

# 潮州市城区建设用地土地使用 强度控制技术导则

第一条 为加强城市规划管理,促进城市建设健康发展,根据 2012 年 12 月 7 日市第二届规划委员会第一次会议的提议,鉴于目前城区控制性详细规划尚未全面覆盖,为满足城市建设和社会经济发展需要,根据国家和省的有关技术规定,并结合城市发展目标 and 实际情况制定本土地使用强度控制技术导则。

第二条 本导则是本市城区(湘桥区、枫溪区、市经济开发区)建设用地土地使用强度控制管理的技术文件,作为规划许可的依据和用于指导城区中尚未编制控制性详细规划建设用地的规划管理工作。

城区建设用地包括潮州市总体规划确定的中心城区建设用地以及城区行政区域内的村镇建设用地和其他建设用地。

第三条 在城区建设用地范围内的土地使用强度控制管理,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,按本技术导则控制,其中原用地已经提供用地规划条件或用地规划方案已经原市规划审批小组审查同意的,按原用地规划条件或审查通过

用地规划方案的规划控制指标控制，并在编制控制性详细规划时予以纳入；城区建设用地控制性详细规划全覆盖后，具体地块不再执行该技术导则的规划控制指标（含建筑密度、容积率和绿地率），以控规规定的地块控制指标作为审批依据。

第四条 本技术导则未涉及的内容，应符合现行法律、法规、规范和有关规定的要求。

第五条 根据《潮州市城市总体规划（修编）》（2008-2020），潮州市城区建设用地分为居住用地【含住宅与公建综合用地】、公共设施用地【含行政办公用地、商业设施用地、文化娱乐用地、体育用地、医疗卫生用地、教育科研设计用地、其他公共设施用地、非住宅类综合用地等】、工业用地、仓储物流用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地和绿地等。城区建设用地控制性详细规划全覆盖后，采用新《城市用地分类与规划建设用地标准》。

第六条 在城区建设用地范围内进行用地建设应按上述用地分类，并符合表 1、表 2、表 3 有关土地使用强度控制指标的规定（表中数值为极限值）。涉及用地性质兼容的地块内具体建设项目的适建范围按有关规范或由城乡规划行政主管部门根据具体条件和规划要求确定。

第七条 本导则建设用地的土地使用强度控制指标包括建筑密度、容积率、绿地率和建筑限高等。根据建设用地

的土地使用性质和用地规模，分别确定用地的建筑密度、容积率和绿地率。（详见表 1、表 2、表 3）。

建筑密度：建筑用地范围内建筑基底总面积与建筑用地面积的比率（%）；

容积率：也称建筑面积密度，是建筑用地范围内计容总建筑面积与建筑用地面积的比值；

绿地率：建筑用地范围内各类绿地面积（不含屋顶绿化）的总和与建筑用地面积的比率（%）；

建筑用地面积：纳入计算规划控制指标的建筑用地面积，包括用地范围内负担 12 米以下（含 12 米）的道路用地面积、建筑物退缩道路红线部分的用地面积和用地连接城市道路的公共通道所分摊的公共面积。

第八条 表 1、表 2、表 3 适用于同一使用性质分类（主要功能）的地块。对混合类型的地块，其土地使用强度控制指标应将地块按使用性质分类划定，按不同类型分别控制。

第九条 对未列入表 1、表 2、表 3 的体育用地、医疗卫生用地、教育科研设计用地、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的规划控制指标，应符合国家有关技术规范规定，并按建筑密度 $\leq 35\%$ 、容积率 $\leq 4.0$ 、绿地率 $\geq 25\%$ 进行控制。

第十条 当建设用地面积小于 4000 平方米，容积率、绿地率应分档进行适当折减。

第十一条 建设用地位于历史文化名城核心区、历史文化保护区、文物保护单位和风景名胜区的景观协调区或特殊控制地段的，规划控制指标（建筑密度、容积率、绿地率、建筑限高）还应按照有关规定予以控制或异地转移容积率。

第十二条 建设用地内原有建筑总量已超出经批准的控制性详细规划的土地使用强度控制指标或表 1、表 2 的规定值时，不得在原有建设用地范围内进行扩建。

第十三条 建设用地分解出让和分割转让的，分解或分割地块的土地使用强度控制指标应由城市规划行政主管部门重新核定。

第十四条 用地建设符合下列情况的部分建筑面积，允许不列入计算容积率。

（一）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。

（二）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）。

（三）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)。

(四) 超高层建筑按规范设置的避难层。

(五) 突出屋面不超过屋面面积 10%的梯间、电梯机房、设备间。

第十五条 地下及半地下室、住宅建筑的阳台(含入户花园或入户处的露台、飘窗)、建筑层高的设置和建筑面积计算应符合以下规定:

地下及半地下室:地下室地平面(底板)低于规划室外地坪的高度应超过本地下室净高的  $1/2$ ; 半地下室地平面(底板)低于规划室外地坪的高度应超过本地下室净高的  $1/3$ , 且不超过本地下室净高的  $1/2$ , 另根据《建筑设计防火规范》的有关规定, 地下及半地下室顶板超过规划室外地坪的高度原则不大于 1.5 米(大于 1.5 米按地面一层计)。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距离: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 4.5 米; 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车道和机动车交通的仍应满足用地内消防车道和交通要求。

住宅建筑的阳台、入户花园或入户处的露台、飘窗：住宅建筑的阳台（其形式包括凹阳台、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；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计算建筑面积和容积率，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；飘窗挑出建筑结构外围进深原则不超过 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。

建筑层高控制及建筑面积计算：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；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，按照该层水平按影面积的 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层高一般不大于 4.0 米，层高大于 4.0 米且小于 6.2 米（4.0+2.2 米）的，按照该层水平按影面积的 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；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 米（4.6+2.2 米）的，按照该层水平按影面积的 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。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导则的标准控制层高和计算建筑面积。

第十六条 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，建设用地规划条件另有规定的除外。

建筑物除位于航空港、微波通信走廊、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等周围或者位于历史文化名城、历史文化保护区、文物保护单位和风景名胜区的景观协调区或特殊控制地段时应予严格控制建筑高度外，其他原则上不予限制，但一般按不大于 100m 控制。

建筑物位于上述景观协调区或特殊控制地段的，其建筑高度应计算至建筑和构筑物的最高点。

表 1

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               | 35/30/22                       | 38/30/22                  |
| 住宅与公建综合用地          | 35/30/22                       | 38/30/22                  |
| 行政办公用地             | 40/40/25                       | 40/40/30                  |
| 商业设施 (含金融、旅馆业等) 用地 | 40/40/25                       | 42/42/25                  |
| 商业设施 (专业市场) 用地     | 45                             | 45                        |
| 文化娱乐用地             | 40/40/25                       | 40/40/30                  |
| 度假设施用地             | 35/30/22                       | 35/30/22                  |
| 非住宅类综合用地           | 40/40/25                       | 40/40/30                  |
| 仓储物流用地             | 45                             | 40                        |
| 工业用地               | 按《潮州市城市规划区工业用地规划管理技术规定 (修改)》执行 |                           |

注：对于住宅建筑，3 层 (含 3 层) 以下为低层，4 至 9 层 (含 9 层) 以下为多层，10 层 (含 10 层) 以上为高层；对于非住宅公共建筑，高层建筑是指塔楼部分；对于工业及其他建筑，高度不大于 24 米为单层和多层建筑，大于 24 米为高层建筑；

表 2

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<br>$\geq 4000\text{m}^2$ | $2000\text{m}^2 \leq$ 建筑用<br>地面积 $< 4000\text{m}^2$ | 建筑用地面积<br>$< 2000\text{m}^2$ |
| 居住用地                      | 4.0                             | 3.6                                                 | 3.2                          |
| 住宅与公建综<br>合用地             | 4.0                             | 3.6                                                 | 3.2                          |
| 行政办公用地                    | 4.5                             | 4.0                                                 | 3.5                          |
| 商业设施（含金<br>融业、旅馆业<br>等）用地 | 4.8                             | 4.0                                                 | 3.5                          |
| 商业设施（专业<br>市场）用地          | 3.0                             | 2.5                                                 | 2.0                          |
| 文化娱乐用地                    | 4.0                             | 3.6                                                 | 3.2                          |
| 度假设施用地                    | 3.0                             | 2.7                                                 | 2.4                          |
| 非住宅类综合<br>用地              | 4.2                             | 3.8                                                 | 3.4                          |
| 仓储物流用地                    | 2.5                             | 2.0                                                 | 1.5                          |
| 工业用地                      | 按《潮州市城市规划区工业用地规划管理技术规定（修改）》执行   |                                                     |                              |

表 3

绿地率控制表

| 用地类别             | 绿地率 (%)                        |                             |
|------------------|--------------------------------|-----------------------------|
|                  | 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             | 30                             | 22                          |
| 住宅与公建综合用地        | 30                             | 22                          |
| 行政办公用地           | 25                             | 20                          |
| 商业设施（含金融、旅馆业等）用地 | 25                             | 20                          |
| 商业设施（专业市场）用地     | 15                             | 10                          |
| 文化娱乐用地           | 25                             | 20                          |
| 度假设施用地           | 35                             | 25                          |
| 非住宅类综合用地         | 25                             | 20                          |
| 仓储物流用地           | 15                             | 10                          |
| 工业用地             | 按《潮州市城市规划区工业用地规划管理技术规定（修改）》执行  |                             |