

淮南市控制性详细规划通则

淮南市城乡规划局

目 次

1 总则	1
2 建设用地	1
3 开发强度	4
4 建筑间距	5
5 建筑退让	8
6 建筑与景观风貌	10
7 配套设施	12
8 绿地控制	27
9 公共交通与停车	29
10 地下空间开发利用	34
11 附则	36
附录一：术语释义	38
附录二：计算规则	39
附录三：日照分析规则	42

1 总则

1.1 制定目的

1.1.1 为了加强城乡规划管理，保证城乡规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省城乡规划条例》、《淮南市城乡规划条例》等法律、法规、规范，结合本市实际，制定本通则。

1.2 适用范围

1.2.1 淮南市城市规划区范围内的详细规划编制、规划管理及各项建设工程的实施，除应符合国家及淮南市现行的各项法规和规范外，同时应适用本通则，临时建设、个人自建房除外。

1.2.2 寿县、凤台县、毛集社会发展综合实验区可参照本通则执行。

2 建设用地

2.1 建设用地分类

2.1.1 用地分类划分，按土地使用的主要性质，依据现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》GB 50137 的规定，包括城乡用地分类、城市建设用地分类两部分。

2.2 城市建设用地新增分类

2.2.1 考虑新出现的用地类型和混合用地类型，适当增加中类用地类别，以增强控规的适应性；需刚性控制的用地增加小类用地类别或细分小小类用地类别；不得增加大类用地类别。新增用地类别的编码以小写英文字母结尾，以区别现行国标的编码。规划新增 5 个中类、3 个小类和 3 个小小类用地，详见表 2.2.1。

表 2.2.1 淮南市新增城市用地分类和代号表

国标 大类	新增城市用地类别 代号			新增城市用地 类别名称	新增城市用地类别表述
	中类	小类	小小类		
R	Ra	老年公寓用地		专供老年人集中居住，具备相关配套设施的居住用地	

	Rb	商住综合用地		住宅混合商业、商务等功能的用地，一般情况下，住宅的计容面积应不小于总计容面积的 50%，并不大于总计容面积的 90%
A		A33a	小学用地	小学用地
		A33b	初中用地	初级中学用地
		A33c	高中用地	普通高中、职业高中用地
	A54	康复护理用地		康复医院、护理院及具有康复、护理、体检功能的休养所和疗养院用地
	A61	养老设施用地		为老年人提供居住、护理、康复、保健、医疗等服务功能的设施用地，含社区内为居家老人提供养老服务上的设施用地，包括老年养护院、养老院、托老所、社区老年日间照料中心、老年服务站等
B	Ba	居住区级综合公共服务设施用地		集中设置、为居住区居民提供配套服务、包含多种基本公共服务功能的混合用地
	Br	商住综合用地		商业、商务混合住宅等功能的用地，一般情况下，商业的计容面积应不小于总计容面积的 50%，并不大于总计容面积的 90%
M	Ma	生产研发用地		为工业生产提供研究、开发、试验、孵化等服务，兼具小规模生产、管理功能的用地
U		U3a	人防设施用地	城市人防设施用地

2.3 居住用地配套商业服务业设施比例

2.3.1 一类居住用地配套商业比例不大于总计容建筑面积 5%，二类居住用地配套商业比例不大于计容建筑面积 10%。

2.4 土地混合使用规定

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

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

2.4.3 在城乡规划编制中，当土地使用功能需要规划为混合用地时，混合用地的用地代码应将混合用地的主要用途列出，并明确兼容性、兼容量等内容。土地混

合使用宜参照表 2.4.1 执行。

表 2.4.1 常用土地用途混合使用指引表

用地类别		鼓励混合使用的用地类别	可混合使用的用地类别
大类	中类		
居住用地 (R)	一类居住用地 (R1)		A4
	二类居住用地 (R2)	A1	B1, B2, A4
	三类居住用地 (R3)	A1	B1, B2, A4, M1, W1
商业服务业设施用地 (B)	商业用地 (B1)		R2
	商务用地 (B2)		R2
公共管理与服务设施用地 (A)	文化设施用地 (A2)		A1, B2, A4, A3
	体育用地 (A4)		A1, B2, A4, A3
工业用地 (M)	一类工业用地 (M1)	W1	A1, B2, R3
	二类工业用地 (M2)		W1
物流仓储用地 (W)	普通仓储用地 (W1)	M1	A1, B2, R3
道路与交通设施用地 (S)	轨道交通用地 (S2)	A1, B1, B2, R2	A4, A3, R3
公用设施用地 (U)	供应设施用地 (U1)		G1, A4, S4
	环境卫生设施用地 (U2)		G1, A4, S4

注: 1 鼓励混合使用的用地类别,是指在一般情况下此类用地的混合使用可以提高土地使用效益,在规划编制中可经常使用;

2 可混合使用的用地类别,是指此类用地可以混合使用,在规划编制中应视具体情况使用;

3 其它确需使用的混合用地,应通过专题研究确定。

2.5 建筑基地最小面积控制

2.5.1 建筑基地未达到下列最小面积的,不宜独立建设:

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

2.5.2 建筑基地未达到上述规定的最小面积,但有下列特殊情况之一,且确定不

妨碍城市规划的实施，规划行政主管部门可予核准建设：

- 1 邻接土地为既成道路、河道或其他类似情况，确实无法调整合并的。
- 2 因城市规划街区划分、市政公用设施等限制，确实无法调整合并的。
- 3 因周边地块改造、建设已经完成且无法合并的。

2.6 居住建筑底部建筑性质控制

2.6.1 居住建筑的底部不宜建设大型的商业建筑，严格限制在居住建筑的底部建设农贸市场；沿城市主、次干道不宜设置小型商业设施以及底部小型商业上部住宅、办公的混合性建筑。

3 开发强度

3.1 适用用地类型

3.1.1 本通则主要为淮南市城市规划区内城市及镇建设用地中的居住用地（R）、商业服务业设施用地（B）、工业用地（M）、物流仓储用地（W）四大类经营性用地的容积率确定提供依据；公共管理与公共服务用地（A）、道路与交通设施用地（S）、公用设施用地（U）等公益性设施用地的容积率，依照相关规划建设标准和规范，由政府依据实际建设需要另行确定。

3.2 居住用地容积率

3.2.1 依据城市开发强度分区与高度分区，居住用地（R）建筑限高确定后，其容积率上限不应大于表 3.2.1 中规定的各个建筑限高所对应的最大容积率。

表 3.2.1 居住用地最高容积率表

建筑高度（米）	H≤27	H>27
最高容积率	1.0-1.6	2.5

3.2.2 单独出让的小地块（用地面积不大于 1 公顷），或因拆迁量大的旧城改造项目，可酌情提高容积率但不得大于 3.0。

3.3 工业用地

3.3.1 新建工业项目建筑容积率不低于 1.0，建筑密度不低于 40%（不含道路），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；特殊生产工艺要求的产业除外。

3.3.2 绿地率不得超过 15%；工业企业内部一般不得安排集中绿地；因生产工艺等特殊要求，可安排一定比例的绿地。

3.3.3 工业项目所需行政办公及生活服务等配套设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%。

4 建筑间距

4.1 总体要求

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

4.1.2 住宅、休（疗）养院住宿楼、老年居住用房、中小学（幼儿园）教学楼，幼儿园（托儿所）生活用房、医院病房楼等国家规定有日照要求的建筑间距，必须满足国家、省相关规定要求，且不宜东西向布置。

4.1.3 多、低层住宅建筑间距应依据间距系数法确定；高层住宅建筑间距采用日照分析法确定，应保证受遮挡的住宅至少有一个满足日照要求的居住空间，其大寒日有效日照时间不应低于 2 小时。

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

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

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

4.1.7 两幢建筑夹角小于或等于 45 度布置时，其最窄处间距按平行布置建筑间

距控制；大于 45 度布置时，其最窄处间距按垂直布置的建筑间距控制。

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

4.1.9 高、多、低层、退台等组合建筑间距分别按各类别有关规定执行。

4.1.10 建筑间距应满足防火间距相关规定要求。

4.1.11 旧城改造区，北侧现状建筑为近期规划改造的建筑、危旧建筑、临时建筑、违法建筑等可不作为建筑间距退让的依据，但应满足消防等基本要求。

4.2 住宅建筑与住宅建筑之间的间距

4.2.1 多层及低层住宅建筑之间的间距规定：

1 多、低层条式住宅建筑南北朝向平行布置其建筑间距不小于南侧建筑物高度的 1.3 倍，且均不小于 15m。

2 多层建筑垂直布置时，间距不小于遮挡建筑高度的 0.8 倍，且应不小于 15 米。相对的建筑山墙宽度大于 14 m 的，其间距按平行布置间距控制。

4.2.2 高层住宅建筑之间的间距规定

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

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

4.2.3 高层住宅与多、低层住宅之间的间距规定：

1 遮挡建筑为高层建筑的按高层住宅间距执行。

2 遮挡建筑为多、低层建筑的按多、低层住宅间距执行。

3 两幢建筑互为遮挡建筑时，分别计算间距，取较大值。

4.2.4 住宅建筑山墙间距规定：

1 多、低层住宅之间不应小于 6 m。

2 高层与各种层数住宅之间不应小于 13 m；设置消防车登高操作场地的，

不宜小于 15 m。

4.3 住宅建筑与非住宅建筑之间的间距

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

4.3.2 非住宅建筑位于南北向（偏南北）的住宅东、西侧的应遵照以下规定：

1 建设多层建筑时，应满足消防、卫生等间距，且应不小于 6 m。

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 m；设置消防车登高操作场地的，不宜小于 15 m。

4.3.3 非住宅建筑位于住宅北侧的，按非住宅建筑间距执行。

4.4 非住宅建筑与非住宅建筑之间的间距

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

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

4.4.3 多、低层非住宅建筑平行布置时，其间距一般不小于 12 m。

4.4.4 非住宅建筑山墙间距规定：

1 多、低层建筑之间不应小于 6 m。

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

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

4.4.6 托儿所、幼儿园的生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3 小时（南北向平行布置的多层建筑不宜小于南侧多层建筑高度的 1.5 倍）。

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

5 建筑退让

5.1 一般规定

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

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

5.2 退让用地边界

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

- 1 多层住宅山墙外不作为小区通道的，其离界距离不小于 3 m。
- 2 高层建筑山墙离界距离不小于 10 m。
- 3 除满足以上条件外还应考虑光照要求，各自退让不得小于第四章相关距离规定要求的一半。

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

5.2.3 高层建筑及锅炉房、变电所、加油站、厂房等特殊功能的建筑（结构）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。

5.3 退让城市道路

5.3.1 沿城市道路两侧新建、改建的建筑物，后退道路红线的距离，应按道路性质、道路等级、交叉口通行视线以及建筑高度、性质能、体量等条件留出必要的后退间距，具体应不小于表 5.3.1 所列值。

表 5.3.1 建筑退让道路红线控制指标

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

多、低层建筑退让	25m	20m	20m	15m	10m	8m	8m	5m
高层建筑退让	25m	20m	20m	15m	10m	10m	10m	10m
超高层建筑退让	30 m	25 m	25 m	20 m	20 m	10 m	10m	10m

注：1 对于高架道路，沿城市高架道路两侧新建、改建、扩建建筑，其沿高架道路主线边缘线后退距离不小于 30 m；

2 对于城市立交道路路口，建筑退让匝道距离不宜小于 15 m，其退让范围内，可作为绿地及公用设施用地。

5.3.2 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商业设施（单层建筑面积 5000 m² 以上、总营业建筑面积 8000 m² 及以上的商业设施）和旅游服务业设施等有大量人流、车流集散的建筑物，其退道路红线的距离，应在以上规定基础上增加 10 m，并妥善安排好入口位置和停车场地，不得影响城市交通。

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

5.3.4 主次干道交叉口四周的建筑物，后退道路切角线的距离按主要道路要求，并宜增加 5 m 执行。

5.3.5 除特殊要求外，围墙外墙线后退道路红线距离为：20 m 以下的（含 20 m）不小于 1.5 m，20 m 以上的不小于 3 m，道路两侧有防护绿地的应沿绿线设置。

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

1 重要地段的详细规划、城市景观设计要求以及文物保护或一些重要标志等。

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

3 特定区域范围内的建设工程。

4 为了保护原有街道空间延续性的建设工程。

5.4 其他规定

5.4.1 沿城市绿线、蓝线两侧新建建筑物，其后退绿线的距离不小于 5 m，后退蓝线的距离不小于 10 m，除有关规划另有规定外。

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

1 高速铁路两侧建筑与最外侧轨道边线距离应不小于 50 m。

2 铁路干线两侧建筑（铁路附属工程除外）与最外侧轨道边线距离应不小于 30 米。

3 铁路支线、专用线两侧建筑与最外侧轨道边线距离应不小于 20 m。

5.4.3 沿公路两侧（城区、镇区以外区域）进行建设的，其建筑红线规定如下：

1 国道、省道两侧各不宜小于 50 m。

2 县道、乡道两侧各不宜小于 20 m。

5.4.4 在电力线保护范围内，不得兴建建筑物。电力线保护范围规定如下：

1 架空电力线保护区，指导线、边线向外侧延伸所形成的两条平行线的区域。一般地区各级电压的架空电力线路，其每边向外侧延伸的距离：10 千伏及以下 5 m； 10—110 千伏 10 m； 220 千伏 15 m； 500 千伏 20 m； 1000 千伏 25 m。

2 地下电缆保护区指地下电缆电力电缆线向外延伸所形成两条平行线的距离。每边向外延伸的距离不应小于 0.75 米。

6 建筑与景观风貌

6.1 城市天际轮廓线控制

6.1.1 在重要的城市景观环境地区周围进行建设的，应满足城市设计的高度控制要求。

6.1.2 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，严控连续的板式高层建筑群。

6.1.3 临山脚 300 m 地带天际轮廓线：结合地形由低到高，分层次展开，天际轮廓线呼应山形。

6.1.4 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。

6.1.5 在有净空高度控制的机场、气象台、电台和其他无线电通讯(含微波通讯)等设施周围的新建、改(扩)建建筑物,天际线的控制应符合有关净空高度限制的规定。

6.2 居住建筑景观建设的规定

6.2.1 居住建筑沿街连续展开长度不宜大于 60 m。

6.2.2 同一区域住宅建筑的风格、造型、色彩宜协调统一,并在此基础上,体现单幢住宅建筑的标识性。

6.2.3 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设计,并应保持与周围环境的协调统一。

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

6.2.5 住宅底层不应设置院墙;新建低、多层住宅宜采用坡屋面,高层建筑顶部必须作重点设计;鼓励屋顶绿化。

6.2.6 沿城市主次干路建设居住建筑的,建筑立面应按公共建筑要求处理,阳台、雨篷、凸窗不宜突出建筑控制线。

6.2.7 居住建筑底层、中部及屋顶宜设置架空层、休闲活动平台等开敞空间。架空层用作通道、公共停车,布置绿化小品、居民休息设施等公共用途。以上用途架空层(不含局部架空)其建筑面积(含楼梯间、电梯间、设备用房、门厅及过道等围合部分)不计入容积率计算。架空层应视线通透、空间开敞,层高不低于 2.2m,不得围合封闭(建筑中部架空层应设置围栏)、改变使用功能或出售、出租。

6.3 商业设施沿路建设的规定

6.3.1 沿城市快速路、交通性主干路限制建设小型商业设施;鼓励商业设施沿次干道、支路进行建设;鼓励建设商业内街。

6.4 沿街建筑室外装修的规定

6.4.1 建筑室外装修应对单体建筑进行整体设计，并与周边建筑相协调，不得增加建筑面积；沿街建筑立面不应增设突出建筑的立柱、台阶等；高层建筑消防登高面上不应作悬挑装修；屋顶装修应符合日照、间距、景观等的规定。

6.5 围墙的设置

6.5.1 办公、商业、体育场馆、影剧院、图书馆、展览馆、等公共建筑，临城市道路或广场不宜修建围墙。

6.5.2 居住区、学校、医院等设置的围墙应透空设置，或以绿篱来代替围墙。油库、水厂、工厂等对围墙设置有特殊要求的，围墙高度不宜大于 2.2 m，并应当对围墙进行绿化、美化。

6.6 绿色建筑

6.6.1 以山南新区为试点，推广绿色建筑；鼓励既有建筑按照绿色建筑评价标准进行改建。

6.6.2 鼓励太阳能利用，推广光电、光热建筑一体化示范应用。

7 配套设施

7.1 公共服务设施

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

居住区公共服务设施应根据开发建设规模、居住人口等因素配置。

7.1.2 公共服务设施布局应依据公共服务设施综合规划或专项规划。根据各类公共服务设施的特点，对公共服务设施宜采用“实线控制、虚线控制、指标控制”等差别化的控制方式，以保证规划管理实施的“刚性与弹性”。

7.1.4 公共教育设施配置标准

公共教育设施主要包括学前教育阶段、义务教育阶段、高中教育、职业教育、

特殊教育设施等类型。具体包括幼儿园、小学、初中、高中、中等职业学校、特
 教学学校以及九年一贯制学校、完中等设施。

表 7.1.4-1 公共教育设施配置表

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

表 7.1.4-2 公共教育设施配置标准

项目名称		一般规模		设置规定	备注
		建筑面积 (m ² /处)	用地面积 (m ² /处)		
寄宿制 高中	36 班	27000~ 32400	45000~ 50400	1.学龄人口千人指标取值为 21 2.每班 50 生 3.生均用地面积 25~28 m ² 4.生均建筑面积 15~18 m ²	寄宿制高中 宜设 36 班、 48 班、60 班
	48 班	36000~ 43200	60000~ 72000		
	60 班	45000~ 54000	75000~ 84000		
普通 高中	18 班	10800~ 13500	19800~ 22500	1.学龄人口千人指标取值为 21 2.每班 50 生 3.生均用地面积 22~25 m ² 4.生均建筑面积 12~15 m ²	普通高中宜 设 24 班、30 班、36 班
	24 班	14400~ 18000	26400~ 30000		
	30 班	18000~ 22500	33000~ 37500		
	36 班	21600~ 27000	39600~ 45000		
初中	24 班	12000~ 15600	24000~ 30000	1.学龄人口千人指标取值为 30 2.每班 50 生 3.生均用地面积, 不低于 25 m ² , 城市中心城区不低于 20 m ² 4.生均建筑面积 (不含学生宿舍) 10~13 m ²	初中宜设 24 班、36 班、 48 班
	30 班	15000~ 19500	30000~ 37500		
	36 班	18000~ 23400	36000~ 45000		
	48 班	24000~ 31200	48000~ 60000		
九年一 贯制学	36 班	13440~ 21840	26880~ 38640	1.学龄人口千人指标, 小学取值为 60, 初中取值为 30	九年一贯制 学校宜设 36

校	45 班	16800~ 27300	33600~ 48300	2.小学每班 45 生, 初中每班 50 生 3.生均用地面积 16~23 m ² 4.生均建筑面积 8~13 m ²	班、45 班、 54 班
	54 班	20160~ 32760	40320~ 57960		
小学	18 班	5670~ 9720	11340~ 17820	1.学龄人口千人指标取值为 60 2.每班 45 生 3.生均用地面积, 不低于 22 m ² , 城市中心城区不低于 14 m ² 4.生均建筑面积 (不含学生宿舍) 7~12 m ²	小学宜设 24 班、30 班、 36 班
	24 班	7560~ 12960	15120~ 23760		
	30 班	9450~ 16200	18900~ 29700		
	36 班	11340~ 19440	22680~ 35640		
	48 班	15120~ 25920	30240~ 47520		
幼儿园	6 班	2037	3060	1.学龄人口千人指标取值为 30, 每 0.6 万人口服务区域内, 设 6 个 班规模的幼儿园, 每增加 1000 人, 增设一个班的建设规模 2.每班 30 生 3.生均用地面积 15~17 m ² 4.生均建筑面积 10.4~11.4 m ²	幼儿园、托儿 所宜设 9 班、 12 班, 应独 立占地, 有独 立院落和出 入口
	9 班	2898	4320		
	12 班	3749	5400		
盲校	9 班	7140	15419	每班 8~12 生为宜	—
	18 班	12515	23244		
	27 班	17482	30503		
聋校	9 班	6664	15378		
	18 班	11442	22994		
	27 班	17214	31991		
培智学校	9 班	5071	13165	每班 8 生	—
	18 班	8610	19061		
	27 班	11721	24361		
中等职业学校		≥24000	≥40000	1.生均占地面积不少于 33 m ² 2.生均建筑面积不少于 20 m ²	—

7.1.5 公共文化设施配置标准

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

表 7.1.5-1 公共文化设施配置表

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

群众文化	青少年活动中心	●	●	—	—
	妇儿活动中心	●	●	—	—
	老年活动中心	●	●	—	—
综合文化活动中心		—	—	●	—
综合文体活动站		—	—	—	●
注：“●”应在该级别配置；“○”可在该级别配置。					

表 7.1.5-2 公共文化设施配置标准

项目名称		一般规模		设置规定
		建筑面积 (m ² /处)	用地面积 (m ² /处)	
图书馆	大型（服务人口 150~1000 万人）	—	11000~80500	—
	中型（服务人口 30~120 万人）	—	4500~13000	
	小型（服务人口 5~20 万人）	—	1200~5000	
文化馆	大型（城市人口 ≥50 万人）	—	4500~6500	服务人口不足 5 万人地区，可不设置独立的文化馆建设用地
	中型（城市人口 20~50 万人）	—	3500~5000	
	小型（城市人口 5~30 万人）	—	2000~4000	
科技馆	大型（城市人口 200~400 万人）	75 m ² /万人	42857	建筑密度宜为 25~35%，容积率宜为 0.7~1
	中型（城市人口 100~200 万人）	75~80 m ² /万人	21429	
	小型（城市人口 50~100 万人）	80~100 m ² /万人	11429	
博物（展览）	大型	—	14286	建筑密度宜为 25~35%，容积率宜为 0.7~1
	中型	—	10000	
	小型	—	5714	
青少年活动中心		4000~10000		建筑密度宜为 25~35%，容积率宜为 0.7~1
妇儿活动中心		2000~10000		
老年活动中心		1000~4000	2000~8000	建筑密度宜为 25~35%，容积率≥0.5
综合文化活动中心		1000~6000	—	宜独立设置于交通方便，环境幽静的地段，可结合中心绿地设置，可不单独占地
综合文体活动站		400~600	—	

7.1.6 公共体育设施配置标准

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

表 7.1.6-1 公共体育设施配置表

设施类别	市级配置	区级配置	街道级配置	社区级配置
综合体育场	●	—	—	—
综合体育馆	●	—	—	—
游泳馆	●	—	—	—
全民健身中心	●	●	—	—
体育公园（广场）	●	●	●	○
社区户外运动场	—	—	●	○
室外健身场	—	—	—	●

注：“●”应在该级别配置；“○”可在该级别配置。

表 7.1.6-2 公共体育设施配置标准

项目名称		一般规模		设置规定
		建筑面积 (m ² /处)	用地面积 (m ² /处)	
综合体育场	大型（城市人口 ≥100 万人）	≥4000	86000~122000	基本配置包括标准跑道、标准足球场和田径场、适量的观众看台及附属配套用房
	中型（城市人口 50~100 万人）		75000~86000	
	中型（城市人口 20~50 万人）		64000~84000	
	小型（服务人口 10~20 万人）		50000~63000	
综合体育馆	大型（城市人口 ≥100 万人）	≥3000	11000~20000	—
	中型（城市人口 50~100 万人）		11000~14000	
	中型（城市人口 20~50 万人）		10000~13000	
	小型（服务人口 10~20 万人）		10000~11000	
游泳馆	大型（城市人口 ≥100 万人）	—	13000~17000	基本配置为一个标准室内游泳池和一个准备池
	中型（城市人口 50~100 万人）	—	13000~16000	
	中型（城市人口 20~50 万人）	—	12500	

	小型（服务人口10~20万人）	—	12500	
体育公园（广场）		—	—	结合城市公园健身，实现体绿结合
全民健身中心	大型	8000~12000	20000	室内、室外体育场地不少于5000 m ²
	中型	8000	10000	室内、室外体育场地不少于3500 m ²
	小型	1000	—	室内、室外体育场地不少于500~1000 m ²
社区户外运动场	服务人口不小于1万人	—	3000~10000	—
	服务人口不大于0.5~1万人	—	150~30000	
	服务人口不大于0.5万人	—	200~1500	

7.1.7 公共医疗卫生设施配置标准

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

表 7.1.7-1 公共医疗设施配置表

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

注：“●”应在该级别配置；“○”可在该级别配置。

表 7.1.7-2 公共医疗设施配置标准

项目名称		一般规模		设置规定
		建筑面积 (m ² /床)	用地面积 (m ² /处)	
综合医院	200~300 床	80	23400~35100	一般不宜建设 1000 床以上的 超大医院, 1000 床以上可参照 执行
	400~500 床	83	46000~57500	
	600~700 床	86	67800~79100	
	800~900 床	88	88000~99000	
	1000 床	90	109000	
中医院	60 床	69~72	2880~6900	新建建筑容积率宜控制在 0.6~1.5 之间
	100 床	72~75	5000~12000	
	200 床	75~78	10400~25000	
	300 床	78~80	16000~39000	
	400 床	80~84	22400~53333	
	500 床	84~87	29000~70000	
妇幼保健院	1000 床	126	110100	—
	400~500 床	122	46000~57500	
	200~300 床	120	23400~35100	
传染病医院	150 床	80~82	19500	—
	250 床	80	31250	
	400 床	78~80	48000	
精神专科医院	70~199 床	58	—	—
	200~499 床	60	—	
	500 床	62	—	
其他专科医院		—	—	—
疾病预防控制 中心	大型	70	—	容积率宜为 1.0~2.0
	中型	65	—	
	小型	60	—	
卫生监督机构	大型	40~50 m ² /人	不少于 4800	—
	中型		不少于 2400	
	小型		不少于 1200	
急救设施	5 辆以下	—	1000	—
	20 辆	—	2200	
	40 辆	—	3300	
社区卫生服务 中心	服务 3~5 万 人	1400 m ² /处	—	每千人服务人口宜设置 0.3~ 0.6 床位
	服务 5~7 万 人	1700 m ² /处	—	
	服务 7~10 万 人	2000 m ² /处	—	
社区卫生服务站		≥150 m ² /处	—	—

7.1.8 社会保障设施配置标准

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

表 7.1.8-1 社会保障设施配置表

设施类别	项目名称	市级配置	区级配置	街道级配置	社区级配置
社会福利设施	社会（儿童）福利院	●	—	—	—
	救助管理站	●	○	○	○
	未成年救助保护中心	●	—	—	—
养老设施	机构养老设施	●	●	●	—
	社区居家养老服务设施	—	—	●	●
公益性公墓		●	●	—	—
殡仪馆		●	○	—	—
火葬场		●	—	—	—

注：“●”应在该级别配置；“○”可在该级别配置。

表 7.1.8-2 社会福利设施配置标准

项目名称		一般规模		设置规定
		建筑面积 (m ² /床)	用地面积 (m ² /处)	
社会福利设施	≥450 床	33~35	—	建筑密度 25~30%，容积率 0.6~1
	350~450 床	35~37	—	
	250~349 床	37~39	—	
	150~249 床	39~41	—	
	100~149 床	41~43	—	
	50~99 床	40	—	
	≤50 床	40	—	
救助管理站	救助管理站	3000~5000 (m ² /处)	3000~5000	—
	救助管理分站	1500~3000 (m ² /处)	1500~3000	
	救助管理咨询站	—	—	救助管理咨询站及救助服务点宜与派出所、城市社区服务站、农村村（居）委会结合设置
	救助服务点	—	—	

未成年 救助保 护中心	201~300 床	≤30	—	
-------------------	-----------	-----	---	--

表 7.1.8-3 养老设施配置标准

设施 级别	设施 名称	一般规模	设置规定
城市级	老年养护院	1.规模不小于 100 张床位 2.每床位建筑面积≥35 m ² 3.每床位用地面积 40~60 m ²	1.每个城市原则上至少设置 1 所 2.应独立设置，并提供室外活动场地
	养老院	1.床位数宜大于 300 张床位，分为大型（301~500 床）和特大型（大于 500 床）两类 2.每床位建筑面积≥35 m ² 3.每床位用地面积 35~60 m ²	应独立设置，并提供室外活动场地
居住区 级	养老院	1.规模一般分为小型（小于等于 150 床）和中型（151~300 床）两类 2.每床位建筑面积≥30 m ² 3.每床位用地面积 35~50 m ²	1.原则上街道和镇（乡）应至少设置 1 所 2.宜独立设置，并提供室外活动场地
	托老所	1.建筑面积应大于 1000 m ² /处 2.应设不小于 20 张床位，每床建筑面积≥20 m ²	1.宜靠近集中绿地安排 2.宜结合街道办事处、社区组织用房等设置
小区级	托老所	1.建筑面积按每千人不低于 40 m ² 配置，每处建筑面积应大于 400 m ² ，部分老年人口较少的社区新建托老所，规模可酌情降低，但不得少于 300 m ² 2.应设不小于 10 张床位，每床建筑面积≥20 m ²	1.宜靠近集中绿地安排 2.宜与社区卫生服务中心、社区组织用房、社居委等社区服务设施合建
组团级	老年服务站	新建的住宅小区按每百户 25~30 m ² 、已建成的住宅小区按每百户 16~20 m ² ，且最低面积不少于 30 m ² 的标准配套建设养老服务用房	结合物业服务用房设置

表 7.1.8-4 殡葬设施配置标准

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

	<10	—	1~3.5	6000~24000
--	-----	---	-------	------------

7.1.9 部分公共安全设施配置标准

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

表 7.1.9-1 公共安全设施配置表

设施类别	项目名称	市级配置	区级配置	街道级配置	社区级配置
消防站	一级/二级普通消防站	●	●	—	—
	特勤消防站	●	○	—	—
固定应急避难场所		●	○	—	—
临时应急避难场所		—	—	●	●
地震监测台站		●	—	—	—
地震物资库		●	—	—	—

注：“●”应在该级别配置；“○”可在该级别配置。

表 7.1.9-2 消防站配置标准

项目名称	一般规模 (m ² /处)	
	建筑面积	用地面积
一级普通消防站	3300~4800	容积率≥0.6
二级普通消防站	2300~3400	容积率≥0.6
特勤消防站	4900~6300	容积率≥0.6

表 7.1.9-3 应急避难设施配置标准

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

表 7.1.9-4 安全预警设施配置标准

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

7.1.10 居住区公共服务设施

表 7.1.10-1 居住区公共服务设施配置标准

类别	序号	项目名称	一般规模 (m ² /处)		设置规定	备注
			建筑面积	用地面积		
教育设施	1	幼儿园	6班	2037	3060	1.学龄人口千人指标取值为30,每0.6万人口服务区域内,设6个班规模的幼儿园,每增加1000人,增设一个班的建设规模 2.每班30生 3.生均用地面积15~17 m ² 4.生均建筑面积10.4~11.4 m ²
			9班	2898	4320	
			12班	3749	5400	
文化设施	2	文化活动中心	4000~6000	—	1.居住人口3~5万人应设置一处 2.宜结合或靠近同级中心绿地安排	小型图书馆、科普知识宣传与教育;影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类活动室;科技活动、各类艺术训练班及青少年和老年人学习场地、用房等
	3	文化服务站	400~600	400~600	1.居住人口1~1.5万人应设置一处 2.宜结合或靠近同级中心绿地安排 3.独立性组团也应设置本站	书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等主要供青少年和老年人活动
体育设施	4	居民运动场、馆(综合体育活动中心)	—	10000~15000	居住人口3~5万人宜设置一处	宜配置排球场、篮球场、五人制足球场、网球场、羽毛球场和儿童活动场所等
	5	社区体育活 动场地	—	—	1.居住人口1000~3000人应设置 2.室内人均建筑面积不低于0.1 m ² 或人均室外用地面积0.3~0.65 m ² 3.宜结合绿地安排	旧区改建中应安排考虑城市社区体育设施,其面积指标可以酌情降低

医疗卫生设施	6	门诊所	1400~2000	—	1.居住人口3~5万人应设置一处 2.设医院的居住区不再设独立门诊 3.设于交通便捷、服务距离适中地段	或社区卫生服务中心（可含护理院）
	7	卫生站	≥150	—	居住人口1~1.5万人设一处	或社区卫生服务站
社会福利设施	8	养老院	每床位 ≥30 m ²	每床位 35~50 m ²	1.规模一般为小型（小于等于150床）和中型（151~300床）两类 2.居住人口3~5万人宜设置一所 3.宜独立设置，并提供室外活动场地	
	9	托老所（含日间照料中心）	≥300	—	1.居住人口3~5万人，建筑面积应大于1000 m ² /处 2.居住人口1~1.5万人，建筑面积按每千人不低于40 m ² 配置，每处建筑面积应大于400 m ² ；部分老年人口较少的社区新建托老所，规模可酌情降低，但不得少于300 m ² 3.宜靠近集中绿地安排； 4.宜与街道办事处、社居委、社区组织用房、社区卫生服务中心等服务设施合建	
	10	老年服务站	≥30	—	1.居住人口1000~3000人，新建的住宅小区按每百户25-30 m ² 、已建成的住宅小区按每百户16-20 m ² ，且最低面积不少于30 m ² 2.结合物业服务用房设置	
其他公共	11	社区菜市场（农加超）	500 ~ 1500	—	按服务规模1万人至2万人设置，居住人口不足1万的独立地段，应设置一处社区菜市场	布局应将其噪声和气味对周围环境的影响减至最低程度

服务设施	12	社区组织用房	≥ 500	—	<p>1.居住建筑面积 5~10 万 m² (不含 10 万 m²) 的小区,按不少于 500 m²标准配套</p> <p>2.居住建筑面积 10~15 万 m² (不含 15 万 m²) 的小区,按不少于 800 m²标准配套</p> <p>3.居住建筑面积 15~20 万 m² (不含 20 万 m²) 的小区,按不少于 1000 m²标准配套</p> <p>4.居住建筑面积 20 万 m²以上的小区,其超出 20 万 m²的部分应参照上述标准增加社区组织用房面积</p> <p>5.社区组织用房应与社区卫生、警务、文化、体育、养老等服务设施统筹规划建设</p>	<p>1.社区组织用房是指社区开展工作所需的办公和服务用房。办公用房包括社区居委会办公、社区警务、人口计生、劳动就业、社会救助和社区党员、离退休职工管理等用房。服务用房包括社区文化、教育、医疗卫生、残疾人康复、体育、娱乐等用房</p> <p>2.配置建筑面积 1000 m²以上的社区组织用房应独立设置</p>
	13	物业服务用房	≥ 150	—	<p>1.物业管理区域物业总建筑面积 5 万 m²以下的,按照不少于建筑面积 150 m²配置</p> <p>2.物业管理区域物业总建筑面积 25 万 m²以下的,按照物业总建筑面积 3‰配置</p> <p>3.总建筑面积超过 25 万 m²的,超过部分按 1‰的标准配置</p>	物业服务用房应当在地面以上,相对集中,便于开展物业服务活动,并且具备采光、通风、水、电、通信等正常使用功能和具有独立的通道
	14	生活垃圾收集点	—	—	服务半径不应大于 70 m,宜采用分类收集	可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式
	15	生活垃圾收集站	≥ 50	—	居住人口大于 5000 人应设置一处	应采用密闭方式,宜使用压缩工艺。应满足生活垃圾分类要求
	16	公共厕所	30~80	独立式公共厕所 60~120	<p>1.每 1000~1500 户设一处</p> <p>2.宜设于人流集中处</p> <p>3.独立式公共厕所与相邻建筑物间宜设置不小于 3 m 宽绿化隔离带</p> <p>4.附属式公共厕所宜临道路设置,并设单独出入口</p>	宜设置独立的清洁间、管理用房

17	变电室	—	—	每个负荷半径不应大于 250 m	—
18	开闭所	—	—	1.2~2 万户设一所	—
19	燃气调压站	50	100~120	1.按每个中低调压站负荷半径 500 m 设置 2.无管道燃气地区不设	—

注：停车位配置标准按表 9.4.1 《淮南市城市建筑物配建停车场配建标准表》执行。

7.2 市政公用设施

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

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

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

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

7.2.5 环境卫生公共设施

7.2.5.3 生活垃圾收集站

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

2 收集站的服务半径应符合下列规定：

- (1) 采用人力收集，服务半径宜为 0.4km 以内，最大不宜超过 1km。
- (2) 采用小型机动车收集，服务半径不宜超过 2km。

3 垃圾收集站应采用密闭方式，宜使用压缩工艺，并应符合表 7.2.5-1 的规定。

表 7.2.5-1 生活垃圾收集站建筑标准

类型	收集量 (t/d)	站房 (m ²)	管理间及休息间 (m ²)	备注
I 类	20~30	80~120	20~25	压缩式
II 类	10~20	80~100	15~20	压缩式或非压缩式
III 类	<10	≤80	≤15	压缩式或非压缩式

7.2.5.4 垃圾转运站

1 环境卫生转运设施宜布局在服务区域内并靠近生活垃圾产量多且交通运输方便的地方，不宜设在公共设施集中区域和靠近人流、车流集中地区。环境卫生转运设施的布置应满足作业要求并与周边环境协调，便于垃圾分类收运、回收利用。

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

表 7.2.5-2 生活垃圾转运站用地标准

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

注：1 表内用地面积不包括垃圾分类和堆放作业用地；

2 与站外相邻建筑间距自转运站用地边界起计算；

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

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

7.2.5.7 公共厕所

1 城市公共厕所平均设置密度应按每平方公里规划建设用地 3-5 座选取。

2 公共厕所设置应符合下列要求：

(1) 设置在人流较多的道路沿线、大型公共建筑及公共活动场所附近。

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

(3) 附属式公共厕所应不影响主体建筑的功能，临道路设置，并设单独出

入口。

(4) 在满足环境及景观要求条件下，城市绿地内可以设置公共厕所。

3 各类城市用地公共厕所设置标准

(1) 居住用地 (R)，设置密度为 3~5 座/km²，建筑面积为 30~80 m²/座，独立式公共厕所用地面积为 60~120 m²/座。

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

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

4 沿道路设置的公共厕所间距规定

(1) 商业性路段宜小于 400 m 设置 1 座。

(2) 生活性路段宜 400~600m 设置 1 座。

(3) 交通性路段宜 600~1200 m 设置 1 座。

8 绿地控制

8.1 绿地建设

8.1.1 城市绿线范围内的公园绿地、防护绿地、生产绿地、居住区绿地、单位附属绿地、道路绿地、风景绿地等，必须按照《城市居住区规划设计规范》、《城市绿地设计规范》、《公园设计规范》等现行国家标准进行绿地建设。

8.2 公园绿地要求

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

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

8.3 防护绿地要求

防护绿地包括道（铁）路防护绿地、河湖水系绿带、城市高压走廊绿带、卫生隔离带、防风林、城市组团隔离带。

8.3.1 道（铁）路防护绿地

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

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

8.3.2 河湖水系绿带

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

8.3.3 城市高压走廊绿带

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

表 8.3.3 城市各电压等级高压走廊宽度控制一览表

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

8.4 附属绿地控制

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

城市规划区内各类建设项目，其附属绿化用地面积占用地总面积的比例应当符合下列规定：

- 1 医院、疗养院、学校、机关、社会团体等单位不得小于 40%，其中传染病医院应当建设防护林带。
- 2 居住区不得小于 38%，并有一定规模的集中绿地或者游园。
- 3 商业不得小于 20%。

4 属于旧城区改造的建设项目，可以比前款规定最低标准降低 5 个百分点。

8.4.2 新建居住区的公共绿地，采用分级设置的原则：组团级公共绿地面积应不小于总用地面积 4%，且应不小于 0.5 m²/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 m²/人；居住区级（含小区级）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。

每块集中绿地面积应不小于 400 m²，宽度不得小于 8 m，且必须满足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%。

8.5 鼓励生态绿化

8.5.1 地面停车位鼓励采用树阵式绿化，可按 20%用地面积计入绿地率，采用树阵式绿化停车位应栽植乔木且株行距不大于 6 m，地面设置雨水渗透设施。

8.6 鼓励屋顶绿化、垂直绿化

8.6.1 屋面（含架空层、半地下车库）绿化面积（对外开放且具有公共通道可供人员上下的屋顶，每块面积应不小于 100 m²，平均覆土厚度≥0.5m，以灌木及地被配置为主，种植面积比例不低于 70%）经市园林部门审核后折算成地面绿地面积计入绿地率。

9 公共交通与停车

9.1 公共汽（电）车

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

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

1 公共汽（电）车场首末站、停车场、保养场的综合用地面积不小于每标台 150 m²，各类场站规划用地指标宜符合表 9.1.2 的规定。

表 9.1.2 各类型场站用地面积计算指标

公共汽（电）车场站类型		用地面积（m ² /标台）
首末站		70~100
停车场		120~150
保养场	保养能力 (标台)	50
		100
		200
		300
		400

2 当公交场站建有加油、加气设施时，其用地应按现行国家标准《汽车加油加气站设计与施工规范》GB 50156 的要求另行核算面积后加入场站总用地面积中。

3 充（换）电站应结合城市公共汽（电）车场站设置。

9.1.3 首末站宜设置在居住区、城市各级中心、交通枢纽等主要客流集散点附近。单个首末站的用地面积不宜低于 2000 m²。在用地紧张地区，首末站可适当简化功能、缩减面积，但不应低于 1000 m²。

9.1.4 设置有公交线路的城市道路，宜设置港湾式公交停靠站。

9.1.5 常规公交平均站距宜为 400~800 m，快速公交平均站间距宜为 600~1200 m，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。

9.2 城市轨道交通

9.2.1 城市轨道交通站点的衔接交通设施布置应符合以下要求：

1 城市轨道交通应优先与集约型公共交通及行人、自行车交通衔接；

2 城市轨道交通站点周边 800m 半径范围内应布设高可达、高服务水平的行人交通网络；城市高密度分区宜布设独立、全天候行人交通通道，与周边建筑紧密衔接；

3 适合自行车骑行的地区，城市轨道交通站点应布设自行车停车场，停车场选址宜在站点出入口 50m 内；

4 城市轨道交通站点与公交首末站衔接的，站点出入口与首末站的换乘距离不宜大于 100m；与公交停靠站衔接的，换乘距离不宜大于 50m；

5 在条件许可时，城市轨道交通线路首末区段的车站可根据周边用地布局设置小汽车换乘停车场，并应立体布设；

6 城市轨道交通站点衔接换乘设施应结合站点所在区位和周边用地特征设置，并宜符合表 9.2.1 的规定。

表 9.2.1 城市轨道交通站点换乘设施配置

站点类型		枢纽型	外围末端型	中心型	一般型
换乘设施 类型	自行车停车场	●	●	○	●
	公交停靠站	●	●	●	●
	公交车首末站	●	●	○	○
	出租车上下客点	●	●	○	○
	出租车蓄车区	●	○		
	社会车辆上下客点	●	●	○	○
	社会车辆停车场	○	○		

注：1 ●表示应配备的设施，○表示宜配备的设施。

2 外围末端型指城市轨道交通在城市集中建设区边缘和之外的端点车站。

9.3 出租车停靠站

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

9.3.2 出租车候客站点的规模控制在 3~5 个临时停车位为宜。

9.3.3 鼓励发展智能管理系统、乘客服务设施等。

9.4 停车场（库）

9.4.1 停车配建要求

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

新建、改建、扩建各类建筑及居住区必须配置相应的停车位。建设项目配建停车场（库）的停车泊位指标，按照表 9.4.1《淮南市城市建筑物配建停车场标准表》确定。居住区停车应以地下为主，地面停车不得占用小区公共绿地，地面停车率不宜大于 20%，地下停车禁止采用机械式停车设施；剧院、展览馆、体育场馆等人流、车流集中疏散的大型公共建筑不得采用机械式停车设施；其他建筑物确需设置机械停车设施的，其机械停车泊位数不得超过停车泊位总数的 40%；

鼓励修建停车楼，不作为机械式停车控制，其建筑面积可不计入容积率。

表 9.4.1 淮南市城市建筑物配建停车场标准表

建筑类型		计算单位	西部、潘集城区		东部城区		山南新区	
			机动车	非机动车	机动车	非机动车	机动车	非机动车
居住	住宅	泊位/户	0.8-1.1	1	1-1.1	1	1-1.3	1
	公寓	泊位/100m ² 建筑面积	0.5-0.7	1-1.5	0.6-0.8	1-1.5	0.6-0.8	1-1.5
	廉租房、政策性租赁住房、宿舍	泊位/户	0.1-0.2	1-2	0.1-0.2	1-2	0.1-0.2	1-2
办公	政务办公楼	泊位/100m ² 建筑面积	1-1.2	2	1-1.2	2	1.1-1.4	2
	商务办公楼	泊位/100m ² 建筑面积	0.8-1	2	0.8-1	2	0.9-1.1	2
	其他类办公楼	泊位/100m ² 建筑面积	0.5-0.8	4	0.5-0.8	4	0.6-1	4
商业	购物中心、大型超市	泊位/100m ² 建筑面积	0.6-0.8	7	0.6-0.8	7	0.8-1	7
	配套商业、普通零售	泊位/100m ² 建筑面积	0.4-0.6	5	0.4-0.6	5	0.5-0.6	5
	农贸市场、综合市场、批发市场	泊位/100m ² 建筑面积	0.3-0.5	7	0.3-0.5	7	0.4-0.6	7
	星级酒店(三星以上)	泊位/客房	0.3-0.5	-	0.4-0.5	-	0.4-0.6	-
	普通酒店、宾馆和招待所	泊位/客房	0.3-0.4	-	0.3-0.4	-	0.3-0.5	-
	餐饮、娱乐	泊位/100m ² 建筑面积	2.0-2.5	2	2.0-2.5	2	2.5-3.0	2
文化体育设施	科技馆、博物馆、图书馆、展览馆	泊位/100m ² 建筑面积	0.4-0.6	5	0.4-0.6	5	0.5-0.7	5
	会议中心	泊位/100 座位	2.5-2.8	5	2.5-2.8	5	2.8-3.0	7
	市级影剧院	泊位/100 座位	3.0-3.5	8	3-3.5	8	3.2-3.7	10
	一般影剧院	泊位/100 座位	2.5-3	10	2.6-3	10	3-3.5	15
	体育场馆	泊位/100 座位	2-2.5	15	2.1-2.5	15	2.5-3	20
学校	幼儿园	泊位/100 师生	1	5	1	5	1.2	5
	小学	泊位/100 师生	1	15	1	15	1.2	15
	中学	泊位/100 师生	1	40	1	40	1.2	40
	中专	泊位/100 师生	1-1.3	25	1.1-1.3	25	1.2-1.4	25
	大专院校	泊位/100 师生	1.2-2	40	1.2-2	40	1.2-2	40
医院	综合医院、中医医院、妇儿医院	泊位/100m ² 建筑面积	0.8	2	0.8	2	1	2
	其他专科医院	泊位/100m ² 建筑面积	0.7	2	0.7	2	0.9	2
	门诊所、社区卫生服务站	泊位/100m ² 建筑面积	0.6	2	0.6	2	0.8	2
	修养所、疗养院	泊位/100m ² 建筑面积	0.5	2	0.5	2	0.7	2
工业	厂房、仓库	泊位/100m ² 建筑面积	0.1-0.2	1	0.1-0.2	1	0.1-0.2	1

交通 枢纽	汽车站、火车站、 公交枢纽、客货 运码头	车位/100 高峰乘客	0.2-0.3	3	0.2-0.3	3	0.3-0.4	3
----------	----------------------------	-------------	---------	---	---------	---	---------	---

9.4.2 车库的设置应符合下列规定：

1 出入口的数量和位置应符合现行国家标准《民用建筑设计通则》GB 50352 的规定及城市交通规划和管理的有关规定。

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

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

4 机动车辆出入口最小间距不应小于 15 m，并宜与基地内部道路相接通，当直接通向城市道路时，应符合表 9.4.2 的规定。

表 9.4.2 机动车库出入口和车道数量一览表

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

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

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

9.4.3 充电设施

原则上，新建住宅配建停车位应 100% 建设充电设施或预留建设安装条件，

大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%，每 2000 辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站。

9.4.4 停车位规定

9.4.4.1 停车位面积指标:

- 1 小型汽车露天停车场：25~30 m²/车位。
- 2 小型汽车室内停车库：30~35 m²/车位。
- 3 小型汽车路边停车带：16~20 m²/车位。
- 4 多层机械机式停车应按产品样本和设计图纸核算。
- 5 自行车停车位：1.2~1.8 m²/车位。

9.4.4.2 当量换算:

表 9.4.4-1 机动车换算当量系数一览表

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

表 9.4.4-2 非机动车及二轮摩托车车辆换算当量系数一览表

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

10 地下空间开发利用

10.1 地下交通空间

10.1.1 人行地道

10.1.1.1 人行地道应纳入整体交通系统，宜连接附近主要交通站点。

10.1.1.2 人行地道的长度、防灾疏散空间、直通地面的出入口等要符合相关规定的要求。

10.1.2 地下公共停车库

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

10.1.2.2 地下公共停车库应方便出入并设置明显的导向标识，应采取必要措

施，满足安全、舒适、通风、防火、防护设施以及降低噪音的要求。

10.2 地下市政设施空间

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

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

10.3 地下商业空间

10.3.1 地下商业空间主要包括地下商业街、地下商业综合体等空间。

10.3.2 地下商业空间布局应与区域商业配置及发展趋势相协调，宜与周边建筑物相互连通。

地下商业空间宜设置在轨道站点及周边地区、人流密集的交通节点、商业密集区和大型综合体内。

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

10.3.4 地下商业空间与交通空间应保持合理的比例，商业空间总面积不宜超过交通空间总面积。

10.4 地下公共服务设施空间

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

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

10.5 地下工业仓储空间

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

10.5.2 仓储设施宜利用山体岩洞或地下空间建设。

10.6 地下防灾防护空间

10.6.1 地下防灾防护空间的开发应进行专门的防火、防震、防水等的设计。

10.6.2 应合理确定地下通信指挥、医疗救护、专业停车、人员掩蔽、后勤保障以及连通等城市各类地下人防设施的数量、位置与等级，并达到适当的面积比。

10.7 地下空间附属设施

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

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

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

11 附则

11.1 本通则自批准之日起施行。已提供规划条件或规划方案已被批准的建设项目，按原规划条件或批准的规划方案施行。

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

11.3 通则施行后，如需修改调整，由市城市规划委员会及时调整、公布。

11.4 本通则由淮南市城乡规划局负责解释。

11.5 在执行本通则条文时，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1 表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

2 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”。

3 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：正面词采用

“宜”，反面词采用“不宜”。

4 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

附录一：术语释义

- 1.地块：指由产权界清晰界定的用地，或是新区中城市支路、自然界限围合的地块。
- 2.占地面积：规划地块的面积，以公顷计。
- 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。

附录二：计算规则

一、建筑面积及容积率计算

(一) 建筑面积计算应依据现行国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353执行。

(二) 容积率计算

一般情况下，计容建筑面积计算值为按照现行国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353 的规定计算的地上建筑面积（含在室外地面以上部分的高度超过 1.5 m 的半地下室）；以下特殊情况，按照下列规定执行：

1.当居住建筑层高大于 4.3 m 时，不论层内是否有隔层，计容建筑面积的计算值按 3m 进行折算（中庭除外）。

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

当普通商业建筑标准层层高大于 4.8m，不论层内是否有隔层，计容建筑面积的计算值按 4.8m 进行折算（中庭除外；大空间商业层高大于 4.8m 时，可不折算计容建筑面积，但不得分割使用）。

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

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

4.民用建筑架空作为通道、公共停车、布置绿化小品、居民休闲、配套设施等公共用途的架空层（不含局部架空）建筑面积不计入容积率计算。

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

6.旧城改造、棚户区改造项目，鼓励利用一定比例的土地修建停车楼；在地下空间不足的情况下，可设置一定数量的地上停车设施，其建筑面积可不计入容积率。

7.阳台

在主体结构内的阳台，应按其结构外围水平面积计算全面积；在主体结构外

的阳台，应按其结构底板水平投影面积计算 1/2 面积。居住类建筑每层阳台（含各类形式的阳台、露台、入户花园、空中花园、活动平台等非公共活动空间）水平投影面积之和不应超过该层建筑水平投影面积的 15%，进深不应大于 2m，阳台宽度不应大于阳台所连接居室开间宽度（限一个居室），每套住宅阳台个数不应超过 2 个；非居住类建筑的每层阳台水平投影面积不大于该层建筑水平投影的 10%。如超出投影面积比例或 2 m 进深、一个居室开间宽度，则超出部分应按水平投影面积计算全部建筑面积并计入容积率。上盖高度达到或超过两个自然层的有顶盖阳台参照执行。与阳台相接的附属构件（如花台、设备平台、遮阳板等），无论是否与阳台隔断，均作为阳台控制。

8.设备平台应设置在主体结构外，满足使用及安全要求，居住建筑设备平台一般情况下不应正对居室与阳台连接处的通道。每套居住建筑用于放置分体式空调外机的设备平台的数量不得超过居室（卧室、起居室、书房、餐厅等独立的室内居住房间）个数。每个设备平台水平投影面积不应大于 1 m²。非居住类建筑每层设备平台的水平投影面积不应大于该层建筑面积的 1%。设备平台的结构外檐水平投影面积及其数量不大于上述规定，不计算建筑面积；当设备平台水平投影面积及其数量大于上述规定，按其水平投影面积计算全部建筑面积并计入容积率。

二、建筑间距计算

1.除另有规定外，建筑间距是指两幢建筑的主外墙面之间的最小距离。

2.建筑物有每处不超过 3m 长（含 3m）的凸出部分（如楼梯间），凸出距离不超过 2m，且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的 1/3 者，其最小间距可忽略不计凸出部分。居住建筑阳台累计总长度（突出于山墙面之外或转弯到山墙面上的阳台长度可不计）不超过同一建筑外墙总长度 1/2 的（含 1/2），其最小间距仍以建筑外墙计算；超过 1/2 的，应以阳台外缘计算建筑间距。

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

三、建筑高度计算

1. 本规则仅适用于确定建筑间距、退界距离和后退道路时的建筑高度计算。其他规定对建筑高度有限制的,如在重点文物保护单位和重要风景区附近的建筑物、在气象观测、机场航线控制高度以内的建筑物,按建筑物的最高点计算,以绝对海拔高度控制。消防要求的建筑高度,依据现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016。

2.建筑屋面为坡屋面时,建筑高度应为建筑室外设计地面至其檐口与屋脊的平均高度。

3.建筑屋面为平屋面时,建筑高度应为建筑室外设计地面至其屋面面层的高度;有女儿墙的屋面,建筑高度应为建筑室外设计地面至其女儿墙顶的高度。

4.局部突出屋顶的瞭望塔、冷却塔、水箱间、微波天线间或设施、电梯机房、排风和排烟机房以及楼梯出口小间等辅助用房,占屋面面积不大于 1/4,可不计入建筑高度。

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

四、建筑层数计算

建筑层数应按建筑的自然层数计算,下列空间可不计入建筑层数:

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

附录三：日照分析规则

一、各类建筑、绿地、活动场地的日照应符合以下要求：

1.住宅日照标准应符合：

每套住宅应至少有一个居住空间大寒日日照不低于 2 小时。居住空间是指卧室、起居室（厅）。

2.宿舍半数以上的居室，应能获得同住宅居住空间相同的日照标准。

3.老年人居住用房冬至日满窗日照不宜小于 2 小时的日照标准。

4.残疾人住宅的卧室、起居室应能获得冬至日日照不少于 2 小时的日照标准。

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

6.医院病房楼应满足冬至日日照不低于 2 小时的日照标准。疗养院半数以上的疗养室应能获得冬至日不小于 2 小时的日照标准。

7.居住区（含小区与组团）内的组团绿地应满足有不少于 1/3 的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外。

二、分析的软件及参数应符合以下要求：

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

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

3.有效时间带：上午 8 时至下午 16 时。

4.时间采样间隔：按 1 分钟分析。

5.采样点间距：不超过 1m×1m。

6.分析方法：采用“窗户分析”或“沿线分析”。

7.日照基准年应选取公元 2001 年。

8.日照计算应采用真太阳时，时间段可以累积计算，可计入的最小连续日照

时间不应小于 5 分钟。

三、居住建筑满窗日照计算规则

居住建筑满窗日照的计算，以经确认的日照分析计算基准面窗户两端为计算点。宽度大于 2.4m 的，按 2.4m 计算，以窗户（或阳台）的中点两侧各延伸 1.2m 为计算范围（见附图一）。计算基准面按以下规则确定（见附图二、三）：

1.一般窗户以外墙窗台面为计算基准面。

2.转角直角窗户、转角弧形窗户、凸窗等，一般以居室窗洞开口为计算基准面。

3.两侧均无隔板遮挡也未封窗的凸阳台，以居室窗户的外墙窗台面为计算基准面，对阳台顶板所产生的遮挡影响可忽略不计。

4.两侧或一侧有分户隔板的凸阳台，凹阳台以及半凹半凸阳台，以阳台栏杆面与外墙相交的墙洞口为计算基准面。

5.设计封窗的阳台，以封窗的阳台栏杆面为计算基准面。

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

四、日照影响分析的计算范围

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

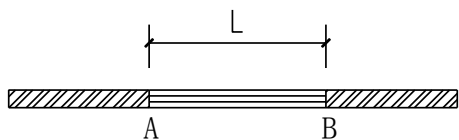
2.尚未建设或将改建的相邻地块，其未来的建设可能对已建或拟建建筑物产生遮挡，或者自身有日照要求并且位于其他建筑的阴影范围内，因此应当在确定计算范围时进行评估，充分了解详细规划或规划条件中的用地性质、高度、建筑密度、容积率等指标，在必要时纳入计算范围。可采用建筑体量模拟或镜像、限制阴影范围等等，来保证相邻土地的开发权益不受侵害。

3.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。

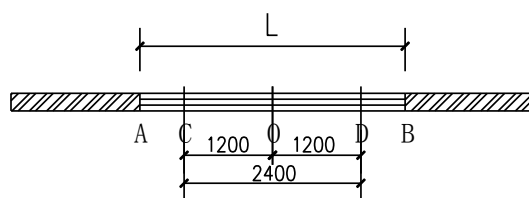
附图：

附图一 满窗日照计算点示意图

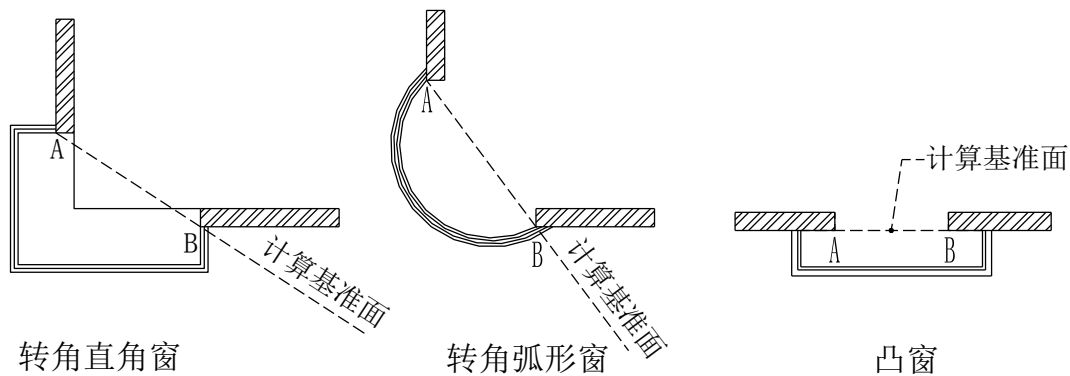
$L < 2.4$ 米：以A、B为满窗日照计算点



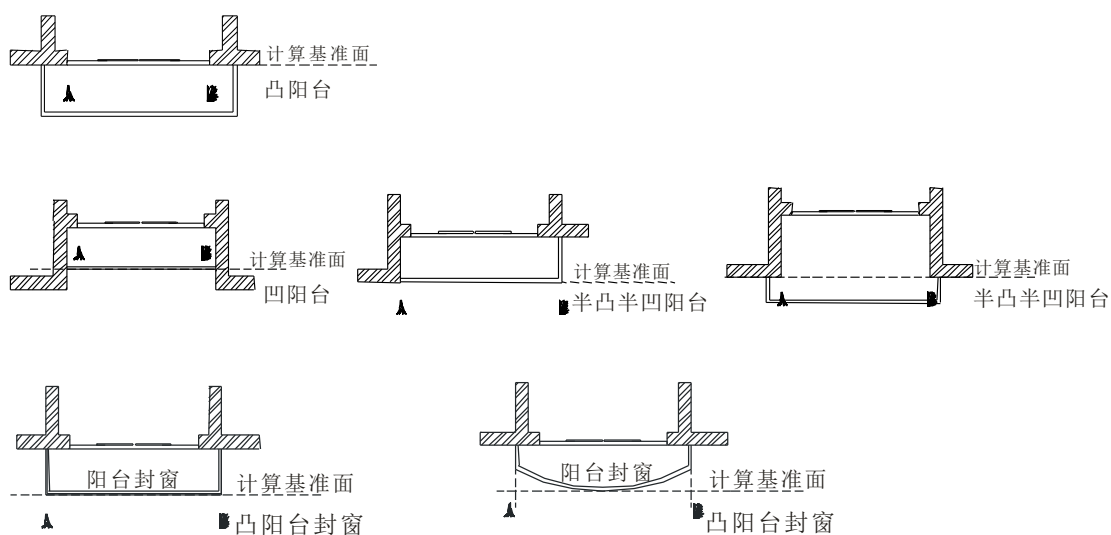
$L > 2.4$ 米：以C、D为满窗日照计算点
(O为原窗户中点)



附图二 转角窗、凸窗日照计算基准面示意图

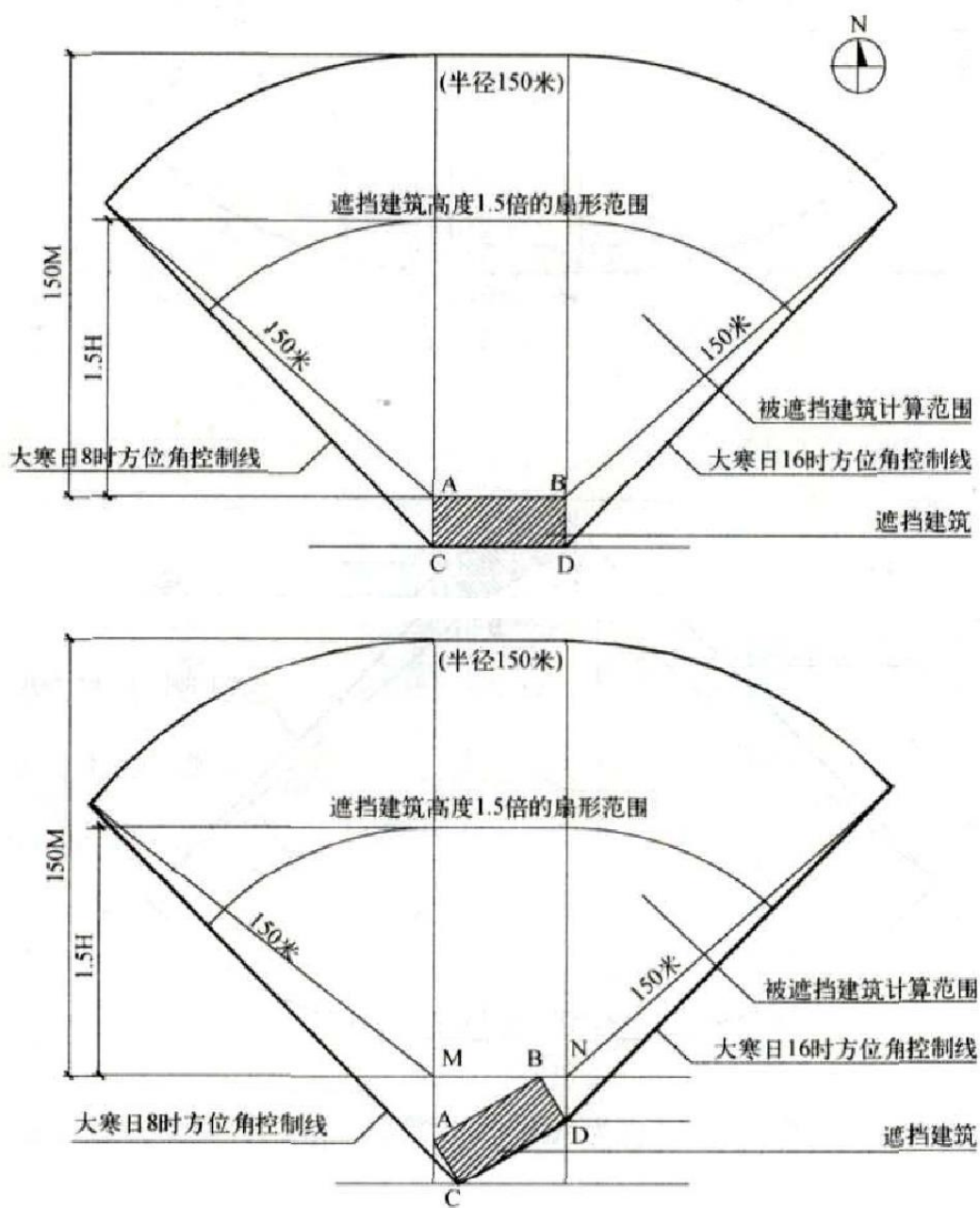


附图三 阳台日照计算基准面示意图



附图四：客体建筑（被遮挡建筑）范围示意图

被遮挡建筑的计算范围示意图



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