

中山市规划局文件

中规[1999]05号

关于印发《中山市中心城区建筑间距、红线退让及公共开放空间规划标准与管理细则》及《中山市中心城区建筑密度及容积率限值规划标准与管理细则》的通知

各镇政府（区办事处）、有关设计单位：

为进一步规范规划设计和完善城市规划管理，经市政府同意，现将《中山市中心城区建筑间距、红线退让及公共开放空间规划标准与管理细则》及《中山市中心城区建筑密度及容积率限值规划标准与管理细则》印发给你们，以此作为中心城区规划设计和规划管理的**技术要求**，各镇区也可根据本地的规划管理要求参照实施。



一九九九年三月十七日

主题词：规划 管理 细则 通知

抄送：彭建文副市长

中山市规划局办公室

1999年3月17日印

(共印100份)

中山市中心城区建筑间距、红线退让 及公共开放空间规划标准与管理细则

一、总则

1. 为适应城市建设中不同用地情况的建设需要，保证各建设项目按规划合理、有序地进行，提高城市的环境质量及生活质量，制定本规划标准与管理细则。

2. 凡在中山市中心城区范围内以及城市重点地区（段）内进行城市规划、设计和管理均应符合本规划标准与管理细则规定的要求。

3. 本标准以国家、省有关规范、规定为依据，并以现行中山市有关技术标准及管理内容为基础，参考其它城市同类标准加以总结、完善编制而成。

4. 本标准与管理细则尚未包括的内容，均以国家、省及中山市现行有关的法律、条例、规范和规定为准。

5. 本标准与管理细则中的具体指标，如与规划建筑设计要点相异，以规划建筑设计要点指标为准。

6. 建筑红线退让距离要满足各种退让要求，退让要求距离不相同，择宽退让。

二、建筑间距

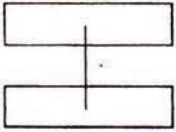
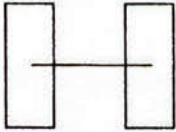
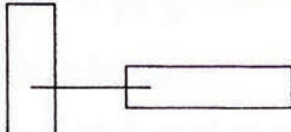
1. 建筑间距除满足本规划标准与管理细则规定外，还应符合消防、卫生、环境保护、防灾、通风和工程管线埋设等方面的规范和城市设计的要求以及各专项设计规范。

2. 本规划标准与管理细则所称建筑间距是指建筑物外墙之间的最近距离；本规划标准与管理细则所称建筑高度是指建筑物室外地面到其女儿墙顶部或檐口的高度。

3. 建筑间距的限值是本规划标准与管理细则规定的最低值，建筑物间距具体指标见附表一、二。

非高层建筑间距表

附表一

分类 指标		主朝向均为南北向 (建筑平行布置)	主朝向均为东西向 (建筑平行布置)	主朝向一为东西向，一为 南北向(建筑垂直布置)	侧间距
图示					
新 区	低层	> 南侧建筑高度的 1H, 限值 < 4 米	> 较高建筑物高度的 0.8H, 限值 < 4 米	> 东西向建筑物高度的 0.7H, 限值 < 4 米	4 米
	多层	> 南侧建筑高度的 1H	> 较高建筑物高度的 0.8H, 限值 < 12 米	> 东西向建筑物高度的 0.7H, 限值 < 12 米	6 米
旧 区	低层	> 南侧建筑高度的 0.8H, 限值 < 4 米	> 较高建筑物高度的 0.7H, 限值 < 4 米	> 东西向建筑物高度的 0.7H, 限值 < 4 米	4 米
	多层	> 南侧建筑高度的 0.8H, 限值 < 10 米	> 较高建筑物高度的 0.7H, 限值 < 10 米	> 东西向建筑物高度的 0.7H, 限值 < 10 米	6 米
备注		<p>低层是指住宅建筑 3 层及 3 层以下，其它民用建筑高度 12 米及 12 米以下。</p> <p>多层是指住宅建筑 4 层至 9 层之间，其它民用建筑高度 > 12 米且 < 24 米之间。</p> <p>旧区是指中心城区旧城改造控制性详细规划确定的规划范围。中心城区规划区范围内，村民住宅、旧区临街商铺及私人住宅，其间间距不受此表限制。</p>			

高层建筑间距表

附表二

分类 间距		建筑物短边长度 < 25 米，长边与南北朝向夹角 < 30 度	建筑物短边长度 < 25 米，长边与南北朝向夹角 > 30 度，且 < 60 度	建筑物短边长度 < 25 米，长边与南北朝向夹角 > 60 度，且 < 90 度	建筑物短边 > 25 米
南北向	建筑高度 < 30 米	> 25 米	> 25 米	> 25 米	> 25 米
东西向	建筑高度 < 30 米	> 18 米	> 21 米	> 25 米	> 25 米
备注		<p>高层是指住宅建筑 10 层及 10 层以上，其它民用建筑高度 24 米及 24 米以上。</p> <p>建筑高度 > 30 米，且 < 50 米部分，建筑高度每增加 3 米，间距增加 1 米；建筑高度 > 50 米部分，建筑高度每增加 4 米，间距增加 1 米。</p>			

4. 当建筑布置不是正南北朝向时，其间距按下表规定的折减系数确定。

方位	0°~15°	15°~30°	30°~45°
折减系数	1.0	0.95	0.9

5. 建筑间距的计算

(1)多层民用建筑挑出檐口、阳台、辅助房间（梯间挑出≤1.3米；厨房、厕所挑出≤0.9米；阳台挑出不超过1.5米，且长度不超过本身建筑面宽的三分之一），可不计入间距范围。

(2)多层民用建筑裙房二层以下高度≤9米，高层建筑裙房三层以下高度≤15米的，在满足消防条件下，裙房的间距可单独计算。

(3)当建筑为坡屋顶时，如坡度>45°，建筑高度计到屋脊；如坡度≤45°，建筑高度计到檐口。

(4)多层或低层建筑垂直布置时，山墙宽度如大于18米，其间距按建筑平行布置的间距要求控制

(5)多层或低层建筑平行布置时，相邻建筑间的夹角≥60度，其间距按建筑垂直布局的间距要求控制。

(6)建筑底层如作为停车库或架空，其间距的计算可酌情考虑减去建筑底层部分高度。

三、建筑红线退让用地红线

1. 建筑红线退让用地红线距离，除满足消防、地下管线、交通安全、市政设施、绿化等方面要求外，还需符合本规划标准与管理细则要求。

2. 相同高度级别的建筑相邻时，建筑红线退让用地红线距离，按自身间距的一半退让。

3. 相邻地块的建筑红线退让用地红线，以南边建筑为基准退让，如周边规划未定，则假定周边为多层建筑并为南北向布置。

4. 低层与多（高）层相邻，间距按多（高）层间距取值，原则上低层建筑依地界线按低层间距的一半退缩，其余部分由多（高）层退足。

5. 多层与高层相邻，间距按高层间距取值，原则上多层建筑依地界线按多层间距的一半退缩，其余部分由高层退足。

6. 地下建筑物离开其他建筑的距离，原则上与建筑红线退让距离一致，且不得小于5米。

7. 中心城区范围内村民住宅及旧区私人住宅，其建筑红线退让用地红线的最小距离为：主朝向1米，侧向0.3米。

四、建筑红线退让道路红线

1. 建筑红线退让道路红线距离按城市规划设计确定，但须符合附表三的退让道路红线规定。

建筑红线退让道路红线表

附表三

道路宽度（米）	退让最小距离（米）
≤ 9	2
> 9 且 ≤ 15	3
> 15 且 ≤ 26	4
> 26 且 < 36	6
36	10
> 36 且 < 50	15
≥ 50	20

2. 临道路的建筑红线退让除应满足表三规定外，还须满足城市绿地景观系统和市政工程管线规划确定的沿道路控制宽度规定，若两者不一致，则择宽退让。

3. 为保证城市道路及街道的空间环境和两侧建筑的日照、通风和采光，临道路建设的高层建筑物还须按自身建筑高度与到道路中心线的最小距离比例确定退让红线，其要求如下表四：

道路宽度 (米)	比例 (L:H)
≤ 15	≥ 0.4
> 15 且 ≤ 36	≥ 0.5
> 36	≥ 0.6

备注：建筑高度设定为 H，建筑红线距道路中心线的最小距离设定为 L。

4. 当建筑物有裙房时，裙房部分与主体部分可分别确定退缩值。

5. 道路交叉口处的建筑红线退让

(1)道路红线宽度 12~15 米 (含 15 米) 的道路交叉口，其建筑红线在半径 25 米以上的范围外。

(2)道路红线宽度 15~24 米 (含 24 米) 的道路交叉口，其建筑红线在半径 35~45 米以上的范围外。

(3)道路红线宽度 24~36 米 (含 36 米) 的道路交叉口，其建筑红线在半径 50~60 米的范围外。

(4)道路红线 36~40 米 (含 40 米) 的道路交叉口，其建筑红线在半径 65~75 米的范围外。

(5)道路红线宽度为 40 米以上的道路交叉口，其建筑红线为 80 米半径范围外。

(6)不同路宽的道路的交叉口，如道路分级宽度相差两个级别以内 (含两个)，其视距三角形切除宽度为宽道路退让道路红线距离的 3.5 倍；如道路相差两个级别以上，则视距三角形切除宽度为窄道路退让道路红线距离的 3.5 倍，但不小于 10.5 米。

(道路分级宽度为五级：≤ 15 米，> 15 米且 ≤ 26 米，> 26 米且 ≤ 36 米，> 36 米且 ≤ 55 米，> 55 米)。详见图示。

(7)如两条道路宽度不同、且均大于或等于 24 米的道路相交，则宽度小的道路在离交叉点 200 米范围内须放大一个道路等级。

(8)重要道路交叉口的建筑红线，由市规划局另行确定。

6. 建筑物半地下室、墙柱、踏步、台阶、花池、化粪池、

大门、临道路边围墙等均不得超过建筑红线。

7. 临时建筑红线退让道路红线参照本规划标准与管理细则执行。

五、公共开放空间

1. 符合本规划标准与管理细则下表规定情况的，且能全天开放供公众使用的空间可视为公共开放空间。

公共开放空间

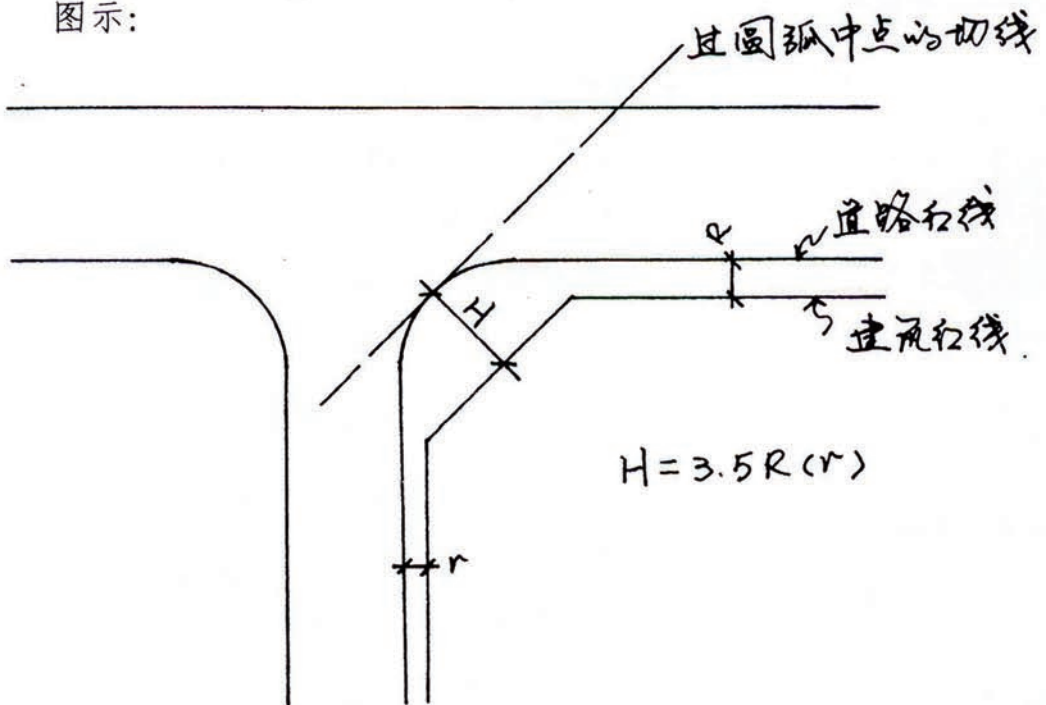
附表五

类别	最小宽度 (净)(米)	最小面积 (米 ²)	净空高度 (米)	备注
建筑物底层架空	4	200	3	含塔楼与裙楼之间的架空层，仅有楼梯间及附属设施
城市公共通道	4.5	包括建筑物内部或外部提供对外开放空间的全天候步行空间通道和将周边建筑物联系一起的城市公共通道		
骑楼	4		3.6	
广场	8	200		沿城市道路预留绿地、广场

2. 属公众开放空间的面积，不计入建筑面积。

3. 公共开放空间建设竣工后，应设相应标志，并交有关部门管理或经批准由建设单位代行管理。

图示：



中山市中心城区建筑密度及 容积率限值规划标准与管理细则

一、总则

1. 为适应城市建设中不同用地情况的建设需要，保证各建设项目按规划合理、有序地进行，提高城市的环境质量及生活质量，制定本规划标准与管理细则

2. 凡在中山市中心城区范围内以及城市重点地区（段）内进行城市规划、设计和管理均应符合本规划标准与管理细则规定的要求。

3. 本标准以国家、省有关规范、规定为依据，并以现行中山市有关技术标准及管理内容为基础，加以总结、完善编制而成。

4. 本标准与管理细则尚未包括的内容，均以国家、省及中山市现行有关的法规、条例、规范和规定为准。

5. 本规划标准与管理细则中的指标，如与规划建筑设计要点冲突，则以规划建筑设计要点指标为准。

6. 建设项目的规划及建筑设计不得超过限值指标要求，超过限值的方案送审，原则上不予审理。

二、术语、规划标准

1. 本规划标准与管理细则所称标准容积率是指《建设项目选址意见书》及国土批文中所确定的容积率。（通常为别墅用地 0.4，其它各类用地 1.5）。

2. 本规划标准与管理细则设定有下列情况之一的建筑视为单体建筑：

(1)单幢建筑。

(2)用地面积不超过 2000 平方米的多幢建筑。

(3)用地面积超过 2000 平方米,裙房联通,上为多幢塔楼,塔楼之间满足间距要求,且塔楼的与裙房联接层的建筑面积与裙房的基底面积之比大于 1:2 的建筑。

3. 建筑密度及容积率限值为规划控制的最高值,具体指标见附表一、二。

居住小区限值指标表

附表一

分类 指标		新建区				旧城改建区	
		I级地段	II级地段	III级地段	IV级地段	拆迁容积率 ≥1的地段	拆迁容积率 <1的地段
低层 (含3层 及以下)	建筑密度(%)			30	25		
	容积率			0.6	0.4		
多层(4 层以上9 层以下)	建筑密度(%)	35	33	30	30	35	30
	容积率	2.0	1.8	1.7	1.5	2.5	2.0
高层(含 10层及 以上)	建筑密度(%)	30	30	25	25	30	25
	容积率	3	3	2.5	2.5	3.5	2.5

单体建筑限值指标值表

附表二

分类 指标		四面临 15米或 以上道路	二面或三面 临15米或 以上道路	一面临 15米或 以上道路	不临15 米或以 上道路
住宅建筑10层 以下;其它民用 建筑24米以下	建筑密度(%)	42.5%	40%	37.5%	35%
	容积率	3	3	2.8	2.5
住宅建筑10层及 10层以上;其它民 用建筑24米以上	建筑密度(%)	37.5%	35%	32.5%	30%
	容积率	6	5	4.5	4

(1)新建区地段分级划分与市规划局定期公布的城区路段级别划分相同。

(2)居住小区限值指标适用于各地段不同大小的居住用地、商住用地和住宅用地，但不包括村民宅基地。

(3)单体建筑限值指标是指新区 III、IV 级地段区和旧区拆迁容积率 < 1 的地段，对于新区 I、II 级地段区和旧区拆迁容积率 ≥ 1 的地段，则表中的各项指标在建筑密度上加 2.5%，容积率加 0.2。

三、建筑密度及容积率的计算

1. 计算建筑密度及容积率时，用地面积不包括 ≥ 24 米宽的城市道路，在居住用地中不包括小区级以上城市公共设施用地面积。

2. 居住用地中住宅建筑和公共民用建筑混合设计时，按居住小区或住宅建筑的建筑密度及容积率控制，但公共民用建筑面积比例应不超过总建筑面积的 15%。

3. 居住用地中有低、中、高层住宅建筑混合设计时，应按住宅建筑类别分区计算建筑密度及容积率并符合本标准与管理细则的规定。

4. 非民用建筑的建筑密度及容积率可不受本标准与管理细则限制，另由本局根据有关规定、规范另行确定。

5. 计算容积率时，不包括地下室面积、公共开放空间面积。

6. 为本小区配套的、无偿提供给市政府的公建设施不计入小区容积率指标。

7. 建设项目的建筑容积率以方案审定后作出的规划总平面图及建筑报建图计算为准。凡超过标准容积率或居住用地、商住用地中公共民用建筑面积超过规定比重的须缴交用地超容费。