

总则

第 1 章

- 1.0.1 为实现建设国际化、现代化城市的目标，促进经济、社会和环境的可持续发展，提高城市规划建设水平，提升建筑品质，推进建筑设计标准化和规范化，根据《深圳市城市规划标准与准则》以及其他相关法律、法规、规章，结合我市实际，制定本规则。
- 1.0.2 本规则以国家和广东省、深圳市的有关标准及规范为基础依据，参照市场经济发达地区同类技术标准与规定，结合深圳的城市发展目标要求和实际情况制定。
- 1.0.3 建筑设计应根据经市规划主管部门核准的规划设计条件（《建设用地规划许可证》及相关的各层次规划、城市设计等）进行，并遵循适用、经济、美观的原则，符合安全、卫生、环保等要求，做到节地、节能、节水、节材。
- 1.0.4 在深圳市行政区域内新建、改建和扩建项目的建筑设计工作，适用本规则。

第 2 章 名词解释

2.1 建筑分类名词

2.1.1 民用建筑

供人们居住和进行各种公共活动的建筑的总称。

2.1.2 居住建筑

以提供日常生活居住场所及配套设施为主要目的，供人们居住使用的建筑。

2.1.3 住宅建筑

配套设施较为齐全，布局完整，建筑按套型设计，独门独户并设有卧室、起居室、厨房、卫生间等空间供家庭居住使用的建筑。

2.1.4 宿舍建筑

为相应功能区配套建设，有集中管理且供单身人士使用的居住建筑。

2.1.5 公共建筑

以为公众提供公共活动场所为主要目的，供人们进行各种公共活动的建筑。

2.1.6 公共配套设施

与区域人口规模相对应配建的，各类非独立选址的小型或辅助型公共设施、交通设施和市政设施等。

2.1.7 办公建筑

供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事各类业务活动的建筑。

2.1.8 公寓式办公建筑

为商务人士提供中短期商务与住宿服务的办公建筑。

2.1.9 商业建筑

供人们进行商业活动的建筑。

2.1.10 教育建筑

供人们开展教学活动所使用的建筑。

2.1.11 城市综合体

将城市中的商业、办公、居住、旅馆（酒店）、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间中的多项进行组合，总规定建筑面积在10万平方米以上，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成的一个多

功能、高效率的综合建筑体。

2.1.12 附设式停车库

与主体建筑相连、设置在地上或地下的停车设施。

2.1.13 工业建筑

供人们从事各类工业生产活动的建筑。

2.1.14 厂房

供人们进行各类工业化生产的建筑。

2.1.15 新型产业建筑

区别于传统产业建筑，供人们从事各类新型产业的研发、设计及推广、应用等的建筑，也称为研发用房或新型产业用房。

2.1.16 仓库

以货物储存为主的库房建筑。

2.1.17 物流建筑

用于进行物品储存、运输、配送、物流加工、物流管理及展销等综合功能的建筑。

2.2 建筑通用空间名词

2.2.1 裙房

在高层或超高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连的附属建筑。

当裙房的建筑高度超过 24m 时，其建筑退线、间距、消防、覆盖率等均应按高层建筑控制。

2.2.2 裙楼、塔楼

带裙房的高层或超高层建筑中，建筑主体位于裙房屋面以下的低楼层部分与裙房一起合称为裙楼；建筑主体位于裙房屋面以上的高楼层部分称为塔楼。

2.2.3 骑楼

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。骑楼可与公共架空空间、城市公共通道连通设计。

2.2.4 架空连廊

位于二层及以上，联系两栋（座）建筑的水平交通走廊，分有上盖和无上盖架空连廊。

2.2.5 内天井

四周均被计建筑面积的建筑空间（两栋或两座建筑之间的单层架空连廊除外）围合的室外露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风。

2.2.6 凹槽

三面被计建筑面积的建筑空间围合，仅一面开口，且开口内无任何结构连梁、连板或与其类似的装饰性构件连接的上下透空的空间。

(1)当朝向凹槽开口的户内房间（均不含阳台）有除此以外其他的采光通风来源，或凹槽位于户内房间与房间之间时，该凹槽为非功能性凹槽。

(2)除上述情况外，当凹槽开口是户内房间采光通风唯一来源时，该凹槽为功能性凹槽。

2.2.7 室外透空空间

与建筑空间相连的由结构连梁、连板、建筑墙体等围合形成的建筑外墙外部透空空间。

2.2.8 室内透空空间

建筑楼层内局部设置的跨越一个以上标准层高的有盖建筑空间。

整层作为中庭、大堂、会议厅，当其层高超过规定限值，也可视为室内透空空间。

2.2.9 地下室与半地下室

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 1.5m 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 1.5m，其他部分顶板面高于室外地面的高度大于 1.5m 时，该层为半地下室。

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)以城市道路或路边绿化带（覆土面层）或消防救援场地标高作为建筑室外地面标高。

(2)与地下室、半地下室结合设置的下沉式采光井或下沉式广场地面不作为室外地面。

2.2.10 公共停车场（库）

可供社会公众共同使用的停车场（库）。

2.2.11 共用停车场（库）

可供宗地内所有业主共同使用的停车场（库）。

2.2.12 架空层

建筑物中仅有结构支撑而无外围护结构（因安全要求必须设置的净高不超过1.5m的栏杆除外）的开敞空间层。

2.2.13 避难层

按消防规范要求，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

2.2.14 结构转换层

因建筑物上部与下部采用不同结构类型，而用于设置转换结构构件（包括转换梁、转换桁架、转换板等）的楼层。

2.2.15 设备层

建筑物中专用于布置暖通、空调、给排水和电气等专业的设备和管道且供人员进入操作的空间层。

2.2.16 夹层

在一个楼层内，以结构板形式局部增设且投影面积不大于该楼层建筑面积1/2的楼层。

2.3 建筑部件名词

2.3.1 幕墙

由金属构架与板材组成，不承担主体结构荷载与作用的建筑外围护结构或建筑外装饰结构。

2.3.2 阳台

附设于建筑物外墙，周边设有栏杆或栏板，可供人活动的空间。阳台按其上方顶盖高度分为单层高阳台和多层高阳台。

2.3.3 露台

建筑二层及以上利用下层屋顶，作为本层户外活动空间的无顶盖室外平台。

2.3.4 挑檐

建筑屋盖挑出外墙面的部分。

2.3.5 女儿墙

建筑外墙高出屋面的部分。

2.3.6 楼梯

由连续行走的梯级、休息平台和维护安全的栏杆（或栏板）、扶手以及相应

的支托结构组成的作为楼层之间垂直交通用的建筑部件。

2.3.7 台阶

联系室内外地坪或楼层不同标高而设置的阶梯形踏步。

2.3.8 凸窗

凸出建筑外墙面的窗户。

2.4 建筑容量名词

2.4.1 用地面积

经市土地主管部门划定的用地范围内的土地面积。

2.4.2 建设用地面积

经市土地主管部门划定的建设用地范围内的土地面积。

2.4.3 建筑面积

建筑物（包括墙体）所形成的楼地面面积。

2.4.4 地上规定建筑面积指标

市规划、土地主管部门在《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同书》中规定的计容积率建筑面积。

2.4.5 地下规定建筑面积指标

市规划、土地主管部门在《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同书》中规定允许建设的地下建筑面积。

2.4.6 地上/下规定建筑面积

在项目设计、实施阶段，经市规划、土地主管部门核定的建筑物地面上/下部分实际使用地上/下规定建筑面积指标的建筑面积。

2.4.7 地上/下核减建筑面积

地面上建筑室外或室内透空空间、凹槽、建筑层高、阳台面积等超过相应规定限值，应占地上规定建筑面积指标的建筑面积。地面以下建筑层高超过相应规定限值，应占地下规定建筑面积指标的建筑面积。

2.4.8 地上/下核增建筑面积

市规划主管部门基于保证公众安全、方便公共活动、改善公共环境、鼓励配建机动车停车位等目的，经核定允许在地上/下规定建筑面积指标以外增建的特定用途的地上/下建筑面积。

2.4.9 户内建筑面积

也称为套内建筑面积，是指建筑户门范围内由产权人独立占有和使用的建筑面积，包括户内使用面积、户内墙体面积和户内阳台面积。

2.4.10 建筑层高

建筑物相邻楼层的地面至楼面或楼面至楼面的结构面层之间的垂直距离。

2.4.11 建筑高度比

指用地内最高建筑与最低建筑的建筑高度（不含女儿墙）比值。

2.4.12 梁底净高

从地面或楼面面层(完成面)至上方最大结构梁底面之间的垂直距离。

2.4.13 地下室顶板埋深

地下室结构顶板面到室外地面最低点的垂直高度。

第3章 建筑技术经济指标计算

3.1 建筑面积

层高不小于 2.2m 的建筑楼层均应计算建筑面积。

3.1.1 半地下室建筑面积核定

3.1.1.1 半地下室楼层顶板露出室外地面高度大于 1.5m 的区域均用于 3.1.3 所述功能时，该层的建筑面积计入地下建筑面积，并按地下室相关要求控制。

3.1.1.2 半地下室楼层顶板露出室外地面高度大于 1.5m 的区域用于非 3.1.3 所述功能时，该层内：用于非 3.1.3 所述功能的建筑面积计入地上建筑面积，并参照地上建筑相应功能及其相对于室外地面所在楼层的相关要求控制；用于 3.1.3 所述功能的建筑面积计入地下建筑面积，并按地下室相关要求控制。

3.1.2 地上核增建筑面积核定

建筑功能符合以下要求的地上建筑空间，建筑面积计入地上核增建筑面积。

3.1.2.1 城市公共通道

建筑楼层（包括首层）内，为改善城市公共交通而设置的 24 小时免费向所有市民开放的城市公共通道，其中车行通道有效宽度不小于 4m，净高不小于 5m；人行通道净宽不小于 3.5m，梁底净高不小于 3.6m。

3.1.2.2 架空公共空间

建筑首层架空或其他楼层与城市公共通道连通的部分架空，作为 24 小时免费向所有市民开放的公共空间，梁底净高不小于 3.6m。

3.1.2.3 骑楼下方空间

沿街或沿城市公共通道一侧，按城市规划要求设置、同时满足以下条件的骑楼下方空间：

(1) 骑楼净宽不小于 2.4m，梁底净高不小于 3.6m，且净空范围内无突出的门、窗、招牌、台阶等。

(2) 骑楼地坪标高与其周边的城市人行道一致，且地面铺装符合城市人行道地面标准。

(3) 骑楼上盖至地面的垂直空间范围内无任何形式的结构连梁或连板。

(4) 骑楼沿街侧可按需设置结构柱。

3.1.2.4 架空停车场

(1) 建筑首层或塔楼底层架空（整层或局部），作为公共或共用停车场。

(2)除上述楼层外的其他楼层架空，作为公共或共用停车场，其层高不超过3.9m，且单个停车位建筑面积符合表3.1.2.4(2)的要求：

(3)架空停车场专用的围合的电梯井、门厅、过道、楼梯间等建筑空间。

表 3.1.2.4(2) 架空停车场停车位建筑面积（按层计算）

停车位数量 n (辆)	n<100	100≤n<300	300≤n<500	n≥500
停车位建筑面积 (m ² /辆)	≤52	≤47	≤42	≤37

3.1.2.5 消防避难空间

民用建筑及新型产业建筑的楼层内，按消防规范要求的最大间隔层数（或最大间隔高度）设置的层高不大于6.0m的避难层中，专用于消防避难的建筑面积。

3.1.2.6 架空绿化休闲

(1)民用建筑及新型产业建筑首层或塔楼底层架空（整层或局部）、其他楼层整层架空，作为公共绿化或公众休闲活动场地，梁底净高不小于3.6m。

(2)住宅、宿舍、公寓式办公建筑内，除建筑首层或塔楼底层以外的其他楼层局部架空，作为公共绿化或公众休闲活动场地，同时满足以下条件：

- ①每层每个交通单元内的户数不少于6户。
- ②架空空间在楼层内集中设置，每个交通单元不超过一处，且与公共交通空间直接毗邻。
- ③架空高度不少于3个标准层，且架空范围内无水平方向的结构连梁或连板。
- ④架空空间进深不小于3m、面宽不小于6m，且对外开敞面的边长不小于架空空间水平周长的1/3。

(3)除上款以外其它民用建筑及新型产业建筑，除建筑首层或塔楼底层以外的其他楼层局部架空，作为公共绿化或公众休闲活动场地，同时满足以下条件：

架空空间进深不小于6m、面宽不小于9m，且对外开敞面的边长不小于架空空间水平周长的1/4，梁底净高不小于3.6m。

(4)民用建筑及新型产业建筑的楼层内，与3.1.2.5所述消防避难空间结合设置，架空作为公共绿化或公众休闲活动场地。

除建筑首层或塔楼底层以外的其他楼层中，计地上核增建筑面积的消防避难及架空绿化休闲空间的总建筑面积，建筑高度100m以下不得超过所在栋（座）总规定建筑面积的5%、建筑高度100m—250m之间不得超过所在栋（座）总规定建筑面积的7%、建筑高度250m以上不得超过所在栋（座）总规定建筑面积的8%。

3.1.2.7 风雨连廊

建筑首层或塔楼底层连通各栋（座）间的共用连廊，净宽不小于1.5m，梁底

净高不小于 3.0m。

3.1.3 地下核增建筑面积核定

建筑功能符合以下要求的地下建筑空间，建筑面积计入地下核增建筑面积。

3.1.3.1 城市公共通道

地下空间内为改善城市公共交通而设置的 24 小时免费向所有市民开放的城市公共通道，净宽不小于 6m，梁底净高不小于 3m。

3.1.3.2 附属公用设施用房

(1)用于人防、公用设备用房（水泵房、发电机房、变配电房、通信机房、锅炉房、空调机房、制冷机房等）、公用或共用停车库等。

(2)用于防灾、防护工程，以及为其独立使用的材料存储室等。

(3)用于到达上述空间所必需的地下交通空间，具体包括楼（电）梯间、门厅等。

3.1.3.3 架空公共空间

地下室楼层内与城市公共通道及室外空间直接连通的部分架空，作为 24 小时免费向所有市民开放的公共空间，梁底净高不小于 3.6m。

3.1.3.4 架空绿化休闲

地下室楼层内与室外空间直接连通的部分架空，作为公共绿化或公众休闲活动场地，梁底净高不小于 3.6m。

3.1.3.5 供地下核增空间出首层地面的公共交通、风井等必要辅助空间，且露天独立设置或与其它核增建筑空间合并设置。

3.1.4 地上规定建筑面积核定

建筑功能属于以下情形的地上建筑空间，建筑面积计入地上规定建筑面积。

3.1.4.1 不符合 3.1.2 规定情形的其他地上建筑面积。

3.1.4.2 计入地上核增建筑面积的楼层内，设备房以及非停车场（库）专用的围合的电梯井、门厅、过道、楼梯间等建筑空间。

3.1.4.3 在 3.1.2.5 规定允许计入地上核增建筑面积的避难层之外，另行增设的避难层，层内建筑面积全部计入地上规定建筑面积。

3.1.5 地下规定建筑面积核定

建筑功能属于以下情形的地下建筑空间，建筑面积计入地下规定建筑面积。

3.1.5.1 不符合 3.1.3 规定情形的其他地下建筑面积。

3.1.5.2 住宅中为两户及以下户型使用的地下室建筑面积。

3.1.6 地上/下核减建筑面积核定

建筑功能属于以下情形的建筑空间，建筑面积计入地上/下核减建筑面积。

3.1.6.1 尺度超过规定限值的非功能性凹槽计入地上核减建筑面积

住宅、宿舍、公寓式办公建筑的非功能性凹槽有以下情形的，其按层计算的投影面积全部计入地上核减建筑面积：

(1)凹槽进深超过 1.5m。

(2)凹槽进深不超过 1.5m，但面宽与进深之比小于 2。

(3)凹槽内设置的阳台或两户及以下使用的外走廊，其进深与凹槽进深之和超过 2.4m。

凹槽进深是指计建筑面积的建筑外墙（窗）的最大凹入深度；凹槽的投影面积，以凹槽内的建筑外墙（窗）或阳台计建筑面积线外缘至凹槽外顶点（含外墙上附着的阳台、凸窗实体外墙顶点）的连线计算。

3.1.6.2 超过规定限值或未按规定设置的室内天井及室外透空空间计入地上核减建筑面积

未按规定设置的室内天井以及有以下情形的室外透空空间，其按层计算的投影面积全部计入地上核减建筑面积：

(1)厂房、仓库建筑及超高层的办公、新型产业建筑外围设置的任何室外透空空间。

(2)住宅、宿舍、公寓式办公、商业、物流建筑及非超高层的办公、新型产业建筑，在户内房间与房间之间设置的室外透空空间。

(3)非超高层的住宅、宿舍、公寓式办公建筑，在户与户之间、户与核心筒之间设置的非三户及以上且非隔层设置的采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的投影面积超过相应规定限值。

(4)超高层的住宅、宿舍、公寓式办公建筑，在户与户之间、户与核心筒之间设置的非三户及以上采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的投影面积超过相应规定限值。

(5)商业、物流建筑及非超高层的办公、新型产业建筑，在户与户之间、户与核心筒之间设置的室外透空空间，其按层计算的投影面积超过相应规定限值。

室外透空空间按层计算的投影面积，以室外透空空间内的建筑外墙（窗）或阳台计算建筑面积线的外缘至结构连梁、连板、装饰性构件等的外缘计算。

3.1.6.3 超过规定限值或未按规定设置的室内透空空间计入地上核减建筑面积

(1)错层式住宅、复式住宅（建筑面积 $>90\text{ m}^2$ ）户内，以及办公、公寓式办公、商业、新型产业、物流建筑内设置的室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过相应规定限值时，需按下式计算地上核减建筑面积：

$$\text{核减建筑面积} = \text{室内透空空间按层计算的总投影面积} - \text{室内透空面积限值}$$

——公式 1

(2)上述室内透空空间内如有任何形式的结构连梁或连板，该室内透空空间透空部分的投影面积（不含透空空间内已计建筑面积的部分）全部计入地上核减建筑面积。

(3)复式住宅（建筑面积 $\leq 90\text{ m}^2$ ）、宿舍、公寓式办公建筑户内，以及厂房、仓库建筑内设置的所有室内透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

室内透空空间按层计算的总投影面积为地上各层（包括一层）楼板挖空部分投影面积之和。

(4)整层作为中庭、大堂、会议厅，当其层高超过规定限值，也可视为室内透空空间，按照以下公式折算透空面积：

$$\text{室内透空面积} = \text{整层水平投影面积} \times (\text{实际层高} - \text{首层层高限值}) / \text{该层层高限值}$$

（备注：层高限值依据透空区域各建筑功能确定）

3.1.6.4 建筑层高超过规定限值计入地上/下核减建筑面积

建筑层高（包括屋面构架、幕墙、女儿墙等屋顶构件围合空间的层高）超过相应规定限值时，需按下式计算地上/下核减建筑面积：

$$\text{核减建筑面积} = [(\text{超高空间层高} - \text{层高限值}) / \text{层高标准值}] \times \text{超高空间投影面积}$$

——公式 2

(1)超高空间投影面积以建筑物墙中线计算。

(2)建筑面积应分别对应地上或地下规定建筑面积指标中核减。

(3)当超高空间内层高不一致时，超高空间层高取其中最大层高值。

(4)除避难层、结构转换层以及上下不同功能区（包括酒店客房层与非客房层）之间设置的公共管线转换层外，层高小于 2.2m 的空间与相邻下层合计为一层。

(5)当同一楼层内有层高限值不同的建筑功能时，各建筑功能空间的层高限值按其不同的功能区间分别计算。同一栋建筑的六层以下裙楼内，当同一楼层内某一建筑功能建筑面积占该层总建筑面积比例超过 80% 时，其它建筑功能空间（不含居住建筑）的层高限值可统一按其层高限值计算。

(6)建筑首层或裙楼屋顶层用于公共绿化种植（含管线敷设）的覆土层厚度不超过 1.5m ，且建筑首层或塔楼底层室内地面完成面高出相邻室外覆土层表

面不超过 0.3m 时，建筑首层或塔楼底层层高可由室内地面完成面起算。

3.1.6.5 超过规定限值或未按规定设置的阳台计入地上核减建筑面积

(1)住宅户内符合相应规定的空间，以及宿舍、办公、公寓式办公、商业、新型产业建筑内设置的计一半面积的阳台，其总投影面积超过相应规定限值时，还需按下式另行计算地上核减建筑面积：

$$\text{核减建筑面积} = (\text{阳台总投影面积} - \text{阳台面积限值}) / 2 \quad \text{——公式 3}$$

(2)计一半面积的阳台有以下情形者，还需按其规定建筑面积的 1 倍另行计算地上核减建筑面积：

- ①位于住宅户内不符合相应规定的空间内。
- ②属于住宅、宿舍、公寓式办公建筑内无必要交通功能的公共阳台。
- ③位于厂房、仓库及物流建筑内。

3.1.6.6 多层高阳台（外走廊）的上部空间计入地上核减建筑面积

建筑户内的多层高阳台，住宅、宿舍、公寓式办公建筑内两户及以下使用的多层高外走廊及无必要交通功能的多层高公共阳台，其上部空间还需按下式计算地上核减建筑面积：

$$\text{核减建筑面积} = [(\text{阳台层高} / \text{标准层层高}) - 1] \times \text{阳台投影面积} \quad \text{——公式 4}$$

3.2 容积率

3.2.1 容积率计算

(1)容积率 = 计容积率建筑面积 / 建设用地面积

(2)规定容积率 = 计规定容积率建筑面积 / 建设用地面积

规定容积率是指市规划、土地主管部门在《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同书》中规定的容积率。

3.2.2 建筑面积

(1)总建筑面积 = 计容积率建筑面积 + 不计容积率建筑面积

(2)计容积率建筑面积 = 地上/下规定建筑面积 + 地上/下核减建筑面积 + 地上核增建筑面积

(3)计规定容积率建筑面积 = 地上/下规定建筑面积 + 地上/下核减建筑面积

(4)不计容积率建筑面积 = 地下核增建筑面积

3.3 建筑覆盖率

3.3.1 建筑覆盖率计算

3.3.1.1 当《建设用地规划许可证》中对建筑覆盖率无分级控制要求时：

建筑覆盖率 = 建筑基底面积 / 建设用地面积 × 100%

3.3.1.2 当《建设用地规划许可证》中对建筑覆盖率有分级控制要求时：

(1) 一级建筑覆盖率 = 建筑基底面积 / 建设用地面积 × 100%

(2) 二级建筑覆盖率 = 塔楼建筑基底面积 / 建设用地面积 × 100%

3.3.2 建筑基底面积

3.3.2.1 平地建筑基底面积为建筑首层结构外围水平投影面积；坡地建筑基底面积为半地下室露出地面部分与建筑首层直接接触地面部分的结构外围水平投影面积之和。

3.3.2.2 地下车库的引道，其无上盖部分不计入建筑基底面积。

3.3.2.3 无柱架空连廊底面与其水平投影范围内室外地面之间的最小净高差大于 6m 时，其结构外围水平投影面积可不计入建筑基底面积。

3.3.2.4 半地下层停车库顶板上方或首层停车库（层高不超过 4m）顶板上方，提供作露天公共绿化或公众休闲活动场地的部分，其水平投影面积可不纳入计建筑覆盖率的建筑基底面积计算。

3.3.3 塔楼建筑基底面积

计算二级建筑覆盖率时，塔楼建筑基底面积为高层或超高层建筑高度超过 24m 以上部分的自然层建筑外墙或结构外围的水平投影面积。

3.4 透水率

3.4.1 透水率计算

透水率 = 透水面积 / 建设用地面积 × 100%

3.4.2 透水面积

透水面积是透水地面水平投影面积。

透水地面是指建设用地范围内，上、下方均无建、构筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）覆盖，自然雨水可直接渗入地下自然岩土层的地面。

3.5 绿化覆盖率

3.5.1 绿化覆盖率计算

绿化覆盖率 = (绿地面积 + 折算绿地面积) / 建设用地面积 × 100%

3.5.2 绿地面积

绿地面积包括绿地种植覆土的水平投影面积，以及绿地范围内符合规定要求的部分硬质景观和水体景观的水平投影面积。

绿地包括地面绿地和屋顶绿地。宽度不小于 8m 且绿地面积不小于 400 m²的绿地内，宽度小于 2.5m 的人行步道可视为绿地，其水平投影面积可计入绿地面积。

3.5.2.1 地面绿地

地面绿地是指上、下方均无建、构筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡，地面覆盖种植土，适于栽植包括深根性乔木在内的各类植物的用地。

3.5.2.2 屋顶绿地

屋顶绿地是指方便行人出入，且同时满足以下条件的地下室或半地下室的屋顶绿化：

(1)上方无建、构筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡。

(2)地下室顶板埋深及其上方种植覆土厚度均不少于 3m。

(3)地下室或半地下室外墙垂直投影线周边 3m 范围内（水平方向）均为透水地面。

3.5.2.3 硬质景观和水体景观

(1)绿地范围内的硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品），其水平投影面积不超过周边绿地种植覆土水平投影面积 30%的部分，可计入绿地面积。

(2)绿地范围内的水体景观（不包含生产水池、游泳池），其水平投影面积不超过周边绿地种植覆土水平投影面积 30%的部分，可计入绿地面积。

3.5.3 折算绿地面积

折算绿地面积 = 绿化面积 × 折算系数

绿化面积是指屋顶绿化或架空绿化种植覆土的水平投影面积。

折算系数是指绿化面积折算成绿地面积的相应系数。

3.5.3.1 屋顶绿化和架空绿化

屋顶绿化包括地下室或半地下室的屋顶绿化（3.5.2.2 所述屋顶绿地除外），以及地上建筑的屋顶绿化。

架空绿化包括建筑首层、塔楼底层及其他楼层的架空绿化。

3.5.3.2 折算系数

依据种植覆土厚度，绿化面积的相应折算系数见下表：

表 3.5.3.2 折算系数

覆土厚度 d(m)	$d < 0.1$	$0.1 \leq d < 0.3$	$0.3 \leq d < 0.5$	$0.5 \leq d < 1$	$1 \leq d < 1.5$	$1.5 \leq d < 3$	$d \geq 3$
折算系数	0.0	0.1	0.3	0.5	0.6	0.8	0.9

3.6 建筑高度

3.6.1 特殊控制区

3.6.1.1 位于机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等周围，且处在各种技术作业控制区范围内。

3.6.1.2 位于国家或地方公布的各级历史文化名城、历史文化保护区、文物保护单位和风景名胜区等保护规划区内。

3.6.2 坡屋顶、特殊造型屋顶以及位于特殊控制区范围内的建筑

建筑高度按建筑物室外地面至建筑物最高点的垂直高度计算。

3.6.3 位于非特殊控制区范围内的平屋顶建筑

建筑高度一般按建筑物室外地面至建筑物最高点的垂直高度计算，但满足以下条件的屋顶突出物可不计入建筑高度：

(1)局部突出屋面，水平投影面积之和占屋顶平面水平投影面积不超过 1/4 且高度不超过 12m 的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房。

(2)突出屋面的通风道、烟囱、通信设施等及空调冷却塔等设备。

(3)高度不超过限值的屋面构架及用以遮挡屋顶设备等屋顶突出物的幕墙。

(4)高度不超过 1.5m 的实体女儿墙。

3.6.4 当同一栋建筑物有多种屋面形式时

建筑高度应按 3.6.2 或 3.6.3 规定分别计算后取其中最大值。

3.6.5 当场地地坪高度不同时

3.6.5.1 当建筑周边室外地面标高不一致时，建筑高度从计入地面以上层数的半地下室及地面层建筑外墙（或结构外围）接触室外地面（或地下室顶板面）的最低点处起算。

3.6.5.2 位于不同地坪标高台上的同一栋建筑，当不同地坪标高上的建筑之间均有防火分隔，各自有符合要求的安全出入口，且可沿建筑的两个长边设置消防车道或设有尽端式消防车道时，建筑高度可分别计算后取其中最大值。

3.7 建筑栋(座)数

3.7.1 地面以上由裙房（含架空层）相连通，或由计入地上建筑面积的半地下室相

连通的建筑均可视为一栋，同一栋建筑中的不同建筑塔楼各自视为一座。

3.7.2 地面以下互相连通共用一个大地下室，但地面上相互独立的建筑视为多栋建筑。

3.7.3 楼栋序号一般用阿拉伯数字表示（如 1 栋、2 栋……），楼座序号一般用英文字母表示（如 A 座、B 座……）。楼栋或楼座序号应为连续的数字或字母。

3.7.4 建筑总平面图中应标注建筑物楼牌号预编号。楼牌号必须使用阿拉伯数字，数字后中文字符统一使用“栋”。根据建设工程整体规划布局有序编号，不得跳号、重号。如并列多排的楼栋群，可从主要出入口开始以“之”字形依次编设。

3.8 建筑层数

3.8.1 一般规定

按层高不小于 2.2m 的楼板结构分层计算层数，不包括 3.6.3(1)规定不计入建筑高度的层数。楼层序号必须连续。

3.8.2 建筑物内各层的层数排列

3.8.2.1 最上层地下室所在楼层称为地下一层，其楼板以下相邻地下室楼层称为地下二层，以此类推至地下室最低层数。

3.8.2.2 最上层半地下室所在楼层称为半地下一层，其楼板以下相邻半地下室楼层称为半地下二层，以此类推至半地下室最低层数。

3.8.2.3 坡地建筑半地下一层或平地建筑地下一层顶板以上相邻楼层的最低室内地面设计标高为正负零，该层称为一层或首层。一层或首层顶板以上称为二层，以此类推至建筑物最高层数。

3.8.2.4 建筑各层之间如设有夹层，则该层不计入层数排列；但建筑物内设有中庭或透空的，其四周楼层仍按 3.8.2.3 规定排列。

3.8.2.5 错层建筑，以标高为正负零的楼层（一层或首层）为标准，第二层楼面标高以下的层数为一层或首层（不同标高的楼层应分别注明标高），层数的标注方法按此规则类推。

3.8.3 建筑物内电梯楼层排列

建筑物内电梯楼层遵照 3.8.2 规定排列。

第 4 章 总图设计

总图设计是对用地内的建筑布局、道路、竖向、绿化及工程管线等进行综合性的设计，又称为场地设计或总平面设计。

4.1 总体要求

- 4.1.1 总图设计必须对建设场地的地形地貌、水文地质、气象等条件作深入的了解，依据建设项目的使用功能要求和规划设计条件，依据用地内外的现状条件和有关法规、规范，合理组织与安排场地中各构成要素之间的关系。
- 4.1.2 总平面图应准确、真实地反映用地周边至少 50m 范围现状和规划情况（包括：地形地貌、现有建筑、规划用地性质、开发强度）以及片区交通、市政公用设施情况。总图设计应统筹考虑本地块与相邻地块的建筑布局关系，使本地块建筑与周边环境相协调，创造良好的城市空间品质。
- 4.1.3 建设用地内道路、广场、绿地及建筑等均应按国家和深圳市有关规定要求做好无障碍设计。
- 4.1.4 建设规模大、周边情况复杂确需分期建设的项目，应根据其规模、进度以及公共配套设施等情况合理分期，并在总平面图上明确标注各期范围、指标等。前期的交通、消防、设施等应满足使用要求。
- 4.1.5 总平面图的主要技术经济指标表中应列明该宗地内所有公共空间、公共配套设施、绿地绿化，以及核增建筑面积的位置、功能和数量。

4.2 建筑退线

建筑退线分为地上建筑退线和地下室退线。

建筑退让用地红线距离应符合市规划主管部门核发的《建设用地规划许可证》或其他有明确用地规划条件的批复文件的相关规划要求。有特别管制或安全防护要求的（如高压线、输油管、输气管、轨道交通等），应符合相关规定。

4.2.1 地上建筑退线

- 4.2.1.1 地上建筑及其附属设施（包括机械停车、门廊、连廊、阳台、室外楼梯，及不满足 4.2.1.2(1)规定的雨篷、遮阳板、屋顶挑檐等）的水平投影外缘不应逾越建筑控制线。

- 4.2.1.2 以下情况允许突出建筑控制线，但不应逾越用地红线：

(1) 距离室外地面净高 4.5m 以上，突出深度不超过 3m 的悬挑雨篷、遮阳板、屋顶挑檐等。

(2) 投影面积不大于 4 m² 且出地面高度不大于 2m 的地下室风井，以及投影面积不大于 30 m² 且周边维护墙体高度不大于 0.5m 的人防出入口可突出建筑控制线设置，但退用地红线距离一般不小于 3m。

(3)建筑面积不大于 10 m²且建筑高度不大于 6m 的门卫房建筑，其正投影外缘退用地红线距离不得小于 1m；超过该规模的门卫房建筑需满足地上建筑退线要求。

(4)按城市规划要求单独设置的环卫设施，其正投影外缘退用地红线距离不得小于 3m。

4.2.2 地下室退线

4.2.2.1 地下室外墙面（柱外缘）退用地红线距离不应小于 3m。

4.2.2.2 规划有特殊要求的地块，在满足消防、地下管线布置、人防疏散、基坑支护和基础施工等技术要求的前提下，经规划主管部门批准，地下室可适当减少退线。

4.2.2.3 基础等永久性构件不应逾越用地红线。

4.2.2.4 规划允许相邻地块的地下室连通时，连通处可零退线。

4.2.2.5 半地下室外墙露出室外地面高度大于 1.5m 时，按地上建筑退线要求控制。

4.2.3 其他

区内道路、地面露天停车场、绿化和地下工程管线等允许突出建筑控制线，但不应逾越用地红线。

4.3 建筑间距与建筑日照

4.3.1 建筑间距

4.3.1.1 建筑间距应符合《深圳市城市规划标准与准则》、消防规范、日照标准等有关规定。

4.3.1.2 有爆炸、有害气体、烟、雾、粉尘、辐射等危险的建筑物，其建筑间距（防护距离）应符合相关规范及行业规定要求。

4.3.1.3 与自然景观资源或重要的公共空间（如居住区级及以上规模用地配建的城市广场、公园等）直接相邻一侧的建筑物，其建筑间距除应满足上述规定外，建筑高度不超过 24m 的建筑，建筑间距不得少于 12m；建筑高度超过 24m 的建筑，建筑间距不得少于 18m。

4.3.1.4 非住宅建筑位于高层、超高层住宅建筑北侧，建筑间距如下：当建筑主朝向平行布置，高度不大于 24 米时其间距不应小于非住宅建筑高度的 0.7 倍，且不得小于 13 米；高度大于 24 米不大于 100 米时其间距不得小于 18 米；高度大于 100 米时，其间距不得小于 24 米。当两幢建筑主朝向的夹角小于或等于 30 度时，其最窄处间距应按平行布置的间距控制，其它情况下非住宅建筑与住宅建筑间距按住宅建筑间距控制。

4.3.2 建筑日照

本章节中“有法定日照要求的建筑”简称为“日照需求建筑”，“可能对有法定日照要求的建筑造成遮挡的建筑”简称为“日照遮挡建筑”。

4.3.2.1 在深圳市行政区域内的建设项目有以下情形的均应进行日照分析

- (1)拟建建筑对用地内其它拟建日照需求建筑产生日照遮挡影响。
- (2)拟建建筑对周围已建、在建或已通过方案核查待建日照需求建筑产生日照遮挡影响。
- (3)周围已建、在建或已通过方案设计核查待建的建筑对拟建日照需求建筑产生日照遮挡影响。
- (4)因建筑设计方案调整，致使日照需求建筑的位置、外轮廓、户型、窗户等改变，或日照遮挡建筑的位置、外轮廓改变的，应对调整后的方案重新进行日照分析。

4.3.2.2 日照分析技术要求

- (1)需进行日照分析的建设项目应提交《日照分析图》作为规划管理部门审批的依据。
- (2)进行日照分析时深圳市区地理位置取东经 $113^{\circ} 41'$ 、北纬 $22^{\circ} 40'$ 。
- (3)日照分析的有效日照时间带：冬至日、大寒日均为 8 时~16 时（真太阳时）。
- (4)日照分析的时间间隔不应大于 5 分钟。

4.3.2.3 日照分析方法及影响因素

- (1)对于日照需求建筑，在有效时间带采用“多点沿线分析”的方法沿建筑外墙线分析日照状况；对组团绿地以及托儿所、幼儿园的活动场地等采用“多点分析”或“等时线分析”的方法分析日照状况。
- (2)自然山体的遮挡影响可不纳入计算，但是开挖山体形成的挡土墙等永久性地势高差应纳入日照分析；除高 4m 及以上的高围墙外，其他围墙一般不作为日照分析的主体。
- (3)日照分析的计算高度取最底层有日照要求的房间的室内地坪标高 $H+0.9m$ ，与实际外窗窗台高度无关。各计算建筑间的地坪高差须纳入计算。
- (4)无论是一般窗户或凸窗，日照基准面均是外窗与外墙相交的洞口，即室内主要空间获得日照的界面。
- (5)两侧均无隔板遮挡的凸阳台，计算基准面为阳台门所在外墙面；形式复杂的阳台难以确定计算基准面时，取阳台日照较好的基准面为计算基准面。
- (6)外窗宽度大于 2.4m 时，在计算满窗日照时可缩减至 2.4m；宽度小于 0.6m 时，不得作为符合日照要求的窗洞口纳入日照分析。

(7)日照分析及建筑高度计算时，应综合考虑屋面太阳能板及屋面构架的遮挡因素并纳入计算。

4.3.2.4 日照分析标准

(1)住宅建筑：住宅建筑日照标准为大寒日 3 小时或冬至日 1 小时，旧区改建项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日日照 1 小时的标准。

住宅间距应满足上述日照标准；住宅单体设计应保证每套住宅至少有一个居住空间能获得冬季日照。

(2)老年人住宅：不应低于冬至日日照 2 小时的标准。

(3)宿舍建筑：半数以上居室应有良好朝向，并应具有与住宅居室相同的日照标准。

(4)托儿所、幼儿园：生活用房应布置在当地最好的日照方位，并满足冬至日底层满窗日照不少于 3 小时的标准。

(5)中小学校：普通教室冬至日满窗日照不应少于 2 小时的标准；至少应有 1 间科学教室或生物实验室的室内能在冬季获得直射阳光。

(6)旧区改建项目：改建前，其周边现状日照需求建筑原有日照标准已不能满足 4.3.2.4(1)~(5)规定的，改建项目的建设应不再降低或恶化周边现状日照需求建筑的原有日照标准。

4.4 建筑通风与建筑面宽

4.4.1 建筑通风

4.4.1.1 当建设用地位于特定的地形地貌（如滨海区域）所形成的风通廊时，应特别注意风环境的优化设计。规模较大或密度较高等可能造成较大通风影响的建设项目应进行风环境研究；建筑密集、高度划一区域内或其邻近位置进行项目开发时，应做专项的通风模拟评估。

4.4.1.2 建筑布局应满足通风要求，以改善城市微气候。当建筑较为密集时，应策略性地布置不同高度的建筑物，利用高度轮廓带来的气压差异引导气流。同时，区内建筑群的整体高度趋势应朝着盛行风的方向逐级降低，以促进空气流动。

4.4.1.3 在片区主导风向上风位的街块，应避免采用垂直于主导风向的大面宽的板式建筑。

4.4.2 建筑面宽

4.4.2.1 建筑面宽应根据建筑物所在地区的实际情况控制，避免因面宽过大而形成屏风效应。对于建筑面宽较大的建筑，可考虑采用局部通透的方式来解决通风和视线遮挡的问题。

4.4.2.2 与自然景观资源或重要的公共空间（如居住区级及以上规模用地配建的城市

广场、公园等)直接相邻一侧的建筑物,其最大面宽应按不同的建筑高度区域严格控制:

(1)建筑高度超过 24m 但不超过 60m 的区域,最大面宽不得大于 100m。

(2)建筑高度超过 60m 但不超过 100m 的区域,最大面宽不得大于 80m。

(3)建筑高度超过 100m 的区域,最大面宽不得大于 70m。

4.5 道路系统

4.5.1 场地机动车出入口

4.5.1.1 场地机动车出入口位置

(1)场地机动车出入口应按照城市规划的要求设置,不应直接向城市主、次干道开口,且应避开城市主要道路交叉口。位于城市支路上的车行出入口,距离与干路相交的平面交叉口停止线不应小于 50m,距离与支路相交的平面交叉口停止线不应小于 30m。

(2)场地机动车出入口的设置应避开人流集中的场所。机动车出入口距人行过街天桥的距离应不小于 5m,距公园、学校、托幼等用地出入口的距离应不小于 20m;住宅区机动车出入口与城市公交场站出入口的距离应不小于 50m(两个出入口距离为其相邻道牙之间的距离)。

(3)相邻地块需共用道路的,应协调处理好相邻用地的场地标高和工程管线等的衔接关系。

(4)配建型公交场站出入口宜设置在城市次干道或支路上,不宜直接设在主干道或快速路上,且不应直接向主干道开口。配建型公交场站进出场道路原则上应独立设置,但可与消防通道共用。

4.5.1.2 场地机动车出入口数量

(1)场地的机动车出入口数量应符合规划要求。

(2)以下场地的机动车出入口数量不应少于两个:户数大于 3000 户的居住小区、公交首末站及公交枢纽站、城市综合体、医院、中型及以上展览建筑、大中型商业建筑、体育场馆、文化馆(群艺馆)、有生产使用要求的工业厂区及仓储物流用地、相关规范要求的其它场地。

(3)当场地仅有一边可向城市道路开口时,场地机动车出入口数量应符合上述要求。当场地有两边及以上可向城市道路开口时,场地每边的机动车出入口数量不得超过一个,如确需设两个及以上机动车出入口,相邻两个出入口的距离不应小于 150m。

4.5.1.3 场地机动车出入口道闸

机动车出入口道闸的设置不得影响外部城市道路的正常交通。原则上,入口

道闸与外部城市道路道牙之间的缓冲距离应不小于 18m, 出口道闸与外部城市道路道牙之间的缓冲距离不小于 7.5m。如因用地条件限制难以达到以上要求, 也可通过横向增加出入口道闸数量的方式解决。

4.5.2 场地内道路系统

4.5.2.1 场地道路设计

应减少场地内不同交通方式之间的冲突和干扰, 宜人车分流, 提高道路系统的安全性。

4.5.2.2 场地机动车道

尽端式机动车道长度宜小于 120m, 并在尽端设不小于 12m×12m 的回车场地 (兼做消防道路时应按消防要求设置回车场), 单机动车道每间隔 60m 应设 3.5m×12m 的港湾式会车区。

4.6 场地其它规定

4.6.1 公共空间 (包括公共活动、休闲、体育广场等)

建设用地范围内的公共空间应与建设用地周围的城市空间密切联系形成有机整体。

4.6.1.1 公共空间的设计应遵循开放可达的原则, 为社区居民 (含小区外的居民) 的使用提供便利, 其宽深比、深宽比均不得大于 4 (自然景观地带沿线设置的带型公共空间, 其宽深比可不受该限制)。

4.6.1.2 规划要求占地面积不超过 1000 m² 的公共空间应集中设置; 占地面积超过 1000 m² 的公共空间, 为方便居民活动可分设, 但每个公共空间占地面积不得小于 500 m²。

4.6.1.3 建筑架空层作为公共空间时 (室内型公共空间), 其梁底净高应不小于 3.6m, 保证与周边有良好的交通联系。

4.6.1.4 利用建筑退线部分设置的公共空间, 其计入面积不宜超过公共空间总面积的 30% (《建设用地规划许可证》中允许贴红线建设的项目除外); 室内型公共空间, 其计入面积不宜超过公共空间总面积的 50%。

4.6.2 停车场地

4.6.2.1 机动车和自行车停车位数量应满足《建设用地规划许可证》的要求。规划设计条件未作规定的, 应满足《深圳市城市规划标准与准则》的规定。

4.6.2.2 地面机械停车设施应满足地上建筑退线控制要求, 不宜设在临街面一侧, 与相邻建筑的间距应满足防火要求且不小于 10m。

4.6.3 消防车登高操作场地

4.6.3.1 消防车登高操作场地原则上应在项目用地红线内解决。

4.6.3.2 因场地限制需利用市政道路或绿化带进行消防登高操作时，应与相关主管部门沟通并取得同意。同时，应保证消防车登高操作场地的位置、尺寸及荷载等满足消防车操作要求，且消防车登高扑救面范围内不应有妨碍消防车登高操作的路灯、树木和架空管线等，其余应满足有关消防规范的规定。

4.6.4 场地竖向

4.6.4.1 一般规定

竖向设计应充分利用原始的地形、地貌，形成项目特色。应根据周边市政道路标高、场地的地形地貌合理确定场地标高，减少土石方开挖量，尽量实现就地土石方平衡。

4.6.4.2 临水场地

竖向设计应符合《防洪标准》GB50201 的规定，地面高程应按设防标准推算的洪（潮）水位加安全超高确定；有波浪影响或壅水现象的，应加波浪侵袭高度或壅水高度。

4.6.4.3 有内涝威胁的场地

场地标高应高于内涝标高，或采取适宜的防内涝措施。

4.6.5 场地防护

4.6.5.1 对《建设用地规划许可证》要求采取地质灾害防治措施的项目，设计文件应当包含有关配套防治工程的设计图纸。

4.6.5.2 挡土墙、护坡一般应设置在用地红线内，与建筑物的距离应满足安全要求。高度大于 2m 的挡土墙、护坡的上缘与位于其上方的建筑物之间的水平距离应不小于 3m，下缘与位于其下侧方的建筑物之间的水平距离应不小于 2m。

4.6.5.3 人流密集的场所，当挡土墙或坡比值大于 0.5 的护坡其上、下缘高差大于 0.7m 时，应在挡土墙或护坡顶面增设安全防护措施。居住区场地上上述高差大于 1m 时应增设安全防护措施。住宅用地种植绿化的土质护坡的坡比值应不大于 0.5。

4.6.6 场地排水

4.6.6.1 场地内应设有排出地面、路面雨水的措施，其中居住区内应采用暗沟（管）排水。

4.6.6.2 位于低洼处的建筑物，其主入口及地下室应采取防洪及排涝措施。与山体或河道邻近的建筑物应设置截洪沟或防洪堤及防滑坡等设施。

4.6.7 围墙设置

4.6.7.1 非部队驻地、学校、托幼建筑物周围一般不宜设置围墙。

4.6.7.2 因消防安全需要设置的围墙，除应符合相关规范外还应满足城市规划及城市景观要求。

4.6.7.3 因治安管理需要沿建设用地红线周边设置围护隔离设施时，宜结合绿化、景观设计，优先采用绿篱等形式。如采用围墙，应满足以下要求：

(1)围墙的设置应不影响城市规划，不影响用地内现状或规划公用道路的建设实施和通行使用，不影响相邻地块（或小区）合理、必要的交通组织。

(2)围墙的基础及地上部分均不得逾越用地红线。

(3)围墙应通透、美观，底部实体部分高度不得超过 0.4m。

第5章 地下及外部空间设计

5.1 地下空间

5.1.1 地下室顶板埋深

地下室顶板埋深除应符合管线和绿化要求外，还应符合以下要求：

- 5.1.1.1 超出地上建筑物范围的地下室顶板埋深应不小于 0.5m，以满足防水及场地排水要求。
- 5.1.1.2 位于建设用地范围内绿地下方的地下室，其顶板结构板面埋深须满足场地绿化覆盖率的相关规定。
- 5.1.1.3 位于市政道路正下方的地下室顶板，其覆土厚度应满足有关规划市政管线的敷设要求；如在设计阶段市政管线的敷设要求难以确定的，其最小覆土厚度应不小于 3m。

5.1.2 地下空间的连通

5.1.2.1 地下空间连通建设的要求：

- (1)新建大型综合性公共建筑的地下空间，应与附近现状或规划的地铁站点、公交枢纽等公共交通设施进行整合与无障碍连通。
- (2)地下步行系统应与其他地下空间如地铁站点、地下商业街、地下过街通道、地下停车库、地下人防设施等紧密衔接，共享通道和出入口。
- (3)地下空间连通工程的设计应符合地下车库、人民防空及消防等相关设计规范的要求。
- (4)先建项目应按照规划要求及相关规范预留地下空间连通工程的接口，后建项目应负责实施连通对接。地下空间的连通接口应在图纸中有明确标注。

5.1.2.2 地下空间连通通道的设计，除应满足消防、设备管线敷设、人防设计规范等要求外，还应满足以下规定：

- (1)人行：交通人行连通通道净宽不应小于 6m，净高不应小于 2.8m；商业人行连通通道净宽不应小于 8m，净高不应小于商业使用要求。
- (2)机动车行：保证双向通行，净宽不应小于 6m，净高不应小于 2.4m。
- (3)人车混行：保证双向通行，净宽不应小于 9m，净高不应小于 2.8m。
- (4)特殊车辆通行：应满足特殊车辆通行的净宽和净高要求。

地铁、地下公交场站等公共交通设施的设计，还须满足其特殊规定。

5.1.2.3 建筑地下通道空间可结合商业布置，地下通道的空间尺寸应满足相关技术要

求，各类地下商业街的设计均应符合国家相关规范的要求。

5.2 市政道路上方跨街建筑物

跨街建筑物是指依据城市规划要求设置，跨越市政道路上方、底部架空的建筑物。

5.2.1 跨街建筑物底层距市政道路路面净空高度不应小于所跨车行道净宽的 1/3，同时还应满足不同等级市政道路的通行要求，并不得小于 5m。

5.2.2 跨街建筑物底层距市政道路路面净空高度小于 24 米时，所占市政道路上空连续总长度（沿道路通行方向）不宜大于 30m；超过 30m 时，应每隔 30m 设置长度不小于 15m 且至少与车行道等宽的露天开口。跨街建筑物底层距市政道路路面净空高度不小于 24 米时，所占市政道路上空连续总长度（沿道路通行方向）不宜大于净空高度值的 1.5 倍。超过净空高度值的 1.5 倍时，每隔净空高度值的 1.5 倍设置长度不小于 15m 且至少与车行道等宽的露天开口。

5.2.3 跨街建筑物下方应视其宽度采取必要的照明、通风等措施。

5.3 玻璃幕墙

5.3.1 以下部位不得采用玻璃幕墙

(1)住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程等二层以上部位。

(2)建筑物与中小学校、托儿所、幼儿园、养老院等毗邻一侧的二层以上部位。

(3)在 T 形路口正对直线路段处。

5.3.2 以下位置应慎用玻璃幕墙

(1)毗邻住宅、医院（门诊、急诊楼和病房楼）、保密单位等建筑物。

(2)城市中划定的历史街区、文物保护区和风景名胜区内。

(3)位于红树林保护区及其他鸟类保护区周边的高层或超高层建筑。

5.3.3 玻璃幕墙应采用可见光反射比不大于 0.20 的玻璃；在城市快速路、主干道、立交桥、高架桥两侧的建筑物 20m 以下及一般路段 10m 以下的玻璃幕墙，应采用反射比不大于 0.16 的低反射玻璃。

道路两侧玻璃幕墙设计成凹形弧面时应避免反射光进入行人与驾驶员的视场中，凹形弧面玻璃幕墙设计与设置应控制反射光聚焦点的位置。

5.3.4 建筑玻璃幕墙项目以下情况应进行玻璃幕墙光反射影响分析，并应采取调整玻璃幕墙朝向及布局、控制玻璃幕墙面积、降低玻璃可见光反射比、或对建筑立面加以分隔等措施降低光反射影响。

(1)建设项目在住宅、医院、中小学校及幼儿园周边区域设置玻璃幕墙时。

(2)建设项目在城市主干道路口和交通流量大的区域设置玻璃幕墙时。

5.4 建筑立面设计

5.4.1 凡是楼层超过 20 层、高度超过 60m、临街或下部有行人通行的建筑外墙应保证其安全性。使用粘贴型外墙面砖和马赛克等外墙瓷质贴面材料时，应有防坠落措施，或地面留出足够的安全空间。

5.4.2 幕墙使用的擦窗及维护设备，宜进行遮蔽隐藏，避免影响建筑物整体外观。

5.4.3 建筑沿街立面不宜装设空调室外机，如需设置应满足以下要求：

(1)应统一考虑装设空调室外机的位置，通过适当的建筑手段进行有效遮蔽，做到美观、整齐、易于维修检查。

(2)在人行道及主要人员出入口处均应设置防坠落设施。

(3)空调室外机位不应相邻房间造成噪音和气流干扰，空调器冷凝水应有组织地收集排放。

5.4.4 建筑外墙门窗原则上不应设置防盗网，确需设置时，应统一设计、统一安装。窗的防盗网应安装在窗的内侧，阳台、走廊的安全防护设施不能超出阳台、走廊的外缘边线。阳台外露防盗网应采用耐腐蚀材料制作，并加设应急逃生口。

5.4.5 建筑物沿街立面的进出风口应按其技术要求，分类整理、统一定位布设，并尽量与建筑物立面统一设计；出风口底边与地面垂直距离应不小于 2m。

5.4.6 建筑物沿街立面的给排水管、电力线、弱电线、煤气管道等应按其安装的技术要求，分类整理、统一定位布设，尽量设在建筑物内的管井中，当需在建筑外墙敷设时，应尽量集中在次要立面或较隐蔽的立面凹口部位。

5.5 建筑屋面设计

5.5.1 屋面设计提倡采用节能环保的新材料、新技术，并尽可能采用绿化种植屋面的方式，以提高城市屋顶的绿化比例。

5.5.2 对高出屋面的空调冷却塔等设备，应通过建筑手段进行有效遮蔽，减少对相邻建筑的影响。

5.5.3 当建筑高度大于 250m，其突出屋面的构架、幕墙等的高度结合建筑造型需要设置；当建筑高度不大于 250m，其满足下列情况时，参照 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 2.2m）。

(1)建筑高度不大于 24m（含高层建筑不大于 24m 的裙房），其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过 2.2m 时，或实体女儿墙突出屋面的高度超过 1.5m。

(2)高层建筑高度不大于 150m，其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过 9m 或超

过屋面高度的 10%，或实体女儿墙突出屋面的高度超过 1.5m 。

(3)高层建筑高度大于 150m、不大于 250m，其突出屋面的构架、幕墙等的高度超过 12m，或实体女儿墙突出屋面的高度超过 1.5m 。

- 5.5.4 用于支撑幕墙的屋面构架高度不得超过其邻近的幕墙顶点；用于支撑太阳能板、幕墙或擦窗机的屋面构架可设置一层。
- 5.5.5 屋面设置的围合幕墙高度不一致时，幕墙突出屋面的高度按以下公式计算：
幕墙高度=幕墙高度最低值+（幕墙高度最高值-幕墙高度最低值）×2/3
- 5.5.6 高层以上建筑有退层情况时，退层形成的露台视为屋面，突出屋面的实体女儿墙、构架、幕墙等的高度从露台层起计。
- 5.5.7 突出屋面的实体女儿墙的高度从屋面的建筑完成面最高点起计；突出屋面的构架、幕墙等的高度从屋面的结构完成面最高点起计。

第6章 建筑分类设计

6.1 建筑分类

6.1.1 建筑按使用功能及属性分类

本规则中的建筑分为民用建筑和工业建筑。

6.1.1.1 民用建筑：分为居住建筑和公共建筑。

(1)居住建筑：包括住宅建筑、宿舍建筑、老年人住宅等。

(2)公共建筑：包括办公类建筑、商业类建筑、金融类建筑、教育类建筑、科研类建筑、医疗卫生类建筑、体育类建筑、交通类建筑、市政类建筑、文化娱乐类建筑、文物类建筑、园林类建筑、司法类建筑、宗教类建筑、广播电视类建筑、社会福利类建筑、殡葬类建筑以及特殊类建筑等。

表 6.1.1.1(2) 公共建筑分类表

办公类建筑	办公建筑、公寓式办公建筑
商业类建筑	商场或商店、旅馆或酒店、餐饮、会所、食堂等
金融类建筑	银行、储蓄所、证券交易所、保险公司等
教育类建筑	托儿所、幼儿园、中小学校、职业技术学校、特殊教育学校、中等专科学校、高等院校等
科研类建筑	科学实验建筑等
医疗卫生类建筑	综合医院、专科医院、卫生防疫站、卫生防疫站、疗养院、检验（化验中心）、急救中心、血库等
体育类建筑	体育场、体育馆、游泳馆等
交通类建筑	航空港、航站楼、铁路客运站、长途汽车客运站、地铁（轻轨）站、港口客运站、城市轮渡站、口岸交通枢纽、公共交通枢纽、公交首末站、社会停车库、加油加气站、充电站等
市政类建筑	邮政局、电信局、消防站、泵站、监测站、变电站、污水处理厂、通信机房、公共厕所、垃圾转运站、再生资源回收站等
文化娱乐类建筑	文化宫（文化中心）、少年宫（少儿活动中心）、老年活动中心、图书馆、档案馆、博物馆、展览馆、美术馆、科技馆、会展中心、影剧院、音乐厅等
文物类建筑	包括纪念性建筑、历史建筑、保护建筑等
园林类建筑	园林和城市绿地内供人们游憩或观赏用的建筑，如亭、榭、廊、阁、轩、楼、台、舫、厅堂等

司法类建筑	检察院、法院、公安局、派出所等
宗教类建筑	佛教寺院、庵堂、道观、清真寺、教堂、修道院等
广播电视类建筑	广播电台、电视台、广播电视塔等
社会福利类建筑	养老院、护理中心、社区老人日间照料中心、社区居家养老服务中心、儿童福利院、救助站等
殡葬类建筑	殡仪馆、火葬场等
特殊类建筑	军事建筑、安全保卫建筑（也包括监狱、看守所、拘留所）等

6.1.1.2 工业建筑：包括厂房、新型产业建筑（也称研发用房或新型产业用房）、仓库及物流建筑等。

6.1.2 建筑按地上层数或高度分类

6.1.2.1 住宅建筑

层数为1层至3层的为低层住宅，4层至6层的为多层住宅，7层至9层的为中高层住宅，10层及以上但建筑高度不超过100m的为高层住宅，建筑高度超过100m的为超高层住宅。

6.1.2.2 其他建筑

层数为1层（建筑高度不限）的为单层建筑；层数为2层及以上的：建筑高度不超过24m的为多层建筑，建筑高度超过24m但不超过100m的为高层建筑，建筑高度超过100m的为超高层建筑。

6.1.3 建筑按建设规模分类

6.1.3.1 商业建筑

独栋商业功能规定建筑面积不大于15000 m²的商业建筑为普通商业建筑。

独栋商业功能规定建筑面积大于15000 m²的商业建筑为集中大型商业建筑。

6.1.3.2 物流建筑

独栋物流功能规定建筑面积不大于50000 m²的物流建筑为普通物流建筑。

独栋物流功能规定建筑面积大于50000 m²的物流建筑为集中大型物流建筑。

6.2 建筑分类设计通用规定

6.2.1 一般规定

6.2.1.1 土地混合使用的多功能复合建筑的设计应符合各类建筑相应的设计原则和要求，并应清晰界定。

6.2.1.2 民用建筑及历史文保建筑应按国家和深圳市有关规定要求做好无障碍设计。

6.2.1.3 鼓励民用建筑底层架空作为公共空间、公共绿化或公众休闲、活动场地。

6.2.1.4 整栋或整座的保障性住房可按相关标准、规范及实际需求进行设计。

6.2.1.5 建筑平面应根据建筑的使用性质、功能、工艺要求等合理布局，建筑物的内天井、凹槽、透空空间、层高、阳台等的设计，应以合理、必要、适用、经济为前提。

6.2.2 规定建筑面积控制要求

6.2.2.1 建设用地内按规划要求配建的公共配套设施及公共空间等，其各分项功能规定建筑面积、占地面积（有规划要求时）等均不得少于各相应分项功能规定建筑面积指标和占地面积指标。

6.2.2.2 除 6.2.2.1 规定功能外，建筑设计各分项功能规定建筑面积与相应分项功能核减建筑面积之和，不得超过各相应分项功能规定建筑面积指标。

确因建筑设计需要，高级别地价功能建筑面积可向低级别地价功能建筑面积略作调整，但调整幅度不得超过 200 m²。

6.2.2.3 总地上规定建筑面积与总地上核减建筑面积之和，不得超过总地上规定建筑面积指标。

6.2.2.4 总地下规定建筑面积不得超过总地下规定建筑面积指标。

6.2.2.5 计入地上规定建筑面积的地上建筑和半地下室不得使用地下规定建筑面积指标；因设计需要，计入地下规定建筑面积的地下室和半地下室可使用部分地上规定建筑面积指标（不得超过总地上规定建筑面积指标的 10%）。

6.2.3 建筑层高控制要求

6.2.3.1 住宅、宿舍、办公、公寓式办公、商业、厂房、新型产业、仓库、物流建筑的层高应按本规则的相关规定控制。

6.2.3.2 设备间、设备层宜与避难层结合设置，避难层、设备层层高超过 6.0m 时，按 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 2.2m）。

6.2.3.3 高速电梯井道冲顶高度设置区域范围内的建筑层高可在满足相关设计规范的基础上按实际需要合理设置。

6.2.3.4 属于以下情形的公共建筑的建筑空间，其层高可在满足相关设计规范的基础上按实际需要合理设置：

(1) 《建设用地规划许可证》明确要求配建的公共配套设施。

(2) 《建设用地规划许可证》明确要求配建的对社会公众开放的特殊公共建筑功能，如在办公类或商业类建筑中单列指标或使用办公或商业功能指标的体育场馆、图书馆、博物馆、展览馆、影剧院、金融交易大厅、会议中心等。

(3)除办公类、商业类建筑以外的公共建筑中，用于除商业或商业办公以外的公共功能的建筑空间。

6.3 公共配套设施

建设用地内各类非独立选址的公共配套设施具体分类见下表：

表 6.3 公共配套设施分类表

配建的 公共设 施	管理服务设施	社区管理用房、物业服务用房、派出所、社区警务室、社区服务中心、社区菜市场等
	文化娱乐设施	文化活动中心、文化活动室等
	体育设施	社区体育活动场地等
	教育设施	非独立选址的托儿所、幼儿园、中小学校等
	医疗卫生设施	门诊部、社区健康服务中心等
	社会福利设施	社区老年人日间照料中心等
配建的交通设施		公交首末站等
配建的市政设施		邮政支局、邮政所、小型垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所等

公共配套设施的规划和设计除应满足相应类别公共建筑的相关设计规范及《深圳市城市规划标准与准则》外，还应满足以下规定。

6.3.1 一般规定

- 6.3.1.1 公共配套设施应与项目同步设计、同步建设和同时投入使用。同一宗地内分期建设项目，公共配套设施必须在首期建设和验收。
- 6.3.1.2 公共配套设施应考虑合理的服务半径，本着方便服务人群、利于共享的原则，布置在周边可见性强、交通便利、靠近所服务片区中心且方便办事的位置，通风、采光良好，有直接对外的独立出入通道。
- 6.3.1.3 应采用相对集中与适当分散相结合的方式合理布局。非独立占地的公共配套设施宜组合设置，在符合相关规范、满足功能需求和互不干扰的前提下，鼓励在水平或垂直层面的集中、混合布置，形成所在区域的公共服务中心。
- 6.3.1.4 变电站、燃气调压站、垃圾转运站、公共厕所等设施应考虑对周边环境的影响合理布置。垃圾转运站、公共厕所等易散发臭气的设施，宜布置在全年最小风频的上风侧。其中，规划要求设置的公厕应沿街布置，并满足直接对外服务的要求。

鼓励居住小区设置为区内居民服务的公共厕所，并布置在与公共空间联系便捷的区域。

6.3.1.5 设置在住宅首层的公共配套设施，应采取措施避免干扰居民的生活和休息。

6.3.1.6 公共配套设施交付使用时，应有水、电、洗手间等基本配备。

6.3.1.7 公共配套设施的具体内容、建筑面积和设置位置等应在各阶段设计文件中予以明确；建筑设计应满足各接收单位的相关管理规定。

6.3.2 特殊要求

6.3.2.1 物业服务用房

(1)所有依法允许分割出售或出让的项目及其配套设施等，其建设单位应当在物业管理区域内提供物业服务用房，包括物业服务设备用房、物业服务办公用房和业主委员会办公用房。

(2)物业管理区域原则上根据《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同书》确定的宗地范围，结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定。

(3)应按照《建设用地规划许可证》规定的规模，在物业管理区域内配置物业服务用房。《建设用地规划许可证》未作规定时，其规模应符合《深圳经济特区物业管理条例》相关规定。

(4)物业服务办公用房和业主委员会办公用房，应设置在所服务建筑楼层的首层、二层或塔楼底层，为独立成套装修房屋，具备水、电、通讯等正常使用功能。

6.3.2.2 社区健康服务中心

(1)应位于社区的公共服务区域，宜与其他非独立占地的公共配套设施组合设置，远离易燃易爆物品的生产和贮存区域，与学校、餐饮业、超市、垃圾收集站、有毒有害物质储存加工区、噪音厂区等应有一定的物理间隔。

(2)所处位置应交通便利，出入通道方便居民就诊，救护车能够顺畅通行并直达门口。

(3)原则上应集中设置在临街建筑物首层。如规模较大无法全部在首层安排布置时，经相关接收单位同意，可在垂直层面集中设置，并加设专用楼梯和专用无障碍电梯，电梯间应满足担架及急救推车进出需求。

(4)社康中心总规模不超过 1400 m²的，应集中设置在建筑物二层及以下位置，且安排在首层的建筑面积不得少于总规模的 35%；总规模超过 1400 m²的，应集中设置在建筑物三层及以下位置，且安排在首层的建筑面积不得少于 500 m²。

(5)社康中心的基本医疗服务用房应自成一区，其出入口及水平、垂直交通相对独立，满足健康人群和患者分流的要求。

(6)应满足消毒隔离要求，具备设置生活、医疗污水处理的条件，设置单独的

污物运送出入口。

(7)应具有良好的采光通风条件，室内梁底净高应不小于 3m。

6.3.2.3 垃圾收集及再生资源回收设施

(1)垃圾收集点宜与再生资源回收点（站）组合设置，并宜位于住宅区的下风向处和较偏僻隐蔽处；宜单独设置，不应与住宅单元直接贴邻，并应紧邻道路。如附设于地下室或半地下室时，应满足卫生、消防、运输等要求，并采取防护措施，避免对周围环境造成影响。

(2)在规划新建居住区，应按定时定点相对集中投放的方式设置垃圾分类收集点，每 4 栋多层住宅、每 2 栋中高层住宅或每栋高层、超高层住宅应至少设一处垃圾收集点，其占地不宜小于 $2\text{m} \times 0.8\text{m}$ ，并有便于清洗的措施。垃圾收集点的服务半径应不超过 70m，其位置应在总平面图中明确标识。

(3)在规划新建居住区内宜设置不少于 30 m^2 的装修垃圾、大件废物、绿化垃圾堆放场所，并设置明显标志。

6.3.2.4 其他公共配套设施

(1)文化娱乐设施应设置在通风、采光条件良好的低楼层位置，楼层空间、高度等须符合相关设计规范及管理规定。

(2)社区体育活动场地宜结合绿地或文化活动室设置在户外，受条件所限需设置在建筑内的，应设在建筑的底层架空层或裙楼屋顶平台层。

裙楼屋顶平台设置社区体育活动场地的，应有从屋顶平台直达室外地面的 24 小时开放的专用楼梯及无障碍电梯。

(3)社区老年人日间照料中心宜与医疗卫生等公共配套设施临近，且宜位于建筑首层。

(4)邮政所宜设置于临街建筑物的首层。

上述公共配套设施按规划要求需设置在建筑首层的，因条件所限经相关接收单位同意设置于建筑二层及以上时，应加设专用楼梯和专用无障碍电梯。

(5)非独立选址的托儿所、幼儿园、中小学校等教育设施应按教育建筑相关规定控制。

6.4 住宅建筑

6.4.1 外部空间

6.4.1.1 一般规定

(1)每个住宅单元至少应有一个出入口可供机动车通达。

(2)住宅与附设的公共配套设施或商业用房的出入口及水平、垂直交通应分开

布置。

(3)位于坡地上的低层、多层住宅建筑，其底部的挡墙或吊脚架空高度不得超过 4.2m。

(4)两户及以下使用的地下室，外墙不得超出首层建筑外墙范围，层高不得超过 3.6m。

(5)楼梯间、电梯间宜与地下车库连通，并采取安全防盗措施；严禁利用楼梯间、电梯间为地下车库进行自然通风。

(6)自行车库应有单独出入口，不应与机动车库合并设置，且不得与机动车共用坡道出入。

(7)公共出入口应有明显的识别标志，高层或超高层住宅的公共出入口宜设置门厅、管理室。

(8)除设有集中管理邮件报刊的地区外，应在每栋住宅单元门地面一层楼梯口的适当位置，设置与该单元住户数相对应的信报箱或信报间。

(9)住宅户内的厨房应设置烟道将油烟排放出屋顶；裙房内设置的厨房不得与住宅紧邻。

(10)屋面的设计应满足消防及安全疏散要求，并设有公共通道，方便本栋居民共同使用；屋面不得通过开门、开窗、预留洞口等方式与户内连通。

(11)应预留空调室外机的位置和电源，空调室外机应做好遮蔽处理。室内空调设备的冷凝水应能有组织地排放。

(12)新建住宅区、住宅建筑及商住楼的规划设计、施工和验收等活动应当执行光纤到户国家标准，通信机房的设置应符合《深圳市城市规划标准与准则》的相关要求。

(13)水泵房、冷热源机房、变配电机房、变配电所等公共机电用房不应设置在与住宅单元直接相邻的位置。在无法满足上述要求贴临设置时，应增加隔声、减振等封闭处理措施。

6.4.1.2 内天井

一般不宜采用内天井式平面布局。

(1)当板式住宅设计为单外廊形式，而某段外廊有其他住户必须穿行，且是某户居住空间采光通风唯一来源时，因视觉卫生需要，允许在该段外廊内侧与居住空间外墙之间，设置不超过该居住空间开间宽度，且进深不超过 1.5m 的单边开敞式内天井。

(2)除上述情形外，因采光通风需要而采用内天井式平面布局时，应符合以下要求：

- ①应为 3 户及以上共同使用且集中设置，每栋（座）住宅不得超过 1 个。
- ②四周均被封闭建筑空间围合的内天井宜从第九层起每隔 3~4 层前后打通一个宽度不小于 3m 的开间。
- ③底层应有外接通道和排水设施。
- ④内天井短边宽度应符合表 6.4.1.2(2)的要求：

表 6.4.1.2(2) 内天井短边宽度

天井用途	短边最小净宽
仅用于非居住空间的采光通风	6m
用于居住空间的采光通风	8m

6.4.1.3 凹槽

- (1)功能性凹槽深度与开口宽度之比应不大于 4，深度超过 8m 时按 6.4.1.2(2)控制。
- (2)非功能性凹槽有 3.1.6.1 所述情形的，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.4.1.4 室外透空空间

- (1)因结构需要设置的，作为三户（不含核心筒）及以上采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的投影面积可不计入地上核减建筑面积。
- (2)非超高层的住宅建筑因结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间隔层设置，作为户内房间（均不含阳台）采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。
- (3)超高层住宅建筑因结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间合理设置，作为户内房间（均不含阳台）采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。
- (4)除上述三种情形外的其他室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.4.2 内部空间

6.4.2.1 一般规定

- (1)住宅户内空间应按户型设计，每户应设卧室、起居室（厅）、厨房和卫生间等基本功能空间，且基本功能空间应满足相关规范的最小使用面积要求。
- (2)复式住宅每层室内空间均须满足基本的居住使用需求。

6.4.2.2 室内透空空间

(1)建筑面积不超过 90 m²的复式住宅户内的室内透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

(2)建筑面积超过 90 m²的复式住宅，户内仅限起居室（厅）、餐厅可设置室内透空空间，其高度不得超过两个标准层，总投影面积超过该户除所有阳台以外户内建筑面积的 20%或 60 m²时，按 3.1.6.3(1)公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

(3)错层式住宅户内仅限起居室（厅）可设置室内透空空间，其高度不得超过 4.5m，总投影面积超过该户除所有阳台以外户内建筑面积的 15%或 40 m²时，按 3.1.6.3(1)公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

6.4.2.3 建筑层高

作为公共大堂层高超过 6m，或住宅楼层层高超过 3.6m 时，按 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 2.2m）。

6.4.2.4 阳台

(1)计一半面积且无必要交通功能的公共阳台，还需按其规定建筑面积的 1 倍另行计算地上核减建筑面积。

此外，两户及以下使用的多层高外走廊以及无必要交通功能的多层高公共阳台，其上部空间按层计算的总投影面积按 3.1.6.6 公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

(2)户内仅限面宽、进深均不小于 2.4m 的居住空间（起居室、客厅、餐厅、卧室）及一个厨房（或与其连通的卫生间）可分别设置一个计一半面积的阳台。

该类阳台总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台，下同）超过 6 m²时，按以下情形分别控制：

①户内未设置室内透空空间的户型，阳台总投影面积之和超过该户除所有阳台以外户内建筑面积的 20%或 60 m²时，按 3.1.6.5(1)公式 3 另行计算地上核减建筑面积。

②户内设置室内透空空间的复式、错层式户型，阳台总投影面积之和超过该户除所有阳台以外户内建筑面积的 10%或 30 m²时，按 3.1.6.5(1)公式 3 另行计算地上核减建筑面积。

(3)户内除 6.4.2.4(2)规定情形外的其他空间设置的计一半面积的阳台，还需按其规定建筑面积的 1 倍另行计算地上核减建筑面积。

(4)户内的多层高阳台，其上部空间按层计算的总投影面积按 3.1.6.6 公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

(5)相邻阳台（包括水平、上下及错落相邻）应采取措施解决相邻住宅单元间安全及视线干扰问题。

6.5 宿舍建筑

6.5.1 外部空间

6.5.1.1 一般规定

(1)宿舍位置宜接近工作和学习地点，并宜靠近公用食堂、商业网点、公共浴室等方便生活的服务配套设施，其距离不宜大于 250m。

(2)建筑间距除满足日照要求外，还应满足《深圳市城市规划标准与准则》中有关非住宅建筑间距的控制要求。

(3)学生宿舍不宜与教学楼合建，男女生宿舍宜分区设置。

(4)配套的公共服务设施出入口应与宿舍出入口分开设置。

(5)每栋宿舍应设置一个（处）户内建筑面积不小于 40 m²的公共活动室（空间）和一个户内建筑面积不小于 10 m²的管理室，管理室宜设置在主要出入口处。

(6)宿舍居室不应布置在地下室。

6.5.1.2 内天井

一般不宜采用内天井式平面布局，因采光通风需要而采用内天井式平面布局时，应符合 6.4.1.2(2)规定。

6.5.1.3 凹槽

(1)功能性凹槽开口的深度与宽度之比应不大于 4，深度超过 8m 时按内天井控制。

(2)非功能性凹槽有 3.1.6.1 所述情形的，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.5.1.4 室外透空空间

(1)因结构需要设置的，作为三户（不含核心筒）及以上采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的投影面积可不计入地上核减建筑面积。

(2)非超高层的宿舍建筑因结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间隔层设置，作为户内房间（均不含阳台）采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。

(3)超高层宿舍建筑因结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间合理设置，作为户内房间（均不含阳台）采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。

(4)除上述三种情形外的其他室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.5.2 内部空间

6.5.2.1 一般规定

(1)单间式宿舍每个居室宜附设卫生间。

如因条件限制难以附设时，应每层集中设置公共厕所和公共盥洗室，且其卫生设备的数量应满足相关规范要求。

(2)除食堂外，不得另行设置厨房。

(3)单间式宿舍除阳台以外的户内建筑面积不得超过 35 m²，套间式宿舍不得超过 70 m²；且宗地内所有套间式宿舍规定建筑面积之和不得超过宿舍总规定建筑面积指标的 30%。

(4)仅限单间式宿舍可设置双层床，套间式宿舍仅可设置单层床。

6.5.2.2 室内透空空间

宿舍建筑内部的室内透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.5.2.3 建筑层高

首层作为公共活动室层高超过 6m，或宿舍居室采用单层床层高超过 3.3m、采用双层床层高超过 3.9m 时，按 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 2.2m）。

6.5.2.4 阳台

(1)计一半面积且无必要交通功能的公共阳台，还需按其规定建筑面积的 1 倍另行计算地上核减建筑面积。

此外，两户及以下使用的多层高外走廊以及无必要交通功能的多层高公共阳台，其上部空间按层计算的总投影面积按 3.1.6.6 公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

(2)户内计一半面积的阳台总投影面积（含与其相连的花池、空调机位等平台）超过 6 m²，且超过该户除阳台以外户内建筑面积的 15%时，按 3.1.6.5(1)公式 3 另行计算地上核减建筑面积。

(3)户内多层高阳台上上部空间按层计算的总投影面积，按 3.1.6.6 公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

6.6 办公建筑

6.6.1 外部空间

6.6.1.1 一般规定

主要立面应具备公共建筑的外立面形式和建筑特点，不得设置不计面积的凸窗，临城市主、次干道或重要景观一侧的外立面不得设置任何形式的凸阳台。

6.6.1.2 内天井

内天井的最小短边 24m；以及用于围合内天井四周建筑的最小进深均不应小于 15m，否则应按 6.6.2.2 室内透空空间的相关要求控制。

6.6.1.3 凹槽

严格限制外墙凹槽的设置，因建筑造型需设置面宽 5 米以内的凹槽，凹槽面宽与进深之比应 ≥ 2 ；凹槽面宽与进深之比小于 2 的，按层计算的凹槽部分投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.6.1.4 室外透空空间

(1)超高层办公建筑外围设置的任何室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

(2)非超高层办公建筑在户内房间与房间之间设置的任何室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

(3)因造型或结构需要，非超高层办公建筑在户与户之间、户与核心筒之间合理设置的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。

6.6.2 内部空间

6.6.2.1 一般规定

(1)营业厅、营销展厅、咖啡厅、厨房、餐厅、职工食堂、公寓式办公等建筑功能的建筑面积不得占用《建设用地规划许可证》中的办公功能规定建筑面积指标。

(2)办公建筑不得设计为住宅的户型形式。

(3)独栋办公建筑同一楼层内，设有套内专用卫生间和茶水间的办公用房总建筑面积不得超过该楼层建筑面积的三分之一；套内建筑面积 $\leq 150\text{ m}^2$ 的单套办公用房建筑面积之和，不得超过该层办公建筑面积的二分之一。

6.6.2.2 室内透空空间

仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、公共阳台及水平投影面积超过 150 m^2 的多功能厅、会议厅等可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过以下相应规模建筑室内透空空间面积限值时，按 3.1.6.3(1)公式 1 另行计算地上核减建

筑面积。

(1)当 $S_1 \leq 50000$ 时, $S_2 = S_1 \times 10\%$ 。

(2)当 $50000 < S_1 \leq 100000$ 时, $S_2 = 50000 \times 10\% + (S_1 - 50000) \times 5\%$ 。

(2) 当 $S_1 > 100000$ 时, $S_2 = 50000 \times 10\% + 50000 \times 5\% + (S_1 - 100000) \times 3\%$ 。

其中 S_1 为本栋办公功能建筑面积, S_2 为室内透空面积限值, 单位为 m^2 。

6.6.2.3 建筑层高

首层层高超过 6m, 或二层及以上层高超过 4.5m 时, 按 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积 (层高标准值为 2.2m)。

6.6.2.4 阳台

计一半面积的阳台 (含公共阳台) 总投影面积之和 (含与其相连的花池、空调机位等平台), 超过本栋办公功能规定建筑面积的 5% 时, 按 3.1.6.5(1) 公式 3 另行计算地上核减建筑面积。

6.7 公寓式办公建筑

公寓式办公建筑的设计应按照办公建筑设计规范及相应的消防规范执行。

6.7.1 外部空间

6.7.1.1 一般规定

(1)主要立面应具备公共建筑的外立面形式和建筑特点, 不得设置不计面积的凸窗, 临城市主、次干道或重要景观一侧外立面不得设置任何形式的凸阳台。

(2)需要设置室外空调机的应统一做好遮蔽措施。

6.7.1.2 内天井

一般不宜采用内天井式平面布局, 因采光通风需要而采用内天井式平面布局时, 应符合 6.4.1.2(2) 规定。

6.7.1.3 凹槽

(1)功能性凹槽开口的深度与宽度之比应不大于 4, 深度超过 8m 时按内天井控制。

(2)非功能性凹槽有 3.1.6.1 所述情形的, 其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.7.1.4 室外透空空间

(1)因结构需要设置的, 作为三户 (不含核心筒) 及以上采光通风唯一来源的室外透空空间, 其按层计算的投影面积可不计入地上核减建筑面积。

(2)非超高层的住宅建筑因结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间隔层设置，作为户内房间（均不含阳台）采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。

(3)超高层公寓式办公建筑因结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间合理设置，作为户内房间（均不含阳台）采光通风唯一来源的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。

(4)除上述三种情形外的其他室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.7.2 内部空间

6.7.2.1 室内透空空间

(1)仅限首层大堂（门厅）可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过本栋公寓式办公规定建筑面积的 3%时，按 3.1.6.3(1)公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

(2)公寓式办公户内的室内透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.7.2.2 建筑层高

首层作为公共大堂层高超过 6m，或公寓式办公楼层层高超过 3.6m 时，按 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 2.2m）。

6.7.2.3 阳台

(1)计一半面积且无必要交通功能的公共阳台，还需按其规定建筑面积的 1 倍另行计算地上核减建筑面积。

此外，两户及以下使用的多层高外走廊以及无必要交通功能的多层高公共阳台，其上部空间按层计算的总投影面积按 3.1.6.6 公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

(2)户内计一半面积的阳台总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台），超过该户除阳台以外户内建筑面积的 10%或 30 m²时，按 3.1.6.5(1)公式 3 另行计算地上核减建筑面积。

(3)户内的多层高阳台，其上部空间按层计算的总投影面积按 3.1.6.6 公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

6.8 商业建筑

6.8.1 外部空间

6.8.1.1 一般规定

如设置厨房，必须设计专有烟道并保证烟气经处理后达标排放。

6.8.1.2 内天井

内天井的最小短边 24m；用于围合内天井四周建筑的最小进深均不应小于 15m，否则应按 6.8.2.1 室内透空空间的相关要求控制。

6.8.1.3 室外透空空间

(1)户内房间与房间之间设置的任何室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

(2)因造型或结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间合理设置的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。

6.8.2 内部空间

6.8.2.1 一般规定

(1)相同建筑功能的大堂（门厅）应集中合并设置。

(2)商业用房各层之间原则上应设置扶手电梯或梯段宽度不小于 2.4 米的开放式楼梯；对于包含有商业功能的综合楼，商业用房原则上应在裙楼内集中布置。

6.8.2.2 室内透空空间

(1)旅馆（酒店）建筑：

仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、公共阳台及水平投影面积超过 150 m²的多功能厅、宴会厅、会议厅等可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过本栋旅馆（酒店）功能规定建筑面积的 15%时按 3.1.6.3(1)公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

(2)除旅馆（酒店）以外的商业建筑：

①普通商业建筑仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过本栋商业功能规定建筑面积的 10%时，按 3.1.6.3(1)公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

②集中大型商业建筑仅限门厅、中庭、大堂（含空中大堂）、公共阳台及水平投影面积超过 150 m²的多功能厅、商业影厅、宴会厅等可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过本栋商业功能规定建筑面积的 15%时，按 3.1.6.3(1)公式 1 另行计算地上核减建筑面积。

6.8.2.3 建筑层高

经特别申报并专题论证后确认有特殊层高需求的仓储式商业建筑，层高超过8m时按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为8m）。

除上述情形外的商业建筑层高有以下情形的，均按3.1.6.4公式2计算核减建筑面积（层高标准值为2.2m）：

(1)旅馆（酒店）建筑：

作为大堂（门厅）的楼层层高超过6m，酒店餐厅、康体中心等公共配套区域层高超过5.4米，客房层层高超过4.2m。

(2)除旅馆（酒店）以外的商业建筑：

①普通商业建筑：六层及以下部分层高超过5.4m，或七层及以上部分层高超过4.5m。

②户内建筑面积不超过90 m²的商铺占该层商业建筑面积50%以上的商业建筑楼层：六层及以下部分层高超过5.4m，或七层及以上部分层高超过4.5m。

③除6.8.2.2(2)②情形以外的集中大型商业建筑：

单层商业用房建筑面积不大于8000 m²的，首层层高超过6.6m，或二至六层部分层高超过5.4m，或七层及以上部分层高超过4.5m；

单层商业用房建筑面积大于8000 m²的，六层及以下部分层高超过6.6m，或七层及以上部分层高超过5.4m。

(3)与地铁等交通枢纽或地下城市公共通道相连接的地下商业建筑层高根据需要设置。除此以外的半地下及地下商业建筑层高超过6.6m。

6.8.2.3 阳台

(1)旅馆（酒店）建筑中，计一半面积的阳台（含公共阳台）总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台）超过本栋旅馆（酒店）功能规定建筑面积的10%时，按3.1.6.5(1)公式3另行计算地上核减建筑面积。

(2)除旅馆（酒店）以外的商业建筑中，计一半面积的阳台（含公共阳台）总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台）超过本栋商业功能规定建筑面积的5%时，按3.1.6.5(1)公式3另行计算地上核减建筑面积。

6.8.2.4 房间分隔

需独立办理产权登记的商业用房必须为实体分隔。施工图设计已经核准的商业建筑需增加实体分隔进一步细分的，应满足以下规定：

(1)增加实体分隔后仍应满足相关标准和规范。

(2)原层高超过5.4m或设计为室内透空空间的商业用房，不得增加实体分隔进一步细分。

(3)原层高超过 4.5m 的商业用房，进一步细分后的户内建筑面积不得小于 30 m²。

(4)原层高不超过 4.5m 的商业用房，进一步细分后的户内建筑面积不得小于 10 m²。

6.9 城市综合体

6.9.1 城市综合体项目应根据《建设用地规划许可证》所确定的建设内容和要求进行设计，其各类功能建筑的设计应满足相应类别建筑设计的相关规范和要求。

6.9.2 城市综合体应考虑与城市公共交通及轨道交通的接驳，并以公交优先的原则综合设置相应交通配套设施，保证公共交通及步行优先，以安全舒适为原则，处理好人、车分流。其公共交通部分应 24 小时开放。

6.9.3 机动车出入口道闸与道路上机动车开口之间的场地内部通道长度应符合以下要求：

(1)总规定建筑面积不大于 30 万平方米的，场地内部通道长度应不小于 60m。

(2)总规定建筑面积大于 30 万平方米的，场地内部通道长度应不小于 90m。

6.9.4 地下室机动车出入口坡道地面起坡点，后退规划宽度不小于 30m 道路红线的车行距离应不小于 18m，后退其余宽度道路红线的车行距离应不小于 12m。

6.9.5 应设置户外活动及疏散广场，其占地面积应不小于建设用地面积的 5%，并结合城市空间景观环境设计。室外疏散及集散广场不得兼作停车场。公共广场等部位应完善安全、卫生、交通、休息、交谊等行为所需要的设施配置。

6.10 教育建筑

6.10.1 通用规定

6.10.1.1 学校、托儿所、幼儿园大门不应开向城市交通干道，其主要人行出入口与城市道路红线之间应有 10m 以上的缓冲距离，与其他机动车出入口距离应不小于 20m，并应提供 2 辆及以上接送学生大巴的停车位。

6.10.1.2 场地与建筑设计应符合无障碍设计要求。无障碍厕所或设有无障碍厕位的公共厕所应每层设置；主要教学用房应设置无障碍电梯。

6.10.1.3 总图设计时应综合考虑总平面布局与市政交通的关系，接送学生的车辆不得影响周边道路的通行。

6.10.1.4 学校、托儿所、幼儿园设有电梯、地下室的，应有避免学生单独进入的安全措施。

6.10.2 托儿所、幼儿园

6.10.2.1 四个班及以上的托儿所、幼儿园应有独立的建筑基地、独立院落和出入口。

- 6.10.2.2 建筑外墙及其正投影外轮廓线与甲类火灾危险性场所之间的水平距离不应小于 50m，与乙类火灾危险性场所之间的水平距离不宜小于 50m；托儿所、幼儿园的生活用房与其它建筑的距离不应小于 18m。
- 6.10.2.3 自用的停车场所、设备用房，其出入口、行车区域以及排风排烟设施不应设置在幼儿可到达的区域，并应设置便于有效管理的隔离措施。
- 6.10.2.4 托儿所、幼儿园合建时，托儿所生活部分应单独分区，并设置单独出入口。
- 6.10.2.5 生活用房和儿童游乐厅等儿童活动场所不应设置在四层及以上楼层或地下、半地下建筑（室）内。
- 6.10.2.6 生活用房及办公、后勤部分的层高不得超过 4.2m，音体活动室的层高一般不超过 6m。

6.10.3 中小学校

- 6.10.3.1 本规则中的中小学校泛指对青少年实施中等和初等教育的各种学校，除中学、小学、九年一贯制学校以外，也包括职业技术学校、特殊教育学校及中等专科学校等。
- 6.10.3.2 建筑退让除满足建筑退红线要求及日照要求外，尚应满足普通教室长边与周边相邻建筑的距离不小于 25m。
- 6.10.3.3 中小学校的教学、办公用房宜为多层建筑。各类小学主要教学用房应设置在四层及以下；各类中学主要教学用房应设置在五层及以下。
- 6.10.3.4 校园内停车场地及地下车库的出入口不应直接通向师生人流集中的道路。

6.11 垃圾转运站

6.11.1 总平面布置

- 6.11.1.1 转运规模在 50 吨/天以下的垃圾转运站，其站房四周可不设置围墙，站房建筑的外墙与相邻建筑之间的距离应不小于 8m。其他规模的小型垃圾转运站，其站房与周围建筑物（非环卫设施）的间隔应不小于 10m。
- 6.11.1.2 转运车间出口前的回转场地应满足转运车辆的回转要求，场地进深应不小于 15m。
- 6.11.1.3 室外回转场地应坡向转运站内的排水沟，以避免污水流向市政道路，其坡度不应小于 1%但不宜大于 6%。
- 6.11.1.4 再生资源回收站一般以回收间的形式设置在转运站一侧，应有单独的出入口，建筑面积不小于 60 m²。

6.11.2 建筑设计

- 6.11.2.1 转运站采用分体式压缩机时，转运站外应设置收集车卸料坡道，坡道宽度不

小于 2.4m，坡度不大于 6%。

- 6.11.2.2 转运车间室内地坪标高应高于室外地面 0.15m，但不宜高于 0.3m。
- 6.11.2.3 转运站内垃圾运输车通行门的净尺寸（宽×高）应不小于 3.6m×3.4m（大型机动车进出口的净尺寸应不小于 4m×5m）；人力收集车通行门的净尺寸应不小于 2.4m×2.1m。
- 6.11.2.4 转运车间室内净高应不小于车辆、设备最大伸展高度，且应不小于 6m。
- 6.11.2.5 公厕、环卫工人作息场所等可设置在转运站的二层或三层。

6.11.3 附设式垃圾转运站的附加要求

- 6.11.3.1 应为小型垃圾转运站，且应与所附建筑统一规划、统一设计。
- 6.11.3.2 宜靠近服务区域中心或垃圾产生量多且交通运输方便的位置，垃圾转运站应设置通往市政道路的单独立出入口。垃圾转运站与相邻建筑门窗洞口的间距不应小于 10m。
- 6.11.3.3 甲类、乙类、丙类厂房不应附设垃圾转运站。
- 6.11.3.4 垃圾转运站不应邻近托幼学校、餐饮店等群众日常生活聚集场所，不宜附设于文化、教育、体育、医疗卫生等功能的建筑内。
- 6.11.3.5 垃圾转运站应避开人流、车流集中区域及主要人流、车流路线。
- 6.11.3.6 垃圾转运站设于地下或半地下时，应独立于建筑物的其它功能区域，并单独设置出入口。车行通道与人行（人力车）通道应分隔，车行通道净宽 $\geq 4\text{m}$ 、净高 $\geq 4\text{m}$ 、纵向坡度 $\leq 8\%$ 、转弯半径 $\geq 9\text{m}$ ；人行（人力车）通道净宽 $\geq 2.4\text{m}$ 、净高 $\geq 2.5\text{m}$ 。

6.12 公共厕所

6.12.1 总平面布置

- 6.12.1.1 在公交场站、口岸、地铁、火车站、机场、文体旅游设施、医院、公园、公共绿地、广场、商业设施、金融电信营业网点、加油站、旅游景点、机关单位对外开放区等公共场所和新建居住区应按规划要求设置固定式公共厕所，用地充裕时以独立式为宜，用地紧张时可采用附设式建设。
- 6.12.1.2 独立式公共厕所外墙与相邻建筑物的间距应不小于 5m，周围应设置宽度不小于 3m 的绿化隔离带。用地面积按一层计算，不包括与相邻建筑物间的绿化隔离带用地。公共厕所等级标准可参照《城市公共厕所设计标准》。

6.12.2 建筑设计

- 6.12.2.1 公共厕所的设计应符合无障碍设计规范的相关规定。平面设计应合理布置卫生洁具的使用空间，并应按规范要求配置无障碍通道、无障碍厕所间或无障碍厕位。

- 6.12.2.2 一类公共厕所可附设更衣室、物品寄放处、休息处、停车处场、化妆整容处、母婴室以及淋浴间等。
- 6.12.2.3 公共厕所应适当增加女厕的厕位数量，商业街、金融交易场所、餐饮场所、公园和旅游景点等区域场所中公共厕所的男女厕位设置比例应为1:2~1:3；其它区域场所中宜为1:1。
- 6.12.2.4 公共厕所室内净高应满足以下规定：
- (1)独立式公共厕所室内净高应不低于3.7m；当室内设有天窗时可适当降低净高，但应不低于3.3m。
 - (2)附设式公共厕所的室内高度不得低于其所附建筑物的同层高度，且不宜低于3.2m。
 - (3)当净高不能满足6.12.2.4(1)~(2)规定时，应设置机械通风装置。
- 6.12.2.5 公共厕所主出入口处的门净宽应不小于1.4m，男女分室出入口处的走道宽度应不小于1m。设有残疾人专用单间的公共厕所，其内部应有不小于1.5m×1.5m的轮椅回转空间。

6.13 附设式停车库

6.13.1 停车位大小

应符合《汽车库建筑设计规范》等相关规范要求。

6.13.2 停车库层高

地上普通停车库层高不得大于3.9m；设有两层机械停车位的车库层高不宜大于5.6m。多层立体机械停车库层高根据实际需要设置。

6.13.3 车库停车位建筑面积参考表 3.1.2.4(2)

6.13.4 子母车位

只可作为单一车位计入规划指标。

6.13.5 停车位计算

配建停车位指标以小型车为标准当量，其它车型的停车位应按《深圳市城市规划标准与准则》相关规定进行换算。设计文件中应标明车位数据指标，并在图纸中详细标出车位编号。

6.13.6 无障碍要求

地下停车库和地面停车场均应合理设置非机动车位和残疾人专用车位。非机动车的停车位应靠近使用者活动区域；无障碍机动车停车位应设置在方便出入的位置，并应作显著标识，配置数量应符合无障碍设计规范的相关规定。

6.13.7 公共绿地下的停车库

(1)当地下停车库建筑面积超过 2500 m²时，地下停车库结构外围水平投影面积不应超过地上公共绿地面积的 60%。

(2)车库上方公共绿地种植土覆土厚度不得小于 3m，且覆土顶面高于周边原始地面的高度不超过 0.3m。

(3)停车库上部结构应做排水层，确保绿地内潜水能排入周边的土壤中。

6.14 厂房

6.14.1 外部空间

6.14.1.1 一般规定

(1)厂房具有跨度较大、空间开敞、荷载较大、功能单一等特点，其设计须考虑生产工艺及货运等基本要求。

(2)普通生产厂房不得按新型产业建筑的标准进行设计。

(3)普通生产厂房不得设置裙房。

6.14.1.2 内天井

一般不得采用内天井式平面布局。因特殊工艺需要而采用时，内天井的最小短边尺寸应大于 24m。

6.14.1.3 室外透空空间

厂房建筑外围设置的任何室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.14.1.4 建筑高度

厂房的建筑高度不得大于 100 米，同一宗地内厂房之间的建筑高度比（单层厂房除外）不得大于 2.5。经特别申报并专题论证后确认因生产工艺需要，建筑高度比可进行相应调整。

6.14.1.5 场地设计

普通工业用地内应按照规划要求配置市政基础设施、交通设施或其他配套设施；合理布置生产活动场地，合理疏导人流、普通车流和货流，充分考虑人车分流，提高道路系统安全性；货运流线与其他车行流线宜分开设置，避免相互干扰。

厂房应邻近货梯设置卸货场地，卸货场地面积按照每台货梯至少配备两台货车位计算，卸货场地可布置在地面、首层架空、半地下或地下一层；普通工业用地内卸货场地应满足大型货车通行需求。

6.14.1.6 屋顶构架

普通工业用地内各类型建筑（包括厂房、新型产业建筑等）屋顶构架高度均不得超过6米。

6.14.2 内部空间

6.14.2.1 一般规定

(1)须做好货物流线、装卸、垂直运输组织，保证货运简单便捷。非单层厂房原则上应配备不少于1台载重3吨以上货梯，当建筑面积超过15000平方米时，超过部分需按每15000平方米设置至少1台载重2吨以上的货梯（超出部分不足15000平方米时按15000平方米计算）。

(2)厂房平面应规整方正，满足工业生产需要，应留出完整的可供使用的生产空间，主要进深不宜小于15米。建筑平面一般为大开间，如需分隔，各单元面积不宜过小，除配电房、工具间等辅助房间外，单套套内建筑面积不得小于1000平方米。

(3)厂房内严禁设置员工宿舍、食堂；办公室、休息室等不应设置在甲、乙类厂房内。

6.14.2.2 室内透空空间

建筑内部设置的室内透空空间按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.14.2.3 建筑层高

(1)单层厂房层高超过8m但不超过16m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为8m）；层高超过16m时，按其规定建筑面积的1倍计算地上核减建筑面积。

(2)经特别申报并专题论证后确认因生产工艺需要有特殊层高需求的非单层厂房，层高超过8m时按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为8m）。

(3)除上述情形外的非单层厂房首层层高超过6m，或二至六层部分层高超过5.4m，或七层及以上部分层高超过4.5m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）。

(4)厂房屋面结构找坡 $<3\%$ 时层高按最低点计。

(5)厂房首层架空停车，层高超过6m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）。

6.14.2.4 阳台

计一半面积的阳台（含公共阳台），还需按其规定建筑面积的1倍另行计算

地上核减建筑面积。

此外，多层高阳台上部空间按层计算的总投影面积按 3.1.6.6 公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

6.15 新型产业建筑

新型产业建筑的设计参照办公建筑设计规范及相应的消防规范执行。

6.15.1 外部空间

6.15.1.1 一般规定

主要立面应具备工业建筑或公共建筑的外立面形式和建筑特点，不得设置不计面积的凸窗及任何形式的凸阳台。

6.15.1.2 内天井

内天井的最小短边 24m；用于围合内天井四周建筑的最小进深均不应小于 15m，否则应按 6.15.2.2 室内透空空间的相关要求控制。

6.15.1.3 凹槽

严格限制外墙凹槽的设置，因建筑造型需设置面宽 5 米以内的凹槽，凹槽面宽与进深之比应 ≥ 2 ；凹槽面宽与进深之比小于 2 的，按层计算的凹槽部分投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.15.1.4 室外透空空间

(1)超高层新型产业建筑外围设置的任何室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

(2)非超高层新型产业建筑在户内房间与房间之间设置的任何室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

(3)因造型或结构需要，非超高层新型产业建筑在户与户之间、户与核心筒之间合理设置的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的 3%时，全部计入地上核减建筑面积。

6.15.1.5 建筑高度

新型产业用地（M0）中主导用途的建筑高度不得超过 250 米；商业配套建筑高度不得大于 24 米，其他配套建筑高度按照各自规模及相关规范合理确定。

6.15.1.6 场地设计

研发用房应邻近货梯设置卸货场地，卸货场地面积按照每台货梯至少配备两台货车位计算，卸货场地可布置在地面、首层架空、半地下或地下一层；卸货场地应满足中型货车通行需求。

6.15.2 内部空间

6.15.2.1 一般规定

(1)营业厅、营销展厅、咖啡厅、厨房、餐厅、职工食堂等非新型产业建筑功能的建筑面积不得占用《建设用地规划许可证》中新型产业建筑功能规定建筑面积指标。

(2)研发用房可独立设置客梯，应配备至少1台载重2吨以上的货梯，当与厂房同栋布置时，应满足厂房货梯的配置标准。

(3)研发用房的卫生间、茶水间、阳台（露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。研发用房单套套内建筑面积不得小于300平方米。

6.15.2.2 室内透空空间

仅限大堂（门厅）、公共阳台可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过以下相应规模建筑室内透空空间面积限值时，按3.1.6.3(1)公式1另行计算地上核减建筑面积。

(1)当 $S_1 \leq 50000$ 时， $S_2 = S_1 \times 5\%$ 。

(1)当 $S_1 > 50000$ 时， $S_2 = 50000 \times 5\% + (S_1 - 50000) \times 3\%$ 。

其中 S_1 为本栋新型产业功能建筑面积， S_2 为室内透空面积限值，单位为 m^2 。

6.15.2.3 建筑层高

首层层高超过6m，或二层及以上层高超过4.5m时，按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）。

6.15.2.4 阳台

计一半面积的阳台（含公共阳台）总投影面积之和（含与其相连的花池、空调机位等平台），超过本栋新型产业功能规定建筑面积的5%时，按3.1.6.5(1)公式3另行计算地上核减建筑面积。

6.16 仓库

6.16.1 外部空间

6.16.1.1 一般规定

应合理布置场地，仓库区、卸货区、加工区及办公区分区合理，互不干扰，方便使用。

6.16.1.2 内天井

一般不得采用内天井式平面布局。因特殊工艺需要而采用时，内天井的最小短边尺寸应大于24m。

6.16.1.3 室外透空空间

仓库建筑外围设置的任何室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.16.2 内部空间

6.16.2.1 一般规定

建筑平面一般为大开间，如需分隔，各单元建筑面积不宜过小，除配电房、工具间等辅助房间外，单元内建筑面积不宜小于 500 m²。

6.16.2.2 室内透空空间

建筑内部设置的室内透空空间按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

6.16.2.3 建筑层高

(1)单层仓库层高超过 8m 但不超过 16m 时，按 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 8m）；层高超过 16m 时，按其规定建筑面积的 1 倍计算地上核减建筑面积。

(2)处于海关特殊监管区域内且垂直货运交通设计为全盘道式的非单层保税仓库，层高超过 8m 时按 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 8m）。

(3)除上述情形外的非单层仓库首层层高超过 8m，或二至六层部分层高超过 6m，或七层及以上部分层高超过 4.5m 时，按 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 3m）。

(4)仓库首层架空停车，层高超过 8m 时，按 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 3m）。

(5)半地下及地下仓库层高超过 6.6m 时，按 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 3m）。

6.16.2.4 阳台

计一半面积的阳台（含公共阳台），还需按其规定建筑面积的 1 倍另行计算地上核减建筑面积。

此外，多层高阳台上部空间按层计算的总投影面积按 3.1.6.6 公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

6.17 物流建筑

6.17.1 外部空间

6.17.1.1 一般规定

(1)物流建筑中用于物质储备、简单加工、中转配送等功能的建筑面积不应低于总建筑面积的60%，用于运营管理、批发展销等功能的建筑面积不应超过总建筑面积的40%。

(2)各建筑功能应能明确区分，并分别符合各自的设计规范和本规定相应建筑分类设计要求。

6.17.1.2 内天井

内天井的最小短边24m；用于围合内天井四周建筑的最小进深均不应小于15m，否则应按6.17.2.1室内透空空间的相关要求控制。

6.17.1.3 室外透空空间

(1)户内房间与房间之间设置的任何室外透空空间，其按层计算的总投影面积全部计入地上核减建筑面积。

(2)因造型或结构需要，在户与户之间、户与核心筒之间合理设置的室外透空空间，其按层计算的总投影面积超过该层计规定建筑面积部分水平投影面积的3%时，全部计入地上核减建筑面积。

6.17.2 内部空间

6.17.2.1 室内透空空间

仅限大堂（门厅）可设置室内透空空间，其按层计算的总投影面积超过以下相应规模建筑室内透空空间面积限值时，按3.1.6.3(1)公式1另行计算地上核减建筑面积：

(1)当 $S_1 \leq 50000$ 时， $S_2 = S_1 \times 5\%$ 。

(2)当 $S_1 > 50000$ 时， $S_2 = 50000 \times 5\% + (S_1 - 50000) \times 3\%$ 。

其中 S_1 为本栋物流功能建筑面积， S_2 为室内透空面积限值，单位为 m^2 。

6.17.2.2 建筑层高

处于海关特殊监管区域内，且垂直货运交通设计为全盘道式的保税物流建筑，层高超过8m时按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为8m）。

除上述情形外的物流建筑层高有以下情形的，均按3.1.6.4公式2计算地上核减建筑面积（层高标准值为3m）：

(1)普通物流建筑及单层物流建筑面积不大于 $8000 m^2$ 的集中大型物流建筑，首层层高超过6.6m，或二至六层部分层高超过5.4m，或七层及以上部分层高超过4.5m。

(2)单层物流建筑面积大于 8000 m²的集中大型物流建筑，六层及以下部分层高超过 6.6m，或七层及以上部分层高超过 5.4m。

半地下及地下物流建筑层高超过 6.6m 时，按 3.1.6.4 公式 2 计算地上核减建筑面积（层高标准值为 3m）。

6.17.2.3 阳台

计一半面积的阳台（含公共阳台），还需按其规定建筑面积的 1 倍另行计算地上核减建筑面积。

此外，多层高阳台上部空间按层计算的总投影面积按 3.1.6.6 公式 4 另行计算地上核减建筑面积。

第 7 章 附则

- 7.0.1 国家、广东省和深圳市现行有关法律、法规、规章和强制性技术标准另有规定的，从其规定。市规划主管部门此前颁布的规范性文件与本规则不一致的，适用本规则。
- 7.0.2 《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》中有与本规则不一致的特殊约定的，从其约定。
- 7.0.3 本规则由市规划主管部门负责解释。为适应经济社会发展的需要，建立本规则动态修订机制，市规划主管部门可根据需要对本规则进行适时修订。
- 7.0.4 本规则自 2019 年 1 月 11 日起施行。2015 年 11 月 25 日印发的《深圳市建筑设计规则》(深规土〔2015〕757 号)同时废止。此前我委印发的有关规定与本规则不一致的，以本规则为准。

附录 A 核减建筑面积指标速查表

A.0.1 非功能性凹槽

附表 A.0.1 非功能性凹槽全部计地上核减建筑面积的情形

建筑类别	情形
住宅、宿舍及公寓式办公建筑	凹槽进深>1.5m。
	凹槽进深≤1.5m, 但面宽与进深之比<2。
	凹槽内设置的阳台或两户及以下使用的外走廊, 其进深与凹槽进深之和>2.4m。

A.0.2 室外透空空间

附表 A.0.2 室外透空空间的投影面积限值

建筑类别	位置	功能	限值
住宅、宿舍及公寓式办公建筑	户与户之间、户与核心筒之间	三户及以上采光通风的唯一来源	不限
		超高层建筑户内房间(均不含阳台)采光通风的唯一来源	本层计规定建筑面积部分水平投影面积×3%
商业、物流建筑及非超高层的办公、新型产业建筑	户与户之间、户与核心筒之间	不限	本层计规定建筑面积部分水平投影面积×3%
非上述情形			0

A.0.3 室内透空空间

附表 A.0.3 室内透空空间的投影面积限值

建筑类别	位置	限值		
住宅建筑	建筑面积>90m ² 复式住宅的户内起居室(厅)、餐厅	取 60 m ² 与除阳台外户内建筑面积×20%中的较小值, 室内透空空间高度不得超过两个标准层		
	错层式住宅的户内起居室(厅)	取 40 m ² 与除阳台外户内建筑面积×15%中的较小值, 室内透空空间高度不得超过 4.5m		
办公建筑	门厅、中庭、大堂(含空中大堂)、公共阳台、多功能厅、会议厅	$S_1 \leq 50000$ 时, $S_2 = S_1 \times 10\%$; $50000 < S_1 \leq 100000$ 时, $S_2 = 50000 \times 10\% + (S_1 - 50000) \times 5\%$; $S_1 > 100000$ 时, $S_2 = 50000 \times 10\% + 50000 \times 5\% + (S_1 - 100000) \times 3\%$ 。		
公寓式办公	首层大堂(门厅)	本栋公寓式办公功能规定建筑面积×3%		
商业建筑	旅馆(酒店)	门厅、中庭、大堂(含空中大堂)、公共阳台、多功能厅、宴会厅、会议厅	本栋旅馆(酒店)功能规定建筑面积×15%	
	除旅馆(酒店)外	普通	门厅、中庭、大堂(含空中大堂)	本栋商业功能规定建筑面积×10%
		集中大型	门厅、中庭、大堂(含空中大堂)、公共阳台、多功能厅、商业影厅、宴会厅	本栋商业功能规定建筑面积×15%
新型产业建筑	大堂(门厅)、公共阳台	$S_1 \leq 50000$ 时, $S_2 = S_1 \times 5\%$; $S_1 > 50000$ 时, $S_2 = 50000 \times 5\% + (S_1 - 50000) \times 3\%$ 。		
物流建筑	大堂(门厅)	$S_1 \leq 50000$ 时, $S_2 = S_1 \times 5\%$; $S_1 > 50000$ 时, $S_2 = 50000 \times 5\% + (S_1 - 50000) \times 3\%$ 。		
非上述情形		0		

表中 S_1 为本地块相应功能规定建筑面积, S_2 为室内透空空间的投影面积限值, 单位为 m²。

A.0.4 建筑层高

附表 A.0.4 建筑层高的限值和标准值

建筑类别			位置	限值	标准值		
住宅建筑			首层作为公共大堂	6.0m	2.2m		
			住宅楼层	3.6m			
宿舍建筑			首层作为公共活动室	6.0m	2.2m		
			设置单层床的	3.3m			
			设置双层床的	3.9m			
办公建筑			首层	6.0m	2.2m		
			二层及以上	4.5m			
公寓式办公建筑			首层作为公共大堂	6.0m	2.2m		
			公寓式办公楼层	3.6m			
商业建筑	有特殊层高需求的仓储式商业			8.0m	8.0m		
	除上述情形外	旅馆(酒店)		首层作为大堂(门厅)	6.0m	2.2m	
				公共配套区域	5.4m		
				客房层	4.2m		
	除上述情形外	普通商业建筑、层内50%以上为小型商铺		首层至六层	5.4m		
				七层及以上	4.5m		
		集中大型商业建筑	单层商业建筑 面积≤8000 m ²		首层		6.6m
					二至六层		5.4m
			单层商业建筑 面积>8000 m ²		首层至六层		6.6m
					七层及以上		5.4m
	半地下及地下商业建筑			6.6m			
厂房	单层厂房、特殊非单层厂房			8.0m	8.0m		
	除上述情形外的非单层厂房		首层	6.0m	3.0m		
			二至六层	5.4m			
			七层及以上	4.5m			
厂房首层架空停车		首层	6.0m	3.0m			
新型产业建筑			首层	6.0m	3.0m		

			二层及以上	4.5m	
仓库	单层仓库、盘道式非单层保税仓库			8.0m	8.0m
	除上述情形外的非单层仓库		首层	8.0m	3.0m
			二至六层	6.0m	
			七层及以上	4.5m	
	仓库首层架空停车		首层	8.0m	3.0m
半地下及地下仓库			6.6m	3.0m	
物流建筑	盘道式保税物流建筑			8.0m	8.0m
	除上述情形外的物流建筑	普通物流建筑	首层	6.6m	3.0m
			二至六层	5.4m	
			七层及以上	4.5m	
	集中大型物流建筑	单层物流建筑 面积 $\leq 8000\text{ m}^2$	首层	6.6m	
			二至六层	5.4m	
		单层物流建筑 面积 $> 8000\text{ m}^2$	首层至六层	6.6m	
			七层及以上	5.4m	
	半地下及地下物流建筑			6.6m	3.0m
	各类建筑	避难层、设备层			6.0m
屋面构件		实体女儿墙		1.5m	2.2m
		屋面构架、幕墙	建筑高度 $\leq 24\text{m}$	2.2m	
			$24\text{m} < \text{建筑高度} \leq 150\text{m}$	取9m和屋面高度10%中的较小值	
$150\text{m} < \text{建筑高度} \leq 250\text{m}$	12.0m				

A.0.5 计一半面积的阳台

附表 A.0.5 计一半面积阳台的投影面积限值

建筑类别		位置	限值
住宅建筑	未设置室内透空	面宽、进深均不小于2.4m的居住空间(起居室、客厅、餐厅、卧室)及一个厨房(或与其连通的卫生间)	阳台总投影面积 $\geq 6\text{ m}^2$ 时,取 60 m^2 与除阳台外户内建筑面积 $\times 20\%$ 中的较小值
	设置室内透空、错层式		阳台总投影面积 $\geq 6\text{ m}^2$ 时,取 30 m^2 与除阳台外户内建筑面积 $\times 10\%$ 中的较小值
宿舍建筑		户内	阳台总投影面积 $\geq 6\text{ m}^2$ 时,除阳台外户内建筑面积 $\times 15\%$
办公建筑		不限	本栋办公功能规定建筑面积 $\times 5\%$
公寓式办公建筑		户内	取 30 m^2 与除阳台外户内建筑面积 $\times 10\%$ 中

			的较小值
商业 建筑	旅馆(酒店)	不限	本栋旅馆或酒店功能规定建筑面积×10%
	除旅馆(酒店)外	不限	本栋商业功能规定建筑面积×5%
新型产业建筑		不限	本栋相应功能规定建筑面积×5%
非上述情形			0

附录 B 建筑工程设计各阶段图纸基本内容及要求

B.0.1 建筑工程设计各阶段图纸一览表

序号	图纸名称	设计阶段		
		方案	初设	施工图
1	屋顶总平面	●	●	●
2	一层总平面及竖向设计图	●	●	●
3	核增建筑面积专篇	●	●	●
4	绿色建筑设计专篇	●	●	●
5	绿化设计专篇	●	●	●
6	消防总平面图（仅供参考）	●	●	●
7	人防总平面图（仅供参考）		●	●
8	建筑平、立、剖面图	●	●	●
9	透视（含鸟瞰）彩色效果图	●	○	○
10	日照分析图	●	●	●
11	三维仿真模型数据的电子文件	○	○	●
12	与上述图纸文件完全相同的电子文件	●	●	●

B.0.2 建筑工程设计各阶段图纸内容一览表

名称	主要内容	设计阶段		
		方案	初设	施工图
屋顶总平面图	《建筑工程设计文件编制深度规定》要求。	●	●	●
	《深圳市建筑工程施工图设计文件编制深度规定》要求。			●
	拟建各建（构）筑物的两端控制轴线号及尺寸。	○	●	●
	拟建各建（构）筑物与用地红线的间距。	●	●	●
	幼儿园用地、工业厂区的办公生活用地及其它专项用地应清晰标明用地范围及用地面积。	●	●	●
	用地红线外周边至少 50m 范围内的：地形及地貌；原有及规划道路的位置；主要现状建筑物和构筑物及地下建筑物的位置、名称、功能、层数、距用地红线的间距。	●	●	●
	分期建设项目应清晰标明各期用地范围，明确图示建（构）筑物的建设期数（图面表达应有明确区分），分别注明已报建范围、本次报建范围、未报建范围。	●	●	●
	主要技术经济指标表。	●	●	●
一层总平面及竖向设计图	《建筑工程设计文件编制深度规定》要求。	●	●	●
	《深圳市建筑工程施工图设计文件编制深度规定》要求。			●
	拟建各建（构）筑物的两端控制轴线号及尺寸。	○	●	●
	以虚线表示地下建（构）筑物外轮廓。	●	●	●
	拟建各建筑物定位坐标、各出入口位置及名称、室外地面标高。	●	●	●
	拟建各建（构）筑物相对设计标高±0.000 对应的绝对标高。	●	●	●
	用地出入口处市政道路的现状标高或规划标高。	●	●	●
	周边相邻地块现状或规划确定标高	●	●	●
	用地出入口道路宽度、中心线与用地红线交点的坐标及设计标高。	●	●	●
道路宽度、起终点及转折点的路面中心坐标、转弯半径。	○	○	●	

名称	主要内容	设计阶段		
		方案	初设	施工图
核增建筑面积专篇	在设计说明中明确表述用地红线内所有作为核增的空间建筑面积的位置、范围、面积、功能等。	●	●	●
	在图纸文件中明确标识用地红线内所有作为核增的空间建筑面积的位置、范围、面积、功能等。	○	●	●
绿色建筑 设计专篇	按照深圳市绿色建筑设计方案编制的相关要求。	●	●	●
绿化设计 专篇	明确标识用地红线内所有绿化用地的位置、范围、面积、覆土厚度等	●	●	●
消防 总平面图	屋顶总平面图所含基本内容。		●	●
	注明消防车道、消防流线及相关竖向设计。	●	●	●
	需设消防登高面的拟建各建筑物应以粗虚线表示该建筑的消防登高面，以灰色阴影线注明消防登高场地及相关尺寸。	●	●	●
人防 总平面图	按人防设计相关要求。		●	●
各层 平面图	《建筑工程设计文件编制深度规定》要求。	●	●	●
	《深圳市施工图设计文件编制深度规定》要求。			●
	涉及本规则控制部分需列出其范围、名称、面积、比例等。	●	●	●
	该层核增建筑面积的范围、功能和数量。	●	●	●
	电子文件中应对涉及本规定控制部分设置相应的图层。	●	●	●
建筑立面图、剖面图、透视图，按建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》要求的内容。施工图阶段按《深圳市施工图设计文件编制深度规定》要求的内容。				

表中●为必须满足的要求，○为按实际需要应满足的要求。

附录 C 主要技术经济指标表

C.0.1 主要技术经济指标表

一、项目概况					
项目名称		用地单位			
宗地号/宗地代码		用地位置			
二、主要技术经济指标					
建设用地面积	m ²	总建筑面积	m ²		
容积率/规定容积率		计容积率建筑面积	m ²		
地上规定建筑面积	m ²	不计容积率建筑面积	m ²		
地下规定建筑面积	m ²	地上核减建筑面积	m ²		
地上核增建筑面积	m ²	地下核减建筑面积	m ²		
地下核增建筑面积	m ²	建筑覆盖率(一/二级)	%		
最大层数(地上/下)	层	建筑基底面积	m ²		
建筑最高高度	m	机动车停车位(地上/下)	辆		
绿化覆盖率	%	自行车停车位(地上/下)	辆		
绿地面积/折算绿地面积	m ²				
其它					
三、本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积m ²		
			规定	核减	合计
总建筑面积 m ²	计容积率 建筑面积 m ²	计规定容积率 建筑面积 m ²	地上		
			地下		
	地上核增建筑面积 m ²				
	地下核增建筑面积 m ²				
	不计容积率 建筑面积 m ²				
四、本期住宅户型比例		总量	户型套内建筑面积 <90 m ²	占总量比例	
户数	户	户	户	%	
建筑面积	m ²	m ²	m ²	%	

注：1. 总建筑面积=计容积率建筑面积+不计容积率建筑面积

2. 计容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积+地上核增建筑面积

3. 计规定容积率建筑面积=地上/下规定建筑面积+地上/下核减建筑面积

4. 不计容积率建筑面积=地下核增建筑面积

5. 容积率=计容积率建筑面积/建设用地面积

6. 规定容积率=计规定容积率建筑面积/建设用地面积

附录 D 建设场地环境设计基本内容

D.0.1 建设场地环境设计的总体原则

符合规划要求、适应主体功能、充分利用地形、经济美观实用、体现以人为本、便于维护管理。

D.0.2 建设场地分类

序号	场地分类		设计要求
1	社会公共场地	各类广场	(1)建设场地内有纪念意义和历史文化的地段，应设置广场空间，人流密集的公共建筑前应设置集散广场。 (2)市民广场应满足公众聚会、庆典、休憩、文化活动的要求。 (3)纪念广场不应设置广告牌、宣传牌等。 (4)文化广场应有足够的硬质场地、动静分区。 (5)广场的硬质铺装场地不宜超过广场总面积的 65%，绿地不宜少于广场总面积的 25%。
		商业街	(1)应合理组织车流、人流及进货通道。 (2)应建立连续的步行系统以及适当的公众停留、休憩空间和设施。
		街旁小游园	以绿化为主，设置休憩设施与场地。
2	居住场地	小游园	(1)动静、功能分区，提供休闲活动的设施和场地。 (2)最小规模不应小于 0.4 公顷，绿化用地比例不应小于 70%。 (3)园内不得设置与绿地无关的建筑物。
		组团绿地	(1)应布置老人、儿童活动场地。 (2)最小规模不应小于 0.04 公顷，绿化用地比例不应小于 70%。 (3)机动车不得进入。
		宅旁绿地	(1)应以绿化为主。 (2)有架空层的场地绿化，应使架空层室内外空间互相渗透，扩大和延伸绿化空间。
3	公共建筑场地	学校、托幼场地	(1)大门不应开向交通干道，且入口与城市道路红线之间应有一定的缓冲距离。 (2)活动场地邻交通干道一侧应设宽度 5m 以上的隔离带。 (3)教学楼首层宜部分架空作为活动、防风雨场所。
		文化、体育场地	(1)出入口应避免与交通干道冲突。 (2)人、车分流，并满足人流集散要求。 (3)能够为公众提供活动、锻炼场所。
4	专用场地	工业区、仓储区场地	应设置集中绿地及休憩活动场地；场地道路应满足货柜车通行、装卸机械等专业运输设备的作业要求。
		交通设施场地	口岸、机场、车站、港口、立交桥等交通设施场地应突出城市形象，绿地整齐规则。

D.0.3 建设场地要素

序号	场地要素	设计要求
1	自然环境	(1)应符合城市规划和环境保护规定，充分利用场地自然及人文景观，保护文物古迹、古树名木，尽量保持原有地形，减少土石方工程量。 (2)滨水场地（直接临海、河、湖等水体的场地）：应保持水体岸线公共开放，旅游岸线沙滩严禁建设任何建筑物。 (3)临山场地（紧临山体且坡度小于 25° 的场地）：靠近自然保护区、森林公园、郊野公园时，应设置绿化隔离带作为过渡；自然地形坡度大于 8% 时，宜采用台地式布置，台地间应用挡土墙或护坡连接。

序号	场地要素	设计要求
2	道路	<p>(1)人行道：道路侧边设置人行道时，其宽度不应小于1.5m。</p> <p>(2)无障碍通道：应符合有关无障碍设计规范要求，地面检查井盖须与地面齐平，不得用算式井盖，人行横道和缘石坡道处不得设雨水口。</p> <p>(3)机动车道：应符合城市规划要求，避开城市干道交叉口和人流集中的街道。</p> <p>(4)非机动车道：应与机动车道或人行道结合设置，非机动车道与机动车道并行时宜设隔离设施。</p>
3	停车场	<p>(1)停车场的设置应符合城市规划及《深圳市城市规划标准与准则》、《城市道路工程设计规范》、《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》、《无障碍设计规范》，出入口不得影响城市道路畅通。</p> <p>(2)机动车停车场应设于建筑背面、侧面或临次要道路，不应设在城市主要景观大道两侧及重要公共建筑前；机动车停车场内宜按单向行驶组织交通；居住场地机动车停车场宜布置在居住场地出入口附近。</p> <p>(3)自行车停车场和机动车停车场应分别布置；长条形自行车停车场宜分段设置，每段长度$\leq 20\text{m}$，每段应设一个出入口，其宽度应$\geq 3\text{m}$；自行车停车场宜设防雨、防晒的车棚，并设置存车支架。</p>
4	绿地绿化	<p>(1)应保留有价值的树木，严禁砍伐古树名木。</p> <p>(2)新建的建（构）筑物距古树名木树冠外缘距离应不小于5m。</p> <p>(3)各类场地的绿化覆盖率应符合相关要求，鼓励架空绿化和屋顶绿化，种植覆土厚度：种植花灌木和藤本宜$\geq 0.5\text{m}$、地被植物宜$\geq 0.3\text{m}$，其中屋顶绿化应符合《种植屋面工程技术规程》要求。</p>
5	地面	<p>(1)硬质地面须坚实平整，并留好地面变形缝。</p> <p>(2)透水地面比例应符合相关要求；地面坡度应在0.5%~3%之间。</p>
6	水面水景	<p>(1)在人流密集的地方及场地狭窄处不宜设置水面、水景，近水岸边应按相关规定考虑安全措施，水池设于坡道下方时，与坡道应至少有3m的缓坡段，水池距城市道路应有5m以上距离。</p> <p>(2)居住、学校、托幼场地不宜设置音乐喷泉和瀑布。</p> <p>(3)水池应考虑无水期间的景观效果。</p>
7	围护设施	<p>应设置围护设施的区域：场地地坪高差大于0.9m，公共场所5步以上的台阶两侧，人流活动频繁、地面高差大于0.4m的台地边，水深大于0.4m的水池岸边以及其他危险场所。</p>
8	环境、建筑小品	<p>(1)公共活动、商业购物、娱乐休闲、街头绿地等场所应设置休息座椅（凳）。</p> <p>(2)公厕应按《深圳市中小型环境卫生设施规划与设计标准》设置，位置应隐蔽、方便。</p> <p>(3)游戏设施应形成相对封闭的围合空间，防止干扰，保障安全；游戏场地边缘与机动车道的距离小于10m时，应加设高度不小于0.6m的围护设施。</p> <p>(4)雕塑的设置应符合《深圳经济特区城市雕塑总体规划》、《特区雕塑设计管理条例》。</p>
9	照明	<p>(1)照明灯具器材等应设在隐蔽处，不得影响白天的环境景观效果。</p> <p>(2)灯具装置结构应牢固，便于维修，且能承受外界冲力（台风、交通震动等），高度低于1.5m的光源应采取防护措施。</p>
10	市政设施	<p>(1)硬质场地与绿地的排水坡度应不小于0.5%，硬质场地一般应在场地四周设置雨水口，绿地应坡向四周道路上的雨水口。</p> <p>(2)水景用水经常外溢飘入场地时，应在水景周边设排水边沟，周边场地应坡向水景排水边沟。</p> <p>(3)污水处理构筑物应设在绿地内隐蔽处并应靠近机动车道。</p> <p>(4)用于举行大型活动及庆典活动的场地，应考虑活动时临时厕所的设置，污水排出下沉式广场宜采用边沟排水。</p>