

福建省城市规划管理技术规定

福建省住房和城乡建设厅 编印

二〇一七年二月

福建省住房和城乡建设厅关于印发 《福建省城市规划管理技术规定》的通知

(2017 年 2 月 6 日 闽建规〔2017〕1 号)

各市、县人民政府，平潭综合实验区管委会，省人民政府各有关部门、直属机构：

《福建省城市规划管理技术规定》已经省政府批准，决定自 2017 年 3 月 1 日起施行，现印发给你们，请认真贯彻执行。2017 年 3 月 1 日前通过公开出让取得土地或已取得《建设项目选址意见书》且仍在有效期内的建设项目，可按原规定继续执行。

福建省人民政府关于 福建省城市规划管理技术规定的批复

(2017年1月20日 闽政文〔2017〕33号)

省住房和城乡建设厅:

你厅《关于报请审定并公布实施〈福建省城市规划管理技术规定〉的请示(闽建规〔2016〕9号)》悉。经研究,现批复如下:

一、原则同意《福建省城市规划管理技术规定》(以下简称《技术规定》)。请你厅印发实施,及时组织开展宣传和培训,并做好《技术规定》实施情况的监督和检查工作。

二、《技术规定》是城市规划管理重要的技术支撑,是城乡规划主管部门依法管理的重要依据,对推动城市规划管理法制化、规范化和进一步提高城市规划建设水平具有重要作用。你厅要继续加强规划领域的技术研究,及时对各地实施《技术规定》过程中存在的问题和有关意见建议进行总结,适时进行补充修订和提升完善。

三、各地要认真贯彻实施《技术规定》,提升城市规划建设的品味和水平,努力打造宜居宜业、富有活力、各具特色的现代化城市。城市人民政府城乡规划主管部门应当依据《技术规定》,结

合本地实际，及时组织制定或修订本地区的城市规划管理技术规定，报当地人民政府批准实施。县人民政府城乡规划主管部门可以依据《技术规定》和设区的市城乡规划管理技术规定，制定本地区的城乡规划管理技术规定。

四、《技术规定》自 2017 年 3 月 1 日起施行。2017 年 3 月 1 日之前通过公开出让取得的建设项目或已取得《建设项目选址意见书》且仍在有效期内的，按原规定执行。

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》第二十七条“省人民政府城乡规划主管部门应当依据国家有关技术标准 and 规范，制定城乡规划管理技术规定”，福建省住房和城乡建设厅组织编制了《福建省城市规划管理技术规定》。本规定力求从全省层面梳理、规范规划审批管理中的技术性要求，为我省城市规划管理提供重要的技术支撑，成为各地城乡规划主管部门依法管理的重要依据之一。

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

本规定由福建省人民政府批准实施。实施过程中，各使用单位若发现需要修改和补充之处，请将意见和有关资料寄送至福建省住房和城乡建设厅城乡规划处，以便修订时参考。

联系地址：福建省福州市北大路 242 号

邮编：350001

目 录

第一章 总 则	1
第二章 城市土地使用	2
第一节 城市用地分类和建筑容量控制指标.....	2
第二节 公共服务设施与城市绿地.....	7
第三节 城市用地竖向.....	10
第三章 建筑与城市景观	12
第一节 建筑间距控制.....	12
第二节 日照控制标准.....	14
第三节 建筑退让控制.....	15
第四节 建筑高度与层高控制.....	19
第五节 城市景观控制.....	20
第四章 道路交通	24
第一节 城市道路系统.....	24
第二节 公共交通系统.....	25
第三节 慢行交通系统.....	26
第四节 停车设施.....	27
第五节 交通影响评价.....	30
第五章 公用设施	31
第一节 供水工程.....	31
第二节 排水工程.....	32
第三节 供电工程.....	35

第四节	通信工程.....	38
第五节	燃气工程、加油加气站.....	40
第六节	城市工程管线综合及综合管廊建设.....	42
第七节	建筑工程公用设施配套.....	48
第六章	城市防灾.....	50
第一节	城市抗震防灾.....	50
第二节	城市消防、人防.....	52
第三节	城市防洪排涝.....	53
第七章	城市空域保护与地下空间开发.....	56
第一节	城市空域保护.....	56
第二节	城市地下空间开发要求.....	56
第三节	地下空间使用功能控制.....	57
第四节	地下空间竖向分层规定.....	58
第八章	建设工程竣工规划条件核实.....	60
第九章	附 则.....	65
附录 A	名词解释.....	66
附录 B	计算规则.....	72
附图 A	建筑布置形式示意图.....	77
附图 B	建筑间距示意图.....	78
附图 C	建筑高度计算示意图.....	80
附图 D	部分计算规则示意图.....	81

第一章 总 则

第一条 为加强全省城市规划管理，保证城市规划实施，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》及有关法律、法规、标准和规范，结合我省实际情况，制定本规定。

第二条 本规定的适用范围为城市（含县人民政府所在地镇和其他具备条件镇，下同）的规划建设用地范围，凡实施城市规划，从事与城市规划有关的建设和管理活动，应遵守本规定。

第二章 城市土地使用

第一节 城市用地分类和建筑容量控制指标

第三条 控制性详细规划、建设项目选址意见书和建设用地规划许可证上的用地分类和代码应采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137）的规定，至少规定至中类。

遵循环境相容、保障公益、结构平衡、景观协调等原则，鼓励土地用途合理的混合使用。混合用地是指有两类或两类以上不同用途性质的用地（配套自用停车场库除外），且每类性质的建筑面积占总建筑面积的比例均超过 10%的用地。混合用地的用地分类，在事先可以明确混合用地的用地类别时，以对应的用地代码之间采用“+”连接表示；在事先不能明确混合用地的用地类别时，按土地实际使用的主要性质或规划引导的主要性质进行划分和归类，具有多种用途的用地应以其地面使用的主导设施性质作为归类的依据。土地混合使用参照表 1 执行。

常用土地用途混合使用指引 表 1

用地类别	鼓励混合使用的用地类别	视情况可混合使用的用地类别
二类居住用地（R2）	商业用地（B1） 商务用地（B2） 其他公用设施营业网点用地（B49） 社会停车场用地（S42）	行政办公用地（A1） 文化活动用地（A22）
公共管理与公共服务设施用地（A）		社会停车场用地（S42）
商业服务业用地（B）	社会停车场用地（S42）	

用地类别	鼓励混合使用的用地类别	视情况可混合使用的用地类别
商业用地 (B1)	二类居住用地 (R2) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
商务用地 (B2)	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1) 其他公用设施营业网点用地 (B49)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
城市轨道交通站点用地 (S2)	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场用地 (S42)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
交通枢纽用地 (S3)	商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场用地 (S42)	二类居住用地 (R2) 行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
公共交通场站用地 (S41)		商业用地 (B1) 商务用地 (B2)
公园绿地 (G1) 广场用地 (G3)		商业用地 (B1) 社会停车场用地 (S42)

第四条 城市规划建设用地范围内新建、改建、扩建的建设项目，其建筑容量指标按照表 2、表 3 规定执行。

有下列情形之一的，可编制修建性详细规划或城市设计，经论证并按程序报批后确定地块控制指标：

- 1) 城市重要地段、节点的建设项目，城市旧区改建项目；
- 2) 三种以上功能混合且建筑面积 10 万平方米以上的综合体建设项目；
- 3) 含有建筑高度 100 米以上商业、办公等超高层公共建筑群的建设项目。

住宅、商业、办公、旅馆建筑容量控制指标 表 2

建筑 类型	用地面积	30000 m² 以下		30000~80000 m²		大于 80000 m²	
	指标	FAR	D(%)	FAR	D(%)	FAR	D(%)
住宅建筑	1~3 层	1.1	40	1.1	40	1.1	38
	4~6 层	1.8	32	1.6	30	1.6	30
	7~9 层	2.2	30	2.0	28	1.8	28
	10~18 层	2.6	25	2.4	23	2.2	22
	19 层以上	3.0	20	2.9	20	2.8	18
办公建筑 旅馆建筑	24m 以下	2.2	45	2.1	42	2.0	40
	24m~50m	3.3	40	3.2	38	3.0	35
	50m 以上	5.0	35	4.8	35	4.6	35
商业建筑	24m 以下	2.5	55	2.3	50	2.2	50
	24m~50m	3.8	50	3.5	45	3.3	40
	50m 以上	5.2	40	4.8	40	4.5	38

- 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；
- 3、居住用地建设项目，商业建筑面积占地块总建筑面积 10%以下的，按住宅建筑指标控制；
- 4、几种功能混合开发的，应按建筑面积比例划分和计算用地面积，分别控制；
- 5、最小单独建设用地面积执行第六、七条规定。

工业、物流仓储建设项目容量控制指标 表 3

行业分类		容积率	绿地率
代码	名 称		
13	农副食品加工业	≥1.2	10%≤G≤20%
14	食品制造业	≥1.2	10%≤G≤20%
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1.3	10%≤G≤20%
16	烟草加工业	≥1.1	10%≤G≤20%
17	纺织业	≥1.3	10%≤G≤20%
18	纺织服装、服饰业	≥1.5	10%≤G≤20%

行业分类		容积率	绿地率
代码	名 称		
19	皮革、毛皮及其制品和制鞋业	≥ 1.3	$10\% \leq G \leq 20\%$
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥ 0.9	$10\% \leq G \leq 20\%$
21	家具制造业	≥ 1.0	$10\% \leq G \leq 20\%$
22	造纸和纸制品业	≥ 1.2	$10\% \leq G \leq 20\%$
23	印刷业和记录媒介复制业	≥ 1.4	$10\% \leq G \leq 20\%$
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥ 1.3	$10\% \leq G \leq 20\%$
25	石油加工、炼焦和核燃料加工业	≥ 0.7	$10\% \leq G \leq 20\%$
26	化学原料和化学制品制造业	≥ 0.9	$10\% \leq G \leq 20\%$
27	医药制造业	≥ 1.0	$10\% \leq G \leq 20\%$
28	化学纤维制造业	≥ 1.1	$10\% \leq G \leq 20\%$
29	橡胶和塑料制品业	≥ 1.1	$10\% \leq G \leq 20\%$
30	非金属矿物制品业	≥ 0.9	$10\% \leq G \leq 20\%$
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥ 0.9	$10\% \leq G \leq 20\%$
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥ 0.9	$10\% \leq G \leq 20\%$
33	金属制品业	≥ 1.0	$10\% \leq G \leq 20\%$
34	通用设备制造业	≥ 1.0	$10\% \leq G \leq 20\%$
35	专用设备制造业	≥ 1.0	$10\% \leq G \leq 20\%$
36	汽车制造业	≥ 1.0	$10\% \leq G \leq 20\%$
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥ 1.0	$10\% \leq G \leq 20\%$
38	电气机械和器材制造业	≥ 1.1	$10\% \leq G \leq 20\%$
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥ 1.4	$10\% \leq G \leq 20\%$
40	仪器仪表制造业	≥ 1.1	$10\% \leq G \leq 20\%$
41	其他制造业	≥ 1.3	$10\% \leq G \leq 20\%$
42	废弃资源综合利用业	≥ 1.0	$10\% \leq G \leq 20\%$
43	金属制品、机械和设备修理业	≥ 1.0	$10\% \leq G \leq 20\%$
	通用厂房	≥ 1.2	$10\% \leq G \leq 20\%$
	一般仓库	≥ 0.8	$10\% \leq G \leq 20\%$
	物流仓库	≥ 1.0	$10\% \leq G \leq 15\%$

- 注：1、本表中的工业行业分类及代码按《国民经济行业分类注释》(GB/T4754)的规定表述，增加“通用厂房”一类；
- 2、工业项目的建筑系数应不低于 40%，其中通用厂房项目的建筑密度应不低于 30%；一般仓库项目的建筑系数应不低于 40%，物流仓库项目的建筑系数应不低于 50%；
- 3、工业、物流仓储项目所需行政办公及生活服务设施用地面积（按对应建筑基底面积计算）不得超过工业项目总用地面积的 7%，其中工业项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的 20%，物流仓储项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的 15%（总建筑面积含地下室等建筑面积）；
- 4、严禁在工业、仓储物流项目用地范围内建造宾馆、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；
- 5、堆场项目的容积率应控制在 0.1 以下，堆场项目不得设置生活服务设施，所需行政办公用地面积不得超过项目总用地面积的 5%，且行政办公用地的容积率应控制在 2.0 以下（按对应建筑基底面积计算），建筑层数不得超过三层；
- 6、产生有害气体及污染的工业项目绿地率按国家有关规定执行。

第五条 工业项目容积率上限应不高于 3.0，仓储物流项目容积率上限应不高于 4.0。

第六条 最小建设用地面积应符合表 4 的规定：

建设用地面积下限指标 表 4

建设项目类型及建筑高度		最小建设用地面积（m²）	
		县城	城市
住宅建筑	低层	500	1000
	多层	1000	1500
	中高层	1500	2000
	高层	2500	3000
公共建筑 (社区服务中心、开闭所、公厕、清洁楼、中低压燃气调压站等除外)	H≤24m	2000	3000
	24m<H≤50m	3000	4000
	H>50m	4000	5000

注：建设用地中的建筑应满足自身及相邻地块日照间距控制要求及建筑退让控制要求。

第七条 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，应编制建筑设计方案以及日照影响分析等，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) 建筑设计方案可满足本技术规定所有相关条文规定。

第二节 公共服务设施与城市绿地

第八条 城市规划建设应按标准配置行政办公、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。

依托电子商务大力发展城市共同配送体系，构建以城市物流园区分拨中心、分区公共配送中心和社区终端共同配送站（电商物流配送终端站）等分级物流节点为支撑的城市物流共同配送网络。

第九条 居住社区公共服务设施按街道——社区两级配置。各城市可根据城市规划人口规模，选择适宜的街道——社区规模体系。

制定和实施居住社区规划，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、导则等的规定，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。街道、

社区公共服务设施项目配置标准按《福建省城市控制性详细规划编制导则》执行。

第十条 城市绿地建设标准要求按《福建省城市绿地建设导则》执行，立体绿化的规划建设要求按《福建省实施城市立体绿化暂行办法》执行。

第十一条 建设项目包含海绵城市建设工程的，海绵城市建设工程应与项目主体工程同时规划设计、同时施工、同时投入使用。

第十二条 综合公园每处用地面积不应小于 6 公顷；社区公园每处用地面积不应小于 0.4 公顷；带状、绿地公园每处用地面积不应小于 0.04 公顷，宽度不宜小于 8 米；街头（旁）绿地每处用地面积不应小于 0.02 公顷。

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的要求。

第十四条 沿海基干林带宽度按以下控制：泥岸地段应不少于 100 米；沙岸地段应不少于 200 米；岩岸地段应不少于临海第一重山。

第十五条 城市快速路和交通性主干路红线（道路等级和红线宽度由城市总体规划确定，下同）两侧应设置绿化带，道路两侧绿化带内不宜设置机动车停车泊位，其宽度按以下规定控制：

1) 平原城市的快速路红线两侧应各控制 30 米以上，山地城市的快速路红线两侧宜各控制 20 米以上；

2) 规划人口规模 50 万以上平原城市的交通性主干路两侧应

各控制 20 米以上，规划人口规模 20 万以下山地城市的交通性主干路两侧应各控制 10 米以上，其他城市交通性主干路两侧应各控制 15 米以上；

3) 城市道路紧邻的山体绿化可计入绿化带范围。

第十六条 在城市主、次干路交叉口应设置绿化景观控制区，交叉口绿化景观控制区按下列规定控制：

1) 交叉口绿化景观控制区范围应符合以下规定：

- a) 立交路口匝道红线外侧不应小于 30 米；
- b) 主干路平面交叉口规划红线外侧不应小于 10 米；
- c) 主干路与次干路平面交叉口宜设置街头绿地。

2) 平交路口绿化景观控制区内，不得新建任何建（构）筑物，现有建（构）筑物不得改、扩建。

3) 在立交路口绿化景观控制区内，视情况可设置社区室外活动场地及环卫、排水、电力、通信等小型公用基础设施。

第十七条 建筑退让城市道路红线 10 米以上的建设用地，在满足行车视距前提下，宜在沿城市道路一侧种植乔木绿带。

第十八条 公共广场用地内宜种植高大乔木，集中成片绿地不应小于广场总面积的 25%，并宜设计成开放式绿地；车站、码头、机场的集散广场绿化应选择具有地域特色的树种，集中成片绿地不应小于广场总面积的 10%。

第十九条 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、商业服务业设施用地内的建筑鼓励实施立体绿化。新建建筑鼓励实施屋顶绿化。

第二十条 新建医院（含各类专科医院）、休（疗）养院、

老年人设施等建设用地的绿地率不应小于 35%；新建中小学、幼儿园建设用地的绿地率不应小于 30%。

第二十一条 居住用地的绿地率，新区建设不应小于 30%，旧区改造不宜小于 25%。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。

第二十二条 居住社区绿地规划设计应符合《城市绿地设计规范》、《城市居住区规划设计规范》（GB50180）和《居住区环境景观设计导则》的要求。居住社区内公共绿地面积指标应符合以下规定：0.1~0.3 万人居住社区不小于 0.5 平方米/人；1~5 万人居住社区不小于 1.0 平方米/人；3~5 万人居住社区不小于 1.5 平方米/人。

第三节 城市用地竖向

第二十三条 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。台地的高度宜为 1.5~3.0 米。

第二十四条 城市主要建设用地适宜规划坡度应符合下列规定：

1) 居住和公共管理与公共服务设施、工业、仓储用地最小坡度不应小于 0.2%；居住用地最大坡度不得超过 25%，公共管理与公共服务设施用地最大坡度不得超过 20%，工业、仓储用地最大坡度不得超过 10%；

2) 城市道路用地最小坡度不应小于 0.3%，最大坡度不得超过 8%，山地城市经技术经济论证，最大坡度可达 10%，最大坡长不应超过 150 米；广场用地最小坡度不应小于 0.3%，最大坡度不得超过 3%。

第二十五条 场地的设计高程应大于周边道路最低路段的高程 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配套建设防洪防涝设施。

第二十六条 挡土墙设计应符合《福建省建筑边坡与深基坑工程管理规定》，挡土墙高度宜为 1.5~3.0 米，超过 6.0 米时宜采用退台处理，退台宽度不应小于 1.0 米，退台高度以 1.5 米左右为宜。山地城市建设项目在建设单位实施建设前，应由建设单位委托有资质的单位进行论证，经论证符合地质安全要求的，方可采用高度超过 7 米以上的超高挡土墙。

第二十七条 山坡地的建设项目用地范围应包括挡土墙和护坡用地（按平面投影面积划定）。相邻建设项目处于不同高程台地时，较低高程建设项目用地范围以挡土墙或护坡上缘线为界，按平面投影线划定。

第三章 建筑与城市景观

第一节 建筑间距控制

第二十八条 建筑布局朝向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。

第二十九条 建筑间距必须符合日照、消防、抗震安全、环境保护和文物保护的要求，并综合考虑通风、视觉卫生、工程管线敷设等方面的要求。

第三十条 下述建筑间距要求为各类建筑间的最小间距要求，各城市人民政府城乡规划主管部门可依据城市自身特点及太阳高度角，在最小建筑间距基础上确定各类建筑间的建筑间距与建筑高度的比例控制要求。

第三十一条 平行或垂直布置（见附图 A）的住宅建筑之间以及住宅建筑山墙之间的最小间距（见附图 B）应符合表 5 规定。

住宅建筑之间的最小间距（m） 表 5

	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		有窗	无窗	南北	东西		有窗	无窗	
多、中高层 （在北侧）	12	山地城市	9	8	7	按消防 间距 要求 控制	24	15	13	12	按消防 间距 要求 控制
		平原城市	12	10	9						
高层 （在北侧）	16	15		13	12		28	20	山地城市	15	13
									平原城市	18	15
低层住宅与相邻住宅建筑之间平行布置时南北向最小间距为 8 米，东西向最小间距为 6 米，垂直布置时最小间距为 6 米。有窗山墙最小间距 6 米，无窗山墙最小间距按消防间距要求控制，且应同时满足住宅建筑的日照要求。											

注：1、本表中的最小间距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、垂直布置时相邻建筑山墙投影重叠部分大于等于 16m，视为平行布置；
4、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。

第三十二条 在满足日照要求的前提下，住宅与文教卫、老年人居住建筑的最小建筑间距按上表的 1.1 倍控制。住宅与非住宅建筑（除文教卫、老年人居住建筑外）的最小建筑间距按上表的 0.9 倍控制。

第三十三条 非住宅建筑之间（除文教卫、老年人居住建筑外）的最小建筑间距按消防间距控制，同时必须满足消防及各专业规范要求。与文教卫、养老设施的最小建筑间距按上表的 1.1 倍控制，同时必须满足文教卫、老年人居住建筑的日照要求。

注：第三十二条、第三十三条中的文教卫、老年人居住建筑计算，按高度及布置形式换算为上表同高度同型住宅。

第三十四条 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、安全、通风要求控制。

第三十五条 挡土墙或护坡与建筑物的最小间距按以下控制：

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

2) 高度大于等于 6 米的挡土墙和护坡，其上、下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于 6 米。

第二节 日照控制标准

第三十六条 为保障相关利害人的合法权益，建设、设计单位应提交日照分析报告，并对提交的日照分析报告的真实性和准确性负责。日照影响分析应纳入城市人民政府城乡规划主管部门规划管理。

日照影响分析内容由各城市人民政府城乡规划主管部门根据国家标准《建筑日照计算参数标准》（GB/T50947）另行规定。

第三十七条 住宅建筑、老年人居住建筑、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《日照影响分析》。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《日照影响分析》。

第三十八条 城市历史文化街区、历史风貌区内住宅建筑的日照控制要求由城市人民政府城乡规划主管部门另行规定。其他区域内住宅建筑的日照控制要求按第三十九条、四十条要求执行。

第三十九条 各类建筑在有效日照时间带（大寒日 8～16 时或冬至日 9～15 时）内的日照时间要求应符合以下规定：

1) 受遮挡的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表 6 的规定；

各县市住宅建筑日照时间要求 表 6

日照时 间要求	市县名称
大寒日 3 小时	福州 厦门 泉州 莆田 漳州 龙岩 南平 宁德 三明 平潭
	闽清 罗源 长汀 武平 连城 永安 明溪 将乐 大田 宁化 建宁 沙县 尤溪 清流 泰宁 福安 福鼎 寿宁 霞浦 柘荣 屏南 古田 周宁 建瓯 邵武 武夷山 松溪 光泽 顺昌 浦城 政和 福清 连江 闽侯 永泰 长乐
	冬至日 1 小时
	晋江 石狮 南安 安溪 永春 惠安 德化 仙游 龙海 平和 南靖 漳浦 东山 长泰 云霄 华安 诏安 漳平 上杭

注：本表的日照标准根据《城市居住区规划设计规范》(GB50180)表 5.0.2-1 确定。

- 2) 老年人居住建筑的居室冬至日满窗日照不低于 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日日照不少于连续 2 小时；
- 4) 中小学普通教室冬至日满窗日照不少于 2 小时，宿舍半数以上的居室，应能获得同住宅建筑相同的日照标准；
- 5) 休（疗）养院半数以上的疗养室、医院病房楼半数以上的病房冬至日满窗日照不低于 2 小时。

第四十条 旧区改建的项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但一般不低于大寒日 2 小时。旧区范围由各城市人民政府确定，并报省住建厅备案。

第三节 建筑退让控制

第四十一条 建筑退让最小距离应同时满足退让建设用地红线、退让道路红线和建筑间距的最大控制要求。建筑退让最小

距离以建筑距建设用地红线、道路红线等的最近距离计算为准。

第四十二条 民用建筑主要朝向退让建设用地红线最小距离按表 7 控制。次要朝向高层建筑退让建设用地红线最小距离 9 米，多层建筑退让建设用地红线最小距离 6 米，低层建筑退让建设用地红线最小距离 4 米，同时满足日照、消防及建筑施工安全等要求。如建设用地一侧为宽度 10 米以上绿化带，则该侧建筑退让绿化带最小距离统一按 7 米控制。

建筑主要朝向后退建设用地红线最小距离控制指标 表 7

建筑类型及高度 退让距离 (m) 城市类型	山地城市	平原城市
低层住宅	5	6
低层非住宅建筑	4	5
多层、中高层住宅	7	9
多层非住宅建筑	6	8
54 米以下的高层住宅	10	12
50 米以下的高层非住宅建筑	9	10
大于 54 米的高层住宅	12	15
大于 50 米的高层非住宅建筑	10	12

注：建筑长宽比大于 1.2 时，较长一面为建筑主要朝向；建筑长宽比小于等于 1.2 时，均为建筑主要朝向。

第四十三条 通用厂房及工业、仓储建筑中的非生产性用房参考同高度民用建筑退让，生产性用房按其工艺及消防、环保、卫生、安全、通风要求控制。

第四十四条 当相邻建设项目尚未确定时，建筑退让控制应考虑相邻建设项目的建设强度、开发时序，各地市宜根据公平性原则，制定在此情况下建筑退让建设用地红线距离的计算方法。

第四十五条 建筑退让道路红线距离：

1) 建筑退让道路红线最小距离应按表 8 控制，编制城市设计的建筑退让道路红线按已批准的城市设计执行，但不得低于表 8 要求；

建筑后退道路红线最小距离控制指标 表 8

建筑类型及高度	道路等级		红线宽度≥30m		红线宽度<30m	
	城市类型					
	退让距离 (m)		山地城市	平原城市	山地城市	平原城市
低层建筑			5	6	4	6
多层建筑			6	8	6	8
54 米以下的高层住宅			10	12	7	10
50 米以下的高层非住宅建筑						
大于 54 米的高层住宅			10	15	8	12
大于 50 米的高层非住宅建筑						

2) 临城市道路建筑应将临道路一侧建筑退让空间做为城市公共空间的延伸，建筑退让空间范围内不宜设置实体围墙及停车位；

3) 城市道路交叉口四周的建筑退让按地块相邻道路中较高等级道路的退让距离控制。

第四十六条 城市规划建设用地范围内的高速公路沿线两侧建筑，退让高速公路隔离栅外缘或高架路段上部结构外边线不少于 50 米。

第四十七条 与铁路运营无关的新建建筑退让最近一道铁轨的距离,高速铁路不少于 50 米，铁路干线不少于 20 米，铁路支线和专用线不少于 15 米。

第四十八条 城市轨道交通设施控制保护区范围按表 9 控制，有关要求按《城市轨道交通运营管理办法》执行。

城市轨道交通设施控制保护区范围 表 9

轨道交通设施	控制保护区范围
地面线路和地面车站 高架线路和高架车站	结构外边线外侧 30m
地下线路（隧道）和地下车站	结构外边线外侧 50m
出入口、通风亭、冷却塔、主变电所、 残疾人直升电梯等建、构筑物	建、构筑物外边线和车辆基地用地范围外侧 10m
过江、河隧道	结构外边线外侧 100m

第四十九条 有大量客流、车流集散的重要或大型公共建筑，结合交通影响分析确定退让规划道路红线距离并应符合详细规划、城市设计的控制要求。

第五十条 地下部分建筑退让控制：

1) 建筑物地下部分退让用地红线最小距离不宜小于 4 米，且围护桩、自用管线和施工期间操作面不得超过用地红线；

2) 与紫线相临建筑和沿街骑楼形式建筑，其建筑物的地下部分退让应与地上建筑退让要求一致；

3) 建筑物的地下部分退让规划黄线的距离，按照城市各项基础设施相关规定进行确定；

4) 其他地下构筑物、管井、管沟退让城市快速路、主干路绿化景观带的净距不宜小于 1 米；退让次干路、城市支路及以下道路红线或用地红线不宜小于 1 米；

5) 相邻地块联合开发地下空间，地下工程建设应满足联合开发的大地块设计要求。联合开发地下空间的退线按照合并后的大地块进行退线。

第四节 建筑高度与层高控制

第五十一条 建筑物高度应符合城市空域保护、历史文化街区、历史风貌区和风景名胜资源保护以及建筑间距、城市景观等方面的要求。

第五十二条 各城市特殊地区内建筑高度应依据已批准的城市设计、专项规划、修建性详细规划控制，其他区域内建筑高度应依据已批准的详细规划或城市设计中高度要求控制。

第五十三条 住宅建筑标准层层高不应小于 2.8 米，且不应大于 3.3 米。住宅建筑入口层公共部分的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等空间层高在设计时不受本条款限制。

第五十四条 办公建筑的主体建筑标准层层高应在 3.4 ~ 4.5 米。建筑公共部分的门厅、大堂、中庭、采光厅、会议室等有特殊功能需求的建筑空间层高按相关规范控制。

第五十五条 酒店建筑的标准层层高应在 3.0 ~ 4.5 米，同时满足酒店星级标准的设计要求。大堂、中庭、采光厅、会议室、餐厅及配套活动场所的层高按相关规范控制。

第五十六条 工业建筑、仓储物流建筑层高不得超过 8 米，工业用地中的非生产性建筑应按本规定中的相应建筑类型控制层高。经产业主管部门认定的属于特殊工艺流程需要的工业建筑层高可不受本条款限制。

第五十七条 可分隔出售店面层高不得超过 4.5 米，整体经营大型商场（电影院、音乐厅、剧院等特殊演艺功能空间除外）标准层高不得超过 6 米。

第五十八条 住宅建筑凸窗的设置应符合以下规定：

1) 凸窗结构净高不得大于 2.1 米，且窗台面与室内楼地面高差在 0.45 米以上，并按规范设护栏；

2) 凸窗结构最外围挑出建筑外墙面部分的凸出宽度不得大于 0.6 米；凸窗挑出建筑外墙部分的面宽长度不得大于设置凸窗的房间开间轴线面宽的 $\frac{2}{3}$ ；

3) 上下两层凸窗之间的楼层板不得超出建筑主体外墙。

第五十九条 10 层及 10 层以上住宅建筑、单元式办公不得在阳台外或外墙外设置花池。10 层以下住宅建筑、单元式办公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 0.6 米以上，且花池宽度不得大于 0.6 米，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。

第六十条 住宅建筑、单元式办公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 0.9A 平方米，附属构筑物不得封闭，且突出外墙净宽不得大于 1.0 米。

(A 指住宅建筑中卧室、客厅、餐厅的房间数量总和，如两房两厅其 A 取值为 4，附属构筑物投影面积不得超过 3.6 平方米)

第五节 城市景观控制

第六十一条 城市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，注重体现时代特征和形成地方特色的

城市景观。

第六十二条 城市历史文化街区和历史风貌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及周边环境的修缮改造应符合相关保护规定。经依法批准的保护规划是历史风貌保护的依据，任何单位和个人都应当遵守。保护规划应当划定保护范围，明确应当保护的历史风貌特色要素，提出保护技术规范。历史风貌区应划定建设控制范围，提出景观风貌协调要求。

第六十三条 历史文化街区的建设控制地带、重要的更新改造和开发建设地区，以及城市中心地区、交通枢纽地区、重要街道和滨水地区等能够集中体现和塑造城市文化、风貌特色，具有特殊价值、特定意图的地区，应当被划定为城市设计的重点地区。重点地区应当开展城市设计，并作为编制该地区控制性详细规划的依据。有条件的市县宜编制城市色彩专项规划，指导城市色彩控制。

第六十四条 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 200 米范围内的现状建筑及已批项目建筑纳入，并建立整体三维空间模型，提供不同角度的模型分析、效果图作为规划审批依据。

第六十五条 沿城市主干道两侧居住建筑阳台应封闭设计或半封闭设计。建筑立面上的附属设施应统一美化处理，锅炉房、冷却塔等附属设施不得临街布置。

第六十六条 多层、中高层住宅建筑最大连续面宽的投影不宜大于 80 米；高层住宅建筑最大连续面宽的投影不宜大于 60 米；

滨水、临景观山体和紧邻城市重要开敞空间的住宅建筑最大连续面宽的投影不宜大于 60 米。

第六十七条 已建成的以住宅为主导功能的建筑内不得新建、改建、扩建饮食、托儿所、娱乐及产生环境污染的其他项目。

第六十八条 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，广场面积宜按用地面积的 5% ~ 15% 控制。

第六十九条 建筑物之间架设穿越城市道路的空中人行廊道应符合下列规定：

- 1) 廊道的净宽度不宜大于 6 米，廊道下的净空高度不小于 5.5 米，且不得封闭；
- 2) 廊道内不得设置商业设施，且应全天候对公众开放。

第七十条 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 2 米以上形成连续绿化带。

第七十一条 公共管理与公共服务设施建设项目临城市道路一侧一般不设置围墙；确需修建围墙的建设项目应按通透式围栏设计，围栏临道路一侧应退让道路红线 1 米以上形成连续绿化带，围栏高度不宜大于 1.6 米。

第七十二条 城市高架桥、轻轨道路、高速公路经过住宅建筑等噪声敏感建筑物集中区应当设置隔音设施。城市高架桥应考虑桥下空间的绿化设计。

第七十三条 城市雕塑的设计、审批、建设应符合《福建省城市雕塑管理办法》。建筑小品应内容健康、造型优美，其设计

应考虑设置环境的人文景观、自然景观和尺度、色彩、质感等因素。

第七十四条 户外独立式广告设施应编制专项规划，其他类型广告设施应符合以下规定：

- 1) 住宅建筑不得设置广告设施；
- 2) 城市纪念性建筑、文物保护单位的保护范围内，不得设置商业性广告设施；
- 3) 高层建筑的消防登高面操作场地所对应的外墙及供消防救援人员进入的窗口、排烟窗上严禁设置广告构造物；
- 4) 主要商业街道两侧的广告设施等应统一规划、设置；
- 5) 需要设置广告的建设项目在建筑工程方案报批时应提供广告设施位置及尺度大小；
- 6) 在已建建筑物立面及屋顶上设置广告设施的，不得破坏原有的建筑造型，建筑物楼名标识应附属设置在墙面上。

第四章 道路交通

第一节 城市道路系统

第七十五条 城市道路应分为快速路、主干路、次干路和支路四类。城市道路的机动车车道宽度快速路宜按 3.5~3.75 米设置，主、次干路宜按 3.25~3.5 米设置。

渠化交叉口进口车道宽度一般为 2.8~3.25 米，出口车道宽度不应小于路段车道宽度，一般为 3.25~3.5 米。

第七十六条 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，进口展宽段长度应根据灯控时间内停候的车辆数决定，不应小于自外侧缘石曲线末端向后 50~80 米，出口展宽段长度一般为自外侧缘石曲线末端向前 30~60 米。展宽段的宽度不应小于一条车道的宽度。

第七十七条 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；交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口不应小于 60 米、次干路上不应小于 50 米、支路上不宜小于 30 米；

2) 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，宜远离交叉口；相邻建设用地的建筑宜共建机动车出入口通道。

第七十八条 平面交叉口路缘石半径一般按以下要求控制：主干路 10~15 米，次干路 8~10 米，支路 5~8 米。

第七十九条 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) 道路绿化与市政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，又要保证市政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分带宜采取低冲击模式。

第二节 公共交通系统

第八十条 城市应优先发展公共交通。城市规划人口规模超过 150 万人的城市，应控制预留轨道交通用地。

第八十一条 公交专用道设置应符合下列规定：

- 1) 主、次干路每条车道交通量大于 500 标准车/小时及公交车辆大于 90 辆/小时，宜设置公交专用道；
- 2) 公交专用道宜设置在内侧车道上；
- 3) 公交专用道车道宽度不应小于 3.5 米；
- 4) 公交专用道在平交路口宜连续设置，应优先通过交叉口。

第八十二条 公交站场选址应符合相关专项规划。居住人口达到 2~3 万人规模或就业岗位达到 5~6 万个规模的区域应设置公交首末站，公交首末站和公交枢纽站用地面积按表 10 控制。

公交枢纽站和公交首末站用地面积 表 10

项 目		用地面积（m ² ）
公交枢纽站		8000~15000
公交首末站	主要	3000~5000
	一般	1000~3000

第三节 慢行交通系统

第八十三条 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，鼓励发展独立步行系统和自行车系统。

第八十四条 行人过街设施应根据过街行人和机动车流量合理设置，同时应与公交车站、居住社区、公共管理与公共服务设施等行人流量较大节点相衔接。

快速路行人过街设施间距宜为 500~800 米，主干路宜为 250~300 米，次干路宜为 150~300 米。商业、文化娱乐等设施密集的路段应根据需要加密。

第八十五条 行人二次过街宜设置安全岛，安全岛宽度不应小于 1.5 米，其设置应符合下列规定：

- 1) 双向 6 车道以上的主干路；
- 2) 设置前平均过街延误大于 40 秒，设置后每次过街等候延误小于 40 秒；
- 3) 双向机动车流量介于 2400~3500 标准车/小时之间，行人过街需求量介于 1000~4500 人次/小时之间。

第八十六条 城市自行车系统应符合下列规定：

- 1) 自行车交通设施之间应相互衔接，形成连续、完善、舒适的自行车交通系统；主次干路两侧应设置自行车道，并应与机动车道进行物理隔离；自行车道宜独立设置，尽量避免与人行道共板；自行车道与人行道共板时，宜设置物理隔离；当道路两侧有宽度大于 10 米的绿化带时，自行车道宜结合绿化带分离设置；

- 2) 单独设置的自行车车道宽度单向不应小于 1.5 米，城市道路横断面设置的自行车车道宽度单向不应小于 2.5 米；
- 3) 公交车站、轨道交通车站、公共交通枢纽，应根据换乘需求就近设置足够、方便的自行车停车设施。

第四节 停车设施

第八十七条 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。

第八十八条 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，配建标准不得低于表 11 的规定。

福建省建设项目停车设施配建标准 表 11

建筑类型		计算单位	标准机动车车位	非机动车车位
旅馆	四、五星级	车位/间客房	0.6~0.7	0.4
	一至三星级		0.5	0.4
	一般旅馆		0.3	0.5
办公	商业办公(写字楼)	车位/100 m²建筑面积	1.2	3
	省、市级机关办公涉外办公		2.2	4
	其他办公		0.8	4
商业		车位/100 m²建筑面积	0.6	8
餐饮、娱乐		车位/100 m²建筑面积	1.2	4
市场	批发市场	车位/100 m²建筑面积	1.2	2
	生鲜超市中心店		1.5	8

建筑类型		计算单位	标准机动车车位	非机动车车位
博物馆、图书馆		车位/100 m ² 建筑面积	0.8	5
风景区		车位/1hm ² 占地面积	6.0	1
城市公园		车位/1hm ² 占地面积	3.0	5
展览馆		车位/100 m ² 建筑面积	1.0~1.5	5
医院	省级医院	车位/100 m ² 建筑面积	1.2	4
	市级医院		0.8	4
	其他医院		0.6	4
体育馆	一类体育场>15000 座 或体育馆>4000 座	车位/100 座	3.0~6.0	30
	二类体育馆		2.0~3.0	30
影剧院	电影院	车位/100 座	2.0	30
	剧院		3.0~4.0	20
交通建筑	火车站	车位/1000 名旅客 (最高聚集人数)	2.0	4
	机场		10.0	1
	码头		2.0	4
	客运广场		4.0	4
住宅	每户建筑面积>150 m ²	车位/户	1.5	1
	每户建筑面积 90~150 m ²		1.2	1
	每户建筑面积 45~90 m ²		0.8	2
	每户建筑面积<45 m ²		0.5	2
学校	综合性大学	车位/100 名学生	6	50
	大专、中专、职校		4	50
	中学		3	40
	小学		2	20
	幼儿园		1.5	5

注：1、表中住宅是指商品房和安置房，保障性住房、廉租房及公租房按有关规定执行；

- 2、根据用地发展和交通条件，执行差异化停车供应及管理政策，划分为三类停车分区：严格控制区、一般控制区和其他区。除住宅项目外，严格控制区按配建指标表的 80%~100%执行，一般控制区按配建指标表的 100%~120%执行，其他区按不低于配建指标表执行；
- 3、除住宅项目外，位于轨道站点出入口周边 100 米内的建设项目，按配建指标表折减 50%，位于轨道站点出入口周边 100~400 米内的建设项目，按配建指标表折减 30%；
- 4、停车场用地面积：小型汽车按每车位 25m²计算，自行车按每车位 1.5m²计算；停车库建筑面积：小型汽车按每车位 35m²计算，自行车按每车位 1.8m²计算；
- 5、经济发展水平欠发达的县可适当降低配建标准，具体细则由各设区市另行制定。有关县在降低配建标准的同时应做好公共停车场规划，加大公共停车配置数量和覆盖范围；
- 6、工厂、仓储、物流等停车配建标准由各城市人民政府城乡规划主管部门另行规定；
- 7、满足交通影响评价启动阈值的建筑，应根据相关要求，通过交通影响评价确定停车位配建指标；
- 8、车辆换算系数见表 12。

标准车辆当量换算系数 表 12

车型	机 动 车					非机动车	
	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
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5	1.0	2.5

第八十九条 公共停车场的布局应符合“小型、分散、就近服务”的原则。鼓励采用地下、地上多层停车楼、机械停车库等多种方式。

第九十条 公共停车场（库）的设置应符合下列规定：

- 1) 公共停车场（库）宜设置一定比例的无障碍停车位；
- 2) 建设轨道交通的城市宜结合轨道站点设置换乘停车场（库）。

第九十一条 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) 出入口至桥隧坡道起止线的距离不应小于 50 米，至城市道路交叉口的距离应符合第七十七条规定；

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 20 米。

第五节 交通影响评价

第九十二条 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。

第九十三条 符合下列条件之一的建设项目，应在建设项目选址阶段或出具规划条件前进行交通影响评价：

1) 住宅、商业、服务、办公类项目建筑面积大于 10 万平方米；

2) 重要公共管理与公共服务设施类项目；

3) 重要交通类项目；

4) 城市人民政府城乡规划主管部门认为需要在选址阶段进行交通影响评价的建设项目。

第五章 公用设施

第一节 供水工程

第九十四条 水厂用地应预留深度处理用地，必要时宜结合长远发展预留用地。水厂红线内四周应设置宽度不小于 10 米的乔木绿化带，并符合环境保护要求。用地面积按表 13 控制。

净（配）水厂建设用地指标 表 13

面 积 (hm^2) 水厂类型	规 模	I 类 (30~50 万 m^3/d)	II 类 (10~30 万 m^3/d)	III 类 (5~10 万 m^3/d)
常规处理水厂		8.40~11.00	3.50~8.40	2.05~3.50
配水厂		4.50~5.00	2.00~4.50	1.50~2.00
预处理+常规处理水厂		9.30~12.50	3.90~9.30	2.30~3.90
常规处理+深度处理水厂		9.90~13.00	4.20~9.90	2.50~4.20
预处理+常规处理+深度处理水厂		10.80~14.50	4.50~10.80	2.70~4.50

注： 1、表中除配水厂外，净水厂的控制用地面积均包括生产废水及排泥水处理的用地；

2、建设规模大的取上限，规模小的取下限，中间规模应采用内插法确定。

第九十五条 给水加压泵站宜靠近用水集中地区布置。泵站周围应设置宽度不小于 10 米的绿化带，宜与城市绿化用地相结合，并符合环境保护要求。用地面积按表 14 控制。

泵站建设用地指标 表 14

规模	I 类 (30~50 万 m ³ /d)	II 类 (10~30 万 m ³ /d)	III 类 (5~10 万 m ³ /d)
面积 (m ²)	5500~8000	3500~5500	2500~3500

注：1、加压泵站设有大容量的调节水池时，可根据需要增加用地；
2、建设规模大的取上限，规模小的取下限，中间规模应采用内插法确定；
3、小于Ⅲ类规模的泵站，用地面积参照Ⅲ类规模的用地面积控制。

第九十六条 城市原水输送工程 应优先采用管道或者暗涵。
禁止任何危害供水安全的建设活动。

新建、改建与输水设施无关的建（构）筑物与城市原水输水管涵净距不应小于10米，与净水输水主干管净距不应小于5米。

第九十七条 缺水城市新区再生水设施宜与供、排水系统统一规划建设；新建城区应规划预留再生水管位；城市旧区宜根据再生水利用专项规划逐步配置再生水设施。

集中型再生水处理厂应与污水处理厂结合建设。再生水处理厂用地面积应按照远期规模确定，其用地面积宜按第九十九条中表15计算。

第二节 排水工程

第九十八条 处于污水处理厂服务范围外或近期污水系统未完善的地区，其生产、生活污水必须自行处理达到国家标准要求，缺水地区宜深度处理后回用。

第九十九条 污水处理厂选址应兼顾邻近排放口和利于尾水的再生回用，应设在城市全年风频主导风向的下风向，并应采取必要的除臭措施。

污水处理厂用地红线内四周应设置不小于 10 米宽的乔木绿化带；新建污水处理厂与住宅建筑的卫生防护距离不应少于 100 米，并满足卫生、环保等部门的要求。

污水处理厂用地规模应按远景规模控制，并宜预留污水回用设施用地。污水处理厂用地面积宜按表 15 控制。

新建污水泵站用地红线内四周宜设置不小于 10 米宽的绿化带，并满足卫生、环保等部门的要求，用地面积按表 16 执行。

城市污水处理厂建设用地指标 表 15

建设规模（万 m ³ /d）	污水处理厂（hm ² ）		
	一级处理污水厂	二级处理污水厂	深度处理
I 类（50~100）	——	25.00~45.00	——
II 类（20~50）	6.00~10.00	12.00~25.00	4.00~7.50
III 类（10~20）	4.00~6.00	7.00~12.00	2.50~4.00
IV 类（5~10）	2.25~4.00	4.25~7.00	1.75~2.50
V 类（1~5）	0.5~2.25	1.20~4.25	0.55~1.75

- 注：1、建设规模大的取上限，规模小的取下限，中间规模应采用内插法确定；
- 2、二级污水厂的用地面积限定为城市污水，城市污水的水质限定如下：
BOD5 ≤ 200mg/L,CODcr ≤ 400mg/L,SS ≤ 300mg/L,NH3-N ≤ 40mg/L,TN≤55mg/L,TP≤6mg/L；出水水质按国《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918）一级标准的 B 标准考虑；
- 3、小于 1 万 m³/d 规模的污水厂占地面积应符合国家其他的有关规定；
- 4、建设规模大于等于 10 万 m³/d 的二级污水厂，污泥处理工艺包括厌氧消化系统时，可在用地控制面积的基础上增加 5%~12%的用地面积；
- 5、污水厂用地控制面积，不包括污泥处置的用地面积；
- 6、表中深度处理的用地面积是在污水二级处理的基础上增加的用地；深度处理工艺按提升泵房、絮凝、沉淀（或澄清）、过滤、消毒、送水泵房等常规流程考虑；当二级污水厂出水满足特定回用要求或仅需其中几个净化单元时，深度处理用地应根据实际情况降低。

污水泵站建设用地指标 表 16

建设规模 (万 m ³ /d)	用地指标 (m ²)
I 类 (50~100)	2700~4700
II 类 (20~50)	2000~2700
III 类 (10~20)	1500~2000
IV 类 (5~10)	1000~1500
V 类 (1~5)	550~1000

注：1、建设规模大的取上限，规模小的取下限，中间规模应采用内插法确定；
2、小于 V 类规模的泵站用地面积参照 V 类规模的面积控制。

第一百条 规划及新建污水处理厂应考虑服务范围内初期雨水处理，并因地制宜设置污染物控制调蓄池；当雨水（合流）管网系统排水能力不足且无法扩容时，应设置削峰调蓄池。污染物控制调蓄池和削峰调蓄池的设置位置宜结合城市绿地设置，具体用地要求参照《福建省城镇排水系统规划导则》和《室外排水设计规范（GB50014）》等规范计算确定。

第一百零一条 城镇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 0.5 米以上，应在入口处明显位置设置警示标示，并满足相关规范规定。

第一百零二条 雨水泵站用地面积按表 17 控制。

雨水泵站建设用地指标 表 17

流量 (L / s)	用地指标 [m ² / (L / s)]
1000~5000	0.8~1.1
5000~10000	0.6~0.8
10000~20000	0.5~0.7
20000 以上	0.4~0.6

注： 1、雨水泵站规模按最大秒流量计；
2、合流泵站可参考雨水泵站指标。

第一百零三条 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。

蓝线宽度 8 米以下的带状水面（沟渠、溪流等）两侧绿线不宜小于 4 米；蓝线宽度 8 米及以上的两侧绿线最小宽度不宜小于 12 米，绿线内设置慢行系统时不宜小于 15 米。

面状水面宜与城市公园绿地相结合，水面周边绿线宽度不应小于 20 米，绿化总面积不宜小于水面面积。

滨水绿带宜下沉处理，设计成汛期可淹没，以增加过洪能力和城市蓄洪空间。

第三节 供电工程

第一百零四条 城市各电压等级变电站选址应尽量靠近负荷中心，应避开易燃、易爆区、严重盐雾区及大气严重污秽区，并注意对军事、民航及其他重要通信设施的相互影响和协调。

第一百零五条 城市变电站宜采用户内或半户外式结构；城市中心区 110 千伏变电站应采用户内式，220 千伏变电站宜采用户内式结构；用地紧张或景观有特殊要求时，变电站可与其他建筑合建，或经充分论证后可结合城市广场、公共绿地建设地下或半地下变电站。

第一百零六条 城市中心区新建电力线路原则上应采用电缆敷设；城区内新建 110 千伏及以下电力线路(除物流、仓储、工业区外)宜采用电缆敷设、220 千伏及以上电力线路应进行技术经济比较后确定敷设方式。

第一百零七条 采用架空线形式建设电力线路时，应根据城市道路系统和城市地形、地貌特点，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。沿城市道路新建电力架空线时，应采用紧凑、占地较少的塔型。

第一百零八条 在电力线路保护区范围内不得新建、改建和扩建影响电力设施安全运行的建筑物及构筑物。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按表 18 控制：

架空线导线边线外侧延伸距离 表 18

电压等级（千伏）	10	35	110	220	500
导线边线外侧延伸距离（米）	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计算风偏情况下应满足《城市电力规划规范》相关规定。

第一百零九条 架空电力线路与铁路、道路、河流等交叉时的最小垂直距离，在最大计算弧垂情况下不小于表 19 所列数值：

架空电力线路与铁路、道路、河流等交叉时的最小垂直距离（米） 表 19

项目	铁 路				公路及道路	电车道		通航河流		不通航河流	
电压等级 (千伏)	至轨顶			至承力索或接触线	至路面	至路面	至承力索或接触线	至五年一遇洪水位	至最高航行水位 的最高船桅顶	至五年一遇洪水位	冬季至冰面
	标准轨	窄轨	电气化								
10	7.5	6	不允许	3	7	9	3	6	1.5	3	5
35	7.5	7.5	11.5	3	7	10	3	6	2	3	5
110	7.5	7.5	11.5	3	7	10	3	6	2	3	6
220	8.5	7.5	12.5	4	8	11	4	7	3	4	6.5
500	14	13	16	6	14	16	6.5	9.5	6	6.5	11 (10.5)

注：500 千伏输电线路与不通航河流交叉时，11 米用于导线水平排列、10.5 米用于导线三角排列。

第一百一十条 架空电力线路与铁路、道路、河流等靠近时的最小水平距离不小于表 20 所列数值：

架空电力线路与铁路、道路、河流等
靠近时的最小水平距离（米） 表 20

项目	铁路	公路		城市道路	电车道		河流	特殊管道、索道 (特指地面上)	
电压等级 (千伏)	杆塔外缘至 轨道中心	杆塔外缘至 路基边缘		杆塔外缘 至人行道 边缘	杆塔外缘至路 基边缘		边导线 至斜坡 上缘	边导线至管、索道 任何部分	
		开阔地区	路径 受限 地区		开阔地区	路径 受限 地区		开阔 地区	路径 受限 地区
10	3.0	0.5		0.5	0.5		最高 杆塔 高度	最高 杆塔 高度	2.0
35	交叉：塔高加 3.1 米，无法满 足时可适当减 少，但不小于 30 米。 平行：塔高加 3.1 米	交叉：8m	5.0	0.5	交叉：8 米	5.0			4.0
110			5.0	0.5		5.0			4.0
220		平行：最 高杆高	5.0	0.5	平行：最高 杆高	5.0			5.0
500			8.0	0.5		8.0			7.5

注：路径受限地区 500kV 架空电力线路与高速公路的最小水平距离为 15 米。

第一百一十一条 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表 21 的要求：

架空电力线路防护距离 表 21

电压等级（千伏）	离开导航台（米）	离开定向台（米）
35	300	500
110	700	700
220~330	1000	700
500	1500	700
发电厂和有高频设备的单位	2000	2000

第一百一十二条 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 30 米。

第四节 通信工程

第一百一十三条 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，用地规模应按表 22 控制。

通信设施建设用地指标 表 22

等 级	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
核心枢纽通信机楼	5000～10000	7000～10000
县、区级通信机楼	5000～8000	6000～8000
一般机楼	3000～5000	4000～6000
市级邮政局	5000～8000	8000～15000
邮政分局、县级邮政局	3000～5000	4000～8000
市级广电中心	8000～15000	15000～20000
区级本地前端、县城广电中心	4000～8000	4000～6000

第一百一十四条 邮政局所设置应满足《邮政普遍服务标准（2009）》的要求，邮政局（分局）用地规模应按第一百一十三

条中表 22 控制。城市邮政支局、邮政所宜结合公建、居住等用地采用附建式建设，设于建筑地面一层；县城邮政支局、邮政所根据实际情况可单独占地建设。

第一百一十五条 城市广播电视中心、本地前端用地规模应按第一百一十三条中表 22 控制。

城市广电分前端（或分中心）机房宜结合居住、公建等用地采用附建式建设，设于建筑地面一层，建筑面积约 150 ~ 200 平方米。县城分前端（或分中心）机房根据实际情况可单独占地建设。

第一百一十六条 通信管道包括电信业务、数据通信、移动通信、有线电视等民用信息传输通道。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结合道路共管沟同步建设；管道路由所需的全部管孔应一次建成。新建道路规划有综合管廊时，通信管道应纳入综合管廊敷设。

第一百一十七条 城区内原则上不再新增微波通信设施作为主要通信手段，现有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挡。

第一百一十八条 城市道路、公路、铁路等通行隧道内应预留通信管道以及通信设施的安装位置，实现手机信号及广播信号的覆盖。隧道外通信设施应设于隧道管理用房内；无管理用房时，

可采用箱式设备设于隧道附近，并应与景观相协调。

第一百一十九条 具有人防功能的地下空间及隧道内应预留通信管道以及通信设施的安装位置，实现手机信号覆盖以及广播、电视信号的接入。

第五节 燃气工程、加油加气站

第一百二十条 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。

各类城市燃气管道可采用直埋方式敷设，并按相关技术要求进行保护。

第一百二十一条 天然气分输站、门站、调压站、液化石油气储配站、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，用地面积按表 23、24 执行。

天然气门站、高中压、中低压燃气调压站建设用地指标 表 23

等 级	用地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）
天然气门站	5000~20000	——
高中压燃气调压站	3000~5000	500~1000
中低压燃气调压站	300~500	50~100

CNG 卫星站和 LNG 气化站建设用地指标 表 24

燃气站场类型		用地指标 (hm ²)
CNG 卫星站		0.1~0.3
LNG 气化站	采用瓶组储存	0.03~0.2
	采用贮罐储存	0.3~2.5

第一百二十二条 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、一级天然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，建设标准按表 25 控制。

加油加气站建设标准 表 25

等级	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
二级站	2000~3000	≤1000
三级站	1500~2500	≤800

第一百二十三条 城市规划建设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。

第一百二十四条 级瓶装供应站的用地面积一般为 500 ~ 600 平方米，建筑面积为 160 ~ 200 平方米。

第一百二十五条 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) 不宜与其他管道或电缆同沟敷设，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 0.4 兆帕，且应采取保护措施；

4) 燃气管道穿越铁路、高速公路和城市主干路时应加套管。

第一百二十六条 设计压力大于 1.6 兆帕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》（GB50028）的有关规定。

第一百二十七条 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，以及中高压城镇燃气储配、调压设施的项目建设应进行风险评估，做好安全防范措施，并符合相关法规、规范要求。

第六节 城市工程管线综合及综合管廊建设

第一百二十八条 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。

第一百二十九条 在城市道路下性质相同的多种管线应同沟敷设，有条件的宜建设城市综合管廊。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。

第一百三十条 综合管廊建设应以综合管廊规划为依据。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。

第一百三十一条 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) 在一至五级航道下面敷设，顶部高程应在现有航道或远期规划航道底设计高程 2 米以下；
- 2) 在六、七级航道下面敷设，顶部高程应在远期规划航道底设计高程 1 米以下；
- 3) 在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 米以下。

第一百三十二条 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 26 规定的数值。

综合管廊与相邻地下构筑物的最小净距 表 26

相邻情况	施工方法	
	明挖施工	非开挖施工
综合管廊与地下构筑物水平间距	1. 0m	不小于综合管廊外径
综合管廊与地下管线水平间距	1. 0m	不小于综合管廊外径
综合管廊与地下管线交叉穿越间距	0. 5m	1. 0m

第一百三十三条 天然气管道应在独立舱室内，含天然气管道的综合管廊不应与其他建（构）筑物合建。

第一百三十四条 红线宽度不小于 30 米的城市道路宜两侧同时布置给水和燃气管道；红线宽度不小于 40 米的城市道路宜两侧同时布置排水管线。

第一百三十五条 红线宽度不小于 15 米的新建道路宜每隔 150～200 米预留一条横穿道路的工程管线综合管沟。

第一百三十六条 各种工程管线不得上下平行重叠埋设。编制工程管线综合规划设计时，应减少管线在道路交叉口处交叉。当工程管线竖向位置发生矛盾时，宜按下列规定处理：

- 1) 压力管线让重力自流管线；
- 2) 可弯曲管线让不易弯曲管线；
- 3) 分支管线让主干管线；
- 4) 小管径管线让大管径管线。

第一百三十七条 工程管线最小覆土深度宜按表 27 的规定执行。

工程管线最小覆土深度 表 27

序 号		1		2		3		4	5	6	7
管线名称		电力管线		电信管线		热力管线		燃气 管线	给水 管线	雨水排 水管线	污水排 水管线
		直埋	管沟	直埋	管沟	直埋	管沟				
最小覆土 深度(m)	人行道下	0.5	0.4	0.7	0.4	0.5	0.2	0.6	0.6	0.6	0.6
	车行道下	0.7	0.5	0.8	0.7	0.7	0.2	0.8	0.7	0.7	0.7

第一百三十八条 城市工程管线交叉点的最小垂直净距宜按表 28 的规定执行。

地下工程管线交叉设计最小垂直净距 表 28

序号	净距 埋设在下面的 管线名称 (m) 埋设在 上面的管线名称		1	2	3	4	5		6	
			给水 管线	排水 管线	热力 管线	燃气 管线	电信管线		电力管线	
							直埋	管块	直埋	管沟
1	给水管线		0.15	—	—	—	—	—	—	—
2	排水管线		0.40	0.15	—	—	—	—	—	—
3	热力管线		0.15	0.15	0.15	—	—	—	—	—
4	燃气管线		0.15	0.15	0.15	0.15	—	—	—	—
5	电信管线	直埋	0.50	0.50	0.15	0.50	0.25	0.25	—	—
		管块	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	—	—
6	电力管线	直埋	0.15	0.50	0.50*	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
		管沟	0.15	0.50	0.50	0.15	0.50	0.50	0.50	0.50
7	沟渠（基础底）			0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
8	涵洞（基础底）			0.15	0.15	0.15	0.15	0.20	0.25	0.50
9	电车（轨底）			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
10	铁路（轨底）			1.00	1.20	1.20	1.20	1.00	1.00	1.00

注:表中 0.50*表示电压≤35kV 时,电力管线与热力管线最小垂直净距为 0.50m;
若 > 35kV 应为 1.00m。

第一百三十九条 城市工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距宜按表 29 的规定执行。

工程管线最小水平净距（m） 表 29

序号	管线名称			1	2		3	4					
				建筑物	给水管		排水管	燃气管					
					d≤200 (mm)	d>200 (mm)		低压	中 压		次高压		
									B	A	B	A	
1	建筑物				1.0	3.0	2.5	0.7	1.0	1.5	4.5	6.5	
2	给水管		d≤200 (mm)	1.0			1.0	0.5		1.0	1.5		
			d>200 (mm)	3.0			1.5						
3	排水管			2.5	1.0	1.5		1.0	1.2		1.5	2.0	
4	燃气管	低压		P≤0.005MPa	0.7	0.5		1.0	D≤300mm 0.4 D>300mm 0.5				
		中压	B	0.005<P≤0.2MPa	1.0								
			A	0.2<P≤0.4MPa	1.5								
		次高压	B	0.4<P≤0.8MPa	4.5	1.0		1.5					
			A	0.8<P≤1.6MPa	6.5	1.5		2.0					
5	热力管		直埋	2.5	1.5		1.5	1.0	1.0		1.5	2.0	
			地沟	0.5					1.5		2.0	4.0	
6	电力电缆		直埋	0.5	0.5	0.5	0.5		1.0	1.5			
			缆沟				1.0						
7	电信电缆		直埋	1.0	1.0	1.0	0.5		1.0	1.5			
			管道	1.5			1.0						
8	乔木(中心)			3.0	1.5		1.5	0.75		1.2			
9	灌木			1.5									
10	地上杆柱	通信、照明及≤10kv			0.5		0.5	1.0					
		高压铁塔基础边	≤35kv		3.0	1.5	1.0						
			>35kv				2.0		5.0				
11	铁路钢轨(或坡脚)			6.0	5.0								

(续表)

5		6		7		8	9	10			11			
热力管		电力 电缆		电信 电缆		乔木	灌木	地 上 杆 柱			铁路 钢轨 (或 坡脚)			
直埋	地沟	直埋	缆沟	直埋	管道			通信、 照明 及≤ 10kV	高压杆塔 基础边					
									≤35kV	>35kV				
2.5	0.5	0.5		1.0	1.5	3.0	1.5				6.0			
1.5		0.5		1.0		1.5		0.5	3.0		5.0			
1.5		0.5		1.0		1.5		0.5	1.5					
1.0		0.5	1.0	0.5	1.0	0.75	1.0	1.0	2.0					
1.0	1.5													
1.5	2.0									1.0		1.2	5.0	
2.0	4.0									1.5				
		2.0		1.0		1.5			1.0	2.0	3.0	1.0		
2.0				0.5		1.0			0.6			3.0		
1.0		0.5		0.5		1.0	1.0	0.5	0.6		2.0			
1.5		1.0		1.0	1.5			1.5						
				1.0										
1.0		0.6		0.5		1.5								
2.0		0.6		0.6										
3.0														
1.0		3.0		2.0										

第七节 建筑工程公用设施配套

第一百四十条 建设项目必须按照国家及省、市的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。各城市宜出台建设项目有关公用设施配套内容的专门规定。

第一百四十一条 相邻地块的建设项目，可共建消防通道、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。共建的公用设施必须与先建的建筑工程同时设计、同时施工、同时验收。消防水池、泵房的保护距离应符合《建筑设计防火规范》（GB50016）的规定。

第一百四十二条 城市 10 千伏开闭所、环网站和公共配电站（室）设置应符合下列规定：

1) 工业、物流、仓储、港口、绿地等用地内的 10 千伏开闭所、环网站宜独立占地建设，其他用地内 10 千伏开闭所、环网站宜结合主体建筑物采用附建式建设；

2) 附建式开闭所、环网站应设置在地面一层或以上，开闭所建筑面积约 200 平方米、环网站建筑面积 30-45 平方米；

3) 建设变配电站房、备用发电机用房应当设置防水排涝设施，确保供用电安全。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、生命线工程等重要建筑、室外标高低于城市防涝用地高程或当地历史最高洪水位的新建住宅小区以及位于低洼易涝地带建筑的变配电站房、备用发电机用房，新建的应当设置在地面一层及以上的位置，已建的应当逐步迁移至地面；

4) 新建永久供电性质的户外式环网站、箱式变压器应设于具体用电项目的红线内，原则上不得设于道路人行道、绿化带等公共空间。

第一百四十三条 新建住宅配建停车位应 100%建设充电桩、充电枪等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%。

第一百四十四条 通信机房（或 OLT 机房）设置应参照《住宅小区通信配套设施建设标准（DBJ13-105）》及《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范（GB50846）》执行，机房建筑面积不宜超过 60 平方米，宜设于建筑地面一层。

第一百四十五条 片区有线通信、移动通信、有线电视网络宜合并建设片区汇聚机房，总建筑面积 200～300 平方米。住宅小区根据需要设置通信设备间和有线电视小区机房，设备间需建筑面积 10～15 平方米、有线电视小区机房需建筑面积宜 10～15 平方米，二者可合并建设。

第一百四十六条 城市公用移动通信基站建设应统一规划，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。结合城市用地开发新建的基站应采用屋面站形式建设，一般附建式机房需建筑面积约 30 平方米、传输机房需建筑面积 50 平方米；城市道路、广场、绿地等区域新建基站时，可采用景观杆式或结合路灯杆、监控杆、道路指示牌、广告牌等建设。

第一百四十七条 配建有地下停车场、地下广场、地下商场等地下空间的建设项目应做好排水防涝论证，地下空间入口宜高于周边市政道路人行道 30 厘米及以上，挡水设施应能抵御 50 年一遇暴雨。

第六章 城市防灾

第一节 城市抗震防灾

第一百四十八条 城市应依据抗震防御目标、设防烈度和国家及省相关标准、规定确定相应的抗震设防标准，进行用地评价与选择，明确抗震防灾措施。

建筑应按《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223）确定其抗震设防类别及其抗震设防标准，按《建筑抗震设计规范》（GB50011）进行抗震设计。

第一百四十九条 避难疏散场所应充分利用广场、绿地、体育场馆、学校操场等开放空间设置。

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 50 米的防火安全带；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 1000 米。

第一百五十条 紧急避难疏散场所的用地不宜小于 0.1 公顷，服务半径宜为 500 米；固定避难疏散场所的用地不宜小于 1 公顷，服务半径宜为 2~3 千米；中心避难疏散场所用地不宜小于 50 公顷。

第一百五十一条 不同类型避难疏散场所设施配置必须符合表 30 要求，基本设施、一般设施、综合设施应参照《地震应急避难场所场址及配套设施》（GB 21734）设施配置执行。

避难疏散场所设施配置要求 表 30

类 型 \ 项 目	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。			

第一百五十二条 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有效宽度不应小于 4 米，固定避难疏散场所内外的避难疏散主通道有效宽度不应小于 7 米；

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有效宽度不应小于 15 米。避难疏散主通道两侧的建筑必须保障疏散通道的安全；

计算避难疏散通道的有效宽度，简化计算时，对于救灾主通道两侧建筑物倒塌后的废墟宽度可按建筑物高度的 $\frac{2}{3}$ 计算，其他情况可按 $\frac{1}{2} \sim \frac{2}{3}$ 计算；

3) 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。人防工程应按照有关规定设立进出口，防灾据点至少应有一个进口与一个出口。其他固定避难疏散场所至少应有两个进口与两个出口；

4) 城市的出入口数量，中小城市不少于 4 个，大城市和特大城市不少于 8 个。

第一百五十三条 生命线工程项目不应在地质灾害高易发区选址，城市建设用地必须避开地质灾害极易发区。

建设单位在取得用地选址前，应到相关部门查询选址所在地

地质灾害情况防灾规划要求，必要时应作建设用地地质灾害危险性评估。

第二节 城市消防、人防

第一百五十四条 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 200 米。

第一百五十五条 消防站建设规模应参照表 31 执行。

消防站建设规模 表 31

消防站类型	用地面积（m²）	建筑面积（m²）
一级普通消防站	3900～5600	2700～4000
二级普通消防站	2300～3800	1800～2700
特勤消防站	5600～7200	4000～5600
战勤保障消防站	6200～7900	4600～6800

第一百五十六条 城市消防通道设置应满足下列规定：

- 1)消防车道的净宽、净空高度均不得小于 4 米，转弯半径应满足消防车转弯的要求；消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物；消防车道靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于 5 米；消防车道的坡度不宜大于 8%；

2) 环形消防车道至少应有两处与其他车道连通。尽头式消防车道应设置回车道或回车场。回车场地的面积不应小于 12×12 米；对于高层住宅，回车场不宜小于 15×15 米，供重型消防车使用时，不宜小于 18×18 米；

3) 建筑物沿街道部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，应设置穿过建筑的消防车道。确有困难时，应设置环形消防车道。有封闭内院或天井的建筑物沿街时，应设置连通街道和内院的人行通道（可利用楼梯间），其距离不宜超过 80 米。

第一百五十七条 室外消火栓的间距不应超过 120 米；道路宽度超过 60 米时，宜在道路两侧设置消火栓，宜靠近十字路口；室外消火栓距建筑物外墙不应小于 5 米，距路边不应超过 2 米，其位置不得有碍行人通行。

第一百五十八条 城市人防建设应满足下列规定：

1) 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；

2) 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，应兼顾人民防空要求。

第三节 城市防洪排涝

第一百五十九条 城市防护区应根据政治、经济地位的重要性、常住人口或当量经济规模指标分为四个防护等级，其防护等级和防洪标准应按表 32 确定：

城市防护区的防护等级和洪潮防护标准 表 32

防洪等级	重要性	常住人口 (万人)	当量经济规模 (万人)	防潮标准 [重现期 (年)]	防山洪标准 [重现期 (年)]
I	特别重要	≥150	≥300	≥200	≥50
II	重要	<150, ≥50	<300, ≥100	200 ~100	30 ~50
III	比较重要	<50, ≥20	<100, ≥40	100 ~50	20 ~30
IV	一般	<20	<40	50 ~20	10 ~20

注：1、当量经济规模为城市防护区人均 GDP 指数与人口的乘积，人均 GDP 指数为城市防护区人均 GDP 与同期全国人均 GDP 的比值；
2、位于平原、湖洼地区的城市防护区，当需要防御持续时间较长的江河洪水或湖泊高水位时，其防护标准可去较高值；
3、位于滨海地区的防洪等级为Ⅲ等及以上的城市防护区，当按本标准表的防洪标准确定的设计高潮位低于当地历史最高潮位时，还应当用当地历史最高潮位进行校核。

第一百六十条 220 千伏枢纽变电站及 220 千伏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。

第一百六十一条 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 0.5 米以上。

通过采取提高雨水渗透，加强雨水自然、人工调蓄，提高雨水管渠排水和河道、闸站排涝能力等综合措施，提高城市内涝防治标准。福州、厦门中心城区能够有效应对不低于 50 年一遇的暴雨；其他设区市和平潭综合实验区中心城区能够有效应对不低于 30 年一遇的暴雨；其他市、县（区）中心城区能够有效应对不低于 20 年一遇的暴雨；经济条件较好且暴雨内涝易发的城市，要采取更高的标准。

城市排涝标准必须与城市内涝防治标准相衔接，设区市的旧城区要达到 10 年一遇以上暴雨不漫溢，新城区要达到 20 年一遇以上

暴雨不漫溢；县（市、区）旧城区要达到 5～10 年一遇暴雨不漫溢，新城区要达到 10 年一遇以上暴雨不漫溢；条件较好或重要区域要适当提高标准。

第一百六十二条 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。

城市绿化和道路宜与城市防洪防潮堤岸相结合，但不得影响堤防结构安全、降低河道过洪能力。

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。

第一百六十三条 因地制宜，采取切实可行的山洪治理措施，考虑设置截洪沟分流直排山洪的可能性，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 100 米或者坡度大于 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 5 米。

第七章 城市空域保护与地下空间开发

第一节 城市空域保护

第一百六十四条 在有净空高度限制的机场、气象台、电台和其他无线电通信(含微波通信)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。

第一百六十五条 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）。

第一百六十六条 申请无线电通信工程项目选址，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。

第一百六十七条 微波站址与机场、大型桥梁及重要军事设施的距离不少于 5 公里，距离铁路不少于 1 公里。

第一百六十八条 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。

第一百六十九条 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。

第二节 城市地下空间开发要求

第一百七十条 城市应加强地下空间开发利用的规划管理，

城市人民政府城乡规划主管部门应依据城市总体规划组织编制地下空间利用专项规划，明确地下空间资源保护、控制和开发利用的内容。

第一百七十一条 城市地下空间利用应与地面建筑、人防工程、地下交通、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。

城市重点地段、同一街区以及相邻公共建筑的地下空间直接规划进行互通设计控制。新建相邻商业、办公高层建筑地下室应设置连接通道，通道宽度不应小于 4 米，净高度不应小于 2.8 米。

第三节 地下空间使用功能控制

第一百七十二条 地下空间使用功能包括公共管理与公共服务设施、交通设施、公用设施、防灾减灾设施、仓储设施等。各类设施对应建设项目参照表 33 规定执行。

地下空间各类设施对应建设项目一览表 表 33

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设施、地下旅馆等
交通设施	地下道路、地铁、地下步行系统、地下停车库、地下公交车站等
公用设施	公用设施管线、综合管沟、地下变电站、地下饮用水池、地下垃圾收集处理站等
防灾减灾设施	人防指挥所、人员掩蔽设施、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

第一百七十三条 不同性质用地地下空间开发功能需求与选择宜参照表 34 规定执行。

不同性质用地对地下空间利用功能的需求与选择 表 34

用地类型	功能需求与选择
综合交通枢纽用地	地下步行系统、地下过街通道、地下停车库、地下或半地下公交车站、地下环卫设施、地下商业设施等
商务设施用地	地下商业街及步行系统、地下商务配套服务设施、换乘通道、地下停车库、地下物流及仓储设施、地下垃圾储运、综合管沟、地下区域能源中心、平战结合防灾设施等
行政办公用地	地下停车库、人防指挥所、专业队工程、人员掩蔽设施等
居住及商住用地	防空地下室、社区配套公共服务设施、地下停车库、公用设施、地下垃圾收集站等
绿地	文体休闲设施、地下停车设施、地下变电站、区域能源中心、地下垃圾收集设施、平战结合人防工程、人员掩蔽设施、应急物资储备设施等
城市道路用地	公用设施管线、综合管沟、地下步行街、地下过街道、地下隧道及车行道等

第一百七十四条 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。

第四节 地下空间竖向分层规定

第一百七十五条 地下空间竖向分层要求宜参照表 35 规定执行：

地下空间竖向分层引导 表 35

分层	设置类型
0~-10m	公用设施管线
0~-20m	商业、文化娱乐、科研机构、轨道交通站台、人行通道、停车库等设施
-10~-30m	轨道交通的轨道、公用设施的厂站、储藏空间等
-20~-30m	城市某些特殊需求和特殊技术的空间需要

第一百七十六条 同一深度地下空间设施产生冲突时宜遵守以下避让原则：

- 1) 人行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。

第八章 建设工程竣工规划条件核实

第一百七十七条 建设工程竣工规划条件核实分为建筑工程、公用管线工程、交通工程三种类型。依法办理《建设工程规划许可证》的建设工程应实施竣工规划条件核实，建设工程经核实符合规划许可要求的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门出具《建设工程竣工规划条件核实意见书》。

第一百七十八条 进行建筑工程竣工规划条件核实，应当核查下列技术内容：

- 1) 总平面布局，内容包括用地红线，建、构筑物的满外尺寸、位置、间距、退让距离，场地道路、绿化、出入口等位置；
- 2) 技术指标，内容包括建设规模、建筑层数、建筑密度、容积率、绿地率、停车泊位等；
- 3) 建筑单体，内容包括各建筑物的使用功能、高度、层高、立面效果等；
- 4) 配套工程，内容包括社区用房、开闭所等设备用房、移动通信基站、停车场（库）等配套设施；
- 5) 建设工程规划许可证的其他规划技术要求；
- 6) 核查用地红线内临时建筑和设施是否及时拆除。

第一百七十九条 进行公用管线工程竣工规划条件核实，应当核查下列技术内容：

- 1) 管线规格、平面位置、埋设深度、塔（杆）位；
- 2) 管线附属设施建设情况；
- 3) 建设工程规划许可证的其他技术要求；
- 4) 核查施工临时建筑和设施是否按时拆除。

第一百八十条 进行交通工程竣工规划条件核实，应当核查下列技术内容：

- 1) 平面位置、走向、宽度、横断面；
- 2) 纵断面、控制标高；
- 3) 桥梁与立交的形式、净空；
- 4) 建设工程规划许可证的其他技术要求；
- 5) 核查施工临时建筑和设施是否按时拆除。

第一百八十一条 建设工程竣工后，建设单位应委托符合资质要求的测量单位组织实地竣工测量，形成实测的竣工规划条件核实测量报告。

第一百八十二条 建筑工程竣工规划条件核实测量报告应当包括以下内容：

1) 竣工总平面图：标示用地红线、高程、主要出入口，各类规划控制线、建筑物、构筑物、地下室、绿地、道路、广场、停车场（库）的平面位置、间距、退距、尺寸，建筑层数、高度；

2) 建筑物、构筑物的单体图：各分层平面图的平面尺寸、面积、标高等，社区用房、物业管理用房、设备用房、架空层、避难层、停车场（库）等配套设施的位置和规模；

3) 测量成果表：

a、总体指标、数据：用地界址坐标、建设用地面积，用地内所有建筑物和构筑物的总占地面积、建筑密度，计容总建筑面积、容积率，不计容建筑面积，绿地面积、绿地率；

b、建筑单体指标、数据：各单栋建筑物与构筑物占地面积，建筑性质、建筑层数、建筑面积、室内外高差、建筑总高度、地下工程和地面以上各分层的建筑面积和层高；

c、建筑单体尺寸数据：各单栋建筑物与构筑物等的满外尺寸

(含粉刷层、贴面等墙体保护层)、建筑间距、退线距离；

d、配套设施数据：社区用房、物业管理用房、设备用房、架空层、避难层、停车场（库）等配套设施的位置和规模；

e、建设工程规划许可证的其他技术要求；

f、附建成后的建筑立面照片。

以上指标数据应提供与建设工程规划许可内容的数值对照。

4) 建筑工程规划竣工测量技术报告中标注的建筑编号应与《建设工程规划许可证》附图中标注的建筑编号一致。各项数据全面、准确，测量基点、标准、计算规则应当与规划审批要求一致。

第一百八十三条 公用管线工程竣工规划条件核实测量报告应当包括以下内容：

1) 管线工程实测竣工平面图：标示管线实际竣工平面位置、管线特征点、塔（杆）位特征点和沿线的现状地形；

2) 管线点成果表：载明管线类别、图幅号、管线点号、材质、非金属管线金属示中线附设情况（有无）、管线点类别、平面坐标、高程、压强或者电压、埋设方式、规格、埋深、排水井底埋深、电缆根数、光缆条数、总孔数、已用孔数、连接方向；

3) 管线特征点差值对照表：载明特征点的点号、实测距离与建设工程规划许可距离差值、实测覆土深度与建设工程规划许可覆土深度差值；

4) 建设工程规划许可证的其他技术要求及对照。

第一百八十四条 交通工程竣工规划条件核实测量报告应当包括以下内容：

1) 道路（含桥梁、地道、隧道等）平面布置、坐标、标高（包括中心线坐标、竖向控制节点标高）；

- 2) 道路附属设施（含桥梁、立交、地道等）的位置、尺寸；
- 3) 桥梁、立交、地道等净空尺寸；
- 4) 建设工程规划许可证的其他技术要求及对照。

第一百八十五条 建设工程竣工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。除应符合第一百八十六条至一百九十条规定外，各设区市城市人民政府城乡规划主管部门应结合当地实际出台允许误差细化规定和处理措施。

第一百八十六条 建设项目内所有建、构筑物不得超出用地红线范围，围墙、门卫房、挡土墙及护坡、地下室等后退用地红线的实测退线距离小于规划许可超过 0.2 米以上的，建设单位应自行整改。

第一百八十七条 计容建筑面积实测允许误差按表 36 规定执行：

竣工实测允许增（减）容建筑面积表 表 36

规划许可计容建筑面积 M (单位：平方米)	允许实测增（减）容建筑面积 比例 $R=m/M$ (单位：%)
$M \leq 1000$	$R \leq 3$
$1000 < M \leq 5000$	$R \leq 2$
$5000 < M \leq 10000$	$R \leq 1.0$
$M > 10000$	$R \leq 0.5$

- 注：1、上表应分段累进计算，最终结果不得超过 500 平方米；
- 2、工业、仓储物流项目可计容建筑面积为上、下限，其他项目为上限；
- 3、工业、仓储物流项目实测增容、减容建筑面积（m）均不应大于上表指标范围，其他建设项目实测增容建筑面积（m）不应大于上表指标范围。

第一百八十八条 建设项目公建、市政等配套设施实测建筑面积小于规划许可要求的，差异比例不应大于 3%。

第一百八十九条 建设项目实测建筑高度大于规划许可要求的，不应大于 0.5 米；实测建筑层高与规划许可要求的差异（大于或小于）不应超过 0.05 米。

第一百九十条 在满足日照要求的前提下，建设项目实测建筑退线距离、建筑间距小于规划许可不应超过 0.2 米。不满足日照要求的，建设单位应自行整改。

第一百九十一条 建设项目配建绿地和停车泊位的实测数量、面积减少或挪用的，建设单位应自行整改；若数量、面积不变，但位置改变的，建设单位应公示征求利害关系人无异议并出具承诺后予以通过。

第九章 附 则

第一百九十二条 城市人民政府城乡规划主管部门应依据本规定，制定本地区的城市规划管理技术规定或实施细则，报同级人民政府审批。

县人民政府城乡规划主管部门可以依据本规定和设区市城市规划管理技术规定，制定本地区的城市规划管理实施细则，报同级人民政府审批。

第一百九十三条 本规定由福建省住房和城乡建设厅负责解释。凡与本规定不符的福建省其他城乡规划管理规定、标准规范，按本规定执行。

附录 A 名词解释

1、其他具备条件镇

指人口规模、经济发展水平已达到设市城市标准，但管理体制仍保留镇建制的镇。

2、容积率

一般情况下指一定地块内，地面以上各类计容建筑面积总和与建设用地区面积的比值。

3、建筑密度

一定地块内所有建筑物的基底总面积占建设用地区面积的比例。

4、建筑系数

工业、仓库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) ÷ 项目总用地面积 × 100%。

5、生产服务设施用地所占比重

工业、仓库项目用地范围生产服务设施占用土地面积（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。

6、绿地率

一定地块内各类绿化用地总面积占建设用地区面积的比例。

7、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。

8、建筑退线距离

建筑物外墙面与建设用地红线之间的最小垂直距离。

9、居住建筑

建筑项目中作为住宅、宿舍功能使用的建筑物。

10、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，特指按套设计的老年人住宅、老年人公寓及其附属建筑等。

11、公共建筑

供人们进行各种公共活动的建筑。

12、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。

13、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。

14、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。

15、低层建筑

住宅建筑：层数为 1～3 层。

除住宅外的其他民用建筑：建筑高度小于等于 10 米。

16、多层建筑

多层住宅建筑：建筑高度小于等于 27 米且建筑层数为 4 - 6 层的住宅。

中高层住宅建筑：建筑高度小于等于 27 米且建筑层数为 7 - 9 层的住宅。

除住宅外的其他民用建筑：建筑高度大于 10 米且小于等于 24 米。

17、高层建筑

住宅建筑：建筑高度大于 27 米或建筑层数大于等于 10 层的住宅。

除住宅外的其他民用建筑：建筑高度大于 24 米。

18、超高层建筑

建筑高度在大于 100 米的建筑。

19、裙房

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

20、封闭阳台

指对阳台的临空面进行全封闭围合的阳台。

21、半封闭阳台

指对阳台的临空面进行半封闭围合的阳台。

22、建筑物主体结构

指在房屋建筑中，由若干构件连接而成的，接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的系统体系。

23、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。

24、挡土墙

防止用地土体边坡坍塌而砌筑的墙体。

25、套内建筑面积

由套内使用面积，套内墙体面积，套内阳台建筑面积三部分组成。

套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积按国家标准房产测量规范（GB/T17986-2000）执行。

26、历史文化街区

由国家、省人民政府核定公布的保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的区域。

27、历史风貌区

由设市人民政府核定公布的，具有一定数量和规模的历史建筑、文物古迹等，并且分布比较集中，建筑样式、空间形态和景观格局比较完整、真实地体现某一时期历史文化与地域特色的街区、建筑群。

28、城市特殊地区

指规划管理中或土地利用上需特别控制的地区，包括风貌特别控制区、自然特别控制区等，特别控制区的具体范围由城市总体规划或总体城市设计确定。

29、建设工程竣工规划条件核实

以《建设工程规划许可证》及其附件、附图和相关的法规政策、技术规范为依据，对已竣工的建设工程进行规划条件复核和确认的行政行为。

30、抗震设防烈度

按国家规定的权限批准作为一个地区抗震设防依据的地震烈度。一般情况，取 50 年内超越概率 10% 的地震烈度。

31、抗震设防标准

衡量抗震设防要求高低的尺度，由抗震设防烈度或设计地震动参数及建筑抗震设防类别确定。

32、山地城市

南平、三明、龙岩、闽清、永泰、长汀、武平、连城、永安、明溪、将乐、大田、宁化、建宁、沙县、泰宁、尤溪、清流、寿宁、柘荣、屏南、古田、周宁、建瓯、邵武、武夷山、松溪、光泽、顺昌、浦城、政和、安溪、永春、德化、仙游、平和、南靖、漳平、上杭、华安。

33、平原城市

福州、厦门、泉州、莆田、漳州、宁德、平潭、福清、连江、闽侯、长乐、罗源、晋江、石狮、南安、惠安、龙海、漳浦、长泰、云霄、东山、诏安、福安、福鼎、霞浦。

注：上述规定的山地城市及平原城市指各市（县）中心城区。

34、整体经营大型商场

1) 土地出让合同中约定的“整体经营、整体持有、整体转让”，则可认定为整体经营大型商场；若土地出让合同中约定为“可分

割转让”，则不可认定为整体经营大型商场。规划主管部门在审查方案时，可要求提供出让合同用以认定建筑功能。

2) 若土地出让合同中未约定，整体经营大型商场界定为：单层建筑面积达到 3000 平方米以上、进深达到 30 米以上的功能集中布置的单一商业建筑。

符合以上两条款其中一条，即视为整体经营大型商场。其他商业空间应视为可分割出售店面。

35、水域面积率

规划区域内的河湖、湿地、塘洼等面积与规划区总面积的比值。

36、下凹式绿地率

1) 下凹式绿地率指场地内下凹式绿地面积占绿化用地总面积（不包括覆土小于1.5米 的地下空间上方的绿地）的比例。

2) 下凹式绿地一般低于周围道路或地面5-10厘米，做法包括雨水花园、植草沟等。

37、透水铺装率

采用透水铺装的面积占全部硬化面积的比例。

附录 B 计算规则

1、建筑间距计算

1) 建筑间距按建筑外墙面的最凸出外围线和周围建筑的最近距离计算建筑间距；

2) 住宅建筑底部设有商店或其他非居住用房的，建筑间距计算不得扣除底部商店或其他非住宅用房的高度。同一满铺裙房之上的住宅建筑，其间距计算可以扣除裙房高度。底层设有架空层的住宅建筑相邻时，其间距计算不含底层架空层的建筑高度；底层设有架空层的住宅建筑与非住宅建筑或未设架空层的住宅建筑间距计算应含住宅建筑底层架空层的建筑高度；

3) 建筑南北向布置，相邻两住宅建筑之间地面有高差时，其建筑间距按下列原则计算：当南侧建筑地面低于北侧住宅地面高度时，以两建筑高度完全重叠的部分计算建筑间距，并应同时符合其他规范的要求；当南侧建筑地面高于北侧住宅建筑地面时，应以南侧建筑高度加上南北地面高差计算建筑间距；

4) 当建筑突出部分的累计长度不超过建筑同一面外墙总长度的 $\frac{1}{3}$ ，且突出距离不超过 1.8 米，则其最小间距可忽略突出部分。建筑突出部分的出挑距离或总长度超出上述规定时，按建筑突出部分外边缘计算建筑间距。

2、建筑高度计算（见附图 C）

在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

1) 平屋面建筑：挑檐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，女儿墙高度不一致时按高度最大者确定建筑高度；

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；

3) 坡地建筑应按建筑高度最大者确定建筑高度。

4) 水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属构筑物、其高度在 6 米以内，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，空调冷却塔等设备，可不计入建筑高度。但当建筑位于历史文化街区、历史风貌区、空域保护区时，上述突出部分应计算建筑高度。

3、建筑面积计算

按国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》(编号为 GB/T 50353)。

4、建筑容积率计算

1) 计入建筑面积但不计入计容建筑面积

居住、文教体卫建筑底层设置的城市公共开放空间非营利功能的空间，其建筑面积应单独标注。

高层建筑中按规定设置避难空间的建筑面积单独标注。

建筑物之间用于公共交通需要的廊道、建筑中设置的全天可通行的城市公共通道，其建筑面积应单独标注。

架空设置为城市公共开放空间、公共停车且层高不低于 2.8 米的建筑面积，其建筑面积应单独标注。城市公共开放空间及公

共停车宜对项目外居民开放并允许使用。

2) 不计入建筑面积但计入计容建筑面积

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计入计容建筑面积。

住宅建筑除客厅可挑空外，其余空间（含阳台）均不得挑空。客厅上空楼板开洞面积不得大于挑空空间所处各层户内水平投影面积（不含套内阳台建筑面积）的 30%，且挑空空间不得超过两层。超过面积按超出面积计算计容建筑面积，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。超过本规定要求的凸窗，按其实际投影面积计入计容建筑面积。

3) 部分不计入建筑面积但计入计容建筑面积。

住宅中所有类型的阳台、入户花园、空中花园、绿化空间投影面积的总量不应大于套内建筑面积（不含套内阳台建筑面积）的 15%，超出 15%部分应按超出部分的水平投影面积计入计容建筑面积。

多层、中高层及高层住宅建筑内部原则上不宜设置内天井，确需设置，天井长边应对外通透设计，内天井周边的阳台，不论是否在 15%的面积范围内均按全部投影面积计容。

4) 超出本技术管理规定需多倍计算计容建筑面积

建筑层高超过本规定层高上限的，按 2 倍容积率计入计容建筑面积。超过本规定 2 倍层高上限的，按 3 倍容积率计入计容建筑面积。

不计入计容建筑面积的建筑功能空间，当其使用功能为经营性用途时，应单列该部分建筑面积。

5、建设用地面积计算

建设用地面积以城市人民政府城乡规划主管部门划定用地范围的面积为准，城市道路红线、河道蓝线及绿地绿线用地面积不计入。

6、建筑基底面积计算

1) 计算建筑基底面积

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。建筑工程建筑面积计算规范中计算一半建筑面积的范围，按100%计算基底面积。

a)独立建筑按外墙墙体的外围水平面积计算，室外有顶盖、立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平面积计算；

b)有立柱或墙体落地的凸阳台、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；

c)半地下室按其上口外墙外围的水平面积计算。

2) 满足下述条件的部分空间可不计算建筑基底面积

a)悬挑不落地的阳台、平台、过道等；

b)项目建设用地范围内建筑骑楼及过街楼底层，两端均与市政道路等城市公共开放空间相通；

c)其他建筑结构外墙以外的半开敞空间，24 小时对外开放且与项目周边道路或人行道相连。

d)半地下室顶板（顶板标高不超过4米）上方，提供作露天公共绿化或公众休闲活动场地的部分。

7、地下室、半地下室计算

1) 当某一建筑楼层的顶板面高于周边室外地面的高度均不大

于 1.5 米时,该层为地下室;当某一建筑楼层有超过 1/4 周长的顶板面高于室外地面的高度不大于 1.5 米,其他部分顶板面高于室外地面的高度大于 1.5 米时,该层为半地下室。

当地下室、半地下室周边室外地面标高不一致时,按以下标准确定室外地面标高:

a)建筑基地与城市道路(包括路边绿化带,下同)直接相邻的,以城市道路或路边绿化带(覆土面层)标高加 0.3 米作为建筑室外地面标高。

b)建筑基地与城市道路不直接相邻的,取建筑基地原始标高及设计标高中的较低值作为室外地面标高。

c)与地下室、半地下室外墙结合设置的下沉式采光井或下沉式广场(进深 ≤ 2.1 米)地面不作为室外地面。

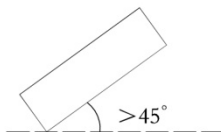
2)地下室使用功能为经营性用途(即非公共停车、设备用房、人防等功能,下同)时,应单列该部分建筑面积。半地下室使用功能为经营性用途时,该部分建筑面积应计入计容建筑面积。

附图 A 建筑布置形式示意图

1、建筑平行布置与垂直布置判断



(1) 平行布置

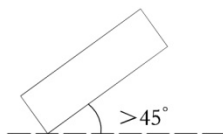


(2) 垂直布置

2、建筑东西向布置与南北向布置判断



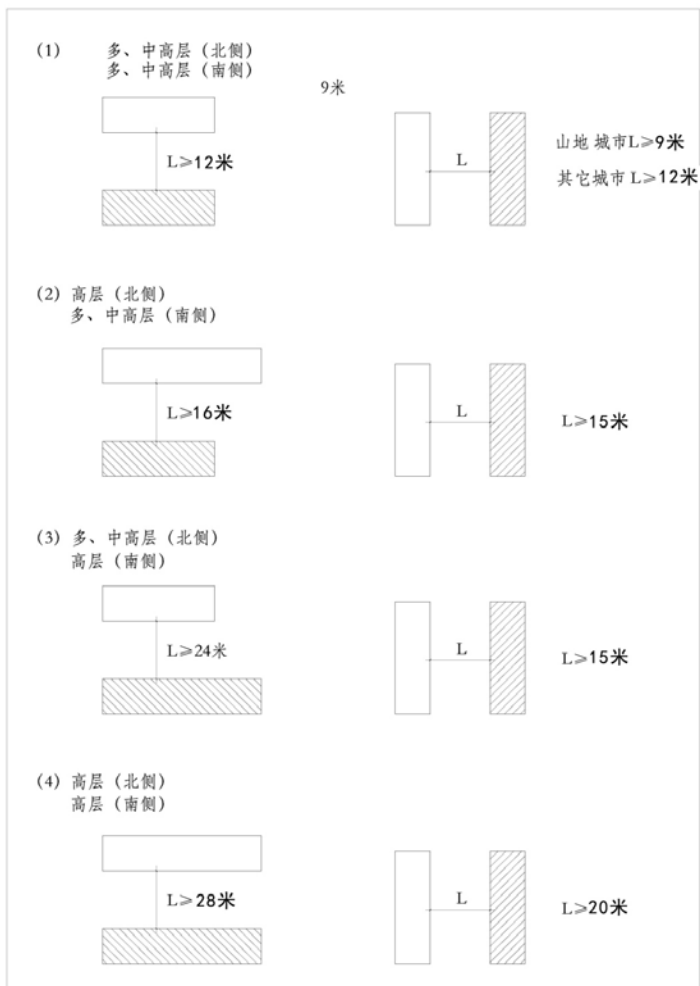
(1) 南北向布置



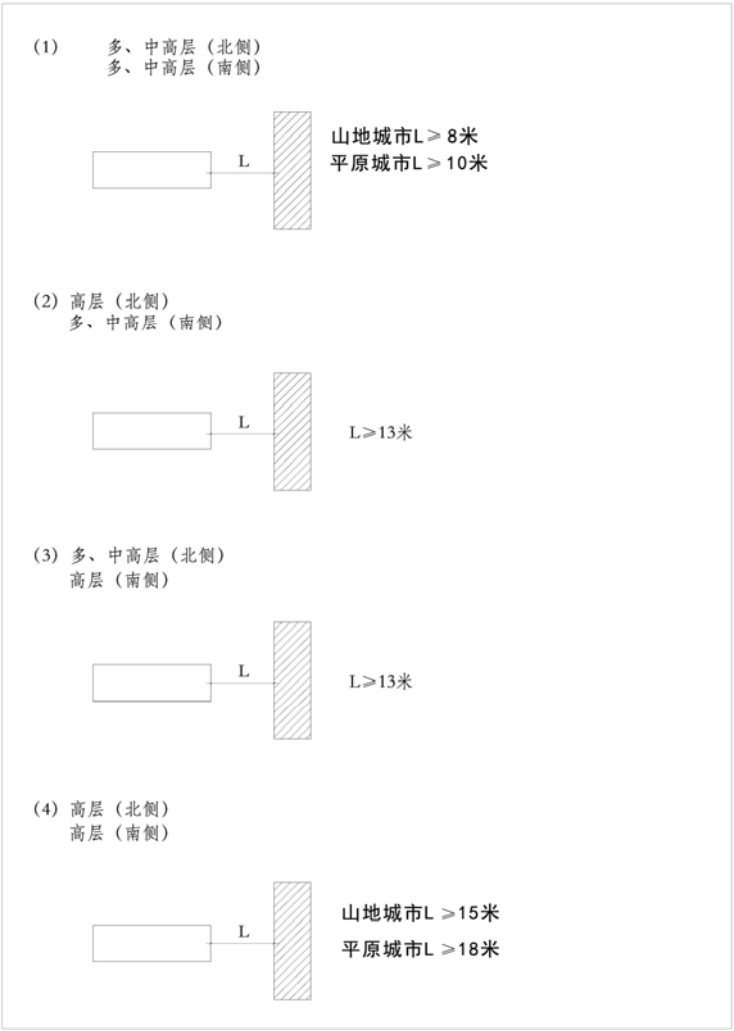
(2) 东西向布置

附图 B 建筑间距示意图

1、平行布置建筑间距控制示意

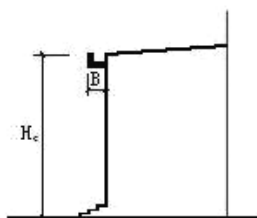


2、垂直布置建筑间距控制示意



附图 C 建筑高度计算示意图

图一 桃檐屋面

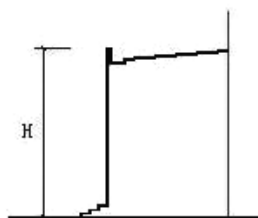


$$H=H_c+B$$

H_c 室外地面至檐口顶

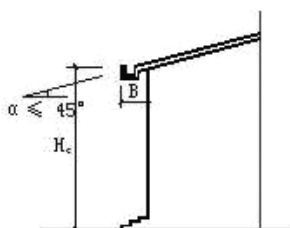
B 檐口挑出宽度

图二 女儿墙屋面



H 自室外地面至女儿墙顶

图三 屋面坡度小于 45° (含 45°)

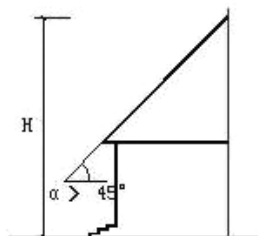


$$H=H_c+B$$

H_c 室外地面至檐口顶

B 檐口挑出宽度

图四 屋面坡度大于 45°



H 自室外地面算至屋脊

附图 D 部分计算规则示意图

1、阳台主体结构判断

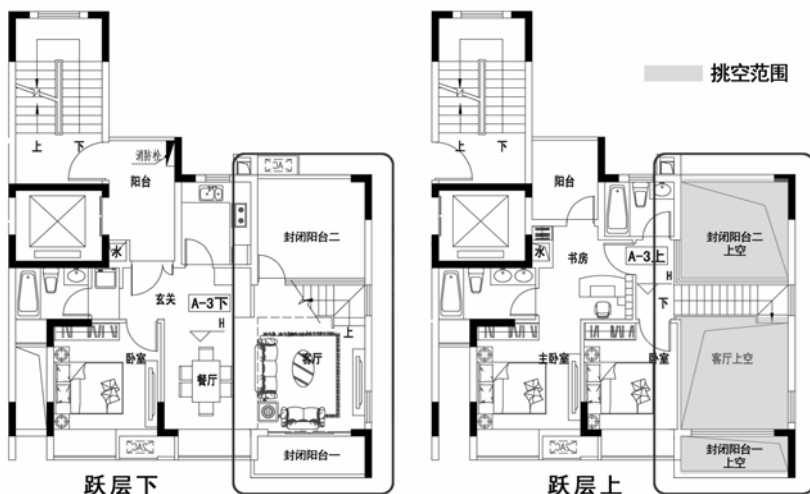


1.1 在建筑平面图中所表达出的所有竖向结构构件位置的基础上，连结竖向构件外边线形成的边界即为该建筑的主体结构轮廓线；如图所示红色线为主体结构轮廓线。

1.2 对于同一个阳台出现部分在主体结构外，部分在主体结构内的情况，可以分段计算，即将在主体结构内的部分计算全面积，在主体结构外的部分计算 1/2 面积。

1.3 对于超过本规定 15%的阳台面积无论是否在主体结构内外均计入计容建筑面积。

2、住宅建筑挑空控制



2.1 除客厅外其他地方均不允许挑空,上图中阳台挑空应计算面积。

2.2 客厅上空楼板开洞面积不得大于挑空空间所处各层户内水平投影面积(不含套内阳台建筑面积)的30%,且挑空空间不得超过两层。超过面积按超出面积计算计容建筑面积,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。

2.3 挑空判断:挑空空间四面不得有横向结构构件(梁或面墙),三面以下横向结构构件可视为不挑空。

主编单位：福建省住房和城乡建设厅
厦门市城市规划设计研究院

参编单位：福州市城乡规划局
厦门市规划委员会
漳州市城乡规划局
泉州市城乡规划局
三明市城乡规划局
莆田市城乡规划局
南平市城乡规划局
龙岩市城乡规划局
宁德市城乡规划局
平潭综合实验区规划局

编写人员：王建萍 洪 榕 邓伟骥 范红轮
朱郑炜 孟永平 黄友谊 王永强
黄敏敏 卓高松 李捷频