



潮州市人民政府公报

2017
第2期

潮州市人民政府公报

2017 年第 2 期

(总第 44 期)

(双月刊)

潮州市法制局编

2017 年 3 月 20 日出版

目 录

【潮州市人民政府文件】

潮州市人民政府关于潮州市城区禁止燃放烟花爆竹的通告 (潮府告〔2017〕1 号)	2
潮州市人民政府关于公布规范性文件有效期清理结果的通 知(潮府〔2017〕4 号)	3
潮州市人民政府征收土地方案公告(潮府告〔2017〕3 号) ·	6
潮州市人民政府办公室关于印发《潮州市人民政府 2017 年 规范性文件制订计划》的通知(潮府办〔2017〕5 号)	8
潮州市人民政府关于印发潮州市城乡规划管理技术规定(试 行)的通知(潮府〔2017〕7 号)	12

潮州市人民政府关于潮州市城区禁止 燃放烟花爆竹的通告

潮府告〔2017〕1 号

为保护和改善城市环境,防治大气和噪音污染,保障公共安全和城区居民正常生活、工作秩序,根据《中华人民共和国大气污染防治法》、《烟花爆竹安全管理条例》、《潮州市城区烟花爆竹安全管理规定》等有关规定,现就潮州市城区禁止燃放烟花爆竹有关事项通告如下:

一、湘桥区(磷溪镇、官塘镇、铁铺镇除外)、枫溪区行政区划范围内,禁止非法燃放烟花爆竹。

二、在禁燃区域内非法燃放烟花爆竹的,公安机关将严肃查处,依法予以行政处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

三、广大市民应自觉遵守《潮州市城区烟花爆竹安全管理规定》,发现非法生产、销售、存储、运输或燃放烟花爆竹等行为,有权向公安机关进行举报,举报电话:110。

潮州市人民政府

2017 年 1 月 9 日

潮州市人民政府关于公布规范性文件 有效期清理结果的通知

潮府〔2017〕4号

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

为切实加强规范性文件监督管理，维护法制统一，促进依法行政，根据《广东省行政机关规范性文件管理规定》、《潮州市行政机关规范性文件有效期规定》等有关规定，市政府对以市政府和市政府办公室名义于2011年1月1日至2011年12月31日期间颁发的普通规范性文件、2014年1月1日至2014年12月31日期间颁发的暂行或试行的规范性文件以及其他有效期届满的规范性文件进行清理，现将清理结果予以公布（具体见附件）。

本次清理后，列入保留的规范性文件（包括普通、试行、暂行规范性文件），自本通知发布之日起重新计算有效期，有效期至2021年12月31日。列入修改的规范性文件，执行部门应将其报请列入市政府2017年度规范性文件制定计划，并于2017年6月1日前提出修改意见，2017年12月31日前完成修订并公布实施，逾期未提出修改意见或未公布实施的自行废止。列入废止以及有效期届满未清理公布的规范性文件，一律废止，不再执行。

- 附件：1. 保留的规范性文件目录
2. 修改的规范性文件目录
3. 废止的规范性文件目录

潮州市人民政府

2017年1月20日

附件 1：保留的规范性文件目录（12 件）

- 1、潮州市扶助残疾人办法（潮府〔2011〕24 号）
 - 2、潮州市基本医疗保险规定（潮府〔2011〕33 号）
 - 3、关于加强揭阳潮汕机场安全环境保护的通告（潮府〔2011〕37 号）
 - 4、潮州市突发事件应对规定（潮府〔2011〕38 号）
 - 5、潮州市粮食流通奖励办法（潮府〔2012〕30 号）
 - 6、潮州市人民政府关于美人城 24 米规划路及周边配套管网建设有关事项的通告（潮府告〔2014〕6 号）
 - 7、潮州市人民政府关于东山路一横（暂定名）道路建设有关事项的通告（潮府告〔2014〕7 号）
 - 8、关于对市城区公租房经济适用房建设给予投资补助有关问题的通知（潮府办〔2011〕79 号）
 - 9、潮州市人民政府关于加强市人民广场和文化公园管理的通告（潮府〔2004〕51 号）
 - 10、潮州市人民政府关于市级水生野生动物自然保护区有关事项的通告（潮府〔2005〕39 号）
- 以下规范性文件删去原“试行”字样，保留并继续实施，有效期至 2021 年 12 月 31 日：
- 1、潮州市既有住宅增设电梯管理办法（潮府〔2014〕5 号）
 - 2、潮州市城区客运人力三轮车管理规定（潮府〔2014〕18 号）

附件 2：修改的规范性文件目录（2 件）

- 1、潮州市国有资产监管体制和运行机制的实施办法（试行）
（潮府〔2005〕37 号）
- 2、潮州市城市绿化管理办法（潮府〔2011〕29 号）

附件 3：废止的规范性文件目录（12 件）

- 1、潮州市人民政府关于“五斗山”征地拆迁事项的通告（潮府〔2011〕3 号）
- 2、潮州市人民政府关于整顿和规范矿产资源勘探开采秩序的通告（潮府〔2011〕22 号）
- 3、潮州市企业安全生产责任制考核办法（潮府〔2011〕43 号）
- 4、潮州市防御雷电灾害管理规定（潮府〔2011〕49 号）
- 5、潮州市外来务工人员服务管理规定（潮府〔2011〕57 号）
- 6、潮州市公益性岗位安置下岗失业人员实施办法（潮府〔2003〕54 号）
- 7、潮州市利用国家开发银行贷款项目管理办法（潮府〔2004〕21 号）
- 8、潮州市利用国家开发银行贷款项目稽查管理办法（潮府〔2004〕22 号）
- 9、潮州市偿还国家开发银行贷款管理办法（潮府〔2004〕23 号）
- 10、潮州市人民政府关于建设工程项目禁止使用袋装水泥和

现场搅拌混凝土的通告（潮府〔2005〕33 号）

11、转发市建设局关于进一步规范市区瓶装气市场秩序意见的通知（潮府办〔2005〕57 号）

12、潮州市价格调节基金管理办法（潮府〔2011〕32 号）

潮州市人民政府征收土地方案公告

潮府告〔2017〕3 号

经广东省人民政府同意，广东省国土资源厅粤国土资（建）字〔2016〕663 号文件批准我市市区 2015 年度第七批次城镇建设用地。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的有关规定，现将经省批准的《征收土地方案》及有关事项公告如下：

一、建设用地项目名称：潮州市市区 2015 年度第七批次城镇建设用地。

二、征收土地位置：潮州市湘桥区磷溪镇窑美、埔涵、田心、福聚、塘边、仙田一、仙田二、仙田三、溪口三、溪口七、溪口八经济联合社。

三、征收土地面积：28.6446 公顷。

四、土地补偿安置标准

地类名称	面积（公顷）	土地补偿、安置补助费标准		青苗补偿费及地上附着物补偿费（万元）
		万元 / 公顷	小计（万元）	
水田	19.3038	114.2025	2204.5422	515.6028
旱地	0.0832	114.2025	9.5016	
园地	1.1534	114.2025	131.7212	
其他农用地（不含养殖水面）	2.5910	114.2025	295.8987	
建设用地	4.9427	114.2025	564.4687	
未利用地	0.5705	114.2025	65.1525	515.6028
合计	28.6446		3271.2849	

被征地农民社会保障：该批次用地征地后有 540 人属于被征地农民社会保障对象，被征地农民社会保障费用 486 万元已经存入“社会保障资金过渡户”。

被征地农民的安置办法：在征地时给予一次性补助，由湘桥区磷溪镇窑美、埔涵、田心、福聚、塘边、仙田一、仙田二、仙田三、溪口三、溪口七、溪口八经济联合社自行安置。

五、被征收土地四至范围内的土地所有权人、使用权人在本公告规定的期限内，持土地权属证书或其它有关证明材料，到磷溪镇国土资源管理所办理征地补偿登记手续。

被征地村	登记时间	登记地点	复核时间
窑美村 埔涵村 田心村	2017 年 2 月 16 日至 2017 年 3 月 2 日	磷溪镇国土资源 管理所	2017 年 3 月 3 日至 2017 年 3 月 17 日

福聚村			
塘边村			
仙田一村			
仙田二村			
仙田三村			
溪口三村			
溪口七村			
溪口八村			

凡从国土资源行政主管部门现场调查之日起，抢建、抢种的地上附着物不予办理补偿登记。

六、土地所有权人、使用权人未如期办理征地补偿登记手续的，其补偿内容以国土资源行政主管部门的调查结果为准。让、转租、转借；否则，市房管局可依法收回。

潮州市人民政府

2017 年 2 月 16 日

潮州市人民政府办公室关于印发《潮州市人民政府 2017 年规范性文件制订计划》的通知

潮府办〔2017〕5 号

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

经市人民政府同意，现将《潮州市人民政府 2017 年规范性文件制定计划》（见附件）印发给你们。

各起草单位应根据计划安排，按照《潮州市规范性文件制定办法》（潮府〔2001〕43号）和《潮州市规范性文件审查与备案管理办法》（潮府〔2007〕29号）等有关规定，认真做好调研、论证、起草等相关工作，并按时将规范性文件送审稿连同起草说明、制定依据、征求意见情况（包括部门征求意见、向社会公开征求意见）等相关材料报送市政府审定。

未列入年度计划的规范性文件项目，原则上不予以受理。

潮州市人民政府办公室

2017年2月17日

附件：潮州市人民政府2017年规范性文件制订计划

序号	文件名称	牵头单位	送审时间
10	潮州市城乡公共交通财政资金管理暂行办法	市交通运输局	第二季度
11	潮州市人民政府关于鼓励投资建设工业集聚区若干意见（修订）	市国土局	第二季度
12	潮州市人民政府关于加强市人民广场和文化公园管理通告	市城管局	第二季度
13	潮州市城乡规划管理技术规定（修订）	市城乡规划局	第三季度
14	潮州市政府投资市属非经营性建设项目代建管理办法	市发改局	第三季度
15	潮州市市级储备大米动态轮换管理规定（修订）	市发改局	第三季度
16	潮州市消防安全“网络化”实施标准化管理办法	市消防局	第三季度
17	潮州市建筑领域工人工资支付保证金管理办法	市人社局	第三季度
18	潮州市国有资产管理体制和运行机制的暂行办法（试行）	市国资委	第三季度
19	潮州市人民调解“以案定补”管理办法	市司法局	第三季度
20	潮州市放宽商事主体住所经营场所登记条件的规定	市工商局	第三季度

19	潮州市新建住宅小区配套教育设施建设管理办法	市教育局	第四季 度
----	-----------------------	------	----------

潮州市人民政府关于印发潮州市城乡规划 管理技术规定（试行）的通知

潮府〔2017〕7号

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府

2017年2月22日

潮州市城乡规划管理技术规定（试行）

目 录

第一章	总则
第二章	城市规划编制
第三章	建设用地规划管理
第一节	用地分类及地块控制
第二节	居住用地布局
第三节	工业用地布局
第四节	城市绿地布局

- 第四章 建筑工程规划管理
 - 第一节 建筑间距
 - 第二节 建筑退让
 - 第三节 建筑高度
 - 第四节 停车设施配建
 - 第五节 建筑环境与景观
- 第五章 公共服务设施规划管理
- 第六章 市政工程规划管理
 - 第一节 用地竖向
 - 第二节 市政管线
 - 第三节 市政公服设施
- 第七章 道路交通设施规划管理
 - 第一节 道路交通
 - 第二节 公共交通
 - 第三节 人行及非机动车交通
 - 第四节 公共停车设施
- 第八章 乡村集体建设用地规划管理
- 第九章 城市雕塑规划管理
- 第十章 城乡规划勘察测绘
- 第十一章 附 则

第一章 总 则

第一条 为全面推进依法行政，提高规划管理工作水平，确保城乡规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等法律、法规及有关技术规范，结合潮州市经济社会发展目标和实际情况，制定本规定。

第二条 本技术规定适用于潮州市城市规划区范围内的城乡规划编制和规划管理工作。饶平县可结合本地实际参照执行。

本规定所指的潮州市城市规划区，包括湘桥区、枫溪区及潮安区行政区域范围。

第三条 城市规划区范围内编制和审批城市规划、镇规划、乡规划、村庄规划、特定地区规划、各项专项规划、控制性详细规划、修建性详细规划、城市设计、景观规划、其他各类规划和建筑设计方案，以及从事与城乡规划相关的建设和管理活动，必须符合本规定。

第四条 制定各项城乡规划和实施规划管理时，潮州市城市规划区均采用西安坐标系统和 1985 国家高程基准。

第五条 本规定实行动态修订，潮州市城乡规划行政主管部门可根据城乡建设发展实际及规定的实施情况，对局部章节、条款按法定程序进行修订，上报潮州市人民政府批准实施。

第六条 若出现下列情形之一，由潮州市城乡规划行政主管部门组织整体修订，上报潮州市人民政府批准实施：

- （一）国家、省和市相关法律、法规进行修订；
- （二）国家和省的相关强制性规范进行修订；
- （三）潮州城乡发展的形势和目标发生重大变化。

第七条 本规定为市城乡规划管理技术文件，是潮州市城市规划区范围内城乡规划编制和管理的依据。原潮州市有关城乡规划管理规定与本规定相抵触的以本规定为准，本规定未明确的，按国家、省、市相关法律、法规、技术标准执行。

第二章 城乡规划编制

第八条 潮州市的城乡规划编制体系包括法定规划和非法定规划并按总体规划、分区规划、详细规划三个层次控制；规划内容和深度按《城市规划编制办法》、《广东省中心镇规划指引》、《广东省城市控制性详细规划编制指引》等规定执行。

第九条 法定规划分为城市规划、镇规划和村庄规划。

（一）城市规划分为城市总体规划（包括近期建设规划）、分区规划、详细规划三个层次。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

城市总体规划和分区规划层次应编制具有一定专业内容与深度要求的专项规划。依据城市规划管理需要可单独编制各专业规划。

（二）镇规划分为总体规划和详细规划。

（三）村庄规划分为村庄总体规划和村庄建设规划。

第十条 非法定规划由市、区等各级政府及相关行业管理部门组织编制，是对法定规划的补充，为规划编制管理提供技术参考依据。非法定规划根据城乡规划建设需要而制定，包括城市发展战略规划、城市设计和建设项目规划研究等。

（一）城市发展战略规划是对全市或分区发展中具有方向性、战略性的重大问题进行专题研究，提出宏观、全局和远景的规划设想和发展策略。

（二）城市设计是对城市片区或基于某种目标进行整合的地区进行专题研究，提出规划设想和设计导则。

（三）项目规划研究是对近期需要建设、改造或予以保护的具体地块提出规划指导，或对某一种类型的项目提出专项规划标准和策划方案。

第十一条 总体规划的规划期限为 15~20 年；近期建设规划期限为 5 年。编制近期建设规划和年度实施计划，应当依据总体规划的要求，提出规划期限内的建设用地安排，确定近期和年度的重点建设项目，明确其空间分布和建设时序。年度实施计划应当与土地供应年度计划相衔接。

第十二条 分区规划是在总体规划的基础上，对城市土地利用、人口分布和公共设施、城市基础设施的配置作进一步的安排。分区规划的范围由城乡规划行政主管部门根据全市总体规划和城市组团结构，并结合河流、山脉、道路等地形地物的分界和行政

区界确定。

第十三条 城乡规划行政主管部门根据已经批准的城市总体规划和分区规划的需要，制订控制性详细规划的编制计划。

城市新区、旧城改造区、特定区域、近期建设区以及备用土地、拟出让土地等城市建设重要控制区域，应当优先编制控制性详细规划。

第十四条 修建性详细规划应以控制性详细规划所确定的各项控制要求和规划条件为依据进行编制。

第三章 建设用地规划管理

第一节 用地分类及地块控制

第十五条 本规定中城市用地分类和代码应符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。镇、乡用地分类和代码应符合《镇规划标准(GB50188-2007)》。村用地分类和代码应符合《村庄规划用地分类指南》。

第十六条 控制性详细规划的编制应以总体规划为依据，各类建设用地的使用性质按控制性详细规划执行，其中控制性详细规划土地使用性质为商住用地的，若总体规划土地使用性质为商业用地，则该用地是以商业主导的混合用地，住宅计容面积不得超过建设用地内总计容面积的30%；若总体规划土地使用性质为居住用地，则该用地是以居住主导的混合用地，商业计容面积不得超过建设用地内总计容面积的30%。

第十七条 居住用地包括住宅用地和服务设施用地，住宅用

地为住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地；服务设施用地为居住小区级及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地。

（一）同一宗居住建设用地内，可建设的商业服务设施计容建筑面积不得超过建设用地内总计容建筑面积的 5%。

（二）居住用地毗邻城市快速路的，临路住宅建筑底层不应设置商铺。

第十八条 建设项目土地权属范围内用地负担宽度在 12 米以下（含 12 米）道路及公共通道用地面积的，所负担用地的面积可纳入项目建筑用地面积用于规划控制指标计算。

第十九条 建设项目土地权属范围内用地提供作为城市绿地（含水体）、公共服务设施和市政设施配套等公益性用地并按规划实施的，所提供的用地面积可按该项目地块同等容积率的建筑面积给予补偿。

第二十条 零散地块开发时，地块的最小净用地面积应不低于表 3-1 的规定。

表 3-1：开发地块最小净用地面积指标

用地类别	住宅用地	商业服务业用地	工业、物流仓储用地
最小面积（m ² ）	2000	2000	2000

第二十一条 零散地块不符合第十八条规定，但有下列情况之一，且不妨碍城乡规划实施的，城乡规划行政主管部门可予以核准建设。

（一）邻接土地已经完成建设或为道路、河道或有其它类似情况，确实无法调整合并的。

（二）因城市规划街区划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的。

（三）因土地权属等现状用地情况的限制，确实无法调整、合并的。

（四）建设项目用地位于古城区范围内的。

第二十二条 同一建设项目、同一土地使用权人的相邻（含跨城市规划道路）不同地块，可合并编制修建性详细规划。

若地块规划控制条件不同的，规划控制指标按总建筑面积进行平衡。

第二十三条 土地使用权出让时，要求配建部分公共服务设施和市政公用设施的（含教育、社区卫生服务中心、社区服务中心（居委会用房等）、垃圾转运站（含垃圾压缩站）等设施），在项目建成后，应按有关规定无偿移交当地政府或相关行政主管部门。

第二十四条 涉及地下空间开发利用的建设用地，应符合以下规定：

（一）地下空间不得建设住宅、养老院、幼托、学校等项目。涉及军事、文物保护、人民防空以及道路交通、市政、环境、安全等公用设施的地下建设项目，应当符合相关法律、法规的规定。

（二）城市道路、公园绿地、广场等公共用地，经可行性论

证并通过规划许可法定程序的，其地下空间可作为独立项目开发利用。

（三）建设项目利用地下空间配建停车及配电、配水、通信

（三）建设项目利用地下空间配建停车及配电、配水、通信、环卫等配套设施的项目，由建设单位或个人提出申请，城乡规划行政主管部门核发《建设工程规划许可证》时予以审查审批。

第二十五条 已编制控制性详细规划的，按经批准的控制性详细规划控制；尚未编制控制性详细规划的，根据下列控制表及第二十六条的规定，提出规划控制指标，并按《潮州市控制性详细规划管理规定》中规定的有关程序报批。

表 3-2：建筑密度控制表

用地类别	建筑密度 (%) (低层(单层)不大于/多层不大于/高层不大于)	
	建筑用地面积 $\geq 4000\text{m}^2$	建筑用地面积 $< 4000\text{m}^2$
居住用地 R	35/30/22	38/30/22
行政办公用地 A1	40/40/25	40/40/30
商业服务业设施用地(含金融服务综合性办公、旅馆业、娱乐康体等用地) B	40/40/25	42/42/25
批发市场用地 B12	50	
仓储物流用地 W	45	

表 3-3：建筑容积率控制表

用地类别	建筑容积率 (建筑面积密度)		
	建筑用地面积 $\geq 4000\text{m}^2$	$2000\text{m}^2 \leq$ 建筑用地面积 $< 4000\text{m}^2$	建筑用地面积 $<$

			2000m ²
居住用地 R	4.0	3.6	3.2
行政办公用地 A1	4.5	4.0	3.5
商业服务业设施用地 (含金融服务综合性办公、旅馆业、娱乐康体等用地) B	4.8	4.0	3.5
批发市场用地 B12	3.0	2.5	2.0
仓储物流用地 W	2.5	2.0	1.5

表 3-4: 绿地率控制表

用地类别	绿地率 (%)	
	建筑用地面积 $\geq$ 4000m ²	建筑用地面积 $<$ 4000m ²
居住用地 R	30	22
行政办公用地 A1	25	20
商业服务业设施用地 (含金融服务综合性办公、旅馆业、娱乐康体等用地) B	25	20
批发市场用地 B12	15	10
仓储物流用地 W	15	10

第二十六条 体育用地、医疗卫生用地、教育科研用地、其他公共设施用地、对外交通用地、市政公用设施用地和特殊用地等用地的容量控制指标应符合国家有关技术规范规定，并按建筑密度 $\leq 40\%$ 、容积率 ≤ 4.0 、绿地率 $\geq 25\%$ 进行控制。

第二节 居住用地布局

第二十七条 居住用地布局应综合考虑区位、周边环境和用地条件等因素，相对集中布局，形成相应规模的居住区、居住小区或居住组团。

第二十八条 居住用地内的公共服务设施配置应符合本规定第五章的有关规定。

第二十九条 公共服务设施应与住宅同步规划、同步建设和同步投入使用。独立用地的公共服务设施应与规划地块的住宅首期工程同步报建、同步建设、同步验收，或者先于住宅首期工程报建、建设和验收。

第三十条 居住区道路规划应符合以下规定：

（一）居住区应避免过境车辆的穿行；道路规划应方便内外联系，注重安全；避免往返迂回，并适于消防车、救护车、商店货车和垃圾车等的通行，满足防灾和救灾需要。

（二）应综合考虑车行系统和步行系统，合理组织机动车通行线路，宜实行人车分流。

（三）停车场库的设置应符合本规定第四章的相关要求。

（四）在旧区改造时，道路系统应充分考虑原有道路特点，重视保留和利用具有历史文化价值的街巷。

第三十一条 居住区绿地由小区和组团内的公共绿地、宅旁绿地、配套设施附属绿地和道路绿地组成，包括居民能够方便地进入、满足当地植树绿化覆土要求的地上或半地下建筑的屋顶绿

地。

居住区的绿地率及绿地面积计算方法按照国家有关规范执行。

第三节 工业用地布局

第三十二条 工业用地分为一类、二类和三类，工业用地规划布局应符合以下规定：

（一）工业用地宜集中布局，组成相对独立的工业区和工业组团。有气体污染物排放的工业不应布置在城市上风向，有水污染物排放的工业不应布置在城市水源上游地区。

（二）二、三类工业用地应单独布置，不应与居住、公共设施及其它功能区相混合，且应与其它非工业用地之间保持一定的卫生距离，符合相关的防护距离规定。

（三）工业用地严禁在水源保护区和旅游区选址，且不应设置在韩江沿岸以及森林公园等重要生态敏感地区。

（四）生产和储藏危险品、化学品的企业应集中布局，并设置专门的工业集聚区。

（五）高新技术产业开发区可同时安排一类和二类工业用地、教育科研用地、商业性办公用地等，不应安排三类工业用地。

（六）工业项目建设应节约用地，在生产性建设用地内，对生产工艺没有特殊要求的项目，鼓励建造多层厂房或进入标准厂房区，不宜建造单层厂房；除使用重型设备的工业企业外，轻工业项目（包括陶瓷、电子、服装等）和其它工业项目的主要用房

应尽量建造三层以上（含三层）的楼房。

第三十三条 工业用地配套设施的设置应符合以下规定：

（一）一类、二类工业区内可配套建设一定规模的单身宿舍，三类工业区内及相邻地区严禁建设职工宿舍。

（二）周边地区市政设施不够完善的工业区应自建污水处理厂。

（三）工业区内配建停车位应根据工业行业类型具体确定。

（四）工业区绿地包括工业区游园、工业区防护绿地和工厂附属绿地。工厂附属绿地包括厂前绿地、生产区绿地、厂区内部道路绿化和宿舍区绿地，工业区绿地率应控制在10-20%的范围内。

第三十四条 工业项目的生产、管理仓库、后勤生活等项目组成内容和必须配套的用房不得申请临时建筑。工业项目所需的行政办公及生活服务设施占地面积不得超过工业项目总用地面积的7%，建筑面积不得超过该项目建筑总量的20%。

第四节 城市绿地布局

第三十五条 城市绿地分为公园地、生产绿地、防护绿地、附属绿地和其它绿地五种类型。附属绿地和其它绿地不参与城市建设用地平衡。

第三十六条 公园绿地包括公园、带状绿地和街旁绿地。各类公园绿地的设置应符合以下规定：

（一）公园的内部用地比例应根据公园类型和陆地面积确定，符合现行《公园设计规范》（CJJ48）的相关要求，并应严格控制

管理建筑的建设规模。

（二）带状绿地和街旁绿地中绿化面积的比例应大于 70%。

第三十七条 防护绿地设置应符合国家、省有关规范规定。

第三十八条 道路广场绿地是指道路和广场范围内可进行绿化的用地，分为道路绿化带、交通岛绿地、广场绿地和停车场绿地。道路广场绿地的设置应符合下列规定：

（一）道路绿化应符合行车视线和行车净空要求。

（二）绿化树木与市政公用设施的相互位置应统筹安排，保证树木的立地条件和生长空间。

（三）修建道路时，宜保留有价值的原有树木，对古树名木应予以保护。

（四）道路外侧绿带宽度不小于 8 米的，可设计成开放式绿地，并应计入城市绿地；开放式绿地中，其绿化用地面积不应小于该段绿带总面积的 70%。当路侧绿带与毗邻的其他绿地一起作为街旁游园时，其设计应符合现行《公园设计规范》（CJJ48）的要求。

（五）城市公共活动广场的周边宜种植高大常绿乔木。集中成片的绿地面积不应小于广场总面积的 25%，并宜设计成开放式绿地。

（六）车站、码头的集散广场绿化应选择具有地方特色的树种，以突出地方特色。集中成片的绿地面积不应小于广场总面积的 10%。

（七）居住区内的消防车道与人行道、院落车行道、绿地等合并使用时，可设计成隐蔽式车道，即在4米幅宽的消防车道内种植不妨碍消防车通行的草坪花卉。隐蔽式车道应设置明确的标识系统，且两侧应种植平铺式草坪。

第三十九条 城市道路两侧绿带内侧临路地块，连接城市道路的机动车出入口通道宽度宜为8-12米，通道口开设位置应按控规及有关规范控制。

第四章 建筑工程规划管理

第一节 建筑间距

第四十条 建筑间距通则

新建项目用地编制修建性详细规划的，建筑间距按本节有关规定控制。

（一）建筑间距，指两栋建筑物或构筑物外墙之间的最小距离。

建筑物的单方建筑退距，指相同类型、相同计算建筑高度的两栋建筑物平行布置时，建筑间距的一半。同一建设项目的两栋建筑物外墙之间的最小水平距离，不得小于两建筑物单方建筑退距之和。

（二）建筑物的单方建筑退距按第三十八至第三十九条的规定控制。

（三）两幢建筑的夹角 $\leq 30^\circ$ 度时，其最近点间距应按平行布置的住宅间距控制；当两幢建筑的夹角 $> 30^\circ$ 度、 $\leq 60^\circ$ 度时，其最

近点间距不应小于平行建筑间距的 0.7 倍；当两幢建筑的夹角 $>60^\circ$ 度时，其最近点间距应按垂直布置的住宅间距控制。

（四）当建筑平面为不规则图形或蝶式建筑、Y 字型建筑等，建筑立面为次朝向的，按照次朝向要求单方退建筑间距；建筑立面为主朝向的，按该建筑立面落地实体投影线的最近点和最远点计算单方建筑退距的平均值，最近点必须满足消防和其他安全要求。

（五）当建筑为政府主导的保障性的住房（廉租房、经济适用房）、周转房、拆迁安置房，或“三旧”改造重点项目、商业综合体以及其他公益性项目的，建筑间距控制可予以适当减少。

（六）项目用地面积小于 10000 m^2 的，建筑间距控制可予以适当减少，但不应低于表 4-1、表 4-2 控制标准的 0.8 倍。

（七）建设单位可委托编制建设项目的建筑日照分析，作为城乡规划行政主管部门审批项目的参考依据。

第四十一条 住宅建筑间距

住宅单方建筑退距 L 应符合《住宅单方建筑退距控制表》（表 4-1）的规定。

表 4-1 住宅单方建筑退距控制表

计算建筑高度 H (米)	建筑立面朝向	建筑面宽 (米)	单方建筑退距 L (米)
$H \leq 30$	主朝向		$\geq 0.3H$ 且 ≥ 4
	次朝向	< 13	≥ 4
		≥ 13	≥ 6

H>30	主朝向			$\geq 0.3 \times 30 + 0.6 \times (H-30) / 3$
	次朝向	各朝向	<18	≥ 6.5
		南北朝向	≥ 18	$\geq 0.3 \times 30 + 0.6 \times (H-30) / 3$
		东西朝向	≥ 18	≥ 8

注：建筑立面为正南北向或南偏东、西 ≤ 30 度时，按南北向控制；建筑立面为东西向或东、西偏南 ≤ 30 度时，按东西向控制。

第四十二条 公共建筑间距

除文、教、卫及养老院外的商业、办公等公共建筑单方建筑退距 L 应符合《公共建筑单方建筑退距控制表》（表 4-2）的规定，同时必须满足各专业规范要求。

表 4-2 公共建筑单方建筑退距控制表

计算建筑高度 H（米）	建筑立面朝向	单方建筑退距 L（米）
H ≤ 24	主朝向	$\geq 0.9 \times 0.3H$ ，且 ≥ 5
	次朝向	≥ 5
H>24	主朝向	$\geq 0.9 \times [0.3 \times 24 + 0.6 \times (H-24) / 3]$
	次朝向	≥ 6.5

（二）文、教、卫及养老院的主体建筑单方建筑退距 L，应符合《文、教、卫及养老院建筑间距控制表》（表 4-3）的规定，同时必须满足各专业规范要求。

表 4-3 文、教、卫及养老院单方建筑退距控制表

计算建筑高度 H（米）	建筑立面朝向	单方建筑退距 L（米）
H ≤ 24	主朝向	$\geq 1.1 \times 0.3H$ ，且 ≥ 5

	次朝向	≥ 5
H>24	主朝向	$\leq 1.1 \times [0.3 \times 24 + 0.6 \times (H-24)/3]$
	次朝向	≥ 6.5

(三) 同一宗建设用地红线范围内兼容文、教、卫及养老院等相关用地功能且兼容用地功能在规划条件中要求独立占地的，应依据建设用地规划条件确定的不同用地功能界线，按照各自要求退足用地功能界线距离。规划条件未明确用地界线的，应按照控制性详细规划或规划条件关于不同用地功能实（净）用地规模要求在建设项目修建性详细规划或建筑总平面中对不同用地功能界线予以明确，再按照各自要求退足用地功能界线距离。

第四十三条 工业、物流仓储建筑间距

工业、物流仓储建筑单方建筑退距 L 应符合《工业、物流仓储建筑单方建筑退距控制表》（表 4-4）的规定，同时必须满足工艺、消防及其他各专业规范要求。

表 4-4 工业、物流仓储建筑单方建筑退距控制表

计算建筑高度 H（米）	建筑立面朝向	单方建筑退距 L（米）
H≤24	主朝向	$\geq 0.3H$ ，且 ≥ 5
	次朝向	≥ 5
H>24	主朝向	$\geq 0.3 \times 24 + 0.9 \times 0.6 \times (H-24)/3]$
	次朝向	≥ 6.5

注：不同形式布置的工业、物流仓储建筑间距，必须同时符合消防间距的规定。

第四十四条 非住宅建筑与住宅建筑间距

与住宅建筑相邻时，除文、教、卫及养老院外的非住宅建筑间距应按照相同计算建筑高度的住宅建筑间距控制。

第四十五条 超高层建筑间距

计算建筑高度超过 100 米的超高层建筑，100 米以上部分不再增退建筑间距。

第四十六条 超大面宽建筑间距

建筑连续展开面宽（包括悬挑阳台或悬挑实体）一般不大于 80 米，特殊情况确需大于 80 米的，其单方建筑退距应按相同建筑类型、相同计算建筑高度单方建筑退距的 1.1 倍控制。

第四十七条 裙房以上住宅建筑间距

住宅建筑底层为商店、架空层或其它非居住用房时，其间距的计算不应扣除底层的高度；同一满铺裙房之上的建筑，计算间距时建筑高度从裙房屋面以上起算。

第四十八条 悬挑阳台、悬挑实体间距

悬挑阳台、悬挑实体、走廊、楼梯间应符合以下规定：

（一）悬挑阳台、走廊、楼梯平台、悬挑实体的总长度大于或等于建筑边长的 $1/2$ 时，应按阳台、走廊、楼梯平台、悬挑实体的外挑边线计算建筑间距。

（二）建筑的电梯间、楼梯间允许向一个方向外凸，凸出深度控制不大于 4.5 米，面宽控制不大于 5.5 米，凸出深度或面宽超出规定的，从该梯间最外侧起算建筑间距。

（三）建筑物山墙之间仅按规定下限退缩山墙间距的，不得再设置悬挑实体或阳台；如确需悬挑实体或阳台的，山墙间距应按其悬挑实体或阳台的外沿增退。

（四）悬挑阳台、走廊、楼梯平台、悬挑实体凸出建筑主体超过1.8米的，超过部分应增退建筑间距。

第四十九条 建筑间距的其他规定

涉及消防安全要求的建筑物，消防间距及消防通道按规范要求设置。

第二节 建筑退让

第五十条 建筑退让通则

新建、改建、扩建建筑物与用地界线、城市道路、公路、河道、城市绿地、地面轨道交通相邻时，其建筑控制线退让距离，必须满足消防、抗震、防汛、防爆、交通安全以及水源保护、环境保护、电力保护等方面的要求，并符合本规定。

各建筑退让控制线同时控制时，必须满足最大退距要求。

同一宗建设用地红线范围内兼容独立占地的文、教、卫及养老院等相关用地功能的，按单方建筑间距要求各自退足用地功能界线。兼容其他不同用地功能的，可以合并规划条件，在符合相关建筑间距要求的前提下进行建筑总平面布置。

第五十一条 建筑退让非临路用地界线

建筑物外墙面与建设用地红线之间的最小垂直距离，不得小于该建筑物的单方建筑退距。

当建筑物与用地红线的夹角 ≤ 30 度时，其最近点应按主朝向退让用地红线控制；当夹角 >30 度且 ≤ 60 度时，其最近点按主朝向退让用地红线不应小于平行建筑平行用地红线的0.7倍。当夹角 >60 度时，其最近点应按次朝向退让用地红线控制。

第五十二条 建筑退让道路

建筑物退让道路红线距离应符合潮州市已编控制性详细规划中关于道路退红线规定。未编入控规的新建道路按本规定控制。

临街建筑退缩道路红线要求：城市道路宽度在30-50米的，两侧的建筑物应退缩道路红线4-6米；10层及10层以上建筑物每增加一层增退0.5米；城市道路宽度在30米以下的，两侧的建筑物应退缩道路红线3米，10层及10层以上建筑物每增加一层增退0.4米；建筑高度超过100米的超高层建筑，100米以上部分不再增退；特殊地段或重要建筑物后退红线，可适当增减；临街设置商业设施的，宜适当增退红线，以作为商业停车或公共空间使用。

道路一侧规划设置城市绿带的，建筑物退让相邻绿带界线，应符合《建筑退让路侧绿带距离控制表》（表4-6）的规定，并满足临街建筑退缩道路红线的要求。

表4-6 建筑退让路侧绿带距离控制表

建筑类别		退让距离D（米）
住宅建筑		≥ 4
商业建筑（商业设施）		≥ 6
其他建筑		≥ 6
建筑	通透式	1

围墙	非通透式	2
----	------	---

第五十三条 建筑退让城市道路平交口

建筑物退让道路交叉口距离，应符合《建筑退让规划道路交叉口要求表》（表 4-7）的规定，并应满足道路交叉口停车视距的要求。

表 4-7 建筑退让规划道路交叉口要求表

相交道路红线宽度 W	$W \geq 30$ 米	$W < 30$ 米
$W \geq 30$ 米	按 $W \geq 30$ 米退让要求	按 $W \geq 30$ 米退让要求
$W < 30$ 米	按 $W \geq 30$ 米退让要求	按 $W < 30$ 米退让要求

道路交叉口停车视距自规划道路红线直线段与曲线段切点的连线起算。

第五十四条 退让高速公路和快速路

建筑物退让高速公路或快速路规划红线距离不得小于 15 米。

第五十五条 建筑退让城市高架路

建筑物退让城市高架道路外缘线投影的距离不得小于 30 米；退让高架道路匝道外缘线的距离不得小于 15 米。

第五十六条 建筑退让城市道路立交口

建筑物退让城市道路立交控制线应符合《建筑退让规划立交控制线距离控制表》（表 4-8）的规定，并应符合消防、抗震、安全等要求。

建筑物退让已建城市立交匝道边缘线的距离不得小于 15 米。

表 4-8 建筑退让规划立交控制线距离控制表

建筑类别	计算建筑高度 H (米)	退 让 距 离 D (米)
住宅建筑	$H \leq 30$	≥ 6
	$H > 30$	≥ 8
其他建筑	$H \leq 24$	≥ 6
	$H > 24$	≥ 8

第五十七条 建筑退让轨道交通

建筑物退让地面和高架轨道交通线路轨道外缘线的距离，除轨道配套设施或规划另有规定外，不得小于 30 米。

建筑物退让地下轨道交通隧道外缘线的距离，应符合轨道交通管理的有关规定。

第五十八条 建筑退让铁路

建筑物退让铁路干线最外侧钢轨的距离不得小于 30 米，退让铁路专用线最外侧钢轨的距离不得小于 15 米。

第五十九条 建筑退让架空电力线路

建筑物及构筑物（电力配套设施除外）退让各级电压的架空电力线路边导线外侧的距离应符合表 4-9 的规定。

表 4-9 建筑退让架空电力线路边导线外侧距离控制表

线 路 电 压 (KV)	1-10KV	35-110KV	220KV	500KV
退让距离 D (米)	≥ 5	≥ 10	≥ 15	≥ 20

第六十条 大型公共建筑退让城市道路

新建的学校、医院建筑沿城市道路设置主要出入口的，其建

筑退让道路红线距离应比第五十一条规定的建筑退让要求增加不小于2米，并应留出临时停车和回车场地。

影剧院、游乐场、体育场（馆）等大量人流、车流集散的公共建筑，其临城市道路的主要出入口退让道路红线距离应不小于20米。

第六十一条 货运装卸平台退让城市道路

沿城市道路设置的建筑物货运装卸平台，其退让道路红线距离不得小于15米。

第六十二条 地下空间的退让

地下空间基础围护固定构件外缘线不得超越用地红线，且实施建设时不得影响地下管线和城市交通。

地下及半地下室临城市道路（含12米道路）退缩按城市道路退缩规定控制（深基坑的应以不影响道路两侧的地下管线为原则），不临道路的退缩用地界线：地下室应不小于地下建筑物深度（自室外地坪至地下建筑底板的底部距离）的0.7倍且不得小于5米，部分突出室外地面的单层半地下室（突出高度小于1.5米）不得小于4米，当地下及半地下室突出室外地坪的且用地内有消防车道和机动车交通要求的，退距不应小于4.0米。

（二）按上述规定退缩边界有困难的（退缩道路的情况除外），应采取技术措施和有效的施工方法，经工程建设主管部门或专业机构组织技术论证或评审，结论（论证结果）经建筑设计单位签字（盖章）认定后，其距离可适当缩小，其最小值不得小于3米，

且围护桩和自用管线不得超出用地边界，但当地下及半地下室突出地面的部分涉及消防道和机动车交通的，仍应满足用地内消防车道和交通要求。

第三节 建筑高度

第六十三条 建筑高度控制通则

建筑物的高度必须符合建筑间距、消防等方面的要求，并按照建筑物所在地区的控制性详细规划或城市设计要求进行控制。

第六十四条 建筑高度应结合建设用地周边现状地形标高以及连接城市道路出入口的室外地坪控制标高综合确定起算点高程，平屋顶计算至女儿墙顶点，坡屋顶计算至檐口高度；建筑物位于景观协调区或特殊控制地段的，其建筑高度应计算至建筑物的最高点；建设用地规划条件另有规定的除外。

第六十五条 净空高度限制

新建、扩建、改建各类建（构）筑物必须符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施（含微波通讯）通道、军事设施等净空要求。

第六十六条 城市天际线、山体轮廓线前沿建筑高度控制

城市沿海、沿河、自然山体前沿地区，建筑物高度应与背景天际线、轮廓线相协调，符合城市设计的高度控制要求。

第六十七条 城市景观区建筑高度控制

城乡规划行政主管部门指定的城市空间景观重点控制地带，建筑高度应符合景观要求并服从景观需要，其建筑高度必须按城

市设计及相关规划严格控制。

第六十八条 文物保护单位、历史风貌建筑、风景名胜区建筑高度控制

与文物保护单位、历史风貌建筑、风景名胜区相邻的新建、扩建、改建各类建（构）筑物，其建筑高度必须符合文物古迹和历史风貌建筑保护的有关规定，并按相关保护规划执行。

第六十九条 文物保护单位周围建筑高度限制

文物保护单位的周围应划定建设控制区和环境协调区。在建设控制区内修建新建筑和构筑物，应按文物保护法律法规及有关规范执行，不得破坏文物保护单位的环境风貌。

第四节 停车设施配建

第七十条 城市停车场分为公共停车场和配建停车场，城市机动车停车场应以配建停车场为主，公共停车场为辅。停车泊位数机动车以小型车为计算当量，非机动车以自行车为计算当量，各类车辆的换算当量系数应符合国家规范的要求。

第七十一条 公共停车场的设置应符合下列规定：

公共停车场的停车位指标按照国家标准《城市道路交通规划设计规范》执行。公共停车场应结合枢纽点和公共交通站点布局，客运枢纽、机场、港口、文体设施、商店、宾馆饭店、公园、娱乐场所等大型公共建筑和设施附近，应根据需求设置。

公共停车场应以路外停车场为主。路外公共停车场宜小型化，就近并分散设置；应尽量靠近相关的主体建筑或设施；可以采用

地面、地下、停车楼、立体停车库等形式，鼓励采用地下停车库和立体停车库。

路内公共停车带是路外停车设施的补充。主干路及以上级别的道路严禁设置路内公共停车带。路内停车位不得阻碍道路交通，不得影响路外停车设施的有效利用。

在支路上设置路内临时停车位的，应综合考虑支路机动车流量及停车泊位对同向机动车流的影响，避开单位及路外停车设施的出入口，并与其保持适当间距。

物流园区、仓储区、工业区及专业批发市场等地应设置货运公共停车场，货物装卸停车设施应设于道路以外。

第七十二条 建设项目必须配建与其规模相应的停车场（库）。停车场（库）配建标准不得低于《建设项目停车设施配建标准表》（表 4-10）的规定，并应符合相关专业规范。建设项目配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质，不得被占用或停用。

表 4-10：建设项目停车设施配建标准表

建筑类型		计算单位	停车位配建标准
住宅	每户建筑面积<90 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	0.5 ~ 0.8
	每户建筑面积 90—144 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	0.8 ~ 1.0
	每户建筑面积 144 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	1~1.5
	廉租房（经济适用房）	车位/100 m ² 住宅建筑面积	≥0.3
旅馆	星级宾馆	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5
	一般旅馆	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.4

	饭店	车位/100 m ² 建筑面积	≥2
办公楼	行政办公	车位/100 m ² 建筑面积	0.8 ~ 2.0
	其它办公	车位/100 m ² 建筑面积	0.5 ~ 1.5
商店	大型商业	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5
	超市	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.6
	农贸市场	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5
	专业市场	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.6
体育馆	≥3000 座	车位/百座	≥3
	<3000 座	车位/百座	≥2.5
体育场	≥20000 座	车位/百座	≥3
	<20000 座	车位/百座	≥2.5
	公园、休闲广场	车位/1000 m ² 占地面积	0.5 ~ 1.5
	图书馆、文化馆、科技馆、文化宫等文化设施	车位/100 m ² 建筑面积	0.5 ~ 1.0
影剧院	市级	车位/百座	≥8
	一般	车位/百座	≥4
	展览馆	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.7
医院	综合性医院	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5
	独立门诊	车位/100 m ² 建筑面积	≥1.0
教育	大专院校	车位/百师生	≥3.0
	中学	车位/百师生	≥0.6
	小学	车位/百师生	≥0.5
	幼儿园	车位/百师生	≥0.3

注：1. 特殊地段或大型公共建筑可根据交通影响分析确定配建停车数量；

2. 历史文化保护区和历史建筑范围内，其停车设施配建指标可依据经批准的规划设计方案执行；

3. 临时性建筑物应设置各类临时性停车位，临时性停车位一般应在地面设置。在合理解决临时停车需求，并经城乡规划主管部门批准后，可适当降低机动车停车配置标准。

第七十三条 地面停车场停车位用地面积为每标准车位 25-30 m²；地下停车库与地上停车楼停车位建筑面积为每标准车位 30-35 m²。

第五节 建筑环境与景观

第七十四条 建筑环境与景观应充分考虑城市整体风貌、城区格局、城市天际线、山地生态、滨水景观、临街景观等要素；符合国家规定的城市风貌标准，符合城市环境和景观要求。力求美观和谐，协调统一。

第七十五条 建筑与环境的协调

各类建设工程在编制建设项目总平面规划、城市设计和建筑设计方案时，应标明用地周边的现状地物地貌。建筑及组合应与用地周边建筑及空间环境相协调。

第七十六条 公共建筑景观要求

公共建筑鼓励开放公共空间。

在非住宅用地上建设（或兼容）任何形式的服务型“公寓”，按商业建筑的标准执行，并按公共建筑外立面形式设计。

第七十七条 住宅建筑景观要求

住宅建筑设计应符合以下规定：

（一）住宅建筑宜成片规划，形成居住小区或居住组团，避

免零星建设。

（二）住宅建筑群体的风格、造型、色彩宜协调统一。

（三）住宅建筑外部造型、色彩的改变必须以幢为单位整体设计，并与周围环境相协调。

（四）住宅建筑附属设施，如空调外机、太阳能热水器、天面设置水塔和通讯设备等应设置遮挡设施，并与建筑立面相协调。

第七十八条 城市道路两侧建筑景观要求

城市道路两侧建筑景观应符合以下规定：

（一）沿街建筑的立面和形态设计应符合详细规划或城市设计确定的原则，建筑景观照明应同步设计；未制定详细规划或城市设计的，沿街建筑的建筑红线应符合有关退让规定，形成有序的临街界面和变化的街道景观。

（二）沿城市重要景观区和景观通廊的建筑，其阳台宜采用封闭设计。

（三）独立设置的配电房、泵房应根据消防、噪音、间距等规定进行布置，其外部形象应与周围景观环境相协调，进出线路应埋入地下。

（四）沿城市主干道的建筑原则不得设置围墙。确需设置围墙或临时围墙的，应选用通透或半通透的形式，或采用绿篱、花坛（池）、草坪等作为分界。围栏的高度不得超过1.8米。

（五）鼓励沿街建筑首层按骑楼设计。骑楼地面标高应与人行道一致，无人行道时应高出路缘10~20厘米，并设防撞和安全

措施。骑楼作为城市道路人行道的，应预留市政管线敷设空间，并采取遮蔽措施进行美化。

第七十九条 改建、扩建的建筑景观要求

建筑物修缮改造不得超出原有建筑平面轮廓线和高度线，应与周边环境相协调。

建筑扩建、加层，其建筑间距和退让、容积率、建筑密度、停车面积等技术指标应符合本规定。

第八十条 保护单位周围的建筑景观要求

历史风貌建筑保护区宜保持原有城市肌理、路网格局和街道空间尺度。

（一）历史风貌建筑区的建筑可划分为原貌保留建筑、加固维修建筑、原貌改建建筑、统一改建建筑和风貌协调建筑。

（二）历史风貌建筑外观应保持传统风貌样式，骑楼翻修、改建应遵循不改变文物原貌的原则。

（三）历史风貌建筑保护区新建低层商业建筑，如按历史风貌复原山墙无窗的，可连接建造，但应符合消防要求。

（四）各级文物古迹的保护范围和建设控制地带应按《文物保护法》和《文物保护法实施条例》划定。

第五章 公共服务设施规划管理

第八十一条 公共服务设施按市级、区级、居住区、居住小区和组团级五级配置。

第八十二条 市级、区级公共服务设施应根据城市规划的要

求，与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应，以市和区为单位，在符合相关标准的条件下，合理布置，统筹安排。市级与区级公共服务设施设置还应符合下列规定：

（一）市级、区级公共（服务）设施应编制专项规划，并与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应，做到合理布置，统筹安排。

（二）市级和区级教育设施包括高等院校、中等专业技术学校、职业培训机构、中小学校和特殊教育学校等。

（三）市级和区级卫生医疗设施包括综合医院、各类专科医院、卫生防疫设施、预防保健机构和急救网络设施。

（四）市级和区级文化设施宜包括展览馆、图书馆、博物馆、艺术馆、科技馆、文化馆、影剧院、少年宫、老年活动中心等，布局宜相对集中，宜设置于交通便利的中心地段，形成市、区级文化中心。

（五）市级和区级体育设施宜包括体育场、游泳馆、体育馆及配套设施等，布局宜相对集中，形成市、区级体育中心。

（六）市级社会福利与保障设施宜配置老年人社会福利院（敬老院）、残疾人康复中心、救助管理站等项目，并应随着社会经济的发展不断完善。

（七）市级与区级商业设施应根据相关规划中所确定的市级和区级商业中心，统筹规划，合理安排相应的商业设施。

第八十三条 居住区、居住小区和组团级公共服务设施，分

教育、医疗卫生、文化体育、市政公用、社区服务、商业服务六类设施。公共服务设施的设置应符合国家、省有关规范规定。

第六章 市政工程规划管理

第一节 用地竖向

第八十四条 地块的设计高程应比相邻道路路段的高程高0.2米以上；地面排水坡度不宜小于0.2%，有内涝威胁的地块应采取适宜的防内涝措施。

第八十五条 地块竖向设计应满足以下要求：

（一）合理利用地形地貌，减少土石方、挡土墙、防护和建筑基础工程量，减少对土壤的冲刷；

（二）各项工程建设场地的高程要求以及工程管线适宜的埋设深度；

（三）场地地面排水及防洪、排涝的要求；

（四）车行、人行及无障碍设计的技术要求；

（五）场地设计高程与周围相应的现状高程（如周围的城市道路标高、市政管线接口标高等）及规划停车场、广场之间有合理的衔接；

（六）建筑物与建筑物之间，建筑物与场地之间（包括建筑散水、硬质和软质场地），建筑物与道路停车场、广场之间有合理的关系；

（七）有利于保护和改善建设场地及周围场地的环境景观。

（八）山地（坡地）场地设计应与周边环境相协调，规划道

路（含居住区道路、小区路）纵坡应满足有关规范要求，地下室顶板不能超过地下室出入口与规划道路连接点高程的 1.5 米。

第二节 市政管线

第八十六条 城市配水管网应根据各区具体情况合理确定服务压力，对于局部地势较和有特殊要求的地区，应规划设置加压泵站，以逐步满足用户水压要求。

第八十七条 新建净（配）水厂周围应设置宽度不小于 10m 的绿化地带。

第八十八条 雨水干管应当布置在排水区域地势较低或便于雨水汇集的地带，雨水管管径不宜小于 400mm。

第八十九条 有景观要求的河道范围内，雨水管道出水口应当采取淹没出流形式，并在出水口附近设置沉泥槽。雨水管道出水口应设于桥梁下游 15 米以外。

第九十条 污水干管应当在污水收集区域地势较低或者便于污水汇集的地带布置。污水管管径不宜小于 400mm。

第九十一条 城市排水应采用分流制，除古城区仍保留原有的合流制排水体系，并对古城局部地段的排水管渠进行逐步改造，其他区域已建成雨污合流的应当逐步进行雨污分流改造；地下空间排水应根据不同的排水类型设计不同的排水收集排放系统。

第九十二条 城市规划区内新建 220KV 电力线路宜采用埋地敷设；新建 110KV 及其以下等级的线路应采用埋地敷设；现有架空线路应与电网改造和城市建设、改造相结合逐步改为埋地敷设。

第九十三条 通信管道敷设应符合下列要求：

（一）各种电话通信、数字及数据通信线路（含有线电视线路）应统一规划设计；

（二）管道路由所需的全部管孔应一次建成，同一管位上不得分期建设；

（三）支线管道孔数，除应满足其服务范围内终期通信线路的需要外，尚应预留 1-2 孔作备用管孔，最少管孔数不宜少于 4 孔；

（四）大型局（万门以上）的出局管道应至少有两个引入方向。

第九十四条 城市气源以天然气为主、液化石油气为辅。供气方式宜采取管道供气，现有的瓶装气供应方式应逐步向管道气供应方式转换。

第九十五条 新建区燃气管网系统宜采用中压一级系统。

第九十六条 城市管线综合工程应符合以下规定：

（一）各管线工程应当遵循统一规划的原则，在城市规划划定的范围内，应该采用共同管沟或者同沟同井的方式进行建设；

（二）沿城市道路布置的工程管线应与道路中心线平行，从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为电力电缆、电信电缆、燃气配气管、给水配水管、燃气输气管、给水输水管、雨水排水管、污水排水管；

（三）新建、改建、扩建道路、桥梁和隧道应当考虑管线的

敷设，并且同步设计、同步建设；不能同步建设的，应当预留管线敷设空；

第三节 市政公用设施

第九十七条 城市无障碍环境建设应符合以下规定：

（一）城市新建、改建和扩建的城市道路、城市广场、城市绿地、公共建筑及历史文物保护建筑，以及其它有无障碍需求的建设项目应按照国家规范要求配套建设无障碍设施，无障碍设施应与建设工程同步规划、同步建设、同步验收。

（二）农村新建、改建和扩建的道路及公共服务设施等，宜按照国家规范要求配套建设无障碍设施。

第九十八条 公共厕所数量及面积应满足以下规定：

（一）城区公共厕所按 3-5 座/平方公里设置，每座建筑面积 30-60 平方米，设置间距为 500-800 米。

（二）车站、机场、体育场（馆）、加油（加气）站、农贸市场等人流密集区域，以及购物中心、文化娱乐中心等商业金融业集中区，公共厕所设置间距为 300 米，每座建筑面积 50-120 平方米。

（三）主干路、次干路、有辅道的快速路沿线按 500-800 米设置 1 座，每座建筑面积 50-120 平方米。

（四）支路、有人行道的快速路沿线按 800-1000 米设置 1 座，每座建筑面积 50-120 平方米。

（五）独立设置的公共厕所与周边建筑间应设置不小于 3m 宽

的绿化隔离带。

（六）公共厕所男、女厕位设置比例应达到 1:2。

第九十九条 生活垃圾收集点设置应满足以下规定：

（一）生活垃圾收集点的服务半径不宜超过 70 米，其位置应当设置在既方便居民又不影响市容市貌的非临街位置。

（二）废物箱的设置间隔：商业大街 50-100 米；主干道、次干道、有辅道的快速路 100-200 米；支路、有人行道的快速路 200-400 米；

第一百条 垃圾运输距离超过 20 公里时，应设置大、中型转运站。

第一百零一条 公共充电站（桩）设置应符合以下规定：

（一）以合建为主，独立占地为辅。

（二）不得设置在燃气用地、油（气）管道运输用地、危险品仓库等易燃、易爆、多尘、或者有腐蚀性气体等用地周边，并且应与周边景观和建筑物相协调。

（三）可根据运营需要灵活布置，鼓励充电站采用多层建筑形式，但充电区、充电机房、监控室、行车道、营业场所应设置在一层。

第七章 道路交通设施规划管理

第一节 道路交通

第一百零二条 城市道路分为快速路、主干路、次干路和支

路四级。

公路(除高速公路外)进入城市规划中心城区,即成为城市道路的组成部分,其设计和建设应按城市道路相应的等级及标准执行。

第一百零三条 城市快速路、主干路的通车净高不得小于5.0米,其它次干路、支路通车净高不得小于4.5米。小汽车专用道通车净高不得小于3.5米。

第一百零四条 地块开口应避免设置于主干道上,尽量设置于支路上。

第一百零五条 在新建道路时,宜将交叉口附近道路红线宽度展宽,一般主次干道在交叉口要较路段展宽6-10米;对现有道路交叉口进行改造时,应结合实际,按相关技术规范执行。

第二节 公共交通

第一百零九条 公交停靠站的设置应符合以下规定:

(一) 公交停靠站间距一般按400~800米控制;

(二) 长途客运站、火车站、机场、客运码头的主要出入口50米范围内应设公交停靠站,有条件时应与对外客运站(场)相结合;

(三) 立交道口、桥梁的坡道两端、以及隧道进出口外50米范围内,严禁设置非港湾式公交停靠站;

(四) 主干路及快速路辅道上的公交停靠站应采用港湾式,次干路的公交停靠站宜采用港湾式,港湾式停靠站长度应能至少

满足两辆公交车辆同时停靠的需求。

第三节 人行及非机动车交通

第一百一十条 人行交通应满足以下规定：

（一）道路交叉口处宜设置路段人行过街通道，人行道宽度不应小于 3m。

（二）人行过街流量大于 5000/h 时，宜设置人行天桥或地下人行通道。

（三）人行天桥上及梯道下、地下人行通道两侧不得布置商业设施。

第一百一十一条 与机动车道合并设置的非机动车道，车道数单向不应小于 2 条，宽度不应小于 2.5m。

第四节 公共停车设施

第一百一十二条 公共停车场（库）按以下要求执行：

（一）新建公共停车场车位达到 100 个（含 100 个）以上的，可在停车场项目中配建一定比例的商业服务设施面积，配建原则为每 100 个泊位不超过 200 平方米。

（二）公共停车场建设项目符合广告设置规划和标准的，可以设置广告位。具备相关条件的，可以开展汽车美容、快修、汽车租赁等配套增值服务。

（三）商业区以及大型超市、会展中心、市级综合医院、长途客运站、火车站、机场、客运码头等公共建筑，应相应配置出租汽车候车专用场（道）和社会车辆停车场。

第一百一十三条 以下区域禁止设置道路临时停车位：

- （一）城市快速路和主干路沿线；
- （二）大型公共建筑的疏散和防火通道；
- （三）纵坡大于 6% 的路段；
- （四）漫水、积水及排水不良路段；
- （五）交叉口停车线 50m 范围内及桥梁、隧道起终点 50m 范围内。

第八章 乡村集体建设用地村民住宅建设规划管理

第一百一十四条 乡村集体建设用地村民住宅建设分为集中建设和个人自建两种方式。乡村集体建设用地村民住宅建设的规划管理，应符合本章规定。

第一百一十五条 村民住宅集中建设应按所在地块城乡规划确定的建筑容量、绿地率等规划控制指标进行建设。村民住宅集中建设的建筑间距、建筑退让和配建设施建设，应按照本规定的相关内容执行。

第一百一十六条 乡村村民住宅用地在城镇建设用地范围内的，核发建设工程许可证；在村庄规划确定的建设用地范围内的，核发乡村建设工程许可证。规划许可应当载明建设项目位置、建设范围、建设规模和主要功能等内容。

第一百一十七条 乡村集体建设用地村民住宅建设，属集中建设的由村集体提出申请，属个人自建的，应当持村民委员会签署的书面同意意见、土地使用证明、住宅设计图纸等资料向镇人

民政府或街道办事处提出申请，由镇人民政府或街道办事处初审后报城乡规划行政主管部门核发建设规划许可证。

第一百一十八条 村民利用乡村集体宅基地自建的项目，原则按用地产权范围进行批建，在符合消防安全的前提下，其他规划要求可视情况适当放宽。临村道阳台超出用地产权范围的，若所在村委会有村规民约的，由村委会提供书面证明可同意给予适当放宽（原则上不得超出1.2米），并承诺城市规划需要时应无条件拆除。

第九章 城市雕塑规划管理

第一百一十九条 城市雕塑的设置应当符合城市规划和专业规划的要求，遵循统一规划、合理布局的原则，确保艺术质量、突出独特性、创新性，注重与周围环境、建筑风格和历史风貌建筑相协调，与城市整体环境相协调。

第一百二十条 设计、承建单位或个人对设计、建设的城市雕塑质量负责。承担创作设计的单位或个人有权对制作和施工的全过程进行监督。制定城市雕塑设计方案，应当符合选址意见书、城市雕塑专业规划和建设工程规划设计要求，并遵守有关著作权的规定。

第一百二十一条 城市雕塑在规划建设的工作中，应尊重、保护历史文化传统，延续城市的文脉与文化积淀，并注重城市雕塑的历史延续性与发展可持续性。在潮州老城区和城市旧区，着重城市雕塑的历史延续性；在城市新区，着重城市雕塑的发展可

持续性。

第一百二十二条 潮州市城市雕塑应坚持四个注重：

雕塑题材注重城市历史文脉，把城市雕塑作为弘扬城市精神的重要载体。

雕塑创作注重以具象为主、抽象为辅的原则，使大多数作品为广大人民群众接受与喜爱。

雕塑注重与周边环境相协调，把雕塑、环境、绿化和人文景观融合、结合好。

雕塑要注重体现出“潮州元素”，彰显文化内涵，表现独特的城市特色和个性，反映城市发展主题。

第十章 城乡规划勘察测绘

第一百二十三条 编制城乡规划应当具备土地利用规划、土地利用现状、生态环境现状、城乡规划工程地质勘察和城乡规划测绘等必要的基础资料。城乡规划勘察和测绘应当满足城乡规划编制和实施规划管理的需要。

第一百二十四条 城乡规划工程地质勘察阶段与城乡规划编制阶段相适应，分为总体规划勘察阶段和详细规划勘察阶段。城乡规划工程地质与岩土工程勘察资料应当符合国家有关规范的规定和潮州市空间信息系统的要求，并纳入潮州市空间信息系统的统一管理。

第一百二十五条 本市城乡规划基础测绘应当符合下列规定：

（一）平面坐标系统应当采用高斯正形投影 3 度带的平面直角坐标系统，投影面采用本市平均高程面，投影长度变形值应当小于 2.5 厘米/千米。首级平面控制网的等级应当为二等，其主要技术要求应当符合国家有关测量规范及相关技术规定。

（二）采用 1985 国家高程基准。首级高程控制网的等级为二等，其主要技术要求应当符合国家有关城市测量规范及相关技术规定。

（三）根据城乡规划的需要测量规划区的基本地形图，并进行定期更新、汇交。基本地形图系列的比例尺为 1:500、1:2000、1:5000（或 1:10000），并且应当采用国家地形图图式及图幅分幅编号和数字测量方法，建立数字地形图库。数字地形图应当包括数字线划图（DLG）、数字高程模型（DEM）、数字正射影像图（DOM）及数字栅格图（DRG）。

第一百二十六条 编制城市规划必须使用符合城市测量标准和数据格式的现状地形图。

（一）总体规划、分区规划、城市专项规划所使用地形图的比例尺不小于 1:10000（一般选用比例尺 1:2000 或 1:5000 或 1:10000）。

（二）控制性详细规划所使用地形图的比例尺不小于 1:1000。

（三）修建性详细规划、建筑设计使用的地形图的比例尺不小于 1:500。

第一百二十七条 城乡规划的实施应当以城乡规划工程测量

为基础。城乡规画工程测量主要包括以下内容：

（一）规划建设用地地形及界址点测量。

（二）建设工程的放线、验线及规划核实测量。

城乡规画工程测量应当符合国家有关测量规范和设计规范的要求。

第十一章 附 则

第一百二十八 本规定由潮州市城乡规画行政主管部门负责解释。

第一百二十九 本规定自颁布之日起实施，有效期至2018年12月31日。

附 录

（一）用词说明

1、为便于在执行本规定条文时区别对待，对于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，首先应这样做的：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、条文中指明应按其它有关标准或规范执行的写法为“应按……执行”或“应符合……的要求（或规定）”；非必须按所指定的标准或规范执行的写法为“可参照……执行”。

3、本规定所称的“以上”、“以下”、“以内”、“不大于”、“不少于”、“不小于”，包括本数；所称的“大于”、“小于”、“以外”、“多于”、“少于”不包括本数。

4、城乡规划行政主管部门是指潮州市城乡规划局及各区（管委会）规划分局。

（二）名词解释

1、容积率

一定地块内计容总建筑面积与建设用地净用地（建筑用地）面积的比值。

2、建筑密度

一定地块内所有建筑物基底总面积与建设用地净用地（建筑用地）面积的比率（%）。

3、绿地率

一定地块内各类绿化用地总面积与建设用地净用地（建筑用地）面积的比率（%）。

4、建筑间距

两栋建筑物或构筑物外墙之间的最小距离。

5、裙房

在多层、高层或超高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相

连的附属建筑。

6、骑楼

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。

7、混合用地

当土地使用功能超出国家用地分类标准相关要求，需要采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别。

8、道路红线

也称道路规划红线，指城市道路用地规划控制线。

9、建筑控制线

指根据城市规划需要确定的建筑物可建范围的控制线。

10、低层居住建筑

指层数为 1 层至 3 层的住宅建筑。

11、多层居住建筑

指层数为 4 层至 6 层的住宅建筑。

12、中高层居住建筑

指层数为 7 层至 9 层的住宅建筑。

13、高层居住建筑

指层数为十层及十层以上的住宅建筑。

14、低层非居住建筑

建筑高度小于或者等于 10 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。

15、多层非居住建筑

建筑高度大于 10 米，小于或者等于 24 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。

16、高层非居住建筑

建筑高度大于 24 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。

17、裙房

在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且建筑高度不大于 24 米的附属建筑。

18、地下室

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 $1/2$ 者为地下室。

19、半地下室

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 $1/3$ 者，且不超过 $1/2$ 者为半地下室。

20、商业建筑

指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店，以及饮食等服务业的建筑。

21、公寓式办公建筑

指单元式小空间划分，有独立卫生设备的办公建筑。

22、酒店式公寓

指按酒店式管理的公寓，按居住建筑处理。

23、商住综合建筑

指商业和居住混合的建筑。

24、商办综合建筑

指商业和办公混合的建筑。

（三）计算规则

1、建筑面积除另有规定外，按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB / T 50353-2013）计算。

2、规划许可建筑面积的允许误差，按以下规定计算：

同一《建设工程规划许可证》项目的规划核实实测建筑面积（计算容积率部分）超出规划许可建筑面积的比例按以下要求分段控制：

规划许可建筑面积在 1000 平方米以内（含 1000 平方米）的，其超出比例未超过 3%（含 3%）；

规划许可建筑面积在 1000～5000 平方米（含 5000 平方米）的，其超出比例未超过 2%（含 2%）；

规划许可建筑面积在 5000～10000 平方米（含 10000 平方米）的，其超出比例未超过 1.5%（含 1.5%）；

规划许可建筑面积在 10000 平方米以上的，其超出比例未超过 1.3%，且超过面积在 500 平方米以内（含 500 平方米）。

实测建筑面积（计算容积率部分）超出建设工程规划许可建筑面积的误差

规划许可建筑面积 S（平方米）	允许误差（平方米）
$S \leq 1000$	$\leq S \times 3\%$
$1000 < S \leq 5000$	$\leq S \times 2\%$
$5000 < S \leq 10000$	$\leq S \times 1.5\%$
$S > 10000$	$\leq S \times 1.3\%$ ，且 ≤ 500

3、建筑基底面积

建筑基底面积是指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积，其计算规则如下：

（1）独立的建筑，按外墙墙体的外围水平面积计算；

（2）室外有顶盖、有立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平面积计算；

（3）有立柱或墙体落地的凸阳台、凹阳台、平台均按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算；

（4）悬挑不落地的阳台（不论凹凸）、平台、过道等，不计入建筑基底面积；

（5）沿城市道路建筑首层采取骑楼设计并作为公共通道的，骑楼净高 ≥ 3.0 米，进深 ≥ 1.8 米且 ≤ 4 米时，可不计入建筑基底面积。

4、住宅（商住）用地建筑层高控制的建筑面积计算：

（1）住宅（商住）建筑的标准层高一般不大于3.2米，层高大于3.2米且小于5.4米（3.2+2.2米）的，按照该层水平投影面积的1.5倍计算建筑面积，层高5.4米以上（含5.4米）的按照该层水平投影面积的2倍计算建筑面积；

（2）住宅临街为商铺的，商铺首层层高一般不大于5.0米，层高大于5.0米且小于7.2米（5.0+2.2米）的，按照该层水平投影面积的1.5倍计算建筑面积，层高7.2米以上（含7.2米）的，按照该层水平投影面积的2倍计算建筑面积，商铺二层及二层以

上高一般不大于 4.0 米，层高大于 4.0 米且小于 6.2 米（4.0+2.2 米）的，按照该层水平投影面积的 1.5 倍计算建筑面积，层高 6.2 米以上（含 6.2 米）的，按照该层水平投影面积的 2 倍计算建筑面积；

（3）住宅底部为架空层的，架空层层高一般不大于 6.0 米，层高大于 6.0 米的按照该层水平按投影面积的 1.5 倍计算建筑面积。商业性办公建筑（写字楼等）及公寓的标准层高一般不大于 4.6 米，大于 4.6 米且小于 6.8（4.6+2.2 米）的，按照该层水平投影面积的 1.5 倍计算建筑面积，层高 6.8 米以上（含 6.8 米）的，按照该层水平投影面积的 2 倍计算建筑面积。

（4）别墅和商业性办公建筑的中庭、商业建筑（酒店、商场等）、非商业性办公建筑则不按本技术规定的标准控制层高和计算建筑面积。

5、住宅建筑的阳台、入户花园或入户处的露台、飘窗的建筑面积和容积率的计算：

（1）在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的阳台（其形式包括挑阳台、封闭阳台、半封闭阳台、露台）进深原则上不应超过 1.8 米（非矩形的异形阳台按平均进深计，下同），进深小于或等于 1.8 米的按投影面积的一半计算建筑面积和容积率，若进深确需超过 1.8 米，则超过部分全部计算建筑面积和容积率；

（2）入户花园或入户处的露台进深原则上不应超过 2.4 米（非

矩形的异形阳台按平均进深计，下同)，进深小于或等于 2.4 米的按投影面积的一半建筑面积和容积率，若进深确需超过 2.4 米，则超过部分全部计算建筑面积和容积率；

（3）飘窗挑出建筑物外墙面进深原则不超过 0.6 米，进深大于 0.6 米的按其围护结构外围水平面积的一半计算建筑面积和容积率，进深小于或等于 0.6 米，并具有下列情形：窗台与室内地面高差在 0.45 米以下且结构净高在 2.10 米以下或者窗台与室内地面高差在 0.45 米及以上的，不计算建筑面积，否则按其围护结构外围水平面积的一半计算建筑面积和容积率。

6、符合下列情况的建筑面积允许不计入计算容积率：

（1）作为人防工程、车库、设备用房（商业服务业、市场、文化娱乐、体育等经营性用房除外）的地下和半地下室。

（2）建筑物地下空间的室外顶板面高出室外地面 1.5 米（含 1.5 米）以上时，建筑面积计算值均按该层水平投影面积计算纳入容积率指标计算；地下空间的顶板面高出室外地面不足 1.5 米的，其建筑面积不计入容积率。

（3）住宅楼单体底部架空，作为公共活动空间无偿提供给公众（住户）使用的架空层（作为梯间、大堂等建筑交通空间以及车库、配电间、管理用房等其他配套设施用房除外）。

（4）沿城市道路、广场公共建筑的首层或者二层部分无偿提供给城市作为社会公众通道、人流集散场地等城市公用开放空间的建筑面积（包括骑楼街两侧或建筑控制线以外的骑楼下建筑面

积)。

(5) 高层建筑中按规定设置的避难层、避难间、结构转换层的建筑面积单独标注，不计入容积率。

(6) 突出屋面面积 10%的梯间、电梯机房、设备间不计入容积率，超过 10%的部分应计入容积率。

7、停车面积

(1) 配建的停车场(库)建筑面积包括停车位面积、停车场(库)车辆通道及停车场(库)配套设施建筑面积，含非机动车停车面积。

(2) 不同使用功能建筑按照各自建筑面积分别计算配建停车面积。

8、建筑高度计算

计算建筑间距和建筑退让时，其建筑高度按下列规则计算：

(1) 平屋面建筑：挑檐屋面自室外地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶。

(2) 坡屋面建筑：屋面坡度小于 45 度(含 45 度)的，自室外地面算至檐口顶加上檐口挑出宽度；坡度大于 45 度的，自室外地面算至屋脊顶。

(3) 水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/4 的，不计入建筑高度。

9、建筑高度控制视线分析方法

根据优秀历史建筑和文物保护单位的周围环境，选择适当视

点确定视线走廊，进行视线分析。视点的距离应大于或等于 $3H$ ，且其视角不小于 60 度。因现状条件限制难以按 $3H$ 视点距离控制高度的，视点距离可适当缩小，但不得小于 $2H$ 。