

淮南市控制性详细规划通则

2025 年 1 月 1 日

目 录

1 总则	1
2 建设用地	1
3 开发强度	3
4 建筑间距	3
5 建筑退让	7
6 建筑与景观风貌	11
7 配套设施	14
8 绿地控制	36
9 公共交通与停车	39
10 地下空间开发利用	44
11 单元控制	45
12 附则	46
附录一：术语释义	48
附录二：计算规则	49
附录三：日照分析规则	55

1 总 则

1.1 制定目的

1.1.1 为了加强国土空间规划管理和土地用途管制，保障国土空间开发保护活动有序开展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《安徽省城乡规划条例》《淮南市城乡规划条例》等法律、法规和规范、标准，结合本市实际，制定本通则。

1.2 适用范围

1.2.1 淮南市城镇开发边界内的详细规划编制、规划管理及各项建设工程的实施，除应符合国家及淮南市现行的各项法规和规范外，同时应适用本通则，临时建设、个人自建房除外，单独选址项目根据实际情况可参照本通则执行。

1.2.2 寿县、凤台县、毛集社会发展综合实验区可参照本通则执行。

2 建设用地

2.1 建设用地分类

2.1.1 土地使用性质，应当符合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的规定。

新产业、新业态项目土地用途不明确的，可经市自然资源和规划主管部门会同相关部门论证，予以明确，向社会公开后实施。

2.2 混合用地

2.2.1 鼓励城市各级中心区、商业与公共服务中心区、轨道站点服务范围、客运交通枢纽及重要的滨水区等区域合理的土地混合使用，增强土地使用的弹性；土地混合使用应遵循环境相容、公益保障、结构平衡和景观协调等原则。

2.2.2 在充分保障各类公共设施建设规模和使用功能的基础上，鼓励公共管理与服务设施用地、交通设施用地、市政公用设施用地与各类用地的混合使用，提高土地利用效益。

2.2.3 当土地使用功能需要规划为混合用地时，混合用地的用地代码应将混合用地的主要用途列出。

当一块用地中某类建筑性质的地上建筑面积占地上总建筑面积的比例不低于 90%时，该地块被视为单一性质的用地。混合用地是指一块用地中有两类或两类以上不同性质的建筑，且每类性质的地上建筑面积占地上总建筑面积的比例均不低于 10%的用地。

混合用地的用地代码之间可采用“+”符号连接，排列顺序原则上按照建筑与设施所对应的建筑面积（如混合用地无建构筑物，则以用地面积计）从多到少排列。

2.2.4 常用用地性质适建比例，参照下列要求执行：

（1）一类城镇住宅用地配套商业比例不得大于总计容建筑面积 5%，二类城镇住宅用地配套商业比例不得大于计容建筑面积 10%。

（2）工业园区要合理规划工业生产必需的商业服务业、科研、仓储、租赁用房、公用设施等用地，促进复合利用、职住平衡，发挥整体利用效益。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

工业项目用地中，行政办公和生活服务设施用地面积不超过工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

2.3 建筑基地最小面积控制

2.3.1 建筑基地未达到下列最小面积的，不宜独立建设：

- 1 低层建筑 1000 m²；**
- 2 多层建筑 2000 m²；**
- 3 高层建筑 3000 m²。**

建筑基地最小面积须是独立土地使用权人，避免零星地块权属单位联合开发。特殊情况，由自然资源和规划主管部门会同其他相关部门论证后再行确定。

2.3.2 建筑基地未达到上述规定的最小面积，但有下列特殊情况之一，且确定不妨碍城市规划的实施，自然资源和规划主管部门可予核准建设：

- 1 邻接土地为既成道路、河道或其他类似情况，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 因周边地块改造、建设已经完成且无法合并的。

3 开发强度

3.1 适用用地类型

3.1.1 本通则主要为淮南市城镇开发边界内城镇建设用地中的居住用地（07）、商业服务业用地（09）、工业用地（1001）、物流仓储用地（1101）四大类经营性用地的容积率确定提供依据；公共管理与公共服务用地、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，依照相关规划建设标准和规范，由政府依据实际建设需要另行确定。

3.2 居住用地容积率

3.2.1 居住用地容积率原则上不高于 1.6，不应高于 2.0。

3.3 工业用地

3.3.1 省级以上开发区综合容积率不低于 1.0，其中国家级开发区综合容积率不低于 1.2。新建工业项目容积率一般不低于 1.1，其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目容积率一般不低于 1.3，涉及化工等特殊生产工艺要求的项目按自然资源部《工业项目建设用地控制指标》及安徽省建设用地标准执行容积率标准。新建高标准厂房用地容积率一般不低于 2.0，按工业用地管理的研发项目用地容积率一般不低于 2.5。

3.3.2 工业园区、工业项目集聚区要根据国土空间规划统筹安排绿化用地。工业项目用地内部一般不得安排非安全生产必需的绿地，绿地率不得超过 15%。工业项目建筑系数不低于 40%（不含道路）。

4 建筑间距

4.1 总体要求

4.1.1 建筑间距应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况而确定。

4.1.2 住宅、休（疗）养院住宿楼、老年居住用房、中小学（幼儿园）教学楼，幼儿园（托儿所）生活用房、医院病房楼等国家规定有日照要求的建筑间距，必

须满足国家、省相关规定要求，且不宜东西向布置。

4.1.3 多、低层住宅建筑间距依据间距系数法确定，且按最不利点确定。高层住宅建筑间距采用日照分析法确定，每套住宅应至少有一个居住空间大寒日有效日照时间不低于 2 小时。

4.1.4 住宅建筑应确定一面作为主朝向，其他朝向为次要朝向，次要朝向可不考虑其日照要求。主朝向的采光窗所在的墙面为日照计算墙面。

4.1.5 遮挡建筑为多、低层建筑的，按建筑间距系数进行建筑间距控制，遮挡建筑为高层建筑的，应对受遮挡的住宅进行日照分析，并结合本规定的其它要求确定建筑间距。高层建筑日照分析应符合现行《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947 相关规定。

4.1.6 采用建筑间距系数计算住宅建筑间距时，对有地形高差的建筑间距，应将其地形高差计入建筑高度。被遮挡住宅底层为其它非居住用房时，其间距的计算应扣除底层的高度。

4.1.7 两幢建筑夹角小于或等于 45 度布置时，其最窄处间距按平行布置建筑间距控制；大于 45 度布置时，其最窄处间距按垂直布置的建筑间距控制。

4.1.8 平行布置时：南北向或南偏东（西）45 度（含 45 度）范围内的按南北向平行布置计算，南北向或南偏东（西）45 度以上的按东西向平行布置计算。

4.1.9 高、多、低层、退台等组合建筑间距分别按各类别有关规定执行。

4.1.10 建筑间距应满足防火间距相关规定要求。

4.1.11 旧城更新区，北侧现状建筑为近期规划改造的建筑、临时建筑、违法建筑等可不作为建筑间距退让的依据，但应满足消防等基本要求。因旧区改造项目建设导致周边现状住宅日照低于规定标准（含现状住宅日照低于规定标准，建后进一步减少日照时间的情况），建设单位应与受影响房屋产权人签订协议，并履行公证程序后，方可规划建设。

4.2 住宅建筑与住宅建筑之间的间距

4.2.1 多、低层住宅建筑之间的间距规定：

1 多、低层住宅建筑南北（东西）朝向平行布置，其建筑间距不小于南侧（东侧）建筑物高度的 1.3 倍，且不小于 15m，宜不小于 18m。

2 多、低层住宅建筑垂直布置时，间距不小于南侧（东侧）建筑高度的 1.15

倍，且不小于 13m。相对的建筑山墙宽度大于 14m 的，其间距按平行布置间距控制。

3 既非平行又非垂直布置时，低层间距应不小于遮挡建筑高度的 1.0 倍，且应不小于 8m；多层间距、多层与低层间距应不小于遮挡建筑高度的 0.9 倍，且应不小于 13m。

4.2.2 高层住宅建筑之间的间距规定

1 平行布置时的间距：建筑高度不大于 60m 的，其最小间距不小于 30m；建筑高度大于 60m 的，其最小间距不小于遮挡建筑物高度的 0.5 倍，旧城区改造可在此标准上降低 5m 执行并不小于 30m。

2 垂直布置时的间距：南北向的间距，不小于遮挡建筑物高度的 0.3 倍，且其最小值为 24 m；东西向的间距，高层住宅建筑与其东（西）侧高层居住建筑的间距不小于较高高层建筑高度的 0.25 倍，且其最小值为 18 m。相对的建筑山墙宽度大于 14 m 的，其间距按平行布置间距控制。

4.2.3 高层住宅与多、低层住宅之间的间距规定：

- 1 遮挡建筑为高层建筑的按高层住宅间距执行；
- 2 遮挡建筑为多、低层建筑的按多、低层住宅间距执行；
- 3 两幢建筑互为遮挡建筑时，分别计算间距，取较大值。

4.2.4 住宅建筑山墙间距规定：

- 1 多、低层住宅之间不应小于 6m；
- 2 高层与各种层数住宅之间不应小于 13m；设置消防车登高操作场地的，不宜小于 15 m。

4.3 住宅建筑与非住宅建筑之间的间距

4.3.1 非住宅建筑位于南北向（偏南北）住宅南侧，或位于东西向（偏东西）住宅东、西侧的，其间距按住宅间距执行。

4.3.2 非住宅建筑位于南北向（偏南北）的住宅东、西侧的应遵照以下规定：

- 1 非住宅为多层建筑时，应满足消防、卫生等间距，且应不小于 6m；
- 2 非住宅为高层建筑时，除应满足住宅规定日照要求外，且应不小于 13m；设置消防车登高操作场地的，不宜小于 15m。

4.3.3 非住宅建筑位于住宅北侧的，按非住宅建筑间距执行。

4.3.4 以上 4.3.1-4.3.4 条，非住宅建筑不含开闭所、变配电室、电信交接间等。开闭所、配电房与住宅建筑间距应满足消防要求且分别不小于 10m、8m；开闭所与高层住宅平行布置，间距不宜小于 12m。燃气调压站(含调压柜)与其他建筑间距应符合现行《城镇燃气设计规范》GB 50028 等相关规范要求。独立门卫房与住宅建筑的最小间距在符合消防要求的前提下，应兼顾视觉卫生要求。

4.4 非住宅建筑与非住宅建筑之间的间距

4.4.1 高层非住宅建筑：南北向平行布置间距应不小于南侧建筑高度的 0.3 倍，且应不小于 18m；东西向平行布置间距应不小于较高建筑的 0.3 倍，且应不小于 18m。

4.4.2 高层非住宅建筑与多层非住宅建筑平行布置间距应不小于 13 m；设置消防车登高操作场地的，不宜小于 15m。

4.4.3 多、低层非住宅建筑平行布置时，其间距一般不小于 12m。

4.4.4 非住宅建筑山墙间距规定：

1 多、低层建筑之间不应小于 6m；

2 高层与各种层数建筑之间不应小于 13m；设置消防车登高操作场地的，不宜小于 15m。

4.4.5 工业类建筑间距执行建筑防火规范等规范、标准规定。

4.4.6 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼和中、小学校教学楼、老年公寓，与相邻建筑间距应保证被遮挡的上述建筑冬至日有效日照不少于 2 小时（南北向平行布置的多层建筑不宜小于南侧多层建筑高度的 1.5 倍）。

4.4.7 托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，应布置在当地最好朝向，冬至日底层满窗日照不应小于 3 小时（南北向平行布置的多层建筑间距宜不小于南侧多层建筑高度的 1.5 倍）。

4.4.8 建筑高度为 100m 以上超高层建筑，建筑间距计算中建筑高度涉及倍数控制条款时，其建筑高度按 100m 进行计算。

5 建筑退让

5.1 一般规定

5.1.1 沿建设用地边界和城市道路、河道、铁路、公路及电力线保护范围等两侧的建筑，其退让距离除必须符合日照卫生间距、文物保护、风景旅游、市政管线、消防环保、抗震、防汛和交通安全等有关规定外，应同时符合本通则规定。

5.1.2 沿城市道路新建、改建、扩建的任何建筑物及其地下基础、化粪池、地面台阶、坡道、空中悬挑部分等附属设施和构件不得占压和超过道路红线。

5.2 退让用地边界

5.2.1 沿基地边的建筑物其离界距离按以下规定控制，但离界距离小于消防间距时，按消防间距规定控制。

1 多层住宅山墙外不作为小区通道的，其离界距离不小于 3m；

2 高层建筑山墙离界距离不小于 10m；

3 除满足以上条件外还应考虑光照要求，各自退让原则上不小于第四章相关距离规定要求的一半。

5.2.2 相邻地界为已建成（含已批）的住宅建筑，除应符合上述的规定外，须同时符合第四章建筑间距的有关规定。

5.2.3 高层建筑及锅炉房、变电所、加油站、厂房等特殊功能的建（构）筑物在退让其用地边界时除应退让规定间距外，还必须承担由其产生的安全防护间距。

5.3 退让城市道路红线和绿线、蓝线

5.3.1 沿城市道路两侧新建、改建、扩建建筑物，后退规划道路红线的距离，应按道路的性质、道路宽度、交叉口视线以及建筑的高度等条件留出必要的后退间距。按照道路红线宽度将道路分为 25m 以下、25-40m、40-60m、60m 以上四个等级，按表 5.3.1、5.3.2 控制。当城市道路含部分桥梁时，后退桥梁的距离应适当加大满足市政管线布置要求。

表 5.3.1 非工业用地、物流仓储用地新建建筑后退道路红线的最小距离

道路类型	红线为 60 m 及以上 主干道路		红线为 40 m~60 m (含 40 m) 道路		红线为 25 m~40 m (含 25 m) 道路		红线为 25 m 以下城 市道路	
	新区	老区	新区	老区	新区	老区	新区	老区

多、低层建筑退让	30m	30m	20m	20m	12m	12m	10m	8m
高层建筑退让	30m	30m	20m	20m	15m	15m	12m	10m
超高层建筑退让	40m	40m	30m	30m	30m	30m	30m	30m

表 5.3.2 工业用地、物流仓储用地新建建筑后退道路红线的最小距离

道路类型	红线为 60 m 及以上 主干道路	红线为 40 m~60 m (含 40 m) 道路	红线为 25 m~40 m (含 25 m) 道路	红线为 25 m 以下城 市道路
多、低层建筑退让	25m	15m	8m	5m
高层建筑退让	25m	15m	10m	8m

注：1. 沿城市道路设置垂直式机动车停车位的，沿城市道路建筑退让道路红线或城市道路外侧绿线原则上不小于 12 米。

2. 以上所指老区为旧城区且项目周边为已建成多年、短期内不涉及拆迁、用地面积较小的区域。

3. 如城市道路两侧规划城市绿线的，退让距离含城市绿线宽度。

5.3.2 新建中小学主出入口，宜在以上规定基础上增加退让，新区新建中小学主出入口退道路红线宜不小于 50m，老区新建中小学主出入口退道路红线宜不小于 20m。新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商业设施（单层建筑面积 5000 m² 以上、总建筑面积 8000 m² 及以上的商业设施）和旅游服务业设施等有大量人流、车流集散的建筑物，其退道路红线的距离，宜在以上规定基础上增加 5m 及以上，并妥善安排好入口位置和停车场地，不得影响城市交通。

5.3.3 后退计算点为沿路建筑最外突出部分轮廓线。高、多、低层组合建筑退让道路红线的距离，必须按主体（最高类别）建筑退让标准执行。

5.3.4 道路交叉口四周的建筑物，后退道路切角线、道路展宽段的距离应按在退让道路标准段红线的基础上增加不少于 5m 执行。

5.3.5 门卫、传达室等附属设施的退让可适当减小，但不应小于围墙退让标准。

5.3.6 原则上围墙退让道路红线按表 5.3.6 控制。

表 5.3.6 围墙线距道路红线的最小距离

建筑类型 道路宽度	红线为 60m 及 以上道路	红线为 40m~60m (含 40m) 道路	红线为 25m~40m (含 25m) 道路	红线为 25m 以下 城市道路
居住类	20m	10m	10m	10m
工业仓储类	20m	10m	2m	1.5m

注：1. 城市道路、铁路、公路两侧有公园绿地、防护绿地的应沿绿线设置。

2. 公共建筑类门卫、传达室等附属设施退让道路红线不小于 5m，并不应侵占城市绿线；教育和医疗类建设项目面对城市道路的主入口两侧或单侧围墙退让城市道路红线应增加退让。

3. 新建围墙退让要求执行确有困难时，由自然资源和规划行政主管部门根据实际情况组织论证后报资委会确定。

5.3.7 有下列情况之一的，经履行相关审批程序后，其退让道路红线距离可适当调整：

1 重要地段的详细规划、城市景观设计要求，以及文物保护或一些重要标志等；

2 特殊功能的道路、桥梁、道路交叉路口周围或特殊地段的建筑工程及地下基础设施（燃气、电力等）在满足相应规范要求的前提下，需要调整退让距离的；

3 特定区域范围内的建设工程；

4 为了保护原有街道空间延续性的建设工程。

5.3.8 沿城市绿线两侧新建建筑物，建筑高度在 27m（含）以下的，后退绿线距离应不小于 5m；建筑高度在 27m 至 100m（含）的，后退绿线距离原则上应不小于 10m；建筑高度在 100m 以上的，应在不小于 10m 基础上，宜适当加大后退绿线距离，具体管控要求可结合地块控规编制时合理确定。建筑后退城市蓝线的距离原则上不小于 10m，除有关规划另有规定外。

5.4 地下建筑退让

5.4.1 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，后退蓝线的距离原则上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 5m；后退城市道路、相邻建设用地和已建用地边界的距离，原则上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，且最小值不少于 3m。另围护桩和自用管线不得超过基地界限，同时还必须确保相邻建筑物的安全。

5.4.2 按上述要求退让确有困难的，应采取技术安全措施和有效的施工方法，经具有相应资质的施工技术鉴定部门鉴定，并向周边用地单位和个人公示后，报自然资源和规划行政主管部门批准，可适当缩小后退距离，但不得影响城市道路结构与城市管线及相邻建、构筑物等的安全，且围护桩和自用管线不得超过基地界

限。

5.4.3 当界外建、构筑物、地下工程有特殊要求时，应视建筑结构设计及场地地质情况，加大新建地下建筑后退边界的距离。

5.4.4 当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时，经论证后可不按上述要求控制连接处离边界距离，但应满足其它相关规范要求。

5.5 其他规定

5.5.1 新建建筑后退铁路距离按下列要求确定，其退让距离范围内的用地应作为防护绿地：

- 1 高速铁路两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于 50m；
- 2 铁路干线两侧建筑（铁路附属工程除外）与最外侧轨道中心线距离应不小于 30m；
- 3 铁路支线、专用线两侧建筑（铁路附属工程除外）与最外侧轨道中心线距离应不小于 20m；

5.5.2 沿公路两侧（中心城区、乡镇人民政府驻地以外区域）进行建设的，其建筑退让规定如下：

- 1 国道两侧各不宜小于 20m；
- 2 省道两侧各不宜小于 15m；
- 3 县道两侧各不宜小于 10m；
- 4 乡道两侧各不宜小于 5m。
- 5 满足《中华人民共和国公路管理条例》《公路安全保护条例》等相关规定。

5.5.3 在电力线保护范围内，不得兴建建筑物。电力线保护范围规定如下：

1 架空电力线路保护区，指导线边线向外侧水平延伸并垂直于地面所形成的两平行面内的区域，在一般地区各级电压导线的边线延伸距离如下：1—10 千伏 5m，35—110 千伏 10m，154—330 千伏 15m，500 千伏 20m，1000 千伏 30m。

2 地下电力电缆线路保护区，为电缆线路地面标桩两侧各 0.75 米所形成的两平行线内的区域。

5.5.4 各类加油站、加气站、加油加气合建站的加油、加气设备与站外建（构）筑物退让的安全距离，应符合现行《汽车加油加气加氢站技术标准》GB 50156 的要求。

5.5.5 地下油气输送管道（管道外壁）与各类设施的安全间距应符合现行《输油管道工程设计规范》GB 50253、《液化石油气供应工程设计规范》GB 51142 等相关规范标准要求。

5.5.6 地面敷设的原油及成品油及液化烃管道与相邻工厂或设施的间距依据现行《石油化工企业设计防火规范》GB 50160 等相关规范标准执行。

5.5.7 历史文化街区和文保单位、历史建筑周边的规划建筑的退让应符合历史文化名城保护规划和紫线规划的相关要求。

6 建筑与景观风貌

6.1 城市夜景照明设计

6.1.1 城市夜景照明设计应根据城市空间要求对景观要素进行合理布局，做到主次分明，远近结合，明暗合理，层次感清晰，与周围环境协调，突出城市夜景的总体效果和城市特色，防止光污染，节能环保，安全舒适。

6.1.2 应确定夜景照明设计的总体构思和设计创意，确定主要观景点位置，分析建（构）筑物的视看条件、使用功能、风格、建筑特色、结构特点、文化内涵、外表面颜色、光反射情况，以及其在视看范围内该建（构）筑物的作用；同时兼顾白天景观的视觉效果。

6.1.3 城市夜景照明设计应确定合理的照度值，确定灯具安装位置、照射角度和遮光措施，严格控制光污染和干扰光影响。限制居住建筑窗户外表面上的垂直面照度和朝向居室方向的发光强度，控制灯具上射光通比，居住建筑夜景亮化宜设计在建筑顶部。应遵循国家与地方节能标准，严格控制片区功率密度值，禁止过度照明，保持高效节能运行。

6.1.4 沿城市主干路高层建筑、地标建筑、对天际轮廓线有显著影响的建筑以及相应的园林景观应进行夜景照明设计。公园绿地、广场用地和城市道路两侧防护绿地应进行夜景照明设计。

6.2 居住建筑的规定

6.2.1 住宅建筑面宽原则上不大于 60 m，层数不宜大于 18 层。

6.2.2 同一区域居住建筑的风格、造型、色彩宜协调统一，并在此基础上，体现单幢住宅建筑的标识性。居住建筑宜注重对第五立面的处理，提升建筑的品质。

6.2.3 涉及已建居住建筑外部造型、色彩的改变，应以楼幢为单位整体设计，并应保持与周围环境的协调统一。

6.2.4 新建居住小区实行各种管线、空调室外机位等附属设施应统一隐蔽设置，并注意景观要求。

6.2.5 沿城市快速路、主干路及重要景观界面的住宅建筑立面应按公共建筑要求处理，阳台应全封闭。高层住宅建筑阳台应全封闭。阳台、雨篷、凸窗不宜突出建筑控制线。

6.2.6 多、低层住宅底层可设置庭院（含下沉式庭院及与住宅直接连接在一起的下沉式采光井，绿篱围合成的庭院）；如规划设置庭院，每户仅能设置一处，且不宜沿山墙设置，庭院进深原则上不应大于 6m（以建筑主墙面计）；相邻建筑院墙间距原则上不小于 6m；院墙应以通透围栏为主，高度不宜大于 1.5m，庭院（含绿篱围合成的庭院）内绿地不参与项目绿地率指标计算。

6.2.7 居住小区鼓励设置底层架空层，用作通道、布置绿化小品，提供居民休闲、交流的场所。单栋居住建筑架空层架空面积不宜小于一个单元，宜整层架空。架空层不得围合封闭、改变使用功能。

6.2.8 居住区规划设计，应规划、建筑、景观一体化设计，同步委托，相互协调设计。景观规划主要内容在规划效果图上体现。

6.2.9 高品质住宅层高不应小于 3.0m；装配式建筑、设有户式中央空调、集中新风系统或地暖系统的高品质住宅，层高不应低于 3.1m，鼓励有条件的高品质住宅项目宜适当加大空间高度，提高至 3.3m 以上。

6.2.10 新建高层住宅连廊栏杆高度不宜低于 1.5m 且满足消防要求。

6.3 商业设施的规定

6.3.1 沿城市快速路、交通性主干路限制建设小型商业设施；鼓励商业设施沿次干道、支路进行建设；居住用地内不应设置沿城市道路低层带状商业。

6.3.2 商业建筑应与居住建筑垂直分离，以减少商业对居住的影响；可作为餐饮功能使用的商业建筑应设置符合环保要求的专用烟道、污水处理设施和隔音降噪设施，合理安排废气、污水和噪声等污染防治设施的安装位置；菜市场、浴场等对居住有影响的商业建筑应与住宅建筑分开设置；菜市场应考虑方便运输车进出，配备停车、卸货场地。

6.4 沿街建筑室外装修的规定

6.4.1 建筑室外装修应对单体建筑进行整体设计，并与周边建筑相协调，不应增加建筑面积；沿街建筑立面不应增设突出建筑的立柱、台阶等；高层建筑消防登高面上不应作悬挑装修；屋顶装修应符合日照、间距、景观等的规定。建筑外立面广告牌的设置，不得影响消防救援行动和建筑物消防安全。

6.4.2 外墙装饰材料及色彩应力求色泽清新，耐久美观，易于清洗和修缮，提倡使用环保建筑涂料，尽量采用亚光材料。

6.5 围墙的设置

6.5.1 各类城市公园、行政机关事业单位、商业服务设施、文化体育等对公众开放的公共设施以及政府投资建设的标准化厂房周边不宜修建围墙。确需建设围墙的宜采用绿化、绿篱分隔，高度一般不超过 1.5m。特殊企事业单位必须采用实体围墙的，围墙应进行立体绿化。

6.5.2 居住区、学校、医院等设置的围墙应透空设置，或以绿篱代替围墙。民用建筑类项目围墙高度不宜大于 2.2 m，其中基座不宜大于 0.3m；工业仓库、教育医疗等类项目对围墙设置有特殊要求的，围墙高度不宜大于 2.5 m，其中基座不宜大于 0.5m。围墙基座应结合地形做好竖向设计，不宜形成挡墙。宜对围墙进行绿化、美化。

6.6 绿色建筑

6.6.1 积极开展全市绿色建筑及绿色生态城区建设。全市城镇新建民用建筑全面按绿色建筑标准设计建造。大型公共建筑以及政府投资的公共建筑，应当按照一星级以上绿色建筑标准等级进行建设，有更高等级要求的，从其规定。

6.6.2 绿色建筑应当推广应用自然通风、天然采光、建筑遮阳、隔热保温、立体绿化、余热回收、可再生能源利用、雨（中）水利用等适用技术。支持光伏建筑一体化、无接触空中交互等先进性、智能化新技术的推广应用。政府投资的新建业务用房、学校、医院、图书馆、体育馆、车站等公共建筑和符合条件的工业厂房应采用光伏建筑一体化技术。住宅地产开发单位新建居住建筑时，鼓励采用光伏建筑一体化技术，用于小区公共区域照明及夜景亮化等使用。建筑屋面光伏组

件安装高度应适宜并接近屋面，减少相关影响。

7 配套设施

7.1 公共服务设施

7.1.1 公共服务设施分级应考虑城市公共管理层级、设施服务范围以及服务人口规模等因素，城市按照“市级、区级、街道级（15 分钟生活圈）和社区级（5～10 分钟生活圈）”四级配置。因相关原因不适用以上分类的，可根据实际需要增加、减少相应层级，实现公共服务设施的均衡布局。

7.1.2 公共服务设施应依据公共服务设施相关专项规划合理布局、统筹设置。根据各类公共服务设施的特点，对公共服务设施宜采用“实线控制、虚线控制、指标控制”等差别化的控制方式，以保证规划管理实施的“刚性与弹性”。

7.1.3 公共教育设施配置标准

公共教育设施主要包括学前教育阶段、义务教育阶段、高中教育、职业教育、特殊教育设施等类型。具体包括幼儿园、小学、初中、高中、中等职业学校、特教学校以及九年一贯制学校、完中等设施。

表 7.1.3-1 公共教育设施配置表

设施类别	项目名称	市级配置	区级配置	街道级配置	社区级配置
学前教育	幼儿园	—	—	—	●
初等教育	小学	—	—	—	●
中等教育	初中	—	—	●	—
	高中	—	●	—	—
	中等职业学校	●	○	—	—
特殊教育	盲/聋哑学校	●	○	—	—
	培智学校	●	○	—	—

表 7.1.3-2 公共教育设施配置标准

项目名称	一般规模		设置规定	备注
	建筑面积 (m²/处)	用地面积 (m²/处)		
寄宿制高中	生均建筑面积 15～18 m²	生均用地面积不低于 28 m²	1.学龄人口千人指标取值为 21 2.每班 50 生	—
普通高中	生均建筑面积 12～15 m²	生均用地面积不低于 25 m²	1.学龄人口千人指标取值为 21 2.每班 50 生	—
初中	生均建筑面积(不含学生	生均用地面积不低	1.学龄人口千人指标取值为 30 2.每班 50 生	—

		宿舍)10~13 m ²	于 25 m ² , 城市中心城区不低于 20 m ²		
九年一贯制学校		生均建筑面积 8~13 m ²	生均用地面积 23~25 m ²	1.学龄人口千人指标, 小学取值为 60, 初中取值为 30 2.小学每班 45 生, 初中每班 50 生	—
小学		生均建筑面积(不含学生宿舍) 8.5~12 m ²	生均用地面积, 不低于 22 m ² , 城市中心城区不低于 14 m ²	1.学龄人口千人指标取值为 60 2.每班 45 生	—
幼儿园	6 班	3150	5240	1.学龄人口千人指标一般取值为 30; 一般每 0.6 万人口服务区域内, 设 6 个班规模的幼儿园, 每增加 1000 人, 增设 1 个班的建设规模; 每班 30 生; 2. 6 个班级以上幼儿园可根据具体情况合建托儿所, 幼儿园与托儿所班级数比例宜为 3:1; 与托儿所合建的幼儿园, 应适当增加用地面积、建筑面积(增加建筑面积不低于 200 m ²); 3.应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段, 其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准, 宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面; 4.建筑层数不宜超过 3 层; 5.设置建筑面积不少于 50 m ² 的儿童之家; 6.活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外 7.应提高无障碍建设水平, 为有特殊需求儿童提供适宜的随班就读环境	幼儿园应独立占地, 有独立院落和出入口
	9 班	3850	6410		
	12 班	4550	7580		
盲校	9 班	7140	班均用地面积一般不大于 1642 m ²	每班 8~12 生为宜, 班均用地面积依据《安徽省建设土地使用标准》(2020 年版)	—

	18 班	12515	班均用地面积一般不大于 1221 m ²		
	27 班	17482	班均用地面积一般不大于 1068 m ²		
聋校	9 班	6664	班均用地面积一般不大于 1723 m ²		
	18 班	11442	班均用地面积一般不大于 1297 m ²		
	27 班	17214	班均用地面积不大于 1123 m ²		
培智学校	9 班	5071	班均用地面积不大于 1526 m ²	每班 8 生为宜，班均用地面积依据《安徽省建设用地使用标准》（2020 年版）	—
	18 班	8610	班均用地面积一般不大于 1124 m ²		
	27 班	11721	班均用地面积一般不大于 961 m ²		
中等职业学校		生均建筑面积不低于 20 m ²	生均占地面积不低于 33 m ²	—	—

注：新建中小学校主、次出入口附近（围墙外）原则上应设置总用地面积不少于 2800 m²的临时停车场，且不纳入学校生均用地面积计算。

7.1.4 公共文化设施配置标准

公共文化设施主要包括图书馆、文化馆、科技馆、博物（展览）馆、青少年活动中心、老年活动中心、妇女儿童活动中心、综合文体活动中心（室）等设施。

表 7.1.4-1 公共文化设施配置表

设施类别	项目名称	市级配置	区级配置	街道级配置	社区级配置
博览文化	图书馆	●	●	—	—
	文化馆	●	●	—	—

	博物馆	●	○	—	—
	科技馆	●	○	—	—
群众文化	文化活动中心(含 青少年活动中心、 老年活动中心)	●	●	●	—
	文化活动站	—	—	—	●
注：“●”应在该级别配置；“○”可在该级别配置。					

表 7.1.4-2 公共文化设施配置标准

项目名称		一般规模		设置规定
		建筑面积 (m ² /处)	用地面积 (m ² /处)	
图书馆	大型(服务人口 150~1000 万人)	—	11000~ 80500	—
	中型(服务人口 30~120 万人)	—	4500~13000	
	小型(服务人口 5~20 万人)	—	1200~5000	
文化馆	大型(城市人口 ≥50 万人)	—	4500~6500	服务人口不足 5 万人地区, 可不设置独立的文化馆建设用地
	中型(城市人口 20~50 万人)	—	3500~5000	
	小型(城市人口 5~30 万人)	—	2000~4000	
科技馆	大型(城市人口 200~400 万人)	75 m ² /万人	42857	建筑密度宜为 25~35%, 容积率宜为 0.7~1
	中型(城市人口 100~200 万人)	75~80 m ² /万人	21429	
	小型(城市人口 50~100 万人)	80~100 m ² /万人	11429	
博物(展览)	大型	—	14286	建筑密度宜为 25~35%, 容积率宜为 0.7~1
	中型	—	10000	
	小型	—	5714	

7.1.5 公共体育设施配置标准

公共体育设施主要包括综合体育场、综合体育馆、游泳馆、全民健身中心、体育公园(广场)、社区户外运动场地、全民健身苑、健身步道等设施。

表 7.1.5-1 公共体育设施配置表

设施类别	市级配置	区级配置	街道级配置	社区级配置
综合体育场	●	—	—	—
综合体育馆	●	—	—	—
游泳馆	●	●	—	—

全民健身中心	●	●	—	—
体育公园（广场）	●	●	○	○
社区户外运动场	—	—	●	○
室外综合健身场	—	—	—	●
注：“●”应在该级别配置；“○”可在该级别配置。				

表 7.1.5-2 公共体育设施配置标准

项目名称		一般规模		设置规定
		建筑面积 (m ² /处)	用地面积 (m ² /处)	
综合体育场	大型（城市人口 ≥100 万人）	≥4000	86000~122000	基本配置包括标准跑道、标准足球场和田径场、适量的观众看台及附属配套用房
	中型（城市人口 50~100 万人）		75000~86000	
	中型（城市人口 20~50 万人）		64000~84000	
	小型（服务人口 10~20 万人）		50000~63000	
综合体育馆	大型（城市人口 ≥100 万人）	≥3000	11000~20000	—
	中型（城市人口 50~100 万人）		11000~14000	
	中型（城市人口 20~50 万人）		10000~13000	
	小型（服务人口 10~20 万人）		10000~11000	
游泳馆	大型（城市人口 ≥100 万人）	—	13000~17000	基本配置为一个标准室内游泳池和一个准备池
	中型（城市人口 50~100 万人）	—	13000~16000	
	中型（城市人口 20~50 万人）	—	12500	
	小型（服务人口 10~20 万人）	—	12500	
体育公园（广场）		—	—	结合城市公园健身，实现体绿结合
全民健身中心	大型	8000~12000	20000	室内、室外体育场地不少于 5000 m ²
	中型	8000	10000	室内、室外体育场地不少于 3500 m ²
	小型	2000	—	室内、室外体育场地不少于 500~1000 m ²
社区户外	服务人口不小于 1	—	3000~10000	新建社区应建设不小于 800 m ²

运动场	万人			的多功能运动场地，可配置适宜儿童参与的篮球、排球、足球、棒垒球场地等体育运动设施，在紧急情况下可转换为应急避难场所。既有社区可结合更新改造，见缝 插针、灵活布局儿童体育运动场地。
	服务人口不大于 0.5~1 万人	—	150~30000	
	服务人口不大于 0.5 万人	—	200~1500	

此外，平均每万名常住人口拥有足球场地达到 1.1 块，在国土空间规划中统筹布局，促进基本公共服务全覆盖。

7.1.6 公共医疗卫生设施配置标准

公共医疗卫生设施主要包括公共卫生设施、医疗服务设施两类。其中：公共卫生设施包括疾病预防控制、应急救治、卫生监督等设施。医疗服务设施包括综合医院、专科医院（妇幼保健院、中医院、传染病医院、精神专科医院等）以及社区卫生服务设施。

表 7.1.6-1 公共医疗设施配置表

设施类别	项目名称	市级配置	区级配置	街道级配置	社区级配置
综合医院	综合医院	●	—	—	—
	中医院	●	—	—	—
专科医院	妇幼保健院	●	○	—	—
	传染病医院	●	○	—	—
	精神专科医院	●	○	—	—
	其他专科医院	●	○	—	—
专业卫生服务机构	疾病预防控制中心	●	●	—	—
	卫生监督机构	●	●	—	—
	急救中心	●	○	—	—
	急救分中心（或急救站）	—	●	—	—
社区卫生服务机构	社区卫生服务中心	—	—	●	—
	社区卫生服务站	—	—	○	●

注：“●”应在该级别配置；“○”可在该级别配置。

表 7.1.6-2 公共医疗设施配置标准

项目名称		一般规模		设置规定
		建筑面积 (m ² /床)	用地面积 (m ² /处)	
综合医院	200 床以下	110	23400 以下	新建综合医院容积率不宜超过 2.0，改建、扩建项目容积率可根据实际情况，以规划部门所规定的指标为准。1500 床以上综合医院参照 1200~1500 床床位规模的建筑面积标准执行
	200~499 床	113	23000~57385	
	500~799 床	116	56500~90287	
	800~1199 床	114	88800~133089	
	1200~1500	112	130800~	

	床		163500	
中医院	100 床以下	110	11000 以下	新建中医院容积率不宜超过 2.0, 改建、扩建项目容积率可根据实际情况, 以规划部门所规定的指标为准
	100~299 床	105	11300~33787	
	300~499 床	108	33900~56387	
	500~799 床	110	58000~92684	
	800~999 床	108	91200~113886	
	1000~1500 床	105	112000~168000	
妇幼保健院	1000 床	126	110100	—
	400~500 床	122	46000~57500	
	200~300 床	120	23400~35100	
传染病医院	250 床以下	82	—	传染病医院单独新建时, 容积率宜为 1.0~2.0
	250~399 床	80	—	
	400 床及以上	78	—	
精神专科医院	7199 床及以下	58	—	容积率宜为 0.5~0.8
	200~499 床	60	—	
	500 床及以上	62	—	
其他专科医院		—	—	—
疾病预防控制中心	大型	70	—	容积率宜为 1.0~2.0
	中型	65	—	
	小型	60	—	
卫生监督机构	大型	40~50 m ² /人	不少于 4800	—
	中型		不少于 2400	
	小型		不少于 1200	
急救设施	5 辆以下	—	1000	—
	20 辆	—	2200	
	40 辆	—	3300	
社区卫生服务中心		—	—	参见 7.1.8 社区生活圈服务设施配置要求
社区卫生服务站		—	—	

7.1.7 社会保障设施配置标准

社会保障设施主要包括养老设施、救助管理设施和殡葬设施三类。其中：社会福利保障设施包括社会（儿童）福利院、未成年人保护中心、救助管理站。养老设施包括机构养老设施（老年养护院、养老院）、社区居家养老设施（托老所、老年服务站）。殡葬设施包括公益性公墓。

表 7.1.7-1 社会保障设施配置表

设施类别	项目名称	市级配置	区级配置	街道级配置	社区级配置
社会福利设施	社会（儿童）福利院	●	—	—	—
	救助管理站	●	○	○	○

	未成年救助保护中心	●	—	—	—
养老设施	机构养老设施	●	●	●	—
	社区居家养老服务设施	—	—	●	●
公益性公墓		●	●	○	—
殡仪馆		●	○	—	—
火葬场		●	—	—	—
注：“●”应在该级别配置；“○”可在该级别配置。					

表 7.1.7-2 社会福利设施配置标准

项目名称		一般规模		设置规定
		建筑面积 (m ² /处)	用地面积 (m ² /处)	
综合社会福利院	一类：180~300 床；辖区常住人口 80~140 万人	6660~10500	—	容积率宜为 0.6~1
	二类：90~179 床；辖区常住人口 40~80（不含）万人	3510~6623	—	
	三类：50~89 床；辖区常住人口 20~40（不含）万人	2100~3471	—	
救助管理站	救助管理站	3000~5000 (m ² /处)	3000~5000	— 救助管理咨询站及救助服务点 宜与派出所、城市社区服务站、 农村村（居）委会结合设置
	救助管理分站	1500~3000 (m ² /处)	1500~3000	
	救助管理咨询站	—	—	
	救助服务点	—	—	
未成年救助保护中心	201~300 床	≤30	—	

表 7.1.7-3 养老设施配置标准

设施名称	一般规模	设置规定
养老院	1.每床位建筑面积≥35 m ² 2.每床位用地面积 35~60 m ²	应独立设置，并提供室外活动场地
老年养护院	1.每床位建筑面积≥35 m ² 2.每床位用地面积 40~60 m ²	1.每个城市原则上至少设置 1 所 2.应独立设置，并提供室外活动场地

老年人日间照料中心（托老所）	人均用地面积 $\geq 0.2 \text{ m}^2$ （用地面积含老年人活动场地）	参见 7.1.9 社区生活圈服务设施配置要求
老年人服务站	—	

表 7.1.7-4 殡葬设施配置标准

项目名称	规划服务人口（万人）	一般规模		骨灰安置总量（个）
		建筑面积（ m^2 /处）	用地面积（ 万 m^2 /处）	
公益性公墓	≥ 50	—	13~20	75001~100000
	30~50	—	7~13	45001~75000
	10~30	—	3.5~7	24001~45000
	< 10	—	1~3.5	6000~24000

7.1.8 社区生活圈服务设施

城镇社区生活圈可构建“15 分钟、5~10 分钟”两个社区生活圈层级。

15 分钟层级。宜基于街道社区、镇行政管理边界，结合居民生活出行特点和实际需要确定社区生活圈范围，并按照出行安全和便利的原则，尽量避免城市主干路、河流、山体、铁路等对其造成分割。该层级内配置面向全体城镇居民、内容丰富、规模适宜的各类服务要素。

5~10 分钟层级。宜结合城镇居委社区服务范围，配置城镇居民日常使用，特别是面向老人、儿童的基本服务要素。

社区生活圈服务设施设置形式分为独立占地、综合设置（不独立占地但有独立建筑使用空间）两种，街道级（15 分钟）与社区级（5~10 分钟）公共服务设施均宜沿市政道路集中设置。采取综合设置形式时，社区、卫生、养老等对外服务设施原则上应设置在建筑的地上一层，如条件有限，不能完全设置于建筑的地上一层的，一层部分建筑面积与总配套建筑面积的比例，不宜低于 20%（文件另有规定的执行文件规定）；并设置独立的出入口、电梯和无障碍坡道。

（1）分级控制规模依据下表。

表 7.1.8-1 分级控制规模

距离与规模	十五分钟生活圈	十分钟生活圈	五分钟生活圈	居住街坊
步行距离（m）	800~1000	500	300	—
居住人口（人）	50000~100000	15000~25000	5000~12000	1000~3000
住宅数量（套）	17000~32000	5000~8000	1500~4000	300~1000
参考用地面积（亩）	约 1950~3000	约 480~750	约 120~270	约 30~60

（2）街道级各类公共服务设施配置应按下表执行。

表 7.1.8-2 街道级（15 分钟社区生活圈）公共服务设施配置一览表

要素 分项	要素 类型	设施名称	单项规模 (m²/处)		服务 半径	设置要求
			建筑面积	用地面积		
行政管理	基础保障型	公共服务中心	3000~5000	—	1000	可使用大型社区组织用房设置；可含街道办事处、社区服务中心（街镇级）。含党群服务中心，建筑面积不小于 1000 m²
		司法所	80~240	—	—	一般结合街道、镇所辖区域设置；宜与街道办事处、镇政府或其他行政管理单位结合建设，应设置单独出入口
	品质提升型	派出所	2000~3000	1500~2500	800	2.5~5 万人宜设置一处；宜选址于辖区内位置适中、交通方便的地段，并符合公安机关基层设施建设的相关规定
文化活动	基础保障型	文化活动中心（含儿童之家、青少年、老年活动中心）	3000~6000	3000~12000	1000	1.可结合全民健身活动中心设置； 2.开展图书阅览、科普知识宣传与教育、影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类、科技与艺术等活动
	品质提升型	文化广场	—	1000~3000	—	1.宜结合公共绿地、商业文化建筑、社区中心等设置； 2.保证硬地面积，设置观演座椅；设计社区专属文化标志物
		文化展示馆	800~2000	—	—	历史文化宣传及教育等，可兼有兴趣培训、技能辅导、课外拓展等培训功能，以及影剧场功能和图书阅览功能等；可综合设置
体育健身	基础保障型	大型多功能运动场地	—	3150~5620	1000	1.宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局； 2.宜集中设置篮球、排球、7 人足球场
	品质提升型	体育馆(场)或全民健身活动中心	2000~5000	—	1000	1.体育场应设置 60m~100m 直跑道和环形跑道； 2.全民健身活动中心配置游泳池、篮球场、羽毛球场、乒乓球场、健身房等场地； 3.宜结合或靠近绿地设置
		健身房	600~2000	—	1000	选址位置适中，交通便利

要素 分项	要素 类型	设施名称	单项规模 (m²/处)		服务 半径	设置要求
			建筑面积	用地面积		
		小型体育公园	—	—	—	宜与大型居住小区、绿地、公园等公共场所结合
健康管理	基础保障型	社区卫生服务中心	1700~2000	1420~2860	1000	每千人服务人口宜设置 0.3~0.6 床位, 宜与社区养老服务中心结合设置, 宜独立占地, 不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻
		门诊部	—	—	1000	可综合设置, 宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段
	品质提升型	工疗康体服务中心	800	—	1000	服务内容为精神疾病工疗、残疾儿童寄托、残疾人康复活动、康体服务等。宜安排在建筑首层并设专用出入口
为老服务	基础保障型	养老院	7000~17500	3500~22000	—	服务内容为对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务; 一般规模宜为 200~300 床; 宜独立占地, 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学及公共服务中心
		老年养护院	3500~17500	1750~20000	—	服务内容为对介助和介护老年人给予生活护理、餐饮服务、医疗保健、康复娱乐、心理疏导、临终关怀等服务; 一般中型规模为 100~500 床; 宜独立占地, 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学及公共服务中心
	品质提升型	综合为老服务中心	1000	—	1000	服务内容为老年人生活照料、精神慰藉、健康管理、医疗护理、文教体娱、紧急援助等。可综合设置; (1) 宜安排在建筑首层, 如条件有限, 选址于建筑物第二层及以上时, 宜设置独立的出入口及垂直交通; (2) 宜与社区卫生服务站同一楼层或相邻楼层, 康复床位、医疗保健等用房可共建共享
终身教育	基础保障型	初中	详见表 7.1.3-2		1000~1500	详见表 7.1.3-2, 小学和初中可合并设置九年一贯制学校
	品质提升型	学龄儿童养育托管中心	200	—	1000	面向学龄儿童的课后托管、教育辅导等; 宜邻近住宅区和儿童游乐活动场所设置

要素 分项	要素 类型	设施名称	单项规模（m ² /处）		服务 半径	设置要求
			建筑面积	用地面积		
商业 服务	基 础 保 障 型	商场	1500~ 3000	—	500	可综合设置,宜集中布置在居住区相对居中的位置
		餐饮设施	—	—	—	可综合设置
		银行营业网点	—	—	—	宜与商业服务设施结合或邻近设置
		电信营业网点	—	—	—	可综合设置,根据专业规划设置
		邮政、快递营业场所	—	—	1000	包括邮政局、邮政支局等邮政设施以及其他快递营业设施。宜与商业服务设施结合或邻近设置
	品 质 提 升 型	健身房	600~ 2000	—	1000	可综合设置,选址位置适中,交通便利
其他	基 础 保 障 型	开闭所	200~300	500	—	0.5 万套~1.0 万套住宅设置一所,可综合设置
	品 质 提 升 型	燃气调压站	—	—	—	根据专业规划设置,无管道燃气地区不设置,宜独立占地
		供热站或热交换站	—	—	—	根据专业规划设置,宜独立占地
		通信机房	—	—	—	根据专业规划设置,可综合设置
		通信基站	—	—	—	根据专业规划设置,可综合设置
		垃圾转运站	—	—	—	根据专业规划设置,宜独立占地
		再生资源中转站	—	—	—	根据专业规划设置,宜独立占地
		环卫停车场	—	—	—	根据专业规划设置,宜独立占地
		消防站	—	—	—	根据专业规划设置,宜独立占地
		市政燃气服务网点和应急抢修站	—	—	—	根据专业规划设置,可综合设置

另在就业引导方面,宜配置社区就业服务中心,可综合设置,建筑面积不小于 100 m²;在住房改善方面,宜配置保障性住房;在日常出行方面,应配置公交车站(服务半径 500m)。

鼓励不同功能的公共服务设施集中布局,形成街道级公共活动中心、邻里中心,其用地面积宜为 3-4 公顷。结合街道级公共活动中心、邻里中心,宜布置一处 10000-20000 平方米的绿地广场,并利用广场、绿地等地下空间增配公共停车

场。老城区可结合实际情况布局。

(2) 社区级各类公共服务设施配置应按下表执行。

表 7.1.8-3 社区级（5~10 分钟社区生活圈）公共服务设施配置一览表

要素 分项	要素 类型	设施名称	单项规模（m ² /处）		服务 半径	设置要求
			建筑面积	用地面积		
行政管理	基础保障型	社区组织用房或社区服务站	600~3000	—	300	<p>1.社区组织用房是指社区开展工作所需的办公和服务用房。办公用房包括社区居委会办公、社区警务、人口计生、劳动就业、社会救助和社区党员、离退休职工管理等用房。服务用房包括社区文化、教育、医疗卫生、残疾人康复、体育、娱乐等用房。一般包含一站式服务大厅、娱乐活动室、图书阅览室、警务室、卫生服务室、多功能活动室（会议室）、社区食堂、社区办公用房等。社区组织用房可包含社区党群服务中心等功能。</p> <p>2.社区组织用房在 400 m²以上的，要相对独立；社区组织用房在 2000 m²以上的，应独立设置，一般不高于三层楼。并拥有室外活动场所 500 m²以上，有健身器材，环境整洁优美。达不到独立设置要求的，社区组织用房应集中设置在一至三层，一层配比最低不少于 40%，并拥有合适的室外活动场所，一般不得低于 300 m²。对分期建设的项目，应在首期建设中安排建设社区组织用房，总体配建建筑面积在 1000 m²以下的应一次性配建。</p> <p>3.社区组织用房可依据专项规划、详细规划统筹设置。</p>
文化活动	基础保障型	文化活动的站（含儿童之家、青少年、老年活动站）	250~1200	—	500	可综合设置，宜结合或靠近绿地设置
体育健身	基础保障型	中型多功能运动场地	—	1310~2460	500	<p>1.宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局；</p> <p>2.宜集中设置篮球、排球、5 人足球场地</p>

要素 分项	要素 类型	设施名称	单项规模 (m ² /处)		服务 半径	设置要求
			建筑面积	用地面积		
		小型多功能运动(球类)场地	—	770~1310	300	1.用地面积不宜小于 800 m ² ; 2.宜配置半场篮球场 1 个、门球场地 1 个、乒乓球场地 2 个; 3.门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施
		室外综合健身场地(含老年户外活动场地)	—	150~750	300	1.老年人户外场地应设置休憩设施,附近宜设置公共厕所; 2.广场舞等活动场地的设置应避免噪音扰民; 3.可适当设置中考体育器械
	品质提升型	健身步道	—	—	300	单向行进步道宽度应不低于 1.2 m,双向行进步道宽度宜不低于 2 m,应划分道线,可结合公共绿地等布置
健康管理	品质提升型	社区卫生服务站	120~270	—	300	1.在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区,宜设置社区卫生站加以补充; 2.建筑面积不得低于 120 m ² ; 3.社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口
为老服务	基础保障型	老年人日间照料中心(托老所)	350~1750	人均用地面积不少于 0.2 m ²	300	可综合设置,用地面积含老年人活动场地;其中嵌入式养老服务机构建筑面积不小于 500 m ²
终身教育	基础保障型	小学	详见表 7.1.3-2		500~800	详见表 7.1.3-2,小学和初中可合并设置九年一贯制学校
		幼儿园	3150~4550	5240~7580	300	1.学龄人口千人指标一般取值为 30;一般每 0.6 万人口服务区域内,设 6 个班规模的幼儿园,每增加 1000 人,增设 1 个班的建设规模; 2.6 个班级以上幼儿园可根据具体情况合建托儿所,幼儿园与托儿所班级数比例宜为 3:1;与托儿所合建的幼儿园,应适当增加用地面积、建筑面积; 3.应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段,其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准,宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面; 4.建筑层数不宜超过 3 层; 5.设置建筑面积不少于 50 m ² 的儿童之家;

要素 分项	要素 类型	设施名称	单项规模 (m²/处)		服务 半径	设置要求
			建筑面积	用地面积		
						6.全园共用活动场地人均面积应不小于 2 m²。每班专用室外活动场地人均面积不应小于 2 m²，各班活动场地之间宜采取分隔措施。活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。
	品质 提升 型	托儿所	200	宜根据适 龄儿童人 口确定	300	<p>1. 新建城区、新建居住（小）区按照每千人口不少于 10 个托位标准，建设托育服务设施。老旧城区、已建成居住（小）区按照每千人口不少于 8 个托位标准补齐托育服务设施。托育服务设施每托位建筑面积不应少于 9 m²。</p> <p>2.可综合设置，可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施；应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段，其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准，宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面；应提高无障碍建设水平，为有特殊需求儿童提供适宜的随班就读环境。</p> <p>3.活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外，每托位不应小于 2 m²。</p>
商业 服务	基础 保障 型	菜市场或生 鲜超市	1500~ 3000		500	<p>1. 按服务规模 1 万人至 2 万人设置，居住人口不足 1 万的独立地段，应设置一处社区菜市场；</p> <p>2. 可综合设置；菜市场宜设置在建筑 1 层，首层层高不宜小于 6 米；布局应将其噪声和气味对周围环境的影响减至最低程度</p>
		社区商业网 点	—	—	300	超市、药店、洗衣店、理发店等；可综合设置
	品质 提升 型	社区食堂	—	—	—	为社区居民尤其是老年人提供膳食加工配置、外送及集中用餐等服务；可综合设置；选址在交通便利处，结合生活性街道设置；宜结合社区组织用房、文化活动站等设置
		生活服务站	120~200	—	500	家政服务、家电维修、社区服务咨询等；可综合设置；选址在交通便利处，结合社区商业建筑复合建设
其他	基础	再生资源回 收点	—	6~10	—	1000 人~3000 人设置 1 处；可综合设置；其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要

要素 分项	要素 类型	设施名称	单项规模 (m²/处)		服务 半径	设置要求
			建筑面积	用地面积		
	保障 型					求；可结合生活垃圾分类集中收集设施（收集点或收集站）设置。
		生活垃圾分类集中收集设施（收集点或收集站）	—	—	—	使用面积以能够容纳区域内各类垃圾容器为宜，具备密闭、投放、收集、清洗、供电、给水、排水、称重、监控、消毒、除臭、消防等设施。以每日收集转运厨余垃圾和其他垃圾为主，兼具暂存可回收物和有害垃圾功能。在各垃圾分类投放点定时关闭时，集中收集点可作为误时投放点使用。
		垃圾分类投放点（分类亭或分类房）	—	10~20	—	新建居住区原则上每 300~500 户设置 1 处，具体位置应考虑方便居民投放且便于分类驳运作业，具体数量应考虑建筑类型（高层、多层、低层）、服务半径等情况合理布设。投放点需配置供电、给水、排水、称重、监控、消防等设施，按照一定比例配置各类垃圾桶；宜具备清洗池等设施
		装修垃圾、大件垃圾集中收集点（临时）	—	50~60	—	装修垃圾、大件垃圾集中收集点宜合并设置，但需建设隔离设施，用地面积不小于 50 m²；若分开设置，每处用地面积应不小于 30 m²。集中收集点需具备硬化、给水、排水、冲洗等条件，应设置在垃圾收运作业安全的地方，宜靠近小区主要道路，便于收运车辆通行
		公共厕所	60~100	—	—	1. 全天对外开放使用； 2. 宜设置在人流集中处；宜结合配套设施及室外综合健身场地设置； 3. 居住区原则上每 1000~1500 户设置 1 处； 4. 独立式公共厕所与相邻建筑物之间宜设置不小于 3 m 宽绿化隔离带； 5. 附属式公共厕所宜临道路设置，并设单独出入口； 6. 一类公厕建筑面积应不小于 80 m²
		环卫工人休息点	—	—	—	可结合公共厕所、垃圾收集站、垃圾转运站、环境卫生车辆停车场等设施设置，宜按照 1 座/km² 设置。

另在日常出行方面，应配置公交车站（根据专业规划设置）、非机动车停车场（库）、机动车停车场（库）。

（3）新建居住街坊各类公共服务设施配置应按下表执行。

表 7.1.8-4 新建居住街坊公共服务设施配置一览表

序号	项目名称	一般规模 (m ² /处)		设置要求	备注
		建筑面积	用地面积		
1	社区组织用房	150~800	—	<p>1.地上居住建筑面积 2~3 万 m² (不含 3 万 m²) 的居住区 (居住街坊), 按不少于 150 m² 标准配套;</p> <p>2.地上居住建筑面积 3~5 万 m² (不含 5 万 m²) 的居住区 (居住街坊), 按不少于 300 m² 标准配套;</p> <p>3.地上居住建筑面积 5~10 万 m² (不含 10 万 m²) 的居住区 (居住街坊), 按不少于 500 m² 标准配套;</p> <p>4.地上居住建筑面积 10~15 万 m² (不含 15 万 m²) 的居住区 (居住街坊), 按不少于 800 m² 标准配套;</p> <p>5.社区组织用房应与社区卫生、体育、养老等服务设施统筹规划建设;</p> <p>6.社区组织用房在 400 m² 以上的, 要相对独立; 社区组织用房在 2000 m² 以上的, 应独立设置, 一般不高于三层楼。并拥有室外活动场所 500 m² 以上, 有健身器材, 环境整洁优美。达不到独立设置要求的, 社区组织用房应集中设置在一至三层, 一层配比最低不少于 40%, 并拥有合适的室外活动场所, 一般不得低于 300 m²。对分期建设的项目, 应在首期建设中安排建设社区组织用房, 总体配建建筑面积在 1000 m² 以下的应一次性配建</p>	<p>1.地上居住建筑面积 15~20 万 m² (不含 20 万 m²) 的居住区, 按不少于 1000 m² 标准配套;</p> <p>2.地上居住建筑面积 20 万 m² 以上的居住区, 其超出 20 万 m² 的部分应参照左侧、上述标准增加社区组织用房面积</p>
2	物业服务用房	≥150	—	<p>1.物业管理区域物业总建筑面积 5 万 m² 以下的, 按照不少于建筑面积 150 m² 配置;</p> <p>2.物业管理区域物业总建筑面积 25 万 m² 以下的, 按照物业总建筑面积 3‰ 配置;</p> <p>3.总建筑面积超过 25 万 m² 的, 超过部分按 1‰ 的标准配置</p>	物业服务用房应当在地面以上, 相对集中, 便于开展物业服务活动, 并且具备采光、通风、水、电、通信等正常使用功能和具有独立的通道
3	老年人服务站	≥30	—	<p>1.新建的居住区每百户不少于 30 m², 且最小面积不少于 350 m²; 已建成的居住区每百户不少于 20 m², 且最低面积不少于 60 m²;</p> <p>2.宜结合物业服务用房设置</p>	配建老年人日间照料中心 (托老所) 的居住区 (居住街坊) 可不设

					置
4	社区体育活动场地	—	≥300	1.人均室外用地面积 0.3~0.65 m ² 或室内人均建筑面积不低于 0.1 m ² ；其中儿童、老年人活动场地 170~450 m ² ；应设置室外健身器械区； 2.宜结合绿地设置，并宜设置休憩设施	旧区改建中应安排考虑城市社区体育设施，其面积指标可以酌情降低
5	便利店	50~150	—	1000~3000 人设置 1 处	
6	邮件和快件送达设施	≥150	—	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置	智能快件箱、智能信包箱等可接收邮件和快件的设施或场所
7	垃圾分类投放点（分类亭或分类房）	—	—	原则上每 300~500 户设置 1 处，具体位置应考虑方便居民投放且便于分类驳运作业，具体数量应考虑建筑类型（高层、多层、低层）、服务半径等情况合理布设。投放点需配置供电、给水、排水、称重、监控、消防等设施，按照一定比例配置各类垃圾桶；宜具备清洗池等设施	
8	变配电室	—	—	每个负荷半径不应大于 250 m	自管变配电室应设置在地上
9	非机动车停车场（库）	—	—	详见表 9.4.1；应配置充电控制设施	
10	机动车停车场（库）	—	—	详见表 9.4.1；服务半径不宜大于 150m	

新建居住区社区组织用房、物业服务用房、养老用房等配套设施宜相对集中布局并方便出入，各类设施应当同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

7.1.9 部分公共安全设施配置标准

公共安全设施主要包括消防设施、应急避难设施和安全预警设施三类。其中消防设施包括一级普通消防站、二级普通消防站和特勤消防站。应急避难设施包括：固定、临时应急避难场所等。安全预警设施包括：地震监测台站、地震应急物资储备库等。

表 7.1.9-1 公共安全设施配置表

设施类别	项目名称	市级配置	区级配置	街道级配置	社区级配置
消防站	一级/二级普通消防站	●	●	—	—

	特勤消防站	●	○	—	—
固定应急避难场所		●	●	○	—
临时应急避难场所		—	—	●	●
地震监测台站		●	—	—	—
地震物资库		●	—	—	—
注：“●”应在该级别配置；“○”可在该级别配置。					

表 7.1.9-2 消防站配置标准

项目名称	一般规模 (m ² /处)	
	建筑面积	用地面积
一级消防站	2700~4000	容积率 0.5~0.6
二级消防站	1800~2700	容积率 0.5~0.6
小型消防站	650~1000	容积率 0.8~0.9
特勤消防站	4000~5600	容积率 0.5~0.6
战勤保障站	4600~6800	容积率 0.5~0.6

表 7.1.9-3 应急避难设施配置标准

项目名称	安置时间	人均有效面积 (m ² /人)	避难人数 (万人)	有效避难面积 (h m ²)
固定应急避难场所	≥3 天	3.5	0.1~1	1~5
临时应急避难场所	≤3 天	1.0	无限制	无限制

表 7.1.9-4 安全预警设施配置标准

项目名称	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	设置规定
地震监测台站	1500~2000	3000~6000	—
地震物资库	5000	8000	—

表 7.1.9-5 城镇社区生活圈公共安全配置服务要素配置建议

防灾圈层级	要素分类	要素细分	空间载体	设置要求
15 分钟层级防灾圈	避难场所	固定避难场所	体育场(含中、小学校操场)、公园绿地、地下人防空间	服务半径不宜大于 2 000 m,用地面积 0.2 ha~1.0 ha; 应考虑次生灾害防救、消防扑救和卫生防疫等要求
	应急通道	主要救灾道路	连接医疗中心、救灾指挥中心、物资集散中心的道路	有效宽度大于 15 m, 并设置不小于 12 m×12 m 回车场地
		紧急救灾道路	保证大型救灾机械通行、救援活动开展的城市道路	有效宽度 7m~14m
	防灾设施	医疗设施	社区卫生服务中心、专科医院、综合医院	配置发热门诊及哨点诊室的医疗设施应注重与普通诊室的有效隔离, 配置专门设备及隔离观察病床
		防灾指挥设施	结合街道办事处、镇政府等设置	各街道(镇)设置 1 处
		物资保障设施	社区应急物资储备分发场地、应急物资储存仓库	储存仓库建筑面积按 0.12 m ² /人~0.15 m ² /人配置
5~10 分钟	避难场所	紧急避难场所	社区游园、小广场、街头绿	服务半径不宜大于 500 m, 人

层级防灾圈			地、小区集中绿地	均避难面积不宜小于 0.8 m ²
	应急通道	紧急避难道路	可疏散转移的城市支路、公共通道等	有效宽度 4m~7m
	防灾设施	医疗设施	卫生服务站	服务半径不宜大于 500 m,建筑面积不宜小于 120 m ²
		消防设施	微型消防站	保证 5min~10min 可达; 与其他用房综合设置, 建筑面积不宜小于 350 m ²

7.2 市政公用设施

7.2.1 道路红线范围内, 除按规划铺设各种管线, 建设公交停靠站、电话亭、交通标志、立交桥、人行地下通道、人行天桥、环卫及夜间照明设施外, 不应设置任何建(构)筑物; 在道路上空建设构筑物, 主干路净高不得小于 5.5 m, 次干道净高不得小于 4.5 m。

7.2.2 在市政道路设计中应设置方便残疾人通行的无障碍坡道及标志, 在公共活动中心区, 应设置残疾人通行的无障碍通道并应符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB 50763 的规定。

7.2.3 城市各类市政管网的设计和综合管线布置应满足各专业相关规范和《城市工程管线综合规划规范》GB 50289、《城市综合管廊工程技术规范》GB 50838 要求。城市主要道路、广场和新建小区不宜新建架空管线。

7.2.4 管线综合要求。电力、电信、燃气、给水、热力、雨水、污水等工程管(杆)线和消防栓、路名牌、垃圾箱、公共标识等设施应与城区新建、改建、扩建城市道路时同步规划、同步设计、同步施工、同步竣工。

7.2.5 环境卫生公共设施

7.2.5.1 一般规定

1 环境卫生收集设施一般包括生活垃圾收集点、生活垃圾收集站、废物箱、水域保洁及垃圾收集设施。

2 环境卫生收集设施应满足生活垃圾的分类收集要求, 生活垃圾分类收集应与分类处理方式相适应。居住区应设置生活垃圾分类收集集中收集设施。

3 环境卫生收集设施位置宜相对固定, 且不影响城市卫生与景观环境。

7.2.5.2 生活垃圾收集点

生活垃圾收集点宜满足居民投放生活垃圾不穿越城市道路的要求; 市场、交通客运枢纽及其他生活垃圾产量较大的场所附近应单独设置生活垃圾收集点。

7.2.5.3 生活垃圾收集站

1 单个建设项目规模大于 5000 人（或 2000 户）及规模较大的商业综合体可单独设置收集站。

2 收集站的服务半径应符合下列规定：

（1）采用人力收集，服务半径宜为 0.4km 以内，最大不宜超过 1km；

（2）采用小型机动车收集，服务半径不宜超过 2km。

3 垃圾收集站应有主体建筑，主体建筑应封闭；宜使用压缩工艺，并应符合表 7.2.5-1 的规定。

表 7.2.5-1 生活垃圾收集站建设指标

类型	规模（t/d）	站房（m ² ）	管理间及休息间（m ² ）	用地面积（m ² ）
I 类	20~30	80~120	20~25	300~400
II 类	10~20	80~100	15~20	200~300
III 类	<10	≤80	≤15	120~200

注：1 带有分类收集功能或环卫工人休息功能的收集站，应适当增加占地面积；

2 与相邻建筑建个自收集站外墙起计算。

7.2.5.4 废物箱

1 道路两侧以及各类交通客运设施、公交站点、公园、公共设施、广场、社会停车场、公厕等人流自己场所的出入口附近应设置废物箱，宜采用分类收集的方式。

2 设置在道路两侧的废物箱，其间距宜按道路功能划分：

（1）在人流密集的城市中心区、大型公共设施周边、主要交通枢纽、城市核心功能区、市民活动聚集区等地区的主干路，人流量较大的次干路，人流活动密集的支路，以及沿线土地使用强度较高的快速路辅路设置间距为 30m~100m；

（2）在人流较为密集的中等规模公共设施周边、城市一般功能区等地区的次干路和支路设置间距为 100m~200m；

（3）在以交通性为主、沿线土地使用强度较低快速路辅路、主干路，以及城市外围地区、工业区等人流活动较少的各类道路设置间距为 200m~400m。

7.2.5.5 垃圾转运站

1 环境卫生转运设施宜布局在服务区域内并靠近生活垃圾产量多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。环境卫生转运设施的布置应满足作业要求并与周边环境协调，便于垃圾分类收运、回收利用。

2 生活垃圾转运站按照设计日转运能力应依据其规模分为大、中、小型三大类和 I、II、III、IV、V 五小类。用地指标应根据日转运量确定，并应符合表 7.2.5-2 的规定。

表 7.2.5-2 生活垃圾转运站用地标准

类型		设计转运量 (t/d)	用地面积 (m ²)	与站外相邻建筑间距 (m)
大型	I	1000~3000	≤20000	≥30
	II	450~1000	10000~15000	≥20
中型	III	150~450	4000~10000	≥15
小型	IV	50~150	1000~4000	≥10
	V	≤50	500~1000	≥8

注：1 表内用地面积不包括垃圾分类和堆放作业用地；

2 与站外相邻建筑间距自转运站用地边界起计算；

3 以上规模类型 II、III、IV 类含下限值不含上限值，I 类含上下限值。

3 当生活垃圾运输距离超过经济运距且运输量较大时，宜设置垃圾转运站。服务范围内垃圾运输平均距离超过 10km，宜设置垃圾转运站；平均距离超过 20km 时，宜设置大、中型垃圾转运站。

7.2.5.7 公共厕所

1 城市公共厕所平均设置密度应按每平方公里规划建设用地 3-5 座选取。

2 公共厕所设置应符合下列要求：

(1) 设置在人流较多的道路沿线、大型公共建筑及公共活动场所附近。

(2) 公共厕所应以附属式公共厕所为主，独立式公共厕所为辅，移动式公共厕所为补充，宜结合其他环境卫生设施设置。

(3) 附属式公共厕所应不影响主体建筑的功能，宜在地面层临道路设置，并设单独出入口。

(4) 在满足环境及景观要求条件下，城市绿地内可以设置公共厕所。

(5) 公共厕所宜设置独立清洁间、管理间，应设置对外的出入口并可从项目基地外部直接进入，设计方案应符合现行《城市公共厕所设计标准》CJJ14 要求，做好视线和景观上的遮蔽处理。

3 各类城市用地公共厕所设置标准

(1) 居住用地，设置密度为 3~5 座/km²，建筑面积为 30~100 m²/座，独立式公共厕所用地面积为 60~120 m²/座。

(2) 公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、交通运输用地, 设置密度为 4~11 座/ km², 建筑面积为 50~120 m²/座, 独立式公共厕所用地面积为 80~170 m²/座。

(3) 绿地, 设置密度为 5~6 座/ km², 建筑面积为 50~120 m²/座, 独立式公共厕所用地面积为 80~170 m²/座。

8 绿地控制

8.1 绿地建设

8.1.1 城市绿线范围内的公园绿地、防护绿地、广场用地、区域绿地、附属绿地等, 必须按照《园林绿化工程项目规范》《城市绿地设计规范》《公园设计规范》《城市居住区规划设计标准》《居住绿地设计标准》等现行国家标准进行绿地建设。

8.1.2 利用城市绿线区域地下空间建设地下室, 地下室顶面覆土深度原则上应大于 1.5m, 满足《园林绿化工程项目规范》及《淮南市城市绿线管理办法》等标准要求。

8.2 公园绿地

8.2.1 公园绿地应符合《公园设计规范》的相关要求, 应严格控制管理用房的建设规模; 建成区人均公园绿地面积不小于 12 m²。

8.2.2 综合公园应具有休闲游憩、运动康体、文化科普和儿童游戏等功能, 占地面积不宜小于 5 公顷。公园内游憩、服务、管理等各类建筑占地面积比例应小于公园陆地面积的 5%。社区公园应具有基本的游憩功能, 其配置宜与 15 分钟生活圈相匹配, 占地面积不宜小于 1 公顷。公园内游憩、服务、管理等各类建筑占地面积比例不宜大于公园陆地面积的 3%。邻近城镇住宅用地的社区公园宜布局总用地面积 10%-15%的室外体育活动场地。

游园应具有基本的游憩功能, 配置宜与 5 分钟生活圈相匹配。游园占地面积不宜小于 400 平方米。

专类公园包括动物园、植物园、遗址公园、儿童公园等, 其配套建筑占地面积及建筑高度, 应根据使用功能需要合理确定。

8.2.3 结合城市道路、滨水等线型空间鼓励建设带状公园，滨水绿带应结合地形与岸线设计，形成有滨水特色的景观绿带；在道路用地之外，鼓励建设独立成片的街旁绿地；加强对古树名木的保护，合理确定保护范围。

8.2.4 结合游园、口袋公园等增设儿童游乐场地，并配置游乐设施。鼓励利用主城区建成区边角地建设社区体育文化公园、街边球场。

8.3 防护绿地

防护绿地包括道（铁）路防护绿地、河湖水系绿带、城市高压走廊绿带、卫生隔离带、防风林、城市组团隔离带。各类防护绿地的绿化用地占地比例不应小于 70%。

8.3.1 道（铁）路防护绿地

高速公路穿越城区、镇区路段两侧设置不小于 50 m 的防护绿地；国道、省道穿越城区、镇区路段两侧设置不小于 10 m 防护绿地。

高速铁路穿越城区、镇区路段两侧设置不小于 50 m 的防护绿地；一般铁路（含专用线）穿越城区、镇区路段两侧设置不小于 15m 的防护绿地。

道路沿线是耕地的，两侧用地范围以外绿化带宽度不得超过 5m，其中县乡道路不得超过 3 m。

8.3.2 河湖水系绿带

沿堤防或水系蓝线为基线预留绿化宽度，河湖堤防绿带不小于 30 m，一般无堤防河湖绿带不小于 15 m，沟渠绿带不小于 5 m。河湖水系防护绿地可结合水体功能，纳入公园绿地统筹利用。

8.3.3 城市高压走廊绿带

城市高压走廊宽度应依据供电专项规划确定，并设置相应宽度的防护绿地；专项规划没有确定的按表 8.3.3 控制。

表 8.3.3 城市各电压等级高压走廊宽度控制一览表

线路电压等级（kV）	110	220	500	1000
高压线走廊宽度（m）	15~25	30~40	60~75	90~110

8.4 附属绿地

8.4.1 附属绿地是指绿地与广场用地之外的其他各类城市建设用地中的附属绿化用地，不单独参与城市建设用地平衡，一般按绿地率指标进行控制。附属绿地

面积计算应按《建设项目配套绿地面积计算方法》DB3404/T11 执行。

8.4.2 新建居住区居住用地绿地率应依据《城市居住区规划设计标准》GB 50180 执行。

8.4.3 新建居住区的公共绿地，采用分级设置的原则：十五分钟生活圈居住区人均公共绿地面积不低于 2.0 m^2 ，十分钟、五分钟生活圈居住区人均公共绿地面积不低于 1.0 m^2 ；旧区改建确实无法满足以上规定时，可采取多点分布以及立体绿化等方式改善居住环境，但人均公共绿地面积不应低于相应控制指标的 70%。

8.4.4 居住街坊内集中绿地，新区建设不应低于 $0.5 \text{ m}^2/\text{人}$ ，旧区改建不应低于 $0.35 \text{ m}^2/\text{人}$ ；宽度不应小于 8 m ；在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于 $1/3$ ，其中应设置老年人、儿童活动场地。

8.4.5 新建居住区沿城市道路交叉口区域，围墙增加退让，退让区域宜规划街头游园、活动场地。

8.5 沿城市道路绿线

8.5.1 城市道路外侧绿线宽度

- 1 城市道路宽度大于等于 60 m 的，每侧绿线宽度原则上不小于 20 m ；
- 2 城市道路宽度大于等于 40 m 、小于 60 m 的，每侧绿线宽度原则上不小于 10 m ；
- 3 城市道路宽度大于等于 25 m 、小于 40 m 的，每侧绿线宽度原则上不小于 5 m ，产业园区除外。

8.6 鼓励生态绿化、屋顶绿化、垂直绿化

8.6.1 鼓励生态绿化、屋顶绿化、立体绿化、城市市政基础设施垂直与平面相结合的绿化，绿地面积计算参照《建设项目配套绿地面积计算方法》DB 3404/T 11-2023 执行。

8.7 海绵城市建设引导

8.7.1 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 $100 \sim 150 \text{ mm}$ ，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 $30 \sim 50 \text{ mm}$ 。

2 透水地面：新建居住区、公共建筑区的道路、广场、地面停车场鼓励选用透水沥青路面、透水性混凝土等。

3 屋面绿化：平屋面或坡度较缓（小于 15° ）的屋顶鼓励采用屋面绿化的方式蓄存雨水；大面积屋面雨水径流，如不收集利用，宜引入建筑周围绿地入渗；顶板上绿地宜有 0.6m 厚覆土。

9 公共交通与停车

9.1 公共汽（电）车

9.1.1 公共汽（电）车场站应根据服务需求、车种、车辆数、服务半径和用地条件在城市建设区内均衡布局。

9.1.2 公共汽（电）车场站应节约用地，立体建设。可根据需求与用地条件，整合首末站与停车场，或停车场与保养场。各类场站用地指标应符合以下规定：

1 公共汽（电）车场首末站、停车场、保养场的综合用地面积不小于每标台 150 m^2 ，各类场站规划用地指标宜符合表 9.1.2 的规定。

表 9.1.2 各类型场站用地面积计算指标

公共汽（电）车场站类型			用地面积（ m^2 /标台）
首末站			宜不小于 100
停车场			宜不小于 150
保养场	保养能力 （标台）	50	220
		100	210
		200	200
		300	190
		400	180

2 当公交场站建有加油、加气设施时，其用地应按现行国家标准《汽车加油加气加氢站技术标准》GB 50156 的要求另行核算面积后加入场站总用地面积中。

3 充（换）电站应结合城市公共汽（电）车场站设置。

9.1.3 首末站宜设置在居住区、城市各级中心、交通枢纽等主要客流集散点附近。公交首末站用地标准不应小于 1000 m^2 ，与综合客运枢纽、轨道站点相接驳的首末站，应根据客流集散规模确定用地面积，并不应小于 5000 m^2 。

9.1.4 设置有公交线路的城市道路，宜设置港湾式公交车停靠站。公交车停靠站点应采用一体化设计，城市道路设计原则上应将非机动车车道设于公交站台外

侧。

9.1.5 公交中途站平均站距宜在 500~800m。市中心区站距宜选择下限值;城市边缘地域和郊区站距宜选择上限值。快速公交平均站间距宜为 600~1200 m。

9.2 出租车停靠站

9.2.1 建设火车站、公共客运站、大型商场、娱乐场所、医院、宾馆、大型住宅小区等公共场所,在其范围内根据交通组织宜配建不小于 30 m×3 m 的出租车候车专用道或专用停靠站。

9.2.2 出租车候客站点的规模控制在 3~5 个临时停车位为宜。

9.2.3 鼓励发展智能管理系统、乘客服务设施等。

9.3 公共自行车租赁点

9.3.1 统一规划建设公共自行车租赁点,建立与公共交通衔接良好、便捷、高效的公共自行车系统。

9.3.2 在公共交通枢纽、公共交通换乘站点、大型商业中心、大型公共设施、大专院校、城市广场、旅游景点等人流集散点周边,应预留公共自行车租赁点用地。

9.4 停车场（库）

9.4.1 停车配建要求

停车场可分为机动车停车场（库）（城市公共停车场和配建停车场）和非机动车停车场（库）。

新建、改建、扩建各类建筑及居住区必须配置相应的停车位。建设项目配建停车场（库）的停车泊位指标,按照表 9.4.1 《淮南市城市建筑物配建停车场标准表》确定。商品房居住区围墙内宜不设置地上机动车停车位。居住区地下停车原则上不采用机械式停车设施。停车楼按首层停车位数量纳入地面停车率计算。

表 9.4.1 淮南市城市建筑物配建停车场标准表

建 筑 类 型		计 算 单 位	东、西部城区 及潘集区等城区		高新区 等城市新区	
			机动车	非机动车	机动车	非机动车
居住	住宅	泊位/户	1.2	1-2	1.2	1-2
	公寓	泊位/100m ² 建筑面积	1	1-2	1	1-2
	廉租房、政策性租赁住房、宿舍	泊位/户	0.6	1-2	0.6	1-2
	相关配套商业等公共服务设施	泊位/100m ² 建筑面积	1.1	2	1.1	2

办公	行政办公	行政中心及服务窗口	泊位/100m ² 建筑面积	3	2	3	2
		其他行政办公		1.5	2	1.5	2
	商务办公楼		泊位/100m ² 建筑面积	1-1.2	2	1.1-1.5	2
	其他类办公楼		泊位/100m ² 建筑面积	0.8-1.1	3	1-1.3	3
商业	购物中心、大型超市		泊位/100m ² 建筑面积	1.1-1.5	3	1.1-1.5	3
	普通商业、普通零售		泊位/100m ² 建筑面积	1.1-1.5	3	1.1-1.5	3
	批发市场、专业市场		泊位/100m ² 建筑面积	0.6-0.8	5	0.8-1	5
	农贸市场		泊位/100m ² 建筑面积	1.2	7.5	1.2	7.5
	星级酒店（三星以上）		泊位/客房	0.5-0.6	—	0.5-0.7	—
	普通酒店、宾馆和招待所		泊位/客房	0.4-0.6	—	0.4-0.6	—
	餐饮、娱乐		泊位/100m ² 建筑面积	2.0-2.5	2	2.5-3	2
文化体育设施	科技馆、博物馆、图书馆、展览馆		泊位/100m ² 建筑面积	1.1	3	1.1	3
	会议中心		泊位/100m ² 建筑面积	2.5	3	2.5	3
	影剧院		泊位/100 座位	3	8	3	8
	体育场馆		泊位/100 座位	2.5	20	2.5	20
学校	托儿所、幼儿园、中小学		泊位/100 教工	80	20	80	20
			泊位/100 学生	4	中学 30, 小学、托幼 15	4	中学 30, 小学、托幼 15
	大中专院校		泊位/100 师生	7	50	7	50
医院	三级医院		泊位/100m ² 建筑面积	1.5	2	1.5	2
	一般医院		泊位/100m ² 建筑面积	1.1	2	1.1	2
	门诊所、社区卫生服务站		泊位/100m ² 建筑面积	1.1-1.5	2	1.1-1.5	2
	修养所、疗养院		泊位/100m ² 建筑面积	0.5	2	0.6	2
工业	厂房、仓库		泊位/100m ² 建筑面积	0.1-0.2	1	0.1-0.2	1
科研	科研建筑		泊位/100m ² 建筑面积	0.3-0.8	1.5	0.3-0.8	1.5
公园	风景公园		个/ hm ²	8	10	8	10
	主题公园		个/ hm ²	10	10	10	10
交通场站	火车站、长途汽车客运站、客运码头		泊位/高峰日千旅客数	25	10	25	10

注：1.表中计算单位的建筑面积为地上实际建筑面积，非计容建筑面积。

2.新建幼儿园、中小学家长接送车位应在校园围墙外设置。

3.居住小区沿街商业、办公及其他公共服务设施的停车位应单独按标准配建，并宜独立设置。多组团住宅项目，各组团配建停车位宜在各自组团内独立核算。

4.现状改、扩建的医院，停车位可根据实际情况设定。

5.配电房、开闭所、垃圾分类收集设施及建筑设备层、避难层、架空层等可不配建停车位。

6.子母式车位以 1 个车位计算。

7.非机动车停车场（库）服务半径宜小于 100m,不应大于 200m，并应满足使用方便、停放安全的要求。

9.4.2 地块机动车出入口的设置应符合下列规定：

1 出入口的数量和位置应符合现行国家标准的规定及城市交通规划和管理的相关规定；

2 出入口不应直接与城市快速路相连接，且不宜直接与城市主干路相连接；出入口位置距相邻城市主、次干道交叉口红线交点不宜小于 70 m，距桥、隧道的起坡线距离不宜小于 70 m，其余应符合相关规范要求。

3 出入口处的机动车道转弯半径不宜小于 6 m，且应满足基地通行车辆最小转弯半径的要求；

4 机动车车库车辆出入口应做好竖向设计，入口处起坡，设置防暴雨设施，宜设置雨棚。机动车辆出入口最小间距不应小于 15 m，并宜与基地内部道路相接通，当直接通向城市道路时，应符合表 9.4.2 的规定。

表 9.4.2 机动车库出入口和车道数量一览表

<div> <div>规模</div> <div>停车当量</div> <div>出入口和车道数量</div> </div>	特大型	大型		中型		小型	
	>1000	501~ 1000	301~ 500	101~ 300	51~ 100	25~ 50	<25
机动车出入口数量	≥3	≥2		≥2	≥1	≥1	
非居住建筑出入口车道数量	≥5	≥4	≥3	≥2		≥2	≥1
居住建筑出入口车道数量	≥3	≥2	≥2	≥2		≥2	≥1

非机动车库停车当量不大于 500 辆时，可设置一个直通室外的带坡道的车辆出入口；超过 500 辆时应设两个或两个以上出入口，且每增加 500 辆宜增设一个出入口。

5 车库内单向行驶的机动车道宽度不应小于 4 m，双向行驶的小型车道不应小于 6 m，双向行驶的中型车以上车道不应小于 7 m；单向行驶的非机动车道宽度不应小于 1.5 m，双向行驶不宜小于 3.5 m。

9.4.3 充电设施

原则上，新建公共停车场机动车停车位应全部预留充电桩建设安装条件，按不少于规划停车位 35% 的比例配建充电桩；新建居住区固定车位按规定 100% 建设充电设施或预留安装条件，预留安装条件时需将管线和桥架等供电设施建设到车位以满足直接装表接电需要，同时需满足电力负荷需求。

新建非机动车停车位应建设充电设施。居住项目非机动车停车位按不少于 50% 建设充电设施，剩余非机动车停车位全部预留安装条件，同时需满足电力负

荷需求；应设置专用充电配电箱，充电装置应具备定时充电、自动断电、过载保护、短路保护和漏电保护等功能。电动自行车停放、充电场所不得布置在住宅楼一层架空层及其他不适宜的区域，与周边建筑间距应满足安徽省《电动自行车停车场（棚）防火技术导则》《电动自行车库防火技术导则》等标准要求。地下非机动车库应加强防火分隔，控制在独立的防火单元内，消防设施应按机动车库要求设置。

9.4.4 停车位规定

9.4.4.1 停车位面积指标:

- 1 小型汽车露天停车场：25~30 m²/车位；
- 2 小型汽车室内停车库：30~40 m²/车位；
- 3 小型汽车路边停车带：16~20 m²/车位；
- 4 多层机械式停车应按产品样本和设计图纸核算，标准停放建筑面积宜采用 15~25 m²；
- 5 非机动车停车位： 1.6~2.2 m²/车位（不含通道面积）。

9.4.4.2 停车位尺寸指标:

小型车机动车停车位宽度（地下车库车位为柱中心线间距除以车位数）不小于 2.5 m。非机动车停车位宽度原则上不小于 0.8m。

9.4.4.3 无障碍车位:

公共停车场机动车总车位数在 100 辆以下时应至少设置 1 个无障碍机动车停车位,100 辆以上时应设置不少于总停车数 1%的无障碍机动车停车位;城市广场、公共绿地等场所的机动车停车位应设置不少于总停车数 2%的无障碍机动车停车位；居住区无障碍机动车停车位不宜少于总车位数的 0.5%。

9.4.4.4 当量换算:

表 9.4.4-1 机动车换算当量系数一览表

车型	微型车	小型车	轻型车	中型车	大型车
换算系数	0.7	1.0	1.5	2.0	2.5

表 9.4.4-2 非机动车及二轮摩托车车辆换算当量系数一览表

车型	非机动车				二轮摩托车
	自行车	三轮车	电动自行车	机动轮椅车	
换算系数	1.0	3.0	1.2	1.5	1.5

10 地下空间开发利用

10.1 地下交通空间

10.1.1 人行地道

10.1.1.1 人行地道应纳入整体交通系统，宜连接附近主要交通站点。

10.1.1.2 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。

10.1.2 地下公共停车库

10.1.2.1 地下公共停车库的建设应考虑城市动态交通、静态交通的衔接协调以及个体交通工具与公共交通工具的换乘与衔接。地下停车库宜与其他地下空间设施整合建设，并与相邻地下停车库相互连通。

10.1.2.2 地下公共停车库应方便出入并设置明显的导向标识，应采取必要措施，满足安全、舒适、通风、防火、防护设施以及降低噪音的要求。

10.2 地下市政设施空间

10.2.1 地下市政设施空间主要包括地下市政场站、综合管沟和各类地下管线等空间。

10.2.2 地下市政场站设施主要包括污水处理厂、泵站、变电所、通信机房、垃圾转运站、雨水调蓄池、消防水池、应急水池等，应尽量利用地下、半地下、山体岩洞等空间建设。

10.3 地下商业空间

10.3.1 地下商业空间主要包括地下商业街、地下商业综合体等空间。

10.3.2 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。

10.3.3 地下商业空间规模的确定应考虑该区域发展规划及通行能力等因素，设置必要的水、风、电等设施。

10.3.4 地下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交通空间总面积。

10.4 地下公共服务设施空间

10.4.1 地下公共服务设施空间主要包括地下文化娱乐设施、体育设施等空间。

10.4.2 地下公共服务设施空间应充分考虑地下人行交通集散需求,宜与周边地下空间平层对接,尽量扩大对接面。

10.5 地下工业仓储空间

10.5.1 地下仓储空间主要包括地下运输转运库、地下储藏库和地下危险品贮藏库等。

10.5.2 仓储设施宜利用山体岩洞或地下空间建设。

10.5.3 鼓励工业项目利用地下空间建设仓储、停车场以及生活配套设施等,鼓励新型产业社区和按照工业用地管理的研发类项目建设一层以上的地下空间。

10.6 地下防灾防护空间

10.6.1 地下防灾防护空间的开发应进行专门的防火、防震、防水等的设计。

10.6.2 应在单元详细规划中落实国土空间总体规划和相关专项规划中地下人防设施等防灾防护空间的规划设置要求。

10.7 地下空间附属设施

10.7.1 地下空间出入口应布置在主要人流方向上,与过街天桥、人行地道、邻近建筑物地下空间连通。道路两侧的地下空间出入口方向宜与道路方向一致,出入口前应设置集散场地。

10.7.2 地下空间的出入口设计应简洁、轻巧、通透、可识别、与相邻建筑物相容协调。地下空间出入口应采取多种形式的无障碍设计。

10.7.3 地下空间的通风亭、冷却塔、采光井等地面附属设施宜结合道路绿化带、相邻建筑设置。

11 单元详细规划

11.1 总体要求。单元详细规划依据国土空间总体规划中确定的目标定位、底线约束、空间结构等方面要求,承接上位规划、专项规划的传导要求,统筹单元内部功能布局和资源利用,协调好与周边单元关系。深化总体规划中的结构性内容,确定结构性要素的差异化落位管控形式,细化总体规划中各类设施和开放空间等的配置要求和管控规则。紧邻城镇开发边界村庄和近郊融合型村庄可纳入城镇开发边界内统一编制。

11.2 规模控制。单元详细规划总量控制包括用地规模、人口总量、建筑开发总

量和配套设施总量。其中 产业园区应按产业类型编制单元详细规划，按节约集约用地原则，合理确定容积率等指标。

11.2.1 用地规模：确定单元内各类用地规模，对上位规划相应用地规模修改做出说明。重点说明上位规划所确定的居住、商业服务业、工业仓储、公共管理与公共服务、公园绿地面积等指标的落实与修改情况。

11.2.2 建筑开发总量：确定单元内各类用地的建筑开发总量，重点说明住宅、商业、工业仓储等建筑面积总量。

11.2.3 人口总量：管理单元内服务人口的总量是设施配套的依据，单元内居住人口承接上位规划和专项规划的传导要求，综合考虑本单元实际情况据实确实，原则上不宜突破上位规划和专项规划要求。

11.2.4 配套设施总量：确定单元内各类配套设施的数量和用地规模。

11.3 交通控制。落实上位规划和相关专项规划中确定的道路系统，细化道路布局，注重与周边道路的衔接。城市不同功能地区的道路密度，应结合用地布局 and 开发强度综合确定。产业园区在满足交通、疏散等要求的前提下，可结合园区发展定位及主导产业，探索支路的弹性控制，保障不同类型的工业项目落地。

11.4 绿地与开敞空间。明确绿地、广场的用地规模、数量以及绿廊宽度，形成多层次、网络化、多样化的绿地系统。

12 附则

12.1 本通则自批准之日起施行。本通则批准施行之前取得土地使用权的项目规划设计方案，建筑面积、容积率计算规则等执行上一版施行的《淮南市控制性详细规划通则》。

12.2 如本通则所依据的国家或省、市的有关规范标准及文件发生变化，应按新规范、标准、文件执行。

12.3 本通则施行后，如需修改调整，由市自然资源和规划委员会及时调整、公布。通则原则上两至三年动态维护一次。

12.4 本通则由淮南市自然资源和规划局负责解释。

12.5 在执行本通则条文时，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1 表示严格，在正常情况均应这样做的用词：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

2 表示允许稍有选择,在条件许可时首先应这样做的用词:正面词采用“宜”,反面词采用“不宜”;

3 表示有选择,在一定条件下可以这样做的用词,采用“可”。

附录一：术语释义

- 1.地块：指由产权界清晰界定的用地，或是新区中城市支路、自然界限围合的地块。
- 2.占地面积：规划地块的面积，一般以公顷计。
- 3.高层建筑：建筑高度大于 27m 的住宅建筑 and 建筑高度大于 24m 的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。
- 4.公共开放空间：能够全天开放供公众使用的空间，包括公共绿地、城市水体和城市广场等。
- 5.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。
- 6.道路红线：城市道路(含居住区级道路)用地的规划控制线。
- 7.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。
- 8.建筑控制线：有关法规或控制性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。
- 9.建筑密度：在一定用地范围内建筑物基底面积总和与总用地面积的比率(%)。
- 10.建筑系数：厂区用地范围内各种建筑物、构筑物用地面积总和(包括露天生产装置或设备、露天堆场及操作场地的用地面积)与厂区用地面积的比率(%)。
- 11.容积率：在一定用地及计容范围内，建筑面积总和与用地面积的比值。
- 12.绿地率：在一定用地范围内，各类绿地总面积占该用地总面积的比率(%)。
- 13.建筑日照标准：根据建筑物（场地）所处的气候区、城市规模和建筑物（场地）的使用性质确定的，在日照标准日的有效日照时间带内阳光应直接照射到建筑物（场地）上的最低日照时数。
14. 社区生活圈：在适宜的步行范围内，满足城乡居民全生命周期工作与生活等各类需求的基本单元，融合“宜业、宜居、宜游、宜养、宜学”多元功能，引领面向未来、健康低碳的美好生活方式。

附录二：计算规则

一、建筑面积及容积率计算

(一) 建筑面积计算应依据现行国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353、《民用建筑通用规范》GB 55031执行。建筑面积应按建筑每个自然层楼(地)面处外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。“外围护结构”是指外墙,包括作为外围护结构的玻璃幕墙、金属幕墙、石材幕墙、人造板材幕墙等。当幕墙作为外围护结构时,“外表面”为幕墙面板外边线。

(二) 容积率计算

一般情况下,计容建筑面积计算值为按照现行国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353、《民用建筑通用规范》GB 55031的规定计算的地上建筑面积(含在室外地面以上部分的高度超过1.5m的半地下室)以及地下居住空间(含居住建筑户内的活动室、储藏室);一般工业企业、化工企业计容建筑面积按照《工业企业总平面设计规范》GB 50187、《化工企业总图运输设计规范》GB 50489等执行;以下特殊情况,按照下列规定执行:

1 当居住建筑层高大于4.3m时,不论层内是否有隔层,计容建筑面积的计算值按3m进行折算(单元入户门厅除外);

当办公建筑标准层层高大于4.8m,不论层内是否有隔层,计容建筑面积的计算值按3.6m进行折算;

当普通商业建筑标准层层高大于4.8m,不论层内是否有隔层,计容建筑面积的计算值按4.8m进行折算。

以下内容如超过上述层高控制,不按其层高折算增加计容积率建筑面积指标。具体包括建筑门厅、中庭、内廊、采光庭、会议室、宴会厅、影剧院、展厅、菜市场、篮球场、羽毛球场、游泳池等公共空间和地上建筑面积超过50000m²且不超过6层的独栋大型商业综合体建筑。

2 超高层办公、商业、金融及旅游服务建设项目(不含构筑物)超过100m部分的建筑面积可不计入容积率计算。

3 工业、仓储项目,单层厂房层高达8m的按2层计算计容建筑面积,单层厂房层高达12m的按3层计算计容建筑面积。

4 民用建筑底层或结构转换层架空作为通道、布置绿化小品、居民休闲、配

套设施等公共用途的（含开敞风雨连廊、景观亭廊），单栋建筑架空层架空区域垂直投影面积不少于该层建筑面积 40%的，其架空部分建筑面积可不计入容积率，但应计入总建筑面积。民用建筑底层或结构转换层除必要的垂直交通空间、入口大堂及各类管井整层架空的，整层不计入容积率计算。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。

5 避难层建筑面积（不含其它非避难层空间，如楼梯间、电梯井、其它功能性用房）不计入容积率计算。

6 地面停车楼（含立体机械车库）内的停车泊位数低于停车泊位总数 30%的，建筑面积可不计入容积率；地面停车楼（含立体机械车库）内的停车泊位数高于 30%的，建筑面积计入容积率。上述地面停车楼（含立体机械车库）应符合下列条件：

- 1) 独立设置或附属建设但与主体功能区完全隔离（可局部设门）；
- 2) 至少有两个边长的外墙对外连续开敞，且每层外墙敞开面积超过该层四周墙体（含分隔墙）总面积的 25%；
- 3) 层高不大于 3.2 米。

7 建筑物外墙外侧保温隔热层、墙面抹灰和装饰面的建筑面积可不计入容积率。建筑外墙结构内部夹心保温层视作外墙的组成部分，并入外墙按水平投影计算建筑面积。

8 满足装配式建筑要求的商品房项目，其外墙预制部分建筑面积不超过装配式建筑各单体地上规划建筑面积之和百分之三的，可不计入容积率计算。建设单位应在项目规划总平面图技术指标中明确装配式建筑不计入容积率计算的面积和用途。

9 跨城市道路的架空连廊、独立非机动车棚（钢结构）、地下车库出入口外墙外侧坡道有顶盖的部分，其建筑面积可不计入容积率。

10 阳台

10.1 住宅建筑阳台应与居室空间或厨房（餐厅）相通，其最大进深不应大于 2.4 米（阳台围护结构外围至外墙面的最大垂直距离）。

住宅建筑每层阳台(含各类形式的阳台和入户花园等非公共活动空间)水平投影面积之和不应超过该层建筑水平投影面积的 20%。

符合上述标准，阳台无论封闭与否，均按照阳台围护结构（设施）外围水平投影面积的 1/2 计算建筑面积并计入容积率，进行商品房预售和不动产登记。如超出上述标准，则超出部分应按水平投影面积全额计算建筑面积并计入容积率。

上盖高度达到或超过两个自然层的有顶盖阳台参照执行。

不应随意将住宅套内空间分割成阳台，对于有悖正常使用功能、尺度和设置要求的，作为套内空间按楼板水平投影计建筑面积，不合理阳台具体图示见附图一。

10.2 非住宅建筑的每层阳台水平投影面积不大于该层建筑水平投影的 10%。如超出，则超出部分应按水平投影面积计算全部建筑面积并计入容积率。上盖高度达到或超过两个自然层的有顶盖阳台参照执行。

10.3 有顶盖未全覆盖的露台，覆盖部分按顶盖水平投影面积计算 1/2 建筑面积；未覆盖部分不计算面积，并不计容，顶盖距底板高于两层层高的（不含两层）或高度大于 8 米的，视为未覆盖，不计算建筑面积。

10.4 结合阳台、凸窗设置的空调外机位，应避免挤占阳台、凸窗位置，阳台围合区域内，不得设置空调外机位。与阳台相接的附属构件（如花台、遮阳板等），无论是否与阳台隔断，均作为阳台控制。

11 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。用于放置分体式空调外机的设备平台的水平投影面积不应大于 1 平方米。每套住宅设备平台总面积不得超过居室（卧室、客厅、书房、餐厅等独立的室内居住房间）个数×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 1.5%。设备平台的结构外檐水平投影面积不大于上述规定，不计算建筑面积；当设备平台水平投影面积大于上述规定，超出部分按其水平投影面积计算全部建筑面积并计入容积率。

12 凸（飘）窗

住宅北向不应设置凸窗。凸窗窗台与室内楼面高差不宜大于 0.5m。凸窗应突出外墙面，下方不应有楼（地）板的延伸。

13 结构转换层、设备层

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

设备管道夹层指建筑物内单层空间中仅为安排设备管道的楼层。设备管道夹层，高度在 2.2 米以下（含 2.2 米）的，不计算建筑面积；高度在 2.2 米以上的，应按其外墙结构外围水平面积计算建筑面积并计入容积率。

14 变形缝

建筑物内的变形缝，应按其自然层、设备层、转换层、避难层、局部楼层，合并在建筑物建筑面积内计算，并计入容积率；对于高低联跨的建筑物，当高低跨内部连通时，其变形缝应在低跨建筑物建筑面积内计算，并计入容积率。

15 室外消防钢梯

室外钢楼梯专用于消防楼梯，不计算建筑面积。当是建筑物唯一通道，兼用于消防的，按室外楼梯计算建筑面积。当存在多个室外消防钢梯，只有一处不计算建筑面积，其他钢楼梯按室外楼梯计算建筑面积。

16.规划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。

二、建筑间距计算

1 除另有规定外，建筑间距是指两幢建筑的主外墙面之间的最小距离。

2 计算建筑间距时应从建筑主外墙面起算，当建筑各侧凸出部分累计面宽总长度超过相应建筑边长 1/2 或连续长度超过 8 米时，应从凸出部分外缘计算建筑间距。

3 建筑后退基地边界距离和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，经与相邻地块使用权人或相关产权人协议并经自然资源和规划主管部门核准，在确保满足建筑间距的条件下，可适当缩减基地边界后退距离，但必须符合消防规定。

4 已建成的老旧小区在原停车场（位）无法满足停车需求时，在其用地范围内，可插建立体停车场（库），在满足消防、环保等前提下，其建筑间距和退让距离可适当减小。

5 计算建筑间距时，坡屋面建筑高度按照建筑室外设计地坪至其檐口与屋脊的平均高度计算。

6 间距系数法在计算中，室内、外高差一般采用 0.45m。如实际室内、外高差小于或大于 0.45m，计算间距时应对其差值作相应加、减。

三、建筑高度计算

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，如在重点文物保护单位和重要风景区附近的建筑物、在气象观测、机场航线控制高度以内的建筑物，按建筑物的最高点计算，以绝对海拔高度控制。消防要求的建筑高度，依据现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016。

2 平屋顶建筑高度应按室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高度计算。

3 坡顶建筑应分别计算檐口及屋脊高度，檐口高度应按室外设计地坪至屋面檐口或坡屋面最低点的高度计算，屋脊高度应按室外设计地坪至屋脊的高度计算。

4 当同一座建筑有多种屋面形式，或多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取其中最大值。

5 机场、广播电视、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内的建筑，建筑高度应按建筑物室外设计地坪至建（构）筑物最高点计算。

6 本节 4、5 条规定以外的建筑，屋顶设备用房及其他局部突出屋面用房的总面积不超过屋面面积的 1/4 时，不应计入建筑高度。

7 突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等及空调冷却塔等设备不计入建筑高度。

8 建筑的室内净高应满足各类型功能场所空间净高的最低要求，地下室、局部夹层、公共走道、建筑避难区、架空层等有人员正常活动的场所最低处室内净高不应小于 2.00m。

四、建筑层数计算

建筑层数应按建筑的自然层数计算，下列空间可不计入建筑层数：

- 1 室内顶板面高出室外设计地面的高度不大于 1.5m 的地下或半地下室；
- 2 设置在建筑底部且室内高度不大于 2.2m 的自行车库、储藏室、敞开空间；
- 3 建筑屋顶上突出的局部设备用房、出屋面的楼梯间等；
- 4 层高不大于 2.2m 的设备层、结构转换层。

附录三：日照分析规则

一、各类建筑、绿地、活动场地的日照应符合以下要求

1 新建住宅每套应至少有一个居住空间大寒日日照不低于 2 小时。居住空间是指卧室、起居室（厅）。新建建筑周边已经政府认定的违法建筑，可不予考虑日照要求。

2 宿舍半数以上的居室，应能获得同住宅居住空间相同的日照标准。

3 老年人居住用房冬至日满窗日照不宜小于 2 小时的日照标准。

4 残疾人住宅的卧室、起居室应能获得冬至日日照不少于 2 小时的日照标准。

5 托儿所、幼儿园生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3 小时的要求，其活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。中小学教学楼南向的普通教室冬至日底层满窗日照不应低于 2 小时。

6 居住街坊内的集中绿地应满足有不少于 1/3 的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外。

7 在原建筑建筑外增加空调外机位、建筑小品、雕塑、户外广告、封闭阳台等任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低，既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外。

二、分析的软件及参数应符合以下要求

1 日照软件要求：日照分析应当采用通过住房城乡建设部门鉴定的日照分析软件或行业标准方法。

2 地理位置：淮南市区，经度: 116 度 50 分 纬度: 32 度 45 分，当建筑实际位置与城市纬度差超过 15'（或南北距离超过 25km），或者与城市经度差超过 15'（或东西距离超过 20km）时，宜另确定经纬度的取值。

3 有效时间带：上午 8 时至下午 16 时。

4 时间采样间隔：按 1 分钟分析。

5 采样点间距：不超过 1m×1m。

6 分析方法：采用“窗户分析”或“沿线分析”。

7 日照基准年应选取公元 2001 年。

8 日照计算应采用真太阳时，时间段可以累积计算，可计入的最小连续日照时间不应小于 5 分钟。

三、居住建筑满窗日照计算规则

居住建筑满窗日照的计算，以经确认的日照分析计算基准面窗户两端为计算点。宽度小于等于 1.80m 的窗户，应按实际宽度计算；宽度大于 1.80m 的窗户，可选取日照有利的 1.80m 宽度计算。计算基准面按以下规则确定（见附图二、三）：

- 1 一般窗户以外墙窗台面为计算基准面；
- 2 转角直角窗户、转角弧形窗户、凸窗等，一般以居室窗洞开口为计算基准面；
- 3 两侧均无隔板遮挡也未封窗的凸阳台，以居室窗户的外墙窗台面为计算基准面，对阳台顶板所产生的遮挡影响可忽略不计；
- 4 两侧或一侧有分户隔板的凸阳台，凹阳台以及半凹半凸阳台，以阳台栏杆面与外墙相交的墙洞口为计算基准面；
- 5 设计封窗的阳台，以封窗的阳台栏杆面为计算基准面。

满窗日照的窗户计算高度（含落地门窗、组合门窗、阳台封窗等门窗形式）按离室内地坪 0.9m 的高度计算。

四、日照影响分析的计算范围

1 被遮挡建筑的计算范围：拟建高层建筑以北，建筑高度 1.5 倍的扇形阴影范围，最大不超过 150m 范围内的现状、在建或规划的建筑。（当被遮挡建筑的一部分位于上述界限内时，该建筑需进行日照分析；详见附图四）

2 尚未建设或将改建的相邻地块，其未来的建设可能对已建或拟建建筑物产生遮挡，或者自身有日照要求并且位于其他建筑的阴影范围内，因此应当在确定计算范围时进行评估，充分了解详细规划或规划条件中的用地性质、高度、建筑密度、容积率等指标，在必要时纳入计算范围。可采用建筑体量模拟或镜像、限制阴影范围等等，来保证相邻土地的开发权益不受侵害。

五、法律责任

建设单位、设计单位、测绘单位及复核单位应对报送的日照分析资料和日照

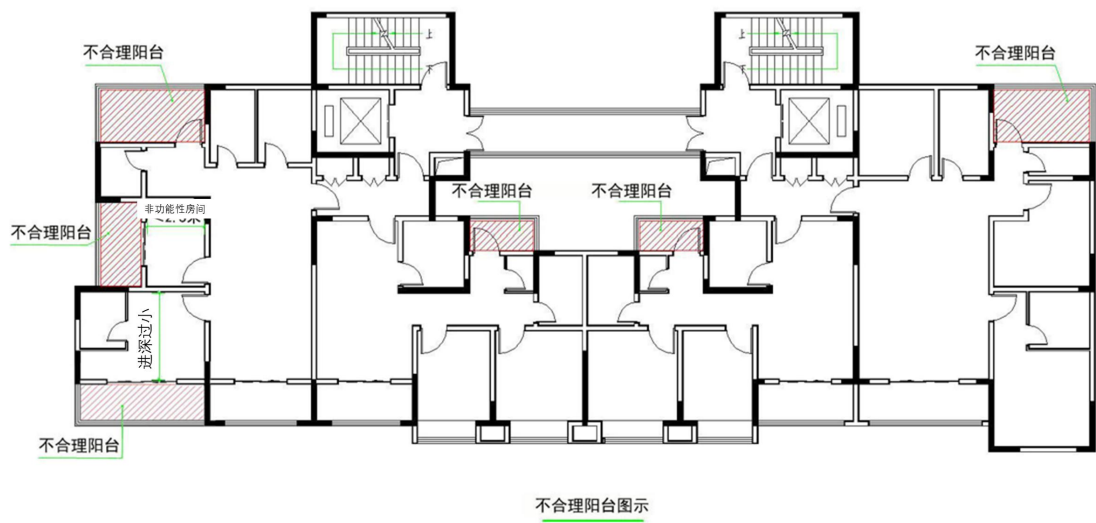
分析、复核结果的真实性、准确性负责，否则，承担由此造成的一切法律后果。

六、其他

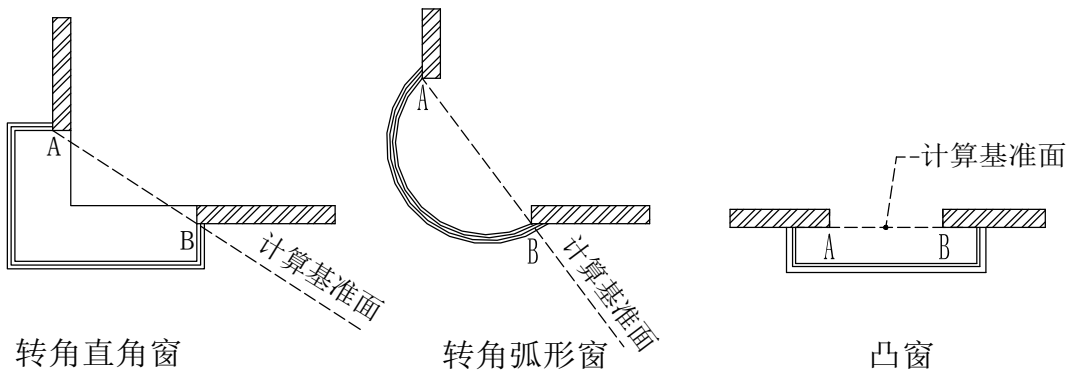
新建建设项目导致周边住宅建筑未达到本规定日照时间最低标准要求的（每套至少有一个居住空间大寒日日照不低于 2 小时），或使现状未达到日照时间最低标准要求的周边住宅日照时间减少的，建筑建设单位或业主可与受影响的住宅产权人协商按市场评估价格进行货币购买或置换房屋，也可按被遮挡时间和住户产权证面积给予一次性经济补偿。

附图：

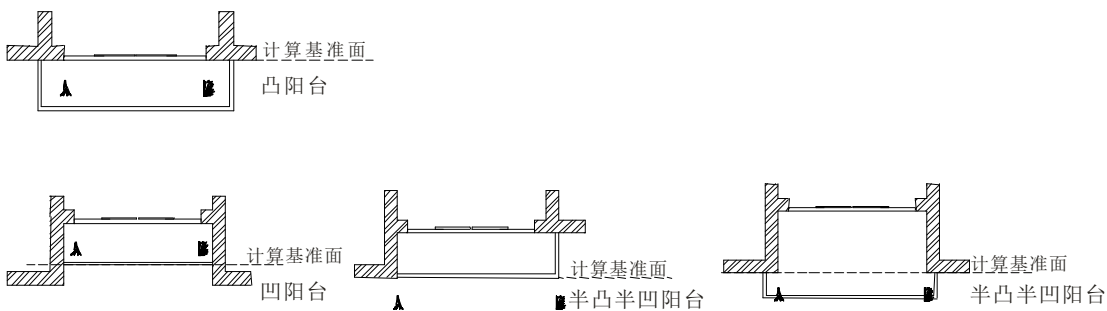
附图一 不合理阳台示意图



附图二 转角窗、凸窗日照计算基准面示意图



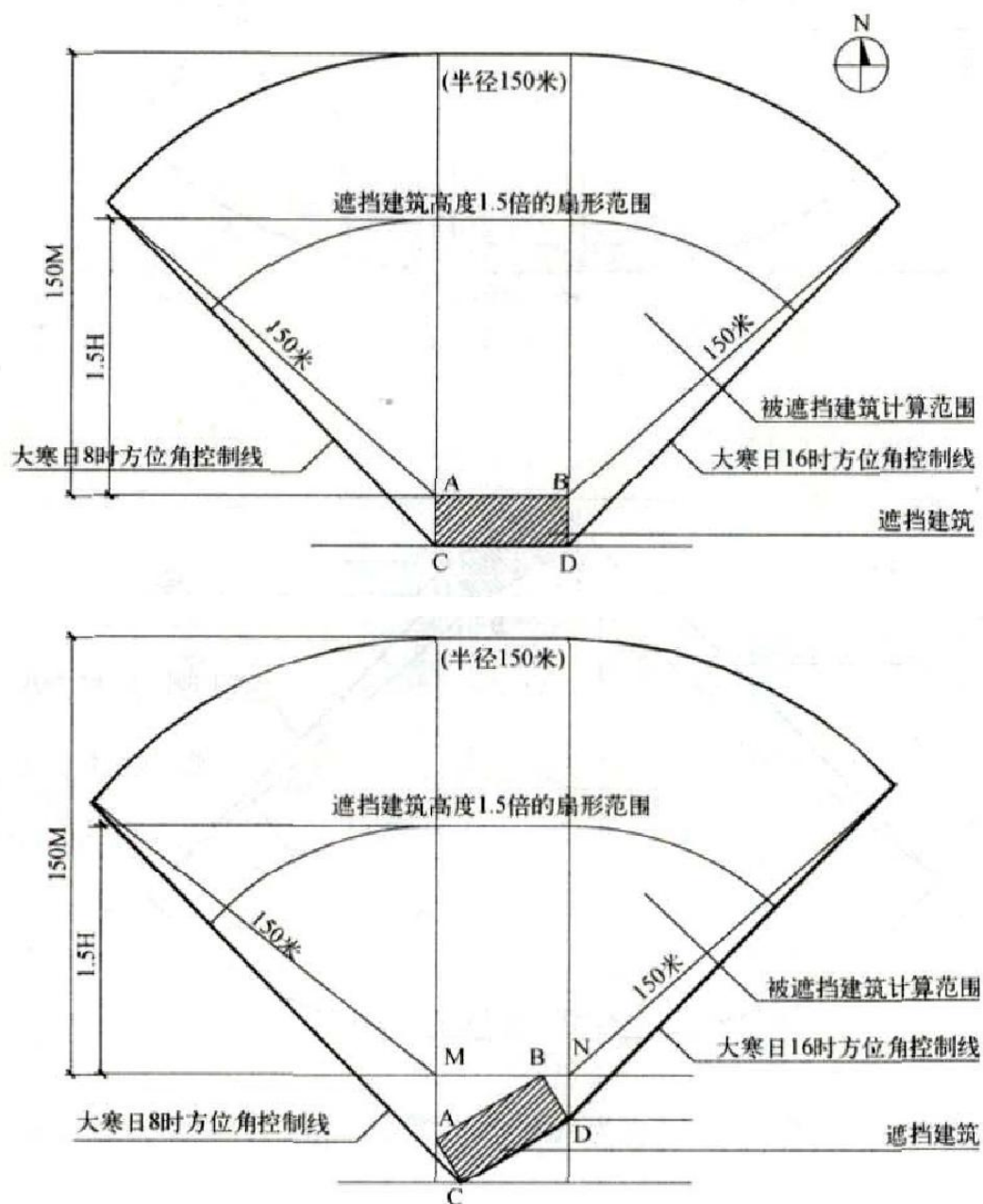
附图三 阳台日照计算基准面示意图





附图四：客体建筑（被遮挡建筑）范围示意图

被遮挡建筑的计算范围示意图



注：弧形有两个中心点，正南向为 A、B 点(上图)，非正南向为 M、N 点(下图)。