

汕头经济特区城乡管理技术规定

(2018年4月19日汕头市人民政府令第182号公布 自2018年6月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 [目的和依据]

为加强城乡管理，实现城乡规划编制和规划管理的法制化和标准化，保障城乡规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》、《汕头经济特区城乡规划条例》等法律、法规，结合国家有关标准和汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本规定。

第二条 [适用范围]

在金平区、龙湖区、濠江区，以及澄海区、潮阳区、潮南区、南澳县的区（县）政府所在地和市政府确定的重点片区制定、修改和实施城乡规划，从事与城乡规划有关的建设和管理活动，应当遵守本规定。

特区范围内前款规定以外的其他区域，参照本规定执行。

村民住宅建设规划管理按《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》实施。

第三条 〔特定区域〕

特定区域是指在土地使用和建筑管理上有特别要求，需作特殊规定的地区，包括中央商务区、历史文化街区（历史文化风貌保护区）、风景名胜区、旅游风景区、滨海滨河地区等。其他特定区域由市城乡规划部门提出建议，经市规划委员会审议后报市政府批准执行。

特定区域的规划技术指标和要求在编制特定区域的法定规划时根据实际情况研究确定。

第二章 城乡规划编制

第四条 〔城乡规划编制体系〕

特区的城乡规划编制体系包括法定规划和非法定规划两个系列。

第五条 〔法定规划〕

法定规划分为城市规划、镇规划和村庄规划。

城市规划分为城市总体规划（包括近期建设规划）、分区规划、控制性详细规划、修建性详细规划四个层次。

镇规划分为总体规划（包括近期建设规划）、控制性详细规划、修建性详细规划三个层次。

城市总体规划和分区规划层次应当编制具有一定专业内容与深度要求的专项规划。依据城市规划管理需要可单独编制各专业规划。

城市设计是落实城市规划、指导建筑设计、塑造城市特色风貌的有效手段，贯穿于城市规划建设管理全过程。

第六条 〔非法定规划〕

非法定规划由市城乡规划主管部门组织编制，是对法定规划的补充，提供规划编制管理技术参考依据。

非法定规划根据城乡规划建设需要而制定，包括城市发展战略规划、片区概念咨询规划和建设项目规划研究等。

城市发展战略规划是对全市或者分区发展中具有方向性、战略性的重大问题进行专题研究，提出宏观、全局和远景的规划设想和发展策略。

片区概念咨询规划是对城市片区或者基于某种目标进行整合的地区进行专题研究，提出开发建设设想和规划设计导则。

项目规划研究对近期需要建设、改造或者予以保护的具体地块提出规划指导，或者对某一种类型的项目提出专项规划标准和策划方案。

第七条 〔城市设计的编制〕

城市设计分为总体城市设计和重点地区城市设计。

（一）重点地区城市设计分级管理，由总体城市设计确定。

（二）城市核心区和中心地区、体现城市历史风貌的地区、



新城新区、重要街道（包括商业街）、滨水地区（包括沿河、沿海、沿湖地带）、山前地区，以及其他能够集中体现和塑造城市文化、风貌特色，具有特殊价值的地区应当编制重点地区城市设计。重点地区城市设计的内容和要求应当纳入控制性详细规划，并落实到控制性详细规划的相关指标中。

（三）城市设计重点地区范围以外地区，可以依据总体城市设计，单独或者结合控制性详细规划等开展城市设计。

（四）由重点地区控制性详细规划确定的重点地段，必须编制修建性详细规划。

第八条 [城市设计的内容]

（一）总体城市设计应当确定城市风貌特色，保护自然山水格局，优化城市形态格局，明确公共空间体系。

（二）重点地区城市设计应当塑造城市风貌特色，注重与山水自然的共生关系，协调市政工程，组织城市公共空间功能，注重建筑空间尺度，提出建筑高度、体量、风格、色彩等控制要求。

历史文化街区和历史风貌保护相关控制地区开展城市设计，应当根据相关保护规划和要求，整体安排空间格局，保护延续历史文化，明确新建建筑和改扩建建筑的控制要求。

重要街道、街区开展城市设计，应当根据居民生活和城市公共活动需要，统筹交通组织，合理布置交通设施、市政设施、街道家具，拓展步行活动和绿化空间，提升街道特色和活力。

（三）城市设计重点地区范围以外地区，可以根据当地实际条件，明确建筑特色、公共空间和景观风貌等方面的要求。



第三章 建设用地规划管理

第一节 建设用地

第九条 [建设用地的分类]

城市用地分类应当按国家城市用地分类与规划建设用地标准执行。

第十条 [建设用地的适建用途]

单一用地允许建设、使用的建筑与设施用途应当符合《汕头市建设用地适建用途表》（附录三）适建用途的规定。混合用地允许建设、使用的建筑与设施用途，应当符合《汕头市建设用地适建用途表》相关用地性质适建用途叠加后的综合范围。

单一用地、混合用地允许建设、使用的功能比例，应当参照《汕头市建设用地适建用途表》执行。

第十一条 [建设用地规划条件]

建设用地规划条件应当明确出让地块的位置、实用地面积、用地性质、容积率、绿地率、建筑高度（海拔限高）、建筑密度、交通组织、基础设施和公共服务设施配套、地下空间开发利用、城市设计要求和控制性详细规划确定的其他要求等内容。需要编制修建性详细规划的，应当在规划条件中予以明确。

混合用地应当依据控制性详细规划在规划条件中明确允许建设的各类使用性质、建筑面积比例、退线要求及相关规划指标要求；控制性详细规划未予明确的，建设用地规划条件应当依据

本规定、有关法规与专业技术规范并结合建设项目实际情况予以细化明确。

控制性详细规划要求配套的市政公用设施、公共服务设施的分期建设项目，应当在修建性详细规划或者总平面规划审批文件中明确配套设施先行建设。

第十二条 [建设用地红线图]

建设用地红线图应当在 1:500（或者 1:1000）的现状地形图上绘制，明确建设项目的用地范围线、规划道路控制线以及绿化、水系、文物、市政设施范围线。

第十三条 [建设用地分割（或者拆分）和合并（或者归宗）]

（一）分割（或者拆分）既有建设用地土地使用权技术要求：明确分割后的独立地块最小面积应当符合《建设项目最小建设用地面积表》（表一）要求，各独立地块范围内建筑基底面积、计容建筑面积、绿地面积的总和应当与原规划条件一致；已经建设的，分割后相邻建筑物应当符合建筑退让的相关规定；原规划条件或者经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案总平面图确定的道路、广场、公共绿地、市政公用设施、公共服务设施等建设项目，应当在分割建设用地时明确分摊要求。

（二）合并（归宗）建设用地技术要求：明确合并后建设用地总平面布局方案、主要经济技术指标、建筑空间环境、与周围用地和建筑的关系等内容。

第十四条 [建设用地地下空间]

开发利用地下空间应当合理控制建设用地的不透水面积，留足雨水自然渗透、净化所需的生态空间。



涉及地下空间开发利用的建设用地，应当符合以下规定：

（一）地下空间不得建设住宅、养老院、幼托、学校等项目。涉及军事、文物保护、人民防空以及道路交通、市政、环境、安全等公用设施的地下建设项目，应当符合相关法律、法规的规定。

（二）城市道路、公园绿地、广场等公共用地，其地下空间可作为独立项目开发利用。

（三）建设项目利用地下空间配建停车及配电、配水、通信、环卫等配套设施的项目，由建设单位或者个人提出申请，城乡规划主管部门核发《建设工程规划许可证》时予以审查审批。

（四）建设项目调整地下空间使用功能为商业及其他经营性用途开发项目的，按调整控制性详细规划的法定程序执行。

第十五条 [建设项目最小建设面积要求]

建设项目用地面积未达到表一要求的，不得单独建设。

建设项目用地面积未达到前款规定的最小面积要求，但有下列情况之一，且不影响城市规划实施的，城乡规划主管部门可予以核准建设：

（一）公用设施、公益性公共设施和公用设施营业网点项目；

（二）邻近土地均为道路、河流、市政设施、公共设施等，确实无法调整、合并用地的；

（三）邻近土地均已经完成建设或者改造，确实无法调整、合并用地的；

（四）邻近土地因用地性质不同，确实无法调整、合并用地的。

（五）土地属农村集体所有且因村集体发展需要，确实无法

调整合并土地的。

表一 建设项目最小建设用地面积表

用地类别	住宅用地	商业服务业用地	工业、物流仓储用地
最小面积（平方米）	3000	3000	2000

第十六条 [允许单独建设零散用地规划条件]

符合第十五条第二款规定可单独建设的零散用地，由城乡规划主管部门根据控制性详细规划，并参照《建设用地容积率、建筑密度、绿地率控制指标表》（表二）确定其建筑容量指标。

可单独建设零散用地的建筑间距、建筑退让、建筑高度应当符合本规定第四章的规定。

第二节 建筑容量指标

第十七条 [建设用地的容量控制通则]

建筑容量指标控制须兼顾社会、环境和经济效益，与用地性质、功能相适应，并满足交通、安全、消防、人防、环卫、航空限高等方面的要求。

新建建设项目，其建筑容量指标控制应当符合本节的规定，并符合城市开发强度分区控制原则。

扩建、改建的公共管理与公共服务设施用地以及市政府指定的重点片区或者特殊项目，通过编制控制性详细规划进行充分论证，可予突破表二中容积率、建筑密度指标的上限规定。

第十八条 [住宅用地容量控制指标]

住宅用地容积率、建筑密度应当符合表二的规定。

住宅用地的绿地率应当符合《汕头经济特区城市绿化条例》的规定。确因条件限制，达不到该条例规定标准的，应当符合表二的规定。

表二 建设用地容积率、建筑密度、绿地率控制指标表

用地类别		建筑密度 D	容积率 FAR	绿地率 G		
				S≤15000	15000<S≤50000	S>50000
R21		≤30%	1.0≤FAR≤2.0	G≥25%	G≥30%	G≥35%
R21	非三旧地块	≤25%	2.0<FAR≤4.0			
	三旧地块	≤25%	2.0<FAR≤4.5			
R22	底层肉菜市场	≤50%	FAR≤2.0	G≥10%		
	除底层肉菜市场外	≤40%	FAR≤2.0	G≥20%		
A1/A2/A4/B1/B2/B3/B9		≤50%	FAR≤2.5	G≥20%		
		≤50%，其中塔楼≤30%	2.5<FAR≤5.0			
A5/A6		≤35%	FAR≤2.5	G≥35%		
		≤35%，其中塔楼≤25%	2.5<FAR≤5.0			
W		≥30%	FAR≥1.0	G≤20%		
其他		按专业技术规范执行				

注：表中 S 为住宅用地面积（平方米）。

第十九条 [公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地建筑容量控制指标]

公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地的容积率、建筑密度应当符合表二的规定。



公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地的绿地率应当符合《汕头经济特区城市绿化条例》的规定。确因条件限制，达不到该条例规定标准的，应当符合表二的规定。

第二十条 [工业物流仓储用地建筑容量控制]

工业、物流仓储用地的容积率、建筑密度应当符合表二的规定。

工业、物流仓储用地的绿地率应当符合《汕头经济特区城市绿化条例》的规定。确因条件限制，达不到该条例规定标准的，应当符合表二的规定。

工业、物流仓储用地内可建设的行政办公及生活服务设施等非生产性用房的用地面积不得超过工业项目净用地面积的 7%，计容建筑面积不得超过工业项目计容总建筑面积的 20%。

禁止在工业仓储项目用地范围内建造成套住宅、酒楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施，不得建造商品房进行出售、出租。

第二十一条 [混合用地建筑容量控制]

混合用地的建筑密度、绿地率控制指标，原则上将该地块各类功能用地对应的地块建筑密度、绿地率按拟混合的计容建筑面积比例进行加权平均，建筑密度指标具体数值可以以百分比为单位适当提高取整。

混合用地建筑密度、绿地率按下式计算：

式 1： $D_{混合} = D1 \times K1 + D2 \times K2 + D3 \times K3 \dots$ ；

式 2: $G_{\text{混合}} = G_1 \times K_1 + G_2 \times K_2 + G_3 \times K_3 \dots$;

式 1、2 中:

D1、D2、D3—分别为该地块基于各类单一用地功能可允许的建筑密度;

G1、G2、G3—分别为该地块基于各类单一用地功能规定的绿地率;

K1、K2、K3—分别为该地块各类功能计容建筑面积占总计容建筑面积的比例。

第三节 公共（服务）设施

第二十二条 [公共（服务）设施]

根据城市规划的要求,在城市建设中应当配置具有公益性的公共（服务）设施,主要包括教育设施、医疗卫生设施、文化设施、体育设施、社会福利与保障设施、行政管理与社区服务设施、市政公用设施等七类。

第二十三条 [公共（服务）设施分级]

公共（服务）设施按市级、区级、街道、基层社区四级配置。街道的人口规模为 8—12 万人,基层社区的人口规模为 0.8—1.2 万人。

第二十四条 [市级、区级公共（服务）设施]

市级、区级公共（服务）设施的设置:

（一）市级、区级公共（服务）设施应当编制专项规划,并

与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应，做到合理布置，统筹安排。

（二）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、中小学校和特殊教育学校等。

（三）市级和区级卫生医疗设施包括综合医院、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。

（四）市级和区级文化设施宜包括展览馆、图书馆、博物馆、艺术馆、科技馆、文化馆、影剧院、少年宫、老年活动中心等，布局宜相对集中，宜设置于交通便利的中心地段，形成市、区级文化中心。

（五）市级和区级体育设施宜包括体育场、游泳馆、体育馆及配套设施等，布局宜相对集中，形成市、区级体育中心。

（六）市级社会福利与保障设施宜配置老年人社会福利院（敬老院）、残疾人康复中心、救助管理站等项目，并应当随着社会经济的发展不断完善。

第四节 城市绿地

第二十五条 [城市绿地通则]

城市绿地分为公园绿地、防护绿地、广场用地三种类型。

城市绿地应当符合应急避难场所设置、无障碍设计和雨水入渗等绿色、低冲击的相关要求。

城市绿地应当结合场地雨水规划进行设计，可根据需要因地

制宜地采用兼有调蓄、净化、转输功能的绿化方式；小游园、小广场等应当满足透水要求。

鼓励发展垂直绿化、屋顶绿化、桥梁绿化和绿荫停车场等多种绿化形式。屋顶绿化、绿荫停车场的面积可按 **25%** 的比例折算为建设项目的绿地面积，但折算面积的总和不得超过该建设项目绿地面积的 **5%**。

第二十六条 〔公园绿地〕

公园绿地包括公园、带状绿地和街旁绿地。各类公园绿地的设置应当符合以下规定：

（一）公园的内部用地比例应当根据公园类型和陆地面积确定，符合现行《公园设计规范》（GB51192）的相关要求，并应当严格控制管理建筑的建设规模。

（二）带状绿地和街旁绿地中绿化面积的比例不小于 **70%**。

第二十七条 〔防护绿地〕

防护绿地设置应当符合以下规定：

（一）水源保护地带相应河段两岸堤围内坡脚线各控制 **50** 米绿带，水库按正常水位线向陆纵深 **500** 米控制水源集雨林区；

（二）非城市水源的榕江、练江、大港河、西港河、梅溪河、新津河、外砂河、莲阳河、东里河、濠江等河流两侧、水库四周，绿地宽度不得小于 **30** 米；

（三）产生有害性气体及污染物的工厂应当建卫生防护林带，且宽度不得小于 **50** 米；

（四）高速公路两侧应当控制隔离防护林带，每侧的宽度宜为 30—50 米，特殊情况不得小于 15 米；

（五）城市生活垃圾处理设施、污水处理厂、固体废弃物处理设施及其转运站等周边的防护绿地设置要求应当满足国家、省相关技术规范 and 标准，及其环境影响评价文件的要求。

第二十八条 [广场用地]

广场用地是以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地，广场用地应当提供一定的遮阳和休憩设施。广场用地的绿地率不得小于 35%。

第四章 建筑工程规划管理

第一节 建筑工程

第二十九条 [建设工程规划许可内容]

建设工程规划许可应当审批建设单位、建设项目名称、建设位置、建设规模、规划总平面（包含面积、使用性质、容积率、建筑密度、绿地率、停车配建比例、建筑高度、建筑间距、临路退让、建设布局、公共服务设施等）及许可证有效期限等内容。

单体建筑设计和景观、市政工程方案设计应当符合城市设计要求。

第二节 建筑间距

第三十条 [建筑控制线]

建筑控制线是指建（构）筑物主体的垂直投影线。

建（构）筑物主体是指不包括建筑工程外部附属设施（如外伸台阶、步级、外挑或者外伸阳台及构件等）的建筑部分。

第三十一条 [建筑间距通则]

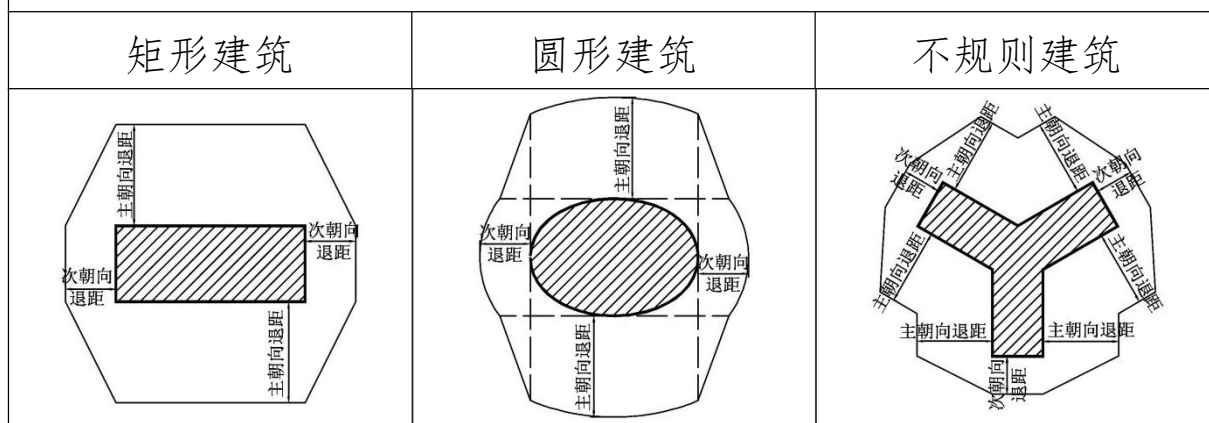
（一）建筑间距，指两栋建（构）筑物建筑控制线之间的水平距离。

（二）建筑物的单方退距，指相同类型、相同计算建筑高度的两栋建筑物平行布置时，建筑间距的一半。

建筑物的单方退距按第三十二至第三十四条的规定控制。

两栋建筑物因单方退距所形成的单方退距控制线，不得相交。

图 1 建筑物单方退距控制线示意图



（三）城乡规划主管部门可根据实际需要，组织编制或者要求建设单位委托编制建设项目的建筑日照分析，作为项目审批的

依据之一。

第三十二条 [住宅建筑间距]

住宅单方退距 L 应当符合《住宅、公共建筑单方退距控制表》（表三）的规定。

表三 住宅、公共建筑单方退距控制表

建筑类别	计算建筑高度 H (米)	建筑朝向	建筑面宽 W (米)	单方退距 L (米)
住宅建筑	$H \leq 30$	主朝向		$\geq 0.4H$, 且 ≥ 4
		次朝向	< 13	≥ 4
			≥ 13	≥ 6
	$H > 30$	主朝向		$\geq 0.4 \times 30 + 0.8 \times (H - 30) / 3$
		次朝向	各朝向 < 18	≥ 6.5
			南北朝向 ≥ 18	$\geq 0.4 \times 30 + 0.8 \times (H - 30) / 3$
公共建筑	$H \leq 24$	主朝向		$\geq 0.9 \times 0.4H$, 且 ≥ 4
		次朝向		≥ 4
	$H > 24$	主朝向		$\geq 0.9 \times [0.4 \times 24 + 0.8 \times (H - 24) / 3]$
		次朝向	各朝向 < 25	≥ 6.5
			南北朝向 ≥ 25	$\geq 0.9 \times [0.4 \times 24 + 0.8 \times (H - 24) / 3]$
			东西朝向 ≥ 25	≥ 6.5
文、教、卫及养老建筑	$H \leq 24$	主朝向		$\geq 1.1 \times 0.4H$, 且 ≥ 4
		次朝向		≥ 4
	$H > 24$	主朝向		$\geq 1.1 \times [0.4 \times 24 + 0.8 \times (H - 24) / 3]$
		次朝向		≥ 6.5

第三十三条 [公共建筑间距]

除文、教、卫及养老院外的商业、办公及独立占地的居住服

务设施等公共建筑单方退距 L 应当符合表三的规定,同时必须满足各专业规范要求。

文、教、卫及养老院的主体建筑单方退距 L, 应当符合表三的规定, 同时必须满足各专业规范要求。

同一宗建设用地红线范围内兼容文、教、卫及养老院等相关用地功能且兼容用地功能在规划条件中要求独立占地的, 应当依据建设用地规划条件确定的不同用地功能界线, 按照各自要求退足用地功能界线距离。规划条件未明确用地界线的, 应当按照控制性详细规划或者规划条件关于不同用地功能实(净)用地规模要求在建设项目修建性详细规划或者建筑总平面中对不同用地功能界线予以明确, 再按照各自要求退足用地功能界线距离。

第三十四条 [工业、物流仓储建筑、市政、交通建筑间距]

工业、物流仓储建筑、市政、交通建筑之间的间距, 应当符合《工业、物流仓储建筑、市政、交通建筑单方建筑退距控制表》(表四) 的规定, 同时必须满足工艺、安全及消防控制要求。

轨道交通线路及车站与周边地块的建筑物结合建设的, 间距可按批准的详细规划执行。

表四 工业、物流仓储建筑、市政、交通建筑单方建筑退距控制表

计算建筑高度 H (米)	建筑立面朝向	单方建筑退距 L (米)
H≤24	主朝向	≥0.3H, 且≥4
	次朝向	≥4
H>24	主朝向	≥0.3×24+0.6×(H-24)/3]
	次朝向	≥6.5



第三十五条 [非住宅建筑与住宅建筑间距]

与住宅建筑相邻时，除文、教、卫及养老院外的非住宅建筑间距应当按照相同计算建筑高度的住宅建筑间距控制。

第三十六条 [南侧新建建筑与北侧已建住宅建筑间距]

新建建筑物位于相邻地块已建住宅建筑南侧，且建筑高度比北侧住宅建筑多 9 米以上时，新建建筑物退距距离必须满足两幢建筑物的建筑间距不少于单方建筑退距（按表三计算）之和。

第三十七条 [超高层建筑间距]

计算建筑高度超过 100 米的超高层建筑，按照建筑高度 100 米计算建筑间距。

若新建超高层建筑在南面，且高于北侧已建或者已规划建设住宅建筑，则按实际建筑高度计算建筑间距。

第三十八条 [超大面宽建筑间距]

建筑面宽（包括悬挑阳台或者悬挑实体）一般不大于 80 米，特殊情况确需大于 80 米的，其单方退距应当按相同建筑类型、相同计算建筑高度单方退距的 1.1 倍控制。

第三十九条 [裙房以上住宅建筑间距]

住宅建筑底层为商店、架空层或者其它非居住用房时，其间距的计算不扣除底层的高度；同一满铺裙房之上的建筑，计算间距时建筑高度从裙房屋面以上起算。

第四十条 [悬挑阳台、悬挑实体间距]

悬挑阳台、悬挑实体、走廊、楼梯间应当符合以下规定：



（一）建筑物一个方向的悬挑阳台、走廊、楼梯平台（左右连接入户阳台）、设备平台、悬挑实体的总长度大于或者等于同一方向建筑控制线边长的 $\frac{2}{3}$ 时，应当按阳台、走廊、楼梯平台（左右连接入户阳台）、设备平台、悬挑实体的外挑边线计算建筑间距。

（二）建筑的电梯间、楼梯间允许向一个方向外凸，凸出深度控制在 4.5 米，面宽控制在 5.5 米，凸出深度或者面宽超出规定的，从该梯间最外侧起算建筑间距。

（三）建筑物山墙之间仅按规定下限退缩山墙间距的，不得再设置悬挑实体或者阳台；如确需悬挑实体或者阳台的，山墙间距应当按其悬挑实体或者阳台的外沿增退。

（四）悬挑阳台、走廊、楼梯平台（左右连接入户阳台）、设备平台、悬挑实体凸出建筑控制线大于 1.8 米的，超过部分应当增退建筑间距。

第四十一条 [临时建筑间距]

临时建筑与其他建筑之间的间距，必须满足消防间距的要求。

第三节 建筑退让

第四十二条 [建筑退让通则]

新建、改建、扩建建筑物与用地界线、城市道路、公路、河道、城市绿地、地面轨道交通相邻时，其建筑控制线退让距离，

必须满足消防、抗震、防汛、防爆、交通安全以及水源保护、供水保护、环境保护、电力保护及城市设计等方面的要求，并符合本规定。

建筑退让控制线多于一条时，必须满足最大退距要求。

同一宗建设用地红线范围内兼容独立占地的教育、幼儿园、医疗卫生、养老院等相关用地功能的，按第三十三条单方建筑间距要求各自退足用地功能界线。兼容其他不同用地功能的，可以合并规划条件，在符合相关建筑间距要求的前提下进行建筑总平面布置。

第四十三条 [建筑退让用地界线]

建筑物单方间距控制线，不得与相邻建设用地红线相交。

与城市道路相邻的建筑物，其单方间距控制线不得与城市道路中线相交。

第四十四条 [临时建筑退让用地界线]

临时建筑退让用地界线，必须满足与相邻建筑物之间的消防间距要求。

第四十五条 [建筑退让道路]

建筑物退让道路红线距离应当符合《建筑退让规划道路红线距离控制表》（表五）的规定；道路一侧规划城市绿带且绿带宽度 ≤ 50 米时，建筑物退让该绿带还应当符合《建筑退让路侧绿

带距离控制表》（表六）的规定；道路一侧规划城市绿带且绿带宽度 >50 米时，建筑物退让该绿带应当符合退让用地界线的规定。

表五 建筑退让规划道路红线距离控制表

建筑类别	计算建筑高度 H (米)		退让距离 D (米)		
			道路红线宽度 $W \geq 40$ 米	道路红线宽度 $25 \text{ 米} \leq W < 40$ 米	道路红线宽度 $W < 25$ 米
住宅建筑	$H \leq 30$		≥ 8	≥ 6	≥ 6
	$H > 30$	主朝向	$\geq 8 + 0.8 \times (H - 30) / 3$	$\geq 6 + 0.6 \times (H - 30) / 3$	$\geq 6 + 0.6 \times (H - 30) / 3$
		次朝向	≥ 10	≥ 8	≥ 6
商业建筑 (商业设施)	$H \leq 24$		≥ 10	≥ 8	≥ 8
	$H > 24$	主朝向	$\geq 10 + 0.8 \times (H - 24) / 3$	$\geq 8 + 0.6 \times (H - 24) / 3$	$\geq 8 + 0.6 \times (H - 24) / 3$
		次朝向	≥ 12	≥ 10	≥ 8
其他建筑	$H \leq 24$		≥ 8	≥ 6	≥ 6
	$H > 24$	主朝向	$\geq 8 + 0.8 \times (H - 24) / 3$	$\geq 6 + 0.6 \times (H - 24) / 3$	$\geq 6 + 0.6 \times (H - 24) / 3$
		次朝向	≥ 10	≥ 8	≥ 6
临时商业建筑	$H \leq 15$		≥ 4	≥ 2	≥ 2
其他临时建筑	$H \leq 15$		≥ 2	≥ 2	≥ 2
建筑围墙	通透式		2		
	非通透式		4		
临时围墙			1		

注：建筑物主朝向与道路红线夹角 ≤ 30 度的，退让道路红线最近点按主朝向控制；夹角 > 30 度的，退让道路红线最近点按次朝向控制。

表六 建筑退让规划道路两侧绿带距离控制表

建筑类别	退让距离 D (米)
------	------------

住宅建筑		≥ 6
商业建筑（商业设施）		≥ 8
其他建筑		≥ 8
临时建筑（围墙）		≥ 1
建筑 围墙	通透式	2
	非通透式	4

第四十六条 [建筑退让城市道路平交口]

建筑物退让道路交叉口距离，应当符合《建筑退让规划道路交叉口要求表》（表七）的规定，并满足道路交叉口停车视距的要求。

道路交叉口停车视距自规划道路红线直线段与曲线段切点的连线起算。

表七 建筑退让规划道路交叉口要求表

相交道路红线宽度 W	$W \geq 40$ 米	$25 \text{ 米} \leq W < 40 \text{ 米}$	$W < 25 \text{ 米}$
$W \geq 40 \text{ 米}$	按 $W \geq 40 \text{ 米}$ 退让要求	按 $W \geq 40 \text{ 米}$ 退让要求	按 $W < 25 \text{ 米}$ 退让要求
$25 \text{ 米} \leq W < 40 \text{ 米}$	按 $W \geq 40 \text{ 米}$ 退让要求	按 $25 \text{ 米} \leq W < 40 \text{ 米}$ 退让要求	按 $W < 25 \text{ 米}$ 退让要求
$W < 25 \text{ 米}$	按 $W < 25 \text{ 米}$ 退让要求	按 $W < 25 \text{ 米}$ 退让要求	按 $W < 25 \text{ 米}$ 退让要求

第四十七条 [退让高速公路]

建筑物退让高速公路外缘线距离不得小于 15 米。

第四十八条 [建筑退让城市高架路]

建筑物退让城市高架道路外缘线投影的距离不得小于 30 米；退让高架道路匝道外缘线的距离不得小于 15 米。

第四十九条 [建筑退让城市道路立交口]

建筑物退让城市道路立交控制线应当符合《建筑退让规划立交控制线距离控制表》（表八）的规定，并应当符合消防、抗震、安全等要求。

建筑物退让已建城市立交匝道边缘线的距离不得小于 15 米。

表八 建筑退让规划立交控制线距离控制表

建筑类别	计算建筑高度 H（米）	退让距离 D（米）
住宅建筑	$H \leq 30$	≥ 6
	$H > 30$	≥ 8
其他建筑	$H \leq 24$	≥ 6
	$H > 24$	≥ 8

第五十条 [建筑退让轨道交通]

建筑物退让地面和高架轨道交通线路轨道外缘线的距离，除轨道配套设施或者规划另有规定外，不得小于 30 米。

建筑物退让地下轨道交通隧道外缘线的距离，应当符合轨道交通管理的有关规定。

第五十一条 [建筑退让铁路]

新建建筑物退让铁路干线最外侧钢轨的距离不得小于 30 米，退让铁路专用线最外侧钢轨的距离不得小于 15 米。

第五十二条 [建筑退让架空电力线路]

建筑物及构筑物（电力配套设施除外）退让各级电压的架空电力线路边导线投影外侧的距离应当符合表九的规定。

表九 建筑退让架空电力线路边导线外侧距离控制表

线路电压（kV）	1-10kV	35-110kV	220kV	500kV
退让距离 D	≥ 5	≥ 10	≥ 15	≥ 20

(米)				
-----	--	--	--	--

第五十三条 [大型公共建筑退让城市道路]

新建的学校、医院建筑沿城市道路设置主要出入口的，其建筑退让道路红线距离应当比第四十五条规定的建筑退让要求增加不小于 2 米，并应当留出临时停车和回车场地。

影剧院、游乐场、体育场（馆）等大量人流、车流集散的公共建筑，其临城市道路的主要出入口退让道路红线距离不小于 20 米。

第五十四条 [货运装卸平台退让城市道路]

沿城市道路设置的建筑物货运装卸平台，其退让道路红线距离不得小于 15 米。

第五十五条 [地下空间的退让]

地下空间基础围护固定构件外缘线不得超越用地红线，且实施建设时不得影响地下管线和城市交通。

地下建筑物退让用地红线的距离，不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的距离）的 0.7 倍，退用地红线不得小于 4 米；按上述退让用地红线或者退让道路红线距离要求确有困难的，应当采取技术安全措施和有效的施工方法，经原设计单位论证说明认定后，其退让距离可适当缩小，但围护桩和自用管线不得超过用地红线。

第四节 建筑高度

第五十六条 [建筑高度控制通则]

建筑物的高度除必须符合建筑间距、消防等方面的要求，并按照建筑物所在地区的详细规划或者城市设计要求进行控制。

第五十七条 [净空高度限制]

新建、扩建、改建各类建（构）筑物必须符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施（含微波通讯）通道、军事设施等净空要求。

第五十八条 [城市天际线、山体轮廓线前沿建筑高度控制]

城市沿海、沿河、自然山体前沿地区，建筑物高度应当与背景天际线、轮廓线相协调，符合城市设计的高度控制要求。

第五十九条 [城市景观区建筑高度控制]

城乡规划主管部门指定的城市空间景观重点控制地带，建筑高度应当符合景观要求服从景观需要，其建筑高度必须按城市设计及相关规划严格控制。

第六十条 [文物保护单位、历史风貌建筑、风景名胜区建筑高度控制]

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

第六十一条 [临时建设高度控制]

临时建设工程不得超过两层，建设高度不得超过 10 米，确因公共利益需要的可以适当提高，但不得超过 15 米。

第五节 建筑与环境景观

第六十二条 [建筑与环境的协调]

各类建设工程在编制建设项目总平面规划、城市设计和建筑设计方案时，应当标明用地周边（200—300）米范围内的现状地物地貌。建筑立面及色彩应当进行多方案比较，与用地周边建筑及空间环境相协调。

第六十三条 [建筑布局]

（一）建筑布局应当满足通风要求，以改善城市微气候。当建筑较为密集时，应当策略性的分布不同高度的建筑物，利用高度轮廓带来的气压差异引导气流。同时，区内建筑群的整体高度趋势应当朝着盛行风的方向逐级降低，以促进空气流动。

在片区主导风向上风位的街块应当避免采用垂直于主导风向的大面宽板式建筑，建筑间口率不宜大于 70%，高层及超高层建筑间口率不宜大于 60%。

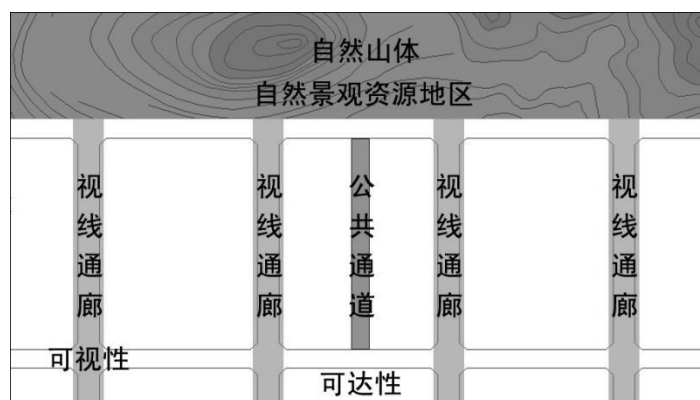
高层及超高层居住建筑宜采用底层架空的形式，以改善通风环境，同时增加行人活动空间。

（二）临近海滨、河流、山峦、城市公园等自然景观资源的街区宜进行建筑高度分区及视线通廊控制，滨水地区的建筑临水方向宜采用退台处理，首排建筑宜以低层和多层为主；临山地区的建筑高度不宜超过山脊线高度。宜每隔不超过 75 米设置一条

垂直于景观资源地区的视线通廊，每条视线通廊距离地面 24 米以上部分的宽度不宜小于 25 米、在 24 米以下部分的宽度不宜小于 15 米。

（三）自然景观资源相邻地区宜划分为小街坊进行建设，街坊划分时应当将短边朝向自然景观资源地区，短边宽度宜控制在 100 米以内。短边宽度大于 100 米时，地块内部宜提供通往自然景观资源地区并贯穿地块的步行公共通道，公共通道宽度不小于 15 米。

图 2 自然景观资源相邻地区视线通廊、步行通道设置示意图



第六十四条 [建筑立面]

（一）建筑面宽应当根据建筑物所在地区的实际情况控制，应当避免因面宽过大形成屏风效应。建筑高度 ≤ 24 米时，最大面宽宜 ≤ 80 米； $24\text{米} \leq \text{建筑高度} \leq 60\text{米}$ 时，最大面宽宜 ≤ 70 米；建筑高度 > 60 米时，最大面宽宜 ≤ 60 米。

（二）自然景观资源相邻地区及重要的公共空间相邻地区，应当严格控制建筑物的面宽。



（三）办公、商业、工业建筑除因防火疏散要求的紧急疏散出口外不得设置任何形式的阳台。

（四）住宅建筑附属设施，如空调外机、太阳能热水器、天面设置水塔和通讯设备等应当设置遮挡设施，并与建筑立面相协调。

（五）建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或者抛光金属板等材料。

第六十五条 [第五立面（屋顶）]

（一）屋顶是建筑立面的组成部分，应当综合考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等各种功能需要，统一设计和利用；

（二）低层、多层建筑第五立面宜采用坡屋面或者屋顶绿化设计；

（三）原设置在屋顶的设备应当严格控制高度并结合屋面形式进行遮掩；

（四）屋面不得设置广告，不得设置铁架、网架等用于标识单位名称；

（五）屋顶不得设置构架、飘板或者梁柱体系，禁止屋顶乱搭盖。

第六十六条 [城市道路两侧建筑景观要求]

城市道路两侧建筑景观应当符合以下规定：

（一）沿街建筑的立面和形态设计应当符合详细规划或者城



市设计确定的原则，建筑景观照明应当同步设计；未制定详细规划或者城市设计的，沿街建筑的建筑红线应当符合有关退让规定，形成有序的城市界面和变化的街道景观。

（二）沿城市主干道一侧、临公园绿地或者广场界面等城市重要景观区和景观通廊的建筑，其阳台应当采用封闭设计。

（三）沿交通性城市主次干道的建筑不得设置沿街小商铺；主次干道路侧绿带宽度 ≥ 10 米的除外。

（四）临城市道路一侧的建筑退让空间为公共空间的延伸，人行道与建筑物之间不得设置围墙，因安全等原因确需设置围墙或者临时围墙的，应当选用通透或者半通透的形式，并采用绿篱等作为分界。围栏的高度不得超过 1.8 米。

（五）临城市道路一侧的建筑立面不得设置烟囱、锅炉房、垃圾道等设施。

（六）独立设置的配电房、泵房应当根据消防、噪音、间距等规定进行布置，其外部形象应当与周围景观环境相协调，进出线路应当埋入地下。

第六十七条 [改建、扩建的建筑景观要求]

建筑物修缮改造不得超出原有建筑平面轮廓线和高度线。危房的翻建不得超过原产权建筑面积、原基底面积、原高度、原层数，应当与周边环境相协调。

建筑扩建、加层，其建筑间距和退让、容积率、建筑密度、停车面积等技术指标应当符合本规定。

第六十八条 [不可移动文物、历史建筑周围的建筑景观要求]

不可移动文物、历史建筑的保护范围和建设控制地带按相关规定执行。

第六节 停车设施配建

第六十九条 [建设项目的停车设施配建标准]

建设项目必须配建与其规模相应的停车场(库)。停车场(库)配建标准不得低于《建设项目停车设施配建标准表》(表十)的规定,并应当符合相关专业规范。建设项目配建的停车场(库)建成后不得改变使用性质,不得被占用或者停用。

表十 建设项目停车设施配建标准表

建筑分类		配建标准 (停车面积/地面以上计容 建筑面积)	备注
住宅	非三旧地块住宅	$\geq 30\%$	
	三旧地块住宅	$\geq 25\%$	
	保障性住房	$\geq 15\%$	
行政办公、文化设施、 体育设施、商业设施、 商务设施		$\geq 30\%$	包括居住用地 中的服务设施
教育	大、中专和 高等院校	$\geq 15\%$	
	中学、小学、	$\geq 10\%$	不含接送车辆 停车面积
	幼儿园	$\geq 5\%$	
医疗	市级医院	$\geq 20\%$	
	市级以下医院、	$\geq 15\%$	包括居住用地

建筑分类		配建标准 (停车面积/地面以上计容 建筑面积)	备注
	社区医疗设施		中的卫生服务 用地

- 注：1.表中配建停车面积包含机动车及非机动车停车面积；
- 2.特殊地段或者大型公共建筑可根据交通影响分析确定配建停车数量；
- 3.临时性建筑物应当设置各类临时性停车位，临时性停车位一般应当在地面设置。在合理解决临时停车需求，并经城乡规划主管部门批准后，可适当降低机动车停车配置标准；
- 4.居住小区配建停车位中，应当控制 10%为小区公共停车位。

第七节 建筑工程配套设施

第七十条 [建筑工程市政配套设施通则]

新建、改建、扩建建筑工程时，各种道路、市政配套设施（如公交站点配套服务设施、开关站、配电所（房）、电信综合接入间、污水处理站、垃圾转运站、垃圾收集点、公共厕所等）必须与主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

第七十一条 [建筑工程配套的附属设施]

建筑工程配套的附属设施（如开关站、配电所、蓄水池、化



粪池、燃气调压器及各种地下管线等), 必须在该项目用地红线内设置。

第七十二条 [相邻地块的建筑工程的共建]

相邻地块的建筑工程, 可以共建消防通道、出入口、开关站、配电所、消防水池、泵房、消火栓和地下管线等配套设施。

第七十三条 [相邻建筑工程共建的附属项目]

相邻地块建筑工程共建附属项目的, 必须与先建的建筑工程同时设计、同时施工、同时验收。

第七十四条 [详细规划或者专项规划中市政配套设施的落实]

建设项目方案设计应当按照详细规划或者专项规划的要求在项目所在地块内安排相应的市政配套设施, 并应当满足市政配套设施对建筑的有关要求。

第七十五条 [机动车出入口]

城市主干路上开设机动车出入口应当严格控制, 建设项目在城市道路上开设机动车出入口应当符合下列规定:

- (一) 建设项目尽可能远离交叉口;
- (二) 相邻地块建筑应当尽可能共建机动车出入口通道;

(三) 在城市道路交叉口附近开设机动车道口时, 不得设置在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内, 受地形限制或者交叉口无展宽段时, 主干路上距离平面交叉口不得小于 100 米、次干路上不得小于 80 米、支路上不得小于 50 米(自外侧缘石曲线末端起)。



第七十六条 [10kV 开关站和配电所]

10kV 开关站和配电所设置应当采用户内式，可以独立设置或者附设在建筑物内首层；配电所的面积应当能满足远期发展要求，建筑面积不宜小于 50 平方米。

第七十七条 [排水设施]

建设项目配套建设的排水设施，应当实行雨污分流。住宅阳台必须设置独立的洗涤污水立管排至室外污水管道系统，严禁与市政雨水管道混接。

第七十八条 [电信设施]

民用建筑建设项目的电信配套设施宜采用户内式，应当按照统一建设、集约维护的原则进行规划、设计，满足多家电信业务经营者共享使用的需要，保障用户自由选择的权利。

第七十九条 [垃圾收集设施]

垃圾收集设施的服务半径不超过 70 米，垃圾容器间建筑面积每处不小于 10 平方米。

第八十条 [物业用房]

住宅建设项目应当设置物业服务用房，建筑面积为 80—300 平方米。

第四章 市政工程规划管理

第八十一条 [道路平面]

城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四级。各级城市道路的设计速度、车道宽度和规划道路红线宽度应当符合《城市道路设计行车速度、车道宽度和规划道路红线宽度表》（表十一）的规定。

公路除高速公路外进入城市规划建成区即成为城市道路的组成部分，其设计和建设应当结合其在城市中所处相应道路等级执行。

表十一 城市道路设计行车速度、车道宽度和规划道路红线宽度表

道路级别	快速路	主干路	次干路	支路
设计速度（千米/小时）	100-60	60-40	50-30	40-20
设计车道宽度（米）	3.75-3.5	3.5-3.25	3.5-3.25	3.5-3.25
规划道路红线宽度（米）	60-50	60-40	45-25	25-15

规划有轨道交通高架线路的城市道路上应当为轨道交通预留敷设通道，道路中央分车带的宽度不宜小于 5.0 米，困难情况下不得小于 3.5 米。

第八十二条 [道路净高]

城市快速路、主干路的通车净高不得小于 5.0 米，其它次干路、支路通车净高不得小于 4.5 米。小汽车专用道通车净高不得小于 3.5 米。

第八十三条 [道路纵坡]

城市道路的最小纵坡不得小于 0.3%（特殊情况，纵坡小于 0.3%时，应当设锯齿形边沟，或者采取其他排水措施），快速路最大纵坡不得大于 5%，主干路不得大于 6%。

第八十四条 [道路平交口转弯半径]

未进行渠化的平面交叉口路缘石转角半径应当符合《交叉口道路红线转弯半径表》（表十二）的规定。

表十二 交叉口道路红线转弯半径表

道路等级	主干路	次干路	支路
主干路	25—30（米）	20—25（米）	15（米）
次干路		15—20（米）	12—15（米）
支路			8—10（米）

第八十五条 [公交停靠站]

公交停靠站的设置应当符合以下规定：

- （一）公交停靠站间距一般按 500—600 米控制；
- （二）长途客运站、火车站、机场、客运码头的主要出入口 50 米范围内应当设公交停靠站，有条件时应当与对外客运站（场）相结合；
- （三）立交道口、桥梁的坡道两端、以及隧道进出口外 50 米范围内，严禁设置非港湾式公交停靠站；
- （四）主干路及快速路辅道上的公交停靠站应当采用港湾式，港湾式停靠站长度应当能满足公交车辆同时停靠的需求，并不得少于两个公交车停车位。

第八十六条 [大型公共建筑停车]

商业区以及大型超市、会展中心、市级综合医院、长途客运站、火车站、机场、客运码头等公共建筑，应当相应配置出租汽车候车专用场（道）和社会车辆停车场。

第八十七条 [用地竖向]

城市用地竖向标高应当符合下列规定：



- (一) 满足各项工程建设场地及工程管线敷设的高程要求；
- (二) 满足城市道路交通和广场的技术要求；
- (三) 满足城市地面排水及防洪、防潮与排涝的要求。

第八十八条 [地块竖向]

地块的设计高程应当比周边道路最低路段的高程高 0.2 米以上；地面排水坡度不宜小于 0.2%，有内涝威胁的地块应当配套建设防洪排涝设施。

第八十九条 [城市水源]

严格执行《汕头市生活饮用水源保护条例》，切实保护水源。对境外引水工程及其配套水源网络工程应当划定水源保护范围。

第九十条 [城市给水]

城市配水管网应当根据各区具体情况确保服务压力，对于局部地势较高和有特殊要求的地区，应当规划设置加压泵站，以逐步满足用户水压要求。

城市配水管网应当设置市政消火栓，并满足数量、位置、间距、压力等相关要求。

第九十一条 [城市排水]

新建、改建、扩建的项目配套建设的排水设施，应当实行雨污分流，已建成的雨污合流区域应当逐步进行雨污分流改造，上述排水设施应当采取雨水径流控制措施。当地区整体改建时，对于相同的设计重现期，改建后的雨水径流量不得超过原有径流量。

第九十二条 [变电站]

城市变电站的结构型式选择应当符合以下要求：

（一）市郊变电站可采用全户外式或者半户外式，应当尽量采用紧凑、占地较少的布置方式；

（二）市内变电站宜采用户内或者半户外式；

（三）市中心区 110kV 变电站应当采用户内式，220kV 变电站应当采用户内式。

第九十三条 [电力线路敷设]

中心城区、非中心城区城市建成区的新建输电线路应当规划为地下电缆线路，因确需经过山地、水域、耕地、林地等受地质地貌条件限制不适合埋地敷设的除外；其他区域的新建输电线路，一般规划为地下电缆线路；现状 220kV 以下架空输电线路，应当逐步改造成地下电缆线路。

第九十四条 [电力架空线路与建筑物的垂直距离]

架空电力线路不宜跨越建筑物，确需跨越时，必须采取有效安全措施，并应当符合《架空线路与建筑物最小垂直净距（最大计算弧垂情况下）》（表十三）的规定。

表十三 架空线路与建筑物最小垂直净距（最大计算弧垂情况下）

电压等级（kV）	10	35	110	220
最小垂直净距（米）	3.0	4.0	5.0	6.0

第九十五条 [电力架空线路与危险性建筑的距离]

架空送电线路与甲类火灾危险性的生产厂房、甲类物品库房、易燃易爆材料堆场以及易燃易爆液（气）体贮罐区的距离不得小于杆塔高度的 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 30 米。

第九十六条 [电信设施]

电信管道、光（电）缆、基站、机房等基础电信设施建设应当纳入城乡建设控制性详细规划，并与土地利用、环境保护、市政基础设施等相关规划相衔接，统筹考虑空间布局和建设时序。

电信管道敷设应当符合下列要求：

（一）各种电话通信、数字及数据通信线路（含有线电视线路）应当统一规划设计；

（二）管道路由所需的全部管孔应当一次建成，同一管位上不得分期建设；

（三）支线管道孔数，除应当满足其服务范围内终期通信线路的需要外，尚应预留 1-2 孔作备用管孔，最少管孔数不宜少于 4 孔；

（四）大型局（万门以上）的出局管道应当至少有两个引入方向。

第九十七条 [燃气气源]

城市气源以天然气为主、液化石油气为辅。供气方式宜采取管道供气，现有的瓶装气供应方式应当逐步向管道气供应方式转换。

第九十八条 [输气管网]

新建区燃气管网系统宜采用中压一级系统。

第九十九条 [城市管线综合]

（一）各管线工程应当遵循统一规划的原则，具备条件的城市新区、新建道路、各类园区，在重要地段和管线密集区应当按照综合管廊模式进行开发建设，实现地下各类管线与综合管廊统一规划、建设、管理、维护和有偿使用；

（二）沿城市道路布置的工程管线应当与道路中心线平行，从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为电力电缆、电信电缆、燃气配气管、给水配水管、燃气输气管、给水输水管、污水排水管、雨水排水管；

（三）当配水、雨水、污水、电力、通信、燃气管线只在道路一侧布置时，配水、雨水、电力管线宜布置在东、南侧，污水、通信、燃气管线宜布置在西、北侧；

（四）当某些管线仅在道路一侧布置时，应当在道路交叉口或者路段每隔 150-200 米预埋过街横管或者过街管沟，以减少用户接线造成的破路；

（五）新建、改建、扩建道路、桥梁和隧道应当考虑管线的敷设，并且同步设计、同步建设；不能同步建设的，应当预留管线通过的位置。

第一百条 [市政公用设施用地]

供水加压泵站、固体废物收运处理站场、污水处理厂和污水泵站、变电站、发电厂、消防站、加油（气）站、燃气站场等市政公用设施用地和规划控制指标，应当根据上层次城乡规划、专项规划和有关技术规范的要求，在控制性详细规划中予以明确。



第六章 城乡规划勘察测绘

第一百零一条 [城市规划勘察测绘通则]

城市规划勘察测绘应当满足城市规划编制和实施规划管理的需要。编制城市规划应当使用城市勘察测绘资料。

第一百零二条 [城市规划建设基础测量]

城市规划基础测量应当符合以下规定：

（一）基本地形图应当进行定期更新或者逐步实现动态更新，保持基本地形图的现势性。基本地形图系列的比例尺为 1：500、1:1000、1:2000、1:5000（或者 1:10000），并且采用国家地形图图式及图幅分幅编号和数字测量方法，建立数字地形图库。数字地形图应当包括数字线划图（DLG）、数字高程模型（DEM）、数字正射影像图（DOM）及数字栅格图（DRG）。

（二）城市规划基础测绘成果应当符合国家有关城市测量规范、测绘标准以及相关技术规定的要求。

第一百零三条 [城市规划地形图]

编制城市规划必须使用符合城市测量标准和数据格式的现状地形图。

总体规划、分区规划、城市专项规划所使用地形图的比例尺不小于 1:10000（一般选用比例尺 1:2000 或者 1:5000 或者 1:10000）。



控制性详细规划所使用地形图的比例尺不小于 1:1000。

修建性详细规划、建筑设计使用的地形图的比例尺不小于 1:500。

第一百零四条 [城市规划实施测量要求]

城市规划的实施应当以城市工程测量为基础。城市规划工程测量主要包括以下内容：

- （一）规划建设用地地形及界点测量；
- （二）建设工程的放线、验线、规划条件核实测量。

第一百零五条 [城市规划勘察测绘资料管理]

城市规划勘察测绘资料应当实行统一管理，建立统一的电子资料库和基础地理信息数据库，并实现资源共享。涉及国家秘密和工作秘密的应当按照有关保密规定执行。

第七章 附则

第一百零六条 [技术规定的解释及动态评估]

本规定的具体应用问题由市城乡规划主管部门解释。

市城乡规划主管部门应当对本规定的实施情况进行动态评估，及时提出修改完善意见，报市政府批准后执行。

第一百零七条 [技术规定的施行]

本规定自 2018 年 6 月 1 日起施行。2014 年 11 月 4 日汕头市人民政府令第 160 号公布的《汕头经济特区城乡规划管理技术

规定》同时废止。

本规定施行前已取得规划条件、《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》，以及经汕头市城市规划委员会审议通过的项目，其建筑退让道路应当符合本规定，其他技术标准按照原批准的内容执行，批准文件未明确的内容，按照本规定执行；本规定施行前已取得修建性详细规划批准文件、建设工程设计方案总平面批准文件、《建设工程规划许可证》并仍然有效的建设项目，技术标准按照原批准的内容执行。

附录一：名词解释

1.特定区域

特定区域是指在土地使用和建筑管理上有特别要求，需作特殊规定的地区，包括珠港新城、东海岸新城中央商务区，小公园开埠区、东里新兴街、棉城文光塔-中华路、达濠古城等历史文化街区（历史文化风貌保护区），礮石风景名胜区、莲花峰风景名胜区、青云岩风景名胜区、神山风景名胜区、陈慈黉故居、塔山风景名胜区、黄花山风景名胜区、翠峰岩风景名胜区、灵山风景名胜区、澄海温泉旅游风景区、西山风景区、东山风景区、宋大峰风景名胜区、桑浦山风景区等风景名胜区、旅游风景区，以及内海湾、榕江、练江、大港河、西港河、梅溪河、新津河、外砂河、莲阳河、东里河、濠江等沿海、沿河道路滨水一侧及内侧一个街区，以及城市规划编制所确定的其他需要特别控制的区域。

2.混合用地

当土地使用功能超出国家用地分类标准相关要求，需要采用两种或者两种以上用地性质组合表达的用地类别。

3.容积率

一定地块内计容总建筑面积与建设用地净（实）用地面积的比值。

4.建筑密度

一定地块内所有建筑物基底总面积与建设用地净（实）用地面积的比率（%）。

5.绿地率

一定地块内各类绿化用地总面积与建设用地净（实）用地面积的比率（%）。

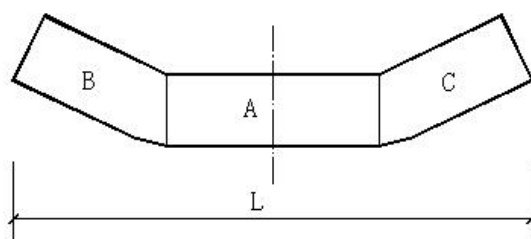
6.建筑间距

两栋建（构）筑物建筑控制线之间的水平距离。

7.建筑面宽

建筑物沿控制面的正投影的长度 L 。

附图 1 建筑面宽示意图



8. 建筑间口率

一定地块内建筑面宽与基地面宽的比值。

9.建筑朝向

建筑平面的长边或者主要通风、采光面为主朝向；建筑平面的短边且非主要通风、采光面为次朝向。

10.裙房

在多层、高层或者超高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连的附属建筑。

11.裙楼、塔楼（主楼）

带裙房的高层或者超高层建筑中，建筑主体位于裙房屋面以

下的低楼层部分与裙房一起合称为裙楼；建筑主体位于裙房屋面以上的高楼层部分称为塔楼，也称主楼。

12.骑楼

建筑底层沿城市道路或者城市公共空间、城市公共通道后退且留出公共人行空间的建筑物。

附录二：计算规则

1.建筑面积

(1) 除另有规定外，按《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013) 计算。

(2) 规划许可计容建筑面积的允许误差，按以下规定计算：

同一《建设工程规划许可证》项目的规划核实实测计容建筑面积超出规划许可计容建筑面积的比例按以下要求分段控制：

规划许可计容建筑面积在 10000 平方米以内(含 10000 平方米)的，其超出比例未超过 3% (含 3%)；

规划许可计容建筑面积在 10000~50000 平方米 (含 50000 平方米) 的，其超出比例未超过 2% (含 2%)；

规划许可计容建筑面积在 50000~100000 平方米(含 100000 平方米) 的，其超出比例未超过 1% (含 1%)；

规划许可计容建筑面积在 100000 平方米以上的，其超出比例未超过 0.6%，且超过面积在 1000 平方米以内 (含 1000 平方米)。

附表一 实测计容建筑面积超出建设工程规划许可计容建筑面积的误差

规划许可计容建筑面积 S (平方米)	允许误差 (平方米)
$S \leq 10000$	$\leq S \times 3\%$
$10000 < S \leq 50000$	$\leq S \times 2\%$
$50000 < S \leq 100000$	$\leq S \times 1\%$
$S > 100000$	$\leq S \times 0.6\%$, 且 ≤ 1000

2.建筑基底面积

建筑基底面积是指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或者结构外围水平投影面积，其计算规则如下：

(1) 独立的建筑，按外墙墙体的外围水平面积计算；

(2) 室外有顶盖、有立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平面积计算；

(3) 有立柱或者墙体落地的凸阳台、凹阳台、平台均按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算；

(4) 悬挑不落地的阳台（不论凹凸）、平台、过道等，不计入建筑基底面积；

(5) 建筑首层采取骑楼设计并作为公共通道的，骑楼净高 ≥ 3.6 米，进深 ≥ 3.0 米且 ≤ 4.0 米时，可不计入建筑基底面积。

3.建筑容积率

(1) 计算容积率时，建筑层数折算规则如下：

建筑层高超过规定限值的，其超高部分按标准值折算层数，余数 < 0.5 进0.5，余数 ≥ 0.5 且 < 1.0 进1：

超高空间层数 $= \text{INT}[(\text{超高空间层高} - \text{层高限值}) / \text{层高标准值} + 1/2]$

建筑物的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等各个部分，电影院、大型会议厅、宴会厅、展览厅、指挥监控中心等对层高有特殊要求的空间，按其实际层高计算层数。

附表二 各类建筑层高的限值和标准值一览表

建筑类别	位置	限值	标准值
------	----	----	-----

 汕头市人民政府规章

住宅建筑	首层	4.2m	2.2m
	二层及以上	3.6m	
	跃层住宅客厅、起居室等通高部分,面积超过住宅套型面积20%的部分	3.6m	
	跃层住宅客厅、起居室等通高部分,且面积不超过住宅套型面积的20%	7.2m	4.4m
办公建筑	首层	4.8m	2.2m
	二层及以上	4.5m	
商业建筑	首层	5.8m	2.2m
	二层及以上	4.5m	
大型商业建筑	六层及以下	6.6m	2.2m
	七层及以上	4.5m	
工业建筑	单层、多层厂房	8.0m	8.0m
	高层厂房	4.5m	3.0m
仓库	单层、多层仓库	8.0m	8.0m
	高层仓库	4.5m	3.0m
普通物流建筑	首层	6.6m	3.0m
	二至六层	5.1m	
	七层及以上	4.5m	
各类建筑	避难层、设备层	5.1m	2.2m
	实体女儿墙	1.5m	

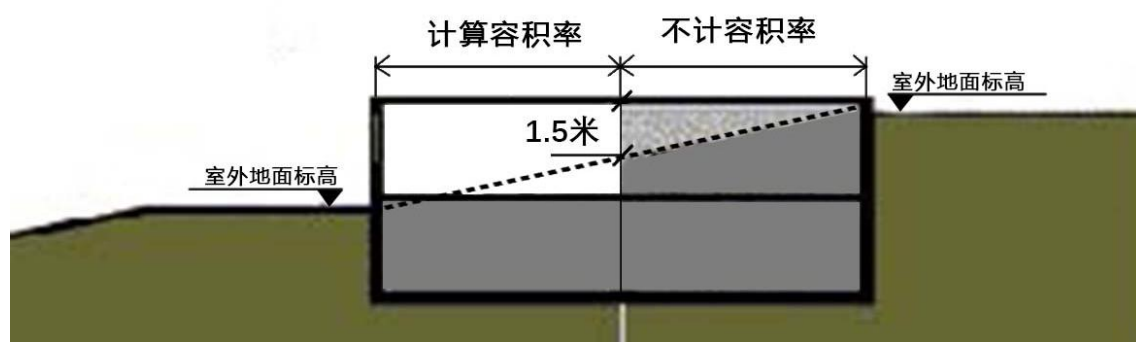
注：大型商业指单一空间建筑面积 ≥ 2000 平方米或者总建筑面积 ≥ 8000 平方米。

(2) 不计入容积率的建筑面积应当符合如下规定：

①建筑物地下空间的室外顶板面高出室外地面 >1.5 米时，建筑面积计算值均按该层水平投影面积计算纳入容积率指标计

算；地下空间的顶板面高出室外地面 ≤ 1.5 米的，其建筑面积不计入容积率。位于建筑物内部的地下室顶板高程可结合室外绿化覆土适当提高，但不得高出地下空间的室外顶板面 1.3 米。

附图 2 地下建筑空间容积率计算示意图



②民用建筑首层、塔楼首层架空（整体或者局部）或者非首层整层架空或者连续雨廊且层高 ≥ 3.0 米，其建筑面积可不计入地块容积率；非上述架空，其建筑面积按一半计入地块容积率；但电梯井、门厅、过道等围合空间应当计入容积率。

架空层应当满足以下条件：以柱、剪力墙落地，视线通透、提供相对集中公共空间、至少有两个方向以上空间向外开敞；面积不小于 120 平方米；只作为公共活动、休闲、交通、绿化等公共开敞空间使用。不计容积率的公共开放空间，不得封闭，不得改变使用性质。

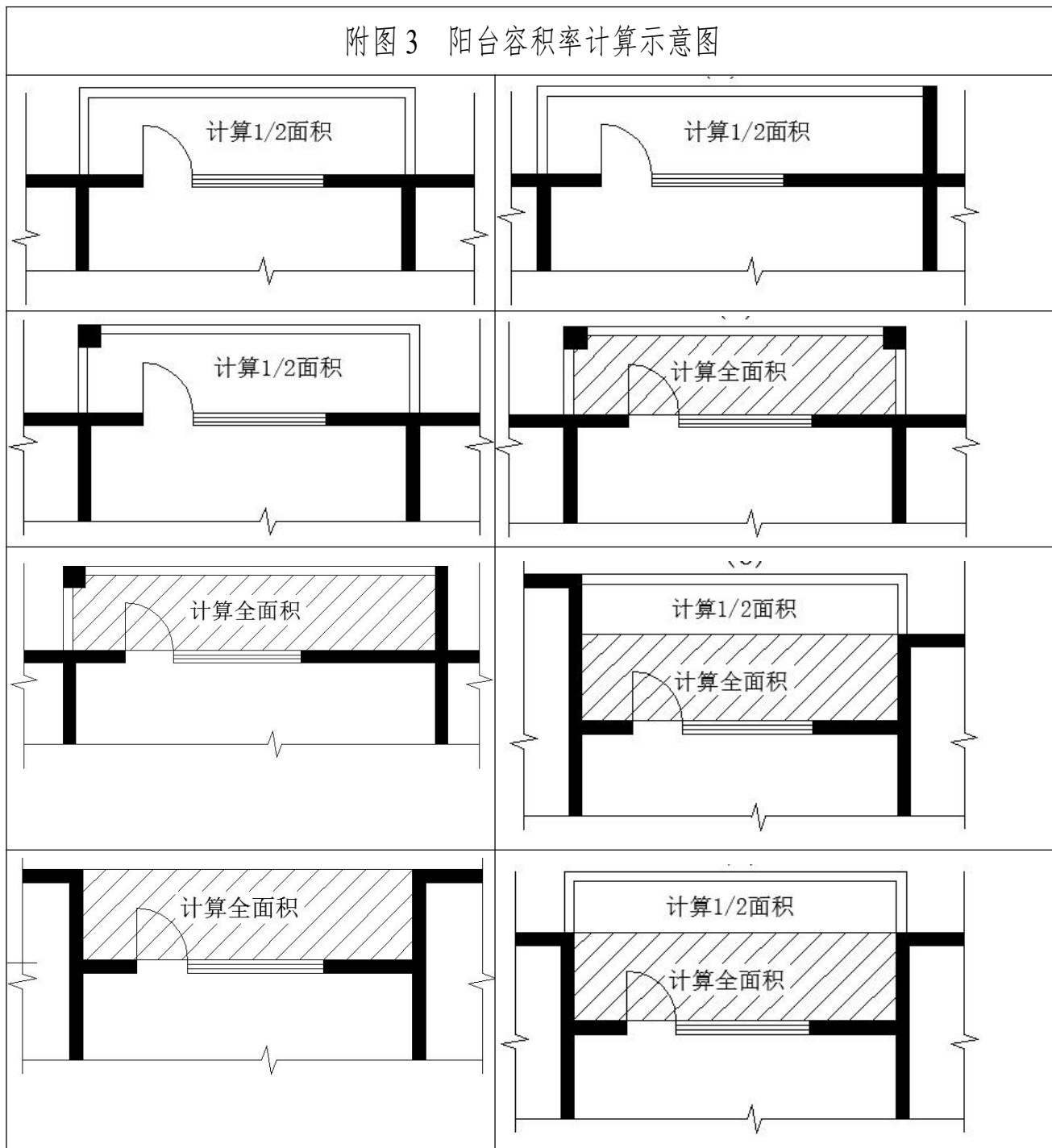
③建筑首层采取骑楼设计并作为公共通道的，骑楼层高 ≥ 3.6 米，进深 ≥ 3.0 米且 ≤ 4.0 米时，可不计入容积率。

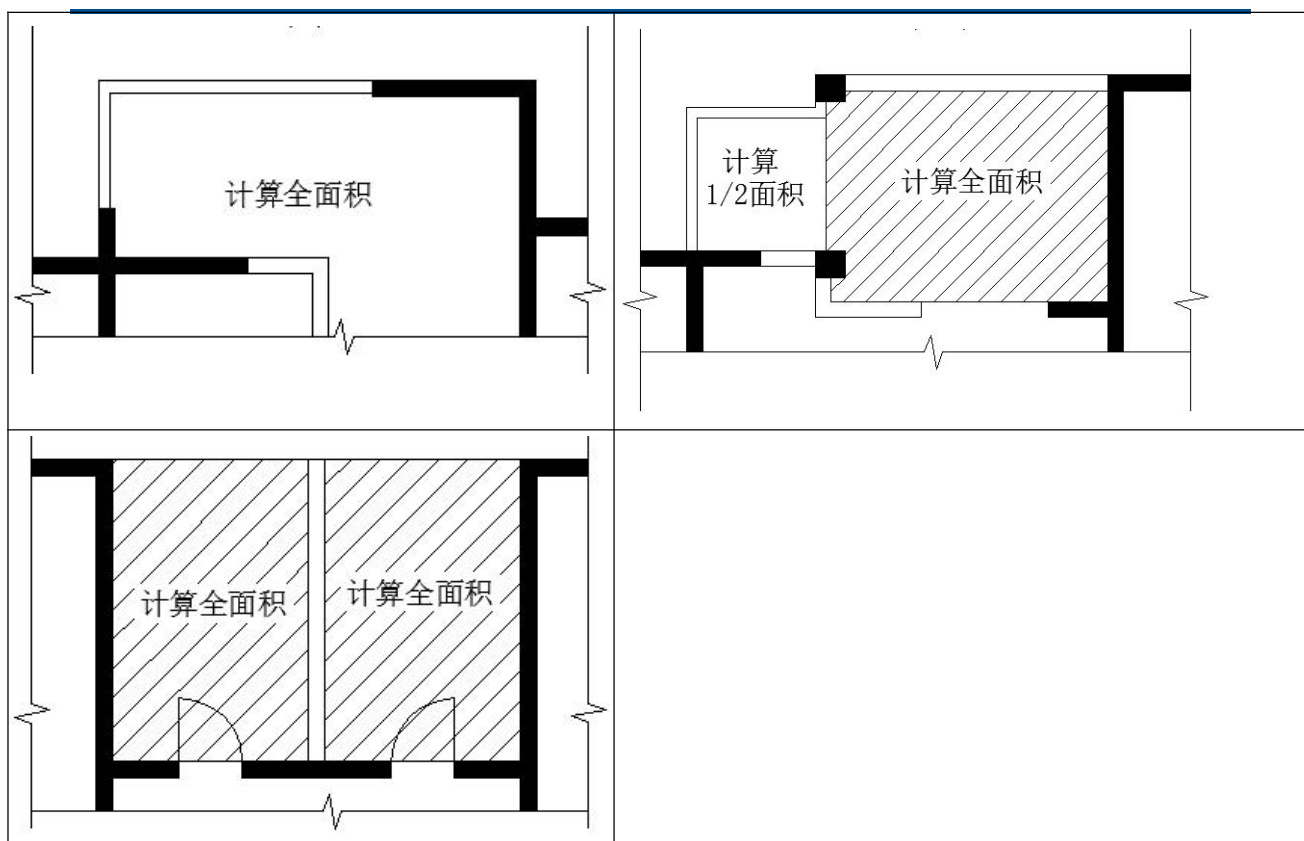
④高层建筑中按规定设置的避难层、结构转换层，建筑面积

单独标注，不计入容积率。

(3) 存在相对边为剪力墙或者结构柱的阳台即为主体结构内阳台，须按水平投影面积的全部计算容积率。

附图3 阳台容积率计算示意图





(4) 飘窗挑出建筑主体的净高度应当小于 2.1 米，挑出建筑主体的窗台板总宽度不得大于 0.6 米，且窗台底面距本层楼板的高度应当不小于 0.45 米，上下二层凸窗之间的楼层板不得超出建筑主体外墙，否则须按水平投影面积的全部计算容积率。

(5) 住宅建筑需要分户设计设备平台的，每一户型不得超过一处设备平台，面积不得超过 4 平方米；分散设计设备平台的，设备平台宽度不得超过 0.8 米。其他建筑需要设计设备平台的，每层平台不得超过一处，且面积不得超过 4 平方米。所有设备平台应当设计在结构梁下面，即与楼板应当有一定高差，且依附于建筑物实体外墙不与户室连通，否则按建筑物阳台类型计算建筑面积。

4.停车面积

(1) 配建的停车面积包括停车位面积、停车场（库）车辆通道及停车场（库）配套设施建筑面积，含非机动车停车面积。

(2) 不同使用功能建筑按照各自建筑面积分别计算配建停车面积。

5.计算建筑高度

计算建筑间距和建筑退让时，其建筑高度按下列规则计算：

(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（附图 4）；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶（附图 5）。

(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（附图 6）；坡度大于 45 度的，自室外地面算至屋脊顶（附图 7）。

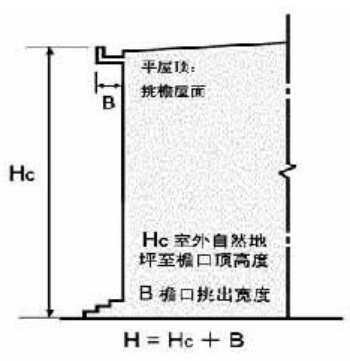
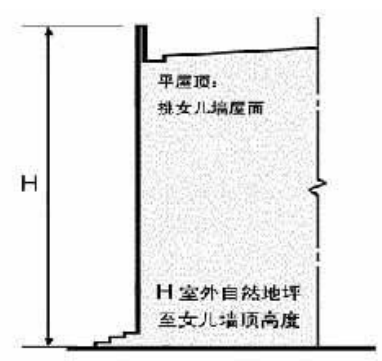
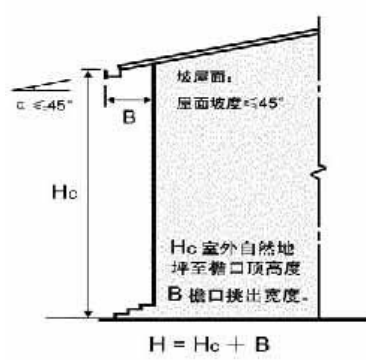
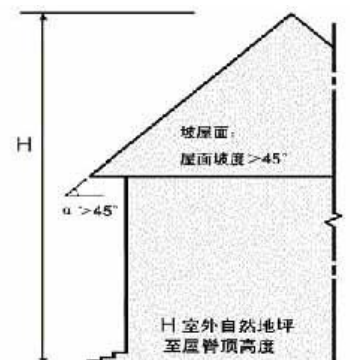
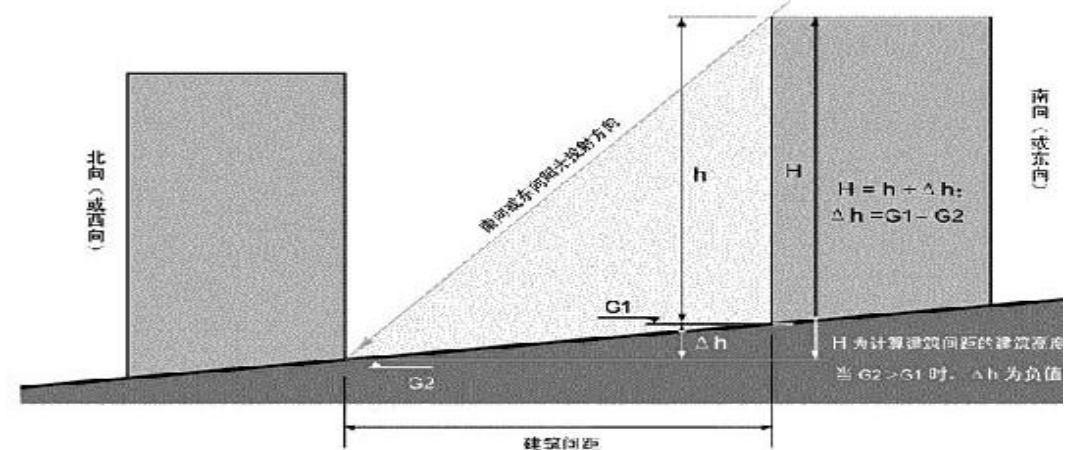
(3) 水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，水平投影面积之和不超过屋面水平投影面积 1/4，同一单边累加边长不大于对应主体建筑边长 1/2 的，不计入建筑高度。

(4) 相临两幢建筑室外自然地坪存在高差的，地坪较高的建筑应当加上地坪高差，地坪较低的建筑应当减去地坪高差。（附图 8）

$$H=h+\Delta h$$

其中 $\Delta h=G1-G2$ ，当 $G2>G1$ 时， Δh 为负值

附图 4 挑檐屋面	附图 5 女儿墙屋面
-----------	------------

 平屋顶: 挑檐屋面 H_c 室外自然地坪至檐口顶高度 B 檐口挑出宽度 $H = H_c + B$	 平屋顶: 挑女儿墙屋面 H 室外自然地坪至女儿墙顶高度
附图 6 屋面坡度小于 45° (含 45°)	附图 7 屋面坡度大于 45°
 坡屋面: 屋面坡度 $\leq 45^\circ$ H_c 室外自然地坪至檐口顶高度 B 檐口挑出宽度 $H = H_c + B$	 坡屋面: 屋面坡度 $> 45^\circ$ H 室外自然地坪至屋脊顶高度
附图 8	
 北向 (或西向) 南向 (或东向) $H = h + \Delta h$ $\Delta h = G_1 - G_2$ H 为计算建筑间距的建筑高度 当 $G_2 > G_1$ 时, Δh 为负值 建筑间距	

附录三：汕头市建设用地适建用途表

类别代码		类别名称	范围	适建用途	适建比例 (指引)
大类	中类				
住用地			住宅和相应服务设施的用地		
R	R11、R21	一、二类住宅用地	设施齐全、环境良好，以低、多、中、高层住宅区为主的用地	主导用途：住宅； 其它用途：居住服务设施、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	住宅建筑面积不宜低于总建筑面积的 90 %
	R12、R22	服务设施用地	住区主要公共设施和 服务设施用地，包括幼托、文化体育设施、商业金融、社区卫生服务站、公用设施等用地	主导用途：居服务设施 其它用途：小型商业、娱乐设施、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	居住服务设施建筑面积大于50%，其中幼儿园不得兼容其他用途。
公共管理与公共服务用地			行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地		
A	A1	行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地	主导用途：办公 其它用途：可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	办公建筑面积不宜低于总建筑面积的 90 %
	A2	文化设施用地	图书、展览等公共文化设施用地	主导用途：文化设施 其它用途：小型商业、游乐设施、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	文化设施建筑面积不宜低于总建筑面积的 70%
	A3	教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生的生活用地	主导用途：教育科研设施 其它用途：宿舍、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	寄宿类学校教育设施建筑面积不宜低于总建筑面积的 50%，其它不宜低于 90%
	A4	体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构的体育设施用地	主导用途：体育设施 其它用途：商业、游乐设施、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	体育设施建筑面积不宜低于总建筑面积的 70%



汕头市人民政府规章

	A5	医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地	主导用途：医疗卫生设施 其它用途：可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	医疗卫生设施建筑面积不宜低于总建筑面积的90%
	A6	社会福利用地	为社会提供的福利和慈善服务设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	主导用途：社会福利设施 其它用途：可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	社会福利设施建筑面积不宜低于总建筑面积的90 %
	A7	文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括文物古迹用地	主导用途：文物古迹 其它用途：可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	
	A8	外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地	主导用途：外事设施 其它用途：宿舍、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	
	A9	宗教用地	宗教活动场所用地	主导用途：宗教建筑 其它用途：可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	
商业服务业设施用地			商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地		
	B1	商业用地	商业及餐饮、旅馆等服务业用地	主导用途：商业、餐饮、旅馆业建筑 其它用途：商务公寓、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	商业建筑面积不宜低于总建筑面积的50%。如建商务公寓，其建筑面积不得超过总建筑面积的15%
	B2	商务用地	金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公用地	主导用途：金融保险、艺术传媒 贸易、设计、咨询业办公 其它用途：小型商业、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	办公建筑不低于总建筑面积的50%
	B3	娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地	主导用途：游乐设施 其它用途：小型商业、旅馆业建筑、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	

 汕头市人民政府规章

	B4	公用设施 营业网点 用地	零售加油、加气、电 信、邮政等公用设施 营业网点用地	主导用途：公用设施营业 网点	
工业用地			工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地，包括专用的铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地		
M	M1	一类工业 用地	对居住和公共环境 基本无干扰、污染和 安全隐患的工业用 地	主导用途：厂房 其它用途：仓库（堆场）、 小型商业、宿舍、可附设 的市政设施、可附设的交 通设施、其它配套辅助设 施。对周边居住、公共环 境有影响或者污染的工 业不得建设小型商业、宿 舍等	厂房建筑面积不宜低于 总建筑面积的80%
	M2	二类工业 用地	对居住和公共环境 有一定干扰、污染和 安全隐患的工业用 地		
	M3	三类工业 用地	对居住和公共环境 有严重干扰、污染和 安全隐患的工业用 地	主导用途：厂房 其它用途：仓库（堆场）、 可附设的市政设施、可附 设的交通设施、其它配套 辅助设施	
物流仓储用地			物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地		
W	W1	一类物流 仓储用地	对居住和公共环境 基本无干扰、污染和 安全隐患的物流仓 储用地	主导用途：仓库（堆场） 其它用途：宿舍、可附设 的市政设施、可附设的交 通设施、其它配套辅助设 施。存放易燃、易爆和剧 毒等危险品仓库严禁建 设小型商业、宿舍等	仓库建筑面积不宜低于 总建筑面积的85%
	W2	二类物流 仓储用地	对居住和公共环境 有一定干扰、污染和 安全隐患的物流仓 储用地		
	W3	三类物流 仓储用地	易燃、易爆和剧毒等 危险品的专用物流 仓储用地	主导用途：仓库（堆场） 其它用途：可附设的市政 设施、可附设的交通设 施、其它配套辅助设施。 存放易燃、易爆和剧毒等 危险品仓库严禁建设小 型商业、宿舍等	
道路与交通设施用地			城市道路、交通设施等用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场等用地		
S	S1	城市道路 用地	快速路、主干路、次 干路和支路用地，包 括其交叉路口用地	主导用途：交通设施 其它用途：可附设的市政 设施、其它配套辅助设 施。客运站、轨道交通用 地可建设小型商业	
	S2	城市轨道 交通用地	独立地段的城市轨 道交通地面以上部 分的线路、站点用地		

	S3	交通枢纽用地	铁路客货货运站、公路长途客货货运站、港口客运码头、公交枢纽及其附属用地		
	S4	交通场站用地	交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地		
公用设施用地			供应、环境、安全等设施用地		
U	U1	供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地	主导用途：市政设施。其它公用设施用地还可建设施工配套设施 其它用途：可附设的交通设施、其它配套辅助设施	
	U2	环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理等环境保护设施及其附属设施用地		
	U3	安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地		
	U9	其他公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修设施等用地		
绿地与广场用地			公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地，		
G	G1	公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地	主导用途：绿地（含水面）、公共活动场地 其它用途：小型商业、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	绿地（含水面）面积不宜低于总用地面积的90%
	G2	防护绿地	具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地		
	G3	广场用地	以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地	主导用途：公共活动场地 其它用途：小型商业、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其它配套辅助设施	公共活动场地面积不宜低于总用地面积的90%。如建其它设施，其容积率不宜超过0.1

注：主导用途指一般情况下允许建设、使用的建筑与设施用途，其建筑面积（或者多项建筑面积之和）应当占地块总建筑面积的主导。其它用途是指在符合相关规范的前提下，允许建设、使用的辅助配套功能。