



亳州市人民政府关于印发 亳州市城市控制性详细规划通则 (修编)的通知

亳政秘〔2021〕45号

各县、区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会，市政府各部门、各直属机构：

《亳州市城市控制性详细规划通则（修编）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

亳州市人民政府

2021年4月12日

（此件公开发布）



亳州市城市控制性详细规划

BO ZHOU SHI CHENG SHI KONG ZHI XING XIANG XI GUI HUA
TONG ZE

通则（修编）

（条文）

亳州市人民政府



目录

第一章 总 则	- 5 -
1.1 目的	- 5 -
1.2 适用范围	- 5 -
1.3 控规体系	- 5 -
1.4 实施管理	- 5 -
1.5 管理维护	- 6 -
第二章 建设用地	- 7 -
2.1 建设用地分类	- 7 -
2.2 建设用地适建性规定	- 10 -
2.3 土地混合使用	- 12 -
第三章 管理单元规划管理	- 14 -
3.1 管理单元类别	- 14 -
3.2 核心控制	- 15 -
3.3 公益性配套设施控制	- 16 -
3.4 “四线”控制	- 20 -
3.5 道路交通	- 23 -
3.6 绿地控制	- 27 -
3.7 开发控制	- 31 -
3.8 城市设计	- 32 -
第四章 地块控制规划管理	- 37 -
4.1 地块划分与指标控制方式	- 37 -
4.2 开发强度	- 38 -
4.3 建筑间距	- 40 -
4.4 建筑退让	- 43 -
4.5 建筑高度	- 47 -



4.6 建筑空间	- 47 -
4.7 停车配置	- 53 -
4.8 地下空间	- 56 -
第五章 市政工程规划管理	- 59 -
5.1 总体要求	- 59 -
5.2 给水工程	- 59 -
5.3 排水工程	- 60 -
5.4 电力工程	- 61 -
5.5 通信工程	- 62 -
5.6 燃气工程	- 63 -
5.7 热力工程	- 64 -
5.8 环境保护与环卫设施	- 65 -
5.9 管线综合	- 66 -
5.10 用地竖向	- 66 -
5.11 综合防灾	- 67 -
5.12 加油加气站及电动汽车充电站	- 69 -
第六章 附则	- 71 -
6.1 时效性要求	- 71 -
6.2 通则适时性要求	- 71 -
6.3 解释权属	- 71 -
6.4 生效日期	- 71 -
6.5 用词说明	- 71 -



第一章 总 则

1.1 目的

为加强城乡规划管理，保证《亳州市城市总体规划（2010-2030 年）》的顺利实施，有效引导和调控城市建设开发，为国有土地使用和建设开发提供规划管理依据，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市用地分类与规划建设用地标准 GB50137-2011》等法律法规、标准规范，结合亳州市实际情况，特制定亳州市控制性详细规划通则（以下简称“通则”）。

1.2 适用范围

本通则适用于亳州市城市中心城区范围内的城乡规划编制、城乡规划管理及各项工程建设应遵守本通则。除符合国家和地方各项法规、技术标准和规范外，同时应符合本通则。亳州市城市规划区和市域各县人民政府所在地的县城可参照执行。

本市行政区域内的城乡规划编制、城乡规划管理应使用同一的城市坐标、高程系统和同一技术标准的基础测绘资料。

1.3 控规体系

亳州市控规编制体系由“控规通则”、“地块图则”2 个层级构成。

“控规通则”是有关亳州市中心城区范围内建设开发的通用性规划管理规定。是对城市建设开发的整体性控制与引导，且是制定“地块图则”和规划建设管理的基本依据。

“地块图则”是依据“控规通则”确定的地块用地性质及具体控制性指标。经政府审批的“地块图则”是地块范围内具体项目建设开发的规划管理依据，尚未审批“地块图则”的地块则按“控规通则”及相关规范要求作为规划管控的依据。

1.4 实施管理

经依法批准的控规通则，将及时向社会公布并严格实施。控规通则实施中，根据城市发展情况和需要，依法进行相应的适时修订，以保障其适用性和适度超前性。市



规划主管部门每年度可对局部章节、条款进行修订，上报亳州市人民政府审批后施行。在下列情形下，由市城乡规划主管部门组织整体修订，上报亳州市人民政府审批后施行：

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

1.5 管理维护

市规划主管部门在完成地理信息共享平台和地理信息数据库的基础上，形成全市规划管理一张图。

通则的编制以“弹性编制，动态管理”为宗旨，经依法批准的控规，应及时向社会公布并严格实施。根据城市发展情况，依法进行控规的动态维护和优化调整。



第二章 建设用地

2.1 建设用地分类

依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）的规定执行。如下：

表 2—1 城市建设用地分类表（城市建设用地共分 8 大类、35 中类、43 小类）

类别代码			类别名称	内容
大 类	中 类	小 类		
R			居住用地	住宅和相应服务设施的用地
	R1		一类居住用地	设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地
		R11	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R12	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残公用设施等用地，不包括中小学用地
	R2		二类居住用地	设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地
		R21	住宅用地	住宅建筑用地（含保障性住宅用地）及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R22	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残公用设施等用地，不包括中小学用地
	R3		三类居住用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地
		R31	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地
		R32	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残公用设施等用地，不包括中小学用地
A			公共管理与公共服务用地	行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地
	A1		行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地
	A2		文化设施用地	图书、展览等公共文化活动设施用地
		A21	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地
		A22	文化活动用地	综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
	A3		教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
		A31	高等院校用地	大学、学院、专科学校、研究生院、电视大学、党校、干部学校及其附属设施用地，包括军事院校用地



亳州市人民政府行政规范性文件

		A32	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
		A33	中小学用地	中学、小学用地
		A34	特殊教育用地	聋、哑、盲人学校及工读学校等用地
		A35	科研用地	科研事业单位用地
	A4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
		A41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地
		A42	体育训练用地	为体育运动专设的训练基地用地
	A5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地
		A51	医院用地	综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地
		A52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地
		A53	特殊医疗用地	对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地
		A59	其它医疗卫生用地	急救中心、血库等用地
	A6		社会福利用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地
	A7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括已作其它用途的文物古迹用地
	A8		外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地
	A9		宗教用地	宗教活动场所用地
	B		商业服务业设施用地	商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地
		B1	商业用地	商业及餐饮、旅馆等服务业用地
			B11 零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地
			B12 批发市场用地	以批发功能为主的市场用地
			B13 餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地
			B14 旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
		B2	商务用地	金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公用地
			B21 金融保险用地	银行、证券期货交易所、保险公司等用地
			B22 艺术传媒用地	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地
			B29 其它商务用地	贸易、设计、咨询等技术服务办公用地
	B3		娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地



亳州市人民政府行政规范性文件

		B31	娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地
		B32	康体用地	赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地
	B4		公用设施营业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地
		B41	加油加气站用地	零售加油、加气、充电站等用地
		B49	其他公用设施营业网点用地	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地
	B9		其他服务设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、殡葬、宠物医院、汽车维修站等其它服务设施用地
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地
	M1		一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M2		二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M3		三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地
W			物流仓储用地	物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地
	W1		一类物流仓储用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
	W2		二类物流仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地
	W3		三类物流仓储用地	易燃、易爆和剧毒等危险品的专用物流仓储用地
S			道路与交通设施用地	城市道路、交通设施等用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场等用地
	S1		城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路等用地，包括其交叉口用地，
	S2		城市轨道交通用地	独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地
	S3		交通枢纽用地	铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施用地
	S4		交通场站用地	交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地
		S41	公共交通场站用地	城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地
		S42	社会停车场用地	独立地段的公共停车场和停车库用地，不包括其他各类用地配建的停车场和停车库用地



亳州市人民政府行政规范性文件

	S9		其他交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地
U			公用设施用地	供应、环境、安全等设施用地
	U1		供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地
		U11	供水用地	城市取水设施、自来水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
		U12	供电用地	变电站、开闭所、变配电所等设施用地，不包括电厂用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
		U13	供燃气用地	分输站、门站、储气站、加气母站、液化石油气储配站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂用地
		U14	供热用地	集中供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等设施用地
		U15	通信用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心、电信局、移动基站、微波站等设施用地
		U16	广播电视用地	广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地
	U2		环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理等环境保护设施及其附属设施用地
		U21	排水用地	雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地
		U22	环卫用地	生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理（置），以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地
	U3		安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地
		U31	消防用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
		U32	防洪用地	防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地
	U9		其他公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地
G			绿地与广场用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地
	G1		公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地
	G2		防护绿地	具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地
	G3		广场用地	以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地

2.2 建设用地适建性规定

2.2.1 原则规定

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，且符合已批准的控制性详细规划。



2.2.2 具体要求

表 2-2 常用用地性质适建范围表

用地类别及代码			适建用途
R	R1	一类居住用地	低层住宅及其附属道路、停车场、小游园，居住小区及小区级以下的托幼、文化、体育、商业（不含批发市场）、卫生、养老助残设施、市政环卫设施、道路交通设施等。
	R2	二类居住用地	单元式住宅及其附属道路、停车场、小游园，居住小区及小区级以下的托幼、文化、体育、商业（不含批发市场）、卫生、养老助残设施、市政环卫设施、道路交通设施等。
	B11、B12	商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市；以及以批发功能为主的市场，A 类公共管理与公共服务，B 类商业服务业设施、管理与服务设施、医疗设施、社会福利设施、环卫设施等。
	B13	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等；A 类公共管理与公共服务，B 类商业服务业设施（不含批发市场）、管理与服务设施、医疗设施、社会福利设施、社区文体活动设施、一般市政环卫设施、一般道路交通设施等。
	B14	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等；A 类公共管理与公共服务，B 类商业服务业设施（不含批发市场）、管理与服务设施、小型医疗设施、社区文体活动设施、一般市政环卫设施、一般道路交通设施等。
B	B2	商务用地	金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公；A 类公共管理与公共服务用地，B 类商业服务业设施（不含批发市场）、管理与服务设施、小型医疗设施、社区文体活动设施、社会福利设施、一般市政环卫设施、一般道路交通设施等。
	B3	娱乐康体设施用地（）	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65%的大型游乐设施、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场以及通用航空、水上运动的陆域部分，金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公用地；A 类公共管理与公共服务，B 类商业服务业设施（不含批发市场）、一般市政环卫设施、一般道路交通设施等。
M	M1	一类工业用地	厂房、库房、附属设施、配套办公及生活服务设施、文体活动设施、小型医疗设施、一般市政环卫设施、一般道路交通设施等（仓储、配套宿舍）以及转运、配送等。
	M2、M3	二、三类工业用地	厂房、库房、附属设施、配套办公及生活服务设施、一般市政环卫设施、一般道路交通设施以及转运、配送等等。
W	W1	一类物流仓储用地	物流仓库附属设施、配套办公、配套宿舍、文体活动设施、小型医疗设施、小型商业服务设施、一般市政环卫设施、一般道路交通设施以及加工、厂房等。



	W2、 W3	二、三类物流仓储用地	物流仓库附属设施、配套办公及生活服务设施、一般市政环卫设施、一般道路交通设施、大型批发市场以及加工、厂房等。
G	G1	公园绿地	公园街头绿地、小型商业服务设施、文体活动设施、一般市政环卫设施、一般道路交通设施等。
	G2	防护绿地	文体活动设施、一般市政环卫设施、一般道路交通设施等。
	G3	广场用地	小型商业服务设施、社区文体活动设施、一般市政环卫设施、一般道路交通设施等。

2.3 土地混合使用

2.3.1 基本准则

- 1、为引导土地集约使用、促进产业升级转型、减少交通需求以及提升城市内涵品质，鼓励合理的土地综合利用，增强土地使用的弹性。
- 2、土地混合使用应符合环境相容、保障公益、结构平衡和景观协调等原则。
- 3、鼓励城市各级中心区、商业与公共服务中心区、客运交通枢纽及重要的滨水区等区域的土地混合使用。

2.3.2 单一用地性质的混合使用

为保障用地性质的主导用途，单一用地性质允许建设、使用的主导用途的计容建筑面积不宜低于地上计容建筑面积 85%。

2.3.3 常用用地的混合使用

1、混合用地是指当土地使用功能超出《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）中关于单一用地性质的适建用途和适建比例要求或可以清晰界定用地性质用途的情况下，需要采用两种或以上用地性质组合表达的用地类别。

2、混合用地的用地代码之间采用“+”连接，排列顺序应按照建筑规模对应的用地性质从多到少排列。

3、在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。

4、鼓励下列类型的混合用地

在各级城市中心区、商业与公共服务中心区，鼓励二类居住用地与商业用地混合使用，主要建设融合住宅、商业服务业与配套设施等综合用途的商住混合功能、用地性质表达为二类居住用地+商业用地（R2+B1）。

规划设计条件通知书中商住用地中“住”为住宅用地，除住宅外，其余功能建筑均计入商服指标。商服业比例为除住宅建筑外的建筑面积占总建筑面积（计容部分）的比例。



第三章 管理单元规划管理

3.1 管理单元类别

3.1.1 管理单元划分的目的

为了便于全面系统的组织编制控制性详细规划，深化、落实城市总体规划，形成系统有序的城市规划控制引导体系，将中心城区划分为若干管理单元，作为控规编制的基本单位。

3.1.2 管理单元类别

管理单元分为中心区单元、居住单元、工业单元、文化综合单元、历史文化单元、生态单元、综合配套单元、高铁核心单元、综合生活单元、物流商贸单元十种类型，由城市主次干道或河道、铁路等围合而成，详见附图六。

1、中心区单元是城市商业核心地区，主要包括办公用地、商业用地两类，可兼容居住用地、科教用地、市政设施用地、公园绿地与广场用地等。

2、居住单元以二类居住用地为主，用地规模相当于居住区级用地，人口规模一般为3-5万人，可兼容行政办公用地、教育科研用地、商业用地、文化设施用地、体育设施用地、医疗卫生用地、市政设施用地、公园绿地与广场用地等。

3、工业单元以工业用地为主，可兼容物流仓储、文化设施用地、体育设施用地、居住设施用地、商业用地、市政设施用地、防护绿地、公园绿地与广场用地等。

4、文化综合单元主要为文化设施用地、行政办公用地两类为主，可兼容商业用地、市政设施用地、公园绿地与广场用地等。

5、历史文化单元主要以文物古迹用地与居住用地为主，可兼容行政办公用地、商业用地、市政设施用地、公园绿地与广场用地等。

6、生态单元主要为公园绿地与广场用地两类，可兼容商业用地、文化设施用地、市政设施用地、体育设施用地等。

7、综合配套单元主要以二类居住用地与商业用地两类为主，可兼容工业用地、物流用地、商务用地、市政设施用地、公园绿地与广场用地等。

8、高铁核心单元主要以区域交通设施用地、商务用地、市政设施用地、公园绿地与广场用地四类为主，可兼容商业用地、二类居住用地等。

9、综合生活单元主要以二类居住用地与商业用地两类为主，可兼容行政办公用地、文化设施用地、体育设施用地、市政设施用地、公园绿地与广场用地等。

10、物流商贸单元主要以物流用地与商贸用地两类为主，可兼容行政办公用地、商业用地、文化设施用地、体育设施用地、市政设施用地、公园绿地与广场用地等。

3.1.3 管理单元分区

根据城市行政辖区的不同将管理单元划归为涡北片区、老城片区、谯城经开区片区、亳州高新区片区以及亳芜产业园片区五大片区。

3.2 核心控制

3.2.1 主导属性控制

1、主导属性是管理单元主导功能的概括与描述，是城市总体规划用地功能在管理单元上的落实和体现，是确定用地兼容性的依据之一。

2、凡与管理单元主导属性相同或相符的项目应鼓励建设，凡与主导属性不相容的项目需严格控制。

3.2.2 建筑容量控制

1、建筑容量是指管理单元内各地块开发建设的建筑总量的控制，作为核算公共管理与公共服务设施、公用设施容量的基础。

2、在规划执行过程中，前期开发地块建设量突破地块图则规定时，应对后期开发地块建设量进行调整，须使该管理单元建筑总量控制在地块图则规定的范围内，实行建筑总量的动态平衡。

3、管理单元内的公益性公共设施和公用基础设施等的建设，应首先保证其规定的建设规模。

3.2.3 人口容量控制

1、人口容量是管理单元规划居住人口的上限值，是城市总人口在管理单元上的分解和落实，是管理单元内落实公共设施和基础设施配套规模的依据。

2、在开发过程中，管理单元内某地块的人口规模突破地块图则规定时，应对管理单元内其他地块的人口规模进行调整，须使该管理单元人口总量控制在地块图则规定的范围内，实行人口容量的动态平衡。

3.3 公益性配套设施控制

3.3.1 总体要求

1、亳州市公益性公共服务设施划分为**市级、片区级、管理单元级**三个级别。

2、依据《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008)、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、国家及安徽省关于公益性配套设施控制标准以及城市总体规划，在专项研究和系统规划基础上，管理单元规划指引应明确各管理单元内的市级、片区级公益性公共服务设施的内容构成、数量要求、用地规模、建设要求等，以及单元级公益性公共服务设施的配建要求等；在地块图则层面明确各级公益性公共服务设施的用地位置。

3、管理单元配套设施应根据管理单元的人口组成及规模、用地规模、建设现状等情况，在满足服务半径的前提下，相对集中设置。同时本章所述对各种设施的要求应符合各类专项规划要求。

3.3.2 设置准则

1、教育设施

每个居住管理单元应配套的教育设施包括：幼儿园、小学、初中及高中，中心城区学校的具体选址应符合总体规划、管理单元规划及《亳州市教育设施专项规划》，非居住单元中如兼有部分居住用地，应配建幼儿园。

(1) **幼儿园配建标准**：生均用地面积不少于 15.0 m²/人，40 生/千人指标核算规模，学生数 30 人/班，宜结合周边小区统一考虑。



(2) **小学配建标准：**按每 2.0 万人口配置一所小学，服务半径 0.5—1.0 千米，办学规模一般在 18—36 班，每班学额 45 人。入学学生的千人指标为 70—80 生/千人，生均用地 14—22 m^2 （老城区生均用地不小于 14 m^2 ），生均建筑面积不宜小于 10 m^2 。原则上小学办学规模不宜小于 12 班。

(3) **初中配建标准：**在同一行政区域内，按照每 5.0 万人口办 1 所初中，服务半径 1.0—2.0 千米，办学规模不小于 24 班，每班学额 50 人。入学学生的千人指标为 40—45 生/千人，生均用地 20—25 平方米（老城区不小于生均面积 20 m^2 ），生均建筑面积不宜少于 10 m^2 。

(4) **高中配建标准：**每 10 万人口左右配套一所普高，其办学规模不小于 30 班，每班 56 座。入学学生的千人指标为 30—35 生/千人，生均用地面积不低于 20—25 m^2 （寄宿制生均用地面积不低于 28 m^2 ），建筑面积为 12—15 m^2 /座。

2、医疗卫生设施

医疗卫生设施的配置应符合总体规划、管理单元规划指引及《亳州市医疗设施专项规划》，保证每个单元一处社区卫生服务中心/综合医院。

(1) 用地面积 81—135 m^2 /床，建筑面积 80—90 m^2 /床。

(2) 除专项规划规定外，社区卫生服务中心与行政管理体系相结合，按服务人口数量确定建设规模。社区卫生服务中心服务人口小于 5 万人(含 5 万人)，建筑面积不低于 1400 m^2 ，设置床位 15—30 张。服务人口 5 万—7 万人(含 7 万人)，建筑面积为 1700 m^2 ，设置床位 21—35 张；服务人口大于 7 万人，建筑面积为 2000 m^2 ，床位数 35—50 张。

综合医院所在管理单元可不设置社区卫生服务中心。

社区卫生服务站规划每个社区宜设置 1 家，新设置的社区原则上设置 1 家社区卫生服务站，服务人口控制在 0.8—1 万人，建筑面积宜为 150—220 m^2 ，不设病床。

3、文化设施

(1) 按照 20—25 万人设置一处文化活动中心，建筑面积 8000—10000 m^2 ；

(2) 除专项规划规定外，千人以上的居住组团按 200 m^2 / 千人、建筑面积不少于



200 m²标准配置室内文化活动室。

4、体育设施

(1) 按照每 20—25 万人配置一处综合体育活动中心，用地面积 10000—15000 m²；

除专项规划规定外，千人以上的居住组团按 200 m² / 千人、建筑面积不少于 200 m²标准配置室内体育活动室；按 2000 m² / 千人标准配置室外体育场地。

5、行政管理及其它设施

(1) 社区居委会办公和服务用房选址应符合布点规划，建设标准按照《城市居住规划设计规范》执行。除专项规划规定外，超过 1000 户的居住小区，按 100 m²/千人，不低于 300 m²的标准配置社区机构用房。

(2) 除专项规划规定外，物业用房按以下要求配建：

1) 物业管理区域物业总建筑面积 5 万平方米以下的，按照不少于建筑面积 150 m²配置。

2) 物业管理区域物业总建筑面积 25 万平方米以下的，按照物业总建筑面积 3%配置；总建筑面积超过 25 万平方米的，超过部分按 1%的标准配置。

3) 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。

物业服务用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房等，其中，用于业主委员会议事活动用房的，应当按照配置物业服务用房的比例合理确定，一般按照建筑面积 20—40 m²配置。集中建设的保障性住房应当按照不低于总建筑面积 3%增加配置物业服务经营性用房。

每个居住管理单元应按 140 m² / 千人、建筑面积不低于 1000 m²的标准配置菜市场。

(4) 每个管理单元应配建公厕。按照建筑面积不低于 10 平方米/千人、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。公厕可布置于其它建筑内，且必须有独立的出入口。



(5) 每个管理单元应配建垃圾转运站，除专项规划规定外，每 0.7—1.0 平方公里应按 10 m²/千人，最小建设面积不低于 100 m²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投放站。宜采用分类收集，垃圾屋的建筑面积应满足本地块垃圾的集中收集和储运需要。

(6) 除专项规划规定外，按照 10—15 万人设基层公安（派出所）用房，用地面积 1500—2500 m²，建筑面积 2000—3000 m²，派出所应设置在交通便捷的地方，并应有单独院落；按 1-2 万人配置社区警务室，建筑面积为 20—50 m²。宜与其他非独立占地的社区级公共设施组合设置。

(7) 每个单元应配置邮政所、电信所各 1—2 处，建筑面积各 300 m²。

城市规划公共绿地或小型广场应按照 400 米间距以景观塔、仿生塔的方式建设电信基站；行政、商务办公区、商业金融区应按照 300—350 米间距以美化天线方式为主建设电信基站；大型场馆或会展中心区应按照 400 米间距以美化钢管塔或景观塔的方式安装天线；居住小区应按照 350 米间距以美化天线方式为主建设电信基站；工业产业集中区应按照 400 米间距以地面景观塔方式建设电信基站。

(8) 每个单元应配置燃气调压站 2—4 处，按每个中低调压站负荷半径 500 米设置，无管道燃气地区不设，燃气调压站的建筑面积 50 m²/个，用地面积 100 m²/个。

(9) 每个居住管理单元至少设置 1 处集中养老设施（含残疾人托养所），为老年人提供全托、日托服务，宜临近医疗卫生、文体等公共服务设施设置。建设规模不宜少于 20 床，建筑面积应大于等于 35 m²/床，用地面积应为 18~44 m²/床。养老设施应设置于阳光充足地带，满足冬至日不小于 2h 的日照标准。

(10) 在高铁站、长途汽车站、重要公共场所应实现 wifi 全覆盖，作为公共服务配套设施，各类公共建筑设计应考虑无障碍设计。

3.3.2 实施要求

所有公共配套设施应与住宅同步规划，同步建设、同步交付使用。



3.4 “四线”控制

3.4.1 总体要求

“四线”是指市政公用设施黄线、绿地绿线、水系蓝线、历史文化保护紫线，在管理单元层面应明确城市四线“控制界线”，确定相关设施的规模及控制要求等，规划宜采取刚性和弹性相结合的控制方法，并按照相关专项规划的要求，明确“四线”强制性内容和引导性内容。在地块控规层面其控制内容应在进行专项研究和系统规划基础上，明确具体的位置。

3.4.2 城市黄线

城市黄线是指对城市发展全局有影响的、控制性详细规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

规划原则上要求城市总体规划确定的线形廊道的位置、宽度和沿线的防护距离等，应进行刚性控制（实线控制）。其他非线形设施的数量和用地面积，应进行刚性控制，其位置和用地边界可以刚性控制（实线控制），也可弹性控制（虚线控制）；当弹性控制时，其位置只允许在管理单元内合理调整，且应符合合理的半径要求和相应的建设要求；敏感性设施应协调好与其他用地开发的时序，其用地边界、周边防护距离等应符合相关设施建设和使用要求。

城市黄线管理应严格执行中华人民共和国建设部令第144号《城市黄线管理办法》（2006年）的规定，在城市黄线内进行各项建设，必须符合控制性详细规划的要求。管理单元规划须明确城市黄线的实线控制范围，同时对实线控制的黄线界线进行坐标控制。实线控制的城市黄线位置和面积应严格执行，不得擅自改变。

城市黄线控制对象主要包括以下城市基础设施：

（1）城市轨道交通线、站、场、车辆段、保养维修基地；公交首末站、换乘枢纽、公交运营及车辆维修保养设施；出租汽车停车场、大型公共停车场；城市水运码头；机场；城市交通广场等城市公共交通设施。

（2）城市气源和燃气储配站等供燃气设施。



(3) 城市发电厂、区域变电所(站)、市区变电所(站)、高压走廊等城市供电设施; 各类高压输送管道(输油、输气等)线及其走廊。

(4) 取水工程设施(取水点、取水构筑物及一级泵站)、水处理工程设施等城市供水设施。

(5) 排水设施, 污水处理设施, 垃圾转运站、垃圾码头、垃圾焚烧厂、卫生填埋场(厂), 环境卫生车辆停车场和修造厂, 环境质量监测站等城市环境卫生设施。

(6) 城市热源、区域性热力站、热力线走廊等城市供热设施。

(7) 邮政局、邮政通信枢纽、邮政支局; 电信局、电信支局; 卫星接收站、微波站; 广播电台、电视台等城市通信设施。

(8) 消防指挥调度中心、消防站等城市消防设施。

(9) 避震疏散场地、气象预警中心等城市抗震防灾设施。

(10) 防洪堤墙、排洪沟与截洪沟、防洪闸等城市防洪设施。

(11) 其他对城市发展全局有影响的城市基础设施。

3.4.3 城市绿线

城市绿线是城市各类绿地范围的控制线。原则上要求城市总体规划确定的公园绿地和广场的数量、位置和用地面积为强制性内容, 用地边界既可作为强制性内容, 也可作为引导性内容; 防护绿地的界线为强制性内容。管理单元中的社区公园和街头绿地等, 应刚性控制其数量和面积, 对其具体位置和用地边界, 可在管理单元内进行适当调整, 但应符合服务半径和建设的要求, 方便人行活动。

城市绿线管理应严格执行中华人民共和国住房和城乡建设部令第9号《城市绿线管理办法》(建设部令第112号)的规定, 同时执行以下规定:

(1) 管理单元应明确城市总体规划中确定的绿地类型、绿地率控制指标、界线(实线)的具体坐标, 保证管理单元范围内的绿地总量。

(2) 管理单元中实线控制的城市绿线内的用地, 不得改作它用, 不得违反控制性详细规划和相关法律法规进行开发建设。

(3) 城市道路两侧绿化带控制线, 应与已有规划控制道路绿带宽度相衔接。

(4) 城市道路、公路、铁路等用地界线须按照规划与两侧绿化带进行同步控制、实施。

3.4.4 城市蓝线

城市蓝线是指控制性详细规划中确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水保护和控制的地域界线。规划原则上要求城市地表水体的位置、面积、水位（内河）控制标高、断面形式、护坡（驳岸）形式为强制性内容；规划新增景观水体的边界可作为引导性内容，其他水体的边界为强制性内容。

城市蓝线管理应严格执行中华人民共和国住房和城乡建设部令第9号《城市蓝线管理办法》（建设部令第145号）的规定，同时执行以下规定：

(1) 管理单元中实线控制的城市内河、湖、水体和湿地的保护蓝线及其控制范围须严格执行，其面积不得擅自调整。

(2) 在实线控制的城市蓝线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其它工程设施，应当依法得到城乡规划行政主管部门的批准。

(3) 实线控制的城市蓝线内对水域及环境造成影响的现状建（构）筑物，必须逐步迁出或改造。

3.4.5 城市紫线

城市紫线是指国家历史文化名城内的历史文化街区和安徽省人民政府公布的历史文化街区及依据总体规划确定的历史文化街区的保护范围和建设控制地带界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的文物古迹、历史建筑的保护范围和建设控制地带界线。亳州市城市紫线主要包括历史文化街区、文物保护单位、历史优秀建筑和地下文物保护区的保护而划定的控制范围。

管理单元的紫线控制必须严格遵循《城市紫线专项规划》控制要求，明确城市紫线的控制范围，同时对紫线的界址进行坐标控制；各资源点紫线须严格按照管理单元执行，应遵循历史文化保护规划要求。

城市紫线管理应严格执行中华人民共和国住房和城乡建设部令第9号《城市紫线管理办法》（建设部令第119号）的规定，同时执行以下规定：

(1) 紫线范围应严格保护，不得进行与之不相关的其它建设，严禁进行对历史文化街区和历史建筑的保护构成破坏性影响的活动。

(2) 紫线范围内及周边建设控制地带内的开发强度和建筑高度，新建、改建各类建（构）筑物和其它设施，应在管理单元中予以明确。

3.5 道路交通

3.5.1 城市道路

1、基本要求

(1) 城市道路应按城市总体规划确定的道路类别、级别、红线宽度、横断面形式、地面控制标高、交通安全设施设置（交通标志、标线、信号灯设施、隔离护栏、安全防护设施、交通流检测及交通技术监控设施等）、地下管线布置等进行设计。交通管理设施的设置标准和内容必须符合《道路交通标志和标线 GB5768—2009》、《道路交通信号灯设置与安装规范 GB14886—2006》、《公路交通标志和标线设置规范 JTG D82—2009》等国家强制性标准。

(2) 公共交通场站和配套设施纳入城市旧城改造和新城建设规划。城市道路新建、改建、扩建，要将城市公交和出租客运站点纳入建设规划，做到同步设计、同步建设、同步交付使用。公共交通站场作为新建居住小区、开发区、大型公共活动场所等工程项目配套建设的一项内容，实行同步设计、同步建设、同步交付使用。

2、道路分类及计算方式

(1) 城市道路包括快速路、主干路、次干路和支路。

(2) 城市道路用地面积宜占城市建设用地面积的 15%~20%（计算城市道路用地面积时，道路两侧绿化带、道路内宽度在 8 米及以上的道路绿化用地及高速公路用地不计入在内）。

(3) 道路交叉口视距三角形道路切角线控制（具体数值参照表 3-1）。

表 3-1 道路交叉口视距三角形道路切角线控制表

道路等级	快速路	主干道	次干道	支路
快速路	25	25	25	25



亳州市人民政府行政规范性文件

主干道	25	25	25	20
次干道	25	25	20	20
支路	25	25	20	15

注：1、当交角 $\leq 30^\circ$ 时，切角线增加 5m。

2、道路交叉口是立交形式的，以立交规划控制为准。

3.5.2 道路机动车出入口

建设项目在城市道路上开设机动车出入口应符合下列要求：

1、禁止在城市快速路主路设置出入口，可在快速路辅路设置出入口；不宜在城市主干路设置出入口。

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

3、建设地块出入口不应设置在交叉口展宽段和渐变段范围内。因受地形条件限制确需在交叉口展宽段和渐变段范围内设置出入口时，应符合下列要求：

（1）主干路、快速路上距离道路交叉口切角红线不应小于80米或设在地块离开交叉口的最远端。

（2）次干路上距离道路交叉口切角红线不应小于70米或设在地块离开交叉口的最远端。

（3）支路上距离交叉口切角红线不宜小于40米或设在地块离开交叉口的最远端。

4、地块出入口距离公交站台边缘不应小于10米，距桥梁、隧道、立体交叉口的起坡点不宜小于50米。

5、建设项目（城市公共交通设施场站除外）在城市道路上开设的机动车出入口，其宽度上限值应符合下列要求：单车道出入口的车道宽度应不大于 5 米；双车道出入口的车道宽度应不大于 7 米；出入口宽度最大值应不大于 16 米。

6、机动车出入口其他退让要求：

与人行横道线、人行过街天桥、人行地道（包括引道、引桥）的最边缘线不小于 5 米；距公共交通站台边缘不小于 15 米；距公园、儿童及残疾人使用建筑的出入口不

小于 20 米；距学校的出入口、铁路道路口、桥梁、隧道、引道端点等不小于 50 米。

3.5.3 公共交通

1、规划建设航空港、火车站、公路客运站、客运码头等大型交通设施，大型商业、旅游设施，大型文化、体育设施等，宜配套设置公共汽车站（场）设施。

2、3 万人以上的居住区应设置公交首末站；具体应结合项目交通影响分析予以确定。

3、公交首末站（枢纽站）的用地面积应按照每台标准车 90—100 m²确定，公交首末站（枢纽站）宜结合商业建筑、公共建筑、公路客运场站、社区服务中心、社会停车场等整体设计。

4、公交停保场可以采取多种建筑形式设置，用地面积按照单层每台标准车 200 m²，多层按照每台标准车 25—40 m²确定。

5、设置有公交线路的城市道路，宜设置港湾式公交停靠站。

6、常规公交平均站距宜为 400—800 米，快速公交平均站间距宜为 600—1200 米；市中心区公交站距宜选择下限值，城市边缘地区和郊区公交站距宜选择上限值。

3.5.4 公共交通设施

1、公共交通设施类别

城市公共交通设施包括公交首末站、枢纽站、港湾式停靠站、出租车停靠站和综合车场等。

2、公交场站面积

公交场站规划面积标准宜符合下表的规定。除专项规划规定外，公交首末站用地规模不小于 2000 m²，具体应结合项目交通影响分析予以确定。

表 3—2 公交场站规划占地面积标准

场站类型	规划面积标准（m ² /标准车）
首末站（枢纽站）	90—100
综合车场及调度中心	70—100

3、公共交通停靠站设置

对面设置应在车辆前进方向上迎面错开 30 米。

4、公共加油站

(1) 城市公共加油站应以二级站为主，小型站为辅，其用地面积应符合下表的规定。

表 3—3 加油站用地面积指标

昼夜加油的车次数	300	500	800	1000
用地面积（万 m ² ）	0.12	0.18	0.25	0.30

注：考虑到加油站配备加气站、洗车点可酌情增加用地。

(2) 城市公共加油站的进出口宜设在次干路上，并附设车辆等候加油的停车道。

5、公共充电站（桩）

(1) 公共充电站不宜设置在燃气用地、油（气）管道运输用地、危险品仓库等易燃、易爆、多尘、或有腐蚀性气体等用地周边。

(2) 新建社会公共停车场和办公楼、商场、酒店等公共建筑，按规划停车位不宜少于 20% 的比例配建充电公共桩。

(3) 原则上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。

(4) 住宅机动车停车位按照不少于 10% 的比例配建公共充电桩，商业机动车停车位按照不少于 20% 的比例配建公共充电桩；非机动车停车位按照不少于 50% 的比例配建充电桩。充电桩地上、地下应分散布置，并充分考虑服务半径。

3.5.5 步行系统

6、出租车停靠站

火车站、公路客运站、大型商场、娱乐场所、医院、宾馆、大型住宅小区等场所，



在其用地范围内根据交通组织应当相应配建不小于 30×3 米的出租车候客专用道或专用停靠站。老城区参照上款执行，具体由规划、公安、交通、建设等部门视情况提出意见。

3.5.6 步行系统要求

- 1、街区内或街区之间的步行系统应围绕公共交通设施布局。
- 2、在公共交通站点、人行天桥、人行地道、建筑主要出入口等主要人流节点之间应建立步行衔接设施。鼓励人行天桥或人行地道的起点和终点与周边建筑连通。
- 3、步行设施应符合无障碍设计要求，步行区内应设置盲道，并兼顾轮椅、婴儿车的使用。道路交叉口路缘石应做无障碍放坡处理。
- 4、人行道最小宽度不宜小于 2 米。
- 5、人行道应设置无障碍设施，路缘石坡道下口应与路面高度保持一致。
- 6、城市中心区道路、广场、步行道、商业街、桥梁及隧道等主体交叉及主要建筑物地段的人行道应设盲道。盲道应具有可达性、连续性和安全性。人行天桥、人行地道、人行横道及主要公交车站应设置盲道提示标识。

3.6 绿地控制

3.6.1 城市绿地控制

1、城市绿地率要求

各类附属绿地内绿地面积占基地面积的比例（绿地率）应符合下列规定：

- (1) 居住区绿地率不小于 35%。
- (2) 商业、金融、交通枢纽、市政公用设施等单位，绿地率不宜小于 20%。
- (3) 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%。
- (4) 工业、仓储绿地率应不大于 15%，产生有毒有害气体等污染的工厂不低于百分之三十，并根据国家标准设立不少于五十米的防护林带。



属于旧区改建，绿地率可酌情降低，但低于上述标准不宜超过 5%。属于风景区周边控制范围内的，绿地率应提高 5%。

2、公共绿地要求

(1) 公园绿地

1) 综合公园

- ①宜选址在交通便利的地段，并充分利用现状自然景观资源。
- ②占地面积不少于 10 公顷，建筑物基底占公园陆地面积的比例应小于 5%。
- ③绿化用地面积不得小于公园陆地面积的 75%。
- ④公园内各类管理及服务建筑物的檐口高度应不大于 10 米。
- ⑤不得建设与公园功能无关的建筑物。

2) 专类公园

包括儿童公园、动物园、植物园、历史名园、遗址公园、游乐园以及儿童公园、体育建设公园、滨水公园、纪念性公园、雕塑公园、盆景园等其他专类院等。

专类公园的配套建筑占地面积及建筑高度，应根据使用功能、景观要求及市政条件确定。

3) 社区公园

社区公园应符合下列要求：

- ①社区公园占地面积不得小于 1 公顷，服务半径为 0.3 千米至 0.5 千米。
- ②至少有一边与道路相邻，绿化、水面占地比例不小于 75%。
- ③社区公园人均用地面积不宜少于 2 平方米，公园中的绿地率应不小于 65%，服务半径为 300 米至 500 米。

4) 街头带状公园应符合下列要求：

- ①绿化占地比例不得小于 75%，可布置小型休息设施，不得设置机动车停车设施。
- ②宽度不宜小于 12 米，面积不宜小于 400 平方米。沿城市道路和滨水的宽度大于 12 米的绿地，计入城市绿地。

5) 加强公园、游园、街头绿地建设。300 米半径内应当规划建设一处 2000 平方米



亳州市人民政府行政规范性文件

以上（历史文化街区 1000 平方米）的绿地；500 米半径内应当规划建设一处 5000 平方米以上的游园；2000 至 3000 米半径内应当规划建设一处综合性公园。居住用地 500 米服务半径设置一处 5000 平米以上的公园绿地，或者 300 米服务半径设置一处 2000 平米以上的公园绿地。

（2）防护绿地

1) 防护绿地的宽度应符合下列要求

①饮用水源一级保护区涵养林带不小于200米。

②沿河道没有规划绿化带的，以河道控制线为基线预留绿化宽度；河道绿带不小于40米，干渠绿带不小于30米，支渠绿带不小于15米。

③高速公路红线外不小于100米，其中穿越城区、镇区的不小于50米。

④一级公路红线外不小于50米，其中穿越城区、镇区的不小于20米。

⑤二级公路红线外不小于40米，其中穿越城区、镇区的不小于20米。

⑥三级、四级公路红线外不小于20米，其中穿越城区、镇区的不小于10米。

⑦产生有毒有害气体等污染的工厂设立不少于50米的防护林带。

⑧铁路沿线设置30-50米宽的防护林带。

2) 各类防护绿地的绿化用地占地比例不得小于95%。

3) 古树名目（树干）周边不小于20米的保护绿地。

4) 城市垃圾处理场和污水处理厂的下风向应设置绿化隔离带。

（3）附属绿地

1) 道路及广场附属绿地应符合下列要求：

①规划主干路上设置绿化隔离带的，其绿化隔离带宽度应不小于2.5米。

②行道树绿带宽度不小于1.6米。

③路侧绿带宽度大于8米的，可为开放式绿地，但绿化用地面积应不小于该段绿带总面积的70%。

④公共活动广场的集中成片绿地应为开放式绿地，且应不小于广场总面积的25%。

⑤车站、码头、机场等设施的集散广场，集中成片绿地应不小于广场总面积的10%。



2) 新建住宅小区的附属绿地具有公共绿地的属性，采用分级设置：

①组团级附属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）附属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）附属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。

②每块集中绿地面积应不小于 400 平方米，宽度不得低于 8 米；其中绿化面积（含水面）不宜小于总绿地面积的 70%。

③旧区改建可酌情降低，但应不低于相应指标的 70%。

④住宅小区公共绿地宜向公众开放。

⑤沿城市道路两侧的附属绿地或绿化隔离带，不在建筑基地范围内的，不得作为小区集中绿地计算。

3、道路绿地要求

根据道路断面宽度和形式按照下列要求配建：

- （1）园林景观路绿地率不得小于 40%。
- （2）红线宽度大于 50 米的道路绿地率不得小于 30%。
- （3）红线宽度 40—50 米的道路绿地率不得小于 25%。
- （4）红线宽度小于 40 米的道路绿地率不得小于 20%。

注：老城区及改造道路可酌情处理。

3.6.2 相关要求

1、鼓励生态绿化

地面停车位用地宜采用树阵式绿化，必须设置雨水渗透设施；绿地内不透水硬地不得超过 15%，生态透水绿地式停车并有树阵式绿化的，可按 70%比例折算计入绿地率，草坪砖可按 30%比例折算计入绿地率。

对距离建筑（道路或其他设施）较近的绿化地块（含下沉式场地），可采用围合式绿篱（绿篱高度不高于 1.2 米）进行防视觉干扰、安全隐患，但围合空间需开设不小于 2 米的开口。

2、鼓励屋顶绿化、垂直绿化

积极鼓励屋顶绿化、垂直绿化、城市市政基础设施垂直与平面相结合的绿化。屋面（含架空层、半地下库房）绿化面积（每块面积应不小于 100 m²）可折算成地面绿地面积，计入绿地率。其折算公式： $F=M \times N$ 。F—地面绿地面积，M—屋面地栽绿化面积，N—有效系数（见表 3-4）。

表 3—4 屋顶绿化面积折算一栏表

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
$1.5 < h \leq 2.4$	0.30

注：确能保证公众可达性的屋顶绿化，可提高核算指标， $H \leq 1.5$ 且具有可达性的屋顶绿化可计入公共绿地面积。

3.7 开发控制

3.7.1 总体要求

依据本通则，在管理单元层面明确各管理单元的总人口容量和总建筑规模要求，开发密度分区和基准容积率。

3.7.2 开发强度控制

亳州市中心城区居住用地基准容积率宜为不大于 2.0，一般不超过 2.5；工业用地基准容积率宜为不小于 1.2；中小学（幼儿园）用地基准容积率宜为不大于 1.0；医疗卫生、社会福利设施基准容积率宜为不大于 1.5，一般不超过 2.5；行政办公（社区服务）等基准容积率宜为不大于 1.5，一般不超过 2.5；商业服务业用地地块基准容积率宜为不大于 2.2（其中批发市场用地基准容积率宜为不大于 1.5，旅馆用地基准容积率宜为不大于 2.0）；社会停车场用地基准容积率宜为不大于 1.0；加油加气站用地基准容积率宜为不大于 1.0。

3.7.3 建设高度分区

建筑高度除城市中心区外原则不超过 100 米，具体高度控制在管理单元指引中予



以明确。

3.8 城市设计

3.8.1 界面控制

根据界面的构成要素（建筑、绿化等）、人的活动特点等，对管理单元的城市界面特征、建筑界面控制线及沿线建筑主体、裙房、构筑物的高度、面宽等提出控制要求，对建筑立面、风貌特色以及绿化景观、环境设施等提出引导要求。

1、广场界面

根据不同类型广场的空间围合特点，对周边建筑、绿化的连续性及其与广场之间的高宽比提出控制和引导要求。

2、街道界面

街道界面强调连续性和韵律感，重点对沿建筑界面控制线的建筑高度、退让提出控制和引导要求，有较大规模集散需求的建筑控制必要的退让空间。

3、滨水界面

滨水界面强调自然性和立体性，重点对滨水建筑的高度、体量、绿化形态、亲水要素提出控制和引导要求。

3.8.2 景观风貌控制

1、自然环境景观

应遵循“生态为上、环境融合”的原则，宜进行低密度开发；建筑布局宜开敞、通透。

2、历史文化景观

应遵循“保护第一、降低开发”的原则，符合相关的历史文化保护规划，并应注意在空间尺度、单体体量、建筑造型、建筑色彩、建筑高度、修建活动等方面与历史文化景观的协调和统一。同时，为褒扬烈士，加强烈士纪念设施保护管理，弘扬爱国主义、集体主义精神和社会主义道德风尚，注重对零散烈士纪念设施的保护。

空间尺度：古街市空间应保持原有的空间尺度比例：

- (1) 单体体量：建筑体量宜小不宜大；
- (2) 建筑造型；

核心保护区：建筑采用民居形式的硬山、坡顶、灰瓦、青砖清水墙，建筑门、窗、墙体、屋顶及其它细部必须严格按规划管理确定的亳州传统民居特色细部做法执行，新建建筑尽量与保存建筑在造型上相协调；

风貌协调区：建筑造型在不破坏古城风貌的前提下，可适当放宽；

- (3) 建筑色彩

核心保护区：为黑、灰及青色、原木色等北关传统民居的色彩；

风貌协调区：为黑、白、灰色；更新区为淡雅色；

- (4) 建筑高度：街道宽度大于或者等于 15 米的，采取 30°—35° 控制视角；凡街道宽度小于 15 米的，采取 45° 控制视角；

3、节点

明确景观风貌节点的位置和类型，对其周边建（构）筑物的高度、风貌以及环境景观等提出控制和引导要求。

表 3-5 城市节点地区设计指引

类型	控制要素	单元
老城保护区	风格：宜以汉魏风格为主，辅以新中式风格 天际线：片区整体天际线较低，宜以历史街区天际线为基调，周边建筑天际线与之相协调。	LC-02
文化综合片区	风格：宜以现代建筑为主，隐喻主义为辅 天际线：宜以大体量的多层建筑形成标志性天际线节点。	BJ-09
生态廊道	风格：生态廊道以体现生态自然为原则，局部滨水可结合城市功能进行驳岸改造，但整体仍需维持生态廊道基本生态功能。	GB-02
高铁核心片区	风格：宜以新中式与现代风格为主； 天际线：为城市节点片区，天际线为较高地区。	BJ-12
工业片区	风格：主要为现代、功能主义风格，宜以简约、典雅的基调为主； 天际线：依据实际功能确定，兼顾周边环境景观的整体协调。	QJ-04、QJ-06、BJ-06、 BW-01、BW-02、BW-06



商业 中心	风格：宜以现代风格为主，新汉式风格为辅； 天际线：为城市中心片区，天际线结合建筑功能、 体量等要素灵活处理。	GB-03、BJ-03
居住 片区、综合生 活片区、工业 配套片区	风格：宜以新功能主义为主，多种风格并存； 天际线：以多、高层居住建筑构筑富有韵律的天际 线。	GB-01、GB-04、GB-05、 GB-06、GB-07、GB-08、 LC-01、LC-03、LC-04、 LC-05、LC-06、LC-07、 LC-08、QJ-02、QJ-03、 QJ-05、BJ-01、BJ-02、 BJ-04、BJ-05、BJ-13、 BJ-07、BJ-08、BJ-10、 BJ-14、BJ-15、BW-03、 BW-04、BW-05
商贸 物流片区	风格：宜以现代风格、功能主义风格，以简约、典 雅的基调为主； 天际线：依据实际功能确定，兼顾周边环境景观的 整体协调。	QJ-01、BJ-11

4、视线通廊

划定视线通廊的控制范围，对控制范围内的建（构）筑物、绿化等提出高度、风貌、色彩等控制或引导要求。

规划范围内的视廊包括以涡河、宋汤河等河道及其沿河绿地为主的滨水景观视线通廊，以酒城大道、药王大道等城市干道为主的城市街景视线通廊，以花戏楼牌楼、明清老街牌楼等重要对景之间联系作用的标志性景观视线通廊。地块间的视线通廊可结合道路设置，地块内的视线通廊可结合公共通道设置。单个视线通廊的宽度不宜小于 25 米，相邻视线通廊间距不宜大于 75 米。

5、城市天际轮廓线

（1）已编制城市设计地区的建筑高度分布应遵循城市设计中确定的城市天际轮廓线规划；未编制城市设计的城市主干路沿线、片区级中心核心区域等重点地区，应编制专门的城市天际轮廓线规划指引。

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

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



3.8.3 开放空间组织

公共开放空间包括城市公共开放空间和用地单位在建设用地区域内开辟的公共开放空间。城市公共开放空间包括公共绿地、城市水体、城市广场和停车场地等。城市公共开放空间的分布与规模应结合相应层次的城市规划协调确定。

开放空间是改善城市环境、营造城市特色的重点地区，应结合活动人群的行为规律，统筹组织安排开放空间，并与城市公交和慢行系统紧密衔接。

1、广场

确定广场的性质、用地规模、空间尺度和布局形式，提出广场的外部交通衔接、出入口、设施配套、绿地率、硬地率等控制要求，并对广场风格、绿化景观等提出引导要求。

城市广场应考虑无障碍设计。城市广场的设计应与广场功能及周边环境结合，满足人的活动和空间景观氛围的要求；广场内应设置网络热点、饮水器、标志牌、垃圾箱、座椅（凳）和灯光照明等设施；规模较大的广场应设置公厕。

公共活动广场宜选择种植具有亳州地方特色的树种，宜设计成开放式绿地，植物配置宜疏朗通透，绿化覆盖率不宜小于 40%。社区级文化休闲广场结合全民健身路径布置，服务半径不宜大于 500 米。

2、街道

明确景观道路、特色街道的位置和长度，与交通方式相协调，对沿线土地使用功能、建筑形式、绿化景观提出控制要求，对配套设施、环境小品提出引导要求。

3、滨水

针对不同滨水空间类型，对水体沿岸功能、岸线形式、防洪设施、生态保护等提出控制要求，并对植物配置、绿化景观、滨水设施等提出引导要求。

保护岸线的自然形态和生态特点，岸线设施应充分考虑水体的警戒水位、防洪、排涝、景观、安全和绿化；水体沿岸用地应具有开放性、公共性和可达性，应控制沿岸用地的开发强度和机动车道路的建设，保持水体和陆地间良好的景观通透性。

充分利用市域内水体，如河（涡河、洪河、漳河、龙凤新河、宋汤河）、水库、坑

（熟皮坑、丁家坑）、沟（凤尾沟、柴家沟、新建沟）等，努力控制环境对水体的污染，并在此基础上形成城市生态湿地或公园。针对不同水体的特点，划定核心保护区和建设控制地带。

由于管理单元对于城市空间的控制较弱，在城市管理过程中不便于城市特色的塑造，建议以管理单元为载体，分年度分批次编制管理单元城市设计，作为管理单元规划指引的辅助内容。



第四章 地块控制规划管理

4.1 地块划分与指标控制方式

4.1.1 地块划分要求

地块是控规体系中最小的控制单位，主要承担分解控制指标、落实控制要素、满足规划实施管理和分期分块建设的要求。

地块划分应与土地使用权属边界和基层行政管辖界线相协调，规划予以保留和新建的、用地相对完整独立的机关团体、部队、院校及企事业单位，宜独立划块。用地性质宜以单纯为主，适应混合功能用地开发需要，地块内可以包含相互兼容的用地性质。城市“四线”规划，文教体卫专项规划等确定需刚性控制的设施用地，宜划分至最小类别，其他用地可根据不同类别、不同区位、不同控制要求，原则上划分到中类或小类。

地块规模首先应适应城市交通规划所确定的支路网密度要求，并与区位、用地类型、开发控制要求等相适应，有利于分期实施。相邻的同类地块及可兼容的地块可以合并，较大规模的地块可以进一步细分，地块合并不得降低支路网密度规划标准。在出具地块出让或划拨的规划条件时，可以根据实际情况对规划确定的地块界线进行适当调整。

4.1.2 指标控制方式

地块控规（图则）的基本控制指标主要依据通则明确具体地块的用地性质、容积率、绿地率及建筑高度、建筑密度、建筑间距、建筑退让、交通停车。指标的赋值应考虑城市旧区与新区的差异，因地制宜选用不同的地块控制指标，确定相应的控制方式和强制性要求。

1、容积率

可采用上限控制、下线控制、上下限控制、基准容积率加浮动幅度等控制方式。一般地，工业用地应控制容积率的下限（有特定生产要求的，根据具体情况确定），其他用地应控制容积率的上限；有历史文化保护、景观风貌塑造等特别要求的地区可

控制上下限；市场开发性的居住用地、商业用地和商住混合用地可采用基准容积率加浮动幅度的控制方式；公共管理和公共服务用地，宜同时规定容积率的上下限，基准容积率是测算管理单元总建筑面积的依据。各地块容积率浮动汇总不得突破管理单元的总建筑面积。

2、建筑密度

可采用上限控制、上下限控制等控制方式。一般地，各类用地均控制建筑密度的上限，历史文化保护区可同时控制建筑密度的上下限。

3、建筑高度

可采用上限控制、下线控制、上下限控制等控制方式。有特别要求地区的建筑高度应作为强制性内容，一般地区建筑高度可以为强制性内容，也可作为引导性内容。特别要求主要包括历史文化保护要求、空间景观塑造要求、机场净空保护要求、城市安全与防灾要求、市政公用设施技术要求等方面，一般情况下应控制建筑高度上限；有空间轮廓和开放空间围合要求的，应同时控制建筑高度的上下限；城市地标性节点必要时可控制建筑高度的下限。

4、绿地率：

可采用上限控制、下限控制、上下限控制等控制方式。一般地，工业用地控制绿地率的上限；有历史文化保护特别要求的地区，可同时控制绿地率的上下限；其他用地应控制绿地率的下限。

4.2 开发强度

4.2.1 总体要求

新区建设、旧区改建应成片开发，不宜零星建设。建筑密度和建筑容积率控制指标如下表进行控制。

表 4-1 建筑密度和建筑容积率控制指标表

	旧城改造区		新城區	
	D	FAR	D	FAR



亳州市人民政府行政规范性文件

低层拼接式住宅		30%	1.2	30%	1.2
居住建筑	多层	25%	1.6	28%	1.5
	高层	28%	2.5	25%	2.5
商贸、办公（含旅馆）	多层	45%	2.8	40%	2.5
	高层	40%	3.0	35%	3.0
大型超市	——	50%	3.0	45%	3.0
工业建筑（一般通用厂房）、物流仓储建筑	参照工业用地要求及《工业项目建设用地控制指标》的规定执行				
公园绿地	执行国家园林城市绿地和《亳州城市绿化条例》的指标				

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。

4、旧城改造区建筑容积率应符合历史文化名城保护规划。

5、在城市重点发展地区，为实现公共利益，在满足公共服务设施和交通市政设施等前提下，在本通则基础上经综合研究，建筑密度、容积率可适当提高。

4.2.2 建筑最小基地控制要求

1、最小基地准建要求

建筑基地未达到下列最小面积的不宜独立建设：

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

2、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，城市自然资源管理部门可予核准建设

- （1）邻接土地为既成道路、河道或有其它类似情况，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。

4.2.3 其它要求

1、工业区内生活配套设施宜统一布局。工业项目所需行政办公和生活服务设施用地面积不超过总用地面积的6%，建筑面积不得超过总计容建筑面积的20%，严禁在工业用地范围内建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施（公共租赁房除外）。除因特殊生产工艺等原因以外，省级以上工业园区内工业项目



亳州市人民政府行政规范性文件

用地的容积率原则上不得小于1.2，建筑密度不低于40%。（工业区内工业用地的计算依据附件《计算规则》执行）

2、作为高压走廊、铁路、饮用水源保护等设施安全防护绿地不再出让。

3、原有建筑的建筑容量控制指标已超出规定值的，除必须的公共服务和市政公用设施外，不得在原有建筑基地范围内进行扩建、加层。

4、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的，应符合下列规定：

（1）廊道的净宽度不宜大于6米，廊道下净空高度不宜小于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不应小于4.6米）。

（2）廊道内不宜设置商业设施。

（3）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。

4.3 建筑间距

4.3.1 基本要求

1、住宅建筑间距

（1）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。遮挡建筑为多、低层建筑的，应采用间距系数法（1:1.47）确定，建筑间距按最不利点计算。遮挡建筑为高层建筑的，应采用综合日照分析确定建筑间距。其中建筑间距系数不足1.47的，需出具《日照分析报告》。（日照分析依据附件《亳州市日照分析报告管理办法》执行）。

（2）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。

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

4、日照时数要求

- (1) 住宅建筑的日照时数应不低于大寒日日照二小时（8 时~16 时）；
- (2) 老人居住日照标准不应低于冬至日日照时数 2 小时；
- (3) 在原设计建筑外增加任何设施，不应使相应住宅原有日照标准降低。既有建筑进行无障碍改造加装电梯除外。
- (4) 旧区改造项目内新建住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数 1 小时。

3、建筑方位

- (1) 两栋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。
- (2) 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。

4.3.2 建筑间距控制

1、低层住宅之间的间距

- (1) 平行布置时
建筑间距不小于遮挡建筑高度的 1.47 倍，且不应小于 8 米。
- (2) 垂直布置时（相对的建筑山墙宽度大于 12 米的，其间距按平行布置间距控制），建筑间距不小于遮挡建筑高度的 1.2 倍，且不应小于 6 米。

2、多层住宅之间的间距

- (1) 平行布置时（只划分平行和垂直，角度不考虑）
建筑间距不小于遮挡建筑高度的 1.47 倍，且不应小于 15 米。
- (2) 垂直布置时
（相对的建筑山墙宽度大于 12 米的，其间距按平行布置间距控制），建筑间距不小于遮挡建筑高度的 1.2 倍，且不应小于 13 米。

3、高层住宅之间的间距



(1) 平行布置时（只划分平行和垂直，角度不考虑）

南北向的间距，不小于南侧高层建筑高度的 0.5 倍，且不应小于 40 米（旧区改建为 30 米）；

东西向的间距，不小于遮挡建筑高度的 0.3 倍，且不应小于 24 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）南北向的间距，不小于南侧高层建筑高度的 0.3 倍，且不应小于 24 米；

东西向的间距，不小于遮挡建筑高度的 0.25 倍，且其最小值为 18 米。

4、高层住宅与多、低层住宅之间的间距

(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、低层建筑的按多层住宅间距执行；

(3) 两幢建筑互为遮挡建筑时，分别计算间距，取较大值。

5、住宅山墙间距

(1) 多、低层住宅之间不宜小于 6 米；

(2) 高层与多、低层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；

(3) 高层与高层之间不应小于 13 米。

6、非住宅之间建筑间距

(1) 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 0.25 倍，且不应小于 13 米；

(2) 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；

(3) 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遮挡建筑高度的 0.6 倍，且不应小于 10 米；

(4) 低层非住宅建筑与低、多、高层非住宅建筑平行布置时间距按消防规定控制，



但最小值分别不宜小于 6 米、9 米、13 米；

(5) 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。

7、非住宅建筑与住宅之间的建筑间距

(1) 非住宅建筑位于南北向（偏南北）住宅的南侧，或位于东西向（偏东西）住宅的东、西侧的，其间距按住宅间距执行；

(2) 非住宅建筑位于南北向（偏南北）住宅的东、西侧的：

①建设多层建筑时，间距不应小于 6 米；

②建设高层建筑时，除应满足住宅规定日照要求外，间距不应小于 13 米；

③非住宅建筑位于住宅北侧的，按非住宅建筑间距执行。

4.3.3 其它要求

1、医院病房楼、休（疗）养院住宿楼和中、小学校教学楼、老年公寓、幼儿园、托儿所与相邻建筑间距应保证被遮挡的上述建筑有效日照时间不应小于国家标准。

2、托儿所、幼儿园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 3 小时。其活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在建筑日照阴影线之外。旧城改造中独立新建、改扩建的除外。

3、相邻受遮挡建筑为违法建设、临时建设，其日照（间距）不予考虑；

4.4 建筑退让

4.4.1 基本要求

1、建筑退让要求

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。

2、建筑朝向要求

相邻东西边界处，不宜布置东西向建筑。

3、组合建筑退让要求

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宜按最高类别执行。

4.4.2 建筑退让用地边界距离

1、建筑退让

一般参照表 4-2 进行控制，但距边界距离小于消防距离时，应按消防间距进行控制。

表 4-2 建筑退让自用地边界

退让方位 建筑高度类型	北侧最小 距离（m）	南侧最小 距离（m）	东西侧最 小距离（m）	备注
低层	3	3	3	—
多层	12.5	7	3	满足日照、消防间距
高层	20	10	6.5	满足日照、消防间距

注：（1）边界外侧为公园、绿地、广场、水面等开放空间或确定的永久性建筑物的地区及用地边界不规则的地区，可适当酌情考虑降低，但建筑物退让用地边界距离应不影响边界外侧用地功能的使用。

（2）地块被市政道路分割的，需考虑建筑退道路红线距离，用地退让可酌情考虑。

（3）工业（物流仓储）项目在满足消防要求的前提下可按照对等原则退让。

4.4.3 其它退让要求

1、地下建筑

（1）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，且维护桩和自用管线不得超过基地界限。

（2）沿城市道路两侧，地下建筑退让道路红线应不小于 5 米。划定道路绿线的，不得占压绿线，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。

2、建筑退让道路的距离

（1）沿城市道路两侧新建、改建建筑，后退道路规划红线的距离除满足对应道路的各自规定外，同时不应小于下表所列值：



表 4-3 建筑退让道路红线距离表

单位：米

	主干路、快速路 (m)	次干路(m)	支路(m)	互通立交规划红线 (m)
低层、多层	10	7	5	15
高 层	15	10	10	15
超高层	30	20	15	15

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后退距离不小于 30 米，其沿高架道路匝道边缘后退距离不小于 15 米。同时将上述两个距离与建筑退让道路规划红线的距离比较，距离最大者即为高架道路两侧建筑的最终退让距离。

②退让互通立交的范围作为绿地及公用设施用地使用。

③道路交叉口、港湾式公交站等道路展宽段处应适当加大退让距离。

④旧区改建，在满足消防和交通前提下，经城乡规划主管部门核定，后退主干道路红线距离可参照城市次干路标准。

⑤组合建筑退让应按照最高级别建筑退让距离执行。

(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及以上、总营业建筑面积 8000 m²及以上的）等有大量人流、车流集散的建筑物，其面临城市道路的主要出入口后退道路规划红线的距离，除经批准的详细规划或市城乡规划主管部门另有规定外，不得小于 20 米。

(3) 主次道路交叉口四周的建筑物后退道路规划红线的距离，多、低层建筑不得小于 10 米，高层建筑不得小于 15 米（均自道路规划红线直线段与曲线切点的连线算起），且建筑开口方向不宜朝向交叉口方向，鼓励在退让地块做街头绿化、小品等。

(4) 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。

3、建筑后退铁路距离

铁路两侧的建筑工程距离铁路轨道外侧边缘不宜小于 50 米（铁路附属工程设施项目除外）。

4、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：

(1) 在电力线保护区（高压走廊）范围内不应新建建筑；

(2) 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：

表 4-4 建筑退让电力架空线距离指标表



亳州市人民政府行政规范性文件

电压	距离	电压	距离
10KV	5 米	35KV、110KV	10 米
220KV	15 米	500KV	20 米

5、用地围墙退让

(1)沿城市道路不宜设置实体围墙，需设置围墙的应为通透式围墙。因特殊要求，确需设置实体围墙的，围墙应与建筑统一做整体考虑，考虑美观并与主体建筑及周边环境协调一致。围墙退让道路红线不宜小于 5 米，工业用地、仓储用地确因消防、安全等需要的可适当酌减。

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

(3)除特殊要求外，大门及单层门卫设施退让要求原则上与围墙保持一致，并纳入规划统一审批。

6、建筑后退蓝线、绿线的距离

沿水面、绿地（城市总体规划划定的河道、沟渠、水面、公园绿地等规划线）两侧进行建设的，其后退河道蓝线、绿地绿线不宜小于 5 米，且退让用地宜作为城市公共活动空间，但有关规划和特殊要求另有规定的除外。

7、沿公路两侧进行建设的，其建筑退让道路距离规定如下：

禁止在高速公路两侧隔离栅栏外缘各 50 米范围内修建建筑物或者地面构筑物；

(1)国道两侧建筑控制区范围不少于 50 米；

(2)省道两侧建筑控制区范围不少于 50 米；

(3)县道两侧建筑控制区范围不小于 30 米；

注：①道路控制线以路缘石为基准进行计算，此外，凡交通部门有特殊要求的以交通部门规定为准。

②公路根据使用任务、功能和适应的交通量分为高速公路、一级公路、二级公路、三级公路、

四级公路五个等级。通常情况下一级公路宜按照国道标准进行退让，二级公路宜按照省道标准进行退让，二级以下公路宜按照县道标准进行退让。

4.5 建筑高度

4.5.1 原则要求

建筑高度应满足城市设计和历史文化名城保护的要求，且不应危害公共空间安全、卫生和景观。

4.5.2 控制要求

1、建筑高度除必须满足消防、安全、通风、日照等要求外，还应根据建筑物所在地区的实际情况来控制建筑高度。

2、在有净空高度控制的飞机场、国家气象观测站、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，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

3、在历史文化保护区范围内和文物、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，其控制高度应符合历史文化保护区和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。尚无经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，进行视线分析，确定控制高度和保护措施。

4、在重要的生态环境地区和重要的生态环境地区周围进行建设的，应符合相应的保护条例、保护规划的规定和城市设计的高度控制要求。

5、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。

4.5.3 其它要求

1、建筑物的高度必须符合道路红线退让、邻里地界退让、建筑间距退让、日照、消防、城市景观设计、河道蓝线退让、城市绿线退让等方面的要求。

4.6 建筑空间



4.6.1 建筑景观控制

1、总体要求

各类建设工程在编制修建性详细规划、城市设计和建筑设计方案时，应与项目周边影响范围内的自然环境、历史文化、地形地貌、建构筑物、市政管线、道路交通等进行统筹分析、综合研究与环境协调，符合专项规划的设计要求。

2、建筑风格

建筑风格决定着城市的景观特色。亳州是国家级历史文化名城，城市中有大量的物质与非物质历史文化遗存，在城市建筑风格控制中，有必要使得这一特点得到保护、继承与强化，城市建筑风格必须充分尊重亳州现有特色，应与周围环境、景观、市容风貌相协调，做到“不破坏、不削弱、不违背”。

亳州的建筑风格宜吸取新汉魏与明清建筑风格特色，以新现代主义风格为主导的多元建筑风格体系。

3、建筑色彩

建筑色彩的引导应坚持统一中求变化、保持城市文脉、凸显地方特色、与自然环境协调等原则，对建筑色彩提出引导要求。亳州总体色彩基调宜为在统一中有变化的“暖灰雅韵”色彩体系。

4、建筑单体

（1）沿城市主次干路建筑应综合考虑建筑的挺拔感和稳重感，合理确定形体高宽比例。

（2）住宅建筑以点式为主，板式住宅建筑面宽不得超过 60 米；同一地块内相邻住宅建筑高度差不得大于 50 米。

（3）建筑立面元素应上下协调，宜以竖向线条作为主要元素，主立面落地，材质与色彩协调统一。

（4）建筑屋顶应综合考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等各种功能需要，统一设计和利用。

（5）建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光

金属板等材料。

5、绿色建筑

- (1) 鼓励既有建筑按照绿色建筑评价标准进行改、扩建。
- (2) 鼓励太阳能利用，推广光电、光热建筑一体化示范应用。
 - ①城市公园、广场及附属建筑，应设置应急光伏发电设施；废弃地、空地和水面等，宜设置大型光伏并网发电站；新农村和美丽乡村建设，鼓励建设自发自用自管的光伏发电设施。
 - ②符合太阳能光伏发电利用要求，新建屋顶面积达 1000 平方米及以上的工业厂房、大型会展场馆、商业综合体、体育场馆、码头和车站等建筑，宜按照满足建设屋顶光伏电站的要求进行设计，屋面荷载满足光伏发电系统要求；每 3 万平方米屋面对应地面区域预留 150 m²空间作为光伏配电房使用；日照条件较好的小体量建筑，鼓励建设自发自用自管的光伏发电设施。
 - (4) 新建项目应符合《节约集约利用土地规定》中的有关规定。

6、商业设施沿路控制要求

- (1) 限制沿城市快速路、主干路建设小型商业设施，鼓励建设商业内街。
- (2) 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：

表 4-5 带状商业设施允许建设长度占其所临道路长度的比例

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

- (3) 沿城市次干路和支路的商业设施为内街形式，城市自然资源管理部门可酌情提高其长度占其所临道路的比例；建设内容为非集中商业或临街商铺的应集中设置出入口以减少对外交通干扰（临市政道路窗口严禁直接落地，且窗下墙体高度应不小于 60 厘米）；
- (4) 住宅建筑高度不宜超过 80 米。二类居住用地一般不得建设组团式低层住宅，



临近山体、水体或控制性详细规划已明确的除外。

7、工业项目沿路出入口控制要求

(1) 工业项目的出入口，原则上按照15米（用地100亩以上）、12米（用地50—100亩之间）、9米（小于用地50亩以下）及以下确定。

(2) 工业项目有提出切实要求并经论证同意的，出入口可以根据实际情况确定。

8、其他要求

(1) 城市道路两侧景观控制

①沿城市道路的建筑群体设计应考虑建筑与自然环境的融合，形成错落有致的天际线，空间层次协调丰富；沿街建筑在符合有关建筑退让和建筑高度规定的前提下，应结合建筑功能、交通、绿化等需要灵活设置外立面形式，保证城市沿街界面的连续性，以丰富城市景观。

②沿城市道路不得设置锅炉房、烟囱、污水池、化粪池、独立厨房等有碍景观、市容的附属设施。沿城市道路一侧建筑沿街面不得设置明装的雨水落水管，屋面雨水不得排放至人行道上。

③城市道路两侧建筑立面上需设置空调器室外机位、太阳能热水器的，应当与建筑立面一并设计，并不得影响城市景观。

④沿城市主要道路两侧居住建筑的阳台宜封闭（且应统一设计）。

(2) 沿街建筑室外装修要求

①应满足城市色彩控制要求，不应为突出自身而使用鲜明色彩或擅自改变原有建筑色彩；

②太阳能热水器应与建筑一体化设计；

③沿街建筑立面装修不应增设突出建筑的立柱、台阶等；

④高层建筑消防登高面上不应作悬挑装修；

⑤室外装修不得增加使用面积，屋顶装修应符合有关间距、景观等的规定；

⑥建筑外墙宜采用新型材料，历史街区风貌协调区及老城区建筑外立面形式、主色调应符合历史文化名城的保护要求。



（3）街道设施

①街道设施主要包括地面铺装、路缘石、照明、绿化、公共交通设施、公共标识、户外广告、小型商业设施、街道家具、栏杆、小品等。

②地面铺装应兼顾机动车、非机动车、步行、盲道、轮椅等的使用。人行道地面铺装材料宜选用透气渗水的环保材料，并具有防滑性。路缘石高度不宜大于 0.15 米。

③道路绿化带宜集中布置在机动车道、非机动车道与人行道之间，人行道和建筑物之间不宜设置过宽的绿化带。绿化带植物应以树冠高大的乔木为主，灌木应不宜高于 0.5 米；以直接种植于地面为主，不宜设置盆栽和额外材料的围栏。

④机动车道或非机动车道与人行道之间的绿化带应集中安排绿化和公共标识、电信箱、路灯、座椅、垃圾桶等街道设施。绿化设施带宽度应不小于 1.5 米，宜密植低矮灌木代替隔离栏杆的使用。

⑤为行人提供指引信息的各类公共标识宜统一设置在道路交叉口附近。

⑥户外广告的设置应按照《亳州市城市市容和环境卫生管理条例》2020.1 中的有关规定）。

⑦城市雕塑与小品要求

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。

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。

4.6.2 建筑亮化引导

建筑亮化等城市照明工程实行三同时制度化管理，即：同时规划设计、同时建设验收、同时投入使用。

1、光色使用

应慎用彩色光。光色不宜超过三种以上，应与被照明对象和所在的区域环境相协调，不应与交通、航运等标识信号灯造成视角上混淆。

2、光源选择与安装

应合理选择照明光源、灯具和照明方式，确定灯具安装位置、照明角度及遮光的技术措施，避免产生眩光、光污染。

3、建筑立面景观亮化

(1) 一般建筑景观照明：应根据被照明对象的特征确定，不宜采用单一的泛光照明；表面反射比小于 20% 时和玻璃幕墙建筑不宜使用泛光照明；住宅区范围内的居住建筑不宜在建筑的屋顶以下的外墙实施景观照明。

(2) 标志性建筑景观照明：高层现代建筑应采用三层布光的照明方法；建筑屋顶用投光灯或串灯照明呈现建筑的天际轮廓线；建筑主体用各具特色的墙面泛光形成中景；建筑裙房以内透光或重点灯光，强调建筑入口和视野内的近距景观；玻璃幕墙建筑宜采用内透光；照明设施不得破坏建筑白天的景观。

(3) 夜景照明：夜景灯饰照明设计应以人为本，符合相关规范，避免和减少光污染以及妨碍市容、交通和消防安全，且应与周围环境相协调。

4、城市环境亮化

(1) 环保要求：城市环境照明应考虑生态和环保的要求，消除光污染的影响；城市环境照明设施的外溢光 / 杂散光应避免对行人和汽车驾驶员造成失能或不舒适眩光；城市环境照明设施应避免光线对于乔木、灌木和其它花卉生长的影响，并配合环保及城区园林的建设。

(2) 其它要求：城市环境照明的灯具及灯杆等装置除了应在功能上满足照明要求外，其自身也应做到坚固、安全，造型亦应与周围建筑 and 环境的风格相协调；城市环境照明应体现不同区域的特征。

4.6.3 其它要求

- 1、新建住宅应成片规划，形成居住小区或居住组团，尽量避免零星插建；
- 2、同一住宅建筑群体的风格、造型、色彩宜协调统一，并在此基础上，体现单幢住宅建筑的标识性；
- 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，并保持与周围环境的协调统一；



4、住宅底层不应设置封闭式院墙。

5、新建住宅小区实行各种管线入地敷设（水电表出户安装）、围墙透空透绿、空调器室外机位等附属设施应统一设置，并注意景观要求。

4.7 停车配置

4.7.1 停车场控制

坚持需求管理原则，合理配置停车设施，优化和引导小汽车停车需求。坚持统筹兼顾原则，将城市停车设施规划与用地功能、开发建设强度、道路疏解能力结合起来，科学规划停车设施布局。

坚持节约资源原则，城市停车设施规划应考虑土地资源节约使用，鼓励采用立体停车设施，体现停车与其他土地功能融合的规划思想。

坚持综合治理原则，在城市交通综合改善的框架下系统治理停车问题，采取街区治理、精细化设计的工作模式改善停车供需矛盾突出地区的停车问题。

1、停车场分类

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）。

2、公共停车场（库）（公共停车）

（1）公共停车场（库）应遵循路外停车设施为主，路内停车泊位为辅的原则。鼓励与商业、公共交通场站等公共设施共同建设公共停车设施。路内停车泊位的设置不得影响道路交通安全和路外停车设施的有效利用。

（2）鼓励建设立体停车场（库）和地下停车场（库）。地下停车场（库）宜与地下商业街等地下空间设施整合建设，并与相邻地下停车场（库）相互连通。

（3）鼓励室外停车场采用树阵式停车。

（4）公共停车场（库）出入口起坡点距城市道路红线应不小于8米。临城市道路出入口的管理闸口不得设置在坡道上。



(5) 物流园区、仓储区、工业区及专业批发市场等，应设置货运公共停车场（库）。货物装卸停车设施不应设置在道路以内。

(6) 片区级别的公共绿地、广场等公共空间，应设置公共停车场（库）。

(7) 沿街商业退让空间内布置了带状停车位的，应划分固定、完整的停车区域，建筑至停车位的净距离不小于 8 米，确保足够的车辆循环和人群活动空间。

4.7.2 停车位控制

1、原则性要求

新建、改建、扩建各类建筑及居住区，必须配置相应的停车位。

鼓励新建小区采用人车分流的管理方案。

2、配建指标

建设项目配建停车场（库）的停车泊位指标，按照表 4-6 有关停车场（库）配建标准确定。

表 4-6 亳州市建设工程配建车位标准表

建筑类型		计算单位	机动车	非机动车
住宅	普通住宅	车位/100 m ² 建筑面积	1.1	1.0
	保障性住房	车位/100 m ² 建筑面积	0.7	2.0
办公	行政办公、外贸、商务、金融、合资企业及高层办公楼	车位/100 m ² 建筑面积	1.2	1.0
宾馆、餐饮	宾馆、旅馆	车位/客房	1.0	0.5
	餐饮娱乐	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	3.0
文体	影剧院、体育场馆	车位/百座	5.0	20
	图书馆、博物馆、会展中心、文化中心	车位/100 m ² 建筑面积	2.0	1.0
医院	各类医院	车位/100 m ² 建筑面积	1.5	1.5
养老院	福利养老院	车位/100 m ² 建筑面积	0.5	1.0
	社会养老院	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.0
商业	商业零售、农贸市场（超市）、专业交易市场	车位/100 m ² 建筑面积	0.7	7.5
工业、物流仓储	工业	车位/100 m ² 建筑面积	0.2	职工人数 80%计
	物流仓储	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.0

学校	大中专院校	车位/百位教师	50	20
	中学	车位/百位教师	50	20
	小学、幼儿园	车位/百位教师		8.0

注：

上述各项指标均为下限。（住宅按照 100 m²/户，3.2 人/户标准进行计算）

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

住宅用地地下停车比例不宜小于 90%；地面停车不得占用公共绿地，住宅小区不应设置机械停车位。批发市场、商业、办公地下停车比例不宜小于 50%，学校、医院、养老等公共服务设施项目机动车地下停车比例不宜小于 50%。

住宅小区地下不应设置机械停车位。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停车设施。

商业地下机械车位数量不得超过地下停车位数量的 40%。

停车楼：因需要确需配建停车楼的，停车位可折合为地下停车位，且数量不能超过地下停车位数量。此外，停车楼的建筑面积、建筑密度等应计入经济技术指标。

道路外的公共停车场可以采用地面、地下、立体停车等形式。大型物流仓储一般指单体单层建筑面积不少于 3000 平方米，且开间宜按消防最大防火分区设置，集中布局的物流、仓储或转运建筑，不包括分户式物流。大型物流仓储停车位配建要求可参照工业执行。

3、停车位面积和相关要求

（1）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。

（2）当量换算

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：

表 4-7 车辆停车位当量换算系数

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

4.7.



3 交通影响分析

1、项目要求

新建、改建、扩建下列建设项目应进行交通影响分析：

（1）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；

（2）在城市主、次干道上施工并对交通有严重影响的市政工程项目；

（3）各类需封闭道路的工程项目；

（4）各类大型市场、商场、物流中心；

（5）在城市快速路及主干道路两侧、主次干道交叉口四周、城市出入口道路等道路交通压力相对较大的区域建设项目；

（6）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；

（7）其它对城市交通有严重影响的建设项目。

2、其它要求

凡列入交通影响评价的建设项目，编制的规划设计方案应当符合交通影响评价提出的要求。

4.8 地下空间

4.8.1 基本原则

1、地下空间开发利用应坚持资源保护与协调发展并重的理念，城市地上、地下空间应统一规划、相互连通、互为补充。按照使用功能综合化、交通网络立体化、空间环境舒适化的要求，促进城市地下空间集约高效利用。

2、城市地下空间开发利用应与建筑地下空间、人防工程等紧密结合，形成以地下交通网络为骨架，地下市政设施为基础，地下公共服务、商业、工业仓储等空间互为补充的地下空间体系。



3、地下空间的开发利用应考虑人民防空要求，坚持平战结合原则。处理好地下人民防空设施的平战转换和与非人民防空设施的兼容，保障平时的合理利用和战时以及突发事件、防灾抗灾的应急使用。

4、地下空间的开发利用应坚持符合公共安全、国家安全以及保密要求的原则，地下空间规划设计应高度重视其防火、防水、防震和防战要求。

4.8.2 地下空间与功能设施

1、地下交通空间

(1) 人行地道应纳入整体交通系统，连接附近主要交通站点，采用简明的形式，避免造成行人滞留。

(2) 人行地道应纳入整体交通系统，连接附近主要交通站点；人行地道出入口与公交站的距离宜在 100 米之内。

(3) 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《城市人行天桥与人行地道技术规范》的要求。

2、地下商业空间

(1) 地下商业空间的形式主要包括地下商业街、地下商业综合体等。

(2) 地下商业空间主要设置在人流密集的交通节点、商业密集区和大型综合体内部。地下商业空间布局应与区域商业配置及发展趋势相协调，坚持地上地下一体化，宜与周边建筑物相互连通。

(3) 地下商业规模的确定应综合考虑该区域长远发展规划以及通行能力等因素，并设置必要的水、风、电等设施。

(4) 地下商业的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。

(5) 在满足消防要求的基础上，不含商业的地下公共通道宽度宜为 6 米，最小宽度应不小于 4 米，净高不宜小于 3 米；含商业的地下公共通道宽度宜为 8 米，净高不宜小于 3.5 米，双侧设置商业的地下公共通道宽度应不小于 6 米，单侧设置商业的地下公共通道最小宽度应不小于 5 米；地下公共通道局部节点最小净高应不小于 2.5 米。



3、地下市政设施空间

(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。

(2) 地下市政场站设施建设应尽量利用地下、半地下等空间，地下市政场站设施包括：污水处理厂、泵站、变电站、通信机房、垃圾转运站和雨水调蓄池等。

4、地下空间附属设施

(1) 地下空间出入口应布置在主要人流方向上，与过街天桥、地下人行通道、邻近建筑物地下空间连通。道路两侧的地下室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。

(2) 地下空间的出入口设计应简洁、轻巧、通透、可识别。地下空间出入口应采用多种形式强化无障碍设计。与建筑物相邻的出入口宜与建筑整体设计。

(3) 地下空间应尽可能利用自然光线，设置多种形式的采光和导光系统。地下停车场等的通风采光井，不应设置在上部行人活动相对集中的空间。

(4) 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，减少对景观环境的影响。



第五章 市政工程管理

5.1 总体要求

1、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。

2、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 米，次干道净高不得小于 4.5 米。

3、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。

4、无障碍设计要求

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。

5.2 给水工程

给水工程设计与建设应符合《城市给水工程规划规范》（GB 50282—2016）、《室外给水设计规范》（GB 50013—2016）等相关规范。

5.2.1 给水水厂和给水泵站

（1）给水水厂、加压泵站用地应当按照规划期给水量确定。用地周围应当设置宽度不小于 10 米的绿化防护带。

（2）水厂规模应按最高日用水量确定。规划水厂时应考虑加压设施的噪音及污



泥排放处置设施对周边环境的影响。

（3）水厂、泵站用地大小按规划期给水规模确定，宜与城市绿化用地相结合并与周围环境相协调。

（4）对水质、水压、供水保证率等有特殊要求的单位，可自行采取相应措施，但不得影响城市供水安全。

5.2.2 给水管网

水源至水厂的输水管应采用管道或暗渠，配水管网应设置成环状，以提高供水的可靠性。

5.2.3 消防给水

城市消防给水与城市给水应为同一系统，消火栓应与道路给水管道同步建设，并保证满足消防供水水压。

5.3 排水工程

排水工程设计与建设应符合《城市排水工程规划规范》（GB 50318—2016）、《室外排水设计规范》（GB 50014—2006（2016 年版））等相关规范。

5.3.1 排水体制

城市排水应采用分流制。对于已形成合流制的建成区，应进行合流截流制改造，并结合规划逐步改造成分流制。

5.3.2 污水系统

污水系统应当根据城市规划布局，结合竖向规划和道路布局、坡向，以及受纳水体和污水处理厂位置，进行系统划分和布局。

5.3.3 雨水系统

雨水系统应当与河道排涝系统统一规划，根据地形条件，利用自然水面的调蓄排涝功能，合理布置，就近排放。

5.3.4 污水设施



污水处理厂、排水泵站设置应与其周围环境相协调，并根据环评要求与居住建筑和公共建筑保持必要的防护间距。污水处理厂周围应设置宽度不小于 10 米的绿化防护带。污水泵站周围应设置宽度不小于 5 米的绿化带。建设项目用地范围内的化粪池、隔油池、沉砂池等排水附属设施不宜临城市道路设置；确需临城市道路设置的，后退道路红线应不小于 5 米。

5.4 电力工程

电力工程设计与建设应符合《城市电力规划规范》（GB50293-2014）、《220-500KV 变电所（站）设计规程》、《35-110KV 变电所（站）设计规程》等相关规范的规定。

5.4.1 选址要求

城市发电厂、变电站的选址应符合城市规划要求，并符合相关设计规范，其设施用地应纳入各阶段城市规划，统筹安排。

5.4.2 变电站规划

1、变电站的用地按终期规模规划，变电站应采用先进技术设备，尽量节约建设用地，其建筑形式应与周围环境协调。

2、市高压变电站用地的预留应当与城市规划同步进行，规划用电负荷超过规定的城市开发项目宜结合城市电力规划的要求预留变电站用地。

5.4.3 城市中心区与居住区电力设施设置要求

在城市中心区和居住区内新建公用 10KV 变、配电站，应当采用户内结构，一般应当与建筑物合建，并符合下列规定：

1、与建筑物合建，建筑物有地下层的，应设置在地下层。无地下层或者不能设置在地下层的，应设置在建筑物首层。

2、无条件与建筑物合建的，应当满足环境景观的要求，并与周围景观相协调。

1、高压线路敷设方式可分为架空敷设和地下敷设两类。

2、城市规划中所涉及的高压走廊为 110KV 及以上电力线路走廊。应按照城市总体规划，统筹安排市政高压走廊及电缆通道的定线和用地。



3、10KV 以上等级电力线应进行技术经济比较后确定敷设方式。中心城区新建 10KV 线路宜采用电缆暗敷。现状 10KV 架空线路应逐步改造为电缆暗敷。

4、城市架空电力线路保护区范围应符合以下规定： 10KV 架空电力线路两边线向外延伸 5 米，35KV~110KV 外延各 10 米，220KV 外延各 15 米，500KV 外延各 20 米所形成的两平行线的区域；电力电缆线路为电缆线路地面标桩两侧外延 0.75 米所形成的两平行线的区域；江河电缆一般不小于线路两侧外延 100 米所形成的两平行线的区域。

5、城市高压变电站的净用地面积（户外站为围墙内面积，其余为建筑基底面积），应当按变电站最终规模规划预留。

5.5 通信工程

通信及有线电视工程设计与建设应符合《城市邮电支局所工程设计暂行技术规范》等相关规范的规定。

5.5.1 设置要求

1、各类通信管道及设备用房应当统一规划、设计。

2、不同运营商的通信管道应按统一规划、统一设计、统一施工、统一管理的原则，结合道路新、改建同步建设。

3、设施配置要求：邮件处理中心宜靠近机场、火车站或大型物流园区设置，用地面积宜控制为 1.4 万平方米至 5 万平方米；邮政支局宜按照服务半径 2 公里至 3 公里或服务人口 10 万人至 12 万人的标准配置；邮政所宜按服务半径 500 米至 800 米或服务人口 1 万人至 2 万人的标准配置。

5.5.2 其它要求

1、通信电缆穿越河流、水库的，可以采用水下敷设。

2、通信电缆在水下敷设的，应当避开锚地，并在两岸设立警示标志。

5.5.3 视频系统设置要求



1、视频数据平台建设应坚持统一规划、统一标准原则，以中心城区为先导，逐步向县城和农村延伸，确保视频数据点“全覆盖、不浪费”。

2、主城区视频数据系统应通过新建和整合现有的监控设备，一次规划建设到位，做到合理规划布点、统一技术标准、共享视频资源，实现平台的数字化、网络化、集成化和智能化。

3、视频监控系统内建设

(1) 新建、改建、扩建住宅小区、商业综合体、商业办公楼、市场等建设项目的公共区域（包括人防设施、地下车库等），要按照“规划布点合理、技术标准统一、视频资源共享”的原则科学设置监控设施，视频监控系统（摄像机、存储设备、管理平台等）必须符合国家标准 GB/T28181-2011。

(2) 视频监控系统工程设计应纳入建设项目规划设计方案。

(3) 工程竣工后，信息化管理部门对已竣工的视频监控系统工程是否符合规划设计内容要求进行专项核验。

5.6 燃气工程

燃气工程设计与建设应符合《城镇燃气设计规范》（GB50028—2016）、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—2016）等相关规范的规定。

5.6.1 基本要求

(1) 调压站应当选址在用气集中的地区，但应当避开人流密集区。燃气调压装置进口压力小于 0.4MPa 的，可以设置地下调压站、调压柜。

(2) 压缩天然气加气站站址应当选择具有适宜的交通、供电、给水、排水、通信以及工程地质条件的区域。压缩天然气加气站内气瓶车固定车位与站外建筑物、构筑物的距离不小于城镇燃气设计规范的相关规定。

5.6.2 燃气管网的布置

燃气管网布置应当符合下列规定：



(1) 高压、次高压、中压输配管网一般应当成环状布置。

(2) 燃气管道不得从建筑物和大型构筑物下穿越，但架空的建筑物和大型构筑物除外。

(3) 燃气管道不得在下列场所敷设：

①动力和照明电缆沟道；

②易燃、易爆材料堆场；

③腐蚀性液体堆场；

④铁路车站及货场内；

⑤高压、次高压燃气管道不得在高压供电走廊下、桥梁上敷设。

5.6.3 高压、次高压燃气管道与公路平行敷设要求

高压、次高压燃气管道与高速公路、一级公路、二级公路平行敷设的，管道中心距公路用地边界一般不小于 10 米；与三级及其以下等级公路平行敷设的，管道中心距公路用地边界一般不小于 5 米。燃气管道与兼具城市市政道路功能的公路平行敷设时，参照《城镇燃气设计规范》GB50028-2006 的相关要求执行。

5.6.4 低高压燃气管道与公路平行敷设要求

城市规划区内及乡镇中、低压燃气管道与道路（包括乡道）平行敷设时参照《城镇燃气设计规范》GB50028-2006 的相关要求执行。

5.7 热力工程

热力工程设计与建设应符合《城市热力网设计规范》（CJJ34-2016）、《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）、《城镇直埋供热管道工程技术规程》（CJJ/T81-2013）、《室外煤气热力工程设施抗震鉴定标准》（GBJ44-82）等相关规范的规定。

5.7.1 热电厂应靠近热负荷中心，并有良好的供水、交通出线、排灰条件和一定的防护距离。城市供热应当明确各供热系统的服务范围。同一区域热源不得重复设置。



5.7.2 相邻热区管网应联网成环；距离其他热区较远的区域，可不考虑与其他热区联网。道路下的供热管道应预留支管并延伸至道路红线外或道路两侧的绿线外。

5.7.3 热交换站宜靠近热负荷中心，站房可独立建设，也可附设在其他建筑物内，但不得与居住建筑合并设置。因用地限制，热交换站可按地下式或半地下式设置，但不得设置在居住建筑正下方。

5.7.4 站房与居住建筑水平距离应不小于 20 米；站房不得与居住建筑共用外墙，冷却塔距居住建筑应不少于 40 米。

5.8 环境保护与环卫设施

环境保护与环卫设施设计与建设应符合《环境卫生设施设置标准》(CJJ27-2012)、《城市公共厕所规划和设计标准》(CJJ14)、《生活垃圾转运站设计规范》(CJJ47-2006)等相关规范的规定。

5.8.1 环境保护设施

加大环境保护力度，保障环境质量监测站等环境保护类设施的落地与建设。

5.8.2 垃圾收集

城市垃圾收集转运应当实现分类化、容器化、密闭化和机械化。

在繁华商业区、公共广场、公共绿地、客运站场等应当设置密闭的垃圾箱。垃圾箱应设置在道路的两旁或路口，设置间距为：步行街、商业街、金融业街道不大于 50 米；一般道路不大于 100 米。

5.8.3 垃圾处理

垃圾处理宜采用新技术、新工艺，最终实现减量化、无害化、资源化。生活垃圾卫生填埋场使用年限应不少于 10 年。生活垃圾填埋场环境防护距离应不小于 500 米，绿化隔离带不小于 50 米。医疗垃圾、危险固体废弃物及餐厨垃圾应设置专门的处理设施。

生活垃圾焚烧厂环境防护距离应不小于 300 米，绿化隔离带不小于 20 米。



5.9 管线综合

城市各类市政工程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—2016）要求。

5.9.1 总体要求

市政管线工程设施应当满足防火、防爆、防洪和抗震等安全设防要求

市政管线工程设施一般不得在易发生滑坡、泥石流、塌陷等不良地质地区和洪水淹没、内涝低洼地区，以及严重危及管道安全的地震区设置；确需设置的，应当根据不同的专业规范要求采取保护措施。市政管线工程设施的防洪、排涝等级，不得低于所在地区设防的相应等级。

5.9.2 设置要求

- （1）工程管线系统应采用同一的坐标、高程系统。
- （2）道路两侧用户的管线不得在其用地界线外设置，且距离道路红线不得小于 1.5 米。
- （3）2 条及以上的同类市政管线应当同槽敷设。
- （4）闸井、检查井等管道附属设施的位置不得影响其他管线的敷设。

5.10 用地竖向

5.10.1 城市用地竖向设计应符合下列要求

- （1）合理利用自然地形地貌和地质条件，做到挖填方平衡，减少土石方工程量；
- （2）满足城市道路交通和广场的技术要求，有利于建筑布局及空间环境的组织；
- （3）满足城市地面排水、防洪、排涝的要求。

5.10.2 用地自然坡度小于 5%时，宜为平坡式；大于 8%时，宜为台阶式。

5.10.3 在建（构）筑物密集、用地紧张的台地，应采用挡土墙防护；在人流密度大、工程地质条件差的地带不得采用土质护坡。

5.10.4 挡土墙或护坡设置不得超出用地红线且不得影响周边建（构）筑物的安全。



5.11 综合防灾

安全影响评价由安全生产监督部门落实监督责任。应急管理部门应当加强建设项目安全设施建设的日常安全监管，落实有关行政许可及其监管责任，督促生产经营单位落实安全设施建设责任。

1、消防栓的设置要求：

应当在人行道上设置，间距不大于 120 米，交叉路口一般应当设有消火栓。道路红线 ≥ 30 米的应进行两侧铺设供水管线，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大于 2 米。

2、消防站应符合以下规定：

①消防站布局应当以消防队接到报警 5 分钟内到达责任区边缘为标准。中心城区消防站责任区面积不大于 7 平方公里，其他地区不大于 15 平方公里

②消防站应当设置在责任区内交通方便，有利于消防车迅速出动的适中位置。

③消防站车库门应当面临城市道路。

④消防站主体建筑距离学校、医院、幼儿园、影剧院和商场等人员密集的公共建筑及场所的主要疏散出口不小于 50 米。

⑤生产、贮存易燃易爆物品和有害气体的地区，消防站应当设置在常年主导风向的上风侧，距离液化石油气罐区、天然气场站不小于 200 米。

⑥消防站分为一级普通消防站、二级普通消防站和特勤消防站，消防站用地面积应当符合表 5-1 规定：

表 5-1 消防站用地面积指标

消防站类型	用地面积（ m^2 ）
一级普通消防站	3300~4800
二级普通消防站	2000~3200
特勤消防站	4900~6300

5.11.2 人防安全设施

人防安全设施应符合《城市居住区人民防空工程规划规范》GB50808-2013 的要求。



1、人防工程建设标准：亳州市人防设置标准参照安徽省三类人防城市设置。

2、人防工程包括人民防空指挥工程、防空专业队工程、医疗救护工程、人员掩蔽工程、配套工程和人防疏散干道等。

人员掩蔽工程：包括各种单建或附建式的防空地下室、规划应结合居住小区、高层建筑、重点目标及大型建筑，修建防空地下室，作为人员掩蔽工程，人员就近掩蔽；在居住区规划中，按照有关标准，按地面总建筑面积的 6% 设置；城市地下交通干线（地铁）、停车场、商业设施、综合管廊、通道等其他地下设施按照有关要求兼顾人民防空要求；居住区防空地下室战时用途应以居民掩蔽为主，规模较大的居住区的防空地下室类型应尽量配套齐全。

人防疏散干道：包括地铁、公路隧道、人行地道、人防坑道、大型管道沟等，主要用于人员的隐蔽疏散和转移，防护片区之间的交通联系。

3、 建设工程抗震设防和应急避难场所建设

重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，按照有关规定进行地震安全性评价，除此以外的建设工程，应当按 GB18306《中国地震动参数区划图》所确定的抗震设防要求进行抗震设防，学校、医院等人员密集场所应当按照国家规定在当地房屋建筑抗震设防要求的基础上提高一档进行抗震设防。

地震应急避难场所：地震应急避难场所的选择和规划应当与所在城市现状和发展规划相结合。地震应急避难场所应有方向不同的两条以上与外界相通的疏散道路。避难人员人均居住面积应大于 1.5 个平方。地震应急避难场所最低使用面积应达到 2000 平方。可选择公园、绿地、广场、体育场、学校运动场、室内公共的场、馆、所等作为地震应急避难场所。应配备基本的应急供电、供水、排污、通道和应急组合指示标志。

4、人防工程的设施布局

- (1) 避开易遭到袭击的重要军事目标，如军事基地、机场、码头等；
- (2) 避开易燃易爆品生产储运单位，控制距离应大于 50；
- (3) 避开有害意图和有毒气体储罐，距离应大一 100 米；



(4) 人员掩蔽所距离人员工作地点不宜大于 200 米。

5.11.2 抗震安全设施

抗震设防标准:按 GB 18306 《中国地震动区划图》实施,市中心城区基本抗震设防烈度为 7 度(0.10g)。对幼儿园、中小学校、医院等重要建筑物的抗震设防标准的确定,在基本抗震设防标准上提高一个档次。

地震应急避难场所:地震应急避难场所的选择和规划应当与所在城市现状和发展规划相结合。地震应急避难场所应有方向不同的两条以上与外界相通的疏散道路。避难人员人均居住面积应大于 1.5 个平方。地震应急避难场所最低使用面积应达到 2000 平方。可选择公园、绿地、广场、体育场、学校运动场、室内公共的场、馆、所等作为地震应急避难场所。应配备基本的应急供电、供水、排污、通道和应急组合指示标志。

5.11.3 防洪要求

应符合《城市防洪规划规范》GB51079-2016 和《防洪标准》GB5021-2014 的要求。

1、城市防涝调蓄水体宜与城市公园绿地相结合,水体岸边的绿化带宽度不应小于 20 米(特殊节点除外)。建设项目不得侵占有效调蓄水体。

2、有排涝功能的排水口宜集中设置,并应设置泄洪闸,以防止洪水倒灌。

3、城市 35kV-110KV 变电站必须满足 50 年一遇的防洪标准,220KV 及以上变电站必须满足 100 年一遇的防洪标准。变电站站址标高达不到防洪标准的必须采取工程措施满足防洪标准要求。

5.11.4 气象灾害预警设施

赛马场、跳伞场、摩托场、射击场以及通用航空、水上运动的陆域部分应在主入口、主活动场区的显眼部位设置雷电、大风等气象灾害预警设施。

5.12 加油加气站及电动汽车充电站

公共加油加气站设计与建设应符合《汽车加油加气站设计与施工规范》(GB50156-2012 (GB50156-2014)等相关规范的规定。

(1) 城区范围内不得建设一级加油站、加气站，二级、三级加油、加气站用地控制如表 10-1

表 5-2 加油、加气站用地面积指标表

级别	占地面积（平方米）
二级站	2200-2700
三级站	1200-2200

加气站宜与加油站、燃气场地、公交场地等合建。加油加气合建站另行增加用地面积控制在 800 平方米至 1200 平方米。

(2) 公共加油加气站的选址应与高速铁路等重大基础设施相协调。设置在高速公路两侧的公共加油加气站还应满足高速公路相关设计规范要求。

(3) 城市建成区内加油、加气站应靠近城市道路，不宜选在城市干道交叉口附近。沿城市次干道、支路设置的公共加油、加气站，其出入口距道路交叉口不宜小于 70 米。

(4) 公共加油加气站场地建筑密度不大于 30%，容积率不大于 0.6，出入口不得少于两个，出入口间距不小于 15 米。

(5) 电动汽车充电站应符合专项规划及相关规范的内容。



第六章 附则

6.1 时效性要求

在本规定发布施行前，凡自然资源和规划主管部门（原规划行政主管部门）依法提供的规划设计条件或规划方案已被批准的建设项目，仍可按原规划设计条件或批准的规划方案实施；有条件变更的，可以依照本规定申请变更。

6.2 通则适时性要求

如本通则依据的国家或安徽省的有关规范及标准发生变化，按新标准执行。

6.3 解释权属

本通则由亳州市自然资源管理部门负责解释。

6.4 生效日期

本通则自批准之日起施行。

6.5 用词说明

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”或“可”；反面词采用“不宜”。

（4）“调整”与“变更”：“调整”为涉及到本通则强制性内容的变化；“变更”主要为涉及到本通则引导性内容的变化。



亳州市城市控制性详细规划

BO ZHOU SHI CHENG SHI KONG ZHI XING XIANG XI GUI HUA
TONG ZE

通则（修编）

（附件）

亳州市人民政府



目录

第一部分：解释性说明	- 75 -
一、名词解释	- 75 -
二、计算规则	- 78 -
（一）建筑基地及基底面积计算	- 78 -
（二）建筑容积率计算	- 78 -
（三）建筑间距计算	- 81 -
（四）建筑高度计算	- 81 -
（五）绿地面积计算	- 82 -
三、附图	- 83 -
附图一 满窗日照计算点示意	- 83 -
附图二 转角窗、凸窗日照基准面示意图	- 83 -
附图三 阳台日照计算基准面示意图	- 84 -
附图四 大寒日被遮挡建筑范围示意图	- 86 -
附图五 大寒日遮挡建筑范围示意图	- 86 -
附图六 亳州市中心城区管理单元划分图	- 87 -
第二部分：程序性说明	- 88 -
亳州市中心城区地块图则编制、审批管理办法	- 88 -
一、编制原则	- 88 -
二、编制依据	- 88 -
三、编制主要内容	- 88 -
四、编制审批流程	- 88 -
五、地块图则的调整	- 89 -
亳州市中心城区建设工程修建性详细规划管理办法	- 90 -
一、建设工程修建性详细规划的审查、批准流程	- 90 -
二、建设工程修建性详细规划方案的内容、深度要求	- 91 -
亳州市日照分析报告管理办法	- 96 -



一、日照分析报告的目的和适用范围	- 96 -
二、日照分析所依据的基础资料	- 96 -
三、计算分析要求基准面	- 97 -
四、建设单位应提供下列日照分析资料	- 99 -
五、日照分析报告的内容及成果要求	- 99 -
六、日照分析报告审查程序及办法	- 100 -
七、责任	- 101 -
亳州市建设项目交通影响评价管理办法	- 102 -
一、交通影响评价的建设项目分类及启动标准	- 102 -
二、基本规定	- 102 -
三、交通影响评价的成果要求及审查程序	- 103 -
四、其他要求	- 104 -
亳州市城市建设工程规划核实管理办法	31
亳州市建设工程规划批后管理办法	35



第一部分：解释性说明

一、名词解释

1、城市综合防灾与减灾

为抵御和减轻各种自然灾害和人为灾害及由此而引起的次生灾害，对城市居民生命财产和各项工程设施造成危害和损失所采取的各种预防措施。

2、城市抗震减灾

为抵御和减轻地震灾害及由此而引起的次生灾害而采取的各种预防措施。

3、管理单元

为了便于全面系统地组织编制控制性详细规划，深化、落实城市总体规划的意图，形成系统有序的城市规划控制引导体系，将中心城区划分为若干管理单元，以管理单元作为控规编制项目的基本范围。管理单元根据其主导功能属性不同分为不同类型的单元，如居住单元、工业单元等。

4、亳州老城区

亳州老城区指的是北至涡河南路，东至京九铁路，南至凤尾沟、西至药王大道，规划范围约 19.81 平方公里。

5、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。

6、地下空间

地表以下以土体或岩体为主要介质的空间领域。城市地下空间指城市规划区内地表以下的空间。

7、道路红线

一般指城市支路以上的道路边界线。

8、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。

9、蓝线

城市规划确定的河、湖、库、渠、湿地、滞洪区等城市地表水体和原水管线等水源工程保护和控制的地域界线，以及因河道整治、河道绿化、河道生态景观等需要而划定的规划保留区。

10、日照标准

根据各地区的气候条件和居住卫生要求确定的，居住建筑正面向阳房间在规定的日照标准日获得的日照量，是编制居住区规划确定居住建筑间距的主要依据。

11、绿地率

城市一定地区内各类绿化用地总面积占该地区总面积的比例。

12、建筑容积率

指建筑物地面以上各层计容建筑面积的总和与建筑基地面积的比值

13、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）。

14、建筑系数

项目用地范围内各种建、构筑物及堆场的占地面积总和占总用地面积的比例。

15、建筑间距



两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

16、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。

17、多层建筑

指高度大于 10 米，小于等于 24 米的建筑。

18、高层建筑

指高度大于 27 米的住宅建筑和其他建筑高度大于 24 米的非单层建筑。

19、超高层建筑

指高度超过 100 米的建筑。

20、地下室

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/2、且除地下车库的情形外只能通过垂直交通（电梯、楼梯、台阶）进入室内的为地下室。

21、半地下室

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/3，且不超过 1/2 的为半地下室。

22、居室

卧室、起居室（俗称厅）。

23、飘窗

指与房屋室内相连通，为房间采光和美化造型而设置的突出外墙的窗。



二、计算规则

（一）建筑基地及基底面积计算

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。

2、建筑基地面积

建筑基地面积以城乡规划主管部门划定用地范围的面积为准。

3、工业区多层及以下的非生产性建筑基底面积计算为建筑基底外扩 1 米，多层以上的非生产性建筑基底面积计算为建筑基底外扩 3 米计算。

（二）建筑容积率计算

1、建筑面积计算

建筑面积计算

按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）计算。建筑面积指标应当分列计容积率建筑面积和不计容积率建筑面积。

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；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；避难层、设备层兼做避难层的不计，但设备层兼做避难层中存在其他非避难空间的（如楼梯间、电梯井、其他功能性用房），该部分非避难空间的建筑面积应计入容积率。

（2）住宅建筑层高不宜超过 3.6 米，如果层高超过 3.6 米，按层高 3 米折算增加计容积率建筑面积指标。商业、办公建筑层高不宜超过 4.5 米（大型商业除外），超出部分在核算综合技术经济指标时按 4.5 米层高折算增加计容积率建筑面积指标，但许可证建筑面积不计其增加值。建筑门厅、中庭、内廊、采光庭、大型会议室公共部分及居住建筑局部共享空间不计增加计容积率建筑面积指标。

（3）半地下室在室外地平面以上部分，高度不超过 1.5 米的不计入容积率；高度



大于 1.5 米，不超过 2.2 米的，一半计入容积率；高度超过 2.2 米的，全部计入容积率。

负一层（车库或储藏室）相邻为下沉场地，仅作为采光使用，且不作为交通通道，应不计入容积率，且下沉场地设计应满足如下要求：

①下沉场地仅用作地下室（半地下室）采光、通风使用时，其进深不大于 4 米（自建筑主墙面外侧起计）；

②下沉场地不得与相邻建筑（含地下室）直接相连通；

③与下沉场地相邻的地下室（半地下室）使用功能需为车库（市政配套用房）或储藏室；

④下沉场地长度应不超过相邻建筑主墙面周长的 1/3；

⑤下沉场地应充分考虑排水及高空坠物防护等要求。

（4）阳台

1、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。凹阳台计容建筑面积按其投影计入全面积。

2、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 2 米；2 米以内按投影面积一半计算，超出部分按投影面积全面积计算。

3、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，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。

（5）露台

露台是指房屋中的屋顶平台或由于建筑结构需求而在其他楼层中设置的无顶盖平台。露台不计算建筑面积和容积率。

（6）飘窗的窗台高度（窗台面与室内地面的高差）不应小于 0.45 米，高度不应大于 2.2 米，进深（自外墙外缘至飘窗外边线）不应大于 0.8 米。



当飘窗窗台高度小于 0.45 米或进深大于 0.8 米，且飘窗窗台上方空间的结构高度不小于 2.2 米时，按挑出外墙部分的水平投影面积计算全部建筑面积并计入容积率。

（7）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，扣除楼梯间、电梯间、设备用房、门厅、过道等围合部分后，其建筑面积可不计入建筑容积率，但应计入总建筑面积。架空层应以柱、剪力墙落地，视线通透、空间开敞，不得围合封闭。

（8）设备平台

1、设备平台应设置在主体结构外，设备平台围护设施高度不得超过 0.5 米。每套住宅用于集中放置空调外机等设备平台只限一个，且水平投影面积不应大于 4 平方米。

2、每套住宅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 平方米。

3、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。

保温层厚度一般公建按照 50mm、住宅按照 30mm 计算建筑面积并计入容积率。

（9）设计单位、建设单位在设计、申报建设工程设计方案、建设工程规划许可证、建设工程规划核实时，应依据国家规范及本通则要求计算建筑面积、容积率等各项技术经济指标，并按要求提交电子文件。建设单位和设计单位对其报送建筑的建筑面积、容积率等各项技术经济指标的真实性、准确性负责，承担由此产生的相应责任。

（10）其他特殊建筑空间，如果《建筑工程建筑面积计算规范》没有明确规定，则根据《房产测量规范》及房产部门相关规定计算建筑面积，其地上部分应计入容积率。



（三）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、2.0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，允许一个房间突出主墙面（含封闭式阳台），但凸出部分不得超过2.0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、建筑后退基地边界的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，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，但必须符合消防要求。

（四）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、国家气象观测站、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，自室外地面算至屋面板建筑标高。

坡屋面建筑：屋面坡度小于等于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主墙面至



道路红线或相邻边界线的距离。

（五）绿地面积计算

1、（含架空层、半地下库房屋面）绿化面积（每块面积应不小于 100 平方米）可算成地面绿地面积计入绿地率。

2、绿地应以绿化用地的平面投影面积为准。

3、宅旁(宅间)绿地、院落式组团绿地、开敞式院落组团绿地和其它块状、带状绿地面积计算起止界的确定：

（1）绿地边界对宅间路等内部道路算到路边，对有明确红线的组团路或以上道路则算到红线；

（2）距建筑物外墙脚 1.5 米，对其它围墙、院墙算到墙脚；

（3）开敞式院落组团绿地应至少有一个面面向小区路，并向其开设绿地的主要出入口。组团绿地中，作为景观组成部分的小品、亭台、曲廊、水池、溪流、步道等，可以一并计入绿地面积的计算，但绿地面积不宜小于组团绿地用地面积的 70%。

4、道路绿地面积计算：以道路红线内规划的绿地为准进行计算。

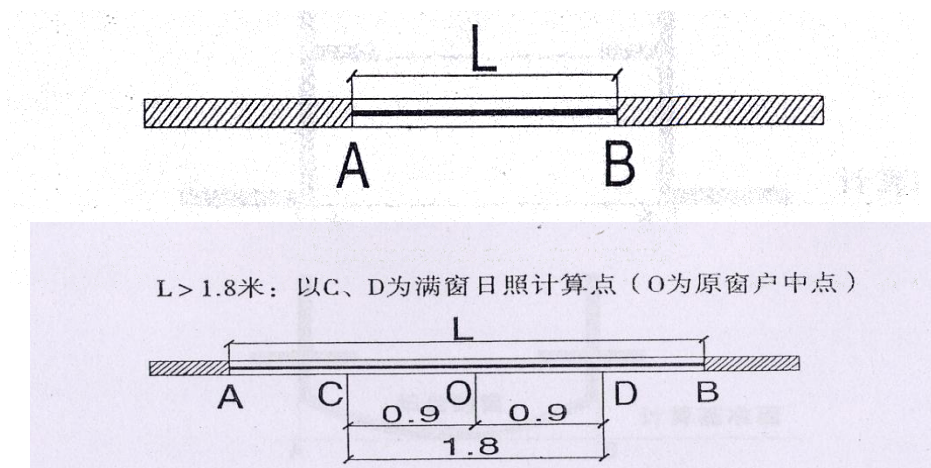
5、街头绿地中的绿化面积不宜小于占地面积的 65%。

6、种植乔木的分车绿带宽度不应小于 1.5 米；主干路上的分车绿带宽度不宜小于 2.5 米；行道树绿带宽度不应小于 1.5 米；当路侧或路中绿带宽度大于 8 米时，应计入城市公共绿地。

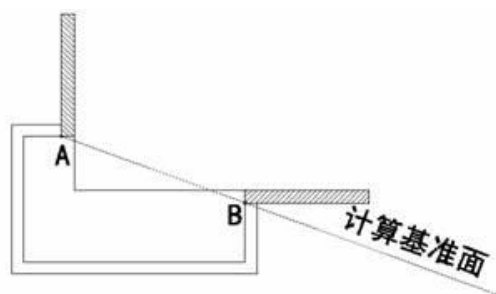
三、附图

附图一 满窗日照计算点示意

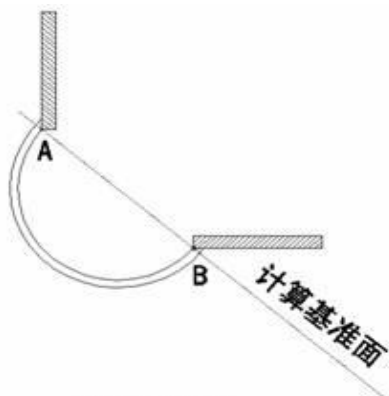
$L \leq 1.8$ 米：以 A、B 为满窗日照计算点



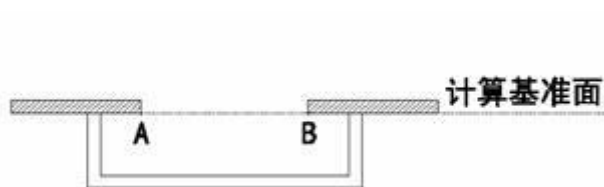
附图二 转角窗、凸窗日照基准面示意图



转角直角窗



转角弧形窗

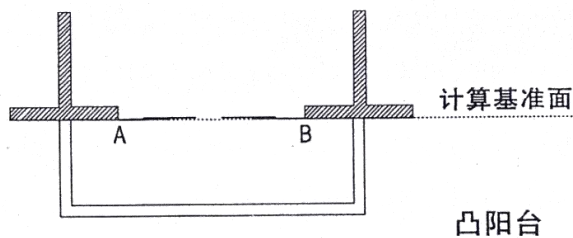


凸窗

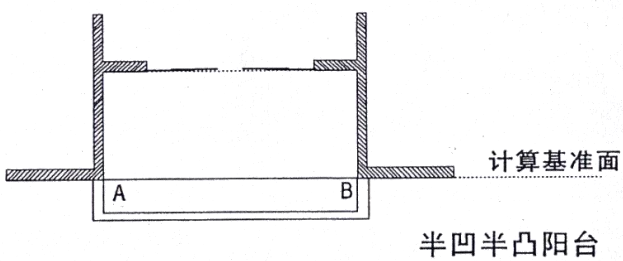
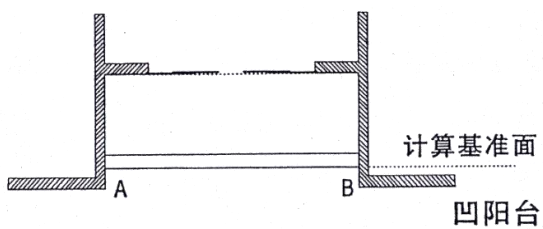
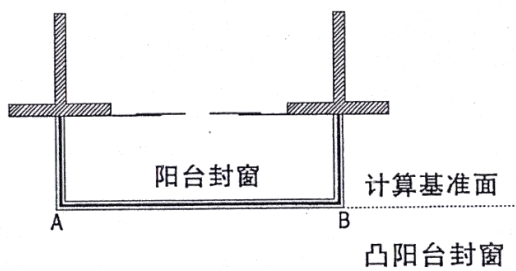
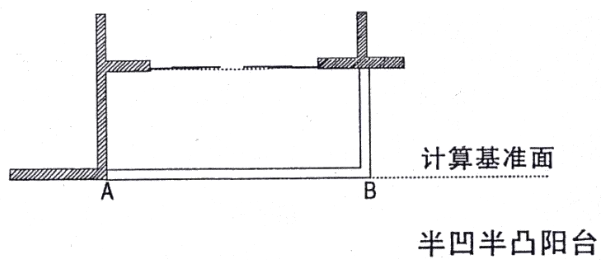


凸阳台封窗

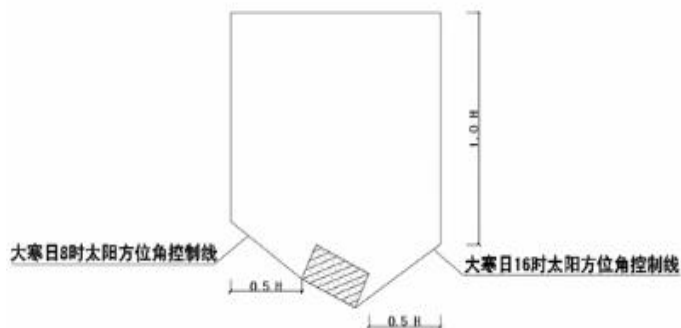
附图三 阳台日照计算基准面示意图



凸阳台



附图四 大寒日被遮挡建筑范围示意图



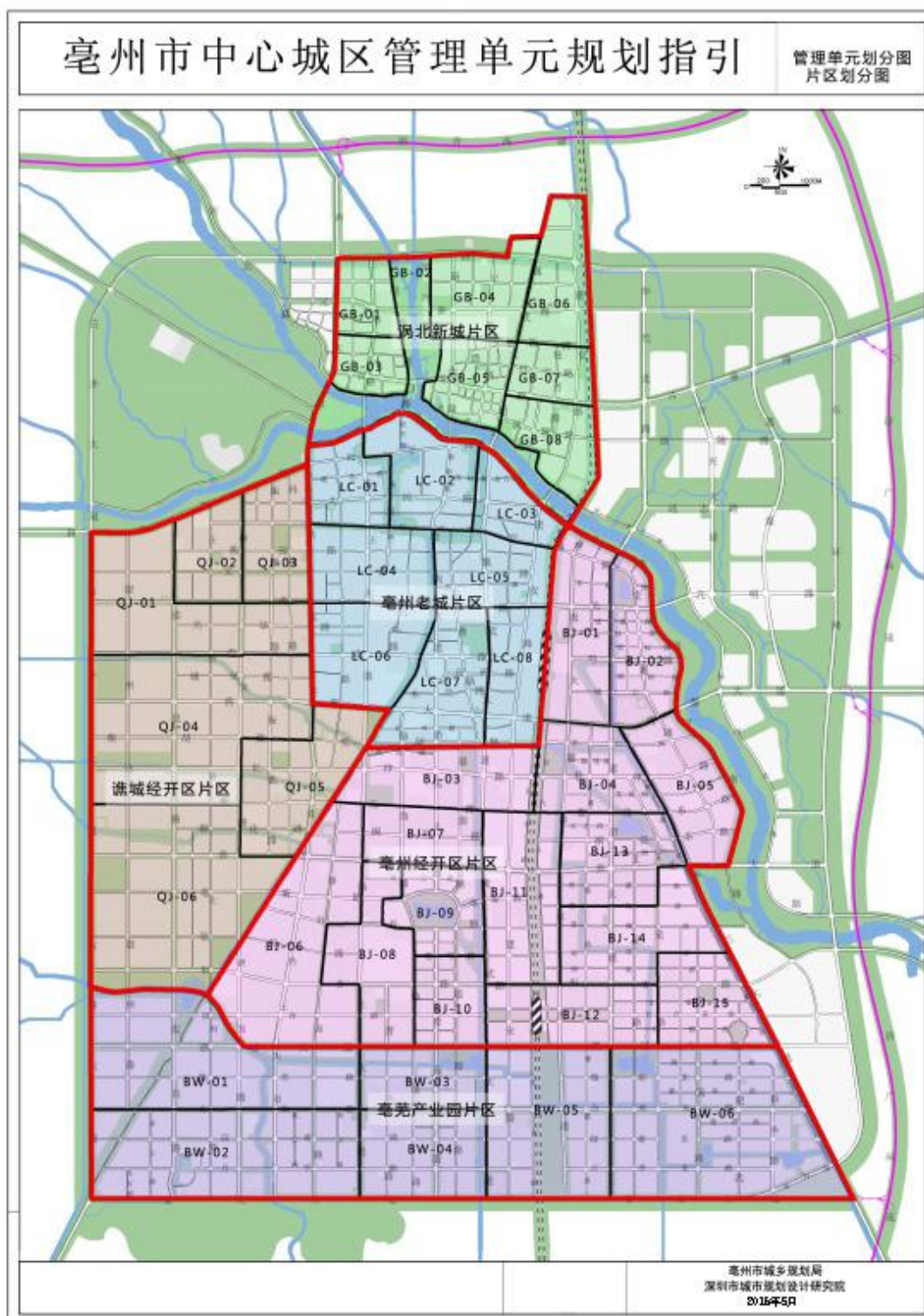
大寒日 被遮挡建筑范围示意图



大寒日 遮挡建筑范围示意图

图大日挡建筑范围示意图
附五寒遮建筑范围示意图

附图六 亳州市中心城区管理单元划分图



第二部分：程序性说明

亳州市中心城区地块图则编制、审批管理办法

为进一步规范中心城区地块图则编制、审批工作，提高规划管控能力，现制定《亳州市中心城区地块图则编制、审批管理办法》。

一、编制原则

地块图则的编制，应充分依据上位规划，并综合考虑地块自身区位、资源条件、环境状况、历史文化遗产、公共安全以及土地权属等因素，妥善处理近期与远期、局部与整体、发展与保护的关系。

二、编制依据

- 1、《城乡规划法》；
- 2、《安徽省城乡规划条例》；
- 2、城市、镇控制性详细规划编制审批办法；
- 3、经审批的城市、镇总体规划和分区规划；
- 4、国家、省有关标准和技术规范。

三、编制主要内容

- 1、地块用地范围以及城市道路红线、河道蓝线、绿线、紫线、市政黄线等的控制；
- 2、地块主要用途、土地使用性质及其兼容性等用地功能要求；
- 3、建筑密度、容积率、用地比例等用地指标；
- 4、基础设施、公共服务设施的用地要求（按照相关配套要求设置）。

四、编制审批流程

1、城乡规划主管部门通过公开、公平竞争的方式，择优确定具备相应资质的规划编制单位开展地块控规的编制工作，出具相应的地块图则；

2、地块图则经城乡规划主管部门初审后，按程序进行公示，并征求专家和公众的



意见：

3、凡已经编制控制性详细规划且经市政府批准实施的，城乡规划主管部门可据此出具规划设计条件；未编制控制性详细规划的地块，但符合《控规通则》要求的，控规指标提请市自然资源和规划管理委员会审查同意后，城乡规划主管部门根据市自然资源和规划管理委员会意见出具规划设计条件；

五、地块图则的调整

地块图则经批准公布后，非经法定程序不得变更。因城市经济和社会发展等原因确需变更的，应当按照法定程序重新审批。

凡对已批准控制性详细规划进行调整或与《控规通则》不一致的地块图则，城乡规划主管部门应按程序进行调整，经市自然资源和规划管理委员会研究同意后，报本级人民政府审批，经批准后公布实施。

六、相关说明

市规划行政主管部门负责对本办法的具体应用问题进行解释，本办法自公布之日起施行。

亳州市中心城区建设工程修建性详细规划管理办法

为进一步做好我市中心城区建设工程修建性详细规划管理工作，按照国家、省有关法律、法规及技术规范要求，结合亳州实际情况，现制定《亳州市中心城区建设工程修建性详细规划管理办法》，具体内容如下：

一、建设工程修建性详细规划的审查、批准流程

1、适用范围。亳州市中心城区规划区范围内建设工程修建性详细规划方案的编制和审定。应落实“同步设计、同步规划、同步招标、同步施工、同步验收”要求。

2、修建性详细规划。指编制单位对实施开发地区的各类性质用地的分析和评定、建筑空间布局（单体建筑设计）、绿化配置、交通组织、市政基础设施、公共服务设施、管线综合、竖向设计、建筑保护以及经济测算等作出具体安排的规划。

3、编制主体。建设工程修建性详细规划设计方案由建设实施单位根据控制性详细规划和规划设计条件，委托有相应资质的规划设计单位编制。

4、申报及审定要求。申报建设工程修建性详细规划设计方案，应当提供全套纸质材料和电子文件；规划方案（除工业、大型物流仓储、市政工程或加油加气站、汽车维修等项目）宜坚持多方案比选的原则开展设计、专家评审、会议决策等工作，重大规划项目必须由设计单位负责人牵头完成。

规划主管部门收到规划建筑设计方案申报文件后，应当征求有关专业管理部门的意见，按有关要求对申报内容进行审定。

建设工程修建性详细规划设计方案有条件进行第三方审查（一般情况应由规划部门按要求确定的第三方审查机构进行全套成果的复核、技术审查并出具书面审查意见），需进行公示和组织有关专家论证的，应根据公示意见和论证意见进行方案修订。

5、规划修改。经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图不得随意修改；确需修改的，城乡规划主管部门应当采取听证会等形式，听取利害关系人的意见；因修改给利害关系人合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。



(1) 指标性、功能性修改。包括容积率、建筑密度等核心指标的修改及建筑使用功能、商铺划分等修改，应按有关程序由市自然资源和规划管理委员会审定后，方可修改。

(2) 技术性修改。包括建筑门窗样式、开口位置大小等修改，应按有关程序由城乡规划主管部门业务会议组织审定后，方可修改。

二、建设工程修建性详细规划方案的内容、深度要求

1、规划设计条件明确的主要内容

(1) 用地性质和建设规模要求（总建筑面积、各类性质建筑的面积等，可包括经济适用住房、廉租住房等）；

(2) 容量指标要求（容积率、绿地率、建筑密度、高度限制）；

(3) 建筑退让要求（道路、河道、用地界线等）；

(4) 停车和交通组织要求（地块出入口、交通影响分析、停车标准、无障碍设计要求等）；

(5) 公共设施配套要求（包括教育、文化、体育、社区卫生、社区管理、市政交通和经营性的商业服务、垃圾收集等）；应明确各服务设施的具体位置、配套标准、面积等；

(6) 管线综合要求（给水、排水、电、气、通讯等）；

(7) 竖向设计要求（包括地下空间利用）；

(8) 城市景观要求（包括沿街景观、建筑风格、建筑主体立面材质及色彩和建筑的实景融入效果等）；

(9) 立面灯饰布置图；

(10) 绿色节能环保要求。

2、修建性详细规划方案成果内容及深度要求

(1) 区位情况

1) 区域位置图；项目地块在城市总体规划中的位置；



2) 区位环境图：项目地块周边的环境，包括周边用地、规划、现状情况等（如未配套某项服务设施，应对该类服务设施在地块周边的分布情况、服务能力进行分析）。

（2）现状情况

1) 用地现状图（比例为 1：500—1：1000）；图纸需反映地块内部及周边（路网范围内或周边）的用地情况，包括现状的建筑、水面、树木以及周边现状及已审批规划等；

2) 现状资源分析图：包括自然景观资源、人文资源、交通资源等。此项为可选内容，依据项目具体特性进行确定。

（3）规划设计条件图。反映规划部门提供的规划设计条件的文字内容（附规划设计条件复印件）。

（4）规划用地性质图（1：500—1：1000）。反映规划地块的各类性质，占地面积，建筑、围墙、出入口退界等要求（附用地平衡表）。

（5）规划总平面。规划总平面图（彩色 1：500—1：1000），形象准确的反映建筑、道路、绿地、水体以及其他设施的空间布局。

内容包括：

一是建设用地边界各拐点坐标及相邻周边地形；

二是建筑物功能、消防等级（防火类别）、编号、基底面积、层数、建筑间距，建筑物退让距离；

三是城市道路坐标、高程、红线宽度、公交停靠点等；

四是建设用地内道路走向、宽度、出入口位置，地上、地下泊车范围和泊车位，尽端式回车场布置（需标注尺寸）等。

（6）主要技术经济指标表。包括总用地面积、总建筑面积、地上建筑面积、地下建筑面积、基地建筑面积、计容建筑面积、建筑密度、容积率、绿地率、公共绿地面积、人均公共绿地面积、地上泊车数量、地下泊车数量、人口规模、总户数、居住建筑面积等，其中总建筑面积的住宅部分应细分各类用房的建筑面积，包括经济适用住



房、廉租住房等。配套设施部分应细分社区管理等各类用房的面积。

（7）道路交通规划

1) 道路交通规划图

道路宽度、坡度、控制点坐标、高程、转弯半径，主要道路断面形式，出入口宽度、退让距离和定位坐标，无障碍设计。

2) 停车布局图

地上、地下泊车范围和泊车位，停发车方式，尽端式回车场布置等（非工业生产项目需提供停车位尺寸大样图及编号）。

（8）绿地系统规划图。公共绿地、专用绿地、宅旁绿地、街道绿地的界线和绿地布置，重要绿地应增加景观设计和绿化植物配置图，并对建筑基底面积、绿地面积进行统计。

（9）公共服务设施及安全设施规划图。配套服务设施的功能、位置、用地界线等以及安全技术防范设施的规划配置要求。

（10）基础设施规划图。配套公共基础设施（配电房、煤气调压站、垃圾站等）位置、用地界线。

（11）竖向规划图、定位图。确定各控制点与建筑物的坐标、地面排水方式、截洪沟位置、挡土墙的形式、高程和地面排水方向、坡度等。

（12）管线综合规划图。包括给水、排水、电力、电信、燃气管线与室外消火栓的位置、管径、埋深等。规划内容还包括负荷预测、外部管线现状、地坪标高、排水管道标高、各类管线走向、管线位置、主要管线管径。

（13）建设时序。包括建设周期；年度建设计划安排；市政基础设施及公共配套服务设施的建设时间和周期安排等。

（14）日照影响分析报告和交通影响评价分析报告。

（15）建筑单体方案（包括建筑单体的平、立、剖面图）。

（16）效果图。包括规划鸟瞰图或规划模型、重要节点和城市界面的透视效果图，具体要求：



- 1) 规划鸟瞰图和透视效果图应包括日景效果图和夜景灯饰效果图两部分;
 - 2) 重要节点和城市界面透视图的视角选择应考虑从城市主、次干道,并以人的正常视线高度;特殊地段应增加建筑与城市地标物的实景融入分析;
 - 3) 标明建筑广告、店招设置的位置和建筑的外装材料等。
- (17) 修建性详细规划图纸比例为 1: 500, 居住小区级以上可为 1: 1000。

3、修建性详细规划申报必备图纸、材料内容

- (1) 区域位置图;
- (2) 区位环境图;
- (3) 用地现状图 (黑白线图 1: 500—1: 1000);
- (4) 规划设计条件图;
- (5) 规划用地性质图 (1: 500—1: 1000);
- (6) 规划总平面图 (彩色 1: 500—1: 1000);
- (7) 主要技术经济指标表;
- (8) 道路交通规划图 (含无障碍设计、停车位大样图及编号等内容);
- (9) 停车布局图;
- (10) 绿地系统规划图 (需明确建筑基底面积, 各类绿地范围、面积统计);
- (11) 公共服务设施规划图;
- (12) 基础设施规划图;
- (13) 竖向规划图;
- (14) 管线综合规划图;
- (15) 日照分析报告书;
- (16) 交通影响评价分析报告;
- (17) 所有建筑单体方案 (包括建筑单体平、立、剖面图);
- (18) 效果图 (鸟瞰图、重要节点、城市界面的透视效果图和立面灯饰布局图等);
- (19) 建筑材质说明图;
- (20) 大门、围墙大样图。

三、相关说明

市规划行政主管部门负责对本办法的具体应用问题进行解释，本办法自公布之日起施行。



亳州市日照分析报告管理办法

一、日照分析报告的目的和适用范围

1、《日照分析报告》是城乡规划主管部门审核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，需采用建设部推广使用的日照分析软件，日照分析单位需在报告书中提供该分析软件有效使用证明文件。

建设单位及设计（测绘）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，承担由此造成的相应责任。

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、亳州市中心城区范围内居住建筑大寒日有效采光时长应不低于 2 小时。

5、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，次要朝向按规定建筑间距控制，不做日照分析。

6、拟建建筑影响基地内规划建筑，并导致少数住宅日照标准低于规定要求时。

二、日照分析所依据的基础资料

1、基础资料的内容。

（1）包含日照分析范围内所有现状建筑的现状地形图及其电子数据；

（2）包含日照分析范围内所有已批规划建筑和在批规划建筑的有关资料及其电子数据；

（3）申报建筑的总平面图、单体平面图、立面图、屋顶平面图和剖面图图纸及其电子数据；图纸和电子数据应能体现十字坐标、建（构）筑物±0.0 高程和高度、建筑物层高、建筑的屋顶构筑物的位置和高度等具体技术参数；



2、基础资料收集要求。

- (1) 地形图及其电子数据必须由具备资质的测绘单位提供；
- (2) 已批规划建筑和在批规划建筑的有关资料可向城乡规划主管部门查询；
- (3) 申报建筑的相关资料由其设计单位提供。

3、测绘及原方案设计单位应在所提供资料上加盖本单位印章，并对所提供资料内容的真实性负责。

三、计算分析要求基准面

1、计算分析基准面

- (1) 一般窗户以外墙窗台面为计算基准面；
- (2) 转角直角窗户、转角弧形窗户和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。

2、相邻建筑日照分析范围的确定

(1) 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：

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 1.47 倍；东面、西面界线为遮挡建筑高度的 0.5 倍，最小不小于 30 米。如周边建筑情况复杂、存在较大争议，应按照实际影响范围进行日照分析。

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）。上述阴影范围以外的建筑不进行日照分析。（见附图四）



2) 遮挡建筑的范围和遮挡建筑的确定:

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 1.47 倍;东面、西面界线为最高遮挡建筑高度的 0.5 倍,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。

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。

(2) 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。

3、分析要求

(1) 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°)等均参与建模;

(2) 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;

(3) 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;

(4) 日照分析时,应先分析被遮挡建筑的现状日照状况,再分析拟建高层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;



- (5) 日照的有效时间是指累计日照时间；
- (6) 日照分析结果误差在 5 分钟以内视为合理误差。

四、建设单位应提供下列日照分析资料

- 1、覆盖所有遮挡、被遮挡建筑范围的测绘电子地形图；
- 2、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）；
- 3、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。

五、日照分析报告的内容及成果要求

- 1、日照分析单位的资质证书复印件（盖单位章）。
- 2、日照分析委托书应包括：
 - （1）委托方名称、地址、法定代表人、联系人、联系方式；
 - （2）受托方名称、资质证书编号、地址、法定代表人、联系人、联系方式；
 - （3）委托项目名称、所在位置；
 - （4）日照分析成果用途、委托要求、提供资料说明。
- 3、日照分析结果：
 - （1）需做多点沿线分析的，计算出其主要朝向的沿线有效日照时数，并绘制多点沿线日照分析图，注明不满足日照要求的位置；
 - （2）需做窗户分析的，计算出其每一分析窗位在申报建筑建成前后的日照时间段和有效日照时数，并列出日照时间表，注明不满足日照要求的窗位，明确不符合日照要求的窗户数及户数，并在方案文本中予以注明；
 - （3）对日照分析范围内的所有建筑物的分析条件进行说明，包括：建筑物使用性质、每层建筑物高度、檐口高度、分析高度、日照分析高度等进行文字说明；
 - （4）对多点沿线日照分析图和窗户分析图进行文字说明；
 - （5）项目规划建筑设计单位所提供的图纸资料真实有效的承诺书；



(6) 日照分析测绘单位所提供的报告书结果真实有效的承诺书;

(7) 第三方审查机构所提供的报告书结果真实有效的承诺书。

4、附图:

(1) 规划用地及周边现状地形 (或在批规划) 图 (1:500);

(2) 总平面规划图 (1:500 或 1:1000);

(3) 日照分析范围图 (1:500 或 1:1000);

(4) 申报建筑建设前日照分析范围内现状建筑、已批规划建筑、在批规划建筑多点沿线日照分析图 (1:500 或 1:1000);

(5) 申报建筑建设后日照分析范围内现状建筑、已批规划建筑、申报建筑、在批规划建筑多点沿线日照分析图 (1:500 或 1:1000);

(6) 申报建筑建设前日照分析范围内现状建筑、已批规划建筑、在批规划建筑窗户日照分析图 (1:500 或 1:1000);

(7) 申报建筑建设后日照分析范围内现状建筑、已批规划建筑、在批规划建筑窗户日照分析图 (1:500 或 1:1000);

(8) 窗户日照分析表;

六、日照分析报告审查程序及办法

1、日照分析报告书提供的时间节点。

项目单位应在专家评审会前将符合上述要求的日照分析报告书随项目规划建筑设计方案一并上报城乡规划主管部门。

2、审查办法。

(1) 项目所在区域周边情况复杂,可能存在日照的,规划主管部门需委托具有相应资质的第三方单位,对项目单位报送的日照分析报告书进行复核。

(2) 第三方单位对该报告书的真实性和准确性进行复核,复核一般不超过 7 个工作日。

经核实无意见后,由第三方单位出具《建设工程日照分析报告书核实意见书》。



3、公示

(1) 经核实无影响的，该日照分析报告内容应与建设工程规划建筑设计方案一并公示。

(2) 经核实产生影响的，该建设工程规划建筑设计方案应进行优化调整，经优化调整确实不能消除影响的，项目单位应提前进行方案及日照影响结论公示，经公示无异议后，分析结果应纳入规划文本并与项目用地范围外受影响住户达成补偿及安置协议。

(3) 公示位置及时长。

公示牌位置需在项目用地范围内安置，并应面向主要道路。

公示时长自安装之日起，不应少于 7 个日历天。

七、责任

1、建设单位应对报送的《日照分析报告》及其附送材料的真实性负责，并应如实地按照规划管理部门的要求提供或补充有关材料。报送材料不实，或隐瞒有关情况而产生后果的，应承担相应的责任。

规划设计、建筑设计单位或咨询机构应对编制的《日照分析报告》的质量和正确性负责，并以此作为其资质年检的内容之一。由于《日照分析报告》不真实、不正确而产生后果的，规划设计、建筑设计单位或咨询机构应承担相应的责任。

严重违规者，将被记入诚信档案。

2、城乡规划主管部门及第三方核实机构工作人员如在日照分析核实过程中存在受贿、渎职等情节，一经发现一律严肃处理。

八、相关说明

市规划行政主管部门负责对本办法的具体应用问题进行解释，本办法自公布之日起施行。



亳州市建设项目交通影响评价管理办法

一、交通影响评价的建设项目分类及启动标准

1、建设项目分类

(1) 各类大型住宅、商业（含商住综合体）、服务、办公、场馆、医疗、教育、交通（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、加油加气站、公交枢纽、大型城市交通设施等）、物流仓储、市场及其混合项目等；

(2) 在城市主、次干道上施工并对交通有严重影响的市政工程项目；

(3) 各类需封闭道路的工程项目；

(4) 在城市快速路及主干道路两侧、主次干道交叉口四周、城市出入口道路等道路交通压力相对较大的区域；

(5) 其他对城市交通有严重影响的建设项目。

2、启动标准

(1) 住宅类项目总建筑面积大于 5 万平方米，商业、服务及办公楼类项目总建筑面积大于 2 万平方米；老城区建设项目按照以上总建筑面积减半标准执行。

(2) 符合下列条件之一的建设项目，应在报建阶段进行交通影响评价：

1) 单独报建的教育类建设项目；

2) 交通生成量大的交通类建设项目；

3) 混合类的建设项目。其总建筑面积或指标达到项目所含建设项目分类中任一类的启动标准；

4) 规划主管部门认为应当进行交通影响评价的物流仓储类、批发市场类和其他建设项目。

二、基本规定

1、亳州市中心城区范围内区域均为交通影响评价管理范围；



2、建设项目交通影响评价应根据建设项目所在区域的土地利用和交通系统状况，评价建设项目新生成交通需求对评价范围内交通系统运行的影响，并应根据交通影响的程度，提出对评价范围内交通系统以及建设项目选址、建设方案和评价范围内交通系统的改善建议；

3、建设项目交通影响评价应在报建和(或)选址阶段进行；

4、建设项目交通影响评价应明确评价范围、年限、时段与评价日；

5、建设项目交通影响评价工作应包含以下内容：

(1) 进行相关调查和资料收集；

(2) 确定交通影响评价的范围与年限；

(3) 分析评价范围内现状、各评价年限的土地利用与交通系统；

(4) 分析交通需求；

(5) 评价建设项目交通影响程度；

(6) 提出对建设项目评价范围内的交通系统、建设选址项目、建设项目报审方案的改善建议，并对改善措施进行评价；

(7) 提出评价结论。

三、交通影响评价的成果要求

1、成果要求

(1) 编制单位要求：凡需交通影响评价的建设项目，建设单位应委托具有与交通专业相关的城市规划、工程设计、工程咨询乙级及以上资质的编制单位编制交通影响评价报告；

(2) 交通影响评价报告主要内容：建设项目概述，现状分析，规划条件，背景交通需求分析，建设项目交通组织分析，建设项目交通影响程度分析，改善措施方案及评价，结论与建议等；

(3) 主要附图：

1) 项目区域位置图；

2) 项目总平面图；

- 3) 项目周边路网结构图;
- 4) 项目周边道路交通流量及运行状况图;
- 5) 项目内部及周边交通设施分布图;
- 6) 项目内部交通设施分布图;
- 7) 项目出入口及车行道闸布局图;
- 8) 项目内部交通组织流线图;
- 9) 项目对外交通组织流线图;
- 10) 项目各出入口处的详细交通组织方案图;
- 11) 编制单位认为需要增加的其他附图。

四、其他要求

1、凡属于交通影响评价的建设项目，编制的修建性详细规划应当符合交通影响评价提出的要求；

2、当相邻建设项目开发建成时间接近，出入口相近或者共用时，可对多个相邻建设项目合并进行交通影响评价；

3、管理部门认为需要在选址阶段进行交通影响评价的建设项目，应在建设项目选址阶段进行交通影响评价；

4、凡属于交通影响评价的建设项目因规划设计方案调整，建设单位需重新做出新的交通影响评价报告，并按照相关法定程序审批。

五、相关说明

市规划行政主管部门负责对本办法的具体应用问题进行解释，本办法自公布之日起施行。



亳州市城市建设工程规划核实管理办法

第一条 为进一步加强建设工程规划许可后的监督管理，规范建设工程规划核实工作，确保建设工程按照规划条件进行建设，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省城乡规划条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称建设工程规划核实，是指城乡规划主管部门依据规划条件、经审定的修建性详细规划和建设工程规划许可证、建设工程竣工规划核实技术报告，对申报的建设工程进行规划核实和确认的行为。

本办法适用于市规划区范围内的建设工程规划核实工作。

第三条 建设工程规划核实之前，建设单位申请规划竣工核实的，应符合以下条件：

- （一）建设用地红线范围内的各项建设项目已按批准的规划设计文件完成；
- （二）规定拆除的建筑物、构筑物 and 临时建筑及设施均按要求拆除，施工场地清理完毕；
- （三）《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》载明的其他事项已全部结束；
- （四）规划要求的道路、绿地、工程管线、公共服务设施、市政基础设施等已同步完成配套建设；对分期建设的建设工程，同期的公共服务等配套设施，已经按照建设时序方案同步实施，建成区与下一期施工区已经采取有效的临时隔离措施；分期界限是道路或绿地的，应当完成道路或绿地的建设；
- （五）有违法建设的，已经依法处理；
- （六）法律、法规、规定的其他要求。

第四条 建设工程规划核实应对以下内容进行审核：

（一）建设工程规划核实内容

1、主要技术经济指标

核查用地范围的建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率。

2、平面布局



亳州市人民政府行政规范性文件

建设用地界线，建筑位置，建筑间距，建筑物退用地界线、道路红线距离。

3、建筑单体

独栋建筑平面位置、建筑面积、建筑层数、建筑高度。

4、配套工程

总平面图配置的绿地、停车场面积和停车位数，社区服务用房，物业管理用房、环卫设施、教育、医疗卫生等是否按照规划许可内容进行建设。

建筑外装色彩、外装材料、亮化工程及无障碍设施等。

（二）市政管线工程规划核实内容

管线工程起讫点、长度和周边道路位置关系。

（三）市政道路工程规划核实内容

市政道路起讫点、长度、红线宽度、断面形式。

（四）市政园林工程规划核实内容

项目用地红线、建筑面积、绿化面积、园路铺装面积等。

第五条 建设工程规划核实一般应按照《建设用地规划许可证》核定的建设用地范围整体进行。特殊情况需要进行分期核实的，项目建设单位应当向城乡规划主管部门提交建设工程建设时序及分期规划核实方案，经同意后，方可分期申请建设工程规划核实。

第六条 建设工程在进行规划核实前，建设单位或个人应当按照本办法第四条规定进行自检，认为符合本办法规定的核实条件的，应持以下资料向城乡规划主管部门提出竣工规划核实的申请：

- （一）规划核实书面申请；
- （二）建设工程竣工核实技术报告。

第七条 建设工程规划核实技术报告应当明确提出建设工程是否符合规划条件、经审定的修建性详细规划和建设工程规划许可证内容的结论性意见。

（一）建筑工程竣工规划测量应包括以下内容：

- 1、建筑工程平面位置、尺寸、功能、高程、容积率、建筑密度、绿地率、停车



亳州市人民政府行政规范性文件

泊位及出入口等主要规划控制指标（在竣工核实测绘总平面布置图上标明）；

2、建筑物的层数、建筑高度、层高、建筑基底情况（长度、进深）、建筑面积、建筑间距及室内外地面标高；

3、建筑分层平面内部布局（公建配套设施用房、设备用房、管理用房、停车位的设置位置和数量等）；

4、市政公共配套设施的位置、尺寸和规模。

（二）市政工程竣工规划测量应包括以下内容：

1、道路（含桥梁、隧道等，下同）平、断面布置、中心线坐标、竖向控制节点标高等；

2、管线（含架空线、渠、沟等，下同）平面布置、中心线坐标、断面尺寸、管（渠）底节点控制标高、横向侧距等；

3、道路附属设施（含天桥、人行地道等，下同）的位置和尺寸；

4、桥梁、地道和架空管线等净空。

建设工程规划核实技术报告、竣工测量图应由具有相应测绘资质的单位出具。

第八条 城乡规划主管部门应当自收到规划核实申请受理之日起 15 日内予完成规划核实；经规划核实符合规划条件和规划许可要求的，核发《建设工程规划核实合格证》；经规划核实不符合规划条件和规划许可要求的，应当书面告知申请人，并说明理由；存在违法行为的，应依据有关法律、法规、规章进行处理。

第九条 建筑面积误差是指建设工程竣工时实测总建筑面积超出或少于规划许可的总建筑面积部分。实测建筑面积在误差允许范围内的，超出部分建筑面积应完善规划更正手续，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：

（一）总建筑面积 5000 平方米以内（含 5000 平方米）部分，合理误差为 3%。

（二）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%。

（三）总建筑面积在 10000 平方米以上部分，其合理误差为 2%。



亳州市人民政府行政规范性文件

总建筑面积合理误差按累计计算，且合理误差总面积小于 500 平方米。

第十条 未经规划核实或者经核实不符规划条件和规划许可要求的，建设单位不得组织竣工验收。

建设单位或者个人应当在建设工程竣工后 6 个月内向城乡规划主管部门报送规划核实资料。

第十一条 建设工程规划核实相关文件、材料以及竣工验收资料应当立卷归档。建设项目规划核实的结果应及时公布。

第十二条 城乡规划主管部门工作人员在规划核实中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，应依法给予相应的处分；情节严重的，依法追究法律责任。

第十三条 城乡规划技术服务机构、城市测绘单位在建设工程规划核实技术报告中弄虚作假的，造成损失的，依法承担赔偿责任。

第十四条 亳州市自然资源和规划局负责对本办法的具体应用问题进行解释，本办法自公布之日起施行。



亳州市建设工程规划批后管理办法

第一条 根据《中华人民共和国行政许可法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省城乡规划条例》等法律法规相关规定，结合工作实际，制定本办法。

第二条 凡在市规划区范围内，经城乡规划主管部门批准的各类建设工程的建设，应当按照本办法进行规划批后管理。本办法所称建设，是指在本市规划区内新建、扩建、改建建筑物、构筑物、市政公用、工程管线、景观绿化等改变地形地貌的活动。

第三条 本办法所称规划批后管理是指自市城乡规划主管部门核发《建设工程规划许可证》之日起至建设工程规划竣工核实合格止，对建设工程是否按照规划条件和规划许可规定建设的情况进行跟踪监督、检查和核实的管理行为，包括公示验线和规划核实阶段。

市城乡规划主管部门具体负责批后管理的日常事宜。

发证单位在向建设单位核发《建设工程规划许可证》时，应当提供《建设工程规划跟踪管理表》和《建设工程规划批后管理承诺书》。

建设单位在取得《建设工程规划许可证》前，应当按照城乡规划部门的要求将拟规划许可的建设内容在建设施工场地醒目位置进行公示。

第四条 建设工程规划放线要求

（一）规划放线条件

- 1、场地已整平；
- 2、建设用地范围内建、构筑物已按规划要求拆迁到位；
- 3、施工围墙及规划公示牌已按要求安装完毕；
- 4、所有建设手续已办理齐全。

（二）放线技术要求

- 1、建设工程规划放线必须按照经城乡规划主管部门审定的总平面布置图和定位图进行，放线单位不得擅自更改规划许可内容和定位图；
- 2、放线完成后，建设单位应当整理建设工程放线成果资料。



第五条 建设工程验线管理

- (一) 建设单位应当在建设工程放线后、工程开工前，申请验线；
- (二) 城乡规划主管部门接到申请后，5个工作日内进行验线；
- (三) 验线主要核验以下内容：

1、实地比对建设工程放线定位图与经审定的规划总平面图、定位图是否一致（复杂工程的，应当在电脑上进行叠加比对）；

2、实地测量建筑物各外沿边线退让红线（绿线、蓝线、紫线）是否符合规划要求；

3、检查放样点测量坐标和规划坐标的差值、放样边实测距离和设计距离的差值是否超过限差；

4、检查现场规划公示牌是否按规定设置；

- (五) 其他要求：

规划管理人员应当在《建设工程规划跟踪管理表》内作好记录，参加验线人员签名确认。

第六条 按照“早发现、早处理、早纠正”的原则加强批后监管工作，结合建设工程规划验线工作，城乡规划主管部门根据需要到施工现场对建筑工程的规划实施情况进行监督检查，建设单位、施工单位、监理单位应主动配合城乡规划主管部门进行检查。

监督检查中发现建设单位或个人未按照规划许可要求进行建设的，城乡规划主管部门在2个工作日内发出《责令限期整改通知书》，经整改符合规划要求后，方可继续施工。

第七条 建设工程竣工后，建设单位应当向城乡规划主管部门申请规划核实。建设工程规划核实按照《亳州市城市建设工程规划核实管理办法》实施。

第八条 建设单位在建设过程中，不得擅自变更规划条件和规划许可内容。确需变更的，应当在实施前依照法定程序报城乡规划主管部门审批。



第九条 建设单位应当对其提供材料的真实性负责，以欺骗、贿赂等不正当手段取得《建设工程规划核实合格证》的，应当依法予以撤消，并追究相关责任人的法律责任。

第十条 城乡规划主管部门工作人员在规划批后管理过程中有失职、渎职、徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权等行为的，按有关法律法规和规定处理，构成犯罪的移交司法机关处理。

第十一条 亳州市自然资源和规划局负责对本办法的具体应用问题进行解释，本办法自公布之日起施行。