

# 厦门市城市规划管理技术规定

(2010 年版)

厦门市规划局

二〇一〇年十一月

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强厦门市城市规划、建设和管理，有效地实现城市规划设计、管理的标准化、规范化和法制化，保障城市规划的实施，制定本规定。

**第二条** 本规定根据《中华人民共和国城乡规划法》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《厦门市城市规划条例》、《城市规划编制办法》、《厦门市城市总体规划》等规定要求，遵循国家有关规范、标准，并结合厦门市规划管理的具体情况编制而成。

**第三条** 本规定适用于厦门市城市规划区范围内各项新建、改建、扩建的建设工程及一切与城市规划、设计和管理有关的活动。

**第四条** 各项工程建设应按已批准的控制性详细规划、修建性详细规划或城市设计执行；尚无经批准的上述规划的，按本规定执行。

**第五条** 根据厦门市建设实际和厦门市城市总体规划，厦门市城市规划区划分为特别控制区和一般建设区。城市旧区、城市特别控制区及规划部门认为有必要的其它区域应编制详细规划或城市设计，并按批准的规划执行。

**第六条** 各类专业性用地建设项目的建设应符合已批准的专项规划和已颁布的专业技术规范及本规定的要求。

## 第二章 城市规划编制

**第七条** 厦门市城市规划编制体系包括法定规划和非法定规划两个系列。

**第八条** 厦门市城市法定规划编制分为城市总体规划(包括近期建设规划)、分区规划、控制性详细规划、修建性详细规划四个层次。城市设计的编制应贯穿于法定规划的各个层次。城市特定地区的规划应编制法定图则。城市总体规划和分区规划层次应编制具有一定专业内容与深度要求的专项规划。

**第九条** 城市总体规划由市政府组织编制，市规划部门负责具体的组织编制工作。

城市总体规划的内容应包括：城市的发展布局，功能分区，用地布局，综合交通体系，禁止、限制和适宜建设的地域范围，各类专项规划等。其强制性内容包括：规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等内容。

**第十条** 近期建设规划由市规划部门组织编制。编制应依据城市总体规划、土地利用总体规划和年度计划以及国民经济和社会发展规划，制定近期建设规划，报总体规划审批机关备案。

近期建设规划应以重要基础设施、公共服务设施和中低收入居民住房建设以及生态环境保护为重点内容，明确近期建设的时序、发展方向和空间布局。

**第十一条** 厦门市分区规划由市规划部门组织编制。各分区规划的范围根据城市总体规划确定的功能组团和布局结构确定，其边界线应参照河流、海域、山脉、道路等地形地貌的分界并结合行政区划确定。

**第十二条** 分区规划的内容应包括：

- 1、确定分区的空间布局、功能分区、土地使用性质和居住人口分布；
- 2、确定绿地系统、河湖水面、供电高压线走廊、对外交通设施用地界线和风景名胜区、文物古迹、历史文化街区的保护范围，提出空间形态的保护要求；
- 3、确定市、区、居住区级公共服务设施的分布、用地范围和控制原则；
- 4、确定主要市政公用设施的位置、控制范围和工程干管的线路位置、管径，进行管线综合；
- 5、确定城市主干路的红线位置、断面、控制点坐标和标高，确定支路的走向、宽度，确定主要交叉口、广场、公交站场、交通枢纽等交通设施的位置和规模，确定轨道交通路线走向及控制范围，确定主要停车场规模与布局；

6、分区规划的成果应包括规划文本、图件，以及包括相应说明的附件。

**第十三条** 专项规划由市规划部门或相关业务主管部门组织编制,包括道路交通规划、给水排水工程规划、供电工程规划、电信工程规划、燃气工程规划、绿地系统规划、防卫设施工程规划、环境保护规划、历史风貌建筑保护规划、防洪（潮）规划、消防规划、地下空间开发利用及人防规划等。

由相关业务主管部门组织编制的专项规划应报市规划部门综合协调。

**第十四条** 控制性详细规划由市规划部门组织编制。根据厦门市的实际情况与各地区发展阶段，将厦门市分为城市发展成熟区、城市发展建设区、城市发展待明确区。

涉及城市发展建设区、城市发展待明确区的控制性详细规划宜先行开展概念规划等作为前期预研，并制定指导城市空间形态更新或扩展的纲领性成果，上报市委、市政府作为片区开发决策的参考。

**第十五条** 控制性详细规划的内容应符合《厦门市控制性详细规划编制技术规定》要求，编制分为大纲阶段和图则阶段两个阶段性成果：

大纲阶段应包括公共设施及基础设施布局、建设容量控制等内容，其成果必须按法定程序公示并报市政府批准后方可执行，并同时按规定和程序向市人大报备，如需修改应按原程序报批。

片区经营性项目应根据片区控制性详细规划(大纲阶段)内容制定地块控制性详细规划图则成果，该图则经市规划局会审后按程序上报市政府审议通过，通过后按程序公示并进入土地出让程序。出让后该图则成果纳入市规划局信息系统并作为审批依据使用。

**第十六条** 控制性详细规划经批准实施后，其修改分成两种类型：控制性详细规划修编和控制性详细规划局部调整。

涉及城市总体规划或分区规划发生重大变更以及重大项目招商等因素，对控制性详细规划控制区域功能与布局产生重大影响的，必须进行控制性详细规划修编。

涉及以下情形的，应进行控制性详细规划局部调整：

- 1、建设项目对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生局部影响的；
- 2、在实施城市建设中发现控制性详细规划有局部缺陷的；
- 3、对控制性详细规划确定的部分建设用地性质、使用强度和公共配套设施的规划要求进行调整的。
- 4、市政府及相关部门认为应进行局部调整的。

**第十七条** 涉及以下情形的，按市规划部门控制性详细规划信息系统维护程序办

理：

1、报建项目用地性质与规划确定性质有出入，但在《厦门市城市规划管理技术规定(2010年版)》各类建设用地适建范围表之内的。

2、在具体道路、岸线等市政工程审批中，因现状客观条件或技术要求等原因，需要对原规划的道路、岸线做局部调整的。

3、报建项目由于不可抗拒因素(如涉及特殊用地等)，需要对规划用地边界进行局部调整的。

4、凡经市规划部门审批的具体地块修建性详细规划、景观方案设计、总平面方案等(不含经营性土地出让图则)，在原控制性详细规划基础上进行优化的。

5、控制性详细规划文本认定可以由规划部门审定的规划技术调整。

6、其它经市规划部门业务会认定属于维护程序办理内容且不属于控制性详细规划调整情形的规划局部调整。

**第十八条** 城市重点地段的修建性详细规划由市规划部门组织编制，城市一般地段的修建性详细规划可由区人民政府、政府其它业务主管部门或开发、建设单位组织编制。修建性详细规划应包括以下内容：

- 1、建设条件分析及综合技术经济论证；
- 2、建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计，布置总平面图；
- 3、对住宅、医院、学校和幼托等建筑进行日照分析；
- 4、根据交通影响分析，提出交通组织方案和设计；
- 5、市政工程管线规划设计和管线综合；
- 6、竖向规划设计；
- 7、估算工程量、拆迁量和总造价，分析投资效益。
- 8、修建性详细规划成果应包括规划说明书、图纸。

**第十九条** 详细规划的编制内容可由规划部门根据实际要求细划若干部分，分阶段编制与审批，缩短编制周期。

**第二十条** 城市设计分为三种类型：概念性城市设计、操作性城市设计、整治性城市设计。

市、区级中心区、核心商务区、重要景观区、重点开发片区应编制概念性城市设计，对规划片区的使用功能、建筑分布、空间景观等作出意向性策划；

重要商业、旅游街区、景观轴线等城市重要公共空间的主要沿街界面及其影响区应编制操作性城市设计，对主要沿街界面的用地性质、建筑功能、开发强度、空间形态、

建筑风貌、建筑立面、色彩、广告设置、绿化布置、建筑指标等作出详细规定，并对其影响区的建筑形态、风貌、色彩、高度控制等作出通则性规定；

已形成的城市重要景观节点、街区应编制整治性城市设计，分析现状存在问题，提出改善建筑风貌、交通体系、空间环境等的一系列整治措施。

**第二十一条** 厦门市城市非法定规划由市规划部门或会同政府其它业务主管部门组织编制，是对法定规划的补充和支撑。非法定规划由市规划部门审批，可通过一定程序转化为法定规划的一部分内容。

**第二十二条** 城市非法定规划主要针对需要研究的重点问题进行专项深化，具有实务规划或项目实施策划的特点。厦门市城市非法定规划编制分为发展战略规划、概念咨询规划、项目行动规划三个层次。

发展战略规划是宏观层面上的非法定规划，对全市或分区发展中具有方向性、战略性的重大问题进行专题研究，提出宏观、全局性的发展政策和设想，一般不设定具体的规划期限。

概念咨询规划是中观层面上的非法定规划，对城市片区或基于某种目标进行整合的地区进行专题研究，提出开发建设设想和规划设计导则。

项目行动规划是微观层面上的非法定规划，对近期需要建设、改造或予以保护的具体地块开发提出规划指导，或对某一种类型的项目提出专项规划标准和策划方案。规划部门应根据项目的性质特点确定项目行动规划的对象、内容和形式。

**第二十三条** 规划部门可根据实际需要组织编制或要求建设单位委托编制建设项目的建筑日照分析、交通影响分析、市政容量分析、公共服务设施配套分析、建筑面积复核等。

**第二十四条** 厦门市控制性详细规划编制成果实施实行责任规划师制度，责任规划师应承担以下职责：负责责任区的规划信息维护，每年或每半年更新一次本责任区的规划总图，经规划部门审核后提供电子文件和图纸；列席规划部门关于责任区内重大建设项目的会审，提供技术意见及其它规划服务。

## 第三章 用地管理

### 第一节 城市用地分类及适建范围

**第二十五条** 城市用地按其主要用途和功能分区的基本原则，按照国家《城市用地

分类与规划建设用地标准(GBJ137-90)》分为大类、中类和小类三个层次，其中大类 10 类，中类 48 类，小类 70 类。

**第二十六条** 城市用地分类和代号必须符合表一的规定。

**厦门市城市用地分类和代号表 表一**

类别代号			类别名称	范围内涵	
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		市政公用设施齐全、布局完整、环境良好、以低层住宅为主的用地	
		R11	住宅用地	住宅建筑用地	
		R12	公共服务设施用地	居住小区及小区级以下的公共设施和服务设施用地；中学代码 RZ、小学代码 RX、幼儿园代码 RY，下同	
		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小游园等用地	
	R2	二类居住用地		市政公用设施齐全、布局完整、环境较好、以多、中、高层住宅为主的用地	
		R21	住宅用地	住宅建筑用地	
		R22	公共服务设施用地	居住小区及小区级以下的公共设施和服务设施用地	
		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小游园等用地	
	R3	三类居住用地		市政公用设施比较齐全，布局不完整、环境一般、或住宅与工业等用地有混合交叉的用地	
		R31	住宅用地	住宅建筑用地	
		R32	公共服务设施用地	居住小区及小区级以下的公共设施和服务设施用地	
		R33	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	
		R34	绿地	居住小区及小区级以下的小游园等用地	
	R4	四类居住用地		城市规划建设用地范围内的村庄改造用地	
	C	公共设施用地			居住区及居住区级以上的行政、经济、文化、教育、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			市属办公用地	市属机关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		从事各类商业销售活动及容纳商业性办公、旅馆业、游乐等各类服务业活动的用地。
		C21	商业用地	以批发或零售方式经营销售各类生活物资和生产物资的用地。
		C22	商业性办公用地	容纳除政府机关团体以外的金融、保险、证券、贸易、新闻出版、文艺团体等行业及其它各类公司的办公建筑、商务写字楼及其附属设施的用地。
		C23	餐饮业用地	餐饮业建筑及其附属设施的用地。
		C24	休闲娱乐用地	各类室内休闲、娱乐、运动、保健、小型影院等服务业建筑及其附属设施的用地。
		C25	旅馆业用地	旅馆、招待所、度假村及其附属设施等用地
		C26	游乐设施用地	设置有大型户外游乐设施或以人造景观为主的旅游景点的用地。
		C27	会展用地	各类商品展销、洽谈、订货会议等用地
	C3	文化设施用地		新闻出版、文化艺术团体、广播电视、图书展览等设施用地
		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	各种文化艺术团体等用地
		C33	广播电视用地	各级广播电台、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、会展中心、展览馆、博物馆、科技馆、纪念馆和美术馆等展览设施及其附属设施的用地。
		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	文化活动用地	为居住配套建设的街道及以上级别的综合文化活动中心、文化宫、青少年活动中心、老年活动中心等文化活动设施的用地。
	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
		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、血库等用地
		C53	休疗养用地	休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、中等专业学校、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



	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	中等专科学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用 地，不包括附属于普通中学内的职业高中 用地	
	C63	成人与业余学校用地	独立地段的电视大学、夜大学、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等用地	
	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 其它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迹、古墓葬、古建筑、 革命遗址等用地，不包括已作其它用途的 文物古迹用地，该用地分别归入相应的用 地类别	
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、口岸边检设施等	
M	工业用地		工矿企业的生产车间、库房及其附属设施 等用地。包括专用的铁路、码头和道路等 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、建材工业等用地	
	M9	工业研发及其它用地		工业研发、软件园区等用地
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	
	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	
	W9	物流用地		以物流配送为主要功能，同时具有综合服 务功能的物流仓库、堆场用地
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	公路用地		高速公路和一、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 用地应归入水域和其它用地(E)
		T21	高速公路用地	高速公路用地

		T22	一、二、三级公路用地	一级、二级和三级公路用地
		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、辅助生产区和客运站等用地
		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、区级和居住区级道路、广场和停车场等用地
	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	快速干路和主干路用地
		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
	U	市政公用设施用地		
U1		供应设施用地		供水、供电、供燃气、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、高压塔基等用地,不包括电厂用地,该用地应归入工业用地(M)。高压走廊下规定的控制范围内的用地,应按其地面实际用途归类
		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,不包括煤气厂用地,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、有轨电车、无轨电车、轻轨和地下铁道(地面部分)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	货运公司车队的站场等用地	
	U29	其它交通设施用地	除以上之外的交通设施用地,如交通指挥中心、交通队、教练场、加油站、汽车维修站等用地	
	U3	邮电设施用地	邮政、电信和电话等设施用地	
	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	粪便垃圾处理用地	粪便、垃圾的收集、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、骨灰存放处和墓地等设施用地	
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公园等用地
		G12	街头绿地	沿道路、河湖、海岸和城墙等,设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、草皮和花卉的圃地
G22		防护绿地	用于隔离、卫生和安全的防护林带及绿地	
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、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、劳改场所和安全保卫部门等地,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		种植各种农作物的土地
		E21	菜地	种植蔬菜为主的耕地，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、橡胶园等园地
	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		集镇、村庄等农村居住点生产和生活的各类建设用地
		E61	村镇居住用地	以农村住宅为主的用地，包括住宅、公共服务设施和道路等用地
		E62	村镇企业用地	村镇企业及其附属设施用地
		E63	村镇公路用地	村镇与城市、村镇与村镇之间的公路用地
		E69	村镇其它用地	村镇其它用地
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	

**第二十七条** 本用地分类表适用于厦门市城市总体规划工作和城市用地统计工作，其它城市规划编制工作参照本表，对于城市专项规划，如园林绿地系统规划、历史街区保护规划等，在规划编制中可采用专门标准，不受此类标准限制。

各类建设用地的划分应遵循土地使用兼容性的原则，按经批准的详细规划或法定图则执行。尚无经批准的详细规划或法定图则的，按本规定表二《各类建设用地适建范围表》的规定执行。

凡表二中未列入的建设项目，由市规划部门根据对周围环境的影响和基础设施的条件，按规定程序核定适建范围。



## 第二节 建筑容量控制指标

**第二十八条** 城市规划区内新建、扩建、改建的建设项目，其建筑容量指标应按已批准的控制性详细规划、修建性详细规划或城市设计执行，其它应按表三、表四的规定执行。表三中容积率为上限，是强制性指标；建筑密度为上限，是建议性指标；绿地率为下限，是建议性指标。

建筑容积率、建筑密度、绿地率控制指标 表三

类型 指标		用地面积		3000~6000				6000~12000				12000~20000				20000~50000			
		FAR		D (%)	G (%)	FAR		D (%)	G (%)	FAR		D (%)	G (%)	FAR		D (%)	G (%)		
		岛内	岛外			岛内	岛外			岛内	岛外			岛内	岛外				
住宅建筑	3层以下	0.7	0.8	30	40	0.7	0.8	30	40	0.6	0.7	28	42	0.5	0.6	25	42		
	4—6层	1.5	1.6	32	37	1.4	1.5	30	38	1.3	1.4	28	40	1.2	1.3	26	40		
	7—9层	2.0	2.1	30	35	1.8	1.9	28	38	1.6	1.7	26	40	1.3	1.4	24	40		
	10—18层	2.9	3.0	28	35	2.5	2.6	26	38	2.3	2.4	24	40	2.0	2.1	22	38		
	19层以上	3.7	3.8	24	35	3.5	3.6	24	38	3.2	3.3	22	40	2.8	2.9	20	38		
办公建筑	24M以下	2.4		35	30	2.2		34	32	1.8		33	34	1.6		32	36		
	24M~50M	3.5		34	30	3.3		33	32	3.1		32	34	2.8		31	36		
	50M以上	5.6		33	30	5.2		32	32	4.8		31	34	4.5		30	36		
旅馆建筑	24M以下	2.0		33	30	1.8		31	32	1.7		28	35	1.6		25	40		
	24M~50M	3.3		32	30	3.0		30	32	2.8		26	35	2.5		24	40		
	50M以上	5.4		30	30	5.2		28	32	5.0		25	35	4.8		22	40		
商业建筑	24M以下	2.0		45	25	1.9		40	25	1.8		36	30	1.6		34	30		
	24M~50M	3.5		42	25	3.2		38	25	3.0		34	30	2.8		32	30		
	50M以上	5.6		38	25	5.2		35	25	5.0		30	30	4.8		28	30		

注： 1、住宅与商业建筑混合开发，原则上应按使用性质分别控制；商业建筑面积占地块总建筑面积 10%以下的，按住宅建筑指标控制。

2、多种功能混合的综合体建筑开发，应通过编制规划咨询确定地块控制指标。

FAR-----容积率      D-----建筑密度      G-----绿地率

工业、仓库项目建筑容量控制指标 表四

序号	分类	容积率	绿地率	建筑密度	行政办公及生活服务设施占总建筑面积比例
1	黑色、有色金属冶炼及压延加工业	$FAR \geq 0.6$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
2	化学原料及化学制品制造业	$FAR \geq 0.7$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
3	非金属矿物、金属制品业	$FAR \geq 0.7$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
4	通用设备、专用设备制造业	$FAR \geq 0.7$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
5	交通运输设备、电气机械及器材制造业	$FAR \geq 0.7$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
6	废弃资源和废旧材料回收加工业	$FAR \geq 0.7$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
7	医药制造业	$FAR \geq 0.8$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
8	纺织业	$FAR \geq 0.8$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
9	家具制造业、木材加工制品业	$FAR \geq 0.8$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
10	造纸及纸制品业、印刷业的复制	$FAR \geq 0.8$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
11	化学纤维、橡胶制造业	$FAR \geq 0.9$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
12	农副食品加工业、食品及饮料制造业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
13	烟草加工业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
14	塑料、工艺品、文教体育用品及其它制造业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
15	纺织服装鞋帽制造业及皮革、毛皮、羽绒制品业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
16	通信设备、计算机及其它电子设备制造业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
17	仪器仪表及文化、办公用品机械制造业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
18	通用厂房	$FAR \geq 0.8$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
19	工业研发	$2.5 \geq FAR \geq 1.0$	$20\% \leq G \leq 30\%$	$D \geq 30\%$	$\leq 20\%$
20	一般仓库	$FAR \geq 0.8$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 40\%$	$\leq 15\%$
21	物流仓库	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 15\%$	$D \geq 50\%$	$\leq 15\%$

注：1、已编制详细规划的工业园区、物流园区，其容积率上限指标按规划执行。

2、航空限高区域，工业仓储地块容积率应根据限高要求确定。

3、工业仓储项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%。

4、堆场项目的总容积率应控制在 0.1 以下。堆场项目不得设置生活服务设施，所需行政办公用地面积不得超过项目总用地面积的 5%，且行政办公用地的容积率应控制在 2.0 以下，建筑层数不得超过 3 层。

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

FAR-----容积率

D-----建筑密度

G-----绿地率



**第二十九条** 在原有建设用地范围内，建筑容量控制指标已达到或超出规定值的建筑物，不得进行扩建、加层；用地内原有建筑容量控制指标虽未超出其规定值，但其扩建、加层对原有空间布局有不良影响的亦不得建设。

**第三十条** 开发建设用地未达到下列最小面积的，原则上不得单独建设。确因实际建设需要应按规定程序申报，经批准后方可建设：

1、6层及6层以下住宅为3000平方米；7~18层住宅建筑为4000平方米；19层以上住宅建筑为5000平方米；

2、建筑高度小于或等于24米的公共建筑(公益性设施和城市基础设施除外)为3000平方米；建筑高度为24米至50米的公共建筑为4000平方米；建筑高度大于50米的公共建筑为5000平方米；

3、工业仓储建筑最小开发地块为2000平方米。

### 第三节 公共(服务)设施配置

**第三十一条** 根据城市规划的要求，在城市建设中应配置具有公益性的公共(服务)设施，主要包括七类：(1)教育设施；(2)医疗卫生设施；(3)文化设施；(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)市政公用设施。

**第三十二条** 公共(服务)设施按市级、区级、街道、基层社区四级配置。街道的人口规模为8~12万人，基层社区的人口规模为0.8~1.2万人。

**第三十三条** 市级、区级公共设施应编制专项规划，并与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应，做到合理布置，统筹安排。

**第三十四条** 市、区级教育设施包括高等院校、中等专业学校、职业培训机构和特殊教育学校等。

**第三十五条** 特殊教育用地包括盲人、聋哑学校和弱智学校，建设用地标准按表五执行。

特殊教育用地建设标准表 表五

特殊教育	班级数	生均用地面积 (m <sup>2</sup> /生)	生均建筑面积 (m <sup>2</sup> /生)
盲/聋哑学校校园用地	18	67	36
盲校	9	83	41
聋校	9	88	31
弱智学校校园用地	9	79	30
	18	63	24

第三十六条 厦门市中小学建设用地标准按表六执行。

厦门市一般中小学建设标准表 表六

类型标准		普通高中				初中				小学						
		千人指标	用地面积(m <sup>2</sup> )		建筑面积(m <sup>2</sup> )		千人指标	用地面积(m <sup>2</sup> )		建筑面积(m <sup>2</sup> )		千人指标	用地面积(m <sup>2</sup> )		建筑面积(m <sup>2</sup> )	
			生均标准	建议规模	生均标准	建议规模		生均标准	建议规模	生均标准	建议规模		生均标准	建议规模	生均标准	建议规模
改、扩建学校 (含旧区改造的新建学校)			≥18	-	≥9.0	-		≥15	-	≥9.0	-		≥13	-	≥6.5	-
新建学校	24班	每千人 19座	≥25	-	≥9.0	-	每千人 40座	21~21.9	25200	≥9.0	12000	每千人 70座	18~20.6	20500	≥7.1	8700
	30班			37500				15000	18~18.8				25000	≥6.5	10100	
	36班			45000				18000	18.8				29200	≥6.5	12200	
	48班			60000				24000	20				48000	24000	18.8	38900

注：1、千人指标为建议性规定，各区可根据出生率和非户籍常住人口的变化适当调整。

2、生均用地面积指标含学生宿舍和食堂面积。

3、报达标或示范学校可按省相关评估标准适当调整，详见下表。

福建省普通初中示范学校及达标高中评估生均标准 表七

类型	生均用地(M <sup>2</sup> )	生均建筑(M <sup>2</sup> )
初中	城市：≥22.0；农村：≥25	≥9.0
高中	≥25.0	一级：≥10.0；二级：≥9.5；三级：≥9.0

**第三十七条** 每个基层社区(1万人)应设一所12班规模的幼(托)儿园,人口规模较大的社区可相应增加班级数,建设标准参照表八执行。

**幼(托)儿园用地建设标准 表八**

班级数	一般规模		配置规定
	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
9班	2700~3200	≤3000	独立占地,有独立院落和出入口。 按每千人30座计,每班容纳30座。 幼(托)儿园应按其服务范围均衡分布, 服务半径一般为100~300m。
12班	3600~4300	≤3900	
18班	5400~6500	≤5900	
24班	7200~8600	≤7900	

**第三十八条** 市、区级医疗卫生设施应优先考虑设置综合医院、各类专科医院、预防保健机构和急救网络设施。

**第三十九条** 至2020年全市每千人医院和卫生院床位7.0张,其中城市规划建设用地区域每千人医院床位7.2床,床均规划用地宜为130平方米,床均建筑面积宜为120平方米。

**第四十条** 市、区级文化设施宜包括展览馆、图书馆、博物馆、艺术馆、科技馆、文化馆、影剧院、少年宫、老年活动中心等,布局宜相对集中,宜设置于交通便利的中心地段,形成市、区级文化中心。

**第四十一条** 全市文化设施人均用地面积不低于0.80平方米,其中街道文化设施人均面积指标0.15~0.20平方米。

**第四十二条** 市、区级公共体育设施宜包括体育场、游泳馆、体育馆及配套设施等,布局宜相对集中,形成市、区级体育中心。

**第四十三条** 全市公共体育设施人均用地面积分别不低于0.80平方米,其中街道和基层社区公共体育设施人均室外用地面积不低于0.30平方米,人均室内建筑面积0.10~0.26平方米。

**第四十四条** 街道、基层社区两级公共(服务)设施的配置水平应与居住人口规模相适应,最基本的公益性公共(服务)设施应按照表九、表十执行,其它营利性的公共服务设施依据市场需求设置。

厦门市标准街道(十万人)公共(服务)设施配置项目指标表 表九

类别	项目	配置数量	每处设置规模		强制性规定	建议性规定
			用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )		
医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1~2座	—	2000~4000	—	原则上一个街道或3~5万人设置一所社区卫生服务中心,若服务区域过大或服务人口大于5万人,则应设置两处社区卫生服务中心或单处建筑面积取上限。
文化娱乐设施	综合文化活动中心	1座	—	3000~6000	专门设置老年活动中心、青少年活动中心。	宜与商业设施、教育设施、体育设施、公共绿地等共同形成街道社区公共活动中心。
	图书馆	1座	—	2000	—	可附设在综合文化活动中心内。居民步行15~20分钟内可到达。
	文化广场	1~2处	2000~4000	—	—	结合文化活动中心、公共绿地设置。一个标准街道若只设置单处文化广场的,用地面积可根据需求适当增加。
体育设施	社区综合体育中心	1座	10000	8000	—	可与运动场联合设置。
	运动场	1处	15000	1500	—	鼓励与辖区内的中小学联合设置。
社会福利与保障设施	老年人服务中心	1处	—	600	—	宜与街道综合服务中心合设,宜设大于300m <sup>2</sup> 的活动场地。
行政管理与社区服务	街道办事处	1处	—	1500~2500	一个街道设置一处办事处。	街道办事处的办公用房,宜与街道综合服务中心组合设置。与交警警务用房合设时,指标宜取上限值。
	街道综合服务中心	1处	—	1500~2000	—	宜与街道办事处组合设置。
	派出所	1处	2000~2500	2500~3000	独立占地。	具体结合公安系统内部的基层设施建设的相关规划进行选址。与交警警务用房合设时,指标宜取上限值。
	工商管理所	1个	—	300	—	宜与街道办事处联合设置,组成综合楼。
	税务所	1个	—	300	—	宜与街道办事处联合设置,组成综合楼。
社区商业及其它服务设施	邮政支局	1~2个	—	1500	—	邮政支局宜设置于建筑底层,便于车辆出入及识别,有独立的车辆装卸与周转场地。
市政公用设施	“四合一”环卫设施	普通式清洁楼2~3个或压缩式清洁楼1个	普通式清洁楼500~600 压缩式清洁楼1000~2000	400~500	独立占地。清洁楼与相邻建筑的间隔不应小于8米。	“四合一”环卫设施分为普通式和压缩式两种,普通式清洁楼服务半径500~800米,压缩式清洁楼服务半径1000~1200米。提倡集约建设,鼓励设置压缩式清洁楼,本岛用地面积取1000m <sup>2</sup> 。若服务区域过大,可设置两处,单处用地面积取下限。
	附属式再生资源回收点	1个	—	80~100	—	与清洁楼组合设置。

- 注: 1、若基层社区辖区内设有社区卫生服务中心的,可不设置社区医疗服务站,社区卫生服务中心建筑面积取上限值。
- 2、结合城市空间布局的要求,可将文化娱乐设施和体育设施、医疗卫生设施和社会福利保障设施结合形成综合体建筑。旧城区中的文化娱乐设施、体育设施可结合山坡地、公园绿地设置。
- 3、街道级别的社会福利与保障设施只提供居家养老的相关服务,其它养老设施由市、区两级政府统筹安排,配置指标按养老设施专项规划执行。

- 4、街道辖区内设有市、区两级文体设施的，可考虑不设置街道级别的文体设施。
- 5、8-12 万人的街道按 10 万人标准街道配置，大于 12 万人的街道应进行拆分整合成标准街道。原则上不鼓励设置 8 万人以下的街道，如由于历史、区位、功能等特殊情况设置 8 万人以下的街道，除医疗卫生设施、行政管理与社区服务设施等项目外，可减少项目设置或合并项目设置，或增加基层社区项目配置的规模。

厦门市标准基层社区(一万人)公共服务设施配置项目指标表 表十

类别	项目		配置数量	一般规模		强制性规定	建议性规定	
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )			
社区服务中心	医疗卫生设施	社区医疗服务站	1座	1500	1000	独立占地。	社区服务中心原则上每个基层社区设置一处,服务半径为300~500m,宜靠近绿地公园设置。若基层社区辖区内设有社区卫生服务中心的,可不设置社区医疗服务站,社区卫生服务中心建筑面积取上限值。建筑基底面积不应超过660平方米。社区医疗服务站设置于建筑底层,并设置有人流集散的场所。	
	行政管理 与 社区服务	社区用房			600			
	文化娱乐设施	社区文化娱乐室			老年人活动室			100
					青少年活动室			100
体育设施	社区室外活动场地		1处	1000	—	独立占地。	可考虑与街心绿地、户外健身场地、社区中心广场或避难空地统筹设置。	
社区商业服务设施	生鲜超市	中心店	1个	—	500~1500	—	服务半径500~800米,位于地上一层,每100m <sup>2</sup> 建筑面积配置1.5个停车位。	
		便利店	4~5个	—	15~100	—	服务半径200~300米,位于地上一层。	
	邮政所		1个	—	100~150	—	邮政所应设在人流集中的场所,便于车辆出入及识别。宜与其它非独立占地的公共(服务)设施组合设置。	
市政公用设施	公共厕所		1个	100~120	60~120	—	独立式公共厕所与相邻建筑的间隔不应小于3米。鼓励和推广附属式公共厕所。附属式公共厕所要求有方便的对外出入口,建筑面积不少于60平方米。	
	环卫工人作息站(道班房)		1个	20~30	20~30	每0.8~1.2万人设置一处	宜与其它环卫设施合建,室外应有停放环卫小型车辆、工具的地方。	

注：1、社区服务中心的设置适用于新城区，旧城区中的社区服务中心的项目内容可结合现状分开设置，也可不独立占地；文体设施可结合山坡地、公园绿地设置。

2、本表适用于0.8~1.2万人的基层社区，1.2~1.5万的按1万人标准的1.5倍进行配置(社区服务中心除外)，小于0.8万人或大于1.5万人的应进行拆分或整合成1万人的标准社区。

**第四十五条** 社会福利与保障设施宜配置老年人社会福利院(敬老院)、残疾人康复中心、救助管理站等项目，并应随着社会经济的发展不断完善。

**第四十六条** 老年人社会福利设施选址宜临近环境较好的地段，规划人均用地面积宜为0.1~0.3平方米。非营利性的老年人社会福利院每处规模宜为150~300床位，用地面积6000~15000平方米。

**第四十七条** 汽车客运站应合理划分站场级别，各级汽车客运站用地面积按表十一控制。其选址应与铁路、港口、机场、轨道系统的客流相协调，便于旅客集散和换乘，且应与公路、城市道路、城市公共交通系统和其它运输方式的站场衔接，车辆流向合理，出入方便。

**各级汽车客运站用地面积标准 表十一**

等级	人次（万人）	用地面积（m <sup>2</sup> ）
一级站	1~2.5	40000~60000
二级站	0.5~1	20000~40000
三级站	0.2~0.5	10000~25000
四、五级站	<0.2	2000~10000

**第四十八条** 公交站场选址应符合《厦门市公交场站专项规划》。公交枢纽站和公交首末站用地面积按表十二控制：

**公交枢纽站和公交首末站用地面积 表十二**

项目		用地面积（m <sup>2</sup> ）
公交枢纽站	岛内	8000~10000
	岛外	12000~20000
公交首末站	主要	3000~5000
	一般	1000~3000

**第四十九条** 在城市建成区内不应建一级加油站、一级液化石油气加气站和一级加油加气合建站。城市建成区内的加油加气站选址应符合《厦门市公共加油加气站空间布局规划》，建设标准按表十三控制。

**加油加气站建设标准 表十三**

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

**第五十条** 变电站用地面积应按表十四、表十五控制。

**110KV 变电站规划用地面积控制指标 表十四**

变压等级（KV）	主变容量（MVA/台数）	用地面积（m <sup>2</sup> ）		
		户外式	半户外式	户内式
110/10	20-63/2-3	3000~5500	2200~3200	2700~3200

220-500KV 变电站规划用地面积控制指标 表十五

变压等级 (KV)	主变容量 (MVA/台)	结构型式	用地面积 (m <sup>2</sup> )
500/220	750/2	户外式	98000-110000
220/110 及 220/10	180-240/3-4	户外式	15000~35000
220/110 及 220/10	180-240/3-4	半户外	6000~10000
220/110 及 220/10	180-240/3-4	户内式	6000~10000

**第五十一条** 通信机楼选址应符合《厦门市通信工程专项规划》，用地面积按表十六控制：

通信机楼用地面积标准 表十六

等级	用地面积 (m <sup>2</sup> )
省级枢纽机楼	15000~20000
枢纽机楼	8000~10000
一般机楼	3000~5000

**第五十二条** 天然气门站、高中压、中低压燃气调压站选址应符合《厦门市燃气专项规划》，建设标准按表十七控制。

天然气门站、高中压、中低压燃气调压站建设标准 表十七

等级	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
天然气门站	5000~20000	-
高中压燃气调压站	3000~5000	500~1000
中低压燃气调压站	300~500	50~100

**第五十三条** III级瓶装供应站的用地面积一般为 500~600 平方米，建筑面积为 160~200 平方米。

#### 第四节 城市绿地

**第五十四条** 城市绿地分为公园绿地、生产绿地、防护绿地、附属绿地和其它绿地五类。

**第五十五条** 公园绿地相关指标应按《厦门市城市绿线(公园绿线)控制规划》执行。

**第五十六条** 防护绿地包括卫生隔离带、道路防护绿地、城市高压走廊绿带、防护林、城市组团隔离带等。防护绿地设置应符合以下规定：

- 1、产生有害性气体及污染物的工厂应建卫生防护林带，且宽度不应小于 50 米。
- 2、非城市水源水库的四周绿地宽度不应小于 30 米。
- 3、有堤防的溪流防护绿地最小为堤岸外角外围 5 米，调蓄水体绿线不应小于 20 米。
- 4、海岸防风林带宽度不宜小于 80 米。
- 5、城市垃圾处理场、污水处理厂、固体废弃物中转站等周边的防护绿地设置要求应满足环保部门对其环境影响评价的要求。
- 6、古树名木以树干为中心周边宜留出不少于半径 20 米的保护范围。

**第五十七条** 道路绿地包括行道树绿带、分车绿带、交通岛绿地、交通广场和停车场绿地等。道路绿地设置应符合以下规定：

- 1、除旧城保护区的传统街道外，园林景观路绿地率不得小于 40%，其它道路绿地率不宜小于 20%。
- 2、分车绿带宽度、行道树绿带宽度不得小于 1.5 米；城市主干路中央分车绿带不宜小于 2.0 米；快速路分车绿带宽度不宜小于 2.5 米。
- 3、交通岛绿地应突出城市景观特色，保证行车视线通透。

**第五十八条** 在城市快速路和主干路外侧应设置绿化景观控制带(又称道路绿化景观带)，道路绿化景观带宜作微地形处理，形成起伏变化效果。道路绿化景观带内不宜设置停车泊位等硬质地面。

新建道路绿化景观带按以下规定控制：

- 1、快速路两侧用地建设退线宜控制 50 米，且不应小于 30 米，作为城市道路绿化景观带。
- 2、城市主干路两侧用地建设退线不应小于 20 米，作为城市道路绿化景观带。

**第五十九条** 在城市主、次干路交叉口应设置绿化景观控制区(又称交叉口绿化景观控制区)。交叉口绿化景观控制区按下列规定控制：

1、交叉口绿化景观控制区范围应符合以下规定：

- (1)立交路口匝道红线外侧不应小于 30 米。
- (2)主干路平面交叉口规划红线外侧不应小于 30 米。
- (3)主干路与次干路平面交叉口规划红线外侧不应小于第五十八条规定的主



干路绿化景观带的宽度。

2、在规划交叉口绿化景观控制区内，不得新建任何建筑物，现有建筑物不得改建和扩建。

**第六十条** 新建人行天桥、高架桥、立交桥等应设置垂直绿化，并与主体工程同时设计、同时施工、同时验收。

**第六十一条** 建设用地内的绿地宜采用集中与分散相结合的方式布置，并应注意保留和利用用地内已有的树木和绿地。

**第六十二条** 滨临水体的绿带应结合地形与岸线设计，形成有特色的滨水景观绿带，并应在道路和水面之间形成透景，使水体、绿带有机地组织在街景中。

## 第四章 建筑管理

### 第一节 建筑间距控制

**第六十三条** 居住建筑或影响相邻居住的建筑除满足以下建筑间距控制要求外，同时必须满足日照分析要求，具体按照《厦门市建筑工程日照分析技术管理规则》执行。

**第六十四条** 建筑高度 24 米以下(含 24 米，下同)居住建筑之间的间距控制必须符合下列规定：

1、平行布置(两建筑夹角小于 30 度，下同)时的间距：

(1)朝向为南北向的(指正北向和南偏东、西小于 30 度，下同)，两建筑物外墙面之间最窄处的间距不得小于南侧建筑高度的 1.2 倍。

(2)朝向为东西向的(指正东西向和东、西偏南小于或等于 30 度，下同)两建筑物外墙面之间最窄处的间距不得小于较高建筑的建筑高度 0.9 倍。

(3)朝向既非南北也非东西(指南偏东、西在 30 度至 60 度之间，下同)的，两建筑物外墙面之间最窄处的间距不得小于南侧建筑高度的 1.0 倍。

2、垂直布置时(两建筑夹角为 60 度至 90 度，下同)两建筑物相对两侧外墙面最窄处的间距不得小于南侧或东西侧较高建筑高度的 0.8 倍。

3、既非平行也非垂直布置时(两建筑夹角为 30 度至 60 度，下同)，两建筑物相对两侧外墙面间最窄处的间距不得小于南侧或东西侧较高建筑高度的 0.9 倍。

4、按上述三种布置方式控制时，若建筑间距小于 12 米的，则以 12 米作为控制间距。

5、相邻建筑山墙投影重叠部分小于 16 米时，山墙间距不得小于 8 米，山墙上开启除楼梯间窗洞之外的窗洞，则山墙间距不得小于 10 米。若相邻建筑山墙投影重叠部分大于等于 16 米，则视为平行布置。

**第六十五条** 建筑高度 24 米至 100 米(含 100 米)的居住建筑之间的间距必须符合下列规定：

1、平行布置时的间距：

(1)南北向布置时，南侧建筑连续展开面宽小于等于 60 米时，间距不得小于南侧建筑高度的 0.6 倍；南侧建筑连续展开面宽大于 60 米时，间距不得小于南

侧建筑高度的 0.75 倍；南侧建筑的高度超过 60 米时，则高度每增加 5 米，间距增加 1.5 米（增加高度不足 5 米的按照上述比例控制），且以上最小间距不得小于 28 米。

(2)东西向布置时，间距按南北向布置，且较低建筑在南侧时的间距的 0.8 倍计算，且最小间距不得小于 24 米。

(3)既非南北又非东西向布置时，间距按南北向布置时的间距的 0.9 倍计算，且最小间距不得小于 24 米。

2、垂直布置时，建筑高度不大于 60 米，间距不得小于 18 米；建筑高度大于 60 米，间距不得小于 22 米。建筑山墙连续长度若大于 16 米，其间距按平行布置时的间距控制。

3、既非平行又非垂直布置时，间距按南北向平行布置时的 0.8 倍控制，且最小间距不得小于 22 米。

4、高度小于等于 60 米的居住建筑的山墙间距不得小于 13 米；高度大于 60 米的居住建筑的山墙间距不得小于 16 米。若相邻建筑山墙投影重叠部分大于等于 16 米，则视为平行布置。

**第六十六条** 建筑高度在 100 米以上的超高层居住建筑，在 100 米高度建筑的基础上，高度每增高 5 米，间距增加不得小于 1 米；超过 150 米高度的其间距按 150 米高度标准控制。

**第六十七条** 24 米以上与 24 米以下居住建筑之间的间距必须符合以下规定：

1、当 24 米以上建筑位于东、西、南侧时，其间距按照第六十五条至第六十六条的规定控制。

2、当 24 米以上建筑位于北侧，平行布置时，按 24 米以下建筑高度控制，且北侧建筑高度 24 至 60 米时最小间距为 15 米，北侧建筑高度大于等于 60 米时最小间距为 18 米；垂直或既非平行也非垂直布置时，按 24 米以下建筑高度的 0.8 倍控制，且建筑高度 24 至 60 米时最小间距为 13 米，建筑高度大于 60 米时最小间距为 15 米。

**第六十八条** 文、教、卫及养老院的主导功能建筑之间及与其它建筑物之间的间距，在同高度同型布置方式的居住建筑间距要求上必须提高 10%(平行布置时文、教、卫及托养老院主体建筑在南侧的除外)，同时必须满足各专业规范的要求。

**第六十九条** 商业、办公等公共建筑(文、教、卫及养老院除外)之间的间距,可在同高度同型布置方式的居住建筑间距的要求上减少 10%,同时必须满足各专业规范要求。

**第七十条** 工业、仓储、市政设施建筑之间的间距,按其工艺及消防要求控制。

**第七十一条** 非居住建筑与居住建筑的间距,还必须符合下列规定:

1、非居住建筑位于居住建筑南侧或东、西侧时,其间距按第六十四条至第六十六条的规定控制。

2、非居住建筑(文、教、卫及养老院除外)位于居住建筑的北侧时,按第六十九条至第七十条的规定控制。

3、文、教、卫及养老院位于居住建筑的北侧或东西侧时,其间距按第六十八条的规定控制。

**第七十二条** 挡土墙、护坡与建筑的最小间距必须符合下列规定:

1、挡土墙与住宅建筑的间距必须同时满足住宅日照、通风、消防及安全要求。

2、高度大于 2 米小于 6 米的挡土墙和护坡,其上缘与建筑间水平距离不应小于 3 米,其下缘与住宅间的水平距离不应小于 2 米。

3、高度大于等于 6 米的挡土墙和护坡,其下缘与建筑间的水平距离不应小于 6 米,且必须满足地质灾害评估要求。

**第七十三条** 建筑间距除符合本章的规定外,必须同时符合消防、视觉卫生、环保、防灾、工程管线和建筑保护等方面的要求。

## 第二节 建筑退让

**第七十四条** 沿建设用地边界线(或称用地红线)、城市道路、公路、河道、山体、铁路两侧以及电力线路保护区周边的建筑物,其建筑控制线退让距离除必须符合消防、抗震、防灾、防汛和交通安全、景观、环保等方面的要求外,应同时符合本规定。

**第七十五条** 凡有经批准的详细规划、专项规划、城市设计和法定图则的地区,建筑退让按已批规划执行;历史风貌地区对保持原有街道空间延续性有要求的,建筑退让按风貌保护规划要求执行。

**第七十六条** 各建筑退让控制线同时控制时，必须满足最大退距要求。建筑控制线小于建筑间距的要求时，必须按建筑间距的要求控制建筑退距。建筑以距用地红线的最近距离计算建筑退让距离。

**第七十七条** 建筑退让建设用地红线的距离必须符合以下规定：

1、相邻地块为已批已建用地时，拟建项目的建筑退让距离必须满足相邻建筑间距及日照要求，且不得小于表十八所示的最小退让距离要求。

2、相邻地块尚未审批时，拟建项目的建筑退让距离不得小于建筑自身所产生的最大控制间距的一半，且不得小于表十八所示的最小退让距离要求。

3、相邻地块为公共绿地或山地公园时，拟建项目的建筑退让距离按表十八中其它非居住建筑的最小退让距离控制；若相邻地块为 10 米宽度以上道路绿化景观带时，建筑最小退让距离为 5 米。

4、工业(园)区内部地块的工业、仓储建筑退让距离为 6 米，且必须满足消防、安全要求；工业、仓储与其它地块相邻时，必须按相邻地块性质控制建筑退让距离。

**建筑后退建设用地红线最小距离控制指标 表十八**

朝向与高度		建筑类别 退线距离(米)	居住建筑	文、教、卫建筑	其它非居住建筑
			最小距离(m)	最小距离(m)	最小距离(m)
主要 朝向	H≤10 米		6	7	5
	10 米<H≤24 米		10	11	9
	24 米<H≤60 米		14	16	12
	H>60 米		18	20	17
次要 朝向	H≤10 米		6	7	5
	10 米<H≤24 米		8	9	7
	24 米<H≤60 米		12	13	11
	H>60 米		15	17	14

**第七十八条** 沿街建筑物的台阶、平台、窗井均必须在划定的用地红线范围内建设。

沿街建筑物的阳台、雨篷、挑檐等突出建筑外墙面的建筑连接部分均不得突出用地红线。

**第七十九条** 新建、改建的围墙退让规划道路红线不得小于 1.0 米，且其建筑及基础不得超过用地红线范围，围墙的高度控制在 2.2 米以下。

门卫房建筑退让道路红线不少于 2 米，退让用地红线不少于 1.0 米，且其基

础不得超过用地红线范围。门卫房单独建设时层高不应大于 4.5 米。

**第八十条** 建筑物的地下部分退让规定应按《厦门市建筑地下层开发管理细则》执行：

1、退让用地边界、城市道路、城市绿线和蓝线最小退距不宜小于 4 米，且围护桩和自用管线不得超过基地界限。

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

3、建筑物的地下部分退让规划黄线的距离，按照城市各项基础设施相关规定进行确定。工程管线与建(构)筑物之间的最小水平净距按照第二百条执行。

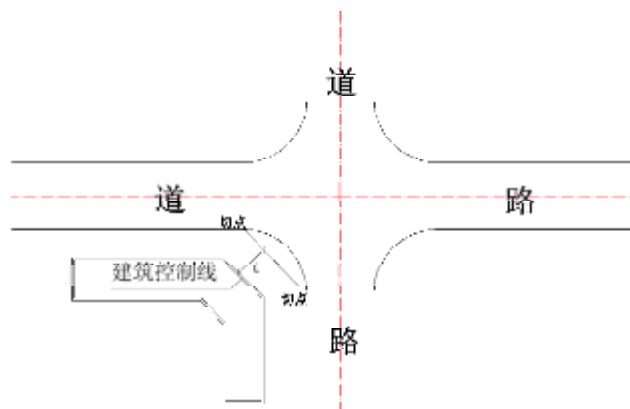
4、其它地下构筑物、管井、管沟退让城市快速路、主干路绿化景观带的净距不得小于 1 米；退让次干路、城市支路及以下道路红线或用地红线不得小于 1 米。

**第八十一条** 建筑退让城市道路规划红线控制要求，有批准规划的，按批准规划执行，无批准规划的按表十九执行，且满足道路两侧建筑间距控制的要求。若道路一侧相邻地块尚未审批用地时，拟建项目的建筑应满足退让道路中心线不得小于主体建筑自身所产生的最大控制间距一半的要求。

**第八十二条** 建筑退让城市道路红线距离 12 米以上的建设用地，应沿城市道路一侧种植一排以上的乔木。

**第八十三条** 城市快速路、主干路交叉口周边应留出足够的开敞空间，合理组织和渠化交通。交叉口四周的建筑控制线退让交叉口绿化景观控制区 5 米以上。

**第八十四条** 道路交叉口四周的建筑控制线退让道路规划红线距离应按转角处道路红线切点连线的垂直距离 L(见右图)进行退让控制,并按表十九执行。



**建筑后退城市道路交叉口控制指标表 表十九**

建筑高度 退线距离 L(米)	道路交叉口	
	红线 24 米以上 道路的交叉口	红线 24 米以下(含 24 米) 道路的交叉口
H ≤ 10 米	7	6
10 米 < H ≤ 24 米	9	8

24 米<H≤60 米	12	10
H>60 米	15	12

注：红线 24 米以上与 24 米以下道路的交叉口，建筑后退按 24 米以上道路的交叉口控制。

**第八十五条** 新建影剧院、游乐场、体育馆、大型商场等大量人流、车流集散公共建筑(含高层建筑中作为大型商场的裙房)，其面临城市道路的主要出入口后退道路规划红线的距离不宜小于 20 米，次要出入口方向的建筑控制线后退道路规划红线的距离不宜小于 15 米，并应留出临时停车和回车场地。

**第八十六条** 沿城市道路两侧建筑的货运装卸平台后退道路规划红线不得小于 15 米。

**第八十七条** 沿地面和高架轨道交通两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退线路轨道外边线外侧距离除轨道配套设施或规划另有规定外，不得小于 30 米。

沿地下轨道交通两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退隧道外边线外侧距离应符合轨道交通管理的有关规定。

**第八十八条** 沿铁路两侧新建、改建、扩建建筑工程应符合以下规定：

1、在铁路干线两侧的建筑(构)筑物，其外边线与最外侧钢轨的距离不得小于 30 米，铁路专用线两侧不得小于 15 米；

2、在铁路两侧修建高层建筑、高大构筑物(如水塔、烟囱等)、可能危及铁路运输安全的危险品仓库和厂房与轨道的距离应经论证并经铁路主管部门核准后确定；

3、涉及铁路道口、桥梁、隧道、高切坡路段的工程建设，应符合铁路管理的有关规定。

**第八十九条** 一般建设区经规划确定在道路两侧设置骑楼的应符合以下规定：

1、骑楼净宽不得小于 3.6 米，净高不得小于 4 米。

2、骑楼地面应与人行道地面相平齐，无人行道的应高出道路边界处 10~20 厘米，且表面铺装平整，不得设置任何台阶或障碍物。

3、骑楼同时作为城市道路的人行道的，应充分预留市政管道的敷设空间。

**第九十条** 沿堤防两侧新建、改建、扩建建筑工程应符合《堤防工程管理设计规范》和《海堤工程设计规范》水工程保护的相关要求。

1、在防洪堤内，外护堤地的构筑物其外边线与坡脚线的距离，属 1 级堤防的不得小于 30 米、属 2、3 级堤防的不得小于 20 米，属 4、5 级堤防的不得小于 5 米（堤防分级标准由水利部门认定）；

2、在海堤工程临海、背海侧的构筑物其外边线与坡脚线的距离，属 1、2、3 级堤防的不得小于 10 米，属 4、5 级堤防的不得小于 5 米。

### 第三节 建筑高度控制

**第九十一条** 建筑物的高度除必须符合日照、建筑间距、消防等方面的要求外，必须同时符合本章的规定。

**第九十二条** 规划部门指定的城市空间景观重点控制地带，其建筑高度必须按照相关规划执行。

**第九十三条** 在文物古迹和历史风貌建筑周围的控制地带内新建、改建的建(构)筑物，其控制高度必须符合文物古迹和历史风貌建筑保护的有关规定，并必须按保护规划执行。

**第九十四条** 在有净空高度限制的机场、气象台、电台和其它无线电通讯(含微波通讯)设施周围新建、改建、扩建的建(构)筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

**第九十五条** 住宅层高按福建省闽建设【2007】18 号《福建省住宅建筑层高和面积等有关设计问题的暂行规定》执行。

1、住宅建筑层高不宜小于 2.8 米，但不应大于 3.2 米，首层和顶层层高可适当提高但不应大于 3.3 米。

2、卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间等基本空间的室内净高应严格遵守《住宅设计规范》(GB50096-1999)(2003 年版)等有关规定。

3、户内贮藏室(含衣帽间)层高不应小于 2.2 米，且该部分面积不应大于套型建筑面积的 5%。

4、住宅建筑公共部分的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等空间在设计时不受上述层高和面积的限制。

**第九十六条** 办公(含研发办公)建筑的主体建筑标准层层高应控制在 3.6~5.0 米，大堂、会议室及配套活动场所的层高按相关规范控制。

**第九十七条** 酒店建筑的标准层(客房)层高应控制在 3.3~4.5 米，同时满足酒店星级标准的设计要求。

**第九十八条** 标准厂房建筑层高不得低于 4.2 米。

**第九十九条** 开间小于 9 米的底层独立店面层高不得高于 4.5 米。



## 第四节 建筑与环境景观控制

**第一百条** 在城市规划区范围内进行各项建设工程，应符合已编制城市设计导则等城市空间环境规划的要求。

**第一百零一条** 各类建设工程在编制建设项目总平面规划、城市设计和建筑设计方案时，应标明用地周边一定范围内的现状地物地貌，建筑立面及色彩应进行多方案比较，注意与相邻空间环境的协调。

**第一百零二条** 居住、文教体卫建筑宜设置公共开放空间，开放空间不得封闭，不得改变使用性质。

**第一百零三条** 居住建筑景观应符合以下要求：

1、居住建筑连续展开长度不宜大于 80 米。滨水居住建筑其平行岸线的立面的垂直投影线不得大于 60 米。

2、建筑高度 24 米以下的居住建筑应采用坡屋顶形式，建筑高度 24~50 米的居住建筑宜采用坡屋顶形式。

3、新建住宅建筑应成片规划，形成居住小区或居住组团，应避免零星插建。

4、同一住宅建筑群体的风格、造型、色彩宜协调统一，并在此基础上，体现单幢住宅建筑的标识性。

5、涉及已建住宅建筑外部造型、色彩的改变，必须以楼幢为单位整体设计，并应保持与周围环境的协调统一。

**第一百零四条** 城市主干路两侧建筑景观应符合以下要求：

1、沿街立面和空间造型设计应符合详细规划或城市设计确定的原则，并与城市夜景景观设计同步考虑；未制定详细规划或城市设计的，沿街建筑的建筑红线在符合有关退让规定的前提下，应形成整洁有序的城市界面和富于变化的街道景观。

2、沿城市主干路的阳台应封闭设计，临水及临公共绿地界面的阳台宜进行封闭设计。

3、独立设置的配电站（室）、泵房应根据消防、噪音、间距等规定进行布置，其外部形象应与周围景观环境相协调，进出线路应埋入地下。

4、沿街建筑立面上设置烟囱、空调室外机等设施时，应对上述设施进行隐蔽或美化。

5、在城市规划区内临街面不宜修建围墙。因特殊要求需修建围墙或临时围墙的，应向市规划部门报批。围墙形式为透空式，高度不宜超过 1.6 米。

**第一百零五条** 城市规划区内，建筑物的修缮改造，不得超出原有建筑平面轮廓线和高度线。危房的翻建不得超过原产权建筑面积、原占地、原高度、原层数，应按照功能翻建。

建筑扩建(含加层)，其建筑间距和退让应符合本章的有关规定。

**第一百零六条** 旧城风貌区宜保持原有城市肌理、路网格局和街道空间尺度。旧城历史风貌保护区内翻建、改建和新建项目应满足以下规定：

1、建筑外观应保持传统风貌样式，骑楼翻修、改建应按修旧如旧的原则进行保护。

2、新建低层商业建筑的山墙无窗且完全按原有传统风貌复原时可连接建造，但应符合消防要求。

3、底层商业建筑经规划论证许可后可沿规划道路红线建设，但建筑物的基础、台阶、管线、阳台及道路上空净高 5 米的空间内的一切挑出物不得超越规划道路红线。

**第一百零七条** 文物古迹和历史风貌建筑及周边环境的修缮改造应符合相关保护规定。

**第一百零八条** 城市雕塑和建筑小品设置应符合以下要求：

1、设置城市雕塑要按照专项规划实施，雕塑选址不应影响城市交通。

2、雕塑和小品应内容健康、造型优美，其设计应考虑设置环境的人文景观、自然景观和尺度、色彩、质感等因素。

**第一百零九条** 户外广告设施的设置应符合《厦门市户外广告设置导则》规定。

**第一百一十条** 建筑中每个单元只可设置一处挑出外墙，且楼板与上盖相距三个层高（含三个层高）以上，至少两面开敞的阳台、廊道。

建筑中每个单元只可设置一处挑出外墙，至少两面开敞且“上盖投影面积小于阳台、廊道围护结构外围水平投影面积二分之一”的阳台、廊道。

阳台、廊道的面宽不得超过两个开间、进深不超过 3 米。

**第一百一十一条** 建筑外墙及阳台外侧不得设置除主体结构、空调外机搁板

之外的设施或构筑物。

**第一百一十二条** 居住、办公、酒店等建筑的空调外机搁板的进深宽度不得大于 0.6 米；分户式中央空调的外机搁板的进深宽度不得大于 1 米。空调外机搁板不得封闭，不得设栏板。

**第一百一十三条** 建筑凸窗的设置应符合以下规定：

1、凸窗挑出建筑外墙部分的高度不得大于 2.2 米，且窗台底面距本层楼板的高度不得小于 0.45 米。

2、凸窗挑出建筑外墙部分的窗台板总宽度不得大于 0.6 米；凸窗挑出建筑外墙部分的面宽长度不得大于设置凸窗的开间的面宽的一半。

3、上下两层凸窗之间的楼层板不得超出建筑主体外墙。

## 第五节 停车设施配建

**第一百一十四条** 城市规划区内的建设项目必须配建与其规模相应的机动车停车场(库)。停车场(库)配建标准不得低于表二十的规定，并应符合相关专业规范。建设项目配建的停车场(库)建成后不得改变使用性质，也不得被占用或停用。

厦门市建设项目停车设施配建标准 表二十

建筑类型		计算单位	标准车位
旅馆	四、五星级	车位/间客房	0.6-0.7
	一至三星级		0.5
	一般旅馆		0.3
办公	商业办公(写字楼)	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0
	市级机关办公涉外办公		2.5
	其它办公		0.6
商业		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.4
餐饮、娱乐		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.2
市场	批发市场	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.6
	生鲜超市中心店		1.5
博物馆、图书馆		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.8
旅游区		车位/1 公顷占地面积	6.0
城市公园		车位/1 公顷占地面积	3.0
展览馆		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0-1.5
医院	市级医院	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.3-0.4
	其它医院		0.2
体育馆	一类体育场>15000 座 或体育馆>4000 座	车位/100 座	3.0-6.0
	二类体育馆		2.0-3.0
影剧院	电影院	车位/100 座	2.0
	剧院		3.0-4.0
交通建筑	火车站	车位/1000 名旅客 (最高聚集人数)	2.0
	机场		10.0
	码头		2.0
	客运广场		4.0
住宅	建筑面积>150m <sup>2</sup>	车位/户	1.0
	建筑面积 90-150m <sup>2</sup>		0.8
	建筑面积<90m <sup>2</sup>		0.5
学校	中小学	车位/100 名学生	1.0
	大专院校、成人学校		0.7

注：1、表中住宅建设项目为地下停车库配建标准。

2、表中住宅是指商品房，安置房的停车设施配建标准可在住宅标准的基础上每户减少 0.2 个车位。成套的外口单身公寓的停车设施配建标准为每户 0.2 车位。

3、大型公共建筑除满足上表配建标准外，必须按照交通影响分析确定停车配建数量。

## 第五章 市政工程管理

### 第一节 城市道路

**第一百一十五条** 城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四级。各级公路进入城市规划建成区即成为城市道路的组成部分，其布局和设计必须符合城市规划要求。

**第一百一十六条** 各级城市道路的设计行车速度应符合表二十一的要求。

城市道路设计行车速度表 表二十一

道路类别	快速路			主干路			次干路			支路		
道路级别	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
设计速度 (km/h)	100	80 ~ 60	60	60	60 ~ 50	40	50	40 ~ 30	30	40	30 ~ 20	20

**第一百一十七条** 在城市道路上空建设建（构）筑物时，主干路以上（含主干路）通车净高不得小于 5.0 米，小汽车专用道通车净高不得小于 3.5 米，其它机动车道净高不得小于 4.5 米。

**第一百一十八条** 城市道路的最小纵坡应大于 0.3%（遇特殊困难，纵坡小于 0.3%时，应设锯齿形边沟，或采取其它排水措施），主干路最大纵坡不宜大于 5%，快速路不宜大于 4%。

**第一百一十九条** 城市道路相交时宜采用正交，必须斜交时其交叉角不宜小于 45°，且不宜采用错位交叉、多路交叉口和畸形交叉。

**第一百二十条** 在立交道路口、桥梁的坡道两端以及隧道进出口 50 米范围内不得设置平面交叉口。

**第一百二十一条** 新建城市主干路及城市道路交叉口设计中，应做好交通组织设计，合理组织车流、人流，合理布设各种车道、交通岛、交通标志与标线。路口渠化进口车道宽度一般为 2.8-3.25 米。

**第一百二十二条** 未进行渠化的平面交叉口路缘石转角半径一般按以下要求控制：主干路 20-30 米，次干路 10-20 米，支路 5-10 米。

**第一百二十三条** 城市主、次干路平面交叉口应根据车辆流量、流向设展宽段并增加车道数；进口展宽段长度应根据灯控时间内停候的车辆数决定，不宜小

于自外侧缘石曲线末端向后 50-80 米。出口展宽段长度一般为自外侧缘石曲线末端向前 30-60 米。展宽段的宽度不应小于一条车道的宽度。

**第一百二十四条** 城市道路交叉口竖向设计应符合以下要求：

- 1、两条道路相交，次要道路服从主要道路；
- 2、主、次干路交叉口范围内的纵坡宜小于或等于 2%；
- 3、交叉口竖向设计标高应与周边场地标高协调；
- 4、合理安排变坡点和布置雨水口。

**第一百二十五条** 市内公共交通应处理好与对外客运交通之间和不同性质的公共交通之间的接驳关系，以方便旅客换乘。

**第一百二十六条** 公交停靠站的设置应符合下列要求：

- 1、市区公交停靠站间距一般按 400~600 米控制；
- 2、长途客运站、火车站、机场、客运码头的主要出入口 50 米范围内应设公交停靠站，有条件时应与对外客运站（场）相结合；
- 3、立交道口、桥梁的坡道两端、以及隧道进出口外 50 米范围内，严禁设置非港湾式公交停靠站；
- 4、主干路及快速路辅道上的公交停靠站应采用港湾式，港湾式停靠站长度应能满足公交车辆同时停靠的需求，并不应少于两个公交车停车位。

**第一百二十七条** 城市道路与铁路相交应符合下列要求：

- 1、城市道路与铁路交叉宜采用正交，斜交时交角应大于 45°；
- 2、干路与铁路相交时应采用立交；
- 3、城市道路与铁路平交时，道路线形应为直线，且直线段长度从最外侧钢轨外缘起不应小于 30 米；
- 4、道路平面交叉口缘石转弯曲线切点距最外侧钢轨外缘不应小于 30 米。

**第一百二十八条** 城市道路跨堤的，城市道路与堤顶防汛道路的净空应在 4.5 米以上。难以达到 4.5 米净空要求的，应保证 2.2 米以上净空，且同时应在堤坡背水面增加防汛道路并满足 4.5 米以上净空和三级公路通车要求。

**第一百二十九条** 城市主干路上开设机动车出入口应严格控制，建设项目在城市道路上开设机动车出入口应符合下列规定：

- 1、建设项目沿一条道路宜只开设一个机动车道出入口（消防专用道除外，但消防专用道不得破人行道路缘石）；当地块相邻道路为两条或两条以上时，则

应向较低一级城市道路上开口，并尽可能远离交叉口；相邻地块建筑应尽可能共建机动车出入口通道。

2、在城市道路交叉口附近开设机动车道口时，不得设置在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内，受地形限制或交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口不应小于 60 米、次干路上不应小于 50 米、支路上不应小于 30 米（自外侧缘石曲线末端起）。

**第一百三十条** 在城市规划区内建设机动车公共停车场（库）应符合下列规定：

1、公共停车场（库）的选址应符合厦门市停车场相关规划要求。

2、停车场（库）出入口宜设置在次干路和支路上，如需设在主干路上，则应设专用通道与主干路相连。

3、公共停车场（库）与居住建筑、公共建筑之间应有不宜小于 10 米的绿化隔离带，与其它建筑之间应有不宜小于 5 米的绿化隔离带，同时满足相关环评要求。

4、室外公共停车场内应按停车方式和间距种植高大乔木，停车场地面宜选择网格式绿化铺地。

5、独立建设室内公共停车库时，绿地率不宜小于 20%。

6、当以室内公共停车库为主与其它性质的建筑合建时，停车库面积不得小于总建筑面积的 50%，绿地率不宜低于 20%。

**第一百三十一条** 机动车公共停车场出入口的设置应符合下列规定：

1、出入口应符合行车视距的要求，并应右转出入。

2、出入口至桥隧坡道起止线的距离不应小于 50 米，出入口至城市道路交叉口的距离应符合本规定第一百二十九条的要求。

3、50~100 个停车位的停车场，可设一个出入口，其宽度必须采用双车道；100~300 个停车位的停车场，应设两个出入口；大于 300 个停车位的停车场，出口和入口应分开设置，两个出入口之间的距离应大于 20 米。

**第一百三十二条** 城市道路绿化应符合下列规定：

1、道路绿化应符合行车视线和行车净空要求；

2、道路绿化与市政公用设施及地下管线的相互位置应统筹安排，既要保证树木有必要的立地条件与生长空间，又要保证市政公用设施与地下管线有合理的

位置。

**第一百三十三条** 城市公共步行系统应符合下列规定：

1、满足行人活动要求，保障行人的交通安全和交通连续性，避免无故中断和任意缩减人行道。

2、步行交通设施应符合无障碍交通要求。

3、人行天桥净宽不宜小于 3.5 米，人行地道净宽不宜小于 5 米；人行天桥或地道的出入口处应设置人流集散区，面积不宜小于 50 平方米。

4、商业步行区的紧急安全疏散出口间隔不得大于 160 米；商业步行区和大型超市距公共交通停靠站的距离不宜大于 100 米；商业步行区和大型超市附近应有相应规模的机动车和非机动车停车场或停车库，其至商业步行区进出口的距离不宜大于 100 米。

5、当路段或路口进出车道达到 6 条时，应在人行横道处设置人行安全岛，安全岛宽度不应小于 1.5 米。

**第一百三十四条** 城市道路无障碍设施的设置应符合下列规定：

1、人行道在交叉路口、单位出入口、街坊路口、广场入口、人行横道、人行天桥和隧道等路口应设缘石坡道。

2、城市主要道路、建筑物、人行天桥和人行地道，应设轮椅坡道和安全梯道；在坡道和梯道两侧应设扶手。城市中心地区用地条件特别困难时，可设垂直升降机取代轮椅坡道。

3、城市道路、广场、步行街、桥梁、隧道、立体交叉及主要建筑物地段的人行道应设连续的盲道。

4、人行天桥、人行地道、人行横道及公交停靠站及须改变行进方向的位置均应设提示盲道。

**第一百三十五条** 在商业繁华地区，大型超市、会展中心、机场、火车站、长途车站、客运码头等公共建筑附近，应设置出租汽车候车专用场（道）和社会车辆停车场。

**第一百三十六条** 城市人行道上的各种地面设施（如：消火栓、电话亭、广告灯箱等）必须统筹安排，不得影响步行交通和非机动车交通安全。



## 第二节 城市用地竖向

**第一百三十七条** 城市用地竖向标高应符合下列规定：

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

**第一百三十八条** 用地自然坡度小于 5%时，宜规划为平坡式；大于 8%时，宜规划为台阶式。台地的高度宜为 1.5~3.0 米。

**第一百三十九条** 台阶式用地的台阶之间应用护坡或挡土墙连接；相邻台地间高差大于 1.5 米时，应在挡土墙顶或坡比值大于 0.5 的护坡坡顶加设防护设施。

**第一百四十条** 在建（构）筑物密集，用地紧张或有装卸作业要求的台地应采用挡土墙防护；在人流密度大，工程地质条件差的地带不宜采用土质护坡。

**第一百四十一条** 挡土墙高度宜为 1.5~3.0 米，超过 6.0 米时宜采用退台处理，退台宽度不应小于 1.0 米，退台高度以 1.5 米左右为宜。

**第一百四十二条** 城市用地竖向设计应有明确的景观设想，并应符合下列规定：

1、保留有明显特征的地形、地物；保持和维护城市绿化、生态系统的完整性；保护有价值的自然风景和有历史文化意义的地点、区段和设施；保护和强化有特色的、自然的和规划的边界线。

2、城市用地作分台处理时，挡土墙、护坡的尺度和线形应与环境协调，应少采用挡土墙；城市公共活动区宜将挡土墙、护坡、踏步和梯道等室外设施与建筑作为一个有机整体进行规划；地形复杂地带的挡土墙、护坡、梯道等室外设施较多时，其形式和尺度应有韵律感；公共活动区内挡土墙高于 1.5 米、生活生产区内挡土墙高于 2.0 米时，宜进行绿化遮蔽或艺术化处理。

3、城市滨水地区的竖向设计应规划和利用好近水空间。

**第一百四十三条** 地块竖向设计不得造成邻近山体的破坏，也不得引起邻近地块和建（构）筑物的安全事故。地块内需要建设挡土墙或护坡的，挡土墙或护坡不得超出用地红线。

**第一百四十四条** 地块的设计高程应比周边道路最低路段的高程高 0.2 米以上；地面排水坡度不宜小于 0.2%，有内涝威胁的地块应配套建设防洪排涝设施。

**第一百四十五条** 设防洪（潮）堤时的堤顶高程和不设防洪（潮）堤时的用

地地面高程应按城市规划防洪（潮）标准和国家现行《城市防洪工程设计规范》《堤防工程设计规范》、《海堤工程设计规范》等相关规范确定。

**第一百四十六条** 广场的最小坡度不应小于 0.3%，最大坡度不得超过 3%。

### 第三节 城市水源保护与给水工程

**第一百四十七条** 具有城市供水水源功能的水库、河流必须严格执行《厦门市生活饮用水地表水源保护区划分》的有关规定。

在水源保护区内不得建设工业项目、度假村、游乐园、疗养院及居住小区，不得向城市供水水源的保护水体排放生活污水、工业废水和固体废物。禁止在水库流域范围内开山采石以及一切可能产生水土流失的活动。

**第一百四十八条** 在河流、湖泊、水库、渠道等水域新建、改建、扩建建(构)筑物的，必须符合厦门市水资源保护规划和水功能区划要求，编制建设项目环境影响报告书(表)。

**第一百四十九条** 在城市水源引水渠道和原水输水干管两侧必须严格保护，加强绿化，新建、改建和扩建的建（构）筑物外壁至渠道外边缘的距离不得小于 20 米，距离城市原水输水干管两侧不得小于 10 米。

**第一百五十条** 城市输水干管不得少于两条，配水管网宜为环状管网，树枝状管网供水区域内不允许间断供水的用户应自行设置安全水池。

**第一百五十一条** 在城市自来水厂生产区或单独设立的供水泵站，清水池外围的绿化带宽度不得小于 10 米，在绿化防护带内不得设立生活居住区和修建禽畜饲养场，厕所、污水坑和污水管道。

**第一百五十二条** 严禁生活饮用水管网与非生活引用水管网连接，严禁自备水源与城市自来水管网连接。

**第一百五十三条** 城市中水系统必须保持其系统的独立性，禁止与城市自来水系统连接，严禁使用中水的设备和器具与城市自来水管网系统连接。

### 第四节 城市排水工程

**第一百五十四条** 优先建设城市污水收集系统，提高城市污水处理水平。实

行分流制排水体制的地区，建筑物室内污水管道系统及阳台排水严禁与屋面雨水管道系统混接。住宅阳台必须设置独立的洗涤污水立管排至室外污水管道系统，严禁与市政雨水管道混接。

**第一百五十五条** 在受地形条件或地理位置限制，没有敷设或暂时没有敷设城市污水管道的地区，其生产、生活污水应自行处理达到国家《城镇污水处理厂污染物排放标准》的要求。

**第一百五十六条** 工业废水的水质必须符合国家《污水综合排放标准》的相关规定方可排入城市排水管道，不符合规定水质标准的，必须自行处理达到标准后方能排入。

**第一百五十七条** 医院的生活行政区与医疗区的污水应分流，医疗污水必须经无害化处理后方能排入城市污水管道系统。

**第一百五十八条** 规划城市建设区防潮按一百年一遇、防洪按五十年一遇标准设计，排涝按十年一遇涝水不漫溢标准设计。

**第一百五十九条** 城市雨水管渠设计重现期应符合下列要求：一般地区采用 1 年一遇；城市主干路采用 2 年一遇；城市快速路采用 3 年一遇；商业中心区、大型公共建筑、重要广场、重要车间和重要仓库采用 3~5 年一遇；地势低洼处和下穿地下通道采用 3~5 年一遇。

合流制排水系统的截污倍数采用 1~3 倍。

**第一百六十条** 城市污水处理厂应考虑中水处理系统用地，城市中水处理厂（站）规模应符合厦门市中水系统规划的规定，没有规定的，中水处理规模不得小于污水处理规模的 20%。城市道路建设应同步建设中水管网系统。

## 第五节 城市供电工程

**第一百六十一条** 城市变电站的设置应符合下列要求：

- 1、应避开重要军事设施、通讯电台、通信机楼、机场领（导）航台等，必要时应征求有关部门的意见；
- 2、应避开易燃、易爆区和严重盐雾区；
- 3、与电视差转台、转播台、无线电台的防护距离应符合表二十二的要求；

**城市变电站防护距离 表二十二**

电压 频段	110KV	220KV	500KV
VHF ( I、III)	1000m	1300m	1800m

**第一百六十二条** 城市变电站的结构型式选择应符合下列要求：

- 1、市郊变电站可采用全户外式或半户外式结构；
- 2、市内变电站宜采用户内或半户外式结构；
- 3、市中心区 110KV 变电站应采用户内式，220KV 变电站宜采用户内式结构；

**第一百六十三条** 城市建成区内新建 110KV、220KV 电力线路宜采用埋地敷设；城市规划建成区内 10KV 及其以下等级的线路原则上应采用埋地敷设，现有架空线路应与电网改造和城市建设、改造相结合逐步改为埋地敷设。

**第一百六十四条** 在电力线路保护区范围内不应新建、改建和扩建建筑物及构筑物（电力配套设施除外）。架空电力线路保护区是指边导线外侧延伸所形成的两条平行线之间的区域。一般地区各级电压的架空线路边导线每侧向外延伸的距离如下：

1-10KV	5 米
35-110KV	10 米
220KV	15 米
500KV	20 米

**第一百六十五条** 架空电力线路不宜跨越建筑物，确需跨越时，必须采取有效安全措施，并应符合表二十三的规定。

**架空线路与建筑物最小垂直净距（最大计算弧垂情况下） 表二十三**

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

**第一百六十六条** 新建架空电力线路与特殊建筑物及设施的安全距离应符合下列规定：

- 1、不同电压等级的架空电力线路与电视差转台、转播台的防护距离应符合表二十四的要求：

架空电力线路防护距离表 表二十四

电压 频段	110KV	220KV	500KV
VHF ( I )	300m	400m	500m
VHF ( III )	150m	250m	350m

2、不同电压等级的架空电力线路与机场导航台，定向台的防护距离必须符合表二十五的要求：

架空电力线路防护距离表 表二十五

电压等级 (KV)	离开导航台 (m)	离开定向台 (m)
35	300	500
110	700	700
220-330	1000	700
500	2500	700
发电厂和有高频设备的单位	2000	2000

3、架空送电线路与甲类火灾危险性的生产厂房、甲类物品库房、易燃易爆材料堆场以及易燃易爆液（气）体贮罐区的距离不应小于杆塔高度的 1.5 倍，与散发可燃性气体的甲类生产厂房的间距不得小于 30 米。

## 第六节 通信工程

**第一百六十七条** 邮政支局、邮政所设置标准按照表九《厦门市标准街道(十万人)公共(服务)设施配置项目指标表》和表十《厦门市标准基层社区(一万人)公共服务设施配置项目指标表》执行。

**第一百六十八条** 通信管道敷设应符合下列要求：

- 1、各种电话通信、数字及数据通信线路（含有线电视线路）应统一规划设计；
- 2、管道路由所需的全部管孔应一次建成，同一管位上不得分期建设；
- 3、支线管道孔数，除应满足其服务范围内终期通信线路的需要外，尚应预留 1-2 孔作备用管孔，最少管孔数不宜少于 4 孔；
- 4、大型局（万门以上）的出局管道应至少有两个引入方向。

## 第七节 燃气工程

**第一百六十九条** 本市新建区燃气管网系统宜采用中压一级系统，旧城保护区宜采用中压—低压二级系统。

**第一百七十条** 城市燃气管网的布置应符合下列规定

- 1、燃气管道不得敷设在建筑物下，并不得在下述场所敷设：高压走廊；动力和照明电缆沟道；易燃、易爆材料和具有腐蚀性液体的堆场。
- 2、高压 A 和高压 B 级管网宜布置在市区外缘，避开居民点。
- 3、工作压力大于 0.4Mpa 的燃气管道不应布置在桥梁上。
- 4、燃气管道穿越铁路、高速公路和城市主干路时应加套管。

**第一百七十一条** 设计压力不大于 1.6MPa 的地下燃气管道与建筑物、构筑物及相邻管道之间的水平距离应符合表二十六的要求。

**地下燃气管道与建筑物、构筑物或相邻管道之间的水平净距（m） 表二十六**

项 目		地下燃气管道				
		低压	中压		次高压	
			B	A	B	A
建筑物的	基础	0.7	1.0	1.5	—	—
	外墙面（出地面处）	—	—	—	4.5	6.5
给水管		0.5	0.5	0.5	1.0	1.5
污水、雨水排水管		1.0	1.2	1.2	1.5	2.0
电力电缆 （含电车电缆）	直埋	0.5	0.5	0.5	1.0	1.5
	在导管内	1.0	1.0	1.0	1.0	1.5
通信电缆	直埋	0.5	0.5	0.5	1.0	1.5
	在导管内	1.0	1.0	1.0	1.0	1.5
其它燃气管道	DN≤300mm	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	DN>300mm	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
热力管	直埋	1.0	1.0	1.0	1.5	2.0
	在管沟内（至外壁）	1.0	1.5	1.5	2.0	4.0
电杆（塔）的 基础	≤35KV	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	>35KV	2.0	2.0	2.0	5.0	5.0
通讯照明电杆（至电杆中心）		1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
铁路路堤坡脚		5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
有轨电车钢轨		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
街树（至树中心）		0.75	0.75	0.75	1.20	1.20

注：如受地形限制，无法满足上表规定的净距时，经采取防护措施后净距可适当缩小，但应满足《城镇燃气设计规范》中最小净距要求的规定。

**第一百七十二条** 设计压力大于 1.6MPa、小于等于 4.0MPa 的室外燃气管道与建筑物和构筑物之间的水平距离应符合现行《城镇燃气设计规范》的规定。

**第一百七十三条** 城市燃气储罐区的布置应符合下列规定：

- 1、在邻近建筑区最小风频的上风向。
- 2、储罐外沿与区外建筑物的净距不得小于 30 米；储罐外沿与区内建筑构筑物安全间距按现行《城镇燃气设计规范》规定执行。
- 3、与铁路干线外侧边轨的距离不得小于 30 米。与铁路支线或专用线的距离不得小于 25 米。
- 4、与 35KV 以上室外变电站的围墙或室内变电站的外墙不得小于 40 米。

**第一百七十四条** 燃气调压站与其它建（构）筑物的距离应符合表二十七的规定。

**燃气调压站与其它建（构）筑物的净距（m） 表二十七**

设置形式	调压装置入口 燃气压力级制	建筑物 外墙面	重要公共 建筑物	铁路 (中心线)	城镇道路	公共电力变 配电柜
地上单 独建筑	高压 (A)	18.0	30.0	25.0	5.0	6.0
	高压 (B)	13.0	25.0	20.0	4.0	6.0
	次高压 (A)	9.0	18.0	15.0	3.0	4.0
	次高压 (B)	6.0	12.0	10.0	3.0	4.0
	中压 (A)	6.0	12.0	10.0	2.0	4.0
	中压 (B)	6.0	12.0	10.0	2.0	4.0
调压柜	次高压 (A)	7.0	14.0	12.0	2.0	4.0
	次高压 (B)	4.0	8.0	8.0	2.0	4.0
	中压 (A)	4.0	8.0	8.0	1.0	4.0
	中压 (B)	4.0	8.0	8.0	1.0	4.0
地下单 独建筑	中压 (A)	3.0	6.0	6.0	—	3.0
	中压 (B)	3.0	6.0	6.0	—	3.0
地 下 调压箱	中压 (A)	3.0	6.0	6.0	—	3.0
	中压 (B)	3.0	6.0	6.0	—	3.0

**第一百七十五条** 燃气储配站和气化站的贮罐与站外建（构）筑物的距离应满足现行《城镇燃气设计规范》的要求。

**第一百七十六条** 供应站的瓶库与站外建、构筑物的防火间距应符合表二十八的规定。

瓶装供应站瓶库与站外建（构）筑物的防火间距（m） 表二十八

建（构）筑物	总存瓶容积（m <sup>3</sup> ）	
	≤10	>10
明火、散发火花地点	30	35
多层民用建筑	10	15
高层民用建筑	30	35
重要公共建筑	20	25
主要公路	10	10
次要公路	5	5

**第一百七十七条** 当瓶组供应系统的气瓶总容积小于1立方米时，可将其设置在建筑物的附属间内，但应通风良好，并有直通室外的门，与其它房间相邻的墙应为无门窗洞口的防火墙。

**第一百七十八条** 当瓶组供应系统的气瓶总容积为1至4立方米时，可将其设置在高度不低于2.2米的独立瓶组间内，其与建（构）筑物的防火间距应符合表二十九的规定。当气瓶总容积超过4立方米时，其防火间距按现行《城镇燃气设计规范》规定执行。

独立瓶组站与建（构）筑物的防火间距（m） 表二十九

建（构）筑物	瓶组总容积（m <sup>3</sup> ）	
	<2	2~4
明火、散发火花地点	25	30
民用建筑	8	10
重要公共建筑	15	20
道路	5	5

## 第八节 建筑工程市政配套设施

**第一百七十九条** 新建、改建、扩建建筑工程时，各种市政配套设施（如开闭所、配电站（室）、污水处理站、小区清洁楼等）必须与主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

**第一百八十条** 建设工程方案设计文件中有关市政配套设施的内容应符合下列规定：

- 1、设计说明书一般应包括以下内容：
  - （1）外部市政设施现状分析；
  - （2）道路竖向与交通组织分析；



- (3) 用水、用电、通讯、燃气、及排水设计标准与总量；
- (4) 市政配套设施及内部管线与城市管线接口；
- (5) 防洪及雨水、污水排放。

2、设计图一般应包括以下内容：

- (1) 市政设施现状图；
- (2) 道路竖向与交通组织图；
- (3) 市政配套设施方案图；
- (4) 管线综合设计图。

**第一百八十一条** 建筑工程配套的附属设施（如开闭所、配电站（室）、蓄水池、化粪池、燃气调压器及各种地下管线等），必须在该项目用地红线内设置。

**第一百八十二条** 相邻地块的建筑工程，可以共建消防通道、出入口、开闭所、配电站（室）、消防水池、泵房、消火栓和地下管线等配套设施。

**第一百八十三条** 相邻建筑工程共建的附属项目必须与先建的建筑工程同时设计、同时施工、同时验收。

**第一百八十四条** 当详细规划或专项规划在建设项目所在地块安排有公共变电站、开闭所等市政配套设施时，建设项目方案设计应在主体建筑物内安排相应的市政配套设施，并应满足市政配套设施对建筑的有关要求。

**第一百八十五条** 10KV 开闭所和配电站（室）设置应符合下列规定：

- 1、应采用户内式，并宜设在主体建筑物内；
- 2、附建式开闭所建筑面积 160 m<sup>2</sup>（净宽不应小于 8 米且形状规整），净高不应小于 3.9 米（不含电缆沟净高 1.1 米）。开闭所设于地面一层，且室内地坪标高高出室外地坪 0.3 米。

3、0.4KV 公用配电室供电半径不宜大于 250 米；变压器台数一般为 2 台，单台变压器容量不宜超过 1250KVA，新发展的永久性居民区应设室内配电室（街区变）供电，一般不再采用杆架式变压器或箱式变压器；

4、10KV 开闭所的最大转供容量不宜大于 10000KVA，且宜与 10KV 配电站（室）合建。

**第一百八十六条** 公共停车场（库）和建设项目配建的停车库应预留电动汽车充电装置的建设位置。

**第一百八十七条** 小区通信机房的设置应符合下列要求：

- 1、新建住宅小区户数少于 300 户的，可不设置小区机房或交接间，由城市

区域规划统一设置的通信用房直接接入；

2、新建住宅小区户数在 301 户至 600 户之间，当不设置小区机房时，应设置交接间；

3、新建住宅小区户数在 601 户至 2400 户之间时，应设置 1 个小区机房；当户数超过 2400 户时，宜增设小区机房或交接间；

4、小区机房的通信设备间和进线间使用面积一般为 45~55 平方米，应由多家电信业务经营者共同使用；

5、其他民用建筑的通信配套设施建设可参照《住宅小区通信配套设施建设标准（DBJ 13-105-2008）》执行。

**第一百八十八条** 有线电视终端容量超过 500 户的，应在建筑物内设置一个电视光节点机房，建筑面积 10~15M<sup>2</sup>。每个社区应设置不少于一个电视子分前端机房，建筑面积 30~40M<sup>2</sup>。电视机房宜设在地面一层，可与小区通信机楼或交接间合并，但不宜与配电站（室）相邻。有线电视终端超过 50 户的，应设置一个放大器箱。

**第一百八十九条** 电信驻地网机房及 3G 基站建设应满足以下要求

1、电信驻地网机房的位置和大小应根据设备的数量、规模、最佳网络中心等因素，综合考虑确定；机房结合其它建筑一同建设，位于建筑的地面一层，面积 20~40 平方米。

2、3G 基站应本着共享共建原则，避免重复建设。选址宜在数据业务密集区和业务量中心，且在安全、交通便利、供电可靠的地方；不宜设在大功率无线电发射台、大功率电视发射台、大功率雷达站等附近。

## 第九节 城市环卫设施

**第一百九十条** 在城市规划区内进行各项建设，应按《城市环境卫生设施规划规范》设置公共厕所。商业区、市场、客运交通枢纽、体育文化馆、游乐场所、广场、大型社会停车场、公园及风景名胜等人流集散场所附近应设置公共厕所，其它城市用地也应按需求设置相应等级和数量的公共厕所。

**第一百九十一条** 鼓励和推广附属式“二合一”环卫设施，设置标准按照表十《厦门市标准基层社区(一万人)公共服务设施配置项目指标表》执行，人流量大的中心区及商业街宜按间距不大于 500 米的标准增设附属式公共厕所。

**第一百九十二条** 清洁楼设置标准按照表九《厦门市标准街道(十万人)公共(服务)设施配置项目指标表》执行。

## 第十节 城市管线综合

**第一百九十三条** 城市道路下的各种工程管线应与城市道路的新建或改造同时设计、同时施工、同时验收。新建或改建的城市道路至少五年内不得破路埋管。

**第一百九十四条** 城市道路下的各种工程管线必须统筹安排,综合协调,并应与道路绿化和地面杆线相互协调,合理配置城市地下地面空间资源。各种工程管线的井盖应与所在位置的地面铺装相协调。

**第一百九十五条** 工程管线在城市道路下面的埋设位置应在人行道或非机动车道下面。当人行道或非机动车道下埋设有困难时,可将雨、污水管道等埋设在机动车道下,但在城市快速路和主干路的快车道下不应埋设工程管线。

**第一百九十六条** 工程管线在城市道路下面的敷设位置应相对固定,其主干管应布置在分支管多的一侧。工程管线不宜从道路一侧转到另一侧,也不应从一个管位转到另一个管位。

**第一百九十七条** 沿城市道路布置的工程管线应与道路中心线平行,从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为电力电缆、电信电缆、燃气配气管、给水配水管、燃气输气管、给水输水管、污水排水管、雨水排水管。

**第一百九十八条** 当电力、电信、燃气管线只在道路一侧布置时,电力管线宜布置在西、北侧,电信、燃气管线宜布置在东、南侧。

**第一百九十九条** 当某些管线仅在道路一侧布置时,应在道路交叉口或路段每隔 150-200 米预埋过街横管或过街管沟,以减少用户接线造成的破路。

**第二百条** 在城市道路下性质相同的多种管线应同沟敷设,减少城市地下空间的占用。各种电信管线、有线电视管线和各种数字传输线路均应统一安排,同沟敷设,检修井可以错开布置。

**第二百零一条** 工程管线之间及其建(构)筑物之间的最小水平距离应符合表三十的规定。当受客观条件限制难以满足要求时,可根据实际情况采取安全措施后适当减少其最小水平净距。

**第二百零二条** 各种工程管线的最小覆土深度应符合表三十一的规定,但车行道下的 10KV 及以上直埋电力电缆和塑料管道的覆土深度不宜小于 1.0 米。

工程管线的最小覆土深度 (m) 表三十一

序号		1		2		3		4	5	6	7
管线名称		电力管线		电信管线		热力管线		燃气 管线	给水 管线	雨水 排水 管线	污水 排水 管线
		直埋	管沟	直埋	管道	直埋	管沟				
最小 覆土 深度 (m)	人行 道下	0.50	0.40	0.70	0.50	0.50	0.20	0.60	0.60	0.60	0.60
	车行 道下	0.70	0.50	0.80	0.70	0.70	0.20	0.80	0.70	0.70	0.70

**第二百零三条** 工程管线交叉时, 自地表面向下的排列顺序宜为: 电力管线、电信、燃气管线、给水管线、雨水管线、污水管线。工程管线交叉时的最小垂直净距应符合表三十二的规定。

地下工程管线交叉设计最小垂直净距表 (m) 表三十二

序号	安设在 上面的 管线名称	埋设在下面 的 管线名 称	1	2	3	4	5		6	
			给 水 管 线	排 水 管 线	热 力 管 线	燃 气 管 线	电信管线		电力管线	
							直埋	管块	直埋	管沟
1	给水管线		0.15	—	—	—	—	—	—	—
2	排水管线		0.40	0.15	—	—	—	—	—	—
3	热力管线		0.15	0.15	0.15	—	—	—	—	—
4	燃气管线		0.15	0.15	0.15	0.15	—	—	—	—
5	电信管线	直埋	0.50	0.50	0.15	0.50	0.25	0.25	—	—
		管块	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	—	—
6	电力管线	直埋	0.15	0.50	0.50*	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
		管沟	0.15	0.50	0.50	0.15	0.50	0.50	0.50	0.50
7	沟渠 (基础底)		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
8	涵洞 (基础底)		0.15	0.15	0.15	0.15	0.20	0.25	0.50	0.50
9	电车 (轨底)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
10	铁路 (轨底)		1.00	1.20	1.20	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00

注: 表中 0.50 表示电压 ≤ 35kV 时, 电力管线与热力管线最小垂直净距为 0.5m; 若 > 35kV 应为 1.00m。

**第二百零四条** 工程管线在竖向位置上发生矛盾时, 应按下列规定处理:

- 1、压力管线让重力自流管线;
- 2、可弯曲管线让不易弯曲管线;
- 3、新建管线让已有管线;
- 4、小管径管线让大管径管线。

地下工程管线最小水平净距表 (m) 表三十

序号	管线名称		1	2		3	4				5		6		7		8	9	10			11	12		
			建筑物	给水管		排水管	燃气管				热力管		电力电缆		电信电缆		乔木	灌木	地上杆柱			道路侧石边缘	铁路钢轨(或坡脚)		
				d≤200(mm)	d>200(mm)		低压	中压		高压		直埋	地沟	直埋	缆沟	直埋			管道	通信、照明及<10kv	高压杆塔基础边				
								B	A	B	A										≤35kv			>35kv	
1	建筑物			1.0	3.0	2.5	0.7	1.5	2.0	4.5	6.5	2.5	0.5	0.5	1.0	1.5	3.0	1.5					6.0		
2	给水管	d≤200(mm)	1.0			1.0	0.5		1.0	1.5	1.5	0.5		1.0		1.5		0.5	3.0		1.5	5.0			
		d>200(mm)	3.0			1.5																			
3	排水管		2.5	1.0	1.5		1.0	1.2	1.5	2.0	1.5	0.5		1.0		1.5		0.5	1.5		1.5				
4	燃气管	低压	P≤0.005MPa	0.7			1.0					1.0										1.5	5.0		
		中压	B	0.005<P≤0.2MPa	1.5	0.5		1.2	D≤300mm 0.4 D>300mm 0.5		1.0	1.5	0.5	1.0	0.5	1.0	0.75		1.0		1.0			5.0	
			A	0.2<P≤0.4MPa	2.0						1.5	2.0					1.2								
		高压	B	0.4<P≤0.8MPa	4.5	1.0			1.5			1.5	2.0	0.5		1.0		1.2							
A	0.8<P≤1.6MPa		6.5	1.5			2.0			2.0	4.0	1.5		1.5											
5	热力管	直埋	2.5	1.5		1.5	1.0	1.0	1.5	2.0			2.0		1.0		1.5		1.0	2.0	3.0	1.5	1.0		
		地沟	0.5					1.5	2.0	4.0															
6	电力电缆	直埋	0.5	0.5		0.5	0.5		1.0	1.5	2.0		0.5		1.0		1.0		0.6			1.5	3.0		
		缆沟					1.0																		
7	电信电缆	直埋	1.0	1.0		1.0	0.5		1.0	1.5	1.0		0.5		0.5		1.0	1.0	0.5		0.6		1.5	2.0	
		管道	1.5				1.0																		
8	乔木(中心)		3.0	1.5		1.5	0.75		1.2		1.5		1.0		1.0	1.5			1.5		0.5				
9	灌木		1.5										1.0												
10	地上杆柱	通信、照明及≤10kv		0.5		0.5	1.0				1.0		0.6		0.5		1.5					0.5			
		高压铁塔基础边	≤35kv		3.0		1.5	1.0				2.0		0.6		0.6					0.5				
			>35kv					5.0				3.0													
11	道路侧石边缘		1.5		1.5	1.5		2.5		1.5		1.5		1.5		0.5		0.5							
12	铁路钢轨(或坡脚)		6.0		5.0				1.0		3.0		2.0												

## 第六章 城市防灾

**第二百零五条** 室外消防车道的设置应符合下列规定：

- 1、消防车道的宽度不得小于 4 米，净空高度不得小于 4.5 米；
- 2、尽端式消防车道应有两处以上与其它车道连通。尽端式消防车道应设回车道或回车场地。多层住宅回车场地不宜小于 12×12 米、二类高层住宅(10-18 层)回车场地不宜小于 15×15 米、一类高层住宅(19 层及以上)及商住楼回车场地不宜小于 18×18 米；
- 3、街区内的消防道路应考虑消防车的通行。平行消防通道之间的间距不应大于 160 米；当建筑物沿街部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，均应在适中位置设置穿过建筑物的消防车道，其净宽和净高均不应小于 4.5 米；
- 4、占地面积超过 3000 平方米的甲、乙、丙类厂房，占地面积超过 1500 平方米乙、丙类库房，超过 3000 个座位的体育馆、超过 2000 个座位的食堂和占地面积超过 3000 平方米的展览馆等大型公共建筑，储罐区以及高层建筑(四周)应设环形消防(通)车道。

**第二百零六条** 城市消火栓和消防给水管道应符合下列规定：

- 1、室外消防给水管道的最小管径不得小于 100 毫米；城市道路上的给水管道管径不应小于 200 毫米；城市配水管道上每 5 个消火栓应设置一个以上的检修阀门；
- 2、室外消火栓的间距不应超过 120 米；道路宽度超过 60 米时，宜在道路两边设置消火栓，并宜靠近十字路口；室外消火栓距建筑物外墙不应小于 5 米，距路边不应超过 2 米，其位置不得有碍行人通行。
- 3、甲、乙、丙类液体储罐区和液化石油气储罐区的消火栓应设在防火堤外，消火栓距储罐外壁不应小于 15 米。
- 4、当城市消火栓不能满足建筑物室外消防用水流量和间距要求时，应根据所需消防用水流量和消火栓间距要求，在建筑物周边增设相应数量的室外消火栓。

**第二百零七条** 生产、储存和装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用车站、码头，必须设置在城市的边缘或者相对独立的安全地带，易燃易爆气体和液

体的充装站、供应站、调压站，应设置在合理的位置，符合防火防爆要求。

**第二百零八条** 城市消防站的布局，应以消防队尽快到达火场，即从接警起五分钟内到达责任区最远点为一般原则，消防站的责任区面积，宜为四至七平方公里。

**第二百零九条** 城市防涝调蓄水体宜与城市公园绿地相结合，水体岸边的绿化带宽度不应小于 20 米(城市设计特殊节点除外)。建设项目不得侵占有效调蓄水体。

**第二百一十条** 有排涝功能的排水口宜集中设置，并应设置泄洪闸，以防止潮(洪)水倒灌。

**第二百一十一条** 城市防洪防潮堤岸应与城市绿化和道路相结合，堤边绿化带宽度不应小于 10 米。

**第二百一十二条** 城市排洪沟渠规划设计应符合下列规定：

1、排洪沟(渠)应利用天然沟道并结合城市道路走向，因用地规划必须改道时，应经防洪影响评价论证通过，并采取必要措施，确保水流顺畅。

2、排洪沟应顺直，减少弯道。排洪沟方向改变时应顺接不得急转弯，断面改变时应设渐变段，避免水流突变产生涡流、壅水和冲刷。

3、排洪沟的设计断面必须满足排洪要求。对上游有水库的排洪沟，应同时满足水库泄洪需求。

4、排洪沟顶宽超过 5 米时宜采用明沟，小于 5 米时宜采用暗渠。

5、在排洪沟上修建道路、桥涵，应经防洪影响评价论证通过，除此之外排洪沟上不得修建任何与防洪无关的建筑物和构筑物。

**第二百一十三条** 排洪明沟应符合下列规定：

1、排洪明沟宜与城市绿化相结合，两侧绿化带宽度不应小于 10 米；

2、明沟两侧应设置安全防护栏；

3、明沟断面宜采用复式断面，复式明沟上部宜植草皮，并与岸边绿化相结合。

**第二百一十四条** 排洪暗渠应符合下列规定：

1、进口前宜设置沉砂池和拦污栅，以减少渠内淤积；

2、进口处应设置安全设施，以免洪水期发生安全事故；

3、暗渠设在机动车道下时，覆土厚度不宜小于 0.7 米；

4、为便于检修和清淤，应根据具体情况，每 100-200 米设一座检查井。

**第二百一十五条** 截洪沟布置应符合下列规定：

- 1、当建筑区后山坡长度大于 100 米或者虽然坡长小于 100 米，但坡度大于 30° 且植被遭到破坏、水土流失严重时，必须设置截洪沟；
- 2、截洪沟边距切坡的距离不应小于 5 米；
- 3、截洪沟排放口宜分散就近布置。

**第二百一十六条** 35kV-110kV 变电站必须满足 50 年一遇的防洪标准，220kV 及以上变电站必须满足 100 年一遇的防洪标准；35kV 及以上变电站均必须满足 100 年一遇的防潮标准。变电站站址标高达不到防洪防潮标准的必须采取工程措施满足防洪防潮标准要求。

**第二百一十七条** 室外地面标高在 100 年一遇潮水位以下或 50 年一遇洪水位以下，以及室外地面标高虽然高于 100 年一遇潮水位和 50 年一遇洪水位，但低于周边地面标高易于集水的开闭所和配电站(室)，其设置位置必须在地面首层或以上(独立的地下工程除外)；室外地面标高于 100 年一遇潮水及 50 年一遇洪水位，且不处于易集水的低洼地带的开闭所和配电站(室)，其设置位置应在地面首层或以上。

**第二百一十八条** 设于地下室的配电站(室)必须满足以下要求：

- 1、地下室为两层或两层以上的，必须设在地下一层；
- 2、只有一层地下室时，配电站(室)地面标高必须高于地下室标高 0.8 米以上；
- 3、地下室排水设施必须有双电源和备用泵，且设备必须处于经常良好状态，并必须有专人管理和健全的管理制度；
- 4、地下室必须有良好的通风、防渗、防潮措施。

**第二百一十九条** 室外地面标高在 100 年一遇潮水位以下或 50 年一遇洪水位以下，以及室外地面标高虽然高于 100 年一遇潮水位或 50 年一遇洪水位，但低于周边地面标高、易于积水的地下室，应采取防洪和抽排积涝措施。

**第二百二十条** 在城市规划区范围内进行各项建设工程，应同时符合《厦门市民防专项规划》的要求，新建人民防空指挥工程和专用工程应符合《人民防空工程战术技术要求》的规定；城市新建民用建筑，应按国家规定修建战时可用于防空的地下室，城市的地下交通干线以及其它地下工程的规划和建设，应注重开发利用城市地下空间，兼顾人民防空要求。

**第二百二十一条** 除人民防空工程管理房外，严禁在人民防空指挥工程、公



用的人民防空工程的口部前后 20 米，左右 15 米的安全范围内修建与人民防空无关的其它建筑。

**第二百二十二条** 厦门为一类防空重点城市。凡在城市规划区以及人民防空重点镇新建 10 层以上或者基础梁底深度 3 米以上的民用建筑，应按照地面首层建筑面积修建防空地下室；

其他新建的民用建筑，应按照地面总建筑面积的 4% 修建防空地下室。

**第二百二十三条** 地下商业街和其它单建地下建筑，其中应有防护等级的人防工程建筑面积，一般不少于地下建筑面积的 30%。

**第二百二十四条** 人员掩蔽工程应布置在人员居住、工作的适中位置，其服务半径不宜大于 200 米。

**第二百二十五条** 防空地下室距生产、储存易燃易爆物品厂房、库房的距离不应小于 50 米；距有害液体、重毒气体的储罐不应小于 100 米。

**第二百二十六条** 根据战时及平时的使用需要，邻近的防空地下室之间以及防空地下室与邻近的城市地下建筑之间应在一定范围内连通。

**第二百二十七条** 防空地下室的出入口设置应符合下列要求：

1、地下室的每个防护单元不应少于两个出入口，其战时使用的主要出入口应直通地面，各出入口应布置在进出方便、安全和空气流通的位置，设置成不同的朝向，并宜保持最大距离；

2、直通地面出入口宜设置在附近地面建筑物倒塌范围之外；当条件限制不能设置在倒塌范围以外时，口部应有防堵塞措施。

**第二百二十八条** 防空地下室(含分期建设)总建筑面积 5000 平方米以上的工程和新建建筑小区各种类型的多个单体防空地下室的建筑面积之和大于 5000 平方米以上的工程应设置内部电站，并综合考虑多功能防护体系。

**第二百二十九条** 建设单位在取得用地选址后，应到相关部门查询选址所在地地质灾害情况防灾规划要求，必要时应作建设用地地质灾害危险性评估。设置高度超过 6 米以上挡土墙、护坡的建设项目，建设单位必须作灾害危险性评估。

## 第七章 建设工程竣工规划条件核实

**第二百三十条** 建设工程竣工规划条件核实,是指以《建设工程规划许可证》及其附件、附图,相关的政策、规范为依据,对已竣工的建设工程进行规划条件的复核和确认,按照《厦门市建设工程竣工规划条件核实管理暂行办法》执行。

**第二百三十一条** 《厦门市建设工程竣工规划条件核实管理暂行办法》适用于厦门市城市规划内新建、改建、扩建的建设工程。但文物保护单位和优秀近现代建筑的大修工程、城市雕塑工程、广告工程和夜景工程的竣工验收除外。

**第二百三十二条** 建设工程竣工后,应经厦门市测绘与基础地理信息中心组织实施竣工测量并现场拍摄相关图片,形成实测的竣工总平面布置图(含地形)和规划竣工测量报告(含电子文件)。

## 第八章 附 则

**第二百三十三条** 本规定是实施《厦门市城市规划条例》的具体技术规定。违反本规定的行为，按《厦门市城市规划条例》的有关规定处罚。

**第二百三十四条** 本规定实施前已取得《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》且仍在有效期内的建设项目仍按原“一书两证”执行。

**第二百三十五条** 本规定由厦门市规划局负责解释，并定期进行增补。本规定若有重大修改必须报厦门市人民政府审批。

### 附录一：标准用词说明

- 1、“必须”、“严禁”表示很严格，出现此用词的条文，为强制性规定；
- 2、“应”、“不应”或“不得”表示严格，出现此用词的条文，为建议性规定；
- 3、“宜”、“不宜”表示允许稍有选择，出现此用词的条文，为引导性规定。

### 附录二：名词解释

1、城市规划区：城市市区、近郊区以及城市行政区域内其它因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。

2、特别控制区：指规划管理中或土地利用上需特别控制的地区，包括鼓浪屿——万石山国家级风景名胜区、城市规划区内的沿海道路临海一侧及内侧一个街区、由历史风貌建筑保护规划确定的保护范围、白鹭洲及筓筓湖沿岸一个街区范围内的地带，以及城市规划编制所确定的其它需要特别控制的区域。特别控制区的具体范围在编制各项规划时确定。

3、一般建设区：指特别控制区之外的城市规划区。

4、旧区：指厦门岛内东至湖滨东路，西至鹭江道，南至万石山北麓、演武路，北至禾祥东路、禾祥西路的旧城区，鼓浪屿区以及岛外地区城市规划区内的旧城镇。

5、旧区改建：对城市旧区进行的调整城市结构、优化城市用地布局、改善和更新基础设施、整治城市环境、保护城市历史风貌等的建设活动。

6、城市基础设施：城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称。

7、城市总体规划：对一定时期内城市性质、发展目标、发展规模、土地利用、空间布局以及各项建设的综合部署和实施措施。

8、分区规划：在城市总体规划的基础上，对局部地区的土地利用、人口分布、公共设施、城市基础设施的配置等方面所作的进一步安排。

9、控制性详细规划：以城市总体规划或分区规划为依据，确定建设地区的土地使用性质和使用强度的控制指标、道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划要求。

10、修建性详细规划：以城市总体规划、分区规划或控制性规划为依据，制定用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的规划设计。

11、城市设计：对城市体型和空间环境所作的整体构思和安排，贯穿于城市规划的全过程。

12、居住用地： 在城市中包括住宅及相当于居住小区及小区级以下的公共服务设施、道路和绿地等设施的建设用地。

13、公共设施用地：城市中为社会服务的行政、经济、文化、教育、卫生、体育、科研及设计等机构或设施的建设用地。

14、工业用地：城市中工矿企业的生产车间、库房、堆场、构筑物及其附属设施(包括其专用的铁路、码头和道路等)的建设用地。

15、仓储用地：城市中仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施的建设用地。

16、对外交通用地：城市对外联系的铁路、公路、管道运输设施、港口、机场及其附属设施的建设用地。

17、道路广场用地： 城市中道路广场和公共停车场等设施的建设用地。

18、市政公用设施用地：城市中为生活及生产服务的各项基础设施的建设用地，包括：供应设施、交通设施、邮电设施、环境卫生设施、施工与维修设施、殡葬设施及其它市政公用设施的建设用地。

19、绿地：城市中专门以改善生态、保护环境、为居民提供游憩场地和美化景观的绿化用地。

- 20、公共绿地：城市中向公众开放的绿化用地，包括其范围内的水域。
- 21、水域和其它用地：城市范围内包括耕地、园地、林地、牧草地、村镇建设用地、露天矿用地和弃置地，以及江、河、湖、海、水库、苇地滩涂和渠道等常年有水或季节性有水的全部水域。
- 22、居住小区：城市中由居住区级道路或自然分界线所围合，以居民基本生活活动不穿越城市主要交通线为原则，并设有与其居住人口规模相应的、满足该区居民基本的物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地区。
- 23、居住组团：城市中一般被小区道路分隔，设有与其居住人口规模相应的、居民所需的基层公共服务设施的居住生活聚居地。
- 24、居住区用地：住宅用地、公共服务设施用地、道路用地和公共绿地等四项用地的总称。
- 25、住宅用地：住宅建筑基底占地及其四周合理间距内的用地(含宅间绿地和宅间小路等)的总称。
- 26、公共服务设施用地：一般称公建用地，是与居住人口规模相对应配建的，为居民服务和使用的各类设施的用地，应包括建筑基底占地及其所属场院、绿地和配建停车场等。
- 27、居住区道路用地：居住区道路、小区路、组团路及非公建配建的居民小汽车、单位通勤车等停放场地。
- 28、快速路：城市道路中设有中央分隔带，具有四条以上机动车道，全部或部分采用立体交叉与控制出入，供汽车以较高速行驶的道路。又称汽车专用道。
- 29、步行街：专供步行者使用，禁止通行车辆或只准通行特种车辆的道路。
- 30、居住区(级)道路：一般用以划分小区的道路。在大城市中通常与城市支路同级。
- 31、小区(级)路：一般用以划分组团的道路。
- 32、组团(级)路：上接小区路、下连宅间小路的道路。
- 33、宅间小路：住宅建筑之间连接各住宅入口的道路。
- 34、用地面积：征用土地红线范围内的土地面积。
- 35、建设用地面积：用地红线范围内，除城市道路、河道、电力走廊、轻轨控制线、绿化隔离带等规划控制用地外的实际建设用地面积。
- 36、道路红线：城市道路(含居住区级道路)用地的规划控制线。
- 37、建筑线：一般称建筑控制线，是建筑物基底位置的控制线。
- 38、绿线：是指城市各类绿地范围的控制线。
- 39、蓝线：是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体

保护和控制的地域界线。

40、紫线：是指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。

41、黄线：是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

42、容积率：一定地块内，地面以上总建筑面积与建设用地面积的比值。

43、建筑密度：一定地块内所有建筑物的基底总面积占建设用地面积的比例。

44、绿地率：一定地区内各类绿化用地总面积占建设用地面积的比例。

45、建筑间距：两栋建筑物或构筑物外墙之间的最小水平距离。

46、建筑公共开放空间：指在建设用地内按规划审定的方案建设，由建设单位永久性全天候为公众提供的建筑底层开放空间。建筑公共开放空间必须同时符合下列条件：

(1)沿城市道路、广场、小区道路留设，且任一方向的净宽度在 10 米以上，实际使用面积不少于 200 平方米；

(2)开放空间应进行无障碍设计，且层高不应小于 2.8 米。

47、建筑退线：建筑物外墙面与建设用地红线之间的最小垂直距离。

48、建筑高度：指自建筑物室外散水至建筑物顶部最高点的高度。

49、低层建筑：建筑高度不大于 10 米的非居住建筑。

50、多层建筑：建筑高度大于 10 米且不大于 24 米的非居住建筑。

51、高层建筑：建筑高度大于 24 米且不大于 100 米的非居住建筑。

52、超高层建筑：建筑高度在 100 米以上的建筑。

53、低层住宅：层数为 1~3 层的住宅。

54、多层住宅：层数为 4~6 层的住宅。

55、中高层住宅：层数为 7~9 层的住宅。

56、高层住宅：层数大于等于 10 层的住宅。

57、居住建筑：整幢建筑的使用性质均为住宅的建筑物。

58、公共建筑：供人们进行各种公共活动的建筑，包含办公建筑(包括写字楼、政府部门办公室等)，商业建筑(如商场、金融建筑等)，旅游建筑(如旅馆饭店、娱乐场所等)，科教文卫建筑(包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等)，通信建筑(如邮电、通讯、广播用房)以及交通运输类建筑(如机场、车站建筑、桥梁等)。

59、办公建筑：供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事业务活动的，非单元式小空间划分的建筑物。

60、旅馆建筑：指接待短期停留的旅客为主，每个客房单元不配备厨房，满足国家旅馆建筑设计规范的建筑。

61、裙房：指和高层建筑紧密相连并与其组成为一个整体且建筑高度不大于24米的附属建筑。

62、骑楼：临道路的建筑物将底层临道路部分作成柱廊式人行通道，楼层部分跨建在底层人行通道上部，则底层人行通道部分连同柱廊称之为骑楼。

63、层高：指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离，不得通过架空、填充等装饰装修手段规避层高限制

64、封闭阳台：指对凸阳台的三面临空面和凹阳台的单面临空面进行围合封闭，使室内外连续空间成为室内空间的阳台。

65、露台又称晒台，指供人室外活动的上人屋面或底层地面伸出室外的有围护无顶盖的台面。露台在建筑设计上应位于建筑底层或建筑顶层或建筑裙房屋面。

66、地下室：房间室内地面低于室外地面，且室内地面至室外地面的高度大于房间净高的1/2者，且在室外地面以上部分高度不大于1米。

67、平地建筑半地下室：房间室内地面低于室外地面，室内地面至室外地面的高度大于等于该房间净高的1/3但小于1/2者，且在室外地面以上部分高度不大于1.5米。

68、坡地建筑半地下室：坡地建筑楼层有1至2面位于地面上，其余面墙的室内地面至墙连接室外地面的高度大于房间净高的1/2。

69、公园绿地：指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地。

70、生产绿地：指为城市绿化提供苗木、花草、种子的苗圃、花圃、草圃等用地。

71、防护绿地：指城市中用于具有卫生、隔离和安全防护功能的林带及绿化用地。

72、附属绿地：指城市建设用地中绿地之外各类用地中的附属绿化用地。包括居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政设施用地和特殊用地中的绿地。

73、其它绿地：指对城市生态环境质量、居民休闲生活、城市景观和生物多样性保护有直接影响的绿地。包括风景名胜区、水源保护区、郊野公园、森林公园、自然保护区、风景林地、城市绿化隔离带、野生动植物园、湿地、垃圾填埋场恢复绿地等。

74、护坡：防止用地土体边坡变迁而设置的斜坡式防护工程，如土质或砌筑型等护坡工程。

75、挡土墙：防止用地土体边坡坍塌而砌筑的墙体。

76、风景名胜区：指风景资源集中、环境优美、具有一定规模和游览条件，可供人们游览欣赏、休憩娱乐或进行科学文化活动的地域。

77、港湾式停靠站：在道路车行道外侧，采取局部拓宽路面的公共交通停靠站。

78、开闭所：城网中起接受电力并分配电力作用的配电设施。

79、高压线走廊(高压架空线路走廊)：在计算导线最大风偏和安全距离情况下，35kV及以上高压架空电力线路两边导线向外延伸一定距离所形成的两条平行线之间的专用通道。

80、生活污水：居民在工作和生活中排出的受一定污染的水。

81、生产废水：生产过程中排出的未受污染或受轻微污染以及水温稍有升高的水。

82、生产污水：生产过程中排出的被污染的水，以及排放后造成热污染的水。

83、城市防灾：为抵御和减轻各种自然灾害和人为灾害及由此而引起的次生灾害，对城市居民生命财产和各项工程设施造成危害和损失所采取的各种防御措施。

### 附录三：计算规则

#### 1、建筑面积计算

(1)建筑面积测量计算以《厦门市房产面积测算细则》为准。

(2)居住建筑中挑空的户内空间，除跃层住宅客厅可挑空外，其余均不得挑空。跃层住宅客厅的挑空面积应小于本套底层户内面积的30%。

(3)建筑中所有类型的阳台、廊道、入户花园投影面积总量不应大于套内建筑面积的15%。



2、建筑占地面积即建筑的基底面积。

3、建筑容积率计算：

(1)高层建筑中按规定设置的避难层的建筑面积单独标注，不计入总建筑面积和容积率。

(2)工业建筑层高超过 8 米，计算容积率时，该层建筑面积加倍计算。

(3)居住、文教体卫建筑底层设置的公共开放空间及连续雨廊等非营利功能的空间，其建筑面积应单独标注，计入总建筑面积，但不计入容积率。

(4)住宅建筑阳台，无论凹阳台、挑阳台、封闭式阳台、未封闭阳台进深不应超过 1.8 米，进深超过 1.8 米的，超过部分按水平投影面积的全部计算建筑面积和容积率。

(5)进深不超过 1.8 米的封闭式阳台，按水平投影面积的全部计算建筑面积，但按水平投影面积的一半计算容积率。

4、绿地面积的计算

(1)公共绿地包括各级中心绿地、河、湖畔、海滨、山边绿地和其它带状、块状绿地，同时满足宽度不应小于 8 米，面积不少于 400 平方米。

(2)道路绿化景观带和交叉口绿化景观控制区的绿化计入城市公共绿地，但不计入小区绿地和建设项目附属绿地。

(3)中心绿地与宅旁(宅间)绿地的主要区别为：有三分之一以上的绿地面积在规定建筑间距范围之外的，可作为中心绿地，否则应视作宅旁(宅间)绿地。

(4)宅旁(宅间)绿地面积计算起止界为：绿地边界对宅间路、组团路和小区路应计算至路边，当小区路设有人行便道时应计算至便道边；绿地沿居住区路、城市道路时则计算至道路红线；沿建筑物的绿地计算至距建筑物墙角 1.5 米处；沿围墙的绿地计算至墙边。

(5)道路绿地面积计算：以道路内规划的绿地面积为准进行计算。

(6)院落式组团绿地面积计算的起止界为：绿地沿宅间路、组团路和小区路时计算至距路边 1 米处，当小区设有人行便道时算到人行便道边；绿地沿居住区道路、城市道路则计算至道路红线；沿建筑物的绿地计算至距建筑物墙角 1.5 米处。

(7)块状、带状公共绿地面积计算的起止界同院落式绿地，沿居住区级道路、城市道路的公共绿地计算至道路红线。

(8)计算建设用地内绿地率的绿地面积包括：建设用地内的公共绿地、宅旁

绿地、公共服务设施所属绿地、道路绿地和规定的建筑间距内的零星绿地面积。绿地应以绿化用地的平面投影面积为准，每块绿地只能计算一次。

(9) 建设用地内位于整块绿地中用于美化环境的水面、无建筑面积的建筑小品的占地面积可计入绿地面积。

#### 5、建设用地面积计算：

建设用地面积是指建设项目用地红线内的面积，城市道路红线内、河道蓝线内、绿地绿线内的面积不得计入。

#### 6、建筑间距计算：

建筑间距分正面间距和侧面间距两个方面，凡泛称的住宅间距系指正面间距。本规定确定的建筑间距仍以满足日照要求为基础，综合考虑了采光、通风、消防管线埋设和视觉卫生与空间环境等要求为原则。

(1) 居住建筑底部设有商店或其它非居住用房的，建筑间距计算不得扣除底部商店或其它非居住用房的高度。同一满铺裙房之上的居住建筑，其间距计算可以扣除裙房高度。

(2) 不规则平面的居住建筑，按建筑外墙面的最凸出外围线和周围建筑的最近距离计算建筑间距。

(3) 居住建筑南北向布置，相邻两居住建筑之间地面有高差时，其建筑间距按下列原则计算：当南侧住宅地面低于北侧住宅地面高度时，以两建筑高度完全重叠的部分计算建筑间距，并应同时符合其它规范的要求；当南侧住宅建筑地面高于北侧住宅建筑地面时，应以南侧建筑高度加上南北地面高差计算建筑间距。

(4) 当建筑突出部分的累计长度不超过建筑同一面外墙总长度的 1/3，且突出距离不超过 1.8 米，则其最小间距可忽略突出部分不计。

(5) 阳台的出挑距离或总长度超出上述规定时，按阳台外边缘计算建筑间距。

(6) 坡度大于 45 度的多、低层坡屋面建筑，其建筑间距是指自屋脊线在地面上的垂直投影线至被遮挡建筑的外墙面之间的最小垂直距离。

#### 7、建筑高度计算：

在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

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

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

(3)水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施、其高度在 6 米以内，水平面积之和不超过屋面建筑面积  $1/8$  的，可不计入建筑高度。但当建筑位于文物、建筑控制区、特殊保护区和有净空要求的控制区时，上述突出部分应计算建筑高度。

# 目 录

第一章 总 则.....	1
第二章 城市规划编制 .....	2
第三章 用地管理.....	5
第一节 城市用地分类及适建范围 .....	5
第二节 建筑容量控制指标.....	1 3
第三节 公共(服务)设施配置.....	1 6
第四节 城市绿地 .....	2 2
第四章 建筑管理.....	2 5
第一节 建筑间距控制 .....	2 5
第二节 建筑退让 .....	2 7
第三节 建筑高度控制 .....	3 1
第四节 建筑与环境景观控制.....	3 2
第五节 停车设施配建 .....	3 4
第五章 市政工程管理 .....	3 6
第一节 城市道路 .....	3 6
第二节 城市用地竖向 .....	4 0
第三节 城市水源保护与给水工程 .....	4 1
第四节 城市排水工程 .....	4 1
第五节 城市供电工程 .....	4 2
第六节 通信工程 .....	4 4
第七节 燃气工程 .....	4 5
第八节 建筑工程市政配套设施 .....	4 7
第九节 城市环卫设施 .....	4 9
第十节 城市管线综合 .....	5 0
第六章 城市防灾.....	5 3
第七章 建设工程竣工规划条件核实 .....	5 7
第八章 附 则.....	5 8
附录一: 标准用词说明 .....	5 8
附录二: 名词解释 .....	5 8
附录三: 计算规则 .....	6 3