

# 泗县国土空间控制性详细规划通则

(2024年修订版)

泗县自然资源和规划局

安徽省城建设计研究总院股份有限公司

2025.01

# 目 录

第一章 总则 .....	1
第二章 分级管控 .....	3
第三章 建设用地 .....	7
第四章 开发强度 .....	14
第五章 建筑间距 .....	17
第六章 建筑退让 .....	23
第七章 道路交通 .....	30
第八章 绿地、绿化 .....	38
第九章 工程管线 .....	45
第十章 配套设施控制 .....	47
第十一章 城市景观风貌与城市设计 .....	53
第十二章 历史文化保护 .....	59
第十三章 成果要求 .....	62
附录一 术语释义 .....	66
附录二 计算规则 .....	68
附录三 日照分析规则 .....	74
附图 .....	79

# 第一章 总则

## 1.1 编制目的

为深入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，实施国土空间用途管制，完善土地节约集约利用制度，有效开展规划编制管理工作。根据国家及地方相关法律法规、标准规范，结合泗县实际制定《泗县国土空间详细规划通则（2024修订版）》（以下简称《通则》）。

## 1.2 适用范围

本《通则》适用于泗县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。

## 1.3 规划体系

泗县国土空间详细规划形成以“单元控制-地块控制”两级管理体系。

“单元控制”是落实总体规划目标要求、衔接专项规划空间需求、指导地块详细规划的规划层次，是承接国土空间总体规划强制性内容的法定规划，是对总体规划的深化和细化，突出规划管控内容的有效传导和整体统筹，注重与相邻单元间的系统协调。

“地块控制”是依据单元详细规划要求、针对具体项目实施的规划层次，明确地块的位置、边界、规模、土地用途、开发建设强度、设施配套和建设引导等管控指标和要求，强调规划管控内容的落实和实施。

## 1.4 地域划分

为尊重泗县城市建设发展实际，体现规划管理的差异性与灵活性，确定将中心城区划分为老城区和新城区两类区域。老城区是指东至赤山路，南至新汴河，西至鹿鸣山路，北至花园路；新城区是指规划区除老城区以外的区域。

## 1.5 实施管理和动态维护

### 1.5.1 实施管理

经依法批准的控制性详细规划通则，应及时向社会公布并严格实施。控制性详细规划通则实施中，根据城市发展情况和需要，依法进行相应的动态修订，以保障其适用性和适度超前性。县自然资源和规划主管部门每年度可对局部章节、条款进行修订，上报县人民政府审批后施行。在下列情形下，由县自然资源和规划主管部门组织整体修订，上报县人民政府审批后施行：

- (1) 国家和省相关法律、法规、规范、规定发生变化的；
- (2) 规划审批机关认为应当修改的其他情形。

### 1.5.2 动态维护

县自然资源和规划主管部门在完成地理信息共享平台和地理信息数据库的基础上，形成全县规划管理一张图。

通则的编制以“弹性编制，动态管理”为宗旨，便于根据县城发展情况对控制性详细规划的分层实施过程予以动态维护和调整。

## 第二章 分级管控

按照“单元统筹传导、地块深化实施”原则，合理确定单元、地块两个层次详细规划管控内容和深度，并加强单元和地块详细规划的融合。

### 2.1 单元管控

#### 2.1.1 单元划分

管理单元的划定和调整应依据《泗县国土空间总体规划（2021-2035年）》，以城市主次干路、河流等明确的空间要素为边界，原则上不得随意调整。

##### （1）单元划分与调整原则

①公共服务设施配套的完整性：以居住为主导属性的管理单元参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等相关规范的确定用地规模划定范围，并以此为基础进行公共服务设施的配套；

②功能区的相对完整性：以工业为主导的管理单元，宜按照工业组团、同类产业集聚区等作为划分依据划分；

③行政隶属关系的完整性：管理单元的划分应当尽量保证街道办事处管理边界的完整性，形成城区-街道办-管理单元三级层次结构。条件许可时应当考虑调整街道范围，加强管理单元街道管理范围的衔接；

④应考虑城市土地利用结构、功能内在关联、合理的交通分区以及单元内土地使用性质的相对同一性等因素；

⑤宜以河流、铁路、公路、城市主要道路等天然或人工的地理界限作为单元的划分界线。

## （2）单元划分与编码

泗县中心城区主要分为7个管理单元。

### 2.2.2 强制性内容

（1）总体规划传导的强制性内容。包括“三条控制线”边界线位和规模“四线”边界位置和规模，交通廊道和主要道路（快速路和主次干道）线位，单元主导功能、空间结构和约束性指标等。

（2）单元统筹控制强制性内容。包括单元公益性用地规模，干路网和支路网密度、干路红线宽度，公益性公共服务设施、交通设施、公用设施、安全设施的类别、规模和数量，以及城市设计强制性管控内容。

### 2.2.3 引导性内容

（1）总体规划传导内容。包括单元的人口规模、空间布局和预期性指标。

（2）单元统筹规划内容。包括单元的目标定位、土地用途、用地布局、总建设规模和机动流量指标、城市设计引导性内容，以及其他强制性内容以外的内容。

## 2.2 地块管控

地块详细规划管控包括土地用途、开发建设强度、各类配套设施等内容和要求。各地可结合不同需求探索差异化的地块管控内容。

### 2.2.1 地块划分

当地块尚未划定或者划定的地块需要重新划分时，可以按照以下原则划定地块：

（1）新区建设一般控制在5公顷左右，旧城改造可适当缩小。但大小不得突破城市道路（含支路）的围合的范围；

（2）地块用地性质要相对单一。土地混合使用，无法明确划定不同性质的建设用地界线时，应当明确各种性质用地所占的比重；

（3）地块界线应当考虑用地权属关系，但必须保证用地的规整性；

（4）可以按照拟建建设项目划定地块，地块大小应不大于项目建设所需建设用地的规模；项目建设需要多种性质用地的，一般应当按多地块划定。

### 2.2.1 强制性内容

地块详细规划强制性内容包括地块土地用途、建筑规模或容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率和建筑退让要求，各类配建设施等级、数量、规模等控制要求，各级历史文化保护要素保护范围和管控要求。

### 2.2.2 引导性内容

地块详细规划引导性内容包括地块居住总人口、地下空间范围、开放性支路或街巷、交通出入口、城市设计引导性内容等。弹性引导内容可结合规划管理需要，择项纳入刚性强制性内容中。

## 2.3 管控方式

管控手段上采取定界、定位、指标和规则四种方式进行管理控制，刚弹结合，在图则中予以表达，提高单元和地块管控的可操作性。

### 2.3.1 定界控制

对控制要素的空间边界进行规定，针对各类控制线、道路、块状用地设施，以实线划定形式明确其空间位置、边界形状和具体规模等。

### 2.3.2 定位控制

对控制要素的点位或线位进行明确。对于非独立占地的点状设施，按照社区生活圈建设要求，详细规划以点位控制形式明确其位置。对于支路及以下巷道等线性控制要素，可以实线或虚线形式明确其线形、红线宽度、起止点和主要控制点等内容。

### 2.3.3 指标控制

对控制要素的规模、密度、设施配置标准等约束性指标采取量化规定，一般对公益性要素采取下限值控制，经营性要素采取上限值控制，其中工业、仓储类要素采取下限值控制。对于边界和位置未明确的控制要素，应明确指标控制要求。

### 2.3.4 规则控制

指以规则条文的形式对控制要素提出定性的控制要求。用地功能和地块土地用途的兼容性或转换等宜通过正面、负面清单形式明确管控要求。

## 第三章 建设用地

### 3.1 总体要求

国土空间规划确定的建设用地布局是城市长远发展的结构性安排，任何建设活动不得损坏这种安排。

(1) 局部地区国土空间详细规划及城市其它法定规划的规划建设用地范围均应在国土空间总体规划确定的建设用地范围内。

(2) 局部地区国土空间详细规划及其它规划均不得改变和影响国土空间总体规划确定的城市结构，确保城市组团结构、城市中心、片区中心以及各项功能区的完善性。

(3) 局部地区国土空间详细规划等不宜改变国土空间总体规划所确定的相应区域的城市建设用地的平衡关系。

(4) 严格落实国土空间总体规划强制性内容以及法定专项规划的内容。在编制局部地区国土空间详细规划等时，应当将落实国土空间总体规划、上位规划的情况作为规划的内容；需要改变国土空间总体规划确定的城市结构性、相应区域建设用地平衡关系有较大调整时，必须制定专题论证报告，并经过相关审查审批。

### 3.2 用地分类

国有土地使用和建设开发时，应依据规划进一步确定土地的使用性质，并按照在《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）的规定进行用地分类。

用地分类应按土地实际使用的主要性质或规划引导的主要性质进行划分和归类，具有多种用途的用地应以其地面使用的主导设施性

质作为归类的依据。一般要细分到用地分类的中类或小类，其中公益性的设施用地一般细分到小类。

### 3.3 建设用地适建范围

在建设项目规划管理阶段，应按照规定用地性质进行建设。同时，允许用地性质具有一定弹性，在小类或中类的范畴里适当变更，并通过土地使用适建范围（表 3-1）来规定。对于超过上述规定的用地性质的变化，则必须根据相应规定，提出调整规划请求，报县自然资源和规划主管部门批准后执行。

表 3-1 常用用地性质适建范围表

用地类别及代码			《指南》规定适建范围	本通则新增适建范围	适建比例
一级类	二级类	三级类			
07 居住用地	0701 城镇住宅用地	070101 一类城镇住宅用地	三层以下住宅及其附属道路、停车场、小游园，居住小区及小区级以下的托幼、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等，但不包括中小学	除批发市场用地之外的商业服务业设施用地  一般道路交通设施、一般市政环保设施	不超过总建筑面积的 5%
		070102 二类城镇住宅用地	四层以上住宅及其附属道路、停车场、小游园，居住小区及小区级以下的托幼、文化、体育、卫生服务、养老助残设施等但不包括中小学	公共管理与公共服务用地、除了批发市场用地之外的商业服务业设施用地	不超过总建筑面积的 10%
				小型社会福利设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施	
		09 商业服务业用地	0901 商业用地	090101 零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、服装及小商品市场等
090102 批发市场用地	以批发功能为主的市场				
090103 餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等			公共管理与公共服务设施、除了批发市场之外的商业服务业设施	不超过总建筑面积的 50%
		管理与服务设施、小型医疗设施、社区文体活			

用地类别及代码			《指南》规定适建范围	本通则新增适建范围	适建比例	
一级类	二级类	三级类				
				动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施		
		090104 旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等	公共管理与公共服务设施、除了批发市场之外的商业服务业设施	不超过总建筑面积的50%	
				管理与服务设施、小型医疗设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施		
	0902 商务金融用地	/		金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地	公共管理与公共服务设施、除了批发市场之外的商业服务业设施	不超过总建筑面积的50%
					管理与服务设施、小型医疗设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施	
	0903 娱乐用地	/		剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐设施、赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场以及通用航空、水上运动的陆域部分	公共管理与公共服务设施、除了批发市场之外的商业服务业设施	不超过总建筑面积的50%
管理与服务设施、小型医疗设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施						
10 工矿用地	1001 工业用地	100101 一类工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用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，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿业用地	适建范围及适建比例应符合国家、安徽省相关政策要求		
		100102 二类工业用地				
		100103 三类工业用地				
11 仓储用地	1101 物流仓储用地	110101 一类物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城镇用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地	适建范围及适建比例应符合国家、安徽省相关政策要求		
		110102 二类物流仓储用地				

用地类别及代码			《指南》规定适建范围	本通则新增适建范围	适建比例
一级类	二级类	三级类			
		110103 三类物流仓储用地			
14 绿地与开敞空间用地	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	小型商业服务设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施	不超过总用地规模10%，该类用地容积率不大于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	一般道路交通设施、一般市政环卫设施	不超过总用地规模10%，该类用地容积率不大于0.1
	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	小型商业服务设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施	不超过总用地规模10%，该类用地容积率不大于0.1

备注：本表中相关设施的名词解释详见以下说明

- (1) 管理与服务设施：包括社区的居委会、警务室、服务中心、服务站，及配套管理用房等；
- (2) 社区文体活动设施：包括社区文化中心（文化室）、社区体育活动场地、室内外运动设施、社区绿地等；
- (3) 小型商业服务设施：包括小型超市、净菜市场、零售商店、会所、食堂、餐饮、娱乐、邮政网点、电信营业厅，用于培训、金融、保险、证券等的营业网点等。
- (4) 小型医疗设施：包括社区健康服务中心、诊所等；
- (5) 小型社会福利设施：包括敬老院、救助站等；
- (6) 一般道路交通设施：包括公交首末站、港湾式停靠站、公共停车场库、天桥、地道等；
- (7) 一般市政环卫设施：包括雨水泵站、污水泵站、移动基站（基房）、垃圾转运站、垃圾收集点、再生资源回收点、公共厕所、环卫工人工作间等。

### 3.4 土地混合使用规定

(1) 鼓励土地的混合使用。在编制国土空间详细规划以及提规划条件时，除按照表 3-1 安排建设用地的使用外，还可以提出土地混

合使用的要求。

（2）按照环境相容、公益保障、结构平衡、景观协调等原则，鼓励各类用地性质与公共服务设施、市政公用设施用地、交通设施用地等的混合使用。鼓励利用地下空间增加用地混合性。

（3）土地的混合使用应当重点考虑城市各级中心、商业与公共服务中心、客运交通枢纽等区域。

（4）土地混合使用时，若包含公共管理与公共服务设施、公用设施、道路与交通设施、绿地与广场等必须优先保障的用途，应优先保证。

（5）土地混合使用中应当将公共管理与公共服务设施、公用设施、道路与交通设施、绿地广场等必须优先保障的用途的应当列出优先序列。

（6）土地混合使用中，应明确规划主导用途的比例，以避免功能混杂。其中居住用地主导用途的建筑面积不应低于总建筑面积的70%；城市中心、副中心区域内商业用地，主导用途的建筑面积不应低于总建筑面积的50%。

（7）土地混合使用时应当符合相关技术条件和政策要求。

（8）土地混合使用还应当规定限制混合的情形，如不宜在批发市场、农贸市场的建筑上建设居住建筑等。

（9）地下空间利用应符合用地功能定位和城市空间布局要求，与地上空间利用相衔接，并符合合理引导、适度混合、分层利用的原则。地下空间利用按使用功能可分为地下交通运输设施、地下公用设

施、地下人民防空设施、其他地下设施。在满足工程技术要求的前提下，鼓励相邻地块的地下空间互联互通，统筹利用。

### **3.5 建设用地规模控制**

#### **3.5.1 建筑基地最小面积控制规定**

建设用地未达到下列最小面积的，不应独立建设：

- （1）低层居住建筑 1000 平方米；
- （2）多层居住建筑、多层公共建筑 2000 平方米；
- （3）高层居住建筑、高层公共建筑 3000 平方米。

#### **3.5.2 特殊规定**

建设用地未达到前条规定的最小面积，但有下列特殊情况之一，且确定不妨碍城市规划实施的，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）社区配套用房、垃圾收集和中转、变配电房、泵房、公厕、调压站等涉及社会公益性的建设项目；
- （4）受地籍产权、道路等限制的老城更新以及棚户区改造项目。
- （5）其它特殊情况，确实无法调整、合并的。

#### **3.5.3 其他规定**

建设用地性质为居住用地、商业服务业设施用地、商住混合用地的，建设用地地块规模应当按照不超越城市主、次、支路的原则确定，

规模过大的，应考虑通过增加支路或增加公共通道，按照多地块安排。

建设用地性质为工业用地、物流仓储用地的，用地面积不宜超过城市主次干道围合的用地的地大小。确需较大用地的，应当进行分析论证。

### **3.6 生态保护**

中心城区城镇开发边界内各项建设活动应满足“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和环境准入负面清单）生态环保相关要求。

## 第四章 开发强度

### 4.1 总体要求

(1) 新建、改建、扩建建设工程的建筑容量控制指标（含建筑容积率和建筑密度，下同）应按本章的有关规定执行。

(2) 新区建设、老城区改建应统一规划、成片建设，严格控制零星建设。老区在控制指标上应严格执行，新区结合项目开发建设的有关情况控制指标上可适当提高。

(3) 中心城区城镇开发边界内的详细规划，应先确定建筑总容量控制指标；在不超过建筑总容量控制指标的前提下，成片建设地区内各类建设基地的建筑容量控制指标可参照相关标准规范适当调整。

中心城区城镇开发边界内的详细规划，应先确定建筑总容量控制指标；在不超过建筑总容量控制指标的前提下，成片建设地区内各类建设基地的建筑容量控制指标可参照表4-1的基准容积率规定适当调整。在居住开发用地最高容积率原则上不超过2.0，保障性住房容积率适当控制在2.0-2.5。

表 4-1 主要建筑容量指标控制表

建设用地性质		用地位置 建筑容量指标	中心城区城镇开发边界内		备注
			建筑密度 (D)	容积率 (FAR)	
07	070102	二类城镇住宅用地	≤25	≤2.5	居住开发用地最高容积率原则上不超过2.0；保障性住房容积率适当控制在2.0-2.5
08	0801	机关团体用地	≤35	≤3.0	
	0806	医疗卫生用地	≤30	≤2.0	
09	0901	商业设用地	≤50	≤4.0	

10	1001	工业用地	参照自然资源部《工业项目建设用地控制指标》及《安徽省建设土地使用标准（2020年版）》的规定控制
11	1101	物流仓储用地	参照《安徽省建设土地使用标准（2020年版）》的规定控制

## 4.2 工业项目用地开发强度

(1) 按照自然资源部《工业项目建设用地控制指标》的相关规定，工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%，且建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的15%。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。

(2) 按照《安徽省批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动方案》（皖政〔2022〕54号）文件的相关规定，省级以上开发区综合容积率不低于1.0，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) 对于特殊工艺建设企业，如大型装备制造等项目，开发强度难以达到省政府节约集约用地的相关要求时，需经县自然资源和规划主管部门审查同意后，按法定程序报批。

## 4.3 6 公益性设施容积率

公共管理与公共服务用地（08）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）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确定。

## 4.4 特殊要求地块规定

(1) 老城区改造鼓励多个小地块合并或者小地块并入大地块开

发建设。严格限制单独建设的小地块的开发强度，合并开发的，其合并后的平均容积率可适当提高。

（2）在城市重点发展以及城市更新等特定地区，应充分考虑土地综合承载能力，景观生态控制要求，改造地块拆迁成本等因素合理确定容积率。对其他有特殊控制要求的开发地块，应结合项目开发建设的具体情况，综合研究确定容积率。

## 第五章 建筑间距

### 5.1 总体要求

(1) 住宅间距，应遵守国家有关间距、日照等标准，应以满足日照要求为基础，综合考虑采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生和建筑保护等要求确定。多、低层建筑通过正向（主朝向）获得日照，遮挡建筑为多、低层建筑的，应采用间距系数法计算建筑间距且按最不利点确定，不适用日照分析法。拟建低、多层建筑周边有日照要求的现状建筑，且现状建筑之间不满足现行规定的间距要求或现状建筑正向为高层建筑的，应考虑拟建低、多层建筑对现状建筑的日照影响，其计算范围参照拟建高层建筑的方法确定。

(2) 受遮挡建筑为违法建设、临时建设，其日照（间距）不予考虑；规划确定拟改造区域内的建筑物，其日照（间距）可不予考虑。

(3) 遮挡建筑为高层建筑，且受遮挡建筑为住宅建筑时，应对受遮挡的住宅进行日照分析，并结合本章相关规定确定建筑间距。高层建筑日照分析规则见附录三。

(4) 旧区范围内新建住宅项目自身的日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日 2 小时。“旧区”的范围由当地政府确定。可酌情降低的规定只适用于申请建设项目内的新建住宅本身，任何其他情况下有日照要求的现状建筑的日照标准不得低于其规划许可时批准的日照标准。

(5) 住宅建筑应在规划方案审定及建设工程规划许可证中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。在不影响相邻单位合法权益的情况下，可增加另一主朝向。

(6) 有日照需求的建筑不宜东西向布置。

## 5.2 建筑日照间距系数

(1) 正南北向平行布置住宅建筑日照间距系数低限值按表 5-1 执行。

① 住宅建筑的建筑间距按下列公式计算：

$L=L_1 \pm L_2$ ；L=建筑间距； $L_1$ =日照间距；

$L_2$ =遮挡建筑遮阳点至该建筑背阳面外墙的距离；

② 住宅建筑的建筑间距按下列公式计算：

$L_1=i \times H$ ； $L_1$ =日照间距； $i$ =日照间距系数；

H=建筑的计算高度。

表 5-1 泗县城区住宅建筑日照间距系数表

经度	纬度	大寒日		冬至日	
		3h	2h	3h	2h
117°54'	33°30'	1.45	1.40	1.65	1.59

备注：1、本表的日照标准根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）确定；

2、各种型式建筑的日照计算高度具体计算规则详见附图 6、7、8。

3、旧区范围内新建住宅项目自身的日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日 2 小时。“旧区”的范围由当地政府确定。可酌情降低的规定只适用于申请建设项目内的新建住宅本身，任何其他情况下的住宅建筑日照标准不得降低。

(2) 平行布置住宅建筑日照间距可按表 6-5 不同方位日照间距折减系数换算。

表 5-2 不同方位日照间距折减换算表

方位	$>0^\circ \sim \leq 15^\circ$	$>15^\circ \sim \leq 45^\circ$
折减值	1.0L1	0.9L1

注：1、表中方位为正南向（0°）偏东、偏西的方位角。

2、本表仅适用于无其它日照遮挡的条式住宅建筑。

### 5.3 日照分析范围

日照分析中规定的被遮挡建筑范围与遮挡建筑范围详见附录三。

### 5.4 低层住宅之间的最小间距按下列要求确定

#### (1) 平行布置时

①南北向或南偏东（西）45度（含45度）范围内平行布置时，间距应不小于15米；

②东西向或南偏东（西）45度至90度范围内平行布置时，间距应不小于8米。

垂直布置时（相对的建筑山墙宽度大于14米的，其间距按平行布置间距控制）；南北向间距应不小于12米应不小于南侧建筑高度的1.1；东西向间距应不小于8米。

### 5.5 多层住宅建筑之间的最小间距在满足日照要求的前提下，并按下列要求确定

#### (1) 平行布置时

①南北向或南偏东（西）45度（含45度）范围内平行布置时，间距应不小于16米；

②东西向或南偏东（西）45度至90度范围内平行布置时，间距应不小于13米。

(2)垂直布置时垂直布置时（相对的建筑山墙宽度大于14米的，其间距按平行布置间距控制），建筑间距应不小于13米。

## 5.6 高层住宅建筑之间的间距除满足日照分析外，并按下列要求确定

### （1）平行布置时

① 朝向为南北向或南偏东（西）45度（含45度）范围内的高层住宅平行布置时，南侧地上建筑层数在18层以下（建筑高度不大于54米）的，间距应不小于30米；南侧地上建筑层在18层以上（建筑高度大于54米）的，间距应不小于40米。并应满足以下要求：

1) 建筑正向重叠长度为30米（含30米）以内的，间距应不小于南侧建筑高度的0.4倍；

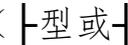
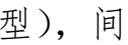
2) 建筑正向重叠长度为30~40米（含40米）的，间距应不小于南侧建筑高度的0.5倍；

3) 建筑正向重叠长度大于40米的，间距应不小于南侧建筑高度的0.6倍。

② 东西向或南偏东（西）45度至90度范围内的高层住宅平行布置时，建筑间距应不小于较高建筑高度的0.6倍，且应不小于30米。

（2）垂直布置时（相对的建筑山墙宽度大于16米，其间距按平行布置间距控制）

① 两幢建筑南北方向垂直布置时（型或型），间距应不小于南侧建筑高度的0.3倍，且应不小于24米。

② 两幢建筑东西方向垂直布置时（型或型），间距应不小于遮挡建筑高度的0.25倍，且应不小于18米。

## 5.7 高层住宅与多、低层住宅之间的间距按下列要求确定

- (1) 遮挡建筑为高层建筑的按高层住宅间距执行；
- (2) 遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅间距执行；
- (3) 高层居住建筑与南侧多、低层建筑的间距应不小于 13 米；
- (4) 两幢建筑互为遮挡建筑时，分别计算间距，取较大值。

## 5.8 住宅建筑山墙间距按下列要求确定

(1) 住宅建筑山墙间距应满足相关规范的要求；多层住宅建筑之间不宜小于 6 米；高层与各种层数住宅建筑之间应满足消防间距要求，不宜小于 13 米，不得小于 9 米；

(2) 高层塔式住宅、多层和中高层点式住宅与侧面有窗的各种层数住宅之间应考虑视觉卫生因素，适当加大间距。

## 5.9 非住宅建筑与住宅之间的建筑间距按下列要求确定

(1) 非住宅建筑位于南北向（偏南北）住宅南侧，其间距按住宅间距执行。

(2) 非住宅建筑位于南北向（偏南北）住宅的东、西侧的：建设多层建筑时，除满足消防及住宅规定日照要求外，且应不小于 6 米；建设高层建筑时，除满足消防及住宅规定日照要求外，且应不小于 13 米。

## 5.10 非住宅建筑间距

非住宅建筑间距依据国家相关规范执行，兼顾视觉卫生的要求。

### 5.11 非住宅建筑与住宅建筑垂直贴建时

必须满足住宅建设规定日照要求，其建筑按整体建筑综合考虑，非住宅建筑墙面距离住宅建筑窗户 8 米范围内应不开窗。

### 5.12 其他要求

（1）受遮挡含住宅的综合楼之间的建筑间距，按住宅的建筑间距、非住宅建筑与住宅间距执行，受遮挡部分在计算与遮挡建筑间距时，可扣除非住宅部分高度，但扣除后的建筑间距不得小于 13 米。

（2）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。

（3）建设工程规划许可证中已注明不能满足规定日照要求的房屋，不宜作为商品住宅出售（分配）。确需出售（分配）的，建设单位在销售（分配）时应向购房户（分配的住户）书面说明。

## 第六章 建筑退让

### 6.1 建筑退让用地边界

(1) 当新建建设地块边界外的现状建筑和已批准的待建建筑有日照需求时，建设地块内新建建筑后退用地边界距离应满足周边用地的日照标准要求。

(2) 当新建建设地块的边界外是空地、建设项目性质未明确时，建设地块内新建建筑后退南北用地边界距离应满足以下要求：

①建设地块内新建低层、多层建筑退南北用地边界的距离不小于 $0.7H$ （ $H$ 为建筑高度，下同），且不小于12米；新建高层建筑后退南北用地边界的距离不小于 $0.3H$ ，且不小于20米；

②建设地块北界外侧规划用地有日照需求时，建设地块内新建建筑退北用地边界距离在满足第①条规定基础上，新建建筑日照标准影响线突出北边界线的距离不大于10米；

③建设地块北界外侧规划用地无日照需求时，建设地块内新建建筑退北用地边界距离在满足第①条规定基础上，新建建筑日照标准影响线突出北边界线的距离不大于20米；

④建设地块北界邻城市道路，且城市道路北侧规划用地有日照需求时，建设地块内新建建筑日照标准影响线不应超出北侧地块建筑最低建筑控制线。

(3) 当新建建设地块边界外是空地，建设地块内新建建筑物后退东西边界距离的规定是：多层建筑5米以上，高层建筑9米以上。东、西两侧为有日照需求的用地且无批准的修建性详细规划时，应采

用镜向布置对拟建建筑进行综合日照分析，满足日照要求。

(4) 高层建筑及锅炉房、变电所、加油站、厂房等特殊功能的建筑（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规定间距。

(5) 汽车加油加气加氢站的各类设施、设备退让用地边界及用地周边各类建筑物、构筑物的安全间距应按照《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB 50156）的要求执行。

## 6.2 建筑退让道路红线

(1) 沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建筑物，后退规划道路红线的距离应按道路性质、道路等级、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，具体应不小于表 6-1 和表 6-2 所列值：

表 6-1 低层、多层建筑退让道路红线一览表

后退距离（米） 范围	道路等级		
	支路	次干道	主干道、外环路及过境道路
新城區	≥5	≥10	≥15
老城区	≥3	≥5	≥10

表 6-2 高层建筑退让道路红线一览表

后退距离（米） 建筑高度	道路等级					
	支路		次干道		主干道、外环路及过境道路	
	老城	新城	老城	新城	老城	新城
h≤50 米	≥5	≥8	≥10	≥15	≥15	≥20
50<h≤80 米	≥8	≥12	≥15	≥20	≥20	≥25
h>80 米	≥10	≥15	≥20	≥25	≥25	≥30

注：(1) h---建筑高度。建筑后退道路红线的计算点为计算建筑面积的建筑最外墙面线。

(2) 主干道、次干道及主次干道道路交叉口停止线外 80 米范围内建筑退让道路红线的最小距离，按相交道路中等级高的建筑退让道路距离的 1.5 倍计算，如： $h \leq 50$  米的建筑后退次干道与主干道相交的道路交叉口的距离为： $20 \times 1.5 = 30$  米。

(3) 老城区或拆迁改造地区建筑高度 50 米以上的高层建筑退让距离在上述退让距离的基础上可最多减少 5 米；同一路段原则上保证同等退让。

(2) 新建影剧院、中小学、游乐场、体育馆、展览馆、宾馆、大型办公楼、大型商业设施（总营业建筑面积 5000 平方米及以上的）等有大量人流、车流集散的建筑，其临城市道路（城市主、次干道）的主要出入口面后退道路规划红线的距离，不应小于 30 米；红线外有绿线控制的，且后退绿线距离不应小于 20 米；并应妥善安排好出入口位置和停车场地，不得影响城市交通。

(3) 立体交叉路口周围建筑物后退道路红线的距离可以经过组织专业论证后确定。

(3) 高层、多层组合建筑退让道路红线的距离，必须统一按高层建筑退让标准执行。

(4) 旧区改建，在满足消防和交通要求前提下，按照规定程序核定后，后退道路红线距离可适当减小，但不应小于下一级的退线要求。

(5) 建筑与城市道路红线非平行布置的，建筑距离道路的最小处不应小于道路退线要求。

(6) 在道路红线和围墙退让范围内，不得设置零星建筑物和构筑物，仅作绿地使用；严禁建筑的基础、坡道、地下室、围墙、施工维护桩及其它附属设施等逾越规划道路红线。

(7) 结合道路红线及本地道路雨水径流量与水质，提出适宜

当地体现海绵城市理念的道路横断面形式。

## 6.3 围墙退让

### 6.3.1 围墙退让道路红线

(1) 鼓励建设项目以绿化带作为隔离，确需设置围墙的应为通透式围墙。除特殊要求外，围墙外墙线后退主、次干道及以上级别的道路红线不少于 8 米，后退支路及以下级别的道路红线不少于 5 米。工业区内的工业、仓储项目围墙外墙线后退主、次干道及以上级别的道路红线不少于 3 米，后退支路及以下级别的道路红线不少于 1.5 米。

(2) 单独设置的大门及门卫设施等后退主、次干道及以上级别的道路红线不少于 8 米，后退支路及以下级别的道路红线不少于 5 米。

### 6.3.2 围墙退让用地边界

围墙后退相邻建设用地的边界，视相邻地块权属等情况确定：当界外为已征用地，围墙外墙线可与用地线吻合；当界外为未征用地，围墙基础不得逾越地界；界外是耕地时，围墙外墙线后退地界不少于 1 米，今后如相邻土地征用，围墙可重新按征地界线建设。

## 6.4 地下建筑退让

### 6.4.1 地下建筑退让用地边界

(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、绿线的距离不应少于 6 米；后退相邻建设用地和已建用地边界的距离，不应少于地下建筑物埋置深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的高度）的 0.7 倍，且最小值不少于 6 米。

(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，由原设计单位签字认定，并向周边用地单位和个人公示后，报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。

(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地界的距离。

(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，可不按上述要求控制连接处离界距离，但应满足其它相关规范要求。

(5) 相邻新建高层商业办公建筑地下室按规划应设置连接通道的，通道宽度不小于4米，净高度不小于2.8米。

#### **6.4.2 地下建筑退让道路红线**

地下建筑后退主、次干道及以上级别的道路红线不少于8米，后退支路及以下级别的道路不少于5米。如道路两侧有绿线控制要求，地下建筑退让绿线距离不小于5米。地下建筑出入口不得突破地面建筑控制线。

#### **6.5 建筑退让电力线**

沿城市高压架空线，建筑后退电力线地面投影的距离在满足电力安全相关规范的前提下，并同时满足下列要求：

(1) 在电力线保护区（高压走廊）范围内不应新建、改建、扩建建筑物和构筑物；

(2) 架空电力线路保护区为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详见表 6-3；

(3) 在老城区，执行上表规定确有困难时，由自然资源和规划行政主管部门会同电力、环保部门核定。

(4) 在厂矿、城镇等人口密集地区，架空电力线路保护区的区域可略小于上述规定。但各级电压导线边线延伸的距离，不应小于导线边线在最大计算弧垂及最大计算风偏后的水平距离和风偏后距建筑物的安全距离之和。

表 6-3 建筑退让电力线（边导线）距离指标表

电压等级(KV)	500KV	154-330KV	35-110KV	1-10KV
建筑后退（米）	20 米	15 米	10 米	5 米

备注：其他电压等级退让距离按相关规范另行核定。

## 6.6 中心城区城镇开发边界内公路边沟两侧隔离带宽度的具体规定

中心城区城镇开发边界内公路边沟两侧应划定隔离带，除规划另有规定外，隔离带宽度的具体规定如下：

- (1) 高速公路、国道两侧各不宜小于 50 米；
- (2) 省道两侧各不宜小于 20 米；
- (3) 县道及以下等级公路，两侧各不宜小于 15 米；
- (4) 公路红线和隔离带内，不宜新建、改建、扩建建筑；
- (5) 沿穿越村镇、城镇的公路两侧新建、改建、扩建建筑，可按村镇、城镇规划进行管理，但建筑后退公路隔离带的距离不应小于

5米。

## **6.7 建筑后退铁路距离**

(1) 高速铁路两侧建筑与最外侧轨道中心线的距离应不小于 50 米。

(2) 铁路干线两侧建筑距离不应小于 25 米（至相邻边轨中心线距离）；规划增建复线一侧建筑与最外侧轨道中心线距离不应小于 40 米。

(3) 铁路专用线两侧建筑距离不应小于 20 米。

## 第七章 道路交通

### 7.1 道路系统

城市道路交通系统是城市建设发展的基本骨架，任何建设活动均不得影响国土空间总体规划及综合交通专项规划确定的道路交通系统的结构。

(1) 局部地区国土空间详细规划的制定，不得修改国土空间总体规划、城市综合交通专项规划确定的城市主、次干路的基本走向、道路红线等。对支路的修改也必须保证规划区域的通达性。

(2) 重大项目的规划、建设必须保证城市道路系统的完整性，不得阻断、封闭国土空间总体规划、综合交通专项规划确定的主、次干道和支路。确需调整城市次干道局部走向、改变支路通达性或者取消支路的，必须进行必要性论证，提出道路交通解决方案，并优先实施道路交通解决方案。

(3) 局部地区国土空间详细规划制定中应当按照相关规范要求并结合实际深化支路网规划；鼓励建设项目规划建设中提供符合需要的公共通道，改善城市交通微循环。

### 7.2 公共交通与设施

大力发展公共交通，新建、改建、扩建城市道路，新区建设和老城更新，应当优先考虑公共交通的需要。

(1) 城市公交专项规划确定的通行或可能通行公交车的城市道路，在规划建设时应当安排或预留公交停靠站，一般应当是港湾式停靠站；城市主次干道还应当考虑预留公交车专用车道的空间。常规公

交平均站距宜为 500~800 米，快速公交平均站间距宜 800-1000 米，城市中心区公交站距宜选择下限，城市边缘地区和郊区公交站距宜选择上限值。

(2) 规划建设客运站、客运码头等大型交通设施，大型商业、文化、体育设施等，宜配套设置公共汽车站、场设施。

(3) 7000 人至 3 万人的居住小区宜设公交首末站，3 万人以上的居住小区应设置公交首末站；具体可结合建设项目交通影响分析予以确定。

表 7-1 公交场站规划面积标准

场站类型	规划面积标准（平方米/标准车）
首末站（枢纽站）	80-120
综合车场及调度中心	70-110

### 7.3 城市慢行交通

鼓励完善城市慢行交通，要在城市道路、城市道路、土地开发等建设活动中充分考虑慢行交通的需要，逐步形成功能完善的城市慢行交通网络。

(1) 城市的主、次干路应设置自行车道；在自然景观资源地区、新建的大型住宅小区等区域，宜设置连续的自行车专用通道；自行车道与人行道共建时，宜设置物理隔离。

(2) 在城市中心区、商业区、公共交通换乘站，应集中设置自行车停放场。

(3) 在公共交通站点、住宅小区、大专院校、广场、绿道、旅游景点等大型人流集散点，宜利用人行道、广场、社区空地等布置公共自行车租赁点。

(4) 街区内或街区之间的步行系统应充分考虑与公共自行车、公共交通的接驳与协调。

(5) 步行交通设施应符合无障碍设计要求。

(6) 居住区内鼓励人车分流，其内部各类可通车道路路面宽度不宜小于双向通行6米、单向通行4.5米。

(7) 居住区内道路断面形式应满足适宜步行及自行车骑行的要求，人行道宽度不应小于2.5m。

#### 7.4 机动车出入口位置规定

(1) 禁止在城市快速路主路设置出入口，可在辅路设置出入口；严格限制在城市主干路设置出入口。确需开口的应进行分析论证，并按程序审定。限制建设项目因自身需要规划建设上跨或下穿城市道路的各类构筑物、建筑物。

(2) 当相邻道路为两条或两条以上不同等级道路时，应在较低一级城市道路上设置出入口。

(3) 与城市主干道交叉口的距离，自道路红线交叉点量起不应小于80米；与城市次干道交叉口的距离，自道路红线交叉点量起不应小于70米；与城市支路交叉口的距离，自道路红线交叉点量起不应小于60米。与不同等级道路相交的交叉口的距离，以距高等级道路交叉口的距离为准。

(4) 位于老城区的各类建筑基地机动车出入口无法满足第(3)条规定的开设距离要求时，经县自然资源和规划主管部门同意后酌情降低。

(5) 与人行横道线、人行过街天桥、人行地道（包括引道、引桥）的最边缘线不应小于 5 米。

(6) 距公共交通站台边缘不应小于 15 米。

(7) 距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出入口不应小于 20 米。

(8) 当基地道路坡度大于 8% 时，应设缓冲段与城市道路连接。

(9) 与立体交叉口的距离或其他特殊情况，由相关专业部门或专家论证后再行确定。

(10) 距桥、隧道的起坡线距离不宜小于 50 米。

## 7.5 停车泊位指标控制

建设地块根据其用地性质与项目设施性质，应建相应的机动车与非机动车公共停车泊位。

### 7.5.1 各类建设工程标准配建指标

各类建设工程应按照以下标准配建机动车与非机动车位：

表 7-2 中心城区建设工程停车配建指标

建筑类型		配件车位标准	非机动车	小型机动车
住宅建筑	普通商品房	车位/户	2	1.2
	保障性住房	车位/户	2	1
	安置房 (市政工程拆迁安置)	车位/户	2	1
社区配套设施		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	4	0.8
办公建筑	行政办公	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	2	1
	商务办公	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	1
	其他办公	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	0.5
商业	商场、餐饮、娱乐、配套商业	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	4	1.2
	宾馆、旅馆	车位/客房	1	0.3
	批发交易市场	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	6	1.2
	超市(农贸市场)	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	10	1.2
体育场馆	4000 座以下的体育场馆	车位/100 座	20	4
	4000 座以上的体育场馆	车位/100 座	12	2.5

建筑类型		配件车位标准	非机动车	小型机动车
医院		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	2	1.2
博物馆、图书馆、展览馆、科技馆		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.5	0.5-1
电影院		车位/100 座	10	3—6
公园、风景区、游览场所		车位/公顷 占地面积	5	10
火车站、长途汽车客运站、码头		车位/1000 高峰旅客数	30	20—25
学校	幼儿园	车位/100 名师生	15	6
	中小学校	车位/100 名师生	50（中学） 15（小学）	6
	中等专业院校	车位/100 名师生	50	8
	高等院校	车位/100 名师生	50	8
工业和物流仓储	单层工业厂房（仓库）	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	0.1
	多层工业厂房（仓库）	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	0.2

注：（1）上述各项指标均为下限；

（2）综合建筑的停车位指标按上表所列不同性质类别的建筑分项累计计算。统一规划建设建筑群，各建筑配建停车设施的设置标准必须与其规模、性质相对应。在符合本标准规定的配建指标计算出的车位数，尾数不足1个的以1个计算；

（3）对于城中村、棚户区、旧区更新改造等建设项目，突破上述配建要求的，可按照通过审议的控制性详细规划图则执行。

## 7.5.2 停车要求

（1）新建居住小区停车应以地下停放为主，地面停车鼓励结合绿化采用树阵式停车，地面停车不得占用小区的公共绿地。地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%（不含城市森林花园住宅建筑内停车位），地面非机动车停车泊位数占总停车泊位数不宜大于50%；居住小区地下停车不得采用机械式停车设施。

（2）建筑的使用性质发生变化时，必须按其使用功能依照本规定重新配置停车位。

（3）地块要求配置的非机动车及机动车停车泊位应当就近服务，均衡布局，并优先考虑方便非机动车停车泊位的布局；同时应综合考

虑消防、急救、防疫等应急救援车辆的停放及使用需求。

(4) 新建项目配建机动车停车时，应综合配建充电设施。机动车充电设施的类型和规模宜结合电动汽车的充电需求和停车位分布进行规划，并应符合下列规定：

① 新建公共建筑物停车场和社会公共停车场，按不少于规划机动车停车位 20%的比例配建充电桩；

② 新建居住小区机动车停车位应全部预留充电桩建设安装条件，配建的充电桩原则上不少于规划机动车停车位的 30%。

(5) 新建居住小区配建的非机动车停车位中应有不低于 50%的电动自行车停车位。电动自行车停车位应综合考虑配建具备定时充电、自动断电、故障报警等功能的智能安全充电设施，充电设施应满足相关消防防火要求，鼓励结合室外场地统一设置；配建充电设施的电动自行车停车位不低于电动自行车停车位的 50%。

(6) 新建项目小型汽车车位尺寸、自行车、电动自行车停车位面积应符合以下规定：

① 小型汽车车位尺寸垂直式停车时不应小于 5.5 米(长)\*2.5 米(宽)；

② 自行车地上停车位面积不应小于 1.5 平方米/辆，地下停车位面积不应小于 1.8 平方米/辆；电动自行车位停车面积不应小于 2.2 平方米/辆。

### 7.5.3 地下空间

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。鼓励同一街区内公共建筑的地下空间按规划进行互通设计。

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

#### 7.5.4 其他规定

(1) 对没有明确的地块管控要求且可能突破地块管控的一般性要求或项目建设可能需要突破地块管控要求的，可以通过编制规划预方案；规划预方案的编制应当以地块建设的基本控制要求为基础，方案应当经过审查批准并形成地块管控要求后，方可作为管制的依据。

(2) 局部地区国土空间详细规划、各类专项规划确定的地块及其建设要求应当纳入地块管控；城市中心区建设、老城更新、风貌建设区等有特殊要求的地区可以通过编制针对地块建设管控的国土空间详细规划确定地块建设要求。

### 7.6 地下车库管理规定

在公共建筑集中地区或者人流集中区域的重大建设项目建设中应考虑就近安排社会停车场、库，并宜按照地上多层或地下停车库控制。

停车场、库与城市道路相交的出入口通道和城市道路宜采用正交布置，如斜交则交角不宜小于 75 度。出入口应符合行车视距要求，宜右进右出。

### 7.7 交通影响评价

新建、改建、扩建下列建设项目应进行交通影响评价，凡列入交

通影响评价的建设项目，编制的规划设计方案应当符合交通影响评价提出的要求。

（1）铁路客货站场、公路客货站场、水运客货码头、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；各类需封闭道路的工程项目；

（3）各类大型市场、商场、物流中心；

（4）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的区域；建筑面积大于3万平方米的公共建筑（含高层商住混合建筑）；

（5）建筑面积大于10万平方米且位于重点地段的居住小区；

（6）其他对城市交通有严重影响的建设项目。

## 第八章 绿地、绿化

### 8.1 总体要求

泗县“四廊五园、多带多点”的中心城区绿地系统框架是城市生态环境保护、市民游憩休闲和社会文化活动等的支撑，任何建设行为均不得损坏城市绿地的系统性、完整性；城市绿线范围内，不应建设与绿地规划无关的项目。

（1）局部地区国土空间详细规划以及项目建设均不应减少、侵占国土空间总体规划、城市绿地系统专项规划确定的绿地总量，其中公共绿地总量必须保证。

（2）新濉河、古汴河、石梁河景观带城区段：不得压缩划定的绿带宽度，注重与文物保护单位相结合、加强历史文化遗产保护，加强与周边绿地的生态链接。

（3）城市公园：用地边界原则上不得调整。

（4）沿河、沿路等带状绿地：不得压缩宽度和阻断与周边绿地的联系，保证绿地的连通性；鼓励加宽绿地宽度的行为。

（5）街头绿地：位置原则上不得调整，确需调整的必须保证面积不减少和与周边绿地的连通性，鼓励改善街头绿地与周边绿地连通性的规划、建设行为。

（6）郊野公园（生态绿地）：可以结合生态建设和生产需要进行开发，限制建设用地的拓展。

（7）编制局部地区国土空间详细规划，新区建设和老城更新过程中，应当依据绿地系统专项规划逐步划定绿线，明确管控要求和建

设定位。

## 8.2 公园绿地控制

国土空间总体规划、局部地区国土空间详细规划确定的公园绿地在确定建设定位后应参照表 8-1 要求进行管控。

表 8-1 公园绿地控制指标

公园绿地类型		面积（公顷）	建筑密度（%）	绿地率（%）	服务半径（米）
综合公园	区域性公园	≥5	<7	>70	1500
社区公园	居住区公园	2-10	<3	>75	500-1000
	小区游园	0.5-2	<3	>75	300-500
专类公园	儿童公园	2—20	<6.5	>65	服务范围和最小规模差异大,不做具体规定
	动物园	≥20	<14	>70	
	植物园	≥20	<4	>85	
	历史名园	≥2	<10	>65	
	风景名胜公园	≥50	<3	>85	
	游乐园	≥2	<5	>65	
	其他专类公园	≥2	<5	>65	
	带状公园	≥2	<3	>65	300-500
	街旁绿地	≥2	<1.5	>65	200-400

备注：（1）国土空间总体规划在综合公园中内设置白地用地，白地是指在规划图中未限定其性质，使其土地的使用具有一定的灵活性，可根据规划需求而调整。白地在使用过程中，需与周边地块性质相互协调，可根据市场调整融入周围地块，亦可为周边地块提供配套服务。白地设计具体控制指标由县自然资源和规划主管部门确定；

## 8.3 防护绿地控制

（1）防护绿地包括铁路防护绿地、公路防护绿地、河流防护绿地、工业防护绿地和组团隔离防护绿地等。原则上在不影响安全和防护功能前提下，可适量安排配套设施（室外体育设施、休闲设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施等），配建设施占地面积不得超过 10%。

（2）县城外围防护绿带：新濉河两岸各规划出 100 米宽的观光农业用地，新汴河两岸各建立 200 米宽的水源涵养林。

(3) 市政设施防护绿带：市政设施周边的防护绿带应符合相应的规范要求。变电站、水厂等市政公用设施用地与居住用地之间控制宽度 10-30 米绿化隔离带。

(4) 高压线走廊两侧绿带：220kv 高压走廊下控制 80 米宽的防护绿带，110kv 高压走廊下控制 30-40 米宽的防护绿带。

(5) 卫生防护绿化带：有污染工业与居住区之间结合布局设置 30 米以上防护绿带，非污染工业与居住区之间设置 10 米以上防护隔离林带。

## 8.4 绿地率控制与绿地设置

### 8.4.1 绿地率控制

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

(1) 旧城区改造绿地率不低于 32%；

(2) 新区开发建设的绿地率不低于 35%；

(3) 商业、金融、交通枢纽、市政公用设施等单位，绿地率不宜小于 20%。

(4) 学校、医院、疗养院、国家机关、企事业单位、社会团体、文化卫生、体育场地、部队等单位绿地率不低于 40%，其他单位不低于 35%。

(5) 城镇道路绿地率按下列标准执行：园林景观道路绿地率不低于 40%；道路红线宽度小于 40 米，绿地率不低于 20%。

(6) 产生有毒有害气体及污染的工厂，铁路、高速公路、河道

两侧及水工程周围应当按照国家规定配套建设防护林带。

(7) 占地 80 公顷以上和污染严重的新建单位，绿化覆盖率不低于 45%，并按规定设立防护林带

(8) 开发区内工业建设项目绿地率为 10%至 15%，有大气、噪声等污染的厂矿企业单位应达到 15%至 20%。

(9) 溪流两岸、河滩绿地及公路两侧应按规划进行绿化。

属于旧城区改造的项目，绿地率一般不低于前款规定标准五个百分点。

#### 8.4.2 “绿线”控制

城市道路“红线”外侧实行“绿线”管理制度，根据道路性质，区位不同按规划设计采取不同的宽度建设绿带，绿带宽度应符合下列规定：

(1) 城中心区主要出入口的快速干道绿带宽度不少于 30 米；

(2) 主干道外侧绿带宽度不少于 15 米，次干道外侧绿带宽度不少于 10 米；

(3) 在城市道路红线外需要在双侧或单侧划定绿线的，建筑退让城市绿线的距离，除满足退让道路红线外，一般还应该按下列要求增加退让：

①建筑高度  $H \leq 80$  米的建筑后退距离不应小于 10 米；

②建筑高度  $H > 80$  米的建筑后退距离不应小于 20 米。

(4) 城中各类绿地，包括公园绿地、街头绿地、公共绿地、道路绿地、居民区绿地、防护林地、风景林地、单位庭院用地等，以现

状“绿线”划定保护线。城市绿线内所有建设活动均应符合《城市绿线管理办法》的要求。

### 8.4.3 绿地设置

(1) 新建各级生活圈居住区的公共绿地，可参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），按照生活圈层级采用分级设置的原则，具体见表 8-2：

表 8-2 居住区公共绿地控制指标

类别	人均公共绿地面积 (m <sup>2</sup> /人)	居住区公园		备注
		最小规模 (ha)	最小宽度 (m)	
十五分钟生活圈居住区	2	5	80	不含十分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
十分钟生活圈居住区	1	1	50	不含五分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
五分钟生活圈居住区	1	0.4	30	不含居住街坊的绿地指标

注：居住区公园中应设置 10%-15% 的体育活动场地。

(2) 当旧区改建确实无法满足表 8-2 的规定时，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%。

(3) 居住区人均公共绿地面积不低于 2 平方米；

(4) 居住街坊内集中绿地的规划建设，应符合下列规定：

① 新区建设不应低于 0.50m<sup>2</sup>/人，旧区改建不应低于 0.35m<sup>2</sup>/人；

② 宽度不应小于 8m；

③ 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。

(4) 鼓励居住区公共绿地向公众开放；

(5) 沿城市道路两侧的公共绿地或绿化隔离带，不在建筑基地

范围内的，不应作为小区集中绿地计算。

(6) 计入小区公共绿地面积的，地下室顶板覆土深度原则上不小于 1.5 米。

## 8.5 其他绿化控制

(1) 鼓励在满足荷载、防水和安全的情况下，利用屋顶空间开展屋顶绿化。

在建筑高度不超过 24 米的公共建筑、建筑高度不超过 27 米的住宅建筑的屋顶设置屋顶绿化，并符合下列规定的，其屋顶绿化面积可按 0.3 系数折算计入项目绿地率：

①屋顶绿化应保证公众的可达性和安全性，并提供良好的游览和游憩公共活动空间；

②屋顶绿化顶板覆土深度不应小于 0.6 米，宜种植浅根性的小乔木和灌木，不宜种植高大乔木，地被类植物宜选用耐旱、耐修剪植物。

(2) 城市绿地与广场宜利用透水铺装、生物滞留设施、植草沟等小型、分散、低影响开发设施消纳自身径流雨水。

(3) 滨水绿化控制线范围内的绿化带接纳相邻城市道路等不透水汇水面径流雨水时，应建设为植被缓冲带，以消减径流流速和污染负荷。

(4) 地面机动车停车位宜采用树阵式停车位布局方式，树阵式机动车停车位应成组布置，每组不多于 3 个车位，每组之间应设置宽度不小于 1.5 米的树池，树池内应种植乔木，停车位应采用绿化渗水铺装，满足海绵城市设计相关要求（符合条件的树阵式机动车停车位

用地可折减计入项目绿地率)。

(5) 居住小区内部住宅建筑设置庭院(含下沉式庭院)的,庭院(含下沉式庭院)及其围护设施用地不应计入项目绿地率及集中绿地面积。

(6) 古树名木周边应留出不小于20米的保护绿地。

## 第九章 工程管线

### 9.1 总体要求

(1) 市政工程管线的规划建设应当遵循统一规划、统一建设、统一管理、先地下后地上、配套建设的原则，规划区内的各种管线应当统一高程、统一坐标体系，与道路建设、地块开发等相关建设工程同步规划、同步设计、同步施工。

(2) 国土空间总体规划经过审批后，县自然资源和规划主管部门和管线产权的相关单位应当及时组织编制相关规划。

①各管线产权单位应当根据国土空间总体规划，会同县自然资源和规划主管部门组织编制管线专项规划。工程管线专项规划的范围应当包括全部规划建成区，与城区连片的开发园区原则上不单独编制管线专项规划，可单独编制深化规划。

②县自然资源和规划主管部门应当会同各管线产权单位组织编制城市工程管线综合规划，需要通过城市道路、管线走廊等的地下地上的各类管线均应当纳入城市工程管线综合规划。城市工程管线综合规划一般在大多数或全部工程管线专项规划完成后进行。

### 9.2 城市工程管线综合规划原则

(1) 地下管线的走向宜平行于规划道路中心线，并与地下隐蔽性工程相协调，避免交叉和互相干扰；同类管线应当合并建设；

(2) 除经县人民政府批准外，新建道路配套管线应当入地，改建、扩建道路，原有架空线路应当同步入地；

(3) 原则上拟建管线避让已建成管线，临时性管线避让正式性

管线，分支管线避让主干管线，小管径管线避让大管径管线，压力管线避让重力自流管线，可弯曲管线避让不宜弯曲管线，技术要求低的管线避让技术要求高的管线，柔性结构管线避让刚性结构管线。

（4）各类工程管线专项规划及城市工程管线综合规划中需要独立占用土地的设施，应当纳入相应的局部管控。

（5）鼓励采用综合管沟（廊）、非开挖工艺等先进技术进行管线建设。

### 9.3 规划审批

各类工程管线的建设应当经过城市管理部门和规划管理部门的审批。

（1）新建道路、管道走廊，原则上应当按照城市工程管线综合规划的安排将各类管线一次性设计、建设。建设单位统一办理规划审批。

（2）改建、扩建、增建工程管线，应当由建设单位向相关部门提出申请，相关部门应当征询其它管线产权单位是否具有同期建设的工程管线，并根据城市工程管线综合规划安排工程管线路由，会同县自然资源和规划主管部门批准建设。

## 第十章 配套设施控制

### 10.1 总体要求

泗县公共服务设施、市政基础设施、公共安全设施规划布局和建设应符合国省市相关规范标准，传导落实国土空间总体规划、各类专项规划等上位规划要求，并在国土空间详细规划阶段进行优化细化。国土空间详细规划阶段各类设施的优化细化，应该符合本章相关要求。

### 10.2 公共服务设施控制

#### 10.2.1 控制要求

公共服务设施的控制内容和控制要求，依据国土空间总体规划、专项规划等，通过国土空间详细规划阶段以及项目建设中逐步深化落实、优先安排、动态更新。

（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“县级、街道级（15分钟生活圈）和社区级（5~10分钟生活圈）”三级配置。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。公共服务设施应节约、集约用地，并合理利用地上、地下空间。鼓励社区级公共服务设施与商业设施合并设置。

（2）以居住用地为主的管理单元可以参照相关规范安排配套设施。满足功能和互不干扰的前提下，鼓励不同设施的集中、混合布置，形成所在区域的生活圈。

（3）以工业用地、物流仓储用地为主的管理单元，应安排适当集中的建设用地作为工业管理单元的服务中心。

（4）为减少不可预见性的不利影响，公共服务设施用地规模在规划中可适当放大，特别是设施相对集中的管理单元服务中心，可以预控一定面积的公共服务设施用地，严格限制非公共服务设施侵占。

（5）应严格按照局部地区国土空间详细规划安排的公共服务设施提建设用地规划条件。国土空间详细规划未安排的，可以按照相关规范和技术指引章节规定提。

### 10.2.2 控制内容

依据《安徽省城市公共服务设施综合规划编制导则》将泗县城市公共服务设施主要分为公共教育、医疗卫生、公共文化、公共体育、社会福利以及其他公共服务设施六类。

#### （1）公共教育设施

居住管理单元应配套的教育设施：幼儿园、小学、初中。非居住单元中兼有部分居住用地的，应根据居住人口规模，配建相应规模的幼儿园。

##### ① 幼儿园配建标准

入学学生的千人指标为：35 人/千人；生均用地面积不小于 14 平方米/生；班级人数：小班 20-25 人，中班 26-30 人，大班 31-35 人。

宜 6、9 或 12 班制，原则上不超过 15 班，人口集聚的地区可结合实际适当提高标准。

##### ② 小学配建标准

入学学生的千人指标为：100 人/千人；生均用地面积不小于 15 平方米；班级学生数：45 人/班。

### ③初中配建标准

入学学生的千人指标为：60人/千人；生均用地面积不小于20平方米。班级学生数：50人/班。

### ④高中配建标准

入学学生的千人指标为：45人/千人，生均用地面积：22-25平方米/生，班级学生数：50人/班。

⑤幼儿园、小学、初中生均用地、生均建筑面积可参照《安徽省幼儿园办园基本标准（试行）》（皖教基〔2014〕13号）、《安徽省义务教育阶段办学基本标准》（皖教基〔2017〕24号）相关要求确定。

⑥具体地块配建教育设施的规模 and 标准，按照经审议通过的地块控制性详细规划图则执行。

## （2）医疗卫生设施

①每个居住管理单元至少设置1处社区医疗服务中心，建筑面积不少于600平方米；2-3个居住管理单元应合设1处至少300床综合医院，用地面积不少于200平方米/千人，建筑面积不少于150平方米/千人；综合医院所在管理单元内的可不必设置社区医疗服务中心。

②除专项规划规定外，超过5000人的小区应设社区卫生服务站，其最小面积不低于200平方米；5000-10000人的小区，最小面积不低于250平方米；10000-20000人的小区，最小面积不低于300平方米。

③托育服务设施：根据《城市居住区配套建设托育服务设施实施细则》，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

12 m<sup>2</sup>、室外活动场地面积不小于 2 m<sup>2</sup>、绿地面积不小于 1.5 m<sup>2</sup>；在满足相关政策及标准规范要求的前提下，鼓励托幼一体化建设，鼓励托育服务设施按照“5分钟社区生活圈”统筹集中配建，可因地制宜与养老、教育、办公等建筑合建。

### （3）公共文化与体育设施

①每个居住管理单元至少设置 1 处单元文化活动中心，建筑面积 200 平方米/千人，用地面积 300 平方米/千人。

②除专项规划规定外，每个小区内按 200 平方米/千人、最小建筑面积不低于 200 平方米标准配置室内文体活动站；按 400 平方米/千人标准配置室外文体活动场地；按 20 平方米/千人标准配置老年活动站，老年活动站应布置在社区机构用房内。

③新建居住小区应按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米配套体育设施。

### （4）社会养老设施

根据老年人口数量和服务半径，分区分级规划设置养老服务设施，养老服务设施按照人均用地不少于 0.2 平方米的标准配建。

居住管理单元内养老服务用房，应按照新建的住宅小区每千人 60 至 90 平方米、已建成的住宅小区每千人 45 至 60 平方米的标准配套建设，一般使用面积不得少于 300 平方米。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。

#### （5）其他公共服务设施

①单元管理服务中心：除专项规划规定外，每个管理单元应按90平方米/千人，不小于300平方米的标准配置单元社区行政管理及社区服务用房。

②菜市场（农家超）：除专项规划规定外，居住管理单元内应按90平方米/千人、建筑面积不小于2000平方米的标准配置菜市场（农家超）。

③物业管理区域物业总建筑面积五万平方米以下的，按照不少于建筑面积一百五十平方米配置；物业管理区域物业总建筑面积二十五万平方米以下的，按照物业总建筑面积千分之三配置；总建筑面积超过二十五万平方米的，超过部分按千分之一的标准配置；

### 10.3 市政基础设施

在管理单元层面严格落实国土空间总体规划及专项规划确定的水厂、污水处理（占）厂、泵站、垃圾转运站、垃圾填埋场等大中型市政设施用地，严格限制非市政设施侵占。

### 10.4 公共安全设施

#### 10.4.1 应急防灾

##### （1）消防站

消防站可分为普通消防站、特勤消防站和战勤保障消防站。其中普通消防站可分为一级普通消防站和二级普通消防站，宜选用一级普通消防站。特勤消防站和战勤保障消防站根据区域的特殊需求进行布

置。

普通消防站责任区面积应以接到出动指令后5分钟内消防队可到达辖区边缘为原则。普通消防站服务范围为4-7平方公里，设置一级普通消防站确有困难的情况下，经论证后可设置二级普通消防站。特勤消防站的辖区面积同普通消防站。

## （2）消防通道

按照消防通道规范建设消防通道，保障消防通道间距。消防车通道净宽度和净空高度不应低于4米，与建筑外墙宜大于5米；消防登高场地如工业环形消防车道应距离建筑物外墙5米；石油化工区的生产工艺装置、储罐区等处的消防车通道宽度不应小于6米，路面上净空高度不应低于5米，路面内缘转弯半径不宜小于12米。

## （3）防灾应急避难场所

依据国家、地方相关规范以及国土空间总体规划及专项规划等综合确定城市防灾应急避难场所位置、规模及数量。

### 10.4.4 人防工程

依据国家、地方相关规范以及国土空间总体规划及专项规划等综合确定城市人防工程控制指标。

## 第十一章 城市景观风貌与城市设计

### 11.1 城市景观风貌控制

城市建设开发时，其地块的国土空间详细规划和建筑工程设计应与项目周边影响范围内的自然环境、历史文化、地形地貌以及道路交通等进行统筹分析、综合研究，达到城市空间和建筑群体的协调统一。城市重要地段（滨河片区、城市核心区、老城片区、历史文化片区等）必须开展城市设计研究，开展的城市设计，经审批后应当及时提炼管控内容，形成管控要求，实现重点地段建设的有效管控。

#### 11.1.1 自然景观

(1) 重点保护湖泊、河流、湿地、山体等反映城市地域特征的自然景观资源要素，严禁破坏性的改变地形地貌、损坏植被等建设行为。

(2) 维持自然景观资源要素的公共性和开放性，采用生态通廊、视线通廊或步行通道等方式加强自然景观资源要素之间的联系，形成完善的城市生态系统。

(3) 高速公路、快速路、轨道交通等大型交通设施在自然景观资源要素地区设置时，宜采用下沉、高架、隧道等处理方式；挡土墙等护坡设施应尽量降低高度和坡度，利用植物、雕塑等进行处理。

#### 11.1.2 城市历史景观

(1) 历史文化街区和文物保护单位应编制保护规划，确定保护区和风貌协调区范围。

(2) 代表不同建设时期特征的典型街区、街道和建筑，参照历

历史文化保护区进行保护，禁止整体拆除重建，如因城市发展需拆除，需经过相关审批程序；局部的更新改造应延续原有的建筑风貌及特色。

### 11.1.3 道路两侧建筑景观控制

城区主次干道两侧、水系沿线的建筑（含新建及改造）应满足以下要求：

（1）沿街立面和空间设计应符合详细规划或城市设计确定的原则，并与城市夜景设计同步考虑；未制定详细规划或城市设计的，沿街建筑的建筑红线在符合有关退让规定的前提下，应形成有序的城市界面和富于变化的街道景观；

（2）重要主干道两侧不宜建设居住建筑，确需建设的，其立面按公共建筑要求处理；

（3）高层（不含城市森林花园住宅）、沿街、临水及临绿地界面居住建筑不应设置开敞式阳台，阳台、雨篷、凸窗不宜突出建筑控制线。设备平台宜设置在主体结构外；

（4）沿街、临水及临公共绿地的建筑的空调器室外机及附属设施必须统一隐蔽或美化设置；

（5）太阳能热水器应与建筑一体化设计；

（6）沿街建筑附着商业招牌、广告必须统一设置；

（7）建筑色彩的主色调应符合规划要求，鼓励使用原质材料色彩。

（8）建筑与城市道路红线之间不得设置锅炉房、厨房间、污水池等有碍城市景观、市容卫生的附属设施。配、变电室、泵房宜布置

在地下室或底层，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。沿道路无特殊需要的围墙应采用透空式设计。

(9) 沿城市快速路、主干路及交通性次干道两侧严格控制商业门面、小型商业的数量，限制底部小型商业上部住宅、办公的混合型建筑。鼓励商业设施沿生活性次干道、支路进行建设。

(10) 带状商业设施（总长度与平均进深比大于 3:1 的）允许建设长度占其所临道路长度的比例，除经批准的详细规划有规定外，根据该道路性质分别控制为：

项目	对外公路	快速路	主干路	次干路	支路
比例	10%	10%	30%	50%	70%

(11) 沿城市次干路和支路的商业设施为内街形式，[自然资源和规划](#)主管部门可酌情提高其长度占其所临道路的比例；

(12) 沿街商业设施退让道路红线距离大于规定距离 2 倍以上的，可不纳入上述计算范围。

#### 11.1.4 滨水空间建筑景观控制

(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，由远至近应形成层层叠落的天际轮廓线。

(2) 滨水沿岸建筑应适当降低建筑密度，保证视觉通透性。

#### 11.1.5 住宅建筑景观控制

(1) 同一住宅建筑群体的风格、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。

(2) 涉及已建住宅建筑外部造型、色彩的改变，必须以楼幢为单位整体规划设计，并应保持与周围环境的协调统一。

(3) 封闭阳台，空调室外机、太阳能热水器、防盗铁栅等户外设施的安装，宜以楼幢为单位统一进行，不得影响城市景观。

(4) 居住建筑连续展开长度一般控制在45米左右，不应大于60米。

(5) 城市森林花园住宅设计依据《城市森林花园住宅设计标准》T/CECS855-2021。

## 11.2 城市设计

### 11.2.1 整体城市设计框架控制

编制局部地区国土空间详细规划应落实细化国土空间总体规划、总体城市设计以及相关法定规划确定的城市界面、节点、廊道、城市天际轮廓线以及城市色彩等特色框架内容。

### 11.2.2 重要特色空间

#### (1) 老城+石梁河北段

整体空间形态以主要功能为居住、商业、教育等，形成以汴河路和人民路、铁市街十字相交为骨架的格网空间形态。

街坊肌理：应尊重和保护老城街巷肌理，以小尺度街坊为主，延续建筑行列式布局形式，商业中心为团块式街坊肌理为主。

绿地与开敞空间：沿石梁河两侧增加多个连续线性的绿色开敞空间，包括石梁河生态公园、养生休闲公园、清水湾公园、西水关公园等，对岸线进行曲线处理，形成步移景异的景观效果。

建筑控制：老城范围内严格控制建筑层数，保证文庙等的地标性建筑作用，老环城河以内应限制新的高层建筑建设。

## （2）古汴河沿岸

古汴河沿岸的定位是由绿化空间、文化设施、历史遗迹等要素集聚而成的展示泗县古运河文化的空间轴线。

### 11.2.3 主要界面控制

#### （1）道路界面：

①城市主要道路应当注意提高建设标准，提升建筑品质。

②两侧建筑高度分布应遵循城市设计确定的城市天际轮廓线规划。

③建筑布局应顺应道路走向。建筑山墙面向主干路<sup>路</sup>的，应将山墙面作为建筑主立面进行设计。

④建筑与道路红线之间应当按照更高的要求进行精心设计，不得安排有碍城市景观的附属设施。

（2）滨水界面：滨水界面强调自然性和景观通透性，重点对滨水建筑的高度、体量、面宽、绿化形态以及亲水要素提出控制和引导要求。

### 11.2.4 主要节点控制

对城市国土空间总体规划与相关法定规划确定的城市重要景观风貌节点在管理单元层面落实位置与类型等，对节点周边建（构）筑物的高度、风貌以及环境景观等提出控制和引导要求。

### 11.2.5 城市天际轮廓线

（1）已编制城市设计地区的建筑高度分布应遵循城市设计中确定的城市天际轮廓线规划；未编制城市设计的城市主干路沿线、城市副中心核心区域等重点地区，应合理确定城市天际轮廓线。

（2）滨水地带天际轮廓线：按水边至城区的方向，建筑物逐渐增高，形成层次感的天际线。滨水地带的高层建筑宜为塔式，不宜为连续的板式高层建筑。

（3）历史文化保护区天际轮廓线：以保护地带为中心，建筑物向外围高度逐渐增高。

#### 11.2.6 城市色彩控制

（1）城市整体建筑色彩风格以体现皖北地域特色和汉风古韵为原则，城市基本建筑色调风格宜朴实清新，以灰白搭配为城市建筑色彩主旋律，并根据老城改造和新区建设有所区别。

（2）在基本色调遵循的前提下，部分建筑色彩应结合功能属性特点灵活确定。

## 第十二章 历史文化保护

### 12.1 总体要求

城市规划建设中应当逐步加强城市历史文化保护，县文物管理部门应当会同县自然资源和规划主管部门，依据国土空间总体规划及其它相关规划组织编制统一的历史文化保护规划，划定保护区和风貌协调区范围，确定保护内容和建设策略等。

### 12.2 隋唐大运河遗产保护及其周边建设控制规定

#### 12.2.1 大运河河道及水工设施遗址保护范围、保护标准

(1) 依据《大运河遗产（安徽段）保护规划》及由文物管理部门提供的运河河道探测查明边界划定运河河道及水工设施遗址保护范围。大运河安徽段核心监控区根据《安徽省大运河核心监控区国土空间管控规定》严控大运河建设控制地带内相关要求。

(2) 保护标准为一般保护区标准，即在保护区范围内不得进行任何与保护措施无关的建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业；因特殊需要在运河水工遗址保护区范围内进行其他建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业的，必须保证运河水工遗产保护安全，并经安徽省人民政府批准，在批准前应征得国家文物局同意。

#### 12.2.2 大运河建设控制地带内建设控制要求

(1) 核心保护范围为探明河道遗址外扩 15 米。建设控制地带为在核心保护范围外扩 80 米。

(2) 控制地带内不得进行任何有损大运河历史环境和空间景观的建设活动。

(3)控制地带范围内建设活动建筑高度不超过9米(檐口高度),建筑体量不应过大,建筑色彩不应过分夸张,宜以黑、白、灰为主,与周边环境相协调。

### 12.2.3 大运河建设控制地带内建设的基本程序

(1)工程建设活动必须按照《中华人民共和国文物保护法》有关规定履行项目报批程序。

(2)新建、改建、扩建项目在满足管理要求的前提下,应获得文物主管部门的批准。

## 12.3 文物保护单位的保护要求

### 12.3.1 保护范围的划定原则

文物保护单位的保护范围,应当由县文物管理部门会同县自然资源和规划主管部门根据文物保护单位的类别、规模、内容以及周围环境的历史和现实情况合理划定,并在文物保护单位本体之外保持一定的安全距离及建设控制地带,确保文物保护单位的真实性和完整性。

### 12.3.2 保护区和建设控制地带建设要求

(1)文物保护单位应编制保护和协调规划,划入保护区和风貌协调区范围的更新改造应延续原有的建筑风貌及特色;

(2)在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程,不得破坏文物保护单位的历史风貌;工程设计方案应当根据文物保护单位的级别,经相应的文物行政部门同意后,报县自然资源和规划主管部门批准。

## 12.4 近现代建筑的保护

### 12.4.1 现代建筑保护的评估与确定

(1) 县建设行政主管部门要会同文化行政主管部门，制订本县近现代建筑划定的分级、分类标准。依据有关分级、分类标准，提出保护名单，报县人民政府审定；

(2) 对于已经确定的城市近现代建筑，应由县自然资源和规划主管部门会同县文化、房管等管理部门，划定保护范围和建设控制范围。

### 12.4.2 保护的基本原则

(1) 在城市近现代建筑的保护范围内，原则上不得进行可能对建筑原有立面和风貌构成影响的建设活动；

(2) 在城市近现代建筑的建设控制范围内，进行新建、扩建、改建工程的，必须在高度、体量、立面、材料、色彩等方面与建筑相协调，不得影响建筑的使用或者破坏建筑的空间环境；

(3) 改变城市近现代建筑的使用功能，应当注意保持建筑本身的风貌，并与周围环境相协调；

(4) 在保护范围内和建设控制范围内进行建设活动，都必须依据法定程序经县自然资源和规划主管部门审查批准后方可进行。

## 第十三章 成果要求

详细规划成果分法定文件和技术文件。单元详细规划法定文件主要为文本、单元图则和数据库，技术文件包括图纸、说明书等附件。地块详细规划法定文件为文本、图则和数据库，技术文件为地块详细规划说明书等附件。

### 13.1 单元详细规划成果

#### 13.1.1 文本

文本以条文方式明确单元详细规划管控要素的释义、目标定位、单元主导功能、用地布局、空间结构、建设规模、强度、风貌管控以及各类控制线、各类设施管控指标、约束性指标和管理要求，是规定详细规划内容的文件和实施规划管理的操作依据，文本可根据规划许可和项目实际情况需要精简内容。

#### 13.1.2 单元图则

单元图则是指单元详细规划具有法律效力的规划图示文件，采取图纸图示、表格标示和规则说明等表达形式，对单元主导功能、用地布局与规模，各类控制线和各类设施管控指标和要求，以及城市设计引导等内容进行明确，图则与规划文本内容应保持一致，并体现单元类型的差异性。重点功能区单元详细规划应编制单元城市设计图则。

#### 13.1.3 数据库

数据库是建设国土空间规划“一张图”的重要内容，单元详细规划编制过程中应同步建立规划成果数据库，并整合到国土空间基础信息平台，数据库应符合入库标准要求。当文本和图则与数据库出现不一

致情况时，以数据库为准。

#### **13.1.4 图纸**

图纸是指说明规划意图的相关图示，包括现状分析图件和规划成果图件，制图精度一般不低于 1:2000。各地可根据规划单元范围和形状适当调整，选择适宜出图比例，确保制图区域内容全部表达在图幅内。

#### **13.1.5 附件**

附件包括单元详细规划说明书、基础资料汇编、专题研究报告和其他编制材料。

### **13.2 地块详细规划成果**

#### **13.2.1 文本**

文本以条文方式明确详细规划管控要素的释义、土地用途、建筑规模或容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率和建筑退让要求，各类配建设施等级、数量、规模等控制要求，各级历史文化保护要素保护范围和管控要求等，是颁布规划许可的依据。

#### **13.2.2 地块图则**

地块图则是地块层次详细规划具有法律效力的规划图示文件，包括地块控制图示、地块控制指标表格和地块控制规则。

#### **13.2.3 数据库**

按照详细规划数据库标准要求叠加汇交国土空间规划一张图系统。

#### **13.2.4 附件**

地块详细规划附件包括说明书和其他编制材料。

### 13.3 成果审查要求

在方案论证阶段和成果报批之前，编制主体应组织专家或第三方参与论证和审查。按照“管什么就批什么”的原则，侧重控制性审查，重点审查详细规划目标定位、底线约束、控制性指标、相邻关系等，并对规划程序和报批成果形式做合规性审查。

#### 13.3.1 单元详细规划

按照单元详细规划管控内容进行审查，侧重于刚性管控内容。主要包括：

（1）符合性审查。重点审查单元详细规划的目标定位、主导功能、空间结构、各类控制线、约束性指标、各类设施等对国土空间总体规划的传导落实情况，单元详细规划与相关专项规划衔接，管控规则、控制指标和要求等符合法规、政策、标准和规范等。

（2）适应性审查。适应城市规划、建设和治理需求，体现“多规合一”改革优势，单元详细规划对于土地节约集约利用、绿色低碳、安全韧性、城市更新、智慧城市以及城市设计等新理念、新技术和新要求的体现。

（3）支撑性审查。工作底图底数翔实，并符合技术要求，能够支撑详细规划编制。已编详细规划单元体检评估工作符合要求，评估结果支撑了单元详细规划修正或修改。单元详细规划落实国民经济和社会发展规划和重点项目的用地需求，支撑并促进城市更新、历史文化保护、生态保护修复、公益性设施建设和高品质空间环境营造

等。

### 13.3.2 地块详细规划

底图底数清晰且符合技术要求，地块详细规划符合总体规划和单元详细规划的要求，结合并符合土地政策，重点审查地块详细规划刚性管控内容，包括土地用途和建筑功能符合规划目标和要求，地块开发强度指标和设施配套符合政策、标准和规范，历史文化保护要求明确，城市设计管控合理。

### 13.4 成果汇交要求

详细规划的法定文件经核对和审批后，应按照安徽省国土空间规划“一张图”建设要求，满足质检要求后，由县自然资源主管部门整合叠加国土空间基础信息平台，按照规定的汇交程序和汇交频率逐级汇交入库。

## 附录一 术语释义

1. 占地面积：规划地块的面积，一般以公顷计。
2. 居住管理单元：以居住为主导属性的管理单元。
3. 高层建筑：建筑高度大于 27m 的住宅建筑和建筑高度大于 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. 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。
11. 绿地率：一定用地范围内，各类绿地总面积占该用地总面积的比率(%)。
12. 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。

13.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。

14.城市森林花园住宅：以每户拥有面积不小于套内建筑面积的40%、高度不小于两个自然层的开敞式户属空中花园为基本配置的住宅，主要为空中户属庭院住宅和空中共享园林住宅两种类型。

## 附录二 计算规则

### 1 建设工程建筑面积的计算

(1) 建设工程建筑面积的计算，执行国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）。

(2) 核发建设工程规划许可证中建筑面积按照计容面积核发。

### 2 核计容积率时建筑面积的计算

在计算容积率时，除法律、法规、技术标准和相关规定有明确的建筑面积计算方法的，建设工程的计容面积按照以下规则计算：

#### 2.1 商业、办公、工业建筑

(1) 商业、办公建筑层高不宜超过 5.1 米，层高超出 5.1 米的，按超出部分每 2.8 米为一层、余数进一层的方法计算该层建筑面积，并按其建筑面积和计入容积率。公共服务配套设施中的菜市场、社区、物管用房及市政公用设施等层高不限。

(2) 商业、办公建筑的门厅、大厅、回廊、走廊等公共部分和共享空间，影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑，及单层、单一空间商业建筑面积超过 3000 平方米的商业建筑的层高不受本项前款规定限制。

(3) 工业建筑单层厂房层高在 8.0 米及以上的按照 2 层计算建筑面积，层高在 12 米及以上的按照 3 层计算建筑面积，并相应计入容积率。

## 2.2 住宅建筑的层高

(1) 住宅层高不宜超过 3.6 米。层高超出 3.6 米的，按超出部分每 2.8 米为一层、余数进一层的方法计算该层建筑面积，并按其建筑面积和计入容积率。

(2) 住宅建筑的门厅、回廊、走廊等公共部分和共享空间的层高不受本项前款规定限制。

## 2.3 阳台、露台、挑台、空中花园、入户花园等

阳台应有围护结构与建筑室内空间分隔，否则作为室内空间计算面积。

(1) 主体结构内的阳台、空中花园、入户花园等非公共活动空间，按照其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构以外的、水平投影面积之和不超过住宅套型建筑面积（不含阳台、空中花园、入户花园等面积）的 10%，且进深不大于 2.1 米的，按照其结构底板水平投影面积的一半计算面积，超出部分计算全面积。

(2) 有顶盖的露台、挑台按照阳台标准计算面积，无顶盖、或顶盖距底板高度超过两层层高的（不含两层），不计算面积。

## 2.4 飘（凸）窗

(1) 飘（凸）窗设置在建筑外墙面以外，窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.1m 及以上的飘（凸）窗，按其围护结构外围水平面积的一半计算面积。

(2) 飘（凸）窗设置在建筑外墙面以内的，计算全面积。

(3) 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。

## 2.5 装饰性构件、花池、空调室外机位（箱）等

起装饰性作用的敞开式挑台（廊）、平台、花池及不与阳台相通的空调室外机搁板（箱）等构件进深不大于1.0米的，不计算建筑面积；否则，应按照本条第10.2.3项关于阳台的规定执行。应在申报图纸中提供上述构件的建筑及结构详图。

## 2.6 地下室、半地下室

地下室、半地下室中的办公、商业用房等均按照其建筑面积计入容积率。

## 2.7 架空层

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

## 2.8 闷顶、屋顶

### （1）闷顶

①坡屋顶及外墙上没有门窗。②、结构楼板封闭，且除设于公共部位的检修口（面积不大于0.64平方米）外没有其他孔洞。③、坡屋顶下部空间净高超过2.10米的部分占坡屋顶下部水平投影面积不大于30%。满足以上条件的不上人闷顶不计算面积，不满足上述条件的视为可利用空间，按照《建筑工程建筑面积计算规范》计算建筑面积并计入容积率。

（2）屋顶户内不应设置通向平屋顶的楼梯（洞口），否则按照屋顶面积的一半计算建筑面积并计入容积率。

## 2.9 城市森林花园住宅

城市森林花园住宅建筑项目，城市森林花园住宅建筑不少于4栋且不少于住宅栋数的25%，其建筑的户属空中花园及载车电梯、空中停车场(位)及车道、开敞式空中共享平台等部分建筑面积不计入容积率，不计入产权面积。

## 2.9 其他

(1) 住宅分户门、房屋建筑结构围合范围以内的建筑空间，均属套内使用空间，除设计规范有规定外，均应按其水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

(2) 老城区市政设施用地选址确有困难的，可在开发用地内，设置为地区服务的市政公用设施（如变电站、电话局等）。设置在拟建建筑物内的，在计算容积率时，可不计该设施的建筑面积；单独设置的，在计算容积率时，可不计该设施的建筑面积和占地面积，但在计算建筑密度时，必须计入该设施占地面积。

(3) 建设基地范围内，有部分用地被划入规划城市道路用地范围，且上述道路用地是建设单位负责拆迁并无偿提供作城市道路用地的，则可适当增加建筑面积。

(4) 已取得建设用地规划许可证或建设工程规划许可证，或已签订国有土地使用权出让合同的建设基地，如后来因规划道路红线调整造成建设基地面积缩小的，其已批准的建筑面积允许不变。

建筑面积计算规则由县城乡规划主管部门负责解释，如对本计算规则中技术问题上有疑义，建设单位可委托有资质单位组织专家进行论证。

### **3 建筑基地面积计算**

#### **3.1 建筑基地边界**

建筑基地应与控规相衔接，限定在单个街坊范围以内。建筑基地四至边界应以城市道路、河流等自然边界和相邻建筑基地边界为界限。

街坊内建设用地性质不同类的（允许的混合用地除外），应在控制性详细规划中细分地块。

#### **3.2 建筑基地面积**

建筑基地面积以规划行政主管部门和国土部门正式划定的国有

土地使用红线图中的用地面积为准。

#### 4 建筑间距计算

(1) 除另有规定外，建筑间距是指两幢建筑的外墙面之间的最小距离。

(2) 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不超过 3.6 米宽的、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，允许的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。

(3) 坡度大于 36 度的坡屋面建筑，其建筑间距应分别自屋脊线与屋檐取最不利点计算。

(4) 建筑后退基地边界地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，经与相邻地块产权人协议并经规划管理部门核准，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。

#### 5 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。

(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。

坡顶建筑：屋面坡度小于 36 度（含 36 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 36 度的，

自室外地面算至屋脊顶。

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。

（3）间距系数法在计算中，室内、外高差采用0.45米。如实际室内、外高差小于或大于0.45米，计算间距时应对其差值作相应加、减。

（4）建筑退让距离：本规定所指退让距离为建筑计算建筑面积部分最外侧墙面至道路红线或相邻边界线的距离。

## 附录三 日照分析规则

**1** 日照分析是指：建设单位为了确定拟建建筑对自身和对相邻建筑可能产生日照影响而委托设计单位对拟建建筑进行日照分析，编制《日照分析报告》。建设单位在报送《日照分析报告》同时，应当报送经具有相应资质的单位对《日照分析报告》是否符合国家及本通则标准进行复核的《日照分析复核报告》。

《日照分析报告》、《日照分析复核报告》是城乡规划主管部门审定高层建筑规划设计方案的依据之一。

规划设计方案调整导致建筑高度、室内地面高度、建筑位置、外轮廓、户型、窗户等改变的，应随调整方案重新报送《日照分析报告》、《日照分析复核报告》。

**2** 《日照分析报告》应当由具备规划设计或建筑设计资质的单位编制。日照分析应当采用通过建设部鉴定的日照分析软件或行业标准方法。

**3** 日照分析适用于住宅和医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼儿园、托儿所和中小学教学楼、宿舍等建筑（以下简称文教卫生建筑）。

**4** 日照分析应当保证受遮挡建筑主要朝向窗户的日照标准[要求“满窗日照”，即窗台面两端点分析或窗台面多点分析（窗台面宽度的各采样点日照时间均大于等于日照标准时间，采样点间隔：窗户与

建筑 0.3-0.6 米，采样点不少于 3 个) ]，次要朝向按规定的建筑间距控制，不做日照分析。

休（疗）养院的病房、疗养室和幼儿园、托儿所的生活用房以及中、小学的教室，保证日照时间的窗户是指主要朝向的窗户。

### 5 日照时间计算基准面和窗户宽度：

各类窗户日照时间计算基准面和窗户宽度应符合《建筑日照计算参数标准（GB/T50947-2014）》中的要求。同时应满足下列规定：

（1）普通窗户和落地窗以外墙窗台面为日照计算基准面，凸窗的计算基准面的确定见附图 5-1。

（2）直角转角窗和弧形转角窗等异型窗户计算基准面的确定见附图 5-2。

（3）开敞阳台和封闭阳台均以阳台外围护结构或设施为日照计算基准面，详见附图 5-3，阳台顶板所产生的遮挡影响可忽略不计。

（4）南外廊式中小学、幼儿园等以外廊围护结构为计算基准面。窗户宽度应以普通教室窗户、生活用房窗户投影到外廊的实际宽度计算；

（5）对于本规定未列举的建筑结构形式，规划部门可参照以上简化原则确定其计算基准面。

### 6 相邻建筑日照分析范围的确定

（1）被遮挡建筑（场地）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 150 米范围内现状、在建或规划的建筑（当被遮挡建筑（场地）的一部分位于上述界线内时，该建筑需进行日照分析。计算范围详见附图 1、附图 2）。

在确定被遮挡建筑的计算范围时，应考虑拟建高层建筑的裙房等其他部分。

仅裙房（商业、办公等无日照要求的部分）位于被遮挡建筑的计算范围内的主体有日照要求的建筑，该建筑不作为被遮挡建筑。

（2）遮挡建筑的计算范围：以已经确定的被遮挡建筑(场地)为中心，南侧半径 150 米的扇形范围内现状、在建或规划的建筑（当建筑的一部分位于上述界限内时，需参与日照分析。计算范围详见附图 3、附图 4）。

（3）在日照分析范围内，为维护相邻地块业主的开发权益，拟建建筑（小区）周边为尚未进行规划的地块时，应进行模拟叠加分析。

1) 拟建建筑（小区）北侧为规划居住、教育、卫生等用地且无批准的修建性详细规划时，应保证该地块南侧建筑规定退让线（用地红线、道路红线与绿线等）的日照时数满足日照标准（多点分析）。

2) 拟建建筑（小区）东、西两侧为规划居住、商业、办公等用地且无批准的修建性详细规划时，可对该地块采用镜向布置或按许可的规划布置对拟建建筑进行综合日照分析；

3) 分析范围内的在建建筑、已批待建建筑、应纳入日照分析范围。

## 7 分析要求

日照分析应符合国家标准《建筑日照计算参数标准》（GB/T 50947-2014）中建模、计算参数与方法的要求。同时满足下列规定：

（1）除高度大于等于4米的旧建筑的围墙作为日照分析主体外，其它围墙不作为遮挡建筑；

（2）违法建设、临时建设不纳入日照分析范围。

（3）日照分析时，应先分析被遮挡建筑的现状日照状况，再分析拟建建筑建设后的日照状况，以便做出对比，明确遮挡影响。

（4）现状住宅建筑的日照时间低于国家现行标准的，周边用地的开发建设不应减少现状住宅建筑现有日照时间。

（5）日照分析建模时，窗户或阳台两端突出的墙体、结构柱、装饰柱、干挂等尺寸小于300mm（含300mm），其对自身造成的遮挡可忽略不计，详见附图5-4。

## 8 建设单位应提供下列日照分析资料

（1）覆盖所有遮挡、被遮挡建筑（场地）范围的现状电子地形图。

（2）拟建建筑的总平面图和平、立、剖面图（附有建筑坐标、±0标高和屋顶标高）。

（3）已确定的遮挡、被遮挡建筑（场地）的实测图、竣工图、施工图及方案图，数据内容包括：建筑的平面定位、外轮廓尺寸（含

屋顶楼梯间、电梯间、女儿墙顶高度、坡屋顶屋脊高度、檐口宽度、 $\pm 0$ 标高等)；有日照要求建筑的户型、各层层高；有计算需要的窗户定位、阳台形式与尺寸等。

以上日照分析资料均需提供计算机图形文件。

**9** 日照分析报告的内容应包括：

- (1) 基本情况（委托方、受托方、项目名称等）。
- (2) 资料来源及提供资料的单位应在日照分析报告中注明。
- (3) 日照分析图、表及说明。
- (4) 日照计算方法、各种参数、软件名称及其版本，主要依据。

**10** 日照分析复核报告的内容应包括：

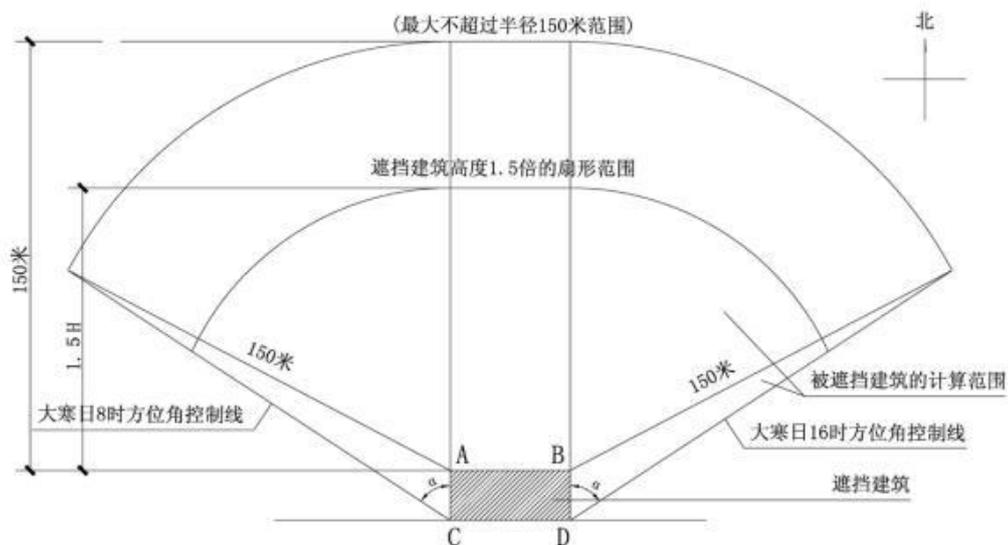
- (1) 《日照分析报告》的内容；
- (2) 复核单位出具《日照分析报告》成果和日照分析软件是否符合国家及本通则标准和要求的复核意见。

**11** 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结果及其附送资料的真实性、准确性负责，否则，承担由此造成的一切法律后果。

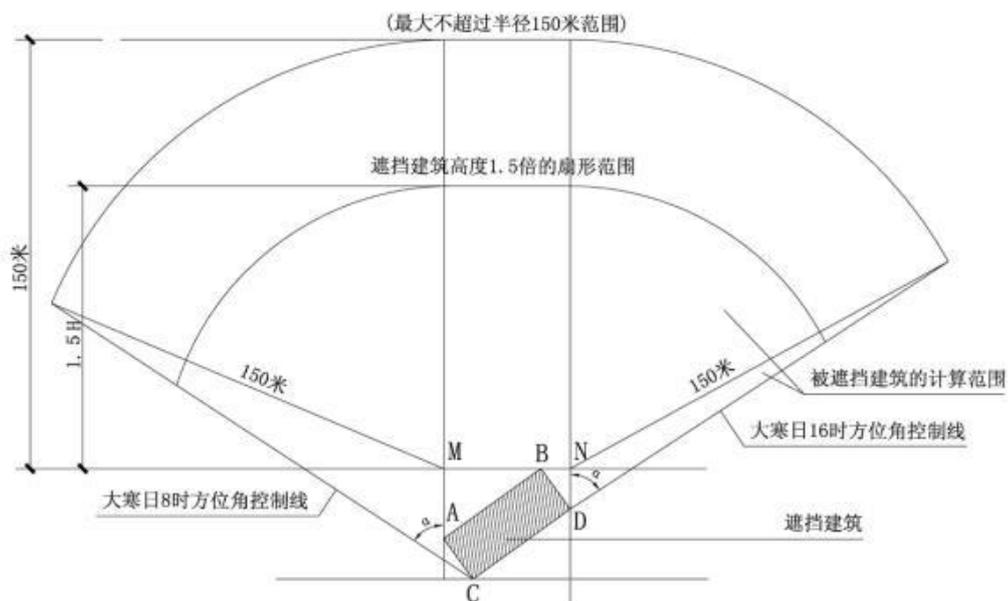
**12** 拟建建筑影响现状建筑，并导致少数住户日照标准低于规定要求时，建设单位可以采用补偿或置换的方式与受影响住户达成协议，并将其作为方案报审的附加材料，否则应当修改规划设计方案。

# 附图

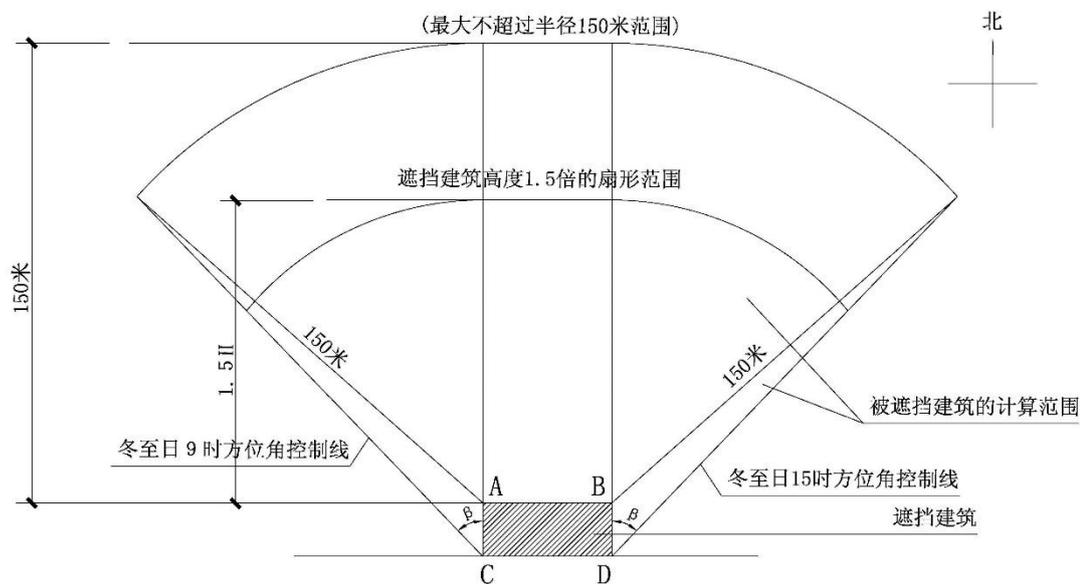
## 附图 1：大寒日 被遮挡建筑（场地）的计算范围示意图



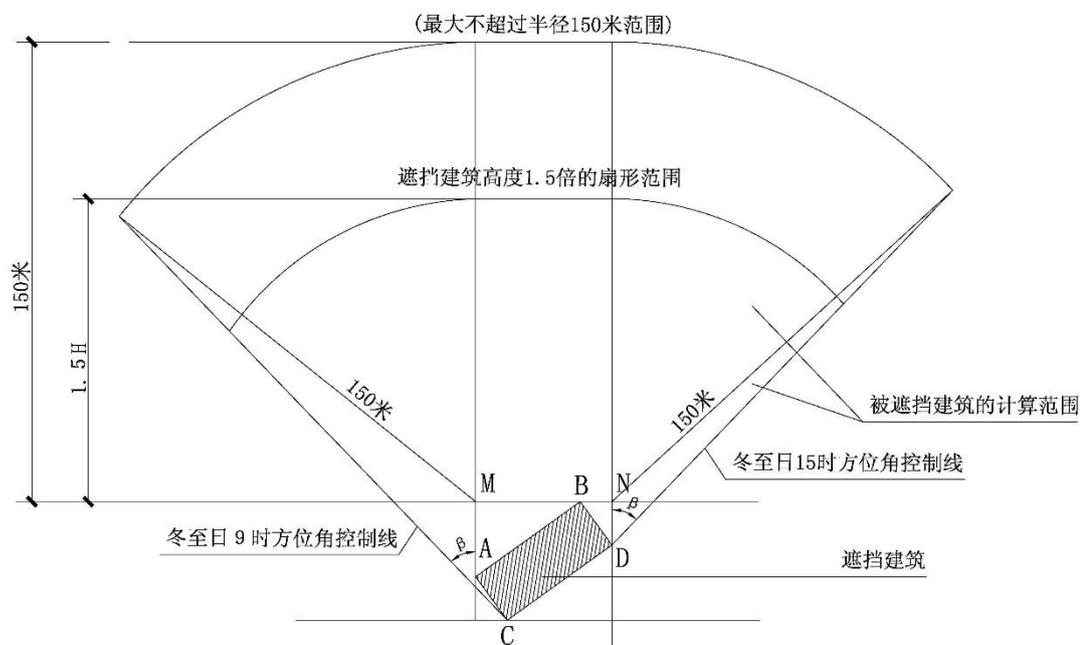
注：弧形有两个中心点  
正南向为A、B点（上图）  
非正南向为M、N点（下图）



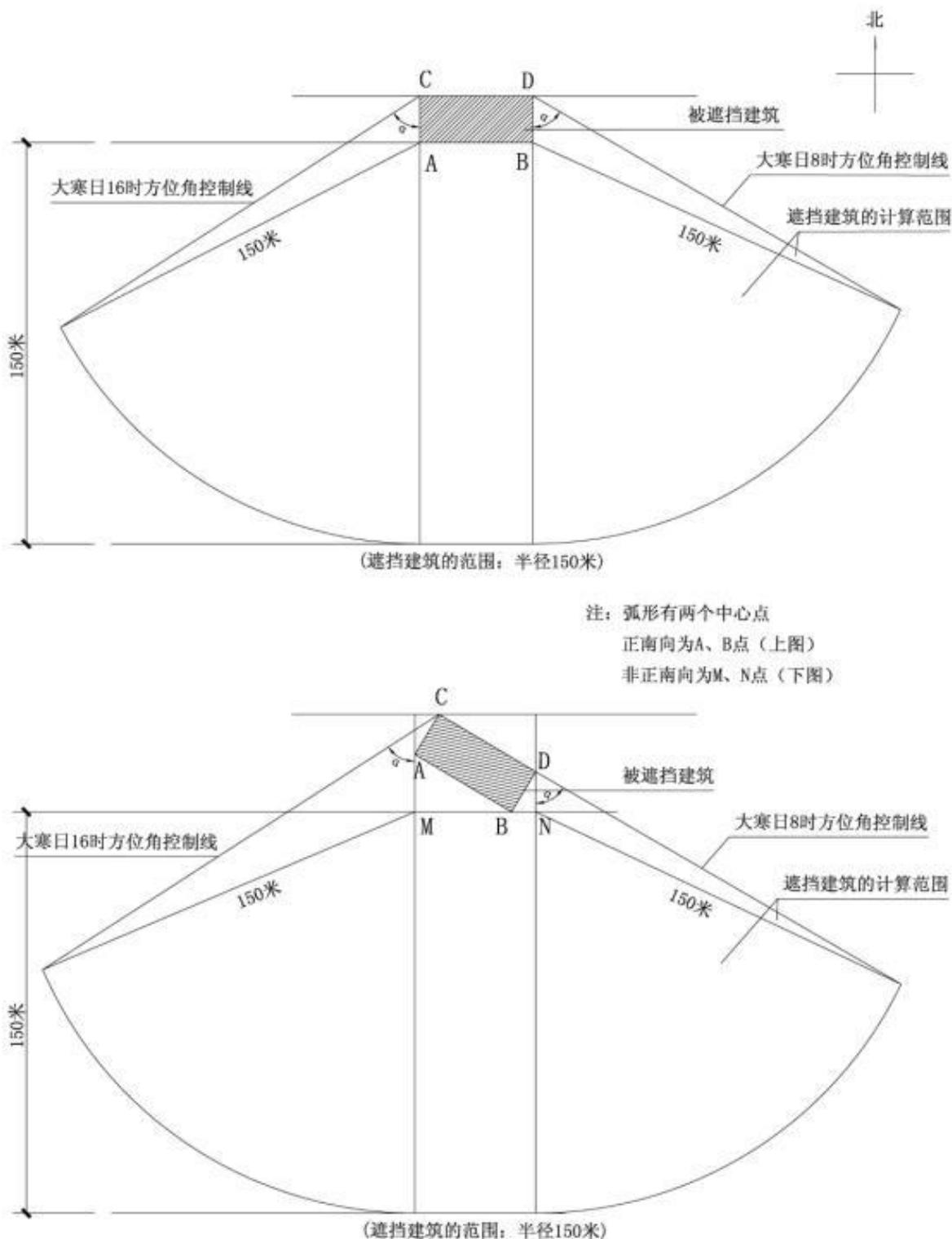
附图 2：冬至日被遮挡建筑（场地）的计算范围示意图



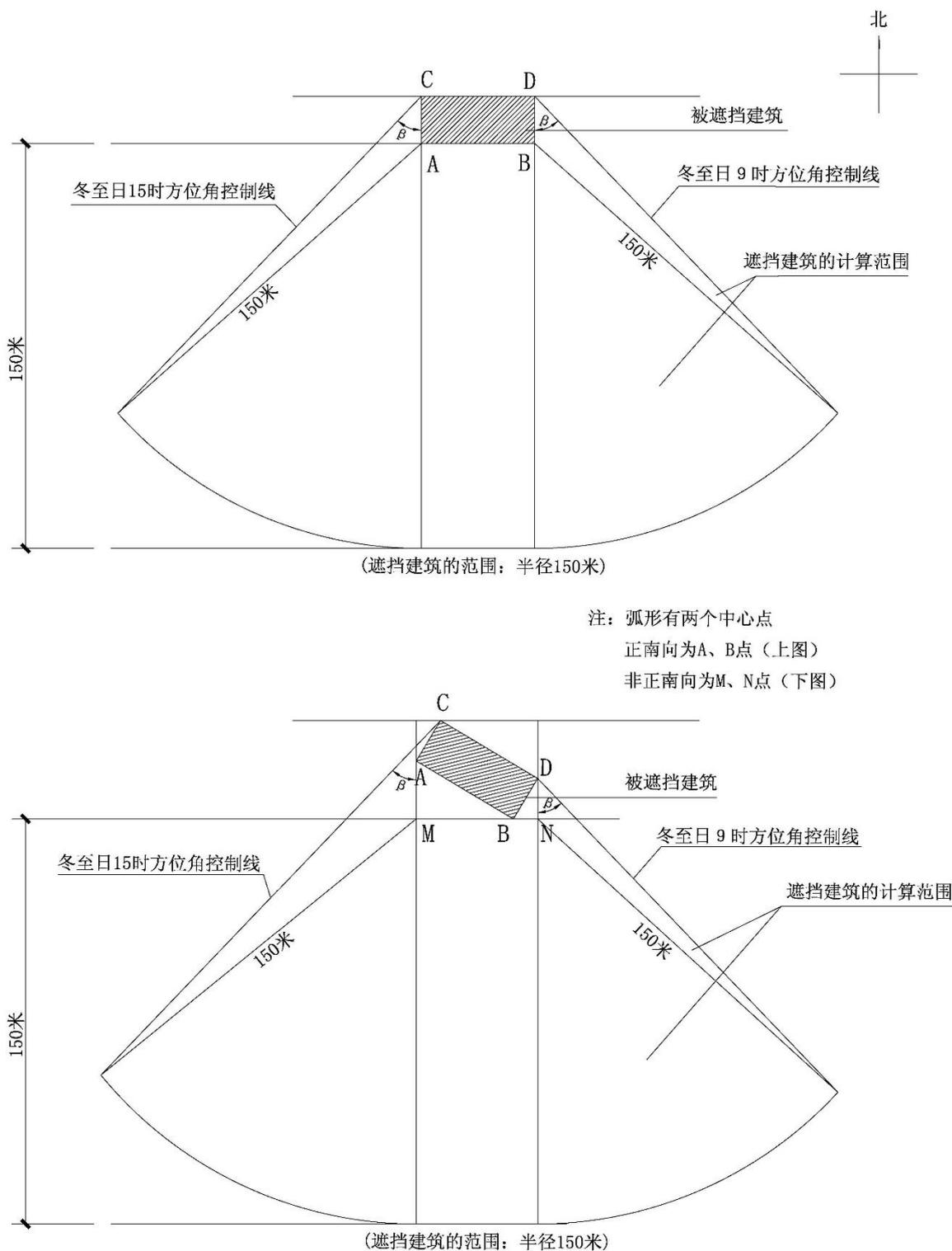
注：弧形有两个中心点  
 正南向为A、B点（上图）  
 非正南向为M、N点（下图）



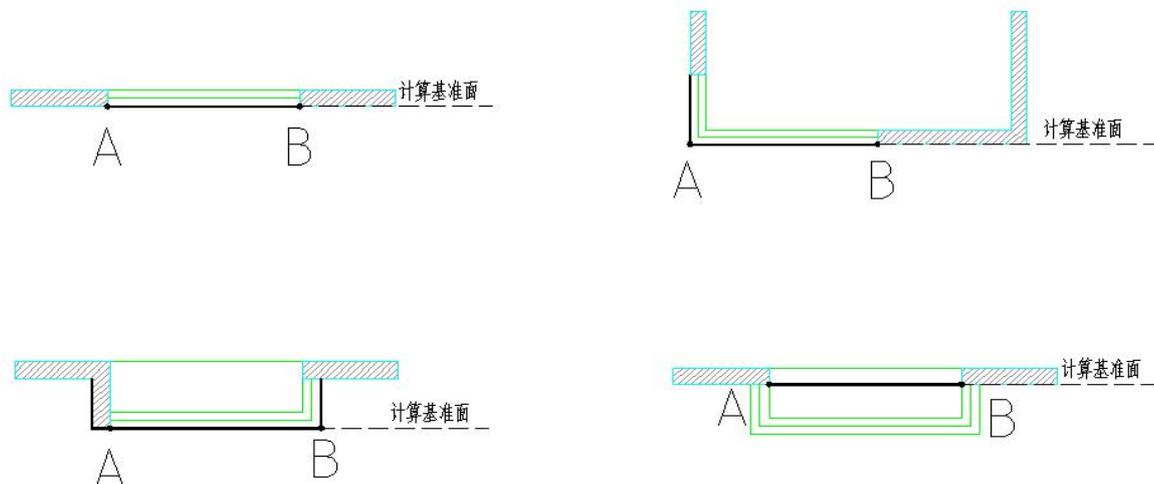
附图 3：大寒日 遮挡建筑的计算范围示意图



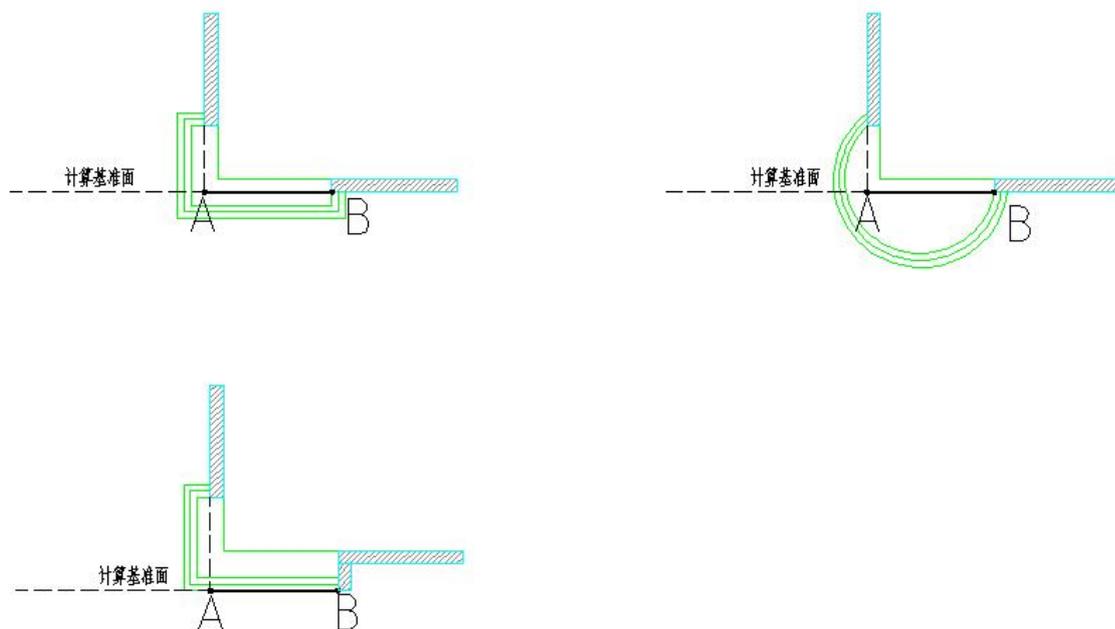
附图4：冬至日 遮挡建筑的计算范围示意图



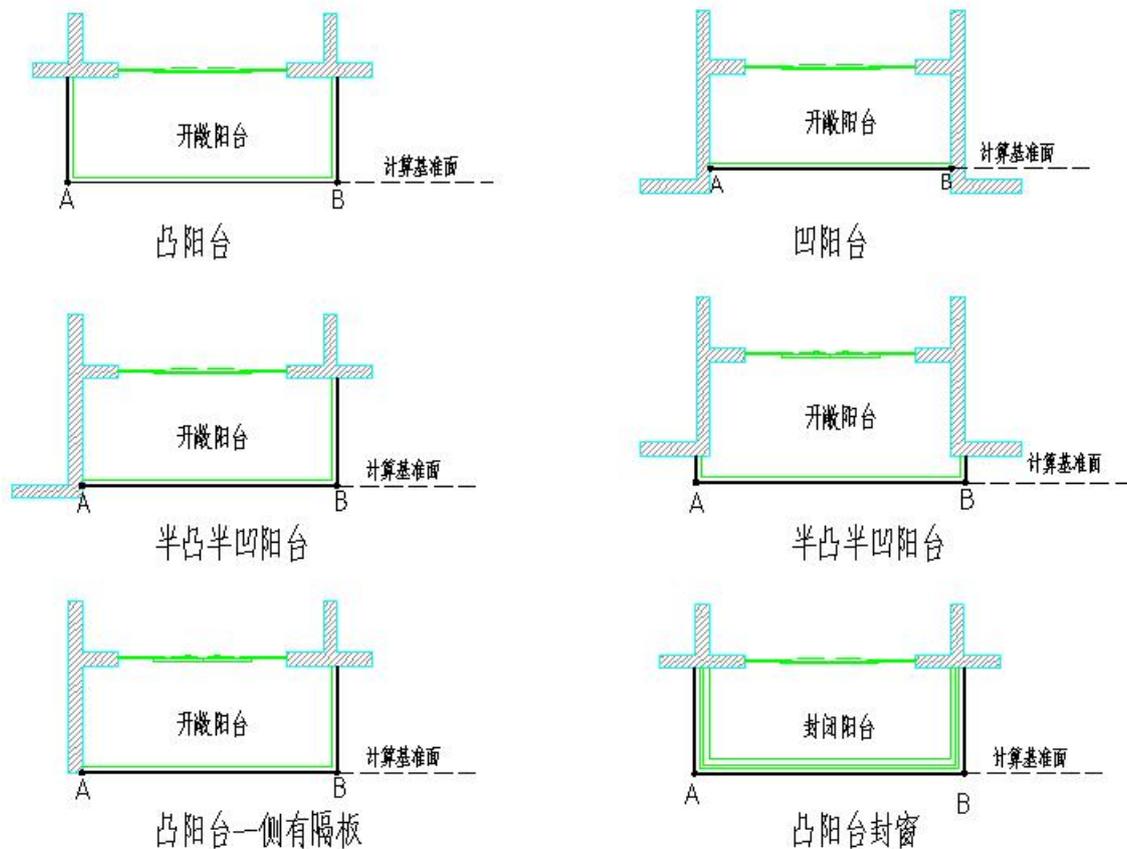
附图 5：窗户、阳台日照分析计算基准面示意图



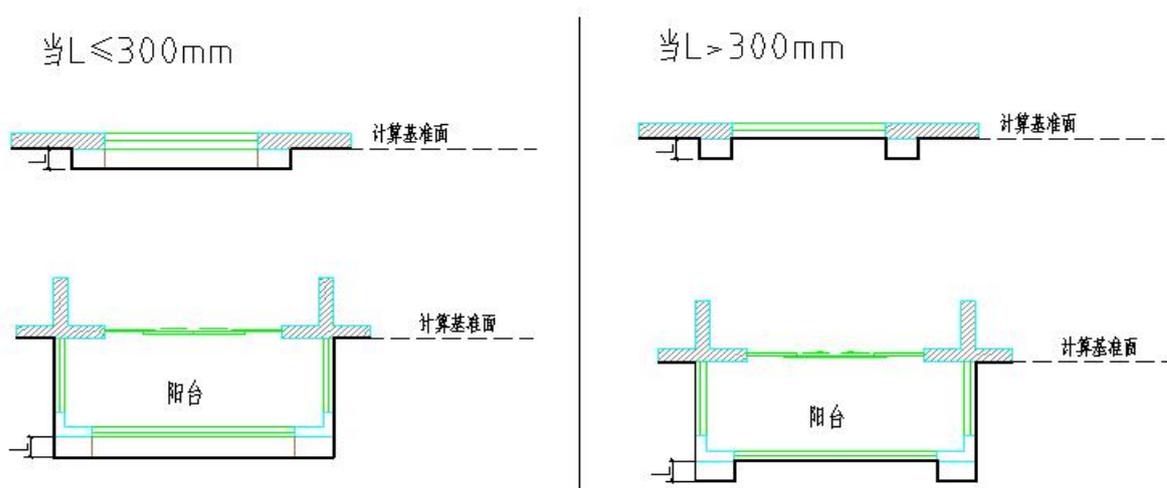
附图 5-1 普通窗、凸窗日照分析计算基准面示意图



附图 5-2 直角转角、弧形转角等异形窗日照分析计算基准面示意图

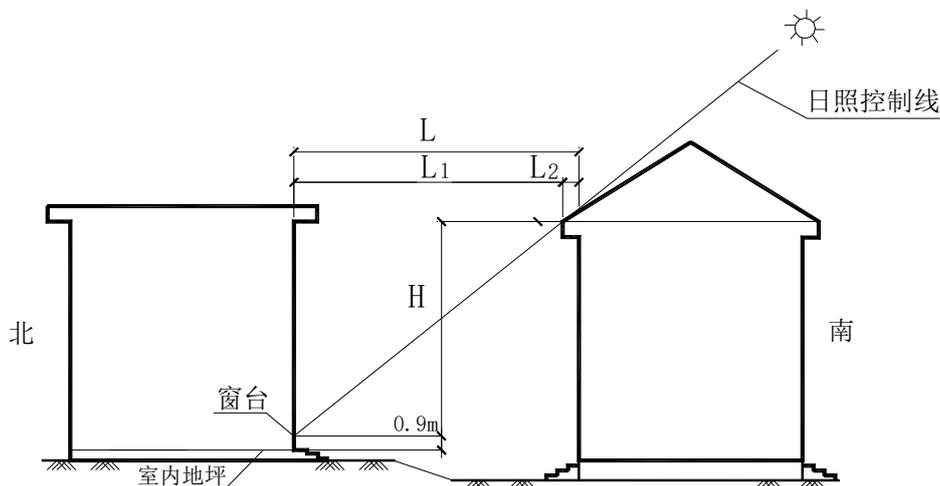


附图 5-3 阳台日照分析计算基准面示意图



附图 5-4 窗户、阳台两端有突出石材、柱子日照分析计算基准面示意图

附图 6：建筑的计算高度 H 示意图（太阳入射角 > 屋面坡脚）

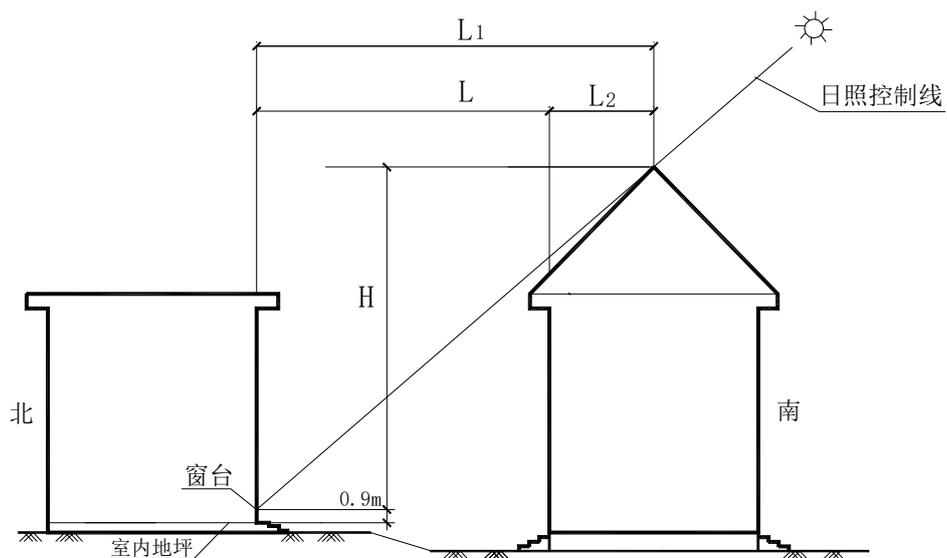


$L$  = 建筑间距       $L1$  = 日照间距

$H$  = 建筑的计算高度（北侧建筑窗台面至南侧建筑屋面影响日照的北檐口的高度）

$L2$  = 遮挡建筑遮阳点至该建筑背阳面外墙的距离（计算高度点至南侧建筑北外墙的垂直距离）

附图 7：建筑的计算高度 H 示意图（太阳入射角 ≤ 屋面坡脚）

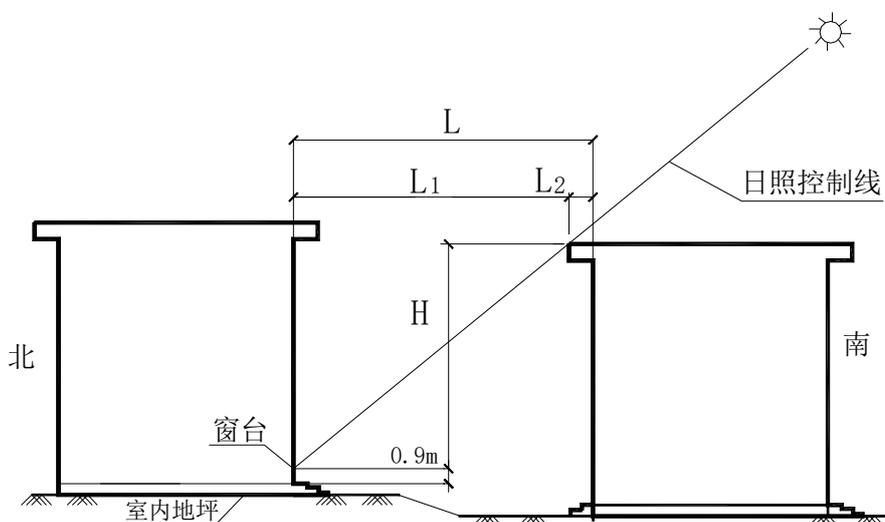


$L$  = 建筑间距       $L_1$  = 日照间距

$H$  = 建筑的计算高度(北侧建筑窗台面至南侧建筑屋面影响日照的坡屋脊的高度)

$L_2$  = 遮挡建筑遮阳点至该建筑背阳面外墙的距离(计算高度点至南侧建筑北外墙的垂直距离)

附图 8：建筑的计算高度  $H$  示意图（挑檐平屋面）



$L$  = 建筑间距       $L_1$  = 日照间距

$H$  = 建筑的计算高度（北侧建筑窗台面至南侧建筑平屋面影响日照的北檐口的高度）

$L_2$  = 遮挡建筑遮阳点至该建筑背阳面外墙的距离（计算高度点至南侧建筑北外墙的垂直距离）