得的建设用地规划许可证自行失效。

第十五条 建设单位或个人因建设工程施工需要临时使用土地的，须持有关部门文件、资料向市规划局提出申请，经审查同意后，由市规划局核发临时建设用地规划许可证。凭临时建设用地规划许可证向市土地管理部门申请办理临时用地手续。在临时用地内不得修建永久性建筑物、构筑物。临时用地使用期不得超过批准年限，因特殊原因需要延长使用期的，应在期满 1 个月前征得市规划局同意，并向市土地管理部门申请延期。

第十六条 任何单位或个人在征用、划拨、使用土地时，未经市规划局同意，不得改变建设用地规划许可证核定的位置、界限。确需改变建设用地规划许可证核定的用地界限的，必须征得市规划局同意，并办理建设用地规划许可证变更手续。

第十七条 根据国家基本建设程序的规定，需在列项前编制可行性研究报告项目的，可行性研究报告报批时应附有市规划局的选址意见书。不需要报批可行性研究报告的，计划行政主管部门在建设项目列入年度固定资产投资计划前，应当征求市规划局对建设项目选址的意见。

第十八条 任何单位和个人必须服从市人民政府根据城市规划作出的调整用地的决定。必需迁建的用地，由市规划局按实际需要另行安排。临时用地使用期满必须无条件清退完毕；使用期间因城市建设需要清退的，使用单位应按要求清场退出。

第十九条 根据城市规划确定搬迁的单位或个人，搬迁后的土地及地面建筑物(自行拆除的除外)，由市人民政府委托市土地管理局和市房地产管理局统一接收。该土地及地面建筑物的安排使用，由市规划局按城市总体规划提出意见，报市人民政府批准；在西湖风景名胜区内，由市规划局会同西湖风景名胜区管理机构按《杭州西湖风景名胜区规划》提出意见，报市人民政府批准。

第二十条 城市规划确定的绿化用地、公共活动用地、体育运动和学校用地，任何单位和个人不得侵占或擅自改变用途。

第二十一条 城市规划区内的江、河、湖、塘，未经规划管理部门批准，任何单位和个人不得填土侵占；在城市规划区内进行开山和挖取砂石、土方等活动须经有关行政主管部门批准，不得破坏城市环境、影响城市规划的实施。有关部门在批准前，应征求市规划局意见。

第二十二条 建设单位在规划道路、沿河规划绿化带两侧征用、划拨土地进行建设时，应按规定同时征用、划拨一定面积的规划道路用地或沿河规划绿化带用地，并在拆除其地面建筑后，无偿移交市政公用、绿化管理部门，用于道路或绿化建设。建设工程的保护用地，如不准建设其它工程的，建设单位应同时予以征。

第二十三条 新区开发和旧区改建应相互结合。除市政公用及地区性必要的配套设施外，其它新建、迁建项目，应安排在统一开发和改建的地区内进行建设。严格限制零星插建。

第二十四条 城市新区开发和旧区改建，应当坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则，加强基础设施和公共设施建设。

第二十五条 在城市规划区内的乡(镇)村集体企业、事业单位的建设用地按本条例第十四条规定办理建设用地规划许可证。在城市规划区内的村镇建设，由市规划局根据批准的村镇规划核发建设用地规划许可证。农民个人建房必须在批准的村镇建设范围内安排建设，因特殊情况需在村镇建设范围之外建房的，必须经市规划局批准。

第四章 建设工程规划管理

第二十六条 在城市规划区内新建、扩建、改建建筑物、构筑物、道路、管线和其它工程设施，必须向市规划局申领建设工程规划许可证或临时建设工程规划许可证、杂项建设工程规划许可证，方可申请开工。

第二十七条 建设工程规划许可证按下列程序申领：

(一)建设单位或个人持有关批准文件向市规划局提出申请，市规划局根据城市规划要求提出规划设计要求；

(二)建设单位或个人委托有相应资质的设计单位，根据规划设计要求编制设计方案，征求有关部门意见，并经市规划局审定后，进行初步设计和施工图设计；

(三)工图设计完成后，经市规划局审核其中有关城市规划内容，确认符合城市规划要求，并已依法取得建设土地使用权的，核发建设工程规划许可证。

第二十八条 申领建设工程规划许可证时应报送下列图件：

(一)填妥的建设工程申请表；

(二)当年有效的建设工程项目计划文件；

(三)建设用地使用权证及旧有建筑物产权证；

(四)环保、防疫、消防等有关部门的意见；

(五)全套工程施工图(包括三废处理)；

(六)其它。

第二十九条 市规划局在收到前条规定的申领建设工程规划许可证时应报送的资料后，应在 20 日内提出审核意见或发放建设工程规划许可证。

第三十条 在城市规划区内按国有土地使用权有偿出让、转让办法取得土地使用权的土地上建造房屋和其它设施，必须持土地使用权证向市规划局办理以下审批手续：

(一)报送根据出让合同中载明的规划设计条件和要求编制的建设用地平面布置图和设计方案。经市规划局和有关行政主管部门审核后，领取建设用地规划许可证；

(二)报送施工图。经市规划局审核，确认符合城市规划要求后，领取建设工程规划许可证。

第三十一条 建设单位或个人凭建设工程规划许可证向有关部门申请开工，批准后，应在现场放好灰线，经市规划局检验，符合建设工程规划许可证要求的方可破土动工。

第三十二条 建设单位或个人领得建设工程规划许可证后，因故在 1 年内不能动工的，应在期满 1 个月前向市规划局办理延期手续；未办妥延期手续的，建设工程规划许可证即自行失效。属特殊抢险工程的，应向市规划局申明理由，经同意可先动工，并及时补办各项手续。

第三十三条 施工过程中，发现地下文物、管线等未预见设施的，应及时向有关部门报告，并保护好现场，待妥善处理后方可施工。有关部门接到报告后应迅速作出处理。

第三十四条 城镇居民私房的修建、翻建不得扩大原有宅基地面积。城镇居民私房的修建、翻建，必须经市规划局确认符合城市规划要求并已妥善处理相邻关系后，核发建设工程规划许可证。

第三十五条 在建设用地规划许可证或确定建设地址通知核定的用地界限内，按规定应予以拆除的原有建筑物、构筑物和其它因施工需要临时搭建的设施，建设单位或个人应当在建设工程验收工作完成前或市规划局许可的期限内予以拆除并清理完场地。

第三十六条 城市规划区内建设工程施工阶段以及竣工验收时，市规划局有权对其是否符合城市规划要求进行检查。

第三十七条 城市规划区内的一切建设工程，建设单位或个人应在竣工验收后 6 个月内，向市规划局报送有关竣工资料。

第三十八条 各类建筑物、构筑物改变使用性质的，须经市规划局审查同意。

第三十九条 重要地段的重要建筑设计方案应由市规划局审核，报送市人民政府批准后，方可进行初步设计。

第四十条 沿城市道路新建、改建的建筑物，应根据建筑总体布局要求、建筑物的使用性质和具体条件，适当向道路规划红线外后退，留出必要的场地，供作绿化、停车和敷设附属工程、管线等使用。建筑物(以阳台、雨篷、踏步等突出部分为准)后退道路规划红线的距离如下：

(一)居住建筑在主要干道两侧的，后退距离不少于 3 米；在次要道路两侧的，不少于 2 米。在旧区改建地段后退确有困难的，可视情况适当减少。

(二)学校教学楼、幼儿园、医院等建筑，除应符合有关消防、卫生等要求外，在主干道两侧的后退不少于 4 米，次干道不少于 3 米。

(三)高层建筑其后退距离不少于 5 米。大型公共设施以及有大量人流集散的和使用性质有特殊要求的建筑，还需留有人流集散地和停车场地。

(四)工厂、仓库、商店等建筑可视具体情况而定，一般应后退 3 米至 5 米。

现有建筑不符合上述规定的，在改建时应按规定退让。

第四十一条 一般建筑之间的间距，除符合消防要求外，还应考虑日照、通风、绿化、视线等要求。

居住建筑的日照间距为：

(一)南北朝向时，在旧城区，间距与南面的建筑物地面至檐口高度的比例不小于 $1:1$ ；在新区间距与南面的建筑物地面至檐口高度的比例不小于 $1.1:1$ 。

(二)东西朝向时，新建筑物在原建筑正面的，间距与新建筑物高度的比例不小于 $1:0.8$ 。

居住建筑的山墙间距，应能满足消防、卫生、交通、绿化的要求，一般控制在 4.5 米至 6 米。高层建筑、沿街建筑以及其它公共设施的日照间距、山墙间距，视具体情况而定。

第四十二条 建造公厕，应符合城市规划要求，配备冲洗设施。公厕建在民用房屋的无窗两侧和平房背侧面的，其间距不少于 6 米；建在民用建筑开设门窗一侧的，其间距不少于 10 米。大型公共设施应同时建造室内或室外厕所。

第四十三条 主要道路沿线不得建设有碍市容观瞻的建筑物和构筑物。

第四十四条 沿主要道路的外廊式住宅和阳台改建，须经市规划局批准。

第四十五条 住宅小区不得修建封闭式围墙，确实需要的，可设置通透式围墙或以绿篱代替围墙。学校、医院、厂区、仓库等设置通透式围墙或栅栏，必须符合城市规划要求；需要修建封闭式围墙的，须经市规划局批准。

第四十六条 新建雕塑必须严格履行报批手续，凡属一般雕塑建设由市规划局批准；重要雕塑建设，由市规划局审核，报市人民政府批准；西湖风景名胜区内雕塑建设，由西湖风景名胜区管理机构 and 市规划局审核，报市人民政府批准。国家另有规定的除外。

第四十七条 设计、施工单位及有关管理部门必须按以下规定查验规划图件：

(一)设计单位承担建筑设计任务时，必须查验市规划局批准的规划设计条件和规划要求等有关图件；

(二)施工单位在承包建设工程业务时，必须查验建设工程规划许可证等批准的图件；

(三)建筑管理部门在批准施工时，必须查验建设工程规划许可证；

(四)工商行政管理部门发放营业执照时，必须查验营业用房的建设工程规划许可证或临时建设工程规划许可证。

第五章 管线设施规划管理

第四十八条 在城市规划区内的各项管线工程，应根据需要，有计划地组织施工，并按本条例的有关规定办理审批手续后方可进行。

第四十九条 下列管线工程可以不办理规划审批手续：

(一)规划管位轴线和管径不变的原有管线的局部更新；

(二)垂直规划道路中心线，接入各类管线的支管；

(三)铁路、港口、机场、工厂、仓库等用地范围内的专用管线及其与城市管线的垂直接口部分；

(四)居住区、小区、街坊内部管线在小区级道路上敷设及其与城市管线的垂直接口部分；

(五)除西湖风景名胜区和重要地段外，长度在 500 米以内的低压电力架空线、电信线。

第五十条 各项管线工程应按照市规划局所确定的管线位置、标高进行施工，目前确实不能实施的，可暂作临时敷设，今后按规划修建道路时，原建设单位应对临时性设施同时进行改造，所需资金和材料由原建设单位负责。

第五十一条 穿越河道的管线的埋设深度，应以不妨碍河道整治、船舶航行、管线安全的原则确定。架空管线跨越通航河道的，应符合港务、航道等部门核定的高度和有关技术规定。

第五十二条 沿城市道路建筑物，其专用管线及其附属设施不得占用道路规划红线内用地。

第五十三条 管线在城市桥梁上通过时，应征得市政公用管理部门同意。新建桥梁应根据管线综合规划，设计预留管线通过的位置。

第五十四条 电力、电信线缆在同一路段上的同一系统或相同电压线路应组合同沟敷设或合杆架设；不同系统不同电压的线路，在保证安全的前提下，应尽可能同沟敷设或合杆架设。

第五十五条 无线电台等无线通讯设施，应在规划收讯或发讯区设置，并报经无线电管理委员会和市规划局同意。微波通讯的空中通道，应避开规划高层建筑或高于规划高层建筑。

第六章 西湖风景名胜区规划管理

第五十六条 杭州西湖风景名胜区是国家级重点风景名胜区，各级人民政府要切实加强保护和管理。

第五十七条 西湖风景名胜区范围内的各项建设项目的定点和设计方案，必须经西湖风景名胜区管理机构审查同意后，再按本条例的规定办理有关规划审批手续。

第五十八条 任何单位和个人都不得在西湖风景名胜区内违反《杭州西湖风景名胜区规划》和《杭州西湖风景名胜区保护管理条例》新建、扩建、改建与风景名胜无关的建筑物。现有乡(镇)村企业应严格控制在现有规模，并逐步转为旅游服务的企业。在外围保护地带内不得建设破坏景观、污染环境的工厂和单位。

第五十九条 西湖风景名胜区及其外围保护地带的各种建筑物的形式、体量、高度、色调，应与周围环境气氛相协调，不得损害风景名胜区的自然风景。

第六十条 在西湖风景名胜区内内的疗养院和干休所、医院等单位，必须严格控制现有规模(包括床位数和用地面积)，不得扩建。

第六十一条 严禁在西湖风景名胜区内开挖深井和沉箱井。开挖隧道、人防工程须经专业技术部门作可行性研究，确保泉源完好，经西湖风景名胜区管理机构 and 市规划局审查同意，报市人民政府批准后实施。

建造公厕、垃圾中转站应当避开溪流、泉源，无法避开时，距离溪流、泉源不得少于 10 米，并采取措施，防止污染水源。

第七章 法律责任

第六十二条 在城市规划区内，未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效，占用的土地由市人民政府责令退回。

对违法占用土地的有关责任人员，市规划局可以提请有关部门给予行政处分。

第六十三条 在城市规划区内，未取得建设工程规划许可证或违反建设工程规划许可证的规定进行建设，严重影响城市规划的，由市规划局责令停止建设，限期拆除或没收违法建筑物、构筑物和其它设施；影响城市规划，尚可采取改正措施的，由市规划局责令限期改正，并处违法建设工程造价 5%至 20%的罚款，情节特别严重的可处违法建设工程造价 50%以下的罚款，未取得建设工程规划许可证的，责令按规定补办。对未取得建设工程规

划许可证或违反建设工程规划许可证规定进行建设的单位有关责任人员，市规划局可以提请有关部门给予行政处分。

第六十四条 违反城市规划的单位或个人，在接到市规划局关于责令停止建设的通知后，应当立即停止施工。继续违法施工的，由作出责令停止建设决定的机关予以制止，并拆除继续违法建设部分的建筑物、构筑物和其它设施。

第六十五条 在城市规划区内，未经批准擅自改变建筑物使用性质，影响城市规划的，由市规划局责令限期改正，严重影响城市规划的，市规划局除责令限期改正外，并可处 5000 元以下罚款。

侵占城市规划确定的绿化用地、公共活动用地、体育运动和学校用地或擅自改变上述用地用途的，由市规划局责令限期退出或改正，并可提请有关部门对有关责任人员给予行政处分。

第六十六条 在城市规划区内进行临时建设，使用期满后不拆除的，由市规划局责令限期拆除，并可处临时建设工程造价 2%至 15%的罚款。

第六十七条 凡违法用地或违法建筑未处理完毕前，市规划局有权暂停受理违法单位有关建设项目的规划审批。

第六十八条 市规划局有权对城市规划区内的建设工程是否符合城市规划要求进行检查，被检查者应当如实提供情况和必要的资料，不得拒绝。规划管理人员有权凭证进入各单位施工现场检查和制止违法建筑行为，任何单位和个人不得阻扰管理人员执行公务。检查者有责任为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

第六十九条 在西湖风景名胜区范围内违反城市规划管理的行为，由市规划局会同西湖风景名胜区管理机构依据本条例进行处罚。

第七十条 当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知之日起 15 日内，向市规划局的上一级机关申请复议。对复议决定不服的，可以在接到复议决定之日起 15 日内，向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚通知之日起 15 日内直接向人民法院起诉。逾期不申请复议，也不起诉、又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第七十一条 城市规划管理部门的工作人员，应忠于职守，秉公执法。对玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，应给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第七十二条 本条例的有关技术规定，由市规划局制订，报市人民政府批准后执行。

第七十三条 本条例实施中的具体应用问题，由市规划局负责解释。

第七十四条 本条例自公布之日起施行。**1983年10月15日**杭州市第六届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过施行的《杭州市城市规划建设管理实施办法》同时废止。

杭州市城市规划管理技术规定（试行）

第一章 总则

第一条 为加强我市城市规划管理，保证城市规划的实施，根据《杭州市城市规划管理条例》制定本规定。

第二条 本规定适用于杭州市城市规划区。杭州市域各县（市）的城镇可参照执行。

第三条 详细规划编制涉及建筑高度、建筑间距、建筑退让和日照等建筑管理内容，应符合本技术规定。

城市总体规划、分区规划和历史文化名城保护专项规划确定的风景区、历史风貌保护区和历史地段等特定区域，在编制详细规划时，可根据实际情况和特殊要求，在满足 相关规范的前提下，确定专门的建筑密度、容积率、绿地率、建筑退让和建筑间距等指标，由市规划行政主管部门报市人民政府批准后执行。

第四条 各项建设项目，应按照批准的详细规划执行。尚未批准详细规划的，按总体规划、分区规划及本规定执行。

临时建设工程按有关规定执行。

农民建房和城市居民私房翻建规划管理办法由市规划行政主管部门另行制定后报市政府。

第二章 建设用地的分类和适建范围

第五条 本市建设用地，根据其主要用途和功能分区，按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137—90）进行分类。

第六条 各类建设用地的划分应遵循土地使用相容性的原则，按照批准的详细规划执行。尚无详细规划的，应按分区规划、中心镇总体规划和本规定所附表（2—2）——《各类建设用地适建范围表》执行。

《各类建设用地适建范围表》中未列入的建设项目，应由城市规划管理部门根据地块对周边环境的影响和外部基础设施的条件，具体核定适建范围。

凡须改变规划用地性质，且超出《各类建设用地适建范围表》规定范围的建设项目，应先提出调整详细规划，按规定程序报批后执行。

第三章 建筑容量控制指标

第七条 新建、改建和扩建建设项目的建筑容量控制指标，应按照经批准的详细规划执行。

尚无批准的详细规划时，建设用地面积大于（含）3万平方米的建设项目，应编制详细规划，经批准后确定建筑容量指标。

建设用地面积小于3万平方米的建设项目，在用地性质符合分区规划及附表（2—2）—《各类建设用地适建范围表》的基础上，按表（3）—1《建筑容积率、建筑密度控制指标表》确定建筑容量指标：

1、表中规定的指标为上限，单个建设项目的建筑容量，应由规划行政主管部门根据周边环境、交通、地价和配套服务设施等情况进行综合分析后确定。

2、当建设项目包含两个（含）以上不同用地性质的地块时，宜分别确定建筑容量指标。

3、当建设项目同一地块兼容不同用地性质或建筑层数混杂的建设项目，在符合相关规范的基础上，由规划行政主管部门根据实际情况参照表（3）—1《建筑容积率、建筑密度控制指标表》确定建筑容量指标。

4、未列入表的学校、科研、体育场馆、医疗卫生、文化艺术、市政、绿地、工厂和仓储等设施，可按专业规范确定建筑容量指标。

表（3）—1《建筑容积率、建筑密度控制指标表》

建筑类别		建筑密度	容积率
低层独立住宅			
低层联排住宅		≤ 35%	≤ 1.3
住宅建筑	4—6 层	≤ 32%	≤ 1.9
	7—11 层	≤ 28%	≤ 2.4
	12—18 层	≤ 24%	≤ 3.0
	19 层（含）以上	≤ 20%	≤ 3.5
办公建筑	低、多层	≤ 40%	≤ 2.2
	高层	≤ 35%	≤ 5.0
商业建筑	低、多层	≤ 50%	≤ 2.5
	高层	≤ 45%	≤ 5.5

注：国家和地方政府对土地建筑容量指标有专门规定时，应符合相关规定。

第八条 用地内原有永久性建筑已超过表中规定值的，不宜进行扩建。

第九条 建设项目无偿提供有效的城市开放空间，可适当奖励容积率指标，具体办法由市规划行政主管部门制订并报市人民政府。

第十条 建设用地最小面积小于表（3）—2《建设用地下限指标》的，不应单独零星建设永久性建筑：

表（3）—2 《建设用地下限指标》

建设项目类型	居住			非居住		
	低层	多层	高层	低层	多层	高层
建设用地面积（㎡）	500	1000	2000		1000	3000

建设项目用地面积小于表（3）—2 的规定，但有下列情况之一，且不妨碍城市规划的实施，可由规划行政主管部门批准后实施。

- 1、社区配套用房、垃圾收集和中转、变配电房、泵房、公厕等涉及社会公益性的建设项目。
- 2、邻近土地为完成规划或建设的河道、道路或其他类似情况，确无法与周边土地整合的建设项目。
- 3、被具有法定资质的机构鉴定为危险房屋拆复建。

第四章 建筑间距

第十一条 建筑间距除必须符合消防、卫生、环保、工程管线、园林文物、建筑保护和城市景观等方面的要求外，还须符合本章规定。

第一节 低、多层建筑之间的间距

第十二条 居住建筑（一类居住用地内的低层独立式住宅按第十六条控制）与长度大于等于 13 米的遮挡建筑平行布置且方位为正南北时，日照间距不得小于南侧遮挡建筑高度的 1.2 倍，且不得小于 13 米；当方位为非正南北时，可按下表不同方位日照间距折减系数换算。

长度小于 13 米的遮挡建筑按第十三条垂直关系控制与居住建筑的间距。

表（4—1） 《不同方位间距折减换算表》

方 位	0°—15° 含 15°	15°—30° 含 30°	30°—45° 含 45°	>45°
日照间距系数	1.2	1.1	1.0	1.15

居住建筑为遮挡建筑时，其北外墙与北侧非居住建筑外墙的最小间距不应小于居住建筑高度的 0.8 倍且不得小于 13 米。

第十三条 居住建筑与其主日照面垂直布置的遮挡建筑山墙的间距，不得小于遮挡建筑山墙高度的 1.0 倍（不套用折算系数），且不得小于 13 米；居住建筑与其非主日照面垂直布置的建筑山墙的间距，不得小于垂直布置建筑山墙高度的 0.8 倍且不得小于 13 米；当遮挡建筑山墙宽度大于等于 13 米或连续排列且排列间距小于 15 米时，其间距按第十二条平行关系控制间距。

第十四条 居住建筑与遮挡建筑既非平行也非垂直时，日照间距按如下标准控制：

1、当两幢建筑的夹角小于等于 30 度时，最窄处按平行关系控制间距，并以遮挡建筑的方位套用方位折减系数。

2、当两幢建筑的夹角大于 30 度，其最窄处间距不得小于遮挡建筑的 1.0 倍，且不得小于 13 米。

第十五条 新建居住建筑楼底层作架空层、自行车库、商业、办公等非住宅用房时，与南侧遮挡建筑的日照间距可扣除其底层高度（最高限扣 5 米），但最小间距不得小于 13 米。当新建建筑在南侧，计算日照间距时，不得扣除北侧现状居住建筑（不包括同步规划先行建造的居住建筑）底层任何非居住建筑高度。

第十六条 老人公寓、学校教学楼、医院病房楼、敬老院（含疗养院）疗养住宿楼和一类居住用地内的低层独立式住宅等建筑与遮挡建筑平行布置时，间距不得小于遮挡建筑高度的 1.5 倍，其它相关规范无特殊规定时，最小值按不得小于 13 米控制；与其主日照面垂直布置的遮挡建筑的间距，不应小于遮挡建筑高度的 1.2 倍，且最小不得少于 13 米，当遮挡建筑山墙宽度大于 13 米或连续排列且排列间距小于 15 米时，其间距按平行关系控制。与遮挡建筑既非平行也非垂直时，按如下两种情况控制：

1、当两幢建筑的夹角小于等于 30 度时，按平行关系控制。

2、当两幢建筑的夹角大于 30 度时，最窄处间距不应小于遮挡建筑高度的 1.2 倍，且不得小于 13 米。

第十七条 居住建筑与其它建筑的山墙间距，不宜小于相对较高建筑高度的 0.4 倍，最小值按以下情况控制：

- 1、当相对建筑山墙不开窗或仅一侧开窗和阳台时，山墙间距最小值不宜小于 6 米；
- 2、相对建筑山墙均开窗（包括一侧设阳台），山墙间距最小值不得小于 8 米；
- 3、相对建筑山墙均设阳台时，山墙间距最小值不得小于 10 米。

以上 3 款中，山墙阳台进深大于 1.5 米的部分计入间距；转角阳台长度（建筑外墙至阳台末端）大于 1 米时，按山墙阳台计算间距。

第十八条 在居住建筑山墙两侧垂直布置新建建筑，与居住建筑山墙的间距不得小于新建建筑高度的 0.8 倍且不得小于 13 米。

第十九条 敬老院、老人公寓、幼儿园生活教学楼、医院病房楼、疗养院疗养住宿楼、学校教学楼和一类居住用地内的低层独立式住宅与山墙两侧其它建筑的间距参照居住建筑控制。

第二十条 非居住遮挡建筑与北侧宾馆客房、科研办公和集体宿舍等建筑相互平行时的外墙间距不得小于遮挡建筑高度的 0.7 倍，最小间距不应小于 13 米。

非居住遮挡建筑为垂直布置时，其山墙与北侧宾馆客房、科研办公和集体宿舍等建筑外墙的间距不得小于遮挡建筑山墙高度的 0.6 倍，最小间距不应小于 9 米。山墙宽度大于等于 13 米的，按外墙的间距要求控制。

宾馆客房、科研办公和集体宿舍等建筑之间的山墙间距可参照居住建筑控制，最小间距应满足消防要求。

第二十一条 经具法定资质的机构鉴定为结构危险，确须翻建的低、多住宅建筑，在按原有的位置、高度、规模、结构和性质复建时，可不执行以上间距标准。

第二节 高层建筑与周边建筑的间距

第二十二条 高层建筑与周边居住建筑（一类居住用地内的低层独立式住宅按第二十四条控制）的间距应符合下列规定：

1、保证受其遮挡的居住建筑大寒日有效日照时间不少于二小时。日照分析范围和计算规则由市规划行政主管部门编制，报市政府批准后执行。

2、高层建筑与其正午投影范围内居住建筑的间距，按以下公式

计算：
$$L \text{ (米)} = [H \text{ (米)} - 24] \times 0.3 + S \text{ (米)}$$

式中： L 为间距；（ L 值大于 $1.2H$ 时按 $1.2H$ 控制。）

H 为高层建筑日照影响高度。

S 为高层建筑正南北投影的宽度。 S 最小值取 28.8 米。计算经济适用房、拆迁安置房（含农居）地块内部的居住建筑南北遮挡间距时， S 值可适当减小到 0.8 倍计入，但最小值不变。

当受遮挡居住建筑为地块内新建建筑时，可扣除底层或底下数层非居住用房的高度，但间距的最小值不得小于 28.8 米。

3、高层建筑与其正午投影范围外，但主日照面在其有效日照侧向影范围内的居住建筑的最小间距按以下标准控制：

1) 受日照影响居住建筑主日照面面向遮挡建筑，且方位偏东或偏西大于等于 30 度时，最小间距不得小于 24Q 米。（注：Q 为高层建筑高度综合影响系数，详见附则一《名词解释》。）

2) 居住建筑主日照面受高层建筑日照影响，方位偏东或偏西小于 30 度时：受影响居住建筑为地块内外的保留居住建筑（不包括同步规划先行建造的居住建筑）或地块外的方案设计已经政府职能部门批复的居住建筑，与遮挡高层建筑得最小间距按不得小于 18Q 米控制；受影响居住建筑与高层建筑同步设计或居住建筑虽在高层建筑有效日照侧向影范围内，但其主日照面不受影响时，最小间距按不得小于 13Q 米控制。

4、高层建筑与其东西两侧且主日照面不在其有效日照影响范围内居住建筑的最小间距：当居住建筑主日照面面向遮挡建筑，且方位偏东或偏西大于等于 45 度时，建筑最小间距不得小于 18Q 米；当居住建筑主日照面面向遮挡建筑，但方位偏东或偏西小于 45 度时，最小间距按不得小于 13Q 米控制。

5、高层建筑与其南侧范围的低、多层居住建筑外墙的最小间距，不得小于 18Q 米；与该范围内垂直向布置的低、多层居住建筑北山墙的最小间距，不应小于 13Q 米；当受遮挡高层建筑为居住建筑时，还必须满足第十二、十三、十四和十五条有关低、多层建筑遮挡居住建筑的规定。

6、高层建筑与其南侧范围内的高层居住建筑的间距，不得小于 20Q 米。受遮挡高层建筑为居住建筑时，还必须满足本条第 1 和第 2 款的有关规定。

第二十三条 非居住高层建筑之间的最小间距按以下条件控制：

1、高层建筑端墙之间间距不应小于 13Q 米。

2、一方为端墙（垂直布置）时，不应小于 15Q 米。

3、双方平行布置时，间距不应小于 $18Q$ 米。

第二十四条 受高层建筑遮挡的老年公寓、敬老院、幼儿园生活教学楼、病房楼、疗养院住宿楼、学校教学楼和一类居住用地内的低层独立式住宅与高层建筑的间距关系与居住建筑相同控制。

第二十五条 高层建筑与其周边的非居住低、多层建筑（第二十四条所列的非居住建筑除外）拼接时，应符合结构安全、消防、卫生和环保等规范要求；分开布置时，按以下条件控制间距：

1、高层建筑端墙与低、多层建筑山墙之间间距不应小于 9 米。

2、高层建筑端墙与低、多层建筑外墙的间距，当低、多层建筑在北侧时不应小于 13 米；低、多层建筑在东、西、及南侧时不应小于 9 米。

3、高层建筑外墙与东西两侧低、多层建筑山墙之间间距不应小于 9 米；与东西两侧多层建筑外墙之间间距不应小于 13 米。

4、高层建筑外墙与低、多层建筑外墙的间距，当低、多层建筑在北侧时，间距不应小于 15 米；低、多层建筑在南侧时，间距不应小于 13 米。

5、当非居住建筑为低、多层宾馆客房和集体宿舍等建筑时，本条前四款所规定的最小间距，应乘以高层建筑的 Q 值。

6、当本条所指的高层建筑为居住建筑时，还应满足第十二、十三、十四和十五条低、多层建筑遮挡居住建筑的有关规定。

第二十六条 高层建筑裙房为多层时，应满足多层建筑与其它建筑的间距要求。

第二十七条 当北侧为居住建筑或规划居住用地时，连续排列布置的高层建筑，前后错落小于 20 米的，幢间间距不应少于 $20Q$ 米。

第三节 建筑间距的其它规定

第二十八条 高度 5 米以下的单层传达室、变配电房、电信交接间、泵房、小库房和车库等建筑，与居住建筑正面不存在直接的视线干扰时，外墙间距在满足消防、环保、卫生和安全要求的前提下按不得小于 6 米控制，山墙间距应符合消防规范；与非居住建筑的间距，按消防规范控制。

第二十九条 大、中和小学学生宿舍与其它建筑的间距及日照标准参照居住建筑控制。

第三十条 工业、仓储、市政及特殊用地内的建筑之间的间距按相关的消防、环保、绿化和安全的有关规范控制。

第五章 建筑高度控制

第三十一条 建筑物的高度除必须符合日照、建筑间距、消防等方面的要求外，还须符合本章规定。

第三十二条 在城市总体规划、分区规划和历史文化名城保护专项规划确定的风景区、历史风貌保护区和历史地段等特定区域的建设控制地带内新建、改建建筑物，建筑的高度必须符合城市规划确定的建筑控制高度或建筑限制高度，尚无规划指导的，应进行景观分析后提出高度控制和保护措施。

在机场空域、电台、气象台、无线电微波通道及其他有净空限制的地区，新建建筑物高度还必须符合有关规定。

第三十三条 沿城市主干道的建筑物高度，必须符合城市防灾专项规划的有关建筑控高要求。

第六章 建筑物退让

第三十四条 建筑物退让道路、公路、河道、铁路、电力线、地下管线及地界的距离，除必须符合相关规范外，还须符合本章规定。

第三十五条 沿城市道路两侧新建、改建无特殊交通要求的建筑物，后退道路规划红线的距离，应按道路的性质、道路宽度、交叉口视线以及建筑的高度等条件留出必要的后退间距，具体按下表控制进行。

(6—1) 《新建建筑后退道路红线及交叉口的最小距离（米）控制表》

道路宽度（米）	后退道路红线的最小距离（米）			后退交叉口的最小距离（米） （按较宽道路控制）	
	低层骑楼	低、多层	高层	低、多层	高层
12 — 20 （含）	2	3 — 5	5Q	5 — 8	8Q
>20 — 40 （含）	2	5 — 8	8Q	8 — 10	10Q
>40	2	8 — 10	10Q	10 — 12	12Q

注：城市设计已合理确定高层建筑后退距离时，Q 值不再计入。

建筑物后退道路红线距离的计算，以建筑物底层最突出的外墙边线为准。允许阳台、雨棚、台阶和井道等突出部分在后退距离的 1/3 内安排。当建筑外挑（凸）形成大体量时，应以外挑（凸）外沿计算间距。

第三十六条 沿城市高架道路两侧新建、改建、扩建建筑物，其与高架道路边缘的距离按下表控制：
（6—2）《建筑物离高架、匝道和轻轨的最小距离（米）控制表》

类别	建筑物离现状高架、匝道和高架轻轨边线的距离（米）			
	居住、学校和医院类建筑		其它建筑（交通站场除外）	
	低、多层	高层	低、多层	高层
高架	30	40	15	20
匝道	20	20	10	15
轻轨	40	40	20	20

注：本条不适用于已建建筑与新建高架、匝道和轻轨之间的间距控制。

详细规划、城市设计时，因交通和城市景观等需要，可按相关规范确定建筑物离高架、匝道和轻轨的距离。

第三十七条 新建、改建有大量人流、车流集中的大型商场、影剧院、游乐场、宾馆、体育场、展览馆和大型办公楼等公共建筑，其后退红线距离按城市规划行政主管部门根据建筑性质、功能、主要出入口以及特殊要求具体确定的规划设计条件为准。但后退道路规划红线的距离除符合第三十六条规定外，最小不得小于 10 米，并应妥善安排好出入口位置和停车场地，不得影响城市交通。

在市中心旧城区，执行第三十六条和第三十七条规定有困难时，由城市规划行政主管部门根据实际情况编制详细规划并按规定程序报批后核定。

第三十八条 除特殊要求外，围墙中心线后退 30 米级以上道路红线不少于 1 米，后退 30 米以下级道路不少于 0.5 米。

围墙后退相邻建设用地的边界，视相邻地块权属等情况确定：当界外为已征用地，围墙中心线可与用地线吻合；当界外为未征用地，围墙基础不得逾越地界；界外是耕地时，围墙中心线后退地界不少于 1 米，今后如相邻土地征用，围墙可重新按征地界线建设。

大门及单层门卫设施，后退 30 米级以上道路红线不应少于 3 米，后退其它等级道路不宜少于 2 米。

第三十九条 沿铁路正线布置建筑时，除按有关专业规范规定外，（铁路设施除外）一般按最外侧铁路中心线离建筑物墙边距离不得小于 30 米控制。

第四十条 沿城市高压架空线，建筑后退电力线地面投影的距离在满足电力安全相关规范的前提下，按下表规定执行：

表（6—3） 《建筑物与电力线的控制距离》

电压等级 (KV)	500KV	330KV	220KV	110KV	35KV 以下
建筑后退 (米)	30 米	20 米	15 米	8 米	5 米

在市中心旧城区，执行表（6—3）规定确有困难时，由城市规划管理部门会同电力、环保部门核定。

第四十一条 地上建筑物后退相邻建设用地（非市政道路、河道和城市绿化用地）边界的距离，按表（6—4）控制，当北侧地界外为规划居住用地和中、小学用地，布置高层建筑时应进行模拟日照分析，确保北侧地块离界14米以外的用地大寒日有效日照不少于二小时。

1、当界外是现状或已通过方案设计的永久性建筑物群时，地块内建筑物与界外建筑及地界的距离，应按第四章建筑间距、日照分析和其他相关法规的有关规定确定；当界外为永久性场地（堆场、露天生产场地和位于地块东、西、南侧的操场）时，建筑退界的距离，按相关法规的规定确定。

2、当相邻地块两个或两个以上建设项目谋求上部建筑联体建造时，连接处可不按表（6—4）控制离界距离，但各地块应满足各自的技术经济指标限制和其它相关规范要求。

3、当相邻地块之间为共同征用的双方公用通道时，边界按征地界线计算；当边界为城市道路、河道和公共绿化用地时，建筑后退分别按表（6—1）和（6—5）控制，并同时要求离道路和绿化用地外侧建设用地边界的距离符合按表（6—4）的规定。

表（ 6 — 4 ） 《建筑离界距离控制表》

建筑类别 离界距离 建筑朝向		居住建筑			非居住建筑		
		建筑高度的倍数（ $H < 100M$ ）	最小间距（米）	$H \geq 100M$ 时不小于（米）	建筑高度的倍数（ $H < 100M$ ）	最小间距（米）	$H \geq 100M$ 时不小于（米）
主要朝向 （指低、多层建筑面宽大于13米，高层大于20米）	低层		6.5		朝北侧居住用地，退北界 $\geq 0.6H$ ；朝南侧居住用地，退南界 $\geq 0.4H$ 。 界外为其他用地情况离界按最小值控制。	4.5	
	多层	$\geq 0.6H$	9			6	
	高层						
		朝北侧居住用地，退北界	15	1/2L	朝北侧居住用地，退	15	1/2L

	层	$\geq 1/2L$ (L 按第二十二条的条件控制)			北界 $\geq 1/2L$ (L 按第二十二条的条件控制)		
		朝北侧非居住用地, 退北界 $\geq 0.2H$	13	20	朝东、西、南侧非居住用地, 退东、西、南地界 $\geq 0.15H$	9	15
		朝东、西、南向, 且东、西、南地块容积率大于 1.8 时, 退东、西界 $\geq 0.3H$	15	30	不属于上述情况的, 退所朝向的边界 $\geq 0.2H$	13	20
		朝东、西、南向, 且东、西、南地块容积率小于等于 1.8 时, 退东、西和南界 $\geq 0.2H$	13	20			
次要朝向 (指低、多层建筑面宽大于等于 13 米, 高层小于等于 20 米)	低层		4			3	
	多层	朝北侧居住用地, 退北界 $\geq 0.4H$ 界外为其他用地情况离界按最小值控制。	6		朝北侧居住用地, 退北界 $\geq 0.4H$ 界外为其他用地情况离界按最小值控制。	4.5	
	高层	朝北侧居住用地, 退北界 $\geq 1/2L$ (L 按第二十二条的条件控制)	15	1/2L	朝北侧居住用地, 退北界 $\geq 1/2L$ (L 按第二十二条的条件控制)	15	1/2L
		朝北侧非居住用地或朝南, 退南、北边界 $\geq 0.2H$	13	20	朝南侧居住用地, 退南边界 $\geq 0.2H$	13	20
		朝东、西, 退东、西边界 $\geq 0.15H$	9	20	朝东、西或者朝南、北非居住用地, 退边界 $\geq 0.15H$	6.5	20

注: 1、朝向偏角小于等于 45 度, 按照南北控制, 大于 45 度, 按照东西控制。

第四十二条 超出建筑外框(地上部分)的地下建筑物, 后退公共绿化(带)的距离不应少于 3 米; 后退城市道路、相邻建设用地和已建用地边界的距离, 不应少于地下建筑物深度(自室外地坪至地下室地板的距离)的 0.7 倍, 且最小值不少于 3 米。

按上述要求退让确有困难的, 应采取技术安全措施和有效的施工方法, 经具有相应资质的施工技术鉴定部门鉴定, 向周边用地单位或个人公示后, 报规划和建设行政主管部门批准, 可适当缩小后退距离, 但最小值不应少于 3 米。

当界外建(构)筑物、地下工程有特殊要求时，应视建筑结构设计及场地地质情况，加大新建地下建筑后退地界的距离。

当相邻地块两个或两个以上建设项目协商谋求地下建筑联体建造时，可不按上表控制连接处离界距离，但应满足其它相关规范要求。

第四十三条 建、构筑后退城市公共绿地边界的距离在符合相关规范的基础上按下表控制：

表（6—5）建、构筑后退城市公共绿地边界的距离表

建筑类别	后退城市公共绿地边界的最小距离	
	绿地在建筑的东、西和南侧	绿地在建筑的正北侧
围墙	0.5 米	1 米
低层	2 米	3 米
多层	3 米	建筑两端离绿地的距离的平均值大于建筑长度的 0.12 倍且大于 3 米
高层	3 米	建筑两端离绿地的距离的平均值大于建筑长度的 0.12 倍且大于 6 米

第七章 其它

第四十四条 建筑项目的绿地率必须按批准的详细规划确定，尚无编制详细规划的地区，应符合《杭州市城市绿化管理条例》和国家相关规范的规定。

第四十五条 西湖风景名胜区和西溪湿地风景保护区内的建筑物的形式、体量、高度、色调等，应与周围环境相协调，不得损害风景名胜区的自然景观。屋顶宜采用坡顶形式。

第四十六条 建设项目应执行国家有关无障碍设计和建筑节能的有关规范。

第四十七条 严格控制住宅建筑主日照面朝东、西向布置。

第八章 附则

第四十八条 本规定是《杭州市城市规划管理条例》的具体技术规定，由杭州市城市规划行政主管部门负责解释。

第四十九条 本规定实施前，已获得土地出让合同的建设项目，在合同明确的开工建设年限内，按原规划设计条件执行。

本规定实施前已取得规划行政主管部门提供的规划设计条件，且在有效期内的非出让方式供地的建设项目，仍按原规定执行（市政府另有规定的除外）。

第五十条 本规定经杭州市政府批转之日起实行，1998 年 10 月经杭州市人民政府批准的《杭州市城市规划建筑管理技术规定（试行）》同时废止。

附录一 名词解释及计算规则

一、低层建筑：指檐口高度小于等于 10 米的建筑，低层居住建筑为一层至三层。

二、多层建筑：指檐口高度大于 10 米小于 24 米的建筑。（在本规定中，高度大于等于 24 米的中高层住宅，日照间距按高层建筑计算。）

三、高层建筑：指檐口高度大于等于 24 米的建筑。当指檐口高度小于等于 24 米建筑的屋面上除必要的楼梯间（包括电梯间）、水箱、设备间外，布置有可使用的室内空间时，其高度如超出 24 米，应按高层建筑计算建筑间距。消防对高层建筑的界定按消防规范确定。

四、建筑高度：一般指建筑物室外地面至建筑物檐口（包括女儿墙）的高度，但当建筑高度用于特定的计算分析时，必须按以下情况确定：

- 1、建筑高度用于计算日照间距时，按本附录一第五条“建筑间距”的有关规定执行。
- 2、当计算景观分析、微波通道和航空空域控制高度时，建筑高度应包括其顶部构筑物高度。
- 3、高层建筑高度综合影响系数 Q 所对应的建筑高度为建筑的檐口高度。

五、建筑间距：除另有规定外，建筑间距一般是指建筑外（山）墙面之间的最小垂直距离(外包尺寸)。计算日照间距按以下规定执行：

1) 计算多层建筑日照间距时：

1、居住建筑非连续阳台可以不计入，连续阳台（外挑阳台连续数量达到 4 个或连续长度超过 12 米、阳台累计长度超过外墙长度的 70%时，称为连续阳台）按阳台外边计算。

凹阳台按建筑外墙计算间距。

2、楼梯间及屋顶水箱当宽度小于 3 米（中线尺寸）凸出小于 1.2 米时不计入间距；当宽度小于 3 米（中线尺寸），凸出超过 1.2 米时，按二分之一计算；当宽度大于 3 米（中线尺寸），则按楼梯间最外边缘计算。

3、建筑挑檐按挑檐外边计算，北墙面有雨棚参与遮挡日照的应按雨棚外挑边缘计算。

4、坡顶建筑的屋脊线为日照最不利影响线时，间距计算必须考虑屋脊线的因素。

5、空透的屋顶构架不计入间距。

2) 计算高层建筑与居住建筑的日照间距时:

1、当高层建筑屋面以上的附房(限水箱、电梯机房和其他设备机房等必须的用房)面积不超过屋面面积的1/6, 遮挡长度小于6米, 遮挡高度小于6米时, 可不计入间距; 空透的屋顶构架不计入间距。

2、如高层建筑由不同高度的体块(高度大于等于24米)组成, 且其中部分较低体块与正北范围内居住建筑的间距达到1.2H, 在计算与正北范围内居住建筑间距时, 较低体块位于两侧的, 该部分面宽可不计入间距; 较低体块位于两部分较高高层建筑中间的, 其连续长度达到50米(含)以上的, 该部分面宽不计入。

3、高层建筑与高度小于24米的多层建筑组合时, 多层部分不计入面宽。

六、建筑密度: 建筑底层占地面积与建筑基地面积的比值(用百分比表示)。

七、容积率(建筑面积密度): 建筑的地面以上各层建筑面积总和与建设用地面积的比值。

八、高层建筑高度综合影响系数Q: 反映高层建筑由于高度不同而对周边建筑的交通、视觉、结构安全及绿化质量等方面产生综合影响程度的系数。

1、高层建筑高度综合影响系数Q所对应的建筑高度为建筑的檐口高度。通过裙房连接的高层建筑之间的Q值所对应的建筑高度, 为高层建筑檐口高度与裙房屋面标高差。

2、当用来反映两幢高层建筑间距时, 取各自系数的平均值。

高度影响系数Q值及Q值与最小间距乘积(米)查找表

高度 M	>24-50	>50-75	>75-100	>100-125	>125-150	>150-200	>200
Q	1	1.2	1.4	1.6	1.8	2.0	2.5
5Q	5	6	7	8	9	10	12.5
6.5Q	6.5	7.8	9.1	10.4	11.7	13	16.5
8Q	8	9.6	11.2	12.8	14.4	16	20
9Q	9	10.8	12.6	14.4	16.2	18	22.5
10Q	10	12	14	16	18	20	25
12Q	12	14.4	16.8	19.2	21.6	24	30
13Q	13	15.6	18.2	20.8	23.4	26	32.5
15Q	15	18	21	24	27	30	37.5
18Q	18	21.6	25.2	28.8	32.4	36	45

20Q	20	24	28	32	36	40	50
24Q	24	28.8	33.6	38.4	43.2	48	60

九、居住建筑主日照面：指居住建筑面南的外墙。当居住建筑朝向为东西向时，主卧室和阳台所处的方位为居住建筑主日照面。

十、高层建筑端墙：高层建筑标准层外框短边的长度小于等于 20 米时称端墙。

附录二 本技术规定用词说明

一、执行本条文时，对于要求严格程度的用词说明如下：

- 1、表示很严格——正面用“必须”；反面用“严禁”。
- 2、表示严格——正面用“应”，反面用“不应”或“不得”。
- 3、表示允许稍有选择——正面用“宜”或“可”，反面用“不宜”。

二、 条文中指明应按其它有关标准、规范的写法为“应按…… 执行”或“应符合……要求或规定”，非必须按指定的标准和规范执行的写法为“可参照……执行”。

表（ 2---2) 各类建设用地适建范围表

注：√允许设置； ×不允许设置； ○允许或不允许设置，由城市规划管理部门根据具体条件、相关规定和规划要求确定。

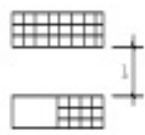
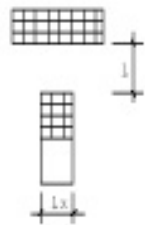
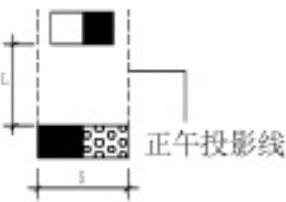
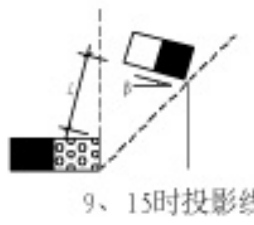
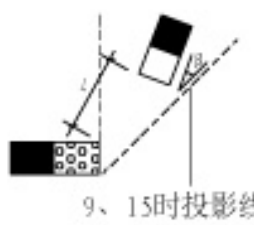
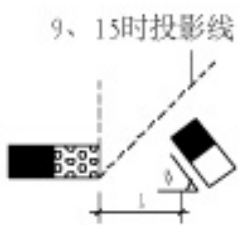
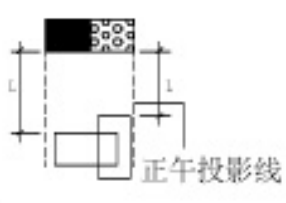
序号	设项目	用地类别												
		居住用地			公共设施用地		工业用地			仓储用地		市政公用设施用地	绿地	
		第一类 R1	第二类 R2	第三类 R3	商贸办公 C1C2	教科文卫 C3—C5	第一类 M1	第二类 M2	第三类 M3	普通 W1	危险品 W2	U	G1	G2
1	低层独立式住宅	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2	其他低层居住建筑	√	√	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
3	多层居住建筑	○	√	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×

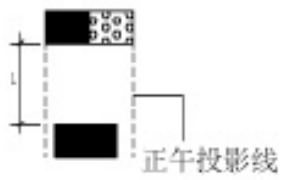
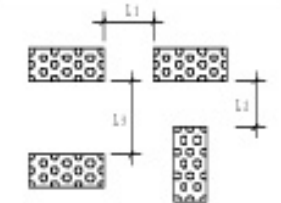
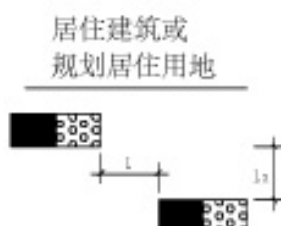
4	高层居住建筑	×	○	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
5	集体宿舍	×	○	○	○	√	√	○	×	○	×	○	×	×
6	居住小区教育设施（中小学、 托机构	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
7	居住小区商业服务设施	○	√	√	√	√	√	○	×	○	×	×	×	×
8	居住小区文化设施（青少年和老 年活动室、文化馆等）	○	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	×	×
9	居住小区体育设施	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	○
10	居住小区医疗卫生设施（卫生站、 街道医院养老院等）	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
11	居住小区市政公用设施（含出租 汽车站）	√	√	√	√	√	√	○	√	○	√	×	○	○
12	居住小区行政管理设施（派出所、 居委会等）	√	√	√	○	√	√	○	×	○	×	○	×	×
13	居住小区日用品修理、加工场	×	√	○	○	○	√	○	×	○	×	×	×	×
14	小型农贸市场	×	√	○	×	×	√	○	×	○	×	×	×	○
15	小商品市场	×	√	○	○	○	√	○	×	○	×	×	×	○
16	居住区级以上（含居住区级，下 同）行政办公建筑	×	√	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	×
17	居住小区级以上商业服务设施	×	√	√	√	×	○	○	×	○	×	×	×	×
18	居住区级以上文化设施（图书馆、 博物馆、美术馆、音乐厅、纪念 性建筑等）	×	○	○	○	√	×	×	×	×	×	×	×	×
19	居住区级以上娱乐设施（影剧院、 游乐场、俱乐部、舞厅、夜总会）	×	×	×	√	×	○	×	×	○	×	×	×	×
20	居住区级以上体育设施	×	○	×	×	√	√	×	×	×	×	×	×	○
21	居住区级以上医疗卫生设施	×	○	○	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
22	特殊病院（精神病院、传染病院） ——需单独选址	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○
23	办公建筑、商办综合楼	×	○	○	√	○	○	×	×	○	×	×	×	×
24	一般旅馆	×	○	○	√	○	√	×	×	○	×	×	×	×
25	旅游宾馆	×	○	○	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×
26	单元式办公楼（不带厨房、挑阳 台）	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
27	公寓式酒店（单元式，产权不分 割）	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
28	高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	√	√	×	×	×	×	×	×	×
29	职业学校、技工学校、成人学校 和业余学校	×	○	○	○	√	√	○	×	○	×	×	×	×

30	汽车销售维修店（场）	×	×	×	○	×	√	√	√	○	×	×	×	×
31	科研设计机构	×	○	○	○	√	√	×	×	×	×	×	×	×
32	对环境基本无干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	○	√	×	○	×	○	×	×
33	对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×
34	对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	○	√	×	○	×	○	×	×
35	普通储运仓库	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	○	×	×
36	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×
37	农、副、水产品批发市场	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	×	×	×
38	社会停车场、库	×	○	○	√	○	√	√	○	√	×	√	×	○
39	加油站	×	○	○	○	○	√	√	×	√	×	√	×	○
40	机动车训练场	×	○	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×
41	客、货运公司站场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×
42	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	○	×	×
43	污水处理厂、殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	×	○
44	其他市政公用设施	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	√	×	○

建筑间距示意图及说明

条目	示意图	间距要求	说 明
第十二条		$L \geq 1.2H$ 且 ≥ 13 米	(1): 当 Lx 大于等于 13 米时, $L \geq 1.2H$ 且 ≥ 13 米; (2): 当方位为非正南北时, 可按不同方位日照间距折减系数换算; (3): Lx 小于 13 米时按第十三条垂直关系控制与居住建筑的间距。
第十二条		$L \geq 0.8H$ 且 ≥ 13 米	不套用折算系数。
第十三条		$L \geq 1.0H$ 且 ≥ 13 米	(1): $Lx \geq 13$ 米或连续排列且 $L1 < 15$ 米时, 按第十二条平行关系控制间距; (2): 不套用折算系数。
第十三条		$L \geq 0.8H$ 且 ≥ 13 米	不套用折算系数。
第十四条		(1): $L \geq 1.2H$ 且 ≥ 13 米 (2): $L \geq 1.0H$ 且 ≥ 13 米	(1): 当 θ 角 ≤ 30 度时, 最窄处按平行关系控制间距, 并以 β 角套用方位折减系数; (2): 当 θ 角 > 30 度, 其最窄处按垂直关系控制间距。
第十七条		$L \geq 0.4H$	(1): 阳台宽度 $L1 > 1.5$ 米的部分计入间距; (2): 转角阳台长度 $L2 > 1$ 米时, 按山墙阳台计算间距。

条目	示意图	间距要求	说 明
第二十条		$L \geq 0.7H$ 且 ≥ 13 米	北侧为宾馆客房、科研办公和集体宿舍等建筑。
第二十条		$L \geq 0.6H$ 且 ≥ 9 米	(1): 北侧为宾馆客房、科研办公和集体宿舍等建筑; (2): 当 $Lx \geq 13$ 米时, 按平行间距要求控制; (3): 山墙间距参照居住建筑控制, 最小间距应满足消防要求。
第二十二 条		$L = (H - 24) \times 0.3 + S$	(1): $L > 1.2H$ 时按 $1.2H$ 控制; (2): H 为高层建筑日照影响高度; (3): S 为高层建筑正南北投影的宽度。 S 最小值取 28.8 米。(经济适用房和拆迁安置房取 S 的 0.8 倍, 最小值不变)
第二十二 条		(1): $\beta \geq 30^\circ$ 时 $L \geq 24Q$ (2): $\beta < 30^\circ$ 时 $L \geq 18Q$	高层建筑与其正午投影范围外, 但在其有效日照影响范围内且主日照面受遮挡的居住建筑的最小间距; (当受影响居住建筑位于地块内且同步完成规划设计时, $L \geq 13Q$ 米。)
第二十二 条		$L \geq 13Q$	高层建筑与其正午投影范围外, 但在其有效日照影响范围内且主日照面不受遮挡的居住建筑的最小间距不小于 $13Q$ 米。
第二十二 条		(1): $\beta \geq 45^\circ$ 时 $L \geq 18Q$ (2): $\beta < 45^\circ$ 时 $L \geq 13Q$	高层建筑与其东西两侧主日照面不在其有效日照影响范围内的居住建筑的最小距。
第二十二 条		$L \geq 18Q$ 或 $L \geq 13Q$	(1): 该范围内平行布置的低、多层居住建筑外墙的最小间距, 不得小于 $18Q$ 米; (2): 该范围内垂直布置的低、多层居住建筑外墙的最小间距, 不得小于 $13Q$ 米; (3): 北侧为居住建筑时, 还必须满足第十二、十三、十四和第十五条有关规定。

条 目	示 意 图	间距要求	说 明
第二十二 条		$L \geq 20Q$	受遮挡高层建筑为居住建筑时，还必须满足本条第1和第2款的有关规定。
第二十三 条		$L_1 \geq 13Q$ $L_2 \geq 15Q$ $L_3 \geq 18Q$	(1): 高层建筑端墙之间间距不应小于13Q米; (2): 一方为端墙(垂直布置)时, 不应小于15Q米; (3): 双方平行布置时, 间距不应小于18Q米。
第二十七 条		$L \geq 20Q$	当北侧为居住建筑或规划居住用地时, 连续排列布置的高层建筑, $L_X < 20$ 米的, $L > 20Q$ 。
图 例 说 明	  低、多层居住建筑  低、多层非居住建筑  高层居住建筑  高层非居住建筑		