

宣城市城市控制性详细规划通则（修订）

宣城市城乡规划局
宣城市规划设计研究院有限公司
2018-12

项目名称：宣城市城市控制性详细规划通则（修订）

组织编制单位：宣城市城乡规划局

编制单位：宣城市规划设计研究院有限公司

证书编号：[皖]城规编第 142001 号

资质等级：乙级

工程编号：C-1-18-171 报批稿

项目负责人：张磊 高级工程师

项目组成员：赵海霖 工程师

孙波 工程师

李婷 工程师

罗润凤 助理工程师

卢明军 助理工程师

校对：张磊 高级工程师

审核：万照 高级工程师

审定：杜念 高级工程师

注册城乡规划师

注册城乡规划师

城乡规划编制资质证书

证书编号[皖]城规编（142001）号

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

乙级城乡规划编制单位可以在全国承担下列业务：
（一）镇、20万现有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100万现有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。

发证机关 安徽省住房和城乡建设厅

2016年5月31日

（有效期限：自2016年5月31日至2019年12月30日）

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 建设用地分类及土地使用.....	1
第三章 开发强度.....	4
第四章 建筑间距.....	5
第五章 建筑退线.....	8
第六章 生态环境.....	10
第七章 道路交通.....	12
第八章 地下空间利用.....	16
第九章 配套设施.....	17
第十章 景观风貌.....	19
第十一章 附则.....	21
附录 A：名词解释.....	23
附录 B：计算规则.....	25

第一章 总则

第一条 为实施城市总体规划，合理配置城市空间资源，引导和调控城市建设开发，根据国家及地方相关法律法规、标准规范，结合宣城市实际制定《宣城市城市控制性详细规划通则》（以下简称《通则》）。

第二条 宣城市城市规划区范围内的详细规划、建筑总平面设计、市政道路设计及各项建设工程与城乡规划管理，除应符合国家及地方现行的有关法律法规、标准规范外，应同时符合本《通则》。

第三条 宣城市城市控制性详细规划体系由“控规通则”和“地块图则”两部分组成。

（一）“控规通则”是城市建设开发的整体性控制与引导，是国有土地使用建设开发的通用性管理规定。

（二）“地块图则”是明确地块使用性质、控制指标、配套设施等具体规划建设要求的管理规定。

第四条 开发管理过程中，应按经政府审批的“地块图则”相关要求进行规划管控。尚未审批“地块图则”的参照本《通则》制定“地块图则”；面积小于 3000 m²的地块可不制定“地块图则”，直接参照本《通则》进行规划管控。

第五条 本《通则》实施过程中，根据城市发展需要，可依法进行修订。

第二章 建设用地分类及土地使用

第六条 城市建设用地分类，根据其主要用途和功能分区的基本原则，按照《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》执行。城市建设用地的适建范围和城市建设用地的混合使用按本章第七条、八条执行。

第七条 城市建设用地适建性应坚持土地使用相容性原则，其用地适建比例、适建范围，应按表 2-1 规定执行，仅需表达单一用地性质。

表 2-1 城市建设用地适建比例及范围表

代码		类别名称	适建比例	适建范围
大	中			
R	R1	一类居住用地	住宅建筑面积合计不低于总建筑面积 80%(计容面积)	居住用地包含的内容、小型商业、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。
	R2	二类居住用地		
	R3	三类居住用地		
A	A1	行政办公用地	行政办公建筑面积不低于总建筑面积的 90%(计容面积)	行政办公用地包含的内容、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	A2	文化设施用地	文化设施建筑面积不低于总建筑面积 90%(计容面	文化设施用地包含的内容、行政办公、附设的市政设施、附设的交通设施、其

			积)	他配套辅助设施。
	A3	教育科研用地	教育设施建筑面积不低于总建筑面积 90%(计容面积)	教育科研用地包含的内容、宿舍、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	A4	体育用地	体育设施建筑面积不低于总建筑面积 80%(计容面积)	体育用地包含的内容、商业、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	A5	医疗卫生用地	医疗卫生设施建筑面积不低于总建筑面积的 90%(计容面积)	医疗卫生用地包含的内容、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	A6	社会福利用地	社会福利设施建筑面积不低于总建筑面积的 90%(计容面积)	社会福利用地包含的内容、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	A7	文物古迹用地	——	文物古迹用地包含的内容、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	A8	外事用地	——	外事用地包含的内容、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	A9	宗教用地	——	宗教用地包含的内容、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
B	B1	商业用地	商业建筑面积合计不低于总建筑面积 50%(计容面积)	商业用地包含的内容、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。
	B2	商务用地	办公建筑面积合计不低于总建筑面积 50%(计容面积)	商务用地包含的内容、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。
	B3	娱乐康体用地	娱乐建筑面积合计不低于总建筑面积 80%(计容面积)	娱乐康体用地包含的内容、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。
	B4	公用设施营业网点用地	——	公用设施营业网点用地包含的内容、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	B9	其它服务设施用地	——	其它服务设施用地包含的内容、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
M	M1	一类工业用地	按照国家、省相关规定执行	工业用地包含的内容、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。
	M2	二类工业用地		
	M3	三类工业用地		
W	W1	一类物流仓储用地	——	物流仓储用地包含的内容、附设的市政

	W2	二类物流仓储用地		设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	W3	三类物流仓储用地		设施。
S	S1	城市道路用地	——	城市道路用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	S2	城市轨道交通用地	——	城市轨道交通用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	S3	交通枢纽用地	交通设施建筑面积不低于总建筑面积的 70%(计容面积)	交通枢纽用地包含的内容、商业、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	S4	交通场站用地	——	交通场站用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	S9	其它交通设施用地	——	其它交通设施用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
U	U1	供应设施用地	——	供应设施用地包含的内容、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	U2	环境设施用地	——	环境设施用地包含的内容、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	U3	安全设施用地	——	安全设施用地包含的内容、可附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	U9	其它公用设施用地	——	其它公用设施用地包含的内容、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
G	G1	公园绿地	绿化广场用地规模不低于总用地的 80%。如建设其他设施，容积率不得超过 0.1。	公园绿地包含的内容、小型商业、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	G2	防护绿地	——	防护绿地包含的内容、市政设施、交通设施
	G3	广场用地	广场用地规模不低于总用地的 90%。如建设其他设施，容积率不得超过 0.1。	广场用地包含的内容、小型商业、可附设的市政设施、可附设的交通设施、其他配套辅助设施。

第八条 鼓励城市建设用地的混合使用，土地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。

(一) 鼓励公共服务设施、市政公用设施、交通设施等用地与其他用地混合使用。

(二) 鼓励利用地下空间增加用地混合性。

(三) 鼓励城市各级中心区、商业与公共服务中心、客运交通枢纽及重要滨水区等区域的土地混合使用。

(四) 土地混合使用时，宜参照表2-2执行。根据市场需求和土地混合使用的实际情况，具体确定建设项目与设施的建设用地规模比例。

表 2-2 常用土地混合使用指引表

用地类别（主导用途）		鼓励混合使用的 用地类别	可混合使用的用地类别
用地类别（主导用途）	鼓励混合使用的用地类别		
居住用地（R）	一类居住用地（R1）		A4
	二类居住用地（R2）	A1	A4, B2, S42
	三类居住用地（R3）	A1	A4, B2, M1, W1, S42
公共管理与服务设施 用地（A）	行政办公用地（A1）		A35, B2, S42
	文化设施用地（A2）	A4	A1, A3, A4, B2, S42
	教育科研用地（A3）		A1, A2, A4, B2, S42
	体育用地（A4）	A2	A1, A3, B3, S42
商业服务业设施用地 （B）	商业用地（B1）	B2	B3, R2, S42（若为 B12 可混 合 M1）
	商务用地（B2）	B1	A1, A35, R2, S42
	娱乐康体用地（B3）		A4, B1, S42
工业用地（M）	一类工业用地（M1）	W1	A1, B2, R3
	二类工业用地（M2）		W1
物流仓储用地（W）	一类物流仓储用地（W1）	M1	A1, B2, R3, M2
道路与交通设施用地 （S）	交通枢纽用地（S3）	S4	
	交通场站用地（S4）		S3, B41
市政公用设施用地（U）	供应设施用地（U1）		G1, A4, S4
	环境设施用地（U2）		G1, A4, S4

第三章 开发强度

第九条 地块容积率、建筑密度、建筑高度等指标的确定，需综合考虑历史文化、地质条件、生态安全、设施服务能力和各项政策及规范要求。

第十条 居住用地、商业服务业设施用地、商住混合用地的新建、改建和扩建项目，其容积率及建筑密度宜按表 3-1 执行。

表 3-1 建筑密度与容积率控制表

类型		建筑密度	容积率
居住用地	$H \leq 10m$	$\leq 43\%$	≤ 1.2
	$H \leq 24m$	$\leq 30\%$	≤ 1.6
	$H \leq 50m$	$\leq 24\%$	≤ 2.0
	$H > 50m$	$\leq 22\%$	≤ 2.2
商业服务业设施用地	$H \leq 24m$	$\leq 50\%$	≤ 2.0
	$H \leq 50m$	$\leq 40\%$	≤ 2.8
	$H > 50m$	$\leq 35\%$	≤ 3.5

商住混合用地	$H \leq 24m$	$\leq 40\%$	≤ 1.8
	$H \leq 50m$	$\leq 32\%$	≤ 2.4
	$H > 50m$	$\leq 28\%$	≤ 3.2

注：1. “H”为建筑高度；

2. 若地块内有不同级别高度建筑布局，容积率、建筑密度可取相对应控制指标的中间值。

第十一条 工业用地、物流仓储用地容积率等指标按照国家和省市有关要求确定。

第十二条 公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地等公益性设施用地的容积率、建筑密度、建筑高度等指标，依据相应标准和规范结合实际建设需要确定。

第十三条 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。

（一）在飞机场、气象台、电台和其他无线电设施及其通道（含微波通讯）等有净空要求的设施周围新建、改建的，必须按有关净空限制要求控制建筑高度。

（二）在文物保护单位、具有历史文化意义的地区（或建筑）、风景名胜区等地区及周围新建、改建的，必须符合相应的保护条例、保护规划的规定。

（三）在自然保护区和重要的生态环境地区周围进行建设的，应符合相应的保护条例、保护规划的规定。

（四）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地块控制性详细规划（地块图则）阶段研究确定。

第四章 建筑间距

第十四条 建筑间距除须符合本章规定外，同时应符合日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等方面要求。

第十五条 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、疗养室须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。

第十六条 住宅建筑间距应保证受遮挡的住宅每户至少有一个居室满足大寒日不低于 3 小时的日照要求，旧区改建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。项目外部其他有日照要求的建筑，不得降低其日照标准。原不满足日照标准的建筑，不得减少其日照时间。

第十七条 受遮挡建筑为临时建设的，可不考虑其日照，但须满足消防、公共安全等间距要求。受遮挡建筑为计划拆迁建筑的，在其拆迁前，对其产生日照影响至其日照无

法满足国家规范的遮挡建筑不得予以开工建设。

第十八条 住宅建筑之间的最小间距按表 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、中高层 （被遮挡）	低层 （被遮挡）
高层 （遮挡）	平行	L>45米	遮挡建筑高度倍数	0.5	0.5	0.5
			最小间距	40	40	40
		L≤45米	遮挡建筑高度倍数	0.5	0.5	0.5
			最小间距	30	30	30
	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、中高层 （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
			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 ≥ 12 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，四层至六层为多层住宅，七层至九层为中高层住宅，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。
6. 旧区改建项目在符合日照、消防和公共安全等要求的前提下，其间距可酌情减少。

第十九条 非住宅建筑之间的最小间距按表 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	9
	垂直	较高建筑高度倍数	—	—	—
		最小间距	15	13	9
	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	—	0.6	—
		最小间距	13	10	6
	垂直	较高建筑高度倍数	—	0.6	—
		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	9	6	6
	垂直	较高建筑高度倍数	—	—	—
		最小间距	9	6	6
	山墙	较高建筑高度倍数	—	—	—
		最小间距	9	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. 独立布置的单层门卫室、配电房等辅助建筑物在符合消防和公共安全等要求的前提下，其与非住宅建筑的最小间距可酌情减少。

3. 除住宅建筑之外的民用建筑，高度 ≤ 10 m者为低层，高度 > 10 m且 ≤ 24 m为多层建筑，高度 > 24 m

者为高层建筑；

4. 有最小间距和倍数双控要求的，须同时满足。
5. 旧区改建项目在符合日照、消防和公共安全等要求的前提下，其间距可酌情减少。

第二十条 住宅建筑与非住宅建筑的间距应符合以下规定：

- （一）非住宅建筑位于住宅建筑主要朝向范围内的，其间距按住宅间距执行。
- （二）非住宅建筑位于住宅建筑主要朝向范围外的，其间距按非住宅间距执行。

第二十一条 退台建筑间距或一般组合建筑内外间距按各类规定执行。低层组合型住宅建筑内部间距在满足日照、消防、安全等国家规范前提下，主要居住空间（起居室、主卧室）应满足本章规定的最小间距或系数要求，其他用房间距可酌情减少；低层组合型非住宅建筑内部间距在满足消防、安全等国家规范的前提下，局部间距可适当减少。

第二十二条 工业、仓储、市政设施等建筑间距控制，按相关规范要求控制。

第五章 建筑退线

第二十三条 沿基地边界、城市道路、公路、铁路两侧的建（构）筑物，在满足消防和公共安全等要求的同时，应同时符合本章规定。

第二十四条 沿基地边界的建（构）筑物，其退界距离应符合以下规定，当离界距离小于消防间距时，应按消防间距规定控制。

（一）各类建（构）筑物的离界距离按表5-1规定的建（构）筑物高度的倍数控制，且不得小于最小距离。

表5-1 建（构）筑物后退用地边界距离表

建 筑 类 别 离 界 距 离 朝 向		住宅类		文、教、卫类		其他类	
		高度倍数	最小距离 (m)	高度倍数	最小距离 (m)	高度倍数	最小距离 (m)
主朝向	H≤10 米	0.7	5	0.6	5	0.5	4.5
	10 米<H≤24 米	0.65	8	0.6	8	0.5	7.5
	H>24 米	0.25	15	0.3	17	0.25	15
次朝向	H≤10 米		4	0.3	4	0.25	消防间距
	10 米<H≤24 米	0.25	4	0.3	4.5	0.25	消防间距
	H>24 米		9		9		9

注：1. “H” 为建（构）筑物高度；

2. $H \leq 10$ 米、 $10 \text{米} < H \leq 24$ 米、 $H > 24$ 米等组合建（构）筑物及退台建（构）筑物的后退，分别按各类别有关规定执行；

3. 门卫室、配电房等小型建（构）筑物以及旧区改建项目在符合消防和公共安全等要求的前提下，其退线距离可酌情减少。

（二）相邻地界的建设项目，已经完成建设或已按批准规划正在实施的，各类建（构）筑物离界距离除须符合本条第（一）项离界距离的规定外，须同时符合第四章建筑间距的有关规定。

（三）两个或两个以上地块整体规划建设的，可不考虑建（构）筑物后退两地块相邻边界，但须符合第四章建筑间距的有关规定。

（四）界外为城市综合性公园的，各类建（构）筑物的最小离界距离按表5-1中其他类的退距控制；界外为城市道路两侧绿地的，建（构）筑物可不后退绿地，但需满足建（构）筑物后退道路红线的各项规定；界外为其他各类绿地的，各类建（构）筑物后退绿地不小于4米。

（五）工业项目24米以下建（构）筑物后退用地边界一般按5米控制，24米以上建（构）筑物后退用地边界一般按7米控制。因生产需要或安全、环保等特殊要求增大后退的，在规划条件中另行规定。

第二十五条 沿城市道路两侧的各类建（构）筑物，其后退规划道路红线的距离应符合以下规定：

（一）建（构）筑物后退城市道路不小于表 5-2 中规定：

表5-2 建（构）筑物后退城市道路红线距离表

后退距离（米） 高度	道路宽度	支路 $D < 24$ 米	次干道 $24 \text{ 米} \leq D < 40$ 米	主干道 $D \geq 40$ 米	快速路
$H \leq 24$ 米		5	8	10	15
$24 \text{ 米} < H \leq 60$ 米		8	10	15	20
$60 \text{ 米} < H \leq 100$ 米		10	15	20	20
$H > 100$ 米		15	20	25	30

注：1. “H” 为建（构）筑物高度，“D” 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. 门卫室、配电房等小型建（构）筑物以及旧区改建项目在符合消防和公共安全等要求的前提下，其退线距离可酌情减少，但最小不得小于2米。

（二）道路交叉口四周的建（构）筑物后退道路规划红线距离，按较高等级道路退让要求进行退让。

（三）沿城市高架道路两侧新建、改建、扩建建（构）筑物，其沿高架道路主线边缘线后退距离不小于20米，其沿高架道路匝道边缘后退距离不小于10米，且不小于表5-2中的规定。

（四）影剧院，学校，游乐场，体育馆，展览馆，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，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后退道路规划红线的距离，不得小于20米。

（五）工业项目24米以下建（构）筑物后退道路红线一般按5米控制，24米以上建（构）筑物后退道路红线一般按7米控制。因生产需要或安全、环保等特殊要求增大后退的，在规划条件中另行规定。

第二十六条 地下建筑物后退城市道路、用地边界线的距离不应少于地下建筑物深度（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，且维护桩和自用管线不得超过基地界限。

第二十七条 围墙无需后退用地边界，但须后退城市道路，后退城市道路红线不小于2.0米，其中工业项目围墙后退城市道路红线不小于1.0米。

第二十八条 在公路两侧新建、扩建建（构）筑物及埋设管线等设施，其后退公路应符合以下规定：

（一）新建、扩建建（构）筑物后退公路：高速公路不少于30米，国道不少于20米，省道不少于15米，县（乡）道不少于10米，互通立交和特大型桥梁不少于50米。

（二）公路两侧埋设管线等设施应经公路主管部门审核

第二十九条 沿铁路两侧新建、扩建建（构）筑物后退高速铁路距离不小于50米，后退一般铁路距离不小于30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）。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。

第六章 生态环境

第三十条 坚持绿色发展理念，突出城市一山（敬亭山）、一江（水阳江）、两湖（宛陵湖、彩金湖）、十一河（宛溪河、道叉河、解放河、泥河、梅溪河、清溪河、白马河、官塘河、双溪河、长桥河、西敬河）的山水特征，推进海绵城市和绿色建筑建设。

第三十一条 城市绿线、蓝线应落实城市总体规划等上位规划要求，严格按照《城市绿线管理办法》、《城市蓝线管理办法》执行。

第三十二条 城市公共绿地应布局合理，分布均匀，达到“500 米见绿”的要求。

第三十三条 新建十五分钟、十分钟、五分钟生活圈居住区应配套规划建设公共绿地，并应集中设置具有一定规模且能开展休闲、体育活动的居住区公园。（具体规模参照《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018）执行）

第三十四条 高速铁路两侧防护绿带不少于 50 米，一般铁路和高速公路两侧防护绿带不少于 30 米。

第三十五条 产生有害性气体、气味和噪声等污染物的工厂、污水处理厂、垃圾转运站、垃圾处理厂等用地，应按照相关专业规范和环境影响评价要求，设置卫生防护隔离带。

第三十六条 城市高压走廊根据高压线线路电压等级设置相应宽度的防护绿地。具体控制要求按照表 6-1 执行。

表 6-1 城市各电压等级高压走廊宽度控制表

线路电压等级 (kV)	直流 ±800	直流 ±500	1000 (750)	500	330	220	110 (66)	35
高压走廊宽度 (m)	80-90	55-70	90-110	60-75	35-45	30-40	15-25	15-20

第三十七条 风景名胜区、水源保护区、郊野公园、森林公园、自然保护区、风景林地、城市绿化隔离带（含城市组团绿化隔离带）、野生动植物园、湿地、垃圾填埋场恢复绿地等，应按照相关规范标准进行严格保护和控制。

第三十八条 鼓励各项目内扩大绿地面积，增加与周边绿地的连通性。

（一）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项目绿地率不小于25%。新建居住小区集中公共绿地面积应不小于人均0.5m²/人，旧区改建项目集中公共绿地面积应不小于人均0.35m²/人，集中公共绿地宽度不应小于8米。

（二）公共管理与公共服务设施用地：学校、机关团体、公共文化设施、部队等项目绿地率不宜小于30%，新建医院、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。

（三）工业用地与仓储物流用地：工业建设项目绿地率不得高于15%，仓储用地绿地率不得高于20%，并应根据相关标准设置防护隔离带。

第三十九条 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计入绿地率。

第四十条 新建民用建筑全面按照绿色建筑标准设计建造。绿色生态示范城区内政府投资的公共建筑应按二星级及以上绿色建筑标准进行建设。

第四十一条 鼓励太阳能利用，推广光电、光热建筑一体化示范应用。

（一）鼓励住宅建筑安装使用太阳能集中热水系统。新建住宅小区的十二层以下的住宅建筑、十二层及以上的住宅建筑逆向十二层，建设单位应为每户配置太阳能热水系统。

（二）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，应推广应用太阳能热水系统等可再生能源与建筑一体化。新建建筑面积在一万平方米以上的公共建筑应当至少利用一种可再生能源。

第七章 道路交通

第四十二条 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。旧区改建时应注重片区支路网梳理，形成完善的道路系统。

第四十三条 机动车出入口

（一）不宜向城市主干路设置开口，禁止向城市快速路车行道设置开口。

（二）机动车出入口与城市道路交叉口的距离（自道路红线交叉点量起）应满足城市主干路不小于70米；城市次干路不小于50米；城市支路不小于30米；若相邻交叉口距离过小，出入口设置不能满足以上要求的，可设于交叉口最远端。

（三）机动车出入口其他退让要求：与人行横道线、人行过街天桥、人行地道（包括引道、引桥）的最边缘线不小于5米；距公共交通站台边缘不小于15米；距公园、儿童及残疾人使用建筑的出入口不小于20米；距学校的出入口、铁路道路口、桥梁、隧道、引道端点等不小于50米。

（四）与立体交叉口的距离或其他特殊情况，应由相关专业部门或专家论证后确定。

（五）当机动车出入口道路坡度大于8%时，应设缓冲段与城市道路连接，连接处须设减速设施。

（六）地块出入口通道与城市道路应尽量采用正交布置，如斜交则不宜小于75度。

（七）相邻建设项目宜共用机动车出入口通道。

（八）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不宜大于5米；双车道的出入口宽度不宜大于8米；出入口宽度最大值不宜大于15米；工业园区范围内项目不宜大于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，宽度不宜大于12米。

（九）学校主出入口应设置不少于0.2m²/生的疏散广场（含通道）。

第四十四条 停车配套

(一) 规划区停车配套标准按照表7-1、表7-2执行。建筑进行改建、扩建时，必须按其新功能，重新配置停车位。

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
住宅	独立性住宅或 $S_{\text{建}} > 200 \text{ m}^2$		车位/户	2.0
	$144 \text{ m}^2 < S_{\text{建}} \leq 200 \text{ m}^2$		车位/户	1.5
	$S_{\text{建}} \leq 144 \text{ m}^2$		车位/户	1.0
	公租房、廉租房、集体宿舍		车位/100 m^2 建筑面积	0.4
办公	行政办公	拥有执法、服务窗口的单位	车位/100 m^2 建筑面积	1.6
		其他	车位/100 m^2 建筑面积	1.2
	其他办公		车位/100 m^2 建筑面积	1.0
商业金融	商业	综合商场、大型超市	车位/100 m^2 建筑面积	0.8
		配套商业设施	车位/100 m^2 建筑面积	0.6
	专业、批发市场		车位/100 m^2 建筑面积	0.6
	饭店宾馆、培训中心		车位/客房	0.5
	餐饮娱乐	独立餐饮娱乐	车位/100 m^2 建筑面积	1.6
		配套餐饮娱乐	车位/100 m^2 建筑面积	1.0
医疗卫生	综合医院		车位/100 m^2 建筑面积	1.0
	专科医院		车位/100 m^2 建筑面积	0.6
	卫生防疫站		车位/100 m^2 建筑面积	0.5
	独立门诊		车位/100 m^2 建筑面积	1.5
学校	教工停车位	大学、大专	车位/100 教工	20
		中学、中专、职校	车位/100 教工	15
		小学、幼儿园	车位/100 教工	12
	学生接送车位	中学	车位/100 学生	2
		小学	车位/100 学生	4
		幼儿园	车位/100 学生	3
文化体育设施	体育场馆		车位/100 座位	3
	展览馆、会议中心		车位/100 m^2 建筑面积	0.6
	博物馆、图书馆		车位/100 m^2 建筑面积	0.6
	影剧院		车位/100 座位	3.0
游览场所	一般性公园、风景区		车位/公顷	2.0
	主题公园		车位/公顷	8.0
交通枢纽	汽车站		车位/日均每百客	2.0
	火车站		车位/日均每百客	2.0
工业	厂房		车位/100 m^2 建筑面积	宜 0.3
	仓储		车位/100 m^2 建筑面积	宜 0.4

注：新建学生接送车位以校外公共停车场方式落实，且不占用学校用地指标，停车场距离校园

出入口不宜超过200米，停车场根据小学接送情况进行管制。

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 m^2 建筑面积	2.5
办公	行政	拥有执法、服务窗口的单位	车位/100 m^2 建筑面积	3.0
	办公	其他	车位/100 m^2 建筑面积	3.0
	其他办公		车位/100 m^2 建筑面积	3.0
商业 金融	商业	综合商场	车位/100 m^2 建筑面积	5.0
		大型超市	车位/100 m^2 建筑面积	5.0
		配套商业设施	车位/100 m^2 建筑面积	7.5
	专业、批发市场		车位/100 m^2 建筑面积	6.0
	饭店宾馆、培训中心		车位/客房	1.0
	餐饮 娱乐	独立餐饮娱乐	车位/100 m^2 建筑面积	4.0
		配套餐饮娱乐	车位/100 m^2 建筑面积	4.0
医疗 卫生	综合医院		车位/100 m^2 建筑面积	4.0
	专科医院		车位/100 m^2 建筑面积	4.0
	卫生防疫站		车位/100 m^2 建筑面积	5.0
	独立门诊		车位/100 m^2 建筑面积	2.0
学校	大中专院校		车位/100 师生	50
	中学		车位/100 师生	60
	小学、幼儿园		车位/100 师生	8
文化 体育 设施	体育场馆		车位/100 座位	2.0
	展览馆、会议中心		车位/100 m^2 建筑面积	2.0
	博物馆、图书馆		车位/100 m^2 建筑面积	2.0
	影剧院		车位/100 座位	3.5
游览 场所	主题公园		车位/公顷	15.0
	一般性公园、风景区		车位/公顷	20.0
交通 枢纽	汽车站		车位/日均每百客	3.0
	火车站		车位/日均每百客	3.0
工业	厂房		车位/职工	0.4
	仓储		车位/职工	0.4

（二）鼓励建设多层地下停车库或多层地上停车库，配建的停车场（库）应就近设置。在满足建筑密度的前提下，新建住宅小区地上停车库内的停车泊位数低于停车泊位总数30%的，地面集中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。

（三）居住类项目停车位应为自走式车位，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%。乡镇各类项目地面停车位比例不受上述限制。

（四）非机动车停车区域应结合停车需求分散布置，非机动车停车设施不得设置于地下2层及以下（有夹层视为两层），并应单独设置坡度不大于8%的车辆出入口，不得与机动车出入口混合设置。

第四十五条 机械式停车

（一）居住小区、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。

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

（三）建筑物配建停车设施采用升降式或升降横移式机械停车设备的，车位净高不得低于2.0米。

第四十六条 公交首末站应与火车站、公路客运站、自行车租赁点以及其他公共交通方式相衔接。公交首末站(枢纽站)的规模应按线路所配运营的车辆总数确定，用地面积应按照每台标准车 100-120 平方米确定。

第四十七条 在公共交通枢纽、大型商业中心、大型公共设施、大专院校、城市广场、旅游景点及其他大型人流集散点周边，应预留公共自行车租赁点用地。公共自行车租赁点可结合绿道、人行道、广场、绿化带等灵活设置，但应保持周边景观的完整性，同时保障道路的通畅。

第四十八条 公共充电站（桩）

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

（二）新建住宅小区应按小区规划机动车停车位不少于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。新建住宅小区应按小区规划非机动车停车位不少于50%的比例配建公共充电插口。

第四十九条 在城市各个功能片区，形成慢行交通网络（含无障碍系统），并与城市公交系统进行对接。

第五十条 交通影响评价

（一）符合下列条件之一的建设项目，应在报建前进行交通影响评价：

1. 单独报建的学校类建设项目。
2. 交通生成量大的交通类建设项目。

（二）符合下列条件之一的建设项目，应在建设项目选址阶段进行交通影响评价：

1. 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；

2. 在城市中心片区，建筑面积超过20000平方米的大型公建项目；超过50000平方米的居住类项目；总面积超过40000平方米的商业、住宅合建项目。

3. 在城市外围地区及交通相对宽松地区，建筑面积超过50000平方米的大型公建项目；超过100000平方米的居住类项目；总面积超过80000平方米的商业、住宅合建项目。

4. 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。

5. 规划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。

第五十一条 乡镇建设项目用地停车配比按照表 7-1、7-2 建标准的 0.6 倍执行。

第八章 地下空间利用

第五十二条 城市地下空间利用应与地面建筑、人防工程、地下停车场、管网、地下文物及其它地下构筑物统筹规划、合理安排，鼓励地块地下空间与相邻地块、相邻道路的地下空间直接相连。科学协调地上及地下空间的承载、震动、污染及噪音等问题，预留与未来设施连接的可能性，满足人防、消防及防灾规范要求。

第五十三条 城市地下空间开发利用规划编制应遵循竖向分层立体综合开发、横向相关空间连通、地表建筑与地下工程协调配合的原则，优先安排应急防灾、人民防空、地下交通、市政工程等地下空间设施和城市公共空间建设，也可安排商业、仓储、停车场（库）等建设。不得建设住宅、敬老院、托儿所、学校、医院等项目。

第五十四条 城市地下空间利用应考虑对空间资源的保护，应在浅层空间得到充分利用的基础上再向深层空间发展。

第五十五条 人员活动频繁的地下空间应满足空间使用的安全、便利、舒适及健康等方面的要求，配置相应的治安、环卫、安全、通信及服务等设施，设置符合人的行为习惯的引导标志以及供残疾人使用的通道。

第五十六条 地下设施出入口的数量及位置必须满足安全和防灾的规范要求，地下设施露出地面的建筑物或构筑物应与城市地面环境相协调。

第五十七条 地下交通空间

（一）人行地道应纳入整体交通系统，宜连接附近主要交通站点。人行地道的长度、防灾疏散空间、直通地面的出入口等要符合相关规定的要求。

（二）地下停车库宜与其他地下空间设施统筹建设，并鼓励与相邻地下停车库相互连通，出入口设置明显的导向标识，应采取必要管控措施，满足安全、舒适、通风、防火、防护设施以及降低噪音的要求。

（三）同一街区内的公共建筑的地下空间宜按规划进行互通设计，地下通道的设计

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

第九章 配套设施

第五十八条 在符合相关规范、满足功能和互不干扰的前提下，鼓励不同公共设施的集中、混合布置，形成所在区域的公共服务中心。

第五十九条 公共设施依据城市总体规划、专项规划及国家省市相关标准配置，同时符合以下规定：

（一）社区教育设施

社区教育设施包括：幼儿园、小学及初中。

配套建设幼儿园，规模宜为9班、12班、15班、18班，生均用地面积不小于19m²，生均建筑面积不小于13m²；

配套建设小学，规模宜为24班、36班，生均用地面积不小于22m²，生均建筑面积不小于9.2m²、8.8m²。旧区改建原址扩建项目，无法达到上述标准的，办学规模不得增加。

配套建设初中，规模宜为18班、24班、30班、36班，生均用地面积不小于25m²，生均建筑面积不小于10.8m²、10.5m²、10.0m²、9.5m²。宜配建400m标准运动场。

配套建设九年一贯制学校，规模宜为27班、36班、45班，生均用地面积不小于23m²，生均建筑面积不小于9.5m²、9.2m²、8.7m²。宜配建400m标准运动场。

（二）社区医疗设施

1. 每个社区至少设置1处社区医疗服务中心，建筑面积不少于600平方米。

2. 除专项规划规定外，不超过5000人的小区应设社区卫生服务站，其最小建筑面积不低于150平方米；5000—10000人的小区，最小建筑面积不低于250平方米；10000—20000人的小区，最小建筑面积不低于300平方米。

（三）社区文体设施

1. 每个社区至少设置1处室内文化活动中心和1处室外活动场地。室内文化活动中心建筑面积125-245平方米/千人，用地面积225-645平方米/千人；室外活动场地面积400-450平方米/千人。

2. 除专项规划规定外，城市新建、改建、扩建住宅区的，按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米执行，新建住宅区内文体设施应与住宅区主体工程的建设同时设计、同时施工、同时交付使用。旧城区改建、扩建困难地段住宅区，应考虑安排社区文体设施，努力达到上述指标70%的文体设施用地面积。

（四）社区养老服务设施

每个社区至少设置1处老年人日间照料中心（含残疾人托养所），为老年人提供全

托、日托服务，宜独立设置。规模为150-200张床位左右，建筑面积为3000-4500平方米，用地面积为3500~4000平方米，其中室外活动场所不小于1000平方米，绿化面积不小于50%。社区养老服务中心（站）用房，应按照新建的住宅小区每百户20至30平方米，已建成的住宅小区每百户15-20平方米的标准配套建设。老城区和已建成居住区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，应通过购置、置换、租赁方式开辟养老服务用房。

（五）社区管理及其他设施

1. 地块物业管理用房：规划总建筑面积5万m²以下的，物业管理用房按不少于150 m²配置；规划总建筑面积25万m²以下的，物业管理用房按总建筑面积3%比例配置；规划总建筑面积超过25万m²以上的，25万m²以下部分，物业管理用房按总建筑面积3%比例配置，超过25万m²以上的部分各按1%的比例配置。

2. 地块社区服务用房：规划总建筑面积5万m²以下的，社区服务用房各按不少于100 m²配置；规划总建筑面积25万m²以下的，社区服务用房按计容总建筑面积2%比例配置；规划总建筑面积超过25万m²以上的，25万m²以下部分，社区服务用房按计容总建筑面积2%比例配置，超过25万m²以上的部分按1%的比例配置。

3. 物业管理用房、社区服务用房设置于地面一层的比例不少于各自总面积的30%。

4. 菜市场：除专项规划规定外，每个社区应按1500-2000平方米用地面积、1000-1200平方米建筑面积的标准配置社区菜市场。

第六十条 十五分钟、十分钟、五分钟生活圈居住用地的各项配套设施指标参考《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018），在相对应的管理单元规划和地块控制性详细规划层面进行具体落实。

第六十一条 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：

（一）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，并结合《宣城市地下综合管廊建设规划》，同步建设地下综合管廊。确无条件同步建设的，经市政府同意，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。

（二）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，选址应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、环卫工人休息室等。

（三）公共厕所按商业性路段每400米设置一处，生活性路段400米-600米设置一处，交通性路段600米-1200米设置一处。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。

（四）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。开闭所、环网柜等附属设施布局应尽量减少其对景观风貌的负面影响。

（五）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。

第六十二条 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。

第十章 景观风貌

第六十三条 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。

第六十四条 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控制性详细规划阶段予以研究确定。

第六十五条 注重城市天际轮廓线控制。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。临山地带天际轮廓线应结合地形分层次展开并呼应山形，同时严格控制建筑高度，不得遮挡山脊线。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。

第六十六条 道路两侧建筑景观控制

（一）注重城市主要道路两侧建筑的立面效果。两侧为居住建筑时，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；

（二）建筑与城市道路红线之间不得设置垃圾收集站、污水池、化粪池等有碍城市景观、市容卫生的附属设施。

（三）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；

（四）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。

第六十七条 道路交叉口建筑景观控制

（一）道路交叉口建筑应根据较高等级道路退让要求进行退让，在重要道路交叉口，可进一步加大退让。

（二）道路交叉口的建筑应避免以建筑山墙角直对交叉口，商业、办公类建筑应尽量以建筑正面面对道路交叉口。

第六十八条 住宅建筑控制

住宅建筑底层应适当架空，架空层高度不小于 4.5 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。

第六十九条 建筑单体

（一）建筑应避免面宽过大。建筑高度 ≤ 24 米时，面宽不宜大于 70 米； $24 \text{ 米} < \text{建筑高度} \leq 50$ 米时，面宽不宜大于 60 米；建筑高度 > 50 米时，面宽不宜大于 45 米。

（二）新建低、多层住宅宜采用坡顶屋面；中高层、高层住宅建筑不应采用简单的平屋顶形式，建筑顶部须作重点设计，通过坡屋顶或屋顶构架的设置丰富建筑第五立面。高度 > 24 米建筑顶部应对屋顶景观与夜景照明作重点设计。

第七十条 建筑附属物

（一）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。

（二）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%。

第七十一条 建筑景观照明

（一）应符合城市夜景专项规划要求，照明设施不得破坏建筑日间景观，并与工程设计同步进行。

（二）应合理选择照明光源、灯具和照明方式，确定灯具安装位置、照明角度及遮光的技术措施，避免产生眩光、光污染，住宅建筑附近不宜使用外溢光和杂散光。

（三）应与被照明对象和所在的区域环境相协调，不应与交通类标识信号灯造成视角上混淆。

（四）照明设施应满足安全要求。应以高效、节能、环保为核心，符合绿色照明技术要求。

第十一章 附则

第七十二条 本《通则》由宣城市城乡规划局负责解释。

第七十三条 本《通则》修订稿自批准之日起施行，宣城市人民政府 2016 年 7 月 11 日批准的原《通则》同时废止。已批准详规项目按批准详规执行，未批准详规项目按本《通则》执行，已出让但未批准详规的项目参考本《通则》执行。

第七十四条 上位法律法规、规范标准及规划发生调整变化时，与本《通则》不一致处，以上位法律法规、规范标准及规划为准。本《通则》未涉及的内容，按相关法律法规、规范标准及规划执行。

附录 A: 名词解释
附录 B: 计算规则

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、自然界限围合的区域。
- (2) 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、城市水体和城市广场等。
- (3) 建筑基地：根据用地性质和使用权属确定的建筑工程项目的使用场地。
- (4) 道路红线：规划的城市道路用地的边界线。
- (5) 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。
- (6) 建筑控制线：指控制建筑物或构筑物（如外墙、台阶等）靠临街面的界线。
- (7) 建筑密度：在一定范围内，建筑物的基底面积总和与项目用地面积的比例（%）。
- (8) 容积率：在一定范围内，建筑面积总和与项目用地面积的比值。
- (9) 绿地率：一定地区内，各类绿地总面积占项目用地面积的比例（%）。
- (10) 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。
- (11) 次朝向：主朝向以外的朝向均为次朝向。
- (12) 日照标准：根据建筑物所处的气候区、城市大小和建筑物的使用性质确定的，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，建筑主要采光空间获得的日照时间。
- (13) 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。
- (14) 骑楼：指沿街建筑的二层以上部分出挑，其下部用立柱支撑，形成半室内人行空间的建筑形态。
- (15) 避难层：高层建筑中用作消防避难的楼层。
- (16) 架空层：仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。
- (17) 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。
- (18) 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。

- (19) 中心片区：沪渝高速、敬亭山及水阳江围合区域。
- (20) 旧区改建：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。
- (21) 混合用地：指当土地使用功能超出城市建设用地适建比例及范围时，需要采用两种或以上用地性质组合表达的。用地代码之间采用“+”连接，排列顺序原则上按照主导用途对应的用地性质从多到少排列，如 R2+B1 等。
- (22) 城市绿线：指城市各类绿地范围的控制线。
- (23) 城市蓝线：城市规划确定的江河、湖、水库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

附录 B：计算规则

一、容积率计算规则

在计算容积率时，计入容积率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)的规定执行；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：

（一）商业、办公、工业建筑

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

商业建筑超高层容积率计算公式：容积率=超高层层高/5.0×建筑面积；

办公（含行政、各类商务办公）、旅馆类建筑超高层容积率计算公式：容积率=超高层层高/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，单层、单一空间商业建筑面积超过 1000 平方米的商业建筑、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 and 多功能中心的层高不受本项前款规定限制。

3. 当工业建筑单层厂房层高大于 8.0 米的，须进行容积率折算。

工业建筑超高层容积率计算公式：容积率=超高层层高/4.0×建筑面积。

（二）住宅建筑

1. 住宅建筑（含住宅、宿舍、公寓），层高超过 4.5 米的，须进行容积率折算。

住宅建筑（含住宅、宿舍、公寓）超高层容积率计算公式：容积率=超高层层高/4.5×建筑面积。

2. 顶层复式住宅及低层住宅的挑空起居室的面积不超过起挑层建筑面积的 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。

（三）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、入户花园等应有维护结构与建筑室内空间分割，按其结构底板水平投影面积的 1/2 纳入容积率计算。单套住宅阳台按照 1/2 计算计容面积的部分，其按 1/2 计算后的面积占该套住宅建筑面积比值不超过 7%，超过部分按全面积计算容积率。

（四）飘（凸）窗

1. 窗台与室内楼地面高差在 0.45 米及以下，结构净高在 2.1 米及以上，进深大于 1 米的飘（凸）窗，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. 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。

（五）单套住宅花池、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建筑面积比值不超过 7%，超过部分按全面积计算容积率。

（六）地下室、半地下室

地下车库、地下人防、地下设备用房、地下公共通道和地下市政公用设施不计入容积率计算。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。半地下室有一面与室外场地相连，其他面被完全封闭的，其非封闭外墙对应的部分除用作车库、人防、设备用房的，也应当纳入容积率计算。除上述情况外的半地下室结构顶板高出室外场地最低点大于 1.5 米（不含 1.5 米）的，均归入地上建筑计算容积率。

（七）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。

（八）符合现行政策法规的规定并经城乡建设主管部门认定的因实施绿色建筑技术而必须增加的建筑空间不计入容积率。

（九）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。

二、建筑间距计算规则：

（一）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。

（二）建筑间距计算，采用两者之间墙体最近点的最小距离。

（三）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° 时，其最小间距按平行布置时计算建筑间距；当两幢建筑的夹角大于 45° 时，其最小间距按垂直布置时计算建筑间距。

（四）高度 >24 米建筑楼梯间面宽不大于建筑面宽的 $1/4$ 时，在计算间距时不予考虑。高度 >10 米建筑底层入楼门厅在计算间距时不予考虑。

（五）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

除底部非居住的高度。非住宅建筑间距计算时，建筑高度计算点自首层地坪算起，并将地坪高差纳入高度进行计算。当底部存在半地下室的，按建筑计算面所对应的室外地坪高度算起，并将高差纳入高度进行计算。建筑高度计算参照《建筑间距计算图示》（屋面突出物在计算建筑高度时，参照建筑限高计算规则（三）条）。

（六）拟建建筑的日照影响范围根据被遮挡建筑性质，采用大寒日（8时至16时）或冬至日（9时至15时）的日照影响范围线确定。

（七）拟建项目日照影响范围内存在具有日照要求的现状建筑或待建建筑时，须对其日照进行分析；拟建项目周边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，并进行日照分析。

三、建筑退线计算规则：

（一）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。

（二）建筑高度计算参照建筑限高计算规则（二）、（三）条。

四、建筑限高计算规则：

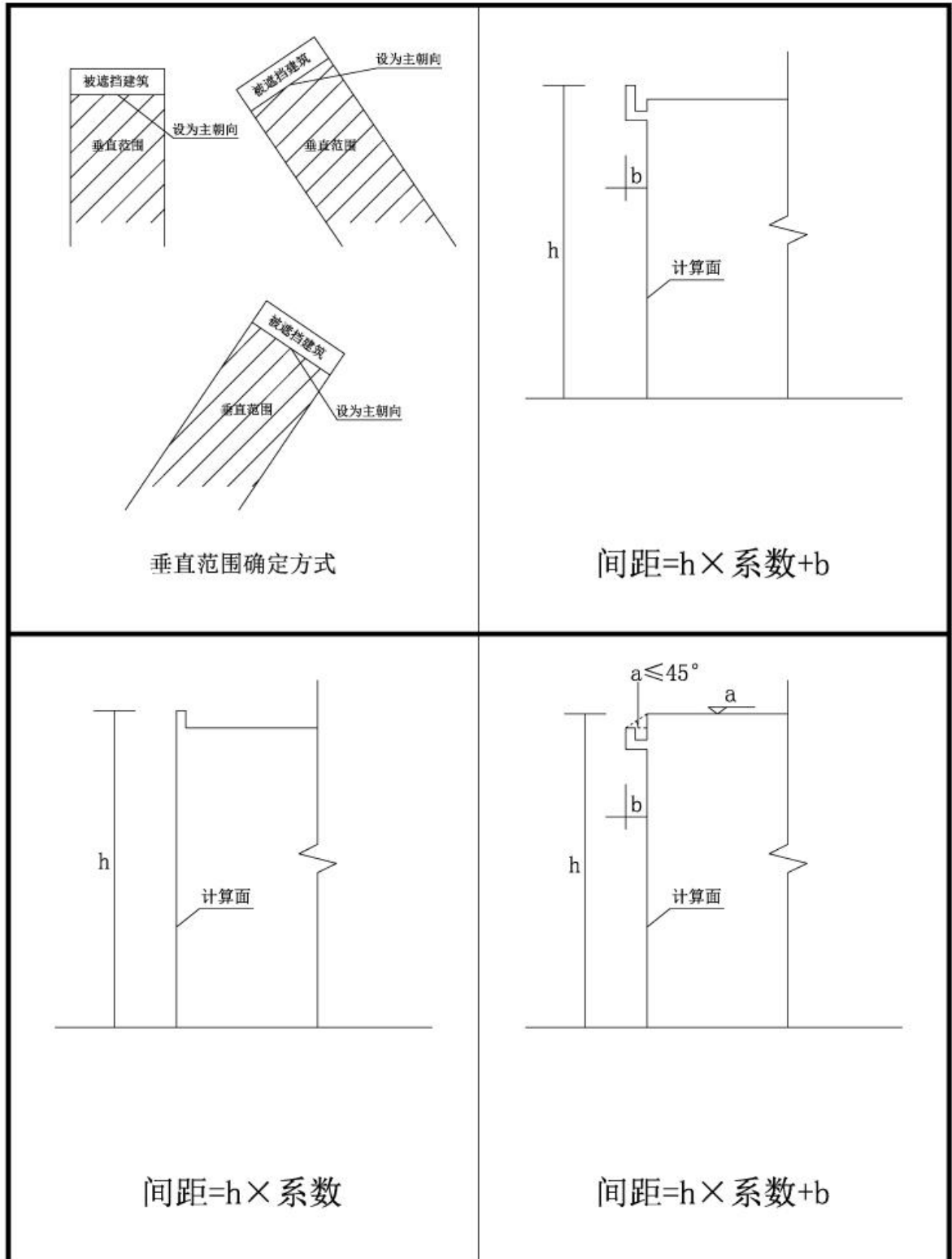
（一）十三条中（一）、（二）款所涉及的建筑高度，应按建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度计算。因地形变化，室外地面高度不一的，按照建筑物各处所临室外地面至其所对应的建筑物最高点的高度计算。

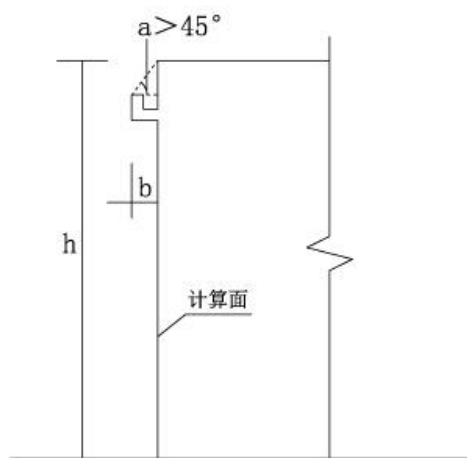
（二）一般区域内的建筑高度，平屋顶应按建筑物室外地面至其屋面面层或女儿墙顶点的高度计算；坡屋顶应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；

（三）下列屋面突出物不计入建筑高度：

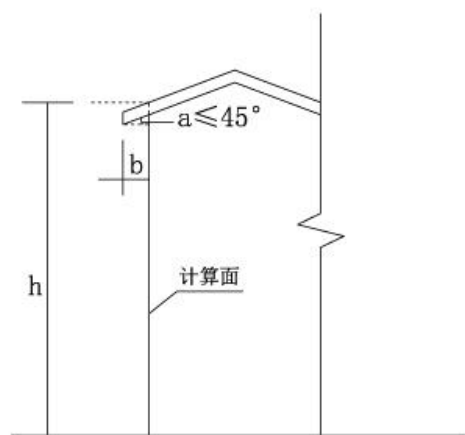
1. 局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过1/4者；
2. 突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；
3. 空调冷却塔等设备。

建筑间距计算图示

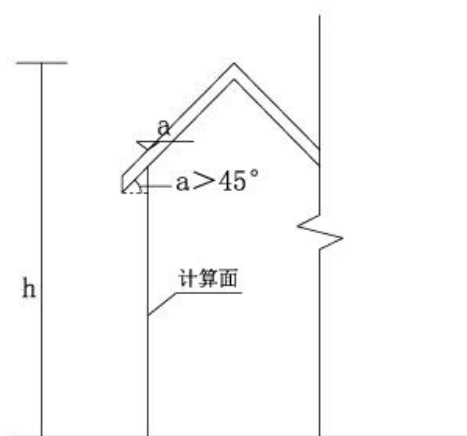




间距= $h \times$ 系数



间距= $h \times$ 系数 + b



间距= $h \times$ 系数