

《珠海市城市规划技术标准与准则（2017版）》 2019年局部修订条文

第2章 用地分类与城市用地规划

第一条 表2-5补充修改为：

表 2- 5 单一性质用地附属建筑类别调整兼容表

序号	主导性质		可兼容用地性质	备注
1	一类居住用地	R1	R5、S1、S4	R5比例不超过3%
2	二类居住用地	R2	R5、S1、S4	R5比例不超过3%
3	行政办公用地	A1	A、S	
4	商业用地	B1	B、A、S	
5	商务用地	B2	B、A、S	
6	娱乐康体用地	B3	B、A、S	
7	总部经济用地	B5	B1	
8	旅馆业用地	B6	B、S	
9	会展用地	B7	B1、B2、B6、S	
10	新型产业用地	M0	B1、B2、B5、R4、S	有关科技企业孵化器用地的兼容性按照《珠海市加强科技企业孵化器用地管理的意见（试行）》的规定执行。
11	一类工业用地	M1	B1、B2、B5、S、R4	
12	二类工业用地	M2		
13	物流用地	W0	B1、S4	
14	一类仓储用地	W1	B1、B2、S、R4	
15	二类仓储用地	W2		
16	城市轨道交通用地	S2	B、S3、S4	
17	公共交通场站用地	S4	B1	
18	综合交通枢纽用地	S3	B、S2、S4	
19	公园绿地	G1	B1、S4、A4、U	
20	防护绿地	G2	U	
21	广场用地	G3	U、B1、S4、A4	

注：（1）此表只适用于规划条件出具前。（2）当法律、法规、规章、政策有明文规定的，依照相关规定执行。（3）单一性质的新型产业用地的兼容性比例不超过20%，其中科技企业孵化器用地的兼容性比例不超过30%；一类工业用地和二类工业用地的兼容性比例不超过15%。

第3章 公共设施

第二条 表3-1的“注”补充修改为：

表3-1注：（1）一级邻里中心应集中布局，宜安排单独用地，容积率控制在1.0-2.0以内。旧区若无法安排单独用地，可采用混合用地，宜单独占地，若条件受限，可附设于底部楼层。（2）二级邻里中心可独立占地或附设于住宅底层。（3）旧区若用地条件有限，邻里中心用地规模可按下限设置；新区邻里中心用地规模宜上限设置。

第4章 综合交通

第三条 第4.5.9.11条修改为：

4.5.9.11 城市中心宜结合城市设计建筑形态设置二层过街连廊系统，将商业及公共建筑串联起来，促进城市活力。

第四条 废止第4.7.2.9条。

第6章 城市风貌与建筑控制

第五条 第6.2.9条修改为：

6.2.9 为了避免遮山挡海，滨水、沿山的高层住宅建筑应以点式为主，建筑高度超过60米的最大连续面宽投影不得超过40米。

第六条 根据《城乡建设用地竖向规划规范》(CJJ 83-2016)第4.0.7条，新增第6.4.1.4条：

6.4.1.4 高度大于2米的挡土墙和护坡，其上缘与建筑物的水平净距不应小于3米，下缘与建筑物的水平净距不应小于2米；高度大于3米的挡土墙与建筑物的水平净距还应满足日照标准要求。

第七条 根据附录 E.05 的修改,调整第 6.4.3.3 条表 6-7 中建筑高度的类型划分标准:

表 6-7 非住宅建筑退让用地红线

建筑高度 (H)	南北朝向 应退让距离	南北朝向 最小距离(m)	东西朝向 最小距离 (m)
H > 24m	建筑高度的 0.15 倍	15	10
12 米 < H ≤ 24m	-	9	7
H ≤ 12m	-	6	5

第八条 第 6.7.3.2 条修改为:

6.7.3.2 酒店建筑屋面构架、幕墙等突出建筑屋面的高度不超过屋面总高度的 10%且不应超过 12.0 米,实体女儿墙突出屋面的高度不应大于 1.8 米,设计上应注重美观、大方,并与主体建筑相协调。

第九条 第 6.7.4.3 条修改为:

6.7.4.3 商业建筑屋面构架、幕墙等突出屋面的高度不超过屋面总高度的 10%且不应超过 12.0 米,实体女儿墙突出屋面的高度不应大于 1.8 米。

第十条 根据《珠海市自然资源局关于进一步加强商业建筑设计管理工作的通知》(珠自然资字〔2019〕888 号)的意见,新增第 6.7.4.7 条:

6.7.4.7 商业建筑设计应遵循“适用、经济、绿色、美观”的原则。建筑平面、外立面要符合公共建筑的设计规范和城市设计要求,不得采用类似普通住宅、别墅等居住建筑平面形式。

第十一条 根据《珠海市自然资源局关于进一步加强商业建筑设计

管理工作的通知》（珠自然资字〔2019〕 888号）的意见，新增第6.7.4.8条：

6.7.4.8 商业建筑宜采用公共走廊、公共卫生间式布局；卫生间、茶水间、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等原则上应集中设置（首层商铺除外）。

第十二条 根据《珠海市自然资源局关于进一步加强商业建筑设计管理工作的通知》（珠自然资字〔2019〕 888号）的意见，新增第6.7.4.9条：

6.7.4.9 商业用房各层之间原则上应设置扶手电梯或开放式楼梯。对于包含有商业功能的综合楼，商业用房原则上应在裙房内集中布置；确需设置在塔楼的，应以层为基本分割单元。

第十三条 根据2018年4月28日发布的《关于调整建筑层高、建筑限高及变配电房设置规划管控要求的通知》的意见，废止第6.7.5.1条。

第十四条 根据2018年4月28日发布的《关于调整建筑层高、建筑限高及变配电房设置规划管控要求的通知》的意见，修改第6.7.5.2条：

6.7.5.2 住宅建筑是供家庭居住使用的建筑。普通住宅其标准层层高应控制在2.8—3.6米。低层住宅（含别墅）标准层高可适当提高，但不应高于4.2米。低层住宅（含别墅）的客厅和跃层（含复式）住宅的客厅层高原则上不超过标准层层高的2倍。住宅室内地面如无特殊使用要求不得设覆土层。

第十五条 新增6.7.5.10条：

6.7.5.10 住宅建筑（公共空间除外）不宜设置花池，确需设置的，

视为阳台，计入该户住宅阳台面积，相应纳入阳台比例控制。

第十六条 新增 6.7.5.11 条：

6.7.5.11 为住宅配建的地下车库，不应设置机械车位。

第十七条 废止第 6.7.6.3 条。

第十八条 优化第 6.7.8.4 条，修改为：

6.7.8.4 新型产业的建筑设计应以大开间为主，局部参照普通办公设置。新型产业配套设施（商业、餐饮、员工宿舍等）的建筑面积占总建筑面积比例不应超过 20%，其中科技企业孵化器用地配套设施比例不应超过 30%。新型产业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。

第 8 章 特殊控制地区

第十九条 第 8.4.12 条修改为：

8.4.12 新建（含改建、扩建）公共建筑不超过 50 米高度的平屋顶，宜实施屋顶绿化。

第二十条 根据附录 E.01.（5）4），第 8.4.14 条修改为：

8.4.14 高度超过 24 米的新建住宅应底层架空，用作公共绿化或公众休闲、活动场地，不封闭、可达性强。

第 10 章 规划检验与规划条件核实

第二十一条 第 10.1.8.2（2）条修改为：

10.1.8.2（2）由于结构、造型等需要，增建部分结构梁、结构板、空调板、水槽等设施，不增加计容建筑面积的。

第二十二条 第 10.1.8.4（4）条修改为：

10.1.8.4(4) 阳台尺寸或造型调整,阳台与套内分隔墙位置移动,不增加计容建筑面积的。

附录

第二十三条 附录 E.01(6)1)修改为:

1) 住宅建筑标准层层高: 2.8~3.6 米(坡屋顶顶层除外),别墅、低层住宅标准层高可适当提高,但不得高于 4.2 米。若设计层高小于 2.8 米,不予审批;若层高大于 3.6 米(别墅、低层住宅为 4.2 米),其计容建筑面积按该层或该建筑空间外围水平投影面积的 1.5 倍计算;住宅层高超过 4.4 米的,其计容建筑面积按该层或该建筑空间外围水平投影面积的 2 倍计算。

坡屋面屋顶最高处高度不超过两个标准层的且坡屋面的坡度小于 45° ,按该层外围水平投影面积计算计容建筑面积,除上述情形外的按其外围水平投影面积的 2 倍计算计容建筑面积。

第二十四条 附录 E.01(9)修改为:

(9) 结构板、空调挂机搁板建筑面积计算规定

1) 结构板、空调外挂板等飘出建筑结构外围、无围护结构(不包括百页),与室内不连通、不与阳台相连或与阳台相连但与阳台楼板高差大于 0.5 米的,属建筑外墙附属物,不计算计容建筑面积,其进深不应超过 0.8 米。

2) 结构板、空调挂机搁板按下列情况设置的,则按水平投影面积计算一半计容建筑面积: ①有围护结构; ②阳台结构内、外侧,与阳台楼板高差小于 0.5 米; ③进深超过 0.8 米的结构板、空调外挂机搁板。上述计算一半计容建筑面积部分将视为阳台计入每户住宅阳

台比例予以核算。

3) 结构板、空调挂机搁板位于建筑主体结构内应按其水平投影面积计算计容建筑面积。

第二十五条 附录 E.01(10)修改为：

(10) 高层民用建筑及新型产业建筑，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 6.0 米的避难层中，扣除电梯井、楼梯间、过厅、过道、设备用房、管井及其他功能用房后，专用于消防避难的区域和建筑面积不小于 50 平方米、梁底净高不小于 3.0 米的连续架空公共空间不计入计容建筑面积。上述按消防规范要求设置的避难层，与相邻其他避难层的建筑完成面竖向间距不应小于 40 米。

不符合上述规定的避难层，全部按该层外围水平投影面积计入计容建筑面积。

第二十六条 明确建筑高度标准的执行范围，附录 E.05 修改为：

(1) 用地规划条件中的建筑限高，按建筑物室外地面至屋面结构完成面的高差计算。航空、气象、微波通道、安全保密等方面的规定对建筑高度有限制的，按建筑物的最高点计算。

(2) 计算建筑间距、退让用地红线距离时，建筑高度按下列规定计算。

1) 平屋面建筑：挑檐屋面自室外地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度（见图一）；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶（见图二）。

2) 坡屋面建筑：屋面坡度小于 45° （含 45° ）的，自室外地面算至檐口顶加上檐口挑出宽度（见图三）；坡度大于 45° 的，自室外地面算至屋脊顶（见图四）。

- 3) 建筑物的水箱、楼梯间、电梯机房、设备房等突出屋面的附属设施，其高度在 12 米（住宅建筑 6 米）以内，水平投影面积之和不超过屋面水平投影面积的 1/4 的，不计入建筑高度。
- 4) 平、坡组合建筑屋面应分别按平屋面和坡屋面计算方法计算建筑高度，选取高度最大值为该栋建筑物的建筑高度。
- 5) 特殊屋面建筑：折板屋面建筑物参照坡屋面建筑高度计算方法；壳体屋面、波浪屋面、网架屋面、悬索屋面、拱屋面建筑物选择屋面最高点，计算其建筑高度。
- 6) 当建筑周边室外地面标高不一致时，建筑高度从建筑外墙接触室外地面的最低点处算起。
- 7) 低层指建筑高度不大于 12 米的建筑；多层指建筑高度大于 12 米且不大于 27 米的住宅建筑以及建筑高度大于 12 米且不大于 24 米的非住宅建筑；高层指建筑高度大于 27 米且不大于 100 米的住宅建筑以及建筑高度大于 24 米且不大于 100 米的非住宅建筑；超高层指建筑高度大于 100 米的建筑。