

KPBG2021004

# 开平市城乡规划 技术标准与准则

2021年8月



# 目录

第一章 总则.....	1
1.1 目的和依据.....	1
1.2 适用范围.....	1
1.3 动态修订.....	1
第二章 用地与开发强度.....	2
2.1 用地分类标准.....	2
2.2 用地性质与兼容性.....	2
2.3 规划用地界限的划定与面积.....	3
2.4 规划条件.....	3
2.5 建设用地开发强度.....	4
第三章 公共服务设施.....	8
3.1 公共服务设施的分类及配建标准.....	8
3.2 停车设施配建.....	13
第四章 建筑控制与城市设计.....	15
4.1 建设项目规划总平面图内容及要求.....	15
4.2 容积率的计算.....	15
4.3 建筑间距控制.....	16
4.4 建筑退让控制.....	17
4.5 建筑高度控制.....	19
4.6 建筑面宽控制.....	19
4.7 建筑层高控制.....	19
4.8 建筑构造要求.....	21
4.9 建筑设计要求.....	21
第五章 市政公用设施.....	24
5.1 市政公用设施总体要求.....	24
5.2 市政公用设施工程用地.....	24
5.3 小型市政公用设施.....	24
5.4 管线工程.....	24
5.5 综合管廊.....	25
5.6 海绵城市.....	25
5.7 排水防涝.....	26

5.8 通信工程.....	27
5.9 石油与天然气管道.....	27
第六章 交通工程.....	28
6.1 道路交通工程.....	28
6.2 城市道路交叉口.....	28
6.3 交通影响评价报告.....	30
6.4 地块机动车出入口.....	30
6.5 人行道宽度.....	31
6.6 无障碍设施.....	31
6.7 非机动车交通.....	31
6.8 城市公共交通.....	32
第七章 生态保护和历史文化保护.....	33
7.1 生态保护红线.....	33
7.2 永久基本农田.....	33
7.3 蓝线控制带建设要求.....	33
7.4 绿线控制带建设要求.....	33
7.5 紫线范围内的建设控制及近现代优秀建筑的保护.....	33
第八章 附则.....	35
8.1 解释权.....	35
8.2 施行时间.....	35
8.3 术语解释.....	35

# 第一章 总则

## 1.1 目的和依据

为进一步提高本市城乡规划技术水平，实现城乡规划编制和管理标准化、规范化和法制化，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》、《城市居住区规划设计标准》等有关法律、法规和规范，结合本市实际情况，制定本标准与准则。

## 1.2 适用范围

本标准与准则结合《江门市城乡规划技术标准与准则》制定，适用于开平市范围内城乡规划的制定和管理工作。除执行本标准与准则外，还应当符合国家、省现行法律、法规和规范及市相关文件的规定。

## 1.3 动态修订

本标准与准则实行动态修订，以保障其适用性和适度超前性。市自然资源主管部门今后可以结合国家、省、市政策、法律、法规和规范的调整适时修订。

## 第二章 用地与开发强度

### 2.1 用地分类标准

城市用地分类适用于各阶段的城乡规划和城乡用地统计工作。在本市进行规划编制及规划管理应当符合现行《城市用地分类与规划建设用地标准》的用地分类和代码要求。

### 2.2 用地性质与兼容性

2.2.1 在建设用地规划管理中，用地性质应当依据已批准的控制性详细规划进行确定。

2.2.2 编制控制性详细规划时，地块内允许建筑兼容使用的，应当明确兼容类型和兼容比例要求。其中规划用地性质为居住用地的，兼容商业建筑的计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 20%；规划用地性质为商业、商务、服务业设施用地的，兼容居住建筑的计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 50%。局部地块经自然资源主管部门认定为重点地段的兼容比例，由市自然资源主管部门研究后报市规划委员会审议通过。

2.2.3 编制控制性详细规划时，地块内允许用地性质相容转换的，应当明确可以转换的用地性质，原则上可以转换的用地性质不超过两种。地块具体用地性质由规划条件确定。

2.2.4 已出具规划条件的项目按规划条件要求执行，历史用地没有规划条件或规划条件没有明确的，按照我市相关规定认定和实施。

2.2.5 编制控制性详细规划时，权属为村集体的建设用地的容积率须统一控制，居住用地容积率上限为 2.5，商业用地容积率上限为 3.5，其他强度指标按本规定 2.5 条进行控制，特殊情况报市规划委员会审议。

## 2.3 规划用地界限的划定与面积

2.3.1 建设项目规划用地界限应当按照统一规划、有利实施的原则，按照控制性详细规划的要求并结合现状地形图、土地权属等情况划定。

2.3.2 建设项目规划用地面积包括建设项目建设用地面积、道路面积、绿地面积以及除上述用地以外须纳入项目整体拆迁或补偿的用地面积。

2.3.3 建设项目建设用地面积是除道路用地等之外纳入容积率指标计算的用地面积，特别约定的除外。各类建设项目独立建设的用地规模由市自然资源部门综合考虑建设项目的性质、特点、有利于城乡规划统一实施和集约、节约使用土地等因素确定。

2.3.4 无法与周边地块调整、合并的零散用地，在不妨碍城乡规划实施的前提下，市自然资源主管部门可予以核准建设。零散用地宜作为公共绿地、停车场、广场等公共开放空间使用，或作为社区配套、市政基础设施等用地。

## 2.4 规划条件

2.4.1 规划条件应当符合经批准的控制性详细规划，并符合相关规范要求。

2.4.2 所在地段没有覆盖经市政府批准的控制性详细规划，但迫切需要实施国家、省、市重点项目，技术要求按照《广东省城市控制性详细规划管理条例》和我市的相关规定执行。

2.4.3 规划条件确定后在有效期内未出让国有土地使用权的，出让前，市自然资源主管部门可以根据所在地块的控制性详细规划、本标准与准则重新确定。

2.4.4 规划条件一般包括用地位置、用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、计容建筑面积、绿地率、建筑高度、建筑退让、停车配建、基础设施和公共服务设施配套及地下空间开发利用要求等内容。出让前还可以根据相关规

划、政策要求增加规划条件的内容。

2.4.5 以出让方式提供国有土地使用权的住宅、商业、办公等经营性项目，应当严格执行规划条件，不得改变用地性质，不得提高容积率，不得降低绿地率，不得减少基础设施和公共服务设施。但符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建设用地容积率管理办法》、《广东省城乡规划条例》等规定的情形除外。

## 2.5 建设用地开发强度

2.5.1 居住用地开发强度的控制指标应当符合表 2.5.1 的规定。

表 2.5.1 居住用地开发强度控制指标表

分区	容积率	建筑密度	塔楼密度	绿地率	分区指引	备注
重点地区	$\leq 3.0$	$\leq 22\%$	$\leq 15\%$	$\geq 35\%$	重点地区为开平市总体规划及镇总体规划(开平市国土空间总体规划)确定的重点发展区域。	1. 容积率指标均 $\geq 1.0$ ; 2. “三旧”改造区域按照表 2.5.2 执行。 3. 开发强度需要突破本表要求的, 应经专题研究后确定; 4. 建筑高度按照相应的国家、省的规范及市的相关文件执行, 特定地区的建筑高度需结合城市设计进行控制, 一般不宜超过 15 米。
特定地区	$\leq 1.2$	$\leq 32\%$	$\leq 15\%$	$\geq 30\%$	特定地区为开平市总体规划及镇总体规划(开平市国土空间总体规划)确定的山体保护区、风景名胜保护区、水源保护区、世界文化遗产保护区、历史文化保护区及其他特殊保护区等周边地区。	
一般地区	$\leq 2.5$	$\leq 22\%$	$\leq 15\%$	$\geq 35\%$	一般地区为除重点地区、特定地区外的其他区域。	



2.5.2 “三旧”改造项目规划为居住用地的，其开发强度控制指标应当符合表 2.5.2 的规定。

表 2.5.2 “三旧”改造项目规划为居住用地(兼容不超过 40%计容面积的商业建筑)的开发强度控制指标表

改造类型	毛容积率 (按土地证面积或改造范围面积核算)	净容积率 (按建设用地核算)	商业建筑比例	净容积率	建筑密度	塔楼密度	备注
旧村、旧城	≤2.5	≤3.0	20%	≤2.5	≤30%	≤15%	1. 在不增加容积率的前提下，可根据实际情况在允许范围内适当调整商业、住宅比例。 2. “三旧”改造中将旧厂房用地等土地用途改变为商业和商品住宅等经营性用地的，改造项目应当按照“三旧”改造文件要求，将不低于项目用地总面积 15%的土地(含地上物，以下简称“公益性用地”)无偿移交政府，用于城市基础设施、公共服务设施或其它公益性设施建设。 3. 超出表中开发强度指标的“三旧”改造项目，原则上不予受理改造申请。如属特殊个案(如市重点项目，或涉及民生工程有改造的迫切性，经市政府同意加快改造的项目)，需提供相关部门意见，经市“三旧”办同意，由市自然资源主管部门按有关程序报市城乡规划委员会审议研究，方可确定改造的开发强度。
			30%	≤2.75	≤30%	≤12%	
			40%	≤3.0	≤25%	≤12%	
旧厂	≤2.5	≤2.75	20%	≤2.5	≤30%	≤15%	
			30%	≤2.75	≤25%	≤12%	

2.5.3 工业用地和仓储物流用地开发强度的控制指标应当符合表 2.5.3 的规定。

表 2.5.3 工业、仓储物流用地开发强度控制指标表

用地类型	容积率	建筑密度	绿地率	备注
一般工业、仓储物流用地	1.0-2.5	40%-70%	5-20%	——
工业升级改造开发（产品研发、教育、企业总部办公区域、中小微企业孵化器、企业产品展示厅等）	1.2-3.5	35%-50%	5-20%	项目改造后用途作为科技企业孵化器的，容积率可适当提高至 4.0。
工业扩建增容开发	1.2-3.5	40%-60%	5-20%	——
特定工业园区（翠山湖产业园区）工业用地	1.0-3.5	40%-70%	5-20%	可根据发展需要修订“园区范围”，报市规划委员会审定。“园区范围”内已经市政府批准的控制性详细规划，在不改变土地使用性质和工业建筑功能的前提下，工业用地的容积率上限统一调整为 3.5。新编控制性详细规划一类工业用地为 4.0，二类工业用地为 3.5，三类工业用地为 2.5。

注：1. 工业（仓储）用地性质的项目，行政办公及生活服务设施用地（“工业升级改造项目”仅用于该项目内企业的配套和服务）不超过项目总用地面积的 7%，配套设施计容建筑面积不超过总计容建筑面积的 20%。

2. 符合《工业项目建设用地控制指标》的特殊工业类型，其容积率可以小于 1.0，建筑密度可以小于 40%。

2.5.4 商业服务业设施用地、行政办公用地开发强度的控制指标应当符合表 2.5.4 的规定。

表 2.5.4 商业服务业设施用地、行政办公用地开发强度控制指标表

商业、办公建筑的计容建筑面积 占总计容建筑面积比例	容积率	建筑密度	塔楼密度	绿地率
$50\% \leq R \leq 60\%$	$\leq 3.0$	$\leq 60\%$	$\leq 15\%$	$\geq 20\%$
$60\% < R \leq 70\%$	$\leq 3.5$	$\leq 55\%$	$\leq 15\%$	
$70\% < R < 100\%$	$\leq 4.0$	$\leq 50\%$	$\leq 12\%$	
$R = 100\%$	$\leq 4.5$	$\leq 50\%$	$\leq 12\%$	

注：1. 涉及城市拆迁、市重点工程项目等特殊情况，地块开发强度可结合控制性详细规划的编制成果报市规划委员会审议通过后，容积率可适当提高但不得高于 6.0；

2. 超出 5 万平方米的独立大型商业综合体项目的用地，绿地率可适当降低，但不得低于 10%；

3. 旅游景区或旧商业区改造，绿地率可经市自然资源部门专题讨论后确定，原则上不得低于 10%。

2.5.5 其他类型用地开发强度的控制指标应当符合表 2.5.5 要求。

表 2.5.5 其他类型用地开发强度控制指标表

用地类型	容积率	建筑密度
医院用地	$\leq 2.5$	$\leq 30\%$
中小学用地	$\leq 2.0$	$\leq 30\%$

备注：开发强度需要突破本表要求的，可结合控制性详细规划的编制成果报市规划委员会审议通过后确定。

2.6 居住街坊集中绿地的规划建设，应符合下列规定：

1. 新区建设不应低于  $0.50 \text{ m}^2/\text{人}$ ，旧区改建不应低于  $0.35 \text{ m}^2/\text{人}$ ；

2. 宽度不应小于 8m；

3. 在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应小于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。

## 第三章 公共服务设施

### 3.1 公共服务设施的分类及配建标准

3.1.1 公共服务设施按照使用功能分为八类：行政管理设施、文化设施、教育科研设施、体育设施、医疗卫生设施、社会福利设施、商业设施、市政公用设施。

3.1.2 居住区按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需求的原则，可以分为十五分钟生活圈、十分钟生活圈、五分钟生活圈及居住街坊四级，其分级控制规模应当符合表 3.1.1 规定。

表 3.1.1 居住区分级控制规模

规模	十五分钟生活圈	十分钟生活圈	五分钟生活圈	居住街坊
步行距离（米）	800~1000	500	300	——
居住人口（人）	50000~100000	15000~25000	5000~12000	1000~3000
住宅套数（套）	17000~32000	5000~8000	1500~4000	300~1000

3.1.3 编制控制性详细规划时，居住区级的公共服务设施配置应当与居住区的人口规模相适应，十五分钟生活圈的公共服务设施配置标准由城市总体规划以及相应的专项规划确定，十分钟、五分钟生活圈配置设施的建设规模、设施级别和设置要求应当符合表 3.1.2 规定。居住街坊的社区公共服务用房应当按照《广东省住房和城乡建设厅广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122 号）的要求配置。

3.1.4 出具居住用地规划条件时，地块所在地段编制控制性详细规划要求配置的社区公共服务设施未达到《广东省住房和城乡建设厅广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122 号）等文件要求时，按照相关文件要求配置。

表 3.1.2 居住区级公共服务设施配置要求

设施分类	设施名称		单项规模		服务人口 (万)	设施级别		设置要求
			建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )		十分钟生活圈	五分钟生活圈	
行政管理 设施	社区服务站		600-1000	500-800	—	—	●	(1) 社区服务站含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房, 活动室、阅览室、残疾人康复室等; (2) 服务半径不宜大于 300m。
	物业管理用房		50-300	—	—	—	●	宜按不低于物业管理区域总建筑面积的 2% 配置物业管理用房; 分期开发建设的物业, 建设单位应在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积 2% 的比例配置物业服务用房。
文化设施	文化活动站		250-1200	—	—	—	●	(1) 宜结合或靠近公共绿地设置; (2) 服务半径不宜大于 500m。
教育设施	初中	24 班	校舍 (不含宿舍) ≥10800 学生宿舍 ≥6600	≥27600 市中心城区 ≥12120	—	—	—	(1) 城镇初级中学的服务半径宜为 1000m; (2) 每班不超过 50 人。 (3) 千人指标为 40%; (4) 初中生均用地面积, 初中 (含九年制学校中学阶段) 不低于 23m <sup>2</sup> , 市中心城区初中不低于 10.1m <sup>2</sup> ; (5) 初中生均校舍建筑面积 (不含宿舍) 不低于 9m <sup>2</sup> , 学生宿舍初中生均建筑面积不低于 5.5m <sup>2</sup> 。
		36 班	校舍 (不含宿舍) ≥16200 学生宿舍 ≥9900	≥41400 市中心城区 ≥18180	—			
		48 班	校舍 (不含宿舍) ≥21600 学生宿舍 ≥13200	≥55200 市中心城区 ≥24240	—			

设施分类	设施名称		单项规模		服务人口 (万)	设施级别		设置要求
			建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )		十分钟生活圈	五分钟生活圈	
教育设施	小学	12 班	校舍 (不含宿舍) ≥3780 学生宿舍 ≥2700	≥9720 市中心城区 ≥5076	—	●	—	(1) 城镇完全小学的服务半径宜为 500m; (2) 每班不超过 45 人; (3) 千人指标为 80.‰; (4) 小学生均用地面积, 小学 (含九年制学校小学阶段) 不低于 18m <sup>2</sup> , 市中心城区小学不低于 9.4m <sup>2</sup> ; (5) 小学生均校舍建筑面积 (不含宿舍) 不低于 7m <sup>2</sup> , 学生宿舍小学生均建筑面积不低于 5m <sup>2</sup> .
		24 班	校舍 (不含宿舍) ≥7560 学生宿舍 ≥5400	≥19440 市中心城区 ≥10152	—			
		36 班	校舍 (不含宿舍) ≥11340 学生宿舍 ≥8100	≥29160 市中心城区 ≥15228	—			
	幼儿园		3150-4550	5240-7580	—	—	●	
体育设施	中型球类场地		—	1310-2460	—	●	—	(1) 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; (2) 服务半径不宜大于 500m; (3) 宜集中设置篮球、排球、5 人足球场地。
	小型球类场地		—	770-1310	—	—	●	(1) 服务半径不宜大于 300m; (2) 用地面积不宜小于 800m <sup>2</sup> .

设施分类	设施名称	单项规模		服务人口 (万)	设施级别		设置要求
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )		十分钟生活圈	五分钟生活圈	
体育设施	室外综合健身场所	—	150-750	—	—	●	(1) 服务半径不宜大于 300m; (2) 老年人户外活动场所应设置休憩设施, 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。
医疗卫生设施	社区卫生服务站	120-270	—	—	—	●	(1) 服务半径不宜大于 300m; (2) 应安排在建筑首层并应有专用出入口。
社会福利设施	老年日间照料中心(托老所)	350-750	—	—	—	●	服务半径不宜大于 300m。
商业设施	菜市场	750-1500 或 2000-2500	—	—	●	—	(1) 服务半径不宜大于 500m; (2) 应设置机动车、非机动车停车场。
市政设施	生活垃圾收集站	≥122	≥324	—	—	●	(1) 居住区人口规模大于 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, 服务半径宜为 0.4km 以内, 最大不超过 1km。采用小型机动车收集, 服务半径不应超过 2km。 (3) 生活垃圾收集站的其他指标还应符合《生活垃圾收集站技术规程》(CJJ179-2012) 要求。

设施分类	设施名称	单项规模		服务人口 (万)	设施级别		设置要求
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )		十分钟生活圈	五分钟生活圈	
市政设施	生活垃圾收集点	5-10	—	—	●	●	(1) 城市垃圾收集点的服务半径不宜超过70m, 镇(乡)建成区垃圾收集点的服务半径不宜超过100m, 村庄垃圾收集点的服务半径不宜超过200m; (2) 采用混合收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于5m <sup>2</sup> ; 采用分类收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于10m <sup>2</sup> 。
	再生资源回收点	—	6~10	—	●	●	(1) 1000~3000人设置1处; (2) 其位置应满足卫生、防疫及居住环境等要求; (3) 宜与垃圾收集站共同设置。
	公共厕所	30-80	60-120	—	—	●	(1) 公共厕所宜每平方公里设置3~5座。 (2) 宜设置于人流集中处, 建议结合室外综合健身场地(含老年户外活动场地)设置。
	公交首末站	—	≥1000	0.7~3	●	—	0.7万人~3万人的居住小区宜设置首末站, 3万人以上的居住区应设置首末站。
	通讯机房及天线	≥25	—	—	—	—	按照相关专项规划要求落实。
	配电房	根据各类用电容量配置	—	—	—	●	●



### 3.2 停车设施配建

3.2.1 新建、改建、扩建建筑物，应当按照有关法律、法规和规范配建停车场。商业服务业设施、医院、中小学校、居住区、旅游区、风景区、交通枢纽等重大建设项目及交通严格管制路段，应当根据具体情况增配符合城乡规划、道路交通管理要求的装卸货泊位、出租车和小汽车上下客、旅游巴士或者救护车停车位。

3.2.2 建设项目停车配建标准实行分区域管理，中心城区内和中心城区外采用不同的标准进行规划控制，详见表 3.2.2。

表 3.2.2 关于停车场（库）配建停车位标准的规定

建设项目类别		计算单位	标准车位	
			中心城区内	中心城区外
住宅	普通住宅	车位/100m <sup>2</sup> 住宅建筑面积 或车位/1户	1.0	0.6
	保障性住房（包括租房、公租房等）	车位/100m <sup>2</sup> 住宅建筑面积	0.5	0.5
行政办公、商业商务、社区配套服务用地		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	0.6
教育	幼儿园	车位/100 学生	2	2
	小学、中学	车位/100 学生	3	3
	大、中、专院校	车位/100 学生	4	4
工业（物流）	一般工业（物流）	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.2（0.4）	0.2（0.4）
	工业升级改造开发	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5	0.5
其他		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	1

3.2.3 建设项目开发规模达到开平市建设项目交通影响评价相关管理规定的交通影响评价启动阈值时，应当编制交通影响评价报告，并根据交通影响评价配建相应的停车位数量。

3.2.4 工业、物流仓储区及大型专业批发市场满足小汽车标准配置要求后还应当设置货运公共停车场。

3.2.5 超出 5 万平方米的独立大型商业体建筑，按 0.7 车位/100 m<sup>2</sup>建筑

面积标准配建停车位；超出 10 万平方米的独立大型商业体建筑，按 0.5 车位/100 m<sup>2</sup>建筑面积标准配建停车位。

3.2.6 居住区的行政办公、物业管理用房等配套服务设施按照行政办公用地标准配建停车位。

3.2.7 居住区应当设置停车场、停车库，中心城区室外地面停车位原则上比例不大于 10%。“三旧”改造项目等特别困难地段不能满足此要求的，须经专业论证并组织专家评审后报市自然资源主管部门作个案审查。

3.2.8 新建居住建筑不得建设机械式停车位。商业或办公建筑设置机械式停车位的，按标准车位的 1 倍计算。

3.2.9 鼓励电动汽车充电基础设施的建设，新建住宅小区停车位建设或预留安装充电设施接口的比例应当达到 100%。新建的商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所，原则上应当按照不低于总停车位的 20%配建充电设施或预留充电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留）。老旧小区充电设施规划建设根据实际需求逐步推进，鼓励在已建住宅小区、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，按照不低于总停车位数量 10%的比例逐步改造或加装充电设施。

3.2.10 停车位的建设标准和换算系数按国家《车库建筑设计规范》规定执行。子母车位按 1.5 个标准车位计算，“标准车位”应当以小型汽车位作为计算单元。

3.2.11 建设项目应当在方便使用的地方集中设置供访客临时使用的停车位，其中住宅类建筑物临时停车位占总配建停车位的比例为 5%。

3.2.12 各类建筑物应当配套无障碍停车位。无障碍停车位按不少于总停车位数 1%配建，并不少于 1 个无障碍停车位。

3.2.13 路内停车是路外停车设施的补充，不得阻碍道路交通，不得影响路外停车设施的有效利用。路内停车应当以停泊小型车为主，停车带宽度宜为 2.5 米，最小宽度不得少于 2 米。

## 第四章 建筑控制与城市设计

### 4.1 建设项目规划总平面图内容及要求

4.1.1 应当满足《建筑工程设计文件编制深度规定》（2017）方案设计对总平面设计图纸的规定（标高统一使用 1985 国家高程基准）。

4.1.2 场地内与城市道路、广场等公共用地衔接的用地竖向标高原则上应当比公共用地标高高 0.3-0.5 米，最低不低于公共用地标高 0.3 米，最高不高于 2.1 米，且满足防洪排涝要求。

4.1.3 明确地下室具体范围、各建筑首层及主要建筑标准层投影平面、围墙和门卫房等的位置。

4.1.4 建筑面积明细表或建筑一览表、主要技术经济指标表和公共配套设施明细表、停车场（库）一览表。涉及容积率、建筑面积等指标时，应当同时注明容积率、计容建筑面积、总建筑面积、不计容建筑面积、增计容建筑面积、地下商业建筑面积。

### 4.2 容积率的计算

4.2.1 容积率计算要求：

- （1）按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）计算总建筑面积。
- （2）计容总建筑面积 = 总建筑面积 - 不计容建筑面积 + 增计容建筑面积。

4.2.2 不计容建筑面积的情形：

（1）地下室、半地下室顶板标高超出室外地坪标高不足 1.5 米，且顶板填土完成面边缘标高不超过室外地坪标高 2.1 米的。

（2）住宅建筑首层作公共活动空间的架空层，二层以上为住户提供休闲、绿化等公共活动空间（不包括走道、楼梯间、电梯间、门厅等功能空间）并满足以下条件的架空层：不得每层设置，净空不得大于标准层层高的 2 倍；对全体住户开放，不得封闭，属开敞空间；与本层住宅须有隔离措施，不具备分割给住户独自占用的条件。

- (3) 结构转换层、避难层的结构转换空间、避难空间。
- (4) 与人行天桥等公共步行空间相连通的非封闭公共步行空间。
- (5) 属园林绿化小品的亭、廊等。
- (6) 因城市规划要求临街立面的阳台封闭的，阳台投影面积的一半不计容积率。

#### 4.2.3 增计容建筑面积情形：

- (1) 建筑层高的超高空间按第 4.7 条规定增计容建筑面积。
- (2) 住宅建筑标准层中，本层阳台、入户花园的投影面积总和超过除阳台、入户花园外的标准层面积的 18%的，按照超过部分的投影面积增计容建筑面积。
- (3) 住宅飘窗、建筑外墙的空调机搁板、花池、结构连接板等超过规定标准时按第 4.8 条规定增计容建筑面积。
- (4) 地下室、半地下室顶板标高超过 4.2.2 规定标准时，应当将超过部分地下室、半地下室建筑水平投影的面积增计容建筑面积；用作商业用房的，如直接对户外开设门口的，该商业用房须按全部面积增计容建筑面积。

### 4.3 建筑间距控制

4.3.1 建筑间距应当符合国家消防、卫生、自然通风、采光日照、环保、工程管线等相关规范的要求及传统风貌、历史文化建筑保护等特殊要求，并应当采用专业软件进行日照分析，住宅建筑的日照标准应当满足冬至日 1 小时的要求，其他类建筑的日照应满足相关规范要求，并符合表 4.3.1 的规定。

表 4.3.1 “建筑卫生防护距离”规定

类别	卫生防护宽度（米）
仓储区内部、工业区内部、 工业区与居住区之间	国家未设定卫生防护距离标准的按建设项目环境影响评价报告内核算的距离执行
产生有害气体及污染物的工厂	
生活垃圾卫生填埋场主要污染源边缘	按建设项目环境影响评价报告内核算的距离
生活垃圾焚烧厂、生活垃圾堆肥厂周边	按建设项目环境影响评价报告内核算的距离

类别	卫生防护宽度（米）
生活垃圾转运站	按《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ-T 47-2016）要求
城市污水处理厂厂界	按《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）要求
饮用水源水厂厂区周围	按建设项目环境影响评价报告内核算的距离且 $W \geq 10$

注：1. 表中“W”指卫生防护宽度；

2. 明确具体建设项目的，则按国家、省、市相关标准执行。

## 4.4 建筑退让控制

4.4.1 新建、扩建、改建建筑物，临规划城市道路、蓝线、绿线的退让距离，除已批准详细规划另有规定外，应当符合表 4.4.1 规定。

表 4.4.1 建筑工程临规划城市道路、蓝线、绿线的退让距离规定

类别		退让距离（米）			
		住宅建筑	商业服务和商务办公类建筑	工业建筑	
城市道路 一般退让 标准	道路红线宽 $\geq 50$ 米	$D \geq 5$	$D \geq 10$	$D \geq 5$	
	$31 \text{ 米} \leq \text{道路红线宽} < 50 \text{ 米}$	$D \geq 4$	$D \geq 6$	$D \geq 4$	
	$21 \text{ 米} \leq \text{道路红线宽} \leq 30 \text{ 米}$	$D \geq 3$	$D \geq 6$ (中心城区内) $D \geq 3$ (中心城区外)	$D \geq 3$	
	道路红线宽 $\leq 20$ 米	$D \geq 2$	$D \geq 6$ (中心城区内) $D \geq 2$ (中心城区外)	$D \geq 2$	
城市特殊 道路退让 标准	平面交叉口（红线 直线段与曲线段 切点的连线算起）	$H < 24$ 米	$D \geq 5$	$D \geq 6$	$D \geq 5$
		$H \geq 24$ 米	$D \geq 5$	$D \geq 6$	$D \geq 5$
	且次干道以上等级道路相交形成的围合广场面积 $\geq 1000 \text{ m}^2$				
	城市高架路	$D \geq 15$			
	城市快速路	$D \geq 10$			
	立交规划红线	$D \geq 15$			
	国道 G325 (水口桥-交流渡桥段)	住宅及商业 $D \geq 10$	其他 $D \geq 6$		
	省道 S274 (义祠车站-开平大道段)	$D \geq 8$			
	省道 S274 (开平大道-开元工业园段)	$D \geq 6$			
	开平大道	$D \geq 25$			

类别		退让距离（米）			
		住宅建筑	商业服务和商务办公类建筑		工业建筑
	环城快速干线	$D \geq 10$			
蓝线	一般河道、湖岸线	$D \geq 10$			
	防洪堤背水坡面	$D \geq 10$ 且应符合防洪规定。			
绿线（开平市中心城区绿线规划划定范围）		$D \geq 10$			
用地红线		$D \geq 5$ ，北面被遮挡建筑为住宅建筑的则后退用地分界线不少于 10 米(宅基地、私人住宅除外)			
-		中心城区	郊区	村镇居民居住区	其他地区
高速铁路		10	12	15	20
其他铁路		8	10	12	15
高速公路		30			
供电线路	500 千伏架空送电线路	20			
	220 千伏架空送电线路	15			
	110 千伏架空送电线路	10			
	10 千伏架空送电线路	5			

注：1. 表中 D 为建筑退让距离，H 为计算建筑间距的建筑高度。

2. 建筑退让包含各类退让要求时，按最大退让要求执行。

3. 中心城区内、外的国道、省道、县道、乡道建筑退让应结合交通部门、公路部门的相关要求执行。

4. 4. 2 建筑退让还需满足环保、水务、卫生、铁路、公路、电力、安全生产、日照、消防和城市景观与生态等控制要求。

4. 4. 3 超高层建筑、20000 m<sup>2</sup> 以上（含）的大型公共建筑还应当结合交通评估、城市设计要求增加退让距离。

4. 4. 4 建筑退让范围只能用作绿化、人流集散、停车及市政管线埋设用地，并与城市道路的人行道、非机动车道统一规划设计，不得利用人行道、非机动车道作为退让范围停车场的通车道。

4. 4. 5 有特殊后退要求的建筑（如危险品建筑），其增加的退让要求原则上由该建筑承担。相邻地块建筑为已建建筑的，按实际建筑位置结合相关规定明确该建筑退让要求；当相邻地块为未开发用地的，按相邻建筑退让 5 米结合相关规定明确该建筑退让要求。

4. 4. 6 工业建筑升级改造后用途作为产品研发、教育、企业总部办公区域、

孵化器、企业产品展示厅等功能的，建筑参照办公类建筑退让要求退让。

## 4.5 建筑高度控制

4.5.1 建筑高度的控制，应当符合各相关专业管理要求，并结合建筑间距、容积率、建筑密度和城市景观要求综合确定。

4.5.2 建筑高度的控制，一般要求按表 4.5.2 规定。

表 4.5.2 建筑高度的控制规定

用地临界	历史街区、文物保护单位控制范围	城市 40 米以上主干路	沿蓝线、绿线周边
高度控制	控制范围内应符合紫线规划规定，控制范围外进行城市设计后确定。	$H \leq 1.5(W+S)$ ，特殊情况下，建筑物满足沿城市道路建设用地边线总体面宽要求后，局部面宽在满足退让道路红线要求且不超过建设用地边线的 20% 后该部分建筑物不受上述规定控制。	重要景观地段应满足城市设计要求。

注：表中 H 为建筑物的控制高度；W 为河道或城市道路宽度，S 为退让距离，特殊情况经专家论证后，报规划委员会审议。

4.5.3 建筑高度还应当满足微波通道、气象探测以及重要地区对建筑高度的特殊要求。

## 4.6 建筑面宽控制

4.6.1 城市主要道路的建筑面宽应当与城市道路景观相协调，重点景观地段的建筑面宽应当满足城市设计要求。

4.6.2 沿城市道路的建筑裙房累加面宽之和不应大于建设用地边长的 3/4，塔楼总面宽不应大于该边长的 60%，单幢建筑物塔楼面宽不宜大于 65 米。

## 4.7 建筑层高控制

4.7.1 住宅建筑层高控制

(1) 住宅建筑首层为住宅的层高不超过 5.2 米。公共大堂和架空层层高

不超过 6 米，标准层层高不超过 3.6 米，顶层层高不超过 3.6 米。

(2) 当住宅建筑层高超过上述规定时，超过部分以 2.2 米为基数增计容建筑面积。即：增计容建筑面积=增加高度/2.2 米×超高空间投影面积。

顶层为坡屋顶的，层高计算至檐口，并按檐口高度往上 2.2 米高度处的水平面投影面积增计容建筑面积。

(3) 跃层住宅中层高超过 3.6 米的中空客厅（起居室）、餐厅的水平投影总面积与该套型住宅套内水平投影面积（不含阳台部分）比值小于或等于 30% 的部分，其计容建筑面积计算值按该套型住宅水平投影面积的 1 倍计算，超过 30% 部分按第（2）条规定增计容建筑面积。

(4) 工业地块中配建的宿舍楼的首层层高不超过 4.5 米。宿舍楼标准层的层高应满足《宿舍建筑设计规范》（JGJ36-2016）的要求。

#### 4.7.2 办公类建筑层高控制

(1) 办公类建筑首层层高不超过 6 米，24 米以下非首层部分层高不超过 5 米，24 米以上标准层层高不超过 4.5 米。

(2) 当建筑层高超过上述规定时，超过部分以 2.2 米为基数增计容建筑面积。即：增计容建筑面积=增加高度/2.2 米×超高空间投影面积。

#### 4.7.3 商业建筑层高控制

(1) 商业建筑首层层高不超过 6 米；24 米以下非首层部分层高一般不超过 5 米，若其开间面积大于 600 m<sup>2</sup>，层高不超过 6 米；24 米以上标准层层高不超过 4.5 米。

(2) 当建筑层高超过上述规定时，超过部分以 2.2 米为基数增计容建筑面积。即：增计容建筑面积=增加高度/2.2 米×超高空间投影面积。

#### 4.7.4 工业建筑层高控制

(1) 单层生产性工业建筑物（如生产车间、设备用房等）层高不超过 8 米；多层、高层生产性工业建筑物层高不超过 6 米。

(2) 非生产性工业建筑物（如配套行政办公用房、研发用房、创意产业用房、都市型产业用房等）层高不超过 4.5 米；物流仓储建筑物层高不超过 8



米。

(3) 当建筑层高超过上述规定时，超过部分以 2.2 米为基数增计层数。即：增计层数=增加高度/2.2 米（按同等建筑面积增计容建筑面积，不足一层的按照一层计算）。

(4) 工业、仓储、科研建筑层高因工艺或设备安装需要超过上述规定的，在提供生产工艺详细合理说明的前提下，超高部分不需增计容建筑面积。

## 4.8 建筑构造要求

4.8.1 住宅建筑的飘窗未同时满足以下条件的，按投影面积增计容积率：

(1) 飘窗窗台高出室内地面 0.45 米及以上。或飘窗内上下结构板净高不大于 2.1 米；

(2) 飘窗凸出外墙不大于 0.6 米；

(3) 飘窗窗体上下方凹入部分外墙外侧无围护结构（除百叶、穿孔板外）。

4.8.2 建筑外墙的空调机搁板、花池、结构连接板挑出长度大于 0.6 米的，按结构外挑阳台增计容建筑面积。

4.8.3 永久性结构门卫房、值班室、大门（门楼）等辅助性建（构）筑物的建筑面积应当计入容积率。

## 4.9 建筑设计要求

4.9.1 建筑景观控制

(1) 建筑的立面、体量、体型、风格、色彩等应当与周边建筑、生态、人文等环境相协调，并符合城乡规划与城市设计景观的要求。

(2) 新建、改建、扩建建筑工程宜实施天面、平台等立体绿化并配套喷淋系统。

(3) 公共建筑应当在主入口设置绿化休闲广场，广场应当设置绿化、建筑小品、休息座椅、广场灯及夜景照明系统等配套设施。

(4) 与城市道路、广场等公共空间衔接的建筑工程场地的铺设材质及形

式应当互相协调。

#### 4.9.2 辅助性建、构筑物

门卫房、值班室、岗、亭和围墙等辅助性建（构）筑物应当符合城市景观的要求。

#### 4.9.3 地下室建设要求

（1）利用地下空间开发建设，半地下室按建筑控制线进行退缩，地下室边线距离权属界线不少于 3 米，必须保证市政管线、管渠的敷设，并考虑预留城市将来的地铁及其他公共设施等相关空间的位置。

（2）地下室、半地下室的室内地坪最小埋深须超过本层净空高度的 1/3，且室外地表覆土表面与水平线的夹角不得大于 30°，方可视为地下室或半地下室。

（3）地下室、半地下室用作住宅附属用房的，应当符合以下条件：

①须位于住宅首层±0.0 地台标高以下；

②不得超出本户住宅的建筑基底范围；

③地下室、半地下室用作住宅附属用房的，不得设置对外的出入通道，该层不得安排为客厅、主卧室等住宅主体功能，否则认定为±0.0 首层。

（4）地下室、半地下室用作商业用房的，不得直接向户外开设门口，只能由首层或地下车库等其它空间间接进入。

（5）如建筑室外地坪标高不一致时，以相应周边最近的城市道路标高为准加上 0.2 米作为室外地坪标高，之后再按上述规定核准。

（6）建筑配套建设的变电站、开关站、配电房等设施必须按供电部门的要求设置在地上，其室内地面标高应当高于建筑物外市政路面和排水设施，避免设置于地势低洼点处。

#### 4.9.4 危房工程

（1）已鉴定为危房的建筑，在历史风貌保护区内的应当按历史风貌保护区的有关管理办法及技术规定执行。

（2）其余区域的危房，应当优先考虑维修加固。必须重建的，经核查，

危房所在地段近期未有整体改造计划的，在不影响邻近其他建筑安全且符合相关规范要求的原则上重建，建筑形式须与周边协调，风格一致。所在地段已有整改计划的则应当协商统一开发。

#### 4.9.5 临时建设工程

严格控制临时建设工程，临时建设工程应当符合下列规定：

（1）临时建设工程不得影响近期建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、环境、市容和安全。

（2）除建设城乡基础设施、市政公用设施、公共安全设施和防灾减灾工程外，临时建设工程的层数一般不超过 2 层，建筑高度一般不超过 8 米。

## 第五章 市政公用设施

### 5.1 市政公用设施总体要求

给水、排水、防洪排涝、海绵城市、电力、通信、石油、燃气、热力、综合管廊、消防、环境卫生等市政公用设施工程应当满足本章规定。

### 5.2 市政公用设施工程用地

需使用独立建设用地的给水厂、给水泵站、污水处理厂、污水泵站、雨水泵站、低影响开发设施、变电站、发电厂、通信机楼、通信基站、加油（气）站、燃气站（场）、热力设施、综合管廊控制中心、消防站、城市生活垃圾处理设施等市政公用设施及管线工程设施，其用地和规划控制指标应当根据总体规划、专项规划和相关规范的要求，在控制性详细规划中予以明确。

给水厂、给水泵站、污水处理厂、污水泵站、城市生活垃圾处理设施的用地指标应当满足《城市生活垃圾处理和给水与污水处理工程项目建设用地指标》的要求。

### 5.3 小型市政公用设施

属多个地块共用的、沿道路地上设置的配电柜、通信接入机房、燃气箱柜、水量计量等小型市政公用设施不宜设置在人行道、非机动车道内。

属单个地块使用的小型市政公用设施不应设置在道路红线范围内。

### 5.4 管线工程

5.4.1 各类管线工程的建设应当符合国家、省、市法律、法规和规范的要求。

5.4.2 同一路段的各类管线工程应当统一规划、设计。

5.4.3 中心城区建设用地区域内禁止新建架空的通信、110 千伏以下电力及其他市政线路，现有架空线应当结合道路改建逐步改造下地。其余区域各类管线工程宜采用地下埋设。

5.4.4 单侧布置的电力、给水管线宜布置于道路的东、南侧，通信、燃气、热力管线宜布置在道路的西、北侧，排水管线根据人行道或绿化带敷设空间、支管管线数量、临河等情况确定布置位置。

5.4.5 市政管线应当优先布置在人行道、非机动车道下。从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力、通信、中压燃气、再生水、给水配水、热力、高压或次高压燃气、给水输水、污水、雨水管线。

5.4.6 在规划道路同一路段的各等级电缆线路宜集中敷设；各通信管线宜共槽或共沟集中敷设。

## 5.5 综合管廊

5.5.1 综合管廊专项规划已覆盖区域进行开发建设的，应当按照规划配套建设综合管廊。综合管廊的规划建设应当满足《城市综合管廊工程技术规范》（GB50838）的要求。

5.5.2 在建设综合管廊的道路，纳入综合管廊的各类型管线不得另行新建，现状同类型管线应当逐步迁移至综合管廊。鼓励其它道路建设综合管廊。

## 5.6 海绵城市

5.6.1 中心城区范围内的道路与广场、公园与绿地、建筑与小区、生态水网、排水防涝、水源配置以及城市更新改造、综合整治等建设项目应当按专项规划落实海绵城市建设要求。其它区域鼓励进行海绵城市建设。中心城区的海绵城市年径流总量控制率目标设定为 65%，对应的设计降雨量为 24.5 毫米。

5.6.2 编制控制性详细规划和出具规划条件时，应当确定各地块的低影响开发建设要求。编制建设项目总平面图时，应当确定地块内低影响开发设施的类型、空间布局及规模。

5.6.3 不同用地的低影响开发引导性管控指标应符合表 5.6.3 规定，如海绵城市建设详细规划或控制性详细规划有具体要求的按其规定。在地块建设时如需对管控指标作调整，应当通过第三方低影响开发评估，并应当满足对应地块经分解确定的年径流总量控制率及单位面积控制容积要求。

表 5.6.3 规划用地低影响开发引导性管控指标表

用地类型	下沉式绿地率		透水铺装率		绿色屋顶率	
	新建	改建	新建	改建	新建	改建
居住用地	≥30%	≥30%	≥30%	≥20%	-	-
商业服务设施用地	≥40%	≥30%	≥50%	≥20%	≥15%	≥10%
工业用地、物流仓储用地	≥25%	≥20%	≥30%	≥30%	-	-
绿地与广场用地	≥40%	≥40%	≥40%	≥35%	-	-

注：1. 本表中下沉式绿地率按下沉深度 20cm 计算。

2. 绿色屋顶率计算时的建筑屋顶总面积可以不计算厂房屋顶面积。

3. 新建及改造地块是指地块整体新建或改造时同步建设低影响开发设施的情况。

## 5.7 排水防涝

5.7.1 新建区域及项目的排水系统应当采用分流制排水体制；现状城区因地制宜推动排水管网雨污分流改造，对暂不具备分流改造条件的区域应当提高截留倍数，采取截流、调蓄和处理相结合的措施。

5.7.2 中心城区范围城市内涝防治设计重现期应当不低于 30 年，其余区域应当不低于 20 年。

5.7.3 市区范围雨水管渠设计应当采用下表的江门市暴雨强度公式（2015 年版），中心城区范围设计重现期应当不低于 5 年，其余区域应当不低于 3 年。

表 5.7.3 江门市暴雨强度公式（2015 年版）

重现期 P (年)	设计暴雨强度 q	重现期 P (年)	设计暴雨强度 q
P=2	$4830.308/(t+17.044)^{0.803}$	P=20	$3077.977/(t+9.235)^{0.626}$
P=3	$4359.535/(t+15.633)^{0.760}$	P=30	$2957.904/(t+8.256)^{0.609}$
P=5	$3853.024/(t+13.926)^{0.712}$	P=50	$2825.473/(t+7.160)^{0.589}$
P=10	$3377.408/(t+11.547)^{0.661}$	P=100	$2661.312/(t+5.792)^{0.564}$

式中 q: 设计暴雨强度 (L/s · hm<sup>2</sup>) ;  
 P: 设计暴雨强度重现期;  
 t: 降雨历时 (min)  $t=t_1+t_2$ ;  
 t<sub>1</sub>: 地面集水时间 (min) ;  
 t<sub>2</sub>: 管渠内雨水流行时间 (min) 。

## 5.8 通信工程

通信机楼、机房、基站、管线等基础设施宜遵循共建共享的原则，集约建设。

## 5.9 石油与天然气管道

严格限制新建的石油、长输天然气、高压天然气管道在中心城区范围内敷设。

## 第六章 交通工程

### 6.1 道路交通工程

6.1.1 城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四级。各级道路的主要设计指标表应当符合表 6.1.1 规定：

表 6.1.1 各级道路的主要设计指标表

道路级别	快速路	主干路	次干路	支路
设计速度 (km/h)	主线 60/80/100, 辅道 30/40	40/50/60	30/40/50	20/30/40
红线宽度 (m)	70-100	40-60	24-40	≤24
机动车道数 (条)	主线 4-8, 辅道 4-6	≥6	4-6	≤4
路网密度推荐值 (km/km <sup>2</sup> )	0.4~0.6	0.8~1.8	1.2~2.4	4~6

注：1. 主干路及以下级别道路设计速度建议取高值。

2. 连续的山体面积大于 0.5 平方公里时，支路网密度计算可以扣除该山体面积。

6.1.2 道路最小净高应当符合表 6.1.2 规定：

表 6.1.2 道路最小净高 (单位：m)

道路种类	行驶车辆类型	最小净高
机动车道	各种机动车	5
	小客车	3.5
非机动车道	自行车、三轮车	2.5
人行道	行人	2.5

### 6.2 城市道路交叉口

6.2.1 交叉口选型应当符合表 6.2.1 规定：

表 6.2.1 不同道路类型相交的交叉口选型

相交道路	快速路	主干路	次干路	支路
快速路	全定向、喇叭形、组合式全互通立交	喇叭形、苜蓿叶形、环形、菱形、迂回式、组合式全互通或半互通立交	分离式立交	—
主干路	喇叭形、苜蓿叶形、环形、菱形、迂回式、组合式全互通或半互通立交	交通信号控制，进口道展宽平面交叉口	交通信号控制，进口道展宽平面交叉口	支路只准右转通行的平面交叉口



相交道路	快速路	主干路	次干路	支路
次干路	分离式立交	交通信号控制，进口道展宽平面交叉口	交通信号控制，进口道展宽平面交叉口	减速让行或停车让行标志管制的平面交叉口
支路	—	支路只准右转通行的平面交叉口	减速让行或停车让行标志管制的平面交叉口	减速或停车让行标志管制或者全无管制的平面交叉口

6.2.2 新建平面交叉口进口道展宽及展宽渐变段的长度应当符合表 6.2.2 规定：

表 6.2.2 平面交叉口进口道展宽段及展宽渐变段的长度（单位：m）

交叉口相交类型	展宽段长度			展宽渐变段长度		
	主干路	次干路	支路	主干路	次干路	支路
主-主	80-120	—	—	30-50	—	—
主-次	70-100	50-70	—	20-40	20-40	—
主-支	50-70	—	30-40	20-30	—	15-30
次-次	—	50-70	—	—	20-30	—
次-支	—	40-60	30-40	—	20-30	15-30

注：1. 进口道规划设置公交港湾停靠站时，交叉口进口道展宽段还应当加上公交港湾停靠站所需的长度；  
2. 交叉口间距接近或者小于展宽段和展宽渐变段长度之和的交叉口，需整体展宽。

6.2.3 平面交叉口进口道展宽宽度应当符合表 6.2.3 规定：

表 6.2.3 平面交叉口进口道展宽宽度（单位：m）

进口道	展宽宽度	
	主干路	次干路
主-主	7.5-10	—
主-次	7.5-10	5.5-8.5
次-次	—	5.5-8.5

注：进、出口道部位机动车道总宽度大于 16 米时，规划人行过街横道应当设置行人过街安全岛，进口道规划红线展宽宽度必须在进口道展宽的基础上再增加 2 米。

6.2.4 人行过街横道长度超过 16 米时（不包括非机动车道），规划人行过街横道应当设置行人过街安全岛，行人过街安全岛的宽度不应小于 2 米，困难情况不应小于 1.5 米，若宽度不够时，可以错开设置两侧人行横道，并应当设置安全护栏。

6.2.5 当城市道路与国道、省道公路平面交叉时，应同时按照市政道路及公路的相关规范，以两者当中较高的技术指标作为设计标准来设置交叉口。

### 6.3 交通影响评价报告

建设项目开发规模符合开平市建设项目交通影响评价相关管理规定的交通影响评价启动阈值时，应当编制交通影响评价报告明确交通工程技术要求。

### 6.4 地块机动车出入口

6.4.1 地块机动车出入口应当在地块周边较低等级的道路上设置，确需直接在主干路上开口的，宜接入辅道。

6.4.2 自道路红线交叉点量起，地块机动车出入口距城市道路交叉口的距离应当不小于表 6.4.2 规定或设在地块离交叉口最远端。

表 6.4.2 地块机动车出入口距城市道路交叉口的距离 （单位：m）

交叉口相交类型	出入口距城市道路交叉口的距离		
	主干路	次干路	支路
主-主	120	—	—
主-次	100	80	—
主-支	80	—	55
次-次	—	80	—
次-支	—	70	55
支-支	—	—	30

6.4.3 地块机动车出入口位置与人行横道线、人行过街天桥、人行地道(包括引道、引桥)的最边缘线不应小于 5 米；距地铁出入口、公共交通站台边缘不应小于 15 米；距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出入口不应小于 20 米。

6.4.4 当需在地块出入口办理车辆出入手续时，出入口处应当设置候车道，且不应占用城市道路；机动车候车道宽度不应小于 4 米、长度不应小于 10 米，公共建筑的机动车出入口候车道长度不应小于 15 米，非机动车应当留

有等候空间。

## 6.5 人行道宽度

各级规划道路人行道宽度不宜小于 3 米，商业和文化中心区、车站、机场附近路段人行道规划宽度不宜小于 5 米。

## 6.6 无障碍设施

6.6.1 盲道铺设应当连续，应当避开树木(穴)、电线杆、拉线等障碍物，其他设施不得占用盲道。

6.6.2 缘石坡道的坡口与车行道之间宜没有高差；当有高差时，高出车行道的地面不应大于 1 厘米。

6.6.3 全宽式单面坡缘石坡道的宽度应当与人行道宽度相同；三面坡缘石坡道的正面坡道宽度不应小于 1.2 米；其他形式的缘石坡道的坡口宽度均不应小于 1.5 米。

6.6.4 全宽式单面坡缘石坡道的坡度不应大于 1:20；其他形式的缘石坡道的坡度均不应大于 1:12。

## 6.7 非机动车交通

6.7.1 在人行道设置自行车停放区，应当保证 2 米以上的行人通行宽度（重要商业街行人通行带宽度不得小于 4 米），同时不得占用（占压）路口人行带、人行横道、盲道、公共（电）汽车停靠站（亭）等其他公共设施的空间或影响上述设施的正常使用。

6.7.2 新建自行车道按照主廊道、连通道和休闲道三个等级标准进行建设，各等级单向自行车道宽度不应小于表 6.6.2 规定。

表 6.6.2 各等级单向自行车道最小宽度 （单位：m）

自行车道等级	单向自行车道最小宽度
主廊道	2.5
连通道	2.5
休闲道	1.5

- 注： 1. 新建及改造主次干道应 100%设置自行车道；
2. 具体路段的自行车道宽度由控制性详细规划根据本标准与准则要求及相关设计规划确定；
3. 不合适骑行通过的桥梁，可以借道人行道设置宽度不少于 1.5 米的推行通道；
4. 当改建路段受实际条件限制时，单向宽度可在相应等级道路基础上适当调整；
5. 其他主次干道上的自行车道宽度应当符合《城市道路交通规划设计规范》规定。

6.7.3 设计速度大于 40km/h 的道路，非机动车道与机动车道之间必须设置安全隔离设施。

## 6.8 城市公共交通

6.8.1 各类公共交通设施的设置应当符合相关交通专项规划。

6.8.2 公交停靠站宜采用港湾式，道路交叉口附近的站位宜设在交叉口出口道一侧，在主干路上，距交叉口距离应当不小于 60 米，在次干路上，距交叉口距离应当不小于 45 米，在支路上，距交叉口距离应当不小于 30 米。

## 第七章 生态保护、耕地保护和历史文化保护

### 7.1 生态保护红线

严守生态保护红线，相关规划要符合生态保护红线空间管控要求，落实生态保护红线边界。

### 7.2 永久基本农田

严守耕地红线，全面落实永久基本农田特殊保护制度，落实永久基本农田控制线划定。一经划定，在规划期内必须得到严格保护，除法律规定的情形外，不得擅自占用和改变。

### 7.3 蓝线控制带建设要求

7.3.1 蓝线范围内的各项建设应当符合《中华人民共和国水法》、《城市蓝线管理办法》、《广东省水利工程管理条例》、《广东省河道堤防管理条例》、《开平市中心城区蓝线规划》等相关法律、法规、规范和保护规划的要求。

7.3.2 紧邻蓝线建设的建筑退让应当符合表 4.4.1 规定。

### 7.4 绿线控制带建设要求

7.4.1 绿线范围内的各项建设应当符合《广东省城市绿化条例》、《城市绿线管理办法》、《开平市中心城区绿线规划》和《国家生态园林城市分级考核标准》等相关法律、法规、规范和保护规划的要求。

7.4.2 紧邻绿线建设的建筑退让应当符合表 4.4.1 规定。

### 7.5 紫线范围内的建设控制及近现代优秀建筑的保护

7.5.1 紫线范围内的各项建设应当符合《中华人民共和国文物保护法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》、《城市紫线管理办法》和《开平市中心城区紫线规划》等相关法律、法规、规范和保护规划的规定，遵循维护历史遗

存、改善基础设施、提高环境质量的原则。

7.5.2 经市政府确定的近现代优秀建(构)筑物(群)及其他具有一定历史、科学、艺术价值的、能反映侨乡城市风貌和地方特色的历史建筑，特别是具有岭南特色的骑楼建筑、近代公共建筑、各式侨居与工业遗产项目等，应当进行适当保护与可行的更新方式。

7.5.3 对于毗邻紫线范围外的新开发项目也要认真处理好新旧建筑的协调问题。

## 第八章 附则

### 8.1 解释权

本标准与准则由开平市自然资源主管部门解释。

### 8.2 施行时间

本标准与准则自发布之日起试行 3 年(2021 年 8 月 23 日至 2024 年 8 月 22 日)。本标准与准则实施前已取得规划批准文件且仍然有效的,有关技术标准按照相关批准文件执行。

### 8.3 术语解释

本标准与准则中部分术语解释如下:

(1) “市域范围”是指开平市确定的行政区划范围。全境约 1659 平方公里。“中心城区范围”是指开平市城市总体规划(开平市国土空间总体规划)确定的中心城区范围。

(2) 土地兼容指单一性质用地允许两种或两种以上跨地类的建筑与设施进行兼容性建设和使用;土地相容指同一土地中,不同使用功能的土地之间可以进行互换使用。

(3) “容积率”是指建设用地范围内计算容积率总建筑面积与建设用地面积的比值。

(4) “建筑密度”是指建设用地范围内所有建筑物的基底总面积与建设用地面积的比率。

(5) “绿地率”是指建设用地范围内各类绿地面积之和与建设用地面积的比率。

(6) “塔楼密度”是指建设用地范围内所有高层建筑的基底总面积与建设用地面积的比率。

(6) “建筑面积”是指建（构）筑物外墙（柱）勒脚以上各层外围结构面水平投影面积，包括主要功能空间、附属功能空间和墙体结构的面积，不包括外墙结构面以外装饰面层部分面积。

(7) “建筑间距”是指两栋建（构）筑物外墙之间的水平距离。

(8) “日照标准”是指根据各地区的气候条件和居住卫生要求确定的，居住建筑正面向阳房间在规定的日照标准日获得的日照量，是编制居住区规划确定居住建筑间距的主要依据。

(9) “遮挡”是指相邻建筑的阳光遮挡关系，位于南面或者东面的建筑称作遮挡建筑，位于北面或者西面的建筑称作被遮挡建筑。

(10) “建筑高度”一般指建筑室外设计地面至建（构）筑物顶的垂直高度。因机场、气象、通讯、军事设施等保护有净空高度限制时，建筑高度应当计至屋面附属构筑物顶点；具体建筑高度按照《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）中“A.0.1 建筑高度”的规定执行。

(11) “建筑退让”是指建筑物首层外侧垂直投影线距道路红线或规划用地红线的距离。

(12) “主干路”指40米以上的城市道路，已确定的则根据交通规划或其它已编制规划确定。

(13) “次干路”指24米至40米的城市道路，已确定的则根据交通规划或其它已编制规划确定。

(14) “城市支路”指24米以下的城市道路，已确定的则根据交通规划或其它已编制规划确定。





