

天津市建筑工程规划管理技术标准 (试行)

2019 年 4 月 12 日

目 录

目 录	2
1 总则	1
2 术语	2
管理篇	4
1 规划管理	5
1.1 建筑工程规划管理	5
1.2 建筑工程规划管理市区两级事权	5
2 技术文件	5
2.1 一般规定	5
2.2 规划选址（条件）申请书	6
2.3 建设工程规划许可证（建筑类）设计方案	7
2.4 建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告	8
3 规划受理权责	9
3.1 一般规定	9
3.2 选址意见书或规划条件的核提	9
3.3 建筑工程规划许可	9
技术篇	11
1 基本规定	12
2 总平面规划设计	13
2.1 一般规定	13
2.2 规划布局	13
2.3 基地出入口	14
2.4 内部道路和交通组织	15
2.5 空中连廊或地下通道	15
2.6 停车场（库）	15
2.7 地下空间利用	16
2.8 竖向设计	16
2.9 绿地、开敞空间和景观设计	16
2.10 围墙和雕塑	17
2.11 场地防护	17
3 建筑平面和形态	18
3.1 建筑平面	18
3.2 建筑层高	18
3.3 建筑高度	18
3.4 建筑层数	19
3.5 建筑形体	19
3.6 建筑立面	20

3.7	建筑屋面	20
3.8	建筑色彩	20
3.9	建筑设施	20
4	建筑退线	21
4.1	城市道路红线等控制线退线	21
4.2	建筑用地退线	21
5	建筑间距和日照影响分析	23
5.1	一般规定	23
5.2	一般区域建筑间距	23
5.3	试点区域建筑间距	25
5.4	日照影响分析	25
6	建筑面积计算	27
6.1	地上建筑面积计算	27
6.2	地下建筑面积计算	27
6.3	居住社区公共配套设施建筑面积计算	28
7	容积率、建筑密度与绿地率	29
7.1	容积率奖励	29
7.2	容积率计算	30
7.3	建筑密度	30
7.4	绿地率	31
8	其他规定	32
8.1	避免违规设计	32
8.2	鼓励设计创新	32
8.3	新技术推广应用	33
8.4	合理分期实施	33
	本标准用词说明	34
	引用标准名录	35

1 总则

- 1.1.1** 为提高城市规划管理水平，规范建筑工程的规划管理，在结合我市实际情况的基础上制定本标准。
- 1.1.2** 建筑工程的规划管理应符合城市规划管理的整体要求，应遵循创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，贯彻“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，及国家和天津市节能、节水、节地、节材和环保等要求，既鼓励建筑造型多样，又强调整体协调统一。通过建设一流的建筑，不断提升城市环境品质、人民生活质量和城市文化内涵，打造特色鲜明的城市风貌和生态宜居的空间环境。
- 1.1.3** 天津市城市、镇规划区范围内建设项目的规划选址（条件）申请书和建设工程规划许可证设计方案的编制、规划许可管理应执行本标准对应内容。历史文化街区、历史文化名镇有特殊要求的从其规定。
- 【条文说明】历史文化街区、历史文化名镇有特殊要求的从其规定。乡村规划区范围内建筑工程的规划管理标准另行制定。
- 1.1.4** 天津市城市、镇规划区范围内建筑物、构筑物建设的规划管理以批准的控制性详细规划为行政许可的依据，细分导则作为控制性详细规划的实施意见，指导选址意见书或规划条件的核发。
- 1.1.5** 重点地区的建筑工程还应将批准的城市设计导则要求纳入规划选址意见书或规划条件，体现城市不同区域的特色。
- 1.1.6** 大型商业、办公、文化、娱乐、体育、会展等大空间或超高层公共建筑以及对造型和工艺设计有特殊需要的工业建筑，应组织设计方案论证，论证结果作为设计方案审查的依据，参照执行本标准。
- 1.1.7** 建筑工程的规划管理除应符合本标准外，应符合国家和天津市现行有关标准。
- 1.1.8** 本标准共分为管理篇、技术篇两篇。管理篇为建筑工程规划管理中有关规划管理内容的说明、技术文件的相互关系以及行政许可审批的权责，不符合相关行政管理文件的，以行政管理文件为准。技术篇为建筑工程规划管理中城乡规划方面的技术标准，以及和城乡规划有关的建筑设计等其他行业方面的指导意见，本标准中其他行业方面的指导意见如与其他行业标准、规定等有出入的，以其他行业标准、规定为准。

2 术语

2.1.1 建设用地

城市总体规划和控制性详细规划中确定的城市建设用地的简称,不包括农村集体建设用地。

2.1.2 建筑工程规划管理

指按照《中华人民共和国城乡规划法》对建设地上的建筑工程实施规划行政许可阶段的管理。规划许可包括建设项目选址意见书(规划条件)、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

2.1.3 选址意见书或规划条件

依据批准的控制性详细规划,土地实施划拨的公益性建设用地建设单位向规划审批部门申请核发选址意见书;经营性土地在土地使用权有偿出让前土地整理部门向规划审批部门申请规划条件。

2.1.4 建筑间距

两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。外墙应包括保温层和外加装饰层,但不包括勒脚。

2.1.5 居住建筑计算间距

指遮挡建筑的计算遮挡线与被遮挡建筑朝向方向主体外墙之间的距离。

【条文说明】遮挡建筑的计算遮挡线为遮挡建筑物的平面外轮廓线,但有下列情况之一的除外:

- 1 多、低层建筑屋面挑檐挑出宽度大于或者等于 0.80m 的,挑檐计入计算遮挡线;
- 2 多、低层坡屋面建筑应当分别计算屋脊和檐口的遮挡因素,以影响大的为计算遮挡线;退层建筑应当根据退层情况分别确定计算遮挡线。

2.1.6 建筑退线

指建筑物、构筑物外墙与规划控制线、边界线之间的水平距离。

2.1.7 贴线率

建筑外墙面贴基准线长度与基准线长度的比值。

【条文说明】基准线指退让可用地界线后的建筑控制线。

2.1.8 通透率

通透率与贴线率相对,是基准线长度与建筑外墙面贴基准线长度的差值与基准线长度的比值。

2.1.9 容积率

建设用地范围内,地上各类建筑物建筑面积的总和与可用地面积的比值。

2.1.10 容积率奖励

为鼓励市场开发主体在开发建设活动中,根据国家和我市的有关政策,对部分建设内容不纳入建设用地容积率计算范围的情况。

对因公共利益需要,提供规划规定之外的公益性设施、社会停车场、公共

开放空间（含公园绿地）等公共产品，以及为满足城市风貌要求建设的坡屋顶，在满足环保、安全、卫生及其他相关规定的基础上，所增加的一定比例的建筑面积不计入容积率

2.1.11 建筑密度

指可建设用地中建筑物的基底面积总和与可建设用地面积的比例。

2.1.12 绿地率

特指规划用地绿地率，是可建设用地中绿化用地占可建设用地面积的比例，与控制性详细规划中绿地率概念一致。

【条文说明】本标准术语仅对规划方面的技术标准涉及到的专业术语进行解释。

管理篇

1 规划管理

1.1 建筑工程规划管理

- 1.1.1 建筑工程规划管理是指依据《中华人民共和国城乡规划法》的有关要求，依建设单位或个人的申请，规划审批部门对有相应资质的单位依据控制性详细规划和规划选址意见书（规划条件）及相关技术标准编制并负责的技术文件中规划许可的内容进行审核并核发规划许可的过程。
- 1.1.2 建筑工程规划管理主要是针对工程建设项目审批制度改革方案中立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收四个阶段所涉及的选址意见书（规划条件）、建设用地规划许可证、建设工程许可证的核发。
- 1.1.3 规划新建、改建、扩建工程中，建筑物和构筑物的建设涉及以下内容的情况：建筑位置、用地面积、用地性质、容积率（建设规模）、建筑密度、绿地率、特定区域建筑高度、服务设施、建筑整体风格以及其他国家政策要求的城乡规划管理内容的，必须依法申请规划许可。

1.2 建筑工程规划管理市区两级事权

- 1.2.1 为强化建筑工程规划管理，确定规划管理重点地区。规划管理重点地区包括海河上游地区（含天钢柳林地区）、西站地区、大型公园地区、重要文化体育和交通枢纽地区及重要入市口。
- 1.2.2 建筑工程规划行政许可由区规划部门属地管理。重点地区的规划建设项目由市级规划行政主管部门督导审查，区级规划审批部门审批；其他情形的，直接由区级规划审批部门审批。

2 技术文件

2.1 一般规定

- 2.1.1 建筑工程规划管理的技术文件包括由业主（土地整理部门、建设单位或个人）委托提交的有相应资质单位编制的《规划选址（条件）申请书》、《建设工程规划许可证（建筑类）设计方案》、《建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告》，及规划审批部门出具的《建设项目选址意见书（规划条件通知书）》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证（建筑类）》及附件附图。所有技术文件分为规划批准类、规划审定类及报审佐证类。

规划批准类的为规划审批部门依据控制性详细规划（规划条件）批准的规划指标，包括各类规划许可的证书、通知书；规划审定类为有相应资质单位编制的建设项目符合控制性详细规划（规划条件）技术证明文件，包括选址示意图、核定用地图、建设工程设计方案总平面图、建筑立面图；报审佐证类为有相应资质单位编制的证明规划审定类图纸成立的技术证明文件，包括批准类、审定类技术文件以外的其他技术文件。

- 2.1.2** 建筑工程实施前提是通过划拨或出让方式获得建设用地土地使用权。建设单位或土地整理部门要向规划或行政许可部门提交规划条件（选址）申请书，包括说明项目概况（建设内容和规模、规划指标）、策划方案（居住、商服、容积率大于 2.0 的工业仓储）、上位规划复核、规划标准复核（居住、商服、容积率大于 2.0 的工业仓储）、城市空间关系复核（居住、商服、容积率大于 2.0 的工业仓储）。规划审批部门依据上位规划以及规划条件（选址）申请书核发选址意见书或规划条件，核定用地边界。
- 2.1.3** 在获得土地使用权后，建设单位或个人组织编制《建设工程规划许可证（建筑类）设计方案》，必要时进行日照影响分析。向规划审批部门提交有相应资质单位编制的《建设工程规划许可证（建筑类）设计方案》，包括日照影响分析及《建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告》。规划审批部门进行审查公示后，核发建设工程规划许可证及附图。
- 2.1.4** 建筑工程规划管理全过程涉及的规划批准类、规划审定类技术文件具有同样的法律效力。前阶段的规划批准类、规划审定类技术文件是后阶段的技术文件和行政许可的依据。
- 2.1.5** 土地整理部门、建设单位或个人对所提供的技术文件负总的责任，设计单位、测绘单位对其设计、测绘成果正确性和准确性负责。规划审批部门对核发批准类技术文件负责；由于审定类、佐证类技术文件不正确导致事故，由土地整理部门、建设单位或个人及相关设计、测绘单位负责；批准类技术文件出问题的，由行政许可人员和机关负责。
- 2.1.6** 土地整理部门、建设单位或个人承诺《规划选址（条件）申请书》、《建设工程规划许可证（建筑类）设计方案》、《建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告》符合相关标准要求，所提供的申请材料、技术文件实质内容均真实、合法、有效，且所提供的纸质申请材料和电子申请材料内容完全一致。
- 2.1.7** 对于特殊项目，要符合相关规定和标准，并征得安全部门同意，如地铁上盖结建项目，在地铁保护区内的各项建设工程在建设工程规划许可证前应取得运营单位的书面认可意见。在黑线（轨道交通用地）范围内的建设工程应满足交通主管部门、建设主管部门的相关要求。黑线范围内的建设工程应当与地铁工程同步建设，并且在地铁运营后不得再继续建设。

2.2 规划选址（条件）申请书

- 2.2.1** 建设单位或土地整理部门在申请核发选址意见书和规划条件时,应当按照《天津市建筑工程选址意见书和规划条件申请书编制通则(试行)》组织编制和提交规划选址(条件)申请书。
- 2.2.2** 建设用地规划选址(条件)申请书内容应包括说明项目概况(建设内容和规模、规划指标)、上位规划复核。居住用地和商业服务业设施用地及容积率大于 2.0 的工业仓储项目,还应当包括策划方案、规划标准复核和城市空间分析报告。
- 2.2.3** 建设单位或土地整理部门有义务了解清楚拟建设或出让土地的详细情况,以及周围的详细情况。提供可行和符合规划及本标准的规划选址(条件)申请书。
- 2.2.4** 规划选址(条件)申请书不符合细分导则的,应当先行编制策划方案,并依据策划方案先完成细分导则调整程序。规划审批部门按照申请书的内容,依据控制性详细规划核发选址意见书或规划条件。
- 2.2.5** 建设单位或土地整理部门对提供的申请书正确性和准确性负责。其中,因建设单位或土地整理部门提供的基地及周围基础资料错误以及规划策划方案规划标准符合虚假等原因,产生不良后果造成损失的,由建设单位或土地整理部门承担相应的法律和经济责任;因规划选址意见书(规划条件)证书及通知书核提错误,产生不良后果造成损失的,由规划审批部门承担相应法律责任。

2.3 建设工程规划许可证(建筑类)设计方案

- 2.3.1** 建设单位、开发企业或个人在申请核发建设工程规划许可证时,应当组织具有相应建筑设计资质的设计单位,依据本标准,按照规划选址意见书(规划条件)以及国家和地方的相关规范、标准,编制设计方案。
- 2.3.2** 设计方案应符合《天津市建设工程规划许可证(建筑类)设计方案标准(试行)》,且应符合《天津市建筑工程规划设计导则》。
- 2.3.3** 设计方案内容应包括总平面图、建筑平剖面图、建筑立面图、透视鸟瞰彩色效果图、日照分析、建筑面积计算表等内容。其中,总平面图、建筑立面图是审定内容,其他为佐证内容。
- 2.3.4** 建设单位、开发企业或个人有义务了解清楚城乡规划以及其他所有行业关于拟建设地块的所有要求及限制条件,提供可行和符合规划及本标准的建设工程规划许可证(建筑类)设计方案。向规划审批部门报审时,报审内容仅限于与城乡规划管理有关的内容,其他内容以向其他行业主管部门报审内容为准。
- 2.3.5** 建筑设计过程中不得为后期增加建筑面积、改变使用性质创造便利条件。
- 2.3.6** 建设单位、开发企业或个人对提供的设计方案正确性和准确性负责。其中,因建设单位、开发企业或个人提供的设计方案虚假或者有误等原因导致规

划许可批准和审定内容错误，产生不良后果造成损失的，由建设单位、开发企业或个人承担相应的法律和经济责任；因建设工程规划许可证的证书及通知书核提错误的，产生不良后果造成损失的，由规划审批部门承担相应法律责任。

2.4 建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告

- 2.4.1** 建设单位、开发企业或个人申请核发建设工程规划许可证时（可承诺至开工前提交），应组织具有相应测绘资质的勘察设计单位，依据本标准，按照规划选址意见书（规划条件）以及国家和地方的相关规范，编制规划放线测量技术报告。
- 2.4.2** 规划放线测量技术报告应符合《建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告编制通则》（DB12/T 833-2018）。
- 2.4.3** 规划放线测量技术报告内容应包括文本、成果图和附录，其中成果图包括规划放线总平面图、建筑工程设计方案效果图与规划实施效果对比、建筑间距空间分析图、建筑空间定位分析图、建筑层高推算分析图、空间形态分析图、日照分析图。
- 2.4.4** 建设单位、开发企业或个人有义务了解清楚城乡规划以及其他所有行业关于拟建设地块的所有要求及限制条件，提供可行和符合规划及本标准的建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告。向规划审批部门报审时，报审内容仅限于与城乡规划管理有关的内容，其他内容以向其他行业主管部门报审内容为准。
- 2.4.5** 建设单位、开发企业或个人对提供的建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告正确性和准确性负责。其中，因建设单位、开发企业或个人提供的技术报告虚假或者有误等原因导致规划许可批准和审定内容错误，产生不良后果造成损失的，由建设单位、开发企业或个人承担相应的法律和经济责任。

3 规划受理权责

3.1 一般规定

- 3.1.1** 规划审批人员和设计人员要认真负责，保证核发规划选址意见书（规划条件）、工程许可证的准确性，具体审查条件附图及内容。
- 3.1.2** 规划审批部门对土地整理部门、建设单位或个人提供的技术文件进行形式审查。
- 【条文说明】形式审查指规划审批部门对技术文件的审查为文件的完整性和有效性，即表达内容是否齐全、技术经济指标填写是否规范、签字印章是否缺少，不验证技术文件的内容是否符合相关法律法规及规范的具体条文要求，与实质审查内容相对应。
- 3.1.3** 对城市空间形态进行主观审查，对建筑工程设计方案不进行主观审查。

3.2 选址意见书或规划条件的核提

- 3.2.1** 选址意见书或规划条件的核提应符合控制性详细规划、细分导则。规划条件申请书和策划方案是否符合控规、细分导则，符合核发条件；不符合控规不得核发；符合控规不符合细分导则，履行细分导则调整程序后核发条件。
- 3.2.2** 选址意见书或规划条件中的土地使用性质应按用地性质明确不同的类别，商业服务业用地（菜市场、加油加气站、其他公用设施营业网点除外）上的建设项目，宜明确到大类，其他用地宜明确至中类，特殊情况明确到小类。
- 3.2.3** 建设用地为混合用地时，应明确各类用地地上建筑规模的上限。
- 3.2.4** 各级社区中心应按照控制性详细规划和细分导则集中布置；在选址意见书或规划条件中对配套位置和规模予以明确。
- 【条文说明】具体建设工程不再计算各级配套设施。
- 3.2.5** 规划管理应严格控制建筑工程的建筑面积、容积率等指标，严禁突破选址意见书或规划条件确定的数值。

3.3 建筑工程规划许可

- 3.3.1** 审核建筑设计方案主要指标是否符合选址意见书和规划设计条件。主要通过总平面、立面和日照分析的技术数据进行形式审查。
- 3.3.2** 规划放线测量技术报告实行承诺制，建设单位在申报建设工程规划许可证

时，应承诺建设工程合规并在开工前提交。如开工前未提交放线测量技术报告，或者提交的放线测量技术报告不符合建设工程设计方案和规划条件要求的，撤销原行政许可。

【条文说明】如出现销售宣传材料出现增加建筑面积、改变使用性质和使用过程中出现普遍增加建筑面积、改变使用性质等行为视为违反承诺。

- 3.3.3** 设计方案审查只针对建筑总平面图是否符合选址意见书或规划条件和本标准的要求、建筑造型是否符合《天津市建筑工程规划设计导则》要求；对建设规模等指标只进行形式审查，即对建设开发单位填报和提交的有相应资质单位计算的规划指标是否符合选址意见书和规划条件要求进行审核比对，并不对指标本身的正确性和准确性进行审查。

技术篇

1 基本规定

- 1.1.1** 建筑工程的规划设计要深入贯彻落实适用、经济、绿色、美观的建筑方针，注重建筑的功能、坚固、艺术以及安全、卫生和环保等要求。
- 1.1.2** 建筑工程的规划设计应基于城市功能和风貌的整体需求，确定建筑工程的形态、风格、色彩等特征，并促进城市空间环境整体品质的提升和城市风貌特色的彰显。
- 1.1.3** 倡导建筑工程的设计创新，通过设计创新带动城市建设整体水平的提高和建筑艺术水准的提升。
- 1.1.4** 倡导绿色建筑、海绵城市等开发建设手段，满足生态城市的规划要求和有关规定。
- 1.1.5** 建筑以及建筑群的规划布局应充分考虑对城市街道、广场、公园、庭院等公共开放空间的围合，处理好与公共空间的界面关系。
- 1.1.6** 公共建筑工程的规划设计应突出建筑的公共属性，注重建筑形象和城市空间的塑造；以实用和品质为前提，重点考虑功能合理性以及使用安全性、便利性。
- 1.1.7** 居住建筑工程的规划设计应突出建筑的宜居属性和居住社区环境的营造，结合天津市住宅分布规律，倡导住宅类型的多样性。
- 1.1.8** 工业、仓储建筑应以现代风格为主，规划设计可融合企业文化元素。
- 1.1.9** 公园绿地中的配套公共建筑应体现功能性和艺术性；市政设施不宜布置在道路交叉口。
- 1.1.10** 既有街区中的新建建筑工程应与周边建筑环境相协调，应对街区整体环境、公共服务配套、交通、景观起到改善作用。
- 1.1.11** 既有建筑的改建、扩建应符合日照、间距、绿化、停车等各项规定。对既有老旧建筑为功能完善而进行的建筑部件增补，不应降低现有日照、绿地、停车等指标。老旧社区内住宅建筑增加电梯、充电桩、停车位和增建地下、地上停车楼（库）等设施时，遵照其他相关规定。

2 总平面规划设计

2.1 一般规定

- 2.1.1** 建筑工程总平面规划设计应以控制性详细规划以及规划审批部门下发的规划条件或选址意见为依据，位于城市特定区域的，应满足城市设计、城市设计导则的要求。
- 2.1.2** 总平面规划设计应对建设场地的地形地貌、水文地质、气象等条件作深入了解，应准确掌握和反映周边用地现状以及交通、市政设施现状情况，包括地下轨道、车站、工程管线等。依据建设项目功能要求和规划要求，准确反映可用地界线以及道路红线、绿线、蓝线等规划控制界线；以及特色要素和交通、市政设施规划情况。统筹考虑拟建建筑与现状建筑的关系，合理规划设计，满足项目自身和周边现状的通风、采光、日照等卫生要求，防止噪声、震动、视线等干扰，保证消防、人防、地震、爆炸、洪涝等安全要求。
- 2.1.3** 总平面图规划设计应确定拟建建筑物的数量、位置、出入口位置、层数、建筑高度、设计标高以及建筑退让、间距等指标。
- 2.1.4** 总平面图规划设计应依据规划条件或选址意见书确定用地分类、建设规模、配建设施等指标。
- 2.1.5** 总平面规划设计应合理组织内部道路交通，与城市道路交通衔接。内部道路、广场、绿地、停车场、建筑出入口等应按照相关标准进行无障碍设计。
- 2.1.6** 总平面规划设计应确定消防车道、扑救场地、消防回车场等消防设施。
- 2.1.7** 总平面规划设计应合理利用地下空间，明确地下建筑轮廓线及地面相关设施的定位。
- 2.1.8** 总平面规划设计应依据现状地形条件进行场地竖向设计，合理确定内部道路、广场、绿地的控制高程和雨水的排水方向。
- 2.1.9** 总平面规划设计应与场地景观、雕塑等公共艺术设计同步进行。
- 2.1.10** 确需分期建设项目的规划设计，应根据其规模、进度以及公共配套设施等情况合理分期；分期实施的工程在总平面图上明确标注各期范围、指标，服务整体工程的设备设施、配套项目宜先期规划建设。
- 2.1.11** 总平面图设计深度应满足《天津市建设工程规划许可证（建筑类）设计方案标准》的相关要求。

2.2 规划布局

- 2.2.1** 建筑工程总平面布局要充分考虑本项目区位条件，应延续城市建筑文脉和肌理，妥善处理与相邻地块的建筑布局关系，形成整体和谐的建筑、街道、

邻里空间形态。

- 2.2.2** 建筑沿城市道路或地界布置时，应满足城市设计和城市设计导则要求；同城市路段高层建筑和多层建筑退让城市道路红线的距离宜平齐统一。
- 2.2.3** 建筑沿次干路、支路等城市生活性道路布置时，多、低层建筑及 24m 以下的建筑裙房，宜形成连续的街道界面，商业、办公等公共建筑贴线率不宜小于 60%，步行街、商业街沿线建筑贴线率不宜小于 80%。
- 2.2.4** 高层建筑沿城市快速路、主干道布置时，通透率不宜小于 40%；高层建筑沿城市主要河流、公园布置时，通透率宜小于 60%。
- 2.2.5** 公共建筑沿城市道路的退让空间宜设置开放广场，建筑底层适当架空，以扩展、丰富室外公共空间和街道的视觉景观。
- 2.2.6** 居住社区宜采用窄路密网、小街阔、围合式布局，生活性道路间距不宜大于 150m；居住社区的出入口应面向生活性道路或街道广场设置。
- 2.2.7** 居住社区应形成街道级社区中心、居委会级社区中心，社区中心的位置应按照选址意见书和规划设计条件确定；建设项目宜集中布置，形成具有特色和场所精神的社区中心。
- 2.2.8** 居住社区的内部庭院、花园等公共或半公共空间宜结合社区中心、公交站点和景观统一考虑，形成连续的步行通道。
- 2.2.9** 比邻布置的居住建筑高度差不宜大于 20m。
【条文说明】避免居住建筑“高低配”。
- 2.2.10** 规划建筑应当遵循高低错落、丰富变化的布局原则，塑造良好的天际轮廓线，毗邻水面、公园和历史建筑（街区）的建筑应按临近方向逐渐降低建筑高度。
- 2.2.11** 卫生、环保等方面还宜遵循以下原则：
 - 1** 学校、幼儿园主要教学用房设置窗户的外墙与铁路路轨外缘的距离不应小于 300m；与快速路、地上轨道交通线或城市主干道的距离不应小于 80m。当距离不足时，应采取有效的隔声措施。
 - 2** 对环境影响要求较高的建筑，应根据环境影响报告书所提的防护要求确定退让距离或采用相应环保措施。

2.3 基地出入口

- 2.3.1** 基地出入口与城市主干道交叉口距离自道路红线交叉点起至出入口中心线不应小于 70m；因基地条件限制不能满足时，应将基地出入口设于远离交叉口一侧。
- 2.3.2** 基地出入口位置与人行横道线、过街天桥、人行地道的最边缘线距离不应小于 5m；距地铁出入口、公共交通站台边缘线不应小于 15m；距公园、学校、儿童及老年人使用建筑的出入口不应小于 20m。
- 2.3.3** 相邻机动车出入口的间距不应小于 20m；用地面宽较小的地块的机动车

出入口可与相邻地块合并设置，出入口宽度可按 2 个出入口计算。

2.4 内部道路和交通组织

- 2.4.1** 内部道路系统应与外部城市道路合理衔接，内部道路与外部城市道路交接平面夹角不宜小于 75 度；内部道路坡度大于 8%时，出入口与城市道路间应设置缓冲道路；内部交通组织宜人车分流。
- 2.4.2** 尽端式机动车道长度不宜大于 80m，尽端应设不小于 12 m×12 m 的回车场地；单向行驶机动车道应每隔 60 m 设不小于 3.50 m×12 m 的港湾式会车区。
- 2.4.3** 基地内部机动车道宽度双向行驶不应小于 6m，单向行驶不应小于 4m；基地内部的人行道宽度不应小于 1.50m；住宅宅前道路宽度不应小于 2.50m；基地内部道路的转弯半径不应小于 3m，且应满足消防、救护、运输车辆的通行要求。
- 2.4.4** 基地内部道路距离围墙或可用地界线不应小于 1.50m；距离有出入口建筑外墙不宜小于 5m，距离无出入口建筑外墙不应小于 1.50m；距离车库汽车坡道起坡点不应小于 7.50m。
- 2.4.5** 停车场地及地下车库的出入口不应直接通向人员密集场所的集散场地。

2.5 空中连廊或地下通道

- 2.5.1** 建筑之间跨越城市道路的空中连廊应以步行交通功能为主，净宽不宜大于 8m，与城市道路间的净空高度不应小于 4.50m。
- 2.5.2** 建筑之间设置在城市道路之下的地下通道应以交通功能为主，严格控制通道的空间尺度，保证地下管线及轨道交通线路等的安全运行。
- 2.5.3** 地下通道可与地下商业设施结合布置；地下通道的空间尺寸净宽不宜小于 4m，净高不宜小于 2.80m。

2.6 停车场（库）

- 2.6.1** 建筑工程配建机动车位的规划设计可采用地面停车场、停车楼、地下停车库等形式；文化体育、商业服务等人流、车流集中疏散的大型公共建筑及住宅建筑不宜采用机械式机动车库。
- 2.6.2** 居住建筑工程配建的机动车停车场（库）服务半径不宜大于 150m，地面机动车位数量不宜大于住宅总套数的 10%。
- 2.6.3** 机动车位的规划设计应按相关标准配置并预留充电基础设施。
- 2.6.4** 非机动车停车位宜在地面设置，不得设置在负二层及以下，不得侵占城市

道路、公共绿地等城市公共空间。

2.6.5 非机动车位的规划设计应合理布置电动自行车停车位及充电基础设施。

2.7 地下空间利用

2.7.1 公共建筑的地下空间，宜与附近现状或规划的地铁站点、公交枢纽等公共交通设施进行连通。

2.7.2 先建项目应按照规定要求预留地下空间连通工程的接口，后建项目应负责实施连通对接。

2.7.3 地铁站点、地下商业街、地下过街通道、地下停车库等地下空间宜共享通道和出入口。

2.7.4 地下空间出入口应布置在主要人流方向上，出入口前应设置集散场地和无障碍设施；

2.7.5 与建筑物相邻的地下空间出入口宜与建筑整体设计。

2.7.6 地下空间的通风井、冷却塔、采光井等地面附属设施宜结合地面建筑和周围环境合理布置，避免过于分散凌乱。

2.7.7 地铁冷却塔、风亭、垂直电梯以及出入口等设施，应结合建筑进行统一设计；确因工程因素等原因需设置地面风亭时，宜采用矮风亭分散布置且不得妨碍步行及自行车系统、公共通道或者建筑出入口。

2.7.8 地下空间宜采用下沉庭院、天井等方式增加天然采光和自然通风。

2.8 竖向设计

2.8.1 竖向设计应根据周边市政道路标高、场地的地形地貌合理确定场地标高，减少土方开挖量，实现就地土方平衡。

2.8.2 建筑工程的室外地坪标高应以相邻规划道路中心线控制标高为基准，最大高差不宜大于 0.50m；无法采用统一的室外地坪标高进行设计的，建筑室外地坪标高可根据现状地形及临近城市道路高程分段设计。

2.8.3 计算建筑高度和确定地下室时，采用的室外地坪标高应从建筑各立面对应的室外地坪最低点取值，特殊情形专题论证。

2.8.4 建筑工程的场地可分为平坡式、台阶式和混合式，并应符合下列规定：

- 1** 场地的地面坡度不应小于 0.2%。
- 2** 场地自然坡度大于 8%时，应采用台阶式，台阶的高度宜为 1.50m~3m，台阶之间应用挡土墙或护坡连接。
- 3** 采用混合布置时，台阶的划分应与场地的功能和使用性质相协调。

2.9 绿地、开敞空间和景观设计

- 2.9.1** 总平面规划设计应按规划条件或选址意见书确定绿地率
- 2.9.2** 公共绿地应集中分散相结合布置，并与开敞空间相结合。鼓励屋顶绿化和垂直绿化。
- 2.9.3** 新建居住项目应按《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的分级规模，对应规划建设公共绿地。
- 2.9.4** 新建学校、医院、文化体育等公共设施的园林绿地率不应小于 35%；新建工业区绿地率不应小于 20%，单一工业项目、仓储项目的绿地率不应大于 20%。
- 2.9.5** 建筑工程的室外景观环境应与建筑统一规划设计；公共配套设施应与主体建设工程统一规划设计并满足景观环境的设计的要求。
- 2.9.6** 停车场、广场宜种植高大乔木提供遮阳；室外非机动车停车场宜设置遮阳避雨设施。
- 2.9.7** 场地内应结合绿化景观设计完善人行步道系统并满足无障碍设计要求。
- 2.9.8** 室外绿化应采用乔、灌、草结合的复层绿化，绿化用地内绿化覆盖率宜大于 70%。

2.10 围墙和雕塑

- 2.10.1** 对公众开放的公共建筑临近市政道路或广场一侧不应设置围墙；需要沿建设用地范围设置隔离设施时，应采用绿篱或恰当措施形式。
- 2.10.2** 设置围墙的建筑工程应在总平面图中标示围墙范围和位置；围墙基础及地上部分均不得逾越用地红线；围墙高度不宜超过 2.20m。
- 2.10.3** 建设用地内按照选址意见书或规划条件要求同步规划设计相应等级、数量的雕塑等公共艺术品。

2.11 场地防护

- 2.11.1** 挡土墙、护坡等场地防护措施应设置在用地红线内；高度大于 2m 的挡土墙、护坡的上缘与位于其上方的建筑物之间的水平距离不应小于 3m，下缘与位于其下方的建筑物之间的水平距离不应小于 2m。
- 2.11.2** 人员密集场所周边的挡土墙上、下缘高差大于 0.70m 或坡比值大于 1: 2 时，应在挡土墙或护坡顶面加设安全防护措施。
- 2.11.3** 居住建筑场地上挡土墙上、下缘高差大于 1m 时应加设安全防护措施，种植绿化的土质护坡的坡比值不应大于 1: 2。

3 建筑平面和形态

3.1 建筑平面

- 3.1.1 建筑平面应根据建筑使用性质、功能和工艺要求合理布局。同时，一般建筑平面尺寸要与所处街区既有建筑类型相协调，延续城市文脉和建筑肌理。
- 3.1.2 建筑平面首先要满足功能需求，一般应保证大多数房间获得日照、采光和自然通风，以及良好的视线景观。
- 3.1.3 位于不同城市区位的住宅建筑应采用高层、小高层、多层联排式、毗邻式、独立式和院落式建筑类型，鼓励住宅建筑和社区多样性。

3.2 建筑层高

- 3.2.1 建筑层高应结合建筑使用功能、工艺要求和技术经济条件综合确定。
- 3.2.2 建筑层高应与房间大小相匹配；建筑主体结构的围合空间内，不得设置设备层、避难层、坡屋顶之外的结构层高在 2.20m 以下的建筑空间。
- 3.2.3 住宅、公寓建筑的标准层建筑层高不宜超过 3.60m；办公、研发建筑的标准层建筑层高不宜超过 4.50m；商业建筑的标准层建筑层高不宜超过 5.40m。
- 3.2.4 住宅门厅、起居厅、餐厅等通高部位的建筑层高不应超过 7.20m，且通高部位建筑面积总和不应超过该户套型总建筑面积的 20%。

3.3 建筑高度

- 3.3.1 建筑工程的建筑高度应满足选址意见书或规划条件的要求；城市特色分区城市设计导则对建筑高度有限定的，建筑高度不得突破导则的限定高度。
- 3.3.2 建筑高度计算应满足以下要求：
 - 1 平屋面建筑高度自室外地坪计算至屋面面层；
 - 2 坡屋面建筑高度自室外地坪计算至檐口与屋脊的平均高度；
 - 3 楼梯间、电梯机房、水箱间等局部突出屋面的辅助用房，占屋顶平面面积大于等于四分之一的，计入建筑高度；突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等其他屋面突出部分，不计入建筑高度；
 - 4 处于不同室外地坪标高的建筑单元，单元间有满足防火要求的分隔、救护设施时，可分别计算建筑高度；不能满足防火要求的分隔、救护设施时，应按最大值确定建筑高度。

【条文说明】建筑高度的定义与《民用建筑设计通则》和《建筑设计防火

规范》相统一，需要计算建筑的檐口高度、建筑最高点高度时执行相关计算原则和要求。

- 3.3.3** 有净空高度控制要求的飞机场、电台、通讯、微波通道、气象台、卫星地面站、军事设施等控制区范围内的建筑工程，应按室外地坪至建筑物最高点的垂直高度计算建筑高度。

3.4 建筑层数

- 3.4.1** 建筑工程规划管理中的地上建筑层数从室内地坪正负零以上按自然层标注层数。

- 3.4.2** 建筑工程的层数计算应符合以下规定：

- 1 结构顶板标高高于室外地坪标高小于等于 1.50m 的结建地下层、半地下层不计算地上建筑层数；
- 2 建筑底部高度不大于 2.20m 的车库、储藏室、架空层不计算建筑层数；
- 3 突出屋面的楼电梯间、设备用房、装饰性塔楼等面积合计小于等于屋面面积 1/4 的不计算建筑层数。
- 4 利用建筑屋顶作为绿地或者室外场地的，覆土或者场地上皮一般不应当高出室外地坪 1m。建筑结构上皮高出室外地坪 0.50m，该部分按地上建筑计算，计入地上建筑层数，其建筑面积计入容积率、占地面积计入建筑密度；建筑结构上皮高出室外地坪小于 0.50m 或者等于 0.50m，该部分按地下建筑计算，不计入地上建筑层数，其建筑面积不计入容积率、占地面积不计入建筑密度。

【条文说明】建筑工程的室外地坪高程应依据周边市政道路中心线高程确定，且室外地坪高程不宜大于道路中心线高程 0.50m，超过 0.50m 的按照 0.50m 计算。当周边市政道路中心线高程不一致时，可按临近道路高程分段取值。

3.5 建筑形体

- 3.5.1** 建筑形体应按照适宜的比例关系进行设计；低层建筑宜采用围合式成组布置；多层建筑宜适度围合，不宜采用单一的行列式布局；高层建筑宜为塔式，不宜采用板式高层布局，严禁布置连续的板式高层建筑。

- 3.5.2** 公共建筑形体应符合以下规定：

- 1 沿城市主干道两侧布置的办公、酒店等高层建筑主体的沿街立面高宽比不小于 1.5: 1；
- 2 建筑高度不大于 24m 时，最大连续面宽投影不大于 80m；
- 3 大于等于 24m 且不大于 100m 时，其主要朝向投影面宽不大于 50m；
- 4 大于等于 100m 时，其主要朝向投影面宽结合城市设计或建筑方案确定。

3.5.3 居住建筑沿城市主干道布置时宜符合以下规定：

- 1** 建筑高度小于等于 27m 的住宅建筑最大连续面宽投影不大于 80m；
- 2** 高度大于 27m 且小于等于 54m 的住宅建筑最大连续面宽投影不大于 50m；
- 3** 高度大于 54m 的住宅建筑其主要朝向投影面宽不大于 35m。

3.5.4 一般建筑的形体应简洁大方，避免繁琐和不必要的多变和异形。

3.6 建筑立面

3.6.1 建筑立面设计应体现整体和谐、多元融合的天津特色。立面的模数、门窗、檐口尺寸一般情况下应与周围建筑相协调。

3.6.2 建筑立面应简洁大方，一般除历史文化风貌街区、历史文化名镇外，宜采用现代建筑设计手法，避免过多建筑符号的堆砌和繁琐的立面装饰。

3.6.3 建筑立面材料应经久耐用，节能环保。一般建筑立面上玻璃幕墙所占比例不宜大于 70%。

3.6.4 建筑立面装修不得增加使用面积，并应符合有关间距、景观等规定。

3.6.5 沿城市道路的建筑立面应符合《天津市规划设计导则》的有关规定。

3.7 建筑屋面

3.7.1 建筑的屋面形式、材质和色彩应与周边建筑风貌相统一，与环境特征相协调；历史文化街区周边的建筑屋面形式、材质和色彩应根据历史建筑保护的要求确定。

3.7.2 低层和多层建筑宜采用坡屋面。

3.7.3 建筑屋面形式应与实际使用功能相结合，宜设置上人屋顶和屋顶花园绿化，不宜设置装饰性构件。

3.8 建筑色彩

3.8.1 建筑色彩应遵循整体协调、局部统一、突出特色、展现风貌的原则，并符合城市设计、色彩规划的相关要求。

3.8.2 建筑色彩应体现城市发展的特征及所在地区的风貌特征。

3.8.3 不同功能和类型的建筑应选择相应的建筑色彩和配色方案。

3.9 建筑设施

3.9.1 太阳能热水系统宜采用集中式布置，并应结合建筑立面、屋面统一设计安装。

- 3.9.2 建筑室外空调机位应结合建筑立面一体化集约设计；露明的雨水管、空调冷凝水等设备管道宜设置在建筑立面的阴角，且颜色宜与立面色彩统一。
- 3.9.3 建筑屋顶天线、避雷针等设施应与建筑整体设计，严禁散乱布置。
- 3.9.4 建筑铭牌和标识应与主体建筑同步设计且不得设置在高层建筑屋顶；
- 3.9.5 同一街区铭牌和标识的高度、样式和色系应统一，不应采用大面积单一色彩。

4 建筑退线

4.1 城市道路红线等控制线退线

- 4.1.1 新建建筑应依据相关规定合理退让道路红线、绿线、蓝线、黄线、紫线、黑线。
- 4.1.2 沿城市道路两侧规划的建筑应进行退让。一般建筑地上主体部分退让城市交通性道路红线（有绿线的退让绿线）距离不宜小于 5m，沿项目生活性道路两侧规划的建筑退让道路距离不宜小于 3m。一般已经形成建筑退线的，应与周边建筑退让保持一致。
- 4.1.3 新建人员密集场所建筑主要出入口一侧退让道路红线距离不应小于 15m，满足人员疏散、交通组织，消防和应急疏散要求。

【条文说明】对人员密集场所的定义参见《消防法》第七十三条第三款：公众聚集场所，是指宾馆、饭店、商场、集贸市场、客运车站候车室、客运码头候船厅、民用机场航站楼、体育场馆、会堂以及公共娱乐场所等。第四款人员密集场所，是指公众聚集场所，医院的门诊楼、病房楼，学校的教学楼、图书馆、食堂和集体宿舍，养老院，福利院，托儿所，幼儿园，公共图书馆的阅览室，公共展览馆、博物馆的展示厅，劳动密集型企业的生产加工车间和员工集体宿舍，旅游、宗教活动场所等。
- 4.1.4 用地围墙及建筑高度不高于 4m、面积不大于 20m²的大门、传达室、门卫室等辅助用房的水平投影及地下基础可不退让，但不应逾越建设用地界线。

4.2 建筑用地退线

- 4.2.1 沿建设用地边界线的建筑，根据相邻地块情况按照下列规定退让：
 - 1 相邻地块为现状建筑或者已经过规划许可的，按照与现状建筑或者与已经定位的建筑确定建筑间距，进行退让。
 - 2 相邻地块为其它情况的，建筑退让用地边界线不小于 8m。
- 4.2.2 建筑物地上主体和坡道、台阶、雨棚等附属设施的水平投影不应逾越可用

地界线。

- 4.2.3** 除可用地内连接城市市政设施的管线外，地下设备管线、管井、化粪池等地下设施不得逾越建设用地界线。

5 建筑间距和日照影响分析

5.1 一般规定

5.1.1 当有日照需求的建筑处于被遮挡状态时，应对该建筑与周边建筑的间距进行控制；需对该建筑进行日照影响分析时，该建筑与周边建筑的建筑间距应同时满足最小间距要求以及最小日照时数的要求。

5.1.2 考虑规划管理的连续性，同时适应窄路密网新型社区改革创新的要求，采用老区老办法，新区新办法。一般城市规划区范围，以及独立新规划片区内在日照影响范围内有现状日照需求建筑的，按本标准 5.2 节的相关要求控制建筑间距；独立新规划片区内，在日照影响范围内，没有现状日照需求建筑的，按本标准 5.3 节的相关要求控制建筑间距。

【条文说明】试点区域由各行政区自行划定，并在规划条件前明确；未明确的按 5.2 节执行。

5.1.3 依据建筑高度分类确定建筑最小间距，建筑高度按以下标准进行分类：

- 1 低层建筑为高度小于等于 12m 的建筑；
- 2 多层建筑为高度大于 12m，小于等于 24m 的公共建筑和小于等于 27m 的居住建筑；
- 3 高层建筑为高度大于 24m 的公共建筑和大于 27m 的居住建筑。

5.2 一般区域建筑间距

5.2.1 多、低层建筑遮挡檐墙与居住建筑被遮挡檐墙平行布置的，应当符合下列要求：

- 1 居住建筑被遮挡檐墙朝向为正南、南偏东或者南偏西 $\leq 15^\circ$ 的，遮挡建筑与北侧居住建筑的计算间距不小于对应遮挡建筑高度的 1.61 倍。
- 2 居住建筑被遮挡檐墙朝向为其他方向的，遮挡建筑与被遮挡居住建筑的计算间距应当按照下表不同方位间距折减系数换算：

方向角 (度)	0~15 (含)	15~30 (含)	30~45 (含)	45~60 (含)	60~90 (含)
折减值	1.0 L	0.90 L	0.80 L	0.90 L	0.95 L
注：1.正南向方向角为0度，0~90度为南偏东或者南偏西的方向角。 2.L为正南向平行布置的标准建筑间距。 3.方向角大于90度的为北向。 4.设计总平面图的方向，应与本市1:500、1:2000城市地形图标注的坐标网相一致。					

5.2.2 多、低层建筑与居住建筑被遮挡檐墙垂直布置的，应当符合下列要求：

- 1 多、低层建筑的山墙与居住建筑的朝向为正南向、南偏东或者西 ≤ 45 度檐墙的计算间距不小于12m；山墙宽度大于12m的，计算间距不小于山墙的宽度；山墙宽度大于14m的，按照檐墙计算。
 - 2 多、低层建筑的山墙与居住建筑的朝向为南偏东或者西 > 45 度檐墙的计算间距按照檐墙计算，且计算间距不小于12m。
- 5.2.3** 多、低层建筑与居住建筑既非平行也非垂直布置的，两幢建筑的夹角 ≤ 45 度的，以被遮挡建筑朝向为基准，按照平行布置的建筑控制计算间距；夹角 > 45 度的，以被遮挡建筑朝向为基准，按垂直布置的建筑控制计算间距。
- 5.2.4** 被遮挡居住建筑底部为非居住性质的，计算遮挡建筑高度可以减除被遮挡建筑室外地坪至最低居住层室内地坪的高度，同时满足本规定对建筑间距的其他要求。遮挡建筑与被遮挡建筑室外地坪标高不一致的，按照被遮挡建筑的室外地坪计算。
- 5.2.5** 高层建筑与处于其日照遮挡客体范围内的居住建筑的间距应通过日照分析确定，一般应满足被遮挡居住建筑每户至少一个居室在大寒日有效日照时间不低于2小时的要求，并按照遮挡建筑在被遮挡朝向方向的遮挡面宽度折算计算间距，同时满足本节对建筑间距的其他要求。
- 5.2.6** 高宽比大于1:1的高层建筑与其被遮挡的朝向为南偏东或者南偏西 ≤ 30 度居住建筑的计算间距为高层建筑在被遮挡朝向方向的遮挡面宽度的1.2倍。高宽比大于1:1的高层建筑与其被遮挡的朝向为南偏东或者南偏西 > 30 度居住建筑的计算间距为高层建筑在被遮挡朝向方向的遮挡面宽度的1倍。高宽比小于或者等于1:1的高层板式建筑与其被遮挡居住建筑的间距应满足本节5.2.1条要求。
- 【条文说明】高宽比中的宽指建筑的遮挡面宽度。
- 5.2.7** 多、低层居住建筑与相邻多、低层建筑最小间距不应小于8m，与相邻高层建筑最小间距不应小于14m；高层居住建筑与相邻建筑最小间距不应小于14m。
- 5.2.8** 特殊体型或者共同裙房的居住建筑，计算间距应符合本节建筑间距的有关规定。
- 1 高层与低、多层以及不同层数的低、多层组合的建筑，与周边居住建筑的计算间距，应当根据不同的对应建筑局部高度分别计算。
 - 2 遮挡建筑遮挡朝向方向不一致的组合被遮挡建筑，应当根据不同的被遮挡朝向分别控制计算间距。
- 5.2.9** 居住单元具有两个或两个以上接受日照方向窗的居室，只计算日照主方向檐墙方向一个窗。
- 5.2.10** 本节未涉及的建筑类型，不计算日照间距。

5.3 试点区域建筑间距

- 5.3.1** 沿建筑平面长轴方向的外檐宜认定为檐墙，当建筑平面短轴方向的外檐上居室窗数量每层大于等于 2 个时，该外檐应认定为檐墙。
- 5.3.2** 建筑檐墙间夹角小于 45 度时，认定为相对布置；建筑檐墙间夹角大于或者等于 45 度时，认定为非相对布置。
- 5.3.3** 低层建筑之间、低层与多层建筑之间的建筑间距应符合下列规定：
- 1 檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 12m；
 - 2 非檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 6m。
- 5.3.4** 多层建筑之间、多层与高层建筑之间的建筑间距应符合下列规定：
- 1 檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 20m；
 - 2 非檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 8m。
- 5.3.5** 高层建筑之间的建筑间距应符合下列规定：
- 1 高层建筑之间檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 30m；
 - 2 高层建筑之间非檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 14m。
- 5.3.6** 特殊体型或者共同裙房的建筑，建筑间距应符合以上规定。
- 5.3.7** 不同层数的建筑组合建造时，与周边居住建筑的计算间距应当根据不同的建筑高度分别计算，涉及有日照需求的建筑工程还应进行日照影响分析并满足相关要求。

5.4 日照影响分析

- 5.4.1** 一般区域内高层建筑与有日照需求的建筑间距应通过日照影响分析确定；试点区域内所有建筑与有日照需求的建筑间距应通过日照影响分析确定。建筑间距还应同时满足本章对最小间距的要求。
- 5.4.2** 下列建筑应进行日照影响分析：
- 1 建筑工程含有日照需求的建筑；
 - 2 建设用地周边有日照需求的现状建筑；
 - 3 建设用地周边有日照需求的规划建筑。
- 5.4.3** 建筑有效日照时数应满足下列要求：
- 1 住宅建筑的每户至少一个居室在大寒日的有效日照不低于 2 小时，当超过四个居室时至少两个居室在大寒日的有效日照不低于 2 小时；
 - 2 敬老院、老人公寓等老年人照料设施，其居住空间的有效日照不应低于冬至日 2 小时；
 - 3 中小学教学楼的普通教室的有效日照不低于冬至日 2 小时；
 - 4 医院病房楼的大于二分之一的病房的有效日照不低于冬至日 2 小时；
 - 5 幼儿园的生活用房的有效日照不低于冬至日 3 小时；

- 6** 学生宿舍、职工宿舍大于二分之一的居住房间的有效日照不低于大寒日 2 小时。
- 5.4.4** 拟建建筑周边为尚未进入实施阶段但已编制控制性详细规划的规划地块时，应进行平面等时线模拟日照计算。
- 5.4.5** 被遮挡的规划地块和受模拟建筑影响的被遮挡建筑的日照分析结果，仅为规划管理的参考，当规划地块实施时，应当重新进行日照影响分析。
- 5.4.6** 建筑日照影响分析范围不小于建筑日照遮挡高度的 1.61 倍，且不大于 161m；中心城区快速环线以内、滨海新区核心区及历史文化街区日照影响分析范围不大于 80.50m，其他地区不大于 161m。

6 建筑面积计算

6.1 地上建筑面积计算

- 6.1.1** 建筑工程的地上建筑面积应按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)规定的计算方法计算。
- 6.1.2** 地上建筑面积是建设用地范围内拟开发建筑的和现有建筑的地上建筑面积之和。
- 6.1.3** 建筑工程的地上建筑面积包括计入容积率建筑面积、不计入容积率建筑面积和容积率奖励建筑面积,在建筑面积计算时应分别计算和标明计容建筑面积和奖励非计容建筑面积。
- 6.1.4** 住宅建筑的每个套型中凸出结构主体外的阳台、凸窗、室外空调机搁板等构件的水平投影面积之和,不应超过该套型总建筑面积的 15%,且不应大于 20 m²,且应满足下列要求:
- 1 住宅建筑阳台最大进深不应大于 2.10m,每户阳台结构底板投影面积之和不应大于 8m²。
 - 2 飘窗的窗台高度不应小于 0.45m 且最大进深不应大于 0.60m。
 - 3 住宅建筑设置挑廊、檐廊的最大进深不应超过 1.80m。
 - 4 除空调室外机搁板、阳台、挑廊、檐廊和首层无柱雨篷之外,建筑物外围护结构之外不得设置进深大于 0.60m 的各类建筑构件。
- 6.1.5** 未形成独立建筑空间且高度小于 2.20m 的坡屋顶,不计算建筑面积;形成独立建筑空间或未形成独立建筑空间但高度大于 2.20m 的坡屋顶,按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353) 3.0.3 条规定计算建筑面积。

6.2 地下建筑面积计算

- 6.2.1** 建筑工程的地下建筑面积指地下室、半地下室、有永久性顶盖的地下出入口等,其面积应按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)计算。
- 6.2.2** 建筑工程的地下建筑面积应按有收益性功能、无收益性功能、停车功能和人民防空功能四类分别计算。在建筑面积计算表中注明地下经营性建筑面积和非经营性建筑面积。地下停车库算为经营性的,应单独注明具体面积。
- 【条文说明】地下有收益性功能建筑规模在建设用地策划中确定了,规划条件中直接明确;建设用地策划中没有确定地下有收益性功能建筑规模的,规划条件中应注明在建筑设计方案阶段确定。确定后由规划审批部门出具意见,土地行政主管部门与开发建设单位或个人签订土地补充合同,补交土地出让金。

6.3 居住社区公共配套设施建筑面积计算

- 6.3.1** 居住社区公共配套设施的建筑面积计算方法执行《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353），涉及配套功能面积分割时可执行《房产测量规范》（GB/T17986）。
- 6.3.2** 居住社区公共配套设施在建筑设计方案和规划工程许可阶段应着重控制总建筑面积和配套内容，说明是否满足选址意见书和规划条件明确的内容和建筑面积指标。

7 容积率、建筑密度与绿地率

7.1 容积率奖励

- 7.1.1** 建筑工程对提供公共开放空间且符合本标准相关要求的可给予适度的容积率奖励。
- 7.1.2** 鼓励建设社区公益性设施、公用设施、道路与交通设施，并应符合下列规定：
- 1 在满足规划及相关配置标准规定的配套设施基础上，鼓励建设用地中兼容不超过地上总建筑面积 15% 的社区公益性设施、公用设施、道路与交通设施，相关建设内容由所在区人民政府或市级行业主管部门认定其公益性后，所兼容的社区公益性设施、公用设施、道路与交通设施可不纳入建设用地容积率计算。
 - 2 新建、在建类项目，兼容社区公益性设施、公用设施、道路与交通设施的具体建设规模及设置方式依建设单位在规划许可阶段确定。规划指标确定后，建设单位向规划和自然资源部门申请并办理签订土地出让合同或补充合同。
 - 3 既有项目改造类项目，兼容社区公益性设施、公用设施、道路与交通设施的具体建设规模及建设工程设计方案依建设单位申请在规划条件阶段确定。规划指标确定后，建设单位向规划和自然资源部门申请并办理签订土地出让合同或补充合同。
 - 4 涉及其他行业管理内容的，应按相应要求履行其审批手续。
- 7.1.3** 鼓励建设公共停车泊位，并应符合下列规定：
- 1 在满足规划及相关配置标准规定配置的停车泊位基础上，鼓励建设用地中兼容不超过地上总建筑面积 15% 的公共停车泊位，所兼容的公共停车泊位可不纳入建设用地容积率计算。
 - 2 新建、在建类项目，兼容公共停车泊位的具体建设规模及设置方式依建设单位申请在规划许可阶段确定。规划指标确定后，建设单位向规划和自然资源部门申请并办理签订土地出让合同或补充合同，缴纳土地出让金。
 - 3 既有项目改造类项目，兼容公共停车泊位的具体建设规模及建设工程设计方案依建设单位申请在规划条件阶段确定。规划指标确定后，建设单位向规划和自然资源部门申请并办理签订土地出让合同或补充合同，缴纳土地出让金。
 - 4 涉及其他行业管理内容的，应按相应要求履行其审批手续。
- 7.1.4** 鼓励建设商业服务业设施，并应符合下列规定：
- 1 在满足规划及相关配置标准规定的配套设施基础上，鼓励不大于 4 公顷的新建居住用地中兼容不超过地上总建筑面积 15% 的商业服务业设施，

所兼容的商业服务业设施可不纳入建设用地容积率计算。

- 2 兼容商业服务业设施的具体建设规模及设置方式依建设单位申请在规划许可阶段确定。规划指标确定后，建设单位向规划和自然资源部门申请并办理签订土地出让合同或补充合同，缴纳土地出让金。
 - 3 涉及其他行业管理内容的，应按相应要求履行其审批手续。
- 7.1.5** 鼓励为满足城市风貌要求建设坡屋顶，坡屋顶部分的建筑面积可按相关规定折减缴纳土地出让金。

7.2 容积率计算

7.2.1 建筑物首层投影下部地下室面积认定：

- 1 地下室顶板上皮结构标高高于室外地坪 1.50m 或者等于 1.50m，该部位地下室按地上建筑计算面积，建筑面积计入容积率；
- 2 高于室外地坪小于 1.50m，该部位地下室面积不计入容积率。

7.2.2 非建筑物首层投影下部地下室面积认定：

- 1 地下室顶板上皮结构标高高于室外地坪 0.50m，该部分地下室按地上建筑计算面积，建筑面积计入容积率；
- 2 高出室外地坪小于 0.50m 或者等于 0.50m，该部分建筑面积不计入容积率。

7.2.3 建筑工程的室外地坪高程应依据周边市政道路中心线高程确定，且室外地坪高程不宜大于道路中心线高程 0.50m，大于 0.50m 时按 0.50m 计算，当周边市政道路中心线高程不一致时，可按临近道路高程分段取值。

7.3 建筑密度

7.3.1 建筑密度的计算应满足以下要求：

- 1 建筑工程的基底面积应按建筑首层外墙墙体的外围水平投影面积计算；
- 2 首层阳台、汽车坡道和有立柱的走廊、门廊、门厅、雨篷、楼梯等应计入建筑基底面积；
- 3 净高小于 2.20m 的建筑悬挑部分，应按结构水平投影计入建筑基底面积；
- 4 净高小于 2.20m 的建筑底层架空空间或穿越建筑的通道，应按结构围合部分计入建筑基底面积。

7.3.2 居住街坊底层架空做停车库的，不计建筑密度，平台上的建筑密度作为项目的建筑密度。

7.3.3 大型公共建筑、超高层建筑的建筑密度可按照批准的城市设计或城市设计导则确定的指标执行。

7.3.4 服务于共用土地内个别单元的庭院，计算建筑密度。

7.4 绿地率

- 7.4.1** 居住建筑工程的绿地率应按《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)的相关规定计算,其他项目按实际绿化范围计算绿地率。
- 7.4.2** 绿地覆土深度应满足植栽绿化覆土要求,且不小于 0.60m。
【条文说明】覆土深度指绿化种植土有效深度,不包括室外管线、地下室顶板保温防水构造等。
- 7.4.3** 非居住工程在满足建筑荷载安全、保温等要求的前提下,规划鼓励实施有效的屋顶绿化和立体绿化。
- 7.4.4** 公共下沉庭院、天井内的绿地计入绿地率。
- 7.4.5** 绿地范围内作为景观组成部分的小品、亭台、曲廊、小水池、溪流、步道等,但其水平投影面积不应超过总绿地面积的 25%。
- 7.4.6** 幼儿园、中小学除跑道外的活动场地可入绿地面积。
- 7.4.7** 用地平衡表中的公共绿地不包括屋顶绿地,屋顶绿地面积应单独核算。

8 其他规定

8.1 避免违规设计

- 8.1.1** 商业、办公等公共建筑应按实际用途如实开展设计，严禁设计居住功能。
- 8.1.2** 商业、办公、工业、仓储等建筑应按实际用途如实开展设计，不得设计成单元式“类住宅”建筑，除集中设置的公共餐厅、厨房、卫生间饮水供应点外不应设置分布的厨房、开水间或者饮水供应点、卫生间等，管道井应集中设置。
- 8.1.3** 办公、居住建筑工程不得进行潜伏设计，建筑应按实际用途如实开展设计，尤其不得预留后期增加楼板、夹层及封闭空间的结构和构造，以免造成安全、消防等隐患。
- 8.1.4** 对户式集中空调室外机、太阳能热水器、太阳能板等应进行合理的设计；入户花园、凸窗、老虎窗等应按照相关标准规定计算建筑面积，严禁偷漏建筑面积。
- 8.1.5** 居住建筑不宜设置露台和退台，若设置应按照封闭式设计，计算建筑面积。
- 8.1.6** 公共配套设施的具体内容、建筑面积和设置位置等应在各阶段设计文件中予以明确，严禁丢失项和面积不足，房间不适合使用的情况。
- 8.1.7** 公共配套设施应设有直接对外的独立出入通道；设置在住宅首层的公共配套设施应采取有效措施避免对住宅的干扰。公共配套设施中的商业功能应统一标注为商业用房；对确需设置餐饮的商业用房，应做好相应设计，在商业用房中标注“可设置餐饮”。
- 8.1.8** 变电站、燃气调压站、换热站、垃圾转运站、公共厕所等设施应合理布置，满足各项安全消防规范标准，减少对周边环境的影响。公共厕所宜沿街布置，并满足直接对外服务的要求。

8.2 鼓励设计创新

- 8.2.1** 倡导居住建筑全装修设计。
- 8.2.2** 鼓励地下空间利用，住宅地下室与住宅套内连通时，地下空间不得作为居室使用，建筑面积应计入地下经营性建筑面积，并按相应规定折减缴纳土地出让金。
- 8.2.3** 鼓励地铁的出入口、风亭、变电站等设施与建筑结建，上述设施建筑面积可不计结建项目入容积率。

8.3 新技术推广应用

- 8.3.1** 新建民用建筑工程应按绿色建筑相关要求进行规划、设计，且不低于一星级绿色建筑标准；使用国有资金投资或者国家融资的建筑工程，应当按照不低于二星级绿色建筑标准进行规划、设计；倡导其他建筑工程按照绿色建筑标准进行规划、设计。
- 8.3.2** 建筑工程应按我市相关政策进行装配式设计。
- 8.3.3** 建筑工程的规划设计应按我市相关政策同步配建雨水收集利用系统；倡导有条件的多个住宅街坊联合建设雨水收集利用设施。
- 8.3.4** 新建、改建（含环境整治）的建筑工程中，场地透水铺装率、下凹式绿地率应符合控制性详细规划制定的指标要求和我市相关政策。

8.4 合理分期实施

- 8.4.1** 公共配套设施的设置应符合《天津市居住区公共服务设施配置标准》（DB/T29-7）的相关规定且宜集中布置；非独立占地的公共配套设施宜组合设置，毗邻社区绿地形成所在社区的公共服务中心。社区中心、绿地、道路市政设施宜在土地出让前先行规划建设。
- 8.4.2** 变电站、燃气调压站、换热站、垃圾转运站、公共厕所和加油加气站等配套设施宜在土地出让前先行建设。
- 8.4.3** 分期建设的建筑工程，配套幼儿园、小学和社区公共服务中心等必须在首期内规划同步设计，同步审批，同步建设。

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

- 1) 表示很严格，非这样做不可的：
正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
- 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：
正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
- 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先这样做的：
正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
- 4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 1** 《城市居住区规划设计标准》 GB 50180
- 2** 《建筑设计防火规范》 GB 50016
- 3** 《天津市建设工程规划许可证（建筑类）设计方案标准（试行）》
- 4** 《建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告编制通则》 DB12/T 833