

郎溪县控制性详细规划通则
(2024 年修订版)

2024-08



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：皖自资规乙字 22340008

证书等级：乙级

单位名称：宣城市规划设计研究院有限公司

承担业务范围：(一) 镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制；
(二) 镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制；
(三) 详细规划的编制；
(四) 乡、村庄规划的编制；
(五) 建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码：91341800MA2MWC307R

发证机关

有效期限：自 2022 年 11 月 07 日至 2027 年 11 月 07 日



中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：《郎溪县控制性详细规划通则（2024 年修订版）》

委托单位：郎溪县自然资源和规划局

编制单位：宣城市规划设计研究院有限公司

资质等级：城乡规划乙级

证书编号：皖自资规乙字 22340008

工程编号：C-1-23-105

出图日期：2024 年 08 月

项目负责人：赵海霖 高级工程师 注册城乡规划师

项目组成员 刘腾飞 工 程 师 注册城乡规划师

马 超 助理工程师

汪 璐 助理工程师

汪剑锋 助理工程师

校 对：夏徐胤 高级工程师 注册城乡规划师

审 核：万 照 高级工程师 注册城乡规划师

审 定：杜 念 正高级工程师 注册城乡规划师

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 土地使用.....	1
第三章 开发强度.....	3
第四章 建筑间距.....	4
第五章 建筑退让.....	7
第六章 绿地控制.....	11
第七章 交通停车.....	11
第八章 环境景观与风貌.....	16
第九章 配套设施.....	17
第十章 附则.....	20
附：用词说明.....	22
附录 A：名词解释.....	24
附录 B：计算规则.....	26
附录 C：附图.....	31

第一章 总则

1.1 制定目的

为深入贯彻党的二十大精神，落实国土空间规划要求，加强国土空间保护、开发与利用，合理配置城市空间资源，根据国家及地方相关法律法规、标准规范，结合郎溪实际制定《郎溪县控制性详细规划通则》（以下简称《通则》）。

1.2 适用范围

本《通则》适用于郎溪县中心城区城镇开发边界范围内的国土空间保护、开发与利用，中心城区城镇开发边界以外的区域参考执行。

1.3 地域划分

为更好进行详细规划管控，将城区划分为老城区和新城区。其中老城区范围为凤飞路、中港路、桑园路、伍员路、吉原路、宁芜路和滨河路围合区域（详见附图），老城区范围之外的区域为新城区。

1.4 开发管理

城镇开发边界范围内的国土空间保护、开发与利用，应按审批的单元详细规划、地块详细规划进行规划管控，面积较小的地块（宜小于 3000 m²）尚未编制地块详细规划的可直接按照单元详细规划进行管控，并满足本《通则》相关要求。

第二章 土地使用

2.1 土地使用性质分类

建设用地分类根据其主要用途，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

2.2 建设用地适建范围

鼓励建设用地的功能混合使用，功能混合使用时应当符合相关技术条件和政策要求，按照环境相容、公益保障、结构平衡、景观协调等原则进行安排。居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、仓储用地、绿地与开敞空间用地的混合比例、混合范围，宜按表 2-1 规定执行，具体混合比例、范围在地块详细规划及规划条件中研究确定。

表 2-1 部分建设用地功能混合比例及范围表

代码		建议混合比例	鼓励混合范围
一级	二级		
07（居住用地）	0701（城镇住宅用地）	住宅建筑计容建筑面积合计不宜低于总计容建筑面积 80%。	商业、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施、社区管理服务设施。
08（公共管	0801（机关团体用	机关团体计容建筑面积不宜低	附设的市政设施、附设的交通设施、

代码		建议混合比例	鼓励混合范围
一级	二级		
理与公共服 务用地)	地)	于总计容建筑面积的 90%。	其他配套辅助设施。
	0802 (科研用地)	科研设施计容建筑面积不宜低于总计容建筑面积 70%。	宿舍、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	0803 (文化用地)	文化设施计容建筑面积不宜低于总计容建筑面积 70%。	行政办公、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	0804 (教育用地)	教育设施计容建筑面积不宜低于总计容建筑面积 90%。	宿舍、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	0805 (体育用地)	体育设施计容建筑面积不宜低于总计容建筑面积 80%。	商业、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	0806 (医疗卫生用地)	医疗卫生设施计容建筑面积不宜低于总计容建筑面积的 90%。	附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	0807 (社会福利用地)	社会福利设施计容建筑面积不宜低于总计容建筑面积的 90%。	附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
09 (商业服 务业用地)	0901 (商业用地)	商业计容建筑面积不宜低于总计容建筑面积 50%。	各类办公、娱乐、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	0902 (商务金融用地)	商务办公计容建筑面积不宜低于总计容建筑面积 50%。	商业 (批发市场除外)、办公、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	0903 (娱乐康体用地)	娱乐康体计容建筑面积不宜低于总计容建筑面积 80%。	商业 (批发市场除外)、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	0904 (其他商业服务业用地)	——	附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
10 (工矿用地)	1001 (工业用地)	按照国家、省相关规定执行。	仓储、科研、商业、办公、宿舍、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
11 (仓储用地)	1101 (物流仓储用地)	——	工业、科研、商业、办公、宿舍、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	1102 (储备库用地)		
14 (绿地与 开敞空间用地)	1401 (公园绿地)	绿化广场用地 (含水面) 规模不宜低于总用地的 80%。如建设其他设施, 容积率不宜超过 0.1。	商业、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	1402 (防护绿地)	——	市政设施、交通设施
	1403 (广场用地)	广场用地规模不宜低于总用地的 90%。如建设其他设施, 容积率不宜超过 0.1。	商业、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。

第三章 开发强度

3.1 总体要求

3.1.1 商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地等用地的容积率及建筑密度，依据相应标准和规范结合实际在制定地块详细规划时研究确定。

3.1.2 新建居住用地容积率一般不小于 1.0，不大于 1.8，以 1.2 至 1.6 为宜，建筑密度不宜超过 30%；远郊区新建居住用地容积率可小于 1.0。新建居住用地相关指标应同时符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）规定。

3.1.3 省级及以上开发区工业用地容积率不得小于 1.2，建筑系数不得小于 45%，基于环保、安全、消防等要求和使用特殊工艺的工业项目，根据实际情况由相关主管部门组织认定后可酌情调整控制指标；仓储用地参考工业用地标准执行。

3.2 建筑高度

控制应符合本条规定，同时满足公共安全、卫生和景观等方面的要求。

3.2.1 特殊区域建筑高度控制

在机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内新建、改建的建筑，应按净空要求控制建筑高度。

在历史文化名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、历史建筑、自然保护区、自然公园等控制范围内新建、改建的建筑，必须符合相应的法律、法规、政策、规划的规定。

3.2.2 一般区域建筑高度控制

已编制城市设计区域的建设项目，建筑高度应参考城市设计执行，尚未编制城市设计的应在制定地块详细规划时研究确定。新建住宅宜以多层、高层Ⅰ类（10-18层）为主，高度原则上不超过 80 米。

平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应计算至其屋面檐口；坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值；因地形变化，室外地面高度不一的，按照建筑物各处所临室外地面至其所对应的建筑物最高点的高度计算，各处均不可突破高度限高要求，详见“坡地建筑高度限高计算图示”。

下列屋面突出物不计入建筑高度：

（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 1 / 4 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。

第四章 建筑间距

4.1 总体要求

4.1.1 建筑间距除符合本通则外,同时必须符合消防、卫生、环保、日照、通风、工程管线、建筑保护和视线干扰等方面的标准和规定。对有日照要求的建筑,应满足日照分析的最小间距要求。

4.1.2 住宅建筑应采用间距控制加日照分析的方法确定建筑间距。

4.1.3 相邻受遮挡建筑为临时建设或违法建设时,其日照和建筑间距可不予考虑。

4.1.4 住宅建筑应确定一面为主朝向,位于主朝向垂直范围以外的建筑与此住宅建筑之间,在满足各类国家规范的要求下,只需满足山墙间距控制要求。主朝向确定方式详见“条文解释”和“建筑间距计算图示”。

4.1.5 在确定建筑计算高度时,应从室外地平高度算起,同时考虑建筑物之间的竖向高差。但多层、低层住宅南北向间距不得小于南侧建筑高度的 1.0 倍。被遮挡住宅底层为其它非居住用房时,其间距的计算可扣除底层的高度。

4.1.6 高、多、低层、退台等组合建筑间距按各类别有关规定执行。

4.2 建筑日照标准

住宅、学校(含幼托、幼儿园)、医院病房、老年人(专用)居住用房等有日照需求的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、视线卫生等因素确定。

4.2.1 每套住宅至少应有一个居室(客厅、卧室)满足大寒日不低于 3 小时的日照要求,旧区改建(城市更新)的项目内新建住宅日照标准可酌情降低,但不得低于大寒日日照 1 小时的标准。

4.2.2 住宅、学校(含幼托、幼儿园)、老年人(专用)居住用房、残疾人(专用)居住用房、医院病房、疗养室需同时满足各自间距和日照要求。满足日照的门窗宽度不得小于 0.6 米。

4.2.3 原不满足日照标准的建筑,不得减少其日照时间。

4.2.4 以建筑正负零作为日照计算起始面。

4.3 住宅建筑间距控制要求

住宅建筑之间最小间距按表 4-1 执行:

表4-1住宅建筑之间的最小间距表

类别	方式		控制	高层 (被遮挡)	多层 (被遮挡)	低层 (被遮挡)
高层 (遮挡)	平行	L>35 米	遮挡建筑高度倍数	0.5	0.5	0.5
			最小间距	40	40	40
		L≤35 米	遮挡建筑高度倍数	0.5	0.5	0.5
			最小间距	35	35	35
	垂直	南北	遮挡建筑高度倍数	0.3	0.3	0.3
			最小间距	18	18	18
		东西	较高建筑高度倍数	0.3	-	-
			最小间距	18	18	13
	山墙		遮挡建筑高度倍数	-	-	-
			最小间距	13	13	13
多层 (遮挡)	平行		遮挡建筑高度倍数	1.3	1.3	1.3
			最小间距	-	-	-
	垂直	南北	遮挡建筑高度倍数	0.8	0.8	0.8
			最小间距	9	9	9
		东西	较高建筑高度倍数	-	0.6	-
			最小间距	18	9	9
	山墙		遮挡建筑高度倍数	-	-	-
			最小间距	13	8	8
低层 (遮挡)	平行		遮挡建筑高度倍数	1.3	1.3	1.3
			最小间距	13	10	10
	垂直	南北	遮挡建筑高度倍数	-	-	0.8
			最小间距	13	8	6
		东西	较高建筑高度倍数	-	-	-
			最小间距	13	9	6
	山墙		遮挡建筑高度倍数	-	-	-
			最小间距	13	6	消防间距

注：1. “L”为建筑面宽，面宽不包含两侧的阳台和凸窗。

2. 计算垂直间距时，遮挡建筑山墙宽度≥15米时，按平行布置的住宅建筑间距控制。

3. 东西向垂直互不遮挡时，按上表控制。

4. 住宅建筑一层至三层为低层住宅，四层至九层为多层住宅，十层及十层以上为高层住宅。

5. 有最小间距和倍数双控要求的，须同时满足。多层住宅建筑按倍数计算间距超过30米的，可按30米控制。

6. 旧区改建（城市更新）项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日照时数1小时。

4.4 非住宅建筑间距要求

非住宅建筑之间最小间距宜按表 4-2 执行：

表4-2 非住宅建筑之间的最小间距表

类别	方式	控制	高层	多层	低层
高层	平行	较高建筑高度倍数	0.3	—	—
		最小间距	18	13	13
	垂直	较高建筑高度倍数	0.25	—	—
		最小间距	13	13	13
	山墙	较高建筑高度倍数	—	—	—
		最小间距	13	9	9
多层	平行	较高建筑高度倍数	—	0.5	—
		最小间距	13	10	6
	垂直	较高建筑高度倍数	—	0.5	—
		最小间距	13	10	6
	山墙	较高建筑高度倍数	—	—	—
		最小间距	9	6	6
低层	平行	较高建筑高度倍数	—	—	—
		最小间距	13	6	6
	垂直	较高建筑高度倍数	—	—	—
		最小间距	13	6	6
	山墙	较高建筑高度倍数	—	—	—
		最小间距	9	6	消防间距

4.5 非住宅建筑与住宅建筑之间的间距要求

4.5.1 非住宅建筑北侧为住宅建筑或住宅建筑处于被遮挡位置时，按住宅建筑间距要求执行；

4.5.2 住宅建筑北侧为非住宅建筑或非住宅建筑处于被遮挡位置时，按非住宅建筑间距要求执行。

4.6 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。

4.7 工业、仓储建筑之间的建筑间距按相关的消防、安全间距控制。

4.8 间距计算

4.8.1 建筑间距计算时，计算面阳台合计长度小于等于面宽1/2的，阳台不纳入间距计算；计算面阳台合计长度大于面宽1/2的，阳台纳入间距计算。

4.8.2 建筑非平行也非垂直布置时，当两幢建筑的夹角小于或等于 45° ，其最小间距按平行布置计算建筑间距；当两幢建筑的夹角大于 45° ，其最小间距按垂直布置计算建筑间距。

4.8.3 建筑高度 >24 米，楼梯间面宽不大于建筑面宽 $1/4$ 时，计算间距时不予考虑；建筑高度 >10 米，底层入楼门厅在计算间距时不予考虑。

4.8.4 住宅建筑间距计算时，建筑高度计算点自首层住宅室内地坪算起，并将地坪高差纳入高度进行计算，当被遮挡住宅建筑底部含非居住功能的，计算建筑高度时可扣除底部非住宅建筑高度。

4.8.5 各类建筑间距计算参照“建筑间距计算图示”。屋面有突出物的参照建筑高度相关条款判定是否计入计算。

第五章 建筑退让

5.1 总体要求

5.1.1 建筑物退让建设用地边界、公路、道路红线、水系蓝线、绿地绿线、文保紫线、电力线保护范围等边侧的距离，除必须符合日照分析、文物保护、风景旅游、市政管线、视觉卫生、消防、环保、交通安全和防灾等相关规定、规范外，应同时符合本通则相关要求。

5.1.2 高层、多层、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。

5.1.3 建筑物的基底、主体及裙房不得突出建筑控制线，建筑物的骑楼、阳台、室外楼梯、雨篷、凸窗、挑檐、台阶、坡道、地下室、基础、地下室出入口及其它附属设施等不得突出用地边界。建筑退线计算中需判定建筑高度时，参照“3.2 第二点 一般区域建筑高度控制”。

5.1.4 建筑一面同时两种或两种以上退让要求时，应分别满足各项控制要求。

5.2 建筑退让用地边界

5.2.1 拟建项目建筑退让用地边界不宜小于 4 米，退让距离小于消防间距时，应按消防间距的规定控制。

5.2.2 拟建项目基地外有现状建筑或已批待建建筑时，拟建项目建筑与外部现状建筑或已批待建建筑的距离应同时满足日照、间距、消防、公共安全等要求；拟建项目基地外存在未开发建设用地时，应将拟建地块内建筑镜像或平移复制至未开发建设用地中（东西镜像，南北平移）且对等退让，或对未开发建设用地进行概念方案设计，并使内外满足日照、间距、消防、公共安全等要求。

5.2.3 拟建项目基地外为城市综合性公园的，各类建筑物须退让公园边界，其中建筑高度小于等于 24 米的，退让不小于建筑高度的 0.5 倍；建筑高度大于

24 米的，退让不小于建筑高度的 0.25 倍且不小于 15 米。界外为其他各类绿地或广场的，各类建筑物后退不小于 4 米。

5.2.4 工业、仓储项目建筑物后退城市主干路道路红线不小于 5 米，其他道路不小于 1 米。因生产需要或安全、环保等特殊要求增大后退的，在详细规划或规划条件中另行规定。

5.3 建筑退让道路红线

5.3.1 沿城区道路两侧新建、改建的建筑物，后退规划道路红线的距离应按道路性质、道路等级、交叉口通行视线以及建筑高度、性质功能、体量等条件留出必要的后退间距，且不小于表 5-1 所列值。

表5-1 建筑退让道路距离指标表

建筑高度	$12\text{m} < L \leq 20\text{m}$	$20\text{m} < L \leq 40\text{m}$	$(40\text{m} < L)$
$h \leq 24$ 米	5m	8m	10m
$24 < h \leq 60$ 米	8m	10m	15m
$60 < h \leq 100$ 米	10m	15m	20m
$h > 100$ 米	15m	20m	25m

注：①“H”为建筑高度，“L”道路规划红线宽度。

②退线同一街区、同一地块的相邻建筑宜统一退线。

③对有贴线率要求的县城建成区新建、改扩建地块的建筑控制线应根据保留建筑后退距离以及风貌保护的要求合理确定，可小于8米。

④门卫室、配电房等小型建筑物以及旧区改建（城市更新）项目在符合消防和公共安全等要求的前提下，其退让距离可酌情减少，但最小不得小于2米；围墙退让距离不小于1米。

5.3.2 道路交叉口四周的建筑控制线退让道路红线距离，在按交叉口相交道路中等级高的道路建筑退让距离基础上，多层、低层建筑宜增加 3 米，高层建筑宜增加 5 米（以两条道路红线交接处折线段进行后退）。

5.3.3 立体交叉路口周围建筑物后退道路红线的距离由县自然资源和规划主管部门组织专业论证后，视具体情况确定，但不小于表 5-1 中的规定。

5.3.4 旧区改建（城市更新），在满足消防和交通要求前提下，经县自然资源和规划主管部门核实，其后退道路红线距离可适当减少，但不宜小于表 5-1 下一级的退线要求。

5.3.5 对于高架道路，沿县城高架道路两侧新建、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，且不小于表 5-1 中的规定。

5.3.6 新建影剧院、学校、游乐场、体育馆，单层建筑面积在 5000 平方米及以上、总营业建筑面积在 8000 平方米及以上的大型商业和旅游服务业设施建筑等有大量人流、车流集散的多、低层建筑，其面临城市道路的主要出入口方向

的建筑控制线后退道路规划红线的距离，不宜小于 30 米；红线外有绿线控制的其后退绿线距离不宜小于 20 米。有详细规划并经批准的除外。

5.3.7 经规划确定在道路两侧设置骑楼的应符合以下规定：

(1) 骑楼净宽不得小于 4.5 米，净高不得小于 4.5 米。

(2) 骑楼地面应与人行道地面相平齐，无人行道的应高出道路边界处 10～20 厘米，且表面铺装平整，不得设置任何台阶或障碍物。

(3) 骑楼同时作为城市道路的人行道的，应充分预留市政管道的敷设空间。

5.4 建筑退让公路

5.4.1 沿公路两侧新建、扩建建筑物或构筑物，其建筑控制线后退公路用地外缘：高速公路、互通立交和特大型桥梁不小于 30 米，国道不小于 20 米，省道不小于 15 米，县道不小于 10 米，乡道不小于 5 米。

5.4.2 公路两侧埋设管线等设施应经公路主管部门审核。

5.5 建筑退让铁路

5.5.1 沿铁路两侧新建、扩建建筑物后退铁路距离不小于 20 米（从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁外侧起向外的距离计算）。

5.5.2 可能危及铁路运输安全的建设项目须论证并经铁路主管部门审核。

5.6 地下建筑退让

地下建筑物后退城市道路红线、用地边界线的距离不应小于地下建筑物深度（自室外地坪至地下室地板的距离）的 0.7 倍。按上述距离要求退让确有困难的，其距离可适当缩小，但维护桩和自用管线不得超过基地界限。

5.7 建筑退让蓝线

建筑退让水系蓝线（不包含公园绿地内景观建筑），除满足相关规定、规范外，应同时符合下列规定要求：

5.7.1 $H \leq 12$ 米的建筑长边后退距离不应小于 6 米，建筑短边后退距离不应小于 5 米； $12 < H \leq 24$ 米的建筑长边后退距离不应小于 8 米，建筑短边后退距离不应小于 5 米； $24 < H \leq 60$ 米的建筑长边后退距离不应小于 10 米，建筑短边后退距离不应小于 6 米； $60 < H \leq 100$ 米的建筑长边后退距离不应小于 12 米，建筑短边后退距离不应小于 8 米； $100 < H$ 米的建筑长边后退距离不应小于 15 米，建筑短边后退距离不应小于 10 米。

5.7.2 不得在城区排水主干渠（暗渠）上进行各类建筑物的建设，沿暗渠两侧建设时建筑外框（地上部分）及地下建筑物、构筑物外缘退让距离应不小于 3 米。

5.8 建筑退让电力线

建筑退让电力线的距离应满足电力设施保护有关规定，在电力线保护区(高压走廊)范围内不应新建、改建、扩建建筑物和构筑物，电力线保护区(高压走廊)宽度要求详见表 5-2；

表5-2 建筑退让电力架空线距离指标表

线路电压等级 (kV)	高压线走廊宽度 (m)
500	60-75
330	35-45
220	30-40
66, 110	15-25
35	15-20

在县城老城区，执行表 5-2 规定确有困难时，由县自然资源和规划主管部门会同电力、环保部门核定。

第六章 绿地控制

6.1 总体要求

树立尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念，加强自然地形地貌的保护与利用，在项目建设中，积极推行低影响开发模式，注重微地形利用，体现海绵城市设计要求，明确绿地率、绿容率、绿色建筑比例、可透水地面比例等绿色发展指标体系。按照海绵城市设计要求，场地雨水需收集经初级处理后纳入雨水排水系统。

6.2 绿地率

6.2.1 居住用地：新建居住小区绿地率不小于 30%；新建低层高密度居住小区和旧区改建（城市更新）项目绿地率不小于 25%。

6.2.2 公共管理与公共服务用地：机关团体、文化等项目绿地率不宜小于 30%，新建教育、医院、疗休养院所等项目绿地率不宜小于 35%。须配建体育或训练等场地的项目可酌情降低。

6.2.3 科研、工业、仓储用地：科研项目绿地率不得高于 25%，工业、仓储项目绿地率不得高于 15%，工业、仓储项目基于环保、安全、消防等要求和使用特殊工艺的，根据实际情况由相关主管部门组织认定后可酌情调整控制指标。

6.2.4 鼓励屋顶绿化、垂直绿化、林荫式停车场建设，符合相关部门规定的绿地面积可计入绿地率。

6.3 集中绿地

6.3.1 新建居住小区集中公共绿地面积不小于 $0.5 \text{ m}^2/\text{人}$ ，旧区改建（城市更新）项目集中公共绿地面积不小于 $0.35 \text{ m}^2/\text{人}$ 。

6.3.2 新建居住小区每块集中绿地面积应不小于 500 平方米，宽度不得低于 8 米。

6.3.3 在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应小于 $1/3$ ，其中应设置老年人、儿童活动场地。

第七章 交通停车

7.1 城区道路

按照“窄马路、密路网”的城市道路规划布局理念，优化街区路网结构，提高支路网密度，提升道路通达性。城市新建商业办公区和生活区的道路间距宜按 150—250 米控制。旧区改建（城市更新）时应注重片区支路网梳理，形成完善的道路系统。

7.2 机动车出入口

7.2.1 不宜在主干路设置出入口。

7.2.2 当建设地块相邻道路为两条或两条以上不同等级道路时,宜在较低一级道路上设置出入口。

7.2.3 与主干道交叉口的距离,自道路红线交叉点量起不应小于 70 米;与次干道交叉口的距离,自道路红线交叉点量起不应小于 50 米;与支路交叉口的距离,自道路红线交叉点量起不应小于 30 米。距离计算点自交叉口切角点算起。因地块面积过小而无法满足的应设在距离交叉口的最远端,因相邻交叉口距离过近而无法满足的应设在道路中段。

7.2.4 不宜在道路展宽段和渐变段范围内设置出入口。

7.2.5 与人行横道、人行天桥、人行地道(包括引道、引桥)边缘不小于 5 米,距公共交通站台边缘不小于 15 米,距公园、学校及有儿童、老年人、残疾人使用建筑的出入口边缘不小于 20 米,距铁路道路口、桥梁、隧道、引道端点等不小于 50 米。

7.2.6 与立体交叉口的距离或其他特殊情况,由相关专业部门或专家论证后再行确定。

7.2.7 地块出入口通道与城市道路尽量采用正交布置,如斜交则不宜小于 75 度。

7.2.8 当基地道路坡度大于 8%时,应设缓冲段与城市道路连接,连接处须设减速设施。

7.2.9 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:单车道的出入口宽度应不大于 5 米;双车道的出入口宽度应不大于 7 米;出入口宽度最大值应不大于 10 米;工业园区范围内项目应不大于 20 米;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。

7.3 配建停车场(库)

7.3.1 新建、改建、扩建建筑停车配套标准按照表7-1、表7-2作为下限执行,旧区改建(城市更新)、扩建建筑难以满足标准的,宜结合周边统筹解决。

表7-1 建设项目机动车停车配建标准

建筑物类型		计算单位	数量	
			老城区	新城区
住宅	独立性住宅或 $S_{\text{建}} > 200 \text{ m}^2$	车位/户	2.0	1.8
	$144 \text{ m}^2 < S_{\text{建}} \leq 200 \text{ m}^2$	车位/户	1.5	1.3
	$90 \text{ m}^2 < S_{\text{建}} \leq 144 \text{ m}^2$	车位/户	1.2	1.1
	$S_{\text{建}} \leq 90 \text{ m}^2$	车位/户	1.1	1.1

建筑物类型			计算单位	数量	
				老城区	新城区
	公租房、廉租房、集体宿舍		车位/100 m²建筑面积	0.6	0.6
办公	行政办公	拥有执法、服务窗口的行政办公	车位/100 m²建筑面积	2.2	2.2
		一般行政办公	车位/100 m²建筑面积	1.8	1.8
	其他办公		车位/100 m²建筑面积	1.1	1.1
商业金融	商业	$S_{\text{建}} > 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m²建筑面积	1.3	1.1
		$5000 \text{ m}^2 \leq S_{\text{建}} \leq 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m²建筑面积	1.2	1.1
		$S_{\text{建}} < 5000 \text{ m}^2$	车位/100 m²建筑面积	1.1	1.1
	专业、批发市场		车位/100 m²建筑面积	0.6	0.6
	酒店、宾馆、培训中心		车位/客房	0.5	0.4
	商务办公		车位/100 m²建筑面积	1.1	1.1
	商业公寓		车位/100 m²建筑面积	1.1	1.1
医疗卫生	综合医院、专科医院		车位/100 m²建筑面积	1.3	1.3
	社区卫生服务中心（站）		车位/100 m²建筑面积	1.1	1.1
学校	大中专学校		车位/100 教职工	25.0	25.0
	中学		车位/100 生	12.0	12.0
	小学		车位/100 生	14.0	14.0
	幼儿园		车位/100 生	12.0	12.0
文化体育设施	体育场馆	大型体育场馆（有观众席）	车位/100 座位	4.0	4.0
		小型体育场馆（无观众席）	车位/100 m²建筑面积	1.1	1.1
	展览馆、会议中心		车位/100 m²建筑面积	1.1	1.1
	博物馆、图书馆		车位/100 m²建筑面积	1.1	1.1
	影剧院		车位/100 座位	5.0	5.0
工业仓储	办公类用房		车位/100 m²建筑面积	0.5	0.5
	工业厂房		车位/100 m²建筑面积	宜 0.3	宜 0.3
	仓储用房		车位/100 m²建筑面积	宜 0.4	宜 0.4

注：1. 建筑面积按设计方案确定，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. 居住类项目地面停车位数量不超过住宅总套数的10%；办公、商业类项目地面停车率不小于20%。

3. 老城区与新城区范围详见附图。

表7-2 建设项目非机动车停车配建标准

建筑物类型			计算单位	数量
住宅	$S_{\text{建}} > 144 \text{ m}^2$		车位/户	1.5
	$S_{\text{建}} \leq 144 \text{ m}^2$		车位/户	2.0
	公租房、廉租房、集体宿舍		车位/100 m²建筑面积	2.0
办公	行政办公	拥有执法、服务窗口的行政办公	车位/100 m²建筑面积	3.0

建筑物类型			计算单位	数量
		一般行政办公	车位/100 m²建筑面积	3.0
		其他办公	车位/100 m²建筑面积	3.0
商业 金融	商业	$S_{\text{建}} > 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m²建筑面积	5.0
		$5000 \text{ m}^2 \leq S_{\text{建}} \leq 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m²建筑面积	5.0
		$S_{\text{建}} < 5000 \text{ m}^2$	车位/100 m²建筑面积	7.5
	专业、批发市场		车位/100 m²建筑面积	6.0
	酒店、宾馆、培训中心		车位/客房	1.0
医疗 卫生	综合医院、专科医院		车位/100 m²建筑面积	4.0
	社区卫生服务中心（社区医院）		车位/100 m²建筑面积	5.0
学校	大中专学校		车位/100 生	50.0
	中学		车位/100 生	60.0
	小学、幼儿园		车位/100 生	20.0
文化 体育 设施	体育场 馆	大型体育场馆（有观众席）	车位/100 座位	2.0
		小型体育场馆（无观众席）	车位/100 m²建筑面积	2.0
	展览馆、会议中心		车位/100 m²建筑面积	2.0
	博物馆、图书馆		车位/100 m²建筑面积	2.0
	影剧院		车位/100 座位	3.5
工业	办公类用房		车位/100 m²建筑面积	2.5
	工业厂房		车位/100 m²建筑面积	宜 0.6
	仓储用房		车位/100 m²建筑面积	宜 0.6

注：建筑面积按设计方案确定，按配建指标计算出的车位数，尾数不足1个的以1个计算。

7.3.2 非机动车停车设施布局应满足《电动自行车停车场（棚）防火技术导则》（建标函〔2024〕287号）要求，且地面停车数量不宜小于70%。非机动车停车设施布局遵循“大分散，小集中”原则，方便使用的同时适当集中设置，并统筹布置充电设施，充电设施比例不小于非机动车停车数的30%，且出入口不得与机动车混合设置，踏步式出入口推车斜坡的坡度不大于15%且应避免转折过多，坡道式出入口的斜坡坡度不大于8%。

7.3.3 停车位面积应按以下确定：

小型汽车露天停车场 25～30 平方米/车位；

小型汽车室内停车库 30～35 平方米/车位；

小型汽车路边停车带 16～20 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；

建设充电基础设施或预留建设安装条件的停车场库停车位面积应满足国家、省、市相关标准与规范要求。

摩托车停车位 2.5～2.7 平方米/车位；

电动自行车停车位 2.0～2.5 平方米/车位；

自行车停车位 1.5～1.8 平方米/车位；

7.3.4 机动车停车位控制指标以小型汽车为标准，当量按下表换算

表 7-3 机动车停车位指标换算一览表

	微型汽车	小型汽车	中型汽车	大型汽车	铰接车
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5

7.4 机械式停车

7.4.1 居住小区及剧院、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。

7.4.2 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%。

7.4.3 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 2.0 米。

7.5 公共充电站（桩）

7.5.1 新建公共建筑按照不低于配建机动车停车位 35%的比例配建公共充电桩，并应 100%预留安装条件，预留安装条件时需将管线和桥架等建设到车位，满足直接装表接电要求，同时满足电力负荷需求。

7.5.2 新建居住区机动车停车位按不小于 30%的比例配建公共充电桩，并应 100%预留安装条件，预留安装条件时需将管线和桥架等建设到车位，满足直接装表接电要求，同时满足电力负荷需求。新建居住小区应按小区规划非机动车停车位不小于 30%的比例配建公共充电插口。住宅建筑架空层不得设置非机动车停车。

7.6 符合下列条件之一的建设项目，应进行交通影响评价

7.6.1 单独报建的学校类建设项目。

7.6.2 新建大型交通枢纽、大型公共停车场及重要公共设施类项目。

7.6.3 在城市中心片区主干路两侧的重要商业服务设施，如商厦、酒店、会议展览中心等。

7.6.4 主城区建筑面积大于 5000 平方米的住宅、商业、公服设施等项目；

7.6.5 相关主管部门认为需要在选址阶段进行交通影响评价的建设项目。

7.7 应充分考虑学校与外部交通的组织，新建学校周边交通组织应满足以下规定：

7.7.1 学校主要出入口应考虑社会车辆、公交和人行的交通流线组织；

7.7.2 学校主出入口宜设置不少于 0.2 m²/生的疏散广场（含通道）；

7.7.3 学校直接对城市道路开出入口的，需设置人行隔离设施；

7.7.4 中小学、幼儿园应安排不小于总停车位 70%的车位作为学生接送车

位，学生接送车位宜设置于主出入口两侧或地下停车库方式落实，停车场距离学校主出入口不宜超过 100 米，停车场、库根据学校接送情况进行管制；

7.7.5 大中专院校主出入口附近宜设置社会停车场。

7.8 其他

7.8.1 新建居住小区项目内部宜采用人车分流的交通组织形式。

7.8.2 乡镇驻地停车配比宜按照表 7-1、7-2 标准的 0.6 倍执行，且地面停车位比例不限。

第八章 环境景观与风貌

8.1 总体要求

保护城市自然景观资源要素和历史文化景观，加强对城市的空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控，体现城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等特征。

8.2 城市景观风貌

8.2.1 城市景观风貌塑造应参考城市设计内容执行，尚未编制城市设计的区域应在制定地块详细规划时研究确定。

8.2.2 滨水地带建筑统筹考虑建筑退让、高度、朝向和体量等要素，形成错落有致、层次分明的布局空间，并控制第一界面建筑高度。重要地段的地标建筑应作为天际线的控制点，周边建筑应与之协调。

8.3 路侧建筑景观控制

8.3.1 注重城市主要道路两侧建筑的立面效果。两侧为住宅建筑时，其立面设计应按公共建筑要求处理，沿街建筑阳台应进行封闭设计。

8.3.2 沿街区域不得设置地面或半地下的垃圾收集站、污水池、化粪池等有碍城市景观、市容卫生的设施。沿街独立开间的商业建筑应统一设置烟道，并分户设置卫生间。

8.3.3 配变电室、泵房宜与其它建筑组合布置，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。

8.3.4 沿城市道路的围墙应采用透空形式，鼓励使用各类绿篱围墙进行空间分隔。

8.4 建筑单体

8.4.1 住宅建筑底层应适当架空，架空层高度不宜小于 4.2 米，并结合绿地统筹考虑住户的活动、游憩、交往等需求，不得作为机动车停车场地使用，架空层不得围合封闭或改变其使用功能。

8.4.2 建筑应避免面宽过大。住宅建筑高度不大于 24 米时，最大面宽不宜大于 70 米；高度大于 24 不大于 50 米时，最大面宽不宜大于 60 米；高度大于 50 米时，最大面宽不宜大于 45 米；

8.4.3 建筑屋顶应综合考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等各种功能需要，统一设计和利用，并注重第五立面的设计；商业、住宅建筑屋顶不得设置无功能性的构建。

8.5 建筑附属物

8.5.1 建筑物的空调室外机及附属设施应统一隐蔽设置，临街底楼的空调外机、排气扇设施不得有碍通行和观瞻。

8.5.2 楼体广告、招牌应与建筑一体化设计，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%，建筑设计中需明确门招、广告的位置和尺寸，项目建成后不得随意调整。

第九章 配套设施

9.1 总体要求

在符合相关规范、满足功能和互不干扰的前提下，鼓励不同公共设施集中、混合布置，形成所在区域的公共服务中心，构建十五分钟、十分钟、五分钟生活圈。

9.2 公共服务设施

9.2.1 教育设施

(1) 幼儿园、小学、初中及九年一贯制学校生均用地面积依据《安徽省建设用地使用标准（2020 年版）》确定。

(2) 新建幼儿园，规模宜为 6 班、9 班或 12 班，生均建筑面积不小于 13 m²。

(3) 新建小学，规模宜为 24 班、36 班，生均建筑面积不小于 9.2 m²、8.8 m²，宜配建 300 米或 400 米标准运动场。

(4) 新建初中，规模宜为 18 班、24 班、30 班、36 班，生均建筑面积不小于 10.8 m²、10.5 m²、10.0 m²、9.5 m²。宜配建 400 米标准运动场。

(5) 新建九年一贯制学校，规模宜为 27 班、36 班、45 班，生均建筑面积不小于 9.5 m²、9.2 m²、8.7 m²。宜配建 400 米标准运动场。

(6) 旧区改建（城市更新）原址扩建项目，无法达到上述标准的，办学规模不宜增加。

9.2.2 医疗设施

(1) 托育服务设施：新建居住小区按照不小于 10 托位/千人配置，老旧城

区和已建成居住小区按照不小于 8 托位/千人配置，每托位建筑面积不小于 12 m²、室外活动场地面积不小于 2 m²、绿地面积不小于 1.5 m²；鼓励按照五分钟生活圈相对集中配置，规模较小的小区可考虑与周边小区统筹集中配建；宜设于建筑 1-3 层，自成一区，并应设置独立的出入口。

(2) 社区卫生服务站：新建居住小区应设置卫生服务站，建筑面积不小于 23 m²/千人，人数不超过 3500 人的新建居住小区最小建筑面积不低于 150 平方米，人数超过 3500 人的新建居住小区最小建筑面积不低于 250 平方米（户均人口按照 3.5 人进行计算）；鼓励按照五分钟生活圈相对集中配置，规模较小的小区可考虑与周边小区统筹集中配建；应安排在建筑首层，设专用出入口。

(3) 卫生服务中心：按十五分钟、十分钟生活圈，每个街道宜集中设置一处，建筑面积不小于 20 m²/千人，总建筑面积不小于 2000 m²。

9.2.3 文体设施

(1) 居住小区内体育设施：按室内人均建筑面积不低于 0.1 m²或室外人均用地不低于 0.3 m²配套，体育设施应与居住小区主体工程的建设同时设计、同时施工、同时交付使用。

(2) 社区文化活动站：新建居住小区应设置社区文化活动站，建筑面积按不小于 50 m²/千人配置，单处建筑面积不小于 250 m²；鼓励按照五分钟生活圈相对集中配置，规模较小的小区可考虑与周边小区统筹集中配建。

(3) 文化活动中心：按十五分钟、十分钟生活圈，每个街道宜结合办事处集中设置一处，用地面积不小于 120 m²/千人，建筑面积不小于 60 m²/千人，总用地面积和建筑面积均不小于 3000 m²。

(4) 社区健身场地：全民健身中心难以覆盖的区域，宜设置社区健身场地，用地面积按不小于 172 m²/千人配置，总用地面积不宜小于 950 m²，鼓励按照五分钟生活圈集中设置。

(5) 全民健身中心（含场馆及室外体育场地）：按十五分钟、十分钟生活圈，每个街道宜集中设置一处，用地面积按不小于 290 m²/千人配置，总用地面积不小于 4350 m²，建筑面积按不小于 50 m²/千人配置，总建筑面积不小于 2000 m²。

9.2.4 养老服务设施

(1) 社区养老服务站（用房）：新建居住小区每百户建筑面积不小于 30 m²，单处建筑面积不小于 350 m²，老旧城区和已建成居住区每百户不小于 20 m²，没有养老服务设施或现有设施未达到规划和建设指标要求的，应通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式配置。新建小区社区养老服务站（用房）应相对集中配置，鼓励按照五分钟生活圈集中设置，规模较小的小区可与周边小区统筹集中配建；社区养老服务站（用房）层高不应低于 2.8 米，且应当安排在建筑 1-3 层，

有独立的出入口，二层及以上的应当设置无障碍电梯或者无障碍坡道；不得配置在地下层、半地下层、夹层、架空层、顶楼、阁楼、车库，并能满足冬至日不小于 2 小时的日照标准。单独选址的社区养老服务站（用房）应当选择位置适中、方便老年人及居民进出、便于服务区域内老年人的地段。

（2）十五分钟、十分钟养老设施结合县级、片区级养老机构统筹安排。

9.2.5 社区管理及其他设施

（1）小区（网格）党群服务站（社区服务用房）：规划总建筑面积 5 万 m²以下的，按不小于 150 m²配置；规划总建筑面积 25 万 m²以下的，按地上总建筑面积 3%比例配置；规划总建筑面积超过 25 万 m²的，25 万 m²以下部分按地上总建筑面积 3%比例配置，超过 25 万 m²的部分按 1%的比例配置；应相对集中配置，规模较小的小区应与周边小区统筹集中配建。

（2）小区物业服务用房：规划总建筑面积 5 万 m²以下的，按不小于 150 m²配置；规划总建筑面积 25 万 m²以下的，按总建筑面积 3%比例配置；规划总建筑面积超过 25 万 m²的，超过部分各按 1%的比例配置；应相对集中配置。

（3）小区物业服务用房、小区（网格）党群服务站（社区服务用房）设置于地面一层的面积比例不小于各自总面积的 50%，并宜安排在小区主要出入口附近便于居民使用的区域。

（4）社区级党群服务中心（社区服务站）：按照建筑面积不小于 30 m²/百户配置，单处面积不小于 300 m²。

（5）街道级党群服务中心（社区服务中心）：按十五分钟、十分钟生活圈，每个街道宜结合办事处集中设置一处，建筑面积不小于 1000 m²。

（6）生鲜超市、菜市场：鼓励按照五分钟生活圈结合邻里中心设置生鲜超市，生鲜超市建筑面积不小于 2000 m²；无生鲜超市确需设置菜市场的区域，按照用地面积不小于 1500 m²、建筑面积不小于 750 m²配置。

9.3 市政公用设施

给排水、供电、燃气、供热、通信、环卫等设施应按照国家规范及相关专业规划的要求设置，并符合以下规定：

9.3.1 地下管廊

（1）根据国务院《关于进一步强化城市规划建设管理工作的若干意见》相关规定，同步建设地下综合管廊。确无条件同步建设的，可以缓建地下管网工程，但应当按照规划要求预留地下管网位置。

（2）按照有关规范和标准进行地下管廊竣工测绘，城市地下管廊信息资源纳入数字化城市管理。

9.3.2 其它设施

(1) 大于 5000 人的小区需设置一处垃圾收集站(含生活垃圾和装修垃圾),用地面积不小于 260 m², 小于 5000 人的小区与相邻小区联合设置, 收集站内宜附建公共厕所、环卫工具房、环卫工人休息房等。

(2) 垃圾转运站结合区域实际情况按国家规范分大型、中型、小型设置, 且为独立占地式站点, 选址宜在靠近服务区域中心且交通运输方便的地方, 不宜设在公共设施集中区域和靠近人流、车流集中地区。转运站内宜附建公共厕所、再生资源回收站、环卫工具房、环卫工人休息房等。

(3) 公共厕所按商业性路段每 400 米宜设置一处, 生活性路段 400 米-600 米宜设置一处, 交通性路段 600 米-1200 米宜设置一处, 每个居住小区设置公厕一处, 不小于 70 平方米。公厕尽量设置于人流较多的道路沿线、大型公共建筑及公共活动场所附近, 并结合其他沿街建筑附建且对外开放。在满足环境及景观要求条件下, 城市道路两侧绿地内可设置公共厕所。

(4) 开闭所、配电房布置应综合考虑安全运行要求, 在满足安全环保及防洪排涝等要求的前提下, 宜在建设项目建筑内部附建, 但不宜设置于地下。独立设置的开闭所、环网柜等附属设施可结合道路内外绿地布局, 但应尽量减少其对景观风貌的负面影响。

(5) 独立式基站宜结合城市家具布置在道路沿线以及广场、绿地、公园内; 附设式基站宜附设于办公楼、公共配套建筑、商业建筑、工厂和市政设施等建筑上。

9.4 公共安全设施

人防、抗震防灾等公共安全设施应依据《城市居住区人民防空工程规划规范》(GB50808-2013)、《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014) 等相关规范设置防护设施。地块内建筑修建防空地下室应落实《安徽省人民政府关于依法加强人民防空工作的意见(皖政[2017]2 号)》和《宣城市城市地下空间暨人防工程综合利用规划(2017-2030 年)》要求。

第十章 附则

10.1 本《通则》发布施行前, 郎溪县自然资源和规划主管部门已提出规划条件或审定批准规划方案的, 仍可按原规划条件或批准的规划方案实施。

10.2 旧区改建(城市更新)宜执行本《通则》相关要求, 实施确有困难的项目, 在符合现行国家出台的有关文件要求基础上, 按照“一事一议”的原则, 对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形, 以不低于现状条件为底线进行改造更新,

经县政府同意后，由县直相关部门和属地政府出具联合审查审批意见，通过联合审查审批的项目可按照程序办理相关手续。

10.3 本《通则》应根据社会经济发展需要进行动态修订，以保障其适用性和适度超前性。郎溪县自然资源和规划主管部门每年度可对局部章节、条款进行修订，上报郎溪县人民政府备案后施行。在下列情形下，由郎溪县自然资源和规划主管部门组织整体修订，上报郎溪县人民政府审批后施行：

- （1）国家和安徽省相关法律、法规进行修订；
- （2）国家和安徽省相关强制性规范进行修订；
- （3）规划体系发生重大变化；
- （4）郎溪县县城发展的形势和目标发生重大变化。

10.4 本《通则》由郎溪县自然资源和规划主管部门负责解释。

10.5 上位法律法规、规范标准的变化且与本《通则》产生矛盾的，按上位法律法规、规范标准执行。

10.6 本《通则》自批准之日起施行，郎溪县人民政府 2017 年批准公布的《郎溪县控制性详细规划通则》同时废止。

附：用词说明

1、为便于在执行本通则时区别对待，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……执行”或“应符合……规定”。

附录 A：名词解释

附录 B：计算规则

附录 C：附 图

附录 A：名词解释

(1) 地块：指由产权边界清晰界定的用地，或是新区中城市支路、自然界限围合的地块。

(2) 占地面积：规划地块的面积，以公顷计。

(3) 建筑高度(H)：建筑物由室外散水坡面量至建筑物主体最高点的垂直距离。

(4) 公共开放空间：能够全天开放供公众使用的空间，包括公共绿地、水体和广场等。

(5) 道路红线：规划道路(含居住区级道路)用地的边界线。

(6) 用地红线：各类建筑工程项目用地的使用权属范围的边界线。

(7) 建筑控制线：有关法规或详细规划确定的建筑物、构筑物的基底位置不得超出的界线。

(8) 建筑密度：在一定范围内，建筑物的基底面积总和与占用地面积的比例(%)。

(9) 容积率：在一定范围内，建筑面积总和与用地面积的比值。

(10) 绿地率：一定范围内，各类绿地总面积占该地区总面积的比例(%)。

(11) 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〔包含正南北向和南偏东(西)45度以内(含45度)〕，异形建筑以垂直主要采光边的方向为主要朝向。

(12) 次朝向：主朝向以外的朝向均为次朝向。

(13) 日照标准：根据建筑物所处的气候区、城市大小和建筑物使用性质确定的，在规定的日照标准日(冬至日或大寒日)的有效日照时间范围内，以底层窗台面为计算起点的建筑外窗获得的日照时间。

(14) 层高：建筑物各层之间以楼、地面面层(完成面)计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面面层(完成面)至平屋面的结构面层或至坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点计算的垂直距离。

(15) 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者为地下室。

(16) 设备层：建筑物中专为设置暖通、空调、给水排水和配变电等的设备和管道且供人员进入操作用的空间层。

(19) 采光：为保证人们生活、工作或生产活动具有适宜的光环境，使建筑物内部使用空间取得的天然光照度满足使用、安全、舒适、美观等要求的技术。

(20) 通风：为保证人们生活、工作或生产活动具有适宜的空气环境，采用自然或机械方法，对建筑物内部使用空间进行换气，使空气质量满足卫生、安全、

舒适等要求的技术。

- (21) 飘窗：突出建筑外墙面的窗户。
- (22) 骑楼：建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物。
- (23) 避难层：高层建筑中用作消防避难的楼层。
- (24) 架空层：仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

附录 B：计算规则

一、容积率计算规则

在计算容积率时，计容的建筑面积的计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）、《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）执行；遇本规则所列情形的，除国家有明确规定的，按照本规则规定执行：

（1）商业、办公、工业、仓储建筑

1. 商业建筑层高超过 5.0 米的，办公（含行政、各类商务办公等）层高超过 4.8 米的，须进行容积率折算。

商业建筑计容面积计算公式：计容面积=层高/5.0×建筑面积；

办公（含行政、各类商务办公等）建筑计容面积计算公式：计容面积=层高/4.8×建筑面积。

2. 商业、办公建筑的门厅、大厅、中厅、采光厅、回廊、走廊等公共部分，商业建筑内单一空间超过 400 m²且无分隔的空间、体育馆、博物馆、展示馆、展示厅、宴会厅、影院、剧场、办公建筑的运动空间和多功能中心的层高不受本项前款规定限制。

3. 工业、仓储功能建筑层高达 8 米的按 2 倍计容，达到 12 米的按 3 倍计容。

（2）住宅建筑

1. 住宅建筑（含住宅、宿舍），层高超过 4.5 米的，须进行容积率折算。

2. 住宅建筑（含住宅、宿舍）计容面积计算公式：计容面积=层高/4.5×建筑面积。

顶层复式住宅、四层及以下住宅的挑空起居室的面积不超过起挑层建筑面积 1/4 的，按一层面积计算容积率，超过 1/4 的部分按超高进行容积率折算。

3. 住宅建筑内户外共享的门厅、回廊、走廊等公共部分的层高不受本项前款规定限制。

（3）主体结构内的阳台（含奇偶阳台）、挑台、空中花园、入户花园等按照其结构外围水平面积纳入容积率计算；在主体结构以外的阳台（含奇偶阳台）、挑台、空中花园、入户花园等应有围护结构与建筑室内空间分割，按其结构底板水平投影面积，封闭式阳台按全面积纳入容积率计算，开放式阳台按 1/2 面积纳入容积率计算；建筑物阳台进深大于 2.0 米部分的建筑面积全部纳入容积率计算。单套住宅阳台应按照 1/2 计算计容建筑面积的部分按 1/2 计算后的阳台总计容建筑面积占该套住宅套内建筑面积比值不超过 7%，超过部分按全面积计算容积率。

（4）飘（凸）窗

1. 飘（凸）窗满足国家相关规范的同时，若进深大于 1 米，需按其结构底板

水平投影面积纳入容积率计算，飘窗下方不得有楼（地）板延伸。

2. 飘窗下方不得有楼（地）板延伸，建设项目含有飘（凸）窗设计的，应在申报图纸中提供飘（凸）窗详图。

（5）单套住宅各类平台、空调室外机位（箱）的水平投影面积总和占该套住宅套内建筑面积比值不超过 7%，超过部分按全面积计算容积率。外挑各类平台等装饰构件应以通透式围护设施围合，单个平台面积不应大于 2 平方米且不得设置与室内相联通的门洞或其他通道。

（6）地下室、半地下室

地下车库、地下人防、地下设备用房、地下公共通道、地下市政公用设施、地下储藏室等可不计入容积率计算，地下商业服务业等经营性用房需计入容积率计算。半地下室建筑结构顶板高出室外基准标高（自然坡地建筑按坡地方向，以建筑外墙边的最高和最低室外地坪的连线为基准）不大于 1.5 米的，归入地下建筑计算容积率，大于 1.5 米（不含 1.5 米）的，归入地上建筑计算容积率。

当建筑被部分掩埋，且周边室外地面高差较大无法按照相关规范判定时，以地块周边相邻城市道路中心线标高增加 0.3 米或室外地面高度作为控制标高，掩埋长度不足本层建筑外墙周长三分之一时，视为地上楼层；掩埋长度超过本层建筑外墙周长三分之一、不足三分之二时，视为半地下室；掩埋长度超过本层建筑外墙周长三分之二时，视为地下室。其中，楼层顶板标高超出控制标高 1.5 米以内的建筑部分，视为被掩埋；人工堆土的不视为被掩埋。

（7）架空空间

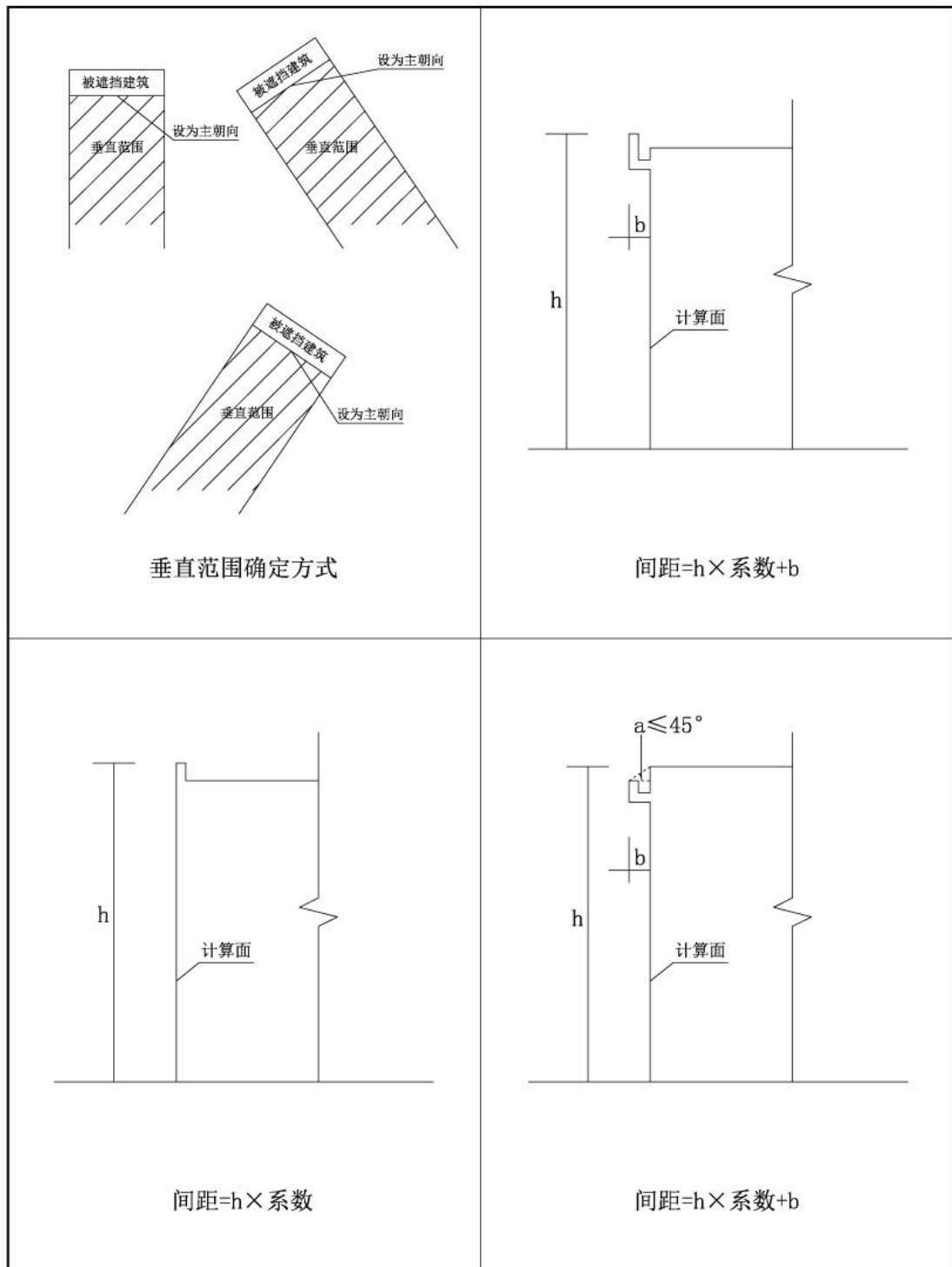
高、多层民用建筑底层设架空层用作通道、布置绿化小品、居民休闲设施等共用空间（不含机动车停车）的，扣除楼梯间、电梯间、设备用房、门厅、过道等围合部分后，其余建筑面积不纳入容积率计算。架空层应以柱、剪力墙落地，不得围合、封闭、挪作他用或出售、出租。

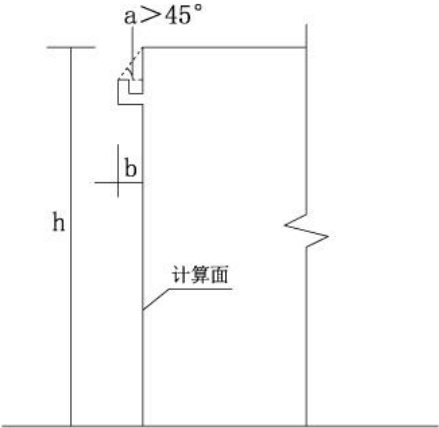
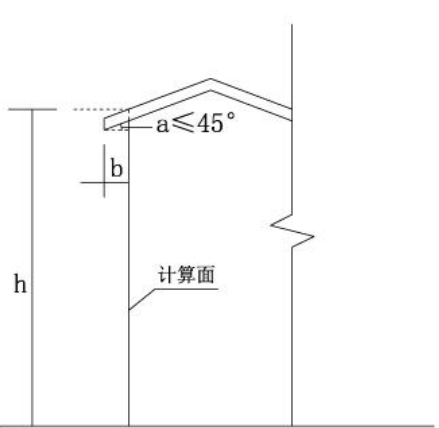
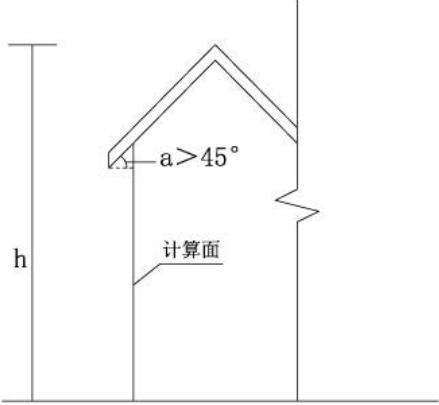
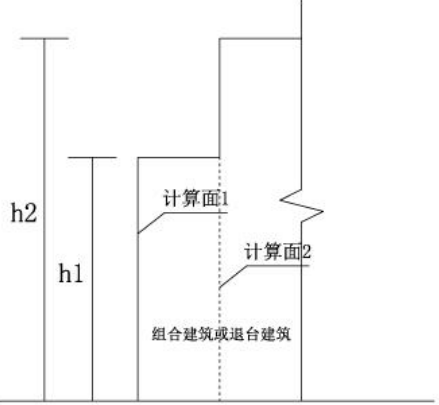
（8）建筑物避难层中的避难空间，既有房屋为满足安全疏散、改善垂直交通等而增设必要的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等配套设施用房，不计入容积率。

（9）在满足建筑密度的前提下，新建住宅小区地上机动车停车库内的停车泊位数低于机动车停车泊位总数 30% 的，地面集中机动车停车库的建筑面积可不计入容积率，超过 30% 的部分，按比例将建筑面积计入容积率；鼓励结合楼栋出入口设置地上非机动车停车棚，宜与绿化景观方案同步设计；停车库出入口顶盖、非机动车停车棚面积可不计入容积率和建筑密度指标计算。

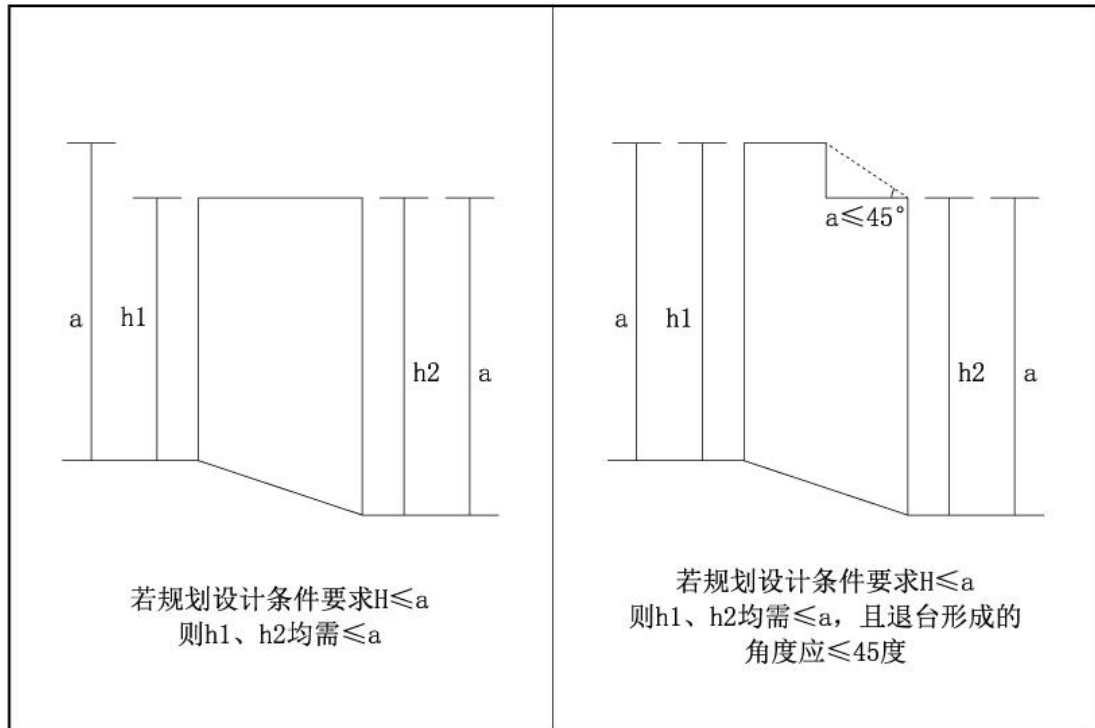
（10）建筑物外墙外侧保温隔热层、墙面抹灰和装饰面不计入容积率。

建筑间距计算图示

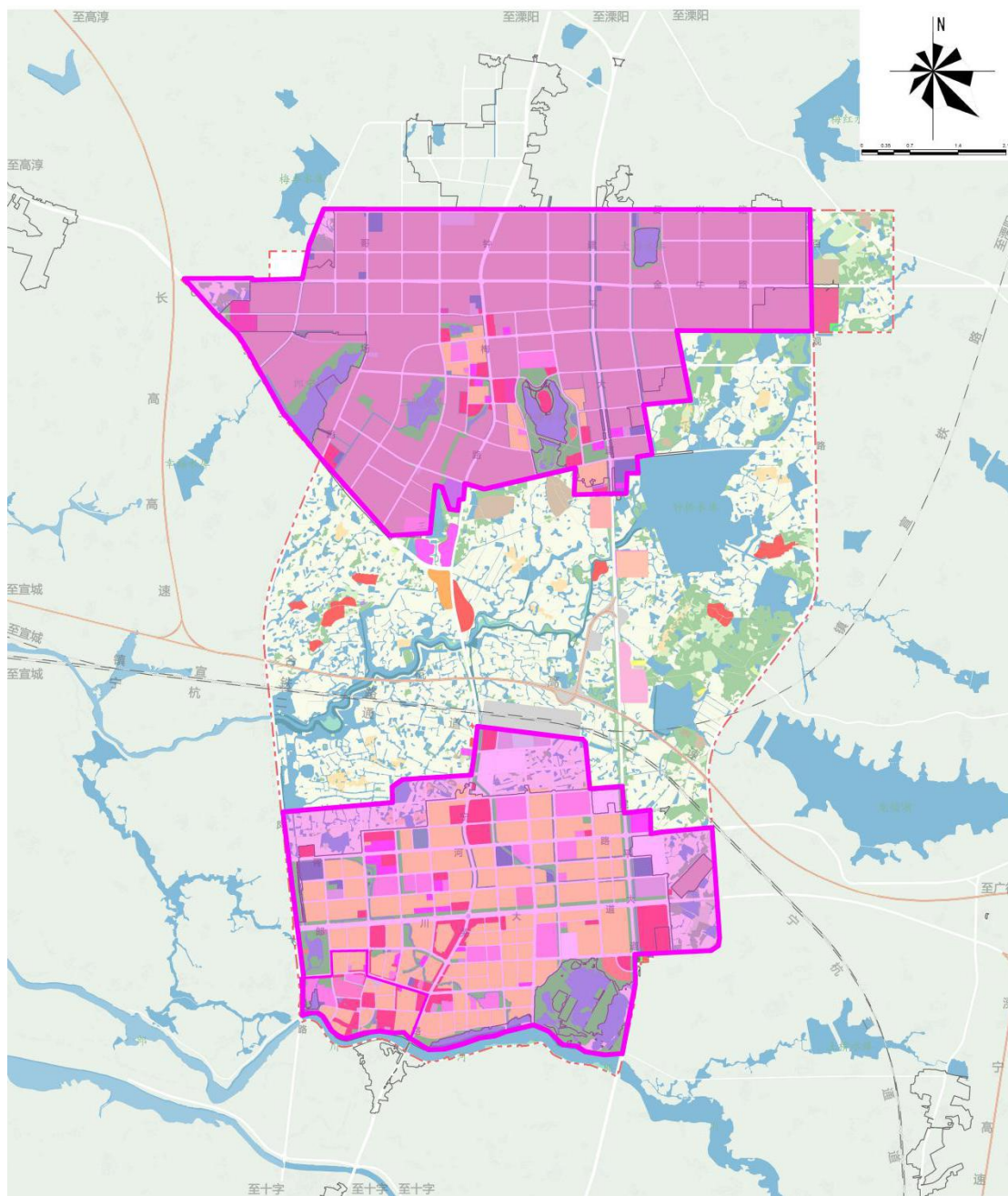


 <p>间距= $h \times \text{系数}$</p>	 <p>间距= $h \times \text{系数} + b$</p>
 <p>间距= $h \times \text{系数}$</p>	 <p>间距1= $h_1 \times \text{系数}$ 间距2= $h_2 \times \text{系数}$ 间距1、间距2需同时满足</p>

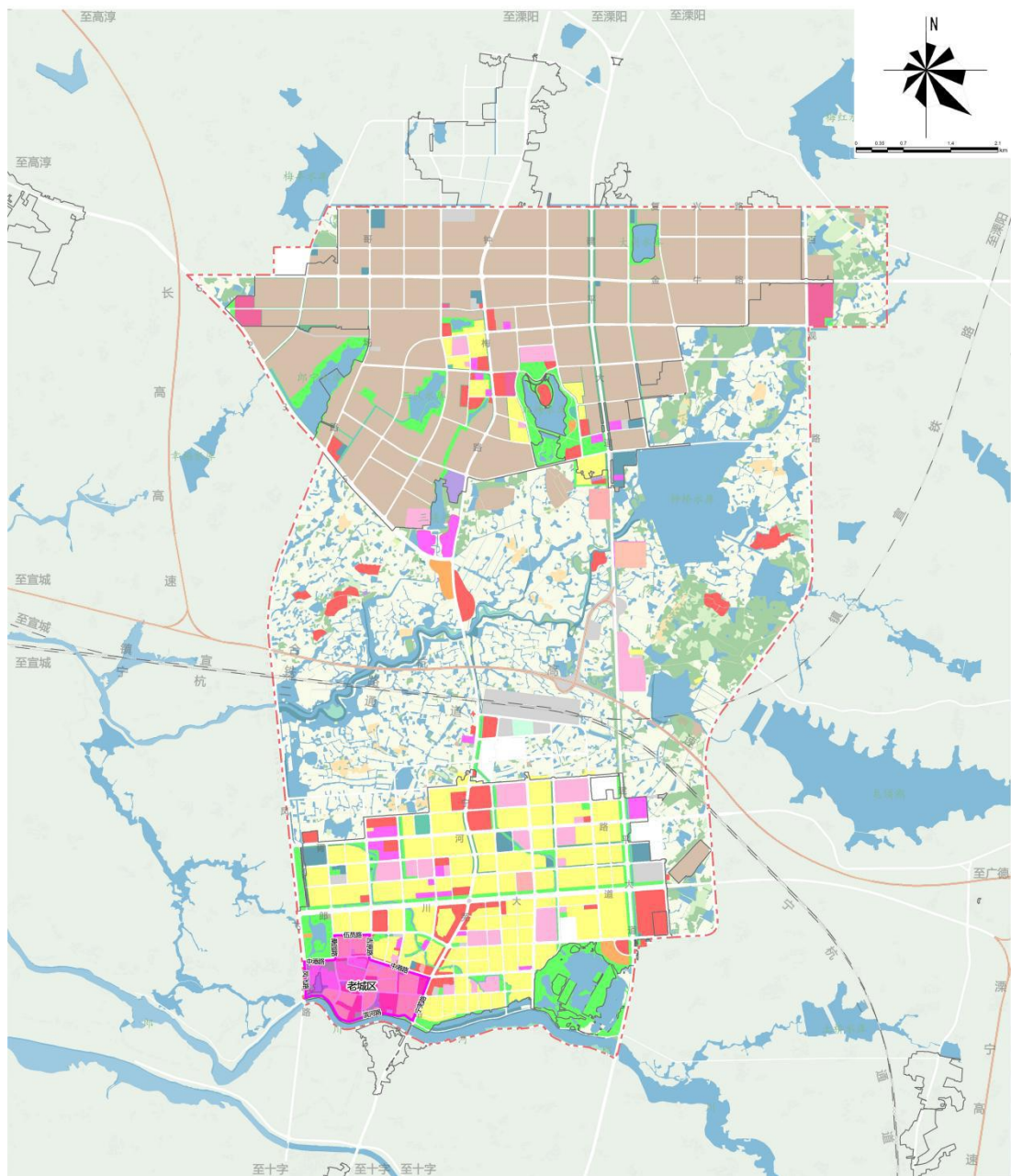
坡地建筑高度限高计算图示



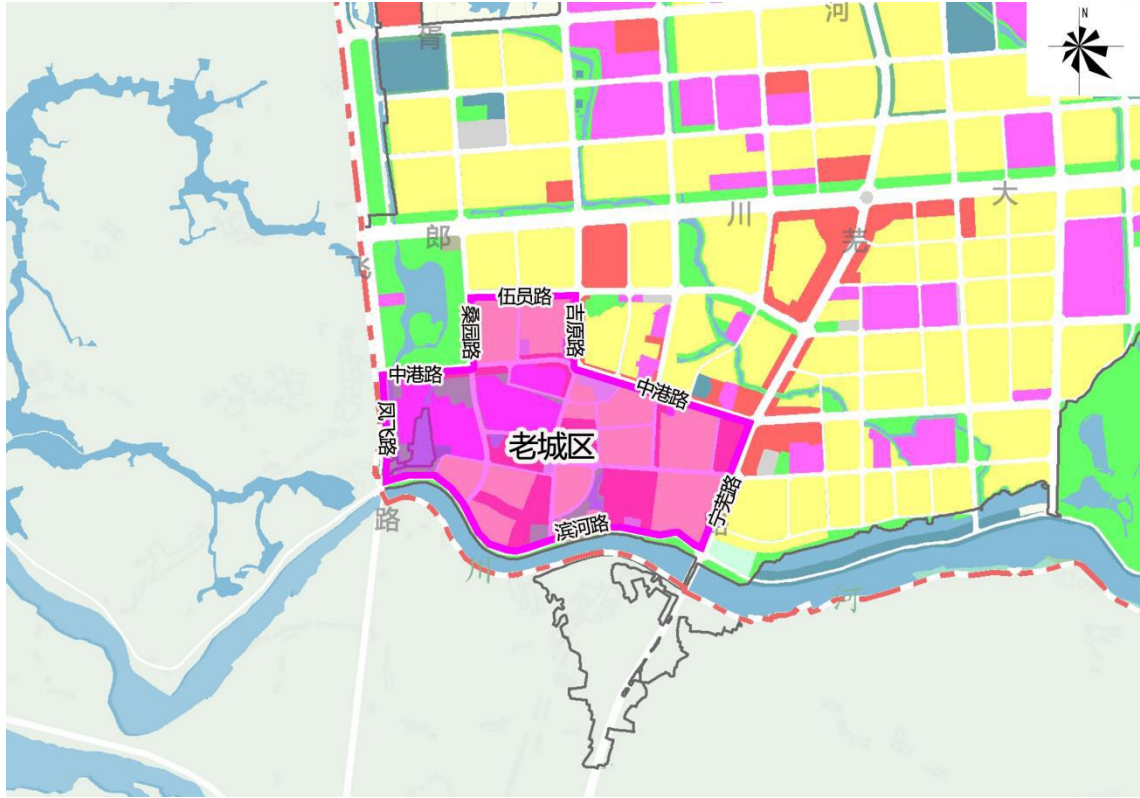
附录 C：附图



通则适用范围示意图



老城区位置示意图



老城区范围划分图