目 录

第一章 总则…… 1
第二章 规划用地和建筑控制指标…… 2
第三章 城市绿地和开敞空间……19
第四章 建筑景观和环境控制……25
第五章 历史地段和风景地区保护……29
第六章 市政公用设施与管线工程……32
第七章 公共配套设施配置……38
第八章 建筑设计技术经济指标计算规定……43
第九章 建设工程竣工规划验收……45
第十章 附则……48

第一章 总 则

1.1 为保证科学、合理、经济地利用城市土地，配置城市公共设施；使城市规划管理法制化、科学化、规范化，适应肇庆市城市可持续发展的要求，进一步提高城市设计质量和技术水平；结合本市实际，根据《中华人民共和国城市规划法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》和《肇庆市城市总体规划》要求，制定本技术规定。

1.2 本规定适用于《肇庆市城市总体规划》确定的城市规划区内的各类建设工程项目。

1.3 编制城市详细规划(含控制性详细规划和修建性详细规划，下同)及建设工程设计，应执行国家相关规范及国家现行有关强制性条文规定标准，并符合本规定的基本技术条件。

1.4 若国家法律、法规、规范要求高于本规定的，按国家法律、法规、规范执行，若未明确或低于本规定的应按本规定执行。

第二章　规划用地和建筑控制指标

2.1 规划建设用地控制

2.1.1 本市建设用地，按其主要用途和功能分区的基本原则，参照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-90) 分类。

2.1.2 位于红线宽度18米及以上的道路两侧及城市重要地段，拟建建设场地净面积（不包括城市道路红线路幅的用地面积)不大于5公顷（旧城区2公顷）用地，规划行政主管部门原则上不批准单独进行建设。用地范围小于5公顷(旧城区2公顷)如需进行建设时，必须在相邻地块扩大用地范围或与相邻单位达成协议，统一规划设计和建设。

2.1.3 当拟建设场地面积不符合 2.1.2条要求，经规划行政主管部门确认无法调整用地时，在不妨碍城市规划实施的条件下，具备下列条件之一的，经城市规划行政主管部门批准后，可予核准建设。

1、相邻土地已经完成工程建设，且符合城市规划要求;

2、相邻土地为城市道路、河道、排洪设施、公园、广场公共绿地和历史文物保护用地;

3、市政设施、军事设施和景观性建设工程。

2.1.4 在20米及以上城市道路两侧红线外各 100米范围

内，不批建私人住房(包括农民建房)。位于该区域内现有的私人住房，不允许扩建和加层，确系危房的，只允许维修加固或按原有建筑面积改建。

2.2 建筑容量控制

2.2.1 为了保证适度的土地利用强度及城市公用设施的正常运转，新建、改建、扩建建筑工程必须进行建筑容量的相应控制，建筑容量控制指标（含建筑容积率和建筑密度，下同）应按本章的有关规定执行。

2.2.2 建筑用地面积大于 2公顷的成片开发地区，必须编制详细规划，经批准后实施；未编制详细规划的，不予审批。

2.2.3 成片开发地区的详细规划，成片开发地区内各类建筑基地的建筑容量控制指标可参照本规定表 2.1《建筑密度、建筑容积率控制指标表》的规定。

2.2.4 建筑基地面积小于或等于 2公顷的高、多层居住建筑用地和高、多层公共建筑用地，其建筑容量控制指标在经批准的详细规划中已确定的，应按批准的详细规划执行。尚无经批准的详细规划的，其建筑密度控制指标应按表 2.1的规定执行。

表2.1 建筑密度和容积率控制指标表

用地类型 \ 区位容量		新区		旧城区	
		建筑密度% 不大于	容积率 不大于	建筑密度% 不大于	容积率 不大于
居住建筑	低层独立式住宅	18	0.3	20	0.4
	其它低层住宅	25	0.7	30	0.8
	多层、中高层	30	1.7	33	2.0
	高 层	25	3.5	25	4.0
办公建筑	多 层	35	—	40	—
	高 层	35	—	40	—
商业建筑	低 层	45	—	50	—
	多 层	40	2.5	48	3.0
	高 层	40	5.0	48	6.0
商住综合楼	多 层	35	—	40	—
	高 层	35	—	40	—
工业建筑一般通用厂房	单 层	35	1.0	40	1.0
	多 层	30	1.4	35	1.6
普通仓库	单 层	50	—	55	--
	多 层	35	1.4	45	1.6

注：低层建筑：建筑高度小于、等于10M的公共建筑及综合性建筑。多层建筑：建筑高度大于 10M，小于、等于 24M的公共建筑及综合性建筑。高层建筑：建筑高度大于24M 的公共建筑及综合性建筑。低层住宅建筑：指层数为1层至3层的住宅建筑。多层住宅建筑：指层数为4层至6层的住宅建筑。中高层住宅建筑：指层数为7层至9层的住宅建筑。高层住宅建筑：指层数等于或大于10层的住宅建筑。

2.2.5 表2.1 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。

2.2.6 对未列入表2.1 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、幼托等设施的建筑容量控制指标，应按有关专业规定执行,但不应超过表2.1中相应居住建筑的控制指标。

2.2.7 原有建筑的建筑容量控制指标已超出规定值的，不得在原有建筑基地范围内进行扩建、加层。

2.2.8 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，须经城市规划行政主管部门和市公安交通管理部门批准，并应符合下列规定:

廊道的净宽度不大于6米，廊道下的净空高度不小于5.5米；但穿越宽度小于16米且不通行公交车辆的城市支路的廊道下的净空高度可不小于 4.6米。廊道内不得设置商业设施。

2.2.9 凡建设单位在自有用地范围内为城市提供公共开放空间的，在符合消防、卫生、交通和本规定的前提下，允许适当增加建筑容积率，但增加幅度不大于15%。核定建筑容积率由城市规划行政主管部门按下表和本章的规定确定。

表2.2 提供公用开敞空间容积率补偿表

核定容积率(FAR)	每提供1m²有效面积的公用开敞空间允许增加的建筑面积（m²）
FAR<21.0	1.0
2=FAR<31.5	1.5
3=FAR<52.0	2.0

2.3 建筑物的高度控制

2.3.1 建筑物的高度除必须符合日照、建筑间距、消防等方面的要求外，应同时符合本规定。

2.3.2 城区建筑高度最大不宜超过100米，其中住宅(含商住综合楼）高度不宜超过25层（最大建筑高度80米）。

2.3.3 建筑物室内外高差：沿街建筑不大于规划道路标高 0.3米，非沿路不大于室外规划地坪标高0.45米。当临街建筑物后退相邻建筑同时又大于规划建筑退线要求的公共建筑允许提高室内地面标高，提高高度的第一踏步台阶不得超出规划建筑控制线。同一街区、组团的沿路建筑底层建筑层高应相对统一。

2.3.4 在有净空高度限制的飞机场、气象台、电台和其他无线电通讯（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。

2.3.5 在文物保护单位和建筑保护单位周围的建设控制地带内新建、改建建筑物，其控制高度应符合建筑和文物保

护的有关规定，并按经批准的详细规划执行。尚无经批准的详细规划的，应先编制城市设计或建筑设计方案，进行视线分析，提出控制高度和保护措施，经建筑和文物保护专家小组评议后，由市城市规划行政主管部门会同有关部门具体核定。

2.3.6 沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度应符合下列规定:

(1) 沿路一般建筑的控制高度 (H) 不得超过道路红线宽度 (W) 加建筑后退距离 (S) 之和的 1.5倍，即: H≤1.5 (W+S) 并同时满足表2.3要求;

(2) 沿路幅38米以上城区道路，公共建筑首层高度(h)：4.5米≤h≤5米。

2.3.7 建筑物临接两条以上道路的，可按较宽的规划道路红线计算其控制高度。建筑物直接临接或其面前道路临接广场、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核算为规划道路红线宽度。

2.3.8 七层及以上住宅或者住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过16米以上的住宅，必须设置电梯。顶层为两层一套的复式住宅时，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16米时，可不设电梯。

2.4 建筑间距

2.4.1 建筑间距除必须符合消防、卫生、环保、工程管线和建筑安全保护等方面的要求外，应同时符合本章的规定。

2.4.2 根据日照、通风的要求和本市建设用地的实际情况，居住建筑的间距应符合参照本规定表 2.3《建筑间距控制指标表》以下简称表2.3的规定。

2.4.3 居住建筑设置天井时，尽量采用开口天井，不宜采用内天井。开口天井东西向长度大于 8米时，南北向间距必须按表2.3规定控制。应符合下列要求:

(1) 建筑高度 24米以下的，如开口天井仅仅用于厨、厕、梯间的通风、采光，开口宽度不少于2.5米；用于厅、卧室通风采光的，开口宽度不少于4米。

(2) 建筑高度24米以上的，如开口天井仅用于厨、厕、梯间通风、采光的，开口宽度不少于 4米；用于厅、卧室通风采光的，开口宽度不少于6米。

(3) 开口天井内不得设置挑阳台、梯平台等影响采光、通风的设施。

2.4.4 旧城改建地区，经城市规划行政主管部门批准可按表2.3 最小值取值，其间距不小于两座间建筑平均建筑高度的0.7倍，并按2.4.6款取值。

2.4.5 非居住建筑与居住建筑的间距，应符合下列规定：

（1）非居住建筑与居住建筑平行布置的，其间距按居住建筑的间距规定控制；

（2）非居住建筑与居住建筑垂直布置的，其建筑间距按非居住建筑间距 规定控制。

（3）非居住建筑与居住建筑的山墙间距按防火间距的规定控制，但居住建筑山墙有居室窗户的，其山墙间距按居住建筑间距规定控制。

2.4.6 相邻建筑高度不相等时，较高建筑在南边时取高的建筑间距标准，较高建筑在北边时，取两幢建筑间距的平均值，当东西向布置时，取两者的平均值。

2.4.7 工业建筑、仓储（库）建筑等还应符合相关的消防、安全间距要求。

2.4.8 建筑间距按以下规定计算：

（1）建筑间距按相邻建筑外墙外边线间距计算；

（2）建筑纵墙面外挑阳台、梯平台、走廊及凸出辅助设施部分的累加长度超过纵墙面长度二分之一的，其间距以最大外凸部分或外凸部分轴线的垂直投影线计算；

（3）建筑山墙设置外挑阳台的，建筑间距按阳台外轴线的垂直投影线计算；

（4）建筑间距按前款规定仍无法确定的，由城市规划行政主管部门结合实际情况确定。

表2.3　建筑间距规定表

		区位	层数	间距比	备 注
居住建筑	主间距	新区	低层	1.2 H	最小值 9米
			多层	1.0 H	最小值15米
			中高层	1.0 H	最小值7层20，8层23，9层26
			高层	30+0.3（H-30）	最小值 30米
		旧区	低层	1.0 H	最小值 6米
			多层	0.8 H	4层10，5层12，6层14
			中高层	0.8 H	7层16，8层18，9层20
			高层	25+0.2（H-25）	最小值25米
	侧间距	新区	低层	0.5 H	最小值6米
			多层	0.5 H	最小值9米
			中高层	0.4 H	7层10，8层11，9层12
			高层	0.3 H	最小值15米
		旧区	低层	0.4 H	最小值4米
			多层	0.4 H	8（设通道），6（不设通道）
			中高层	0.4 H	7层8，8层9，9层10
			高层	0.25 H	15（有窗）10（无窗）
非居住建筑		幼托建筑		1.2H	
		学校		1.1H	两教室长向相对不少于25米
		医院病房楼		1.1H	
		其他		0.8H	
备 注		1.间距取最小值时，不得外飘阳台和梯平台。 2.间距基线按建筑外围（含封闭性飘出体）的垂直投影线计算。 3.当建筑边长大于15米时，按主间距计算，主间距与侧向相交时取平均值。 4.对按此规定但不能满足消防和通道要求的，应按消防和通道要求控制，并由规划管理部门核定。			

2.5 建筑物退让

2.5.1 沿建筑基地边界和沿城市道路、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、防汛和交通安全等方面的要求外，应同时符合本规定。

2.5.2 沿建筑基地边界的建筑物，其离界距离按以下规定控制，但离界距离小于防火间距时，应按防火间距的规定控制。

（一）各类建筑的离界距离，应不少于本建筑高度应退间距的一半。

（二）界外是居住建筑的，除须符合第（一）项离界距离的规定外，须同时符合本规定第2.4条的有关规定。

（三）界外是公共绿地的，各类建筑的最小离界距离按非居住建筑的离界距离控制。

表2.4 建筑退让用地界址规定

		居住建筑				非居住建筑	
		建筑高度的倍数		最小距离（米）		建筑高度的倍数	最小距离（米）
朝向	层数	新区	旧区	新区	旧区		
主要朝向	低层	0.6	0.4	5	4	—	5
	多层	0.5	0.4	8	7	—	8
	中高层	0.5		9	8		
	高层	0.25	0.2	15	11	0.15	10
次要朝向	低层	0.25		4		—	按防火间距
	多层	0.25		5		—	按防火间距
	中高层	0.25		6		—	8
	高层	0.125		8		—	8

注：1.建筑物后退用地边界距离以建筑物最凸出的外墙（含柱）边线计算。挑檐、雨蓬、踏步等凸出部分不得影响交通、消防等方面的要求。

2.按表中离界距离执行时总间距小于防火间距时，应按符合防火间距的要求确定离界距离。

3.建筑离界距离在满足本表要求的前提下，还必须考虑其基础施工对周边建筑物的影响。

4.临道路建筑在符合城市规划、建筑防火和施工需要的前提下，相邻基地边界线两边的建筑可毗邻建造。

2.5.3 相邻地块，当一方已经退让超过规定距离时，另一方如需减小离界距离，必须满足以下要求：

(1) 符合日照、消防、施工安全要求。

(2) 取得退让较多方土地使用权和房屋产权所有者的同意。

2.5.4 沿20米及以上城市道路两侧新建、改建无大量人流、车流集散的多、低层建筑，其后退规划道路红线的距离不得小于 3米。在市区旧区中心地段的商业街，按此规定控制确有困难的，经规划行政主管部门核定，其后退距离可适当缩小。

2.5.5 沿50米及以上城市道路两边建筑须退道路红线的距离不得少于15米作绿化隔离带，并沿街商铺在退绿化控制线不足15米时，不得沿道路设直接营业面。

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，其面临城市道路的主要出入口后退规划道路红线的距离，除经批准的详细规划另有规定外，不得小于8米，并应留出临时停车或回车的场地。

2.5.6 高层建筑主楼后退规划道路红线的距离，应按下列规定控制：

(1) 建筑高度小于或等于35米的，不得小于5米；

(2) 建筑高度大于35米、小于或等于60米的，不得小于8米；

(3) 建筑高度大于60米、小于或等于 100米的，不得小于10米；

(4) 建筑高度大于 100米的或重要公共建筑，应相应加大后退距离，具体标准由经批准的详细规划确定或由城市规

划管理部门核定。

2.5.7 道路交叉口处的建筑物后退道路红线应满足视距三角形要求，且不得小于较宽道路建筑退让道路红线要求。

2.5.8 建筑物的围墙、基础、台阶、管线、阳台和附属设施，不得逾越规划道路红线。

2.5.9 化粪池、地下水池不得在建筑物临城市干道一侧设置。

在规定的后退规划道路红线的范围内，不得设置零星建筑物；雨蓬、阳台、招牌、灯饰等可外挑，但其离室外地面的净空高度不得小于3.5米。

2.5.10 在村镇、城镇范围之外的公路规划红线两侧应划定隔离带，隔离带宽度的具体规定如下：

(1) 国道、快速公路，两侧各30米；

(2) 省道、主要公路，两侧各20米；

(3) 次要公路，两侧各10米。

公路规划红线和隔离带内，不得新建、扩建、改建任何建筑物，但可耕种或绿化造林；经城市规划管理部门批准，也可开挖沟渠、埋没管道、架设杆线、开辟服务性车道等。

沿穿越村镇、城镇的公路两侧兴建建筑工程，不得沿公路长向布置，同时建筑物后退公路规划红线的距离不得小于10米。

2.5.12 沿河道、湖泊规划蓝线（按城市总体规划确定长期保留的河道规划线）两侧新建建筑物，除港口码头建设和相关部门另有规定外，应符合以下规定：

（1）距西江岸线防洪堤坡脚，其退让距离不少于50米；如为堤路结合工程（如江滨堤路），距堤路坡脚不少于30米；其他50米宽以上河道两岸，退让距离不少于20米。

（2）沿星湖湖堤岸线，新建建筑距湖岸线不少于50米。

（3）距城区内水景渠规划蓝线的距离，不得小于6米；

（4）沿城市调洪湖岸和排洪渠两岸的新建建筑物，其后退河道、湖泊规划蓝线的距离，不得少于10米；

2.5.13 沿铁路两侧兴建建筑工程应符合以下规定：

（1）在铁路干线两侧的建筑工程，距最外侧钢轨的距离不少于30米，与铁路支线、专用线两侧距离不少于15米；围墙与最外侧轨道边线的距离不得小于10米，围墙的高度不得大于3米。

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

（3）在铁路道口、桥梁附近进行建设的，须符合铁路道口管理的有关规定。

（4）在现有三茂铁路正线中心两旁分别预留50米为复线

建设用地，该范围内不得建任何永久性建、构筑物。

2.5.14 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:

(1) 架空电力线路保护区，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线内的区域。在一般地区各级电压导线的边线延伸距离距离如下:

1-10 千伏	5米
35110 千伏	10米
140330 (220) 千伏	15米

(2) 电力电缆线路保护区，指地下电力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应不小于0.75米。

2.6 建筑夹层设置规定

建筑夹层为设于建筑楼层内的局部楼层，夹层的面积应不大于建筑基底面积的 50%，且夹层只能作为停车库或辅助用房，不得作住宅和办公用途。纯住宅建筑不得设置夹层。

2.6.1 临街商住综合建筑在底层设有商铺的住宅楼，当底层商铺层高超过4.5米时（但不得大于5.5米），可在局部设计夹层车库及夹层直通室外的出口。

2.6.2 层高小于2.20m以下的夹层，不计入层数内;

2.6.3 夹层层高超过 2.2米，且水平投影面积大于基底红线面积 50%时，均应计入规划建筑层数，并按其外墙外围水平面积计算建筑面积。

2.6.4 设在夹层内的单车（自行车或摩托车）库，车行坡道应在建筑红线内设置。

2.7 地下室与半地下室设置规定

2.7.1 住宅不应布置在地下室和半地下室。地下室、半地下室作贮藏间、单车（自行车、摩托车）库和设备用房使用时，其净高不宜低于 2m；当作汽车库时，应符合现行行业标准《汽车库建筑设计规范》(JGJ100)的有关规定。

2.7.2 半地下室不得大于地块净面积的 1/3，并宜与集中绿地结合，当地面敷土深度大于0.9米，可参照表3.3《平台绿化折算表》折算绿地面积。

2.7.3 建筑物的地下室、半地下室的顶板面高出室外地面不超过1.5m者，不计入层数内；反之则计入层数。

2.7.4 层高小于 2.20m的地下室和半地下室，不计入层数和容积率内；层高等于或超过 2.2米的地下室、半地下室及相应出入口的建筑面积按其上口外墙（不包括采光井、防潮层及其保护墙）外围的水平面积计算。

2.7.5 地下室、半地下室出入口坡道应在建筑红线内设

置,应采取防水、防潮及通风措施；采光井应采取排水设施。地下室、半地下室作为汽车库使用时，其出入口坡道距城市道路红线不少于7.5米。

2.7.6 地下室离建筑基地边界和道路红线的距离不得小于地下室深度（自室外地面至地下室底板的底部的距离）的0.7倍，且必须大于5米。

2.7.6 地下室室外顶板凡有条件的应予绿化，绿化敷土应满足 3.3条规定，其中绿化敷土深度应大于50cm，且不少于20%可绿化面积的敷土深度宜大于110cm。

第三章　城市绿地和开敞空间

3.1 一般规定

3.1.1 绿地的规划、建设和管理应符合《肇庆市城区园林绿化管理实施细则》的规定，绿地率的控制指标按表 3.1 规定执行。

3.1.2 在旧城改建地段，执行上表确有困难的，绿地率可适当降低，但不得小于25%

3.2 居住区公共绿地设置

3.2.1 居住区公共绿地设置根据居住区不同的规划组织结构类型，设置相应的中心公共绿地，包括居住区公园（居住区级）、小游园（小区级）和组团绿地(组团级)，以及儿童游戏场和其他的块状、带状公共绿地等。并应符合表3.2规定。

表3.1　建设用地绿地率控制指标表

项目类别	绿地率（%）
低层住宅	35～40
多层、中高层住宅	30～35
高层住宅	40～45
行政办公	30
商业金融	25～30
文化、娱乐、宾馆	45
体育、学校、科研	40
医院、疗养院	45～50
工业区	25～30

表3.2　居住区各级中心公共绿地设置

中心绿地名称	设置要求	最小规格（公顷）	最大服务半径（米）
居住区公园	园内布局功能划分明确	1.0	800-1000
小区绿地	有一定的功能划分	0.4	400-500
组团绿地	可灵活布局	0.04	

注：①居住区公共绿地至少有一边与相应级别的道路相邻。②应满足有不少于1/3的绿地面积在标准日照阴影范围之外。③块状、带状公共绿地同时应满足宽度不小于8米，面积不少于400平方米的要求。④参见《城市居住区规划设计规范》。

3.2.2 城市的各类建设用地，凡城市规划已确定的各类公共绿化用地，任何单位和个人必须严格执行，不允许侵占和改变用途。特殊情况需要进行调整时，居住区内的公共绿地转变使用功能须经业主委员会同意，经城市绿化性质主管部门审核同意后，由规划行政主管部门调整和审定，报市政府批准后执行。

3.3 平台绿化

3.3.1 在旧城区（工农路以西、康乐路以东）内，确实难以达到规定绿地指标的，经规划行政主管部门批准，可利用屋面平台和地下室、半地下室顶板绿化折算绿地指标，且折算比例按表3.3执行。

表3.3　平台绿化面积折算表

平台标高与地面标高（米）	折算系数	
	不直接对外开放	可直接对外开放
小于等于5.0	0.6	0.8
大于5小于等于15	0.3	0.5
大于15	0	0

3.3.2 在旧城区以外地段，可参照下表折算，但折算的绿地面积不得大于地面绿地面积的20%。

3.3.3 平台绿化一般要结合地形特点及使用要求设计，平台下部分空间可作为停车库，辅助设备用房、商场或活动健身场地等；平台上部空间作为安全美观的行人活动场所。要把握“人流居中，绿地靠窗”的原则，即将人流限制在平台中部，以防止对平台首层居民的干扰，绿地靠窗设置，并种植一定数量的灌木和乔木，减少户外人员对室内居民的视线干扰。

3.3.4 平台绿地应根据平台结构的承载力及小气候条件进行种植设计，要解决好排水和草木浇灌问题，也要解决下部采光问题，结合采光口或采光罩进行统一设计。

3.3.5 平台绿地应根据平台结构的承载力及小气候条件进行种植设计，要解决好排水和草木浇灌问题，也要解决下部采光问题，结合采光口或采光罩进行统一设计。

3.3.6 平台上种植土厚度必须满足植物生长的要求，一般参考控制厚度按表 3.4，对于较高大的树木，可在平台上设置树池栽植。

表3.4 种植敷土深度控制表

种植物	种植最小厚度（cm）
花卉草坪地	30
灌木	50
小乔木、藤本植物	80
中高乔木	110

3.4 停车场绿化

3.4.1 停车场的绿化景观可分为：周界绿化、车位间绿化和地面绿化及铺装。满足表 3.5相应设计要求时，可将停车场面积部分折算为绿地面积，并纳入绿地平衡。

表3.5 露天停车场绿化设计要点及折算绿地系数

绿化部位	设计要点	折算绿地系数
周界绿化	较密集排列种植灌木和乔木，乔木树干要求挺直；停车场周边也可围合装饰景墙，或种植攀缘植物进行垂直绿化。	0.3
停车位间绿化	多条带状绿化种植产生行列式韵律感，改变停车场内环境，并形成庇荫，避免阳光直射车辆。	0.2
地面绿化及铺装	采用嵌草砖或其他有绿色植物覆盖且耐碾压的铺地形式	0.15

注：当上述三种方式都采用时可累加计算。

3.5 车道绿化

居住区内的消防车道与人行道、院落车行道、绿地等合并使用时，可设计成隐蔽式车道，即在 4米幅宽的消防车道内种植不妨碍消防车通行的草坪花卉，铺设人行步道，或平时作为绿地使用，应急时供消防车使用，有效地弱化单纯消防车道的生硬感，提高环境和景观效果。

3.6 骑楼建设

凡经城市规划确定在道路两侧设置骑楼的，应符合以下规定：

3.6.1 骑楼的层数宜为两层或三层，建筑高度不宜大于15米；

3.6.2 骑楼的沿街柱距宜不小于6米，净高不应小于4.5米，骑楼内净宽不得小于 4米，骑楼内人行道路面应与相邻人行路面平齐；

3.6.3 骑楼柱外缘距道路侧石不少于0.45米，基础和基础梁面埋深距规划道路路面不少于2米；

3.6.4 骑楼不得外飘阳台、凸窗和其它构筑物；外墙装饰线突出不得大于30厘米；

3.6.1 骑楼下空间作为开敞空间不计入容积率限定的建筑面积指标。

3.7 古树名木保护

3.7.1 古树，指树龄在一百年以上的树木；名木，指国内外稀有的以及具有历史价值和纪念意义等重要科研价值的树木。

新建、改建、扩建的建设工程影响古树名木生长的，建设单位必须提出避让和保护措施。

3.7.2 古树名木的保护必须符合下列要求：

（1）成林地带外缘树树冠垂直投影以外 5.0m所围合的范围；

（2）单株树同时满足树冠垂直投影及其外侧 5.0m宽和

距树干基部外缘水平距离为胸径20倍以内；

3.7.3 保护范围内，不得损坏表土层和改变地表高程，除保护及加固设施外，不得设置建筑物、构筑物及架（埋）设各种过境管线，不得栽植缠绕古树名木的藤本植物；

3.7.4 保护范围附近，不得设置造成古树名木处于阴影下的高大物体和排泄危及古树名木的有害水、气的设施；

3.7.5 采取有效的工程技术措施和创造良好的生态环境，维护其正常生长。

3.7.6 严禁砍伐、移植古树名木，或转让买卖古树名木。在绿化设计中要尽量发挥古树名木的文化历史价值的作用，丰富环境的文化内涵。因城市建设确需迁移的，必须经城市园林绿化行政主管部门审查同意。

第四章　建筑景观和环境控制

4.1 建筑的景观控制

4.1.1 沿街建筑群体要形成高低错落活泼而富有变化的天际线，协调而丰富的街道立面，结合建筑功能、交通、绿化等，塑造丰富的城市景观。

4.1.2 路幅50米以上城市主干道和38米及其以上商业性道路两侧原则上不宜建住宅楼，确须建造的，其立面、装饰应当与所处建筑环境协调，不得设置开敞式阳台；严禁设置各种暴露窗外的防盗网。

4.1.3 建筑色彩应以淡雅为主，一般不可使用暖色调和深色调。对75米以上高层建筑色彩须严格控制。

4.1.4 建筑沿街面不得设置锅炉房、烟囱、厨房等有碍市容景观的附属设施；

4.1.5 建筑沿街立面原则上不设置外露空调室外机，并不得将室外机放置在人行道侧，确须设置的应当结合建筑立面统一隐蔽处理，临街室外机设置高度须高于地面 3米，冷凝水必须有组织排放；

4.1.6 居住建筑的外窗面积不宜过大，各朝向的窗墙面积比，北向不宜大于0.45，东西向不宜大于0.30，南向不宜大于0.5。

4.1.7 多层和低层居住建筑，鼓励采用坡屋顶，并外墙采用淡雅色调。

4.2 关于围墙建设

4.2.1 对社会公众开放的大、中型公共建筑，临街原则上不得修建围墙，应当以花台、绿化带等建筑小品作为隔离带或隔离墙；确需修建围墙的，应当设计成通透式，高度不得超过 2.2米；医院、大中专院校、中小学、幼儿园、居住区和风景区等确需修建围墙的，其临街部分应当设计成通透式，高度不得超过2.2米。

4.2.2 城市道路沿人行道一侧，因实际需要设置围墙时，围墙形式应符合通透、低矮、美观的要求。围墙后退城市道路红线不少于 1.5米，围墙与建筑红线应设置绿化带，并允许市政公用设施管线穿越。

4.2.3 有特殊要求确需修建封闭式围墙的，应当进行美化处理，高度原则上不得超过 2.2米；建设工地可以修建临时施工围墙，临街部分应当进行美化处理，施工期结束后应当无条件拆除。

4.3 沿街建筑室外装修

4.3.1 沿街建筑室外装修应当符合以下规定：造型、尺寸、色彩、材料符合城市街景要求；不得增设突出建筑红线的立柱、台阶；高层建筑消防登高面上不得做悬挑装修；不得增加使用面积，屋顶装修不得违反有关间距、景观的规定。

4.3.2 沿城市主要道路及重要地段或8层以上的建筑物必须设置夜间及节日建筑物立面美化照明系统（包括地面射灯、霓虹灯）。商业建筑的对外出入口、橱窗设计要具有明显的标识性和鲜明的商业气氛。建筑物门前的绿化、美化工程应同步设计与建设。

4.3.3 沿街的各类建筑均不得在城市人行道一侧（包括退让道路红线地面）设置垃圾道(台)、烟囱、地下化粪池、水塔(含冷却塔)等设施。端州、鼎湖规划建成区范围内不得建设燃煤锅炉以及烟囱。

4.3.4 外墙装饰材料及色彩必须符合审批要求，选用的材料力求色泽清新、耐久美观、易于清洗和修缮，提倡使用环保建筑涂料，尽量采用亚光材料，如使用玻璃幕墙、不锈钢材料则其面积不宜超出主立面面积的30%。

4.3.5 装修的任何构件(含广告、招牌、挑廊、踏步等)均不得突入规划道路路幅。

4.4 建设场地环境设计

4.4.1 新建建筑应根据规划设计要求，留足与城市道路退距，建设工程设计方案文件中应包含室外场地环境设计平面图。

4.4.2 较大规模的公共建筑宜设置相应的休闲广场，广场设置小品、绿化、休息座椅、广场灯及夜景照明系统等配套设施，业主应负责对灯具进行经常性维护保养。室外环境

设置与楼体照明系统应纳入竣工验收的内容。

4.4.3 建筑物楼前广场、人行道及商场入口踏步铺设材质及形式要协调一致，并应与绿化、小品等统一考虑，并统一施工、统一验收。硬地铺设宜优先采用花岗岩石材、高标号铺地预制混凝土、广场砖等材料。

4.5 城市户外广告和招牌管理

4.5.1 户外广告牌、招牌、宣传栏（牌），应符合城市规划。城市规划区户外广告牌、招牌、宣传栏（牌）的设置地点、制作方案统一由市规划行政主管部门审查，取得设置许可证后施工，经规划主管部门验收合格，方可投入使用。

4.5.2 城区临城市干道新建十层以上建筑物，应在方案设计阶段一并设计预留广告和招牌位，非广告位不得设置广告和招牌。

4.5.3 城区临街建筑设置户外广告牌、招牌及宣传牌的，最大外伸宽度不得超过1.2米，且须退道路人行道边线0.5米；属混合道路、骑楼的，其户外广告牌、招牌及宣传牌的最大外伸宽度不得大于 1.5米。凡外伸的户外广告招牌及宣传牌等构筑物距人行道路面的净高不得少于 4.5米，距主要交通要道的净高度不少于5.5米。

4.5.4 鼓励和提倡商业广告以竖向、凸出的灯光招牌方式设置。

4.5.5 屋顶广告高度一般不超过建筑高度的 1/8，最高不得超过建筑高度的1/6。

第五章　历史地段和风景地区保护

5.1 历史文物保护单位

5.1.1 国家、省、市级重点文物保护单位应按三级进行保护：

绝对保护区：已经公布批准的各级文物保护单位本身和其组成部分的四至界限以内。

建设控制地带：为了保护文物本身的完整和安全所必须控制的周围地段

环境协调区：为了保护文物周围环境的完好所必须控制的地段。

5.1.2 建设控制地带内新建建设项目应满足文保单位的保护要求，建设项目及各种设施的性质和内容不得与保护对象冲突，在外观、造型、体量和色彩上都要与保护对象协调。

5.1.3 历史文化街区内的各项建设必须坚持保护真实的历史文化遗存，维护街区传统格局和风貌，改善基础设施、提高环境质量的原则。历史建筑的维修和整治必须保持原有外形和风貌，保护范围内的各项建设不得影响历史建筑风貌的展示。

5.1.4 城中路、正东路两侧建筑保留为南方骑楼风格，其中建筑退道路红线2米部分和骑楼跨道路红线2.5米部分，

共 4.5米进深作公共人行道使用。沿街建筑风格必须协调，沿街景观保留岭南骑楼特色。

5.2 七星岩景区周边地区

5.2.1 严格保护和控制牌坊广场区的观光环境，严格控制建筑高度、色彩、体量、 第五立面（屋顶）。端州四路北广场东西两翼50米外围一线，一线建筑高度不超过15米，二线建筑不超过21米。

5.2.2 波海湖以南、仙女湖周边、狮岗及石牌岗，该范围应以园林绿化为主，不得新建任何与景观冲突的建构筑物。

5.2.3 岩前、出头、石牌村庄范围内不得增建新建筑物，将采用逐步改造、局部拆迁的办法，建设成为与风景区协调统一的田园风光浏览村庄。

5.2.4 严格保护蕉园岗、象岗的绿化植被，除旅游项目外严格控制开发，绿化覆盖率不低于70% 。

5.3 北岭山南麓

5.3.1 北岭南麓建设须严格保护生态环境，严禁开山采石、破坏绿色植被。

5.3.2 北岭南麓标高 100米（黄海高程）为绝对线，绝对线以上地带应严格保护生态及植被，除建设必要的风景点和游览道路外，严禁进行其它建筑开发。该地带绿化覆盖率控制在95%以上，从而有效保护七星岩景区和城区的绿色屏障。

5.3.3 北岭南麓标高70米为严格控制线，严格控制线至100米（黄海高程）之间地带为严格控制建设地带，该地带绿地率不低于70%，建筑密度控制在10%以下，建筑高度控制在7米以下。

5.3.4 严格控制线以下为适当开发建设区域，该地带内建设建筑密度控制在15 %以下，建筑高度控制在10米-13米，绿地率 50%以上。局部少量建筑高度可因景观需要突破高度控制，以具体审定的详细规划为准。

第六章　市政公用设施与管线工程综合

6.1 管线工程规划

管线工程规划应当符合以下规定:

6.1.1 新建、改建、扩建道路工程应当编制道路管线工程综合规划;

6.1.2 规划区内的电力、电信、给水、排水、燃气等各种管线须采取埋地敷设方式铺设管线，已有的架空线结合城市改建逐步改造为地下敷设;

6.1.3 根据消防统一规划要求集中统一设置居住社区消防系统。市政管网不能满足消防要求的地段，应单独设置消防泵房和消防水池，以保证建筑物室外消防用水及多层建筑物室内消防用水的需要。大型公共建筑、高层建筑和有特殊消防要求建筑的室内消防用水可单独设置。

6.1.4 通信管线应采用综合沟共沟敷设;

6.1.5 新建、改建、扩建道路工程，应当同步规划设计和配套实施管线工程；管线单位应当充分考虑管线预留（管孔数、横穿接口等）；新建桥梁应当根据管线规划要求，预留管线通过的位置。

6.1.6 新区采用雨污分流制排水系统，旧区采用截流制。工业污水、医疗污水应自行处理达标后方允许排放，其余生

活污水集中至城市污水处理厂统一处理。

6.2 地下管线交叉的处理

地下管线工程的建设在规划上产生交叉的，按照下列规定处理：

6.2.1 相对次要管线避让相对主要管线；

6.2.2 弯曲管线避让不易弯曲管线；

6.2.3 压力管线避让重力管线；

6.2.4 要求低的管线避让技术要求高的管线；

6.2.5 临时性管线避让永久性管线。

6.3 管线设置规定

6.3.1 各类管线设置次序为：给水干管、电力电缆管沟排列在路东或路北人行道。电信管沟（包括电信局、移动通讯公司、联通公司管沟）、有线电视管沟、液化气管线排列在路南或路西人行道。离建筑物由近及远为：燃气管、电信综合管沟（其电信、有线电视管沟组合于同管沟埋设）。

6.3.2 集中统一建设的居住社区，必须在社区内按规划要求集中统一建设市政管线地下管廊，统一考虑配置市政管线。市政管廊应与社区整体工程同步验收。

6.3.3 管道埋设深度应当根据外部荷载、管材强度以及与其他管道的交叉等因素确定。管顶至机动车道路路面垂直距离不宜少于0.7米。

6.3.4 燃气管道应当单独直埋，不得进入综合管沟。禁止沿高压走廊、电缆沟道或者易燃易暴物品、腐蚀性液体埋场下敷设燃气管道。

6.3.5 地下管线检查井的设置，不得妨碍相邻管线通过或者影响附近建筑物、构筑物的使用功能和安全，并与道路衔接平顺。

6.3.6 在人行道应当预留行道树的位置。道路上的路灯杆、指路牌等立杆，其中心应当固定在人行道距路缘石边缘0.5米的位置上。

6.3.7 地下管线埋设的深度和架空线设置的高度，各类管线的水平间距、垂直间距以及与建筑物、构筑物、树(林)木等的间距，按照国家有关技术标准执行。

6.4 架空线的规划控制

6.4.1 在本市下列范围内，不得新建架空线工程：端州城区、鼎湖城区；主要铁路客运站、主要客运港口码头；风景名胜区、历史文化保护区；规划主管部门规定的其他范围。

6.4.2 架空线设置的规划要求

在第6.4.1条规定范围外架空设置的电力电缆和信息线缆，应当采用单杆多回路方式，沿城市道路、公路和河流两侧架设，避免跨越城市道路、公路和河流。架空线的杆塔应当整齐、规则排列，设置牢固，符合市容景观要求。在符合有关

安全技术标准的条件下，新建架空线应当与现有架空线合杆架设，避免增设杆塔。

6.5 管线通过桥梁和隧道的要求

6.5.1 新建、扩建桥梁和隧道的，应当根据规划要求，预留管线通过的位置；在桥梁和隧道的人行道下，应当预留埋设电力电缆管道和信息线缆管道。

6.5.2 管线在桥梁上和隧道内通过的，应当符合有关的技术规范，保证桥梁和隧道的安全以及正常的维修、养护，并不得影响市容。

6.6 相关协调措施

6.6.1 管线工程需穿越城市道路、公路、铁路、人防设施、河道、绿（林）地，或者涉及消防安全、净空控制、树（林）木保护的，管线建设单位应当征求相关单位的意见，协商采取相应的防护或者安全措施。

6.6.2 燃气工程涉及的储配站、门站、调压站、液化石油气站、瓶装供应站、瓶组站等选址应符合现行得国家标准《建筑设计防火规范》和《城镇燃气设计规范》关于防火间距和消防车道的规定。

6.7 申请道路开口

建筑用地机动车出入口应当符合下列规定：

6.7.1 应在用地周边较低级别的道路上安排，如需在不

同等级的道路上开设两个或两个以上的机动车出入口时，应当按照道路等级由低到高的顺序安排；

6.7.2 距城市道路交叉口的距离，自道路红线直线段起点不应小于70米；

6.7.3 距公园、学校、儿童及残疾人建筑的出入口不应小于20米；

6.7.4 距公共交通站台边缘不应小于10米；

6.7.5 距人行过街天桥、人行过街隧道、人行横道线不应小于20米；

6.7.6 距铁路道路口、桥梁、隧道、引道端点等不应小于50米；

6.7.7 应有良好通行条件：当用地出入道路坡度较大时，应设缓冲段与用地外道路连接。

6.8 有关无障碍设计

新建城市道路应当按照《方便残疾人使用的城市道路和建筑物的设计规范》设计和建设方便残疾人通行的无障碍坡道及其标志。道路设计中应充分考虑残疾人的使用要求。

在公共活动中心区，应设置为残疾人通行的无障碍通道，通行轮椅人行道宽度不应小于2.5m，纵坡不应大于2.5%。

6.9 公交停靠点规划

公交停靠点应统一规划布点，主、次干路以上等级道路

需设公交停靠点时，原则上应采用港湾式停靠点。并应符合以下技术规定：

6.9.1 路段上对置设站，应在车辆前进方向迎面错开30米。

6.9.2 公交站点原则上放在交叉口出口道。出口道右侧展宽时，应设在展宽段向前15米处；若没有展宽段则停靠站在主干路上距停车线不小于40米，在次、支路上不小于20米。

6.9.3 公交站应设置在平坡或坡度不大于1.5%的坡道上，当地形条件受限制时，坡度最大不超过2%。

第七章　公共配套设施设置

7.1 停车场建设

7.1.1 公共建筑及公园、居住建筑必须配建停车场，配建停车场(库)停车泊位数应当按照本规定表7-1(《各类建筑物配建停车场车位指标》)确定。停车泊位数机动车以小型车为计算当量，非机动车以自行车为计算当量，各类车辆的换算当量系数应符合本规定表7-2(《车辆换算当量系数》)的要求。机动车每标准停车面积30平方米，自行车为 1.4平方米。配建停车场面积计入所属用地内。

表7.1各类建筑物配建停车场车位指标

建筑类型		计算单位	机动车位(个)	摩托车、自行车(个)
住宅区	别墅	车位 / 户	1.5	0
	套内面积<80 M^2	车位 / 户	0.3	2
	套内面积80-100 M^2	车位 / 户	0.5	2
	套内面积100-120 M^2	车位 / 户	0.8～1	1.5
	套内面积>120 M^2	车位 / 户	1～2	1
旅业	一类旅馆	车位/客房	0.5～1	1.5
	二类旅馆	车位/客房	0.15～0.5	1.5
饮食酒楼		车位/100M2营业面积	2～3	3～4
办公	行政办公	车位/100M2建筑面积	1.5	3～5
	其他办公	车位/100M2建筑面积	0.5～1	2
商业场所		车位/100M2营业面积	0.5～1	3～5
医院	综合医院	车位/100M2建筑面积	0. 5	1.5～2
	独立门诊	车位/100M2建筑面积	1	3～5

续上表

菜市场		车位/100M²建筑面积	0.3～0.5	6～8
学校	高等教育	车位/100师生	5	80
	中学	车位/100师生	0.5	80
	小学	车位/100师生	0.5	8～15
	幼儿园	车位/100学生	0.3	3
体育场、馆		车位/100座位	2～5	10～15
市级剧院、会议中心		车位/100座位	5～7	13～26
一般电影院、礼堂		车位/100座位	2～3	10～15
展览馆		车位/100M²建筑面积	1～1.2	3～5
市区风景游览区		车位/100M²游览面积	0.5～1	0.5
城市公园		车位/100 M²游览面积	0.02	0.2

表7.2 车辆换算当量系数

车型	微型汽车	小型汽车	中型汽车	普通汽车	铰接车
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5

7.1.2 在公共停车场周围100米范围内，有关配套机动车停车位可酌减，但最多不可减少20%。

7.1.3 为建筑物配建的停车场（库）可设在地上、半地下和地下。十层以上建筑物必须按人防要求配建地下室，兼做设备、停车、人防使用。一般高层建筑地下室设置原则为十九层以下不少于一层，二十层至二十九层不少于两层，三十层以上不少于三层。

7.1.4 大型公共建筑和车流量大的停车场（库）的出入口一般设在次要道路上。停车场（库）应与主体工程同时设

计、同时施工、同时交付使用，不得改变使用性质。

7.1.5 为建筑物配建的停车场（库）应符合下列要求：

（1）机动车停车场(库)的出入口距人行天桥、地道口、桥梁隧道引道口的距离不少于50米，距规划道路交叉口转弯半径中点的垂直距离不少于80米；

（2）供车辆单向行驶的出入口，其净宽不少于 4米；供双向行驶的，不少于6米。纵坡直线段不大于15%，纵坡曲线段不大于12%；

（3）机动车停车场（库）泊位50个以上的，其出入口不少于2个。出口与入口的净距不少于15米；

（4）小汽车停车场泊位长度不少于 5.5米，宽度不少于2.3米；通道净宽不少于6米，转弯半径不少于7米；

（5）停车场（库）应按《城市道路和建筑物无障碍设计规范》的规定设置残疾人停车车位。

7.2 居住区配套公共服务设施

公共服务设施设计按《城市居住区设计规范》的有关规定执行，其配建水平必须与居住人口规模相适应，实施高标准配置，并应与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同时投入使用。居住区配套公共服务设施除符合上述规定外，还应满足以下要求：

7.2.1 居住区常住人口规模1万至1.5万人以上的，应配

建小学、幼托、综合商业服务等；社区服务设施应达到如下标准：社区居民委员会办公用房 150平方米以上；文化活动室（含工、青、妇组织活动室、青少年活动室、会议室等功能）100平方米以上；社区警务室 50平方米以上；社区综治办和人民调解室50平方米以上；社区健康服务中心（含计划生育技术服务功能） 400平方米以上；星光老年之家（含残疾人康复中心、文体教育活动室功能） 200平方米以上；社区图书室100平方米以上；户外文体广场1000平方米以上。

7.2.2 居住户数 300-1000户的居住区需设置社区服务设施，居民委员会办公用房80平方米以上。

7.2.3 临城市主要道路的居住区，其临街建筑的底层需设置室内对外开放公厕，按临街长度每300延长米不少于1处。对公厕面积给予免收城市基础设施配套费，并可适当增加容积率。

7.2.4 独立管理的居住区须集中设置垃圾中转站。对垃圾中转站给予免收城市基础设施配套费，并不计入容积率。

7.2.5 居住小区用电总负荷在6000KVA（含6000KVA）的应单独或在建筑物内建开闭所；6000KVA 以下的配电室可建独立电房，也可附设于主体建筑物内，公用配电室不宜设置在大楼的负楼层；开闭所和变电室的层高应满足 4.5米，建筑面积在70-120m2之间，或根据装变容量作调整。

7.2.6 居住区公用配电室的配置原则是:

(1) 居民户数在50-250户时，宜设置1~2间公用配电房;

(2) 居民户数在250户以上时，宜设置2间或以上公用配电房。

(3) 居民户数在50户以下时，是否设置公用配电房可以结合临近区域的配电网情况确定。

(4) 公用配电房内变压器单台容量不宜超过630KVA。

7.2.7 电信容量在600门以上时，应在建筑物内设6平方米以上的交接箱间，一般设在地下一层或二层，超过4000门以上的需设置模块局，电信交接箱间不宜与配电室相邻，应分开一定距离设置。

第八章　建筑设计技术经济指标计算规定

8.1 建筑面积计算

建筑面积计算按照国标《建筑工程建筑面积计算规范》执行。

8.2 建筑层高控制及容积率指标计算

8.2.1 住宅建筑层高一般为2.7~3米，当层高大于等于4.5米，不论层内是否有夹层，计算容积率指标时，建筑面积均按该层面积乘 1.5倍计算。跃层式住宅、别墅等当起居室（厅）层高在户内通高时可按其实际面积计入容积率。

8.2.2 办公建筑层高一般为3.5米，当层高大于等于4.8米，不论层内是否有隔层，计算容积率指标时，建筑面积均按该层面积乘 1.5倍计算。门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等可按其实际建筑面积计算容积率。

8.2.3 商业建筑当层高大于等于 5米，计算容积率指标时，建筑面积均按该标准层面积乘 1.5倍计算。达到2000平方米以上的大型商业用房（如超市、大型商场、专卖店、餐饮酒店、娱乐等功能集中布置的商业用房）建筑高度可根据功能要求适当提高。门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等可按其实际建筑面积计算容积率。

8.2.4 地下空间：层高 2.2米以上，室外地坪为基准，地下室、半地下室的顶板面高出室外地面不超过 1米时，建

筑面积不计入容积率；当地上部分大于1米并小于1.5米时，该层建筑面积的一半计入地块容积率；当地上部分大于1.5米时，该层建筑面积全部计入地块容积率。若因地势原因室外地坪高低有变化时，按上述规定分别计算。

8.2.5 架空层：建筑底层布置层高 3.0米以上架空层，其建筑面积可不计入地块容积率，但电梯井、门厅、过道等围合部应计入容积率。架空层应满足以下条件：以柱、剪力墙落地，视线通透、空间开敞；无特定功能，只作为公共休闲、交通、绿化等公共开敞空间使用。架空层应计入建筑层数。

8.3 建筑高度计算

在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

8.3.1 平屋面建筑：挑檐屋面自室外地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶。

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

8.3.3 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 6米以内，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。

8.2.4 在历史文物保护地段和星湖风景区及其周边规划控制地带内，建筑高度应自室外地面算至屋脊顶。

第九章　建设工程竣工规划验收

9.1 一般规定

9.1.1 建筑工程包括除市政工程以外的建筑物与构筑物。市政工程包括城市规划区内的道路、桥梁、隧道、轨道、交通设施、城市供水、排水、防洪排涝、电力、照明、邮电通讯、有线电视、油气、热力管线及设施、环境、卫生设施及其它公用设施工程。

9.1.2 建设工程竣工之后，建设单位或个人应向规划行政主管部门申请规划验收。

9.1.3 建设工程未经验收或验收不合格的，不予发放《肇庆市建设工程竣工规划验收合格证》，不予房地产权登记，建设行政主管部门不予竣工验收备案，不得投入使用。

9.1.4 建设工程竣工验收后，建设单位或个人应在六个月内向城市规划行政主管部门报送有关竣工资料。竣工资料包括该工程的审批文件（影印件）和该建设工程竣工时的总平面图、各层平面图、立面图、剖面图、设备图、基础图、竣工测量图纸和规划行政主管部门指定需要的其他图纸。

9.1.5 成片开发的住宅区、工业区进行单体建筑工程的规划验收后，还应进行小区规划验收，小区建设分期分批进行时，其配套工程应按计划同步完成。未完成时，同期的其

它项目不予规划验收。

9.2 建设工程竣工验收的内容

9.2.1 总平面布局：监督检查该建筑工程的用地范围、位置、功能、基底面积、坐标、平面形式、建筑密度、建筑间距、容积率、绿地率、管线走向及管位、出入口布置、与周围建筑物或构筑物等的平面关系等是否符合城市规划设计要求。

9.2.2 空间布局：监督检查该建设工程的地下设施与地面设施的关系、层数、建筑高度、与周围建筑物或构筑物等的空间关系等是否符合城市规划设计要求。

9.2.3 建筑造型：监督检查该建筑物或构筑物的建筑造型形式（立面）、风格、色彩、体量、建筑外墙的装饰材料，与周围环境的协调等是否符合城市规划设计要求。

9.2.4 工程标准与质量：监督检查该建设工程有关技术经济指标、建设标准是否符合规划设计要求，如医院的床位数、停车场的车位数、规划质量等是否符合城市规划设计要求。

9.2.5 室外设施：监督检查室外工程设施，如道路、踏步、绿化、花台、围墙、大门、停车场、雕塑、水池等是否按照规划要求施工的，并检查其所有施工用的临时建筑是否按规定的期限拆除，并清理现场。

9.3 不予规划验收的规定

有下列情形之一者，不予进行规划验收：

9.3.1 擅自变更建筑设计（包括变更建筑物位置、立面、层数、平面、使用功能、建筑结构、设备的容量），违反规划设计要求的；

9.3.2 未拆除原《建设工程规划许可证》标明应拆除的建筑物或构筑物；

9.3.3 未拆除用地范围内的临时设施，未完成其配套工程的；

9.3.4 擅自改变规划绿地性质的；

9.3.5 其它不符合《建设工程规划许可证》要求的；

9.3.6 形成违法行为，应按《中华人民共和国城市规划法》规定处罚。

9.4 为城市提供的公共开放空间验收管理

在建设工程验收后，建设单位必须将城市规划确定的公共开放空间向政府有关部门办理移交手续，交政府管理。根据《土地使用权转让合同书》的规定，建设工程的土地使用权归用地单位所有。城市公共开放空间状况（包括基本功能与形态）的改变，须经城市规划行政主管部门批准。

第十章　附 则

10.1 本规定是实施《中华人民共和国城市规划法》和《广东省实施<中华人民共和国城市规划法>办法》的具体技术规定和操作办法。凡违反本规定的行为，按以上法律和法规规定的相应条款进行处罚。

10.2 各县(市)及建制镇的规划管理技术规定，由各县市人民政府参照本规定制定。

10.3 本规定由肇庆市城乡规划局负责解释。

10.4 本规定自发布之日起施行，原《肇庆市城市规划管理技术规定》同时废止。

附录　名词解释

1、用地性质（Land Use Function）

地块土地利用的类别，应划分至中类，必要时须划分至小类。

2、用地面积（Plot Area）

指地块的净面积。规划征地红线范围内，除20米及以上城市道路、河道、电力走廊、轻轨控制线、城市公共绿地、绿化隔离带等规划控制用地外的实用地面积。

3、容积率（Floor-area Ratio）

建筑容积率指总建筑面积与建设用地面积的比值。本规定所指容积率一般为上限值，即须小于或等于。特殊情况，可定控制区间。

4、绿地率（Green Space Percentage）

地块内各类绿地面积的总和与地块用地面积的比率(%)。本规定中所提绿地率均为下限，即须大于或等于绿化覆盖率。

5、建筑密度（Building Density）

建筑密度指一定地块内所有建筑物的投影面积总面积占建设用地面积的比率。本规定所指建筑密度均为上限值，即须小于或等于。

6、建筑限高（Building Height Restriction）

地块内所有建筑物室外地坪起到其计算最高点不得超过

的最大高度限值或最低点不得低于的最小高度限值。

7、配套设施 (Public Service)

指在地块内须配套建设的公共服务设施。

8、禁止开口路段 (Prohibitive Passageway)

地块周边禁止接向城市道路开设机动车出入口的路段。

9、配建车位 (Parking Seats Arrangement)

地块内必须建设的与建设项目相配套的机动车停车位数。本规定所指配建停车位数量为下限，即须大于或等于。

10、建筑红线退让(Building Setback Restriction)

临街建筑在道路红线的基础上退让的建筑红线。本规定所指建筑退让红线均为最小距离限值，即须大于或等于。

11、建筑形式、体量、风格、色彩要求 (Requirements of building style Dimension and color)

指在必要时针对特定区域所作出的在建筑形式、体量、风格和色彩等方面的要求。

13、其它环境要求 (Other Requirements on Environment)

指必要时对地块所提出的特定环境要求。

14、道路红线 (Road Restriction Line)

规划的城市道路路幅的边界线。

15、河道规划蓝线 (Blue Line)：一般称河道蓝线，指

城市各级河、渠道用地规划控制线。

16、绿地规划绿线(Green Line)：一般称绿线，指城市各级绿化用地规划控制线。

17、电力线路规划黑线(Black Line)：一般称电力走廊，指城市电力的用地规划控制线。

18、文物保护规划紫线 (Purple Line)：指核定为文物保护单位或建筑保护单位用地及其周围进行规划保护的规划控制线。

19、建筑控制线 (Building Restriction Line)：指根据城市规划需要确定的建筑物可建范围的控制线。

20、建筑红线(Red Line)：指经规划确定的建筑物基底位置的控制线。

21、低层建筑：建筑高度小于、等于 10M的公共建筑及综合性建筑。

22、多层建筑：建筑高度大于10M，小于、等于24M的公共建筑及综合性建筑。

23、高层建筑：建筑高度大于 24M的公共建筑及综合性建筑。

24、低层住宅建筑：指层数为1层至3层的住宅建筑。

25、多层住宅建筑：指层数为4层至6层的住宅建筑。

26、中高层住宅建筑：指层数为7层至9层的住宅建筑。

27、高层住宅建筑：指层数等于或大于10层的住宅建筑。

28、裙房：与高层建筑相连的，建筑高度不超过 24M的附属建筑。

29、地下室：指室内地面低于室外地平面的高度超过该房间净高的1/2者。

30、半地下室：指室内地面低于室外地面的高度超过该房间净高的1/3，且不超过1/2者。