

厦门市城乡管理技术规定

(2016 年版)

厦门市规划委员会
二〇一六年十二月

厦门市人民政府文件

厦府〔2016〕407 号

厦门市人民政府关于 厦门市城乡规划建设技术规定 (2016 年版)的批复

市规划委：

你单位报请审批厦门市城乡规划建设技术规定(2016 年版)的请示收悉。现批复如下：

一、原则同意《厦门市城乡规划建设技术规定(2016 年版)》(以下简称《技术规定》)。《技术规定》是贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,保障城乡规划建设有效实施,创造良好居住环境,实现城市可持续发展的重要技术文件。《技术规定》批准后,

你单位要及时组织开展宣传和培训工作,确保《技术规定》的执行和落实。

二、加强事中事后监管。要按照“宽进、严管、重罚”的理念,建立《技术规定》执行情况的长效监督检查工作机制,落实管理责任,规范监督检查行为,在城乡规划管理方面率先实现“精细化管理”。

三、坚持规划引领。要加强规划领域的技术研究,密切关注新领域的发展趋势,善于学习借鉴其他城市成功经验,及时对《技术规定》执行情况进行总结,适时进行修订提升和补充完善。《技术规定》批复前已出让的用地执行技术规定的问题,由你单位依法明确界定。

你单位要认真抓好《技术规定》的组织实施,督促相关建设、设计单位严格遵守《技术规定》,严格规划管理,在实践中不断提升我市城乡规划管理水平。

特此批复。



(此件主动公开)

关于界定 2016 年版《厦门市城乡规划建设管理 技术规定》实施范围的通知

各有关单位：

2016 年版《厦门市城乡规划建设管理技术规定》（以下简称《技术规定》）拟于 2017 年 1 月 3 日起施行，有关受理条件界定如下：

一、凡于 2017 年 1 月 3 日之后通过公开出让取得的建设项目，其《建设用地规划许可证》、《建设工程设计方案审查意见书》和《建设工程规划许可证》的审批，应按 2016 年版《技术规定》执行。若公开出让项目的规划设计条件与该《技术规定》的要求不一致的，按公开出让项目的规划设计条件要求执行。

二、凡于 2017 年 1 月 3 日之后申请办理的建设项目（公开出让项目除外），其《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程设计方案审查意见书》和《建设工程规划许可证》的审批，应按 2016 年版《技术规定》执行。

三、凡于 2010 年 11 月 1 日至 2017 年 1 月 3 日之间通过公开出让取得的建设项目，其《建设用地规划许可证》、《建设工程设计方案审查意见书》和《建设工程规划许可证》的审批，按 2010 年版《技术规定》执行。若公开出让项目的规划设计条件与该《技术规定》的要求不一致的，按公开出让项目的规划设计条件要求执行。

四、凡于 2010 年 11 月 1 日至 2017 年 1 月 3 日之间已取得《建设项目选址意见书》且仍在有效期内或按程序办理逾期延期手续的，其《建设用地规划许可证》、《建设工程设计方案审查意见书》和《建设工程规划许可证》的审批，应按 2010 年版《技术规定》执行。

五、凡于 2010 年 11 月 1 日至 2017 年 1 月 3 日之间已取得《建设用地规划许可证》或《建设工程规划许可证》且仍在有效期内或按程序办理逾期延期手续的建设项目，其建设工程设计方案调整仍满足《建设项目选址意见书》或《建设工程规划许可证》内容要求的，按 2010 年版《技术规定》执行。

2016 年 12 月 29 日

目 录

第一章 总 则	1
第二章 用地管理	2
第一节 城市用地分类及适建范围	2
第二节 建筑容量控制指标	6
第三节 公共管理与公共服务设施配置	9
第四节 城市绿地与用地竖向	17
第三章 建筑管理与城市景观	19
第一节 建筑间距控制	19
第二节 建筑退让控制	22
第三节 建筑高度与层高控制	24
第四节 建筑与环境景观控制	25
第五节 停车设施配建	28
第四章 交通规划管理	29
第一节 城市道路	29
第二节 公共交通	32
第三节 慢行交通	33
第四节 公共停车场	34
第五章 市政工程管理	35
第六章 地下空间开发	39
第七章 附 则	41
附录一 标准用词说明	41
附录二 名词解释	41
附录三 计算规则	44
附录四 附 表：结合地块建筑综合开发公交场站规划控制要求表	47
附录五 附 图	48
附图 1 特别控制区范围图	48
附图 2 建筑布置形式示意图	49
附图 3 建筑高度计算示意图	50

第一章 总 则

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

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

第三条 本规定适用于厦门市规划区范围内的规划编制、各项新建、改建、扩建的建设工程及一切与城乡规划管理有关的活动。

第四条 各项工程建设应按已批准的控制性详细规划、修建性详细规划或城市设计执行；各类专业性用地建设项目的建设应符合已批准的专项规划和已颁布的专业技术规范及本规定的要求。

第五条 根据厦门市建设实际和厦门市城市总体规划，厦门市规划区划分为特别控制区（详见附图 1）和一般建设区。城市特别控制区及市城乡规划主管部门认为有必要的其它区域应编制详细规划或城市设计，并按批准的规划执行。

第六条 厦门市城乡规划建设应统一使用 92 厦门平面坐标系统和 1985 国家高程系统。

第七条 城乡建设应坚持保护优先、生态为本、自然循环、因地制宜、统筹推进的原则，积极推行低影响开发模式，倡导海绵城市和绿色建筑。

第二章 用地管理

第一节 城市用地分类及适建范围

第八条 “一书两证”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 50137-2011）的规定，至少规定至中类。

混合用地的用地分类，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。

第九条 各类建设用地的使用应遵循土地使用兼容性的原则，按表 1《各类建设用地适建范围表》的规定执行。

凡表 1 中未列入的建设项目，由市城乡规划主管部门根据对周围环境的影响和基础设施的条件，按规定程序核定适建范围。

各类建设用地适建范围表 表 1

用地类别 建设项目	居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A									商业服务业设施用地 B				工业用地 M			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S				公用设施用地 U	绿地与广场用地 G			区域交通设施用地 H2					
	一类居住 R1	二类居住 R2	三类居住 R3	行政办公 A1	文化设施 A2	教育科研 A3	体育 A4	医疗卫生 A5	社会福利 A6	文物古迹 A7	外事 A8	宗教 A9	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B 3	公用设施营业网点 B4	一类工业 M1	二类工业 M2	三类工业 M3	一类物流仓储 W1	二类物流仓储 W2	三类物流仓储 W3	城市道路 S1	城市轨道交通 S2	交通枢纽 S3	交通场站 S4		公园绿地 G1	防护绿地 G2	广场用地 G3	铁路 H21	公路 H22	港口 H23	机场 H24	管道 H25	
居住类项目																																				
低层住宅	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
多层、小高层住宅	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
中高层、高层住宅	○	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
社区服务设施类项目																																				
幼托	●	●	●	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
社区商业服务网点	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
社区卫生服务中心、社区卫生服务站、门诊部、诊所	●	●	●	×	×	×	×	●	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
社区健身活动场所	●	●	●	○	○	○	●	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
社区服务中心（居委会）	●	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
青少年活动站、老年活动站	●	●	●	○	○	○	○	×	○	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
公共管理与公共服务设施类项目																																				
行政办公建筑（或功能）	×	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	×	×	○	○	○	○	×	
小学	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
普通中学	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
职业学校、技工学校、业余学校	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
科研设计机构	×	×	×	○	○	●	○	○	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅	×	×	×	○	●	○	○	×	×	×	×	×	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
广电中心、报社、出版社、通讯社	×	×	×	○	●	○	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

用地类别 建设项目	居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A									商业服务业设施用地 B				工业用地 M			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S				公用设施用地 U	绿地与广场用地 G			区域交通设施用地 H2						
	一类居住 R1	二类居住 R2	三类居住 R3	行政办公 A1	文化设施 A2	教育科研 A3	体育 A4	医疗卫生 A5	社会福利 A6	文物古迹 A7	外事 A8	宗教 A9	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B 3	公用设施营业网点 B4	一类工业 M1	二类工业 M2	三类工业 M3	一类物流仓储 W1	二类物流仓储 W2	三类物流仓储 W3	城市道路 S1	城市轨道交通 S2	交通枢纽 S3	交通场站 S4		公园绿地 G1	防护绿地 G2	广场用地 G3	铁路 H21	公路 H22	港口 H23	机场 H24	管道 H25		
体育场馆	○	○	○	○	○	●	●	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
体育训练基地、业余体校	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
综合、专科医院、急救中心、血库	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
休养所、疗养所、干休所	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
精神病院、传染医院、戒毒所	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
社会福利院、养老院、残疾人设施	○	○	○	×	×	×	○	○	●	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
商业服务业设施类项目																																					
社区商业、市场	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
独立农贸市场、批发商场及附属仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
一般旅馆、招待所及其附属设施	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
旅游宾馆、度假村及其附属设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
影剧院、游乐场、俱乐部、歌舞厅	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
加油站、加气站	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	●	○	○	×	○	○	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	○	×	○			
综合商场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
一般办公建筑、商办综合楼	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
银行、证券交易所及保险公司	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	●	○	○	×	○	○	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×			

用地类别 建设项目	居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A									商业服务业设施用地 B				工业用地 M			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S				公用设施用地 U	绿地与广场用地 G			区域交通设施用地 H2					
	一类居住 R1	二类居住 R2	三类居住 R3	行政办公 A1	文化设施 A2	教育科研 A3	体育 A4	医疗卫生 A5	社会福利 A6	文物古迹 A7	外事 A8	宗教 A9	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公用设施营业网点 B4	一类工业 M1	二类工业 M2	三类工业 M3	一类物流仓储 W1	二类物流仓储 W2	三类物流仓储 W3	城市道路 S1	城市轨道交通 S2	交通枢纽 S3	交通场站 S4		公园绿地 G1	防护绿地 G2	广场用地 G3	铁路 H21	公路 H22	港口 H23	机场 H24	管道 H25	
工业类项目																																				
对环境基本无干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
其它类项目																																				
普通储运仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	○	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	×
危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	
露天堆场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	
公共厕所	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	×	○	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	×	●	●	○	×	●	●	●	×	×	×	○	×	
清洁楼	●	●	●	○	○	○	○	×	×	×	×	×	●	●	●	×	●	●	●	○	●	○	×	×	○	×	○	○	●	○	×	×	×	×	○	×
公交场站	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	●	●	○	○	●	●	○	●	●	○	○	○	●	●	○	○	○	○	×	○	×	●	×	
绿化、环卫管理点、市场管理房	●	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○	×	○	○	○	○	×	○	×	○	×	
社会停车场库	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	●	●	●	×	○	×	×	○	×	×	×	×	●	○	×	○	○	×	×	×	×	●	×	
汽车修理、保养场、机动车训练场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
客、货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
污水、垃圾处理厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

注：● 为允许建设； ○ 为市城乡规划主管部门根据具体情况确定是否允许建设； × 为不允许建设。

第二节 建筑容量控制指标

第十条 住宅、办公、旅馆、商业建设项目（含新建、扩建、改建），其建筑容量指标应按已批准的控制性详细规划、修建性详细规划或城市设计执行。新编的控制性详细规划、修建性详细规划或城市设计中具体指标应在表 2 规定范围内取值。表 2 中容积率为上限，建筑密度为上限，绿地率为下限。

有下列情形之一的，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、节点的建设项目，城市旧区改建项目，保障性住房项目，安置房项目；
- 2、地铁社区、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项目。

住宅、办公、旅馆、商业建筑容积率、建筑密度、绿地率控制指标 表 2

类型 \ 用地面积 指 标		15000 m ² 以下				15000~30000 m ²				30000~50000 m ²				50000 m ² 以上			
		FAR		D (%)	G (%)	FAR		D (%)	G (%)	FAR		D (%)	G (%)	FAR		D (%)	G (%)
		岛内	岛外			岛内	岛外			岛内	岛外			岛内	岛外		
住宅建筑	1—3 层	1.1		40	25	1.1		40	25	1.1		38	28	1.05		38	28
	4—6 层	1.6	1.5	35	30	1.6	1.5	35	30	1.5	1.4	32	35	1.4	1.3	30	35
	7—9 层	2.1	2.0	32	35	2.1	2.0	32	35	2.0	1.9	30	35	1.9	1.8	30	35
	10—18 层	2.6	2.5	30	35	2.5	2.4	30	35	2.4	2.3	28	38	2.3	2.2	25	40
	19 层以上	3.0	2.9	28	38	3.0	2.8	28	38	2.9	2.8	25	40	2.8	2.7	25	40
办公 旅馆 建筑	24M 以下	2.2		45	20	2.1		42	20	2.1		42	20	2.0		40	22
	24M~50M	3.3		40	22	3.2		38	25	3.1		38	25	3.0		35	28
	50M 以上	5.0		35	28	4.8		35	28	4.6		32	30	4.5		32	30
商业建筑	24M 以下	2.5		60	—	2.4		60	—	2.3		55	—	2.2		55	—
	24M~50M	3.8		55	—	3.6		55	—	3.5		50	—	3.3		45	—

注： 1、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；

2、几种功能混合开发的，应按建筑面积比例划分用地面积，分别控制；

3、居住用地建设项目，商业建筑面积占地块总建筑面积 10%以下的，按住宅建筑指标控制；

4、FAR-----容积率 D-----建筑密度 G-----绿地率

第十一条 明确行业类型的工业项目建筑容量、层数按福建省、厦门市有关工业项目建设用地控制标准、指标执行。

包括通用厂房在内的工业项目，其行政办公及生活服务等生产服务设施用房建筑面积不得超过总建筑面积的 20%。

第十二条 通用厂房、一般仓库、物流仓库项目建筑容量控制指标按表 3 执行。

通用厂房、一般仓库、物流仓库项目建筑容量控制指标 表 3

分类	容积率	绿地率	建筑密度或建筑系数
通用厂房	$FAR \geq 1.2$	$G \leq 20\%$	建筑系数 $\geq 40\%$ 且建筑密度 $\geq 30\%$
一般仓库	$FAR \geq 0.8$	$G \leq 20\%$	建筑系数 $\geq 40\%$
物流仓库	$FAR \geq 1.0$	$G \leq 15\%$	建筑系数 $\geq 50\%$

第十三条 禁止在工业仓储项目用地范围内建造成套住宅、酒楼、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。

第十四条 开发建设用地未达到下列最小面积的，原则上不得单独建设。确因实际建设需要应按规定程序申报，经批准后方可建设：

1、多层以下住宅为 3000 平方米；中高层、54 米以下高层住宅建筑为 4000 平方米；54 米以上高层住宅建筑为 5000 平方米；

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

3、工业仓储建筑最小开发地块为 2000 平方米。

第三节 公共管理与公共服务设施配置

第十五条 厦门市中小学建设用地标准按表 4 执行。

厦门市一般中小学建设标准表 表 4

学校类型	项目	千人 指标	班额	生均用地指标（m ² /人）		
				建成区		新城区
				地块所有边线与南 北向或东西向的夹 角不大于 30°	地块有两条边线与 南北向或东西向的 夹角大于 30°	
小学	新建学校	每千人 84 座	45 生/ 班	13≥S≥9	13≥S≥10	18≥S≥15
	改扩建学校			13≥S≥9		
初中	新建学校	每千人 42 座	50 生/ 班	15≥S≥11. 25	15≥S≥12. 25	20≥S≥18
	改扩建学校			15≥S≥11. 25		
高中	新建学校	每千人 25 座	50 生/ 班	22≥S≥18		25
	改扩建学校					

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

2、生均用地面积指标含学生宿舍和食堂面积，地下室、架空层面积不计入上表建筑面积规划指标；

3、中、小学用地绿地率（G）控制：G≥20%；建筑密度（D）控制：20%~35%；

4、民办学校和国际学校建设标准参照上表执行。

第十六条 中等职业学校建设用地按生均建设用地 25~28 平方米/生控制，且总用地面积不宜少于 40000 平方米；高等职业学校建设用地按生均建设用地 37~45 平方米/生控制。

第十七条 特殊教育用地包括盲人、聋哑学校和弱智学校，建设用地标准按国家相关规范执行。

第十八条 每个标准基层社区(1 万人)应设一所 12 班规模的幼(托)儿园，人口规模较大或较小的社区可相应增加或减少班级数，建设标准参照表 5 执行。

幼(托)儿园用地建设标准 表 5

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

注：建筑面积为下限指标。

第十九条 社区公共管理与公共服务设施按街道、基层社区（村庄）两级配置。街道的人口规模为 8~12 万人，基层社区的人口规模为 0.8~1.2 万人，村庄分千人以上和千人以下村庄两种情况。街道、基层社区（村庄）两级公共管理与公共服务设施配置水平应与居住人口规模相适应，最基本的公益性设施应按照表 6、表 7、表 8、表 9 执行，其它营利性的公共服务设施依据市场需求设置。

厦门市标准街道(十万人)公共管理与公共服务设施配置项目指标表 表 6

类别	项目	配置数量	每处设置规模		强制性规定	建议性规定
			用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)		
医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1 座	——	4000~6000		
文化娱乐设施	综合文化活动中心 (社区书院)	1 座	——	3000~6000	专门设置老年活动中心、青少年活动中心。	宜与商业设施、教育设施、体育设施、公共绿地等共同形成街道社区公共活动中心。
	图书馆	1 座	——	2000	——	可附设在综合文化活动中心内。居民步行 15~20 分钟内可到达。
	文化广场	1~2 处	2000~4000	——	——	鼓励结合文化活动中心、公共绿地设置。
体育设施	社区综合体育中心	1 座	10000	8000	——	可与运动场联合设置。
	运动场	1 处	15000	1500	——	鼓励与辖区内的中小学联合设置。
社会福利与保障设施	社区老年人日间照料中心	1 处	——	1500	——	宜与街道综合服务中心联合设置, 宜设大于 300 m ² 的室外活动场地。
	老年人服务中心	1 处	——	600	——	
行政管理 与 社区服务	街道办事处	1 处	——	1500~2500	一个街道设置一处办事处。	街道办事处的办公用房, 宜与街道综合服务中心联合设置。与交警警务用房合设时, 指标宜取上限值。
	街道综合服务中心	1 处	——	1500~2000	——	宜与街道办事处联合设置。
	派出所	1 处	岛内新建: 4000 m ² 岛外新建: 6000 m ²	视情况按 2500 m ² 、3500 m ² 、4500 m ² 三档控制	独立占地 (地铁派出所除外)	地铁派出所可结合轨道站点综合开发联合设置。
	工商管理所	1 个	——	300	——	宜与街道办事处联合设置。

	税务所	1 个	——	300	——	宜与街道办事处联合设置。
社区商业及其它服务设施	邮政中心支局	1 个	——	1500	地面层建筑面积不小于总建筑面积的 50%，临街面宽中心支局不小于 12 米，一般支局不小于 7 米。	选址适合邮政企业开展邮政业务，满足邮政普遍服务覆盖要求。中心支局满足大型邮车进出要求，有独立的车辆装卸与周转场地。
	邮政一般支局	1~2 个		600		
市政公用设施	“四合一”环卫设施（清洁楼+公厕+道班房 +附属式再生资源回收点）	清洁楼 3~5 个	600~800	400~500	1、独立占地； 2、清洁楼与相邻建筑的间隔不得小于 8 米。	结合垃圾收运方式，清洁楼服务半径 500~800 米。

注：1、结合城市空间布局的要求，可将文化娱乐设施和体育设施、医疗卫生设施和社会福利保障设施结合形成综合体建筑。旧城区中的文化娱乐设施、体育设施可结合山坡地、公园绿地设置；

2、街道级别的社会福利与保障设施只提供居家养老、社区养老的相关服务，其它养老设施在市、区两级统筹规划安排，按养老服务设施专项规划执行；

3、街道辖区内设有市、区两级文体设施的，可考虑不设置街道级别的文体设施；

4、8~12 万人的街道按 10 万人标准街道配置，大于 12 万人的街道应进行拆分整合成标准街道。原则上不鼓励设置 8 万人以下的街道，如由于历史、区位、功能等特殊情况设置 8 万人以下的街道，除医疗卫生设施、行政管理与社区服务设施等项目外，可减少项目设置或合并项目设置，或增加基层社区项目配置的规模。

厦门市标准基层社区(一万人) 公共管理与公共服务设施配置项目指标表 表 7

类别		项目		配置数量	一般规模		强制性规定	建议性规定
					用地面积(m²)	建筑面积(m²)		
社区服务中心	医疗卫生设施	社区医疗服务站		1 座	——	1000	紧邻城市道路设置,在地面层设置独立对外的出入口,设置大于 500 m²独立室外场地。	社区服务中心原则上每个基层社区设置一处,服务半径为 300~500m,宜靠近绿地公园设置。 鼓励社区服务中心结合建筑临街空间设置,以集约节约用地。独立占地的社区服务中心,用地面积控制在 1500 m²左右,建筑基底面积不宜超过 660 m²。 社区医疗服务站设置于建筑地面层,并设置有人流集散的场地。若基层社区辖区内设有社区卫生服务中心的,可不设置社区医疗服务站。
	行政管理与社会服务	社区用房				800		
		幼儿寄托所				600		
		文化娱乐设施	社区文化娱乐室			老年人活动室		
青少年活动室	150~200							
社会福利与保障设施		社区老年人日间照料中心		1 处	——	750	——	宜设大于 200 m²的室外活动场地。
体育设施		社区运动场所		1 处	1000	——	独立占地	可考虑与社区服务中心、街头绿地、户外健身场地、社区中心广场或避难空地等统筹设置。 社区运动场所可设置建筑面积 600 ~900 m²的室内运动场馆,但占地不得大于 300 m²。
社区商业服务设施		生鲜超市	中心店	1 个	——	500~1500	服务半径 500~800 米,位于地面层,每 100 m²建筑面积配置 1.5 个小汽车停车位。	
			便利店	3~4 个	——	100~200	服务半径 200~300 米,位于地面层。	

	社区电商物流配送终端站	1 个	——	200	设于地面层，室外场地满足车辆进出要求，建筑入口设置月台便于货物装卸。	
市政公用设施	公共厕所	3 个	——	60~120	——	独立式公共厕所与相邻建筑的间隔不得小于 3 米。 鼓励和推广附属式公共厕所。附属式公共厕所要求有方便的对外出入口。 环卫工人作息站宜与其它环卫设施合建，室外应有停放环卫小型车辆、工具的场地。 提倡集约建设，鼓励设施组合设置，形成“多合一”环卫设施。
	环卫工人作息站(道班房)	1 个	——	40~50	——	
	附属式再生资源回收点	1 个	——	80~100	——	

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

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

3、在项目建设用地红线范围内配置的社区服务用房（含社区医疗服务站、社区用房、社区文化娱乐室、生鲜超市（中心店、便利店）、公厕、道班房、警务室等公建设施），若其服务对象包含用地红线以外的其他民众，则公建设施必须紧邻城市道路布局，且应集中设置，并在地面层设置独立对外的出入口。

厦门市千人以上村公共管理与公共服务设施配置项目指标表 表 8

设施类别		设施名称	中心村	基层村	配置数量	一般规模		强制性规定	建议性规定
						用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)		
村综合服务中心	医疗卫生	卫生所	●	○	1 座	2500	200	满 足 农 村 避灾点容量不小 于 200 人。	各类设施应结合村民习惯进行合理布局。宜设置于规模较大或基础条件较好、交通便利的村庄（自然村），方便村民使用。建议结合绿地、体育设施等一并布置，形成村民活动中心。
		计生站	○	—			200		
	行政管理	村委会	●	●			500		
		综合服务用房	●	○			800		
	文化科技	文化活动站（室）	●	○			600		
		养老服务站	○	○			200		
教育设施		教学点（幼儿园、小学）	○	○	1 座	根据实际需求	根据实际需求	有 独 立 院 落和出入口。	每个行政村设置 1 个教学点。具体设置按照《农村普通中小学校建设标准》建标〔2008〕159 号、《福建省教育用地控制指标》（试行）执行。
体育设施		健身场地	●	○	1 处	1000	—	独立占地	与村（社区）综合服务中心联合设置，形成村民活动中心。
商业服务		村邮所	●	●	1 个	—	25	—	与村（社区）综合服务中心联合设置。
		集贸市场	○	○	1 个	—	—	—	由市场调节。

注：1、本表适用于城市规划区外围村庄；

2、表中●为应设的项目；○为可设的项目；—为不需配置的项目；

3、村综合服务中心的设置适用于新村建设，旧村中的综合服务中心的项目内容可结合已有项目分开设置，也可不独立占地；文体设施可结合山坡地、公园绿地设置；

4、综合服务用房包括：党建办公、网格管理、服务大厅、司法解释、民兵预备、村广播室、爱心超市等服务功能，并保证警务室 20-30 m²；

5、文化活动站（室）包括：书报阅览室、电子阅览室、教育培训、棋牌室、多功能活动厅及老年活动室等。

厦门市千人以下村公共管理与公共服务设施配置项目指标表 表 9

设施类别		设施名称	中心村	基层村	配置数量	一般规模		强制性规定	建议性规定
						用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)		
村综合服务中心	医疗卫生	卫生所	●	○	1 座	1000	80	满足农村避灾点容量不小于 100 人。	各类设施应结合村民习惯进行合理布局。宜设置于规模较大或基础条件较好、交通便利的村庄（自然村），方便村民使用。建议结合绿地、体育设施等联合设置，形成村民活动中心。
		计生站	○	—			20		
	行政管理	村委会	●	●			200		
		综合服务用房	○	—			150		
	文化科技	文化活动站（室）	●	○			300		
		养老服务站	○	○			150		
教育设施		幼儿园或托儿所	○	—	1 座	根据实际需求	根据实际需求	有独立院落和出入口。	主要考虑偏远村庄，结合服务人口综合考虑。
体育设施		健身场地	●	○	1 处	700	—	独立占地	与村（社区）综合服务中心联合设置，形成村民活动中心。
商业服务		村邮所	●	●	1 个	—	10	—	与村（社区）综合服务中心联合设置。

注：1、本表适用于城市规划区外围村庄；

2、表中●为应设的项目；○为可设的项目；—为不需配置的项目；

3、村综合服务中心的设置适用于新村建设，旧村中的综合服务中心的项目内容可结合已有项目分开设，也可不独立占地；文体设施可结合山坡地、公园绿地设置；

4、综合服务用房包括：党建办公、网格管理、服务大厅、司法解释、民兵预备、村广播室、爱心超市等服务功能，并保证警务室 20-30 m²；

5、文化活动站（室）包括：书报阅览室、电子阅览室、教育培训、棋牌室、多功能活动厅及老年活动室等服务功能。

第四节 城市绿地与用地竖向

第二十条 防护绿地包括卫生隔离带、道路防护绿带、城市高压走廊绿带、防护林、城市组团隔离带等。防护绿地设置应符合以下规定：

- 1、产生有害性气体及污染物的工厂应建卫生防护林带，且宽度不得小于 50 米；
- 2、非城市水源水库的四周绿带宽度不得小于 30 米；
- 3、有堤防的溪流防护绿带最小宽度为堤岸外角外围 5 米，调蓄水体防护绿带宽度不得小于 20 米；
- 4、污水厂和垃圾处理厂周围的防护林带宽度不宜小于 50 米，自来水厂周围的防护林带宽度不宜小于 10 米，同时应满足环保部门对其环境影响评价的要求；
- 5、铁路防护林带主线单侧宽度不小于 30 米，支线单侧宽度不小于 20 米。高速公路防护林单侧宽度不宜小于 50 米。

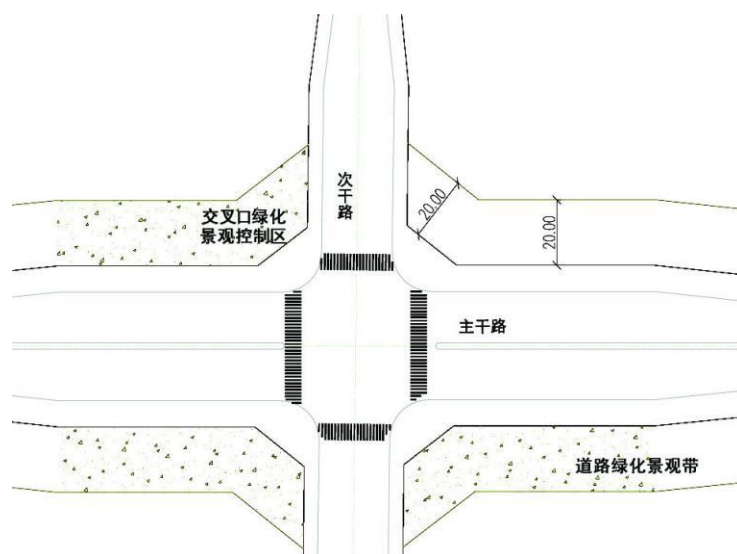
第二十一条 古树名木由市园林绿化主管部门划定保护范围，分级实施特殊保护，禁止砍伐、移植。在古树名木树冠边缘外 4 米范围内，禁止建造构筑物、建筑物或铺设各种管线等一切有害古树名木的行为。

第二十二条 在城市快速路和主干路外侧应设置绿化景观控制带(又称道路绿化景观带)，道路绿化景观带宜作微地形处理，形成下凹式蓄水绿化带。

新建快速路两侧的道路绿化景观带不得小于 30 米，新建主干路两侧的道路绿化景观带不得小于 20 米。

第二十三条 在城市主、次干路交叉口应设置绿化景观控制区(又称交叉口绿化景观控制区)。交叉口绿化景观控制区按下列规定控制：

- 1、交叉口绿化景观控制区范围应符合以下规定：
 - 1) 立交路口匝道红线外侧不得小于 30 米；
 - 2) 主干路平面交叉口规划红线外侧不得小于 30 米；
 - 3) 主干路与次干路平面交叉口规划红线外侧不得小于 20 米。
- 2、在平交路口绿化景观控制区内，不得新建任何建筑物，现有建筑物不得改建和扩建。
- 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、停车场，及环卫、排水、电力通信等小型公用基础设施。



道路绿化景观带与交叉口绿化景观控制区示意图

第二十四条 新建建筑鼓励实施立体绿化及屋顶绿化；新建人行天桥、高架桥、立交桥等宜设置垂直绿化。

城市道路绿化带和街头绿地的绿化种植宜以乔木为主，乔木、灌木、地被植物相结合，形成层次丰富的绿化景观效果。绿化种植方案应体现厦门滨海城市的地域特色，与片区城市设计相协调。

第二十五条 公共广场用地内集中成片绿地不得小于广场总面积的 25%，并宜设计成开放式绿地；车站、码头、机场的集散广场内集中成片绿地不得小于广场总面积的 10%；公园绿地鼓励设置全民健身体育设施。

第二十六条 公共管理与公共服务设施附属绿地宜向公众开放。

第二十七条 城市建设用地竖向标高应符合以下要求：

- 1、符合城市规划确定的控制标高；
- 2、与相邻地块及城市道路、广场、绿地相协调；
- 3、满足各项工程建设场地及工程管线敷设的高程要求；
- 4、有利于建筑布局及空间环境设计。

第三章 建筑管理与城市景观

第一节 建筑间距控制

第二十八条 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，具体按照《厦门市建筑工程日照分析技术管理规则》执行。

第二十九条 平行布置的居住建筑之间间距要求：

1、建筑高度不大于 24 米（含 24 米，下同）的居住建筑之间间距：

建筑间距不得小于南侧或东、西侧较高建筑高度的 1.1 倍，且建筑朝向为南北向时最小间距不得小于 12 米，其它朝向最小间距不得小于 10 米。

2、建筑高度 24 米至 100 米（含 100 米）的居住建筑之间间距：

建筑朝向为南北向时，最小间距不得小于 28 米；其它朝向最小间距不得小于 24 米。

3、建筑高度不大于 24 米与建筑高度 24 米至 100 米（含 100 米）的居住建筑之间间距：

1) 当较高建筑位于东、西、南侧时：建筑朝向为南北向时，最小间距不得小于 28 米；其它朝向时最小间距不得小于 24 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 24 米的居住建筑之间间距控制，且最小间距不得小于 16 米；其它朝向，最小间距不得小于 12 米。

第三十条 垂直布置、既非平行也非垂直的居住建筑之间间距要求：

1、建筑高度不大于 24 米的居住建筑之间间距：

建筑间距不得小于南侧或东、西侧较高建筑高度的 0.8 倍，且建筑朝向为南北向时最小间距不得小于 12 米；其它朝向最小间距不得小于 10 米。

2、建筑高度 24 米至 100 米（含 100 米）的居住建筑之间间距：

建筑朝向为南北向时，最小间距不得小于 20 米；其它朝向，最小间距不得小于 18 米。

3、建筑高度不大于 24 米的居住建筑与建筑高度 24 米至 100 米（含 100 米）的居住建筑之间间距：

建筑朝向为南北向时，最小间距不得小于 16 米；其它朝向，最小间距不得小于 12 米。

第三十一条 超高层居住建筑和其他居住建筑之间间距要求：

- 1、超高层居住建筑为遮挡建筑时，建筑间距按日照分析要求控制；
- 2、超高层居住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。

第三十二条 特殊造型居住建筑之间间距必须符合以下规定：

- 1、X 型、Y 型居住建筑采光面投影延长线不重叠时，建筑间距（D）根据两建筑重叠高度（H）确定，具体要求见表 10：

特殊造型居住建筑之间的最小间距 表 10

建筑高度（H）	$H \leq 24$ 米	$24 \text{ 米} < H \leq 100$ 米	$H > 100$ 米
建筑间距（D）	18 米	24 米	30 米

- 2、X 型、Y 型居住建筑采光面投影延长线有重叠时，重叠部分按第二十九、三十条控制；

- 3、X 型、Y 型居住建筑与其他建筑组合布局时，以建筑之间最近点距离计算控制间距。高度不大于 60 米（含 60 米）的居住建筑山墙间距不得小于 13 米，高度大于 60 米的居住建筑山墙间距不得小于 16 米。

第三十三条 居住建筑山墙间距控制要求必须符合以下规定：

- 1、若相邻建筑山墙投影重叠部分大于等于 16 米，则按第二十九、三十条要求控制；

- 2、24 米以下（含 24 米）相邻建筑山墙投影重叠部分小于 16 米时，山墙间距不得小于 8 米，山墙上开启除楼梯间、卫生间窗洞之外的窗洞，则山墙间距不得小于 10 米；

- 3、24 米以上且高度不大于 60 米（含 60 米）的居住建筑的山墙间距不得小于 13 米；高度大于 60 米的居住建筑的山墙间距不得小于 16 米；

- 4、24 米以下（含 24 米）与 24 米以上居住建筑的山墙间距控制，按 24 米以上居住建筑山墙控制。

第三十四条 文、教、卫及养老院的主导功能建筑之间及与其它建筑物之间的间距，不得小于相对应的居住建筑的最小间距控制要求的 1.1 倍，同时必须满足各专业规范的要求。

第三十五条 非居住建筑（文、教、卫及养老院除外）之间间距控制要求：

- 1、同一地块内的非居住民用建筑（文、教、卫及养老院除外）之间的间距按消防间距控制；

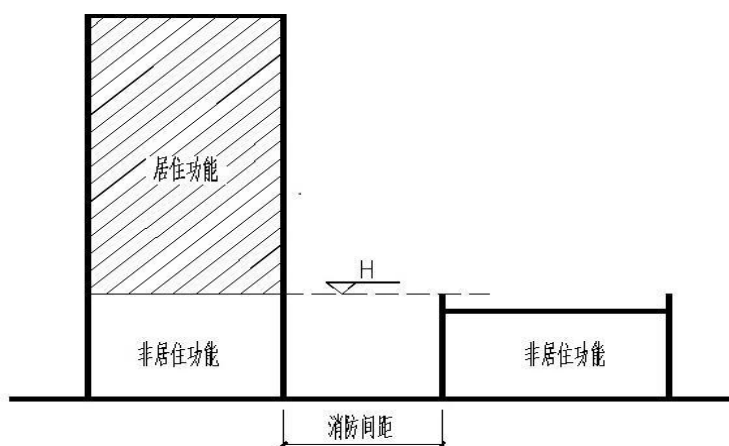
2、不同地块间，除工业、仓储物流、市政设施建筑外的非居住民用建筑之间的间距，按相对应的居住建筑的最小间距控制要求上减少 10%，同时必须满足各专业规范要求；工业、仓储物流、市政设施建筑之间的间距，满足特殊工艺、安全及消防控制要求。

第三十六条 非居住建筑与居住建筑之间的间距要求：

1、若居住建筑为被遮挡建筑，非居住建筑与居住建筑之间的间距按日照间距控制，且不小于被遮挡居住建筑要求的最小间距；

2、若非居住建筑（文、教、卫及养老院除外）为被遮挡建筑，不小于居住建筑要求的最小间距；

3、若非居住建筑计算建筑高度的标高低于住宅建筑入户标高，可按消防间距控制，如下图：



非居住建筑与居住建筑的间距示意图

第三十七条 特别控制区内建筑间距控制必须符合下列规定：

1、一类控制区内建设用地不大于 5 公顷的用地建筑间距：按所在街坊的修建性详细规划进行控制，或按历史肌理及产权现状进行控制；

2、二类控制区建设用地不大于 5 公顷的用地建筑间距：按第二十九条至第三十六条相应标准的 0.8 倍要求控制。

第三十八条 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，其上缘与建筑间水平距离不得小于 3 米，其下缘与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，其下缘与建筑间的水平距离不得小于 6 米。

第二节 建筑退让控制

第三十九条 各建筑退让控制线同时控制时，必须满足最大退距要求。建筑退让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。

第四十条 建筑退让建设用地红线的距离必须符合以下规定：

- 1、相邻地块为已批建设工程规划许可证用地时，拟建项目的建筑退让距离必须满足相邻建筑间距及日照分析要求；
- 2、相邻地块尚未核发建设工程规划许可证时，拟建项目的建筑退让距离不得小于建筑自身所产生的最大控制间距的一半；
- 3、相邻地块为公共绿地、山地公园或 10 米宽度以上道路绿化景观带时，建筑最小退让距离为 7 米；
- 4、工业、仓储、物流建筑退让红线距离最小为 6 米，且必须满足相邻地块建筑间距、日照分析要求；
- 5、相邻建设用地相邻边界线完全重合的部分或相邻边界线均为粉线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。

第四十一条 建筑退让道路红线距离必须符合以下规定：

- 1、建筑应将临道路一侧建筑退让空间作为公共空间的延伸，人行道与建筑物之间不得设置围墙，因安全等原因确需进行空间分隔的，可设置绿篱进行空间分隔；
- 2、相关规划未明确退线的道路，参考表 11 控制建筑退线距离。

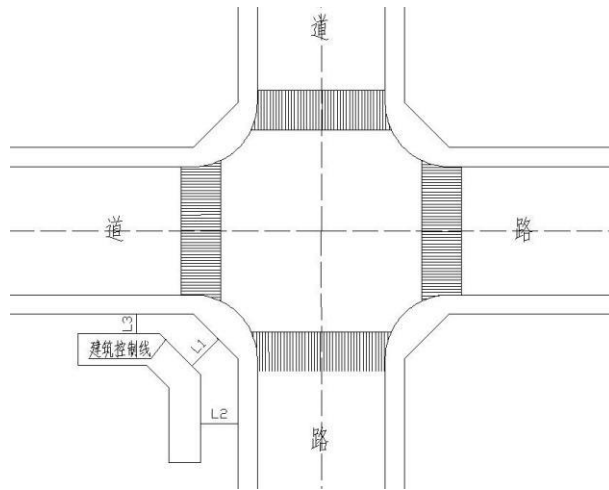
道路两侧建筑退线控制指标 表 11

道路等级	高层建筑退线 (m)	低层、多层及裙房建筑退线 (m)
快速路	15	15
主干路	9	7
次干路	7	5
支路	5	4

注：两侧设置 10 米以上绿化带的按第四十条执行。

- 3、城市道路交叉口四周的建筑退让：

城市道路交叉口有设置街头绿地的，建筑退让绿地 7 米以上；没有设置街头绿地的，建筑退让（L1）按地块相邻道路中较高等级道路的退让距离（L2 与 L3 较大者）控制，如下图：



城市道路交叉口四周的建筑退让示意图

第四十二条 建设项目中的附属构筑物退线必须符合以下要求：

- 1、沿街建筑物的台阶、平台、窗井均必须在用地红线范围内建设；
- 2、沿街建筑物的阳台、雨篷、挑檐等突出建筑外墙面的建筑连接部分均不得突出用地红线；
- 3、临城市道路的建筑若有设置围墙，围墙高度控制在 2.2 米以下；
- 4、单独建设的门卫房建筑退让道路红线不少于 2 米，退让用地红线不少于 1 米。

第四十三条 建筑物的地下部分退让规定应按《厦门市建筑地下层开发管理细则》执行：

1、建筑物地下部分退让用地红线、城市绿线和蓝线最小退距应满足地下空间使用及施工不占用用地红线外部空间，且围护桩、自用管线和施工期间操作面不得超过用地红线；退让城市主干路及以上等级道路不得小于 4 米；

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；

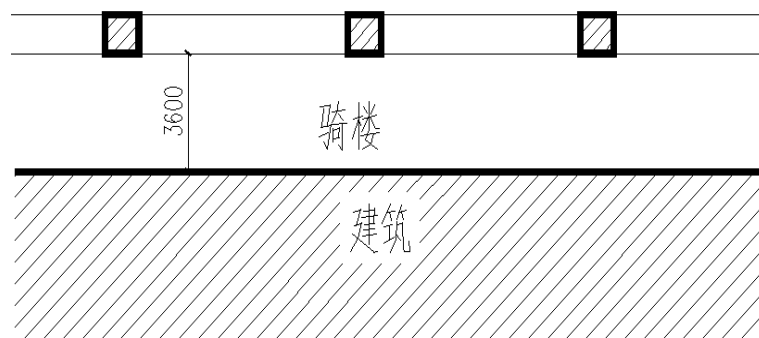
3、建筑物的地下部分退让黄线的距离，按照城市基础设施相关规定进行确定；

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

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。

第四十四条 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、临城市道路的建筑应当在沿街面设置骑楼；
- 2、骑楼净宽不得小于 3.6 米，净高不得小于 4 米；
- 3、骑楼同时作为城市道路的人行道的，应充分预留市政管道的敷设空间。



骑楼净宽示意图

第四十五条 特别控制区内建筑退让控制必须符合以下要求：

- 1、一类控制区：沿路、街、巷道建筑原则采用压道路红线建设，不得随意退让。设置骑楼的街道，骑楼需与人行道结合设置。沿线应控制街道的建筑贴线率，除规划中设置的开放空间或街头绿地、广场外，不得随意退让用地红线；
- 2、二类控制区：按第四十一、四十二条规定的 0.8 倍要求控制。

第四十六条 用地临铁路、堤防、城市轨道等城市基础设施，建筑退让应满足相应行业相关规范要求。

第三节 建筑高度与层高控制

第四十七条 规划部门指定的城市空间景观重点控制地带，其建筑高度必须按照相关规划（历史风貌区、特定风貌区等）执行，且应同时符合机场、气象台、电台和其他无线电通信等特殊设施对净空高度的要求。

第四十八条 住宅层高按《福建省住宅建筑层高和面积等有关设计问题的暂行规定》（闽建设【2007】18 号）执行。

- 1、住宅层高不得小于 2.8 米，但不得大于 3.2 米；

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

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

第四十九条 办公(含研发办公)建筑的层高应控制在 3.6~4.2 米;SOHO 办公建筑层高应控制在 3.2~4.2 米;大堂、会议室及配套活动场所的层高按相关规定合理设置,与办公用房同层混合设置时,其层高应分别设置,不得超过两个办公标准层高,且该部分宜集中设置,计容建筑面积不得超过所在栋办公计容建筑面积的 10%。

第五十条 酒店建筑的层高必须控制在 4.5 米以内(含 4.5 米),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。

第五十一条 商业用房按分隔单元划分每层套内计容建筑面积小于等于 300 平方米,建筑层高不得超过 4.5 米;大于 300 平方米的,建筑层高不得超过 6 米;商业用房中的大堂、中庭、采光厅及电影院、音乐厅、剧院等特殊功能空间的层高按相关规范控制。

第五十二条 为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层,避难层层高不得超过所在建筑的标准层层高;避难层设置办公、商业、住宅、客房等功能性用房的,避难层层高不得超过 4.5 米;建筑首层至第一个避难层之间的间隔及两个避难层之间的间隔不得少于 10 层。

第四节 建筑与环境景观控制

第五十三条 各类建设工程在编制建设项目总平面规划、城市设计和建筑设计方案时,应标明用地周边(200~300 米)的现状地物地貌,建筑立面及色彩应进行多方案比较,注意与相邻空间环境的协调。

第五十四条 居住建筑景观应符合以下要求:

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

2、建筑高度 24 米以下的居住建筑宜采用坡屋顶形式。

第五十五条 办公、商业、工业建筑除因防火疏散要求的紧急疏散出口外不

得设置任何形式的阳台。

第五十六条 除酒店用房外，其他公共建筑的建筑平面不得设置厨房等居住空间；卫生间、开水间或者饮用水供应点应当集中设置。

第五十七条 地下车库出入口起坡点临城市道路的必须设置在建筑基底线范围内或骑楼人行道建筑侧边线以内。

第五十八条 住宅小区内高层及超高层居住建筑底层宜采用架空的形式，作为小区公共开放空间。

第五十九条 城市主干路两侧建筑景观应符合以下要求：

1、沿街建筑立面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，应形成整洁有序的城市界面和富于变化的街道景观；

2、沿城市主干路一侧的建筑单体阳台应封闭设计或半封闭设计，临水及临公共绿地界面的阳台宜进行封闭设计；

3、沿街建筑立面上设置烟囱、空调室外机等设施时，应进行隐蔽或美化。

第六十条 城市道路绿化种植应符合以下要求：

1、快速路、主干道的道路绿化种植原则采取“一路一特色”，即每条路种植一至两种基调树种，强调道路的识别性。快速路应展现城市风貌印象，要求突出整体感、序列感、并强调地域特色的道路景观风格。主干路要求展现整体性、地域性的道路景观风格。

2、次干道、支路参照相衔接的快速路或主干道的特色进行绿化种植，基调树种要求道路两侧应同时种植、对称布置。支路要求展现温馨、亲和、宜人和地方特色的道路景观风格。有条件的人行道应和绿化景观带及地块建筑退线的空间、功能、景观等设计融合衔接。

第六十一条 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。历史风貌保护区内翻建、改建和新建项目应满足以下规定：

1、建筑物的修缮改造，不得超出原有建筑平面轮廓线和高度线。危房的翻建按照“五原”（原性质、原基底、原规模、原层数、原高度）方式进行改造；建筑外观应保持原风貌样式，骑楼翻修、改建应遵循修旧如旧的原则进行保护；

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

3、与周边建筑风貌差异较大的临街建筑物，应参考周边建筑风貌进行立面

整治。

第六十二条 文物古迹和历史风貌建筑及周边环境的修缮改造应符合相关保护规定。

第六十三条 城市雕塑和景观小品设置应符合以下要求：

- 1、设置城市雕塑要按照专项规划实施，雕塑选址不得影响城市交通；
- 2、雕塑和小品应主题健康、造型优美，其设计应考虑设置环境的人文景观、自然景观、空间景观和尺度、色彩、质感等因素。

第六十四条 第五立面控制要求：

- 1、鼓励低层、多层建筑第五立面采用坡屋面或屋顶绿化设计；
- 2、原设置在屋顶的设备应严格控制高度并结合屋面形式进行遮掩；
- 3、屋面不得设置广告，不得设置铁架、网架等用于标识单位名称；
- 4、屋顶不得设置构架、飘板或梁柱体系，禁止屋顶乱搭盖。

第六十五条 建筑外墙及阳台外侧不得设置除主体结构、空调外机搁板、花池之外的设施或构筑物。

第六十六条 建筑的挑空应符合以下规定：

- 1、住宅套内仅客厅可以挑空，且只能挑空一处，挑空空间高度不得超过两层；
- 2、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；高层及超高层确因结构、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。

第六十七条 居住、办公、酒店、商业等建筑的空调外机搁板的进深宽度不得大于0.6米，分户式中央空调的外机搁板的进深宽度不得大于1米；住宅建筑空调外机搁板投影面积合计不得超过 $0.9A^1$ 平方米。

第六十八条 建筑凸窗的设置应符合以下规定：

- 1、凸窗挑出建筑外墙部分的高度不得大于2.2米，且窗台底面距本层楼板的高度不得小于0.45米；
- 2、凸窗挑出建筑外墙部分的窗台板总宽度不得大于0.6米；凸窗挑出建筑外墙部分的面宽长度不得大于设置凸窗的开间中轴线面宽的 $2/3$ ；
- 3、上下两层凸窗之间的楼层板不得超出建筑主体外墙。

¹ 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，空调外机搁板投影面积不得超过3.6平方米。

第五节 停车设施配建

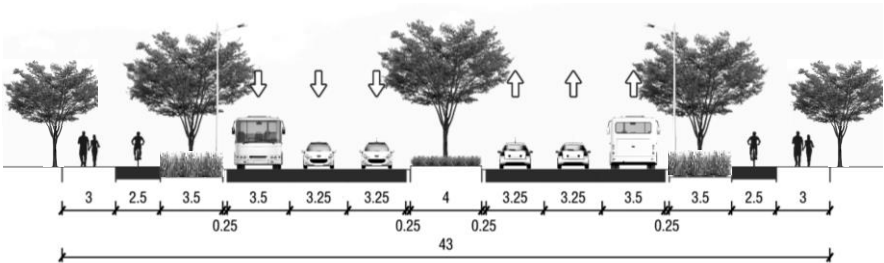
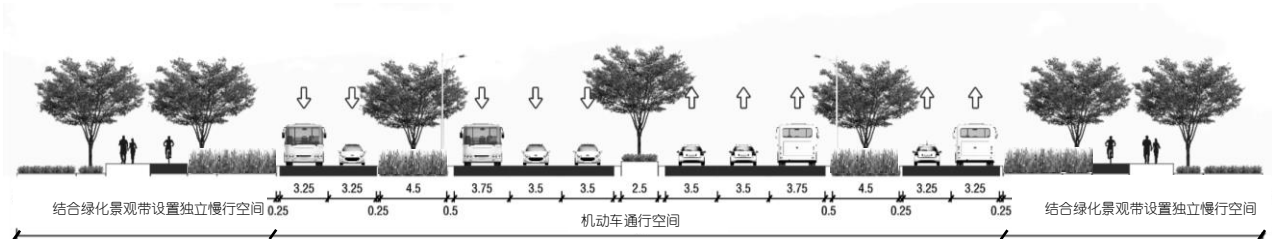
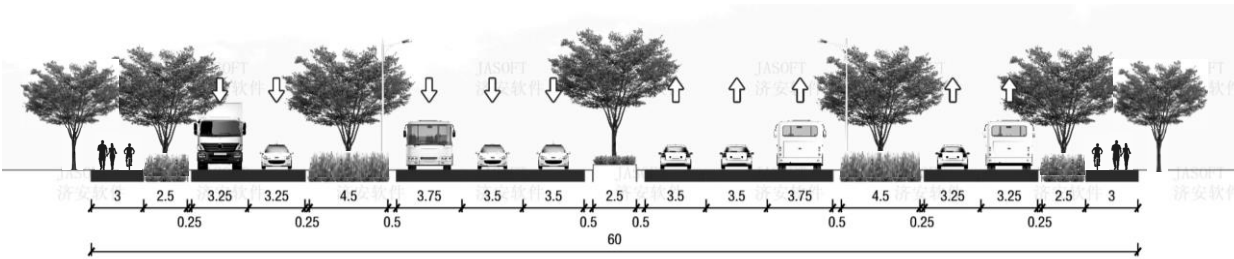
第六十九条 城市规划区内的建设项目必须配建与其规模相应的机动车停车场(库)，新建及改扩建项目进行停车设施配建，应按照《厦门市建设项目停车设施配建标准》执行。建设项目配建的停车场(库)建成后不得改变使用性质，也不得被占用或停用。

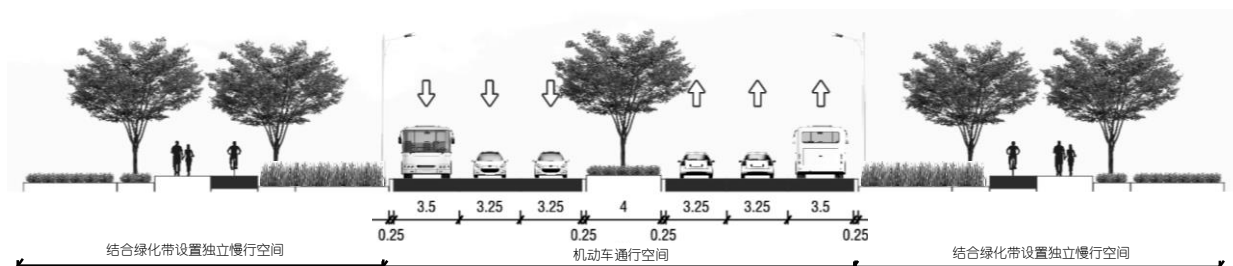
第四章 交通规划管理

第一节 城市道路

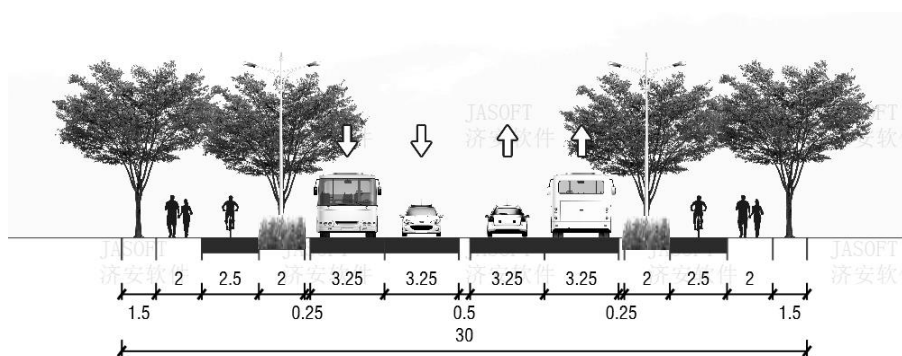
第七十条 城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四级。各级公路进入城市建设用地范围即成为城市道路的组成部分，其布局和设计应符合城市规划要求。

第七十一条 各等级新建道路的红线宽度、横断面布置原则按照《厦门市海绵型道路横断面标准》执行，支路横断面尺寸可结合片区路网密度和用地功能合理选择，现状道路改造及标准横断面以外的其他横断面设计参照该标准执行。

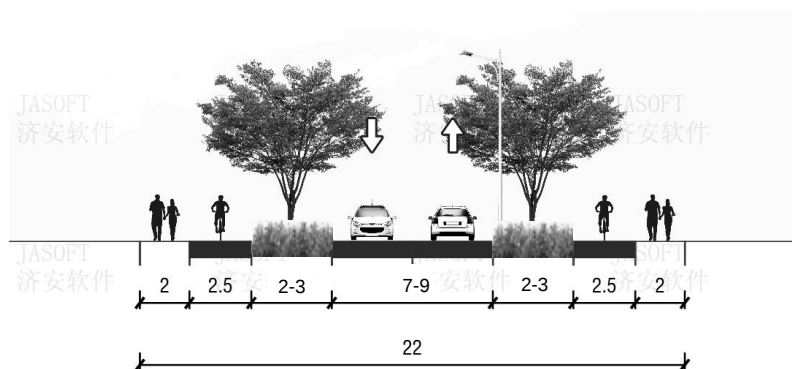




主干路形式（二） 结合路外绿化带设置横断面



次干路



支路

各等级道路标准横断面布置图

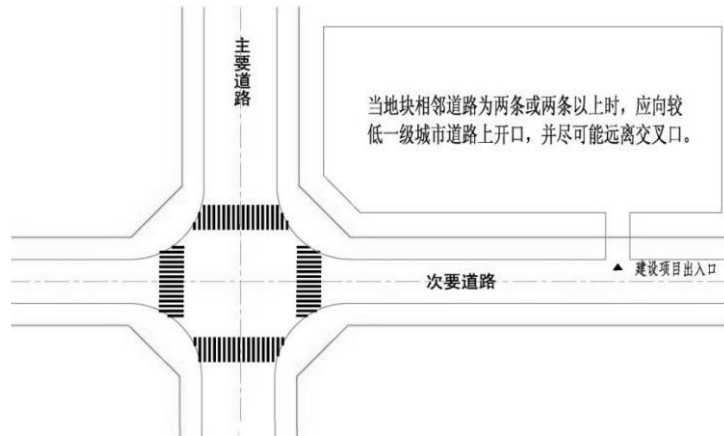
第七十二条 机动车转弯半径按照表 12 要求执行，鼓励利用路缘石外侧转角空间布置街角绿地。

机动车转弯半径（单位：米） 表 12

道路等级	主干路	次干路	支路
主干路	12-15	10-12	5-8
次干路	10-12	10-12	5-8
支路	5-8	5-8	5-8

第七十三条 城市主干路上开设机动车出入口应严格控制，建设项目在城市道路上开设机动车出入口应符合下列规定：

1、建设项目沿一条道路宜只开设一个机动车道出入口（消防专用道除外，但消防专用道不得破人行道路缘石）；当地块相邻道路为两条或两条以上时，则应优先向较低一级城市道路上开口，并尽可能远离交叉口；相邻地块建筑应尽可能共用机动车出入口通道；



建设项目机动车开口示意图

2、在城市道路交叉口附近开设机动车出入口时，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，应尽可能远离交叉口设置。

第七十四条 城市道路绿化带宽度按照《厦门市海绵型道路横断面标准》执行，道路及立交两侧绿化带宜采用下凹式低冲击模式，下凹绿地宽度不宜小于 2.5 米，最小不得小于 2 米。

慢行道两侧宜各种植一排行道树，鼓励利用路外城市绿化带在人行道外侧 2 米范围内种植一排乔木，形成慢行林荫绿廊。

第七十五条 新建城市隧道应设置隧道管理用房，管理用房选址应符合规划要求，宜结合周边建筑附建，并应有利于对隧道进行维护管理。在同一救援范围内的隧道应遵循合并设置、集中管理的原则，尽量共用管理用房。

1、对于新建长度（L）>3000 米的城市特长隧道，隧道管理用房的建设规模应进行技术论证，统筹考虑隧道救援设施等用地；

2、对于新建 3000 米 $\geq$ 长度（L）>1000 米的城市长隧道，隧道管理用房的总建筑面积按 600~800 平方米控制；

3、对于新建 1000 米 $\geq$ 长度(L)>500 米的城市中隧道,隧道管理用房的总建筑面积按 400~500 平方米控制;

4、对于新建长度(L) $\leq$ 500 米的城市短隧道,若不设雨水泵站原则上不单独设置管理用房,需要设置管理用房时,总建筑面积按 300~400 平方米控制。

第二节 公共交通

第七十六条 城市公共交通系统包括公共汽车、电车、轨道交通、出租汽车、轮渡等交通方式。城市应优先发展公共交通,确立其在城市交通中的主体地位。

第七十七条 周边建(构)筑物与轨道交通线路及车站间距按下列要求控制,并满足安全、环保、消防、卫生等要求:

1、除另有规定外,地面和高架轨道交通线路及车站外边线外侧与现状建筑的距离应按下列要求控制:已建、在建线路不得小于 10 米,近期规划建设线路不宜小于 10 米;

新建、改建、扩建建筑物与地面和高架轨道交通线路及车站外边线外侧的距离应按下列要求控制:已建、在建线路不得小于 30 米,近期规划建设线路不宜小于 30 米;

新建、改建、扩建建筑物与地下轨道交通线路及车站外边线外侧的距离应按下列要求控制:已建、在建线路不得小于 10 米,近期规划建设线路不宜小于 10 米,特殊困难条件下不得小于 6 米;

2、轨道交通线路及车站与周边地块的建筑物结合建设的,间距可按批准的详细规划执行;

3、地下轨道交通线路与车站外边线外侧 50 米以内,地面和高架轨道交通线路和车站外边线外侧 30 米以内,进行建造或拆除建筑物等作业活动的,应按《厦门市轨道交通规划管理办法》征得轨道交通主管部门同意。

第七十八条 轨道交通车站用地规划应根据轨道交通线网规划、专业规划、客流量、乘客换乘需要和用地条件,预留换乘枢纽、机动车和非机动车停车场等交通设施用地,综合考虑轨道交通与各种交通设施的换乘接驳。

第七十九条 轨道交通出入口、通风亭以及冷却塔等设施应优先考虑与地面道路、地面建(构)筑物结合设置,统一规划,同步实施;对不能同步建设的建

（构）筑物等应提出有关预留与轨道交通相连接的必要空间的规划设计要求。

第八十条 公交站场选址应符合相关规划。独立占地的公交场站用地规模与等级应符合相关规划要求。鼓励公交场站结合地块综合开发，综合开发的公交场站规划要求按附录四《结合地块建筑综合开发公交场站规划控制要求表》执行。

第三节 慢行交通

第八十一条 城市慢行交通系统由步行系统和自行车系统两大部分构成。城市建设应优先保障行人和非机动车通行路权，改善慢行交通环境，鼓励绿色交通方式，发展独立步行系统和自行车系统。

第八十二条 城市公共步行系统应符合下列规定：

1、满足行人活动要求，保障行人的交通安全和交通连续性，避免中断和缩减人行道。行人过街设施应与公交车站、居住社区、公共管理与公共服务设施等行人流量较大节点相衔接；

2、步行交通设施应符合无障碍交通要求，人行天桥和地道应设置无障碍坡道，鼓励采用垂直电梯方便行人过街；

3、城市快速路必须设置立体过街设施，主干路应结合机动车流量和行人过街流量设置立体过街设施或平面过街设施，其它等级道路宜采取平面过街形式。鼓励在城市人流密度较大的中心区、商业区、地铁换乘站点周围设置二层步行系统或地下步行系统；

4、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；

5、当进、出口道的机动车道总宽度大于 16 米时，规划人行过街横道宜采用行人二次过街形式，设置行人过街安全岛，安全岛宽度不得小于 1.5 米。

第八十三条 城市自行车系统应符合下列规定：

1、自行车交通系统规划设计应遵循安全、连续、方便、舒适的原则，保障自行车道网络的连续性及其自行车交通设施之间衔接的通达性；

2、新建城市道路横断面设置的自行车车道宽度不宜小于 2.5 米，与机动车道之间采用物理隔离，与人行道之间利用平缘石、铺装及标线分隔；

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。

第四节 公共停车场

第八十四条 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，鼓励利用“互联网+停车场”，实现城市停车资源的最大化利用。

第八十五条 公共停车场（库）规划建设应符合下列规定：

- 1、公共停车场（库）的选址应符合厦门市停车场相关规划要求；
- 2、公共停车场（库）宜有两条对外集散通道，场地进出口应有足够的排队空间和进出通道，通道宜设置为单行道；
- 3、公共停车场（库）出入口宜设置在次干路和支路上，如需设在主干路上，则应设专用通道与主干路相连。

第五章 市政工程管理

第八十六条 新建或改建的原水输送工程，应采用管道或暗涵输送。

第八十七条 新建排水系统应采用分流制。现有合流制排水系统有条件的应按照城乡排水规划的要求，实施雨污分流改造。暂时不具备雨污分流条件的雨污合流系统，应采取截流、调蓄和污水处理设施相结合的措施进行建设。在雨污分流的地区，不得将雨水管网和污水管网相互混接。

第八十八条 处于污水厂服务范围外或近期市政污水收集系统未完善的地区，其生产和生活污水应自行处理达标，宜作为生态补水或其他方式回用。

第八十九条 中心城区新建和扩建的污水处理设施，除变配电室、生产管理用房和出入口外的其他建（构）筑物应埋地（地下）布置。

第九十条 城市雨水管渠设计重现期应符合下列要求：

- 1、雨水管渠设计重现期应采用 3 年一遇及以上；
- 2、城市主干路及以上市政道路、重要地区或短期积水即能引起较严重后果的地区的雨水工程设计重现期应采用 5 年一遇及以上（重要地区指区级党政军行政办公区、繁华商业区、不耐水浸泡的重点文物保护单位、外事办公区、一般车站、码头等重要基础设施等）；
- 3、特别重要地区雨水工程设计重现期应采用 10 年一遇或以上（特别重要地区指市级党政军行政办公区、防汛指挥中心、区域枢纽车站、火车站、机场等重要基础设施等）；
- 4、中心城区下沉式广场、主干路以上等级道路上的立交桥或下穿通道雨水工程设计重现期应采用 50 年一遇及以上，其他立交桥或下穿通道采用 20 年一遇及以上。

第九十一条 新建、改建、扩建建设项目的规划和设计应包括海绵城市建设的内容并符合规划设计要求。

第九十二条 新建 110 千伏及以上变电站应符合表 13、表 14 的规定，建设附建式或地下式变电站时应满足相关规范要求。

110 千伏变电站建设标准 表 13

变压等级 (千伏)	主变容量 (兆伏安/台)	建设形式	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
110/10(35)	40~63/3~4	户外式	3000~5500	500~800
		半户外式	3500~4500	1500~2500
		户内式	3500~4500	2000~3000

注：不含高压进出线用地；用地不规整时应适当扩大用地面积。

220~500 千伏变电站建设标准 表 14

变压等级 (千伏)	主变容量 (兆伏安/台)	建设形式	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
500/220	750~1500/ 2~4	传统户外式	60000~100000	1000~1500
		户外 GIS 或 HGIS 式	50000~80000	1000~1500
220/110 及 220/110/10	120~240/ 3~4	传统户外式	12000~25000	800~1200
		户外 GIS 或 HGIS 式	8000~12000	800~1200
		220 千伏户外、 110 千伏户内式	8000~10000	3000~5000
		户内式	5000~8000	5000~12000

注：1、不含高压进出线用地；用地不规整时应适当扩大用地面积。

2、同步建设有中心集控站的变电站，用地面积约需增加 2000 平方米。

第九十三条 城市建设用地范围内新建 10 千伏及以下线路应采用电缆入地敷设。

第九十四条 10 千伏开闭所和环网站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 千伏开闭所宜独立占地建设，其他用地内 10 千伏开闭所宜结合主体建筑物采用附建式建设；

2、附建式开闭所应设置在地面一层或以上，建筑面积不小于 160 平方米，一般按 20 米×8 米或 16 米×10 米布置；独立占地式开闭所建筑基底用地面积不大于 250 平方米，一般按 12.2 米×18.8 米布置；

3、附建式环网站应设置在地面一层或以上，建筑面积不小于 30 平方米，一般按 4 米×7 米布置；两座环网站合并建设时，建筑面积不小于 45 平方米，一般按 6 米×7 米布置；

4、新建永久性供电的 10 千伏户外式环网站、箱式变压器应设于用电项目的红线内，原则上不得设于道路人行道、绿化带等城市公共空间内。

第九十五条 新建住宅配建停车位应 100% 建设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%。

第九十六条 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，建设标准应符合表 15 的规定。

通信机楼建设标准 表 15

等级	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
枢纽通信机楼	5000~10000	6000~10000
一般通信机楼	3000~5000	4000~8000

第九十七条 城市邮政局、分局建设标准应符合表 16 的规定。

邮政局所建设标准 表 16

等级	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
市级邮政局	5000~8000	8000~15000
邮政分局	3000~5000	4000~6000

第九十八条 城市有线电视总前端、区级本地前端建设标准应符合表 17 的规定。

有线电视设施建设标准 表 17

等级	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）
市级有线电视总前端	8000~15000	15000~20000
区级有线电视本地前端	3000~6000	4000~8000

第九十九条 通信汇聚机房宜结合居住、公建等用地采用附建式建设，可由电信、移动、联通及有线电视按需要共建共享，单家建筑面积不大于 60 平方米。

第一百条 通信管道规划应包括固话业务、数据通信、公用移动通信、有线电视等民用信息传输通道。各专业通信管道应统一规划、设计，原则上应结合道路同步共管沟建设，管道所需的全部管孔应一次建成。

第一百〇一条 城市道路、公路、铁路等通行隧道和桥梁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。相应的机房（机柜）设备应设于管理用房内；无管理用房时，可采用箱式设备设于隧道、桥梁入口附近，并应与景观相协调。

第一百〇二条 新城区的燃气供给应采取管道供气。

第一百〇三条 干线综合管廊宜设置在机动车道、道路绿化带下；支线综合管廊宜设置在道路绿化带、人行道或非机动车道下；缆线管廊宜设置在人行道下。

第一百〇四条 综合管廊附属设施应结合绿化带设置。

第一百〇五条 综合管廊的覆土深度应根据地下设施竖向规划、绿化种植及横穿管标高等因素综合确定。干线综合管廊和支线综合管廊覆土深度不宜小于 2 米。

第一百〇六条 已规划建设城市综合管廊的市政道路，安排进入综合管廊的市政管线不得重复安排同种类管线空间资源。

第六章 地下空间开发

第一百〇七条 城市应加强地下空间开发利用的规划管理,市城乡规划主管部门应依据城市总体规划组织编制地下空间利用专项规划,明确地下空间资源保护、控制和开发利用的内容。

第一百〇八条 城市地下空间利用应与地面建筑、人防工程、地下交通、管网、地下文物及其它地下构筑物统筹规划、合理安排。可结合学校操场、运动场地、公园绿地等建设地下公共停车场库,结合建设的地下公共停车场库出入口宜设置在相应建设用地的红线范围内。

地下空间开发建设规模应满足地面交通、公用设施承载力要求。

第一百〇九条 满足以下条件的相邻地块,鼓励地下空间联合开发:

- 1、地块位于城市商业办公中心区、人流集散中心等用地紧张区域;
- 2、地块建设本身需配套地下公共设施,或与周边联系需地下通道等城市公共空间;
- 3、相邻地块有统一开发可能性的,应事先做好竖向联接详细设计。

第一百一十条 除轨道交通、城市某些特殊需求和特殊技术的空间需要外,地下空间开发最大深度不得超过地表以下 20 米。

相邻地块地下空间设置人行连接通道,通道宽度不得小于 4 米,净高度不得小于 2.8 米。

第一百一十一条 相邻地块联合开发地下空间的,城市道路红线范围内地下空间应满足以下要求:

- 1、道路地下空间应合理开发,市政综合管廊、管道、地下通道、轨道交通等应层次明确并符合相关规范及设计要求;
- 2、现状道路地下空间开发最小覆土深度不得少于 2.5 米,并且不得影响已敷设的市政管线,与市政管线的净距应满足相关设计规范要求;
- 3、规划(未建)道路地下空间开发,所预留的覆土深度不得少于 2.5 米并且应满足相关地下市政管线设计要求;
- 4、有条件成片联合开发的地区,应考虑敷设市政综合管廊。

第一百一十二条 城市绿地开发地下空间应满足以下要求:

- 1、绿地地下空间应合理开发,植被、市政管道、地下空间等应层次明确并符合相关规范及设计要求;

2、绿地地下空间开发应满足地面植被覆土需求，且最小覆土深度不得少于2米，与市政管线的净距应满足相关设计要求。

3、公园绿地面积小于0.3公顷（含0.3公顷）的，禁止地下空间开发；

4、公园绿地面积大于0.3公顷，小于2公顷（含2公顷）的，可开发地下空间占地面积不得大于绿地总面积的75%；

公园绿地面积大于2公顷，小于10公顷（含10公顷）的，可开发地下空间占地面积不得大于绿地总面积的50%；

公园绿地面积大于10公顷，可开发地下空间占地面积不得大于绿地总面积的30%。

第一百一十三条 人流量大的地下空间应配置满足国家规范要求的室外疏散场地，配置相应的治安、环卫、安全、通信及服务等设施，按照规范建设无障碍设施并设置引导标志。

第一百一十四条 轨道交通建设应与地下空间利用统筹安排，轨道交通站点与周边地块应预先安排地下联接通道。轨道交通站点应与城市地面交通有便捷联系，主要出入口应设置在城市主干路附近，与主干路之间应视情况设置隔离设施，并规划人流集散用地。

地下设施出入口的数量及位置必须满足安全和防灾的规范要求，地下设施露出地面的建筑物或构筑物应与主体建筑风格一致，与城市地面环境相协调。

第七章 附 则

第一百一十五条 本规定是实施《厦门市城乡规划条例》的具体技术规定。违反本规定的行为，按《厦门市城乡规划条例》的有关规定处罚。

第一百一十六条 本规定由厦门市规划委员会负责解释。厦门市规划委员会可根据实施过程中出现的新情况、新问题细化制定实施细则等，并定期对本规定进行评估和修改、增补。本规定若有重大修改必须报厦门市人民政府审批。

附录一 标准用词说明

- 1、“必须”、“应”、“禁止”、“不得”表示很严格；
- 2、“宜”、“不宜”、“可”表示允许稍有选择。

附录二 名词解释

1、特别控制区：指规划管理中或土地利用上需特别控制的地区，包括风貌特别控制区、自然特别控制区等，特别控制区的具体范围由城乡规划主管部门确定。

2、一书两证：建设项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

3、容积率：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。

4、建筑密度：一定地块内所有建筑物的基底总面积占建设用地面积的比例。

5、绿地率：一定地区内各类绿化用地总面积占建设用地面积的比例。

6、建筑间距：两栋建筑物或构筑物外墙之间的最小水平距离。

7、建筑控制线：指按照本规定或规划控制建筑轮廓外包线位置的控制线。

8、贴线率：指建筑物贴建筑控制线的界面长度与建筑控制线长度的比值。

9、骑楼：指沿街建筑的二层以上部分出挑，其下部用立柱支撑，形成半室内人行空间的建筑形态。

10、粉线：指独立步行道控制线。

11、地铁社区：是公交导向开发（TOD）模式在城市空间的投影，以采用地铁与步行为主要交通出行方式的最佳距离为空间范围，强调用地集约开发，形成功能高度混合、交通便利、配套完善的社区形态，是实现轨道引导城市发展、构建地铁城市的基本单元。地铁社区的空间规模以轨道站点为核心 400 米步行活动距离划定社区范围，用地规模一般控制在 60 公顷左右。

12、裙房：指和高层塔楼建筑紧密相连并与之组成为一个整体的附属建筑。

13、建筑退线：建筑物外墙面与建设用地红线之间的最小垂直距离。

14、层高：相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离。

15、建筑高度：指建筑物室外散水至建筑物屋面、檐口、女儿墙或构筑物顶部最高点的高度。

16、低层建筑：

非居住建筑：建筑高度小于等于 10 米。

居住建筑：层数为 1~3 层。

17、多层建筑：

非居住建筑：建筑高度大于 10 米且小于等于 24 米。

多层居住建筑：建筑高度小于等于 27 米且建筑层数为 4—6 层的住宅。

中高层居住建筑：建筑高度小于等于 27 米且建筑层数为 7—9 层的住宅。

18、高层建筑：

非居住建筑：建筑高度大于 24 米。

居住建筑：建筑高度大于 27 米或建筑层数大于等于 10 层的住宅。

19、超高层建筑：建筑高度在 100 米以上的建筑。

20、遮挡建筑、被遮挡建筑：两栋或两栋以上的建筑中，位置更靠近南侧建筑为遮挡建筑，其它为被遮挡建筑。若两栋建筑为东西向平行，则互为遮挡建筑。

21、居住建筑：指供人们日常居住生活使用的建筑物，包括住宅、宿舍、公寓、老年人居住建筑。

22、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，包括老年人住宅、老年人公寓及养老院、护理院、托老所的居住部分功能。

23、住宅：供家庭居住使用的建筑。

24、公共建筑：供人们进行各种公共活动的建筑，包含办公建筑（包括写字

楼、政府部门办公楼等)，商业建筑(如商场、金融建筑等)，旅游建筑(如旅馆饭店、娱乐场所等)，科教文卫建筑(包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等)，通信建筑(如邮电、通讯、广播用房)以及交通运输类建筑(如机场、车站建筑、桥梁等)。

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

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

27、X、Y 型建筑：采用多边采光，无常规建筑山墙面，建筑平面布局采用 X、Y 型的点式建筑。

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

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

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

31、挡土墙：防止用地土体边坡坍塌而砌筑的墙体。

32、避难层：建筑高度超过 100 米的高层建筑中，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

33、设备层（技术层）：建筑物中专为设置暖通、空调、给排水、配变电等设备和管道且供人员进入操作作用的楼层。

34、架空层：建筑物的底层仅以结构体作为支撑、无围合外墙的开敞空间层，除核心筒和公共设备用房、楼梯间及其他功能用房，不得以任何形式进行围合、封闭。

35、结构转换层：建筑物某楼层的上部与下部因平面使用功能不同而采用不同结构类型，并通过该楼层进行结构转换，该楼层称为结构转换层。

36、地上层数：一般指室内地坪± 0 以上的按楼板结构分层的层高在 2.2 米以上的自然层数。半地下层计入地上层数。

37、地下层数：一般指室内地坪± 0 以下的按楼板结构分层的层高在 2.2 米以上的自然层数。

38、套型：按不同使用面积、居住空间组成的成套住宅类型。

39、居住空间：指卧室、起居室（厅）的使用空间。

40、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。

41、套外挑空空间：建筑楼层内在套内房间之外设置的跨越一个以上标准层高的建筑空间，挑空空间四面均有横向结构构件（梁或面墙）。

42、闷顶：坡屋面房屋顶层结构面和坡屋面之间净高大于 2.1 米且人不得进出，为建筑造型而建造，无实用功能的装饰性建筑密闭空间。

本规定中未涉及名词解释参考民用建筑设计术语标准[GBT 50504-2009]及城市规划基本术语标准[GBT50280-98]。

附录三 计算规则

1、建筑面积计算

以《厦门市房产面积测算细则》为准。

2、计容建筑面积计算：

1) 按《厦门市建筑工程容积率计算细则》执行；

2) 住宅套内仅客厅可以挑空，且只能挑空一处，挑空空间水平投影面积占挑空空间所在层户内水平投影面积（以上层或下层水平投影面积较小的为准）的比例不得超过 30%；

3) 住宅建筑中所有类型的阳台、入户花园、空中花园水平投影面积总量不得大于套内建筑面积的 15%；

4) 建筑阳台进深不超过 1.8 米的部分，按水平投影面积的一半计算容积率；进深超过 1.8 米的部分，按水平投影面积全部计算容积率；

5) 建筑的套外挑空空间均应当按照其自然层水平投影面积计算容积率，以下情形的除外：

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；高层及超高层确因结构、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、建设用地面积计算

以市城乡规划主管部门划定用地范围的面积为准，城市道路红线、河道蓝线及绿地绿线用地面积不计入。

4、建筑基底面积计算

建筑基底指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。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；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；悬挑不落地的阳台、平台、过道等均不计算。

5、绿地面积的计算

按《建设项目附属绿地面积计算规则》（2013 年）规定执行。

6、建筑间距计算：

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

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

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

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

5) 阳台的出挑距离或总长度超出上述规定时，按阳台外边缘计算建筑间距；

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

7、建筑高度计算：

在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算（见附图 3）：

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

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

3) 水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施、其高度在 6 米以内，水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/4 的，可不计入建筑高度。但当建筑位于文物、建筑控制区、特殊保护区和有净空要求的控制区时，上述突出部分应计算建筑高度；

4) 涉及航空限高计算时，建筑高度计算包括建筑物顶部所有附属设施，包括楼梯间、水箱、避雷针、天线、装饰物等。

8、建筑朝向判断

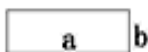
1) 建筑长宽比大于等于 1.2 时，较长一面为主要建筑朝向，建筑长宽比小于 1.2 时，均为主要建筑朝向；

2) 建筑朝向以被遮挡的建筑为判断主体，南北朝向：指建筑物的主要建筑朝向为正南北向和南、北偏东、西不大于 30 度（不大于 A 指小于等于 A，下同）；

3) 东西朝向：指建筑物的主要建筑朝向为正东西向和东、西偏南、北不大于 30 度；

4) 非南北也非东西朝向：指建筑物的主要建筑朝向为南、北偏东、西（30 度至 60 度之间）。

主要朝向判断



当 $a \geq 1.2b$ a为主要朝向
当 $a < 1.2b$ 时 a、b均为主要朝向

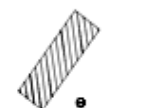
建筑朝向判断



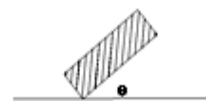
a为被遮挡建筑
为建筑朝向判断主体



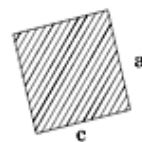
南北向 $\theta \leq 30^\circ$



东西向 $\theta \geq 60^\circ$



非南北也非东西朝向
 $30^\circ < \theta < 60^\circ$



若被遮挡建筑均为主要朝向，以离遮挡建筑物最近的面（c）为朝向判断

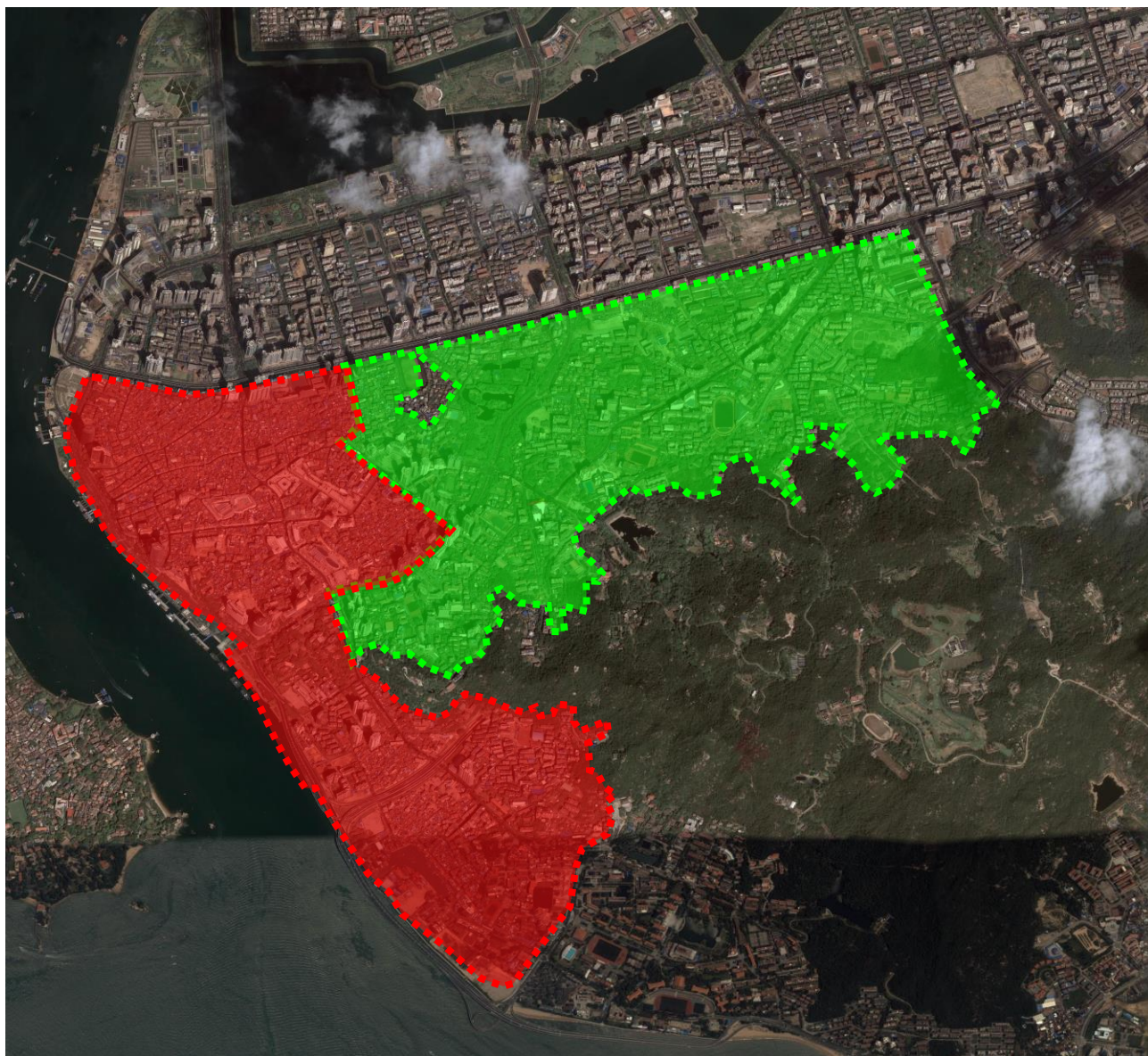
附录四 附 表

结合地块建筑综合开发公交场站规划控制要求表

分类	等级	发车位 (个)	发车通道 (个)	停车位 (个)	发、停车建筑 面积最低标准 (平方米)	管理用 (套内面积: 平方米)	可否地下 设置
公交 首末站	4	2	1 (应有备用 应急车道)	4	800	50	不得
	3	3	2	6	1200	50	不得
	2	4	2	8	1600	75	不得
	1	5	3	10	2000	100	不得
公交 枢纽	3	6~7	4	12~14	2400	120	不得
	2	8~9	5	16~18	3200	150	不宜
	1	10 以上	6	20	4000	200	不宜

附录五 附图

附图 1 特别控制区范围图

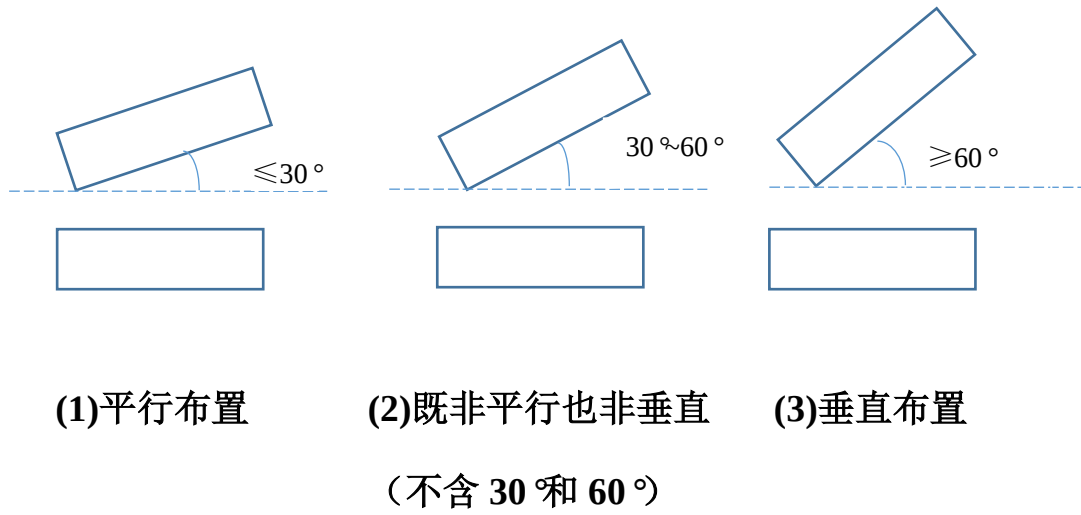


注：其他范围由城市总体规划或总体城市设计确定。

-  一类控制区
-  二类控制区

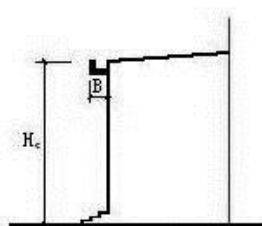
附图 2 建筑布置形式示意图

1、建筑布置形式示意图



附图 3 建筑高度计算示意图

图一 挑檐屋面

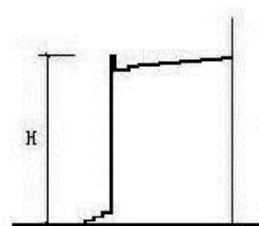


$$H=H_c+B$$

H_c 室外地面至檐口顶

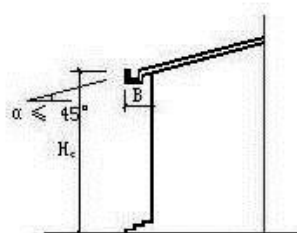
B 檐口挑出宽度

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°)

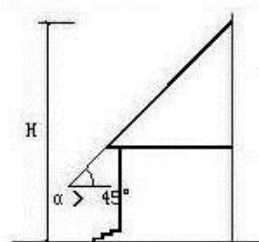


$$H=H_c+B$$

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