

包头市建设工程设计方案技术审查指导意见（2023版）

为完善建设工程设计方案审查技术标准，规范建设工程设计方案审查工作，提高城市规划建设管理精细化水平，进一步加强城市风貌塑造，提升城市宜居品质。根据有关法律、法规和技术规范、标准，结合我市实际，制定本意见。

第一章 总平面

第一条 建筑限高应计算到建筑物外部顶点的高度。计算建筑退让和建筑间距时，建筑高度以《建筑设计防火规范》规定为准。

第二条 计算建筑间距、退让距离时应从建筑外墙最外缘起算。当建筑各侧阳台、阳台、屋檐、门厅等悬挑、架空突出主体部分累计面宽总长度超过相应建筑边长 $1/2$ ，或连续长度超过8米时，应从悬空部分外边缘计算建筑间距和退让距离。

27米及以上高度建筑突出主体的封闭门厅进深不大于3米、宽不大于5米，高度不大于5.2米的，不计入建筑间距和退让距离计算。

第三条 有地下空间的室外地面作为绿化用地计算时，地面的覆土厚度不低于1.5米，平均覆土厚度1.5米—1.8米的按50%面积折算，1.8米以上按全部面积计算。

第四条 新建居住项目地面机动车停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。地面机动车停车位按每个25平方米计算，地下机动车停车位按每个30-35平方米计算。机动车停车位应预留充电设施建设安装条件。

第五条 项目沿城市道路交叉口的建筑物应后退一定距离，其中至少有1/2个后退街角作为城市街头绿地、广场对外开放，项目的构筑物、停车位等相关设施不得占用。后退距离相加超过相应用地边长1/3的地块，可依据实际情况逐级降低后退标准。一般按照建筑相邻的较高级别城市道路后退：

（一）临道路红线宽度大于（等于）50米城市主干道的建筑物，后退距离以道路中心线交叉点为圆心，以60米为半径画圆后退。

（二）临道路红线宽度大于（等于）30米且小于50米城市次干道的建筑物，后退距离以道路中心线交叉点为圆心，以50米为半径画圆后退。

（三）临道路红线宽度小于30米城市支路的建筑物，后退距离以道路中心线交叉点为圆心，以40米为半径画圆后退。

第六条 建筑退让绿线和蓝线距离：建筑沿绿线蓝线方向不设出入口的，高度54米以下建筑不少于12米，54米以上不少于15米；设出入口的，在此基础上增加5米退让。

第七条 住宅底层周边不宜设置独立封闭小院，包括下沉式小院。4层以上住宅严禁在底层周边设置小院；4层及以下住宅确需设置小院的，小院进深不得大于5米，围墙高度不得超过1.2米，实墙部分不得超过0.45米。封闭小院面积不得作为绿地率和海绵城市相关渗水指标计算。

第八条 高层建筑的周边不宜作为交通、公共活动等人流集中的场地，开窗面建筑底层应设置一定的防护范围。54米以上建筑防护

距离不少于10米，54米以下防护距离不少于5米。该防护范围在满足消防要求基础上，可作为绿化等用地，限制人员经常出入。

第九条 居住项目应根据适龄儿童人口规模配建幼儿园和托儿所。配建幼儿园用地须单独设置，幼儿园标准规模为9-12班，最低不得少于6班，超过12班应进行选址研究和交通影响评价。托儿所可综合设置，在符合规范条件下可在幼儿园中增设托儿功能。

第十条 除一类居住用地、历史文化街区、历史风貌区外，其余用地不得设置高度小于10米的低层住宅建筑。

第十一条 在临近城市公共开放空间的用地范围内提供建设宽度40米以上、面积2000平方米以上的集中公共开放空间的建设项目，项目总建筑面积可在容积率上限基础上适当增加，具体内容需在土地出让合同中约定。

第十二条 临城市街道布局的公共建筑地下车库出入口宜结合建筑设置。临街独立设置的地下车库出入口宜垂直街道布局，地下车库构筑物外边界不得超出附近建筑临街界面。

第十三条 直接开向城市道路的地下车库出入口起坡线距城市道路红线距离不得小于15米。

第十四条 在城市道路交叉口附近的机动车出入口距离道路交叉口红线不得小于70米。

第十五条 开向城市道路的机动车车道在建设项目用地边界外部分不得采取进出分离的两块板等路面形式，应采取进出合并的一块板路面形式且路面宽度不宜大于10米。

第二章 建筑功能

第十六条 建设工程设计方案图纸应按相关设计规范标注各类建筑功能，不得出现入户花园、空中花园、活动平台、设备平台等标注，应根据建筑结构、围合及平面关系将其表述为相应建筑功能空间。

第十七条 住宅底层不宜设置为商业功能用房，确需设置商业的建筑，其住宅部分和商业部分退让城市道路红线在一般标准基础上增加5米距离，商业不得前后均突出住宅，且突出部分进深不得大于7米，商业部分女儿墙高度不得超过1米。

第十八条 社区服务中心、物业用房宜单独设置，与其它建筑合并设置时须单独设置出入口。住宅建筑内不宜出现其它使用功能，部分住宅确因无法满足住宅要求而作为其它与住宅相关建筑功能时，须整套调整功能，调整套数不得高于住宅总套数的1%，且总量不超过10套。

第十九条 商业、办公建筑不得设计为单元式类似住宅功能建筑，应采用公共走廊形式布局。酒店、公寓、宿舍建筑不得设计独立厨房，具有餐饮功能的商业建筑须明确标注“可设置餐饮”，并按相关规定设置专用烟道、排污等设施。

第三章 建筑单体

第二十条 住宅和公寓建筑层高不大于5.2米，办公建筑层高不大于5.5米，商业建筑层高不大于6.1米，工业建筑层高不大于8米，建筑面积计算值按该层水平投影面积计算。超出上述数值按相关规定计算。

第二十一条 住宅、公寓、办公、商业建筑的门厅、大堂、中庭、内廊等部分水平投影面积累计不超过同层建筑面积的1/5时，按一层计算建筑面积；超出上述数值按建筑层高规定计算建筑面积。

第二十二条 住宅建筑室内地面标高低于室外地面标高，低于部分超过该层建筑净高的1/2，且建筑顶板结构标高高于室外地面标高不足1.2米，该层建筑视为半地下室。建筑物地下室和半地下室作为人防、停车、设备用房、门卫室、储藏室或其他非经营性功能使用的，其建筑面积不计入容积率计算，超出上述规定部分按相关规定计算容积率。不计入容积率的住宅地下部分，不得作为私有用途与地面住户单独连通。

第二十三条 建筑外墙外设置地下采光、通风井的，其进深（围护结构外边线至地下室墙体外边线）不应超过1.5米。

第二十四条 沿城市道路布置的住宅建筑沿街立面不得出现各类开敞平台，确需设立平台设施的应封闭处理。各类建筑的空调室外机装置应结合建筑立面作隐蔽处理，不得裸露无序。

第二十五条 设置在建筑顶部和立面的太阳能热水系统、空调系统、通风系统等应结合建筑整体设计，作隐蔽和美观处理，不得裸露无序。

第四章 景观风貌

第二十六条 一般住宅建筑高度不应超过80米。除特殊地块外，在同一用地内相邻住宅建筑高度变化不宜超过7层，同一用地内住宅建筑高度变化不得超过16层。

第二十七条 建筑色彩应符合包头市色彩规定，应以淡雅、明快的浅色系和中性色为主，不宜大面积使用饱和度高的色彩。独栋建筑主要色彩不宜超过2种，同一组建筑主要色彩不宜超过3种。辅助色彩应与主要色彩相协调，同一项目、同一街区内建筑色彩应相互协调。

第二十八条 沿城市道路布局的建筑，在高度、平面退让边界方面均不宜出现3栋以上的重复。54米以上建筑高度变化不宜少于3层，平面变化不宜小于15米；54米以下建筑高度变化不宜少于2层、平面变化不宜小于10米。

第二十九条 居住项目不得沿城市道路在项目用地周边围合布置商业建筑，确需沿街布局配套商业，最多只能在用地边界沿两条城市道路布局，且沿一条城市道路的商业建筑贴线率不大于80%，沿两条城市道路的商业建筑的平均贴线率不宜大于50%。特殊商业地段除外。

贴线率是指建筑物紧贴用地界面控制线的长度总和与用地界面控制线总长度的比值。

第三十条 沿城市道路54米以上建筑高度概率一般不宜大于65%，有特殊空间围合要求的地段除外。

建筑高度概率是指某一路段中某一高度的建筑沿街面宽总和与路段总长度的比值。

第三十一条 沿城市主干道布置的住宅建筑立面应公建化处理，沿主干道的多层住宅外立面饰材应采用石材，高层住宅外立面低层部分应采用石材。

第三十二条 住宅建筑一般采用坡屋顶建筑形式。建筑高度27米以下建筑采取全坡屋顶；建筑高度27—54米建筑，屋顶部分应有

2/3以上面积采用坡顶；54米以上建筑要注重屋顶景观处理，丰富第五立面造型。

第三十三条 用地规模超过8公顷或住宅数量超过15栋的住宅区，应按组团区分建筑风格和建筑色彩，增强识别性。组团间建筑风格和色彩要相互协调。

第三十四条 在临近城市公共开放空间的项目用地范围内，可建设雕塑等室外公共艺术品。公共艺术品设计方案可与项目建设工程设计方案一并报审。

第三十五条 沿道路、广场、公园等城市公共开放空间布置的住宅、公寓等高层建筑，沿公共开放空间正常视线可及的相应建筑立面，原则上不得设计突出围护结构的外连廊；确需设置的，应多层设置并进行全封闭处理，保证有良好的城市景观。

项目的地下出入口、通风口，室外变电、燃气、供热、垃圾站、公厕等市政公用设施沿城市街道布局时，不应突出附近建筑界面独立设置，应尽可能在项目用地内部结合其他建筑设置。确需独立设置时，应做隐蔽和美化处理，不得影响城市街道景观。

第五章 场地和竖向

第三十六条 场地地面形式可分为平坡式、台阶式和混合式。

场地自然坡度小于5%时，宜规划为平坡式；大于8%时，宜规划为台阶式；场地自然坡度为5~8%时，宜规划为混合式。

第三十七条 挡土墙控制要求如下：

（一）挡土墙高度超过6.0m 时宜采用退台处理，退台宽度不应小于1.0m，退台高度以1.5m左右为宜；

（二）采用超高挡土墙（高度超过12.0m）时，应进行专项技术论证与设计；

（三）挡土墙和护坡用地（按平面投影面积划定）不得超出用地红线；

（四）居住区内的挡土墙与住宅建筑的间距应满足住宅日照和通风的要求。高度大于2米的挡土墙和护坡的上缘与建筑间水平距离不应小于3米，其下缘与建筑间的水平距离不应小于2米。

第三十八条 道路规划最小纵坡不宜小于0.3%，同时与排水排涝要求相协调；纵坡小于0.3%时，应采取其他排水措施。车行道最

大纵坡及坡长应符合现行《城市道路工程设计规范》（CJJ37）等相关规范要求。

第三十九条 标高设计应体现海绵城市设计理念，满足防洪排涝要求，符合相关规划且应当有利于空间环境的塑造。地块的设计高程一般应比周边相邻道路中心线高程高0.2m以上，并与相邻地块现状标高相协调。地面排水坡度不宜小于0.2%，有内涝风险的城市建设用地应采取适宜的防内涝措施。

第四十条 住宅和商业用地内以上首层建筑的室内地坪与室外场地的高差应不大于0.6m。

第四十一条 基地出入口处与相邻道路标高处理应平缓过渡，在建筑退让范围内的坡度应不大于5%。

第六章 市政设施

第四十二条 规划建设用地内配套建设的各类工程管线必须与城市管网衔接，并符合城市管网的各项技术规定和容量、压力、高度等要求。引入小区用地内的各类管线必须埋地敷设。

规划建设用地内的锅炉房、餐饮业或食堂厨房、烟囱、堆场、污水处理池、化粪池等各类附属设施不得临主次干道和城市商业街道布置。

第四十三条 居住小区每个配电所（室）负荷半径不应大于250米，建筑面积30—50平方米。每1.2—2.0万户设一座开闭所，建筑面积200—300平方米，用地面积不小于500平方米。

第四十四条 建设项目用地临街面超过100米宽，其建设用地内应预设一处市政公用设施点位，用于设置变电器、分支箱、环网柜、电信交接箱等市政公用设施，规划点位参照下列规定：

（一）建设项目临街布置有集中绿地时，应预留用地面积为20—30平方米的市政公用设施点位；

（二）建设项目临街布置无集中绿地时，应在建设用地内或建筑物底层或地下一层设置市政公用设施点位，面积不小于20平方米，并预留管线进出通道。

第四十五条 新建、改建、扩建的建（构）筑物的基础与现状给水、排水、燃气管（沟）道的净距不得小于3米（与建筑配套的相

应管线除外），与现状电力电缆、通信电缆的净距不得小于1.5米。

第七章 其他

第四十六条 本意见适用于包头市中心城区城镇开发边界内的城市规划建设用地上的建设工程设计方案审查工作。其它范围可参照执行。

第四十七条 本意见与《包头市城乡规划技术规定》（2014）不一致的内容，按本意见执行。本意见未涉及的内容，仍以国家、地区相关规定为准。

第四十八条 本意见由包头市自然资源局负责解释。