

雷州市城市规划管理技术规定

雷州市自然资源局

2023 年 11 月

雷州市自然资源局

雷自然资（公告）〔2023〕2号

关于发布《雷州市城市规划管理技术规定》 （2023）的公告

为进一步规范城乡规划建设管理，提升技术规定的科学性和合理性，促进城市高质量发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》及国家和广东省城乡规划的其他相关法律、法规、规范和标准，参照湛江市、清江市、吴江市、遂溪县等城市规划管理技术规定，结合雷州市城市规划发展要求和建设实际情况，我局会同相关部门对《雷州市城市规划管理技术规定》（2018）进行了修编。修编成果经专家会、局长办公会议、规委会审查通过，并按公示和相关部门反馈的意见修改完善，形成《雷州市城市规划管理技术规定》（2023），报雷州市人民政府批准实施。现将技术规定相关事宜公告如下：

一、本技术规定作为雷州市城市规划编制和管理的技术依据，雷州市城市规划区内的各项建设活动及城市规划、设计和管理的工作均应按本技术规定的相关要求执行；雷州市城市规划区以外的各镇规划区的规划编制、设计和管理，可参照本技术规定执行。

二、本技术规定自2023年11月1日起施行，《雷州市城市规划管理技术规定》（2018）同时废止，本技术规定由雷州市自然资源局负责解释。

三、本技术规定颁布施行前已经市城市规划委员会审议通过的建设项目，或已取得主管部门核定规划设计条件、批准详细规划，及已取得《建设工程规划许可证》的建设工程，可按原规定执行。涉及国家和广东省相关规范和标准的，按现行规范和标准执行。原规定没有明确相关要求的，按本技术规定执行。在本次修订前已经下达规划条件的地块、市政府已经明确有关历史遗留问题处理决定的，仍按原文件执行。

四、自2023年11月1日起（以专家论证会讨论时间为准），凡涉及规划编制、设计和管理，均按本技术规定执行。

五、根据2023年8月17日《市政府常务会议纪要（第21号）》会议精神，如本技术规定与《湛江市城市规划管理技术规定》有关条款产生矛盾的内容，则按照《湛江市城市规划管理技术规定》有关条款执行。

特此公告。

附件：《雷州市城市规划管理技术规定》（2023）



目 录

1	总则.....	1
2	建设用地与开发强度.....	2
2.1	建设用地分类.....	2
2.2	建设用地管理.....	3
2.3	居住用地规模.....	6
2.4	居住用地开发强度.....	7
2.5	商业服务业设施用地开发强度.....	8
2.6	工业用地及开发强度.....	9
2.7	物流仓储用地及开发强度.....	10
2.8	公共管理与公共服务设施用地开发强度.....	11
3	城市绿地与广场用地.....	12
3.1	公园绿地（1401）.....	12
3.2	防护绿地（1402）.....	13
3.3	广场用地（1403）.....	14
3.4	附属绿地.....	15
3.5	各类绿地设置要求.....	17
4	配套设施.....	18
5	建筑间距与退让距离.....	30
5.1	建筑间距.....	30
5.2	住宅建筑间距.....	30
5.3	非住宅建筑间距（包括住宅商业裙楼）.....	33
5.4	建筑退让权属用地红线距离.....	34
5.5	建筑退让城市道路红线距离.....	36
5.6	地下建筑物退让红线距离.....	37
5.7	城市基础设施退让距离.....	38
6	建筑单体设计控制要求.....	39
6.1	建筑高度控制.....	39
6.2	建筑物面宽控制.....	39
6.3	建筑物层高控制.....	40
6.4	建筑阳台及外挑构筑物控制.....	40
6.5	建筑布局要求.....	42
6.6	超高层建筑.....	42
6.7	绿色建筑.....	43
6.8	装配式建筑.....	44
7	城市景观环境控制.....	45
7.1	城市重要区域景观设计.....	45
7.2	城市建筑景观设计.....	46
7.3	城市建筑色彩控制要求.....	48
7.4	建筑物夜景灯光设计.....	49
7.5	建筑围墙景观控制.....	51
7.6	城市雕塑和建筑小品设置要求.....	52
8	用地竖向与地下空间利用.....	53
8.1	建设用地竖向一般要求.....	53

8.2	建设用地室外自然地坪要求.....	53
8.3	地下空间利用一般要求.....	54
8.4	地下街.....	55
8.5	地下停车场.....	56
9	城市道路与交通设施.....	57
9.1	城市道路.....	57
9.2	城市道路交叉口.....	60
9.3	公交站场.....	62
9.4	停车场和停车位设置.....	63
9.5	汽车加油加气站.....	66
9.6	城市电动汽车充电基础设施.....	67
9.7	行人过街通道.....	69
10	城市市政公用设施.....	70
10.1	给水工程.....	70
10.2	排水工程.....	71
10.3	供电工程.....	72
10.4	通信工程.....	76
10.5	燃气工程.....	77
10.6	综合管廊（共同沟）.....	79
10.7	环境卫生.....	81
11	城市户外广告设置.....	85
11.1	通用规定.....	85
11.2	依附于建筑物广告设置要求.....	86
11.3	落地式广告.....	87
11.4	空间广告.....	88
11.5	其他类型广告.....	89
12	城市综合防灾.....	90
12.1	防灾通则.....	90
12.2	防火间距.....	90
12.3	城市消防站.....	91
12.4	消防给水与消防通道.....	92
12.5	城市防空设施.....	93
12.6	城市防震减灾.....	94
12.7	城市防洪、排涝、防潮.....	94
12.8	城市防风、防雷.....	95
13	海绵城市建设.....	96
14	附则.....	97
	附录 1 计算规则.....	98
	附录 2 名词解释.....	104
	附录 3 用词说明.....	108
	附录 4 住宅建筑间距控制.....	109
	附录 5 雷州市城区道路红线和建筑红线宽度.....	110

1 总则

1.1 为贯彻落实《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城乡规划条例》，提高雷州市城市规划建设管理水平，实现城市规划编制和管理标准化、规范化，科学、合理、有效地利用城市土地和空间，特制定《雷州市城市规划管理技术规定》（以下简称技术规定）。

1.2 本技术规定依据国家和广东省城乡规划相关法律、法规、规范和标准，参照湛江市、清远市、吴川市、遂溪县等城市规划管理技术规定，结合雷州城市规划发展要求和建设实际情况制定。

1.3 本技术规定尚未涵盖到的有关城市规划管理内容，应按国家、广东省和湛江市现行的相关规范和标准执行。

1.4 本技术规定作为雷州市城市规划编制和管理的技术依据，雷州市城市规划区内的各项建设活动及城市规划、设计和管理工作均应按本技术规定的相关要求执行。雷州市历史文化名城保护范围内的建设同时符合《雷州国家历史文化名城保护规划》，城市规划区内村民建房和居民建设住宅的规划建设要求另行规定，按《关于印发〈雷州市城镇规划区村民建房管理办法（试行）〉的通知》和《关于印发〈雷州市城镇规划区居民建设住宅管理规定（试行）〉的通知》的要求执行。

1.5 本技术规定实行动态修订，以保障其适用性和适度超前性。市自然资源主管部门可参照湛江市城市规划管理技术规定的动态修订情况，及时组织跟进修订技术规定，或在技术规定实施过程中根据实际需要对局部章节和条款进行修订，修订技术规定应按相关的法定程序进行。

2 建设用地与开发强度

2.1 建设用地分类

2.1.1 用地用海二级类为国土调查、国土空间规划的主干分类。国家国土调查以一级类和二级类为基础分类，三级类为专项调查和补充调查的分类。国土空间总体规划原则上以一级类为主，可细分至二级类；国土空间详细规划和市县层级涉及空间利用的相关专项规划，原则上使用二级类和三级类。

2.1.2 用地用海分类采用三级分类体系，本指南共设置 24 种一级类、106 种二级类及 39 种三级类。用地分类名称及代码按国家颁布实施的标准执行。

2.1.3 城市建设用地分类以土地的使用功能为主导，适当兼顾其它相关因素综合确定。城市建设用地分类和代码按国家颁布实施的标准执行。根据城市发展的需要，增加新型产业用地：总部经济用地、会展用地、新型产业用地。在规划图纸中同一地类的一级类、二级类、三级类代码不能同时出现使用。

总部经济用地：集群式布置、跨行业和跨产业的公司总部办公设施，并配置功能齐全的商务设施、研发基地和专业协作服务设施的用地。

会展用地：各类商业会议展览、商品展销等场所和设施用地。

新型产业用地：融合与生产密切相关的研发、设计、中试、孵化、试验、创意、无污染生产类创新型产业功能以及配套相关商业、宿舍、可附设的市政设施、交通设施及其它配套公共服务设施的用地。

2.1.4 规划选址和规划条件确定用地性质应以用地分类二级类或三级类进行划分，并标注类别代码。

2.1.5 建设用地按土地使用的主要性质进行分类，多种性质用地以其地面使用的主导设施性质进行分类。规划多种性质混合使用地块，其用地类别代码为各类土地用途代码并列，之间以符号“/”分隔。

2.2 建设用地管理

2.2.1 应统筹安排各类建设项目和建设用地，完善功能布局，保护景观和生态资源、改善人居环境。

2.2.2 建设用地规划许可应按经批准的控制性详细规划和建设用地兼容性确定建设用地使用性质。控制性详细规划对建设用地兼容性作规定的，按控制性详细规划执行。控制性详细规划未对建设用地兼容作出规定的，在不违反城市规划强制性内容的前提下，建设用地兼容性按表 2.2.2 规定执行。确需改变建设用地使用性质，且超出控制性详细规划和建设用地兼容性范围的，应先行依法修改（或调整）控制性详细规划。位于生态敏感区（保护控制区）、重要景观区域、重点文物保护区域内，可能造成影响的，应进行技术论证。

2.2.3 建设用地范围内存在多种规划用地性质，且规划要求单独占地的，应按控制性详细规划来划定土地使用性质分类，并在《建设用地规划许可证》中明确各类用地面积；不需要单独占地的，应在规划条件中明确各类设施的建筑面积，具体位置在规划方案中明确。

表 2.2.2 城市建设用地规划与兼容类型

兼容用地类型 规划用地类型		二类城镇住宅	机关团体用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生	社会福利	商业商务	娱乐康体	公用网点	一类工业	二类工业	一类物流仓储	二类物流仓储	交通运输	公用设施	绿地与开敞空间
		070102	0801	0803	0804	0805	0806	0807	0901、0902	0903	090105	100101	100102	110101	110102	12	13	14
二类城镇住宅	070102	●	●	●	●	●	○	●	●	○	○	○	×	○	×	○	●	●
机关团体用地	0801	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	●
文化用地	0803	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	●
教育用地	0804	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	●
体育用地	0805	×	○	○	○	●	○	○	○	○	○	×	×	×	×	●	○	●
医疗卫生	0806	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	●
社会福利	0807	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	×	×	×	×	○	○	●
商业商务	0901 0902	○	●	●	●	●	○	●	●	○	○	○	×	○	×	●	●	●
娱乐康体	0903	○	○	○	○	●	○	○	●	●	○	×	×	×	×	●	○	●
公用网点	090105	×	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	×	○	×	○	○	●
一类工业	100101	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	●	○	○	○	●
二类工业	100102	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	●	○	●	○	○	●
一类物流仓储	110101	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	×	●	○	○	○	●
二类物流仓储	110102	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	●	○	●
交通运输	12	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	●	○	●
公用设施	13	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●
绿地与开敞空间	14	×	×	×	×	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	●

注：1、符号●为完全兼容，○为有条件兼容，×为禁止兼容。

2、城市建设用地类别 070101、070103 参照 070102 执行；1502、1503、1504 均与其他用地不兼容。

3、0904 参照 090105 执行；100103 与 110103 除道路、公用设施、防护绿地外，不兼容其他类型用地；12、13、14 大类包括其二级类和三级类。总部经济用地、会展用地的兼容性参照娱乐康体用地 0903 执行；新型产业用地参照一类工业用地 100101 执行。

2.2.4 建设用地兼容分为有条件兼容、完全兼容、禁止兼容。

有条件兼容为该规划性质用地允许兼容其他一种以上性质用地，兼容用地面积之和所占该地块总面积比例不超过 40%；兼容功能无法进行用地划分的，兼容比例可按建筑面积计算，即兼容建筑面积之和所占该地块总建筑面积比例不超过 40%。

完全兼容是指该规划性质用地允许混合其他一种以上性质用地，兼容比例不受限制。建设用地兼容时，当地面主导功能（建筑性质）发生改变，用地性质应随之调整。

禁止兼容是指该规划性质用地不允许兼容或转变为其他性质用地。

有条件兼容或者完全兼容涉及兼容居住用地的，必须满足增加人口所需的公共服务设施配套要求。

在不违反国土空间总体规划强制性内容的前提下，住宅、商业、商务、物流仓储用地可完全兼容公共管理与公共服务设施用地（医疗卫生用地 0806 除外）及公用设施用地，兼容比例为 100%，其开发强度参照兼容用地的指标执行。

2.2.5 鼓励下列类型用地的混合使用：

- 1 在各级城市中心区、商业与公共服务中心区，鼓励商业与商务、文化娱乐的混合使用，用地性质表达为商业用地+商务用地+娱乐康体用地（0901+0902+0903）。

- 2 鼓励在城乡范围内的新建公园绿地、防护绿地的地下空间建设供应设施、环境设施、交通设施（但要与公园绿地同步规划设计、施工、建成使用）。该类型土地混合使用调整经专家论证同意后报市政府审批后进行。

2.2.6 具备下列地块控制性详细规划单元规划局部调整和技术修正情形的，由市自然资源局或市工业园区管委会审核后报市政府审批：经营性用地调整为公益性用地，公益性用地之间性质调整（对社会民生影响较

大的邻避型、厌恶型设施除外，下同），工业、物流仓储用地之间性质调整，同一控规单元内公益性用地位置调整或置换，以及适当调整公益性土地使用强度，适当提高工业、物流仓储用地使用强度等情形。列入控规技术修正情形的，原则上应限定在：因地形图、土地权属、建设现状等信息错漏需要更正，以及因道路交通、市政、水利等工程实施需对蓝线（总量不减少）、绿线（总量不减少）等规划控制线或地块边界进行微调等情形。（不具备上述条件的按《雷州市人民政府常务会议工作制度的通知》规定执行）

2.3 居住用地规模

2.3.1 居住用地包括住宅用地、配套设施用地、公共绿地以及道路用地。配套设施用地包括幼托、托老所、文化体育设施、商业金融、社区卫生服务站和公用设施等用地。

2.3.2 新城区居住区按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需求的原则，可分为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以及居住街坊四级，其分级控制规模应符合表 2.3.2 规定。

表 2.3.2 居住区分级控制规模

距离与规模	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	居住街坊
步行距离（米）	800~1000	500	300	——
居住人口（人）	50000~100000	15000~25000	5000~12000	1000~3000
住宅数量（套）	17000~32000	5000~8000	1500~4000	300~1000

2.3.3 旧城区居住区按照居住人口进行分级。

2.3.4 历史文化名城保护区按照《历史文化名城保护规划》要求执行。

2.3.5 确实与周边不能整合且满足用地规划条件和建筑退让规定规划为居住用地的零散用地，建设地块面积为大于 500 且小于或等于 2000 平方米。

2.4 居住用地开发强度

2.4.1 居住用地规划建设须合理控制开发强度，以创造良好的居住环境。居住用地开发强度应符合表 2.4.1 的规定，并参考国家城市居住区规划设计有关标准执行。

表 2.4.1 居住用地开发强度控制指标

建设区	住宅层数	容积率			建筑密度 (%)		
		居住区	小区	组团	居住区	小区	组团
旧城区	1~3 层		1.3	1.5		40	45
	4~9 层	1.6	2.0	2.2	28	32	35
	10~18 层	2.0	2.4	2.6	26	29	30
	≥19 层	2.5	3.0	3.1	23	26	29
非旧城区	1~3 层		1.0	1.3		35	40
	4~9 层	1.5	1.8	2.0	26	30	33
	10~18 层	1.8	2.3	2.5	25	28	30
	≥19 层	2.2	2.8	3.0	22	25	28

注：1、本表的容积率控制指标为上限；用地不满足配套停车位等公共服务设施的，相应下调容积率。

2、“三旧”改造项目容积率等的指标按市“三旧”政策规定执行。

3、人口规模按照每户 120 平方米住宅建筑面积，每户 3.3 人的标准计算。

4、因布局的合理性需要，经专家委员会评审认可，在不突破容积率的前提下建筑密度可增加不多于五个百分点。

2.4.2 居住用地配套商业服务设施所占比例不大于地块计容总建筑面积 20%。

2.4.3 零散用地建设应符合表 2.4.3。

表 2.4.3 零散用地建设最小地块面积指标

建筑层数及类型	地块面积（平方米）
6~8 层住宅及公共建筑（8 米路以上含 8 米路）	大于 500 且小于或等于 1000
8 层以上住宅建筑及公共建筑	大于 1000 且小于或等于 2000

注：1、禁止单宗居住或商业地块拆分成用地面积小于 2000 平方米小地块开发，严格控制多宗零星居住地块合并成用地面积小于 2000 平方米小地块进行开发。

2、在旧城区或相邻土地已完成建设或有道路、河道等类似情况，用地面积小于 2000 平方米且无法调整合并的，在满足消防、建筑退让规定的前提下，城市规划主管部门可视具体情况予以确定。

3、大于 1000 且小于或等于 2000，道路两侧建筑控制线宽度 8 至 16 米（含 16 米），建筑层数控制在 8 层以下；道路两侧建筑控制线宽度 16 至 24 米（含 24 米），建筑层数控制在 10 层以下；道路两侧建筑控制线宽度 24 米以上，建筑层数控制在 12 层以下。

4、混合用地取较高值作为标准。

2.5 商业服务业设施用地开发强度

2.5.1 商业服务业设施用地开发强度应符合表 2.5.1 规定。

表 2.5.1 商业服务业设施用地容积率和建筑密度控制指标

建筑高度	旧城区		非旧城区	
	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度
< 24 米	2.5	50%	2.2	45%
≥ 24 米	5.0	50%	5.0	45%

注：1、本表的容积率控制指标均为上限，若用地不能满足停车位及配套设施时须相应下调容积率。

2、本表建筑高度 24 米以上的建筑密度指高层建筑裙楼。商业建筑的中庭首层通高至屋顶 见

3、光部分建筑面积可不纳入建筑密度计算。但因布局的合理性需要，经市城市规划委员会评审认可，在不突破容积率的前提下建筑密度最多可增加五个百分点。

3、在满足片区道路交通、建筑环境容量和城市景观等前提下，市级以上商业中心、城市综合体建筑密度可适当放宽为：旧城区不大于 60%，其他城区不大于 55%。

2.5.2 规划用地为商业服务业设施用地，当满足居住（新增住宅）配套公共服务设施时，经批准可兼容不大于项目地块用地面积 40%的住宅用地，住宅与商业服务业建筑容积率分别按表 2.4.1 和表 2.5.1 确定综合容积率。

2.5.3 鼓励规划建设商业居住等多功能混合社区。

2.5.4 符合《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141-2010）要求开展交通影响评价的项目，应对项目周边城市路网围合片区及影响区域进行交通影响分析，交通影响分析结论中应对项目的交通组织及停车位配置作出明确规定，当拟建项目不能满足交通组织及停车位配置要求时，则相应减少项目开发强度。

2.6 工业用地及开发强度

2.6.1 工业用地应集中布局，组成相对独立的工业区和工业组团。二类工业用地有气体污染物排放的工业不应布置在城市上风向，有液体污染物排放的工业不应布置在城市水源（径流）上游地区；三类工业用地有气体污染物排放的工业禁止布置在城市上风向，有液体污染物排放的工业禁止布置在城市水源（径流）上游地区。

2.6.2 二、三类工业用地应单独布置，不应与居住、公共设施及其他功能区混合布局，并与其他非工业用地之间保持一定的卫生防护距离，防护距离应符合相关规定。

2.6.3 工业项目用地配套行政办公及生活服务设施（包括办公楼、值班宿舍、职工食堂等）用地面积（包括其指标计算范围用地，下同）不得超过工业项目总用地面积的 7%。工业项目用地不得建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

（新型产业用地）配套行政办公及生活服务设施（包括办公楼、值班宿舍、职工食堂等）用地面积（包括其指标计算范围用地，下同）可放宽至不超过总用地 20%，计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 35%。

2.6.4 工业项目配套的行政办公及生活服务设施不应设置在生产区范围内，应设在相对集中独立的区域。

2.6.5 工业项目用地容积率应符合表 2.6.5 的规定。

表 2.6.5 工业用地容积率控制指标

用地分类	容积率
一类工业	≥ 1.0
二类工业	≥ 0.8
三类工业	≥ 0.6
新型产业用地	≥ 2.5

2.6.6 工业项目配套设施的计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的 30%（以构筑物为主的工业项目、新型产业用地除外）。当工业项目行政办公及生活服务设施用地面积超过工业项目总用地面积 7%，或其计容建筑面积超过项目总计容建筑面积 30%的部分，不能视为工业用途。

三类工业用地及其相邻地区禁止布置职工宿舍等居住用地。

2.6.7 对于工业仓储等项目，在符合消防和安全生产要求的前提下，可合理增加厂房建筑面积、建筑密度和建筑高度，提高用地效率。新型产业用地裙楼建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。

2.7 物流仓储用地及开发强度

2.7.1 物流仓储用地应有良好的交通条件，能方便快速地进入区域或城市交通运输系统，如铁路、公路、机场、港口和城市主干路。

2.7.2 三类物流仓储选址应远离城市居住区和村庄，并符合环境保护、防火、防爆、防灾的要求。不同类型危险品仓库应相互分隔，不得混合存储，其相隔距离须符合相关规范及消防规定。

2.7.3 物流仓储宜统一规划设置物流仓储园区，集约化使用土地。物流仓储项目用地范围内，非直接用于存储、装卸、包装等物流作业的配套设施（包括行政办公、展示厅、交易场所、值班宿舍、食堂等）建筑面积占项目用地总建筑面积的比例不得大于 7%。

2.7.4 物流仓储用地容积率及建筑系数应符合表 2.7.4 的规定。

表 2.7.4 物流仓储用地容积率、建筑系数控制指标

建筑层数	容积率	建筑系数 (%)
一类物流仓储	≥ 1.0 至 ≤ 2.5	35 ~ 50
二类物流仓储	≥ 0.8 至 ≤ 2.0	40 ~ 55
三类物流仓储	≥ 0.4 至 ≤ 1.2	40 ~ 60

注：建筑系数指用地范围内各种建、构筑物占地面积总和与总用地面积的比例。

2.8 公共管理与公共服务设施用地开发强度

2.8.1 公共管理与公共服务设施用地包括机关团体、科研、文化、体育、卫生、社会福利等机构和设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地。公共管理与公共服务用地开发强度控制指标见表 2.8.1。

表 2.8.1 公共管理与公共服务设施用地开发强度控制指标

建设项目	旧城区		非旧城区	
	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度
教育设施	3.0	35%	2.5	30%
科研机构	3.0	35%	2.5	30%
行政、文体、卫生等	2.5	35%	2.0	30%

注：1、本表控制指标均为上限。

2、教育设施用地包括大学、中学、小学学校用地，幼儿园用地。

2.8.2 放宽公共服务设施和市政设施项目用地规划控制要求。在满足消防安全和环保前提下，不限制市政设施项目、教育设施改扩建项目用地容积率、建筑密度等规划控制指标。公共服务设施和市政设施项目的建筑间距、建筑退让等规划控制指标按照消防和环保要求执行。

2.8.3 养老设施场地内建筑密度：新城区不应大于 30%、旧城区不应大于 35%，容积率不宜大于 1.5。建筑宜以低层或多层为主。

3 城市绿地与广场用地

城市绿地与广场用地包括公园绿地、防护绿地、广场用地、附属绿地以及区域绿地,其中公园绿地、防护绿地、广场用地计入城市建设用地平衡。

3.1 公园绿地(1401)

公园绿地包括综合公园、社区公园、专类公园、游园。公园绿地的建设要贯彻生态优先,经济实用原则,以植物造景为主,配套必要的休闲游憩设施。并应符合《城乡用地分类与规划建设用地标准》(GB50137)、《城市绿地分类标准》(CJJ/T85-2017)、《城市绿地规划标准》(GB/T51346-2019)、《公园设计规范》(GB51192-2016)的规定。

3.1.1 规划人均公园绿地面积、公园绿地分级设置:规划人均公园绿地面积不宜小于 $12\text{ m}^2/\text{人}$,旧城区人均公园绿地面积不小于 $5\text{ m}^2/\text{人}$,公园绿地服务半径覆盖率 $\geq 90\%$ 。

3.1.2 综合公园用地应当符合下列规定:

- 1 规划新建综合公园的用地规模不小于 10 公顷。
- 2 公园绿地规划应控制建筑占地面积比例,保障绿化用地面积比例,合理安排园路及铺装广场用地的面积比例。

3.1.3 社区公园用地应符合下列规定:

- 1 用地规模 2000~5000 平方米的社区公园服务半径为 300 米,用地规模大于等于 5000 平方米的社区公园服务半径为 500 米。园中可设置花木种植区、游憩草坪、景观水体、凉亭、雕塑、体育设施、休息活动设施等。
- 2 社区公园至少应有一边与城市道路相邻。

3.1.4 专类公园。专类公园包含动物园、植物园、历史名园、遗址公园、游乐公园以及其他专类公园。应结合城市发展和生态景观建设需要,因地制宜、按需设置。

3.1.5 游园。游园用地应独立设置，可规模较小或形状多样，方便居民就近进入。带状游园的宽度宜大于 12 米，绿化占地比例应大于或等于 65%。

3.1.6 除与公园功能相关的各种休息、游览、公用、管理及服务建筑外，不得建设与公园功能无关的其他性质的建筑物。配建公共服务设施用房的，建筑高度不应大于 8.0 米。

3.1.7 新建各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地，并应集中设置具有一定规模，且能开展休闲、体育活动的居住区公园；公共绿地控制指标应符合表 3.1.7 的规定。

表 3.1.7 公共绿地控制指标

类别	人均公共绿地 面积 (m ² /人)	居住区公园		备注
		最小规模 (hm ²)	最小宽度 (m)	
十五分钟 生活圈	2.0	5.0	80	不含十分钟生活圈及以下 级居住区的公共绿地
十分钟 生活圈	1.0	1.0	50	不含五分钟生活圈及以下 级居住区的公共绿地
五分钟 生活圈	1.0	0.4	30	不含居住街坊的绿地指标

3.1.8 滨水、沿路设置带状公园绿地应满足安全、交通、防洪和航运的要求，宽度不应小于 12 米，宜大于 30 米，并应配置园路和休憩设施。

3.2 防护绿地（1402）

3.2.1 城市主要工业区、仓储区和城市其他功能区之间应设置卫生隔离带。城市交通性主干路、快速干路、公路、铁路、高速公路、高压走廊、海（河）岸线应设置防护绿地。

3.2.2 防护绿地设置应符合下列规定：

1 城市快速路和交通性主干路两侧应设防护绿地。其中：城市新区新建道路防护绿地宜独立设置，建成区可利用建筑退让道路用地结合出入口及人流集散场地设置。

(1) 独立设置的道路两侧防护绿地的宽度规定为：城市快速路两侧各设 15 米以上宽度的防护绿地；城市交通性主干路两侧各设 10 米以上宽度的防护绿地。

(2) 利用建筑退让用地设置的防护绿地其绿地比例不少于 60%，并合人流交通集散、出入口等功能要求灵活布置，宽度 5 到 10 米。其它按建筑退让用地的相关规定执行。

2 城市规划区内公路红线外两侧不准建设区应设绿化隔离带。绿化隔离带宽度为：高速公路不少于 30 米（城市外环高速路外侧宜不少于 50 米，内侧不少于 30 米），国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡（镇）道不少于 5 米。

3 铁路沿线两侧的防护绿地宽度不小于 30 米，沿线结合铁路立体综合开发的按需要设置。

4 城市海岸、河岸的防护绿地宽度每侧不少于 30 米，河涌的防护绿地宽度每侧不少于 10 米。旧城区受用地条件限制时，经市专家委员会评审或市城市更新（“三旧”改造）项目单元规划评审组审议认可，河涌的防护绿地宽度每侧可不少于 5 米。

5 产生有害气体及污染物工厂的防护绿地宽度不小于 50 米；污染严重的，根据实际需要增加。

3.3 广场用地（1403）

3.3.1 广场用地指以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地。至少应与一条城市道路相邻，可结合公共管理与公共服务用地、商业服务设施用地、交通枢纽用地、绿地和绿道等设置。

3.3.2 广场用地的绿地率宜大于 35%，不得布置与其管理、游憩和服务功能无关的建筑，建筑占地比例不应大于 2%。

3.4 附属绿地

附属绿地包括居住、公共管理与公共服务、商业服务业设施、工业、物流仓储、交通设施、公用设施等用地的附属绿地。

居住用地内住宅用地的附属绿地规划指标和规划建设要求应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的规定。附属绿地中的集中绿地的规划建设应遵循空间开放、形态完整、设施和场地配置适度适用、植物选择无毒无害的原则。

3.4.1 居住用地附属绿地

1 居住街坊内集中绿地的规划建设，应符合下列规定：新区建设不应低于 $0.5 \text{ m}^2/\text{人}$ ，旧区改建不应低于 $0.35 \text{ m}^2/\text{人}$ ；宽度不应小于 8 米；在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应小于 $1/3$ ，其中应设置老年人、儿童活动场地。

2 居住街坊用地内的绿地率应按照现行国家标准《城市居住区规划设计标准》（GB50180）执行。

3 居住区绿地布置宜采用集中与分散相结合，居住区中心绿地设置应至少有一边与相应级别的道路相临。公顷以上居住用地应设置不少于建设用地面积 2%（旧城区不少于用地面积 1%）对外开放的组团式附属绿地（附属绿地面积小于 1000 平方米时应集中设置，分散设置时每块附属绿地面积不应小于 1000 平方米，附属绿地宜临街设置，按游园标准建设，配套坐凳、园道等简易设施），作为公众休憩使用。

3.4.2 商业服务业设施用地附属绿地

1 商业服务业建筑面积小于 2 万平方米的建设项目，绿地率不低于 30%，建筑面积 2 万平方米以上的，绿地率不低于 35%。

2 商业街区广场结合绿地一并设置的，一般应设置为开放式绿地，绿地不小于广场总用地面积的 30%，广场地面硬铺装不大于 60%。

3.4.3 公共管理与公共服务设施用地附属绿地

1 机关团体、公共文化体育设施、科研教育用地等绿地率不低于 35%；医院、疗养院、高等院校的绿地率不得低于 40%。

2 养老设施场地内的绿地率：新城区不宜低于 35%，旧城区不宜低于 30%。其它公共设施的绿地率不小于 25%。

3.4.4 工业用地附属绿地、物流仓储用地附属绿地

1 一、二、三类工业用地的附属绿地率不高于 20%；三类工业、仓储用地应设置宽度不小于 50 米的防护绿地，防护绿地可结合工业园区规划在园区四周统一设置。

2 物流仓储用地附属绿地率不高于 20%，物流仓储用地的卫生防护距离应参照环保、防灾、卫生等专业部门要求综合确定。

3.4.5 城市道路与交通设施用地附属绿地

1 园林景观路绿地率须大于 40%，道路红线宽度大于 50 米时，绿地率须大于 30%；道路红线宽度 40 至 50 米时，绿地率须大于 25%；道路红线宽度小于 40 米时，绿地率须大于 20%。

2 商业街区用地临城市道路规划设置防护绿地的，在其用地范围内可结合广场一并设置。

3 道路绿化应当满足行车视距、车辆通行和行人正常行走的要求。绿化植物应控制高度，乔、灌木种植不得遮挡行车视线、路灯、交通标志等。

4 车站、码头、机场等设施的集散广场，其绿地可按广场总用地面积的 10%设置。

3.4.6 公用设施用地附属绿地

城市供水厂绿地率应不低于 25%（根据广东省绿化条例）、污水处理厂和垃圾处理厂的绿地率应不低于 40%，排水泵站绿地率不低于 20%。

3.5 各类绿地设置要求

3.5.1 城市绿地与广场用地应按“海绵城市”低影响开发雨水系统构建要求进行建设，地面应充分考虑雨水的渗透、储存、调节等功能。建造下沉式绿地和透水性地面铺装，包括透水性道路、透水性广场、透水性停车场等。

3.5.2 公园绿地、防护绿地、广场用地和附属绿地等各类绿地边缘不应高于相邻硬铺装地面（树池周边地面设置应符合 8.2.9 条款规定），有条件的地块应设置下凹式绿地（下凹深度宜为 10~20 厘米）、植草沟或能自行渗透的蓄水池。

3.5.3 城市各类建设用地配套绿地不得占用消防车登高操作场地及回车场地。

4 配套设施

4.1 配套设施应按照国家有关标准、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)以及表 4.3《配套设施设置标准》进行配置。

4.2 配套设施应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配置,其布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则。

4.2.1 十五分钟和十分钟生活圈居住区配套设施,应依照其服务半径相对居中布局。

4.2.2 十五分钟生活圈居住区配套设施中,文化活动中心、社区服务中心、街道办事处等服务设施宜联合建设并形成街道综合服务中心。

4.2.3 五分钟生活圈居住配套设施中,社区服务站、文化活动站(含青少年、老年活动站)、老年人日间照料中心(托老所)、社区卫生服务站、社区商业网点等服务设施,宜集中布局、联合建设,并形成社区综合服务中心。

4.3 中小学校的选址、布局、规划设计、建筑标准等应当符合国家《中小学校设计规范》(GB50099-2011)和《广东省义务教育标准化学校标准》(2013 年版)。中学的服务半径不应大于 1000 米,小学服务半径不大于 500 米;城市更新(“三旧”改造)项目或者建成区学校用地布局确有困难或学校规模较大的,学校服务半径可放宽 50%。

4.4 根据《广东省人民政府办公厅关于增加幼儿园中小学学位和优质教育资源供给的意见》(粤府办[2017]67 号文),学位需求测算按照幼儿园、小学、初中学校千人学位数分别不低于 40 个、80 个、40 个为

标准。居住人口达到十五分钟和十分钟生活圈居住区级人口规模的，应按表 4.3 配套中小学校。

4.5 属于城市更新(“三旧”改造)项目范围的，在控制性详细规划中已规划配套但尚未建设的中小学校、幼儿园(含其他公共服务设施)，如权属属于开发单位，开发单位与相关职能部门或辖区政府签订监管协议且由开发单位出资建设，并无偿移交给政府的，其补偿政策按市城市更新(“三旧”改造)有关政策执行。

4.6 居住用地每 4500 人以上地块应设置一所婴幼儿照护服务机构、7 个班以上的幼儿园(含 2 至 3 岁幼儿托班)，幼儿园规模和用地标准按表 4.3 确定。规划居住人口达 3000 户及以上的居住小区应当配建小学，规划居住人口达 10000 户以上的住宅小区应当单独配建中学。新建居住区应规划建设与常住人口规模相适应的婴幼儿照护服务设施及配套安全设施按每千人不少于 6 个托位，与住宅同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。为鼓励开发项目扩大幼儿园建设规模，超出应配建规模的建筑面积不计算容积率。建设用地开发总量达不到 4500 人的住宅项目，应结合周边用地统一规划设置幼儿园用地。

4.7 建设项目配建老人活动中心、托老所的建筑面积可不纳入容积率计算，独立设置的可不纳入建筑密度计算(控制性详细规划编制时，应纳入用地指标平衡)。

4.8 当居住用地或人口达到十分钟生活圈居住区规模，应设置肉菜市场，城市边缘地段新区居住人口不足时允许设置小区级肉菜市场(生鲜超市)。

旧城区规划新增肉菜市场用地困难的，可结合非住宅建筑（小区级以上用地规模可利用公共服务设施地下空间）设置肉菜超市（生鲜超市）。

4.9 居住用地应按人口规模，依照表 4.3 和 10.7.5 条款规定配置生活垃圾收集站点。

4.10 配套设施应与住宅建筑同步规划、同步建设、同步规划核实、同步交付使用。

4.11 建筑面积超过 1 万平方米或日客流量超过 1 万人的配套设施如交通枢纽、商业中心、医院、旅游景区及游览娱乐等，应配置独立的母婴室，并配备基本设施。

4.12 为适应我国人口结构老龄化, 城乡养老设施规划和建设应严格按照《城镇（城乡）养老设施规划规范》（修订）执行，城乡养老设施规划除执行《城镇（城乡）养老设施规划规范》（修订）外，尚应符合国家现行的有关标准的规定。”

老旧居住小区应实施无障碍改造，重点做好居住区缘石坡道、轮椅坡道、公共出入口、走道、楼梯、电梯候梯厅及轿厢等设施 and 部位的无障碍改造，优先实施贫困、高龄、失能等老年人家庭设施改造，鼓励开展多层老旧住宅电梯加装。支持开发老年宜居住宅和代际亲情住宅。城镇棚户区改造、三旧改造、保障性安居工程和配套基础设施建设等应进行适老化设施配套建设。

4.13 社区体育公园应按照《广东省社区体育公园规划建设指引》进行配置。居住区级体育公园服务人口规模为 3-5 万人，一般用地规模为 3000-10000 平方米，居住小区级体育公园服务人口规模为 1-1.5 万人，一般用地规模为 600-3000 平方米。功能内容应按照《广东省社区体育公园规划建设指引》内容配置，户外健身场所包括室外器械

场地、慢跑道、排球场、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池及儿童运动场所等。

4.14 新建居住区和社区要按相关标准规范配套群众健身相关设施，按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米执行，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。凡老城区与已建成居住区无群众健身设施的，或现有设施没有达到规划建设指标要求的，要通过改造等多种方式予以完善。

表 4.3 配套设施设置标准

类别	项目名称		一般规模 (㎡/处)		服务规模 (万人)	设置规定	设置级别				设置要求及服务内容
			建筑面积	用地面积			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	居住街坊	
教育设施	独立高中	--	校舍生均建筑面积 14 ㎡/生以上（如有寄宿学生，则按住校生，每生增加 4 ㎡计算）	学校占地面积不少于 66000 ㎡，生均占地面积不少于 22 ㎡/生，其中生均体育活动面积不少于 10 ㎡。	--	超过 10 万人的居住区域，要设置一所 60 班以上的高中，一般按每班 50 生设置。					学校用地不得与市场、医院太平间、易燃易爆危险品仓库、加油站为邻；不宜设置在城市干道交叉口等交通繁忙路段。 高中、初中按每班 50 生设置，小学按每班 45 生设置。 高级中学应在区域统筹安排。独立高中应为 36 班以上规模，居住人口不足时允许设 30 班或 24 班高中。初级中学应为 24 班以上规模，旧城区改造项目用地紧张时允许设 18 班初中作为下限。完全中学（设高中、初中）应达 36 班以上规模，旧城区改造项目用地紧张时允许设 30 班完全中学作为下限。
	独立初中	18 班	9500	20700	2.3	按生均标准设置，生均占地面积不少于 23 ㎡/生，校舍建筑面积不少于 10.5 ㎡/生	▲	△			中学运动场地不宜小于 3.3 ㎡/生，一般设田径运动场（环行跑道 250-400 米）及 100m 直跑道二组；每六个班应有一个篮球场或排球场。中学绿化用地不应小于 1 ㎡/生。
		24 班	12600	27600	3						
		30 班	15800	34500	3.8						
	完全中学	30 班	--	--	1.9	按生均标准设置，高中部分参照独立高中有关标准，初中部分参照独立初中有关标准（根据实际比例测算）					两排教室的长边相对时，其间距不应小于 25m，教室的长边与运动场地的间距不应小于 25m，其日照间距系数按照相关规定执行。 教学及教学辅助用房原则上为南北座向。 中学应按规范配建标准游泳池。
		36 班	--	--	2.3						
		48 班	--	--	3						
	九年制学校	36 班	15120	33240	1.4	每班小学 45 生，初中 50 生。按生均标准设置，占地面积小学不少于 18 ㎡/生，初中不少于 23 ㎡/生；校舍建筑面积不少于 9 ㎡/生					学位需求测算按照小学、初中学校千人学位数分别不低于 80 个、40 个为标准。规模应 36 班以上。运动场地小学部分不小于 2.3 ㎡/生，中学部分不宜小于 3.3 ㎡/生。两排教室长边相对时，其间距不应小于 25m，教室长边与运动场地的间距不小于 25m。教学及教学辅助用房原则上为南北座向。应按规范配建标准游泳池。
		45 班	18900	41550	1.7						
		54 班	22680	49860	2						

类别	项目名称		一般规模 (m ² /处)		服务规模 (万人)	设置规定	设置级别				设置要求及服务内容
			建筑面积	用地面积			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	居住街坊	
教育设施	小学	18 班	7290	14580	1	每班 45 生。按生均标准设置, 生均占地面积不少于 18 m ² /生, 校舍建筑面积不少于 9 m ² /生。		▲			选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段。 小学不宜与市场、公共娱乐场所、医院太平间等相邻。小学运动场地不宜小于 2.3 m²/生, 一般设 200 米环形跑道的田径场, 不应少于一组 60 米直跑道。小学绿化用地不应小于 0.5 m²/生。 两排教室长边相对时, 其间距不应小于 25m, 教室的长边与运动场地的间距不应小于 25m, 其日照间距系数按照相关规定执行。教学及教学辅助用房原则上为南 北座向。 应按规范配建标准游泳池。
		24 班	9720	19440	1.4						
		30 班	12150	24300	1.7						
		36 班	14580	29160	2						
	幼儿园	6 班	2200-2700	2000	0.45	按每班 30 生设置。用地面积不低于 10 m ² /生, 室外地面游戏场地人均面积不低于 4 m ² , 集中绿地人均面积不低于 2 m ² 。			▲		规划居住人口达 4500 人以上应当配建幼儿园, 居住人口不足时允许设 6 班或与相邻地块合设幼儿园。幼儿园应独立用地, 设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段; 其生活用房应满足冬至日底层满窗日照 不少于 3h 的日照标准; 保证每班不少于 60 m²的室外游戏场地, 包括设置大型活动器械、戏水池、沙坑以及 10 米长直跑道。 幼儿园宜有集中绿化用地面积, 并禁止种植有毒、带刺的植物。 幼儿园建筑设计应符合《幼儿园建筑设计规范》的要求, 活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。 教学及教学辅助用房原则上为南北座向。
		9 班	3200-3900	2700	0.7						
		12 班	4000-4900	3600	0.9						
		15 班	5000-6200	4500	1.1						
		18 班	6000-7400	5400	1.35						
医疗卫生设施	综合医院	200 床	12000~18000	23400~26000	5~10	按千人 1~2 床位控制医院规模。用地面积 110~130 m ² /床, 建筑面积 60~70 m ² /床。					区域统筹安排, 应独立用地, 设置于交通方便地段, 宜面临两条城市道路, 并远离高压线路及其设施、少年儿童活动密集场所。
		300~600 床	19200~37200	35100~67800	10~20						

类别	项目名称	一般规模 (m ² /处)		服务规模 (万人)	设置规定	设置级别				设置要求及服务内容
		建筑面积	用地面积			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	居住街坊	
医疗卫生设施	卫生服务中心（社区医院）	2000~3000	2000~3000	5~10		▲				宜独立用地或结合其他服务设施设置。不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻。
	社区卫生服务站	120~270		1.5				△		可结合居委会或其他建筑设置，全部或 1/2 以上的面积应设在首层，并有专用出入口。
文化体育设施	综合文化 活动中心(含 青少年活动 中心、老年活 动中心)	3000~5000	3000~5000	3~5	按千人指标控制： 用地面积 100 m ² ， 建筑面积 100 m ² 。	▲				宜独立用地，结合或靠近绿地安排。噪声较大的排练室、游艺室等应与住宅保持一定距离，并采取必要的防止干扰措施。应设置老年人活动中心、青少年活动中心、儿童图书阅览室（室）等项目，宜配置文化康乐设施、图书阅览、科技普法、教育培训等设施，并宜设置多功能厅、展览厅、电脑室等。
	大型多功能运动场地	—	3150~5620	5~10		▲				多功能运动场地或同等规模的球类场地。宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局。宜集中设置篮球、排球、7 人足球场地。
	中型多功能运动场地	—	1310~2460	1.5~2.5			▲			多功能运动场地或同等规模的球类场地。宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局。宜集中设置篮球、排球、5 人足球场地。
	小型多功能运动（球类）场地	—	770~1310	0.5~1.5				▲		小型多功能运动场地或同等规模的球类场地。

类别	项目名称	一般规模 (㎡/处)		服务规模 (万人)	设置规定	设置级别				设置要求及服务内容
		建筑面积	用地面积			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	居住街坊	
文化体育设施	文化活动站	400~600		1~1.5				▲		宜结合或靠近公共绿地安排，可结合会所设置。内容包括书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等，主要供青少年和老年人活动。
	居民运动场馆(全民健身中心)	2000~5000	1200~15000	5~10		△				运动场宜包括 200 米跑道、小型足球场、篮球场、排球场和网球场、室外器械场地、慢跑道等。结合本地气候条件，宜设置室内运动场馆。
	群众健身设施(含老年人户外活动场地)		150~750	0.5~1.2				▲		健身场所，含广场舞场地。老年人户外活动场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所；广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。
	儿童、老年人活动场地(含室外健身器械)		170~450						▲	宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施；用地面积不应小于 170 m²。
社区服务与行政管理设施	养老院或老年养护院	7000~17500	3500~22000	5-10	建筑面积≥30 (m2/床)，用地面积 20-50 (m2/床)	▲				宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心。养老院一般规模宜为 200 床~500 床，老年养护院一般中型规模为 100 床~500 床。
	老年人日间照料中心(站)	250	170-300	0.3-1.0				▲		老年人日托服务，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等。宜与老年人活动中心(站)等社区服务设施合并设置。

类别	项目名称	一般规模 (㎡/处)		服务规模 (万人)	设置规定	设置级别				设置要求及服务内容
		建筑面积	用地面积			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	居住街坊	
社区服务与行政管理设施	街道办事处	800~1200		5~10	每街道设一处。	▲				宜与派出所、司法所、市政及其他管理用房及社区服务中心合设形成管理服务中心。宜设于首层，结合其他建筑设置的，应保证首层不少于 400 m²的使用面积，且有对外方便的出入口。
	派出所	2500	2700	5~10	每街道设一处。	△				派出所选址应规划在辖区范围内，宜处于辖区中心区域主要或次要街道旁边独立设置。结合其他建筑设置的，应保证首层不少于 400 平方米的使用面积，并保证不少于 800 平方米的独立室外场地面积，同时应与其他区域进行物理隔离，设置独立出入通道。
	市政及其他管理用房	600		5~10	每街道设一处。	△	△			宜与街道办事处、司法所、派出所及社区服务中心形成管理服务中心。宜设于首层，结合其他建筑设置的，应保证 1/2 以上的面积设在首层。包括燃气、电信、电视、供电、供水、雨污水、环卫、绿化以及工商、税务等管理用房。
	社区服务中心（街道级）	750~1500		5~10	每街道设一处，按千人指标控制。千人建筑面积 150 m²。	▲				宜与街道办事处、司法所、派出所及市政及其他管理用房形成管理服务中心。宜设于首层，结合其他建筑设置的，应保证 1/2 以上的面积设在首层。设助残、家政服务、计划生育宣传咨询、婚姻中介等社会救助和便民利民服务项目。
	社区服务站（含居委会、治安联防站、残疾人康复室）	600~1000	500~800	0.5~1.2	每 2000 户设一处社区服务站。			▲		可结合其他建筑设置。含 85 m²居委会办公用房及 15 m²社区警务室。应设于建筑首层，并有独立对外出入口。用房产权应无偿移交所在地的政府。
	物业管理（含业主委员会）	50~500			按物业总建筑面积的 2%配置。				▲	独立开发的居住用地均须配置，可结合其他建筑设置。 物业管理用房可分处设置，每处不小于 50 m²。

类别	项目名称	一般规模 (㎡/处)		服务规模 (万人)	设置规定	设置级别				设置要求及服务内容
		建筑面积	用地面积			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	居住街坊	
市政公用设施	燃气供应站	200~300	400~500	5	管道燃气尚未覆盖区域设置	△	△			应独立用地,服务半径为 1~3km。瓶装供应站瓶库与住宅间距不应小于 15m,与重要公共建筑间距不小于 25m。
	110kV 变电站	2000~3000	2000~4000	5~10		△	△			区域统筹安排,应独立用地。A 型建筑长、宽、高为 46×23×25m, B 型建筑长、宽、高为 36×17.5×25m。
	开闭所	200~300	500			▲				0.6 万套~1.0 万套住宅设置 1 所;用地面积不应小于 500 m²。
	垃圾压缩站		≥500, <1000	3~5		△				垃圾压缩站用地尽量紧靠主、次干路,方便运输,减少扰民;应保证 20%以上的绿化面积,绿化隔离带宽度不小于 3m,与其他建筑距离不宜少于 10m;垃圾压缩站净高为 4.5~7m。
	垃圾转运站		≥500, <1000	3~5		△	△			应独立设置,中小学、幼儿园的主体建筑(教学、办公楼及宿舍等)周边 30 米范围内不得设置生活垃圾转运站。符合《生活垃圾转运站技术规范》(CJJ/T47-2016)的相关规定。
	生活垃圾收集站	80~100	120~200	1~1.5				▲		宜独立设置。居住用地大于 5000 人(2000 户)的小区宜单独设置生活垃圾收集站。生活垃圾收集站用地指标应按表 10.7.5 执行,并符合《生活垃圾收集站技术规程》(CJJ179-2012)的相关规定。
	生活垃圾收集点(生活垃圾收集容器间)	≥10							▲	居住用地人口 2000 人以下的,采用混合收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于 5 m²;采用分类收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于 10 m²。2000~5000 人的,应设置不小于 30 平方米的生活垃圾收集容器间一处(服务半径较大时可将其分为两处设置)。受用地条件限制时,垃圾收集点和垃圾收集容器间可附设于建筑物内。垃圾收集点还应考虑每处设置不小于 8 平方米的回收垃圾存放间。 生活垃圾收集点(垃圾收集容器间)应采用分类收集,宜采用密闭的方式,服务半径不应大于 70m。

类别	项目名称	一般规模 (m ² /处)		服务规模 (万人)	设置规定	设置级别				设置要求及服务内容
		建筑面积	用地面积			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	居住街坊	
市政公用设施	再生资源回收点		6~10	1000 人~3000 人设置一处				▲		用地面积不小于 6 m ² ，其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求。
	邮政电信营业所	100~300		1.5~3		▲				不独立占地，应设于建筑首层，业务包括电信、包裹兑汇等。在建筑首层安排确有困难时，不超过 1/3 的建筑面积可配置在二层。宜临宽度大于 15 米的道路设置。
	公共厕所	50~120	80~170	>0.3				▲		公共厕所宜设置于人流集中处，并应易于识别。在大型的公共空间，如商业、娱乐、车站、码头、学校、公园、文化、旅游等的公共厕所厕位宜按男女比例 1:2 设置，并至少分别设一个男、女残疾人专用厕位。
	公交首末站		2000~4000	3~4		△	△	△		区域统筹安排，宜独立用地。在商业中心、会展中心、机场、火车站、长途车站、客运码头等公共建筑或大型居住区附近，宜设置公交首末站。
	公交车站					▲	▲			宜布置港湾式公交停靠站，直线段停靠长度不应小于 30 米（人口较集中的居住区和商业区直线段停靠长度不宜小于 50 米），宽度不宜小于 3.0 米。
商业服务设施	农贸市场、肉菜市场（生鲜超市）	2000~2500		3~5			▲			肉菜市场可结合非住宅建筑设置。肉菜市场宜设在运输车辆易于进出的相对独立地段，与住宅要有一定的隔离措施；应保证全部或 1/2 以上的面积设在首层，且有方便的对外出入口，禁止露天设置。市场室内净空高度不应低于 4m。

注：1、▲为应设置的项目，△为宜设置的项目。

2、本表人口规模采用“标准户”，取户均 3.3 人，每户 120 m²住宅建筑面积作为 1 个标准户，建立配套设施与居住开发总量的对应关系。

3、各层级居住区配套设施的设置为非包含关系。上层级配套设施不能覆盖下层级居住区配建的配套设施，即当居住区规划建设人口规模达到某级生活圈居住区规模时，其配套设施除配置本层级的配套设施外，还需要对应配置本层级以下各层级的配套设施。

4、市中心城区用地紧张时，教育设施（中小学、幼儿园）用地规模可按本表“一般规模”用地面积乘以 0.8 系数确定。城市更新（“三旧”改造）项目的教育设施（中小学、幼儿园）用地规模可按本表“一般规模”用地面积乘以 0.7 系数确定。

5、表中未明确用地面积的，可结合其他建筑设置。要求首层设置的项目，若集中设置在公共服务中心大楼，规划设置要求视具体情况确定。

6、综合文化活动中心的指标中不包含电影院面积。

7、居住区内不得设置扰民设施。商业服务内容包括综合百货、超市、餐饮、中西药店、书报、银行储蓄所、小型影视厅、电信营业所、快递、美容、综合修理、再生资源回收站等；餐饮项目宜独立设置，附建式餐饮用房应设专用烟道。

8、由开发建设单位投资建设且无偿移交政府的配套设施用房可不计算容积率（配套设施类别见表 43）。

9、单处规模超过 500 床的机构养老设施宜分点设置。

10、常住人口规模大于 5 万人的社区养老宜分点设置。

11、表中所列每处建筑面积及用地面积均为独立设置时的综合指标，当社区老年人日间照料中心与社区老年人活动中心或其他社区服务设施合并设置时，相同服务功能的指标不应重复计算。

12、城市旧城区养老设施的配建规模、要求应满足老年人设施基本功能的需要，其指标不应低于本表中相应指标的 80%，并应符合当地主管部门的有关规定。

5 建筑间距与退让距离

5.1 建筑间距

建筑间距应依据本地区日照条件、建筑物朝向、建筑属性以及相邻建筑之间的相互关系，满足日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求综合确定。

5.2 住宅建筑间距

5.2.1 住宅建筑间距控制

1 居住区的总体布局应结合城市主导风向，考虑住宅夏季防热和组织自然通风、导风入室的要求。

2 中高层住宅建筑为建筑高度大于 27 米的建筑，多层或低层住宅为建筑高度 27 米以下的住宅建筑，相应间距按照附录 4 执行。

3 新城区平行布置的多层和低层住宅建筑间距：

- (1) 朝向为南北向的[指正南北向和南北向偏东（西）45 度以内（含 45 度），下同]，其间距不小于南侧建筑高度的 1 倍。
- (2) 朝向为东西向的[指正东西向和东西向偏南（北）45 度以内（不含 45 度），下同]，其间距不小于较高建筑高度的 0.9 倍。

4 新城区垂直布置的多层和低层住宅建筑间距：

- (1) 南北向的间距，不应小于南侧建筑高度的 0.7 倍。
- (2) 东西向的间距，不应小于较高建筑高度的 0.6 倍。
- (3) 当垂直布置的住宅建筑较小的一面宽度大于 12 米时，应按平行布置的间距规定控制。

5 新城区住宅建筑既非平行，也非垂直布置时的间距：

- (1) 当两幢建筑的夹角小于 45 度时，其最窄处间距应按平行布置的住宅间距控制。
- (2) 当两幢建筑的夹角大于或等于 45 度时，其最窄处间距应按垂直布置的住宅间距控制。

6 在符合上述规定的前提下,平行布置的低层住宅与其北侧多层建筑的最小间距为 9 米。

7 多层和低层住宅的侧面间距,必须按消防间距或通道要求控制;但住宅侧面有居室窗户的(不含宽度小于 60 厘米的转角窗),应按垂直布置的住宅建筑间距控制。

8 新城区高层住宅与高层住宅平行布置时的建筑间距:

(1) 南北向的不应小于南侧建筑高度的 0.6 倍,且最小间距不应小于 30 米。

(2) 东西向的不应小于较高建筑高度的 0.5 倍,且最小间距不应小于 30 米。

9 新城区高层住宅与多层或低层住宅平行布置时的建筑间距:

(1) 高层住宅位于多、低层住宅南侧,其间距不应小于南侧建筑高度的 0.5 倍,且最小间距不应小于 30 米。

(2) 高层住宅位于多层或低层住宅西侧,其最小间距不应小于多层或低层建筑高度的 0.9 倍且不应小于 18 米。

(3) 高层住宅位于多层或低层住宅北侧,其最小间距不应小于多层或低层建筑高度的 1.0 倍且不应小于 18 米。

(4) 高层住宅位于多层或低层住宅东侧,其最小间距不应小于多层或低层建筑高度的 1.0 倍且不应小于 21 米。

10 新城区高层住宅与高层、多层或低层住宅垂直布置时,其间距按以下要求控制:

(1) 高层与高层之间,当侧面宽度小于 16 米时,间距不应小于 24 米;当侧面宽度大于或等于 16 米时,按平行布置时的间距控制。

(2) 高层与多层或低层之间,当高层的侧面宽度小于 16 米时,若高层在北侧,间距不应小于南侧多层或低层建筑高度的 0.7 倍且不应小于

9 米，若高层在南侧时间距不应小于 24 米)；当高层的侧面宽度大于或等于 16 米时，按平行布置时的间距控制。

11 既非平行又非垂直的异形住宅建筑，其建筑间距至少应满足消防要求及日照标准。

12 采用建筑间距系数计算住宅建筑间距时，相关建筑室外地坪高差应按相应间距系数折算为水平距离予以增减。

13 住宅底层为商店或其它非居住用房时，其间距的计算不应扣除底层的高度。但同一裙房之上的几幢建筑，计算间距时建筑高度可从裙房屋顶以上算起。

14 建筑高度超过 80 米的高层住宅建筑，综合考虑安全及城市设计等要求，合理确定建筑间距。在满足建筑日照要求的前提下，建筑高度每增加 10 米，建筑间距相应增加 1 米。建筑高度 120 米以上的，按建筑高度 120 米的建筑间距计算。

15 两幢建筑主要居室正方向的视线不存在对视，其建筑间距满足消防规定即可。

16 旧城区新建住宅建筑相邻建筑最小正向间距控制宜符合表 5.16 的规定。旧城区内传统建筑改建不能满足表 5.16 间距控制要求的，需征得消防部门同意。

表 5.16 住宅建筑与低、多、中高、高层建筑最小正向间距控制表
(单位：米)

建筑类别		住宅建筑			
		低层	多层	中高层	高层
其他建筑	低层	6	6	9	9
	多层	6	9	9	13
	中高层	9	9	13	13
	高层	9	13	13	18

17 用地面积小于 50 亩、“三旧”改造项目和保障性住宅项目的建筑间距可按不小于上述规定数值的 0.7 系数确定，但最低需满足消防间距，以规划委员会批准为准。

5.3 非住宅建筑间距（包括住宅商业裙楼）

5.3.1 新城区非住宅建筑侧面间距应满足消防技术规范中的防火间距要求，正面间距(净距)应满足以下规定要求：

1 建筑高度小于 24 米的非住宅建筑间距不小于 9 米。

2 建筑高度小于 24 米的非住宅建筑与 24 米以上非住宅建筑相邻，其建筑间距不小于 13 米。

3 建筑高度 24~100 米非住宅建筑间距：建筑面宽小于 40 米的，建筑间距按遮挡建筑高度的 0.3 倍计算(且不得小于 18 米,下同)；建筑面宽 40 米以上的，建筑间距按建筑高度的 0.4 倍计算。建筑面宽小于 40 米与建筑面宽 40 米以上相邻的，按其间距平均值确定。

4 建筑高度大于 100 米的非住宅建筑间距，以建筑高度 100 米建筑间距为基数，建筑高度每增加 10 米，建筑间距增加 1 米；建筑高度超过 150 米的，按不小于建筑高度 150 米的建筑间距控制。

5.3.2 旧城区非住宅建筑间距按消防间距的规定进行控制，且最小正向间距宜符合表 5.3.2 的规定：（旧城区内传统建筑改建不能满足表 5.3.2 间距控制要求的，需征得消防部门同意。）

表 5.3.2 非住宅建筑与其他建筑最小正向间距控制表（单位：米）

建筑类别		非住宅建筑			
		低层	多层	中高层	高层
其他建筑	低层	6	6	6	9
	多层	6	6	9	13
	中高层	6	9	9	13
	高层	9	13	13	18

5.3.3 非住宅建筑与住宅建筑相邻的，当非住宅建筑为遮挡建筑时，非住宅建筑应按住宅建筑控制建筑间距；当非住宅建筑为被遮挡建筑时，建筑间距按 5.3.1 和 5.3.2 条款规定执行。

5.3.4 医院病房和疗养院住宿楼、幼儿园生活用房和大、中、小学教学楼等特殊建筑与相邻建筑的最小间距应符合表 5.3.3 的规定。

表 5.3.3 特殊建筑与相邻建筑最小间距

项目名称	最小间距	备注
医院病房和疗养院住宿楼	与周边相邻建筑间距不小于 24 米	满足大寒日有效日照 时间不低于 3 小时
幼儿园生活用房	与周边其他建筑间距不小于 18 米	
大、中、小学校教学楼	教室长边距相邻建筑不小于 25 米	

5.3.5 工业、物流仓储、市政设施等建筑间距按其工艺、安全及消防要求控制，其他有特殊要求的非住宅建筑间距按国家相关规范执行。

5.4 建筑退让权属用地红线距离

5.4.1 建筑侧面退让权属用地红线：新城区住宅建筑高度小于 27 米的建筑侧面退让权属用地红线距离不小于 5 米，建筑高度 27~100 米建筑侧面退让权属用地红线距离不小于 9 米，建筑高度 100 米以上住宅建筑侧面退让权属用地红线距离不小于 12 米。非住宅建筑按其建筑间距的 1/2 退让权属用地红线。

5.4.2 非住宅建筑与住宅建筑相邻，当非住宅建筑为遮挡建筑时，非住宅建筑按住宅建筑间距的 1/2 退让权属用地红线；非住宅建筑为被遮挡建筑时，住宅建筑可按非住宅建筑间距的 1/2 退让权属用地红线。

5.4.3 建筑退让权属用地红线距离应根据建筑高度、布局形式等条件综合确定。建筑正面退让权属用地红线距离不少于该建设项目建筑间距的 1/2。当权属用地红线不规则导致建筑布局困难时，可按建筑不同

位置的凸面退让权属用地红线最小和最大距离的平均值确定，但计算点最小退让距离按 5.4.1 条款执行，并满足被遮挡住宅建筑的日照间距要求。

5.4.4 当相邻地块现状建筑退让权属用地红线距离不足时，拟建建筑应适当多退，确保拟建建筑与相邻现状建筑满足建筑防火间距要求。当相邻地块采用建筑拼建，拼接部分可不退让权属用地红线（但不得与学校、幼儿园用地拼建），拼接建筑必须整体设计并同步实施。

5.4.5 旧城区零散用地改建建筑不能满足退让权属用地红线距离要求的，根据实际情况，征得相邻周边地块权属人书面同意或平面规划设计方案现场公示无异议或异议不成立的，报自然资源管理部门批准。

5.4.6 医院病房、疗养院住宿楼、幼儿园生活用房及大、中、小学教学楼等特殊建筑退让权属用地红线距离应满足表 5.3.3 最小间距的 1/2。当住宅建筑与特殊建筑相邻且为遮挡建筑时，住宅建筑退让权属用地红线距离应按特殊建筑最小间距的 1/2 退让。

5.4.7 建筑与城市公园绿地相邻时，建筑退让用地红线距离不应小于 8 米，建筑与城市广场、防护绿地和临街宽度小于或等于 20 米的带状公园绿地相邻时，建筑退让用地红线距离不应小于 5 米；城市公园绿地、城市广场和防护绿地属项目权属用地的以及村民、居民建房，建筑可紧邻绿地、广场边线建设。

5.5 建筑退让城市道路红线距离

5.5.1 建筑退让道路红线最小距离应符合表 5.5.1 的规定。

表 5.5.1 建筑退让城市道路红线最小距离

规划道路宽度	建筑高度小于 27 米 退让道路红线	建筑高度 27~120 米 退让道路红线
大于 70 米	12 米	裙楼 20 米，主楼 24 米
50~70 米	8 米	裙楼 15 米，主楼 18 米
30-49 米	6 米	裙楼 10 米，主楼 12 米
22-29 米	5 米	裙楼 8 米，主楼 10 米
13-21 米	3 米	裙楼 5 米，主楼 8 米
8-12 米	2 米	裙楼 3 米，主楼 5 米

注：1、高层建筑裙楼（骑楼）建筑高度小于 27 米的，按建筑高度小于 27 米退让，当裙楼高度 27 米以上时，按建筑高度 27 米以上退让。雨篷（含有柱雨篷）、檐口、踏步等可在建筑退让用地出挑，出挑外缘不得大于建筑退让道路最小距离的 0.5 倍。

2、塔楼建筑高度>120 米且≤200 米时，按建筑高度每增加 10 米（含余数不足 10 米），建筑退让道路增加 1 米。

3、城市建设需要对原规划道路扩宽改造的，新建、改建建筑退让道路仍按原规划道路宽度的高层建筑裙楼和塔楼退让道路规定执行。

4、高层建筑裙楼不得设置住宅，否则按建筑高度 27 米以上退让道路规定执行。

5、在商业街区内的建筑执行商业街区道路退让距离标准。

6、建筑退让必须满足地下市政管线和化粪池的铺设要求。

7、建成区零星地块建筑，执行表 5.5.1 规定有困难的，由城市规划管理部门根据实际情况组织论证后确定退让距离。

8、附录 5 雷州市城区道路红线和建筑红线宽度表中建筑退让道路红线距离与表 5.5.1 规定有冲突的，可按附录 5 执行。

5.5.2 城市道路交叉口建筑退让城市道路红线最小距离应符合表 5.5.2 的规定。城市道路红线宽度均≥24 米的，城市道路交叉口的建筑退让应按相邻较宽道路控制，其中：道路交叉口较宽道路红线>50 米的，建筑退让道路红线距离不小于 20 米；道路交叉口较宽道路红线≥30 米且≤

50 米的，建筑退让道路红线不小于 15 米；道路交叉口较宽道路红线 ≥ 24 米且 < 30 米的，建筑退让道路红线不小于 10 米。城市道路红线宽度 < 24 米的，城市道路交叉口的建筑退让道路红线距离不小于 5 米。已批规划或特殊地块则尊重历史，按原规定控制。城市道路交叉口设置立交的，建筑退让按 9.2.6 条款执行。

表 5.5.2 城市道路交叉口建筑退让城市道路红线最小距离

规划道路宽度	> 50 米	≥ 30 米且 ≤ 50 米	≥ 24 米且 < 30 米	< 24 米
> 50 米	20 米	20 米	20 米	5 米
≥ 30 米且 ≤ 50 米	20 米	15 米	15 米	5 米
≥ 24 米且 < 30 米	20 米	15 米	10 米	5 米
< 24 米	5 米	5 米	5 米	5 米

5.5.3 建筑退让城市道路的用地作为城市公共空间使用。

5.5.4 建筑物退让道路红线之间有第三方权属用地的，第三方权属用地（无现状建筑）宽度小于等于建筑退让道路红线最小距离的，建筑物按建筑退让道路红线执行。

5.6 地下建筑物退让红线距离

5.6.1 建设项目临城市道路的地下室、地下管线（除项目用地连接城市的地下管线外）及化粪池等地下建（构）筑物，退让 15 米以上道路红线不小于 5 米，退让小于 15 米道路红线不小于 3 米，且地下建（构）筑物退让道路空间应作为城市公共空间和安全防护空间、公共设施埋设预留空间使用。

5.6.2 建设项目的地下室退让用地红线距离不小于 3 米（相邻地块地下室连通，并统一整体设计的除外），退让周边已有建筑物不小于 5 米。当相邻地

块现状建筑退让用地红线距离不足时，在征得相邻地块权属单位同意的前提下，建设项目地下室退让用地红线距离不少于 3 米。

5.6.3 建设项目临道路出露地面的半地下室与地面建筑同等退让；临用地红线出露地面的半地下室退让用地红线距离不小于 5 米。

5.6.4 建设项目用地与公园绿地（包括防护绿地，下同）相邻，当公园绿地权属为建设项目用地的，地下室外边线可紧邻公园绿地的边线设置。公园绿地权属非建设项目用地的，地下室外边线应退让公园绿地边线不小于 3 米。

5.7 城市基础设施退让距离

5.7.1 城市规划区内大、中型桥梁两侧各 50 米，隧道上方和洞口外 100 米为相关设施安全保护区范围。城市对外交通设施的设置应符合《城市对外交通规划规范》（GB50925-2013）的规定。

5.7.2 中心城区建筑退让湖、河岸边线按国家有关规范执行。

5.7.3 建筑退让轨道交通线的距离按照国家、省有关规定执行。

5.7.4 建筑退让电力架空线应满足本技术规定表 10.3.5 规定。

5.7.5 石油天然气管道及管道附属设施周边的建筑物、构筑物退让距离应符合国家相关技术规范的限制性要求。油库、加油站、天然气站退让轨道外边线距离不得小于 50 米。

5.7.6 易燃易爆危险品项目距离城市居住用地应满足相关规范的安全防护要求。

5.7.7 城市污水处理厂距离居住用地应不少于 300 米；污水处理厂主要设施加盖防臭处理的，污水处理厂距离居住用地距离可适当减少，但应满足《工业企业卫生防护距离标准》中《城市污水处理工程项目建设标准》建标〔2001〕77 号及《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918—2002）的要求。

6 建筑单体设计控制要求

6.1 建筑高度控制

6.1.1 在城市净空高度控制区域的建筑物高度应符合有关净空高度控制的规定。

6.1.2 严格控制临城市海湾岸线建筑物高度和体量。临城市海岸线建筑物高度宜梯次布局，并满足城市景观规划设计要求。

6.1.3 小区高层建筑高度应符合城市设计要求，在区域范围内进行协调。面向城市开敞空间或主要道路的建筑应营造城市空间高低错落、层次分明、富有韵律感的天际轮廓线。建设用地内面向城市开敞空间或主要道路，布局三幢以上建筑高度大于 27 米建筑的，应布局一幢（组）以上较高或较低的建筑，且较高或较低的建筑与相邻的建筑高度相对高差不宜小于 15%。

6.1.4 在风景名胜区和重要生态环境地区周围，新建、改建和扩建的建筑应符合相关风景名胜区规划和相关保护条例，以及城市风貌景观规划控制的要求。

6.1.5 文物保护建筑和历史建筑保护范围应编制详细规划或建筑设计方案，进行视线分析，提出控制高度和保护措施，符合文物保护建筑和历史建筑保护规划。

6.2 建筑物面宽控制

为改善城市空间景观，增大城市空间的通透性和纵深感，高层建筑宜设置为独立单元的塔式建筑，控制两幢以上塔式建筑拼接及高层板式建筑面宽。建筑面宽按以下要求控制（工业建筑除外）：

1 建筑高度小于 40 米的，建筑连续面宽不大于 80 米（建筑裙楼及城市大型公共建筑高度小于 40 米的除外）。

2 建筑高度 40 米以上的，建筑连续面宽不大于 70 米，且临主要河湖岸线的建筑面宽不大于 60 米。

3 临主要河湖岸线或城市主要干道的建筑物面宽总长度不超过用地总面宽的 70%（单体建筑除外）。

4 对城市重要景观控制地区或者具有城市标志意义、影响城市生态景观的建筑物面宽，以及对建筑面宽有特殊要求的其他建设工程，自然资源主管部门可以组织城市设计研究或者专家评审，经公示并报市城市规划委员会审议后，根据审议结果确定其建筑面宽。

5 工业建筑按工艺要求控制建筑面宽。

6.3 建筑物层高控制

6.3.1 住宅建筑标准层层高（层高均指结构层高，下同）不得大于 3.3 米。设备层、结构转换层层高不得大于 5 米。住宅首层层高不得大于 4.5 米，住宅首层架空不大于 6 米，大堂层高不大于 9.0 米。低层住宅各层层高不得大于 4.5 米，中空部分不得超过 9 米。

6.3.2 商业服务业（包括居住配套服务设施）建筑标准层层高不得大于 5.0 米，非标准层层高不大于 6.0 米。商业服务业建筑的门厅、大堂、中庭及内廊等公共部分，体育馆、展览馆、影剧院、大型会议厅等建筑确因建筑功能需要加大建筑层高的，建筑层高可不受前款规定限制，按其实际建筑面积计算容积率。

6.4 建筑阳台及外挑构筑物控制

6.4.1 花池、结构板、空调挂机搁板建筑面积计算规定：

1 花池、空调外挂板等飘出建筑结构外围、无围护结构（不包括百页），与室内不连通、不与阳台相连或与阳台相连但与阳台楼板高差大于 0.45 米的，属建筑外墙附属物，不计算计容建筑面积，其进深不应超过 0.8 米（两户共用的，进深可放宽至 1.5 米）。

2 花池、空调挂机搁板按下列情况设置的，则按水平投影面积计算一半计容建筑面积：①有围护结构；②与阳台楼板高差小于 0.45 米；③进深

超过 0.8 米的花池、空调外挂机搁板。上述计算一半计容建筑面积部分将视为阳台计入每户住宅阳台比例予以核算。

3 花池(花园)、结构板、空调挂机搁板位于建筑主体结构内应按其水平投影面积计算计容建筑面积。

4 为保证建筑抗震和结构安全，结构板当与建筑核心筒、楼梯间、前室相连，其进深不得超过 2 米，该结构板不计容。

5 每户允许在主体结构外且与外阳台相连，设置总面积不大于 2 平方米设备平台，用于放置空调，此设备平台不计容。

6.4.2 自然层阳台水平投影面积不得大于该层建筑水平投影面积的 15%，建筑主体结构外的阳台进深不得大于 2.5 米。

6.4.3 每套住宅宜设置一个服务阳台。位于开口天井与厨房相通具有一面以上向外开敞的服务阳台，无论建筑主体结构内外，其围护结构外围水平面积不大于 5 平方米部分按 50%计算容积率，大于 5 平方米的部分按围护结构外围水平面积 100%计算容积率，阳台整体按建筑结构计算建筑面积的除外。

6.4.4 建筑主体结构外挑的，计入建筑间距、退让道路和退让用地红线距离。建筑主体结构外构筑物（阳台、梯间等）为以下情形之一的，超出部分计入建筑间距、退让道路和退让用地红线距离：

- 1 建筑高度小于 27 米，建筑外挑构筑物进深超过 1.5 米的；
- 2 建筑高度 27 米以上，建筑外挑构筑物进深超过 2.0 米的；
- 3 建筑外挑构筑物（包括屋顶檐口外挑）进深大于 0.6 米，且累计总长度大于相应建筑边长 2/3 的。

6.4.5 建筑飘窗的设置应符合以下要求：

- 1 飘窗作为墙面的一部分，不得设在楼板的延伸部分。飘窗凸出建筑物外墙进深不得大于 0.6 米。

2 窗台与室内地面高差在 0.45 米以下且结构净高在 2.1 米以下的凸（飘）窗，窗台与室内地面高差在 0.45 米及以上的凸（飘）窗，不计算建筑面积。

3 窗台与室内地面高差在 0.45 米以下且结构净高在 2.1 米及以上的凸（飘）窗，应按其围护结构外围水平面积计算 1/2 面积。

6.5 建筑布局要求

6.5.1 建筑的布局要体现内外协调，注重内外通风透景的打造。

6.5.2 骑楼规划建设应体现岭南文化特色，鼓励有条件的区域沿街建筑设置骑楼，设置骑楼的区域由相关专项规划确定。骑楼布局要求：

1 骑楼首层架空廊道作为城市公共开放空间，架空廊道进深 4~5 米，进深净宽和梁底净高均不小于 3.6 米，并满足行人通行安全和舒适度要求。在同一街面的骑楼（风雨走廊）不宜间断。满足以上条件的骑楼架空廊道面积不纳入建筑面积和建筑密度计算，并按架空廊道水平面积的 1.5 倍奖励建筑面积（不临城市道路的骑楼除外），奖励的建筑面积不纳入容积率计算。奖励建筑面积用于住宅的，应配套公共服务设施。

2 商业步行街或宽度 14 米以下生活性道路（街坊路）两侧建筑高度小于 27 米设置骑楼或风雨走廊的，在不影响地下管线布置的情况下，建筑骑楼或风雨走廊可紧邻道路红线设置，但应满足建筑间距、消防安全和城市景观要求。

6.6 超高层建筑

6.6.1 建筑高度 100 米以上超高层建筑设置应符合城市规划要求，较大体量的超高层建筑应结合用地周边城市空间容量及对城市道路交通影响情况综合确定。

6.6.2 符合超高层建筑设置条件的商业、办公服务业超高层建筑，容积率按建筑高度分段计算：建筑高度小于 100 米部分的建筑面积按现行规定

计算容积率。建筑楼层地板面高度在 100~150 米部分的建筑面积按 50%计入容积率，建筑楼层地板面高度大于 150 米部分的建筑面积不计入容积率。

6.7 绿色建筑

6.7.1 新建民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设。绿色建筑的设计按照《广东省绿色建筑设计规范》（DBJ/T15-201-2020）《绿色建筑评价标准》（DBJ/T50378-2019），以及市关于绿色建筑星级标准要求执行。建设项目应当按绿色建筑标准进行规划编制审批、土地出让（划拨）、立项、审图、建筑和管理，应当在总平面与建筑单体设计、初步方案设计、施工图设计等工程阶段开展绿色建筑设计编制工作，并在建设工程规划许可证中注明绿色建筑等级要求。

6.7.2 鼓励城市大型公共建筑、居住小区设置雨水收集利用装置，建设区域性中水回用系统。因地制宜规划城市水景，从严控制非自然水源的人工水景建设。

6.7.3 建筑的布局、朝向、形状和结构设计应当符合民用建筑节能要求。建筑主要房间应尽量避免东、西朝向，建筑单体设计应考虑有利于自然通风。建筑夏季防热应采取环境绿化、自然通风、建筑遮阳和围护结构隔热等综合性措施。

6.7.4 鼓励建筑外墙和塔楼屋面安装太阳能光热系统或光伏系统。在不影响城市景观和环境前提下，太阳能光热系统或光伏系统与建筑主体同时设计、同时安装使用的，按其提供并满足建筑用电和热水需求的建筑面积 1%比例奖励建筑面积，奖励的建筑面积不纳入容积率计算。

6.7.5 生活住宅小区的庭院照明应使用太阳能光热系统。

6.7.6 绿色建筑项目宜申报运行标识。大型公共建筑和国家机关办公建筑、国有资金参与投资建设的其他公共建筑应当按照不低于《绿色建筑

评价标准》（DBJ/T50378-2019）一星级绿色建筑标准（含一星级） 进行建设。

6.7.7 为保证城市绿色、生态、低碳可持续发展，城乡空间规划、绿地系统专项规划、控制性详细规划及城市设计要因地制宜，合理规划绿地、山体、河湖、水系，预留城区通风廊道和生态廊道，降低热岛效应，增强城市雨洪调蓄功能等。

6.7.8 编制控制性详细规划、城市设计和单体建筑设计方案，应将绿色建筑发展专项规划相关要求纳入，单独编制各层次规划相关内容和深度要求的绿色建筑篇章。

6.7.9 城市规划用地用电量须按照国家、省、市绿色节能标准进行核算。

6.8 装配式建筑

6.8.1 大力发展新型建造方式，按照《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》、《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》等要求推广装配式建筑。

6.8.2 编制或修改控制性详细规划时，应按照最新省、市建设任务目标文件及装配式建筑专项规划的要求，将控制性指标纳入控制性详细规划中。

6.8.3 实施装配式建造方式，且满足装配式建筑要求（即满足《装配式建筑评价标准》和省、市相关标准）的建设项目，其满足装配式建筑要求的部分建筑面积可按 3%给予计容建筑面积补偿。

7 城市景观环境控制

7.1 城市重要区域景观设计

城市重要区域应编制景观规划或进行城市设计，确定主要的景观地带、景观节点、景观空间形象和建筑风格。

7.1.1 城市景观廊道包括海岸、河道、生态廊道、城市主要道路、景观性道路、景观视线走廊等自然或人工所形成的实体廊道和视线廊道；界面指围合廊道空间、广场、公园、生态湿地等公共开放空间及海（河）岸、沿山建筑物的界面。城市景观规划与设计应符合以下要求：

1 沿城市主要道路两侧建筑应当注重整体界面的完整性和连续性。沿湖（河）岸建筑规划设计应充分考虑景观廊道的通透性，建筑层次感和富有变化的天际线形态。综合公园和专类公园周边的建筑设计应符合城市设计要求，且不得影响公园景观。

2 新建、改建、扩建的建筑应根据建设项目规模、用地面宽等条件及景观观点位置选择观景视点、设置开放空间和景观视廊。

3 新建、改建、扩建的建筑禁止遮挡湖（河）岸、城市道路、广场、公园的景观视廊，并确保重要景观节点的可视性。临湖岸一线新建建筑物应严格控制建筑面宽。

4 临湖（河）岸、城市道路、广场、公园等公共开放空间建筑立面应为主要立面，建筑立面造型和屋顶作为重点设计，新建建筑的体量、形式、色彩等应与滨湖（河）、城市街道、广场、公园等景观环境及周围原有建筑物相协调。

7.1.2 维护城市水体岸线的自然形态和生态特点，岸线设计应充分考虑生态和景观要求。应保持水体沿岸用地的开放性、公共性和可达性，严

格控制沿岸用地的开发强度和机动车道路的建设，保持水体和陆地之间良好的景观通透性。

7.1.3 城市中各类广场空间设计应按城市规划确定的用地性质、功能和用地范围，结合交通、地形和自然环境等特点进行设计，力求体现城市空间的艺术风貌。处理好与毗连道路及主要建筑物出入口的衔接，及与四周建筑物协调。建筑物前广场、人行道及商场入口踏步铺设材质及形式要协调一致，并应与绿化、小品等统一考虑。

7.1.4 新建筑的设计方案应根据城市规划要求作出室外场地环境设计，应标明用地周边一定范围内的现状地物地貌，并对建筑立面及色彩进行多方案比较，与相邻空间环境相协调。较大规模的公共建筑应设置相应的休闲广场、绿化景观、装饰小品、休息座椅、夜景照明系统等配套设施。

7.2 城市建筑景观设计

7.2.1 建筑风格设计要求城市建筑应以“地域、民族、时代”特征为设计原则，结合雷州本地的自然条件、传统文化和历史建筑特点，确定城市建筑风格。建筑风格应以建筑的屋顶、柱廊、色彩等元素符号为特征。

1 住宅建筑应结合本地传统建筑符号，统一片区建筑风格。屋顶构架造型应结合建筑立面进行设计，建筑外立面宜简洁、轻巧，建筑装饰线条与色彩应与建筑立面相协调。

2 商业服务业高层建筑应注重建筑顶部形态和建筑底部的设计，力求建筑形态自然，收放有序，体现地域特点和标志性。

3 文化建筑风格应体现浓郁的文化气息，建筑风格立面造型应庄重大方，能反映一定的文化内涵和丰富的意义。

7.2.2 临城市道路广场建筑景观设计

1 临城市道路或广场的建筑立面宜为主要立面，其立面和空间造型应与城市街道和广场景观相协调，形成整洁有序的城市界面和富于变化的街道景观。

2 注重建筑立面及屋顶天面的景观效果。建筑屋顶天面除配置必需的楼梯间、设备用房、水池及装饰构架外，不得擅自增加任何建（构）筑物。临道路建筑外立面不得随意悬挂空调机，规划允许设置室外空调主机的，应统一形式和安装位置，统一设置遮挡设施；遮挡设施的材质、色彩和造型应与主体建筑相协调。建筑临城市道路或广场面的窗、阳台、走廊等不得设置显形防盗网，如需设置应设在玻璃窗内。

3 商业街区应维持视觉的连续性，相邻地块商业建筑裙楼应拼接，建筑拼接部分可紧邻项目用地红线。拼接的商业建筑立面风格在规划没有特殊要求的情况下，后建的须与先建的协调。

商业建筑临街道按规划要求设置骑楼和连廊的，骑楼和连廊的高度应统一，并与主体建筑风格相协调。规划设置跨街廊道的，其梁底净高须满足消防车通行要求。

7.2.3 配套设施环境控制要求

1 居住配套服务设施和商业建筑应设置或预留商业餐饮专用烟道。在建筑塔楼设置商业餐饮专用烟道（烟道排放口应设在塔楼屋顶面）的，按设置专用烟道的建筑面积予以奖励，但最高每层奖励不超过 1 平方米建筑面积，奖励的建筑面积可不纳入容积率计算。严格控制在配套服务设施中设置娱乐等对居住环境有较大影响的项目。

2 建筑首层或裙房作商业用途的，空调外机不得面朝城市道路设置。建筑首层为住宅，需面朝道路设置空调外机的，空调外机搁板应高于人行道路面 2.5 米以上，并设置隔板遮蔽。

3 独立设置的配电房、泵房应按消防、噪音、间距等规定进行布置，其外部造型、色彩应与周围景观环境相协调，进出线路应埋入地下。

7.2.4 历史风貌街区建筑景观设计历史风貌街区宜保持原有的城市肌理、路网格局和街道空间尺度。历史风貌街区的建筑高度、层数、体量、造型、色彩、风格等须与街区的传统格局和历史风貌相协调。历史风貌街区内建筑翻修、改建和新建应满足以下规定：

1 建筑外观应保持传统风貌样式，骑楼翻修、改建应按历史原貌进行复建。按原有历史风貌复建商业建筑时，建筑应符合消防间距要求。

2 风貌街区建筑临道路红线建设时，建筑物的基础、台阶、及阳台等突出建筑外墙面的建筑连接部分均不得超越规划道路红线。

3 重要历史街区周边 100~200 米范围不宜设置高层建筑，其建筑风格和色彩应与历史建筑相协调。

7.3 城市建筑色彩控制要求

7.3.1 建设项目规划设计应有色彩设计专篇。城市建筑宜采用中等明度、中低纯度，淡雅的色调，以体现地域特征和时代感，不应大面积采用高纯度（艳丽）或低明度（深暗）的色彩。

7.3.2 中心城区内新建、改建、扩建的建筑工程，其建筑物外墙面不宜大面积使用城市非主流建筑色彩作为外墙主色调；

7.3.3 不同使用功能的建筑物色彩应符合下列要求：

1 住宅建筑是体现区域色彩的重要载体，住宅建筑宜采用暖色调，其墙面主体色彩采用中明度色彩，以体现素雅、温馨、明快之感。

2 办公建筑外部色彩可采用冷色调，以彰显庄重沉稳的建筑风格。高层建筑裙楼色彩可根据周边环境及建筑物性质进行适当调整。

3 商业建筑塔楼宜采用高科技材质，以塑造高品质现代感，裙楼宜选择较为鲜艳、亮丽，丰富的色彩，尽量避免使用灰暗、低明度色彩，以营造

热闹、繁荣的商业氛围。

4 公共设施建筑色彩设计应以人性化、公众性为核心，以体现城市文化的特点。学校建筑色彩应根据学校的性质、不同学龄阶段进行选择。小学建筑颜色宜鲜艳，与学生共创一个欢快的环境氛围；中学建筑色彩应体现温暖、安静；大专院校建筑色彩应肃静、平和。

5 交通性建筑的色彩宜为高明度纯色调，以展示城市的风格和文化气质，体现城市热情、亲切、时尚的特点。

6 工业建筑应以灰白色调为主。高科技工业园区的建筑色彩应彰显现代化特点，色调应简洁、明快，以浅色、低明度为主。

7.4 建筑物夜景灯光设计

7.4.1 建筑物灯光夜景是在建筑物外立面通过灯光亮度、颜色变化来展示建筑物的特点，以美化城市的夜景。中心城区临 30 米以上城市道路两侧沿街的高层建筑物，海湾和主要景观河道沿岸的重要建筑物应设置夜景灯光。建筑物的夜景灯光应进行专业设计，以灯光突显建筑特征和建筑的层次感。

7.4.2 建筑物夜景灯光在保证建筑物整体亮化效果、主体轮廓线清晰的同时，应层次分明、重点突出，尽可能清晰地展示建筑物重点部位（包括建筑顶部、裙楼、临街山墙等）和装饰细部特征，并根据建筑的使用性质科学合理地选择照明方式和色光。

7.4.3 建筑物夜景灯光应以黄色和白色为主，不同功能建筑物夜景灯光要求如下：

1 住宅、公寓建筑夜景灯光应体现宁静、温馨的氛围。住宅小区应着重高层建筑的顶部和裙楼灯光，及小区大门造型和色彩的灯光设计。低层建筑不作景观照明要求。禁止使用大面积、高强度的照明，避免对住户产生光污染。

住宅小区内的绿地景观照明应与住宅建筑夜景灯光相协调。

2 办公建筑夜景灯光应结合建筑的性质、功能以及风格，突出庄严大方、高雅雄伟的照明效果。行政办公建筑灯光以黄色、白色光为主，避免使用大面积色光，并防止灯光干扰建筑物内的正常办公。

3 商业、娱乐性建筑设置的夜景灯光，应根据其功能和特性，建筑灯光应以照度高，照明形式多样化、色彩丰富，灯具装饰性强为原则。通过灯光绚丽变幻，营造浓烈的商业氛围，塑造繁华、愉悦且充满生机的城市夜间形象。

4 文化建筑夜景灯光应结合其功能、风格，体现建筑的内涵，通过文化建筑的灯光照明，形成主题性节点，营造浓厚的文化氛围，以烘托建筑的文化底蕴和艺术魅力。

5 体育建筑通常为城市重要的公共建筑，体量较大，建筑夜景灯光应突出体育建筑夜间体量，夜景灯光以泛光及点缀照明相结合。

6 医疗卫生建筑夜景灯光应突出建筑物顶部天际线，不宜设置泛光照射建筑楼体，以避免眩光及光污染对病人休息造成不利影响。

7 教育科研建筑以功能性照明为依托，构建和谐宁静的教育科研建筑夜间景观形象。位于景观道路两侧或重要视点范围内的教育科研建筑夜景照明应以泛光照明为主，光色应以黄白色为主调，以体现教育科研建筑的自身特性。

8 工业建筑的夜景照明应简洁、明朗，重点突出工厂厂牌、标识、出入口建筑立面、厂区围墙等，以达到整体亮化效果。

7.4.4 夜景灯光的强度、颜色不得与特殊用途灯光相似；不得影响天文观测、交通及航行安全；不得造成光污染。商业广告屏幕的亮度及噪声等应符合相关规范要求，不得影响居民正常生活及交通安全。

7.4.5 建筑的夜景照明不应对建筑物内产生眩光或光干扰,照明设备应隐蔽安装,做到“见光不见灯”;灯具必须外露时,灯具及灯架的尺度、外观造型、用料、颜色均应与整个建筑及周围环境协调一致,并与建筑立面的墙、柱、檐、窗、墙角或屋顶建筑构件相结合。

7.4.6 建筑夜景灯光照度、亮度及照明功率密度值应控制在《城市夜景照明设计规范》(JGJ/T163-2008)规定的范围内,禁止使用强力探照灯、大功率泛光灯、大面积霓虹灯等高亮度、高耗能灯具,并推广采用节能、高效、环保的光源和电控产品。建筑夜景照明的电气设施应安全可靠,便于管理。

7.4.7 灯光夜景应按单独回路设计供电。

7.5 建筑围墙景观控制

7.5.1 体育场馆、影剧院、宾馆、饭店、图书馆、展览馆、商业建筑、商务建筑(办公楼、酒店等)等对社会公众开放的公共建筑,临城市道路或广场一面不得修建围墙。

7.5.2 中心城区临城市道路、海岸河岸的建设项目,确属安全需要修建围墙的,可设置绿篱“生物围墙”,退让道路红线距离不得小于5米。

7.5.3 非中心城区的工厂、物流仓储等项目确属安全需要修建围墙的,可设置通透式围墙。围墙高度不得大于1.8米,围墙等构筑物退让道路红线距离不得小于1.5米。

7.5.4 幼儿园、中小学、养老设施、福利院等确属安全需要修建围墙的,可设置通透式围墙。围墙高度不得大于1.8米,围墙等构筑物退让道路红线距离不得小于1.5米。

7.5.5 水厂、油库、危险品仓库等特殊项目必须修建实体围墙的,其围墙高度不得超过2.2米,退让道路红线距离不得小于1.5米,并对围墙进行立体绿化和美化。

7.6 城市雕塑和建筑小品设置要求

7.6.1 设置城市雕塑，应按城市雕塑专项规划进行实施，雕塑选址及用地范围不应影响城市交通。

7.6.2 雕塑和建筑小品应内容健康、造型优美。雕塑和小品应考虑其设置的自然与人文景观环境，及尺度、色彩、质感等因素。

8 用地竖向与地下空间利用

8.1 建设用地竖向一般要求

8.1.1 沿城市道路相邻的建设用地竖向应统一规划设计,人行道以及建筑退让道路用地的标高应按横坡 1%~1.5%自然顺接。

8.1.2 临城市道路一侧设出入口的建筑,骑楼及首层室内地坪设计标高与同侧临道路室外自然地坪设计标高的高差应控制在 0.15~0.3 米之间,公共建筑或地形变化较大的用地可适当放宽。

8.2 建设用地室外自然地坪要求

8.2.1 当建设用地的自然坡度小于 5%时,宜规划为平坡式;当用地自然坡度大于 8%时,宜规划为台阶式;当用地自然坡度为 5%~8%时,宜结合地形适当进行工程处理,混合式布局。

8.2.2 台地的划分应与规划布局和总平面布置相协调,应满足使用性质相同的用地或功能联系密切的建(构)筑物布置在同一台地,或相邻台地的布局要求;台地的长边应平行于等高线布置。

8.2.3 地形复杂的室外自然地坪,其挡土墙、护坡、梯道等室外设施的设置形式和尺度应有韵律感;室外自然地坪作分台处理时,挡土墙、护坡的尺度和线型应有利于环境协调;有条件时宜少采用挡土墙。

8.2.4 用于城市公共活动的建筑室外空间应将挡土墙、护坡、踏步和梯道等室外设施与建筑作为一个有机统一的整体进行设计。

8.2.5 住宅建筑室外自然地坪竖向分台设计宜采用小台地的形式,台阶之间用护坡或挡土墙连接,当相邻台地间高差大于 1.5 米时,应在挡土墙或坡比值大于 0.5 的护坡顶面加设安全防护设施。

8.2.6 挡土墙、护坡与建筑的最小间距必须符合下列规定：

高度大于 2 米的挡土墙和护坡，其上缘与建筑物的水平净距不应小于 3 米，下缘与建筑物的水平净距不应小于 2 米；高度大于 3 米的挡土墙与建筑物的水平净距还应满足日照标准要求。

挡土墙、护坡与住宅建筑的间距必须同时满足住宅消防及安全要求。

8.2.7 台地高度、宽度和长度应结合地形和使用要求综合确定，台地高度宜为 1.5~3.0 米。位于城市公共活动区高于 1.5 米的挡土墙以及位于生活、生产区高于 2 米的挡土墙宜作艺术处理或以绿化遮蔽。

8.2.8 居住用地主要道路纵坡宜平缓。小区道路纵坡宜小于 4%，受条件限制时不大于 6%；当机动车道兼作无障碍通道或与非机动车混行时，道路纵坡不应大于 2.5%（最大坡长应小于 50 米）。小区及其他建设用地道路与城市道路进行衔接时，其变坡点应设在建筑退让道路红线范围以外，且不能小于 7.5 米。

8.2.9 人行道横坡设置应坡向周边绿带、树池或其他凹陷绿地，且横坡宜为 1.0~1.5%。树穴缘石标高应比人行道铺装面低 2 厘米，树穴缘石周边 1 米范围铺装应坡向树穴。

8.3 地下空间利用一般要求

地下空间指地表以下或地层内部。开发利用地下空间是将城市空间向地表下发展延伸，将建筑物和构筑物全部或部分建于地表以下。

8.3.1 城市地下空间利用应与地上建筑及城市空间相结合，保证功能与空间的连续性、已建设施的安全性以及新旧设施的兼容性。科学地协调地上及地下空间的承载、震动、污染及噪音等问题，避免对既有设施造成损害，预留与未来设施连接的空间，符合人防、消防及防灾规划、规范要求。

8.3.2 城市中心区、人员密集区和主要商业区是人民防空的重要区域，建设地下工程设施必须兼顾人民防空防护要求，要充分考虑防火、防震、防倒塌等因素，合理确定防火分区、防爆单元，增强工程抗力结构，确保工程设施安全使用，提高城市整体防护能力。

8.3.3 城市地下空间利用应遵循分层分区、综合利用、公共优先、分期建设的原则。城市地下空间利用应考虑对空间资源的保护，在浅层空间得到充分利用的基础上再向深层空间发展。

8.3.4 城市中心区的地下空间应逐步将单建式地下建筑（如地下商业街、地下过街通道等）连成整体，高层建筑的地下室应与街道或广场的地下空间同步开发，使之连成一片。

8.3.5 人员活动频繁的地下空间，应符合空间使用的安全、便利、舒适及健康等方面的要求，配置相应的治安、环卫、安全、通信及服务等设施，设置符合人的行为习惯的引导标志，以及供残疾人专用的电梯或斜坡道。

8.3.6 地下设施出入口的数量及其位置必须符合安全和防灾的规范要求，地下设施露出地面的建筑或构筑物应与城市地面环境相协调。

8.3.7 地下室管线不得占用地下室停车位（含机械停车位）空间，否则需增加地下室层高以满足停车位空间需要。

8.4 地下街

地下街为设在客流集散量较大的大型公共设施或交通设施的地下，由商铺、人行通道和广场等组成的综合性地下建筑。

8.4.1 地下街应与铁路车站、公交枢纽等公共交通设施整合建设，不得妨碍地面公共设施的使用及管理。

8.4.2 地下街的规划建设应与区域商业配置及发展趋势相协调。

8.4.3 地下街的规模应综合考虑该区域长远发展规划以及地下街的通行能力等因素（通行能力宜按 20 年内预测的高峰小时交通量确定）。地下街建筑总面积不宜少于 5000 平方米，并配套设置必需的水、风、电等设施。

8.4.4 商业街区应整体规划设计，街区内相邻商业地块的地下空间应连通。商业项目单独设计的，须留有与相邻地块地下空间对接通道。

8.4.5 地下街交通与商业各部分面积应保持合理的比例，地下街内商业设施的布置不应妨碍人行交通及视线的通达性，公共人行通道的净宽度不宜小于 4 米。

8.4.6 建筑物地下室与地下街相连接应符合公共连接需求为前提。与地下街相连接的建筑物地下室应设置符合规划要求的防火分区，并有直接通向地面的出入口和排烟设施。

8.5 地下停车场

8.5.1 城市停车场规划应充分利用城市地下空间，集约用地。城市公共停车场宜结合城市公园绿地、广场、体育场馆及地下人防设施修建地下公共停车场。

8.5.2 地下停车场的建设应考虑城市动态交通与静态交通的协调，以及个体交通工具与公共交通工具的换乘与衔接。地下公共停车场宜与地下街及地铁车站等大型公共服务设施的地下空间设施整合建设，并与相邻地下停车场预留战时连接通道。

8.5.3 地下停车场应满足安全、舒适、通风、防火等要求。

8.5.4 地下停车场出入口距离城市道路红线不应小于 7.5 米，并在距离出入口边线内 2 米处视点 120° 范围内至边线外 7.5 米以上不应有遮挡视线障碍物。

9 城市道路与交通设施

9.1 城市道路

9.1.1 城市道路按照在道路网中的地位、交通功能等，划分为四级，即快速路、主干路、次干路及支路。各级公路进入城区应作为城市道路的组成部分，其布局和设计须符合城市规划以及国家现行有关城市道路设计规范标准的规定要求。

9.1.2 城市快速路是联系城市各片区之间的交通性干路，交通组织采用全部或部分封闭式，机动车道设置中央隔离带，机动车道两侧不应设置非机动车道（中心城区除外）；任何单位不得设置直接通向快速路的出入口，仅允许辅道出入；快速路出入口数量应加以限制，出入口间距应大于1公里；快速道路与其他道路相交时，应采用立体交叉。快速路穿过人流集中的区域应设置人行天桥或地道。

9.1.3 城市主干路是联系城市各主要功能区的干路，其机动车与非机动车应分道行驶，并在机动车道与非机动车道之间设置分隔带。

9.1.4 城市次干路是城市内部区域间联络干路，兼有集散干线交通和服务地区的交通功能。

9.1.5 城市支路是生活性道路，为次干路与街坊路的连接线，承担小区内部及大型建筑出入交通作用，以服务功能为主。大型公共建筑和有大量车辆出入的单位需开设车辆出入口的，应在其周边的次干路和支路上设置。

9.1.6 城市支路不应与快速路直接衔接，若需要交叉时，应采用分离简易式立交上跨或下穿快速路。

9.1.7 城市道路用地面积宜占城市建设用地面积的15%~25%。计算道路面积时，道路两侧绿化带及道路内宽度8米以上的绿化用地不计入道路内。

9.1.8 城市各级道路的密度和断面应匹配。城市各级规划道路指标应符合表9.1.8的规定。

表 9.1.8 城市各级道路规划指标

道路等级	道路网密度 (km/km ²)	道路宽度 (m)	机动车道条数 (n)	设计车速 (km/h)
快速路	0.4-0.5	30-60	6-8	60-80
主干路	0.8-1.2	30-60	6-8	40-60
次干路	1.2-1.4	25-40	4-6	40
支路	3.0-4.0	7-20	2-4	30

注：1 商业区周边 500 米范围道路网密度宜取高值，其余地区宜取低值。

2 道路宽度小于 15 米的街坊路，机、非混行路面宽度宜按 7 米设置。

9.1.9 道路网通行能力应与用地性质及土地的开发强度相适应。符合《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T141-2010）要求开展交通影响评价的项目，应按《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T14-2010）进行交通影响评价。

9.1.10 干路以上道路应实行机非、人非隔离，并合理设置公交专用车道。中心城区快速路两侧可设置人行道和非机动车道及港湾式临时停车位。

9.1.11 城市规划商业用地和居住用地地块沿道路边长 300 米以上的，建设单位应在该地块或道路中段建设对外开放的支路或街坊路（宽度不少于 7 米）。

9.1.12 城市应设置连续性绿道和步行系统。城市绿道应与居住区、商业中心、公园、景区、院校、场馆等相联系，形成城市绿道网络，并结合道路的步行系统、绿化带或防护绿地连续性设置。

9.1.13 城市道路应充分考虑人行道和非机动车道，以及港湾式临时停车位的设置，绿道网、慢行系统应与公交站点有机衔接。禁止在城市道路人行道、绿道上设置机动车、非机动车停车位（公共自行车租赁系统除外）以及影响通行和景观的设施。

9.1.14 居住区内道路的规划设计应遵循安全便捷、尺度适宜、公交优先、步行友好的基本原则，并符合现行国家标准《城市综合交通体系规划标准》GB/T51328、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的有关规定。

9.1.15 居住区的路网系统应与城市道路交通系统有机衔接，并符合下列规定：

1 居住区应采取“小街坊、密路网”的交通组织方式，路网密度不应小于 $8\text{km}/\text{km}^2$ ；城市道路间距不应超过 300 米，宜为 150 米至 250 米，并应与居住街坊的布局相结合；

2 居住区内的步行系统应连续、安全、符合无障碍要求，并应便捷连接公共交通站点；

3 在适宜自行车骑行的地区，应构建连续的非机动车道；

4 道路断面形式应满足适宜步行及自行车骑行的要求，人行道宽度不应小于 2.5 米。

9.1.16 居住街坊内附属道路的规划设计应满足消防、救护、搬家等车辆的通达要求，并符合下列规定：

1 主要附属道路至少应有两个车行出入口连接城市道路，其路面宽度不应小于 4.0 米；其他附属道路的路面宽度不宜小于 2.5 米；

2 人行出入口间距不宜超过 200 米。

9.1.17 人行道和绿道应在同一层面设置。

9.1.18 在没有特定要求的情况下，由里往外的路权安排为主车道、辅道、非机动车道、绿道、人行道。

9.1.19 弹性道路为城市道路的组成部分，应对外开放使用，且应符合技术规定对城市道路的设计要求。弹性道路与用地外部道路的衔接点可结合上位规划及建筑布局灵活设置。弹性道路的路由走向可灵活设置，弹性道路

面积纳入项目经济技术指标平衡。沿弹性道路设置的骑楼（或风雨连廊），可紧贴道路红线设置。

9.2 城市道路交叉口

9.2.1 规划城市道路交叉口宜根据交叉道路的类型、交通量等因素确定。道路交叉口规划应符合《城市道路交叉口规划规范》（GB50647—2011）和的规定。

9.2.2 道路平面交叉口间距应根据城市规模、路网规划、道路等级、设计速度、设计交通量及高峰期间最大阻车长度等确定，满足进出口道总长度要求。城市道路平面交叉口规划间距应为：

中心城区干路为 400～600 米，支路为 150～300 米；

外围城区干路为 500～700 米，支路为 250～350 米。

9.2.3 道路交通规划时，规划道路交叉口不得出现超过四条进口道的多路交叉口、错位交叉口、畸形交叉口及交角小于 70° 的斜交叉口。

9.2.4 城市道路平面交叉口应进行渠化设计。规划四车道以上交通性干路平面交叉口应设置双向展宽段，进口道宽度为 2.8～3.2 米，出口道宽度为 3.0～3.5 米。交叉口进口道展宽段最小长度为主干路 70～90 米，次干路 50～70 米，支路 30～40 米，与干路相交时取上限，与支路相交时取下限（展宽段长度自路缘石转弯半径的端点起算）；交叉口出口道展宽段最小长度可适当减少。

9.2.5 道路交叉口转弯半径（道路红线计）按下列标准控制：

主干路为 20～25 米，次干路为 15～20 米，支路为 6～15 米。

交通性道路、工业区道路取其上限，生活性道路可按下限执行。

居住区道路转弯半径不小于 6 米，工业区道路转弯半径不小于 9 米，有消防功能的道路最小转弯半径为 12 米。

9.2.6 规划的立体交叉路口,其用地范围须严格按照审定的立交方案控制;尚未确定立交方案的,其建筑线最小控制半径为 100 米,快速路与主要交通干线立体交叉路口控制半径为 350 米。在立交道路口、桥梁的坡道两端以及隧道进出口 50 米范围内不应设置平面交叉口。

9.2.7 四车道以上宽度的道路人行横道宜利用分隔带设置行人安全岛。行人横过快速路、高速公路时,须设置人行天桥或地下通道,天桥净高不小于 5 米,人行地下通道净高不小于 2.5 米。

9.2.8 城市主、次干路的行人横过马路流量高峰小时超过 2000 人,交叉口流量高峰小时超过 5000 人时应设置人行天桥或地下通道。铁路和城市道路相交道口宜设置人行天桥或地下通道。

9.2.9 临道路交叉口机动车出入口设置应符合以下规定:

1 新建道路交叉口机动车出入口不得设在交叉口范围内,且不应设在干路上,应设置在支路,或专为建设用地及建筑物集散车辆用的内部道路上。

2 改建、治理道路交叉口建设用地或建筑物机动车出入口应符合以下要求:

当出入口设置在主干路上,距平面交叉口停止线应不小于 100 米,或设在建设用地离交叉口最远端。

当出入口设置在次干路上时,距平面交叉口停止线应不小于 80 米,或设在建设用地离交叉口最远端。

当出入口设置在支路上时,距离同干路相交的平面交叉口停止线应不小于 50 米,距离同支路相交的平面交叉口应不小于 30 米。

在主、次干路上设置建设用地出入口的,进出交通组织应规划为只准右进右出方案。

9.3 公交站场

9.3.1 城市公交站场包括公交首末站、枢纽站、综合车场和港湾式停靠站等。公交场站规划面积标准宜符合表 9.3.1 的规定。

表 9.3.1 城市公交场站规划面积标准

场站类型		规划面积标准 (m ² /标准车)
首末站 (枢纽站)		70 ~ 110
综合车场及调度中心	单层	70 ~ 110
	多层	30 ~ 50
修理厂		30
合计		200 ~ 300

9.3.2 枢纽站及首末站应设于城市道路以外用地。枢纽站宜设置在主要客流集散点附近；首末站宜设置在人口较集中的居住区及商业区等靠近客流集散点的地方，但其用地不宜布置在道路平面交叉口附近。公交首末站和枢纽站可在民用建筑首层配建设置，主要实现客流集散和车辆运营组织功能，不安排车辆检修、清洗等功能。配建型场站进场道路、场内道路、停车位净空高度应不小于 4.8 米，配建型场站的建筑形式宜优先采用平面式、一层架空式，条件受限时，可采用地下式。用于配建公交首末站和枢纽站的用地可以给予 2.0 容积率奖励。

9.3.3 城市主、次干路应布置港湾式公交停靠站，同侧停靠站间距宜为 500~800 米，同向换乘距离不应大于 50 米，异向换乘距离不应大于 100 米。道路交叉口附近设置停靠站，换乘距离不宜大于 150 米，特殊情况下不得大于 250 米，且距离入口应大于 150 米，距离出口应大于 100 米。

9.3.4 长途客运汽车站、火车站、客运码头、市区公园和步行街（含大型商场）应在主要出入口两侧 50 米范围内设公共交通停靠站，其设置不得直接影响消防、交通以及城市景观。

9.3.5 在商业中心、会展中心、机场、火车站、长途车站、客运码头等公共建筑或大型居住小区附近，应设置出租汽车候车专用场（道）和公共停车场。

9.3.6 新建、改建、扩建有较大客运车流需求的大型公共建筑，宜在其建设用地区域内设置专用的小型客车候客车道，每个候客车道宽度不应小于 3 米，每条车道长度不宜小于 30 米。

9.4 停车场和停车位设置

9.4.1 城市机动车停车场分为公共停车场和项目配建停车场，城市机动车停放应以项目配建停车场为主。城市出入口、交通枢纽、居住区、各级商业、文化、医疗、教育中心及大型公共设施应设公共停车场。

9.4.2 公共停车场应以路外停车场为主，路内的公共停车场仅作为路外公共停车场的补充，次干路以上级别道路禁止设置路内公共停车场，支路规划设置路边公共停车场的，道路路口宜作收窄处理。路外公共停车场宜小型化就近分散设置，尽可能靠近相关服务主体建筑或设施。公共停车场距离主要服务设施不宜超过 300 米；建设项目配建停车场服务半径不宜大于 150 米。

9.4.3 城市公共停车场的出入口不宜直接与城市主、次干路相连，停车场出入口受条件限制必须在城市主、次干路上设置时，机动车交通组织应靠右行驶的原则设置进出车道，其出入口与城市主、次干路交叉口停止线距离应大于 80 米，距离公交车站近端点应大于 30 米，距离桥梁、隧道引道和人行过街天桥、地道须大于 50 米。城市公共停车场出入口，以及停车场与医院等重要建筑物的距离应符合《城市停车规划规范》规定。

9.4.4 停车规划估算停车场用地时，地面停车场小型车按每车停放面积 25~30 平方米，大型车按每车停放面积 50~60 平方米计算；地下停车

库、地上停车楼按每车建筑面积 30~40 平方米计算，机械式停车库按每车建筑面积 15~25 平方米计算。

9.4.5 新建项目配建停车位指标应符合表 9.5.5 规定。

表 9.4.5 各类建设项目配建停车位指标

建筑类别		计算单位	小汽车位	自行车、电动车位
住宅	普通住宅	车位/100 m ² 住宅建筑面积	1.0	1.0
	保障性住房	车位/100 m ² 住宅建筑面积	0.5	1.0
办公设施	行政办公	车位/100 m ² 建筑面积	2.0	0.5
	商务办公	车位/100 m ² 建筑面积	1.5	0.5
教育科研	中小学、幼儿园	车位/100 m ² 建筑面积	0.5	0.3
	大专院校、科研	车位/100 m ² 建筑面积	0.3	0.2
文体设施	运动场馆	车位/100 座	3.0	5.0
	图书展览文化场所	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	3.0
医疗卫生	综合性医院	车位/100 m ² 建筑面积	1.5	1.0
	社区医疗门诊	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	2.0
商业市场	商业、餐饮	车位/100 m ² 建筑面积	1.5	1.0
	大型超市	车位/100 m ² 建筑面积	1.5	0.3
	农贸、批发市场	车位/100 m ² 建筑面积	0.8	2.0
宾馆旅店	酒店、宾馆	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	0.3
娱乐设施	影剧院、歌舞厅	车位/100 m ² 建筑面积	2.0	3.0
工业仓储	厂房、仓库	车位/100 m ² 建筑面积	0.1	0.3
交通枢纽	车站、码头	车位/日千旅客设计量	5.0	3.0
广场绿地	公园、城市广场	车位/公顷占地面积	5~10	5~10

注：1、配建停车位指标为下限值，其他未列建筑类别可参照本表相近建筑类型执行。

2、本表建筑面积不包括架空层和地下空间建筑面积（地下空间用于商业的除外）。

3、子母停车位按 1 个停车位计算。城市公共停车场停车位不纳入配建停车位指标计算。

4、旧城区、用地面积小于 5000 平方米和城市更新（“三旧”改造）项目配建停车位可按表中数值乘以 0.6 系数确定。

9.4.6 规划新建住宅区，应按人车分流设置，不宜设置机动车地面停车位（少量临时造坊停车位不计入停车位指标）。其他建设项目地面停车比例不宜大于项目配置停车位指标的 20%。

拟建、在建的住宅小区、居民楼院等居住类建设项目，应当同步规划配建室外电动车库（棚），建设符合消防安全要求的电动车停放场所和专用充电桩。

已建小区在符合在满足消防安全、绿化、景观要求的情况下可新建、改建符合消防安全要求的室外电动车停放场所和专用充电桩。

9.4.7 商业与住宅混合开发项目的地下停车场，商业配建的停车位应与住宅配建的停车位分区设置，独立管理和使用（包括设置各自独立的机动车出入口），且商业（商务）配建的停车位不得销售。

9.4.8 鼓励用地 5 公顷以上建设项目设置停车楼或斜立叠式停车场，其停车楼或斜立叠式停车场不纳入建筑密度和容积率计算。

9.4.9 配建停车位设置应以单层平面停车方式为主，当受用地条件限制时，可设置机械式立体停车库。居住类建筑其机械停车位数量不得超过停车位总数的 90%。采用二层升降式或二层升降横移式机械停车设备的停车设施，其净空高度不得低于 3.8 米。

9.4.10 改、扩建项目改、扩建部分应按表 9.4.5 规定配建停车位，原有建筑配建停车位不足的，应同时补足。

9.4.11 建设项目配建的停车位应与建筑主体同时设计、同时施工、同时交付使用，交付使用后不得改变其使用性质和用途。

9.4.12 商业娱乐设施、医院、学校、交通枢纽等建设项目应在用地范围内根据项目具体情况增配符合道路管理要求的装卸货停车位、出租车、旅游巴士或救护车停车位。

9.4.13 学校用地宜在学校大门外的地面（学校用地）或校园内地下设置停车场，且机动车出入口不宜与学校大门共用一个出入口。学校正门出入口两侧道路应按规范要求增加家长接送学生临时停车的展宽。

9.4.14 路内停车位设置不应妨碍行车视距（城市支路设置停车位的路口宜作缩窄处理），并保证车辆通行安全。道路交叉路口、铁路道口、桥梁、陡坡、弯道、隧道以及距离上述地点 50 米以内路段不得设置路内停车位。距离公共汽车站和急救站 30 米范围内不得设置停车位。对居民生活及出行影响较大的道路上不宜设置路内停车位。

9.4.15 居住小区、大型商业服务业项目，以及大型公交站点必须在城市道路行人主出入口附近设置一个占地面积不少于 100 平方米的城市公共自行车驿站，并且按政府批准实施运行的城市公共自行车系统配置不少于 50 辆公共自行车的车辆和管理设备。

城市公共自行车驿站的布置不应对机动车道公交车行驶和人行道路造成干扰，并保证自行车存取的方便与安全。

9.5 汽车加油加气站

9.5.1 汽车加油加气站选址应符合其专项规划，并选在交通便利的地方设置。城区加油加气站的服务半径宜为 0.9~1.2 公里，城市道路同方向加油加气站的间距应根据需求量确定，一般不小于 1.8 公里。

9.5.2 汽车加油加气站不宜选址在城市干路的交叉路口附近，加油加气站距道路交叉口不应小于 100 米。加油加气站出入口应合理设置，不得影响道路交叉口的通行能力。

9.5.3 汽车加油加气站出入口宜设在次干路上，并附设车辆等候的停车道。加油加气站车辆入口和出口应分开设置。站区内停车场和道路应符合下列规定：

- 1 单车道宽度不应小于 3.5 米，双车道宽度不应小于 6 米。

2 站内道路转弯半径按行驶车型确定，且不宜小于 9 米；道路坡度不应大于 6%，且宜坡向站外；在汽车槽车（含子站车）卸车停车位处宜按平坡设计。

3 站内停车场和道路路面应采用混凝土路面。

9.5.4 汽车加油加气站出入口与学校、医院和住宅区等设施的主要出入口距离不小于 50 米；与桥梁引道口、隧道口、铁路平交道口、军事设施、堤防等重要设施的距离应大于 100 米。

9.5.5 汽车加油加气站应大、中、小相结合，以小型为主。城市建成区内不应建一级加油站、一级加气站和一级加油加气站。其他级别的加油站用地面积应符合表 9.5.5 的规定。

表 9.5.5 汽车加油站的用地面积指标

级别	用地面积（平方米）
二级站	2000 ~ 2500
三级站	1000 ~ 2000

注：加气站与加油站合建的，用地面积可按表中指标增加 500 平方米。

9.5.6 汽车加油加气站的工艺设施与站外建、构筑物之间的距离，以及站内各种设施之间的防火距离应符合《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2012）规定。

9.6 城市电动汽车充电基础设施

9.6.1 充电设施及配套电网建设改造等相关附属、配套设施的建设与改造应纳入城市总体规划、土地利用总体规划、路网规划等规划，并做好相关的规划衔接。

9.6.2 在全市范围内逐步形成以住宅小区、办公场所自（专）用充电设施为主体，以公共停车位、道路停车位、独立充电站等公用充电设施为

辅的充电服务网络，在城际间及对外通道上形成高速公路服务区和加油（气）站主要轴线的公用充电设施服务走廊。

1 住宅小区须配建以慢充为主的自（专）用、公用充电设施。

2 办公场所、公交车及出租车专用场站须配建快慢结合的自（专）用充电设施。

3 商业、公共服务设施、公共停车场、高速公路服务区、加油（气）站以及具备停车条件的道路旁须建设以快充为主、慢充为辅的公用充电设施。

9.6.3 各类充电桩（站）配置要求如下：

1 新建住宅小区停车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到 100%。

2 新建办公楼、商场、酒店等公共建筑类项目，要按不低于总停车位 10%的比例配建充电设施或预留充换电设施接口。新建公共停车场及新增的路内收费站停车位应按不低于 30%的比例建设快速充电桩。

3 老旧或已建的住宅小区、商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所，按照不低于总停车位数量 10%的比例逐步改造或加装基础设施。

4 具备条件的公共机构内部停车场，按照不低于 20%的比例设置电动汽车专用停车位并配建充电桩。

5 规划建设的公交首末站场、公交车夜间回车场应建设公交充换电站。具备条件的现有公交首末站场、公交车夜间回车场应逐步配建充电设施。

6 高速公路服务区和加油（气）站，原则上按不低于停车位总数的 50%的比例配建充电桩或预留充电设施接口。凡具备安全条件的高速公路服务区、加油（气）站均要实现充换电设施全覆盖。具备条件的加油站应新建独立占地的公共快充站。

7 国家对充电设施配置作出新的规定的，从其规定。

9.6.4 配套电网规划建设：

1 充电基础设施配套电网建设与改造项目必须纳入当地或该项目配电网专项规划，并与其他相关规划相协调。

2 应根据各类建筑物配建充电基础设施需求，合理完善各类建筑物用电设计标准。

9.7 行人过街通道

9.7.1 行人过街设施的位置、数量应根据周边土地开发强度、行人数量综合确定。城市生活道路应每隔 150~300 米设置行人过街通道，且地下行人过街通道应与附近的轨道交通站点无缝连接。纳入城市交通系统的人行地道宜采用简明形式，避免造成行人滞留。

9.7.2 城市商业中心区主要商业建筑和交通节点之间宜建立多层次的步行系统，包括地下步行通道、过街天桥、空中连廊等，形成全天候步行区域。

9.7.3 相邻地块之间因功能需求或公共交通需求，在不影响城市景观且经专题论证的前提下，可设置跨越城市道路的地上廊道。地上廊道宽度、高度及距城市道路路面净空高度应结合城市空间形态合理确定，且地上廊道距室外地面的净空高度不宜小于 4.5 米。

10 城市市政公用设施

10.1 给水工程

10.1.1 城市用水量和城市水资源之间应保持平衡。对与其他城市或地区共享的水源，应进行区域或流域的水资源供需平衡分析。

10.1.2 水厂及泵站按规划期最高日给水规模确定，水厂及泵站用地控制指标应按表 10.1.2 执行。

表 10.1.2 水厂及泵站用地控制指标

建设规模 (万 m^3/d)	地表水水厂 ($\text{m}^2 \cdot \text{d}/\text{m}^3$)	地下水水厂 ($\text{m}^2 \cdot \text{d}/\text{m}^3$)	泵站 ($\text{m}^2 \cdot \text{d}/\text{m}^3$)
1 ~ 5			0.30 ~ 0.20
5 ~ 10	0.70 ~ 0.50	0.40 ~ 0.30	0.20 ~ 0.15
10 ~ 30	0.50 ~ 0.30	0.30 ~ 0.20	0.15 ~ 0.10
30 ~ 50	0.30 ~ 0.10	0.20 ~ 0.08	0.05 ~ 0.02

注：1、建设规模大的取下限，建设规模小的取上限。

2、地表水水厂建设用地按常规处理工艺进行，厂内设置预处理或深度处理构筑物及污泥处理设施时，可根据需要增加用地。

3、地下水水厂建设用地按消毒工艺进行，设置特殊水质处理工艺时可按需要增加用地。

4、泵站设有大容量的调节水池时，可根据需要适当增加用地。

5、厂站周围应设置宽度不小于 10 米绿化隔离带，本指标未包括周围绿化隔离带用地。

10.1.3 城市输水干管不宜少于两条，配水管网应为环状设置。该规范来源于（GB50282-2016 城市给水工程规划规范 6.2.2）枝状管网供水区域内不允许间断供水的，用户应当设置安全水池。

10.1.4 给水管道应合理选择管材，减少对水质的影响。生活给水管道禁止采用镀锌钢管。

10.1.5 市政道路敷设的给水管管径不宜小于 300 毫米。当管径大于 1400 毫米时，宜另增设配水管。

10.1.6 给水管道宜设在道路东侧、南侧的人行道或绿化带地下，当道路宽度大于 30 米时，宜采用双侧布管。

10.2 排水工程

10.2.1 城市排水应采用分流制，对已形成合流制的区域，应进行截流式合流制改造，并结合规划逐步改造成雨污分流制。

10.2.2 优先建设城市污水收集排放系统，提高城市污水处理水平。在受条件限制，暂时没有敷设城市污水管道的地区，其生产、生活污水应自行处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 B 和《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）两标准中的较严要求。

10.2.3 城市工业废水的水质必须符合国家 and 广东省有关标准方可排入城市排水管道。不符合规定水质标准的，必须自行处理达到标准后方可排入。

10.2.4 医院机构的水污染物排放，应按《医疗机构水污染物排放标准》（GB18466-2005）和环保部门管理要求执行。

10.2.5 污水处理厂应合理选址，其位置宜靠近河道或水域，应设在城市常年主导风的下风向地带，综合考虑中水回用、农灌或湿地处理等问题进行选址。

10.2.6 污水处理厂用地面积，应按污水工程远期规模确定，分期建设。污水处理厂占地面积可按表 10.2.6 进行估算。

表 10.2.6 城市污水处理厂占地面积

处理水量（万 m ³ /d）	一级处理（ha/万 m ³ ·d）	二级处理（ha/万 m ³ ·d）	三级处理（ha/万 m ³ ·d）
0.5 ~ 2	1.4 ~ 1.0	2.0 ~ 1.5	
2 ~ 5	1.0 ~ 0.8	1.5 ~ 1.2	2.5 ~ 1.2
5 ~ 10	0.8 ~ 0.6	1.2 ~ 0.8	1.5 ~ 1.0
10 ~ 20	0.6 ~ 0.4	1.1 ~ 0.6	1.3 ~ 0.8
20 ~ 50	0.4 ~ 0.3	1.0 ~ 0.5	1.2 ~ 0.6

10.2.7 污水处理厂与居民点的卫生防护距离宜大于 300 米。若污水处理设施进行加盖处理的，其周边卫生防护距离可适当缩小，具体卫生防护距离应经环境影响评价论证后确定。

10.2.8 排水泵站应当结合用地的周围环境设置，并在住宅建筑或公共设施建筑之间设置绿化隔离带，绿化隔离带的宽度不宜小于 20 米。排水泵站占地面积宜按表 10.2.8 估算。

表 10.2.8 城市雨水（合流）泵站、污水泵站规划用地指标

雨水（合流） 泵站	流量（ m^3/s ）	用地指标（平方米）
	1 ~ 5	550 ~ 1500
	5 ~ 10	1500 ~ 3000
	10 ~ 20	3000 ~ 4500
	20 ~ 50	4500 ~ 8000
污水泵站	建设规模（万 m^3/d ）	用地指标（平方米）
	1 ~ 5	550 ~ 1000
	5 ~ 10	1000 ~ 1500
	10 ~ 20	1500 ~ 2000
	20 ~ 50	2000 ~ 2700
	50 ~ 100	2700 ~ 4700

10.2.9 市政道路敷设的污水管管径不宜小于 300 毫米。雨水管管径（有预留口时）不宜小于 400 毫米。排水管道尽量不设在快车道上，当道路宽度大于 30 米时宜采用双侧布管。

10.3 供电工程

10.3.1 500kV 变电站宜布置在城区边缘，有充足的高压走廊用地；220kV 变电站宜靠近负荷中心，宜临近大型高压走廊和主要电缆通道；110kV 变电站应深入负荷中心，便于 10kV 出线。变电站宜远离加油站、燃气厂站及危险品仓库等易燃易爆的建筑物和构筑物。

10.3.2 城市建成区边缘或郊区规划新建的变电站，应采用布置紧凑、占地较少的全户外式或半户外式结构。城市建成区内规划新建的变电站，宜采用户内式或半户外式结构。市中心区规划新建的变电站，应当采用户内式结构。城市规划新建 110~500kV 变电站用地面积（围墙内面积）按表 10.3.2 的控制指标确定。

表 10.3.2 城市 110~500kV 变电站规划净用地面积控制指标

变电站	主变压器容量 (MVA/台(组))	变电站结构型式及用地面积 (m ²)		
		常规户外式	户外 GIS	户内 GIS
500kV	750~1000/3	75000	—	—
220kV	150~240/3	140×175	95×125	60×105
110kV	20~63/3	60×90	—	40×73

10.3.3 20kV 及以下变电所应位于负荷中心，且便于设备运输和进出线；变电站、配电房等电力设施，原则上不采用全地下式，避免设置于地势低洼点处，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于高于自然地面 0.3 米以上。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，严格按照有关规定和技术规范的要求，设置防水排涝设施，降低防涝风险。民用建筑设置配变电所应符合该规范来源于《20kV 及以下变电所设计规范》（GB50053-2013）。

10.3.4 架空电力线路应根据城市地形地貌特点和道路规划要求，沿道路、河渠、绿化带和山体架设。路径选择应短捷、顺直，减少同水渠、道路、铁路的交叉。架空电力线路不宜沿山脊线架设，并应避开易燃易爆危险区。新建、改建的高压架空线路不应穿越对景观有要求的风光旅游区。

10.3.5 架空电力线边导线与建筑物最凸出部分的最小水平距离应符合表 10.3.5 的规定。

表 10.3.5 架空电力线导线边线退让建筑物距离 (D)

电压等级	水平退让 (米)
1 ~ 10kV	$D \geq 5$
35 ~ 110kV	$D \geq 10$
220kV	$D \geq 15$
500kV	$D \geq 20$

10.3.6 城市架空线路走廊（单杆单回、单杆多回）控制指标宜符合表 10.3.6 的规定。

表 10.3.6 高压架空电力线路规划走廊宽度（单杆单回或单杆多回）

线路电压等级	走廊宽度 (米)
500kV	60 ~ 75
330kV	35 ~ 75
220kV	30 ~ 40
66kV, 110kV	15 ~ 25

10.3.7 不同电压等级架空线路、变电站对电视差转台、转播台以及无线电干扰设施的防护间距应符合《架空电力线路、变电站对电视差转台、转播台等无线电干扰防护间距标准》（GBJ143-90）（GB50143-2018）的规定。

10.3.8 新建架空线距地净空不宜小于 12 米。跨越主要道路桥梁时，距地净空不宜小于 15 米。

输电线路与甲类火灾危险性的生产厂房、甲类物品库房、易燃易爆材料堆场以及可燃或易燃、易爆液（气）体储罐防火间距不应小于杆塔高度的 1.5 倍。

10.3.9 根据城市道路和用地布局，逐步调整、理顺高压线路。电力线路原则上沿城市道路、河流、对外交通防护绿地平行布置，形成相对集中、

对城市用地和景观干扰较小的高压走廊，不得斜穿或横穿建设项目地块，电力线路宜同沟埋设或同杆架设。

10.3.10 城市主干路、次干路及集中出线处应设置电力电缆沟，并采用隐蔽式。在负荷密度高、电缆集中的城市中心地段，宜采用电缆隧道，线路较少的地段可采用直埋或穿管埋地敷设。

10.3.11 城市中心区内 110kV 以下电力线应埋地敷设，220kV 线路宜采用电缆暗敷。电缆通道应符合表 10.3.11 的规定。

表 10.3.11 220kV、110kV 电缆通道推荐指标（单位：米）

电压	单回	双回	单沟	双沟
	直埋	直埋	复合沟	复合沟
220KV	2.5	3.5	—	—
110KV	2.0	3	1.9	3.8

10.3.12 10kV 电力电缆沟应采用 12 线沟（净宽 1.41m×净深 1.12m），16 线沟（净宽 1.41m×净深 1.42m），24 线沟（净宽 1.91m×净深 1.42m）等标准断面；当 10kV 电力电缆与 110kV 电缆同沟敷设时，采用 1.4m×1.4m 或 2（1.4m×1.4m）。

10.3.13 10kV 开闭所和配电房设置应符合下列规定：

1 配电房应采用户内式设置。原则上不采用全地下式，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于高于自然地面 0.3 米以上。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。

2 独立式或外附式配电房设两台变压器时，建筑面积为 60~100 平方米，建筑物内附式配电房根据拟定电房位置，建筑面积不应小于独立式或外附式配电房的面积，且需满足有关规范要求。配电房最小净宽 4.5 米；开闭所和配电房净高不宜小于 3.9 米。

3 0.4kV 公用配电房供电半径不宜大于 250 米；变压器台数一般为 2 台。配电变压器应按“小容量、多布点”原则进行配置。公用配电变压器单台最大容量不宜超过 800kVA, 油浸式配电变压器容量一般不大于 630kVA。

地块计算所得负荷若 ≥ 5000 千瓦，则还需配置开关站一座，占地面积（建筑面积）不少于 120 平方米。且宜与 10kV 变配电所合建。

10.4 通信工程

10.4.1 通信局址应设在靠近用户中心、便于管线布置的道路附近，选址应符合环境安全、服务方便、技术合理及经济实用原则，与 110kV 以上级别的变电站、易燃易爆危险区等防护距离应满足相关标准要求。

10.4.2 电信目标局局址用地宜为 3000~4500 平方米，枢纽局局址用地宜为 4000~5000 平方米。

10.4.3 宽带局址宜与机房统一设置，建筑面积宜为 1000~2000 平方米。宽带网光节点建筑面积宜为 20~30 平方米，光交接点建筑面积宜为 40~50 平方米。

10.4.4 移动通信局址用地宜为 3000~4500 平方米，移动基站所需建筑面积宜为 40~60 平方米。

10.4.5 有线电视分中心、管理站及片区机房宜结合居住配套设施设置，不宜单独占地。

10.4.6 邮政支局的服务半径不宜大于 1000 米，邮政服务网点不宜大于 500 米。邮政支局的用地面积标准：中心支局为 4500 平方米；一般支局为 2000 平方米。邮政服务网点的建筑面积为 100~150 平方米，宜与其他非独立占地的公共设施组合设置。

10.4.7 新建通信铁塔、杆路、基站及其设施和传输线路（包括管道、杆路、光缆，下同）具备条件的须联合建设，避免同地点新建铁塔、同路由新建杆路现象。

已有通信铁塔、杆路、基站设施和传输线路具备条件的必须共享，不具备共享条件的采取技术改造、扩建等方式进行共享。

10.4.8 通信管道包括电信业务、数据通信、移动通信、有线电视、交通监控、通信专网及各种运营网络等多种信息传输通道，在规划中应统筹考虑。

10.4.9 新建及改建城市道路时，宜建设不同类型、多种通信管道（线）共用的综合管沟。性质相同的多种管线应同沟敷设，尽量减少对城市地下空间的占用。通信管道敷设应符合下列要求：

- 1 各种通信线路应采用埋管敷设方式。
- 2 通信管道所需管孔（含横穿）应配合道路同步建设。
- 3 通信管孔数量除满足各通信终端用户需要外，应预留 1-2 孔作为备用管孔。
- 4 通信管道应采用“同沟同井”方式设计，不得单独设井。

10.4.10 新建、改建、扩建住宅和办公建筑项目，其设计、施工、验收等活动应当执行光纤到户国家标准，实现光纤到户，并与建筑同步建设，敷设通信管道和暗管、暗线等通信设施，预留用于安装通信线路、通信设备的集中配线交接间。

10.5 燃气工程

10.5.1 规划气源以天然气为主、液化石油气为辅。供气方式宜采取管道供气，现有瓶装气供应方式应逐步向管道气供应方式转换。

10.5.2 天然气分输站、门站、储配站和加气母站应设置在相对独立的安全地带，应具有适宜的地形、工程地质、供电、供水及通信等条件，宜设置在长输管线或输气支线附近，其用地面积指标宜符合表 10.5.2 的规定。

表 10.5.2 天然气分输站、门站、储配站和加气母站用地指标

燃气站场类型	用地指标 (ha)
分输站	0.2 ~ 0.5
门站	0.3 ~ 1.0
储配站	1.0 ~ 5.0
加气母站	0.3 ~ 0.8

10.5.3 液化石油气的储存站、储配站和灌瓶站应设置在相对独立的安全地带，应具有适宜的地形、工程地质、供电、供水及通信等条件，应远离居住区、学校、影剧院及体育馆等人员密集地区。

10.5.4 长输管线及输气支线线路应避开人口稠密地带，不应通过军事设施、易燃易爆品仓库、国家重点文物保护单位的安全保护区、飞机场、火车站及码头。

10.5.5 雷州新区建设、旧城改造及市政道路建设应同时建设燃气设施。新建、扩建和改建住宅和其他公共建筑项目应与主体工程建设同时配套建设综合燃气管道设施。

10.5.6 市区市政燃气管网系统宜采用中压一级系统。城市燃气管网的布置应符合下列规定：

1 市政地下燃气管道不得从建筑物和大型构筑物下面穿越（不包括架空建筑物、构筑物），不得在堆积易燃、易爆材料和具有腐蚀性液体的场地下面穿越，不宜与其他管道或电缆同沟敷设。当需要同沟敷设时，必须采取防护措施。

2 高压 A 和高压 B 级管网宜布置在市区外缘，避开居民点。

3 随桥梁跨越河流的燃气管道，管道输送压力不应大于 0.4MPa。

4 燃气管道宜垂直穿越铁路、高速公路和城市主干路。当燃气管道穿越铁路、高速公路时应加设套管，穿越城市主要干路时应敷设在套管或地沟内。

10.6 综合管廊（共同沟）

10.6.1 市政公用管线遇到下列情况之一时，宜采用综合管廊的形式规划建设：

- 1 交通运输繁忙或地下工程管线设施较多的机动车道、城市主干路以及配合地下铁道、地下道路、立体交叉等建设工程地段。
- 2 不宜开挖路面的路段。
- 3 广场或主要道路的交叉处。
- 4 需同时敷设多种工程管线的道路。
- 5 道路与铁路或河流的交叉处。
- 6 道路宽度难以满足直埋敷设多种管线的路段。

10.6.2 综合管廊系统规划应遵循节约用地的原则，确定纳入综合管廊的管线，统筹安排管线在综合管廊内部的空间位置，协调综合管廊与其他地上、地下工程的关系。

10.6.3 综合管廊等级应根据敷设管线的等级和数量分为干线综合管廊、支线综合管廊及电缆沟。

1 干线综合管廊宜设置在机动车道，或道路绿化带下，其覆土深度应根据地下设施竖向综合规划、道路施工、行车荷载、绿化种植等因素综合确定。

2 支线综合管廊宜设置在道路绿化带、人行道或非机动车道下，其覆土深度应根据地下设施竖向综合规划、绿化种植等因素综合确定。

3 缆沟宜设置在人行道下。

10.6.4 综合管廊总体布置要求:

- 1 综合管廊平面中心线宜与道路中心线平行, 不宜从道路一侧转到另一侧。
- 2 综合管廊沿铁路、公路敷设时应与铁路、公路线路平行。
- 3 综合管廊与铁路、公路交叉时宜采用垂直交叉方式布置; 受条件限制, 可倾斜交叉布置, 但其最小交叉角不宜小于 60 度。
- 4 综合管廊穿越河道时应选择在河床稳定河段, 最小覆土深度应按不妨碍河道整治和管廊安全的原则确定。

10.6.5 综合管廊的线路规划、平面和竖向布置、容纳的管线、断面形式、土建工程设计、附属设施工程设计等应满足《城市综合管廊工程技术规范》(GB50838-2015) 要求及入廊管线相关行业规范和标准, 做到技术先进、经济合理、适度超前、安全适用。城市重要地段按标准、规范的上限执行, 保障入廊各类管线的运行维护和安全需要, 同时兼顾人防要求。各入廊管线单位要提出入廊技术要求, 参与地下综合管廊规划、设计、建设、验收、使用、运营维护管理”。

10.6.6 在城市主、次干路中埋设管道, 应按照城市规划要求的规模埋设, 除临时施工管道外, 不得小于以下数量及规模:

电力电缆不少于 9 条, 集约通信管道不少于 6 孔, 天然气管道直径不小于 100 毫米, 供水管道直径不小于 200 毫米, 排水管道直径不小于 400 毫米。

10.6.7 在人行道设置的管线沟道, 顶板装饰应与人行道铺砌统一, 其顶面标高应与人行道设计标高一致。各种检查井、手孔等附属设施的顶面标高应与地面设计标高一致。

10.6.8 以下区域为综合管廊重点建设区域: 一是交通流量较大、工程管线密集或管线直埋敷设难度较大的道路, 二是高密度开发区域, 三是管

线需求较大的区域，四是重要建筑周边、广场、综合交通枢纽（机场、火车站、港口等）等不宜开挖的区域，五是重点景观路段。城市新区、各类园区、成片开发区域的新建道路要同步建设地下综合管廊。老旧城区要结合“三旧”改造、城市棚户区改造、道路改扩建、河道治理、地下空间开发等，统筹安排地下综合管廊建设。

10.6.9 城市规划区范围内的各类管线原则上应敷设于地下空间。在已建设地下综合管廊的区域,所有管线必须入廊。既有管线应根据实际情况逐步有序迁移至地下综合管廊。

10.6.10 科学确定入廊管线。根据城市规模、经济发展水平及入廊管线技术分析等，科学确定入廊管线，实现干线综合管廊、支线综合管廊和缆线管廊有机衔接。应将电力、通信、给水管线纳入综合管廊；在满足坡度、埋深、间距等竖向条件并与管廊建设方案匹配的前提下，鼓励将排水（重力）管线纳入综合管廊；燃气管道可综合考虑技术、经济、安全等条件，纳入地下综合管廊并在独立舱室内敷设。

10.6.11 地下综合管廊工程结构设计应考虑各类管线接入、引出支线的需求，满足抗震、人防和综合防灾等需要。地下综合管廊断面应满足所在区域所有管线入廊的需要，符合入廊管线敷设、增容、运行和维护检修的空间要求，并配建行车和行人检修通道，合理设置出入口，便于维修和更换管道。要满足各类管线独立运行维护 and 安全管理需要，避免相互干扰。

10.7 环境卫生

10.7.1 城市垃圾处理场的设置应符合城市规划和环境保护的要求，宜布置在地质条件较好的城市边缘地区。垃圾填埋场不应选址在城市的发展规划区、农业保护区、自然保护区、风景名胜區、生活饮用水水源保护区、供水远景规划区、矿产资源储备区、军事要地和其他需要特别保护的区域

内；应远离湖泊、河流、湿地、洪水易发地区、高速公路及生态敏感地区，并应避免对地下水和地表水体产生污染。

10.7.2 城市垃圾填埋场和垃圾焚烧场应防止对环境造成二次污染，并应设置卫生防护带。垃圾填埋场和垃圾焚烧场的卫生防护距离经环境影响评价论证确定。

10.7.3 城市生活垃圾转运站设置应符合《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ/T47-2016）的相关规定。生活垃圾转运站用地面积按表 10.7.3 执行，生活垃圾转运站服务半径与运距应符合下列规定：

1 采用人力方式进行垃圾收集时，收集服务半径宜为 400 米以内，最大不得超过 1000 米。

2 采用小型机动车收集垃圾时，收集服务半径宜为 3000 米以内，最大不超过 5000 米。采用中型机动车进行垃圾收集运输时，可根据实际情况适当扩大服务半径。

3 当垃圾处理设施距垃圾收集服务区平均运距大于 30 公里且垃圾收集量足够时，应设置大型垃圾转运站。

表 10.7.3 生活垃圾转运站用地指标

转运站类型		设计转运量 (t/d)	用地面积 (m ²)	相邻建筑间隔 (m)
大型	I 类	≥ 1000, ≤ 3000	≥ 15000, ≤ 30000	≥ 30
	II 类	≥ 450, < 1000	≥ 10000, < 15000	≥ 20
中型	III 类	≥ 150, < 450	≥ 4000, < 10000	≥ 15
小型	IV 类	≥ 50, < 150	≥ 1000, < 4000	≥ 10
	V 类	< 50	≥ 500, < 1000	≥ 8

注：1、用地面积包括绿化隔离带用地，不包括垃圾分类、资源回收等其他功能用地。

2、与相邻建筑间隔自转运站边界起计算。

3、绿化隔离宽度，大中型转运站宜为 5-10 米，小型转运站不小于 3 米。

10.7.4 新建、扩建或旧城改建区的生活垃圾收集站应与其建筑统一规划、同步建设和同时投入使用。

1 生活垃圾收集站用地指标应按表 10.7.4 执行，并符合《生活垃圾收集站技术规程》（CJJ179-2012）的相关规定。

表 10.7.4 生活垃圾收集站用地指标

服务人口 (万人)	收集站规模 (t/d)	占地面积 (m ²)	相邻建筑间距 (m)	绿化隔离宽度 (m)
2.0 ~ 3.0	20 ~ 30	30 ~ 400	≥ 10	≥ 3
1.0 ~ 2.0	10 ~ 20	200 ~ 300	≥ 8	≥ 2
0.5 ~ 1.0	10 以下	120 ~ 200	≥ 8	≥ 2

注：1、占地面积包括绿化隔离带用地。

2、小于 5000 人的封闭式小区可与相邻居住区联合设置垃圾收集站。

2 垃圾收集站服务半径采用人力方式收集垃圾时为 400~1000 米，当采用小型机动车进行垃圾收集时，垃圾收集服务半径不大于 2000 米。

11.7.5 商业服务业建筑应按建筑面积比例设置垃圾收集用房。建筑面积 0.3~1 万平方米的，按 1.0%比例设置，建筑面积大于 1 万平方米的部分按 0.5%比例设置。

农贸市场应配套建筑面积不小于 20 平方米的垃圾收集用房。

10.7.6 垃圾收集用房的位置应隐蔽又方便使用，宜设置在单独对外的出入口。垃圾收集用房前区布置应满足垃圾收集车辆通行和安全作业的要求，建筑设计和外部装饰应与周边建筑及环境相协调。垃圾收集点应设置在楼层首层或地下室，以方便车辆收运”。

10.7.7 工业固体危险废弃物、医疗固体危险废弃物和有关行业产生的固体危险废弃物不得与生活垃圾混合处理，应设置危险废弃物处理场，并按国家有关标准和规定分类进行安全处理和处置。

10.7.8 公共厕所在居住区按 6~10 平方米/千人设置，在商业街区、体育场、车站等公共场所应按流动人口 15~25 平方米/千人设置。

10.7.9 流动人口高度密集的道路和商业闹市区道路，公共厕所的设置间距宜为 300~500 米，一般街道公厕间隔不大于 800 米。

10.7.10 新建独立式公共厕所建筑面积不应小于 80 平方米。独立式公共厕所应按《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016）设计和建造，并与周边建筑和环境相协调。

城市建成区如设置独立式公共厕所有困难时，可在公共建筑中设置附建式公共厕所。附建式公共厕所建筑面积不小于 50 平方米（根据街区服务人口确定），并保证全天候对社会开放。

10.7.11 根据创建国家卫生市标准、创建省文明城市标准要求，设置的公厕应按二类及以上公厕标准建设。

11 城市户外广告设置

11.1 通用规定

11.1.1 城市户外广告设置，应符合城市规划及相关规范要求，不得妨碍公共安全、市容市貌和交通秩序，不得妨碍建筑物、相邻建筑物或其他相邻设施的日常使用和安全需求。户外广告的形状、尺度、色彩、图案等应与建筑物及周边环境相协调。同一地段的户外广告应成组设置，规格统一，并符合城市美化的要求。

11.1.2 大型户外广告不得遮挡城市绿化、标志性建筑、纪念性建筑、文物古迹及城市小品等，不得影响和破坏建筑物的立面造型和主要特征，应与建筑物的风格、形式、色彩等相协调。

11.1.3 户外广告允许设置于商业建筑或综合建筑的商业部分，禁止设置于居住用地或包含居住功能的其他性质用地内。户外广告临近住宅建筑设置的，其距离住宅建筑不得小于 20 米，不得对住宅造成声污染和光污染。户外广告不得影响建筑物的通风、采光、消防安全等。

11.1.4 户外广告设施的设置不得对其所附着的建筑物或周边建筑物建筑立面形象造成不良影响，不得影响市政公用设施、交通安全设施、交通标志的使用。下列范围及情形禁止设置户外广告：

- 1 道路交叉口视距三角形范围内。
- 2 宽度小于 3 米的人行道。（湛江新版为 3 米）
- 3 大量的人流、车流出入口两侧各 5 米范围内。
- 4 在公交站牌、交通标志牌、路名牌、消防栓、邮箱、废物箱等公共设施 5 米范围内。
- 5 人行天桥扶梯、过街地道、公路收费口、高架路落地匝道，交通等人和车流出入口 10 米范围内。

6 住宅建筑、综合建筑的住宅部分、建筑玻璃幕墙、高层建筑主体墙面、危险建筑、透空围墙。

7 党政机关、文物保护单位、学校、名胜风景点、历史文化风貌区和优秀历史建筑及周围建筑控制地带；遮挡城市景观、公共绿化、标志性建筑、纪念性建筑、文物古迹及城市小品的。

8 各类地下管线、架空线及其他生命线工程保护范围内。

11.1.5 任何广告物不得以闪烁光源影响住宅建筑或城市道路使用，应避免对街道行人和驾驶员产生眩光。不得影响航空安全，在机场范围和周边地区禁止使用霓虹灯、闪烁光源和红色光形式的户外广告。

11.1.6 城市主要交通干路或次干路交叉口处(道路交叉口人行横道起50米范围内)不得设置大型户外广告。城市道路两侧设置的户外广告设施不得妨碍安全视距和道路通行，不得遮挡路灯和交通标志，不得在行车道上方设置广告设施；不得在道路中心隔离栏杆以及车辆转弯视距范围内设置广告。

11.1.7 交通信号灯、交通标志周围20米范围内及其背景空间内的广告照明，不得采用闪光方式和红、黄、绿三种颜色产生眩光。

11.2 依附于建筑物广告设置要求

11.2.1 依附于建筑物外墙的招牌、广告不得破坏原有建筑造型，不得产生视觉污染。外墙招牌、广告应当在建筑方案设计时预留位置，建筑设计没有预留位置的，不得在建筑物上设置户外招牌广告。

11.2.2 平行于建筑物外墙广告：

1 建筑物户外招牌（牌匾）下端距地面净高不得小于3米，招牌高度不得大于1.2米，左右不得突出墙面外轮廓线，贴附于建筑物墙面的厚度不应大于0.3米。

2 依附于首层门楣的户外招牌大小和位置应当统一设置，宽度应以建筑开间为单元；户外招牌不得在建筑物各层之间窗户间隔墙上设置。

3 户外招牌、立体浮雕型广告突出于建筑外墙面不得超过 1.0 米，且突出部分的下沿距离地面不得低于 4.5 米。

4 建筑物主立面的广告总面积不得大于该墙面面积 1/3；单块广告面积不得超过 100 平方米。建筑物外墙广告设置应结合建筑夜景灯光照明规划设计，并应采用 LED 等节能光源。

11.2.3 垂直于建筑物外墙广告：

1 垂直于建筑物外墙的广告高度不得超过 9 米，突出外墙不得超过 1.0 米，广告上端不得超出建筑物上端，且广告上端距离地面的总高度不得超过 24 米；下端距离地面不得低于骑楼顶沿或悬挑架空部分的底沿，且距离地面不得低于 4.5 米。

2 广告外沿与 10kV 电力导线净距离不小于 1.5 米，距离低压导线不小于 0.5 米。

11.3 落地式广告

大型落地式户外广告不宜设置在城市中心区，可设置在机场、高速公路入口及郊区公路两侧。

11.3.1 大型支架式广告

1 广告总体高度（含牌面及支架）不得超过 9 米，广告与建筑物最小间距不得小于其高度的 2 倍。

2 禁止在居住用地和道路红线内设置大型支架式广告。

11.3.2 小型独立支撑式广告

1 广告总体高度（含牌面及支撑结构）不得超过 4 米，牌面面积不得超过 9 平方米。

2 在同一路段的广告风格、形式、规格、设置方式应统一，排列规整，并与环境相协调。沿商业步行街纵向间距不少于 15 米，沿城市主要商业街人行道纵向间距不少于 20 米，沿其他城市道路不少于 50 米。

3 人行道设置广告，可供行人通行的步行通道净宽不少于 2.5 米。

4 立杆型广告的立杆外缘距人行道侧石应大于 0.4 米，牌面外缘应大于 0.2 米；牌面下缘离地面高度大于 2.2 米，牌面宽度不大于 1.5 米，厚度不大于 0.3 米。

5 底座型广告总高度不大于 2.4 米，底座占地面积不大于 1 平方米，外缘距人行道侧石应大于 0.4 米；广告牌单面面积应小于 2.5 平方米，厚度不大于 0.5 米，牌面宽度小于 1.5 米，广告牌水平投影面积应小于 0.5 平方米。

6 实物造型广告高度宜为 1.2~3 米，宽度小于 1.5 米，水平投影面积应小于 1 平方米。

11.3.3 立柱式广告城市建成区内应严格控制设置大型高立柱户外广告设施，城市中心区禁止设置大型高立柱户外广告设施。在城市快速路及公路两侧设置的高立柱户外广告间距、高度、尺寸应符合《城市户外广告设施技术规范》（CJJ149-2010）规定。

11.4 空间广告

11.4.1 空间广告必须符合民航、气象等相关管理规定，在机场净空保护区域内禁止设置空间广告。

11.4.2 空间球体广告应标示易于辨认的色彩，夜间须于系绳顶端开亮红色警示灯。

11.4.3 气球距地面高度不得高于 60 米。

11.5 其他类型广告

11.5.1 依附于灯杆、电杆的广告，广告牌底部离地应大于 3 米，牌面宽度不大于 0.5 米，高度不大于 2 米。

11.5.2 建设工地临时围墙广告总高度不大于 4 米，牌面突出墙面不大于 0.1 米。

11.5.3 大型电子显示屏不得在城市主干路或城市交通次干路以上的道路交叉口设置。

11.5.4 户外投影广告的投影光束离地应大于 4 米，距离建筑门、窗应大于 3 米。

11.5.5 LED 光源广告：此类广告视作对建筑立面的重大改变，需经主管部门组织专题论证并通过后方可审批。

12 城市综合防灾

12.1 防灾通则

12.1.1 按照城市行政区划划分城市防灾分区。每个防灾分区应设立防灾应急指挥中心、急救医院、通信专业队伍、消防专业队伍、工程抢险专业队伍和物资储备设施等。

12.1.2 根据城市功能分区和路网系统确定防灾单元，防灾单元之间以城市主干路及绿化带进行分隔。

12.1.3 城市防灾疏散道路系统应由防灾疏散干路和防灾疏散次干路组成，每个防灾分区在各个方向应至少保证有两条防灾疏散通道。

12.1.4 应利用防灾分区内的城市公园、绿地、体育场、停车场和街头广场作为避灾人口的疏散场地。防灾疏散场地应设立明确的标识，面积在 2 公顷以上的防灾疏散场地应设置给水、排水及供电等市政公用设施。

12.2 防火间距

12.2.1 民用建筑防火间距不应小于表 12.2.1 的规定。

表 12.2.1 民用建筑之间的防火间距（单位：米）

建筑类别		高层民用建筑	裙房和其他民用建筑		
		一、二级	一、二级	三级	四级
高层民用建筑	一、二级	13	9	11	14
裙房和其他民用建筑	一、二级	9	6	7	9
	三级	11	7	8	10
	四级	14	9	10	12

注：建筑物耐火等级、建筑高度、最多允许层数和防火分区最大允许建筑面积应符合《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）。

12.2.2 高层建筑不宜布置在火灾危险性为甲、乙类厂（库）房，甲、乙、丙类液体和可燃气体储罐以及可燃材料堆场附近。

12.2.3 工业厂房和仓库的防火间距按《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 修订版）的要求执行。

12.2.4 生产及储存易燃易爆化学物品的工厂和仓库必须设置在城市边缘的独立安全地区，并与周边的建筑物保持规定的防火间距。

12.2.5 新建、扩建和改建汽车加油加气站的平面布置及安全距离应符合《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2010）的规定。

12.2.6 各类石油库新建、扩建和改建的总平面布置及安全距离应符合《石油库设计规范》（GB50074-2012）的规定。

12.2.7 以各类油、气码头外缘线，向外扩展 300 米的水域范围为海上安全控制区。海上安全控制区不得作为其他船舶的锚地和调头区。油、气码头间及与其他码头间的距离不得小于 300 米。距离油、气码头及其罐区 500 米范围内为陆上安全控制区。

12.3 城市消防站

12.3.1 城市消防站分为普通消防站、特勤消防站和战勤保障消防站三类。普通消防站分为一级普通消防站、二级普通消防站和小型普通消防站。消防站设置应符合《城市消防站建设标准》（建标 152-2017）的规定。消防站建设用地及建筑面积指标应符合表 12.3.1 的规定。

表 12.3.1 消防站建设用地及建筑面积指标

项目名称	用地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）
一级普通消防站	3900 ~ 5600	2700 ~ 4000
二级普通消防站	2300 ~ 3800	1800 ~ 2700
特勤消防站	5600 ~ 7200	4000 ~ 5600
战勤保障消防站	6000 ~ 8000	4600 ~ 6800

注：1、表中指标未包含消防车道、绿化用地面积。

2、消防站建设用地可按 0.5~0.6 的容积率确定建设规模。

12.3.2 消防站的布局一般应以接到出动指令后 5 分钟内消防车队可以到达辖区边缘为原则。普通消防站的辖区面积不宜大于 7 平方公里，设在近郊区的普通消防站辖区面积不应大于 15 平方公里。

12.3.3 水上消防站、航空消防站等专业消防站的布局及建设标准按国家有关规定执行。

12.3.4 消防站的选址应符合下列条件：

1 消防站应设在辖区内适中位置和便于车辆迅速出动的临街地段，其用地应满足业务训练的需要。

2 消防站执勤车辆主出入口两侧宜设置交通信号灯、标志、标线等设施，距医院、学校、幼儿园、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等公共建筑的主要疏散出口不应小于 50 米。

3 辖区内有生产和贮存危险品单位的，消防站应设置在常年主导风向上风或侧风方向，其边界距上述危险部位一般不宜小于 200 米。

4 消防站车库门应朝向城市道路，后退道路红线不小于 15 米。

12.4 消防给水与消防通道

12.4.1 消防给水管道及室外消火栓应沿道路设置，消火栓间距不应超过 120 米；道路宽度超过 60 米时，宜在道路两边设置消火栓。

12.4.2 城市街区内消防通道中心线间距不宜超过 160 米。消防车道宽度不应小于 4 米，净高不小于 4 米。消防车登高操作场地应与消防车道连通，场地靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于 5 米，且不应大于 10 米。消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。消防车道应满足消防车登高面距建筑外墙大于 5 米、小于 10 米的要求，在消防车登高面与建筑之间不应种植高度超过 4 米的乔木或其他影响消防车登高的植物。

12.4.3 高层建筑周围应设环形消防车道，当设环形车道有困难，可沿建筑的两个长边设置消防车道。当建筑的沿街长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，应在适中位置设置穿过建筑的消防车道。有封闭内院或天井的建筑物，当内院或天井的短边长度大于 24 米时，宜设置进入内院或天井的消防车道。

12.4.4 环形消防车道至少应有两处与其他车道连通，尽头式消防车道应设置回车道或回车场，回车场的面积不应小于 12 米×12 米；对于高层建筑，不宜小于 15 米×15 米；供重型消防车使用时，不宜小于 18 米×18 米。

12.5 城市防空设施

12.5.1 城市新建民用建筑应按国家人防部门有关规定配建战时可用于防空的地下室，并遵循平战结合的原则，与城市地下空间规划相结合，统筹安排。

12.5.2 城市各类人防设施的战术技术指标应参照《人民防空工程战术技术要求》及城市的重要目标分布现状和发展规划来确定。

12.5.3 各类人民防空工程应与易燃、易爆以及有剧毒物质的厂房和储库保持一定安全距离。指挥工程、中心医院和急救医院应避开重点目标区域设置。

12.5.4 新建十层以上或基础埋深 3 米以上的民用建筑，按照不小于地面首层建筑面积修建 6 级以上防空地下室。建筑层数九层以下且基础埋深小于 3 米的民用建筑，地面总建筑面积 2000 平方米以上的。雷州市规划城区按照地面总建筑面积的 2% 修建防空地下室。建筑工程项目应建防空地下室建设规模达 10000 平方米以上的，应配套建设医疗救护或防空专业队等人防工程。

12.5.5 居住区防空地下室的布局，在满足战时需求的前提下宜相对集中，并应布置在交通方便且能满足战时和平时需要的适中地段。

12.5.6 人员掩蔽所的服务半径不宜超过 200 米。使用面积标准为留城人员每人 1 平方米。防空地下室面积不能满足需要时，由人民防空主管部门规划预留位置，战前增建。

12.6 城市防震减灾

12.6.1 雷州市地震设防标准按国家地震局颁布的《中国地震动参数区划图》的有关规定，地震基本烈度属Ⅶ度区。建（构）筑物及设施需按《建筑抗震设计规范》（GB50011-2001）的要求作抗震处理。

12.6.2 充分发挥城市广场绿地对潜在灾害的防灾减灾功能。城市重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价结果，确定抗震设防要求进行抗震设防。

12.7 城市防洪、排涝、防潮

12.7.1 城市居住区和工业仓储区等重要设施应布置在城市防潮防洪安全性较高的区域。城市易积水的低洼地带、河海滩地，宜布置成生态湿地、公园绿地、广场等城市开敞空间。

12.7.2 城市防洪标准：雷州市中心城区主要河流干流按 100 年一遇设防；

12.7.3 城市排涝标准：市区建设项目排涝能力按 10 年一遇暴雨，24 小时排干标准进行规划设计。

12.7.4 河堤自内、外坡脚线外延 8~15 米为护堤地；防潮海堤自内坡脚线外延 30~50 米及外坡脚线外延 50~80 米为护堤地。护堤地内应设有宽度不小于 4 米的防洪防潮抢险通道。在保证公共安全和管理运行需要的前提下，经过论证，可适当减少堤防宽度。

12.8 城市防风、防雷

12.8.1 城市建筑施工、室外广告的设置和绿化树种的选择，应满足抵御强台风袭击的要求。

12.8.2 城市建筑物应满足防雷要求，并符合以下规定：

1 城市建（构）筑物防雷设施应满足《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）及相关行业防雷规范要求。

2 一、二、三类防雷建（构）筑物都应有防直击雷设施。各类防雷建筑高度超过防雷滚球半径的，应有防侧击和等电位的保护措施。建筑外墙、天面上栏杆、管道、门窗等较大金属物应与防雷装置连接。

3 大型建设工程、重点工程、爆炸危险环境等建设项目应进行雷击风险评估，确保公共安全。

13 海绵城市建设

13.1 要严格按照《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）、《广东省人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》（粤府办〔2016〕53号）的要求推进海绵城市建设。综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，将70%的降雨就地消纳和利用。到2030年，城市建成区80%以上的面积达到目标要求。

13.2 城市新区、各类园区、成片开发区要全面落实海绵城市建设要求。编制城市总体规划、控制性详细规划、修建性详细规划以及道路、绿地、水等相关专项规划时，应贯彻落实住建部颁布的《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建》的要求，与海绵城市专项规划充分衔接，要将海绵城市专项规划确定的雨水年径流总量控制率作为其刚性控制指标。对雨水的排放以重力流排放为原则，减少为接驳市政道路，采用泵站提升排放。

13.3 建设项目应在总平面与建筑单体设计、初步方案设计、施工图设计等工程设计阶段开展海绵城市设施的分项设计。

14 附则

14.1 本技术规定自公布之日起施行。

14.2 本技术规定颁布施行前已经市城市规划委员会审议通过的建设项
目，或已取得主管部门核定规划设计条件、批准详细规划，及已取得《建
设工程规划许可证》的建设工程，可按原规定执行。涉及国家和广东省相
关规范和标准的，按现行规范和标准执行。原规定没有明确相关要求的，
按本技术规定执行。在本次修订前已经下达规划条件的地块、市政府已经
明确有关历史遗留问题处理决定的，仍按原文件执行。

14.3 申请土地分宗，必须先申请规划设计条件，规划设计条件确定的
公共服务设施要明确到具体地块，土地分宗后按批准的规划实施。

14.4 本技术规定实施后，原已批准实施的项目申请对已批规划设计方
案进行调整的，项目配套设施按原批准规划设计方案实施。

14.5 本技术规定由雷州市自然资源局负责解释。

14.6 雷州市城市规划区以外的各镇规划区的规划编制、设计和管理，
可参照本技术规定执行。

附录 1 计算规则

1 容积率、建筑密度计算

1.0.1 纳入建设用地开发强度指标计算的地块面积以城市规划管理划定建设用地面积为准。

不纳入建设地块面积指标计算的用地主要包括：独立设置的公共服务设施用地，如中学、小学用地；独立市政公用设施用地，如 10KV 以上变电站、污水泵站等；规划城市道路控制线范围内用地及河涌等用地；社区以上等级的城市公园绿地。

1.0.2 项目室外地坪标高、地下室覆土后标高及建筑退让道路用地的地坪标高应与周边城市道路标高衔接，且相对标高的坡度应控制在 5%以内，退让城市道路红线范围内的地下室顶板标高不得高出周边城市道路中心线标高。地下建筑结构顶板高出室外地坪设计标高或相邻道路标高 2.2 米以上的，按整层建筑面积计入容积率和建筑密度（地形高差较大的除外，但方案须经专委会论证通过）。

当地上建筑受室外复杂地坪影响，其非掩埋外墙对应的小于或者等于 10 米进深的部分应当纳入容积率计算。其大于 10 米进深的部分，用作车库和设备用房，并有实墙相隔的，不纳入容积率计算。地上建筑局部被室外地坪掩埋的楼层，其非掩埋外墙对应的小于或者等于 10 米进深的部分应当纳入容积率计算。其大于 10 米进深的部分，用作车库和设备用房，并有实墙相隔的，不纳入容积率计算。

1.0.3 建筑基底面积按外墙勒脚以上结构外围水平投影面积计算：独立建筑按外墙墙体的外围水平投影面积计算；室外有顶盖、有立柱的走廊（沿街骑楼除外）、门廊、门厅等按立柱外边线水平投影面积计算；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

平投影面积计算；悬挑不落地的阳台（不论凹凸）、平台、过道等，均不纳入计算。

1.0.4 建筑主体结构内的阳台，按其围护结构外围的水平面积计算全面积，并计入容积率。建筑主体结构外阳台，按其围护结构外围水平面积计算 1/2 面积，并计入容积率。

建筑主体结构外阳台和内阳台按以下情形界定（附示意图）：

（1）阳台一面与外围结构墙柱相连接，三面对外开敞（允许阳台因分户设置装饰性墙柱形成一面以上对外开敞）的，按外阳台计算。

（2）阳台两面与外围结构墙柱相连接，两面对外开敞的（开敞面在主体结构内的穿透阳台除外），其光线垂直投影重叠部分，按外阳台计算（允许阳台外角设置装饰柱）。

（3）阳台三面与外围结构墙柱相连接，一面对外开敞的为内阳台，按内阳台计算。

（4）半凸半凹阳台，阳台的凸出部分可按外阳台计算，凹入部分按内阳台计算。

（5）阳台两面以上对外开敞，其侧面开敞采光面与相邻的阳台、墙柱等构筑物净距不得小于 1.2 米，否则按内阳台计算。

1.0.5 建筑套内或与套内相连的空间不得设计为中空、镂空，否则按标准层的水平面积计入容积率（套内唯一可用于通风采光的共用开口天井或面宽小于 2 米的服务阳台在建筑外沿设置结构梁的除外）。与建筑核心筒相连，且与楼梯间、消防前室合用的窗外公共部分结构板按 6.4.1 条执行。（大堂及低层住宅除外）。

1.0.6 城市公共开放空间指面向所有市民全天免费开放，经过人工开发并提供活动设施的场所。城市公共开放空间不纳入容积率计算。

城市综合体建筑物内部（首层）或外部提供对外开放的全天候步行空间或通道，将周边商业建筑、城市街道、广场、游园等公共空间联系在一起，且其有效宽度不小于 4 米的公共开放空间建筑面积，可不纳入容积率计算。

1.0.7 住宅建筑首层或裙楼屋顶层塔楼底部，架空用作公共绿化或公众休闲、活动场地，不封闭、可达性强，满足连续公共开放空间的不计算计容建筑面积。其余位置的架空层应计算计容建筑面积（设备层、转换层除外）。

办公、商业、酒店等公共建筑首层或与城市公共通道连通的建筑楼层架空作为城市公共空间，保证 24 小时全天候对公众开放，不封闭、可达性强，同时满足连续公共开放空间的，架空层梁底净高不小于 3.6 米的不计算计容建筑面积。其余位置的架空层应计算计容建筑面积。

1.0.8 建筑高度超过 100 米的超高层建筑，消防安全要求设置避难层或避难空间可不计入容积率。避难层或避难空间必须满足相关规范要求。

1.0.9 有顶盖无围护结构的车棚、货棚、站台、加油站、收费站等按其顶盖水平投影面积的 1/2 计算建筑面积，并计入容积率。

1.0.10 建筑架空层（含结构转换层架空）、避难层中的避难空间等作为公共开放空间的，不得改变其公共属性和功能（公共架空层不得设置为机动车停车位），不核发产权，不计入建筑（销售）分摊面积。

凡不纳入建筑容积率计算的公共开放空间将其围闭或设置夹层的，按其围闭或夹层的水平投影面积计入容积率。

1.0.11 小区按标准配套的公共服务设施、物业管理用房、配电房等建筑面积应纳入容积率及建筑密度计算。小区设置的亭、廊等景观小品及地下室出入口没有围护结构的顶盖可不计入建筑密度。

1.0.12 小区内设置为社区服务的市政公用设施（如变电站、垃圾转运站、公厕等）和公共服务设施（社区居委会管理用房等），其建筑面积不计入小区容积率；单独设置的，设施占地面积计入建筑密度。

1.0.13 属于城市更新（“三旧”改造）项目的，建设项目权属用地范围内规划设置的城市道路、道路防护绿地及公园绿地，并由地块开发单位投资建设的，其补偿政策按城市更新（“三旧”改造）有关政策执行。

建设项目已取得建设用地规划许可证，或签订国有土地使用权出让合同，后因城市道路或绿地规划调整，造成建设项目用地面积减少的，该项目用地经批准的建筑面积可保持不变，纳入城市道路或绿地范围内的用地应无偿提供作为城市使用。

1.0.14 地下空间用作停车库、设备用房的，可不纳入容积率计算。商业街区地下空间作为商业用途（包括旧城区小区级以上用地规模公共服务设施的地下空间设置肉菜超市）的，在满足该片区道路通行能力、项目配建停车位指标和消防、人防及其他配套设施用房建筑面积的前提下，商业用途的地下建筑面积可不纳入容积率计算。

1.0.15 建筑物的建筑面积按其自然层外墙结构外围水平面积之和计算，并计入容积率，在本技术规定中另有规定的除外。以下建筑面积应纳入容积率计算：

（1）自然层结构（包括在其内设局部楼层）层高在 2.2 米以上的，应计算全面积；结构层高小于 2.2 米的，计算 1/2 面积。

（2）建筑物顶部有围护结构的楼梯间、设备用房等，其结构层高 2.2 米以上的，计算全面积；结构层高小于 2.2 米计算 1/2 面积。

（3）建筑物坡屋顶或斜围护结构净高 2.1 米以上部位按水平投影面积计算建筑面积，结构净高 1.2~2.1 米之间部位按水平投影面积 50% 计算建筑面积；结构净高小于 1.2 米部位不计算建筑面积。

1.0.16 除地下建筑屋顶板面高出地面标高小于 2.2 米和裙楼顶面设置转换层层高小于 2.2 米不计入建筑层数和容积率外，其余建筑层高计算建筑层数和容积率均按本技术规定相关条款执行。

1.0.17 本技术规定凡涉及公共开放空间、公共服务设施以及奖励建筑面积不纳入建筑容积率计算的，均应计算其建筑面积（相关规范明确不计算建筑面积的除外）；凡涉及奖励或不计容建筑面积用于住宅的，均应满足其住宅公共服务设施配套要求。

1.0.18 在核定建筑工程的建筑面积时，应严格按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）执行，容积率计算按本技术规定执行。

2 建筑物高度计算

2.0.1 计算建筑间距时，建筑物高度应从被遮挡建筑的首层室外地坪计至遮挡建筑女儿墙或檐口，具体按以下规定执行：

（1）平屋顶面建筑物高度自室外自然地坪计算至女儿墙顶面。

（2）坡屋面建筑：屋面坡度小于 45 度的建筑，其建筑物高度为室外自然地坪计算至屋顶檐口；屋面坡度 45 度以上的，建筑物高度按室外自然地坪至坡屋顶斜坡面一半高度处计算。

（3）两幢前后相邻建筑，室外自然地坪存在高差的，按遮挡建筑相对被遮挡建筑室外地台高差加上遮挡建筑的建筑高度确定。

（4）被遮挡住宅建筑首层为商业等其他非居住用房时，计算建筑间距可扣除首层非居住用房高度。当同一裙楼之上布置数幢塔式建筑时，其之间的建筑间距计算建筑高度可从裙楼屋顶面起算。

2.0.2 当建筑物屋面存在以下两种情形之一，楼梯间、设备用房等突出屋面的附属建筑物，层高 2.2 米以上的（包括围护结构），计入建筑高度和层数：

（1）附属建筑物单边累计长度大于相应主体建筑边长 1/2 的；

(2) 附属建筑物水平投影面积之和大于屋面水平面积 1/4 的。

3 建设用地绿地率计算

3.0.1 宅旁(围合院落)绿地面积计算：绿地与宅间路、组团路和小区路相邻的，计算起止界至路边；绿地与小区主道、城市道路相邻的，计至道路红线。宅旁绿地起止界为距离房屋墙脚 1.5 米，与围墙相邻绿地则计至围墙脚。

其他块状、带状公共绿地面积计算起止界，同宅旁绿地计算。

3.0.2 道路绿地面积计算：以道路红线内的规划绿地面积为准进行计算。对仅种植乔木的行道树绿带，宽度按 1.5 米计；对乔木下成带状、配置地被植物，且宽度大于 1.5 米的行道树绿带，按实际宽度计算。

3.0.3 开敞型院落组团绿地应至少有一边面向小区道路，或面向建筑间距不小于 10 米的组团主路开敞，并临道路设置绿地主要出入口。

3.0.4 建筑屋顶绿地率计算：

(1) 屋顶覆土厚度大于等于 1.3 米的绿化面积按 100%计入绿地率。

(2) 屋顶覆土厚度大于等于 1.0 米，小于 1.3 米的绿化面积按 60%计入绿地率。

(3) 屋顶覆土厚度大于等于 0.6 米，小于 1.0 米的绿化面积按 40%计入绿地率。

附录 2 名词解释

- 1 道路红线：指规划的城市道路(含居住区级道路)用地的边界线。
- 2 建筑退让：指建筑退让用地红线、退让道路红线、退让规划绿线和退让规划蓝线等。
- 3 建筑间距：指两幢建(构)筑物外墙勒脚以上外墙表面之间的最小水平距离。
- 4 建筑高度：当建筑为坡屋面时，应为建筑物室外设计地面到其檐口与屋脊的平均高度；当为平屋面(包括有女儿墙的平屋面)时，应为建筑物室外设计地面到其屋面面层的高度。但确定建筑间距时的建筑物高度计算规则见附录 2.0.1。其他规定对建筑高度有限制的(如机场、气象台、微波通道、安全保密、日照分析、视线分析等)，按建筑物的最高点计算。
- 5 容积率：也称建筑容积率，指根据本技术规定计算规则，建设用地范围内总建筑面积与用地面积的比值。计算容积率简称计容。
- 6 建筑(或塔楼、裙楼)密度：指建设用地内所有建筑物(或塔楼、裙楼)的基底面积总和与建设用地面积的比例，用百分比表示。
- 7 绿地率：指建设用地范围内的绿地面积总和与建设用地面积的比例，用百分比表示。
- 8 下沉式绿地：指低于周边铺砌地面或道路的绿地，一般下凹深度为 0.1~0.2 米，下沉式绿地内一般应设置溢流口。
- 9 下沉式绿地率：指下沉式绿地面积与绿地总面积的比例，用百分比表示。
- 10 透水铺装率：指透水铺装面积与硬化地面总面积的比例，用百分比表示。

11 建筑屋顶绿地率：指建筑屋顶的绿地面积与建筑屋顶总面积的比例，用百分比表示。

12 建筑基底面积：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。

13 建筑面积：指建筑物(包括墙体)所形成的楼地板面面积。

14 塔楼与裙楼：塔楼指高层建筑主体部分，裙楼指与高层主体建筑紧密连接，组成一个整体，建筑高度小于 24 米的附属建筑。当裙楼建筑高度为 24 米以上时，按高层建筑要求控制。

15 建筑栋与幢：建筑单元或独立单元建筑为栋，整座建筑为幢，包括单栋或多栋建筑拼接。

16 遮挡建筑：指与相邻建筑的阳光遮挡关系，位于南面或者东面的建筑称作遮挡建筑，位于北面或者西面的建筑称作被遮挡建筑。

17 建筑面宽：建筑物外轮廓单面投影宽度，包括开口天井。

18 建筑主体结构：指接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性有机联系的构造。建筑主体结构内为建筑主体结构柱墙和结构梁所围合空间。

19 阳台：指附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。阳台根据其使用功能可分为生活阳台和服务阳台。

20 骑楼：沿街二层以上由承重柱支撑，骑跨在公共人行空间之上，其底层建筑部分后退，沿街部分形成柱廊式架空的建筑。

21 地下室、半地下室：室内地面低于室外地平面的高度超过该室内净高 1/2 的房间为地下室；室内地面低于室外地平面的高度超过该室内净高的 1/3，且不超过 1/2 的房间为半地下室。

22 住宅建筑：指供家庭居住使用的建筑，简称住宅。

23 非住宅建筑：指除住宅以外的非居住用房，包括商业、办公、医疗、教育、公共福利、工业、物流仓储等用房。

24 公寓：指为非家庭住户提供居所的集体性居住建筑，建筑性质按其用地性质划分。公寓集中独立布局且用地或建设规模超出建设项目配套相关规定的，按居住用地规定执行。

25 保障性住房：指为特定人群所提供的限定建造标准、限定价格或租金的住房，包括公共租赁房、定向安置房和棚户区改造房等。

26 全装修住宅：指房地产开发商将住宅交付住户前，住宅内所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，套内水、电、厨房和卫生间的基本设备全部安装完毕，住户可入住的住宅称为全装修住宅。

27 商业街区：指数量众多或规模较大的商业服务业建筑，以带状 街道或块状建筑形态组成的区域性商业集群，包括商业街、城市综合体、及计容建筑面积大于 3 万平方米的单体商业服务业建筑。

28 城市综合体：是指商业、商务、居住、娱乐、交通场站设施等三项以上城市用地类别组合，并在各部分间建立相互依存、相互助益的能动关系，形成一个多功能、高效率的综合体。城市综合体用地面积应大于 5 公顷，裙楼建筑应为一整体，总建筑面积不小于 20 万平方米。

29 社区：指居住在一个地区里进行共同生活的人群，他们进行互相联系的经济和政治活动，形成一个共同生活的集体，具有一定程度上相同的价值观念和相属和认同意识。

30 旧城区：指成片建成时间超过 30 年的城区。

31 新城区：城市规划区内，按城市规划进行或未进行建设的新区。

32 弹性道路：为城市道路的组成部分，应对外开放使用且符合技术规范对城市道路的设计要求。弹性道路与用地外部道路的衔接点须按上位规

划落实，不得改变，路由走向可灵活设置。弹性道路面积纳入项目经济技术指标平衡。

33 充电设施包括三类：

1 自用充电设施，指在个人用户所有或长期租赁的固定停车位安装，专门为其停放的电动汽车充电的充电设施。

2 专用充电设施，指在党政机关、企（事）业单位社会团体、园区等专属停车位建设，为公务车辆、员工车辆等提供专属充电服务的充电设施，以及在公交车、客运汽车、出租车、物流环卫等专用车站场建设，为对应专用车辆提供充电服务的充电设施。

3 公用充电设施，指在规划的独立地块、社会公共停车场、住宅小区公共停车场、商业建筑物配建停车场、加油（气）站、高速公路服务区、机场等区域规划建设，面向社会车辆提供充电服务的充电设施。

附录3 用词说明

1 为便于执行本技术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“禁止”。

（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”。

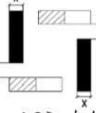
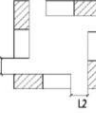
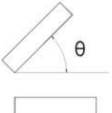
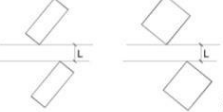
（3）表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样做的：正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。

（4）表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 技术规定条文中指明应按指定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）”；非必须按所指定标准或规范执行的写法为“可参照……执行”。

3 本技术规定中所称“以上”、“以下”、“以内”、“不大于”、“不少于”、“不小于”，均包括本数；规定中所称“大于”、“小于”、“以外”、“多于”、“少于”，均不包括本数。

附录4 住宅建筑间距控制

项目				图示与系数	
				高层或中高层(H>27米)	多层或低层(H≤27米)
高层或中高层(H>27米)	平行	南北向	 L≥南侧建筑高度 0.6 倍 且≥30米	 高层位于南侧, L≥南侧建筑高度 0.5 倍且≥30米	
		东西向	 L=较高建筑高度 0.5 倍且 ≥30米	 L≥较低建筑高度 0.9 倍且 ≥18米	
	垂直	X<16米	 ≥24米	 L1≥24米; L2≥南侧建筑 0.7 倍 且≥9米	
		X≥16米	按平行控制		
		侧面间距	按垂直布置间距控制且≥13米		
多层或低层(H≤27米)	平行	南北向	 L≥南侧建筑高度 1.0 倍 且≥18米	 L≥南侧建筑高度 1.0 倍且≥ 9米	
		东西向	 L≥西侧建筑 1.0 倍且≥ 21米	 L≥较高建筑高度 0.9 倍 且≥6米	
	垂直		 当 X<16 米, L1≥24 米; L2≥南侧建筑 0.7 倍且≥9 米	 L1≥南侧建筑高度 0.7 倍; L2≥较高建筑 0.6 倍	
		侧面宽度	当 X≥16 米, 按平行控制	当 X≥12 米, 按平行控制	
	侧面开窗(不含内墙边转角宽度 小于等于 60 厘米的转角窗)		按垂直控制且≥21 米	按垂直控制	
	非平行也非垂直	两幢建筑 夹角		<45°	按平行控制
			≥45°	按垂直控制	
两幢建筑主要居室不对视			 满足日照要求和消防规定		

注：建筑间距要满足日照要求和消防规定。

附录 5 雷州市城区道路红线和建筑红线宽度

代 号	路 名	道路红 线宽度 (米)	建筑物红 线宽度 (米)	起 止 点	备 注
A-A	工业大道	76	100	霞海路至站前路	
B-B	207 国道	50	66	陈家桥圩至南渡河大桥	
	霞海路北	50	66	卜扎村西至东六路	
	新城大道西	54	66	西湖二横路至站前路	
	新城大道东	30	35	西湖大道至西湖二横路	
	雷南大道	50	66	群众大道至站前路	
C-C	工业二路	42	58	东一路至东四路	
	工业八路	42	58	西一路至西八路	
	东二路	42	58	霞海路至工业三路	
	站前路	42	58	207 国道至白沙大道	
	白沙大道西	42	58	站前路至全茂路	
	白沙大道东	36	52	全茂路至环市东路	
D-D	工业三路	36	52	东一路至东四路	
	工业五路	36	52	西一路至西五路	
	工业六路	36	52	西一路至工业大道	
	邦塘一路	36	52	西三路至工业大道西	
	环市东路	36	52	霞海路至白沙大道	
	东一路	36	52	工业三路至霞海路	
	西二路	36	52	运河路至工业五路	
	西四路	36	52	站前路至工业五路	
	西湖四横路南	36	52	新城大道至白沙大道	
	西湖四横路北	20	24	西湖大道至新城大道	
	西湖五横路南	36	52	新城大道至白沙大道	属 F-F 型
	西湖五横路北	28	40	西湖大道至新城大道	
	西湖大道	34	50	雷州大道至 207 国道	未建地段

雷州市城区道路红线和建筑红线宽度

代 号	路 名	道路红 线宽度 (米)	建筑物红 线宽度 (米)	起 止 点	备 注
E-E	工业一路	30	42	东一路至东六路	
	工业九路	30	42	西一路至西六路	
	东三路	30	42	霞海路至工业五路	
	东四路	30	42	霞海路至西六路	
	西一路	30	42	工业五路至站前路	
	西三路	30	42	工业五路至站前路	
	西六路	30	42	文化路至东四路	
	西七路	30	42	文化路至西湖水库边	
	西八路	30	42	文化路至西湖水库边	
	文化路	30	42	西五路至府前路	
	全茂大道	30	42	白沙大道至站前路	
	南二路	30	42	全茂大道至站前路	
	南二东路	12	18	群众大道至全茂大道	
	霞海路南	24	30	城角桥至糖厂路	
	霞海路中	30	42	糖厂路至东六路	
	群众大道	30	42	西湖大道至白沙大道	
	西湖一横路北	30	42	西湖水库至西湖大道	
	西湖一横路中	12	16	西湖大道至新城大道	
	西湖一横路南	18	24	新城大道至全茂大道	
	站前二路	30	42	新城大道至白沙大道	
	西湖二横路南	30	42	新城大道至白沙大道	
	西湖二横路北	20	24	西湖大道至新城大道	

雷州市城区道路红线和建筑红线宽度

代 号	路 名	道路红 线宽度 (米)	建筑物红 线宽度 (米)	起 止 点	备 注
F-F	南三支路	28	40	站前路至西湖五路	
G-G	工业四路	24	32	东三路至东四路	
Q-1	工业七路	24	32	西一路至工业大道	
	东五路	24	32	霞海路至东四路	
	东六路	24	32	环市东路至东四路	
	西五路	24	32	工业五路至站前路	
	东一支路	24	32	工业一路至工业三路	
	西一支路	24	32	西一路至西三路	
	邦塘二路	24	32	西三路至工业大道西	
	南一支路	24	32	站前路至白沙大道	
	南二支路	24	32	站前路至西湖五横路	
	水库路	24	32	霞海路至西湖一横路	

雷州市城区道路红线和建筑红线宽度

代 号	路 名	道路红 线宽度 (米)	建筑物红 线宽度 (米)	起 止 点	备 注
	二桥路	8	12—16	群众大道至雷州大道	
	卖鱼街	9	14—16	南亭街至环市东路	
	曲街	8	12—16	环城南路至南亭街	
	广朝南街	8	12—16	环城南路至镇中街	
	广朝北街	5—8	9—16	镇中街至环城北路	体育场以南 车道宽 8 米
	镇中东街	8	12—16	环城东路至广朝南	
	镇中西街	8	12—16	广朝南路至雷州大道	
	雷湖中路东	8	15	雷州大道至雷湖东路	
	雷湖中路西	9	12	群众大道至雷湖西路	
	环城南路东	6	13	镇中街至环城东路	
	环城南路西	8	15	雷州大道至镇中街	
	环城东路	7	15	环城南路至环城北路	
	师范前路	8	15	群众大道至师范门口	
	上坡新村路	7	13	西湖大道至西湖一横路	
	新安街	7	13	西湖一横路至西湖二横路	
	长宁横路	7	13	上坡新村路至新城大道	
	林业局门前路	6	11	林业局至西湖大道	
	环湖东路	5	5	西湖大道至雷湖南路至夏江路	雷湖南路至夏江路宽 3 米
	环湖西路	5	5	西湖大道至雷湖南路	

雷州市城区道路红线和建筑红线宽度

代号	路 名	道路红线宽度 (米)	建筑物红线宽度 (米)	起 止 点	备 注
H-B	运河路	18	24	西一路到商业大厦路口	车道宽 8.5 米
	白沙路	20	24	白沙大道至群众大道	车道宽 14 米
	雷湖南路	20	24	雷州大道至群众大道	车道宽 14 米
	长宁路	20	24	西湖一横路至西湖三横路	车道宽 14 米
	西湖三横路	14	20	西湖大道至新城大道	车道宽 14 米
	西湖六横路	22	26	西湖大道至新城大道	车道宽 14 米
	雷州大道北 雷州大道中	20 22	24 26	城角桥至西湖大道口 西湖大道口至南门市场口	车道宽 14 米 车道宽 13 米
	雷州大道南	18	18-24	南门市场至夏江桥	车道宽 13 米

注明：部分道路变更情况见下表

城市总规 (1993-2010)	城市总规 (2011-2035)
工业大道	清端大道
工业一路	清端一路
工业二路	清端二路
工业三路	清端三路
工业四路	清端四路
工业五路	清端五路
工业六路	清端六路
工业七路	清端七路
工业八路	清端八路
工业九路	清端九路

附图 1 建筑主体内外阳台类型示意图

