

目 录

第一章	总则	(1)
第二章	城市用地分类	(2)
第三章	城市公共设施	(24)
第四章	建筑容量控制指标	(39)
第五章	建筑间距	(45)
第六章	建筑物退让	(53)
第七章	建筑物的高度控制	(59)
第八章	建筑基地内的绿地控制	(62)
第九章	建筑基地出入口和停车位控制	(65)
第十章	其它特殊补充规定	(75)
第十一章	附则	(77)

第一章 总 则

第一条 为提高东莞市城市规划建设水平，实现城市规划编制和管理的标准化、规范化、法制化，根据《中华人民共和国城乡规划法》，及国家和广东省的有关规范和标准，结合东莞实际情况制定本规定。

第二条 在东莞市行政区范围内从事规划编制和规划管理工作，应按本规定执行。

第三条 本规定适用于东莞市行政区范围内各类建构筑工程（包括临时建设工程）。

第四条 规定未涉及到的内容以国家和广东省的规范与规定为准。

第五条 本规定由东莞市城乡规划局负责解释。
本规定自 2006 年 1 月 1 日起施行。

第二章 城市用地分类

第六条 东莞市城市用地分类参照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ 137-90),并结合东莞市的实际情况,采用大、中、小类三个层次的分类体系,共分 10 大类、52 中类、77 小类。

十大类分类名称及代号如下:

- (一) 居住用地 (R);
- (二) 公共设施用地 (C);
- (三) 工业用地 (M);
- (四) 仓储用地 (W);
- (五) 对外交通用地 (T);
- (六) 道路广场用地 (S);
- (七) 市政公共设施用地 (U);
- (八) 绿地 (G);
- (九) 特殊用地 (D);
- (十) 水域和其它用途用地 (E);

第七条 使用本分类时,可根据工作性质,工作内容及工作深度的不同要求,采用本分类的全部或部分类别,但不得增设新的类别。

城市用地分类代号应用于城市规划的图纸和文件。

第八条 东莞市城市用地分类和代号必须符合表 2.1 的规定。

城市用地分类和代号 表 2.1

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
R			居住用地	居住小区、居住街坊、居住组团和单位生活区等各种类型的成片或零星的用地。
	R1		一类居住用地	以低层住宅为主，市政公用设施齐全，布局完善，建筑密度较低，绿地率较高且环境良好的用地。
		R11	住宅用地	住宅建筑用地。
		R12	公共服务设施用地	为一类居住用地的居民服务且独立占地的配套公共和服务设施用地，如：派出所、居委会、公厕、垃圾站、煤气站、小区商业服务中心、小区文化娱乐中心等。（不包括幼儿园和中小学用地）。
		R13	道路用地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路或小街、小巷、小胡同及停车场等用地。
		R14	绿地	居住小区及小区级以下的集中成片的供居民游憩的用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
	R2		二类居住用地	以多、中、高层住宅为主，市政公用设施齐全，布局完善，环境较好的用地。
		R21	住宅用地	住宅建筑用地。
		R22	公共服务设施用地	为二类居住用地的居民服务且独立占地的配套公共和服务设施用地，如：派出所、居委会、公厕、垃圾站、煤气站、小区商业服务中心、小区文化娱乐中心等。（不包括幼儿园和中小学用地）。
		R23	道路用地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路或小街、小巷、小胡同及停车场等用地。
		R24	绿地	居住小区及小区级以下的集中成片的供居民游憩的用地。
	R3		三类居住用地	以多、高层为主，市政公共设施比较齐全，布局不完整，环境一般，或住宅与工业或其他用地有混合交叉使用的用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
		R31	居住用地	住宅建筑用地。
		R32	公共服务设施用地	为三类居住用地的居民服务且独立占地的配套公共和服务设施用地，如：派出所、居委会、垃圾站、煤气站、公厕、小区商业服务中心、小区文化娱乐中心等。（不包括幼儿园和中小学用地）。
		R33	道路用地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路及停车场等用地。
		R34	绿地	居住小区及小区级以下的集中成片的供居民游憩的用地。
	R4		四类居住用地	以简陋住宅或原农村居民点为主的用地。
		R41	居住用地	住宅建筑用地。
		R42	公共服务设施用地	为四类居住用地的居民服务且独立占地的配套公共和服务设施用地，如：派出所、居委会、垃圾站、煤气站、公厕、小区商业服务中心、小区文化娱乐中心等。（不包括幼儿园和中小学用地）。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
		R43	道路用地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路及停车场等用地。
		R44	绿地	居住小区及小区级以下的集中成片的供居民游憩的用地。
	R5 ●		商住混合用地	住宅与商业、办公等建筑混合的用地，且住宅建筑面积大于其它建筑面积。
	R6 ●		中小学及幼儿园用地	居住区级以下的教育设施用地，如幼儿园、小学、中学等用地。
		▲R61	幼儿园用地	幼儿园用地。
		▲R62	小学用地	小学用地。
		▲R63	中学用地	中学用地。
		▲R64	九年一贯制学校	涵盖初中和小学的九年一贯制学校用地。
	C		公共设施用地	居住区及居住区级以上的行政、文化、教育、经济、卫生、体育以及科研设计等机构和设施的用地，不包括居住用地中的公共服务设施用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
	C1		行政办公用地	行政、党派和团体等机构用地。
		C11	市属行政办公用地	市属（含县、区、镇）机关，如人大、政协、人民政府、法院、检察院、公安、各党派和社会团体、以及企事业单位管理机构等办公用地。
		C12	非市属办公用地	在本市的非市属机关及企事业单位管理机构等行政办公用地。
	C2		商业金融业用地	商业、服务业、金融业、保险业、旅馆业和市场等用地。
		C21	商业用地	综合百货商店、商场和经营各种食品、服装、纺织品、医药、日用杂货、五金交电、文化体育、工艺美术等专业零售批发商店及其附属的小型工场、车间和仓库等用地。
		C22	金融保险业用地	银行及分理处、信用社、信托投资公司、证券交易所和保险公司，以及外国驻本市的金融和保险机构等用地。
		C23	贸易咨询用地	各种贸易公司、商社及其咨询机构等用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
		C24	服 务 业 用 地	饮食、照相、理发、浴室、洗染、日用修理和交通售票等用地。
		C25	旅 馆 业 用 地	旅馆、招待所、度假村及其附属设施等用地。
		C26	市场用地	独立地段的农贸市场、小商品市场、工业品市场和综合市场等用地。
	C3		文化娱乐用地	新闻出版、文化艺术团体、广播电视、图书展览、游乐等设施用地。
		C31	新闻出版用地	各种通讯社、报社和出版社等用地。
		C32	文化艺术团体用地	各种文体艺术团体等用地。
		C33	广 播 电 视 用 地	各种广播电台、电视台和转播台、差转台等用地。
		C34	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、科技馆、展览馆和纪念馆等用地。
		C35	影 剧 院 用 地	电影院、剧场、音乐厅、杂技场等演出场所，包括各单位对外营业的同类用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
		C36	游乐用地	独立地段的游乐场、舞厅、俱乐部、文化宫、青少年宫、老年活动中心等用地。
	C4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等单位内的体育用地。
		C41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，如体育场馆、各类球场、溜冰场、赛马场、跳伞场、摩托车场、射击场以及水上运动的陆域部分等用地，包括附属的业余体校用地。
		C42	体育训练用地	为各类体育运动专设的训练基地用地。
	C5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。
		C51	医院用地	综合医院和各类专科医院等用地，如妇幼保健院、儿童医院、精神病院、肿瘤医院等用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
		C52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心、急救中心和血库等用地。
		C53	休疗养用地	休养所和疗养院等用地。不包括以居住为主的干休所用地，该用地应归入居住用地（R）。
	C6		教育科研设计用地	高等院校、中等职业技术学校、科学研究和勘测设计机构等用地。不包括中学、小学和幼托用地，该用地应归入居住用地（R）。
		C61	高等学校用地	大学、学院、专科学校和独立地段的研究生院等用地，包括军事院校用地。
		C62	中等职业学校用地	属于高中阶段职业教育的普通中专、职业高中、技工学校等设施用地。
		C63	成人与业余学校用地	独立地段的电视大学、夜大、教育学院、党校、干校、业余学校和培训中心等用地。
		C64	特殊学校用地	聋、哑、盲人学校及工读学校用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
		C65	科研设计用地	科学研究、勘测设计、观察测试、科技信息和科技咨询等机构用地。不包括附设于其他单位内的研究室和设计室等用地。
	C7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑及革命遗址等用地。不包括已作其它用途的文物古迹用地，该用地应分别归入相应的用地类别。
	C8 ●		口岸监管用地	口岸的边境联检设施及其附属设施用地，包括口岸内的联检站和交通设施用地。
	C9		其它公共设施用地	除以上之外的公共设施用地，如宗教活动场所、社会福利院等用地。
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用的铁路、码头和道路等用地，不包括露天矿用地，该用地应归入水域和其它用地（E）。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
	M1		一类工业用地	对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地，如电子工业、缝纫工业、工艺品制造工业等用地。
	M2		二类工业用地	对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业用地，如食品工业、医药制造工业、纺织工业等用地。
	M3		三类工业用地	对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地，如采掘工业、冶金工业、大中型机械制造工业、化学工业、造纸工业、制革工业和建材工业等用地。
W			仓储用地	仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施等用地。不包括工厂内附设的仓库建筑和堆场用地。
	W1		普通仓库用地	以库房建筑为主的储存一般货物的普通仓库用地。
	W2		危险品仓库用地	存放易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓库用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
	W3		堆场用地	露天堆放货物为主的仓库用地。
T			对外交通用地	铁路、公路、管道运输、港口和机场等城市对外交通运输及其附属设施等用地。
	T1		铁路用地	铁路站场和线路等用地。
			公路用地	高等级公路和一、二、三级公路线路及长途客运站等用地。不包括村镇公路用地，该用地应归入道路广场用地(S)。
		T21	高等级公路用地	高速公路、快速路用地。
		T22	一、二、三级公路用地	一、二、和三级公路用地。
		T23	长途客运站用地	长途客运站用地。
	T3		管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
	T4		港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区和航运站等用地。
		T41	海港用地	海港港口用地。
		T42	河港用地	河港港口用地。
	T5		机场用地	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用地。
S			道路广场用地	市级、区级和居住区级的道路、广场和停车场等用地。
	S1		道路用地	主干路、次干路和支路用地，包括其交叉路口用地；不包括居住用地、工业用地等内部的道路用地。
		S11	主干路用地	主干路用地。
		S12	次干路用地	次干路用地。
		S13	支路用地	主次干路之间的联系道路用地。
		S19	其它道路用地	除主次干路和支路外的道路用地，如步行街、自行车专用道等用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
	S2		广场用地	公共活动广场用地，不包括单位内的广场用地。
		S21	交通广场用地	交通集散为主的广场用地。
		S22	游憩集会广场用地	游憩、纪念和集会等为主的广场用地。
	S3		社会停车场库用地	公共使用的停车场和停车库用地，不包括其它各类用地配建的停车场库用地。
		S31	机动车停车场库用地	机动车停车场库用地。
		S32	非机动车停车场库用地	非机动车停车场库用地。
U			市政公用设施用地	市级、区级和居住区级的市政公用设施用地，包括其建筑物、构筑物及管理维修设施等用地。
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地。
		U11	供水用地	独立地段的水厂及其附属构筑物用地，包括泵房和调压站等用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
		U12	供电用地	变电站所、高压塔等用地，不包括电厂用地，该用地应归入工业用地(M)。
		U13	供燃气用地	储气站、调压站、罐装站和地面输气管廊等用地。不包括煤气场用地，该用地应归入工业用地(M)。
		U14	供热用地	大型锅炉房，调压、调温站和地面输热管廊等用地。
	U2		交通设施用地	公共交通和货运交通等设施用地。
		U21	公共交通用地	公共汽车、出租汽车、无轨电车的停车场、保养场、车辆段和首末站等用地，以及轮渡(陆上部分)用地。
		U22	货运交通用地	货运车队的站场等用地。
		▲U23	轨道交通用地	各种形式轨道交通在地面以上站场、线路及附属设施用地。
		▲U24	公共加油站用地	公共加油站及其附属设施用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
		U29	其它交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，如教练场、汽车维修站、洗车场等用地。
	U3		邮电设施用地	邮政、电信设施用地。
		▲U31	邮政设施用地	邮政营业网点及其附属设施用地。
		▲U32	电信设施用地	各类电信及附属设施用地。
	U4		环境卫生设施用地	环境卫生设施用地。
		U41	雨水、污水处理用地	雨水、污水泵站、排渍站、处理厂、地面专用排水管廊等用地。不包括排水河渠用地，该用地应归入水域和其它用地(E)。
		U42	垃圾处理用地	固体废物的收集、转运、堆放、处理等设施用地。
	U5		施工与维修设施用地	房屋建筑、设备安装、市政工程、绿化和地下构筑物等施工及养护维修设施等用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
	U6		殡 葬 设 施 用地	殡仪馆、火葬场、骨灰存放 和墓地等设施用地。
	U9		其 它 市 政 公 用 设 施 用地	除以上之外的市政公用设 施用地，如消防、防洪等设 施用地。
G			绿地	市级、区级和居住区级的公 共绿地及生产防护绿地。不 包括专用绿地、园地和林地。
	G1		公共绿地	向公众开放，有一定游憩设 施的绿化用地，包括其范围 内的水域。
		G11	公园	综合性公园、纪念性公园、 儿童公园、动物园、植物园、 古典园林、风景名胜公园和 居住区小公园等用地。
		G12	街头绿地	沿道路、河湖、海岸和城墙 等，设有一定游憩设施或起 装饰性作用的绿化用地。
	G2		生 产 防 护 绿地	园林生产绿地和防护绿地。
		G21	园 林 生 产 绿地	提供苗木、草皮和花卉的园 地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
		G22	防护绿地	用于隔离、卫生和安全的防护林带及绿地。
	G3 ●		高 尔 夫 球 场用地	高尔夫球场用地，不包括会所等设施用地。后者应归入游乐用地（C36）。
D			特殊用地	特殊性质的用地。
	D1		军事用地	直接用于军事目的的军事设施用地，如指挥机关，营区、训练场、试验场、军用机场、港口、码头、军用洞库、仓库、军用通信，侦察、导航、观测台站等用地，不包括部队家属生活区等用地。
	D2		外事用地	外国驻华使馆、领事馆及其生活设施等用地。
	D3		保安用地	监狱、拘留所、劳改所和安全保卫部门等用地，不包括公安局和公安分局，该用地应归入公共设施用地（C）。
E			水 域 和 其 它 用 途 用 地	除以上各大类用地之外的用地。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
	E1		水域	江、河、湖、海、水库、苇地、滩涂和渠道等水域，不包括公共绿地及单位内的水域。
	E2		耕地	种植各种农作物的用地。
		E21	菜地	种植蔬菜为主的用地，包括温室、塑料大棚等用地。
		E22	灌溉水田	有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，用以种植水稻、莲藕、席草等水生作物的耕地。
		E29	其它耕地	除以上之外的耕地。
	E3		园地	果园、桑园、茶园、橡胶园等用地。
	E4		林地	生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林等林木的土地。
	E5		牧草地	生长各种牧草的土地。
	E6	△	村 镇 建 设 用地	农村居住点生产和生活的各类建设用地。
	E7		弃置地	由于各种原因未使用或尚不能使用的土地如裸岩、石砾地、陡坡地、塌陷地、盐碱地、沙荒地、沼泽地、废窑坑等。

类 别 代 号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
	E8		露天矿用地	各种矿藏的露天开采用地。
	E9 ●		发展备用地	规划中确定为城市远期发展的用地。
	E10 ●		闲置地	专指现状已推平、已征用的空闲地等。

注释：●对照 [GBJ137-90] 新增的中类。

▲对照 [GBJ137-90] 新增的小类。

△对照 [GBJ137-90] 减少的小类。

第九条 控制性详细规划必须制定土地使用相容性的规定。

各类建设项目必须满足经批准的控制性详细规划的土地使用相容性的规定。

编制控制性详细规划土地使用相容性的规定宜符合表 2.2《各类建设用地适建范围表》（以下简称表 2.2）的要求。

凡需改变规划用地性质或超出经批准的控制性详细规划土地使用相容性规定范围的建设项目，应先由城市规划行政主管部门提出调整意见，经东莞市城市规划委员会同意，再报市人民政府批准。

各类建设用地适建范围表 表 2.2

序号	用地类别 建设项目	居住用地						公共设施用地				工业用地			仓储用地			市政公用设施用地		绿地	
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	C1C2	C3~C6	C8	C9	M1	M2	M3	W1	W2	W3	U	G1	G2	
1	低层独立式住宅	√	√	○	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
2	其他低层居住建筑	√	√	○	√	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
3	多层居住建筑	○	√	√	√	√	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
4	中高层居住建筑	×	√	√	○	√	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
5	高层居住建筑	×	√	√	○	√	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
6	宿舍	×	√	√	√	√	√	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	×	×	
7	居住小区教育设施 (中小学、幼托)	√	√	√	√	○	√	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
8	居住小区商业服务设施	○	√	√	√	√	×	√	√	○	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×	
9	居住小区文化设施(青少年和老年活动室文化馆等)	○	√	√	√	√	√	√	√	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	
10	居住小区体育设施	√	√	√	√	√	√	○	√	○	×	○	○	×	×	×	×	×	○	○	
11	居住小区医疗卫生设施 (卫生站、街道医院、养老院等)	√	√	√	√	√	×	○	√	○	○	√	○	×	×	×	×	×	×	×	
12	居住小区市政公用设施 (含出租汽车站)	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	√	√	√	√	○	√	√	○	○	
13	居住小区行政管理设施 (派出所、居委会等)	√	√	√	√	√	○	○	√	×	×	√	○	×	○	×	○	○	×	×	
14	小型农贸、综合市场	×	√	√	√	√	×	×	×	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	
15	居住区级以上(含居住区级,下同)行政办公建筑	×	○	○	×	×	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
16	居住区级以上商业服务设施	×	√	√	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
17	居住区级以上文化设施 (图书馆 博物馆 音乐厅 纪念建筑)	○	○	○	×	×	×	○	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
18	居住区级以上娱乐设施 (影剧院、歌舞厅、俱乐部、游乐场)	○	○	○	×	×	×	○	√	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
19	居住区级以上体育设施	×	○	○	×	×	×	×	√	×	×	√	×	×	×	×	×	×	○	○	
20	居住区级以上医疗卫生设施	×	○	○	×	×	×	×	√	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	

序号	用地类别 建设项目	居住用地						公共设施用地				工业用地				仓储用地		市政公用 设施用地	绿地	
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	C1C2	C3~C6	C8	C9	M1	M2	M3	W1	W2	W3	U	G1	G2
21	特殊病院（精神病院、传染病院）	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
22	办公建筑、商办综合楼	×	○	○	○	√	×	√	○	○	×	○	○	×	○	×	○	×	×	×
23	一般旅馆	×	○	○	○	√	×	√	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
24	星级宾馆	×	○	○	×	×	×	√	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
25	商住综合楼	×	√	√	√	√	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
26	高等院校	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
27	中等职业学校、成人学校和业余学校	×	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
28	科研设计机构	×	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
29	对环境基本无干扰、污染的工厂	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	√	×	×	×
30	对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	√	×	○	×	○	×	×	×
31	对环境基有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×
32	普通储运仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	√	○	×	√	×	√	○	×	×
33	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×
34	农、副、水产品专业批发市场	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	×	○	×	○	×	×	×
35	社会公共停车场、库	○	○	○	○	○	○	√	○	○	○	√	√	○	√	×	√	√	×	○
36	加油站	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	√	√	√	√	○	√	√	×	○
37	汽车修理、专业保养场和机动训练场	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	√	√	×	√	×	√	√	×	×
38	客货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	√	√	×	√	×	√	√	×	×
39	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	○	×	×
40	污水处理厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	√	○	○	○	√	×	×
41	殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	○
42	公厕、垃圾转运站	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	√	√	○	○

注：√ 允许设置；× 不允许设置；○ 可允许或可不允许设置，由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求确定。

第三章 城市公共设施

第十条 公共设施的分类分级标准

(一) 公共设施按照使用功能分八类：

- (1) 教育设施；
- (2) 医疗卫生设施；
- (3) 文化娱乐设施；
- (4) 体育设施；
- (5) 社会福利与保障设施；
- (6) 行政管理与社区服务设施；
- (7) 商业设施；
- (8) 市政公共设施。

(二) 公共设施按市级、区级、居住区和居住小区四级配置。居住区的人口规模为 3~5 万人，居住小区的人口规模为 1~1.5 万人。

第十一条 市级和区级公共设施的设置准则

市级和区级公共设施应根据城市规划的要求，与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应，以市和区为单位，在符合相关标准的条件下，合理布置，统筹安排。

(一) 市级和区级教育设施包括高等院校、中等专业技术学校、职业培训机构、寄宿制高中和特殊教育学校等。

(二) 市级和区级医疗卫生设施包括综合医院、

各类专科医院、卫生防疫设施、预防保健机构和急救网络设施。

（三）区级文化设施包括文化馆、图书馆、博物馆、影剧院和新华书店等，布局宜相对集中，独立设置于交通便利的中心地段，形成区级文化中心。

（四）区级体育设施包括体育场、游泳池和体育馆等，宜集中布局，形成区级体育中心。

（五）市级社会福利与保障设施应配置颐养院、儿童福利院和社会福利中心等项目，各区应配置敬老院和区级社会福利中心等基本设施，并应随着社会经济的发展不断完善。

（六）市级和区级商业设施应根据相关规划中所确定的市级和区级商业中心，统筹规划，合理安排相应的商业设施。

第十二条 居住区和居住小区级的公共设施的设置准则

（一）居住区和居住小区级的公共设施的设置水平，必须与居住人口规模相适应，公共设施项目的安排应符合表 3.1 的规定。当居住人口规模达到居住区和居住小区规模时，应按照表 3.1 的规定配置本级及以下各级公共设施项目；当居住人口规模介于居住区和居住小区规模之间时，除了按照低一级配置公共设施项目，还应根据需要选配高一级的部分公共设施项目；当居住人口规模大于组团小于居住小区时，应选配相应的小区级公共设施项目。

（二）居住区或居住小区的文化娱乐和体育设施

宜集中设置于交通便利的中心地段，分别形成居住区、居住小区级公共活动中心。

（三）编制控制性详细规划应符合表 3.1 的规定。

第十三条 凡本章未涉及到的城市公共设施应符合国家、省现行的有关法律、法规及其它强制性标准的规定。

主要公共设施配置表 表 3.1

类别	序号	项目名称		一般规模(m ² /处)		服务规模 (万人)	配置规定	配置级别		备 注
				建筑面积	用地面积			居住区	居住小区	
教育设施	1	幼儿园	6 班	1440-1980	1800-2520	< 0.3	30 座/班， 建筑面积 8-11m ² / 座，用地 面积 10- 14m ² /座			幼(托)儿园宜设 6 班、9 班、12 班、15 班、18 班、21 班或 24 班。每班 30 座。幼(托)儿园宜按其服务范围均衡分布，服务半径宜为 500-600m。市区和镇中心区按每 5000 人设一所幼儿园。(托)儿园宜独立占地，有独立院落和出入口。幼(托)儿园应有全园共享的游戏场地，室外游戏场地面积 (m²)=180+20 × (N-1), N 为班数。同时应设置各班专用的室外游戏场地，场地应日照充足并采取分隔措施，场地面积不应小于 60 m²。本表面积指标不包括教工宿舍。
			9 班	2160-2970	2700-3780	0.3-0.45				
			12 班	2880-3960	3600-5040	0.45-0.6				
			15 班	3600-4950	4500-6300	0.6-0.75				
			18 班	4320-5940	5400-7560	0.75-0.9				
			21 班	5040-6930	6300-8820	0.9-1.05				
			24 班	5760-7920	7200-10080	1.05-1.3				

续表 3.1

类别	序号	项目名称		一般规模(m ² /处)		服务规模 (万人)	配置 规定	配置级别		备 注
				建筑面积	用地面积			居住 区	居住 小区	
	2	小学	18 班	7650-11250	16200-19800	< 0.8	50 座/班， 建筑面积 8.5- 12.5m ² / 座，用地 面积 18- 22m ² /座。 若为寄宿 制小学， 每生建筑 面积增加 7-10m ² / 生，用地 积 增 加 12-15m ² / 生。			小学宜设 24 班、30 班或 36 班。 小学应按其服务范围均衡布置， 服务半径不宜大于 800m。在不 足 0.8 万人的独立地区宜设置 18 班小学。小学的设置应避免 学生上学穿越城市干道和铁路， 不宜与商场、市场、公共娱乐场 所及医院太平间等场所毗邻。小 学的运动场与邻近住宅宜保留 一定间距。学校运动场地应设 200m 标准环形跑道(其中含不小 于 60m 的直跑道)，风雨操场 1 座，每 6 个班至少设 0.5 个篮球 场，0.3 个排球场(兼羽毛球场)， 以及 200-300m ² 器械场地。学校 用地应保证至少有一个南北向 边长不小于 95m。本表面积指标 不包括教工宿舍。
			24 班	10200-15000	21600-26400	0.8-1.1				
			30 班	12750-18750	27000-33000	1.1-1.4				
			36 班	15300-22500	32400-39600	1.4-1.6				

续表 3.1

类别	序号	项目名称	一般规模(m ² /处)		服务规模 (万人)	配置 规定	配置级别		备 注	
			建筑面积	用地面积			居住 区	居住 小区		
	3	九年一贯制学校	27 班	13500-18900	24980-31050	< 1.7	50座/班， 建筑面积 10-14m ² / 座，用地 面积18.5 -23m ² /座。 寄宿制时 增加建筑 面积为7- 10m ² /生， 用地面积 12-15m ² / 生。	○	○	新建地区在用地条件允许的前提下，可考虑小学与初中合并，建设九年一贯制学校。九年一贯制学校宜设 36 班、45 班或 54 班。学校的服务半径宜控制在 800-1000m 范围内。学校运动场应设 250-400m 标准环形跑道（其中不小于 100m 的直跑道），风雨操场或室内体育馆 1 座，另每 6 个班至少设 0.6 个篮球场、0.4 个排球场（兼羽毛球场），300-400 m ² 器械场地。 本表面积指标不包括教工宿舍。
		36 班	18000-25200	33300-41400	1.7-2.3					
		45 班	22500-31500	41630-51750	2.3-2.8					
		54 班	27000-37800	49950-62100	2.8-3.4					

续表 3.1

类别	序号	项目名称	一般规模(m ² /处)		服务规模(万人)	配置规定	配置级别		备 注
			建筑面积	用地面积			居住区	居住小区	
	4	初中	18 班	10200-14040	18720-22460	< 1.9	●	○	初中宜设 24 班、30 班或 36 班。初中应按其服务范围均匀布置, 市区范围内初中的服务半径不宜大于 1000m。在每个镇区最少要办一所初中, 在人口不足 1.9 万人的独立地区, 宜考虑设置 18 班。初中的运动场地应设 250-400m 标准环形跑道(其中含不小于 100m 的直跑道), 风雨操场或室内体育馆 1 座, 另每 6 个班至少设 0.6 个篮球场、0.4 个排球场(兼羽毛球场)以及 300-400 m ² 器械场地。学校用地应保证至少有一个南北向边长不小于 185m。 本表面积指标不包括教工宿舍。
			24 班	13730-18720	22960-29960	1.9-2.5			
			30 班	17160-23400	31200-37440	2.5-3.1			
			36 班	20600-28080	37440-44930	3.1-3.7			
			48 班	27460-37440	49920-59900	3.7-5			

续表 3.1

类别	序号	项目名称	一般规模(m ² /处)		服务规模 (万人)	配置 规定	配置级别		备 注
			建筑面积	用地面积			居住 区	居住 小区	
	5	普通高中	18 班	13610-16520	21380-28190	< 2.4	●		普通高中宜设 24 班、30 班或 36 班。在人口不足 2.4 万人的独立地区,宜考虑设置 18 班普通高中。普通高中的运动场与邻近住宅有一定的间隔。运动场地应设 400m 标准环形跑道(其中含不小于 110m 的直跑道),室内体育馆 1 座,另每 6 个班至少应设 0.6 个篮球场、0.4 个排球场(兼羽毛球场),1-2 个网球场,1 个游泳池以及 400-500 m ² 器械场地。本表面积指标不包括教工宿舍。
			24 班	18150-21200	28510-37580	2.4-3.2			
			30 班	22680-27540	36640-46980	3.2-4			
			36 班	27220-33050	42770-56380	4-4.9			
	6	寄宿制高中	36 班	40820-46650	66100-77760	-	○		2-3 个居住区合设一个寄宿制高中。寄宿制高中宜设 36 班、48 班或 60 班。寄宿制高中应设置 400m 标准环形跑道(不小于 110m 的直跑道),室内体育馆 1 座,另每 6 个班至少应设 0.7 个篮球场、0.4 个排球场(兼羽毛球场)、1-2 个网球场,一个游泳池以及 500-600 m ² 器械场地。本表面积指标不包括教工宿舍。
			48 班	54430-62200	88130-103680	-			
			60 班	68040-77760	110160-129600	-			

续表 3.1

类别	序号	项目名称	一般规模(m ² /处)		服务规模 (万人)	配置 规定	配置级别		备 注
			建筑面积	用地面积			居住 区	居住 小区	
医疗卫生设施	7	综合医院	200床	22000-30000	24000-28000	4-6	○		全市医院总规模按 4 床/千人标准计算。对于市级或区级医院而言, 宜配建 800 床或以上规模的大型综合医院。本表面积指标不包括职工宿舍楼。
			500床	55000-75000	60000-70000	10-12			
			800床	88000-120000	96000-112000	15-20			
	8	门诊部	2000-3000	-	3-5	-	●		在设置有大型综合医院的居住区内不宜单独设置门诊部。
	9	社区健康服务站	200-500	-	1-2	-		●	社区健康服务中心主要开展健康促进、卫生防病、妇幼保健、老年保健、慢性病防治和常见病诊疗等工作。少于 1 万人口的独立地段, 应设 1 处社区健康服务中心。宜与其它非独立占地的社区服务设施组合设置。

续表 3.1

类别	序号	项目名称	一般规模(m ² /处)		服务规模 (万人)	配置 规定	配置级别		备 注
			建筑面积	用地面积			居住 区	居住 小区	
文化娱乐设施	10	区级文化中心		-	10-25	属区级文化设施，人均建筑面积不应低于 0.05m ² 。	○		宜配置图书阅览、培训、少儿活动、展览、文艺康乐等室内活动以及进行文化活动的文化广场，其中室内文化场地面积不应低于 3200 m ² 。若附设影院，宜按照影院指标增加建筑面积。
	11	居住区级文化站	4000-6000	-	4-6	居住区级文化设施人均建筑面积应不低于 0.1 m ² 。	●		宜配置文化康乐设施、图书阅览、科技普法、教育培训等设施，并应专门设置老人活动中心、青少年活动中心、儿童活动中心、儿童图书阅览室(室)等项目，宜设置多功能厅、展览厅、电脑室等。规模较大的工业区内应设一处。
	12	居住小区级文化室	500-1000	-	1-2	居住小区级文化室人均建筑面积不应低于 0.05 m ² 。		●	宜配置文化康乐、图书阅览、科普宣传、老年人活动、青少年活动及儿童活动等设施。居住人口不足 1.0 万人应设 1 处。

续表 3.1

类别	序号	项目名称	一般规模(m ² /处)		服务规模 (万人)	配置 规定	配置级别		备 注
			建筑面积	用地面积			居住 区	居住 小区	
体育设施	13	居住区级 体育活动中心	500-800	12000-18000	4-6	居住区级 体育设施 人均用地 面积应不 低 于 0.3m ² 。	●		宜配置户外健身场地(包括室外器械场地、慢跑道等)、排球场、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池以及儿童活动场所等。
	14	居住小区 级体育活 动场地	-	200-1500 1500-3000 3000-6000	< 0.5 0.5-1 1-2	居住小区 级体育活 动场地 的人均用地 面积不应 低 于 0.3m ² 。		●	社区体育活动场地宜结合住宅区绿地或社区文化娱乐中心, 设置户外健身场地(包括室外器械场地、慢跑道等)、篮球场、网球场、羽毛球场、儿童活动场所等设施, 条件许可还宜设置游泳池、排球场等。
社会福利与保障设施	15	敬老院 (颐养院)	3000-6000	5000-9000	-	建筑面 积为: 15-20 m ² 床, 用 地面积: 为 25- 30m ² /床。	○		为缺少家庭照顾的老年人提供居住及文化娱乐场所。 各区敬老院每处容纳 200-300 床。有条件的居住区可参照设置

续表 3.1

类别	序号	项目名称	一般规模(m ² /处)		服务规模 (万人)	配置 规定	配置级别		备 注
			建筑面积	用地面积			居住 区	居住 小区	
行政管理与社区服务设施	16	街道办事处	2000-4000		10-25	属区级公建设施	○		街道办事处办公用房宜独立占地,宜与社区服务中心组合设置。
	17	社区服务中心	1500-2000	-	10-25	属区级服务设施	○		宜设置助残、康复保健、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的服务项目。
	18	居委会	100-200	-	1-2	-		●	居委会负责社区管理,其办公用房宜与其它非独立占地的社区公共设施组合设置。
	19	社区服务站	200-300	-	1-2	-		●	宜设置社会救助、社区的便民利民服务。宜与居委会及其它非独立占地的社区公共设施组合设置。
	20	派出所	2500-3000	2000-2500	10-25	属区级公建设施	○		宜结合公安系统内部基层设施建设的有关规划,进行选址。
	21	社区警务室	20-50	-	1-2	-		●	宜与居委会及其它非独立占地的社区公共设施组合设置。

续表 3.1

类别	序号	项目名称	一般规模(m ² /处)		服务规模 (万人)	配置规定	配置级别		备 注
			建筑面积	用地面积			居住区	居住小区	
商业设施	22	居住区级肉菜市场	-	-	4-6	建筑面积100-200 m ² /千人。	○		宜相对集中布局，独立设置。若设置于建筑物底层，应有独立出入口。
	23	居住小区级肉菜市场	-	-	1-2	建筑面积120-200 m ² /千人。		●	布局应将其噪声和气味对周围环境的影响减至最低程度，宜设置于住宅底层，但应有独立的出入口。餐饮店宜集中布置，不应设于多层住宅底层。肉菜市场应设在室内，宜设在运输车辆易于进出的相对独立地段，与住宅要有一定的间隔。肉菜市场的建筑面积宜控制在 500-1500 m ² 。
市政公用设施	24	邮政支局	1500	2000	-	-	○		邮政支局宜独立占地，便于车辆出入及识别，根据部门需要设置。
	25	邮政所	100-150	-	-	-		●	邮政所应设在人流集中的场所，便于车辆出入及识别。宜与其它非独立占地的公共设施组合设置。

续表 3.1

类别	序号	项目名称	一般规模(m ² /处)		服务规模 (万人)	配置规定	配置级别		备 注
			建筑面积	用地面积			居住区	居住小区	
	26	液化石油气瓶装供应站	100-200	1000-1500	-	-	○		服务半径宜为 1-3km。
	27	垃圾收集站	50-90	280-380	-	-		●	每 0.7-1 km ² 应设一处小型垃圾收集转运站, 10-15 km ² 设一座大、中型垃圾转运站, 宜采用分类收集方式。与居住建筑的间距不小于 10m, 与其他建筑的间距不小于 5m, 并应设置有效绿化(灌木等)隔离带。
	28	再生资源回收站	850-1300	1000-1500	-	-	○		宜独立占地, 并应设置在与周围建筑物的间隔不小于 50m 的隐蔽地段, 避免对居民生活的干扰。

续表 3.1

类别	序号	项目名称	一般规模(m ² /处)		服务规模 (万人)	配置规定	配置级别		备 注
			建筑面积	用地面积			居住区	居住小区	
市政公用设施	29	公共厕所	40-80		1-2	居住小区 6-10 m ² /千人, 车站、码头、体育场 15-25 m ² /千人, 广场、街道 2-4 m ² /千人, 商业大街、购物中心 10-20 m ² /千人。		●	城镇每平方公里不少于 3 座公共厕所, 独立式公共厕所与周围建筑物的距离应不小于 5m, 周围宜设绿化带。
	30	环卫工人休息室	7-20	-	1-2	-		●	供工人休息、更衣、沐浴和停放小型车辆、工具等。作息场所视具体情况宜与公共厕所、垃圾收集站设置在一起。
	31	消防站	1500-3000				○		4km ² -7km ² 设置一个。消防站的分布应满足总体规划和消防专项规划的要求。

注: (1) 表中 ● 为必须设置的项目, ○ 为可选择设置的项目。

第四章 建筑容量控制指标

第十四条 控制性详细规划必须制定建筑容量控制指标（含建筑容积率和建筑密度，下同）。

各类建设项目应满足经批准的控制性详细规划中建筑容量控制指标的规定。

编制控制性详细规划，一般地块的建筑容量控制指标宜符合表 4.1、表 4.2、表 4.3 的规定。

凡超出经批准的控制性详细规划建筑容量控制指标的建设项目，应按省、市有关管理条例申请调整。

住宅小区及组团用地建筑密度和容积率指标 表 4.1

建筑容量		建筑密度（%）					容积率				
住宅小区分类		一类	二类	三类	四类	独立商住	一类	二类	三类	四类	独立商住
住宅类型	独立式别墅	15-18	20-22	—	—	—	0.3-0.45	0.5-0.65	—	—	—
	低层	25-28	28-30	30-35	35-40	40-50	0.7-0.8	0.8-0.9	0.9-1.1	1.0-1.2	1.2-1.5
	多层	25-28	28-32	32-35	35-40	40-50	1.4-1.6	1.6-1.9	1.8-2.1	2.1-2.3	2.4-3.0
	中高层	20-22	25-28	28-30	—	35-45	1.6-1.8	2.0-2.2	2.4-2.6	—	2.5-3.0
	高层	—	20-25	22-28	—	30-40	—	2.0-2.5	2.5-3.0	—	3.5-4.0

- 注明：1. 住宅分类详见本规定第二章城市用地分类表 2.1；
2. 住宅层数三层及以下为低层，四～六层为多层，七～九层为中高层，十层及以上为高层；
3. 表 4.1 中“独立商住”是指第十九条规定的用地面积以上 8000 m²以下的零星用地上建设的商住楼、住宅及公寓；
4. 建筑面积、容积率、建筑密度、基地面积的计算见第十一章《附录二》第 1-4 款。

公共建筑用地建筑密度和容积率指标 表 4.2

建筑容量		建筑密度 (%)			容积率		
建筑层数		低层	多层	高层	低层	多层	高层
建筑类型	一般性办公建筑	45-55	35-50	30-45	1.3-1.6	2.0-3.0	3.0-3.5
	公寓式办公建筑、旅馆	40-50	35-45	30-40	1.2-1.6	2.0-2.7	2.5-3.2
	星级宾馆、酒店	35-45	30-40	25-35	1.0-1.3	1.8-2.2	2.0-3.2
	商业金融建筑	45-55	40-50	35-45	1.3-1.6	2.0-2.5	3.5-4.5

- 注明：1. 表 4.2 中上限值适用于第十九条规定的用地面积以上 8000 m²以下的零星用地；
2. 高层建筑裙房的建筑密度与相应功能的多层建筑相同；
3. 建筑面积、容积率、建筑密度、基地面积的计算见第十一章《附录二》第 1-4 款。

工业厂房和普通仓库用地建筑密度和容积率指标 表 4.3

建筑容量		建筑密度 (%)				容积率			
建筑层数		单层	低层	多层	高层	单层	低层	多层	高层
建筑 用地 类型	一类工 业区	60	45	40	35	0.6	1.6	1.8	3.0
	二类工 业区	60	45	40	35	0.6	1.4	1.6	2.5
	三类工 业区	50	40	30	—	0.5	1.2	1.4	—
	普通仓 库	60	50	45	40	0.6	1.6	2.2	3.0

注：1. 工业区分类详本规定第二章城市用地分类表 2.1；

2. 建筑面积、容积率、建筑密度、基地面积的计算见第十一章《附录二》第 1-4 款。

第十五条 市、镇（区）的重要地段和高层建筑密集区的建筑容量控制指标，应根据总体规划和分区规划的要求，同时考虑城市空间组织的需要以及经济可行性，在编制控制性详细规划时合理确定。

第十六条 表 4.1、表 4.2、表 4.3 规定的指标未涉及拆迁补偿。拆迁补偿建设用地的建筑容量，在编制控制性详细规划时可根据不同地区的实际情况和成本核算适当加高。

第十七条 表 4.1、表 4.2、表 4.3 规定的指标为上限，适用于单一类型的建筑基地。对混合类型的建筑基地，其建筑容量控制指标应将建筑基地按使用性质分类划定后，按不同类型分别执行；对难以分类执

行的建筑基地和综合楼基地，应按不同性质建筑的建筑面积比例和不同的建筑容量控制指标换算建筑容量综合控制指标（见第十一章《附录三》计算案例一）。

第十八条 对未列入表 4.1、表 4.2、表 4.3 的科研机构、大中专院校、中小学校、体育场馆以及医疗卫生、文化艺术、幼托等建筑基地的建筑容量控制指标，应符合国家、省的相关技术规定，但不宜超过表 4.1 中相应居住建筑的控制指标。

第十九条 建筑基地未达到下列最小面积的建设项目，不得单独建设。建筑基地面积以道路红线内的用地面积为准。

- （一）多层建筑为 2000 m²；
- （二）高层居住建筑为 3000 m²；
- （三）高层公共建筑为 5000 m²。

建筑基地未达到上述规定的最小面积，但有下列情况之一，且确实不妨碍城市规划实施的，经城市规划行政主管部门核准可予以建设。

（1）邻接土地已完成建设或为既成道路、河道或是其他类似情况，确实无法调整、合并的；

（2）因城市规划街区划分、市政公用设施等的限制，确实无法调整合并的；

（3）农村地区的村镇建设，因特殊情况，确实难以达到前款面积的。

第二十条 改建、扩建工程，建筑基地的原有建筑容量指标，已超出经批准的控制性详细规划建筑容量控制指标时，不得在原有建筑基地范围内进行扩建、加层。

第二十一条 旧城改造地区建筑基地为社会公众提供开放空间的，在符合消防、卫生、交通等有关规定和本章规定的前提下，在编制控制性详细规划时可参考表 4.4 的规定增加建筑面积。但增加的建筑面积总计不得超过核定建筑面积(建筑基地面积乘以核定建筑容积率)的百分之二十。

旧城改造为社会提供开放空间可增加的建筑面积表 4.4

核定建筑容积率 FAR	每提供 1 平方米有效面积的开放空间，允许增加的建筑面积（m ² ）
小于 1.5	1.0
大于、等于 1.5， 小于 3	1.2
大于、等于 3， 小于 4.5	1.4
大于、等于 4.5	1.6

注：1. 核定建筑容积率由城市规划行政主管部门按表 4.1、表 4.2、表 4.3 和本章的有关规定确定。
2. 开放空间的条件和计算方法见第十一章《附录二》第 5 款。
3. 计算案例见第十一章《附录三》案例二。

第二十二条 建筑物之间因公共交通需要，架设穿越城市道路的空中人行廊道的，应报城市规划行政主管部门和公安交通管理部门批准，并符合下列规定：

（一）廊道的净宽度不大于 6m，廊道下的净空高度不少于 5.5m；但穿越小于 18m 宽的城市支路的廊道下的净空高度可不少于 4.6m。

（二）廊道内不得设置商业设施。

同时符合以上二项规定的廊道，其建筑面积可不计入建筑容量控制指标。

第五章 建筑间距

第二十三条 建筑间距除必须符合消防、卫生、环保、工程管线和文物保护等方面的要求外，应同时符合本章的规定。

凡涉及居住建筑间距者，除参照本章规定外，同时应提供日照分析，保证建筑间距符合国家规范关于居住建筑日照之要求。

建筑间距计算见第十一章《附录二》第 6 款，建筑间距图示见第十一章《附录四》第 1 款。

第二十四条 一般多层居住建筑的间距应符合下列规定：

（一）多层居住建筑平行布置时的间距：

1. 南北向指正南北向和南偏东（西） 45° 以内（含 45° ），下同，其间距不小于南侧建筑高度的 1.0 倍。

2. 东西向指正东西向和东（西）偏南（北） 45° 以内（不含 45° ），下同，其间距不小于较高建筑高度的 0.7 倍。

（二）多层居住建筑垂直布置时的间距：

1. 南北向的间距不小于南侧建筑高度的 0.7 倍；

东西向的间距在老城区不小于较高建筑高度的 0.6 倍。

2. 垂直布置的居住建筑的山墙宽度必须小于或等于 14m；山墙宽度大于 14m 的，其间距按平行布置的居住建筑控制。

(三) 多层居住建筑既非平行也非垂直布置时的间距：

1. 两幢建筑的夹角小于或等于 30° 时，其最窄处间距按平行布置的居住建筑控制。

2. 当两幢建筑的夹角大于 30° ，小于或等于 60° 时，其最窄处间距不小于南侧（或较高）建筑高度的 0.7 倍。

3. 当两幢建筑的夹角大于 60° 时，其最窄处间距按垂直布置的居住建筑控制。

第二十五条 多层居住建筑有厅房开窗的山墙间距不小于较高建筑的 0.5 倍（旧区改建不小于 0.4 倍）；低层居住建筑的山墙间距不小于 4m。对按此规定不能满足消防间距或通道要求的，应按消防间距或通道要求控制，并由城市规划管理部门核定。

点式居住建筑的东（西）侧有厅房开窗的，其与相邻居住建筑东西向的间距不适用前款规定的山墙间距，应按第二十四条的有关规定控制。

第二十六条 在第一类居住用地的低层独立式别墅地区及其紧邻地区进行新建、改建的，其间距不得小于南侧建筑高度的 1.4 倍。

第二十七条 对建筑密集的旧城进行改造，经城市规划行政主管部门批准，多、低层居住建筑间距按第二十四条规定执行确有困难的，可按以下规定适当缩小：

（一）平行布置的居住建筑，朝向为南北向的，其间距不小于南侧建筑高度的 0.8 倍；朝向为东西向的，不小于较高建筑的 0.6 倍。

（二）垂直布置的居住建筑，南北向的间距不小于南侧建筑高度的 0.6 倍；东西向的间距不小于较高建筑高度的 0.5 倍。

（三）既非平行也非垂直布置的居住建筑，当两幢建筑的夹角大于 30° 、小于或等于 60° 时，其最窄处间距不小于南侧（或较高）建筑高度的 0.7 倍。

第二十八条 高层居住建筑的间距应符合下列规定：

（一）高层居住建筑与高层居住建筑平行布置时的间距：

1. 南北向布置的，南侧建筑总长度小于 50m 的间距为： $26 + 0.35 (H_s - 30)$ m；南侧建筑总长度大于或等于 50m 的间距为： $30 + 0.35 (H_s - 30)$ m；旧区改建时，南侧建筑总长度小于 50m 的间距为： $21 + 0.35 (H_s - 30)$ m；南侧建筑总长度大于等于 50m 的间距为： $24 + 0.35 (H_s - 30)$ m（ H_s 为南侧建筑高度）。

2. 东西向布置的,建筑间距不小 $18+0.35(H-30)\text{m}$; 旧区改建时,建筑间距不小于 $15+0.35(H-30)\text{m}$ (H 为较高建筑高度)。

(二) 高层居住建筑与多、低层居住建筑平行布置时的间距:

1. 高层居住建筑与其北侧多、低层居住建筑的间距: 高层建筑总长度小于 50m 的为: $26+0.35(H_s-30)\text{m}$; 南侧建筑总长度大于或等于 50m 的为: $30+0.35(H_s-30)\text{m}$; 旧区改建时,南侧建筑总长度小于 50m 的间距为: $21+0.35(H_s-30)\text{m}$; 南侧建筑总长度大于或等于 50m 的间距为: $24+0.35(H_s-30)\text{m}$ (H_s 为南侧建筑高度)。

2. 高层居住建筑与其东(西)侧多、低层居住建筑的间距不小于 $18+0.35(H-30)\text{m}$; 旧区改建时,建筑间距不小于 $15+0.35(H-30)\text{m}$ (H 为较高建筑高度)。

(三) 高层居住建筑与高、多、低层居住建筑垂直布置,当山墙宽度小于 14m 时的间距不小于 15m ; 当山墙宽度大于或等于 14m 时,按平行布置时的间距控制。

(四) 高层居住建筑山墙与高、多、低层居住建筑的山墙间距,按消防间距的规定控制,但山墙有房

厅窗户的，其间距应不小于 13m。

高层居住建筑与高、多、低层居住建筑的间距符合本条规定的，可不受第二十四和二十六条规定的限制。

第二十九条 在符合第二十四条至第二十八条规定的前提下，平行布置的低层居住建筑之间的最小间距为 9m，低层居住建筑与其北侧多层居住建筑的最小间距为 9m，多、低层居住建筑与其北侧高层居住建筑的最小间距为 13m。

按第二十四条、第二十八条规定计算出的多、低层居住建筑的间距如大于多、低层居住建筑与高层居住建筑的间距的，在同等条件下可按较小的间距控制，但须符合国家规范规定的日照条件。

第三十条 非居住建筑与居住建筑的间距，应符合下列规定：

（一）非居住建筑位于居住建筑南侧或东西侧的，其间距按第二十四条至第二十九条的规定控制；

（二）非居住建筑（第三十一条所列的非居住建筑除外）位于居住建筑北侧的，其建筑间距按第三十二条的规定控制。

（三）非居住建筑与居住建筑的山墙间距按消防间距的规定控制，但居住建筑山墙有厅房窗户的，其山墙间距按第二十五条、第二十八条的有关规定控制。

第三十一条 医院病房楼、休（疗）养院疗养楼、

老年人居住建筑、幼儿园、托儿所和中小学教学楼与相邻各类建筑的间距，按居住建筑的间距（第二十四条至第二十八条）为基数，旧城改造区增加 10%，新建区增加 20%；并同时满足幼儿园、托儿所首层冬至日满窗日照有效时间不少于连续三小时，医院病房楼、休（疗）养院疗养楼、老年人居住建筑居室和中小学教学楼首层冬至日满窗日照有效时间不少于连续二小时。

第三十二条 非居住建筑（第三十一条所列的非居住建筑除外）的间距应符合下列规定：

（一）高层非居住建筑与高层非居住建筑平行布置时的间距：

1. 南北向的，不少于南侧建筑高度的 0.4 倍，且其最小间距应大于 18m。

2. 东西向的，不少于较高建筑高度的 0.3 倍，且其最小间距应大于 15m。

（二）高层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置时的最小间距应大于 13m。

（三）多层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置时的最小间距应大于 9m。

（四）南侧低层非居住建筑与高、多、低层非居住建筑平行布置时的间距按消防间距的规定控制，但最小间距应大于 9m。

（五）高层非居住建筑与高、多、低层非居住建

筑垂直布置，当山墙宽度小于 14m 时的间距按消防间距的规定控制，但最小间距应大于 9m；当山墙宽度大于或等于 14m 时，按平行布置时的间距控制。

（六）高层非居住建筑山墙与高、多、低层非居住建筑的山墙间距，按消防间距的规定控制。

第三十三条 居住建筑设置的天井宜采用开口天井，并应符合以下要求：

（一）开口天井：天井开口朝向视建筑物体型、与毗邻建筑物的关系情况确定。建筑物开口深度少于或等于 2.5m 时，其开口宽度应不少于 1.5m；开口深度大于 8m 时按第二十四条至第二十九条规定控制；开口深度在 2.5m～8m 时，按表 5.1 规定控制。

（二）内天井：内天井的最短边长按表 5.2 规定控制。与内天井相连的楼梯应设有直接通向内天井的出入口，内天井应有外接通道和排水设施。

开口天井最小宽度（单位：m） 表 5.1

天井属性 天井用途	开口天井最小宽度			
	九层和九层以下		九层以上	
	窗正对 开口	窗在两侧 墙上	窗正对 开口	窗在两侧 墙上
厨房、卫生间、储藏、楼梯间、电梯厅通风采光	2	3	2.5	4
南北向开口的客厅、卧室通风采光	3	4	4	6
东西向开口的客厅、卧室通风采光	3	4	5	8

开口天井最小宽度（单位：m） 表 5.2

天井属性 天井用途	内天井最短边长	
	九层和九层以下	大于九层
厨房、卫生间、储藏、楼梯间、电梯厅通风采光	3	6
客厅、卧室通风采光	6	8

（三）如果表 5.1、5.2 中规定的开口天井宽度确难以满足时，可做机械通风排气设施，有厨厕开窗的天井应在厨厕间加设集中通风排气竖井，但天井开口宽度多层不能小于 2.0m、高层不能小于 2.5m。

第六章 建筑物退让

第三十四条 沿建筑基地用地界线和沿城市道路、公路、河道、铁路两侧以及电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离除必须符合消防、防汛、交通安全和经批准的控制性详细规划等方面的要求外，应同时符合本章的规定。

第三十五条 全市 38 条主要道路两侧建筑退让道路红线应符合第十一章《附录五》要求，其他城市道路两侧建筑退让道路红线的最小距离应符合表 6.1。

建筑控制线退让城市道路红线的最小距离 表 6.1

道路性质	道路红线宽度(m)	市区建筑退让道路红线的最小距离(m)	镇区建筑退让道路红线的最小距离(m)
高速公路		按道路红线退让 50	按道路红线退让 50
快速干道		按道路红线退让 30	按道路红线退让 30
城市主干道	40-80 6-8 车道、 4 车道带非机动车道	按道路红线退让 15	按道路红线退让 10
城市次干道	30-39 4-6 车道	按道路红线退让 8	按道路红线退让 5
城市支路	19-29 ≤4 车道	按道路红线退让 5	按道路红线退让 3
其他道路	≤18m	按道路红线退让 2	按道路红线退让 2

注：道路红线的退让以城市规划行政主管部门批准的建筑红线为准。

第三十六条 沿建筑基地用地界线的建筑物，其离界距离应按以下规定控制。离界距离小于消防间距时，应按消防间距的规定控制。

（一）各类建筑离用地界线的距离，应按表 6.2 规定的建筑物高度的倍数控制，但不得小于最小距离。

各类建筑距用地界线的最小距离 表 6.2

离 界 距 离 建 筑 朝 向		居信建筑 (含第三十条规定的 文教卫生建筑)		非居住建筑	
		建筑物高度 的倍数	最小 距离 (m)	建筑物 高度的 倍数	最小距 离(m)
主采光面 (注 2)	低层	0.5H	5	0.4H	4
	多层	0.4-0.5H	7	0.35H	5
	高层	0.25H(注 1)	10	0.15H	8
次采光面 (注 2)	低层	0.25H	3	—	按消防
	多层	0.25H	5	—	按消防
	高层	0.125H	8	—	6.5

注 1. 旧城区为 0.2;

注 2. 主、次采光面见第十一章《附录四》第 2 款。

（二）相邻用地已建、在建或已作规划报建的，建筑离用地界线的距离，除应符合表 6.2 的规定外，还应保证项目用地与相邻用地内居住建筑（含三十一条所列建筑类型）的日照间距。其它情况下，建筑离用地界线的距离，除应符合表 6.2 的规定外，还应不

少于用地内及相邻用地内居住建筑（含三十一条所列建筑类型）所需日照间距的 0.35 倍。

（三）地下建筑物离用地界线的距离，除城市规划行政管理部门批准外，不得超出建筑红线，且其最小值不能小于 5 米。

第三十七条 影剧院、体育馆、博物馆、大型商场等有大量人流、车流集散的各类建筑，应在建筑红线内增设集散广场，集散广场的大小由城市规划行政主管部门根据建筑对道路交通的影响，核准确定。

第三十八条 道路交叉口四周围的建筑物后退道路规划红线的距离，除满足第三十六条的要求外，还必须满足交叉口视距三角形的要求（见第十一章《附录二》第 7 款）。

第三十九条 在规定的后退道路规划红线距离内，不得设置零星建筑物，也不允许建筑突出物，包括台阶、平台、窗井、地下建筑及建筑基础等。雨篷、招牌、灯饰等经城市规划行政主管部门批准可外挑，但其离室外地面的净空高度不宜小于 3.5m。

第四十条 河道两岸除港口码头建设（按港口总体规划布局执行）外，从防洪堤外坡堤顶算起，东江、东江北干流、倒运海水道、东江南支流石龙-东城大王洲段、东江南支流道滘大公洲-狮子洋段、赤窖口河、太阳洲西海两岸的新建建筑退让距离为 50m；东引河、东莞水道、石马河、寒溪河、麻涌河、中堂水道、太

平水道、太阳洲东海、洪屋涡水道上溯-望牛墩新联桥段、东江南支流东城大王洲-万江黄粘洲段两岸的新建建筑退让距离为 35m。其余 50m 宽以上的河道两岸的新建建筑退让距离为 20m。

沿排洪渠两岸（有规划道路的除外）的新建建筑物，其后退排洪渠规划红线的距离除有关规划另有规定外，不应小于 10m。

水库沿岸从水库常年正常水位线算起，同沙水库、松木山水库、黄牛埔水库、雁田水库、虾公岩水库、横岗水库、契爷石水库、茅輦水库等中型水库（1000 万立方米以上-1 亿立方米以下）的沿岸新建建筑退让距离为 100m，沿主、副坝下游坝脚线外退让 200m；水濂山水库、五点梅水库等小（1）型水库（100 万立方米以上-1000 万立方米以下）的沿岸新建建筑退让距离为 50m，沿主、副坝下游坝脚线外退让 100m；其它小（2）型水库（100 万立方米以下）的沿岸建筑退让距离以经批准的控制性详细规划为准。

凡在以上河道两岸、水库沿岸开发建设时必须符合《广东省水利工程管理条例》和《东莞市水库管理规定》的有关要求，并由水利主管部门审查核准后方能建设。

第四十一条 在电力线路保护区范围内不得新建建筑物。电力线路保护区的范围规定如下：

（一）架空电力线路保护区，指每组导线中心线

向外两侧延伸所形成的两平行线内的区域。

1. 一般地区各级电压的架空电力线路，其每组线中心向两侧延伸的距离：

10 千伏	5m	35 千伏	10m
110 千伏	13m	220 千伏	20m
330 千伏	23m	500 千伏	38m

2. 市区城镇人口密集地区及特殊地段架空电力线路保护区的宽度可略小于上述规定，具体要求由城市规划行政主管部门会同电力管理部门根据实际情况审核确定。

（二）电力电缆线路保护区，指地下电力直埋电缆线路向外两侧延伸所形成的两平行线内的区域，其每边向外侧延伸的距离不小于 0.75m。

第四十二条 沿铁路两侧兴建建筑工程应符合以下规定：

（一）铁路干线两侧的新建建筑与路基外侧的距离不得小于 50m；铁路支线、专用线两侧的新建建筑与路基外侧的距离不得小于 30m；铁路两侧的围墙与路基外侧的距离不得小于 15m，围墙的高度不得大于 3m。

（二）铁路两侧的高层建筑、高大构筑物（水塔、烟囱等）、危险品仓库、厂房与轨道中心线的距离须经铁路主管部门审核后确定。

（三）在铁路道口附近进行建设的，必须符合铁

路道口管理的有关规定。

第四十三条 各类建筑基地原则上不得修建围墙，因特殊需要必须报城市规划行政主管部门批准后修建。

除规划行政主管部门批准外，围墙宜采用通透、半通透并配置绿化的形式，高度不宜超过 1.8m，设在建筑红线内。

第七章 建筑物的高度控制

第四十四条 建筑物的高度除必须符合日照、建筑间距、消防和经批准的控制性详细规划等方面的要求外，应同时符合本章的规定。建筑高度计算见第十一章《附录二》第 8 款。

第四十五条 在有净空高度限制的气象台、电台和其它无线电通讯（含微波通讯）设施周围的新建、改建建筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

第四十六条 在文物保护单位的建设控制地带内新建、改建建筑物，其控制高度应符合文物保护的有关规定，建筑设计方案应进行视线分析，提出控制高度和保护措施，经建筑和文物专家评审以后，由城市规划管理部门会同有关部门具体核定。

视线分析方法参见第十一章《附录二》第 9 款。

第四十七条 市域内主要城市道路及重要景观道路两侧新建、改建建筑物的控制高度应小于或等于 75° 的仰角。

即： $H/S \leq \tan a$ $a \leq 75^\circ$

式中： a —仰角，指道路红线边与高层建筑总高所形

成的夹角。

S—建筑后退道路红线的距离

H—建筑高度。

次要朝向面向道路时，可按以上计算结果的 70%作为最小退让道路红线的距离。

（计算方法见第十一章《附录二》第 10 款图示）

第四十八条 其余城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度应符合下列规定：

（一）沿 24m 及以上宽或 4 车道以上的城市道路建筑的控制高度（H）不得超过道路规划红线宽度（W）加建筑后退距离（S）之和的 1.5 倍（计算方法见第十一章《附录二》第 11 款图示）。

即： $H \leq 1.5(W+S)$ $S \geq H/1.5 - W$

沿路高层组合建筑的高度，按下式控制：

$A \leq L(W+S)$ $S \geq A/L - W$

式中：A—沿路高层组合建筑以 1：1.5（即 56.3°）的高度角在地面上的投影的总面积，L—建筑基地沿道路规划红线的长度，W—道路规划红线宽度，S—沿路建筑的后退距离（计算方法见第十一章《附录二》第 11 款图示）。

次要朝向面向城市道路时，可按以上计算结果的 70%作为最小退让道路红线的距离。

（二）沿 24m 宽或 4 车道以下（不包括 4 车道）的城市道路，两侧建筑退让道路红线的最小距离应符合第

三十六条表 6.2 的规定。

第四十九条 建筑物临接两条以上道路的，应首先满足较宽道路的控制高度，建筑物直接临接或隔路临接广场、河道、电力线路保护区的，在计算控制高度时，可将广场、河道、电力线路保护区的二分之一宽度计为道路规划红线宽度。

第八章 建筑基地内的绿地控制

第五十条 各类建筑基地内的绿地面积占基地总面积的比例称绿地率。计算绿地率的绿地面积，包括建筑基地内的集中公共绿地面积、街坊道路两侧、房前屋后以及规定的建筑间距内的零星绿地面积。

编制控制性详细规划绿地率控制指标时，宜符合表 8.1 的规定。

各类建设项目绿地率指标除满足经批准的控制性详细规划要求外，应同时符合本章的规定。

第五十一条 3 万平方米以上用地的住宅区，其集中绿地应不少于用地总面积的 10%；体育、医疗卫生、教育、科研设计等用地的绿地率指标应符合有关技术规定；其他类别用地的绿地率应不少于 5%。

第五十二条 在居住用地中，除满足上述绿地率的控制指标外，还应有集中公共绿地，包括居住区中心绿地、小区中心绿地、组团中心绿地和其他块状、带状公共绿地，其最小规模应符合表 8.2 规定。

其它块状、带状公共绿地应不低于组团绿地的标准，且宽度不得小于 8m，面积不小于 400m²。

绿地率控制下限指标 表 8.1

用地性质	用地名称	绿地率
工业用地	一类工业	20%
	二类工业	20%
	三类工业	30%
用地公共建筑	学校、科研、公共文化设施、机关办公、医疗	35%
	一般办公、金融、商业	20%
	体育、酒店	30%
居住用地	一类居住用地	40%
	二类居住用地	30%
	三类居住用地	30%
	四类居住用地	25%
	独立商住	25%
仓储用地		20%
市政用地		30%

- 注： 1. 绿地面积的计算规则按《城市居住区规划设计规范》GB50180-93（2002 年版）的规定计算确定（见第十一章《附录二》第 12 款）；
2. 表中“独立商住”是指第十六条规定的用地面积以上及 8000m²用地面积以下的零星用地上建设的商住楼、住宅及公寓。

集中公共绿地最小规模控制指标 表 8.2

集中公共 绿地名称	最小规模 (公顷)	人均绿地 (m ² /人)	要求
居住区中心绿地	1.0	1.5	可以有绿篱或通透分隔
小区中心绿地	0.4	1	开放式
组团中心绿地	0.04	0.5	不少于 1/3 绿地面积在规 定建筑间距范围外

第五十三条 地下室顶板或屋面结构顶板覆土厚度大于或等于 0.8m 的, 屋面绿化可折算计入绿地率, 覆土厚度小于 0.8m 的, 屋顶绿化不计入绿地率。

第五十四条 覆土厚度大于 0.8m 的屋面绿化, 可将屋面绿化面积 (每块面积不得小于 100 m²) 折算成绿地面积。其折算公式如下:

$$F=M \times N$$

式中: F—折算后的绿地面积, M—屋面地栽绿化面积, N—有效系数 (见表 8.3)

屋面绿化折算成地面绿地有效系数 表 8.3

屋面结构板面标高与基地地面的高差(单位: m)	覆土厚度 ≥ 0.8 m 的有效系数(N)	覆土厚度 ≥ 1.0 m的 有效系数(N)
小于、等于 1.2	0.8	1.0
大于 1.2, 小于、等于 4.0	0.50	0.60
大于 4.0, 小于、等于 10.0	0.30	0.30
大于 10.0, 小于、等于 15.0	0.20	0.20
大于 15.0	0.10	0.10

第九章 建筑基地出入口 和停车位控制

第五十五条 建筑基地机动车出入口除满足经批准的控制性详细规划要求外，应同时符合以下规定：

（一）建筑基地的机动车出入口，应优先考虑在基地周边等级最低的道路上安排，如需在不同等级的道路上开设多个机动车出入口的，应根据周边道路等级，按从低到高的顺序安排。

（二）建筑基地机动车出入口距城市道路交叉口的距离应符合以下规定：

（1）沿城市主干路，除规划设置的道路，严格控制在城市主干道上直接设置机动车出入口。

（2）未设有辅道或永久性中央分隔带的城市道路交叉口，沿路缘线转角切点位置向主干路方向延伸 100m 范围、向次干路方向延伸 60m 范围、向支路延伸 30m 范围、立交桥与连接道路相交点向连接道方向延伸 250m 范围内，不应开设机动车出入口；

设有辅道或永久性中央分隔带的城市道路交叉口，沿路缘线转角切点位置延伸 40m 范围内，禁止开设机动车出入口。

(3) 有大量人流、车流集散 of 公共建筑，其主要出入口面向城市主、次干道时，应妥善处理出入口与配建停车场的位置，建筑后退道路红线距离宜大于 15m。

(4) 机动车停车场出入口不宜设在城市主干道两侧，如确需设置，应执行右进右出的交通管制。

(5) 机动车停车场出入口距离人行天桥，地下通道及立交桥匝道出入口应大于 50m。

(三) 建筑基地机动车出入口若兼做人防疏散出入口时，还应满足人防的要求。

第五十六条 东莞市各类建设工程实施配建停车位指标控制。编制控制性详细规划应符合表 9.2 的规定。

各类建设工程应尽量设置室内停车位，室内停车位占总停车位的比例不宜小于 40%，露天停车位应在总图中表示（露天停车位不计入绿地率）。

异地配建的停车库（场）距目的地的距离不应大于 200m，停车库（场）须与主体建筑工程同时施工，同时使用。

道路红线与建筑红线之间、用地红线与建筑红线之间，是否允许停车并计入停车数，由城市规划行政主管部门以不影响市政走廊为原则，酌情批准。

第五十七条 停车位控制指标，是以小型汽车为标

准当量确定，其他各型车辆的停车位，按表 9.1 相应的换算系数计算：

各型汽车换算系数 表 9.1

车型	微型汽车	小型汽车	轻型汽车	中型汽车	大型客车	铰接客车	大型货车	铰接货车
外型尺寸 ≡ (长×宽×高)	3.5× 1.6× 1.8	4.8× 1.8× 2.0	7.0× 2.1× 2.6	9.0× 2.5× 3.2 (4.0)	12.0 × 2.5 × 3.2	18× 2.5 × 3.2	10.0 × 2.5 × 4.0	16.5 × 2.5 × 4.0
换算系数	0.7	1.0	1.5	2.5	3	4.5	2.5	4.5

第五十八条 各类建设工程配建停车位应符合表 9.2 的规定。

建筑物配建停车位指标 表 9.2

建筑性质	分类	单位	小型汽车配建车位数	自行车摩托车配建车位数	说明
宾馆	星级宾馆	车位/100m ² 建筑面积 (不含餐饮面积)	0.5-1.0	1	宾馆内附设的餐饮部分应按照“餐饮场所”的标准另行叠加计算，其它功能不必另计。对于公共交通发达的城区可取标准的 1/2。每 50 间客房设置一处的士、旅游巴士上下客泊车位；每 10000 m ² 建筑面积设置 1 个装卸车位，不足 10000 m ² 按 1 个装卸车位设置；当装卸车位超过 3 个时，每增加 20000 m ² 的建筑面积设置 1 个装卸车位。
	一般旅馆	车位/100 m ² 建筑面积 (不含餐饮面积)	0.3-0.4	2	

建筑性质	分类	单位	小型汽车配建车位数	自行车摩托车配建车位数	说明
餐饮娱乐场所		车位 /100m ² 建筑面积	2.0-4.0	2.0-4.0	餐饮场所配建停车位在停车平峰期应对外开放；每1000 m ² 建筑面积设置一个出租车上下客泊位。
办公	行政办公	车位 /100m ² 建筑面积	0.8-1.5	4	每2000 m ² 建筑面积设置1个出租车上下客泊车位；每10000 m ² 建筑面积设置1个装卸车位；对于普通办公建筑中多家单位合用的办公楼可在标准的下限附近取值，一家单位自用的办公楼可考虑在标准的上限附近取值。
	其他办公	车位 /100m ² 建筑面积	0.5-0.8	4	

建筑性质	分类	单位	小型汽车配建车位数	自行车摩托车配建车位数	说明
商业	商业大楼	车位/100m ² 建筑面积	0.4-0.8	6	每 3000 m ² 建筑面积设置 1 个装卸车位, 不足 3000 m ² 按 1 个装卸车位设置; 当装卸车位超过 3 个时, 每增加 10000 m ² 建筑面积设置 1 个装卸车位超过 6 个时, 每增加 15000 m ² 建筑面积设置 1 个装卸车位; 对于公交发达城区, 可按标准的 1/2 执行; 每 1500 m ² 建筑面积设置一个出租车上下客泊位。
	独立仓储式购物中心	车位/100m ² 建筑面积	0.6-1.0	10	
	专业批发交易市场	车位/100m ² 建筑面积	0.6-1.0	3	每 30 个摊位设置 1 个装卸车位; 每 1500 m ² 建筑面积设置一个出租车上下客泊位。
	独立农贸市场	车位/100m ² 建筑面积	0.2-0.6	0.2-0.6	每 1000 m ² 建筑面积设 1 个装卸车位。

建筑性质	分类	单位	小型汽车配建车位数	自行车摩托车配建车位数	说明
文化公共设施	一类体育场馆	车位/100座	2.5-3.5	30	一类体育场馆指大于15000座的体育场或大于4000座的体育馆；二类体育场馆指小于15000座的体育场或小于4000座的体育馆。配建指标均为参考值，具体设计时停车场规模应视专项交通设计的结果而定；每500个座位应设置1个出租车上下客泊车位。
	二类体育场馆	车位/100座	1.5-2.0	30	
	市级电影院	车位/100座	3.0-4.0	40	每300个座位应设置1个出租车上下客泊车位。配建指标均为参考值具体设计时的停车场规模应视专项交通设计的结果而定。
	一般电影院	车位/100座	2.0-3.0	40	
	展览馆图书馆博物馆	车位/100m ² 建筑面积	0.5-1.0	5	配建指标均为参考值，具体设计时的停车场规模应视专项交通设计的结果而定；每2000m ² 建筑面积设置1个出租车上下客泊车位；每10000m ² 建筑面积设置1个装卸车位。
	会议中心	车位/100座	3.0-3.5	20	
公园	综合公园	车位/公顷	2-5	40	配建指标均为参考值，具体设计时的停车场规模应视专项交通设计的结果而定；每10000m ² 建筑面积设置1个出租车上下客泊车位。
	主题公园	车位/公顷	5-10	20	

建筑性质	分类	单位	小型汽车配建车位数	自行车摩托车配建车位数	说明
医院	>300 床的医院	车位/病床	≥ 0.6	10	医院每 100 个床位增配 1-2 个救护车位；每 50 个病床设一个出租车上下客泊车位。
	100-300 床的医院	车位/病床	0.5-0.8	15	
	<100 床的医院	车位/病床	0.3-0.6	10	
	独立门诊	车位/100m ² 建筑面积	2.0-3.0	15	
工业	厂房	车位/100m ² 建筑面积	0.2-0.5	10	配建指标适用于小型工厂和一般工厂的综合性建筑面积，大型工厂配建停车位的核定须提交独立厂房建筑面积；每 3000 m ² 建筑面积设置 1 个装卸车位，最低不得少于每幢厂房或每单元设置 1 个装卸车位；在面积不少于 45 米×40 米的地盘除设一般货车使用的装卸车位外，须另设大货车装卸车位，供货柜车使用。对面积少于 45 米×40 米的地方个案加以考虑。
	仓储区	车位/100m ² 建筑面积	0.4-0.6	4	配建指标适用于大型独立仓储用地建筑。

建筑性质	分类	单位	小型汽车配建车位数	自行车摩托车配建车位数	说明
学 校	幼儿园	车位/100m ² 建筑面积	0.4-0.7	10	校址范围内至少设两个校车停放处；每 100 幼儿设 5-8 个小型客车临时停车位。
	小学	车位/班	0.5-1.0	30	校址范围内至少设两个校车停放处；每 100 学生设 2-4 个小型客车临时停车位。
	中学	车位/班	1-1.5	60	校址范围内至少设两个校车停放处；每 100 学生设 1-2 个小型客车临时停车位。
	成人教育	车位/班	0.4-1.0	40	校址范围内至少设两个校车停放处。
交 通 枢 纽	汽车站	车位/高峰日千旅客	2.5-3.5	2	每 200 名日设计旅客容量设置 1 个出租车上下客泊车位；配建指标均为参考值，具体设计时的停车场规模应视专项交通设计的结果而定。
	火车站	车位/高峰日千旅客	2.5-3.5	2	
	客运码头	车位/高峰日千旅客	2.5-3.5	2	

建筑性质	分类	单位	小型汽车 配建车位 数	自 行 车 摩 托 车 配 建 车位数	说明
住 宅	独立式住宅(别墅)	车位 /100m ² 建筑面积	≥0.7	0.5	
	单位式住宅、单身宿舍、独立商住(注8)	车位 /100m ² 建筑面积	0.5-0.8	2	对小户型住宅和独立商住(建筑面积低于50m ²)的单元房取低限;对于大户型住宅(建筑面积高于160m ²)的单元房取高限;每幢楼设置1个出租车上下客泊位;每3幢楼设置1个装卸货泊位;独立商住装卸货泊位数至少为1个。

注:

1、除各单位提供以上配建停车场外,有关部门应在市场、商业区、体育馆、影剧院、城市公园、火车站、港口、机场、长途汽车站等大型公共建筑附近安排社会停车场,在中、小学、幼儿园用地旁安排小型人、车流集散广场。

2、扩建、改建部分的建筑面积大于1000m²的建筑物,其改、扩建部分按上表(表9.2)所列要求配建停车设施。原建筑配建不足的,应在改、扩建的同时按车位差额数的20%补建。

3、建筑面积大于1000m²的建筑物,应按上表(表9.2)所列要求配建停车设施,若建筑物无法满足配建要求时,必须降低建筑物的容积率直至满足配建要求。小于1000m²的建筑物,除非特殊类型,可以通过租用或购买周边(200m范围内)其他类型停车场给予补充,同时还需交纳配建车位

差额金。所有配建停车场必须保留 20%以上泊位向社会公共开放。

建筑物配建的停车设施原则上设置在主体建筑用地范围以内；情况特殊的，可设置在项目用地周围 200m 范围以内。在建筑物退让城市道路红线范围内，不得设置配建停车设施。

4、建筑物配建停车设施与建筑物基地出入口、主体建筑主要人流出入口及基地内道路之间应当保证有合理顺畅的交通联系。

5、建筑物配建的停车设计可采用多种形式，其设计必须满足国家道路交通设计和车库建筑设计的技术规定。

6、综合性建筑物配建停车位总数按各类性质及其规模分别计算后累计。群体布置的建筑物，在符合规定的配建停车设施总指标的条件下，可以统一安排，协调布置。

7、建筑物按配建指标计算出的车位数，尾数不足 1 个的以 1 个计算。

8、表 9.2 中“独立商住”是指第十九条规定的用地面积以上及 8000m²用地面积以下的零星用地上建设的商住楼、住宅及公寓。

第五十九条 停车位面积（以小型汽车为标准）计算应符合以下标准：

机动车露天停车场	25-30	m ² /车位
室内停车库	30-35	m ² /车位
机动车路边停车带	16-20	m ² /车位

第十章 其它特殊补充规定

第六十条 建筑层高的计算

建筑层高为上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离，非功能和结构需要的楼面垫层的厚度必须计入建筑层高内。

第六十一条 居住建筑一律按每 3m 为一层计入疏散计算层数，即按总高除以 3m 所得整数值，余数不计入层数；首层为商业网点（每间商铺建筑面积不大于 300m²）的居住建筑，其疏散计算层数按上述方法计算。疏散楼梯应按疏散计算层数设置，电梯数量按停靠站数设置。

第六十二条 所有建筑的商业部分的规划计算层高不得大于 6m（15m 以上的大跨度商场和中庭部分除外）、居住建筑的规划计算层高不得大于 4m、其余建筑部分的规划计算层高不得大于 4.5m，若有 150m² 以上的会议厅、餐厅、多功能厅等大空间功能须增大层高者可适当增加，但最大不得大于 6m（低层体育场馆、阶梯教室除外）。

除居住建筑外所有建筑的最小疏散计算层数为总高除以规划计算层高所得整数值，余数不计入层数。

疏散楼梯应按疏散计算层数设置，电梯数量按停靠站数设置。

第六十三条 高层住宅所有疏散楼梯均应出层面，且出屋面的待救平台面积不应小于该单元 1/2 以上的人数 0.5m^2 /每人的标准，且最小面积不能小于 10m^2 。

第六十四条 建筑物不得同时兼具工业和民用的使用功能及性质；不得在商铺夹层（或商铺内部楼梯直接连同上层）设置居住用房；不得在居住楼内改建公共娱乐场所。

第六十五条 高层建筑物的消防扑救面应按消防部门的技术规范设置，即建筑高度大于 50m 距消防扑救面 15m 范围内、建筑高度小于 50m 距消防扑救面 10m 范围内不得有任何妨碍消防登高的障碍物，且扑救面的地面应能承受大型消防车的压力荷载。

第六十六条 飘窗窗台高度不小于 400mm、出挑深度不大于 600mm 以及高度小于 2200mm 的飘窗面积不计建筑面积，否则飘窗全计建筑面积。

第十一章 附则

附录一 用词说明及名词解释

（一）用词说明

1、为便于在执行本规定条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

a、表示很严格，非这样不可的：

正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”。

b、表示严格，在正常情况下均用这样做的：

正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

c、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”或“可”；反面词采用“不宜”。

2、条文中指定应按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”。

（二）名词解释

1、建筑容积率（容积率）：

指建筑物地面以上各层建筑面积的总和与建筑基地面积的比值。

2、建筑密度:

指建筑物底层占地面积与建筑基地面积的比率（用百分比表示）

3、低层建筑:

指高度小于或等于 10m 的建筑，低层居住建筑为一层至三层建筑。

4、多层建筑:

指高度大于 10m，小于或等于 24m 的建筑，多层住宅为四层至六层。

5、高层建筑:

指高度大于 24m 的建筑，中高层住宅为七至九层，高层住宅为十层及十层以上。

6、公寓式办公建筑:

指单元式小空间划分，每个单元平均建筑面积大于、等于 150m^2 ，有独立卫生设备的办公建筑。每个单元平均建筑面积小于 150m^2 的，按居住建筑处理。

7、一般办公建筑:

指非单元式小空间划分，按层设置卫生设备的办公建筑。

8、商业建筑:

指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店、以及饮食等服务业的建筑。

9、商住综合楼:

指商业和居住混合的建筑。

10、商办综合楼：

指商业和办公混合的建筑。

11、裙房：

指与高层建筑紧密连接，组成一个整体，最大高度不超过 24m 的多、低层建筑。超过 24m 的，按高层建筑处理。

12、夹层：

指层高未超过 2.2m 的建筑空间。

13、日照有效时间（见下表）

建筑物朝向	日照有效时间	建筑物朝向	日照有效时间
正南向	9：00-15：00		
南偏东 1° -15°	9：00-15：00	南偏西 1° -15°	9：00-15：00
南偏东 16° -30°	9：00-14：30	南偏西 16° -30°	9：30-15：00
南偏东 31° -45°	9：00-13：30	南偏西 31° -45°	10：30-15：00
南偏东 46° -60°	9：00-12：30	南偏西 46° -60°	11：30-15：00
南偏东 61° -75°	9：00-11：30	南偏西 61° -75°	12：30-15：00
南偏东 76° -90°	9：00-10：30	南偏西 76° -90°	13：30-15：00

附录二 计算规则

1、建筑面积计算

按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2005)进行计算。

2、建筑容积率计算

(1) 地下室的建筑面积可不计入容积率；屋顶层设楼梯间、电梯机房、消防水池的建筑面积不超过标准层建筑面积的 $1/8$ 且最大不超过 200m^2 的建筑面积可不计入容积率。

(2) 人工堆土形成的地下室、半地下室其堆土坡度应小于或等于 35° 。不符合此规定的部分按局部外露的半地下室计算容积率。

(3) 局外露的半地下室计入容积率建筑面积核算：按半地下室各个面露出地坪的平均高度的算术平均值与高度的比值为计算计容面积，如下式：

$$H = (h_1 + h_2 + h_3 + h_4) / n (m)$$

其中：H—计算基准面高度（地下室顶部露出地坪的平均高度），即从计算基准面至地下室顶板结构面的距离。

$h_1、h_2\cdots$ ——半地下室每个面露出地坪的平均高度

n—半地下室折转边数。

计算基准面高度不大于 1.2m 的投影面积不计入容

积率；计算基准面高度大于 1.2m 小于或等于 2.0m 的投影面积按 50%计入容积率；计算基准面高度大于 2.0m 的投影面积全部计入容积率。

(4) 首层架空部分用作公众开放空间的（见本附录第 5 条），其建筑面积可不计入容积率。

旧城改造地区，不计容积率的首层架空部分的建筑面积应计入第二十一条表 4.4 所增加的建筑面积。

(5) 商办综合楼的容积率控制指标，按不同性质的建筑面积比例换算合成，其建筑密度控制指标可按商业建筑的指标执行。

(6) 商住综合楼的容积率控制指标，按不同性质的建筑面积比例换算合成，其建筑密度控制按表 4.1、表 4.2、表 4.3 的规定执行（参考《附录三》案例计算）；高层商住综合楼商业用房的建筑面积应至少占总面积的 30%，不足 30%的，其容积率和建筑密度的控制指标按高层居住建筑的规定执行；多层商住综合楼商业用房应至少占两层以上（含两层）；仅设底层商店的，其容积率和建筑密度控制指标按多层居住建筑的规定执行。

3、建筑基地面积计算

建筑基地的面积以城市规划行政主管部门正式划定的面积为准；城市道路规划红线、河道规划红线范围内

的用地面积不得计入。

4、局部外露的半地下室建筑密度计算

局部外露的半地下室建筑密度核算：

按半地下室各个面露出地坪的平均高度的算术平均值为计算基准面，

如下式： $H = (h_1 + h_2 + h_3 + h_4) / n (m)$

其中：H—计算基准面高度（地下室顶部露出地坪的平均高度），即从计算基准面至地下室顶板结构面的距离。

$h_1、h_2……$ —。半地下室每个面露出地坪的平均高度

n—半地下室折转边数。

计算基准面高度不大于 1.2m 的投影面积不计入建筑密度；计算基准面高度大于 1.2m 小于或等于 2.0m 的投影面积按 50%计入建筑密度；计算基准面高度大于 2.0m 的投影面积全部计入建筑密度。

5、公众开放空间的条件

本规定所指的公众开放空间特指沿道路设置的建筑首层架空部分，并应同时符合下列条件：

- (1) 架空层高度不小于 2.5m；
- (2) 架空层面积不小于 $200m^2$ ；
- (3) 架空层标高与基地地坪或道路的高差在 $\pm 0.9m$ 以内（含 0.9m）；
- (4) 架空层除柱、剪力墙等必要的结构构件外，不

设围合、视线通透；

(5) 架空层功能只用作公共休闲、过街楼交通（不含停车场）、绿化；

(6) 竣工后，应设置相应的标志，并交有关部门管理或经批准后由建设单位代行管理；

(7) 常年开放，且不改变使用性质。

6、建筑间距计算、

(1) 除消防规范规定的外，建筑间距是指两幢建筑的外墙面之间最小的垂直距离。

(2) 坡度大于 45° 的坡屋面建筑，其建筑间距是指自屋脊线在地面上的垂直投影线至被遮挡建筑的外墙之间最小的垂直距离。

7、交叉口视距限界

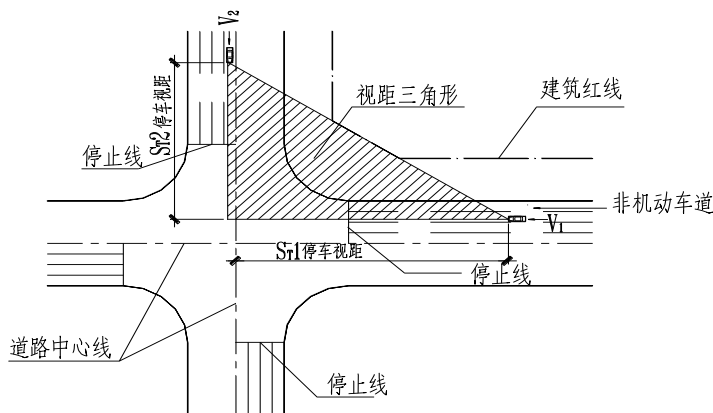
在保证两条相交道路上直行车辆都有安全的停车视距的情况下，还必须保证驾驶人员的视线不受遮挡，由两车的停车视距和视线组成了交叉口视距空间和限界，又称视距三角形（图一），常以此作为确定交叉口红线位置的条件之一。并要求视距三角形限界范围内清除高于 1.0m 的障碍物。按最不利的情况，最靠右的一条直行车道与相交道路最靠中间的直行车道的组合确定视距三角形的位置。

图中：V—道路规定的行车速度

ST—停车视距，即驾驶员反应时间内车辆行驶的距离、车辆制动距离和在障碍物前面停

止的安全距离组成。（见下表）

行车速度	120	100	80	70	60	50	40	30	20
停车视距	210	160	115	95	75	60	45	30	20



（图一）

8、建筑高度的计算

在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

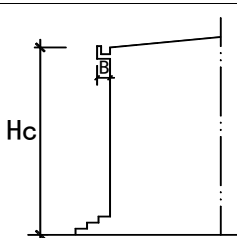
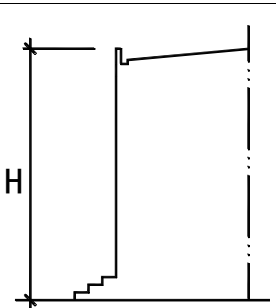
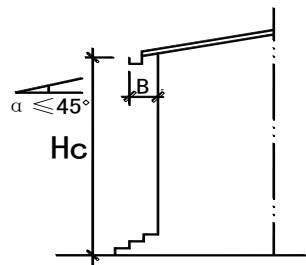
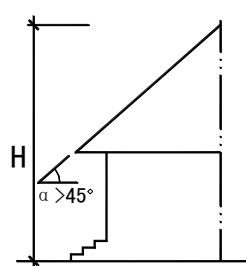
（1）平屋面建筑：挑檐层面自室外地面算至檐口顶；加上檐口挑出宽度（见图二）；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶（见图三）。

（2）坡屋面建筑：屋面坡度小于 45° （含 45° ）的，自室外地面算至檐口顶加上檐口挑出宽度（见图四）；坡度大于 45° ，自室外地面算至屋脊顶（见图五）

（3）水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的

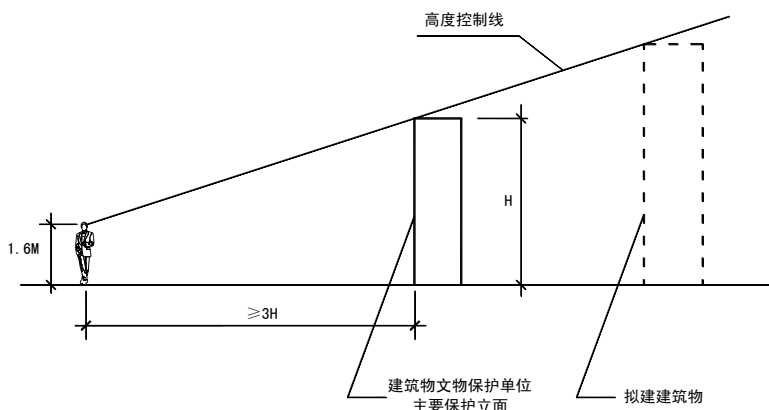
附属设施，其高度在 6m 以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/8 的，不计入建筑高度。

建筑高度计算附图

平屋面	挑檐屋面	女儿墙屋面
	 (图二) Hc: 室外地面至檐口顶 B: 檐口挑出宽度	 (图三)
坡屋面	H=Hc+B	H: 自室外地面至女儿墙顶
	屋面坡度小于 45° (含 45°)	屋面坡度大于 45°
坡屋面	 (图四) Hc: 室外地面至檐口顶 B: 檐口挑出宽度	 (图五)
	H=Hc+B	H: 自室外地面算至屋脊顶

9、文物保护单位周围的建筑高度控制视线分析方法

根据建筑文物保护单位的周围环境，选择适当的视点确定视线走廊，进行视线分析。视点的距离应大于或等于 $3H$ 。因现状条件限制难以按 $3H$ 视点距离控制高度的，视点距离可适当缩小，但不得小于 $2H$ （见图六）。



(图六)

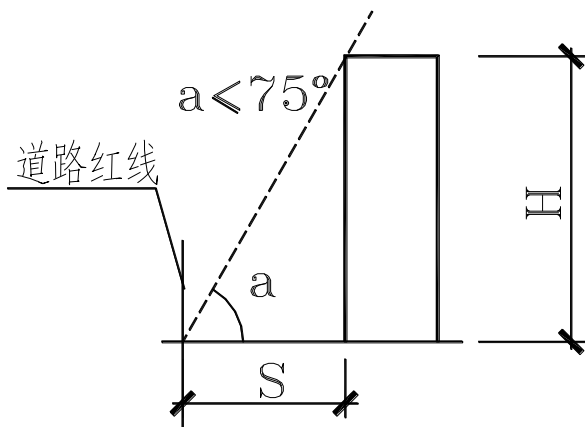
10、沿城市主干道两侧新建、改建建筑物的控制高度

$$H/S \leq \tan a \quad a \leq 75^\circ$$

式中： a —仰角

S —建筑后退道路红线的距离

H —建筑高度。见图七



(图七)

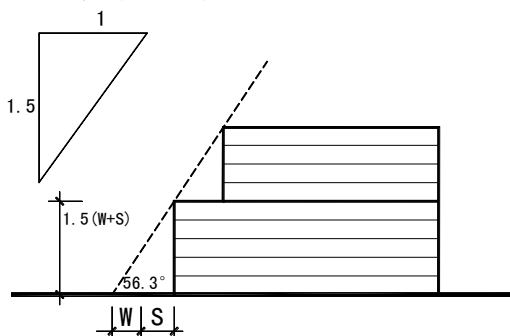
11、沿城市次干道以下两侧新建、改建建筑物的控制高度

(1) 沿路一般建筑高度的控制

$$H \leq 1.5 (W + S) \quad \text{见图八}$$

式中：W—道路规划红线宽度 S—建筑后退距离

H—建筑总高



(图八)

(2) 沿路高屋组合建筑高度的控制

a: $A \leq L(W+S)$

见图九（轴测图）

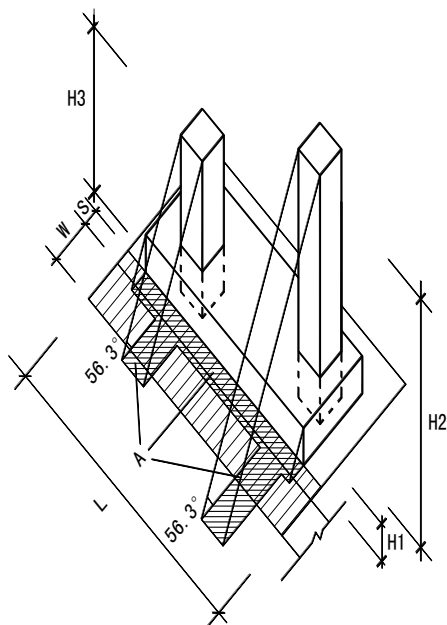
图中斜线部分 A—为 $1:1.5$ （即 56.3° ）高度角的投影面积。

L—建筑基地沿道路规划红线的长度

W—道路规划红线宽度

S—建筑后退距离

H1、H2、H3—为组合建筑高度。



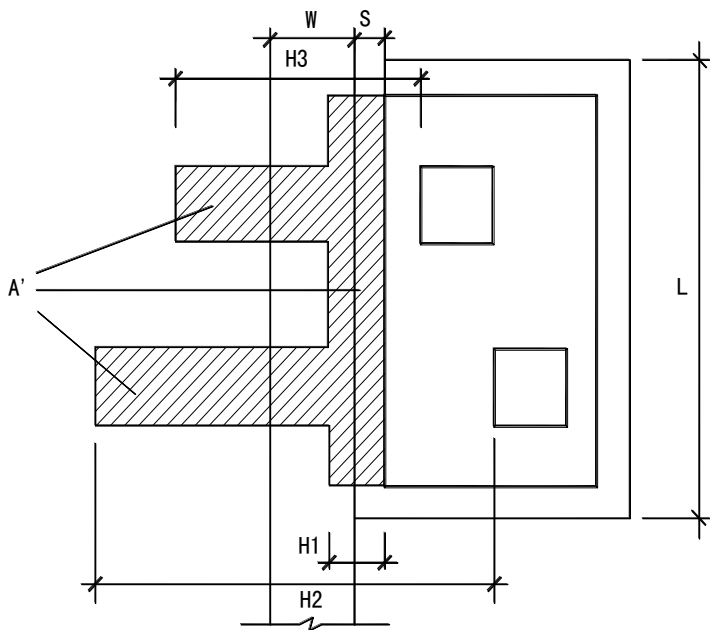
（图九）

b: 在实际应用中, 为了简化作图和计算方法, 也可采用下列演化而来的算式和图十的作图方法控制建筑高度。

$$A' \leq 1.5L(W+S)$$

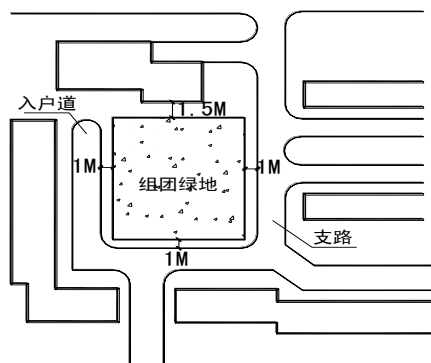
式中: A' 一为沿路建筑以 1: 1 (即 45°) 高度角在地面上投影的面积。 L —建筑基地沿道路规划红线的长度 W —道路规划红线宽度 S —建筑后退距离 见图十 (平面图)。

图中斜线部分 A' 为沿路建筑以 1: 1 (即 45°) 高度角的投影面积; H_1 、 H_2 、 H_3 为组合建筑各部分实际高度。



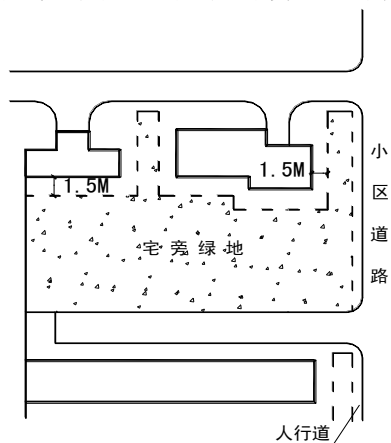
(图十)

12、绿地面积计算规则



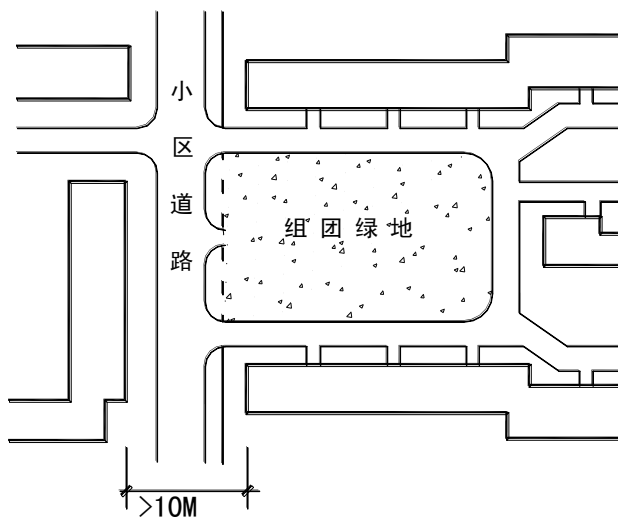
(图十一)

院落式组团绿地面积计算起止界示意图



(图十二)

宅旁（宅间）绿地面积计算起止界示意图



(图十三)

开敞型院落式组团绿地意图

附录三 计算案例

案例一 不同类型混合的建筑基地建筑容量的核定。

[建设条件]

A基地位于市区的一般地段,基地总面积为 26050m^2 ,基地所在地区尚无经批准的详细规划。南面部分作为高层商办综合楼基地,面积为 7650m^2 ;北面部分作为高层商住综合楼基地,面积为 18400m^2 (见图十四)。

[建筑容量的核定]

按照第十七条的规定,不同类型混合的建筑基地,其建筑容量控制指标应将建筑基地按使用性质分类划定后进行核算,现分别计算如下:

(一) 高层商办综合楼基地

基地面积为 7650m^2 ,其中商业建筑面积占 40%,公寓式办公建筑面积占 60%。

由表 4.2 查得高层商业建筑容积率的控制指标为 4.5,高层公寓式办公建筑容积率的控制指标为 3.2。

综合容积率控制指标为:

$$(4.5 \times 0.4) + (3.2 \times 0.6) = 3.72。$$

核定容积率为: 3.72

核定建筑面积为： $7650 \times 3.72 = 28458 \text{ (m}^2\text{)}$ 。

(二) 高层商住综合楼基地

基地面积为 18400 m^2 ，扣除幼托建筑基地面积 2080 m^2 ，高层商住建筑基地面积为 16320 m^2 ，其中商业建筑面积占 10%，居住建筑面积占 90%。

由表 4.1、表 4.2 查得高层商业建筑容积率的控制指标为 4.5，二类高层居住建筑容积率的控制指标为 2.0 综合容积率的控制指标为：

$$(4.5 \times 0.1) + (2.0 \times 0.9) = 2.25$$

核定建筑面积为： $16320 \times 2.25 = 36720 \text{ (m}^2\text{)}$

幼托建筑的容积率按有关专业规定另行核定。

注：建筑基地面积、建筑面积取整数，余数四舍五入；建筑容积率取小数点后一位，余数四舍五入。

案例二 为社会公众提供开放空间的建筑基地建筑容量的核定。

[建设条件]

某高层商业金融办公综合楼位于旧城区内的中心地段，建筑基地面积为 4500 m^2 平方米，基地所在地区尚无经批准的详细规划。该建筑的底层架空作公众开放空间，面积为 1190 m^2 （其中停车 12 个），另有室外社会停车开放空间。（见图十五）。

[建筑容量的核定]

据第十四条表 4.2 查得高层商业、金融办公建筑容

积率的控制指标为 4.5

核定建筑面积为： $4500 \times 4.5 = 20250 \text{ (m}^2\text{)}$

按照第二十一条表 4.4 规定，提供公众开放空间可增加建筑面积，且每提供 1 平方米公众开放空间，允许增加的建筑面积为 1.6 m^2 。

公众开放空间面积为：

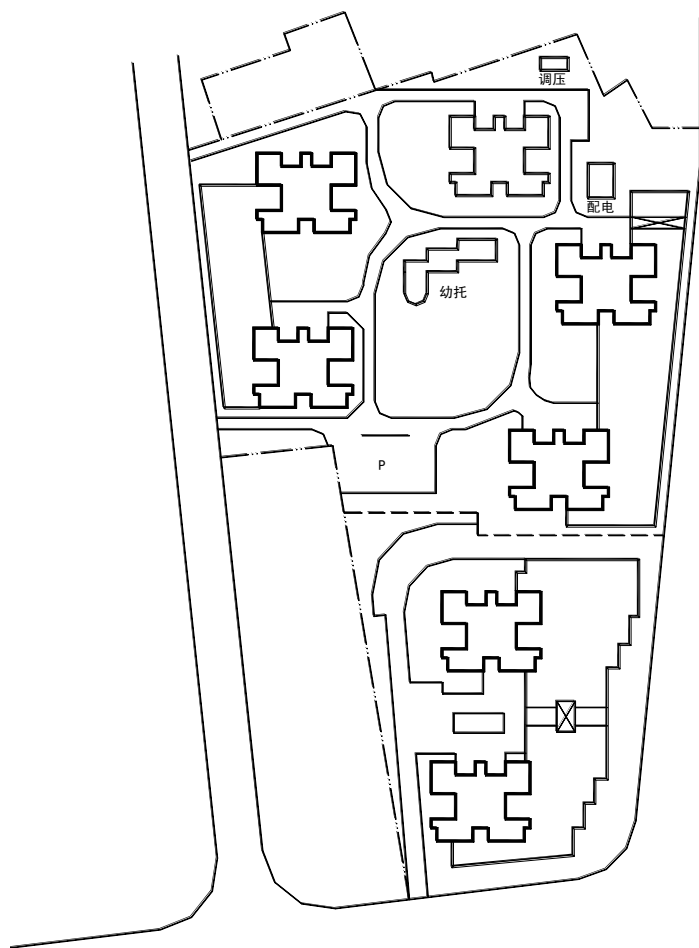
$1190 - (12 \times 35) = 770 \text{ (m}^2\text{)}$

（其中每个停车位按 35 m^2 计算）

可增加的建筑面积为： $770 \times 1.6 = 1232 \text{ (m}^2\text{)}$

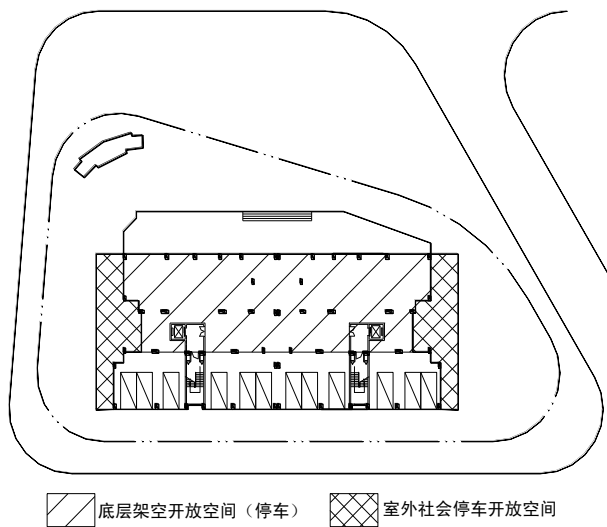
核定建筑面积的百分之二十为： $20250 \times 20\% = 4050 \text{ (m}^2\text{)}$ 。

因为 1232 m^2 小于 4050 m^2 ，符合第二十一条的规定，所以总建筑面积可为： $20250 + 1232 = 21482 \text{ (m}^2\text{)}$ 。



----- 用地分界线

(图十四)

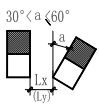
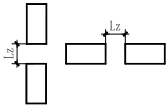
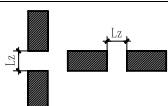


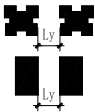
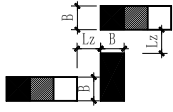
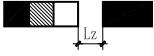
(图十五)

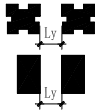
附录四 建筑间距和离界距离图示

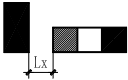
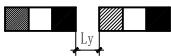
1、建筑间距图示

条、款、项	示意图	建筑间距	备注
第二十四条 (一) 1 (居住建筑南北向平行布置)		$L_x \geq 1.0H_s$	旧区改建 L_x 不小于 $0.8H$, 点式住宅与条式住宅同样要求
第二十四条 (一) 2 (居住建筑东西向平行布置)		$L_y \geq 0.7H$	旧区改建 L_y 不小于 $0.6H$, 点式住宅与条式住宅同样要求
第二十四条 (二) (居住建筑垂直布置)		$L_x \geq 0.7H_s$	$B \leq 14M$ 旧区改建 L_x 不小于 $0.6H$
		$L_y \geq 0.6H_s$	$B \leq 14M$ 旧区改建 L_y 不小于 $0.5H$
第二十四条 (三) 1 (居住建筑既非垂直也非平行)		L_x 按南北向平行布置的建筑计算	L_x 、 L_y 必须为最窄处的间距
		L_y 按东西向平行布置的建筑计算	

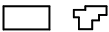
条、款、项	示意图	建筑间距	备注
第二十四条 (三) 2 (居住建筑既非垂直也非平行)		$L_x, (L_y) \geq 0.7H$	$L_x, (L_y)$ 必须为最窄处的间距
第二十四条 (三) 3 (居住建筑既非垂直也非平行)		$L_x, (L_y)$ 按垂直布置的建筑计算	$L_x, (L_y)$ 必须为最窄处的间距
第二十五条 (居住建筑山墙间距)		同时符合 1. 有厅房开窗时 $L_z \geq 0.4 - 0.5H$ 2. L_z 满足消防或通道的要求	旧区改建 L_z 不小于 $0.4H$, 点式居住建筑有厅房开窗的山墙间距按第二十四条规定执行
		同时符合 1. $L_z \geq 4m$ 2. L_z 满足消防或通道的要求	
第二十六条 (低层独立式住宅)		$L_x \geq 1.4H_s$	仅适用于第一类居住用地
第二十八条 (一) 1 (高层居住建筑南北向平行布置)		同时符合 1. L_x 满足被遮挡住宅首层居室冬至日满窗日照有效时间不少于一小时 2. 当建筑长度小于 $50m$ 时 $L_x \geq 26 + 0.35 (H_s - 30)m$ 当建筑长度大小 $50m$ 时。 $L_x \geq 30 + 0.35 (H_s - 30)m$	旧区改建同在 1. 2. 当建筑长度小于 $50m$ 时 $L_x \geq 21 + 0.35 (H_s - 30)m$ 当建筑长度大小 $50m$ 时 $L_x \geq 24 + 0.35 (H_s - 30)m$

条、款、项	示意图	建筑间距	备注
第二十八条 (一) 2 (高层居住建筑东西向平行布置)		同时符合 1. L_y 满足被遮挡住宅首层居室冬至日满窗日照有效时间不少于一小时。 2. $L_y \geq 18+0.35(H-30)$ m	旧区改建同 1、 2. $L_y \geq 15+0.35(H-30)$ m
第二十八条 (二) 1 (受遮挡的多、低层居住建筑朝向为南北向的)		同时符合 1. L_x 满足被遮挡住宅首层居室冬至日满窗日照有效时间不少于一小时；被遮挡的独立别墅居室冬至日满窗日照有效时间不少于两小时 2. 当建筑长度小于 50m 时 $L_x \geq 26+0.35(H_s-30)$ m 当建筑长度大于 50m 时 $L_x \geq 30+0.35(H_s-30)$ m	旧区改建同在 1、 2. 当建筑长度小于 50m 时 $L_y \geq 21+0.35(H-30)$ m 当建筑长度大于 50m 时 $L_y \geq 24+0.35(H-30)$ m
第二十八条 (二) 2 (受遮挡的多、低层居住建筑朝向为东西向的)		同时符合 1. L_y 满足相邻住宅首层居室冬至日满窗日照有效时间不少于一小时 2. $L_y \geq 18+0.35(H_s-30)$ m	旧区改建同 1、 2. $L_y \geq 15+0.35(H-30)$ m
第二十八条 (三) (垂直布置的高层居住建筑与居住建筑)		同时符合 1. L_z 满足被遮挡住宅首层居室冬至日满日照有效时间不少于一小时。 2. $L_z \geq 15$ m	建筑山墙宽 $B \leq 14$ m
第二十八条 (四) (高层居住建筑山墙与居住建筑山墙)		1. 按消防间距执行 2. 山墙有居室窗户的满足 $L_z \geq 13$ m	

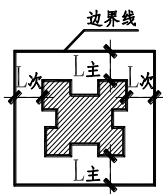
条、款、项	示意图	建筑间距	备注
第二十九条(低、多层居住建筑与其北侧居住建筑的最小间距)		同时符合 1、 $L_x \geq 1.0H_s$ 2、 $L_x \geq 9m$	
		同时符合 1、 $L_x \geq 1.0H_s$ 2、 $L_x \geq 9m$	
		同时符合 1、 $L_x \geq 1.0H_s$ 2、 $L_x \geq 13m$	
第三十二条(一) 非居住建筑与非居住建筑(高层与高层)		南北向平行布置 同时符合 1、 $L_x \geq 0.4H$ 2、 $L_x \geq 18m$	
		东西向平行布置 同时符合 1、 $L_y \geq 0.3H$ 2、 $L_y \geq 15m$	
第三十二条(二) 非居住建筑与非居住建筑(多层与高层)		南北向平行布置 $L_x \geq 13m$	东西向间距按消防间距控制

条、款、项	示意图	建筑间距	备注
第三十二条 (三) 非居住建筑与非居住建筑（多层与高层）		南北向平行布置 $L_x \geq 9m$	东西向间距按消防间距控制
第三十二条 (四) 非居住建筑与非居住建筑（低层与高层、低层与多层、低层与低层）		南北向平行布置 同时符合 1. L_x 按消防间距控制 2. 最小 $L_x \geq 9m$	东西向间距按消防间距控制
第三十二条 (五) 高层非居住建筑与非居住建筑垂直布置		同时符合 1. 最小 $L_x \geq 9m$ 2. L_z 按消防间距控制	建筑山墙宽 $B \leq 14m$
第三十二条 (六) 非居住建筑与非居住建筑的山墙间距		山墙间距按消防间距控制	

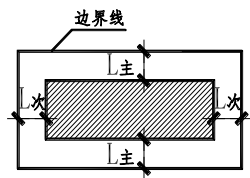
图例

	高层建筑	Lx: 南北向建筑间距
	多层建筑	Ly: 东西向建筑间距
	低层建筑	Lz: 建筑山墙间距
	低层独立式住宅	Hs: 南侧建筑高度
	低层或多层建筑	H: 相邻建筑中较高建筑高度
	低层或多层或 高层建筑	B: 建筑山墙宽度

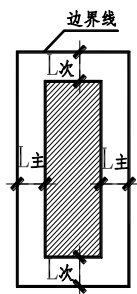
2、距建筑边界线距离示意



点式建筑
主、次采光面



条式建筑南北向布置
主、次采光面



条式建筑东西向布置
主、次采光面

附录五

全市 38 条主要道路两旁建筑退缩控制一览表

序号	名称	道路类别	控制宽度	起点	终点
1	广深珠高速公路	高速公路	140	麻涌	长安
2	莞深高速公路	高速公路	140	石碣	塘厦
3	沿海高速公路	高速公路	140	麻涌	长安
4	博深高速公路	高速公路	140	桥头	凤岗
5	常虎高速公路	高速公路	140	虎门	谢岗
6	深圳外环高速公路	高速公路	140	凤岗	凤岗
7	龙林高速公路	高速公路	140	塘厦	塘厦
8	环城路	城市快速路	120		
9	东部快速路	城市快速路	120	寮步	企石
10	港口大道	城市快速路	120	南城	沙田
11	松山湖大道	城市快速路	120	东城	寮步
12	广园快速路延长线	城市快速路	120	中堂	高埗
13	莞樟快速路	城市快速路	100	寮步	樟木头
14	企岭快速路	城市快速路	100	大岭山	企石
15	莞排快速路	城市快速路	120	东城	石排
16	西部干线二期	城市快速路	120	麻涌	望牛墩
	西部干线一期	市道	80	望牛墩	道滘
17	长厚快速路	城市快速路	120	长安	厚街
18	疏港快速路	城市快速路	100	虎门	沙田
19	京深公路	G107 国道	100	中堂	长安
20	广下公路	S120 省道	80	麻涌	桥头
21	东深（龙深）公路	S255 省道	80	桥头	凤岗

序号	名称	道路类别	控制宽度	起点	终点
22	从虎公路	S256 省道	80	石碣	虎门
23	莞惠(平东)公路	S357 省道	80	樟木头	惠州
24	莞庙(惠庙)公路	S358 省道	80	清溪	沙田
25	龙平(西宝)公路	S359 省道	80	凤岗	凤岗
26	东江滨江南路	县道	100	东城	桥头
	其中东城大王洲桥至石龙黄洲桥段		50		
27	望洪公路	县道	60	望牛墩	洪梅
28	万道厚(万陈)公路	X236 县道	80	万江	厚街
	其中万江-道滘高速路口段	县道	100		
29	厚沙(厚齐)公路	X237 县道	80	厚街	沙田
30	厚大公路	X235 县道	80	厚街	大岭山
31	望沙公路	X244 县道	80	望牛墩	沙田
32	万石公路	X238 县道	60	万江	石龙
33	石大公路	X234 县道	80	石龙	大岭山
	其中石龙-东部快速立交段		60		
34	东石(福沙)公路	X195 县道	80	东坑	石排
35	朗西(朗大)公路	X241 县道	80	大朗	大岭山
36	常见公路	X232 县道	60	常平	黄江
37	朗谢(大谢)公路	X239 县道	80	大朗	谢岗
38	樟凤公路	X233 县道	80	塘厦	凤岗

注：上表中带括号的路名为省公路系统的规范名称。

东莞市城建规划局

东规发〔2008〕26 号

关于《东莞市城市规划管理技术规定》的更正、补充的通知（一）

各镇（街）规划所、有关设计单位：

为进一步增强《东莞市城市规划管理技术规定》的可操作性，推进规范化、法治化管理，我局对有关条文作出了更正和补充，自颁布之日起施行。具体通知如下：

一、更正、补充

1、在本《技术规定》第十章 “其它特殊补充规定” 一章内补充：

第六十七条 居住建筑每户的阳台面积之和（含入户花园、户内花园等）超过户内建筑面积 20% 的部分，应按全面积计入容积率。

第六十八条 建筑平面的挖空部分，存在搭建使用的可能性的，视为阳台或房间，应按相应规定计入容积率。

第六十九条 办公楼、酒店（含公寓式酒店、产权式酒店）、公寓（含酒店式公寓）等，具备单元式住宅功能的，应按照住宅用地类别进行相应的控规技术指标核算。

2、第 76 页第 2 点“建筑容积率计算”中，第（1）点改为“地下室、半地下室建筑容积率计算，其计算基准面应以建筑基地周边的城市市政道路标高。

第（2）点改为“地下室的建筑面积可不计入容积率；屋顶层设楼梯间、电梯机房、消防水池的建筑面积不超过标准层建筑面积的 $1/8$ 且最大不超过 200m^2 的建筑面积可不计入容积率。”

第（3）点计算基准面高度的计算公式改为：
“ $H=h_1 \times k_1 + h_2 \times k_2 + h_3 \times k_3 + \dots + h_n \times k_n$ （m）。

其中： k_1 、 k_2 、 $\dots$ 、 k_n —指高度加权系数，计算

公式为：

$$k_n = \frac{L_n}{L_1 + L_2 + \cdots + L_n}$$

L_1 、 L_2 、 $\cdots$ 、 L_n —指半地下室每个面的边长。

同时，第 78 页第 4 点“局部外露的半地下室建筑密度计算”的计算公式亦按上述条款更正。

二、勘误：

1、第 23 页表 2.2 中序号第 25 项商住综合楼对应 C1C2 的“√”改为“×”。

2、第 45 页第二十九条第二段最后一行“但须符合第二十八条的日照条件”改为“但须符合国家规范关于居住建筑日照要求”。

3、第 50 页倒数第三行“应保证用地内及相邻用地内居住建筑”改为“应保证用地内与相邻用地内居住建筑”。

4、第 51 页第三十六条（三）最后一行“且其最小值不能小于为 5 米”改为“且其最小值不能小

于 5 米”。

5、第 72 页第六十六条“出挑深度不大于 600mm 以及高度不小于 2200mm 的飘窗面积不计建筑面积，”改为“出挑深度不大于 600mm 以及高度不大于 2200mm 的飘窗面积不计建筑面积”。

6、第 85 页正数第七行“见图七（平面图）”改为“见图十（平面图）”。

二〇〇八年四月二十一日

主题词：技术管理规定 更正 补充 通知

东莞市城建规划局

东规发〔2009〕55号

关于《东莞市城市规划管理技术规定》的 补充通知（二）

各镇（街）规划管理所、各有关单位：

为进一步增强《东莞市城市规划管理技术规定》的可操作性，推进规范化、法治化管理，我局对其作了补充和完善，具体通知如下：

一、居住建筑的户型不能设置超过一层的使用空间（复式住宅和别墅除外）。复式住宅和别墅上层挖空的面积超出户内总面积 20%的部分按全面积计入容积率。

二、开放式阳台至少有 1/4 周长或有一个边长是完全开敞的。

三、女儿墙的高度原则上不能超过 1.5 米。

四、屋顶的造型板宽度不能超过 1 米（不包括挑出建筑外轮廓的部分），否则要计算建筑面积。

五、坡屋顶坡度小于 30° 时，有门窗洞口的坡屋顶按不同高度，依据《建筑工程建筑面积计算规范》第 3.0.1 条计算建筑面积并计入容积率，无门窗洞口的全封闭可不计算建筑面积；坡屋顶坡度大于 30° 时，无论有无门窗洞口的坡屋顶均按不同高度，依据《建筑工程建筑面积计算规范》第 3.0.1 条计算建筑面积并计入容积率；有切面的坡屋顶，其相切后的垂直面的高度超过 1200 时均按《建筑工程建筑面积计算规范》第 3.0.1 条计算建筑面积并计入容积率。

六、须设置设备夹层的建筑，应提供设备层的相关资料并阐述理由，否则其设备层计算建筑面积。其中管道层层高原则上不能超过 1.8 米。

七、修建性详细规划的总平面图应提供公共服务设施配套一览表、规划建筑统计一览表和居住区

综合技术经济指标一览表。户型比例一览表及其它表格须另行附上，并由建设单位和设计单位盖章确认。

以上条文自颁布之日起实施。

二〇〇九年十月三十日

主题词：技术管理规定 补充 通知

附录八

东莞市城建规划局

东规发〔2009〕8号

关于调整我市建设项目规划方案面积计算 规定的通知

各镇（街）规划管理所、松山湖规划建设局、虎门港管委会、生态园管委会、有关设计单位：

为加强电子报批中面积计算的准确性，推进规范化管理，我局对我市建设项目规划方案的面积计算规定进行了部分调整，具体如下：

一、雨篷建筑面积计算。若其结构的外边线至外墙结构外边线的宽度超过 2.10 米者，应按雨篷结构板的水平投影面积的 $1/2$ 计算建筑面积，并计入容积率；当雨篷与走廊等其他建筑空间连通时，雨篷建筑面积的计算区域以出入口宽度两侧各 1 米以

内为准，超出部分按其他建筑空间计算建筑面积。

二、不计容架空层建筑面积计算。不计容架空层建筑面积按结构墙柱围合的面积计算，与其相连的门廊、走廊、檐廊、挑廊等纳入不计容架空层范围计算；与其他建筑空间相连的首层入口、门廊、走廊、檐廊、挑廊等应按规定计算面积。

三、开敞式走廊的建筑面积计算。当开敞宽度大于深度且深度不超过 3 米时，按 $1/2$ 计算建筑面积，否则按全面积计算。

四、地下室、半地下室建筑容积率计算。其计算基准面应以建筑基地周边的城市道路标高和基地地坪标高为准。

五、飘窗建筑面积计算。窗台高度不小于 400mm、出挑深度不大于 600mm 且高度小于 2200mm 的悬挑飘窗可不计算建筑面积，其他情况应按普通房间标准计算建筑面积。

六、阳台面积计算。居住建筑每户的阳台面积之和（含入户花园、户内花园等）超过户内建筑面

积 20%的部分，应按全面积计入容积率。

七、建筑平面的挖空部分，存在搭建使用的可能性的，视为阳台或房间，应按相应规定计入容积率。

八、结构板(包括空调板、花池等)的面积计算。当结构板挑出深度大于 600mm 时，按其投影面积的一半计算建筑面积。当结构板挑出深度小于或等于 600mm 时，可不计算建筑面积。

以上条文自颁布之日起实施。

二〇〇九年三月二十三日

主题词：城乡建设 规范 通知

附录九

《关于局部外露地下室面积计算规定》

关于山地及堆土建筑局部外露地下室面积计算问题，经我局研究作如下规定：露台（或埋深小于 600）方向最底层全部开间 乘 露台一面外墙（柱）面向内层高值进深（且不少于 3 米）范围计入容积率面积（如图示）， 底层其余空间可视为地下室， 底层以上各层建筑面积应全部计入计容面积。

（注：此条适于《东莞市城市规划管理技术规定》附录二中半地下室基准面计算高度不大于 1.2 米情况）

依据：

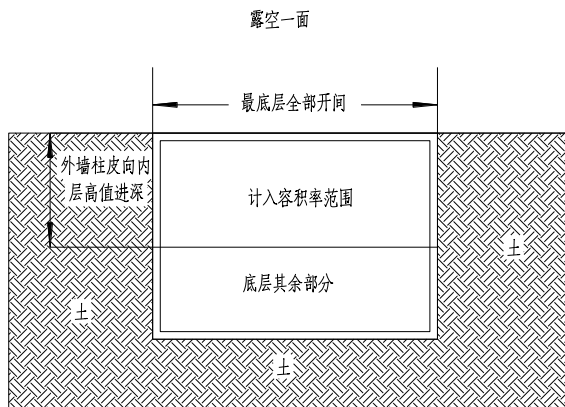
- (1)一面外露地下室部分空间已属地上空间，已具备地上空间建筑的通风采光要求，见《民用建筑设计通则》第 5.1.1-3 条；
- (2)所述情况为至少一面全部外露，存在其相应的室

外地坪，是规范中半地下室定义之外的特殊情况，须要作规定进行相关管理，。

(3)最小值进深范围依据国家关于普通住宅层高而定，见《住宅设计规范》3.6.1 条。

条文说明：

1. 条文中“最底层”为以防外露部分不止一层所限条件
2. 露空部分包括下沉采光庭院（宽度不大于 1 米采光井除外）



平面示意图

附录十

《水乡地区堆土地下室计容方式》

关于水乡地区堆土地下室计容方式问题，经我局研究作如下规定：

1. 考虑到水乡地区地基较差、不适宜做地下室的实际情况，对堆土地下室计容方式的计算基准面可以以区内主要交通道路为准。但需同时满足以下要求。

2. 堆土地下室的顶面覆土后与基地周边四个方向城市道路的高差应通过不大于 30 度的缓坡进行交接过渡，并且地下室不能露出缓坡地面。不能采用挡土墙的方式处理。

3. 堆土地下室只能配置停车场、设备机房等公共服务设施，其他功能房间按正常标准计容。

4. 堆土地下室不允许设计下沉庭院进行采光通风(长度不大于 2000mm，宽度不大于 600mm 的采光井除外)，否则按正常标准计容。