

吴川市人民政府文件

吴府规〔2021〕1号

吴川市人民政府关于印发吴川市城乡规 划管理技术规定（2021年版）的通知

各镇人民政府，各街道办事处，市经济开发区管委会，吴川工业园管委会，市府直属有关单位：

现将《吴川市城乡规划管理技术规定（2021年版）》印发给你们，请认真遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



吴川市城乡管理技术规定
(2021年版)

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.....	2
2.3 居住用地规模.....	5
2.4 居住用地开发强度.....	6
2.5 商业服务业用地开发强度.....	8
2.6 保障性住房项目开发强度.....	10
2.7 超高层建筑设置条件及容积率计算.....	10
2.8 工业用地及开发强度.....	10
2.9 物流仓储用地及开发强度.....	11
2.10 公共管理与公共服务用地开发强度控制指标.....	12
3. 绿地与公共配套设施.....	13
3.1 配建绿地.....	13
3.2 配建公共服务设施.....	14
3.3 配建停车场（库）.....	24
4. 建筑退让距离.....	27
4.1 建筑退让用地红线距离.....	27
4.2 建筑退让道路红线距离.....	27
4.3 地下建筑物退让红线距离.....	28
4.4 城市基础设施退让距离.....	29
5. 建筑单体设计控制要求.....	30
5.1 建筑高度控制.....	30

5.2	建筑物面宽控制.....	30
5.3	建筑物层高控制.....	30
5.4	建筑外挑构筑物控制.....	31
5.5	装配式建筑.....	31
6.	城市景观环境控制.....	32
6.1	城市建筑景观设计.....	32
6.2	建筑物夜景灯光设计.....	33
6.3	建筑围墙景观控制.....	35
6.4	城乡雕塑和建筑小品设置要求.....	35
7.	用地竖向设计与地下空间利用.....	36
7.1	建设用地竖向设计一般要求.....	36
7.2	建设用地室外自然地坪的设计要求.....	36
7.3	地下空间利用一般要求.....	37
7.4	行人过街通道.....	38
7.5	地下街.....	39
7.6	地下停车场.....	40
8.	附则.....	41
9.	附录.....	42
9.1	计算规则.....	42
9.2	名词解释.....	46
9.3	用词说明.....	49
9.4	中心城区旧城区范围图.....	49

1. 总 则

1.0.1 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》，提高吴川市城乡规划建设管理水平，实现城乡规划编制和管理的标准化、规范化，科学、合理、有效地利用城乡土地和空间，特制定《吴川市城乡规划管理技术规定(2021年版)》(以下简称技术规定)。

1.0.2 依据国家和广东省城乡规划相关法律、法规、规范和标准，参照湛江市城市规划管理技术规定，结合吴川城乡发展要求和建设的实际情况制定本技术规定。

1.0.3 本技术规定尚未涵盖到的有关规划管理技术性内容，应按国家和广东省现行的相关规范和标准执行。

1.0.4 本技术规定作为吴川市城乡规划编制和管理的技术依据，吴川市的各项建设活动及城乡规划设计和管理工作均应按本技术规定的相关要求执行。各项建设工程的规划管理和建设，应当按照批准的详细规划、村庄规划和历史文化名城保护的相关规划执行，尚未编制上述规划的，应当按照上层次城乡规划和本规定执行。

1.0.5 本技术规定实行动态修订，以保障其适用性和适度超前性。市城乡规划主管部门可每两年组织整体修订，或在技术规定实施过程中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 建设用地分类和代码按《城乡用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）的规定执行。在规划图纸中同一地类的大、中、小类代码不能同时出现使用。

2.1.2 规划选址和规划条件确定用地性质应以用地分类中类或小类进行划分，并标注类别代码。

2.1.3 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。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。新建项目建设用地宜以规划道路为界限，按城乡规划单元成片实施。

2.2.2 尚无控制性详细规划或者控制性详细规划正在修改的地块，因吴川市级以上重点建设项目需要使用土地的，建设用地规划许可应当以经法定程序批准的规划条件、修建性详细规划或者建设工程设计方案为依据。

2.2.3 建设用地规划许可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出规定的，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性作出规定的，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，应先行依法修改控制性详细规划。位于生

态敏感区、重要景观区域或者可能造成较大环境影响、安全影响的，应进行专项技术论证。

2.2.4 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规模及位置。

表 2.2.2 城乡建设用地规划与兼容类型

规划用地类型 \ 兼容用地类型		二类居住	行政办公	文化设施	教育科研	体育用地	医疗卫生	社会福利	商业服务	娱乐康体	公用网点	一类工业	二类工业	一类物流	二类物流	道路交通	公用设施	绿地广场
		R2	A1	A2	A3	A4	A5	A6	B1 B2	B3	B4	M1	M2	W1	W2	S	U	G
二类居住	R2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	×	○	×	○	●	●
行政办公	A1	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	●
文化设施	A2	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	●
教育科研	A3	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	●
体育用地	A4	×	○	○	○	●	○	○	○	○	○	×	×	×	×	●	○	●
医疗卫生	A5	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	●
社会福利	A6	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	×	×	×	×	○	○	●
商业服务	B1 B2	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×	○	×	●	●	●
娱乐康体	B3	○	○	○	○	●	○	○	●	●	○	×	×	×	×	●	○	●
公用网点	B4	×	○	○	○	○	○	○	○	○	●	×	×	○	×	○	○	●
一类工业	M1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	●	○	○	○	●
二类工业	M2	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	●	○	●	○	○	●

兼容用地类型 规划用地类型		二类居住	行政办公	文化设施	教育科研	体育用地	医疗卫生	社会福利	商业服务	娱乐康体	公用网点	一类工业	二类工业	一类物流	二类物流	道路交通	公用设施	绿地广场					
		R2	A1	A2	A3	A4	A5	A6	B1 B2	B3	B4	M1	M2	W1	W2	S	U	G					
一类物流	W1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	×	●	○	○	○	○	●				
二类物流	W2	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	●	○	○	○	●			
道路交通	S	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●		
公用设施	U	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	
绿地广场	G	×	×	×	×	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	●

注：1. 符号●为兼容，○为有条件兼容，×为禁止兼容，用地兼容或有条件兼容应按相关法规要求确定用地兼容是“部分兼容”还是“完全兼容”其它类别用地；

2. 城乡建设用地类别 R1、R3 参照 R2 执行；A7、A8、A9 均与其它用地不兼容；

3. B9 参照 B4 执行；M3 和 W3 除道路、公用设施、防护绿地外，不兼容其它类型用地。S、U、G 大类包括其中类和小类。

2.2.5 建设用地兼容分为部分兼容、完全兼容、禁止兼容。

部分兼容为原规划性质用地允许兼容其它一种以上性质用地，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功能分区的，兼容比例按建筑规模计算，即兼容计容建筑面积之和所占该地块总计容建筑面积比例不超过 40%）。

完全兼容为该规划性质用地允许混合其它一种以上性质用地，混合比例最高可达 100%。

禁止兼容为该规划性质用地不允许兼容或转变为其它性质用地。

在不违反城市总体规划强制性内容的前提下，居住用地和商业用地可完全兼容公共管理与公共服务用地及公用设施用地，兼容比例为 100%，其开发强度参照兼容用地的指标执行。

2.2.6 规划用地建设相应的配套设施，不属于兼容，其配套设施用地（或建筑）应按相关规定执行，主要包括：

（1）居住用地配套的公共服务设施（小区级以下的教育、医疗卫生、托老所、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用、行政管理等）建筑面积不超过总建筑面积的 20%；

（2）工业用地、物流仓储用地、批发市场用地配套的行政办公及生活服务设施用地面积不超过总用地面积的 7%；

（3）教育科研用地、公园绿地（包括防护绿地）等用地的配套设施，应符合相关法规和设计规范要求。

2.2.7 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。商业服务业等其它建设用地类别需兼容住宅的，应以满足其居住人口配套公共服务设施为基本要求。

2.2.8 土地出让后，在有利于城市空间形态、优化城市功能布局的前提下，符合以下原则的，同一权属人的相邻多个地块的容积率、绿地率等规划指标，可以进行总体平衡，按照控制性详细规划一般技术性内容程序修改：

（1）总计容建筑面积不增加，各类计容建筑面积不突破；

（2）交通设施、公共服务设施、公用设施、公园绿地、商业服务业设施用地面积不减少，且符合相关专业专项规划；

（3）不突破本技术规定相应各类用地的开发强度规定。

2.3 居住用地规模

2.3.1 居住用地包括住宅和相应配套服务设施用地，配套服务设施用地包括幼托、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，不包括中小学用地。

2.3.2 居住用地应相对集中布局，形成相应规模的居住区、居住小区或居住组团。其用地和人口规模应按表 2.3.2 指标进行控制。

表 2.3.2 居住区、小区和组团用地及人口规模控制指标

规 模	居 住 区	小 区	组 团
用 地 (hm ²)	50~100	10~15	1~5
人 口 (人)	30000~50000	10000~15000	1000~3000

2.3.3 新建居住用地应成片规划，形成居住小区或居住组团，避免零星插建。严格控制建设用地零散开发（城乡公共设施和城乡基础设施除外），开发建设用地面积小于 3000 平方米的零散用地不宜单独开发。

2.3.4 城市中心城区和其他新开发的居住小区、旅游片区（含配套居住区）不应规划个人宅基地建设个人自建自住房屋。中心镇镇区也不宜规划个人宅基地建设个人自建自住房屋。

2.3.5 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 3000 平方米且无法调整合并的，在满足建筑退让规定的前提下，城乡规划部门可视具体情况予以确定，但建设规模应符合表 2.3.5 的规定。

表 2.3.5 零散用地建设规模控制指标

建筑层数	最小地块面积（平方米）
4~9 层	500
10 层以上	1800

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。

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		1.5	1.6		50	54
	4~9 层	1.9	2.4	2.7	32	40	45
	10~18 层	2.4	3.0	3.4	30	38	43
	≥19 层	3.2	3.8	4.0	23	24	30
非旧城区	1~3 层		1.3	1.5		40	43
	4~9 层	1.6	2.0	2.2	26	30	33
	10~18 层	2.0	2.5	2.8	25	28	30
	≥19 层	2.5	3.0	3.5	22	25	28

注：1. 中心城区旧城区范围详见附录—9.4 中心城区旧城区范围图，各镇的旧城区由各镇自行划定；

2. 本表的容积率控制指标均为上限；

3. “三旧”改造项目容积率最高不超过 5.0，当用地面积小于 3000 平方米时最高不超过 6.0；

4. 人口规模按照每户 120 平方米住宅建筑面积，每户 3.2 人的标准计算；

5. 因布局的合理性需要，经市城市规划委员会审议通过，在不突破容积率的前提下建筑密度经规划部门审批可增加一至五个百分点。

2.4.2 居住用地规模应按表 2.3.2 的规定进行控制。当居住用地规模处于居住区与小区之间时，开发强度参照表 2.4.1 居住区的指标执行；用地规模处于小区与组团之间时，开发强度参照表 2.4.1 小区的指标执行；用地规模小于组团的，开发强度参照表 2.4.1 组团的指标执行，但当用地面积小于 3000 平方米时，经市城市规划委员会审议通过，容积率最高可放宽至 6.0，建筑密度也可适当放宽；1800 平方米以下用地容积率最高不超 6.0，建筑密度不作要求，但建筑层数应满足表 2.3.5 的规定。

整合零散用地统一开发的项目，经市城市规划委员会审议通过，容积率和建筑密度可参照表 2.4.1 相应规模上浮 25%。原相邻地块间的规划技术指标可综合平衡。

因用地存在历史遗留问题亟需解决，否则影响吴川社会稳定的，经市政府批准，容积率最高可放宽至 6.0，建筑密度也可适当放宽。

2.4.3 用地不满足配套停车位等公共服务设施的，须相应下调容积率。

2.4.4 居住用地配套公共服务设施建筑面积所占比例不大于地块计容总建筑面积 20%（包括用地规模小于 5 公顷，商业服务业与住宅在同一建筑中混合设置，且住宅为主导功能）的，配套公共服务设施（商业服务业）开发强度应按表 2.4.1 规定执行。

2.4.5 规划居住用地规模 5 公顷以上，承担片区商业服务业项目时，且商业服务业项目所占比例大于项目地块计容总建筑面积的 20%，商业服务业项目的开发强度可按表 2.5.1 指标确定。

2.5 商业服务业用地开发强度

2.5.1 商业服务业用地开发强度应符合表 2.5.1 规定。

2.5.2 规划用地性质为商业服务业，当其满足居住（新增住宅）配套的公共服务设施时，可兼容不大于项目地块计容总建筑面积 40%的住宅。住宅与商业服务业建筑容积率分别按表 2.4.1 和 2.5.1 确定，且住宅不应与办公、酒店用房拼接或叠建。

表 2.5.1 商业服务业用地容积率和建筑密度控制指标

建筑高度（米）	旧 城 区		非 旧 城 区	
	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度
<24	2.5	55%	2.2	50%
≥24	6.0	50%	6.0	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，塔楼建筑密度一般不大于 20%，商业建筑的中庭首层通高至屋顶见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审议通过，在不突破容积率的前

提下建筑密度经规划部门审批可增加一至五个百分点；

3. 在满足片区道路交通、建筑环境容量和城乡景观等前提下，商业中心、城市综合体的建筑密度可适当放宽为：旧城区不大于 65%，其他城区不大于 60%。

2.5.3 商业服务业用地兼容住宅，或满足 2.4.4 款居住用地兼容片区商业服务业项目的，地块综合容积率 R 按以下计算式确定：

$$R=1/[B/R_1+(1-B)/R_2]$$

式中 R_1 和 R_2 分别为住宅或商业服务业建筑容积率， B 为住宅或商业服务业计容建筑面积所占比例。

2.5.4 鼓励规划建设商业居住等多功能混合社区。控制性详细规划编制时，在轨道交通点周边 300 米半径范围内的商业居住多功能混合用地，容积率可分别按表 2.4.1 和表 2.5.1 上浮 30~10%（随轨道交通站点距离增加而递减）。

2.5.5 商业服务业项目计容建筑面积 2 万平方米以上的，应对项目周边城乡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或停车位配置要求时，则相应减少项目开发强度。

2.5.6 临城市或镇区道路的建筑宜在沿街面设置骑楼，骑楼首层架空廊道作为城乡公共开放空间。架空廊道进深 3~5 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要求（人行空间不得设置空调外机，合理设置照明）。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，并按架空廊道水平投影面积的 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。

相邻公共建筑二层以上相连或跨越街区，仅用于公共交通联系功能的空中走廊（净空高度大于 5 米），可参照前款不纳入建筑面积和建筑密度计算。

2.6 保障性住房项目开发强度

2.6.1 组团级以上成规模建设，且建筑高度 24 米以上的保障性住房项目，可按表 2.4.1 相应用地规模的容积率指标上浮 25%、建筑密度指标上浮 50%进行控制。

2.6.2 当保障性住房项目用地难以达到组团级以上用地规模，且满足表 2.3.5 零散用地最小地块面积的，单栋建筑在满足建筑退让的条件下，容积率可按表 2.4.1 组团级规模指标上浮 50%进行控制，建筑密度指标不受限制。

2.7 超高层建筑设置条件及容积率计算

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

2.7.2 符合超高层建筑设置条件的商业服务业超高层建筑，经市政府批准，其建筑楼层地板面高度超 100 米部分符合相关规范要求且满足相应配套公共服务设施的，可作为奖励建筑面积不计入容积率。

2.8 工业用地及开发强度

2.8.1 工业用地应集中布局，组成相对独立的工业区和工业组团。有气体污染物排放的工业不应布置在城乡上风向，有水污染物排放的工业不应布置在城乡水源（径流）上游地区。

2.8.2 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混合布局，并与其它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。

2.8.3 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。

2.8.4 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。行政办公及生活服务区域周边的绿化、道路、广场等，属于行政办公及生活服务设施用地。

2.8.5 工业项目用地容积率和建筑系数应符合表 2.8.5 的规定。

表 2.8.5 工业用地容积率和建筑系数控制指标

用地分类	容积率	建筑系数 (%)
一类工业	≥ 1.0 至 ≤ 3.0	30~50
二类工业	≥ 0.8 至 ≤ 2.5	30~50
三类工业	≥ 0.6 至 ≤ 1.8	30~45

注：建筑系数指项目用地范围内各种建、构筑物占地面积总和与总用地面积的比例。

2.8.6 工业项目行政办公及生活服务设施的建筑面积不得超过工业项目总建筑面积 14%。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%，或其建筑面积超过工业项目总建筑面积 14%的部分，不能视为工业用途。

经批准工业企业利用自有存量土地建设保障性住房的，保障性住房用地不应超过工业企业总用地面积的 8%。成片布置的职工住宅用地应计入居住用地，并应满足居住用地配套要求。

三类工业用地及其相邻地区严禁布置职工宿舍等居住用地。

2.9 物流仓储用地及开发强度

2.9.1 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乡交通运输系统，如铁路、公路、机场、港口和城乡主干路。

2.9.2 三类物流仓储选址应远离城乡居住区和村庄，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。

2.9.3 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 14%。

2.9.4 物流仓储用地容积率及建筑系数应符合表 2.9.4 的规定。

表 2.9.4 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≤1.0	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。

2.10 公共管理与公共服务用地开发强度控制指标

2.10.1 公共管理与公共服务用地包括行政管理、教育科研、文化、体育、卫生等机构和设施用地，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 2.10.1。

表 2.10.1 公共管理与公共服务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	1.6	35%	1.5	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，不包括幼儿园用地；

3. 旧区改建项目的容积率、建筑密度可上浮 25%。

2.10.2 教育设施用地中的各类大专院校配套教工单身宿舍（公寓）建筑面积控制指标应符合表 2.10.2 的规定。

表 2.10.2 大专院校教工单身宿舍（公寓）建筑面积指标

办学规模（学生人数）	≤5000	8000	≥10000
建筑面积指标（m ² /生）	0.5	0.45	0.4

注：1. 本表控制指标均为上限；

2. 普通中小学校配套教工单身宿舍应按国标《城乡普通中小学校校舍建设标准》建筑面积指标执行。

3. 绿地与公共配套设施

3.1 配建绿地

住宅区、工业区、物流仓储区、公共管理与公共服务设施等配建的附属绿地，用地功能服从其所附属的城乡建设用地性质。

3.1.1 居住用地绿地

(1) 居住区内绿地由居住区、小区和组团内的公共绿地、宅旁绿地、配套服务设施所属绿地和道路绿地组成，包括满足种植草皮、树木绿化覆土要求，并方便居民出入的地下建筑或半地下建筑屋顶绿地。

(2) 居住区（包括小区和组团）内绿地率为：城乡旧区改建不低于 25%，非旧区建设不低于 30%；城乡非旧区保障性住房建设项目的绿地率按不小于 25% 控制。其中的绿化用地面积（含水面）不宜小于 70%。

(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面与相应级别的道路相临。2 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（大于 800 平方米的应分散点状布局），作为公众休憩使用。

(4) 用地面积小于 3000 平方米的居住用地，绿地率不受以上条款限制，其绿地率以经市城市规划委员会审议通过的项目修建性详细规划确定。

3.1.2 商业服务业用地绿地

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 20%；建筑面积 2 万平方米以上的建设项目，绿地率不低于 25%。

3.1.3 公共设施用地绿地

学校、医院、疗养院所、机关团体、公共文化体育设施、部队等单位的绿地率不低于 35%。

3.1.4 工业、物流仓储用地绿地

(1) 工业、物流仓储用地的绿地率一般不超过 20%，但应结合园

区规划在园区四周统一设置防护绿地。

(2) 城乡供水厂、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%，变电站绿地率根据具体情况确定。

3.1.5 城乡各类建设用地下沉式绿地率应大于 50%，透水铺装率应大于 50%（旧城区改造用地大于 20%），绿色屋顶率应大于 20%。

3.2 配建公共服务设施

3.2.1 居住用地公共服务设施按片区级、居住区级、小区级三级配置。居住组团级根据人口情况，参照小区级最小规模设置幼儿园、老年人服务站点和健身设施。

3.2.2 片区级公共服务设施按使用功能主要分为教育科研、医疗卫生、文化体育、商业金融、社会福利与保障、市政公用、社区服务与行政管理设施。片区级公共服务设施应根据城乡规划的要求，与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应，在符合相关标准的条件下，在区域范围内统筹安排，合理布置。其中养老服务设施按照人均用地不低于 0.1 平方米的标准，分区分级规划设置。

3.2.3 居住人口达到小区级或居住区级人口规模的，应按表 3.2 配套建设中小学校。应配建中小学校的开发地块可按以下规定执行：

(1) 开发地块在现状建成的中小学校服务范围内，且学校规模满足该地块居住人口配套需求的，可不另行配建中小学校；

(2) 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），如中小学校、幼儿园用地（含其他公共服务设施）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地块开发单位出资建设，并无偿移交给政府的，该项目用地可按开发地块容积率作为奖励纳入建设单位项目开发地块容积率计算，且项目开发地块按标准配套的学校建筑面积不纳入容积率计算。如中小学校、幼儿园（含其他公共服务设施）用地权属不属于开发单位

但由地块开发单位投资建设的，仅按中小学校、幼儿园（含其他公共服务设施）的建筑面积奖励给开发单位。

3.2.4 建设用地人口规模尚未达到应配建中小学校最低标准，不具备条件单独配建中小学校，或建设用地周边的中小学校按控制性详细规划已满足就学需求，不需要单独配建中小学校的，建设单位应按照政府统筹安排安排在异地补偿建设学校。

3.2.5 居住用地每 4500 人以上地块应设置一所 6 个班以上的幼儿园，幼儿园规模和用地标准按表 3.2 确定。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。

3.2.6 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）。

3.2.7 当居住用地或人口达到居住区级规模，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。

3.2.8 居住用地应按人口规模，依照表 3.2 配置生活垃圾收集站点。

3.2.9 公共服务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。

3.2.10 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。

3.2.11 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。

3.2.13 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。

表 3.2 居住用地公共服务设施设置标准

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			片区级	居住区级	小区级		
教育设施	独立高中	24 班	12000	24000	3~4	按生均标准设置, 用地面积 20~22 m ² /生, 建筑面积 8.5~10 m ² /生 (含住宿生的校区, 建筑面积按 10.5~12 m ² /住宿生)。	▲	△		<p>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; 不宜设置在城乡主、次干路旁。</p> <p>中学按每班 50 生设置。</p> <p>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。</p> <p>中学运动场地不宜小于 3.3 m²/生, 一般设田径运动场 (环形跑道 250-400m) 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 m²/生。</p> <p>中学教学楼不应超过五层。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。</p>	
		30 班	15000	30000	4~5						
		36 班	18000	36000	5~6						
	独立初中	18 班	9500	17100	2.3~3	按生均标准设置, 用地面积 19 m ² /生, 建筑面积 10.5~11 m ² /生。		▲			
		24 班	12000	22800	3~4						
		30 班	15000	28500	4~5						
	完全中学	30 班	15000	30000	1.5~2.3	按生均标准设置, 用地面积 20 m ² /生, 建筑面积 8 m ² /生 (含住宿生校区, 建筑面积按 10 m ² /住宿生)。	△	▲			
		36 班	18000	36000	2.3~3						
		48 班	24000	48000	3~4						
	九年制学校	36 班	15000	28000	1.3~1.6	每班小学 45 生, 初中 50 生。用地面积 17 m ² /生, 建筑面积 8 m ² /生。		△	▲		<p>规模应 36 班以上。运动场地小学部分不小于 2.3 m²/生, 中学部分不宜小于 3.3 m²/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。</p>
		45 班	17000	35000	1.6~1.9						
	小学	18 班	6500	13000	1~1.3	每班 45 生。按生均标准设置, 用地面积为 16 m ² /生, 建筑面积 7.5~9.5 m ² /生。			▲		<p>居住小区应设 18 班以上的小学。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 200m 环形跑道的田径场, 不应少于一组 60m 直跑道。小学绿化用地不应小于 0.5 m²/生。</p> <p>小学教学楼不应超过四层, 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。</p>
24 班		8200	17300	1.3~1.6							
30 班		10200	21600	1.6~1.9							
36 班		12500	26000	2.0~2.3							

表 3.2 居住用地公共服务设施设置标准（续表）

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			片区级	居住区级	小区级	
	幼儿园	6 班	1600	2000	0.45~0.7	按每班 30 生设置。 用地面积 10 m ² /生， 建筑面积 8 m ² /生。			▲	小区级应设 9 班以上幼儿园，居住人口不足时允许设 6 班幼儿园。幼儿园应有独立用地。保证每班不少于 60 m ² 的室外游戏场地，包括设置大型活动器械、戏水池、沙坑以及 30m 长直跑道。幼儿园宜有集中绿化用地面积，并严禁种植有毒、带刺的植物。幼儿园建筑层数不应超过 3 层，其日照间距系数按照相关规定执行。
		9 班	2200	2430	0.7~0.9					
		12 班	2900	3240	0.9~1.1					
		15 班	3600	4050	1.1~1.35					
		18 班	4300	4800	1.35~1.6					
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					
	卫生服务中心		2000~3000	2000~3000	5			▲		宜独立用地或结合其他服务设施设置，宜全部设于首层。若无法全部设于首层，可将部分业务用房设在二层，但必须保证首层不少于 400 m ² 的使用面积。 已设综合医院的居住区可不再设置。
	卫生站		300		1.5				△	可结合居委会或其它建筑设置，全部或 1/2 以上的面积应设在首层，并有方便的对外出入口。
	综合文化活动中心		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，结合或靠近同级中心绿地安排。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。

表 3.2 居住用地公共服务设施设置标准（续表）

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			片区级	居住区级	小区级	
文化体育设施	文化活动站	400~600		1~1.5				▲	宜结合或靠近小区中心安排，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	1000~1500	10000~15000	3~5	按千人指标控制：千人用地面积 300 m ²			▲	宜结合居住区公园或中心绿地设置。运动场宜包括 200m 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	100 m ² /千人	300 m ² /千人		按人均指标控制：室内人均建筑面积不低于 0.1 m ² 或室外人均用地不低于 0.3 m ²			▲	充分利用郊野公园、城乡公园、公共绿地及城乡空置场所等建设群众体育设施。 宜结合小区及组团绿地设置户外健身场地。 可设置排球、羽毛球等小型球类场地、游泳池、室外器械场地、慢跑道和儿童及老年人活动场地、活动场所等设施。
社区服务与行政管理设施	老年人福利院、敬老院	2500~5000	3000~6000	10~20	按千人 1 床位控制设置规模，建筑面积 25 m ² /床，用地面积 30 m ² /床。			▲	区域统筹安排，应独立用地，每处容纳 100-200 床。 建筑密度不大于 30%；建筑布局采用散点式布局，建筑与绿化应有有机结合，保证每栋楼的通风、采光条件。老年人使用步行道路应为无障碍通道系统。服务内容为提供缺少家庭照顾的老年人居住及文化娱乐。
	老年人活动中心	1500~3000	1000~2000	3~6	按每千人配建建筑面积 50 m ² ，用地面积 35 m ² 。	△		▲	可结合社区服务中心或街道办事处设置。独立设置的，应设露天活动场所不少于 400m ² 。 服务内容包括老年人文娱、健身、医疗保健康复等。
	托老所	200~1000			按每千人配建建筑面积 100 m ² 。			▲	不独立用地，可结合老年人服务中心设置，应满足无障碍设计要求。服务内容为老年人日托照管。

表 3.2 居住用地公共服务设施设置标准（续表）

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			片区级	居住区级	小区级	
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、市政及其它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，结合其它建筑设置的，应保证首层不少于 400 m ² 的使用面积，且有对外方便的出入口。
	派出所	1000~1500	1200~1800	5~10	每街道设一处。	▲	△		宜与街道办事处、市政及其它管理用房及社区服务中心合设形成管理服务中心。应规划在主要或次要街道旁，或在可以通汽车的内街，并保证 400-600 m ² 的独立室外场地面积。宜设于建筑首层，结合其它建筑设置的，应保证首层不少于 400 m ² 的使用面积，且有对外方便的出入口。
	市政及其它管理用房	600		5~10	每街道设一处。	▲	△		宜与街道办事处、派出所及社区服务中心形成管理服务中心。宜设于首层，结合其它建筑设置的，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	750~1500		5~10	每街道设一处，按千人指标控制。千人建筑面积 150 m ² 。	▲	△		宜与街道办事处、派出所及市政及其它管理用房形成管理服务中心。宜设于首层，结合其它建筑设置的，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。
	社区居委会	100		0.6~0.75	每 2000 户设一处社区居委会。			▲	宜设于小区中心，结合或靠近同级中心绿地安排，可结合其他建筑设置。含 85 m ² 居委会办公用房及 15 m ² 社区警务室。居委会用房可结合其它建筑设置，但应设于建筑首层，居委会用房产权应无偿移交所在地的镇政府或街道办。
	物业管理（含业主委员会）	100~500			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。服务内容为建筑与设备维修、保安、绿化、环卫管理等。

表 3.2 居住用地公共服务设施设置标准（续表）

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			片区级	居住区级	小区级	
邮政及市政公共设施	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 m ² 。
	垃圾压缩站 (2 厢)	280	560	8~12	建筑面宽、进深： 15m×18.5m； 用地：21m×26.5m	▲			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，与其它建筑距离不宜少于 10m；垃圾压缩站净高为 4.5~7m。
	垃圾转运站	100	≤1000	3~5			▲		居住区级设置不小于 100 m ² 建筑面积的垃圾转运站；
	垃圾收集站	60	≤300	1~1.5				▲	小区级设不小于 60 m ² 建筑面积的垃圾收集站。
	生活垃圾收集点 (生活垃圾收集容器间)							▲	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 m ² ；采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10 m ² 。2000~5000 人的，应设置不小于 30 m ² 的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 m ² 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。
	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	200~300		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 15m 的道路设置。	

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			片区级	居住区级	小区级	
邮政及市政公用设施	公共厕所	50~100		>0.3				▲	公共厕所宜临宽度大于 15m 的道路设置,宜设于公共建筑首层, 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。
	社会停车场/库		>3500	5~8		▲			区域统筹安排, 可独立用地, 也可设于大型建筑地下。
	公交站场		2000~4000	3~4		▲	△	△	区域统筹安排, 应独立用地, 并宜与居住区或小区开发同步建设。
	公共自行车停车场		>100			▲	▲	△	临城乡广场、市政道路行人主出入口处设置城乡公共自行车停车场, 用地面积应不少于 100 m ² 。
商业服务设施	农贸市场、肉菜市场 (生鲜超市)	2000~2500		3~5					肉菜市场应达到居住区级规模设置, 城乡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)。新区肉菜市场宜独立用地, 老城区允许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。
		1000~1500		1~1.5	小区级服务半径不宜超过 300m		▲	△	

- 注: 1. 本表中“片区级”公共服务设施是指服务规模超过居住区, 需要进行区域统筹面向居住生活服务的公共设施;
2. ▲为应设置的项目, △为宜设置的项目;
3. 本表人口规模采用“标准户”, 取户均 3.2 人, 每户 120 m²住宅建筑面积作为 1 个标准户, 建立公共服务设施与居住开发总量的对应关系;

4. 本表中居住区指标不含小区和组团指标，小区指标含组团指标；
5. 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 0.6 系数确定；
6. 本表中未明确用地面积的，可结合其它建筑设置。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；
7. 综合文化活动中心的指标中不包含电影院面积；
8. 除肉菜市场外的商业服务设施，按照每千人 300-1000 m²，即每标准户 1~3 m²控制建筑面积总量。商业设施宜独立用地或集中设置；
9. 居住区及小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、美容、综合修理、再生资源回收站等；餐饮项目宜独立设置，并设餐饮专用烟道；
10. 居住区或居住小区级的文化娱乐和体育设施宜集中布置于交通便利的中心地段，分别形成居住区或居住小区级公共活动中心；
11. 由开发建设单位投资建设且无偿提供给社区服务的公共服务设施用房可不计算容积率（如居委会、垃圾站、公厕等）。

3.3 配建停车场（库）

3.3.1 城乡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 平方米计算，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（不含机械式停车库）。

3.3.2 新建项目配建停车位指标应符合表 3.3.2 规定。

表 3.3.2 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	自行车位
住宅	普通住宅	车位/100 m ² 住宅建筑面积	1.0	0.5
	保障性住房	车位/100 m ² 住宅建筑面积	/	2
办公设施	行政、商务办公	车位/100 m ² 建筑面积	1.2	0.5
教育设施	中小学、幼儿园	车位/100 m ² 建筑面积	0.2	0.1
	大专院校、科研机构	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
	图书展览文化场所	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	3
医疗卫生	综合性医院	车位/100 m ² 建筑面积	1.2	1
	社区医疗门诊	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	2
商业市场	商业、餐饮、超市	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1
	农贸、批发市场	车位/100 m ² 建筑面积	0.6	2
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
工业仓储	厂房、仓库	车位/100 m ² 建筑面积	0.3	0.3
交通枢纽	车站、码头	车位/日千旅客设计量	5.0	3
广场绿地	公园、休闲广场	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，其它未列建筑类别可参照本表相近建筑类型执行；

2. 表中建筑面积指计算容积率的建筑面积；

3. 子母停车位按 1.5 个停车位计算。公共停车场停车位不纳入配建停车位指标计算；

4. 旧区改建项目按本表 0.75 倍执行，乡镇项目及用地面积 500 平方米及以上的个人自建自住房屋规划建设按本表 0.5 倍执行；

5. 超高层商业服务业建筑（整体）配建停车位指标按本表 0.9 倍执行；其超高层酒店建筑高度大于 100 米的建筑部分按本表 0.5 倍执行，且不配置自行车停车位；

6. 配建地下停车场（库）计算建筑面积，不计入容积率。

3.3.3 住宅区规划应按人车分流设置。住宅区地面不宜设置机动车停车位（少量临时造访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%。

3.3.4 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。

3.3.5 鼓励用地面积 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。

3.3.6 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。

3.3.7 改、扩建项目改、扩建部分应按表 3.3 规定配建停车位，原有建筑配建停车位不足的，应同时补足。

3.3.8 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。

3.3.9 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交通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。

3.3.10 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。

3.3.11 路内停车位设置不应妨碍行车视距（城市和镇区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。

3.3.12 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乡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影响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。

3.3.13 新建住宅配建停车位应 100%预留充电设施建设安装条件，新建大于 2 万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑的配建停车场和社会公共停车场，具有充电设施的停车位应不小于总停车位的 10%。鼓励新建汽车 4S 店和公共停车场配套安装一定数量的充（换）电基础设施。

4. 建筑退让距离

4.1 建筑退让用地红线距离

4.1.1 建筑退让用地红线最小距离应符合表 4.1.1 的规定。

表 4.1.1 建筑退让用地红线最小距离

建筑高度	<24 米	≥24 米
建筑正面退让用地红线距离	5 米	10 米
建筑侧面退让用地红线距离	5 米	7 米

注：1. 高层建筑裙楼（骑楼）建筑高度小于 24 米的，按建筑高度小于 24 米退让，当裙楼高度 24 米以上时，按建筑高度 24 米以上退让；

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），建筑退让用地红线增加 1 米；

3. 高层建筑裙楼不得设置住宅，否则按建筑高度 24 米以上退让用地红线规定执行；

4. 受用地条件限制确无法满足时，至少应符合消防安全间距的要求；

5. 临路建筑按照建筑退让道路红线标准执行。

4.2 建筑退让道路红线距离

4.2.1 建筑退让城市道路红线最小距离应符合表 4.2.1 的规定。

表 4.2.1 建筑退让城市道路红线最小距离

道路宽度	建筑高度小于 24 米 退让道路红线	建筑高度 24~80 米 退让道路红线	建筑高度 80~120 米 退让道路红线
大于 30 米	10 米	12 米	15 米
20~30 米	7 米	9 米	12 米
小于 20 米	5 米	7 米	9 米

注：1. 高层建筑裙楼（骑楼）建筑高度小于 24 米的，按建筑高度小于 24 米退让，当裙楼高度 24 米以上时，按建筑高度 24 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. 城乡建设需要对原规划道路扩宽改造的，新建、改建建筑物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 24~80 米退让道路规定执行；

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. 中心城区旧城区范围内用地面积 500 平方米至 1800 平方米的建筑，受用地条件限制无法满足时可适当减少退让距离，但退让应不少于 5 米，解放路、海港大道、国道 228 线、滨江路除外。

4.2.2 商业步行街两侧建筑统一设置骑楼，且建筑高度小于 24 米的，骑楼可紧邻道路红线设置，但建筑应满足建筑间距和城市景观要求。

4.2.3 城市道路交叉口的建筑退让应满足平面交叉口视距三角形界限要求。道路交叉口较宽道路红线大于 50 米的，转角退让道路红线距离不小于 20 米；道路交叉口较宽道路红线 30~50 米的，转角退让道路红线不小于 15 米；道路交叉口较宽道路红线 30 米以下的，转角退让道路红线不小于 10 米。交叉路口道路红线为圆弧形的，在上款基础上增加 5 米。

4.3 地下建筑物退让红线距离

4.3.1 建设项目临道路的地下室、地下管线（除项目用地连接地下管线外）及化粪池等地下建（构）筑物，退让道路红线不小于 3 米，且地下建（构）筑物退让道路空间应作为城乡公共空间和安全防护空间使用。面积狭小地块和相关规划特殊要求地区，在满足消防、地下管线布置、人防疏散、基坑支护和基础施工等技术要求的前提下，可适当减少退线。

4.3.2 建设项目的地下建（构）筑物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）。

4.3.3 建设项目出露地面的半地下室与地面建筑同等退让。

4.3.4 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；公园绿地权属为非建设项目用地的，地下室外边线应退让公园绿地边线不小于 3 米。

4.4 城市基础设施退让距离

4.4.1 沿地面或高架轨道交通两侧新建、改建、扩建的建筑物，其退让轨道外边线外侧距离不得小于 30 米（轨道配套设施或规划另有规定除外）。沿地下轨道交通两侧新建、改建、扩建的建筑物，其退让隧道外边线外侧距离应符合轨道交通管理的有关规定。

油库、加油站、天然气站退让轨道外边线距离不得小于 50 米。

4.4.2 中心城区建筑退让海、河岸边线按国家有关规范执行。

4.4.3 建筑退让普通铁路轨道用地外缘不少于 30 米，退让高速铁路轨道用地外缘不少于 50 米，退让高速公路用地外缘不少于 30 米，退让国道用地外缘不少于 20 米，退让省道用地外缘不少于 15 米，退让县道用地外缘不少于 10 米，退让乡道用地外缘不少于 5 米。

4.4.4 易燃易爆危险品项目距离城乡居住用地不少于 1000 米，且应满足相关规范的安全防护要求。

4.4.5 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。但根据《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)，污水厂产生臭气的生产设施的卫生防护距离应不小于 100 米。

4.4.6 建筑工程临架空电力线导线边线退让应符合表 4.4.6 的规定。

表 4.4.6 建筑退让临架空电力线导线边线最小距离

电压等级	水平退让（米）
0.1~1 千伏	5
3.5~11 千伏	10
15.4~33 千伏	15
50 千伏	20

注：在厂矿、城镇等人口密集区，采取有效的防护措施并经电力主管部门审查通过，建筑工程临架空电力线导线边线的退让距离可以略小于上述规定。

5. 建筑单体设计控制要求

5.1 建筑高度控制

5.1.1 在城乡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。

5.1.2 严格控制临河岸、海岸建筑物的高度和体量。临河岸、海岸的建筑物高度宜梯次布局，并满足城乡景观规划设计要求。

5.1.3 小区高层建筑不宜沿用地周边围合式布局，且建筑高度不应等同。面向城乡开敞空间或主要道路的建筑应营造城乡空间高低错落、层次分明、富有韵律感的天际轮廓线。建筑高度大于 24 米，建设用地内布局三幢以上建筑的，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周边或相邻的建筑高度相对高差不宜小于 15%。

5.1.4 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保护条例，及城乡风貌景观规划控制的要求。

5.1.5 文物保护建筑周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，经城乡规划主管部门批准后执行。

5.2 建筑物面宽控制

为改善城乡空间景观，增大城乡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：

(1) 建筑高度小于 40 米的，建筑连续面宽不宜大于 80 米（建筑裙楼及城乡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，建筑连续面宽不宜大于 70 米。

5.3 建筑物层高控制

5.3.1 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，

非标准层层高不得大于 4.5 米（住宅首层层高可放宽至 6 米，大堂层高可放宽至 9.0 米）。

5.3.2 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 4.5 米，非标准层层高不大于 5.0 米（首层层高可放宽至 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、大型会议厅等公共建筑，及计容建筑面积 1.5 万平方米以上集中式商业建筑等确因建筑功能要求加大建筑层高的，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。

5.3.3 建筑层高大于 5.3.1 款和 5.3.2 款规定的，按每 3 米为一层，余数进一的方法折算建筑面积计算容积率和工程造价，但规划许可证仍按一层标注。上述层高按结构完成面计算。

5.4 建筑外挑构筑物控制

5.4.1 为保证建筑抗震和结构安全，营造通风良好、采光较强的居住套型，允许与建筑核心筒、楼梯间、前室相连处设置结构板，但单块结构板面积不允许超过 8 平方米，且每户只能设置一块结构板。

5.5 装配式建筑

5.5.1 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》《湛江市发展装配式建筑的实施意见》精神，推广装配式建筑。

编制或修改控制性详细规划时，应按照湛江市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。

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、湛江市相关标准）的建设项目，其满足装配式建筑要求的部分建筑面积可按不超过 3% 不计入地块的容积率核算。

6. 城市景观环境控制

6.1 城市建筑景观设计

6.1.1 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应为主要立面，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。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。未经原审批机关批准，建筑外立面色彩及造型不得改变，擅自改变的，不予规划竣工验收。

(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没有特殊规划要求的情况下，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。

6.1.2 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。严格控制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。

6.1.3 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。

6.2 建筑物夜景灯光设计

6.2.1 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。建筑物夜景灯光应专业设计，以灯光突显建筑特征和建筑的层次感。

6.2.2 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。

6.2.3 建筑物的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乡夜间形象；

(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) 体育建筑通常为城乡重要的公共建筑，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良影响；

(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、明快，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。

6.2.4 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。

6.2.5 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、颜色均应与整体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。

6.2.6 建筑夜景灯光照度、亮度及照明功率密度值应控制在《城乡夜景照明设计规范》(JGJ/T163-2008)规定的范围内,严禁使用强力探照灯、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。

6.3 建筑围墙景观控制

6.3.1 体育场馆、影剧院、宾馆、饭店、图书馆、展览馆等对社会公众开放的公共建筑,临城市道路或广场一面不应修建围墙。商业建筑临规划商业街不得设置围墙,商务建筑(办公楼、酒店等)临城市道路不宜设置围墙,可采用绿化、水景等景观方式界定空间。

6.3.2 中心城区临城市道路、海岸河岸的建设项目,在其建筑退让道路用地范围内不得修建围墙,临海岸河岸确属安全需要修建围墙的,可设置绿篱“生物围墙”,且绿篱高度不应大于1.0米。

6.4 城乡雕塑和建筑小品设置要求

6.4.1 设置城乡雕塑,应按照专项规划进行实施,雕塑选址及用地范围不应影响城乡交通。

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

7. 用地竖向设计与地下空间利用

7.1 建设用地竖向设计一般要求

7.1.1 根据建设用地的主要类型，建设用地竖向设计的坡度应符合表 7.1.1 的规定。

表 7.1.1 建设用地设计坡度

建设用地类型	最小坡度 (%)	最大坡度 (%)	适宜坡度 (%)
居住用地	≥ 0.2	≤ 20	1~8
公共设施用地	≥ 0.2	≤ 15	1~8
工业、仓储用地	≥ 0.2	≤ 10	1~5

7.1.2 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自然顺接。

7.1.3 临城市道路一侧设出入口的建筑，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。

7.2 建设用地室外自然地坪的设计要求

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

7.2.2 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。

7.2.3 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。

7.2.4 用于城乡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。

7.2.5 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。台阶之间应用护坡或挡土墙连接，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。

7.2.6 挡土墙、护坡与建筑的最小间距必须符合下列规定：

(1) 高度大于 2 米小于 6 米的挡土墙与护坡，其上缘与建筑之间的水平距离应不小于 4 米，其下缘与住宅间的水平距离应不小于 3 米；

(2) 高度大于等于 6 米的挡土墙与护坡，其下缘与建筑之间的水平距离应不小于 6 米，且必须满足地质灾害评估要求；

(3) 挡土墙、护坡与住宅建筑的间距必须同时满足住宅日照、通风、消防及安全要求。

7.2.7 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。位于城乡公共活动区内高于 1.5 米的挡土墙以及位于生活、生产区内高于 2 米的挡土墙宜作艺术处理或以绿化遮蔽。

7.2.8 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）。小区及其它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以外的建设用地范围内。

7.2.9 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。

7.3 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城市空间的发展向地表下延伸，将建筑物和构筑物全部或部分建于地表以下。

7.3.1 城市地下空间利用应与地上建筑及城乡空间相结合，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。科学协调地上及地下空间的承载、震动、污染及噪音等方面，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。

7.3.2 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，提高城乡整体防护能力。

7.3.3 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。

7.3.4 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、地铁站、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。

7.3.5 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，设置符合人们行为习惯的引导标志，以及供残疾人专用的电梯或斜坡道。

7.3.6 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。

7.4 行人过街通道

7.4.1 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。

7.4.2 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。

7.4.3 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5米。

7.5 地下街

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

7.5.1 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。

7.5.2 地下街的规划建设应与区域商业配置及发展趋势相协调。

7.5.3 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、电、通风等设施。

7.5.4 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的通道。

7.5.5 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，公共人行通道净宽度宜为4~6米。

7.5.6 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。

7.6 地下停车场

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

7.6.2 地下停车场的建设应考虑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。

7.6.3 地下停车场应满足安全、舒适、通风、防火等要求，机动车出入口设置的数量和宽度应符合 3.3.1 款规定。

7.6.4 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。

7.6.5 地下停车场出入口纵坡：直线坡道坡度不大于 15%，曲线坡道坡度不大于 12%，并设置缓坡；直线缓坡段的坡度是坡道坡度的一半，且水平长度不小于 3.6 米，曲线缓坡段水平长度不小于 2.4 米，其半径不小于 20 米。

8. 附 则

8.0.1 在本技术规定颁布施行前已经吴川市城市规划委员会审议通过的建设项目可按原规定执行。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，应按本技术规定执行。

8.0.2 历史建设用地基准容积率按以下执行：

(1) 国有建设用地划拨土地决定书或国有建设用地使用权出让合同未明确规划条件，但政府供应土地时在供地公告中已明确用地规划条件的，按供应土地时的用地规划条件确定容积率；

(2) 对于 2008 年 8 月 1 日前国有建设用地划拨土地决定书或国有建设用地使用权出让合同未明确规划条件且修建性详细规划未经批准的用地，按该片区的控制性详细规划确定其容积率；地块所在片区未覆盖控制性详细规划的，由规划主管部门根据本技术规定或《吴川市个人自建自住房屋管理规定》确定其容积率；

(3) 对于 2008 年 8 月 1 日后国有建设用地划拨土地决定书或国有建设用地使用权出让合同未明确规划条件且修建性详细规划未经批准的用地，其基准容积率按居住用地（住宅用地）2.0，商业设施用地或商务设施用地（商服用地）2.0，工业及仓储用地 1.0 确定。

8.0.3 历史建设用地的用地性质与现行城乡规划用途不相符的，土地权属人应依法申请变更用途或政府回收。依法不能变更用途或政府暂未计划回收的，可继续按原用途和年限使用土地，但只允许建设满足消防、环保、建筑设计等相关规范要求的临时建筑，且须承诺在城乡规划实施时无条件拆除。

8.0.4 本技术规定由吴川市城乡规划行政主管部门负责解释。

8.0.5 本规定自印发之日起实施，有效期 5 年。《吴川市城乡规划管理技术规定》（吴府函〔2019〕298 号）同时废止。

9. 附录

9.1 计算规则

9.1.1 容积率、建筑密度计算

(1) 建设用地开发强度指标计算的地块面积，除经规划部门批准的用地规划设计条件特别规定以外，原则上以所取得的土地使用权证或不动产权证的权属用地面积为准，因规划退让道路的用地面积可纳入开发强度指标计算。

建设项目权属用地范围内规划设置的道路防护绿地及公园绿地，并由建设项目投资建设的，不需要政府给予补偿的，该绿地面积可按 50% 计入项目用地的规划指标作为奖励。

(2) 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。

(3) 可不纳入容积率计算的建筑面积包括：

①住宅类建设项目配建的中小学校、托老所、老人活动中心、社区公共服务用房、物业管理用房、集中独立设置的停车楼等；

②住宅建筑首层或裙楼顶面公共架空部分；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。

③地下停车场（库）、设备用房；

④建筑天面层的梯屋、设备用房、消防水池（该部分总建筑面积不超过标准层建筑面积 1/8，超出 1/8 时，超出部分需纳入容积率计算）；

⑤小区室外设置的亭、廊等景观小品。

(4) 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，不纳入容积率计算且不计入建筑（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。

(5) 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的避难空间可不计入容积率；符合超高层建筑设置条件的商业服务业超高层建筑，经市政府批准，其建筑楼层地板面高度超 100 米部分符合相关规范要求且满足相应配套公共服务设施的，可作为奖励建筑面积不计入容积率。

(6) 建筑物毗邻一条城市道路修建的，±0.00 标高以该城市道路标高起算；建筑物毗邻两条或者两条以上城市道路修建的，由城乡规划主管部门根据城市道路等级及城市景观需要，确定±0.00 标高的起算点。

鼓励建设项目利用地形进行建设，减少对原地形的破坏，利用地形高差，消防车能直接进入建筑屋面并到达该建筑消防出入口的，±0.00 标高点按消防登高面起算。

(7) 建筑基底面积按其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；建筑物首层的无盖中庭及悬挑不落地的阳台（不论凹凸）、平台、过道等，均不纳入计算；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。

(8) 城市公共开放空间是指城市室外面向所有市民，全天免费开放，经过人工开发并提供活动设施的场所。城市公共开放空间可不纳入建筑容积率计算。

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。

(9) 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，利用地下室作商业用途的，容积率计算办法如下：

①地下室四周均被室外地坪掩埋的，商业建筑面积可不计算容积率；

②地下室局部被室外地坪掩埋，其非掩埋外墙对应的小于或等于 16 米进深的商业建筑面积应当计算容积率，其非掩埋外墙对应的大于 16 米进深的商业建筑面积可不计算容积率。

(10) 鼓励全装修住宅建设。如建设单位承诺全装修的住宅户数等于 100% 的，可按全装修住宅建筑面积的 5% 奖励建筑面积。奖励建筑面积在满足增加住宅相应配套公共服务设施前提下，可不纳入容积率计算。规划核实时尚未实施，或未达到承诺全装修住宅建筑面积比例的，其奖励住宅建筑面积的差额部分由政府无偿收回用作保障性住房。全装修的建设项目在建设工程规划许可后，应将建设工程全装修的范围方案报城市规划主管部门审批，作为规划核实的依据。上述所指住宅不含低层联排公寓，同一项目内包含多种住宅类型的，上述全装修住宅户数计算不包含低层联排公寓。

(11) 套型建筑面积大于 60 平方米的住宅，其半开敞空间进深不大于 2.4 米（与客厅相连通的景观阳台除外），且半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套内（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积 17% 的，按其投影面积一半计算容积率建筑面积；进深或比例超出规定的，超出部分按其水平投影面积计算容积率建筑面积。其余建筑的半开敞空间按《建筑工程建筑面积计算规范》计算并纳入容积率计算。

(12) 本技术规定凡涉及公共开放空间、公共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。

9.1.2 建设用地绿地率计算

(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。

(2) 绿地中，作为景观组成部分的小品、亭台、曲廊、步道、小广场（含全民健身广场、篮球场等）、水面（含游泳池等）等，可以一并计入绿地面积，但面积不宜大于绿地面积的 25%。

(3) 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。

(4) 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 米的组团级主路开敞，并临道路设置绿地的主要出入口。

(5) 建筑屋顶绿化（宜设为下沉式绿地）绿地率计算：

① 地下建筑屋顶板面高于主体建筑室外地坪标高小于 2.2 米的，地下建筑屋顶板面绿化面积按其覆土厚度计算绿地率：

覆土厚度大于 1.0 米的绿化面积按 100% 计入绿地率；

覆土厚度 0.5~1.0 米的绿化面积按 60% 计入绿地率；

覆土厚度小于 0.5 米的绿化面积按 30% 计入绿地率。

② 地下建筑屋顶板面高于室外地坪标高 2.2 米以上或建筑高度小于 24 米的，建筑屋顶绿化面积按前款标准的 50% 计入绿地率。

(6) 建筑退让道路用地等地面绿化，绿地底部采用硬底化铺设，不满足下沉式绿地设置要求的，按前款地下建筑覆土厚度计算绿地率。

(7) 生态停车场应是整体且高绿化率、高承载力、高渗透率的植草砖铺砌地坪，其有效植草面积不小于 50%，并间隔种植一定数量的遮荫乔木（停车位隔离绿化带宽度应不少于 1.5 米），将停车空间与园林绿化空间有机结合。生态停车场地面采用植草地坪的，可按 50% 计入绿地率。

9.2 名词解释

9.2.1 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。

9.2.2 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。

9.2.3 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。

9.2.4 建筑高度：指建筑物室外地面到其檐口或屋面面层的高度。

9.2.5 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。

9.2.6 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。

9.2.7 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。

9.2.8 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。

9.2.9 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。

9.2.10 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。

9.2.11 绿色屋顶率：指绿色屋顶面积与建筑屋顶总面积的比例，用百分比表示。

9.2.12 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。

9.2.13 建筑面积：指建筑物（包括墙体）所形成的楼地板面面积。

9.2.14 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。

9.2.15 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。

9.2.16 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。

9.2.17 建筑面宽：建筑物外轮廓单面投影宽度，包括开口天井。

9.2.18 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。

9.2.19 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。

9.2.20 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。

9.2.21 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。

9.2.22 住宅建筑：指供家庭居住使用的建筑，简称住宅。

9.2.23 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。

9.2.24 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。

9.2.25 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。

9.2.26 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。

9.2.27 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。

9.2.28 城市综合体：将城市中的商业、办公、居住、旅馆（酒店）、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间中的多项进行组合，总规定建筑面积在 10 万平方米以上，并在各部分间建立相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合建筑体。城市综合体裙楼建筑应为一整体，总建筑面积不小于 10 万平方米。

9.2.29 半开敞空间：有永久性顶盖，且至少有一边除护栏外没有任何围护结构的开敞平台，如建筑的阳台、入户花园、空中花园、活动平台等。

9.3 用词说明

9.3.1 为便于在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“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”。

9.3.2 技术规定条文中指明应按指定标准或规范执行的写法为：

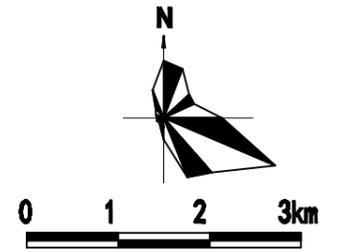
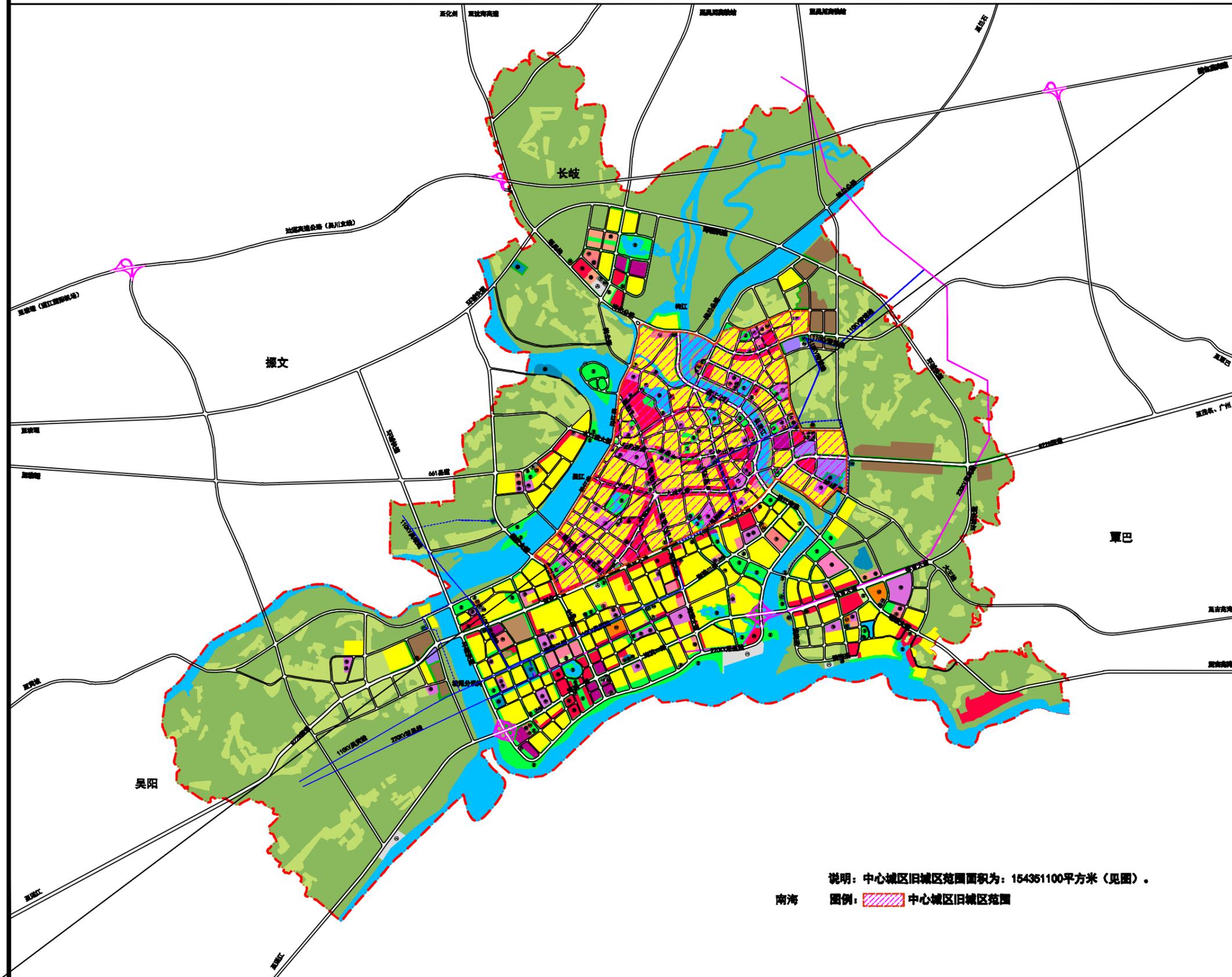
“应按……执行”或“应符合……的要求（或规定）”；

非必须按所指定标准或规范执行的写法为“可参照……执行”。

9.3.3 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；“大于”、“小于”、“以外”、“多于”、“少于”均不包括本数。

9.4 中心城区旧城区范围图

中心城区旧城区范围图



图例

- | | |
|------------|-------------|
| 二类居住用地 | 行政办公用地 |
| 文化设施用地 | 高等院校用地 |
| 中等专业学校用地 | 中小学用地 |
| 科研用地 | 体育用地 |
| 医疗卫生用地 | 社会福利用地 |
| 文物古迹用地 | 商业设施用地 |
| 商业设施用地 | 加油加气站用地 |
| 公用设施营业网点用地 | 其他服务设施用地 |
| 二类工业用地 | 一类物流仓储用地 |
| 二类物流仓储用地 | 轨道交通用地 |
| 综合交通用地 | 社会停车场用地 |
| 供水用地 | 供电用地 |
| 供气用地 | 供热用地 |
| 排水用地 | 环卫用地 |
| 消防用地 | 公园绿地 |
| 防护绿地 | 广场用地 |
| 村庄建设用地 | 水域 |
| 农林用地 | 港口用地 |
| 区域公用设施用地 | 城市道路用地 |
| 大专以上高等院校 | 变电站 |
| 加油站 | 公交枢纽 |
| 青少年活动中心 | 服装供应站 |
| 图书馆 | 社会停车场 |
| 小学 | 消防站 |
| 初中 | 综合医院 |
| 职中 | 邮政局 |
| 派出所 | 中学 |
| 派出所 | 水厂 |
| 派出所 | 广场 |
| 派出所 | 党政机关 |
| 派出所 | 电信局 |
| 派出所 | 职业学校 |
| 派出所 | 科研用地 |
| 派出所 | 博物馆 |
| 派出所 | 汽车加气站 |
| 派出所 | LNG气门站 |
| 派出所 | 培训中心 |
| 派出所 | 敬老院 |
| 派出所 | 现状110KV高压走廊 |
| 派出所 | 规划110KV高压走廊 |
| 派出所 | 现状220KV高压走廊 |
| 派出所 | 规划220KV高压走廊 |
| 派出所 | 中心城区范围 |

说明：中心城区旧城区范围面积为：154351100平方米（见图）。

图例： 中心城区旧城区范围

吴川市人民政府

公开方式：主动公开

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市纪委监委，市法院，市检察院，驻吴有关单位，各人民团体。

吴川市人民政府办公室

2021年2月3日印发
