

淮北市城市控制性详细规划技术通则（试行）

淮政办〔2011〕45号

第一章 总 则

1.0.1 目的

1.0.2 适用范围

第二章 建设用地

第一节 建设用地使用性质

2.1.1 建设用地分类原则和依据

2.1.2 建设用地分类

2.1.3 土地利用现状分类要求

第二节 城市建设用地适建性规定

2.2.1 原则规定

2.2.2 具体要求

第三章 建筑容量

第一节 建设用地分区

3.1.1 用地分区

3.1.2 分区范围

第二节 建筑容量控制

3.2.1 总体要求

3.2.2 成片开发

3.2.3 其它建筑容量要求

3.2.4 工业建筑控制

第四章 建筑间距

第一节 基本要求

4.1.1 住宅建筑间距

4.1.2 日照时数

4.1.3 建筑方位

第二节 建筑间距控制

4.2.1 多层住宅之间的间距

4.2.2 高层住宅之间的间距

4.2.3 低层住宅之间的间距

4.2.4 低层住宅与多层住宅之间的间距

4.2.5 高层住宅与多、低层住宅之间的间距

4.2.6 互为遮挡间距

4.2.7 山墙间距

4.2.8 非住宅建筑间距

4.2.9 非住宅建筑与住宅之间的建筑间距

4.2.10 其它间距控制

第五章 建筑退让

第一节 基本要求

5.1.1 建筑退让要求

5.1.2 建筑朝向要求

5.1.3 组合建筑退让要求

第二节 建筑退让用地边界距离

5.2.1 多（低）层建筑退让用地南北边界的距离

5.2.2 多（低）层建筑退让用地东、西边界的距离

5.2.3 高层建筑和特殊功能的建筑退让用地边界距离

5.2.4 南北向布置的高层建筑退让边界的距离

5.2.5 东西向布置的高层（非）居住建筑退东西边界平均距离

5.2.6 建筑退让边界特殊情况下的距离

第三节 其它退让要求

5.3.1 地下建筑

5.3.2 建筑退让道路的距离

5.3.3 建筑后退铁路距离

5.3.4 建筑后退电力线的距离

5.3.5 建筑后退蓝线、绿线的距离

5.3.6 退让公路

第六章 建筑高度

第一节 建筑高度控制

6.1.1 原则要求

6.1.2 控制地区

第二节 建筑高度计算要求

6.2.1 前款 3、4 控制区内建筑高度计算

6.2.2 前款 1、2 控制区内建筑高度计算

第三节 其它要求

第七章 绿地

第一节 绿地控制

7.1.1 绿地率要求

7.1.2 公共绿地要求

7.1.3 道路绿地要求

第二节 绿地相关控制

7.2.1 绿地实施控制

7.2.2 绿地内项目控制

7.2.3 鼓励生态绿化

第八章 建筑停车及地下空间

第一节 停车位控制

8.1.1 原则要求

8.1.2 配建指标

第二节 停车位面积和相关要求

8.2.1 停车位面积指标

8.2.2 当量换算

8.2.3 相关要求

第三节 交通影响分析

8.3.1 项目要求

8.3.2 其它要求

第九章 建筑及环境景观

第一节 建筑景观

9.1.1 开放空间

9.1.2 建筑高度

9.1.3 建筑面宽与屋顶形式

第二节 环境景观

9.2.1 特定区域景观要求

9.2.2 太阳能热水器要求

9.2.3 空调室外机要求

9.2.4 组合建筑要求

9.2.5 限制要求

9.2.6 沿街建筑室外装修要求

9.2.7 城市雕塑与小品要求

9.2.8 户外广告要求

9.2.9 其它要求

第十章 夜景照明

第一节 基本要求

10.1.1 设计原则

10.1.2 光源选择与安装

10.1.3 光色使用

10.1.4 照明设施

第二节 建筑立面景观照明

10.2.1 一般建筑景观照明

10.2.2 标志性建筑景观照明

第三节 城市环境照明

10.3.1 城市环境照明定义

10.3.2 环保要求

10.3.3 其它要求

第十一章 道路交通设施

第一节 城市道路

11.1.1 基本要求

11.1.2 道路分类

11.1.3 道路交叉口要求

第二节 公共交通设施

11.2.1 公共交通设施类别

11.2.2 公交站场面积

11.2.3 公共交通停靠站设置

11.2.4 公共加油站

11.2.5 出租车停靠站

第十二章 公共服务设施

第一节 公共服务设施分类

第二节 设置准则

12.2.1 基本要求

12.2.2 设置配套标准

第三节 其它配套要求

12.3.1 零散居住用地配套。

12.3.2 菜市场配套

第四节 实施要求

第十三章 市政公用设施

第一节 基本要求

13.1.1 管线综合要求

13.1.2 地下敷设要求

13.1.3 道路维护要求

第二节 环卫设施

13.2.1 垃圾分类收集

13.2.2 垃圾处理

第三节 电力工程

13.3.1 城市电力工程规划原则

13.3.2 城市供电电源规划

13.3.3 城市电力线路规划

13.3.4 城市变电所规划

13.3.5 开关站规划

13.3.6 公用配电所规划

第四节 消防设施

13.4.1 城市道路消防栓设置要求

13.4.2 重要区域消防栓设置要求

13.4.3 地下设置消防栓要求

13.4.4 其它要求

第十四章 竖向规划

第一节 景观要求

14.1.1 用地景观

14.1.2 绿化景观

第二节 用地要求

14.2.1 建筑出入口土石方

14.2.2 室外场地

第三节 安全要求

14.3.1 最小间距

14.3.2 安全防护

第十五章 附 则

第一节 通则时效性要求

第二节 通则适时性要求

第三节 有关用语

附录一 名词解释

附录二 计算说明

附录三 淮北市高层建筑与相邻建筑日照分析说明

第一章 总 则

1.0.1 目的

为了加强城乡规划管理,保证城乡规划的实施,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省城乡规划条例》及有关法规、规范,结合本市的实际,特制定《淮北市城市控制性详细规划技术通则》(以下简称《通则》)。

1.0.2 适用范围

在本市规划区内详细规划编制、规划管理及各项建设工程均应符合本技术通则,临时建设、个人自建房除外。

第二章 建设用地

第一节 建设土地使用性质

2.1.1 建设用地分类原则和依据

城市建设用地，按其主要用途和功能分区的基本原则，依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137—90）。

2.1.2 建设用地分类

1、居住用地（R），指居住小区、居住街坊、居住组团和单位生活区等各种类型的成片或零星的用地（商品住宅开发、经济适用住宅、职工集资住宅建设用地）。居住用地包括住宅用地（R01）、配套服务设施用地（R02）、道路用地（R03）和公共绿地（R04）。

（1）一类居住用地（R1），指以低层住宅为主，市政公用设施齐全、布局完整、环境良好的用地；

（2）二类居住用地（R2），指以多、中、高层住宅为主，设施齐全、布局完整、环境较好的用地；

（3）三类居住用地（R3），指设施比较齐全、布局不完整、环境一般、或与其他用地有交叉的用地；

（4）四类居住用地（R4），指以简陋、简易住宅为主的用地。

2、公共设施用地（C），指居住区级及以上的行政、经济、文化、教育、卫生、体育以及科研设计等机构和设施的用地，不包括居住用地中小区级、组团级的公共服务设施用地。

（1）行政办公用地（C1），行政、党派和团体等机构用地；

（2）商业金融业用地（C2），商业、金融业、服务业、旅游业和市场等用地，容纳除政府机关团体以外的各种贸易公司、商业及其咨询机构、金融、保险、证券等行业及其它各类公司的办公建筑及其附属设施的用地；旅馆、招待所、度假村及其附属设施的用地；独立地段的农贸市场、小商品市场、工业品市场和综合市场用地；

（3）文化娱乐用地（C3），新闻出版、文化艺术团体、广播电视、图书、展览、游乐等设施用地；

（4）体育用地（C4），体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等单位内的体育用地；

（5）医疗卫生用地（C5），医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地；

（6）教育科研设计用地（C6），高等院校、中等专业学校、成人学校、业余学校、残疾人学校、工读学校、科学研究和勘测设计机构等用地。不包括中学、小学和幼托设施用地（纳入居住用地）。

（7）文物古迹用地（C7），其他公共设施用地、宗教活动场所、社会福利院等用地（C9）。

3、工业用地（M），工矿企业的生产车间、库房、办公用房、少量非经营性宿舍及其附属设施等用地。不包括职工

住宅用地，该用地应归入 R。

（1）一类工业用地（M1），对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地；

（2）二类工业用地（M2），对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业用地；

（3）三类工业用地（M3），对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地。

4、仓储用地（W），指仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施等用地。增加道路广场用地（S），道路、广场、社会停车场用地条款。

（1）普通仓库用地（W1），指储存一般货物的普通仓库用地；

（2）危险品仓库用地（W2），指储存易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓库用地；

（3）堆场用地（W3），指露天堆放货物为主的仓库用地。

5、市政公用设施用地（U），指市级、区级和居住区级的市政公用设施及其附属的建筑物（含构筑物，下同）和管理维修设施等用地。

（1）供应设施用地（U1），指供水、供电、供燃气和供热等设施用地，不包括电厂、煤气厂用地（纳入工业用地）；

（2）交通设施用地（U2），指公共客运交通、货运交

通、冲洗站和其他交通设施用地；

（3）邮电设施用地（U3），指邮政、电信等设施用地；

（4）环境卫生设施用地（U4），指雨污水中水原站、污水处理厂及粪便垃圾集运、堆放、处理等设施用地；

（5）施工与维修设施用地（U5），指房屋建筑工程、设备安装工程、市政工程、绿化、地下构筑物等施工及养护维修设施等用地；

（6）殡葬设施用地（U6），指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和墓地等设施用地；

（7）其他市政公用设施用地（U7），如：消防、防汛等设施用地。

6、绿地（G），指市级、区级和居住区级的公共绿地和生产防护绿地（包括其范围内的水域）。

（1）公共绿地（G1），指向公众开放，有一定游憩设施或装饰作用的绿化用地，包括各类公园和街头绿地，游乐功能为主的归入 G3；

（2）生产防护绿地（G2），指用于园林生产、隔离、卫生和安全防护等的绿化用地。

7、对外交通用地（T），铁路、公路、管道运输、港口和机场等城市对外交通运输及其附属设备设施等用地。

8、道路广场用地（S），市级、区级和居住区级的道路、广场和停车场等用地。

9、特殊用地（D），指军事、保密等特殊性质的用地。
（第三条～第十二条，依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137—90）关于用地分类规定）

2.1.3 土地利用现状分类要求

土地利用现状分析应充分结合《土地利用现状分类》（GB/T2010-2007）标准。

第二节 城市建设用地适建性规定

2.2.1 原则规定

各类建设用地的划分和使用性质应遵循土地使用相容性原则，符合经批准的控制性详细规划；

2.2.2 具体要求

1、在编制控制性详细规划中，土地使用的兼容性按《用地性质的可兼容性表一》进行适建性划分和使用：

建筑类别	R1	R2	R3	R4	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	M	W	T	S	U	G
普通住宅	●	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
低层住宅	●	●	●	●	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	
公寓	●	●	●	●	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
商住楼	●	●	●	●	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
单身宿舍	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	×
中小学	●	●	●	●	○	×	×	×	×	●	×	○	○	×	×	×	×
托幼	●	●	●	●	○	×	×	×	○	○	×	○	○	○	×	×	×
小型配套服务设施	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大型金融商贸服务设施	×	○	○	○	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
行政办公	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×
商务办公	○	○	○	○	○	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
大型文化娱乐设施	×	○	○	○	○	●	○	○	×	○	×	×	×	×	×	○	
大型综合市场	×	○	○	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×
医疗卫生	○	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
市政公用设施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
社会停车场	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
科研教学	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	×
体育设施	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	○	×

注：1、● 允许设置（无限制条件）；○ 可以设置（有

限制条件)；×为不允许设置

2、商住楼为地上1层或1-2层为商业服务用房、其它部分为住宅的楼房建筑(不包括SOHO办公楼)

3、改变建设用地性质和适建范围的，应遵守《淮北市建设用地性质变更和容积率调整管理暂行规定》；

4、成片开发建设的居住区用地，应按规范要求做好同类用地平衡；

5、不宜在底层为大型商业的建筑上建设居住建筑。严格限制农贸市场、底部小型商业上部建设多层住宅建筑。

第三章 建筑容量

第一节 建设用地分区

3.1.1 用地分区

淮北城市规划区范围划分：旧城区、新城区。

3.1.2 分区范围

旧城区：指符夹铁路线以北、濉溪路东、东山路以西的城市建设用地。

新城区：是指旧城区以外的城市建设用地。

第二节 建筑容量控制

3.2.1 总体要求

新区建设、旧城区改建应统一规划、成片开发，严格控制零星建设。

3.2.2 成片开发

建设（新区）的居住用地建筑容量控制指标按国家相关规范执行。建筑密度、容积率按净指标与用地平衡指标换算。

3.2.3 其它建筑容量要求

1、其它各类建筑基地的建筑容量控制指标可参照本规定表二《建筑密度和建筑容积率控制指标表》（以下简称《表二》）执行。

2、《表二》适用于类型单一的建筑基地，对混合类型的建筑基地，其建筑容量控制指标应将建筑基地按使用性质分类划定后，按不同类型分别执行；对难以分类执行的建筑基地和综合体基地，按不同性质建筑的建筑面积比例和不同的建筑容量控制指标换算建筑容量综合控制指标。

3、对未列入《表二》的科研机构、大中专院校、中小学校、体育场馆以及医疗卫生、文化艺术、幼托等设施的建筑容量控制指标，应执行有关专业设计规范的规定。

3.2.4 工业建筑控制

在各类工业项目中，工业项目所需的行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%。严禁在工业项目范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所等非生产性配套设施。

表二：建筑密度和建筑容积率控制指标

注：在城市重要的节点和地段处，鼓励建设高层建筑和

地标性建筑，在满足有关技术规范的前提下，进行城市设计，经市政府批准可适当超出上述指标规定。

		旧城区		新城区	
		建 筑 密 度	容积率	建 筑 密 度	容积率
居住建筑（含公寓）	低层	—	—	≤35%	1.0 ~ 1.1
	多层	≤28%	≤1.65	≤28%	≤1.6
	高层	≤22%	≤3.5	≤20%	≤3.5
办公（含旅馆）	多层	≤40%	≤2.5	≤35%	≤2.2
	高层	≤35%	≤5.0	≤30%	≤4.5
商业	低层	≤45%	≤1.4	≤40%	≤1.3
	多层	≤45%	≤2.8	≤40%	≤2.5

	高层	≤45%	≤5.5	≤40%	≤5.0
工业建筑（一般通用厂房）仓储建筑	按国土资源部有关文件执行				
公共绿地	执行国家级生态园林城市绿地指标				

第三节 建筑基地最小面积控制要求

3.3.1 最小基地不准建要求

建筑基地未达到下列最小面积的不应独立建设：

- 1、低层居住建筑为 1000 平方米；
- 2、多层居住建筑、多层公共建筑为 2000 平方米；
- 3、高层居住建筑、高层公共建筑为 3000 平方米；

3.3.2 最小基地准建要求

建筑基地未达到前条规定的最小面积，但有下列情况之一，且确定不妨碍城市规划实施的，城市规划行政主管部门可予核准建设：

- 1、邻接土地为既成道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的；
- 2、因城市规划街区划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的；
- 3、农村地区的村镇建设，因特殊情况，确实难以达到

前款规定面积的。

3.3.3 其它要求

1、原有建筑的建筑容量控制指标已超出规定值的，除必须的公共服务和市政公用设施外，不得在原有建筑基地范围内进行扩建、加层。

2、因公共交通需要，建筑之间架设穿越城市道路的空中人行廊道的，应符合下列规定：

（1）廊道的净宽度不宜大于 6 米，廊道下净空高度不应小于 5.5 米；城市支路上穿越跨度小于 16 米且不通行公交车辆的廊道下净空高度不应小于 4.6 米。

（2）廊道内不应设置商业设施。

凡符合前款规定的廊道，其建筑面积可不计入建筑容量控制指标范围。

第四章 建筑间距

第一节 基本要求

4.1.1 住宅建筑间距

应以满足日照要求为基础，并综合考虑通风、采光、抗震、消防、防灾、视觉卫生、管线埋设等因素确定。遮挡建筑为多、低层建筑的，应采用间距系数法（1:1.37）计算，建筑间距按最不利点确定。遮挡建筑为高层建筑的，应采用综合日照分析确定建筑间距。

4.1.2 日照时数

受遮挡住宅，每户应有一个居室满足大寒日满窗有效日照两小时；原不能满足日照要求的建筑，原则上不应降低其日照时数。在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准减低。

旧城区改建的项目内新建住宅日照标准经批准可酌情降低，但不应低于大寒日一小时。

4.1.3 建筑方位

两栋建筑夹角小于或等于 30 度布置时，其最窄处间距按平行布置建筑间距控制；大于 60 度布置时，其最窄处间距按垂直布置的建筑间距控制。两幢建筑夹角大于 30 度小于或等于 60 度时，其最窄处建筑间距按既非平行也非垂直布置的建筑间距控制。

第二节 建筑间距控制

4.2.1 多层住宅之间的间距

1、平行布置时建筑间距不小于 15 米，且符合以下要求：

（1）南北向或南偏东（西）15 度（含 15 度）范围内的平行布置多层住宅建筑，其建筑间距不应小于南侧建筑高度的 1.37 倍。

（2）南北向的南偏东（西）15 度至 45 度以内（含 45 度）范围的平行布置住宅间距可按第一款规定进行方位间距折减，折减系数为 0.9。

（3）东西向（含东偏南，偏北 45 度范围内）平行布置且东西向采取日照的住宅间距不应小于较高建筑高度的 1.2 倍。

2、垂直布置时（相对的建筑山墙宽度大于 14 米的，其间距按平行布置间距控制）：

（1）南北向间距不应小于南侧建筑高度的 0.8 倍；

（2）东西向间距不应小于较高建筑高度的 0.6 倍；

3、既非平行也非垂直布置时的最小处间距不应小于较高建筑高度的 0.9 倍。

4.2.2 高层住宅之间的间距

在满足日照标准的前提下按下列要求确定：

1、平行布置时：

（1）朝向为南北向或南偏东（西）45 度（含 45 度）范围内的高层住宅建筑平行布置时，间距不应小于 30 米，并应满足以下要求：

建筑正向重叠长度为 30 米（含 30 米）以内的，间距不应小于南侧建筑高度的 0.4 倍；

建筑正向重叠长度为 30~40 米（含 40 米）的，间距不应小于南侧建筑高度的 0.5 倍；

建筑正向重叠长度为 40~60 米的，间距不应小于南侧建筑高度的 0.6 倍；

（2）东西向或南偏东（西）45 度至 90 度范围内的高层

住宅建筑平行布置时间距不应小于较高建筑高度的 0.4 倍，且不应小于 30 米。

2、垂直布置时（相对的建筑山墙宽度大于 16 米的，其间距按平行布置间距控制）：

（1）两幢建筑南北方向垂直布置时（T 型或倒 T 型），间距不应小于南侧建筑高度的 0.4 倍，且不应小于 30 米；

（2）两幢建筑东西方向垂直布置时（H 型或半 H 型），间距不应小于遮挡建筑高度的 0.35 倍，且不应小于 18 米。

3、既非平行也非垂直布置时，可按正向投影平均距离计算间距，最小处间距不宜小于遮挡建筑高度的 0.4 倍，且不应小于 30 米。

4.2.3 低层住宅之间的间距

1、平行布置时：

（1）南北向或南偏东（西）45 度（含 45 度）范围内平行布置时，间距不应小于南侧建筑高度的 1.37 倍，且不应小于 15 米；

（2）东西向或南偏东（西）45 度至 90 度范围内平行布置时，间距不应小于较高建筑高度的 1.2 倍，且不应小于 6 米；

2、垂直布置时（相对的建筑山墙宽度大于 14 米的，其间距按平行布置间距控制）：南北向间距不应小于 8 米且不应小于南侧建筑高度的 1.1 倍；东西向间距不应小于 6 米；

3、既非平行又非垂直布置时，间距不应小于较高建筑高度的 1.2 倍，且不应小于 8 米。

4.2.4 低层住宅与多层住宅之间的间距

- 1、遮挡建筑为低层建筑的按低层住宅间距执行；
- 2、遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅间距执行；
- 3、低层住宅与其东、西侧多层住宅垂直布置时间距不应小于 9 米，相对墙面均开窗间距不应小于 15 米。

4.2.5 高层住宅与多、低层住宅之间的间距

- 1、遮挡建筑为高层建筑的按高层住宅间距执行；
- 2、遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅间距执行；
- 3、高层住宅与南侧为多、低层建筑的间距不应小于 15 米；

4.2.6 互为遮挡间距

两幢建筑互为遮挡建筑时，分别计算间距，取较大值。

4.2.7 山墙间距

- 1、多层住宅之间不得小于 6 米；
- 2、高层与多层、低层住宅之间应满足消防间距要求，不得小于 9 米；
- 3、高层与高层之间不得小于 13 米。

4.2.8 非住宅建筑间距

- 1、高层非住宅建筑：南北向平行布置间距不应小于南侧建筑高度的 0.3 倍，且不应小于 18 米，东西向平行布置间

距不应小于较高建筑的 0.3 倍，且不应小于 13 米；

2、高层非住宅建筑与多层非住宅建筑平行布置时其间距不应小于 13 米；

3、多层非住宅建筑南北向平行布置时其间距不应小于南侧建筑高度的 0.6 倍，且不应小于 10 米，多层非住宅建筑东西向平行布置时其间距不应小于较高建筑高度的 0.6 倍，且不应小于 10 米；

4、低层非住宅建筑与高、多、低层非住宅建筑平行布置时其间距按消防规定控制，但最小值不宜小于 6 米；

5、其它形式布置的非住宅建筑间距，非住宅建筑的山墙间距按消防规定控制。

4.2.9 非住宅建筑与住宅之间的建筑间距

1、非住宅建筑位于南北朝向（偏南北）住宅的南侧，或位于东西朝向（偏东西）住宅的东、西侧的，其间距按住宅间距执行；

2、非住宅建筑位于南北朝向（偏南北）住宅的东、西侧的：

（1）建设多层与多层建筑时，间距不应小于 6 米；

（2）建设多层与高层建筑时，间距不应小于 9 米；

（3）建设高层与高层建筑时，除应满足住宅规定日照要求外，间距不应小于 13 米；

3、非住宅建筑位于住宅北侧的，按非住宅建筑间距执

行。

4、非住宅建筑与住宅建筑不得贴建。

4.2.10 其它间距控制

1、医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、老年公寓，以及中、小学校教学楼、幼儿园、托儿所与相邻建筑间距，应保证被遮挡的上述建筑在满足日照标准的基础上适当提高。

2、受遮挡的居住综合楼之间的建筑间距按住宅的建筑间距执行，受遮挡的部分在计算与遮挡建筑间距时可扣除非住宅部分层高度，但扣除后的间距不得小于 15 米。

对有地形高差的建筑间距，应将其地形高差计入建筑高度，但扣除高差后的间距不得小于 15 米。

3、高、多、低层、退台等组合建筑间距分别按各类别有关规定执行。

4、受条件限制，不能满足日照要求的房屋，不宜作为商品住宅出售（分配）。

第五章 建筑退让

第一节 基本要求

5.1.1 建筑退让要求

沿建设用地边界和沿城市道路、河道、铁路两侧及电力线保护范围等边侧的民用建筑，其退让距离除必须符合日照间距、文物保护、风景旅游、市政管线、消防环保、抗震、

防汛和交通安全等有关规定外，应同时符合本规定。

5.1.2 建筑朝向要求

相邻东西边界处，不宜布置东西向建筑。

5.1.3 组合建筑退让要求

由高、多、低层等组合建筑及退台建筑的退让，分别按各类别有关规定执行，但退让城市道路红线时按最高类别执行。

第二节 建筑退让用地边界距离

5.2.1 多（低）层建筑退让用地南北边界的距离

1、满足相邻用地现状建筑和已批准的规划建筑规定日照间距。

2、南北向布置的多（低）层建筑退让距离，原则按下列要求确定：

退让北南界距离应不小于该建筑与边界北南侧多（低）层建筑规定间距的二分之一，且应不小于 8（3）米；

3、南北向的南偏东（西）15 度至 45 度（含 45 度）范围内布置的住宅退让距离按下列要求确定：

退让北南界距离按退让建筑物中心线取平均退让值满足规定间距的二分之一，且平均退让值应不小于 8（3）；

4、东西向布置的多（低）层建筑退让距离按下列要求确定：

（1）退让北界距离不宜小于建筑高度的 0.5 倍；且应不

小于 6（3）米，居住建筑应不小于 8（3）米；

（2）退让南界距离不宜小于建筑高度的 0.25 倍；且应不小于 3（1.5）米，居住建筑应不小于 4（2）米。

5.2.2 多（低）层建筑退让用地东、西边界的距离

1、南北向布置的多（低）层建筑退让距离应不小于该建筑与其东、西侧建筑规定间距的二分之一，且应不小于 5（3）米；

2、东西向布置的多（低）层非居住建筑，距其东、西边界距离应不小于自身建筑高度的 0.6 倍，且应不小于 12（6）米；相邻单位为现状永久性非居住、教育、卫生建筑时，最小值可为 6（3）米；

3、东西向布置的多（低）层居住建筑，应不小于自身建筑高度的 0.8 倍，且应不小于 12（8）米。

5.2.3 高层建筑和特殊功能的建筑退让用地边界距离

高层建筑及锅炉房、变电所、加油站、厂房等特殊功能的建筑（构筑）物在退让其用地边界时，除应退让规定间距外，还必须承担由其产生的规定间距。

加油站周边无现状建筑物时，退让用地边界可按三级站油灌区不小于 6 米，二级站油灌区不小于 9 米执行。

5.2.4 南北向布置的高层建筑退让边界的距离

1、边界外侧有现状（规划）建筑的退让，按现状（规划）相关间距执行，且满足 5.2.3 条规定，且平均值如下：

(1) 退让北界应不小于 15 米；

(2) 退让南界应不小于 15 米，旧区改建应不小于 12 米；

(3) 退让东、西界应不小于 8 米，旧区改建应不小于 6.5 米。

2、边界外侧尚无现状（规划）建筑的退让，除满足前款要求外，还应根据日照分析结果确定。

3、日照分析的北影响线按下列规定控制：

(1) 北界外侧现状和规划用地性质均为居住、教育、卫生的，根据现状和规划居住、教育、卫生建筑位置确定；

(2) 北界外侧尚无现状建筑且规划用地性质为居住、教育、卫生的，应按平均距边界 10 米执行；

(3) 北界外侧规划用地性质为非居住、教育、卫生的，宜按平均距边界 20 米执行，对采光通风无要求的可不限；

(4) 与北界外侧用地同步规划的可按规划方案执行。

5.2.5 东西向布置的高层（非）居住建筑退东西边界平均距离

应不小于自身建筑高度的 0.15 倍，且应不小于 15(10) 米；边界外侧为非居住、教育、卫生建筑用地的，可不小于 10(7) 米，但均应满足 4.2.2 条和消防间距规定要求。

5.2.6 建筑退让边界特殊情况下的距离

1、建筑与用地边界退让距离不规则时，高（多）层建

筑退让边界平均距离应达到规定值要求，但最窄处的最小值不得小于 5（3）米；

2、用地边界既非东西又非南北的，用地边界走向小于 45 度的，参照南北向退让标准执行，大于等于 45 度的，参照东西向退让标准执行，但正向退让距离应不小于南北与东西向退让距离要求；

3、社区居委会办公和服务用房选址应符合布点规划，建设标准按照《城市居住规划设计规范》执行；

第三节 其它退让要求

5.3.1 地下建筑

离用地边界距离不宜小于地下建筑埋置深度（自室外地平面至地下建筑底板的距离）的 0.7 倍。按上述距离要求退让相邻用地边界确有困难的，其距离可适当缩小，但应不小于 3 米，且围护桩和自用管线不得超过基地界限。

沿城市道路两侧，地下建筑退让道路红线应不小于 8 米。沿路地下建筑退让小于主体建筑退让的，其顶面标高应设在地面正负零以下。

5.3.2 建筑退让道路的距离：

1、沿城市道路两侧新建、改建建筑，后退道路规划红线的距离除满足对应道路的各自规定外，同时不应小于表 4 所列值：

建筑退让道路红线距离

表 4

单位：

米

	快速路	主干路	次干路	支路
低层、多层	27	12	7	8
高 层	30	15	10	10

道路交叉口、港湾式公交车站等道路展宽段处应加大 4 米退让距离。旧城区改建，在满足消防和交通前提下，退让主、次干路红线距离可适当减小（20%以下），但不应小于下一级的退线要求。

2、新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商业设施（单层建筑面积 5000 平方米及以上，总营业建筑面积 8000 平方米及以上的）等有大量人流、车流集散的建筑，其临城市道路的主要出入口面后退道路红线的距离，不应小于 30 米；红线外有绿线控制的，且后退绿线距离应不小于 20 米。

3、主次干路交叉口四周的建筑后退道路切角线的距离，应按主要道路要求并应增加 5 米执行，且建筑开口方向不宜朝向交叉口方向。

4、高、多、低层组合建筑退让道路红线的距离，必须按立体（最高类别）建筑退让标准执行；

5、建筑的雨蓬、基础、台阶及其附属设施不应小于下一级道路的退线要求。

5.3.3 建筑后退铁路距离：

- 1、高速铁路两侧建筑与最外侧轨道中心线的距离应不小于 50 米；
- 2、铁路干线两侧建筑距离不应小于 25 米（至相邻边轨中心线距离）；规划增建复线一侧建筑与最外侧轨道中心线距离不应小于 40 米；
- 3、铁路专用线两侧建筑距离不应小于 20 米。

5.3.4 建筑后退电力线的距离：

应满足电力设施保护有关规定，并同时满足下列要求：

- 1、在电力线保护区（高压走廊）范围内不应新建建筑；
- 2、建筑距各级电压架空线路的最小水平距离不宜小于以下规定：

1 ~ 10KV 5 米； 35 ~ 110KV 10 米
150 ~ 220KV 15 米； 330 ~ 500KV 20 米。

5.3.5 建筑后退蓝线、绿线的距离：

不应小于 5 米（建筑临线开口不小于 10 米）。

5.3.6 公路规划红线两侧应划定隔离带，除规划另有规定外，隔离带宽度的具体规定如下：

- 1、高速公路、国道两侧各不宜小于 50 米；
- 2、一级公路两侧各不宜小于 20 米；
- 3、二级及以下等级公路，两侧各不宜小于 15 米；

- 4、公路红线和隔离带内，不宜新建、改建、扩建建筑；
- 5、沿穿越村镇、城镇的公路两侧新建、改建、扩建建筑，可按村镇、城镇规划进行管理，但建筑后退公路隔离带的距离不应小于 5 米。

第六章 建筑高度

第一节 建筑高度控制

6.1.1 原则要求：

建筑高度不应危害公共空间安全、卫生和景观。

6.1.2 控制地区：

- 1、对建筑高度有特别要求的地区，应按其净空要求控制建筑高度；
- 2、沿城市道路的建筑物，应根据道路的宽度控制建筑裙楼和主体楼的高度；
- 3、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的建筑，当其处在各种技术作业控制区范围内时，应按净空要求控制建筑高度；
- 4、在文物、建筑保护单位、风景区周围的建设控制地带内新建、改建的建筑物、构筑物，其控制高度应符合建筑和文物保护的有关规定，并按经批准的修建性详细规划执行。尚无经批准的修建性详细规划的，应先编制城市设计或建筑设计方案，进行视线分析，确定控制高度和保护措施。

第二节 建筑高度计算要求

6.2.1 前款 3、4 控制区内建筑高度计算

应按建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度计算；

6.2.2 前款 1、2 控制区内建筑高度计算

平屋顶应按建筑物室外地面至其屋面面层或女儿墙（檐口）顶点的高度计算；坡屋顶坡度小于 36 度应按建筑物室外地面至檐口高度计算；坡屋顶坡度大于 36 度应按室外地坪至屋脊高度计算。下列突出物不计入建筑高度内：

1、局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过 20%、高度不超过 4 米者；

2、突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；

3、空调冷却塔等设备。

第三节 其它要求

建筑物的高度必须符合道路红线退让、邻里地界退让、建筑间距退让、日照、消防、城市景观设计、河道蓝线退让、城市绿线退让等方面的要求。

第七章 绿地

第一节 绿地控制

7.1.1 绿地率要求

各类建筑基地内绿地面积占基地面积的比例（绿地率）应符合下列规定：

- 1、居住区绿地率不小于 35%；
- 2、商业、金融、交通枢纽、市政公用设施等单位，绿地率不小于 25%；
- 3、机关团体、文化娱乐、体育、卫生、教育科研、设计院、部队等，绿地率不小于 35%；
- 4、老城区改建，绿地率可酌情降低，但不得低于 5 个百分点。（1 至 4 采纳建委意见：“不应、不宜”改为“不、不得”）
- 5、仓储、工业绿地率控制在 10 % -20%。

古树名木树冠垂直投影 5 米范围内保护绿地。

滨临水体的绿带应结合地形与岸线设计，形成有滨水特色的景观绿带，并应在道路和水面之间留出透景线。

7.1.2 公共绿地要求

新建居住区的公共绿地，采用分级设置的原则。

- 1、组团级公共绿地面积不应小于总用地面积的 4%，且不应小于 0.5 平方米/人；小区级（含组团级）公共绿地面积不应小于总面积的 7%，且不应小于 1 平方米/人；居住区级（含组团级和小区级）公共绿地面积不应小于总用地面积的 10%，且不应小于 1.5 平方米/人；

2、每块集中绿地面积不应小于 400 平方米，宽度不得低于 8 米，且必须满足不应小于三分之一面积在标准的建筑日照阴影范围之外，其中绿化面积（含水面）不宜小于总绿地面积的 70%；

老城区改建可酌情降低，但不应低于相应指标的 70%；

3、鼓励居住区公共绿地向公众开放；

7.1.3 道路绿地要求

根据道路断面宽度和形式按照下列要求配建：

- 1、园林景观路绿地率不得小于 40 %；
- 2、红线宽度大于 50 米的道路绿地率不得小于 30 %；
- 3、红线宽度 40-50 米的道路绿地率不得小于 25 %；
- 4、红线宽度小于 40 米的道路绿地率不得小于 20 %。

第二节 绿地相关控制

7.2.1 绿地实施控制

沿城市道路两侧包括建筑退让红线的部分用地绿化，应按规划要求与建设项目统一设计，同步实施；公共绿地或绿化隔离带，不在建筑基地范围内的，不应作为小区集中绿地计算。

7.2.2 绿地内项目控制

在城市绿线范围内，一般情况下，不应建设与绿地规划无关的项目；特殊情况下，规划建设项目应由规划部门组织相关单位进行方案论证，报市政府批准；且配套附属建筑应

以低层为主，管线工程宜埋地建设。

7.2.3 鼓励生态绿化

- 1、地面停车位宜采用树阵式绿化，必须设置雨水渗透设施；
- 2、绿地内不透水硬地不得超过 15%。
- 3、鼓励屋顶绿化、垂直绿化。

第八章 建筑停车及地下空间

第一节 停车位控制

8.1.1 原则要求

新建、改建、扩建各类建筑及居住区必须配置相应的停车位。

8.1.2 配建指标

不同性质类别建筑（群）的机动（非机动）车停车位指标按《表六》执行（本表停车位指标不包括单位拥有的专业车队所需机动车停车位）：

表六：

类别	单位指标	小型汽车	自行车
住宅	车位/户	1.0	1.0
保障性住房(含征迁安置房)	车位/户	0.6-1.0	1.0
办公	车位/100 平方米建	0.8	2.0



	面		
博物、图书、展览馆、文化中心	车位/100 平方米建面	0.5	1.0
大型体育中心	车位/100 座	4	20
中小型体育场	车位/100 座	2	10
剧场、影院、礼堂	车位/100 座	4	15
大中专院校	车位/100 师生	5	30
中小学校	车位/100 师生	1	中学 40 小学 10
医院	车位/100 平方米建面	0.8	1.0
商场	车位/100 平方米建面	0.8	5
农贸市场	车位/100 平方米建面	0.8	8.5
餐饮、娱乐（包括旅馆、酒店配套餐饮娱乐）	车位/100 平方米建面	3.0	3
旅馆、酒店	车位/客房	0.6	1.0

其他建筑	仓储式超市、综合市场、大卖场、批发交易市场、公园和市民广场；交通建筑、城市交通枢纽等其他建筑以及第八十条规定的建设项目	应根据建设项目的交通影响分析确定配建的车位数
------	---	------------------------

上述各项指标均为下限。

1、大型体育场馆指座位数 ≥ 15000 座的体育场以及座位数 ≥ 4000 座的体育馆，中小型体育场馆指座位数 < 15000 座的体育场以及座位数 < 4000 座的体育馆。星级宾馆指3星级以上，含3星级。配套的餐饮、娱乐、商场设施停车位另计。

2、综合建筑的停车位指标按上表所列不同性质类别的建筑分项累计计算。统一规划建设建筑群，各建筑配建停车设施的设置标准必须与其规模、性质相对应。在符合本标准规定的配建指标计算出的车位数，尾数不足1个的以1个计算。

第二节 停车位面积和相关要求

8.2.1 停车位面积指标：

- | | |
|-------------|--------------|
| 1、小型汽车露天停车场 | 25～30 平米/车位； |
| 2、小型汽车室内停车库 | 30～35 平米/车位； |
| 3、小型汽车路边停车带 | 16～20 平米/车位； |

4、多层机械式停车应按产品样本和设计图纸核算；

5、摩托车停车位 3~3.6 平米/车位；

6、自行车停车位 1.5~1.8 平米/车位；

8.2.2 当量换算：

按《表七》执行：

车型	微型汽车	小型汽车	中型汽车	普通汽车	铰接车
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5

8.2.3 相关要求

1、鼓励地下停车及立体停车。居住区应优先考虑地下停车,地面停车率不大于 20%,地面停车不得占用住区的公共绿地，地面停车位可与树阵式绿地相结合。

2、建筑的使用性质发生变化时，必须按其使用功能依照本规定重新配置停车位。

3、停车场与城市道路相交的出入口通道和城市道路宜采用正交布置，如斜交则交角不宜小于 75 度。出入口应符合行车视距要求，宜右进右出。

4、建筑基地应向次干道、支路设置开口，不宜向主干道设置开口，禁止向快速路设置开口。

5、各类建筑基地机动车出入口位置距相邻城市主、次干道交叉口红线交点不宜小于 70 米，距桥、隧道的起坡线距离不宜小于 70 米。

6、地下空间利用应与地面建筑、人防工程、地下停车

场、管网、地下文物及其它地下构筑物统筹规划、合理安排。鼓励同一街区公共建筑的地下空间按规划进行互通设计。

地下通道的设计应与地上、地下建筑密切配合，出入口应安排人流集散用地，其面积不应小于 50 平方米。

第三节 交通影响分析

8.3.1 项目要求

新建、改建、扩建下列建设项目应进行交通影响分析：

1、铁路客货站场、公路客货站场、水运客货码头、公共汽车停车场、社会公共停车场、大型加油站、公交枢纽、大型城市交通设施等；

2、在城市主、次干道上施工并对交通有严重影响的市政工程项目；各类需封闭道路的工程项目；

3、各类大型市场、商场、物流中心；

4、在城市快速路及主干道路两侧、主次干道交叉口四周、城市出入口道路等道路交通压力相对较大的区域；建筑面积大于 2 万平方米的公共建筑（含高层居住）或建筑面积大于 5 万平方米的居住小区；

5、其他对城市交通有严重影响的建设项目。

8.3.2 其它要求

凡列入交通影响评价的建设项目，编制的规划设计方案应当符合交通影响评价提出的要求。

第九章 建筑及环境景观

第一节 建筑景观

9.1.1 开放空间

鼓励为社会公众提供公共开放空间，公共开放空间包括广场、绿地、通道、核定指标以外停车场（库）等供公共使用的室内外空间。

9.1.2 建筑高度

沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度，除经批准的详细规划另有规定外，应符合下列规定：

1、沿路一般建筑的控制高度（H）不得超过道路规划红线宽度（W）加建筑后退距离（S）之和的 1.5 倍，即： $H \leq 1.5 (W+S)$ ；

2、沿路高层组合建筑的高度，按下式控制： $A \leq L (W+S)$ ；

式中：A-沿路高层组合建筑以 1: 1.5（即 56.3 度）的高度角在地面上投影的总面积，L-建筑基地沿道路规划红线的长度，W-道路规划红线宽度，S-沿路建筑的后退距离。

9.1.3 建筑面宽与屋顶形式

原则上高层住宅建筑最大连续展开面宽不大于 60 米（旧城区不大于 50 米）。多层住宅屋顶形式原则上应为坡屋顶。

居住区配套裙房连续界面不超过 80 米，且不超过沿街总长度的 40%。

第二节 环境景观

9.2.1 特定区域景观要求

市区主次干道两侧、沿河湖水系、风景区周围建筑（含新建及改造）应满足以下要求：

（1）主干道两侧建设住宅建筑和商住楼，立面应按公共建筑要求处理，不得设置外凸式阳台（包括外封闭式），建筑的阳台、凸形封窗不应突出建筑控制线；

（2）沿路建筑空调器室外机及附属设施必须统一隐蔽设置；

（3）沿路建筑附着商业招牌、广告必须统一设置；

（4）建筑色彩的主色调应符合规划要求。

9.2.2 太阳能热水器要求

规划区范围内新建十二层及以下居住建筑太阳能热水器应与建筑一体化设计，执行安徽省《太阳能利用与建筑一体化技术标准》。

9.2.3 空调室外机要求

空调室外机安装位置应与建筑一体化设计，其中底层空调室外机空调支架底端，距地面不低于 2.5 米，并统一设置防锈、透气、有较好散热效果的装饰网罩予以遮挡。

9.2.4 附属设施要求

配、变电室、泵房宜布置在地下室或底层，确需独立设置的，要根据消防、噪音、间距等规定进行布置，其外部形

象应与周围景观环境相协调。

9.2.5 组合建筑要求

鼓励建筑群体组合空间环境设计。

新建低、多层住宅应采用坡顶屋面，高层建筑顶部必须对视景作重点设计。

9.2.6 限制要求

限制沿城市快速路、主干道建设小型商业设施。鼓励沿支路建设独立的商业设施，但不得开设小开间店面。

沿城市道路的居住建筑基地的围墙高度不大于 2.2 米，并应透空设置，其建筑后退道路红线距离内应设置相应宽度的绿化带。

9.2.7 沿街建筑室外装修要求：

- 1、应满足城市色彩控制要求，不应为突出自身而使用刺激性色彩或擅自改变原有建筑色彩；
- 2、沿街建筑立面装修不应增设突出建筑的立柱、台阶等；
- 3、高层建筑消防登高面上不应作悬挑装修；
- 4、室外装修不得增加使用面积，屋顶装修应符合有关间距、景观等的规定。

9.2.8 城市雕塑与小品要求：

设置城市雕塑应按照城市规划实施，雕塑选址不应影响城市交通和交通视线，方便公众观赏。

雕塑和小品设计应考虑设置环境的人文景观、自然景观和尺度、色彩、质感等因素。

9.2.9 户外广告要求

设置广告、招牌、指示牌应当遵循安全、美观的原则，并应符合建筑交通、消防、通风、采光安全等的要求，空间造型应与环境相宜。

1、道路红线内悬挑的灯箱、广告、招牌与人行道的净空不应小于 3 米；

2、与人行道垂直方向立柱布置的，其净空高度不应小于 2.5 米，总高度不大于 3.7 米；不应侵入车道；立柱不应影响行人交通；

3、沿道路布置的落地灯箱、广告、指示牌，宜沿道路侧面平行布置，并压缩沿道路横断面方向的宽度；

4、在道路交叉口和绿化隔离带内不应设置影响交通视线的灯箱、广告、招牌、指示牌。主、次干道两侧严禁设置影响行车安全的闪烁照明；

5、城市纪念性建筑、教育设施、政府行政用地、文物保护单位的保护范围内，不应设置商业性广告。住宅建筑上不应设置广告牌。

9.2.9 其它要求

沿城市快速路及主、次干路两侧建设高层公共建筑，建筑高度应保证建筑型体比例协调，保持良好的城市天际线。

第十章 夜景照明

第一节 基本要求

10.1.1 设计原则

应符合城市夜景专项规划要求，并于工程设计同步进行；应坚持以人为本，注重整体艺术效果，做到明暗适度、突出重点，创造优美和谐的夜景环境；

10.1.2 光源选择与安装

应合理选择照明光源、灯具和照明方式，确定灯具安装位置、照明角度及遮光的技术措施，避免产生眩光、光污染。

10.1.3 光色使用

应慎用彩色光。光色不宜超过三种以上，应与被照明对象和所在的区域环境相协调，不应与交通、航运等标识信号灯造成视角上混淆。

10.1.4 照明设施

照明设施应满足安全要求。应以高效、节能、环保为核心，符合绿色照明技术要求。

第二节 建筑立面景观照明

10.2.1 一般建筑景观照明

1、应根据被照明对象的特征确定，不宜采用单一的泛光照明；

2、表面反射比小于 20 % 时和玻璃幕墙建筑不宜使用泛光照明；

3、住宅区范围内的居住建筑不宜在建筑的屋顶以下的外墙实施景观照明。

10.2.2 标志性建筑景观照明

1、高层现代建筑应采用三层布光的照明方法。建筑屋顶用投光灯或串灯照明呈现建筑的天际轮廓线；建筑主体用各具特色的墙面泛光形成中景；建筑裙房以内透光或重点灯光，强调建筑入口和视野内的近距景观；

2、玻璃幕墙建筑宜采用内透光；

3、照明设施不得破坏建筑白天的景观。

第三节 城市环境照明

10.3.1 城市环境照明定义：

主要指建筑物以外的广场、绿地、桥梁、雕塑、小品及水域等照明。

10.3.2 环保要求

城市环境照明应考虑生态和环保的要求，消除光污染的影响。

1、城市环境照明设施的外溢光 / 杂散光应避免对行人和汽车驾驶员形成失能或不舒适眩光。

2、城市环境照明设施应避免光线对于乔木、灌木和其

他花卉生长的影响，并配合环保及城区园林的建设。

10.3.3 其它要求

1、城市环境照明的灯具及灯杆等装置除了应在功能上满足照明要求外，其自身也应做到坚固、安全，造型亦应与周围建筑 and 环境的风格相协调。

2、城市环境照明应通过商店和娱乐设施的照明、灯光标志、绿化和建筑物的泛光照明以及步行区的照明表示不同区域的特征。

3、城市环境或装饰照明采用彩色灯光时，不应影响对行人外观的辨认。

第十一章 道路交通设施

第一节 城市道路

11.1.1 基本要求

1、城市道路应按城市总体规划确定的道路类别、级别、红线宽度、横断面形式、地面控制标高、交通安全设施设置（交通标志、标线、信号灯设施、隔离护栏、安全防护设施、交通流检测及交通技术监控设施等）、地下管线布置等进行设计。交通管理设施的设置标准和内容必须符合、满足《道路交通标志和标线 GB5768-2009》、《道路交通信号灯设置与安装规范 GB14886-2006》、《公路交通标志和标线设置规范 JTGD82-2009》等国家强制性标准。

2、公共交通场站和配套设施纳入城市旧城改造和新城建设计划。城市道路新建、改建、扩建，要将城市公交和出租客运站点纳入建设规划和计划，做到同步设计、同步建设、同步交付使用。公共交通站场作为新建居住小区、开发区、大型公共活动场所等工程项目配套建设的一项内容，实行同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付使用。

11.1.2 道路分类

城市道路应分为快速路、主干路、次干路和支路四类。

11.1.3 道路交叉口要求

城市道路交口视距三角形道路切角线不低于下表数值控制

	快速路	主干路	次干路	支路
快速路	立交	立交（25）	25	25
主干路	立交（25）	立交（20）	20	20
次干路	25	20	15	15
支路	25	20	15	10

当交角 $\leq 30^\circ$ 时，切角线增加 5 米；

交叉口处要求主干道与主干道相交时预留不小于 800 平方米小型广场，主干道与次干道相交时预留不小于 400 平方米小型广场。

第二节 公共交通设施

11.2.1 公共交通设施类别

城市公共交通设施包括公交首末站、枢纽站、港湾式停靠站、出租车停靠站和综合车场等。

11.2.2 公交站场面积

公交场站规划面积标准宜符合下表的规定

场站类型	规划面积标准（M ² /标准车）
首末站（枢纽站）	80～120
综合车场及调度中心	70～110

11.2.3 公共交通停靠站设置

对面设置应在车辆前进向上迎面错开 30 米。

11.2.4 公共加油站

1、城市公共加油站应大、中、小相结合，以小型站为主，其用地面积应符合下表的规定

昼夜加油的车次数	300	500	800	1000
用地面积（万 m ² ）	0.12	0.18	0.25	0.30

2、城市公共加油站的选址，应符合《淮北市汽车加油站布点规划》。

3、城市公共加油站的进出口宜设在次干路上，并附设

车辆等候加油的停车道。

11.2.5 出租车停靠站

新区建设火车站、公路客运站、大型商场、娱乐场所、医院、宾馆、大型住宅小区等公共场所，在其用地范围内根据交通组织应当相应配建不小于 30 米×3 米的出租车候客专用道或专用停靠站，且免费向所有出租车开放。

旧城区参照上款执行，具体由规划、公安、交通、建设等部门视情况提出意见。

第十二章 公共服务设施

第一节 公共服务设施分类

公共服务设施按照使用功能分为七类：（1）教育设施；（2）医疗卫生设施；（3）文化娱乐设施；（4）体育设施；（5）社会福利与保障设施；（6）行政管理与社区服务设施；（7）商业设施。

第二节 设置准则

12.2.1 基本要求

居住区、居住小区和居住组团级公共设施的设置水平，必须与居住人口规模相适应，按千人指标设置。

12.2.2 设置配套标准

1、中小学校的配套应根据教育设施规划统一选址，配套建设。

小学规模按 100 名小学生 / 千人核算，每处不少于 12 班；随居住人口的增加相应配建 18 班、24 班、30 班及以上的小学。

初中规模按 59 名初中生 / 千人核算，每处少于 12 班；随居住人口的增加相应配建 18 班、24 班、30 班及以上的初中。

2、幼儿园配套除专项规划规定外，规模按 54 名幼儿 / 千人核算，每达到 2778 人口的住宅区，必须单独配备不少于 6 班幼儿园；随居住人口的增加相应配建 9 班、12 班及以上的幼儿园。按千人指标核算规模小于 3 班的幼儿园不单独设置，宜结合周边小区统一考虑。

3、社区居委会办公和服务用房选址应符合布点规划，规模按 20 平方米 / 千人标准配建、每处不低于 300 平方米的标准配置。

4、社区卫生服务站用房选址应符合布点规划，并结合社区办公和服务用房集中布置，规模按 5000-10000 居民设置 1 所，建筑面积不少于 100 平方米。

5、除专项规划规定外，千人以上的居住组团按 200 平方米 / 千人、建筑面积不少于 200 平方米标准配置室内文体活动中心；按 400 平方米 / 千人标准配置室外文体活动场地；按 20 平方米 / 千人标准配置老年活动站，老年活动站宜布置在社区用房内。

6、物业用房按照不低于房屋总建筑面积 2‰ 的标准配置。房屋总建筑面积不足 5 万平方米时，按照不低于 100 平方米的标准配置。

7、公厕按照建筑面积 50～100 平方米的标准配建，每一处服务半径不超过 500 米，宜独立布置。

8、除专项规划规定外，垃圾投放站按 70 米服务半径标准配置。小型垃圾转运站按 200 米服务半径标准配置、占地面积不小于 40 平方米，绿化面积为 10～30%。

第三节 其它配套要求

12.3.1 零散居住用地配套

零散居住用地参照居住组团配置公共设施的要求进行配套建设。

12.3.2 菜市场配套

根据布点规划统一选址，配套建设。其中新建菜市场在旧城区以连体式为主，建设规模宜为中小型；在新城区以独立式为主，建设规模宜为大中型。菜市场最小用地规模 2000 平方米，最小建筑面积 2000 平方米。

第四节 实施要求

所有公共配套设施应与住宅同步规划，宜先期建设交付使用。配套公用设施的使用性质不得改变。

第十三章 市政公用设施

第一节 基本要求

13.1.1 管线综合要求

电力、电信、燃气、给水、热力、雨水、污水等工程管（杆）线和消防栓、路名牌、垃圾箱、公共标识等设施应与城区新建、改建、扩建城市道路时同步规划、同步设计、同步施工、同步竣工。

13.1.2 地下敷设要求

城区主要道路、城市广场和新建住宅小区不得新建架空管线，已有的明线、明管应限期按照规划要求逐步改为地下敷设。

新区弱电应统一规划、统一设计、统一施工、统一管理，并结合建设工程同步建设、全部入地。

13.1.3 道路维护要求

市中心交通繁忙的道路交叉口，商业网点集中的路段，新建、改建、扩建的城市道路交付使用后 5 年内，大修的城市道路竣工后 3 年内，应采用非开挖技术施工设置市政管线。因实施困难确需开挖的项目须报市政府审批。

第二节 环卫设施

13.2.1 垃圾分类收集。

1、在居住区域内、商业文化大街、城镇道路以及商场、影剧院、体育场(馆)、车站（停车场）、客运码头、街心花园、菜市场等附近及其他群众活动频繁处，均应设置废物箱

等环境卫生公共设施。废物箱一般设置在道路的两旁和路口。

2、废物箱的设置间隔：商业大街设置间隔 25～50m；
交通干道设置间隔 50～80m；一般道路设置间隔 80～100m。

3、垃圾中转站按照市政环卫设施专项规划配套建设。

13.2.2 垃圾处理。

垃圾处理宜采用先进技术、先进工艺，最终实现垃圾处理的减量化、无害化、资源化。

第三节 电力工程

在交通、水利、工建、民建、供水、供暖、供气、绿化等市政工程施工和新建的规划阶段应同时规划电力设施。

13.3.1 城市电力工程规划原则

除应符合《城市电力规划规范》（GB50293-1999）的规定外，尚应符合国家及行业现行有关标准、规范的规定。

13.3.2 城市供电电源规划

城市电源变电所的位置，应根据城市总体规划布局、负荷分布及地区电力系统的连接方式、交通运输条件、水文地质、环境影响和防洪、抗震要求等因素进行技术经济比较后，合理确定。

对用电量很大、负荷高度集中的市中心高负荷密度区，经济技术比较论证后，可采用 220kV 及以上电源变电所深入负荷中心位置。

13.3.3 城市电力线路规划

城市电力线路分为架空线路和地下电缆线路两类。

1) 城市架空电力线路规划

(1) 城市架空电力线路路径选择,应根据城市地形、地貌特点和城市道路网规划沿道路、河渠、绿化带架设。路径做到短捷、顺直,减少同道路、河流、铁路等的交叉,不宜跨越建筑物;对架空电力线路跨越或接近建筑物的安全距离,应符合《城市电力规划规范》(GB50293-1999)相关规定。应满足防洪、抗震要求。

(2) 35kV 及以上高压架空电力线路应规划专用通道,必须加以保护。

(3) 城市高压架空电力线路走廊宽度的确定应综合考虑所在城市的气象条件、导线最大风偏、边导线与建筑物之间安全距离、导线最大弧垂、导线排列方式以及杆塔型式、杆塔档距等因素,通过技术经济比较确定。

(4) 市区高压架空电力线路宜采用占地较少的窄基杆塔和多回路同杆架设的紧凑型线路结构。市区内的中、低压架空电力线路应同杆架设,做到一杆多用。

2) 城市地下电缆线路规划

规划新建或改建的城市供电设施的建设标准、结构选型,应与城市现代化建设整体水平相适应。布设在高层建筑群区、市区主干道、繁华街道等应采用地下电缆。敷设地下电缆线路应符合下列规定:

(1) 地下电缆线路的路径选择，除应符合国家现行《电力工程电缆设计规范》的有关规定外，尚应根据道路网规划，与道路走向相结合，并保证地下电缆线路与城市其它市政公用工程管线间的安全距离。

(2) 同一路段上的高压电缆线路，宜同沟敷设。电缆隧道需配套建设通风设施。

(3) 地下电缆线路需要通过城市桥梁时，应符合国家现行标准《电力工程电缆设计规范》中对电力电缆敷设的技术要求，并满足城市桥梁设计、安全消防的技术标准规定。

(4) 城市地下电缆敷设方式应根据电压等级，最终敷设电缆根数、施工条件、一次投资、资金来源等因素，经技术经济比较后确定。

a. 当同一路径电缆规划根数不超过 6 根时，在市政道路不经常开挖地段，宜采用直埋敷设方式。

b. 地下电缆与公路、铁路、城市道路交叉处，或地下电缆需通过小型建筑物及广场区段，当规划电缆根数 6~10 根时，宜采用排管敷设方式。

c. 同一路径地下电缆数量在 10 根以上，应采用电缆隧道敷设方式。

d. 在新建或改造的市政干道的交叉路口、河道桥梁两侧、高速公路的立交道口，应预埋设穿越交叉路口、干道、桥梁的电缆防护管 10 根。

13.3.4 城市变电所规划

1、城市变电所规划选址，应符合下列要求：

- (1) 符合城市总体规划用地布局要求；
- (2) 靠近负荷中心；
- (3) 便于进出线；
- (4) 交通运输方便；
- (5) 应考虑对周围环境和邻近工程设施的影响和协调；
- (6) 宜避开易燃、易爆区和大气严重污秽区；
- (7) 应满足防洪、抗震要求；
- (8) 应有良好的地质条件。

2、城市变电所数量设置规划：

(1) 在规划市区内，110kV 变电所的设置根据具体负荷情况而定，每 2 公里半径范围内应预留 1 座 110kV 变电所；

(2) 在规划市区内，每 4 座 110kV 变电所应相应设立 1 座 220kV 变电所；

(3) 500kV 变电所应根据终期规划确定。中期内除环网内的 4 座 500kV 变电所外，尚应在环网上设立 2 座变电所，并应在南、北各设 1 座 500kV 负荷变电所。

3、规划新建城市变电所结构型式选择，应符合下列规定：

(1) 在市区边缘或郊区、县的变电所，采用全户外或半户外式结构；

(2) 在市区的新建变电所，采用户内式或半户外式结构；

(3) 在市中心区的新建变电所，采用户内式结构；

(4) 在超高层公共建筑群区、中心商务区繁华金融、商业街区的新建变电所，采用小型户内式结构。

4、城市变电所的建筑外形、建筑风格应与周围环境、景观、市容风貌相协调。

5、城市变电所的运行噪声对周围环境的影响，应符合国家现行标准《城市各类区域环境保护噪声标准》的有关规定。

6、城市变电所的用地面积（不含生活区用地），应按变电所最终规模规划预留。

13.3.5 开关站规划

根据地区开发建设的需要，在规划建设 110~220kV 变电所的同时，应规划建设开关站。

1、根据负荷分布，开关站宜均匀布置。居民住宅小区每建筑面积 30 万平方米，应建立一座 10 千伏开闭站（含一座公用配电所），占地面积 260~270 平米（23×12 米）。

2、10kV 开关站最大转供负荷不宜超过 10000kVA。

13.3.6 公用配电所规划

规划建设的电力工程与其它市政基础设施应同时规划设计，同步实施建设。

1、规划新建公用配电所（以下简称配电所）的位置，应接近负荷中心。

2、配电所的配电变压器安装台数宜为两台，单台配电变压器容量不宜超过 1000kVA。

3、低压配电网的供电半径：市区域控制在 150 米内，其它地区控制在 250 米内。

4、居民住宅小区可采用集中供电和分散供电两种方式。当采用集中供电时，居民住宅小区每建筑面积 6 万平方米，应建立公用配电所一座，占地面积一般为 150~160 平米（标准为 9×17 米）。当供电半径不满足要求时，采用分散供电。

5、在负荷密集度较高的市中心区、住宅小区、高层楼群、旅游网点和对市容有特殊要求的街区及分散的大用电户，宜采用户内型结构。

第四节 消防设施

13.4.1 城市道路消防栓设置要求

应当在人行道上设置，间距不大于 120 米，交叉路口一般应当设有消防栓。道路宽度超过 60 米的，应当在道路两侧设置消防栓。消防栓距车行道距离不大于 2 米。

13.4.2 重要区域消防栓设置要求

商业密集区、古建筑保护区、消防车无法通行地区以及建筑耐火等级低、火灾危险性大的区域，消防栓设置间距不得超过 60 米。

13.4.3 地下设置消防栓要求

地面以下设置的消防栓，应设置明显标志，并使栓体正对井口中央，方便消防部门使用，并要有切实的防冻措施。

13.4.4 其它要求

确需在地面上设置消防栓时，其大出水口应正对道路或消防通道中央，栓体露出地面；其水源开关应设在消防栓周围 2 米范围内。

第十四章 竖向规划

第一节 景观要求

14.1.1 用地景观

城市用地竖向规划应与城市用地选择及用地布局同时进行，有机结合；做到整体协调、景观优美。

14.1.2 绿化景观

城市用地分台应重视景观要求，加强竖向绿化，注重微型地造景。

第二节 用地要求

14.2.1 建筑出入口

邻街建筑室外场地及各类出入口场地应与市政人行道地坪平滑连接，且不得侵占道路红线，不得改变人行道整体市政设计的纵坡与横坡。

14.2.2 土石方

城市用地竖向规划在满足各项用地功能要求的条件下，应避免高填、深挖，减少土石方、建（构）筑物基础、防护工程等的工程量。

14.2.3 室外场地

做好场地、道路排水，组织好交通，满足消防安全要求。

第三节 安全要求

14.3.1 最小间距：

1、居住区内的挡土墙与住宅建筑的间距应满足住宅日照和通风的要求；

2、高度大于 2m 的挡土墙和护坡的上缘与建筑间水平距离不应小于 3m，其下缘与建筑间的水平距离不应小于 2m。

14.3.2 安全防护

台阶式用地的台阶之间应用护坡或挡土墙联接，相邻台地间高差大于 1.5 米时，应在挡土墙或坡比值大于 0.5 的护坡顶加设安全防护设施。

第十五章 附 则

第一节 通则时效性要求

在本通则颁布实施前，市城乡规划行政主管部门已提供规划设计条件或规划方案已被批准的建设项目，按原规划设计条件或批准的规划方案施行。

第二节 通则适时性要求

如本通则依据的国家或安徽省的有关规范及标准发生变化，按新标准执行。

第三节 有关用语

- 1、强制执行或严格禁止：“必须”，“不得”。
- 2、强制执行或禁止：“应”，“不应”。
- 3、建议性：“宜”，“不宜”，“可”，“不可”。
- 4、本通则所称的“以上”、“以下”、“以内”、“大于”、“小于”，均包括本数。

1、建筑容积率（容积率）

指建筑物地面以上各层建筑面积的总和与建筑基地面积的比值。

2、建筑密度

指建筑物底层占地面积与建筑基地面积的比率（用百分比表示）。

3、多层建筑

指高度大于 10 米，小于、等于 24 米的建筑。

4、高层建筑

指高度大于 24 米的建筑。

5、居住建筑：以提供生活居住场所为主要目的的建筑。包括住宅、宿舍、公寓、别墅，部队干休所等，其中低层住宅为 1~3 层住宅。

6、公共建筑：以为社会公众提供社会活动的场所为主要目的的建筑。包括行政办公建筑、商务办公建筑、商业建筑、文化建筑、体育建筑、医疗建筑。

7、行政办公建筑：为行政、党派和团体等机构使用的建筑。

8、商务办公建筑：供非行政办公单位的办公使用的建筑，也被称为写字楼（包括 SOHU 办公楼）。

9、商业建筑：为商业服务经营提供场所的建筑。包括商场建筑（综合百货商店、商场、批发市场）、服务建筑（餐

饮、娱乐、美容、洗染、修理和旅游服务）、旅馆建筑（包括度假村、公寓式酒店）等。

10、文化建筑：各级广播电台、电视台、公共图书馆、博物馆、科技馆、展览馆和纪念馆等；电影院、剧场、音乐厅、杂技场等演出场所；独立的游乐场、舞厅、俱乐部、文化宫、青少年宫、老年活动中心等。

11、体育建筑：体育场馆及运动员宿舍等配套设施。

12、医疗建筑：提供医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救场所的建筑。包括医院门诊、病房、卫生防疫、检验中心、急救中心和血库等建筑。

13、生产建筑：以相对封闭的流程完成某种特定生产职能的建筑。包括：仓储建筑、工业建筑。

14、仓储建筑：用于存放、运输物品的建筑。包括库房、堆场和加工车间、管道运输用房。

15、科教建筑：以提供教学、科研场所为主要目的的建筑。如教育建筑，科研建筑。

16、科研建筑：承担特殊科研试验条件的建筑。

17、教育建筑：大专院校、中小学、托幼机构的教学用房和学生宿舍。

18、交通建筑：以为公众提供出行换乘的场所为主要目的的建筑。包括机场、火车站、长途客运站、港口、交通枢纽、社会停车场库等为城市客运交通运输服务的建筑。

19、公用建筑：为城市生活提供保障的建筑。包括供水、供电、供燃气、供热设施，消防设施、社会福利设施等。包括水厂的泵房和调压站等；变电站所；储气站、调压站、罐装站，大型锅炉房；调压、调温站；电信、转播台、差转台等通讯设施；雨水、污水泵站、排渍站、处理厂；殡仪馆、火葬场、骨灰存放处等殡葬设施。

20、特殊建筑：具有特殊使用功能的建筑。包括军事建筑、监狱建筑、宗教建筑等。

21、单身宿舍：供不同性质建筑中特定的相关人员使用的单身居住用房。

22、商住综合楼

指商业和居住混合的建筑。

23、商办综合楼

指商业和办公混合的建筑。

24、汽车停车率

指居住区内汽车的停车位数量与居住户数的比率。

25、公寓式酒店

指按公寓式（单元式）分隔出租的酒店，按旅馆建筑处理。

26、酒店式公寓

指按酒店式管理，可按单元式出租、出售的公寓，满足公共建筑的消防要求，允许少量（30%以内）单元降低日照

要求，按居住建筑处理。

27、入户花园

在入户门与客厅门之间设计了一个类似玄关概念的花园。

28、居室

卧室、起居室也俗称厅。

29、红线

一般指城市支路以上的道路边界线。

30、绿线

指城市各类公共绿地、生产防护绿地、道路红线外防护或景观绿地、生态廊道等边界线。

31、蓝线

指河流、湖泊等水域与防护设施用地边界线。

32、主朝向

各式建筑以垂直长边的方向为主要朝向，点式建筑以南北向为主要朝向【南北向指正南北向和南偏东（西）45度以内（含45度），东西向指正东西向和东（西）偏南45度内（不含45度）】

附录二 计算说明

1、建筑面积计算

按国家有关建筑面积的计算规则计算。对高度在 2.2 米以下（含 2.2 米）的设备层，可不计建筑面积；对设备层兼作避难层的，其高度可适当放宽。

2、容积率计算

(1) 在计算容积率时，地下室的建筑面积不计；屋顶层建筑面积不超过标准层建筑面积 $1/8$ 的不计；半地下室在室外地面以上部分的高度不超过 1.5 米的不计。

(2) 当住宅建筑标准层层高大于 4.9 米(2.7 米 + 2.2 米) 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；当住宅建筑层高大于 7.6 米(2.7 米 $\times$ 2+2.2 米) 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算。

当办公建筑标准层层高大于 5.5 米(3.3 米 + 2.2 米) 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；当办公建筑层高大于 8.8 米 (3.3 米 $\times$ 2+2.2 米) 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算。

当普通商业建筑标准层层高大于 6.1 米(3.9 米 + 2.2 米) 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；当普通商业建筑层高大于 10 米 (3.9 米 $\times$ 2 + 2.2 米) 时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算。大型商业建筑的底层层高可适当放宽，具体由规划管理部门在批准的设计方案中确定。但发证面积不计其增加值。住宅局部共享空间及办公共享空间不计增加面积指标。

(3) 半地下室在室外地面以上部分的高度超过 1.5 米的，

按下式计算建筑面积：

$$A' = KA$$

式中： A' ——折算的建筑面积， K ——半地下室地面以上的高度与其层高之比， A ——半地下室建筑面积。

（4）市政设施用地选址确有困难的，可在建筑基地内，设置为地区服务的市政公用设施（如变电站、电话局等）。设置在拟建建筑物内的，在计算容积率时，可不计该设施的建筑面积；单独设置的，在计算容积率时，可不计该设施建筑面积和占地面积，但在计算建筑密度时，必须计入该设施占地面积。

（5）商住综合楼的容积率控制指标，按不同性质的建筑面积比例换算合成，其建筑密度按照表二中商业、办公建筑的建筑密度指标规定执行。高层商住综合楼商业用房的建筑面积应至少占总建筑面积的 10%，不足 10% 的，其容积率和建筑密度的控制指标按高层居住建筑的规定执行；多层商住综合楼商业用房应至少占两层以上（含两层），仅设底层商店的，其容积率和建筑密度控制指标按多层居住建筑的规定执行。

（6）高、多层民用建筑底层设架空层用作通道、停车、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的，其建筑面积可不计入建筑容积率，但应计入总建筑面积。架空层不应围合封闭改作他用或出售、出租。

(7) “入户花园”建筑面积全部计入建筑容积率。

(8) 建设基地范围内，有部分用地被划入规划城市道路用地范围，且上述道路用地是建设单位负责拆迁并无偿提供作城市道路用地的，则可适当增加允许建造的建筑面积。

已取得建设用地规划许可证或建设工程规划许可证，或已签订国有土地使用权出让合同的建设基地，如后来因规划道路红线调整造成建设基地面积缩小的，其已批准的建筑面积允许不变。

3、建筑基地面积计算

(1) 建筑基地边界

建筑基地应与控制性详细规划相衔接，限定在单个街坊范围以内。建筑基地四至边界应以城市道路、河流等自然边界和相邻建筑基地边界为界限。

街坊内建设用地性质不同类的，应在控制性详细规划中细分地块，每一建筑基地不应大于 9 万平方米。

(2) 建筑基地面积

建筑基地面积以城市规划行政主管部门正式划定用地范围的面积为准。不计入建筑基地面积的用地，主要包括：3000 平方米以上公共绿地和居住小区以上级公共绿地；独立的公益设施和公共服务设施用地，如中学、小学和幼托用地；独立的市政设施用地，如 10KV 以上变电站、污水泵站等；城市规划划定的有关控制线范围内的用地；城市道路用地。

中心城范围内，由开发单位实施的沿城市道路设置的公共绿地，公共绿地总面积的 50% 可以纳入建筑基地面积，但增加的建筑面积不应超过核定建筑面积（原建筑基地面积乘以核定建筑容积率）的 20%。

4、建筑间距计算

（1）除另有规定外，建筑间距是指两幢建筑的外墙面之间的最小的垂直距离。

（2）计算日照间距的建筑外墙面应该是建筑的主墙面。建筑北侧允许有每处不超过 3.6 米宽的、1.5 米进深的凸出部分（如楼梯间、阳台等），但凸出部分累计总长度不超过主墙面总长度的 1/4。建筑南侧有两个居室以上的户型，允许的一个房间突出主墙面（含封闭式阳台），但凸出部分不得超过 1.5 米。

（3）坡度大于 36 度的坡屋面建筑，其建筑间距应分别自屋脊线与屋檐取最不利点计算。

（4）建筑后退基地边界地距离和建筑间距应同时符合规定。因基地条件限制不能同时符合规定的，经与相邻地块产权人协议并经规划管理部门核准，在确保满足建筑间距的条件下，可适当缩减基地边界后退距离，但必须符合消防规定。

5、建筑高度计算

（1）本规则仅适用于确定建筑间距、退界距离和后退

道路时的建筑高度计算。其他规定对建筑高度有限制的（如机场、气象台、微波通道、安全保密、日照分析、视线分析等），按建筑物的最高点计算。

（2）在计算建筑间距时，建筑高度按下列规定计算：

平屋面建筑：挑檐屋面自室外地面算至檐口顶，其计算建筑间距后应加上檐口挑出宽度；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶。

坡屋面建筑：屋面坡度小于 36 度（含 36 度）的，自室外地面算至檐口顶，其计算建筑间距后加上檐口挑出宽度；坡度大于 36 度的，自室外地面算至屋脊顶。水箱、楼梯间、电梯间、机械房等突出屋面的附属设施，其高度在 4 米以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/4 的，不计入建筑高度。

（3）间距系数法在计算中，室内、外高差采用 0.45 米。如实际室内、外高差小于或大于 0.45 米，计算间距时应对其差值作相应加、减。

（4）建筑退让距离：本规定所指退让距离为建筑计算建筑面积部分最外侧墙面至道路红线的距离。



附录三 高层建筑日照分析说明

1、日照分析是指：建设单位为了确定拟建高层建筑对自身和对相邻建筑可能产生日照影响而委托设计单位对拟建高层建筑进行日照分析，编制《日照分析报告》。《日照

分析报告》是城乡规划主管部门审核高层建筑规划设计方案的依据之一。

规划设计方案调整导致建筑位置、外轮廓、户型、窗户等改变的，应随调整方案重新报送《日照分析报告》。

2、《日照分析报告》应当由具备规划设计或建筑设计资质的单位编制。日照分析应当采用通过建设部鉴定的日照分析软件或行业标准方法。

3、日照分析适用于居住建筑和医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园、托儿所和中小学教学楼、宿舍等建筑（以下简称文教卫生建筑）。

4、日照分析应当保证受遮挡建筑主要朝向窗户的日照有效时间，次要朝向按规定的建筑间距控制，不做日照分析。

条式建筑以垂直长边的方向为主要朝向，点式建筑以南北向为主要朝向〔南北向指正南北向和南偏东（西）45度以内（含45度），东西向指正东西向和东（西）偏南45度内（不含45度）〕。

居住建筑一户住宅的主要朝向有两个以上居室受遮挡的，最少应有一个居室满足日照有效时间规定；一个居室有几个朝向的窗户的，其主要朝向的窗户应满足日照有效时间规定，其他朝向的窗户不做日照分析。

休（疗）养院的病房、疗养室和幼儿园、托儿所的活动室、卧室以及中、小学的教室，保证日照时间的窗户是指主

要朝向的窗户。

5、计算基准面按以下规则确定：（见附图一、二、三）

（一）一般窗户以外墙窗台面为计算基准面。

（二）转角直角窗户、转角弧形窗户；凸窗等，一般以居室窗洞开口为计算基准面。

（三）两侧均无隔板遮挡也未封窗的凸阳台，以居室窗户的外墙窗台面为计算基准面，对阳台顶板所产生的遮挡影响可忽略不计。

（四）两侧或一侧有分户隔板的凸阳台，凹阳台以及半凹半凸阳台，以阳台栏杆面与外墙相交的墙洞口为计算基准面。

6、相邻建筑日照分析范围的确定

（一）日照分析范围分为：遮挡建筑（指拟建高层建筑）的影响范围（位于遮挡建筑的北侧）和影响被遮挡建筑的分析范围（位于被遮挡建筑的南侧）。

1、拟建高层建筑的影响范围和被遮挡建筑的确定：

（1）南面界线为与拟建高层建筑平面外截的大寒日 8 时及 16 时太阳方位角（ 57° ）控制线，北面界线为拟建高层建筑高度的 1.0 倍，最大不超过 100 米；东面、西面界线为遮挡建筑高度的 0.5 倍，最大不超过 50 米，最小不小于 30 米。

（2）在上述阴影范围内，确定须进行日照分析的被遮

挡建筑（指日照标准所规定的居住建筑和文教卫生建筑，当被遮挡建筑的一部分位于上述界线内时，界线内的各套住宅需考虑。见附图四）。

（3）上述阴影范围以外的建筑不进行日照分析。

2、遮挡建筑的范围和遮挡建筑的确定：

（1）以已经确定的被遮挡建筑为中心，调查了解周围可能对其产生遮挡的建筑。北面界线为与被遮挡建筑平面外截的大寒日 8 时及 16 时的太阳方位角（ 57° ）控制线，南面界线为最高遮挡建筑高度的 1.0 倍，最大不超过 100 米；东面、西面界线为最高遮挡建筑高度的 0.5 倍，最大不超过 50 米，最小不小于 30 米；当南侧遮挡建筑的一部分位于上述界限内时，需考虑（见附图五）。

（2）在上述范围内，采用本款第 1 条提出的规则，对于高层建筑按照各自影响范围排除对被遮挡建筑不形成遮挡的建筑，明确遮挡建筑的具体对象；多层、低层建筑通过正向获得日照，按照规划已审批的间距（间距不规则时取最小值）为半径的扇形阴影范围排除对被遮挡建筑不形成遮挡的建筑，明确遮挡建筑的具体对象。

（二）在日照分析范围内，为维护相邻地块业主的开发权益，拟建建筑（小区）周边为尚未进行规划的地块时，应进行模拟叠加分析。

1、拟建建筑（小区）北侧为规划居住、教育、卫生用

地时，应当对规划建筑进行日照分析；

2、拟建建筑（小区）东、西两侧为规划居住用地且无批准的修建性详细规划时，可对该地块采用镜向布置或按规划布置对拟建建筑进行综合日照分析；

3、分析范围内的在建建筑、已批待建建筑、应纳入日照分析范围。

7、分析要求

（一）日照分析建模的主体建筑为该建筑的主体框架。其屋顶的附属构筑物如构架、挑檐、屋顶电梯机房（截面小于 8×8 米、高度在 4 米以内）、坡屋面（建筑屋面坡度小于 36 度）等均不参与建模。

（二）建筑自身阳台、隔板、遮阳板、分户隔板等对窗户的日照遮挡属建筑自身遮挡，不属于其它建筑的日照遮挡，可忽略不计。

（三）除高度大于等于 4 米的旧建筑的围墙作为日照分析主体外，其它围墙不作为遮挡建筑；

（四）违法建设不纳入日照分析范围。

（五）日照分析时，应先分析被遮挡建筑的现状日照状况，再分析拟建高尽建筑建设后的日照状况，以便作出对比，明确遮挡影响，并由规划管理部门审核确定。

（六）现状已不满足日照标准的窗户，无须再分析拟建建筑建设后的日照状况。

（七）日照的有效时间是指累计日照时间。

（八）日照分析结果误差在 6 分钟以内视为合理误差。

8、建设单位应提供下列日照分析资料

（一）覆盖所有遮挡、被遮挡建筑范围的测绘电子地形图。

（二）拟建建筑的总平面图和平、立、剖面图的 CAD 电子文件（附有建筑坐标、 ± 0 标高和屋顶标高）。

（三）已确定的遮挡、被遮挡建筑的平面图（附有详细的窗位尺寸）、 ± 0 标高、各层层高等。

9、日照分析报告的内容应包括：

（一）基本情况（委托方、受托方、项目名称等）。

（二）计算出被遮挡建筑每一个分析窗位在拟建建筑（小区）建设前和建设后的日照时间，列出日照时间表。

（三）日照分析图、表及说明。

（四）相关资料。

（五）资料来源及提供资料的单位应在日照分析报告中注明。

10、建设单位及设计单位应对报送的日照分析结果及其附送资料的真实性、准确性负责，否则，承担由此造成的一切法律后果。

11、拟建建筑影响现状建筑，并导致少数住户日照标准低于规定要求时，建设单位可以采用补偿或置换的方式与受

影响住户达成协议，并将其作为方案报审的附加材料，否则应当修改规划设计方案。

附图：一、满窗日照计算点示意图

二、转角窗、凸窗日照计算基准面示意图

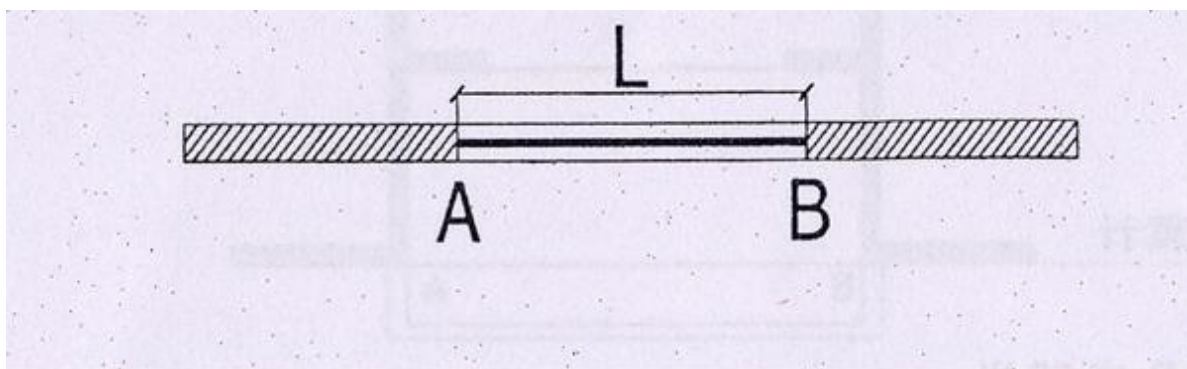
三、阳台日照计算基准面示意图

四、遮挡建筑的影响范围示意图

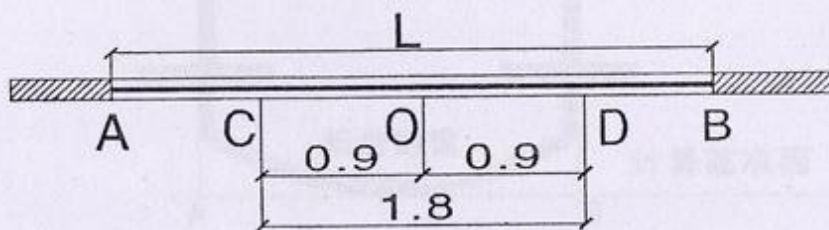
五、影响被遮挡建筑的范围示意图

附图一 满窗日照计算点示意

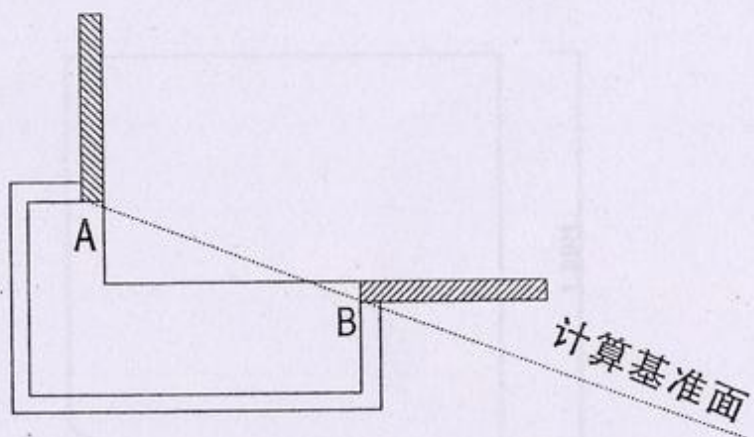
$L \leq 1.8$ 米：以 A、B 为满窗日照计算点



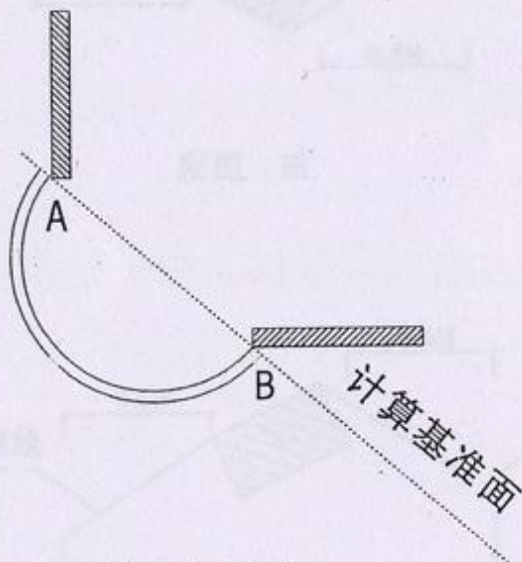
$L > 1.8$ 米：以C、D为满窗日照计算点（O为原窗户中点）



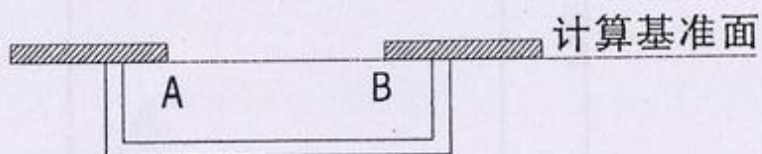
附图二 转角窗、凸窗日照基准面示意图

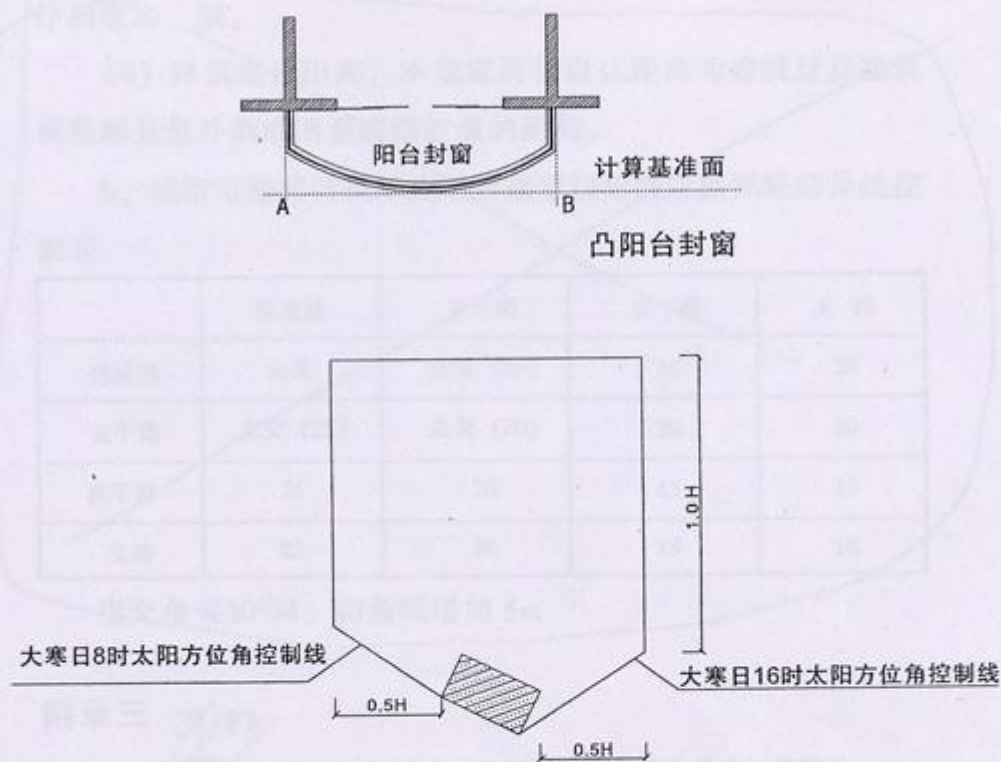


转角直角窗

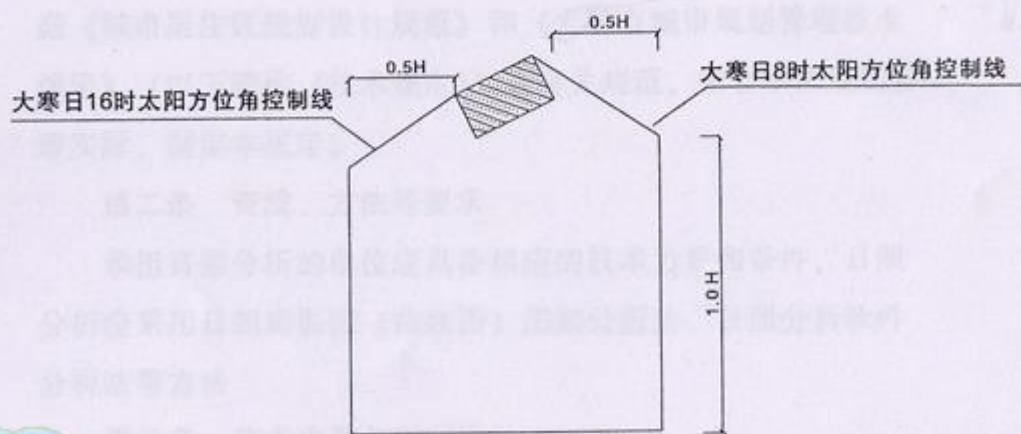


转角弧形窗





附图 四



附图 五



建筑与城市道路红线之间不应设置锅炉房、厨房间、污

水池、化粪池、隔油池等有碍城市景观、市容卫生的附属设施。9.2.1 特定区域景观要求 10.3.2 环保要求 附属设施要求