

# 江门市国土空间规划 技术标准与准则

江门市自然资源局

2025 年 12 月

# 目 录

<b>第一章 通则</b>	<b>1</b>
1.1 目的和依据	1
1.2 适用范围	1
1.3 动态修订	1
1.4 用地性质的相容与兼容	1
1.5 用地红线的划定	2
1.6 规划条件	3
1.7 建设用地开发强度	4
1.8 控制线管控	8
1.9 城市公共服务设施	9
1.10 衔接其他专项规划	9
<b>第二章 重要城市功能区规划管控</b>	<b>10</b>
2.1 居住生活区	10
2.2 工业发展区	14
2.3 村庄建设区	14
<b>第三章 城市支撑体系规划管控</b>	<b>16</b>
3.1 综合交通系统	16
3.2 市政公用设施	24
3.3 区域性管线走廊	26
<b>第四章 城市风貌设计管控</b>	<b>27</b>
4.1 总体管控目标	27
4.2 保护自然山水格局	27
4.3 管控重要城市界面	27
4.4 强化城市设计引导	30
<b>第五章 建筑设计规划管控</b>	<b>31</b>
5.1 一般管控要求	31
5.2 公共管理与公共服务建筑	35
5.3 城镇住宅建筑	36
5.4 商业服务业建筑	37
5.5 工业（仓储）建筑	38
<b>第六章 历史文化名城保护规划管控</b>	<b>40</b>
<b>第七章 附则</b>	<b>41</b>
7.1 解释权	41
7.2 施行时间	41
7.3 术语解释	41

# 第一章 通则

## 1.1 目的和依据

为进一步提高本市国土空间规划的标准化水平，提升城镇规划建设品质，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》及国家和省有关政策、法律法规、规范标准，结合本市实际，制定本标准与准则。

## 1.2 适用范围

江门市市区范围（含蓬江区、江海区、新会区）内的国土空间规划编制和实施管理工作适用本标准与准则，还应符合国家、广东省和江门市现行法律法规、规范标准以及其他行业管理的有关规定。台山市、开平市、鹤山市和恩平市可参照执行。

## 1.3 动态修订

本标准与准则实行动态完善。原则上每五年开展整体修订，必要时可对局部条款进行年度评估修改。

## 1.4 用地性质的相容与兼容

### 1.4.1 用地性质的相容

编制详细规划时，在符合规划单元主导功能、保持规划单元建设强度总体稳定、满足公共服务与公用设施配套标准、不产生邻避效应的前提下，允许同一地块可相容不超过三种规划土地用途，具体如下：

- （1）居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地等用地可相容

布局；

- (2) 一类工业用地、一类物流仓储用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地等用地可相容布局。

制定规划条件时，应选取详细规划中相容土地用途中的一种执行。

#### 1.4.2 用地性质的兼容

编制详细规划时，单一用地性质的地块内允许多种建筑功能兼容，应当明确建筑面积兼容比例，具体见表 1.4.2。

表 1.4.2 单一用地性质的地块建筑功能兼容要求

用地类别	兼容要求
居住用地	允许兼容商业建筑的计容建筑面积不超过总计容建筑面积的 20%
工业用地	允许兼容行政办公及生活服务设施用地面积不超过工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%
商业服务业用地	允许兼容居住建筑的计容建筑面积不超过总计容建筑面积的 50%
交通场站用地	允许兼容商业建筑的计容建筑面积不超过总计容建筑面积的 20%

### 1.5 用地红线的划定

- 1.5.1 规划用地红线应按照统一规划、有利实施的原则，按照详细规划的要求，结合现状地形、土地权属等情况划定。
- 1.5.2 规划用地红线包括建设用地、道路用地、绿地以及上述用地以外须纳入项目整体拆迁或补偿的用地范围。
- 1.5.3 建设用地红线是除道路用地等之外纳入容积率指标计算的用地范围，特别约定的除外。各类建设项目独立建设的用地规模由市、区自然资源主管部门综合考虑建设项目的性质、特点、有利于国土空间规划统一实施和集约、节约使用土地等因素确定。
- 1.5.4 零散用地应与周边地块调整、合并，确因条件限制无法实现的，在不

妨碍国土空间规划实施的前提下，市自然资源主管部门可予以核准建设。零散用地宜作为公共绿地、停车场、广场等公共开放空间使用，或作为社区配套、市政基础设施等用地。

## 1.6 规划条件

- 1.6.1 规划条件是国有土地使用权出让合同的组成部分，应当符合经批准的详细规划和相关规范标准的要求。
- 1.6.2 规划条件一般包括用地位置、用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率、建筑高度、建筑退让、停车配建、基础设施和公共服务设施配套、城市设计与风貌管控、地下空间开发利用要求等内容，还可以根据相关规划、政策要求增加有关内容。出具规划条件两年内未出让国有土地使用权的，规划条件自动失效。
- 1.6.3 以出让方式提供国有土地使用权的住宅、商业、商务等经营性项目，应当严格执行规划条件，不得改变用地性质，不得提高容积率，不得降低绿地率，不得减少基础设施和公共服务设施。符合《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）、《广东省城乡规划条例》（2013年）等规定的情形除外。
- 1.6.4 历史用地没有规划条件或规划条件没有明确的，按照江门市市区现行有效的相关规定认定规划权益。

## 1.7 建设用地开发强度

1.7.1 居住用地开发强度的控制指标应当符合表 1.7.1 的规定。

表 1.7.1 居住用地开发强度控制指标

分区	居住用地容积率(R)	建筑密度	塔楼密度	绿地率	住宅建筑控制高度(H)	分区指引	备注
重点地区	$1.0 \leq R \leq 3.0$	$\leq 22\%$	$\leq 15\%$	$\geq 35\%$	$H \leq 80$ 米	重点地区指滨江新区、枢纽新城、科创新城、人才岛、银湖湾滨海新区等城市新区	(1)个别项目建筑高度确有需要高于 80 米的,可依据《住房和城乡建设部 应急管理部关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》(建科〔2021〕76 号)要求向住建和消防救援部门申请个案研究; (2)特定地区的个别项目建筑高度确有需要申请 54-80 米的,经区政府组织研究同意后,由区自然资源部门报市规委会审议通过后办理
特定地区	$1.0 \leq R \leq 2.2$	$\leq 22\%$	$\leq 15\%$	$\geq 35\%$	$H \leq 54$ 米	特定地区指大雁山、龙舟山、圭峰山、白水带、古兜山、牛牯岭以及西江、潭江、江门水道等的相邻地块	
一般地区	$1.0 \leq R \leq 2.8$	$\leq 22\%$	$\leq 15\%$	$\geq 35\%$	$H \leq 80$ 米	一般地区指除重点地区、特定地区外的其他区域	

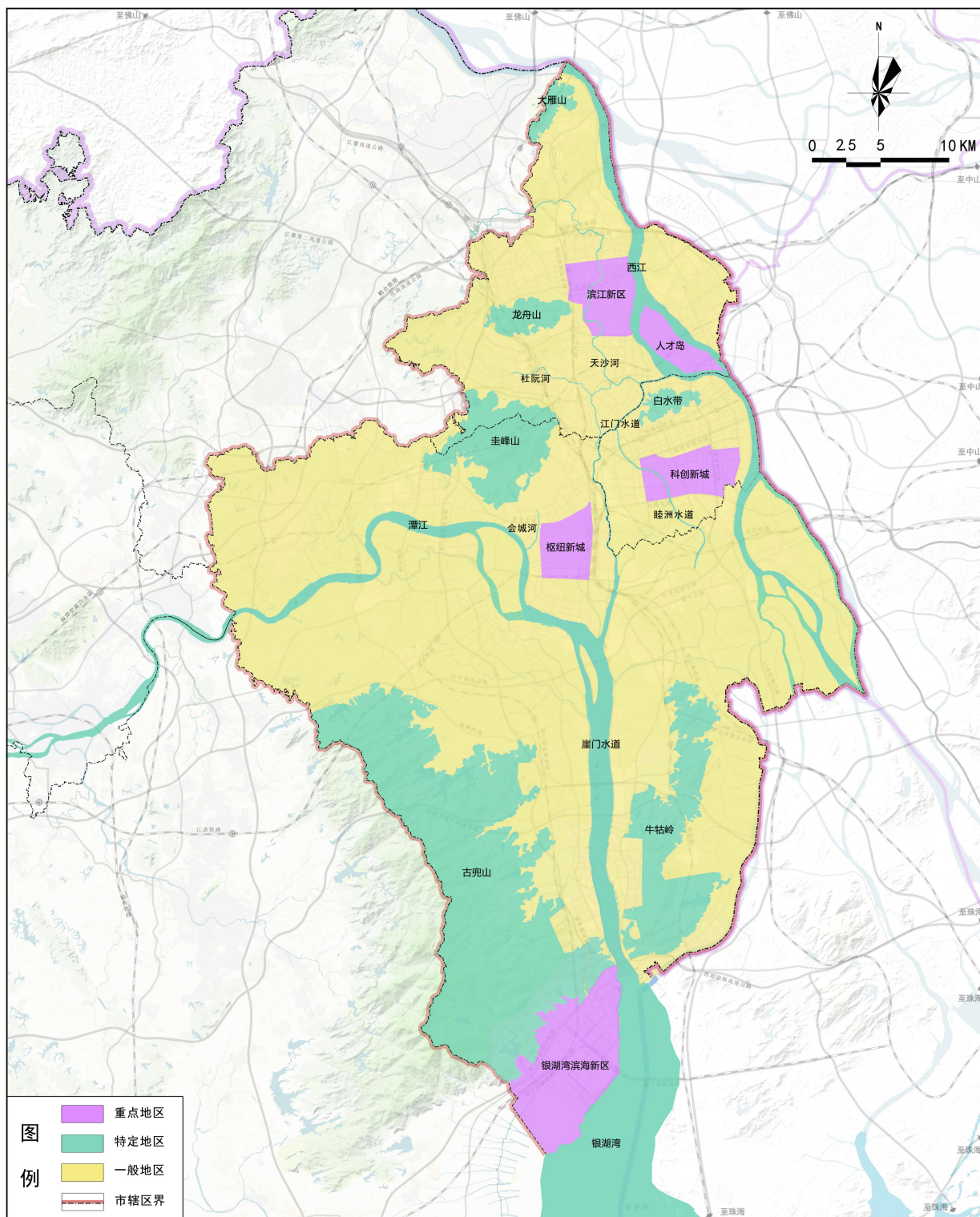


图 1.7.1 居住用地开发强度分区示意

1.7.2 工业用地和物流仓储用地开发强度的控制指标应当符合表 1.7.2 的规定。

表 1.7.2 工业、物流仓储用地开发强度控制指标

用地类型		容积率 (R)	建筑密度	绿地率	备注
国家级、省级开发区	一类工业用地、一类物流仓储用地	$1.2 \leq R \leq 4.0$	40%-70%	5%-10%	(1) 新编或修改详细规划, 工业用地容积率上限原则按上述标准执行; (2) 具体指标可结合地段详细规划研究确定, 原则上不超过本表确定的工业用地的开发强度; (3) 除本表规定外, 可按《江门市市区工业用地容积率管理的实施意见》(江自然资〔2023〕896 号) 执行; (4) 符合《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》(自然资发〔2023〕72 号) 的特殊工业类型, 其容积率可以小于 1.0, 建筑密度可以小于 40%; (5) 行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的 7%, 且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%; 工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施, 可在行政办公及生活服务设施之外计算, 且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%, 并要符合相关工业建筑设计规范要求
	二类工业用地、二类物流仓储用地	$1.2 \leq R \leq 3.5$			
	三类工业用地、三类物流仓储用地	$1.2 \leq R \leq 2.5$			
其余区域的工业用地、物流仓储用地		$1.2 \leq R \leq 2.5$			

### 1.7.3 “三旧”改造用地容积率应当符合表 1.7.3 的规定。

表 1.7.3 “三旧”改造用地容积率控制

改造前用途	改造后用途	改造后容积率 (R)
旧城镇、旧村庄	居住用地	容积率 $R \leq 3.0$
旧厂房 (含旧村庄 改造项目内 搭配改造的 旧厂房)	居住用地	改造项目中公益性用地占比 $\geq 40\%$ 的, 居住用地的容积率按 $2.5 \leq R \leq 3.0$ 执行
	商业服务业	容积率 $R \leq 4.5$
	工业、物流仓储	规划为一类工业用地或一类物流仓储用地的, 容积率 $R \leq 4.0$ ; 规划为二类工业用地或二类物流仓储用地的, 容积率 $R \leq 3.5$ ; 规划为三类工业用地或三类物流仓储用地的, 容积率 $R \leq 2.5$
	公共管理与公共服务、公用设施	容积率 $R \leq 2.5$ (科研用地的容积率 $R \leq 3.0$ )

注: 公益性用地是指公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地、城镇社区服务设施用地、农村社区服务设施用地、储备库用地等。

### 1.7.4 商业服务业用地开发强度的控制指标应当符合表 1.7.4 的规定。

表 1.7.4 商业服务业用地开发强度控制指标

商业服务业建筑的计容建筑面积 占总计容建筑面积比例 (B)	容积率	建筑密度	塔楼密度	绿地率
$50\% \leq B \leq 60\%$	$\leq 3.0$	$\leq 60\%$	$\leq 15\%$	$\geq 10\%$
$60\% < B \leq 70\%$	$\leq 3.5$	$\leq 55\%$	$\leq 15\%$	
$70\% < B < 100\%$	$\leq 4.0$	$\leq 50\%$	$\leq 12\%$	
$B = 100\%$	$\leq 4.5$	$\leq 50\%$	$\leq 12\%$	

### 1.7.5 其他类型用地开发强度的控制指标应当符合表 1.7.5 的规定。

表 1.7.5 其他类型用地开发强度控制指标

用地类型	容积率	建筑密度
医院用地	$\leq 2.5$	$\leq 30\%$
初中、小学用地	$\leq 2.0$	$\leq 30\%$

## 1.8 控制线管控

### 1.8.1 生态保护红线

落实《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）、《广东省自然资源厅 广东省生态环境厅 广东省林业局关于严格生态保护红线管理的通知（试行）》（粤自然资规字〔2023〕6号）的相关生态保护红线空间管控要求。

### 1.8.2 永久基本农田

落实《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订）、《中华人民共和国基本农田保护条例》（2011年修订）的相关永久基本农田空间管控要求。

### 1.8.3 城镇开发边界

落实《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）、《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4号）的相关城镇开发边界空间管控要求。

### 1.8.4 城市蓝线

城市蓝线范围内的各项建设应当符合《城市蓝线管理办法》（中华人民共和国建设部令第145号）等现行相关法律法规、规范标准和保护规划的要求。

### 1.8.5 城市绿线

城市绿线范围内的各项建设应当符合《城市绿线管理办法》（中华人民共和国建设部令第112号）、《江门市城市绿线管理办法》（2023年）等现行相关法律法规、规范标准和保护规划的要求。

### 1.8.6 城市紫线

城市紫线范围内的各项建设应当符合《城市紫线管理办法》（中华人民共和国建设部令第119号）、《广东省历史文化名城名镇名村保护条例》（2025年）和《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》（2020年）等现行相关法律法规、规范标准和保护规划的要求。

### 1.8.7 城市黄线

城市黄线范围内的各项建设应当符合《城市黄线管理办法》（中华人民共和国建设部令第144号）等现行相关法律法规、规范标准和保护规划的要求。

## 1.9 城市公共服务设施

1.9.1 按照常住人口规模和服务半径统筹基本公共服务设施布局，构建以基层设施为基础，市、区级设施衔接配套的公共服务设施网络体系。

1.9.2 市、区级设施应围绕构建市、区中心，结合使用功能要求，采取集中布局、独立和混合建设兼顾的方式。

1.9.3 公共服务设施应便捷可达，符合安全、防灾避险等要求。

## 1.10 衔接其他专项规划

国土空间详细规划应与城市综合防灾减灾、地下空间开发利用、城市低空飞行、智慧城市建设等专项规划，与生态环境分区管控方案相衔接，落实相关基础设施的选址安排和有关建设要求。

## 第二章 重要城市功能区规划管控

### 2.1 居住生活区

- 2.1.1 居住生活区是以住宅建筑和居住配套设施为主要功能导向的区域。主要国土用途以居住用地为主，兼容公共管理与公共服务用地、绿地与开敞空间用地、商业服务业用地。
- 2.1.2 居住生活区的规划应努力营造宜居环境，提供优质生活配套服务，创建好房子，为老年人、儿童、残疾人的生活和社会活动提供便利的条件和场所。
- 2.1.3 居住生活区应统筹布局公园及小广场等各类公共空间，并宜配置篮球、排球、乒乓球等多功能运动场地。
- 2.1.4 居住生活区的道路规划应遵循安全便捷、尺度适宜、公交优先、步行友好的原则，采取“小街区、密路网”的交通组织方式，建设连续、安全的步行系统。
- 2.1.5 社区道路系统和公共服务设施应符合无障碍设计要求。居住小区内应当设置一条连接楼栋、公共活动场地、小区出入口的连续贯通无障碍通道。
- 2.1.6 居住生活区的配套设施应符合以下要求：
  - (1) 编制详细规划时，居住区配套设施配置应当与居住区的人口规模相适应，十五分钟生活圈配套设施配置标准由国土空间总体规划及相应的专项规划确定，十分钟、五分钟生活圈配置设施的建设规模、设施级别和设置要求应分别符合表 2.1.6、表 2.1.7 的规定。

(2) 对于蓬江区、江海区的历史协议出让土地商住项目按每万平方米商住建筑配建公共服务设施用地面积 388 平方米、建筑面积 266 平方米。

鼓励以五分钟生活圈或十分钟生活圈为基础，规划布局共享居住配套设施单元，为周边居住街坊提供集约化、共享式的配套服务，为规模化、专业化运营奠定基础。

表 2.1.6 十分钟生活圈配套设施设置要求

设施分类	设施名称		单项规模		设置要求
			建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	
教育设施	初中	24 班	校舍 (不含宿舍) ≥10800; 学生宿舍 ≥6600	≥27600 (市中心城区 ≥12120)	(1) 根据实际情况按需配建; (2) 城镇初级中学的服务半径宜为 1000m; (3) 每班不超过 50 人; (4) 千人指标为 40‰;
		36 班	校舍 (不含宿舍) ≥16200; 学生宿舍 ≥9900	≥41400 (市中心城区 ≥18180)	(5) 初中生均用地面积, 初中 (含九年制学校中学阶段) 不低于 23m <sup>2</sup> , 市中心城区初中不低于 10.1m <sup>2</sup> ;
		48 班	校舍 (不含宿舍) ≥21600; 学生宿舍 ≥13200	≥55200 (市中心城区 ≥24240)	(6) 初中生均校舍建筑面积 (不含宿舍) 不低于 9m <sup>2</sup> , 学生宿舍初中生均建筑面积不低于 5.5m <sup>2</sup>
	小学	12 班	校舍 (不含宿舍) ≥3780; 学生宿舍 ≥2700	≥9720 (市中心城区 ≥5076)	(1) 城镇完全小学的服务半径宜为 500m; (2) 每班不超过 45 人; (3) 千人指标为 80‰;
		24 班	校舍 (不含宿舍) ≥7560; 学生宿舍 ≥5400	≥19440 (市中心城区 ≥10152)	(4) 小学生均用地面积, 小学 (含九年制学校小学阶段) 不低于 18m <sup>2</sup> , 市中心城区小学不低于 9.4m <sup>2</sup> ;
		36 班	校舍 (不含宿舍) ≥11340; 学生宿舍 ≥8100	≥29160 (市中心城区 ≥15228)	(5) 小学生均校舍建筑面积 (不含宿舍) 不低于 7m <sup>2</sup> , 学生宿舍小学生均建筑面积不低于 5m <sup>2</sup>
体育设施	中型多功能运动场地		—	1310-2460	(1) 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; (2) 服务半径不宜大于 500m; (3) 宜集中设置篮球、排球、5 人足球场地
商业设施	菜市场或生鲜超市		750-1500 或 2000-2500	—	(1) 服务半径不宜大于 500m; (2) 应设置机动车、非机动车停车场
交通场站	公交首末站		—	≥1000	0.7-3 万人的居住小区宜设置首末站, 3 万人以上的居住区应设置首末站

表 2.1.7 五分钟生活圈配套设施设置要求

设施分类	设施名称		单项规模		设置要求
			建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	
行政管理设施	社区服务站		600-1000	500-800	(1) 社区服务站含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房, 活动室、阅览室、残疾人康复室等; (2) 服务半径不宜大于 300m
	物业管理用房		50-300	—	(1) 宜按不低于物业管理区域总建筑面积的 2%配置物业管理用房; (2) 分期开发的物业, 建设单位应在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积 2%的比例配置物业服务用房
文化设施	文化活动的站		250-1200	—	(1) 宜结合或靠近公共绿地设置; (2) 服务半径不宜大于 500m
教育设施	幼儿园	6 班	2192.4-2664	3654-4440	(1) 设于阳光充足, 接近公共绿地, 便于家长接送的地段; (2) 服务半径不宜大于 300m; (3) 办园规模不宜超过 12 班, 每班座位数宜按 20-35 座; 建筑层数不宜超过 3 层
		9 班	3145.5-3839.4	5242.5-6399	
		12 班	4003.2-4906.8	6672-8178	
体育设施	小型多功能运动场地		—	770-1310	(1) 服务半径不宜大于 300m; (2) 用地面积不宜小于 800m <sup>2</sup>
	室外综合健身场地		—	150-750	(1) 服务半径不宜大于 300m; (2) 老年人户外活动场地应设置休憩设施, 附近宜设置公共厕所; (3) 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民; (4) 按照室外人均用地面积不少于 0.3 平方米或室内人均建筑面积不少于 0.1 平方米的标准配套建设居住小区健身设施
医疗卫生设施	社区卫生服务站		120-270	—	(1) 服务半径不宜大于 300m; (2) 应安排在建筑首层并应有专用出入口
社会福利设施	老年日间照料中心 (托老所)		350-750	—	(1) 服务半径不宜大于 300m; (2) 需满足新建城区和新建住宅区每百户不低于 20 平方米, 旧城区和已建住宅区每百户不少于 15 平方米
	婴幼儿托育服务(托儿所)		≥200	—	(1) 宜与儿童托管、儿童游憩等服务功能统筹设置; (2) 每千人口拥有 3 岁以下婴幼儿托位数 8 个, 婴幼儿托育功能每托位建筑面积≥9 平方米; (3) 鼓励婴幼儿托育服务与幼儿园、社区公共服务设施统一规划

设施分类	设施名称	单项规模		设置要求
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	
邮件和快递送达设施	快递服务站 (含快递驿站)	30-80	—	<p>(1) 住宅小区: 应靠近小区各个出入口, 尽量设置在小区里面地面架空层, 应方便群众, 且具备快递车辆通行条件; 快递服务站 (含快递驿站) 建筑面积依据住宅小区建筑面积设置: 10 万m<sup>2</sup>以上住宅区应不小于 70 平方米(可分设多个), 5-10 万m<sup>2</sup>住宅区应不小于 50 平方米, 1-5 万m<sup>2</sup>住宅区应不小于 40 平方米或设置智能快件箱, 1 万m<sup>2</sup>以下住宅楼应不小于 25 平方米或设置智能快件箱; 也可以依据户数设置: 1000 户以下应不小于 30 平方米, 1000 户以上应不小于 40 平方米, 每增加 500 户递增 15 平方米;</p> <p>(2) 其他场景: 政府大院 30-50 平方米, 学校 100-500 平方米, 商场/综合体 50-100 平方米, 别墅区 50-100 平方米</p>
市政设施	生活垃圾收集站	≥122	≥324	<p>(1) 居住区人口规模大于 5000 人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站;</p> <p>(2) 采用人力收集, 服务半径宜为 0.4km 以内, 最大不超过 1km。采用小型机动车收集, 服务半径不应超过 2km;</p> <p>(3) 生活垃圾收集站的其他指标还应符合《生活垃圾收集站技术规程》(CJJ179-2012) 要求;</p> <p>(4) 经环卫主管部门研究同意, 可适当减少收集站面积规模</p>
	生活垃圾收集点	5-10	—	<p>(1) 城市垃圾收集点的服务半径不宜超过 70m, 镇(乡)建成区垃圾收集点的服务半径不宜超过 100m, 村庄垃圾收集点的服务半径不宜超过 200m;</p> <p>(2) 采用混合收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于 5m<sup>2</sup>; 采用分类收集垃圾容器间时, 建筑面积不宜小于 10m<sup>2</sup></p>
	公共厕所	30-80	60-120	<p>(1) 公共厕所宜每平方公里设置 3-5 座;</p> <p>(2) 宜设置于人流集中处, 建议结合室外综合健身场地(含老年户外活动场地)设置;</p> <p>(3) 附设于建筑物的公共厕所可不独立占地</p>
	通讯基站 (含机房及天线)	≥25	—	按照相关专项规划要求落实

## 2.2 工业发展区

- 2.2.1 工业发展区是以工业及其配套产业为主要功能导向的区域。主要国土用途以工业用地、物流仓储用地为主，适当布局为企业服务的商业服务业用地。
- 2.2.2 工业发展区在规划选址时，应具备便捷的交通运输条件，避开生态敏感地区，避免对城市造成空气和水污染。工业用地应在工业发展区内集中布局，集约化利用土地。
- 2.2.3 一类工业用地可与其它用地功能混合布置。二类工业用地宜集中布置在工业区内，不得与居住、公共管理与公共服务用地混合布置。三类工业用地应在特定的工业发展区内集中布局，实现集中治污和安全防护。
- 2.2.4 工业发展区内可根据产业特点，集中布置适量的生产性公用设施，为企业提供共享服务；可根据园区人口规模，集中布置适量的生活服务设施，满足企业员工基本生活需求。

## 2.3 村庄建设区

- 2.3.1 在城镇发展区内的村庄应当纳入详细规划编制范围。经评估短期内暂不具备条件覆盖详细规划的村庄可由县级自然资源主管部门组织制订“通则式”管理规定，有条件地区也可以乡镇为单元，由乡镇人民政府组织制订。
- 2.3.2 在城镇发展区外有条件、有需求的村庄应当编制村庄规划。经评估无需编制村庄规划的村庄可由县级自然资源主管部门组织制订“通则式”管理规定，有条件地区也可以乡镇为单元，由乡镇人民政府组织制订。
- 2.3.3 在村庄规划或“通则式”管理规定中，要注重保持乡村特色风貌，保护历史文化名村、传统村落、历史建筑及古树名木等资源。

2.3.4 新建农房建设管控要求应当符合表 2.3.4 的规定。已有农房的处置按所在区现行规定执行。

表 2.3.4 农房建设管控要求

区域	用地面积	建筑高度/层数	其他要求
蓬江区、 江海区、 新会区	每户不得超过 100 平方米	建筑层数不得超过 3 层,建筑总高度不得超过 12 米（不含楼梯间高度，特定区域另有高度控制要求的，按相关要求执行）	（1）根据功能需要，屋面层可设置高度小于 3 米的楼梯间，原则上建筑面积合计不得超过楼层面积的 25%； （2）每层投影线不得超用地红线

2.3.5 鼓励建设多层或中高层村民住房，引导村民上楼。

## 第三章 城市支撑体系规划管控

### 3.1 综合交通系统

城市综合交通体系应优先发展绿色、集约的交通方式，引导城市空间合理布局和人与物的安全、有序流动，并应充分发挥市场在交通资源配置中的作用，保障城市交通的效率与公平，支撑城市经济社会活动正常运行。

城市综合交通体系应与城市空间布局协同规划，通过用地布局优化引导城市职住空间的匹配、合理布局城市各级公共与生活服务设施，将居民出行距离控制在合理范围内。

#### 3.1.1 道路交通工程

##### (1) 城市各级道路设计指标

城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四级。各级道路的主要设计指标应当符合表 3.1.1 的规定。

表 3.1.1 各级道路的主要设计指标

道路级别	快速路	主干路	次干路	支路
设计速度 (km/h)	主线 60/80/100, 辅道 30/40	40/50/60	30/40/50	20/30/40
机动车道数 (条)	主线 4-8, 辅道 4-6	$\geq 6$	4-6	$\leq 4$
路网密度推荐值 (km/km <sup>2</sup> )	0.4~0.6	0.8~1.8	1.2~2.4	4~6

注：1. 主干路及以下级别道路设计速度建议取高值。

2. 连续的山体面积大于 0.5 平方公里时，支路网密度计算可以扣除该山体面积。

道路最小净高应当符合表 3.1.2 的规定。

表 3.1.2 道路最小净高

道路种类	行驶车辆类型	最小净高 (m)
机动车道	各种机动车	5
	小客车	3.5
非机动车道	自行车、三轮车	2.5
人行道	行人	2.5

## (2) 城市道路交叉口

1) 交叉口选型应当符合表 3.1.3 的规定。

表 3.1.3 不同道路类型相交的交叉口选型

相交道路	快速路	主干路	次干路	支路
快速路	全定向、喇叭形、组合式全互通立交	喇叭形、苜蓿叶形、环形、菱形、迂回式、组合式全互通或半互通立交	分离式立交	—
主干路	喇叭形、苜蓿叶形、环形、菱形、迂回式、组合式全互通或半互通立交	交通信号控制，进口道展宽平面交叉口	交通信号控制，进口道展宽平面交叉口	支路只准右转通行的平面交叉口
次干路	分离式立交	交通信号控制，进口道展宽平面交叉口	交通信号控制，进口道展宽平面交叉口	减速让行或停车让行标志管制的平面交叉口
支路	—	支路只准右转通行的平面交叉口	减速让行或停车让行标志管制的平面交叉口	减速或停车让行标志管制或者全无管制的平面交叉口

2) 新建平面交叉口进口道展宽段及展宽渐变段的长度应当符合表 3.1.4 的规定。

表 3.1.4 平面交叉口进口道展宽段及展宽渐变段的长度

交叉口相交 类型	展宽段长度 (m)			展宽渐变段长度 (m)		
	主干路	次干路	支路	主干路	次干路	支路
主-主	80-120	—	—	30-50	—	—
主-次	70-100	50-70	—	20-40	20-40	—
主-支	50-70	—	30-40	20-30	—	15-30
次-次	—	50-70	—	—	20-30	—
次-支	—	40-60	30-40	—	20-30	15-30

注：1. 进口道规划设置公交港湾停靠站时，交叉口进口道展宽段还应当加上公交港湾停靠站所需的长度；

2. 交叉口间距接近或者小于展宽段和展宽渐变段长度之和的交叉口，需整体展宽。

3) 平面交叉口进口道展宽宽度应当符合表 3.1.5 的规定。

表3.1.5 平面交叉口进口道展宽宽度

进口道	展宽宽度 (m)	
交叉口	主干路	次干路
主-主	7.5-10	—
主-次	7.5-10	5.5-8.5
次-次	—	5.5-8.5

注：进、出口道部位机动车道总宽度大于 16 米时，规划人行过街横道应当设置行人过街安全岛，进口道规划红线展宽宽度必须在进口道展宽的基础上再增加 2 米。

4) 人行过街横道长度超过 16 米时（不包括非机动车道），规划人行过街横道应当设置行人过街安全岛，行人过街安全岛的宽度不应小于 2 米，困难情况不应小于 1.5 米，若宽度不够时，可以错开设置两侧人行横道，并应当设置安全护栏。

### (3) 地块机动车出入口

1) 地块机动车出入口应当在地块周边较低等级的道路上设置，确需直接在主干路上开口的，宜接入辅道。

- 2) 自道路红线交叉点量起, 地块机动车出入口距城市道路交叉口的距离应当不小于表 3.1.6 的规定或设在地块离交叉口最远端。

表 3.1.6 地块机动车出入口距城市道路交叉口的距离

交叉口相交类型	出入口距城市道路交叉口的距离 (m)		
	主干路	次干路	支路
主-主	120	—	—
主-次	100	80	—
主-支	80	—	55
次-次	—	80	—
次-支	—	70	55
支-支	—	—	30

- 3) 地块机动车出入口位置与人行横道线、人行过街天桥、人行地道 (包括引道、引桥) 的最边缘线不应小于 5 米; 距地铁出入口、公共交通站台边缘不应小于 15 米; 距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出入口不应小于 20 米。
- 4) 当地块入口设置闸机时, 闸机的设置位置距离城市道路红线不应小于 6 米。

#### (4) 人行道宽度

各级规划道路人行道宽度不宜小于 3 米, 商业和文化中心区、车站、机场附近路段人行道规划宽度不宜小于 5 米。

#### (5) 无障碍设施

- 盲道铺设应当连续, 应当避开树木 (穴)、电线杆、拉线等障碍物, 其他设施不得占用盲道。
- 缘石坡道的坡口与车行道之间宜没有高差; 当有高差时, 高出车行道的地面不应大于 1 厘米。
- 全宽式单面坡缘石坡道的宽度应当与人行道宽度相同; 三面坡缘石坡道的正面坡道宽度不应小于 1.2 米; 其他形式的缘石坡道的坡口宽度

均不应小于 1.5 米。

- 4) 全宽式单面坡缘石坡道的坡度不应大于 1:20；其他形式的缘石坡道的坡度均不应大于 1:12。

## (6) 非机动车交通

- 1) 在人行道设置非机动车停放区，应当保证 2 米以上的行人通行宽度（重要商业街行人通行带宽度不得小于 4 米），同时不得占用（占压）路口人行带、人行横道、盲道、公共汽车停靠站（亭）等其他公共设施的空间或影响上述设施的正常使用。
- 2) 新建非机动车道按照主廊道、连通道和休闲道三个等级标准进行建设，各等级非机动车道宽度应当符合表 3.1.7 的规定。

表 3.1.7 各等级单向非机动车道最小宽度

非机动车道等级	单向非机动车道最小宽度 (m)
主廊道	2.5
连通道	2.5
休闲道	1.5

注：1. 新建及改造主次干路应 100%设置非机动车道；

2. 具体路段非机动车道宽度由详细规划根据本标准与准则要求及相关设计规划确定；

3. 不合适骑行通过的桥梁，可以借道人行道设置宽度不少于 1.5 米的推行通道；

4. 当改建路段受实际条件限制时，单向宽度可在相应等级道路基础上适当调整；

5. 其他主次干路上的非机动车道宽度应当符合《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）规定。

- 3) 设计速度大于 40km/h 的道路，非机动车道与机动车道之间必须设置安全隔离设施。

## (7) 城市公共交通

- 1) 各类公共交通设施的设置应符合相关交通专项规划。
- 2) 公交停靠站宜采用港湾式，道路交叉口附近的站位宜设在交叉口出口道一侧，在主干路上，距交叉口距离应当不小于 60 米，在次干路上，

距交叉口距离应当不小于 45 米，在支路上，距交叉口距离应当不小于 30 米。

## (8) 停车设施配建

- 1) 新建、改建、扩建建筑物，应当按照有关法律、法规和规范配建停车场。商业服务业设施、医院、中小学校、居住区、交通枢纽等重大建设项目及交通严格管制路段，应当根据具体情况增配符合国土空间规划、道路管理要求的装卸货泊位、出租车和小汽车上下客、旅游巴士或者救护车停车位。
- 2) 建设项目停车配建标准实行分区域管理，中心城区内和中心城区外采用不同的标准进行规划控制，具体见表 3.1.8。

表 3.1.8 关于停车场（库）配建停车位标准的规定

建设项目类别		计算单位	标准车位	
			中心城区内	中心城区外
住宅	普通住宅	车位/100m <sup>2</sup> 住宅建筑面积或车位/户	1.2	0.7
	保障性住房（包括租赁房、公租房等）	车位/100m <sup>2</sup> 住宅建筑面积	0.5	0.5
行政办公、商业商务、社区配套服务用地		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	0.7
教育	幼儿园	车位/100 学生	2	2
	小学、中学	车位/100 学生	3	3
	大、中、专院校	车位/100 学生	4	4
医疗	综合医院	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.2（参考值）	1.2（参考值）
	专科医院	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.5（参考值）	1.5（参考值）
	社区医院	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0（参考值）	1.0（参考值）
工业 (物流)	生产性建筑（物流）	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.2（0.4）	0.2（0.4）
	办公、科研及配套服务建筑	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5	0.5
其他		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	1

注：政府另有规定的按规定执行。

- 3) 工业、物流仓储区及大型专业批发市场满足小汽车标准配置要求后还应当按需设置货运公共停车场。
- 4) 商业服务类建筑超过 20 万平方米的, 超出部分按 0.5 车位/100 m<sup>2</sup> 建筑面积标准配建停车位。
- 5) 居住区的行政办公、物业管理用房等配套服务设施按照行政办公用地标准配建停车位。
- 6) 居住区应当设置停车场、停车库, 中心城区室外地面停车位原则上比例不大于 10%。
- 7) 新建居住建筑不得建设机械式停车位 ( 现有居住建筑按民法典相关规定经业主同意可以建设机械式停车位 ) 。商业或办公建筑设置机械式停车位的, 按标准车位的 0.7 倍系数折算。
- 8) 电动汽车及电动自行车充电设施
  1. 新建住宅配建停车位应按照国家标准 100% 预留充电基础设施建设安装条件。
  2. 新建的商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所, 原则上应当按照不低于总停车位的 20% 配建充电设施或预留充电设施安装条件 ( 包括电力管线预埋和电力容量预留 ) 。
  3. 老旧小区充电设施规划建设根据实际需求逐步推进, 鼓励在已建住宅小区、商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所, 按照不低于总停车位数量 10% 的比例逐步改造或加装充电基础设施。
  4. 新建商品房住宅项目按不低于 0.3 辆/户 ( 保障性住房项目按不低于 0.5 辆/户 ) 的标准配建电动自行车集中停放场所, 并按不低于配建电动自行车停车位数量的 50% 比例配建充电设施。
  5. 新建商业、办公、公共服务设施及工业建筑项目电动自行车停车位按照不低于非机动车停车位 50% 的比例配建, 充电设施按电动自行车停

车位数量的 10%-15%配建。

6. 新建公园、绿化广场按设计人流量合理配建电动自行车集中停放场所,并按不低于配建电动自行车停车位数量的 30%比例配建充电设施。

9) 停车位的建设标准和换算系数按《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)规定执行。子母位原则按 1 个标准车位计算,满足 1 个标准车位/户标准后,多出的子母车位可以按 2 个标准车位计算。微型车位按照标准车位当量系数的 0.7 倍折算。“标准车位”应当以小型汽车位作为计算单元。

10) 建设项目应当在方便使用的地方集中设置供访客临时使用的停车位,其中住宅类建筑物临时停车位占总配建停车位的比例为 5%。

11) 各类建筑物应当配套无障碍停车位。无障碍停车位按不少于总停车位数 1%配建,并不少于 1 个无障碍停车位。

12) 路内停车是路外停车设施的补充,不得阻碍道路交通,不得影响路外停车设施的有效利用。路内停车应当以停泊小型车为主,停车带宽度宜为 2.5 米,最小宽度不得少于 2 米。

### 3.1.2 轨道交通系统

(1) 轨道交通分为国家铁路和城际轨道。

(2) 国家铁路及城际轨道线路两侧应当设立铁路线路安全保护区。安全保护区的范围,从线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁(含铁路、道路两用桥,下同)外侧起向外的距离分别为:

1) 城市市区高速铁路为 10 米,其他铁路为 8 米;

2) 城市郊区居民居住区高速铁路为 12 米,其他铁路为 10 米;

3) 村镇居民居住区高速铁路为 15 米,其他铁路为 12 米;

4) 其他地区高速铁路为 20 米,其他铁路为 15 米。

- (3) 市域范围内规划的国家铁路及城际轨道，需要对线路廊道、场站用地、换乘接驳进行规划控制，确保规划的可实施性。

### 3.1.3 水运交通系统

水运交通航道规划需与城市国土空间总体规划衔接，港口岸线和临港产业布局应在详细规划中予以落实。

## 3.2 市政公用设施

市政公用设施包括给水、排水、防洪排涝、电力、通信、石油、燃气、热力、综合管廊、消防、环境卫生等设施。

市政公用设施应保障城市社会经济发展需要，符合国土空间规划布局，致力于建设海绵城市、韧性城市，支持城市绿色发展。

市政公用设施专项规划应与城市国土空间规划衔接，有空间资源需求的设施应在详细规划中予以落实。

### 3.2.1 市政公用设施工程用地

需使用独立建设用地的给水厂、给水泵站、污水处理厂、污水泵站、雨水泵站、低影响开发设施、变电站、发电厂、通信机楼、通信基站、加油（气）站、燃气站（场）、热力设施、综合管廊控制中心、消防站、城市生活垃圾处理设施等市政公用设施及管线工程设施应在详细规划中予以落实。

### 3.2.2 小型市政公用设施

- (1) 属多个地块共用的、沿道路地上设置的配电柜、通信接入机房、燃气箱柜、水量计量等小型市政公用设施不应设置在人行道、非机动车道内。
- (2) 属单个地块使用的小型市政公用设施不应设置在道路红线范围内。

### 3.2.3 管线工程

- (1) 各类管线工程的建设应当符合国家、省、市法律、法规和规范要求。
- (2) 同一路段的各类管线工程应当统一规划设计，各等级电缆线路宜集中敷设，各通信管线宜共槽或共沟集中敷设。
- (3) 中心城区建设用地范围内禁止新建架空的通信、110 千伏以下电力及其他市政线路，现有架空线应当结合道路改建逐步改造下地。其余区域各类管线工程宜采用地下埋设。
- (4) 单侧布置的电力、给水管线宜布置于道路的东、南侧，通信、燃气、热力管线宜布置在道路的西、北侧，排水管线根据人行道或绿化带敷设空间、支管管线数量、临河等情况确定布置位置。
- (5) 市政管线应当优先布置在人行道、非机动车道下。从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力、通信、中压燃气、再生水、给水配水、热力、高压或次高压燃气、给水输水、污水、雨水管线。
- (6) 鼓励规划建设综合管廊，提高城市道路地下空间的利用效率。综合管廊的规划建设应当满足《城市综合管廊工程技术标准》（GB/T50838-2015）的要求。

### 3.2.4 海绵城市

- (1) 中心城区范围内的道路与广场、公园与绿地、建筑与小区、生态水网、排水防涝、水源配置以及城市更新改造、综合整治等建设项目应当按专项规划落实海绵城市建设要求。其它区域鼓励进行海绵城市建设。
- (2) 海绵城市相关规划管控要求应在详细规划中落实。

### 3.2.5 排水防涝

- (1) 新建区域及项目的排水系统应当采用分流制排水体制；现状城区因地制宜推动排水管网雨污分流改造，对暂不具备分流改造条件的区域应

当提高截留倍数，采取截流、调蓄和处理相结合的措施。

(2) 中心城区范围城市内涝防治设计重现期应当不低于 30 年，其余区域应当不低于 20 年。

(3) 市区范围雨水管渠设计应当采用表 3.2.5 的江门市暴雨强度公式（2015 年版），中心城区范围设计重现期应当不低于 5 年，其余区域应当不低于 3 年。

表 3.2.5 江门市暴雨强度公式（2015 年版）

重现期 P(年)	设计暴雨强度 q	重现期 P(年)	设计暴雨强度 q
P=2	$4830.308/(t+17.044)^{0.803}$	P=20	$3077.977/(t+9.235)^{0.626}$
P=3	$4359.535/(t+15.633)^{0.760}$	P=30	$2957.904/(t+8.256)^{0.609}$
P=5	$3853.024/(t+13.926)^{0.712}$	P=50	$2825.473/(t+7.160)^{0.589}$
P=10	$3377.408/(t+11.547)^{0.661}$	P=100	$2661.312/(t+5.792)^{0.564}$

注：1. P 为设计暴雨强度重现期，q 为设计暴雨强度（L/s·hm<sup>2</sup>）；

2.  $t=t_1+t_2$ ，其中 t 为降雨历时（min），t<sub>1</sub> 为地面集水时间（min），t<sub>2</sub> 为管渠内雨水流行时间（min）。

### 3.3 区域性管线走廊

区域性管线走廊包括区域性的供水、成品油、长输天然气、高压输电线路（500kV 及以上）等管线走廊。

3.3.1 区域性管线走廊规划选址时，应尽量避免穿越中心城区和产业园区。经论证确有必要穿越中心城区和产业园区的，须为沿线城市开发建设和道路、管线交叉预留安全空间，并强化管线自身的安全防护措施配套，降低对中心城区和产业园区后续建设的影响。

3.3.2 区域性管线走廊应与铁路、高速公路廊道一体化规划布局，管线布设应集约节约利用廊道空间。

## 第四章 城市风貌设计管控

### 4.1 总体管控目标

将江门市市区塑造成为“六山七水汇儒城”的秀美侨都。

### 4.2 保护自然山水格局

保护市区“六山环抱、七水汇聚”的自然山水格局，显山露水，体现自然山水与城市的融合共生。

“六山”指大雁山、龙舟山、圭峰山、白水带、古兜山、牛牯岭，按《江门市市区山体保护条例》进行保护。

“七水”指西江、潭江、江门水道、天沙河、杜阮河、睦洲水道、会城河，按《城市蓝线管理办法》（中华人民共和国建设部令第145号）进行保护。

### 4.3 管控重要城市界面

重要城市界面包括山体景观界面、滨水景观界面和重要交通廊道。

#### 4.3.1 山体景观界面控制要求

- （1）在大雁山、龙舟山、圭峰山、白水带、古兜山、牛牯岭的山体保护界线外扩展纵深不少于10米的限制建设区，具体范围在详细规划中划定。限制建设区内除用于规划建设环山道路、兼顾森林防火和地质灾害防御需要外，不允许新建、改建和扩建建筑物。
- （2）限制建设区外临山首排建筑高度应 $\leq 50$ 米，高度为24米至50米的建筑最大连续面宽 $\leq 45$ 米。
- （3）限制建设区外通向山体且宽度 $\geq 24$ 米的城市道路应作为山体视线通廊，

具体要求在道路规划设计中明确。

#### 4.3.2 滨水景观界面控制要求

##### (1) 滨水建筑后退控制要求

- 1) 西江沿岸：建筑控制线以城市蓝线向陆地侧后退不少于 50 米（含 30 米河道管理范围）划定。
- 2) 潭江河岸段：潭江河岸段建筑控制线以城市蓝线向陆地侧后退不少于 50 米（含 30 米河道管理范围）划定。
- 3) 潭江海岸段：人工岸线和生态恢复岸线陆域为城镇发展区的，建筑后退按详细规划执行；人工岸线陆域为乡村发展区的，建筑后退按 $\geq 50$  米执行；自然岸线陆域建筑后退 $\geq 100$  米。
- 4) 江门水道、天沙河、睦洲水道的建筑控制线以城市蓝线向陆地侧后退不少于 30 米（含河道管理范围）划定；杜阮河北岸以城市蓝线向陆地侧后退 18 米（含河道管理范围），南岸以城市蓝线向陆地侧后退 30 米（含河道管理范围）；会城河西岸以城市蓝线向陆地侧后退 30 米（含河道管理范围），东岸以城市蓝线向陆地侧后退 20 米（含河道管理范围）。

##### (2) 滨水建筑高度控制要求

临水首排建筑高度（H）与建筑到城市蓝线的距离（D）之比 $\leq 1$ ，且首排建筑不高于 54 米。

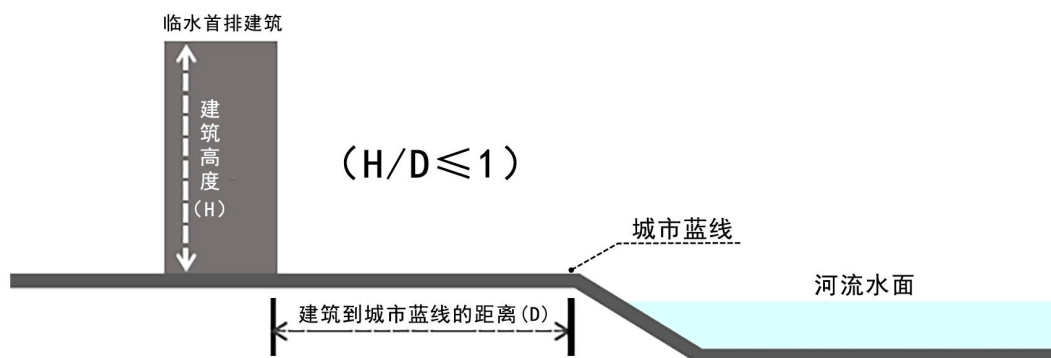


图 4.3.2-1 滨水建筑高度控制示意

### (3) 滨水建筑面宽控制要求

除文化、体育等城市级大型公共服务设施外，其他低层、多层建筑或高层建筑裙楼最大连续面宽不大于 80 米，高层建筑塔楼最大连续面宽不大于 65 米。高层建筑塔楼临水总面宽不大于地块临水总长度的 50%。

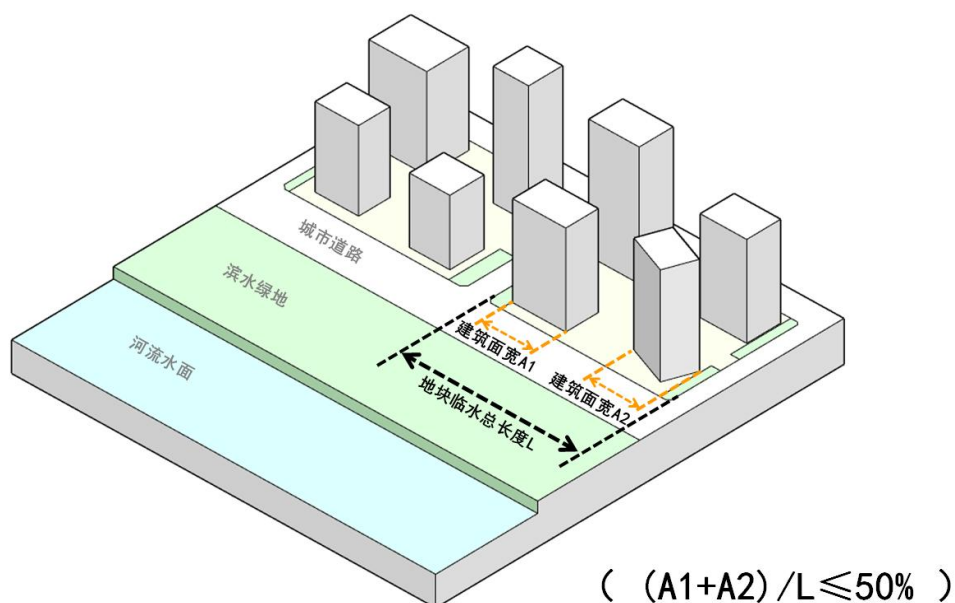


图 4.3.2-2 滨水建筑面宽控制示意

### (4) 滨水天际线控制要求

滨水居住用地的建筑布局应体现“疏密有致”“高低错落”。临水首排建筑布局应有高差、进退，相邻两组塔楼间的高差宜不小于较高塔楼总高度的 10-20%，最小高差应不小于 5%。

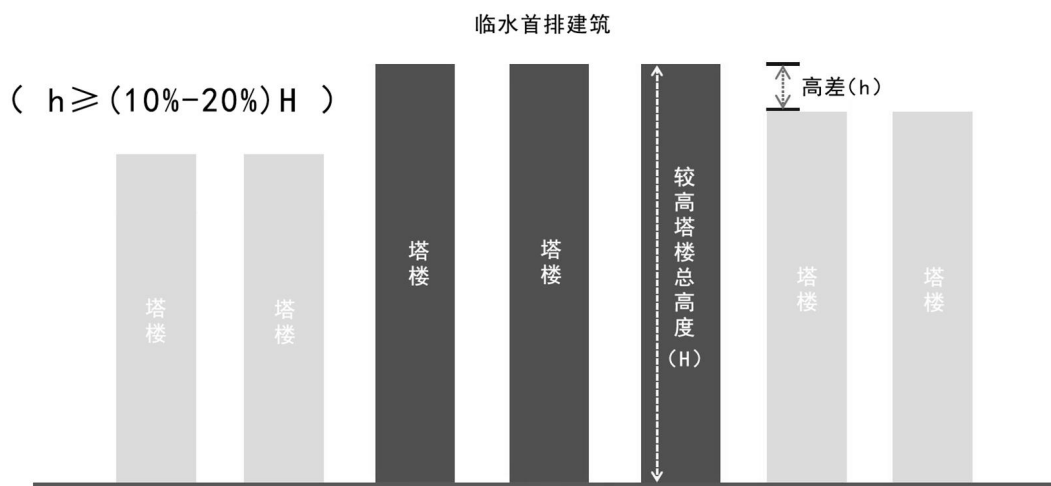


图 4.3.2-3 滨水天际线控制示意

- (5) 通向西江、潭江、江门水道、天沙河、杜阮河、睦洲水道、会城河且宽度 $\geq 24$  米的城市道路应作为滨水视线通廊，具体要求在道路规划设计中明确。

#### 4.3.3 重要交通廊道控制要求

- (1) 重要交通廊道包括穿越市区的高速公路、快速路、国省道、客运铁路。
- (2) 廊道沿线的建筑后退按国家相关法律、法规、规范和地方规划要求执行。
- (3) 注重沿线建筑物的规划设计品质，因地制宜强化绿化美化，展示良好的城市形象。

### 4.4 强化城市设计引导

- 4.4.1 应对城市重要节点（包括城市广场、对外交通场站、高速公路出入口）、城市重要新区、历史文化街区、重要城市街道以及有必要强化风貌管控的其他区域开展城市设计，统筹规划风貌管控措施。
- 4.4.2 应将城市设计的主要管控指标和风貌特色定位纳入详细规划。
- 4.4.3 积极开展城市家具风貌规划设计研究，将成果纳入城市设计，营造统一的城市印象。

## 第五章 建筑设计规划管控

### 5.1 一般管控要求

5.1.1 本章适用于详细规划或本标准与准则第四章中已有明确规定之外的建筑管控。

#### 5.1.2 建设项目规划总平面图

- (1) 应当严格按照《建筑工程设计文件编制深度规定》（建质函〔2016〕247号）对总平面设计图纸的规定。
- (2) 场地竖向设计应注重利用自然地形地貌，并满足城市防洪排涝要求。室外场地设计标高与周边城市道路和广场标高差值原则上控制在0.3至0.5米。自然地形高差过大时，可因地制宜。

#### 5.1.3 建筑间距

- (1) 建筑间距应当符合国家消防、卫生、自然通风、采光日照、环保、工程管线等相关规范的要求及传统风貌、历史文化建筑保护等特殊要求，有日照要求的应作日照分析。
- (2) 城镇住宅建筑日照标准应当满足冬至日一小时或大寒日三小时的要求。

#### 5.1.4 建筑退让

- (1) 新建、扩建、改建建筑物，临规划城市道路、蓝线、绿线的退让距离，除已批准详细规划另有规定外，应当符合表5.1.4规定。

表 5.1.4 建筑工程临规划城市道路、蓝线、绿线的退让距离规定

类 别			退让距离（米）			
			住宅建筑		商业服务和商务办公类及公共服务配套建筑	工业建筑
城市道路一般退让标准	道路红线宽≥40 米		无出入口 D≥8	有出入口 D≥10	D≥15	D≥5
	24 米≤道路红线宽<40 米		无出入口 D≥3	有出入口 D≥5	D≥10	D≥3
	15 米≤道路红线宽<24 米				D≥6	D≥2
	道路红线宽<15 米				D≥4	D≥2
城市特殊道路退让标准	平面交叉口（红线	H<24 米	D≥10			D≥5
	直线段与曲线段切点的连线算起）	H≥24 米	D≥15，且次干路以上等级道路相交形成的围合广场面积≥1000 m²			D≥10
	城市高架路		D≥15			
	城市快速路		D≥10（江门大道 D≥15）			
	立交规划红线		D≥15			
城市蓝线	一般河道、湖岸线		D≥10			
	防洪堤背水坡面		D≥10 且应符合防洪规定。			
城市绿线			D≥10			
用地红线			D≥6，北面被遮挡建筑为住宅建筑的则后退用地分界线不少于 10 米			
围墙			退让道路≥1.5			
—			中心城区	郊区	村镇居民居住区	其他地区
高速铁路			10	12	15	20
其他铁路			8	10	12	15
高速公路			30			
供电线路	500 千伏架空送电线路		20			
	220 千伏架空送电线路		15			
	110 千伏架空送电线路		10			
	10 千伏架空送电线路		5			

注：1. 表中 D 为建筑退让距离，H 为计算建筑间距的建筑高度。

2. 建筑退让包含各类退让要求时，按最大退让要求执行。

3. 工业建筑高度 $\geq 24$  米时，建筑退让距离应不小于 5 米。

- (2) 新建地块与未开发用地相邻时，未开发用地原则上按退让 6 米管控。  
新建建筑物自行承担与已有建筑物的退让距离。有安全和防护要求的特殊建筑物自行承担其规范规定的退让要求。
- (3) 超高层建筑、20000 m<sup>2</sup> 以上（含）的大型公共管理与公共服务建筑、商业服务业建筑应当结合交通评估、城市设计要求增加退让距离。
- (4) 建筑退让范围只能用作广场、绿化、停车及市政管线埋设用地，并与城市道路的人行道、非机动车道相协调。退让范围内停车场的行车道和出入口不得擅自占用城市人行道、非机动车道。

### 5.1.5 建筑高度

- (1) 建筑高度应当结合建筑间距、容积率、建筑密度和城市景观要求综合确定。
- (2) 宽度 30 米及以上城市道路的沿街建筑，建筑高度  $H$  不宜大于  $2(B+b)$ 。  
(注： $H$  为建筑高度， $B$  为城市道路宽度， $b$  为退让距离)

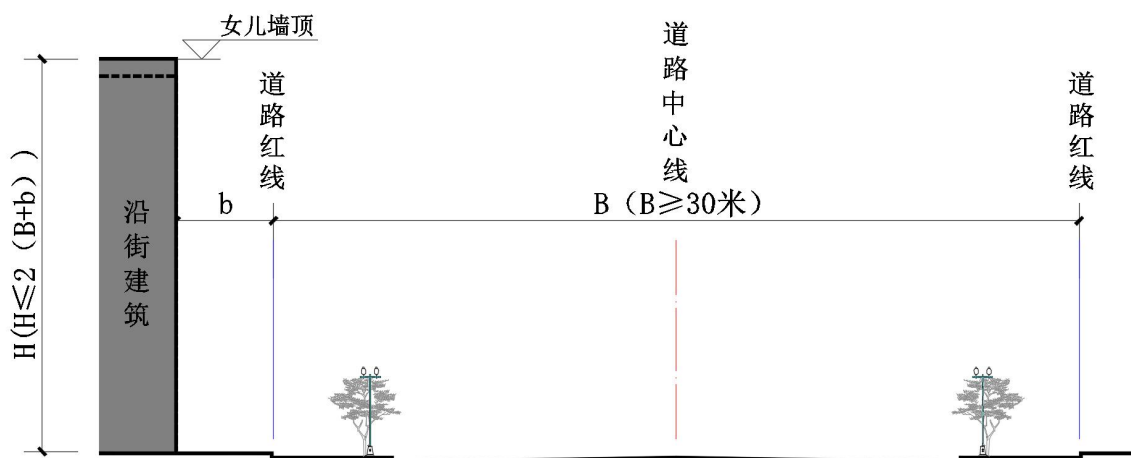


图 5.1.5 沿街建筑高度控制要求示意

### 5.1.6 建筑面宽

- (1) 城市主要道路的建筑面宽应当与城市道路景观相协调，重点景观地段的建筑面宽应当满足城市设计要求。
- (2) 沿城市道路的民用建筑裙房累加面宽之和不应大于建设用地区块边长的  $3/4$ ，塔楼总面宽不应大于该边长的 60%，单幢建筑物塔楼面宽不宜大于 65 米。

### 5.1.7 地下建筑

- (1) 地下室不可超出用地权属界线，地下室及其工程附属设施不得侵占城市道路红线。
- (2) 地下室的室内地坪最小埋深须超过本层净空高度的  $1/2$ ，半地下室的室内地坪最小埋深须超过本层净空高度的  $1/3$ ，且室外地表覆土表面与水平线的夹角不得大于  $30^{\circ}$ 。
- (3) 地下室顶板标高超出室外地坪标高小于  $1.0$  米时，地下室边线应当退让建设用地红线  $\geq 1.5$  米并设置绿化带。临城市道路侧的地下室顶板标高超出室外地坪标高  $\geq 1.0$  米时，地下室按地面建筑要求退线。
- (4) 地下室、半地下室顶板标高超出室外地坪标高  $> 1.0$  米，且顶板填土完成面边缘标高超过室外地坪标高  $> 1.6$  米的建筑空间，按其建筑面积计入容积率。
- (5) 如建筑室外地坪标高不一致时，以相应周边最近的城市道路标高为准加上  $0.2$  米作为室外地坪标高，之后再按上述规定核准。
- (6) 地下室停车位布置不得占据消防门、人防门开启范围内的空间，不得占据疏散口通道。
- (7) 建设项目配套的开关站、配电房不应设置在地下室，其室内地面标高应当高于建筑物外市政路面和排水设施，避免设置于地势低洼点处，特别是处于高危、易引起次生灾害、特别重要地段的配电设施必须要建在地上。

### 5.1.8 其他要求

- (1) 鼓励在具备条件的民用建筑的天面、露台上布置绿化。
- (2) 各类建筑的结构转换层、避难层的结构转换空间、避难空间不计入容积率。
- (3) 各类建筑外墙的空调机搁板、结构连接板的板结构外边线至建筑物外墙墙面不大于  $0.8$  米时并符合标准要求的，其投影面积不计入容积率。

- (4) 花池应设置在阳台结构外边线外侧，花池结构外边线至阳台结构外边线不大于 0.8 米，其底板面与阳台完成面错位大于等于 0.3 米时并符合标准要求的，其投影面积不计入容积率。

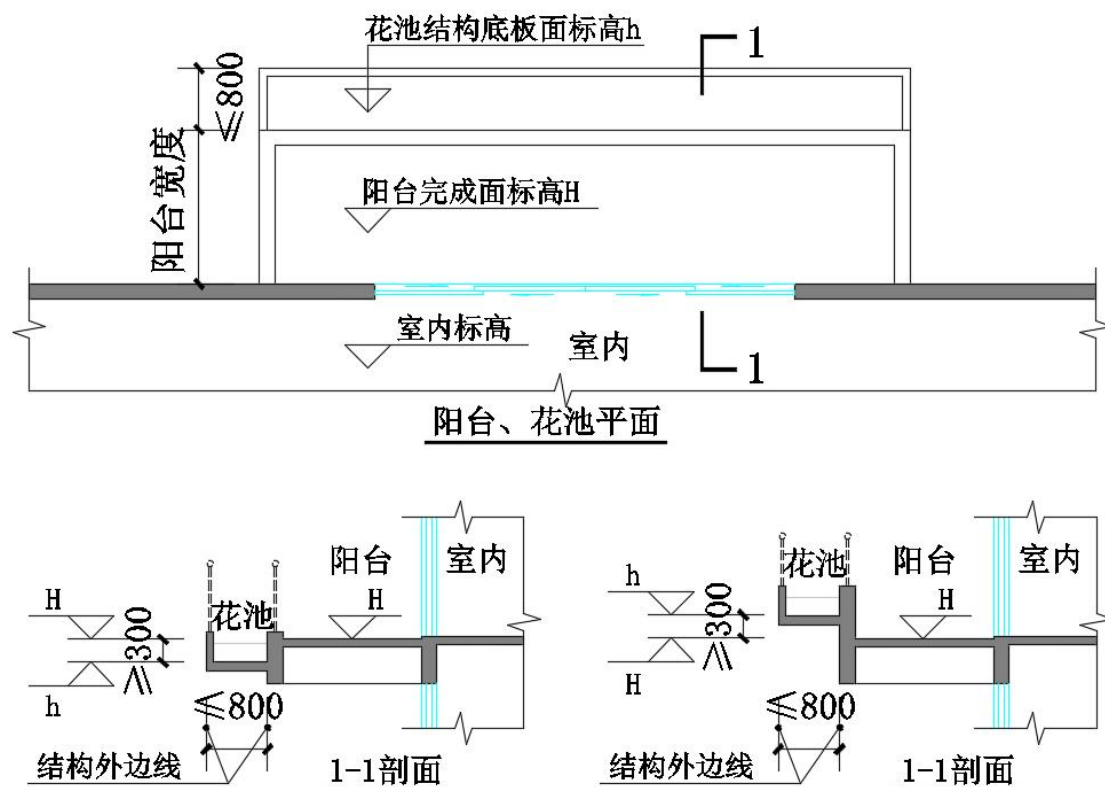


图 5.1.8 花池控制要求示意

- (5) 阳台正面不应设置空调搁板。
- (6) 屋顶层实体女儿墙（造型构架、幕墙除外）高度不得超过 2.2 米。
- (7) 在符合消防安全、不影响周边建筑安全使用的前提下，可对危房按原地原面积原高度重建，有历史文化价值的建筑物应保持原有风貌。
- (8) 临时建筑的层数一般不超过 2 层，建筑高度一般不超过 8 米。

## 5.2 公共管理与公共服务建筑

- 5.2.1 应注重提升建筑设计品质，强调个性化、标识性，结合所处位置营造城市街道景观，同步设计建筑外部夜景灯光照明系统。
- 5.2.2 规划布局时应与城市道路交通系统做好衔接，并设置访客临时停车位，数量不少于总车位数的 10%。

### 5.3 城镇住宅建筑

5.3.1 住宅建筑应与商业建筑分离布局，以减少商业活动对生活居住的干扰。

5.3.2 用作住宅附属用房的地下室、半地下室，应符合以下条件：

- (1) 须位于住宅首层±0.0地台标高以下。
- (2) 不得超出本户住宅的建筑基底线范围。
- (3) 不得设置对外的出入通道，该层不得安排为客厅、主卧室等住宅主体功能。

5.3.3 建筑层高

- (1) 住宅建筑首层层高不超过4.5米，标准层层高应不小于3米、不大于3.6米，顶层层高不超过3.6米。首层为公共大堂和架空层的，层高不超过6米。
- (2) 跃层住宅中层高超过3.6米的中空客厅（起居室）、餐厅的水平投影总面积与该套型住宅套内水平投影面积（不含阳台部分）比值小于或等于30%的部分，其计容建筑面积计算值按该套型住宅水平投影面积的1倍计算。超过30%时，中空投影面积按2倍计算容积率。

5.3.4 楼层公共平台

住宅建筑二层及以上为住户提供休闲、绿化服务且满足以下条件的公共平台（不包括走道、楼梯间、电梯间、门厅等功能空间）可不计算容积率，否则，按其实际面积计算1倍容积率：

- (1) 不得分割、封闭，并与楼栋的公共交通空间连通。
- (2) 层高应为标准层层高的2倍。
- (3) 至少一面对外通透开敞，不封闭，无围护结构；
- (4) 投影面积不得超过本层除阳台、入户花园之外计容面积的15%。

5.3.5 阳台

阳台、入户花园的投影面积不得超过本层除阳台、入户花园之外计容

面积的 18%。

### 5.3.6 飘窗

住宅建筑飘窗应符合以下要求：

- (1) 飘窗结构外边线至建筑物外墙面不大于 0.8 米。
- (2) 飘窗内上下结构板净高不大于 2.1 米。
- (3) 飘窗窗体上下方凹入部分外墙外侧无围护结构（除百叶、穿孔板外）。

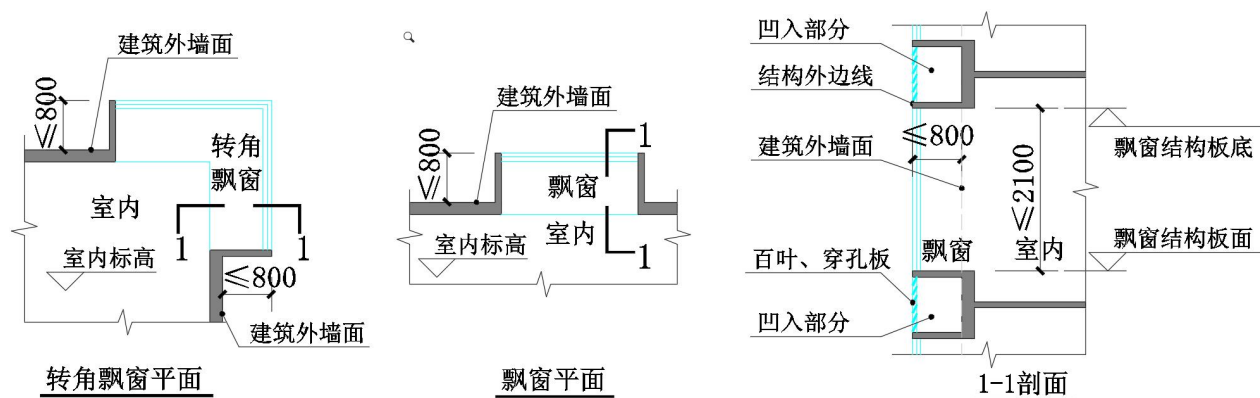


图 5.3.6 飘窗控制要求示意

### 5.3.7 容积率豁免的情形

- (1) 居住小区开敞式门楼的投影面积不计算容积率；居住小区室外公共空间上的亭、连廊、电动自行车充电棚均不计算容积率。
- (2) 住宅建筑首层用作公共活动的架空空间，其面积不计入容积率。
- (3) 鼓励临主次干路的首排住宅建筑的阳台作封闭设计，阳台投影面积的一半不计入容积率。

## 5.4 商业服务业建筑

- 5.4.1 用作商业用房的地下室、半地下室，应由首层或地下车库等其它空间间接进入。直接向户外开设门口时，认定为±0.0 商业用房首层。
- 5.4.2 建筑首层架空且对社会公众开放时，架空开敞面长度应不小于架空空间周长的 50%，架空层应与城市公共空间无障碍连通。架空面积不计入容积率。

5.4.3 建筑内部空间作为城市公共交通空间使用时，其内部空间应与城市公共空间无障碍连通。相应内部空间面积不计算容积率。

#### 5.4.4 建筑层高

- (1) 建筑首层层高不超过 6 米，集中大型商业建筑首层层高不超过 6.5 米；裙房二层及以上部分层高不超过 5 米，如单一空间面积大于 600 m<sup>2</sup>时，其层高不超过 6 米；塔楼标准层层高不超过 4.5 米。如确有必要超过上述规定的，超过部分须增加计算容积率，增加计算容积面积=增加高度÷2.2 米×超高空间投影面积。
- (2) 对层高有特殊要求的公共空间（如门厅、大堂、中庭、过厅、采光厅等公共部分）与功能空间（如电影院、演艺厅、宴会厅、展示厅、指挥监控中心等），层高可按实际需要设定。

5.4.5 商业建筑阳台应按投影面积计算容积率。

### 5.5 工业（仓储）建筑

5.5.1 严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、单元式宿舍、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

#### 5.5.2 建筑层高

- (1) 生产性工业建筑物（包括生产车间、设备用房、测试实验用房等）、物流仓储建筑物层高一般不超过 8 米。因工艺或设备安装需要超过上述规定的，在提供生产工艺详细合理说明的前提下，可按实际需求设定层高。
- (2) 非生产性工业建筑物层高一般不超过 4.5 米。配建的宿舍首层层高不超过 4.5 米，二层及以上部分层高不超过 3.6 米。

#### 5.5.3 计算容积率

- (1) 生产性工业建筑物、物流仓储建筑物层高超过 8 米时，按 2 倍投影计

入容积率。

- (2) 当非生产性工业建筑层高超过 4.5 米时，每超过 2.2 米部分按该层同等建筑面积的 1 倍计入容积率，不足 2.2 米的按 2.2 米计。

## 第六章 历史文化名城保护规划管控

- 6.1 历史文化名城的保护对象包括历史城区、历史文化名镇名村、历史文化街区和历史建筑。
- 6.2 厚植江门悠久、多元、特色鲜明的历史文化底蕴，保护和传承以广府文化为基础、侨乡文化为特色、多元文化汇聚的城市历史文脉，深入推进历史文化名城的活化利用，打造古今辉映、中西交融的魅力江门。
- 6.3 其他专项规划应与历史城区、历史文化名镇名村、历史文化街区和历史建筑的保护专项规划相衔接，保护专项规划的空间规划要求应纳入详细规划。
- 6.4 历史城区、历史文化名镇名村、历史文化街区作为城市历史重要的物质空间载体，应整体保护其传统格局、历史风貌和空间尺度，加强历史轴线、河湖水系、街巷肌理、重要节点等的保护和延续。
- 6.5 历史城区、历史文化名镇名村、历史文化街区、历史建筑的活化利用要尊重现有人居活动，保护文化习俗，保留历史文化遗迹，提升基础设施支撑能力，强化安全保障。

## 第七章 附则

### 7.1 解释权

本标准与准则由江门市自然资源主管部门解释。

### 7.2 施行时间

本标准与准则自 2026 年 1 月 1 日起实施，现行《江门市城乡规划技术标准与准则（2019 年）》同时废止。本标准与准则实施前已取得规划批准文件且仍然有效的，有关技术标准按照相关批准文件执行。本标准与准则引用的相关政策性文件或法律法规如遇修订，以最新生效版本为准。

### 7.3 术语解释

本标准与准则中部分术语解释如下：

（1）“市区范围”是指《江门市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的市辖区范围，即蓬江区、江海区、新会区的行政区划范围；

“中心城区范围”是指《江门市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的中心城区范围，包括蓬江区、江海区、新会区会城街道。

（2）“土地相容”指同一土地中，不同使用功能的土地之间可以进行互换使用；“土地兼容”指单一性质用地允许两种或两种以上跨地类的建筑与设施进行兼容性建设和使用。

（3）“容积率”是指建设用地范围内计算容积率总建筑面积与建设用地面积的比值。

（4）“建筑密度”是指建设用地范围内所有建筑物的基底总面积与建

设用地面积的比率。

（5）“绿地率”是指建设用地范围内各类绿地面积之和与建设用地面积的比率。

（6）“塔楼密度”是指建设用地范围内所有高层建筑的基底总面积与建设用地面积的比率。

（7）“建筑面积”是指建（构）筑物外墙（柱）勒脚以上各层外围结构面水平投影面积，包括主要功能空间、附属功能空间和墙体结构的面积，不包括外墙结构面以外装饰面层部分面积。

（8）“建筑间距”是指两栋建（构）筑物外墙之间的水平距离。

（9）“日照标准”是指根据各地区的气候条件和居住卫生要求确定的，居住建筑正面向阳房间在规定的日照标准日获得的日照量，是编制居住区规划确定居住建筑间距的主要依据。

（10）“遮挡”是指相邻建筑的阳光遮挡关系，位于南面或者东面的建筑称作遮挡建筑，位于北面或者西面的建筑称作被遮挡建筑。

（11）“建筑高度”一般指建筑室外设计地面至建（构）筑物顶的垂直高度。因机场、气象、通讯、军事设施等保护有净空高度限制时，建筑高度应当计至天面附属构筑物顶点；具体建筑高度按照《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）中“A.0.1 建筑高度”的规定执行。

（12）“建筑退让”是指建筑物外侧垂直投影线距道路红线或规划用地红线的距离。本条规定后退规划道路红线距离从建筑物底层凸出外墙起算，外挑部分垂直投影线超出底层凸出外墙的，按外挑部分的垂直投影线起。

（13）“‘通则式’管理规定”是指乡村地区“通则式”规划技术管理规定，依据《自然资源部办公厅关于乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要求的通知》（2025年4月）用于指导地方实现乡村地

区规划管理。