

泉州市城市规划管理技术规定

(2018年版)

泉州市城乡规划局 编印

二〇一八年七月

泉州市城市规划管理技术规定

(2018年版)

泉州市城乡规划局 编印

二〇一八年七月

泉州市人民政府办公室

泉政办函〔2018〕11号

泉州市人民政府办公室关于泉州市城市规划 管理技术规定（2018年版）的复函

市城乡规划局：

你局《关于呈请批复〈泉州市城市规划管理技术规定（2018年版）〉的请示》（泉规〔2018〕64号）收悉。经市政府研究，原则同意该规定，自2018年9月1日起施行。请你局认真抓好组织实施，严格规划管理。



抄送：市发改委、教育局、民政局、国土资源局、住建局、市政公用事业局、行政执法局、交通运输委、林业局、水利局、海洋渔业局、文广新局、卫计委、体育局、环保局、旅发委、人防办，清源山管委会、交警支队，市消防支队，鲤城区、丰泽区、洛江区、石狮市、晋江市、南安市、惠安县人民政府，泉州开发区、泉州台商投资区管委会。



目录

第一章 总则	1
第二章 建设用地规划管理.....	2
第一节 城市用地分类与适建范围	2
第二节 建筑容量控制指标.....	4
第三节 公共服务设施配置.....	7
第四节 城市绿地	17
第三章 建设工程规划管理.....	20
第一节 建筑工程日照分析	20
第二节 建筑间距控制.....	20
第三节 建筑退让控制.....	22
第四节 建筑高度与层高控制	26
第五节 停车设施及物业管理用房配建	27
第六节 交通影响评价	29
第四章 建筑环境景观规划管理	30
第一节 景观廊道、界面控制	30
第二节 建筑形体与空间尺度控制	31
第三节 建筑高度与面宽控制	31
第四节 建筑风格与建筑环境、色彩控制.....	32
第五章 市政工程设施规划管理	36
第一节 城市道路与交通.....	36
第二节 城市水源保护与给水工程	40
第三节 城市排水工程.....	41
第四节 城市供电工程.....	41
第五节 通信工程	43
第六节 燃气工程	44

第七节	城市工程管线综合及综合管廊建设	45
第八节	建筑工程公用配套设施	47
第九节	城市环卫设施	50
第十节	城市地下空间开发导则	50
第六章	城市防灾与公共安全	52
第一节	防灾系统设置	52
第二节	消防	52
第三节	防洪排涝	54
第四节	人防	56
第五节	避难疏散场所	57
第七章	建设工程竣工规划条件核实管理	60
第八章	特别地区的补充规定	64
第九章	附则	65
附录 1		66
附录 2		67
附录 3		71
附图 A		83
附图 B		84
附图 C		86
附图 D		87

第一章 总则

第一条 为加强泉州市城市规划管理，保证城市规划实施，有效地实现城市规划设计、管理的标准化、规范化和法制化，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》、《福建省城市规划管理技术规定》及有关法律、法规、标准和规范，结合我市实际情况，制定本规定。

第二条 本规定适用范围为泉州市中心城区（980平方公里）的规划建设用地范围。凡实施城市规划，从事城市规划有关的建设和管理活动，应遵从本规定。

泉州市中心城区范围以外的市属各县（市、区）的城市规划管理可参照本规定执行。

第二章 建设用地规划管理

第一节 城市用地分类与适建范围

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

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

第四条 各类建设用地的使用应遵循土地使用兼容性的原则。城市建设用地的兼容性规定应按照《福建省城市控制性详细规划编制导则》用地兼容控制的相关要求在控制性详细规划中明确。未列入规定的建设项目，由城乡规划主管部门根据对周边环境的影响和基础设施的条件，按规定程序核定适建范围。

常用土地用途混合使用指引 表1

用地类别	鼓励混合使用的用地类别	视情况可混合使用的用地类别
二类居住用地 (R2)	商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场用地 (S42)	行政办公用地 (A1) 文化活动用地 (A22)
公共管理与公共服务设施用地 (A)		社会停车场用地 (S42)
商业服务业用地 (B)	社会停车场用地 (S42)	
商业用地 (B1)	二类居住用地 (R2) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
商务用地 (B2)	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1) 其他公用设施营业网点用地 (B49)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
城市轨道交通站点用地 (S2)	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场用地 (S42)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
交通枢纽用地 (S3)	商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场用地 (S42)	二类居住用地 (R2) 行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
公共交通场站用地 (S41)		商业用地 (B1) 商务用地 (B2)
公园绿地 (G1) 广场用地 (G3)		商业用地 (B1) 社会停车场用地 (S42)

第二节 建筑容量控制指标

第五条 泉州市城市总体规划确定的中心城区范围内新建、扩建、改建的建设工程项目，在控制性详细规划覆盖的地区，其建筑容量指标应按控制性详细规划确定，其他情况按表 2、表 3 规定执行。

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

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

建筑容量控制指标 表 2

建筑类型 指标	用地面积	30000 m ² 以下		30000~80000 m ²		大于 80000 m ²	
		FAR	D (%)	FAR	D (%)	FAR	D (%)
住宅建筑	1~3 层	1.1	40	1.1	40	1.1	38
	4~6 层	1.8	32	1.6	30	1.6	30
	7~9 层	2.2	30	2.0	28	1.8	28
	10~18 层	2.6	25	2.4	23	2.2	22
	19 层及以上	3.0	20	2.9	20	2.8	18
办公建筑 旅馆建筑	24m 以下	2.2	45	2.1	42	2.0	40
	24m~50m	3.3	40	3.2	38	3.0	35
	50m 以上	5.0	35	4.8	35	4.6	35
商业建筑	24m 以下	2.5	55	2.3	50	2.2	50
	24m~50m	3.8	50	3.5	45	3.3	40
	50m 以上	5.2	40	4.8	40	4.5	38

- 注：1. 表中“FAR”指容积率（上限），“D”指建筑密度（上限）。
2. 表中住宅建筑层数为住宅平均层数，住宅平均层数为住宅总建筑面积与住宅基底总面积的比值。
3. 居住用地建设项目，商业建筑面积占地块总建筑面积的 10% 以下的，按住宅建筑指标控制。
4. 几种功能混合开发的，应按建筑面积比例划分和计算用地面积，分别控制。
5. 最小单独建设用地面积按照第七条执行。

第六条 工业项目容积率上限应不高于 3.0，物流仓储项目容积率上限应不高于 4.0。

工业、物流仓储建设项目容量控制指标 表 3

行业分类		容积率	绿地率
代码	名称		
13	农副食品加工业	≥1.2	10%≤G≤20%
14	食品制造业	≥1.2	10%≤G≤20%
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1.3	10%≤G≤20%
16	烟草制品业	≥1.1	10%≤G≤20%
17	纺织业	≥1.3	10%≤G≤20%
18	纺织服装、服饰业	≥1.5	10%≤G≤20%
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥1.3	10%≤G≤20%
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥0.9	10%≤G≤20%
21	家具制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
22	造纸和纸制品业	≥1.2	10%≤G≤20%
23	印刷和记录媒介复制业	≥1.4	10%≤G≤20%
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥1.3	10%≤G≤20%
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥0.7	10%≤G≤20%
26	化学原料和化学制品制造业	≥0.9	10%≤G≤20%
27	医药制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
28	化学纤维制造业	≥1.1	10%≤G≤20%
29	橡胶和塑料制品业	≥1.1	10%≤G≤20%
30	非金属矿物制品业	≥0.9	10%≤G≤20%
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥0.9	10%≤G≤20%
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥0.9	10%≤G≤20%
33	金属制品业	≥1.0	10%≤G≤20%
34	通用设备制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
35	专用设备制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
36	汽车制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
38	电气机械和器材制造业	≥1.1	10%≤G≤20%
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥1.4	10%≤G≤20%
40	仪器仪表制造业	≥1.1	10%≤G≤20%
41	其他制造业	≥1.3	10%≤G≤20%
42	废弃资源综合利用业	≥1.0	10%≤G≤20%

行业分类		容积率	绿地率
代码	名称		
43	金属制品、机械和设备修理业	≥1.0	10%≤G≤20%
	通用厂房	≥1.2	10%≤G≤20%
	一般仓库	≥0.8	10%≤G≤20%
	物流仓库	≥1.0	10%≤G≤15%

注：1. 本表中的工业行业分类及代码按《国民经济行业分类》(GB/T4754)的规定表述，增加“通用厂房”一类。

2. 工业项目的建筑系数应不低于 40%，其中通用厂房项目的建筑密度应不低于 30%，一般仓库项目的建筑系数应不低于 40%，物流仓库项目的建筑系数应不低于 50%。
3. 工业、物流仓储项目所需行政办公及生活服务设施用地面积（按对应建筑基底面积计算）不得超过工业项目总用地面积的 7%，其中工业项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的 20%，物流仓储项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的 15%（总建筑面积含地下室等建筑面积）。
4. 严禁在工业、物流仓储项目用地范围内建造宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施，不得建造商品房进行出售、出租。
5. 堆场项目的容积率应控制在 0.1 以下，堆场项目不得设置生活服务设施，所需行政办公用地面积不得超过项目总用地面积的 5%，且行政办公用地的容积率应控制在 2.0 以下（按对应建筑基底面积计算），建筑层数不得超过三层。
6. 产生有害气体及污染的工业项目绿地率按国家有关规定执行。

第七条 开发建设用地未达到下列最小用地面积指标的地块，原则上不得单独建设，确因需要应按规定程序申报，城乡规划主管部门可依据实际情况予以核准建设，但应优先考虑作为城市公共绿地及市政配套设施用地使用：

1. 1~3 层住宅建筑为 1000 平方米。
2. 4~6 层住宅建筑为 1500 平方米。
3. 7~9 层且建筑高度小于等于 27 米的住宅建筑为 2000 平方米。
4. 10 层以上或建筑高度大于 27 米的住宅建筑为 3000 平方米。
5. 建筑高度小于等于 24 米的公共建筑（社区服务中心、开闭所、公厕、清洁楼、中低压燃气调压站等除外）为 3000 平方米。
6. 建筑高度为大于 24 米，但不大于 50 米的公共建筑为 4000 平方米。
7. 建筑高度大于 50 米的公共建筑为 5000 平方米。
8. 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

第八条 城市规划建设应按市级、区（县）级、街道级、社区级四级，配置行政办公、文化、教育科研、体育、医疗卫生、社会福利等公共管理与公共服务设施。

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

第九条 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。

第十条 居住社区公共服务设施按街道——社区两级配置。街道、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。街道以 8~12 万人为宜，社区以 0.8~1.2 万人为宜，原则上每个建制街道、社区都应配置相应公共服务设施。

第十一条 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。

第十三条 居住社区规划应按照城乡规划法律法规、国家和省城乡规划相关标准、规范、导则等的规定，同步安排教育、医疗卫生、文化娱乐、体育、商业服务、金融邮电、市政公用、社会福利与保障、行政管理与社区服务等公共服务设施。街道、社区公共服务设施项目配置标准按《福建省城市控制性详细规划编制导则》执行（表 4、5、6）。

街道级公共服务设施配置项目指标表 表 4

类别	项目	配套标准	每处设置规模		设置建议
			用地面积	建筑面积	
医疗卫生	社区卫生服务中心	每个街道至少应设置 1 处。	—	$\geq 2000\text{ m}^2$	宜为相对独立的建筑,若设在公共建筑内,应为相对独立区域的首层,或带有首层的连续楼层,且不宜超过四层。可设置不超过 50 张、以护理康复为主要功能的床位,每千服务人口宜设置 0.3~0.6 张床位,相邻社区卫生服务中心床位可以合并设置。 社区卫生服务中心按照人口数量确定建设规模。服务人口小于 5 万人(含 5 万人),建筑面积 $\geq 2000\text{ m}^2$; 服务人口 5~7 万人,建筑面积 $\geq 2500\text{ m}^2$; 服务人口大于 7 万人,建筑面积 $\geq 3500\text{ m}^2$; 人口规模大于 10 万人的街道办事处,可增设社区卫生服务中心或分中心。
文化体育	综合文化活动中心	每个街道至少应设置 1 处,每千人建筑面积 100~200 m^2 。	—	4000 ~6000 m^2	包含配置老年活动中心、青少年活动中心、图书馆(书屋)、广播室等。 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公共活动中心。
	全民健身活动中心	每个街道至少应设置 1 处,每千人建筑面积 60~100 m^2 。	—	$\geq 1800\text{ m}^2$	每 5~10 万人设一个中型全民健身活动中心,用地面积约为 4000 m^2 ; 每 3~5 万人设一个小型全民健身活动中心,用地面积约 2000 m^2 。
	多功能活动场地(体育健身广场、文化广场、运动广场、田径场)	每个街道至少应各设 1 处。每千人用地面积不少于 250 m^2 。	—	—	单独设置。可作为避难疏散场地。 可根据覆盖情况以及服务半径、服务人口等因素,合理配置、布局多功能活动场地(运动场、健身广场、田径场等)。 居民运动场(田径场) 10000~15000 m^2 ; 大型体育健身广场 $\geq 5000\text{ m}^2$; 小型体育健身广场 $\geq 1000\text{ m}^2$ 。
	健身步道(或登山道)		—	—	原则上按不低于 0.5km/万人配建。 服务人口 10~20 万人,不低于 10km; 服务人口 5~10 万人,不低于 5km; 服务人口 3~5 万人,不低于 3km; 服务人口 1~3 万人,不低于 1km。 健身步道宽度 1.2m~2.4m, 登山健身步道主步道路面宽度 0.6m~1.5m, 应配套引导、解说、指示、警示等各类标识和设施。

类别	项目	配套标准	每处设置规模		设置建议
			用地面积	建筑面积	
文化体育	健身路径	每个街道至少应设1处。每千人用地面积不少于250 m ² 。	—	—	每个街道办事处辖区至少应设1条10件以上器材的健身路径。可配置于综合文化活动中心、全民健身活动中心、文化广场、公园、公共绿地等处。
教育设施	小学	每个街道办事处辖区至少应设1所。1~1.5万人设立1所完全小学。84座/千人,45座/班。	9(15)*~25.8 m ² /座	—	服务半径宜为800~1000米,容积率≥0.7,建筑密度20~35%。每校单个校区办学规模原则上不超过2000人。小学用地宜采用高限指标,采用底限指标时,新建城区不得低于15 m ² /座,老城区不得低于9 m ² /座。已编制专项规划的城市,可按照经批准的专项规划执行。 (*: 新建城区采用括号内数值。)
			9(15)~24.2 m ² /座	—	
			9(15)~21.4 m ² /座	—	
			9(15)~20.6 m ² /座	—	
			9(15)~18.8 m ² /座	—	
	初中	每个街道办事处辖区至少应设1所。3~5万人设立1所初中。42座/千人,50座/班。	11.25(18)~25.9 m ² /座	—	服务半径宜为1000米,容积率≥0.8,建筑密度20~35%。校均规模应达到18班,900名以上在校生,每校单个校区办学规模原则上不超过2000人。初中用地宜采用高限指标,采用底限指标时,新建城区不得低于18 m ² /座,老城区不得低于11.25 m ² /座。已编制专项规划的城市,可按照经批准的专项规划执行。
			11.25(18)~23.3 m ² /座	—	
			11.25(18)~21.9 m ² /座	—	
			11.25(18)~20 m ² /座	—	
	高中	8~10万人设立1所普通高中。20座/千人,50座/班。	18~25 m ² /座	—	容积率≥0.8,建筑密度20~35%。每校单个校区办学规模原则上不超过3000人。新建城区高中用地应采用高限指标,老城区高中用地不得低于18 m ² /座。已编制专项规划的城市,可按照经批准的专项规划执行。
			18~23.5 m ² /座	—	
			18~22.5 m ² /座	—	
			18~21.1 m ² /座	—	

类别	项目	配套标准	每处设置规模		设置建议
			用地面积	建筑面积	
社会福利与保障设施	居家养老服务照料中心	每个街道至少应设1处。居家养老服务照料中心（街道级）、居家养老服务站（社区级）两级配建要求应满足：新建城区和住宅区每千人建筑面积不少于70m ² ；老城区和已建成住宅区每千人建筑面积不少于55m ² 。	—	建筑面积≥750m ² 床位数≥20张	一个街道办事处所辖区域至少应设1处居家养老服务照料中心，为老年人提供日间照料、临时托养、康复以及近家集中养老服务。可附设老年食堂、护理关怀服务站（室）、托老所等。 宜与老年活动中心、社区卫生服务中心合设，与街道综合服务中心、幼儿园相邻。应按照配建指标、服务半径等要求逐步增设多处。
	养老院	每个街道至少应设1处。	40~50m ² /床	≥30m ² /床	一般规模为150~200床位。 已编制专项规划的城市，可按照经批准的专项规划执行。
行政管理与社区管理服务	街道办事处	每个街道合设1处。	—	≥3000m ²	街道办事处与街道综合服务中心合设1处，含街道办工作用房、服务用房和居民活动用房。
	街道综合服务中心				
	派出所（包括交警警务用房）	原则上每个街道设1处。	≥600m ²	870~1600m ²	综合考虑辖区面积、辖区人口及其分布、社会治安情况、地理环境等因素。既要方便群众，又要便于工作，统筹安排，合理布局。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。 尽可能单独建设，宜建低层、多层建筑。
	工商管理所、税务所等	每个街道至少设1处。	—	≥300m ²	宜与街道办事处联合设置，组成综合楼。

类别	项目	配套标准	每处设置规模		设置建议
			用地面积	建筑面积	
公用设施	垃圾收集站	服务半径不宜超过2 km。		$\geq 80 \text{ m}^2$	垃圾收集站与相邻建筑的间隔不应小于8m。 鼓励和推广环卫设施采用“四合一”或“五合一”组合建设方式，含垃圾收集站、公厕、道班房、再生资源回收点和环卫停车场。采用人力收集，服务半径宜为0.4km以内，最大不宜超过1km。采用小型机动车收集，服务半径不宜超过2km。
	避灾点	每个街道办事处辖区应设2~3处。	—	—	避灾点应优先利用其所在区域内的现有人防工程、体育馆、影剧院、会场、学校、社会福利设施、街道办公楼、活动中心等公共建筑物，并对这些建筑物进行改造利用，使之具备较好的防灾避险功能。原则上不新建专门场所。 容量不小于200人/处，允许容纳的避灾人员人均面积不小于2 m^2 。
商业设施	社区商业	商圈半径 $\leq 3 \text{ km}$ ，服务人口8~10万人。	—	—	宜以独立的集中设置为主。应设置在交通便利、人流相对集中的区域，可结合轨道交通枢纽、沿居住区的主要道路布局和设施，与住宅的间距不小于50m。 社区商业中心应满足日常综合需求，提供个性化消费和多元化服务，包括百货店、大型综合超市、便利店、药店、图书音像店、餐饮店、美容美发店、洗衣店、沐浴、再生资源回收、家庭服务、照相馆、专卖店、专业店、旅馆、医疗保健、房屋租赁等中介服务、宠物服务、文化娱乐等。
	分区公共配送中心	每个街道办事处辖区宜设1处以上。	—	—	顺应电子商务趋势构建城市物流共同配送网络，街道区域内应设置分区公共配送中心。

- 注：1. 街道辖区内设有市、区级文体设施的，可替代街道级别的文体设施。
 2. 其他营利性设施依据市场需求配置，其他公用设施按相关专项规划的规定进行配置。

社区级公共服务设施配置项目指标表 表 5

类别	项目	配套标准	每处设置规模		设置建议
			用地面积	建筑面积	
社区管理与服务	社区服务站	每个社区至少应设 1 处。每千人建筑面积 110~140 m ² 。	—	600~1300 m ²	宜与社区卫生、文化、教育、体育健身、老年人日间照料、残疾人康复等基本公共服务设施统筹建设。 城市社区服务站房屋建筑由社区工作用房和居民活动用房构成。社区工作用房宜由服务厅、调解室、警务室、社区办公室、治保会办公室、社区党群活动服务中心等构成。居民活动用房宜由居民议事室、文体活动室、阅览室、残疾人康复室、多功能室及公共卫生间构成。 建设规模按社区常住人口分为三类：3000 人以下，600 m ² ；3000~6000 人，600~800 m ² ；6000~9000 人，800~1000 m ² ；9000 人以上的大型社区房屋建筑面积按不超过 1300 m ² 控制。
	居家养老服务站	每个社区至少应设 1 个。居家养老服务照料中心（街道级）、居家养老服务站（社区级）两级配建要求应满足：新建城区和住宅区每千人建筑面积不少于 70 m ² ；老城区和已建成住宅区每千人建筑面积不少于 55 m ² 。	—	≥200 m ²	居家养老服务站包含休息室、保健室、活动室、家政服务用房等，可有少量床位。宜与社区服务站、社区卫生服务站统筹建设，或与幼儿园相邻设置。
体育	健身活动室	每个社区至少应设 1 处，每千人建筑面积不少于 60 m ² 。	—	≥300 m ²	应配套羽毛球场、乒乓球台、棋牌室及其他健身活动场所。 0.5 万人以上社区配套的健身活动室建筑面积不低于 500 m ² ，0.3~0.5 万人社区不低于 300 m ² 。

类别	项目	配套标准	每处设置规模		设置建议
			用地面积	建筑面积	
体育	多功能广场 (健身广场)	每个社区至少应各设1处，每千人用地面积不少于100 m ² 。	≥400 m ²	—	0.5万人以上社区配置的健身广场或多功运动场用地面积不低于500 m ² ，0.3~0.5万人社区不低于400 m ² 。
	健身路径		—	—	1条全民健身路径含8件以上器材。 可配置于公园、健身广场、小区绿地等处。
医疗卫生	社区卫生服务站	0.8~1万人宜设置1座。 应根据社区卫生服务中心覆盖情况以及服务半径、服务人口等因素合理配置和布局，可与邻近社区合并设置，或增设社区卫生服务站。	—	150~220 m ²	社区卫生服务站与其他公共服务设施合并建设时，应设在首层。 社区卫生服务站的房屋建筑主要包括全科诊室、治疗室、处置室、观察室、预防保健室、健康信息管理室等用房。社区卫生服务站开展一般计划生育技术服务的应增加不少于90 m ² 建筑面积。 社区卫生服务站服务人口宜为0.8~1万人。较小规模的社区，可与邻近社区合并设置社区卫生服务站，或与本社区的居家养老服务站统筹建设。
教育	幼托 (幼儿园)	≤6班	16 m ² /座	8.84~14.80 m ² /座	幼托(幼儿园)应按其服务半径均衡分布，服务半径宜为300~500m。 已编制专项规划的城市，可按照经批准的专项规划的千人指标执行。
		9班	15 m ² /座	11.65~14.22 m ² /座	12班及12班以上的幼儿园容积率宜取0.65，12班以下的幼儿园容积率宜取0.6。
		12班	14 m ² /座	11.12~13.63 m ² /座	人均用地面积指标根据人均建筑面积指标计算。 办园规模大于12班时，可参照12班的人均面积指标。寄宿制幼儿园可根据有关标准在本表基础上增加人均面积指标。

类别	项目	配套标准	每处设置规模		设置建议
			用地面积	建筑面积	
公用设施	公共厕所	设置密度 3~5 座/km ² ，设置间距 500~800m。每 1000~1500 户设 1 处。	独立式公共厕所用地面积 60~100 m ²	30~60 m ²	旧城区取密度的高限，新区宜取密度的中、低限。 独立式公共厕所与相邻建筑的间隔不应小于 3 m。 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。
	环卫工人作息站（道班房）	原则上每个社区辖区至少应设 1 处。 1 处/0.8~1.2 万人。	20~30 m ²	7~20 m ²	宜与其他环卫设施合建，室外应有停放环卫小型车辆、工具的地方。
	再生资源回收点	原则上每个社区辖区至少应设 1 处。 1 个/1500~2000 户。	—	≥10 m ²	回收点是进行再生资源回收的门店、流动回收车和回收亭。
	开关站（开闭所）	8000kw 左右负荷设 1 处（约 4000~5000 户设 1 处）	200~300 m ²	200~250 m ²	独立设置或附设于其他建筑内。室外地面上 0.00 标高低于城市防涝用地高程或历史最高洪水位的开关站，应设置在地面一层及以上。
	环网柜	1600~2400kw 负荷设 1 处（约 1000~1250 户设 1 处）	—	40~50 m ²	可附设其他建筑内。室外地面上 0.00 标高低于城市防涝用地高程或历史最高洪水位的环网柜，应设置在地面一层及以上。
	配电室	供电半径结合当地供电区划分。	—	—	可附设在建筑内，但必须采取防噪声措施。室外地面上 0.00 标高低于城市防涝用地高程或历史最高洪水位的配电室，应设置在地面一层及以上。
	片区汇聚机房	1~2 万人设 1 处。	—	200~300 m ²	可附设在其他建筑内（含广电在内的小区通信综合接入设施用房，用于设置固定通信、移动通信、有线电视等接入网设备）。
	公共自行车停放区	应至少设置 1 处。	1.5~2.2 m ² /辆	—	宜在居住小区的出入口就近布置，以发挥自行车交通的接驳功能。 停放区一般设置成平面式，通过划标线及图案来标示，长度一般在 4.5m 至 40m 之间。

类别	项目	配套标准	每处设置规模		设置建议
			用地面积	建筑面积	
公用设施	避灾点	每个社区至少应设1处。	—	—	避灾点应优先利用其所在区域内的现有人防工程、公共建筑物等，并对这些建筑物进行改造利用，使之具备较好的防灾避险功能。原则上不新建专门场所。 容量不小于100人/处，允许容纳的避灾人员人均面积不小于2m ² 。
商业设施	邻里商业		服务人口1~1.5万人。 建筑面积450~570m ² /千人。 用地面积100~600m ² /千人。	—	社区商业设施建设应以生活宜居为原则，选址和经营应便利社区居民的消费，且不应干扰居民生活。 邻里商业应保障基本生活需求，提供必需生活服务，含菜市场（或生鲜超市、城乡集贸市场）、超市、食杂店、报刊亭、餐饮店、理发店、维修、再生资源回收、便利店、图书音像店、美容店、洗衣店、家庭服务等。
	其中	菜市场			
	社区终端共同配送站		服务半径0.8~1.5km，每千人建筑面积不低于100m ² 。	≥1000m ²	
			每个社区至少应设1处代收服务点，有条件的社区宜设自提柜。	—	顺应电子商务趋势，每个社区至少应配置1个社区终端共同配送站，将快递公司和电商发出的包裹实物进行中转接收，并按收货人指定的收货方式（包括送货到户、委托代收、客户自提）等提供配送服务，完成快递宅配最后一公里的配送服务，一般有代收服务店（店铺代收点、门卫或物业代收点）、自提柜（箱）。有条件的社区宜设立自提柜。可与物业或店铺合作，设立代收服务点。

注：其他营利性设施依据市场需求配置。其他公用设施按相关专项规划的规定进行配置。

居住用地项目公共服务设施配置项目指标表 表 6

序号	项目	配套标准	最小规模	
			用地面积	建筑面积
1	社区卫生室	建筑面积 $\geq 15 \text{ m}^2/\text{千人}$	—	30 m^2
2	文体活动室 (含党群活动服务中心)	建筑面积 $\geq 100 \text{ m}^2/\text{千人}$	—	200 m^2
3	文体活动场地	用地面积 $\geq 150 \text{ m}^2/\text{千人}$	300 m^2	—
4	物业管理用房	建筑面积 10 万 m^2 以下的按照不少于总建筑面积 4% 配置，但最少不低于 50 m^2 ；建筑面积超过 10 万 m^2 的，超过部分按照 2% 配置。	—	50 m^2
5	居家养老服务点	新建城区和住宅区每千人建筑面积不少于 70 m^2 ；老城区和已建成住宅区每千人建筑面积不少于 55 m^2 。	—	100 m^2
6	生活垃圾收集点	服务半径不宜超过 70m。	—	—
7	配电室	供电半径结合当地供电区划分，A 类区 $\leq 150\text{m}$ ；B 类区 $\leq 250\text{m}$ ；C 类区 $\leq 400\text{m}$ 。尽可能与其他建筑合建。	—	50~120 m^2
8	通信接入机房	可附设在其他建筑内（含广电在内的小区通信综合接入设施用房，用于设置固定通信、移动通信、有线电视等接入网设备）。	—	100~500 户：100 m^2 500~1000 户：160 m^2 1000~2000 户：200 m^2
9	社区终端共同配送站	每个社区至少应设 1 处代收服务点。可与物业或店铺合作，设立代收服务点。有条件的社区宜设自提柜。	—	—
10	商业服务	新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不低于 10%。	—	100 m^2

注：本表适用于城市更新中未达到社区规模的居住用地项目。

第四节 城市绿地

第十四条 城市绿地建设标准要求按《福建省城市绿地建设导则》执行。立体绿化的规划建设要求按照《福建省实施城市立体绿化暂行办法》执行。公园绿地相关指标应按相关专项规划内容执行。

第十五条 建设项目包含海绵城市建设工程的,海绵城市建设工程应与项目主体工程同时规划设计、同时施工、同时投入使用。

第十六条 综合公园每处用地面积不应小于 6 公顷;社区公园每处用地面积不应小于 0.4 公顷;带状、绿地公园每处用地面积不应小于 0.04 公顷,宽度不宜小于 8 米;街头(旁)绿地每处用地面积不应小于 0.02 公顷。

第十七条 工业集中区、工业建设用地、垃圾处理场、污水处理厂、殡仪馆、固体废弃物中转站等周边的防护绿地设置应满足环保部门对其项目环境影响评价的要求。

第十八条 沿海基干林带宽度按以下控制:泥岸地段应不少于 100 米;沙岸地段应不少于 200 米;岩岸地段应不少于临海第一重山。

第十九条 在城市快速路和交通性主干路两侧应设置绿化带,道路两侧绿化带内不宜设置机动车停车泊位。绿化带宽度按以下规定控制:

1. 快速路两侧应各控制不少于 30 米。
2. 城市交通性主干路两侧应各控制不少于 20 米。
3. 城市道路紧邻的山体绿化可计入绿化带范围。

第二十条 在城市主、次干路交叉口应设置绿化景观控制区,交叉口绿化景观控制区按下列规定控制:

1. 交叉口绿化景观控制区范围应符合以下规定:
 - (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 10 米。
 - (3) 主干路与次干路平面交叉口宜设置街头绿地。
2. 平交路口绿化景观控制区内,不得新建任何建筑物,现有建(构)筑物不得改建和扩建。

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

第二十一条 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, 对古树名木应予以保护。

第二十二条 古树名木树冠垂直投影外 5 米范围内为保护区范围, 遇斜杆的古树名木, 其保护区为树干外扩 7 米的区域范围; 古树保护区外扩 5 米的区域为建设控制区, 并严禁于 3 米的范围内埋设地下管线。

第二十三条 公共广场用地内宜种植高大乔木, 集中成片绿地不应小于广场总面积的 25%, 并宜设计成开放式绿地; 车站、码头、机场的集散广场绿化应选择具有地域特色的树种, 集中成片绿地不应小于广场总面积的 10%。

第二十四条 建筑退让城市道路红线 10 米以上的建设用地, 在满足行车视距前提下, 宜在沿城市道路一侧种植乔木绿带。

第二十五条 城市公共管理与公共服务设施附属绿地宜向公众开放。公共管理与公共服务设施、商业服务业设施用地内的建筑鼓励实施立体绿化。新建建筑鼓励实施屋顶绿化。

第二十六条 新建医院(含各类专科医院)、休(疗)养院、老年人设施等建设用地的绿地率不应小于 35%; 新建中小学、幼儿园建设用地的绿地率不应小于 30%; 交通枢纽、商业中心等绿地率不应小于 20%, 产生有害气体及污染工厂的绿地率不应小于 30%。

第二十七条 居住用地的绿地率, 新区建设不应小于 30%, 旧区改造不宜小于 25%。居住用地内绿地, 包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地。

居住社区绿地规划设计应符合《城市绿地设计规范》(GB50420)、《城市居住区规划设计规范》(GB50180)和《居住区环境景观设计导则》的要求。居住社区内公共绿地面积指标应符合以下规定: 0.1~0.3 万人居住社区不小于 0.5 平方米/人; 1~5 万人居住社区不小于 1.0 平方米/人; 3~5 万人居住社区不小于 1.5 平方米/人。

第二十八条 建设项目配套绿地的地下为地下车库、人防工程等地下建筑时，其覆土厚度应满足福建省城市园林植物种植技术规程对乔木、灌木以及地被的种植要求。对满足植物绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地，可计入绿地指标。

第三章 建设工程规划管理

第一节 建筑工程日照分析

第二十九条 住宅建筑、老年人居住建筑、集体宿舍（含大、中、小学学生宿舍）、中小学教学楼的普通教室、幼儿园和托儿所的生活活动用房及室外活动场地、医院病房楼的病房、休（疗）养院寝室等必须编制《日照影响分析报告》。其他建设项目可能对上述所列项目产生日照影响的，必须编制《日照影响分析报告》。

第三十条 日照影响分析是指具有相关资质的专业技术部门，就规划或建设项目的建筑对周边现状、拟建、规划日照分析对象可能产生的日照影响，或拟建、规划日照分析对象可能受到周边现状、拟建、规划的建筑的日照影响，采用经有关部门鉴定合格的日照分析软件进行分析，编制《日照影响分析报告》。以此作为城乡规划主管部门建设项目规划审批依据之一。

第二节 建筑间距控制

第三十一条 建筑工程含有日照分析对象或对周边日照分析对象产生影响的，除满足以下建筑间距控制要求外，同时必须满足建筑工程日照分析要求。

第三十二条 平行布置（见附图 A）的住宅建筑之间间距（见附图 B）要求：

1. 建筑高度不大于 27 米的住宅建筑之间间距：

建筑正面间距不得小于南侧建筑高度的 1.0 倍，且多层、中高层住宅建筑之间最小间距不得小于 12 米。

2. 建筑高度 27 米至 100 米（含 100 米）的住宅建筑之间间距：

建筑朝向为南北向时，最小间距不得小于 28 米；建筑朝向为东西向时，最小间距不得小于 20 米。

3. 建筑高度不大于 27 米与建筑高度 27 米至 100 米（含 100 米）的住宅建筑之间间距：

(1) 当较高建筑位于南侧时：建筑朝向为南北向时，最小间距不得小于 24 米；建筑朝向为东西向时，最小间距不得小于 15 米。

(2) 当较高建筑位于北侧时：建筑朝向为南北向时，按建筑高度不大于 27 米的住宅建筑之间间距控制，且最小间距不得小于 16 米；建筑朝向为东西向时，最小间距不得小于 15 米。

4. 低层住宅与相邻住宅建筑之间南北向最小间距不得小于 8 米，东西向最小间距不得小于 6 米。

第三十三条 垂直布置（见附图 A）的住宅建筑之间间距（见附图 B）要求：

1. 建筑高度不大于 27 米的住宅建筑之间间距：建筑最小间距不得小于 10 米。

2. 建筑高度 27 米至 100 米（含 100 米）的住宅建筑之间间距：建筑最小间距不得小于 18 米。

3. 建筑高度不大于 27 米的住宅建筑与建筑高度 27 米至 100 米（含 100 米）的住宅建筑之间间距：建筑最小间距不得小于 13 米。

4. 低层住宅与相邻住宅建筑之间最小间距不得小于 6 米。

5. 垂直布置时相邻建筑山墙投影重叠部分大于等于 16 米，视为平行布置。

第三十四条 超高层住宅建筑和其他住宅建筑之间的间距要求：

1. 超高层住宅建筑为遮挡建筑时，建筑间距按日照分析要求控制。

2. 超高层住宅建筑为被遮挡建筑时，建筑间距按遮挡建筑的高度在同型布置方式的控制要求执行。

第三十五条 住宅建筑无窗山墙（含一侧山墙无窗）之间的最小间距按消防间距要求控制，有窗山墙之间的最小间距必须符合以下规定：

1. 低层住宅与相邻住宅建筑之间，有窗山墙的间距不得小于 6 米。
2. 多层、中高层住宅建筑之间，有窗山墙的间距不得小于 9 米。
3. 高层住宅建筑之间，有窗山墙的间距不得小于 15 米。
4. 多层、中高层住宅与高层住宅建筑之间，有窗山墙的间距不得小于 12 米。

第三十六条 在满足日照要求的前提下，住宅与文教卫、老年人居住建筑之间的最小建筑间距按相对应的住宅建筑的最小间距要求的 1.1 倍控制。住宅与非住宅建筑（除文教卫、老年人居住建筑外）的最小建筑间距按相对应住宅建筑的最小间距要求的 0.9 倍控制。

第三十七条 非住宅建筑之间（除文教卫、老年人居住建筑外）的最小建筑间距按消防间距控制，同时必须满足消防及各专业规范要求。与文教卫、老年人居住建筑的最小建筑间距按相对应的住宅建筑的最小间距要求的 1.1 倍控制。

第三十八条 工业、仓储、公用设施建筑之间的间距按其工艺及消防、环保、卫生、安全、通风要求控制。

第三十九条 泉州古城、历史文化街区、历史风貌区内的建筑间距按照相关保护规划和城市设计的要求进行控制，或按历史肌理及产权现状进行控制。

第四十条 零星危房改造项目的建筑间距按现状控制。申请审批的城市既有住宅增设电梯的建筑间距，根据实际情况和相关要求进行控制，并应经公示，且没有相关利害关系人提出异议。

第四十一条 挡土墙、护坡与建筑的最小间距必须符合下列规定：

1. 高度大于 2 米小于 6 米的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不得小于 3 米，其下缘与同水平面建筑间的水平距离不得小于 2 米。
2. 高度大于等于 6 米的挡土墙和护坡，其上、下缘与同水平面建筑间的水平距离不得小于 6 米。

第三节 建筑退让控制

第四十二条 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、公路管理、交通安全、景观、环保等方面的要求外，应同时符合本节规定。

第四十三条 凡有经批准的控制性详细规划、专项规划或城市设计的地区，建筑退让按已批规划执行；历史风貌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。

第四十四条 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。建筑以距离用地红线的最近距离计算建筑退让距离。

第四十五条 建筑退让建设用地红线的距离必须符合以下规定：

1. 民用建筑主要朝向退让建设用地红线最小距离按表 7 控制。

次要朝向高层建筑退让建设用地红线最小距离为 9 米，多层建筑（含中高层住宅）为 6 米，低层建筑为 4 米，同时满足日照、消防及建筑施工安全等要求。如建设用地一侧为宽度 10 米以上绿化带，则该侧建筑退让绿化带最小距离统一按 7 米控制。

建筑主要朝向退让建设用地红线最小距离控制指标 表 7

建筑类型及高度	退让距离 (m)
低层住宅	6
低层非住宅建筑	5
多层、中高层住宅	9
多层非住宅建筑	8
54m 及以下的高层住宅	12
50m 及以下的高层非住宅建筑	10
大于 54m 的高层住宅	15
大于 50m 的高层非住宅建筑	12

注：建筑长宽比大于 1.2 时，较长一面为建筑主要朝向；建筑长宽比小于等于 1.2 时，两面均为建筑主要朝向。

2. 相邻地块尚未审批时，拟建项目的建筑退让建设用地红线距离不得小于建筑自身所产生的最大控制间距的一半，且不得小于上一条款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 7 中的非住宅建筑的最小退让距离控制。

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

5. 相邻建设用地相邻边界线完全重合的部分且建设用地归属同一建设单位的，则该建设用地相邻边界线的建筑退线可以不按上述规定执行，但仍需满足建筑间距的相关规定。

第四十六条 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超出用地红线。

第四十七条 临城市道路的围墙退让用地红线不得小于 1 米，且其基础不得超过用地红线范围。单独建设的门卫房建筑退让道路红线不得小于 2 米，退让用地红线不得小于 1 米。

第四十八条 建筑物地下部分退让的一般规定：

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

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

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

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

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

第四十九条 建筑退让道路红线最小距离应按表 8 控制, 编制城市设计的建筑退让道路红线按已批准的城市设计执行, 但不得低于表 8 的要求。

建筑退让道路红线最小距离控制指标 表 8

道路等级 退让距离(m)	红线宽度 ≥30m	红线宽度<30m
低层住宅	6	6
多层住宅	8	8
54m 及以下高层住宅	12	10
50m 及以下的高层非住宅建筑		
大于 54m 的高层住宅	15	12
大于 50m 的高层非住宅建筑		

第五十条 建筑退让城市道路红线的建筑退让空间宜作为城市公共空间的延伸。建筑退让空间范围内的地下室顶板标高设计应与周边室外地坪标高合理衔接。

第五十一条 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 10 米以上。

第五十二条 城市道路交叉口四周的建筑退让按相邻道路中较高等级道路的退让距离控制。

第五十三条 新建影剧院、游乐场、体育馆、大型商场等大量人流、车流集散的公共建筑(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。

第五十四条 沿城市道路两侧建筑的货运装卸平台后退道路红线不得小于 15 米。

第五十五条 与铁路运营无关的新建建筑退让最近一道铁路轨道中心线的距离, 高速铁路不少于 50 米, 铁路干线不少于 20 米, 铁路支线和专用线不少于 15 米。

第五十六条 城市规划建设用地范围内的高速公路沿线两侧建筑，退让高速公路隔离栅外缘或高架路段上部结构外边线不少于 50 米。

第五十七条 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. 骑楼宽度不宜小于 3 米且不大于 5 米，净高不宜小于 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，并应有防撞和安全措施。
3. 骑楼同时作为城市道路人行道的，应充分预留市政管道的敷设空间。

第四节 建筑高度与层高控制

第五十八条 建筑物的高度除必须符合城市空域保护、历史文化街区、历史风貌区和风景名胜资源保护以及建筑间距、城市景观等方面的要求外，必须同时符合本章的规定。

第五十九条 各城市特殊地区内建筑高度应依据已批准的城市设计、专项规划、修建性详细规划控制，其他区域内建筑高度应依据已批准的详细规划或城市设计中高度要求控制。

第六十条 在文物古迹和历史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建筑保护的有关规定，并必须按保护规划执行。

第六十一条 在有净空高度限制的机场、气象台、电台和其他无线电通讯（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。

第六十二条 住宅建筑标准层层高不应小于 2.8 米，且不宜大于 3.3 米。住宅建筑入口层公共部分的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等空间层高在设计时不受本条款限制。

第六十三条 办公建筑的主体建筑标准层层高宜在 3.4~4.5 米。建筑公共部分的门厅、大堂、中庭、采光厅、会议室等有特殊功能需求的建筑空间层高按相关规范控制。

第六十四条 酒店建筑的标准层（客房）层高宜在3.0~4.5米，同时满足酒店星级标准的设计要求。大堂、中庭、采光厅、会议室、餐厅及配套活动场所的层高按相关规范控制。

第六十五条 可分割出售店面层高不宜超过4.5米，且建筑设计应同时满足消防的相关要求。整体经营大型商场（电影院、音乐厅、剧院等特殊演艺功能空间除外）标准层层高不宜超过6米，因商场经营特殊需要，确实需要单层层高超过6米的，其在计算容积率时该层建筑面积的计算值经组织专项论证后确定。

第六十六条 工业建筑、物流仓储建筑层高不得超过8米，工业用地中的非生产性建筑应按本规定中的相应建筑类型控制层高。经产业主管部门认定的属于特殊工艺流程需要的工业建筑层高可不受本条款限制。

第五节 停车设施及物业管理用房配建

第六十七条 建设项目必须配建与其规模相应的机动车停车场（库）和非机动车停车场（库），配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质。停车场（库）配建标准不得低于表9的规定。鼓励地下停车，并应符合相关专业规范。住宅建设项目应将停车位中10%作为小区公共停车位不得出售，并宜在地面设置。

建设项目停车泊位设置指标规定 表9

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

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

- 注：1. 本表要求配建停车位均为标准小车位。停车场的用地面积：小型汽车按每车位 25 平方米计算，自行车按每车位 1.5 平方米计算；停车库的建筑面积：小型汽车按每车位 35 平方米计算，自行车按每车位 1.8 平方米计算。
2. 表中住宅一般指商品房和安置房，经济适用房、廉租房的停车设施配建标准每户可减少 0.1 至 0.2 车位。
3. 如配建的停车位无法达到招拍挂设置要求或技术规定标准，原则上要求在地块内必须充分利用地下做三层以上地下停车库，或专项论证。
4. 立体机械停车库四周不得有围墙围合，其间距按车库高度的 0.8 倍控制；地下车库预留机械停车空间的，该部分车位应集中设置并加大车位前通道宽度，预留机械停车进出库空间。
5. 除住宅项目外，位于轨道站点出入口周边 100 米内的建设项目，按配建指标表折减 50%，位于轨道站点出入口周边 100~400 米内的建设项目，按配建指标表折减 30%。

6. 建设项目用地周边 200 米范围内布置有城市公共自行车租赁点的，项目非机动车位的配建标准可按照配建指标表的 60% 控制。
7. 满足交通影响评价启动阈值的建筑，可根据相关要求，通过交通影响评价确定停车位配建指标。

第六十八条 建设单位应当按照规定配置相应的物业管理用房。配置要求为：建筑面积 10 万平方米以下的小区，按照不少于总建筑面积 4‰，但最小不少于 50 平方米，且不大于总建筑面积 6‰ 配置；建筑面积超过 10 万平方米的，超过部分按照 2‰ 且不大于 4‰ 配置。

第六十九条 利用地下室、半地下室作为商业用房，应按地面商业相应配套要求进行配建。

第六节 交通影响评价

第七十条 符合下列条件之一的建设项目，应在建设项目方案报批前进行交通影响评价：

1. 古城区建筑面积大于等于 3 万平方米的住宅类项目及建筑面积大于等于 1 万平方米的商业、服务、办公类项目。
2. 古城区以外建筑面积大于等于 5 万平方米的住宅类项目及建筑面积大于等于 3 万平方米的商业、服务、办公类项目。
3. 新增配建机动车停车泊位 100 个及以上的场馆、园林和医疗类建设项目。
4. 交通生成量大的交通类建设项目。
5. 单独报建的学校类建设项目。
6. 城乡规划主管部门认为需要进行交通影响评价的建设项目。

第四章 建筑环境景观规划管理

第一节 景观廊道、界面控制

第七十一条 本规定中景观廊道指的是由城市自然河道、生态廊道、城市主要道路、景观性道路、步行街、景观视线走廊等自然和人工所形成的实体廊道和视线廊道；界面指的是围合廊道空间、广场、公园、生态湿地等公共开放空间以及滨水、沿山建（构）筑物界面。属于以上所界定界面的新建、改建、扩建的建筑工程应按照以下规定执行。

第七十二条 新建、改建、扩建的建筑工程应当符合城市道路和广场等公共开放空间以及滨水、沿山建（构）筑物的界面设计要求，临城市道路或广场等公共开放空间的立面应当为主要立面，立面造型和屋顶应当重点设计，与城市街道和广场景观相协调，不得设置影响城市景观的附着物。

第七十三条 沿城市主要道路两侧的建筑，应当注重整体建筑界面的完整性和连续性；沿河道两岸及沿海的滨水建筑，应当保持景观廊道的通透性，以及建筑的层次感和富有变化的整体天际线形态；沿综合公园和专类公园周边的建（构）筑物，还应当符合城市设计要求，且不影响公园景观。

第七十四条 在景观视廊的空间范围内不应有建筑或严重遮挡视线的构筑物。新建、改建、扩建的建筑工程应根据建设项目规模、沿山和滨水面用地面宽等的现状条件及景观点位置，选择观景视点、设置开放空间和景观视廊。

第七十五条 新建、改建、扩建的建筑工程应根据建设项目规模、沿山和滨水用地情况及公众的可达性和认知度等现状条件，对用地内的观景点与作为背景的山体、水域所形成的景观视廊予以保护。

第七十六条 城市高架桥、轻轨道路、高速公路经过住宅建筑等噪声敏感建筑物集中区应当设置隔音设施。城市高架桥应考虑桥下空间的绿化设计及高架桥桥体和护栏的立体绿化设计。

第二节 建筑形体与空间尺度控制

第七十七条 从高层区到低层边缘区应采取合理的建筑高度轮廓级差，并与周边环境共同形成和谐的空间尺度关系。

第七十八条 城市公共开放空间围合性尺度应符合以下规定：

1. 街道空间，其围合界面建筑物高度与街道宽度（包括建筑后退红线距离）的高宽比值宜控制在 $1:1 \sim 1:1.25$ 。

2. 广场等公共开放空间，其围合界面建筑物高度与广场宽度（包括建筑后退红线距离）的高宽比值宜控制在 $1:2.5 \sim 1:4$ 。

第七十九条 街道空间裙楼尺度控制应符合以下规定：

1. 街道宽度小于 30 米（包括建筑退让距离），且主体建筑高度大于 45 米，其相对应裙楼高度宜为 $12 \sim 15$ 米，并应同时满足沿街建筑高度与退让控制要求，以及建筑高度与面宽控制要求。

2. 街道宽度等于或大于 30 米（包括建筑退让距离），且主体建筑高度大于 60 米，其相对应裙楼高度宜大于 16 米，且不宜设置沿街小型店面，并应同时满足沿街建筑高度与退让控制要求，以及建筑高度与面宽控制要求。

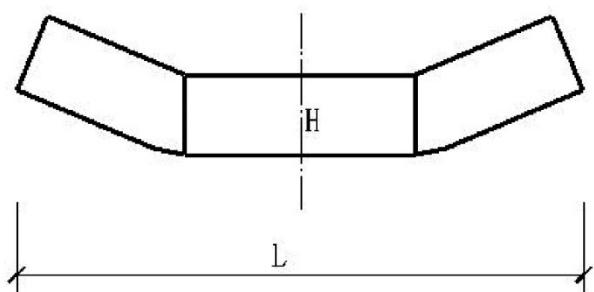
第三节 建筑高度与面宽控制

第八十条 在重要的城市景观环境地区周围及沿街两侧新建、改建、扩建的建筑工程应满足城市设计的高度控制要求。

第八十一条 沿街住宅建筑面宽宜符合以下规定：

1. 建筑高度小于等于 27 米，如平行道路布置，其与道路垂直投影的最大连续面宽不宜大于 80 米。

2. 建筑高度大于 27 米，且小于等于 54 米，如平行道路布置，其与道路垂直投影的最大连续面宽不大于 70 米。



1. H 为建筑最高部分
3. $27 < H \leq 54$ 米, $L \leq 70$ 米

2. $H \leq 27$ 米, $L \leq 80$ 米
4. $H > 54$ 米, $L \leq 60$ 米

3. 建筑高度大于 54 米，如平行道路布置，其与道路垂直投影的最大连续面宽不大于 60 米。

4. 不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续面宽的投影上限值按较高的建筑高度执行。

第八十二条 滨水塔楼的最大面宽宜控制在 60 米以内；滨水面建筑总面宽与滨水面用地面宽比值宜控制在 50%~60%，并且该控制与塔楼最大面宽的控制及建筑高度与面宽的控制要求同时生效。

第八十三条 新建住宅、写字楼等塔楼建筑高宽比应按以下规定执行：

1. 主体建筑高度大于 100 米，且小于等于 150 米的，高宽比一般不小于 3.2:1，宽厚比一般不大于 1.3:1。

2. 主体建筑高度大于 60 米，且小于等于 100 米的，高宽比一般不小于 3.0:1，宽厚比一般不大于 1.3:1。

第四节 建筑风格与建筑环境、色彩控制

第八十四条 在泉州市中心城区范围内新建、改建、扩建的建筑工程，其建筑立面设计应符合已确定的详细规划和城市设计中城市空间环境景观的要求，并按本章有关规定执行。

重要或大型公共建筑、超高层建筑、临近城市重要景观面建筑的建筑方案或项目修建性详细规划报城乡规划主管部门审批时，宜将项目周边 200 米范围内的现状建筑及已批项目建筑纳入，并建立整体三维空间模型，提供不同角度的模型分析、效果图作为规划审批依据。建筑立面及色彩宜进行多方案比较，注意与相邻空间环境的协调。

第八十五条 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。

第八十六条 居住建筑景观应符合以下要求：

1. 沿街居住建筑连续展开长度按照第八十一条规定执行。滨水、临景观山体和紧邻城市重要开敞空间的居住建筑最大连续面宽不宜大于 60 米。

2. 建筑高度 50 米以下及山体周边的居住建筑一般应采用坡屋顶形式。
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。
6. 10 层及 10 层以上居住建筑、单元式办公不得在外墙或阳台外设置花池。
10 层以下居住建筑、单元式办公在外墙或阳台外设置花池时, 花池的底板标高应高于室内地坪或阳台地坪标高 0.6 米以上, 且花池宽度不得大于 0.6 米, 花池放置花盆处及建筑底部须采取防坠落措施。如超出上述规定设置花池的, 须专项认证。

第八十七条 城市道路两侧建筑景观应符合以下要求:

1. 沿街的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、滨水、临景观山体和城市重要开敞空间的居住建筑阳台应封闭设计或半封闭设计。
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. 公共管理与公共服务设施建设项目临城市道路一侧一般不设置围墙, 确需修建围墙的建设项目应按通透式围栏设计, 围栏临道路一侧应退让道路红线 1 米以上形成连续绿化带, 围栏高度不宜大于 1.6 米。

监狱、看守所、油库、煤气罐站等有特殊要求的建设项目, 应修建封闭式围墙, 围墙临道路一侧必须退让道路红线 2 米以上形成连续绿化带。

5. 建筑面上的附属设施应统一美化处理。沿街建筑立面的雨水管、空调室外机、空调滴水管、广告牌等其他构造物应统一设计，统一施工，其中各类沿街排水管应暗装，如需设置屋顶水箱等外露建（构）筑物时，应进行建筑形式处理，不得直接外露，并与建筑立面相协调。建筑物临城市道路的窗、阳台、走廊等不得设置显形防盗网，如需设置须设在玻璃窗内。

6. 城市主要道路两旁的建筑物，其太阳能设施、锅炉房、冷却塔、烟囱、垃圾道不得临街布置。景观建设不得影响第三者的合理生活环境，设计中应特别注意光污染和热污染。

第八十八条 古城历史风貌区宜保持原有城市肌理、路网格局和街道空间尺度。古城历史风貌区内翻建、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、尽量不改变现状的原则进行保护。

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、管线及阳台、雨篷等突出建筑外墙面的建筑连接部分均不得超越规划道路红线。

第八十九条 文物古迹和历史建筑及周边环境的修缮改造应符合相关保护规定。

第九十条 在泉州中心城区内新建、改建、扩建的建筑工程，其建筑物外墙面不宜将柠檬黄色、绿色、蓝色、紫色等色彩作为大面积外墙主色调使用；建筑物屋顶不宜采用蓝色系列，采用坡屋顶形式的，宜使用红色系列色彩；同时在项目规划设计时应有色彩设计专篇，对重点控制区应单独编制“色彩设计专项规划”。

第九十一条 在古城风貌建设控制区范围内，新建建筑色彩应以泉州地方建筑砖红色为主色调，浅白花岗岩石色为辅，建筑墙面鼓励做“出砖入石”效果，

建筑第五立面应尽量采用全坡屋顶，屋顶铺砌材料采用红色陶瓦，外墙红色部分宜采用清水砖砌筑，浅色部分宜采用白石等泉州传统建筑材料，应加强对建筑物的墙面划分，窗套、栏杆、檐口等细部构造设计。清源山风景名胜区内建筑控制要求按照风景名胜区相关规划执行。

第九十二条 古城以外城市区域的新建建筑在建筑设计上，应处理好细部和整体的关系，适当采用传统建筑元素与色彩。

第九十三条 广告设置应符合省、市有关规定要求。户外独立式广告应编制专项规划，其他类型广告设施应与周围景观协调，整洁美观，保证安全，并应符合以下规定：

1. 住宅建筑不得设置广告设施。
2. 城市纪念性建筑、文物保护单位的保护范围内，不得设置商业性广告。
3. 高层建筑消防登高面操作场地所对应的外墙供消防救援人员进入的窗口、排烟窗上严禁设置广告构造物。
4. 主要商业街道两侧的广告设施等应统一规划、设置。
5. 需要设置广告的建设项目在建筑工程方案报批时应提供广告设施位置及尺度大小。
6. 垂直于建筑物外墙的广告设施，其底部离室外地面的净高不得低于3米，如占用车行道的，净空高度不得低于5米；广告设施外挑距离不得超过1.5米。
7. 新建建筑物在进行建设时应充分考虑广告、标志物等设置的位置、形式、灯光照明等，并应在方案图中示出。
8. 在已建建筑物立面及屋顶上设置广告设施的，不得破坏原有的建筑造型，建筑物楼名标识附属设置在墙面上。

第九十四条 城市雕塑的设计、审批、建设应符合《福建省城市雕塑管理办法》。建筑小品应内容健康、造型优美，其设计应考虑设置环境的人文景观、自然景观和尺度、色彩、质感等因素。

第五章 市政工程设施规划管理

第一节 城市道路与交通

第九十五条 城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四级。城市道路的机动车车道宽度，快速路宜按3.5~3.75米设置，主、次干路宜按3.25~3.5米设置。渠化交叉口进口车道宽度一般为2.8~3.25米，出口车道宽度不应小于路段车道宽度，一般为3.25~3.5米。

第九十六条 在立交道路口、桥梁的坡道两端以及隧道进出口50米范围内不应设置平面交叉口。

第九十七条 城市新建主、次干路平面交叉口应根据车流量、流向设展宽段并增加车道数，进出口道应拓宽3.5米以上，进出口道红线展宽段长度、展宽渐变段长度应严格按照《城市道路交叉口规划规范》（GB50647）的相关规定执行。

第九十八条 平面交叉口路缘石半径一般按以下要求控制：主干路10~15米，次干路8~10米，支路5~8米。

第九十九条 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. 建设项目宜只开设一个机动车道出入口（消防专用道除外）；当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，并宜远离交叉口；临快速路、主干路的建设项目不宜直接在主车道上设置出入口；相邻建设用地宜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，原则不应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、支路上不宜小于30米（自外侧缘石曲线末端起）。如有特殊地块满足不了上述规定要求，则应通过组织交通影响分析，在将交通影响降低到最小的情况下方可设置。

第一百条 公共停车场的布局应符合“小型、分散、就近服务”的原则。鼓励采用地下、地上多层停车楼、机械停车库等多种方式。

第一百零一条 公共停车场（库）的设置应符合下列规定：

1. 公共停车场（库）的选址应符合泉州市停车场布局规划要求。
2. 公共停车场（库）宜设置一定比例的无障碍停车位。
3. 停车场（库）出入口宜设置在次干路和支路上，如需设在主干道上，则应设专用平行辅道与主干路相连。
4. 出入口设置符合行车视距的要求，并应右转组织出入交通。
5. 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第九十九条的要求。
6. 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。
7. 地面停车场出口净宽单车道不小于 5 米，双车道不小于 7 米。

第一百零二条 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。

第一百零三条 公交专用道设置应符合下列规定：

1. 主、次干路每条车道交通量大于每小时 500 标准车及公交车辆大于每小时 90 辆时，宜设置公交专用道。
2. 公交专用道宜设置在内侧车道上，在临道路交叉口时，可结合公交交通组织进行适当调整。
3. 公交专用道车道宽度不应小于 3.5 米。
4. 公交专用道在平交路口宜连续设置，应优先通过交叉口。

第一百零四条 公交场站选址应符合相关专项规划。居住人口达到 2~3 万规模或就业岗位达到 5~6 万个规模的区域应设置公交首末站。公交首末站配建标准宜按表 10 控制。公交枢纽站用地面积按 8000~15000 平方米控制。

公交首末站配建标准 表 10

类别	场地面积 (m ²)	线路数 (个)	站房用地面积 (m ²)	公交车停车位 (个)	的士停车位 (个)
小型	1000~2400	1~2	50~100	3~10	1~2
中型	2400~4000	3~4	100~200	10~25	2~4
大型	≥4000	≥5	≥200	≥25	≥5

第一百零五条 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，绿化植物应控制高度，宜选择低矮灌木或不遮挡路灯、交通标志的乔木。
2. 道路绿化与市政公用设施及地下管线的相互位置应统筹安排，既要保证树木有必要的立地条件与生长空间，又要保证市政公用设施与地下管线有合理的位置。
3. 道路立交、道路两侧绿化带及中分带宜采取低冲击模式。

第一百零六条 行人过街设施应根据过街行人和机动车流量合理布置，同时应与公交车站、居住社区、轨道交通车站、商业大楼等行人流量较大节点相衔接。

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

第一百零七条 行人二次过街宜设置安全岛，安全岛宽度不应小于 1.5 米，其设置应符合下列规定：

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

第一百零八条 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。
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。

第一百零九条 城市自行车系统应符合下列规定：

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

2. 单独设置的自行车车道宽度单向不应小于 1.5 米，城市道路横断面设置的自行车车道宽度单向不应小于 2.5 米。

3. 公交车站、轨道交通车站、公共交通枢纽，应根据换乘需求就近设置足够、方便的自行车停车设施。

第一百一十条 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。城市中心城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。

第一百一十一条 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）、地下管线检查井盖等应统筹安排，不得影响步行交通和非机动车交通安全。

第二节 城市水源保护与给水工程

第一百一十二条 具有城市供水水源功能的水库、河流必须严守生态保护红线，并严格执行《泉州市地表水环境功能区类别划分方案》的有关规定。在饮用水水源一级保护区内禁止新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；在饮用水水源二级保护区内禁止新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；不得向城市供水水源的保护水体内排放生活污水、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。

第一百一十三条 在城市水源引水渠道和输水干管两侧必须严格保护，加强绿化，新建、改建和扩建建筑工程应符合下列规定：两侧的建（构）筑物外壁至南、北高干渠保护围墙（网）的距离不宜小于 50 米（小于 50 米范围内的建设项目应符合《泉州市人民政府关于北渠水源管理保护的通告》等相关规定有关要求，并按程序向南、北渠管理部门报批）；距离城市其他长距离密闭输水干管两侧不得小于 10 米。

第一百一十四条 城市输水干管原则不得少于两条，配水管网宜为环状管网。枝状管网供水区域内不允许间断供水的，用户应当设置安全水池。

第一百一十五条 城市自来水厂生产区、单独设立的供水泵站或清水池，其外围的绿化带宽度不得小于 10 米，30 米范围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。

第一百一十六条 给水管网系统应根据城市规划和建设情况统一布置，分期实施。管道按远期用水量规划设计。

1. 市政道路上的给水管应设预留口，预留口间距宜按 120 米控制，预留口管径宜采用 150~200 毫米；若沿线用地已开发建设的，可根据项目规模、位置合理预留管径和管位。

2. 市政道路应按要求设置市政消火栓，市政消火栓间距不应大于 120 米，当道路宽度超过 60 米时，宜在道路两边预留给水管、交叉设置市政消火栓。有消防给水任务的管道最小管径不应小于 100 毫米。

第三节 城市排水工程

第一百一十七条 优先建设城市污水收集排放系统，提高城市污水处理水平。

第一百一十八条 排水管渠系统应根据城市规划和建设情况统一布置，分期实施。排水管渠应按远期水量规划设计。

第一百一十九条 市政道路上的排水管道要设预留口，预留口间距宜按90~120米控制。污水管预留口管径不宜小于300毫米，雨水管预留口管径不宜小于400毫米。

第一百二十条 城市污水处理厂应考虑三级或深度处理和污泥处理用地，并适当预留不可预期建设用地。

第四节 城市供电工程

第一百二十一条 城市各电压等级变电站选址应尽量靠近负荷中心，避开易燃、易爆区、严重盐雾区及大气严重污秽区，并应注意对军事、民航及其他重要通信设施的相互影响和协调。

第一百二十二条 城市变电站宜采用户内或半户外交式结构；城市中心区110千伏变电站、220千伏变电站宜采用户内式结构；用地紧张或景观有特殊要求时，变电站可与其他建筑合建。

第一百二十三条 城市中心区已建成或规划建设地下综合管廊或已建成电力专用电缆管沟的路段新建电力线路原则上应采用电缆敷设；城区内新建110千伏及以下电力线路（除物流、仓储、工业区外）宜采用电缆敷设；城市中心区及景观有特殊要求的地段220千伏电力线路宜采用电缆敷设。

第一百二十四条 采用架空线形式建设电力线路时，应根据城市道路系统和城市地形、地貌特点，沿道路、河渠、绿化带或山体架设，应减少同道路、河流、铁路等的交叉。沿城市道路新建电力架空线时，应采用紧凑、占地较少的塔型。

第一百二十五条 在电力线路保护范围内不得新建、改建和扩建影响电力设施安全运行的建筑物及构筑物，若确需建设应征求电力部门同意。架空电力线路保护区是指导线边线向外侧水平延伸并垂直于地面所形成的两平行面内的区域。一般情况下，城市各级电压的架空线路导线边线每侧向外延伸的距离按表 11 控制。

架空线导线边线外侧延伸距离 表 11

电压等级(Kv)	10	35	110	220	500
导线边线外侧延伸距离(m)	5	10	10	15	20

注：用地紧张地区架空电力线路保护区可略小于上述规定，但线路导线边线与建（构）筑物之间的距离在最大计算风偏情况下应满足《城市电力规划规范》（GB50293）相关规定。

第一百二十六条 架空电力线路与铁路、道路、河流等交叉或靠近时的最小垂直距离及最小水平距离，应符合国家及省相关的规范、规定。

第一百二十七条 不同电压等级的架空电力线路与机场导航台、定向台的防护距离必须符合表 12 的要求。

架空电力线路防护距离 表 12

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	1500	700
发电厂和有高频设备的单位	2000	2000

第一百二十八条 架空电力线路与甲类火灾危险性的生产厂房、甲类物品库房、易燃易爆材料堆场以及易燃易爆液（气）体贮罐区的距离不应小于杆塔高度的 1.5 倍，与散发可燃性气体的甲类生产厂房的间距不得小于 30 米。

第五节 通信工程

第一百二十九条 通信机楼应能够提供固定电话、数据通信及移动通信等综合服务，通信机楼布局应由专项规划确定，用地规模应按表 13 控制。

通信设施建设用地指标 表 13

等 级	用 地 面 积 (m ²)	建 筑 面 积 (m ²)
核心枢纽通信机楼	5000~10000	7000~10000
县、区级通信机楼	5000~8000	6000~8000
一般机楼	3000~5000	4000~6000
市级邮政局	5000~8000	8000~15000
邮政分局、县级邮政局	3000~5000	4000~8000
市级广电中心	8000~15000	15000~20000
区级本地前端、县城广电中心	4000~8000	4000~6000

第一百三十条 邮政局所设置应满足《邮政普遍服务标准》的要求，邮政局（分局）用地规模应按表 13 控制。城市邮政支局、邮政所宜结合公建、居住等用地采用附建式建设，设于建筑地面一层；县城邮政支局根据实际情况宜单独占地建设。

第一百三十一条 城市广播电视台中心、本地前端用地规模应按表 13 控制。

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

第一百三十二条 通信管道敷设应符合下列要求：

1. 各种通信线路（含广电线路）应采用埋管敷设方式。
2. 通信管道所需管孔（含横穿）应配合道路同步建设。
3. 通信管孔数量，除应满足各通信终端用户需要外，尚应预留 2~3 孔作为备用管孔（由政府财政投资），最少孔数不宜少于 6 孔。

第一百三十三条 城区内原则上不再新增微波通信设施作为主要通信手段，现有微波通信应逐步采用光纤通信进行替代，对于特别重要且必须保留使用的微波通信设施，应保证其通道不受阻挡。

第一百三十四条 城市道路、公路、铁路等通行隧道内应预留通信管道以及通信设施的安装位置，实现手机信号及广播信号的覆盖。隧道外通信设施应设于隧道管理用房内；无管理用房时，可采用箱式设备设于隧道附近，并应与景观相协调。

第一百三十五条 具有人防功能的地下空间及隧道内应预留通信管道以及通信设施的安装位置，实现手机信号覆盖以及广播、电视信号的接入。

第六节 燃气工程

第一百三十六条 按照《城镇燃气规划规范》（GB/T 51098）的相关要求，III级瓶装供应站的用地面积应小于300平方米，II级瓶装供应站的用地面积为300~400平方米，I级瓶装供应站的用地面积为400~650平方米。

第一百三十七条 市区市政燃气管网系统宜采用中压一级系统。

第一百三十八条 城市燃气管网的布置应符合下列规定：

1. 地下燃气管道不得从建筑物和大型构筑物（不包括架空的建筑物和大型构筑物）的下面穿越，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. 大于4.0兆帕的燃气主干管网应布置在市区外缘，避开居民点。
3. 随桥梁跨越河流的燃气管道，其管道的输送压力不应大于0.4兆帕，且应采取保护措施。
4. 燃气管道宜垂直穿越铁路、高速公路和城市主干路。燃气管道穿越铁路、高速公路时应加套管或其他防护措施；穿越城市主要干道时应敷设在套管或管沟内。

第一百三十九条 设计压力大于1.6兆帕、小于等于4.0兆帕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》（GB50028）的规定。

第一百四十条 原油管、成品油管、液态液化石油气管、长距离输气管、城市高压燃气管、氢气管等高危油气管线、设施，以及中高压城镇燃气储配、调压设施的项目建设应进行风险评估，做好安全防范措施，并符合相关法规、规范要求。

第一百四十一条 城市燃气储罐区的布置应符合下列规定：

1. 在所在地区全年最小频率风向的上风侧。
2. 储罐外壁与区内、外建（构）筑物的安全间距应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》（GB50016）、《城镇燃气设计规范》（GB50028）和《液化石油气供应工程设计规范》（GB51142）的规定。

第一百四十二条 天然气门站应布置在市区的边缘或郊区，与周边建（构）筑物的安全间距应符合现行《城镇燃气设计规范》（GB50028）的规定。门站的用地应按规划统筹安排。门站的消防设施和防火间距应符合现行《建筑设计防火规范》（GB50016）的有关规定。

第一百四十三条 调压站（含调压柜）与其他建（构）筑物的水平净距应符合国家规定。

第七节 城市工程管线综合及综合管廊建设

第一百四十四条 城市道路下的各种工程管线应与城市道路的新建或改造工程同步设计、同步施工、同步验收。原则上新建或改建的城市道路五年内不应破路埋管，沥青路面十年内不应破路埋管。

第一百四十五条 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。

第一百四十六条 综合管廊建设应以综合管廊规划为依据。管廊建设区域为高强度开发和管线密集地区，主要是：

1. 城市中心区、商业中心、城市地下空间高强度成片集中开发区、重要广场，高铁、机场、港口等重大基础设施所在区域。
2. 交通流量大、地下管线密集的城市主要道路以及景观道路。

3. 配合轨道交通、地下道路、城市地下综合体等建设工程地段和其他不宜开挖路面的路段等。

第一百四十七条 综合管廊穿越河道时应该选择在河床稳定河段，最小覆土深度应按不妨碍河道的整治和综合管廊的安全运行的原则，并符合以下规定：

1. 在一至五级航道下面敷设，顶部高程应在现有航道或远期规划航道底设计高程 2 米以下。

2. 在六、七级航道下面敷设，顶部高程应在远期规划航道底设计高程 1 米以下。

3. 在其他河道下面敷设时，顶部高程应在远期规划航道底设计高程 1 米以下。

第一百四十八条 综合管廊与相邻地下管线及地下构筑物的最小净距应根据地质条件和相邻构筑物性质确定，且不得小于表 14 规定的数值。

综合管廊与相邻地下构筑物的最小净距 表 14

相邻情况	施工办法	明挖施工	非开挖施工
综合管廊与地下构筑物水平间距		1.0m	不小于综合管廊外径
综合管廊与地下管线水平间距		1.0m	不小于综合管廊外径
综合管廊与地下管线交叉穿越间距		0.5m	1.0m

第一百四十九条 天然气管道应在独立舱室内，含天然气管道的综合管廊不应与其他建（构）筑物合建。

第一百五十条 工程管线在城市道路下面的埋设位置宜在人行道或非机动车道下面。给水及燃气管道宜优先布置在人行道；当在人行道或非机动车道下埋设工程管线有困难时，可将雨、污水管道等埋设在机动车道下，城市快速路和主干路的快车道下不宜埋设工程管线。

第一百五十一条 工程管线在城市道路下面的敷设位置应相对固定，其主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，也不宜从一个管位转到另一个管位。

第一百五十二条 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、给水配水、燃气输气、给水输水、雨水排水、污水排水。管线的平面布置可根据道路管线的具体情况进行适当调整。

第一百五十三条 当电力、电信、燃气管线只在道路一侧布置时,电力管线宜布置在东、北侧,电信、燃气管线宜布置在西、南侧。

第一百五十四条 红线宽度不小于30米的道路宜两侧同时布置给水和燃气管道;红线宽度不小于40米的道路宜两侧同时布置排水管线。

第一百五十五条 红线宽度不小于15米的新建道路宜每隔150~200米预留一条横穿道路的工程管线综合管沟。

第一百五十六条 在城市道路下性质相同的多种管线应同沟敷设,有条件的可建设城市管线综合廊道,尽量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,原则采用同沟同井。

第一百五十七条 地下管线工程的建设在规划上交叉的,应按照下列规定处理:

1. 压力管线避让重力管线。
2. 可弯曲管线避让不易弯曲管线。
3. 分支管线避让主干管线。
4. 小管径管线避让大管径管线。
5. 技术要求低的管线避让技术要求高的管线。
6. 相对次要管线避让相对主要管线。
7. 临时性管线避让永久性管线。

第八节 建筑工程公用配套设施

第一百五十八条 新建、改建、扩建建筑工程时,各种公用配套设施(如开闭所、变电室、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。

第一百五十九条 建设工程方案设计文件中有关公用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) 外部公用设施现状分析。
- (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) 公用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) 公用设施现状图。
- (2) 道路竖向与交通组织图。
- (3) 公用配套设施方案图。
- (4) 管线综合设计图。

第一百六十条 建筑工程配套的附属设施（如开闭所、变电室、通信交接箱、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，原则不得占用建筑退让道路空间。

第一百六十一条 相邻地块的建设项目，鼓励共建消防通道、出入口、开闭所、电站（室）、消防水池、泵房、消火栓和地下管线等公用设施。共建的公用设施必须与先建的建筑工程同时设计、同时施工、同时验收。

第一百六十二条 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所、开闭所等公用配套设施时，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，并应满足公用配套设施对建筑的有关要求。

第一百六十三条 城市 10 千伏开闭所、环网站和公共电站（室）设置应符合下列规定：

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

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

3. 建设变电站房、备用发电机用房应当设置防水排涝设施，确保供电安全。防灾救灾、交通指挥、调度中心、行政办公、通信枢纽、广播电视、气象、金融、计算机信息、生命线工程等重要建筑、室外标高低于城市防涝用地高程或当地历史最高洪水位的新建住宅小区以及位于低洼易涝地带建筑的变电站房、备用发电机用房，新建的应当设置在地面一层及以上的位置，已建的应当逐步迁移至地面。

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

第一百六十四条 新建住宅配建停车位应 100% 建设充电桩、充电枪等充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%。

第一百六十五条 通信机房（或 OLT 机房）设置应参照《住宅小区通信配套设施建设标准》（DBJ13-105）及《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB50846）执行，机房建筑面积不宜超过 60 平方米，宜设于建筑地面一层。

第一百六十六条 片区有线通信、移动通信、有线电视网络宜合并建设片区汇聚机房，总建筑面积 200~300 平方米。住宅小区根据需要设置通信设备间和有线电视小区机房，设备间需建筑面积 10~15 平方米、有线电视小区机房需建筑面积宜 10~15 平方米，二者可合并建设。

第一百六十七条 城市公用移动通信基站建设应统一规划，基站机房、基站天面及室内分布系统应由多家营运商共建共享。城市道路、广场、绿地等区域新建基站时，可采用景观杆式或结合路灯杆、监控杆、道路指示牌、广告牌等建设。

第一百六十八条 配建有地下停车场、地下广场、地下商场等地下空间的建设项目建设应做好排水防涝论证,地下空间入口宜高于周边市政道路人行道 30 厘米及以上,挡水设施应能抵御 50 年一遇暴雨。

第九节 城市环卫设施

第一百六十九条 在城市规划区内进行各项建设,应按《环境卫生设施设置标准》(CJJ27)设置环卫设施。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,其他城市用地也应按需求设置相应等级和数量的公共厕所。

第一百七十条 城市街道应按步行 10~15 分钟距离要求设置公共厕所;建成区道路如设置独立式公共厕所所有困难时,可设置附建式公共厕所。

第一百七十二条 新建独立式公共厕所的建筑面积原则不得少于 100 平方米。独立式公共厕所应按照《城市公共厕所设计标准》(CJJ14)设计和建造,并与周边建筑相协调。

第一百七十二条 生活垃圾转运站应设置在交通方便且易安排清运线路的地方。转运站应采用封闭的建筑形式,并符合有关专业规范的要求。

第一百七十三条 垃圾转运站设置标准应按《环境卫生设施设置标准》(CJJ27)执行,小型转运站每 2~3 平方公里设置一座,用地面积不宜小于 800 平方米,可与公厕、环卫工人作息站(道班房)或停车场合建。

第十节 城市地下空间开发导则

第一百七十四条 由于地下空间开发利用的不可逆转性,地下项目的建设应在地下空间综合利用规划指导下有序进行,并与地上空间的开发相结合,保证功能与空间的连续性、已建设施的安全性以及新旧设施的兼容性。

地下空间具有独特的抗震、抗风、抗爆及防化等防御功能,是建设人防及防灾工程的优先选择。地下项目的建设应符合城市人防及防灾规划、规范要求,兼顾平战双重功能。地铁和地下商业街等主要地下通道宜通过人口密集区并连通重要的人防工程设施。

第一百七十五条 城市地下空间利用应坚持以下原则：

1. 分层分区利用原则，包含两方面含义：一是将不同功能或相互关联较少的设施置于不同的竖向层次和区域；二是根据城市不同时期对地下空间利用的不同需求，将开发重点控制在不同的竖向层次。

城市地下空间应坚持人、物分离，由上至下的竖向分层次序为：有分配（接纳）功能的市政管线层；人员活动频繁的空间层（商业、娱乐、轨道交通人员集散层和人行地道等）；少人或无人的物用空间层（存车、储物、物流及设备等）。

2. 综合利用原则：将同一地区地上地下空间的多种功能综合考虑，整体开发，有利于土地价值的充分体现。例如，将地铁线站位选择在土地使用或商业发展上有潜力的区域，使彼此客流相互利用，既可以带动该地区土地的升值，又有利于增加地铁车站的客流量，促进二者的共同发展。

3. 公共优先原则：作为地面空间的延伸资源，地下空间的利用应优先满足公共利益需要，如安排必要的市政基础设施、公共交通设施和服务设施等项目。

4. 分期建设原则：地下空间开发应当在长期规划的基础上有重点地分期实施，优先考虑有效地解决近期突出的城市问题，如交通设施、市政基础设施、公共设施等项目的安排。根据土地价值、使用功能及建设条件等因素划分不同的区域和时期进行开发。

第一百七十六条 地下空间不应建设住宅、敬老院、托幼儿园、学校、医院病房等项目。

第六章 城市防灾与公共安全

第一节 防灾系统设置

第一百七十七条 设置市级与区级两级防灾指挥中心,针对不同的灾害情况制定具体的分工、协调与指导预案。

第一百七十八条 防灾指挥中心的选址应有严格的规定,确保灾害发生时防灾中心的相对安全,可以正常开展工作;防灾中心周围的开发建设与自然环境状况也应有严格的规定,应满足防灾中心一定的安全间距要求与自然环境要求。采取相关住宅保障措施,保证防灾中心的人员在紧急情况下能快速应对。

第一百七十九条 建立快速可靠的情报收集与传递系统。

为保证灾害时各种有线电话不能正常使用的情况下仍能正常地收集与传递情报,防灾指挥中心与公安、消防、医院、各级政府、国家各机关团体、部队、各基础设施机关(自来水、煤气、电力、道路交通)、广播电视台等单位,以及各单位与单位之间均建立防灾行政无线网络。

第一百八十条 建立完善的灾害应急避难系统,主要包括以下几方面内容:避难场所(临时避难所、正规避难所)、避难道路、避难路线指示系统以及应急临时住房。

第一百八十二条 建立完善的救灾物资储备系统、医疗救治系统、救灾通道与物资运输系统和志愿者救灾参与系统。

救灾物资储备系统主要包括以下几方面内容:水储备、食品储备、药品储备、生活必需品储备。医疗救治系统主要是指灾害定点医院体制与医疗救护所体制。救灾通道与物资运输系统主要包括停机坪与救灾道路系统两方面。志愿者救灾参与系统主要是指对救灾志愿者的集散及活动场地进行统一规划布置。

第二节 消防

第一百八十二条 消防站的布局选址应符合下列规定:

1. 消防站布局应当以消防队接到出动指令后5分钟内执勤消防车到达辖区边缘为标准。

一级普通消防站的辖区面积不应大于 7 平方公里；二级普通消防站辖区面积不应大于 4 平方公里。设在近郊区的普通消防站仍以接到出动指令后 5 分钟内执勤消防车可以到达辖区边缘为原则确定辖区面积，其辖区面积不应大于 15 平方公里。特勤消防站承担有辖区消防保卫任务的，其辖区面积同普通消防站。

2. 消防站应设置在辖区适中位置和便于执勤消防车辆迅速出动的临街地段，其用地应满足业务训练的需要。

3. 生产、贮存危险化学品单位的地区，消防站应设置在常年主导风向的上风或侧风处，其边界距离上述危险单位一般不宜小于 200 米。

4. 消防站车库门应当面临城市道路，至道路红线的距离不应小于 15 米。

5. 消防站主体建筑距离学校、医院、幼儿园、影剧院和商场等人员密集的公共建筑及场所的主要疏散出口不小于 50 米。

6. 历史文化街区、名镇、名村核心保护范围内消防设施的设置，按照《历史文化名城名镇名村保护条例》执行。

第一百八十三条 消防站建设规模应参照表 15 执行：

消防站建设规模 表 15

消防站类型	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
一级普通消防站	3900~5600	2700~4000
二级普通消防站	2300~3800	1800~2700
特勤消防站	5600~7200	4000~5600
战勤保障消防站	6200~7900	4600~6800

第一百八十四条 消防登高操作场地应符合下列规定：

1. 场地与厂房、仓库、民用建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口。

2. 场地的长度和宽度分别不应小于 15 米和 10 米。对于建筑高度大于 50 米的建筑，场地的长度和宽度分别不应小于 20 米和 10 米。

3. 场地及其下面的建筑结构、管道和暗沟等，应能承受重型消防车的压力。

4. 场地应与消防车道连通，场地靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于 5 米，且不应大于 10 米，场地的坡度不宜大于 3%。

第一百八十五条 城市消防通道设置应满足下列规定：

1. 消防车道的净宽、净空高度均不得小于 4 米，转弯半径应满足消防车转弯的要求；超高层建筑的消防车道转弯半径不得小于 18 米；消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物；消防车道靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于 5 米；消防车道的坡度不宜大于 8%。

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

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

第一百八十六条 室外消火栓的间距不应超过 120 米；道路宽度超过 60 米时，宜在道路两边设置消火栓，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。

第一百八十七条 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，应当设置在合理的位置，符合防火防爆要求。

第三节 防洪排涝

第一百八十八条 城市滞洪区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 10 米（城市设计特殊节点除外）。任何建设项目都不得擅自侵占有效调蓄水体。

第一百八十九条 城市防洪防潮堤岸应与城市绿化和道路相结合，应留足堤边外延 10 米的绿化及护堤地。

第一百九十条 城市排洪沟渠规划设计应符合下列规定：

1. 排洪沟（渠）应尽量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，应确保水流顺畅。
2. 排洪沟应尽量顺直，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. 排洪沟宜采用明沟。

第一百九十一条 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。

第一百九十二条 截洪沟布置应符合下列规定：

1. 当建设用地一侧的山坡长度大于 100 米或者坡度大于 30° 时，应设置截洪沟。
2. 截洪沟边线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。

第一百九十三条 新建住宅小区室外地面±0.00 标高低于城市防涝用地高程或当地历史最高洪水位的，其变配电站房、备用发电机用房、消控中心、开关站、环网室等 10 千伏公共网络干线节点设备应设置在地面一层及一层以上，并高于当地防涝用地高程。

第一百九十四条 地下设施的排水设备必须有双回路供电和备用泵，排水设施电源必须高于室外场地 0.5 米以上。

通过采取提高雨水渗透，加强雨水自然、人工调蓄，提高雨水管渠排水和河道、闸站排涝能力等综合措施，提高城市内涝防治标准。能够有效应对

不低于 30 年一遇的暴雨；经济条件较好且暴雨内涝易发的城市，要采取更高的标准。

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

第四节 人防

第一百九十五条 在泉州市城市总体规划确定的中心城区范围内新建民用建筑应按国家法律和法规的要求修建防空地下室，并按城市防空地下室总面积的 12% 的比例规划和配套建设人防公共工程。同时，做好开发利用城市地下空间规划，注重兼顾城市人民防空要求。

第一百九十六条 除人民防空工程管理房外，不得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他建筑。

第一百九十七条 泉州市城市规划区和人民防空重点设防镇规划区新建民用建筑，应当按照计容总建筑面积的 5%~6% 修建防空地下室。其中所辖的市、区按照上限要求修建，所辖的县按照下限要求修建。根据人防工程建设需要修建抗力等级五级以上防空地下室工程，应建面积按上述标准乘以 0.8 系数计算。

第一百九十八条 地下商业街和其他单建地下建筑，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 60%。

第一百九十九条 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。

第二百零一条 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。

第二百零二条 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。

第二百零三条 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，并按规定构建多功能防护体系，以满足区域防护功能需要。

第五节 避难疏散场所

第二百零四条 避难疏散场所的布点结合城市用地布局与人口分布。分为紧急避难疏散场所、固定避难疏散场所、中心避难疏散场所。

第二百零五条 按人均有效避难面积不小于 1 平方米，规划紧急避难疏散场所，每处面积不小于 0.1 公顷，服务半径宜为 500 米；按人均有效避难面积不小于 2 平方米，规划固定避难疏散场所，每处面积不小于 1 公顷，服务半径宜为 2~3 千米；中心避难疏散场所可结合大型城市公园、体育场馆、广场等设置，每处面积在 50 公顷以上。

第二百零六条 防灾据点结合高层、超高层建筑物及大型公共建筑设置，在进行高层、超高层建筑物及大型公共建筑的设计和施工时，应依据国家相关规范及标准进行防灾据点的设置。

第二百零七条 紧急避难疏散场所：居民住宅附近的小公园、小花园、小广场、专业绿地、高层建筑物中的避难层（间）以及抗震能力强的公共设施。紧急避难疏散场所主要功能是供附近的居民临时避难疏散，也是居民在住宅附近集合并转移到固定避难疏散场所的过渡性场所。起紧急避难疏散场所作用的超高层建筑避难层（间）的人均有效避难面积不小于 0.2 平方米。

第二百零八条 固定避难疏散场所：面积较大、人员容置较多的公园、广场、操场、体育场、停车场、空地、绿化隔离带等。（长期）固定避难疏散场所其内部灾时搭建临时建筑或帐篷，是供灾民较长时间避难和进行集中性救援的重要场所。

第二百零九条 防灾据点：抗震设防高、有避难疏散功能的建筑物，如体育馆、人防工程、居民住宅的地下室、经过抗震加固的公共设施等。防灾据点具有紧急避难疏散场所或（长期）固定避难疏散场所的防灾机能。防灾据点的抗震设防标准和抗震措施可通过研究确定，且不应低于乙类建筑的要求。

第二百一十条 中心避难疏散场所：规模较大、功能较全的固定避难疏散场所。中心避难疏散场所其内一般设抗震防灾指挥机构、情报设施、抢险救灾部队营地、直升飞机场、医疗抢救中心和重伤员转运中心等。

第二百一十一条 避难疏散场所的安全要求：用作避难疏散场所的场地、建筑物应保证在地震来临时的抗震安全性，避免二次震害带来更多人员伤亡；避难疏散场所还应符合城市防止火灾、水灾、海啸、滑坡、山崩、场地液化、矿山采空区塌陷等其他防灾要求。

第二百一十二条 避难疏散场所应避开地震活断层、岩溶塌陷区、矿山采空区和场地容易发生液化的地区以及地震次生灾害（特别是火灾）源，不在危险地段和不利地段规划建设避难疏散场所。

第二百一十三条 避难疏散场所应选在不会被地震次生水灾（河流决堤、水库决坝）淹没，不受海啸袭击，地势平坦、开阔的地带，还应避开烂泥地、低洼地以及沟渠和水塘较多的地带。

第二百一十四条 避难疏散场所必须远离易燃易爆物品生产工厂与仓库、高压输电线路、有可能震毁的建筑物；有较好的交通环境、较高的生命线供应保证能力以及必需的配套设施，应设防火隔离带、防火树林带以及消防设施、消防通道，设突发次生灾害的应急撤退路线，有伤病人员及时治疗与转移的能力。防灾据点应当有更高的抗震设防能力。

第二百一十五条 避难疏散场所的基本设施保障能力建设依国家相关规范标准执行。

第二百一十六条 应进行避难疏散场所各种工程设施的抗震能力评价。

第二百一十七条 应进行防止火灾、水灾、海啸、滑坡、山崩、场地液化、矿山采空区塌陷等其他的防灾要求评价。

第七章 建设工程竣工规划条件核实管理

第二百一十八条 建设工程竣工规划条件核实是指城乡规划主管部门以建设项目用地规划条件、《建设工程规划许可证》及其附件、附图为依据，对已竣工的建设工程进行规划复核和确认的行政行为。

第二百一十九条 依法办理《建设工程规划许可证》的建设工程应按照本章规定实施竣工规划条件核实。但文物保护单位修缮工程、城市雕塑工程、广告工程和夜景工程的竣工验收除外。

第二百二十条 建设工程竣工规划条件核实分为建筑工程、公用管线工程、交通工程三种类型。

第二百二十一条 建设工程经核实符合规划许可要求的，由城乡规划主管部门出具《建设工程竣工规划条件核实意见书》。

经核实不符合规划许可要求的，建设单位应组织整改。建设单位按规划要求组织整改之后，方可再次向城乡规划主管部门申请办理竣工规划条件核实。

第二百二十二条 建设工程竣工后，建设单位应委托泉州市规划勘测研究院组织实地竣工测量，形成实测的竣工规划条件核实测量报告（含电子文件）。

第二百二十三条 建筑工程竣工规划条件核实测量报告应包括以下主要内容：

1. 竣工总平图：建筑工程用地红线、高程、主要出入口、道路红线、河道蓝线等；建筑物、构筑物、绿地、道路、广场、停车场等的平面位置、间距、退距、尺寸；地下工程管线埋设情况。

2. 建筑物、构筑物的单体图：各分层平面图的平面尺寸、面积、标高等；社区用房、物业管理用房、设备用房、避难空间、停车场（库）等配套设施设置的位置和规模。

3. 测量成果表：建设用地面积；各单幢建筑物和构筑物占地面积、建筑性质、建筑层数、建筑面积、室内外高差、建筑总高度、地下工程和地面以上工程

各分层的建筑面积和层高；用地内所有建筑物和构筑物的占地总面积、计容总建筑面积（不计容建筑面积单列）、停车场（库）面积（或泊位数量）、建筑密度、容积率等的对照列表；社区用房、物管用房、设备用房、避难层、停车场（库）等配套设施设置的位置和规模的对照列表；附建成后的建筑立面照片。

4. 建筑工程竣工规划条件核实测量报告中标注的建筑编号应与《建设工程规划许可证》附图中标注的建筑编号一致。各项数据应全面、准确，测量基点、标准、计算方式应当与规划审批要求一致。

第二百二十四条 公用管线工程竣工规划条件核实测量报告应包括以下主要内容：

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

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

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

4. 建设工程规划许可证的其他技术要求的实施情况。

第二百二十五条 交通工程竣工规划条件核实测量报告应包括以下主要内容：

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

2. 道路附属设施（含桥梁、立交、地道等）的位置、尺寸。

3. 桥梁、立交、地道等净空尺寸。

4. 建设工程规划许可证的其他技术要求的实施情况。

第二百二十六条 建筑工程竣工规划条件核实的主要内容：

1. 总平面布局：核查用地红线、建筑位置、建筑间距、建筑退让等。
2. 建筑单体：核查各建筑物的层数、层高、建筑高度、建筑面积、建筑立面等。
3. 主要指标：核查建筑面积、容积率等主要指标。
4. 配套工程：核查社区用房、设备用房、物业管理用房、避难层、停车场（库）等配套设施。
5. 临时建设：核查用地红线内临时建筑及设施是否已按规定拆除。
6. 其他规划要求。

第二百二十七条 公用管线工程竣工规划条件核实的主要内容：

1. 核查管线管径、埋设深度、管线位置和走向、塔（杆）位等。
2. 核查管线附属设施建设情况。
3. 其他规划要求。

第二百二十八条 交通工程竣工规划条件核实的主要内容：

1. 核查平面布置、中心线、宽度、横断面等。
2. 核查纵断面、竖向控制节点标高。
3. 桥梁与立交的形式、净空。
4. 其他规划要求。

第二百二十九条 建设工程竣工规划条件核实一般以《建设工程规划许可证》对应的建设范围为单元组织核实。

同一《建设工程规划许可证》如规模较大确需分期组织建设工程竣工规划条件核实，经城乡规划主管部门同意，可以申请分期组织建设工程竣工规划条件核实。

同一《建设工程规划许可证》分期组织竣工规划条件核实的，在最后一期竣工规划条件核实时，应当按本章第二百三十条的规定核算各分期合计的总实测计容建筑面积误差。

第二百三十条 实测计容建筑面积合理误差是指施工合理误差和测量精度误差造成建设工程竣工实测计容建筑面积超出《建设工程规划许可证》许可的计容建筑面积的合理误差高限。实测计容建筑面积合理误差按以下规定累进计算：

1. 1000 平方米以内（含 1000 平方米）部分为 3%。
2. 1000~5000 平方米（含 5000 平方米）之间部分为 2%。
3. 5000~10000 平方米（含 10000 平方米）之间部分为 1%。
4. 10000 平方米以上部分为 0.5%。

累进计算的实测计容建筑面积合理误差不得超过 500 平方米。

第二百三十一条 实测建筑高度合理误差是指施工合理误差和测量精度误差造成建设工程竣工实测建筑高度超出《建设工程规划许可证》许可的建筑高度的合理误差高限。实测建筑高度合理误差按以下规定累进计算：

1. 20 米以内（含 20 米）部分为 0.3 米。
2. 20~100 米（含 100 米）之间部分为 0.4%。
3. 100 米以上部分为 0.2%。

累进计算的实测建筑高度合理误差不得超过 0.8 米。

第二百三十二条 建设项目的实测计容建筑面积误差和实测建筑高度误差在本章第二百三十条、第二百三十一条规定的合理误差范围内，且符合下列规定的，城乡规划主管部门给予出具《建设工程竣工规划条件核实意见书》。

1. 基本符合《建设工程规划许可证》许可要求，不存在其他严重违反规划要求的情况。
2. 建筑高度误差不能造成增加计容建筑面积。

第二百三十三条 建设项目的实测建筑面积小于《建设工程规划许可证》许可的，城乡规划主管部门按实测建筑面积给予出具《建设工程竣工规划条件核实意见书》；实测建筑面积大于《建设工程规划许可证》且符合第二百三十二条规定的，城乡规划主管部门按《建设工程规划许可证》的许可面积给予出具《建设工程竣工规划条件核实意见书》。

第八章 特别地区的补充规定

第二百三十四条 泉州历史城区（包含泉州古城与丰州古城）规划管理按照泉州市历史文化名城保护规划执行。

第二百三十五条 省级以上历史文化街区按照历史文化街区保护规划执行。

第二百三十六条 清源山风景名胜区的规划、保护、利用、管理按照《风景名胜区条例》、《福建省风景名胜区条例》等法规及相关规范性文件、技术标准规范、风景名胜区规划执行。

第九章 附则

第二百三十七条 本规定实施前建设工程设计方案的总平面图已经城乡规划主管部门批准的建设项目，可仍按原规定执行。

第二百三十八条 本规定由泉州市城乡规划局负责解释，并定期进行增补。本规定若有重大修改必须报泉州市人民政府审批。

附录 1

标准用词说明

1. 为便于在执行本规定条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

(1) 表示很严格，非这样做不可：

正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”。

(2) 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”。

(3) 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”。

表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2. 规定中制定应按其他有关标准、规范执行时，写法为：“应符合……规定”或“应按……执行”。

附录 2

术语、名词解释

1. 规划控制线：主要包括用地规划红线、道路规划红线、绿地规划绿线、河道规划蓝线、电力规划黑线、历史文化街区和历史建筑保护规划紫线、市政公用设施规划黄线等。
2. 道路规划红线（道路红线）：指城市道路用地规划控制线。
3. 河道规划蓝线（河道蓝线）：指城市各级河、渠道用地规划控制线。
4. 绿地规划绿线（绿线）：指城市各类绿地范围的规划控制线。
5. 电力规划黑线（电力走廊）：指城市电力线路用地规划控制线。
6. 城市紫线：指国家历史文化名城内的历史文化街区和省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。
7. 市政公用设施规划黄线：指规划用于界定市政公用设施用地范围的控制线。
8. 建筑控制线：指根据城市规划需要确定的建筑物可建范围的控制线。
9. 建筑线（建筑红线）：指经规划确定的建筑物基底位置的控制线。
10. 容积率：一般情况下指一定地块内，地面以上各类计容建筑面积总和与建设用地面积的比值。
11. 建筑密度：一定地块内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例（%）。
12. 建筑系数：工业、仓库项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例。计算公式：建筑系数=（建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积）÷项目总用地面积×100%。
13. 生产服务设施用地所占比重：工业、仓库项目用地范围生产服务设施占用土地面积（或分摊土地面积）占总用地面积的比例。计算公式：生产服务设施用地所占比重=生产服务设施占用土地面积÷项目总用地面积×100%。当无法单独计算生产服务设施占用土地面积时，可以采用生产服务设施建筑面积占总建筑面积的比重计算得出的分摊土地面积代替。

14. 建筑高度：建筑物室外设计地面至建筑物屋面、檐口、女儿墙或建筑物屋顶部最高点的高度。
15. 绿地率：一定地块内各类绿地面积的总和与建设用地面积的比例(%)。
16. 护坡：防止用地土地边坡变迁而设置的斜坡式防护工程，如土质或砖砌型等护坡工程。
17. 建筑退线距离：建筑物外墙面与建设用地红线之间的最小垂直距离。
18. 居住建筑：建筑项目中作为住宅、宿舍功能使用的建筑物。
19. 老年人居住建筑：专为老年人设计，供其起居生活使用，符合老年人生理、心理要求的居住建筑，特指按套设计的老年人住宅、老年人公寓及其附属建筑等。
20. 公共建筑：供人们进行各种公共活动的建筑。
21. 办公建筑：供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事业务活动的建筑物。
22. 旅馆建筑：指接待短期停留的旅客为主，满足国家旅馆建筑设计规范的建筑。
23. 公寓式酒店：按公寓式（单元式）分隔出租的酒店，属旅馆建筑。
24. 单元式办公建筑（SOHO）：指单元式小空间划分，有独立卫生设备的办公建筑。
25. 酒店式公寓：按酒店式管理的公寓，属住宅建筑。
26. 商住建筑：指商业和住宅混合的建筑。
27. 低层建筑：
住宅建筑：层数为1~3层。
除住宅外的其他民用建筑：建筑高度小于等于10米。
28. 多层建筑：
多层住宅建筑：建筑高度小于等于27米且建筑层数为4~6层的住宅。
中高层住宅建筑：建筑高度小于等于27米且建筑层数为7~9层的住宅。
除住宅外的其他民用建筑：建筑高度大于10米小于等于24米。

29. 高层建筑:

住宅建筑: 建筑高度大于 27 米或建筑层数大于等于 10 层的住宅。

除住宅外的其他民用建筑: 建筑高度大于 24 米。

30. 超高层建筑: 建筑高度大于 100 米的建筑。

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

32. 骑楼: 建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。

33. 封闭阳台: 指对阳台的临空面进行全封闭围合的阳台。

34. 半封闭阳台: 指对阳台的临空面进行半封闭围合的阳台。

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

36. 挡土墙: 防止用地土体边坡坍塌而砌筑的墙体。

37. 架空层: 仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间。

38. 设备层: 建筑物中专为设置暖通、空调、给水排水和配变电等的设备和管道且供人员进入操作用的空间层。

39. 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。

40. 围护结构: 围合建筑空间的墙体、门、窗。

41. 围护设施: 为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

42. 门斗: 建筑物入口处两道门之间的空间。

43. 门廊: 建筑物入口前有顶棚的半围合空间。

44. 套内建筑面积: 由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

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

45. 附属构筑物：指建筑外墙及阳台水平投影范围以外、用于放置空调外机设备或起结构作用的水平板面。

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

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

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

49. 整体经营大型商场：

(1) 土地出让合同中约定的“整体经营、整体持有、整体转让”，则可认定为整体经营大型商场；若土地出让合同中约定为“可分割转让”，则不可认定为整体经营大型商场。城乡规划主管部门在审查方案时，可要求提供出让合同用以认定建筑功能。

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

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

50. 水域面积率：规划区域内的河湖、湿地、塘洼等面积与规划区总面积的比值。

51. 透水铺装率：采用透水铺装的面积占全部硬化面积的比例。

附录 3

计算规则

一、建筑高度计算（见附图C）

1. 建筑高度计算应符合下列规定：

（1）平屋面建筑：建筑高度自室外设计地面算至其屋面面层。

（2）坡屋面建筑：屋面坡度小于45度（含45度）的，自室外设计地面算至檐口顶；坡度大于45度的，自室外设计地面算至屋脊顶。

（3）水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，突出屋面的通风道、烟囱、通信设施、空调冷却塔等设备，在屋面上做装饰构件、花架或其他柱（墙）梁框架等屋顶装饰物，其突出部分的高度应单列、备注，计入建筑最高点高度。

2. 其他建筑高度控制有特别要求的地区（如机场、气象台、微波通道、文物保护等），建筑高度控制计算按相关规定执行。

3. 在需依据建筑高度确定建筑日照间距时，建筑高度按下列规定计算：

（1）平屋面建筑：挑檐屋面自室外设计地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度；有女儿墙的屋面，自室外设计地面算至女儿墙顶，女儿墙高度不一致时，按高度最高者确定建筑高度。

（2）坡屋面建筑：屋面坡度小于45度（含45度）的，自室外设计地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度。

二、建筑间距计算

1. 建筑间距是指两幢建（构）筑物的外墙面之间最小的垂直距离。

2. 坡度大于45度的低、多层坡屋面建筑，其建筑间距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最小的垂直距离。

3. 在确定由不同建筑高度组合的非住宅建筑与相邻建筑之间的间距时，可按各自不同建筑高度计算其间距；在确定退台式的住宅建筑与相邻建筑之间的间距时，应按其顶层屋面建筑高度计算其间距。

4. 用地红线内新建、扩建、改建的建筑与用地红线外的旧屋毗邻区建筑的间距计算，可不按第三章建筑间距规定执行，但应符合消防间距的有关规定。

5. 同一建设用地内，两相邻建筑底层同为架空层的，其间距计算可不含底层架空层的建筑高度；南北向布置的建筑，北侧建筑底层为架空层的，计算其与南侧建筑的间距可扣除其底层架空层的建筑高度（古城除外）。

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

7. 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。建筑突出部分的出挑距离或总长度超出上述规定时，按建筑突出部分外边缘计算建筑间距。

三、建筑面积计算

建设项目的建筑面积计算按国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）以下规定执行：

1. 对于建筑物内的设备层、管道层、避难层等有结构层的楼层，结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，应计算 $1/2$ 面积。

2. 通向地下室的车道，该车道在地下室围合范围之内的，车道部分按地下室范围计入地下室建筑面积；出入口外墙外侧坡道有顶盖的部位，应按其外墙结构外围水平面积的 $1/2$ 计算，计入地下室建筑面积。

位于地上专属于地下室的排风井、采光井以及出入口的楼梯间，按地下建筑计算建筑面积。

3. 建筑物架空层及坡地建筑物吊脚架空层，按其外围墙体或柱所围合的水平投影计算建筑面积。结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，应计算 $1/2$ 面积。

4. 房屋内标注“空中花园、入户花园、绿化空间”等类似建筑空间，且具有阳台结构形态和阳台使用功能，均视同阳台，按阳台计算规则计算建筑面积。

5. 对于同一阳台出现部分在主体结构内，部分在主体结构外的情况，阳台建筑面积可以分段计算，以建筑物主体结构边界为界线（见附图D），在主体结构内的部分计算全面积，在主体结构外的部分按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。

6. 公共露台、晒台、天面上的挑檐、挑楼的投影面积部分不计入建筑面积；在非公共露台、晒台、天面上的挑檐、阳台、挑楼的投影面积部分，上盖水平投影宽度超过1米，按阳台的计算方法计算建筑面积。

7. 在主体结构内的走廊、有柱的室外走廊（挑廊），应按其柱外围水平投影面积计算全面积。无柱有围护设施的室外走廊（挑廊），应按其结构底板水平投影面积计算1/2面积。有围护设施（或柱）的檐廊，应按其围护设施（或柱）外围水平面积计算1/2面积。无柱无围护设施的室外走廊（挑廊、檐廊），不计算面积。

8. 若与室内不相通的变形缝，不计算建筑面积。

四、建筑容积率计算

1. 计入建筑面积但不计入计容建筑面积

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

（2）高层、超高层建筑中按规定设置避难空间的建筑面积单独标注。但避难层中的非避难空间（如设备间、楼梯间等）应计入计容建筑面积。

（3）位于建筑物底层的消防通道、人行通道、挑廊、走廊、檐廊作为公共开放或公众通行，其建筑面积应单独标注。

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

(5) 架空设置为城市公共开放空间、公共停车且层高不低于 2.8 米的建筑面积，其建筑面积应单独标注。城市公共开放空间及公共停车宜对项目外居民开放并允许使用。

(6) 住宅建筑底层架空层作为小区的通道、公共停车、布置绿化小品、居民休闲等公共用途的部分，且层高不低于 2.8 米、不高于 6 米的建筑面积，其建筑面积应单独标注；但作为非公共空间使用时须计入计容建筑面积。底层架空层整层架空的，门廊和门斗及与梯间和门厅相连的作为通道的空间，当无墙体围护时不计入计容建筑面积。

非底层架空层均按自然层计入计容建筑面积。

(7) 除下款规定外的项目按照本规定比例配建的物业管理用房的建筑面积，其建筑面积应单独标注。

酒店等无法分割销售的项目和土地出让条件中明确不可分割销售的商业、办公等设施的物业管理用房，其建筑面积应计入计容建筑面积。

(8) 没有设置窗户且不能进入使用的坡屋顶闷顶层。

(9) 屋面上有柱有盖但无围护结构的不与楼梯间相连的观景塔等一些观景建筑设施。

2. 不计入建筑面积但计入计容建筑面积

(1) 住宅建筑、单元式办公中每套居室附设于外墙用于安放空调、供暖等设备的附属构筑物投影面积合计不得超过 $0.9A$ 平方米，附属构筑物不得封闭，且凸出外墙净宽不得大于 1 米。附属构筑物总面积大于上述规定确定的总面积，超过部分按超出部分水平投影面积计入计容建筑面积。集中设置附属构筑物，其水平投影面积不应大于本层户内水平投影面积（不含套内阳台建筑面积）的 3%。（ A 指住宅建筑中卧室、客厅、餐厅的房间数量总和，如两房两厅其 A 取值为 4，附属构筑物投影面积不得超过 3.6 平方米），

(2) 住宅建筑户内除客厅可挑空外，其余空间（含阳台）均不得挑空。客厅上空楼板开洞面积不得大于挑空空间所在层的户内水平投影面积（不含套内

阳台建筑面积)的30%，且挑空空间不得超过两层。超过面积按超出面积计算计容建筑面积，挑空空间高度超过两层按挑空面积的两倍计算计容建筑面积。住宅建筑公共部分的门厅、大堂等空间在设计时不受上述的限制。

(3) 住宅的套外挑空空间均应当按照其自然层水平投影面积计入计容建筑面积，以下情形除外：

建筑因结构及功能需求设置的套外挑空空间，必须为3户(不含核心筒)及以上直接采光通风唯一来源；高层及超高层因结构、消防需要设置的套外挑空空间，必须为户与户、户与核心筒之间的凹槽尽端厨卫直接采光通风唯一来源。

3. 部分不计入建筑面积但计入计容建筑面积。

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

在主体结构内的阳台高度超过两层的，按全面积计入计容建筑面积。在主体结构外的公共阳台高度超过两层的，不计入计容建筑面积。

非住宅建筑阳台参照住宅阳台计容建筑面积。

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

4. 超出本技术管理规定需多倍计算计容建筑面积

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

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

5. 住宅建筑凸(飘)窗的设置应同时符合以下规定，不符合以下规定的凸(飘)窗，按其实际投影面积计入计容建筑面积。

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

(2) 上下两层凸(飘)窗之间的楼层板不得超出建筑主体外墙。

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

6. 有类似住宅使用功能的单元式办公、酒店式公寓等的建筑按照住宅建筑容积率计算规则执行。不包含居住功能的办公、商业、酒店等建筑, 在计算凸(飘)窗、附属构筑物的计容建筑面积时, 参照住宅建筑容积率计算规则执行。

7. 建设项目方案审查、建设工程规划许可、竣工规划条件核实的建筑面积和容积率计算工作按本规定执行。为保持建设项目规划管理各环节的延续性, 同一工程的建设工程规划许可、竣工规划条件核实的建筑面积和容积率计算规则原则上应与该项目方案审查时的计算规则保持一致。

五、建筑基底面积计算

1. 计算建筑基底面积

建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。建筑工程建筑面积计算规范中计算一半建筑面积的范围, 按 100% 计算基底面积。

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

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

(3) 半地下室按其上口外墙外围的水平面积计算。

(4) 地下室出入口、下地下室坡道、下地下室楼梯间有顶盖、有立柱或墙体围合的部分, 其突出地面高度在 2.2 米以上的, 按立柱或墙体外边线水平面积计算基底面积。

2. 满足下述条件的部分空间可不计算建筑基底面积：
- (1) 悬挑不落地的阳台、平台、过道等。
 - (2) 项目建设用地范围内建筑骑楼及过街楼底层，两端均与市政道路等城市公共开放空间相通。
 - (3) 其他建筑结构外墙以外的半开敞空间，24 小时对外开放且与项目周边道路或人行道相连。
 - (4) 半地下室顶板（顶板标高不超过 4 米）上方，提供作露天公共绿化或公众休闲活动场地的部分。

六、绿地面积计算

1. 草坪砖停车绿地：

草坪砖停车仅指建设项目总平面图中确定的采用植草砖地面的机动车或非机动车停车场地。其绿地面积计算折算系数按下表执行，且草坪砖停车场绿地折算后的绿地面积不得超过该项目绿地面积的 60%。

绿化类型	要求	折算系数
草坪砖停车场 (含消防登高面)	停车位（消防登高面） 采用植草砖铺装	1/3
林荫式草坪砖 停车场	在同时满足下列两项条件的前提下，不论其 铺装材料类别，按最外围乔木围合面积计算 绿化面积。 选择浓荫乔木且胸径 12cm 以上。 种植株行距均不大于 6m。	100%

2. 立体绿化：

地上建筑的屋顶绿化、垂直绿化等立体绿化措施，其建筑屋顶、墙体的结构、承载等按绿化要求进行设计，其绿化面积按以下要求折算计入项目绿地指标。

- (1) 建筑高度不大于 16 米的建筑屋顶绿化，按其绿化面积的 30% 折算计入项目绿地指标。

(2) 建筑高度大于 16 米的建筑屋顶绿化，按其绿化面积的 20% 折算计入项目绿地指标。

(3) 种植垂直绿化的项目，按其垂直绿化面积的 15% 计算，计入项目绿地指标，且折算后的绿地面积不得超过该项目绿地面积的 8%。

七、地下室、半地下室计算

1. 当某一建筑楼层的顶板面高于周边室外地面的高度均不大于 1.5 米时，该层为地下室；当某一建筑楼层有超过 $1/4$ 周长的顶板面高于室外地面的高度不大于 1.5 米，其他部分顶板面高于室外地面的高度大于 1.5 米时，该层为半地下室。地下室、半地下室室内地面应低于室外地面。

当地下室、半地下室周边室外地面标高不一致时，按以下标准确定室外地面标高：

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

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

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

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

半地下室作为停车或居民休闲绿化等公共用途，其建筑面积不计入容积率；半地下室使用功能为经营性用途时，该部分建筑面积按 $1/2$ 计入计容建筑面积。

3. 室外地面不得采用人为堆土的手法故意提高室外地面标高。

八、建筑工程日照分析

1. 有日照标准要求的建筑包括：

(1) 居住类：包括住宅建筑、老年人居住建筑、集体宿舍（含大、中、小学校学生宿舍）。

(2) 文教卫生类：包括中、小学校教学楼的普通教室，幼儿园、托儿所的生活活动用房及室外活动场地，医院病房楼的病房，休（疗）养院的寝室。

2. 日照分析客体建筑指在拟建建筑遮挡范围内，被遮挡需进行日照分析的居住、教育、医疗类建筑。日照分析客体建筑范围和对象的确定应符合以下规则：

(1) 在高层建筑有效日照时间段内的日照阴影范围内的居住等有日照要求的建筑，按拟建高层高度 2 倍的扇型阴影范围确定，计算的范围最大不超过拟建建筑北侧 200 米半径扇型阴影范围。

(2) 在上述范围内，方案设计已经批准、待建、在建居住等有日照要求的建筑也应确认为客体建筑。

(3) 客体建筑范围以外的建筑不进行日照分析。

(4) 除高度大于等于 4 米的旧建筑的围墙作为日照分析主体外，其他围墙一般不作为日照分析主体。

(5) 投影的建（构）筑物均应纳入分析。

3. 满足日照要求的即视为日照不受影响。

(1) 受遮挡的住宅建筑每套至少有一个居室大寒日的有效日照不应低于 3 小时或冬至日的有效日照不应低于 1 小时。居室是指卧室、起居室（也称厅）。当一套住宅中居住空间总数超过 4 个时，其中宜有 2 个居室获得日照。

(2) 老年人住宅、残疾人住宅的卧室、起居室应能获得冬至日不小于 2 小时的日照标准。

(3) 托儿所、幼儿园生活活动用房的冬至日有效日照不应低于 3 小时，室外活动场地应保证有一半以上的活动场地面积冬至日日照不少于连续 2 小时。中小学半数以上的教室冬至日有效日照（一般为南外廊）不应低于 2 小时。

(4) 医院病房楼、疗养院半数以上的病房冬至日有效日照不应低于 2 小时。

(5) 旧区改建项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但一般不低于大寒日 2 小时。

(6) 宿舍及单身公寓半数以上的居室，应能获得同住宅居住空间相等的日照标准。

4. 日照分析次序、方法具体要求如下：

(1) 日照分析时，应先调查了解拟建建筑周边现状、规划情况，确定日照分析的主体建筑范围和客体建筑范围。先分析客体建筑的现状日照状况，再分析拟建高层建筑建设后的日照状况，明确遮挡影响。

(2) 日照分析时，应对拟建高层建筑和拟建项目周围原有建筑（含设计方案经规划行政管理部门审定的、或经批准尚未建设、以及正在建设的）产生的日照遮挡进行叠加分析，叠加分析的先后次序以设计方案的批准日期为准。

5. 日照分析具体参数要求如下：

(1) 地理位置：泉州市区，东经 $118^{\circ}37'$ ，北纬 $24^{\circ}54'$ 。

(2) 有效时间段：大寒日真太阳时 8:00~16:00；冬至日真太阳时 9:00~15:00。

(3) 时间统计方式：采用累计日照，最小连续时间不得小于 10 分钟。

(4) 采样时间间隔：不超过 1 分钟。

(5) 采样点间距：采样点间距不超过 1 米×1 米。

6. 窗户日照的计算，以经确认的日照分析计算基准面左右两端点为计算基准点；宽度小于等于 1.8 米的窗户，应按实际宽度计算；宽度大于 1.8 米的窗户，可选取日照有利的 1.8 米宽度计算。

计算高度：以已经确定的日照计算基准线为依据，计算高度（含落地门窗）均按离室内地坪 0.9 米的高度计算。计算基准面按以下规则确定：

(1) 一般窗户以外墙窗台面为计算基准面。

(2) 直角转角窗和弧形转角窗应以虚拟的窗台面位置为计算基准面。

(3) 两侧均无隔板遮挡也未封窗的凸阳台，以居室窗户的外墙窗台作为计算基准面，对阳台顶板所产生的遮挡影响可忽略不计。

(4) 两侧或一侧有分户隔板的凸阳台，凹阳台及半凹半凸阳台，以阳台栏杆面与外墙相交的墙洞口为计算基准面。

(5) 设计封窗的阳台，以封窗阳台的阳台栏杆面为计算基准面。

7. 主要日照分析资料包括：

- (1) 覆盖所有主客体建筑范围的由具备规定资质测绘单位测绘的数字地形图。
- (2) 拟建建筑的总平面图、屋顶平面图和平立剖面图的电子盘片(附有建筑坐标和屋顶标高)。
- (3) 已确定的客体建筑的平、立面图(视具体情况确定是否提供,必要时附有详细的窗位尺寸)。
- (4) 已确定的主体建筑的总平面图和屋顶平面图(附有各屋顶详细标高)。
- (5) 根据本文规定,已确定纳入主客体建筑范围的在建或已批未建建筑资料。
- (6) 本条第3、4款规定的主客体建筑资料可按有关规定向市城建档案管理部门收集或请具备规定资质的测绘单位测绘;本条第5款规定中的主客体建筑资料可按有关规定向城乡规划主管部门收集。
- (7) 资料来源及提供资料的单位应在日照分析报告中注明。

8. 日照分析结论

- (1) 沿线分析:明确在拟建建筑建设前后客体建筑是否符合日照要求,所能达到的日照时数。
- (2) 窗户分析:计算出客体建筑每一分析窗位在拟建建筑建设前和建设后的日照时间段和有效日照时间数;注明不满足日照要求的窗位;明确在拟建建筑建设前后不符合日照要求的客体建筑的窗户数及位置。

(3) 附图

- ①客体建筑范围图(日照阴影覆盖范围图)(1:1000~1:2000)。
- ②主体建筑范围图(1:1000~1:2000)。
- ③日照分析成果图(1:500~1:1000)。

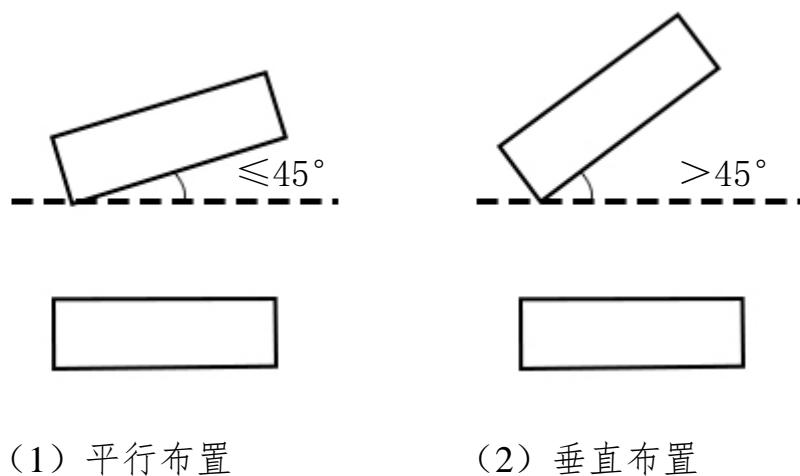
9. 建设单位应对报送的《日照分析报告》及其附送材料的真实性负责,并应如实按照城乡规划主管部门的要求提供或补充有关材料;报送材料不实或隐瞒有关情况而产生后果的,应承担相应的责任。

规划设计、建筑设计单位或咨询机构应对编制或复核的《日照分析报告》的准确性、真实性负责。由于《日照分析报告》结果不真实、不准确而产生后果的，日照分析报告编制或复核单位应承担相应责任。

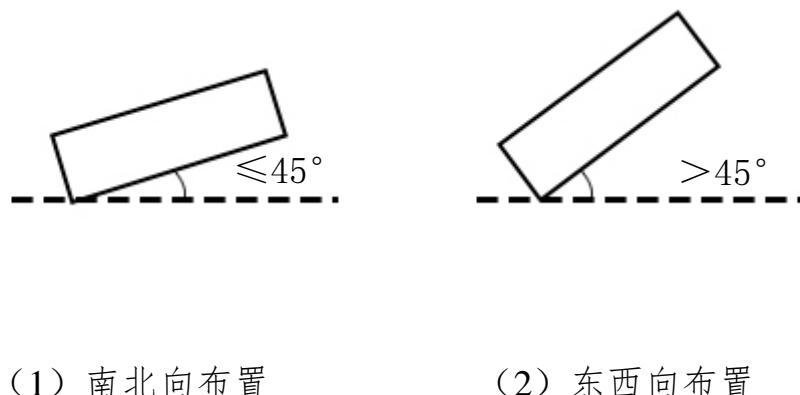
附图 A

建筑布置形式示意图

1. 建筑平行布置与垂直



2. 建筑东西向布置与南北向布置判断



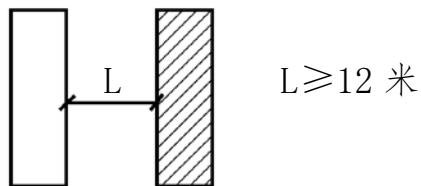
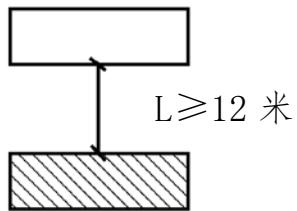
附图 B

建筑间距示意图

1. 平行布置建筑间距控制示意

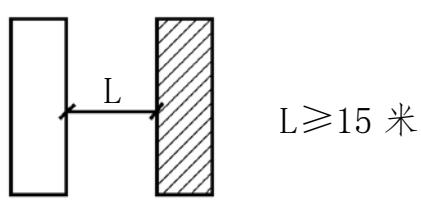
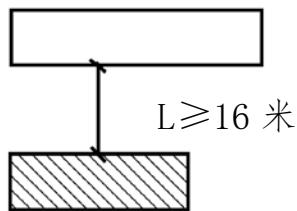
(1) 多、中高层(北侧)

多、中高层(南侧)



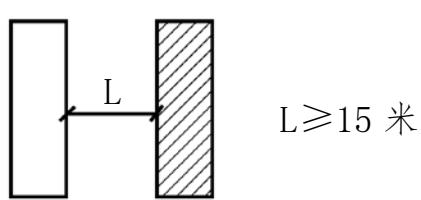
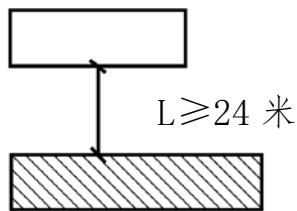
(2) 高层(北侧)

多、中高层(南侧)



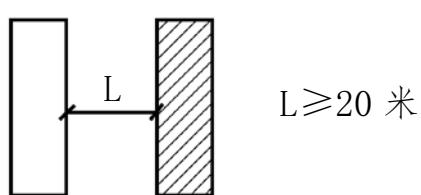
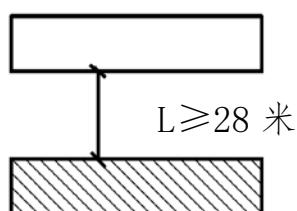
(3) 多、中高层(北侧)

高层(南侧)



(4) 高层(北侧)

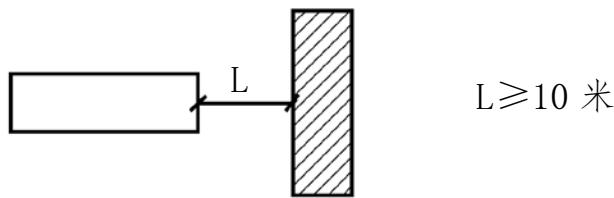
高层(南侧)



2. 垂直布置建筑间距控制示意

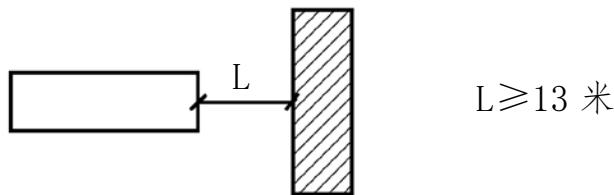
(1) 多、中高层(北侧)

多、中高层(南侧)



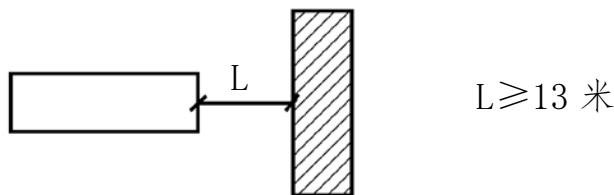
(2) 高层(北侧)

多、中高层(南侧)



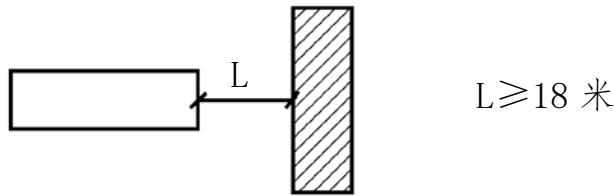
(3) 多、中高层(北侧)

高层(南侧)



(4) 高层(北侧)

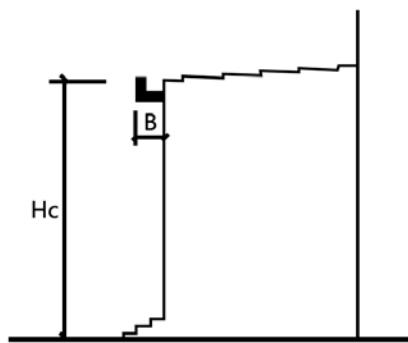
高层(南侧)



附图 C

建筑高度计算示意图

图一 挑檐屋面

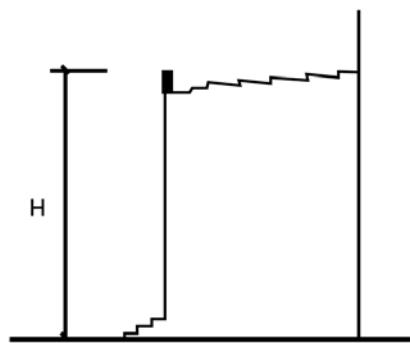


$$H = H_c + B$$

H_c 室外地面至檐口顶

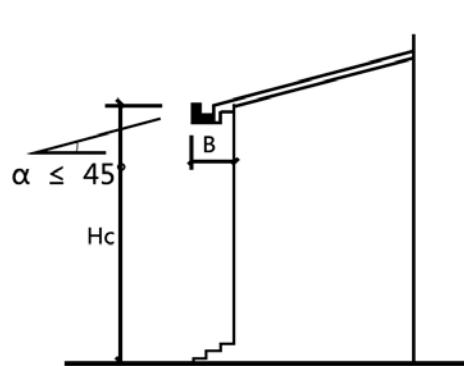
B 檐口挑出宽度

图二 女儿墙屋面



H 自室外地面至女儿墙顶

图三 屋面坡度小于 45° (含 45°)

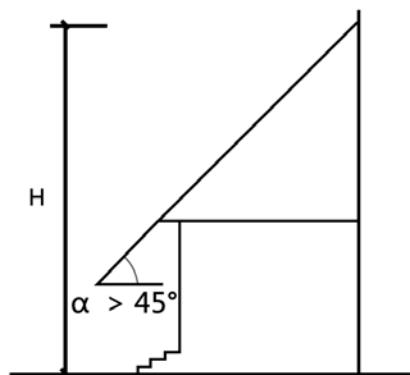


$$H = H_c + B$$

H_c 室外地面至檐口顶

B 檐口挑出宽度

图四 屋面坡度大于 45°



H 自室外地面算至屋脊

附图 D

1. 部分计算规则示意图

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

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

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



2. 住宅建筑挑空控制

- 2.1 除客厅外其他地方均不允许挑空，下图中阳台挑空应计算面积。
- 2.2 客厅上空楼板开洞面积不得大于挑空空间所处各层户内水平投影面积（不含套内阳台建筑面积）的30%，且挑空空间不得超过两层。超过面积按超出面积计算计容建筑面积，挑空空间高度超过两层按挑空面积的两倍计算计容建筑面积。
- 2.3 挑空判断：该空间在该层水平面上无水平投影面积，且存在通过增加敷设楼板的方式获得使用空间的可能，该部分空间应认定为挑空空间。

