

【发布单位】安徽省合肥市
【发布文号】合肥市人民政府令第131号
【发布日期】2007-12-18
【生效日期】2008-01-20
【失效日期】-----
【所属类别】地方法规
【文件来源】[国务院法制办公室](#)

合肥市城市规划管理技术规定

(2007年12月5日合肥市人民政府第104次常务会议审议通过 2007年12月18日合肥市人民政府令第131号公布 自2008年1月20日起施行)

第一章 总则

第一条 为加强城市规划管理,保证城市规划的实施,根据《[合肥市城市规划管理办法](#)》及有关法规、规范,结合本市实际,制定本规定。

第二条 本市行政区域内城市详细规划编制、城市规划管理及各项建设工程均应符合本规定,临时建设、个人自建房除外。

第二章 建设用地

第三条 城市建设用地,按其主要用途和功能分区的基本原则,依据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-90)分类如下:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| (一) R—居住用地; | (六) S—道路广场用地; |
| (二) C—公共设施用地; | (七) U—市政公用设施用地; |
| (三) M—工业用地; | (八) G—绿地
(公共绿地、公园绿地); |
| (四) W—仓储用地; | (九) D—特殊用地。 |
| (五) T—对外交通用地; | |

第四条 居住用地(R),指居住区、居住小区、居住组团和单位生活区等各种类型的成片或零星居民居住生活聚居地用地(商品住宅开发、经济适用住房、廉租房建设用地)。居住用地包括住宅用地(R01)、公共配套服务设施用地(R02)、道路用地(R03)和公共绿地(R04)。

(一) 一类居住用地(R1),指以低层住宅为主、设施齐全、建筑密度较低、绿地率较高且环境良好的用地;

(二) 二类居住用地(R2),指以多层、高层住宅为主、设施齐全、布局完整、环境较好的用地;

(三) 三类居住用地(R3),指设施比较齐全、布局不完整、环境一般、或与其它用地有交叉的用

地。

第五条 公共设施用地(C)，指居住区级及以上的行政、经济、文化、教育、卫生、体育以及科研设计等机构和设施的用地，不包括居住用地中小区级、组团级的公共服务设施用地。

(一) 行政办公用地(C1)，行政、党派和团体等机构用地；

(二) 商业金融业用地(C2)，商业、金融业、服务业、旅游业和市场等用地，容纳除政府机关、社会团体以外的各种贸易公司、商社及其咨询机构、金融、保险、证券等行业及其它各类公司的办公建筑及其附属设施用地，旅馆、招待所、度假村及其附属设施用地，独立地段的农贸市场、小商品市场、工业品市场、和综合市场用地；

(三) 文化娱乐用地(C3)，新闻出版、文化艺术、广播电视、图书、展览、游乐等设施用地；

(四) 体育用地(C4)，体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等单位内的体育用地；

(五) 医疗卫生用地(C5)，医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地；

(六) 教育科研设计用地(C6)，高等院校、中等专业学校、各类中小学用地（包括小学、初中、高中和寄宿制高级中学等学校用地）、科学研究和勘测设计机构等用地。

第六条 工业用地(M)，工矿企业的生产车间、库房、办公用房、少量非经营性宿舍及其附属设施等用地，不包括职工住宅用地，该用地应归入R。

(一) 一类工业用地(M1)，对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地；

(二) 二类工业用地(M2)，对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业用地；

(三) 三类工业用地(M3)，对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地。

第七条 仓储用地(W)，指仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施等用地。

(一) 普通仓库用地(W1)，指储存一般货物的普通仓库用地；

(二) 危险品仓库用地(W2)，指储存易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓库用地。

第八条 市政公用设施用地(U)，市级、区级和居住区级的市政公用设施及其附属的建筑（含构筑物，下同）和管理维修设施等用地。

(一) 供应设施用地(U1)，供水、供电、供燃气、供热和加油（气）等设施用地，不包括电厂、煤气厂用地（纳入工业用地）；

(二) 交通设施用地(U2)，指公共客运交通、货运交通、冲洗站和其他交通设施用地；

(三) 邮电设施用地(U3)，指邮政、电信等设施用地；

(四) 环境卫生设施用地(U4)，指雨水污水中水泵站、污水处理厂及粪便垃圾集运、堆放、处理等设施用地；

(五) 施工与维修设施用地(U5)，指房屋建筑工程、设备安装工程、市政工程、绿化、地下构筑物等施工及养护维修设施等用地；

(六) 殡葬设施用地(U6)，指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和墓地等设施用地；

(七) 其他市政公用设施用地(U9)，如：消防、防汛等设施用地。

第九条 绿地(G)，市级、区级和居住区级的公共绿地和生产防护绿地（包括其范围内的水域）。

(一) 公共绿地(G1)，指向公众开放，有一定游憩设施或装饰作用的绿化用地，包括各类公园和街头绿地。游乐功能为主的归入C3；

(二) 生产防护绿地(G2)，指用于园林生产、隔离、卫生和安全防护等的绿化用地。

第十条 对外交通用地(T)，铁路、公路、管道运输、港口和机场等城市对外交通运输及其附属设施等用地。

第十一条 道路广场用地(S)，市级、区级和居住区级的道路、广场和停车场等用地。

第十二条 特殊用地(D)，军事、保密等特殊性质的用地。

第十三条 城市建设用地适建性规定：

(一) 各类建设用地的划分和使用性质，应遵循土地使用相容性原则，符合经批准的详细规划规定；

(二) 尚未批准详细规划的地区的建设用地，应根据总体规划、分区规划（开发区总体规划）和本规定之表一《各类建设用地适建范围表》（以下简称《表一》）进行适建性划分和使用；

(三) 需改变已经批准规划所确定的建设用地性质和适建范围，应编制调整规划并按规定程序和审批权限报批获准后方可执行；

(四) 成片开发建设的居住区用地，应按规范要求首先做好四类用地平衡；

(五) 不宜在底层为大型商业、农贸市场的建筑上建设居住建筑。严格限制底部小型商业上部住宅、办公建筑。

第十四条 合肥市人均建设用地标准按批准的总体规划执行。

第十五条 毗邻城市道路、河道两侧进行建设的项目，建设单位必须代征、代拆上述道路、河道中心线一侧内的用地和建筑（其中应包括与道路、河道配套的绿化带）。

第三章 建筑容量

第十六条 新区建设、旧区改建应成片开发，不宜零星建设。

第十七条 成片开发建设（新区）的居住用地建筑容量控制指标按国家相关规范执行。建筑密度、容积率按净指标与用地平衡指标换算。

第十八条 其他各类建筑基地的建筑容量控制指标可参照本规定之表二《建筑密度和建筑容积率控制指标表》（以下简称《表二》）执行。

第十九条 单个建筑基地的具体建筑容量，城市规划行政主管部门可结合现状周边情况、区位、交通、环境和土地价值等因素进行综合分析后确定，但不应超过控制指标的30%。

第二十条 《表二》适用于类型单一的建筑基地。对混合类型的建筑基地，其建筑容量控制指标应将建筑基地按使用性质分类划定后，按不同类型分别执行；对难以分类执行的建筑基地和综合楼基地，应按不同性质建筑的建筑面积比例和不同的建筑容量控制指标换算建筑容量综合控制指标。

第二十一条 对未列入《表二》的科研机构、大中专院校、中小学校、体育场馆以及医疗卫生、文化艺术、幼托等设施的建筑容量控制指标，应按经批准的详细规划和有关专业规定执行。

第二十二条 建筑基地未达到下列最小面积的，不应独立建设：

- (一) 低层居住建筑1000平方米；
- (二) 多层居住建筑、多层公共建筑2000平方米；
- (三) 高层居住建筑、高层公共建筑3000平方米。

第二十三条 建筑基地未达到前条规定的最小面积，但有下列情况之一，且确定不妨碍城市规划实施的，城市规划行政主管部门可予核准建设：

- (一) 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；
- (二) 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；
- (三) 农村地区的村镇建设，因特殊情况，确实难以达到前款规定面积的。

第二十四条 原有建筑的建筑容量控制指标已超出规定值的，除特定必须的公共配套设施外，不宜在原有建筑基地范围内进行扩建、加层。

第二十五条 建筑基地在核定指标之外为社会公众提供开放空间的，在符合消防、卫生、交通等有关规定和本章有关规定的前提下，可按下表的规定奖励增加建筑面积。但增加的建筑面积总计应不超过核定建筑面积（建筑基地面积×核定建筑容积率）的百分之二十。

核定建筑容积率	每提供1平方米有效面积的开放空间，允许增加的建筑面积（平方米）
小于2	2.0
大于等于2	3.0

核定建筑容积率由城市规划行政主管部门按《表二》和本章的有关规定确定。

第二十六条 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，应符合下列规定：

- (一) 廊道净宽度不宜大于6米、廊道下净空高度应不小于5.5米，城市支路上穿越跨度小于16米

且不通行公交车辆的廊道下，净空高度应不小于4.6米；

（二）廊道内应不设置商业设施。

凡符合前款规定的廊道，其建筑面积可不计入建筑容量控制指标范围。

第二十七条 建设项目为旧区改建（城中村改造、危旧房改造）、经济适用房等，在满足建筑退让及间距规定的前提下，其建筑容量由城市规划行政主管部门根据用地环境条件合理确定。

第四章 建筑间距

第二十八条 规划编制单位在编制规划方案时，必须遵守国家有关间距、日照等标准。

第二十九条 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、消防等因素确定。多、低层建筑通过正向获得日照，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。

第三十条 受遮挡建筑为违法建设、临时建设，其日照（间距）不予考虑；规划确定待改造区域内的建筑物，其日照（间距）可不予考虑。

第三十一条 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。在不影响相邻单位合法权益的情况下，可增加另一主朝向。主朝向的采光窗所在的墙面为日照计算墙面。

有日照需求的建筑不宜东西向布置。

第三十二条 遮挡建筑为高层建筑，且受遮挡建筑为住宅时，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。

建设单位及设计单位应当对提供的日照分析结果的准确性和真实性负相关法律责任。

第三十三条 两幢建筑夹角小于或等于30度布置时，其最窄处间距按平行布置建筑间距控制；大于60度布置时，其最窄处间距按垂直布置的建筑间距控制。两幢建筑夹角大于30度小于或等于60度布置时，其最窄处建筑间距按既非平行也非垂直布置的建筑间距控制。

第三十四条 多层住宅之间的间距按下列要求确定：

（一）平行布置时：

1、南北向或南偏东（西）15度（含15度）范围内的平行布置住宅，且南侧建筑高度在18米以下的（含18米），其建筑间距应不小于南侧建筑高度的1.23倍（旧区改建项目内新建住宅为1.2倍）；南侧建筑高度超过18米，其建筑间距应不小于南侧建筑高度的1.26倍（旧区改建的项目内新建住宅为1.23倍）。

2、南北向的南偏东（西）15度至45度（含45度）范围的平行布置住宅，其建筑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应不小于遮挡建筑高度的1.2倍，且应不小于13米。

（二）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、南北向间距应不小于南侧建筑高度的0.8倍，且应不小于13米；

2、东西向间距应不小于遮挡建筑高度的0.6倍，且应不小于13米。

（三）既非平行也非垂直布置的，最小处间距应不小于遮挡建筑高度的0.9倍，且应不小于13米。

第三十五条 高层住宅之间的间距按下列要求确定：

（一）平行布置时：

1、朝向为南北向或南偏东（西）45度（含45度）范围内的高层住宅建筑平行布置时，间距应不小于30米（旧区改建为24米），并应满足以下要求：

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0.3倍；

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0.4倍；

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0.5倍；

2、东西向或南偏东（西）45度至90度范围内的高层住宅建筑平行布置时间距应不小于较高建筑高度的0.3倍，且应不小于24米。

（二）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），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（H型或半H型），间距应不小于遮挡建筑高度的0.25倍，且应不小于18米。

（三）既非平行也非垂直布置时，可按正向投影平均距离计算间距，最小处间距不宜小于遮挡建筑高度的0.3倍，且应不小于24米。

第三十六条 低层住宅之间的间距按下列要求确定：

（一）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，间距应不小于南侧建筑高度的1.35倍，且应不小于8米；

2、东西向或南偏东（西）45度至90度范围内平行布置时，间距应不小于遮挡建筑高度的1.2倍，且应不小于6米。

（二）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8米且应不小于南侧建筑高度的1.1；东西向间距应不小于6米。

（三）即非平行又非垂直布置时，间距应不小于遮挡建筑高度的1.2倍，且应不小于8米。

第三十七条 低层住宅与多层住宅之间的间距按下列要求确定：

（一）遮挡建筑为低层建筑的按低层住宅间距执行；

(二) 遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅间距执行;

(三) 低层住宅与其东、西侧多层住宅垂直布置时, 间距应不小于6米, 相对墙面均开窗间距应不小于8米。

第三十八条 高层住宅与多、低层住宅之间的间距按下列要求确定:

- (一) 遮挡建筑为高层建筑的按高层住宅间距执行;
- (二) 遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅间距执行;
- (三) 高层住宅与南侧多、低层建筑的间距应不小于13米;
- (四) 两幢建筑互为遮挡建筑时, 分别计算间距, 取较大值。

第三十九条 住宅建筑山墙间距按下列要求确定:

- (一) 多层住宅之间不宜小于6米;
- (二) 高层与各种层数住宅之间应满足消防间距要求, 不宜小于13米, 不得小于9米;
- (三) 高层与高层之间应不小于13米。

第四十条 非住宅建筑间距按下列要求确定:

(一) 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18米; 东西向平行布置间距应不小于较高建筑的0.25倍, 且应不小于13米;

(二) 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米;

(三) 多层非住宅建筑南北向平行布置时, 其间距应不小于南侧建筑高度的0.6倍, 且应不小于10米; 多层非住宅建筑东西向平行布置时, 其间距应不小于较高建筑高度的0.6倍, 且应不小于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, 但最小值不宜小于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间距规定控制。

第四十一条 非住宅建筑与住宅之间的建筑间距按下列要求确定:

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

(二) 非住宅建筑位于南北向(偏南北)布置的住宅东、西侧的:

- 1、建设多层建筑时, 应满足消防间距, 且应不小于6米;
- 2、建设高层建筑时, 除应满足住宅规定日照要求外, 且应不小于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。

第四十二条 医院病房楼、休(疗)养院住宿楼、幼儿园、托儿所和中、小学校教学楼、老年公

离，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）。

第四十三条 非居住建筑与居住建筑垂直贴建的，必须满足居住建筑规定日照要求，其建筑按整体建筑综合考虑，且与居住建筑贴建的墙面离住宅窗户8米范围内不应开窗。

第四十四条 受遮挡含居住的综合楼之间的建筑间距，按住宅的建筑间距执行，受遮挡部分在计算与遮挡建筑间距时，可扣除非住宅部分层高度，但扣除后的间距不得小于13米。

第四十五条 上述建筑间距系数适用手无地形高差布置的建筑，对有地形高差的建筑间距，应将其地形高差计入建筑高度。

第四十六条 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。

第四十七条 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。

第五章 建筑退让

第四十八条 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民用建筑，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、消防环保、抗震、防汛和交通安全等有关规定外，应同时符合本规定。

第四十九条 相邻东西边界处，不宜布置东西向建筑。

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，但退让城市道路红线时按最高类别执行。

第五十条 多（低）层建筑退让用地南北边界的距离按下列要求确定：

（一）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。

（二）南北向布置的多（低）层建筑退让距离，按下列要求确定：

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；

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

（三）南北向的南偏东（西）15度至45度（含45度）范围内布置的住宅退让距离按下列要求确定：

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)；

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)。

（四）东西向布置的多（低）层建筑退让距离按下列要求确定：

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；

退让南界距离不宜小于建筑高度的0.25倍，且应不小于3(1.5)米，居住建筑应不小于4(2)米。

第五十一条 多（低）层建筑退让用地东、西边界的距离按下列要求确定：

（一）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；

（二）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；相邻单位为现状永久性非居住、教育、卫生建筑时，最小值可为6(3)米；

（三）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。

第五十二条 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。

加油站周边无现状建筑物时，退让用地边界可按三级站油灌区不小于6米，二级站油灌区不小于9米执行。

第五十三条 南北向布置的高层建筑退让边界的距离按下列要求确定：

（一）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，且满足第五十二条规定，且平均值如下：

退让北界应不小于20米；

退让南界应不小于10米，旧区改建应不小于8米；

退让东、西界应不小于8米，旧区改建应不小于6.5米。

（二）边界外侧尚无现状（规划）建筑的退让，除满足前款要求外，还应根据日照分析结果确定。

（三）日照分析的北影响线按下列规定控制：

1、北界外侧现状和规划用地性质均为居住、教育、卫生的，根据现状和规划居住、教育、卫生建筑位置确定；

2、北界外侧尚无现状建筑且规划用地性质为居住、教育、卫生的，应按平均距边界10米执行；

3、北界外侧规划用地性质为非居住、教育、卫生的，宜按平均距边界20米执行，对采光通风无要求的可不限；

4、与北界外侧用地同步规划的可按规划方案执行。

第五十四条 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(10)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，但均应满足第三十五条和消防间距规定要求。

第五十五条 建筑退让边界特殊情况下的距离按下列要求确定：

（一）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；

(二) 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，但正向退让距离应不小于南北与东西向退让距离要求；

(三) 在不影响边界外侧用地单位使用功能和退让距离满足最小值前提下，建筑退让距离可由城市规划行政主管部门核定。

第五十六条 地下建筑离用地边界距离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得超过基地界限。

沿城市道路两侧，地下建筑退让道路红线应不小于8米。沿路地下建筑退让小于主体建筑退让的，其顶面标高应设在地面正负零以下。

第五十七条 建筑退让道路的距离按下列要求确定：

(一) 沿城市道路两侧新建、改建建筑，后退道路规划红线的距离应不小于下表所列值：

道路	支路	次干道	主干道及以上道路
宽度后退距离(米)			
建筑高度			
$h \leq 24$ 米	8	10	10
$24 < h \leq 60$ 米	10	10	15
$60 < h \leq 100$ 米	10	15	20
$h > 100$ 米	15	20	30

注：h——建筑高度。

(二) 后退计算点为计算建筑面积的建筑最外墙面线。

(三) 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）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后退道路规划红线的距离，应不小于30米；红线外有绿线控制的，且后退绿线距离应不小于20

米。

(四) 主次干路交叉口四周的建筑，后退道路切角线的距离应按主要道路要求，并宜增加5米执行。

(五) 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。

(六) 旧区改建，在满足消防和交通要求前提下，经城市规划行政主管部门核定，其后退道路红线距离可适当减小，但应不小于下一级的退线要求。

(七) 建筑与城市道路非平行布置的，退让距离可采用平均值，但最小处应不小于下一级退线要求。

(八) 商业步行街、小街巷两侧的建筑，退让距离由规划行政主管部门根据实际情况核定，但不得逾越道路红线。

(九) 严禁建筑的雨蓬、基础、台阶、围墙及其附属设施逾越道路红线。

第五十八条 建筑后退铁路距离按下列要求确定：

(一) 高速铁路两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于50米；

(二) 铁路干线两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于20米；

(三) 铁路支线、专用线两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于15米；

(四) 铁路两侧围墙与最外侧轨道中心线距离应不小于10米，围墙高度应不大于3米。

第五十九条 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的最小水平距离不宜小于以下规定：

1-10KV 5米； 35-110KV 10米；

150-220KV 15米； 330-500KV 20米。

第六十条 建筑后退蓝线、绿线的距离，除退红线距离应大于第五十七条规定要求，且满足有关规划另有规定外，按下列要求确定：

(一) 建筑高度在24M（含）以下的，后退距离应不小于5米；

(二) 建筑高度在24M-100M（含）的，后退距离应不小于10米；

(三) 建筑高度在100M以上的，宜适当加大后退距离，具体标准由城市规划行政主管部门酌情确定。

第六十一条 在村镇、城镇范围以外的公路规划红线两侧应划定隔离带，除规划另有规定外，隔离带宽度的具体规定如下：

(一) 高速路、国道两侧各不宜小于50米；

(二) 一级公路两侧各不宜小于20米；

(三) 二级及以下等级公路两侧各不宜小于10米；

(四) 公路红线和隔离带内，不应新建、改建、扩建建筑，但可耕种或绿化。经城市规划行政主管部门批准，可开挖沟渠、埋设管道、架设杆线、开辟服务性车道等；

(五) 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应不小于5米。

第六章 建筑高度

第六十二条 建筑的高度必须符合建筑间距退让、日照、消防、城市景观设计等方面的要求，同时应符合本章的规定。

第六十三条 机场、气象台等设施周围、微波通道范围内新建、改建的建筑物、构筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制等规定。

第六十四条 在文物、建筑保护单位、风景区周围的建设控制地带内新建、改建的建筑物、构筑物，其控制高度应符合建筑和文物保护的有关规定，并按经批准的修建性详细规划执行。暂无批准的修建性详细规划的，应先编制城市设计或建筑设计方案，做视线分析，确定控制高度和保护措施。

第六十五条 鼓励沿城市快速路及主、次干路两侧建设高层公共建筑。建筑高度应保证建筑型体比例协调，保持良好的城市天际线。沿城市快速路及主、次干路两侧新建、改建建筑，除满足有关规定外，其控制高度宜符合下列规定：

(一) 沿路一般建筑的控制高度(H)不宜超过道路规划红线宽度(W)加上建筑后退道路红线距离(S)之和的1.5倍，即： $H \leq 1.5(W+S)$ 。

(二) 沿路高层组合建筑的高度，宜按下式控制： $A \leq L(W+S)$ 。

式中：A—沿路高层组合建筑以1:1（即45度）的高度角在地面上投影的总面积，L—建设用地沿道路规划红线的长度，W—道路红线宽度，S—沿路建筑的后退距离。

第六十六条 建筑临接两条以上道路、直接临接广场、河道的，其高度可适当提高。

第七章 绿地

第六十七条 各类建筑基地内绿地面积占基地面积的比例（绿地率）应符合下列规定：

(一) 居住区绿地率应不小于40%；

(二) 工业、商业、金融、仓储、交通枢纽、市政公用设施等单位，绿地率不宜小于20%；对有大气、噪音污染的厂矿企业单位，绿地率应不小于30%；

(三) 机关团体、文化娱乐、教育体育、卫生、科研院所、部队等单位，绿地率不宜小于35%；

(四) 属于旧区改建，绿地率可酌情降低，但不宜低于5个百分点。属于风景区周边控制范围内的，绿地率应提高5个百分点。

第六十八条 产生有害性气体及污染物的工厂及垃圾处理厂，应按相应的专业规范要求设置卫生防护林带。

古树名木周边宜留出应不小于20米的保护绿地。

滨临水体的绿带应结合地形与岸线设计，形成有滨水特色的景观绿带，并应在道路和水面之间留出透景线，有机地组织水体、绿带景观。

第六十九条 新建居住区的公共绿地，采用分级设置的原则。

(一) 组团级公共绿地面积应不小于总用地面积的4%，且应不小于0.5平方米/人；小区级（含组团级）公共绿地面积应不小于总用地面积的7%，且应不小于1平方米/人；居住区级（含组团级和小区级）公共绿地面积应不小于总用地面积的10%，且应不小于1.5平方米/人；

(二) 每块集中绿地面积应不小于400平方米，宽度不得低于8米，且必须满足应不小于三分之一面积在建筑日照阴影范围之外。其中绿化面积（含水面）不宜小于总绿地面积的70%；

旧区改建可酌情降低，但应不低于相应指标的70%；

(三) 鼓励居住区公共绿地向公众开放；

(四) 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。

第七十条 城市总体规划、分区规划、控制性详细规划确定的公共绿地应严格控制，不应挪作他用。确因特殊需要，需要改变其用地性质的应严格按有关规定报批。

城市绿线范围内，不应建设与绿地规划无关的项目。配套附属建筑应以低层为主，管线工程必须埋地建设。

第七十一条 鼓励屋顶绿化、垂直绿化、城市市政基础设施垂直与平面相结合的绿化。

(一) 屋面（含架空层、半地下库房）绿化面积（每块面积应不小于100平方米）可折算成地面绿地面积计入绿地率。其折算公式： $F=M \times N$ 。公式中：F—地面绿地面积，M—屋面地栽绿化面积，N—有效系数（见下表）

屋面标高与基地地面的高差h (单位：米)	有效系数(N)
$h \leq 1.5$	1.0
$h > 1.5$	0.30

环城公园范围内可适当放宽要求。

(二) 确能保证公众可达性的屋顶绿化,可酌情提高核算指标, $h \leq 1.5$ 且具有可达性的屋顶绿化可计入公共绿地面积。

(三) 地面停车位应增加树阵式绿化,必须设置雨水渗透设施。

(四) 绿地内不透水硬地不得超过10%,透水绿地式停车并有树阵式绿化的可计入绿地率。

第八章 建筑停车及地下空间

第七十二条 新建、改建、扩建各类建筑及居住区,必须配置相应的停车位。

不同性质类别建筑(群)的(非)机动车停车位指标按本规定之《表三》执行(本表停车位指标不包括单位拥有的专业车队所需机动车停车位)。

廉租房不配置停车位指标,在廉租房小区主入口处宜安排适当的访客临时停车位。

综合建筑的停车位指标按本规定之《表三》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停车设施总指标的前提下,可统一安排,合理布置。建筑按配建指标计算出的车位数,尾数不足1个的以1个计算。

第七十三条 停车位面积应按以下确定:

小型汽车露天停车场 25~30平方米/车位;

小型汽车室内停车库 30~35平方米/车位;

小型汽车路边停车带 16~20平方米/车位;

多层机械式停车应按产品样本和设计图纸核算;

摩托车停车位 3~3.6平方米/车位

自行车停车位 1.5~1.8平方米/车位

机动车停车位控制指标以小型汽车为标准当量按下表换算:

车型	微型汽车	小型汽车	中型汽车	普通汽车	铰接车
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5

第七十四条 鼓励地下停车及立体停车。

居住区应优先考虑地下停车,地面停车率不宜大于25%,地面停车不得占用小区公共绿地,鼓励

采用居住区内外环停车方式。

办公停车应充分利用地面空间，地面停车率不宜小于25%，鼓励结合绿化采用树阵式停车。

第七十五条 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。

第七十六条 停车场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。

第七十七条 建筑基地应向次干道、支路设置开口，不宜向主干道设置开口，禁止向快速路设置开口。

第七十八条 各类建筑基地机动车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50米，距桥、隧道的起坡线距离不宜小于50米（交口视距切角线控制要求见附录二）。

第七十九条 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，其面积应不小于50平方米。

第八十条 新建、改建、扩建下列建设项目应进行交通影响分析：

（一）铁路客货站场、公路客货站场、客货运码头、公共汽车停车场、社会公共停车场、大型加油站、公交枢纽、大型城市交通设施等；

（二）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；

（三）各类需封闭道路的工程项目；

（四）各类大型市场、商场、物流中心；

（五）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；

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

（七）其他对城市交通有严重影响的建设项目。

第九章 建筑景观

第八十一条 鼓励为社会公众提供公共开放空间，公共开放空间包括广场、绿地、通道、核定指标以外停车场（库）等供公共使用的室内外空间。其奖励标准参照第二十五条执行。

第八十二条 市区主次干道两侧、沿河湖水系、风景区周围建筑（含新建及改造）应满足以下要求：

（一）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，不设置外凸式阳台（包括外封闭式），阳台、雨篷、凸形封窗不宜突出建筑控制线；

（二）沿路建筑空调器室外机及附属设施必须统一隐蔽设置；

(三) 太阳能热水器应与建筑一体化设计；

(四) 沿路建筑附着商业招牌、广告必须统一设置；

(五) 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。

第八十三条 建筑与城市道路红线之间不应设置锅炉房、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。

围墙应采用透空式设计。

第八十四条 鼓励建筑群体组合空间环境设计。

新建低、多层住宅应采用坡顶屋面，高层建筑顶部必须对视景与夜景作重点设计。鼓励屋顶绿化。

第八十五条 限制沿城市快速路、主干路建设小型商业设施，大型商业设施除外。鼓励沿支路建设商业设施，鼓励建设商业内街。

(一) 带状商业设施（总体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另有规定外，根据该道路的性质分别控制为：

项目	对外公路	快速路	主干路	次干路	支路
比例	10%	10%	30%	40%	70%

(二) 沿城市次干路和支路的商业设施为内街形式，城市规划行政主管部门可酌情提高其长度占其所临道路的比例；

(三) 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。

第八十六条 沿街建筑室外装修应满足下列规定：

(一) 应满足城市色彩控制要求，不应为突出自身而使用刺激性色彩或擅自改变原有建筑色彩；

(二) 沿街建筑立面装修不应增设突出建筑的立柱、台阶等；

(三) 高层建筑消防登高面上不应作悬挑装修；

(四) 室外装修不应增加使用面积，屋顶装修应符合有关间距、景观等的规定。

第八十七条 设置城市雕塑应按照城市规划实施，雕塑选址不应影响城市交通和交通视线，方便公众观赏。交通性广场不宜设置城市雕塑。

雕塑和小品设计应考虑设置环境的人文景观、自然景观和尺度、色彩、质感等因素。

第八十八条 设置广告、招牌、指示牌应当遵循安全、美观的原则，并应符合建筑交通、消防、通风、采光安全等要求，空间造型应与环境相宜。

(一) 道路红线内悬挑的灯箱、广告、招牌与人行道的净空应不小于3米；

(二) 与人行道垂直方向立柱布置的，其净空高度应不小于2.5米，总高度不大于3.7米；不应侵入车道；立柱不应影响行人交通；

(三) 沿道路布置的落地灯箱、广告、指示牌，宜沿道路侧面平行布置，并压缩占道路横断面的宽度；

(四) 在道路交叉口和绿化隔离带内不应设置影响交通视线的灯箱、广告、招牌、指示牌，主、次干道两侧严禁设置影响行车安全的闪烁照明；

(五) 城市纪念性建筑、教育设施、政府行政用地、文物保护单位的保护范围内，不应设置商业性广告，住宅建筑上不应设置广告牌。

第十章 附则

第八十九条 新建住宅小区公共服务设施在满足相关设施服务半径的前提下，宜考虑相对集中设置。

第九十条 新建住宅小区公共服务设施除满足国家规范外，还应符合下列规定：

(一) 除专项规划规定外，按30平方米/百户、不低于300平方米的标准配置社区机构用房（不足1000户的小区，其社区卫生服务站可设置于内）。

(二) 除专项规划规定外，超过3000人—5000人的小区应设社区卫生服务站，其最小面积不低于150平方米；5000人—10000人的小区，最小面积不低于200平方米；10000人—20000人的小区，最小面积不低于250平方米。

(三) 按照建筑面积不低于166平方米/千人；用地面积不低于280平方米/千人的标准配置幼儿园（托儿所），按千人指标核算规模小于三个班的幼儿园不单独设置，应结合周边小区统一考虑。

(四) 除专项规划规定外，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中心；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。

(五) 按照不低于房屋总建筑面积千分之三的标准配置物业服务用房。房屋总建筑面积不足2万平方米时，按不低于60平方米配置。

(六) 除专项规划规定外，超过3万—5万人的住宅区应设基层公安（派出所）用房，其最小建筑面积不低于700平方米，并应有单独院落；按500米左右服务半径标准配置治安亭，并在规划总平面图中标注。

(七) 除专项规划规定外，每0.7—1.0平方公里应按10平方米/千人，最小建设面积不低于100平方米标准设置一座垃圾转运站；按不大于70米服务半径标准配置垃圾分类投放站。

(八) 按照建筑面积不低于10平方米/千人、最小面积不低于50平方米的标准配置公厕，每一公厕的服务半径不超过500米，公厕宜布置于其他建筑内。

(九) 除专项规划规定外，人口规模2万人以上住宅区应预留公交首末站用地，用地规模不小于2000平方米，具体应结合项目交通影响分析予以确定。首末站位置宜设在小区主出入口附近，同时方便公交车辆进出。

第九十一条 在本规定发布施行前，规划行政主管部门依据《合肥市城市规划管理技术规定（试行）》（合规[2006]139号）提供规划设计条件或审批的规划方案，仍可按原规划设计条件或批准的规划方案实施。

第九十二条 市城乡规划主管部门可对本规定的具体应用问题进行解释。

第九十三条 市城乡规划主管部门可根据本规定就相关问题制定实施细则。

第九十四条 本规定自2008年1月20日起施行。

表一：各类建设用地适建范围表

序 号	建设项目	用地类别											
		居住用地	公共设 施用地	工业用地	仓储用 地	市 政 公 用 地	绿地	商 业 用 地	教 育 用 地	科 研 用 地	文 化 用 地	危 险 用 地	设 施 用 地
		R1	R2	R3	C1	C3	M1	M2	M3	W1	W2	地	
1	低层独立式住宅	√	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×
2	其他低层居住建筑	√	√	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×
3	多层居住建筑	×	√	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×

| 4 | 高层居住建筑 | × | ○ | √ | × | ○ | ○ | × | × | × | × | × | × | × |

| 5 | 单身宿舍 | × | √ | √ | × | √ | √ | ○ | × | ○ | × | ○ | × | × |

| | 居住小区教育设施 | | | | | | | | | | | | | | |

| 6 | (中小学、幼托机 | √ | √ | √ | × | √ | ○ | × | × | × | × | × | × | × |

| | 构) | | | | | | | | | | | | | | |

| 7 | 居住小区商业服务 | ○ | √ | √ | √ | √ | √ | ○ | × | ○ | × | × | × | × |

| | 设施 | | | | | | | | | | | | | | |

| | 居住小区文化设施 | | | | | | | | | | | | | | |

| 8 | (青少年和老年活 | ○ | √ | √ | √ | √ | ○ | × | × | × | × | × | × | × |

| | 动室、文化馆等) | | | | | | | | | | | | | | |

| 9 | 居住小区体育设施 | √ | √ | √ | × | √ | ○ | × | × | × | × | × | × | ○ |

| | 居住小区医疗卫生 | | | | | | | | | | | | | | |

| 10 | 设施(卫生站、街 | √ | √ | √ | × | √ | ○ | × | × | × | × | × | × | × |

| | 道医院、养老院等 | | | | | | | | | | | | | | |

| |) | | | | | | | | | | | | | | |

| | 居住小区市政公用 | | | | | | | | | | | | | | |

| 11 | 设施(含出租汽车 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | ○ | √ | ○ | √ | × | ○ |

| | 站) | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 居住小区行政管理 | | | | | | | | | | | | | | | |

| 12 | 设施（派出所、居 | √ | √ | √ | ○ | √ | √ | ○ | × | ○ | × | ○ | × | × |

| | 委会等） | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 13 | 居住小区日用品修 | × | √ | ○ | ○ | ○ | √ | ○ | × | ○ | × | × | × | × |

| | 理、加工场 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 14 | 小型农贸市场 | × | √ | ○ | × | × | √ | ○ | × | ○ | × | × | × | × | ○ |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 15 | 小商品市场 | × | √ | ○ | ○ | ○ | √ | ○ | × | ○ | × | × | × | × | ○ |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 居住区级以上（含 | | | | | | | | | | | | | | | |

| 16 | 居住区级、下同） | × | √ | √ | √ | √ | √ | ○ | × | × | × | × | × | × |

| | 行政办公建筑 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 17 | 居住区级以上商业 | × | √ | √ | √ | × | ○ | ○ | × | ○ | × | × | × | × |

| | 服务设施 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 居住区级以上文化 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 设施（图书馆、博 | | | | | | | | | | | | | | | |

| 18 | 物馆、美术馆、音 | × | ○ | ○ | ○ | √ | × | × | × | × | × | × | × | × |

| | 乐厅、纪念性建筑 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 等） | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 居住区级以上娱乐 | | | | | | | | | | | | | | | |

	汽车修理、专业保													
38	养场和机动车训练场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×
39	客、货运公司站场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×
40	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	○	×	×
41	污水处理厂、殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	×	○
42	其他市政公用设施	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	√	×	○

注：√允许设置；×不允许设置；○允许或不允许设置，由规划行政主管部门根据具体条件和规划要求确定。

表二：建筑密度和建筑容积率控制指标表

区位	城 区 内				城 区 外	
	一环以内地区		一环以外地区		乡 镇	
建筑容量	D	FAR	D	FAR	D	FAR
低层独立式住宅	—	—	—	—	20%	0.40
低层连排式住宅	—	—	35%	0.9	30%	0.8

	多	28%	1.65	25%	1.6	24%	1.6
居住建筑（含酒店式公寓）	层						
	高	24%	4.0	22%	3.5	21%	3.0
	层						
	多	40%	2.5	35%	2.2	35%	2.0
商贸、办公（含旅馆、公寓式办公）	层						
	高	35%	6.0	32%	5.5	30%	5.0
	层						
大型超市	—	50%	3.0	45%	2.5	45%	2.2
	低	—	—	35%	0.5	30%	0.4
	层						
工业建筑（一般通用厂房）	多	—	—	30%	0.8	30%	0.8
	层						
	高	—	—	25%	1.0	25%	1.0
	层						
公共绿地	按照建设部《公园内部用地比例》的规定执行						

注：1、D—建筑密度，FAR—建筑容积率，两者不宜同时取最大值；

2、本表仅适用于未编制详细规划的单一基地；

3、本表规定的指标为上限，但工业建筑为下限。

表三：建设工程配建机动车位设置标准

建筑类型		计算单位	自行车	小型汽车
旅馆	三星及以上星级	车位 / 客房	0.3	0.5
	其他星级宾馆	车位 / 客房	0.2	0.4
	普通旅馆	车位 / 客房	0.1	0.3
办公建筑	行政办公	车位 / 100m ² 建筑面积	2	1.2
	商务办公	车位 / 100m ² 建筑面积	1	0.8
	工业类办公	车位 / 100m ² 建筑面积	0.5	0.5
商业零售		车位 / 100m ² 建筑面积	4	0.8
餐饮、娱乐		车位 / 100m ² 建筑面积	2	3
市场	批发交易市场	车位 / 100m ² 建筑面积	6	0.6
	超市（农贸市场）	车位 / 100m ² 建筑面积	10	1

医院	车位 / 100m ² 建筑面积	1.2	0.8	
博物馆、图书馆、展览馆	车位 / 100m ² 建筑面积	1.5	0.5~1	
体育场馆	一类体育场馆 车位 / 100座	20	4	
体育场馆	二类体育场馆 车位 / 100座	12	2.5	
电影院	车位 / 100座	10	4	
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	25	
中小学校	车位 / 100名师生	50 (中学)	0.4	
学校		15 (小学)		
大专院校	车位 / 100名师生	50	5	
工业	单层工业厂房 车位 / 100m ² 建筑面积		0.1	
工业	多层工业厂房 车位 / 100m ² 建筑面积		0.2	
	普通住宅 (含公寓)	车位 / 户	1	1 铜陵
				路、

	经济适用房	车位 / 户	2	0.25	临泉
					路、
					潜山
					路、
	拆迁恢复房（市政工程	车位 / 户	2	0.5	望江
	村民）				路合
					围范
					围内
	普通住宅（含公寓）	车位 / 120m2	1	1	铜陵
					路、
	经济适用房	车位 / 120m2	2	0.25	临泉
					路、
住宅	拆迁恢复房（市政工程	车位 / 120m2	2	0.5	潜山
	村民）				路、
					望江
					路合
	别墅	车位 / 120m2	1	1.5	围范
					围以
					外
	普通住宅（含公寓）	车位 / 户	1	1	新区
					（滨
	经济适用房	车位 / 户	2	0.25	湖新
					区、
	拆迁恢复房（市政工程	车位 / 户	2	0.5	政务

村民)				区、
				三大
別墅	车位 / 户	1	1.5	开发
				区)

上述各项指标均为下限。

附录一：名词解释

1、建筑容积率（容积率）

指建筑物地面以上各层建筑面积的总和与建筑基地面积的比值。

2、建筑密度

指建筑物底层占地面积与建筑基地面积的比率（用百分比表示）。

3、低层建筑

指高度小于、等于10米的建筑，低层居住建筑为一层至三层。

4、多层建筑

指高度大于10米，小于、等于24米的建筑。

5、高层建筑

指高度大于24米的建筑。

6、公寓式办公建筑

指单元式小空间划分，有独立卫生设备的办公建筑。

7、办公建筑

指非单元式小空间划分，按层设置卫生设备的办公建筑。

8、商业建筑

指综合百货商店、商场、经营各类商品的专业零售和批发商店，以及饮食等服务业的建筑。

9、商住综合楼

指商业和居住混合的建筑。

10、商办综合楼

指商业和办公混合的建筑。

11、汽车停车率

指居住区内汽车的停车位数量与居住户数的比率。

12、公寓式酒店

指按公寓式（单元式）分隔出租的酒店，按旅馆建筑处理。

13、酒店式公寓

指按酒店式管理，可按单元式出租、出售的公寓，满足公共建筑的消防要求，允许少量（30%以内）单元降低日照要求，可按居住建筑处理。

14、居室

卧室、起居室（俗称厅）。

15、道路红线

一般指城市支路以上的道路边界线。

16、绿线

指城市各类公共绿地、生产防护绿地、道路红线外防护或景观绿地、生态廊道等边界线。

17、蓝线

指河流、湖泊等水域与防护设施用地边界线。

18、主朝向

条式建筑以垂直长边的方向为主要朝向，点式建筑以南北向为主要朝向【南北向指正南北向和南偏东（西）45度以内（含45度），东西向指正东西向和东（西）偏南45度内（不含45度）】。

19、开放空间

开放空间是指在建筑基地内，为社会公众提供的广场、绿地、通道等公共使用的室内外空间（包括平地、下沉式广场等）。

开放空间必须同时符合下列条件：

A、沿城市道路、广场留设；

B、任一方向的净宽度在8米以上，实际使用面积不小于200平方米；

C、向公众开放绿地、广场，应设置座椅等休息设施；

D、建设竣工后，应设置相应的标志，并交有关部门管理或经批准由建设单位代行管理；

E、常年开放，且不改变使用性质。

附录二：计算规则

1、建筑面积计算

按国家有关建筑面积的计算规则计算。对高度在2.2米以下（含2.2米）的设备层，可不计建筑面积；对设备层兼作避难层的，其高度可适当放宽。

2、建筑容积率计算

（1）在计算容积率时，地下室的建筑面积不计；屋顶层建筑面积不超过标准层建筑面积1/8的不计；半地下室在室外地面以上部分的高度不超过1.5米的不计。

（2）住宅层高不宜超过3.6米，办公建筑层高不宜超过3.9米。超出部分在核算综合技术经济指标时按其层高折算增加面积指标，但发证面积不计其增加值。住宅局部共享空间及办公共享空间不计增加面积指标。

（3）半地下室在室外地面以上部分的高度超过1.5米的，按下式计算建筑面积：

$$A' = K \times A$$

式中：A'—折算的建筑面积，K—半地下室地面以上的高度与其层高之比，A—半地下室建筑面积。

（4）市政设施用地选址确有困难的，可在一环以内的建筑基地内，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。

（5）商住综合楼的容积率控制指标，按不同性质的建筑面积比例换算合成，其建筑密度按照表中商业、办公建筑的建筑密度指标规定执行。高层商住综合楼商业用房的建筑面积应至少占总建筑面积的10%，不足10%的，其容积率和建筑密度的控制指标按高层居住建筑的规定执行；多层商住综合楼商业用房应至少占两层以上（含两层），仅设底层商店的，其容积率和建筑密度控制指标按多层居住建筑的规定执行。

（6）高、多层民用建筑底层设架空层用作通道、停车、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的，其建筑面积可不计入建筑容积率，但应计入总建筑面积。架空层不应围合封闭改作他用或出售、出租。

（7）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，则可适当增加允许建造的建筑面积。

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。

3、建筑基地面积计算

（1）建筑基地边界

建筑基地应与控制性详细规划相衔接，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，应在控制性详细规划中细分地块。

(2) 建筑基地面积

建筑基地面积以城市规划行政主管部门正式划定用地范围的面积为准。

不计入建筑基地面积的用地，主要包括：3000平方米以上公共绿地和居住小区以上级公共绿地；独立的公益设施和公共服务设施用地，如中学、小学和幼托用地；独立的市政设施用地，如10KV以上变电站、污水泵站等；城市规划划定的有关控制线范围内的用地；城市道路用地。

中心城范围内，由开发单位实施的沿城市道路设置的公共绿地，公共绿地总面积的50%可以纳入建筑基地面积，但增加的建筑面积应不超过核定建筑面积（原建筑基地面积乘以核定建筑容积率）的20%。

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的垂直距离。

(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。

坡屋面建筑：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。

6、城市道路交口视距按下表确定切角线道路视距切角线控制表

	快	主	次	支
快	立交	立交(25)	25	25
主	立交(25)	立交(20)	20	20
次	25	20	15	15
支	25	20	15	10

当交角 $\leq 30^\circ$ 时，切角线增加5m。

附录三：高层建筑日照分析规则

1、日照分析是指：建设单位为了确定拟建高层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高层建筑进行日照分析，编制《日照分析报告》。《日照分析报告》是城乡规划主管部门审核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》。

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、日照分析适用于居住建筑和医院病房楼、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有效时间，次要朝向按规定的建筑间距控制，不做日照分析。

条式建筑以垂直长边的方向为主要朝向，点式建筑以南北向为主要朝向（南北向指正南北向和南偏东（西）45度以内（含45度），东西向指正东西向和东（西）偏南45度内（不含45度））。

居住建筑一户住宅的主要朝向有两个以上居室受遮挡的，最少应有一个居室满足日照有效时间规定；一个居室有几个朝向的窗户的，其主要朝向的窗户应满足日照有效时间规定，其他朝向的窗户不做日照分析。

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

5、计算基准面按以下规则确定：（见附图一、二）

（一）一般窗户以外墙窗台面为计算基准面。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

6、相邻建筑日照分析范围的确定：

（一）日照分析范围分为：遮挡建筑（指拟建高层建筑）的影响范围（位于遮挡建筑的北侧）和影响被遮挡建筑的分析范围（位于被遮挡建筑的南侧）。

1、拟建高层建筑的影响范围和被遮挡建筑的确定：

（1）南面界线为与拟建高层建筑平面外截的大寒日8时及16时太阳方位角（ 57° ）控制线，北面界线为拟建高层建筑高度的1.0倍，最大不超过100米；东面、西面界线为遮挡建筑高度的0.5倍，最大不超过50米，最小不小于30米。

（2）在上述阴影范围内，确定须进行日照分析的被遮挡建筑（指日照标准所规定的居住建筑和文教卫生建筑，当被遮挡建筑的一部分位于上述界线内时，界线内的各套住宅需考虑。见附图三）。

（3）上述阴影范围以外的建筑不进行日照分析。

2、遮挡建筑的范围和遮挡建筑的确定：

（1）以已经确定的被遮挡建筑为中心，调查了解周围可能对其产生遮挡的建筑。北面界线为与被遮挡建筑平面外截的大寒日8时及16时的太阳方位角（ 57° ）控制线，南面界线为最高遮挡建筑高度的1.0倍，最大不超过100米；东面、西面界线为最高遮挡建筑高度的0.5倍，最大不超过50米，最小不小于30米；当南侧遮挡建筑的一部分位于上述界限内时，需考虑（见附图四）。

（2）在上述范围内，采用本款第1条提出的规则，对于高层建筑按照各自影响范围排除对被遮挡建筑不形成遮挡的建筑，明确遮挡建筑的具体对象；多层、低层建筑通过正向获得日照，按照规划已审批的间距（间距不规则时取最小值）为半径的扇形阴影范围排除对被遮挡建筑不形成遮挡的建筑，明确遮挡建筑的具体对象。

（二）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）东、西两侧为规划居住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：

(一) 日照分析建模的主体建筑为该建筑的主体框架。其屋顶的附属构筑物如构架、挑檐、屋顶电梯机房（截面小于 8×8 米、高度在6米以内）、坡屋面（建筑屋面坡度小于36度）等均不参与建模。

(二) 建筑自身阳台、隔板、遮阳板、分户隔板等对窗户的日照遮挡属建筑自身遮挡，不属于其它建筑的日照遮挡，可忽略不计。

(三) 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；

(四) 违法建设不纳入日照分析范围。

(五) 日照分析时，应先分析被遮挡建筑的现状日照状况，再分析拟建高尽建筑建设后的日照状况，以便作出对比，明确遮挡影响，并由规划管理部门审核确定。

(六) 现状已不满足日照标准的窗户，无须再分析拟建建筑建设后的日照状况。

(七) 日照的有效时间是指累计日照时间。

(八) 日照分析结果误差在6分钟以内视为合理误差。

8、建设单位应提供下列日照分析资料：

(一) 覆盖所有遮挡、被遮挡建筑范围的测绘电子地形图。

(二) 拟建建筑的总平面图和平、立、剖面图的CAD电子文件（附有建筑坐标、 ± 0 标高和屋顶标高）。

(三) 已确定的遮挡、被遮挡建筑的平面图（附有详细的窗位尺寸）、 ± 0 标高、各层层高等。

9、日照分析报告的内容应包括：

(一) 基本情况（委托方、受托方、项目名称等）。

(二) 计算出被遮挡建筑每一个分析窗位在拟建建筑（小区）建设前和建设后的日照时间，列出日照时间表。

(三) 日照分析图、表及说明。

(四) 相关资料。

(五) 资料来源及提供资料的单位应在日照分析报告中注明。

10、建设单位及设计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。

11、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，否则应该修改规划设计方案。

说明:本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体, 本文仅供参考。如需引用, 请以正式文件为准。

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [广告报价](#) | [诚聘英才](#) | [法律公告](#)

京ICP备05029464号 | [网上传播视听节目许可证\(0108276\)](#)

中国法院国际互联网站版权所有, 未经协议授权, 禁止下载使用或建立镜像

Copyright © 2002-2008 by ChinaCourt.org All rights reserved.

Reproduction in whole or in part without permission is prohibited