

# 合肥市控制性详细规划通则

## (试行)

合肥市人民政府令第 167 号

《合肥市控制性详细规划通则（试行）》已经 2013 年 1 月 21 日市人民政府第 1 次常务会议审议通过，现予公布，自 2013 年 7 月 1 日起施行。

市 长：张庆军

2013 年 5 月 6 日

目 录

第一章 总 则

第二章 用地分类与规划布局

2.1 用地分类

2.2 城市空间布局

2.3 基本生态空间

2.4 城市绿地与广场

2.5 居住用地布局

2.6 工业用地布局

2.7 物流仓储用地布局

2.8 商业服务业设施用地布局

第三章 公共服务设施

3.1 分级分类

3.2 市级、县区级公共服务设施

3.3 社区级公共服务设施

3.4 公共服务设施混合设置

## 第四章 规划控制

### 4.1 地块容积率

### 4.2 建筑间距

### 4.3 建筑退让

## 第五章 建筑与景观风貌

### 5.1 城市景观

### 5.2 街区控制

### 5.3 建筑空间与环境

### 5.4 建筑单体

### 5.5 建筑附属物

### 5.6 建筑色彩、材质与照明

### 5.7 绿色建筑

## 第六章 地下空间利用

### 6.1 一般规定

### 6.2 地下交通空间

### 6.3 地下市政设施空间

### 6.4 地下商业空间

### 6.5 地下公共服务设施空间

### 6.6 地下仓储空间

### 6.7 地下防灾防护空间

### 6.8 地下空间附属设施

## 第七章 交通设施

7.1 城市道路

7.2 公共交通

7.3 停车场（库）

7.4 公共自行车交通

7.5 步行系统

7.6 交通综合体

7.7 交通影响评价

## 第八章 市政设施

8.1 给水工程

8.2 排水工程

8.3 燃气工程

8.4 电力工程

8.5 热力工程

8.6 通信及有线电视工程

8.7 环境卫生设施

8.8 公共加油加气站、充电站（桩）

8.9 用地竖向

8.10 城市工程管线

## 第九章 综合防灾

9.1 避难场地、疏散通道、生命线工程

9.2 人防工程

9.3 消防工程

## 9.4 防洪和抗震工程

## 第十章 附 则

### 附录 A 名词解释

### 附录 B 计算规则

### 附录 C 高层建筑日照分析规则

## 附图

### 1、转角窗、凸窗日照计算基准面示意图

### 2、阳台日照计算基准面示意图

### 3、大寒日 被遮挡建筑范围示意图

### 4、大寒日 遮挡建筑范围示意图

### 5、城市道路交叉口展宽段渐变段示意图

## 本通则用词说明

## 第一章 总 则

1.1 为了加强城乡规划管理，保证城乡规划的实施，根据国家有关法律、法规、规范，结合本市实际，制定本通则。

1.2 本市行政区域内的城乡规划编制、城乡规划管理及各项工程建设应遵守本通则。临时建设、个人自建房除外。

1.3 本市行政区域内的城乡规划编制、城乡规划管理应使用同一的城市坐标、高程系统和同一技术标准的基础测绘资料。

## 第二章 用地分类与规划布局

### 2.1 用地分类

2.1.1 按土地使用的主要性质，用地划分为城乡用地分类、城市建设用地分类两部分。

#### 表 2.1.1-1 城乡用地分类表

类别代码			类别名称	内容
大 类	中 类	小 类		
H			建设用地	包括城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公用设施用地、特殊用地、采矿用地及其他建设用地等
H1			城乡居民点建设用地	城市、镇、乡、村庄建设用地
H11			城市建设用地	城市内的居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地
H12			镇建设用地	镇人民政府驻地的建设用地
H13			乡建设用地	乡人民政府驻地的建设用地
H14			村庄建设用地	农村居民点的建设用地
H2			区域交通设施用地	铁路、公路、港口、机场和管道运输等区域交通运输及其附属设施用地，不包括城市建设用地范围内的铁路客货客运站、公路长途客货客运站以及港口客运码头
H21			铁路用地	铁路编组站、线路等用地
H22			公路用地	国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地
H23			港口用地	河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区等用地
H24			机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地
H25			管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
H3			区域公用设施用地	为区域服务的公用设施用地，包括区域性能源设施、水工设施、通信设施、广播电视设施、殡葬设施、环卫设施、排水设施等用地

	H4	特殊用地	特殊性质的用地
	H41	军事用地	专门用于军事目的的设施用地，不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地
	H42	安保用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地
	H5	采矿用地	采矿、采石、采沙、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地
	H9	其他建设用地	除以上之外的建设用地，包括边境口岸和风景名胜区、森林公园等的管理及服务设施等用地
	E	非建设用地	水域、农林用地及其他非建设用地等
	E1	水域	河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠、滩涂
E11		自然水域	河流、湖泊、滩涂
E12		水库	人工拦截汇集而成的总库容不小于 10 万立方米的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
	E13	坑塘沟渠	蓄水量小于 10 万立方米的坑塘水面和人工修建用于引、排、灌的渠道
	E2	农林用地	耕地、园地、林地、牧草地、设施农用地、田坎、农村道路等用地
	E9	其他非建设用地	空闲地、盐碱地、沼泽地、沙地、裸地、不用于畜牧业的草地等用地

表 2.1.1-2 城市建设用地分类表

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
R			居住用地	住宅和相应服务设施的用地
			一类居住用地	设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地
		R11	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R12	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼儿园（托儿所）、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地

	R2		二类居住用地	设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地
		R21	住宅用地	住宅建筑用地(含保障性住宅用地)及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R22	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼儿园(托儿所)、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地
	R3		三类居住用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地
		R31	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R32	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼儿园(托儿所)、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地
A			公共管理与公共服务设施用地	行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地
	A1		行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地
	A2		文化设施用地	图书、展览等公共文化设施用地
		A21	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地
		A22	文化活动用地	综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
	A3		教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
		A31	高等院校用地	大学、学院、专科学校、研究生院、电视大学、党校、干部学校及其附属设施用地，包括军事院校用地
		A32	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
A33		中小学用地	幼儿园(托儿所)、中学、小学用地	



		A34	特殊教育用地	聋、哑、盲人学校及工读学校等用地
		A35	科研用地	科研事业单位用地
	A4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地
		A41	体育场馆用地	室内外体育运动用地,包括体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地
		A42	体育训练用地	为体育运动专设的训练基地用地
	A5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地
		A51	医院用地	综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地
		A52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地
		A53	特殊医疗用地	对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地
		A59	其他医疗卫生用地	急救中心、血库等用地
	A6		社会福利用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地,包括福利院、养老院、孤儿院等用地
	A7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括已作其他用途的文物古迹用地
	A8		外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地
	A9		宗教用地	宗教活动场所用地
B			商业服务业设施用地	商业、商务、娱乐康体等设施用地,不包括居住用地中的服务设施用地
	B1		商业用地	商业及餐饮、旅馆等服务业用地
		B11	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地
		B12	农贸市场用地	以农产品批发、零售为主的市场用地
		B13	餐饮业用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
	B14	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	

			商务设施用地	金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公用地
	B2	B21	金融保险用地	银行、证券期货交易所、保险公司等用地
		B22	艺术传媒用地	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地
		B29	其他商务用地	贸易、设计、咨询等技术服务办公用地
			娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地
	B3	B31	娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地
		B32	康体用地	赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地
			公用设施营业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地
	B4	B41	加油加气站用地	零售加油、加气、充电站等用地
		B49	其他公用设施营业网点用地	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地
	B9		其他服务设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、殡葬、宠物医院、汽车维修站等其他服务设施用地
			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地
M	M1	一类工业用地	M11 普通工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地
			M12 新型工业用地	指融合研发、创意、设计、孵化、中试、无污染生产等创新型产业功能以及相关配套服务活动的用地
	M2		二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M3		三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地
W			物流仓储用地	物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地
	W1		一类物流仓储	对居住和公共环境基本无干扰、

			用地	污染和安全隐患的物流仓储用地	
	W2		二类物流仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地	
	W3		三类物流仓储用地	易燃、易爆和剧毒等危险品的专用物流仓储用地	
S			道路与交通设施用地	城市道路、交通设施等用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场等用地	
	S1		城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路等用地，包括其交叉口用地，	
	S2		城市轨道交通用地	独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地	
	S3		交通枢纽用地	铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施用地	
	S4			交通场站用地	交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地
		S41		公共交通场站用地	城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、 保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地
		S42		社会停车场用地	独立地段的公共停车场和停车库用地，不包括其他各类用地配建的停车场和停车库用地
	S9		其他交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地	
U			公用设施用地	供应、环境、安全等设施用地	
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地	
		U11	供水用地	城市取水设施、自来水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	
		U12	供电用地	变电所、开闭所、变配电所等设施用地，不包括电厂用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	
		U13	供燃气用地	分输站、门站、储气站、加气母站、液化石油气储配站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂用地	

		U14	供热用地	集中供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等设施用地
		U15	通信用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心、电信局、移动基站、微波站等设施用地
		U16	广播电视用地	广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地
	U2		环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理等环境保护设施及其附属设施用地
		U21	排水设施用地	雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地
		U22	环卫设施用地	垃圾转运站、公厕、车辆清洗站、环卫车辆停放修理厂等用地
		U23	环保设施用地	垃圾处理、危险品处理、医疗垃圾处理等设施用地
	U3		安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地
		U31	消防用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
		U32	防洪用地	防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地
	U9		其他公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地
	G		绿地与广场用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地
		G1	公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地
		G2	防护绿地	具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地
		G3	广场用地	以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地

2.1.2 各类型建筑与设施的用途范围参照表 2.1.2 执行。

表 2.1.2 建筑与设施用途分类指引表

序号	类别名称	用途范围	备注
----	------	------	----

1	住宅	供家庭居住使用的建筑	居住类
2	宿舍	供学生、员工使用、集中管理的住宿建筑，如集体宿舍、学生宿舍等	
3	商业	提供各类型商业、服务如零售商业、批发市场、餐饮、康体、娱乐、服务、会议、培训等活动的建筑。其中小型商业是指为所在社区提供日常基本商业服务的各类小型便利店、服务营业网点、小型餐饮、肉菜市场、日常服务等设施	商业类
4	商务办公	供各类企事业单位从事办公及相关业务活动的建筑	
5	旅馆业建筑	宾馆、旅馆、招待所、青年旅社、度假村等	
6	游乐设施	游乐场、游乐园、旅游度假区游客中心等	
7	厂房	从事工业生产为主的建筑	工业仓储类
8	研发用房	介于第二产业与第三产业之间，容纳研发、孵化、中试、创意、动漫、设计、云计算等创新型产业功能的建筑类型	
9	仓库（堆场）	以货物储藏为主的库房建筑及堆场	
10	物流建筑	用于进行物品储存、运输、配送、物流加工以及物流管理等综合功能的建筑类型	
11	行政办公	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施。	公共服务设施类
12	文化设施	包括展览、广播电视、文化活动建筑等文化类公共建筑，如会展中心、博物馆、科技馆、展览馆、广播电视、影剧院、音乐厅、文化活动中心、文化宫、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等	
13	文化遗产	除非物质文化遗产外，规划需要保护的，具有文化、艺术、历史价值和意义的建（构）筑物及其环境要素，包括不可移动文物、近现代与当代重要史迹和代表性建（构）筑物等	
14	体育设施	社区以上级别的体育场馆和体育训练基地，如篮球场、足球场、网球场、游泳场（馆）等体育场馆及附属更衣室、淋浴、室外运动设施、体育活动场地等	
15	医疗卫生设施	各类医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施的建筑物，如综合性医院、专科医院、卫生防疫站、专科防治所、疗养院、检验（化验）中心、急救中心、血库等	
16	教育设施	幼儿园（托儿所）、初等、中等、高等、特殊教育等设施的教学、办公以及辅助建筑	
17	宗教	清真寺、教堂、修道院、庵堂、道观、寺庙等	

	设施		
18	社会福利设施	为社会提供福利和慈善服务的建筑及其附属设施，如养老院、护理中心、社区老年人日间照料中心、社区居家养老服务中心、儿童福利院、残疾人社交及康乐中心、救助站等	
19	特殊建筑	直接用于军事目的的军事建筑（如指挥机关、营区，军用机场、港口码头，军用洞库、仓库，军用通信、侦察、导航、观测台站等建筑等）、安全保卫建筑（如监狱、拘留所、劳改场和安全保卫部门所用的建筑等）及其他特殊建筑	
20	市政设施	主要指给水、排水、电力、通信、燃气、环卫等设施。其中在满足功能、安全与环境条件下可附设的市政设施(简称可附设的市政设施)包括泵站、110千伏变电所、邮政支局、邮政所、通信机房、无线电主干（次干、一般）监测站、有线电视分中心、瓶装气便民服务点、垃圾转运站、公共厕所、再生资源回收站、环卫工人作息场所等	
21	交通设施	主要是指机场、铁路、港口、口岸、长途客运站等对外交通设施；轨道交通区间线路、站点、车辆基地、车辆段、停车场以及附属设施；道路公共交通的首末站、中途站、综合车场、修理厂；道路设施、停车场库、货运站场和其他货运交通设施、驾驶训考场、人行天桥、地道、无障碍设施、交通标志标识等。其中在一定条件下可附设的交通设施（简称可附设的交通设施）包括地下轨道的冷却塔、风亭、站点出入口等附属设施、道路公共交通的首末站、中途站，社会公共停车场库、自行车库、人行天桥、地道、无障碍设施、交通标志标识等	市政、交通及其他配套设施类
22	其他配套辅助设施	按规定应当配套建设的人防设施，为生活生产配套服务的小型、辅助型设施，如配套管理服务设施（社区居委会、社区警务室、社区服务中心、社区服务站、配套管理、配套办公等）、文体活动设施（社区文化中心、文化室、社区体育活动场地、室内外运动设施、社区绿地等）、小型卫生福利设施（社区健康服务中心、诊所、救助站）、食堂等设施	

## 2.2 城市空间布局

### 2.2.1 总体要求

(1) 遵循城乡统筹、绿色低碳、生态宜居、节约集约、功能混合和立体开发的基本原则。

(2) 保护城市基本生态控制线，控制城市增长边界。

(3) 遵循公共交通优先的原则。

2.2.2 市域空间布局：各类用地规划符合“1331”空间发展战略要求。

2.2.3 主城区空间布局：完善、提升“141”城市空间结构；各组团特色化发展，组团内各类公共服务设施规划与布局应突出组团中心的形成；促进主城区由单中心向多中心转变。

2.2.4 副中心空间布局：完善城市服务功能，注重城市风貌，提升城区品质，实现各具特色的中等城市空间布局。

2.2.5 产业新城空间布局应注重生态环境，体现产城融合，发展低碳经济和循环经济，促进资源、能源节约和综合利用。

2.2.6 环巢湖特色城镇空间布局应体现城乡统筹生态示范特色。

### 2.3 基本生态空间

2.3.1 实行基本生态空间保护制度。

基本生态控制线内，不得批准新建建设项目。确需进行重大道路交通设施、市政公用设施、水利设施等项目建设的，应进行环境影响评价及规划选址可行性研究。已建合法建（构）筑物，确需在原址改造的，应制定改造规划，经批准后方可实施。

2.3.2 组团隔离带

(1) 城市组团之间应设置组团隔离带，严格控制建设用地边界。

(2) 组团隔离带绿地可作为城市公园、绿道等使用。保持组团隔离带的生态延续性；当城市主要道路穿越城市组团生态隔离带时，宜采用道路高架或下穿等多种技术手段。

(3) 组团隔离带绿地宽度不宜小于 500 米，有条件的不小于 1000 米。

### 2.4 城市绿地与广场

2.4.1 公园绿地

(1) 综合公园应符合下列要求：

1) 宜选址在交通便利的地段，并充分利用现状自然景观资源；

- 2) 占地面积不少于 5 公顷，建筑物基底占公园陆地面积的比例应小于 5%；
- 3) 绿化用地面积不得小于公园陆地面积的 75%；
- 4) 公园内各类管理及服务建筑物的檐口高度应不大于 10 米；
- 5) 不得建设与公园功能无关的建筑物。

(2) 专类公园包括儿童公园、动物园、植物园、盆景园、博览园等。

专类公园的配套建筑占地面积及建筑高度，应根据使用功能需要，经专题论证后确定。

(3) 社区公园应符合下列要求：

- 1) 居住区公园占地面积不得小于 1 公顷，服务半径为 0.5 千米至 1 千米；
- 2) 小区游园占地面积不得小于 0.4 公顷，服务半径为 0.3 千米至 0.5 千米；
- 3) 至少有一边与道路相邻，绿化、水面占地比例不小于 75%；
- 4) 社区公园人均用地面积不宜少于 2 平方米，公园中的绿地率应不小于 65%，服务半径为 300 米至 500 米。

(4) 街头带状公园应符合下列要求：

- 1) 绿化占地比例不得小于 75%，可布置小型休息设施，不得设置机动车停车设施。
- 2) 宽度不宜小于 8 米，面积不宜小于 400 平方米。沿城市道路和滨水的宽度大于 8 米的绿地，计入城市绿地。

#### 2.4.2 防护绿地

(1) 防护绿地的宽度应符合下列要求：

- 1) 饮用水源一级保护区涵养林带不小于 200 米。
- 2) 沿河道没有规划绿化带的，以河道控制线为基线预留绿化宽度；河道绿带不小于 40 米，干渠绿带不小于 30 米，支渠绿带不小于 15 米。
- 3) 高速公路红线外不小于 100 米，其中穿越城区、镇区的不小于 50 米。



- 4) 一级公路红线外不小于 50 米，其中穿越城区、镇区的不小于 20 米。
- 5) 二级公路红线外不小于 40 米，其中穿越城区、镇区的不小于 20 米。
- 6) 三级、四级公路红线外不小于 20 米，其中穿越城区、镇区的不小于 10 米。

(2) 各类防护绿地的绿化用地占地比例不得小于 95%。

(3) 城市垃圾处理场和污水处理厂的下风向应设置绿化隔离带。

### 2.4.3 附属绿地

(1) 道路及广场附属绿地应符合下列要求：

- 1) 规划主干路上设置绿化隔离带的，其绿化隔离带宽度应不小于 2.5 米；
- 2) 行道树绿带宽度不小于 1.6 米；
- 3) 路侧绿带宽度大于 8 米的，可为开放式绿地，但绿化用地面积应不小于该段绿带总面积的 70%；
- 4) 公共活动广场的集中成片绿地应为开放式绿地，且应不小于广场总面积的 25%；
- 5) 车站、码头、机场等设施的集散广场，集中成片绿地应不小于广场总面积的 10%。

(2) 新建住宅小区的附属绿地具有公共绿地的属性，采用分级设置：

1) 组团级附属绿地面积应不小于总用地面积的 4%，且应不小于 0.5 平方米/人；小区级（含组团级）附属绿地面积应不小于总用地面积的 7%，且应不小于 1 平方米/人；居住区级（含组团级和小区级）附属绿地面积应不小于总用地面积的 10%，且应不小于 1.5 平方米/人。

2) 每块集中绿地面积应不小于 400 平方米，宽度不得低于 8 米；其中绿化面积（含水面）不宜小于总绿地面积的 70%。

3) 旧区改建可酌情降低，但应不低于相应指标的 70%。

4) 住宅小区公共绿地宜向公众开放。

5) 沿城市道路两侧的附属绿地或绿化隔离带，不在建筑基地范围内的，不得作为小区集中绿地计算。

(3) 其他各类附属绿地内绿地面积占基地面积的比例（绿地率）应符合下列要求：

1) 住宅小区绿地率应不小于 40%；

2) 商业、金融、交通枢纽、市政公用设施等单位，绿地率不宜小于 20%；

3) 机关团体、文化娱乐、教育体育、卫生、科研院所等单位，绿地率不宜小于 35%；

4) 工业、仓储绿地率应不大于 10%，有大气、噪音污染的厂矿企业单位，应设置绿化隔离带；

5) 属于旧区改建，绿地率可酌情降低，但不宜低于 5 个百分点；属于风景区周边控制范围内的，绿地率宜提高不少于 5 个百分点。

2.4.4 鼓励屋顶绿化、垂直绿化、城市市政基础设施垂直与平面相结合的绿化。

(1) 屋面（含架空层、半地下车库）绿化面积（每块面积应不小于 100 平方米）可折算成地面绿地面积计入绿地率，折算系数见表 2.4.4。

表 2.4.4 折算系数表

屋面标高与基地地面的高差 H (米)	折算系数
$H \leq 1.5$	1
$H > 1.5$	0.3

(2) 确能保证公众可达性的屋顶绿化，可酌情提高核算指标， $H \leq 1.5$  且具有可达性的屋顶绿化可计入公共绿地面积。

(3) 地面停车位应增加树阵式绿化，且必须设置雨水渗透设施。

(4) 绿地内不透水硬地不得超过绿地面积的 10%。

(5) 古树名木树冠周边宜留出不小于 20 米的公共保护空间。

#### 2.4.5 公共活动广场

(1) 市级中心广场结合省、市政务中心布置，形成综合景观轴线。

(2) 县区级中心广场结合县区级政务中心布置。

(3) 社区级文化休闲广场结合全民健身路径布置，服务半径不大于 500 米。

## 2.5 居住用地布局

2.5.1 居住用地布局应综合考虑区位、周边环境、用地条件、人居适宜等因素，相对集中布局，并应与公共交通结合。

保障性住房应布置在交通便利、配套设施完善的区域。

## 2.6 工业用地布局

2.6.1 工业用地布局应符合下列要求：

(1) 有气体污染物排放的工业项目不得布置在城市上风向，有水污染物排放的工业项目不应布置在城市饮用水源保护区及环巢湖地带。

(2) 有污染的工业项目严禁与居住、公共设施等其他用地功能相混合，与其他非工业用地之间应符合相关防护距离规定；污染较严重的工业项目应集中布局在循环产业园。

(3) 工业区配套设施应充分考虑区位、产业门类、就业人口等因素，集中配套生产和生活服务设施。

(4) 工业项目用地规模应依据项目规划的容积率、建筑密度、绿地率，以及投资强度、亩均税收和总投资额等指标核定。

2.7.1 物流仓储用地布局应符合下列要求：

(1) 同类物流仓储用地宜集中布置；

(2) 宜依托港口、机场、铁路、轨道、高速公路等交通基础设施进行布局；

(3) 宜建设多层或高层普通仓库。

2.7.2 危险品仓储用地布局应符合下列要求：

(1) 选址应远离城市中心区，并应符合环境保护和防火、防灾的要求；

(2) 不同类型的危险品仓库应相互分隔，不得混合存储，其相隔距离应符合消防规范等要求；

(3) 石油库选址应远离机场、重要交通枢纽、重要桥梁、大型水库及水利工程、电站、变电所、军事目标和其他重要设施。

## 2.8 商业服务业设施用地布局

### 2.8.1 商业功能区

(1) 主城区打造一中心一商务带的都会级商业功能区；四个组团打造四个市级商圈；在城区内部结合用地布局建设若干片区级商业中心和特色商业街。

(2) 副中心城区分别建设市级商圈。

(3) 产业新城分别建设片区级商业功能区。

(4) 结合现有商业特色，布局特色鲜明的商业街区；商业街区改造不宜大拆大建，应注重“老字号”的保护。

### 2.8.2 专业市场

(1) 以大宗基础物资（钢材、汽车、建材、农副产品）为主的专业市场应布置在主城区边缘、交通便捷的区域。

(2) 生活型（家居、服装、日用）为主的专业市场宜布置在便民、交通便捷的区域。

(3) 特大型专业市场（用地大于1平方公里）选址应进行专项论证。

(4) 二环路以内的大宗基础物资专业市场应逐步外迁。

## 第三章 公共服务设施

### 3.1 分级分类

3.1.1 公共服务设施按照使用功能分为管理服务、文化娱乐、体育、教育、医疗卫生和社会福利等设施。

3.1.2 公共服务设施宜按市级（含省市共建，下同）、县区级（含市区共建，下同）和社区级三级配置。

### 3.2 市级、县区级公共服务设施

#### 3.2.1 公共文化设施

(1) 省市共建的大型文化设施宜集中布置在滨湖新区。

(2) 各城市组团中心或副中心宜集中布局县区级文化中心。

(3) 注重工业文化遗产保护，打造工业创意街区。

(4) 发掘地方传统民居文化，打造民俗特色文化小城镇。

### 3.2.2 体育设施

(1) 省级体育中心宜结合城市公共交通布置在环巢湖区域。

(2) 各城市组团中心或副中心宜集中布局县区级体育中心。

### 3.2.3 教育设施

(1) 教育设施应综合考虑城市发展目标及总体布局、产业发展规划、教育发展规划和城市公共交通体系等综合确定。

(2) 职业教育院校宜结合相关产业园区布局。

### 3.2.4 医疗卫生设施

(1) 医疗卫生设施应选择在方便就医、环境安静、交通便捷的位置，并尽可能充分利用城市基础设施。

(2) 与周围幼儿园（托儿所）、中小学校、食品生产经营单位和农贸市场之间应合理分隔，符合卫生及疾病预防的要求。

3.2.5 社会福利设施应结合城市公共交通与医疗卫生设施就近布局。

## 3.3 社区级公共服务设施

3.3.1 社区级公共设施应满足人口规模的服务需求，具体配置等级和数量可根据实际情况统一安排。

3.3.2 现有医院、学校等独立占地的公共设施宜结合实际情况，在满足相关规范要求下，通过改、扩建适当提高开发强度，完善配套设施，增加设施容量。

## 3.4 公共服务设施混合设置

3.4.1 同一级别且功能和服务方式类似的公共设施宜结合轨道交通和公共交通集中组合设置。

3.4.2 体育设施可结合赛后利用，配置一定比例的商业设施、室内外健身设施、公交场站和公共停车场（库）；有条件的可设置部分市政设施。

3.4.3 鼓励教育设施的学区与运动场地相对独立设置；公办学校运动场地应满足向社会开放的设计要求。

3.4.4 混合功能型社区中心的公共设施宜集中布置。

3.4.5 配置社区级公共设施，宜将社区管理用房、物业服务用房、社区警务室、便民服务站、社区文化室、社区体育活动场地、社区卫生服务中心（站）和社区老年人日间照料中心等公共设施组合设置。

3.4.6 各类公共服务设施配置应按表 3.4.6 执行。

表 3.4.6 公共服务设施配置标准表

类别	序号	项目名称	一般规模 (平方米/处)		服务规模 (万人)	配置规定	备注
			建筑面积	用地面积			
管理服务设施	1	派出所	2000~3000	1500~2500	10~15	—	派出所应设置在交通便捷的地方，至少有一面临靠道路。  鼓励合建，派出所部分宜安排在建筑的3层及以下楼层，并单独分区，设置独立的竖向交通、平面交通、场地及出入口。一层应预留足够的执法场所面积。
	2	社区管理用房	300以上	—	0.3~0.5	—	按30平方米/百户、不低于

							300 平方米的标准配置社区机构用房。
	3	物业服务用房	50~300	—	—	—	按照物业管理区域总建筑面积 5 万平方米以下的，不少于 100 平方米；总建筑面积 25 万平方米以下的，不少于千分之二，超过 25 万平方米以上部分按千分之一的标准配置物业服务用房（被市政道路分割的组团应分开设置）。
	4	社区警务室	20~50	—	1~2	—	宜与其他非独立占地的社区级公共设施组合设置。
	5	便民服务站	200~300	—	1~2	—	服务内容宜包含居家养老服务、青少年服务、儿童服务、心理辅导和家庭问题调解及咨询等。  宜与社区管理用房及其他非独立占地的社

							区级公共设施组合设置。
	6	社区菜市场（农家超）	500~1500	—	1~2	—	<p>主要用于农产品零售，布局应将其噪声和气味对周围环境的影响减至最低程度。</p> <p>居住人口不足1万人的独立地段，应设1处社区菜市场。</p>
文化娱乐设施	7	文化活动中心	8000~10000	—	10~15	—	宜配置图书阅览、信息资源共享、展览陈列、演艺、培训、少儿活动和康乐活动等室内活动以及进行文化活动的文化广场。
	8	文化活动室	1000~2000	—	1~2	—	宜配置图书阅览、老年人活动（含星光老年之家）和康乐活动等设施。按200平方米/千人、最小建筑面积不低于200平方米标准配置室内文体活动室，其



							中按 20 平方米/千人标准配置老年活动站。按 400 平方米/千人标准配置室外文体活动场地。
类别	序号	项目名称	一般规模(平方米/处)		服务规模 (万人)	配置规定	备注
			建筑面积	用地面积			
体育设施	9	综合体育活动中心	—	10000 ~15000	10 ~15	—	宜配置户外健身场地(包括室外器械场地、慢跑道等)、排球场、篮球场、网球场、羽毛球场和儿童活动场所等。
	10	社区体育活动场地	—	200~ 1500	<0. 5	—	社区体育活动场地宜结合居住绿地或文化活动室,设置户外健身场地(包括室外器械场地及慢跑道等)、篮球场、网球场、门球场、羽毛球场和儿童活动场所等设施,条件许可还宜设置游泳池
				1500 ~3000	0.5 ~1		
				3000 ~6000	1~ 2		

							和排球场等。  受条件所限需设置在建筑内的，应设在建筑的架空层或屋顶平台，设施规模应不小于规定的用地面积规模。	
教育设施	1	寄宿制高中	36班	27000 ~32400	45000 ~50400	—	用地面积为25~28平方米/座  建筑面积为15~18平方米/座。	寄宿制高中宜设36班、48班或60班，每班50座。  学校运动场地应设置400米标准环形跑道（其中含不小于100米的直跑道），室内体育馆1座。另至少应设4~6个篮球场、3~5个排球场（兼羽毛球场）、1~2个网球场、1个游泳池和300~400平方米器械场地。
			48班	36000 ~43200	60000 ~72000	—		
			60班	45000 ~54000	75000 ~84000	—		
	1	18	10800	19800	—	普通高		

2	普通高中	班	~13500	~22500		用地面积为 22~25 平方米/座  建筑面积为 12~15 平方米/座。	中宜设 24 班、30 班或 36 班，每班 50 座。  普通高中的运动场宜与邻近住宅有一定的间隔。学校运动场地应设 200~400 米标准环形跑道（其中含不小于 60 米的直跑道），室内体育馆 1 座，另至少应设 2~3 个篮球场、2~3 个排球场（兼羽毛球场）、1 个游泳池和 150~200 平方米器械场地。
		24 班	14400 ~18000	26400 ~30000	—		
		30 班	18000 ~22500	33000 ~37500	—		
		36 班	21600 ~27000	39600 ~45000	—		
1 3	初中	18 班	9000 ~11700	18000 ~22500	<3	用地面积为 20~25 平方米/座  建筑面积为	初中宜设 24 班、36 班或 48 班，每班 50 座。在人口不足 3 万人的独立地区，宜考虑设置 18 班。初中应按其
		24 班	12000 ~15600	24000 ~30000	3~5		
		36 班	18000 ~23400	36000 ~45000	5~7		
		48 班	24000 ~31200	48000 ~60000	7~9		

							10~13平方米/座。	服务范围均匀布置，服务半径不宜大于1000米。  初中的运动场宜与邻近住宅有一定的间隔。学校运动场地应设200~300米标准环形跑道（其中含不小于60米的直跑道）和风雨操场或室内体育馆1座，另至少应设2~3个篮球场、2~3个排球场（兼羽毛球场）和150~200平方米器械场地。18班学校可适当减少球场数。
1 4	九 年 一	27 班	10080 ~16380	20160 ~28980	<1. 5	用地 面积 16~ 23平 方米/ 座  建筑	新建地区在用地条件允许的前提下，可考虑小学与初中合并，建设九年一贯制学校。  九年一	
		36 班	13440 ~21840	26880 ~38640	1.5 ~2			
		45 班	16800 ~27300	33600 ~48300	2~ 3			
		54 班	20160 ~32760	40320 ~57960	3~ 3.5			

		贯制学校					面积 8 ~ 13 平方米/座。 贯制学校宜设 36 班、45 班或 54 班，小学段每班 45 座，初中段每班 50 座。学校的服务半径宜控制在 500 ~ 1000 米范围内。  学校运动场地应设 200 ~ 300 米标准环形跑道（其中含不小于 60 米的直跑道），有条件可设置 400 米标准环形跑道。风雨操场或室内体育馆 1 座，另至少应设 3 ~ 5 个篮球场、2 ~ 3 个排球场（兼羽毛球场）和 200 ~ 270 平方米器械场地。
	5	小学	18 班 24 班 30 班 36 班	5670 ~ 9720 7560 ~ 12960 9450 ~ 16200 11340	11340 ~ 17820 15120 ~ 23760 18900 ~ 29700 22680	<1.5 1.5 ~ 2 2 ~ 2.5 2.5	用地面积 14 ~ 22 平方米/ 小学宜设 24 班、30 班或 36 班，每班 45 座。在不

			班	~19440	~35640	~3	座	<p>足 1.5 万人的独立地区宜设置 18 班小学。小学应按其服务范围均衡布置，服务半径不宜大于 500 米。</p> <p>小学的设置应避免学生上学穿越城市干道或铁路，不宜与商场、市场、公共娱乐场所或医院太平间等场所毗邻。</p> <p>小学的运动场宜与邻近住宅保留一定的间隔。学校运动场地应设 200 米标准环形跑道（其中含不小于 60 米的直跑道），风雨操场 1 座。另至少应设 2~3 个篮球场、2 个排球场（兼羽毛球）和 100~200 平方米器械场地。</p>
--	--	--	---	--------	--------	----	---	---

								18 班学校可适当减少球场数。
			9 班	2822	3510 ~4050		用地面积 13~15 平方米/座, 建筑面积 10.5 平方米/座。	幼儿园、托儿所宜设 9 班、12 班或 18 班, 每班 30 座。
			12 班	3420	3960 ~4680			
	1	幼 儿 园	18 班	4019	4230 ~4950			
	6						用地面积 9.4~11 平方米/座, 建筑面积 8.9 平方米/座。	
		项目名称	一般规模(平方米)		服	配置	备	

类别	序号			/处)		规模 (万人)	规定	注
				建筑 面积	用地 面积			
医疗 卫生 设施	1 7	综合 医院	200 床	16000 ~18000	16000 ~24000	3 ~5	用地 面积 80~ 117 平方 米/床  建筑 面积 80~ 90 平方 米/床。	
			500 床	40000 ~45000	40000 ~55000	10 ~12		
			800 床	64000 ~70000	64000 ~88000	15 ~20		
医疗 卫生 设施	1 8	门诊部		≥400	—	—	—	<p>门诊部包括综合门诊、中西医结合门诊、普通专科门诊、口腔门诊部、医疗美容门诊部和其他专科门诊等类型。</p> <p>在设置大型医院的居住社区内不宜单独设置门诊部。</p>
	1 9	社区卫生 服务中心(站)		400~ 1000	—	1 ~2	—	社区 卫生服务 中心(站) 宜与其他 非独立占



						<p>地的社区级公共设施组合设置，宜在建筑物一层、通风采光良好的临街位置，如条件有限，选址于建筑物二层及以上时，应在同一楼层设置，并设置电梯或无障碍坡道。</p> <p>居住人口不足1万人的独立地段，应设1处社区卫生服务中心（站）。最小面积不低于200平方米。</p>
社 会 福	2 0	养老机构	3000 ~6000	4000 ~7500	—	<p>建筑 面积 15~ 20 平方 米/床</p> <p>用地 面积 20~ 25 平方 米/床。</p> <p>为安 度晚年的 老年人提 供起居生 活、文化 娱乐、医 疗保健等 服务。</p> <p>居住 人口集中</p>

利 设 施							的地区， 宜考虑按 服务规模 10 万人至 15 万人 设置养老 院。  养老 院宜结合 医疗卫生 设施布 局。
	1 2	街道（社 区）居家养老服 务中心（站）（社 区老年人日间 照料中心）	300~ 450	—	1 ~2	建筑 面积为社 区老年人 人均建筑 面积 0.32 平方米  内部 设置的老 年人休息 室人均建 筑面积不 低于 5 平 方米	为日 托老年人 提供膳食 供应、个 人照顾、 康复保 健、娱乐 和交通接 送等日间 服务。  宜与 其他非独 立占地的 社区级公 共设施组 合设置， 并与医疗 卫生等社 区级公共 设施临 近。宜在 建筑的低 层部分设 置，如条 件有限， 选址于建 筑物二层 及以上 时，应设 置电梯或

							无障碍坡道。
--	--	--	--	--	--	--	--------

## 第四章 规划控制

### 4.1 地块容积率

4.1.1 地块容积率确定应满足市政交通设施负荷、历史保护、地质条件、生态安全等特殊要求，并符合日照、消防等规范要求。居住用地地块容积率的确定，应综合考虑所在地区的教育、医疗等公共设施服务水平。在特殊地段，应满足文物保护、机场净空、电力电信通道、危险品仓库、地质缺陷以及生态敏感区等相关控制要求。具体指标应符合已批准的单元规划和控制性详细规划。

4.1.2 新区建设、旧区改建应成片开发，不宜零星建设。

建筑基地未达到下列最小面积的，不宜独立建设：

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

4.1.3 建筑基地未达到本通则 4.1.2 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，可予核准独立建设：

- (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。

4.1.4 工业用地范围内行政办公研发及生活服务配套设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，其中行政办公研发用地面积不得超过总用地面积的 2%；行政办公研发及生活服务配套设施建筑面积不得超过总建筑面积的 10%。

工业研发类项目，其厂房和研发用房的建筑面积不得少于总建筑面积的 70%。

4.1.5 工业用地范围内生产性建筑部分（研发、宿舍楼部分不参与指标平衡）容积率应大于 1.0。

### 4.2 建筑间距

4.2.1 编制规划时，应遵守国家有关间距、日照等标准。

4.2.2 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、节能等因素确定。多、低层建筑通过正向（主朝向）获得日照，遮挡建筑为多、低层建筑的，应采用间距系数法计算建筑间距且按最不利点确定，不适用日照分析法。

4.2.3 受遮挡建筑为违法建设、临时建设，其日照（间距）不予考虑；规划确定待改造区域内的建筑物，其日照（间距）可不予考虑。

4.2.4 住宅建筑应在规划方案审定及建设工程规划许可证中确定一面作为主朝向，其他朝向为次要朝向，次要朝向可不考虑其日照要求。在不影响相邻单位合法权益的情况下，可增加另一主朝向。主朝向的采光窗所在的墙面为日照计算墙面。

有日照需求的建筑不宜东西向布置。

4.2.5 遮挡建筑为高层建筑，且受遮挡建筑为住宅建筑时，应对受遮挡的住宅进行日照分析，并结合本章相关规定确定建筑间距。高层建筑日照分析规则见附录 C。

4.2.6 两幢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 度布置时，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。

4.2.7 多层住宅建筑之间的间距按下列要求确定：

（1）平行布置时：

1) 南北向或南偏东（西）15 度（含 15 度）范围内的平行布置住宅，且南侧建筑高度在 18 米以下的（含 18 米），其建筑间距应不小于南侧建筑高度的 1.23 倍（旧区改建项目内新建住宅为 1.2 倍）；南侧建筑高度超过 18 米，其建筑间距应不小于南侧建筑高度的 1.26 倍（旧区改建的项目内新建住宅为 1.23 倍）。

2) 南北向的南偏东（西）15 度至 45 度（含 45 度）范围的平行布置住宅，其建筑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应不小于遮挡建筑高度的 1.2 倍，且应不小于 13 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)：

- 1) 南北向间距应不小于南侧建筑高度的 0.8 倍，且应不小于 13 米；
- 2) 东西向间距应不小于遮挡建筑高度的 0.6 倍，且应不小于 13 米。

(3) 既非平行也非垂直布置的，最小处间距应不小于遮挡建筑高度的 0.9 倍，且应不小于 13 米。

#### 4.2.8 高层住宅建筑之间的间距按下列要求确定：

(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，间距应不小于40米(旧区改建应不小于30米)，并应满足以下要求：

①建筑正向重叠长度为30米(含30米)以内的，间距应不小于南侧建筑高度的0.4倍；

②建筑正向重叠长度为30-40米(含40米)的，间距应不小于南侧建筑高度的0.5倍；

③建筑正向重叠长度大于40米的，间距应不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，间距应不小于较高建筑高度的0.3倍，且应不小于24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)，间距应不小于南侧建筑高度的0.3倍，且应不小于24米；

2) 两幢建筑东西方向垂直布置时(H型或半H型)，间距应不小于遮挡建筑高度的0.25倍，且应不小于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0.3倍，且应不小于24米。

#### 4.2.9 低层住宅建筑之间的间距按下列要求确定：

(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,间距应不小于南侧建筑高度的1.35倍,且应不小于8米;

2) 东西向或南偏东(西)45度至90度范围内平行布置时,间距应不小于遮挡建筑高度的1.2倍,且应不小于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),南北向间距应不小于8米且应不小于南侧建筑高度的1.1倍;东西向间距应不小于6米。

(3) 即非平行又非垂直布置时,间距应不小于遮挡建筑高度的1.2倍,且应不小于8米。

4.2.10 低层住宅建筑与多层住宅建筑之间的间距按下列要求确定:

(1) 遮挡建筑为低层建筑的按低层住宅建筑间距执行;

(2) 遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅建筑间距执行;

(3) 低层住宅建筑与其东、西侧多层住宅建筑垂直布置时,间距应不小于6米,相对墙面均开窗间距应不小于8米。

4.2.11 高层住宅建筑与多、低层住宅建筑之间的间距按下列要求确定:

(1) 遮挡建筑为高层建筑的按高层住宅建筑间距执行;

(2) 遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅建筑间距执行;

(3) 高层居住建筑与南侧多、低层建筑的间距应不小于13米;

(4) 两幢建筑互为遮挡建筑时,分别计算间距,取较大值。

4.2.12 住宅建筑山墙间距按下列要求确定:

(1) 多层住宅建筑之间不宜小于6米;

(2) 高层与各种层数住宅建筑之间应满足消防间距要求,不宜小于13米,不得小于9米;

(3) 高层住宅建筑之间应不小于13米。

4.2.13 非住宅建筑间距按下列要求确定:

(1) 高层非住宅建筑:南北向平行布置间距应不小于南侧建筑高度的0.3

倍，且应不小于 18 米；东西向平行布置间距应不小于较高建筑的 0.25 倍，且应不小于 13 米。

(2) 高层非住宅建筑与多层非住宅建筑平行布置间距应不小于 13 米。

(3) 多层非住宅建筑南北向平行布置时，其间距应不小于南侧建筑高度的 0.6 倍，且应不小于 10 米；多层非住宅建筑东西向平行布置时，其间距应不小于较高建筑高度的 0.6 倍，且应不小于 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间距按消防规定控制，但最小值分别不宜小于 13 米、9 米、6 米。

4.2.14 非住宅建筑与住宅建筑之间的建筑间距按下列要求确定：

(1) 非住宅建筑位于南北向（偏南北）布置住宅建筑南侧，或位于东西向（偏东西）布置住宅建筑东西侧的，其间距按住宅建筑间距执行。

(2) 非住宅建筑位于南北向（偏南北）布置的住宅建筑东、西侧的：

1) 建设多层建筑时，应满足消防间距，且应不小于 6 米；

2) 建设高层建筑时，除应满足住宅建筑规定日照要求外，且应不小于 13 米。

(3) 非住宅建筑位于住宅建筑北侧的，按非住宅建筑间距执行。

4.2.15 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园（托儿所）和中、小学校教学楼、老年公寓，与相邻建筑间距应保证被遮挡的上述建筑冬至日有效日照不少于 2 小时（南北向平行布置的多层建筑不宜小于南侧多层建筑高度的 1.5 倍）。

4.2.16 非住宅建筑与住宅建筑垂直贴建的，必须满足住宅建筑规定日照要求，其建筑按整体建筑综合考虑，且与住宅建筑贴建的墙面离住宅建筑窗户 8 米范围内应不开窗。

4.2.17 受遮挡含居住的综合楼之间的建筑间距，按住宅建筑的建筑间距执行，受遮挡部分在计算与遮挡建筑间距时，可扣除非住宅建筑部分层高度，但扣除后的间距不得小于 13 米。

4.2.18 上述建筑间距系数适用于无地形高差布置的建筑，对有地形高差的建筑间距，应将其地形高差计入建筑高度。

4.2.19 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。

4.2.20 建设工程规划许可证中已注明不能满足规定日照要求的房屋，不宜作为商品住宅出售（分配）。确需出售（分配）的，建设单位在销售（分配）时应向购房户（分配的住户）书面说明。

### 4.3 建筑退让

4.3.1 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，应同时符合本通则。

4.3.2 相邻东西边界处，不宜布置东西向建筑。

4.3.3 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。

4.3.4 多（低）层建筑退让用地南北边界的距离按下列要求确定：

（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，按下列要求确定：

1）退让北界距离应不小于该建筑与边界北侧多（低）层建筑规定间距的三分之二，且应不小于 8（3）米；

2）退让南界距离应不小于该建筑与边界南侧多（低）层建筑规定间距的三分之一，且应不小于 4（2）米。

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

1）退让北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三分之二，且平均退让值应不小于 8（3）米；

2）退让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三分之一，且平均退让值应不小于 4（2）米。

（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。



4.3.5 多（低）层建筑退让用地东、西边界的距离按下列要求确定：

（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、医疗卫生建筑时，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。

4.3.6 高层建筑及锅炉房、变电所、加油站、厂房等特殊功能的建（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。

4.3.7 南北向布置的高层建筑退让边界的距离按下列要求确定：

（1）边界外侧有现状（规划）建筑的退让，按现状（规划）相关间距执行并满足 4.3.6 的规定，且平均值如下：

- 1) 退让北界应不小于 20 米；
- 2) 退让南界应不小于 10 米，旧区改建应不小于 8 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 4.3.7 第（1）项要求外，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、医疗卫生用地的，根据现状（规划）居住、教育、医疗卫生建筑位置确定；

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。

4.3.8 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（12）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 4.2.8 和消防间距规定要求。

4.3.9 建筑退让边界特殊情况下的距离按下列要求确定：

（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）在不影响边界外侧用地单位使用功能和退让距离满足最小值的前提下，建筑退让距离可由城乡规划主管部门核定。

4.3.10 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地板的距离）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。划定道路绿线的，不得占压绿线。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。

4.3.11 建筑退让道路红线的距离按下列要求确定：

（1）沿城市道路两侧新建、改建建筑，退让道路红线的距离应不小于表 4.3.11 所列值。

表 4.3.11 退让道路红线距离表

宽度后退距离（米） 建筑高度（米）	道路			
	支路	次干路	主干道及以上道路	互通立交
$h \leq 24$	8	10	10	15
$24 < h \leq 60$	10	10	15	15
$60 < h \leq 100$	10	15	20	15
$h > 100$	15	20	30	15

注：

①h—建筑高度。

②对于高架道路，沿城市高架道路两侧新建、改建、扩建建筑，其沿高架道路主线边缘线后退距离不小于 30 米，其沿高架道路匝道边缘后退距离不小于 15 米。同时将上述两个距离与建筑退让道路规划红线的距离比较，距离最大者即为高架道路两侧建筑的最终退让距离。

③退让互通立交的范围作为绿地及公用设施用地使用。

(2) 退让计算点为计算建筑面积的建筑最外墙面线。

(3) 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商业设施等有大量人流、车流集散的建筑物，其临城市道路的主要出入口所在建筑的主墙面退让道路红线的距离，应不小于 30 米；红线外有绿线控制的，且退让绿线距离应不小于 20 米。

(4) 主次干路交叉口四周的建筑物，退让道路切角线的距离应按主要道路要求，并宜增加 10 米执行。

(5) 高、多、低层组合建筑退让道路红线的距离，必须按主体（最高类别）建筑退让标准执行。

(6) 旧区改建，在满足消防和交通要求的前提下，经城乡规划主管部门核定，其退让道路红线距离可适当减小，但不应小于下一级退让道路红线要求。

(7) 建筑与城市道路非平行布置的，退让距离可采用平均值，但最小处不应小于下一级退让道路红线要求。

(8) 商业步行街、小街巷两侧的建筑，退让距离由城乡规划主管部门根据实际情况核定，但不得逾越道路红线。

(9) 严禁建筑的雨篷、基础、台阶、围墙及其附属设施逾越道路红线。

4.3.12 新建铁路与两侧建筑的间距应满足消防、环保、及安全等方面的规定。新建建筑后退铁路距离按下列要求确定：

(1) 高速铁路两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于 50 米；

(2) 铁路干线两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于 20 米；

(3) 地方铁路专用线两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于 15 米。

4.3.13 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）范围内不得新建建筑。

(2) 建筑距各级电压架空线路的最小水平距离不宜小于下列规定：

1 千伏至 10 千伏 5 米； 35 千伏至 110 千伏 10 米；

150 千伏至 220 千伏 15 米； 330 千伏至 500 千伏 20 米。

4.3.14 建筑退让蓝线、绿线的距离，除退让道路红线距离应大于表 4.3.11 规定的要求，且满足有关规划另有规定外，按下列要求确定：

(1) 建筑高度在 24 米（含）以下的，后退距离应不小于 5 米；

(2) 建筑高度在 24 米至 100 米（含）的，后退距离应不小于 10 米；

(3) 建筑高度在 100 米以上的，应在不小于 10 米的基础上，宜适当加大后退距离，具体标准由城乡规划主管部门酌情确定。

4.3.15 在村镇、城镇范围以外的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) 国道、省道两侧各不宜小于 50 米。

(2) 县道、乡道两侧各不宜小于 20 米。

(3) 公路红线和隔离带内，不得新建、改建、扩建建筑，但可耕种或绿化。经城乡规划主管部门批准，可开挖沟渠、埋设管道、架设杆线、开辟服务性车道等。

(4) 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应不小于 5 米。

## 第五章 建筑与景观风貌

### 5.1 城市景观

#### 5.1.1 城市景观

##### (1) 自然景观

1) 重点保护湖泊、河流、湿地、山体等反映城市地域特征的自然景观资源要素，严禁破坏性的改变地形地貌、损坏植被等建设行为。

2) 采用生态通廊、视线通廊或步行通道等方式加强自然景观资源要素之间的联系，形成完善的城市生态系统。

3) 维持自然景观资源要素的公共性和开放性，建立完善的步行系统和自行车系统。

4) 高速公路、快速路、轻轨等大型交通设施在自然景观资源要素地区设置时，宜采用下沉、高架、隧道等处理方式；挡土墙等护坡设施应尽量降低高度和坡度，利用植物、雕塑等进行处理。

5) 自然景观周边地区宜建设低密度的建筑；建筑布局宜开敞、通透，应提供在一定范围内连续通达的视线通廊，单个视线通廊的宽度不宜小于 25 米；禁止板式建筑。地块间的视线通廊可结合道路设置，地块内的视线通廊可结合公共通道设置，相邻视线通廊间距不宜大于 75 米。

##### (2) 历史景观

1) 历史文化街区和文物保护单位应编制保护和协调规划，确定保护区和风貌协调区范围。

2) 代表本市不同建设时期特征的典型街区、街道和建筑，参照历史文化保护区进行保护，禁止整体拆除重建；局部的更新改造应延续原有的建筑风貌及特色。

#### 5.1.2 城市天际轮廓线

(1) 已编制城市设计地区的建筑高度分布应遵循城市设计中确定的城市天际轮廓线规划；未编制城市设计的城市主干路沿线、城市副中心核心区域等重点地区，应编制城市天际轮廓线。

(2) 滨水地带天际轮廓线：按水边至城区的方向，建筑物逐渐增高，形成层次感的天际线。滨水地带的高层建筑宜为塔式，严禁连续的板式高层建筑。

(3) 临山地带天际轮廓线：结合地形由低到高，分层次展开，并在天际轮廓线上呼应山形；山体前建筑物的高度应保证山顶部分的 20%不被遮挡。

(4) 历史文化保护区天际轮廓线：以保护地带为中心，建筑物向外围高度逐渐增高。

## 5.2 街区控制

### 5.2.1 街道空间

(1) 街道空间分为主街和辅街，主街首要考虑对行人的服务功能，宜与夏季主导风向有一定的倾斜角度。

(2) 街道断面设计应满足城市工程管线的敷设要求。

### 5.2.2 街道设施

(1) 街道设施是主要包括地面铺装、路缘石、照明、绿化、公共交通设施、公共标识、户外广告、小型商业设施、电话亭、街道家具、栏杆、小品等。

(2) 地面铺装应兼顾机动车、非机动车、步行、盲道、轮椅等的使用。人行道地面铺装材料宜选用透气渗水的环保材料，并具有防滑性。路缘石高度不宜大于 0.15 米。

(3) 街道的照明设施应通过两个高度的光源或在临街建筑物上设置专门为行人照明的设施，满足车行与人行不同的照明需求，且应避免过度照明。

(4) 道路绿化带宜集中布置在机动车道、非机动车道与人行道之间，人行道和建筑物之间不宜设置过宽的绿化带。绿化带植物应以树冠高大的乔木为主，灌木应不高于 0.5 米；以直接种植于地面为主，不宜设置盆栽和额外材料的围栏。

(5) 机动车道或非机动车道与人行道之间的绿化带应集中安排绿化和公共标识、电话亭、电信箱、路灯、座椅、垃圾桶等街道设施。绿化设施带宽度应不小于 1.5 米，宜密植低矮灌木代替隔离栏杆的使用。

(6) 为行人提供指引信息的各类公共标识应统一设置在道路交叉口。户外广告的设置不得影响步行区，户外广告设施下端距地面净高不得低于 3 米。

## 5.3 建筑空间与环境

### 5.3.1 新建建设项目的修建性详细规划和建设工程设计方案应与项目周边

地块的地形、建筑统筹规划、综合研究。

5.3.2 城市建筑天际轮廓线设计应错落有致、主次分明。重要地段的地标建筑应作为天际轮廓线的控制点，周边建筑应与之协调。特殊地块的单体建筑，无法进行群体高度变化的，应通过自身高度进行高低错落的变化。

5.3.3 城市主次干路两侧建筑景观应符合下列要求：

(1) 建筑布局应顺应城市道路走向。建筑山墙面向城市道路的，应将山墙面作为建筑主立面进行设计。道路交叉口建筑主墙面应处理好与较高等级道路的关系。

(2) 沿城市主次干路不宜建设居住建筑，确需建设的，建筑立面应按公共建筑要求处理；住宅建筑阳台应全部封闭，阳台、雨篷、凸窗不宜突出建筑控制线。

(3) 建筑与城市道路红线之间不得设置锅炉房、厨房间、污水池、冷却塔等有碍城市景观的附属设施。配、变电室，泵房、开闭所宜布置在地下室，住宅建筑等确需独立设置的，应根据消防、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。

(4) 沿城市道路不宜修建围墙，确需修建的，应采用透空式，高度不宜超过 1.6 米，退让道路红线不少于 1.5 米，在退让部分密植绿化。鼓励以绿化带作为隔离。

5.3.4 限制沿城市快速路、主干路建设小型商业设施。鼓励建设商业内街。

(1) 带状商业设施（总体长度与平均进深比大于 3: 1 的）允许建设长度占其所临道路长度的比例，应根据该道路的性质确定并符合表 5.3.4 的要求。

表 5.3.4 带状商业设施长度比值表

	对外公路	快速路	主干路	次干路	支路
长度比例	10%	10%	30%	40%	70%

(2) 沿城市次干路和支路的商业设施为内街形式的，城乡规划主管部门可酌情提高其长度占其所临道路的比例。

(3) 沿街商业设施退让道路红线距离大于规定距离 2 倍以上的，可不纳入上述计算范围。

(4) 住宅小区内商业与居住功能应相对分离，应将商业集中布置或按商业

内街布置。

#### 5.3.5 滨水空间的建筑景观应符合下列要求：

(1) 滨水空间建筑布局应统筹考虑建筑退让、高度、朝向和体量等要素，由远至近应形成层层叠落的天际轮廓线。

(2) 滨水沿岸建筑应适当降低建筑密度，保证视觉通透性。

5.3.6 住宅小区应设置架空层，用作通道、停车、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途，不计入建筑面积。

(1) 架空层总面积不宜小于居住建筑底层总面积的 20%。

(2) 架空层不得围合封闭或改变使用功能。

#### 5.4 建筑单体

5.4.1 沿城市主次干路建筑应综合考虑建筑的挺拔感和稳重感，合理确定形体高宽比例。

(1) 居住建筑以点式为主，面宽不得超过 40 米；地块内部住宅建筑面宽不得超过 60 米。

(2) 高层建筑的山墙沿主次干路的，山墙宽度和面宽比应不小于 0.3。

5.4.2 建筑立面元素应上下协调，宜以竖向线条作为主要元素，主立面落地，材质与色彩协调统一。

5.4.3 沿城市支路、商业街区宜布置骑楼建筑。

(1) 骑楼人行通道应沿建筑所临的城市道路一面通长设置，人行通道的净高、净宽应不小于 4 米。

(2) 骑楼人行通道不得封闭或改变使用功能。

5.4.4 18 层以上高层住宅的阳台应全部封闭。

#### 5.5 建筑附属物

5.5.1 建筑物的空调器室外机及附属设施应统一隐蔽设置。

5.5.2 各类管道及搁板的位置应结合建筑立面统一设计；冷凝水应有组织排放，并设置装饰构件。



5.5.3 屋面上设置的冷却塔、水塔、太阳能设施、风机等可见设施应与建筑立面整体设计。太阳能设备色彩与纹理应与建筑立面相协调，其附属设备应做好遮蔽处理。

5.5.4 楼体广告、招牌应与建筑单体整体设计，商业建筑广告总面积占建筑沿街立面总面积的比例不宜超过 20%。行政办公、居住建筑和教育设施不得设置商业广告。

## 5.6 建筑色彩、材质与照明

5.6.1 建筑色彩应与周边环境相协调，不宜使用明度和饱和度过高的色彩。同一项目或单体建筑色彩不宜超过 3 种。

5.6.2 建筑外墙宜采用环保涂料、环保人工石材、玻璃、钢材、金属幕墙、金属百叶、天然石材等装饰材料。

5.6.3 单体方案设计时应明确建筑色彩与材料，重要建筑的外墙材料应见证取样、工程竣工核实比对。

5.6.4 沿城市道路建筑室外装饰应符合下列要求：

(1) 满足城市色彩控制要求，不宜使用明度和饱和度过高的色彩，不得擅自改变原有建筑色彩；

(2) 不得增加使用面积，不得增设超过建筑退让红线的立柱、台阶等；

(3) 高层建筑消防登高面上不得作悬挑装修；

(4) 屋顶装修应符合有关间距、景观等的规定。

5.6.5 城市建筑景观照明设计应符合下列要求：

(1) 不得影响建筑造型；

(2) 不宜使用外溢光和杂散光；

(3) 文化、医疗卫生、教育科研、宗教、社会福利等设施，城市居住用地、公共绿地、生产防护绿地、自然保护区、农田保护区、风景区、水域及其保护区、各种园地、耕地及发展备用地整体上为低照度区，应限制景观照明。

## 5.7 绿色建筑

5.7.1 以滨湖新区等区域为试点，推广建设绿色建筑示范城区。

(1) 绿色建筑示范城区内的新建建筑，应执行现行国家和地方绿色建筑评价标准中的一星级及以上的评价标准，其中二星级及以上的绿色建筑应达到 30% 以上。

(2) 鼓励既有建筑按照绿色建筑评价标准进行改、扩建。

#### 5.7.2 下列新建民用建筑应执行以下标准：

(1) 单体（联体）建筑面积达到 1 万平方米以上的公共建筑，应满足一星级以上的评价标准；单体（联体）建筑面积达到 3 万平方米以上的公共建筑，应满足二星级以上的评价标准。

(2) 医疗卫生、体育场馆、图书馆、博物馆、纪念馆、剧院等公共服务设施，以及汽车站、火车站、高铁站、客运码头等交通设施，建筑面积达到 1 万平方米以上的单体建筑，应满足二星级以上的评价标准。

(3) 幼儿园（托儿所）、中小学校、大专院校等教育设施，应满足一星级的评价标准；校区总建筑面积达到 5 万平方米以上的，其主要建筑应满足二星级以上的评价标准。

(4) 政府办公楼、国宾馆、社区服务中心等公共服务设施，应满足一星级的评价标准；单体建筑面积达到 1 万平方米以上的应满足二星级以上的评价标准。

(5) 总建筑面积（地上）达到 10 万平方米以上的居住建筑项目，50% 以上的建筑面积应满足一星级以上的评价标准。

#### 5.7.3 鼓励太阳能利用，推广光电、光热建筑一体化示范应用。

(1) 城市公园、广场及附属建筑，应设置应急光伏发电设施；城郊荒山、空地和水面等，宜设置大型光伏并网发电站；新农村和美好乡村建设，鼓励建设自发自用自管的光伏发电设施。

(2) 符合太阳能光伏发电利用要求，新建屋顶面积达 1000 平方米及以上的工业厂房、大型会展场馆、商业综合体、体育场馆、机场、码头和车站等建筑，应按照满足建设屋顶光伏电站的要求进行设计，屋面荷载满足光伏发电系统要求；每 3 万平方米屋面对应地面区域预留 150 平方米空间作为光伏配电房使用；日照条件较好的小体量建筑，鼓励建设自发自用自管的光伏发电设施。

(3) 新建 18 层以下居住建筑以及 18 层以上居住建筑的逆向 12 层，新建、改建、扩建宾馆、酒店、医院等有生活热水需求的公共建筑，应当安装太阳能热水系统；不具备太阳能热水系统安装条件的，应当经专业评估机构评估并予以公示。太阳能热水系统应当与建筑物主体同步设计、同步施工、同步投入使用。

5.7.4 新建、改建、扩建的建设项目应设计雨水利用措施。建设项目符合下列条件的，应配套建设雨水利用工程：

(1) 总建筑面积（地上）达到 10 万平方米以上或有景观水池的新建住宅小区。

(2) 单体建筑屋顶面积达到 3000 平方米以上的新建公共建筑、工业建筑，有污染源的化工企业、制药厂、医院、金属冶炼和加工企业等屋顶面积达到 3000 平方米以上的新建建筑，应专题论证后确定雨水利用方式。

(3) 新建、改建、扩建城市广场、公园、人行道、绿地项目。

## 第六章 地下空间利用

### 6.1 一般规定

6.1.1 地下空间按使用功能可分为地下交通、市政设施、商业、公共服务、仓储和防灾防护等空间。地下空间使用功能应进行合理引导、适度混合，并符合表 6.1.1 的规定。

表 6.1.1 地下空间功能表

功能类别	具体内容
主要发展功能	地下交通空间、地下市政设施空间、地下商业空间、地下防灾防护空间等
适度发展功能	地下公共服务空间、地下仓储空间等
不应发展功能	住宅、敬老院、托幼儿园（托儿所） 学校教学区等

6.1.2 地下空间开发利用应与轨道交通、建筑地下空间、人防工程等紧密结合，形成以地下交通网络为骨架，地下市政设施为基础，地下公共服务、商业、仓储等空间互为补充的地下空间体系。

6.1.3 地下空间分层利用在纵向上应合理有序、方便使用，并宜遵循表 6.1.3 的规定。

表 6.1.3 地下空间分层利用表

利用深度（米）	城市市政道路下部空间	建设用地下部空间
---------	------------	----------

0~-15	市政管线、综合管沟、轨道交通、地下行人通道、地下商业空间、地下道路	地下行人通道、地下商业空间、地下公共服务空间、地下停车、地下市政场站、工业仓储空间
-15~-40	轨道交通、地下物流设施	地下停车、地下市政场站、危险品仓库
-40 以下	特种工程、远期预留	特种工程、远期预留

6.1.4 地下空间的开发利用应坚持平战结合原则，兼具人民防空功能，保障平时的合理利用和战时以及突发事件、防灾抗灾的应急使用。

6.1.5 地下空间的开发利用应符合防火、防水、防震、防战、安全和保密等要求。

6.1.6 地下空间设施在同一深度产生冲突时宜遵守下列避让原则：

- (1) 人行和车行设施产生矛盾时，人行设施优先；
- (2) 地下民用设施与市政设施发生冲突时，市政设施优先；
- (3) 其他不同交通形式产生矛盾时，根据避让难易程度决定优先避让顺序。

6.1.7 地下商业、公共空间应利用自然采光和通风。有条件的，可通过设置下沉广场、采光槽、采光井等与地面保持空间联系，采取景观化处理方式提升地下空间品质。

## 6.2 地下交通空间

6.2.1 地下交通空间主要包括地下轨道、地下道路、地下停车场（库）和人行地道等。

6.2.2 人行地道应纳入整体交通系统，连接附近主要交通站点；人行地道出入口与公交站的距离宜在 100 米之内。

人行地道的长度不宜超过 100 米；特殊原因确需超过 100 米的，宜设置自动人行道。通道内每间隔 50 米应设置防灾疏散空间以及 2 个以上直通地面的出入口。人行地道最大建设深度宜控制在 10 米以内。

6.2.3 轨道交通建设应为市政设施预留足够的建设空间。

## 6.3 地下市政设施空间

6.3.1 地下市政设施空间主要包括地下市政场站、综合管沟和各类地下管线等空间。

6.3.2 污水处理厂、泵站、变电所、通信机房、垃圾转运站和雨水调蓄池等地下市政场站设施，应尽量利用地下、半地下、山体岩洞等空间建设。

## 6.4 地下商业空间

6.4.1 地下商业空间主要包括地下商业街、地下商业综合体等空间。

6.4.2 地下商业空间布局应与区域商业配置及发展趋势相协调，宜与周边建筑物相互连通。

地下商业空间宜设置在轨道站点及周边地区、人流密集的交通节点、商业密集区和大型综合体内。

6.4.3 地下商业空间规模的确定应考虑该区域发展规划及通行能力等因素，设置必要的水、风、电等设施。

6.4.4 地下商业空间与交通空间应保持合理的比例，商业空间总面积不宜超过交通空间总面积。

6.4.5 不含商业的地下公共通道最小宽度应不小于 6 米，净高不宜小于 3 米；含商业的地下公共通道最小宽度应不小于 8 米，净高不宜小于 3.5 米；地下公共通道局部节点最小净高应不小于 2.5 米。

## 6.5 地下公共服务设施空间

6.5.1 地下公共服务设施空间主要包括地下文化娱乐设施、体育设施等空间。

6.5.2 地下公共服务设施单体建筑规模不宜大于1万平方米。

6.5.3 地下公共服务设施空间应充分考虑地下人行交通集散需求，宜与周边地下空间平层对接，尽量扩大对接面。

## 6.6 地下仓储空间

6.6.1 地下仓储空间主要包括地下运输转运库、地下储藏库和地下危险品贮藏库等。

6.6.2 地下仓储设施宜利用山体岩洞或地下空间建设。

## 6.7 地下防灾防护空间

6.7.1 地下防灾防护空间的开发利用应兼顾人民防空要求，进行专门的人防工程及防火、防震、防水等设计。

6.7.2 应合理确定地下通信指挥、医疗救护、专业队、人员掩蔽、后勤保障、配套工程以及连通等城市各类地下人防设施的数量、位置与等级，并达到适当的面积比例。人防工程之间、人防工程与邻近的地下建筑之间应在一定范围内相互连通。

## 6.8 地下空间附属设施

6.8.1 地下空间出入口应布置在主要人流方向上，与过街天桥、人行地道、邻近建筑物地下空间连通。道路两侧的地下空间出入口方向宜与道路方向一致，出入口前应设置集散场地。

6.8.2 地下空间的出入口设计应简洁、轻巧、通透、可识别，并与相邻建筑物相协调。地下空间出入口应采取多种形式的无障碍设计。

6.8.3 地下空间应尽可能利用自然光线，设置多种形式的采光和导光系统。地下停车场等的通风采光井，不应设置在上部行人活动相对集中的空间。

6.8.4 地下空间的通风亭、冷却塔、采光井等地面附属设施宜结合道路绿化带、相邻建筑设置。

# 第七章 交通设施

## 7.1 城市道路

7.1.1 城乡规划主管部门在确定出让地块规划条件时，应结合该地块的片区路网规划，提出路网建设意见。

用地面积超过 50 亩或用地长度超过 150 米的，宜增加支路。

7.1.2 城市道路不得穿越饮用水源一级

护区、生态控制区等敏感区域。特殊原因确需穿越生态控制区等敏感区域的，线型和断面宽度应单独设计，并采取必要的防护措施。

7.1.3 因道路工程临时放坡、工程管线建设等原因，超出道路建设用地红线外的用地，可作为道路临时用地。

7.1.4 横断面设计应近远期结合，使近期工程成为远期工程的组成部分，并预留管线位置。路面宽度及标高等应留有发展余地。

7.1.5 道路平面交叉口转角处规划红线应做成切角斜线，并需满足视距三角形要求。视距三角形范围内，不得有高出道路平面标高 1 米的视线障碍物。

7.1.6 红线宽度大于 30 米的城市道路，与其他次干路及以上等级道路的平面交叉口，应设进、出口展宽段；展宽段长度视道路等级，主干路应不小于 60 米（自交叉口缘石半径端点起），次干路应不小于 45 米，支路应不小于 30 米。出口道有公交港湾停靠站时，应增加设置停靠站所需的长度，渐变段长度应不小于 20 米，展宽车道宽度不小于 3 米（详见附图 5）。

7.1.7 建设项目在城市道路上开设机动车出入口应符合下列要求：

（1）禁止在城市快速路主路设置出入口，可在快速路辅路设置出入口；不宜在城市主干路设置出入口。

（2）当相邻道路为两条或两条以上不同等级道路时，应在较低一级城市道路上设置出入口。

（3）建设地块出入口不应设置在交叉口展宽段和渐变段范围内。因受地形条件限制确需在交叉口展宽段和渐变段范围内设置出入口时，应符合下列要求：

1) 主干路上距离道路交叉口切角红线不应小于 80 米或设在地块离开交叉口的最远端；

2) 次干路上距离道路交叉口切角红线不应小于 60 米或设在地块离开交叉口的最远端；

3) 支路上距离交叉口切角红线不宜小于 40 米或设在地块离开交叉口的最

远端。

(4) 地块出入口距离公交站台边缘不应小于 10 米，距桥梁、隧道、立体交叉口的起坡点不宜小于 50 米。

(5) 相邻建设项目宜共用机动车出入口通道。

(6) 建设项目（城市公共交通设施场站除外）在城市道路上开设的机动车出入口，其宽度上限值应符合下列要求：

1) 单车道的出入口宽度应不大于 5 米；

2) 双车道的出入口宽度应不大于 7 米；

3) 出入口宽度最大值应不大于 12 米；工业园区范围内项目应不大于 20 米；

4) 相邻地块机动车出入口间距（出入口中心间距）不大于 50 米的，宜共用机动车出入口，宽度应不大于 12 米。

7.1.8 在商业文化集中区、轨道站点周边等人流密集区，应增加人行交通网络密度；同时可将商业建筑内的人行系统与城市道路的人行地道、人行天桥等设施相连接，设置诱导设施。有条件的路段可设置步行街（区）；步行街（区）的设置不得妨碍消防及救护通道的使用。

7.1.9 鼓励以城市现状绿地为基础，将城区山体河流、自然景观、人文资源等公共开放空间相串联，形成绿道，并合理设置服务设施。

7.1.10 绿道主要分为步行道、骑行道和综合慢行道（步行与骑行兼容）三种类型，其宽度最小值宜参照表 7.1.10 执行。

表 7.1.10 绿道宽度最小值表

类型	参考标准（米）
步行道	1.5（通勤型绿道、休闲健身型绿道）
骑行道	2.5（通勤型绿道）
	1.5（休闲健身型绿道）
综合慢行道（步行与骑行兼容）	3.5（通勤型绿道）
	2.5（休闲健身型绿道）

7.1.11 人行道最小宽度应不小于 2 米。



7.1.12 人行道应设置无障碍设施，路缘石坡道下口应与路面高度保持一致。

7.1.13 城市中心区道路、广场、步行道、商业街、桥梁及隧道等主体交叉及主要建筑物地段的人行道应设盲道。盲道应具有可达性、连续性和安全性。人行天桥、人行地道、人行横道及主要公交车站应设置提示盲道。

7.1.14 道路进、出道口部位机动车道总宽度大于 16 米时，规划人行过街横道应设置行人过街安全岛，行人过街安全岛宽度不宜小于 2 米。

7.1.15 次干路以上等级的城市道路应设置独立的非机动车道，与机动车道采用物理隔离。非机动车道宽度不宜小于 3.5 米。与机动车道合并设置的非机动车道，车道数单向不小于 2 条，宽度不应小于 2.5 米。非机动车道不宜与人行道共板设置。

7.1.16 交叉路范围内非机动车道宽度不应小于相应路段非机动车道宽度。

7.1.17 廊道净宽度不宜大于 6 米，廊道下净高主干路以上（含主干路）机动车道不宜小于 5.5 米，其他道路机动车道不得小于 4.5 米，非机动车道及人行道净高不得小于 2.5 米。

7.1.18 城市道路两侧用地为同一使用权人，且根据要求应修建立体人行过街设施的，应与新建、改建工程同步设计、同步施工。净高要求应执行廊道有关标准。

## 7.2 公共交通

### 7.2.1 常规公共交通

(1) 规划建设航空港、火车站、公路客运站、客运码头、轨道交通站等大型交通设施，大型商业、旅游设施，大型文化、体育设施等，宜配套设置公共汽车站、场设施。

(2) 7000 人至 3 万人的住宅小区宜设公交首末站，3 万人以上的住宅小区应设置公交首末站；具体应结合项目交通影响分析予以确定。

(3) 公交首末站（枢纽站）的用地面积应按照每台标准车 90 平方米至 100 平方米确定，公交首末站（枢纽站）宜结合商业建筑、公共建筑、公路客运场站、社区服务中心、社会停车场等整体设计。

(4) 公交停保场宜采取多层建筑形式设置，用地面积按照单层每台标准车 70 平方米至 110 平方米，多层按照每台标准车 25 平方米至 40 平方米确定。

(5) 设置有公交线路的城市道路，宜设置港湾式公交停靠站；次干路以上等级道路应设置港湾式公交停靠站。

(6) 常规公交平均站距宜为 400 米至 800 米，快速公交平均站间距宜为 600 米至 1200 米；市中心区公交站距宜选择下限，城市边缘地区和郊区公交站距宜选择上限值。

(7) 路段客流较大，主、次干路每条车道交通量大于 500pcu/h 及单向公交车辆大于 90 辆/h，且道路双向达 6 车道及以上时，宜设置不小于 3.5 米的常规公交专用道。

(8) 道路断面单向公交客流大于每小时 1 万人次时，宜设置中运量公交系统。

### 7.2.2 轨道交通

(1) 鼓励大型建（构）筑物与轨道交通共同开发利用。轨道交通线路及车站可与建（构）筑物结合建设的，应同步设计、同步施工、同时交付使用。

(2) 车站应考虑设置自行车停放及接驳设施，有条件的车站宜设置机动车停车场。

(3) 车站出入口、通风亭以及冷却塔等设施应与地面建（构）筑物结合设置；确需独立设置的，其造型、材质、色彩应当与周边建（构）筑物相协调。

风亭宜采用低矮风亭，开口处设置安全装置；风亭周边应当绿化，不得妨碍公共通道或出入口。

(4) 车辆段以及停车场宜结合公共服务设施、商业设施、社会停车场（库）等设置，鼓励设置立体停车场（库）。

(5) 轨道交通保护范围分为严格控制区和影响控制区。

1) 在严格控制区内，不得新建、扩建非轨道交通建设项目。

2) 在影响控制区内，确需建设的项目，建设单位应当编制轨道交通设施保护方案。

(6) 轨道交通严格控制区和影响控制区范围均以轨道交通线路（上下行线）中心线为基准，具体范围不得小于表 7.2.2 的规定。

表 7.2.2 轨道交通严格控制区和影响控制区范围表

线路地段	控制保护地界 计算基线	影响控制区 (米)	严格控制区 (米)
在建或已建成	地下轨道交通	50	15

线路地段	线路中心线,每侧宽度		
	高架及地面轨道交通线路中心线,每侧宽度	30	15
	出入口、风亭、变电所等建筑物外边线的外侧,每侧宽度	10	10
规划线路地段	地下轨道交通线路中心线,每侧宽度	50	20
	高架及地面轨道交通线路中心线,每侧宽度	30	20

(7) 有下列情形之一的,轨道交通保护范围应做专项研究:

- 1) 规划有多条轨道线路平行通过或线路偏离道路以外地段的;
- 2) 规划或既有车站周边土地需结合车站开发的。

### 7.3 停车场(库)

#### 7.3.1 公共停车场(库)

(1) 公共停车场(库)应遵循路外停车设施为主,路内停车泊位为辅的原则。鼓励与商业、公共交通场站等公共设施共同建设公共停车设施。路内停车泊位的设置不得影响道路交通安全和路外停车设施的有效利用。

(2) 鼓励建设立体停车场(库)和地下停车场(库)。地下停车场(库)宜与地下商业街及轨道交通车站等地下空间设施整合建设,并与相邻地下停车场(库)相互连通。

(3) 鼓励室外停车场采用树阵式停车,绿化率应不小于20%。

(4) 公共停车场(库)车位数大于50个时,出入口不得少于2个;大于500个时,出入口不得少于3个。出入口之间的净距应大于10米,出入口宽度应大于7米。

(5) 公共停车场(库)出入口起坡点距城市道路红线应不小于8米。临城市道路出入口的管理闸口不得设置在坡道上。

(6) 物流园区、仓储区、工业区及专业批发市场等,应设置货运公共停车

场（库）。货物装卸停车设施不应设置在道路以内。

### 7.3.2 配建停车场（库）

(1) 新建、改建、扩建各类建筑及住宅小区，应当配置相应的停车场（库）。

1) 不同性质类别建筑（群）的（非）机动车停车位指标按表 7.3.2-2 执行。

2) 廉租房不设定停车位指标，在廉租房小区主入口处宜安排适当的临时停车位。

3) 综合建筑的停车位指标按表 7.3.2-2 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。在符合本通则规定的配建停车设施总指标的前提下，可统一安排。按配建指标计算出的车位数，尾数不足 1 个的以 1 个计算。

(2) 停车位面积应按以下标准确定：

小型汽车露天停车场 25 平方米/车位至 30 平方米/车位；

小型汽车室内停车库 30 平方米/车位至 35 平方米/车位；

小型汽车路边停车带 16 平方米/车位至 20 平方米/车位；

多层机械式停车应按产品样本和设计图纸核算；

摩托车停车位 3 平方米/车位至 3.6 平方米/车位

自行车停车位 1.5 平方米/车位至 1.8 平方米/车位

机动车停车位控制指标以小型汽车为标准当量，按表 7.3.2-1 换算。

表 7.3.2-1 机动车停车位控制指标换算表

车型	微型汽车	小型汽车	中型汽车	大型汽车	铰接汽车
换算系数	0.7	1	2	2.5	3.5

(3) 市区范围内分为两类停车分区：一类停车分区为铜陵路、临泉路、潜山路、望江路围合的区域，徽州大道、南二环路、庐州大道、大连路围合的区域，庐州大道、珠江路、环湖北路、包河大道、杭州路围合的区域。

二类停车分区为一类停车分区之外的区域。

(4) 已建成的老旧小区或单位在原停车场(位)无法满足停车需求时,在其用地范围内,可插建立体停车场(库),其建筑面积可不计入容积率;在满足消防、环保等前提下,其建筑间距和退让距离可适当减小。

(5) 在满足建筑密度的前提下,新建住宅小区地面停车库内的停车泊位数低于停车泊位总数 30%的,地面停车库的建筑面积可不计入容积率;高于 30%的,地面停车库的建筑面积计入容积率。上述地面停车库应符合下列条件:

1) 独立设置或附属建设但与主体功能区完全隔离(可局部设门);

2) 至少有两个边长的外墙对外连续开敞,且每层外墙敞开面积超过该层四周墙体(含分隔墙)总面积的 25%;

3) 层高不大于 2.8 米。

(6) 住宅小区地面停车率不宜大于 25%,且不得占用小区公共绿地。鼓励住宅小区采取地下停车,禁止采用地下机械式停车设施。

(7) 剧院、展览馆、体育场馆等人流、车流集中疏散的大型公共建筑不得采用机械式停车设施。

(8) 建筑物确需设置机械停车设施的,其机械停车泊位数不得超过停车泊位总数的 40%。

(9) 采用升降式或升降横移式机械停车设备的,其净空高度不得低于 1.9 米。

(10) 建筑的使用性质发生变化时,应按其使用功能和本通则规定的指标重新配置停车位。

(11) 非机动车停车设施不得设置于地下 2 层及以下,并应单独设置车辆出入口,不得与机动车出入口混合设置。

表 7.3.2-2 建设工程配建车位设置标准表

建筑类型		计算单位	小型汽车指标		非机动车指标
			一类区	二类区	
旅馆	三星及以上星级	车位/客房	0.5	0.5	0.3
	其他星级宾馆	车位/客房	0.4	0.4	0.2
	普通旅	车位/客房	0.3	0.3	0.1

	馆				
办公建筑	行政办公	车位/100 平方米建筑面积	1	1.2	2
	商务办公	车位/100 平方米建筑面积	0.6	0.8	1.5
	其他类办公	车位/100 平方米建筑面积	0.5	0.7	1.5
商业零售		车位/100 平方米建筑面积	0.8	1	4
餐饮、娱乐		车位/100 平方米建筑面积	2.5	3	2
市场（仓储）	批发交易市场	车位/100 平方米建筑面积	0.6	1	6
	超市（农贸市场）	车位/100 平方米建筑面积	0.8	1	10
医院		车位/100 平方米建筑面积	0.8	1	3
博物馆、图书馆		车位/100 平方米建筑面积	0.4	0.8	1.5
展览馆、会展中心		车位/100 平方米建筑面积	0.6	0.8	3
体育馆	一类体育场馆  (体育场座位数大于等于 15000 个, 体育馆座位数大于等于 4000 个)	车位/100 座	4	5	15
	二类体育场馆  (体育场座位数小于 15000 个, 体育馆座位数小于 4000 个)	车位/100 座	3	3.5	20
	室内健身场馆	车位/100 平方米建筑面积	0.8	1	10
	室外健身场地	车位/100 平方米用地面积	0.4	0.4	0.2

	影剧院	车位/100座	4	5	10
	主题类专类公园	车位/公顷占地面积	8	10	8
	其他公园	车位/公顷占地面积	5	7	8
	火车站、长途汽车客运站、客运码头	车位/高峰日千旅客数	25	10	10
学 校	中小 学 校、 幼 儿 园  (托 儿 所)	机动车位/每 班	1	1.2	50 (中学)
		非机动车位 /100名师生	(另 在 临 近 道 路 一 面 用 地 范 围 内 退 让 出 不 少 于 每 班 0.8 个 停 车 位 的 面 积)	(另 在 临 近 道 路 一 面 用 地 范 围 内 退 让 出 不 少 于 每 班 0.8 个 停 车 位 的 面 积)	15 (小学、 幼儿园 (托儿 所))
	大专院 校	车位/100名师 生	5	7	50
工 业 ( 仓 储)	单层工 业厂房	车位/100平方 米建筑面积	0.1	0.1	1
	多、高层 工业厂房	车位/100平方 米建筑面积	0.2	0.2	1
	工业研 发中心、办公	车位/100平方 米建筑面积	0.5	0.5	1.5
住 宅	普通住 宅 (含公寓)	车位/100平方 米建筑面积	0.8	1	1
	经济适 用房、公租房	车位/100平方 米建筑面积	0.25	0.25	2
	拆迁恢 复房 (市政工 程、城中村改 造)	车位/100平方 米建筑面积	0.5	0.5	2
	低密度 住宅 (一类居 住建筑)	车位/100平方 米建筑面积	1.5	1.5	1

注：

①上述各项指标均为下限。在距轨道交通中心点 500 米范围内且位于二类停车分区的项目，其小型汽车停车位指标可适当减少，但减少指标不应超过 15%。

②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。

## 7.4 公共自行车交通

7.4.1 城市的主次干路应设置自行车道；在自然景观资源地区、新建的大型住宅小区等区域，宜设置连续的自行车专用通道；自行车道与人行道共建时，宜设置物理隔离。

7.4.2 自行车道应符合下列要求：

(1) 与步行道的路面铺装应明显区别，宜采用柔性材料。

(2) 当道路两侧有宽度大于 10 米的绿化带时，自行车道宜结合绿化带单独设置。

(3) 人行道宽度不足 3.5 米的城市支路和小区道路，可在车行道空间内设置自行车道；在车行道空间设置自行车道的路段，应设置警示标志和限速标志。

(4) 城市的立体过街设施应设置自行车专用坡道，或结合无障碍设计满足自行车过街要求。

(5) 自行车道的主要线路上应通过绿化实现遮蔽。

(6) 自行车道坡度宜小于 2.5%。

7.4.3 在城市中心区、商业区、公共交通换乘站、轨道交通站点和快速公交站点，应集中设置自行车停放场。

7.4.4 在公共交通站点、住宅小区、大专院校、广场、绿道、旅游景点等大型人流集散点，宜利用人行道、广场、社区空地等布置公共自行车租赁点。

(1) 住宅小区应结合主要出入口布置公共自行车租赁点，大型社区可布置在社区内部。

(2) 轨道交通、快速公交和常规公交站点 100 米范围内宜设置公共自行车租赁点，并与站点同步建设。

## 7.5 步行系统

7.5.1 街区内或街区之间的步行系统应围绕公共交通设施布局。

7.5.2 在轨道站出入口、公共交通站点、人行天桥、人行地道、建筑主要出入口等主要人流节点之间应建立步行衔接设施。鼓励人行天桥或人行地道的起点和终点与周边建筑连通。



7.5.3 步行设施应符合无障碍设计要求，步行区内应设置盲道，并兼顾轮椅、婴儿车的使用。道路交叉口路缘石应做无障碍放坡处理。

7.5.4 人流量大的步行系统，应符合下列要求：

(1) 当步行线路距临街建筑较远时，宜在主要步行区域及其与建筑主要出入口联系路径处设置绿化、风雨廊，宽度均不宜小于3米；

(2) 当步行线路紧贴临街建筑物时，宜通过建筑挑檐、骑楼、内部公共通道等设施提供遮蔽，通道净宽不宜小于3米、净高不宜小于3.6米；

(3) 在步行线路上，每隔100米宜设置供行人休息的设施；

(4) 步行区的地面坡度不应超过5%。

## 7.6 交通综合体

7.6.1 鼓励在交通枢纽地段、城市中心或城郊大型住宅小区及其周边，围绕公共交通设施建设城市交通综合体。

7.6.2 交通综合体400米范围内可布置较高强度的商贸、办公等建筑；400米以外的区域可综合布置中高强度的居住建筑。

## 7.7 交通影响评价

7.7.1 新建、改建、扩建下列建设项目应进行交通影响分析，作为提出交通组织方案和设计的依据：

(1) 铁路客货站场、公路客货站场、客货运码头、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) 城市主、次干路上施工并对交通有严重影响的市政工程项目；

(3) 各类需封闭道路的工程项目；

(4) 各类大型市场、商场、物流中心；

(5) 在城市快速路及主干路路两侧、主次干路交叉口四周、城市出入口道路等道路交通压力相对较大的区域；

(6) 建筑面积大于2万平方米的公共建筑和高层单体住宅或建筑面积大于5万平方米的住宅小区；

(7) 其他对城市交通有严重影响的建设项目。

## 第八章 市政设施

### 8.1 给水工程

#### 8.1.1 给水水厂和给水泵站

(1) 水厂布局应打破行政区域限制，形成以大中型水厂为核心的供水系统。

(2) 水厂规模应按最高日用水量确定。规划水厂时应考虑加压设施的噪音及污泥排放处置设施对周边环境的影响。

(3) 水厂用地面积应包括生产废水回用用地和污泥处理用地，并预留深度处理用地，宜按表 8.1.1-1 的指标确定。

表 8.1.1-1 水厂用地指标表

水厂设计规模		I 类	II 类	III 类
(万立方米/日)		(30-50)	(10-30)	(5-10)
净水厂	常规处理	0.25-0.20	0.30-0.26	0.35-0.30
(公顷·日/万立方米)	预处理	0.03-0.02	0.04-0.03	0.05-0.04
	深度处理	0.05-0.04	0.06-0.05	0.07-0.06
	污泥处理	0.04-0.03	0.04-0.03	0.05-0.04
	总计	0.37-0.29	0.44-0.37	0.52-0.44

注：

①表中的用地面积为水厂围墙内所有设施的用地面积，包括绿化、道路等用地。

②建设规模大的取下限，规模小的取上限，中间规模宜采用内插法确定。

③建设用地面积为控制的上限，实际使用中一般不应大于表中的限值。在下列情况下，限值可适当提高，但下列因素累计，用地指标不应超过表中限值的 10%。

a、净水厂采取分期建设时，部分生产、辅助生产和管理及生活设施按总规模实施的，用地指标限值可适当提高。

b、在满足净水工艺要求和出水水质标准下，应积极采用高效水处理工艺，采用适宜的构筑物布置方式，降低用地指标。当采用平流式沉淀池时，用地指标限值可适当提高。

④预处理采用生物处理形式控制用地面积，其他工艺形式宜适当降低用地面积。

⑤深度处理采用臭氧生物活性炭工艺控制用地面积，其他工艺形式宜适当降低用地面积。

(4) 水厂附属设施在满足使用功能和安全生产的条件下，宜集中布置，建筑面积宜参照表 8.1.1-2 的指标执行。

表 8.1.1-2 水厂附属设施建筑面积指标表

水厂设计规模 (万立方米/日)	I 类 (30-50)	II 类 (10-30)	III 类 (5-10)
常规处理水厂 (平方米)	2300-3500	1900-2300	1400-1900

注：

①建设规模大的取上限，建设规模小的取下限，中间规模可采用内插法确定；

②建设规模大于 50 万立方米/日的项目，参照 I 类规模上限确定；

③附属设施主要包括：维修、仓库、车库、化验、控制室等辅助生产用房；生产管理、行政管理、传达室等管理用房；食堂、锅炉房、值班宿舍等生活设施用房。

(5) 水厂、泵站用地大小按规划期给水规模确定，宜与城市绿化用地相结合并与周围环境相协调。水厂、加压泵站周围应设置宽度不小于 10 米的绿化地带。

(6) 给水泵站用地面积宜参照表 8.1.1-3 的标准执行。

表 8.1.1-3 给水泵站用地指标表

给水泵站设计规模 (万立方米/日)	泵站用地 (公顷)	
	含水量调节池	不含水量调节池
I 类 (30-50)	2.00-3.00	0.55-0.80
II 类 (10-30)	1.40-2.00	0.35-0.55
III 类 (5-10)	0.80-1.40	0.25-0.35

注:

①本表适用于取水泵站和增压泵站。当泵站内设有水量调节池和生物预处理设施时，按实际增加建设用地面积，但须从严控制。

②表中面积为泵站围墙以内的用地，包括构筑物和附属设施、附属建筑等的用地面积。当取水泵站设有生物预处理设施、泵站设有供水单位的营业服务和维护抢修设施时，按实际需要增加建设用地。

③当受地块规划和实际征地条件限制时，按实际增加建设用地面积，但须从严控制。

④大于 I 类、小于 III 类规模的泵站，用地指标可分别参照 I 类、III 类规模的控制用地指标。

(7) 二次供水泵房不得布置在居住建筑正下方。

(8) 对水质、水压、供水保证率等有特殊要求的单位，可自行采取相应措施，但不得影响城市供水安全。

(9) 对大学城等学校集中区，各用水单位可自行设置调蓄设施。

### 8.1.2 给水管网

(1) 水源至水厂的输水管应采用管道或暗渠。

(2) 长距离输水时，输水管应不少于两根。备用管线的给水量应不少于正常设计水量的 70%。当城市为多水源给水或具备应急水源、安全水池等条件时，可采用单管输水。

(3) 配水管网应留有余地，宜按最高日最高时用水量乘 1.2 至 1.4 的弹性系数计算，并按消防、事故等工况进行校核。

(4) 配水管网应设置成环状，以提高供水的可靠性。

(5) 市政道路上给水管管径不宜小于 300 毫米。

### 8.1.3 消防给水

- (1) 城市消防给水与城市给水应为同一系统。
- (2) 消火栓应与道路给水管道同步建设。

## 8.2 排水工程

### 8.2.1 城市新建区应采用雨、污分流制。

### 8.2.2 污水处理厂及排水泵站

(1) 污水处理厂应靠近河道，综合考虑出水回用、污泥处理处置、工程地质条件、洪涝灾害影响以及交通运输和水电条件等因素确定。

(2) 污水宜结合湿地处理。

(3) 污水处理厂用地面积宜按表 8.2.2-1 确定。

表 8.2.2-1 污水处理厂用地控制指标表（单位： $m^2 \cdot d / m^3$ ）

建设规模	污水量 ( $m^3 / d$ )				
	20 万以上	10~20 万	5~10 万	2~5 万	1~2 万
用地指标	一级污水处理指标				
	0.3~0.5	0.4~0.6	0.5~0.8	0.6~1.0	0.6~1.4
	二级污水处理指标（一）				
	0.5~0.8	0.6~0.9	0.8~1.2	1.0~1.5	1.0~2.0
	二级污水处理指标（二）				
	0.6~1.0	0.8~1.2	1.0~2.5	2.5~4.0	4.0~6.0

注：

- ① 用地指标是按常规工艺所需的土地面积计算；
- ② 本指标未包括厂区周围绿化带用地；
- ③ 本用地指标不包括进厂污水浓度较高及深度处理的用地，需要时可视情况增加。

(4) 污水处理厂附属设施宜集中布置，建筑面积可按照表 8.2.2-2 的规定

执行。

表 8.2.2-2 污水处理厂附属设施建筑面积指标表

污水处理厂 设计规模  (万立方米 /日)		1~5	5~10	10~20	20~50	50~ 100
一级 污水 厂 (平 方 米)	辅助 生产用房	485-68 0	680-95 0	950-11 55	1155-1 420	1420-1 645
	管理 用房	385-51 0	510-81 5	815-10 25	1025-1 320	1320-1 835
	生活 设施用房	285-39 0	390-54 5	545-68 5	685-89 0	890-10 35
	合 计	1155-1 580	1580-2 310	2310-2 865	2865-3 630	3630-4 515
二级 污水 厂 (平 方 米)	辅助 生产用房	495-94 0	940-11 85	1185-1 510	1510-1 835	1835-2 200
	管理 用房	410-69 5	695-87 0	870-10 95	1095-1 765	1765-2 490
	生活 设施用房	320-53 5	535-61 0	610-85 0	850-10 00	1000-1 295
	合 计	1225-2 170	2170-2 665	2665-3 455	3455-4 600	4600-5 985

注：

①建设规模大的取上限，建设规模小的取下限，中间规模的可采用内插法确定；

②辅助生产用房主要包括维修、仓库、车库、化验、控制室、管配件堆棚等；

③管理用房主要包括生产管理、行政管理办公室及传达室等；

④生活设施用房主要包括食堂、浴室、锅炉房、自行车棚、值班宿舍等；

⑤有深度处理的污水厂可根据污水回用规模和工艺特点，适当增加附属设施的建筑面积，一般不应超过相应规模二级污水处理厂附属设施建筑面积的 5%至 15%。

(5) 因周边污水管道尚未配套建设，污水无法进入城市污水处理厂处理的地区，必须自建污水处理设施，达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》

(GB18918—2002) 的一级 A 标准。

(6) 排水泵站占地面积宜按表 8.2.2-3 和 8.2.2-4 确定。

表 8.2.2-3 雨水（合流）泵站用地指标表（单位： $m^2 \cdot s/L$ ）

建设规模	雨水流量 (L / s)			
	20000 以上	10000~ 20000	5000~ 10000	1000~ 5000
用地指 标	0.4~ 0.6	0.5~ 0.7	0.6~ 0.8	0.8~ 1.1

注：

- ①合流泵站可参考雨水泵站指标；
- ②雨水（合流）泵站地块形状应保证功能布局的要求；
- ③用地指标是按生产必须的土地面积；
- ④雨水泵站规模按最大秒流量计。

表 8.2.2-4 污水泵站用地指标表 ( $m^2 \cdot s/L$ )

建设规模	污水流量 (L / s)				
	2000 以上	1000~ 2000	600~ 1000	300~600	100~300
用地指 标	1.5~3.0	2.0~4.0	2.5~5.0	3.0~6.0	4.0~7.0

注：

- ①污水泵站地块形状应保证功能布局的要求；
- ②用地指标是按生产必须的土地面积；
- ③污水泵站规模按最大秒流量计。

(7) 污水处理厂、排水泵站设置应与其周围环境相协调，并根据环评要求

与居住建筑和公共建筑保持必要的防护间距。污水处理厂周围应设置宽度不小于10米的绿化防护带。

(8) 污水处理厂、排水泵站宜采用地下式或半地下式建设，上部可根据需求建设公园、绿地、体育活动设施等。

(9) 排水泵站周围应设置宽度不小于5米的绿化带。

(10) 城市污水处理厂应考虑中水处理系统用地，中水处理规模不得小于污水处理规模的20%。

(11) 医疗卫生设施的生活行政区与医疗区的污水应分流，医疗污水必须经无害化处理达标后方能排入城市污水管道系统。

(12) 住宅阳台必须设置独立的洗涤污水立管排至室外污水管道系统，禁止与雨水管道混接。

(13) 建设项目用地范围内的化粪池、隔油池、沉砂池等排水附属设施不宜临城市道路设置；确需临城市道路设置的，后退道路红线应不小于5米。

### 8.2.3 排水管渠

(1) 市政道路上污水管管径应不小于400毫米，雨水管管径（不含雨水口连接管）应不小于500毫米。

(2) 立体交叉道路排水宜设置立体的排水系统。

(3) 立体交叉道路等重要地区的泵站，应按两路独立电源设计。

### 8.2.4 雨水调蓄与水体保护应符合下列要求：

(1) 2万平方米以上的建设用地，应设置雨水收集利用设施；

(2) 道路红线超过70米的新建道路，两侧宜配置雨水蓄水设施；

(3) 人行道、停车场和广场等宜采用渗透性铺面；

(4) 1公顷以上的水面，应予以保护。

## 8.3 燃气工程

8.3.1 新建满足安装燃气条件的住宅项目和有使用燃气需求的工业、商业项目，燃气管道、设施应与主体工程同时设计、同时施工、同时交付使用。



### 8.3.2 燃气场站

#### (1) 天然气场站

1) 液化天然气接收站、天然气分输站、门站和液化天然气储备库应设置在相对独立的安全地带，宜靠近气源基地或长输管线；

2) 液化天然气调峰应急站和压缩天然气加气母站应设置在接近负荷中心、交通便利的独立安全地带，宜靠近高压或次高压燃气干管；

3) 液化天然气气化站、区域调压站、天然气分布式能源站宜设置在负荷中心附近的独立安全地带。

(2) 天然气场站的占地面积宜符合表 8.3.2-1 的规定。

表 8.3.2-1 天然气场站用地指标表

天然气场站类型	用地指标	单位	备注
分输站	5000~20000	平方米	
门站	50000~80000	平方米	
液化天然气储备库	3.0~15.0	公顷	设计储量 10000~100000 立方米
液化天然气调峰应急站	3.0~8.0	公顷	设计储量大于 1000 立方米
压缩天然气加气母站	7000~20000	平方米	设计规模大于等于 10×10 <sup>4</sup> 立方米/座·日
液化天然气气化站	300~2000	平方米	采用瓶组储存
	0.3~1.5	公顷	采用贮罐储存
区域调压站	300~800	平方米	中低压
	1500~5000	平方米	高中压
高压管网阀室	100~200	平方米	阀室
	800~2000	平方米	分输阀室

注：

①合流泵站可参考雨水泵站指标；

②雨水（合流）泵站地块形状应保证功能布局的要求；

③用地指标是按生产必须的土地面积；

④雨水泵站规模按最大秒流量计。

表 8.2.2-4 污水泵站用地指标表 (m<sup>2</sup>·s/L)

建设规模	污水流量 (L / s)				
	2000 以上	1000~2000	600~1000	300~600	100~300
用地指标	1.5~3.0	2.0~4.0	2.5~5.0	3.0~6.0	4.0~7.0

注：

①污水泵站地块形状应保证功能布局的要求；

②用地指标是按生产必须的土地面积；

③污水泵站规模按最大秒流量计。

(7) 污水处理厂、排水泵站设置应与其周围环境相协调，并根据环评要求与居住建筑和公共建筑保持必要的防护间距。污水处理厂周围应设置宽度不小于 10 米的绿化防护带。

(8) 污水处理厂、排水泵站宜采用地下式或半地下式建设，上部可根据需求建设公园、绿地、体育活动设施等。

(9) 污水泵站周围应设置宽度不小于 5 米的绿化带。

(10) 城市污水处理厂应考虑中水处理系统用地，中水处理规模不得小于污水处理规模的 20%。

(11) 医疗卫生设施的生活行政区与医疗区的污水应分流，医疗污水必须经无害化处理达标后方能排入城市污水管道系统。

(12) 住宅阳台必须设置独立的洗涤污水立管排至室外污水管道系统，禁止与雨水管道混接。

(13) 建设项目用地范围内的化粪池、隔油池、沉砂池等排水附属设施不宜临城市道路设置；确需临城市道路设置的，后退道路红线应不小于 5 米。

### 8.2.3 排水管渠

(1) 市政道路上污水管管径应不小于 400 毫米，雨水管管径（不含雨水口连接管）应不小于 500 毫米。

(2) 立体交叉道路排水宜设置立体的排水系统。

(3) 立体交叉道路等重要地区的泵站，应按两路独立电源设计。

### 8.2.4 雨水调蓄与水体保护应符合下列要求：

(1) 2 万平方米以上的建设用地，应设置雨水收集利用设施；

(2) 道路红线超过 70 米的新建道路，两侧宜配置雨水蓄水设施；

(3) 人行道、停车场和广场等宜采用渗透性铺面；

(4) 1 公顷以上的水面，应予以保护。

## 8.3 燃气工程

8.3.1 新建满足安装燃气条件的住宅项目和有使用燃气需求的工业、商业项目，燃气管道、设施应与主体工程同时设计、同时施工、同时交付使用。

### 8.3.2 燃气场站

#### (1) 天然气场站

1) 液化天然气接收站、天然气分输站、门站和液化天然气储备库应设置在相对独立的安全地带，宜靠近气源基地或长输管线；

2) 液化天然气调峰应急站和压缩天然气加气母站应设置在接近负荷中心、交通便利的独立安全地带，宜靠近高压或次高压燃气干管；

3) 液化天然气气化站、区域调压站、天然气分布式能源站宜设置在负荷中心附近的独立安全地带。

(2) 天然气场站的占地面积宜符合表 8.3.2-1 的规定。

表 8.3.2-1 天然气场站用地指标表

天然气场站类型	用地指标	单位	备注
分输站	5000~20000	平方米	
门站	50000~80000	平方米	
液化天然气储备库	3.0~15.0	公顷	设计储量 10000~100000 立方米
液化天然气调峰应急站	3.0~8.0	公顷	设计储量大于 1000 立方米
压缩天然气加气母站	7000~20000	平方米	设计规模大于 等于 10×10 <sup>4</sup> 立方米/座·日
液化天然气气化站	300~2000	平方米	采用瓶组储存
	0.3~1.5	公顷	采用贮罐储存
区域调压站	300~800	平方米	中低压
	1500~5000	平方米	高中压
高压管网阀室	100~200	平方米	阀室
	800~2000	平方米	分输阀室

注：市政设施地块形状应满足功能布局的要求。

2) 液化石油气气化站宜设置在相对独立的安全地带，瓶组储存的气化站占地面积宜为 300 平方米至 1000 平方米，贮罐储存的气化站占地面积宜为 1500 平方米至 15000 平方米。

### 8.3.3 输配管道

(1) 各类燃气管道宜采用直埋方式敷设。建筑物外墙上的燃气管线宜隐蔽安装设置，建筑临街立面不宜设置裸露的架空燃气管线。

(2) 高压、次高压、中压燃气管道主干管宜采用环状管网布置；中压燃气管道的管径不宜小于 200 毫米。

(3) 在城市道路下新、改建的燃气管线应预留支管并延伸至道路红线外 0.5 米，预留支管位置按现状实际或规划确定，按规划预留的支管间距宜为 200 米至 500 米。

## 8.4 电力工程

### 8.4.1 供电设施

(1) 城市变电所应符合下列要求：

1) 500 千伏变电所宜布置在城区边缘，有充足的走廊用地，220 千伏变电所

宜靠近负荷中心，宜临近大型高压走廊和主要电缆通道；110 千伏变电所应深入负荷中心。

2) 新建 110 千伏变电所宜采用户内 GIS 变电所；选址困难时，可结合其他市政设施、公共服务设施等建筑合建，但不得与居住建筑合建。

3) 在超高层公共建筑群区、中心商务区、金融商业街等地段，可结合公共建筑合建户内变电所，并符合下列规定：

①与建筑物合建，建筑物有地下二层的，设置在地下一层。无地下二层或者不能设置在地下一层的，设置在建筑物首层。

②无法与建筑物合建的，变电所应满足城市景观和环境保护的要求，并与周围景观相协调。

③变电所用地及建筑规模宜符合表 8.4.1 的规定。

表 8.4.1 变电所用地及建筑规模表

变电所电压等级 (千伏)	标准主变装机 (兆伏安) / (台)	用地面积 (平方米)	
		户内式 (半地下式)	户外式
110/10	(50~63) / (2~3)	2800~3500	4000~5000
220/110 (10)	(180~240) / (2~3)	5000~8000	8000~15000
500/220	(1000~1500) / (3~4)	-	40000~50000

注：变电所地块形状应满足功能布局的要求。

(2) 110 千伏变电所的设置应根据用电负荷确定。城市密集区每 1 公里半径范围内应预留 1 座 110 千伏变电所；其他区域每 2 公里半径范围内预留 1 座 110 千伏变电所。

(3) 每 4 座到 5 座 110 千伏变电所相应设立 1 座 220 千伏变电所。

(4) 轨道交通变电所的用地面积应取表 8.4.1 的低值。

(5) 建筑面积 10 万平方米以上、用地面积 5 万平方米以上或沿街面长度

200 米以上的建设项目，应配建一座公用开闭所。

1) 开闭所应在用电负荷中心区沿城市道路设置，距道路红线距离不宜大于 50 米；

2) 开闭所独立设置时，应采用两层或单层布置。单层布置的，用地面积约为 375 平方米；双层布置的，用地面积约为 150 平方米。

3) 合建开闭所应符合下列要求：

①合建开闭所不得与居住建筑合建；

②开闭所的层高为室内地坪以上梁高以下净高，不得小于 4.5 米；

③开闭所必须设置在地下时，若有两层地下室，宜设置在地下室负一层独立房间内。

(6) 开闭所不得设置在居住建筑的正下方。

#### 8.4.2 电力线路通道

(1) 110 千伏以上线路宜预留高压线走廊，新建 110 千伏电力线路以架空方式为主，但在二环路以内、政务文化新区、滨湖新区等重要地区应采用入地方式敷设。

(2) 地下路由条件不具备时，可沿道路架设一条线路；市区内的中、低压架空电力线路应同杆架设，做到一杆多用。

(3) 高压走廊应符合下列要求：

1) 高压走廊应结合山体、绿地等用地统一布置，架空线路宜沿高压走廊集中敷设。

2) 高压走廊控制指标宜符合表 8.4.2-1 的规定。

3) 高压走廊外侧 10 米内不得建设建（构）筑物。廊道下不得种植高大乔木，地面不得设置休闲广场及停车场（库）。

4) 高压走廊电力线路应按照先外侧后内侧的顺序建设。

表 8.4.2-1 高压走廊控制指标

电压等级 (千伏)	单、双回 (米)	同塔四回 (米)	导线边防护 距离(米)
500	70	75	20
220	45	45~60	15
110	30	30~50	10

(4) 地下电缆通道应符合下列要求:

1) 500 千伏电缆线路、220 千伏或 110 千伏电缆出线合计达 5 回(含 5 回)的路段宜布置电缆隧道。

2) 在绿地、山体等用地条件允许时, 110 千伏以下电缆线路可采用直埋敷设; 直埋电缆通道控制宽度指标宜符合表 8.4.2-2 的规定, 控制深度为 2 米。

3) 沿城市道路敷设时, 可采用电缆排管, 因条件限制时宜建设电缆沟; 电缆沟断面和排管数量应满足电力线路敷设需求, 适当留有余量。

4) 电缆通道应采用隐蔽式, 并与道路同步设计、同步施工。

5) 轨道交通专用电缆线路敷设应与轨道交通隧道工程结合建设。

表 8.4.2-2 110 千伏及以下直埋电缆通道宽度推荐指标

电压等级 (千伏)	单回 (米)	双回 (米)	四回 (米)
110	1.4	2.3	3.8

## 8.5 热力工程

8.5.1 在已建成热电联产集中供热和规划建设热电联产集中供热项目的范围内, 不得新建燃煤自备热电厂或永久性燃煤锅炉房。

8.5.2 热电厂应靠近热负荷中心, 并有良好的供水、交通出线、排灰条件和一定的防护距离。

8.5.3 城市供热应当明确各供热系统的服务范围。同一区域热源不得重复设置。

8.5.4 站房面积标准应按表 8.5.4 的指标确定。

表 8.5.4 站房面积标准表

建筑面积 (万平方米)	使用功能	站房面积 (平方米)
5	住宅单采暖	200
5	住宅中央空调	500
10	住宅单采暖	300
10	住宅中央空调	700
20	住宅单采暖	500
20	住宅中央空调	1000

8.5.5 站房与居住建筑水平距离应不少于 20 米；站房不得与居住建筑共用外墙，冷却塔距居住建筑应不少于 40 米。

8.5.6 热力管网应符合下列要求：

(1) 相邻热区管网应联网成环；距离其他热区较远的区域，可不考虑与其他热区联网。

(2) 供热管网建设以蒸汽直埋为主；当居住建筑和公共建筑超出蒸汽合理供热范围，宜建设区域热力站。

(3) 道路下的供热管道应预留支管并延伸至道路红线外或道路两侧的绿线外。

8.5.7 热交换站宜靠近热负荷中心，站房可独立建设，也可附设在其他建筑物内，但不得与居住建筑合并设置。

8.5.8 因用地限制，热交换站可按地下式或半地下式设置，但不得设置在居住建筑正下方。

## 8.6 通信及有线电视工程

### 8.6.1 邮政局所

(1) 邮件处理中心宜靠近机场、火车站或大型物流园区设置，用地面积宜控制为 1.4 万平方米至 5 万平方米。在用地紧张地区，可分散设置多座小型邮件处理中心代替，小型邮件处理中心用地面积不宜小于 3000 平方米。

(2) 邮政支局宜按照服务半径 2 公里至 3 公里或服务人口 10 万人至 12 万人的标准配置。邮政支局宜设置于交通便利的临街建筑内，总建筑面积宜控制在 1500 平方米以内。

(3) 邮政所宜按服务半径 500 米至 800 米或服务人口 1 万人至 2 万人的标准配置。邮政所宜设置在人行方便的临街建筑的首层，建筑面积宜控制在 100



平方米至 150 平方米。在客流集中的机场、车站、港口等场所内，宜配置办理邮政业务的场所。

### 8.6.2 通信局址

(1) 通信机楼宜独立占地，县城（县级市）机楼用地宜控制为 4000 平方米至 8000 平方米，市区机楼用地宜控制为 8000 平方米至 1 万平方米。

(2) 移动通信基站应符合下列要求：

1) 移动通信基站宜由多家运营商共建共享。

2) 独立式宏基站宜布置在道路沿线以及广场、绿地、公园内；附设式宏基站宜附设于办公楼、公共配套建筑、商业建筑、工厂和市政设施等非居住建筑上。室外宏基站单独占地设置时，用地面积不宜超过 80 平方米；附设时，设备机房建筑面积宜控制在 40 平方米至 60 平方米。

3) 建筑密度高、建筑间距小的特殊地区宜同时设置室外宏基站和分布系统；住宅小区宜设置小区综合覆盖类分布系统。

(3) 无线电监测站、卫星地球站和机场导航台等其他无线电设施宜单独选址。

(4) 微波站和微波通道不宜新增。

### 8.6.3 通信管道

(1) 通信管道规划设计应满足多方共享使用需求。

(2) 通信管道管孔容量应按远景需求规划并留有余量。

(3) 通信管道扩建宜在原有管群同侧进行，与原有管群全部或部分连通。

## 8.7 环境卫生设施

### 8.7.1 环境卫生公共设施

(1) 生活垃圾收集点应固定设置。

(2) 废物箱

1) 在道路两侧以及各类交通客运设施、公共设施、广场、社会停车场（库）等人流活动频繁处应设置废物箱。

2) 废物箱的设置间距宜符合下列要求:

①步行街、商业街、金融业街道: 不大于 50 米;

②一般道路: 不大于 100 米。

(3) 公共厕所

1) 公共厕所的选址应符合下列要求:

①设置在人流活动频繁的道路沿线、大型公共建筑及公共活动场所附近;

②设置在进出方便、便于寻找、方便粪便排入城市污水管网或抽运之处;

③在满足环境及景观要求条件下, 城市绿地内可设置公共厕所。

2) 居住用地、工业用地、物流仓储用地、商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地内公共厕所的设置标准应符合表 8.7.1-1 的规定; 道路与交通设施用地、绿地与广场用地、公用设施用地等应结合周围的用地类别及道路类型综合考虑公共厕所的设置。

表 8.7.1-1 公共厕所设置标准表

用地类别	设置密度 (座/平方公里)	建筑面积 (平方米/座)	独立式公共厕所用地面积 (平方米/座)	备注
居住用地	3~5	30~60	60~100	老城区取设置密度的高限, 新建区和改建区取设置密度的中、低限。居住人口在 1 万人以上的住宅小区应至少设置一座公共厕所
工业用地 物流仓储用地	1~2	30	60	
商业服务业设施用地	4~11	50~120	80~170	人流密集区域取设置密度的高限, 人流稀疏区域取设置密度的底限; 商

公共管理与公共服务设施用地				业金融业用地取设置密度的高限，其他公共设施用地取设置密度的中、低限。
---------------	--	--	--	------------------------------------

注：

①独立式公共厕所的用地面积按一层计算，不包括与相邻建筑物间的绿化隔离带用地；

②独立式公共厕所外墙与相邻建筑物的间距不应小于 5 米，周围应设置不小于 3 米宽的绿化隔离带。

3) 沿道路两侧设置的公共厕所还应符合表 8.7.1-2 的要求。

表 8.7.1-2 道路两侧公共厕所设置间距表

道路类型	繁华商业街道	主要商业街道	工业区道路	其他市政道路
间距(米)	≤400	400~600	800~1000	600~800

注：如道路沿途有社会公厕对公众开放，可适当增大设置间距。

### 8.7.2 环境卫生工程设施

#### (1) 垃圾转运站

1) 垃圾转运站应设置在靠近服务区域中心或垃圾产量集中且交通运输方便的地方，不宜设置在公共设施集中区域和靠近人流、车流集中地区。

2) 当运距大于 20 公里时，宜设置大、中型垃圾转运站。

3) 垃圾转运站用地面积应符合表 8.7.2-1 的规定。

表 8.7.2-1 垃圾转运站用地指标表

转运站类型	转运站量 转运量 (吨/日)	用地面积 (平方米)	与相邻建筑间距 (米)	绿化隔离带宽度 (米)
小型	≤150	1500~3000	≥10	≥5
中型	150~450	3000~5000	≥15	≥8

大型	>450	>8000	≥30	≥15
----	------	-------	-----	-----

注：

①表内用地面积包括垃圾收集容器停放用地、绿化隔离带用地、垃圾运输车回转用地和再生资源回收间用地；

②当垃圾转运站内设置停车场时，宜采用指标的上限；

③位于老城区的小型垃圾转运站，在用地条件紧张但可借用城市道路作为回车场地时，可适度减少垃圾转运站的用地面积，但应不小于 300 平方米。

## (2) 再生资源回收站

1) 再生资源回收站不宜独立占地，宜与垃圾转运站、公共厕所、环卫工具房、环卫工人休息室、污水泵站等市政公用设施合建。

2) 再生资源回收站服务半径宜为 0.4 公里至 1 公里，服务人口宜为 2 万人至 3 万人，建筑面积宜为 60 平方米至 100 平方米。

## (3) 生活垃圾填埋场

1) 生活垃圾填埋场环境保护距离应不小于 500 米，填埋场周边绿化隔离带宽度应不小于 50 米。

2) 生活垃圾填埋场用地面积应依据处理量、处理工艺和使用年限确定，填埋场封场后应进行绿化。

## (4) 生活垃圾焚烧厂

1) 生活垃圾焚烧厂环境保护距离应不小于 300 米，周边绿化隔离带宽度应不小于 20 米。

2) 生活垃圾焚烧厂建设用地指标应符合表 8.7.2-2 的规定。

表 8.7.2-2 生活垃圾焚烧厂建设用地指标表

类型	处理能力 (吨/日)	用地指标 (公顷)
I	1200~2000	4.0~6.0
II	600~1200	3.0~4.0
III	150~600	2.0~3.0

注：

①对于处理能力大于 2000 吨/日的特大型焚烧处理工程项目，其超出部分建设用地面积按照 30 平方米/吨·日递增计算；

②建设规模大的取上限，规模小的取下限，中间规模采用内插法确定；

③本指标不含绿地面积；

④焚烧厂用地的地块形状应满足垃圾焚烧处理工艺的布局要求。

(5) 危险废物填埋场的选址应符合环境保护要求。

(6) 危险废物焚烧厂不得建设在居民区主导风向的上风向地区。

(7) 淤泥渣土受纳场距离住宅小区用地边界宜大于 150 米。

(8) 再生资源分拣场所宜与其他固体废弃物处理处置设施合并设置。

### 8.7.3 其他环境卫生设施

#### (1) 基层环境卫生管理机构用房

基层环境卫生管理机构用房宜与街道办事处或其他机构合并设置，其用地面积和建筑面积应符合表 8.7.3-1 的规定。

表 8.7.3-1 基层环境卫生管理机构用房设置指标表

基层管理机构设置 个/街道	设置指标（平方米/个）	
	用地面积	建筑面积
1	600~900	300~500

#### (2) 环境卫生车辆停车场

1) 环境卫生车辆停车场宜设置在服务区范围内并靠近使用单位，应避开人口稠密和交通繁忙区域。

2) 环境卫生车辆停车场的规模可根据服务范围和停放车辆数量等因素确定。环境卫生车辆数宜按 2.0 辆/万人至 3.5 辆/万人计算。

3) 环境卫生车辆停车场的用地面积宜按 100 平方米/辆大型车辆计算。

#### (3) 环卫工人作息场所

1) 在露天、流动作业的环境卫生清扫、保洁工人工作区域，应设置环卫工

人作息场所。

2) 环卫工人作息场所可单独设置或与其他环卫设施合建。其设置指标应符合表 8.7.3-2 的规定。

表 8.7.3-2 环卫工人作息场所设置指标表

场所设置数	环卫工人平均占有 建筑面积 (平方米/人)	每处空地面积 (平方米/人)
1 个/0.8 万~1.2 万 人或 2~4 个/街道	5	20~30

注：表中“万人”系指工作地区范围内的服务人口数量。

## 8.8 公共加油加气站、充电站（桩）

### 8.8.1 公共加油加气站

(1) 在城市建成区内不得建一级加油站。其他级别加油站用地面积应符合表 8.8.1 的规定。

#### 8.8.1 加油站用地面积指标表

级别	占地面积（平方米）
二级站	2200~2700
三级站	1200~2200
港口区域等过境车辆加油需求较大的加油站，用地面积宜取上限	

(2) 加气站宜与加油站、燃气场地、公交场地等合建。加油加气合建站另行增加用地面积控制在 800 平方米至 1200 平方米。

(3) 公共加油加气站的选址应与高速铁路等重大基础设施相协调。设置在高速公路两侧的公共加油加气站还应满足高速公路相关设计规范要求。

(4) 沿城市主、次干路设置的公共加油加气站，其出入口距道路交叉口不宜小于 70 米；沿城市支路设置的公共加油加气站，其出入口距道路交叉口不宜小于 40 米。

(5) 公共加油加气站场地建筑密度不应大于 30%，容积率不应大于 0.6，出

入口不得少于两个，出入口间距不应小于 15 米。

#### 8.8.2 公共充电站（桩）

（1）公共充电站不宜设置在燃气用地、油（气）管道运输用地、危险品仓库等易燃、易爆、多尘、或有腐蚀性气体等用地周边。

（2）新建社会公共停车场和办公楼、商场、酒店等公共建筑，应按规划停车位不少于 20% 的比例配建充电公共桩。

（3）新建住宅小区应按小区规划停车位不少于 10% 的比例配建公共充电桩。新能源汽车保有量超过小区已预留充电桩数目的，充电桩数量应相应增加。

（4）鼓励已建、在建的办公楼、商场、酒店等公共建筑、住宅小区和社会公共停车场（库），结合实际需求和场地建设条件，增建公共充电桩。

（5）公共充电站宜采用多层建筑形式。

#### 8.9 用地竖向

##### 8.9.1 城市用地竖向设计应符合下列要求：

（1）结合城市近远期规划，满足城市各项工程建设用地及管线敷设的高程要求；

（2）合理利用自然地形地貌和地质条件，做到挖填方平衡，减少土石方工程量；

（3）满足城市道路交通和广场的技术要求，有利于建筑布局及空间环境的组织；

（4）满足城市地面排水、防洪、排涝的要求。

##### 8.9.2 单元规划、控制性详细规划和修建性详细规划应包含竖向设计内容：

（1）道路交叉点、变坡点的标高；用地地块的规划控制标高、建（构）筑物室内地坪标高。

（2）场地的排水方向，市政工程管线位置、管径和标高。

8.9.3 用地自然坡度小于 5% 时，宜为平坡式；大于 8% 时，宜为台阶式。台地的高度宜为 1.5 米至 3 米。

8.9.4 台阶式用地的台阶之间应用护坡或挡土墙连接；相邻台地间高差大

于 1.5 米时，应在挡土墙顶或坡比值大于 0.5 的护坡坡顶增设防护设施。

8.9.5 在建（构）筑物密集、用地紧张的台地，应采用挡土墙防护；在人流密度大、工程地质条件差的地带不应采用土质护坡。

8.9.6 挡土墙高度宜为 1.5 米至 3 米；超过 6 米时采用退台处理，退台宽度应不小于 1 米，退台高度宜为 1.5 米至 3 米。

8.9.7 挡土墙或护坡设置不得超出用地红线且不得影响周边建（构）筑物的安全。

8.9.8 地块的设计标高不应低于周边道路设计标高；室外道路坡度不宜小于 0.3%。

8.9.9 广场的最小坡度不应小于 0.3%，最大坡度不得超过 3%。

## 8.10 城市工程管线

### 8.10.1 总体要求

(1) 城市工程管线系统采用同一的坐标、高程系统。

(2) 在绿化带内规划城市工程管线，应综合考虑植物的种类等情况。城市工程管线穿越铁路、高速公路、城市快速路时应预留生物通道。

(3) 城市工程管线与城市道路同步设计、同期施工、同时验收。

(4) 城市工程管线应在城市道路红（绿）线内敷设。

(5) 建设项目用地内部的工程管线不得进入城市道路红（绿）线内，且距离道路红（绿）线不得小于 1.5 米。

### 8.10.2 直埋敷设

(1) 在道路东侧或南侧宜敷设污水、电力、给水、燃气管线，在道路西侧或北侧宜敷设热力、弱电综合、雨水、中水管线。弱电管线均应统一安排，同槽敷设。

(2) 城市工程管线应当平行道路中心线敷设，不宜横穿道路。确需横穿道路的，应与道路中心线垂直。

(3) 规划红线小于 50 米的城市道路，城市工程管线宜单排布置；规划红线大于 50 米的城市道路，宜双侧布置。



(4) 城市工程管线之间应尽量减少交叉。确需交叉时，管线之间的避让原则如下：临时管线让永久性管线，压力管线让自流管线，易弯曲管线让不易弯曲管线，小管径管线让大管径管线，拟建管线让已建管线。

工程管线在交叉点的高程应根据排水管线的高程确定。

(5) 城市工程管线自地表向下的排列顺序宜为：电力管线、弱电管线、热力管线、燃气管线、给水管线、中水管线、雨水管线、污水管线。

(6) 在穿越铁路、河流、高速公路、城市快速路时，宜建设综合管沟。

8.10.3 城市工程管线穿越河渠应符合下列要求：

(1) 管径小于 500 毫米的给水管线、10 千伏及以下的电力管线、0.4Mpa 及以下的燃气管线、弱电管线宜随桥敷设；

(2) 城市工程管线穿越河道时，距桥梁规划控制线的最小水平净距离应不小于 8 米。

## 第九章 综合防灾

### 9.1 避难场地、疏散通道、生命线工程

#### 9.1.1 避难场地

(1) 公园、广场、绿地、高层建筑避难层（间）等宜作为紧急避难疏散场所。临时避难空间人均占地面积不宜小于 1.3 平方米。

(2) 大型公园、大型广场、体育场馆、人防工程、停车场（库）、绿地、空地等宜作为固定避难疏散场所，人均占地面积不宜小于 4.2 平方米。

(3) 规模较大、功能较全，起避难中心作用的固定避难疏散场所宜作为中心避难场所，场所内一般设抢险救灾队伍营地、医疗抢救中心和重伤员转运中心等，人均占地面积不宜小于 5.3 平方米。

(4) 各类避难场所控制指标应符合表 9.1.1 的要求。

#### 9.1.1 避难场所控制指标表

项目 \ 级别	中心避难场所	固定避难场所	紧急避难场所
功能	涵盖整个城市范围，是区域避难的空间单元	涵盖城市综合防灾规划分区范围	均态分布的小型开敞空间
场地大小（平方米）	≥5000	≥1000	满足安全与通达性
人均有效面积（平方米）	≥5.3	≥4.2	≥1.3
出入口设置	≥4个双向交通出入口；出入口需供输送救援物资车辆、服务性人员、临时避灾人员、指挥与维护人员出入；	≥2个双向交通出入口，与集散地相连；	≥1个双向交通出入口，与集散地相连；
连通道路	≥1条避难通道连接；场地内环形通道，宽度≥5m；围栏为植栽或低跨栏。	≥2条避难通道连接；场地内环形通道，宽度≥7m；围栏为植栽或低跨栏。	≥1条避难通道连接；围栏为植栽或低跨栏。

9.1.2 疏散通道应与主要联系避难场所相联通。

### 9.1.3 生命线工程

(1) 城市高压走廊应预留充足的走廊宽度，禁止侵占高压廊道。

(2) 供水、供气输送管道主要沿道路两侧敷设，建筑退让应按照标准设计；供气高压管线按 10 米廊道控制，在此范围内，禁止建设建筑设施；输电线廊道 220 千伏以上的，按不小于 150 米廊道控制，110 千伏输电线廊道按不小于 30 米廊道控制，在此范围内，禁止建设建筑设施。

(3) 供水、供气管路应结合供电生态廊道敷设，生态廊道内禁止建设。

(4) 穿越水源保护区道路需设置防侧翻设施、截流沟等。

## 9.2 人防工程

### 9.2.1 人防工程设施布局

- (1) 避开易燃易爆品生产储存设施，控制距离应大于 50 米。
- (2) 避开有害液体和有毒重气体储罐，控制距离应大于 100 米。
- (3) 人员掩蔽所距人员工作生活地点不宜大于 200 米。

### 9.2.2 指挥通信设施布局

- (1) 尽可能避开火车站、机场、码头、电厂、广播电台等重要目标。
- (2) 充分利用地形、地物、地质条件，提高工程防护能力。
- (3) 城市指挥通信宜靠近政府所在地建设，便于战时转入地下指挥，街道指挥所宜结合住宅小区建设。

### 9.2.3 按城市人防分区在规划区内配置急救医院和救护站。

## 9.3 消防工程

### 9.3.1 消防站应符合下列要求：

- (1) 消防站应设置在责任区内便于消防车迅速出动的位置。
- (2) 消防站布局应以接到报警后 5 分钟内到达责任区边缘为标准。中心城区消防站责任区面积不大于 7 平方公里，其他地区不大于 15 平方公里。
- (3) 消防站执勤车辆出入口距离学校、医院、幼儿园（托儿所）、影剧院和商场等人员密集的公共建筑及场所的疏散出口应不小于 50 米。
- (4) 生产、贮存易燃易爆物品和产生有害气体的地区，消防站应设置在常年主导风向的上风侧，且距离液化石油气罐区、天然气站不小于 200 米。
- (5) 消防站分为一级普通消防站、二级普通消防站和特勤消防站，消防站用地面积应当符合表 9.3.1 规定。

表 9.3.1 消防站用地面积表

消防站类型	用地面积（平方米）
一级普通消防站	3300~4800
二级普通消防站	2000~3200
特勤消防站	4900~6300

### 9.3.2 城市消火栓和消防给水管道应符合下列要求：

(1) 室外消防给水管道的最小管径应不小于 100 毫米；每 5 个消火栓应设置一个以上的检修阀门。

(2) 室外消火栓的间距应不超过 120 米；城市道路红线宽度超过 60 米时，宜在城市道路两侧设置消火栓，并宜靠近十字路口；室外消火栓距建筑物外墙应不小于 5 米。

9.3.3 生产、储存和装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用车站、码头，应设置在城市的边缘或者相对独立的安全地带；易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站，应设置在合理的位置，并符合防火防爆要求。

## 9.4 防洪和抗震工程

9.4.1 单元规划及控制性详细规划应确定堤防走向、堤型、堤距和堤顶标高。堤顶标高不应低于设计洪水位加 0.5 米。

9.4.2 城市抗震设防烈度为 7 度。学校、幼儿园（托儿所）、医疗、抢险救灾、避难场所及重大基础设施等重要建筑应按照国家相关要求提高抗震设防标准。

9.4.3 重大建设工程、易产生严重次生灾害工程、使用功能不能中断或需尽快恢复的建设工程，应进行地震安全性评价，并按地震安全性评价结果进行抗震设防。

## 第十章 附 则

10.1 在本通则施行前，城乡规划主管部门依据《合肥市城市规划管理技术规定》（市政府令第 131 号）提供规划条件或审批的规划方案，仍可按原规划条件或批准的规划方案实施。

10.2 市城乡规划主管部门可对本通则的具体应用问题进行解释。

10.3 市城乡规划主管部门可根据本通则就相关问题制定实施细则。

10.4 本通则自 2013 年 7 月 1 日起施行，2007 年 12 月 18 日市人民政府发布的《合肥市城市规划管理技术规定》（市政府令第 131 号）同时废止。

## 附录 A

### 名 词 解 释

#### A1 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。

#### A2 建筑密度

指一定地块内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例。

#### A3 低层建筑

指高度小于等于 10 米的建筑。

#### A4 多层建筑

指高度大于 10 米，小于等于 24 米的建筑。

#### A5 高层建筑

指高度大于 24 米的建筑。

#### A6 超高层建筑

指高度大于 100 米的建筑。

#### A7 办公建筑

指非单元式小空间划分，按层设置卫生设备的办公建筑。

#### A8 商业建筑

指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店，以及饮食等服务业的建筑。

#### A9 大型商业设施

指单层建筑面积大于 5000 平方米、总建筑面积大于 1 万平方米的商业设施。

#### A10 商住综合楼

指商业和居住混合的建筑

#### A11 商办综合楼

指商业和办公混合的建筑。

#### A12 居室

指卧室、起居室（俗称厅）。

#### A13 道路红线

指城市道路（含居住区级道路）用地的规划控制线。

#### A14 建筑线

一般称建筑控制线，是建筑物基地位置的控制线。

#### A15 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。

#### A16 黄线

指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

#### A17 紫线

指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。

#### A18 蓝线

指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的区域界线。

#### A19 主朝向

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））

#### A20 开放空间

指在建筑基地内，为社会公众提供的广场、绿地、通道等公共使用的室内外空间（包括平地、下沉式广场等）。

开放空间必须同时符合下列条件：

- (1) 沿城市道路、广场留设；
- (2) 任一方向的净宽度在 8 米以上，实际使用面积不小于 200 平方米；
- (3) 向公众开放绿地、广场，应设置座椅等休息设施；
- (4) 建设竣工后，应设置相应的标志，并交有关部门管理或经批准由建设单位代行管理；
- (5) 常年开放，且不改变使用性质。

#### A21 地下室

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/2、且除地下车库的情形外只能通过垂直交通（电梯、楼梯、台阶）进入室内的为地下室。

#### A22 半地下室

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/3，且不超过 1/2 的为半地下室。

#### A23 飘窗

指与房屋室内相连通，为房间采光和美化造型而设置的突出外墙的窗。

#### A24 设备平台

指供空调外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑内部空间及阳台空间无出入口连通的对外敞开的室外空间。

#### A25 露台

指房屋中的屋顶平台或由于建筑结构需求而在其他楼层中设置的无顶盖平台。

#### A26 公共充电站

指为社会公众提供电动汽车充电和（或）电池更换服务，并能够在充电过程中对充电机、动力蓄电池进行状态监控的场所。

#### A27 公交停保场

指主要承担公交车辆的夜间停放、维护保养、加油加气及充电等功能，可同

时兼作公交企业的管理中心、营运指挥调度中心的场所。

#### A28 绿道

指一种线性绿色开敞空间，沿山体、河道、风景道路等自然和人工走廊建立，内设可供行人和骑行者进入的景观游憩线路，连接主要的公园、自然保护区、风景区和城乡居住区等。

#### A29 骑楼

指楼层部分跨(非悬挑)在供城市公共使用的人行通道上的临城市道路建筑。

#### A30 绿色建筑

指满足《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2006)，在全寿命周期内最大限度地节能、节地、节水、节材，保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。

#### A31 太阳能光伏发电

指利用太阳电池将太阳光能直接转化为电能。

#### A32 雨水利用

指因建筑屋顶、地面硬化导致区域内径流量增加，而采取的对雨水进行就地收集、入渗、储存、利用等措施。

#### A33 建筑物

指用建筑材料构筑的空间和实体，供人们居住和进行各种活动的场所。

#### A34 构筑物

指为某种使用目的而建造的、一般不直接在其内部进行生产和生活活动的工程实体或附属建筑设施。

#### A35 共享空间

指具有一个或多个在垂直方向上连续贯通多层的封顶大空间。

#### A36 地下空间

指城市规划区内地表以下土体或岩土为主要介质的空间领域。



### A37 街墙

指高度低于 40 米，能起到限定街道空间的单个或多个建筑物所形成的相对连续界面。

### A38 旧城（区）改建

指对因长期历史发展而形成的布局混乱、房屋破旧、交通阻塞、环境污染、市政和公共设施短缺的居民集聚区而进行的调整城市结构、优化城市用地布局、改善和更新基础设施、整治城市环境、保护城市历史风貌等的建设活动。

### A39 城市设计

指为提高和改善城市空间环境质量，根据城市总体规划及城市社会生活、市民行为和空间形体艺术对城市进行的综合性形体规划设计

### A40 “141”城市空间结构

指改造提升 1 个核心主城区，在主城的东、西南、西、北方向建设 4 个城市副中心(组团)，依巢湖兴建 1 个生态型、现代化的滨湖新区。

### A41 “1331”空间发展战略

“1”即优化提升主城区；“3”即特色发展巢湖、庐城、水湖等三个副城区；“3”即着力培育新桥临空产业基地、庐南重化工基地、巢北产业基地等三个产业增长点；“1”即创新建设环巢湖生态示范区。

## 附录 B

### 计算规则

#### B1 建筑面积计算

按国家有关建筑面积的计算规则计算。建筑面积指标应当分列计容积率建筑面积和不计容积率建筑面积。对层高不超过 2.2 米的建筑物，可不计建筑面积；设备层兼作避难层的，其高度可适当放宽但不应超过 4.5 米。

#### B2 建筑容积率计算

(1) 在计算容积率时，地下室的建筑面积不计；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；设备层兼做避难层的不计，但设备层兼做避难层中存在其他非避难空间的（如楼梯间、电梯井、其他功能性用房），该部分非避难空间的建筑面积应计入容积率。

(2) 居住建筑层高不宜超过 3.6 米，商业、办公建筑层高不宜超过 4.5 米（大型业除外）。超出部分在核算综合技术经济指标时按其层高折算增加计容积率建筑面积指标，但许可证建筑面积不计其增加值。建筑门厅、中庭、内廊、采光庭、大型会议室公共部分及居住建筑局部共享空间不计增加计容积率建筑面积指标。

(3) 半地下室在室外地平面以上部分的高度（H）不超过 1.5 米的不计入建筑密度和容积率；半地下室在室外地平面以上部分的高度（H）超过 1.5 米的，按下式计算建筑面积，建筑密度按 K 值系数折减：

$$A' = K \times A$$

式中：A'—折算的建筑面积，K—半地下室外地平面（H）以上的高度与其层高之比，A—半地下室建筑面积。

(4) 如因建筑物周边室外地平面标高不一致难以判断为地下室或半地下室时，则建筑物在室外地平面以上部分的高度（H）按各个面的算术平均值确定，如下式：

$$H = (h_1 + h_2 + h_3 + \dots + h_n) / n。$$

其中：H 为建筑物在室外地平面以上部分的高度的算术平均值；

$h_1、h_2 \dots h_n$  为建筑物每个折角处在室外地平面以上部分的高度；n 为地下室折转边数。

如建筑物为连续曲面，则应按周长均匀分布选取不少于 4 个点进行计算。

按上式计算得出 H 值后，再按第（1）和（2）项计算建筑密度和容积率。

建筑物每个折角处的室外地平面标高以周边最近城市道路、小区道路（周边没有城市道路、小区道路的取小区消防通道或步行道）的中心标高加上 0.3 米作为计算值。

#### (5) 阳台

建筑物的阳台，不论是凹阳台、挑阳台、封闭阳台，不封闭阳台，在计算容积率时均按其水平投影面积的一半计入容积率。居住建筑每层阳台（含各类形式的阳台、露台、入户花园、空中花园、活动平台等非公共活动空间）水平投影面积之和不应超过该层建筑水平投影面积的 15%，进深不应大于 2 米，阳台宽度不应大于阳台所连接居室开间宽度（限一个居室），每套住宅阳台个数不应超过 2 个；商业、办公、酒店等公共建筑的每层阳台水平投影面积不大于该层建筑水平投影的 10%。如超出，则超出部分应按水平投影面积计算全部建筑面积并计入容积率。上盖高度达到或超过两个自然层的有顶盖阳台参照执行。与阳台相接的附

属构件（如花台、设备平台、遮阳板等），其底板与阳台底板标高差小于 0.3 米的，无论是否与阳台隔断，均作为阳台控制。

#### （6）露台

露台是指房屋中的屋顶平台或由于建筑结构需求而在其他楼层中设置的无顶盖平台，无顶盖阳台或顶盖投影面积小于阳台围护结构外围水平投影面积二分之一的阳台均可视为露台。露台不计算建筑面积和容积率。

（7）飘窗的窗台高度（窗台面与室内地面的高差）不应小于 0.45 米，高度不应大于 2.2 米，进深（自外墙外缘至飘窗外边线）不应大于 0.6 米。

当飘窗窗台高度小于 0.45 米或进深大于 0.6 米，且飘窗窗台上方空间的结构高度不小于 2.2 米时，按挑出外墙部分的水平投影面积计算全部建筑面积并计入容积率。

（8）每套住宅用于集中放置空调外机等设备平台只限一个，且水平投影面积不应大于 4 平方米。每套住宅用于放置分体式空调外机的设备平台的数量不得超过居室（卧室、起居室、书房、餐厅等独立的室内居住房间）个数。每个设备平台水平投影面积不应大于 1 平方米。设备平台的结构外檐水平投影面积及其数量不大于上述规定，不计算建筑面积；当设备平台水平投影面积及其数量大于上述规定，按其水平投影面积计算全部建筑面积并计入容积率。

（9）建筑结构围合范围（含外墙延长线）以内的除建筑变形缝以外的建筑空间，均属使用空间；除有明确规定外，均应计算建筑面积并计入容积率。

（10）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（如变电所、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，可不计该设施的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。

（11）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，扣除楼梯间、电梯间、设备用房、门厅、过道等围合部分后，其建筑面积可不计入建筑容积率，但应计入总建筑面积。架空层应以柱、剪力墙落地，视线通透、空间开敞，不得围合封闭、改作他用或出售、出租。

（12）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，有部分用地被划入规划城市道路用地范围且未得到相应补偿的，其已批准的建筑面积不变。

#### （13）屋顶层

建筑物顶部有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房、设备间等，其建筑面积超过标准层建筑面积 1/8 的，均应计入容积率。

#### (14) 保温隔热层

建筑物外墙外侧保温隔热层的建筑面积不计入容积率。

(15) 设计单位、建设单位在设计、申报建设工程设计方案、建设工程规划许可证、建设工程规划核实时，应依据国家规范及本通则要求计算建筑面积、容积率等各项经济技术指标，并按标准提交电子图形供城乡规划主管部门核实比对。

(16) 建设项目中保留的文物保护单位及优秀近现代建筑，可不计入该项目的容积率和建筑密度指标。

(17) 设计单位应当依据国家规范、本通则的要求核算、设计有关建筑的建筑面积和容积率。建设单位和设计单位对其报送建筑的建筑面积、容积率等各项经济技术指标的真实性、准确性负责，否则，承担由此产生的一切法律后果。

### B3 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。

#### (2) 建筑基地面积

建筑基地面积以城乡规划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、小学和幼儿园（托儿所）用地；独立的市政设施用地，如 10 千伏以上变电所、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。

### B4 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、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城乡规划主管部门核准，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。

#### B5 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、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 6 米以内，且水平面积之和不超过屋面建筑面积 1/8 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：本通则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或相邻边界线的距离。

#### B6 城市道路交口视距按表 B6 确定切角线。

	快速路（米）	主干路（米）	次干路（米）	支路（米）
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
----	----	----	----	----

注：当交角 $\leq 30^\circ$ 时，切角线增加5米。

## 附录 C

### 高层建筑日照分析规则

C1 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高度、室内地面标高、位置、外轮廓、户型、窗户位置等改变的，应随调整方案重新报送《日照分析报告》。

C2 《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。

C3 日照分析适用于住宅和医院病房楼、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）。

C4 日照分析应当保证受遮挡建筑主要朝向窗户的日照标准，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））。

一户住宅的主要朝向有两个以上居室受遮挡的，最少应有一个居住空间满足日照标准规定；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标准规定，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、宿舍保证日照时间的窗户是指主要朝向的窗户。

C5 计算基准面按以下规则确定：（见附图1、2）

（1）一般窗户以外墙窗台面为计算基准面。

（2）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。

(3) 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。

(4) 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。

#### C6 相邻建筑日照分析范围的确定：

(1) 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（ $57^{\circ}$ ）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 3）。

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（ $57^{\circ}$ ）控制线，南面界线为最高遮挡建筑高度的 1 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 4）。

②出现在上述范围内的多层、低层建筑，如果其正南向未受到现状、拟建高层建筑的遮挡，且位于其东、西两侧的拟建高层建筑与其最近点距离大于拟建高层建筑高度的 1/2 时（不小于 30 米），应通过正南向获得日照，不进行日照分析。

(2) 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。

#### C7 分析要求

(1) 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米×8米、高度在6米以内)、坡屋面(建筑屋面坡度小于36度)等均不参与建模。

(2) 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,不属于其他建筑的日照遮挡,可忽略不计。

(3) 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,其他围墙不作为遮挡建筑。

(4) 违法建设不纳入日照分析范围。

(5) 日照分析时,应先分析被遮挡建筑的现状日照状况,再分析拟建高层建筑建设后的日照状况,以便作出对比,明确遮挡影响,并由城乡规划主管部门审核确定。

(6) 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。

(7) 日照的有效时间是指累计日照时间,可计入的最小连续日照时间不应小于5分钟。

#### C8 建设单位应提供下列日照分析资料:

(1) 覆盖所有遮挡、被遮挡建筑范围的现状电子地形图;

(2) 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);

(3) 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。

#### C9 日照分析报告的内容应包括:

(1) 基本情况(委托方、受托方、项目基本属性等);



(2) 资料来源及提供资料的单位应在日照分析报告中注明；

(3) 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；

(4) 日照分析图、表及说明；

(5) 日照计算方法、各项参数、软件名称及其版本，主要依据。

C10 城乡规划主管部门应加强对日照分析报告制作单位的业务管理，应委托不少于 3 家具有相应资质的单位承担本市建设项目的日照分析工作。

建设单位、设计单位、测绘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。

C11 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；否则应当修改规划方案。

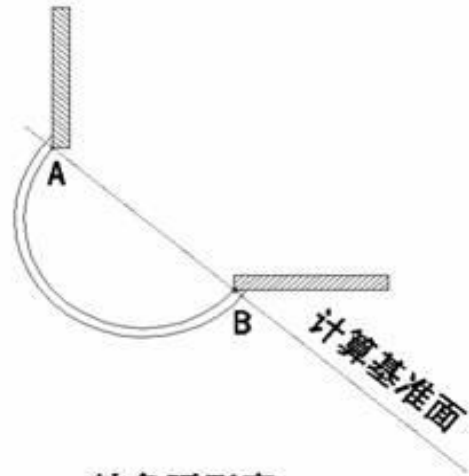
附图：

- 1、转角窗、凸窗日照计算基准面示意图
- 2、阳台日照计算基准面示意图
- 3、大寒日 被遮挡建筑范围示意图
- 4、大寒日 遮挡建筑范围示意图
- 5、城市道路交叉口展宽段及渐变段示意图

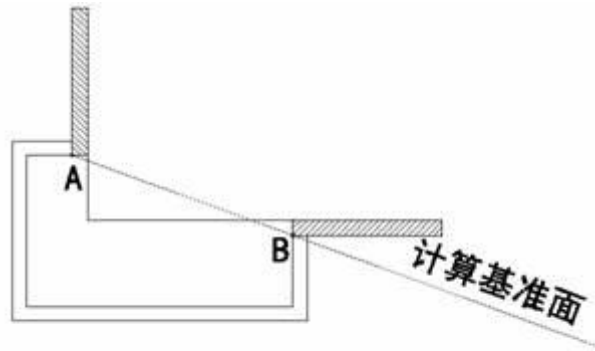
附图 1

日照基准面示意图

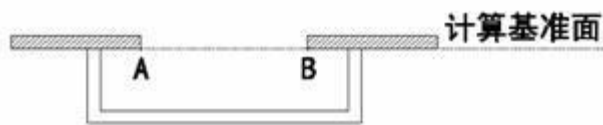
转角窗、凸窗日



转角弧形窗



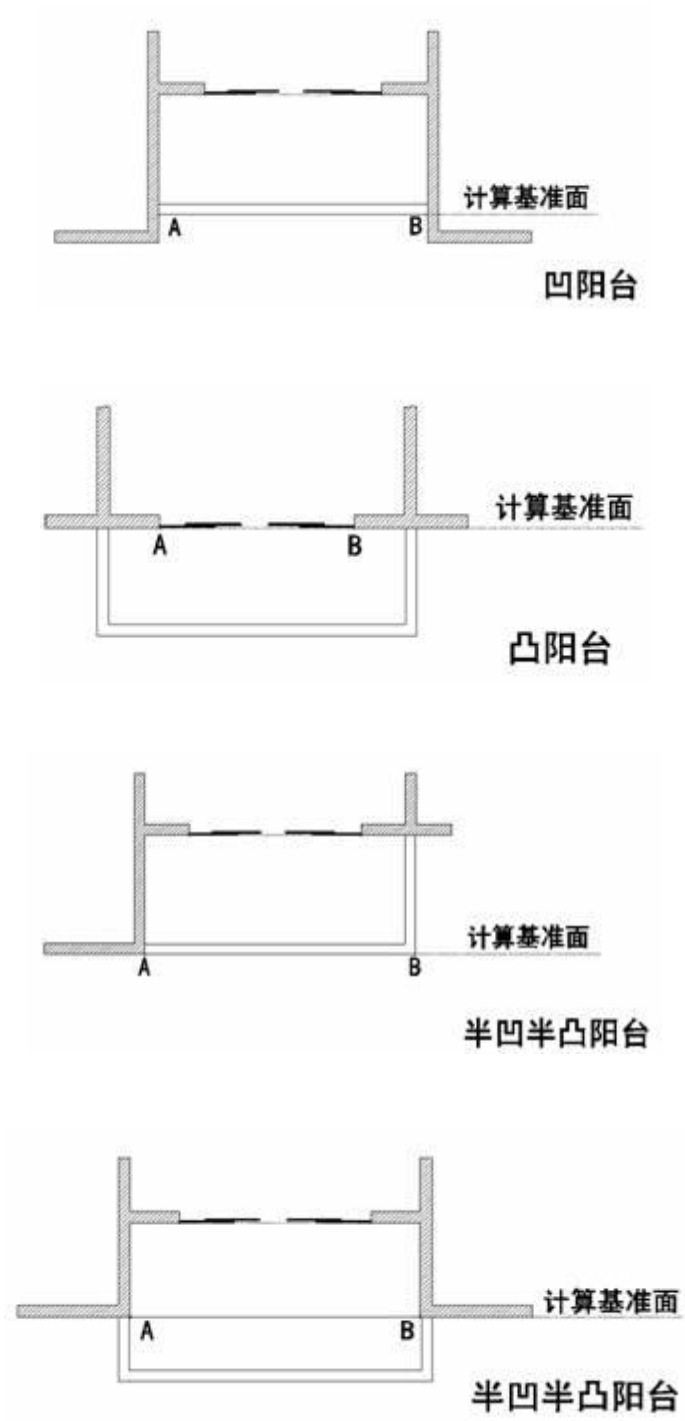
转角直角窗



凸窗

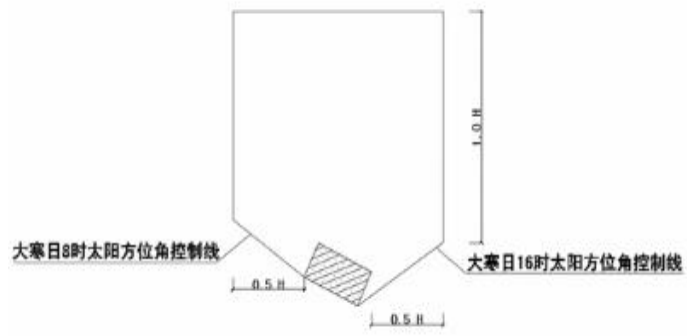
附图 2

阳台日照计算基准面示意图



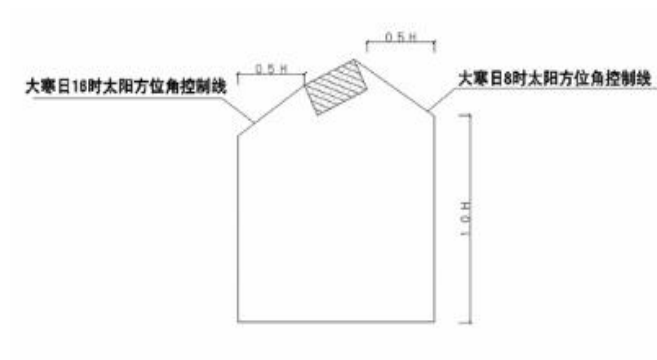
附图 3

大寒日 被遮挡建筑范围示意图



附图 4

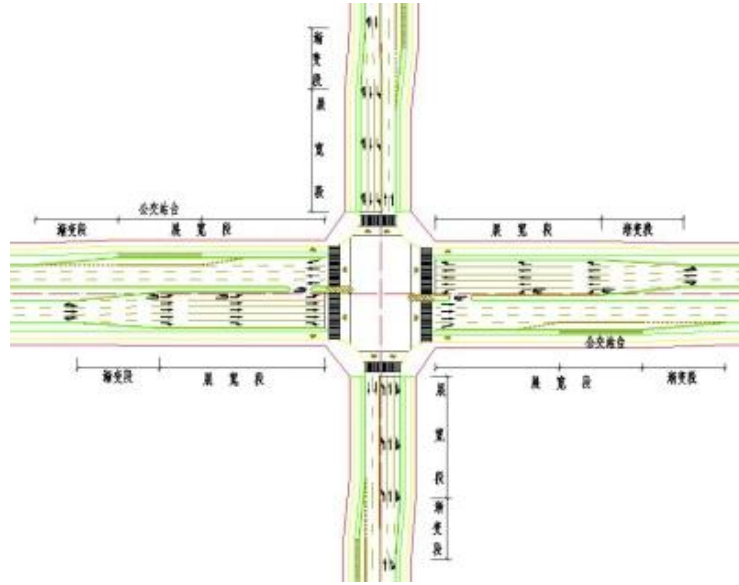
大寒日 遮挡建筑范围示意图



附图 5

城市道路交叉口展宽段及渐变段示

意图



### 本通则用词说明

1、为便于在执行本通则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

(1) 表示很严格，非这样做不可的用词：

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”或“可”；

反面词采用“不宜”。

2、条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应……执行”或“应符合……规定”。

3、本通则中所称“大于”、“以上”，均包含本数；“小于”、“以下”，

均不包含本数。