

民用建筑设计通则（三）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/89/2021_2022__E6_B0_91_E7_94_A8_E5_BB_BA_E7_c57_89492.htm

四、城市规划对建筑的限定

4.1 建筑基地

4.1.1 用地性质反映了城市规划对基地内建筑功能的要求。在实际情况中，一个建设项目往往具有不同的使用功能。同一基地内如果出现不同使用功能的建筑，或者同一建筑由不同的功能部分组成，其主要功能应当与城市规划所确定的用地性质符合。

4.1.2 基地应与道路红线相邻接。由于基地可能的形状与周边状况比较复杂，因此对连接部分的长度未作规定，但其连接部分的最小宽度是维系基地对外交通、疏散、消防以及组织不同功能出入口的要素，应按基地使用性质、基地内总建筑面积和总人数而定。

3000m²是小型商场、幼儿园、小户型多层住宅的规模，以此为界规定基地内道路不同要求。

4.1.4 本条系指两个相邻建筑基地边界线的情况。建设单位为了获得用地的最大权益，常常不顾相邻基地建筑物之间的防火间距、消防通路以及通风、采光和日照等需要，而将建筑物紧接边界线建造，因而造成各种有碍安全卫生的后患和民事纠纷。

第1款后半条是指有防火墙分隔的联排式住宅及商店建筑等，其前后应留有空地或道路。

第2款在具体执行时比较复杂，但原则上双方应各留出建筑日照间距的一半，当城市规划已按详细规划控制建筑高度时则可按控制建筑高度的日照间距办理。如某区规定建筑控制高度不超过18m，则相邻基地边界线两边的建筑应按18m建筑高度留出建筑日照间距的一半。至于高层建筑地区，理应由城市总体规划布局上统一解决，不应要

求邻地建筑也按高层的日照间距退让。为了保障有日照要求建筑的合法权益，对于体形比较复杂的建筑和高层建筑，有条件的地区可以进行日照分析，在日照分析时应将周围基地已建、在建和拟建建筑的影响考虑在内。第3款的内容在我国民法通则里也有规定。民法通则第80条规定：国家所有的土地，可以依法由全民所有制单位使用，也可以依法由集体所有制单位使用，国家保护它的使用收益和权利；使用单位有管理、保护和合理利用的义务。民法通则第83条规定：不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。

4.1.5 本条各款是维护城市交通安全的基本规定。第1款是按大中城市的交通条件考虑的。70m距离的起量点是采用交叉口道路红线的交点而不是交叉口道路平曲线(拐弯)半径的切点，这是因为已定的平曲线半径本身就常常不符合标准。70m距离是由下列因素确定的：道路拐弯半径占18~21m；交叉口人行横道宽占4~10m；人行横道边离停车线宽约2m；停车、候驶的车辆(或车队)的长度；交叉口设城市公共汽车站规定的距离(一般离交叉口红线交点不小于50m)。综合以上各因素，基地道路的出入口位置离城市道路交叉口的距离不小于70m是合理的。当然上述情况是指交叉口前车行道上行方向一侧。在车行道下行方向的一侧则无停车、候驶的要求，但仍需受其他各因素的制约。距离地铁出入口、公共交通站台原规定偏小，参照有关城市的规定适当加大了距离。

4.1.6 人员密集建筑的基地对人员疏散和城市交通的安全极为重要。由于建筑使

用性质、特点和人员密集程度不一，故本条文只作一般规定，专用建筑设计规范和当地城市规划行政主管部门应根据具体情况作进一步规定。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com