

关于印发《佛山市区实施〈中华人民共和国城市规划法〉细则》的通知

佛府〔1997〕066号

城区、石湾区人民政府，市府直属各单位：

现将《佛山市区实施〈中华人民共和国城市规划法〉细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

佛山市人民政府

一九九七年六月廿五日

佛山市区实施《中华人民共和国

城市规划法》细则

1997年6月25日佛山市人民政府公布施行

第一章 总 则

第一条 为加强佛山市区城市规划建设管理，根据《中华人民共和国城市规划法》（以下简称《规划法》）、《广东省实施〈中华人民共和国城市规划法〉办法》（以下简称《办法》）及有关法规，结合我市市区实际，制定本实施细则。

第二条 城市规划是城市建设管理的依据，凡在佛山市城市规划区内进行各项建设，必须服从城市规划管理，执行本实施细则。

第三条 佛山市城市规划区内的城市规划管理工作，由市人民政府城市规划行政主管部门（以下简称市规划部门）负责。其主要职责是：宣传贯彻执行国家和省、市有关城市规划的法律、法规和方针政策；负责落实城市总体规划的编制，报批分区规划和详细规划；组织规划实施和管理工作；确定建设项目的选址；核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程规划合格证；综合协调城市建设和管理，查处违法违章建设，保证城市有序发展；负责监督检查城市规划区内的建设工程是否符合规划要求。

第四条 计划、土地、房管、市政、园林、公安、工商、供电、供水和其他有关部门，应依照本实施细则协同市规划

部门实施城市规划管理。任何单位和个人都有遵守城市规划的义务，并有权对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第二章 城市规划的制定

第一节 城市规划的编制与审批

第五条 佛山市区城市总体规划由市人民政府负责组织编制，经市人民代表大会或其常务委员会审查同意后，报省人民政府审批。

第六条 分区规划、详细规划由市规划部门负责组织编制，报市人民政府审批。

第七条 重要地区（段）规划、居住小区规划和专项规划，由建设单位根据市区总体规划和市规划部门的规划要求编制，经市规划部门审查同意后，报市人民政府审批。

第八条 城市建设各专业规划由各专业主管部门负责编制，经市规划部门综合平衡后，报市人民政府审批。

第九条 编制城市街区规划、重要地区（段）规划、居住小区规划、必须明确用地规模和功能，符合本细则规定的容积率、建筑间距、建筑密度和人口密度要求，合理确定道路系统、公共建筑和公用设施的分布位置，制定各项技术经济指标。

城市总体规划、近期建设规划和专业规划必须与国民经济和社会发展规划以及各专业部门的发展规划相衔接，使城市各方面建设协调发展。

第十条 各类城市规划的编制必须委托有相应规划设计资质的设计单位进行。

第十一条 各项规划经批准后必须严格执行，任何单位和个人不得擅自改变。确需修改时，须报市规划部门审查同意后，报原审批机关批准。

第二节 城市规划的编制原则

第十二条 编制城市规划必须遵循城市可持续发展的原则，按《规划法》、《办法》和本实施细则的规定，遵守国家和省有关城市规划的标准和技术规范，贯彻有利生产、方便生活、促进流通、繁荣经济，促进科学技术、文化教育事业的发展，保护和改善生态环境以及合理用地、节约用地的原则。

第十三条 工业建设应根据市区的城市性质和社会经济发展的要求，着重发展高新技术产业，要严格控制耗能多、占地广、劳动密集、污染严重、交通量大的工业建设项目。

第十四条 城市规划区内现有的市、区、镇、管理区、村属工业企业、三资及私营工业企业，凡布局分散的，应结合旧区改造、新区建设逐步进行调整，提倡建设多层工业厂房。

第十五条 工业建设项目的环保、市政、交通、电力、通讯、绿化等配套工程设施，应与建设项目同步设计、同步建设、同时使用。

第十六条 城市规划区内现有不符合城市规划要求和安全防护规定的危险品仓库、堆放场或工厂，应有计划外迁、停止使用或改变使用功能。

第十七条 各类建筑均应设置相应的停车场（库）。仓库区内应有相应面积的装卸场地，不得占用城市道路停车或装卸货场。

第十八条 水源保护区内严禁生产或储存放射性物质，不得建设污染水源的项目及设置排污口，不得设置有污染的水上活动场所。

第十九条 城市道路红线控制宽度须按规划确定的标准执行（见附表一）。

第二十条 居住区应统一规划设置供水设施、邮电通讯、变电站（房）、集中供气站、公交车站、停车场、垃圾收运点、公厕及其他市政公用设施。

第二十一条 居住区用地组成按功能可分为居住用地、公建用地、道路用地、公共绿地及其他用地（具体指标见附表二）。

第二十二条 居住区公共建筑应按人口规模和服务半径分级配套设置（其定额指标见附表三和附表四）。

第二十三条 住宅建设应符合小区规划的各项技术经济指标（具体指标见附表五）。

第二十四条 城市各项建设均应与环境绿化相结合。城市商业区和大型公共建筑周围应开辟广场绿地和街心绿地。

第二十五条 经国家和省、市确定的革命遗迹、纪念性建筑、古文化遗址、古建筑、古墓、传统民居等，在其保护区和建设控制地带内的建设项目，其建筑体型、体量、高度、风格等应与这些保护性建筑或景点相协调。

第三章 建设用地规划管理

第一节 建设项目的规划选址

第二十六条 城市规划区内凡需要编报项目建议书和可行性研究报告的建设项目，应在报批可行性研究报告前，向市规划部门申办建设项目选址意见书。

第二十七条 任何建设项目的选址或定点均须遵守国家和省、市环境保护规定，防止对环境的污染和对生态的破坏。

建设项目的选址必须有建设单位提供经市环境保护部门审批的环境影响报告书，作为选址或定点的依据之一。

第二十八条 申办建设项目选址意见书的程序：

（一）建设单位持项目建议书的有效批准文件向市规划部门提出选址申请；

（二）市规划部门根据城市规划要求和建设项目的性质、规模提出选址意见，核发建设项目选址意见书。

第二十九条 建设项目选址意见书按建设项目计划审批权限实行分级审批。市人民政府计划行政主管部门审批的建设项目由市规划部门审批并核发选址意见书。省人民政府计划行政主管部门审批的建设项目由市规划部门提出审查意见，报省城市规划行政主管部门核发选址意见书。

第二节 办理建设用地规划许可证

第三十条 在城市规划区内进行各项建设，应在申请使用土地批文前向市规划部门提出申请，办理建设用地规划许可证。凡通过受让形式取得土地使用权的，应在取得土地使用权后到市规划部门办理建设用地规划许可证。

变更用地性质、用地红线、用地单位和办理延期使用手续的，均须报市规划部门审查批准。

第三十一条 申请办理建设用地规划许可证应送交下列有关文件：

（一）说明本项目性质、用地依据、建设用途、面积、技术工艺及环境要求等情况的申请建设用地报告，并说明被征土地的类别、水电、交通、房屋拆迁情况；

（二）计划部门批准的有效计划批文（含征地指标），省驻市单位应为省计委的有效批文，部队单位应为有权批准机关的有效批文；

（三）外资、中外合资（合作）的建设项目应有市政府或对外经济主管部门及其他有关部门批准的文件（包括合同、协议书及有关文件副本）；

（四）自筹资金的建设项目须有有权批准机关的批文；

（五）变更计划项目、计划投资、建设性质的须有原批准机关的批文；

（六）市城市地理信息中心提供的 1：500 现状地形图；

（七）编报项目建议书和可行性研究报告的建设项目须有市规划部门核发的建设项目选址意见书。

第三十二条 申请办理建设用地规划许可证的程序：

（一）申办人持本实施细则第三十一条规定的有关文件，向市规划部门提出申请；

(二) 市规划部门根据用地性质、建设规模初步选定项目用地的具体位置和界限；

(三) 市规划部门征求有关行政主管部门对用地位置和界限的具体意见；

(四) 市规划部门根据规划和有关行政主管部门的意见向申办人提出规划设计条件；

(五) 市规划部门组织审核申办人提供的规划设计文件；

(六) 市规划部门核定建设项目的用地位置和界限后，核发建设用地规划许可证和用地红线图。

第三十三条 建设用地规划许可证的附图和附件是建设用地规划许可证的配套文件，具有同等法律效力。

建设单位和个人必须持有建设用地规划许可证方可向市国土管理部门申请用地，经市人民政府审批后，由市国土管理部门办理用地手续。

第三十四条 申办建设用地规划许可证应由负责开发或进行建设的单位和个人办理；中外合资（合作）的由中方办理；外引内联的由本市单位办理。

第三十五条 市规划部门办理建设单位与个人的建设用地规划许可证时，必须同时确定该用地的规划设计要点。其内容主要包括规划用地范围内的用地性质、建筑密度、容积率、绿化用地率、停车指标、市政要求以及其它公共配套设施的要求等。

第三十六条 建设单位与个人根据规划设计要点，委托有相应规划设计资质的设计单位进行规划设计。

第三十七条 规划设计方案需征求市消防部门、环保部门和其它有关部门的意见后，再报规划部门审批。重要地段的规划设计方案和大型的公共建筑规划方案，由规划部门组织专家会审。

第三十八条 建设用地规划许可证从领取之日起6个月内有效。规定时间内不办理征（使）用土地手续，又未经市规划部门同意延期的，即自行失效。持证人应在该证失效后30天内，将该证退回市规划部门。

第三十九条 申请临时用地的须经市规划部门确定用地范围、划定用地界限、确定用地时间、核发临时建设用地规划许可证后，方能向国土资源部门申请临时用地。

第四十条 临时建设用地规划许可证有效期最长2年。确需延长使用的，须在期满前2个月向市规划部门申办延期手续，经批准后方可向市国土资源部门申办临时用地延期手续。

在临时用地上，只能兴建临时建筑物或构筑物，不得兴建永久性建筑物或构筑物，使用期满或城市建设需要时，必须无条件拆除并清场退出。

第四十一条 各类贸易市场用地必须服从城市规划，经商业主管部门审核同意后，由工商行政管理部门统一向市规划

部门提出申请，按本实施细则第二十八条、第三十一条、第三十二条规定程序办理。

第三节 村镇建设用地

第四十二条 建制镇、管理区（中心村）建设用地、村民建房用地（含留用地）应严格执行国家、省、市有关规定，统一由镇政府、管理区办事处向市规划部门提出申请，按本实施细则第三十一条、第三十二条规定程序办理。

第四十三条 村民在自留用地或宅基地上建自住房必须符合规划要求，服从规划管理；建设前必须到市规划部门办理报建手续；原则上不得兴建单家独户住房。

第四节 旧区改造建设用地

第四十四条 旧区改造应当遵循加强维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则，坚持实行统一规划、综合开发、配套建设、分期实施。

第四十五条 旧区改造的地点、范围由市规划部门调查核定，提出改造计划任务书，制定各项技术经济指标，编制详细规划报市人民政府审批。

第四十六条 旧区改造由有房地产开发资质的建设单位统一开发建设。

旧区改造中外合资（合作）项目，一般由市涉外房地产开发公司和市政府指定的房地产开发公司开发建设。

第四十七条 承担改造任务的建设单位必须与市建设委员会签定旧区改造任务合同书，在实施改造中必须按合同条款执行，对规划要求、技术经济指标、完成期限等承担全部责任。

第四十八条 旧区改造要达到改造一片、建成一片、受益一片的目的。开发建设单位必须在已承担的旧区改造范围完成改造任务达 70%以上后，方可向市规划部门提出承担新的改造任务的申请。

第四十九条 申办旧区改造建设用地规划许可证的程序：

（一）申请建设单位持本实施细则第三十一条规定的有关文件，向市规划部门提出申请；

（二）市规划部门根据用地性质、建设规模、初步确定改造的具体位置和界限；

（三）市规划部门根据需要征求有关部门对改造位置和界限的具体意见；

（四）市规划部门对改造范围提出规划设计条件；

（五）市规划部门组织审核建设单位提供的规划设计文件；

(六) 申请开发建设单位与市建设委员会签定旧区改造任务合同书；

(七) 市规划部门核定改造地段(片)的用地位置和界限后，核发建设用地规划许可证。

第五十条 任何单位和个人不得在旧区零星改造拆建和加层。旧区改造范围内的危房拆除后，必须按连片改造规划实施。

第五节 其 它

第五十一条 任何单位和个人不得擅自改变建设用地规划许可证规定的内容，确需改变的应按本实施细则第三十一条规定，报市规划部门审查批准后到市国土管理部门办理有关变更使用手续。

第五十二条 任何单位和个人不得侵占风景区、文物古迹、学校、公园、绿地、广场、公共体育场地、城市道路、公共交通站场、停车场(库)、市政公用设施及其它用地。

第五十三条 任何建设单位在城市道路两侧进行建设，其拆迁、征地范围，除建筑物(构筑物)本身用地外，必须承担全部或与建设用地等长的规划道路中心线同侧的道路用地的拆迁和征地，负责道路用地范围内的补偿和安置，所拆迁和征用的这部分用地无偿用于城市道路建设；规划道路暂

不开辟时，所征用或拆迁的用地由征用或拆迁用地单位代管，城市道路建设时应无条件交付使用。

第五十四条 在城市规划区内需进行挖土、开采沙石和填充洼地、河面、湖面及堆置废渣、垃圾等改变地形、地貌的，必须报市规划部门及有关主管部门批准后，才能实施。

第五十五条 利用原有土地兴办中外合资、合作项目时，应经省、市有关部门批准并征得市规划部门同意后方可与外商签订协议，并持批准文件向市规划部门和市国土管理部门办理用地手续。

第五十六条 凡在城市总体规划区内敷设各种管线，须经市规划部门批准才能实施，各种地下、地面、架空管线所使用的土地应征得该土地使用权人的同意；因施工损坏地面、地下设施或影响土地使用的，应由建设单位负责出资给市政部门修复或给予一次性的合理补偿。

第五十七条 在市政府已确定征用和改造的建设用地范围内，被征用或改造单位和个人不得新建、扩建、改建任何建筑物和构筑物，不得加种其它农作物。

第五十八条 市规划部门有权根据城市规划建设需要对城市规划区内土地用途进行调整。用地单位有下列情况之一的，由市规划部门会同市国土部门提请市政府收回土地另行处理。

(一) 不按批准用途使用的；

(二) 用地单位已经撤消或迁移的；

(三) 未经原批准机关同意，连续二年未使用的；

(四) 城市公用、市政设施、军事设施、铁路、公路、堤围、矿场等用地经核准不再使用的。

第五十九条 因国家和城市建设需要征用和拆迁的建设用地，被征拆单位和个人必须服从，不得以任何借口阻挠、妨碍征用和拆迁。

第四章 建设工程规划管理

第一节 建筑工程的报建、审批与规划验收

第六十条 凡在城市规划区内进行各类新建、重建、扩建、改建永久性或临时性建（构）筑物等建筑工程，兴建单位或个人均须到市规划部门申请办理报建手续，并按规定程序领取建设工程规划许可证。

建筑工程包括各类建（构）筑物的建设、原状维修、改变结构、改变使用功能、改变建筑立面（含外立面装修）及各类搭建棚盖设亭的摊档和施工工棚等。

第六十一条 申办建设工程规划许可证时应提交下列文件资料：

(一) 土地使用证（附用地批准文件和用地红线图，新建工程还应附有建设用地规划许可证及规划设计要点）；

(二) 原有房屋的有效房屋所有权证，房屋重建、改建、扩建的有关协议、批件；

(三) 有权批准机关批准的有效计划批文；

(四) 凡涉及交通、环保、消防、水电、供气、卫生、人防、绿化、文物管理及其他有关专门规定的还须送交各有关部门审批的文件；

(五) 外资或中外合资（合作）建设项目还须凭省、市对外经贸主管部门审核批准文件办理建设项目的报建手续。

第六十二条 申办建设工程规划许可证的程序：

(一) 建设单位或个人携前条规定的文件资料向市规划部门提出申请；

(二) 建设单位或个人报送建设工程初步设计，市规划部门或市建委组织设计方案审定；高层民用建筑和大型建筑应报送建设工程扩大初步设计，市规划部门组织审定；

(三) 建设单位或个人按审定的设计方案或扩大初步设计，报送建设工程施工设计图，办理建设工程报建表经市规划部门审查同意后，核发建设工程规划许可证。

第六十三条 建设工程规划许可证的附图和附件是该证的配套文件，具有同等法律效力。

第六十四条 取得建设工程规划许可证后一年内尚未开工的，须办理延期手续，延长期不得超过六个月。规定时间内仍未开工的，该证自行失效。再取得建设工程规划许可证后，方可申请办理开工手续。

第六十五条 城市规划区内临时建筑工程须经市规划部门批准，领取临时建设工程规划许可证。

临时建筑物和使用期不得超过二年，不得改建成永久性、半永久性建设工程。临时建筑物不能办理产权登记，未经市规划部门批准不得延期使用或改变使用性质；使用期满或城市建设需要拆除时，应立即无条件拆除，并由使用者负责清场。

第六十六条 建设工程竣工后，由市规划部门负责进行工程规划验收，验收合格后核发建设工程规划合格证；建设单位凭该证和有关证明文件向各有关部门申请供水、供电、通邮及产权登记，并在六个月内将竣工图纸资料及批准文件送市城市建设档案馆存档，同时收回档案保证金。

第二节 建筑的层数、间距

第六十七条 城市规划区内的宾馆、酒店、金融、商业与办公楼等建筑以高层为主；住宅建筑以多层为主、高层为辅，

工业厂房及仓储建筑以多层为主。建设单位应服从城市规划的统筹安排。

第六十八条 在机场、微波通讯、高压电力走廊、地震裂带、文物保护等控制区内，建筑物和构筑物的位置、高度及间距必须符合有关规定和要求。

第六十九条 城市规划区内建设工程建筑高度、间距应符合以下要求：

（一）9层以下（含9层）、高度（有女儿墙的从女儿墙顶计算）低于30米的民用建筑，属南北朝向布置的，正面间距旧区不少于建筑高度（一般参考南栋，下同）的0.7倍，新区不少于建筑高度的0.8~1倍，最小间距均不得少于8米（含8米，下同），侧向间距旧区不少于6米，新区不少于8米；属东西朝向布置的，各向间距旧区均不少于建筑高度的0.6倍，新区不少于建筑高度的0.7倍，且最小间距不得少于8米。

（二）10层以上（含10层）或高度30米及30米以上的民用建筑，旧区高度在45米以下、新区在60米以下部分按本条第（一）项计算，旧区高度超过45米部分、新区高度超过60米部分再按每增加4米高度，正面间距增加1米递增计算。

高度在 30 至 60 米的民用建筑,侧面间距不得少于 13 米;高度在 60 米以上的,60 米以上部分再按每增加 4 米高度,侧面间距增加 0.5 米递增计算。

(三) 短边大于 20 米的民用建筑按本条第(一)项规定择宽确定。

(四) 教学、医疗建筑及其他特殊工程项目正面建筑间距不少于建筑高度的 1.2 倍。

(五) 非民用建筑之间的建筑间距按规划、消防、环保、卫生及有关规范规定要求确定;民用与非民用建筑之间的建筑间距按上述要求和民用建筑要求择宽确定。

(六) 除应满足上述规定外,建筑间距尚应满足管线敷设的要求。

第七十条 建筑间距由相邻建筑物双方负责退缩,每方原则上负责退缩按自身高度和有关规定计算的一半建筑间距;10 层以上与 9 层以下建筑物之间的建筑间距,9 层以下建筑只负责退缩自身的建筑间距的一半,其余部分由 10 层以上建筑物负责退缩。

第七十一条 当建筑物建筑间距小于 8 米时,间距内不得外飘阳台、走廊和楼梯平台;大于 8 米时,建筑间距内飘出的阳台、走廊和楼梯平台合计总长度不得超过相应建筑边长的一半,飘出宽度不得超过自身一方建筑间距的 1/5;如超

过或封闭的，建筑间距边线改由阳台、走廊和楼梯平台边沿线的垂直投影线计算。

第三节 沿街建筑的规划管理

第七十二条 沿城市道路的建筑物、构筑物，其基础、台阶、橱窗、花台、化粪池、室外管线、检查井均不得超过道路红线。

第七十三条 城市道路两旁建筑物、构筑物必须符合本细则规划的建筑间距，且做以下退缩：

（一）低层、多层建筑从道路红线退缩距离不少于4米；建筑物首层为商场、饮食、邮电、银行等用途的，其退缩距离不少于6米。

（二）高层建筑的高层体部退缩起点为8米，高度每增加1层，增退0.6米。

1、高层建筑面向次要道路一侧的退缩距离，按主干道一侧要求可减少40%；

2、超高层建筑的退缩由市规划部门专项研究确定；

3、有裙房的高层、超高层建筑，裙房也须退缩。建筑主体高度30至60米的，裙房退缩6至8米；建筑主体高度为60至100米的，裙房退缩8至10米；建筑主体高度100米以上的，裙房退缩10米以上。

(三) 商业、金融、邮电、医院、影剧场、体育场、大型贸易商场、学校、宾馆(旅)馆、酒楼、综合楼、办公楼等公共建筑除按本条第(一)、(二)款的规定执行外,还须由市规划部门按有关规范确定退缩距离。

第四节 建筑设计、施工的规划管理

第七十四条 设计单位必须按批准的设计等级规定范围承担工程设计,遵守国家、省、市颁布的建筑规范、规定、标准和城市规划管理的有关规定,严禁无证和擅自越级设计。

第七十五条 建筑设计应符合以下要求:

(一) 城市道路两旁的建筑物,其锅炉、烟囱、烧火廊、垃圾道等不得临街布置、厕所等应避免临街布置。

(二) 电房、泵房、锅炉房等附属设施,应布置在建筑物的首层或地下室;确需单独设置的不得占用绿地或建筑间距,避免临街布置,且须造型美观和配置绿化。

(三) 城市道路两侧和重点地区第一线的建筑物、管道不得临街外露。

(四) 公共建筑设计应按《佛山市实施〈方便残疾人使用的城市道路和建筑物设计规范〉细则》(编号FS-DBJ15-8-94)的规定设置残疾人无障碍交通及其它服务设施。公共建筑的外墙面应设计夜间整体照明设施。

（五）一切新建、改建、扩建的建筑物，其室外地面（下）配套设施（含周边渠、化粪池、间距绿化和硬底地面）必须与主体同时设计。

（六）城市干道两侧、重点地区（段）第一线建筑物和10层以上（含10层）建筑物，如未采用中央空调的，立面设计应统一考虑安放窗式、分体空调机的位置；住宅楼宇设计亦须考虑空调机的设置位置。

（七）建筑物如在天面设置冷水塔，应有遮挡设施并与建筑立面相协调。

（八）住宅楼宇应在底层设置电表房、电线路交接间及信报箱间，并视需要设置物业管理房、值班房等；

（九）建筑物设计应一并考虑给水管、排水管、燃气管道、供电线缆、电信线缆、广播电视馈线等的设置。

第七十六条 已建成的建筑物进行改建、扩建、装修时，其工程设计一般应由原设计单位承担，以保证新、旧建筑物的协调。

第七十七条 对新建大型公共建筑和城市重要地段的建设项目，市建委、市规划部门与建设单位共同组织设计招标的管理和评审工作。市规划部门应根据规划对建设项目的功能、各项指标、造型艺术、环境特点、绿化、给排水、供电方式和管线走向等提出具体设计要求，组织方案竞赛，采取

招标方式进行规划设计、方案设计和施工图设计。设计招标的范围包括：

（一）城市主要地段的详细规划设计，如行政中心、商贸中心、商业步行街、大型公园、居住区和总用地在七公顷以上的居住小区必须进行设计招标；

（二）大型及重要的建筑工程，如城市街道两侧第一线的重要公共建筑、城市标志性建筑、对城市景观有较大影响的建筑、单体建筑面积在二万平方米以上（含二万平方米）或十八层以上（含十八层）的综合楼必须进行设计招标；

（三）其余建设项目由建设单位自行决定是否进行设计招标。

第七十八条 市区内一切新建、改建、扩建的建筑物、其室外配套设施须由相应的专业施工单位承担，室外配套设施未竣工的，其主体建筑规划部门不予验收。

第七十九条 施工单位必须严格按照市规划部门批准的施工图纸施工，不得擅自改变。

第八十条 施工过程中，如发现地下有各类构筑物、管线、测量及水文标志、文物古迹等，应立即停止施工，并及时报请有关部门及市规划部门处理。

第五节 市政公用设施规划管理

第八十一条 凡在城市规划区内新建、扩建、改建市政公用设施和其他专用设施，均须向市规划部门申请办理报建手续；报建时应提交详细设计图和有关土建工程的土地使用文件等有关文件资料，并按规定程序领取建设工程规划许可证。

施工过程中因地形或其它因素限制而须变更设计时，需再报市规划部门审批。

市政公用设施和其他专用设施包括：

1、城市道路、桥梁、广场、隧道、涵渠、排水设施等市政设施工程；

2、城市供水、供电、燃气、电信、公交站场、停车场（库）等公用事业设施工程；

3、城市垃圾处理、污水处理等环卫环保设施工程；

4、城市防洪、防火、人防等防灾设施工程；

5、城市公园等园林绿化设施工程；

6、城市港口、机场、铁路、公路等交通设施工程；

7、其他设施工程。

第八十二条 市政公用设施建设，应严格按照城市总体规划、小区规划、道路规划及有关专业规划的要求实施。

第八十三条 城市主要街道应按《佛山市实施〈方便残疾人使用的城市道路和建筑物设计规范〉细则》（编号

FS-DBJ15-8-94) 的要求设置残疾人无障碍通道及其它服务设施。

第八十四条 市政公用设施的设计、施工、竣工、验收的规划管理，按本章第一节的有关规定执行。

第八十五条 各种地下管线应在道路施工前按规划要求敷设完毕。新建道路 5 年内不得重新开挖敷设管线。

第八十六条 因建设需要破路开沟的管线工程，由市城市管理委员会办公室会同市规划、城建、交警部门进行联审，委托城建部门代为破路和修复。

第八十七条 在城市干道上严格控制设置车辆出入口。确需开设车辆出入口的，应报市规划部门批准。

第八十八条 未经市规划部门和城建管理部门批准，严禁擅自改动、接驳城市排水设施；如单位和个人确需拆改和接驳现有排水设施的，应报市规划部门批准，并到城建管理部门办理有关手续和组织实施。

第八十九条 新建管线与原有管线发生矛盾时，按临时性的服从永久性的，可变的服从不可变的，软的服从硬的，有压力的服从无压力的原则进行处置。后建单位需要拆除先建单位设施时，应赔偿拆除部分全部的修复费用；如被拆除设施属违章违法建设，不予补偿。

第九十条 各种管线与建（构）筑物之间的间距必须符合附表六的规定。各种管线水平或垂直交叉，其间距必须符合有关的规定（见附表七、附表八）。

第九十一条 各种管线一般应埋地敷设，且同类管线在同一路段应合并敷设。

在旧区改造中，若因现状条件限制，不能满足全部管线埋地敷设时，各种管线埋地敷设的优先顺序如下：

（1）排水；（2）给水；（3）高压电力线路；（4）煤气管道；（5）低压电力线路；（6）电讯等弱电系统线路。

第九十二条 地下管线穿越铁路、航道、河道的埋设深度，应先征求铁路、港监、航道或水利部门的意见，报市规划部门审批。

第九十三条 新建桥梁设计必须预留各种管线（不含易燃、易爆管线）的位置。在现有桥梁上架、敷设各种管线，须经有关部门审查，报市规划部门批准。

第九十四条 架空电力线缆不得跨越建筑物。架空电力线缆的水平、垂直安全间距按国家有关规范执行。在高压电力线缆走廊范围内，不得兴建建筑物和构筑物。

第九十五条 微波通道的设置须报市规划部门批准；微波通道在市区的控制高度不低于 100 米。已设置的微波通道高度未达要求的，到 1999 年底前必须按规定调整，并办理报建手续。

设置无线电台等无线电通讯设施应报无线电管理委员会和市规划部门审批。

第九十六条 城市公用设施工程施工，不得擅自更改走向、方位、位置，不得阻碍交通、损坏绿化及邻近建筑物和构筑物，不得擅自移动、破坏测量标志；确需迁移时，须经市规划部门批准。

第六节 户外广告规划管理

第九十七条 凡在市区范围内设置的一切招牌、灯箱、路牌、霓虹灯、电子显示牌（屏）等户外广告均须办理规划报建手续。

第九十八条 户外广告的设置须符合美化城市的要求，不得影响城市环境、建筑物景观及消防交通安全，并满足夜间的景观需要。

第九十九条 不得在市区范围内的桥梁及其引桥、立交桥、人行天桥、城市绿地、国家机关、文物保护单位和名胜风景点的建筑控制地带设置户外广告。

第一百条 不得在城市道路红线、建筑物间距空地、路灯杆、电力电讯输送线杆（塔）竖立或悬挂户外广告。

第一百零一条 不得在交通指示牌附带商业广告；公益宣传牌上附带的商业广告版面不得超过宣传牌版面的 10%。

第一百零二条 各种户外广告的设计、制作和安装、设置，应当符合相应的技术、质量标准。

第一百零三条 户外广告的设置不得影响原建筑物的结构，不得影响原建筑的立面比例及形式，不得破坏建筑的立面装修材料。

第一百零四条 附设在建筑外墙上的户外广告，必须满足以下要求：

（一）竖向户外广告本身的宽度（垂直墙面方向）不得大于 80 厘米；其悬挑建筑外墙的支撑，距墙不得大于 25 厘米，每个支撑点不得暴露铁件，支点处必须用铝钣或其他不锈钢金属材料外包；必须按通高灯箱制作，箱内须安装照明。

（二）横向户外广告必须统一设置在建筑首层以下部分，按通长灯箱制作，箱内安装照明；二层以上（含二层）窗间墙部位不得设置横向户外广告。

第一百零五条 设置在建筑物顶部的户外广告，应满足以下要求：

（一）尺度大小适当；

（二）必须有足够的灯光配置；

（三）按视线分析以不暴露支架铁件为原则。

第一百零六条 户外广告的规划管理

(一) 批准设置的户外广告须作定期保养、翻新、维修、检修，保证其正常使用和整齐、安全、美观；设置单位须对户外广告的安全使用负责。

(二) 户外广告在批准期限届满后由设置单位自行拆除；如需延期或变更位置，须另行办理有关手续。

第七节 安全网设置管理

第一百零七条 为保障市民人身安全，保持城市整洁美观，市区内建筑物设置或更换安全网，均需按规定程序办理报建手续，报建手续由房地产公司或物业管理公司统一办理。

第一百零八条 住宅建筑、有特殊保安要求的公共建筑，可申请设置安全网。

第一百零九条 安全网的设置位置必须符合以下要求：住宅建筑的窗及阳台安全网不得超出该窗外墙和阳台压顶外缘线。公共建筑局部设置窗安全网的，安全网必须在窗内隐蔽设置。

第一百一十条 安全网的设置应符合安全要求，不影响房屋结构安全；应由有资质的单位承担设计和施工并承担相应的责任。安全网应开设救生口。

第一百一十一条 市区规划控制宽度25米以上(含25米)道路一线的建筑物，安全网原则上应采用不锈钢材料，已安装

的非不锈钢材料安全网应逐步改为不锈钢材料；其余建筑有条件的也应设置不锈钢材料安全网。

第一百一十二条 安全网的颜色原则上应采用浅淡色调，如白色、银白色等，非不锈钢材料安全网应作防锈处理，每年要涂防锈材料一次。

第一百一十三条 每幢独立建筑物只允许设置一种图形、一种色彩的安全网。

第八节 其它

第一百一十四条 设置户外城市雕塑、纪念碑、户外宣传栏（牌），应报市规划部门依照国家有关规定批准。

第一百一十五条 城市规划区内任何单位和个人不得占用道路、广场、绿地、高压供电走廊、河道和压占地下管线进行建设；确需临时使用的须经市规划部门和有关主管部门批准。

第一百一十六条 规划道路红线内不得新建、扩建房屋已在红线内的建筑物、构筑物应逐步迁建或拆除，规划道路实施时应予拆除。

第一百一十七条 建设工程用地范围内的原有建（构）筑物，必须在建设工程放线、验线前全部拆除；经市规划部门批准临时保留的，应在建设工程竣工规划验收前自行拆除。

临时的施工设施，不得改变使用性质，并应在建设工程竣工规划验收前或规划部门规定期限内拆除。

第一百一十八条 新建的建筑物和构筑物的基础梁顶面应埋在规划室外地面标高 0.8 米以下。

第一百一十九条 建筑物周围不应设置围墙或护栏；如确需设置，须报市规划部门审批。围墙或护栏从道路红线退缩距离不少于 1.5 米，围墙高度控制在 1.8 米以下，围墙形式以通透为主。

第一百二十条 建设工程竣工验收后，未经市规划部门批准，不得改变使用性质、不得改变建筑面貌，不得在天面上搭设建筑物、构筑物及广告牌，不得在临时墙面堵设门窗，不得在阳台上砌墙设窗、搭建棚盖。

第一百二十一条 新建、扩建、改建各类建筑物，在其主体工程内部，必须配置相应的自行车、摩托车、汽车停车场（库），并与主体工程同时设计、同时施工、同时使用；自行车、摩托车、汽车场（库）的规模，应符合有关的规定（见附表九）。

第一百二十二条 10 层（含 10 层）以上或高度 30 米（含 30 米）以上的民用建筑要修建防空地下室，其设计要经市人防部门审批。其他新建、扩建、改建的各类建筑均需缴交人防部门统建费。新建工程确需改动、拆除原防空设施的，建设单位在建筑设计前必须经市人防部门批准。

在建筑物之外修建的人防设施，其走向、位置、标高、出入口等必须报市规划部门和市人防部门审查批准。

一切没有结合建设防空地下室的工业与民用建筑，必须到市人防部门按市规定标准缴交人防建设统建费后，才能办理施工报建手续。

第五章 法律责任

第一百二十三条 未取得市规划部门核发的建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件占用土地的，其批准文件无效；占用的土地由市人民政府责令退回；对在该土地上已建的建筑物、构筑物等由市有关部门责令限期拆除。

第一百二十四条 未经市规划部门批准，擅自改变建设用地规划许可证核定用地单位、位置、界限或使用性质的，或非法转让建设用地规划许可证的，由市规划部门责令限期改正，并停止受理建设工程的申报手续。

第一百二十五条 未取得市规划部门核发的建设工程规划许可证和临时建设工程规划许可证或违反许可证的规定进行建设的，根据不同情况作如下处理：

（一）下列严重影响城市规划的违法建设，由市城市建设管理部门责令其停止建设，限期拆除或没收违法建筑物、构筑物或者其它设施。

- 1、压占道路红线或地下管线的；
- 2、影响城市安全或周围建筑物安全的；
- 3、在主要街道上影响城市景观的；
- 4、影响城市重点工程建设或整体布局的；
- 5、污染城市环境的；
- 6、妨碍城市交通、消防的；
- 7、占用河道、渠道和公共绿地的；
- 8、破坏或影响文物保护和风景名胜区的；
- 9、其它严重影响城市规划实施的。

(二) 影响城市规划又无法采取改正措施的，由市城市建设管理部门责令其停止建设、限期拆除违法建筑物、构筑物或其它设施。

(三) 影响城市规划尚可采取改正措施的，由市城市建设管理部门责令其停止建设、限期改正（含部分拆除），并处以单项工程土建总造价 5%至 15%的罚款。

(四) 对城市规划影响不大的，由市城市建设管理部门责令其补办手续，并处以单项工程土建总造价 5%至 15%的罚款。

违法建设处理决定书明确不予办理产权确认的，房管部门不予确认产权。

第一百二十六条 违反市规划部门发给的临时用地规划许可证、临时建设工程规划许可证所规定的限期又未按本实

施细则规定办理延期手续的，使用的土地由市人民政府责令退回；对所建建筑物、构筑物限期拆除并处以工程土建总造价 5%至 15%的罚款。

第一百二十七条 对未取得市规划部门核发的建设工程许可证和临时建设工程规划许可证或违反许可证和本实施细则规定进行建设造成市政公用设施损坏的，除依法给予处罚外，当事人还要负责修复和赔偿损失。

第一百二十八条 竣工后未取得市规划部门发给的建设工程规划合格证的建设工程不得投入使用，有关部门不予办理接电、接水、通邮通讯及房屋产权确认手续（属工商营业性质的，工商部门不予办理营业执照），由市城市建设管理部门责令停止使用或补办手续。

第一百二十九条 建设工程取得市规划部门核发的建设工程规划合格证投入使用后，未经市规划部门批准改变使用性质和建筑立面的，由市城市建设管理部门责令其限期改正，并处以工程土建总造价 5%至 15%的罚款。

第一百三十条 被处以罚款的单位和个人须按罚款通知规定时间缴纳被罚款项。逾期不缴的，从逾期之日起，每天加缴罚款额 3%的滞纳金。

罚没收入和滞纳金全部上缴市财政。

第一百三十一条 违法建设当事人在未执行处罚决定前，市规划部门不得办理该当事人其他的建设用地规划许可证、

建设工程报建申请和竣工验收等事项，直至行政处罚执行完毕。

第一百三十二条 被责令限期拆除、限期改正、停止建设、补办手续的单位和个人须在处罚通知规定的时间期限内执行。对逾期不执行的，从逾期之日起，由市规划部门通知有关银行、供电、供水、邮电等部门停止拨款、供电、供水、通讯和通邮，直至处理完毕时为止。对强行施工者，由城市建设管理部门采取措施强行停止。

第一百三十三条 违反本实施细则规定进行设计、施工的，按现行建筑设计管理、建筑施工管理有关规定处罚。

第一百三十四条对阻挠、辱骂、殴打查处违法违章建设和执行规划管理公务人员的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》的有关规定处理；情节严重构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第一百三十五条当事人有意回避或拒绝签收行政主管部门处罚决定时，行政主管部门可根据《中华人民共和国行政处罚法》的规定留置送达。

第一百三十六条市规划部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级行政主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百三十七条当事人对行政处罚决定不服的，可在接到处罚决定书之日起 15 日内，向作出处罚决定机关的上—

级机关申请复议；对复议决定不服的，可在接到复议决定书之日起 15 日内，向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚通知之日起 15 日内直接向人民法院起诉。在复议和诉讼期间，行政处罚决定不停止执行。被责令停止建设工程仍继续施工，由城市建设管理部门采取措施强行停止。当事人逾期不申请复议，也不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第六章附 则

第一百三十八条本实施细则实施以前已违法违章建设的建筑物、构筑物由市规划部门会同有关主管部门根据本实施细则进行处理。城市建设征用、拆迁违法违章建筑物、构筑物，一律不予补偿。

第一百三十九条为简化建设单位和个人办事环节，提高办事效率，促进廉政建设，市规划部门规划管理办件应通过“规划报建窗口”统一收发件。

第一百四十条本实施细则由佛山市建设委员会负责解释。

第一百四十一条佛山市各市可参照本实施细则，制定符合当地实际情况的规划管理细则。

第一百四十二条本实施细则自颁布之日起施行。佛府[1994]039 号文同时废止。

附表一、市区部分道路红线控制宽度

编号	路名	红线宽度(米)
1	垂虹路、文沙路、金鱼街、工农路、建陶路、后龙西街、后龙东街、玫瑰西路	18
2	金澜路(魁奇路以北)、建国路、站前路、普君南路、江堤路、佛罗路、高庙路、兴路、江海路、昌荣路	20
3	同华路、体育路、河滨路(局部)、跃进路、凤凰路、金澜路(魁奇路以南)	22
4	普澜一路、货站路、港口北路、忠信路、榴苑路、紫薇路、南堤路、福祿路、福贤路、福宁路、莲花路、松风路、高基街、永安路、东风路、富民路、筷子路、人民路(局部)、文庆路、公正路、工业大道、兴业路、黎明路、华运东路、华运西路、汾宁路、宝路、振业路、深宁路、长虹西路	25
5	南新三路	28
6	卫国路、江滨路、庆宁路、普君北路、普君西路、人民路(局部)、和平路、市东下路、东风路(局部)	30
7	张槎路(东段)、前进路、玉带路、朝安路、市东上路、大福路(同济路以北)	32
8	亲仁路、亲仁西路、祖庙路、卫国西路、货站东路、影荫路	34
9	人民西路、城门头路、城门头西路、五峰路、轻工路、佛平路、文昌路、南桂西路、建新路、建新东路、镇中路(局部)、大福南路、澜石路、古大路、弼塘路、燎原路、丝织路、莲江路、帽岗路、普澜二路、华宝路、东鄱路、东平路、华富路、莲花路(局部)、长虹东路	36
10	同济路、同济东路、同济西路、南桂东路、佛平路、沙路、绿景路、华阳路、文华路、科苑路、东鄱路(局部)	40
11	江湾路、汾江北路、大福路(同济路以南)	42
12	汾江南路、汾江中路	43
13	张槎路(禅西大道以西)	45
14	汾江西路	47
15	季华路、魁奇路、汾江南路(局部)、禅西大道、镇中路(局部)、槎湾路	50
16	佛山大道(江湾立交以北段)	55
17	汾江南路(含河涌)	66
18	桂澜路	70
19	佛山大道(江湾立交以南段,含两侧绿化带)	115

注：以上道路红线宽度为当前规划控制数，若遇今后总体规划修编，则应按新规划作相应调整。

附表二、居住区用地平衡控制指标

用地构成	居住区	居住小区	组团
住宅用地 (R01)	45 - 60	55 - 65	60 - 75
公建用地 (R02)	20 - 32	18 - 27	6 - 18
道路用地 (R03)	8 - 15	7 - 13	5 - 12
公共绿地 (R04)	7.5 - 15	5 - 12	3 - 8
合计 (R)	100	100	100

- 注：1、居住区总用地不包括市级公共建筑、道路、绿化、工厂的用地。
- 2、住宅用地包括住宅的基底和宅前、宅后的小路和余地。
- 3、公共建筑用地包括公共建筑的基底和周围用地。如公共建筑上部为其他性质的建筑物，其占地按所占建筑总面积的比例折算。
- 4、道路用地包括道路红线范围内用地、交通小广场、公共停车场和回车场。
- 5、公共绿地包括居住区公园、小游园、组团绿地、街心绿地和不少于8米宽的绿化带，不包括宅旁绿地。
- 6、居住区公共绿地面积人（居民）均2-3平方米，居住小区人（居民）均1-2平方米，旧城区人（居民）均1平方米以上。

附表三、居住区级公共建筑定额指标
(4万至6万人规模,用地60公顷至100公顷)

系统	序号	项目	一般规模(平方米)		千人指标 (平方米/千人)		所需数量 (处)	备注
			建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积		
医疗	1	医院	18000 ~ 22000	24000 ~ 30000	180 ~ 220	240 ~ 300	1/2	每10万人地区设一所400病床的医院建筑面积45~55m ² /床;用地面积60~75m ² /床。
	2	卫生院	2000	1000	40~70	20~35	1	每居住区(街道)设一所。
文化	3	电影院	2000 ~ 3000	4000 ~ 5000	40 ~ 60	80 ~ 100	1	每5万人设一处,每千人25~30座。建筑面积1.5~2m ² /座
	4	文化馆	1000 ~ 2000	2000 ~ 4000	35 ~ 40	70 ~ 80	1	每居住区(街道)设一处,供青少年、成年人和老年人进行各种科技、文化和娱乐活动
	5	青少年之家	1000	2000	20 ~ 35	40 ~ 65	1	每居住区(街道)设一处。
娱乐	6	运动场	300	10000	6	200	1	每5万人设一处,包括200米跑道、小型足球场、篮球场和排球场。
	7	游泳池	300	2000 ~ 3000	6	40 ~ 60	1	每5万人设一处,内设50米×25米游泳池一至二个。
商业	8	百货商店(商场)	不少于600		不少于20		1	每3~5万人设一处经营百货、服装的综合百货商店。
	9	五金交电店	300		4~10		1	每3~5万人设一处。
服务业	10	照相馆	150 ~ 200		4~5		1	每3~5万人设一处。
	11	书店	150 ~ 300		5~10		1~2	每3万人设一处。
服务业	12	中西药店	200 ~ 300		7~10		1~2	每3万人设一处。
	13	服装店	300		10		1~2	每3万人设一处,经营成衣和服装加工。
	14	洗染店	100		3		1~2	每3万人设一处。

续上表

系统	序号	项目	一般规模 (平方米)		千人指标 (平方米/千人)		所需 数量 (处)	备 注	
			建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积			
商业	15	日用杂货店	150 ~ 200		5 ~ 7		1 ~ 2	每3万人设一处。经营日用陶瓷、厨房用品、卫生用品等。	
	16	水果店	160		5 ~ 6		2	每2.5 ~ 3万人设一处	
	服务业	17	副食品店	200 ~ 300		8 ~ 10		2	每2.5 ~ 3万人设一处经营干鲜果品、海味、酱菜、副食调料等。
		18	糖烟酒店	150 ~ 200		5 ~ 7		2	每2.5 ~ 3万人设一处
		19	饭店	500		15 ~ 20		2	每2.5 ~ 3万人设一处
商业	20	肉菜市场	1500 ~ 2500		60 ~ 90		2	每2.5 ~ 3万人设一处。服务半径不大于500米。	
	业	21	农贸市场	2000		35 ~ 40		1	每5 ~ 6万人设一处。供农民和个体户经营农副产品。可结合肉菜市场一起安排。
		22	工业品市场	1000		15 ~ 20		1	每5 ~ 6万人地区集中设一处。供个体户经营各种商业和服务业。可与肉菜市场、农贸市场一起集中布置。
	服务业	23	综合修理店	共 800 ~ 1000		20 ~ 25		2	每3 ~ 5万人设一综合修理部。包括修理钟表、家用电器、日用工业品等。修配钥匙、小百货等另设一处。
		24	储蓄所	150		10 ~ 15		2	每2.5 ~ 3万人设一处。服务半径不大于500米。
25		邮电所	200		10 ~ 15		2	每2.5 ~ 3万人设一处。服务半径不大于500米。	

续上表

系统	序号	项目	一般规模 (平方米)		千人指标 (平方米/千人)		所需数量 (处)	备注
			建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积		
行政管理	26	街道办事处	300 - 500		10		1	每行政街设一处
	27	公安派出所	300		6 ~ 10		1	每行政街设一处
	28	房屋管理所	不少于400		不少于8		1	新建居住区约5万人设一处,包括办公和维修用房
	29	市政管理部门	300		6		1	新建居住区约5万人设一处,包括环卫管理和绿化管理点。
公共设施	30	集中供气站	200 ~ 300	750 ~ 1000	4 ~ 6	15 ~ 20	1	供应户数1万户,服务半径不大于1公里。
	31	污水处理站						按专业规划要求设置。
	32	社会汽车停车场		2500 ~ 5000		50 ~ 80	1	5 - 6 万人的新建居住区设一处,服务半径不大于500米。
	33	消防站	1000	2000	10			按专业规划要求拟定位置。
	34	自行车房			1000 ~ 1500			车房可在住宅底层设置或单独设置
	35	汽车停车场 (库)			750 ~ 800			同上
公共设施	36	变电房	50 ~ 75		15 ~ 20		3 ~ 5	800 ~ 1000户 (3000 ~ 5000人设一处)
	37	垃圾集散点	50	50 ~ 80	5 ~ 10		1 ~ 3	5000 ~ 10000人设一处;服务半径300 - 500米,同时1000米左右需设置垃圾筒或垃圾池;服务半径不大于100米。
	38	公厕	30 - 60		10		2 - 3	5000人左右设一处,在流动人口较多的地段,服务半径不大于3000米。
施		合计			2394 ~ 3069			

附表四、小区公共服务设施配建分类指标
(0.7万至1.5万人规模,用地10公顷至25公顷)

类别	项 目	一般规模(平方米/处)		千人指标(平方米/千人)		所需处数(处/万人)	设置区位		备 注
		用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积		居住小区	居住组团	
教 育	1 托儿所	1200 - 1400	600 - 800	120 - 150	100 - 140	1 - 2		△	
	2 幼儿园	2000 - 3800	1500 - 2500	350 - 500	280 - 320	1 - 1.5		△	
	3 小学	7800 - 10000	3500 - 4500	450 - 800	250 - 320	1	△		
	4 普通中学	15000 - 24000	7000 - 9000	700 - 1200	320 - 420	0.5			独立于小区用地之外
医 疗	5 卫生站		30 - 50		6 - 10	2		△	
文 化	6 文化活动中心		350 - 500		20 - 30	1	△		
商 业	7 粮油店		200 - 300		20 - 30	1 - 2	△		
	8 肉菜分销店		300 - 500		30 - 50	1 - 2	△		
	9 食品副食综合店		200 - 300		20 - 30	1 - 2	△		
	10 肉菜市场		1500 - 2500		60 - 90	0.5 - 1	△		
	11 基层百货商店		300 - 500		20 - 30	1 - 2	△		
	12 日用杂品店		200 - 300		20	1 - 2	△		
	13 车辆修理部		100 - 150		10 - 15	1	△		
	14 综合修理店		150 - 300		20	0.5 - 1	△		
	15 书报销售亭		8 - 10		5	0.5 - 1	△		
	16 公共电话亭		5 - 8		3	5 - 8		△	可与书报亭、居委共同设置
金 融	17 储蓄所		150		10 - 15	0.5 - 1	△		
邮 电	18 邮电所		200		10 - 15	0.5 - 1	△		
市 政	19 自行车停车场(库)				300 - 400			△	
	20 汽车停车场(库)				750-800				
公 用 设 施	21 变电房		60 - 75		10 - 20	2 - 3		△	
	22 路灯配电室		40		2				综合变电房设置
	23 燃气调压站	100 - 120	50		5	0.5 - 1	△		
	24 液化气罐站	100 - 1000	200 - 300	15 - 20	4 - 6	0.5			独立于小区用地之外
	25 加压水泵房		30 - 40		1				用于高层建筑
	26 公共厕所		30 - 60		10	1 - 2		△	
	27 垃圾集散点	50 - 80	50		5 - 10	1	△		
行 政 管 理	28 小区综合管理处		200		20	1	△		
	29 居民委员会		50 - 80		15 - 30	3 - 5		△	

注:

1、托儿所:收1—3岁儿童。建筑面积6—8平方米/座,用地面积7—9平方米/座,每班25座。服务距离宜小于300米,层数不宜大于3层。不超过3个班的托、幼儿园可混合设置,也可附设于其他建筑,但应有独立庭院和出入口。不少于4个班的托、幼儿园均应独立设置,一般规模4个班。

2、幼儿园:收3—6岁儿童。建筑面积6—9平方米/座,用地面积8—10平方米/座,每班容量30座。一般规模9个班。

3、小学:建筑面积3—4平方米/座,用地面积6—10平方米/座,学校规模24班,每班容量45座,校内设有60米直跑道。服务距离宜小于500米,层数不宜大于4层。

4、中学:建筑面积4.5—6平方米/座,用地面积10—161平方米/座。学校规模24—30班,每班容量50座,校内设置250—300米环跑道和100米直跑道,层数不宜大于5层,不少于30个班的中学应设置400米环形跑道的运动场。

5、卫生站:结合居委会布置,5000人左右设一处。

6、文化活动中心:每个小区设一处,包括图书室、娱乐室,其中图书室建筑面积不得小于150平方米,可结合室外运动场地一起设置。

7、粮油店:供应户数不宜超过3000户。服务半径不宜大于300米。

8、肉菜分销店:服务半径不宜大于300米。

9、食品副食品综合店:经营副食、调料、干鲜果品、蔬菜、糖烟酒茶、海味等,每1000—1500户可设一处。

10、肉菜市场:每1.5—2.0万人设一处,服务半径不宜大于500米。

11、基层百货店:经营副食、水果店、烟酒为主,兼营小百货和日杂。服务半径不宜大于300米。

12、日用杂品店:经营日用陶瓷、厨房用品、卫生用品等。

13、车辆修理部:包括自行车修理、摩托车汽车保养等项目。

14、综合修理店:包括修理家用电器、日用工业品、钟表、燃气炉具等项目。

18、邮电所:信函、包裹、兑汇、报刊零售、电话、电报等。

21、变电房:每800—1200户可设一处,一般在住宅楼内安排;每栋高层建筑至少设置一处。

22、路灯配电室:供电半径宜为500米,提供小区和周围城市道路照明,可与小区变电房结合在楼内设置。

23、燃气调压站:可按每个中低压调压站负荷半径500米设置。

24、液化气罐站,仅设于无管道燃气小区,服务半径不宜大于1000米。

25、公共厕所:服务半径宜为300米,可附设于公交站场、肉菜市场以及人流集中之地段。

26、垃圾集散点:结合肉菜市场、公厕设置,服务半径宜为300—500米,应采用封闭设施,力求存放和转运不外露;同时1000人左右设垃圾筒或垃圾池,服务半径不宜大于100米,距住宅距离不宜小于30米。

附表五、小区规划的技术经济指标

项 目	多层住宅地区 (以 6 至 8 层为主)	10 层以上(含 10 层)住宅地区	说 明
居住建筑密度(%)	25 至 30	18 至 25	1、新区按表中 上下限指标 控制 2、建筑群体 可参照本表 指标。
居住建筑容积率(比值)	1.5 至 2.0	2.3 至 3.5	
建筑间距(米)	按本实施细则第四章第二节要求		
人口净密度 (人/公顷)	1000 至 1500	1500 至 2500	

- 注：1、居住建筑密度，指住宅基底面积占居住用地面积的比例。
 2、居住建筑容积率，指住宅总建筑面积与居住用地面积之比。
 3、建筑间距，指相邻建筑物之间的距离。
 4、人口净密度，指每公顷居住用地上的居住人口。

附表六、各种管线与建(构)筑物之间的最小间距(米)

管线名称	建筑物 基础	地上杆柱 (中心)	铁 路 中心线	城市道路 侧石边缘	公 路 边 缘	围墙或 篱 笆	
给水管	3.0	1.0	5.0	1.0①	1.0	1.5②	
排水管	3.0③	1.5	5.0	1.5	1.0	1.5	
燃 气 管	低 压	2.0	1.0	3.75	1.5	1.0	1.5
	中 压	3.0	1.0	3.75	1.5	1.0	1.5
	高 压	4.0	1.0	5.00	2.0	1.0	1.5
电力电缆	0.6	0.5	3.75	1.5	1.0	0.5	
电信电缆	0.6	0.5	3.75	1.5	1.0	0.5	
电信管道	1.5	1.0	3.75	1.5	1.0	0.5	

注：① 表中给水管与城市道路侧石边缘的水平间距 1.0m，适用于管径小于或等于 2000mm；当管径大于 2000mm 时应大于或等于 1.5m。

② 表中给水管与围墙或篱笆的水平间距 1.5m 适用于管径小于或等于 2000mm，当管径大于 2000mm 时应大于或等于 2.5m。

③ 当排水管埋深浅于建筑物基础时，排水管与建筑物基础的水平间距应大于或等于 2.5m。

附表七、各种地下管线之间最小水平净距(米)

管线名称	给水管	排水管	燃气管 ^②			电力 电缆	电信 电缆	电信 管道
			低压	中压	高压			
排水管	1.5 ^①	1.5	-	-	-	-	-	-
燃气管 ^②	低压	1.0	1.0	-	-	-	-	-
	中压	1.5	1.5	-	-	-	-	-
	高压	2.0	2.0	-	-	-	-	-
电力电缆	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	②	-	-
电信电缆	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	0.5	-	-
电信管道	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	1.2	0.2	-

注：① 表中给水管与排水管之间的净距适用于管径小于或等于 2000mm；当管径大于 2000mm 时净距应大于或等于 3.0m。

② 大于或等于 10kv 的电力电缆与其它任何电力电缆之间应大于或等于 0.25m，如加套管净距可减至 0.1m；小于 10KV 电力电缆之间应大于或等于 0.1m。

③ 低压燃气管的压力为小于或等于 0.005MPa，中压为 0.005 - 0.3MPa，高压为 0.3 - 0.8MPa。

附表八、各种地下管线之间最小垂直净距(米)

管线名称	给水管	排水管	燃气管	电力电缆	电信电缆	电信管道
给水管	0.15	-	-	-	-	-
排水管	0.4	0.15	-	-	-	-
燃气管	0.1	0.15	0.1	-	-	-
电力电缆	0.2	0.5	0.2	0.5	-	-
电信电缆	0.2	0.5	0.2	0.2	0.1	-
电信管道	0.1	0.15	0.1	0.15	0.15	0.1
明沟沟底	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.1
涵洞基底	0.15	0.15	0.15	0.5	0.2	0.25
铁路轨底	1.0	1.2	1.0	1.0	1.0	1.0

附表九、自行车、机动车停车场（库）指标

类别	单位	机动车	自行车
住宅	车位/户	0.5 - 1	2 ~ 3
饭店、酒家茶楼	车位/100m ² 建筑面积	1.5 ~ 2	2
肉类、农贸市场	车位/100m ² 建筑面积	0.15 ~ 0.2	7.5
商业中心	车位/100m ² 建筑面积	0.5 - 1.0	7.5
高档办公、写字楼	车位/100m ² 建筑面积	0.6 ~ 0.8	0.5 - 1
普通办公楼	车位/100m ² 建筑面积	0.4 - 0.6	1 ~ 2
酒店、宾馆	车位/客房数	0.2 - 0.25	1
招待所	车位/客房数	0.15 ~ 0.2	1 ~ 1.5
展览馆	车位/100平方米建筑面积	0.6 ~ 0.8	4 ~ 5
体育馆、影剧院、会议中心	车位/100座位	2.5 ~ 3	20 ~ 25
医院	车位/床位数	0.1	1.5 ~ 2
游览点（含公园）	车位/10000平方米用地	2 - 5	40 ~ 60
中学	车位/100学生	0.3 - 0.35	80 ~ 100
小学	车位/100学生	0.5 ~ 0.7	8 - 15

注：1、机动车每标准停车面积为30平方米，自行车为1.4平方米。

2、上述指标，不包括单位拥有专业车队所需机动车停车场（库）面积。