

潮州市人民政府关于印发《潮州市城乡规划管理技术规定》的通知

潮府规〔2023〕2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》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

潮州市人民政府

2023年2月17日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2023年2月17日印发

潮州市城乡管理技术规定

潮州市人民政府

2023年2月

目 录

第一章 总 则.....	1
第二章 建设用地规划管理.....	2
第一节 用地分类及地块控制.....	2
第二节 居住用地布局.....	7
第三节 工业用地布局.....	8
第四节 城市绿地布局.....	10
第三章 建筑工程规划管理.....	12
第一节 建筑间距.....	12
第二节 建筑退让.....	16
第三节 建筑高度.....	21
第四节 停车设施配建.....	23
第五节 建筑面积的计算.....	27
第四章 建筑环境与景观.....	35
第五章 公共服务设施规划管理.....	38
第六章 市政工程规划管理.....	40
第一节 用地竖向.....	40
第二节 市政管线.....	41
第三节 市政公共服务设施.....	43
第七章 道路交通设施规划管理.....	45
第一节 道路交通.....	45
第二节 公共交通.....	46
第三节 人行及非机动车交通.....	46

第四节 公共停车设施.....	47
第八章 附 则.....	49
附 录.....	50

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，确保各类国土空间规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《广东省城乡规划条例》等法律、法规及有关技术规范，结合本市经济社会发展目标和实际情况，制定本规定。

第二条 本技术规定适用于本市城市规划区范围内的空间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各类国土空间规划编制和建设工程设计方案，以及从事与各类国土空间规划相关的建设和管理活动，必须符合本规定。

第四条 制定各项国土空间规划和实施规划管理时，采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准。

第五条 自然资源主管部门根据已经批准的国土空间总体规划的需要，制订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，应当优先编制详细规划。

第二章 建设用地规划管理

第一节 用地分类及地块控制

第六条 本规定中城市用地分类和代码应符合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》要求，过渡期内可继续沿用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。原土地利用总体规划（2010-2020）已到期至新的国土空间规划批准生效前称为“过渡期”。

第七条 详细规划的编制应以国土空间总体规划为依据，各类建设用地的用途按详细规划执行。

（一）详细规划土地用途为商住用地的，若总体规划土地用途为商业用地，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 50%；若总体规划土地用途为居住用地，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 50%。

（二）详细规划土地用途为商住用地的，若已取得土地使用权，以土地出让合同约定或不动产权证证载的用途为准。

第八条 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；服务设施用地为各级生活圈居住区内的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地。

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%。

第九条 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。

若已取得合法土地使用手续，根据现行规划需负担规划新增道路的，所负担道路及公共通道用地的面积也可纳入项目建筑用地面积用于规划控制指标计算。

第十条 因城市建设需要，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（社区配套除外，涉及市政道路的按第九条执行）等公益性用地并按规划实施的，所提供的用地面积可纳入项目建筑用地面积用于规划控制指标计算。

第十一条 零散地块开发时，地块的最小净用地面积应不低于表 2-1 的规定。

表 2-1：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

第十二条 零散地块不符合第十一条规定，但有以下情况之一，且不妨碍空间规划实施的，自然资源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）建设项目用地位于老城区范围内的。

第十三条 同一建设项目或同一土地使用权人的相邻（含跨城市规划道路）不同地块，可合并编制建设工程设计方案。

若地块规划条件控制指标不同，规划土地用途一致的，规划控制指标按总建筑面积进行平衡。不同土地用途的除外。

第十四条 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、文化、养老服务、社区服务、社区卫生服务中心、垃圾转运站、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。

第十五条 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、使用燃气的餐饮等项目。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，自然

资源主管部门核发《建设工程规划许可证》时予以审查审批。

(四) 变电站、配电房等配电设施原则上不采用全地下式，避免设置于地势低洼处，严禁设置于建筑物最底层。特别是处于高危、易引起次生灾害、特别重要地段的配电设施必须要建在地上。如受客观条件所限，必须采用全地下式或半地下式建设的，要进行充分论证，经电力主管部门同意后方可设置。

(五) 临时建筑不得建设地下室。

(六) 建设项目地下空间顶板覆土高度不应低于 0.4 米，不宜超过 1.2 米。

第十六条 已编制详细规划的，按经批准的详细规划控制；尚未编制详细规划但属于重点项目（含项目划留用地）的，根据以下控制表及第十七条的规定，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 2-2：建筑密度限定表

用地类别	旧代码	新代码	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 ≥ 4000m ²	建筑用地面积 < 4000m ²
机关团体用地	A1	0801	40/40/25	40/40/30
商业服务业用地(含商务金融、娱乐康体、其他商业服务业等用地)	B	09	40/40/25	42/42/25
批发市场用地	B12	090102	50	
仓储用地	W	11	45	

表 2-3：建筑容积率限定表

用地类别	旧代码	新代码	建筑容积率（建筑面积密度）		
			建筑用地面积 \geq 4000m ²	2000m ² \leq 建筑用地面积 < 4000m ²	建筑用地面积 < 2000m ²
机关团体用地	A1	0801	4.5	4.0	3.5
商业服务业用地 (含商务金融、娱乐康体、其他商业服务业等用地)	B	09	4.8	4.0	3.5
批发市场用地	B12	090102	3.0	2.5	2.0
仓储用地	W	11	2.5	2.0	1.5

表 2-4：绿地率限定表

用地类别	旧代码	新代码	绿地率（%）	
			建筑用地面积 \geq 4000m ²	建筑用地面积 < 4000m ²
机关团体用地	A1	0801	25	20
商业服务业用地 (含商务金融、娱乐康体、其他商业服务业等用地)	B	09	15	10
批发市场用地	B12	090102	15	10
仓储用地	W	11	15	10

第十七条 体育用地、医疗卫生用地、科研用地、教育

用地、公用设施用地、交通场站用地、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；居住用地的容量控制指标根据我市实际、参考已批详规居住用地指标体系进行控制，属于三旧改造项目的，按照三旧改造相关政策文件执行；工业用地的容量控制指标应考虑行业工艺要求，并符合下表规定。

表 2-5：容积率及建筑密度限定表

类型	旧代码	新代码	容积率	建筑密度 (%)
新型产业用地	---	---	$2.5 \leq \text{容积率} \leq 5.0$	$35 \leq \text{建筑密度} \leq 65$
工业用地	M	1001	$1.0 \leq \text{容积率} \leq 4.5$	$30 \leq \text{建筑密度} \leq 60$

第二节 居住用地布局

第十八条 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，形成相应规模的十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区及居住街坊。

第十九条 居住用地内的公共服务设施配置应符合《城市居住区规划设计标准》的有关规定。

第二十条 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。

第二十一条 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；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三章的相关要求。

（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。

第二十二条 居住区绿地由各级生活圈的公共绿地、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下或半地下建筑的屋顶绿地。

（一）居住区规划建设铺设植草砖用于停车位的，按 50% 绿地面积计入绿地率；其他类型用地可参照执行。

（二）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

第二十三条 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（标准）厂房，不宜建造单层厂房；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。

第二十四条 工业用地配套设施的设置应符合以下规定：

（一）一类、二类工业区内的工业项目可配套建设一定规模的职工宿舍，严禁建设成套商品住宅；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

处理设施。

(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，工业用地绿地率应控制在10-20%的范围内。

第二十五条 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15%。新型产业用地配套行政办公、生活服务设施建筑面积应控制在总建筑面积的30%以内，法律法规和上级政策文件另有规定的，从其规定。

第四节 城市绿地布局

第二十六条 防护绿地设置应符合国家、省有关规范规定。

第二十七条 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以下规定：

(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》（GB 51192-2016）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。

第二十八条 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。

第三章 建筑工程规划管理

第一节 建筑间距

第二十九条 新建项目用地编制建设工程设计方案的，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至第三十一条的规定控制。

（三）两幢建筑的夹角 ≤ 30 度时，其最近点间距应按平行布置的建筑间距控制；当两幢建筑的夹角 >30 度、 ≤ 60 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 度时，其最近点间距应按垂直布置的建筑间距控制。

（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生活住房（廉租房、经济

适用房)、周转房、拆迁安置房及其他公益性项目的,建筑间距控制可予以适当减少,但必须满足消防安全要求。

(六)项目用地面积小于10000平方米的,建筑间距控制可予以适当减少,但不应低于表3-1、表3-2控制标准的0.8倍。且必须满足消防及其它安全要求。

(七)建设单位可委托编制建设项目的建筑日照分析,作为自然资源主管部门审批项目的参考依据。

(八)临时建筑与其他建筑之间的间距,必须满足防火要求。

第三十条 住宅单方建筑退距L应符合《住宅单方建筑退距控制表》(表3-1)的规定。

表3-1: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≤27	主朝向			≥0.3H且≥4
	次朝向		<13	≥4
			≥13	≥6
H>27	主朝向			≥0.3×27+0.6×(H-27)/3
	次朝向	各朝向	<18	≥6.5
		南北朝向	≥18	≥0.3×27+0.6×(H-27)/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				

第三十一条 公共建筑单方建筑退距L应符合以下规定:

(一) 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 3-2) 的规定, 同时必须满足各专业规范要求。

表 3-2: 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	≥ 0.9 × 0.3H, 且 ≥ 5
	次朝向	≥ 5
H > 24	主朝向	≥ 0.9 × [0.3 × 24 + 0.6 × (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 3-3) 的规定, 同时必须满足各专业规范要求。

表 3-3: 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	≥ 1.1 × 0.3H, 且 ≥ 5
	次朝向	≥ 5
H > 24	主朝向	≥ 1.1 × [0.3 × 24 + 0.6 × (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工程规划建设方案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。

第三十二条 工业、物流仓储建筑间距必须满足防火间距、工艺及其他各相关专业规范要求。

第三十三条 与住宅建筑（包含但不限于宿舍楼、公寓等）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。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 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。

第三十七条 悬挑阳台、悬挑实体、走廊、楼梯间的建筑间距控制应符合以下规定：

（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。

第三十八条 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

第三十九条 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，经自然资源主管部门同意可合并规划条件，在符合相关建筑间距要求的前提下进行建设工程规划方案总平面布置。

第四十条 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。

第四十一条 建筑物退让道路红线距离应符合已生效详细规划中关于道路退红线规定。未编入详细规划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。

新建项目沿城市道路如确需设置沿街商铺的，应在退让道路红线的基础上再增退不小于5米作为公共通道或公共空间使用。

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3-4）的规定，并满足临街建筑退缩道路红线的要求。

表 3-4：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		≥ 5
建筑 围墙	通透式	1
	非通透式	2

注：临城市道路一侧的建筑退让空间为公共空间的延伸，人行道与建筑物之间不得设置围墙，因安全等原因确需设置围墙的，宜采用通透式围墙并满足道路红线的退缩要求。

第四十二条 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 3-5）的规定，并应满足道路交叉口停车视距的要求。

表 3-5：建筑退让规划道路交叉口要求表

相交道路红线宽度 W	W ≥ 30 米	W < 30 米
W ≥ 30 米	按 W ≥ 30 米退让要求	按 W ≥ 30 米退让要求
W < 30 米	按 W ≥ 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。

第四十三条 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。

第四十四条 建筑物退让城市高架道路外缘线正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。

第四十五条 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 3-6）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 3-6：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	$H \leq 27$	≥ 6
	$H > 27$	≥ 8
其他建筑	$H \leq 24$	≥ 6
	$H > 24$	≥ 8

第四十六条 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。

第四十七条 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。

第四十八条 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3-7的规定。

表 3-7：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

第四十九条 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四十一条规定的建筑退让要求增加不小于5米，并应留出临时停车和回车场地。

影剧院、游乐场、体育场（馆）、会展中心、城市综合体等大量人流、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。

第五十条 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。

第五十一条 城市道路上开设机动车出入口应当严格控制，建设项目在城市道路上开设机动车出入口应当符合以下规定：

- （一）符合详细规划的开口要求；
- （二）鼓励相邻地块建筑共建机动车出入口通道；
- （三）在城市道路交叉口附近开设机动车道出入口时，

应满足以下要求：

（1）城市的主干路交叉口，自道路红线交叉点起沿线70.0米范围内不应设置机动车出入口；

（2）距人行横道、人行天桥、人行地道（包括引道、引桥）的最近边缘线不应小于5.0米；

（3）距地铁出入口、公共交通站台边缘不应小于15.0米；

（4）距公园、学校及有儿童、老年人、残疾人使用建筑的出入口最近边缘不应小于20.0米。

如地块较小且位于道路交叉口，可设置对外交通出入口，但应实行交通管制，机动车应顺向出入，不得逆行。

第五十二条 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。

（一）地下及半地下室临城市道路（含 12 米宽非城市道路）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地板的底部距离）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，由业主单位委托有相应资质的专业机构组织技术论证或评审，结论（论证结果）经项目建筑设计单位签字（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

第五十三条 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详细规划或城市设计要求进行控制。

第五十四条 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，其建筑高度应控制至建筑物的最高点并满足净空的管控要求；建设用地规划条件另有规定的除外。

第五十五条 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。

第五十六条 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。

第五十七条 位于城市空间景观重点控制地带的建筑物，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。

第五十八条 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。

第五十九条 文物保护单位的周围应划定建设控制区 and 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

第六十条 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。

第六十一条 公共停车场的设置应符合以下规定：

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、教育卫生文体设施、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、机械停车库等形式，鼓励采用地下停车库和机械停车库。

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如需设置路内公共停车带的，应经相关主管部门同意。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。

第六十二条 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 3-8）的规定，并应符合相关专业规范。建设项目配建的停车场（库）建成后不得改变用途，不得被占用或停用。

表 3-8：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	非机动车(含两轮摩托车)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	0.8 ~ 1.0	≥ 0.6
	每户建筑面积 90 - 144 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	1.0 ~ 1.2	
	每户建筑面积 > 144 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	1.2 ~ 1.5	
	廉租房（保障房）	车位/100 m ² 住宅建筑面积	≥ 0.5	
旅馆	星级宾馆（酒店）	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.6	≥ 0.2
	一般旅馆	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.5	
饭店		车位/100 m ² 建筑面积	≥ 2	≥ 0.2
办公楼	行政办公	车位/100 m ² 建筑面积	0.8 ~ 2.0	≥ 0.6
	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	≥ 0.8	≥ 0.6
	超市	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.8	
	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	≥ 8
	<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	
城市公园		车位/1000 m ² 占地面积	0.5 ~ 1.5	≥ 4
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	≥ 2
影剧院	市级	车位/百座	≥ 8	≥ 4
	一般	车位/百座	≥ 4	
展览馆		车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.7	≥ 2
医院	综合性医院	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.8	≥ 2
	专科医院	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.8	
	独立门诊	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 1.0	
教育	高等院校	车位/百师生	≥ 3.0	10
	中学	车位/百师生	≥ 0.8	10
	小学	车位/百师生	≥ 0.6	6
	幼儿园	车位/百师生	≥ 0.6	3
<p>注：1. 特殊地段或大型公共建筑可根据交通影响评价确定配建停车数量；</p> <p>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建设工程设计方案总平面图执行；</p> <p>3. 农贸市场、专业市场、大型商超、工业园应根据相关行业规范设置货车装卸泊位，货车装卸泊位应在用地范围内予以设置；</p> <p>4. 非机动车配建标准可根据专题研究确定。</p>				

第六十三条 在符合规划建筑密度、高度控制的前提下，满足层净高小于 2.2 米、无实体围护结构的地上公共停车楼，可不计入地块容积率；但地上公共停车楼的基底应计入建筑密度，且计入后的总建筑密度应符合规划条件要求。

已建建筑物新增加配建停车设施的，可以不改变现有土地用途，新增停车设施应符合消防安全等有关规定，新增作

为停车功能的建构物部分，可不计入用地规划容积率和建筑密度。

第六十四条 地面停车场停车位用地面积为每标准车位 25-30 平方米；地下停车库与地上停车楼停车位建筑面积为每标准车位 30-40 平方米。

第六十五条 居住用地停车设施配建除符合《建设项目停车设施配建标准表》（表 3-8）的规定外，还应满足以下要求：

（一）居住用地地面停车数量不应超过居住应配套总车位的 10%。

（二）居住用地停车场库原则上不采用机械式停车；如因地块面积小，建设条件受限制，造成停车位无法满足配建标准的，经自然资源主管部门同意后方可采用机械式停车。

第六十六条 如建设地块 ≤ 2000 平方米，停车配建可予以适当减少，但不得小于《建设项目停车设施配建标准表》的 0.5 倍。

第六十七条 鼓励利用现状空地、闲置地、旧建筑等在不改变规划土地用途的前提下，增（改）建停车场、停车楼等停车设施。停车设施的建设应满足安全、消防的要求，建设方案经属地政府同意后报自然资源部门审查，并办妥相关部门有关手续后方可建设。

第六十八条 住宅地块配建停车位应按 $\geq 100\%$ 比例配建充电桩或预留充电设施接口；其他地块配建停车位应按 $\geq 10\%$ 比例配建充电桩或预留充电设施接口。鼓励在地面设置

集中充电停车位。

第六十九条 机动车库出入口数量、车道数量应符合《车库建筑设计规范》要求，当停车当量大于1100辆时，出入口数量、车道数量应予以适当增加；当停车当量大于3000辆时，出入口数量、车道数量应按实际需求予以增设。

第五节 建筑面积的计算

第七十条 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。

第七十一条 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：

（一）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%）；

（二）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%）；

（三）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%）；

（四）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）。

**表 3-9：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表**

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

第七十二条 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：

- （一）独立的建筑，按外墙墙体的外围水平面积计算；
- （二）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；
- （三）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；
- （四）悬挑不落地的阳台（不论凹凸）、平台（含设备平台）、过道等，不计入建筑基底面积；
- （五）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。

第七十三条 建筑层高控制的建筑面积计算应符合以下规定：

- （一）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。

(二)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。

(三)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。

(四)当工业建筑层高超过8米时,按照该层水平投影面积的2倍计算建筑面积及容积率。

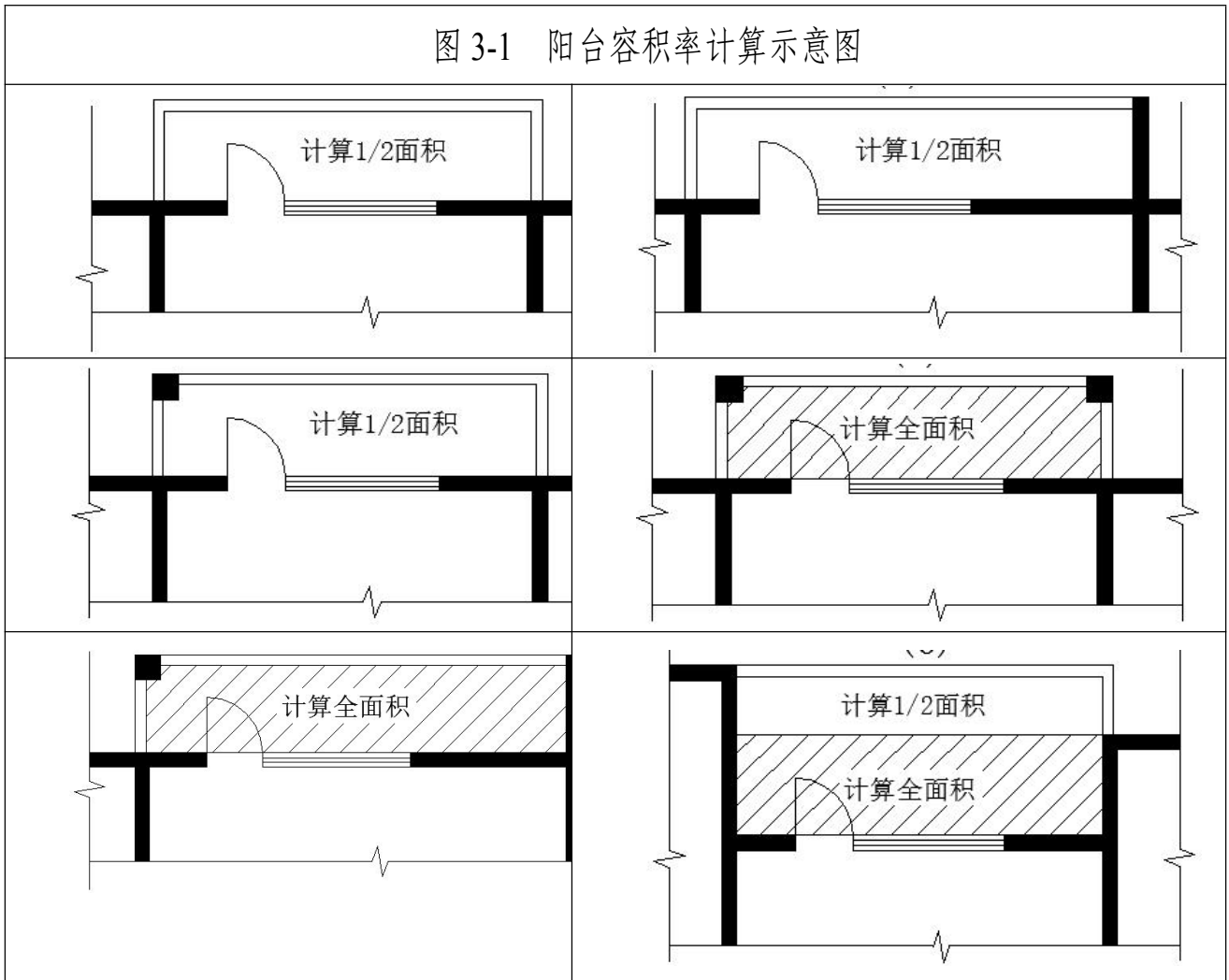
(五)商业性办公建筑的中庭、商业建筑(酒店、商场等)、非商业性办公建筑、会展则不按本技术规定的标准控制层高和计算建筑面积。

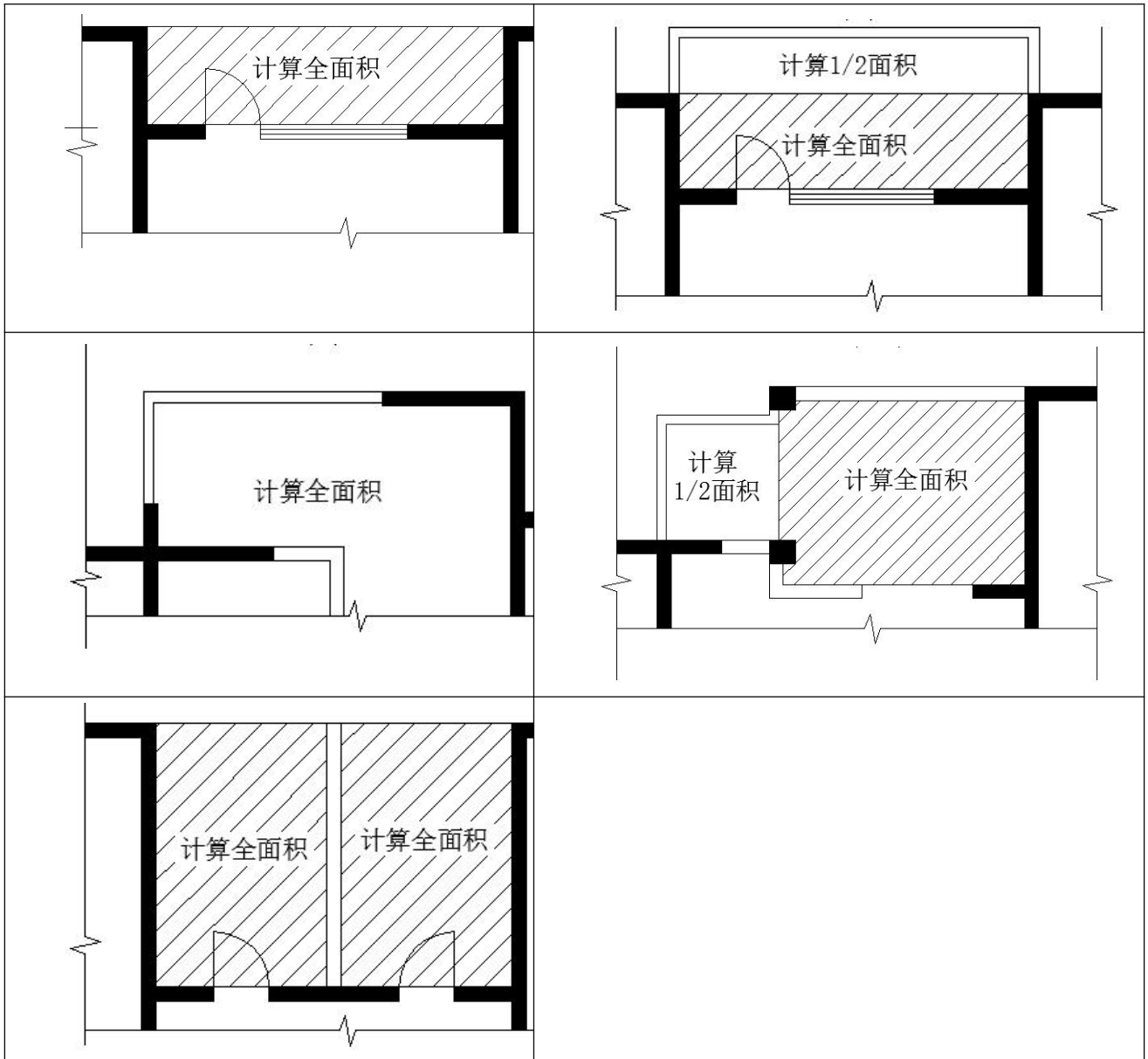
第七十四条 住宅建筑的阳台、入户花园或入户处的露台、飘窗、设备平台的建筑面积和容积率的计算:

(一)在主体结构内的阳台,即存在相对边为剪力墙或者结构柱的阳台,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。

图 3-1 阳台容积率计算示意图





(二) 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。

(三) 飘窗挑出建筑物外墙进深原则不超过 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，并具有以下情形：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。

（四）住宅建筑如需设置设备平台，平台进深不超过 0.8 米且具备以下情形的不计算建筑面积：设备平台设计在结构梁下面，与楼板有一定高差，依附于建筑物实体外墙且不与户室、阳台连通。否则按建筑物阳台类型计算建筑面积和容积率。

第七十五条 符合以下情况的建筑面积允许不计入计算容积率：

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

（二）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。

（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、通道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）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。

（五）高层建筑中按规定设置的设备层、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。

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

第七十六条 停车面积计算应符合以下规定：

（一）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。

（二）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。

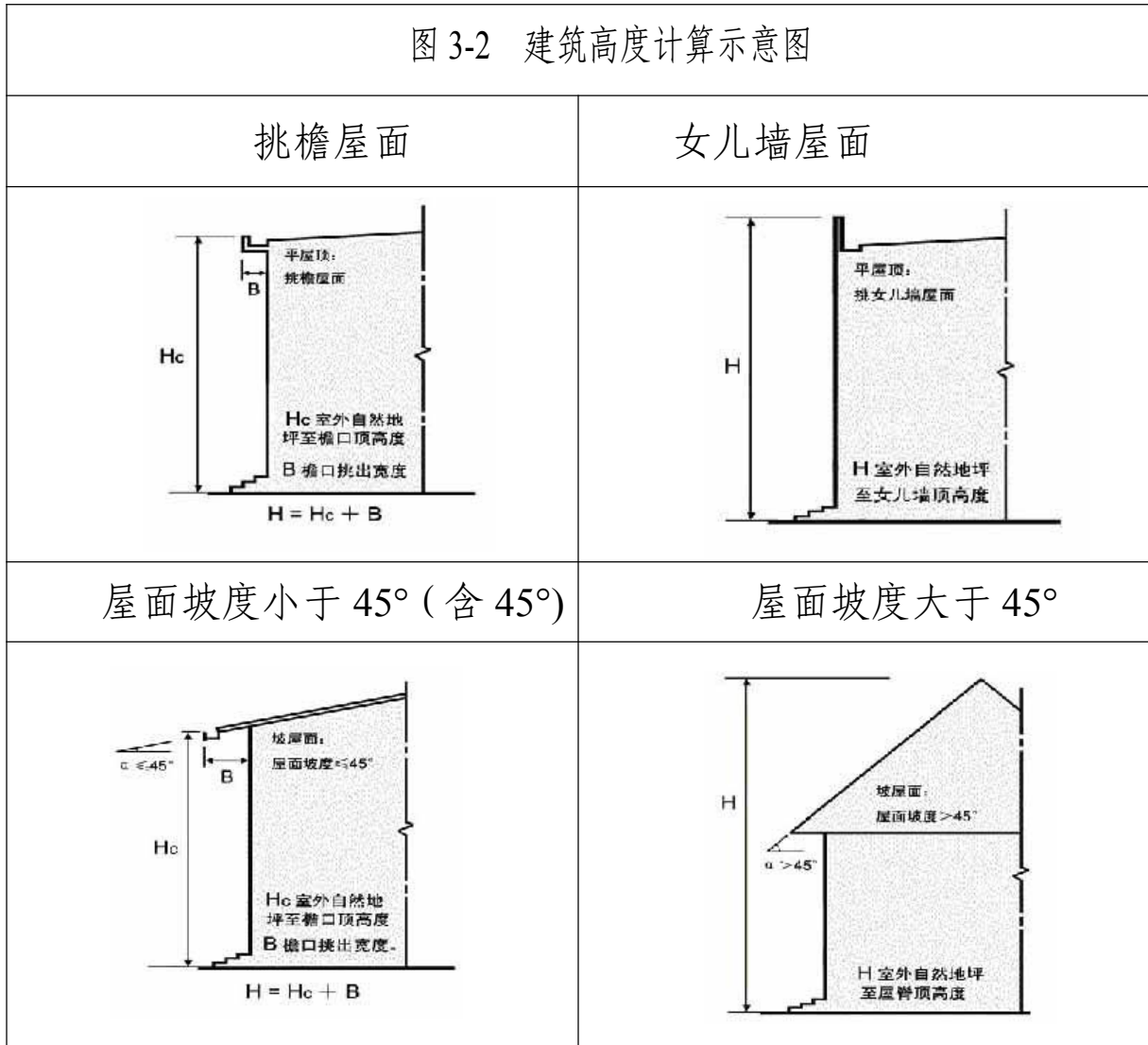
第七十七条 计算建筑间距和建筑退让时，其建筑高度按以下规则计算：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

图 3-2 建筑高度计算示意图



第七十八条 建筑高度控制视线分析应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° 。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 $2H$ 。

第四章 建筑环境与景观

第七十九条 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。

第八十条 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及有邻避要求的设施（含规划），建筑及组合应与用地周边建筑及空间环境相协调。

第八十一条 公共建筑景观设计要求应符合以下规定：

（一）公共建筑鼓励开放公共空间。

（二）沿街公共建筑的立面和形态设计应当符合详细规划或者城市设计确定的原则，建筑景观照明同步设计。

（三）公共建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或者抛光金属板等材料。

（四）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。

第八十二条 住宅建筑设计应符合以下规定：

（一）住宅建筑宜成片规划，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。

第八十三条 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。

第八十四条 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。

第八十五条 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、改建应遵循不影响文物风貌管控要求的原则。

（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

第八十六条 公共服务设施按市级、区级及居住区十五分钟生活圈、十分钟生活圈、五分钟生活圈、居住街坊配置。

第八十七条 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以下规定：

（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。

第八十八条 各类生活圈配套设施分为公共管理与公共服务设施、商业服务业设施、市政公用设施、交通场站、便民服务设施五类。各类生活圈配套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

第八十九条 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 0.3%，有内涝威胁的地块应采取适宜的防内涝措施。

第九十条 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

第九十一条 城市配水管网应根据各区具体情况合理确定服务压力，对于局部地势较高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。

第九十二条 新建净（配）水厂周围应设置宽度不小于 10 米的绿化地带。

第九十三条 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。

第九十四条 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。

第九十五条 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。

第九十六条 城市排水应采用分流制，除老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。

第九十七条 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，如确需采用架空架设的，应尽量利用绿化带、河道走廊等进

行走线，避免切割沿线开发地块；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。

第九十八条 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。

第九十九条 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。

第一百条 新建区燃气管网系统宜采用中压 A 一级系统。

第一百零一条 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，工程管线从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力、通信、给水（配水）、燃气（配气）、热力、燃气（输气）、给水（输水）、再生水、污水、雨水。

（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间。

（四）鼓励具备条件的城市新区、新建道路、各类园区，在重要地段和管线密集区应当按照综合管廊模式进行开发建设，实现地下各类管线与综合管廊统一规划、建设、管理，兼顾人民防空。

第三节 市政公共服务设施

第一百零二条 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，宜按照规范要求配套建设无障碍设施。

第一百零三条 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 3 米宽的绿化隔离带。

（六）公共厕所男、女厕位设置比例应达到 1:2。

第一百零四条 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；

第一百零五条 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。

第一百零六条 通信基站设置应符合法律法规及相关规范的规定。

第七章 道路交通设施规划管理

第一节 道路交通

第一百零七条 城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四级。

进入城市规划中心城区的公路（高速公路除外）如需随路敷设市政管线（道）的，其设计和建设应按城市道路相应的等级及标准执行。

第一百零八条 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。

第一百零九条 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。

第一百一十条 新建、改（扩）建道路横断面沿道路红线宜设置绿化隔离带或其它隔离设施。

第一百一十一条 中心城区范围内交通影响评价启动阈值达到《市城市建设项目交通影响评价管理办法》规定的建设项目，应开展交通影响评价。

第一百一十二条 出租车、公交车停靠站站台，人行过街设施等道路服务设施应与道路主体工程一并设计、同步施工。

第二节 公共交通

第一百一十三条 城市公共交通系统包括公共汽车、轨道交通、出租汽车等交通方式。城市应优先发展公共交通。

第一百一十四条 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；交叉口附近设置的公交停靠站间的换乘距离，同向换乘不应大于 50 米，异向换乘不应大于 150 米，交叉换乘不应大于 150 米，特殊情况下不得大于 250 米。

（二）长途客运站、火车站、客运码头等的主要出入口 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；

（五）公交站台的设置应符合《无障碍设计规范（GB50763-2012）》的要求。

第一百一十五条 交通繁忙、行人流量大、禁止随意停车的地段，应设置出租车停靠站，并结合人行系统设置，方便上落。

第三节 人行及非机动车交通

第一百一十六条 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 3 米。

（二）人行过街流量大于 5000 人次/小时时，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。

（四）行人过街设施的布设应与公交车站、居住社区、公共管理与公共服务设施等节点相衔接。

第一百一十七条 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 2.5 米。

第四节 公共停车设施

第一百一十八条 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。

第一百一十九条 以下区域禁止设置道路临时停车位：

（一）城市快速路沿线；

（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 50 米范围内及桥梁、隧道起终点
50 米范围内。

第八章 附 则

第一百二十条 本规定由市自然资源主管部门负责解释。

第一百二十一条 本规定自颁布之日起施行，有效期 5 年。2017 年 2 月 22 日印发的《潮州市城乡管理技术规定（试行）》同时废止。

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、自然资源主管部门是指市自然资源局及各区（管委会）自然资源分局。

（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。

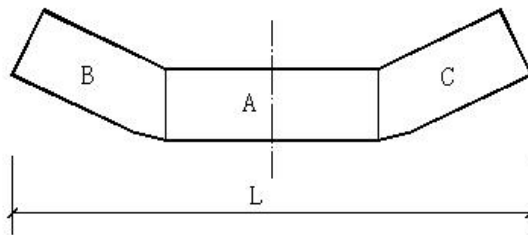
6、建筑朝向

建筑平面的长边或者主要通风、采光面为主朝向；建筑平面的短边且非主要通风、采光面为次朝向。

7、建筑面宽

建筑物沿控制面的正投影的长度 L 。

附图 1 建筑面宽示意图



8、骑楼

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。

9、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土地用途组合表达的用地类别。

10、道路红线

也称道路规划红线，指城市道路用地规划控制线。

11、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。

12、低层居住建筑

指层数为 1 层至 3 层的住宅建筑。

13、多层居住建筑

指层数为 4 层至 6 层的住宅建筑。

14、中高层居住建筑

指层数为 7 层至 9 层的住宅建筑。

15、高层居住建筑

指层数为 10 层及 10 层以上的住宅建筑。

16、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。

17、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。

18、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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、商住综合建筑

指商业和居住混合的建筑。

23、商办综合建筑

指商业和办公混合的建筑。