

廉江市国土空间规划管理技术规定

(征求意见稿)

2026 年 2 月

目 录

1 总则	1
2 用地用海分类与开发强度	3
2.1 用海用地分类	3
2.2 零散用地	23
2.3 土地混合使用	23
2.4 城镇住宅用地控制规模	29
2.5 城镇住宅用地开发强度	29
2.6 商业服务业设施用地开发强度	30
2.7 工业用地、新型产业用地及开发强度	30
2.8 物流仓储用地及开发强度	32
2.9 公共管理与公共服务用地开发强度	33
3 绿地与开敞空间	35
3.1 公园绿地	35
3.2 防护绿地	36
3.3 广场用地	38
3.4 附属绿地	38
3.5 各类绿地设置要求	40
4 配套设施	41
5 建筑间距与退让距离	55
5.1 建筑间距	55
5.2 项目权属用地红线内建筑间距	55
5.3 建筑退让权属用地红线距离	59
5.4 建筑物退让公园绿地、防护绿地和城市广场距离	61
5.5 建筑退让城市道路红线距离	61
5.6 城市基础设施退让距离	63
5.7 其他建筑退线规定	64
6 建筑单体设计	65
6.1 建筑高度	65
6.2 建筑物面宽	65
6.3 建筑物层高	66
6.4 建筑阳台及外挑构筑物	67
6.5 建筑布局	69
6.6 绿色建筑	70
6.7 装配式建筑	70
6.8 城镇开发边界内居（村）民自建房	71
7 城市景观环境控制	73
7.1 城市总体风貌	73
7.2 城市重要区域景观设计	73
7.3 街道设计	75
7.4 城市建筑景观设计	77
7.5 城市建筑色彩	79
7.6 夜景灯光	80

7.7 建筑围墙景观	83
7.8 城市雕塑和建筑小品	83
7.9 城市道路景观	83
7.10 城市立体绿化	84
8 用地竖向与地下空间利用	86
8.1 建设用地竖向一般要求	86
8.2 建设用地室外自然地坪要求	86
8.3 地下空间利用	87
9 城市道路与交通设施	91
9.1 轨道交通	91
9.2 城市道路	92
9.3 城市道路交叉口	95
9.4 公共交通	97
9.5 停车场和停车位设置	98
9.6 汽车加油加气站	104
9.7 城市电动汽车充电基础设施	105
9.8 行人过街通道	106
10 城市市政公用设施	108
10.1 给水工程	108
10.2 排水工程	109
10.3 供电工程	111
10.4 通信工程	115
10.5 燃气工程	116
10.6 综合管廊（共同沟）	118
10.7 环境卫生	120
11 城市综合防灾	124
11.1 防灾通则	124
11.2 防火间距	124
11.3 城市消防站	125
11.4 消防给水与消防通道	127
11.5 城市人民防空设施	127
11.6 城市防震减灾	129
11.7 城市防洪、排涝	130
11.8 城市防风、防雷	130
12 城镇开发边界外“通则式”规划管理	132
12.1 适用范围	132
12.2 底线管控	132
12.3 用地布局	133
12.4 建设控制	135
12.5 历史文化保护与特色塑造	140
12.6 防灾减灾要求	141
12.7 其他	141
13 建设工程规划条件核实	142
13.1 适用范围	142

13.2 申请条件	142
13.3 核实的主要内容	144
13.4 合理误差范围	148
13.5 其他	148
14 规划建设用地分割合并	150
14.1 分割、合并的条件及原则	150
14.2 分割、合并的情形	150
15 房地产开发项目公共配套服务设施管理	152
16 附则	157
附录 1 计算规则	158
1 容积率、建筑密度计算	158
2 建筑物高度计算	162
3 建设用地绿地率计算	163
附录 2 名词解释	165
附录 3 用词说明	171
附录 4 住宅建筑间距控制	172
附图 1 半开敞空间进深示意图	173
附图 2 主景观阳台及阳台连续开敞率示意图	174
附图 3 住宅套内建筑面积示意图	175
附图 4 屋顶梯屋一体化设计示意图	176
附图 5 结构内的空调搁板、平台式空调搁板示意图	177
附图 6 廉江市旧城区范围	178

1 总则

1.1 为进一步提高国土空间规划建设水平，实现国土空间规划编制和管理的标准化、规范化和法治化，科学、合理、有效地利用土地和空间，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省城乡规划条例》等相关法律和法规，制定本技术规定。

1.2 本技术规定依据国家和广东省的有关规范和标准，参照湛江市等国土空间规划管理技术规定，结合廉江城市发展要求和建设实际情况制定。

1.3 本技术规定未涉及的内容，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 本技术规定作为廉江市国土空间规划编制和管理的技术依据，廉江市市辖区内的各项建设活动及国土空间规划、设计和管理工作均应按本技术规定的相关要求执行。

城市更新（“三旧”改造）项目、保障性住房、既有住宅增设电梯、村民、居民自建房、宗教建筑等有特殊规划管理要求的按相关规定或规范执行。历史文化保护区、文物保护单位、历史建筑及其保护范围内的建设项目按批准的相关规划执行。

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国土空间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，上报廉江市人民政府批准后施行。

2 用地用海分类与开发强度

2.1 用海用地分类

2.1.1 廉江市国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类应符合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。

2.1.2 本技术规定用地用海分类采用三级分类体系,共设 24 个一级类,115 个二级类及 143 种三级类。其中新型产业用地(100100)用地类别为根据城市发展需要在《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的基础上增加的分类。各类别对应的名称、代码和含义应符合表 2.1.1 的规定。

表 2.1.1 用地用海分类名称、代码和含义

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
01			耕地	指利用地表耕作层种植粮、棉、油、糖、蔬菜、饲草饲料等农作物为主,每年可以种植一季及以上(含以一年一季以上的耕种方式种植多年生作物)的土地,包括熟地,新开发、复垦、整理地,休闲地(含轮歇地、休耕地);以及间有零星果树、桑树或其他树木的耕地;包括南方宽度<1.0米,北方宽度<2.0米固定的沟、渠、路和地坎(埂);包括直接利用地表耕作层种植的温室、大棚、地膜等保温、保湿设施用地	01 耕地
			0101 水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地,包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地	0101 水田
			0102 水浇地	指有水源保证和灌溉设施,在一般年景能正常灌溉,种植旱生农作物(含蔬菜)的耕地	0102 水浇地

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
	0103	旱地	旱地	指无灌溉设施,主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地,包括没有灌溉设施,仅靠引洪淤灌的耕地	0103 旱地
02		园地	园地	指种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生作物,覆盖度大于50%或每亩株数大于合理株数70%的土地,包括用于育苗的土地	02 园地
	0201	果园	果园	指种植果树的园	0201 果园
	0202	茶园	茶园	指种植茶树的园	0202 茶园
	0203	橡胶园地	橡胶园地	指种植橡胶树的园	0203 橡胶园
	0204	油料园地	油料园地	指种植油茶、油棕、橄榄和文冠果等木本油料作物的园地	——
	0205	其他园地	其他园地	指种植桑树、可可、咖啡、花椒、胡椒、药材等其他多年生作物的园地,包括用于育苗的土地	0204 其他园地
03		林地	林地	指生长乔木、竹类、灌木的土地。包括自然生长干果等林木的土地。不包括生长林木的湿地,城镇、村庄范围内的绿化林木用地,铁路、公路征地范围内的林木,以及河流、沟渠的护堤林用地	03 林地
	0301	乔木林地	乔木林地	指乔木郁闭度 ≥ 0.2 的林地,不包括森林沼泽	0301 乔木林地
	0302	竹林地	竹林地	指生长竹类植物,郁闭度 ≥ 0.2 的林地	0302 竹林地
	0303	灌木林地	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地,不包括灌丛沼泽	0305 灌木林地
	0304	其他林地	其他林地	指疏林地(树木郁闭度 ≥ 0.1 、 < 0.2 的林地)、未成林地,以及迹地、苗圃和符合国家规定标准的用于培育、贮存种子苗木等直接为林业生产经营服务的设施用地等	0307 其他林地
04		草地	草地	指生长草本植物为主的土地,包括乔木郁闭度 < 0.1 的疏林草地、灌木覆盖度 $< 40\%$ 的灌丛草地,不包括生长草本植物的湿地	04 草地
	0401	天然牧草地	天然牧草地	指以天然草本植物为主,用于放牧或割草的草地,包括实施禁牧措施的草地	0401 天然牧草地
	0402	人工牧草地	人工牧草地	指人工种植牧草的草地,不包括种植饲草饲料的耕地	0403 人工牧草地
	0403	其他草地	其他草地	指天然牧草地、人工牧草地以外的草地,不包括可用于开发补充耕地的土地	0404 其他草地

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
05		湿地		指陆地和水域的交汇处，水位接近或处于地表面，或有浅层积水，且处于自然状态的土地	11 水域及水利设施用地
06	0501	森林沼泽	指以乔木植物为优势群落、郁闭度 ≥ 0.2 的淡水沼泽	0304 森林沼泽	
	0502	灌丛沼泽	指以灌木植物为优势群落、覆盖度 $\geq 40\%$ 的淡水沼泽	0306 灌木沼泽	
	0503	沼泽草地	指以天然草本植物为主的沼泽化的低地草甸、高寒草甸	0402 沼泽草地	
	0504	其他沼泽地	指除森林沼泽、灌丛沼泽和沼泽草地外、地表经常过湿或有薄层积水，生长沼生或部分沼生和部分湿生、水生或盐生植物的土地，包括草本沼泽、苔藓沼泽、内陆盐沼等	1108 沼泽地	
	0505	沿海滩涂	指沿海大潮高潮位与低潮位之间的潮浸地带，包括海岛的滩涂，不包括已利用的滩涂	1105 沿海滩涂	
	0506	内陆滩涂	指河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地，时令河、湖洪水位以下的滩地，水库正常蓄水位与洪水位间的滩地，包括海岛的内陆滩地，不包括已利用的滩地	1106 内陆滩涂	
	0507	红树林地	指沿海生长红树植物的土地，包括红树林苗圃	0303 红树林地	
06		农业设施建设用地	指对地表耕作层造成破坏的，为农业生产、农村生活服务的乡村道路用地以及种植设施、畜禽养殖设施、水产养殖设施建设用地	——	
	0601	农村道路	指在村庄范围外，南方宽度 ≥ 1.0 米、 ≤ 8.0 米，北方宽度 ≥ 2.0 米、 ≤ 8.0 米，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系（乡道及乡道以上公路）之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	——	
	060101	村道用地	指用于村间、田间交通运输，服务于农村生活生产的硬化型道路（含机耕道），不包括村庄内部道路用地和田间道	1006 农村道路	
	060102	田间道	指用于田间交通运输，为农业生产、农村生活服务的非硬化型道路	1004 城镇村道路用地	

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
	0602	设施农用地	指直接用于经营性畜禽养殖生产设施及附属设施用地；直接用于作物栽培或水产养殖等农产品生产的设施及附属设施用地；直接用于设施农业项目辅助生产的设施用地；晾晒场、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场所等规模化粮食生产所必需的配套设施用地	1202 设施农用地	
	060201	种植设施建设用地	指工厂化作物生产和为生产服务的看护房、农资农机具存放场所等，以及与生产直接关联的烘干晾晒、分拣包装、保鲜存储等设施用地，不包括直接利用地表种植的大棚、地膜等保温、保湿设施用地		
	060202	畜禽养殖设施建设用地	指经营性畜禽养殖生产及直接关联的圈舍、废弃物处理、检验检疫等设施用地，不包括屠宰和肉类加工场所用地等		
	060203	水产养殖设施建设用地	指工厂化水产养殖生产及直接关联的硬化养殖池、看护房、粪污处置、检验检疫等设施用地		
07	居住用地	居住用地	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地	07 住宅用地	
	0701	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地	0701 城镇住宅用地	
	070101	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地	——	
	070102	二类城镇住宅用地	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地	——	
	070103	三类城镇住宅用地	指配套设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地	——	
	0702	城镇社区服务设施用地	指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地，包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市等用地，以及老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，不包括中小学、幼儿园用地	——	

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
08	0703	农村宅基地	指农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的土地，包括住房、附属用房等用地	0702 农村宅基地	
		070301 一类农村宅基地	指农村用于建造独户住房的土地	——	
		070302 二类农村宅基地	指农村用于建造集中住房的土地	——	
	0704	农村社区服务设施用地	指为农村生产生活配套的社区服务设施用地，包括农村社区服务站以及村委会、供销社、兽医站、农机站、托儿所、文化活动室、小型体育活动场地、综合礼堂、农村商店及小型超市、农村卫生服务站、村邮站、宗祠等用地，不包括中小学、幼儿园用地	——	
	0801	公共管理与公共服务用地	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地	08 公共管理与公共服务用地	
		机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地	0801 机关团体用地	
		科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学研发和研发设施用地	0804 科研用地	
		0803 文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地	0807 文化设施用地	
			指公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等设施用地	——	
		080302 文化活动用地	指文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化活动中心、公共剧场等设施用地	——	
		0804 教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地	0803 教育用地	
				——	
	080401 高等教育用地		指大学、学院、高等职业学校、高等专科学校、成人高校等高等学校用地，包括军事院校用地	——	

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
		080402	中等职业教育用地	指普通中等专业学校、成人中等专业学校、职业高中、技工学校等用地,不包括附属于普通中学内的职业高中用地	——
		080403	中小学用地	指小学、初级中学、高级中学、九年一贯制学校、完全中学、十二年一贯制学校用地,包括职业初中、成人中小学、附属于普通中学内的职业高中用地	——
		080404	幼儿园用地	指幼儿园用地	——
		080405	其他教育用地	指除以上之外的教育用地,包括特殊教育学校、专门学校(工读学校)用地	——
	0805		体育用地	指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地	0808 体育用地
		080501	体育场馆用地	指室内外体育运动用地,包括体育馆、游泳场馆、大中型多功能运动场地、全民健身中心等用地	——
		080502	体育训练用地	指为体育运动专设的训练基地用地	——
	0806		医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地	0805 医疗用地
		080601	医院用地	指综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医医院、各类专科医院、护理院等用地	——
		080602	基层医疗卫生设施用地	指社区卫生服务中心、乡镇(街道)卫生院等用地,不包括社区卫生服务站、农村卫生服务站、村卫生室、门诊部、诊所(医务室)等用地	——
	0807		公共卫生用地	指疾病预防控制中心、妇幼保健院、急救中心(站)、采供血设施等用地	——
		080701	社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地	0806 社会福利用地
		080702	老年人社会福利用地	指为老年人提供居住、康复、保健等服务的养老院、敬老院、养护院等机构养老服务用地	——
		080702	儿童社会福利用地	指为孤儿、农村留守儿童、困境儿童等特殊儿童群体提供居住、抚养、照护等服务的儿童福利院、孤儿院、未成年人救助保护中心等设施用地	——

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
		080703	残疾人社会福利用地	指为残疾人提供居住、康复、护养等服务的残疾人福利院、残疾人康复中心、残疾人综合服务中心等设施用地	——
		080704	其他社会福利用地	指除以上之外的社会福利设施用地，包括救助管理站等设施用地	——
09		商业服务业用地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地	05 商服用地	
	0901	商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地	——	
		090101	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	0501 零售商业用地
		090102	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地	0502 批发市场
		090103	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用	0505 餐饮用地
		090104	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地	0504 旅馆用地
		090105	公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	——
	0902	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	0505 商务金融用地	
		0903	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	0506 娱乐用地
	0904	其他商业服务业用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地	0507 其他商服用地	
10		工矿用地	指用于工矿业生产的土地	06 工矿仓储用地	

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
10	1001	工业用地	1001	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地,包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地,包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地,不包括采矿用地	0601 工业用地
			100100	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、交通设施及其配套公共服务设施的用地
		100101	一类工业用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患,布局无特殊控制要求的工业用地	——
		100102	二类工业用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患,不可布局于居住区和公共设施集中区内的工业用地	——
		100103	三类工业用地	指对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患,布局有防护、隔离要求的工业用地	——
	1002	采矿用地	1002	指采矿、采石、采砂(沙)场,砖瓦窑等地面生产用地及排土(石)、尾矿堆放用地	0602 采矿用地
			1003	盐田	指用于以自然蒸发方式进行盐业生产的用地,包括晒盐场所、盐池及附属设施用地
	11	仓储用地	11	指物资存放及物流仓储和战略性物资储备库用地	0604 仓储用地
			1101	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外,城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地,包括附属设施、道路、停车场等用地
		110101	110101	一类物流仓储用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患,布局无特殊控制要求的物流仓储用地
			110102	二类物流仓储用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患,不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地
			110103	三类物流仓储用地	指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品,布局有防护、隔离要求的物流仓储用地
		1102	储备库用地	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地	——

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
12			交通运输用地	指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地	10 交通运输用地
	1201		铁路用地	指铁路编组站、轨道线路(含城际轨道)等用地，不包括铁路客货运站等交通场站用地	1001 铁路用地
	1202		公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地	1003 公路用地
	1203		机场用地	指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地	1007 机场用地
	1204		港口码头用地	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地	1008 港口用地
	1205		管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	1009 管道运输用地
	1206		城市轨道交通用地	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地	1002 轨道交通用地
	1207		城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地	1004 城镇村道路用地
	1208		交通场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地	1005 交通服务场站用地
		120801	对外交通场站用地	指铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地	——
		120802	公共交通场站用地	指城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽(电)车首末站、停车场(库)、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面上部分及其附属设施用地	——
		120803	社会停车场用地	指独立占地的公共停车场和停车库用地(含设有充电桩的社会停车场)，不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地	——

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
	1209	其他交通设施用地	指除以上之外的交通设施用地,包括教练场等用地	——	
13		公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视台、环卫、消防、水工等设施用地	0809 公用设施用地	
	1301	供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	——	
	1302	排水用地	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地, 不包括排水河渠用地	——	
	1303	供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地, 不包括电厂、可再生能源发电等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	——	
	1304	供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地, 不包括制气厂等工业用地	——	
	1305	供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地	——	
	1306	通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地	——	
	1307	邮政用地	指邮政中心局、邮政支局(所)、邮件处理中心等设施用地	——	
	1308	广播电视台用地	指广播电视台的发射、传输和监测设施用地, 包括无线电收信区、发信区以及广播电视台发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地	0802 新闻出版用地	
	1309	环卫用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置, 以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地	——	
	1310	消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地	——	
	1311	水工设施用地	指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建(构)筑物用地, 包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟(渠)等设施用地	1109 水工建筑用地	
	1312	其他公用设施用地	指除以上之外的公用设施用地, 包括施工、养护、维修等设施用地	——	

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
14			绿地与开敞空间用地	指城镇、村庄用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地	0810 公园与绿地
	1401		公园绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等	——
	1402		防护绿地	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地	——
	1403		广场绿地	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地	——
15			特殊用地	指军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的用地	09 特殊用地
	1501		军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地	0901 军事设施用地
	1502		使领馆用地	指外国驻华使领馆、国际机构办事处及其附属设施等用地	0902 使领馆用地
	1503		宗教用地	指宗教活动场所用地	0904 宗教用地
	1504		文物古迹用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地	0906 风景名胜设施用地
	1505		监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地	0903 监教场所用地
	1506		殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	0905 殡葬用地
	1507		其他特殊用地	指除以上之外的特殊建设用地，包括边境口岸和自然保护地等的管理与服务设施用地	0906 风景名胜设施用地
16			留白用地	指国土空间规划确定的城镇、村庄范围内暂未明确规划用途、规划期内不开发或特定条件下开发的用地	——
17			陆地水域	指陆域内的河流、湖泊、冰川及常年积雪等天然陆地水域，以及水库、坑塘水面、沟渠等人工陆地水域	11 水域及水利设施用地
	1701		河流水面	指天然形成或人工开挖河流常水位岸线之间的水面，不包括被堤坝拦截后形成的水库区段水面	1101 河流水面
	1702		湖泊水面	指天然形成的积水区常水位岸线所围成的水面	1102 湖泊水面

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
		1703	水库水面	指人工拦截汇集而成的总设计库容 \geq 10万立方米的水库正常蓄水位岸线所围成的水面	1103 水库水面
		1704	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 <10 万立方米的坑塘常水位岸线所围成的水面,含养殖坑塘	1104 坑塘水面
		1705	沟渠	指人工修建,南方宽度 ≥ 1.0 米、北方宽度 ≥ 2.0 米用于引、排、灌的渠道,包括渠槽、渠堤、附属护路林及小型泵站	1107 沟渠
		1706	冰川及常年积雪	指表层被冰雪常年覆盖的土地	——
18			渔业用海	指为开发利用渔业资源、开展海洋渔业生产所使用的海域及无居民海岛(含农、林、牧业用岛)	——
	1801		渔业基础设施用海	指用于渔船停靠、进行装卸作业和避风,以及用以繁殖重要苗种的海域,包括渔业码头、引桥、堤坝、养殖厂房、看护房、渔港港池(含开放式码头前沿船舶靠泊和回旋水域)、渔港航道、取排水口及其他附属设施使用的海域及无居民海岛	——
	1802		增养殖用海	指用于养殖生产或通过构筑人工鱼礁、半潜式平台、养殖工船等进行增养殖生产的海域及无居民海岛	——
	1803		捕捞用海	指开展适度捕捞的海域	——
	1804		农林牧业用岛	指用于农、林、牧业生产活动所使用的无居民海岛	——
19			工矿通信用海	指开展临海工业生产、工业仓储、海底电缆管道建设和矿产能源开发所使用的海域及无居民海岛	——
	1901		工业用海	指开展海水综合利用、船舶制造修理、海产品加工、滨海核电、火电、石化等临海工业所使用的海域及无居民海岛	——
	1902		盐田用海	指用于盐业生产的海域,包括盐业码头、引桥及港池(船舶靠泊和回旋水域)、盐田取排水口、蓄水池,以及取排水管道、蒸发池、结晶池、塚台、生产道路等附属设施等所使用的海域及无居民海岛	——
	1903		固体矿产用海	指开采海砂及其它固体矿产资源的海域及无居民海岛	——

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
	1904		油气用海	指开采油气资源的海域及无居民海岛	——
	1905		可再生能源用海	指开展海上风能、太阳能、潮流能、波浪能等可再生能源利用的海域及无居民海岛	——
	1906		海底电缆管道用海	指用于埋(架)设海底通讯光(电)缆、电力电缆、输水管道及输送其它物质的管状设施所使用的海域	——
20	交通运输用海			指用于港口、航运、路桥、机场等交通建设的海域及无居民海岛	——
	2001		港口用海	指供船舶停靠、进行装卸作业、避风和调动的海域,包括港口码头、引桥、平台、港池、堤坝及堆场(仓储场)、铁路和公路转运场站及其附属设施等所使用的海域及无居民海岛	——
	2002		航运用海	指供船只航行、候潮、待泊、联检、避风及进行水上过驳作业的海域	——
	2003		路桥隧道用海	指用于建设连陆、连岛等路桥工程及海底隧道海域,包括跨海桥梁、跨海和顺岸道路、海底隧道等及其附属设施所使用的海域及无居民海岛	——
	2004		机场用海	指用于建设海上机场及其附属设施所使用的海域及无居民海岛	——
	2005		其他交通运输用海	指用于港口、航运、路桥、海上机场以外的交通运输用海。不包括油气开采用连陆、连岛道路和栈桥等所使用的海域	——
21	游憩用海			指开发利用滨海和海上旅游资源,开展海上娱乐活动的海域及无居民海岛	——
	2101		风景旅游用海	指开发利用滨海和海上旅游资源的海域及无居民海岛	——
	2102		文体休闲娱乐用海	指旅游景区开发和海上文体娱乐活动场建设的海域,包括海上浴场、游乐场及游乐设施使用的海域及无居民海岛	——
22	特殊用海			指用于军事、科研教学、海洋保护修复及海岸防护工程、排污倾倒、海洋水下文化遗产等用途的海域及无居民海岛	——
	2201		军事用海	指建设军事设施和开展军事活动的海域及无居民海岛	——
	2202		科研教育用海	指专门用于科学的研究、试验及教学活动的海域及无居民海岛	——

一级	二级	三级	类别名称	含义	与国土土地分类适应参考
	2203	海洋保护修复及海岸防护工程用海	指各类涉海自然保护地所使用的海域，各类海洋生态保护修复工程实施需使用的海域，以及为防范海浪、沿岸流的侵蚀及台风、气旋和寒潮大风等自然灾害的侵袭，保障沿海河口海域水利、通航安全，建造海堤（塘）、防潮闸（含通航孔）、船闸、护岸设施、人工防护林等海岸防护工程及其他附属和管理设施等所使用的海域及无居民海岛	——	
	2204	排污倾倒用海	指用来排放污水和倾倒废弃物的海域	——	
	2205	水下文物保护用海	指用于发掘、保护各种水下文物和文化遗产所使用的海域	——	
	2206	其他特殊用海	指除军事用海、科研教学、海洋保护修复及海岸防护、排污倾倒、海洋水下文化遗产保护等以外的特殊用海用岛	——	
23	其他土地	其他土地	指上述地类以外的其他类型的土地，包括盐碱地、沙地、裸土地、裸岩石砾地等植被稀少的陆域自然荒野等土地以及空闲地、后备耕地、田坎	12 其他土地	
	2301	空闲地	指城镇、村庄范围内尚未使用的建设用地。空闲地仅用于国土调查监测工作	1201 空闲地	
	2302	后备耕地	指现状为荒草地，可用于开发补充耕地的土地	——	
	2303	田坎	指梯田及梯状坡地耕地中，主要用于拦蓄水和护坡，南方宽度 ≥ 1.0 米、北方宽度 ≥ 2.0 米的地坎	1203 田坎	
	2304	盐碱地	指表层盐碱聚集，生长天然耐盐碱植物、植被覆盖度 $\leq 5\%$ 的土地。不包括沼泽地和沼泽草地	1204 盐碱地	
	2305	沙地	指表层为沙覆盖、植被覆盖度 $\leq 5\%$ 的土地。不包括滩涂中的沙地	1205 沙地	
	2306	裸土地	指表层为土质，植被覆盖度 $\leq 5\%$ 的土地。不包括滩涂中的泥滩	1206 裸土地	
	2307	裸岩石砾地	指表层为岩石或石砾，其覆盖面积 $\geq 70\%$ 的土地。不包括滩涂中的石滩	1207 裸岩石砾地	
24	其他海域	其他海域	指需要限制开发，以及从长远发展角度应当予以保留的海域及无居民海岛	——	

2.1.3 地下空间用途分类应对照表 2.1.1 的用地类型并在其代码前增加 UG 字样，表达对应设施所属的用途；当地下空间用途出现

表 2.1.1 中未列出的用途类型时, 应符合表 2.1.2 地下空间用途补充分类及其名称、代码的规定。

表 2.1.2 地下空间用途补充分类及其名称、代码和含义

一级	二级	类别名称	含义
UG12		地下交通运输设施	指地下道路设施、地下轨道交通设施、地下公共人行通道、地下交通场站、地下停车设施等
	UG1210	地下人行通道	指地下人行通道及其配套设施
UG13		地下公用设施	指利用地下空间实现城市给水、供电、供气、供热、通信、排水、环卫等市政公用功能的设施, 包括地下市政场站、地下市政管线、地下市政管廊和其他地下市政公用设施
	UG1314	地下市政管线	指地下电力管线、通信管线、燃气配气管线、再生水管线、给水配水管线、热力管线、燃气输气管线、给水输水管线、污水管线、雨水管线等
	UG1315	地下市政管廊	指用于统筹设置地下市政管线的空间和廊道, 包括电缆隧道等专业管廊、综合管廊和其他市政管沟
UG25		地下人民防空设施	指地下通信指挥工程、医疗救护工程、防空专业队工程、人员掩蔽工程和其他配套工程等设施
UG26		其他地下设施	指除以上之外的地下设施

2.1.4 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137）中的各类用地代码与国土空间规划用地分类代码的对应关系，参照表2.1.3、2.1.4。

表 2.1.3 城乡用地分类对照表

原城乡用地分类			国土空间规划用途分类	
类别代码			类别代码	
大类	中类	小类	二级类	一级类
H 建设用地	H1 城乡居民点建设用地	H11 城市建设用地 H12 镇建设用地 H13 乡建设用地	0701 城镇住宅用地	07 居住用地中城市、镇/乡人民政府驻地部分
			0702 城镇社区服务设施用地	
			0801 机关团体用地、0802 科研用地、0803 文化用地、0804 教育用地、0805 体育用地、0806 医疗卫生用地、0807 社会福利用地	08 公共管理与公共服务用地
			0901 商业用地、0902 商务金融用地、0903 娱乐用地、0904 其他商业服务业用地	09 商业服务业用地
			1001 工业用地	10 工矿用地
			1101 物流仓储用地、1102 储备库用地	11 仓储用地
			1206 城市轨道交通用地、1207 城镇村道路用地、1208 交通场站用地、1209 其他交通设施用地	12 交通运输用地中为城市、镇/乡人民政府驻地服务的设施用地
			1301 供水用地、1302 排水用地、1303 供电用地、1304 供燃气用地、1305 供热用地、1306 通信用地、1307 邮政用地、1308 广播电视设施用地、1309 环卫用地、1310 消防用地、1312 其他公用设施用地	13 公用设施用地中为城市、镇/乡人民政府驻地服务的设施用地，不包括干渠和水工设施用地
			1401 公园绿地、1402 防护绿地、1403 广场用地	14 绿地与开敞空间用地
			1502 使领馆用地、1503 宗教用地、1504 文物古迹用地	15 特殊用地
			——	16 留白用地
	H14 村庄建设用地		0601 农村道路、0703 农村宅基地、0704 农村社区服务设施用地	06 农业设施建设用地、07 居住用地中乡村部分、16 留白用地

原城乡用地分类			国土空间规划用途分类	
类别代码			类别代码	
大类	中类	小类	二级类	一级类
H 建设用地	H2 区域交通设施用地	H21 铁路用地	1201 铁路用地	12 交通运输用地中为区域服务的设施用地
		H22 公路用地	1202 公路用地	
		H23 港口用地	1204 港口码头用地	
		H24 机场用地	1203 机场用地	
		H25 管道运输用地	1205 管道运输用地	
	H3 区域公用设施用地	——	1302 排水用地、1303 供电用地、1304 供燃气用地、1305 供热用地、1306 通信用地、1307 邮政用地、1308 广播电视设施用地、1311 水工设施用地、1312 其他公用设施用地、1506 殡葬用地	13 公用设施用地中为区域服务的设施用地，包含干渠和水工设施用地、15 特殊用地
E 非建设用地	H4 特殊用地	H41 军事用地	1504 军事设施用地	15 特殊用地
		H42 安保用地	1505 监教场所用地、1507 其他特殊用地	
	H5 采矿用地	——	1002 采矿用地、1003 盐田	10 工矿用地
	H9 其他建设用地	——	1507 其他特殊用地	15 特殊用地
	E1 水域	E11 自然水域	0505 沿海滩涂、0506 内陆滩涂、1701 河流水面、1702 湖泊水面、1706 冰川及常年积雪	05 湿地、17 陆地水域
		E12 水库	1703 水库水面	17 陆地水域
		E13 坑塘沟渠	1704 坑塘水面、1705 沟渠	17 陆地水域
	E2 农林用地	——	0101 水田、0102 水浇地、0103 旱地、0201 果园、0202 茶园、0203 橡胶园地、0204 油料园地、0205 其他园地、0301 乔木林地、0302 竹林地、0303 灌木林地、0304 其他林地、0401 天然牧草地、0402 人工牧草地、0602 设施农用地、2303 田坎	01 耕地、02 园地、03 林地、04 草地、06 农业设施建设用地、23 其他土地
	E9 其他非建设用地	——	0403 其他草地、0501 森林沼泽、0502 灌丛沼泽、0503 沼泽草地、0504 其他沼泽地、0507 红树林地、2302 后备耕地、2304 盐碱地、2305 沙地、2306 裸土地、2307 裸岩石砾地	04 草地、05 湿地、23 其他土地

表 2.1.4 城市建设用地对照表

原城乡用地分类			国土空间规划用途分类			
类别代码			类别代码			
大类	中类	小类	三级	二级	一级	
R 居住用地	R1 一类居住用地	R11 住宅用地	070101 一类城镇住宅用地	0701 城镇住宅用地	07 居住用地	
		R12 服务设施用地	——	0702 城镇社区服务设施用地		
			080404 幼儿园用地	0804 教育用地		
	R2 二类居住用地	R21 住宅用地	070102 二类城镇住宅用地	0701 城镇住宅用地		
		R22 服务设施用地	——	0702 城镇社区服务设施用地		
			080404 幼儿园用地	0804 教育用地		
	R3 三类居住用地	R31 住宅用地	070103 三类城镇住宅用地	0701 城镇住宅用地		
		R32 服务设施用地	——	0702 城镇社区服务设施用地		
			080404 幼儿园用地	0804 教育用地		
A 公共管理与公共服务设施用地	A1 行政办公用地	——	——	0801 机关团体用地	08 公共管理与公共服务用地	
	A2 文化设施用地	A21 图书博览用地	080301 图书与展览用地	0803 文化用地		
		A22 文化活动用地	080302 文化活动用地			
	A3 教育用地	A31 高等院校用地	080401 高等教育用地	0804 教育用地		
		A32 中等专业学校用地	080402 中等职业教育用地			
		A33 中小学用地	080403 中小学用地			
		A34 特殊教育用地	080405 其他教育用地			
		A35 科研用地	——	0802 科研用地		
	A4 体育用地	A41 体育场馆用地	A41 体育场馆用地	0805 体育用地		
		A42 体育训练用地	A42 体育训练用地			
	A5 医疗卫生用地	A51 医院用地	080601 医院用地	0806 医疗卫生用地		
		A52 卫生防疫用地	080603 公共卫生用地			
		A53 特殊医疗用地	080601 医院用地			
		A59 其它医疗卫生用地	080602 基层医疗卫生设施用地			

原城乡用地分类			国土空间规划用途分类		
类别代码			类别代码		
大类	中类	小类	三级	二级	一级
A 公共管理与公共服务设施用地	A6 社会福利用地	——	080701 老年人社会福利用地	0807 社会福利用地	08 公共管理与公共服务用地
			080702 儿童社会福利用地		
			080703 残疾人社会福利用地		
			080704 其他社会福利用地		
	A7 文物古迹用地	——	——	1504 文物古迹用地	
B 商业服务业设施用地	B1 商业用地	——	B11 零售商业用地	090101 零售商业用地	09 商业服务业用地
			B12 批发市场用地	090102 批发市场用地	
			B13 餐饮用地	090103 餐饮用地	
			B14 旅馆用地	090104 旅馆用地	
	B2 商务用地	——	B21 金融保险用地	——	
			B22 艺术传媒用地	——	
			B29 其他商务用地	——	
B 商业服务业设施用地	B3 娱乐康体用地	——	B31 娱乐用地	——	0903 娱乐用地
			B32 康体用地	——	0904 其他商业服务业用地
	B4 公用设施营业网点用地	——	B41 加油加气站用地	090105 公用设施营业网点用地	0901 商业用地
			B49 其它公用设施营业网点用地		
	B9 其它服务设施用地	——	——	——	0904 其他商业服务业用地
M 工业用地	M1 一类工业用地	——	100101 一类工业用地	1001 工业用地	10 工矿用地
	M2 二类工业用地	——	100102 二类工业用地		
	M3 三类工业用地	——	100103 三类工业用地		
W 物流仓储用地	W1 一类物流仓储用地	——	110101 一类物流仓储用地	1101 物流仓储用地	11 仓储用地
	W2 二类物流仓储用地	——	110102 二类物流仓储用地		
	W3 三类物流仓储用地	——	110103 三类物流仓储用地		

原城乡用地分类			国土空间规划用途分类			
类别代码			类别代码			
大类	中类	小类	三级	二级	一级	
S 道路与交通设施用地	S1 城市道路用地	——	——	1207 城镇村道路用地	12 交通运输用地	
	S2 城市轨道交通用地	——	——	1206 城市轨道交通用地		
	S3 交通枢纽用地	——	120801 对外交通场站用地	1208 交通场站用地		
	S4 交通场站用地	S41 公共交通场站用地	120802 公共交通场站用地			
		S42 社会停车场用地	120803 社会停车场用地			
	S9 其它交通设施用地	——	——	1209 其他交通设施用地		
U 公用设施用地	U1 供应设施用地	U11 供水用地	——	1301 供水用地	13 公用设施用地	
		U12 供电用地	——	1303 供电用地		
		U13 供燃气用地	——	1304 供燃气用地		
		U14 供热用地	——	1305 供热用地		
		U15 通信用地	——	1306 通信用地		
			——	1307 邮政用地		
	U2 环境设施用地	U16 广播电视用地	——	1308 广播电视设施用地		
		U21 排水用地	——	1302 排水用地		
	U3 安全设施用地	U22 环卫用地	——	1309 环卫用地		
		U31 消防用地	——	1310 消防用地		
		U32 防洪用地	——	1311 水工设施用地		
		U9 其他公用设施用地	——	1312 其他公用设施用地		
G 绿地与广场用地	G1 公园绿地	——	——	1401 公园绿地	14 绿地与开敞空间用地	
	G2 防护绿地	——	——	1402 防护绿地		
	G3 广场用地	——	——	1403 广场用地		

2.2 零散用地

2.2.1 零散用地是指用地面积在 1500 m^2 (含 1500 m^2) 以下的居住、商业、商住混合用地。

2.2.2 零散用地指标控制参照表 2.2.1 要求执行。同时，方案应满足消防间距、建筑高度、建筑密度、停车位配置等要求；不能满足上述各项要求的，应适当降低建筑密度、建筑层数等指标。

2.2.1 零散用地建设控制指标表

最小地块面积(平方米)	建筑密度	绿地率	建筑层数(层)	建筑高度(米)
>1000 且 ≤ 1500	$\leq 50\%$	$\geq 20\%$	≤ 12	≤ 40
	$\leq 55\%$	$\geq 15\%$	≤ 8	≤ 27
>500 且 ≤ 1000	$\leq 60\%$	$\geq 10\%$	≤ 7	≤ 24
>300 且 ≤ 500	$\leq 65\%$	$\geq 5\%$	≤ 6	≤ 21
≤ 300	—	—	≤ 6	≤ 21

注：1、本规定提到的零散用地不包含紧密相连、共享侧墙、建筑风格和高度相似的联排式自建房。

2、零散用地的开发，在符合前述各项建设控制指标的同时，还应满足与相邻建筑之间的通风、采光及消防等间距与安全要求。

3、禁止利用零散用地开发别墅及私家庄园。

2.3 土地混合使用

2.3.1 基本准则

1 为引导土地集约使用、促进产业升级转型、减少交通需求以及提升城市内涵品质，鼓励合理的土地混合使用，增强土地使用的弹性。

2 土地混合使用应符合环境相容、保障公益、结构平衡和景观协调等原则。

3 鼓励城市各级中心区、商业与公共服务中心区、轨道站点服务范围、客运交通枢纽及重要的滨水区等区域的土地混合使用。

4 具体地块的土地

混合使用应符合相关技术条件和政策条件：

(1) 相关技术条件主要包括具体地块的上层次规划要求、周边条件、交通、市政、公共服务设施等情况，自然与地理承载力、日照通风和消防等强制性规定等。位于生态敏感区、重要的景观区域或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) 相关政策条件主要包括国家、省、市的土地、规划、产权和产业政策，以及是否满足申报条件、符合行政许可的程序要求等。

2.3.2 土地混合使用规划

1 混合用地是指当土地使用功能超出单一用地性质要求，需要采用两种或以上土地性质组合表达的用地。

2 在国土空间规划编制中，当土地使用功能需要规划为混合用地时，混合用地的用地代码之间采用“+”连接，排列顺序应按照建筑规模对应的用地性质从多到少排列。

3 重点鼓励下列类型用地的混合使用：

(1) 在城市中心区、商业与公共服务中心区，鼓励商业与商务金融、文化、娱乐等用地混合使用，用地性质表达为商业用地+商务金融用地+娱乐用地（0901+0902+0903）等。

(2) 鼓励城市轨道交通用地与商业用地、二类城镇住宅用地等混合使用，立体利用轨道上盖空间，建设商业、办公、旅馆、住宅与配套设施等综合功能体，用地性质表达为城市轨道交通用地+商业用地(1206+0901)、城市轨道交通用地+二类城镇住宅用地(1206+070102)等。

(3) 鼓励规划建设商业居住等多功能混合社区。

(4) 鼓励绿地与开敞空间用地的地下空间通过建设用地使用权分层设立，统筹规划建设公用设施、文体设施、交通运输设施等。

(5) 鼓励公用设施和市政设施通过建设用地使用权分层设立的方式，实现与其他用地的立体使用。

2.3.3 土地使用兼容性规定

规划的公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地，应严格按规划控制管理，不得任意改变其用途；因公共利益需要增设的公用设施，在满足相关行业标准的前提下，可在其它类型用地内建设。

表 2.3.3 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	二类城镇住宅用地	机关团体用地	文化用地	教育、科研用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利设施用地	商业、商务金融用地	娱乐、其他商业服务业用地	新型产业用地	一类工业用地	二类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	交通运输用地	公用设施用地	绿地与开敞空间用地
二类城镇住宅用地	●	●	●	●	●	○	●	●	○	○	○	×	○	×	○	●	●
机关团体用地	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	●
文化用地	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	●
教育、科研用地	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	●
体育用地	×	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	×	×	×	●	○	●
医疗卫生用地	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	●
社会福利设施用地	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	×	×	×	×	○	○	●
商业、商务金融用地	○	●	●	●	●	○	●	●	○	●	○	×	○	×	●	●	●
娱乐、其他商业服务业用地	○	○	○	○	●	○	○	●	●	○	○	×	○	×	●	○	●
新型产业用地	○	○	○	○	○	○	○	●	○	●	●	○	●	○	○	○	●
一类工业用地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	●	○	○	○	●
二类工业用地	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	●	○	●	○	○	●
一类物流仓储用地	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	×	●	○	○	○	○	●
二类物流仓储用地	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	●	○	○	●
交通运输用地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	●
公用设施用地	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●
绿地与开敞空间用地	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	●	

注：1、符号●为完全兼容，○为有条件兼容，×为禁止兼容。

2.3.4 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。

2.3.5 建设用地涉及商住比例问题的

（1）关于土地用途等历史遗留问题的解决办法。参照《关于规范土地用途有关问题的请示(湛国土资(地产)(2012)438 号)》、《湛江市城市规划管理技术规定》进行处理。

（2）根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、三十八条，规划部门依据控制性详细规划(以下简称“控规”)出具规划用地性质。

（3）涉及到确定建设用地的用地性质(商住比例)问题。按如下原则执行：

（一）土地取得方式为划拨的

1 划拨土地权属证件标示为“商住”的，在权属证载用途范围

内，以权属人自愿申请为原则，申请人申请为住宅且其所申请的用途与“控规”不冲突(注：“不冲突”即该用途在控规单元主导用地性质允许范围内或可兼容的其他用地性质允许范围内，下同)的，作为“住宅”用途办理规划手续。申请人申请保留商住用途且其所申请的用途与“控规”不冲突的，原则上按首层作为商业用途计算商住比例，兼容商业的建筑面积占总建筑面积的比例不超过20%，计算公式为：(首层建筑面积)÷(该栋建筑允许建设的地上总建筑面积)×100%。

2 划拨土地权属证件标示的用途为“住宅”，且该用途与“控规”不冲突的，以权属人自愿申请为原则，可以保留土地权属证件原用途使用土地。

3 划拨土地的用途与“控规”有冲突的，如需自然资源部门出具规划手续的，规划部门依控规确定。

(二) 土地取得方式为出让的

1 权属证件用途标示为“住宅”或“商住”的，如该用途与“控规”不冲突，根据权属人的申请，可以保留土地权属证件原用途使用土地。如权属人自愿申请增加商业用途的，在符合“控规”、《湛江市国土空间规划管理技术规定》等的前提下，原则上兼容商业的建筑面积占总建筑面积的比例不超过40%，计算公式为：(拟建商业的建筑面积)÷(该栋建筑允许建设的地上总建筑面积)×100%。

2 权属证件用途标示与控规有冲突的，如需自然资源部门确定用地性质，自然资源部门依现行控规确定。

(4) 对于“控规”尚未覆盖的镇区私人建设用地，确需自然资

源部门确定用地性质的，可暂依据廉江市国土空间总体规划或镇国土空间总体规划并参照上述原则、以保留原权属证件用途为基本原则进行确定。

2.4 城镇住宅用地控制规模

2.4.1 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 2.4.1 规定。

表 2.4.1 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

2.5 城镇住宅用地开发强度

2.5.1 城镇住宅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。城镇住宅用地开发强度应符合表 2.5.1-1 的规定。城市更新（“三旧”改造）项目容积率等指标按市城市更新（“三旧”改造）政策执行。当用地不满足配套公共服务设施的，相应下调容积率。

表 2.5.1 居住用地开发强度控制指标

建	住宅层数	容积率	建筑密度（%）
---	------	-----	---------

设区		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	50
	4~9 层	1.6	2.0	2.2	28	32	42
	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		0.9	1.2		35	40
	4~9 层	1.4	1.6	2.1	26	30	33
	10~18 层	1.8	2.0	2.8	25	28	30
	≥19 层			3.1	22	25	28

2.6 商业服务业设施用地开发强度

2.6.1 商业服务业设施用地开发强度应符合表 2.6.1 规定。

表 2.6.1 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	≤55%	≤3.0	≤55%
≥24 米	≤5.0	≤55%	≤6.0	≤55%

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光部分建筑面积可不计算建筑密度。

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，市级商业中心、城市综合体建筑密度可适当放宽。

2.7 工业用地、新型产业用地及开发强度

2.7.1 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。

2.7.2 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。

2.7.3 新型产业用地、工业用地控制指标应符合表 2.7.3 的规定。

表 2.7.3 新型产业用地、工业用地控制指标

用地分类	容积率	建筑密度	建筑系数	绿地率	建筑限高
新型产业用地	≥ 2.5 至 ≤ 6.0	$\leq 60\%$	$\leq 65\%$	$\geq 15\%$	建筑物、构筑物高度按照生产工艺要求和行业规范进行确定，并符合航空和机场净空要求
一类工业	≥ 1.0 (因安全、消防等特殊规定或行业生产有特殊要求的，容积率下限可适当降低)	$\geq 30\%$ 至 $\leq 60\%$	$\geq 30\%$ 至 $\leq 65\%$	$\geq 10\%$ 至 $\leq 20\%$	建筑物、构筑物高度按照生产工艺要求和行业规范进行确定，并符合航空和机场净空要求
二类工业	≥ 0.8 (因安全、消防等特殊规定或行业生产有特殊要求的，容积率下限可适当降低)	$\geq 30\%$ 至 $\leq 60\%$	$\geq 30\%$ 至 $\leq 65\%$	$\geq 10\%$ 至 $\leq 20\%$	建筑物、构筑物高度按照生产工艺要求和行业规范进行确定，并符合航空和机场净空要求
三类工业	≥ 0.6 (因安全、消防等特殊规定或行业生产有特殊要求的，容积率下限可适当降低)	$\geq 30\%$ 至 $\leq 60\%$	$\geq 30\%$ 至 $\leq 65\%$	$\geq 10\%$ 至 $\leq 20\%$	建筑物、构筑物高度按照生产工艺要求和行业规范进行确定，并符合航空和机场净空要求

2.7.4 工业项目用地配套的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，下同）不应设置在生产区范围内，应设在相对集中独立的区域，用地面积 \leq 工业项目总用地面积的 7%，

计容建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%，以构筑物为主的工业项目配套的行政办公及生活服务设施计容建筑面积占工业项目总建筑面积的比例可适当放宽。

工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

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。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。

2.7.5 M0(新型产业用地)配套的行政办公及生活服务设施（包括宿舍、食堂等）用地面积≤总用地 20%，计容建筑面积≤总计容建筑面积的 35%。

2.7.6 对于工业项目，在符合消防和安全生产要求的前提下，可合理增加或减少厂房建筑面积、建筑密度和建筑高度，提高用地效率。

2.8 物流仓储用地及开发强度

2.8.1 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。

2.8.2 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。

2.8.3 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）建筑用地面积≤物流仓储项目总用地面积的7%，计容建筑面积≤物流仓储项目总建筑面积的15%。

2.8.4 物流仓储用地容积率及建筑系数应符合表2.8.4的规定。

表2.8.4 物流仓储用地控制指标

建筑层数	容积率	建筑密度(%)	建筑系数(%)	绿地率(%)
一类物流仓储	≥1.0至≤3.0	35~50	35~55	≥15至≤20
二类物流仓储	≥0.8至≤3.0	40~55	40~60	≥15至≤20
三类物流仓储	≥0.6至≤3.0	40~60	40~65	≥15至≤20

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。

2.9 公共管理与公共服务用地开发强度

2.9.1 公共管理与公共服务用地开发强度控制指标见表2.9.1。

表2.9.1 公共管理与公共服务用地开发强度控制指标

用地分类	旧城区		非旧城区	
	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度
教育、科研用地	3.0	40%	3.0	35%
机关团体、体育、文化、医疗、卫生、社会福利用地等	2.5	40%	2.5	35%

注：1 本表控制指标均为上限。

2 其中新建综合医院容积率不宜超过2.0，建筑密度不宜超过35%。综合医院改建、扩建项目容积率可根据实际情况及规划要求适当调整。

2.9.2 确属条件受限的公共管理与服务、公用设施项目，在满足消防安全、环保和行业规范的前提下，容积率、绿地率、建筑密度、建筑间距、建筑高度等控制指标经论证后可适当放宽。

现有市政设施、教育设施、医疗设施、宗教建筑等进行改扩建的，在不涉及控制性详细规划确定的四线强制性内容并符合消防、环保要求等前提下，按现状地类进行规划管理。

3 绿地与开敞空间

3.1 公园绿地

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，并符合《城乡用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137）、《城市绿地分类标准》（CJJ/T85）、《城市绿地规划标准》（GB/T51346）、《公园设计规范》（GB51192）、《园林绿化工程项目规范》的规定。

3.1.1 规划人均公园绿地面积设置：人均公园绿地面积不宜 $<12\text{ m}^2/\text{人}$ （国土空间总体规划层面），旧城区人均公园绿地面积 $\geq 5\text{ m}^2/\text{人}$ ，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 改建、扩建的综合公园面积应 ≥ 5 公顷，新建综合公园面积应 ≥ 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 ≥ 1 公顷的社区公园服务半径为500米，用地规模 ≥ 5 公顷的社区公园服务半径为800-1000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。带状游园的宽度应 ≥ 12 米。

3.1.6 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3.1.6的规定。

表3.1.6 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(公顷)	最小宽度(米)	
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

3.1.7 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。

3.1.8 各级生活圈内的公共绿地应在本级生活圈平衡，城市级的公园绿地应在规划单元内综合平衡。

3.2 防护绿地

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。

（1）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；城市干线性主干路两侧各设 10 米以上宽度的防护绿地。

（2）防护绿地其绿地比例不少于 65%，并合人流交通集散、出入口等功能要求灵活布置。

2 铁路、公路红线外两侧不准建筑区应设绿化隔离带。绿化隔离带宽度应满足《公路安全保护条例》对公路线路安全保护区范围的距离要求。铁路沿线两侧的防护绿地，每侧宽度不应小于《铁路安全管理条例》对铁路线路安全保护区范围的距离要求，同时应结合铁路立体综合开发的需要设置。

铁路、公路两侧用地范围以外沿线是耕地的，两侧用地范围以外绿化带宽度不得超过 5 米，其中县乡道路不得超过 3 米。

3 产生有害气体及污染物的工业区，工业用地、物流仓储用地等与其他用地之间，应设置卫生隔离带（一般设为防护绿地），其宽度不得少于 50 米，污染严重的，根据实际需要增加。

4 城市生活垃圾焚烧厂不应邻近城市生活区布局，其用地边界距居住用地及学校、医院等公共管理与公共服务用地的距离一般不少

于 300 米；用地内沿边界应设置宽度不小于 10 米的绿化隔离带。

5 生活垃圾卫生填埋场用地内沿边界应设宽度不小于 10 米的绿化隔离带，外沿周边宜设置宽度不小于 100 米的防护绿带。

6 建设项目确属用地条件受限或因工艺要求，在符合卫生、环保及消防安全等要求的情况下，经专家论证可适当缩减防护绿带宽度，因生产安全需要可不以防护绿地形式控制其卫生隔离带。长输油气、轨道交通、架空高压线等线性工程两侧防护绿地设置需满足其行业设计规范、标准。

3.3 广场用地

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%。在确保广场主导功能并满足安全、疏散和景观要求的前提下，确因公共配套服务或特殊功能需要，经相关主管部门批准，建筑占地比例可酌情适当放宽。

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。

3.4.1 城镇住宅用地附属绿地

1 居住街坊内集中绿地的规划建设，应符合下列规定：旧城区改建不应小于 0.35 平方米/人，非旧城区建设不应小于 0.5 平方米/人；宽度不应小于 8 米；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《城市居住区规划设计标准》（GB50180）执行。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 1 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，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

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，绿地率不低于 25%。市级商业街绿地率可结合地块形态、面积、位置等具体确定。

3.4.3 公共管理与公共服务用地附属绿地

学校、医院、休疗养院所、机关团体、公共文化设施、部队等单位的绿地率不小于 35%。

3.4.4 工业用地附属绿地、物流仓储用地附属绿地

1 三类工业、三类物流仓储用地的安全防护距离按相关规范执行。

2 物流仓储用地的卫生防护距离应根据有关规范执行。

3.4.5 城市道路与交通设施用地附属绿地

1 城市道路绿地率宜符合表 3.4.5 一般值的规定。城市更新（“三旧”改造）等特殊情况下，可采用最小值。园林景观路绿地率宜大于 40%，快速路主路绿地率可结合实际情况确定。

表 3.4.5 城市道路绿地率

城市道路红线宽度 W (m)		$W > 45$	$30 < W \leq 45$	$14 < W \leq 30$	$W \leq 14$
绿地率 (%)	一般值	≥ 25	≥ 20	≥ 15	—
	最小值	15	10	—	—

2 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。

3 车站、码头、机场等设施的集散广场，其附属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%、污水处理厂和垃圾处理厂的绿地率应不低于 30%，排水泵站绿地率不低于 20%，其他未列明公用设施用地绿地率按其行业规范执行，无行业规范的结合实际需要设置。

3.5 各类绿地设置要求

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、省有关标准、《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。房地产开发项目公共配套服务设施还应满足“第15章 房地产开发项目公共配套服务设施管理”。

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。在不突破项目用地规划条件，且不降低规划配套设施服务能力和品质的前提下，允许同一项目同一权属范围内的居住用地和商业用地，以及配套设施在项目用地范围内灵活布局。同一项目非同一权属的不可以统筹平衡。

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、社区党群服务中心、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 五分钟生活圈居住区配套设施中，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 中小学校规划、建筑设计应当符合国家《中小学校设计规范》（GB50099）、《广东省义务教育标准化学校标准》和《广东省教

育设施建设用地标准》。中学服务半径不大于 1000 米，小学服务半径不大于 500 米。城市更新（“三旧”改造）项目、建成区学校用地布局确有困难的，或者学校规模较大的，学校服务半径可放宽 50%。

新建幼儿园项目规划和园舍建筑设计应符合《广东省幼儿园办园指南》。

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 4.13 配套中小学校。

4.5 非城市更新（“三旧”改造）项目范围的配建公共设施（幼儿园、社区用房及社区卫生服务中心、居家养老服务中心、公共厕所、公交首末站等），由建设主体配建并无偿交付政府的，其建筑面积不计算容积率。中小学用地权属属于开发单位，开发单位与相关职能部门或辖区政府签订监管协议且出资建设，并无偿移交给政府的，按建筑面积补偿，补偿的建筑面积不计容。

4.6 属于城市更新（“三旧”改造）项目范围的配建公共设施，其补偿政策按湛江市城市更新（“三旧”改造）有关政策执行。

4.7 城镇住宅用地每 4500 人以上地块应设置一所托育服务用房、6 个班或以上的幼儿园，幼儿园规模和用地标准按表 4.13 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、幼儿园，规划居住人口达 10000 户以上的住宅小区应当单独配建中学、小学和

幼儿园，或者同等规模的九年一贯制学校以及幼儿园。超出 1.2 万人的住宅小区应分设 2 所以上的幼儿园。新建居住区应规划建设与常住人口规模相适应的托育服务用房及配套安全设施，该类设施应按每千人不少于 6 个托位配置，不足千人的按千人计算，每 6 个托位配建建筑面积不少于 100 平方米，与住宅同步设计、同步建设、同步竣工验收。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。

4.8 建筑面积在 5000 至 10000 平方米的大型商业中心、客运站、二级以上医院、旅游景区等公共场所应建设使用面积不少于 6 平方米的母婴室；超过 1 万平方米或日客流量超过 1 万人的，应当建立使用面积不少于 10 平方米的独立母婴室，并配备基本设施。

4.9 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《城镇老年人设施规划规范》（GB 50437）执行，并符合国家现行的有关标准。

4.10 社区体育公园应按照《广东省社区体育公园规划建设指引》相关要求。

4.11 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。旧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。

4.12 配套设施应与住宅建筑同步设计、同步建设、同步竣工验收。

表 4.13 配套设施设置标准

类别	项目名称	服务规模 (万人)	设置级别			一般规模(平方米/处)		设置规定
			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	建筑面积	
教育设施	独立高中	--	--	--	--	--	--	<p>(1) 生均标准设置, 按《广东省教育设施建设用地标准》执行。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 高中按每班 55 生设置, 初中按每班 50 生设置。</p> <p>(4) 初中办学规模不少于 6 班, 原则上不超过 36 班, 总人数不超过 2000 人; 高中办学规模宜为 24 班及以上, 不超过 60 班。</p> <p>(5) 完全中学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。</p> <p>(6) 初中运动场设不低于 300 米环形跑道; 高中运动场设不低于 300 米环形跑道, 36 班及以上设 400 米环形跑道。中学应按规范配建标准游泳池。具体体育运动场地规模应参照《广东省义务教育标准化学校标准》及场地条件确定, 老城区用地紧张且无法扩展的, 可在保障学生安全和健康的前提下利用地下或楼顶空间。</p> <p>(7) 两排教室的长边相对时, 其间距不应小于 25 米, 新建学校教室的长边与运动场地的间距不宜小于 25 米, 其日照间距按照相关规定执行。</p>
	独立初中	18 班	2.3	▲	△	--	--	
		24 班	3				--	
		30 班	3.8				--	
	完全中学	30 班	1.9	--	--	--	--	
		36 班	2.3				--	
		48 班	3				--	
	九年制学校	36 班	1.4	--	--	--	--	<p>(1) 生均标准设置, 按《广东省教育设施建设用地标准》执行。</p> <p>(2) 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。初中按每班 50 生设置, 小学按每班 45 生设置。</p> <p>(3) 九年制学校办学规模不超过 54 班, 总人数不超过 2500 人。</p> <p>(4) 九年制学校运动场设不低于 200 米环形跑道, 27 班及以上设 300 米环形跑道, 48 班及以上设 400 米环形跑道。应按规范配建标准游泳池。具体体育运动场地规模应参照《广东省义务教育标准化学校标准》及场地条件确定, 老城区用地紧张且无法扩展的, 可在保障学生安全和健康的前提下利用地下或楼顶空间。</p> <p>(5) 两排教室长边相对时, 其间距不应小于 25 米, 教室长边与运动场地的间距不小于 25 米。</p>
		45 班	1.7				--	
		54 班	2				--	

类别	项目名称	服务规模 (万人)	设置级别			一般规模(平方米/处)		设置要求及服务内容
			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	建筑面积	
教育设施	小学	18班	1	--	▲	△	---	<p>(1) 生均标准设置,按《广东省教育设施建设用地标准》执行。</p> <p>(2) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段。不宜与市场、公共娱乐场所、医院太平间等相邻。</p> <p>(3) 小学按每班45生设置。</p> <p>(4) 小学办学规模不少于6班,原则上不超过36班,总人数不超过2000人。</p> <p>(5) 小学运动场设不低于200米环形跑道,24班及以上设不低于300米环形跑道。宜按规范配建标准游泳池。具体体育运动场地规模应参照《广东省义务教育标准化学校标准》及场地条件确定,老城区用地紧张且无法扩展的,可在保障学生安全和健康的前提下利用地下或楼顶空间。</p> <p>(6) 两排教室长边相对时,其间距不应小于25米,教室的长边与运动场地的间距不应小于25米,其日照间距系数按照相关规定执行。</p>
		24班	1.4					
		30班	1.7					
		36班	2					
	幼儿园	6班	0.45	--	--	▲	2193~2644	3654~4440
		9班	0.7				3146~3840	5243~6399
		12班	0.9				4000~4900	6672~8178
		15班	1.1				5000~6200	4500

类别	项目名称	服务规模(万人)	设置级别			一般规模(平方米/处)		设置规定	
			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	建筑面积		
综合医院	200 床以下	--	--	--	--	--	110 平方米/床	117 平方米/床	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 综合医院的设置需符合国家卫生健康委关于医疗机构设置规划指导原则，其他相关指标设置须符合《综合医院建设标准》</p>
	200~499 床	--	--	--	--	--	113 平方米/床	115 平方米/床	
	500~799 床	--	--	--	--	--	116 平方米/床	113 平方米/床	
	800~1199 床	--	--	--	--	--	114 平方米/床	111 平方米/床	
	1200~1500 床	--	--	--	--	--	112 平方米/床	109 平方米/床	
医疗卫生设施	卫生服务中心(社区医院)	5~10	▲	--	--	--	1700~2000	1420~2860	<p>(1) 宜独立用地或结合其他服务设施设置。预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生等。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 一般结合街道办事处所辖区域进行设置，且不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻。</p> <p>(4) 服务半径不宜大于 1000 米。</p> <p>(5) 建筑面积不得小于 1700 平方米。</p>
	社区卫生服务站	0.5~1.2	--	--	▲	--	120~270	--	<p>(1) 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。预防、医疗、计生等服务。</p> <p>(2) 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区，宜设置社区卫生站加以补充。</p> <p>(3) 服务半径不宜大于 300 米。</p> <p>(4) 建筑面积不得小于 120 平方米。</p> <p>(5) 社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口。</p> <p>(6) 其他设置须满足《社区卫生服务中心、站建设标准》。</p>

类别	项目名称	服务规模 (万人)	设置级别			一般规模(平方米/处)		设置规定	
			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	建筑面积		
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)	3~5	▲	--	--	--	3000~5000	3000~5000	(1) 宜独立用地,结合或靠近绿地安排。 (2) 按千人指标控制: 用地面积100平方米/千人, 建筑面积100平方米/千人。 (3) 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、儿童图书阅览馆(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	5~10	▲	--	--	--	--	3150~5620	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	1.5~2.5	--	▲	--	--	--	1310~2460	(1) 多功能运动场地或同等规模的球类场地。 (2) 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局。 (3) 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	0.5~1.5	--	--	▲	--	--	770~1310	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地。
	文化活动站	1~1.5	--	--	▲	--	400~600	--	(1) 宜结合或靠近公共绿地安排, 可结合会所设置。 (2) 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)	5~10	△	--	--	--	2000~5000	1200~15000	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(含老年户外活动场地)	0.5~1.2	--	--	▲	--	--	150~750	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。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。
	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平方米。

类别	项目名称	服务规模 (万人)	设置级别			一般规模 (平方米/处)		设置规定	
			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	建筑面积		
社区服务与行政管理设施	养老院	5~10	▲	--	--	--	7000~17500	3500~22000	(1) 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心布局。 (2) 建筑面积 \geq 35 平方米/床, 用地面积 18~44 平方米/床。 (3) 对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务。 (4) 每千名老人不应少于 40 床, 一般规模宜为 200 床~500 床。单处规模超过 500 床的机构养老设施宜分点设置。常住人口规模大于 5 万人的社区养老宜分点设置。
	老年养护院	5~10	▲	--	--	--	3500~17500	1750~22000	(1) 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心布局。 (2) 建筑面积 \geq 35 平方米/床, 用地面积 18~44 平方米/床。 (3) 对介助和介护老年人给予生活护理、餐饮服务、医疗保健、康复娱乐、心理疏导、临终关怀等服务。 (4) 每千名老人不应少于 40 床, 一般中型规模为 100 床~500 床。单处规模超过 500 床的机构养老设施宜分点设置。常住人口规模大于 5 万人的社区养老宜分点设置。
	老年服务中心	5~10	▲	--	--	--	--	--	(1) 宜与社区党群服务中心统筹建设, 服务半径不宜大于 1000 米。 (2) 每百户 (标准户) 建筑面积不小于 20 平方米。 (3) 要安排在建筑低层的一、二楼, 不得安排在地下层、半地下室和夹层, 安排在二楼的应设置无障碍电梯, 且至少 1 台能容纳担架或无障碍坡道; 老年人使用的楼梯严禁采用弧形楼梯和螺旋楼梯。 (4) 房屋层高不低于 2.8 米, 通风采光良好。 (5) 消防设计应符合《建筑设计防火规范》(GB 50016)、《建筑防火通用规范》(GB 55037) 等现行防火规范的有关规定, 其建筑耐火等级不低于二级。 (6) 房屋内部简单装修, 水、电、门窗等设施设置配套齐全配备独立的无障碍卫生间、预留有线电话、有线电视、宽带网线等端口, 具备正常使用功能。需使用燃气的, 相关设施应满足国家相关安全用气条件, 鼓励优先使用管道天然气。

类别	项目名称	服务规模 (万人)	设置级别			一般规模 (平方米/处)		设置规定
			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	建筑面积	
社区服务与行政管理设施	老年服务站	0.5~1.2	--	--	▲	--	--	--
	老年人日间照料中心	0.5~1.2	--	--	▲	--	350~750	--

类别	项目名称	服务规模 (万人)	设置级别				一般规模 (平方米/处)		设置规定
			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	建筑面积	用地面积	
社区服务与行政管理设施	托老所	--	--	--	--	▲	每千人不小于100平方米建筑面积	--	<p>(1) 宜与社区服务设施合并设置。服务半径不宜大于300米。要建于小区方便老人进出位置，临近医疗机构等公共服务设施，主要出入口应单独设置；老年人日托服务，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等。不足千人按千人算。</p> <p>(2) 每百户（标准户）建筑面积不小于20平方米。</p> <p>(3) 要安排在建筑低层的一、二楼，不得安排在地下层、半地下层和夹层，安排在二楼的应设置无障碍电梯，且至少1台能容纳担架或无障碍坡道；老年人使用的楼梯严禁采用弧形楼梯和螺旋楼梯。</p> <p>(4) 房屋层高不低于2.8米，通风采光良好。</p> <p>(5) 消防设计应符合《建筑设计防火规范》(GB 50016)、《建筑防火通用规范》(GB 55037)等现行防火规范的有关规定，其建筑耐火等级不低于二级。</p> <p>(6) 房屋内部简单装修，水、电、门窗等设施设置配套齐全配备独立的无障碍卫生间、预留有线电话、有线电视、宽带网线等端口，具备正常使用功能。需使用燃气的，相关设施应满足国家相关安全用气条件，鼓励优先使用管道天然气。</p>
	托育服务用房	--	--	--	▲	△	不少于100平方米/每千人	--	<p>(1) 应设于阳光充足、便于家长接送的地段；其生活用房应满足冬至日底层满衡日照不少于3h的日照标准；宜设置于可阻挡冬季寒风的建筑物背风面。</p> <p>(2) 服务0周岁~3周岁的婴幼儿，每千人不少于6个托位，不足千人按千人算。服务半径不宜大于300m。</p> <p>(3) 规模宜根据适龄儿童人口确定。</p> <p>(4) 各项功能场地、用房设计应同时满足托育服务用房设置相关标准。</p>
	母婴室	--	--	--	--	--	不少于10平方米	--	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，满足《公共场所母婴设施配置推荐标准》要求。

类别	项目名称	服务规模 (万人)	设置级别				一般规模(平方米/处)		设置规定
			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	建筑面积	用地面积	
社区服务与行政管理设施	街道办事处	5~10	▲	--	--	--	800~1200	--	(1) 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党群服务中心合设形成管理服务中心。 (2) 宜设于首层,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,且有对外方便的出入口。
	派出所	5~10	△	--	--	--	2500	2700	(1) 每街道设一处。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。 (2) 结合其他建筑设置的,首层不少于400平方米的使用面积,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	5~10	△	△	--	--	600	--	(1) 每街道设一处。宜与街道办事处、司法所、派出所及社区党群服务中心形成管理服务中心。 (2) 宜设于首层,结合其他建筑设置的,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。
	社区党群服务中心	5~10	▲	--	--	--	750~1500	--	(1) 每街道设一处宜与街道办事处、司法所、派出所及市政及其他管理用房形成管理服务中心。 (2) 按千人指标控制,千人建筑面积150平方米。宜设于首层,结合其他建筑设置的,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)	0.5~1.2	--	--	▲	--	600~1000	500~800	(1) 每2000户设一处社区服务站。可结合其他建筑设置。含85平方米居委会办公用房及15平方米社区警务室。 (2) 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区政府。
	物业管理(含业主委员会)	--	--	--	--	▲	50~500	--	(1) 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。 (2) 物业管理用房可分处设置,每处不小于50平方米。

类别	项目名称	服务规模 (万人)	设置级别				一般规模(平方米/处)		设置规定
			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	建筑面积	用地面积	
市政公用设施	燃气供应站	5	△	△	--	--	200~300	400~500	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	--	△	△	--	--	900~4000	4000~5900	区域统筹安排，应独立用地。
	220kV 变电站	--	▲	--	--	--	1000~15000	8000~30000	区域统筹安排，应独立用地。
	开闭所	--	△	△	--	--	200~300	--	0.6万套~1.0万套住宅设置1所。
	生活垃圾转运站	--	△	△	--	--	规模按表 10.7.3 执行		(1) 规划设计应符合《生活垃圾转运站技术规范》(CJJ/T 47) 的相关规定。 (2) 应独立设置，用地紧靠主、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3米，与其他建筑距离不宜少于10米。 垃圾压缩站净高为4.5~7米。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。
	生活垃圾收集站	--	--	--	▲	--	规模按表 10.7.4 执行		(1) 生生活垃圾收集站用地指标应符合《生活垃圾收集站技术规程》(CJJ 179)。 (2) 宜独立设置，居住人口规模大于5000人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站。
	生活垃圾收集点(生活垃圾收集容器间)	--	--	--	--	▲	≥10	--	(1) 居住用地人口2000人以下的，采用收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于10平方米。2000~5000人的，应设置不小于30平方米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70米。 (2) 鼓励在居住区结合生活垃圾分类收集点合理设置大件垃圾投放点。

类别	项目名称	服务规模 (万人)	设置级别				一般规模(平方米/处)		设置规定
			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	建筑面积	用地面积	
市政公用设施	再生资源回收点	--	--	--	▲	--	--	6~10	(1) 其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求。 (2) 1000人~3000人设置一处。用地面积不小于6平方米。
	邮政电信营业所	1.5~3	▲	--	--	--	100~300	--	不独立占地，业务包括电信、包裹兑汇等。应设于建筑首层，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。
	邮政快递末端服务用房	--	--	--	--	▲	25~70	--	不独立占地，应设于建筑首层，便于邮件收发。 新建的住宅总建筑面积10万平方米以上的住宅区，设置建筑面积不低于70平方米；总建筑面积5~10万平方米的住宅区，设置建筑面积不低于50平方米；总建筑面积1~5万平方米的住宅区，设置建筑面积不低于40平方米；总建筑面积1万平方米以下的住宅楼，设置建筑面积不低于25平方米。
	公共厕所	>0.3	--	--	▲	--	50~120	80~170	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。此外，公共厕所应配备母婴设施。
	公交首末站	3~4	△	△	△	--	--	2000~4000	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（生鲜市场）	1.5~5	--	▲	--	--	2000~2500	--	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4米。

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3.2人，每户120平方米住宅建筑面积作为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 、市辖区用地紧张的项目及城市更新（“三旧”改造）项目配套的教育设施（中小学、幼儿园）用地规模可按本表“一般规模”用地面积乘以 0.8 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 、居住区内不得设置扰民设施。
- 7 、由开发建设单位配建并无偿交付政府的社区用房、社区卫生服务中心、居家养老服务中心、公共厕所、公交首末站等非独立用地的公共服务设施，其建筑面积不计算容积率。属于城市更新（“三旧”改造）项目范围的学校、幼儿园由开发建设单位配建并无偿交付政府的按本技术规定第 4.6 条执行。
- 8 、当老年服务中心与老年人日间照料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。新建住宅小区未达到表中列出的养老设施配建规模时，应根据人口规模按照托老所要求设置社区居家养老服务用房。
- 9 、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。
- 10 、国家和广东省对相关配套设施配建标准有新规范和标准的，按其规定执行。

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 项目权属用地红线内建筑间距

5.2.1 住宅建筑间距

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 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 1.0 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 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 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低层或多层建筑的最小间距为 9 米。

7 高层住宅侧面间距按照不小于 13 米控制。多层和低层住宅的侧面间距按消防间距控制。

8 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 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 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。

5.2.2 非住宅建筑间距

1 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 米非住宅之间的建筑间距：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，建筑间距按遮挡建筑高度的 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。

2 工业、物流仓储、交通基础设施、市政公用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须同时满足相关国家规范。

5.2.3 不同功能建筑相邻时的建筑间距

1 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 5.2.2 条款规定执行。

2 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 5.2.3 的规定。

表 5.2.3 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	与周边相邻建筑长边间距不小于 24 米	托育服务用房、幼儿园的主要生活用房应获得冬至日 $\geq 3h$ 的日照标准； 医院、疗养院半数以上的病房和疗养室，大、中、小学普通教室应满足冬至日 $\geq 2h$ 的日照标准。
综合医院中的传染病区	与院内其他建筑或院外周边建筑绿化隔离卫生间距不小于 20 米	
幼儿园、托育服务用房生活用房（不含非独立用地）	与周边相邻建筑间距不小于 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 建筑退让权属用地红线距离

5.3.1 地上建筑物退让权属用地红线距离

1 建筑侧面退让权属用地红线：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。

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。当权属用地红线不规则导致建筑退让困难时，经充分论证并按规定程序批准后，可适当缩减退让距离权属用地红线。

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 5.3.1 条第 1 款执行，并满足被遮挡住宅建筑的日间距要求。

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 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 5.2.3 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。

6 开发单位在用地权属范围内建设独立用地的公共服务设施，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，该独立用地公共服务设施与开发主体地块的拟建建筑统一规划，满足消防、卫生等间距要求，无需退让与该公共服务设施用地的红线。

5.3.2 地下建筑物退让权属用地红线距离

1 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并满足管线敷设的前提下，建设项目地下室退让用地红线距离不少于 3 米。

2 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。

5.4 建筑物退让公园绿地、防护绿地和城市广场距离

5.4.1 建筑与城市公园绿地、城市广场和防护绿地相邻时，建筑退让距离不应小于 8 米。城市公园绿地、城市广场和防护绿地属项目权属用地的，建筑退让城市公园绿地、城市广场和防护绿地的距离不应小于 2 米。

5.4.2 建设项目用地与绿地相邻，绿地权属为建设项目用地的，在满足管线敷设、绿地种植和保养要求的前提下，允许在项目权属范围内的绿地下面设置地下室。当绿地权属非建设项目用地的，地下室外边应退让临项目绿地边线不小于 3 米。

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
>50 米	15 米	20 米
≥30 米且≤50 米	10 米	15 米
≥14 米且<30 米	5 米	10 米
<14 米	4 米	10 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。道路交叉口视距三角形范围内不得设置影响通视的建（构）筑物。

2、建筑退让道路宽度小于 30 米的，退让道路应同时满足住宅建筑间距要求。由项目建设单位在其权属用地内增加的 14 米以下的对外开放的街坊路（小区支路），建筑退让道路红线不受此限制，但要符合市政设施建设和建筑间距的要求。

3、塔楼建筑高度 >150 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。超过 200 米的部分不纳入道路退让计算。

4、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。但法定规划调整后，新申请规划条件的按调整后的道路规划出具。

5、高层建筑裙楼设置住宅时，按建筑高度 27 米以上退让道路规定执行。

6、建筑退让必须满足地下市政管线和化粪池等地下建（构）筑物的铺设要求。

7、零散地块、自建房、特色街区、历史街区可根据现有空间肌理、建筑退线或特色环境的营造等需要，结合城市设计在详细规划层面灵活确定建筑退让城市道路红线最小距离，不受表 5.5.1 要求限定。

5.5.2 城市道路交叉口的建筑退让应按相邻较宽道路控制。道路交叉口较宽道路红线大于 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在 30~50 米（含 30 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小于 30 米的，建筑退让道路红线不小于 10 米。

交叉口道路红线为圆弧形的，在上款基础上增加 5 米。

城市道路交叉口设置立交的，建筑退让按 9.3.6 条款执行。

5.5.3 建筑退让城市道路的用地原则上应作为城市公共空间使用，确属安全需要修建围墙的，围墙退让城市道路的用地须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。

5.5.5 公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：

- (一) 国道不少于 20 米；
- (二) 省道不少于 15 米；
- (三) 县道不少于 10 米；
- (四) 乡道不少于 5 米。

属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于 30 米。

公路弯道内侧、互通立交以及平面交叉道口的建筑控制区范围根据安全视距等要求确定。

5.6 城市基础设施退让距离

5.6.1 中心城区内大、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) 的规定。

5.6.2 建筑退让湖（水库）、河岸边线按国家或省、市有关规定执行。

5.6.3 建筑退让轨道交通线的距离按照国家、省有关规定执行。

5.6.4 建筑退让电力架空线应满足本技术规定表 10.3.4 规定。

5.6.5 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强制性要求。油库、加油站、天

然气站退让轨道外边线距离不得小于 50 米。

5.6.6 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。

5.6.7 城市污水处理厂卫生防护距离应符合《城市排水工程规划规范》(GB50318)；若污水处理设施进行加盖处理的，其周边卫生防护距离经环境影响论证后可适当缩小。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》简表(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。

5.7 其他建筑退线规定

建筑退让古树名木、历史建(构)筑物、文物距离应满足国家、省、市等有关条例规定及相关保护规划的要求。

本技术规定其他未尽事宜需满足相关政策文件、专业规范、标准。

6 建筑单体设计

6.1 建筑高度

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 严格控制临城市河流建筑物高度和体量。临城市河流建筑物高度宜梯次布局，并满足城市规划设计要求。

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，建筑高度不应阻碍城市通风和采光，避免出现屏风楼式的开发。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。

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，以及城市景观风貌规划控制的要求。

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

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、城市大型公共建筑和市政设施建筑高度小于 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。
- 3 临主要河湖岸线或城市主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，经公示并报市规划建设委员会审议后，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

- 6.3.1 新建住宅建筑层高不应低于 3 米。
- 6.3.2 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。其它住宅建筑标准层层高上限值 3.6 米，首层架空及首层商铺层层高上限值 6.5 米，首层大堂层层高上限值 9 米，设备层、结构转换层层高不得大于 5 米，复式住宅的客厅中空部分层高上限值 7.2 米。
- 6.3.3 普通商业服务业（包括居住配套服务设施）建筑首层层高上限值 6.5 米，标准层层高上限值 5.0 米，其他非标准层层高上限值 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，容积率按其实际建筑面

积计算。

6.4 建筑阳台及外挑构筑物

6.4.1 结构板、空调搁板等建筑面积计算规定：

1 飘出住宅建筑结构外围、无围护结构的空调搁板等进深不应超过 0.8 米。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等于 0.45 米的空调搁板，属建筑外墙附属物，不计算容积率。突出商业办公类、新型产业类建筑外墙结构边线的空调搁板的最大进深尺寸为 1 米。

2 空调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有实体围护结构；②与阳台楼板高差小于 0.45 米；③住宅建筑空调搁板进深超过 0.8 米的，商业办公类、新型产业类建筑空调搁板进深超过 1 米的，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 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。

4 每户仅允许设置一个与阳台相连、水平投影面积不大于 3 平方米的设备平台，此设备平台建筑面积不计算容积率。

6.4.2 住宅建筑每户可设置一个满足连续开敞率不低于 40% 的主景观阳台，该主景观阳台不限制进深，其他阳台进深不大于 2.5 米。除服务阳台外的自然层阳台（含主景观阳台）水平投影面积不得大于该层建筑水平投影面积的 20%。

立体生态住宅建筑阳台设置按本技术规定第 6.9 章节的相关规定执行。商业、办公、创新型产业建筑及工业仓储建筑的阳台设计以满足相应功能需求和设计规范为主，容积率计算按本技术规定附录 1 的相关规定执行。

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邻具有一面以上向外开敞的服务阳台，其水平投影面积不得大于 5 平方米，此服务阳台建筑面积不计算容积率。

6.4.4 建筑主体结构外构筑物（阳台、梯间等）为以下情形之一的，按外挑构筑物轮廓起算建筑间距、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 0.8 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，突出建筑物外墙进深不得大于 0.8 米。窗与外墙在同一轴线的或窗在主体结构墙内的，按照水平投影面积全部计入计容建筑面积。飘窗底部结构外围应设置为通透式，不得封闭。各功能空间不得在三面及以上设置飘窗。

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

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（含风雨走廊，以下同）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，布局要求如下：

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。按照骑楼统一布局安排且满足以上条件的骑楼架空廊道面积不计算容积率和建筑密度，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），奖励的建筑面积不计算容积率。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。

6.5.3 建筑间的地面风雨连廊宽度不应超过 5 米，该类型风雨连廊不计算容积率和建筑密度。

6.6 绿色建筑

6.6.1 新建民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设。国有资金参与投资建设的公共建筑、国家机关办公建筑及社会资本投资建设的大型公共建筑应当按照不低于《绿色建筑评价标准》(DBJ/T50378)一星级绿色建筑标准(含一星级)进行建设。市自然资源主管部门应当在建设用地规划条件中明确绿色建筑等级要求。绿色建筑的设计按照《广东省绿色建筑设计规范》(DBJ/T15-201)、《绿色建筑评价标准》(DBJ/T50378)以及湛江市关于绿色建筑星级标准要求执行。

6.6.2 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。

6.6.3 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。

6.6.4 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 装配式建筑

6.7.1 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战略性新兴产业的实施意见》、《湛江市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》推广装配式建筑。

6.7.2 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。

6.7.3 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，其建筑面积奖励按有关政策规定执行。

6.7.4 实施装配式建造项目，应将装配式建筑专项规划的有关内容或自然资源主管部门下达的规划条件要求纳入供地方案，落实到土地出让合同或划拨决定书中。

6.8 城镇开发边界内居（村）民自建房

6.8.1 自建房（个人建房）是指个人依法在国有划拨土地和集体土地上新建、改建、扩建、翻修住宅及附属构筑物或设施。

6.8.2 未编制详细规划或规划未经审批，但居（村）民申请建设自住房不影响城市规划确定的道路红线和退缩线、基础设施、公共设施、绿地等“四线”规划实施的，按如下规定执行：

1) 临 50 米（含 50 米）以上道路，准建至 8 层，建筑高度不超过 30 米。

2) 临 30 米~49 米道路（含 30 米），准建 7 层以下（含 7 层），

建筑高度不超过 26 米。

- 3) 临 20 米~29 米道路 (含 20 米), 准建 6 层以下(含 6 层), 建筑高度不超过 22 米。
- 4) 临 20 米以下道路, 准建 5 层以下(含 5 层), 建筑高度不超过 19 米。

5) 建筑杂乱, 道路狭窄, 居住环境较差的非临城市道路的地区, 拆建、改建的单家独户住宅应根据现状地段的实际情况首层作适当的退缩、调整, 批建层数最高为 3 层 (建筑高度不超过 11 米), 建筑有序, 居住环境较好, 有 5.5 米以上现状道路顺畅连接至红线宽度 14 米以上的城市主、次干道和支路的区域, 最高可批建至 5 层。

与城镇开发边界相邻的地块参考该条款执行。

6.8.3 外飘空间

1 为保障公共空间, 原则上仅允许宽度 4 米及以上的街巷旁设置外挑阳台, 外挑阳台的空间宽度应符合表 6.8.3 的规定。且首层禁止设置。

2 二层及以上飘窗应与四邻已建房屋的飘窗保持协调统一, 且飘窗外飘尺寸不应超出 0.40 米。

表 6.8.3 外挑阳台空间宽度

街巷空间 (米)	外飘宽度 (米)
≥4 且 <6	≤1.1
≥6 且 <13	≤1.3
≥13 且 <30	≤1.5
≥30	≤1.8

注: 1、用地四周街巷空间均小于 4m 的, 且和周边建设统一协调允许设置不超 0.8 米的外挑阳台; 2、自建房退缩权属用地外挑阳台除外。

7 城市景观环境控制

7.1 城市总体风貌

依据国土空间总体规划提出的“一环三带三纵多节点”总体风貌格局，结合城市的功能形态、景观特征，塑造中心城区“山水田园环抱、文化多元共融”的现代田园城市空间形象。延续城市与山水田园交织的空间基底，老城区以廉江河为依托，以微更新改造为主要手段，重塑传统人文风貌；新拓展的城南及城东片区、高新区以现代特色城市风貌为主。

重点聚焦城区“一城三边”要素管控。一城：着力提升老城区的整体辨识度，重点加强对街道断面、沿街店招、建筑色彩与建筑风貌的精细化引导，塑造并彰显老城特有的风貌特色。山边：严格保护塘山岭、红花岭等山体周边地区的整体景观风貌，合理控制邻近建筑的高度与开发强度，维护山城和谐界面；路边：提升廉江大道、罗州大道、北部湾大道、九州江大道、廉南大道等主要道路沿线的风貌提升工作，强化功能布局与形态管控；水边：优化廉江河等沿水界面的景观风貌，加强对滨水区域建筑高度与开发强度的管控，营造优质滨水空间。

7.2 城市重要区域景观设计

城市重要区域应进行城市设计，确定主要的景观地带、景观节点、景观空间形象和建筑风格（含夜景）。

7.2.1 城市景观廊道包括河道、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；为保障河岸、城市道路、广场、公园的景观视廊及重要景观节点的可视性，详细规划编制时应提出城市景观视廊的控制要求（含夜景）；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。

2 新建建筑宜根据建设项目规模、用地面宽等条件及景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、扩建的建筑不应遮挡城市景观视廊，并确保重要景观节点的可视性。

4 临河岸、城市道路、广场、公园等公共开放空间的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，应与周围景观相协调。

7.2.2 维护城市水体岸线的自然形态和生态特点，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，保持水体和陆地之间良好的景观通透性。

7.2.3 城市中各类广场空间设计应按国土空间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

口的衔接以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。

7.2.4 新建筑的设计方案应根据国土空间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。

7.3 街道设计

7.3.1 街道设计要树立行人优先的理念，实现从“主要重视机动车通行”向“全面关注人的生活”转变，以畅通安全、平等共享、功能完善、绿色生态、文脉延续五大目标指导具体的规划、设计、建设、管理与维护等相关工作，改善居民出行环境。

7.3.2 街道设计应以畅通安全为首要目标，保障各种交通参与者有序、安全使用街道空间。在促进交通有序运行的同时保障宽敞、畅通的慢行空间，不得通过挤占慢行空间的方式拓宽机动车道；在过街设施、街道照明、街道界面等的设计和维护中应考虑交通使用者的安全，提供可靠的街道环境，降低交通事故或受犯罪侵害的风险。

7.3.3 街道设计应保障所有交通参与者能够共享街道空间，特别是以生活服务和商业服务功能为主的街道以及位于居住区的街道。分配街道空间时，应优先保障慢行交通和公共交通的空间与相关设施需求。

7.3.4 街道设计应为市民提供活跃、舒适、易达的街道空间，增进市民交往交流。应根据不同类型的街道与两侧用地功能，结合滨水、公园、绿地空间，形成活跃的空间界面；结合不同地区特点及周围建筑景观，建设完善的林荫绿化、照明排水、街道家具及无障碍等配套设施，满足各类活动需求，同时考虑与周边已有设施、绿化带进行整合，避免重复和阻碍行人通行。

7.3.5 街道设计应集约复合利用土地与空间资源，沿街不同建筑不同楼层设置不同功能，提升利用效率与效益；合理布局街道绿化，提升街道绿化品质，兼顾活动、景观与生态需求；鼓励采用生态海绵技术控制雨水径流，采用绿色的施工工艺和耐久、可回收的材料，促进人工环境与自然环境和谐共存。

7.3.6 街道设计应依托街道传承城市物质空间环境，延续历史特色与人文氛围，展示雷州半岛特色风貌。在历史文化街区对现有街道、建筑进行改建或增设其他附属设施时，应当遵循相关历史文化街区和历史建筑保护规划及政策文件的规定，不得破坏历史文化风貌；划定历史保护街道，保护历史形成的街道格局和尺度，对历史保护街道的要素进行保护；其他街道在兼顾经济实用的前提下，应考虑地面铺装、植物配植、照明、标识及城市家具的美观性，力求体现当地环境特色，彰显地方文化特质。

7.3.7 在片区详细规划阶段，自然资源主管部门可根据片区发展的实际需要，在街道空间的引导上，将街道作为一类专门空间，通过专门的街道设计导则进行总体管控，配合地块图则，形成全面综合

的控制体系。街道设计导则内容需包括但不限于空间尺度控制、街道空间划分、街道界面控制与街道设施控制等内容。

1 空间尺度控制主要通过沿街建筑高度控制、建筑退线控制及高层建筑控制等内容，实现街道空间合理高宽比（即建筑高度与街道宽度比例），并以此塑造街道的空间氛围。

2 街道空间的划分主要对交通通行空间和建筑前区的空间进行界定与细分，包括交通通行空间、沿街建筑临街区域、街道空间的绿化、街道设施带的设置与宽度控制。

3 街道界面控制主要通过对沿街功能与连续程度的控制来实现功能定位与场所设定的要求。主要控制指标包括建筑贴线率、沿街建筑底层功能设定、首层檐口高度及立面引导等内容。

4 街道设施控制是保证街道舒适性、宜人性的重要措施。包括绿化与设施引导和停车与隔离设施引导等内容。

7.4 城市建筑景观设计

7.4.1 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，结合廉江本地的自然条件、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 文化建筑应体现浓郁的文化气息，建筑风格、立面造型应庄重大方，反映丰富的文化内涵。

7.4.2 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，形成连续有致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，不得擅自增加建（构）筑物。临道路建筑外立面设置室外空调主机的，应统一形式，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。

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。

7.4.3 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 独立设置的开闭所、配电房、泵房应按消防、环保等规定进行布置，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。

7.4.4 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。历史风貌街区的新建建筑高度、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建设，同时应满足消防要求。

2 历史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。

7.5 城市建筑色彩

7.5.1 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，不应回大面积采用高纯度（艳丽）或低明度（深暗）的色彩。

7.5.2 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。

7.5.3 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；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。

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。

7.6 夜景灯光

7.6.1 中心城区主要城市干道两侧沿街的高层建筑物、生态廊道两侧重要建筑物、主要节点应设置夜景灯光。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。

7.6.2 建筑物夜景灯光应保证建筑物整体亮化效果，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。

7.6.3 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。住宅小区应突出高层建筑的顶部、裙楼及小区大门造型的色彩灯光设计。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体现庄严大方、高雅雄伟的氛围。行政办公建筑夜景灯光宜以黄色、白色光为主，避免使用大面积色光，避免产生光污染。

3 商业、娱乐性建筑夜景灯光设计应以照度高、照明形式多样、色彩丰富、装饰性强为原则，通过灯光绚丽变幻，营造浓厚的商业氛围。

4 文化建筑夜景灯光设计应结合其功能、风格，体现建筑内涵，营造浓厚的文化氛围，烘托建筑文化底蕴和艺术魅力。

5 体育建筑夜景灯光应突出建筑体量，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，避免对病人造成不利影响。

7 教育、科研建筑夜景灯光应以功能性照明为依托，体现和谐宁静的夜景氛围。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。

8 工业建筑夜景灯光应简洁、明朗，重点突出工厂厂牌、标识、出入口建筑立面、厂区围墙等，达到整体亮化效果。

7.6.4 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。

7.6.5 建筑的照明设备应隐蔽安装，做到“见光不见灯”。灯具必须外露时，灯具及灯架应与建筑及周围环境协调。

7.6.6 建筑夜景灯光照明应符合相关规定，禁止使用强力探照灯、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、环保产品。建筑夜景照明设施应安全可靠，便于管理。

7.6.7 公园、景区照明宜塑造静谧、自然、幽雅的环境氛围，宜使用景观灯、庭院灯、地埋灯等灯具设施，对景区的绿化植物、雕塑小品、亭廊楼榭、假山水景等软质景观和硬质景观进行艺术化照明，营造照明亮度适宜、灯光层次丰富的夜景效果。

7.6.8 灯光夜景应按单独回路设计供电。

7.7 建筑围墙景观

7.7.1 体育场馆、影剧院、图书馆、展览馆、商业建筑、商务建筑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。

7.7.2 幼儿园、中小学、医院、养老设施、福利院以及工厂、物流仓储等项目确属安全需要修建通透式围墙的，围墙高度不宜大于1.8米，围墙退让道路红线距离不得小于1.5米。

7.7.3 水厂、油库、危险品仓库等特殊项目的围墙高度不宜小于2.5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。

7.8 城市雕塑和建筑小品

7.8.1 城市雕塑应按专项规划实施，不应影响城市交通。

7.8.2 城市雕塑和建筑小品设计应考虑景观环境、尺度、色彩、质感等因素，内容健康、造型优美。

7.9 城市道路景观

7.9.1 城市道路行道树设计应符合《城市道路绿化设计标准》(CJJ/T75)和《湛江市行道树建设指引》。行道树栽植间距以树种壮年期树冠为参考，最小种植株距不宜低于6.0米；棕榈科植物冠幅较小，栽植间距较小，最小种植株距可为4.0米。同一条道路栽植间距尽量保持一致，依配置要求种植，若遇到地下管道等障碍物时，可

适当调整。

7.9.2 城市道路（含城市区域及入城段公路）的路灯设计应符合《城市道路照明设计标准》（CJJ 45）及《道路照明工程技术规范》（DBJ/T15-242）。道路照明控制宜根据季节变化、道路交通流量变化、照明管理的需求，选择片区控制、回路控制或单灯控制方式。

7.10 城市立体绿化

7.10.1 立体绿化是指以建（构）筑物或其他空间结构为载体，以植物为主要材料，以屋顶绿化、架空层绿化、墙（面）体绿化、棚架绿化、桥体绿化、窗阳台绿化、硬质边坡绿化等形式实施的绿化。

7.10.2 新建公共建筑及新建高架桥、人行天桥、大型环卫设施等市政公用设施，应当按照相关标准和技术规范实施立体绿化。各类既有建（构）筑物或其他空间结构，在保障安全，规划可行的基础上，逐步推行立体绿化。

7.10.3 充分利用建筑物的屋顶、架空层、墙（面）体、窗阳台和构筑物顶部、棚架、桥体、硬质边坡等采用不同的形式进行立体绿化。

1 屋顶绿化是在建（构）筑物的顶部，采用种植乔木、灌木、草坪、地被等植物的方式实施立体绿化。

2 架空层绿化是在建（构）筑物的架空层，采用种植乔木、灌木、草坪、地被等植物的方式实施立体绿化。

3 墙（面）体绿化是在各类墙（面）体、廊柱、围栏等墙（面）

体，采用攀爬式、垂吊式、模块式、铺贴式等方式实施立体绿化。

4 棚架绿化是在棚架、花架上种植攀援植物或直接悬挂植物的方式实施立体绿化，棚架造型应当保证植物有充足的种植和生长空间。

5 桥体绿化是指利用河道桥、高架桥、立交桥、人行天桥、建筑连廊等各类立体交通设施的引桥墙（面）体、中央隔离带、护栏、立柱等部位，在条件允许且保证安全的前提下，进行桥梁荷载验算后，采用适当的形式实施立体绿化。

6 窗阳台绿化是指根据窗阳台大小、功能，采用悬垂式、藤棚式、花架式、附壁式、花槽式等方式实施立体绿化。

7 硬质边坡绿化一般在坡度不低于 45 度且为硬质材料的坡面上，选择适当的形式实施立体绿化。

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；用地自然坡度大于 8% 时，宜规划为台阶式；用地自然坡度为 5%~8% 时，宜结合地形适当进行工程处理，采用混合式布局。

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

2 挡土墙高度大于 3m 且邻近建筑时，宜与建筑物同时设计，同时施工，确保场地安全。

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。

8.2.6 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，排水口须合理设置。

8.2.7 居住用地主要道路纵坡宜平缓。小区道路纵坡宜小于 0.3%，受条件限制时不大于 8.0%；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，并使用缓坡自然衔接。

8.3 地下空间利用

8.3.1 基本准则

1 地下空间的开发利用和管理应当遵循保护资源、统一规划、平战结合、合理利用、综合开发、公共利益优先、地上地下相协调的原则。

2 地下空间应当科学合理布局地下交通、应急防灾、人防工程、排设施、综合管廊、环境保护等城市基础设施和公用设施，鼓励合理布局商业、仓储、物流设施等项目，禁止布局居住、学校、托幼、养老等项目。规划应对地下空间使用功能进行合理引导，适度混合。地下空间使用功能策略应符合表 8.3.1-1 的规定。

表 8.3.1-1 地下空间使用功能策略

功能类型	具体内容
主要发展功能	地下交通空间、地下市政设施空间、地下商业空间、地下防灾防护空间、地块之间的地下连接通道
适度发展功能	地下公共服务空间、地下工业仓储空间
禁止发展功能	住宅、敬老院、托育服务用房、幼儿园、学校教学区等

3 地下空间实行分层开发利用，宜符合表 8.3.1-2 的规定。市政道路地下空间的覆土深度执行《城市工程管线综合规划规范》(GB50289)。

表 8.3.1-2 地下空间竖向布局

利用深度	市政道路地下空间	建设地块地下空间
0 米~15 米	市政管线、综合管沟、轨道、地下行人通道、地下道路、地下商业空间	地下行人通道、地下商业空间、地下公共服务空间、地下停车、人防工程、地下市政设施、工业仓储空间
适度发展功能	轨道、地下物流设施、地下车行隧道	地下停车、交通集散、人防工程、地下市政设施
禁止发展功能	特种工程、远期预留	特种工程、远期预留

8.3.2 地下空间功能与设施

1 地下交通空间

(1) 地下交通空间主要包括地下轨道、地下道路、地下停车库和地下行人通道等。

(2) 地下行人通道应纳入整体交通系统，连接附近主要交通站点，采用简明的形式，避免造成行人滞留。地下行人通道出入口与公

交站的距离宜在 100 米之内。

2 地下商业空间

(1) 地下商业空间的形式主要包括地下商业街、地下商业综合体等。

(2) 地下商业空间主要设置在轨道站点及周边地区、人流密集的交通节点、商业密集区和大型综合体内。地下商业空间布局应与区域商业配置及发展趋势相协调，坚持地上地下一体化，宜与周边建筑物相互连通。

3 地下市政设施空间

(1) 地下市政设施主要包括地下市政场站、综合管沟和各类地下管线等。

(2) 应尽量利用地下、半地下、山体岩洞等空间建设市政场站设施。可进行地下建设的市政场站设施包括：污水处理厂、泵站、变电站、通信机房、垃圾转运站和雨水调蓄池等。

4 地下公共服务空间

(1) 地下公共服务空间主要包括地下文化娱乐设施、地下体育设施、地下展览馆和集散广场等。

(2) 地下公共服务空间应充分考虑地下人行交通集散需求，宜与周边地下空间平层对接，尽量扩大对接面。

8.3.3 地下空间附属设施

1 非公共设施的建筑物地下室通风井等附属设施严禁设于道路红线内。

2 地下空间出入口应布置在主要人流方向上，与人行过街天桥、地下行人通道、邻近建筑物地下空间连通。道路两侧的地下空间出入口方向宜与道路方向一致，出入口前应设置集散场地。

3 地下空间出入口设计应简洁、轻巧、通透、可识别。与建筑物相邻的出入口宜与建筑整体设计。

4 地下空间的通风井、冷却塔、采光井等地面附属设施宜结合道路绿化带、相邻建筑物设置，减少对景观环境的影响。

5 地下空间开发应考虑城市洪涝灾害的影响，应避免内涝时出现雨水漫灌现象。

9 城市道路与交通设施

9.1 轨道交通

廉江市轨道交通设施包括国家铁路、城际轨道、城市轨道。

9.1.1 国家铁路分为客运专线铁路、客货共线铁路、货运专线铁路。

9.1.2 国家铁路及城际轨道系统应满足国土空间总体规划要求，并与城市综合交通系统相衔接，应当按照国家有关规定编制城市轨道交通线网规划和建设规划。

9.1.3 城际轨道交通全线的平均站间距不宜小于 5 公里，最小站间距不应小于 3 公里。

9.1.4 城市综合交通体系规划、城市公共交通规划、城市轨道交通线网规划和建设规划应当与国土空间规划相衔接，将涉及土地和空间使用的合理需求纳入国土空间规划实施监督系统统筹保障。

9.1.5 城市综合交通的规划设计应以公交优先为原则，鼓励发展高、中、低运量城市公共交通。

9.1.6 道路断面单向公交客流大于 1 万人次/高峰小时，可考虑设置中运量公交系统。道路断面单向公交客流大于 5000 人次/高峰小时，可考虑设置低运量公交系统。设置中低运量公交系统应协调好与城市高运量轨道系统在功能、建设时序和空间布局上的关系，并做好通道和场站等设施的用地预留。

9.2 城市道路

9.2.1 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。各级公路进入中心城区应作为城市道路的组成部分，其布局和设计须符合国土空间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。

9.2.2 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，出入口间距宜大于1公里；快速路穿过人流集中的区域应设置人行天桥或地道。

9.2.3 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，有条件的在机动车道与非机动车道之间设置分隔带。

9.2.4 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。

9.2.5 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。

9.2.6 城市道路与交通设施用地面积宜占城市建设用地面积的15%~25%。

9.2.7 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 9.2.7 的规定。

表 9.2.7 城市各级道路规划指标

道路分类	快速路 (不含辅路)		主干路			次干路	支路	
	I	II	I	II	III		I	II
双向车道数(条)	4-8	4-8	6-8	4-6	4-6	2-4	2	—
道路宽度(米)	25-35	25-40	40-60	40-45	40-45	20-35	14-20	—
道路网密度(千米/ 平方千米)	0.4-0.5		0.8-1.2			1.2-1.4	3.0-4.0	
设计车速(千米/ 时)	80-100	60-80	60	50-60	40-50	30-50	20-30	—

9.2.8 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《湛江市交通影响评价管理办法(试行)》要求开展交通影响评价的项目，应按《湛江市交通影响评价技术指引》进行交通影响评价。

9.2.9 干路以上道路应实行机非、人非隔离，并合理设置公交车专用车道。

9.2.10 规划商业用地和居住用地地块沿道路边长 300 米以上的，在片区详细规划修编阶段应充分考虑在地块或道路中段规划对外开放的支路或街坊路(宽度不少于 7 米)。

9.2.11 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。

9.2.12 城市道路应充分考虑人行道和非机动车道，绿道网、慢行系统应与公交站点有机衔接。不宜在城市道路人行道、绿道上设置影响通行和景观的设施。

9.2.13 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)的有关规定。

9.2.14 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。

9.2.15 居住街坊内附属道路的规划设计应满足消防、救护等通行要求，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。

9.2.16 弹性道路应对外开放使用，且应符合城市道路设计要求。弹性道路与用地外部道路的衔接点以及其路由走向可结合上位规划及建筑布局灵活设置。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。

9.3 城市道路交叉口

9.3.1 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）等规定。

9.3.2 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。

9.3.3 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。

9.3.4 城市道路平面交叉口规划应进行展宽渠化设计，进口道和出口道的车道宽度及展宽段长度应符合《城市道路交叉口规划规范》（GB50647）。

9.3.5 道路交叉口转弯半径按下列标准控制：

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。紧密相连、共享侧墙、建筑风格和高度相似的联排式自建房周边道路可在此基础上适当缩减口交叉口转弯半径。

9.3.6 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。

9.3.7 四车道以上宽度的道路上行人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。

9.3.8 城市主、次干路的行人横过马路流量高峰小时超过 2000 人次，交叉口流量高峰小时超过 5000 人次时，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。

9.3.9 项目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。

1 当与项目地块相邻的道路为两条或两条以上时，原则上出入口应开设在低等级道路上。

2 快速路、干线路性主干路两侧及其辅路原则上不应设置项目出入口。在项目周边其他道路不具备开设出入口条件的情况下，可设置在快速路或干线路性主干路的辅路上，但应严格限制其数量，并满足间距要求。

3 建设项目出入口不应设置在道路渐变段、道路转弯处、人行横道处、公共交通停靠站、桥隧引道处。

4 在市区已建成使用或规划的道路上新建、改建和扩建机动车出入口应符合《湛江市建设工程项目机动车出入口开设技术指引（试行）》的相关技术标准。

9.4 公共交通

9.4.1 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 9.4.1 的规定。

表 9.4.1 城市公交场站规划面积标准

场站类型	规划面积标准（平方米/标准车）	
首末站（枢纽站）	70~120	
综合车场及调度中心	单层	70~110
	多层	25~40
修理厂		30

注：本着集约用地的原则，在用地紧张地区采用“沉降型首末站”以 70 平方米/标准车落实场站用地，并结合多个该类型首末站配套停车场（停保场）；在用地条件良好的地区，推荐“沉降型首末站”以实现集约用地；在城市外围用地宽松地区，推荐采用“综合型首末站”以 110 平方米/标准车控制用地。

9.4.2 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。应合理确定城市公共交通线路，布局公共交通场站等设施，提高公共交通覆盖率。

公交首末站和枢纽站可在民用建筑首层设置，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、停车位的净空高度不应小于 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。

9.4.3 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。在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。

9.4.4 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。

9.4.5 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。

9.4.6 新建、改建、扩建有较大客运车流需求的大型公共建筑，宜在其建设用地范围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。

9.4.7 宜根据城市自身特征和客流需求，在城市主干路（单向机动车道不少于 3 车道时）规划设置公交专用道。公交专用道单车道宽度不应小于 3.5 米。

9.4.8 鼓励校车和各类定制班车等辅助型公共交通的发展，根据城市发展实际需求确定辅助型公共交通类型。

9.5 停车场和停车位设置

9.5.1 城市停车场按照规划管理方式分为城市公共停车场和建

筑物配建停车场，按服务对象分为机动车停车场和非机动车停车场。

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宜设公共停车场。

9.5.2 公共停车场应以路外停车场为主，路外公共停车场宜小型化就近分散设置，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大于 300 米；建设项目配建停车场服务半径不宜大于 150 米。

9.5.3 路内公共停车位仅作为路外公共停车场的补充，路内公共停车位设置应符合以下规定：

- 1 不得影响道路交通安全及正常通行；
- 2 不得在救灾疏散、应急保障等道路上设置；
- 3 不得在人行道上设置；
- 4 应根据道路运行状况及时动态调整；
- 5 应符合湛江市停车设施专项规划要求。

9.5.4 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》（GB/T 51149）规定。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，机动车交通组织应按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、地道应大于 50 米。

9.5.5 停车场规模应按照以下标准估算：

1 地面机动车停车场标准车停放面积应按小型车每车25~30平方米计算，大型车按每车面积50~60平方米计算；

2 地下机动车停车库与地上机动车停车楼标准车停放建筑面积按30~40平方米计算，机械式机动车停车库标准车停放建筑面积15~25平方米计算；

3 电动自行车车位按每辆车2.8平方米计算，其他非机动车单个停车位建筑面积按1.5~1.8平方米计算。

9.5.6 新建项目配建停车位指标应符合表9.5.6规定。

表9.5.6 各类建设项目建设停车位指标

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/100m ² 住宅建筑面积	中心城区为0.7	0.5
	保障性住房	车位/100m ² 住宅建筑面积	0.3	1.0
办公设施	行政办公	车位/100m ² 建筑面积	1.5	0.5
	其它	车位/100m ² 建筑面积	1.2	0.5
	商务办公	车位/100m ² 建筑面积	1.2	0.5
教育科研	中小学、幼儿园	车位/100m ² 建筑面积	0.3	0.3
	大专院校	车位/100m ² 建筑面积	0.3	0.2
	科研	车位/100m ² 建筑面积	0.5	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/100m ² 建筑面积	1.0	3.0
医疗卫生	综合性医院	车位/100m ² 建筑面积	1.5	1.0
	社区医疗门诊	车位/100m ² 建筑面积	1.0	2.0
商业市场	商业、餐饮	车位/100m ² 建筑面积	1.0	1.0
	大型超市	车位/100m ² 建筑面积	1.0	0.3
	农贸、批发市场	车位/100m ² 建筑面积	0.8	2.0
宾馆旅店	酒店、宾馆	车位/100m ² 建筑面积	1.0	0.3
娱乐设施	影剧院、歌舞厅	车位/100m ² 建筑面积	2.0	3.0
工业仓储	新型产业用地	车位/100m ² 建筑面积	0.5	0.5
	厂房、仓库	车位/100m ² 建筑面积	0.2	0.2
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、①石岭镇、安铺镇、横山镇行政区域范围内新建普通住宅项目的停车位指标按0.6车位/100m²住宅建筑面积。

②塘蓬镇、青平镇、河唇镇、车板镇、良垌镇、和寮镇、石角镇、长山镇、石颈镇、高桥镇、雅塘镇、吉水镇、营仔镇、新民镇、石城镇行政区域范围内新建普通住宅项目的停车位标准按0.5车位/100m²住宅建筑面积。

2、广场绿地配建停车位指标为上、下限值，其他建筑类别配建停车位指标为下限值，未列建筑类别可参照本表相近建筑类型执行。停车位设计需满足《城市停车规划规范》和《车库建筑设计规范》《广东省自然资源厅关于印发新建居住项目电动自行车相关配建指标的通知》，其中机动车车位尺寸设置不小于2.4*5.3米，电动自行车尺寸设置不小于2.0*0.8米。

3、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）。

4、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。

5、改造规模大于等于150亩的旧城镇改造类型项目，因用地条件限制无法满足小汽车停车位配建要求的，应编制专题研究报告，经市规划建设规划委员会审议并报市政府批准后，可在表9.5.6配建停车位指标的基础上乘以0.8系数。

6、如企业是通过中、大型客车解决员工通勤的或者企业是按自动化（无人化）模式建设厂区的，企业出具相关说明并经自然资源主管部门审核后，厂房部分按0.1个车位/100平方米建筑面积配建车位，配套的行政办公及生活服务设施按0.2个车位/100平方米建筑面积配建车位。

7、支持教育、文体、卫生、科研等公共服务设施，以及火车站、公交枢纽站等综合交通枢纽在廉江市现行停车配建标准的基础上，可结合专项规划设计或项目交通影响评价报告开展专项（单独）论证，合理确定配建停车泊位数。

8、由建设主体配建并无偿交付政府的幼儿园、社区用房及社区卫生服务中心、居家养老服务、公共厕所、公交首末站等公共服务设施的建筑面积不纳入项目车位计算基数，其车位按设施实际停车需求配建。

9.5.7 规划新建住宅区可设置地面停车位，原则上不得超过项目停车位总配建指标的30%。若项目用地确属特殊情况，经专题论证通过后，其比例可酌情提高。该类停车位不得占用建筑退缩道路红线最小距离内的公共空间，纳入停车指标计算。住宅项目沿街商铺配建的地面停车位宜作为公共停车位，不得改变其公共属性和功能，不核发产权，纳入其配套停车指标计算。

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%，学校、文化体育、展览等公共设施项目地面停车位配置的比例经论证后可适当放宽。

所有建设项目电动自行车停放场所和专用充电设施的建设要求

须符合《电动自行车停放充电场所建设要求》《电动自行车充电柜安装指南》及《湛江市电动自行车集中停放充电场所消防规范化建设指导意见》等要求。配建的室外电动自行车停车及充电棚（无围护结构、非永久性建筑），不计算建筑密度、建筑面积及容积率。

新建的住宅小区、居民楼院等居住类建设项目，应当同步规划配建电动自行车库（棚）。新建居住项目电动自行车相关规划配建指标需满足以下要求：

（1）新建居住项目应按照不低于 0.3 辆/户配套电动自行车集中停放场所，充电设施按不低于规划条件中电动自行车停车位数量的 30% 配建。

（2）电动自行车停车位宜优先设置在地面，在满足消防要求的前提下，可在地下或半地下室设置电动车停车位，并应当设置相应的坡道以供电动自行车通行。

（3）居住区内部电动自行车停车位应相对集中设置，并集中设置充换电区。

9.5.8 商业与住宅混合开发项目的停车位，商业配建的停车位宜与住宅配建的停车位分区设置，宜独立管理和使用（包括设置各自独立的机动车出入口）。

9.5.9 鼓励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计算建筑密度和容积率，可计算停车位指标。

9.5.10 配建停车位设置应以单层平面停车方式为主，居住类建筑地下室与人防工程内不得设置机械停车位。其他类建筑项目受用地

条件限制时，可设置机械式立体停车库。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。

9.5.11 改、扩建项目改、扩建部分应按表 9.5.6 规定配建停车位，原有建筑配建停车位不足的，应尽可能补足。

9.5.12 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。

9.5.13 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。

9.5.14 学校用地宜统筹考虑设置临时接送区域，校园内设置的停车场机动车出入口不宜与学校大门共用出入口，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，避免接送车辆占用行车道。

有条件的大型住宅、商业、学校、医院路段的公交站点可设置在用地退缩线内，减少交通冲突和拥堵。

9.5.15 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。

9.5.16 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。道路同侧的城市公共自行车驿站间距宜大于 200 米，其布局应符合相关要求。

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。

9.6 汽车加油加气站

9.6.1 汽车加油加气站选址应符合其专项规划，并设置在交通便利的地方。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。

9.6.2 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。

9.6.3 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。

9.6.4 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。

9.6.5 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 9.6.5 的规定。

表 9.6.5 城市公交场站规划面积标准

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。

9.6.6 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) 规定。

9.7 城市电动汽车充电基础设施

9.7.1 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国土空间规划，并做好相关的规划衔接。

9.7.2 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有新规定的，从其规定。

9.7.3 充电基础设施配套电网规划建设：

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。

9.8 行人过街通道

9.8.1 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。

9.8.2 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。

9.8.3 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通道。地上通道宽度、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，且地上通道距室外地面的净空高度不宜小于4.5米。

9.8.4 人流量较大的学校、医院等公共服务设施周边道路宜按规范设置人行天桥、地下通道等立体行人过街设施。

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		地下水水厂 (m ² • d/m ³)	泵站 (m ² • d/m ³)
	常规处理工 (m ² • d/m ³)	预处理+常规处理+深度 处理 (m ² • d/m ³)		
1~5	—	—	—	0.30~0.20
5~10	0.50~0.40	0.70~0.60	0.40~0.30	0.20~0.15
10~30	0.40~0.30	0.60~0.45	0.30~0.20	0.15~0.10
30~50	0.30~0.20	0.45~0.30	0.20~0.12	0.05~0.02

注：1、建设规模大的取下限，建设规模小的取上限，中间值采用插入法确定。

2、给水规模大于 50 万 m³/d 的指标可按 50 万 m³/d 指标适当下调，小于 5 万 m³/d 的指标可按 5 万 m³/d 指标适当上调。

3、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。

4、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。

5、泵站设有大容量的调节水池时，可根据需要适当增加用地。

6、本表指标未包括厂区周围绿化带用地。厂站周围应设置宽度不小于 10 米绿化隔离带。

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。

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。

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 40 米时，宜采用双侧布管。

10.2 排水工程

10.2.1 城市排水应采用雨污分流制，对已形成合流制的区域，应进行截流式合流制改造，或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) 和《水污染物排放限值》(DB44/26) 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和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能排入。

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) 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、农业灌溉或湿地处理等进行选址。

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 城市污水处理厂用地面积

建设规模 (万 m ³ /d)	污水处理厂		
	一级污水处理厂 (ha/万 m ³ • d)	二级污水处理厂 (ha/万 m ³ • d)	深度处理(三级处理) (ha/万 m ³ • d)
I类(50~100)	—	25.00~45.00	—

II类 (20~50)	6.00~10.00	12.00~25.00	4.00~7.50
III类 (10~20)	4.00~6.00	7.00~12.00	2.50~4.00
IV类 (5~10)	2.25~4.00	4.25~7.00	1.75~2.50
V类 (1~5)	0.55~2.25	1.20~4.25	0.55~1.75

注:1 表中的用地面积为污水处理厂围墙内所有设施的控制面积,包括绿化、道路等设施的用地面积。

2 I类规模含上限值;其他规模含下限值,不含上限值。建设规模大的取上限,规模小的取下限,中间规模应采用内插法确定。

3 建设用地面积为控制的上限,实际使用中不应大于表中的限值。

4 一级、二级污水厂的用地面积,均按照有初次沉淀池的工艺流程考虑。

5 二级污水厂的用地面积限定为城市污水。

6 小于1万 m^3/d 规模的污水厂占地面积应符合国家其他的有关规定。

7 建设规模大于等于10万 m^3/d 的二级污水厂,污泥处理工艺包括厌氧消化系统时,可在用地控制面积的基础上增加5%~12%的用地面积。

8 污水厂用地控制面积,不包括污泥处置的用地面积。

9 表中深度处理的用地面积是在污水二级处理的基础上增加的用地;深度处理工艺按提升泵房、絮凝、沉淀(或澄清)、过滤、消毒、送水泵房等常规流程考虑;当二级污水厂出水满足特定回用要求或仅需其中几个净化单元时,深度处理用地应根据实际情况降低。

10.2.7 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10.2.7估算。

表 10.2.7 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
污水泵站	5~10	1500~3000
	10~20	3000~4500
污水泵站	20~50	4500~8000
建设规模(万 m^3/d)		用地指标(平方米)
污水泵站	1~5	550~1000
	5~10	1000~1500
污水泵站	10~20	1500~2000
	20~50	2000~2700
污水泵站	50~100	2700~4700

10.2.8 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500毫米。排水管道尽量不设在快车道上,当道路宽度大于40米时宜采用双侧布管。

10.2.9 海绵城市建设

1 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。

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。编制国土空间总体规划、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。

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。各类型建设项目建设海绵化建设控制指标按照《湛江市海绵城市建设规划设计技术指引》、《廉江市海绵城市专项规划（2017~2030年）》执行。变电站及输配电线工程按行业规范执行。

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，宜采用常规户外式或户外 GIS 式结构。城市建成区内和市中心区规划新建的变电站，除工业园区，以及铁路、港口码头专用变电站外，宜采用布置紧凑、占地较少的户外 GIS 式或户内 GIS 式结构，其中位于城市 1 类声环境功能区的变电站应采用户内 GIS 式结构。结构形式与表 10.3.2 相对应。

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	750~1000/4	80000	50000	40000
220kV	150~240/4	30000	14000	8000
110kV	20~63/3	5900	—	4000

10.3.3 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景旅游区。

10.3.4 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 10.3.4 的规定。在厂矿、城镇等人口密集地区，架空电力线路保护区的区域可略小于上述规定。但各级电压导线边线延伸的距离，不应小于导线边线在最大计算弧垂及最大计算风偏后的水平距离和风偏后距建筑物的安全距离之和。

表 10.3.4 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≥5
35~110kV	D≥10
220kV	D≥15
500kV	D≥20

10.3.5 城市架空线路走廊 (单杆单回、单杆多回) 控制指标宜符合表 10.3.5 的规定。

表 10.3.5 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

10.3.6 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) 的规定。

10.3.7 新建架空线导线对地面、建筑物、树木、铁路、道路、河流、管道、索道及各种架空线路的距离应满足《110kV~750kV 架空输电线路设计规范》(GB50545) 的相关要求。

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加 3 米, 还应满足其他的相关规定。在通道非常拥挤的特殊情况下, 可与相关部门协商, 在适当提高防护措施, 满足防护安全要求后, 可相应压缩本条规定的防护间距。

在城市主、次干路中埋设管道, 应符合规划要求, 电力电缆不少

于 9 条。直埋敷设的电缆不得平行敷设于地下管道的正上方或正下方。电缆与电缆、管道、道路、构筑物等之间允许最小距离应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289）。

10.3.8 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。

10.3.9 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。道路红线宽度超过 40 米的城市干道，宜采用双侧布线。

10.3.10 城市中心区内 110kV 以下电力线宜埋地敷设，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 10.3.10 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	3.0	1.9	3.8

10.3.11 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）。

10.3.12 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室式，不宜设

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(户外箱式变压器户外箱式变压器基础高出地面不应低于 0.5m)。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。民用建筑设置配变电所应符合《20kV 及以下变电所设计规范》(GB 50053)。

2 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。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 装机总容量 8000kVA (含) ~40000kVA 以下的小区，宜由变电站 10kV 开关柜出线供电。超过 1000 户的小区宜在小区内设置开关站，实现分层与自动化分段供电，且开关站应设置在首层及以上，占地面积（建筑面积）不少于 120 平方米。

10.4 通信工程

10.4.1 通信设施局（站）规划应符合相关通信设施专项规划及行业规范要求，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 新建信铁塔、杆路、基站及其设施和传输线路应符合相关通信设施专项规划要求，具备条件的须联合建设，避免同地点重复新建铁塔、同路由重复新建杆路。

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。

10.4.3 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。

10.4.4 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 在城市主、次干路中埋设管道，应符合规划要求，集约通信管道不少于 6 孔。通信管道所需管孔（含横穿）应配合道路同步建设，道路红线宽度超过 40 米的城市干道，宜采用双侧布线。
- 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。

10.5 燃气工程

10.5.1 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	0.5~1.5
储配站	0.2~0.8
加气母站	0.4~1.0

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 新区建设、旧城改造及市政道路建设应同时建设燃气设施，道路红线宽度超过 40 米的城市干道，宜采用双侧布管。新建、扩建和改建住宅和其他公共建筑项目应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 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 综合管廊系统应遵循节约用地的原则，科学编制专项规划，统筹推进城市地下综合管廊建设。合理确定纳入综合管廊的管线，统筹安排管线空间位置，协调综合管廊与其它地上、地下工程的关系。

10.6.2 市政公用管线遇到下列情况之一时，宜采用干线或支线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、道路红线宽度超过 40 米的城市干道，以及配合地下铁道、地下道路、立体交叉等建设工程地段。

1 交通运输繁忙或地下工程管线设施较多的机动车道、道路红线宽度超过 40 米的城市干道，以及配合地下铁道、地下道路、立体交叉等建设工程地段。

2 需同时敷设多种工程管线的道路。

3 道路与铁路或河流的交叉处。

4 道路宽度难以满足直埋敷设多种管线的路段。

5 其他新建设道路宜按缆线管沟形式统筹电力和通信等线缆敷设。

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 综合管廊的规划建设应满足《城市综合管廊工程技术规范》（GB 50838）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。

10.6.6 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。旧城区要结合城市更新（“三旧”改造）、道路改扩建、河道治理、地下空间开发及地铁建设等，统筹安排地下综合管廊建设。

10.6.7 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。入廊管线宜符合以下要求：

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 500 毫米，排水管道直径不小于 500 毫米。

10.7 环境卫生

10.7.1 城市垃圾处理场的设置应符合国土空间规划、环境保护和行业管理要求，宜布置在地质条件较好的城市边缘地区，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应符合有关规范标准。

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)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、用地面积不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投放、收集、转运设施应与其建筑同步设计、同步建设、同步竣工验收。建设工程分期建设的，配套生活垃圾投放、收集、转运设施应当与首期工程同时交

付使用。

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）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。

10.7.5 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。

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街道和商业闹市区道路，公共厕所的设置间距宜小于 400 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）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 为加强厨余垃圾管理，保障食品安全，维护环境卫生，廉江市城区厨余垃圾参照《湛江市城区厨余垃圾管理办法》执行。

11 城市综合防灾

11.1 防灾通则

11.1.1 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。

11.1.2 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。

11.1.3 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。

11.1.4 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。

11.2 防火间距

11.2.1 民用建筑防火间距不应小于表 12.2.1 的规定。

表 11.2.1 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）的规定。

11.2.2 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。

11.2.3 工业厂房和仓库的防火间距按《建筑设计防火规范》（GB 50016）及《建筑防火通用规范》（GB 55037）的要求执行。

11.2.4 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。

11.2.5 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《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB 50156）的规定。

11.2.6 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》（GB 50074）的规定。

11.2.7 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。

11.3 城市消防站

11.3.1 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和二级普通消防站。消防站设置应符合《城市消防站建设标准》（建标 152）的规定。消防站建设用地及建筑面积指标应符合表 11.3.1 的规定。

表 11.3.1 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、为集约节约用地，消防站建设用地容积率下限为 0.5，在满足消防安全和环保前提下，不限制消防站建筑密度、建筑限高等规划控制指标。

11.3.2 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。

11.3.3 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。

11.3.4 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的上风或侧风方向，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。

11.4 消防给水与消防通道

11.4.1 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。

11.4.2 城市街区内消防通道路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，消防车登高操作场地及消防车道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。消防车登高操作场地及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。

11.4.3 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。

11.4.4 长度大于 40m 的尽头式消防车道应设置满足消防车回转要求的场地或道路。回转要求的场地应符合建筑设计防火规范 (GB50016)。

11.5 城市人民防空设施

11.5.1 城市新建民用建筑应按国家、省的有关规定修建战时可用于防空的地下室，根据城市人防工程规划和地面建筑规划，综合地上与地下，考虑防空地下室的位置、战时及平时的用途。

11.5.2 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》、人防工程相关技术标准和人防设施所服务的对象来确定。

11.5.3 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。当一地段的防空地下室建设规模或战时功能无法满足该地段的战时防空需要时，由人民防空主管部门组织规划增建人防工程。

11.5.4 居住区人防工程的布局，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平时需要的适中地段。

11.5.5 民用建筑的新建、扩建以及涉及人民防空工程的改建，按规定修建防空地下室，应同时满足以下条件：

- 1 项目建筑应在国土空间总体规划确定的城镇开发边界内。
- 2 项目建设用地属于城镇建设用地。
- 3 建筑属于民用建筑。
- 4 《广东省人民政府办公厅转发省人防办省发展改革委省财政厅省自然资源厅省住房城乡建设厅关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）中有该类建筑修建防空地下室具体标准。

11.5.6 民用建筑的新建、扩建，涉及下列情况的，其应建防空地下室面积的计算标准为：

- 1 对于沿山坡而建的9层（含）以下民用建筑，室外地坪设

计标高不一致且局部基础埋深小于3米时，难以满足防空地下室全埋要求的，按照相应地面总建筑面积的5%计算应建防空地下室面积。对于难以满足防空地下室全埋要求的，结建人民防空主管部门应严格依据有关政策和工程勘察、设计评估报告进行现场核查，判断是否符合易地建设条件。

2 首层为架空层的民用建筑，其首层建筑面积按照首层结构外围垂直投影面积计算。雨棚、挑檐等无围护结构的投影面积不计算入内。建筑物首层面积无法按上述方法计算的，则按建筑基底面积确定首层建筑面积。

3 对于扩建的民用建筑，如不涉及到基础变化的，按照新增建筑面积的5%计算应建防空地下室面积。

4 工业用地上建设的生产性和非生产性复合型建筑，按照非生产性用房部分地面总建筑面积的5%计算应建防空地下室面积。

11.5.7 同一规划项目应建防空地下室面积小于500平方米的，可以批准防空地下室易地建设。

11.6 城市防震减灾

11.6.1 廉江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）的要求作抗震处理。

11.6.2 学校、医院等人员密集场所的建设工程，按照《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223）的有关规定执行。

11.6.3 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。

11.7 城市防洪、排涝

11.7.1 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，宜布置成公园绿地、广场等城市开敞空间。

11.7.2 城市防洪标准：廉江市中心城区主要河流干流按 50-100 年一遇设防。

11.7.3 城市排涝标准：市区建设项目排涝能力按 20 年一遇暴雨，24 小时排干标准进行规划设计核准。

11.8 城市防风、防雷

11.8.1 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。

11.8.2 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）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。

12 城镇开发边界外“通则式”规划管理

12.1 适用范围

1 以国土空间总体规划为依据，适用于廉江市辖区城镇开发边界外且实用性村庄规划未覆盖的村庄（含跨城镇开发边界的行政村）。城镇开发边界外经营性建设项目（不含乡村产业项目）不适用于本通则。

2 村民住宅由权利人直接向镇人民政府（街道办事处）申请办理规划许可，镇人民政府（街道办事处）依据本通则核发规划许可。

3 农民公寓、乡村产业项目、公益性建设项目由土地使用权人或申请用地单位依据本通则组织编制项目报批地块图则和建设工程设计方案。方案须征求公众及相关部门意见，并经专家论证通过后报市自然资源局审批。

原则上，计容建筑面积超过 2 万平方米或市自然资源局认为须上报市政府审批的建设工程项目，应经市规划建设委员会审议通过后，作为核发规划许可的依据。

12.2 底线管控

村庄建设须符合“三区三线”及国土空间总体规划的管控要求，并避开地质灾害隐患点、河湖管理范围、农业灌排工程设施、洪涝灾害风险控制线和土壤污染风险管控区等其他底线红线，同时应符合相关底线主管部门的管控要求。

村庄建设应严格保护村内不可移动文物、历史建筑、古树名木等历史文化遗产，按照历史文化保护及文物保护的相关规划要求执行。

12.3 用地布局

12.3.1 宅基地布局要求

1 村民住宅选址应优先利用存量建设用地，确需使用新增建设用地且同时满足以下情形的：符合“一户一宅”要求、不涉及永久基本农田和生态保护红线、与现状农村居民点相邻成片、避开地质灾害隐患点、河湖管理范围和洪涝灾害风险控制线，允许按符合国土空间规划办理用地审批手续。

2 人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的村庄，在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取相对集中统建、多户联建等措施，推广农民公寓式住宅，保障农村村民户有所居。

3 宅基地布局应相对集中、就近选址，有利生产、方便生活；避开河道管理范围、洪涝灾害等危险区域，严格控制削坡建房，严控靠近高陡石山建房，满足防灾减灾安全布局的要求。

4 村庄新建片区内的道路应考虑消防车的通行需求，消防道路宜纵横相连，间距不宜大于 160 米，车道的净空、净宽不宜小于 4 米，转弯半径不小于 9 米；尽头式车道应配置不小于 12 米*12 米的回车场。村庄已建成片区道路宜按以上要求进行改造。

12.3.2 村民住宅布局要求

1 鼓励集中统建或联建公寓式住宅。

2 对传统村落的村民建房，应按传统村落有关要求进行建设，保持传统村落的风貌特征。

3 新建村民住宅朝向应与现状周边村民住宅朝向保持一致。

4 村民住宅基底应以矩形为主，减少边角地的产生。

5 除因避让本 12.3.1 章节所提及管控因素、地质灾害易发区或现状其他建设用地（如殡葬设施），新增村民住宅均应与现状村民住宅相邻成片。新增村民住宅应优先安排在村庄环村路内的地块。

12.3.3 公共管理与公共服务设施、公用设施布局要求

1 原则安排在村庄建设边界内，布局在边界外的设施应符合政策规定。各项设施布局应充分考虑区域基础设施互联互通和共建共享。

2 应选址在村内位置适中、内外联系方便的地段，方便村民使用，并充分考虑利用现有空间，综合行政管理、治理服务、医疗卫生、文体等功能复合设置。

3 公用设施选址应充分考虑地形地貌、防灾减灾、邻避距离等要素，在满足功能需求的前提下减少对环境和生活的影响。

4 各类设施用地应符合国家和地方相关行业标准的规定。

12.3.4 产业用地布局要求

1 规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的产业项目宜在产业园区内布局；具有一定规模的农产品加工宜在县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集中布局。

2 直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，原则上应集中在行政村村庄建设边界

内。

3 利用农村本地资源开展农产品初加工、发展休闲观光旅游等必须的配套设施，在符合乡村振兴供地政策和不突破国土空间规划底线和指标约束、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，且符合城镇开发边界外布局建设项目准入目录的，可在村庄建设边界外少量布局，同时须依法依规办理用地及相关手续后方可开工建设。

12.4 建设控制

12.4.1 农村住房建设控制

1 农村住宅建筑间距应满足通风、安全、卫生等方面的要求。因用地指标或者建设现状等客观条件限制无法满足表 12.4.1 和表 12.4.2 间距要求的，应当满足消防安全的要求，并征得相邻村（居）民同意。

2 农村集中式住宅可根据实际情况配套停车位、微型消防站、公共厕所、垃圾分类收集点、邮政快递点、电动自行车停放及电动车安全充电空间等设施。

3 位于重要地段和历史风貌街区、传统村落保护范围的住宅建设应符合历史文化保护规划要求，且层数、高度、色彩必须与周边建筑相协调一致。

4 村民宅基地建房及农村集中式住宅建设应符合表 12.4.1-1 和表 12.4.1-2 的相关控制要求。

表 12.4.1-1 村民宅基地建房建设控制表

用地 面积	建筑高度	建筑层 数、层高	建筑退让		建筑间距	建筑风貌	
			退让道路	其他		建筑样式	风貌色彩
按《廉江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》执行	≤24 米，含坡屋顶高度≤2.2 米。	≤6 层，首层层高≤4.5 米，其余楼层层高≤3.6 米。	退让村庄干路距离应≥1.5 米，退让村庄支路距离应≥1 米，退让巷路需与四邻建筑退让协调。	退让高速公路、铁路、公路、架空电力线路等基础设施按相关法律法规、行业规范、标准执行。	新建住宅间距原则应满足消防要求，主要朝向间距一般不小于4 米。用地紧张时，可适当调整。	结合村庄现有建筑样式采用《湛江市农房设计通用图集》中相同或相近样式。	结合村庄现有建筑主色彩，采用相同/相近色系，体现村庄风貌的整体协调性。

注：旧村场的翻建在满足安全的前提下，可结合建设现状考虑建筑退让及建筑间距。

表 12.4.1-2 农村集中式住宅建设控制表

用地 面积	建筑高度	建筑层 数、层高	建筑退让		建筑间距	建筑风貌	
			退让道路	其他		建筑样式	风貌色彩
用地主管部门结合村庄实际需求和村庄可利用土地资源批准。	≤54 米，含坡屋顶高度≤2.2 米。	首层层高不超4.5 米，其余楼层层高不超过3.6 米。	1. 退让国道≥20 米，省道≥15 米，县道≥10 米，乡道≥5 米； 2. 退让村庄干路距离应≥1.5 米，退让村庄支路距离应≥1 米，退让巷路需与四邻建筑退让协调； 3. 退让用地边界距离不得小于5 米。	退让高速公路、铁路、公路、架空电力线路等基础设施按相关法律法规、行业规范、标准执行。	新建住宅间距原则应满足消防要求，高层与高层住宅建筑主要朝向间距一般不小于13 米。用地紧张时，可适当调整。	结合村庄现有建筑样式采用与《湛江市农房设计通用图集》协调的建筑样式。	结合村庄现有建筑主色彩，采用相同/相近色系，体现村庄风貌的整体协调性。

12.4.2 道路交通设施建设控制

村庄内部道路主要分为干路、支路和巷路三级。干路是村内主要交通道路，与对外道路相连接，联系村内重要公共服务设施，宽度不宜小于6 米，其两侧建筑后退道路边线不小于1.5 米；支路是村内集

散道路，宽度不宜小于4米，其两侧建筑后退道路边线不小于1米；巷路是农户通往支路和农户宅间的小路，其两侧建筑不做后退规定，但要与四邻建筑退让协调。

有条件的村庄应在干路及承担旅游功能的道路应设置非机动车道、人行道，同时结合村内开敞空间和交通流线、流量合理设置停车设施、电动车充电设施。

12.4.3 公共管理与公共服务设施及公用设施建设控制

1 公共管理与公共服务设施用地及公用设施用地建设可参考表 12.4.3-1 和表 12.4.3-2 进行管控：

表 12.4.3-1 公共管理与公共服务设施用地及公用设施用地建设管控表

类别	建筑高度	建筑间距	建筑风貌
公共服务设施	≤40米		应采用与村庄整体风貌相协调的建筑色彩和样式，有特殊功能需要的建筑除外
公用设施	按实际建设需要控制	符合消防安全要求，且不影响临近民用建筑的正常使用	

注：1、如因特殊情况确需提高，须在满足消防安全要求，且确保不影响邻近民用建筑正常使用前提下，经审批后方可适当放宽高度限制；

2、其他建设指标参照 2.9 条款进行管控。

表 12.4.3-2 村庄基本公共服务设施配置表

项目		配置标准 (m ²)		建设方式	设置要求	服务内容
设施类别	设施名称	用地面积	建筑面积			
公共服务中心	村委会	≥300	≥300	独立占地，共建	▲ 应设置在首层并有无障碍设计	包括村委办公室、社团活动室、档案室等；便民服务窗口
	党群服务中心					
	警务室	—	≥20			
	社区服务用房	—	≥400			
教育设施	幼儿园	≥	—	独立占地	△ 千人学位指标不	保教 3~6 周岁

		2000				低于 40 座/千人	学龄前儿童
文体服务中心	文化活动站	—	≥300	合建或附设于其他公共服务设施建筑中	△	文体活动站有无障碍设计，配置公共停车场和单车停放场地	包括礼堂、农家书屋、活动室、娱乐室等
	文体公园	≥1000	—	独立设置	△	户外篮球场，羽毛球、乒乓球台，若干健身器械	包括健身场、儿童老人活动场、室外舞台等
医疗卫生服务中心	卫生站	—	—	合建或独立设置还可附设于其他公共服务设施建筑中	▲	应设置在首层，有独立出入口和无障碍设计	包括预防、医疗、计生等服务，设置诊室、治疗室和药房等
	老年人日间照料中心	—	—		△		
其他设施	农技服务站	—	—	合建或独立设置还可附设于其他公共服务设施建筑中	△	应配备宣传教育设备	农业技术指导、交流学习
	快递末端服务点	≥20	≥20	△	应设置在首层并有无障碍设计		
	农贸集市	—	—	独立设置	△	设置公共停车场	主要为日用品、农产品、土特产品等经营性场地；供销社、电商网点等
	公交站点	—	—	独立设置	△	包括站牌和候车亭	宜设置共享单车停放点
	公共厕所	≥10	≥10	合建/独立设置	▲	宜设置在村民活动集中区，有便于垃圾清运的对外出口，与周边建筑物的间距不小于 8 米	每个自然村至少一处，包括环卫工具用房
	垃圾收集点	≥10	≥10		▲		

注：1 ▲为应设置的项目，△为宜设置的项目。
 2 本表可根据人口规模适当调整。
 3 有条件的村庄可根据实际需要增加配置其他公共设施。
 4 教育设施和医疗卫生设施可根据实际情况采取几个村合建，也可以纳入城镇统筹安排。

2 给水设施

- (1) 城镇供水服务半径内的村庄应优先采用城镇给水管网延伸供水，延伸配水管线，供水到户。
- (2) 供水管线沿现有道路或规划道路布置，村庄供水可布置成枝状管网，但应考虑将来成环的可能性。

(3) 负有消防任务的给水管道最小直径不应小于 DN100, 集中居住点室外消火栓间距不应大于 120 米。

3 排水设施

(1) 村庄雨水排水应秉承低影响发展理念, 优先采用绿色排水设施, 利用地形就近排放至河涌、水塘等自然水体, 条件限制时可建设灰色排水设施。

(2) 农村污水应优先收集进入城镇污水管网系统, 偏远的村庄可设置分散处理设施就近处理排放。

(3) 村庄内涝防治宜结合周边区域整体考虑, 条件困难时, 可针对局部排口增加临时排涝设施。

4 电力电信

(1) 村庄的电力应由城市电网提供, 集中居住点内需要根据负荷预测结果设置供电设施, 保证供电的可靠性及良好的电能质量。

(2) 村庄通信服务应纳入城市通信系统, 集中居住点内需要集约化通信接入点机房。

5 燃气设施

在不具备管道燃气的村庄采用液化石油气瓶装供气, 液化石油气钢瓶由瓶装供应站供应。

12.4.4 产业用地建设控制

农村产业用地的建设管控指标可参考下表执行:

表 12.4.4 农村产业用地分类及开发强度建议一览表

用地性质	建筑限高	建筑风貌
商业服务业用地	≤40 米	应采用与村庄整体风貌相协调的建筑色彩和样式,

工业用地、仓储物流用地	根据工艺和实际需要确定	有特殊功能需要的建筑除外。
-------------	-------------	---------------

注：如因特殊情况确需提高，须在满足消防安全要求，且确保不影响邻近民用建筑正常使用的情况下，经审批后方可适当放宽高度限制。

2、其他建设指标参照 2.6、2.7、2.8 条款进行管控。

12.5 历史文化保护与特色塑造

村庄建设应注重历史文化保护与特色塑造，做到：

1 保护名村（传统村落）和不可移动文物、历史建筑、历史地段与农业文化遗产、灌溉工程遗产等物质文化遗产。

2 活化利用历史资源。加大文物开放力度，利用具备条件的古建筑作为村史馆、陈列馆等公共文化设施。坚持以用促保，活化利用历史建筑，促进生态农业、乡村旅游发展。让传统村落、古驿道等历史文化遗产在有效利用中成为乡村的特色标识和公众的时代记忆，实现永续传承。

3 保护村庄历史空间格局和传统风貌，避免大拆大建。整合现有村民住宅形式、体量、色彩及高度，加强村民宅基地建房建筑立面管控，形成“整洁协调、别具特色”的建筑风格及景观特色。

4 挖掘和提炼村庄自然、人文要素符号及岭南传统乡土建筑特色，兼顾村民实用和现代审美，结合村庄自然生态和田园风光，形成特色鲜明的村容村貌。

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

12.6 防灾减灾要求

1 村庄应尽量设置消防值班室和义务消防组织，配备通讯设备和灭火设施，有条件的村庄宜建设小型消防站。按规范设置消防通道，村庄道路对外出入口数量不宜少于2个，消防疏散通道宽度不小于4米。供水管网应设置消防栓，因地制宜利用天然水体作为消防水源。

2 位于灾害多发地区的村庄，应设置具有防灾减灾功能的公共场地和通道，满足防灾减灾要求。

3 地质灾害高易发区、蓄滞洪区等危险区域范围，建设活动需采取相应措施以满足防灾减灾要求。确需在危险区域范围内开展建设行为的，应提供相关部门的支持性意见。

12.7 其他

本通则条文内容无法满足具体项目建设管控要求的，可由村提出申请，镇人民政府（街道办）组织编制地块图则，明确相关技术指标和规划管控要求，经市人民政府批准后，可作为核发规划许可的依据。

国家、省相关规定有更新修改的，按国家、省最新规定执行。

13 建设工程规划条件核实

13.1 适用范围

13.1.1 适用于廉江市范围内的建设工程规划条件核实。

13.1.2 建设工程是指新建、扩建、改建的房屋建筑工程、市政建设工程等。

13.1.3 各建设单位必须严格按照《建设工程规划许可证》及其附图、附件批准的内容进行建设，不得擅自变更位置、层数、高度、建筑面积等规划控制要素。

13.2 申请条件

13.2.1 申请建设工程规划条件核实应具备以下条件：

1 建设工程规划许可证及其附件、附图包含的各项建筑工程（含外立面装饰）及其附属设施工程（不含市政、管线）全部竣工。

2 按规划要求完成配套工程建设，配套的地面停车位实地完成划线，机械停车位建设完毕，附属的围墙、绿化用地范围、道路同步建设到位。

3 规划用地范围内应当拆除的原有住房、施工用房、临时建筑（含临时施工围墙）、违法建筑已全部拆除。

4 彻底拆除施工排栅（脚手架），所有外墙施工用脚手架、安全网等临时设施必须完全拆除并清运离场。

5 全面清理施工现场，建筑垃圾、剩余建材、施工设备及杂物必须彻底清除，确保房前屋后及周边场地整洁有序，不得影响公共环境、道路交通及邻里正常生活。

6 完成外立面及门窗安装，建筑外立面装饰应施工完毕，所有外墙门窗必须按设计安装到位。

13.2.2 建设工程竣工后，建设单位应委托符合资质要求的测量单位（提供资质证书及营业执照）组织规划核实测量，形成实测的规划核实测量报告。测量报告应包括：竣工总平面图测绘报告、竣工规划经济技术指标核算报告、房屋建筑面积测量报告；法律、行政法规规定的其他材料。

提供反映建筑各向立面、屋顶、场地环境及与周边建筑关系的现状实景照片。

13.2.3 建设工程规划条件核实是以《建设工程规划许可证》核定的建设内容及地块规划条件进行核实。

申请分期规划条件核实的，应完成分期规划条件核实范围内规划许可的全部内容及所属地块相应的配套设施和绿地建设。

申请分期规划条件核实的，应具有相应独立的分期规划技术经济指标和独立核实合理误差。

涉及公众或者社会重大利益建设工程申请分期规划条件核实的，申请先行核实部分应符合投入使用的要求。

涉及公众或者社会重大利益建设工程包括：涉医疗、教育、文体、市政基础设施等公益事业、应急救灾或涉社会稳定的重大建设工程项目等。

13.3 核实的主要内容

13.3.1 项目总平面布置：

- 1 核实建设工程的用地位置、建设用地红线范围、建筑间距、室外地面标高、建筑物退让距离；
- 2 核实总建筑面积、计容建筑面积、建筑基底面积、容积率、建筑密度（或建筑系数）、建筑高度、绿地率；
- 3 核实总平面图中的主要公共配套设施，包括配套绿地、广场和公共配套设施、市政公用设施位置，配套绿化须核实覆土深度；
- 4 核实机动车停车位位置和数量（含机械停车位）、车行及人行出入口、地下车库出入口位置、项目出入口位置及宽度；
- 5 核实总平面图中确认的垃圾收集点、城市公共自行车停放点、群众健身设施场所、消防登高面等；
- 6 核实小区内道路（含消防通道）位置及走向、雨污水管线工程布置、与市政管线的衔接等；
- 7 核实项目已取得《建设工程规划许可证》的出入口位置、宽度；
- 8 项目配建周边道路的，按照市政工程核实的要求予以核实；
- 9 批准的建筑方案总平面图中要求的其他内容。

13.3.2 建筑单体

- 1 核实建筑工程的性质、平面位置、四至尺寸、内外地台标高、建筑层数、建筑高度、建筑物内的功能结构位置及尺寸；

- 2 核实建筑工程的基底面积、总建筑面积、计容面积、分类建筑面积等技术指标；
- 3 核实建筑立面、色彩、造型；
- 4 核实规划方案要求配套的各类公共配套设施的名称、位置、面积、尺寸；
- 5 规划方案批准要求设置夜景照明的，须核实夜景照明方案效果；
- 6 建设工程规划许可证及其附件、附图要求的其他内容。

13.3.3 市政道路工程：

- 1 核实道路平面、断面、工程实施范围；
- 2 按规划许可要求核实道路起始点、道路交叉口、净空、桥梁、隧道、涵洞、公交站点、人行过街设施及机动车出入口建设等内容；
- 3 核实道路中心线、道路红线、竖向控制节点标高、横断面。

13.3.4 市政管线工程：

- 1 核实管线路由；
- 2 核实管线中心线、管径、排向、控制点管顶（底）标高；
- 3 核实管线孔数；
- 4 核实管线附属设施（如检查井位置、数量以及泵站等）；
- 5 核实管线接驳位置、衔接关系、与相邻管线安全距离等；
- 6 核实建设工程规划许可证及其附件、附图要求的其他内容。

13.3.5 市政建设工程配套的房屋建筑工程的规划条件核实、临时建筑的规划条件核实，参照房屋建筑工程规划条件核实的规定办理。

建设工程不属于当期规划条件或规划许可要求的内容不纳入当期规划条件核实的范围。

13.3.6 建设工程经规划条件核实不符合规划许可要求的，不予办理核实手续，自然资源主管部门应出具建设工程规划条件核实意见书，并告知不符合的理由及法律救济途径。

对可采取改正措施达到符合规划许可要求的建设工程，自然资源主管部门应依法责令建设单位限期改正。建设单位应按照规划许可要求限期改正（改正时间不计入办理时限）。改正完成后，建设单位应提供改正报告向自然资源主管部门提出重新核实申请。

自然资源主管部门应对改正情况进行检查，对已改正的，可办理核实手续；对无法改正的，移送城市管理行政执法部门依法处理。

13.3.7 建设工程申请再次规划条件核实应符合下列条件：

- (一) 应进行行政处罚的，行政处罚已执行完毕；
- (二) 应进行补交相关费用处理的，已按规定处理完毕；
- (三) 建设工程经过改正的，已提供改正后现状照片、改正报告、已取得原测绘单位重新出具的现状竣工测绘成果报告。

13.3.8 建设工程经规划条件核实，符合下列情形之一的，可认定为规划条件核实合格。

- (一) 符合建设工程规划条件及规划许可要求的；
- (二) 超过建设工程规划许可证确定的主要经济技术指标要求在合理误差范围内的；
- (三) 依照 13.3.5 条规定处理完毕的。

13.3.9 建设工程竣工如与规划许可要求不完全相符，但符合有关设计规范要求，且属下列情形之一的，城市规划主管部门规划核实可以予以合格。

(一) 在不改变或不影响建筑工程使用性质、建设位置、建筑主体风格、建筑间距、建筑外轮廓尺寸、城市景观、航空安全、文物保护，不增加建筑总高度、建筑层数和住宅标准户数，不减少配套设施项目面积的情况下，对建筑工程方案作合理修改的；

(二) 对建筑外轮廓尺寸作局部调整，但调整后仍符合建筑面积、建筑间距和开口天井、内天井宽度控制要求的。

(三) 在建筑物内增设电梯、楼梯、变（配）电房等设备用房，或改变其位置，但符合消防、交通疏散、环境保护、卫生防疫和其它有关设计规范要求的；

(四) 住宅建筑的厨房、卫生间统一调整位置及非公建配套用房改为架空层（绿化、休闲空地）和车库、停车位，符合消防安全、交通疏散和有关设计要求的；

(五) 增加外飘窗台但符合建筑间距、消防间距和建筑退让间距规定的；

(六) 在用地范围内建设内庭园建筑小品、绿化附属设施、无上盖的属绿化水面的游泳池或景观水池，但不影响绿地率、消防安全、交通疏散和建筑间距的；

(七) 按批准的施工图纸施工，在合理的施工误差范围，造成建筑面积、建筑间距和配套公建面积不完全符合规划审批要求的；

(八) 其他符合有关设计规范要求的情形。

13.4 合理误差范围

13.4.1 建筑面积（计算容积率部分）的正负误差比例应符合以下各分段控制的要求：

建设项目地上总建筑面积（计算容积率部分）	误差范围
1000 平方米以内（含 1000 平方米）	2%
1000~5000 平方米（含 5000 平方米）	1.5%
5000~10000 平方米（含 10000 平方米）	1%
10000 平方米~100000 平方米（含 10000 平方米）	0.5%
100000 平方米以上	0.2%

13.4.2 建筑高度合理误差范围

1 当建筑高度 $H < 27$ 米时，合理误差上下限为 ± 0.15 米；
2 当建筑高度 $H \geq 27$ 米时，合理误差上下限为 ± 0.30 米；
3 以上合理误差上限应同时满足特殊区域的净空及消防等高度限制要求和符合日照标准规定。超过合理误差上下限的，按批建层高与实际层高的百分比折算成建筑面积计算。

13.4.3 其他技术经济指标误差：由于点位、边长、层高、高程、平面位置、建筑面积等合理误差产生的其他技术经济指标误差视为合理误差。

13.5 其他

13.5.1 建筑工程、市政工程以外的其他建设工程规划条件核实参照以上标准执行。

13.5.2 规划条件自发出之日起，所报规划设计方案须符合报审时国家，省、市现行政策法规、规范、技术规定和详细规划的要求。

13.5.3 所报修建性详细规划及建设工程设计方案须执行最新规划、规划技术标准及有关规定。

14 规划建设用地分割合并

14.1 分割、合并的条件及原则

14.1.1 涉及分割、合并的用地必须已取得国有土地使用权且不存在查封、抵押(查封法院或抵押权人同意的除外)等情形。

14.1.2 土地分割、合并后应有利于项目建设且不造成国有土地资产流失。

14.1.3 拟分割、合并用地前后的土地使用权人、土地性质、土地用途(土地用途已有明确具体位置的除外)应一致。

14.1.4 拟合宗用地的土地使用权使用期限不一致的,合宗时应按照规定统一使用期限。

14.1.5 同一土地用途且无道路分界线的宗地,原则上不予分割。

14.1.6 工业用地土地原则上不予分割。因特殊情况确需分割的,应编制专题研究报告,经市规划建设委员会审议并报市政府批准。

14.1.7 房屋跨多宗地或按整体项目对多宗地下达用地规划条件的,应进行合并宗地。

14.2 分割、合并的情形

已取得国有土地使用权,属于以下情形的,可由当事人申请宗地分割、合并:

1 按照整体项目对多宗地下达用地规划条件,并已取得经批准的修建性详细规划(含总平面图)进行土地合宗的;

- 2 房屋跨多宗地并已办理房屋产权登记或取得建设工程规划许可进行土地合宗的；
- 3 按照经批准的控制性详细规划的城市道路界限，且已经按照不同地块下达用地规划条件进行宗地分割的；
- 4 涉及多种土地用途，且用地规划条件批复中明确各用途使用条件的，按照不同用途的用地界线进行宗地分割的；
- 5 拟分割用地按照规划条件或已批准的规划方案(含总平面图)，且建设项目未办理预售或销售手续，在不影响其他权利人合法权利的前提下，以开发项目详细规划为基准，按市政道路或不同规划用途间为界分割宗地的。
- 6 存在其他特殊情形的，应编制专题研究报告，经充分论证并按规定程序批准。

15 房地产开发项目公共配套服务设施管理

15.1.1 廉江市范围内房地产开发项目公共配套服务设施的规划建设、移交接收、不动产登记和使用管理等。

15.1.2 在廉江市范围内,根据规划要求在房地产开发项目中约定由开发建设单位配套建设,具有一定面积的功能用房或者设施,建成后无偿移交且产权归属政府有关单位所有的公共配套服务和交通市政设施,主要包括以下设施:

- (一) 幼儿园、中小学校等教育设施;
- (二) 社区卫生服务站等医疗卫生设施;
- (三) 综合文化活动中心(含青少年活动中心、老年活动中心)、文化活动站、居民运动场馆(全民健身中心)等文化体育设施;
- (四) 托育服务用房、养老院、老年养护院、老年人服务中心、老年人日间照料中心、托老所、派出所、社区党群服务中心、社区服务站(含居委会、治安联防站、残疾人康复室)等社区服务与行政管理设施;
- (五) 开闭所、生活垃圾转运站(独立占地且对外服务)、邮政营业所、邮政快递末端服务用房、公共厕所(独立占地且对外服务)、公交首末站、公交车站等市政公用设施;
- (六) 农贸市场、肉菜市场(生鲜超市)等商业服务设施;
- (七) 土地出让合同(或者划拨决定书)约定配建的城市道路、公园绿地、消防站等其他设施。

15.1.3 市自然资源部门按监管范围,负责明确项目规划条件内公共配套服务设施建设要求、组织土地出让和划拨、项目设计方案审查、规划

条件核实、不动产登记等相关工作，统筹和指导区自然资源部门做好相应工作。

市住房城乡建设部门按监管范围，负责项目的消防设计审查验收备案、建筑工程施工许可证核发、工程施工质量安全监督、竣工验收备案等相关工作，统筹和指导区住房城乡建设部门做好相应工作。

市税务部门负责公共配套服务设施税费征收等相关工作，统筹和指导区税务部门做好相应工作。

市教育、公安、民政、交通运输、文化广电旅游体育、卫生健康、国有资产管理和城市管理综合执法、残联、供电、邮政管理、消防救援等部门，根据各自职责，对照《公共配套服务设施移交接收管理目录》（详见附件）的归类划分，负责签订公共配套服务设施建设监管移交协议，做好接收管理等相关工作，并在项目规划建设和竣工验收阶段根据公共配套服务设施建设需要提出意见和建议。

15.1.4 公共配套服务设施实行湛江市和廉江市人民政府共同监管。

接收管理单位为廉江市职能部门的，负责公共配套服务设施的统计造册、使用管理等工作，及时将相关情况报告湛江市相应主管部门。

市自然资源部门在编制（调整）控制性详细规划时应当征求公共配套服务设施主管部门及属地政府意见，根据《湛江市国土空间规划管理技术规定》等相关技术标准和规范，合理确定规划地块内配套设施的规划内容。

15.1.5 市自然资源部门在下达规划条件时，明确需建设的公共配套服务设施清单、建设规模等。在出让或者划拨用地时，将规划条件作为国有土地使用权出让合同或者划拨决定书的组成部分。

15.1.6 市公共配套服务设施主管部门应当制定相应主管的公共配

套服务设施建设监管移交协议（样板），协议（样板）需包含建设要求、装修要求（能满足基本使用需求的简易装修）、移交条件、接收管理单位等格式条款。各类协议（样板）应当及时抄送市自然资源部门，按项目具体需求完善审核后的协议作为土地出让或者划拨文件的附件。

15.1.7 宗地受让方取得用地后应当按供地文件的要求，在签订土地出让合同或者划拨决定书时，同步与接收管理单位签订公共配套服务设施建设监管移交协议。

15.1.8 国有建设用地使用权出让或者划拨前，市公共配套服务设施主管部门应当列出政府土地审查专题会议成员单位参与相关会议并发表意见。国有建设用地供地后，市自然资源部门应当及时将公共配套服务设施清单函告主管部门加强监管。接收管理单位应当主动跟进并掌握公共配套服务设施在设计、建设、移交过程中的情况，发现问题应当及时协调建设单位进行整改。

15.1.9 独立占地的公共配套服务设施应当在项目首期同步设计、同步建设、同步竣工验收；布局在本期建筑的公共配套服务设施应当与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付使用。

15.1.10 自然资源部门在核发建设工程规划许可证时，应当根据规划条件以及《湛江市国土空间规划管理技术规定》等有关要求审核公共配套服务设施的设计方案，并征求相关主管部门和接收管理单位意见。涉及方案调整的，根据需要征求相关主管部门和接收管理单位的意见。

15.1.11 公共配套服务设施建设单位应当按照设计及公共配套服务设施建设监管移交协议要求完成建设，接收管理单位不得额外增加接收条件，法律法规另有规定的除外。

15.1.12 自然资源部门按照规划条件和设计方案对公共配套服务设施进行核实。

建设单位在组织建设工程竣工验收时,住房城乡建设部门应当组织接收管理单位对公共配套服务设施进行验收,不符合建设监管移交协议约定的建设标准的,应当提出书面整改意见;整改意见不被建设单位采纳的,住房城乡建设部门应当组织协调。整改意见经住房城乡建设部门确认属实且合理的,建设单位应当组织整改。

15.1.13 公共配套服务设施在竣工验收通过后5个工作日内,住房城乡建设部门应当将公共配套服务设施工程竣工验收备案信息或者工程竣工验收信息抄报接收管理单位和不动产登记部门,实现信息互通。建设单位应当在取得《竣工验收备案表》或者《竣工联合验收意见书》的3个月内(建设监管移交协议有约定的从其约定),配合接收管理单位完成不动产接收手续,接收管理单位在符合不动产登记相关规定的情况下,可单方申请首次不动产登记。移交接收的公共配套服务设施的建筑面积应当以不动产实际测绘面积为准。

15.1.14 公共配套服务设施移交办理不动产登记过程所产生的税费,按照法律法规规定由相应纳税主体承担。鼓励开发建设单位对非营利性设施的政府接管单位代缴维修基金。

15.1.15 对规划确定应当建设公共配套服务设施而未建设的,接收管理单位书面向住房城乡建设部门反映,住房城乡建设部门将公共配套服务设施建设情况纳入预售款监控范围;对已完成建设未按时移交使用的,各接收管理单位应当协调建设单位,并将相关情况上报各区政府(管委会)

及市相关主管部门，同时通报市自然资源、住房城乡建设、城市管理综合执法等部门，形成联动监管，必要时可通过法律途径解决。

对应当接收但拒不接收的，由属地政府、上级主管部门责令改正。

15.1.16 接收管理单位应当自接管之日起2年内，按照规划批准用途将公共配套服务设施投入使用，不得擅自改变其使用性质。

15.1.17 对于不便于直接使用管理的公共配套服务设施，接收管理单位可以委托给相关单位使用管理，但不得擅自改变用途。

15.1.18 接收管理单位应当与受委托单位签订委托书，明确双方权利义务。委托不改变产权归属，受委托单位不得擅自再委托其他单位使用管理。接收管理单位应当对受委托单位使用管理公共配套服务设施的情况进行监督检查。

15.1.19 建立公共配套服务设施管理使用工作常态化监督机制。主管部门应当定期监督检查各接收管理单位对公共配套服务设施管理使用情况，发现违规使用的，应当及时纠正。

15.1.20 城市更新项目公共配套服务设施按照《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法》（湛府规〔2024〕13号）管理。

15.1.21 非建设单位原因，土地权属范围外的公共配套服务设施无法配建的，建设单位应经政府和接收管理单位同意，并按照该设施建设工程项目造价的等额资金缴交至财政部门的监管账户后，向住房城乡建设部门申请项目主体工程容缺验收。

16 附则

- 16.1 本技术规定自公布之日起施行。
- 16.2 至本技术规定公布之日，未完成规划条件核实（其中房地产项目未预售）的建设项目，在不突破规划条件确定的容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率的前提下可按本技术规定执行。市政府已经明确按有关历史遗留问题处理决定的，按政府有关决定执行。
- 16.3 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。
- 16.4 涉及城市更新（“三旧”改造）项目，本技术规定与《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法》存在冲突的，以《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法》为准。
- 16.5 本技术规定由廉江市自然资源局负责解释。
- 16.6 国家和广东省有新规范和标准的，按其规定执行。
- 16.7 各镇的规划编制、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国土空间规划管理划定建设用地面积为准。

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，在退让城市道路红线范围内的地下室顶板标高不得高出相邻最近的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，按整层建筑面积计算容积率和建筑密度(地形高差较大的除外，但方案须经专家论证通过)。

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，不计算容积率。

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米进深的部分应当计算容积率。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，不计算容积率。

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、有立柱的出入口雨棚按上盖外边线水平投影面积计算；有立柱或墙体落地的阳台、平台均按其外边线水平投影面积计算；悬挑不落地的阳台、平台、过道等，均不纳入计算。

1.0.4 住宅建筑的自然层阳台（服务阳台除外）按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。除主景观阳台外其它阳台的进深不大于2.5米。进深或面积比例超出上述规定的部分，按其水平投影面积计算容积率。

商业、办公、创新型产业建筑每层的半开敞空间（空调搁板除外）水平投影面积之和不超过该层（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积5%的，按其水平投影面积一半计算容积率。面积比例超出上述规定的部分，按其水平投影面积计算容积率。

商业公寓建筑每层的半开敞空间（空调搁板除外）水平投影面积之和不超过该层（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积15%的，按其水平投影面积一半计算容积率。面积比例超出上述规定的部分，按其水平投影面积计算容积率。

工业、仓储建筑（创新型产业建筑除外）的半开敞空间（空调搁板除外）按其水平投影面积计算容积率。

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（两套之间唯一可用于通风采光的共用开口天井除外）。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 不计算容积率情形包含：

1 面向所有市民全天开放，经过人工开发并提供活动设施的城市公共开放空间。

2 建筑结构转换层和设备层。

- 3 边界开放、便捷可达且全天候开放的公共开放空间（过街楼、架空走廊、连廊、檐廊、挑廊、景观亭廊、入口雨棚等）。
- 4 供电动自行车充电设施的专用配电房、住宅区内独立设置的公用配电房、设置在住宅建筑首层及以上的公用配电房。
- 5 地下室的停车库、垃圾收集设施、各类设备用房、出入口、凸出地面的通风、采光井（凸出高度小于 2.2 米）。
- 6 既有房屋增设的消防楼梯、无障碍设施、电梯。
- 7 建筑物屋顶的梯屋、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房、烟道、加压机房等相关设施用房，或提供不小于屋顶面积 60% 用作公共活动区时一体化设计的梯屋及设备设施用房，且上述建筑面积累计不大于屋顶面积 25% 时（见附图 4）。
- 8 市政、交通设施上盖综合开发项目的盖下市政、交通设施及其与上盖建筑之间的结构转换层，盖上停车库及其地面疏散楼梯间等附属设施。
- 9 建筑高度超过 100 米的超高层建筑，应消防安全要求设置的避难层或避难空间。
- 10 商业街区地下空间作为商业用途的，居住区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。
- 11 由建设主体配建并无偿交付政府的幼儿园、社区用房及社区卫生服务中心、居家养老服务中心、公共厕所、公交首末站等公共服务设

施以及为小区、社区服务的其他公建配套、市政公用设施，如物管用房、休闲健身用房、变电站、垃圾转运站等。

12 其他法律、法规、规章等规定的情形。

1.0.7 住宅、办公、商业、创新型产业建筑首层架空层空间，满足结构楼板层高不得小于 4.5 米且架空开敞面不少于两个开敞面（架空开敞面累计长度应不小于架空空间周长的 40%）时，可作为公共开放空间不计算容积率。

1.0.8 住宅、办公、商业、创新型产业建筑利用首层以外架空层空间和楼层空间提供作为公共开放空间的，其累计建筑面积不超过建筑规划核定计容总建筑面积 5%的不计算容积率，超出部分应按其水平投影面积计算容积率。

1.0.9 有顶盖无围护结构的货棚、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，并计算容积率。室外电动自行车停车棚及充电棚不纳入项目建筑密度、建筑面积计算。

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，不计入建筑分摊面积。

1.0.11 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 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，其补偿政策按湛江市城市更新（“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计容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。

1.0.13 地下建筑物顶板面高出地面标高小于2.2米的不计容积率。

1.0.14 本技术规定凡涉及公共开放空间、公共服务设施以及补偿建筑面积不计算容积率的，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）。凡涉及补偿或不计算容积率的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。

1.0.15 建筑面积和高度计算应符合《民用建筑通用规范》（GB55031）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353），容积率计算按本技术规定执行。

1.0.16 建筑物层高超过8米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算

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主体建筑天面层水平面积 $1/4$ 的。

2.0.3 建筑层数应按建筑的自然层数计算，室内顶板面高出室外设计地面的高度不大于 1.5m 的地下或半地下室可不计建筑层数。

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；绿地与小区主要道路、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 米，与围墙相邻绿地则计至围墙脚。

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。

3.0.3 建筑屋顶绿地率计算：

(1) 屋顶覆土厚度大于等于 0.6 米的绿化面积按 100% 计入绿地率。

(2) 屋顶绿化面积占项目计算绿地率指标不得高于 30%。

3.0.4 地下室顶板绿化覆土厚度不足 1.3 米的，不计入绿地面积。

3.0.5 停车空间有生态砖覆盖且配置乔木的按占地面积的 100% 计入绿地面积。设置停车空间的绿地占总绿地率不得超过 30%。

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1的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)主体结构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。

12 建筑面积：指建筑物(包括墙体)所形成的楼地板面面积。

13 塔楼与裙楼：塔楼指高层建筑主体部分，裙楼指在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且建筑高度小于 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。

14 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。

15 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。

16 建筑面宽：建筑物外轮廓单面投影宽度，包括开口天井。

17 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。

18 飘窗：飘窗是指为房间采光和美化造型而设置的凸出外墙的窗。

19 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。

20 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。

21 住宅建筑：指供家庭居住使用的建筑，简称住宅。其中复式住宅是指在空间结构合理、装饰运用灵活的情况下，把房间分割成若干个独立的单元，然后在单元之间通过楼梯连接，实现多层楼层之间的空间相互联系和有机联系的住宅空间组合形式。在本规定中是相对于“普通住宅”概念而言。

22 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。

23 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。

24 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。

25 商业街区、大型商业：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。大型商业指计容建筑面积 2 万平方米以上的商业服务业项目。

26 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。

27 **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。

28 **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。

29 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。

30 街道：在城市范围内，全路或大部分地段两侧建有各式建筑物，设有人行道和各种市政公用设施的道路。

31 大、中型桥梁：大、中型桥梁指根据《公路工程技术标准》(JTGB01)，特大桥、大、中、小桥和涵洞的划分标准为：

桥涵分类	多孔跨径总长 L (m)	单孔跨径总长 Lk (m)
特大桥	$L > 1000$	$Lk > 150$
大桥	$100 \leq L \leq 1000$	$40 \leq Lk \leq 150$
中桥	$30 < L < 100$	$20 \leq Lk < 40$
小桥	$8 \leq L \leq 30$	$5 \leq Lk < 20$
涵洞	—	$Lk < 5$

32 避难空间：用于人员暂时躲避火灾及烟气危害的空间，不包含电梯间、楼梯间、电梯前室、楼梯前室等垂直交通空间以及设备用房。

33 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、活动平台、挑廊、结构内的空调搁板、平台式空调搁板（见附图 5）等。

34 半开敞空间进深：半开敞空间上部永久性顶盖投影线外缘至外墙边缘的最大垂直距离（见附图 1）。

35 住宅套内建筑面积：由套（单元）内的房屋使用面积、套内墙及柱体面积、套内的半开敞空间水平投影面积及为套内服务的烟囱、通风道、管道井的面积组成。其中各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积。外墙（包括山墙）以及套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积（见附图 3）。

36 创新型产业建筑：是指区别于传统产业建筑，供人们从事各

类创新型产业、创意产业和生产性服务业等的建筑。

37 建筑公共开放空间：是附属于建筑物，具备边界开放与便捷的公共可达条件，面向公众或者不特定业主全天候免费开放的公共空间，包括架空层、屋顶花园、骑楼、过街楼、架空走廊、空中连廊、檐廊、挑廊、景观亭廊等，但不包括住宅建筑位于塔楼中间层的单个架空空间。其中廊道空间的宽度应结合建筑功能按人流疏散需求设置。

38 集中大型商业建筑：商业功能集中布置的，任一楼层建筑面积不小于 5000 平方米或总建筑面积不小于 20000 平方米的商业建筑。

39 公用配电房：指需移交供电部门的 10kV (20kV) 及以下电压等级的供配电设施，包括开关房、综合房、公变房、低压房等。

40 阳台连续开敞率：指阳台位置连续的开敞面长度占阳台周长的比值。若设有作为阳台竖向受力构件所必需的结构柱时，仍视为连续开敞但结构柱尺寸不计入开敞面长度（见附图 2）。

41 结构转换层：采用结构类型与形式不同，而用于设置转换结构构件的楼层，不作为其他功能使用。

42 主景观阳台：指在户型功能设定中用于满足主要观景、休闲需要，设定在户型主要景观面的阳台。

43 绿色排水设施：以“慢排缓释”和“源头分散”为设计理念，利用植草沟、雨水花园、下沉式绿地等“绿色”措施组织排水的设施。

44 灰色排水设施：以“快速排除”和“末端集中”为设计理念，依靠管渠、泵站等“灰色”措施组织排水的设施。

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：

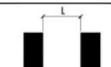
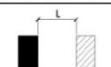
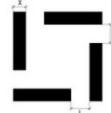
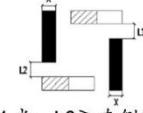
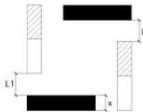
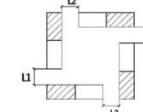
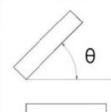
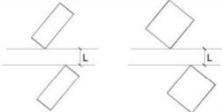
“应按……执行”或“应符合……的要求（或规定）”；

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；

本技术规定中所称“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($H\leq 27$ 米)
高层或中高层($H>27$ 米)	平行	南北向	 $L \geq$ 南侧建筑高度 0.6 倍且 ≥ 30 米	 高层位于南侧, $L \geq$ 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	 $L \geq$ 较低建筑高度 0.9 倍且 ≥ 18 米
	垂直	$X < 16$ 米	 ≥ 24 米	 $L1 \geq 24$ 米; $L2 \geq$ 南侧建筑 0.7 倍且 ≥ 9 米
		$X \geq 16$ 米	按平行控制	
	侧面间距		≥ 13 米	≥ 9 米
	平行	南北向	 $L \geq$ 南侧建筑高度 1.0 倍且 ≥ 18 米	 $L \geq$ 南侧建筑高度 1.0 倍且 ≥ 9 米
		东西向	 $L \geq$ 西侧建筑 1.0 倍且 ≥ 21 米	 $L \geq$ 较高建筑高度 0.9 倍且 ≥ 6 米
多层或低层($H \leq 27$ 米)	垂直		 当 $X < 16$ 米, $L1 \geq 24$ 米; $L2 \geq$ 南侧建筑 0.7 倍且 ≥ 9 米	 $L1 \geq$ 南侧建筑高度 0.7 倍; $L2 \geq$ 较高建筑 0.6 倍
		侧面宽度	当 $X \geq 16$ 米, 按平行控制	当 $X \geq 12$ 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)		≥ 9 米	≥ 6 米
	非平行也非垂直 两幢建筑夹角 		$< 45^\circ$ $\geq 45^\circ$	按平行控制 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: 因用地条件限制无法满足以上要求的, 必须满足日照和消防要求。旧城区及城市更新(“三旧”改造)项目的建筑间距可按本技术规定数值的 0.9 系数确定。单家独户新建建筑间距, 可在本表基础上酌情降低。零散用地新建建筑间距, 可在本表基础上酌情降低, 但不得小于最小间距要求, 且不得降低现有建筑的日照标准。不同项目, 按各自用地红线退让。主要居室指客厅、主卧。)

附图 1 半开敞空间进深示意图



附图 2 主景观阳台及阳台连续开敞率示意图

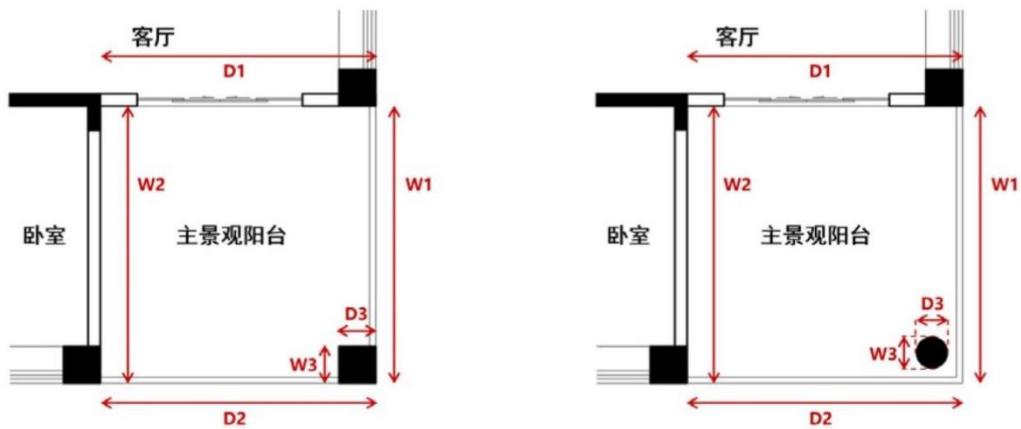


阳台连续开敞率=连续的开敞面长度/阳台周长=(W1+D2)/(W1+W2+D1+D2)



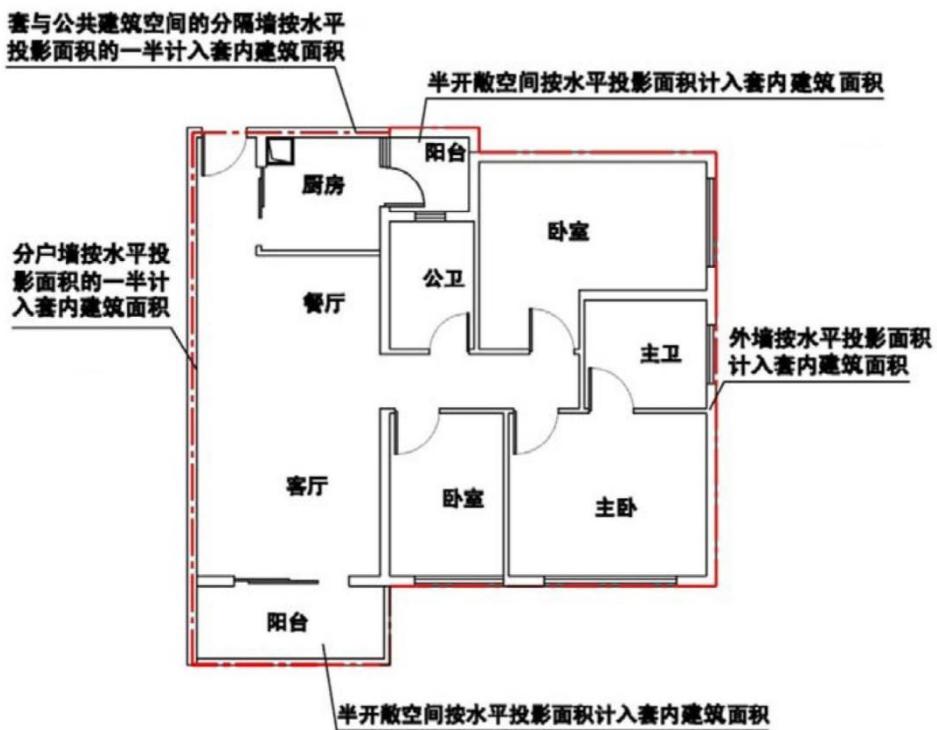
阳台连续开敞率=连续的开敞面长度/阳台周长=(W1+D2)/(W1+W2+D1+D2)

设有作为阳台竖向受力构件所必需的结构柱时：

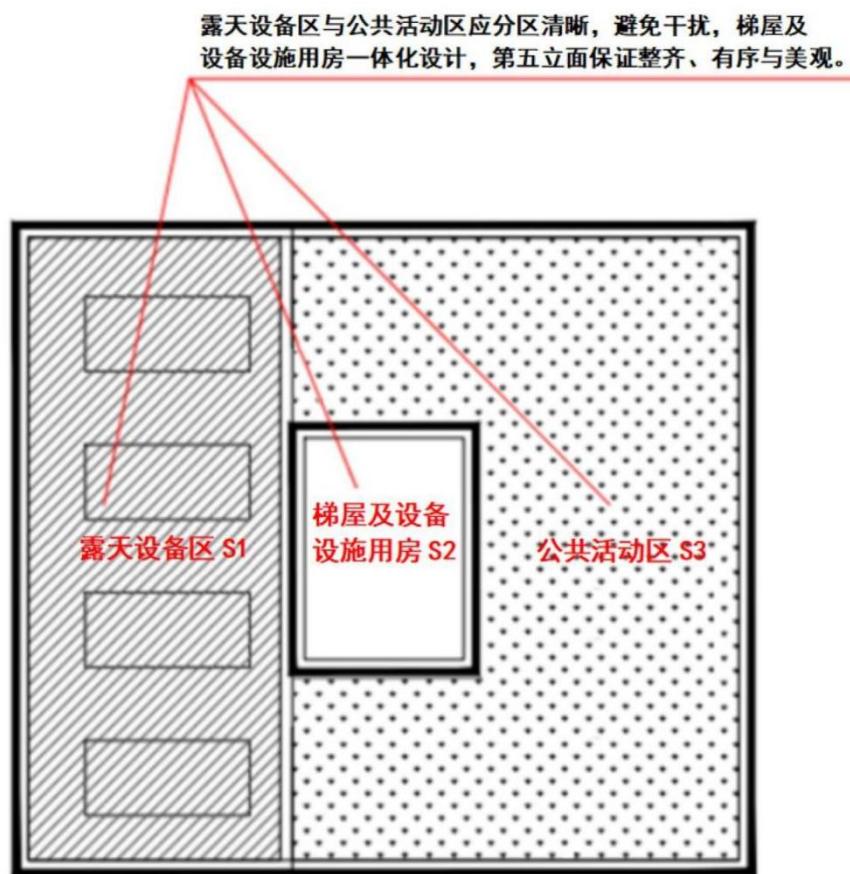


阳台连续开敞率= $(W1+D2-W3-D3) / (W1+W2+D1+D2)$

附图 3 住宅套内建筑面积示意图

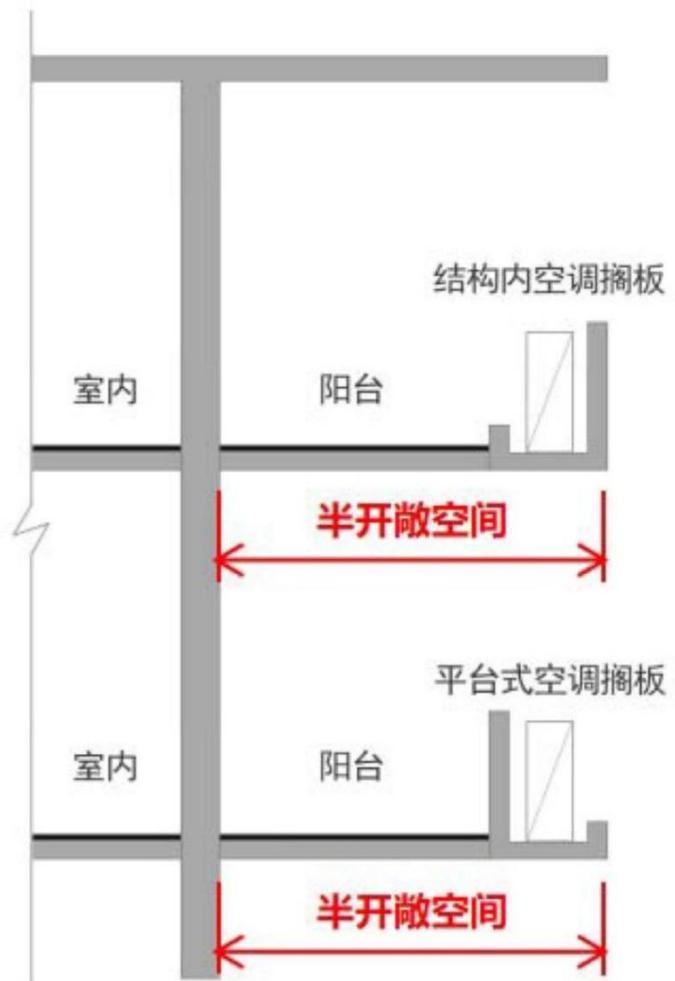


附图 4 屋顶梯屋一体化设计示意图



当 $S3 \geq (S1+S2+S3) \times 60\%$ 且 $S2 \leq (S1+S2+S3) \times 25\%$ 时，
一体化设计的梯屋及设备设施用房 (S2) 不计容。

附图 5 结构内的空调搁板、平台式空调搁板示意图



附图6 廉江市旧城区范围

