

白沟新城城乡管理技术规定（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强和规范城乡管理，保障城乡规划的顺利实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《河北省城乡规划条例》等法律、法规和国家有关规范、标准，结合白沟新城实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于白沟新城行政区范围内城乡规划的制定和城乡规划管理工作。

第三条 各项建设工程的规划管理，应当按照经批准的详细规划、村庄规划和相关专项规划执行，上述规划无特殊要求的，应当按照本规定执行。

第二章 用地规划管理

第一节 城乡建设用地分类与使用

第四条 城乡建设用地分类按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）执行。

第五条 各类城市建设用地使用及其兼容性，按白沟新城控制性详细规划执行。

第六条 未纳入城市建设用地范围内的国有建设用地或城市重要的市政、基础设施用地，可编制详细规划或专项规划，并按规划要求使用。

第七条 对于位于规划城市建设用地范围内没有明确改造期限的村庄、棚户区等待更新地区，应严格控制区内再建设，可因地制宜地统一改善道路和重要基础设施及公共服务设施，条件成熟时进行整体搬迁或改造。

第八条 规划建设用地范围内的既有国有土地，仍有较长剩余使用年限且其土地用途与规划用地性质不一致的，管委会及有关部门未列入征收

改造计划的，允许进行建设，可按原土地用途出具有关规划意见和办理相关手续。

第九条 其它特定功能的建设用地使用要求按照白沟新城管委会有关文件执行。

第十条 小区内的公共服务设施和市政设施不再使用的，其用地应优先用于其他公共服务设施或市政设施建设。

第二节 用地范围划定

第十一条 规划用地与建设用地

规划用地范围与面积：是指由城市道路中心线、建设项目建设用地边界线，以及自然资源和规划主管部门依据城市规划，要求统一控制、整合项目相邻用地、扩大规划编制范围的用地所围合地块的用地水平投影面积。

建设用地范围与面积：是指由城市道路红线、城市绿线、紫线，以及自然资源和规划主管部门依据城市规划确定的允许建设单位进行建筑等工程建设的用地边界线所围合地块的用地水平投影面积。建设用地面积是建设项目容积率等规划指标的计算依据。

第十二条 建设项目规划用地范围的划定应当以现状为依据，综合考虑城乡规划要求、土地权属权限、建设项目批准文件、有关政策和技术规范等因素具体确定。

（一）项目用地范围应以棚户区改造（含城中村改造）计划、房屋征收计划、集体土地征收计划、企业搬迁改造计划为参考。

（二）按照规划要求需实施整体改造的，按整体范围核定。

（三）棚户区改造（含城中村改造）项目用地范围应以白沟新城管委会审批的用地范围划定。

（四）项目用地周边存在不能单独开发的零星用地时，宜将零星用地

统一纳入规划用地范围内。

第十三条 建设项目用地条件明显受限，或用地规模未达到以下面积的，不宜独立建设：

- （一）低层居住建筑 1000 平方米。
- （二）多层居住建筑、多层公共建筑 2000 平方米。
- （三）高层居住建筑、高层公共建筑 3000 平方米。

第十四条 不宜独立建设的项目用地可考虑与相邻地块合并使用，土地合并须按相关土地管理程序执行。

第十五条 建设用地规模未达到第十三条规定标准，在不影响城市规划实施，属下列情况之一的，自然资源和规划主管部门可予核准建设：

- （一）邻接土地已经完成建设，毗邻道路、水系、绿地或者有其他类似情况，确实无法调整、合并用地的。
- （二）因城市规划街区划分、道路、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并用地的。
- （三）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。
- （四）在个人用地上建设低层建筑的。

第三节 开发强度控制

第十六条 自然资源和规划主管部门在提出具体地块规划条件时，应依据城市控制性详细规划确定开发强度，一般地块控制指标可参照表 2.3.1 执行。

表 2.3.1 一般地块规划控制指标建议表

用地性质		容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	
居住用地	一般强度开发	≤1.5	≤28	≥35	≤45	
	中等强度开发	≤1.8	≤25	≥35	≤54	
	高等强度开发	≤2.0	≤20	≥35	≤54	
商业服务业设施用地	一般强度开发	≤2.0	≤50	≥20	≤60	
	中等强度开发	≤3.0	≤50	≥20	≤60	
	高等强度开发	≤4.0	≤50	≥20	≤60	
公共管理与公共服务设施用地	行政办公用地	≤2.0	≤35	≥35	≤60	
	文化设施用地	≤2.5	≤35	≥35	≤60	
	教育科研用地	≤2.0	≤30	≥35	≤36	
	其中	小	≤0.8	≤30	≥35	≤18
		中	≤0.9	≤30	≥35	≤24
	体育用地	≤2.0	≤35	≥35	≤36	
	医疗卫生用地	≤2.0	≤30	≥35	≤60	
社会福利用地	≤0.8	≤30	≥40	≤18		
工业用地		≥1.0	≥30	≤20	≤24	
物流仓储用地		≥1.0	≥30	≤20	≤24	
公用设施用地		≤0.8	≥30	20-30	≤18	
其中	邮政(电信)局所	≤0.8	≥40	20-30	≤18	
	污水处理厂	≤0.8	≥30	≥35	≤18	
公园		≤0.1	≤5	≥70	≤6	
广场		≤0.1	≤5	≥60	≤6	
交通场站用地		≤0.8	≤30	≥20	≤12	
其中	社会停车场用地	-	-	≥20	-	
其他交通设施用地		≤0.8	≤30	≥20	≤12	
特殊教育学校		≤0.85	≤30	≥35	≤18	
加油站		≤0.8	≤40	≥20	≤12	
交通枢纽用地		≤0.8	≤30	≥20	≤12	

注：1) 除工业用地和物流仓储用地外，一般用地容积率指标采用上下限或上限控制方式。

2) 旧区改建居住地块绿地率可适当降低，但不宜低于 30%。

3) 城市重要景观地段建筑高度控制要求可通过编制城市设计或修建性详细规划按程序报批后确定。

4) 工业项目的建筑系数不得低于 40%。

第十七条 按照城市控制性详细规划，在征收范围内，为向公众开放的城市公共绿地（绿化景观带）、公共空间、电力线路保护区、大型公共设施等建设代征无偿提供用地的，根据其贡献大小和可能，可对建筑容积率、建筑密度、绿地率等指标予以相应补偿奖励。

第十八条 开发强度等指标一经确定，不得随意更改。为适应城市发展、公共利益和市场经济需求，确需超出控制性详细规划要求而变更开发强度等指标的特定地块，开发强度指标需严格经过专家论证、公示、征求意见等程序，报规委会审议或白沟新城管委会批准确定。同时应启动控制性详细规划修改程序，控制性详细规划修改后，方可提出规划条件。

第四节 居住区公共服务设施配置

第十九条 居住区公共服务设施的设置，在满足规定规模的前提下，可根据城市规划，采取集中与分散相结合的方式统一安排、合理布置。鼓励使用性质相近，可相互促进的公共服务设施混合设置。

第二十条 设置居住区公共服务设施时，配建标准可参照表 2.4.1 执行。具体要求应按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）和保定市自然资源和规划局等十二部门联合制定的《关于加强基层社区非经营性公共设施建设管理工作的实施意见》执行。如另有规定，按有关规定执行。

表 2.4.1 居住区公共服务设施配套表

居住人口	低于 3000 人	3000-5000 人	5000-12000 人	大于 12000 人
配套设施	社区综合服务设施	社区综合服务设施	社区综合服务设施	除配全基本设施外，还需按照相关标准配套较高等级设施，如 3-5 万人设置 1 处社区卫生服务中心、社区文化活动中心等。
	/	文化活动站	文化活动站	
	养老服务设施	养老服务设施	养老服务设施	
	/	公共厕所	公共厕所（2 处）	
	物业	物业	物业	
	活动场地	活动场地	活动场地	
	垃圾收集点	垃圾收集站	垃圾收集站	
	邮政服务设施	邮政服务设施	邮政服务设施	
	/	/	社区卫生服务站(>8000 人)	
	便利店	生鲜超市	便民市场（生鲜超市）	
	/	幼儿园	幼儿园	
规模要求	<ul style="list-style-type: none"> ● 社区综合服务设施——（30m²/百户） ● 文化活动站——（300-500-1200 m²） ● 老年人日间照料中心——（350-750m²） ● 养老服务设施——（30 m²/百户） ● 公共厕所——（30-60 m² 以上） ● 活动场地——（0.3 m² 用地/人） ● 垃圾收集站——（不小于 110 m²） ● 邮政服务场所——（不小于 25 m²） ● 便利店——（50-100 m²） ● 生鲜超市——（150-200 m²） ● 便民市场 ——（建筑面积 750-3000 m²） ● 社区卫生服务站——（0.02 m²/人） ● 社区卫生服务中心——（建筑面积不少于 1700 m²） ● 社区文化活动中心——（建筑面积 3000-6000 m²） ● 幼儿园——按《保定市中小学校幼儿园规划建设条例》执行 			

第三章 建筑规划管理

第一节 一般规定

第二十一条 建筑间距、建筑退地界和退道路红线距离除符合消防、卫生防疫、文物保护、环境保护、工程管线、地下空间、人防疏散、建筑保护、施工安全等要求外，还应符合本章要求。

第二十二条 遇有超出本规定的特殊、复杂情形时，建筑间距、建筑退界等参照相应规定具体研究确定。

第二节 建筑间距控制

第二十三条 建筑间距是指两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

(一) 有日照需求的建筑不宜东西向布置。

(二) 建筑间距和日照系数适用于无地形高差布置的建筑，对有地形高差的建筑间距，应将其地形高差计入建筑高度。

第二十四条 居住建筑及有日照要求的非居住建筑间距按日照分析、最小间距双因子控制。

第二十五条 居住建筑进深大于 18 米以及非居住民用建筑进深大于 24 米的，按正面间距标准控制。

第二十六条 居住建筑间距，根据日照、采光、通风、视觉卫生和防灾等条件要求，以及建筑属性、建筑物朝向、布置形式、毗邻建筑之间的相互关系综合确定，并且应符合下列规定：

(一) 低、多层居住建筑间距。

1. 平行布置形式。正面间距：新区开发的居住小区不应小于南侧建筑有效影射高度的 1.6 倍，旧城区改造不应小于 1.56 倍。其他朝向间距按国家规范规定的日照影射折减系数计算，且最小间距应符合表 3.2.1 的规定。

2. 垂直布置形式。除符合日照标准规定外，按各自最小间距标准的 1/2 之和计算。

(二) 中高层、高层居住建筑间距。

1. 平行布置形式。应符合日照标准规定，且最小正面间距应符合表 3.2.1 的规定。

2. 垂直布置形式。应符合日照标准规定，且最小正面间距应符合表 3.2.1 的规定。

(三) 居住建筑最小间距应符合表 3.2.1 的规定。

表 3.2.1 居住建筑之间的最小间距控制表（米）

建筑类别	高层(遮挡)				多层、中高层(遮挡)				低层(遮挡)			
	平行布置	垂直布置	山墙		平行布置	垂直布置	山墙		平行布置	垂直布置	山墙	
			两侧	单侧或无			两侧	单侧或无			两侧	单侧或无
高层(被遮挡)	35	25	13	—	18	15	13	—	18	15	13	—
多层、中高层(被遮挡)	30	20	13	—	12	10	8	—	12	—	6	—
低层(被遮挡)	30	20	13	—	12	10	8	—	6	—	—	—

注：

1) “遮挡”是指平行或垂直布置时，该住宅建筑为遮挡建筑，“被遮挡”是指平行或垂直布置时，该住宅建筑为被遮挡建筑。

2) “平行布置”包括南北向和东西向平行布置；“垂直布置”包括南北向和东西向垂直布置。

3) “两侧”是指相对两侧山墙均有窗户、阳台或开门；“单侧或无”是指相对山墙一侧无或两侧都无窗户、阳台或开门。

4) “—”表示按消防和施工安全等控制。如山墙之间有公共道路的、在符合消防和施工安全等要求的同时，山墙间距不得小于6米。

(四) 居住建筑之间非平行、非垂直布置间距。

1. 当两幢建筑的夹角小于、等于45度时，其最小间距按平行布置形式控制。

2. 当两幢建筑的夹角大于45度时，其最小间距按垂直布置形式控制。

第二十七条 非居住民用建筑与居住建筑间距。

(一) 非居住民用建筑位于居住建筑南侧（居住建筑为正向被遮挡建筑）时，按居住建筑间距相应规定控制。

(二) 非居住民用建筑（有日照要求的非居住民用建筑除外）位于居住建筑北侧的，其最小间距应符合表3.2.2规定。

(三) 独立设置的低层商业、附属设施等建筑以及对环境、安全等有

特殊要求的建筑与居住建筑的间距还应符合以下规定：项目内低层商业建筑与居住建筑的正面间距最低不小于 13 米，侧面间距不低于消防间距要求；垃圾转运站、公厕等公共设施独立设置时与居住建筑的间距最低不小于 10 米。

表 3.2.2 住宅建筑与非住宅建筑（北侧）之间的最小间距控制表（米）

建筑类别 控制 间距 建筑 类别	高层住宅建筑				多层、中高层住宅建筑				低层住宅建筑			
	平 行 布 置	垂 直 布 置	山墙		平 行 布 置	垂 直 布 置	山墙		平 行 布 置	垂 直 布 置	山墙	
			两 侧	单 侧 或 无			两 侧	单 侧 或 无			两 侧	单 侧 或 无
	高层非住宅建筑	24	20	13	—	15	13	9	—	12	13	13
多层、中高层非住宅建筑	18	13	9	—	12	9	6	—	10	—	6	—
低层非住宅建筑	9	9	9	—	9	6	6	—	9	—	—	—

注：独立布置的单层传达室、配电房等附属建（构）筑物在符合消防和施工安全等要求的前提下，其与南侧住宅建筑的最小间距可酌情减少。“—”表示按消防、施工安全等距离要求控制。

（四）低层非住宅建筑与相邻住宅建筑山墙垂直时，在符合日照、环保、施工、安全、消防和交通等要求的前提下，如山墙无门、窗、阳台，其间距可酌情缩小。在统一规划的前提下，沿街非住宅建筑可与相邻住宅建筑山墙毗邻建造。

第二十八条 非居住民用建筑(有日照要求的除外)最小间距应符合表 3.2.3 的规定。

表 3.2.3 非居住建筑之间的最小距控制表（米）

建筑类别 控制 间距 建筑 类别	高层				多层				低层			
	平 行 布 置	垂 直 布 置	山墙		平 行 布 置	垂 直 布 置	山墙		平 行 布 置	垂 直 布 置	山墙	
			两 侧	单 侧 或 无			两 侧	单 侧 或 无			两 侧	单 侧 或 无
	高层	18	15	13	—	13	13	9	—	9	9	9
多层	13	13	9	—	12	9	6	—	6	6	6	—
低层	9	9	9	—	6	6	6	—	6	6	6	—

注：

1) 裙房高度小于 10 米（含 10 米）时，按低层间距控制；高度超过 10 米、小于 24 米（含 24 米）时，按多层间距控制；高度超过 24 米时，按高层间距控制。

2) 独立布置的单层传达室、配电房等附属建（构）筑物在符合消防和施工安全等要求的前提下，其与非住宅建筑的最小间距可酌情减少。

3) 中小学、医院、老年人居住建筑间距应满足相关日照标准要求。（冬至日累计 2 小时）

4) 工业建筑、仓储（库）建筑之间的建筑间距按相关的消防、安全间距控制。

第二十九条 建筑物与各种污染源的卫生、环境保护防护距离，应符合有关卫生、环境保护防护标准规定。

第三十条 建筑日照按照建筑气候区划 II 气候区大城市标准控制。大寒日有效日照时间带为上午 8 时—下午 16 时，冬至日有效日照时间带为上午 9 时—下午 15 时。

（一）新区开发的居住小区日照标准，应满足大寒日有效日照时间带内日照时数不少于累计 3 小时；旧城区和旧村改造因受周边用地及现状建筑的影响，新建住宅可适当降低日照标准，但大寒日有效日照时间带内日照时数不得少于累计 2 小时；托幼园生活用房不应低于冬至日日照时数 3 小时的标准，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。

(二) 用地内建设高层建筑，地界北侧为规划居住用地时，累计3小时日照影射线（受影面高度1.35米计算）不宜超越地界北侧20米。地界东、西侧为规划居住用地时，应结合高层建筑布局形式采用镜像分析法综合考虑对周边用地日照影响和建筑退界距离。

(三) 沿东西向城市道路南侧布置高层建筑时，除符合建筑退让道路外边缘控制线距离规定外，累计3小时日照影射线（受影面高度1.35米计算）应符合表3.2.4的要求，同时应对日照分析范围内的有日照要求的现状和已规划建筑进行日照分析，不得加剧日照影响。

表 3.2.4 日影线超越道路北侧外缘控制线最大距离控制表

道路北侧用地内建筑类型	道路红线宽度		
	小于 24 米	24-50 米	大于 50 米
居住建筑	3 米	5 米	5 米
非居住建筑（无日照要求的）	8 米	12 米	15 米
幼儿园、中小学、老年人居住建筑等较高日照要求建筑	不宜超越道路北侧建筑后退基准线		

(四) 新建、改建、扩建建筑不得对周边有日照要求的现状建筑加剧日照影响。特殊情况对现状建筑有加剧日照影响的，需征得被影响人的同意，签订书面协议作为审定规划的依据。

第三十一条 日照分析规定。

(一) 多、低层建筑通过正向获得日照，遮挡建筑为多层居住建筑或相当于6层住宅建筑高度及以下的非居住建筑时，可采用间距系数法计算建筑间距且按最不利点确定。

(二) 遮挡建筑为高层建筑（含中高层住宅建筑和相当于6层住宅高度以上的非居住建筑）及多、高层建筑混合布置时，应按住建部及科技部认定的日照分析软件做综合日照分析，分析范围为遮挡建筑有效影射高度

的 2 倍形成的扇形区域水平投影范围，最大分析范围半径 200 米。项目内部及对外日照分析均按照累计日照时间，累计最小日照时间段不小于 30 分钟。

(三) 被遮挡建筑为违法建设、临时建设的，在符合消防等安全间距规定的条件下，其日照要求可不予考虑。

(四) 建设单位、设计单位及第三方机构必须对提供的规划方案日照分析报告和日照复核报告的准确性和真实性负相关法律责任。

第三节 建筑退地界

第三十二条 沿建设用地边界、城市道路、公路、河道、铁路以及电力线路保护区、水源保护区、垃圾处理场、污水处理厂、水厂等建设的建筑物，其相应退让距离除必须符合日照间距、文物保护、市政管线、消防环保、抗震、防汛和交通安全等有关规定外，应同时符合本章规定。

第三十三条 建筑退让地界距离应符合下列规定：

(一) 沿建设用地边界的建筑物，其退让地界距离按表 3.3.1 规定控制。相邻东西边界处，不宜布置东西向建筑。当退让边界距离小于消防间距时，应按消防间距规定控制，同时，应满足其对相邻地块建筑日照要求的有关规定。

表 3.3.1 各类建筑退让地界距离控制表

建筑类别	建筑朝向		居住建筑退界距离（含有日照要求建筑）		非居住建筑退界距离	
纵墙面（主要朝向）	低层		8 米	$H \leq 24$ 米	0.3H，最小值为 5 米	
	多层		14 米			
	中高层（24 米以下）		18 米	$H > 24$ 米	0.3H，最小值为 10 米	
	高层		20 米			
山墙面	低层		3 米	$H \leq 24$ 米	按消防间距控制	
	多层		3.5 米	$H > 24$ 米	7 米，或按消防间距控制	
	中高层（24 米以下）		5 米			
	高层		7 米			

注：1) 裙房高度小于 10 米（含 10 米）时，按低层间距控制；高度超过 10 米、小于 24 米（含

24米)时,按多层间距控制;高度超过24米时,按高层间距控制。

2)工业建筑退界距离按有关规定控制。

(二)建筑山墙面宽度大于16米的,其退让地界距离按主要朝向(纵墙面)退界距离控制。

(三)相邻地块现状永久性建筑退界距离不满足表3.3.1相应规定的,新建建筑退界距离应同时满足日照、消防等相关规定要求,增加退界距离。

(四)地界外是居住建筑的,除符合表3.3.1退让地界距离的规定外,同时应符合建筑间距与日照的有关规定。

(五)建设用地边界另一侧是城市道路、河道的,应按照退让城市道路、河道的规定执行。离界距离小于消防间距的时,应按消防间距的要求确定离界距离。

(六)医院的病房楼、休(疗)养建筑、幼儿园、托儿所、学生宿舍、老年人居住建筑和中、小学的教学楼按住宅建筑离界距离控制。

(七)临道路建筑在符合城市规划以及消防、施工、安全等要求的前提下,相邻基地边界线两边的建筑可毗邻建造。

(八)相邻地块,当一方已经退让超过规定距离时,另一方如需减少离界距离,必须满足以下要求:

(1)符合日照、消防、施工、安全等要求。

(2)取得退让较多方土地使用权和房产权所有者的同意。

(九)建筑间距范围内有公共道路的,公共道路部分是否计算在离界距离内,由规划主管部门根据退让道路红线要求、遮挡方位等因素具体规定。

(十)特殊情况下,建筑退让边界距离按下列要求确定:

(1)用地边界不规则时,高(多)层居住建筑,在满足对界外建筑日照、消防要求的基础上,建筑退让用地边界距离可由自然资源和规划主管

部门综合分析、酌情确定。

(2) 与相邻用地同步编制修建性详细规划或建筑工程设计方案，同步实施建设的，或满足消防间距、施工安全要求并征得相邻土地使用权人同意的，建筑退让边界距离可按规划方案执行。

(3) 在不影响相邻用地单位使用功能和建筑间距符合最小值规定前提下，建筑退让用地边界距离可由自然资源和规划主管部门综合分析、酌情确定。

(4) 新建建筑与相邻用地内现状建筑符合建筑间距与日照要求有关规定，在征得相邻土地使用权人同意后，可以适当减少建筑退让边界距离，签署的书面意见作为自然资源和规划主管部门审定规划的参考依据。

(5) 建设用地相邻城市大型公共绿地、广场的，各类建筑的最小退界距离，由自然资源和规划主管部门综合分析、确定建筑退界距离。

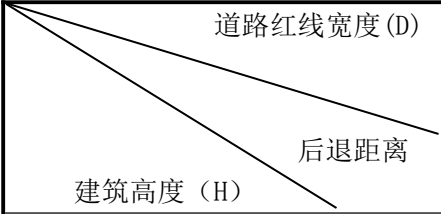
第四节 建筑退线

第三十四条 建筑退让城市道路距离

(一) 建筑退让城市道路距离以道路规划外边缘控制线计算。根据城市道路等级划分不同情况，道路规划外边缘控制线分别指：道路红线、道路绿化控制线。

(二) 建筑主立面退让城市道路距离，除符合建筑间距、日照标准规定外，不宜小于表 3.4.1 规定，同时考虑街道界面的完整性。

表 3.4.1 建筑主立面退让城市道路距离表（单位：米）

 道路红线宽度(D) 后退距离 建筑高度(H)	小于 24 米	24-50 米	大于 50 米
	H≤24 米，居住建筑 8 层以下	3	5
24<H≤45 米	5	10	12
45<H≤60 米	8	12	15
60<H≤100 米	10	15, 视具体情况再适当加大退距	15, 视具体情况再适当加大退距

注：后退道路红线以建筑物地面层最突出的外墙（含柱）边线计算；道路平面交叉口四周的建筑物后退道路规划红线的距离不得小于表 3.4.1 规定数值（由道路规划红线直线段与曲线段的连接点算起），并应同时满足交叉口行车三角视距控制要求；传达室、警卫室、书报亭、公共厕所等建筑物的退线要求，由自然资源和规划主管部门根据实际情况确定；临时建筑退让道路红线的距离与永久性建筑退让道路红线距离相同。

（三）建筑山墙退让城市道路距离按表 3.4.1 中 $D \leq 24$ 米条款规定执行。

第三十五条 道路规划外边缘控制线为道路绿化控制线，且绿化控制线宽度大于等于 20 米时，建筑主立面后退绿线距离超过 10 米的可适当减小，但不宜小于 10 米，建筑山墙面后退绿线距离不宜小于 5 米，同时应符合对周边建筑日照标准有关要求。

第三十六条 办公用地宜将院落沿街布置，多层办公建筑主立面沿街布置时，退让道路规划外边缘控制线不宜小于 8 米。

第三十七条 建筑底层设置商业的，考虑停车影响，在表 3.4.1 和有关条款规定的基础上，退让道路规划外边缘控制线距离不小于 10 米，底层商业大于 2 层，每增设一层增加不少于 3 米的退距。

第三十八条 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场（单层建筑面积 5000 平方米及以上、总营业建筑面积 8000 平方米及以上的）、大型综合超市、专业市场、酒店（宾馆）等有大量人流、车流集散的建筑

或高层建筑裙房，在满足车辆停靠、人流集散、货物运输、交通回车等场地要求的同时，后退道路规划外边缘控制线距离不宜小于 20 米。

第三十九条 沿河道规划蓝线、绿线和滨水道路新建、扩建、改建建筑物，应满足滨水空间景观要求。建筑后退距离除有关规划另有规定外，后退规划外边缘控制线距离为：建筑高度在 24 米（含）以下的，不宜小于 5 米；建筑高度在 24 米以上的，不宜小于 10 米。

第四十条 新建建筑退让铁路线路距离。

高速铁路两侧的新建建筑工程，与相邻一侧轨道中心线的距离不应小于 50 米；铁路干线两侧的新建建筑工程，与相邻一侧轨道中心线的距离不应小于 20 米；铁路支线、专用线两侧的新建建筑工程，与相邻一侧轨道中心线的距离不应小于 15 米；铁路两侧的新建围墙，与相邻一侧轨道中心线的距离不应小于 10 米。当以上干线两侧设有绿化隔离带时，退绿化控制线不应小于 5 米。

第四十一条 建筑退让电力线路距离。

（一）在电力线路保护区范围内，不得新建、改建、扩建建筑物。

（二）沿架空电力线路两侧新建、扩建、改建建筑物，其后退线路中心线距离除有关规划另有规定外，一般不宜小于以下距离：500 千伏，30 米；220 千伏，20 米；110 千伏，12.5 米。

（三）人口密集地区或特殊情况，建筑与架空线路的间距应征求电力主管部门意见或经相关部门论证后确定。

第四十二条 地下建筑退地界间距。

（一）地下建筑退让地界距离不宜小于地下建筑深度的 0.7 倍，退距最小值不应小于 5 米。

（二）地下建筑后退道路规划外边缘控制线的距离，不宜小于 5 米。

第四十三条 道路桥梁、道路交叉口周围的大型商业建筑、大型公共建筑；步行街、商业街、特色街、景观道路、主要入市口两侧的建设项目；周边均为已建成永久性建筑的建设项目，可根据交通影响评价、专业技术、城市设计、周边现状等要求调整退让道路红线距离，具体由自然资源和规划主管部门研究后确定。

第五节 建筑高度与景观控制

第四十四条 建筑的高度、面宽必须符合日照、建筑间距、建筑退让、消防等方面的要求，同时应符合本章规定。

第四十五条 沿城市主要道路两侧的建筑，除城市设计有特殊规定外，应注重建筑界面的完整性和连续性。其建筑高度与面宽按以下规定执行：

（一）沿街布置的高层建筑宜高低错落富有韵律，连续等高建筑数量不宜超过 3 栋，3 栋以上宜进行错落设计。

（二）除车站、体育场馆、影剧院、城市综合体、医院等有特殊要求的大型公共建筑及因生产工艺需要的工业建筑外，沿城市道路建筑高度小于或等于 24 米时，其最大面宽不宜超过 80 米；沿城市道路建筑高度大于 24 米时，其最大面宽不宜超过 60 米。

新建非居住建设项目北侧为非居住用地的，在新建建筑（构）物高度 1.6 倍距离范围内，无规范规定有日照要求的建筑时，可以根据生产工艺或功能布局的实际需要，确定新建建筑（构）筑物的面宽。

第四十六条 沿城市主要道路的建筑形式按以下规定执行：

鼓励沿支路建设商业服务设施，鼓励建设商业内街。

沿街布置连续底层商业时，允许建设长度占用地所临道路长度比例，除经批准的修建性详细规划有规定外，主干路不宜超过 30%、次干路不宜超过 40%、支路不宜超过 70%。

沿城市次干路和支路的商业设施布置为内街形式的，可适当提高其长度占其所临道路的比例。

第四十七条 建筑高度在满足日照、建筑间距、消防安全等相关要求的前提下，重要区域、主要干道、重要节点位置，可按城市设计确定建筑高度和容积率。

第四十八条 容积率是指某一建设用地范围内，地面以上各类计容建筑面积总和与建设用地面积的比值。表达公式为：容积率=地上计容总建筑面积÷建设用地面积。

第四十九条 住宅建筑标准层层高(H)宜为2.8米，不应高于3.3米。若层高(H)大于3.3米，按 $H/3.3 \times$ 原建筑面积计算建筑面积。跃层式住宅、低层住宅、错层式住宅的起居室(指客厅)层高在户内通高时，不列入超层高控制范围。

第五十条 办公、酒店建筑层高(H)不宜大于4.5米。若层高(H)大于4.5米时，按 $H/4.5 \times$ 原建筑面积计算建筑面积。建筑公共部分的门厅、大堂、中庭等除外。

第五十一条 商业建筑层高(H)不宜大于4.9米。若层高(H)大于4.9米时，按 $H/4.9 \times$ 原建筑面积计算建筑面积。建筑公共部分的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等除外。大型超市、大型商场、专卖店、餐饮、娱乐等功能集中布置的单一空间达到2000平方米以上的商业用房，以及电影院、体育场馆、展示厅、报告会议厅等有特殊功能需要的建筑层高可以根据功能要求适当提高。

第五十二条 仓储、工业厂房等建筑物层高不宜大于8米，有特殊要求的除外。大于8米按2层计算容积率，大于16米按3层计算容积率，以此类推。

第五十三条 建设项目设计方案突破本章规定或出现难以界定的情况时，可以组织专家论证其方案的合理性，专家论证结论作为方案审查的参考依据。

第五十四条 除施工区围挡外，居住区、公共建筑区、厂区等围墙以通透栏杆、绿篱为主，高度不宜大于 1.8 米；围墙造型尺度、色彩、材质等应与建筑风格相协调；建筑外设下沉式广场等设施，退道路规划外边缘控制线不宜小于 5 米。

第五十五条 城市主次干道两侧、沿河湖水系周围的建（构）筑物（含新建及改造）应满足以下要求：

- （一）沿路建筑空调器外机及附属设施须结合建筑造型统一隐蔽设置。
- （二）太阳能热水器应与建筑一体化设计。

第五十六条 新建多、低层住宅宜采用坡顶屋面，高层建筑应对顶部作重点设计。鼓励屋顶绿化和垂直绿化，树阵式地面停车场可计入绿地率。

第五十七条 建筑室外装修应满足以下规定：

- （一）应符合城市色彩控制要求，不应为突出自身而使用高明度、高纯度色彩。
- （二）室外装修不应增加使用面积，屋顶装修应符合有关间距、景观等的规定。

第五十八条 建筑色彩应体现白沟新城城市特色和时代感，并与周围环境相协调，且符合相关专项规划的要求。城市设计对建筑色彩有特殊要求的按照城市设计执行。

第四章 道路交通规划管理

第一节 城市道路工程

第五十九条 鼓励城市道路各阶段设计按照《河北省海绵城市规划建设

编制指南》落实海绵城市规划建设相关要求。

第六十条 规划道路控制点标高可结合实际地形在 $\pm 15\text{cm}$ 范围内微调。道路两侧场地标高应高于道路 30~50cm，邻街建筑退距内场地应与人行便道高程顺接，坡度不宜大于 1/16，不宜形成台地。无法避免形成台地时，宜通过绿化进行衔接。

第六十一条 道路设施带可结合路侧绿化合理设置。道路设施带内各类杆柱中心与路缘石距离宜保持一致，交通标志应尽量合并杆柱设置或与路灯、信号灯等共杆设置。不得在快速路和重要主干路的道路设施带内设置书报亭、宣传栏等非交通设施。

第六十二条 交通标志等道路附属设施不得压占无障碍设施、盲道及其两侧各 0.5 米的人行道。电力环网柜、变电箱、电信交接箱等市政附属设施应退出道路红线设置。电力环网柜、变电箱等市政附属设施，在道路红线外确无空间设置时，在不影响机动车、非机动车、行人通行的情况下，可在红线内结合绿化带等设置。

第六十三条 城市道路平面交叉口转角部位红线应作切角处理，已经在控制性详细规划“五线”划定时明确的切角，按照已经确定的执行。新规划道路平面交叉口切角应按照表 4.1.1 规定进行。

表 4.1.1 道路红线宽度与切角长度对应关系表

红线宽度A (米)	12	15	18	20	25	30	35	40	41	45	50	55	60	70	80	100
圆半径B (米)	15	20	30	40	45	50	60	65	70	70	80	90	100	160	160	160
步骤 1: 量取道路甲的红线宽度 A1, 查上表确定 B1 长度, 以两条道路中线为圆心、B1 为半径画圆, 与道路甲的道路中线交于 C1、C2 点。 步骤 2: 同上步骤确定道路乙上的 C3、C4 点。 步骤 3: 连接 C1、C2、C3、C4。 步骤 4: 绿线即为两条道路切角处红线。 备注: 其他道路重复以上步骤。																

第六十四条 建筑基地及单位机动车出入口除符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）及城市规划要求外还应符合下列规定：

（一）城市快速路两侧机动车出入口应严格控制。主干道上的机动车

出入口应适当限制；主干道为三块板或四块板的，一般机动车出入口不应直接在机非绿化分隔带开口。

（二）在城市道路交叉口附近开设机动车道口时，一般不得设置在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内，受地形限制或交叉口无展宽段时，出入口自道路红线切角折点向后量起，主干路上距离平面交叉口不应小于 80 米、次干路上不应小于 50 米、支路上不应小于 30 米。位于交叉口的用地，因地块面积限制，开口距交叉口距离达不到上述要求的，经批准可临离交叉口较远一侧设置车行出入口。

（三）位于交叉口附近的用地，原则上不得在同一条道路上设置两个（含）以上机动车出入口。

（四）基地机动车出入口宽度一般为 6~15 米，公建项目、大型企业等不应大于 25 米，有特殊要求的项目，机动车出入口宽度以交通影响评价结论为准。

（五）基地机动车出入口涉及道路两侧机非绿化分隔带出入口的，出入口宽度不应大于基地出入口宽度；一般基地不得在中央绿化分隔带设置出入口。对现状基地出入口进行调整的，出入口调整结束后，应对现状路口处恢复人行道及绿化隔离带。

（六）大型停车场、车库机动车出入口应设置缓冲区间，起坡道和闸机不应占用规划道路和建筑退让范围，车库出入口与城市道路规划红线距离不应小于 10 米。

（七）新建、改建学校和幼儿园的出入口位于次干路以上等级道路的，应当退让道路红线一定距离，校门与道路红线之间宜设有不小于 200 平方米的交通集散场地。

第二节 其他规定

第六十五条 城市新建、改扩建的次干路（含）以上等级道路宜设置港湾式公交车站和出租车落客点，其它等级道路有条件的宜设置。

第六十六条 因公共交通需要，建筑之间架设穿越城市道路的空中人行廊道，宜兼顾行人过街需求，并应符合下列规定：

（一）廊道净宽度不宜大于8米、廊道下净空高度应不小于5.5米。

（二）廊道内不应设置商业设施。

第五章 市政工程规划管理

第一节 一般规定

第六十七条 各类市政管线从道路红线西、北向中心线方向平行布置的次序一般为：电力管线、给水配水管线、燃气管线、污水、雨水；从道路红线东、南向中心线方向平行布置的次序一般为：热力管线、通信管线、燃气管线、给水管线、污水管线、雨水管线。

第六十八条 管线敷设应符合城市地下管线综合规划和地下管线专项规划的要求，特殊情况下可结合现状管线进行合理调整。

第六十九条 各类市政工程管线一般应当在道路用地范围内平行道路中心线敷设，确有需要的，可在道路两侧绿化带内布置，覆土深度不小于1.5米；特殊情况在道路用地及沿线绿地以外敷设的，须经土地使用权人同意。单位自建管线原则上不得在城市道路红线内平行道路敷设，确需建设的，应按照规定位置规划容量敷设。

第七十条 各专业市政管线规模应满足区域远期发展需求，并应当按照规划或实际需要预留支管，支管应当延伸至道路红线以外。地下管线应当同类归并共用检修井，除需要双侧敷设的管线之外，同一道路一般仅提供一条路由；有条件的新建地区，鼓励采用综合管廊集中敷设地下管线。

第七十一条 城市建设用地范围内市政工程管线均应采用地下敷设方

式，110kV 以上电力线路及特殊需要的管线可以在次干道及以下道路采用架空形式，现有架空线应逐步入地。

第七十二条 道路两侧用户的各类市政接户井、检查井退道路红线净距不小于 1.5 米、退绿线净距不小于 1.0 米。

第二节 其它市政工程

第七十三条 城市建设用地范围内新建 220 千伏及以下电压等级的变电站应建全户内式变电站；在繁华地区或受场地限制时，在保障安全前提下可与其它建筑结合建设。

第七十四条 不同等级地下电力电缆应同沟敷设；高压架空电力线路宜同杆多回架设；专用电力线宜与市政电力管线同管沟建设，特殊情况下需单独建设的，应与市政电力管线并行布置。沿城市道路单独建设的配电管线应按照规划容量和规划位置进行布置。

第七十五条 电信线路规模应统筹考虑电信业务、数据通信、移动通信、有线电视、交通监控、通信专网及各种运营网络等多种信息传输通道需求，按照信息基础设施专项规划的要求，并应考虑适量的发展预留。

第六章 附 则

第七十六条 本规定由白沟新城自然资源和规划行政主管部门负责解释。

第七十七条 本规定自签发之日起施行，原《白沟新城城市规划管理技术规定》作废。