

绩溪县县城控制性详细规划通则 (2023 年修订版)

绩溪县自然资源和规划局

2023 年 08 月

目 录

第 1 章 总 则	1
第 2 章 建设用地	2
第 3 章 开发强度	5
第 4 章 建筑间距	6
第 5 章 建筑退让	9
第 6 章 道路交通	13
第 7 章 配套设施	19
第 8 章 地下空间利用	24
第 9 章 建筑风貌及生态景观控制	26
第 10 章 管理实施	32
附图	33
附录一	34
附录二	37
附录三	46

第1章 总则

1.1 编制目的

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实党的二十大精神和相关要求，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，结合绩溪县实际制定《绩溪县县城控制性详细规划通则》。

1.2 适用范围

本《通则》适用于《绩溪县国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的中心城区范围内的国土空间保护、开发与利用，中心城区以外的区域参考执行。临时建设、居民及农民自建房除外。

1.3 控规体系

绩溪县控规编制体系由“控规通则”和“地块图则”两部分组成。

（1）“控规通则”是城市国土空间保护、开发与利用的整体性控制与引导，是通用性管理规定。

（2）地块图则是拟定规划条件及建设工程设计方案审查的直接依据。依据控规图则和相关上位规划，结合具体地块及其周边建设现状和研究分析，实事求是、因地制宜的提出地块用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等各项控制指标以及公共、公用设施的配套建设要求。

1.4 实施应用

规划管理过程中，应按经政府审批的《通则》、详细规划、“地块图则”等相关要求进行规划管控。面积较小的地块（不宜大于3000m²）可不制定“地块图则”，直接参照本《通则》进行规划管控。本《通则》实施过程中，根据城市发展需要，可依法进行修订。

第2章 建设用地

2.1 建设用地分类

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《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）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、范围在地块图则及规划条件中研究确定。

表 2-1 城市建设用地用地性质及适建要求

代码	名称	适建范围	适建比例
07	07101 一类城镇住宅用地	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。	住宅建筑面积合计不宜低于总建筑面积 85%(计容面积)
	07102 二类城镇住宅用地		
	07103 三类城镇住宅用地		
08	0801 机关团体用地	机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地包含的内容、附属市政设施、附属交通设施、其他配套辅助设施。不包括居住用地中的服务设施用地。	机关团体建筑面积不宜低于总建筑面积的 90%(计容面积)
	0802 科研用地		科研设施建筑面积不宜低于总建筑面积 90%(计容面积)
	0803 文化用地		文化设施建筑面积不宜低于总建筑面积 70%(计容面积)
	0804 教育用地		教育设施建筑面积不宜低于总建筑面积 90%(计容面积)
	0805 体育用地		体育设施建筑面积不宜低于总建筑面积 80%(计容面积)
	0806 医疗卫生用地		医疗卫生设施建筑面积不宜低于总建筑面积的 90%(计容面积)

	0807	社会福利用地		社会福利设施建筑面积不宜低于总建筑面积的90%(计容面积)
09	0901	商业用地	各类办公、娱乐、附属市政设施、附属交通设施、其他配套辅助设施。不包括居住用地中的服务设施用地。	商业建筑面积合计不宜低于总建筑面积50%(计容面积)
	0902	商务用地		综合性办公建筑面积合计不宜低于总建筑面积50%(计容面积)
	0903	娱乐康体用地		娱乐建筑面积合计不宜低于总建筑面积80%(计容面积)
1001	100101	一类工业用地	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。	行政办公及生活配套设施的用地面积不得超过工业项目用地面积的7%,行政办公和生活服务设施建筑面积占比按照国家、省市相关政策文件执行。
	100102	二类工业用地		
	100103	三类工业用地		
1101	110101	一类物流仓储用地	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。	--
	110102	二类物流仓储用地		--
	110103	三类物流仓储用地		--
12	1207	城镇道路用地	指快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地,包括其交叉口用地	--
	1208	交通场站用地	交通服务设施用地,不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地	--
	120801	对外交通场站用地	铁路客货站、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。	交通设施建筑面积不宜低于总建筑面积的70%(计容面积)
	1209	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。	--
13	1301	供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	--
	1302	排水用地	指雨水泵站、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	--

	1303	供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂等工业用地。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	--
	1304	供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地	--
	1305	供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地	--
	1306	通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地	--
	1307	邮政用地	指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地	--
	1308	广播电视设施用地	指广播电视的发射、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	--
	1309	环卫用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地	--
	1310	消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地	--
14	1401	公园绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等	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
	1402	防护绿地	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地	--
	1403	广场用地	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地	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

第3章 开发强度

3.1 基本要求

地块容积率、建筑密度、建筑高度等指标的确定，需综合考虑安全韧性、历史文化、绿色生态、空间品质、设施服务能力和各项政策及规范等要求。

3.2 地块容积率及建筑密度

（1）新建居住用地容积率不得小于1.0，不得大于2.0，以1.2至1.8为宜，建筑密度不宜超过30%，同时应满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180）要求；

（2）工业用地容积率不得小于1.2，建筑系数不得小于40%，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；仓储用地宜参考工业用地标准执行。

（3）商业服务业设施用地、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地块图则阶段研究确定。

（4）旧城改造区域的拆迁改造项目，其开发强度指标，在满足国家相关标准规范的前提下可适当调整。

3.3 建设高度控制

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。

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

（2）历史建筑，历史文化名城名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、风景名胜区、自然保护区的保护规划区内的建筑及周围新建、改建的建筑，必须符合相应的保护条例、保护规划的规定。

（3）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。

（4）县城新建住宅最高不超过18层。确需建设18层以上居住建筑的，应严格充分论证，并加强消防应急、市政配套设施等建设。

第4章 建筑间距

4.1 基本要求

4.1.1 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。

4.1.2 城市道路两侧，沿路同侧同向布置的建筑山墙之间的间距，在符合消防规定的同时须满足城市景观要求。

4.1.3 受遮挡建筑为违法建设、临时建设，其日照间距不予考虑。

4.2 住宅建筑之间的间距

4.2.1 住宅建筑之间的最小间距

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	被遮挡建筑	备注	
高层(遮挡)	平行	正面朝向为正南向,包括南偏东或南偏西45°	L>35米	遮挡建筑高度倍数	0.5	
			最小间距	40		
		L≤35米	遮挡建筑高度倍数	0.5		
			最小间距	30		
		正面朝向为东西向,包括南偏东或南偏西45°至90°		遮挡建筑高度倍数	0.4	
				最小间距	25	
	垂直	南北	遮挡建筑高度倍数	0.3	山墙宽度大于14米时,其间距按平行布置的住宅建筑控制	
			最小间距	18		
		东西	较高建筑高度倍数	0.3		
			最小间距	18		
	非平行也非垂直	A≤45°	遮挡建筑高度倍数	-	最窄处间距按平行布置时计算建筑间距	
			最小间距	-		
A>45°		遮挡建筑高度倍数	-	最窄处间距按垂直布置时计算建筑间距		
		最小间距	-			
多层(遮挡)	平行	(1) 朝向为正南方向并包括南偏东或南偏西0	遮挡建筑高度倍数	1.3 (旧城改造)		

		-15°（含）		项 目 1.25)		
			最小间距	-		
		(2)朝向为南偏东(西) 方位角在15°-30° (含)	遮挡建筑高度倍数	-	按情况(1)偏角方位 系数0.9折算	
			最小间距	-		
		(3)朝向为南偏东(西) 方位角在30°-45° (含)	遮挡建筑高度倍数	-	按情况(1)偏角方位 系数0.8折算	
			最小间距	-		
		(4)朝向为南偏东(西) 方位角在45°-60° (含)	遮挡建筑高度倍数	-	按情况(1)偏角方位 系数0.9折算	
			最小间距	-		
		(5)朝向为南偏东(西) 方位角大于60°	遮挡建筑高度倍数	-	按情况(1)偏角方位 系数0.95折算	
			最小间距	-		
		垂直	南北	遮挡建筑高度倍数	0.8	山墙宽度大于12米 时,其间距按平行布 置的住宅建筑间距控 制
				最小间距	9	
	东西		较高建筑高度倍数	0.6		
			最小间距	8		
非平行也 非垂直	$A \leq 45^\circ$	遮挡建筑高度倍数	-	最窄处间距按平行布 置时计算建筑间距		
		最小间距	-			
	$A > 45^\circ$	遮挡建筑高度倍数		最窄处间距按垂直布 置时计算建筑间距		
		最小间距				
低层(遮 挡)	平行	遮挡建筑高度倍数	1.2			
		最小间距	10			
	垂直	南北	遮挡建筑高度倍数	0.8	山墙宽度大于12 米时,其间距按平行 布置的住宅建筑间距 控制	
			最小间距	6		
		东西	较高建筑高度倍数	-		
			最小间距	6		
	非平行也	$A \leq 45^\circ$	遮挡建筑高度倍数	-	最窄处间距按平行布 置时计算建筑间距	
			最小间距	-		

	非垂直	$A > 45^\circ$	遮挡建筑高度倍数	-	最窄处间距按垂直布置时计算建筑间距
			最小间距	-	

注：1. “H”为建筑高度，“L”为建筑面宽，“A”为夹角。

2. 东西向垂直互不遮挡时，按上表控制。

3. 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。

4. 有最小间距和倍数双控要求的，须同时满足。多层住宅建筑间距超过高层控制标准的，按高层控制标准相关要求执行。

5. 旧区改建项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日照系数1h。

6. 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。

4.3 住宅建筑与非住宅建筑的间距

4.3.1 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。

4.3.2 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。

4.4 住宅建筑山墙的间距

（1）底层住宅建筑山墙间距不小于4米，有规划道路的，间距不小于7米。山墙面开窗的建筑，其山墙间距最小不得小于6米；

（2）多层住宅建筑山墙之间，其间距不小于6米，有规划道路的，间距不小于7米。山墙面开窗的建筑，其山墙间距最小不得小于8米；

（3）低层住宅建筑与多层的住宅建筑山墙间距不小于6米，有规划道路的，间距不小于7米。山墙面开窗的条式建筑，其山墙间距最小不得小于8米；

（4）高层住宅建筑与各类住宅之间山墙间距不小于13米。

第5章 建筑退让

5.1 基本要求

建筑退让与间距在满足日照、消防、公共安全等要求的同时，应同时符合本章规定。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。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。

5.1.1 一般要求

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。

5.1.2 组合建筑退让要求

由高、多、低层等组合建筑及退台建筑的退让，分别按各类别有关规定执行。

5.2 建筑退让用地边界

拟建项目建筑退让用地边界不宜小于4米。当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同时应满足日照、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。

5.3 地下建筑退让用地边界

5.3.1 地下建筑物后退城市道路红线、用地边界线的距离不宜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，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，但维护桩和自用管线不得超过基地界限。

5.3.2 鼓励相邻地块两个或两个以上建设项目协商谋求地下建筑联体建造，可不按上述要求控制连接处离界距离，但应满足其他相关规范要求。

5.4 建筑退让城市绿线

一般情况下，建筑高度 $H \leq 24$ 米的建筑后退公园绿地距离不小于4米，建筑高度 $H > 24$ 米的建筑后退不小于6米。其中拟建项目基地外为防护绿地或城市道路红线两侧带状

绿地的，建筑物可不后退绿地，但需满足建筑物后退城市道路红线的各项规定。

5.5 建筑退让蓝线

重点控制中心城区内河流蓝线与建筑退让蓝线距离，主要包括扬之河、乳溪河、犁溪河、溪马河、水圳、洪川河、朗坑河。河流蓝线范围内禁止建设，沿水面两侧进行建设的，根据城市蓝线规划确定的水系蓝线（最终以防洪规划为准），其后退河道蓝线10米范围内不得建设永久性建筑，且退让用地宜作为城市公共活动空间，但有关规划和特殊要求另有规定的除外。

5.6 非工业、仓储项目的建筑物退让城市道路红线

5.6.1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5-1中规定：

表 5-1建筑退让道路距离指标表

后退距离（米） 建筑高度	道路宽度 12米<L≤20米		20米<L≤40米		40米<L	
	老城区	一般地区	老城区	一般地区	老城区	一般地区
H≤24米	3	5	5	8	8	10
24米<H≤50米	-	8	-	10	-	15
50米<H≤100米	-	10	-	15	-	20

注：1. 老城区不宜建设24米以上建筑物。

2. “H”为建筑高度，“L”道路规划红线宽度。

3. 退线同一街区、同一地块的相邻建筑宜统一退线。

5.6.2老城区的改建，在满足消防和交通要求前提下，经县自然资源规划局会同有关部门核实，其后退道路红线距离可适当减少。

5.6.3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≤24米建筑增加3米，24米<H建筑增加5米（均自道路红线直线段与曲线段的连接点算起）。

5.6.4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20米，沿高架道路匝道边缘后退距离不小于10米，且不小于表5-1中的规定。

5.6.5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公建有大量人流、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15米。有详细规划并经批准的除外。

5.6.6建筑物的基底、主体、走廊、阳台、凸窗等不得突入建筑控制线，建筑物的雨篷、挑檐、台阶、坡道、地下室、施工维护桩及其他附属设施等不得突入道路红线。

5.6.7工业、仓储项目建筑物退让城市道路红线不小于表5-2中规定：

表 5-2 工业、仓储物流用地建筑退让道路距离表

徽山大道	锦屏路、西环线、障山路 (徽山大道至西环线段)	祥云路、障山路(扬 之南路至徽山大道 段)	经开区管委会管辖 范围内其他城市主 次干道	经开区管委会管辖 范围内支路及以下 道路
15 米	10 米	5 米	3 米	1 米

5.6.8其他要求

历史文化街区内的建筑退让要求由主管部门根据实际情况核定。

5.7 建筑退让铁路

5.7.1 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。铁路干线两侧建筑与最外侧轨道中心线的距离不应小于20米。铁路支线、专用线两侧建筑与最外侧轨道中心线的距离应不小于15米。依据《铁路安全管理条例》，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。

5.8 建筑退让电力线路

建筑距各级电压架空线路的最小水平距离不应小于表5-3要求，退让起止线为电力边导线，退让电力边导线之间的用地作为防护绿地：

表 5-3 边导线与建筑物之间最小距离表

线路电压 (KV)	<1	1-10	35	66-110	154-220	330	500
距离 (m)	1.0	1.5	3.0	4.0	5.0	6.0	8.5

注：在最大计算风偏情况下。

5.9 其他退让

门卫室（高度不大于5米）、配电房等小型建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，其退让距离不得小于2米。工业园区内工业项目的门卫室，原则上后退道路红线距离可与围墙保持一致。

5.10 其他要求

5.10.1 建筑后退用地边界、城市绿线、城市道路红线以及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和消防安全规定情况下，可适当缩减退让要求。

5.10.2 在公路两侧修建建筑物和地面构筑物及埋设管线、电缆等设施（公路设施除外），其后退公路用地应符合以下规定：

（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，国道不少于20米，省道不少于15米；县道不小于10米，乡道不小于5米；

（2）公路两侧埋设管线等设施应经公路主管部门审核。

5.10.3 组合建筑退让要求

由高、多、低层等组合建筑及退台建筑的退让，分别按各类别有关规定执行。

第6章 道路交通

6.1 城市道路

6.1.1 基本要求

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。积极推行节约型道路绿化，除国土空间总体规划、绿地系统规划、城市设计等上位规划确定的景观道路绿带外，不宜设施非功能性独立占地的道路绿带。

6.1.2 机动车出入口

(1) 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。

(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）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。

(3) 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、儿童及有儿童、老年人、残疾人使用建筑的出入口不小于20米，距学校的出入口、铁路道路路口、桥梁、隧道、引道端点等不小于50米。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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) 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。

6.2 停车场控制

6.2.1 停车场设置标准

(1) 新建、改建、扩建建筑停车配套标准按照表6-1、表6-2作为下限执行，旧区改建、扩建建筑难以满足标准的，需结合周边统筹解决。乡镇驻地停车配比按照表

6-1、6-2 建标准的 0.6 倍执行，且地面停车位比例不限。非机动车停车位是指电动自行车位。

表 6-1 建设项目机动车停车配建标准（参照宣城）

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
	$110 \text{ m}^2 < S_{\text{建}} \leq 144 \text{ m}^2$		车位/户	1.2
	$S_{\text{建}} \leq 110 \text{ m}^2$		车位/户	1.1
	公租房、廉租房、集体宿舍		车位/100 m^2 建筑面积	0.6
办公	行政办公	拥有执法、服务窗口的行政办公	车位/100 m^2 建筑面积	2.0
		一般行政办公	车位/100 m^2 建筑面积	1.6
	其他办公		车位/100 m^2 建筑面积	1.1
商业金融	商业	$S_{\text{建}} > 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m^2 建筑面积	1.3
		$5000 \text{ m}^2 \leq S_{\text{建}} \leq 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m^2 建筑面积	1.2
		$S_{\text{建}} < 5000 \text{ m}^2$	车位/100 m^2 建筑面积	1.1
	专业、批发市场		车位/100 m^2 建筑面积	0.6
	酒店、培训中心		车位/客房	0.5
	商务办公		车位/100 m^2 建筑面积	1.1
	商业公寓		车位/100 m^2 建筑面积	1.1
医疗卫生	综合医院、专科医院		车位/100 m^2 建筑面积	1.3
	社区卫生服务中心（站）		车位/100 m^2 建筑面积	1.1
学校	中学		车位/100 生	8
	小学		车位/100 生	10
	幼儿园		车位/100 生	8
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
		小型体育场馆（无观众席）	车位/100 m^2 建筑面积	1.1
	展览馆、会议中心		车位/100 m^2 建筑面积	1.1
	博物馆、图书馆		车位/100 m^2 建筑面积	1.1
	影剧院		车位/100 座位	5.0
工业仓储	研发与服务用房		车位/100 m^2 建筑面积	1.2
	普通工业厂房		车位/100 m^2 建筑面积	宜 0.3

建筑物类型		计算单位	数量
	仓储	车位/100 m ² 建筑面积	宜 0.4

注：住宅中 $S_{\text{建}}$ =户型面积

(2) 居住类项目停车应以地下为主，地下停车不得采用机械式停车设施；地面停车位（露天）数量不超过住宅总套数的10%，地面停车不得占用小区公共绿地。住宅小区沿街商业、办公的停车以及商住用地中商业办公部分停车应就近单独按标准配建，避免与住宅配建车位相互干扰；对于多组团居住项目，各组团配建停车位宜在各自组团内独立核算；子母车位按照一个车位来计算。办公、商业类项目地面停车率不小于20%。

(3) 停车场（库）的建设必须与其相配的建筑同时设计、同时施工、同时交付使用，严禁改变停车场（库）的使用性质。新建多层、高层居住小区，用地规模大于1公顷的，内部宜采用人车分流（行人与机动车分流）的交通组织形式。

(4) 新建普通住宅、租赁住房住宅小区配置电动自行车停车位应不宜低于非机动车停车位总数的50%。

表 6-2 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	0.5	
办公	行政办公	拥有执法、服务窗口的行政办公	车位/100 m ² 建筑面积	3.0
		一般行政办公	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	$S_{\text{建}} > 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m ² 建筑面积	5.0
		$5000 \text{ m}^2 \leq S_{\text{建}} \leq 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m ² 建筑面积	5.0
		$S_{\text{建}} < 5000 \text{ m}^2$	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	
医疗卫生	综合医院、专科医院	车位/100 m ² 建筑面积	4.0	
	社区卫生服务中心（社区医院）	车位/100 m ² 建筑面积	5.0	

建筑物类型		计算单位	数量
学校	中学	车位/100 生	60
	小学、幼儿园	车位/100 生	20
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
		小型体育场馆（无观众席）	车位/100 m ² 建筑面积
	展览馆、会议中心		车位/100 m ² 建筑面积
	博物馆、图书馆		车位/100 m ² 建筑面积
	影剧院		车位/100 座位
工业	研发与服务用房		车位/100 m ² 建筑面积
	普通工业厂房		车位/100 m ² 建筑面积
	仓储		车位/100 m ² 建筑面积

注：住宅中 $S_{\text{建}}$ =户型面积

(5) 停车位面积和相关要求

①停车位面积应按以下确定：

- 小型汽车露天停车场 25~30平米/车位；
- 小型汽车室内停车库 30~35平米/车位；
- 小型汽车路边停车带 16~20平米/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 2.5~2.7平米/车位；
- 电动自行车停车位 1.5~1.8平米/车位；
- 自行车停车位 1.5~1.8平米/车位；

②当量换算

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 6-3 车辆停车位当量换算系数

车型	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

6.2.2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独

立运作的小型机械式停车设施，可考虑设置一体式统筹运作、统筹管理的停车楼。

（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20%。

（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2.0米。

6.2.3 公共充电站（桩）

公共充电站（桩）设计与建设应符合《电动汽车充电站设计规范》（GB 50966）等相关规范的规定。

（1）公共充电站不应设置在燃气用地、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35%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30%的比例配建公共充电桩，并应100%预留安装条件（含电力负荷及管线预埋至车位）。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）公共充电站宜采用多层建筑形式。

6.3 交通影响评价

符合下列条件之一的建设项目，应进行交通影响评价：

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在城市主、次干道上施工并对交通有严重影响的市政工程项目；

③各类需封闭道路的工程项目；

④各类大型市场、商场、酒店、医院、学校、体育场馆、物流中心等；

⑤在城市快速路及主干道路两侧、主次干道交叉口四周、城市出入口道路等道路交通压力相对较大区域的建设项目；

⑥建筑面积大于2万平方米的公共建筑（含高层居住）或建筑面积大于5万平方米的居住区；

⑦经城乡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建设项目。

⑧单独报建的学校类建设项目。

⑨交通生成量大的交通类建设项目。

第7章 配套设施

7.1 公共设施

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，构建十五分钟、十分钟、五分钟生活圈。具体配套标准如下：

7.1.1 教育设施

教育设施包括：幼儿园、小学及初中。配套建设小学，宜配建300米或400米标准运动场。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，宜配建400米标准运动场。配建标准如下表：

表 7-1 公共教育设施配建标准一览表

	幼儿园	小学	初中	高中
千人指标（人/千人）	30-36	70	60	20
生均用地面积（平方米/生）	22	22	26	35
生均建筑面积（平方米/生）	13	10	12	15
班级学生数（人/班）	30	45	50	50

7.1.2 医疗卫生设施

（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12m²、室外活动场地面积不小于2m²、绿地面积不小于1.5m²；鼓励按照五分钟生活圈结合邻里中心集中设置，规模较小的小区可与周边小区统筹配建；托育服务设施宜设于建筑1-3层，自成一区，并应设置独立的出入口。

（2）卫生服务中心：按十分钟、十五分钟生活圈，每个街道宜结合办事处设置一处，建筑面积不宜少于2000m²。

（3）社区卫生服务站：在人口较多、服务半径较大、卫生服务中心难以覆盖的区域，宜设置卫生服务站加以补充，按五分钟生活圈设置一处，最小建筑面积不低于120m²；社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口。

7.1.3 文体设施

（1）文化活动中心：按十分钟、十五分钟生活圈，每个街道宜结合办事处设置一

处，用地面积和建筑面积均按不小于 $60\text{m}^2/\text{千人}$ 配置，总用地面积和总建筑面积均不宜小于 3000m^2 。

（2）社区文化活动站：建筑面积按不小于 $50\text{m}^2/\text{千人}$ 配置，总建筑面积不小于 250m^2 ；鼓励按照五分钟生活圈结合邻里中心集中设置。

（3）全民健身中心（含场馆及室外体育场地）：按十分钟、十五分钟生活圈，每个街道办事处宜设置一处，用地面积按不小于 $90\text{m}^2/\text{千人}$ 配置，总用地面积不小于 4350m^2 ，建筑面积按不小于 $40\text{m}^2/\text{千人}$ 配置，总建筑面积不小于 2000m^2 。

（4）社区健身场地：用地面积不宜小于 950m^2 ，鼓励按照五分钟生活圈结合邻里中心、公园等设置。

（5）居住小区内体育设施：按室内人均建筑面积不低于 0.1m^2 或室外人均用地不低于 0.3m^2 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。

7.1.4 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 30m^2 ，单体建筑面积不小于 350m^2 ，鼓励按照五分钟生活圈结合邻里中心集中设置，规模较小的小区可与周边小区统筹配建。老旧城区和已建成居住区每百户不小于 20m^2 ，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。社区养老服务站（用房）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，不得分散配置。单独选址的，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）城市及乡镇旧区养老服务设施的配建要求及指标应满足设施基本功能的需要，其指标不应低于表中相应指标的70%，并应符合当地主管部门的有关规定。建成区内养老服务设施可依据养老需求，鼓励利用闲置建筑等既有设施条件，通过购置、置换、租赁等方式进行配置。

7.1.5 社区管理及其他设施

（1）社区级党群服务中心（社区服务站）：按照建筑面积不小于 $30\text{m}^2/\text{百户}$ 配置，单处面积不小于 300m^2 。鼓励按照十分钟生活圈结合邻里中心集中设置。

（2）小区（网格）党群服务站（社区服务用房）：规划地上总建筑面积 20000m^2 以下的项目不宜单独设置，可与周边地块统筹考虑，规划地上总建筑面积 50000m^2 以下的，

社区服务用房按不小于100m²配置；规划地上总建筑面积250000m²以下的，社区服务用房按总建筑面积2%比例配置；规划地上总建筑面积超过250000m²的，超过部分按1%的标准配置。

（3）地块物业服务用房：规划总建筑面积50000m²以下的，物业服务用房按不小于150m²配置；规划总建筑面积250000m²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250000m²的，超过部分各按1%的标准配置。

（4）物业服务用房、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30%。

（5）生鲜超市、菜市场：鼓励按照十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2000m²；无生鲜超市确需设置菜市场的区域，建筑面积不小于750m²配置。（依据安徽省《城市“15分钟生活圈”建设技术指南》2023.03.31：菜市场750-1500m²，生鲜超市2000-2500m²。）

（6）环卫设施应结合城市市容环卫规划和周边居民现状进行合理设置公共厕所、垃圾转运站等市容环卫设施，设置标准参照《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337）执行。其中公厕按照建筑面积50~100平方米的标准配建，每一处服务半径不超过500米。

7.2 市政基础设施配置

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：

7.2.1 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，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，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。

7.2.2 环卫设施

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、环卫工人休息室等。

7.2.3 生活垃圾分类设施

（1）生活垃圾投放亭：居住小区原则上按照多层200户左右、高层300户左右设置一处，每处面积在10-30m²。

（2）再生资源回收站：原则上每个小区设置一处，不足500户的面积为100m²，500-1000户的面积为100-150m²，1000-2000户的面积为200-250m²，2000-3000户的面积为300m²，3000-4000户的面积为350m²，4000-5000户的面积为400-450m²，户数大于5000的面积为500m²。

7.2.4 公共厕所

（1）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24小时可对外开放。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。

（2）老旧居住区和新建居住小区应设置公厕，建筑面积30-80m²/座，设独立的出入口。

7.2.5 其他

（1）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。

（2）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。

（3）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。

7.3 公共安全设施配置

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 50016-2018）《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）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《绩溪县地下空间暨人防工程综合利用规划（2017-2030年）》要求。

第8章 地下空间利用

8.1 一般规定

应落实《绩溪县地下空间暨人防工程综合利用规划（2017-2030年）》要求。

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。

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、养老、托幼、教育、医疗等项目。

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。

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。

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。

8.2 地下交通空间

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。

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。

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，其面积不宜小于50m²。

第9章 建筑风貌及生态景观控制

9.1 建筑风貌

9.1.1 建筑空间与环境

(1) 新建工程的修建性详细规划和建筑方案应将项目周边地块的地形、建筑进行统筹规划、综合研究，达到城市空间和建筑群体的协调统一。

(2) 沿城市道路两侧、沿河湖水系、风景区周围建筑(含新建及改造)应满足以下要求：

尽量避免建筑山墙面直接面向城市主次干路；建筑山墙面向城市道路的，应将山墙面作为建筑重要立面进行设计。

(3) 沿城市道路界面设置的其他附属设施，在满足其规范的同时，应符合以下要求：

①建筑与城市道路红线之间不宜设置垃圾收集站、污水池、化粪池等有碍城市景观、市容卫生的附属设施。如需设置，应采用地埋式或地下式设置，且其外围应设置不少于3米的绿化防护带；

②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；

③沿城市道路的围墙应为透空形式，鼓励使用各类绿篱围墙进行空间分隔。

(4) 鼓励建筑群体组合空间环境设计

新建低、多层住宅宜采用坡顶屋面；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。

(5) 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。

(6) 滨水空间的建筑景观应符合以下要求：

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，形成良好的城市滨水环境，由远至近应形成层次丰富的天际线；

②滨水沿岸建筑应适当降低密度，保证视觉上的通透性。滨水沿岸建筑应注重与周边环境相协调。

（7）结合城市风貌及天际线控制，可在城市风貌景观较好区域及城区边缘区域，适当引导建设部分低层高档次住宅，提升城市品质。

9.1.2 建筑单体

建筑风格的确定应符合城市景观风貌分区的控制要求。不鼓励建设高层徽派建筑，如需建设，应充分研究徽派元素与高层建筑的搭配。

沿城市主次干道建筑应合理确定形体高宽比例，住宅建筑宜点式布局，避免面宽过大形成屏风效应。

沿城市主次干道建筑高度 ≤ 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50米；建筑高度 > 50 米时，面宽不宜大于45米。

鼓励居住小区设置架空层，用作通道、活动场所、绿化小品、休闲设施等公共用途。用于停车的架空层，其停车位可不计入地面停车位。架空层不得围合、不得内部分割、封闭或改作他用。

9.1.3 建筑附属物

建筑物的空调室外机及附属设施应尽量统一隐蔽设置。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。

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。

楼体广告、招牌应与建筑单体整体设计，行政办公、居住建筑和教育设施不得设置商业广告。

9.1.4 建筑色彩与材质

建筑色彩与材质要求充分结合绩溪县城市设计的要求，满足不同区域的建筑色彩与材质的规划。

（1）建筑色彩应重点考虑与周边环境的协调，不宜使用明度和饱和度过高的色彩；单体建筑色彩应与其功能相适应，建筑主色调不宜超过2种。

（2）高层建筑不宜大面积连续使用暗色调外墙装饰，如需设置，应进行适当分隔。

（3）建筑材料的选择应与建筑功能相适应，鼓励新技术、新材料的使用，同时须满足以下要求：

①大型公共建筑、高层建筑的裙房建筑外立面宜采用外墙面砖、天然石材及其他新

型材料，提升品质；

- ②严禁使用劣质面砖、劣质涂料等；
- ③建筑 11 层以上部分墙面不宜采用外墙面砖；
- ④公租房的建筑材质应参照同一地块开发项目标准。

（4）为进一步节约能源，突出城市绿色生态特色，消除和减少玻璃幕墙使用中的不安全因素，应限制玻璃幕墙，同时严格规范玻璃幕墙的设计施工过程。

建设单位确需采用玻璃幕墙，必须严格遵守有关管理规定，委托有幕墙设计资质的单位进行玻璃幕墙设计，并保证幕墙设计内容在施工阶段的实施。

在方案初始阶段即严格控制玻璃幕墙特别是隐框玻璃幕墙的使用，设计单位应严格执行有关建筑节能设计标准及幕墙设计规范和标准进行玻璃幕墙的外观设计及选型，满足幕墙的抗震、抗风、变形及安全要求，同时避免幕墙设置选型不合理所造成的能源浪费及安全隐患。

（5）一般地区建筑风貌可适当变化和丰富，鼓励新材料新结构的应用，形式简洁，且考虑与老城区的过渡和协调问题。

9.1.5 绿色建筑

新建建筑应遵守现行国家和地方绿色建筑评价标准，由绩溪县住建局依据《关于进一步推进绿色建筑创建工作的通知》（建办[2017]169号）、《宣城市人民政府办公室关于印发光伏建筑应用实施方案的通知》（宣政办秘[2022]65号）、《民用建筑绿色设计标准 DB34/T 4250-2022》执行。

9.1.6 其他控制要求

- （1）建筑小品、雕塑等应满足以下要求：

设置城市雕塑要按照城市规划实施，雕塑选址应不影响城市交通，方便公众观赏。交通性广场不宜设置城市雕塑。

雕塑和建筑小品应造型优美，其设计应考虑设置环境的人文景观、自然景观和尺度、色彩、质感等因素。

- （2）夜间照明应满足以下要求：

凡新建建筑项目，其灯饰亮化工程应与建筑同步设计、同步报审、同步施工、同步验收。

在建筑外表面上设置的建筑夜景照明设施不应影响白天的建筑效果。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。

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。城市环境照明的灯具及灯杆等装置除了应在功能上满足照明要求外，其自身也应达到坚固、安全的要求，造型应与周围建筑和环境风格相协调。城市环境照明应通过商店和娱乐设施的照明、灯光标志、绿化和建筑物的泛光照明以及步行区的照明表示不同区域的特征。

坚持绿色发展理念，突出绩溪的山水特征，推进海绵城市和绿色建筑建设。城市绿线、蓝线应落实国土空间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》《绩溪县碳达峰实施方案》执行。

9.2 生态环境

9.2.1 公园绿地

自然保护区、自然公园、风景名胜区、水源保护区、生态走廊等，应按照相关规范标准进行严格保护和控制。

(1) 城市公共绿地应布局合理，分布均匀，达到“300米见绿、500米见园”的要求。

(2) 新建十五分钟、十分钟、五分钟生活圈居住区宜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）

9.2.2 绿地率

鼓励各项目内扩大绿地面积，增加与周边绿地的连通性。

(1) 居住用地：新建居住小区绿地率不小于30%。新建居住小区集中公共绿地面积应不小于 $0.5\text{m}^2/\text{人}$ ，集中公共绿地宽度不应小于8米，旧区改建项目集中公共绿地面积不宜小于 $0.35\text{m}^2/\text{人}$ 。

(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。

（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。

9.2.3 防护绿地

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。

9.2.4 其他绿地控制

（1）鼓励公共建筑采用屋顶绿化、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。

（2）鼓励绿色建筑建造和清洁能源利用，建设内容应依据安徽省人民政府办公厅关于印发安徽省建筑节能降碳行动计划的通知》（皖政办〔2022〕11号），《宣城市人民政府办公室关于印发光伏建筑应用实施方案的通知》（宣政办秘〔2022〕65号）等文件，并符合行业主管部门要求。

9.3 城市景观

9.3.1 自然景观

加强绩溪生态自然要素的保护与修护，保护水生态格局，保护古城滨水景观，保护扬之河、翬溪河、乳溪河的河道形态与古城的景观联系，整治洪川河、朗坑河的河道滨水环境与岸线景观；

保护山脉格局关系，保护古城背景山体的景观界面。保护东山、梓潼山、灵山、翬溪山的山体轮廓和制高点，保护古城西北部的丘陵地区自然地貌和生态环境，禁止挖山取石，加强绿化建设；

保护山城关系，保护古城护山一眉山。严格控制山体周边的建设活动，周边新建建筑高度、体量和形态应充分考虑对山形的展示，避免建筑体量过大、高度过高对山体造成遮挡和破坏。

保护重要的视线通廊，保护东山、眉山眺望古城的景观视域，禁止在视域范围内进行阻挡视线和破坏景观完整性的建设。

9.3.2 人文历史景观

历史文化街区和文物保护单位应编制保护规划，确定保护范围和保护措施。老城区典型街区、街道和建筑，参照《绩溪历史文化名城保护规划（2014-2030）》《绩溪县西山历史文化街区保护规划（2019-2035）》《绩溪县中正坊—白石鼓历史文化街区保护规划（2019-2035）》等保护规划中的保护范围进行保护，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。

9.3.3 城市天际轮廓线

（1）建筑高度分布应遵循总体城市设计中确定的城市天际轮廓线要求，城市天际轮廓线的控制应符合城市的空间特色。

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）滨水地带天际轮廓线：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3层（有特殊要求的除外）。

（3）临山地带天际轮廓线：以山体为背景，建筑布局结合地形，严格控制建筑高度，不得遮挡山脊线。

（4）历史文化保护区天际轮廓线：以保护地带为中心，周边建筑物由远至近逐步降低。

（5）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。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。

第10章 管理实施

本《通则》发布施行前，自然资源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。

（1）本《通则》对旧区改建项目有明确控制要求的，按要求执行，未明确控制要求且实施确有困难的，按照现行规范要求结合具体情况研究决定。

（2）本《通则》由绩溪县自然资源规划主管部门负责解释。

（3）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。

（4）本通则自批准之日起施行，绩溪县人民政府2019年批准公布的《绩溪县县城控制性详细规划通则》（2019年版）同时废止。

附图

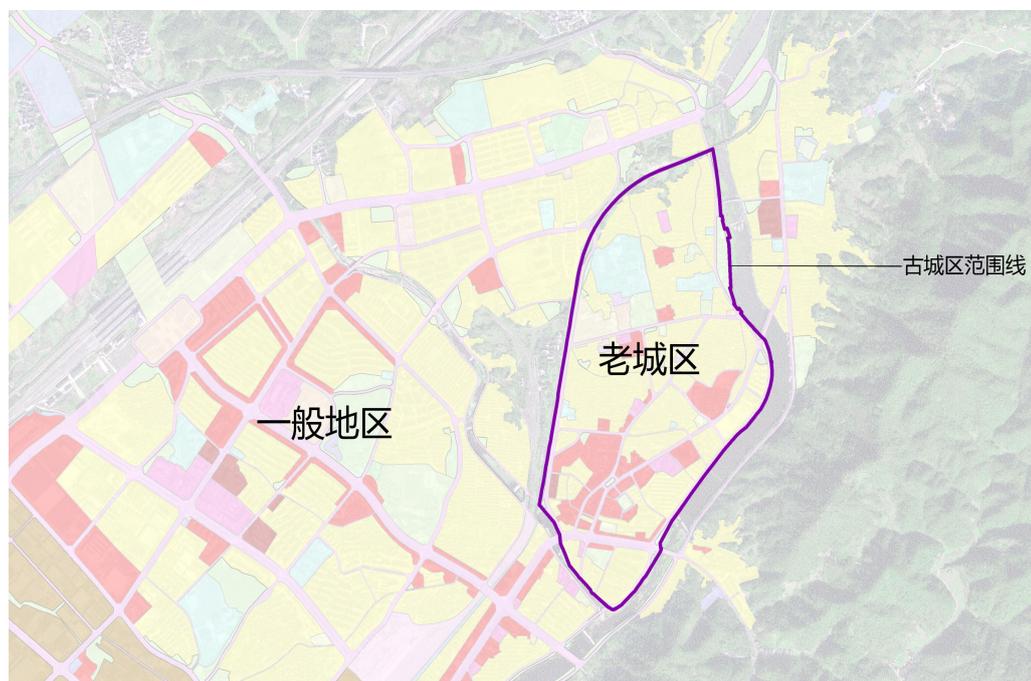


图 1. 绩溪县老城区与一般地区划分示意图

附录一

名词解释

1、建筑容积率（容积率）

在一定范围内，计容建筑面积总和与项目用地面积的比值。

2、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（%）。

3、道路红线

规划的城市道路用地的边界线。

4、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。

5、绿线

指城市各类绿地范围的控制线。

6、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。

7、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限。

8、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限，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限。

9、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。

10、绿地率

在一定范围内，各类绿地总面积占项目用地面积的比例（%）。

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、避难层

在高度超过 100.0m 的高层建筑中，用于人员在火灾时暂时躲避火灾及其烟气危害的楼层。

13、架空层

用结构支撑且无外围护墙体的开敞空间。

14、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。

15、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。

16、老城区

指东至扬之河、南至翠溪河、西至望翠路、北至皖赣铁路既有线围合的区域。

17、一般地区

指规划范围内除老城区以外的其他地区。

18、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。

19、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。

20、建筑控制线

规划行政主管部门在道路红线、建设用地边界内，另行划定的地面上建（构）筑物主体不得超出的界线。

21、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。

22、次朝向

主朝向以外的朝向均为次朝向。

23、旧区改建

对城市旧区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。

26、建筑系数

项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例。计算公式：建筑系数=（建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积）/项目总用地面积×100%。

27、边导线

架空电力线路导线的边线。

28、酒店式公寓

属于居住建筑，是一种有别于单元式住宅的住宅类型，一般采用通廊式布局，应满足以下要求：1、在居住或住宅商业用地上建设，建设比例应符合规划设计要点中的要求；2、其配套公共服务设施按一般住宅标准设置；3、日照标准及建筑间距按一般住宅标准执行；4、满足居住建筑的其他相关要求；5、在设计图纸和文件中注明“住宅”。不再使用“酒店式公寓”的称谓。

29、公寓式酒店

属于公共建筑，应满足以下要求：1、在商业用地分类上建设；2、除物业管理用房可参照一般住宅标准设置外，其他配套公共服务设施按公建标准设置；3、日照标准及建筑间距按公建标准执行；4、建筑单体平面应采用通廊式布局，不得按单元式住宅套型设计；5、满足公共建筑的其他相关要求；6、外立面应公建化，不得设置外挑式飘窗，不得设置开敞式阳台、走道；7、建筑最小分割单元的套内建筑面积不应小于30平方米；8、在设计图纸和文件中注明“非住宅”。

附录二

建筑计算规则

1、建筑面积

按《建筑工程建筑面积计算标准》、《民用建筑设计统一标准 50352-2019》）、《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）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。

2、建筑容积率

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标准》、《民用建筑设计统一标准 50352-2019》）、《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）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：

（1）商业、办公、工业建筑

①商业、办公（含行政、各类商务办公）建筑层高超过 5 米的，须进行容积率折算。

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；

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、仓储建筑层高大于 8.0 米的，须进行容积率折算。

工业、仓储建筑计容面积计算公式：计容面积=层高/4.0×建筑面积。

（2）住宅建筑

①住宅建筑（含住宅、宿舍），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）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）地下室、半地下室

在计算容积率时，地下室的建筑面积不计；半地下室建筑层高应低于 2.2 米的，且

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，不计算容积率。半地下室层高大于 2.2 米，有一面与室外场地相连，其他面被完全掩埋的，其非掩埋外墙对应的小于或者等于 16 米进深的部分应当纳入容积率计算，其大于 16 米进深的部分，除用作车库、人防、设备用房并有实墙与其他功能用房完全隔断的，应当纳入容积率计算。除上述情况外的半地下室层高大于 2.2 米，且结构顶板高出室外场地最低点大于 1.5 米的，均计算容积率。

结构转换层、设备层兼作避难层的，扣除楼梯、电梯等交通空间后，其建筑面积不计入容积率，设备层兼作避难层的，其结构层高可适当放宽但不应超过 4.5 米。

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。

建筑物的室外地平面标高，应当符合详细规划的要求，并需在编制修建性详细规划（或总平面图）阶段确定室外地平面标高。

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计容高度（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：h₁、h₂……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。

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。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。

（5）阳台

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计入容积率计算，开放式阳台按 1/2 面积计入容积率计算；建筑物阳台进深

大于 2.0 米部分的建筑面积全部计入容积率计算。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。当居住类建筑每层阳台包含各类形式的阳台、露台、入户花园、空中花园、活动平台等非公共活动空间时，每层阳台水平投影面积之和不应超过该层建筑水平投影面积的 15%

（6）飘窗

飘窗应突出外墙面，下方不应有楼（地）板的延伸。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，结构净高不应大于 2.1 米，进深（自外墙外缘至飘窗外边线）不应大于 0.6 米。满足此项规定的飘窗面积不计入容积率。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净高大于 2.1 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。

（7）设备平台

设备平台应设置在主体结构外，满足使用及安全要求。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 2 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。非居住类建筑每层设备平台的水平投影面积不应大于该层建筑面积的 1%。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。

（8）建筑结构围合范围（含外墙延长线）以内的除建筑变形缝、天井等公共空间以外的建筑空间，均属使用空间；除有明确规定外，无论该空间标注任何功能，是否有开敞面，是否设置楼板，均应计算建筑面积并计入容积率。

（9）民用建筑底层设架空层用作通道、活动场所、绿化小品、休闲设施等公共用途或停车的扣除楼梯间、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。

（10）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自然资源规划主管部门核实比对。

（11）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。

（12）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。

（13）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。

3、建筑间距

（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）建筑间距计算，采用两者之间墙体最近点的最小距离。

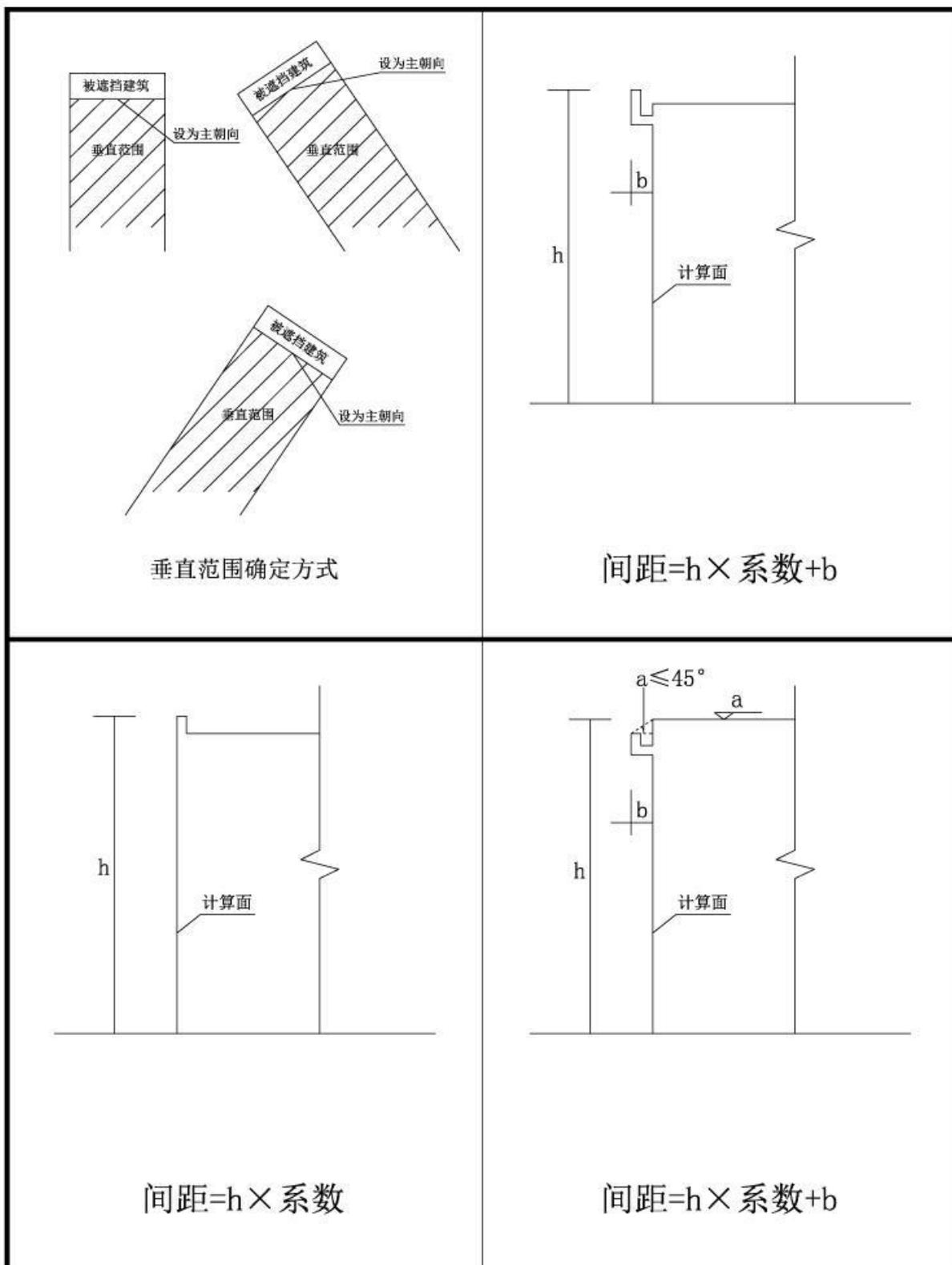
（3）建筑非平行也非垂直布置时，当两幢建筑的夹角小于或等于 45° 时，其最小间距按平行布置时计算建筑间距；当两幢建筑的夹角大于 45° 时，其最小间距按垂直布置时计算建筑间距。

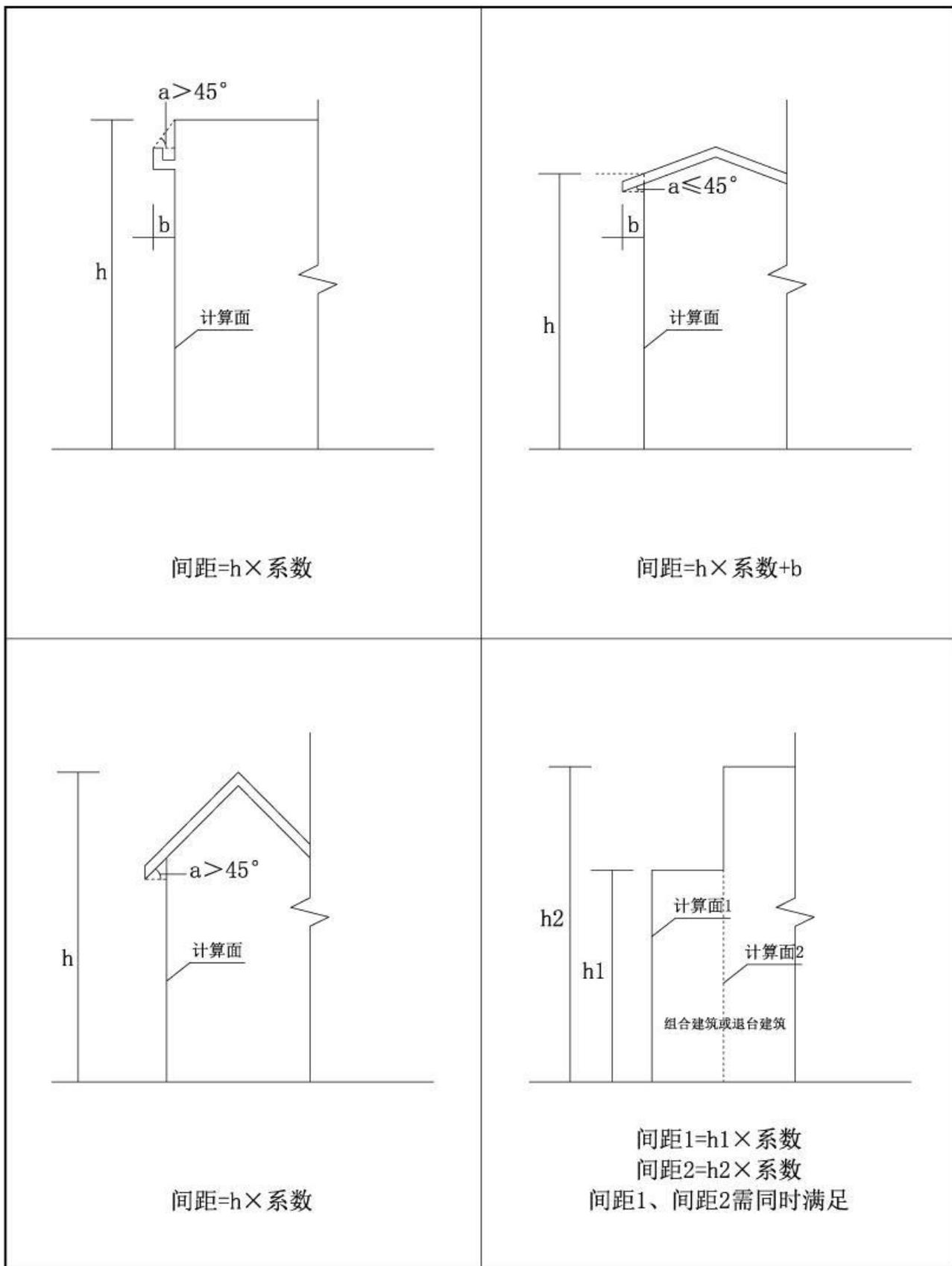
（4）计算日照间距的建筑外墙面应该是建筑的主墙面。建筑北侧允许有每处超过3.6米宽、1.5米进深的凸出部分（如楼梯间、阳台等），但凸出部分累计总长度不超过主墙面总长度的 $1/4$ 。建筑南侧有两个居室以上的户型，允许一个房间突出主墙面（含封闭式阳台），但凸出部分不得超过1.5米。

（5）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。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，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 $1/8$ 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。）。

（6）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。

建筑间距计算图示

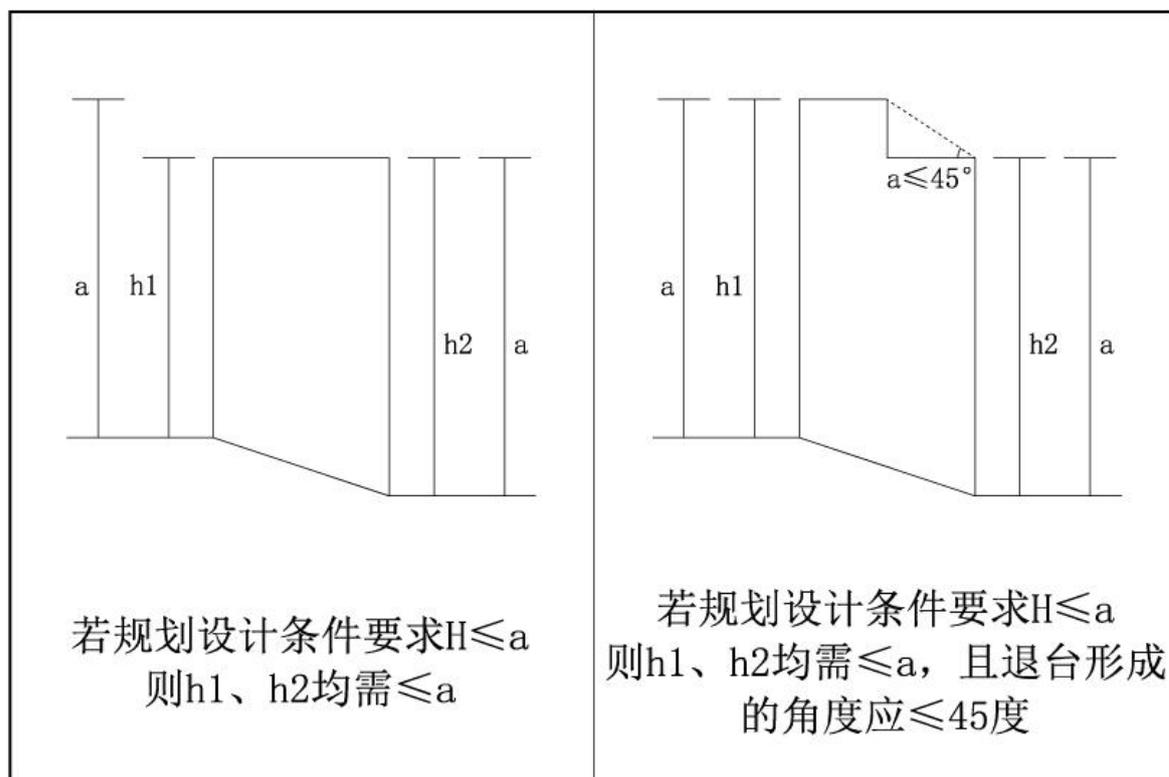




4、建筑高度

(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。

室外地坪存在高程的建筑限高计算图示



(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：屋面坡度小于等于 45 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 45 度的，自室外地面算至屋脊顶。

同一座建筑有多种形式的屋面时，建筑高度应按上述方法分别计算后，取其中最大值。

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。

同一座建筑有多种形式的屋面时，建筑高度应按上述方法分别计算后，取其中最大

值。

(3) 对于台阶式地坪，当位于不同高程地坪上的同一建筑之间有防火墙分隔，各自有符合规范规定的安全出口，且可沿建筑的两个长边设置贯通式或尽头式消防车道时，可分别计算各自的建筑高度。否则，应按其中建筑高度最大者确定该建筑的建筑高度。

(4) 对于住宅建筑，设置在底部且室内高度不大于 2.2m 的自行车库、储藏室、敞开空间，室内外高差或建筑的地下或半地下室的顶板面高出室外设计地面的高度不大于 1.5m 的部分，可不计入建筑高度。以上两种情况同时出现时，不能同时不计算建筑高度。应分别计入建筑高度，满足消防日照安全等相关要求的前提下，取建筑高度中较低者计。

5、建筑密度

(1) 按(2)的要求对房屋边长进行测量。

(2) 建筑基底面积按下列规定计算：

- ① 建筑物高度（从室外地坪起算）在 1.50m 及以上的，应计算基底面积。基底面积应按其外墙勒脚以上外围水平投影面积计算；无勒脚的应按其室外地面 0.90m 以上外围水平投影面积计算。
- ② 建筑物高度（从室外地坪起算）在 1.50m 及以上的，应计算基底面积。基底面积应按其外墙勒脚以上外围水平投影面积计算；无勒脚的应按其室外地面 0.90m 以上外围水平投影面积计算。
- ③ 建筑物底层有柱走廊、门廊和门斗应按其柱或围护结构勒脚以上外围水平投影面积计算。
- ④ 建筑物局部悬挑部分，其结构板底（或梁底）至室外地面的净高在 3.00m 及以下的，应按其外围水平投影面积计算。
- ⑤ 建筑底层阳台按其围护设施水平投影面积计算，建筑物有柱或突出外墙的墙体落地的阳台、设备平台、飘窗，应按其柱或墙体的勒脚以上外围水平投影面积计算。
- ⑥ 建筑物挑廊或挑檐的底层，不封闭、有围护设施或两端有墙体落地的，应按其围护设施或墙体外围水平投影面积计算。
- ⑦ 至室外地坪净高在 3.00m 及以下的无柱雨篷宽度（雨篷外缘至外墙结构外缘的最大水平距离）2.10m 及以上的，应按其水平投影面积的 1/2 计算。
- ⑧ 多排柱的棚结构建筑、底层架空的建筑，应按其柱的勒脚以上外围水平投影面积计算；单排柱、独立柱的棚结构建筑，应按其顶盖外围水平投影面积的 1/2 计算。

- ⑨ 建筑物外墙外倾的，应按其至室外地坪的净高 3.00m 处的外围水平投影面积计算；建筑物外墙内倾的，应按其底板面的外墙外围水平投影面积计算。
- ⑩ 建设用地范围内的骑楼，应按其柱的勒脚以上外围水平投影面积计算。建设用地范围内的过街楼、架空连廊和人行天桥，净高在 4.50m 及以下的应按其围护结构或围护设施的外围水平投影面积计算。
- ⑪ 建筑物室外楼梯，应按其结构外围水平投影面积计算。高于室外地坪 1.50m 以上的且其下方有设计利用的建筑空间的室外台阶，应按其计算建筑面积部分的水平投影纳入基底面积。
- ⑫ 建筑物的外墙向内凹进，且至室外地坪净高在 4.50m 内有顶盖的，按凹进部位与顶盖的重叠部分水平投影计算基底面积。
- ⑬ 与房屋室内相通的伸缩缝计入基底面积。
- ⑭ 地下室、半地下室出地面的各类井道及出入口（楼梯间、汽车坡道和自行车坡道），其顶盖高于室外地坪 1.50m 以上的，应计算基底面积。四周有围护结构的内天井应计入基底面积。
- ⑮ 坡地建筑物设有一层或多层吊脚层的，应按其接触地面各层的勒脚以上外围水平投影面积的并集计算。

（3）下列建筑不计算基底面积：

- ① 高度在 1.50m 及以下的建筑物，以及建筑的附属构件、外墙附着物；
- ② 建设用地内净高在 4.50m 以上的过街楼、架空连廊和人行天桥；
- ③ 市政道路内的骑楼、跨越市政道路的过街楼、架空连廊；
- ④ 集中绿地内的小品、雕塑和假山等；
- ⑤ 建筑物外墙外的勒脚、附墙柱、垛、台阶、保温层、墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层等；
- ⑥ 独立的烟囱、烟道、油（水）罐、气柜、水塔、贮油（水）池、贮仓等构筑物；
- ⑦ 室外爬梯、室外专用消防钢楼梯和钢筋砼悬臂一字形平板式踏步楼梯。

（4）建筑密度按下式计算：

建筑密度=总建筑基底面积/用地面积

（5）将测算的总建筑基底面积、建筑密度与规划批准值进行比对，计算差值并判断其符合性。

附录三

绿地计算规则

1、地面绿化用地

覆盖各类生长机制，上部无建筑物、构筑物遮挡，适于栽植各类植物的用地。绿地折算系数，按绿化用地面积的100%计算。

居住街坊内绿地面积的计算方法应符合：当绿地边界与城市道路临接时，应算至道路红线；当与居住街坊附属道路临接时，应算至路面边缘；当与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚1.0m处；当与围墙、院墙临接时，应算至墙脚。

当集中绿地与城市道路临接时，应算至道路红线；当与居住街坊附属道路临接时，应算至距路面边缘1.0m处；当与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚1.5m处。

2、悬空建筑（阳台、雨篷等）下绿地

悬空建筑下绿化折算地面绿地面积计算公式： $F=M \times N1$ 。公式中：F-地面绿地面积，M-悬空建筑下绿化面积，N1-有效系数。

悬空建筑下绿地折算有效系数表

绿化类型	要 求	折算系数 (N1)
悬空建筑（阳台、雨篷等）下绿化用地	悬空高度 $\geq 2.2\text{m}$	100%
	$2.2 \geq \text{高度} \geq 1\text{m}$	50%
	高度 $< 1\text{m}$	不予计算
备注：高度指建筑物底面相对室外地坪的标高		

3、绿地内包含的水体

绿地内包含的水体主要包括：景观水体；跌水；景观水池（不包括游泳池、旱喷池、及各类水体浑浊、景观效果差的生产水池）。绿地内水体面积折算地面绿地面积计算公式： $F=M \times N2$ 。公式中：F-地面绿地面积，M-绿地内水体面积，N2-有效系数。

水体折算系数表

建设项目	要 求	折算系数 (N2)
居住小区		100%
其他项目	各类水体面积之和 \leq 绿化用地的30%	100%
	各类水体面积之和 $>$ 绿化用地的30%	超出部分不予计算

4、屋顶绿化、垂直绿化

鼓励采用屋顶绿化、垂直绿化等多种形式的立体绿化增加城市绿化空间。

（1）屋顶绿化包含地下车库屋顶绿化、地下建筑物的屋顶绿化、建筑物裙房的屋顶绿化。屋面绿化折算地面绿地面积计算公式： $F=M\times N3$ 。公式中：F-地面绿地面积，M-屋面地栽绿化面积，N3-有效系数。但总冲抵的比例不得大于规定指标的10%。

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（N3）
≤1.5	0.70
>1.5，≤5.0	0.50
>5.0，≤12.0	0.30
>12.0	0

（2）向公众开放，并保证可达性的屋顶绿化，可酌情提高折算系数。

（3）地面停车位宜采用树阵式停车，须设置雨水渗透设施。

（4）采用立式种植方式的垂直绿化，可按其实际立面绿化面积的20%折算为地面绿地面积；采取种植槽方式且种植槽宽度大于0.5米的垂直绿化，可按其种植槽面积折算为地面绿地面积。

（5）屋顶绿化、垂直绿化折算成地面绿地面积时，总量不得超过规定绿地率指标值对应绿地面积的15%。

5、草坪砖绿化

草坪砖绿化仅指建设项目总平面图中确定的地面停车场地。草坪砖绿化折算地面绿地面积计算公式： $F=M\times N4$ 。公式中：F-地面绿地面积，M-草坪砖绿化面积，N4-有效系数。总冲抵的比例不得大于规定指标的20%。

草坪砖绿化折算系数

绿化类型	要 求	折算系数(N4)
草坪砖停车场	停车位采用植草砖铺装	10%
林荫式草坪砖停车场	停车位采用草砖铺装，且每个车位种植一棵以上遮阴效果良好的高大乔木	30%