

**淮北市国土空间详细规划技术管理导则**  
**(暂行)**

2024年11月

# 目 录

1	总 则 .....	3
2	建设用地 .....	4
2.1	用地分类 .....	4
2.2	建设用地控制 .....	4
2.3	用地混合 .....	5
3	公共服务设施配建 .....	6
3.1	分类分级 .....	6
3.2	市、区两级公共服务设施配置 .....	6
3.3	城镇社区生活圈配置 .....	6
4	建设工程 .....	8
4.1	建设工程分类与设计 .....	8
4.2	建筑间距 .....	9
4.3	建筑物退让 .....	14
4.4	建筑高度和景观控制 .....	17
4.5	绿 地 .....	18
4.6	商业设施控制 .....	19
4.7	工业物流仓储建筑 .....	19
4.8	验线与规划核实 .....	20
4.9	人防设施 .....	21
4.10	地下空间 .....	22
5	交通工程 .....	23
5.1	城市道路 .....	23
5.2	道路交叉口 .....	25
5.3	停车场库 .....	26

5.4城市公共交通 .....	27
5.5加油加气加氢站及充换电站 .....	28
5.6其他交通设施 .....	29
<b>6 市政工程 .....</b>	<b>30</b>
6.1市政设施配建 .....	30
6.2 供水工程 .....	30
6.3 排水工程 .....	30
6.4 电力工程 .....	31
6.5 供热工程 .....	32
6.6输气、输油工程 .....	32
6.7 海绵城市 .....	33
6.8 管线综合 .....	33
6.9环卫工程 .....	34
6.10 消防工程 .....	36
<b>附录A .....</b>	<b>38</b>
附表1用地混合指引表 .....	38
附表2 社区生活圈公共服务设施配置表 .....	- 40 -
附表3机动车、非机动车停车配建标准表 .....	- 56 -
<b>附录B 名词解释 .....</b>	<b>- 58 -</b>
<b>附件淮北市容积率计算规则（暂行） .....</b>	<b>- 61 -</b>
<b>本导则用词说明 .....</b>	<b>- 64 -</b>

# 1 总 则

**1.1【目的与依据】**为进一步推进淮北市国土空间用途管制和规划管理科学化、规范化、法制化，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《自然资源部关于加强国土空间详细规划的通知》《安徽省国土空间详细规划编制规程》（试行）等相关法律法规及规定，结合淮北市实际情况，制定《淮北市国土空间详细规划技术管理导则》（暂行）（以下简称《导则》）。

**1.2【修订原则】**《导则》以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻党的二十大及二十届三中全会精神，践行习近平生态文明思想，体现中央城市工作会议以来关于国土空间规划的新理念、新要求，强化国土空间规划基础作用，增强专项规划和区域规划实施支撑作用。以“人民对美好生活的向往”为目标导向，以品质提升为实施导向，科学制定公共服务设施配套、停车配建、街道尺度控制、景观风貌引导等方面的导则，优化城市空间布局，促进城市有机更新，建设宜居宜业宜游宜学宜养幸福城市。

**1.3【适用范围】**本导则适用于市辖区城镇开发边界内详细规划编制、国土空间规划管理及工程规划设计，濉溪县城可参照执行。

**1.4【内容组成与效力】**本导则的附录是条文内容的组成部分，一并遵守执行。

**1.5【授权解释】**本导则施行中遇到的具体问题，由市自然资源主管部门负责解释。

**1.6【修订工作】**市自然资源主管部门负责定期组织本导则的修订工作。

## 2 建设用地

### 2.1 用地分类

2.1.1 **【用地分类】** 用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。

### 2.2 建设用地控制

#### 2.2.1 **【用图标准及规划控制线】**

建设用地标准用图一般采用不小于1:2000（1:500、1:1000、1:2000）现状地形图，特殊情况可采用其他比例尺的地形图，各类规划控制线应在标准地形图上绘制。

规划控制线采用国家2000坐标系标注，坐标点精确到小数点后四位。

规划控制线长度计算单位为米，精确到小数点后二位。

规划用地面积计算单位为公顷（精确到小数点后四位）或平方米（精确到小数点后二位）。

2.2.2 **【规划用地界线的划定】** 建设项目规划用地界线的划定应当考虑国土空间详细规划要求、土地权属、建设项目批准文件、有关技术标准、规范等因素综合确定，以现状实测地形图为依据。

2.2.3 **【选址原则】** 城镇开发边界内建设项目的选址和布局应依据国土空间详细规划。因安全、保密、环保、卫生、交通等需要单独选址的项目或重大基础设施用地，应符合国土空间总体规划及规划选址综合论证报告。

2.2.4 **【选址要求】** 建设项目规划选址应满足以下要求：

- （一）建设项目应符合国土空间规划布局的要求；
- （二）建设项目与交通、环保、文物保护、市政、消防、防灾等规划的衔接与协调；
- （三）建设项目配套的生活设施与城乡生活居住及公共设施规划的衔接与协调；
- （四）建设项目其他规划要求。

2.2.5 **【基础设施和公共服务设施选址】** 城乡基础设施和公共服务设施因节约土地、功能需要等原因，经论证可结合规划道路、河道、绿地附属设施等一并进行规划选址。

2.2.6 **【工业、仓储和批发市场用地调整】** 城市开发边界范围以内不符合规划要求的工业、仓

储和批发市场用地，应依据详细规划，科学合理安排城市补短板项目，促进城市有机更新。

**2.2.7【教育、医疗、市政设施等用地调整】**控制教育、医疗、市政设施等用地改变用地性质用于其他项目建设。大、中专学校及职业学校外迁后，其用地应优先安排基础设施、公共服务设施、公园绿地和中小学等项目。医院、学校周边的可利用建设用地，应优先保证医院、学校扩建使用。

**2.2.8【开发用地规模限制】**城镇开发边界内新建、改建项目应成片开发，不宜零星建设。

（一）建筑基地未达到下列最小面积的，不宜独立建设：

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。

（二）建筑基地未达到前条规定的最小面积，但有下列情况之一，且不妨碍国土空间规划实施的，自然资源主管部门可予核准建设：

1. 邻接土地为既成道路、河道或有其他类似情况，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；

**2.2.9【指标精度要求】**在详细规划的编制审批中，容积率、机非停车位配建标准应精确到小数点后一位，其余控制指标均精确到个位。在建设工程设计方案中，除户、套、人口数和车位数外，其余技术经济指标均应精确到小数点后二位。

## 2.3 用地兼容

**2.3.1【基本原则】**鼓励土地混合利用，提高土地利用效益，用地兼容应符合环境相容、保障公益、结构平衡和景观协调等原则，详见附表1用地兼容指引表。

## 3 公共服务设施配建

### 3.1 分类分级

3.1.1【公共服务设施分类】公共服务设施分为机关团体、科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利共7类。

3.1.2【公共服务设施分级】公共服务设施（不含科研设施）按市级、区级、城镇社区生活圈三级配置。

### 3.2 市、区两级公共服务设施配置

3.2.1【配建原则】市、区级公共服务设施具体功能、规模依据国土空间详细规划及相关专项规划等要求落实。

### 3.3 城镇社区生活圈配置

3.3.1【配置层级】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、镇、社区行政管理边界，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、儿童的各类服务要素。

3.3.2【服务要素】基础保障型服务要素和品质提升型服务要素

基础保障型服务要素：完善社区服务、日常出行、生态休闲等方面服务要素的配置，并补充就业引导、住房改善、公共安全等方面的基础保障型服务要素。具体服务要素和空间配置要求宜参照附表2选用。

品质提升型服务要素：契合社区需求，提供高品质、多样化的社区服务，以及舒适的出行和休闲环境，重点配置社区服务、日常出行和生态休闲等方面的品质提升型服务要素。具体服务要素和空间配置要求宜参照附表2选用。

3.3.3【配套商业设施】详细规划中未明确兼容性的居住用地配套商业设施建筑面积，不应超过该项目地上总建筑面积的3%；详细规划中未明确兼容性的保障性住房项目配套商业设施建筑

面积按相关政策执行。

**3.3.4【特殊情况】**特殊地段更新改造，公共服务设施配建确实无法满足本导则标准的，经自然资源主管部门同意，可根据实际情况编制规划设计方案，组织专家论证其方案的合理性，并报市自然资源规划委员会同意后确定。

## 4 建设工程

### 4.1 建设工程分类与设计

4.1.1 【建设工程定义】本导则所称建设工程是指新建、扩建、改建的地上、地下建（构）筑物等工程设施。

4.1.2 【建设工程分类】在建设工程规划许可办理中，各类建筑与设施的分类和用途范围按照表4.1.2执行

建设工程分类标准

表4.1.2

序号	类别名称	范围
1	住宅	供家庭居住使用的建筑
2	商住	具有居住和商业两种功能的建筑
3	宿舍	供学生或员工使用、集中管理的居住建筑。如集体宿舍、学生宿舍等
4	幼儿园(托儿所)	对幼儿进行保育和教育的幼儿园、托儿所
5	商服	提供各类型商业和服务的建筑。如零售商业、批发市场、餐饮、服务、会议、培训、加油加气站、附设于商业设施内的康体娱乐设施等（电影院、溜冰场等）。其中，小型商业指为所在社区提供日常基本商业服务的各类便利店、服务营业网点、餐饮、肉菜市场、快递驿站、日常服务等设施。
6	办公	供各类企事业单位和机关团体从事办公及相关业务活动的建筑
7	旅馆业建筑	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、青年旅社、度假村等
8	游乐设施	游乐场、游乐园、旅游度假区游客中心等
9	厂房	从事工业生产为主的建筑。其中，无污染厂房指产品原料与辅助原料、加工与生产过程、生产工艺及产品运输配送等各个环节均不对周边居住、公共环境产生影响与污染的工业建筑
10	研发用房	容纳研发、孵化、中试、创意、动漫、设计、云计算等创新型产业功能的建筑类型
11	仓库(堆场)	以货物储藏为主的仓储建筑或堆场。其中，非危险品仓库指未存放易燃、易爆或剧毒等危险品的仓库
12	物流建筑	用于进行物品储存、运输、配送、物流加工、物流管理及展销等综合功能的建筑类型
13	文化设施	包括展览、广播电视、文艺表演等文化类公共建筑。如会展中心、博物馆、科技馆、展览馆、广播电视、影剧院、音乐厅、文化宫、青少年宫、文化活动中心、

		儿童活动中心、老年活动中心等
14	文化遗产	除了非物质文化遗产外，规划需要保护的，具有文化艺术、历史价值和意义的建构物及其环境要素。包括不可移动文物、历史建筑及构筑物等
15	体育设施	各类体育场馆和体育训练基地。如篮球场、足球场、网球场、游泳场(馆)等体育场馆及附属更衣室、淋浴、室外运动设施、体育活动场地等
16	医疗卫生设施	各类医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救服务的建筑。如综合性医院、专科医院、卫生防疫站、妇幼保健中心、社区卫生服务中心、专科防治所、疗养院、检验(化验)中心、急救中心、血库等
17	教育设施	高等教育院校、中等职业教育学校、中小学、幼儿园以及其它教育设施的教学、办公以及辅助建筑
18	宗教建筑	清真寺、教堂、修道院、道观、寺庙、庵堂等
19	社会福利设施	为社会提供福利和慈善服务的建筑及其附属设施。如养老院、护理中心、儿童福利院、残疾人社交及康复中心、救助站等
20	特殊建筑	直接用于军事目的的军事建筑(如指挥机关、营区、军用机场、港口码头、军用洞库、仓库、军用通信、侦察、导航、观测台站等建筑)、安全保卫建筑(如监狱、拘留所和安全保卫部门所用的建筑等)及其它特殊建筑
21	公用设施	主要指给水、排水、中水、电力、热力、通信、燃气、环卫、消防站等设施。其中，在满足功能、安全与环境条件下可附设的市政设施包括泵站、变电站、开闭所、热交换站、邮政支局、邮政所、通信机房、无线电监测站、有线电视分中心、垃圾转运站、公共厕所、再生资源回收站、环卫车辆清洗停放、环卫工人作息场所等
22	交通设施	主要是指机场、铁路、港口、口岸、长途客运站等区域交通设施；公共交通的首末站、中途站、综合车场、修理厂；道路设施、停车场库、货运站场和其它货运交通设施、人行天桥、地道、无障碍设施、交通标志标识等。其中，在一定条件下可附设的交通设施包括公共交通的首末站、中途站，配建及社会公共停车场库、自行车库、人行天桥、地道、无障碍设施、交通标志标识等
23	殡葬设施	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处、陵园墓地等

**4.1.3 【绿色建筑】** 全市建设用地范围内的新建的民用建筑应当按照不低于基本级绿色建筑标准等级进行建设。大型公共建筑以及政府投资或者国有资金投资的公共建筑，应当按照一星级及以上绿色建筑标准设计建设。

## 4.2 建筑间距

**4.2.1 【基本原则】** 住宅建筑间距应以满足日照要求为基础，并综合考虑通风、采光、抗震、消防、防灾、视觉卫生、管线埋设等因素确定。遮挡建筑为24米以下的多层、低层建筑，应采用间距系数法（1: 1.35）计算，建筑间距按最不利点确定。遮挡建筑为24—27米的多层按高层建筑间距控制。高层建筑间距按建筑主体计算（凸出部分为楼梯电梯间的，且宽度不超过总面

宽的三分之一），在满足4.2.3的情况下，采用综合日照分析确定建筑间距。

#### 4.2.2【日照标准】建筑间距应采用日照综合分析法确定，并满足以下日照要求：

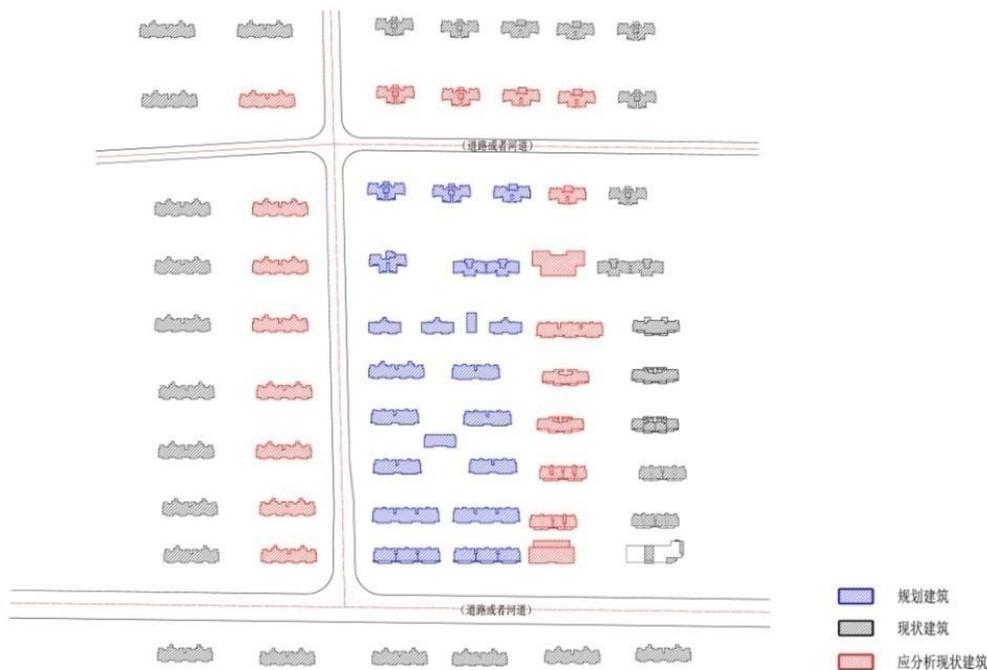
（一）项目地块内住宅建筑每套住宅至少应有一个居住空间满足大寒日日照时数2小时；在建筑外增加任何原设计没有的设施不应降低相邻住宅建筑或相邻住户的日照标准。

（二）医院、疗养院半数以上的病房和疗养室，老年人居住建筑、中小学的普通教室应满足冬至日不小于2小时的日照标准。

（三）托儿所、幼儿园生活用房应满足冬至日不小于3小时的日照标准。

（四）宿舍、公寓半数以上的居室，应满足大寒日不小于2小时的日照标准。

（五）新建项目对周边现状建筑日照影响，主要考虑与新建项目基地直接相邻或隔路、隔河现状有日照要求的建筑物。如下图所示



（六）当相邻建筑所处场地有地形高差时，日照影响分析中应增加或减去地形相对高差。住宅建筑底层规划或现状为商业、车库等非住宅用房时，日照影响分析以住宅层的窗台面（距室内地坪0.9米高的外墙位置）标高为日照时间计算起点。

（七）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、卫生用地时，应当对规划建筑进行日照分析；
2. 拟建建筑（小区）北侧为无现状建筑且规划用地性质为居住、教育、卫生的，应按距北侧用地红线10米进行场地沿线分析，日照标准与用地性质匹配；
3. 拟建建筑（小区）东、西侧为规划居住用地、商业服务业用地且无批准的规划方案时，

可对该地块采用镜向布置或按城市设计方案、规划预方案等对拟建建筑进行综合日照分析；

4. 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。

#### 4.2.3【住宅间距控制】

##### （一）多层

一类住宅的间距控制

1. 平行布置时建筑间距不应小于15米，且符合以下要求；

（1）南北向或南偏东（西）15度（含15度）范围内的平行布置多层住宅建筑，其建筑间距不应小于南侧建筑高度的1.35倍。

（2）南北向的南偏东（西）15度至45度以内（含45度）范围的平行布置住宅间距可按第一款规定进行方位间距折减，折减系数为0.9。

（3）东西向（含东偏南，偏北45度范围内）平行布置且东西向采取日照的住宅间距不应小于较高建筑高度的1.2倍。

2. 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）：

（1）南北向间距不应小于南侧建筑高度的0.8倍；

（2）东西向间距不应小于较高建筑高度的0.6倍；

3. 既非平行也非垂直布置时的最不利点不应小于较高建筑高度的0.9倍。

##### （二）多层二类住宅的间距控制

1、不论是南北向平行布置、东西向平行布置，或是偏向平行布置，在满足日照标准的同时建筑间距不应小于25米。

2. 垂直布置时（参照多层一类执行）：

##### （三）多层一类和多层二类的间距控制

1. 遮挡建筑为多层二类的按多层二类住宅间距执行。

2. 遮挡建筑为多层一类的按多层一类住宅间距执行。

##### （四）高层住宅之间的间距控制

在满足日照标准的前提下按下列要求确定：

1. 高层住宅建筑平行布置时，建筑主体间距不应小于30米。

2. 垂直布置时（相对的建筑山墙宽度大于16米的，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（T型或倒T型），建筑主体不应小于30米；

(2) 两幢建筑东西方向垂直布置时（H型或半H型），建筑主体不应小于18米。

3、非平行也非垂直布置时，建筑主体最不利点不应小于30米。

#### （五）低层住宅之间的间距

##### 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，间距不应小于南侧建筑高度的1.35倍，且不宜小于15米；

(2) 东西向或南偏东（西）45度至90度范围内平行布置时，间距不应小于较高建筑高度的1.2倍，且不应小于6米。

2. 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）：南北向间距不应小于8米且不应小于南侧建筑高度的1.1倍；东西向间距不应小于6米。

3. 既非平行又非垂直布置时，最不利点不应小于较高建筑高度的1.2倍，且不应小于8米。

#### （六）低层住宅与多层住宅之间的间距

1. 遮挡建筑为低层建筑的按低层住宅间距执行。

2. 遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅间距执行。

3. 低层住宅与其东、西侧多层住宅垂直布置时间距不应小于9米，相对墙面均开窗间距不宜小于15米。

#### （七）高层住宅与多、低层住宅的控制间距

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. 高层住宅与南侧为多、低层建筑的间距不应小于15米。

#### （八）山墙间距

1. 多层住宅之间不应小于6米。

2. 高层与多层、低层住宅之间应满足消防间距要求，不应小于9米。

3. 高层与高层之间不应小于13米。

### 4.2.4【其它间距控制】

（一）医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、老年公寓，以及中、小学校教学楼、幼儿园、托儿所与相邻建筑间距，应保证被遮挡的上述建筑在满足日照标准的基础上适当提高。

（二）受遮挡的居住综合楼之间的建筑间距按住宅的建筑间距执行，受遮挡的部分在计算与遮挡建筑间距时可扣除非住宅部分层高度，但扣除后的间距不应小于15米。对有地形高差的

建筑间距，应将其地形高差计入建筑高度，但扣除高差后的间距不应小于15米。

(三) 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。

#### 4.2.5【非住宅建筑与住宅之间的建筑间距】

(一) 非住宅建筑位于南北朝向（偏南北）住宅的南侧，或位于东西朝向（偏东西）住宅的东、西侧的，其间距按住宅间距执行。

(二) 非住宅建筑位于南北朝向（偏南北）住宅的东、西侧的：

1. 建设多层与多层建筑时，间距不应小于6米；
2. 建设多层与高层建筑时，间距不应小于9米；
3. 建设高层与高层建筑时，除应满足住宅规定日照要求外，间距不应小于13米。

(三) 非住宅建筑位于住宅北侧的，按非住宅建筑间距执行。

(四) 非住宅建筑与住宅建筑不宜贴建。

#### 4.2.6【非住宅建筑间距】

(一) 高层非住宅建筑：南北向平行布置间距不应小于南侧建筑高度的0.3倍，且不应小于18米，东西向平行布置间距不应小于较高建筑的0.3倍，且不应小于13米。

(二) 高层非住宅建筑与多层非住宅建筑平行布置时其间距不应小于13米。

(三) 多层非住宅建筑南北向平行布置时其间距不应小于南侧建筑高度的0.6倍，且不应小于10米，多层非住宅建筑东西向平行布置时间距不应小于较高建筑高度的0.6倍，且不应小于10米。

(四) 低层非住宅建筑与高、多、低层非住宅建筑平行布置时间距按消防规定控制，但最小值不应小于9米、6米、6米。

(五) 其它形式布置的非住宅建筑间距，非住宅建筑的山墙间距按消防规定控制。

(六) 当非居住建筑之间出现对角布置时，按最不利点消防间距控制。

(七) 涉及超高层非居住建筑与高层、超高层非居住建筑控制间距的项目，应编制城市设计方案，经自然资源主管部门审定后，作为建设工程设计方案审查依据。

(八) 工业、物流仓储建筑间距按照国家和相关行业标准执行，不适用本条款。

4.2.7【特殊要求】本节规定以外的建筑类型和布置形式的建筑间距由自然资源主管部门具体核定。商业商务中心区、历史文化街区等特殊地段的建筑间距可依据相关详细规划和城市设计成果执行。

## 4.3 建筑物退让

### 4.3.1 【基本原则】

（一）沿建设用地边界和沿城市道路、河道、铁路两侧及电力线保护范围等边侧的建筑，其退让距离除必须符合日照间距、文物保护、风景旅游、市政管线、消防、生态环境、抗震、防汛和交通安全等有关规定外，应同时符合本规定。

（二）相邻东西边界处，不宜布置东西向建筑。

（三）由高、多、低层等组合建筑及退台建筑的退让，分别按各类别有关规定执行。

### 4.3.2 【退让用地边界距离】

（一）多（低）层建筑退让用地南北边界的距离按下列要求确定：

1. 满足相邻用地现状建筑和已批准的规划建筑规定日照间距。

2. 南北向的南偏东（西）0 度至15度（含15度）范围内布置的多（低）层建筑退让距离，按下列要求确定：

（1）退让北界距离应不小于该建筑与边界北侧多（低）层建筑规定间距的三分之二，且应不小于8（3）米；

（2）退让南界距离应不小于该建筑与边界南侧多（低）层建筑规定间距的三分之一，且应不小于4（2）米。

3. 南北向的南偏东（西）15度至45度（含45 度）范围内布置的多（低）层建筑退让距离，按下列要求确定：

（1）退让北界距离按退让建筑物中心线取平均退让值满足规定间距的三分之二，且平均退让值应不小于8（3）米；

（2）退让南界距离按退让建筑物中心线取平均退让值满足规定间距的三分之一，且平均退让值应不小于4（2）米。

4. 东西向或南偏东（西）45度至90度范围内平行布置时，多（低）层建筑退让距离按下列要求确定：

（1）退让北界距离不宜小于建筑高度的0.5倍；且应不小于6（3）米，居住建筑应不小于8（3）米；

（2）退让南界距离不宜小于建筑高度的0.25倍；且应不小于3米，居住建筑应不小于4（2）米。

（二）多层（低）层建筑退让用地东、西边界的距离：

1. 南北向布置的多（低）层建筑退让距离应不小于该建筑与其东、西侧建筑规定间距的

二分之一，且应不小于5（3）米。

2. 东西向布置的多（低）层非居住建筑，距其东、西边界距离应不小于自身建筑高度的0.6倍，且应不小于12（6）米；相邻单位现状不为居住、教育、医疗卫生建筑时，最小值可为6（3）米。

3. 东西向布置的多（低）层居住建筑，应不小于自身建筑高度的0.8倍，且应不小于12（8）米。

（三）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。

（四）南北向布置的高层建筑退让边界的距离按下列要求确定：

1. 边界外侧有现状（规划）建筑的退让，按现状（规划）相关间距执行并满足第四章相关规定，且平均值如下：

（1）退让北界应不小于20米；

（2）退让南界应不小于10米；

（3）退让东、西界应不小于8米。

2. 边界外侧无现状（规划）建筑的退让，除满足第四章相关规定外，应同时符合建筑间距和日照分析相关要求。

（五）东西向布置的高层（非）居住建筑退东西边界平均距离应不小于自身建筑高度的0.15倍，且应不小于15（12）米；边界外侧为非居住、教育、卫生建筑用地的，可不小于10（7）米，但均应满足建筑退让和消防间距等规定要求。

（六）建筑退让边界特殊情况下的距离按下列要求确定：

1. 建筑与用地边界退让距离不规则时，高（多）层建筑退让边界平均距离应达到规定值要求，但最窄处的最小值不得小于5（3）米。

2. 用地边界既非东西又非南北的，用地边界走向小于45度的，参照南北向退让标准执行；大于等于45度的，参照东西向退让标准执行，但最窄处应不小于南北与东西向退让距离要求。

3. 在不影响边界外侧用地单位使用功能，并满足消防、安全、日照和交通等要求的前提下，经与相邻用地单位协商一致后，建筑退让距离可由自然资源主管部门核定。

（七）地下建筑

距离用地边界不宜小于地下建筑埋置深度（自室外地平面至地下建筑底板的距离）的0.7倍。按上述距离要求退让相邻用地边界确有困难的，其距离可适当缩小，但应不小于3米，且围护桩和自用管线不应超过基地界限。

#### 4.3.3【建筑后退道路红线距离】

(一) 沿城市道路两侧的建筑物，其后退规划道路红线的最小控制距离不应小于表4.3.3所列要求。

各类建筑退道路红线距离 表4.3.3

道路等级 建筑类型	快速路	主干道	次干道	支路
低层、多层	27米	12米	7米	8米
高层	30米	15米	10米	10米

注：多层二类住宅按高层建筑控制；道路交叉口、港湾式公交车站等道路展宽段处应加大5米退让距离。旧区改建，在满足消防和交通前提下，退让主干路红线距离可适当减小（20%以下），但不应小于下一级的退线要求。因城市景观廊道、管廊铺设等需要加大建筑退让的，按具体道路退让要求执行。

(二) 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平方米及以上，总营业建筑面积8000平方米及以上的）、超高层建筑等有大量人流、车流集散的建筑物，其临城市道路的主要出入口面后退道路红线的距离，不应小于30米。

(三) 主次干路交叉口四周的建筑物后退道路切角线的距离，应按主要道路要求并应增加5米执行，且建筑开口方向不宜朝向交叉口方向。

(四) 高、多、低层组合建筑退让道路红线的距离，应按照相应的建筑退让标准执行。

(五) 地下建筑物和地下附属设施，退让规划道路红线最小距离为6米。

(六) 商业商务中心区、历史文化街区的建筑退线距离可依据相关详细规划或城市设计成果执行。

(七) 工业、物流仓储建筑后退园区内部道路红线一般按3-5米进行控制。

**4.3.4【建筑后退蓝线、绿线距离】** 各类建筑退城市蓝线、绿线不应小于5米（建筑临线开口不小于10米）。

**4.3.5【建筑后退高架路距离】** 沿城市高架快速路两侧新建、改扩建居住建筑，其沿城市高架快速路主线边缘线后退距离不应小于30米，其沿高架道路匝道边缘线后退距离，低层、多层不应小于15米，高层不应小于25米。城市快速路和高架桥、立交应根据环境影响评价做好声屏障等环境保护设施的设计。

**4.3.6【建筑后退铁路距离】：**

(一) 高速铁路两侧建筑与边轨道外缘线的距离应不小于50米。

(二) 普通铁路两侧建筑与边轨道外缘线的距离不应小于25米；

(三) 专用铁路两侧建筑与边轨道外缘线的距离不应小于20米。

#### 4.3.7【建筑后退电力线的距离】：

应满足电力设施保护有关规定，并同时满足下列要求：

（一）在电力线保护区（高压走廊）范围内不应新建建筑。

（二）建筑距各级电压架空线路相邻最外侧边导线的最小水平距离不宜小于以下规定：

1~10KV 5米； 35~110KV 10米；

220KV 15米； 500KV 30米；

### 4.4 建筑高度和景观控制

4.4.1【基本原则】建筑物高度除应符合日照、建筑间距、消防、抗震、人防等方面的要求外，应同时符合本节规定。

4.4.2【净空限制】在有净空高度限制的飞机场、气象台、广播电台、电视台以及其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围的建（构）筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

4.4.3【文物保护】在涉及文物保护的区域和文物保护单位周围的建设工程，其建筑形式、高度的控制应符合历史文化街区、文物和古建筑保护的有关规定。

4.4.4【界面长度控制】多（低）层住宅面宽不宜大于80米，高层住宅面宽不宜大于60米。沿城市重要廊道、快速路的建筑的第一界面通透率不宜小于40%。临城市公园广场、主要河湖水系和特殊功能区的建筑界面长度按照城市设计要求执行。

4.4.5【住宅公建化设计】邻城市快速路、主干路的住宅建筑外立面宜进行公建化设计。

4.4.6【干道景观要求】主次干路两侧的建筑应符合城市景观要求，不应临路布置有碍市容观瞻的建（构）筑物。建筑物不准擅自外扩、改门、改窗、掏孔、挖洞，不应擅自改变建筑物造型和立面，不应擅自改变夜景照明效果。

4.4.7【围墙围栏】新建行政办公、科技研发、商业服务和各类公共场所，宜采用绿篱、花池等作为隔离形式。同一项目内住宅商品房与保障性住房、安置房之间不应设置围墙、围栏等隔离设施。加油加气站、油库、燃气罐站、水厂、变电站、部队营房等确有特殊要求的项目，可建封闭式围墙。围墙饰面及外观应进行合理设计，有利城市观瞻。

围墙、围栏、门卫、大门外缘退道路红线不少于3米，有道路绿化带的，退让公共绿化带。大门退道路红线距离，可由自然资源主管部门根据具体情况进行审定。

**4.4.8【建筑平立面】**住宅建筑平面设计应尽量规整平齐，避免深凹槽；空调室外机及其他附属设施不应裸露无序设置，并结合建筑立面一体化考虑隐蔽设计；立面设计应注重第五立面处理，屋顶设备及附属设施应规整有序。

**4.4.9【城市雕塑与小品】**设置城市雕塑与小品应考虑设置环境的人文景观、自然景观和尺度、色彩、质感等因素，不应影响城市交通和交通视线，方便公众观赏。

**4.4.10【其它要求】**沿城市快速路及主、次干路两侧的高层建筑，建筑型体应比例协调，塑造良好的城市天际线。

## 4.5 绿 地

**4.5.1【绿地率】**绿地率是指建设用地范围内各类绿地面积的总和占用地总面积的比例。各类新建建设项目绿地率应符合下列规定：

（一）居住区绿地率不低于35%；

（二）机关团体、文化娱乐、体育、医疗卫生、教育科研等，绿地率不低于35%；

（三）商业、金融、交通枢纽、市政公用设施等，绿地率不低于25%。

（四）城市更新项目或商业地块因其业态特性、电动自行车停车场（棚）建设等难以满足绿地率要求的，经论证绿地率可适当降低。

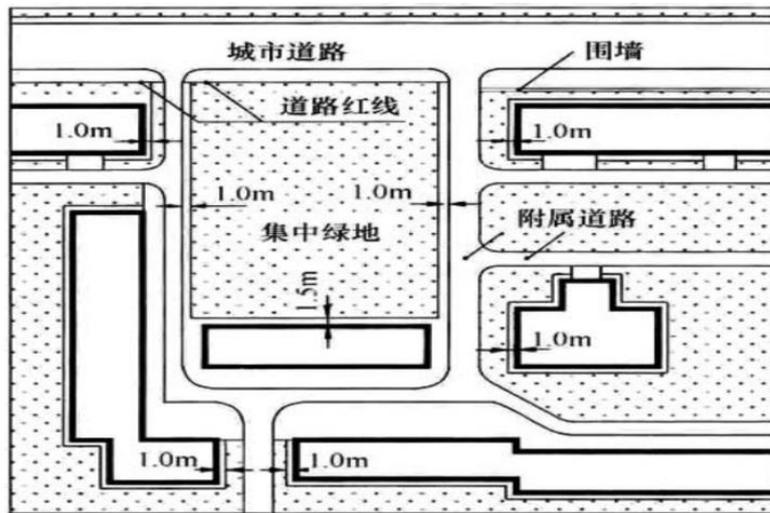
**4.5.2【生活圈公共绿地】**各级城镇社区生活圈应配套相应规模的公共绿地，且能开展一定规模的休闲、体育活动。

**4.5.3【街头绿地】**城市主次干道交叉口区域宜结合地形设置街头绿地（口袋公园），用地面积不宜小于400平方米，不宜设置地面停车设施。

**4.5.4【居住小区绿地计算】**居住街坊内的绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地；绿地的计算方法应符合下列规定：

（一）绿地边界与城市道路临接时，应算至道路红线；与居住街坊附属道路临接时，应算至路面边缘；与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚1.0米处；与围墙、院墙临接时，应算至墙脚；绿地内的休闲道、凉亭、景观小品、池塘（包括喷泉水池）、老年人及儿童活动场地等全面积计入绿地率。

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



4.5.5 【居住街坊集中绿地】居住街坊内集中绿地的规划建设，应符合下列规定：

- （一）新区建设不应低于0.50平方米/人，旧区改建不应低于0.35平方米/人；
- （二）宽度不应小于8米。

4.5.6 【其他绿地折算】林荫式生态停车场、屋顶绿化、太阳台绿化、空中花园、墙面垂直绿化折算按照相关文件执行。

## 4.6 商业设施控制

4.6.1 【临路商业设施控制】临城市道路的住宅底层不宜规划建设商业设施，住宅的配套商业宜集中独立设置或设置商业内街。

## 4.7 工业物流仓储建筑

4.7.1 【工业项目指标】新建工业项目建筑容积率不低于1.0，建筑系数不低于40%，其中国家级开发区、市管省级开发区新建工业项目建筑容积率不低于1.2，工业用地绿地率不应超过15%，鼓励建设多层厂房。

4.7.2 【物流仓储项目指标】物流仓储用地容积率不低于1.0，建筑系数不应低于40%，绿地率不应超过15%，鼓励建设多层仓库。

4.7.3 【配套设施】工业用地范围内行政办公和生活服务设施用地面积不超过总用地面积的7%，且行政办公和生活服务设施建筑面积（含地下）不超过总建筑面积（含地下）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%，并符合相关工业建筑设计规范要求。

**4.7.4【低效工业用地盘活利用】**在不改变土地主导用途且满足安全、消防等要求前提下，工业用地配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积的比例上限由15%提高到30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。鼓励园区集中建设配套服务设施，促进共享共用，提升综合服务水平，推动职住平衡和产城融合发展。

**4.7.5【用地面积计算】**厂区用地面积按照土地使用权面积计算，建筑物、构筑物用地面积应按下列规定计算：

1. 建筑应按建筑物、构筑物外墙面积计算。
2. 圆形构筑物及挡土墙应按实际投影面积计算。
3. 设防火堤的贮罐区应按防火堤轴线计算，未设防火堤的贮罐区应按成组设备的最外边缘计算。
4. 球罐周围有铺砌场地时，应按铺砌面积计算。
5. 栈桥应按其投影长宽乘积计算。

## 4.8 验线与规划核实

### 4.8.1【定义】

建设工程验线是指为确保建设工程符合规划要求，在建设工程施工至地面正负零位置时、地下建筑覆土前、地下管线工程覆土前、市政道路工程结构层或桥梁桩基施工前，自然资源主管部门以《建设工程规划许可证》及其附件、附图和相关政策、规范为依据，对建设工程是否按要求进行施工的事先检查和确认的行政行为。

规划核实是指自然资源主管部门以规划条件、《建设工程规划许可证》及其附件、附图和相关政策、规范为依据，对已竣工待竣工验收的建设工程进行规划复核和确认的行政行为。

**4.8.2【验线控制】**建筑工程的实测建筑间距、建筑物长宽尺寸、建筑退让用地界限、道路红线等有关间距与规划许可要求的误差在0.2m以内且满足规划要求的，属允许误差；超过允许误差的，由自然资源主管部门研究，视情况依法处理。

**4.8.3【建筑面积误差】**建筑面积误差是指建设工程竣工时实测建设项目总建筑面积超出或少于规划许可的总建筑面积部分。建筑面积误差核算以《不动产权证书》核定的建设用地范围内的总建筑面积作为核算单元(包括分期规划核实)，总建筑面积以《建设工程规划许可证》记载的总建筑面积为准。

(一) 实测建筑面积在误差允许范围内的，视为建筑面积符合规划要求。总建筑面积的合理误差范围按以下规定计算：

1. 总建筑面积5000平方米以内（含5000平方米）部分，合理误差为3%；
2. 总建筑面积在5000-10000平方米（含10000平方米）之间部分，合理误差为2.5%；
3. 总建筑面积在10000平方米以上部分，其合理误差为2%；总建筑面积合理误差按累进计算，且合理误差总面积小于500平方米。

(二) 建设工程竣工时的实测总建筑面积在误差允许范围之外的，视情况依法处理。

**4.8.4【超出容积率】**对实测计容建筑面积超出规划条件、土地出让合同要求的，无论实测建筑面积误差是否超过上表指标范围，均需经相关行政执法部门依法处理到位，按照要求补交超出面积部分相关费用后，方可办理规划核实。

**4.8.5【社区服务配套用房】**物业、社区、养老、卫生等配套用房实测建筑面积小于建设工程规划许可的，在征得相关主管部门同意后，可办理规划核实。

**4.8.6【建筑高度】**建设工程实测建筑高度与规划许可的建筑高度允许一定范围的误差。在满足日照标准、消防等要求，建筑高度的合理误差按以下规定计算：

(一) 20米以内（含20米）的建筑，允许误差为2%；

(二) 20米以上的建筑，允许误差为1%。

**4.8.7【建筑密度】**实测建筑密度相对于规划许可和土地出让合同增加值小于等于3%，建筑平面尺寸等实体建设按照规划许可误差范围内实施的，可办理规划核实。

**4.8.8【间距退线】**实测建筑间距、建筑物长宽尺寸、建筑退让用地界限、道路红线等有关间距与规划许可要求数值相比，误差值小于等于0.2m的，且有关距离最小数值满足规划要求的，可办理规划核实；误差值大于0.2m的，视情况依法处理。

**4.8.9【其他要求】**建设工程竣工规划核实不合格的，由自然资源主管部门责令限期改正，逾期不改正或限期整改仍达不到要求的，不应通过核实。涉及违法的依法依规处理到位后，按规定办理规划核实手续。

## 4.9 人防设施

按照人防主管部门专项规划、《城市居住区人民防空工程规划规范》等相关要求设置。

## 4.10 地下空间

4.10.1 **【原则和要求】**地下空间利用应符合地区功能定位和空间布局要求，与地上建筑及城市空间相结合，满足人防、消防及其它防灾规范要求。地下空间竖向规划应遵循“分层分区、综合利用、公共优先”的原则。

4.10.2 **【地下空间开发深度】**地下空间资源开发利用深度分为以下几个层次：

（一）浅层（0~-10米）

（二）次浅层（-10~-30米）

（三）深层（-30米以下）

4.10.3 **【互连互通】**地下空间利用应与地面建筑、人防工程、地下停车场、管网、地下文物及其它地下构筑物统筹规划、合理安排。鼓励同一街区公共建筑的地下空间按规划进行互通设计。

4.10.4 **【地下通道】**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。

## 5 交通工程

### 5.1 城市道路

**5.1.1【城市道路规划】**道路网络布局和道路空间分配应体现以人为本、绿色交通优先，以及窄马路、密路网、完整街道的理念。交通规划应与其他相关专业规划相衔接，按照全面规划、综合开发、配套建设的原则，综合组织施工，避免重复开挖。新建、改扩建城市道路工程，应符合下列规定：

（一）应符合国土空间规划确定的道路红线、竖向标高和横断面分配。

（二）城市道路应按照国家相关规范设置无障碍设施，并确保通畅。

（三）建设用地内部道路与城市道路相接时，应注意衔接平顺；出入口与城市道路连接坡度大于3%时，宜设缓冲段与用地外道路连接。

（四）交叉口进口道纵坡不宜大于2.5%，困难情况下不应大于3%。

（五）道路交通安全和管理设施设计应确保交通“有序、安全、畅通、低公害”。各项设施应统筹规划、总体设计，并结合城市路网的建设情况等逐步补充完善。同时应与道路同步规划、同步设计。

**5.1.2【城市道路等级分类】**城市道路分为快速路、主干路、次干路和支路四类，城市道路红线宽度（快速路包括辅路）不超过70米，规划干线路网密度应达到1.4-1.9km/km<sup>2</sup>。各类道路主要设计指标应符合表5.1.2的规定。

各类道路主要设计指标表5.1.2

项 目	快速路	主干路	次干路	支路
机动车设计车速 (km/h)	60~100	40~60	30~50	20~30
道路中机动车道条数 (条)	4~8	4~8	2~4	2
道路宽度(米)	25~40 (不含辅路)	40~50	20~35	14~20

**5.1.3【道路功能与横断面】**城市道路横断面一般包括：机动车道、非机动车道、人行道（盲道）、分隔带和绿化带，在同一规划道路起止点间，除地形因素限制外，横断面型式应保持一

致。城市道路功能与横断面型式适用条件如下：

（一）快速路为城市中长距离机动车出行提供快速交通服务。一般适用双幅路或四幅路的断面型式。

（二）主干路服务于城市功能区间联系以及功能区内部主要交通联系。一般适用三幅路或四幅路的横断面型式。

（三）次干路提供干线道路与地方道路的转换(可以是辅路形式)，特殊功能区内的地方性活动组织道路(中心工业区等)。一般适用单幅路或三幅路的横断面型式，布设主要非机动车通道的次干路宜采用三幅路形式，其他次干路可采用单幅路。

（四）支路是地方性活动组织道路。宜与次干路和居住区、工业区、交通设施等内部道路相连接，解决局部地区交通，应以服务功能为主。一般适用单幅路的横断面型式。需分期实施的城市道路也可暂采用单幅路的型式。

（五）道路横断面布置应体现公交优先原则，有条件的道路宜设置公交专用车道。新建和改建主、次干路应设置港湾式公共交通停靠站。

**5.1.4【机动车道宽度】**各级道路的机动车车道宽度应根据车型及计算行车速度确定，应符合表5.1.7规定。

一条机动车道最小宽度 表5.1.7

车型及车道类型	设计速度 (km/h)	
	>60	≤60
大型车或混行车道 (米)	3.75	3.5
小客车专用车道 (米)	3.5	3.25

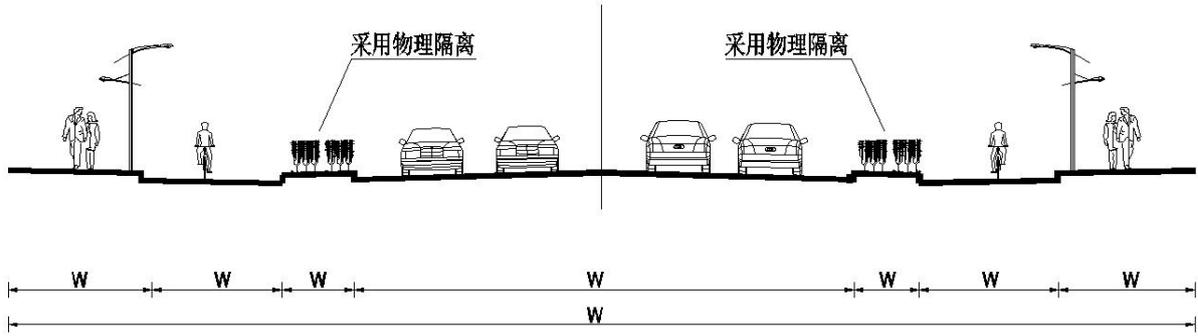
**5.1.5【人行道宽度】**各级规划道路人行道宽度不宜小于3米，商业和文化中心区、车站附近路段人行道规划宽度不应小于4米。

**5.1.6【非机动车道】**非机动车道的布局与宽度应符合下列规定：

（一）与机动车道合并设置的非机动车道，车道数单向不应小于2条，宽度不应小于2.5米。

（二）非机动车专用道路面宽度应包括车道宽度及两侧路缘带宽度，单向不宜小于3.5米，双向不宜小于4.5米。

（三）次干路以上等级的城市道路应设置独立的非机动车道，与机动车道采用物理隔离。如下图所示。



5.1.7 【道路建筑净高】道路建筑净高应符合表5.1.10规定：

道路最小净高表5.1.10

道路种类	行驶车辆类型	最小净高（米）
机动车道	各种机动车	4.5
	小客车	3.5
非机动车道	自行车、三轮车	2.5
人行道	行人	2.5

5.1.8 【道路坡度】城市道路非机动车车道的坡度宜小于2.5%，道路最小纵坡宜不小于3%，纵坡小于3‰时，应设置锯齿形边沟或采取其他排水措施。

## 5.2 道路交叉口

### 5.2.1 【道路交叉口要求】

城市道路交口视距三角形切角线不低于下表控制（单位：米）表5.2.1

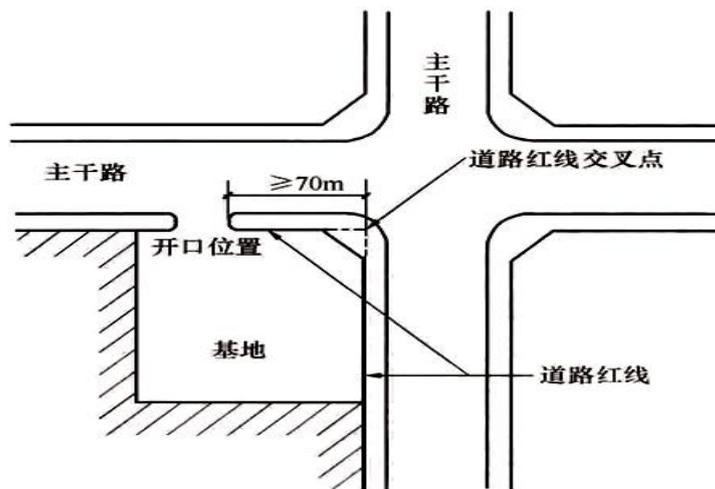
	快速路	主干路	次干路	支路
快速路	立交	立交（25）	25	25
主干路	立交（25）	立交（20）	20	20
次干路	25	20	15	15
支路	25	20	15	10

5.2.2 【路口平交处理】新建平面交叉口不应出现超过4叉的多路交叉口、错位交叉口、畸形交叉口以及交角小于70°（特殊困难时为45°）的斜交交叉口。已有的错位交叉口、畸形交叉口应加强交通组织与管理，并应加以改造。

**5.2.3【单位机动车出入口】**单位机动车出入口除符合城市居住区规划设计标准及城市规划要求外，还应符合下列规定：

（一）应在建筑基地周边较低级别的道路上安排，特殊情况需要在不同级别道路上开设二个以上机动车出入口时，应按照道路等级由低到高顺序安排。需要直接在主干路上开口的，宜接入辅道。

（二）出入口距城市道路交叉口，自道路红线交叉点起，距主干路交口不小于70米或设在地块离交叉口最远端；距次干路交叉口不小于60米或设在地块离交叉口的最远端；在支路上，距离支路与次干路交叉口不小于50米，距离支路同支路相交的平面交叉口不应小于30米。



（三）快速路两侧不应设置吸引大量车流、人流的公共建筑物的出入口，严格控制在城市快速路、主干道上开设机动车出入口。

（四）沿城市道路同侧的建设工程项目，其车行出入口之间的水平距离原则上不小于40米。车行出入口与公交停车港的水平距离不应小于15米。

## 5.3 停车场库

**5.3.1【配建停车场】**新建、改建和扩建的各类建设项目必须配建相应的停车场，并应在该建设项目所属用地范围内配建。各类建筑机动车、非机动车停车配建标准应按附表3执行。

**5.3.2【停车场出入口】**机动车停车场出入口的设置应符合以下要求：

（一）相邻机动车库基地出入口之间的最小距离不应小于15米，且不应小于两出入口道路转弯半径之和。

（二）出入口应距离交叉口、桥隧坡道起止线50米以上。

（三）车辆出入口宽度，双向行驶时不应小于7米，单向行驶时不应小于4米。

（四）机动车库出入口和车道数量应符合表5.3.2的规定，当车道数量大于等于5且停车当量大于3000辆时，机动车出入口数量应经过交通模拟计算确定。

机动车库出入口和车道数量

表5.3.2

停车规模	特大型	大型		中型		小型	
	>1000	501 ~ 1000	301 ~ 500	101 ~300	51 ~100	25 ~50	<25
出入口和车道数量	≥3	≥2		≥2	≥1	≥1	
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

注：对于停车当量小于25辆的小型车库，出入口可设一个单车道，并应采取进出车辆的避让措施。

（五）停车场出入口应设置缓冲区间，起坡道和闸机不应占用规划道路和建筑退让范围。严格控制直接正对城市主干道及以上等级的道路设置停车场出入口。

（六）地下停车不宜采用机械停车方式。

**5.3.3【车位标准】** 机动车标准车位尺寸为宽2.5米、长5.3米（宜设置较大车位宽2.6米，长5.5米），车库三车位柱距不小于8.1米。电动自行车停放场所依据《淮北市住宅小区电动自行车停车充电场所规划建设导则》设置。

## 5.4 城市公共交通

**5.4.1【城市公交设施】** 城市公共交通设施包括公交首末站、枢纽站、公交专用道、港湾式停靠站和综合车场等相关设施。城市公共汽电车场站用地总面积按照每标台150~200m<sup>2</sup>控制。各类公交场站规划面积标准宜符合表5.4.1的规定。

应将城市公共交通场站设施作为新建居住区、大型商业网点、机场、风景区以及大型公共活动场所等工程建设项目的必备基础设施，同步规划、同步建设、同步竣工、同步交付使用。

公交场站规划面积标准表5.4.1

场站类型	规划面积标准（平方米/标准车）
首末站（枢纽站）	100-120
综合车场及调度中心	200
修理厂	250
停车场、保养场	120~150

5.4.2【**公交港湾**】城市新建、改建、扩建的次干路以上等级的道路应设置公交港湾停靠站。

5.4.3【**公交站点**】公共（电）汽车交通应结合对外交通枢纽等交通集散点设站，城区停靠站间距一般为400~800米，郊区视具体情况定。道路交叉口附近的站位，宜安排在交叉口出口道一侧。

5.4.4【**出租车停靠站**】应符合下列规定：

（一）交通繁忙、行人流量大、禁止随意停车的地段，应设置出租车港湾式停靠站。

（二）停靠站应结合人行系统设置，方便上落，同时应减少对道路交通的干扰。

（三）停靠站应根据道路交通条件宜采用直接式或港湾式。

（四）大型商业、住宅区或办公建筑可利用后退空间设置出租车、公交车停靠站。

5.4.5【**公交首末站**】公交首末站原则上应设置在城市道路以外的独立用地上，每线用地面积可按1000~1400m<sup>2</sup>计算。

## 5.5 加油加气加氢站及充换电站

5.5.1【**基本原则**】加油加气加氢站的空间布局与规划设计，除符合《汽车加油加气加氢站技术标准》国家其他现行有关标准和加油加气站相关规划要求外，应同时符合本节规定。

5.5.2【**加油加气加氢站选址布局**】选址布局原则如下：

（一）汽车加油加气加氢站的站址选择应符合有关规划、环境保护和防火安全的要求，并应选在交通便利、用户使用方便的地点。

（二）在城市中心区不应建一级汽车加油加气加氢站、CNG加气母站。

（三）城市建成区内的汽车加油加气加氢站宜靠近城市道路，但不宜选在城市干道的交叉路口附近。

5.5.3【**充换电站选址布局**】公共充换电站的服务半径宜为2.5~4km，城市土地使用高强度地区宜取低值。公共充电站用地面积宜控制在2500~5000m<sup>2</sup>，公共换电站用地面积宜控制在2000~5000m<sup>2</sup>。规划建设公共充换电站，其选址布局、消防安全等要求应符合《电动汽车充电站通用要求》等国家现行标准。

5.5.4【**公交场站充电设施**】依据淮北市公交相关规划，在现有的停保场基础上挖潜改造，设专用直流充电桩；结合停保场、公交场站建设计划，建设专用直流充电桩，桩车比为1:3，并

考虑相关配套设施建设场地。

**5.5.5【综合充电站】**大力支持综合充电站的选址规划建设，可结合长途客运站和有条件的公交首末站，建设大型综合性充电站，满足城际和市内公交、出租车、私家车充电要求。

## 5.6 其他交通设施

**5.6.1【城市桥梁】**新建、改建桥梁修建宽度不应小于规划道路红线宽度，桥梁的横断面划分宜与规划道路横断面一致。新建、改建桥梁应满足防洪要求，应考虑管线的同步设计、同步建设。不能同步建设的，应预留管线通过的位置。可燃、易燃、易爆工程管线不应利用交通桥梁跨越河道。

**5.6.2【人行过街设施】**在城市快速路上、人流量大的商业区、交通枢纽区、大型公建区设置的行人过街天桥或者地道，原则上宜设置自动扶梯或无障碍电梯，并符合城市规划景观要求。因公共交通需要，建筑之间架设穿越城市道路的空中人行廊道或地道，宜兼顾行人过街需求，并应符合下列规定：

（一）天桥廊道净宽不宜小于3米，地道通道净宽不宜小于3.75米。天桥桥下最小净高为4.5米，地道通道最小净高为2.5米。

（二）廊道内及梯道下不应设置商业设施。

凡符合前款规定的廊道、通道，其建筑面积可不计入总建筑面积和容积率。

**5.6.3【地面管井】**各类管井顶面标高应与道路设计标高一致，在人行道下设置的管线应与人行道面砖铺砌统一，并且与道路景观相协调。

**5.6.4【红线内设施】**城市道路、广场、绿地内的户外广告的设置应符合有关规定。沿人行道设置行道树、公共交通停靠站和垃圾回收箱等设施时，不应妨碍行人的正常通行及交通视线。路灯、交通标志牌、监控设备等有条件宜采用共杆的方式设置。

## 6 市政工程

### 6.1 市政设施配建

6.1.1 **【市政设施用地控制】** 水厂、污水处理厂、给水泵站、排水泵站、变电站、天然气厂站、消防站、环卫等市政公用设施，其控制性指标应符合行业规范外，应同时符合《安徽省建设土地使用标准》。

### 6.2 供水工程

6.2.1 **【水源】** 水源地确定时，应同时明确卫生防护要求和安全保障措施。

6.2.2 **【输水管（渠）】** 原水输送宜选用管道或暗渠（隧洞）。当采用明渠输送原水时，必须有可靠的防止水质污染和水量流失的安全措施。

6.2.3 **【水厂及泵站设施防护】** 水厂、给水泵站周围应设置宽度不小于10米的绿化带，其中给水泵站外绿化带宜与城市绿化用地结合。

6.2.4 **【水源井防护】** 以水源井井口为中心，设置半径不小于30米的保护区。

### 6.3 排水工程

6.3.1 **【排水体制及系统布局】** 城市排水体制应采用分流制，合流制区域应逐步改造为分流制。污水可采取集中处理、分散处理或两者相结合的方式来处理，新建污水处理厂应含污水再生、污泥处置系统。

6.3.2 **【污水厂、污泥处理处置设施防护】** 污水处理厂、污泥处理处置设施应设置卫生防护用地，新建污水处理厂卫生防护距离，在没有进行建设项目环境影响评价前，根据污水处理厂的规模，可按下表控制。卫生防护距离内宜种植高大乔木，不应安排住宅、学校、医院等敏感性用途的建设用地。

污水处理厂规模 (万m <sup>3</sup> /d)	≤5	5~10	≥10
卫生防护距离 (m)	150	200	300

注：卫生防护距离为污水处理厂厂界至防护区外缘的最小距离。

**6.3.3 【排水泵站防护】**污水泵站应与周边居住区、公共建筑保持必要的卫生防护距离。防护距离应根据卫生、环保、消防和安全等因素综合确定。

#### 6.3.4 【暴雨强度公式】

采用淮北市暴雨强度公式（2022年）：
$$q = \frac{1104.984 \times (1 + 0.620 \lg P)}{(t + 4.203)^{0.542}}$$

**6.3.5 【雨水重现期标准】**雨水管渠设计重现期应根据汇水地区性质及地形特点和气候特征等因素确定，一般地区选用p=2~5年，重要地区选用p=5~10年；下穿式立交、隧道、下沉式广场选用p=20~30年。

## 6.4 电力工程

**6.4.1 【变电站布置】**城市变电站的规划选址应与城市规划用地布局相协调，应满足靠近负荷中心、便于进出线、避开军事、通信、易燃易爆危险源等要求，在达到消防、安全、环保等要求的同时，新建变电站宜设置为全户内式或半户外式。

**6.4.2 【供配电设施建设】**新建10千伏开闭所、配电室等供配电设施，应符合下列规定：

（一）居住区设置开闭所，宜与配电室联体建设，且宜考虑与公共建筑物混合建设。

（二）居住区内应根据组团和区域的划分设置配电室，每个配变电所的低压供电半径不宜大于250m。

（三）规划建设的电力工程设施宜建设在负荷中心区、便于进出线的地方。

（四）在负荷密集度较高的市中心区、住宅小区、高层楼群、旅游网点和对市容有特殊要求的街区及分散的大用电户，配电室宜采用户内型结构；新建小区配电室可以结合社区公共建筑合并建设，尽可能减少独立配电室对小区居住环境带来的影响；控制配电设施的建筑形式与风格色彩，使之与居住小区整体环境风貌协调统一，降低居民的不适感。

**6.4.3 【架空电力线及电缆敷设原则】**电力架空线路及电力电缆敷设宜符合以下要求：

（一）高压架空电力线路宜采用同塔多回架设和占地较少的窄基杆塔的紧凑型线路。

（二）架空电力线路宜沿道路、河渠、生态廊道架设。

(三) 架空电力线路路径应当短捷、顺直，减少与道路、河流、铁路的交叉，避免跨越建筑物，宜避开空气严重污秽区或者存有爆炸危险品的建筑物、堆场和仓库。

(四) 规划新建的35kV及以上电力线路，在下列情况下，宜采用地下电缆线路：

1. 在市中心地区、高层建筑群区、市区主干路、人口密集区、繁华街道等；
2. 重要风景名胜区的核心区和对架空导线有严重腐蚀性的地区；
3. 走廊狭窄，架空线路难以通过的地区；
4. 电网结构或运行安全由特殊需要的线路。

(五) 架空电力线路的高压走廊控制指标见表6.4.3.1：

架空电力线路规划走廊宽度控制指标表6.4.3.1

线路电压等级 (kv)	500	220	110	35
高压线走廊宽 (米)	60~75	30~40	15~25	15~20

注：单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列。

## 6.5 供热工程

**6.5.1 【供热体制及原则】**城市供热采用以热电联产、热源厂为主的集中供热系统，单位原有自建供热设施应逐步改造，纳入城市集中供热系统。积极推进分布式能源建设，条件具备时，结合太阳能、地热能、地源热泵等可再生能源进行综合利用。

**6.5.2 【热交换站设置】**热交换站供热规模和选址，在符合现行规范的前提下通过技术经济分析确定。

## 6.6 输气、输油工程

**6.6.1 【天然气厂站设置】**门站站址应根据长输管道走向、负荷分布、城镇布局等因素确定，宜设置在规划城市或镇建设用地边缘。规划有2个及以上门站时，宜均衡布置；储配站站址应根据负荷分布、管网布局、调峰需求等因素确定，宜设置在主干管网附近；高中压调压站不宜设置在居住区和商业区内。

**6.6.2 【燃气管道敷设】**燃气管道敷设除满足相应标准、规范要求外，还应符合下列规定：

- (一) 高压、次高压、中压输配管网宜成环状布置。
- (二) 地下燃气管道不应从建筑物和大型构筑物的下面穿越。

(三) 燃气管道不应在堆积易燃易爆材料和有腐蚀性液体的场地下面穿越。

(四) 高压、次高压燃气管道不应在高压供电走廊下、桥梁上敷设。

(五) 高压燃气管道不应通过军事设施、易燃易爆仓库、历史文物保护区、飞机场、火车站、港口码头等地区。

## 6.7 海绵城市

**6.7.1【基本要求】** 优先利用自然排水系统，建设生态排水设施；新建、改建、扩建项目的规划设计应包含海绵城市设计内容。海绵城市相关设施应与项目主体工程同时规划、同时设计、同时施工、同时使用。

**6.7.2【建设原则】** 海绵城市建设应遵守下列原则：

(一) 应保护并合理利用场地内原有的湿地、坑塘、沟渠等，在建筑、广场、道路周边宜布置可消纳径流雨水的下沉绿地。

(二) 应限制地下空间的过度开发，为雨水回补地下水提供渗透路径；有雨水入渗系统的区域，应适当加强建筑、地下室顶板等的防渗措施。

(三) 路面雨水宜首先汇入道路绿化带及周边绿地内的低影响开发设施，并通过设施内的溢流排放系统与其他低影响开发设施或城市雨水管渠系统、超标雨水径流排放系统相衔接。

(四) 下沉式绿地内一般应设置溢流口（如雨水口），保证暴雨时径流的溢流排放。

## 6.8 管线综合

**6.8.1【规划原则】** 市政工程管线的规划应符合城市国土空间总体规划和专项规划及有关规范、规定，采用统一的城市坐标和高程系统。

**6.8.2【地下管线管理】** 依附道路建设的地下管线，应与新建、改建、扩建道路同步敷设；有条件的区域，可根据城市功能需求，结合城市综合管廊专项规划配套建设综合管廊。

**6.8.3【管线敷设原则】** 市政工程管线敷设原则：

(一) 工程管线应根据道路的规划横断面布置在人行道或非机动车道下面。位置受限制时，采取相应安全措施后可布置在机动车道或绿化带下面。

(二) 工程管线在道路下的规划位置宜相对固定，分支线少、埋深大、检修周期短和损坏时对建筑物基础安全有影响的工程管线应远离建筑物。

(三) 沿城市道路规划的工程管线应与道路中心线平行，其主干线应靠近分支管线多的一侧；工程管线不宜从道路一侧转到另一侧。

(四) 沿铁路、公路敷设的工程管线应与铁路、公路线路平行。工程管线与铁路、公路交叉时宜采用垂直交叉方式布置，受条件限制时，其交叉角宜大于 $60^{\circ}$ 。

(五) 沿城市道路架空敷设的工程管线，其线位应根据规划道路的横断面确定，并不应影响道路交通和居民安全。

(六) 架空敷设的工程管线应与相关规划结合，节约用地并减小对城市景观的影响。

(七) 地埋敷设工程管线的最小覆土深度、工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距、工程管线交叉时的最小垂直净距、架空管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平和垂直净距，均应符合《城市工程管线综合规划规范》的规定。

**6.8.4【综合管廊断面布置】**综合管廊断面形式应根据纳入管线的种类及规模、建设方式、预留空间等确定：

(一) 天然气管道应在独立舱室内敷设；天然气调压装置不应设置在综合管廊内。

(二) 热力管道采用蒸汽介质时应在独立舱室内敷设，热力管道不应与电力电缆同舱敷设。

(三) 110KV及以上电力电缆不应与通信电缆同侧布置。

(四) 给水管道与热力管道同侧布置时，给水管道宜布置在热力管道下方。

(五) 含天然气管道舱室的综合管廊不应与其他建(构)筑物合建。

**6.8.5【管线敷设与地下构筑物空间关系】**在道路红线内建设人行地下通道、人防工程等地下构筑物，不应压缩管线通过的断面。如不能保证管线通过断面时，地下构筑物应当降低标高或预留管线通道，以确保管线顺利通过。

**6.8.6【管线建设要求】**新建、改建、扩建道路、桥梁工程，市政工程管线应按照统一规划、同步设计和先地下后地上、先深埋后浅埋的原则配套建设。

## 6.9 环卫工程

**6.9.1【垃圾收运基本原则】**城市垃圾收运应实现分类化、容器化、密闭化和机械化。

**6.9.2【垃圾收集点】**住宅区应设置垃圾收集点，服务半径不大于70米，设置可回收物、厨余垃圾、有害垃圾和其他垃圾等分类收集容器，满足分类收集要求。商业办公区、道路、车站、广场、公园、体育场馆等公共场所应按照分类收集要求设置分类收集容器。

**6.9.3【生活垃圾收集站】**住宅区应单独设置生活垃圾收集站，用于住宅区生活垃圾的集中存放和环卫车辆的停靠接驳。0.5~1.2万人的居住区生活垃圾收集站用地面积 $120\sim 200\text{m}^2$ ，不足0.5万

人的住宅区，可与相邻区域联合设置收集站。收集站的设备配置应根据其规模、垃圾车厢容积及日运输车次来确定，建筑面积不宜小于95m<sup>2</sup>，其中包含80m<sup>2</sup>站房和15m<sup>2</sup>管理间及休息间。生活垃圾收集站应设置再生资源回收区，设置明显标志，包括大件垃圾、园林垃圾、织物垃圾等贮存区域。生活垃圾收集站应密闭且设置给排水设施，并应有除臭措施，应临车行道设置，便于环卫车辆出入。外围宜设置绿化隔离带，与相邻建筑间距自收集站外墙起算。建设标准应按表6.10.4执行。

生活垃圾收集站建设标准表6.10.4

类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	处理规模 (吨/天)	与相邻建筑间距(米)
生活垃圾收集站	≥95	120~200	10以下	≥8

**6.9.4【垃圾转运站】**城市新区或垃圾产生较为集中的区域应按照15~45万人设置一处中型垃圾转运站，收集服务半径不宜大于5.0km；在中型垃圾转运站选址困难或服务范围难以覆盖的区域应按照5~15万人设置一处小型垃圾转运站，收集服务半径不宜大于3.0km；其各项标准应符合下表的规定。中小型垃圾转运站兼有再生资源转运、环卫停车功能，设置位置应交通便利且易安排清运线路。用地标准应按表6.10.6执行。

中小型垃圾转运站用地标准表6.10.6

垃圾转运站级别	服务人口 (万人)	设计转运量 (吨/天)	用地面积 (m <sup>2</sup> )	与相邻建筑间隔(米)
小型	5~15	(含)50~150	(含)1000~4000	≥10
中型	15~45	(含)150~450	(含)4000~10000	≥15

当中小型垃圾转运站与垃圾处理厂的运距大于20公里时，应选择在城区边缘的合适位置设置大型垃圾转运站负责垃圾二次转运，设置标准应满足《环境卫生设施设置标准》和《生活垃圾转运站技术规范》。大型垃圾转运站宜建设为兼有再生资源分拣、环卫停车、环卫办公及其他创新型功能的综合体，鼓励进行地下空间开发。

**6.9.5【公共厕所】**城市公共厕所应以附属式为主，独立式公共厕所为辅，移动式公共厕所为补充。附属式公共厕所应临街设置，并应有直接通至室外的单独出入口和管理室。新规划建设独立式公共厕所每座建筑面积60~120平方米，可附设环卫工人作息房，其面积宜根据清扫保洁服务半径和环境卫生工人数量确定。独立式公共厕所与周围建筑物的距离不应小于5米，且周围应当设置不小于3米的绿化隔离带。

城市公厕按照每平方公里5~7座进行规划建设。在商业街区、公共设施、大型公共绿地广场、交通设施等人流密集场所附近必须设置公共厕所，且应设置公共厕所标志及相应的指引标志，一般街道间隔不大于500米应设一座公厕。公共厕所设置间距宜符合表6.10.7的规定。

沿道路或沿河两侧规划绿化带宽度大于20米的，独立式公共厕所可设置在绿化保护带内，但不应妨碍市政管线的埋设，并应做好绿化及景观设计。

公共厕所设置间距指标表6.10.7

类别	设置位置		设置间距	备注
城市	城市道路	商业性路段	<400米设1座	
		生活性路段	400~600米设1座	
		交通性路段	600~1200米设1座	宜设置在人群停留聚集处
	城市休憩场所	城市公园	至少设置1座	数量应符合《公园设计规范》CJJ/48的相关规定
		城市广场	至少设置1座	服务半径不超过200米
		其他休憩场所	600~800米服务半径设1座	主要包括旅游景区、康体设施等

## 6.10 消防工程

### 6.10.1 【消防车道设置原则】

(一) 建筑物总长度超过220米或沿街部分长度超过150米时,应设置穿过建筑物的消防车通道。当确有困难时,应设置环形消防车道。在消防登高场地与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物和车库出入口。

(二) 高层民用建筑,超过3000个座位的体育馆,超过2000个座位的会堂,占地面积大于3000m<sup>2</sup>的商店建筑、展览建筑等单、多层公共建筑应设置环形消防车道。确有困难时,可沿建筑的两个长边设置消防车道。对于高层住宅建筑和山坡地或河道边临空建造的高层民用建筑,可沿建筑的一个长边设置消防车道,但该长边所在建筑立面应为消防车登高操作面。有关消防车登高操作场地设计要求见《建筑防火通用规范》相关内容。

(三) 长度大于40米的尽头式消防车道应设置满足消防车回转要求的场地或道路。一般在尽端设不小于12米×12米的回车场地;当尽端路周围为高层建筑时,回车场不应小于18米×18米,以满足大型消防车使用。

(四) 有封闭内院或天井的建筑物,当内院或天井的短边长度大于24米时,宜设置进入内院或天井的消防车道。

### 6.10.2 【消防站布局原则】消防站分为普通消防站、特勤消防站和战勤保障消防站三类。

(一) 城市新建、改造城区内消防站的布局一般应以接到出动指令后5分钟内消防队可以到达辖区边缘为原则确定,辖区面积不宜大于7平方公里,设在近郊区的普通消防站不应大于15平方公里,在重点地段消防站服务范围也可通过火灾风险评定来确定。

(二) 城市已建成区内消防站的布局如按照上述原则达不到独立布置消防站的要求, 应根据城区实际情况建立微型消防站, 以满足一般消防灭火救援的要求, 辖区面积不宜大于4平方公里。

**6.10.3 【消防站选址原则】** 消防站的选址应符合下列条件:

(一) 应设在辖区内适中位置和便于车辆迅速出动的临街地段, 其用地应满足业务训练的需要。

(二) 消防站执勤车辆主出入口两侧设置交通信号灯、标志、标线等设施, 距医院、学校、托幼、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等公共建筑的主要疏散出口不应小于50米。

(三) 辖区内有生产、贮存危险化学品单位的, 消防站应设置在常年主导风向的上风或侧风处, 其边界距上述危险部位一般不宜小于200米。

(四) 消防站车库门应朝向城市道路, 至道路红线的距离不应小于15米。

**6.10.4 【消防站控制指标】** 消防站建筑宜为低层或多层, 容积率宜为0.5-0.6, 小型消防站容积率可取0.8-0.9, 如绿化用地难以保证时, 容积率宜控制1.0-1.1。各级消防站用地面积应当符合《安徽省建设用地使用标准》的要求, 具体详见表6.10.4的规定。

各级消防站用地标准表6.10.4

消防站类别	用地面积 (m <sup>2</sup> )
一级普通消防站	4500~6667
二级普通消防站	3000~4500
小型消防站	1083~1667
特勤消防站	6667~9333
战勤保障站	7667~11333

**6.10.5 【消火栓设置】** 城市道路消火栓应当在人行道上设置, 间距不应大于120米, 交叉路口一般应当设有消火栓。道路红线宽度超过60米的, 应当在道路两侧设置消火栓。消火栓距车行道距离不应大于2米, 距房屋外墙不宜小于5米。

## 附录A

### 附表1 规划用地兼容指引表

规划土地用途	允许兼容用途	禁止兼容用途
<p>城镇住宅用地 (0701)</p>	<p>机关团体用地(0801)、科研用地(0802)、文化用地(0803)、教育用地(0804)、体育用地(0805)、医疗卫生用地(0806 涉及传染病、流行病类医疗设施除外)、社会福利用地(0807)、商业用地(0901 不含批发市场用地以及加油、加气等公用设施营业网点用地)、商务金融用地(0902)、娱乐用地(0903)、其他商业服务业用地(0904)、交通场站用地(1208)、公用设施用地(13)、绿地与开敞空间用地(14)</p>	<p>除允许混合用途之外的地类,包括但不限于军事设施、宗教、文物古迹、储备库等涉及公共安全、环境保护及特殊功能需求用途的用地。</p>
<p>商业用地(0901)</p>	<p>城镇住宅用地(0701)、机关团体用地(0801)、科研用地(0802)、文化用地(0803)、教育用地(0804)、体育用地(0805)、医疗卫生用地(0806)、社会福利用地(0807)、商务金融用地(0902)、娱乐用地(0903)、其他商业服务业用地(0904)、交通场站用地(1208)、公用设施用地(13)、绿地与开敞空间用地(14)</p>	
<p>商务金融用地 (0902)</p>	<p>城镇住宅用地(0701)、机关团体用地(0801)、科研用地(0802)、文化用地(0803)、教育用地(0804)、体育用地(0805)、医疗卫生用地(0806)、社会福利用地(0807)、商业用地(0901)、娱乐用地(0903)、其他商业服务业用地(0904)、交通场站用地(1208)、公用设施用地(13)、绿地与开敞空间用地(14)</p>	
<p>工业用地(1001)</p>	<p>机关团体用地(0801)、科研用地(0802)、商业</p>	

	用地（0901）、商务金融用地（0902）、物流仓储用地（1101）、交通场站用地（1208）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）	
物流仓储用地（1101）	机关团体用地（0801）、科研用地（0802）、商业用地（0901）、商务金融用地（0902）、工业用地（1001）、交通场站用地（1208）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）	
交通场站用地（1208）	科研用地（0802）、文化用地（0803）、教育用地（0804）、体育用地（0805）、医疗卫生用地（0806）、社会福利用地（0807）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）	
公共管理与公共服务用地（08）	商业用地（不含批发市场用地以及加油、加气等公用设施 营业网点用地）（0901）、商务金融用地（0902）、交通场站用地（1208）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）	

附表2 社区生活圈公共服务设施配置表

设施大项	设施分项	设施层级	设施名称	服务内容 (配置内容)	单处一般规模 (m <sup>2</sup> )	千人指标 (m <sup>2</sup> )	服务半径 (米)	服务覆盖率 (%)	效率性指标	配置要求	备注
社区服务	健康管理	15分钟	卫生服务中心* (社区医院)	预防、医疗、保健、 康复、健康教育、计 生等	1700~2000 (建筑面积) 1420~2860 (用地面积)	-	1000	-	宜独立 占地	各街道(镇)设一处 一般结合街道办事处、 镇政府所辖区域进行 设置,且不宜与菜市场、 学校、幼儿园、公共娱 乐场所、消防站、垃圾 转运站等设施毗邻	保障型
		15分钟	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	保障型
		15分钟	工疗康体 服务中心	精神疾病工疗、残疾 儿童寄托、残疾人康 复活动、康体服务等	800 (建筑面积)	-	1000	-	可综合 设置	宜安排在建筑首层并 设专用出入口	提升型
		5-10 分钟	社区卫生 服务站*	预防、医疗、计生	150~220 (建筑面积)	-	300	-	可综合 设置	宜安排在建筑首层并 设专用出入口	提升型

养老服务	15分钟	养老院*	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	7000~17500 (建筑面积) 3500~22000 (用地面积) 一般规模宜为200~500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	保障型
	15分钟	老年养护院*	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	3500~17500 (建筑面积) 1750~20000 (用地面积) 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	保障型
	5-10分钟	老年人日间照料中心* (托老所)	老年人日托服务, 包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等	350~1750 (建筑面积)	-	300	-	可综合设置	新建居住(小)区按照每百户不得低于30平方米、与单体面积不得低于350平方米的标准配套建设养老服务设施,	保障型
	15分钟	综合为老服务中心	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	1000 (建筑面积)	-	1000	-	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。	提升型

终身教育	15分钟	初中*	满足12周岁~18周岁青少年入学要求	根据适龄儿童人口确定,且不宜超过36班	-	1000	-	应独立占地	(1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段; (2) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置,并向社会错时开放运动场地	保障型
	15分钟	小学*	满足6周岁~12周岁青少年入学要求	根据适龄儿童人口确定,且不宜超过36班	-	500	-	应独立占地	(1) 选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段;学生上下学穿越城市道路时,应有相应的安全措施; (2) 应设不低于200米环形跑道和60米直跑道的运动场,并配置符合标准的球类场地; (3) 鼓励教学区和运动场地相对独立设置,并向社会错时开放运动场地	保障型
	5-10分钟	幼儿园*	保教3周岁~6周岁的学龄前儿童	3150~4550 (建筑面积) 5240~7580 (用地面积) 根据适龄儿童人口确定,办园规模不宜超过12班,每班座位数宜为20座~35座	-	300	-	宜独立占地	(1) 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; (2) 建筑层数不宜超过3层;	保障型

										(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	
		15分钟	学龄儿童养育托管中心	面向学龄儿童的课后托管、教育辅导等	200 (建筑面积)	-	1000	-	可综合设置	宜临近住宅区和儿童游活动场所设置	提升型
		5-10分钟	托儿所	面向0-3岁婴幼儿的日间托管服务	宜根据适龄儿童人口确定	-	300	-	可综合设置	(1) 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； (2) 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	提升型
	文化 活动	15分钟	文化活动中心* (含青少年、老年活动中心)	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；宜包括儿童之家服务功能	3000~6000 (建筑面积) 3000~12000 (用地面积)	-	1000	-	可综合设置	各街道(镇)设一处 宜结合或靠近绿地设置	保障型
		5-10分钟	文化活动站 (含青少年活动站、老年活动站)	书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等, 可供青少年和老年人活动的场所	250~1200 (建筑面积)	人口规模在0.7-1.5万人的居住小区(按照每千人用地	500	-	可综合设置	宜结合或靠近绿地设置。	保障型

						40-60平方米、每千人建筑20-30平方米)建设文化活动站,					
		15分钟	文化广场	开展表演聚会展示等活动	1000~3000 (用地面积)	-	-	-	综合设置	(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	提升型
		15分钟	文化展示馆	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等功能	800~2000 (建筑面积)	-	-	-	可综合设置		提升型
	体育 健身	15分钟	大型多功能运动场地	多功能运动场地或同等规模的球类场地	3150~5620 (用地面积)	-	1000	-	宜独立占地	(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	保障型
		15分钟	中型多功能运动场地	多功能运动场地或同等规模的球类场地	1310~2460 (用地面积)	-	500	-	宜独立占地	(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、5人足球场	保障型

		5-10分钟	小型多功能运动(球类)场地	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地	770~1310 (用地面积)	-	300	-	宜独立占地	(1) 宜配置半场篮球场1个、门球场地1个、乒乓球场地2个; (2) 门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施	保障型
		5-10分钟	室外综合健身场地(含老年户外活动场地)	健身场所, 含广场舞场地	150~750 (用地面积)	-	300	-	宜独立占地	(1) 老年人户外活动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声扰民	保障型
		15分钟	体育馆(场)或全民健身中心	具备多种健身设施、专用于开展体育健身活动的综合体育场(馆)或健身馆	2000~5000 (建筑面积) 1200~15000 (用地面积)	-	1000	-	可综合设置	(1) 体育场应设置60米~100米直跑道和环形跑道; (2) 全民健身中心应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质监测等用房	提升型
		15分钟	小型体育公园	提供特色体育项目	-	-	-	-	可综合设置	宜与大型居住小区、绿地、公园等公共场所结合	提升型
		5-10分钟	健身步道	进行散步、健步走、跑步等活动	-	-	-	-	可综合设置	宽度不宜小于1.2米, 可结合公共绿地等布置	提升型

商业服务（详细规划中未明确兼容性的居住用地配套商业设施建筑面积，不应超过该项目地上总建筑面积的3%；）	15分钟	商场	-	1500~3000 (建筑面积)	-	500	-	可综合设置	宜集中布局在居住区相对居中的位置	保障型
	5-10分钟	菜市场或生鲜超市	-	750~1500或 2000~2500 (建筑面积)	-	500	-	可综合设置	宜设置机动车、非机动车停车场	保障型
	15分钟	餐饮设施	-	-	-	-	-	可综合设置		保障型
	15分钟	银行营业网点	-	-	-	-	-	可综合设置	宜与商业服务设施结合或临近设置	保障型
	15分钟	电信营业网点	-	-	-	-	-	可综合设置	根据专业规划设置	保障型
	15分钟	邮政营业场所	包括邮政局、邮政支局等邮政设施以及其他快递营业设施	-	-	1000	-	可综合设置	宜与商业服务设施结合或临近设置	保障型
	5-10分钟	社区商业网点	超市、药店、洗衣店、理发店等	-	-	300	-	可综合设置		保障型
	15分钟	健身房	具备多种健身设施，以及体能训练和体质监测等用房	600~2000 (建筑面积)	-	1000	-	可综合设置	选址位置适中，交通便利	提升型

		5-10分钟	社区食堂	为社区居民尤其是老年人提供膳食加工配制、外送及集中用餐等	-	-	500	-	可综合设置	(1) 选址在交通便利处，结合生活性街道设置； (2) 宜结合社区服务站、文化活动站设置	提升型
		5-10分钟	生活服务站	家政服务、家电维修、社区服务咨询等	120~200（建筑面积）	-	500	-	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	提升型
	行政管理	15分钟	社区服务中心（街镇级）	-	700~1500 （建筑面积） 600~1200 （用地面积）	-	1000	-	可综合设置	一般结合街道办事处、镇政府所辖区域设置	保障型
		15分钟	街道办事处	-	1000~2000 （建筑面积） 800~1500 （用地面积）	-	1000	-	可综合设置	各街道设置一处 一般结合所辖区域设置	保障型
		15分钟	司法所	法律事务援助、人民调解、服务保释、监外执行人员的社区矫正等	80~240 （建筑面积）	-	-	-	可综合设置	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	保障型
		15分钟	街道党群服务中心	教育管理服务党员、宣传引导服务群众、服务辖区各类组织、凝聚基层治理合力等基本功能	1000 （建筑面积）	-	-	-	可综合设置		保障型

		5-10分钟	社区服务站	含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、活动室、阅览室、残疾人康复室	500~1000 (建筑面积)  500~800 (用地面积)	-	300	-	可综合设置		保障型
		5-10分钟	社区党群服务中心	提供便民服务、开展党员教育培训、举办各类文体活动	每百户30m <sup>2</sup> , 不足1000户的不低于300m <sup>2</sup>	-	500	-	可综合设置		保障型
		5-10分钟	楼宇党组织工作用房	楼宇党建作为党建工作的重要阵地,能够增强对非公企业党员群众的凝聚力、引领力,真正让党的基层组织覆盖到楼宇经济的每个角落。	新建企业办公楼应按照不少于地上总建筑面积3%的标准配置党组织工作用房;地上总建筑面积2万m <sup>2</sup> 以下的,党组织工作用房不得少于60 m <sup>2</sup> 。					党组织工作用房应满足采光、通风等基本功能要求,不得设置于地下室	保障型
		15分钟	派出所	-	1000~1600 (建筑面积)  1000~2000 (用地面积)	-	800	-	宜独立占地	2.5万~5万人宜设置一处  宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段	提升型
	其他	15分钟	开闭所*	-	200-300 (建筑面积)  500	-	-	-	可综合设置		保障型

					(用地面积)						
		5-10 分钟	再生资源 回收点*	居民可再生物资回收	6~10 (用地面积)	-	-	-	可综合 设置	1000人~3000人设 置1处  其选址应满足卫 生、防疫及居住环 境等要求	保障型
		5-10 分钟	生活垃圾收 集站*	民生活垃圾收集	120~200 (用地面积)	-	人力收 集的服务 半径宜为 400米，最 大不超过 1k米；小 型机动车 收集的，服 务半径不 宜超过2k 米	-	宜独立 占地	居住人口规模大于 5000人的居住区及规 模较大的商业综合体 可单独设置	保障型
		5-10 分钟	公共厕所*	-	30~80 (建筑面积)  60-120 (用地面积)	-	-	-	可综合 设置	(1) 宜设置于人流集 中处；  (2) 宜结合配套设施 及室外综合健身场地 (含老年人户外活动 场地) 设置	保障型

		15分钟	燃料供应 站*	-	-	-	-	-	宜独立 占地	根据专业规划设置	提升型
		15分钟	燃气调压 站*	-	50 (建筑面积) 100~200 (用地面积)	-	按每个 中低压 调压站 负荷半 径500 米设 置；无 管道燃 气地区 不设	-	宜独立 占地	根据专业规划设置	提升型
		15分钟	供热站或 热交换站*	-	-	-	-	-	宜独立 占地	根据专业规划设置	提升型
		15分钟	通信机房 *	-	-	-	-	-	可综合 设置	根据专业规划设置	提升型
		15分钟	有线电视基 站*	-	-	-	-	-	可综合 设置	根据专业规划设置	提升型
		15分钟	垃圾转运 站*	-	-	-	-	-	应独立 占地	根据专业规划设置	提升型
		15分钟	消防站*	-	-	-	-	-	宜独立 占地	根据专业规划设置	提升型

		5-	物业用房	物业服务办公的用房(包括接待、办公、会议、档案、卫生间等用房)、物业服务配套的用房(包括门卫、值班、仓库、消防控制室、安防控制室等用房)、业主委员会议事活动用房和党建活动用房等	—	-	500	-	可综合设置	1、低于50000平方米建筑面积的按照不低于150平方米配建 2、大于50000m2小于25万平方米的按照总建筑面积3%配建， 3、大于25万平方米的，超出部分按照1%配建。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。	保障型
		15分钟	市政燃气服务网店和应急抢修站*	-	-	-	-	-	可综合设置	根据专业规划设置	提升型
就业指导	-	15分钟	社区就业服务中心	政策咨询、职业指导、职业介绍、创业指导、资质办理、小额贷款申请等	100 (建筑面积)	-	-	-	可综合设置	各街道(镇)设1处 选址位置适中，方便出入	保障型
住房改善	-	15分钟	保障性住房	-	-	-	-	-	宜独立占地		保障型
日常出行	-	15分钟	公交车站	-	-	-	500	-	宜独立占地		保障型

		15分钟	公交首末站*	-	-	-	-	-	可综合设置	根据专业规划设置	提升型
		15分钟	非机动车停车场(库)	-	30 (停车面积)	-	-	-	可综合设置	宜就近设置在非机动车(含共享单车)与公共交通换乘接驳地区;	提升型
		15分钟	机动车停车场(库)	-	-	-	-	-	可综合设置		提升型
		5-10分钟	公交车站	-	-	-	-	-	宜独立占地	根据专业规划设置	提升型
		5-10分钟	非机动车停车场(库)	-	30 (停车面积)	-	-	-	可综合设置	宜就近设置在非机动车(含共享单车)与公共交通换乘接驳地区;	提升型
		5-10分钟	机动车停车场(库)	-	-	-	-	-	可综合设置	居住区原则上应采用人车分流的交通组织形式,充分利用地下空间,设有地下机动车库的各单元电梯,均应通达至每层地下机动车库;地面机动车停车位不应超过总车位10%,保障性住房地面机动车停车位不应超过总车位的20%。居住区配套商业设施配建停车场宜单独设置,独立使用。	提升型

										各类建筑机动车停车配建标准应符合附表3的规定	
		5-10分钟	电动汽车充电车位							<p>(1) 新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留安装条件,其中不少于30%的车位应与住宅项目同步建成充电设施,达到同步使用要求。</p> <p>(2) 新建大型公共建筑物配建停车场和社会公共停车场同步建成并达到使用要求的充电设施停车位比例不应少于35%。</p>	
		5-10分钟	电动自行车充电车位							<p>(1) 新建商品住宅合理设置电动自行车集中停放及充电区域,配置充电设施的非机动车停车位应不低于非机动车停车位总数的50%,与住宅项目同步建成使用。</p> <p>(2) 新建公共建筑物配建非机动车停车位中应配建不少于15%充电车位,与项目同步建成使用。</p> <p>(3) 新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场,并配置充电设施。鼓励在高层住</p>	

										住宅小区内设置电动自行车集中存放和充电场所，该场所应当独立设置，并与高层民用建筑保持安全距离；	
公共安全	避难场所	15分钟	固定避难场所	体育场（含中小学操场）、公园绿地、地下人防空间	2000~10000 （用地面积）	-	2000	-		应考虑次生灾害防救、消防扑救和卫生防疫等要求	保障型
		5-10分钟	紧急避难场所	社区游园、小广场、街头绿地、小区集中绿地	人均避难面积不宜小于0.8 m <sup>2</sup>	-	500	-			保障型
	应急通道	15分钟	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米，设置不小于12米*12米回车场地	-	-	-			保障型
		15分钟	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7~14米	-	-	-			保障型
		5-10分钟	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4米~7米	-	-	-			保障型
	防灾设施	15分钟	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	保障型

		15分钟	防灾指挥设施	结合街道办事处、镇政府等设置	-	-	-	-		每个街道（镇）设置一处	保障型
		15分钟	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	按人均 0.12~0.15m <sup>2</sup> 配置	-	-	-			保障型
		5-10分钟	医疗设施	卫生服务站	-	-	500	-			保障型
		5-10分钟	消防设施	微型消防站	不小于350m <sup>2</sup> (建筑面积)	-	保证5-10分钟可达	-	可综合设置		保障型

注1: 加\*的配套设施, 其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定。

注2: 承担应急避难功能的配套设施, 应满足国家有关应急避难场所的规定。

附表3 机动车、非机动车停车配建标准表

建筑类型		计算单位	机动车配建标准	非机动车配建标准 (含电动自行车)
住宅 建筑	商品房	车位/户	1.1	1.5
	政策保障性住房	车位/户	0.6	2.0
	宿舍	车位/百平米建筑面积	0.3	2.0
办公 建筑	行政办公商务办公科研、设计、研发办公	车位/百平米建筑面积	1.1	2.0
宾馆	宾馆	车位/客房	0.5	0.3
商业 建筑	商业服务	车位/百平米建筑面积	1.1	5.0
医院	综合医院、专科医院	车位/百平米建筑面积	1.1~1.5	6.0
文体 公共 设施	展览馆	车位/百平米建筑面积	0.6	2.0
	博物馆及图书馆	车位/百平米建筑面积		
	影剧院及会议中心	车位/百座位	2.5	5
	体育场馆	车位/百座位	2.0	15.0
学校	中学	车位/百师生	1.0	15.0
	其他院校	车位/百师生	3.0	20

注：1. 表中建筑面积是指地上建筑面积和地下商业建筑面积，不包括地下车库面积和地下配套设备用房面积。表中配建标准为下限值，即不小于。

2. 机动车配建按照小型车标准进行核算，微型车不列入核算范围。

3. 各类项目配建停车场应设置无障碍车位，配建标准应符合《无障碍设计规范》GB50763的相关规定。

4. 电动自行车配置：新建住宅小区电动自行车按照商品住房1.0辆/户配置、保障性住房1.5辆/户配置，既有住宅小区电动自行车原则上按照现有电动自行车数量100%设置。商业办公、非寄宿制中学停车按照不小于非机动车配建标准的1/3配置。

5. 新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留安装条件,其中不少于30%的车位应与住宅项目同步建成充电设施,达到同步使用要求。预留安装条件是指满足规划电动汽车充电负荷要求的供配电设施应建设到位,电力线路可预留穿管敷设位置,达到充电电源接入条件,同时满足相关消防技术要求。配置充电设施的非机动车停车位应不低于应配电动自行车停车位总数的50%,并100%预留充电设施,与住宅项目同步建成使用。既有住宅小区配置充电设施的非机动车停车位应不低于现有电动自行车位总数的30%。

6. 新建公共建筑物配建停车场和社会公共停车场同步建成并达到使用要求的充电设施停车位比例不应少于35%。配建非机动车停车位中应配建不少于15%充电车位,与项目同步建成使用。

7. 工业、仓储、小学、幼儿园等用地机动车及非机动车位按实际需求配建。

## 附录B 名词解释

### （一）公共服务服务设施

1. **养老服务设施**：是指综合性的养老服务中心、社区日间照料中心或社区托老站、居家养老服务站等为老服务设施，主要为社区和居家养老的老年人提供生活照料、配餐送餐、助浴助洁、文体娱乐、教育培训、家政服务、康复护理、精神慰藉等服务，满足社区居家老年人多样化的养老服务需求。

2. **社区综合服务用房**：是为社区居民提供各项服务、组织开展各类文体活动以及社区党组织和居委会日常办公的场所。社区综合服务用房应坚持一室多能、一室多用、服务优先、兼顾办公的原则，突出党的工作阵地和一站式便民服务功能，最大限度为居民提供服务和活动场所。

### （二）建设工程

1. **低层、多层建筑**：指建筑高度不大于27.0米的住宅建筑、建筑高度不大于24.0米的公共建筑及建筑高度大于24.0米的单层公共建筑为低层或多层民用建筑。

2. **高层建筑**：指建筑高度大于27米的住宅建筑和建筑高度大于24米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑，且高度不大于100.0米。

3. **超高层建筑**：指建筑高度大于100米的民用建筑。

4. **住宅建筑层数类别**：一至三层为低层，四至六层为多层一类，七至九层（建筑高度不大于27米）为多层二类，十至十八层（建筑高度不大于54米）为高层一类，十九至二十六层（建筑高度不大于80米）为高层二类。

5. **大型商业建筑**：一层大于5000m<sup>2</sup>或总建筑面积大于20000m<sup>2</sup>的商业建筑。建筑面积包括为商业服务的仓储面积、交通面积以及办公管理用房等附属设施面积。

### 6. 建筑间距的计算

（1）非住宅建筑间距：是指两幢建筑外墙面之间最小垂直距离。

（2）住宅建筑间距：多层一类、低层建筑采用间距系数法（1:1.35）计算，建筑间距

按最不利点确定。多层二类建筑、高层建筑建筑间距满足日照要求前提下按建筑主体计算（凸出部分为楼梯间、电梯间，深度≤5米且宽度不超过总面宽的三分之一）。

### 7. 退界距离的计算

退界按建筑临地界最不利点距离计算。

### 8. 退道路红线距离计算

退道路红线按建筑临红线最不利点距离计算。

### 9. 建筑高度（H）的计算

平屋顶应按建筑物室外地面至女儿墙顶点的高度计算；坡屋顶应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；下列突出物不计入建筑高度：

（1）局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积合计不超过1/4者。

（2）突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等。

（3）空调冷却塔等设备。

**10. 套型建筑面积：**是指单套住房的建筑面积，由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。

**11. 建筑朝向：**当建筑主体平面基本为矩形时，其短轴方向为主要朝向，长轴方向为次要朝向。

**12. 建筑系数：**工业项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占项目总用地面积的比例。

建筑系数=(建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积)÷项目总用地面积×100%。

## （三）交通工程

**1. 交通工程：**包括铁路、公路、城市道路、桥涵、公共交通、停车场、道路广场、交叉口等工程项目。

**2. 道路红线：**规划的城市道路路幅的边界线。

#### （四）容积率计算

1. **半开敞空间：**有永久性顶盖，且至少有一边除护栏外没有任何围护结构的开敞平台，如建筑的阳台、入户花园、设备平台、活动平台、挑廊、结构内的花池或者空调搁板、平台式的花池或者空调搁板等。

2. **半开敞空间进深：**半开敞空间最大开敞面边缘至其相对的外墙面的垂直距离。

# 附件 淮北市容积率计算规则（暂行）

## 第一章 总则

**第一条**为进一步加强国土空间规划管理，规范淮北市建设项目容积率计算，合理利用城市空间，依据《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）、《民用建筑通用规范》等行政规章及国家标准的规定，结合淮北市实际情况制定本规则。

**第二条**本规则适用于淮北市市辖区国有建设用地内各类建设项目（包括新建、改建、扩建）规划管理工作，濉溪县可参照执行。

**第三条**本规则所指容积率是指一定建设用地范围内，地上计入容积率的总建筑面积与建设用地面积的比值。

## 第二章 容积率计算规则

**第四条**建筑面积及容积率计算，符合本规则所列情形的，按照本规则执行，其他情形应按照《建筑工程建筑面积计算规范》及《民用建筑通用规范》执行。

**第五条**建筑结构层按下列规则计算容积率：

（一）低层住宅层高不大于3.9米；多层、高层住宅建筑层高不大于3.6米。结构层高在以上基础上每增加1.2米（含小于等于1.2米），按该层水平投影面积的1.5倍计入容积率。结构层高在以上基础上每增加2.2米（含大于1.2米且小于等于2.2米），按该层水平投影面积的2.0倍计入容积率。跃层式住宅的客厅通高部分不超过上空层套内围护结构外围水平面积的30%，且高度不超过两层的，此部分按一倍建筑面积计算容积率。

（二）办公、酒店（宾馆）等公共建筑首层结构层高不大于5.1米，层高不大于4.5米。结构层高在以上基础上每增加1.2米（含小于等于1.2米），按该层水平投影面积的1.5倍计入容积率。结构层高在以上基础上每增加2.2米（含大于1.2米且小于等于2.2米），按该层水平投影面积的2.0倍计入容积率。

（三）商业建筑首层层高不大于5.1米，层高不大于4.8米。结构层高在以上基础上每增加1.2米（含小于等于1.2米），按该层水平投影面积的1.5倍计入容积率。结构层高在以上基础上每增加2.2米（含大于1.2米且小于等于2.2米），按该层水平投影面积的2.0倍计入容积率。

（四）住宅、商业服务、办公、旅馆等建筑门厅、大厅、中庭，商业服务、办公和

旅馆的展厅、会议厅、宴会厅、多功能厅，商业服务、影剧院、体育馆、博物馆、展览馆等公共类建筑，有特殊功能要求的，层高结合实际功能需要确定，按其水平投影面积计算容积率。

（五）仓储物流、工业建筑物单层层高超过8米时，按该层水平投影面积的2.0倍计入容积率；单层层高超过12米时，按该层水平投影面积的3.0倍计入容积率。在其主体结构外的坡道和架空平台，有顶盖和围护结构的，应按其围护结构外围水平面积计算全面积并计入容积率；无顶盖、无围护结构、有围护设施的，不计算建筑面积。

**第六条** 架空层、架空连廊等公共开敞空间按下列规则计算容积率：

（一）各类建筑架空区域内消防通道不计容积率。

（二）住宅首层架空层层高不小于3.3米，除必要的垂直交通空间、入口大堂及各类管井外，其架空区域不计容积率；架空区域可利用落地门窗、玻璃封闭，但需依据架空主题明确使用功能（如书屋、儿童游戏、邻里互动等用途）。

（三）开敞风雨连廊、景观亭廊，视为景观构筑物，可不计建筑面积、不计容积率、不计建筑密度。

**第七条** 阳台、入户花园等住宅半开敞空间按下列规则计算容积率：

（一）住宅建筑的半开敞空间进深不大于2.4米，其中满足连续开敞率不低于40%且半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套型（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积20%的，按其水平投影面积一半计算容积率。进深或面积比例超出上述规定的部分，按其水平投影面积计算容积率。

（二）阳台不得占压室内空间，进深不得大于相邻基本功能空间进深的40%。

（三）鼓励户内阳台设置不超过阳台总面积1/4的下沉式阳台绿化（绿化底板下沉高度应不小于50cm），此部分绿化面积不计入阳台建筑面积及容积率，也不计入绿地率。

**第八条** 飘窗窗台与室内地面高差不得小于0.45米，且凸出外墙宽度不得超过0.8米，结构净高小于2.1米，不计算建筑面积，否则按其水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

**第九条** 设备平台是指供空调室外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑内部空间及阳台不相连通的对外敞开的室外空间。户式集中制冷、供热水的设备平台每户只限设置一个，其结构底板应为格栅状的非实面且底板标高应低于户内底板标高不小于0.2米，其面积应不大于4平方米；分体制冷、供热水的设备平台面积每个应不大于1平方米，个数不多于居室（卧室、起居室、书房、餐厅等独立的室内居住房间）个数。符合以上条

件的，设备平台不计算建筑面积；不符合以上条件的，按其底板水平投影面积计算建筑面积并计入容积率。

#### **第十条**地下室按下列规则计算容积率：

（一）地下室或半地下室的顶板面高出室外地坪大于1.5米时，该层按地上建筑面积计算并计入容积率。建筑室外地坪标高不一致时，以周边最近的城市道路标高为基准加上0.3米作为室外地坪，之后再按上述规定核准。

（二）项目基地内地形地势高差较大，利用原始地形建设的地下室，至少三面埋于地下（地下室顶板平均高度不超过室外地坪1.5米），其功能为停车库、设备间，除地下车库出入口外仅能通过公共垂直交通（电梯、楼梯）进入室内，且没有完全埋于地下的一面不临城市道路的，建筑面积不计入容积率。

（三）低、多层建筑设置的地下室，通过设置通风采光井以改善地下室室内环境的，通风采光井宽度不大于1.8米，连续长度不大于4米的，地下一层建筑结构外围水平投影面积不计入容积率；地面建筑主体水平投影范围外的下沉式地下庭院进深不大于1.8米、累计长度不超过每户面宽的1/2时，地下一层建筑结构外围水平投影面积不计入容积率；进深大于1.8米且小于等于3米或累计长度超过每户面宽1/2时，地下一层建筑结构外围水平投影面积1/2计入容积率；进深大于3米，地下一层建筑结构外围水平投影面积全部计入容积率。

#### **第十一条** 建筑坡屋顶的按下列规则计算容积率：

（一）坡屋顶空间与建筑顶层采用实体楼板分割其结构楼板封闭，检修口设于公共部位（面积不大于0.5平方米），没有门窗等可出入的其他开口，且坡屋顶空间内未设置非承重结构墙体分割的坡屋顶建筑面积不计入容积率。

（二）坡屋顶空间与建筑顶层未采用实体楼板分割的，结构层高按照该层底板结构面层至坡顶结构面层与外墙外皮延长线的交点之间的垂直距离计算，按本规则第五条规定计算容积率。

**第十二条**老旧小区新建地上立体车库建筑面积不计入容积率。新建商业、市场、工业、物流仓储项目中地上立体车库超标准配建的停车位，其建筑面积不计入容积率。

**第十三条**地下机动车、非机动车库坡道及地面非机动车停车场地鼓励设置顶棚，其建筑面积不计入容积率、不计入建筑密度。

**第十四条**屋顶层设备用房建筑面积不超过标准层建筑面积1/6的不计入容积率。结构层高小于2.2米的设备层、结构转换层，不计入容积率；设备层与避难层合并设置的，其高度可适当放宽，但不得超过标准层结构层高。超高层建筑避难层除楼梯、电梯等交

通联系空间外的避难空间，建筑面积不计入容积率。

**第十五条** 建筑物的外墙外保温层建筑面积不计入容积率。

**第十六条** 住宅小区社区用房、居家养老服务设施等无偿移交政府的公共服务设施和通讯机房、消防控制室、公厕、变配电房、建筑面积小于20平方米的门卫室，其建筑面积（不含分摊）可不计容积率。

**第十七条** 鼓励住宅创新设计，其建筑面积、容积率及绿地率计算可组织专家论证或采取一事一议的方式界定。

## 本导则用词说明

执行本导则时，对于要求严格程度的用词说明如下，以便执行中区别对待。

（一）表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”。

（二）表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

（三）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”或“可”；

反面词采用“不宜”。

（四）条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为“应按……执行”或“应符合……要求或规定”，非必须按所指定的标准和规范执行的写法为“可参照……执行”。