

# 东莞市自然资源局文件

东自然资〔2020〕266号

## 关于印发《东莞城市规划管理技术规定 (2020年文件汇编)》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市城市规划管理技术规定（暂行补充规定）》业经市人民政府同意，现一并纳入《东莞市城市规划管理技术规定（2020年文件汇编）》印发给你们，请认真贯彻执行。



东莞市自然资源局  
2020年7月27日

公开方式：主动公开

---

东莞市自然资源局办公室

2020年7月27日印发

---

---

# 《东莞市城市规划管理技术规定》

## 文件汇编(2020版)

---



东莞市自然资源局

二〇二〇年七月

# 前言

“三区”叠加重大历史机遇下，“湾区都市、品质东莞”建设的深入推进，对城乡规划建设管理提出了新时代新的要求。在东莞市新型城镇化发展的新形势下，在国家国土空间规划体系建立和具体标准规范出台之前，城乡规划建设管理工作迫切需要改革创新过渡时期的管理体系，强烈要求根据新形势的需要对原管理标准进行补充修订，切实提高东莞城乡规划建设水平，并为今后与新的空间规划体系无缝衔接打下基础。

根据 2019 年第 3 次市城建工作领导小组办公室工作会议精神，结合东莞当前城乡建设、品质提升、市场环境等方面的实际情况，东莞市自然资源局对 2010 年 5 月版的《东莞市城市规划管理技术规定》进行修改调整，并新增了交通、市政等方面内容，深化细化建筑设计等规范，形成了《东莞市城市规划管理技术规定(暂行补充规定)》(下称《补充规定》)。

为便于查阅和使用，东莞市自然资源局对现行条文进行梳理，并将生效的条文汇集形成《东莞市城市规划管理技术规定（文件汇编 2020 版）》。文件汇编包括《补充规定》（条文+条文说明）、《东莞市城市规划管理技术规定（2010 年 5 月版）》保留条文以及《东莞市密度分区技术标准（试行）》等文件，作为我市国土空间规划完成前“过渡期间”的城乡规划和工程设计管理的主要依据。

本文件汇编颁布之日起，原《东莞市城市规划管理技术规定》（2010 年 5 月版）中第一章、第三章（部分标准）、第四章、第五章、第六章、第七章、第八章、第九章、第十章、第十一章以及历次发布的补充规定同时废止。此前发布的有关规定与本规定不一致的，按照本文件执行。本文件未涉及的内容参照其它有关规定和标准执行。

本文件汇编解释权归东莞市自然资源局。今后国土空间规划体系构建完善后，东莞市自然资源局将及时根据国家、省最新政策规范，对《技术规定》进行全面系统修编，制定符合东莞国土空间规划管理的系统化、规范化的技术规定。

# 目录

一、《东莞市城市规划管理技术规定》二〇一〇年五月版（保留条文） .....	1
二、《东莞市城市规划管理技术规定》暂行补充规定（条文及条文说明） .....	17
三、关于印发《东莞市密度分区管理技术标准（试行）》的通知 .....	137

# **东莞市城市规划管理技术规定**

二〇一〇年五月版（保留条文）

# 目录

第二章 城市用地分类 .....	2
第三章 城市公共设施 .....	11

## 第二章 城市用地分类

**第六条** 东莞市城市用地分类参照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ 137-90)，并结合东莞市的实际情况，采用大、中、小类三个层次的分类体系，共分 10 大类、52 中类、77 小类。

十大类分类名称及代号如下：

- (一) 居住用地 (R)；
- (二) 公共设施用地 (C)；
- (三) 工业用地 (M)；
- (四) 仓储用地 (W)；
- (五) 对外交通用地 (T)；
- (六) 道路广场用地 (S)；
- (七) 市政公共设施用地 (U)；
- (八) 绿地 (G)；
- (九) 特殊用地 (D)；
- (十) 水域和其它用途用地 (E)；

**第七条** 使用本分类时，可根据工作性质，工作内容及工作深度的不同要求，采用本分类的全部或部分类别，但不得增设新的类别。

城市用地分类代号应用于城市规划的图纸和文件。

**第八条** 东莞市城市用地分类和代号必须符合表 2.1 的规定。

**城市用地分类和代号 表 2.1**

类别代号			类别名称	范围
大类	中类	小类		
R			居住用地	居住小区、居住街坊、居住组团和单位生活区等各种类型的成片或零星的用地。
	R1		一类居住用地	以低层住宅为主，市政公用设施齐全，布局完善，建筑密度较低，绿地率较高且环境良好的用地。
		R11	住宅用地	住宅建筑用地。
		R12	公共服务设施用地	为一类居住用地的居民服务且独立占地的配套公共和服务设施用地，如：派出所、居委会、公厕、垃圾站、煤气站、小区商业服务中心、小区文化娱乐中心等。(不包括幼儿园和中小学用地)。

		R13	道路用地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路或小街、小巷、小胡同及停车场等用地。
		R14	绿地	居住小区及小区级以下的集中成片的供居民游憩的用地。
	R2		二类居住用地	以多、中、高层住宅为主，市政公用设施齐全，布局完善，环境较好的用地。
		R21	住宅用地	住宅建筑用地。
		R22	公共服务设施用地	为二类居住用地的居民服务且独立占地的配套公共和服务设施用地，如：派出所、居委会、公厕、垃圾站、煤气站、小区商业服务中心、小区文化娱乐中心等。（不包括幼儿园和中小学用地）。
		R23	道路用地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路或小街、小巷、小胡同及停车场等用地。
		R24	绿地	居住小区及小区级以下的集中成片的供居民游憩的用地。
	R3		三类居住用地	以多、高层为主，市政公共设施比较齐全，布局不完整，环境一般，或住宅与工业或其他用地有混合交叉使用的用地。
		R31	居住用地	住宅建筑用地。
		R32	公共服务设施用地	为三类居住用地的居民服务且独立占地的配套公共和服务设施用地，如：派出所、居委会、垃圾站、煤气站、公厕、小区商业服务中心、小区文化娱乐中心等。（不包括幼儿园和中小学用地）。
		R33	道路用地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路及停车场等用地。
		R34	绿地	居住小区及小区级以下的集中成片的供居民游憩的用地。
	R4		四类居住用地	以简陋住宅或原农村居民点为主的用地。
		R41	居住用地	住宅建筑用地。
R42		公共服务设施用地	为四类居住用地的居民服务且独立占地的配套公共和服务设施用地，如：派出所、居委会、垃圾站、煤气站、公厕、小区商业服务中心、小区文化娱乐中心等。（不包括幼儿园和中小学用地）。	
R43		道路用地	居住小区及小区级以下的小区路、组团路及停车场等用地。	
R44		绿地	居住小区及小区级以下的集中成片的供居民游憩的用地。	

R6 ●		中小学及幼儿园用地	居住区级以下的教育设施用地，如幼儿园、小学、中学等用地。	
	▲R61	幼儿园用地	幼儿园用地。	
	▲R62	小学用地	小学用地。	
	▲R63	中学用地	中学用地。	
	▲R64	九年一贯制学校	涵盖初中和小学的九年一贯制学校用地。	
C		公共设施用地	居住区及居住区级以上的行政、文化、教育、经济、卫生、体育以及科研设计等机构和设施的用地，不包括居住用地中的公共服务设施用地。	
	C1		行政办公用地	行政、党派和团体等机构用地。
		C11	市属行政办公用地	市属（含县、区、镇）机关，如人大、政协、人民政府、法院、检察院、公安、各党派和社会团体、以及企事业单位管理机构等办公用地。
		C12	非市属办公用地	在本市的非市属机关及企事业单位管理机构等行政办公用地。
	C2		商业金融业用地	商业、服务业、金融业、保险业、旅馆业和市场等用地。
		C21	商业用地	综合百货商店、商场和经营各种食品、服装、纺织品、医药、日用杂货、五金交电、文化体育、工艺美术等专业零售批发商店及其附属的小型工场、车间和仓库等用地。
		C22	金融保险业用地	银行及分理处、信用社、信托投资公司、证券交易所和保险公司，以及外国驻本市的金融和保险机构等用地。
		C23	贸易咨询用地	各种贸易公司、商社及其咨询机构等用地。
		C24	服务业用地	饮食、照相、理发、浴室、洗染、日用修理和交通售票等用地。
		C25	旅馆业用地	旅馆、招待所、度假村及其附属设施等用地。
		C26	市场用地	独立地段的农贸市场、小商品市场、工业品市场和综合市场等用地。
		C3		文化娱乐用地
	C31		新闻出版用地	各种通讯社、报社和出版社等用地。
	C32		文化艺术团体用地	各种文体艺术团体等用地。
	C33		广播电视用地	各种广播电台、电视台和转播台、差转台等用地。
	C34		图书展览用地	公共图书馆、博物馆、科技馆、展览馆和纪念馆等用地。

	C35	影剧院用地	电影院、剧场、音乐厅、杂技场等演出场所，包括各单位对外营业的同类用地。
	C36	游乐用地	独立地段的游乐场、舞厅、俱乐部、文化宫、青少年宫、老年活动中心等用地。
C4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等单位内的体育用地。
	C41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，如体育场馆、各类球场、溜冰场、赛马场、跳伞场、摩托车场、射击场以及水上运动的陆域部分等用地，包括附属的业余体校用地。
	C42	体育训练用地	为各类体育运动专设的训练基地用地。
C5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。
	C51	医院用地	综合医院和各类专科医院等用地，如妇幼保健院、儿童医院、精神病院、肿瘤医院等用地。
	C52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心、急救中心和血库等用地。
	C53	疗养用地	疗养所和疗养院等用地。不包括以居住为主的干休所用地，该用地应归入居住用地（R）。
C6		教育科研设计用地	高等院校、中等职业技术学校、科学研究和勘测设计机构等用地。不包括中学、小学和幼托用地，该用地应归入居住用地（R）。
	C61	高等学校用地	大学、学院、专科学校和独立地段的研究生院等用地，包括军事院校用地。
	C62	中等职业学校用地	属于高中阶段职业教育的普通中专、职业高中、技工学校等设施用地。
	C63	成人与业余学校用地	独立地段的电视大学、夜大、教育学院、党校、干校、业余学校和培训中心等用地。
	C64	特殊学校用地	聋、哑、盲人学校及工读学校用地。
	C65	科研设计用地	科学研究、勘测设计、观察测试、科技信息和科技咨询等机构用地。不包括附设于其他单位内的研究室和设计室等用地。
C7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑及革命遗址等用地。不包括已作其它用途的文物古迹用地，该用地应分别归入相应的用地类别。
C8	●	口岸监管用地	口岸的边境联检设施及其附属设施用地，包括口岸内的联检站和交通设施用地。
C9		其它公共设施用地	除以上之外的公共设施用地，如宗教活动场所、社会福利院等用地。

M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用的铁路、码头和道路等用地，不包括露天矿用地，该用地应归入水域和其它用地（E）。
	M1		一类工业用地	对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地，如电子工业、缝纫工业、工艺品制造工业等用地。
	M2		二类工业用地	对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业用地，如食品工业、医药制造工业、纺织工业等用地。
	M3		三类工业用地	对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地，如采掘工业、冶金工业、大中型机械制造工业、化学工业、造纸工业、制革工业和建材工业等用地。
W			仓储用地	仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施等用地。不包括工厂内附设的仓库建筑和堆场用地。
	W1		普通仓库用地	以库房建筑为主的储存一般货物的普通仓库用地。
	W2		危险品仓库用地	存放易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓库用地。
	W3		堆场用地	露天堆放货物为主的仓库用地。
T			对外交通用地	铁路、公路、管道运输、港口和机场等城市对外交通运输及其附属设施等用地。
	T1		铁路用地	铁路站场和线路等用地。
	T2	T21	公路用地	高等级公路和一、二、三级公路线路及长途客运站等用地。不包括村镇公路用地，该用地应归入道路广场用地(S)。
		T21	高等级公路用地	高速公路、快速路用地。
		T22	一、二、三级公路用地	一、二、和三级公路用地。
		T23	长途客运站用地	长途客运站用地。
	T3		管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地。
	T4		港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区和航运站等用地。
		T41	海港用地	海港港口用地。
		T42	河港用地	河港港口用地。
T5		机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地。	
S		道路广场用地	市级、区级和居住区级的道路、广场和停车场等用地。	

U	S1		道路用地	主干路、次干路和支路用地, 包括其交叉路口用地; 不包括居住用地、工业用地等内部的道路用地。
		S11	主干路用地	主干路用地。
		S12	次干路用地	次干路用地。
		S13	支路用地	主次干路之间的联系道路用地。
		S19	其它道路用地	除主次干路和支路外的道路用地, 如步行街、自行车专用道等用地。
	S2		广场用地	公共活动广场用地, 不包括单位内的广场用地。
		S21	交通广场用地	交通集散为主的广场用地。
		S22	游憩集会广场用地	游憩、纪念和集会等为主的广场用地。
	S3		社会停车场库用地	公共使用的停车场和停车库用地, 不包括其它各类用地配建的停车场库用地。
		S31	机动车停车场库用地	机动车停车场库用地。
		S32	非机动车停车场库用地	非机动车停车场库用地。
			市政公用设施用地	市级、区级和居住区级的市政公用设施用地, 包括其建筑物、构筑物及管理维修设施等用地。
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地。
		U11	供水用地	独立地段的水厂及其附属构筑物用地, 包括泵房和调压站等用地。
U12		供电用地	变电站所、高压塔等用地, 不包括电厂用地, 该用地应归入工业用地(M)。	
U13		供燃气用地	储气站、调压站、罐装站和地面输气管廊等用地。不包括煤气场用地, 该用地应归入工业用地(M)。	
U14		供热用地	大型锅炉房, 调压、调温站和地面输热管廊等用地。	
U2		交通设施用地	公共交通和货运交通等设施用地。	
	U21	公共交通用地	公共汽车、出租汽车、无轨电车的停车场、保养场、车辆段和首末站等用地, 以及轮渡(陆上部分)用地。	
	U22	货运交通用地	货运车队的站场等用地。	
	▲U23	轨道交通用地	各种形式轨道交通在地面以上站场、线路及附属设施用地。	
	▲U24	公共加油站用地	公共加油站及其附属设施用地。	
	U29	其它交通设施用地	除以上之外的交通设施用地, 如教练场、汽车维修站、洗车场等用地。	
U3		邮电设施用地	邮政、电信设施用地。	
	▲U31	邮政设施用地	邮政营业网点及其附属设施用地。	
	▲U32	电信设施用地	各类电信及附属设施用地。	

	U4		环境卫生设施用地	环境卫生设施用地。
		U41	雨水、污水处理用地	雨水、污水泵站、排渍站、处理厂、地面专用排水管廊等用地。不包括排水河渠用地，该用地应归入水域和其它用地(E)。
		U42	垃圾处理用地	固体废物的收集、转运、堆放、处理等设施用地。
	U5		施工与维修设施用地	房屋建筑、设备安装、市政工程、绿化和地下构筑物等施工及养护维修设施等用地。
	U6		殡葬设施用地	殡仪馆、火葬场、骨灰存放和墓地等设施用地。
	U9		其它市政公用设施用地	除以上之外的市政公用设施用地，如消防、防洪等设施用地。
G			绿地	市级、区级和居住区级的公共绿地及生产防护绿地。不包括专用绿地、园地和林地。
	G1		公共绿地	向公众开放，有一定游憩设施的绿化用地，包括其范围内的水域。
		G11	公园	综合性公园、纪念性公园、儿童公园、动物园、植物园、古典园林、风景名胜公园和居住区小公园等用地。
		G12	街头绿地	沿道路、河湖、海岸和城墙等，设有有一定游憩设施或起装饰性作用的绿化用地。
	G2		生产防护绿地	园林生产绿地和防护绿地。
		G21	园林生产绿地	提供苗木、草皮和花卉的园地。
		G22	防护绿地	用于隔离、卫生和安全的防护林带及绿地。
G3●		高尔夫球场用地	高尔夫球场用地，不包括会所等设施用地。后者应归入游乐用地（C36）。	
D			特殊用地	特殊性质的用地。
	D1		军事用地	直接用于军事目的的军事设施用地，如指挥机关，营区、训练场、试验场、军用机场、港口、码头、军用洞库、仓库、军用通信，侦察、导航、观测台站等用地，不包括部队家属生活区等用地。
	D2		外事用地	外国驻华使馆、领事馆及其生活设施等用地。
	D3		保安用地	监狱、拘留所、劳改所和安全保卫部门等用地，不包括公安局和公安分局，该用地应归入公共设施用地（C）。
E			水域和其它用途用地	除以上各大类用地之外的用地。
	E1		水域	江、河、湖、海、水库、苇地、滩涂和渠道等水域，不包括公共绿地及单位内的水域。
	E2		耕地	种植各种农作物的用地。
		E21	菜地	种植蔬菜为主的用地，包括温室、塑料大棚等用地。
		E22	灌溉水田	有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，用以种植水稻、莲藕、席草等水生作物的耕地。

	E29	其它耕地	除以上之外的耕地。
	E3	园地	果园、桑园、茶园、橡胶园等用地。
	E4	林地	生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林等林木的土地。
	E5	牧草地	生长各种牧草的土地。
	E6	△ 村镇建设用地	农村居住点生产和生活的各类建设用地。
	E7	弃置地	由于各种原因未使用或尚不能使用的土地如裸岩、石砾地、陡坡地、塌陷地、盐碱地、沙荒地、沼泽地、废窑坑等。
	E8	露天矿用地	各种矿藏的露天开采用地。
	E9●	发展备用地	规划中确定为城市远期发展的用地。
	E10●	闲置地	专指现状已推平、已征用的空闲地等。

注释：●对照 [GBJ137-90] 新增的中类。

▲对照 [GBJ137-90] 新增的小类。

△对照 [GBJ137-90] 减少的小类。

### 第九条 控制性详细规划必须制定土地使用相容性的规定。

各类建设项目必须满足经批准的控制性详细规划的土地使用相容性的规定。

编制控制性详细规划土地使用相容性的规定宜符合表 2.2《各类建设用地适建范围表》（以下简称表 2.2）的要求。

凡需改变规划用地性质或超出经批准的控制性详细规划土地使用相容性规定范围的建设项目，应先由城市规划行政主管部门提出调整意见，经东莞市城市规划委员会同意，再报市人民政府批准

各类建设用地适建范围表 表 2.2

序号	用地类别 建设项目	居住用地						公共设施用地				工业用地			仓储用地			市政公用设施用地	绿地	
		R1	R2	R3	R4	R5	R6	C1C2	C3~C6	C8	C9	M1	M2	M3	W1	W2	W3	U	G1	G2
1	低层独立式住宅	√	√	○	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2	其他低层居住建筑	√	√	○	√	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
3	多层居住建筑	○	√	√	√	√	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
4	中高层居住建筑	×	√	√	○	√	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
5	高层居住建筑	×	√	√	○	√	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
6	宿舍	×	√	√	√	√	√	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	×	×
7	居住小区教育设施 (中小学、幼托)	√	√	√	√	○	√	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
8	居住小区商业服务设施	○	√	√	√	√	×	√	√	○	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
9	居住小区文化设施(青少年 和老年活动室文化馆等)	○	√	√	√	√	√	√	√	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
10	居住小区体育设施	√	√	√	√	√	√	○	√	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	○
11	居住小区医疗卫生设施(卫生 站、街道医院、养老院等)	√	√	√	√	√	×	○	√	○	○	√	○	×	×	×	×	×	×	×

12	居住小区市政公用设施(含出租汽车站)	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	√	√	√	√	○	√	√	○	○	
13	居住小区行政管理设施(派出所、居委会等)	√	√	√	√	√	○	○	√	×	×	√	○	×	○	×	○	○	○	×	×
14	小型农贸、综合市场	×	√	√	√	√	×	×	×	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×
15	居住区级以上(含居住区级,下同)行政办公建筑	×	○	○	×	×	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
16	居住区级以上商业服务设施	×	√	√	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
17	居住区级以上文化设施(图书馆 博物馆 音乐厅 纪念建筑)	○	○	○	×	×	×	○	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
18	居住区级以上娱乐设施(影剧院、歌舞厅、俱乐部、游乐场)	○	○	○	×	×	×	○	√	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
19	居住区级以上体育设施	×	○	○	×	×	×	×	√	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	○
20	居住区级以上医疗卫生设施	×	○	○	×	×	×	×	√	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
21	特殊病院(精神病院、传染病院)	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
22	办公建筑、商办综合楼	×	○	○	○	√	×	√	○	○	×	○	○	×	○	×	○	×	×	×	×
23	一般旅馆	×	○	○	○	√	×	√	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
24	星级宾馆	×	○	○	×	×	×	√	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
25	商住综合楼	×	√	√	√	√	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
26	高等院校	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
27	中等职业学校、成人学校和业余学校	×	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
28	科研设计机构	×	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
29	对环境基本无干扰、污染的工厂	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	√	×	×	×	×
30	对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	√	×	○	×	○	×	×	×	×
31	对环境基有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×
32	普通储运仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	√	○	×	√	×	√	×	○	×	×
33	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×
34	农、副、水产品专业批发市场	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	×	○	×	○	×	×	×	×
35	社会公共停车场、库	○	○	○	○	○	○	√	○	○	○	√	√	○	√	×	√	×	√	√	○
36	加油站	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	√	√	√	√	○	√	×	√	√	○
37	汽车修理、专业保养场和机动训练场	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	√	√	×	√	×	√	×	√	√	×
38	客货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	√	√	×	√	×	√	×	√	√	×
39	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	√	○	×
40	污水处理厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	√	○	○	○	○	○	√	×
41	殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
42	公厕、垃圾转运站	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	√	√	√	○	○

注：√允许设置；×不允许设置；○可允许或可不允许设置，由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求确定。

## 第三章 城市公共设施

### 第十条 公共设施的分类分级标准

(一) 公共设施按照使用功能分八类:

- (1) 教育设施;
- (2) 医疗卫生设施;
- (3) 文化娱乐设施;
- (4) 体育设施;
- (5) 社会福利与保障设施;
- (6) 行政管理与社区服务设施;
- (7) 商业设施;
- (8) 市政公共设施。

(二) 公共设施按市级、区级、居住区和居住小区四级配置。居住区的人口规模为 3~5 万人, 居住小区的人口规模为 1~1.5 万人。

### 第十一条 市级和区级公共设施的设置准则

市级和区级公共设施应根据城市规划的要求, 与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应, 以市和区为单位, 在符合相关标准的条件下, 合理布置, 统筹安排。

(一) 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、寄宿制高中和特殊教育学校等。

(二) 市级和区级医疗卫生设施包括综合医院、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。

(三) 区级文化设施包括文化馆、图书馆、博物馆、影剧院和新华书店等, 布局宜相对集中, 独立设置于交通便利的中心地段, 形成区级文化中心。

(四) 区级体育设施包括体育场、游泳池和体育馆等, 宜集中布局, 形成区级体育中心。

(五) 市级社会福利与保障设施应配置颐养院、儿童福利院和社会福利中心等项目, 各区应配置敬老院和区级社会福利中心等基本设施, 并应随着社会经济的发展不断完善。

(六) 市级和区级商业设施应根据相关规划中所确定的市级和区级商业

中心，统筹规划，合理安排相应的商业设施。

### 第十二条 居住区和居住小区级的公共设施的设置准则

(一) 居住区和居住小区级的公共设施的设置水平，必须与居住人口规模相适应，公共设施项目的安排应符合表 3.1 的规定。当居住人口规模达到居住区和居住小区规模时，应按照表 3.1 的规定配置本级及以下各级公共设施项目；当居住人口规模介于居住区和居住小区规模之间时，除了按照低一级配置公共设施项目，还应根据需要选配高一级的部分公共设施项目；当居住人口规模大于组团小于居住小区时，应选配相应的小区级公共设施项目。

(二) 居住区或居住小区的文化娱乐和体育设施宜集中设置于交通便利的中心地段，分别形成居住区、居住小区级公共活动中心。

(三) 编制控制性详细规划应符合表 3.1 的规定。

第十三条 凡本章未涉及到的城市公共设施应符合国家、省现行的有关法律、法规及其它强制性标准的规定。

主要公共设施配置表 表 3.1

类别	项目名称	一般规模(m <sup>2</sup> /处)		服务规模(万人)	配置规定	配置级别		备注
		建筑面积	用地面积			居住区	居住小区	
医疗卫生设施	综合医院	200床	22000-30000	24000-28000	4-6	建筑面积为110-150m <sup>2</sup> /床,用地面积为120-140m <sup>2</sup> /床.	○	全市医院总规模按4床/千人标准计算。对于市级或区级医院而言,宜配建800床或以上规模的大型综合医院。本表面积指标不包括职工宿舍楼。
		500床	55000-75000	60000-70000	10-12			
		800床	88000-120000	96000-112000	15-20			
	门诊部	2000-3000	-	3-5	-	●	在设置有大型综合医院的居住区内不宜单独设置门诊部。	

续表 3.1

类别	项目名称	一般规模(m <sup>2</sup> /处)		服务规模(万人)	配置规定	配置级别		备注
		建筑面积	用地面积			居住区	居住小区	
文化娱乐设施	区级文化中心		-	10-25	属区级文化设施, 人均建筑面积不低于 0.05m <sup>2</sup> 。	○		宜配置图书阅览、培训、少儿活动、展览、文艺康乐等室内活动以及进行文化活动的文化广场, 其中室内文化场地面积不应低于 3200 m <sup>2</sup> 。若附设影院, 宜按照影院指标增加建筑面积。
	居住区级文化站	4000-6000	-	4-6	居住区级文化设施人均建筑面积应不低于 0.1 m <sup>2</sup> 。	●		宜配置文化康乐设施、图书阅览、科技普法、教育培训等设施, 并应专门设置老人活动中心、青少年活动中心、儿童活动中心、儿童图书阅览室(室)等项目, 宜设置多功能厅、展览厅、电脑室等。规模较大的工业区内应设一处。

续表 3.1

类别	项目名称	一般规模(m <sup>2</sup> /处)		服务规模(万人)	配置规定	配置级别		备注
		建筑面积	用地面积			居住区	居住小区	
体育设施	居住区级体育活动中心	500-800	12000-18000	4-6	居住区级体育设施人均用地面积应不低于 0.3m <sup>2</sup> 。	●		宜配置户外健身场地(包括室外器械场地、慢跑道等)、排球场、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池以及儿童活动场所等。
社会福利与保障设施	敬老院(颐养院)	3000-6000	5000-9000	-	建筑面积为: 15-20 m <sup>2</sup> 床, 用地面积为: 25-30m <sup>2</sup> /床。	○		为缺少家庭照顾的老年人提供居住及文化娱乐场所。各区敬老院每处容纳 200-300 床。有条件的居住区可参照设置

续表 3.1

类别	项目名称	一般规模(m <sup>2</sup> /处)		服务规模(万人)	配置规定	配置级别		备注
		建筑面积	用地面积			居住区	居住小区	
行政管理与社区服务设施	街道办事处	2000-4000		10-25	属区级公建设施	○		街道办事处办公用房宜独立占地，宜与社区服务中心组合设置。
	社区服务中心	1500-2000	-	10-25	属区级服务设施	○		宜设置助残、康复保健、家政服务、计划生育宣传咨询、婚姻中介等社会救助和便民利民的服务项目。
	派出所	2500-3000	2000-2500	10-25	属区级公建设施	○		宜结合公安系统内部基层设施建设的有关规划，进行选址。

续表 3.1

类别	项目名称	一般规模(m <sup>2</sup> /处)		服务规模(万人)	配置规定	配置级别		备注
		建筑面积	用地面积			居住区	居住小区	
商业设施	居住区级肉菜市场	-	-	4-6	建筑面积 100-200 m <sup>2</sup> /千人。	○		宜相对集中布局，独立设置。若设置于建筑物底层，应有独立出入口。
市政公用设施	邮政支局	1500	2000	-	-	○		邮政支局宜独立占地，便于车辆出入及识别，根据部门需要设置。
	液化石油气瓶装供应站	100-200	1000-1500	-	-	○		服务半径宜为 1-3km。
	再生资源回收站	850-1300	1000-1500	-	-	○		宜独立占地，并应设置在与周围建筑物的间隔不小于 50m 的隐蔽地段，避免对居民生活的干扰。
	消防站	1500-3000				○		4km <sup>2</sup> -7km <sup>2</sup> 设置一个。消防站的分布应满足总体规划和消防专项规划的要求。

## 教育设施配置表

（引自《东莞市基础教育设施专项规划编制指引（试行）》）

类别	项目名称	一般规模	配置规定	备 注
教育 设施	幼儿园	适宜办学规模为 12-18 班；最小办学规模不得少于 6 班。	30 座/班，用地面积 10 m <sup>2</sup> /座。	幼儿园千人学位指标按照 45 个计算。
	小学	推荐办学规模为 36-60 班。	45 座/班，用地面积 12 m <sup>2</sup> /座（低标）； 15.3 m <sup>2</sup> /座（中标）。	小学千人学位指标按照 95 个计算。
	初中	推荐办学规模为 36-60 班。	50 座/班，用地面积 15 m <sup>2</sup> /座（低标）； 19.6 m <sup>2</sup> /座（中标）。	初中千人学位指标按照 40 个计算。
	高中	推荐办学规模不少于 48 班。	50 座/班，用地面积 18.7 m <sup>2</sup> /座（低标）； 22 m <sup>2</sup> /座（中标）。	高中千人学位指标按照 40 个计算（普通高中 25 个，中职学校 15 个）。

注：（1）纳入基础教育设施专项规划制定的近期实施计划或者位于特别政策区内，且符合推荐办学规模下限的学校适用低标；其余情况适用中标。

（2）九年一贯制学校、完全中学、十二年一贯制学校的推荐办学规模不少于 60 班。

**《东莞市城市规划管理技术规定》**  
**暂行补充规定**  
(条文及条文说明)

# 条文

# 前言

为落实国家和广东省的规范和规定要求，进一步加强城市规划建设管理，2017年3月，原市城乡规划局启动了《东莞市城市规划管理技术规定（2010年5月版）》系统修订完善工作，并于2018年12月完成了初步成果，分为面向规划编制管理的《东莞市城市规划管理技术规定（修订稿）》（征求意见稿）和面向建设项目工程设计管理的《东莞市建设工程设计规划管理技术规定》（征求意见稿）两册内容，涵盖总则、用地分类与使用、密度分区与建筑控制、城市公共设施、交通设施、市政工程、城市设计、地下空间、历史文化保护、建筑设计等章节。2019年1月，因全市部门机构改革和国土空间规划体系改革相关工作影响，部分内容需待国家新标准新规定明确后重新制定，系统修订工作暂停推进。

为做好国土空间规划体系改革的过渡衔接工作，同时落实市城建工作领导小组工作会议的指示精神，配合东莞建设“湾区都市，品质东莞”的近期发展需要，经综合评估，2020年初市自然资源局提出按照“系统谋划、分步推进”的工作思路开展修编。近期重点修订与国土空间规划体系改革影响较小，且与城市建设、品质提升关系密切，市场项目建设反馈需求强烈的管理标准，形成《东莞市城市规划管理技术规定（暂行补充规定）》（下称《补充规定》），作为我市国土空间规划完成前过渡期间的城市规划和工程设计管理的补充依据。国土空间规划体系基本稳定后，将结合国家、省最新政策规范开展全面检讨和系统修编，制定一套适用于国土空间规划管理的技术管理规定。

本次《补充规定》针对规划编制和项目设计，分别形成“规划篇”和“建筑篇”两大部分。本次重点修订了用地开发控制指标，增补了交通市政设施技术规范，充实完善了建筑工程设计标准等，具体包括用地开发控制、交通设施、市政与防灾设施、总平面图规划设计、建筑工程设计、建筑经济技术指标计算等六个章节。本《补充规定》结合原《东莞市城市规划管理技术规定（2010年5月版）》的部分保留条文，以及已发布的《东莞市密度分区技术标准（试行）》、《东莞市基础教育设施专项规划编制指引》等相关规定，将作为我市国土空间规划完成前过渡期间的城市规划和建设工程设计管理的主要依据。

# 目录

总则 .....	3
----------	---

## 第一部分 规划篇

第一章 用地开发控制 .....	4
第一节 容积率、建筑密度、绿地率与建筑限高 .....	4
第二节 用地边界 .....	5
第三节 建筑退缩 .....	6
第二章 交通设施 .....	8
第一节 城市道路 .....	8
第二节 轨道交通 .....	10
第三节 公交场站 .....	11
第四节 机动车停车场（库） .....	12
第五节 慢行交通 .....	15
第三章 市政及防灾设施 .....	18
第一节 给水工程 .....	18
第二节 排水工程 .....	19
第三节 电力工程 .....	21
第四节 燃气工程 .....	23
第五节 通信工程 .....	28
第六节 热力工程 .....	29
第七节 环境卫生 .....	29
第八节 管线综合 .....	31
第九节 竖向工程 .....	32
第十节 综合防灾 .....	33

## 第二部分 建筑篇

第一章 总平面图规划设计 .....	36
第一节 建筑退线 .....	36

第二节 建筑间距.....	39
第三节 竖向设计.....	40
第四节 交通组织.....	41
第五节 绿地设计.....	43
第六节 配套设施.....	43
<b>第二章 建筑工程设计.....</b>	<b>49</b>
第一节 住宅建筑.....	49
第二节 宿舍建筑.....	51
第三节 商业、办公、科研建筑.....	51
第四节 教育建筑.....	52
第五节 工业、仓储建筑.....	53
<b>第三章 建筑经济技术指标计算.....</b>	<b>55</b>
第一节 结构层高计算.....	55
第二节 建筑面积计算.....	56
第三节 容积率计算.....	59
第四节 建筑密度计算.....	66
第五节 绿地率计算.....	66
第六节 建筑高度计算.....	68
第七节 停车位计算.....	68
附录 A: 全市重点海岸、河岸示意图.....	70
附录 B: 海岸、河岸建筑退缩空间建设指引.....	71
附录 C: 道路推荐断面示意图.....	73
附录 D: 术语.....	79

# 总则

**第 0.0.1 条** 为了进一步提高东莞城乡规划建设水平，促进城乡规划编制和管理的标准化、规范化和法制化，在遵循现有法律法规和政策以及保持整体规划管理体系稳定的基础上，针对东莞社会发展、城市建设的自身需要，对《东莞市城市规划管理技术规定（2010 年 5 月版）》进行修订与补充。

**第 0.0.2 条** 本《补充规定》围绕建设“湾区都市，品质东莞”的战略目标，以提升城市发展品质、促进土地节约集约利用、促进城市精细化管理为主要方向，进一步强化城乡规划的导向作用。

**第 0.0.3 条** 大力推进生态文明建设，保护东莞市良好的生态自然基底，维护生态自然格局。城乡规划建设应坚持生态优先、因地制宜的原则，充分尊重现状地形地貌和山形水系，避免占山填湖式建设，促进城市发展与自然资源保护相协调。

**第 0.0.4 条** 本《补充规定》以国家和广东省的有关规范及标准为基础依据，参照国内外城市先进经验，并结合东莞城市发展目标要求和实际情况制定。

**第 0.0.5 条** 本规定条文自颁布之日起实施，原《东莞市城市规划管理技术规定》（2010 年 5 月版）中第一章、第三章中的部分标准、第四章、第五章、第六章、第七章、第八章、第九章、第十章、第十一章的相关条文同时废止。国土空间规划体系建立前的过渡时期内，东莞市行政范围内的城乡规划和工程设计管理工作应按《东莞市城市规划管理技术规定（2010 年 5 月版）》的保留条文、本《补充规定》条文以及其他有关规定执行。此前发布的有关规定与本规定不一致的，按照本规定执行。

**第 0.0.6 条** 本规则施行前，已通过审查批准的总平面规划方案、已办理建设工程规划许可的建筑物，在申请办理变更手续时，不涉及变更的部分内容可继续沿用原技术标准。

**第 0.0.7 条** 本规定由东莞市自然资源局负责解释。

# 第一部分 规划篇

## 第一章 用地开发控制

### 第一节 容积率、建筑密度、绿地率与建筑限高

**第 1.1.1 条** 居住、商业金融业、工业、仓储、新型产业等用地及其混合用地容积率的确定按《东莞市密度分区管理技术标准（试行）》执行。公共服务设施、交通设施和市政设施等公益性用地的容积率在符合国家、省相关技术要求的基础上按需赋值。

**第 1.1.2 条** 地块建筑密度应符合以下规定：

（一）工业、仓储用地的建筑密度原则上不大于 50%，因生产工艺、流程需求并提供相关论证说明，可适当放宽建筑密度上限。

（二）新型产业用地、科研设计用地的建筑密度原则上不大于 50%。工业建筑（厂房、车间）占比较高的项目可适当放宽建筑密度上限。

（三）商业金融业用地的建筑密度原则上不大于 50%。

（四）混合用地的建筑密度上限原则上按照混合地块上各类功能取高值确定。

（五）其他用地的建筑密度按照相关技术规定要求赋值。

**第 1.1.3 条** 地块绿地率指标应符合下表规定。

类别代码	类别名称	绿地率下限（%）	
R	R+C	居住商业混合用地	25
	R6	中小学及幼儿园用地	35
C	C2	商业金融业用地	20
	C3、C5、C61-C64	文化娱乐、医疗卫生、教育用地	35
	C12、C65	办公用地、科研设计用地	25

注：其他用地的绿地率指标应符合相关技术规定要求。

**第 1.1.4 条** 地块建筑限高应符合以下规定：

（一）除机械、传统装备制造类产业有特殊要求和对安全、消防等有特殊规定的项目外，无行业特殊要求的工业、仓储用地建筑高度不应超过 60 米。

（二）在有净空高度限制的机场、军事用地、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。

（三）在历史名城、历史文化街区和文物保护单位等历史文化资源的保护控制范围内新建、改建建筑物，其控制高度应符合保护规划及相关控制规定。

（四）湖边、山边、河边等生态环境地区的建设应通过开展城市设计、地块包装等专项研究确定建筑高度控制要求，形成有序的天际轮廓线，达到显山露水效果。

**第 1.1.5 条** 一般地块的规划控制指标应符合本节的规定。确需对建筑密度、建筑限高等控制指标调整的，可通过轨道站场 TOD 规划、城市更新规划、城市设计、地块包装等进行专题研究论证。

## 第二节 用地边界

**第 1.2.1 条** 为贯彻落实规划管控、整体开发的原则，进一步规范用地边界，提高土地统筹集约利用效率，促进用地规整开发，规划用地边界的划定应符合本章节的规定。

**第 1.2.2 条** 用地边界的划定应规整，避免形成不规则的边界轮廓和尖角，原则上应符合以下要求：

（一）单个细分地块的用地面积原则上不应小于 3000 平方米，公益性用地除外；

（二）地块最窄处不宜小于 30 米，且建筑红线最窄处不宜小于 20 米，绿地和市政设施用地除外；

（三）用地边界不宜出现边长小于 30 米的锯齿状，应裁直规整边界；

（四）用地边界不宜出现小于 60 度的尖角；

乡村地区的建设用地，或因行政区划、自然边界、土地权属和邻接用地建成条件等特殊原因导致用地边界难以满足上述要求的，在不妨碍规划实施的情况下，可结合实际情况划定。

**第 1.2.3 条** 不符合上款用地边界划分和规整要求、难以开发的边角地，原则上不划为独立地块，优先规划为街头绿地等公益性用地，或纳入相邻地块统一利用。

### 第三节 建筑退缩

**第 1.3.1 条** 建筑退缩距离除必须符合消防、卫生、环保、安全、日照等方面的要求外，还应符合本章节的规定。

**第 1.3.2 条** 相邻地块为建筑基地时，建筑退缩用地红线的距离不应小于 5 米；相邻地块为绿地、广场等非建筑基地时，建筑退缩用地红线的距离不应小于 2 米。

**第 1.3.3 条** 沿道路的建筑退缩距离应符合下表的规定。

道路性质		建筑退让道路的最小距离(米)
高速公路		按道路中线退让 70
快速路		按道路中线退让 60
其他城市道路	道路红线宽度 $\geq$ 36 米	按道路红线退让 10
	道路红线宽度 $\geq$ 24 米	按道路红线退让 5
	道路红线宽度 $\geq$ 10 米	按道路红线退让 3

注：乡村道路两侧建筑可结合实际情况适当降低退缩距离；存在其他特殊情况的，可开展专题研究论证。

**第 1.3.4 条** 为提升滨水地区空间品质，打造高品质滨水公共空间，沿海岸线、河岸线的建筑退缩距离应符合下表规定。

类型	河道名称	退缩距离 (m)			
		生活岸线		生产岸线	
		平均值	最低值		
海岸线	狮子洋	$\geq$ 125	$\geq$ 100	$\geq$ 35	
重点管 控河 岸线	一级	东江北干流，东江	$\geq$ 125	$\geq$ 100	$\geq$ 35
	二级	东江南支流，淡水河，倒运海水道，中堂水道，太阳洲西海，赤滘口河，谷涌河，东莞水道，南丫水道，老鼠涌，太平水道，磨碟河，茅洲河（长安镇段）	$\geq$ 75	$\geq$ 50	$\geq$ 20
	三级	麻涌水道，洪屋涡水道，太阳洲东海，潢涌河，寮厦水道，南环河，穗丰年水道，淡水湖，西太隆河，鞋底沙河，东引运河，厚街水道，律涌水道，寒溪河，黄沙河，松木山水，石马河，观澜水，雁田水	$\geq$ 50	$\geq$ 35	$\geq$ 20

	四级	第二涌，刀关洛第三涌，中心涌，北排涌，蕉利河，大汾河，水蛇涌，北海水道，立沙水道，沙尾陇，民田涌水道，大陂河，仁和水，西南河，梅塘水，小海河，谢岗涌，清溪河，铁矢岭河，厦坭河	$\geq 35$	$\geq 20$	$\geq 10$
其它	其它河道		$\geq 20$		$\geq 10$
	排洪渠两岸（有规划道路的除外）		$\geq 10$		

注：1、重点海岸、河岸示意图详见附录 A。

2、滨水地区的建设应符合城市蓝线及相关主管部门的有关规定；有水源地保护要求的岸线、按港口总体规划布局的港口码头、紫线及历史文化名城保护范围内的岸线，其建筑退缩按相关规定执行；

3、建筑退缩“基线”。以河道防洪堤迎水面坡顶线或海岸线作为建筑退缩“基线”；未建有防洪堤的，以规划的水域用地边线作为建筑退缩“基线”。

4、建筑退缩距离。一般滨水地块的建筑退缩按“平均值”进行管控。城市中心区、镇中心区等重要滨水节点、桥头堡地区，统筹滨水岸线不少于 2 公里、满足“平均值”和“最低值”要求的基础上，鼓励开展城市设计等专题研究实现对滨水退缩空间的精细化管控，并落实到控制性详细规划中。

5、建筑高度控制。一般滨水地块应满足 D（建筑退离“基线”距离）：H（建筑高度） $\geq 1:1$ ，城市中心区、镇中心区等重要滨水节点、桥头堡地区可通过开展城市设计等专题研究确定。

6、退缩空间利用原则：

1) 公共开放原则。临水一线优先布局公园、文化设施、体育设施等开放性较强的公共活动设施用地，形成开放空间节点；在符合相关规定的前提下，一、二级管控退缩空间可适当布置小体量、规模适宜的文化、商业等服务设施，以增强滨水公共空间的活力。

2) 慢行优先原则。应设置步行道、单车道、跑步道、绿带等慢行设施，确保滨水空间慢行的连续性；同时为减小对滨水地区的分割，应优先在内陆地区而非临水一线规划城市干道，确保滨水空间慢行的安全性和可达性。

3) 尺度适宜原则。步行道、单车道、跑步道、绿带等功能分区应有宜人的空间尺度，确保滨水开放空间的舒适度（具体设计指引详见附录 B）。

7、“生产岸线”是指连续滨水岸线不小于 1 公里、以工业用地（不含新型产业用地）、仓储用地为主的工业、物流园区岸线。

8、现状已建的合法建筑可继续保留使用；已出让未建用地，受用地条件约束确实无法执行的，经专题论证后可适当放宽。

**第 1.3.5 条** 轨道交通设施、市政设施和线路廊道周边的建筑退缩距离应符合交通设施章节和市政与防灾设施章节的相关防护控制规定。

## 第二章 交通设施

### 第一节 城市道路

**第 2.1.1 条** 城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路。

**第 2.1.2 条** 城市道路网规划应结合城市的自然地形、地貌与交通特征，因地制宜地确定。应体现以人为本、绿色交通，以及窄马路、密路网、完整街道的理念。

**第 2.1.3 条** 城市道路用地面积宜为城市建设用地面积的 15%至 25%，人均道路与交通设施面积不应小于 12m<sup>2</sup>。

**第 2.1.4 条** 城市建设用地内部的城市干线道路包括快速路和主干路，城市干线道路间距不宜超过 1.5km。

**第 2.1.5 条** 市不同功能区的次干路和支路道路密度应结合用地布局和开发强度综合确定。不同功能区的街区尺度宜符合下表。

城市功能地区		街区尺度（米）		路网密度 （千米/平方公里）
		长	宽	
居住功能区		≤300	≤300	≥8
商业区与就业集中的中心区		100-200	100-200	10-20
产业园区	传统工业区（M1\M2\M3）、 物流园区	≤600	≤600	≥4
	新型产业园区（M0）	≤300	≤300	≥8

注：1、历史城区街区尺度按照历史文化保护规划相关要求控制。

2、轨道站场 TOD 地区的城市道路，同时应符合《东莞市轨道交通 TOD 地区土地与空间复合利用管理规定（试行）》的相关规定。

**第 2.1.6 条** 城市道路系统中各类道路的规划设计指标应符合下表的规定，道路推荐断面详见附录 C。

项目	快速路	主干路	次干路	支路
路网密度 （千米/平方千米）	0.4-0.6	0.8-1.8	1.6-3	3-10
机动车车道总数 （双向不含辅路）	6-8	6-8	4-6	2-4
道路红线控制宽度 （米）	80、60	60、50、40、36	36、30、24	24、18、15、12、10

注：乡村道路红线宽度可结合实际情况适当调整；其他特殊情况可开展交通专题研究论证。

**第 2.1.7 条** 不同等级道路交叉口控制形式宜符合下表的规定。

道路等级	高速公路	快速路	主干路	次干路	支路
高速公路	A	A	A, B	B	B
快速路	—	A	A, B	B, F	B, F
主干路	—	—	C	C	C, F
次干路	—	—	—	C	C, D, E
支路	—	—	—	—	D, E, F

注：A-互通式立交；B-分离式立交；C-展宽信号平交；D-无展宽信号平交；E-无信号平交；F-右进右出。

**第 2.1.8 条** 新建道路交叉口规划中，规划干路交叉口不应规划超过 4 条进口道的多路交叉口、错位交叉口、畸形交叉口；相交道路的交角不应小于 70°，地形条件特殊困难时，不应小于 45°。

**第 2.1.9 条** 平面交叉口道路红线应符合安全停车视距三角形限界的规定，交叉口缘石转弯半径宜符合下表的规定。

道路红线宽 $S_r$ (米)	缘石转弯推荐半径 $S_c$ (米)
80	25
60	25
50	25
40	20
36	20
30	20
24	15
20	15
18	15
15	10
12	10
10	10

注：1、不同宽度道路相交时，缘石转弯半径取较小值。2、对道路红线宽度差距较大、视距过小、及道路斜交较大的情况，应按照交叉口人行道宽度不低于路段宽度进一步校核。

3、在满足消防急救车辆通行的前提下，为保障行人安全，城市生活区的非交通性道路的缘石转弯半径可通过论证进一步减小。

**第 2.1.10 条** 地块的出入口的设置，需符合以下规定：

(一) 严格控制在主干道路开设地块机动车出入口，优先选择低等级道路开设地块机动车出入口，并应符合行车视距的要求。

(二) 地块车行出入口距城市道路交叉口的距离应符合以下规定：未设有辅道的城市道路交叉口，沿路缘线转角切点位置向主干路方向延伸 100 米范围、向次干路方向延伸 60 米范围、向支路延伸 30 米范围、立交桥与连接道路相交点向连接道方向延伸 250 米范围内，不应开设机动车出入口；辅道沿路缘线转角切点

位置向路段延伸 60 米范围内，不应开设机动车出入口。因特殊情况，地块机动车出入口距离无法满足上述要求，需开展交通专题研究。

(三)当地块较小并与街区内多个地块相邻时，宜统一安排地块机动车出入口和机动车停车场（库）出入口，合理减少车行出入口。

## 第二节 轨道交通

**第 2.2.1 条** 轨道交通分为国家铁路、城际轨道和城市轨道。

**第 2.2.2 条** 轨道交通沿线建设管控区分为一级管控区和二级管控区，具体划分标准如下表所示：

类型	管控依据分类		一级管控区	二级管控区
国家铁路、城际轨道	现状	运营	人民政府已公示的铁路线路安全保护区	从轨道线路路堤坡脚、路堑坡顶、铁路桥梁、隧道结构边线外侧起 50 米内。
		在建、已完成工可	从轨道线路路堤坡脚、路堑坡顶、铁路桥梁、隧道结构边线外侧起 10 米内。	
	其它规划线路		示意中心线	
城市轨道	现状	运营、在建、已完成工可	1. 地下车站和隧道结构外边线外侧 5 米内； 2. 地面车站和地面线路、高架车站和高架线路结构外边线外侧 3 米内； 3. 出入口、通风亭、冷却塔、主变电所、残疾人直升电梯等建（构）筑物结构外边线外侧 5 米内； 4. 水底隧道或桥梁结构外边线外侧 50 米内。	1. 地下车站和隧道结构外边线外侧 50 米内； 2. 地面车站和地面线路、高架车站和高架线路结构外边线外侧 30 米内； 3. 出入口、通风亭、冷却塔、主变电所、直升电梯等建筑物、构筑物结构外边线外侧 10 米内； 4. 城市轨道交通过江、过河隧道结构外边线外侧 100 米内； 5. 水底隧道或桥梁外边线外侧 200 米内。
			已纳入建设规划	轨道线路中线两侧各 35 米内
	规划	已完成线路详细规划	轨道线路左右中线两侧各 15 米内	轨道线路中线两侧各 60 米内
		其它规划线路	示意中心线	

**第 2.2.3 条** 对轨道交通线路的一级管控区和二级管控区内开发建设行为的管控规定如下：

（一）一级管控区：原则上规划建设项目建筑红线不得侵入一级管控区内，除轨道站点上盖一体化开发、轨道区间与上盖一体化开发，以及必需的园林、环卫工程外，不得进行其他建设活动。确因特殊情况，规划建筑红线需侵入一级管控区的，应征得轨道主管部门同意，并按程序调整相应区划后修改一级管控区范围；

（二）二级管控区：建设项目红线进入二级管控区时，建设方案应征得轨道主管部门同意。

### 第三节 公交场站

**第2.3.1条** 公交场站分为公交首末站、公交停靠站和公交综合车场。

**第2.3.2条** 公交场站设施规划建设应在满足功能的基础上，体现集约用地、以人为本、适当预留未来发展空间的原则。公交首末站尽可能靠近公交出行密集区，鼓励采用配建形式建设，公交综合车场应尽可能远离城市中心区，宜采用立体多层形式建设。

**第2.3.3条** 按照供需平衡原则，片区配建公交场站与其他形式场站（不含临时性场站）的规模之和，应满足片区整体场站配置需求。配建公交场站用地面积应按每标准车100m<sup>2</sup>-120m<sup>2</sup>计算；万人公交车拥有量应不小于12标台。

**第2.3.4条** 用地配建公交场站应遵循以下原则：

（1）配建公交场站除服务地块和主体建筑公交出行需求外，还应覆盖服务项目周边500米范围的公交出行需求，应优先在城市新建地区或城市更新用地中配置公交首末站；

（2）达到需配建公交场站建筑规模阈值的建设项目中，应在先行开发地块落实建设配建公交首末站，建设项目附建的公交场站，应与主体工程同步规划、同步建设、同步使用；

（3）配建公交场站的中心间距不宜小于1000m；

（4）符合交通主管部门关于公交场站建设的其他相关规定。

**第2.3.5条** 配建公交首末站的最小规模应符合下表的规定。部分场站难以

满足各项基本功能要求的，应根据实际需求扩大配建公交首末站的规模。

公交首末站 线路数	公交首末站规模（平方米）	
	一类区	二类区
1 条线路	800	1000
2 条线路	1200	1400
3 条及以上线路	每增加一条线路，增加 500	每增加一条线路，增加 600

注：一类区和二类区划分标准参照《东莞市公交站场配建技术指引》执行。

**第 2.3.6 条** 公交停靠站点覆盖率按服务 300 米计算，中心城区不应小于规划城市建设用地面积的 70%，其它镇街园区不应小于 50%；以 500 米半径计算，不应小于 90%。

**第 2.3.7 条** 新建、改建主、次干路原则上应同步开展港湾式公交停靠站的设计和建设工作。

**第 2.3.8 条** 综合车场主要承担公交车辆的夜间集中停放、维护保养、充电等功能，可同时兼作公交企业的管理中心、营运指挥调度中心。综合车场原则上应采取多层形式设计以集约、节约用地，提高使用效率。

**第 2.3.9 条** 综合车场用地面积不宜低于 15000 平方米；若兼做公交企业办公用地、营运调度中心，不宜低于 20000 平方米。

**第 2.3.10 条** 新建或改造已有公交场站设施应考虑新能源公共交通工具对设施的要求，根据实际需要预留加油（气）、充电功能的用地面积。

#### 第四节 机动车停车场（库）

**第 2.4.1 条** 机动车停车场（库）分为公共停车场（库）和配建停车场（库）。

**第 2.4.2 条** 机动车地面停车场的用地面积，按每个停车位占地 25 m<sup>2</sup>-30 m<sup>2</sup> 计算；停车楼和地下停车库按每个停车位 30m<sup>2</sup>-35m<sup>2</sup> 计算。

**第 2.4.3 条** 城市公共停车场规划中，人均城市公共停车场占地规模宜控制在 0.5m<sup>2</sup>-1.0m<sup>2</sup>，且宜优先布局在公共设施地块中。

**第 2.4.4 条** 各类用地配建停车位应符合下表的规定。

类别代码			类别名称	单位	标准	说明	
大类	中类	小类					
居住用地 B	R1		一类居住用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥1.2	地面停车率不得超过 10%。	
	R2		二类居住用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥1.0		
	R3		三类居住用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥0.8		
	R0		配套型住房用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥0.5		
	R6	R61		幼儿园用地	车位/100 学生	≥4	校址范围内至少设两个校车停放处；每 100 幼儿设 5-8 个小型客车临时停车位。
		R62		小学用地	车位/100 学生	≥1.1	校址范围内至少设两个校车停放处；每 100 学生设 2-4 个小型客车临时停车位。
		R63		中学用地	车位/100 学生	≥2.0	校址范围内至少设两个校车停放处；每 100 学生设 1-2 个小型客车临时停车位。
		R64		九年一贯制学校	车位/100 学生	≥2.5	
公共设施用地 C	C1		行政办公用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥1.2	每 2000 m <sup>2</sup> 建筑面积设置 1 个出租车上下客泊车位；每 10000 m <sup>2</sup> 建筑面积设置 1 个装卸车位。 其他办公指非市、镇（园区）下属机关及企事业单位管理机构等的其他办公用地。	
			其他办公	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥0.5		
	C2		商业金融业用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥1.0	地面停车率不得超过 10%。	
	C3		文化设施用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥0.8	每 2000 m <sup>2</sup> 建筑面积设置 1 个出租车上下客泊车位；每 10000 m <sup>2</sup> 建筑面积设置 1 个装卸车位；配建指标均为参考值，具体设计时的停车场（库）规模应视交通专题研究的结论而定。	
	C4		体育用地	一类体育馆	车位/100 座	2.0	一类体育场馆指大于 15000 座的体育场或大于 4000 座的体育馆；二类体育场馆指小于 15000 座的体育场或小于 4000 座的体育馆；每 500 个座位应设置不少于 1 个出租车上下客泊车位；配建指标均为参考值，具体设计时停车场（库）规模应视交通专题研究的结论而定。
				二类体育馆		3.0	
C5		医疗卫生用地	医院	车位/病床	≥0.8	医院每 100 个床位增配 1-2 个救护车车位；每 50 个病床设一个出租车上下客车位。	
			独立门诊	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥0.6		

	C6	C61	高等学校用地	车位/100 学生	$\geq 2.5$	
		C62	中等专业学校用地	车位/100 学生	$\geq 2.5$	
		C63	成人与业余学校用地	车位/班	$\geq 1.0$	
		C64	特殊学校用地	车位/100 学生	$\geq 2.5$	每 2000 m <sup>2</sup> 建筑面积设置 2 个出租车上下客泊车位；每 10000 m <sup>2</sup> 建筑面积设置 1 个装卸车位。
		C65	科研设计用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	$\geq 0.6$	每 2000 m <sup>2</sup> 建筑面积设置 1 个出租车上下客泊车位；每 10000 m <sup>2</sup> 建筑面积设置 1 个装卸车位。
	C7		文物古迹用地	车位/10000 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	$\geq 12$	每 10000 m <sup>2</sup> 占地面积应设置 1 个出租车上落客泊位。每 10000 m <sup>2</sup> 占地面积应设置 1 个旅游巴士上落客车位。
工业用地 M	M		传统工业用地 (M1\M2\M3)	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	$\geq 0.2$	配建指标适用于小型工厂和一般工厂的综合性建筑面积，大型工厂配建停车位的核定须提交独立厂房建筑面积；每 3000 m <sup>2</sup> 建筑面积设置 1 个装卸车位，最低不得少于每幢厂房或每单元设置 1 个装卸车位；在面积不少于 45 米×40 米的地盘除设一般货车使用的装卸车位外，须另设大货车装卸车位，供货柜车使用。对面积少于 45 米×40 米的地方个案加以考虑。
			新型产业用地 (M0)	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	$\geq 0.6$	
物流仓储用地 W	W	—	物流仓储用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	$\geq 0.2$	
绿地 G	G1	—	公共绿地 (公园)	车位/公顷	$\geq 8$	占地面积大于 50 公顷的公园配建标准需进行专题研究

注：1、除各单位提供以上配建停车场（库）外，有关部门应在市场、商业区、体育馆、影剧院、城市公园、火车站、港口、机场、长途汽车站等大型公共建筑附近安排社会停车场（库），在中、小学、幼儿园用地旁安排小型人、车流集散广场；

2、在建筑物退让城市道路红线范围内，不得设置配建停车设施；

3、配建指标计算出的车位数，尾数不足 1 个的以 1 个计算；

4、纳入近期建设计划的轨道站点 500 米半径范围内可按照配建标准下限的 80% 折减（居住用地除外）；

5、城市交通设施用地、区域交通设施用地中涉及设施的停车位配建标准应通过专题研究确定；

6、特殊情况用地的停车位配建标准可根据实际情况通过专题研究确定；

- 7、混合用地按比例加权配建停车位；
- 8、在满足常规停车位配建指标的情况下，鼓励增设机械停车位。

## 第五节 慢行交通

**第 2.5.1 条** 慢行交通包括步行交通和自行车交通。应按照城市道路交通“安全、绿色、高效、有序、舒适、有趣”的整体发展目标，遵循“以人为本”的设计理念，努力营造充满活力和吸引力的步行和自行车空间。

**第 2.5.2 条** 城市绿道网、城市道路步行及自行车道系统、公共交通站点、道路红线外城市用地的步行及自行车道系统之间应有机衔接，构筑连续的慢行系统。

**第 2.5.3 条** 慢行交通应与机动车交通分离。道路交叉口及片区支路上应通过合理的交通管理措施保证有序的道路空间，减少慢行交通与机动车交通冲突。

**第 2.5.4 条** 为体现城市不同区域之间的步行与自行车交通特征差异，提出差异化的规划设计要求。不同分区步行道路及自行车道的密度和平均间距应符合下表的规定。居住、商业步行密集地区的过街设施间距不宜大于 250 米，步行活动较少地区的过街设施间距不宜大于 400 米。

分区	要求	步行道过街设施间距	自行车道	自行车道平均间距
高密度区	步行：最高优先权，单独进行专项步行交通设计及采取交通稳静化措施，可考虑立体步行系统	130-200m	12-18km/km <sup>2</sup>	110-170 米
	自行车：优先考虑，自行车道路网络密度高，系统设施完善			
中密度区	步行：优先兼顾，安全、连续、方便	200-300m	8-12km/km <sup>2</sup>	170-250 米
	自行车：兼顾，配置一定自行车专用设施			
低密度区	基本保障，安全、连续、方便	250-500m	——	——

注：高密度区、中密度区和低密度区参照《东莞市密度分区管理技术标准(试行)》中的密度分区执行。

**第 2.5.5 条** 在商业文化集中区、轨道交通周边等人流密集区，应提高步行交通网络密度，可将商业建筑内的步行系统与城市道路的地下行人通道、行人天桥、步行连廊等设施无缝连接，并提供完善的引导设施。

**第 2.5.6 条** 道路人行道宽度应根据道路红线宽度、行人流量、流向和市政管线敷设要求等综合确定，且不宜小于 3 米，推荐宽度详见附录 C。

**第 2.5.7 条** 行人过街设施布置的位置、数量应根据周边的土地利用、行人需求综合确定。快速路必须设置立体过街设施。其它等级城市道路在保障行人安全的前提下，宜采取平面过街的形式。鼓励建设连廊连通不同步行设施、毗邻建筑等。

**第 2.5.8 条** 空中连廊、天桥及地下通道应符合下表的规定。

形式	净宽	净高			
空中连廊、天桥	≥3m	通道下净高	通道下为机动车道	无货运车辆行驶	≥4.5m
				有货运车辆行驶	≥5.0m
			通道下为非机动车道		≥3.5m
		通道净高	2.5-3.5m		
地下通道	≥4m	≥2.5m			

**第 2.5.9 条** 主次干路两侧宜设置自行车道，应与机动车道进行物理隔离。

**第 2.5.10 条** 自行车道宜独立设置，尽量避免与人行道共板；若与人行道并行时，宜设置在人行道与机动车道之间。

**第 2.5.11 条** 自行车道独立设置时，宽度宜按单向单车道 1.5 米，单向双车道 2 米、2.5 米，双向不低于 2.5 米布置。自行车道与人行道并行时，自行车道按 1 米、1.5 米/车道计算，同时并行后的总宽度不宜小于 3 米。自行车道 2.5 米净高范围内不应有障碍物。自行车道推荐宽度详见附件 C。

**第 2.5.12 条** 自行车停车设施的布局应满足下列原则和要求：

(一) 新建住宅小区和建筑面积 2 万平方米以上的公共建筑应配建永久性自行车停车场（库），并与建筑物同步规划、同步建设、同步投入使用；

(二) 轨道交通站、交通枢纽、名胜古迹和公园、广场等周边应设置路外自行车停车场（库），服务半径不宜大于 100 米，以方便自行车换乘或抵达。轨道交通站、交通枢纽、公共建筑等应在各出入口分别设置路外自行车停车场（库），距离不宜大于 30 米；

(三) 建筑物配建停车场（库）应在建筑的人行出入口就近设置，不得占用公共空间，应在建筑物红线范围内设置。

第 2.5.13 条 各类建设用地自行车（电动自行车）停车位配建指标应符合下表的规定。

类别代码			类别名称	单位	标准	
大类	中类	小类				
居住用地 R	R1		一类居住用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	/	
	R2		二类居住用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥0.3	
	R3		三类居住用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥2	
	R0		配套型住房用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥2	
	R6	R61		幼儿园用地	车位/100 学生	≥3-5
		R62		小学用地	车位/100 学生	8-12
		R63		中学用地	车位/100 学生	20-30
		R64		九年一贯制学校	车位/100 学生	15-20
公共设施用地 C	C1		行政办公用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	0.3-0.5	
			其他办公	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积		
	C2		商业金融业用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	0.4-0.6	
	C3		文化设施用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	0.4-0.6	
	C4		体育用地	车位/100 座	≥30	
	C5		医疗卫生用地	医院	车位/病床	0.1-0.2
				独立门诊	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	0.4-0.7
	C6	C61		高等学校用地	车位/班	≥40
		C62		中等专业学校用地	车位/班	≥40
		C63		成人与业余学校用地	车位/班	≥40
		C65		科研设计用地	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	0.3-0.5
C7		文物古迹用地	车位/10000 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	专项研究确定		
市政公用设施用地 U	U2	U21	公共汽车首末站	车位/100 m <sup>2</sup> 计容建筑面积	≥20	
		U23	轨道交通地面以上站场	车位/100 远期高峰小时旅客	2.0-5.0	

# 第三章 市政及防灾设施

## 第一节 给水工程

**第 3.1.1 条 规模预测。**总体规划、分区规划城市用水量预测应采用分类用地面积用水量指标法，并以其他用水量指标法进行校核；详细规划城市用水量预测应采用分类建筑面积用水量指标法，并以分类用地面积用水量指标法进行校核；城市更新单元规划、地块包装用水量预测宜参照《建筑给水排水设计标准》的相关定额进行计算。

**第 3.1.2 条 建设要求。**给水工程设施建设规模应符合下述要求：

(一) 水厂规模应按照最高日用水量确定。水厂用地应按照水厂远期规模确定，具体宜按照下表要求配置：

面积（公顷） 水厂类型	规模		
	I 类	II 类	III 类
常规处理水厂	9.0-10.0	4.0-9.0	2.5-4.0
预处理+常规处理+深度处理水厂	13.5-15.0	6.0-13.5	3.5-6.0

注：1、水厂建设规模按日处理水量分为三类：30 万立方米/天 $\leq$ I 类 $\leq$ 50 万立方米/天，10 万立方米/天 $\leq$ II 类 $<$ 30 万立方米/天，5 万立方米/天 $\leq$ III 类 $<$ 10 万立方米/天；

2、本表指标未包括厂区周围绿化带用地；

3、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，给水规模大于 50 万立方米/天的指标可按 50 万立方米/天指标适当下调，小于 5 万立方米/天的指标可按 5 万立方米/天指标适当上调；

4、建设用地面积为控制的上限，实际使用中不应大于表中的限值；

5、预处理采用生物预处理形式控制用地面积，其他工艺形式宜适当降低；

6、深度处理采用臭氧生物活性炭工艺控制用地面积，其它工艺形式宜适当降低。

(二) 泵站用地应按照泵站远期规模确定，具体宜按照下表要求配置：

规模 (万立方米/天)	I 类 (30-50)	II 类 (10-30)	III 类 (5-10)
面积(平方米)	7500-10000	4000-7500	2750-4000

注：1、本表指标未包括站区周围绿化带用地；

2、大于 I 类规格的泵站，用地面积应进行专题论证后确定；小于 III 类规格的泵站，用地面积可参照 III 类的标准基础上适当减少；

3、泵站有水量调节池时，可按实际增加建设用地。

**第 3.1.3 条 空间管控。**给水工程设施、供水水源地等的防护控制应符合下述要求：

（一）水厂厂区、给水泵站外周围应设置宽度不小于 10 米的绿化带，绿化带内不得敷设污水干管、垃圾收集点等有污染和易燃、易爆、具有腐蚀性的设施；

（二）对河道、湿地、水库、原水管渠等应按规定划定城市蓝线，蓝线范围内的建设活动应满足城市蓝线保护和控制要求。

## 第二节 排水工程

**第 3.2.1 条 规模预测。**污水量、雨水量预测宜采用下述方法和标准：

（一）污水量排放系数标准宜符合下列要求：生活污水量取平均日用水量的 90%；工业和物流仓储的污水量取平均日用水量的 85%；其它污水量取平均日用水量的 70%；地下水渗入量按平均日污水量的 10%；道路广场和公共绿地不计污水量；

（二）综合生活污水量总变化系数符合下表规定：

污水平均日流量 (升/秒)	5	15	40	70	100	200	500	≥1000
总变化系数	2.3	2.0	1.8	1.7	1.6	1.5	1.4	1.3

注：1、当污水平均日流量为中间数值时，总变化系数用内插法求得；

2、有实际综合生活污水量变化资料时，可按实际数据采用。

（三）雨水量计算依据东莞市暴雨强度公式：

$$q=3717.342(1+0.5031gP)/(t+14.533)^{0.729} \text{ (L/s}\cdot\text{ha)}$$

（四）雨水管渠设计重现期应根据汇水地区性质、城镇类型、地形特点和气候特征等因素确定。结合《室外排水设计规范》的要求，东莞市雨水管渠设计重现期参照下表取值：

	一般地区（年）	重点地区（年）	地下通道和下沉式广场（年）
中心城区	3-5	10	≥30
其他地区	2-5	5-10	≥20

注：1、中心城区包括莞城、东城、南城、万江四个街道；

2、重点地区主要是指行政文化中心区、中央商务区、松山湖科学城、水乡新城、滨海湾新区、银瓶合作创新区、轨道站点 TOD 地区等战略地区。

3、设计重现期选取前宜进行必要的内涝风险评估，在评估的基础上科学确定设计重现期，

确保满足内涝防治的要求；经济条件较好且人口密集、内涝易发的地区，宜采用上限值；

4、同一排水系统可采用不同的设计重现期。

(五) 雨水管渠设计综合径流系数宜符合下表的规定。

区域类型	径流系数
城市建筑密集区（重点地区）	0.60-0.70
城市建筑较密集区（一般地区）	0.45-0.60
城市建设稀疏区（公园、绿地等）	0.20-0.45

**第 3.2.2 条 建设要求。**城市排水设施的建设应符合下述规定：

(一) 城市新建区排水应采用雨污分流制。建成区排水近期可采用截流式合流制并结合规划逐步改造成分流制；

(二) 确定生活污水处理厂用地面积时，应为城市发展和污水厂自身发展留有足够的备用地，并应预留污水深度处理设施用地。城市生活污水处理厂用地面积宜符合下表规定；

建设规模 (万立方米/天)	污水处理厂用地指标 (公顷)	
	二级处理污水厂	深度处理
20-50	16.00-32.50	6.00-8.00
10-20	10.00-16.00	3.00-6.00
5-10	6.00-10.00	2.50-3.00
1-5	1.50-6.00	0.65-2.50

注：1、表中的用地面积为污水处理厂围墙内所有处理设施、附属设施、绿化、道路及配套设施的用地面积；

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、污水深度处理设施的占地面积是在二级污水处理厂占地面积基础上新增的面积指标；

4、大于 50 万立方米/天规模或小于 1 万立方米/天规模的污水厂占地面积应结合国家相关规范及污水处理厂的实施条件进行综合考虑后确定；

5、表中用地面积不含卫生防护距离面积。

(三) 排水泵站建设用地按泵站性质、建设规模确定。排水泵站的用地指标宜符合下表的规定；

	建设规模	用地指标 (公顷)	备注
雨水	10-20 立方米/秒	0.42-0.70	1) 流量 > 20 立方米/秒的雨水泵站的用地指标，可采用以下公式进行计算：

泵站	5-10 立方米/秒	0.28-0.42	用地面积（公顷）=流量（立方米/秒）x 单位流量用地面积指标（公顷·秒/立方米），其中单位流量用地面积指标（公顷·秒/立方米）的取值范围为 0.028-0.035。 2) 本指标未包括站区周围绿化带用地。 3) 有调蓄功能的雨水泵站，用地宜结合实际适当扩大。
	1-5 立方米/秒	0.077-0.28	
污水泵站	>20 万立方米/天	0.35-0.75	1) 用地指标指生产必需的土地面积，不包括有污水调蓄池及特殊用地要求的面积。 2) 本表指标未包括站区周围绿化带用地。
	10-20 万立方米/天	0.25-0.35	
	1-10 万立方米/天	0.08-0.25	

**第 3.2.3 条 空间管控。**城市排水设施的防护控制应符合下述要求：

（一）污水处理厂、分散式污水处理站及污水泵站应设置卫生防护距离，在没有进行建设项目环境影响评价前，其卫生防护距离可参照《城市排水工程规划规范》的要求进行设置；

（二）上述排水设施的卫生防护距离可根据项目具体实施过程中的环境影响评价报告进行修正。

**第 3.2.4 条** 城市规划、建设与管理应贯彻自然积存、自然渗透、自然净化的“海绵城市”理念，将低影响开发、精明增长、生态网络、生态补偿等理论落实到城市规划的各个层面，并因地制宜制定雨水入渗、滞缓、调蓄和利用等相关工程措施。各层次规划应根据《东莞市海绵城市专项规划》落实海绵城市建设相关的内容与措施。

### 第三节 电力工程

**第 3.3.1 条 规模预测。**电力负荷预测应充分考虑各地区发展潜力，预留弹性。总体规划、分区规划的负荷预测应采用单位用地面积负荷密度法，详细规划的负荷预测应采用单位建筑面积负荷密度法，并宜采用其它预测方法进行校核。

**第 3.3.2 条 建设要求。**城市电力设施的建设应符合以下规定：

（一）规划新建 500 千伏变电站原则上应采用半户外式或全户内式，220 千伏和 110 千伏变电站原则上应采用全户内式或附建式。

（二）规划新建变电站的用地按照最终规模规划预留，各级变电站规划用地

面积应符合下表规定：

变电站等级 (千伏)	主变容量 (兆伏安)	变电站 结构形式	建议用地面积 (平方米)	建议尺寸 长×宽(米×米)
500	4000-6000	半户外式	50000-55000	250×200
		户内式	35000-40000	/
220	480-960	户内式	8500-10000	103×82
110	126-189	户内式	3500-4000	77×43

注：1、上述用地指独立占地变电站控制面积（平地）。

2、中心城区和重点地区<sup>1</sup>鼓励节约用地，经供电部门同意可减少用地规模。

（三）变电站及配套设施的建设应符合下列规定：

（1）单个项目公服商业类建筑面积达 40 万平方米、或电力负荷达 4 万千瓦安、或有特殊用电需求时，原则上应配建 110 千伏变电站，可采用附建形式配建。若经论证周边变电站能满足需求，并经供电部门同意，可不配建变电站；

（2）配电站、开关站宜优先考虑室内形式建设，应预留足够的扩建空间，满足配置自动化等智能电网新技术发展要求。

（四）电力线路的敷设方式应符合下列规定：

（1）500 千伏及以上线路宜按架空线形式预留高压走廊；

（2）结合城市发展区域及电力传输技术要求，合理选择 220 千伏及以下线路敷设方式，中心城区和重点地区等地区宜采用地下敷设方式，在一般发展区、河道、山林、农田、果园等不宜采用地下敷设或景观要求影响允许的区域宜采用架空敷设方式；

（3）220 千伏或 110 千伏电力电缆，一般应采用沟槽方式在人行道下敷设。220 千伏和 110 千伏电力电缆可以同沟、隧道敷设，当同一通道最终规划的 110 千伏及以上电缆回路数达到 6 回及以上时宜采用电缆隧道方式敷设；

（4）10 千伏及以下等级电力电缆，当同一通道最终规划的电缆管道电缆少于或者等于 6 根的，宜采用排管方式敷设；超过 6 根的，宜采用电缆沟方式敷设；同一路径下电缆超过 30 根的，可以采用电缆隧道方式敷设；

**第 3.3.3 条 空间管控。**电力设施的防护要求应符合下述规定：

<sup>1</sup>中心城区包括莞城、东城、南城、万江四个街道；重点地区主要是指行政文化中心区、中央商务区、松山湖科学城、水乡新城、滨海湾新区、银瓶合作创新区、轨道站点 TOD 地区等战略地区。

(一) 架空线路走廊宽度应符合下表的规定。电力线路保护区范围内除电力配套设施外，不得新建、扩建和改建建筑物、构筑物；

架空线路电压等级 (千伏)	控制宽度 (米)
800	80
500	70
220	45
110	30
10	12

注：以上控制宽度是架空线路中心线单侧外扩宽度的两倍。

(二) 电力电缆通道控制宽度宜满足下表要求，还应满足综合管线施工空间要求，且电力电缆通道（管沟）与建（构）筑物的间距不应小于 0.5 米。

电压等级 (千伏)	单回 (米)	双回/三回 (米)	四回 (米)
220/110	1.55	1.8	2.32

(三) 变电站与站外的民用建筑物、构筑物及各类厂房之间的防火间距，不应小于下表的规定：

变电站电压等级	变电站容量 (兆伏安)	甲类厂房	乙类厂房 (仓库)	丙、丁、戊类厂房 (仓库) 耐火等级			民用建筑 (裙房, 单、多层) 耐火等级			民用建筑 (高层)
				一、二级	三级	四级	一、二级	三级	四级	
110 千伏	≤100	25 米	25 米	15 米	20 米	25 米	20 米	25 米	30 米	20 米
	>100			20 米	25 米	30 米	25 米	30 米	35 米	25 米
220 千伏及以上	-			20 米	25 米	30 米	25 米	30 米	35 米	30 米

注：此防火间距为变电站建筑红线与站外建筑红线的最近水平距离。

#### 第四节 燃气工程

**第 3.4.1 条 规模预测。**总体规划、分区规划的用气量预测应采用分类用地面积年用气指标法，详细规划的用气量预测应采用分类建筑面积年用气指标法，并可采用其它预测方法相互校核。

**第 3.4.2 条 建设要求。**城镇燃气设施的建设应符合以下规定：

(一) 各类燃气场站的用地面积指标宜符合下表规定。

类型	建设标准	用地面积(平方米)	备注				
门站	设计接收能力 (万立方米/小时)	≤5	5000	1、设计接收能力按标准状态下(20℃、101.325kPa)的天然气当量体积计算。 2、上游分输站和末站用地面积参照门站用地面积指标。 3、当门站设计接收力与表中数不同时,可采用直线方程内插法确定用地面积指标。			
		10	6000-8000				
		50	8000-10000				
		100	10000-12000				
		150	11000-13000				
		200	12000-15000				
高压调压站	供气规模 (万立方米/小时)	≤5	高压 A	2500	1、供气规模按标准状态下(20℃、101.325kPa)的天然气当量体积计。 2、当高压调压站的供气规模与表中数不同时,可采用直线方程内插法确定用地面积指标。		
			高压 B	2000			
		5-10	高压 A	2500-3000			
			高压 B	2000-2500			
		10-20	高压 A	3000-3500			
			高压 B	2500-3000			
		20-30	高压 A	3500-4000			
			高压 B	3000-3500			
		30-50	高压 A	4000-6000			
			高压 B	3500-5000			
		次高压调压站	供气规模 (万立方米/小时)	≤2		700	1、供气规模按标准状态下(20℃、101.325kPa)的天然气当量体积计。 2、当次高压调压站的供气规模与表中数不同时,可采用直线方程内插法确定用地面积指标。
				2-5		700-1000	
5-8	1000-1500						
8-10	1500-2000						
液化天然气气化站	储罐水容积(立方米)	≤200	12000	当储罐容积与表中数不同时,可采用直线方程内插法确定用地面积指标。			
		400	14000-16000				
		800	16000-20000				
		1000	20000-25000				
		1500	25000-30000				
		2000	30000-35000				
压缩天然气储配站	储罐储气容积(立方米)	≤4500	2000	当储罐储气容积与表中数不同时,可采用直线方程内插法确定用地面积指标。			
		4500-10000	2000-3000				
		10000-50000	3000-8000				
液化石油气储存站、储配	灌装规模(万吨/年)	≤0.5	13000-16000				
		0.5-1	16000-20000				
		1-2	20000-28000				

站、灌装站		2-3	28000-32000		
瓶装液化石油气供应站	气瓶总容积（立方米）	$6 < V \leq 20$	I级站	400-650	
		$1 < V \leq 6$	II级站	300-400	
		$V \leq 1$	III级站	<300	

（二）城市燃气输配管道包括高压燃气管道、次高压燃气管道、中压燃气管道和低压燃气管道。燃气管道按照燃气设计压力分为下列等级。

名称		压力(兆帕)
高压燃气管道	A	$2.5 < P \leq 4.0$
	B	$1.6 < P \leq 2.5$
次高压燃气管道	A	$0.8 < P \leq 1.6$
	B	$0.4 < P \leq 0.8$
中压燃气管道	A	$0.2 < P \leq 0.4$
	B	$0.01 \leq P \leq 0.2$
低压燃气管道		$P < 0.01$

（三）燃气管网的布置应当符合下列规定：

- （1）各类燃气管道宜采用直埋方式敷设；
- （2）地下燃气管道不得从建筑物和大型构筑物下穿越，但架空的建筑物和大型构筑物除外；
- （3）地下燃气管道不得在堆积易燃、易爆材料和具有腐蚀性液体的场地下面穿越，并不得与其他管道或电缆同沟敷设；
- （4）高压、次高压燃气管道不得在高压供电走廊下、桥梁上敷设；
- （5）超高压燃气管道、高压燃气管道原则上不得穿越城镇、城市水源地、飞机场、火车站、码头、军事设施、国家重点文物保护单位和国家级自然保护区。确需穿越的，应进行相关论证，并采取必要的保护措施。

**第 3.4.3 条 空间管控。**城市燃气设施的防护控制应符合下述要求：

- （一）石油天然气长输管道防护范围应符合东莞市黄线管控的相关要求。
- （二）燃气站场与周围居住区、相邻厂矿企业、交通线等的防火间距，不应小于下表的规定。

名称		100 人以上的居住区、村镇、公共福利设施 (米)	100 人以下的散居房屋 (米)	相邻厂矿等工业企业 (米)	铁路		公路		35 千伏及以上独立变电所 (米)	架空电力线路		爆炸作业场地 (如采石场) (米)
					国家铁路线 (米)	工业企业铁路线 (米)	高速公路 (米)	其他公路 (米)		35 千伏及以上 (米)	35 千伏及以下 (米)	
天然气站场	三级	60	45	50	40	30	25	15	40	1.5 倍杆高且不小于 30 米	1.5 倍杆高	300
	四级	40	35	40	35	25	20	15	40			
	五级	30	30	30	30	20	20	10	30	1.5 倍杆高		
液化石油气和天然气凝液站场	一级	150	100	120	100	55	40	30	120	40	1.5 倍杆高	300
	二级	130	75	100	100	50	40	30	80			
	三级	110	60	80	80	45	35	25	70			
	四级	90	55	60	80	40	35	25	60	1.5 倍杆高且不小于 30 米		
	五级	50	45	50	70	35	30	20	50	1.5 倍杆高		
可能携带可燃液体的火炬		120	120	120	80	80	80	60	120	80	80	300

注：1、液化石油气、天然气凝液站场分级：

等级	液化石油气、天然气凝液储存总容量 $V_1$ (立方米)
一级	$V_1 > 5000$
二级	$2500 < V_1 \leq 5000$
三级	$1000 < V_1 \leq 2500$
四级	$200 < V_1 \leq 1000$
五级	$V_1 \leq 200$

2、天然气站场分级：

等级	天然气净化厂、天然气处理厂规模 $V_d$ (立方米/日)	天然气脱硫站、脱水站 $V_d$ (立方米/日)	天然气压气站规模 $V_d$ (立方米/日)
三级	$V_d \geq 100 \times 10^4$	$V_d \geq 400 \times 10^4$	/
四级	$50 \times 10^4 \leq V_d < 100 \times 10^4$	$200 \times 10^4 \leq V_d < 400 \times 10^4$	$V_d > 50 \times 10^4$
五级	$V_d < 50 \times 10^4$	$V_d < 200 \times 10^4$	$V_d \leq 50 \times 10^4$

集气、输气工程中任何生产规模的集气站、计量站、输气站（压气站除外）、清管站、配气站等定为五级站场

3、防火间距起算点规定：液化石油气和天然气站场从用地红线算起；公路从路边算起；铁路从中心算起、对象建（构）筑物从外墙壁算起；架空电力线、架空通信线从中心线算起；居住区、村镇、公共福利设施和散居房屋从邻近建筑物的建筑红线算起。

## 第五节 通信工程

**第 3.5.1 条 规模预测。**总体规划、分区规划的固定通信用户应采用分类用地用户密度法进行预测，可采用其它预测方法相互校核，详细规划的固定通信用户应采用单位建筑面积用户密度法进行预测。移动通信用户和有线电视用户均采用普及率法进行预测。

**第 3.5.2 条 建设要求。**通信设施的建设应符合以下规定：

（一）通信机楼是指提供固定通信、移动通信、有线电视和数据处理等通信业务的大型专用建筑。为满足固定通信、移动通信、有线电视和数据处理等通信业务的需求，通信机楼宜独立占地，用地宜控制为 3000-5000 平方米，地块形状应满足功能布局要求；以数据处理业务为主的通信机楼宜综合考虑多方因素进行选址，用地面积应根据机楼设计容量确定；用地紧张地区应考虑建设附建式通信机楼，建筑面积宜为 6000-15000 平方米。

（二）片区汇聚机房设置应符合下列要求：高密度级地区每 10-20 公顷建设用地设置一处、中密度级地区每 30-50 公顷建设用地设置一处、低密度级地区每 60-80 公顷建设用地设置一处。每处机房面积为 200 平方米；

（三）通信基站的设置应符合下列要求：宏基站可采用楼面站建设形式，宜附设于办公楼、公共配套建筑、商业建筑、工厂和部分市政设施等建筑上，在公园、广场、绿地内可采用地面宏基站建设形式，当采用地面站时基站外观应考虑与周边环境的协调融合，且满足城市景观和市容市貌要求。地面宏基站设备机房建筑面积宜控制在 30-50 平方米。微基站应结合路灯、交通信号灯、安防监控、广告显示屏等共同建设。

（四）各类通信管道及设备用房应当统一规划、设计。通信管道敷设应符合下列规定：

（1）不同运营商的通信管道应当同沟同井，结合道路同步建设；

（2）支线管道管孔，除满足服务范围内终期通信线路需要外，应当预留 1 至 2 孔作为备用，管孔不得少于 6 孔；

（3）各级通信管道功能及管孔设置指标宜符合下表的规定。

通信管道类型	管道功能	管孔容量 (孔: $\Phi 110$ 毫米)	管道垫层宽度 (米)
骨干管道	城市间长途联络通信管道	6-12	$\leq 1.0$
主干管道	信息高密度或枢纽机楼间 联络通信管道	30-48	$\leq 1.8$
次干管道	信息密集区或一般机楼间 联络通信管道	18-24	$\leq 1.3$
一般管道	一般地区通信管道	6-16	$\leq 1.3$

注: 表中骨干管道管孔容量 6-12 孔主要指满足对外长途功能所需要孔数, 若骨干管道还承担其它等级通信管道的功能时, 管孔容量应叠加相应等级通信管道管孔容量。

## 第六节 热力工程

### 第 3.6.1 条 建设要求。供热设施的建设应符合以下规定:

(一) 供热管道可与自来水、10 千伏以下的电力电缆、通信线路、压力排水管道和重油管道在综合管沟内共同敷设。其中, 热力管道应当高于自来水管道的重油管道; 自来水管道的应当加装绝热层和防水层保护;

(二) 供热管道应采用地下敷设方式, 工业园区、山林绿地的蒸汽管网在环境景观、安全条件允许时可采用地上架空敷设方式;

(三) 城区供热管道穿越河流的应采用河底穿越方式。河底敷设供热管道必须远离浅滩、锚地, 并应选择在较深的稳定河段, 埋深应按不妨碍河道整治和保证管道安全的原则确定。对于 1-5 级航道河流, 管道(管沟)的覆土深度应在航道底设计标高 2 米以下; 对于其他河流, 管道(管沟)的覆土深度应在航道底设计标高 1 米以下。对于灌溉渠道, 管道(管沟)的覆土深度应在航道底设计标高 0.5 米以下;

(四) 供热管道与河流、公路、铁路或者地下铁路等交叉时应垂直相交。特殊情况下, 管道与铁路或者地下铁路交叉角度不小于 60 度; 管道与河流、公路交叉角度不小于 45 度。

## 第七节 环境卫生

第 3.7.1 条 规模预测。生活垃圾产生量宜按 1.0-1.3 千克/日·人计算。

第 3.7.2 条 建设要求。环卫设施的建设应符合以下规定:

(一) 采用小型垃圾转运站转运的建成区宜按每 2-3 平方公里设置一座小型

垃圾转运站，城镇地区最大不超过 5 平方公里，农村地区可适当增大运距；当建成区有长距离垃圾运输需求的时候，宜结合实际设置大、中型转运站。垃圾转运站用地面积应符合下表的规定：

转运站类型		转运量 (吨/天)	用地面积 (平方米)	与相邻建筑间 距(米)	绿化间隔带 宽度(米)
大型	I	≥1000, ≤3000	10000-30000	≥30	≥15
	II	≥450, <1000	5000-10000	≥20	≥10
中型	III	≥150, <450	2000-5000	≥15	≥5
小型	IV	≥50, <150	1000-2000	≥10	≥3
	V	<50	300-1000	≥8	≥3

注:1、表内用地不含区域性专用停车场、专用加油站和垃圾分类、资源回收、环保教育展示等其他功能用地；

2、用地面积含转运站周边专门设置的绿化隔离带，但不含兼起绿化隔离作用的市政绿地和园林用地；

3、与相邻建筑间距指转运站主体设施外墙与相邻建筑物外墙的直线距离，附建式可不作此要求；

4、对于临近江河、湖泊、海洋和大型水面的城市生活垃圾转运码头、其陆上转运站用地指标可适当上浮；

5、乡镇建设的小型(IV、V)转运站，用地面积可上浮 10%-20%；

6、结合东莞市生活垃圾转运站现状，如条件受限，新建小型(V)转运站最小用地面积不小于 180 平方米(含绿化隔离带)。

(二) 生活垃圾焚烧厂建设用地指标应符合下表的规定。

类型	处理能力(吨/日)	用地指标(公顷)
I类	1200-2000	4.0-6.0
II类	600-1200	3.0-4.0
III类	150-600	2.0-3.0
IV类	50-150	1.0-2.0

注：1、对于处理能力大于 2000 吨 / 日的特大型焚烧处理工程项目，其超出部分建设用地面积按照 30 平方米 / 吨 · 日递增计算；

2、建设规模大的取上限，规模小的取下限，中间规模采用内插法确定；

3、本指标不含内部绿地面积及周边绿化隔离带面积；

4、焚烧厂用地的地块形状应满足垃圾焚烧处理工艺的布局要求。

(三)餐厨垃圾集中处理设施综合用地指标不宜小于 85 平方米/(吨·日)，并不宜大于 130 平方米/(吨·日)。

**第 3.7.3 条 空间管控。**环卫设施的防护控制应符合下述要求：

(一)生活垃圾焚烧厂、餐厨垃圾处理设施、建筑垃圾处理设施等大型环卫设施应设置卫生防护距离，在没有进行建设项目环境影响评价前，其卫生防护距

离可参照《城市环境卫生设施规划标准》的要求进行设置；

(二)上述环卫设施的卫生防护距离可根据项目具体实施过程中的环境影响评价报告进行修正。

## 第八节 管线综合

**第 3.8.1 条 布置原则。**城市各类管线工程的布置应符合以下规定：

(一)城市公用的各种专业工程管线应当在规划道路红线范围或建筑退让位置建设，道路两侧的用户的管线不得在其用地界线外设置；

(二)各种管线工程应当按照管线综合规划的断面结合道路埋设，应当由道路边线向道路中线方向排列。原则上新建道路在路东、南侧按电力电缆、供水管、雨水管、污水管的顺序敷设，在路西、北侧按通信电缆、供水管、热力管、燃气管、雨水管、污水管的顺序敷设。改扩建道路结合现状情况尽量按该原则执行。各市政管线应遵循下列原则敷设：

(1)各管线沿城市道路规划的市政管线应与道路中心线平行，宽度 40 米及以上的道路，给水、雨水、污水、电力、通信、燃气管线有条件的宜采用双侧布管；

(2)维修次数少或者接户支管少的，靠近道路中心线；维修次数多或者接户支管多的，远离道路中心线；

(3)主要干管线应优先布置于绿化带、人行道、非机动车道下，尽量不将管线布置在主干路的机动车道下。只有在人行道或绿化带下无敷设空间时，才可以将排水管线布置在机动车道下。中压燃气管道一般沿人行道、绿化带或非机动车道敷设，高压燃气管道和次高压燃气管道一般沿道路绿化带敷设；

(三)各种管线的敷设不应上下平行重叠。如管线交叉时，原则上应当压力管线让重力自流管线，可弯曲管线让不易弯曲管线，分支管线让主干管线，小管径管线让大管径管线。污水管道、合流管道与生活给水管道相交时，应当敷设在生活给水管道下面。不能满足上述要求时，必须有防止污染生活给水管道的措施。

**第 3.8.2 条** 当遇下列情形之一时，市政管线宜采用综合管廊集中敷设：

(一)交通流量大或地下管线密集的城市道路以及配合地铁、地下道路、城市地下综合体等工程建设地段；

- (二) 高强度集中开发区域、重要的公共空间；
- (三) 道路宽度难以满足直埋或架空敷设多种管线的路段；
- (四) 道路与铁路或河流的交叉处或管线复杂的道路交叉口；
- (五) 不宜开挖路面的地段。

**第 3.8.3 条** 纳入综合管廊的管线应根据周边用地和城市发展需求确定，给水、再生水、电力、通信管线可作为标准入廊管线。在条件允许的情况下，排水、燃气管线可考虑纳入综合管廊。

**第 3.8.4 条** 干线综合管廊宜设置在机动车道、道路绿化带下；支线综合管廊宜设置在道路绿化带、人行道或非机动车道下；缆线管廊宜设置在人行道下。

**第 3.8.5 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，且不得小于下表的规定。

	明挖施工	顶管、盾构施工
综合管廊与地下构筑物水平净距	1.0 米	综合管廊外径
综合管廊与地下管线水平净距	1.0 米	综合管廊外径
综合管廊与地下管线交叉垂直净距	0.5 米	1.0 米

## 第九节 竖向工程

**第 3.9.1 条** 城乡建设用地竖向规划应符合下列规定：

- (一) 低影响开发的要求；
- (二) 城乡道路、交通运输的技术要求和利用道路路面纵坡排除超标雨水的要求；
- (三) 各项工程建设场地及工程管线敷设的高程要求；
- (四) 建筑布置及景观塑造的要求；
- (五) 城市排水防涝、防洪以及安全保护、水土保持、土方平衡的要求；
- (六) 历史文化保护的要求；
- (七) 周边地区的竖向衔接要求。

**第 3.9.2 条** 城市道路机动车车行道的规划纵坡应符合下表的规定，山区城镇道路和其他特殊性质道路，经技术经济论证，最大纵坡可适当增加。城市道路横坡宜为 1%-2%。

道路类别	设计速度 (km/h)	最小纵坡 (%)	最大纵坡 (%)
快速路	60-80	0.3	4-5
主干路	40-60		5-6
次干路	30-50		5.5-7
支(街坊)路	20-40		6-8

## 第十节 综合防灾

**第 3.10.1 条 城市消防。**城市消防站分陆上消防站、水上(海上)消防站和航空消防站,其中陆上消防站分普通消防站、特勤消防站和战勤保障消防站三类。普通消防站分为一级普通消防站、二级普通消防站和小型普通消防站。

(一) 城市消防站布局应符合下列规定:

(1) 一级普通消防站的辖区面积不宜大于 7 平方公里,二级普通消防站的辖区面积不宜大于 4 平方公里,小型普通消防站的辖区面积不宜大于 2 平方公里;设在近郊区的普通消防站的辖区面积不应大于 15 平方公里;特勤消防站兼有辖区灭火救援任务的,其辖区面积同一级普通消防站;战勤保障消防站不宜单独划分辖区面积;

(2) 水上消防站的布局应以接到出动命令后、正常行船速度下 20 分钟可以到达其服务水域边缘为原则确定,水上消防站至其服务水域边缘的距离不应大于 30 公里。

(二) 陆上消防站的选址应符合下列条件:

(1) 应设在辖区内适中位置和便于车辆迅速出动的临街地段,并应尽量靠近城市应急救援通道,其用地应满足业务训练的需要;

(2) 消防站执勤车辆主出入口两侧宜设置交通信号灯、标志、标线等设施,距医院、学校、幼儿园、托儿所、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等公共建筑的主要疏散出口不应小于 50 米;

(3) 辖区内有生产、贮存危险化学品单位的,消防站应设置在常年主导风向上风或侧风处,其边界距上述危险部位一般不宜小于 300 米;

(4) 消防站车库门应朝向城市道路,后退红线不小于 15 米,合建的小型站除外。

(5) 消防站不宜设在综合性建筑物中。特殊情况下,设在综合性建筑物中

的消防站应自成一区，并有专用出入口。

(三) 河流、湖泊、海洋沿线有消防任务需要的水域应设置水上(海上)消防站，其陆上基地的用地面积和选址要求可参照一级普通消防站，其靠泊岸线的长度不应小于消防艇靠泊所需长度且不应小于 100 米；

(四) 消防站建设规模宜按下表规定选取。

序号	类别	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)
1	一级普通消防站	4500-6700	2700-4000
2	二级普通消防站	3000-4500	1800-2700
3	小型消防站	590-1250	650-1000
3	特勤消防站	6700-9300	4000-5600
4	战勤保障消防站	7600-12000	4600-6800

**第 3.10.2 条 防洪排涝。**城市防洪、防涝应满足下列要求：

(一) 河道规划在满足城市防洪要求的同时应采用生态堤岸，并宜保持天然走向。河道不应被覆盖，已覆盖的河道在有条件的情况下宜逐步打开并恢复河道的自然形态；

(二) 东莞市各镇街、园区的城市防洪标准应根据政治、经济地位的重要性、常住人口等确定，重点地区城市防洪标准取 100 年一遇，一般地区城市防洪标准取 50 年一遇；

(三) 防洪堤规划设计应结合城市规划、岸线利用和生态保护等多方面因素综合确定，东莞市主要防洪堤的防洪设计标准应符合下表规定。

类型	堤防名称	重现期
特别重要堤防	东莞大堤(含桥头围、五八围、福燕洲围、京西鳌围、东莞大围)、下漕联围、丞涌联围、沉洲围、胜利围、滘联围、金丰围、新村围、大汾围、大洲围、茅洲河河堤、立沙联围海堤、长安海堤、东引运河及寒溪河城区段堤防、虎门围、威远围、木棉山围等	100 年
重要堤防	东引运河及寒溪河非城区段堤防、石马河堤防、河东围、河西围、沙田联围、南丫围、道滘围、白鹭围、蔡屋围、小河九曲围、公洲围、沉力洲围、望联围、新联联围、下合联围、下马四围、槎滘围、江南围、蕉利郭洲围、梅沙联围、倒运海江堤、狮子洋海堤、麻涌河河堤、第二涌河堤、石龙围、挂影洲围、潢新围、潼湖围等	50 年
一般堤防	立沙洲、木牛一钱公洲联围、北海水道-太阳洲东海三洲河堤，各联围内河河堤。	20 年

(四) 东莞市建成区内涝防治设计重现期不低于 50 年；

**第 3.10.3 条 重大危险设施灾害防治。**重大危险设施应符合以下灾害防治要求：

(一) 重大危险设施选址应满足下列要求：

(1) 重大危险设施应设置在相对独立的安全区域，用地选址在地形地貌、工程地质条件等方面须满足建设要求，与周边工程设施的安全和卫生防护距离须符合国家规范；

(2) 大型油气仓储区、民用爆破器材仓储区及其它危险品仓储区应相对集中布局，远离城市建成区，宜利用山体形成天然的安全屏障，并充分考虑运输的安全和便利；

(3) 高压油气管道及附属设施选址应以安全为首要原则，远离人员密集区域。

(二) 大型油气仓储区、民用爆破器材仓储区及其它危险品仓储区、高压油气管道及附属设施，在规划建设时应进行安全条件论证和安全评价，并对其周边区域的土地利用和建设活动进行规划控制。

## 第二部分 建筑篇

**第 0.0.1 条** 建设工程设计应根据经批准的规划设计条件（包括《建设用地选址意见书》《建设用地规划设计条件》《建设用地规划许可证》等及相关的各层次规划、城市设计等）进行，并遵循适用、经济、美观的原则，符合安全、卫生、环保等要求。本部分内容为通用标准，规划设计条件中约定的内容与本部分不一致的，按规划设计条件的要求执行。

### 第一章 总平面图规划设计

**第 1.0.1 条** 总平面图（修建性详细规划）规划设计，指对用地内的建筑布局、道路、竖向及绿化等要素进行的综合性设计。总平面图规划设计应依据建设项目的使用功能要求和规划设计条件，遵守有关法规、规范，合理组织与安排场地中各构成要素之间的关系。

#### 第一节 建筑退线

**第 1.1.1 条** 建筑退线距离指建筑物外墙与用地红线间的最小距离，除特别说明外，建筑退线距离应计算至建筑物主体外墙，凸（飘）窗、开放式阳台、附墙柱等突出外墙的附属设施不计算入内。

**第 1.1.2 条** 建筑退线距离应满足消防、日照、地下管线、交通安全、防灾、防汛、公路及市政道路、绿化和工程施工等方面的法律、法规和规范。

**第 1.1.3 条** 除轨道相关设施、建筑连接体（天桥、架空走廊、过街楼）、基地内连接城市的隧道、管线、管沟、管廊等市政公共设施外，建筑物及附属设施不得突出道路红线或用地红线建造。

**第 1.1.4 条** 除骑楼、建筑物首层入口的台阶、坡道以及第 1.1.3 条规定的设施外，建筑（构）物的主体不得突出建筑红线建造。

**第 1.1.5 条** 建筑物的退线距离应符合下列规定：

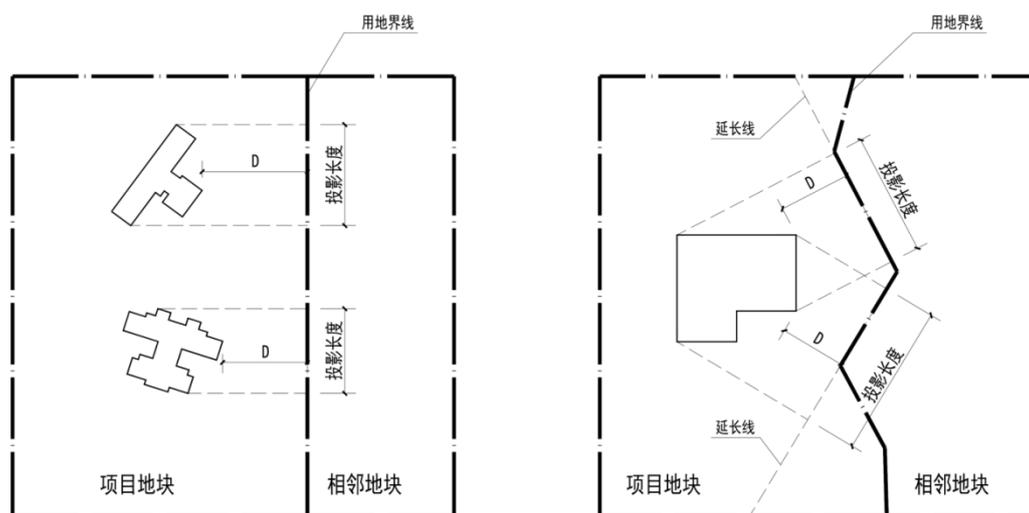
（一）当建筑物与建筑基地毗邻时，其主体及附属设施[雨棚、凸（飘）窗、阳台、空调板等]退线距离不应小于 5 米；

(二) 当建筑物与非建筑基地(绿地、广场、非河道水域等)毗邻时,建筑退线距离不应小于2米;其中,在此方向开设营业门面的商铺,退线距离不应小于5米;建筑基地上空4米及以上部分允许突出建筑红线,但突出深度不应大于2米,且突出部分外边缘的退线距离不应小于2米;当建筑物与公路、地面或架空敷设的轨道、电力、燃气、热力等市政廊道毗邻时,建筑物及其上空不允许突出相应建筑控制区。

**第 1.1.6 条** 高层建筑物的退线距离,除满足第 1.1.5 条规定外,应同时符合下列规定。

(一) 当高层建筑物与建筑基地毗邻时,建筑退线距离应符合下列规定:

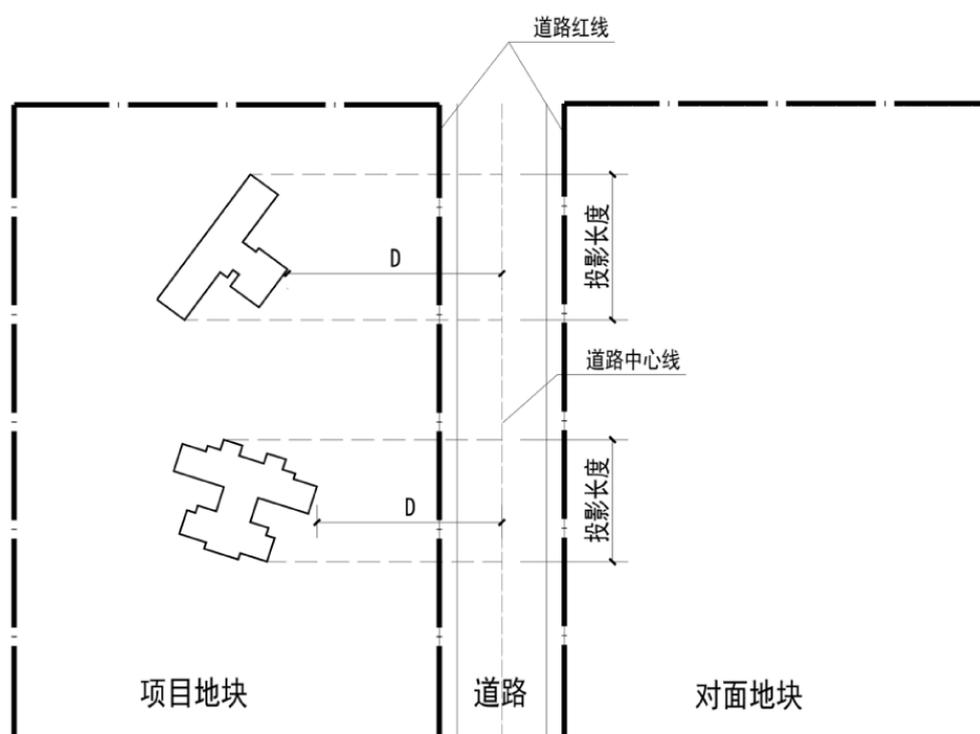
建筑物在用地红线上的投影长度	建筑物退线距离的要求	
	(1) 本用地或相邻用地为居住、中小学及幼儿园、医院、社会福利等对日照有特殊要求的建设用地时	(2) 本用地且相邻用地为商业、办公、科研、工业、仓储等对日照没有特殊要求的建设用地时
住宅建筑>35米, 其他建筑>40米	$\geq 0.25H$ , 且 $\geq 8$ 米	$\geq 6.5$ 米
住宅建筑 $\leq 35$ 米, 其他建筑 $\leq 40$ 米	$\geq 0.125H$ , 且 $\geq 8$ 米	



注: D 为建筑物退线距离、H 为建筑高度(建筑高度大于 100 米时,均按照 H=100 米取值)

(二) 当与城市道路(包括隔着宽度不大于 15 米的非建筑基地)毗邻时,建筑退线距离应符合下列规定:

建筑物在道路红线上的投影长度	建筑物与道路中心线距离的要求		
	(1) 本用地或道路对面用地为居住、中小学及幼儿园、医院、社会福利等对日照有特殊要求的建设用地时[不包括第(3)类情况]	(2) 本用地且道路对面用地为商业、办公、科研、工业、仓储等对日照没有特殊要求的建设用地时	(3) 道路对面用地为绿地、广场、水域等非建筑基地时
住宅建筑>35米, 其他建筑>40米	$\geq 0.25H$	-	-
住宅建筑 $\leq 35$ 米, 其他建筑 $\leq 40$ 米	$\geq 0.125H$	-	-



注：D为建筑物退线距离、H为建筑高度（建筑高度大于100米时，均按照H=100米取值）

(三) 当与宽度大于15米的非建筑基地（绿地、广场、非河道水域等）毗邻时，建筑退线距离不应小于5米；

(四) 当位于轨道站场TOD地区时，轨道站场TOD专项规划另有规定的，按其执行。

**第1.1.7条** 位于宽度36米及以下城市道路两旁，用地红线与城市道路红线之间的最大距离小于等于3米的建设项目，鼓励其沿街商业建筑采用骑楼形式建设。骑楼的建筑设计应符合下列规定。

(一) 骑楼应在沿街方向直接沿用地红线布置，但基础和地上任何部件均不

能超出用地红线；

（二）骑楼在建筑红线外的区域，其建筑高度不应大于 18 米；且此区域内不得设置地下室；

（三）骑楼底层的开放公共空间应符合以下要求：层高不应小于 6 米，净宽不应小于 3 米且不应大于 5 米，净空范围内无突出的门、窗、招牌、台阶等；沿街侧可按需设置宽度不超过 0.8 米的结构柱，垂直空间范围内无任何形式的结构连梁或连板；地坪标高应与其周边的城市人行道地面一致；无人行道时应高出道路边界处 10-20 厘米，并应有防撞和安全措施；

（四）骑楼的建设不得影响市政管线的布设；不允许突出公路、地面或架空敷设的轨道、电力、燃气、热力等市政廊道的相应建筑控制区。

**第 1.1.8 条** 在电力线路保护区范围内不得新建建（构）筑物、活动场地或设置停车场。在特殊情况下，建筑物与各级电压的架空电力线路的距离，需满足导线在最大计算弧垂及最大计算风偏下的安全距离，具体要求由自然资源部门会同电力主管部门根据实际情况审核确定。

## 第二节 建筑间距

**第 1.2.1 条** 建筑间距除必须符合日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、文物保护和视觉卫生等方面的要求外，应符合本节的规定。其中，住宅、幼儿园、托儿所生活用房、学校教学楼和医院病房楼、休（疗）养院住宿楼等建筑物及其与相邻建筑的间距，应符合相应专项建筑国家规范和标准。

**第 1.2.2 条** 高层建筑物的建筑间距不应小于 13 米。

**第 1.2.3 条** 幼儿园、托儿所生活用房，其建筑外墙及其正投影外轮廓线与甲类火灾危险性场所之间的水平距离不应小于 50 米，与乙类火灾危险性场所之间的水平距离不宜小于 50 米。

**第 1.2.4 条** 学校教学楼各类教室的外窗与相对的教学用房或室外运动场地边缘间的距离不应小于 25 米。

**第 1.2.5 条** 建筑基地内配建的独立式公共厕所外墙与相邻建筑物的建筑间距应不小于 5 米，周围应设置宽度不小于 3 米的绿化隔离带。

**第 1.2.6 条** 建筑基地内配建的生活垃圾收集点（站），宜独立建设，其用

地边界与相邻建筑物的建筑间距不应小于 8 米，此间距范围内应设置宽度不小于 3 米的绿化隔离带。当受客观条件限制，生活垃圾收集站确需与其他功能建筑合建时，生活垃圾收集站开口部位与本栋建筑内其他人员常驻房间的开口部位（门、窗户等）的水平方向间距不应小于 8 米。

**第 1.2.7 条** 有爆炸、有害气体、烟、雾、粉尘、辐射等危险的建筑物，其建筑间距（防护距离）应符合相关规范及行业规定要求。

### 第三节 竖向设计

**第 1.3.1 条** 建筑基地的场地竖向设计应有利于建筑布置及城市空间环境的规划和设计。建筑基地设计高程应符合城市规划确定的控制标高，对起控制作用的坐标及高程不得任意改动。

**第 1.3.2 条** 符合建筑室外自然地坪排水及城市防洪、排涝的要求，且不得妨碍相邻各方的排水；符合城市道路、广场、各项市政工程管线敷设高程以及绿化覆土深度要求。

**第 1.3.3 条** 在满足各项建筑功能要求的条件下，宜避免高填、深挖，减少对原有自然地貌的人为影响。

**第 1.3.4 条** 建筑基地与其他建筑基地相邻处，场地设计标高应与相邻建筑基地保持统一和协调。地形条件允许的，应与相邻建筑基地的场地设计标高持平。存在高差时，宜在用地红线范围内采用坡度不大于 30 度的绿化护坡对高差进行处理；确需采用挡土墙处理高差的，挡土墙不得超出建筑红线设置。

**第 1.3.5 条** 建筑基地与城市道路、广场相邻处，场地设计标高应与相邻人行道、广场的规划标高持平；城市道路暂未实施的，人行道规划标高按城市道路中心线规划标高+0.15 米计算。存在高差时，宜在用地红线范围内采用坡度不大于 30 度的绿化护坡对高差进行处理；确需采用挡土墙处理高差的，挡土墙不得超出建筑红线设置，挡土墙应进行绿化或景观处理。

**第 1.3.6 条** 高度大于 2 米的挡土墙和护坡，其上缘与建筑物之间的水平净距不应小于 3 米，下缘与建筑物之间的水平净距不应小于 2 米。高度大于 3 米的挡土墙与建筑物的水平净距还应满足日照标准要求。

## 第四节 交通组织

**第 1.4.1 条** 建筑基地应与城市道路相邻接，否则应设置连接道路，并应符合下列规定。

（一）当建筑基地内总建筑面积小于或等于 3000 平方米时，其连接道路的宽度不应小于 4 米。当建筑基地内总建筑面积大于 3000 平方米，且只有一条连接道路时，其宽度不应小于 7 米，当有两条或两条以上连接道路时，单条连接道路宽度不应小于 4 米；

（二）居住街坊（300-1000 户）及以上级别居住区内主要道路至少应有两个机动车出入口连接城市道路；

（三）大型、特大型交通、文化、体育、娱乐、商业等人员密集的建筑基地，包括公交首末站及公交枢纽站、医院、中型及以上的展览建筑、单栋建筑面积超过 15000 平米的大中型商业建筑、体育场馆、文化馆等，其建筑基地的出入口不应小于 2 个，且不宜设置在同一条城市道路上；

（四）连接道路原则上不应经过其他建筑基地；

（五）穿越广场、绿地、林地或跨越水域的连接道路，宽度不应大于 6 米。跨越水域的连接道路，其建设方案应经有管辖权的水利行政主管部门审查同意。

**第 1.4.2 条** 建筑基地机动车出入口位置，应符合下列规定。

（一）与城市道路交叉口的距离应符合控制性详细规划图则的规定；

（二）距人行横道、人行天桥、人行通道（包括引道、引桥）的最近边缘线不应小于 5 米；

（三）距地铁出入口、公共交通站台边缘不应小于 15 米；

（四）距公园、学校及有儿童、老年人、残疾人使用建筑的出入口最近边缘不应小于 20 米；

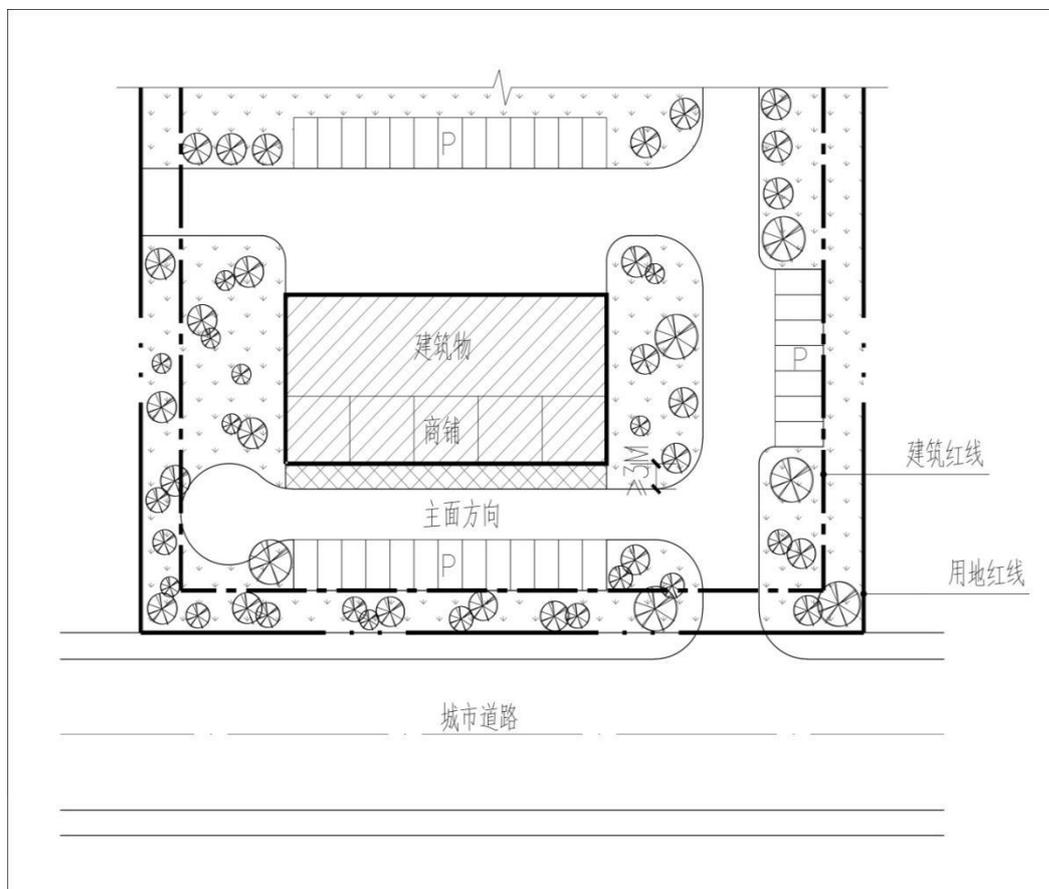
（五）因特殊情况，机动车出入口确实无法满足上述要求的，需开展交通专项研究，并经交通运输主管部门批准。

**第 1.4.3 条** 少于 50 个停车位的停车场（库），可设一个出入口，宜采用双车道；50 至 300 个停车位的停车场（库），至少应设两个出入口；大于 300 个停车位的停车场（库），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；大于 1000 个停车位的停车场（库），至少应设三个出入口。

**第 1.4.4 条** 中小学及幼儿园配套的地下车库，当出入口直接连接基地外城市道路时，其缓冲段长度不应小于 20 米。其他建筑物地下车库，当出入口直接连接基地外城市道路时，其缓冲段长度不应小于 7.5 米，其中有大量人流、车流集散公共建筑不宜小于 15 米。

**第 1.4.5 条** 建筑基地配建的室外机动车停车位的设计应符合下列规定。

(一) 室外机动车停车位及其交通道不宜直接临城市道路布置，应优先设置于建筑物背面或侧面；当因地形限制确需直接临城市道路布置时，室外机动车停车位及其交通道不应超出建筑红线，并应在建筑红线外进行绿化景观遮挡。详见下图：



(二) 室外机动车停车位及其交通道与临街商铺之间应保留最小宽度不小于 3 米的室外露天行人步行通道；

(三) 室外机动车停车位宜采用生态式停车设计；

(四) 地面机械停车设施不宜直接临城市道路布置，应优先设置于建筑物背面或侧面；其与相邻建筑物的间距，参照建筑设计防火规范的标准执行。

## 第五节 绿地设计

**第 1.5.1 条** 新建各级居住区应配套规划建设公共绿地，并应集中设置具有一定规模，且能开展休闲、体育活动的居住区公园；居住区公园中应设置 10%–15%的体育活动场地。公共绿地控制指标应符合下表的要求。

类别	人均公共绿地面积 (平方米/人)	居住区公园		备注
		最小规模 (公顷)	最小宽度 (米)	
十分钟生活圈居住区(5000-8000户)	1.0	1.0	50	不含五分钟生活圈居住区及以下级居住区的公共绿地指标
五分钟生活圈居住区(1500-4000户)	1.0	0.4	30	不含居住街坊的绿地指标

**第 1.5.2 条** 居住街坊(300-1000户)内应设置集中绿地，绿地面积不应低于 0.5 平方米/人，绿地最小宽度不应小于 8 米，其中应设置老年人、儿童活动场地。

**第 1.5.3 条** 为保障居住区内绿地和户外活动空间的公共属性，在规划设计中，不应设置围墙或围栏将住宅建筑首层住户外的绿地和户外活动空间划作首层住户的专有使用部分。

## 第六节 配套设施

**第 1.6.1 条** 新建居住区，除按照控制性详细规划要求配建公共服务配套设施外，应根据居住区分级人口规模配建社区服务设施和便民服务设施。对控制性详细规划中已按居住区分级人口规模落实的社区服务设施和便民服务设施，以控制性详细规划为准，无需重复配建。

**第 1.6.2 条** 居住区配套设施应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，其布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则，并应符合下列规定。

(一) 配套设施应设置在位置适中、方便居民出入的地段；宜靠近广场、

绿地等公共活动空间。如与其他建筑合建时，宜设置在建筑物内相对独立区域的底层部分，并有独立出入口。应根据使用功能要求合理布局，做到流线清晰、服务方便。应采用自然通风和采光，不应设置在地下室；

（二）5分钟生活圈居住区配套设施中，社区服务站、文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心（托老所）、社区卫生服务站等服务设施，宜集中布局、联合建设，并形成社区综合服务中心，其用地面积不宜小于0.3公顷；

（三）室外体育活动场地的用地面积不应小于0.3平方米/人。室外体育活动场地包括：多功能运动（球类）场地、健身器械场地、儿童和老年人活动场地。

**第 1.6.3 条** 5分钟生活圈居住区、居住街坊配套设施名称及配建要求，详见下表：

设施名称	单项规模		服务内容	配建要求			建设要求
	建筑面积 (平方米)	用地面积 (平方米)		300户以下 (A类)	300-1500户 (B类)	1500户以上 (C类)	
物业管理与服务	≥50	-	-	●	●	●	(1) 按照不低于物业总建筑面积的0.2%配置物业管理用房； (2) 不得配建在地下室，且不得高于四层。
社区服务站	≥600	≥500	含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、活动室、阅览室、残疾人康复室			●	(1) 服务半径不宜大于300米
文化活动室	≥250	-	书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等，可供青少年和老年人活动的场所			●	(1) 宜结合或靠近公共绿地设置； (2) 服务半径不宜大于500米。
老年人日间照料中心 (托老所)	≥20 (A类) ≥60 (B类) ≥350 (C类)	-	老年人日托服务，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健	●	●	●	(1) 服务半径不宜大于300米； (2) 新建居住区按每百户不低于20平方米的标准配建（不足100户按100户计算）； (3) 已建居住区按每百户不低于15平方米的标准，可通过新建、改建、购置、置换和租赁等方式配置。
公共厕所	≥30	-	-		●	●	(1) 按照不低于6平方米/千人配置。宜设置于人流集中处； (2) 宜结合配套设施及室外综合健身场地（含老年户外场地）设置。

生活垃圾收集点	-	-	居民生活垃圾投放		●		(1) 服务半径不应大于 70 米。
生活垃圾收集站	-	120-200	居民生活垃圾收集			●	(1) 居住人口规模大于 5000 人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站； (2) 采用人力收集的，服务半径宜为 400 米，最大不宜超过 1 公里；采用小型机动车收集的，服务半径不宜超过 2 公里。
再生资源回收点	-	6-10	居民可再生物资回收			●	(1) 1000-3000 人设置 1 处； (2) 选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求。
室外健身器械	-	-	器械健身和简单运动设施	●	●		(1) 宜结合绿地设置。
儿童、老年人活动场地	-	≥170	儿童活动及老年人休憩设施		●		(1) 宜结合绿地设置，并宜设置休憩设施。
室外综合健身场地（含老年户外场地）	-	150-750	健身场所，含广场舞场地			●	(1) 服务半径不宜大于 300 米； (2) 老年人户外场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所； (3) 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。
小型多功能运动（球类）场地	-	770-1310	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地			●	(1) 服务半径不宜大于 300 米； (2) 宜配置半场篮球场 1 个、门球场地 1 个、乒乓球场地 2 个； (3) 门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施

注：表中●为必须配建的项目。

**第 1.6.4 条** 工业、仓储项目的配套设施应满足下列规定。

（一）严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施；

（二）配套设施占地面积不超过总用地面积的 7%。工业项目配套设施的计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的 30%。仓储项目配套设施计容建筑面积不超过项目总计容建筑面积的 15%；

（三）配套设施用房应与工业、仓储用房同步设计、同步报批、同步建设、同步验收。项目实行分期建设的，同期报建的配套设施计容建筑面积原则上不得超过同期报建（包括已报建）的总计容建筑面积的 30%；

（四）同一开发主体相邻建设的多宗工业用地进行整体规划、连片开发，经批准合并宗地后，可将生活配套设施集中设置、整体核算配套比例。

**第 1.6.5 条** 交通市政类项目的配套设施应在满足上级批复建设规模和功能的前提下，根据相关规范落实，规范没有列明的，参照工业、仓储项目配套规定执行。

**第 1.6.6 条** 新建项目按照如下要求落实电动汽车充换电设施。

（一）新建居住区停车位应按 100%建设充换电设施或预留充换电设施安装接口，且建有充换电设施的非固定产权停车位不应低于总停车位的 25%；

（二）新建商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所，原则上按不低于总停车位的 25%配建充换电设施或预留充换电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预埋）；

（三）新建高速公路服务区和有条件的加油（气）站，原则上应按不低于停车位总数 20%的比例配建充换电设施或预留充换电设施接口。

**第 1.6.7 条** 既有项目按照如下要求落实电动汽车充换电设施。

（一）既有住宅小区结合已建停车场、道路停车位和专用固定停车位按不低于总停车位 10% 的比例“一表一车位”进行配套供电设施增容改造。已有大型公共机构、社会公共停车场按照不低于总停车位 20% 的比例逐步改造或加装基础设施；

（二）分期建设的项目：已取得《建设工程规划许可证》的部分按既有项目标准进行增容改造（无需变更原已批方案），未取得《建设工程规划许可证》的部分须按以上第 2.6.6 条要求落实充换电设施。

**第 1.6.8 条** 新建变、配电设施应考虑防洪防涝的影响，应满足国家和省的有关规范和技术标准，原则上不采用全地下式，避免设置于城市低洼点处。如受客观条件所限，确需采用全地下式或半地下式建设的，要进行充分论证，并取得市供电部门同意。

## 第二章 建筑工程设计

**第 2.0.1 条** 建设工程使用性质、平面布局形式应当符合建设用地使用性质、规划条件和建筑设计规范。对使用性质的表述应当准确、规范、涵义明确。

**第 2.0.2 条** 一般民用建筑的面宽，应当符合下列规定。

(一) 除文化、体育等城市级大型公共服务设施外，多层民用建筑的最大连续面宽不宜大于 80 米；

(二) 高层民用建筑的最大连续面宽不宜大于 70 米。

**第 2.0.3 条** 高度大于 60 米的高层建筑组群，宜形成高低起伏、形态优美的城市天际线，避免在高度上整齐划一。

**第 2.0.4 条** 建筑附属设施（如空调机位、晾衣设施、管道等）应采用隐蔽式设计，设置统一的遮挡设施，统一形式和安装位置。

### 第一节 住宅建筑

**第 2.1.1 条** 卧室、起居室（厅）、厨房不应布置在地下室。

**第 2.1.2 条** 十二层及以上的住宅，每栋单元楼应设置一台担架电梯，担架尺寸不应小于 2 米×0.6 米。

**第 2.1.3 条** 住宅建筑设置的天井应符合下列规定。

(一) 开口天井：当其深度少于或等于 2.5 米时，其最小开口宽度不应小于 1.5 米；开口深度大于 2.5 米时，其最小开口宽度不应小于 2.5 米。不能设置无通风采光功能的开口天井。对于内宽外窄的开口天井，当内部宽度达到内天井最短边要求的，可按照内天井的要求执行，最小开口宽度不作要求。当开口天井侧面设置突出墙面的凸窗时，开口宽度应以凸窗外侧起算。

(二) 内天井：单元式住宅供住宅套内房间通风采光的内天井的最短边长不应小于 8 米；供电梯厅、走廊等公共空间通风采光的内天井的最短边长不应小于 6 米；内天井在底层应有外接通道。联排式住宅内天井的最短边长不应小于 6 米。不能设置无通风采光功能的内天井。

**第 2.1.4 条** 居住区严禁建设别墅。低层及多层住宅严禁变相建设为别墅。

(一) 除联排式住宅外，其他住宅建筑均应采用单元式住宅形式。套型设计应符合单元式住宅的布局特征，每个单元设置的楼梯或电梯应体现公共属

性，上下楼层的套型结构应基本一致；

（二）低层和多层联排式住宅户型设计，应与别墅有明显区别。各住宅套型应共用分户墙和楼板，首层及以上全部计算容积率房间的分户墙拼接进深长度应不小于5米，拼接高度不少于两个自然层；

（三）严禁将别墅套型“拆分”为户内动线布局不合理的多个小套型进行开发建设。

**第 2.1.5 条** 重点地区限制低层住宅、或多层联排式住宅的建设。一般地区限制低层住宅、或多层联排式住宅的占地规模。

（一）位于中心城区、轨道站点 TOD 地区的居住用地和居住混合用地（一类居住用地除外），应采用多、中高、高层单元式住宅相结合的规划布局方式，营造建筑密度低、配套设施及公共绿化充足、空间尺度适宜及形态丰富的人居环境。不能规划建设低层住宅（包括单元式和联排式）以及多层联排式住宅；

（二）位于其它地区的居住用地和居住混合用地（一类居住用地除外），鼓励采用多、中高、高层单元式住宅相结合的规划布局方式，尽量营造建筑密度低、配套设施及公共绿化充足、空间尺度适宜及形态丰富的人居环境。如根据项目实际开发情况，确需规划建设低层住宅（包括单元式和联排式）以及多层联排式住宅的，该类住宅首层占地面积（建筑基底面积+内天井水平投影面积）总和占项目总用地面积的比例应不大于  $\alpha$ ：

$$\alpha = 7\% \times \beta。$$

其中， $\beta$  指在规划条件中约定的居住用地占项目总用地面积的比例上限值。例如：常规居住用地中， $\beta = 100\%$ ；常规居住+商业混合用地中， $\beta = 70\%$ 。

低层住宅和多层联排式住宅组团与其它住宅组团之间，应形成相对独立的区域，区域间应设置集中绿地及公共活动空间，便于居民开展户外活动。

**第 2.1.6 条** 成套建设的公共租赁住房，单套套型建筑面积要严格控制在60平方米以下，以40平方米左右为主。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行国家宿舍建筑设计规范的有关规定，人均住房建筑面积不得低于5平方米。

**第 2.1.7 条** 除本套住宅外，住宅卫生间不应布置在下层住户的卧室、起居室、厨房和餐厅的直接上层。

**第 2.1.8 条** 高层住宅所有疏散楼梯均应出屋面，屋面待救平台的水平投影面积不应小于 10 平方米。

## 第二节 宿舍建筑

**第 2.2.1 条** 学校、科研院所、医院等项目内的职工宿舍可参照公共租赁住房的标准进行建设。其他宿舍建筑不应采用住宅套型式设计（如一梯两户或多拼样式等），应采用公共走廊，宿舍单元内不得设置厨房、烟井；不应设置明显不合理的异形柱。

**第 2.2.2 条** 除参照公共租赁住房标准建设的职工宿舍外，其他宿舍建筑的平面形体、立面样式应规整，除因电梯厅、楼梯等公共部位的采光通风要求设置开口天井和内天井外，其他情况下不应设置供宿舍房间专用的开口天井或内天井。开口天井最小开口宽度不应小于 1.5 米；内天井的最短边长不应小于 8 米。

**第 2.2.3 条** 单间式宿舍除阳台外的套型建筑面积不应超过 35 平方米，套间式宿舍除阳台外的套型建筑面积不应超过 60 平方米。套间式宿舍建筑面积不应超过宿舍总建筑面积的 30%。

## 第三节 商业、办公、科研建筑

**第 2.3.1 条** 除规划条件明确外，办公建筑不能采用公寓式设计。

**第 2.3.2 条** 平面形体应规整，除因电梯厅、楼梯等公共部位的采光通风要求设置开口天井和内天井外，其他情况下不应设置供分隔单元专用的开口天井或内天井。开口天井最小开口宽度不应小于 1.5 米；内天井的最短边长不应小于 10 米。用于围合内天井四周建筑的最小进深均不应小于 15 米。

**第 2.3.3 条** 建筑立面应具备公共建筑的外立面形式和建筑特点，不得设置类似住宅的小凸（飘）窗。

**第 2.3.4 条** 需独立办理产权登记的用房应采用实体分隔。

**第 2.3.5 条** 除酒店外，其他类型商业、办公及科研建筑平面布局不得采用住宅套型式设计，并应符合下列规定。

（一）平面设计一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置厨房。卫生间、茶水间（饮水供应点）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置；

(二) 严格控制分隔单元的面积和比例。除首层商铺外, 内部设有专用卫生间的分隔单元, 每一分隔单元的套内建筑面积不得小于 250 平方米。除商铺外, 设专用卫生间的分隔单元, 其套内建筑面积之和不得超过本栋建筑所有单元总套内建筑面积的 30%。

(三) 阳台、空中花园等共享休闲空间宜结合公共走廊、电梯厅等一并设置, 形成连贯的共享空间。套内建筑面积小于 250 平方米的分隔单元, 不能设置专用阳台和空中花园; 套内建筑面积大于等于 250 平方米的分隔单元, 设置的专用阳台或空中花园不应多于一个。

#### 第四节 教育建筑

**第 2.4.1 条** 控制性详细规划要求在建设地块内配建的学校、幼儿园, 应直接临城市道路布置, 并设置独立的对外出入口。

**第 2.4.2 条** 托儿所、幼儿园出入口不应直接设置在城市干道一侧; 其出入口应设置供车辆和人员停留的场地, 且不应影响城市道路交通。

**第 2.4.3 条** 四个班及以上的托儿所、幼儿园建筑应独立设置, 应有独立院落和出入口。

**第 2.4.4 条** 托儿所、幼儿园应设室外地面活动场地, 并应符合下列规定。

(一) 幼儿园每班应设专用室外活动场地, 人均面积不应小于 2 平方米, 各班活动场地之间宜采取分隔措施;

(二) 幼儿园应设全园共用活动场地, 人均面积不应小于 2 平方米;

(三) 托儿所室外活动场地人均面积不应小于 3 平方米。城市人口密集地区改、扩建的托儿所, 设置室外活动场地确有困难时, 室外活动场地人均面积不应小于 2 平方米;

(四) 活动场地形状应规整, 便于幼儿活动, 其短边最小宽度不应小于 8 米;

(五) 活动场地与高层建筑的水平距离不应小于 3 米。

**第 2.4.5 条** 托儿所、幼儿园的幼儿生活用房应布置在当地最好朝向, 不宜朝西向; 当不可避免时, 应采取遮阳措施。托儿所、幼儿园的幼儿生活用房不应设置在地下室或半地下室, 且不应布置在四层及以上; 托儿所部分应布置在一层。

**第 2.4.6 条** 各类小学的主要教学用房不应设在四层以上, 各类中学的主要

教学用房不应设在五层以上。主要教学用房包括普通教室、专用教室和公共教学用房。

**第 2.4.7 条** 学生宿舍不得设在地下室或半地下室。

## 第五节 工业、仓储建筑

**第2.5.1条** 建筑形态应与产业类型、业态相匹配，不得采用住宅类或办公类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。平面中的辅助房间应合理布局，楼梯间、电梯间、卫生间、工具间等辅助房间不宜布置在平面中央。

**第2.5.2条** 建筑平面应规整方正，满足工业生产、仓储需要，应留出完整的可供使用的生产和仓储空间，建筑平面一般为大开间设计，主要进深不宜小于15米。

**第2.5.3条** 需分割销售的，各分隔单元面积不宜过小，应符合市相关政策文件的要求。

**第2.5.4条** 一般不应设置供分隔单元专用的开口天井，且不得采用内天井式平面布局；因特殊工艺需要而采用内天井时，内天井的最小短边尺寸应大于24米；用于围合内天井四周建筑的最小进深均不应小于15米。

**第2.5.5条** 除机械、传统装备制造类等产业有特殊要求和对安全、消防等有特殊规定的项目外，无行业特殊要求的新建工业、仓储项目或“工改M1”项目，宜建造多层厂房和中高层厂房；建筑高度不应超过60米。M0等新型产业项目内的厂房建筑高度应符合相关规定的要求。建筑屋顶构架的平均高度不应超过6米。

**第2.5.6条** 须做好货物流线、装卸、垂直运输组织，保证货运简单便捷。非单层建筑原则上应配备不少于2台载重3吨以上货梯，当建筑面积超过30000平方米时，超过部分需按每15000平方米设置至少1台载重2吨以上的货梯（超出部分不足15000平方米时按15000平方米计算）。应邻近货梯设置卸货场地，卸货场地面积按照每台货梯至少配备两台货车位计算。

**第2.5.7条** 首层地面荷载不宜低于1200公斤/平方米，二、三层楼层荷载不宜低于800公斤/平方米，四层以上楼层荷载不宜低于650公斤/平方米。

**第2.5.8条** 建筑内严禁设置员工宿舍。

**第2.5.9条** 建筑立面应具备工业建筑或公共建筑的外立面形式和建筑特点，

不得设置类似住宅的小凸（飘）窗。

**第2.5.10条** 厂房如需设置阳台、空中花园等共享休闲空间，应结合公共走廊、电梯厅等一并设置，形成连贯的公共共享空间。不能在分隔单元内部设置专用阳台和空中花园。

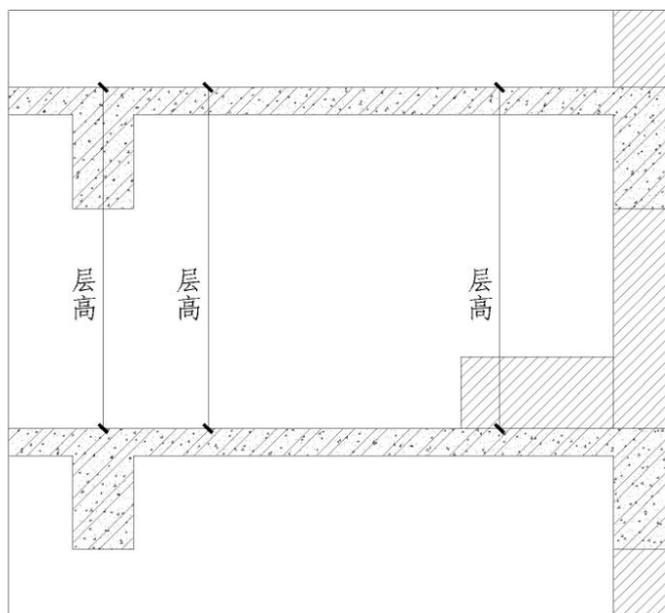
**第2.5.11条** 仓库不应设置阳台、空中花园等与使用功能不符的共享休闲空间。

**第2.5.12条** 建筑中设置的开放型设备平台，其宽度不应超过0.6米；超过0.6米的，应参照阳台的设计要求执行。

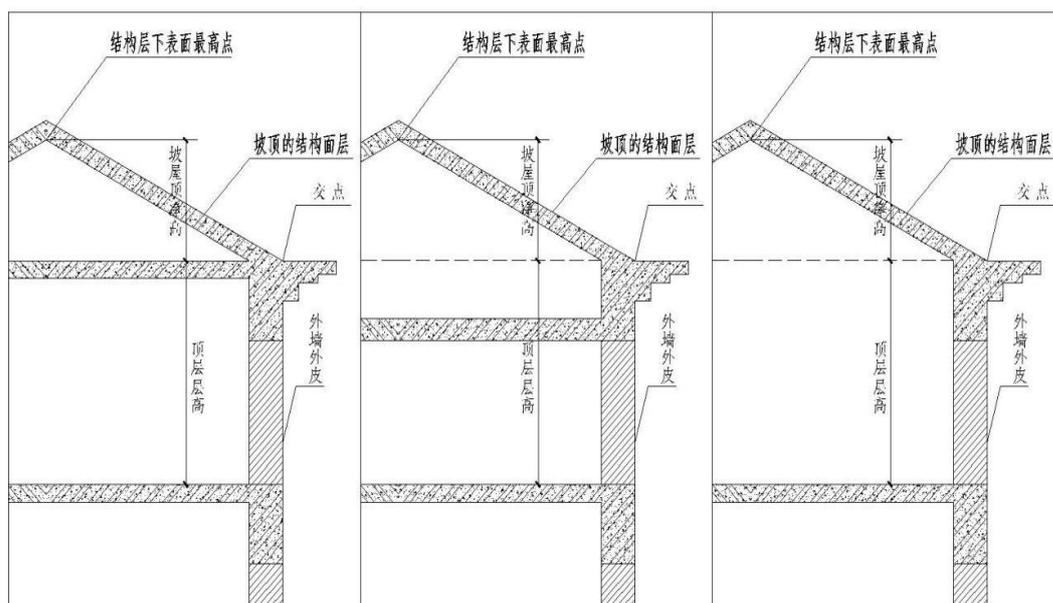
# 第三章 建筑经济技术指标计算

## 第一节 结构层高计算

第 3.1.1 条 平屋顶内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部高度不足 2.20m 的部分，其结构层高取所在楼层的结构层高值。详见下图：



第 3.1.2 条 坡屋顶建筑顶层的建筑空间，其结构层高为该层楼（地）面结构层上表面至坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点的垂直距离。屋顶内部空间的结构净高，为坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点至坡屋顶结构层下表面最高点的垂直距离。详见下图：



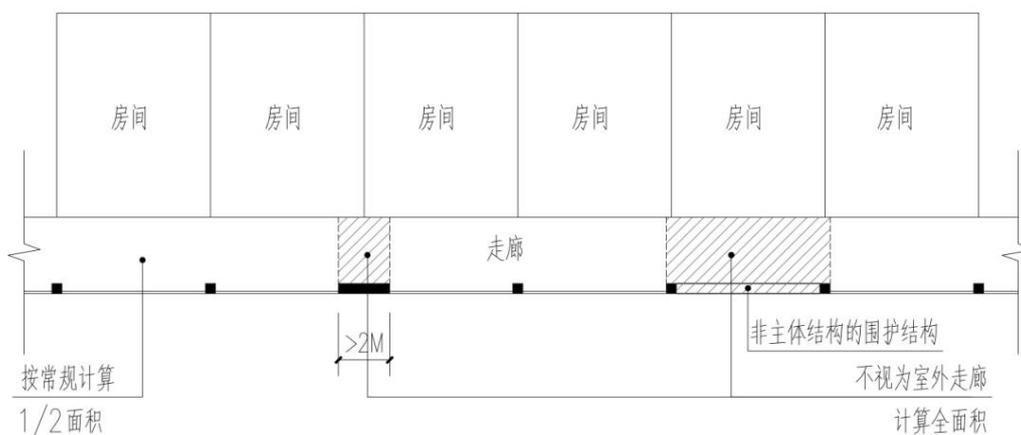
**第 3.1.3 条** 各类建筑的基准结构层高上限值。详见下表：

建筑功能空间类型		基准层高上限值（米）
住宅建筑（含住宅专用地下室）、宿舍建筑		4.0
办公、科研建筑；		首层 6.0； 其他层 4.5
文化、商业建筑（含商场、商铺、市场等）		负一层、首层和二层 6.0； 负二层、三层至六层 5.5； 其他层 4.5；
工业、仓储建筑（含厂房、仓库等）		首层 8.0； 其他层 6.0
室内停车库		6.0
建筑物内的大会议室、多功能厅、宴会厅等大跨度空间	建筑面积大于等于 250 平方米且小于 500 平方米，结构最小跨度不小于 12 米	10.5
	建筑面积大于等于 500 平方米，结构最小跨度不小于 15 米	20.0

## 第二节 建筑面积计算

**第 3.2.1 条** 建筑物的建筑面积须按照《建设工程建筑面积计算规范》（最新版）的要求进行计算。

**第 3.2.2 条** 室外走廊（挑廊）、檐廊开敞一侧，除主体结构外，不应设置其它围护结构。当走廊（挑廊）开敞一侧，单段主体结构沿走廊延伸方向水平宽度超过 2.0 米、或设置了非主体结构外的围护结构时，该段走廊不视为室外走廊，应计算全面积。详见下图：

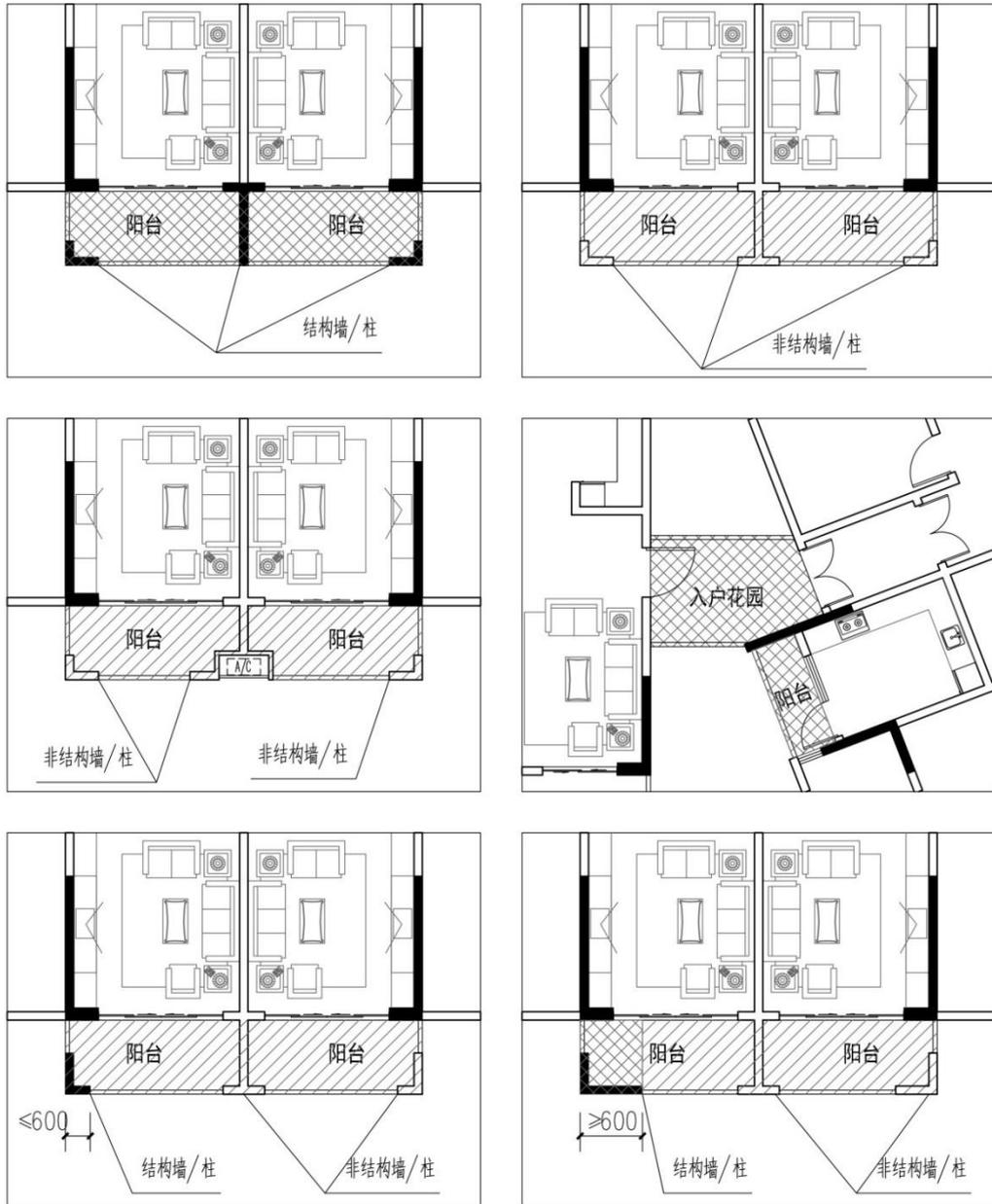


**第 3.2.3 条** 在首层设置的，连接不同建筑物的单层连廊，按照架空走廊规则计算建筑面积。

**第 3.2.4 条** 凸出外墙面的窗户，其窗台与室内楼地面高差在 0.2 米以下、或窗台上下方室外空间使用实墙面或窗户（不含通透百叶、穿孔板等开放式视线遮挡设施）封堵的，均视为落地窗，不能按照凸（飘）窗的标准计算建筑面积。落地窗按照室内房间标准计算建筑面积。

**第 3.2.5 条** 凸（飘）窗窗台凸出外墙面的尺寸不应大于 0.6 米，超出部分按照投影面积计算全面积。不计算建筑面积的凸（飘）窗向阳台或花池上方凸出时，凸（飘）窗下区域仍需统计入阳台或花池的建筑面积内。

**第 3.2.6 条** 在计算阳台的建筑面积时，其周边突出或独立于建筑物主体外的不起结构承重作用的墙或柱，不认定为建筑物的主体结构。非主体结构的墙或柱应仅设置在建筑物二层及以上，不能直接落地。独立突出于外墙、开间宽度大于 0.6 米的结构柱，应按其水平投影区域计算入主体结构内。具体计算方式详见下图。



图例：计算全部面积的阳台部分   
 计算一半面积的阳台部分 

**第 3.2.7 条** 建筑物设置的开放式设备平台，按阳台的标准计算建筑面积。

**第 3.2.8 条** 露台上空设有阳台、檐口、雨篷等实体遮蔽物时，该区域应参照阳台、檐口、雨篷等相应标准建设建筑面积。

**第 3.2.9 条** 联系不同楼层的坡道按照楼梯的标准计算建筑面积。联系室内外地坪的坡道按照台阶的标准计算建筑面积。

**第 3.2.10 条** 以玻璃、铝扣板等实体材料构成的幕墙，当其外围边线与建筑

外墙体之间的净距超过 1.2 米时，不视为装饰性幕墙，应按围护性幕墙规则计算建筑面积。

**第 3.2.11 条** 附墙柱凸出外墙面的深度和宽度尺寸均不应大于 0.6 米，深度或宽度超过 0.6 米的，按照主体结构规则计算建筑面积。

**第 3.2.12 条** 人员不进入的地上全机械式停车设施（规划核实前应完成所有机械安装）属于特种设备，不计算建筑面积。

### 第三节 容积率计算

**第 3.3.1 条** 容积率应按如下公式进行计算：

容积率 = 计容建筑面积 / 用地面积

**第 3.3.2 条** 在核定容积率指标时，下列项目的建筑面积属于不计容建筑面积。

（一）符合以下第 3.3.3 条规定条件的架空公共空间；

（二）在架空层设置的，为城市服务的开放型公交首末站、枢纽站的站场区域；

（三）底层净高不小于 4.0 米，跨越市政道路、城市广场和绿地等城市公共空间上空连接不同地块、或位于公共设施用地（不包括商业金融用地、科研设计用地）内部仅供自用的无围护结构的架空走廊；底层净高不小于 4.0 米，位于其他类型用地内部仅供自用的无围护结构、宽度不大于 2 倍层高且不大于 9.0 米的架空走廊（注：宽度超过以上尺寸的区域，其建筑面积仍需计算入容积率）；

（四）超高层建筑避难层中的开放式避难空间；

（五）结构顶板板面标高高出室外地坪的平均高度小于 1.2 米，且其局部露天开敞部分符合不计容标准的地下空间；

（六）符合不计容标准地下车库，其地面以上无维护结构、对外开敞的汽车坡道、自行车坡道、出入口等附属建筑；

（七）除联排式住宅外的其他建筑物，其仅设置楼梯间、水箱间、电梯机房、风机房和人防报警间、无围护结构的装饰性亭、出屋面的独立烟道和管道井等辅助性房间和构件，没有布置其它功能房间，且上述辅助性房间和构件的

建筑面积之和不超过本层屋面水平投影面积的 1/8 的建筑物屋面；

（八）没有顶盖的连廊或走廊；

（九）结构净高不超过 4.0 米，不加以利用，不开设门窗洞口进行通风采光的坡屋顶（闷顶）；

（十）顶盖最高点与周边地坪之间的垂直距离小于或等于 1.20 米的有顶盖采光井；

（十一）既有房屋为满足安全疏散、改善垂直交通等而增设必要的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等配套设施用房；

（十二）轨道交通 TOD 地区相关政策规定的不计算容积率的建筑物（区域）；

（十三）在规划条件中明确注明不计算容积率的建筑物（区域）；

（十四）其他法律、法规、规章、上级政策文件规定的情形。

**第 3.3.3 条** 架空空间应同时满足以下条件，才能标注为架空公共空间，建筑面积不计算入容积率。

（一）架空公共空间不能设置在联排式住宅、厂房、仓库、各类设备房内；

（二）架空公共空间层高不应小于 4.5 米，在架空范围内无水平方向的结构拉梁或连板，且单个架空公共空间的开敞面累计长度应不小于架空空间周长的 30%；

（三）位于住宅建筑首层，单个架空公共空间面积不应少于 50 平方米、且每栋单元楼的架空公共空间面积之和不应小于 100 平方米。位于其他性质建筑或多功能复合建筑首层，单个架空公共空间面积不应少于 100 平方米、且公共空间的临开敞面进深不应小于 4 米。当建筑自然层的结构底板以下为自然土壤或为符合不计容条件的地下室时，该层可视为建筑物首层；

（四）位于建筑物裙房与塔楼之间的架空公共空间、以及非居住建筑位于塔楼中间层的架空公共空间，除必要的垂直交通空间及设备设施用房外应整层架空。上述位于非首层的架空公共空间，其累计建筑面积不应大于项目计容建筑面积 3%，设备设施用房的建筑面积不应大于本塔楼本层建筑面积的 10%。（注：超出部分应按其投影面积计算计容建筑面积）

**第 3.3.4 条** 除上述不计容建筑面积的项目外，其余情形的建筑面积均属于计容建筑面积。

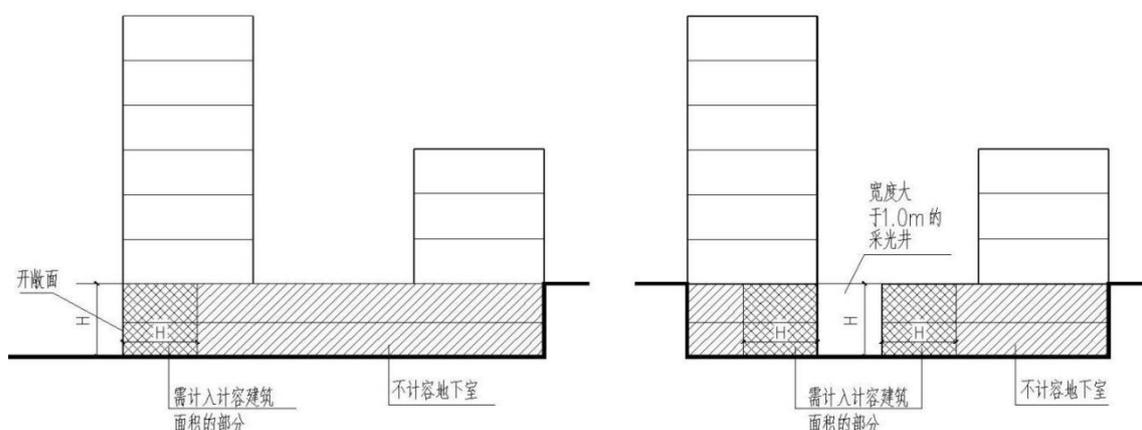
**第 3.3.5 条** 不符合不计容要求的地下空间，按如下规定计算计容建筑面积。

(一) 地下空间结构顶板板面标高高出室外地坪的平均高度大于 2 米时，地下空间的建筑面积全部计入计容建筑面积；高度在 2 米和 1.2 米之间时，按地下空间建筑面积的 1/2 计入计容建筑面积；

(二) 当地下空间结构顶板板面标高高出室外地坪的平均高度小于 1.2 米，但有部分侧墙面对外开敞，且该开敞部分水平方向结构顶板板面标高高出室外地坪达到 2 米及以上（包括面向地面采光开口宽度大于 1 米的露天采光井开敞）时，开敞部分的建筑面积需按以下规定计入计容建筑面积：

开敞部分的计容建筑面积=开敞面的面宽×开敞面的高度

当开敞面的高度小于 3 米时，按 3 米计算。



**第 3.3.6 条** 当地下空间结构顶板高出室外地坪的高度不一致时，应取高度的平均值。具体计算方法如下：

$$H = \frac{S_1 + S_2 + \dots + S_n}{l_1 + l_2 + \dots + l_n}$$

其中，H 为地下空间高出室外地坪高度的平均值

$S_1, S_2, \dots, S_n$  为地下室每个面高出室外地坪的面积

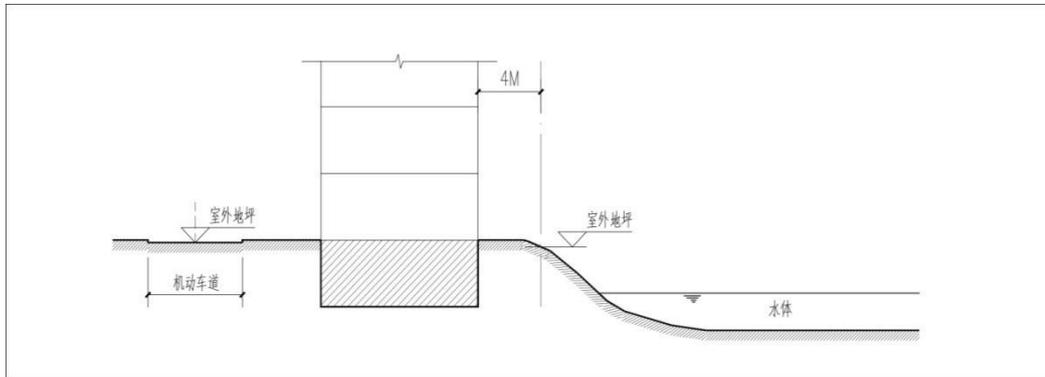
$l_1, l_2, \dots, l_n$  为地下室每个边的边长

**第 3.3.7 条** 核算地下空间容积率时，室外地坪的基准标高应按以下规定确定。

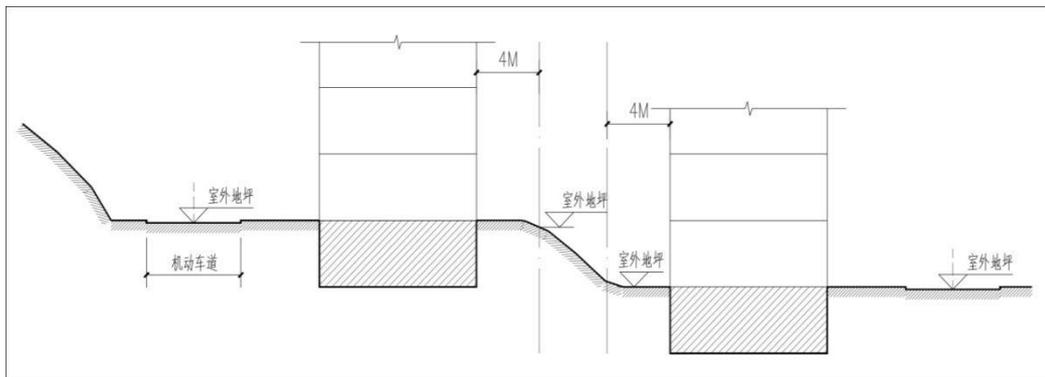
(一) 当地下空间与宽度不小于 4.0 米的机动车道相邻时，地下空间在该方向的室外地坪基准标高以地下空间投影范围以外、与地下空间最接近的机动车道（包括城市道路、基地内道路）中心线标高为准；

(二) 当地下空间与其他建筑基地直接相邻时, 室外地坪基准标高以相邻用地的场地现状标高为准;

(三) 当地下空间与水体直接相邻时, 室外地坪基准标高以地下空间结构边线外 4.0 米范围内的室外地坪完成面标高最低值为准。详见下图:



(四) 原始地形为山地、坡地时, 在坡度垂直方向上的两栋坡地建筑之间, 如没有设置机动车道, 其地下空间在该方向的室外地坪基准标高以地下空间结构边线外 4.0 米范围内的室外地坪完成面标高最低值为准。详见下图:



**第 3.3.8 条** 各类型建筑的结构层高不大于其基准层高限值的, 按其建筑面积核算计容建筑面积; 超出基准值部分原则上以每增加一基准层高为单位累进增加 1 倍计容建筑面积, 增加不足一基准层高者统一按照一基准层高进行累进计算。

**第 3.3.9 条** 影院、剧场、体育馆、展览馆、机场、车站、学校、医院、市政设施等公共建筑, 其结构层高不受基准层高限值的限制, 按实际设计层数计算计容建筑面积。

**第 3.3.10 条** 建筑物内部的门厅、大堂、通高的中庭等公共部分, 其结构层高不受基准层高限值的限制, 按实际设计层数计算计容建筑面积。

**第 3.3.11 条** 工业、仓储建筑因特殊工艺或设备安装需求, 结构层高超出其

基准层高限值的，在提供生产工艺及生产设备的详细合理说明的前提下，允许按实际设计层数计算计容建筑面积。

**第 3.3.12 条** 建筑物挖空区域应按以下规定计算计容建筑面积。

(一) 建筑物的挖空面积指房间内挖空面积和室外挖空面积之和。房间内挖空区域（不包括前款第 3.3.10 条规定的公共中空区域）按中空部分或顶层部分房间升高突出屋面区域的水平投影计算面积。室外挖空区域按中空部分加上梁、板等围合构件的水平投影计算面积；

(二) 建筑物的挖空面积不应超出规定的限值，超出限值部分的挖空面积应全部计算入计容建筑面积。各类建筑物平面的挖空面积限值规定如下：

(1) 跃式住宅、顶层部分房间升高突出屋面的单元式住宅，每户的房间内挖空面积限值为本户套内建筑面积的 10%，其他单元式住宅每户的房间内挖空面积限值为本户套内建筑面积的 3%；单元式住宅每层平面的室外挖空面积限值为本层建筑面积的 5%。

(2) 联排式住宅每户的房间内挖空面积限值为本户套内建筑面积的 10%；室外挖空面积限值为本户套内建筑面积的 5%。

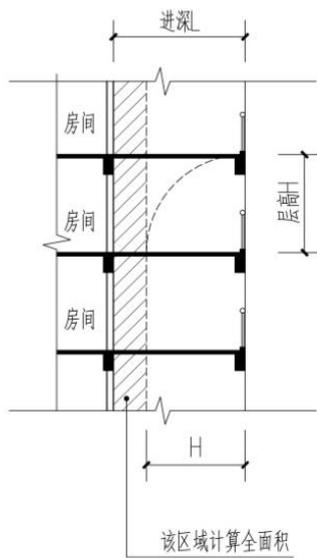
(3) 商业、办公、科研、工业和仓储建筑，每栋建筑物的挖空面积限值为本栋楼建筑面积的 5%。

**第 3.3.13 条** 任何形式的封闭阳台均按其结构外围水平投影全面积计算计容建筑面积。

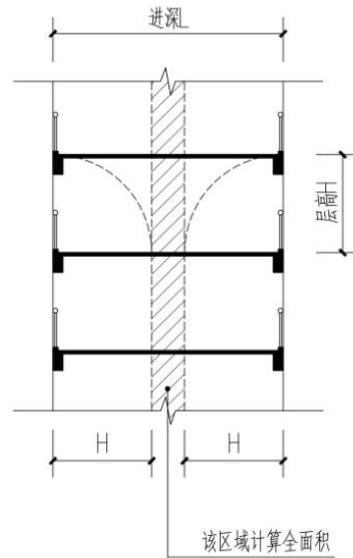
**第 3.3.14 条** 单个开放式阳台（设备平台），其开敞面累计长度小于该阳台（设备平台）周长的 30%的，按其结构外围水平投影全面积计算计容建筑面积。

**第 3.3.15 条** 商业、办公、科研和工业建筑平面中，每栋建筑在主体结构外的开放阳台和设备平台的建筑面积之和不应超过本栋楼建筑面积的 5%，超出部分应按其水平投影全面积计算计容建筑面积。

**第 3.3.16 条** 室外走廊（挑廊）、门廊和檐廊进深的尺寸原则上不应大于层高的尺寸，其进深尺寸按室外走廊等的外围边线至房间外墙边的距离计算。架空走廊进深的尺寸原则上不应大于 2 倍层高的尺寸且不大于 9.0 米，其进深尺寸按架空走廊两侧外围边线之间的距离计算。进深超出上述要求的区域应按其结构底板水平投影全面积计算计容建筑面积。详见下图：



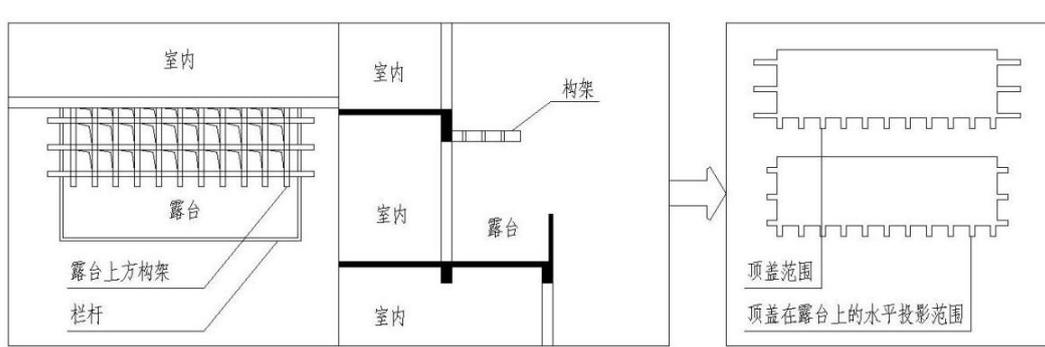
室外走廊

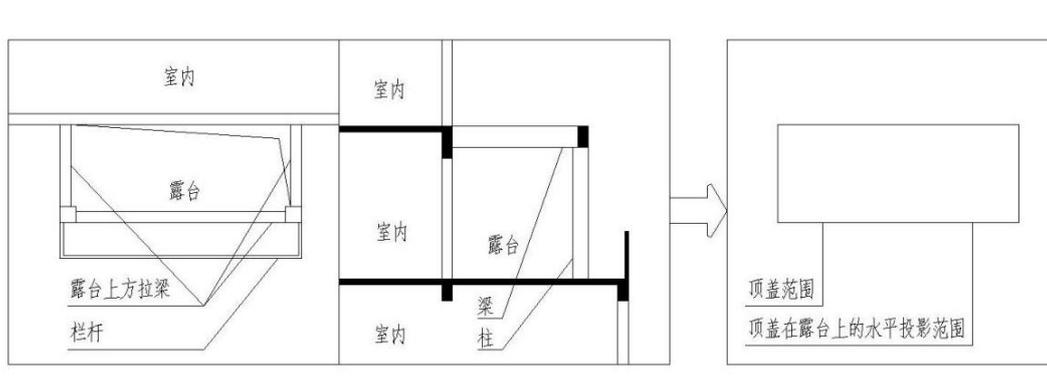


架空走廊

**第 3.3.17 条** 设于屋面上的花架、装饰性构架、造型板、拉梁等，当其外轮廓水平围合空间的水平投影面积（不包括挑出建筑外轮廓的部分）超过本屋面水平投影面积 1/8 的，按其外轮廓围合空间的水平投影面积（不包括挑出建筑外轮廓的部分）的 1/2 计算计容建筑面积。

**第 3.3.18 条** 设于露台上空的花架、装饰性构架、造型板、拉梁等，其结构外边线至外墙结构外边线的宽度在 2.1 米及以上的，应按构件外轮廓围合空间的水平投影面积（不包括挑出建筑外轮廓的部分）的 1/2 计算计容建筑面积。详见下图：





**第 3.3.19 条** 女儿墙高度为屋顶结构板面至女儿墙最高点的垂直距离。当女儿墙高度不高等时，取其加权平均值。

(一) 女儿墙高度原则上不能超过 2 米，超过时需按下式计算增加的计容建筑面积：

$$S_1 = \frac{h}{H} \times S_2$$

上式中， $S_1$  为增加的计容建筑面积； $h$  为女儿墙高度； $H$  当为居住建筑时取值 4 米，为商业建筑时取值 6 米，为其余建筑类型时取值 4.5 米； $S_2$  为屋面除楼梯间、机房、水箱间等辅助用房外的屋面面积；

(二) 屋面结构顶板建筑高度（指屋面结构顶板上表面到该建筑物主入口室外地坪之间的垂直距离）大于或等于 100 米的建筑物（不包括住宅），当外立面采用建筑幕墙时，幕墙突出屋面结构顶板的高度不应超过 30 米且不应超过屋面结构顶板建筑高度的 10%；否则超出部分应参照前款计算增加的计容建筑面积。

**第 3.3.20 条** 顶盖最高点与周边地坪之间的垂直距离在 1.2 米至 2 米之间的有顶盖采光井，按其建筑面积的 50% 面积计入计容建筑面积；超过 2 米的，按全面积计入计容建筑面积。

**第 3.3.21 条** 位于围护结构以外、与建筑物内不相连通的建筑物挑板，其出挑深度应不大于 0.6 米。位于阳台、室外走廊等开敞部位的围护设施以外与使用空间不相连通的建筑物挑板，其出挑深度应不大于 0.6 米，且板面应高于同层室内地面 0.3 米或以上。不符合以上规定的建筑物挑板，应按其结构底板水平投影 1/2 面积计算计容建筑面积。

#### 第四节 建筑密度计算

**第 3.4.1 条** 建筑密度应按如下公式进行计算：

建筑密度 = 建筑占地面积 / 用地面积 × 100%

**第 3.4.2 条** 单层、多层及以上建筑物的建筑占地面积为建筑物外墙勒脚以上外围水平投影面积。

**第 3.4.3 条** 首层架空及有柱的雨棚、车棚、货棚、站台等的建筑占地面积为柱外围水平投影面积。单排柱、独立柱的车棚、货棚、站台等的建筑占地面积为顶盖的水平投影面积的一半。

**第 3.4.4 条** 有顶盖和柱的首层连廊、走廊、檐廊的建筑占地面积为柱的外边线水平投影面积。

**第 3.4.5 条** 室外楼梯的建筑占地面积为其水平投影面积。

**第 3.4.6 条** 不符合不计容标准的地下空间，应按其计容部分区域的水平投影面积计算建筑占地面积。

**第 3.4.7 条** 地下空间使用的突出地面的通风井、烟道等附属设施，当其高度大于等于 2.2 米时，按围护结构外围水平投影计算建筑占地面积；高度小于 2.2 米时，不计算建筑占地面积。

**第 3.4.8 条** 以下建（构）筑物不计入建筑占地面积。

- （一）骑楼、过街楼底层的开放公共空间和建筑物通道；
- （二）独立的烟囱、烟道、地沟、油（水）罐、气柜、水塔、贮油（水）池、贮仓、栈桥等构筑物；
- （三）露天游泳池、花架、无围护结构的观光电梯；
- （四）不计算容积率的建筑物。

#### 第五节 绿地率计算

**第 3.5.1 条** 绿地率计算公式：

绿地率 = (绿地面积 1 × 折算系数 + 绿地面积 2 × 折算系数 + 绿地面积 3 × 折算系数 + ……) / 用地面积 × 100%。

**第 3.5.2 条** 绿地面积包括绿地种植覆土的水平投影面积，以及绿地范围内符合规定要求的部分硬质景观和水体景观的水平投影面积。绿地上方应无建(构)筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡。

**第 3.5.3 条** 居住区集中绿地计算至距建筑物墙角 1.5 米处；其他绿地计算至距建筑物墙角 1.0 米处。

**第 3.5.4 条** 建筑基地中天然地坪的绿地，其折算系数为 1.0，即按全面积计算入绿地率。

**第 3.5.5 条** 绿地范围内的硬质景观和水体景观按以下规定计算绿地面积：

（一）居住区集中绿地（含居住区公园）内，最大宽度不大于 3.0 米且每处用地面积不大于 60 平方米的配套体育或其他活动场地（不包括各类球场），其水平投影面积之和不超过该集中绿地水平投影面积 15% 的部分，可计入绿地面积。绿地范围内的各类球场不计入绿地面积；

（二）绿地范围内，宽度不大于 2 米的人行道路，可计入绿地面积；

（三）绿地范围内的其他硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品），每处用地面积不大于 60 平方米、且其水平投影面积不超过本块绿地种植覆土水平投影面积 5% 的部分，可计入绿地面积；

（四）绿地范围内的水体景观（不包含生产水池、游泳池、河道和水库），其水平投影面积可计入绿地面积。

**第 3.5.6 条** 位于首层地面的绿化停车位、或使用植草砖的消防登高操作场地和消防车道，其折算系数为 0.3，即按其占地面积的 30% 计算入绿地率。

**第 3.5.7 条** 位于住宅建筑屋顶结构板面上覆土建设的人工绿地，不计算入绿地率。位于其他建筑人工结构板面（包括地下室、半地下室、屋顶）上覆土建设的人工绿地，按照种植覆土厚度、屋顶绿地与基地地坪的关系，采用以下折算系数计算绿地率。

结构板面标高与建筑基地地坪的高差	种植覆土厚度	折算系数
≤32 米	<0.3 米	0
	≥0.3 米，且<0.5 米	0.5
	≥0.5 米，且<0.8 米	0.8
	≥0.8 米	1.0
>32 米	/	0

**第 3.5.8 条** 商业用地、以及不包含居住性质的商业混合用地项目，室外墙面垂直绿化的折算系数为 0.3，即按室外绿化覆盖墙面区域面积的 30%计算入绿地率。

## 第六节 建筑高度计算

**第 3.6.1 条** 当建筑位于机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内，或建筑处在历史文化名城名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、历史建筑和风景名胜区、自然保护区时，建筑高度应以绝对海拔高度控制建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度。

**第 3.6.2 条** 当建筑物位于上款规定的控制区外时，平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑物应计算至其屋面檐口；坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至檐口和屋脊的平均高度计算；当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值；下列突出物不计入建筑高度内。

（一）局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过 1/4 者；

（二）突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；

（三）空调冷却塔等设备。

**第 3.6.3 条** 当建筑物存在多个主入口，且各主入口室外地坪标高不一致时，按朝向主要道路一侧的建筑高度取值。

## 第七节 停车位计算

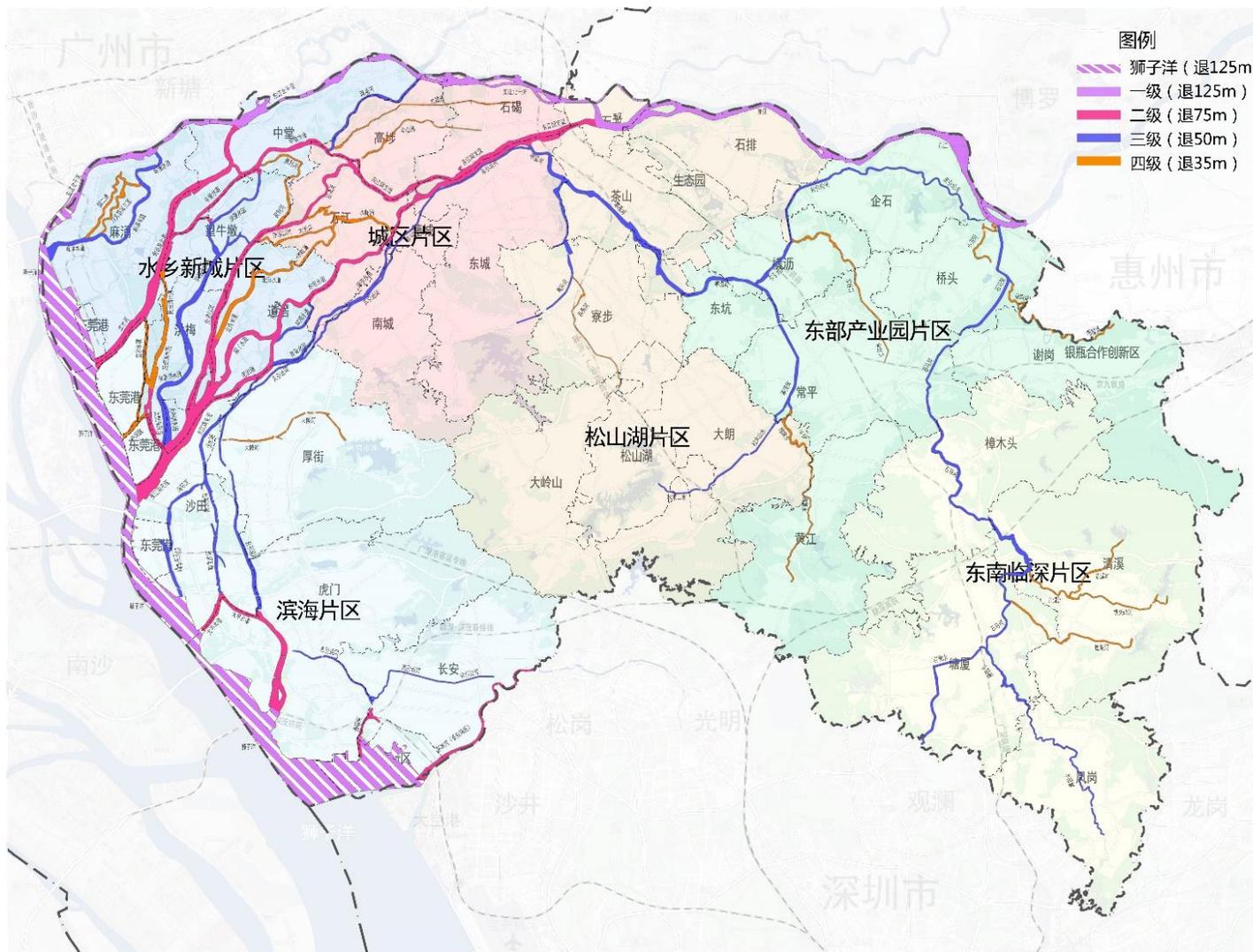
**第 3.7.1 条** 建筑物按配建指标计算出的车位数，尾数不足 1 个的以 1 个计算。停车位控制指标，以小型汽车为标准当量确定，其他各型汽车停车数量换算系数见下表。

车型	外形尺寸（长×宽）米	换算系数
A	2.3×4	0.7
B	2.5×5.2	1
C	2.8×7.5	1.5
D	3.5×9.5	2.5
E	3.5×12.5	3
F	3.5×18.5	4.5
G	3.5×10.5	2.5
H	3.5×17	4

**第 3.7.2 条** 机械式停车位原则上按单层计算配建停车位数量。

**第 3.7.3 条** 子母停车位按一个停车位计算配建停车位。

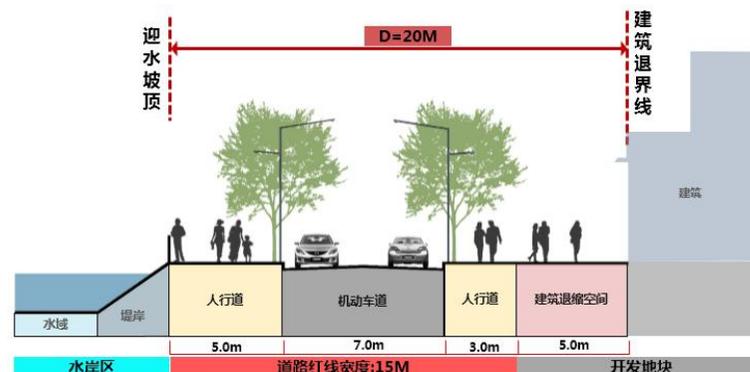
# 附录 A：全市重点海岸、河岸示意图



## 附录 B：海岸、河岸建筑退缩空间建设指引

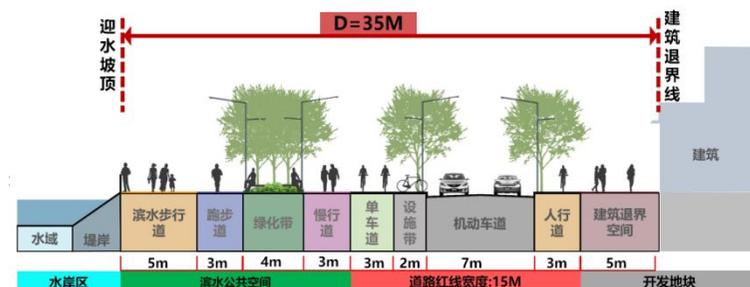
### 一、类型 A：退缩 20 米以上

应优先建设纯慢行以及景观绿化空间，临水一侧人行道不应小于 5 米；有规划道路的，道路红线宽度不应大于 15 米。断面空间建设示意详见右图。



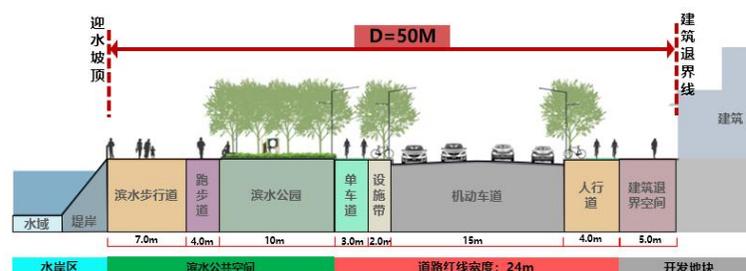
### 二、类型 B：退缩 35 米以上

临水一侧滨水公共空间宽度不应小于 15 米，并建设完整的步行道、骑行道、绿化带，有条件的设置慢跑道；规划有道路的，原则上道路红线宽度宜在 15 米以下，不应大于 24 米。断面空间建设示意详见右图。



### 三、类型 C：退缩 50 米以上

临水一侧滨水公共空间宽度不应小于 20 米，并建设完整的步行道、慢跑道、骑行道，有条件的设置滨水公园；规划有道路的，原则上道路红线宽度宜在 24 米以下，不应大于 36 米。断面空间建设示意详见右图。



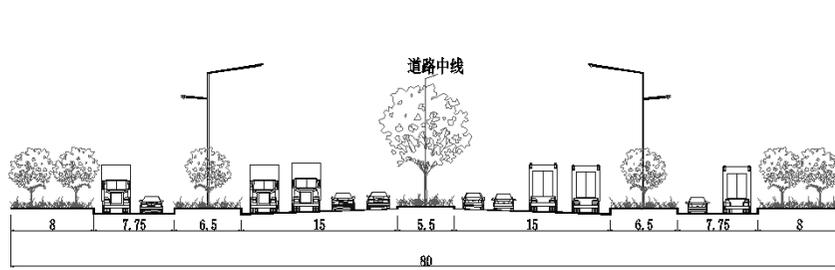
各类海岸、河岸建筑退缩空间要素设置要求表

类型	建筑退让距离	临水侧滨水开放空间要素			规划道路各要素				备注
		滨水步行道（最小宽度 5m）	跑步道（最小宽度 1.5 m）	绿带或公园	人行道（最小宽度 3m）	自行车车道（最小宽度 2.5m）	设施带（最小宽度 2m）	机动车道	
类型 A	20M 及以上	●	—	—	道路紧贴水边时，人行道即为滨水步道，宽度大于 5 米	—	—	机动车道宽度不得大于 7 米。	1、本表各类要求均为底线要求，鼓励以此为基准进行进一步优化； 2、临水开发地块面水一侧如有设置外围墙，围墙不得超出规划的建筑物退界红线。
类型 B	35M 及以上	●	○	●	临水一侧有充足公共开放空间时，可设置为自行车专用道	●	●	机动车道宽度宜在 15 米以下，不应大于 24 米。	
类型 C	50M 及以上	●	●	●	临水一侧有充足公共开放空间时，可设置为自行车专用道	●	●	机动车道宽度应在 24 米以下，不得大于 36 米	

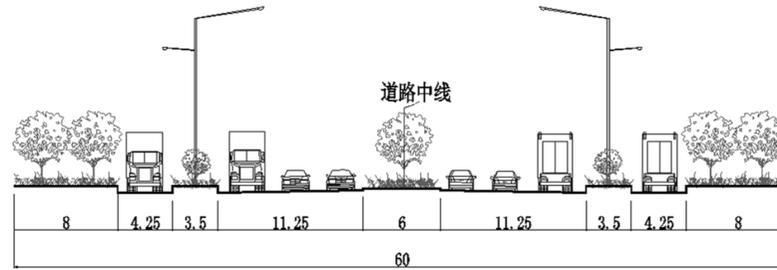
注：表中●为必须设置的项目，○为可选择设置的项目，—为不强制设置的项目

# 附录 C：道路推荐断面示意图

## 一、快速路推荐断面



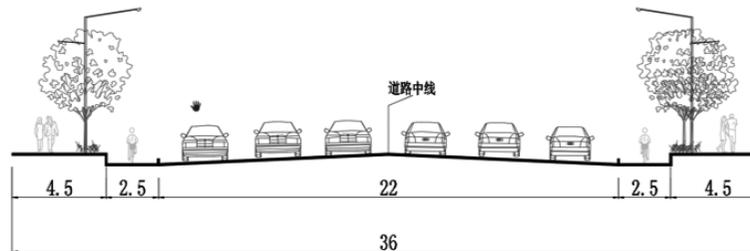
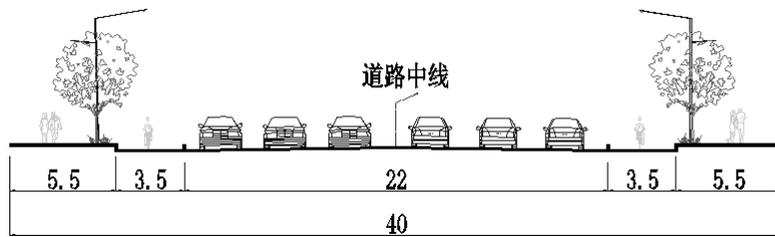
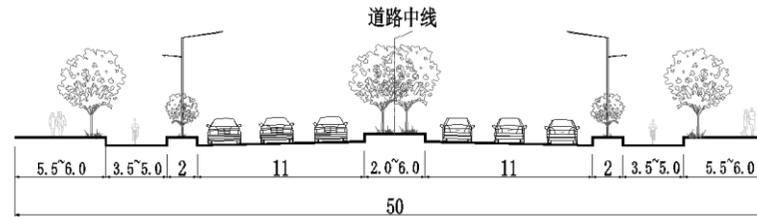
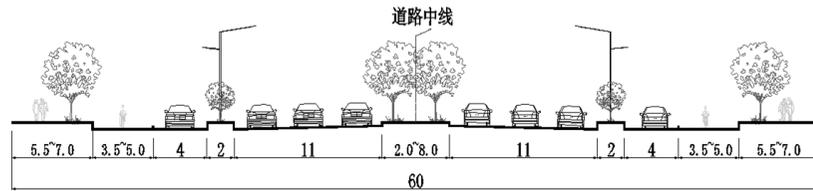
80M交通性快速路 道路横断面



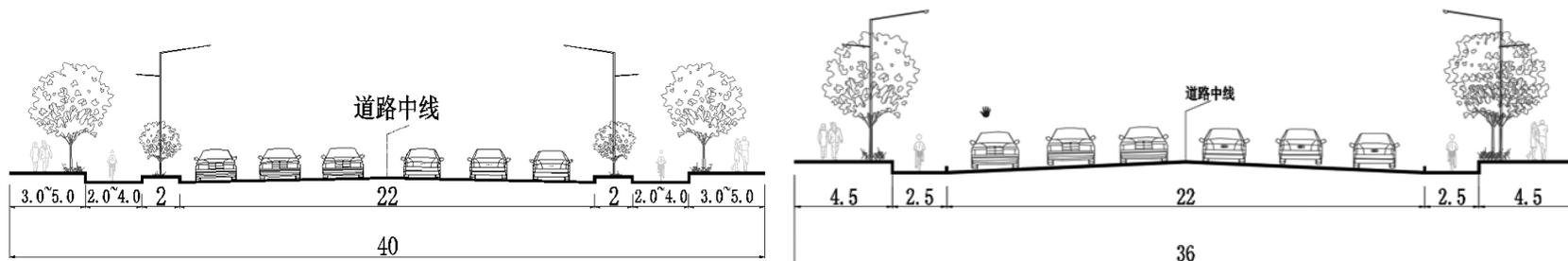
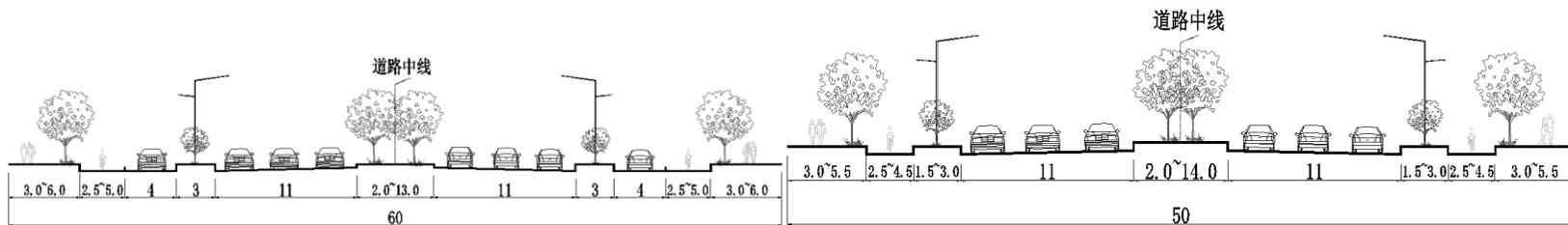
60M交通性快速路 道路横断面

## 二、主干路推荐断面

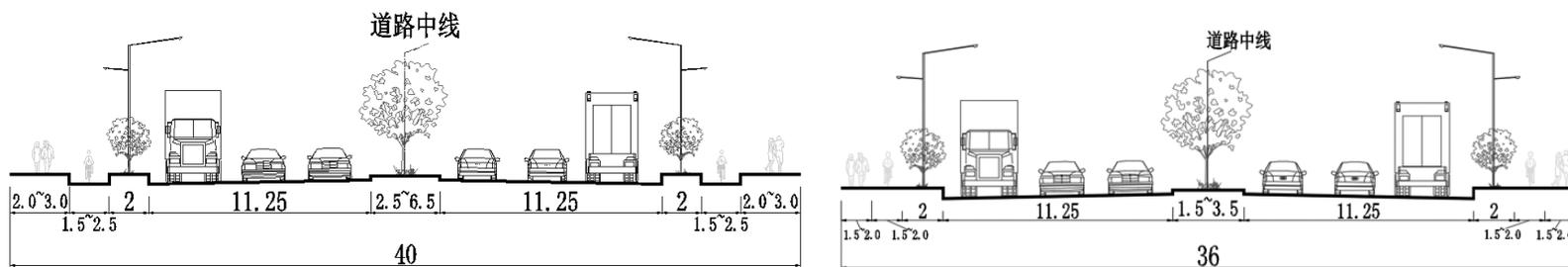
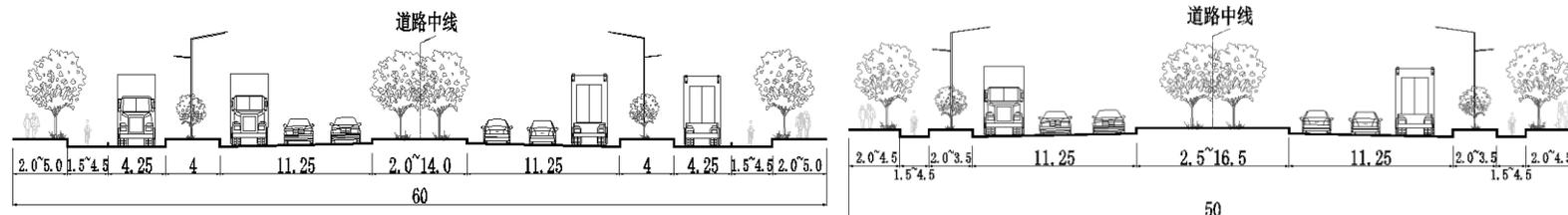
高密度区：



中密度区:

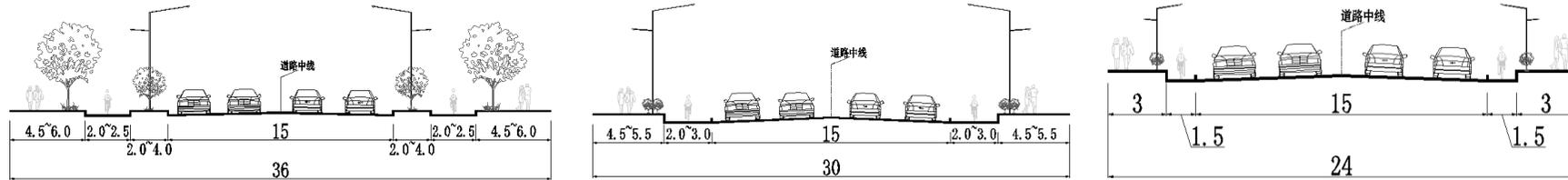


低密度区:

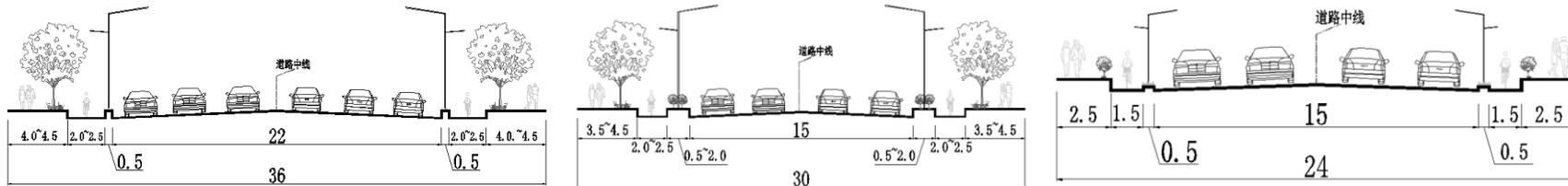


### 三、次干路推荐断面

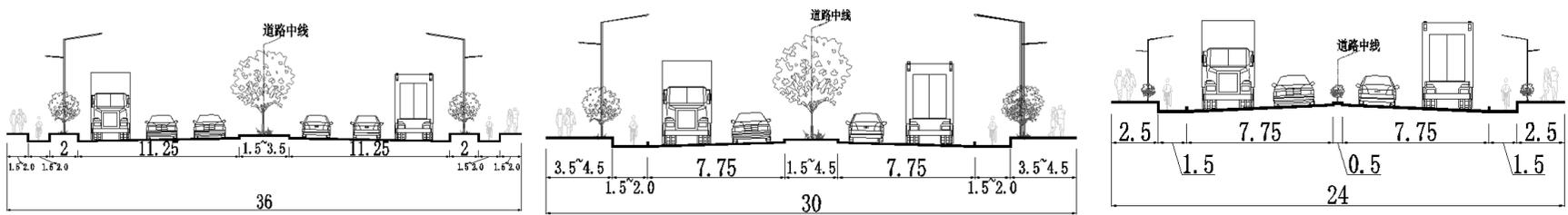
高密度区：



中密度区：

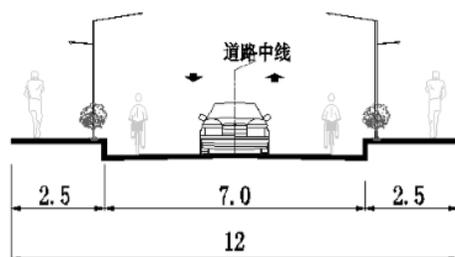
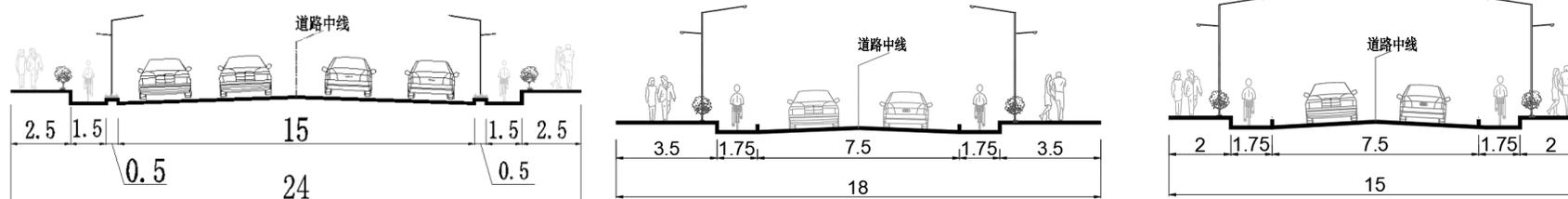


低密度区：

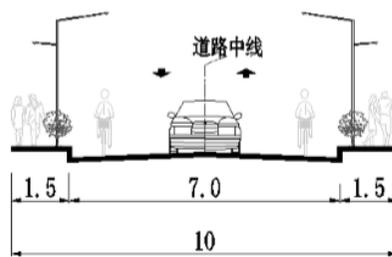


#### 四、支路推荐断面：

高、中密度区：

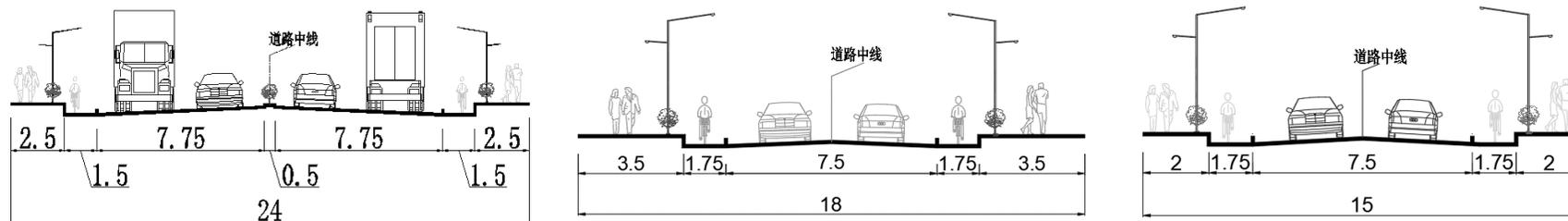


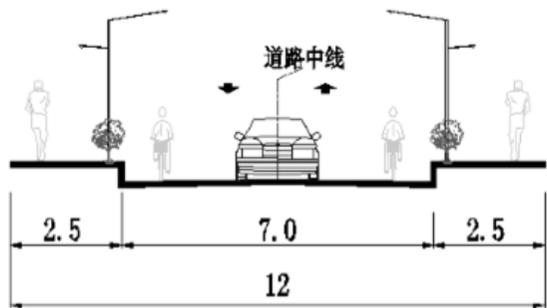
机非共享车道，机动车双向通行



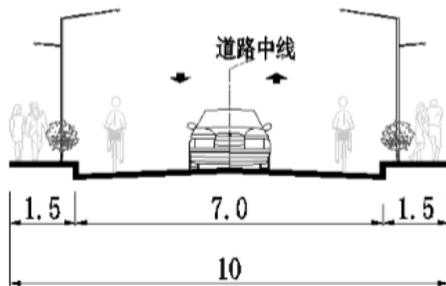
机非共享车道，机动车双向通行

低密度区：



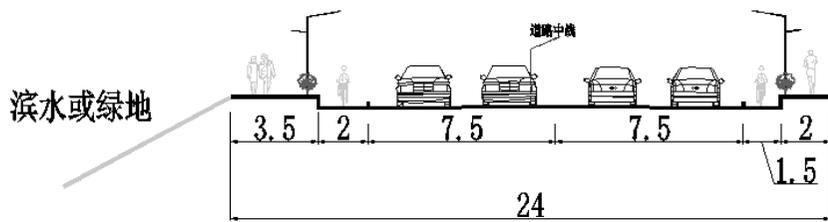


机非共享车道，机动车双向通行

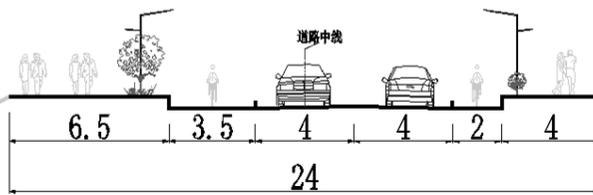


机非共享车道，机动车双向通行

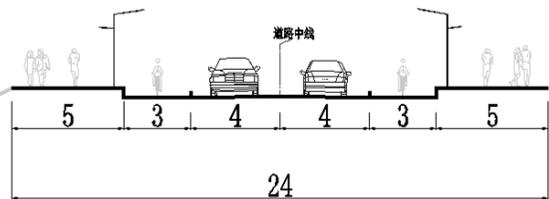
### 五、特殊道路断面：



滨水或绿地

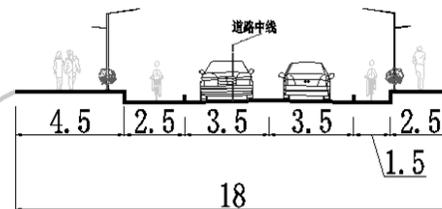


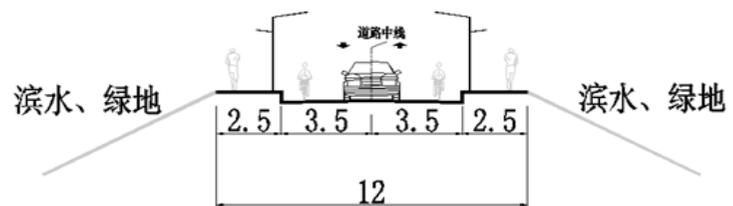
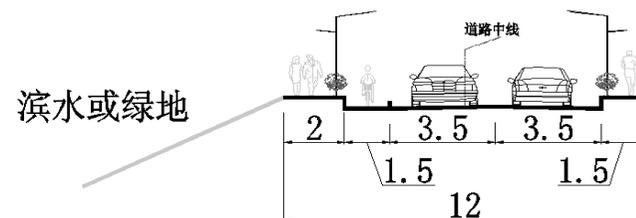
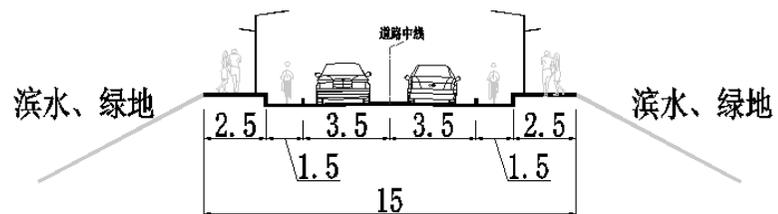
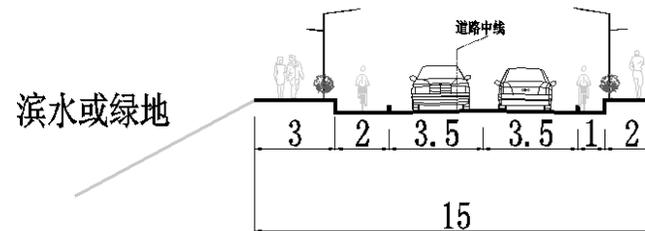
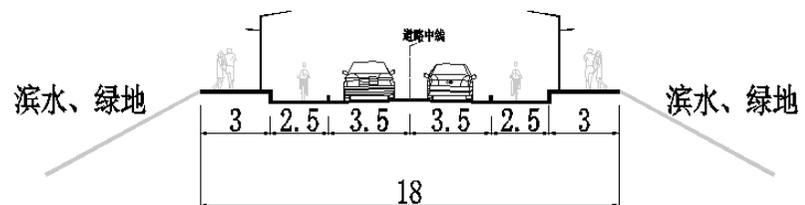
滨水、绿地



滨水、绿地

滨水或绿地





机非混行，且机动车与非机动车均可双向通行

## 附录 D：术语

### 一、用词说明

执行本规定条文时，对于要求严格程度的用词说明如下，以便执行中区别对待。

#### （一）表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”。

#### （二）表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

#### （三）表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”；

反面词采用“不宜”。

#### （四）表示有选择，在一定条件下可以这样做的：

采用“可”。

#### （五）条文中指明应按其它有关标准、规范执行的写法为：

“应按……执行”或“应符合……要求或规定”，非必须按所指定的标准和规范执行的写法为“可参照…… 执行”。

### 二、基本术语

#### （一）城市建成区

城市行政区内实际已成片开发建设、市政公用设施和公共设施基本具备的地区。

#### （二）乡村地区

以原农村居民住宅聚集形成，存有乡村空间形态的村屋聚落地区。一般规划为三类居住用地（R3）。

#### （三）产业用地

包括传统工业用地（M1、M2、M3）、仓储用地（W1、W2、W3）、新型产业用地（M0）和科研用地（C65，含 C6 未细分至小类的科研设计用地）。

#### （四）工业用地

如无特殊说明，工业用地一般指传统工业用地（M1、M2、M3）。

#### **（五）混合用地**

同一地块中有两种或两种以上的使用功能的用地

#### **（六）公益性用地**

各类公益性事业、公共设施建设用地的总称，一般具有非营利性特点，包括中小学幼儿园用地（R6）、政府机关办公用地（C11）、广播电视用地（C33）、图书展览用地（C34）、游乐用地（C36）中的文化宫、青少年宫、老年活动中心等用地、体育用地（C4）、医疗卫生用地（C5）、教育科研设计用地（C6）（不包括科研设计用地C65）、文物古迹用地（C7）、口岸监管用地（C8）、其它公共设施用地（C9）、道路广场用地（S）、对外交通用地（T）、绿地（G）、市政公用设施用地（U）（不包括零售加油、加气、电信、邮政等营业网点用地）及特殊用地（D）。

#### **（七）建筑基地**

根据用地性质和使用权属确定的建筑工程项目的使用场地。

#### **（八）用地红线**

各类建筑工程项目用地的使用权属范围的边界线。

#### **（九）建筑红线（建筑控制线）**

自然资源主管部门在道路红线、建筑用地边界内，另行划定的建（构）筑物主体不得超出的界线。

#### **（十）道路红线**

规划的城市道路（含居住区级道路）用地的边界线。

#### **（十一）容积率**

在一定用地及计容范围内，建筑面积总和与用地面积的比值；即计容建筑面积总和与用地面积的比值。

#### **（十二）建筑密度**

在一定用地范围内，建筑物基底面积总和与用地面积的比率（%）。

#### **（十三）绿地率**

在一定用地范围内，各类绿地总面积占该用地面积的比率（%）。

#### **（十四）建筑退线（建筑退缩距离）**

建（构）筑物外墙勒脚以上外墙表面与用地红线、道路红线、道路中心线等

的最小距离。

#### **(十五) 建筑间距**

两栋建（构）筑物外墙勒脚以上外墙表面之间的最小水平距离。

#### **(十六) 用地面积**

各类建筑工程项目用地的使用权属范围内的土地面积。

#### **(十七) 建筑面积**

建筑物（包括墙体）所形成的楼地面面积。

#### **(十八) 计容建筑面积**

需要计算入容积率的建筑面积。包括按国家规范计算的建筑面积，以及建筑室外或室内挖空空间、建筑层高、阳台面积等超过相应规定限值，需额外增加计算的建筑面积。

#### **(十九) 不计容建筑面积**

市自然资源部门基于保证公众安全、方便公共活动、改善公共环境、鼓励配套设施等目的，经核定允许不计算入容积率的建筑面积。

#### **(二十) 套内建筑面积**

指建筑户门范围内由产权人独立占有和使用的建筑面积，包括套内使用面积、套内墙体面积和套内阳台面积。

#### **(二十一) 安全停车视距**

同一车道上，车辆行驶时遇到前方障碍物而必须采取制动停车时所需要最短行车距离。

#### **(二十二) 视距三角形**

由一条道路进入路口行驶方向的最外侧的车道中线与相交道路临近方向最内侧车道中线交点为顶点，两条车道中线各按其规定车速下的停车视距长度为两边，所组成的三角形。在视距三角形内不允许有阻碍司机视线的物体和道路设施存在。

#### **(二十三) 公交站点覆盖率**

指城市公交站点服务覆盖面积的总和占城市建成区面积的百分比。

#### **(二十四) 城市蓝线**

城市蓝线是指城市规划确定的江河，湖，水库，渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

### **(二十五) 排水设计重现期**

排水设计重现期是指排水设计中设计暴雨强度两次出现的统计时间间隔。

### **(二十六) 架空线路走廊宽度**

10 千伏及以上架空电力线路的中心线向外侧延伸一定安全距离所形成的两条平行线之间的通道。

### **(二十七) 防火间距**

防止着火建筑在一定时间内引燃相邻建筑，便于消防扑救的间隔距离。

### **(二十八) 宏基站**

在移动通信网中，布置在室外或楼面且覆盖半径较大的基站被称作宏基站。

### **(二十九) 综合管廊**

地下城市管道综合走廊，即在城市地下建造一个隧道空间，将电力、通信，燃气、供热、给排水等各种工程管线集于一体，设有专门的检修口、吊装口和监测系统，实施统一规划、统一设计、统一建设和管理，是保障城市运行的重要基础设施和“生命线”。

## **三、建筑分类术语**

### **(一) 住宅建筑**

配套设施较为齐全，布局完整，建筑按套型设计，独门独户并设有卧室、起居室、厨房、卫生间等空间供家庭居住使用的建筑。其中，低层住宅指一至三层的住宅，多层住宅指四至六层的住宅，中高层住宅指七至九层的住宅，高层住宅指十层及十层以上的住宅。

#### **1、单元式住宅**

由几个住宅单元组合而成，每个单元均设有楼梯或楼梯与电梯的住宅。

#### **2、跃层式（复式）住宅**

套内空间跨越两楼层及以上，且设有套内楼梯的住宅。

#### **3、联排式住宅**

跃层式住宅套型在水平方向上组合而成的低层或多层住宅。

#### **4、别墅**

带有私家花园的低层独立式住宅。

### **(二) 宿舍建筑**

有集中管理且供单身人士居住使用的建筑。

### **(三) 办公建筑**

供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事各类业务活动的建筑。

### **(四) 商业建筑**

供人们从事各类经营活动的建筑物。包括:各类日常用品和生产资料等的零售商店、商场、批发市场;金融、证券等行业的交易场所及供经营管理业务活动的商务办公楼;各类服务业建筑,包括旅馆(含宾馆、酒店、招待所等)、餐馆(含中西餐厅、饮食店、酒吧等)、文化娱乐设施(如卡拉 OK 歌舞厅等)、会所(亦称会员俱乐部,为会员提供休憩、饮食、聚会、文化娱乐和体育活动等的场所)等。

### **(五) 教育建筑**

供人们开展教学活动所使用的建筑。

### **(六) 工业建筑(厂房、车间)**

供人们从事各类工业生产活动的建筑。

### **(七) 仓储建筑(仓库)**

以货物储存为主的库房建筑。

### **(八) 科研建筑**

供人们从事各类科学研究、勘测设计、观察测试等活动的建筑。

## **四、建筑通用空间和建筑部件术语**

### **(一) 建筑空间**

以建筑界面限定的、供人们生活 and 活动的场所。具备可出入、可利用条件的围合空间,均属于建筑空间。

### **(二) 自然层**

按楼板、地板结构分层的楼层。

### **(三) 结构层高**

楼面或地面结构层上表面至上部结构层上表面之间的垂直距离。屋顶层由该层楼面结构层上表面至平屋面的结构面层或至坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点计算的垂直距离。

### **(四) 室内净高**

从楼、地面面层(完成面)至吊顶或楼盖、屋盖底面之间的有效使用空间

的垂直距离。

#### **(五) 梁底净高**

从地面或楼面面层(完成面)至上方最大结构梁底面之间的垂直距离。

#### **(六) 架空层**

用结构支撑且无外围护墙体的开敞空间。

#### **(七) 架空公共空间**

将架空层作为公共活动或绿化种植使用的公共开敞空间。

#### **(八) 地下室**

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/2 者的房间。

#### **(九) 半地下室**

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/3，且不超过 1/2 者的房间。

#### **(十) 避难层**

建筑高度超过 100 米的高层建筑，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

#### **(十一) 设备层**

建筑物中专为设置暖通、空调、给排水和电气等的设备和管道且供人员进入操作的空间层。

#### **(十二) 室外挖空区域**

与建筑空间相连的由结构连梁、连板、构架或墙体围合形成的建筑外墙外部中空空间。

#### **(十三) 房间内挖空区域**

建筑功能房间内局部设置，取消部分楼板所形成的、跨越一个以上标准层高的室内中空空间。

#### **(十四) 内天井**

四周均被建筑空间（建筑之间的架空连廊除外）围合的室外露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风。

#### **(十五) 开口天井**

三面被建筑空间围合，仅一面开口，且开口内无任何结构连梁、连板或与其类似的装饰性构件（建筑之间的架空连廊除外）连接的上下透空的空间。

## **(十六) 结构转换层**

因建筑物上部与下部采用不同结构类型，而用于设置转换结构构件（包括转换梁、转换桁架、转换板等）的楼层。

## **(十七) 夹层**

在一个楼层内，以结构板形式局部增设、建筑面积不大于该楼层水平投影面积 1/2 且层高小于 2.2 米的楼层。

## **(十八) 主体结构**

接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维护上部结构主体性、稳定性和安全性的有机联系的构造。

## **(十九) 围护结构**

围合建筑空间的墙体、门、窗。

## **(二十) 围护设施**

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

## **(二十一) 凸（飘）窗**

凸出建筑物外墙面的窗户。

## **(二十二) 阳台**

附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。

## **(二十三) 露台**

设置在屋面、首层地面或雨蓬上的供人室外活动的有围护设施的平台。

## **(二十四) 走廊**

建筑物的水平交通空间。

## **(二十五) 架空走廊**

建筑物与建筑物之间，在二层或二层以上专门为水平交通设置的走廊。

## **(二十六) 檐廊**

建筑物挑檐下的水平交通空间。

## **(二十七) 挑廊**

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

## **(二十八) 门廊**

建筑物入口前有顶棚的半围合空间。

## **(二十九) 骑楼**

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。骑楼一般使用承重柱支撑骑跨在公共人行空间之上。

### **(三十) 建筑连接体**

跨越道路红线、建设用地边界建造，连接不同用地之间地下或地上的建筑物。

### **(三十一) 过街楼**

跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物。

### **(三十二) 建筑物通道**

为穿过建筑物而设置的空间。

### **(三十三) 楼梯**

由连续行走的梯级、休息平台和维护安全的栏杆（或栏板）、扶手以及相应的支托结构组成的作为楼层之间垂直交通用的建筑部件。

### **(三十四) 室外楼梯**

附设于建筑物外墙，与建筑物主体连接处维护结构的平面长度小于或等于楼梯平面周长 50%的楼梯。

### **(三十五) 台阶**

连接室外或室内的不同标高的楼面、地面，供人行的阶梯式通道。

### **(三十六) 坡道**

连接室外或室内的不同标高的楼面、地面，供人行或车行的斜坡式通道。

### **(三十七) 建筑幕墙**

由面板与支撑结构体系（支承装置与支承结构）组成的可相对主体结构有一定位移能力或自身有一定变形能力、不承担主体结构所受作用的建筑外维护墙。其中，围护性建筑幕墙指直接作为外墙起围护作用的幕墙，装饰性建筑幕墙指设置在建筑物墙体外起装饰作用的幕墙。

### **(三十八) 建筑物挑板**

在建筑物外墙外侧出挑的花池、空调板、结构挑板、装饰挑板等构件。

### **(三十九) 附墙柱**

附设于建筑物外墙，非结构性装饰柱。

### **(四十) 挑檐**

建筑屋盖挑出外墙面的部分。

#### **(四十一) 女儿墙**

建筑外墙（包括建筑幕墙、玻璃栏杆等实体结构）高出屋面的部分。不包括通透栏杆、透空百叶等维护设施，也不包括宽度不大于 0.6 米的装饰构架立柱、装饰构架横梁。

#### **(四十二) 花架**

独立于建筑物之外设置的供攀缘植物攀附的园林设施。

## 条文说明

# 目录

总则 .....	3
----------	---

## 第一部分 规划篇

第一章 用地开发控制 .....	6
第一节 容积率、建筑密度、绿地率与建筑限高 .....	6
第二节 用地边界 .....	7
第三节 建筑退缩 .....	8
第二章 交通设施 .....	9
第一节 城市道路 .....	9
第二节 轨道交通 .....	10
第三节 公交场站 .....	11
第四节 机动车停车场（库） .....	11
第五节 慢行交通 .....	12
第三章 市政与防灾设施 .....	13
第一节 给水工程 .....	13
第二节 排水工程 .....	15
第三节 电力工程 .....	17
第四节 燃气工程 .....	19
第五节 通信工程 .....	20
第六节 热力工程 .....	22
第七节 环境卫生 .....	22
第八节 管线综合 .....	23
第九节 竖向工程 .....	24
第十节 综合防灾 .....	24

## 第二部分 建筑篇

第一章 总平面图规划设计 .....	26
第一节 建筑退线 .....	26
第二节 建筑间距 .....	26
第四节 交通组织 .....	26
第二章 建筑工程设计 .....	27
第一节 住宅建筑 .....	27
第二节 宿舍建筑 .....	27
第三节 商业、办公、科研建筑 .....	27
第三章 建筑经济技术指标计算 .....	28
第一节 结构层高计算 .....	28
第三节 容积率计算 .....	28
第五节 绿地率计算 .....	29

# 总则

**第 0.0.1 条** 《东莞市城市规划管理技术规定》（下称《莞标》）自 2006 年 1 月 1 日颁布实施以来，2010 年进行了一次修订，施行多年来，为东莞市城乡建设和规划管理作出了积极有效的贡献。但随着东莞社会经济发展与城市建设进入新的阶段，城市发展面临的新条件、新形势、新问题对规划编制和管理工作的不断提出了新的要求。因此，2010 年以来我市以补充通知形式相继进行了 11 次的标准修订。历经多次增删，部分条文依据不明确、引导方向不统一，为规划编制和管理带来不少难题。为配合东莞建设“湾区都市，品质东莞”的近期发展需要，进一步提高东莞城乡规划建设水平，同时做好国土空间规划体系改革的过渡衔接工作，市自然资源局提出按照“系统谋划、分步推进”的工作思路继续开展《莞标》的修编工作。

**近期局部修订。**近期重点修订与国土空间规划体系改革影响较小，且与城市建设、品质提升关系密切，市场项目建设反馈需求强烈的管理标准，形成《东莞市城市规划管理技术规定（暂行补充规定）》（下称《补充规定》），作为我市国土空间规划完成前过渡期间的城乡规划和工程设计管理的补充依据。本次《补充规定》在原《莞标》的基础上，重点修订完善了用地开发控制标准，增补了交通市政设施技术规范，充实完善了建筑工程设计标准等，分别形成“规划篇”和“建筑篇”两大部分。其中“规划篇”包括用地开发控制、交通设施、市政与防灾设施等三个章节；“建筑篇”包括总平面图规划设计、建筑工程设计、建筑经济技术指标计算等三个章节。

**后续系统修编。**国土空间规划体系基本稳定后，将结合国家、省最新政策规范开展全面检讨和系统修编，在整合本次《补充规定》相关内容的基础上，增补用地分类与使用、密度分区与容积率、城市公共设施、城市设计、地下空间、历史文化保护等内容，形成一套内容全面、体系完整，能够支撑国土空间规划系统管理的技术管理规定。

**第 0.0.2 条** 本次《补充规定》围绕建设“湾区都市、品质东莞”的战略目标和现实需求开展修订。以体现高品位的城乡规划理念，提升东莞城乡建设质量为主要方向：（1）**强化发展导向。**围绕东莞打造国际制造名城的发展方向，鼓励

产业用地节约集约利用,优化拓展产业发展空间;对标现代生态都市的建设要求,追求生态优先、绿色发展为导向的高质量发展;(2) **坚持以人为本**。引导“小街坊密度网”、公共优先、慢行主导、绿色低碳等的城市发展模式,满足人民美好生活需要;(3) **关注品质提升**。融入新技术新理念,加强公共空间建设的引导,提升基础设施规范化建设水平,体现高质量高品位规划;(4) **加强精细化管理**。进一步明确刚性管控和弹性引导的内容,加强重点地区精细化开发管理,迈向精准高效管理时代。

**第 1.0.3 条** 体现“尊重自然、顺应自然、保护自然”的生态文明理念,正确处理好城乡建设与生态资源保护的关系。重点加强与生态自然地区相邻的城镇开发建设管控,任何单位、个人原则上不得大面积占山填湖、破坏自然山水形态进行规划与建设。

**第 0.0.5 条** 《补充规定》颁布实施之日起,2010年印发的《东莞市城市规划管理技术规定(2010年5月版)》中第一章、第三章(部分条文)、第四章、第五章、第六章、第七章、第八章、第九章、第十章、第十一章的相关条文,和此前发布的历版补充通知同时废止。由于“第二章城市用地分类”、“第三章城市公共设施(部分)”的标准需待国土空间规划相关标准体系确定后重新研究,国土空间规划完成前的过渡期间暂继续保留使用。其中,对“第三章城市公共设施”的居住小区级设施的配置标准进行废除,按照《补充规定》建筑篇的“5分钟生活圈设施配套标准”执行;同时,废除教育设施标准,按照《东莞市基础教育设施专项规划编制指引》的教育设施配套标准执行;其余居住区级设施的配套标准继续保留使用。

《补充规定》结合原《东莞市城市规划管理技术规定(2010年5月版)》中“第二章 城市用地分类”和“第三章 城市公共设施(部分)”的保留条文,以及已发布的《东莞市密度分区技术标准(试行)》、《东莞市基础教育设施专项规划编制指引》等相关规定,将作为我市国土空间规划完成前过渡期间的城乡规划和建设工程设计管理的主要依据。本次《补充规定》未涉及的内容参照其它有关规定和标准执行。针对城市更新项目,城市更新相关政策对标准有更高要求的按相关规定执行。

相关条文保留与废除说明

相关文件与条文		保留与废除情况
原《东莞市城市规划管理技术规定》(2010年五月版)	第一章 总则	废除
	第二章 城市用地分类	保留
	第三章 城市公共设施	保留(部分废除)
	第四章 建筑容量控制指标	废除
	第五章 建筑间距	废除
	第六章 建筑物退让	废除
	第七章 建筑物的高度控制	废除
	第八章 建筑基地内的绿地控制	废除
	第九章 建筑基地出入口和停车位控制	废除
	第十章 其他特殊补充规定	废除
	第十一章 附则	废除
历版补充通知	关于《东莞市城市规划管理技术规定》的补充通知(2012-6-21)(关于商业办公建筑设计、容积率计算)	废除
	关于《东莞市城市规划管理技术规定》的补充通知(2013-3-13)(关于住宅容积率计算)	废除
	关于《东莞市城市规划管理技术规定》的补充通知(2013-7-8)(关于公园设计)	废除,按国家最新规范执行
	关于《东莞市城市规划管理技术规定》的补充通知(2014-6-24)(关于居住用户地配套设施)	废除
	关于《东莞市城市规划管理技术规定》的补充通知(2015-7-3)(关于电压架空电力线路保护距离)	废除
	关于《东莞市城市规划管理技术规定》的补充通知(2016-7-12)(关于建筑物退让)	废除
	关于调整《东莞市城市规划管理技术规定》部分内容的通知(2016-11-3)(关于小学、初中配建标准)	废除
	关于调整《东莞市城市规划管理技术规定》幼儿园配建要求的通知(2016-11-30)	废除
	《关于进一步规范工业、仓储用地规划技术指标的通知》(2017-6-27)	废除
	关于调整《东莞市城市规划管理技术规定》停车配建要求的通知(2018-3-19)	废除
	关于对《东莞市城市规划管理技术规定》停车配建要求补充说明的通知(2018-12-25)	废除
相关技术标准	《东莞市密度分区技术标准(试行)》(2019-12-12)	保留
	《东莞市基础教育设施专项规划编制指引(试行稿)》(2019-12)中的教育设施标准	保留

# 第一部分 规划篇

## 第一章 用地开发控制

### 第一节 容积率、建筑密度、绿地率与建筑限高

**第 1.1.2 条** 为鼓励土地集约节约利用，衔接容积率和建筑限高的相关规定，适度放宽地块建筑密度控制。一般的传统工业用地、新型产业用地、商业金融业用地的建筑密度上限建议按 50%赋值。工业用地因生产工艺、流程需求，允许通过合理论证适当放宽建筑密度上限；为鼓励提高新型产业项目的厂房比例，建设研发和实体制造相结合的产业综合体，工业建筑（厂房、车间）占比较高的新型产业项目可适当放宽建筑密度上限；其余性质的用地不对建筑密度作通则性规定。

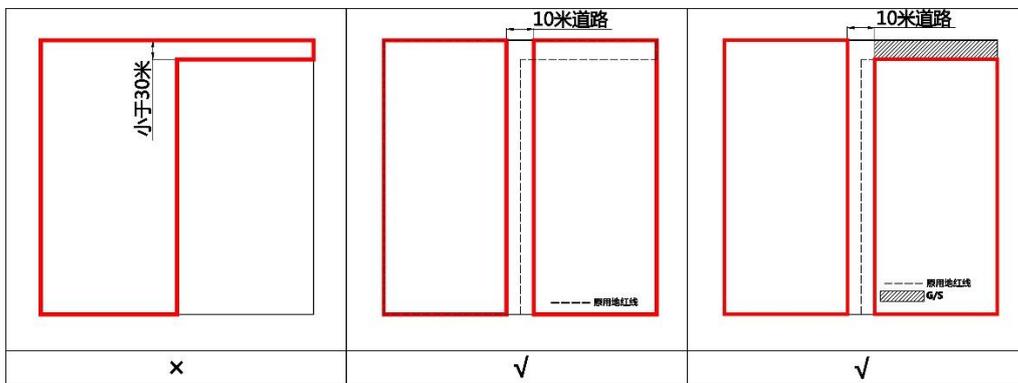
**第 1.1.3 条** 为鼓励产业用地节约集约利用，工业、仓储用地绿地率指标在控规图则中不作控制，但应符合国家、省相关规定。一般情况下新型产业用地的绿地率可参照商业办公的标准赋值，工业建筑（厂房、车间）占比较高的新型产业用地、科研设计用地可适当降低要求。市政设施、交通设施、体育设施等公益性用地的绿地率可不赋值。

**第 1.1.4 条** 一方面，在全市鼓励工业用地提容的政策背景下，为避免开发主体利用工业用地提容并建设“类办公”生产空间，冲击实体制造业发展，重点加强传统工业用地、仓储用地的建筑高度控制，明确无特殊要求的统一不得超过 60 米。另一方面，为体现城市与自然和谐共生的理念，湖边、山边、河边等自然环境周边的城乡用地不应进行高强度、大体量、大高度的开发，应通过城市设计、地块包装等专项研究确定建筑高度控制要求，处理好自然山水风貌和城市特色景观的关系。

**第 1.1.5 条** 本节确定的地块开发控制指标为通则性规定，一般情况下应严格按照本章的标准执行，城镇重点发展地区、轨道站场 TOD 地区等也不应例外。个别地块因发展需要，其建筑密度、建筑限高等用指标确需突破本节规定的，应通过轨道站场 TOD 规划、城市更新规划、地块包装等规划开展专题论证，并将论证方案报市自然资源部门审查。依据审批通过的研究成果，在控制性详细规划中落实相关控制指标。

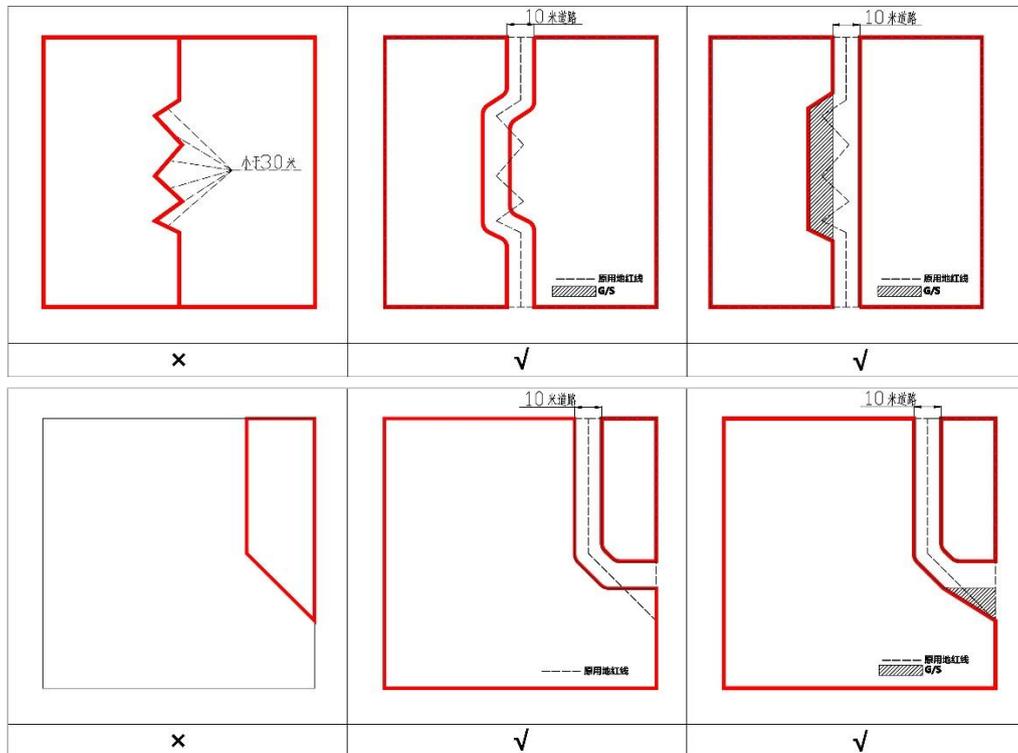
## 第二节 用地边界

**第 1.2.2 条** 为避免用地规划方案出现长条形、尖角状、锯齿状等不规则的用地轮廓和零碎边角地，打乱城市的脉络肌理，影响规划的有序实施。按照《关于进一步规范建设项目用地红线划定规则的通知》（东规发[2017]6 号）明确了规划用地尤其是经营性项目用地边界的划定规则。其中，窄长地块、锯齿地块和尖角地块的规整要求如下图所示。绿地、市政设施等公益性用地在确保地块尽量规整、满足设计规范的情况下，地块最小面积和最小宽度可结合具体情况确定。因特殊情况限制导致用地边界的划定难以满足本款要求的，应作充分说明。



窄长地块规整示意图

（注：扣除的窄长地块可与周边地块规整后成片开发，如中图；若难以与周边地块进行整合，可保留作为公共开放空间，如绿地、广场等，如右图）



锯齿状和尖角地块规整示意图

### 第三节 建筑退缩

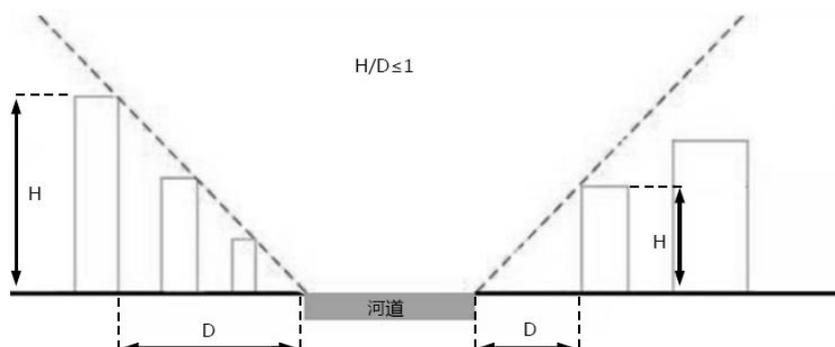
**第 1.3.3 条** 为进一步提高土地使用效率，便于全市统一管理，对全市的道路红线退缩标准进行统一，不再区分“市区”和“镇区”标准。乡村内部道路两侧建筑可结合实际情况适当降低退缩距离。因其他特殊情况需要突破本款退缩规定的，应开展城市设计、交通研究等专题研究论证，如为营造舒适宜人的街道尺度，提升街道活力，可通过论证适度降低城市生活性街道的建筑退缩距离。

**第 1.3.4 条** 滨水地区是东莞市建设“湾区都市、品质东莞”的重要空间载体。为打造高品质的滨水公共空间，将市域在册 675 条河道中选出狮子洋及 54 条河道进行重点分级管控，分别提出生活岸线和生产岸线的退缩距离标准。同时，还应符合城市蓝线及相关主管部门的有关规定。涉及水源地保护要求的岸线、按港口总体规划布局的港口码头、紫线及历史文化名城保护范围内的岸线按相关规划和规定执行。

鼓励重要滨水节点、高强度用地进一步加大退缩，并打造有韵律感、层次感的滨水空间，建议各类规划编制时开展河道退缩统筹研究(统筹滨水岸线不少于 2 公里)，并落实到控制性详细规划中。确保规划研究范围内各地块的建筑退缩距离不低于“最小值”，同时全段河道的平均退缩距离不低于“平均值”。

未开展专题研究且无特殊情形的一般新建、扩建、改建地块应按照“平均值”退缩。现状已建的合法建筑可继续保留使用。已出让未建用地，受用地条件约束确实无法执行的，在符合相关规划和规定、保障滨水空间安全和环境品质不断提升的前提下，经专题论证后可适当放宽。

一般滨水地块的建筑高度应满足  $D$  (建筑退离“基线”距离):  $H$  (建筑高度)  $\geq 1:1$ ，引导自内陆向河道方向逐级递减，形成舒适的河道空间，同时为更多市民提供观赏河道景观的视野条件。



## 第二章 交通设施

### 第一节 城市道路

**第 2.1.1 条** 东莞市城市道路分级包括快速路、主干路、次干路和支路；快速路主要承担东莞市域内部组团间的长距离快速客货运交通功能；主干路主要承担相邻组团及组团内部片区间的中、长距离客货运交通功能；次干路主要承担组团内部片区间及片区内的中、短距离客货运交通功能，并对城市主干路交通进行集散；支路主要承担片区内部各功能小区的短距离交通出行及集散通道功能。

**第 2.1.3 条** 本条衔接新国标相关规定。《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）明确规划人口在 200 万以上的大城市占比宜为 15%-20%；新编《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）将占比调整为 15%-25%。

**第 2.1.4 条** 参照《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）关于城市干线道路的指标要求。

**第 2.1.5 条** 参照《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）关于街区尺度和路网密度的指标，区分不同功能区路网布局要求。工业区的街区尺度应根据产业特征确定。

**第 2.1.6 条** 路网密度标准在《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）和《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）的基础上，参考《深圳市城市规划标准与准则》，并结合东莞实际情况综合确定。为规范控规成果编制，本条文整合了《东莞市控规改革道路红线和断面标准研究》中关于在控规编制阶段道路机动车车道总数和道路红线控制宽度的要求和指引。为衔接乡村地区的规划管理，乡村道路红线宽度可结合实际情况适当调整。

**第 2.1.7 条** 本条文以《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）第 7.2.14 条为基础，结合东莞规划管理经验综合确定。立体交叉口应提前谋划并预留立交匝道用地指标。

**第 2.1.8 条** 该条文为《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）、《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）和《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）等多部规范的有关要求。本条文主要用以指导控制性详细规划编制。

**第 2.1.10 条** 将辅道机动车出入口与路缘线转角切点 40 米的间距要求调整为 60 米。如路段禁开口与地块街区尺度存在矛盾，应通过交通专题研究确定地

块道路机动车出入口布局方案。

## 第二节 轨道交通

**第 2.2.2 条** 国务院《铁路运输安全管理条例》提出了设立铁路线路安全保护区要求；《东莞市城市轨道交通运营管理办法》提出了城市轨道交通控制保护区和特别保护区的具体要求。结合东莞市轨道交通规划建设情况，将国家铁路及轨道交通沿线建设管控区分为一级管控区和二级管控区：

根据国务院《铁路运输安全保护条例》（2005 年），铁路线路两侧应当设立铁路线路安全保护区。铁路线路安全保护区的范围，从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁外侧起向外的距离按照不同城市区域分 8 米、12 米和 15 米，并规定在铁路线路安全保护区内，除必要的铁路施工、作业、抢险活动外，任何单位和个人不得实施建造建筑物、构筑物。考虑到铁路进入城市以后，难以避免出现建筑物、构筑物进入铁路线路安全保护区，且技术上可满足铁路安全和环保要求的情况。因此，在安全保护区内，任何建设活动应征得铁路和轨道主管单位的同意，否则不得建设。考虑到东莞市城镇化程度较高，有结构线的铁路线路安全保护区范围从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁外侧起向外的距离统一取值 10 米。

根据《东莞市城市轨道交通运营管理办法》，设立城市轨道交通控制保护区和特别保护区，保障城市轨道交通运营安全。开通初期运营前，建设单位应当向运营单位提供保护区平面图，并在具备条件的保护区设置提示或者警示标志。因地质条件或者其他特殊情况，需要调整城市轨道交通控制保护区范围的，由建设单位提出，经城市轨道交通主管部门以及市自然资源部门、市住建部门等相关部门共同审核后，报市人民政府确定。

一级管控区范围：运营、在建、已完成工可的国家铁路及城际轨道的安全保护区；人民政府已公示的铁路线路安全保护区；运营、在建、已纳入建设规划、已完成工可以及已完成线路详细规划的城市轨道的特别保护区。

二级管控区范围：运营、在建、已完成工可的国家铁路及城际轨道安全保护区的邻近区域；运营、在建、已完成工可、已纳入建设规划、已完成线路详细规划的城市轨道的控制保护区。

### 第三节 公交场站

**第 2.3.3 条** 从规划统筹出发，按照供需平衡原则，对片区公交站场规模提出要求。根据《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范（CJJ/T15-2011）》，每辆标准车首末站用地面积应按 100 m<sup>2</sup>-120 m<sup>2</sup>计算；根据《东莞市公共交通规划修编（2017-2020）》，万人公交车拥有量达 12 标台以上。

**第 2.3.4 条** 结合《东莞市公交站场配建技术指引》有关规定，分别对公交首末站的服务范围、建设时序和空间布局等提出配建要求。

**第 2.3.8 条** 原则上，公交车辆的夜间停放、日常维修保养、充电等功能应通过综合车场来集中解决。综合车场形式应采用立体式多层建筑形式，发挥规模效益。

**第 2.3.9 条** 公交综合车场建设用地，应在保证车场功能布局合理、交通顺畅、安全环保的基础上，按照满足需求、经济节约并兼顾土地混合利用的原则确定。现行国家及地方标准建设规模总体偏大、且并无针对混合土地利用的相关标准。因此，结合香港综合车厂、修理厂的综合开发经验，提出综合车场的用地面积指标不宜低于 15000 平方米；若兼作行政办公用地、营运调度中心，综合车场用地面积不宜低于 20000 平方米；修理厂用地面积不宜低于 20000 平方米的标准，旨在不影响场站原有使用功能的前提下为土地的混合利用预留弹性空间。

### 第四节 机动车停车场（库）

**第 2.4.1 条** 配建停车场是指为各类建筑和居住区配套建设的停车场所，主要为与该建筑和居住区业务、生活活动相关的驾车者提供停车服务。公共停车场是指为从事各种活动的出行者提供停车服务的停车场所，包括路内公共停车场和路外公共停车场。公共停车场大多设置在城市商业区、城市中心、分区中心、交通枢纽点及城市出入口干道过境车辆停车需求集中的地段。

**第 2.4.3 条** C1 类用地配建指标中分为行政办公用地和其它办公用地，其中其它办公用地指非市属行政办公用地，其配建指标主要依据停车需求、经济水平、建设主图诉求等现实因素综合确定。

## 第五节 慢行交通

**第 2.5.1 条** 慢行交通包括步行交通和自行车交通。应按照城市道路交通“安全、绿色、高效、有序、舒适、有趣”的整体发展目标，遵循“以人为本”的设计理念，努力营造充满活力和吸引力的步行和自行车空间。

**第 2.5.3 条** 营造安全的出行环境是发展步行及自行车交通的前提，为此应设置独立的人行道、自行车车道，保证独立的路权，实现机非分离、人非分离。在次干路及以下道路，宜通过采用机动车道设置曲折车行道标线、减小转弯半径、窄化道路及缩小交叉口、人行过街横道设置减速丘、减速台等交通管理措施，降低机动车车速。

**第 2.5.4 条** 人流密集区如商业文化集中区、轨道车站周边、大型居住区等对步行交通的需求较大，上述区域应努力提高步行网络密度，同时，商业文化及车站建筑内慢行设施作为慢行设施的一部分，慢行环境更为优越，可利用地下通道、慢行连廊等将室内、室外慢行系统连接，在方便公众购物、娱乐的同时，也可改善行人出行环境。

**第 2.5.8 条** 行人过街设施位置的选择应结合周边土地利用、重要设施（学校、医院等人流集中区）进行系统规划，保障重要公交停靠站、轨道车站、建筑出入口附近有过街设施。过街设施在保障行人安全的前提下，尽量采用平面过街形式。连廊过街设施可减少行人与机动车的冲突，营造舒适的步行空间，在商业集中区应鼓励设置。

# 第三章 市政与防灾设施

## 第一节 给水工程

**第 3.1.1 条 用水量预测方法。**城镇总体规划、分区规划确定了土地利用布局方案，应以分类用地面积用水量指标法为主要用水量预测方法。为提高用水量预测准确性，还应以其他一种或以上用水量指标法进行校核。如已经确定人口，可采用人均综合用水量指标法；如已经确定建筑物的建筑面积，可采用分类建筑面积用水量指标法。

在详细规划中用地性质和建筑物的建筑面积均已明确，为提高用水量预测准确性，应以分类建筑面积用水量指标法为主要用水量预测方法，并以分类用地面积用水量指标法进行校核。

城市更新规划和地块包装中，当项目的建筑功能、布局及面积参数等明确时，宜参照《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）的相关定额进行计算。

用水量指标可参照《深圳市城市规划标准与准则》的标准进行计算：

- (1) 人均综合用水量指标宜为 0.4 立方米/人·日-1.0 立方米/人·日。
- (2) 分类用地面积用水量指标宜符合下表的规定：

用地类别	用水量指标（立方米/公顷·日）
居住用地（R）	90-180
商业金融业用地（C2）	110-330
公共管理与服务设施用地（C1、C3、C4、C5、C6、C7、C8、C9）	60-120
工业用地（M）	80-160
物流仓储用地（W）	30-60
对外交通用地（T）	20-50
公用设施用地（U）	25-50
绿地、道路、广场用地（G、S）	20
发展备用地（E9）	100-150

注：1、本表指标已包括管网漏失水量。

2、分类用地面积用水量指标在容积率大时采用上限，容积率小时采用下限。

3、高耗水类的工业大用户宜根据实际需求确定用水量。

(3) 分类建筑面积用水量指标宜符合下表的规定：

用地类别（大类）	用地类别（中类）	用水量指标（立方米/万平方米·日）
居住用地（R）	一类居住用地	180-220 升/人·日（按人口计算） 或 60-80
	二类居住用地	
	三类居住用地	
	四类居住用地	
公共设施用地（C）	商业金融业用地	80-140
	行政管理用地	80-120
	文体设施用地	
	医疗卫生用地	100-140
	教育设施用地	80-120
	宗教用地	
	社会福利用地	
	文化遗产用地	
	特殊用地	100-120
工业用地（M）	新型产业用地	70-110
	普通工业用地	60-100
物流仓储用地（W）	物流用地	50-70
	仓储用地	35
对外交通用地（T）	区域交通用地	80-120
	轨道交通用地	
	交通场站用地	
	其它交通设施用地	

注：1、本表指标已包括管网漏失水量。

2、本表分类指标应根据用水习惯和供水服务水平等因素选择上下限值，一般情况下可取中值。

3、高耗水类的工业大用户宜根据实际需求确定用水量。

4、对于本表未包含的，如公用设施用地、绿地与广场用地、城市道路用地和发展备用地应采用分类用地面积用水量指标计算。

**第 3.1.2 条 给水厂和供水泵站的用地配置要求。** 给水厂和供水泵站的用地标准根据现行《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）中规定的用地控制指标制定。结合集约化建设趋势和给水行业技术发展，给水工程设施用地面积经专题论证后可适当调整。

**第 3.1.3 条 给水工程设施和供水水源地的防护控制要求。**

水厂周围设置绿化带有利于水厂的安全防护和降低水厂噪声对周围环境的影响。

泵站在运行中可能对周围造成噪声干扰，因此宜与绿地结合。若无绿地可利用时，应在泵站周围设绿化带，既有利于泵站的安全防护，又可降低泵站的

噪声对周围环境的影响。

为加强对城市水系的保护与管理，保障城市供水、防洪防涝和通航安全，改善城市人居生态环境，提升城市功能，促进城市健康、协调和可持续发展，需要对城市地表水体进行蓝线划定。

根据《城市蓝线管理办法》，蓝线划定对象包括城乡规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体。结合东莞市特点，借鉴深圳、惠州等城市的做法，东莞蓝线划定对象增加了原水管渠，即蓝线划定对象包括：城乡规划确定的江、河、湖、库、渠、湿地和原水管渠。

蓝线是全市主要城市河流水系与水体、水源工程建设、管理的重要依据。蓝线范围内土地原则上只安排与水体保护、生态涵养、供水排水、防洪安全等相关的项目，须同时满足《城市蓝线管理办法》及相关法律法规的规定。

## 第二节 排水工程

**第 3.2.1 条 污水量和雨水量计算方法。**为深化生态文明体制改革，打赢污染防治攻坚战，本次污水排放系数标准在《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）的基础上，适当进行了提高。本次提出的污水排放系数标准与其它城市的污水排放标准的对比情况如下所示。

污水性质	东莞市	深圳市	广州市	天津市	《城市排水工程规划规范》 (GB50318-2017)
生活污水	0.9	0.9	0.85	0.9	0.70-0.85
工业和物流仓储污水	0.85	0.85	0.7	0.85	0.60-0.80

当地下水位高于排水管渠时，因土质、地下水位、管道和接口材料、附属设施以及施工质量等因素的影响，排水工程规划应适当考虑地下水渗入量。东莞市属于地下水位较高的城市，参照深圳、广州、上海和天津等城市的标准，本次标准明确地下水渗入量应按平均日污水量的 10% 考虑。

综合生活污水量总变化系数为最高日最高时污水量与平均日平均时污水量的比值，用于确定污水管道的设计断面，取值主要依据《室外排水设计规范》（GB50014-2006）2016 年版。

东莞市暴雨强度公式引用于《东莞市暴雨强度公式及计算图表（2016）》，

目前主要采用恒定均匀流推理公式计算雨水设计流量，有条件的地区可采用数学模型进行排水系统设计。

雨水管渠设计重现期的选用范围主要依据《室外排水设计规范》(GB50014-2006) 2016年版。近些年来东莞市台风暴雨极端天气增多，短时强降水等强对流天气频发，为保障城市排水安全，建议有条件的地区可取上限值。

城市开发建设应采用低影响开发建设模式，降低综合径流系数。径流系数的选定应以城乡规划期末的建筑物覆盖密度为准，取值不宜偏小。

**第 3.2.2 条 排水体制以及排水设施的建设要求。**按照国家和东莞市宜居城市建设的相关要求，东莞市排水系统建设应坚持雨污分流的排水体制。对于已形成合流制或雨污混流严重的城市建成区，应首先考虑分流制改造的可能性，若现状改造条件不具备，近期可先临时对合流制系统进行合流截流式改造，并结合规划以及城市更新改造逐步改造成分流制，最终逐步实现完全分流制。

城市地上污水处理厂的规划用地面积指标选取主要依据《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)。为贯彻落实生态文明体制改革，建设美丽东莞，城市排水规划中不应规划新建一级处理标准的污水处理厂，故本次规定未给出一级处理污水厂的规划用地指标。二级处理污水的规划用地指标所适用的城市污水处理厂出水水质按国家《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB 18918 - 2002)中的一级 A 标准考虑。污水深度处理的规划用地指标按混凝、沉淀（或澄清）、过滤、膜技术、曝气、消毒等目前主流处理技术路线考虑。规划时可根据区域特征及再生水回用目标酌情调整。用地紧张区域宜建设地下式城镇污水处理厂，具体规划用地面积指标可参考其它城市案例和结合专项研究确定。

雨水和污水泵站规划用地指标规定主要来源于《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)，宜根据其规模选取，规模大时偏下限取值，规模小时偏上限取值。

**第 3.2.3 条 排水设施的防护距离。**由于城市污水处理厂、分散式污水处理站、污水泵站运行产生的臭味、噪声会对周围居民的健康和居住质量产生一定的影响，因此，上述排水设施应设置卫生防护距离。考虑到环境影响评价大多是在项目建设阶段才能安排，在排水设施规划阶段一般没有环境影响评价进行参照，因此规划阶段的防护距离可结合现行的《城市排水工程规划规范》

(GB50318-2017) 进行设置，最终量化的卫生防护距离可根据项目具体实施过

程中的环评报告进行修正。

**第 3.2.4 条 低影响开发理念。**海绵城市是指通过加强城乡规划建设管理，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。东莞市及各镇街园区已逐步完成了海绵城市专项规划的编制，为加快推进海绵城市从规划到落实，修复城市水生态、涵养水资源，增强城市防涝能力，扩大公共产品有效投资，提高城市建设和城市更新质量，促进人与自然和谐发展，提出本条文。

### 第三节 电力工程

**第 3.3.1 条 负荷预测方法。**负荷预测要具有科学性，宜采用多种方法预测，互为补充，相互校核。其中控制性详细规划、城市更新规划等，应采用单位建筑面积负荷密度法为主，其它预测方法校核的方式测算。负荷预测与国民经济、人口、产业结构、建设用地规模、用地性质、开发强度和气候特征等因素相关，预测时应充分考虑这些因素确定合理的负荷规模。

电力负荷指标可参照《深圳市城市规划标准与准则》的标准进行选取：

(1) 单位用地面积负荷密度预测指标宜符合下表的规定：

用地类别	负荷预测指标（千瓦/公顷）
居住用地（R）	350-700
公共设施用地（C）	300-2000
工业用地（M）	700-1300
仓储用地（W）	150-250
对外交通用地（T）	100-300
道路广场用地（S）	10-30
市政公用设施用地（U）	150-250
绿地（G）	10-15

(2) 单位建筑面积负荷密度预测指标宜符合下表的规定：

用地类别（大类）	用地类别（中类）	负荷预测指标（瓦/平方米）
居住用地（R）	一类居住用地	20-30
	二类居住用地	20-40
	三类居住用地	20-40
	四类居住用地	20-40
	商住混合用地	20-40

	中小学及幼儿园用地	30-50
公共设施用地 (C)	行政办公用地	50-70
	商业金融业用地	50-80
	文化娱乐用地	30-90
	体育用地	30-90
	医疗卫生用地	40-50
	文化古迹用地	15-25
工业用地 (M)	一类工业用地	60-120
	二类工业用地	60-120
	三类工业用地	60-120
仓储用地 (W)	普通仓库用地	10-20
对外交通用地 (T)	铁路用地	25-35
	公路用地	15-25
	港口用地	15-25
特殊用地 (D)		50-70

**第 3.3.2 条 电力设施的建设要求。**东莞市用地日益紧张，变电站应集约建设，对新建变电站的结构型式提出要求。110 千伏变电站和 220 千伏变电站应采用用户内结构型式；在满足安全、消防和环评的前提下，变电站可附建于其它建筑物中，附建式变电站的空间应满足功能布局的需求。500 千伏变电站是地区性电源，电压高、传输容量大、出线走廊密集，一般宜布置在近郊地区，并应采用半户外式或全户内式结构。

本条的建议用地规模参考《城市电力规划规范》(GB/T50293-2014)、《深圳市城市规划标准与准则》、南方电网典型设计以及东莞市现有变电站的用地规模综合确定，包含站址用地及周边消防通道用地。应充分利用地形条件，合理布局站内空间，在不影响电网安全运行要求和供电可靠性的前提下，尽量减少变电站占地面积，以充分发挥土地的使用价值。

在不影响周边用地和建(构)筑物的前提下，变电站建筑红线可与用地红线重合。在借用周边道路作为消防通道时，变电站用地面积可相应减少。在满足变电站布置需求前提下，经相关论证并征得规划和供电等相关主管部门同意，可根据实际情况相应调整变电站占地面积。

由于在中心城区或人口集中的繁华地区存在土地高强度开发，负荷集中效应明显，电力迫切需求和中心用地紧张矛盾凸显，因此要求在地块规划开发达到一定规模时综合考虑变电站的建设。依据南方电网的相关管理规定，单个新建项目电力负荷达到 4 万千伏安时，原则上应配建 110 千伏变电站；新建项目

的预测方法应采用单位建筑面积负荷指标法，当单个新建公服商业类建筑量超过 40 万平方米、或有特殊用电需求时，原则上应配建 110 千伏变电站，或者提供项目用地由供电部门统筹建设。若经论证周边变电站能满足需求，并经供电部门同意，则可不配建变电站。

为满足东莞市电网发展的需要，500 千伏及以上线路宜按架空形式预留高压走廊，但 500 千伏及以上线路不应穿越城市中心区域，确因条件受限且必须经过中心区域，应尽可能采用地下敷设的方式。随着东莞市土地价值和城市景观要求的不断提高，结合城市发展区域及电力传输技术要求，合理选择 220 千伏及以下线路敷设方式，针对不同区域给出合理的敷设方式。

隧道敷设方式适用于变电站出线通道或多条高压电缆敷设的地段。隧道应在各层次规划或变电站的选址及建设时统一考虑。

**第 3.3.3 条 电力设施对周边的防护要求。**高压走廊的控制宽度依据《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）和东莞市相关部门意见综合确定，按照电力设施保护条例，在架空电力线路走廊保护区下，不得新建、扩建和改建建筑物、构筑物。

依据南方电网相关管理规定和《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）等相关国家标准规范，本条文明确 110 千伏和 220 千伏电力电缆通道控制要求，电力电缆通道、变电站与建（构）筑物的最小间距，以保障电力设施的规划实施和安全的运行及维护。

#### 第四节 燃气工程

**第 3.4.1 条 规模预测。**用气量指标可参照《深圳市城市规划标准与准则》的标准进行选取：

(1) 分类用地面积年用气量指标宜符合下表的规定：

用地类别	年用气量指标（万立方米/公顷·年）
居住用地（R）	3.1-6.2
公共设施用地（C）	0.7-5.8
工业用地（M）	0.6

(2) 分类建筑面积年用气量指标宜符合下表的规定：

用地类别（大类）	用地类别（中类）	年用气量指标（立方米/平方米·年）
居住用地（R）	一类居住用地	2.2
	二类居住用地	2.2
	三类居住用地	3.3
	四类居住用地	4.4
	中小学及幼儿园用地	1.1-3.3
公共设施用地（C）	行政办公用地	0.4-0.8
	商业金融业用地	1.6-30.8
	文化娱乐用地	≤0.5
	体育用地	≤0.5
	医疗卫生用地	0.2-4.4
工业用地（M）	一类工业用地	工业企业生活用气：0.6-1.7；工业企业生产用气，按实际需求计算
	二类工业用地	
	三类工业用地	
对外交通用地（T）	铁路用地	≤0.5
	港口用地	≤0.5

**第 3.4.2 条 燃气设施建设要求。** 各类燃气场站主要包括天然气场站和液化石油气厂站，本条中燃气场站的用地面积参考《城镇燃气规划规范》（GB/T51098-2015）确定。为保障供气安全和降低事故危害，地下燃气管道根据《城镇燃气规划规范》（GB/T51098-2015）和《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）明确布置要求。

**第 3.4.3 条 燃气设施的防护要求。** 随着东莞市经济和社会的发展，我市境内已建成多条长输管道，从规划源头先加强石油天然气长输管道安全保护，降低对管道周边地区的影响，本市石油天然气长输管道的防护范围应满足东莞市黄线管控的相关要求。

燃气站场与周围居住区、相邻厂矿企业、交通线等的防火间距依据《石油天然气工程设计防火规范》（GB50083-2004）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2018）、《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）和《液化石油气供应工程设计规范》（GB51142-2015）等规范，为满足现行相关国家标准规范的要求，本条文的防火间距选取上述规范的最大值。

## 第五节 通信工程

**第 3.5.1 条 规模预测。**固定通信用户指标可参照《深圳市城市规划标准与准则》的标准进行选取：

(1) 分类用地面积固定通信用户指标宜符合下表的规定：

用地类别	固定通信用户指标（线/公顷）
居住用地（R）	250-500
公共设施用地（C）	70-400
工业用地（M）	100-200
仓储用地（W）	30-60
对外交通用地（T）	10-20
道路广场用地（S）	5-10
市政公用设施用地（U）	20-50
绿地（G）	5-10

(2) 分类建筑面积固定通信用户指标宜符合下表的规定：

用地类别（大类）	用地类别（中类）	固定通信用户指标（线/公顷）
居住用地（R）	一类居住用地	0.8-1.2
	二类居住用地	0.9-1.8
	三类居住用地	1-2
	四类居住用地	0.3-0.6
	中小学及幼儿园用地	0.8-1.2
公共设施用地（C）	行政办公用地	1.5-3.0
	商业金融业用地	0.5-2
	文化娱乐用地	0.4-0.8
	体育用地	0.4-0.8
	医疗卫生用地	1-1.6
	文化古迹用地	0.1-0.2
工业用地（M）	一类工业用地	0.6-1.2
	二类工业用地	0.6-1.2
	三类工业用地	0.6-1.2
仓储用地（W）	普通仓库用地	0.2-0.5
对外交通用地（T）	铁路用地	0.2-0.4
	港口用地	1-2
市政公用设施用地（U）		0.2-0.5

**第 3.5.2 条 通信设施的建设要求。**通信机楼规划是城市通信网络设计中的重要部分，它对城市通信网络的构成和发展有着直接的影响。按照符合环境安全、服务方便、技术合理和经济实用的原则，综合考虑用地、经济、地质、环境等因素影响，尽量考虑近、远期的结合，对于局所建设的规模、占地范围、

房屋建筑面积等，都要留有一定的发展余地。

片区汇聚机房包括固定通信网、移动通信网和有线电视网等多种类别，用于汇聚各类从单体或小区建筑机房传输和通信信号至通信机楼。

随着移动通信用户的持续增长和手机智能终端的广泛应用，市民对通信基站信号强度和覆盖范围的要求越来越高，另一方面，随着人民生活水平的持续提高，市民对基站电磁辐射影响人体健康的关注度也越来越高。根据《东莞市通信基站站址专项规划（2019-2023年）》确定宏基站的设置标准，通信宏基站宜附设于建筑物楼顶或外墙上，也可在公园、绿地、道路干线等区域内，宜采用单杆单塔建设形式，采取适当措施，使其电磁辐射影响降至最低，基站建设应注重与周边环境建设相协调。

通信管道包括电信业务、数据通信、移动通信、有线电视、交通监控、通信专网及各种运营网络等多种信息传输通道，规划设计中应统筹考虑，同期规划。借鉴《深圳市城市规划标准与准则》，明确各级通信管道功能和管孔设置要求，一般布置在道路西侧或北侧人行道下，若人行道下无法敷设，可敷设在非机动车道上，不宜敷设在机动车道下。

## 第六节 热力工程

**第 3.6.1 条 供热设施的建设要求。**本市供热管道主要以工业用户（集中工业园）供热为主，以热电联产项目替代现有小锅炉，提高能源利用效率，促进环境保护。依据《城市供热规划规范》（GB/T51074-2015）与《城市供热管网设计规范》（CJJ34-2010）的有关规定，择取适应东莞本地特色的内容进行管控，规范东莞市热力设施的规划建设。

## 第七节 环境卫生

**第 3.7.1 条 人均生活垃圾产生量计算。**以东莞城管部门近年的生活垃圾产生量数据为参考依据，综合考虑东莞统计人口与实际管理人口的差别、生活垃圾源头分类收集和资源化利用率的提高等因素，生活垃圾产生量宜取 1.0-1.3 千克/日·人。

**第 3.7.2 条 环卫设施的建设要求。**垃圾转运站、生活垃圾焚烧厂、餐厨垃

圾集中处理设施等环卫设施是保障城市清洁和市民生活环境卫生的重要市政设施，其用地指标根据现行《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018）和东莞相关环境卫生专项规划，综合分析制定。

结合集约化建设趋势和环卫行业技术发展，环卫工程设施用地面积经专题论证后可适当调整。

**第 3.7.3 条 环卫设施防护控制要求。**由于生活垃圾焚烧厂、餐厨垃圾处理设施、建筑垃圾处理设施等大型环卫设施运行产生的臭味、噪声会对周围居民的健康和居住质量产生一定的影响，因此，上述环卫设施应设置卫生防护距离。考虑到环境影响评价大多是在项目建设阶段才能安排，在环卫设施规划阶段一般没有环境影响评价进行参照，因此规划阶段的防护距离可结合现行的《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018）进行设置，最终量化的卫生防护距离可根据项目具体实施过程中的环评报告进行修正。

## 第八节 管线综合

**第 3.8.1 条 布置原则。**为统筹工程管线布置方位，保障管线安全运行，同时减少管线检修对交通的影响，以及减少管线在竖向上的冲突，合理划分竖向空间，需要对各专业管线进行合理规划布置。给水、雨水、污水、电力、通信、燃气等各类工程管线布置应符合现行《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）要求。

**第 3.8.2 条 综合管廊。**依据《城市综合管廊工程技术规范》（GB50838-2015）制定本条文，城市综合管廊工程建设可以做到“统一规划、统一建设、统一管理”，减少道路重复开挖的频率，集约利用地下空间。但是由于综合管廊主体工程及配套工程建设的初期一次性投资较大，不可能在所有道路下均采用综合管廊方式进行管线敷设。结合现行《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）相关规定，在传统直埋管线因为反复开挖路面对道路交通影响较大、地下空间存在多种利用形式、道路下方空间紧张、地上地下高强度开发、地下管线敷设标准要求较高的地段，以及对地下基础设施的高负荷利用的区域，适宜建设综合管廊。

**第 3.8.3 条 入廊管线。**结合东莞实际发展建设情况以及各工程管线主管部

门建议，东莞综合管廊建设入廊管线包括给水、再生水、电力、通信管线，在条件允许情况下，经技术经济比较后，排水和燃气管线可考虑纳入综合管廊。

**第 3.8.4 条 布置要求。**干线、支线和缆线管廊的位置应根据道路横断面、地下管线和地下空间利用情况等确定。

**第 3.8.5 条 净距要求。**综合管廊与地下管线及地下构筑物的水平净距和垂直净距应满足现行《城市综合管廊工程技术规范》（GB50838-2015）的相关规定。

## 第九节 竖向工程

**第 3.9.1 条 道路竖向规划的基本原则。**城乡建设用地竖向规划，有其应当遵循的基本原则。建设用地竖向规划是城乡规划的重要组成部分，整理用地竖向的目的是为了使规划建设用地能更有效、更好地满足城乡各项建设用地的地面使用要求，但应充分尊重原始地形地貌，防止大挖大填，要坚持贯彻国家提出的“安全、适用、经济、美观”的基本建设方针。

**第 3.9.2 条 道路竖向规划的技术标准。**随着东莞城市的高密度发展，存在越来越多的复杂地形被列入了城市建设项目的用地范围，为方便道路竖向规划，按照《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012(2016 版)中有关纵坡的相关规定，按道路等级进行了概括，当各级道路设计速度明确时，应按《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012(2016 版) 确定规划道路纵坡及坡长。对于山区城镇道路或其他特殊性质道路，确实无法满足规范要求的，经相关技术经济论证，可根据当地实际情况适当提高最大纵坡值。

## 第十节 综合防灾

**第 3.10.1 条 消防设施。**本款关于消防站的辖区面积、消防站的选址条件以及消防站的建设指标主要引用于《城市消防站建设标准》（152-2017）东莞市人口密度与国土开发强度“双高”，城市安全压力大，因此各类消防站的辖区面积建议按照标准要求进行设置，尽量不突破。战勤保障站主要承担本城市范围内灭火救援的应急保障任务，消防车辆配备和物资储备与保障任务相匹配。为强化战勤保障站的保障功能，战勤保障站不宜单独划分辖区面积。

对于城市更新过程中捆绑实施的特勤、一级普通消防站、战勤保障站，建议以独立占地建设形式为主，主要考虑消防站作为灭火救援执勤备战单位，日常消防员的执勤、训练、学习、生活都应该相对独立，不受干扰，所以规定消防站不宜设在综合性建筑物中，特殊情况下需要设在综合性建筑物中的消防站，必须自成一区，并有专用的出入口，确保消防站人员、车辆出动的安全、迅速。

各类消防站的用地面积和建筑面积指标已包含站内消防车道、绿化用地等面积。

**第 3.10.2 条 防洪排涝标准。**为保护河道的生态环境及提升城市整体环境功能，河道建设整治形式应以明渠为主，不对河道进行覆盖，对于已覆盖的河道在条件允许的情况下（如用地已经落实，具备打开条件的），宜逐步打开并恢复河道的自然形态。

依据《防洪标准（GB50201-2014）》，确定东莞市防洪标准重现期为 50-100 年，其中重要地区为 100 年一遇，主要包括中心城区、松山湖科学城、水乡新城、滨海湾新区，一般地区为 50 年一遇。

东莞市各主要防洪堤的防洪设计标准依据东莞市相关防洪排涝规划，在堤防整治建设，城市竖向设计时应参考该标准。

根据《城镇内涝防治技术规范》，东莞市属于特大城市，内涝防治设计重现期取值为 50-100 年，因此本条文明确东莞市内涝防治设计重现期不应低于 50 年，同时应满足居民住宅和工商业建筑物的底层不进水，道路中一条车道的积水深度不超过 15cm 的地面积水设计标准。

**第 3.10.3 条 重大危险设施灾害防治。**主要依据国家相关规范规定了重大危险设施的选址条件。对于城市重大危险源需进行灾害危险评估，通过安全条件论证、安全评价和黄线管理，有效预防和减少重大危险设施灾害和损失。

## 第二部分 建筑篇

### 第一章 总平面图规划设计

#### 第一节 建筑退线

**第 1.1.6 条** 高层建筑物因高度较大，对相邻地块的消防、日照、通风和景观的影响较大，故高层建筑物的布局在满足建筑红线的退缩要求后，还应加大建筑退线距离。本条文按照项目的使用性质、高层建筑物的高度、位置等要素确定高层建筑物的退线距离。其中，用地性质为居住、中小学及幼儿园、医院、社会福利等对日照有特殊要求的建设用地时，为保障相邻建筑物之间的日照间距，对退线距离的标准要求较高。

（一）本条文对高层建筑物的退线距离要求，仅针对高层建筑物塔楼部分，其附属的裙房部分仍按照第 1.1.5 条的要求计算退线距离。

（二）部分建设项目由于土地权属的原因，会出现用地红线与城市道路红线不重合的情况，当用地红线与城市道路红线之间的区域属于控规建筑红线外的不可建设区时，高层建筑退线距离仍本条执行。

#### 第二节 建筑间距

**第 1.2.2 条** 为避免新建项目在设计中采用防火墙等措施任意减少防火间距，保障建筑物有足够的采光和通风面，高层建筑物的最小间距统一按 13 米控制。

**第 1.2.3 条** 幼儿身体的各部分的发育尚未成熟，动作还不十分协调，防护意识差，为保障其安全，需加大幼儿园、托儿所生活用房与甲类、乙类火灾危险性场所的防护距离。

#### 第四节 交通组织

**第 1.4.2 条** 中小学和幼儿园上学和放学期间接送车辆较多，容易对城市道路造成拥堵，为减少对城市道路交通通行的影响，因此增加了中小学及幼儿园配套的地下车库连接基地外城市道路时的缓冲段的长度要求。

## 第二章 建筑工程设计

### 第一节 住宅建筑

**第 2.1.3 条** 为改善住宅建筑的通风和采光，提升居住品质，同时为避免后期违规搭建行为，对住宅各部位设置的开口天井和内天井的最短边长作出管控。

**第 2.1.4 条** 按照国家政策要求，居住区严禁建设别墅。为规范低层及多层住宅设计，避免变相开发别墅的行为，本条文明确了别墅和低层及多层住宅的区别。

**第 2.1.5 条** 低层住宅、或多层联排式住宅居住人口少，占地规模相对大，导致居住区的公共活动空间被压缩，同时低层和高层住宅混居的模式在现实生活中也带来很多矛盾和冲突。为避免上述问题，对于中心城区和轨道站点 TOD 地区等高密度地区，限制建设低层住宅以及多层联排式住宅，其它地区可少量建设低层住宅以及多层联排式住宅。

### 第二节 宿舍建筑

**第 2.2.3 条** 宿舍是指有集中管理且供单身人士居住使用的建筑，为适应其使用性质，避免将宿舍改做住宅使用，需对宿舍的套内建筑面积进行适当控制。

### 第三节 商业、办公、科研建筑

**第 2.3.4 条** 按照住建部门和不动产登记部门的相关工作要求，只有采用实体分隔的用房才能独立办理产权登记。为理顺报建环节的前后标准，避免建设单位在完成建设后进行反复修改，以本条文作出提醒。

**第 2.3.5 条** 由于市场需求，建设单位将办公空间改建成住宅对外销售，造成大量社会问题的产生。为进一步规范市场开发行为，对商业、办公及科研建筑平面设计提出相关设计要求。

## 第三章 建筑经济技术指标计算

### 第一节 结构层高计算

**第 3.1.3 条** 城乡规划中对于建筑容量的控制实际上是源于对建筑三维空间的规划管控，如对建筑物层高没有限制，则同一容积率的建设项目，其占据的城市空间大小必将千差万别，无法达到规划管控的效果。因此，有必要对建筑物的层高进行统一规范，同时也避免了大量违规加建行为的发生。结合不同使用功能的建筑物的日常使用需求，提出各类建筑的基准结构层高上限值。

### 第三节 容积率计算

**第 3.3.2 条** 不计容建筑面积基本以公共空间为主，主要体现城乡规划对公共产品的引导和鼓励。其中：

（三）为大力推动公共架空走廊的建设，引导建设单位主动配建地块内部及相邻地块之间的交通性架空走廊，提升城市慢行出行条件和环境品质，打造安全、舒适、低碳的慢行交通系统，提高城市生活品质，对符合开放性要求、主要作为公共交通功能使用的架空走廊，其建筑面积给予不计算容积率的优惠措施；

（四）按照国家防火设计规范的要求，建筑高度超过 100 米的超高层建筑，均应按要求配建避难层。避难层属于安全疏散必须配建的空间，但不能兼做日常其他功能使用。为降低企业负担，特对避难层中的开放式避难空间建筑面积给予不计算容积率的优惠措施。其中，在避难层中设置的有维护结构的房间不属于不计算容积率的范围；

（十一）为推动城市微改造，提高既有房屋的安全性和舒适性，对于既有房屋为满足安全疏散、改善垂直交通等而增设必要的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等配套设施用房，其建筑面积给予不计容建筑面积的优惠措施。

**第 3.3.3 条** 为界定架空公共空间，进一步明确了不计容架空公共空间的设计标准。其中：

（一）架空公共空间由于不计算容积率，为避免该条文本滥用，故对架空公共空间的使用范围进行限制；

(二) 架空公共空间作为公共休闲的空间，若层高太低，空间太封闭，会让人感觉压抑，故对层高和开敞率进行限制，考虑到高层建筑尤其是超高层建筑普遍受结构因素的制约，将开敞率定为 30%。

(三) 架空公共空间作为公共休闲空间，为保障公众的正常使用，应具有一定规模的使用面积。

**第 3.3.12 条** 建筑物挖空区域容易在使用过程中被违规搭建，增加使用面积，因此需对挖空区域的面积进行适当限制。

**第 3.3.14 条** 开放式阳台是室内外的过渡空间，不应采用封闭性太强的设计，因此对其开敞率提出限制。

**第 3.3.19 条** 超高层建筑（不包括住宅）一般将大量设备放在屋顶，为避免设备外露影响美观，从提升城市品质空间的角度考虑，当外立面采用建筑幕墙时，女儿墙高度可适当放宽。

## 第五节 绿地率计算

**第 3.5.7 条** 顺应集约用地、城市高密度发展的需要，鼓励建设屋顶绿化，有利于促进立体化布局，改善城市空间景观环境。

# 东莞市自然资源局文件

东自然资〔2019〕521号

## 关于印发《东莞市密度分区管理技术标准（试行）》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市密度分区管理技术标准（试行）》业经市人民政府同意，现印发给你们，并提出以下工作要求，请一并落实：

一、政府收储用地统一采用密度一区，赋予市政府收储、市镇联合收储地块特别政策修正系数 0.2；

二、《广深科技创新走廊（东莞段）空间规划》确定的省级、市级创新节点及近期内三旧连片改造项目中的新型产业用地，赋予特别政策修正系数 0.1；

三、园区、镇街密度分区图未完成备案前的过渡时期，旧村改造项目采用密度一区，其他城市更新项目采用密度二区。2018

年重点更新单元容积率确定按照《东莞市更新单元容积率计算指引》执行。园区、镇街密度分区图结合国土空间规划一并编制，编制指引另行印发。



公开方式：依申请公开

---

东莞市自然资源局办公室

2019年12月12日印发

---

# 东莞市密度分区管理技术标准（试行）

东莞市自然资源局

2019.12

## 目 录

第一节	城市密度分区 .....	3
第二节	容积率计算方法 .....	4
第三节	各类用地密度分区 .....	6
第四节	修正系数 .....	8
第五节	特定地区的密度分区及容积率 .....	11
第六节	新编（修编）控规容积率管控 .....	12

贯彻落实生态文明建设要求，以生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀为指导思想，按照保障生态优先、构建城市结构的城市空间发展价值导向，结合东莞市容积率管理实践与经验，综合确定用地开发强度的空间分布及管控标准，促进土地集约节约利用、加强生态环境与特色风貌保护、保证土地开发权益公平。用地开发强度的确定和调整应当符合国家、省、市容积率管理的有关规定。本标准为指引性内容，提出的城市建设用地密度分区、基准容积率等，宜参照执行。

## 第一节 城市密度分区

**第一条** 城市建设用地密度分区是指在国土空间规划的指导下，合理预测并提出远期城市发展空间密度布局和用地开发强度控制要求，是保护生态环境、促进土地集约节约利用、塑造城市风貌特色、构建宜居生活空间的重要抓手。

**第二条** 市自然资源部门负责市域密度分级指引图的编制，指导园区、镇街密度分区图的编制、审查、备案管理等工作。园区、镇街在市域密度分级指引图的基础上，结合国土空间规划，编制园区、镇街密度分区图。

**第三条** 市域密度分级指引图分为高、中、低三个层级，园区、镇街密度分区图细化至五个层级管控。

表 1 城市建设用地密度分区等级基本规定

序号	密度分区	
	市域密度分级指引图	园区、镇街密度分区图
1	高密度级	密度一区
		密度二区
2	中密度级	密度三区
		密度四区
3	低密度级	密度五区

**第四条** 根据城市发展需求，城市建设用地密度分区应适时进行动态修订。因国土空间规划调整而出现的密度分区未覆盖地区，位于一般地区的原则上按相邻片区同等密度分区确定；用地临近生态敏感地区的，原则上应按相邻片区的密度分区下降一级确定。

## 第二节 容积率计算方法

**第五条** 地块容积率是指地块计容建筑面积与地块用地面积的比值。本标准主要对居住、商业服务业、工业、仓储、新

型产业等用地及其混合用地容积率的确定予以指引，对公共服务设施和市政设施等用地的容积率不做规定。

**第六条** 地块容积率确定应满足公共服务设施承载力、交通市政设施负荷，符合生态保护、历史保护、地质安全、城市景观等要求，并满足日照、消防等规范要求。居住用地容积率确定须同时校核所在地区的教育等公共设施服务水平。按照本标准计算的地块容积率仅作为技术参考，具体应结合相关影响条件综合研究论证，按程序批准确定。

**第七条** 地块建筑面积由基础建筑面积、奖励建筑面积和补偿建筑面积组成。

FA 地块 ≤ FA 基础 + FA 奖励 + FA 补偿；

FA 基础—地块基础建筑面积；

FA 奖励—地块奖励建筑面积（适用于城市更新项目）；

FA 补偿—地块补偿建筑面积（适用于城市更新项目）；

**第八条** 基础建筑面积计算公式：

FA 基础 = FAR 基准 × A1 × (1 - A2) × (1 + A3) × (1 + A4) × (1 + A5) × S；

FAR 基准—地块基准容积率；

A1—组团特征修正系数；

A2—地块规模修正系数；

A3—周边道路修正系数；

A4—轨道站点修正系数；

A5—特别政策修正系数;

S—地块面积。

**第九条** 混合用地的基准容积率是将该地块上各类功能用地对应的基准容积率按混合的计容建筑面积比例进行加权平均:

$$\text{FAR 基准混合} = \text{FAR1} \times \text{K1} + \text{FAR2} \times \text{K2} + \text{FAR3} \times \text{K3} \dots;$$

FAR1、FAR2、FAR3—分别为该地块各类功能用地对应的基准容积率;

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。

**第十条** 奖励建筑面积是指在城市更新项目中,因改造主体贡献指定公共设施所获得的奖励计容建筑面积,具体标准按东莞市城市更新政策执行。

**第十一条** 补偿建筑面积是指在城市更新项目中,为平衡旧村、旧城(旧商业、居住)城市更新项目改造成本而给予的补偿计容建筑面积,具体标准按东莞市城市更新政策执行。

### 第三节 各类用地密度分区

**第十二条** 居住用地地块容积率分为 5 个等级区间,对应的

密度分区基准容积率及容积率上限按下表执行。混合用地中“居住计容建筑面积/地块面积”的数值应符合下表容积率上限的规定。

表 2 居住用地地块容积率指引

分级	密度分区	基准容积率	地块容积率上限
1	密度一区	2.2	5.0
2	密度二区	2.0	4.5
3	密度三区	1.8	3.1
4	密度四区	1.6	2.5
5	密度五区	1.5	2.0

**第十三条** 商业服务业用地地块容积率分为 5 个等级区间，对应的密度分区基准容积率按下表执行。

表 3 商业服务业用地地块容积率指引

分级	密度分区	基准容积率
1	密度一区	4.0
2	密度二区	3.5
3	密度三区	3.0
4	密度四区	2.5
5	密度五区	2.0

**第十四条** 新型产业用地地块容积率分为 3 个等级区间，对应的密度分区基准容积率按下表执行。新型产业用地地块容积

率低于或等于5.0时可直接赋值,高于5.0时按本标准进行计算。

表4 新型产业用地地块容积率指引

分级	密度分区	基准容积率
1	密度一、二区	3.5
2	密度三、四区	3.0
3	密度五区	2.0

**第十五条** 工业用地、仓储用地地块容积率不低于2.0,不高于4.0。因安全、消防等特殊规定或行业生产有特殊要求的,容积率下限可适当降低。

**第十六条** 为引导集约节约用地,配套型住宅(R0)用地地块容积率按照3.0-5.0直接赋值,且应符合《东莞市新型产业用地(M0)管理暂行办法》的相关规定,即“配套型住宅(R0)的计容建筑面积不得高于项目总计容建筑面积的20%”。

#### 第四节 修正系数

**第十七条 组团特征修正系数。**为充分体现城市开发强度与城市功能、城市设施承载力、地域生态环境的协调发展,突出差异化的组团风貌特征,强化不同组团的城市空间特色与竞争力,居住用地、商业服务业用地及新型产业用地地块基础容

积率计算时，应根据组团特征系数进行容积率修正。

表 5 组团特征修正系数

组团	修正系数
滨海湾片区	1.20
城区片区	1.10
松山湖片区	1.10
东南临深片区	1.10
东部产业园片区	1.05
水乡新城片区	1

**第十八条 地块规模修正系数。**地块容积率与地块规模大小有关，一般情况下，居住用地、商业服务业用地、新型产业用地的基准用地规模应按下表执行。地块面积小于等于基准用地规模时，容积率不进行折减。地块面积大于基准用地规模时，地块修正系数按每增加 0.1 公顷折减 0.005 累加计算，不足 0.1 公顷按 0.1 公顷修正，最大折减值小于等于 0.3。混合用地的基准用地规模取低值进行计算，例如商住混合用地，其基准用地规模为 2 公顷（即商业服务业用地基准用地规模）。

表 6 基准用地规模

用地功能	基准用地规模
居住用地	3 公顷
商业服务业用地	2 公顷

新型产业用地	4 公顷
--------	------

**第十九条 周边道路修正系数。**居住用地、商业服务业用地、新型产业用地地块容积率应根据地块周边道路情况进行修正，修正系数应按下表执行。可获得修正系数的周边道路应为现状道路或已纳入近期实施计划的规划道路，且道路宽度不小于 12 米。周边道路不包含高速公路、无辅道的快速路。

表 7 周边道路修正系数

地块类别	一边临路	两边临路	三边临路	周边临路
修正系数	0	+0.1	+0.15	+0.2

注：临路指用地直接相邻，或用地与道路间的绿带不超过 20 米，每边临路的宽度不应小于 20 米。“三边临路”除满足有三条边临路外，还应满足：临路的边长之和/地块周长 $\geq 50\%$ ；“周边临路”除满足有四条边或所有边临路外，还应满足：临路的边长之和/地块周长 $\geq 75\%$ 。

**第二十条 轨道站点修正系数。**居住用地、商业服务业用地、新型产业用地地块容积率应根据地块周边轨道站点类型及覆盖情况进行修正。站点类型分为枢纽站（两条或多条线路换乘站）、一般站两类。以站台几何中心为圆心作为规定半径计算基点，规定半径分为 0-200 米（核心区）、200-500 米（控制区）两个等级。对跨越不同规定半径的地块，宜依据相应的修正系数和影响范围面积加权平均，折算到整个地块。远期建设的站点原则上不考虑修正。

轨道站点修正系数只适用 TOD 规划，核心区、控制区范围的具体范围可结合 TOD 规划进行深化细化。

表 8 周边道路修正系数

地块类别	距离站点（米）	枢纽站	一般站
修正系数	0-200	+0.7	+0.5
	200-500	+0.5	+0.3

**第二十一条 特别政策修正系数。**适用于市政府认定的特别政策发展地区，其特别政策修正系数按市政府相关规定执行。

**第二十二条 修正系数叠加说明。**周边道路修正系数和轨道站点修正系数同时存在时，商业服务业用地、新型产业用地地块可进行重复修正，居住用地地块仅选取其中最大值修正。

## 第五节 特定地区的密度分区及容积率

**第二十三条** 密度分区内涉及特色风貌、生态保护、文物保护、微波通道、气象探测、环境保护、油气管线防护、危险品仓库等因素的特定地块，应按有关规定适当降低地块容积率，通过开展专题研究，按程序批准确定。

**第二十四条** 市镇战略地区、重点地段等，在满足公共服务设施、交通设施和市政设施等各项设施承载力的前提下，可通

过编制城市设计等，对地块容积率进行专题研究，可在本标准的基础上适当提高。

## 第六节 新编（修编）控规容积率管控

**第二十五条** 新编（修编）控规片区参照以下方法计算建筑规模上限，该建筑规模可作为规划设计的参考。

$$FA = FAR_{\text{毛}} \times A1 \times S$$

FA—控规片区内总计容建筑面积；

FAR<sub>毛</sub>—控规片区城市建设用地的毛容积率，高密度级不宜高于1.4，中密度级不宜高于1.2，低密度级不宜高于1.0（成片工业用地不纳入建设用地及毛容积率核算）；

A1—组团特征修正系数，仅适用于高、中密度级，低密度级不适用此系数；

S—控规片区城市建设用地面积，以园区、镇（街道）国土空间规划为依据。

若一个控规编制片区建设用地涉及不同密度分级时，总建筑规模的计算，按不同密度分级分别计算计容建筑面积后加和。

**第二十六条** 市战略地区、重点地段的毛容积率，经城市设计等专题论证后可适当提高。

**第二十七条** 工业用地占比高的片区，根据市政、交通设施承载力水平可适当提高毛容积率。

**第二十八条** 居住用地、商业服务业用地、新型产业用地等地块容积率可结合城市设计方案进行合理的调配，但各地块容积率不宜超出“第3节 各类用地密度分区”管控的相关规定。



# 东莞市市域密度分级指引图

