

# 福州市城市规划管理技术规定

福州市城乡规划局编制

福州市人民政府批准

二〇一六年五月

# 福州市城市规划管理技术规定

福州市城乡规划局编制

福州市人民政府批准

二〇一六年五月

## 编 制 说 明

根据《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《福州市城乡规划条例》、《福建省城市规划管理技术规定》，福州市城乡规划局组织编制了《福州市城市规划管理技术规定》。本规定力求从全市层面梳理、规范规划审批管理中的技术性要求，为我市城市规划管理提供重要的技术支撑。

本规定在遵循国家、省、市有关法律法规、标准规范基础上，针对福州市实情和城市建设发展需求，结合各市县实施城市规划管理实践和提出的建议，同时借鉴了其他省市相关成果编制而成。

在实施过程中，各有关单位如发现需要修改和补充之处，请将意见和有关资料寄往福州市城乡规划局城乡规划处、福州市规划设计研究院，以便修订时参考。

（地址：福州市城乡规划局城乡规划处，福州市群众东路 97 号，  
邮政编码：350004

福州市规划设计研究院，福州市高新科技园区高新大道 1 号，  
邮政编码：350108）。

## 目 录

第一章 总 则.....	1
第二章 城市土地使用.....	2
第一节 城市用地分类、适建范围和建筑容量控制指标.....	2
第二节 公共服务设施配置.....	6
第三节 城市绿地.....	19
第四节 城市用地竖向控制.....	21
第三章 城市建筑控制.....	23
第一节 建筑间距控制.....	23
第二节 日照控制.....	26
第三节 建筑退让控制.....	27
第四章 城市景观控制.....	33
第一节 建筑环境控制.....	33
第二节 特别地区规划控制.....	35
第五章 城市道路交通.....	35
第一节 城市道路系统.....	36
第二节 公共交通系统.....	37
第三节 慢行交通系统.....	39
第四节 停车设施控制.....	40
第五节 交通影响评价.....	41

第六章 城市市政公用工程.....	43
第一节 城市给水工程.....	43
第二节 城市排水工程.....	44
第三节 城市供电工程.....	45
第四节 城市通信工程.....	47
第五节 城市燃气工程、加油加气充电站.....	48
第六节 城市工程管线综合控制.....	49
第七节 建筑工程公用设施配套.....	51
第七章 城市防灾减灾规划.....	54
第一节 城市防洪排涝.....	54
第二节 城市抗震防灾.....	55
第三节 城市消防.....	57
第四节 城市人防.....	58
第八章 城市空域保护与地下空间开发.....	59
第一节 城市空域保护.....	59
第二节 地下空间开发.....	60
第九章 建设工程规划条件核实.....	62
第十章 附 则.....	65

# 第一章 总 则

**第一条** 为加强福州市城市规划管理和实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《福建省城市规划管理技术规定》、《福州市城乡规划条例》及相关文件，结合福州市实际情况，制定本规定。

**第二条** 本规定的适用范围为福州市城市规划区范围，凡从事与城市规划有关的建设和管理活动，应遵守本规定。村民建房等按城乡规划管理有关规定执行。

本规定由市规划行政主管部门负责组织实施。福州市城市规划区范围以外的市属各县（市）的城市规划管理应参照本规定执行。

涉及消防、人防、绿化、抗震、防雷、环保、水利、环境卫生、交通、电力、水务、燃气、风景名胜、文物保护、国家安全、温泉等方面的专项内容还应符合国家有关技术规范。

**第三条** 规划管理应当以建设滨海滨江现代化国际大都市为目的，保护福州历史文化名城风貌和“海、江、湖、山、城”的自然生态格局，体现低碳环保、资源节约、环境友好、综合防灾的总体要求，充分发挥城乡规划引领城乡建设、改善生态环境、保障公众利益的作用，创造特色鲜明的城市空间形态，改善人居环境，实现经济社会健康可持续发展。

## 第二章 城市土地使用

### 第一节 城市用地分类、适建范围和建筑容量控制指标

**第四条** 城市用地应按土地使用的主要性质进行划分和归类，应符合《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137 的规定。

建设用地的使用可遵循兼容性原则。控制性详细规划已明确兼容性范围的，按控制性详细规划执行；控制性详细规划未明确兼容性范围的，根据附表一的规定确定其兼容性范围。凡需增加附表一中未列入兼容用地性质的视为控制性详细规划调整，由市城乡规划行政主管部门按相关程序组织规划论证后核定兼容范围。

建设用地范围内不需要单独占地的，在规划设计条件中应按照控制性详细规划要求明确具体规模及位置。

**第五条** 城市规划建设用地范围内新建、改建、扩建的建设项目，住宅、办公、旅馆和商业等项目用地的建筑容量控制指标应按照表 1 执行。对未列入表中的文化、教育、体育、医疗卫生、城市交通、安全设施、市政公用设施等公益性项目用地的建筑容量控制指标，应按有关专业规定执行。中小学项目建筑容量控制指标按照表 2 执行。工业建设项目建筑容量应按照《福建省工业项目建设用地容积率指标》规定执行，工业项目所需办公及服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。物流仓储建设项目建筑容量按表 3 执行。

有下列情形之一的，应编制修建性详细规划或城市设计，确定地块

控制指标：

- 1、城市历史文化街区、历史文化风貌区、历史建筑群、历史文化名镇名村等特殊地区；
- 2、滨海、滨江、环山等城市重要地段、节点的建设项目；
- 3、用地面积超过 5hm<sup>2</sup>的建设用地；
- 4、建筑面积 10 万 m<sup>2</sup> 以上的综合体建设项目。

表1 住宅、办公、旅馆、商业建筑容量控制指标表

建筑	用地面积 指标	10000m <sup>2</sup> 以下		10000m <sup>2</sup> ~20000m <sup>2</sup>		20000m <sup>2</sup> ~50000m <sup>2</sup>	
		FAR	D(%)	FAR	D(%)	FAR	D(%)
住宅建筑	4~6层	1.9	32	1.8	30	1.7	30
	7~9层	2.4	30	2.3	28	2.2	28
	10~18层	3.0	23	2.8	22	2.6	20
	19层以上	3.6	20	3.5	20	3.4	18
办公建筑、 旅馆建筑	24m以下	2.3	45	2.2	45	2.1	42
	24m~50m	3.3	40	3.3	40	3.2	38
	50m以上	5.0	35	5.0	35	4.8	35
商业建筑	24m以下	2.5	55	2.4	55	2.3	50
	24m~50m	3.8	50	3.8	50	3.5	45
	50m以上	5.2	40	5.2	40	4.8	40

注：1、表中“FAR”指容积率（上限），“D”指建筑密度（上限）。

2、表中住宅建筑层数为住宅平均层数，住宅平均层数为住宅总建筑面积与住宅基底总面积的比值。住宅层高不得低于 2.9m；安置房、保障性住房的层数不宜超过 28 层。住宅应控制在四层及以上，其中第二层建筑面积应达第一层建筑面积的 85%以上、第三层建筑面积应达第一层建筑面积的 75%以上，第四层建筑面积应达第一层建筑面积的 25%以上。

3、表中指标适用于单一类型的建设用地。对混合类型的建设用地，其建筑容量控制指标应将建设用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设用地或综合建筑用地，应按各种不同性质建筑的建筑面积比例和相应的建筑容量控制指标换算成建筑容量综合控制指标。

4、最小单独建设地块面积执行第七条规定。

表2 中小学项目建筑容量控制指标

教育建筑	FAR	D(%)
小学	1.2	20~35
中学、中职	1.5	20~35

表3 物流仓储建设项目建筑容量控制指标

分类	容积率	建筑系数
一般仓库	$FAR \geq 0.8$	$D \geq 40\%$
物流仓库	$FAR \geq 1.0$	$D \geq 50\%$

注：1、物流仓储项目所需办公及生产服务设施用地面积（一般按建筑基底面积计算）不得超过物流仓储项目总用地面积的7%。  
2、危险品物流仓储项目建筑容量按国家专业规定执行。

**第六条** 为加快新区建设、有效推动老城疏解，鼓励鼓楼区和台江区的优质医院、中小学教育设施在新区联合办院、办学，现有院区、校区不得增加病床数和班级数。

鼓励二环路以内危旧住宅小区在符合规划及技术规范、不增加住宅套数（住户数）的前提下实施自行改造，总建筑面积可以适当增加，增加量控制在原规模的30%以内。旧城区的零星危房改造若受条件限制，最低日照间距可按大寒日内部1小时、外部1小时或不恶化进行控制，在住宅套数（住户数）不增加的前提下，改造后的总建筑面积可以适当增加，但原则上不超过原建筑面积的15%。

三环内工业园区在符合规划、产业门类、环保及安全的前提下允许增加工业产能项目的改扩建。

**第七条** 最小建设用地面积应符合表4的规定。

建设用地不满足表4规定，但有下列情形之一，且不妨碍城市规划实施的，满足相关退距要求的，应编制建筑设计方案以及日照影响

分析、交通影响评价，并按程序报批后方可建设：

1、邻接土地已经完成建设或为道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的；

2、因城市规划街区划分、公用设施等限制，确实无法调整、合并的；

3、城市历史文化街区、历史文化风貌区、历史建筑群、历史文化名镇名村等特殊地区已编制修建性详细规划的，按规划要求实施；

4、滨海、滨江、环山的城市界面，城市重要地段、节点和主要街道，根据控制性详细规划或修建性详细规划或城市景观建设有特殊要求的建设项目。

表4 建设用地面积下限指标表

建设项目类型及建筑高度		最小建设用地面积 (m <sup>2</sup> )
住宅建筑	低层	1000
	多层	1500
	中高层	2000
	高层	3000
公共建筑 (社区服务中心、开闭所、公厕、清洁楼、 中低压燃气高压站等除外)	H≤24m	3000
	24m<H≤50m	4000
	H>50m	5000

注：最小建设用地中住宅建筑应满足相邻地块日照间距要求。

## 第二节 公共服务设施配置

**第八条** 城市规划建设应按控制性详细规划及有关专项规划的要求及标准配置行政办公、文化、教育科研、体育、医疗卫生、社会福利等公共管理与公共服务设施，以及交通设施、公用设施及环境设施等。

**第九条** 居住社区公共服务设施按街道——社区两级配置。

制定和实施新建居住社区规划，应按照城乡规划法律法规、国家和省城乡规划相关标准规范规定，同步安排教育、医疗卫生、文化娱乐、体育、商业服务、金融邮电、市政公用、社会福利与保障、行政管理与社区服务等公共服务设施。严格控制社区人口规模与建设规模，公共设施项目配置标准分级别按表 5、表 6、表 7、表 8 执行。

表5 (8~12万人) 街道级公共服务设施配置项目指标表

类别	项目	配置数量	每处设置规模		设置建议	
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )		
医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1座	—	2000	社区卫生服务中心宜为相对独立的建筑,以避免或减少交叉感染,如设在其他建筑内,应为相对独立区域的底层,或带有底层的连续楼层。	
文化娱乐设施	综合文化活动中心	1座	—	4000~8000	其中应配置老年活动中心、青少年活动中心、图书馆等。宜与商业设施、教育设施、体育设施、公共绿地等共同形成街道公共活动中心。	
	文化广场	1~2处	2000~4000	—	结合文化活动中心、公共绿地设置。	
体育设施	社区居民健身活动中心	1座	10000	8000	可与运动场或公园绿地联合设置。 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0.1m <sup>2</sup> 或室外人均用地不低于0.3m <sup>2</sup> 执行,并与住宅区主体工程同步设计。 公共绿地内的体育设施以及向社区开放的学校体育用地不计入本用地指标。	
	运动场	1处	15000	1500	单独设置。可作为避难疏散场地。	
教育设施	小学	24班	按每千人 70座计, 每班容纳 45座	20500	8700	城市普通中小学网点布局应符合下列原则: ①学生能就近走读入学; ②学校应具有良好的规模效益和社会效益; ③特殊情况特殊处理。 学校服务半径要根据学校规模、交通及学生住宿条件、方便学生就学等原
		30班		25000	10100	
		36班		29200	12200	
		48班		38900	16200	
	初中	24班	按每千人	25200	12000	

类别	项目	配置数量	每处设置规模		设置建议	
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )		
	中	40 座计, 每班容纳 50 座	30 班	30000	15000	则确定。中小學生不應跨越鐵路幹線、高速公路及車流量大、無立交設施的城市主幹道上學。
			36 班	36000	18000	
			48 班	48000	24000	
	高中	按每千人 19 座計, 每班容納 50 座	24 班	30000	12000	
			30 班	37500	15000	
			36 班	39600	18000	
			48 班	52800	24000	
社会福利与保障设施	居家养老服务中心	1 处	—	600	宜与街道综合服务中心合设，主要承担居家养老服务功能。居家养老服务中心可附设老年食堂、护理关怀服务站(室)等。配套活动室、保健室、紧急援助、法律援助、专业服务。	
行政管理与社区服务	街道办事处	1 处	—	1500~2500	街道办事处的办公用房，宜与街道综合服务中心组合设置。	
	街道综合服务中心	1 处	—	1500~2000	宜与街道办事处组合设置。	
	派出所	1 处	1500~2000	2000~2500	独立占地。具体结合公安系统内部的基层设施建设的相关规划进行选址。与交警警务用房合设时，指标宜取上限值。	
	市场、工商管理所、税务所等	1 个	—	300	宜与街道办事处联合设置，组成综合楼。	
公用设施	垃圾收集站	服务半径不宜超过	—	≤80m <sup>2</sup>	垃圾收集站(清洁楼)与相邻建筑的间隔不应小于 8m。提倡集约建设“四合一”环卫设施，含清洁楼(垃圾收集站)、公厕、道	

类别	项目	配置数量	每处设置规模		设置建议
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
		0.8km			班房和环卫停车场，分为普通式和压缩式两种。普通式清洁楼服务半径500~800m，压缩式清洁楼服务半径1000~1200m。鼓励设置压缩式清洁楼。提倡将附属式再生资源中转站与清洁楼组合设置。
	避灾点	2~3处	—	—	容量不小于200人/处
商业设施	社区商业中心	商圈半径≤3km，服务人口8~10万人	—	≤5万m <sup>2</sup>	宜以独立的集中设置为主。应设置在交通便利、人流相对集中的区域，可结合轨道交通枢纽、沿居住区的主要道路布局和设施，与住宅的间距不小于50m。社区商业中心应满足日常综合需求，提供个性化消费和多元化服务，百货店、大型综合超市（含生鲜超市）、便利店、药店、图书音像店、餐饮店、美容美发店、洗衣店、沐浴、再生资源回收、家庭服务、照相馆、专卖店、专业店、旅馆、医疗保健、房屋租赁等中介服务、宠物服务、文化娱乐等。
<p>注：1、若社区辖区内设有社区卫生服务中心的，可不设置社区卫生服务站。</p> <p>2、结合城市空间布局的要求，可将文化娱乐设施和体育设施、医疗卫生设施和社会福利保障设施结合设置形成综合体建筑。</p> <p>3、老年人服务中心只提供居家养老的相关服务，其他集中社会化养老设施由市、区两级政府统筹安排。</p> <p>4、街道辖区内设有市、区级文体设施的，可替代街道级别的文体设施。</p> <p>5、商业设施应依据市场需求预留店面。以销售生鲜食品等当地居民日常生活所需商品为主的集贸市场（或生鲜超市），按省经贸委《2008年推进城乡集贸市场升级改造实施方案》的标准，要求如下：  集贸市场规范化改造：改造后的市场营业面积，市、县城区不小于1000m<sup>2</sup>，乡镇所在地不小于600m<sup>2</sup>，功能和设施符合集贸市场改造要求；  集贸市场超市化改造：改造后超市经营面积不小于1000m<sup>2</sup>，生鲜食品经营面积比例不低于50%，功能和设施符合“农改超”标准和规范要求。</p> <p>6、其他营利性设施依据市场需求配置。</p> <p>7、其他公用设施按相关专项规划的规定进行配置。</p>					

表6 (3~5万人) 街道级公共服务设施配置项目指标表

类别	项目	配置数量	每处设置规模		设置建议	
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )		
医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1座	—	1400	社区卫生服务中心宜为相对独立的建筑,以避免或减少交叉感染,如设在其他建筑内,应为相对独立区域的底层,或带有底层的连续楼层。	
文化娱乐设施	综合文化活动中心	1座	—	2000~5000	其中应配置老年活动中心、青少年活动中心、图书阅览室。宜与商业设施、教育设施、体育设施、公共绿地等共同形成街道公共活动中心。	
	文化广场	1处	2000~3000	—	结合文化活动中心、公共绿地设置。	
体育设施	社区居民健身活动中心	1座	6000	4500	可与运动场或公园绿地联合设置。公共绿地内的体育设施以及向社区开放的学校体育用地不计入本用地指标。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0.1m <sup>2</sup> 或室外人均用地不低于0.3m <sup>2</sup> 执行,并与住宅区主体工程同步设计。	
	运动场	1处	10000~15000	—	可与辖区内的中学联合设置,可作为避难疏散场地。	
教育设施	小学	24班	按每千人70座计,每班容纳45座	20500	8700	城市普通中小学网点布局应符合下列原则: ①学生能就近走读入学; ②学校应具有良好的规模效益和社会效益; ③特殊情况特殊处理。 学校服务半径要根据学校规模、交通及学生住宿条件、方便学生就学等原则确定。中小學生不应跨越铁
		30班		25000	10100	
		36班		29200	12200	
		48班		38900	16200	
	初中	24班	按每千人40座计,	25200	12000	
		30班		30000	15000	

类别	项目	配置数量	每处设置规模		设置建议
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
	36班 48班	每班容纳 50座	36000	18000	路干线、高速公路及车流量大、无立交设施的城市主干道上学。
			48000	24000	
		高中	按每千人 19座计, 每班容纳 50座	30000	
	37500			15000	
	39600			18000	
	52800			24000	
	社会福利与保障设施	居家养老服务中心	1处	—	
行政管理与服务	街道办事处	1处	—	2000~3000	街道办事处的办公用房。
	派出所	1处	1000~1500	800~1000	独立占地。具体结合公安系统内部的基层设施建设的相关规划进行选址。与交警警务用房合设时,指标宜取上限值。
	市场、工商管理所、税务所等	1个	—	200	宜与街道办事处联合设置,组成综合楼。
公用设施	垃圾收集站	服务半径不宜超过0.8km	—	≤80m <sup>2</sup>	清洁楼(垃圾收集站)与相邻建筑的间隔不应小于8m。提倡集约建设“四合一”环卫设施,含清洁楼(垃圾收集站)、公厕、道班房和环卫停车场,分为普通式和压缩式两种。普通式清洁楼服务半径500~800m,压缩式清洁楼服务半径

类别	项目	配置数量	每处设置规模		设置建议
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
					1000~1200m <sup>2</sup> 。鼓励设置压缩式清洁楼。提倡将附属式再生资源中转站与清洁楼组合设置。
	避灾点	2~3处	—	—	容量不小于200人/处
商业设施	居住区商业	商圈半径 ≤1.5km, 服务人口 3~5万人	—	≤2万m <sup>2</sup>	宜以独立的集中设置为主。其建设应以生活宜居为原则,选址和经营应便利社区居民的消费,且不应干扰居民生活。居住区商业应满足日常生活必要的商品及便利服务,含菜市场(或城乡集贸市场、生鲜超市)、超市、报刊亭、餐饮店、维修、美容美发店、洗衣店、再生资源回收、家庭服务、冲印店、便利店、药店、图书音像店、家庭服务、照相馆、洗浴、休闲、文化娱乐、医疗保健、房屋租赁等中介服务。
<p>注: 1、若社区辖区内设有社区卫生服务中心的,可不设置社区卫生服务站。</p> <p>2、结合城市空间布局的要求,可将文化娱乐设施和体育设施、医疗卫生设施和社会福利保障设施结合形成综合体建筑。</p> <p>3、街道级别的社会福利与保障设施只提供居家养老的相关服务,其他养老设施由市、区(县)两级政府统筹安排。</p> <p>4、街道辖区内设有市、区(县)两级文体设施的,可考虑不设置街道级别的文体设施。</p> <p>5、商业设施应依据市场需求预留店面。以销售生鲜食品等当地居民日常生活所需商品为主的集贸市场(或生鲜超市),按省经贸委《2008年推进城乡集贸市场升级改造实施方案》的标准,要求如下:集贸市场规范化改造:改造后的市场营业面积,市、县城区不小于1000m<sup>2</sup>,乡镇所在地不小于600m<sup>2</sup>,功能和设施符合集贸市场改造要求;集贸市场超市化改造:改造后超市经营面积不小于1000m<sup>2</sup>,生鲜食品经营面积比例不低于50%,功能和设施符合“农改超”标准和规范要求。</p> <p>6、其他营利性设施依据市场需求配置。</p> <p>7、其他公用设施按相关专项规划的规定进行配置。</p>					

表7 (0.8~1.2万人) 社区级公共服务设施配置项目指标表

类别	项目	配置数量	一般规模		设置建议
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
社区综合服务基础设施	社区工作用房 (包括服务厅、调解室、计生服务室、捐赠物资存放室、警务室、社会工作者室及社区办公室等用房)	1	—	500~700	新建社区综合服务基础设施的选址应符合社区规划要求,并满足位置适中,交通便利,地质条件好,供电、排水、通信等市政条件较好,方便居民、便于利用其他公共服务设施等条件。 与其他建筑合建时,宜设置在建筑低层部分,并有独立出入口。 地域面积小、人口密度大的社区,其居民活动用房和室外场地可与其他社区合并建设、统一使用。建设规模应以社区人口数量为依据,并以8000人为测算基点。经济发达地区或社区人口数量超过8000人的,可适当增减房屋总建筑面积。
	居民活动用房 (包括文体活动室、图书阅览室、居民议事室、民间组织活动室、多功能活动室等用房)		—	500~700	
体育设施	社区室外活动场地	1处	1000	—	独立占地。可考虑与街心绿地、户外健身场地、社区中心广场或避难空地统筹设置。 公共绿地内的体育设施以及向社区开放的学校体育用地不计入本用地指标。
养老设施	居家养老服务站	1处	—	≥150	服务半径应小于500m。配套活动室、保健站、家政服务用房等。
医疗卫生设施	社区卫生服务站	1处	—	150~220	与公共建筑合并建设时,应设置在首层。

类别	项目		配置数量	一般规模		设置建议
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
教育设施	幼托 (幼儿园)	6班	按每千人30座计,每班容纳30座	2000~2700	1800~2500	独立占地,有独立院落和出入口。幼托(幼儿园)应按其服务范围均衡分布,服务半径一般为100~300m。根据社区规模及拟规划幼儿园的班级数,亦可2~3个社区合设一所幼托(幼儿园)。
		9班		2700~3200	2500~3000	
		12班		3600~4200	3200~3900	
		18班		5200~6000	4600~5600	
公用设施	公共厕所		设置密度3~5座/km <sup>2</sup>	独立式公共厕所用地面积60~100m <sup>2</sup>	30~60	旧城区取密度的高限,新区宜取密度的中、低限。独立式公共厕所与相邻建筑的间隔不应小于3m。鼓励和推广附属式公共厕所。附属式公共厕所要求有方便的对外出入口。
	环卫工人作息站(道班房)		1个	20~30	20~30	宜与其他环卫设施合建,室外应有停放环卫小型车辆、工具的地方。
	再生资源回收站		1个	80~100	80~100	宜与以上两项合设。
	垃圾转运站			—	—	当用地规模为0.7~1km <sup>2</sup> 设一处,每处面积不应小于100m <sup>2</sup> ,与周围建筑物的间隔不应小于5m。
	生活垃圾收集点			—	—	服务半径不宜超过70m。
	开闭所			200~300	≥500	1.2~2.0万户设一所;独立设置。
	变电室			30~50	—	每个变电室负荷半径不应大于250m;尽可能设于其他建筑内。
	路灯配电室			20~40	—	可与变电室合设于其他建筑内。
居民停车场(库)			—	—	服务半径不宜大于150m。	

类别	项目	配置数量	一般规模		设置建议
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
	居民存车处		1~2 辆/户, 0.8~1.2m <sup>2</sup> /辆; 地下 1.5~1.8m <sup>2</sup> /辆	—	宜设于居住组团内或靠近组团设置, 可与社区委员会合设于组团的入口处
	避灾点	1 处	—	—	容量不小于 100 人/处
商业设施	邻里商业	商圈半径≤0.5km, 服务人口 1~1.5 万人	—	≤3000	社区商业设施建设应以生活宜居为原则, 选址和经营应便利社区居民的消费, 且不应干扰居民生活。邻里商业应保障基本生活需求, 提供必需生活服务, 含菜店(或生鲜超市、城乡集贸市场)、超市、食杂店、报刊亭、餐饮店、理发店、维修、再生资源回收、便利店、图书音像店、美容店、洗衣店、家庭服务等。

注: 1、社区服务中心的设置适用于新城区, 旧城区中的社区服务中心的项目内容可结合现状分开设置, 也可不独立占地。旧城区成片更新时社区服务中心应按照新建区标准控制。  
2、商业设施应依据市场需求预留店面。以销售生鲜食品等当地居民日常生活所需商品为主的集贸市场(或生鲜超市), 按省经贸委《2008 年推进城乡集贸市场升级改造实施方案》的标准, 要求如下:  
集贸市场规范化改造: 改造后的市场营业面积, 市、县城区不小于 1000m<sup>2</sup>, 乡镇所在地不小于 600m<sup>2</sup>, 功能和设施符合集贸市场改造要求;  
集贸市场超市化改造: 改造后超市经营面积不小于 1000m<sup>2</sup>, 生鲜食品经营面积比例不低于 50%, 功能和设施符合“农改超”标准和规范要求。  
3、其他公用设施按相关专项规划的规定进行配置。

表8 (0.3~0.5万人) 社区级公共服务设施配置项目指标表

类别	项目	配置数量	一般规模		设置建议	
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )		
社区综合服务基础设施	社区工作用房 (包括服务厅、调解室、计生服务室、捐赠物资存放室、警务室、社区工作者室及社区办公室等用房)	1	—	200~300	新建社区综合服务基础设施的选址应符合社区规划要求,并满足位置适中,交通便利,地质条件好,供电、排水、通信等市政条件较好,方便居民、便于利用其他公共服务设施等条件。 与其他建筑合建时,宜设置在建筑低层部分,并有独立出入口。 地域面积小、人口密度大的社区,其居民活动用房和室外场地可与其他社区合并建设、统一使用。 建设规模应以社区人口数量为依据,并以8000人为测算基点。经济发达地区或社区人口数量超过8000人的,可适当增减房屋总建筑面积。	
	居民活动用房 (包括文体活动室、图书阅览室、居民议事室、民间组织活动室、多功能活动室等用房)			500~700		
体育设施	社区室外活动场地	1处	300~600	—	独立占地。可考虑与街心绿地、户外健身场地、社区中心广场或避难空地统筹设置。	
养老设施	居家养老服务站	1处	—	≥150	服务半径应小于500m。配套活动室、保健站、家政服务用房等。	
医疗卫生设施	社区卫生服务站	1处	—	≥150	与公共建筑合并建设时,应设置在首层。	
教育设施	幼托 (幼儿园)	6班	按每千人30座计,每班容纳30座	2000~2700	1800~2500	独立占地,有独立院落和出入口。 幼托(幼儿园)应按其服务范围均衡分布,服务半径一般为100~300m。
		9班		2700~3200	2500~3000	
		12班		3600~4200	3200~3900	

类别	项目	配置数量	一般规模		设置建议
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
	18班		5200~6000	4600~5600	根据社区规模及拟规划幼儿园的班级数,亦可2-3个社区合设一所幼托(幼儿园)。
公用设施	公共厕所	设置密度3~5座/km <sup>2</sup>	独立式公共厕所用地面积60~100m <sup>2</sup>	30~60	旧城区取密度的高限,新区宜取密度的中、低限。独立式公共厕所与相邻建筑的间隔不应小于3m。鼓励和推广附属式公共厕所。附属式公共厕所要求有方便的对外出入口。
	环卫工人作息站(道班房)	每两个社区设1个	20~30	20~30	宜与其他环卫设施合建,室外应有停放环卫小型车辆、工具的地方。
	再生资源回收站	1个	—	50	宜与以上两项合设。
	垃圾转运站	—	—	—	当用地规模为0.7~1km <sup>2</sup> 设一处,每处面积不应小于100m <sup>2</sup> ,与周围建筑物的间隔不应小于5m。
	生活垃圾收集点	—	—	—	服务半径不宜超过70m
	开闭所	—	200~300	≥500	1.2~2.0万户设一所;独立设置。
	变电室	—	30~50	—	每个变电室负荷半径不应大于250m;尽可能设于其他建筑内。
	路灯配电室	—	20~40	—	可与变电室合设于其他建筑内。
	居民停车场(库)	—	—	—	服务半径不宜大于150m。
居民存车处	—	1~2辆/户,0.8~1.2m <sup>2</sup> /辆;地下1.5~1.8m <sup>2</sup> /辆	—	宜设于居住组团内或靠近组团设置,可与社区委员会合设于组团的入口处	

类别	项目	配置数量	一般规模		设置建议
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
	避灾点	1处	—	—	容量不小于100人
商业设施	邻里商业	商圈半径≤0.5km 服务人口1~1.5万人，可3~4个社区合设一处。	—	≤3000	社区商业设施建设应以生活宜居为原则，选址和经营应便利社区居民的消费，且不应干扰居民生活。邻里商业应保障基本生活需求，提供必需生活服务，含菜店（或生鲜超市、城乡集贸市场）、超市、食杂店、报刊亭、餐饮店、理发店、维修、再生资源回收、便利店、图书音像店、美容店、洗衣店、家庭服务等。

注：1、社区服务中心的设置适用于新城区，旧城区中的社区服务中心的项目内容可结合现状分开设置，也可不独立占地。旧城区成片更新时社区服务中心应按照新建区标准控制。

2、商业设施应依据市场需求预留店面。以销售生鲜食品等当地居民日常生活所需商品为主的集贸市场（或生鲜超市），按省经贸委《2008年推进城乡集贸市场升级改造实施方案》的标准，要求如下：  
集贸市场规范化改造：改造后的市场营业面积，市、县城区不小于1000m<sup>2</sup>，乡镇所在地不小于600m<sup>2</sup>，功能和设施符合集贸市场改造要求；  
集贸市场超市化改造：改造后超市经营面积不小于1000m<sup>2</sup>，生鲜食品经营面积比例不低于50%，功能和设施符合“农改超”标准和规范要求。

3、其他公用设施按相关专项规划的规定进行配置。

4、新建工业、商业项目和居住小区应预留物流用地和配送末端网点用地，新建写字楼、住宅小区和旧城改造应当将快递服务网点纳入社区服务基础设施。在校学生数量超过1万人的高等院校和已建成建筑面积5万m<sup>2</sup>以上的住宅小区，应提供面积适合的快件用房。整合利用机关、院校、企事业单位传达室或服务中心，社区物业、超市、便利店、连锁店或现有农村服务中心、农家店、农资店、供销社、客（货）运站、村邮站、邮政便民服务网点以及“万村千乡”“美丽乡村”等平台搭载快递服务，建设快递综合服务站点（含“网订店取”等合作建设站点）。

### 第三节 城市绿地

**第十条** 城市绿地建设标准要求按《公园设计规范》CJJ 48、《城市绿地设计规范》GB 50420、《福建省城市绿地建设导则》和《福州市园林绿化管理条例》执行。城市建设应加强对城市坑塘、河湖、湿地等水体自然形态的保护和恢复。

**第十一条** 综合公园每处用地面积不应小于  $6\text{hm}^2$ ；社区公园每处用地面积不应小于  $0.4\text{hm}^2$ ；带状公园每处用地面积不应小于  $0.04\text{hm}^2$ ，宽度不宜小于 8m；街头（旁）绿地每处用地面积不应小于  $0.02\text{hm}^2$ 。

**第十二条** 城市公共管理与公共服务设施附属绿地宜向公众开放。公共管理与公共服务设施、商业服务设施用地内的建筑应实施立体绿化，其他新建建筑鼓励实施立体绿化，立体绿化的规划建设要求按《关于贯彻实施〈福建省实施城市立体绿化暂行办法〉有关规划管理意见》（榕规办〔2015〕59号）执行。

**第十三条** 工业集中区、工业建设用地、垃圾处理场、污水处理厂、殡仪馆、固体废弃物中转站等周边的防护绿地设置应满足环保部门对其项目环境影响评价文件的审批要求。

海岸防风林带宽度按以下控制：泥岸地段应不少于 100m；沙岸地段应不少于 200m；岩岸地段应不少于临海第一重山。

道路绿化带宽度控制：城市快速路红线两侧应各控制 25~35m，城市主干路、滨江干路红线两侧应各控制 15~25m，立交匝道规划红线外侧绿化景观控制区宽度不宜小于 30m。

**第十四条** 各类建设项目应当按照国家规定和园林绿化规划留足绿化用地，其绿地率按下列比例确定。

1、建设项目（除市政公用项目、工业仓储项目外）位于三环路以内的 $\geq 30\%$ ；位于三环路以外城区的 $\geq 35\%$ ；

2、马尾区及各县（市）建设项目（除道路、工业项目外）位于旧城区的 $\geq 30\%$ ；位于新建区的 $\geq 35\%$ ；

3、公共广场绿地率不应小于 35%，鼓励集中成片并宜设计成开放式绿地；车站、码头、机场的集中成片绿地不应小于广场总面积的 10%；

4、工业仓储项目为 15%~20%，市政公用项目 $\geq 15\%$ ；

5、公园绿地的植物种植面积不低于其绿地总面积的 70%；公园内配置的游览、休憩、服务性、经营性等建（构）筑物总占地面积比例：小型公园不应大于 3%，大型公园宜为 5%，动物园、植物园、游乐园可适当提高比例；

6、园林景观路绿地率 $\geq 40\%$ ；红线宽度 $> 50\text{m}$  的道路绿地率 $\geq 30\%$ ；红线宽度 40-50m 的道路绿地率 $\geq 25\%$ ；红线宽度 $< 40\text{m}$  的道路绿地率 $\geq 20\%$ ；城市道路与城市立交桥的控制范围内应进行绿化，并兼顾防护和景观的效果；

7、休（疗）养院、老年人居住建筑等建设用地的绿地率不应小于 35%。

**第十五条** 旧城区内个别建设项目的绿化用地面积低于第十四条规定要求，又确需建设的，在其绿化用地面积达到规定标准的 70% 以上的前提下，经市、县（市）人民政府批准，方可建设。

居住用地内绿地包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地。满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地，可计入绿地指标。

#### 第四节 城市用地竖向控制

**第十六条** 城市用地竖向标高应满足城市地面排水及防洪、防潮与排涝的要求，满足各项工程建设场地及工程管线敷设的要求，满足城市道路交通和广场的技术要求。

**第十七条** 城市建设用地规划地面形式可分为平坡式、台阶式和混合式。

建设用地自然坡度小于 5%时，宜规划为平坡式；大于 8%时，宜规划为台阶式。用地自然坡度为 5~8%时，宜规划为混合式。

**第十八条** 台地划分应与用地性质、道路布局和地块总平面布置相协调。

相邻台地间的高差宜为 1.5~3.0m，台地间应采用护坡或挡土墙联接。相邻台地间高差大于 1.5m 时，应在挡土墙顶或坡比值大于 0.5 的护坡坡顶增设防护设施。

**第十九条** 挡土墙控制要求如下：

1、挡土墙高度超过 6.0m 时宜采用退台处理，退台宽度不应小于 1.0m，退台高度以 1.5m 左右为宜；

2、采用超高挡土墙（高度超过 12.0m），应进行专项技术论证与设计；

3、挡土墙和护坡用地（按平面投影面积划定）不得超出用地红线。

**第二十条** 道路竖向规划应符合下列规定：

1、与道路的平面规划协调；

2、与毗邻用地高程协调，适应临街建筑布置及两侧地块雨水排除的需要；

3、道路规划最小纵坡不宜小于 0.3%，同时与排水排涝要求相协调；纵坡小于 0.3%时，应采取其他排水措施。车行道最大纵坡及坡长应符合现行《城市道路工程设计规范》CJJ 37 等相关规范要求。

**第二十一条** 地块的设计高程应比周边道路最低路段的高程高 0.2m 以上；并与周边道路高程相协调。地面排水坡度不宜小于 0.2%。广场用地最小坡度不应小于 0.3%，最大坡度不得超过 3%。有内涝风险的城市建设用地应采取适宜的防内涝措施。

## 第三章 城市建筑控制

### 第一节 建筑间距控制

**第二十二条** 建筑布局、朝向、形态等，应充分考虑节能减排的要求，尽可能便于自然采光、通风、减少建筑能耗。建筑间距应符合文物保护、日照、消防、抗震安全等要求，并综合考虑采光、通风、环保、视觉卫生、工程管线敷设等方面的要求。

**第二十三条** 建筑间距按建筑外墙面的最凸出外围线和周围建筑的最窄距离计算。当建筑非山墙面单侧凸出部分的累计长度不超过建筑同侧外墙总长度的  $1/3$ ，且凸出距离不超过  $1.8\text{m}$ ，则其最小间距可以忽略凸出部分。建筑凸出部分的出挑距离或总长度超出上述规定时，按建筑凸出部分外边缘计算建筑间距。非高层建筑物之间通过非功能性建、构筑物（含露台、构架、雨篷等）相连的，应分别按独立建筑控制间距。

**第二十四条** 平行或垂直布置的住宅建筑之间以及住宅建筑山墙之间的最小间距应符合附表二规定。

**第二十五条** 相邻两幢住宅建筑之间地面有高度差时，除应满足附表二住宅建筑间距最小值规定外，其建筑间距还应符合下列规定计算：

1、朝向为南北向的：当南侧住宅建筑地面标高低于北侧住宅建筑地面标高时，应以南侧建筑高度减去南北地面的高差值计算建筑间

距；当南侧住宅建筑地面标高高于北侧住宅建筑地面标高时，应以南侧住宅建筑高度加上南北地面高差值计算建筑间距；

2、朝向为东西向的：当住宅建筑屋面标高较高建筑的地面标高高于东侧或西侧住宅建筑的地面标高时，应以建筑屋面标高较高建筑的建筑高度加上东西地面高差值计算建筑间距。

**第二十六条** 住宅建筑出挑部分的间距规定按出挑部分的累计长度计算。住宅建筑阳台出挑距离和阳台、露台、楼梯间等凸出部分累计长度应符合下列规定：

1、住宅建筑阳台最大出挑距离不应超过 1.8m，超过 1.8m 的，超出部分按水平投影面积的全部计算建筑面积和容积率；

2、住宅建筑楼梯间等凸出部分距离不应超过 1.3m；

3、超出本条 1、2 任一款规定值的，应从阳台和楼梯间等凸出部分外边缘计算建筑间距；

4、住宅建筑阳台、露台、楼梯间等凸出部分累计长度不得超过同一建筑外墙面宽总长度的 60%。

**第二十七条** 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园和托儿所生活用房、中小学和大中专院校教学楼及老年人居住建筑居住用房与相邻建筑的间距在同型布置方式时的住宅建筑间距的规定基础上增加 15%，除满足同型布置方式时的住宅建筑间距规定外，还应符合相关日照要求，同时应满足医院病房楼、休（疗）养院住宿楼与其他建筑平行布置时的最小间距不小于 24m，教学楼与其他建筑平行布置时的最小间距不小于 25m。上述所列的非住宅类建筑位于南侧或东西侧时，其间距按附表二规定控制。

**第二十八条** 工业、仓储、公用设施建筑之间的间距按其工艺及消防、环保、卫生、通风要求控制，可在同型布置方式时的住宅建筑间距的规定基础上减少 10%。商业、办公等公共建筑之间的间距在同型布置方式的住宅建筑间距控制要求上可减少 15%。同时必须满足消防及各专业规范要求，最小间距应符合下列规定：

1、低层、多层建筑的最小间距不小于 8m；

2、高层建筑与其北侧的高、多、低层建筑平行布置时的最小间距不小于 24m，高层建筑与其东西侧的高、多、低层建筑平行布置时的最小间距不小于 18m，以其他形式布置时的最小间距不小于 12m。

**第二十九条** 项目内部独立占地配套建设的建筑高度小于 5m 的单层门卫、变配电房、泵房与其相邻建筑的最小间距在满足消防、环保和安全要求的前提下，按不小于 6m 控制。

**第三十条** 挡土墙或护坡与建筑的间距应满足日照、消防要求，其最小间距按以下控制：

1、高度大于 2m 小于 6m 的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于 3m，其下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于 2m；

2、高度大于等于 6m 的挡土墙和护坡，其上、下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于 6m，且必须满足地质灾害评估要求。

## 第二节 日照控制

**第三十一条** 建筑日照标准应按《城市居住区规划设计规范》GB 50180 的国家规范执行。

历史文化街区、历史文化风貌区、历史建筑群、历史文化名镇名村保护范围内住宅建筑的日照控制要求按批复的规划控制。其他特别地区通过编制城市设计或修建性详细规划确定日照控制要求。

受影响区域的日照应按规划用途进行模拟分析。

**第三十二条** 住宅建筑、养老设施建筑、集体宿舍、大学和中小学学生宿舍、中小学教室楼的普通教室、幼儿园和托儿所的生活活动用房及室外活动场地、医院病房楼的病房、休（疗）养院寝室等必须编制《日照分析报告》。其他建设项目可能对上述所列项目产生日照影响必须编制《日照分析报告》。

**第三十三条** 各类建筑应符合下列日照标准：

1、住宅建筑每套至少有一个居室（居室是指卧室、起居室）的满窗日照时间应满足大寒日 3 小时。三居室以上的住宅建筑至少有两个居室以上满窗日照时间满足大寒日 3 小时。旧区改建的项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日对内日照 1 小时、对外日照 3 小时的标准；

2、敬老院、老人公寓等特定的为老年人服务的设施，其居室冬至日的有效日照不应低于 2 小时；

3、托儿所、幼儿园生活活动用房冬至日底层满窗日照不低于 3 小时，室外活动场地应保证有一半以上的活动场地面积冬至日照不

少于连续 2 小时；

4、中小学教学楼教学用房冬至日有效日照（一般为南外廓）不应低于 2 小时。中小学学生宿舍应获得同住宅建筑相同的日照标准；

5、休（疗）养院的疗养室与医院病房楼的病房冬至日有效日照不应低于 2 小时。

### 第三节 建筑退让控制

**第三十四条** 建筑物退让用地红线的距离须按以下规定控制：

1、建筑退让用地红线最小距离按表 9 控制，同时须符合建筑间距及消防间距的有关规定，并应在其建设用地范围内满足防火、防爆、环境保护以及文物保护等其他特殊退让用地红线的要求；

2、建设用地红线与道路红线重合时，建筑退让最小距离按退让道路红线计算为准；

3、建设用地红线与绿线重合时，则该侧多层及以下建筑退让绿线最小距离按 5m 控制，多层以上建筑退让绿线最小距离按 10m 控制。高速公路、城市快速路、主干路（40m 及以上）、滨江干路两侧建筑退让绿线最小距离按 10m 控制，并应满足其他法规规范等的要求。

**第三十五条** 沿城市道路两侧新建、改建、扩建的民用建筑物，除经批准的城市规划另有规定外，其后退道路规划红线的距离不小于表 10 的控制指标。

表9 建筑后退用地红线最小距离控制指标表

建筑类别 建筑朝向与层数		建筑高度倍数		最小距离 (m)
		住宅建筑和医疗、学校、老年人建筑	其他建筑	
主要朝向	低层	0.6	0.4	6
	多、中高层			9
	高层	面宽 $\leq 40\text{m}$ 为0.2,面宽 $> 40\text{m}$ 为0.25	0.25	15
次要朝向	低层	0.25	0.2	5
	多、中高层			6
	高层	0.15	0.15	9

注：1、建筑长宽比大于 1.2 时，较长一面为建筑主要朝向。  
 2、非高层建筑山墙面宽度小于或等于 20m 的，其后退用地红线距离按次要朝向后退用地红线距离控制；山墙面连续宽度大于 20m 的，其后退用地红线距离按主要朝向后退用地红线距离控制。  
 3、建筑高度超过 100m 的超高层建筑后退用地红线距离，按 100m 建筑计算建筑退让距离。  
 4、在确定由不同建筑高度组合的建筑后退用地红线距离时，可按各自不同建筑高度计算其退距。

图 1：建筑南北向布置时，建筑主要、次要朝向退距。

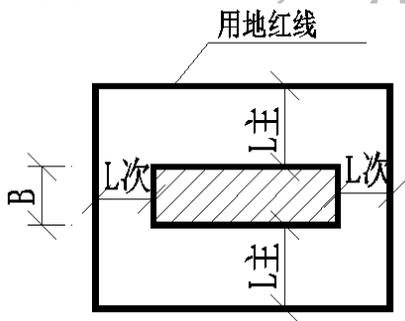
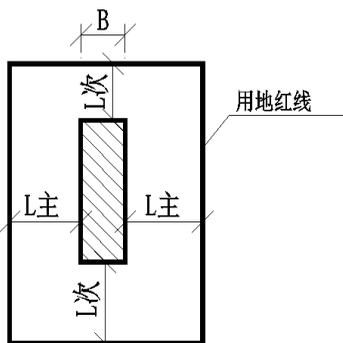


图 2：建筑东西向布置时，建筑主要、次要朝向退距。



注：L 主：建筑主要朝向退让用红线距离  
 L 次：建筑次要朝向退让用地红线距离  
 B：建筑山墙（短边）宽度

表10 建筑后退城市道路规划红线距离控制指标表

建筑高度 (m)	道路宽度 (m)	$W \geq 30$	$15 \leq W < 30$	$W < 15$
	后退距离 (m)			
$H \leq 24$		8	6	6
$24 < H \leq 60$		12	10	8
$60 < H \leq 80$		15	12	10
$80 < H \leq 100$		20	15	12

注：1、H 为建筑高度；W 为道路规划红线宽度。  
 2、建筑后退各级道路规划红线距离，除应满足上述控制指标外，还应同时符合以下要求：  
 （1）道路两侧建筑间距应符合建筑间距及消防间距的有关规定。  
 （2）建筑后退隧道外边线外侧距离应符合市政道路交通管理的有关规定。  
 3、在确定由不同建筑高度组合的建筑后退道路红线距离时，可按各自不同建筑高度计算其退距。  
 4、建筑高度超过 100m 的超高层建筑后退道路规划红线距离，按 100m 建筑计算建筑退让距离。

**第三十六条** 地下建筑物（含地下建筑物坡道）退让道路红线、用地红线和河道蓝线最小退距不小于 5m。地下车库坡道出入口退让规划红线宽度 25m 以上（含 25m）的道路红线距离不小于 7.5m。地下构筑物退让道路红线、用地红线的净距不宜小于 3m。

**第三十七条** 城市道路交叉处建筑退让道路规划红线距离应按转角处道路红线切点连线的垂直距离 S 进行退让控制。

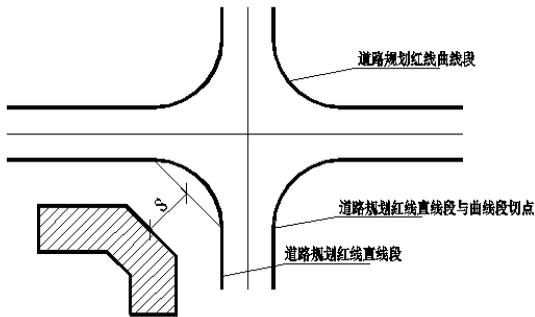
沿街建筑物的阳台、台阶、平台、窗井和用地内部管线及附属构筑物（除地块管线接驳口以外），均应在划定的建筑控制线范围内建设。

表11 建筑退让道路交叉口最小距离控制指标表

建筑高度 (m)	道路宽度 (m)	$W \geq 30$	$15 \leq W < 30$	$W < 15$
	后退距离 (m)			
$H \leq 24$		9	7	7
$24 < H \leq 60$		15	12	10
$60 < H \leq 80$		20	15	12
$80 < H \leq 100$		25	20	15

注：建筑退让道路交叉口按较高级别道路控制退让。

图示：



S：建筑退让道路规划红线直线段与曲线段切点的连接线距离。

**第三十八条** 有大量客流、车流集散的重要或大型公共建筑等特殊地段建筑物，应结合交通影响分析确定退让规划道路红线及交叉口距离，并应符合修建性详细规划或城市设计的控制要求。

**第三十九条** 沿穿越村镇、城镇的公路两侧新建、改建、扩建建设项目，按照《公路安全保护条例》执行。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：国道不少于 20m；省道不少于 15m；县道不少于 10m；乡道不少于 6m。

新建村镇、开发区、学校和货物集散地、大型商业网点、农贸市场等公共场所，与公路建筑控制区边界外缘的距离应当符合下列标准，并

尽可能在公路一侧建设：国道、省道不少于 50m；县道、乡道不少于 20m。

除另有规定外，在铁路线路两侧距离路堤坡脚、路堑坡顶、铁路桥梁外侧和铁路车站 200m 范围内，不得修建生产、加工、储存危险物品的场所和仓库。沿城市道路两侧的货运装卸泊位退让道路规划红线距离不得小于 4m。

**第四十条** 城市轨道交通设施控制保护区范围及要求按《福州市轨道交通建设管理办法》及相关操作实施细则执行。

规划线路控制保护区的范围为：以轨道规划线路中线为基线，每侧宽度为 60m。在建和建成的城市轨道交通线路控制要求见表 12。

**表12 在建和建成的城市轨道交通线路控制保护区范围表**

轨道交通设施	控制保护区范围
地下车站和隧道	结构外边线周边外侧 50m 内
地面车站和高架车站以及线路	轨道外边线外侧 30m 内
出入口、风亭、冷却塔、主变电所、控制中心等建(构)筑物	建、构筑物外边线和车辆基地用地范围外侧 10m 内
穿过闽江的隧道、桥梁	结构外边线外侧 100m

**表13 在轨道交通控制保护区内设立轨道交通特别保护区的范围表**

轨道交通设施	控制保护区范围
地下车站和隧道	结构外边线周边外侧 5m 内
高架车站及高架线路工程	结构水平投影外侧 3m 内
地面车站及地面线路路堤或路堑	边线外侧 3m 内
穿过闽江的隧道、桥梁	结构外边线外侧 100m 内
出入口、风亭、冷却塔、主变电所、控制中心等建(构)筑物	结构外边线以及车辆段(停车场)用地范围外侧 5m 内
过江河、湖泊等水域的隧道、桥梁	结构外边线外侧 50m 内
高压电缆沟	水平投影外侧 3m 内
注：因地质条件或者其他特殊情况，市城乡规划行政主管部门可以对轨道交通控制保护区和特别保护区范围进行调整。	

**第四十一条** 除另有规定外，建筑物退让城市防洪堤的堤脚线距离不得小于 6m，且必须征得水利部门同意；退让其他市政公用设施的应按相关专业规范要求执行。

**第四十二条** 建设项目不应修建围墙。确需修建围墙或临时围墙的，应符合下列规定：

1、围墙（不含临时围墙）型式应为通透式，确有特殊要求的，可修建封闭式的围墙。围墙外观应进行美化处理，围墙高度不宜超过 1.6m；

2、沿城市道路修建围墙的，其退让规划红线宽度 30m 以上（含 30m）的道路红线距离不得小于 1.5m；退让宽度 30m 以下的道路红线距离不得小于 1.0m；

3、临时围墙在其使用期结束后，建设单位应立即无偿拆除；

4、监狱、看守所、油库、煤气罐站等有特殊要求的建设项目，应修建封闭式围墙，围墙临道路一侧必须退让道路红线 2m 以上形成连续绿化带。

**第四十三条** 同一项目建设用地内，建筑物退让该建设用地配建的文化体育、幼托、医疗卫生、社区服务、广场等用地边界线的距离不得小于 5m。

## 第四章 城市景观控制

**第四十四条** 在规划管理和建设中应加强城市设计，注重提升城市整体环境品质，注重形成城市景观的地方特色和体现时代特征。城市历史文化街区和风貌保护区应保持原有城市肌理、路网格局和街道空间尺度；文物古迹和历史风貌建筑（群）及周边环境的修缮改造应符合相关保护规定。

**第四十五条** 滨海、滨江、环山的城市界面、城市重点地段、节点、主要街道和重要或大型公共建筑应编制城市设计进行分析，确定最大连续面宽及高度控制等。已批准的城市设计应作为规划编制和实施的依据。

**第四十六条** 重要或大型公共建筑、超高层建筑的建筑方案报城市人民政府城乡规划主管部门审批时，宜将项目周边现状建筑及已批项目建筑纳入，提供不同角度的模型分析、效果图作为规划审批依据。

### 第一节 建筑环境控制

**第四十七条** 沿街建筑立面设计应统一考虑室外空调机位置、阳台的设计形式、屋顶造型、夜间泛光照明等，在适当位置考虑户外广告、店招、店牌的设置。

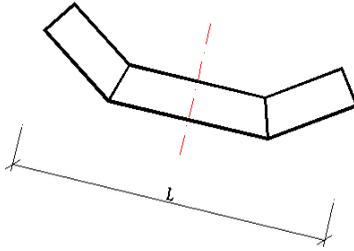
沿市区主干道和重要景观区域的阳台应统一按照规划设计予以封闭，不得设置有碍景观的防盗网；不得在沿街建筑立面上擅自附加任何形式的雨篷和遮阳设施；防盗门、窗采用嵌入式的，不得凸出墙

面。不得擅自改变建筑物底层门前道路地坪标高，并与周边保持一致。

沿城市主要干道（道路宽度不小于 25m）的商业空间，分隔后底层单块商业沿主要干道面宽应不小于 15m；非沿城市主要干道的商业形态，分隔后底层单块商业沿街面宽应不小于 4m。

**第四十八条** 建筑高度大于 60m，最大连续展开面宽的投影不应大于 60m；建筑高度大于 24m，小于等于 60m 时，最大连续展开面宽的投影不应大于 70m；住宅建筑高度不大于 24m 时，最大面宽的投影不宜大于 80m。

不同建筑高度组成的连续建筑，最大连续展开面宽的投影上限值按较高建筑高度控制要求确定。建筑连续展开面宽投影图示：



**第四十九条** 重要或大型公共建筑临城市道路或其主要出入口处，宜设置对外开放广场，广场面积宜按不小于实用地面积的 5% 控制。

**第五十条** 中心城区内政府投资的新建、改建 50m 以下(含 50m) 公共建筑（政府和企事业单位所属的办公用房、商场、酒店、银行、写字楼、博物馆、美术馆、展览馆、体育馆、图书馆、文化馆、学校、医院、机场、高铁站、火车站、汽车站等）应实施立体绿化。屋顶绿化实施面积不小于建筑占地面积的 30%。

## 第二节 特别地区规划控制

**第五十一条** 本规定所称的特别地区，指在土地使用和建筑管理中有特别要求，需要特殊规定的地区，包括传统空间格局保护区、历史文化保护区、大型城市绿地、风景名胜区及其他城市规划所确定的重点控制区。

1、特别地区主要为历史城区、历史地段和其他重要保护区；

2、历史地段：三坊七巷、朱紫坊、上下杭 3 片历史文化街区；烟台山、屏山、乌山、于山、西湖、冶山、马尾、洪塘 8 片历史文化风貌区；福建协和大学、苍霞及大桥头台江汛、马厂街、公园路及跑马场、禅臣花园、泛船浦、晋安鼓岭、南公园 8 片历史建筑群；

3、其他重要保护区：历史文化名镇名村、历史建筑群、传统商业街、温泉带，市区各公园、风景区、茉莉花保护区等。

**第五十二条** 特别地区内的建设项目可参照本规定适当调整控制要求，通过编制城市设计或修建性详细规划确定建筑密度、绿地率、间距与退距等并报市政府审定后实施。

## 第五章 城市道路交通

### 第一节 城市道路系统

**第五十三条** 对区域影响重大或功能复杂的骨干道路宜在建设前期开展交通设计，落实相关规划要求。城市道路按照在道路网中的地位、交通功能以及对沿线建筑物的服务功能等，分为快速路、主干路、次干路、支路（含巷道）四类。进入城市规划区的各级公路应按城市总体规划要求控制，其布局和设计标准必须符合城市规划要求。

**第五十四条** 城市道路的机动车车道宽度：快速路宜按 3.5~3.75m 设置，主、次干路宜按 3.25~3.5m 设置。渠化交叉口进口车道宽度一般为 2.8~3.25m，出口车道宽度不应小于路段车道宽度，一般为 3.25~3.5m。

**第五十五条** 城市新建主、次干路平面交叉口应根据车流量、流向设展宽段并增加车道数。

进口道长度由展宽渐变段长度与展宽段组成。渐变段长度最小长度不应小于：支路 20m，次干路 25m，主干路 30~35m。当需设两条转弯专用车道时，展宽段长度可取一条专用车道长度的 60%。无交通量资料时，展宽段最小长度不应小于：支路 30~40m，次干路 60~70m，主干路 70~90m。

出口道长度由出口道展宽段和展宽渐变段组成。展宽段最小长度

不应小于 30~60m，交通量大的主干路取上限，其他可限下限；当设置公交停靠站时，应再加上站台长度。渐变段最小长度不应小于 20m。

**第五十六条** 城市道路上机动车开口应符合下列规定：

1、交叉口有展宽段时，不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口；主干路上，距平面交叉口外侧缘石曲线末端不宜小于 100m，且应右进右出；次干路上，距平面交叉口外侧缘石曲线末端不应小于 80m，且应右进右出；支路上，距离与干路相交的平面交叉口外侧缘石曲线末端不应小于 50m，距离同支路相交的平面交叉口外侧缘石曲线末端不应小于 30m；如确实达不到上述要求的宜尽量远离交叉口。

2、距公交车站边缘 30m 范围内不得设置机动车开口。

3、建设项目用地相邻道路为两条或两条以上时，开口应选择较低一级城市道路。

**第五十七条** 城市道路绿化应符合下列规定：

1、道路绿化应符合行车视线和行车净空要求；

2、道路绿化与公用设施及地下管线的相互位置应统筹安排，既要保证树木有必要的立地条件与生长空间，又要保证公用设施与地下管线有合理的位置；

3、道路立交、道路两侧绿化带及中央分隔带宜采取低影响开发模式。

## 第二节 公共交通系统

**第五十八条** 应优先发展公共交通，严格控制预留轨道交通线路及其附属设施的用地。

**第五十九条** 公交停靠站的设置应符合下列要求：

1、市区公交停靠站间距宜按 400~800m 控制；市中心区站距宜选择下限值，城市边缘地区和郊区的站距宜选择上限值；

2、长途客运站、火车站、轨道站、机场、客运码头的主要出入口 100~200m 范围内应设公交停靠站。有条件时，应与这些客运站（场）相结合，合理设置公交首末站和城市轨道交通车站；

3、立交道口、桥梁的坡道两端以及隧道进出口外 50m 范围内，严禁设置非港湾式公交停靠站；

4、城市主、次干路和交通量较大的支路上的公交停靠站宜采用港湾式；港湾式停靠站长度最短应按同时停靠 2 辆车布置，最长不应超过同时停靠 4 辆车的长度，否则应分开设置；

道路交叉口附近的车站宜安排在交叉口出道一侧，距交叉口外边缘石曲线末端宜大于 50m。

**第六十条** 城市轨道交通的规划和建设应当符合下列规定：

1、轨道交通车站综合开发应优先考虑出入口、换乘通道及配套交通设施布置，确保车站交通功能，形成快速、便捷、安全的客流集散及换乘体系。城市轨道交通车站应当兼顾行人过街公交无缝接驳的功能；

2、城市轨道交通的出入口、风亭、冷却塔、主变电所、控制中心等建(构)筑物出地面的建设应结合邻近拟建建筑物进行设计和建设。

### 第三节 慢行交通系统

**第六十一条** 城市慢行交通系统由步行系统和自行车系统两大部分构成。城市建设应大力发展与改善慢行交通系统环境，宜发展独立步行系统和自行车系统。

**第六十二条** 符合下列条件之一宜设置人行天桥或地道：

- 1、行人横穿市区封闭式道路或快速路或交通繁忙的机动车道宽度大于 25m 的主干道；
- 2、大型商场、医院、学校、车站、影剧院、体育场（馆）等人流相对密集的场所可设专用过街设施。

**第六十三条** 在城市道路上空建设建（构）筑物时，城市干路和通行有轨电车的道路，最小净高 5.5m；城市干路通行无轨电车的道路其最小净高为 5.0m；通行其他机动车最小净高为 4.5m。

鼓励建筑物之间或者地下空间之间架设穿越城市道路的空中人行廊道或地下车行连通通道，并应符合下列规定：

- 1、空中人行廊道的净宽度不得大于 6m，廊道下净空高度不得小于 5.5m（不含 5.5m）；穿越宽度小于 20m 的城市支路的廊道下净空高度可适当降低但不得小于 4.5m（不含 4.5m）；

地下车行连接通道应保证避开城市已敷设及规划敷设的市政管网并保证施工及使用的安全距离，且净宽不得大于 8m，如通道连接的为地下停车场，应与原相关审批做好衔接并满足相关规范要求；人流量较大区域需对通道通行宽度进行测算；

- 2、空中人行廊道不应在建设项目用地范围以外设置墩柱；

3、空中人行廊道宜设置顶棚，并应进行专项城市景观设计论证，且应全天候对外开放；

4、地下车行连接通道应当符合与轨道交通线路、现状及规划地下市政管线、地面绿化植物的水平及垂直安全净距、覆土深度等的控制要求；

5、空中人行廊道与地下车行连通通道，仅供通行使用，不得设置商业等其他功能，可不计入容积率与建筑密度；

6、如遇城市规划建设需要，应服从调整或拆除。

**第六十四条** 单独设置的非机动车车道宽度单向不宜小于 3.5m，双向不宜小于 4.5m。

**第六十五条** 公共自行车站点宜结合城市道路、轨道交通站点出入口、公交场站以及广场、公园、绿地、绿道、居住小区、建筑后退红线地带等独立空间灵活设置。布设在人行道上的公共自行车站点，应保证有足够的行人步行空间。

#### 第四节 停车设施控制

**第六十六条** 交通枢纽、公交车站、轨道交通车站，应根据换乘需求就近设置足够、方便的机动车、非机动车停车设施，为停车换乘提供良好条件。

**第六十七条** 建设项目应配建与其规模相应的机动车停车场（库）和非机动车停车场（库），配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质，配建标准不得低于附表三的相关要求。住宅类建设项目地面机动车停车率不宜超过 10%，且包含不低于规划应建总数 5%的公

用停车泊位，公用停车泊位宜设置在地面。

新建的医院、中小学和幼托等用地，临主出入口用地内应设置相应规模的人流集散广场和停车场(含出租车候客区)对公众开放使用。

**第六十八条** 机动车公共停车场(库)用地面积，宜按当量小汽车停车位数计算。地面停车场用地面积，每个停车位宜为 25~30m<sup>2</sup>；停车楼和地下停车库的建筑面积，每个停车位宜为 30~35m<sup>2</sup>。

**第六十九条** 公共停车场(库)宜设置一定比例的无障碍停车位，宜结合轨道站点设置换乘停车场(库)。公共停车场出入口的设置应符合下列规定：

1、停车场(库)出入口宜设置在次干路和支路上；

2、出入口应右转组织出入交通；

3、出入口距离人行天桥、地道口、桥隧坡道起止线的距离不应小于 50m，至城市道路交叉口的距离应符合相关规范要求；

4、50~100 个停车位的停车场，可设一个出入口，其宽度必须采用双车道；100~300 个停车位的停车场，应设两个出入口；大于 300 个停车位的停车场，出口和入口应分开设置，两个出入口之间的距离应大于 20m；大于 500 个停车位的停车场，设置三个出入口。

## 第五节 交通影响评价

**第七十条** 新建重要或大型公共管理与公共服务设施、大规模的住宅建设项目的规划应与区域交通条件相协调，并按要求进行交通影响评价。符合下列条件之一的建设项目应进行选址阶段的交通影响

评价：

1、一类地区：建筑面积超过 6 万 m<sup>2</sup> 的办公、商业、服务类建设项目；建筑面积超过 15 万 m<sup>2</sup> 的居住项目；一类地区为开发强度高、交通拥堵的城市中心城区，即二环路以内区域，范围为连江路、南二环路、西二环路及北二环路围合的区域；

2、二类地区：建筑面积超过 12 万 m<sup>2</sup> 的办公、商业、服务类建设项目；建筑面积超过 24 万 m<sup>2</sup> 的居住项目；二类地区为开发强度较高、交通较为拥堵的城市中心城区；范围为一类地区以外、三环路以内的区域；

3、三类地区：建筑面积超过 15 万 m<sup>2</sup> 的办公、商业、服务类建设项目，建筑面积超过 30 万 m<sup>2</sup> 的居住项目；三类地区为除一、二类以外的地区；

4、二级及以上医院、客货运场站、交通枢纽等交通发生吸引量大的交通设施项目。

#### **第七十一条** 交通影响评价主要包括：

1、道路与交通设施评价及布局：根据相关规范指标及规划用地方案，对道路系统、停车系统、公交系统、步行系统以及各交通方式换乘系统等交通设施进行评价并提出布局方案；

2、交通承载力分析：根据规划用地布局方案，预测规划年的交通需求情况，分析各类规划交通设施能否满足未来的交通需求；

3、用地分析：根据交通承载力分析结果，对用地布局及地块开发强度进行评价分析，提出要求和建议。

## 第六章 城市市政公用工程

### 第一节 城市给水工程

**第七十二条** 在河流、湖泊、水库、渠道等水域新建、改建、扩建(构)筑物的,必须符合福州市水资源保护规划和水功能区划要求。

**第七十三条** 城市给水应集中供给。水厂用地应预留深度处理用地,宜结合长远发展预留用地。规划建设用地范围内不得增加新的自备水源,未经许可不得采用地下水。

**第七十四条** 具有城市供水水源功能的水库、河流必须严格执行《福州市生活饮用水地表水源保护区划分》(闽政文〔2002〕323号)的有关规定。在水源保护区内不得建设工业项目、度假村、游乐园、疗养院及居住小区,不得向城市供水水源的保护水体排放生活污水、工业废水和固体废物。禁止在水库流域范围内开山采石以及一切可能产生水土流失的活动。

**第七十五条** 在城市水源引水渠道和原水输水干管两侧必须严格保护,加强绿化。新建建筑与现状水源输水管和净水输水主干管净距原则上应大于10m;不具备条件的在采取相应保护措施后可适当减少,但其净距不得小于5m。

**第七十六条** 给水增压泵站宜靠近用水集中地区布置。水厂和泵站周围应设置宽度不小于10m的乔木绿化带,宜与城市绿化用地相结合,并符合环境保护要求。在绿化防护带内不得设立生活居住区和修建禽畜饲养场、厕所、污水坑和污水管道。

**第七十七条** 城市输水干管不得少于两条，配水管网宜为环状管网，枝状管网供水区域内不允许间断供水的用户应自行设置安全水池。

严禁生活饮用水管网与非生活饮用水管网连接，严禁自备水源与城市自来水管网连接。

**第七十八条** 城市中水系统必须保持其系统的独立性，禁止与城市自来水系统连接，严禁使用中水的设备和器具与城市自来水管道路系统连接。

## 第二节 城市排水工程

**第七十九条** 规划城区排水系统采用分流制。暂时不具备雨污分流改造条件的地区，应采取截流、调蓄和处理相结合的措施，提高截流倍数，加强降雨初期的污染防治。

**第八十条** 新建污水厂与规划住宅建筑的卫生防护距离应不少于 100m，并满足卫生、环保等部门的要求。处于污水厂服务范围外，或受地形条件、地理位置限制，没有敷设或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国家相关水污染物排放标准要求。

**第八十一条** 污水处理厂、新建污水泵站用地红线内四周应设置不小于 10m 的乔木绿化带，并满足卫生、环保等部门的要求。

**第八十二条** 雨水综合利用应根据当地水资源情况和经济发展水平合理确定，采用源头削减、过程控制、末端处理的方法，控制

面源污染、防治内涝灾害、提高雨水利用程度。

**第八十三条** 在城市蓝线内，禁止违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动。蓝线控制范围内的水域必须保持其完整性。溪流、湖泊、渠道等水系应划定水域控制线和滨水绿化控制线；应布置滨水、连续的步行系统和公共空间，保障滨水空间的共享性。

**第八十四条** 编制城市总体规划、控制性详细规划以及交通、排水、绿化等相关专项规划时，要将雨水年径流总量控制率作为其刚性控制指标。当地区整体改建时，对于相同的设计重现期，改建后的峰值径流量不得超过改造前。

**第八十五条** 建设项目鼓励按海绵城市理念进行开发建设，具体要求按相关规定落实。

### 第三节 城市供电工程

**第八十六条** 城市各电压等级变电站选址应按专项规划设置，尽量靠近负荷中心，应避开易燃、易爆区及严重盐雾区，并避免对周边军事、民航及其他重要通信设施产生影响。与电视差转台、转播台、无线电台的防护距离应符合现行国家标准《架空电力线路、变电所对电视差转台、转播台无线电干扰防护间距标准》GBJ 143 的相关规定。

**第八十七条** 城市变电站宜采用户内或半户外式结构；城市中心区 110kV 变电站应采用户内式，220kV 变电站宜采用户内式结构；用地紧张或景观有特殊要求时，鼓励变电站与其他建筑合建，或结合城市广场、公共绿地建设地下、半地下变电站。

**第八十八条** 城市中心区新建 110kV 及以上电力线路应采用电缆敷设，现状架空线路宜结合城市建设逐步改造为电缆敷设；除城市中心区外新建 110kV 及以上输电线路应进行技术经济比较后确定敷设方式。城市新建 10kV 及以下配电线路应采用电缆敷设。

**第八十九条** 架空电力线路应根据城市地形、地貌特点和城市道路系统，沿道路、河渠、绿化带或山体架设，应减少同道路、河流、铁路等的交叉。城市规划建设用地范围内建设高压电力架空线时，应采用占地较少的钢管杆（塔）或紧凑型铁塔。

**第九十条** 在电力线路保护区范围内不得新建、改建和扩建建（构）筑物。架空电力线路保护区是指导线边线向外侧水平延伸并垂直于地面所形成的两平行面内的区域。一般情况下，城市各级电压的架空线路导线边线每侧向外延伸的距离应符合现行国家标准《城市电力规划规范》GB 50293 的相关规定。

表14 架空线导线边线外侧延伸距离表

电压等级 (kV)	10	35	110	220	500
导线边线外侧延伸距离 (m)	5	10	10	15	20
注：用地紧张地区架空电力线路保护区可略小于上述规定，但线路导线边线与建（构）筑物之间的距离在最大设计风偏情况下应满足《城市电力规划规范》相关规定。					

**第九十一条** 架空电力线路与铁路、道路、河流等交叉时的最小垂直距离和最小水平距离，在计算最大弧垂情况下应符合现行国家规程《110~750kV 架空输电线路设计技术规程》GB 50545 的相关规定。

**第九十二条** 新建架空电力线路与特殊构筑物及设施的安全距离应符合相关规定：

1、不同电压等级的架空电力线路与电视差转台、转播台的防护距离必须符合现行国家标准《架空电力线路、变电所对电视差转台、转播台无线电干扰防护间距标准》GB 143 的相关规定；

2、不同电压等级的架空电力线路与机场导航台、定向台的防护距离必须符合现行国家标准《航空无线电导航台站电磁环境要求》GB 6364 的相关规定。

**第九十三条** 架空电力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易燃易爆液（气）体贮罐区的距离不应小于杆塔高度的 1.5 倍，与散发可燃性气体的甲类生产厂房的间距不得小于 30m。

#### 第四节 城市通信工程

**第九十四条** 通信机楼应能够提供固定电话、数据通信及移动通信等综合服务，通信机楼布局应由专项规划确定。公用移动通信基站机房、基站天面及室内分布系统应由多家营运商共建共享，机房建筑面积不宜超过 60m<sup>2</sup>。

**第九十五条** 邮政局所设置应满足《邮政普遍服务标准》YZ/T 0129 的要求。城市邮政支局、邮政所宜采用附建式建设，设于建筑地面一层；县城邮政支局根据实际情况宜单独占地建设。

**第九十六条** 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。

通信管道敷设应符合下列要求：各种通信管道应统一规划、设计，不同运营商的通信管道应当共沟结合道路同步建设；管道路由所需的全部管孔应一次建成，同一管位上不得分期建设，管孔容量应满足《通信管道与通道工程设计规范》GB 50373 的相关规定。

城区内原则上不再新增微波通信设施作为主要通信手段，现状微波通信应逐步采用光纤通信进行替代，对于特别重要且必须保留使用的微波通信设施，应保证其通道不受阻拦。

## 第五节 城市燃气工程、加油加气充电站

**第九十七条** 城市供气方式宜采取管道供气，现有的瓶装气供应方式和小区瓶组供应系统应逐步向管道气供应方式转换。

城市燃气管道应采用直埋方式敷设，并按相关技术要求进行保护。

**第九十八条** 天然气分输站、门站、调压站、燃气储配站、压缩天然气(CNG)卫星站、液化天然气(LNG)气化站、燃气汽车加气站、独立瓶组站、液化石油气瓶装供应站等燃气设施应设置在相对独立的安全地带。

**第九十九条** 城市建设用地范围内不应建一级加油站、一级液化石油气加气站和一级加油加气合建站。城市建设用地范围内的加油加气站选址应符合相关专项规划。

**第一百条** 有条件的项目应预留汽车充电站的位置。城区内的充电站应靠近城市道路，但不宜选在城市干道的交叉口附近和交通繁忙地段。

**第一百〇一条** 城市燃气管网的布置应符合下列规定：

1、燃气管道不得敷设在建筑物下，并不得在下述场所敷设：高压走廊；动力和照明电缆沟道；易燃、易爆材料和具有腐蚀性液体的堆场。

2、不宜与其他管道同沟敷设，当需要同沟敷设时必须采取防护措施。

3、布置在桥梁上的燃气管道工作压力不应大于 0.4Mpa，且应采取保护措施。

4、燃气管道穿越铁路、高速公路时应加套管，穿越城市主干道时宜敷设在套管或管沟内。

**第一百〇二条** 设计压力大于 1.6MPa 的地下燃气管道宜沿城市绿化隔离带或道路外侧的绿化带敷设，并应符合《城镇燃气设计规范》GB 50028 的有关规定。

原油管、成品油管、液态液化石油气管、长距离输气管、城市高压燃气管、氢气管等高危油气管线、设施，以及城镇燃气储配、高压设施的规划建设应符合《中华人民共和国石油天然气管道保护法》国家主席令第 30 号（2010）、《输油管道工程设计规范》GB 50253、《输气管道工程设计规范》GB 50251 等相关法规、规范要求。

## 第六节 城市工程管线综合控制

**第一百〇三条** 鼓励综合管廊建设。综合管廊应贯彻统一规划、统一建设、统一管理的“三统一”原则，坚持政府统筹主导和市场机制运作相结合，充分考虑各管线单位的地下空间资源需求，综合利用

各管线单位的存量资源。

**第一百〇四条** 在城市道路下性质相同的多种管线应同沟敷设，有条件的可建设城市综合管廊。已规划建设城市综合管廊的市政道路，安排进入综合管廊的市政管线不得另外安排管线空间资源。

**第一百〇五条** 管廊建设区域为高强度开发和管线密集地区，主要是：

- 1、城市中心区、商业中心、城市地下空间高强度成片集中开发区、重要广场，高铁、机场、港口等重大基础设施所在区域；
- 2、交通流量大、地下管线密集的城市主要道路以及景观道路；
- 3、配合轨道交通、地下道路、城市地下综合体等建设工程地段和其他不宜开挖路面的路段等。

**第一百〇六条** 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的整治和综合管廊安全运行的要求，并符合下列规定：

- 1、在一~五级航道下面敷设时，顶部高程应在远期规划航道底设计高程 2.0m 以下；
- 2、在六、七级航道和其他河道下面敷设时，顶部高程应在远期规划航道底设计高程 1.0m 以下。

**第一百〇七条** 综合管廊与相邻地下管线及地下构筑物的最小净距应根据地质条件和相邻构筑物性质确定，且不得小于表 15 规定的数值。

表15 综合管廊与相邻地下构筑物的最小净距

相邻情况	施工方法	
	明挖施工	顶管、盾构施工
综合管廊与地下构筑物水平间距	1.0m	综合管廊外径
综合管廊与地下管线水平间距	1.0m	综合管廊外径
综合管廊与地下管线交叉垂直净距	0.5m	1.0m

**第一百〇八条** 城市工程管线宜布置在道路红线范围内，应结合道路网规划，采用地下敷设；严格控制新建各类架空杆线。

**第一百〇九条** 红线宽度不小于 50m 的道路宜两侧同时布置排水管线。红线宽度不小于 15m 的新建道路宜每隔 150~200m 预留一条横穿道路的工程管线综合管沟。

**第一百一十条** 工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距，应满足《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 的相关规定。工程管线交叉时的最小垂直净距应满足《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 的相关规定。

**第一百一十一条** 工程管线埋设深度应根据道路结构、标高和管线的安全要求确定，管顶至机动车道路路面垂直距离不得小于 0.7m。工程管线的最小覆土深度，应满足《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 的相关规定。

**第一百一十二条** 工程管线在交叉时，如果在竖向位置发生矛盾，按下列规定处理：

临时管线避让永久管线；小管线避让大管线；压力管线避让重力自流管线；可弯曲管线避让不易弯曲管线；分支管线避让主干管线。

## 第七节 建筑工程公用设施配套

**第一百一十三条** 建设项目必须按照国家及省、市有关规定和专项规划建设各类公用设施，并且与主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

**第一百一十四条** 相邻地块的建设项目，可以共建消防通道、出入口、开闭所、配电站（室）、消防水池、泵房、消火栓和地下管线等公用设施。

**第一百一十五条** 建设工程电力设施配套用房应符合《20kV及以下变电所设计规范》GB 50053、《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242 及《10kV及以下电力用户业扩工程技术规范》DB35/T 1036等相关规定，并符合下列规定：

1、应采用户内式；

2、20kV 及以下公共配电站（室）、开闭所、环网站等公共网络干线节点设备用房及其他新建建筑的配电站房 10 千伏部分应设于地面一层或一层以上；

3、中心城区内涝高风险区域内的住宅小区变配电用房、备用发电机房，应设于地面一层或一层以上；

4、防灾救灾、交通指挥、调度中心、行政办公、通信枢纽、广播电视、气象、金融、计算机信息等重要建筑和生命线工程的变配电用房、备用发电机房应设于地面一层或一层以上；

5、鼓励其他建筑变配电设施用房设于地面一层或一层以上。设于地下室的变配电设施用房不得设于地下二层及二层以下。建设项目

排水防涝设施、应急用电设施应符合相关规定要求。

**第一百一十六条** 新建住宅配建停车位应按相关规定建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%。

**第一百一十七条** 通信设备机房设置应参照《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB 50846 执行，设备间宜设置在首层或以上楼层。

**第一百一十八条** 有线电视机房、设备间设置应参照《住宅和住宅建筑内有线电视广播设施工程设计、施工和验收规程》DBJ/T 13-187 执行。机房宜设在首层或以上楼层。

有线电视管理站（即子分前端机房）建筑面积宜  $30\sim 40\text{m}^2$ ；有线电视光节点机房建筑面积宜  $10\sim 40\text{m}^2$ 。机房宜设在地面一层，可与通信机房或通信交接间等合并建设。

**第一百一十九条** 燃气调压设施设置应参照《城镇燃气设计规范》GB 50028 执行。

## 第七章 城市防灾减灾规划

### 第一节 城市防洪排涝

**第一百二十条** 福州市防洪排涝设计标准应执行现行国家标准《城市防洪工程设计规范》GB/T 50805 和《防洪标准》GB 50201 的相关规定。

**第一百二十一条** 220kV 枢纽变电站及 220kV 以上电压等级的变电站，应满足 100 年一遇的洪水水位或历史最高内涝水位，其他电压等级的变电站应满足 50 年一遇的洪水水位或历史最高内涝水位。

**第一百二十二条** 城市轨道交通出入口应满足 100 年一遇的洪水水位或历史最高内涝水位。地下设施的排水设备必须有双回路供电和备用泵，排水设施电源必须高于室外场地 0.5m 以上。新建工程地下室入口、通风口及电缆沟、进水主管标高应高于防涝用地高程；地下室汽车库入口等均应按有关规范设置闭合挡水槛。

**第一百二十三条** 滨海地区应加强海堤、挡潮闸和沿海防护林等防御风暴潮工程体系建设。城市防洪防潮堤岸应与城市绿化和道路相结合。城市调蓄水体宜与城市公园绿地相结合，建设项目不得侵占有效调蓄水体。水库泄洪道线路应避免人口稠密地区、重要工矿区及交通干线。

**第一百二十四条** 截洪沟布置应符合下列规定：

- 1、当建设用地一侧的山坡长度大于 100m 或坡度大于 30 度，必

须设置截洪沟；

2、截洪沟边线距切坡的距离不应小于 5m。

## 第二节 城市抗震防灾

**第一百二十五条** 福州市城市规划区地震基本烈度包括 6 度区（0.05g）和 7 度区（0.10g）。作为防灾据点的建筑物应提高 1 度采取抗震措施，保障在罕遇地震下其主体结构和附属结构不发生中等及以上破坏，并满足抗震性能要求。

建筑应按现行国家标准《建筑工程抗震设防分类标准》GB 50223 确定其抗震设防类别及其抗震设防标准，抗震设计必须符合《建筑抗震设计规范》GB 50011。

城市生命线工程建设必须按照国家行业抗震设计规范要求进行重点设防。

**第一百二十六条** 地震次生灾害防治规定：

1、城市建设应避开地质灾害隐患点，城市防灾规划应根据地震断裂分布情况，划出建设工程应避让的范围，并预留不少于 300m 的隔离防护带；

2、城市建设应考虑对地震可能引起水灾、火灾、爆炸、放射性辐射、有毒物质扩散或蔓延等次生灾害的防灾对策；

3、地震时可能发生严重次生灾害的工程项目不得选址在城市人口稠密地区，已建的应当逐步迁出；正在使用的，迁出前应采取必要的抗震防灾措施。

**第一百二十七条** 避难疏散场所宜结合广场、绿地、体育场馆、学校操场、公园、地面停车场等开放空间设置。

避难疏散场所与周围易燃建筑等一般地震次生火灾源之间应设置不小于 30m 的防火安全带；距易燃易爆工厂仓库、供气站、储气站等重大次生火灾源或爆炸危险源距离应不小于 1000m。

**第一百二十八条** 紧急避难疏散场所的用地不宜小于  $0.2\text{hm}^2$ ，服务半径宜为 500m；固定避难疏散场所的用地不宜小于  $1\text{hm}^2$ ，服务半径宜为 2~3km；中心避难疏散场所用地不宜小于  $50\text{hm}^2$ ，服务半径宜为 5km。

**第一百二十九条** 不同避难疏散场所有效避震面积折算系数应参照表 16 执行。

表16 不同避难场所用地面积与有效面积的折算系数表

类别	学校	公园、绿地	体育场馆	广场（停车场、港区）
有效面积折算系数	0.3	0.5	0.8	1.0

**第一百三十条** 不同类型避难疏散场所设施配置必须符合表 17 要求，基本设施、一般设施、综合设施应参照现行《地震应急避难场所场址及配套设计》GB 21734 设施配置执行。

表17 避难疏散场所设施配置要求表

项目 \ 类型	基本设施	一般设施	综合设施
紧急避难疏散场所	√	—	—
固定避难疏散场所	√	√	—
中心避难疏散场所	√	√	√
说明：√：具备；—：不具备。			

**第一百三十一条** 建筑高度大于 100m 的公共建筑和住宅建筑，应设置避难层（间）。避难层（间）的净面积应能满足设计避难人数避难的要求，并宜按 5 人/m<sup>2</sup> 计算。

**第一百三十二条** 避难疏散通道应符合以下规定：

1、紧急避难疏散场所内外的避难疏散通道不应小于 4m，固定避难疏散场所内外的避难疏散主通道不应小于 7m；

2、中心避难疏散场所、市政府抗震救灾指挥中心相连的救灾主通道不应小于 15m，避难疏散主通道两侧的建筑必须保障疏散通道的安全；

避难疏散场地人员进出口与车辆进出口宜分开设置，并应有多个不同方向的进出口。

### 第三节 城市消防

**第一百三十三条** 城市消防站建设规模依据《城市消防站建设标准》建标 152。消防站的布局选址应符合下列规定：

1、消防站布局应当以接到出动指令后 5 分钟内到达辖区边缘为原则确定；

2、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；

3、生产、贮存危险化学品单位的地区，消防站应设置在常年主导风向的上风或侧风处，其边界距上述危险单位一般不宜小于 200m；

4、一级消防站的辖区面积不超过 7km<sup>2</sup>，二级消防站的辖区面积不超过 4km<sup>2</sup>。

**第一百三十四条** 城市消防通道设置、环形消防车道设置、高层建筑消防登高操作场地设置、室外市政消火栓设置、消防站建设规模控制等应满足相关消防规定要求。

#### 第四节 城市人防

**第一百三十五条** 福州为人民防空 I 类城市。

1、在城市规划区范围内进行各项建设工程，应符合福州市人防专项规划的要求；

2、城市中的新建、改建、扩建人防工程应当符合现行人防工程建设相关技术规范、标准的要求，并严格执行；

3、城市新建民用建筑，应按国家规定修建战时可用于防空的地下室，城市的地下交通干线以及其他地下工程的规划和建设，应注重开发利用城市地下空间，兼顾人民防空要求；

4、根据战时及平时的使用需要，相邻人防工程之间，人防工程与城市其他地下工程之间应相互连通。

**第一百三十六条** 人防设施间距要求为防空地下室距生产、储存易燃易爆物品厂房、库房的距离不应小于 50m；距有害液体、重毒气体的储罐不应小于 100m。

## 第八章 城市空域保护与地下空间开发

### 第一节 城市空域保护

**第一百三十七条** 在有净空高度限制的机场、气象台站和单独设立的气象探测设施、电台和其他无线电通讯(含微波通讯)设施周围新建、改建、扩建的建(构)筑物,其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

**第一百三十八条** 申请需防止电磁波干扰或设置产生电磁辐射设备的建设项目选址,建设单位应当提供有关技术资料(防干扰或产生辐射的范围等)。

**第一百三十九条** 申请无线电通讯工程项目选址,应提供必要的技术资料,绘制微波通道走向及范围图,提出具体的空域保护要求及保护期限等。

**第一百四十条** 微波站址与机场、大型桥梁及重要军事设施的距离不少于 5km,距离铁路不少于 1km。

**第一百四十一条** 航空主管部门应提出经批准机场的保护要求、绘制净空保护范围图,并纳入城市总体规划和控制性详细规划,作为城市规划管理和建设的依据。

**第一百四十二条** 在机场电磁环境保护区域内实施的建设项目,应当满足机场电磁环境保护要求,城市人民政府城乡规划主管部门对可能影响机场电磁环境的项目审批,应征求当地无线电管理机构

和当地航空主管部门的意见。

**第一百四十三条** 在气象台站和单独设立的气象探测设施探测环境保护范围内实施的建设项目应当符合《气象设施和气象探测环境保护条例》有关要求。

## 第二节 地下空间开发

**第一百四十四条** 地下空间开发利用管理宜统一规划，分层开发、分层管理；应体现竖向分层立体综合开发，横向相关空间连通，地面建筑与地下工程协调配合的原则；应当遵循统筹规划、综合开发、保护资源、市政和公共服务设施优先，兼顾防空防灾的原则，实现社会效益、经济效益、战备效益和环境效益的统一。

**第一百四十五条** 城市地下空间利用应与地面建筑、人防工程、温泉保护、地下轨道交通、市政地下管网、地下文物及其他地下构筑物统筹规划、合理安排，并符合文物保护要求。地下空间开发建设规模应满足地面交通、公用设施承载力及相应基础要求、市政管线布设要求。城市重点地段、同一街区以及相邻公共建筑的地下空间宜按规划进行互通设计控制。地下空间建设规模应与地下停车、设备用房等功能需求相匹配。

**第一百四十六条** 福州中心城区地下空间使用功能包括公共服务设施、交通设施、公用设施、防灾减灾设施、仓储设施等。各类地下空间设施对应建设项目按表 18 规定执行。

表18 地下空间各类设施对应建设项目一览表

地下空间设施	对应建设项目
公共管理与公共服务设施	地下商业服务业设施、地下文化活动与体育运动设施、地下旅馆、地下交通空间等
交通设施	轨道交通设施、地下车行通道、地下步行通道、地下公共交通枢纽空间、地下停车场等
公用设施	综合管廊(沟)、大型市政公用设施(变电站、饮用水水池)地下空间、中小型环卫设施地下空间、公用设施管线、地下雨水调蓄设施等
防灾减灾设施	人防指挥所、医疗救护地下空间、人员掩蔽设施、车辆掩蔽设施、应急疏散通道、平战结合防灾设施等
物流仓储设施	地下区域能源中心、应急物资储备设施等

**第一百四十七条 地下空间开发要求：**

1、在满足相关配套的前提下，商业用地、商务用地和商住用地的地下空间可作为商业、商务办公、娱乐、仓储等经营性用途；

2、居住用地的地下空间不得作为上述经营性用途，确需建设的需经城乡规划主管部门审查后报市人民政府批准；

3、鼓励有条件的中小学操场建设地下社会公共停车场；

4、开发利用地下空间作为商场的，应进行统一管理，集中式经营，不得分割为小开间店面出售，确需分割的，应经城乡规划、消防、环保等主管部门审查后报市人民政府批准；

5、地下空间不应建设住宅、敬老院、托幼儿园、学校、医院病房等项目。

**第一百四十八条 地下空间竖向分层要求：**

1、福州市地下空间竖向划分为浅层：0~-15m，中层：-15~-30m，深层：-30m 以下。以利用浅层、中层地下空间为主，深层空间以保护为主，

适当利用:

2、旧城区、晋安中心和三江口地区局部用地允许大于 30m 的深层开发,新店秀峰路、大学城共享区、上街南屿南通组团中心以及青口组团中心等片区中心以及奥体中心、会展中心、金融街商业中心等重要节点地区允许有 15~30m 的中层地下空间开发;其他地区需要中层和深层开发的以福州市地下空间利用专项规划为准。

3、浅层空间主要安排商业设施、停车、人行通道、建筑设备、人防等功能,在人行道的浅层空间可安排停车、市政设施等功能,城市道路下的浅层空间安排城市轨道交通、停车、地下道路、人行通道、综合管廊等功能,在公园、广场等开敞空间的地下浅层可安排停车、综合管廊与人防等功能。

4、中层空间主要安排地下停车、交通集散、人防设施,在城市道路下的中层空间安排城市轨道交通、地下道路与地下物流等功能。

5、深层空间一般用作地下市政设施、人防工程与城市轨道交通,此外城市的战略储库、特种设施也可在此层建设,规划实施中应根据浅层开发避让深层开发,注重重点地区中层、深层空间的保护和预留,特种用途预留的原则,将深层地下空间资源进行保护,开发需特批。

**第一百四十九条** 同一深度下地下空间设施产生冲突时宜遵守以下避让原则:

- 1、行人和车行设施产生矛盾时,行人设施优先;
- 2、地下民用设施与公用设施产生矛盾时,公用设施优先;
- 3、地下交通设施和管线设施产生矛盾时,交通设施优先;
- 4、不同交通形式产生矛盾时,根据避让难易程度决定优先权。

## 第九章 建设工程规划条件核实

**第一百五十条** 建设工程规划条件核实分为建筑工程、市政工程、交通工程三种类型。依法办理《建设工程规划许可证》的建设工程应实施规划核实。

**第一百五十一条** 实测允许误差指施工合理误差和测量精度误差造成的建设工程竣工实测数据超出建设工程规划许可证许可的合理误差高限。

**第一百五十二条** 建筑工程规划条件核实内容

1、平面布局：核查建设用地红线、建筑位置、建筑间距以及与周围建筑物或构筑物等平面关系是否符合规划许可内容；

2、空间布局：核查建筑物层数、建筑高度、建筑层高是否符合规划许可内容；

3、主要技术指标：核查建筑面积、容积率、建筑密度等主要指标是否符合规划许可内容；

4、建设项目配套工程：公共建筑配套设施、物业管理设施、停车设施、环卫设施、公用设施是否按照规划许可内容进行建设；

5、建筑功能：核查建筑内部功能是否符合规划许可内容；

6、建筑立面：核查建筑物和构筑物立面及色彩等是否与所批准的建筑施工图相符（根据建筑景观规划管理规定中的要求实施）；

7、其他规划条件：土地出让合同中规定的相关规划条件；

8、临时建设情况：用地红线内临时建筑及设施是否已拆除（经规划许可的临时建筑按规划要求执行），未经许可的建（构）筑物及

原经许可但规划要求拆除建（构）筑物是否已拆除。

**第一百五十三条** 建筑工程规划条件核实标准内容

- 1、建筑面积符合建设工程规划许可证核准的要求；
- 2、建筑退线、建筑间距满足规划要求；
- 3、建筑层数与建设工程规划许可证核准的层数相同；
- 4、建筑高度、层高满足建设工程规划许可证要求或满足技术规定及相关政策、规范的要求；
- 5、建筑内部功能符合规划许可内容；
- 6、停车位的设置位置和数量满足建设工程规划许可证要求或满足技术规定及相关政策、规范的要求；
- 7、公建市政配套设施满足建设工程规划许可证要求；
- 8、满足土地出让合同或选址意见书要求的其他强制性条件；
- 9、建筑平面布局、立面、配套工程等其余核实内容符合建设工程规划许可证要求。

**第一百五十四条** 分期规划条件核实

成片开发的住宅小区，小区的配套设施应与住宅同步实施。整体规划条件核实时，小区内配套设施项目建设必须符合已审批的规划要求。

分期建设的住宅小区，可进行分期规划条件核实。分期进行规划条件核实申报的，须满足前期使用所必需的不可分期建设的配套设施应一步到位；最后一期申报时应提供项目总体建设数据资料，经汇总审核总体指标符合审批要求的方可通过规划条件核实。

**第一百五十五条** 市政工程、交通工程及其他规划条件核实细则另行制定规定。

## 第十章 附 则

**第一百五十六条** 本规定实施前已取得土地划拨决定书、土地出让合同（或者）土地成交确认书、《建设用地规划许可证》的建设项目，在本规定施行之日起 1 年内继续沿用原规定办理相关规划许可手续；本规定施行之日起满 1 年后，应该按照本规定办理相关规划许可手续。

**第一百五十七条** 本技术规定引用相关标准规范中的有关条款均以最新版本为准。

**第一百五十八条** 个别建设项目因特殊困难达不到本技术规定涉及的相关指标、要求的，应进行专门论证、报市政府批准。

**第一百五十九条** 本规定由福州市城乡规划局负责解释。

**第一百六十条** 本规定自 2016 年 5 月 1 日起施行。2000 年 1 月 1 日实施的《福州市城市规划管理技术规定（暂行）》同时废止。

# 附 录

## 附录一 标准用词说明

- 1、“必须”、“严禁”表示很严格；
- 2、“应”、“不应”或“不得”表示严格；
- 3、“宜”、“不宜”表示允许稍有选择。

## 附录二 术语释义

### 一、控制类名词解释

1、用地面积：征用土地红线范围内的土地面积（ $\text{hm}^2$ ）。

2、建设用地面积：用地红线范围内，除城市道路、河道、电力走廊、轻轨控制线、绿化隔离带等规划控制用地外的实际建设用地面积（ $\text{hm}^2$ ）。

3、容积率：也称建筑面积毛密度，是每公顷用地上拥有的各类建筑的建筑面积（ $\text{万 m}^2/\text{hm}^2$ ）或用地内地面以上各类计容建筑面积总和（ $\text{万 m}^2$ ）与建设用地面积（ $\text{万 m}^2$ ）的比值表示。

4、建筑密度：一定地块内所有建筑的基底总面积占建设用地面积的比率（%）。

5、绿地率：用地范围内各类绿地面积的总和占建设用地面积的比率（%）。计算绿地率的绿地面积包括建筑用地内的公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地等。垂直绿化与屋顶绿化均

不计入绿地率。

6、道路红线：城市道路用地的规划控制线。

7、建筑红线：指经规划确定的建筑物基底位置的控制线。

## 二、建（构）筑物名词解释

1、居住建筑：建筑项目中作为住宅功能使用的建筑物。

2、老年人居住建筑：专为老年人设计，供其起居生活使用，符合老年人生理、心理要求的居住建筑，包括老年人住宅、老年人公寓、养老院、护理院、托老所。

3、公共建筑：供人们进行各种公共活动的建筑。

4、办公建筑：供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事业务活动的建筑物。

5、旅馆建筑：指接待短期停留的旅客为主，满足国家旅馆建筑设计规范的建筑。

6、公寓式酒店：指按公寓式（单元式）分隔出租的酒店，按旅馆建筑处理。酒店式公寓：指按酒店式管理的公寓，按居住建筑处理。

7、单元式办公（SOHO）：单元式小空间划分，有独立卫生设备的办公建筑。

8、低层建筑：层数为1~3层的住宅，或建筑高度小于等于10m的非居住建筑。

9、多层建筑：建筑层数为4~6层的住宅，或建筑高度大于10m且小于等于24m的非居住建筑。

10、中高层居住建筑：建筑层数为7~9层的住宅。

11、高层建筑：建筑高度大于24m的非居住建筑；建筑层数大于

等于 10 层的住宅。

12、超高层建筑：建筑高度在 100m 以上的建筑。

13、裙房：指在高层建筑主体投影范围外，建筑高度不大于 24m，并与建筑主体相连的附属建筑。

14、封闭阳台：指对阳台的临空面进行全封闭围合的阳台。

15、附属构筑物：指建筑外墙及阳台水平投影范围以外，用于放置空调外机设备或起结构作用的水平板面。

16、套内使用面积：等于套内各功能空间使用面积之和，各功能空间使用面积等于各功能空间墙体内表面所围合的水平投影面积。住宅套内使用面积计算按《住宅设计规范》GB 50096。

17、坡地建筑：指建筑基地原始地形坡度大于 5% 的建筑。

18、平地建筑：指建筑基地原始地形坡度小于 5% 的建筑。

19、护坡：防止用地土体边坡变迁而设置的斜坡式防护工程，如土质或砌筑型等护坡工程。

20、挡土墙：防止用地土体边坡坍塌而砌筑的墙体。

### 附录三 计算规则

#### 一、建筑基底面积计算

建筑基底面积是指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。参照国家有关建筑面积的计算规则和有关规范计算。

1、单层、多层及以上建筑物按建筑物外墙勒脚以上外围水平面积计算。

2、地下室、半地下室等按其上口外墙（不包括采光井等）外围的水平面积计算。

3、有柱雨篷按柱外围水平面积计算，独立柱的雨篷按顶盖的水平投影面积的一半计算。

4、有柱的车棚、货棚、站台等按柱外围水平面积计算。

5、单排柱、独立柱的车棚、货棚、站台等按顶盖的水平投影面积的一半计算。

6、建筑物墙外有顶盖和柱的走廊、檐廊按柱的外边线水平面积计算，无柱的走廊、檐廊按其投影面积的一半计算。二层以上建筑物出挑形成走廊、檐廊的按上述原则计算，未形成的不计算。

7、穿过建筑物的通道或两个建筑物间有顶盖的架空通廊，按其水平投影面积计算。

8、两个建筑物间无顶盖的架空通廊按其投影面积的一半计算。

9、有柱或有围护结构的门廊，按其柱或围护结构外围投影面积计算；突出墙外的门斗按围护结构外围水平面积计算。

10、室外楼梯按其投影面积计算。

以下部分不计入建筑基底面积：

1、无顶盖的花架等建筑小品不计算。

2、亭、独立烟囱、烟道、油罐、水塔、贮油（水）池、贮仓、圆库等建、构筑物不计算。

3、城市公共通道、骑楼不计算。

## 二、建筑高度与计容面积计算

### (一) 住宅建筑层高与容积率计算规定

1、住宅建筑的层高不应小于 2.9m，但不宜大于 3.2m；

2、当层高大于 3.2m，小于 5.4m 时，计容面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；

3、层高大于等于 5.4m 时，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算；

4、卧室、起居室（厅）、厨房、卫生间等基本空间的室内净高应严格遵守《住宅设计规范》GB 50096 等有关规定；

5、户内贮藏室（含衣帽间）层高不应小于 2.2m，且该部分面积不应大于套型建筑面积的 5%；

6、跃层式住宅（含别墅）除客厅可挑空外，其余均不得挑空。客厅上空楼板开洞面积不得大于入户所在层的套型建筑面积扣除公摊面积、套内入户花园及阳台后建筑面积的 30%，且挑空空间不得超过两层。超出部分计算计容建筑面积，挑空空间高度超过两层按挑空面积的两倍计算计容建筑面积；

7、住宅建筑公共部分的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等空间在设计时不受上述层高和面积的限制；

8、酒店式公寓层高不应大于 3.6m。

### (二) 办公建筑层高与容积率计算规定

办公建筑层高宜在 3.4~5m，当办公建筑层高大于 5.0m 且小于 8m 时，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；当办公建筑层高大于等于 8m 时，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积

的 3 倍计算。底层门厅、大堂、中庭、采光厅、单层单块面积  $500\text{m}^2$  以上会议室及配套活动场所等可按其实际建筑面积计算容积率。

### （三）商业建筑层高与容积率计算规定

集中式商业指地面一层商业面积的 50%以上（含 50%）应按无分隔、通透式商业空间设计；单层单块建筑面积达到  $300\text{m}^2$  以上（含  $300\text{m}^2$ ）的无分隔、通透式商业，均可计入集中式商业指标；一层其余 50% 以下商业面积确需分隔的，为便于管理，统一标准，按下列规定执行：

1、有分隔要求的商业空间：本规定所指 50%以下可分隔的商业面积均为净面积。

2、地面一层开间限定：沿城市主要干道（道路宽度不小于 25m）的商业空间，分隔后底层单块商业沿主要干道面宽应不小于 15m；非沿城市主要干道的商业形态，分隔后底层单块商业沿街面宽应不小于 4m；属于历史文化街区（风貌区）等特殊地段，在土地合同及规划设计条件中明确可执行特殊地区的规定。

#### 3、层高与容积率核算：

（1）可分隔的商业空间（店面）面积小于  $300\text{m}^2$ ，当层高小于等于 4.5m，按单倍计容。当层高大于 4.5m 小于等于 6m 时，该层计算容积率的建筑面积计算值按其水平投影面积的 1.5 倍计算；当层高大于 6m 时，按该层水平投影面积的 2 倍计算。

（2）无分隔、通透式商业空间单层建筑面积达到  $300\text{m}^2$  以上（含  $300\text{m}^2$ ）的，其层高原则上不应超过 6m，超过 6m 时，其计容面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算。

4、底层大堂、中庭、采光厅的层高按实际建筑面积计算容积率。

5、集中式商业沿街面宜采用落地玻璃橱窗形式，商业配套空调等应结合立面统一或隐蔽设置。

#### （四）酒店建筑容积率规定

酒店建筑（含公寓式酒店）标准层层高宜大于 3.0m 且小于等于 4.5m，当标准层层高大于 4.5m 且不大于 6m 时，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算。大堂、中庭、采光厅及单层单块面积在 500m<sup>2</sup> 以上会议厅、宴会厅、活动场所等酒店附属用房，可按其实际建筑面积计算容积率。

#### （五）特殊功能的公共建筑层高与容积率规定

电影厅（院）、体育馆、学校、展览馆等公共建筑以及其他特殊功能的公共建筑其建筑层高按相关规范控制，可按实际面积计算容积率。

#### （六）公用设施用房层高与容积率规定

供水、供电、供气及加油加气站等公用设施用房，按工艺需要确定相应建筑高度，其设备用房计容面积仍按该层水平投影面积单倍计算，其他附属用房计容面积按相应规定计算。

#### （七）配套设施用房面积计算

由该用房四周共用墙体的中线和外墙外边线所围合的建筑面积，包括专用走道、专用楼梯等面积，不含公用走道、公用楼梯等面积。

#### （八）建筑附属物高度与计容面积计算

##### 1、阳台

（1）在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积全面积计容（计算规则详附图）；在主体结构以外的阳台，当阳台宽度超出主体结构 1.8m 以内（含 1.8m），应按其结构底板水平投影面积的 1/2

计容，超出主体结构 1.8m 以外的部分，应按其结构底板水平投影面积计容。阳台结构底板水平投影面积的总和不超过套内使用面积的 15%。入户花园、入户走廊等计入阳台面积。

(2) 沿主要干道（规划道路宽 40m 以上）、沿江及其他城市重要景观控制区内的阳台，不论在主体结构内外均应全封闭，全封闭阳台按其结构外围水平面积或其结构底板水平投影面积计容。

(3) 跃层式住宅上层可不设置阳台，下层阳台按第 1 点要求计算面积，但上层不得设置连接梁、结构板等。

(4) 办公建筑（含公寓式办公）原则上不设置外挑阳台，确需设置的，按凹阳台设计，应按其结构外围水平面积计容。

## 2、凸窗

指突出建筑结构外墙设置的窗户，其出挑宽度应不大于 0.6m，连续长度不大于单个开间的 2/3，距离楼板高度不小于 0.45m，凸窗高度小于 2.2m，凸窗部分可不计算面积。当凸窗高度大于 2.2m 或出挑宽度大于 0.6m 时，凸窗部分应计算全面积。

### (九) 附属构筑物高度与计容面积计算

住宅建筑中每套居室附设于外墙用于安放空调、供暖等设备的附属构筑物投影面积合计不得超过  $A \times 0.9m^2$ （A 指住宅建筑中卧室、客厅、餐厅的房间数量总和）。附属构筑物不得封闭，并结合立面隐蔽设置，材质、色彩、造型应与建筑立面协调统一。住宅建筑附属构筑物总面积大于本规定确定的总面积，超过部分按超出部分水平投影面积的全面积计算容积率。

利用建筑凹口设置集中式空调室外或设备平台等附属空间，总面

积不得超过上述规定，且突出建筑外轮廓线净宽不得大于 1m。

1、空调板：单个功能空间单独设置的空调板，其外挑净宽应小于 0.6m，连续长度不得超过单个功能空间开间的 2/3。空调板应结合建筑墙体设置，尽可能隐蔽处理，不应设置在阳台出挑方向。

2、结构板：住宅建筑原则上不设结构板。建筑凹口、开洞处如有抗震要求的，可采用连梁拉结，但无采光通风等需求、套内房与房之间不设凹口、框架或结构板。确需设置结构板的，应在两面结构承重墙（不得开门或设置窗户）之间设置，单块宽度不大于 2m，两块间距不小于 1m。

3、天井：多层及高层住宅建筑内部原则上不宜设置内天井。确需设置的，天井长边应对外通透设计。内天井周边设阳台的，按全面积计容。

4、建筑物顶层楼梯间、顶层水箱间、顶层电梯机房、设备层、非底层架空层、底层封闭车库、杂物间等，层高超过 2.2m 及以上的应按全面积计算容积率；层高不超过 2.2m 的应按 1/2 面积计算容积率。

5、花池：10 层及 10 层以上住宅建筑不得在阳台外或外墙设置花池。10 层以下住宅建筑在外墙或阳台外设置花池时，花池的底板标高应高于室内地坪或阳台地坪标高 0.6m 以上，且花池宽度不得大于 0.6m，花池放置花盆处及建筑底部须采取防坠落措施。如超出上述规定设置花池的，需专项论证。

### 三、建筑面积单列计算

1、建筑底层作为公共停车、居民休闲绿化，或架空设置为城市

公共开放空间、公共停车等公共用途，且层高不低于 2.8m、不高于 4.5m 的建筑面积，其建筑面积应单独标注，不计入容积率。城市公共开放空间及公共停车需对项目外居民开放并允许使用。

2、高层建筑中按规定设置避难空间的建筑面积单独标注，不计入容积率。

3、城市地下空间开发利用建筑面积不计入建设用地的容积率。

4、半地下室建筑面积按 1/2 面积计算容积率，若半地下室做为公共停车、居民休闲绿化、设备用房等用途其建筑面积不计入容积率。地下室或半地下室作为经营性用途出让时，规划条件中应注明使用性质并计入总建筑面积，作为土地出让计价依据。

平地建筑地下室：房间室内地面低于室外地面，且室内地面至室外地面的高度大于房间净高的 1/2，且在室外地面以上部分高度不大于 1m。

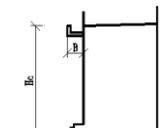
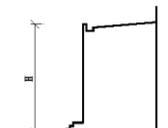
平地建筑半地下室：房间室内地面低于室外地面，且室内地面至室外地面的高度大于等于该房间净高的 1/3 但不小于 1/2，在室外地面以上部分高度大于 1m 且小于 1.5m。

4、坡地建筑地下室、半地下室：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 16m 进深的部分应计入计容建筑面积；大于 16m 进深部分，用作车库、设备用房并有实墙与其他功能用房完全隔断的可不计入计容建筑面积，用作其他功能的应计入计容建筑面积。

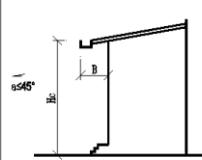
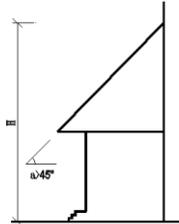
#### **四、建筑间距的建筑高度计算**

1、平屋面建筑：挑檐屋面自室外散水地面算至檐口顶，加上檐

口挑出宽度；有女儿墙的屋面，自室外散水地面算至女儿墙顶；若女儿墙采取通透式，自室外散水地面算至屋面高度的基础上再增加 0.5m（若女儿墙实体部分大于 0.5m 的按实体部分计算）作为建筑高度。

	挑檐屋面	女儿墙屋面
平 屋 面		
	(图1)	(图2)
	Hc: 室外设计地面至檐口顶 B: 檐口挑出宽度	H: 自室外设计地面算至女儿墙顶
	$H=Hc+B$	

2、坡屋面建筑：屋面坡度小于 45 度（含 45 度）的，自室外散水地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度；坡度大于 45 度的，自室外散水地面算至屋脊顶。

	屋面坡度小于45°（含45°）	屋面坡度大于45°
坡 屋 面		
	(图3)	(图4)
	Hc: 室外设计地面至檐口顶 B: 檐口挑出宽度	H: 自室外设计地面算至屋脊顶

3、水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属构筑物、其高度应在 6m 以内，水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/4 的，突

出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施、冷却塔等设备，可不计入建筑高度。但当建筑位于历史文化街区、风貌保护区、空域保护区时，上述突出部分应计算建筑高度。

4、建筑女儿墙高度不宜超过 2.2m，超高层建筑女儿墙高度可结合建筑立面设计适当提高，因建筑造型需要加高的，其高度不宜超过 6m。

### **五、建筑层数计算**

1、住宅建筑层数计算按《住宅设计规范》（GB50096）执行。

2、除住宅外的其他建筑半地下室计入建筑层数；地下室不计入层数；层高 2.2m 及以上的架空层、设备层、避难层应计入建筑层数，小于 2.2m 不计入建筑层数。

### **六、工业项目规划指标计算**

1、容积率：项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。

计算公式：容积率=总建筑面积÷总用地面积。

当建筑物层高超过 8m，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算（特殊工艺流程需要的除外）。

除特殊工艺流程和区位较差的项目以外，土地等别划分在一至五类的县（市、区），其工业建设项目必须建设 4 层以上建筑物（不含地下层）；土地等别划分在六类的县（市、区），其工业建设项目必须建设 3 层以上建筑物（不含地下层）。

表19 福州市土地等别划分

类别	等级	市、县（区）
一类	四等	福州市鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区
二类	六等	福州市马尾区
四类	九等	福清市
	十等	长乐市
五类	十一等	闽侯县、连江县
	十二等	罗源县、闽清县
六类	十三等	永泰县

注：本表中土地等别划分根据国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2013〕24号）确定。土地等别发生调整的，按调整后的等别执行。

2、生产服务设施用地所占比重：项目用地范围生产服务设施占用地面积（或分摊土地面积）占总用地面积的比例。

计算公式：生产服务设施用地所占比重=生产服务设施占用土地面积÷项目总用地面积×100%。

当无法单独计算生产服务设施占用土地面积时，可以采用生产服务设施建筑面积占总建筑面积的比重计算得出的分摊土地面积代替。

3、建筑系数：项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例。

计算公式：建筑系数=（建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积）÷项目建设用地面积×100%。

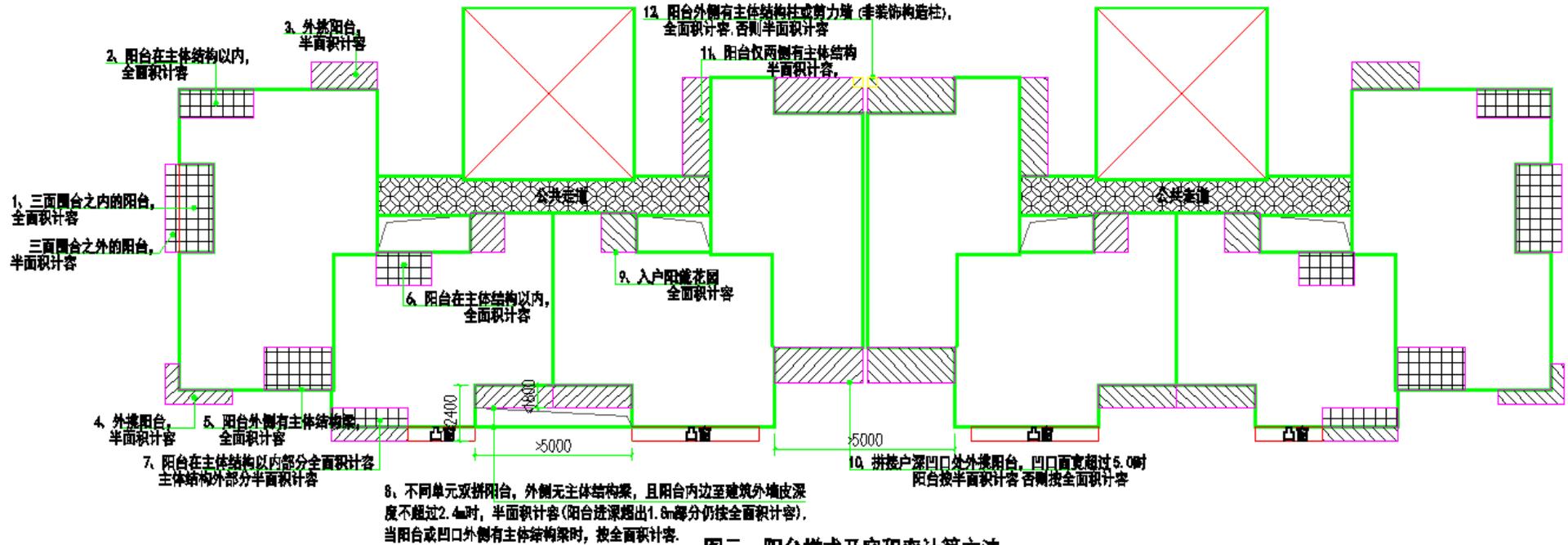
4、绿地率：绿地率是指规划建设用地范围内的绿地用地面积与规划建设用地面积之比。

计算公式：绿地率=规划建设用地范围内的绿地用地面积÷项目总用地面积×100%。

绿地率所指绿地面积包括厂区内公共绿地、建（构）筑物周边绿地等。

附图 建筑阳台样式及容积率计算方法示意图

□



图示：阳台样式及容积率计算方法

注：1、根据《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353-2013第3.0.21条在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外的阳台，应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积的规定作此示意图。

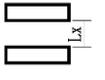
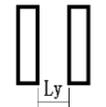
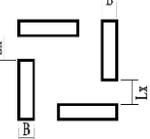
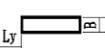
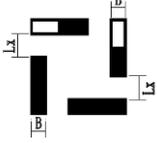
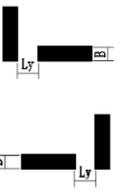
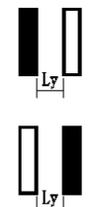
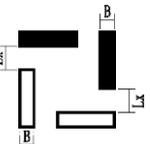
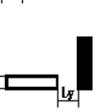
2、主体结构是指由结构的竖向受力构件(柱、剪力墙)与水平受力构件(框架梁、连梁等)构成的建筑主体受力部分。主体结构梁是指与柱及剪力墙平面内相连的梁。

附表一 部分城市建设用地兼容性一览表

兼容用地性质 主导用地性质			大类	居住用地		公共管理与公共服务设施用地			商业服务业设施用地										工业用地	物流仓储用地			
			中类	一、二类居住用地		行政办公用地	文化设施用地		教育科研用地	商业用地				商务用地			娱乐康体用地		其他服务设施用地	一类工业用地	一类物流仓储用地		
			小类	住宅用地	服务设施用地		图书展览用地	文化设施用地	科研用地	零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	金融保险用地	艺术传媒用地	其他商务用地	娱乐用地	康体用地					
大类	中类	小类	类别代码	R11/R21	R12/R22	A1	A21	A22	A35	B11	B12	B13	B14	B21	B22	B29	B31	B32	B9	M1	W1		
居住用地	一、二类居住用地	住宅用地	R11/R21	—	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×		
		服务设施用地	R12/R22	●	—	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	●	×	×
公共管理与公共服务用地	行政办公用地		A1	○	×	—	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	○	×	×	×	×	×	
	文化设施用地	图书展览用地	A21	○	×	○	—	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	×	●	×	×	
		文化活动用地	A22	○	×	○	●	—	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	×	●	×	×	
教育科研用地	科研用地	A35	○	×	○	×	×	—	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	●	×	×		
商业服务业设施用地	商业设施用地	零售商业用地	B11	○	×	×	×	×	×	○	—	●	●	○	○	○	○	○	○	●	×	×	
		批发市场用地	B12	○	×	×	×	×	×	●	—	●	●	○	○	○	○	×	×	×	×	×	
		餐饮用地	B13	○	×	×	×	×	×	●	●	—	●	○	○	○	○	○	○	●	●	×	×
		旅馆用地	B14	○	×	×	×	×	×	●	●	●	—	●	●	●	○	○	○	●	●	×	×
	商务设施用地	金融保险用地	B21	○	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	—	●	●	○	○	●	●	×	×
		艺术传媒用地	B22	○	×	×	○	○	×	×	●	●	●	●	●	—	●	●	●	●	●	×	×
		其他商务用地	B29	○	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	—	○	○	●	●	●	×
	娱乐康体用地	娱乐用地	B31	○	×	○	○	○	×	×	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	×	×
		康体用地	B32	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	×	×	×
其他服务设施		B9	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	×	×	
工业用地	一类工业用地		M1	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	—	×	
物流仓储用地	一类物流仓储用地		W1	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	○	●	—	—	

注：1、×禁止兼容；○兼容比例不超过10%；●兼容比例不超过50%；  
 2、本表中B12批发市场用地仅指普通商品的批发市场，不含危险品等特种商品的特殊批发市场；B9其他服务设施用地中不含殡葬设施；  
 3、兼容比例系指兼容类的计容建筑面积与该项目计入容积率的建筑面积的比例；  
 4、本表未涉及的规划用地类别的兼容应符合规划要求；  
 5、规划控制指标按主导用地类别进行管理。

附表二 住宅建筑之间的最小间距 (m)

	低、多、中高层 (在南侧)						高层 (在南侧)							
	平行布置		垂直布置		山墙		平行布置		垂直布置		山墙			
	南北	东西	南北	东西	有窗	无窗	南北	东西	南北	东西	有窗	无窗		
低、多、中高层 (在北侧)	不小于南侧建筑高度 (H <sub>s</sub> ) 的 1.0 倍, 且不小于 12m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.8 倍, 且不小于 12m。 	不小于南侧建筑高度 (H <sub>s</sub> ) 的 0.6 倍, 且不小于 10m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.6 倍, 且不小于 10m。 	10m	8m	1、当面宽不小于 40m 时, 间距不小于高层建筑高度的 0.5 倍, 且不小于 30m。 2、当面宽小于 40m 时, 间距不小于高层建筑高度的 0.4 倍, 且不小于 28m。		不小于南侧建筑高度 (H <sub>s</sub> ) 的 0.3 倍, 且不小于 18m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.3 倍, 且不小于 18m。 	12m	9m	12m	9m
高层 (在北侧)	不小于南侧建筑高度 (H <sub>s</sub> ) 的 1.0 倍, 且不小于 16m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.35 倍, 且不小于 15m。 	不小于南侧建筑高度 (H <sub>s</sub> ) 的 0.8 倍, 且不小于 13m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.3 倍, 且不小于 15m。 	12m	9m					不小于较高建筑高度 (H) 的 0.4 倍, 且不小于 20m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.4 倍, 且不小于 20m。 	15m	13m

图例:  低、多、中高层住宅建筑;  低、多、中高层或高层住宅建筑;  高层住宅建筑。Lx: 南北向建筑间距; Ly: 东西向建筑间距; Lz: 建筑山墙间距; H<sub>s</sub>: 南侧建筑高度; H: 较高建筑高度; B: 建筑山墙 (短边) 宽度。

- 注: 1、本表中的最小间距 (Lx、Ly、Lz) 指相邻两栋建筑的最窄距离, 为保障住宅建筑通风、消防、视觉卫生间距的最小距离。  
 2、两建筑夹角小于等于 45 度时为平行布置, 大于 45 度时为垂直布置。  
 3、东西向布置是指建筑主要朝向面走向与南北向夹角小于 45 度。南北向布置是指建筑主要朝向面走向与东西向夹角小于或等于 45 度。  
 4、垂直布置时, 建筑的山墙面 (指建筑的短边墙面, 下同) 宽度 (B) 小于或等于 20m 的, 其间距按垂直布置时的间距控制; 建筑的山墙面宽度 (B) 大于 20m 的, 其间距按平行布置时的间距控制。  
 5、住宅山墙上开启除楼梯间窗洞之外的卧室、起居室 (厅)、餐厅、卫生间等窗洞视为有窗。  
 6、建筑高度超过 100m 的高层住宅建筑, 其与北侧或东西侧住宅建筑的最小间距按 100m 住宅建筑计算, 并综合考虑安全及城市设计等要求, 合理确定建筑间距。  
 7、垂直布置时相邻建筑山墙投影重叠部分大于等于 16m 时, 视为平行布置。

附表三 停车设施配建标准表

建筑类型		计算单位	标准机动车车位	非机动车车位	说明
旅馆	四、五星级	车位/间客房	0.6~0.7	0.4	(3)
	一至五星级		0.5	0.4	
	一般旅馆		0.3	0.4	
办公	商业办公(写字楼)	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.1	2	
	省、市级机关办公涉外办公		2.0	3	
	其他办公		0.7	3	
商业		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.6	4	
餐饮、娱乐		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.2	4	
市场	批发市场	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.2	2	(4)
	生鲜超市中心店		1.2	4	
博物馆、图书馆		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	5	
旅游区		车位/1hm <sup>2</sup> 占地面积	6.0	1	
城市公园		车位/1hm <sup>2</sup> 占地面积	3.0	5	
展览馆		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	4	
医院	省级医院	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.2	3	
	市级医院		0.9	3	
	其他医院		0.8	3	
体育馆	一类体育场>15000座 或体育馆>4000座	车位/100座	3.0~6.0	20	
	二类体育馆		2.0~3.0	20	
影剧院	电影院	车位/100座	2.0	25	
	剧院		3.0~4.0	15	(5)
交通建筑	火车站	车位/1000名旅客 (最高聚集人数)	2.0	3	(6)
	机场		10.0	1	
	码头		2.0	3	
	客运广场		4.0	3	
住宅	建筑面积>150m <sup>2</sup>	车位/户	1.5	1	(7)
	建筑面积90~150m <sup>2</sup>		1.2	1	
	建筑面积<90m <sup>2</sup>		1.0	2	
学校	综合性大学	车位/100名学生	6	40	
	大专、中专、职校		4	30	
	中学		3	30	
	小学		2	10	
	幼儿园		1.5	4	
工业厂房		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.3~0.35	1~5	(8)
仓储区		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.1~0.3	1	

注：1、表列配建指标为建设项目应配建的停车车位最低指标。弹性指标按相应的说明进行控制。

2、停车场用地面积：小型汽车按每车位 25m<sup>2</sup> 计算，自行车按每车位 1.5m<sup>2</sup> 计算；停车库建筑面积：小型汽车按每车位 35m<sup>2</sup> 计算，自行车按每车位 1.8m<sup>2</sup> 计算。标准车辆当量换算系数见下表。

车型	机 动 车					非 机 动 车		机 动 车	
	微型汽车	小型汽车	中型汽车	大型汽车	铰型汽车	自行车	三轮车	二轮摩托车	备注：摩托车以 自行车为基准 换算当量
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5	1.0	2.5	3.0	

3、级别高的宾馆取上限配建指标，级别低的宾馆取下限配建指标。

4、批发交易市场是指生产资料市场和批发为主的其他交易市场。仓储、物流参照执行。

5、集会功能为主的剧院取高值。

6、交通类建筑的配建指标为参考指标。具体指标根据停车需求分析结果确定。

7、酒店式公寓按住宅配建，公寓式酒店按酒店配建。

8、工厂办公楼包括生产办公楼、综合楼等，其配建停车设施可在工厂用地范围内统一集中设置。技术密集型工业项目取下限，劳动密集型工业项目取上限。

9、表中未列出的建筑类型，其配建停车指标参考表中相近建筑类型的配建停车指标执行。

10、建设项目按规划应配建的非机动车数量可按其停车面积折算成机动车泊位，但折算比例不超过非机动车应配建量的 50%。