

三明市城市规划管理技术规定（暂行）

三明市自然资源局 编印

二〇一九年九月

编制说明

根据《福建省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》、《福建省城市规划管理技术规定》，三明市自然资源局组织编制了《三明市城市规划管理技术规定（暂行）》。

本《规定》在遵循国家、省、市有关法律法规、标准规范基础上，针对三明市实情和城市建设发展需求，结合各市县实施城市规划管理实践和提出的建议，同时借鉴了其他省市相关成果编制而成。

本《规定》由三明市自然资源局印发暂行，在暂行过程中，各有关单位如发现需要修改和补充之处，请将意见和有关资料寄往三明市自然资源局，以便修订时参考。

目录

第一章 总则	01
第二章 城市土地使用	03
第三章 建筑与城市景观	07
第四章 道路交通	17
第五章 公用设施	21
第六章 城市防灾	23
第七章 城市地下空间开发	24
第八章 建设工程竣工规划条件核实	25
第九章 附则	26
标准用词说明	27
名词解释	28
附图一	31

第一章 总则

第一条 编制目的

为加强三明市城市规划管理，统一技术审查标准，保证城市规划的实施，结合三明市本地实际，针对《福建省城市规划管理技术规定》中在实际中难以实施的和未明确规定的情况，制定本《规定》。本《规定》中未涉及的部分，按《福建省城市规划管理技术规定》及国家有关规定执行。

第二条 适用范围

本《规定》适用的范围为三明市梅列—三元辖区城市规划建设用地范围，以及因城乡建设和发展需要必须实施规划控制的区域。凡制定和实施城市规划、从事与城市规划有关的编制、建设和管理活动，应遵守本《规定》。

三明市梅列—三元辖区范围以外的各市、县人民政府城乡规划主管部门可参照本《规定》执行，或依据《福建省城市规划管理技术规定》制定本地区的城市规划管理技术规定。本《规定》依据城市规划管理需要适时更新修订。

第三条 旧城区范围

根据三明市区城市建设的实际情况，三明市梅列—三元辖区旧城区范围如图 1 所示。

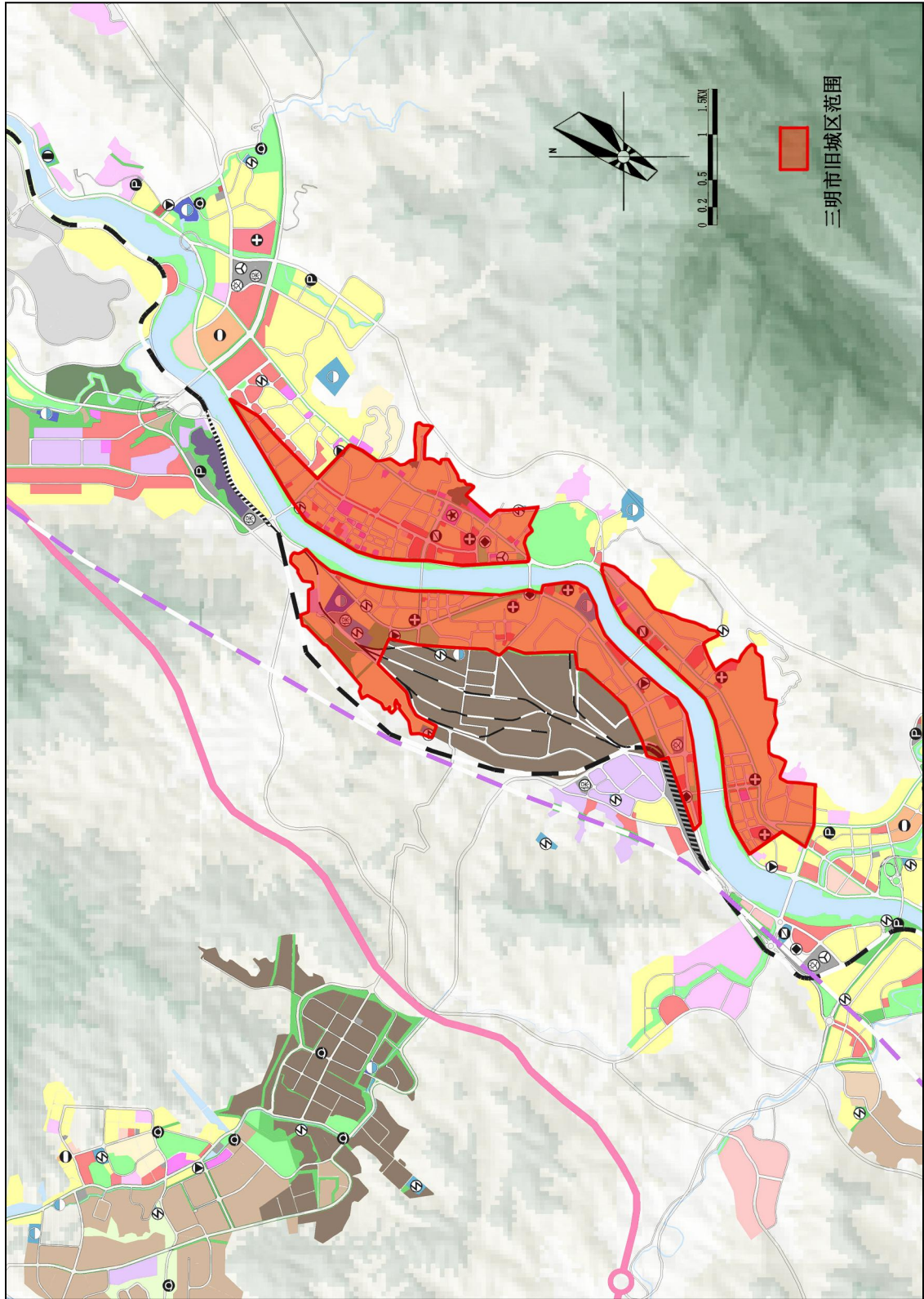


图 1 旧城区范围图

第二章 城市土地使用

第一节 建筑容量控制指标

第四条 建筑容量控制

三明市梅列—三元辖区城市规划建设用地范围内新建、改建、扩建的建设项目，其建筑容量指标应符合《福建省城市规划管理技术规定》规定的建筑容量控制指标，同时应结合编制的总平面方案、修建性详细规划或城市设计合理取值。涉及征地、拆迁安置、企业改制等历史遗留问题，项目建筑容量确需突破控制指标的应经专家论证并报市政府批准。

1. 报送规划审批的建筑面积应为房产测绘面积，计容建筑面积应以房产测绘面积为基数，按《福建省城市规划管理技术规定》执行。建设单位在方案审批时应提供建筑面积与计容建筑面积的差异比对表。业主提交的房产预售图应与规划审批图一致。

2. 户外作为公共交通使用的垂直交通、连接通道、连廊等公共用途空间不计入容积率。

3. 地面停车楼不计入容积率。

第二节 公共服务设施与城市绿地

第五条 公共服务设施配置

1. 旧城区公共服务设施按《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规〔2017〕4号）低限配置。

2. 新建城区按以下标准配置：

① 社区用房

社区用房应根据控制性详细规划或社区居委会布点规划进行设置，不再按《明委办[2006]68号》文件中“经营性房地产项目必须按总建筑面积3‰的标准，无偿提供社区配套用房”的规定执行。居住小区配置的社区用房须独立设置或结合裙房设置，至少有30%建筑面积布置于地面一层，沿小区外围应有独立对外出入口。建筑方案应按照其使用功能进行设计并应征求街道意见。社区用房建成后无偿移交街道。社区用房的面积应不小于600平方米。

② 养老服务用房

居住小区应按规定配置养老服务用房，建筑面积按100平方米/千人（人口按3.2人/户测算）进行配置，应与社区用房结合布置，须独立设置或结合裙房集中设置，沿小区外围应有独立对外出入口，至少有50%建筑面积布置于地面一层并配置大于150平方米的室外活动场地，满足无障碍设计要求。建筑方案应按照其使用功能进行设计并征求街道意见。养老服务用房建成后无偿移交街道。

③ 公共厕所

按公厕布点规划为环卫部门配建并需移交环卫部门的公厕应设于建筑地面一层，面向项目外围公共道路应有明显便捷入口。公厕应设母婴室、环卫休息室、管理房、工具间等配套设施，层高应大于3.5米、使用面积不小于120平方米。公厕最少有两个方向对外开窗，以保证公厕的采光通风。设计方案及施工图应征求环卫部门意见，公厕竣工验收合格后产权无偿移交环卫部门，对公众开放使用。

④ 健身活动室

居住小区应按规定配置健身活动室，建筑面积不低于以下标准（人口按3.2

人/户测算)：0.3万人以下小区不低于100平方米；0.3~0.5万人(含0.3万人)小区不低于300平方米；0.5万人以上(含0.5万人)小区不低于500平方米。健身活动室应配套乒乓球台、棋牌室及其他健身活动等。健身活动室进行普通装修，水、电、卫等设施应配套齐全；产权归全体业主所有，不得出售，建成之后无偿移交小区业主委员会。

0.3万人以上(含0.3万人)小区应按规定配置户外儿童游乐设施、户外健身、休憩场所等，用地面积不低于以下标准(人口按3.2人/户测算)：0.3~0.5万人小区用地面积不低于400平方米，0.5万人以上小区不低于500平方米。

第六条 城市绿地

1. 城市绿地建设标准应符合《三明市城市园林绿化管理条例》。
2. 新建居住小区地下室顶板覆土深度应按相关规定大于0.6米，覆土深度达0.6米~1米的按50%计入绿地面积，1米~1.5米的按75%计入绿地面积，1.5米以上的方能全计入绿地面积。满足屋面种植要求的裙楼屋顶如对外开放供公共使用，可计入绿地面积。
3. 旧城改造的项目当绿地率小于25%时，不足部分的绿地面积应在同一单元控规中统筹，但项目最小绿地率不应小于15%。
4. 嵌草铺装场地的绿地面积按以下计算公式：绿地面积=嵌草铺砖面积×30%。

第三节 城市用地竖向

第七条 竖向与平面布局

1. 建设用地自然坡度小于5%时，宜规划为平坡式；大于5%且小于12%的，

宜规划为混合式；大于 12%时，宜规划为台阶式。

2. 挡土墙高度宜为 1.5~3.0 米，超过 7.0 米时宜采用退台处理或其他支护方式并组织专家专题论证。退台宽度不应小于 1.5 米，退台高度以 1.5 米左右为宜。

3. 挡土墙或护坡与建筑物的最小间距按以下控制：

① 高度大于 2 米小于 6 米的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于 3 米，其下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于挡土墙的高度；

② 高度大于等于 6 米的挡土墙和护坡，其上、下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于 6 米。

4. 挡土墙的设计应采用生态化处理。

第三章 建筑与城市景观

第一节 建筑日照、间距与退让

第八条 日照控制标准

1. 新建城区日照控制标准参照《福建省城市规划管理技术规定》中山地城市标准执行。
2. 旧城区内新建、改建的住宅日照标准不低于大寒日 2 小时。

第九条 建筑间距

1. 平行或垂直布置的住宅建筑之间以及住宅建筑山墙之间的最小间距除满足日照要求外，还应符合附表一规定。
2. 相邻两幢住宅建筑之间地面有高度差时，除应满足日照要求及附表一住宅建筑间距最小值规定外，其建筑间距还应符合下列规定计算：

① 朝向为南北向的：当南侧住宅建筑地面标高低于北侧住宅建筑地面标高时，应以南侧建筑高度减去南北地面的高差值计算建筑间距；当南侧住宅建筑地面标高高于北侧住宅建筑地面标高时，应以南侧住宅建筑高度加上南北地面高差值计算建筑间距；

② 朝向为东西向的：当住宅建筑屋面标高较高建筑的地面标高高于东侧或西侧住宅建筑的地面标高时，应以建筑屋面标高较高建筑的建筑高度加上东西地面高差值计算建筑间距。

第十条 建筑退让

1. 建设项目的大门应综合考虑门岗、值班室等功能，大门及围墙应满足退道路红线要求。

2. 相邻地块为已核发建设工程规划许可证的用地时，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；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本幢建筑控制间距的一半。

3. 相邻建设用地边界线完全重合且土地所有权属为同一建设单位的，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。地下室的界线必须按用地相邻边界线分离。

第二节 总平及建筑设计

第十一条 交通组织

1. 住宅小区应按人车分流组织交通。

2. 规划配建地面停车设施的，其数量不应大于总停车数的 10%，且应作为公共停车泊位使用。规划小区主要出入口 10 米范围内不得设置地面停车。

第十二条 围墙设计

临街围墙除有特殊要求外，宜采用通透围墙，实体部分高度不大于 0.5 米。

第十三条 办公建筑

建筑外立面设计应突出商务的功能和特点，禁止设置外挑式阳台、飘窗。建筑平面布局不得采用住宅套型设计。原则上每层集中设置公共卫生间；若有特别要求的，应按不小于 300 平方米建筑面积为单元设置卫生间。

第十四条 绿色建筑

1. 绿色建筑设计方案文件应设有绿色建筑规划设计专篇。

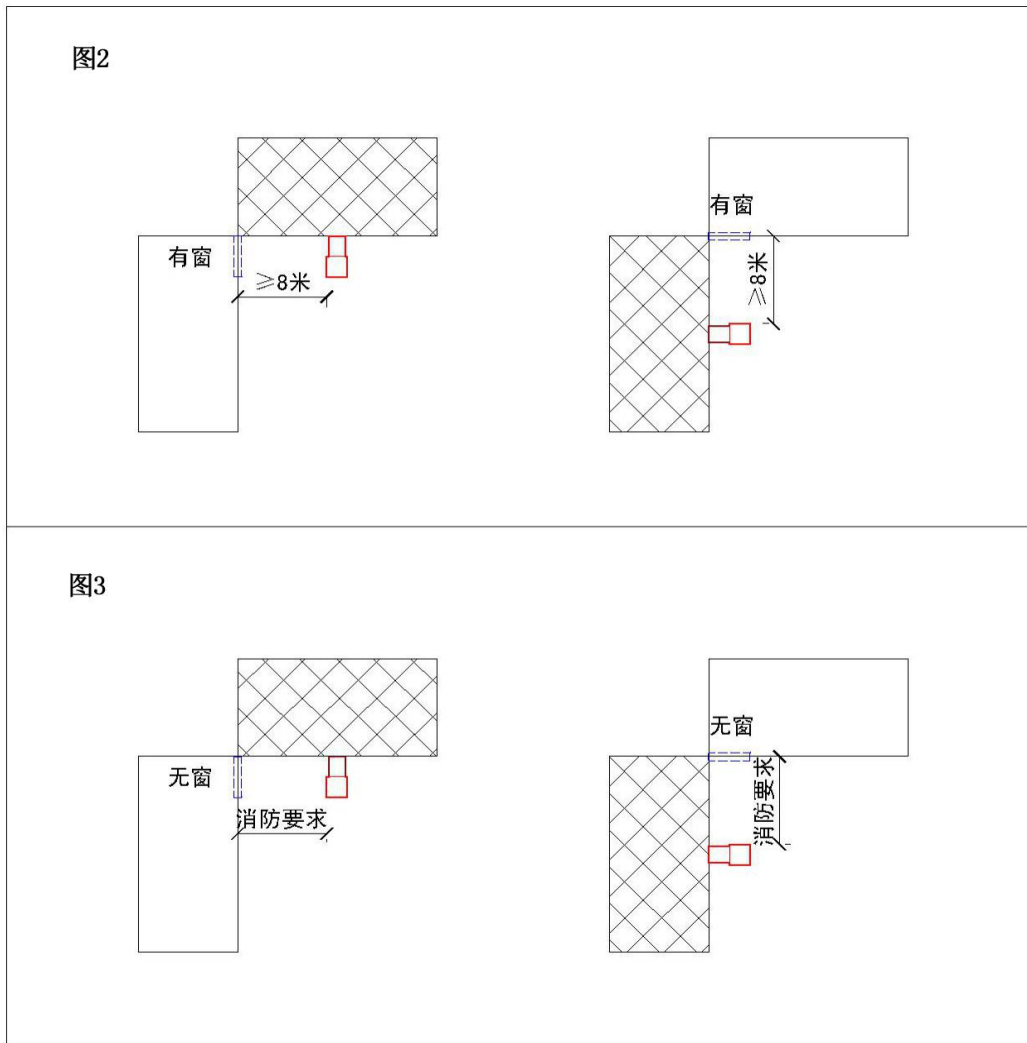
2. 民用建筑设计应符合《福建省绿色建筑设计标准》（DBJ13-197-2017）中的一星级绿色建筑设计要求，其中政府投资的或以政府投资为主的公共建筑应符合《福建省绿色建筑设计标准》（DBJ13-197-2017）中的二星级绿色建筑设计要求。

第十五条 建筑外立面

1. 空调外挂机位应统一设计，不得在设计之外擅自增加外挂机位。
2. 防盗网宜统一设计。
3. 沿城市主、次干路、临沙溪河的居住建筑外立面应采用公建化形式，阳台宜封闭设计。建筑沿街立面不得设置烟囱。
4. 沿主、次干路建筑凹槽深度不应大于 1.5 米。

第十六条 既有住宅增设电梯

1. 既有住宅增设电梯可不提交日照分析报告。应保证消防安全及出行通道的要求。
2. 多、中高层转角住宅增设电梯，视同与相邻住宅垂直布置，相邻住宅有窗户与电梯重叠（详见图 2），电梯与住宅之间的最小间距控制为 8 米，小于 8 米时应征得利害关系人同意。相邻住宅无窗户与电梯重叠的（详见图 3），满足消防要求即可。



第三节 过渡空间（灰空间）

第十七条 商业和住宅过渡空间

1. 生活性道路沿街商业宜采用骑楼。骑楼净宽不得小于 3.6 米，净高不得小于 4 米。
2. 底层长度大于 80 米的公共建筑应设置高度大于 9 米，宽度大于 10 米的底层架空廊道。
3. 非临街的高层住宅底层应设置架空层作为公共空间使用。除了物业、电

梯、楼梯、门厅、门卫、信报间等各类公共用房外，应全部架空，不得围合，不得增设夹层。公共用房面积不得超过本幢底层面积的 35%。架空层高度不小于 3.6 米，不大于 5.0 米，该部分计入层数，其高度计入计算建筑间距的建筑高度。

第十八条 学校过渡空间

1. 新建幼儿园、小学应设家长接送区作为人员安全集散和车辆临时停靠使用，并考虑公交车辆、公共自行车换乘方便性；家长接送区的面积应符合以下规定：

- ① 新建幼儿园家长接送区面积按不小于 200 平方米的标准进行配置；
 - ② 新建小学家长接送区面积按不小于 300 平方米的标准进行配置；
2. 改建、扩建的幼儿园、小学有条件的宜设置家长接送区。

第四节 城市设计

第十九条 城市设计

有下列情形之一的，需编制城市设计：

- ① 新编或修编的控制性详细规划宜同步编制控规层面城市设计，并纳入控制性详细规划成果。控制性详细规划修改论证过程中，需在论证报告中加入控规层面城市设计专门章节作为论证依据；
- ② 城市核心区、临主要街道、重要滨水地区和其他城市重点地段的项目，应编制单项城市设计。

第五节 城市景观控制

第二十条 山水景观风貌保护

1. 山体风貌塑造

① 保护大型山脉向城市内部延伸的廊道，保证生态界面开敞，保护三明城区东西两翼戴云山系生态廊道连续性，共同构成城区的山体界面。

② 严格控制中部山体与外围大山、城中小山、核心水系、主要城市开放节点的视线廊道，使之成为城市片区内部的重要背景山体。

③ 位于城市规划区中的小型山体，应保证周边开放性，建设城中公园，成为开放性生态核心。小型山体如鸭母寨山、麒麟山、文笔山、龙源山、三钢后山、莲花山、龙井山、万寿岩山等。

2. 水体风貌塑造

① 控制水岸沿线滨水绿带的宽度，预留足够的滨水开放空间，引导人们近水、临水、亲水；

② 水岸建筑退距应达到呈现开敞水岸的效果，临水建筑界面的宽度不宜太宽，开发建设应符合水体保护要求。

第二十一条 建筑风格和色彩

1. 低层、多层居住建筑应采用坡屋顶形式，坡屋顶的坡度宜为 15° - 30° 。

2. 应注重把握建筑物近人尺度部分的设计，通过景观要素、外墙材料、铺地及质地、建筑纹理和韵律表现、建筑檐口和线脚等细部处理手段，保证步行空间界面具有亲切的空间感受。

3. 宜适当控制设计和使用的玻璃幕墙，建筑物使用幕墙玻璃的面积不得超过

外墙面建筑面积的 40%（包括窗面积）。新建住宅建筑严禁使用玻璃幕墙。

4. 鼓励使用三明本地特色建筑材质，体现三明本土元素及韵味。

5. 城市主、次干路沿线的建设项目，其临路一侧的建筑退线空间宜布局高品质的绿化环境，形成宜人的公共空间。

6. 建筑色彩应与周边环境相协调，相邻的同类性质建筑的色彩应选择同一色系，同一组建筑的主体色调应统一，主要色彩组合一般以不超过 3 种为宜（不含玻璃幕墙自身色彩）。

7. 高层建筑主楼墙体主色调禁止使用黑色、紫色、深褐色等暗色。高层居住建筑宜采用浅色外墙材料，立面宜突出简洁明快的竖线条。

8. 工业建筑色彩宜采用明快的冷、浅色系为主，少量采用暖色系做辅助色彩的建筑外立面。

第二十二条 “三边”建筑的总体控制要求

1. 临水、临山及临城市主干路的第一排建筑，高度在 24 米以下的，其最大连续展开面宽的投影不宜大于 80 米；高度在 24 米至 60 米之间的，其最大连续展开面宽的投影不宜大于 70 米；高度在 60 米以上的，其最大连续展开面宽的投影不宜大于 60 米。

2. 位于城市重要区域、滨水、临山及临城市主干路的建设项目，高层建筑的高宽比宜大于 2.5。

3. 临水、临山及临城市主、次干路建筑布局应保证建设用地内部环境与城市外部空间的通透，留足视线通廊，减少对城市道路、滨江沿岸、公共绿地等城市公共空间的压迫感。建设用地沿河两岸和临城市主、次干路长度达到 100 米及 100 米以上的，其沿河和临城市道路一侧应留出长度不小于用地沿河或沿道路长

度 30%且宽度不少于 15 米的广场、绿地。

4. 位于重要背景山体周边地区建筑高度控制区为其背景山体 1/2 倍和 1/2-1 倍山体高度区域，距离两个区域建筑高度分别限制为 1/4 山体高度和 1/3 山体高度，确保规定的视点范围内至少可见总高度的 1/3 以上的山顶部，如图 4 所示。如特殊情形需突破建筑限制高度的，应经专家专题论证并报市政府批准。

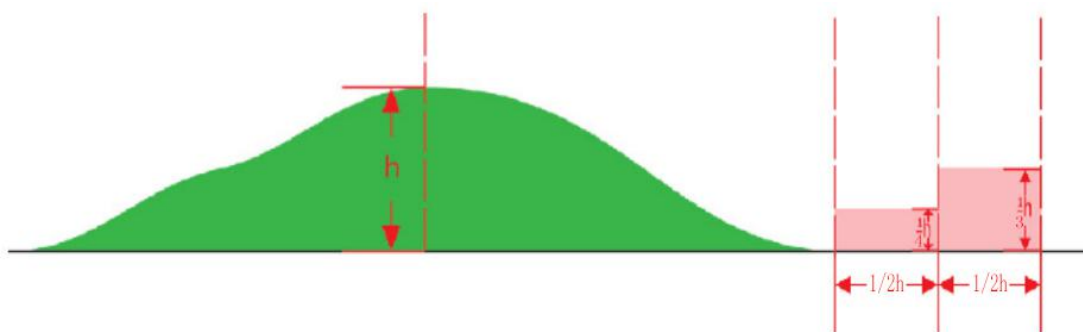


图 4 临山建筑高度控制示意图

第二十三条 天际线控制要求

1. 城市活力中心周边，如商业区或临水主要节点的高层建筑群的天际线轮廓线应有变化，变化幅度宜不小于 20 米，以塑造城市现代风貌，营造城市蓬勃生机。

2. 在徐碧、东霞、台江等城市门户区，可适当引导建设地标性建筑，增加城市辨识度，提高城市知名度，同时对构建优美城市天际轮廓增一分色。

第二十四条 城市视廊控制要求

1. 城市视廊的空间范围内不应有建筑或严重遮挡视线的构筑物。新建、改建、扩建的建筑工程应根据建设项目规模、沿山和滨水面用地面宽等的现状条件及景观点位置，选择观景视点、设置开放空间和城市视廊。视廊控制详见表 1 及图 5。

表 1 城市视线通廊控制表

类别	视线通廊
山-山视线通廊	文笔山-莲花山
	麒麟山-虎头山-牛架山
	麒麟山-锣拔山
	龙源山-锣拔山
	鸭母寨山-瑞云山
水-山视线通廊	鸭母寨山-洋溪公园
	麒麟山-沙溪河
	龙井山-月亮湾
城-山视线通廊	青年广场-龙源山
	三明动车南站-文笔山、三钢后山、麒麟山
	东方伟业广场-龙源山
	三明南互通-莲花山
	正顺庙、梅列门-麒麟山
	岩前组团中心-建明寨山、万寿岩山

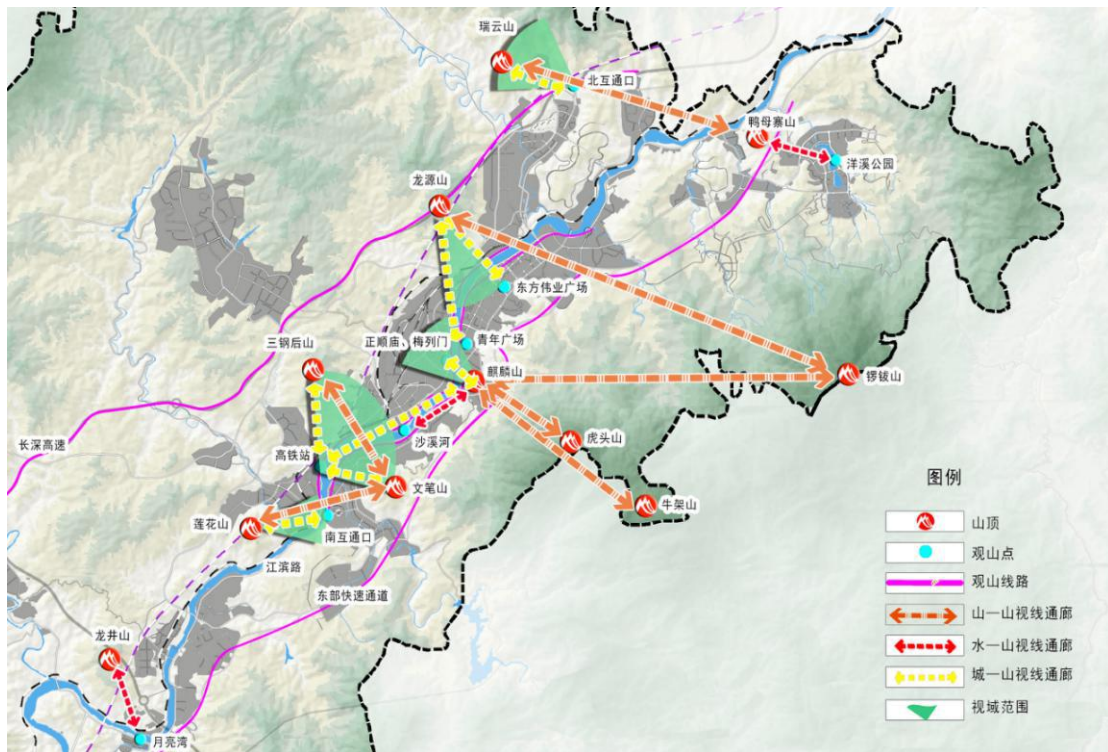


图 5 城市视线通廊控制图

第六节 城市通风与防潮

第二十五条 城市通风廊道要求

1. 应根据背景风的来源和主导风向，构建各级通风廊道。
2. 主通风廊道应沿着通风潜力较大的地区，依托主要交通干路、天然河道、绿化带等作为城市通风廊道的载体。次通风廊道应依托城市现有街道、公园、河渠、建筑线后移地带等作为廊道的载体，连通绿源与建成区。
3. 对规模较大的小区应做《气候舒适度评价报告》，并根据报告中的主导风向确定住宅的布局，以降低城市的热岛效应。

第二十六条 建筑材料要求

鼓励使用适合三明当地的防潮、防滑及透水性能较好的材料，如透水砖、防滑砖等。

第四章 道路交通

第二十七条 公共交通

1. 公交首末站配建标准宜按表 2 控制。公交枢纽站用地面积按 8000~15000 平方米控制。

表 2 公交首末站配建标准

类别	场地面积 (m ²)	线路数 (个)	站房用地 面积 (m ²)	公交蓄车位 (个)	的士蓄车位 (个)
小型	1000~2000	1~2	50~100	3~10	1~2
中型	2400~4000	3~4	100~200	10~25	2~4
大型	≥4000	≥5	≥200	≥25	≥5

2. 临公交港湾站点的项目，建筑退让红线应保证港湾处人行道宽度与常规路段同宽，市政管线、检查井及市政设施应避开公交站点且不得影响站点乘客集散。

3. 新建小区主要出入口、学校出入口应与公交站点设置衔接，距离公交站点距离不宜大于 30 米。

第二十八条 慢行系统

1. 人行道板材料应采用透水材料。人行道上宜在过街等候处设置防腐木休息廊。

2. 主干路行人过街设施间距宜为 250~300 米，次干路宜为 150~300 米。

3. 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。

4. 应加强通山、通水慢行系统建设，通山慢行道应尽量采用栈桥形式架设，通道宽度不小于 2.5 米。通山道路人行道与机动车道并行时，可根据竖向坡度分离设置。

第二十九条 城市道路

1. 道路规划应坚持“窄马路密路网”的原则。城市干路网密度宜为 2.5~4km/km²，城市道路网密度宜为 6~8km/km²。

2. 应结合城市综合交通体系规划编制城市道路红线专项规划，重要的交通节点应编制交通详细规划，明确交叉口红线，满足交通发展需要。

3. 双向四车道或以上道路应进行中央隔离且机动车道与人行道应进行隔离，隔离需开口的应符合规划要求，并进行专项论证。

4. 新建、改建城市道路人行道上所有管线均应埋地敷设。消防栓、通信箱、路灯箱、公用变配电设施、杆件均宜设置在行道树之间，或靠墙设置，不得影响人行安全，不得影响交叉口行车安全视距。变配电设施尽量采用小尺寸，柜体表面应美化、彩化。

5. 人行道含建筑退红宽度大于 10 米时应种植双排以上行道树，或种植林荫道。设有中央绿化隔离带、人行道绿化隔离带、街头绿地的，应采用下凹式绿地，并搭配乔木种植。

第三十条 停车设施

1. 以下路段和区域内不应设置停车泊位：

① 快速路和主干路的主道和交通性次干路；

② 交叉路口、铁路道口、急弯路、桥梁、陡坡、隧道以及距离上述地点 50 米以内的路段；

③ 宽度不足 7 米的双向行驶道路；

④ 公共汽车站、急救站、加油站、消防栓或者消防队（站）门前以及距离上述地点 30 米以内的路段，除使用上述设施的；

⑤ 距路口渠化区域 20 米以内的路段；

⑥ 水、电、气等地下管道工作井以及距离上述地点 1.5 米以内的路段。

2. 住宅配建机动车停车泊位数不少于 1.1 个/100 m²计容建筑面积，子母车位按一个标准停车位计算。摩托车及非机动车停车面积不少于 2 m²/100 m²计容建筑面积（含电动自行车）。

3. 工厂、仓储项目配建标准机动车停车位不低于 0.2 个/100 m²建筑面积，物流项目不低于 0.3 个/100 m²建筑面积，其他建设项目停车配建标准按《福建省城市规划管理技术规定》执行。

4. 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，已建设充电设施的非固定产权停车泊位不应低于总车位的 20%。大型公共建筑物配建停车场、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%。鼓励在已有各类建筑物配建的停车场、公交场站、社会公共停车场与高速公路服务区等场所配建充电基础设施。

5. 非机动车停车场可结合建筑底层公共架空层或地下一层，靠近出入口设置；二轮摩托车停车位并入非机动车停车位换算，换算系数为 2.0；应设置集中充电场所，满足电动摩托车充电需求，并符合消防要求。

第三十一条 交通影响评价

1. 旧城区用地面积大于 2 公顷或建筑面积大于 5 万平方米的建筑项目，应进行交通影响评价。

2. 规划方案的总平布置应符合交通影响评价要求，不符合交通影响评价要求的规划方案不予以通过。

第五章 公用设施

第三十二条 城市工程管线综合

1. 工程管线在城市道路下面的埋设位置宜在人行道或非机动车道下面。当人行道或非机动车道下埋设有困难时，可将雨、污水管道等埋设在机动车道下，但在城市快速路和主干路快车道下不宜埋设工程管线（除横穿管线外）。

2. 当工程管线在道路两侧分开布置时，给水、弱电、燃气、雨水管线宜布置在道路西或南侧；电力、污水管线宜布置在道路东或北侧。

3. 在道路两侧分开布置工程管线，当人行道和非机动车道的总宽 B 小于 5.5 米时，须在道路红线外增加 $(5.5 - B)$ 米宽的管线走廊；在道路两侧同时布置所有工程管线，当人行道和非机动车道的总宽 B 小于 11 米时，须在道路红线外增加 $(11 - B)$ 米宽的管线走廊。管线走廊宽度可列入建筑后退道路红线宽度内。

4. 道路红线宽度超过 40 米的城市干道宜两侧布置配水、配气、排水管道，道路红线宽度超过 40 米的城市干道应两侧布置通信管道或通道，道路红线宽度大于 36 米的城市干道宜两侧布置电力管道。

5. 已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。

6. 建设工程方案设计文件中有关公用配套设施说明书应包括以下内容：外部公用设施现状分析，用水、用电、通讯、燃气及排水设计标准与总量，公用配套设施及内部管线与城市管线接口，防洪及雨水、污水排放。公用配套设施设计图应包括：公用设施现状图，管线综合设计图。

第三十三条 排水工程

1. 城区排水系统采用分流制。暂时不具备雨污分流改造条件的地区（旧城区），近期过渡时应采取截流、调蓄和处理相结合的措施，提高截流倍数，加强降雨初期的污染防治。

2. 雨水口应设置污物截留设施，雨水口和雨水连接管流量应为雨水管渠设计重现期计算流量的 3 倍，当道路纵坡较大时应在坡底增设雨水口或横沟收集雨水。

第三十四条 供电工程

1. 城区内变电站宜采用户内或半户外式结构；城区内 110kV 变电站应采用户内式，220kV 变电站宜采用户内式结构；用地紧张或景观有特殊要求时，变电站宜与其他建筑合建。

2. 城区内新建 110kV 及以上电力线路宜采用电缆敷设，现状架空线路宜结合城市建设逐步改造为电缆敷设；城区外新建 110kV 及以上输电线路应进行技术经济比较后确定敷设方式。城区内新建 10kV 及以下配电线路应采用电缆敷设。

第三十五条 垃圾收集

小区垃圾收集应按垃圾分类要求采用密封式收集房，尺寸宜 4.8 米×2.1 米×2.4 米，应设置给排水、消毒设施。

第六章 城市防灾

第三十六条 生态安全

1. 山体保护

① 应保护山体植被、景观资源不受破坏。除宗教、殡葬、文旅、市政及交通设施外，海拔高于 300 米的山体严禁开挖。（小蕉和槐林片区除外）

② 宗教、殡葬、文旅、市政、交通需在山体进行建设的，必须经专家论证并做好水土保持、植被恢复和隧道口景观化处理工作。

2. 山体开发

① 采用放坡作为支护措施的，放坡系数应小于 1: 1。

② 开挖山体的切割高度不宜超过 30 米。

③ 土方开发宜就地平衡，外运土方量不宜超过 30%。确需超过 30%的应组织专家专题论证。

第三十七条 地灾防治

对有开挖山体的建筑方案审批前应对项目范围内水土保持及地质灾害的防治措施组织专家专题论证。

第三十八条 城市防洪排涝

1. 山洪排洪渠不宜穿越建设用地，新建区山洪水汇水面积大于 1 平方公里的排洪渠宜采用明渠的形式。

2. 山洪水采用压力涵穿越涝区时不接纳雨水，应与涝区雨水分开排放，涝区雨水应通过雨水总管收集后由排涝泵站强排。

第七章 城市地下空间开发

第三十九条 地下空间开发

1. 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。

2. 居住小区应适度开发利用地下空间，为雨水的自然渗透与地下水的补给、减少径流外排留足相应的透水空间。地下室范围面积与规划用地面积的比例应满足以下规定：

① 新建规划用地面积 1~2 公顷（含 2 公顷）的居住小区地下室范围面积与规划用地面积的比例不宜大于 80%；

② 新建规划用地面积 2~5 公顷（含 5 公顷）的居住小区地下室范围面积与规划用地面积的比例不宜大于 75%；

③ 新建规划用地面积 5 公顷以上的居住小区地下室范围面积与规划用地面积的比例不宜大于 70%。

第八章 建设工程竣工规划条件核实

第四十条 核实通过标准

建设结果（包含整改后建设结果）必须符合以下规定，才可通过规划条件核实：

1. 建设结果与审批的图件一致，建筑外观与审批的方案一致的；
2. 建设结果符合建设工程竣工实测允许误差规定的；
3. 因消防、人防、电业等部门的强制规定要求，确需进行局部调整修改，

经公示无异议的；

4. 建设结果没有影响项目审批建设规模，符合规划条件和《福建省房屋建筑工程勘察设计变更管理办法》中一般变更情形，经公示无异议的。

第九章 附则

第四十一条 解释权

本规定由三明市自然资源局负责解释。

第四十二条 本规定自颁布起施行。

施行之前取得土地出让合同或建设工程设计方案已审定的建设项目，按《福建省城市规划管理技术规定》执行。

标准用词说明

1. 为便于在执行本规定条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

(1) 表示很严格，非这样做不可：正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”。

(2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

(3) 表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样做的用词：正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2. 规定中制定应按其他有关标准、规范执行时，写法为：“应符合……规定”或“应按……执行”。

名词解释

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 建筑间距：两栋建筑物或构筑物外墙之间的最小水平距离。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。
5. 建筑退线：建筑物外墙与建设用地红线之间的最小垂直距离。
6. 层高：相邻楼层楼（地）板结构面之间的垂直距离。
7. 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。
8. 低层建筑：
住宅建筑：层数为 1—3 层。
除住宅外的其他民用建筑：建筑高度小于等于 10 米。
9. 多层建筑：
多层住宅建筑：建筑高度小于等于 27 米且建筑层数为 4—6 层的住宅。
中高层住宅建筑：建筑高度小于等于 27 米且建筑层数为 7—9 层的住宅。
除住宅外的其他民用建筑：建筑高度大于 10 米且小于等于 24 米。

10. 高层建筑：

住宅建筑：建筑高度大于 27 米或建筑层数大于等于 10 层的住宅。

除住宅外的其他民用建筑：建筑高度大于 24 米。

11. 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。

12. 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。

13. 住宅：供家庭居住使用的建筑。

14. 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)。

15. 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。

16. 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。

17. 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。

18. 挡土墙：防止用地土体边坡坍塌而砌筑的墙体。

19. 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。

20. 城市干路网密度=干路（快速路、主干路、次干路）总长度/城市用地总面积。

21. 城市道路网密度=城市道路总长度/城市用地总面积。

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]。

附表一 住宅建筑之间的最小间距 (m)

	低、多、中高层 (在南侧)						高层 (在南侧)								
	平行布置		垂直布置		山墙		平行布置		垂直布置		山墙				
	南北	东西	南北	东西	有窗	无窗	南北	东西	南北	东西	有窗	无窗			
低、多、中高层 (在北侧)	不小于南侧建筑高度 (Hs) 的 1.0 倍, 且不小于 12m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.8 倍, 且不小于 12m。 	不小于南侧建筑高度 (Hs) 的 0.6 倍, 且不小于 10m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.6 倍, 且不小于 10m。 	10m	8m	1、当面宽不小于 40m 时, 间距不小于高层建筑高度的 0.5 倍, 且不小于 30m。 2、当面宽小于 40m 时, 间距不小于高层建筑高度的 0.4 倍, 且不小于 28m。 	/	/	不小于南侧建筑高度 (Hs) 的 0.3 倍, 且不小于 18m。 	/	/	12m	9m	
高层 (在北侧)	不小于南侧建筑高度 (Hs) 的 1.0 倍, 且不小于 16m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.35 倍, 且不小于 15m。 	不小于南侧建筑高度 (Hs) 的 0.8 倍, 且不小于 13m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.3 倍, 且不小于 15m。 	12m	9m							不小于较高建筑高度 (H) 的 0.4 倍, 且不小于 20m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.4 倍, 且不小于 20m。 	不小于较高建筑高度 (H) 的 0.3 倍, 且不小于 18m。

图例: 低、多、中高层住宅建筑; 低、多、中高层或高层住宅建筑; 高层住宅建筑。Lx: 南北向建筑间距; Ly: 东西向建筑间距; Lz: 建筑山墙间距; Hs: 南侧建筑高度; H: 较高建筑高度; B: 建筑山墙 (短边) 宽度。

注: 1、本表中的最小间距 (Lx、Ly、Lz) 指相邻两栋建筑的最窄距离, 为保障住宅建筑通风、消防、视觉卫生间距的最小距离。
2、两建筑夹角小于等于 45 度时为平行布置, 大于 45 度时为垂直布置。
3、东西向布置是指建筑主要朝向面走向与南北向夹角小于 45 度。南北向布置是指建筑主要朝向面走向与东西向夹角小于或等于 45 度。
4、垂直布置时, 建筑的山墙面 (指建筑的短边墙面, 下同) 宽度 (B) 小于或等于 20m 的, 其间距按垂直布置时的间距控制; 建筑的山墙面宽度 (B) 大于 20m 的, 其间距按平行布置时的间距控制。
5、住宅山墙上开启除楼梯间窗洞之外的卧室、起居室 (厅)、餐厅、卫生间等窗洞视为有窗。
6、建筑高度超过 100m 的高层住宅建筑, 其与北侧或东西侧住宅建筑的最小间距按 100m 住宅建筑计算, 并综合考虑安全及城市设计等要求, 合理确定建筑间距。
7、垂直布置时相邻建筑山墙投影重叠部分大于等于 16m 时, 视为平行布置。