

宣城市城市控制性详细规划通则
(2023 年修订版)

2023-06

目 录

第一章 总则	1
第二章 建设用地分类及使用	1
第三章 开发强度	3
第四章 建筑退让与间距	3
第五章 生态环境	6
第六章 道路交通	7
第七章 地下空间利用	12
第八章 配套设施	12
第九章 景观风貌	16
第十章 附则	18
附录 A：名词解释	20
附录 B：计算规则	22

第一章 总则

第一条 为切实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 本《通则》适用于宣城市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。

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。

（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 规划管理过程中，应按经政府审批的《通则》、地块图则等相关要求进行规划管控。面积较小的地块（宜小于 3000 m²）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 建设用地分类及使用

第六条 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（试行）》执行。

第七条 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 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（公共管理与公共服务用地）	0801（机关团体用地）	机关团体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。
	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 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。

代码		建议混合比例	鼓励混合范围
一级	二级		
	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

第八条 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。

第九条 容积率及建筑密度控制应符合以下规定：

（一）新建居住用地容积率不得小于1.0，不得大于2.2，以1.2至1.8为宜，建筑密度不宜超过30%，同时应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）规定；

（二）工业用地容积率不得小于1.2，建筑密度不得小于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；仓储用地参考工业用地标准执行；

（三）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图则时研究确定。

第十条 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。

（二）在历史文化名城名镇名村、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。

（三）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图则时研究确定。

（四）新建住宅宜以多层、小高层为主，高度原则上不超过80米。

第四章 建筑退让与间距

第十一条 建筑退让与间距应满足日照、消防、公共安全等要求，并同时符合本章规定。

第十二条 沿城市道路两侧的建筑物，其后退城市道路红线的距离应符合以下规定：

（一）非工业、仓储项目的建筑物后退城市道路红线不小于表4-1中规定：

表4-1 建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	次干路 $24 \text{ 米} \leq D < 40$ 米	主干路 $D \geq 40$ 米	快速路

后退距离（米） 高度	道路宽度	支路 $D < 24$ 米	次干路 $24 \text{ 米} \leq D < 40$ 米	主干路 $D \geq 40$ 米	快速路
$H \leq 24$ 米		5	8	10	12
$24 \text{ 米} < H \leq 60$ 米		8	10	12	15
$60 \text{ 米} < H \leq 100$ 米		10	12	15	20
$H > 100$ 米		12	15	20	30

注：1. “H”为建筑物高度，“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。

（二）两条不同等级道路相交形成的交叉口，其交叉口四周的建筑物后退城市道路红线距离，按较高等级道路退让要求进行退让。

（三）沿城市高架道路（桥）两侧新建、改建、扩建高层建筑物，其沿高架道路（桥）主线边缘线后退距离不小于20米，其沿高架道路（桥）匝道边缘后退距离不小于10米，且不小于表4-1中的规定。

（四）影剧院、学校、游乐场、体育馆、展览馆等大型公建，以及总建筑面积在20000 m^2 及以上的大型商业和旅游服务类设施建筑，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城市道路红线的距离，不宜小于20米。

（五）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，在规划条件中另行规定。

（六）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。

第十三条 在公路两侧新建、扩建建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、扩建建筑物后退公路：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。

（二）公路两侧埋设管线等设施应经公路主管部门审核。

第十四条 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）。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。

第十五条 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。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。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。

第十六条 住宅建筑之间需进行建筑间距控制，其最小间距按表 4-2 执行：

表4-2 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	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。

第十七条 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。

第十八条 退台住宅建筑间距或一般组合住宅建筑内外间距按各部位高度分别计算建筑间距（详见“建筑间距计算图示”）。低层平行排列并通过部分套内使用空间连接的组合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（起居室或主卧室）应满足本章规定的最小间距或系数要求即可。

第十九条 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，拟建项目建筑退让用地边界不宜小于4米，且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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第五章 生态环境

第二十二条 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）、十二河（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、双桥河、长桥河、西敬河等）的山水特征，推进海绵城市和绿色建筑建设。

第二十三条 自然保护区、自然公园、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。

第二十四条 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》执行。

第二十五条 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。

第二十六条 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标准》（GB50180-2018）执行）

第二十七条 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。

第二十八条 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不小于0.5m²/人，旧区改建项目集中公共绿地面积不小于0.35m²/人，集中公共绿地宽度不小于8米。

（二）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）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。

第二十九条 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可计入绿地率。

第三十条 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。

第六章 道路交通

第三十一条 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。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。

第三十二条 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）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、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。

（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尽量采用正交布置，如斜交则不宜小于75度。

（七）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；一般出入口宽度最大值不应大于12米，有大型车辆出入需求的出入口宽度最大值不应大于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。

第三十三条 停车配套

（一）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。

表6-1 建设项目机动车停车配建标准

建筑物类型			计算单位	数量	
				一类区	二类区
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
	公租房、廉租房、集体宿舍		车位/100 m^2 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 m^2 建筑面积	2.2	2.2
		一般行政办公	车位/100 m^2 建筑面积	1.8	1.8
	其他办公		车位/100 m^2 建筑面积	1.1	1.1
商业金融	零售商业	合计 $S_{\text{建}} > 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m^2 建筑面积	1.3	1.1
		$5000 \text{ m}^2 \leq \text{合计 } S_{\text{建}} \leq 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m^2 建筑面积	1.2	1.1
		合计 $S_{\text{建}} < 5000 \text{ m}^2$	车位/100 m^2 建筑面积	1.1	1.1
	专业、批发市场		车位/100 m^2 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 m^2 建筑面积	1.1	1.1

建筑物类型			计算单位	数量	
				一类区	二类区
		商业公寓	车位/100 m ² 建筑面积	1.1	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	1.3
		社区卫生服务中心（站）	车位/100 m ² 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	8.0	8.0
		小学	车位/100 生	10.0	10.0
		幼儿园	车位/100 生	8.0	8.0
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 m ² 建筑面积	1.1	1.1
		展览馆、会议中心	车位/100 m ² 建筑面积	1.1	1.1
		博物馆、图书馆	车位/100 m ² 建筑面积	1.1	1.1
		影剧院	车位/100 座位	5.0	5.0
工业仓储		研发与服务用房	车位/100 m ² 建筑面积	1.2	1.2
		普通工业厂房	车位/100 m ² 建筑面积	宜 0.3	宜 0.3
		仓储	车位/100 m ² 建筑面积	宜 0.4	宜 0.4

注：1. 建筑面积按设计方案确定。

2. 一类区为沪渝高速、敬亭山、水阳江围合区域，二类区为除一类区以外的区域。

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	0.4
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	零售商业	合计 $S_{\text{建}} > 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m ² 建筑面积	5.0
		$5000 \text{ m}^2 \leq \text{合计 } S_{\text{建}} \leq 20000 \text{ m}^2$	车位/100 m ² 建筑面积	5.0
		合计 $S_{\text{建}} < 5000 \text{ m}^2$	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
		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 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
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	体育场馆	大型体育场馆（有观众席）	车位/100 座位	2.0

建筑物类型			计算单位	数量
育设施		小型体育场馆（无观众席）	车位/100 m ² 建筑面积	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
工业		研发与服务用房	车位/100 m ² 建筑面积	2.5
		普通工业厂房	车位/100 m ² 建筑面积	宜 0.4
		仓储	车位/100 m ² 建筑面积	宜 0.4

注：建筑面积按设计方案确定。

（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。

（三）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%。

（四）非机动车停车区域应方便使用并统筹布置充电设施，居住项目地面非机动车停车棚应结合住宅楼栋出入口设置。非机动车停车库不得设置于地下2层及以下（有夹层视为两层），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%。

（五）新建居住小区项目内部应采用人车分流的交通组织形式。

第三十四条 机械式停车

（一）居住小区以及剧院、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。

（二）建设项目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）建设项目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。

第三十五条 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 m²确定。

第三十六条 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，宜预留公共自行车租赁点。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。

第三十七条 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小于35%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）。

（二）新建居住小区应按小区规划机动车停车位不小于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）。新建居住小区应按小区规划非机动车停车位不小于50%的比例配建公共充电插口。

第三十八条 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。

第三十九条 符合下列条件之一的建设项目，应进行交通影响评价。

（一）单独报建的学校类建设项目。

（二）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。

（三）在城市中心片区，建筑面积超过20000m²的大型公建项目；超过50000m²的居住类项目；总面积超过40000m²的商业、住宅合建项目。

（四）在城市外围地区及交通相对宽松地区，建筑面积超过50000m²的大型公建项目；超过100000m²的居住类项目；总面积超过80000m²的商业、住宅合建项目。

（五）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、会展中心等。

（六）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。

第四十条 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：

（一）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；

（二）学校主出入口宜设置不少于0.2m²/生的疏散广场（含通道）；

（三）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；

（四）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，学生接送车位以学校对外停车场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；

（五）大中专院校主出入口附近宜设施社会停车场。

第四十一条 乡镇驻地停车配比宜按照表 6-1（二类区）、6-2 建标准的 0.6 倍执行，且地面停车位比例不限。

第七章 地下空间利用

第四十二条 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。

第四十三条 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、养老、托幼、教育、医疗等项目。

第四十四条 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。

第四十五条 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。

第四十六条 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。

第四十七条 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50m²。

第八章 配套设施

第四十八条 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，构建十五分钟、十分钟、五分钟生活圈。具体配套标准如下：

（一）教育设施

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。

新建幼儿园，规模宜为9班、12班、15班、18班，生均建筑面积不小于13m²。

新建小学，规模宜为24班、36班，生均建筑面积不小于9.2m²、8.8m²，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，办学规模不宜增加。

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10.8m²、10.5m²、10.0m²、9.5m²。宜配建400米标准运动场。

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9.5m²、9.2m²、8.7m²。宜配建400米标准运动场。

（二）医疗卫生设施

1. 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20m²/千人，总建筑面积不小于2000m²。

2. 社区卫生服务站：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，建筑面积不小于23m²/千人，单处最小建筑面积不小于250m²，鼓励按照五分钟生活圈结合邻里中心集中设置，并应安排在建筑首层，设专用出入口。

3. 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；应相对集中配置，鼓励按照五分钟生活圈结合邻里中心集中设置，规模较小的小区应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。

（三）文体设施

1. 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120m²/千人，建筑面积不小于60m²/千人，总用地面积和建筑面积均不小于3000m²。

2. 社区文化活动站：文化活动中心难以覆盖的区域，宜设置社区文化活动站加以补充，建筑面积按不小于50m²/千人配置，单处建筑面积不小于250m²，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290m²/千人配置，总用地面积不小于4350m²，建筑面积按不小于50m²/千人配置，总建筑面积不小于2000m²。

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加以补充，用地面积按不小于172m²/千人配置，总用地面积不宜小于950m²，鼓励按照五分钟生活圈结合邻里中心、公园等集中设置。

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。

（四）养老服务设施

1. 十五分钟、十分钟养老设施结合市（区）级、片区级养老机构统筹安排。

2. 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 ，单处建筑面积不小于 350m^2 ，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。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。

（五）社区管理及其他设施

1. 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 1000m^2 。

2. 社区级党群服务中心（社区服务站）：按照建筑面积不小于 30m^2 /百户配置，单处面积不小于 300m^2 。鼓励按照五分钟生活圈结合邻里中心集中设置。

3. 小区（网格）党群服务站（社区服务用房）：规划总建筑面积 5万m^2 以下的，按不小于 100m^2 配置；规划总建筑面积 25万m^2 以下的，按地上总建筑面积2%比例配置；规划总建筑面积超过 25万m^2 的， 25万m^2 以下部分按地上总建筑面积2%比例配置，超过 25万m^2 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。

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

5. 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30%，并宜安排在小区主要出入口附近便于居民使用的区域。

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 2000m^2 ；无生鲜超市确需设置菜市场的区域，按照用地面积不小于 1500m^2 、建筑面积不小于 750m^2 配置。

第四十九条 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，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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

第五十条 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。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。

第九章 景观风貌

第五十一条 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。

第五十二条 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制定地块图则时研究确定。

第五十三条 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。

第五十四条 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，其立面设计宜按公共建筑要求处理，临街阳台宜进行封闭设计。

（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。

第五十五条 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。

第五十六条 住宅建筑控制

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。

第五十七条 建筑单体

（一）建筑应避免面宽过大。住宅建筑高度 ≤ 24 米时，面宽不宜大于70米；24米 $<$ 住宅建筑高度 ≤ 50 米时，面宽不宜大于60米；住宅建筑高度 > 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；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。

（三）禁止建筑立面出现大面积纯度较高的蓝色、绿色、蓝绿色、鲜红色等色彩。

第五十八条 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%。

第五十九条 城市亮化

（一）建筑亮化。大型公共建筑、大型商业建筑、高层建筑应实施夜景亮化。行政办公建筑、文化建筑夜景亮化应突出建筑物形态特征，体现庄重、雅致风格，避免过于追求色彩组合与光影变化；商业建筑夜景亮化应体现多彩、变幻风格，形成热烈的商业气氛；高层建筑与其他标志性建筑夜景亮化应突出建筑轮廓，重点部位可采用艺术设计手法设置光影雕塑；住宅建筑夜景亮化应柔和统一且避免光污染。

（二）城市道路亮化。城市道路亮化应根据区域位置、道路等级、交通流量等因素，宜采用低、中杆单火或双火LED路灯，快速路、主干路灯杆间距不宜小于40米，其他道路不宜小于30米，小街、小巷、支路可适当降低。

（三）公园绿地亮化。公园绿地夜景亮化应做到明暗有度。夜间游憩人流密集地段应提高照明强度，偏僻路径应保持足够的照明亮度，林木密集地段应减少投光照明，防止干扰鸟类栖息；滨水公园应采用连续灯光勾勒水岸，营造优美的夜景倒影；公园内重点建筑应进行装饰性、艺术性照明设计，形成夜景视景中心。

（四）城市广场亮化。城市广场夜景亮化应满足市民各种活动照明需求，广场主次景点及四周围合建筑应进行装饰性、艺术性照明设计，营造良好的艺术效果。

第十章 附则

第六十条 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。

第六十一条 本《通则》对旧区改建项目有明确控制要求的，按要求执行，实施确有困难的，按照现行规范要求结合具体情况研究确定。

第六十二条 本《通则》由宣城市自然资源规划主管部门负责解释。

第六十三条 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。

第六十四条 本《通则》自批准之日起施行，市属各县（市、区）可参考执行。宣城市人民政府 2019 年批准公布的《宣城市城市控制性详细规划通则》（2019 年修订版）同时废止。

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，计容建筑面积总和与项目用地面积的比值。
- (9) 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（%）。
- (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，建筑主要采光空间获得的日照时间。
- (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) 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。
- (13) 避难层：高层建筑中用作消防避难的楼层。
- (14) 架空层：仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。
- (15) 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。
- (16) 次朝向：主朝向以外的朝向均为次朝向。
- (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) 城市绿线：指城市各类绿地范围的控制线。
- (22) 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。
- (23) 人车分流：（项目内）机动车交通流与非机动车、行人交通流互不干扰地各行其道。

附录 B：计算规则

一、容积率计算规则

在计算容积率时，计容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：

（一）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. 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。

（二）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。

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。

2. 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。

（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。

（四）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. 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%，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。

（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、地下市政公用设施、地下储藏室等不计入容积率计算，地下商业服务业等经营性用房的计入容积率计算。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。

（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）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。

（九）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。

（十）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。

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° , 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。

(四) 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。

(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高度。

(六) 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限高计算规则(三)条判定是否计入计算。

(七) 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。

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) 建筑退线计算中需判定建筑高度时, 参照建筑高度限高计算规则(二)、(三)条。

四、建筑高度计算规则:

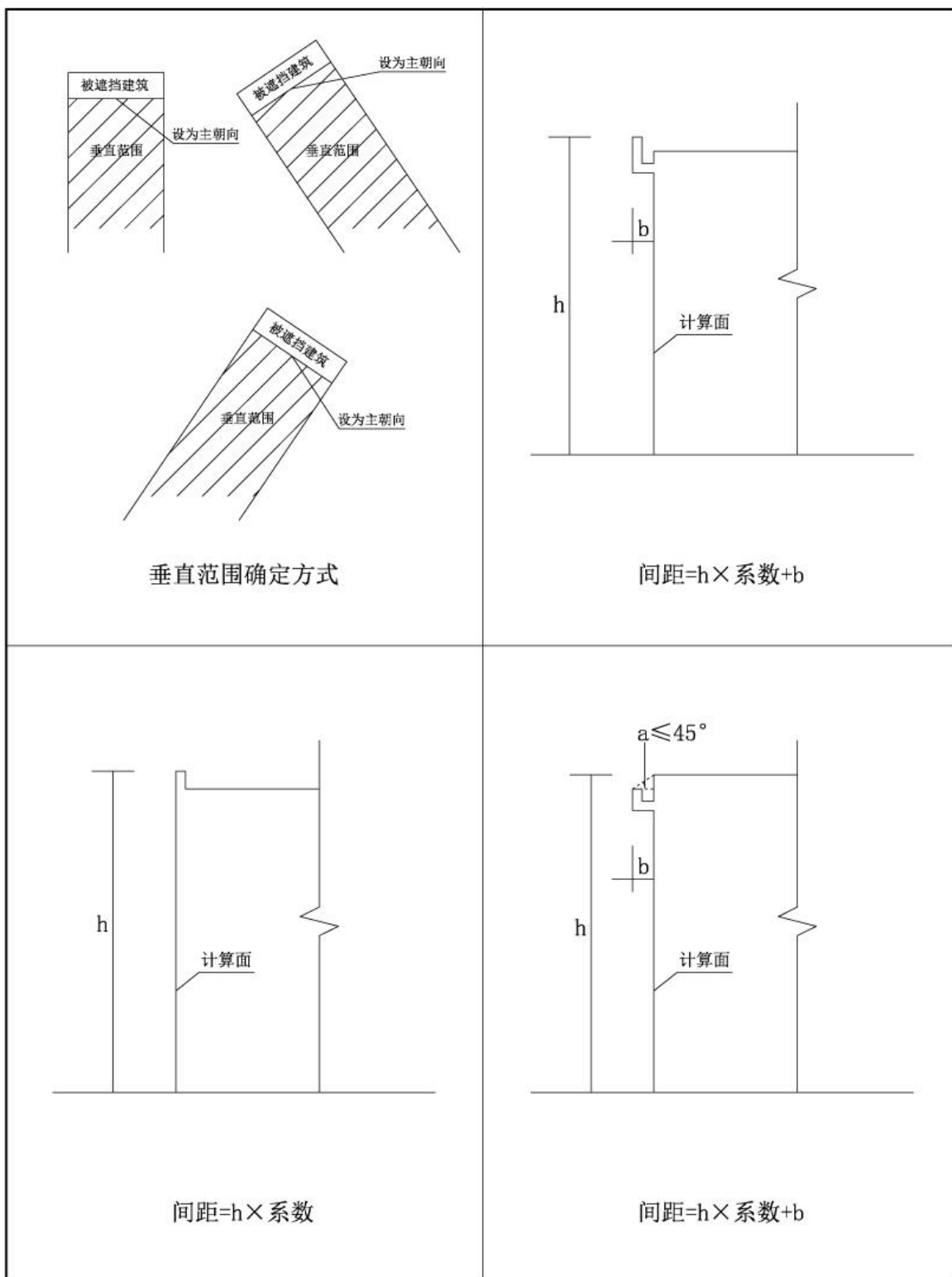
(一) 第十条中(一)、(二)款控制区内建筑, 建筑高度应以绝对海拔高度控制建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度。

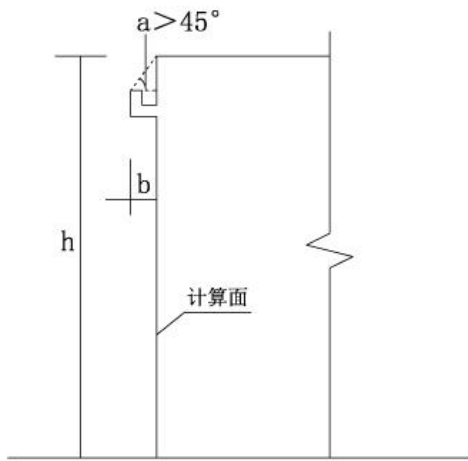
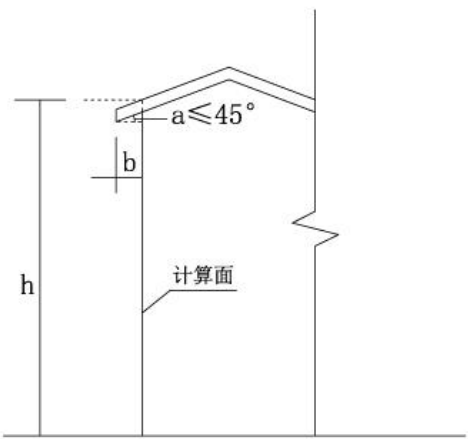
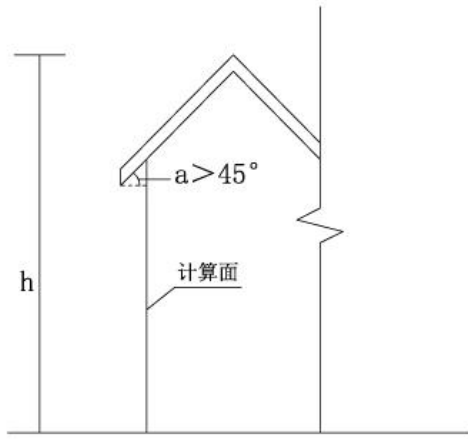
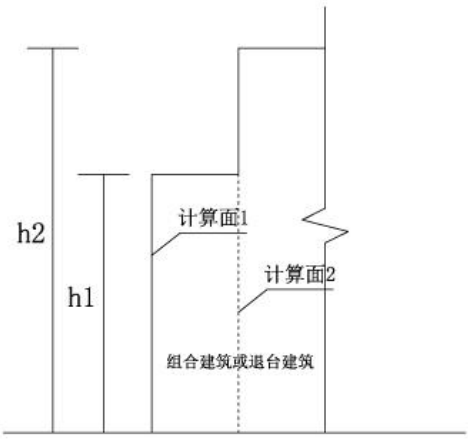
(二) 非第十条中(一)、(二)款控制区内建筑, 平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶点的高度计算, 无女儿墙的建筑应计算至其屋面檐口; 坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算; 当同一座建筑物有多种屋面形式时, 建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值; 因地形变化, 室外地面高度不一的, 按照建筑物各处所临室外地面至其所对应的建筑物最高点的高度计算, 各处均不可突破高度限高要求, 详见“坡地建筑高度限高计算图示”。

(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



 <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= $h1 \times \text{系数}$ 间距2= $h2 \times \text{系数}$ 间距1、间距2需同时满足</p>

坡地建筑高度计算图示

