

台山市居住与公共建筑规划技术标准与准则

(经 2011 年 8 月 31 日市城乡规划委员会第五次会议审定)

一、总则

二、用地与规划编制

三、建筑容量控制指标

四、建筑间距、退让与高度

五、建筑面积及容积率计算办法

六、配套停车位管理

七、道路、绿化及市政工程

八、公共服务设施

九、附则

附件：名词解释

一、总 则

1.1 为实现城乡规划管理规范化和制度化，保证科学、合理、经济地利用城市土地，配置城市公共设施，逐步解决历史遗留问题，更好地发挥城市的综合效能，根据《中华人民共和国城乡规划法》和国家、广东省的有关的法律、法规、规范及标准，参考同类城市及发达地区的现行规划管理技术规定，并结合台山市城市发展的目标要求和实际情况，制定本准则。本准则属地方性技术标准。

1.2 在台山市城市规划区范围内的居住与公共建筑（含居住、商住、商业、商办和办公等）的规划编制和规划管理工作，应按照本准则执行；我市以往城市规划管理的有关技术规定与本准则不一致的，以本准则为准；本准则未作规定的，应按国家、省、市的有关法律、法规、规章和规范性文件的规定执行；

1.3 尚不具备实施条件的村庄和镇，可按国家、广东省有关村庄、镇的相关规定执行。

二、用地与规划编制

2.1 用地规划控制要求

2.1.1 台山市城市规划区内居住和公共建筑建设用地的使用性质和规划要求,应按经批准的控制性详细规划和规划条件执行;尚未有经批准的控制性详细规划的,制订用地的规划条件及编制详细规划应符合总体规划和本规定有关标准。

2.1.2 零散及不规则地块应按照规划要求进行用地置换或整合,结合周边用地统一规划、建设。最小净用地面积应不少于2000 平方米。零散地块达不到最小用地面积规定,但有下列情况之一,且不妨碍城市规划实施的,可予核准建设地块零散开发:

(1) 邻接土地已经完成建设或为道路、河道或有其它类似情况,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) 因土地权属等现状用地情况的限制,确实无法调整、合并的。

2.2 居住用地

2.2.1 居住(商住)用地宜相对集中布局,形成相应规模的居住区、居住小区或居住组团,规模标准应符合表 2.2.1 的规定。

表2.2.1 居住用地分级规模

	居 住 区	小 区	组 团
户数（户）	5000～10000	1000～5000	300～1000
人口（人）	15000～30000	3000～15000	1000～3000

注：每户按照3.2 人计算；用地面积较小、未达到相应分级标准的，配套设施要求宜参照上一层次标准执行。

2.2.2 居住用地的建筑布置，应综合考虑日照、采光、通风、防灾以及管理要求，避免烟、气味、粉尘和噪声等造成的污染和干扰；并注重空间布局，打造错落有致的居住环境空间。

2.2.3 居住用地的公共服务设施、建筑密度与容积率、退缩与高度控制、停车泊位应按本规定有关条款的规定执行。

2.2.4 居住区、居住小区主要技术经济指标应不少于下表所列项目。

表 2.2.4 居住区、居住小区主要技术经济指标

项 目	总量	人（或户）均	项 目	总量	人（或户）
建设用地面积	h m²	—	容积率	—	—
居住人数	人	—	绿地率	%	—
户均人口	人/户	—	公共绿地面积	m²	m² / 人
居住户数（套）	户（套）	—	停车场面积	m²	—
总建筑面积	m²	m² / 人（户）	配建车位	个	个 / 户
计容建筑面积	m²	m² / 人（户）	地面停车位	个	个 / 户
不计容建筑面积	m²	m² / 人（户）	地面停车率	%	—
住宅建筑面积	m²	m² / 人（户）	地下停车位	个	—
公共设施建筑面积	m²	m² / 人（户）	住宅配套车位	个	—
住宅平均层数	层	—	商业配套车位	个	—
建筑密度	%	—	非机动车位	个	—

2.2.5 编制居住用地修建性详细规划应统一采用 1980 西安坐标系、1985 国家高程基准，并使用能准确反映现状地形的测量数据。

2.3 居住建筑

2.3.1 七层及以上住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16 m 以上的住宅必须设置电梯。

2.3.1.1 底层作为商店或其它用房的多层住宅，其住户入口层楼面距该建筑物的室外设计地面高度超过 16m 时必须设置电梯。

2.3.1.2 底层做架空层或贮存空间的多层住宅，其住户入口层楼面距该建筑物的室外设计地面高度超过 16m 时必须设置电梯。

2.3.1.3 顶层为两层一套的跃层住宅时，跃层部分不计层数，其顶层住户入口层楼面距该建筑物室外设计地面的高度不超过 16m 时，可不设电梯。

2.3.1.4 住宅中间层有直通室外地面的出入口并具有消防通道时，其层数可由中间层起计算。

2.3.2 居住建筑布局须满足日照要求。

三、建筑容量控制指标

3.1 居住建筑密度及容积率标准

3.1.1 居住区（含居住小区）的建筑密度及容积率按不同区域分别确定，以控制旧区、鼓励发展新区为原则。

3.1.1.1 旧区指市区内集中建设并基本建成的区域(包括东至陈宜禧路，西至环市西路、宁桥路，南至环市中路，北至桥湖路板岗路段、石花北路，含石花山、石花水库在内的区域；但不包括台城历史文化街区,该区的控制要求根据台城历史街区保护规划另行确定），面积约 14 平方公里。

3.1.1.2 新区指除旧区以外,总体规划确定的规划控制区以内的区域（见附图台山城市规划区分区范围图）。

3.1.2 居住小区的建筑密度及容积率限值见表 3.1.2 。

表 3.1.2 居住小区建筑密度及容积率限值指标表

指 标 分 类		新区（上限）	旧区（上限）
低层 (1-3 层)	建筑密度（%）	35	35
	容积率	1.1	1.1
多层 (4-6 层)	建筑密度（%）	30	30
	容积率	1.8	1.5
中高层 (7-9 层)	建筑密度（%）	28	28
	容积率	2.2	1.8

指 标 \ 分 类		新区（上限）	旧区（上限）
高层（10 层及以上）	建筑密度（%）	25	25
	容积率	3.5	2.5

注：（1） 本表只适用于面积在2000 m² 以上的居住用地（商住用地）；具体规划条件指标应结合现状情况、服务区位、交通区位、环境区位和土地价值等因素，进行综合分析后确定；（2）“三旧”改造项目、城市重点地段和风貌保护区、风景旅游区控制地段内的居住用地指标由规划部门根据专项规划确定。

3.1.3 零散居住用地（指用于住宅开发时难以达到组团规模并独立进行设施配套的城市用地，含单体建筑）的开发控制

3.1.3.1 零散居住用地的开发须满足第 2.1.2 条关于零散用地的规划控制要求。

3.1.3.2 零散居住用地应结合周边地区的配套和道路交通情况，在满足本规定的建筑间距、高度控制要求、用地退缩、配套车位的情况下，通过编制该地段的详细规划，确定建筑密度及容积率。

3.2 商业及办公建筑容积率及建筑密度控制指标

3.2.1 商业及办公建筑容积率及建筑密度规划控制指标按表3.2.1 执行。本规定指的商业建筑是指一般经营性建筑；办公建筑指各类商业办公建筑、写字楼，企（事）业业务楼等。

表3.2.1 商业及办公建筑容积率及建筑密度限值指标表

分类 \ 指标		容积率 (上限)	建筑密度 (上限)
办公、商业	低层 (高度<10米)	1.8	50%
	多层 (10米≤高度<24米)	4	45%
	高层 (24米≤高度)	6	40%

注：三旧改造项目、城市重点地段地标建筑以及对社会经济有重大贡献的特殊项目的指标由城乡规划部门拟定报市规划委员会确定。

3.3 混合类型的地块指标的确定

对混合类型的地块,其建筑容量控制指标应将地块按使用性质分类划定,按不同类型分别执行;对难以分类执行的地块,应按不同性质建筑的建筑面积比例,结合不同的建筑容量控制指标,换算建筑容量综合控制指标。

四、建筑间距、退让与高度控制

4.1 建筑间距的通则

建筑间距应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况而确定。建筑间距是建筑物外墙皮之间的最近距离。

4.2 建筑高度的计算办法

4.2.1 平顶房屋建筑高度，按室外地坪至女儿墙高度计算。

4.2.2 坡顶房屋建筑高度，按室外地坪至建筑屋檐和屋脊的平均高度计算。

4.2.3 屋顶上的附属物，如电梯间、楼梯间、水箱、烟囱等，其总面积不超过屋顶面积的 25%，不计入高度之内。

4.3 居住建筑的层数划分

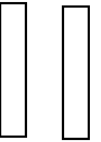
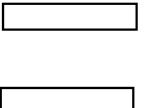
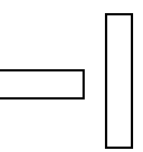
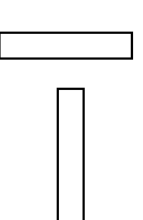
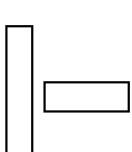
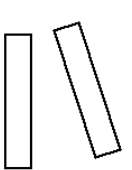
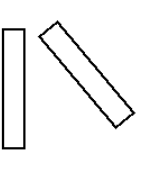
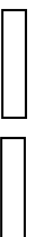
本办法将居住建筑按层数划分为以下四种类型：

- (1) 低层——3 层及 3 层以下；
- (2) 多层——4 层至 6 层。
- (3) 中高层——7 层至 9 层。
- (4) 高层——10 层及 10 层以上。

4.4 居住建筑间距

4.4.1 居住建筑间距的要求按照下表执行：

表 4.4.1 居住建筑间距

分类	指标	南北向平行布置	东西向平行布置	垂直布置 1	垂直布置 2	垂直布置 3	非平行也非垂直布置			侧面间距
							夹角≤30 度	30 度≤夹角≤60 度	夹角≥60 度	
新区	图示									
	低层	≥南侧建筑高度的 0.6H，且≥6 米（开窗）、≥4（不开窗）。（H 为建筑高度）	≥较高建筑高度的 0.5 倍，且≥6 米（开窗）、≥4（不开窗）	≥南侧建筑高度的 0.5H，且≥6 米（开窗）、≥4（不开窗）	≥较高建筑高度的 0.5 倍，且≥6 米（开窗）、≥4（不开窗）	≥较高建筑高度的 0.5 倍，且≥6 米（开窗）、≥4（不开窗）	按平行布置控制	按平行布置控制	按平行布置控制	≥6 米（开窗）、≥4（不开窗）
	多层或中高层（建筑高度小于 24 米）	≥南侧建筑高度的 0.9H	≥较高建筑高度的 0.8H	≥南侧建筑高度的 0.7H，且≥12 米	≥较高建筑高度的 0.6H，且≥12 米	≥南侧建筑高度的 0.8H，且≥12 米	按平行布置控制	≥南侧建筑高度（当东西向时采用较高建筑高度）的 0.8H；	按垂直布置控制	多层与多层≥6 米（有开窗时按垂直布置处理）；多层与中高层之间≥9 米。
	中高层（建筑高度大于 24 米）或高层	间距为 22+0.3（Hs-24）米。（Hs 为南侧建筑高度）	按南北向平行布置应取间距的 0.8 倍取值，且≥22 米	按南北向平行布置应取间距的 0.7 倍取值	按东西向平行布置应取间距的 0.7 倍取值	按南北向平行布置应取间距的 0.8 倍取值	按平行布置控制	按平行布置控制	按垂直布置控制	≥13 米（有开窗时按垂直布置处理）。
	低层	≥南侧建筑高度的 0.5H，且≥4 米（不开窗）。（H 为建筑高度）	≥较高建筑高度的 0.5 倍，且≥4 米（不开窗）	≥南侧建筑高度的 0.5H，且≥4 米（不开窗）	≥较高建筑高度的 0.5 倍，且≥4 米（不开窗）	≥较高建筑高度的 0.5 倍，且≥4 米（不开窗）	按平行布置控制	按平行布置控制	按平行布置控制	≥4 米（不开窗）
旧区	多层或中高层（建筑高度小于 24 米）	≥南侧建筑高度的 0.7H	≥较高建筑高度的 0.6H	≥南侧建筑高度的 0.5H，且≥12 米	≥较高建筑高度的 0.5H，且≥12 米	≥南侧建筑高度的 0.6H，且≥12 米	按平行布置控制	≥南侧建筑高度（当东西向时采用较高建筑高度）的 0.6H；	按垂直布置控制	多层与多层≥6 米（有开窗时按垂直布置处理）；多层与中高层之间≥9 米。
	中高层（建筑高度大于 24 米）或高层	间距为 18+0.3（Hs-24）米。（Hs 为南侧建筑高度）	按南北向平行布置应取间距的 0.8 倍取值，且≥18 米	按南北向平行布置应取间距的 0.7 倍取值	按东西向平行布置应取间距的 0.7 倍取值	按南北向平行布置应取间距的 0.8 倍取值	按平行布置控制	间距为 18+0.3（Hs-24）米。（Hs 为南侧建筑高度）	按垂直布置控制	≥13 米（有开窗时按垂直布置处理）。

4.4.2 居住建筑间距的计算

4.4.2.1 居住建筑挑出檐口、楼梯间、厨房、厕所等时，如楼梯间挑出不大于 1.5 米，厨房、厕所挑出不大于 0.9 米，且总长度不大于居住建筑面宽 $1/3$ 时，挑出部分可不计入间距范围；如阳台宽度合计超过建筑面宽的 $1/2$ 的，其间距从阳台外沿计算；挑出尺寸大于 1.5 米时，挑出部分应计入建筑间距。

4.4.2.2 居住建筑山墙宽度如大于 18 米或有居室窗户且仅靠该窗户采光时，视其山墙面为主立面，其间距按主朝向间距要求控制。

4.4.2.3 北侧居住建筑底层如作为停车库或全部架空为非住宅功能时，日照分析可从二层窗台高度开始计算。

4.5 非居住建筑间距

4.5.1 民用非居住建筑的间距

4.5.1.1 高层非居住建筑平行布置时，建筑间距不宜小于较高建筑高度的 0.4 倍，且其最小值不应小于 18 米。

4.5.1.2 高层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置时的间距最小值不应小于 13 。

4.5.1.3 多层非居住建筑平行布置时的间距最小值不应小于 10 米。

4.5.1.4 低层非居住建筑与高层、多层、低层非居住建筑平行布置的间距按消防间距的规定控制，但最小值不应小于 6 米。

4.5.1.5 以其它形式布置的非居住建筑的间距，按消防间

距的规定控制。

4.5.2 民用非居住建筑位于居住建筑南侧或东西侧的，其间距按4.4.1 条款居住建筑间距的规定控制；非居住建筑位于居住建筑北侧的，其建筑间距按 4.6.5 条款的规定控制，但应考虑住宅的视觉卫生要求，适当加大间距。非居住建筑的山墙与居住建筑的山墙间距，按居住建筑侧面间距有关规定控制。

4.5.3 商业及办公建筑退让用地红线距离，如其相邻地块为非商业、非办公建筑或空地时，视其为居住建筑进行退让。

4.5.4 以其他形式布置的非居住建筑的间距，按消防间距的规定控制。

4.5.5 建筑间距的其他规定

4.5.5.1 临时建筑的建筑间距控制要求应按照本规定执行。

4.5.5.2 对于建筑间距情况复杂的开发建设项目，若按上述要求确实难以满足其建筑间距控制要求时，可通过使用符合规范要求的日照分析专业软件进行日照分析，在满足日照标准等强制性规范要求的前提下，确定实际的退缩间距要求。同时该结果应经社会公示等相关程序确认。

4.6 建筑退让用地界线

4.6.1 建筑退让用地界线距离，除满足消防、地下管线、交通安全、市政设施、绿化等方面要求外，还须符合本办法的要求。

4.6.2 建筑退让距离要满足各种退让要求，退让距离要求不相同，择宽退让。

4.6.3 建筑退让用地界线距离应不少于按自身高度计算与相邻地块建筑之间应取间距的一半。建筑外墙与用地红线不平行的，可从临用地红线的建筑外墙面中点处起计算自身一半间距，但最窄处不得小于表 4.6.5 的规定。

4.6.4 住宅建筑退让相邻用地界线距离应符合表 4.6.4 的规定。用地界线不规则且无法置换时，最小退让距离从距用地边界最近处计起。

表 4.6.4 住宅建筑退让用地界线表

		宜 退 让 距 离	最小退让距离 (m)
主 要 朝 向	高层	建筑高度的 0.3 ~0.35 倍	13
	中高层	建筑高度的 0.35 ~0.4 倍	10
	多层	建筑高度的 0.4 ~0.5 倍	8
	低层	建筑高度的 0.5 倍	6
次 要 朝 向	高层	满足消防间距或通道要求;侧面有居室窗户的,须同时满足视觉卫生要求。	10
	中高层		8
	多层		6
	低层		4

注：零散用地在满足表 4.1.1 建筑间距要求下，退让距离依据地块详细规划确定。

4.6.5 非居住建筑退后用地界线的距离应符合表 4.6.5 的规定。

表 4.6.5 非居住建筑退后用地界线距离

	宜 退 让 距 离	最小距离 (m)
高层	建筑高度的 0.2 倍	13
多层	—	9
低层	—	6

注：用地情况复杂的参照本规定根据实际情况确定。

4.7 建筑退让道路红线

4.7.1 建筑退让道路红线根据不同的道路等级和建筑物功能，依据控制性详细规划确定，最小距离应符合下表的规定。

表 4.7.1 建筑退让道路红线距离表

城市道路 红线宽度 (W)	$W \geq 60$ 米	$40 \text{ 米} \leq W < 60$ 米	$24 \text{ 米} \leq W < 40$ 米	$15 \text{ 米} \leq W < 24$ 米	$9 \text{ 米} \leq W < 15$ 米
建筑退让道路红线最小距离 (D)	$D \geq 15$ 米	$D \geq 10$ 米	$D \geq 8$ 米	$D \geq 5$ 米	$D \geq 3$ 米

注：1. 本表为建筑退红线最小距离，高层建筑、有较多人流集散的公共建筑、重点控制地段建筑应按照第 7.2-7.4 条文要求增加退缩。

2. 临 15 米（含 15 米）以上道路，如建筑底层布置商业（指首层商铺，不包括商业建筑，该类型建筑按照 7.3 规定执行），应在表列标准基础上加退道路红线，加退部分可作为停车位并计入停车指标，其中：

①按表列退线后余下建设用地进深大于 15 米的，加退 5 米；

②按表列退线后余下建设用地进深小于 15 米的，加退 3 米。

4.7.2 高层建筑退让城市道路红线距离，除经批准的详细规划另有规定外，应满足以下规定：高层建筑主体退缩以4.7.1条款规定为起点，高度每增加5米（居住建筑从24米起，非居住建筑从30米起），退缩增加1米（不足5米按5米计）。超高层建筑、城市重点地段和特定区域建筑的退让应综合考虑交通影响评价专项研究及城市设计等要求，合理确定建筑退让距离。

4.7.3 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的多、低层建筑（含高层建筑的裙房），其面临城市道路的主要出入口方向的建筑后退道路红线的距离，应留有足够的、与城市道路相连的集散场地，满足人流疏散、临时停车或回车场地要求；除经批准的详细规划另有规定外，一般不得小于15米。

4.7.4 临快速路、城市主干道的居住小区临街用地宜设置独立商业建筑，不宜采取商铺和住宅混合模式（即底商模式）；临次干道、商业街区的可设置首层商铺，但应满足噪声、烟尘等环保要求，减少对住宅的影响。

4.7.5 建筑退让道路交叉口

4.7.5.1 道路交叉口四周的建筑退让道路红线距离，在满足道路交叉口停车视距的情况下，多层、低层建筑不得小于5米，中高层、高层建筑不得小于8米（均自道路红线直线段与曲线段切点的连线算起）。

4.7.5.2 重要道路交叉口处建筑退让道路红线，由规划管理部门依据城市设计及交通规划、详细规划等另行确定。

4.7.6 道路红线宽度在 15 米以下的步行街或风貌街，临街建筑宜修建骑楼。如骑楼部分人行道净宽度大于 3 米，且净高高于 3.9 米时，可不退道路红线。

4.7.7 建筑物半地下室、踏步、台阶、花池、化粪池、大门等退让道路红线距离与建筑退让道路红线距离相同。允许突出道路红线的建筑突出物如凸窗、雨篷、挑檐等应满足《民用建筑设计通则（GB50352-2005）》规范要求。

4.7.8 建筑退让道路红线部分应与自身建设用地同时设计和建设，且须遵守以下规定：

4.7.8.1 建筑退让道路红线用地内除规划允许建设绿化小品外，不得作停车场、门房以及任何建、构筑物；

4.7.8.2 如需临街布置停车位，应在该道路整体规划设计的基础上布置；

4.7.8.3 如需建设围墙，围墙线按多层建筑退让道路红线控制。

4.8 建筑高度控制要求

4.8.1 建筑高度除必须满足消防、安全和通风、日照等要求外，还应根据建筑物所在地区的实际情况来控制建筑高度。

4.8.2 沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度应符合以下规定： $H \leq 1.5 \times (W + D)$ 。式中：H为建筑物的控制高度；W为道路红线宽度；D为建筑物后退道路红线距离（示意图如下）。经批准的详细规划或城市设计有特殊规定的，从其规定。按本表确定的建筑高度应满足4.7.2 条退缩要求。

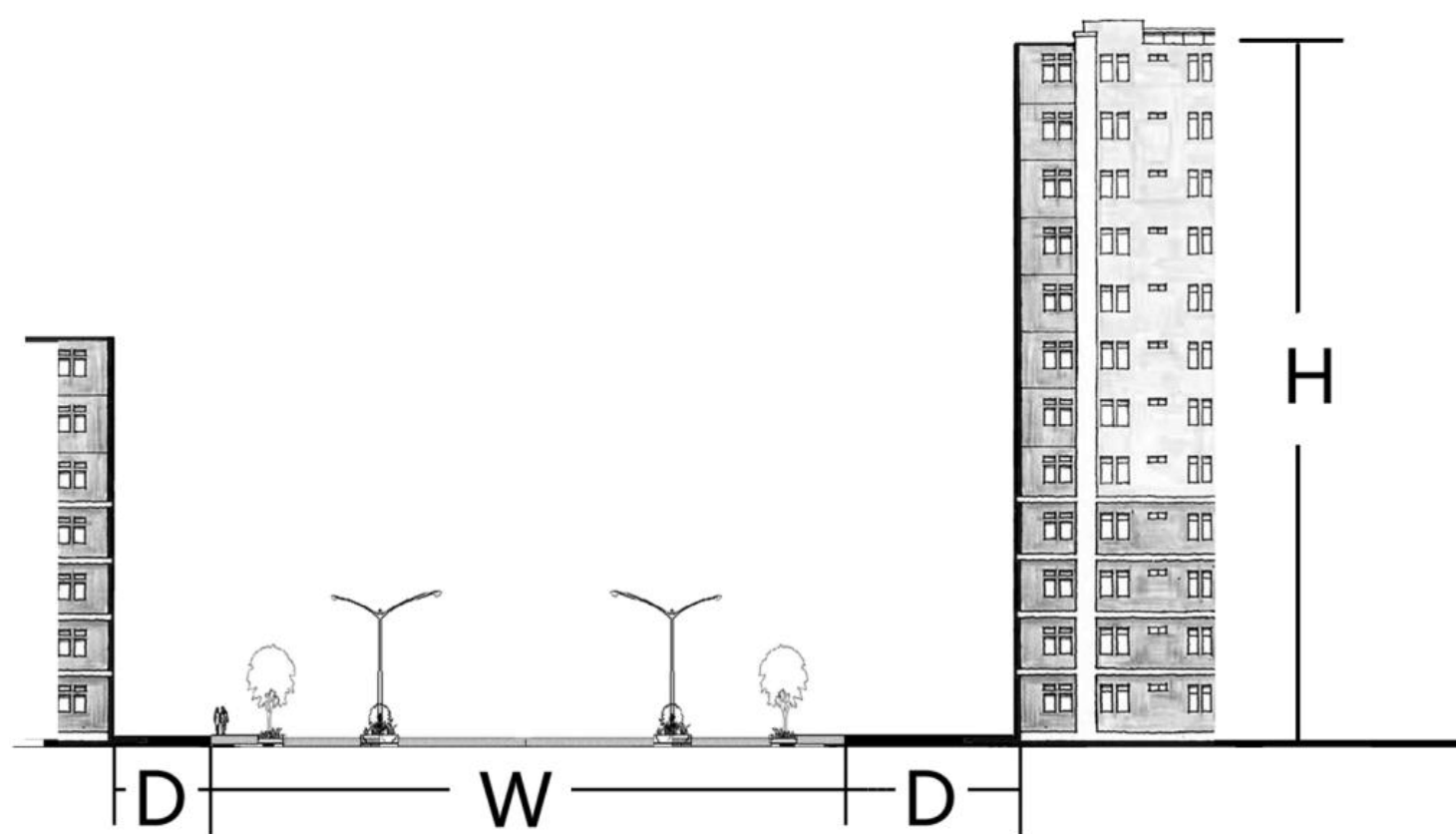


图4.8.2 后退道路红线示意图

4.8.3 建筑物临接两条以上道路的，按较宽（主要道路）的道路红线计算其控制高度。

4.8.4 在旧城区、重要的城市景观环境地区、具有历史文化意义的地区及相应控制范围（具体范围由城乡规划部门划定）新建、改建的建筑必须符合相应的保护条例，并应符合保护规划的规定和城市设计的高度控制要求。

4.9 民用建筑物的面宽要求

4.9.1 民用建筑物的面宽，除经批准的详细规划另有规定外，按连续面比例和单幢连续面宽两个指标进行控制。单幢连续面宽（指单幢建筑宽度，包括高低相连，用L表示）和连续面比例（指建筑沿街面总宽度与沿街用地长度的比值，用k表示）按下表规定执行（示意图如下）：

表4.9.1 建筑高度与面宽、连续面比例控制表

建筑高度 H	连续展开面宽 (La 或 Lb、 Lc)	比值 $k = (La + Lb + Lc) / L_{总}$ (L总：临街用地总长度)
$H < 12$ 米	$L \leq 150$ 米（步行街、风貌街、骑楼街在满足消防要求情况下，可根据城市设计要求确定）	按连续展开面宽要求控制。
$12 \text{ 米} < H \leq 24 \text{ 米}$	$L \leq 80$ 米	$k \leq 0.8$
$24 \text{ 米} < H \leq 60 \text{ 米}$	$L \leq 70$ 米	$k \leq 0.7$
$60 \text{ 米} < H$	$L \leq 55$ 米	$k \leq 0.6$
注：当建筑沿街面较短时，采用连续展开面宽进行控制；当建筑连续面较长，有多栋建筑物时，须同时满足两个控制指标要求。		

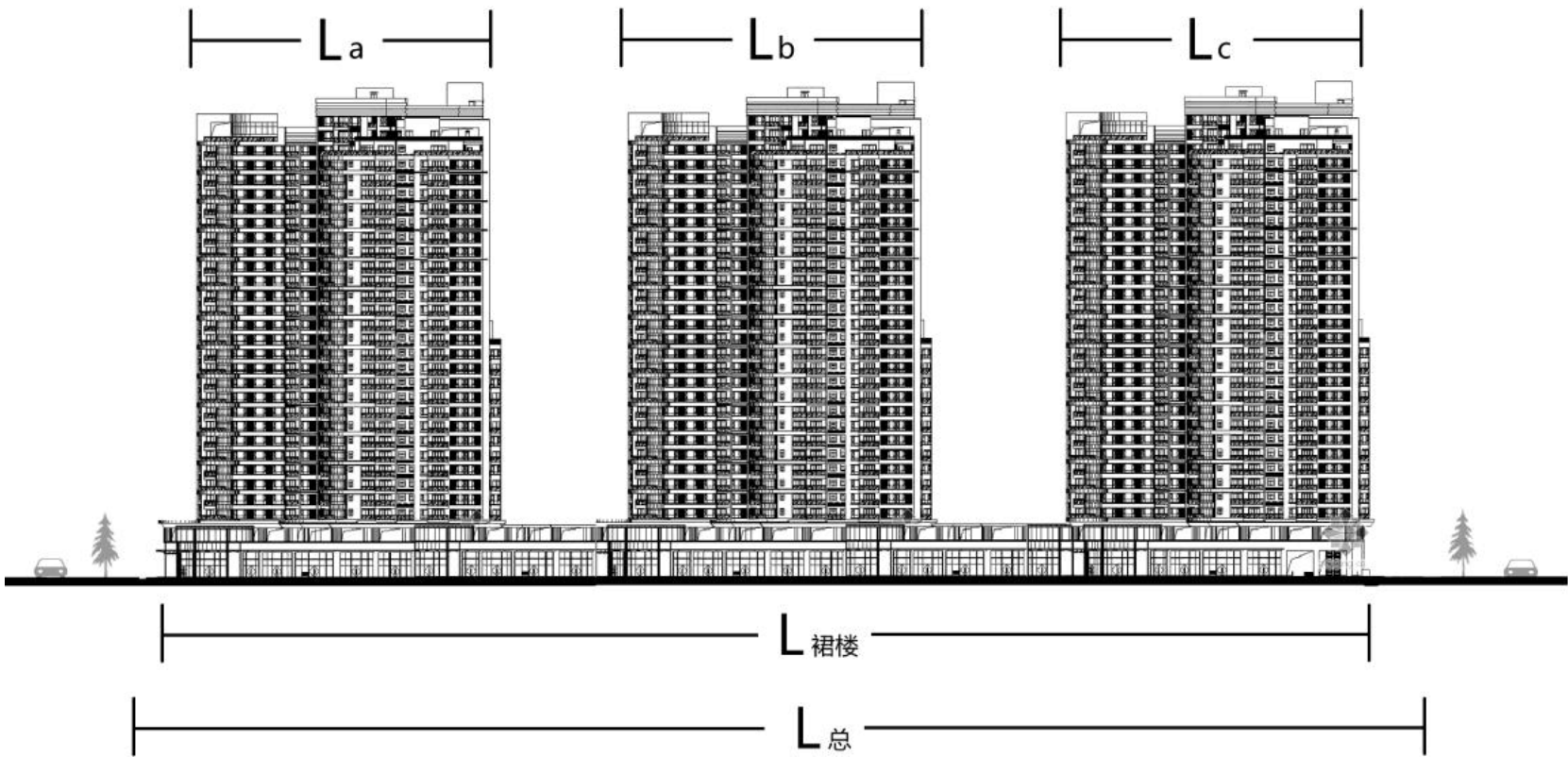


图4.9.1 建筑高度与面宽示意图

4.9.2 不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续展开面宽的投影上限值按较高建筑高度执行。

4.9.3 鼓励临街建筑采取点式布置方式减少连续面，增加开敞视线。

4.9.4 城市滨水地区和风景区的民用建筑物的面宽要求应按照城市设计要求执行；该地区无城市设计要求的建设单位编制设计方案时应提交相关的景观分析报告。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/317100106111006130>