

# 湛江市人民政府关于印发湛江市 商业街区规划管理办法的通知

湛府〔2012〕75号

各县（市、区）人民政府，湛江经济技术开发区、市奋勇经济区管委会，市府直属各单位：

现将《湛江市商业街区规划管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市城市规划局反映。

湛江市人民政府  
2012年10月16日

# 湛江市商业街区规划管理办法（试行）

**第一条** 为加快我市商业街区建设步伐，引导商业街区向特色化、专业化方向发展，进一步完善城市功能，优化城市景观，提升城市品位，根据《中华人民共和国城乡规划法》和《湛江市城市规划管理技术规定》（以下简称技术规定）等相关法律、法规、规章和规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于湛江市城市规划区范围内商业街区的城市规划、设计和管理活动。

**第三条** 商业街区是指具有数量众多或规模较大的商业服务业建筑，以带状街道或块状建筑形态组成的区域性商业集群，包括商业街、城市综合体、单体建筑面积3万平方米以上的商业服务业建筑。

**第四条** 商业街区应当结合建设规模、特点、风格和档次统一规划，并按修建性详细规划或城市设计的深度要求进行编制。

**第五条** 城市规划为商业街区的建设用地，其项目开发强度、建筑退让、绿地率等规划指标可在技术规定的基础上适当放宽，但须对交通、环境和景观等方面影响进行综合论证，论证可行的，按程序批准后执行。

**第六条** 商业服务业类用地需要兼容住宅的，住宅部分的容积率指标按技术规定住宅类容积率确定，且商业服务业类建筑计算容积率建筑面积应大于项目用地计算容积率总建筑面积的50%。

**第七条** 商业街一层骑楼或二层及以上裙房外侧作为公共廊道，且骑楼或廊道进深4至5米的，建筑面积不纳入容积率指标计算，并按骑楼或廊道建筑面积的1.5倍奖励建筑面积，骑楼按其建筑面积的50%计算建筑密度。骑楼或廊道的进深不足4米或超过5米部分不纳入奖励范围。

**第八条** 商业街道宽度宜为15~20米，商业建筑裙楼退让步行街道红线3米。当商业建筑裙楼一层设骑楼及二层以上外侧设置连廊的，商业建筑裙楼可紧邻步行街道红线设置，但其塔楼建筑须满足建筑间距和城市景观要求。

**第九条** 商业街区应维持视觉的连续性，相邻地块的商业建筑裙楼应拼接，建筑拼接部分可紧邻项目用地红线。拼接的商业建筑立面风格在规划没有特殊要求的情况下，后建的须与先建的协调。

**第十条** 临街商业建筑按规划要求设置骑楼和连廊的，骑楼和连廊的高度应统一，并与主体建筑风格相协调。规划设置跨街廊道的，其梁底净高必须满足消防车通行要求。

**第十一条** 商业街区建筑裙楼层高不大于6米，商业建筑的门厅、中庭等有特殊使用功能的部分可适当放宽，但经规划批准的建筑层高不得设置夹层。

**第十二条** 商业街区和单体建筑面积3万平方米以上的商业服务业建筑地下空间在满足停车位、人防等配套设施建筑面积的前提下，地下空间作为商业用途的建筑面积可不纳入容积率计算。

**第十三条** 商业服务业超高层建筑（不含屋顶附属建、构筑物）按照超高层不同高度部分给予容积率分段奖励：建筑高度在100米以下部分，建筑面积按现行规定计算容积率；建筑高度在100~150米部分，建筑面积按50%作为奖励面积；建筑高度大于150米部分，建筑面积为全额奖励面积。超高层建筑奖励面积不纳入容积率计算，不视作对原规划容积率的突破。

**第十四条** 鼓励建设城市标志性建筑，对单体商业服务业建筑高度在300米以上的，其超高层部分缴交的城市基础设施配套费及其它行政事业性收费，属于湛江市权限范围内的，扣除征收费用后政府安排等额财政资金支持。

**第十五条** 商业街区绿化广场用地不小于30%。鼓励商业建筑裙楼屋顶绿化，商业建筑裙楼屋顶覆土厚度0.5米以上的绿化投影面积按绿地面积的30%计算绿地率。

**第十六条** 商业街区外侧沿城市道路规划设置防护绿地的，可结合广场一并设置，防护绿地的宽度可适当减少，但防护绿地宽度最低不得小于5米，且建筑退让道路红线距离不得小于原规定要求。

**第十七条** 商业步行街区应突出主要出入口的设计，沿商业步行街长轴向建筑一层外墙宜采用透明玻璃，以营造商业氛围。商业步行街应有良好的空间尺度感，规划适合步行的街道建筑尺度，并控制高层建筑体量对步行街的影响。

**第十八条** 彰显地方建筑特色，着重打造建筑立面的韵律感。商业服务业建筑裙楼宜采用湛江传统优秀建筑风格和元素符号（体现在门、窗、柱、梁、廊、檐和建筑用材上），商业服务业建筑亦可采用简欧和苏式建筑风格和造型。

**第十九条** 历史传统街区应按历史原貌进行恢复，尊重合理宜人的传统街区尺度和比例。历史传统街区规划为商业步行街的，其建筑、道路等应按历史街区原貌

修缮复建，并配套完善必要的公共服务设施。

**第二十条** 新建的商业街区应整体规划设计，街区内相邻商业地块的地下空间应连通使用。商业项目单独设计的，必须留有与相邻地块地下空间连通的对接通道。连接两个相邻商业地块之间负一层通道应实行坡道共享。商业街区负一层层高宜统一为7米，负一层顶标高与室外地面±0.0标高之间2米深度应为植树绿化和地下管线的敷设空间。

**第二十一条** 商业街区临街建筑的外挑建（构）筑物、台阶、平台、楼梯、建筑基础、地下建筑、地下管线等，除跨街廊道、地下通道及项目用地连接城市的地下管线外，不得伸入道路红线内。

**第二十二条** 新建商业街区的货运装卸泊位不得在城市道路及道路退让用地范围内设置，应在商业服务业建筑的地下层内设置货运装卸泊位和货运通道，且不得在城市主干道上设置机动车出入口。

**第二十三条** 建筑面积3万平方米以上的商业服务业项目，必须对其所在片区及区域进行交通影响分析。交通影响分析结论中应对项目的交通组织及停车位配置作出明确规定，且不得低于技术规定停车位配置指标。

**第二十四条** 超高层酒店建筑高度大于100米的建筑部分，地下停车位按每100平方米建筑面积配置0.5个汽车停车位，可不配置自行车停车位。

**第二十五条** 商业服务业建筑的屋顶和裙楼应设置夜景灯光，通过灯光照明和灯箱广告，营造繁华、浓郁的商业氛围和街区形象。

**第二十六条** 商业服务业建筑户外招牌大小和位置应当统一设置。户外招牌的下端距地面净高不得小于3米，且不得低于骑楼或悬挑架空部分的底沿，上端不得高于建筑物檐口底面或女儿墙，左右不得突出墙面外轮廓线，招牌面突出墙面距离不得大于0.3米。

**第二十七条** 本办法尚未包括的内容及相关技术指标，按照相关法规、规范及技术规定执行。

**第二十八条** 本办法自印发之日起实施。本办法实施前商业街区建设项目规划方案已经批准但尚未实施的，规划方案可按本办法修改后，按审批程序批准变更。

**第二十九条** 本办法由湛江市城市规划局负责解释。