

泾县控制性详细规划通则

（2021 年修订版）

泾县自然资源和规划局

宣城市规划设计研究院有限公司

2021-10

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 建设用地.....	3
第三章 开发强度.....	12
第四章 建筑间距.....	14
第五章 建筑退让.....	20
第六章 日照控制.....	24
第七章 交通与停车.....	26
第八章 公共服务设施.....	31
第九章 市政基础设施和公共安全设施.....	36
第十章 地下空间利用.....	364
第十章 城市绿地与生态控制.....	40
第十一章 建筑及景观风貌控制.....	43
第十二章 附则.....	48
附录 A：名词解释.....	50
附录 B：计算规则.....	508

第一章 总则

1.1 编制目的

为加强城乡规划管理,保证城乡规划的实施,有效引导和调控城市建设开发,为国有土地使用和建设开发提供规划管理依据, 根据《中华人民共和国城乡规划法》(2008)、《安徽省城乡规划条例》(2011)、《安徽省县城规划编制标准》(2013)及有关法规、规范,结合泾县的实际情况,制定《泾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》适用于泾县县城规划建设用地范围内的城市建设用地使用和建设开发的规划管理。规划区范围内乡镇的规划管理参照本《通则》执行。县城规划建设用地范围内的城乡规划管理及各项工程建设除符合本通则外, 还应符合国家现行的有关法律、规范和强制性标准的规定。

1.3 控规体系

泾县控制性详细规划形成“控规通则--地块控规”二级管理体系。

“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。

“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。

1.4 开发管理

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,

尚未审批的“地块图则”区域，则按“控规通则”的相关要求进行规划管控。

1.5 实施管理

本《通则》实施过程中，根据城市发展需要，依法进行相应的动态修订，以保障其适用性和适度超前性。县自然资源规划主管部门每年度可对局部章节、条款进行修订，上报泾县人民政府审批后施行。

有下列情形之一的，由县自然资源规划主管部门组织整体修订，上报泾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）泾县城市发展的形势和目标发生重大变化。

第二章 建设用地

2.1 城市建设用地适建范围

为保障用地性质的主导用途，避免功能混杂，应按表 2.1-1 中适建比例、适建范围的规定进行控制。符合本表要求的，仅需表达单一用地性质。

表 2.1-1 城市建设用地适建比例及范围表

类别代码		类别名称	适建比例	适建范围
大类	中类			
07	070101	一类城镇住宅用地	住宅建筑面积合计不低于总建筑面积 85% (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。
	070102	二类城镇住宅用地		
	070103	三类城镇住宅用地		
	0801	机关团体用地	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。
	0802	科研用地	科研设施建筑面积不低于总建筑面积 70% (计容面积)	科研用地包含的内容、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。

类别代码		类别名称	适建比例	适建范围
大类	中类			
08			容面积)	
	0803	文化用地	文化设施建筑面积不低于总建筑面积 70% (计容面积)	文化设施用地包含的内容、宿舍、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	0804	教育用地	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。
	0805	体育用地	体育设施建筑面积不低于总建筑面 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。
	0806	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。
	0807	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。
09	0901	商业用地	商业建筑面积合计不低于总建筑面积 50%	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

类别代码		类别名称	适建比例	适建范围
大类	中类			
			(计容面积)	配套辅助设施。
	0902	商务金融用地	商务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。
	0903	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。
	0904	其他商业服务业用地	——	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。
10	100101	一类工业用地	办公及生活配套设施的	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。
	100102	二类工业用地	用地面积不得超过工业	
	100103	三类工业用地	项目用地面积的 6%	
11	1101	物流仓储用地	——	物流仓储用地包含的内容、附设的市政设施、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
12	1206	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。

类别代码		类别名称	适建比例	适建范围
大类	中类			
	1207	城镇道路用地	——	城镇道路用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	1208	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。
	1209	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。
13	1301	供水用地	——	供水用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	1302	排水用地	——	排水用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	1303	供电用地	——	供电用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	1304	供燃气用地	——	供燃气用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	1305	供热用地	——	供热用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	1306	通信用地	——	通信用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。

类别代码		类别名称	适建比例	适建范围
大类	中类			
	1307	邮政用地	——	邮政用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	1308	广播电视设施用地	——	广播电视设施用地包含的内容、附设的市政设施、其他配套辅助设施。
	1309	环卫用地	——	环卫用地包含的内容、附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	1310	消防用地	——	消防用地包含的内容、可附设的交通设施、其他配套辅助设施。
	1313	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。
14	1401	公园绿地	绿地规模不低于总用地的 75%，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。
	1402	防护绿地	——	防护绿地包含的内容、市政设施、交通设施
	1403	广场用地	广场规模不低于总用地的 90%，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。

2.2 混合用地

鼓励土地的混合使用。在编制控制性详细规划、政府部门组织编制的修建性详细规划以及核提规划条件时，除按照表 2.1-1《城市建设用地适建比例及范围表》安排建设用地的使用外，可以提出土地混合使用的要求。

2.2.1 混合用地是指当土地使用功能超出表 2.1-1 中单一用地性质的适建用途和适建比例要求，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 070102+0901 等。

2.2.2 在城市规划编制中，当土地使用功能需要规划为混合用地时，宜参照表 2.2-1《常用用地混合使用引导表》执行。

表 2.2-1 常用用地混合使用引导表

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
大类	中类		
居住用地（07）	一类城镇住宅用地 （070101）		0702,0805
	二类城镇住宅用地 （070102）	080404	0702,0805,0902
	三类城镇住宅用地 （070103）	08041	0702,0805,0902,1001 01,110101
公共管理与服务设施 用地（08）	机关团体用地 （0801）		0802,0902
	文化用地（0803）	0805	0801,0802,0902

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
大类	中类		
	科研用地（0802）		0801,0803,0805,0902
	教育用地（0804）		0801,0803,0805,0902
	体育用地（0805）	803	0801,0804,0903
商业服务业用地 (09)	商业用地（0901）	0902	0903,070102
	商务金融用地 (0902)	0901	0801,0803,070102
	娱乐康体用地 (0903)		0805,0801
工业用地（10）	一类工业用地 (100101)	110101	0801,0802,070103
	二类工业用地 (100102)		111001
仓储用地（11）	一类物流仓储用地 (110101)	100101	0801,0802,07013
交通运输用地 (12)	交通场站用地 (1208)		090105
公用设施用地（13）			1401,1208

2.2.3 按照环境相容、公益保障、结构平衡、景观协调等原则，鼓励各类用

地性质与公共服务设施、市政公用设施、交通设施用地等的混合使用。鼓励利用地下空间增加用地混合性。

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

2.2.5 土地混合使用时应当符合相关技术条件和政策要求。

2.2.6 地下空间使用应当符合各项专项规划的要求。

2.3 建筑基地最小面积控制

为利于改善人居环境，应适当控制建设项目用地的规模。

2.3.1 建筑基地未达到下列最小面积的，不独立建设。

- (1) 建筑高度 ≤ 10 米的住宅建筑，1000平方米；
- (2) $10\text{米} < \text{建筑高度} \leq 24\text{米}$ 的住宅建筑、公共建筑，2000平方米；
- (3) 建筑高度 > 24 米的住宅建筑、公共建筑，3000平方米。

2.3.2 建筑基地未达到前条规定的最小面积，但有下列特殊情况之一，且确定不影响城市规划实施的，县自然资源规划主管部门可予核准建设：

- (1) 邻接土地为既成道路、河道或其它类似情况，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) 城市规划区范围内的村镇建设，因特殊情况，确实难以达到前款规定面积的。

(4) 社区配套用房、垃圾收集和中转、变配电房、泵房、公厕、调压站等涉及社会公益性的建设项目。

- (5) 受地籍产权、道路等限制的旧城更新及棚户区改造项目。

2.3.3 原建成地块的建筑容量控制指标已超出或达到本规定值的，不得在原有建筑用地范围内新建、扩建（含加层）；确因公共利益需要新建、扩建（含加层）的，经县自然资源规划主管部门批准后实施。

2.4 建筑底部建筑性质控制

2.4.1 应控制沿城市主干道商业门面的设置数量，不宜在其两侧布置底部商业服务网点，上部为住宅、办公的混合型建筑。

2.4.2 住宅建筑的底部不宜建设大型的商业建筑，不宜在居住建筑的底部建设批发市场和餐饮、娱乐场所。

第三章 开发强度

3.1 地块建筑密度与容积率

3.1.1 居住用地、商业服务业用地、商住混合用地规划容积率及建筑密度按表 3.2-1 执行。

表 3.1-1 建筑密度与容积率控制表

类 型		建筑密度 (D)	容积率 (FAR)
居住用地	H≤18m	≤43%	≤1.2
	H≤27m	≤32%	≤1.6
	H≤36m	≤30%	≤2.1
	H≤54m	≤22%	≤2.2
商业服务业用地	H≤24m	≤55%	≤2.0
	H≤50m	≤50%	≤3.0
	H > 50m	≤45%	≤4.0
商住混合用地	H≤18m	≤50%	≤1.5
	H≤27m	≤40%	≤1.8
	H≤54m	≤32%	≤2.2
	H > 54m	≤28%	≤3.0

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。

3.1.2 居住用地容积率不得超过 2.0，确需超过 2.0，需经专题研究论证。

3.2 工业用地、物流仓储用地

3.2.1 工业用地、物流仓储用地容积率等指标，按照国家和省市县有关要求确定。

3.2.2 工业建设项目，其行政办公及生活配套设施建筑面积不得超过总建筑面积的 20%，3 公顷以下的工业建设项目，其行政办公及生活配套设施建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。

3.3 其它类用地

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，依据相关标准和规范结合实际建设需要确定。

3.4 城市重点发展、城市更新、拆迁改造等特定地区

为实现城市综合利益，在满足公共服务设施、交通设施和市政设施等各项设施服务能力的前提下，在城市重点发展、城市更新、拆迁改造等特定地区，具体地块容积率需结合城市设计，经专题研究后在本标准上适当提高。

3.5 受地形、地貌等环境条件制约地区

受地形、地貌等环境条件制约地区，滨湖、滨河、临山、城市公园等景观资源相邻地区，以及水源保护区、湿地等生态资源相邻地区，地块容积率应在环境评估等专题研究的基础上，给予适当折减，以满足相关法规、规范要求，保证景观资源和生态资源的安全。

第四章 建筑间距

4.1 总体要求

(1) 建筑间距应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生和绿色建筑等要求确定。

(2) 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。

(3) 受遮挡建筑为违法建设、临时建设，其日照、间距不予考虑；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。

4.2 通用条款

(1) 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。

(2) 当建筑计算边的阳台\凸窗累计长度大于建筑计算边面宽的 $2/3$ 时，应自阳台\凸窗的最不利点进行计算。

(3) 当建筑计算边的阳台与凸窗之和累计长度大于建筑计算边面宽的 $2/3$ 时，应自凸窗的最不利点进行计算。

(4) 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。

(5) 建筑间距计算，采用两者之间最近点的连线距离。

(6) 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。

(7) 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。

4.3 住宅建筑之间的建筑间距

住宅建筑之间的最小间距按表 4.3-1 执行：

表 4.3-1 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 > 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 (遮挡)	平行		遮挡建筑高度 倍数	1.3 (旧城改造项目 1.25)	1.3 (旧城改造项目 1.25)	1.3 (旧城改造项目 1.25)	
			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	
				较高建筑高度	-	-	-

	东西	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 I 类住宅，七层至九层为多层 II 类住宅，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、上述三种类别建筑相互之间的间距按上述要求确定，并同时满足较高建筑的消防间距要求：

7、同一建筑按多层 II 类住宅计算控制间距大于按高层计算控制间距时，可按高层间距控制。

4.4 住宅建筑与非住宅建筑的间距应符合以下规定：

(1) 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。

(2) 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。

表 4.4-1 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		较高建筑高度倍数	-	0.6	-

类别	方式	控制	高层	多层	低层
	平行	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（构）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 $\leq 10\text{m}$ 者为低层，高度 $>10\text{m}$ 且 $\leq 24\text{m}$ 为多层建筑，高度 $>24\text{m}$ 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。

4.5 退台住宅建筑间距或一般组合住宅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，首层主要居住空间（起居室或主卧室）应满足的最小间距或系数要求即可。

4.6 拟建建筑影响范围

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

4.7 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），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。

第五章 建筑退让

5.1 总体要求

(1) 沿建设用地边界和城市道路、公路、铁路、河道（水域）、电力线路保护区两侧的建筑物，其退让距离除必须符合日照、消防、环保、抗震、文物保护、风景旅游、市政管线、防汛和交通安全等方面的法律、法规和规范要求外，应同时符合本通则。

(2) 建筑退让各类界线按其相互间最小距离（包含任何楼层的主体结构以外的阳台、凸窗等）控制建筑退距。建筑物的基底、主体、走廊、阳台、凸窗等不得突出建筑控制线，建筑物的雨篷、挑檐、台阶、坡道、地下室、施工维护桩及其它附属设施等不得突入道路红线。

(3) 组合建筑及退台建筑的退让，分别按各类别有关规定执行。在退让景观城市道路红线时，建筑退让按规划建筑中高类别退让并守齐。

5.2 建筑退让用地边界

(1) 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，必须同时符合第四章建筑间距的有关规定。

(2) 相邻地界的建设项目未实施的，需对相邻地界的建设项目进行预方案分析，预方案必须同时符合第四章建筑间距的有关规定。

(3) 建筑退让用地边界需满足上述规定且最低不得小于 4 米。

5.3 建筑退让城市绿线（不包含公园绿地内景观建筑）

(1) 建筑高度 $H \leq 27$ 米的住宅建筑或 $H \leq 24$ 米的非住宅建筑后退公园绿地绿线距离不小于 6 米；建筑高度 $H > 27$ 米的住宅建筑或 $H > 24$ 米的非住宅建筑后退公园绿地绿线距离不小于 8 米。

(2) 建筑后退防护绿地绿线距离不小于 4 米。

(3) 绿地为城市道路两侧带形绿地时，建筑可不后退绿线，但需满足建筑物后退道路红线的各项规定。

5.4 建筑退让城市道路红线

5.4.1 沿城市道路两侧新建、改建的建筑物

沿城市道路两侧新建、改建的建筑物，后退规划道路红线的距离应按道路性质、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，同时不小于表 5.4-1 中规定。

表 5.4-1： 建筑退让道路距离指标表

<div>道路宽度</div> <div>后退距离 (米)</div> <div>建筑高度</div>	其它项目			工业/仓储项目	
	12 米 < L	24 米 < L	40 米 < L	L ≤ 40 米	40 米 < L
<div>H ≤ 24 米 (非住宅)</div> <div>H ≤ 27 米 (住宅)</div>	5	8	10	5	10
<div>24 米 < H ≤ 50 米 (非住宅)</div> <div>27 米 < H ≤ 54 米 (住宅)</div>	8	10	15	10	15
<div>50 米 < H ≤ 100 米 (非住宅)</div> <div>50 米 < H ≤ 100 米 (住宅)</div>	10	15	20		
100 米 < H	15	20	25	--	--

注：1. “H” 为建筑高度，“L” 道路规划红线宽度。

2. 同一街区、同一地块的相邻建筑宜统一退线。

3. 对有贴线率要求的城市建成区新建、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，但不得小于下一级的后退要求。

5.4.2 旧区改建项目，在满足消防和交通要求前提下，经规划主管部门核实，其后退道路红线距离可适当减少，但不宜小于下一级的退距要求。

5.4.3 道路交叉口四周的建筑控制线退让道路红线距离

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， $H \leq 24$ 米的非住宅建筑或 $H \leq 27$ 米的住宅建筑应增加 3 米， $H > 24$ 米的非住宅建筑或 $H > 27$ 米的住宅建筑应增加 5 米（均自道路红线直线段与曲线段的连接点算起）。

5.4.4 高架道路沿线建筑退让高架道路

对于高架道路，沿城市高架道路两侧新建、改建、扩建建筑，沿高架道路主线边缘线后退距离不小于 30 米，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

5.4.5 立体交叉路口周围建筑物

立体交叉路口周围建筑物后退道路红线的距离由交通安全主管部门组织专业论证后，视具体情况确定，但不小于表 5.4-1 中的规定。

5.4.6 单层面积较大的建筑

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 $H \leq 24$ 米建筑，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，不得小于 30 米；道路红线外有绿线控制的其后退绿线距离不小于 20 米。有详细规划并经批准的除外。

5.4.7 围墙退让

工业用地的围墙和门卫室不得突入道路红线；其它用地，门卫室、配电房等辅助建（构）筑物在符合国家及地方现行的其他相关规范标准的前提下，其退线距离可酌情减少，但最小不得小于 2 米，围墙退让城市道路红线不小于 2.0 米。

5.4.8 建筑与城市道路非平行布置

建筑与城市道路非平行布置，建筑距离道路的最小处不小于道路退线要求。

5.4.9 经规划确定在道路两侧设置骑楼

经规划确定在道路两侧设置的骑楼，可凸出建筑控制线，但不得侵占道路红线；骑楼人行通道应沿建筑所临的城市道路一面通长设置，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。

5.5 建筑退让铁路

（1）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：建筑退让高速铁路距离不小于 50 米；建筑退让铁路干线距离不小于 20 米；建筑退让铁路支线、专用线距离不小于 15 米；围墙后退铁路距离不小于 10 米。

（2）在铁路道口、桥梁、隧道、高切坡路段附近进行建设的，必须符合铁路管理的有关规定。

5.6 村镇、城镇范围外的公路

在村镇、城镇范围以外的公路规划红线两侧应划定隔离带，高速公路两侧各不宜小于 30 米；国道两侧各不宜小于 20 米；省道两侧各不宜小于 15 米；县、乡道两侧各不宜小于 10 米。隔离带宽度除满足上述规定外，还应同时满足《公路法》中相关要求。

5.7 地下建筑退让用地边界

用地范围内超出建筑外框（地上部分）的地下建筑物、构筑物外缘，后退蓝线、绿线的距离不少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下室底板的距离）的 0.7 倍，且不少于 5 米；后退城市道路和用地边界的距离，不少于地下建筑物深度（自室外地坪至地下室底板的距离）的 0.7 倍，且最小值不得少于 3 米。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。

第六章 日照控制

6.1 一般要求

(1) 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、居住区公共绿地在满足各自间距退让的前提下必须满足各自日照要求。

(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（主要朝向）获得日照，遮挡建筑为多、低层建筑的，应结合间距系数法计算建筑间距且按最不利点确定。

(3) 日照分析参数设置应根据《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947-2014 执行。

6.2 建筑日照要求

泾县城市规划区范围内及各乡镇建设区内建筑日照需满足现行相关国家规范要求。

6.3 住宅建筑窗户计算

住宅建筑中宽度小于 1.80 米的窗户，应按实际宽度计算；宽度大于 1.80 米的窗户，可选取日照有利的 1.80 米宽度计算。

6.4 拟建建筑影响范围

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

6.5 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），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。

6.6 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。

第七章 交通与停车

7.1 城市道路

(1) 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。工业用地可根据其自身工艺需要控制。

(2) 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 1.0 米的视线障碍物。

7.2 机动车出入口

(1) 宜向辅路、次干路、支路设置开口，不宜向主干路设置开口，向快速路设置开口时应进行右进右出管制。

(2) 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)应满足以下要求：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。

(3) 机动车出入口不得设置在道路交叉口展宽段和渐变段范围内，因受地形条件限制确需在其范围内设置出入口时，应符合以下要求：主干路上距离道路交叉口距离(自道路红线交叉点量起)不小于 80 米或设在地块离开交叉口的最远端；次干路上距离道路交叉口距离(自道路红线交叉点量起)不小于 60 米或设在地块离开交叉口的最远端；支路上距离交叉口距离(自道路红线交叉点量起)不小于 40 米或设在地块离交叉口的最远端。

(4) 机动车出入口退让其它设施应满足以下要求：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。

(6) 与立体交叉口的距离或其它特殊情况应符合自然资源规划主管部门的规定。

(7) 与城市道路相交的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。

7.3 停车配套

(1) 地块根据其用地性质与项目设施性质按照表 7.3-1 作为下限配建（非机动车停车位，综合建筑的停车位指标按表 7.3-1 所列不同性质类别的建筑分项累计计算。建筑使用性质发生变化时，必须按其使用功能，重新配置停车位。

表 7.3-1： 建设工程配建机动车位设置标准

建筑类型		计算单位	非机动车	小型汽车
旅馆	三星及以上星级	车位/客房	0.3	0.5
	其它星级宾馆	车位/客房	0.2	0.3
	普通旅馆	车位/客房	0.1	0.2
办公建筑	行政办公	车位/100m ² 建筑面积	4	1.2
	商务办公	车位/100m ² 建筑面积	2	1
	工业类办公	车位/100m ² 建筑面积	0.5	0.4
商业零售		车位/100m ² 建筑面积	7	0.7
餐饮、娱乐		车位/100m ² 建筑面积	4	1.8
市场	批发交易市场	车位/100m ² 建筑面积	6	0.7
	超市（农贸市场）	车位/100m ² 建筑面积	10	1.5

建筑类型		计算单位	非机动车	小型汽车
医院		车位/100m ² 建筑面积	1.2	0.8
博物馆、图书馆、展览馆		车位/100m ² 建筑面积	1.5	0.7
体育场馆	大型体育中心	车位/100 座	20	10
	中小型体育场（馆）	车位/100 座	12	5
电影院		车位/100 座	10	4.5
公园、风景区、游览场所		车位/公顷占地面积	5	10
火车站、长途汽车客运站、码头		车位/1000 高峰旅客数	30	20
学校	幼儿园	车位/100 学生	3	5
	中小学校	车位/100 学生	25(中)/4(小)	8
	大专院校	车位/100 学生	20	8
工业	一类工业	车位/100m ² 建筑面积	--	0.4
	二、三类工业	车位/100m ² 建筑面积	--	0.3
住宅	独立性住宅或 S 建 > 200 m ²	车位/户	1.5	2.0
	144 m ² < S 建 ≤ 200 m ²	车位/户	1.5	1.5
	S 建 ≤ 144 m ²	车位/户	2	1.0
	公租房、廉租房、集体宿舍	车位/户	2.5	0.3

(3) 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，地下停车库占地面积不大于项目净用地面积的 70%。

(4) 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。

(5) 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。

7.4 机械式停车

(1) 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。

(2) 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%。

(3) 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 1.9 米。

7.5 建设项目交通影响评估

加强建设项目交通影响评估。凡符合下列条件之一的，均应在项目方案编制阶段同时编制《建设项目交通影响评价报告》：

(1) 在城市中心地区，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。

(2) 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。

(3) 在城市中心地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。

(4) 上述项目的改建扩建。

(5) 经自然资源规划部门或公安交通管理部门认定，对城市交通有严重影

响的其它建设项目。

7.6 学校与外部交通的组织

应充分考虑学校与外部交通的组织，学校周边交通组织应满足以下规定：

- (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；
- (2) 学校在主要出入口宜设置景观疏散广场；
- (3) 学校直接对城市道路开出入口的，需设置人行错位隔离设施；
- (4) 距中小校园主要出入口 100 米以内，宜设置社会车辆停车场地，停车场用地选择要利于车辆快速疏散；
- (5) 学校用地应根据上述需求退让道路红线，预留出停车和交通疏散用地。

7.7 地下空间互通设计

鼓励同一街区内公共建筑的地下空间按规划进行互通设计。地下通道的设计应与地上、地下建筑密切配合，出入口应安排人流集散用地，其面积不小于 50 平方米。

7.8 其它要求

城市停车压力较大区域需提高停车配比要求，并鼓励建设社会停车场。规划区范围内乡镇的停车配比按照表 7.3-1 的 0.4 倍执行。

第八章 公共服务设施

8.1 公共服务设施构成

公共服务设施按照使用功能分为六类：（1）公共教育；（2）公共文化；（3）医疗卫生；（4）公共体育；（5）社会福利；（6）其它公共服务设施。

8.2 公共服务设施布局要求

公共服务设施宜采取集中与分散相结合的布置方式。在符合相关规范、满足功能和互不干扰的前提下，鼓励不同设施的集中、混合布置，形成所在区域的公共服务中心。公共服务设施应节约、集约用地，并合理利用地上、地下空间。

8.3 公共服务设施配置

以居住用地为主的管理单元可以参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）和《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）安排配套设施，管理单元的商业服务中心、医疗卫生中心、文化活动中心和管理中心宜集中设置，以便形成管理单元的综合服务中心。

工业、物流仓储用地集中地区，应安排集中的配套设施用地作为服务中心。

表 8.3-1：公共服务设施各项目设置标准

类别	项目名称	服务内容	设置规定	单项规模	
				建筑面积(m²)	用地面积(m²) 人均标准(m²/生)
	幼托	学龄前儿童	(1)应符合《幼儿园建设标准》、《安徽省幼儿园办园基本标准(试行)》要求(2014-11-18);(2)宜设于阳光充足,接近公共绿地,便于家长接送的地段。(3)服务半径不宜大于300m;层数不宜高于3层;(4)入学学生千人指标为:45人/千人,班级学生数:30人/班。新建幼	--	生均用地面积不小于19 m²

类别	项目名称	服务内容	设置规定	单项规模	
				建筑面积(m²)	用地面积(m²) 人均标准(m²/生)
公共教育			儿园以 12 班为宜，按照 5 分钟生活圈统筹配置。		
	小学	6~12 周岁儿童入学	(1) 应符合安徽省教育厅颁布的《安徽省义务教育阶段学校办学基本标准》(皖教基[2017]24 号)要求。(2)学生上下学穿越城市道路时，应有相应的安全措施。(3)服务半径不宜大于 500m。(4)入学学生千人指标为 90 人/千人。生均用地面积一般不低于 22 m²/生，老城区不低于 14 m²/生。班级学生数：45 人/班。(5)小学不宜小于 12 班。随居住人口的增加相应配建 18 班、24 班、30 班及以上的小学。新建小学不小于 18 班。	--	老城区≥14 m²/生 其它地区≥22 m²/生
	初中	12~18 周岁青少年入学	(1)应符合安徽省教育厅颁布的《安徽省义务教育阶段学校办学基本标准》(皖教基[2017]24 号)要求(2)初中服务半径不宜大于 1000m。(3)学生的千人指标为 50 人/千人。生均用地面积一般不低于 25 m²/生，老城区不低于 20 m²/生。建筑面积(不含宿舍)不小于 10 m²/生。班级学生数 50 人/班。(4)每处不得小于 12 班。随居住人的增加相应配建 18 班、24 班、30 班及以上的中学。(5)新建初中不宜小于 18 班，且需配建 400m 标准运动场。	--	老城区≥20 m²/生 其它地区≥25 m²/生
	高中	15~20 周岁青少年入学	(1)中入学学生千人指标为：45 人/人。生均用地面积一般不低于 25 m²/，老城区不低于 20 m²/生，确有困难为低于 16 m²/生。班级学生数 50 人/班。(2)每处不宜小于 18 班。随居住人口的增加相应配建 24 班、30 班及以	--	老城区≥20 m²/生 其它地区≥25 m²/生

类别	项目名称	服务内容	设置规定	单项规模	
				建筑面积(m²)	用地面积(m²) 人均标准(m²/生)
			上的高中。 (3) 新建高中不宜小于 24 班。		
公共 文化	文化 活动 中心	小型图书馆、科普 知识宣传与教育： 影视厅、舞厅、游 艺厅、球类、棋类活 动室：科技活动 各类艺术训练班及 青少年和老年学 习活动场 地、用房等	(1) 1.5~2.5 万人设一处。 (2) 宜结合或靠近同级中心绿地安 排。 (3) 室内人均建筑面积不低于 0.1 m² (4) 服务半径不宜大于 1000m。	3000 ~ 6000	3000 ~ 12000
	文化 活动 站	书报阅览、书画、 文娱、健身、音 乐欣赏、茶座等 主要供青少年和 老年 人活动	(1) 0.5 ~ 1.2 万人设一处。 (2) 宜结合或靠近同级中心绿地安 排。 (3) 独立性组团也应设置本站。 (4) 服务半径不宜大于 500m。	250 ~ 1200	--
医 疗 卫 生					
	社区卫 生服务 中心	--	(1)每个社区至少设置一处 社区卫生服务中心。 (2)设于交通便捷、服务距 离适中地段。	600	--
	卫生 站	--	0.5 ~ 1.2 万人设一处。	120 ~ 270	--

类别	项目名称	服务内容	设置规定	单项规模	
				建筑面积(m²)	用地面积(m²) 人均标准(m²/生)
公共体育	社区体育活动中心	健身跑道, 篮、排球及小型球类场地, 儿童及老年人活动场地, 乒乓球、棋牌、台球、健身房等。	(1) 1.5~2.5 万人设置一处。 (2) 宜设置 60~100m 直跑道和 200m 环形跑道及简单的运动设施。 (3) 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。	--	12000~15000
	居民健身设施	居民小区运动设施等	(1) 宜结合绿地安排。 (2) 0.5~1.2 万人设一处。	--	770~1310
社会福利	养老院	老年人全托式护理服务	(1) 一般规模为 200~500 床位。 (2) 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心。	7000~17500	3500~22000
	养老服务中心	老年人(餐饮、文娱、健身、医疗保健等)	(1) 新建的住宅小区每百户 20~30 m²。 (2) 已建成的住宅小区每百户 15~20 m² 的标准配套建设。	600	--
	派出所	户籍治安管理	2.5 万~5 万人设一处; 应有独立院落。	1000~1600	1000~2000
	其它管理用房	市场、工商税务、粮食管理等	(1) 3 万~5 万人设一处。 (2) 可结合市场或街道办事处设置。	100	--
	菜市场或生鲜超市	以销售蔬菜、粮油、肉类等为主	(1) 服务半径不宜大于 500m。 (2) 应设置机动车、非机动车停车场。	750~2500 或 2000~2500	--
其他公共服务设施	社区服务中心	家政服务、就业指导、中介、咨询、代课订票、部分老年人服务设施等	(1) 一般结合街道办事处所辖区域设置。 (2) 服务半径不宜大于 1000m。	700~1500	600~1200
	市政管理机构(所)	供电、供水、雨污水、绿化、环卫等管理与维修	宜合并设置。	--	--

类别	项目名称	服务内容	设置规定	单项规模	
				建筑面积(m²)	用地面积 (m²) 人均标准 (m²/生)
	物业管理用房		规划总建筑面积 5 万 m² 以下的，物业服务用房按不少于 150 m² 配置；规划总建筑面积 25 万 m² 以下的，物业服务用房按总建筑面积 3‰ 比例配置；规划总建筑面积超过 25 万 m² 的，超过部分各按 1‰ 的标准配置。		
	治安联防站	--	可与物业管理用房合设。	18 ~ 30	--

第九章 市政基础设施和公共安全设施

9.1 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，并结合泾县实际，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、环卫工人休息房等。

（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。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。

（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。

（六）市政泵站确实无处安置的，可结合城市道路、河道水系布置在道路、河道沿线及绿地内，但应减少其对城市景观风貌的负面影响。

9.2 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 地下空间利用

地下空间可作为停车、商业、设备、人防、交通等功能。鼓励采用地下停车场和立体停车库，地下停车场宜与地下街、大型商业中心及相邻地块的地下空间设施相连通。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。鼓励城区中心区公共建筑的地下空间按规划进行互通设计。

10.1 一般规定

(1) 地下空间使用功能应进行合理引导、适度混合，并符合表 10-1 的规定。

表 10-1 地下空间使用功能策略表

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、地下工业仓储空间等
不应发展功能	住宅、敬老院、托幼园所、学校教学区、医院病房等

(2) 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 10-2 的规定。

表 10-2 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、共同沟、地铁、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	地铁、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

(3) 地下空间的开发利用应平战结合，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。

(4) 地下空间开发利用应符合防火、防水、防震、防战和保密等要求。

(5) 地下空间设施在同一深度产生冲突时宜遵守以下避让原则：人行和车行设施产生矛盾时，人行设施优先；地下民用设施与市政设施发生冲突时，市政设施优先；不同交通形式产生矛盾时，根据避让难易程度决定优先权。

10.2 地下交通空间

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。

10.3 地下市政设施空间

污水处理厂、泵站、变电站、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。

10.4 地下商业空间

(1) 地下商业空间的形式主要包括地下商业街、地下商业综合体等空间。

(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商业密集区和大型综合体内。

(3) 地下商业规模的确定应综合考虑该区域发展规划以及通行能力等因素，设置必要的水、风、电等设施。

(4) 地下商业的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同层公共交通（不含停车）空间总面积。

(5) 不含商业的地下公共通道最小宽度不应小于 6 米，净高不宜小于 3.0 米；含商业的地下公共通道最小宽度不应小于 8 米，净高不宜小于 3.5 米；局部节点最小净高不应小于 2.5 米。

第十一章 城市绿地与生态控制

11.1 绿地率一般控制

鼓励各类建筑基地内扩大绿地面积，增加与周边绿地的连通性；绿地面积占基地面积的比例（绿地率）应符合下列规定：

（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0.5平方米/人，旧区改建项目集中公共绿地面积应不小于人均0.35平方米/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。

11.2 公园绿地控制

城市公共绿地应布局合理，分布均匀，达到“500 米见绿”的要求。

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标准》(GB50180-2018) 执行）。

11.3 城市水系规划

11.3.1 中心城区水系

泾县中心城区在城市建设过程中应严格按照环保的要求对河流进行保护，并积极地进行滨水景观的建设，具体河流控制宽度及隔离绿带宽度见表 10.6-1。

表 10.3-1：中心城区规划水系控制表

序号	名称	控制宽度（m）	单侧隔离绿带宽度	
			城区内流廊道管制	城区外河流廊道管制
1	青弋江	100~300	不小于 30 米	不小于 100 米
2	幕溪河	50	不小于 15 米	不小于 50 米
3	青弋江总干渠	25~80	不小于 15 米	不小于 30 米

11.3.2 沿河城市设计指引

泾县环山水于城中，规划应利用山水之长，补城区之短。以水系等绿色廊道为纽带，以山体为依托，山水结合形成内外环抱、经络全城、外楔于内的绿地系统格局，以城市的景观现状为基础，协调城市功能结构和城市路网布局，创造高品质的城市景观，为广大市民创造舒适、宜人的生活环境。突出滨水特色，创造优美的城市空间及人文景观，建设生态旅游城市。

11.4 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计入绿地率。

11.5 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。

11.6 海绵城市建设引导

海绵城市的建设技术和方法应体现在场地规划设计、工程规划设计、经济技术论证等方面，指导地块开发建设。

（1）下沉式绿地：宜采用下沉式绿地滞留和入渗雨水，路面宜高于下沉式绿地 100～150mm，并确保雨水顺畅流入下沉式绿地。当采用下沉式绿地时，雨水口宜设在绿地内，其顶面标高宜低于路面 30～50mm。

（2）透水地面：新建居住区、商住混合、商业区非机动车道路、人行道、游步道、广场、停车场、庭院宜采用透水铺装地面。机动车道路可选用透水沥青路面、透水性混凝土；非机动车道路可选用透水性混凝土、透水砖等；人行道、游步道可选用透水砖、碎石路面、汀步等；露天停车场可选用草格、透水砖等；广场、庭院可选用透水砖等。

（3）绿色屋顶：平屋面或坡度较缓（小于 15°）的屋顶宜采用屋顶绿化的方式蓄存雨水；大面积屋面雨水径流，如不收集利用，应引入建筑周围绿地入渗；地下室顶板上绿地宜有 0.8 米厚覆土。

第十二章 建筑及景观风貌控制

12.1 总体要求

地块建设开发时，其修建性详细规划、城市设计和建设工程设计等应与项目周边影响范围内的自然环境、历史文化、地形地貌、建构筑物、市政管线、道路交通等进行统筹分析、综合研究与环境协调。

12.2 建筑及景观环境构架

建筑及景观环境构架是指在城市空间结构的基础上，对人工环境及自然环境的整体构架。应通过城市设计研究，明确建筑及景观环境构架。建筑环境包括建筑空间与环境、建筑单体、建筑高度、建筑色彩与材质。景观环境横向上包括城市景观环境和建筑环境两方面的内涵，纵向上包括自然景观、历史景观、人工景观等内容。应根据地区主导功能、开发强度、空间结构及历史文脉等，明确地区建筑高度的总体布局，提出高度分区，确定地区基准高度，提出地标建筑设置的建议。应对地区公共空间界面进行分析，提出建筑界面控制的总体要求。明确应保持连续界面的步行街、公共活动功能较强的支路和次干路、公共通道及以休闲活动为主的广场。

12.3 城市景观控制

12.3.1 重点地段的建设

中心城区重要地段的建设，应遵循“保护自然环境、降低开发强度”的原则，宜进行低影响开发；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。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。

12.3.2 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

际轮廓线要求；未编制城市设计的地区，应合理确定城市天际轮廓线。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。

（2）滨水建筑原则上控制建筑高度，形成错落有致、层次分明的天际线。滨水第一界面的住宅建筑高度应相对较低，与第二界面的住宅建筑高度平均楼差不宜低于 4 层（有特殊要求的除外）。

（3）临山地带建筑，以山体为背景，建筑布局结合地形，严格控制建筑高度，不得遮挡山体轮廓。

12.4 历史文化景观及其周边地区控制

12.4.1 建筑风貌及视线走廊控制与引导

应符合相关的历史文化保护规划，在周边建设、空间尺度、建筑体量、建筑风格、建筑色彩、建筑材质等方面与历史文化景观协调统一。

12.4.2 商业轴线控制与保护

老城区开发建设时，应以泾县古城墙为依托，结合旧城区更新改造，沿青弋江打造特色商业街区，在保护和弘扬历史文化和历史传统风貌的同时，适度发展文化展示、特色商业、休闲娱乐等功能，突出特色，充分融入泾县古城墙等文化元素进行特色街区打造。

12.4.3 建立有利于历史地段的综合交通系统

优化交通结构，实施以公共交通为主的出行方式，改善非机动车和步行的交通环境；实施严格的停车管理措施，控制停车位供应规模，限制或调节驶入历史地段的汽车交通量；控制历史地段的建筑规模和开发强度，从根本上压缩机动车的交通生成和吸引力；历史地段内以疏解交通为主，穿越、转换交通在历史地段外部解决，在历史地段周边设置交通转换设施；保护历史地段内传统道路街巷格局、肌理、尺度，保持现有道路红线，逐步扩大步行街区范围。

12.4.4 调整和优化历史地段内的用地结构

逐步搬迁历史地段内占地大、污染环境、影响风貌的工业企业；严格控制房地产开发规模；加强文化博览、旅游服务、休闲娱乐功能；严格控制土地使用强度，增加绿地面积；完善基础设施建设，不断提高历史地段内的居住环境质量；健全历史地段内的防灾安全体系，对火灾及其他灾害产生的次生灾害应采取防治和补救措施。

12.5 建筑空间与环境

12.5.1 建筑空间

（1）新建住宅应成片规划，形成居住小区或居住组团，尽量避免零星插建。

（2）同一住宅小区内，建筑风格、造型、色彩宜协调统一，并在此基础上，体现单幢住宅建筑以及建筑组团间的标识性。

（3）住宅小区内的十层及以上住宅宜采用底层架空的形式，用作通道、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途，不得作为停车使用，以改善通风环境、增加居民活动空间；十层及十层以上住宅架空率一般不小于住宅单元数的 20%，架空层高度不小于 4.5 米；架空层不得围合封闭或改变使用功能。

（4）规模超过 10000 人的居住小区主入口应设置面积不小于 3000 平方米的广场，主入口通道不小于 30 米。

12.5.2 建筑布局

（1）在机场、气象台、电台和其它无线电讯设施及其通道（含微波通讯）等有净空要求的设施周围新建、改建的建筑，必须按有关净空限制要求进行建筑高度控制。

（2）在文物保护单位和具有历史文化意义的地区或建筑周围新建、改建的建筑必须符合相关的法律法规、技术规范、保护规划和城市设计的控制要求。

（3）在自然保护区和重要的生态环境地区周围新建、改建的建筑应符合相应的保护条例、相关保护规划和城市设计的控制要求。

（4）建筑布局应满足通风要求，建筑群的整体高度趋势应朝着盛行风的方向

向逐级降低。在片区主导风向上风位的街块应避免采用垂直于主导风向的大面宽板式建筑。建筑间口率不宜大于 70%， $H > 24$ 米得非住宅建筑、 $H > 27$ 米的住宅建筑间口率不宜大于 60%。（注：建筑间口率=建筑面宽/基地面宽）

12.6 沿街景观

12.6.1 沿城市主、次干道的建筑景观

（1）沿街的立面和空间设计应符合详细规划或城市设计确定的原则，并与城市夜景设计同步考虑。

（2）建筑山墙面向城市道路的，应注意山墙立面的景观设计。道路交叉口建筑主墙面应处理好与较高等级道路的关系。

（3）城市主干道两侧建设居住建筑的，其立面设计应按公共建筑要求处理，且不得设置开敞式阳台和外置式防盗窗；沿街建筑阳台需进行封闭设计。

12.6.2 沿街建筑与城市道路红线之间

不得设置锅炉房、烟囱、垃圾道、污水池、化粪池、厨房间、冷却塔等有碍城市景观、市容卫生的附属设施。泵房宜布置在地下室或底层，配电室、变电室、开闭所宜采用户内结构与建筑合建，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。

12.7 建筑单体

（1）建筑面宽应根据建筑物所在地区的实际情况控制，应避免因面宽过大形成屏风效应。非住宅建筑高度不大于 24 米时，最大面宽不宜大于 80 米；非住宅建筑高度大于 24 米，不大于 50 米时，最大面宽不宜大于 70 米；非住宅建筑高度大于 50 米时，最大面宽不宜大于 60 米（特殊建筑除外）；不超过六层的住宅建筑宜控制在 70 米以内，十八层以下的住宅建筑宜控制在 60 米以内，十八层及以上住宅建筑宜控制在 50 米以内。

自然景观资源相邻地区及重要公共空间相邻地区，应严格控制建筑物面宽。

(2) 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;新建六层及六层以下住宅提倡采用坡屋顶形式, $H>24$ 米建筑顶部应对视觉景观与夜景照明作重点设计,着重考虑第五立面设计。

12.8 建筑附属物

(1) 建筑物的空调器室外机、烟囱及附属设施应统一隐蔽或美化设置。

(2) 建筑上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。

(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。

(4) 设置广告、招牌、指示牌等应符合相关城市市容标准,并与周边景观环境相协调,做到整洁美观,符合公共安全要求。

(5) 住宅建筑底部的商业用房应规划设置消防排烟、通道等设施。

12.9 建筑色彩、材质与照明

(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(幼儿园等特殊建筑除外)。同一项目或单体建筑色彩不宜超过 3 种,且用色卡标注。

(2) 建筑外墙材料不宜采用干挂石材等长期使用后存在脱落等安全隐患的材料,宜采用高级真石漆、氟碳漆、仿面砖漆等高级轻质饰面层,以减轻外墙保温层的载重量,减少安全隐患,并符合节能、环保、安全等要求。

(3) 城市建筑景观照明设计要体现建筑的性质与功能;住宅建筑附近不宜使用外溢光和杂散光,避免对室内活动干扰,减少环境光污染。

第十三章 附则

13.1 时效性

在本《通则》颁布实施前，县自然资源规划主管部门已提供规划条件或规划方案已被批准的建设项目，按原规划条件或批准的规划方案施行。

13.2 适时性

如本《通则》所依据的国家、安徽省及相关规范及标准发生变化时，按新标准执行。

13.3 有关用语

（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，非这样不可的：正面词采用“必须”；反面词采用“不得”。
- ② 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”；反面词采用“不应”。
- ③ 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”或“不可”。

（2）条文中指明应按其它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”。

（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。

13.4 最终解释权

本《通则》由泾县自然资源和规划局负责解释。

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、开发区中城市支路、自然界限围合的地块。

(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（含居住区级道路）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：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。

(7) 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(%)。

(8) 容积率：在一定范围内，建筑面积总和与用地面积的比值。

(9) 绿地率：一定地区内，各类绿地总面积占该地区总面积的比例(%)。

(10) 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，以底层窗台面为计算起点的建筑外窗获得的日照时间。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 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 者为半地下室。

(14) 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。

(15) 骑楼：指沿街二层以上用承重柱支撑骑跨在公共人行空间之上，其底层沿街面后退的建筑物。

(16) 避难层：建筑高度超过 100m 的高层建筑，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

(17) 架空层：仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

(18) 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。

(19) 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。

(20) 主朝向：条式建筑以垂直长边的采光向为主要朝向，点式建筑以南向为主要朝向〔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。

(21) 次朝向：主朝向以外的朝向均为次朝向。

(22) 商业服务网点：住宅底部（地上）设置的百货店、副食店、粮店、邮政所、储蓄所 、理发店等小型商业服务用房，该用房层数不超过二层、建筑面积不超过 300 m²。

(23) 大型商业建筑：《商店建筑设计规范》（JGJ48-2014）中所规定的大型、中型商店 建筑，即建筑面积超过 5000 平方米的商店建筑。

(24) 老城区改造：局部或整体地、有步骤地改造和更新老城市的全部物质生活环境， 以便根本改善其劳动、生活服务和休息等条件。

(25) 控规通则：控规通则是城市规划区范围内有关城市建设开发的整体性控制与引导， 是对城市土地开发进行规划管理的通用性规则，是拟定国有土地使用规划条件以及审批建设工程许可的依据。

(26) 主要包括强制性内容、建设用地使用、建设容量、建筑间距、建筑高

度、建筑退让、交通设施配置、公共服务设施配置、地下空间利用、市政设施、公共安全、绿地配置、建筑及景观风貌、规划管理等控制要求。

（27）地块控规：是具体项目地块建设开发的个案性规划管理规定。地块控规应以管理单元为单位组织编制，应符合县城总体规划中单元控制要求，衔接各专业规划中的设施配建要求。

（28）地块图则：地块图则是地块控规的主要成果文件，应明确各个地块的用地性质、容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率、公共和市政配套设施、配建停车位、禁止开口路段、建筑后退等具体控制指标。

（29）旧城改造（更新）/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。

（30）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。

（31）近期待拆除区域：获得拆迁许可或签订拆迁协议的区域。

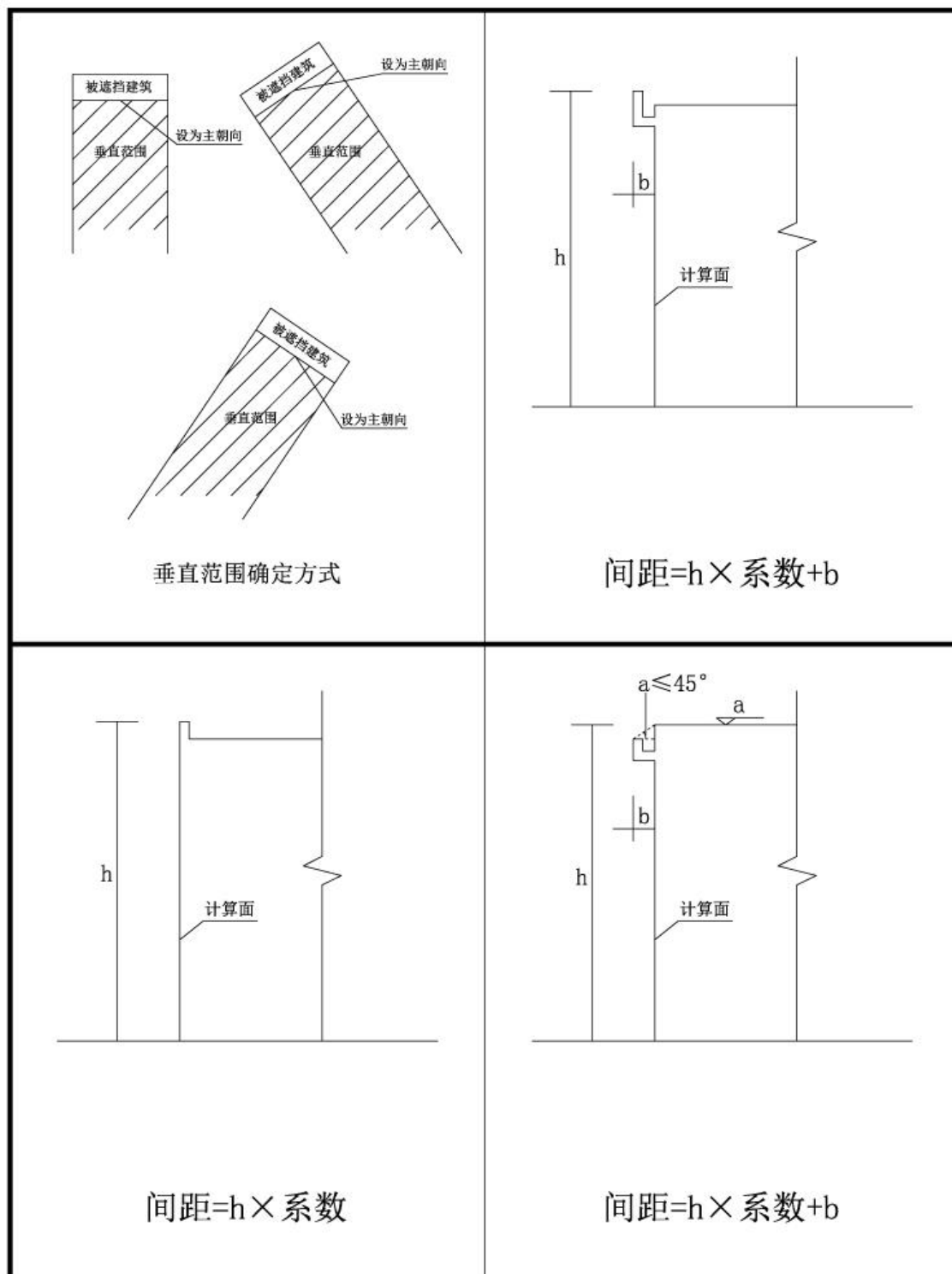
（32）危旧房（棚户区）改造项目：经相关部门批准立项，规划审批时必须附带危旧改造项目的说明及证明材料。

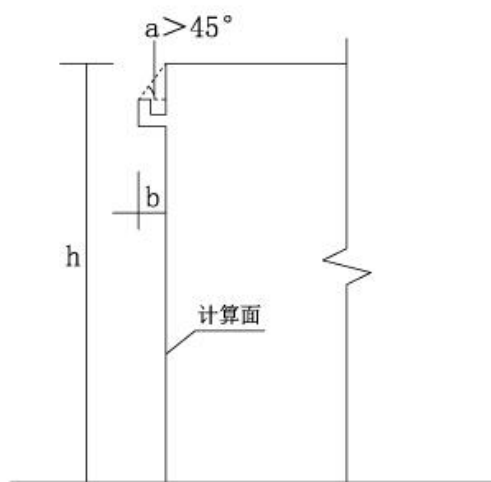
（33）建筑间口率：建筑面宽/基地面宽，用于控制建筑物布局的指标，目的是控制建筑布局对通风的影响。

（34）道路绿地率：道路红线范围内各种绿带宽度之和占总宽度的百分比。

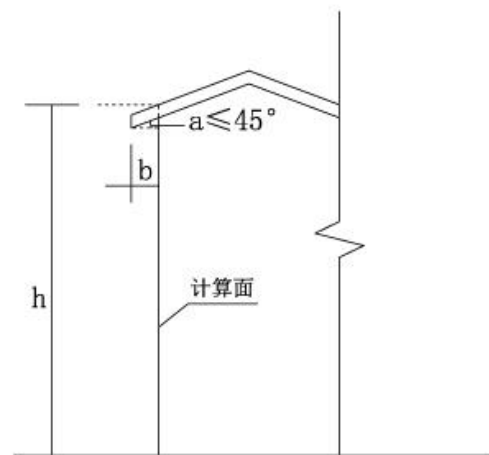
附录 B：计算规则

1、建筑间距计算图示

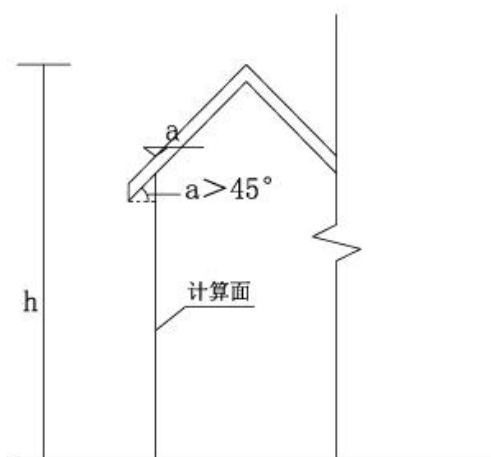




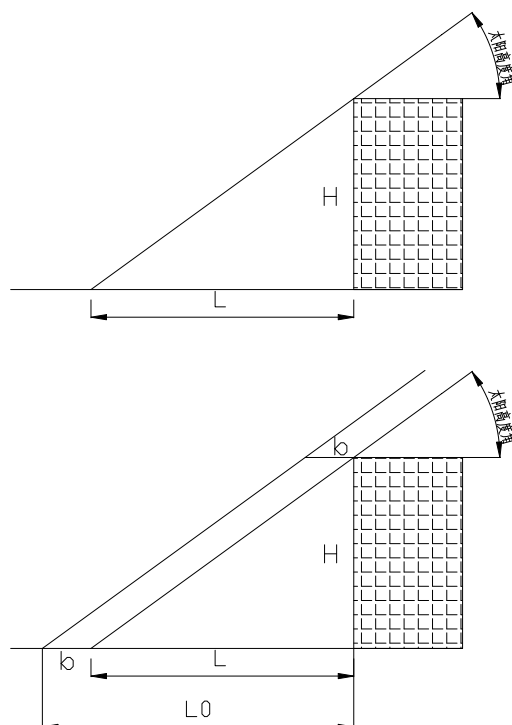
间距= $h \times$ 系数



间距= $h \times$ 系数 $+b$



间距= $h \times$ 系数



2、建筑限高计算规则：

（一）第十二章第五款所涉及的建筑高度，应按建筑物最低出入口的室外地面至建筑物最高点的高度计算。

（二）一般区域内的建筑高度，平屋顶应按建筑物主入口场地室外地面至其女儿墙顶点的高度计算；无女儿墙的建筑物应计算至其屋面檐口；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（徽派建筑不含马头墙高度）；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大值。因地形变化，主次出入口高差较大的，按照建筑物各出入口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控制要求。

（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。

3、建筑退线时建筑高度计算规则：

建筑高度计算参照建筑限高计算规则（二）、（三）条。

4、绿地率计算规则：

绿地率，是指建设项目用地范围内各类绿地占地面积的总和和占建设项目用地面积的比率。建设项目用地与范围，是指建设项目总用地中扣除有建设项目方代征的区外道路、公共对外道路用地（即净用地面积）。

建设项目用地范围内的各类绿地计算规定：

（一）屋面（含架空层、半地下库房）绿化，绿化种植土深度大于0.3m、面积大于100m²、并便于人们经常使用的，绿地内不透水硬地不得超过10%，可折算成地面绿地面积计入绿地率。

屋顶绿化折算系数表

屋面标高与基地地面的高差（单位：m）	有效系数（N）
≤1.5	0.70
>1.5，≤5.0	0.50
>5.0，≤12.0	0.30
>12.0	0

（二）地下车库、地下建筑覆土顶面标高相对设计室外地坪标高不大于1m，平均覆土厚度不小于1m，乔木、灌木种植面积比例不低于绿地面积70%，绿地率按100%计；平均覆土厚度小于1m，大于0.6m，绿地率按30%折算；平均覆土厚度小于0.6m，绿地率按15%折算；平均覆土厚度小于0.4m的，不计入绿地面积。

（三）透水铺装率=透水铺装面积/硬化地面总面积。

5、容地率计算规则：

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。

商业建筑超高层计容面积计算公式：计容面积=超高层层高/5.0×建筑面积；

办公（含行政、各类商务办公）、旅馆类建筑超高层计容面积计算公式：计容面积=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，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. 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。

工业建筑超高层计容面积计算公式：计容面积=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 3.6 米的，须进行容积率折算。

住宅建筑（含住宅、宿舍、公寓）超高层计容面积计算公式：计容面积=超高层层高/3.6×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。

4. 高度在 2.2 米以下（含 2.2 米）的设备层及储藏室，不计算容积率。

（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。

（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%的不计入容积率，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。

（十）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，超过 30%的部分，按比例将建筑面积计入容积率。

（十一）地面非土建类车棚不计入容积率。

（十二）市政公用设施（如为地区服务的变电站等）因选址困难，设置在其它拟建项目建筑基地内的，可纳入拟建项目不计容积率建筑面积。

（十三）其他特殊建筑空间，如果《建筑工程建筑面积计算规范》没有明确规定，则根据《房产测量规范》及房地产管理部门相关规定计算建筑面积，其他地上部分应计入容积率。

（十四）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。