

安庆市控制性详细规划通则

(2021 年修订)

目 录

- 第 1 章 总 则
- 第 2 章 建设用地
- 第 3 章 开发强度
- 第 4 章 建筑间距
- 第 5 章 建筑退让
- 第 6 章 绿地控制
- 第 7 章 建筑与景观风貌
- 第 8 章 综合交通
- 第 9 章 特别控制
- 第 10 章 单元控制
- 第 11 章 配套设施
- 第 12 章 附则
- 附录 A: 名词解释
- 附录 B: 计算规则
- 附录 C: 建筑日照分析规则
- 附录 D: 附图
- 附录 E: 附表

第1章 总 则

1.1 制定目的

为了有效调控城市资源配置，协调社会利益关系，维护社会公平，保障公共安全，引导城市有序建设，塑造城市特色，根据国家及地方有关法律、法规、规范和技术标准，结合安庆市国土空间规划管理与开发利用工作，制定本通则。

1.2 适用范围

本通则适用于安庆市城市开发边界范围内的城镇建设用地规划管理与开发利用，城市开发边界范围内的各项工程建设，除符合国家及地方现行的各项法律、法规、规范和技术标准外，同时应符合本通则。

安庆市承接产业转移集中示范园区（山口片区）建设用地规划管理与开发利用依据本通则执行。

独立工矿区以及海口、罗岭、皖河农场等建设用地规划管理与开发利用参照本通则执行。

风景名胜区、水源地保护区以及乡、村庄的规划管理与开发利用依据相应的法律、法规、规范和技术标准执行，不适用本通则。

1.3 控规管理体系

安庆市控制性详细规划管理体系由“控规通则”和“地块

控规”两部分组成。“控规通则”是土地使用和开发建设的通用性规划管理规定，以整体单元规划为技术支撑；“地块控规”是具体项目地块开发建设的个案性控制要求，以单元规划为技术支撑。

“控规通则”和“地块控规”，经法定程序审批后，是自然资源和规划主管部门作出规划行政许可、实施规划管理的依据。

1.4 地域划分

根据历史城区特征及现状建设情况，安庆市城市开发边界范围内的城镇建设用地划分为老城区、旧城区和新区，详见附件 D 附图 1。

老城区：指安庆市宜城路以西，菱湖南路以南，德宽路以东，长江以北范围。

旧城区：指安庆市老城区范围以外，新河堤、龙眠山路以西，菱湖北路、黄土坑西路以南，茅清路以东，长江以北范围。

新区：指安庆市城市开发边界内除老、旧城区以外的城镇建设用地范围。

1.5 实施管理

为增强规划的前瞻性、严肃性和连续性，本通则实施过程中，应根据城市经济社会发展情况和现实需求，依法定程序进行动态修订。市自然资源和规划主管部门应定期对本通则施行情况进行评估，原则上为每两年一次，经市人民政府同意后，可对相应条款进行修订。

第 2 章 建设用地

2.1 土地使用性质

安庆市土地使用性质，应当符合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的规定。

《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）中明确的用地类型之外，新业态项目土地用途不明确的，可经市自然资源和规划主管部门会同相关部门论证，予以明确，向社会公开后实施。

2.2 常用用地适建比例

为保障建设用地的主导用途、避免功能混杂，常用用地性质适建比例，宜参照下列要求执行：

（1）居住用地中住宅建筑面积不应低于总建筑面积的 80%，配套商业建筑面积原则上不超过总建筑面积的 10%。

（2）商业服务业用地中商业建筑面积不宜低于总建筑面积的 80%。

（3）公园绿地中适建的公共管理与公共服务设施、商业服务设施、社区文体活动设施、公用设施、道路交通设施等用地面积，不得超过总用地面积的 5%，其他绿地不得超过总用地面积的 2%。

（4）广场用地中适建的商业服务设施、社区文体活动设施

等用地面积，不得超过总用地面积的 10%。

(5) 工业项目用地中，行政办公、研发和生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅（公共租赁住房除外）、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

(6) 本条款中建筑面积均指计容建筑面积。

2.3 混合用地的使用

(1) 混合用地是指当土地使用功能超出《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》中“附录 A 用地用海分类名称、代码和含义”关于单一用地性质的适建用途要求时，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，排列顺序原则上按照主导用途对应的用地性质从多到少排列。

(3) 鼓励公共管理与公共服务用地、交通运输用地、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) 当土地使用功能以混合用地规划建设时，宜参照表 2-2《常用用地混合使用引导表》执行。

表 2-2 常用用地混合使用引导表

用地类别			可混合使用的用地类别
一级类	二级类	三级类	
居住用地 (07)	城镇住宅用地 (0701)	二类城镇住宅用地 (070102)	0902, 090101, 090103, 090104

用地类别			可混合使用的用地类别
一级类	二级类	三级类	
公共管理与公共服务用地 (08)	行政办公用地 (0801)		0902, 0802
	文化设施用地 (0803)		0805, 0801, 0804
	教育科研用地 (0804)		0801, 0803, 0805
	体育用地(0805)		0803, 0804
商业服务业用地 (09)	商业用地(0901)		0902, 070102, 090301, 090105, 110101
	商务用地(0902)		0901, 070102, 0801, 0802
	娱乐康体用地 (0903)		090101, 090103, 090104
工矿用地 (10)	工业用地(1001)	一类工业用地 (100101)	110101, 0802
		二类工业用地 (100102)	110101, 110102, 0802
仓储用地 (11)	物流仓储用地 (1101)	一类物流仓储用地 (110101)	100101, 0901
交通运输用地 (12)	交通场站用地 (1208)		090105

2.4 零星建设用地的一般规定

鼓励综合开发、成片建设，零星用地宜作为公共管理与公共服务设施、市政公用设施、绿地及广场用地进行建设。

(1) 老城区零星用地是指 2 千平方米以下的建设用地。

(2) 旧城区零星用地是指 3 千平方米以下的建设用地。

(3) 新区零星用地是指 5 千平方米以下的建设用地。

2.5 建设用地未达到前条规定但有下列情况之一，且不侵害公共和相关利害关系人利益的，自然资源和规划主管部门可予以核准建设：

(1) 邻近土地已经完成建设或为城市道路、河流水系等，确实无法调整、合并的。

(2) 因街区及用地性质划分、市政基础设施等限制，确实无法调整、合并的。

(3) 社会公益性项目、棚户区改造项目和部分历史遗留问题而确需建设的项目。

(4) 其它特殊情况，确实无法调整、合并的。

2.6 建设用地界线及面积的确定应符合以下规定：

项目建设用地范围以《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》确定的用地界址坐标为界，有关容积率、建筑密度、绿地率等控制指标计算时，用地面积应与《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》确定的土地面积相一致。

2.7 项目建设时序的规定

(1) 居住用地面积小于等于 3 万平方米、商业服务业用地面积小于等于 5 千平方米的建设项目原则上不得分期实施；用地面积高于上述规定值，确需分期建设的，应编制分期建设方

案，作为项目规划设计方案的组成部分，并经批准后实施。

(2) 分期建设内容应同步设计、同步许可、同步竣工、同步规划核实。

(3) 规划竣工核实应按照分期建设方案执行，建筑主体结构封顶后原则上半年内应进行规划竣工核实。

第3章 开发强度

3.1 总体要求

地块开发强度的确定应符合日照、消防等规范要求，并满足交通设施及公用设施负荷、历史文化保护、机场净空、电力电信通道、企业生产安全、危险品仓库、电站防护、地质条件、生态安全等特殊要求。

地块开发强度应以管理单元为单位进行总量控制。

3.2 适用用地

本通则主要为居住用地、商业服务业用地、商住混合用地、工矿用地、仓储用地五大类经营性用地的开发强度确定提供依据。公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地等用地的开发强度，依照《安徽省建设用地使用标准》等相关建设标准和规范进行确定。

3.3 建筑高度控制

建筑高度应符合建筑间距退让、日照、消防、城市景观设

计等方面的要求，同时应符合以下规定：

(1) 在有净空高度控制的机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通道）设施周围新建、改建的建（构）筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

(2) 在历史文化街区、文保单位和历史建筑、风景区周围的建设控制地带和风貌协调区范围内新建、改建的建（构）筑物，其高度应符合文物保护、历史建筑保护和风景区保护的有关规定，并按经批准的专项规划和详细规划执行。

(3) 鼓励在城市景观节点地区、城市重要景观道路两侧建设高层建筑，同时建设高度应满足控制性详细规划的指标控制要求，必要时应先行编制城市设计，建筑高度结合建筑空间环境、天际轮廓线等各项内容综合分析确定。

(4) 住宅建筑高度一般不宜超过 80 米，有特殊要求确需超过的应进行专题论证。

3.4 居住用地开发强度分区控制

居住用地容积率原则上不超过 2.5，确需超过 2.5 时，需经专题论证。安庆市居住用地分为三级开发强度分区：

(1) 低强度区（ $1.0 < \text{容积率} \leq 1.8$ ），主要为杨桥组团、罗岭五横组团、城市通风廊道及机场净空控制区内居住用地。

(2) 中强度区（ $1.8 < \text{容积率} \leq 2.2$ ），主要为玉琳路街道、建设路街道、龙山路街道、宜城路街道等，以及东部组团、北部新城组团区位条件一般的居住用地。

(3) 高强度区 ($2.2 < \text{容积率} \leq 2.5$)，主要为人民路街道、新河路街道、菱湖街道、花亭街道、铁路站点区域等，以及东部组团、北部新城组团区位条件较好的居住用地。

3.5 居住用地、商业服务业用地、商住混合用地控制指标

居住用地、商业服务业用地、商住混合用地的开发强度，原则上不得超过下表控制要求：

表 3-1 居住、商业、商住混合用地最大控制指标

用地及建筑类型		容积率	建筑密度 (%)
居住用地	低层 (1-3 层)	1.2	43
	多层 (4-6 层)	1.6	32
	中高层 (7-9 层)	2.1	30
	高层 (10 层及以上)	2.5	22
商业服务业用地	低层	2.0	50
	多层	2.5	45
	高层	4.5	40
	超高层	7.0	45
商住混合用地	多层	2.2	40
	中高层建筑	2.8	35
	高层	3.0	30
	超高层	4.0	25

注：① 容积率与建筑密度为上限控制指标，即：不得大于；特殊情况下确需突破限值的，需进行专题论证。

② 容积率与建筑密度，以街区为统计单位，且不宜同时取上限指标。

③ 居住用地中建筑层数为住宅建筑平均层数。

④ 商住混合用地的住宅用地各项指标应符合《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 相关规定。

3.6 工矿仓储用地、基础设施项目用地、公共服务设施项目用地控制指标

工矿仓储用地、基础设施项目用地、公共服务设施项目用地指标应符合《安徽省建设用地使用标准》等相关规定要求。特种仓库、危险品仓库、战略储备仓库和专业堆场的仓储用地及其他有特殊要求的用地，其容积率应按照相关行业标准和规范确定。

3.7 有特殊控制要求地块的控制指标

除以上规定外，土地开发时的开发强度确定还需充分考虑土地综合承载能力、景观生态、棚改安居工程及其它特殊控制要求。

(1) 城市重点地区：“两心、七片”（老城城市级中心、新城城市级中心、北部新城组团、东部组团、中部组团、西部组团、白泽湖组团、杨桥组团、五横罗岭组团等）区域中心地段；高速出入口、跨江地段等交通门户地段以及滨江地段，应结合城市设计空间研究，合理确定控制指标。

(2) 条件制约地区：对建筑高度、建筑密度有特殊要求的地区，如特殊地质构造区、机场净空、微波通道、危险品仓库等地区，应结合专业要求确定控制指标。

(3) 景观生态地区：在菱湖、秦潭湖、破罡湖、石塘湖、石门湖和大龙山等景观资源相邻地区，取水口及水源保护区、石塘湖备用水源地，沿江湿地、白泽湖湿地等生态资源相邻地

区，应在专题研究的基础上，合理确定地块控制指标。

(4) 棚改安居工程：对于城中村改造、老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造等建设工程，应综合研究，合理确定控制指标。

第 4 章 建筑间距

4.1 总体要求

建筑间距除必须符合消防、安全、卫生、环保、日照、通风、工程管线、建筑保护等方面的要求外，同时应符合本通则的规定。

4.2 建筑间距计算方法

(1) 遮挡建筑为多、低层建筑的，应采用 1:1.24 间距系数法计算建筑间距；遮挡建筑为高层建筑（含中高层建筑）的，应采用日照分析法计算建筑间距。

(2) 计算建筑间距时应从建筑外墙面最外沿起算，当建筑各侧突出部分累计面宽总长度超过相应建筑边长 1/2 或连续长度超过 8 米时，应从突出部分外缘计算建筑间距。

4.3 多、低层建筑日照间距折减系数

住宅建筑正面间距，应按日照标准确定的不同方位的日照间距系数控制，不同方位的日照间距折减系数可采用下表进行换算。

不同方位日照间距折减换算系数

方位	0° ~ 15° (含 15°)	15° ~ 30° (含 30°)	30° ~ 45° (含 45°)	45° ~ 60° (含 60°)	> 60°
折减 系数值	1.00L	0.90L	0.80L	0.90L	0.95L

注：① 表中方位为正南向(0°)偏东、偏西的方位角。

② L 为当地正南向住宅的标准日照间距(米)。

③ 本表指标仅适用于无其它日照遮挡的平行布置条式住宅建筑。

4.4 建筑日照标准

采用日照分析法计算建筑间距时，应对相邻地块受遮挡的建筑进行日照分析。受遮挡的每户住宅单层至少应有一个居住空间能获得日照，每户住宅单层居住空间总数超过 4 个（含 4 个），应有不低于两个居住空间能获得日照，且要满足：

（1）新建住宅小区住宅建筑日照标准应满足大寒日累计日照不应低于 2 小时。

（2）对于现状受遮挡住宅，原有日照标准达到 3 小时以上的，新建建筑建成后，受遮挡住宅的日照标准不低于大寒日累计日照 3 小时；现状受遮挡住宅原有日照标准低于 3 小时的，新建建筑建成后，不得降低现状受遮挡住宅原有的日照标准。

（3）医院病房楼 50% 以上的病房、休（疗）养院住宿楼、老年人居住建筑、残疾人居室与相邻建筑间距应保证受遮挡的

上述建筑日照标准冬至日累计有效日照不小于 2 小时。

中小学普通教室应保证冬至日满窗累计有效日照不小于 2 小时。托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，冬至日底层满窗累计有效日照不小于 3 小时，普通中小学校的体育场地和幼儿园室外活动场地应有 1 / 2 以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。

(4) 受遮挡建筑为违法建筑或临时建筑时，其日照间距不予考虑。

4.5 建筑夹角一般规定

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

4.6 住宅建筑间距要求：

4.6.1 低层住宅建筑之间的间距要求：

(1) 平行布置时，间距不得小于南侧建筑高度的 1.24 倍，且不得小于 12 米。

(2) 垂直布置时，间距不得小于遮挡建筑高度的 1.15 倍；且间距不得小于 8 米；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。

(3) 既非平行又非垂直布置时，最小处间距不得小于遮挡

建筑高度的 1.15 倍，且不得小于 12 米。

4.6.2 多层住宅建筑之间的间距要求：

(1) 平行布置其建筑间距不得小于南侧建筑高度的 1.24 倍，且不得小于 15 米。

(2) 垂直布置时，间距不得小于遮挡建筑高度的 1.15 倍，且不得小于 13 米；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。

(3) 既非平行也非垂直布置时的最小处间距不得小于遮挡建筑高度的 1.15 倍，且不得小于 15 米。

4.6.3 高层、中高层住宅之间的间距除应符合第 4.4 条规定外，还应按下列要求确定：

(1) 平行布置时：

① 朝向为南北向或南偏东（西）45 度（含 45 度）范围内的高层、中高层住宅平行布置时，新区建筑间距不得小于 30 米；老城区、旧城区不得小于 24 米，并应满足以下要求：

建筑正向重叠长度为 30 米（含 30 米）以内的，间距不得小于南侧建筑高度的 0.3 倍；



建筑正向重叠长度为 30—40 米（含 40 米）的，间距不得小于南侧建筑高度的 0.4 倍；



建筑正向重叠长度大于 40 米的，间距不得小于南侧建筑高度的 0.5 倍。

② 东西向或南偏东（西）45 度至 90 度范围内的高层、中高

层住宅平行布置时，间距不得小于较高建筑高度的 0.3 倍，且不得小于 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):

① 两幢建筑南北方向垂直布置时 ( 型或  型)，间距不得小于南侧建筑高度的 0.3 倍，且不得小于 24 米；

② 两幢建筑东西方向垂直布置时 ( 型或  型)，间距不得小于遮挡建筑高度的 0.25 倍，且不得小于 24 米。

(3) 既非平行也非垂直布置时:

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

4.6.4 低层住宅与多层住宅之间的间距按下列要求确定:

(1) 遮挡建筑为低层建筑的按低层住宅间距执行。

(2) 遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅间距执行。

(3) 低层住宅与其东、西侧多层住宅垂直布置时间距不得小于 6 米，相对墙面均开窗间距不得小于 8 米。

4.6.5 高层、中高层住宅与多、低层住宅之间的间距按下列要求确定:

(1) 遮挡建筑为高层、中高层建筑的按高层住宅间距执行。

(2) 遮挡建筑为多层建筑的按多层住宅间距执行。

(3) 遮挡建筑为低层建筑的按低层住宅间距执行。

(4) 当两栋建筑互为遮挡建筑时，分别计算间距并取最大值。

(5) 高层、中高层住宅建筑与南侧多层住宅间距不得小于 15 米，与南侧低层住宅的间距不得小于 13 米。

4.7 规划建筑与合法现状受遮挡居住建筑的间距计算不得扣除非居住用房的高度。

4.8 非住宅建筑间距要求：

(1) 南北向平行布置时：

① 高层非住宅建筑之间间距不应小于南侧建筑高度的 0.3 倍，且不应小于 18 米；

② 高层非住宅建筑与多层非住宅建筑间距不应小于 13 米；高层非住宅建筑在多层非住宅建筑南面的执行①规定；

③ 多层非住宅建筑之间间距不应小于南侧建筑高度的 0.6 倍，且不应小于 12 米；

④ 低层非住宅建筑与高、多、低层非住宅建筑间距应按消防规定控制，且最小值不宜小于 6 米；

(2) 东西向平行布置或既不平行又不垂直布置时：

① 高层非住宅建筑之间间距不应小于较高建筑的 0.25 倍，且不应小于 13 米；

② 低层、多层非住宅建筑之间的间距按消防间距规定控制。

4.9 非住宅建筑与住宅建筑之间的间距要求：

(1) 非住宅建筑位于南北向（偏南北）布置住宅南侧或位

于东西向（偏东西）布置住宅东西侧的，其间距按住宅间距执行。

（2）非住宅建筑位于南北向（偏南北）布置的住宅东、西侧的：

① 建设多层建筑时，应满足消防间距，且不应小于 6 米；

② 建设高层建筑时，除应满足住宅规定日照要求外，且不应小于 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。

4.10 住宅建筑的山墙端距应符合下列规定：

（1）相对建筑山墙均不设阳台时，低、多层建筑间的山墙端距应不小于 6 米；相对低、多层建筑山墙一侧设阳台时，山墙与阳台端距应不小于 6 米；相对低、多层建筑山墙均设阳台时，阳台之间的距离应不小于 6 米。

（2）中高层建筑与低层、多层建筑的山墙端距不小于 9 米。中高层建筑之间的山墙端距，相对建筑山墙均不设阳台时，不小于 9 米；相对建筑山墙一侧设阳台时，山墙与阳台之间距离不小于 9 米；相对建筑山墙均设阳台时，阳台之间距离不小于 9 米。

（3）高层建筑与低层、多层、中高层建筑的山墙端距不小于 13 米。高层建筑之间的山墙端距，相对建筑山墙均不设阳台时，不小于 13 米；相对建筑山墙一侧设阳台时，山墙与阳台之间距离不小于 13 米；相对建筑山墙均设阳台时，阳台之间距离

不小于 13 米。

(4) 居住建筑与非居住建筑的山墙端距按本条的前三项的规定控制。

(5) 因地形、地貌等自然条件限制，经批准居住建筑的山墙端距可小于上述规定，但应满足消防间距的要求。

4.11 建筑间距的其它规定

(1) 高度不超过 5 米的单层门卫、变配电房、电信交接间等附属建筑物，与居住建筑间距应满足消防、卫生、安全、环保等要求，且不得小于 6 米。燃气调压站(含调压柜)与其他建筑间距应符合《城镇燃气设计规范》GB50028-2006(2020 年版)等相关规范要求。

(2) 工业、仓储、市政、特殊用地建筑之间的间距，分别按各类相应的规范执行。

(3) 高、多、低层、退台等组合建筑间距，分别按各类相应的规定执行。

第 5 章 建筑退让

5.1 总体要求

(1) 建筑物退让建设用地边界、道路红线、水系蓝线、绿地绿线、文保紫线、电力线保护范围等边侧的距离，除必须符合日照分析、建筑间距、文物保护、风景旅游、市政管线(管

廊)、视觉卫生、防洪、消防、环保、交通安全和防灾等相关规定外,应同时符合本通则要求。

(2) 由高层(含中高层建筑)、多层、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。

(3) 同一街坊内相邻用地的东边界和西边界处,不宜布置东西向的建筑物。

(4) 建筑退让按其最近点距离计算建筑退距(包含任何楼层的主体结构以外的阳台、凸窗等)。

(5) 工业建筑、物流仓储建筑及市政基础设施建筑的退让,应同时符合相关的规范、规定及省、市相关政策要求。

5.2 沿建设用地边界布置的建筑物退让,应按以下规定控制:

5.2.1 当边界外规划为居住用地的建筑物退让:

(1) 南北向布置的低层、多层建筑退让用地南北边界的距离应遵循对等退让的原则,退让距离不应小于该建筑与南、北侧多(低)层建筑规定间距的一半,且多层不小于7.5米,低层不小于6.0米;与用地东西边界的端距不得小于3.0米。

(2) 东西向布置的低、多层建筑退让用地南北边界的距离不得小于建筑高度的0.6倍,且不应小于4米。退让用地东、西边界距离不应小于自身建筑高度的0.6倍,且多层不小于7.5米,低层不小于6.0米。

(3) 南北向布置的高层建筑(含中高层建筑)退让用地边

界的距离应遵循对等退让的原则，且满足下列控制要求：

①退让用地南侧边界的距离新区不应小于 15 米，老城旧城区不应小于 12 米；

②退让用地北侧边界的距离不应小于 15 米，同时应满足北侧边界外新区 15 米、老城旧城区 12 米沿线日照满足居住建筑日照标准；

③退让用地东西侧边界的距离不应小于 6.5 米。

(4) 东西向布置的高层建筑（含中高层建筑）退让用地边界的距离应遵循对等退让的原则，且满足下列控制要求：

①退让用地南侧边界的距离不应小于 12 米；

②退让用地北侧边界的距离不应小于自身建筑高度的 0.15 倍，且不得小于 12 米；

③退让用地东、西侧边界的距离不应小于自身建筑高度的 0.15 倍，且不得小于 12 米。

5.2.2 当边界外规划为非居住用地的建筑物退让：

(1) 南北向布置的低、多层建筑与基地的南北边界的间距多层不小于 7.5 米，低层不小于 6.0 米；与基地的东西边界的端距不得小于 3.0 米。

(2) 东西向布置的低、多层建筑与基地的东西边界的间距多层不小于 7.5 米，低层不小于 6.0 米；与基地南北边界的端距不得小于 3.0 米。

(3) 南北向布置的高层建筑（含中高层建筑）与基地南北

边界的间距不小于 15.0 米；与基地东西边界的端距不小于 6.5 米。

(4) 东西向布置的高层建筑（含中高层建筑）与基地东西边界的端距不小于 12.0 米；与基地南北边界的端距不得小于 12.0 米。

5.2.3 当边界外侧有合法现状建筑或已批准的规划建筑时，按现状建筑相关建筑间距及日照标准执行，并应满足相关规范要求。

5.2.4 当边界外规划为医院用地、休（疗）养用地、老年公寓、幼儿园、托儿所和大、中、小学等非居住用地时，各类建筑的退让距离必须满足规定的间距及相关规范要求。

5.2.5 因基地条件限制不能同时符合规定的，经与相邻地块产权人协议并经自然资源和规划主管部门核准，在确保满足建筑间距的条件下，可适当缩减建筑后退基地边界的距离。

5.2.6 锅炉房、变电所、加油加气站等特殊功能的建（构）筑物在退让其用地边界时，除应退让规定间距外，还必须承担由其产生的安全防护间距。

5.3 建筑退让道路红线

5.3.1 沿城市道路两侧新建、改建、扩建的永久性建（构）筑物及设施，其后退距离应视规划道路的宽度、性质和视距三角形的要求，以及建筑物性质、高度等因素确定：

5-1 建、构筑物退让道路红线距离指标表

单位：米

建筑高度 后退距离 道路红线		H ≤ 24	24 < H ≤ 60	H > 60	围墙及 附属物
		S < 16	5	10	10
新区	16 ≤ S < 25	10	10	15	3
	25 ≤ S ≤ 40	15	20	20	5
	S > 40	20	20	30	10
老旧 城区	16 ≤ S < 25	6	10	15	3
	25 ≤ S ≤ 40	10	10	15	3
	S > 40	15	15	20	5
另：工 业项 目	S ≤ 40	5	10		3
	S > 40	10	15		5

- 注：①对于占地较小或进深较浅的地块，以及其他特殊原因，难以按照以上标准确定退让的项目，可以通过编制地块规划预方案，研究确定退让标准。
- ②除特殊要求外，大门及高度不大于5米，面积不大于40平方米的单层门房可以和围墙同等退让。
- ③建筑、围墙及附属物退让道路的区域，宜作为绿化、慢行交通空间。
- ④建、构筑物退让道路交叉口切角红线（或圆角红线）时，应按该交叉口相邻道路中较高等级城市道路的退让标准控制。

5.3.2 沿重点道路建筑后退道路红线的规定

(1) 独秀大道的中山大道以北段设置 15 米绿化带，道路两侧新建建筑物后退绿化带不小于 10 米，围墙及附属物后退绿化带不小于 5 米；中山大道以南段道路两侧建、构筑物后退道路红线距离不小于 20 米，围墙后退道路红线距离不小于 10 米。

(2) 潜江路的迎宾东路以北段设置 20 米绿化带，道路两侧新建建筑物后退绿化带不小于 10 米，围墙及附属物后退绿化带不小于 5 米；迎宾东路以南段道路两侧建筑物后退道路红线距离不小于 30 米，围墙及附属物后退道路红线距离不小于 10 米。

(3) 沿振风大道、滨江大道建（构）筑物后退道路红线距离不小于 30 米；滨江大道围墙及附属物后退绿线距离不小于 5 米。

(4) 其他重要道路应结合城市设计进行控制。

5.3.3 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 米，其沿高架道路匝道边缘后退距离不小于 15 米。

5.3.4 立体交叉路口周围建筑物后退道路红线的距离由自然资源和规划主管部门组织专业论证后，视具体情况确定。

5.3.5 严禁建筑的阳台、门厅、凸窗、雨蓬、建筑台阶、建筑坡道及其它附属设施等逾越建筑控制红线。

5.4 沿公路两侧新建、改建、扩建的永久性建、构筑物，

其后退公路距离：

(1) 公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：

高速公路不少于 30 米；国道不少于 20 米；省道不少于 15 米；县道不少于 10 米；乡道不少于 5 米。

未办理征地手续或者土地权属未确定的，其地界按照从公路两侧边沟或者坡脚护坡道、坡顶截水沟外缘向外 1 米的规定执行。

(2) 在公路建筑控制区内，除公路防护、养护需要外，禁止修建建筑物和地面构筑物。

(3) 新建村镇、开发区、学校和货物集散地、大型商业网点、农贸市场等公共场所，与公路用地边界外缘的距离应当符合下列标准，并尽可能在公路一侧建设：

国道、省道不少于 50 米；县道、乡道不少于 20 米。

(4) 在城镇建设用地范围内，已担负城市道路功能作用的国道、省道、县道，则按城市道路要求进行退让。

5.5 地下建筑退让

(1) 用地范围内超出建筑外框(地上部分)的地下建筑物、构筑物外缘，后退蓝线的距离不应少于地下建筑物深度(自室外地坪至地下室底板的距离)的 0.7 倍，且不应少于 5 米；后退城市道路、相邻建设用地和已建用地边界的距离，不应少于地下建筑物深度(自室外地坪至地下室底板的距离)的 0.7 倍，

且最小值不得少于 3 米。另围护桩和自用管线不得超过基地界限，同时还必须确保相邻建筑物的安全。地下建筑出入口坡道及其构筑物部分不得突破上述规定。

(2) 按上述要求退让确有困难的，应采取技术安全措施和有效的施工方法，经具有相应资质的施工技术鉴定部门鉴定，并向周边用地单位和个人公示后，报自然资源和规划主管部门批准，可适当缩小后退距离，但不得影响城市道路结构与城市管线及相邻建（构）筑物等的安全，且围护桩和自用管线不得超过基地界限。

(3) 当用地界线外建（构）筑物、地下工程有特殊要求时，应视建筑结构设计及场地地质情况，加大新建地下建筑后退边界的距离。

(4) 当相邻地块两个或两个以上建设项目协商谋求地下建筑联体建造时，经论证后可不按上述要求控制连接处离边界距离，但应满足其它相关规范要求。

(5) 除上述第（4）项规定外，开发地块与周边用地有围墙分隔的，地下建筑物的退让不得超出围墙界限。

5.6 建筑、构筑物后退蓝线、绿线的距离，除满足相关规定、规范外，应同时符合下列规定要求：

(1) 建筑高度在 24 米（含）以下的，后退距离应不小于 5 米。

(2) 建筑高度在 24-100 米（含）的，后退距离应不小于

10 米。

(3) 建筑高度大于 100 米的，后退距离应不小于 15 米。

(4) 围墙及附属物（含大门及建筑高度 5 米以下的单层门卫）后退绿线的距离应不小于 1 米，后退蓝线的距离应不小于 3 米。

(5) 对防洪设施安全存在影响的，应按水利部门相关要求执行。

5.7 不得在城市排水主干渠（暗渠）上进行各类建、构筑物的建设（交通设施、水利设施除外），沿暗渠两侧建设时则退让距离应不小于 3 米。

5.8 沿铁路线两侧新建、改建、扩建的建筑物，其后退铁路距离除应符合《铁路安全保护条例》《安庆市人民政府关于合九铁路安庆段铁路线路安全保护区划定的公告》等相关规定外，还应满足以下要求：

(1) 合安铁路、合安客专、宁安客专等铁路干线在中心城区以外区域两侧建筑与最外侧轨道中心线的距离原则上不小于 50 米，中心城区内两侧建筑与最外侧轨道中心线的距离原则上不小于 30 米。

(2) 铁路支线、专用线两侧建筑与最外侧轨道中心线的距离不应小于 20 米。

(3) 铁路两侧的围墙与相邻轨道中心线的距离不得小于 10 米，围墙的高度不得大于 3 米。

5.9 沿电力线路两侧新建、改建、扩建的建筑物，其退让电力线路的距离要求：

(1) 架空电力线路退让要求：

表 5-2 建筑退让架空电力线距离指标表

电压等级	500kV 以上	500kV	330kV	220kV	35-110kV	35kV 以下
建筑后退 (米)	50	30	20	15	10	5

(2) 地下电力电缆保护区的宽度为地下电力电缆线路地面标桩两侧各 0.75 米所形成两条平行线内区域。

5.10 各类加油站、加气站、加油加气合建站的加油、加气设备与站外建（构）筑物退让的安全距离，应符合《汽车加油加气站设计与施工规范》的要求。

5.11 地下油气输送管道（管道外壁）与各类设施的安全间距应符合《输油管道工程设计规范》GB 50253-2014、《液化石油气供应工程设计规范》GB 51142-2015 等相关规范标准要求。

5.12 地面敷设的原油及成品油及液化烃管道与相邻工厂或设施的间距依据《石油化工企业设计防火规范》执行。

5.13 历史文化街区和文保单位、历史建筑周边的规划建筑的退让应符合历史文化名城保护规划和紫线规划的相关要求。

第 6 章 绿地控制

6.1 绿地率控制要求

各类建设用地的绿地率，除符合国家相关规范和城市绿地系统建设指标的要求外，还必须符合以下规定：

(1) 新建居住用地绿地率不得小于 35%；老、旧城区改建的居住用地绿地率可酌情降低，但旧城区不得小于 30%，老城区不得小于 25%；商住混合用地绿地率不宜小于 30%。

(2) 公共管理与公共服务用地绿地率不应小于 35%，商业服务业用地的绿地率不应小于 20%。交通运输用地、公用设施用地绿地率不应小于 20%。对于因受设施用途、用地条件限制等原因确实达不到上述规定的，经论证后可酌情降低。

(3) 工矿、仓储用地绿地率不应大于 15%，且应符合相关规范与政策要求，对环境会产生噪音、有害性气体的企业单位，应按相应的专业规范要求设置卫生防护带。

(4) 有特殊要求的用地绿地率按相关规范、标准执行。

6.2 公园绿地建设要求

(1) 综合公园占地面积不小于 5 公顷，绿化用地面积不得小于公园陆地面积的 65%。

(2) 动物园、植物园、博览园等专类公园的建设，应根据使用功能需要，经专题论证后确定。

(3) 安庆市老、旧城区的社区公园不宜小于 0.3 公顷/处 (零星用地改造除外), 新区的社区公园不宜小于 0.5 公顷/处, 社区公园中绿化用地面积比例不得小于 65%, 服务半径为 300 米至 500 米。

(4) 街头带状公园宽度不宜小于 12 米, 面积不宜小于 400 平方米, 绿化用地面积比例不得小于 65%, 可布置小型休憩设施; 沿城市道路和滨水的宽度大于 8 米并具有一定的游憩功能的绿地, 计入城市公园绿地。

6.3 防护绿地建设要求

6.3.1 城市沿江河、铁路、公路等两侧绿地的宽度须满足水利部门和铁路部门、道路交通部门的规范, 同时应符合下列规定:

(1) 长枫港、康熙河景观河道每侧应设置不小于 20 米的绿化带。

(2) 河道蓝线外设置滨水绿化带的, 其绿化带宽度不宜小于 10 米, 不得小于 5 米。

(3) 合安、宁宜等铁路干线自同侧铁路中心线每侧应设置不宜小于 50 米的绿地, 其中穿越城区、镇区的, 绿化带宽度不宜小于 30 米。

(4) 安庆石化、长枫港、电厂等铁路支线、专用线自同侧铁路中心线每侧应设置不宜小于 20 米的绿化带。

(5) 合安高速、北沿江高速、机场高速沿线单侧应设置不

宜小于 50 米的绿地，安庆长江公路大桥两侧绿地按已批准规划管控。

(6) 国道红线外保持不宜小于 20 米的绿化带，省道红线外保持不宜小于 15 米的绿化带，县道红线外保持不宜小于 10 米的绿化带。

(7) 道路沿线是耕地的，两侧用地范围以外绿化带宽度不得超过 5 米，其中县乡道路不得超过 3 米。

6.3.2 高压电力线路防护绿地，应符合下列规定：

市内单杆单回水平排列或单杆多回垂直排列的市区 35kV ~ 1000kV 高压架空电力线路规划防护绿地走廊宽度，宜根据地理位置、地形地貌、水文地质、气象等条件合理确定。

6.3.3 其他防护绿地控制要求：

(1) 产生有害性气体、噪声以及污染物的工矿企业，城市垃圾污水处理厂、城市污水处理厂、排水泵站等市政基础设施应按相应的专业规范要求设置卫生防护绿带。

(2) 安庆石化厂卫生防护绿带按相关规划、规范要求严加控制，禁止非法侵占。

6.4 其他绿地建设要求

6.4.1 道路绿地

城市道路绿化的布置和绿化植物的选择应符合城市道路的功能，不得影响道路交通安全运行。城市道路路段的绿化覆盖率宜符合下表规定。城市景观道路可在下表基础上适度增加

城市道路路段的绿化覆盖率；城市快速路宜根据道路特征确定道路绿化覆盖率。

表 6-1 城市道路路段绿化覆盖率要求

城市道路红线宽度 (米)	> 45	30-45	15-30	< 15
绿化覆盖率 (%)	20	15	10	酌情设置

注：城市快速路主辅路并行的路段，仅按照其辅路宽度适用上表。特殊道路绿化覆盖率应酌情调整。

6.4.2 广场绿地

(1) 公共活动广场的集中成片绿地应为开放式绿地，其广场用地绿地率宜大于 35%。

(2) 车站、码头、机场、轨道站点等设施的集散广场，绿地率不应小于 10%。

6.5 树阵式绿化、生态绿地建设要求

鼓励屋面绿化、垂直绿化、城市市政基础设施垂直与平面相结合的绿化。

(1) 地下车库、地下建筑覆土顶面标高相对室外地坪设计标高不大于 1 米，平均覆土厚度不小于 1 米，乔木、灌木种植面积比例不低于绿地面积的 70%，绿地率按 100% 计；平均覆土厚度小于 1 米，大于 0.6 米，以灌木及地被配置为主，绿地率按 30% 折算；平均覆土厚度小于 0.6 米，大于 0.4 米，绿地率按

15%折算；平均覆土厚度小于 0.4 米，不计入绿地面积。

若因地势原因，地下车库和地下建筑的设计室外标高有变化时，应以室外标高的最低点为基准点计算高差。

(2) 满足公众可达性要求的屋面(含架空层、半地下库房)绿化，绿化种植土深度大于 0.5 米、面积大于 100 平方米、并便于人们经常使用的，绿地内不透水硬地不得超过 10%，可折算成地面绿地面积计入绿地率。其折算公式： $F=S \times N$ 。公式中： F -地面绿地面积， S -屋面地栽绿化面积， N -有效系数(见下表)。但总冲抵的比例不得大于规定指标的 10%。

屋面标高与基地地面的高差 H (单位：米)	有效系数 (N)
$H \leq 1.5$	0.7
$1.5 < H \leq 5.0$	0.5
$5.0 < H \leq 12.0$	0.3
$H > 12.0$	0

若因地势原因，基地地面标高有变化时，应以基地地面的最低点为基准点，计算高差。

(3) 地面停车位宜采取树阵式绿化，并设置雨水渗透设施。绿地内不透水硬地不得超过 10%。当透水绿地式停车并有树阵式绿化的，当绿化覆盖率达到 60%以上时可按 80%计入绿地率。透水绿地式停车位地面铺装应采用嵌草铺装或透水铺装，所嵌草皮应耐践踏。树阵式绿化应满足以下要求：

乔木胸径不得低于 15 厘米，乔木枝下净空不应小于 4 米，

种植株距不宜小于 4 米，最大不得超过 6 米。

(4) 在改造地形填挖土方时，应避让基地内的古树名木，古树名木树冠周边宜留出不小于 20 米的公共保护空间。

6.6 海绵城市建设引导

海绵城市建设应满足《安庆市海绵城市专项规划》的相关要求。

海绵城市的建设技术和方法应体现在场地规划设计、工程规划设计、经济技术论证等方面，指导地块开发建设。

(1) 下沉式绿地：宜采用下沉式绿地滞留和入渗雨水，路面宜高于下沉式绿地 100~150 毫米，并确保雨水顺畅流入下沉式绿地。当采用下沉式绿地时，雨水口宜设在绿地内，其顶面标高宜低于路面 30~50 毫米。

(2) 透水地面：新建居住区、商住混合、商业区非机动车道路、人行道、游步道、广场、停车场、庭院宜采用透水铺装地面。机动车道路可选用透水沥青路面、透水性混凝土；非机动车道路可选用透水沥青路面、透水性混凝土、透水砖等；人行道、游步道可选用透水砖、碎石路面、汀步等；露天停车场可选用草格、透水砖等；广场、庭院可选用透水砖等。

(3) 屋面绿化：平屋面或坡度较缓(小于 15°)的屋顶宜采用屋面绿化的方式蓄存雨水；大面积屋面雨水径流，如不收集利用，应引入建筑周围绿地入渗；地下室顶板上绿地宜有 0.8 米厚覆土。

第7章 建筑与景观风貌

7.1 总体城市设计要求

7.1.1 城市骨架控制

凸显安庆山水城市特色，塑造“滨江依山、绿廊连碧、双心多点、串点成网”的城市骨架。

7.1.2 轴带控制

以政务中心为核心，重点打造南北向城市中轴带，提升大湖-康熙河-秦潭湖城市核心景观带。轴带两侧500米范围内各项城市建设应充分对其周边环境影响进行评价，必要时编制城市设计和进行三维仿真模拟。

7.1.3 廊道控制

(1) 重点控制合安九方向、宁安方向、北沿江方向、跨江通道等城市重要交通通道，提升城市线型景观品质，沿线城市开发项目鼓励建设屋面绿化、墙面绿化并应注重界面设计。

(2) 强化北部新城与中心城区绿化廊道、政务中心北部连通石塘湖绿化廊道、石化厂防护廊道、东部电厂出线及石油管线防护等城市廊道控制。

7.1.4 中心营造

重点打造“两心七片”区域中心，包括老城、新城两个市级城市中心，北部新城片区、东部片区、中部片区、西部片区、

白泽湖片区、杨桥组团、五横罗岭组团七个片区中心，建立以中心为节点的生活联系轴，形成城市活力网络。

7.1.5 城市天际轮廓线

打造突出山、湖、江自然特征，保护传统城市特色元素。西部以历史保护区为核心，应严格控制保护核心片区内的建筑高度，以传统屋顶作为天际线，突出历史传统特征。外延区适度控制建筑高度，与历史街区建筑高度形成和谐过渡。中部以商业功能和居住功能为主，并具有一定的城市形象展示职能，同时注重与北部大龙山脊线的相映成趣。东部以工业功能为主，应避免大量低矮厂房单调重复，适度塑造部分起伏轮廓。

(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管控；未编制城市设计的城市主干路沿线、区域中心等重点地区，应合理确定城市天际轮廓线。

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

(3) 临山地带天际轮廓线：结合地形由低到高，分层次展开，并在天际轮廓线上呼应山形，严禁连续的板式高层建筑。

(4) 历史文化保护区天际轮廓线：以保护主体为中心，建筑物向外围高度逐渐增高。

7.1.6 鼓励结合《安庆市城市空间特色规划》、城市设计布局城市功能性商办、酒店等地标建筑，研究放宽相应建设控

制指标要求。

7.2 建筑景观

7.2.1 沿街建筑景观

(1) 沿街建筑群体应形成高低错落、富有变化的天际轮廓线，协调而丰富的街道立面，结合建筑功能、交通、绿化等，塑造丰富的城市景观。

(2) 城市主干道两侧住宅建筑的立面应按公共建筑要求处理，其阳台应全部封闭，阳台、雨篷、凸窗不宜突出建筑控制线。

(3) 建筑色彩的主色调应符合规划要求，鼓励使用原质色彩，高层建、构筑物色彩须严格控制。

(4) 建筑沿街面不得设置锅炉房、烟囱等有碍市容景观的附属设施。

(5) 建筑沿街立面原则上不设置空调室外机，并不得将室外机放置在人行道上，确须设置的应当结合建筑立面统一隐蔽处理，临街室外机设置高度须高于地面 2.5 米，冷凝水必须有组织排放。

(6) 多层和低层居住建筑鼓励采用坡屋顶。

7.2.2 沿街建筑室外装修

(1) 沿街建筑室外装修应当符合以下规定：装修立面造型、尺寸、色彩、材料应符合城市街景要求；不得增加突出建筑的立柱、台阶；高层建筑消防登高面上不得做悬挑装修；装修不

得增加使用面积；屋顶装修不得违反有关间距、景观的规定。

(2) 沿城市主要道路及重要地段或高层以上的建筑物必须设置夜间及节日建筑物立面美化照明系统(包括地面射灯,霓虹灯)。商业建筑的对外出入口,橱窗设计要具有明显的标识性和鲜明的商业气氛。建筑物门前的绿化、美化工程应与建筑物同步设计与建设。

(3) 沿街的各类建筑均不得在城市人行道一侧(包括退让道路红线地面)设置垃圾道(台)、烟囱、地下化粪池、水塔(含冷却塔)等设施。

(4) 外墙装饰材料及色彩必须符合审批要求,选用的材料力求色泽清新,耐久美观,易于清洗和修缮,提倡使用环保建筑涂料,尽量采用亚光材料。

7.2.3 带状商业设施建筑景观

限制沿城市快速路、主干路建设带状商业设施,大型商业设施除外;鼓励商业设施沿生活性次干路、支路进行建设,道路红线宽度大于25米(含25米)的沿街商业开间原则上不应小于8米。

(1) 带状商业设施(总长度与平均进深比大于3:1的)允许建设长度占其所临道路长度的比例,除经批准的详细规划有规定外,应根据该道路的性质确定,并符合表7-1的要求。

表 7-1 带状商业设施允许建设长度占其所临道路长度的比例

道路等级	对外公路、快速路	主干路	次干路	支路
商业设施长度占临街道路长度比例	10%-20%	30%	50%	70%

注：沿独秀大街带状商业设施允许建设长度占其所临道路长度的比例不作要求。

(2) 沿街商业设施退让道路红线距离大于规定距离 2 倍以上时，商业设施允许建设长度占所临道路长度的比例可适当提高。

7.2.4 住宅建筑景观

(1) 新建住宅建筑应成片规划，尽量避免零星插建。单栋住宅建筑面宽多层不应大于 80 米，54 米以下的高层(含中高层)不应大于 70 米，54 米以上的高层不应大于 60 米，同时建筑的面宽不得小于进深尺寸。沿城市主次干路的建筑应综合考虑城市街景和单体形态。

(2) 不宜在底层为大型商业、农贸市场的建筑上建设住宅建筑。严格限制底部小型商业上部建设住宅、办公建筑。

(3) 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，体现住宅建筑及组团的标识性，立面及高度相同的建筑成组布置时不宜超过 5 栋。

(4) 涉及已建住宅建筑外部造型、色彩的改变，必须以楼

幢为单位整体规划设计，并应保持与周围环境的协调统一。

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

(6) 多层、中高层、高层住宅底层不得设置院落。

7.2.5 住宅建筑架空层管控要求

鼓励住宅小区设置架空层，用作通道，布置绿化小品，提供居民休闲、交流的场所，底层架空层面积不计入容积率。架空层应与住宅小区内部环境一体化设计。

(1) 单栋住宅架空层除门厅、走道、楼梯等交通空间及设备管井外应全部架空。

(2) 架空层净高不得低于 3.0 米，且不得围合封闭，不得内部分割或改变使用功能。

7.2.6 既有住宅增设电梯应按安徽省《关于城市既有住宅增设电梯工作的指导意见》要求执行。

7.3 环境设计

7.3.1 建筑环境设计

(1) 新建建筑应根据规划设计要求，留足与城市道路退让距离，建设工程设计方案文件中应包含室外场地环境设计平面图。

(2) 大型商业设施建筑宜设置相应的休闲广场，广场应设置小品、绿化、休息座椅、广场灯及夜景照明系统等配套设施。

(3) 建筑物楼前广场、人行道及商场入口踏步铺设材质及形式要协调一致, 应与绿化、小品等统一考虑、统一施工、统一验收。

(4) 城市主干路及以上道路沿线的新建小区临街建筑应整体采用封闭阳台形式。

7.3.2 城市雕塑和建筑小品

(1) 设置城市雕塑要按照城市规划实施, 雕塑选址应不影响城市交通, 方便公众观赏。

(2) 雕塑和小品应造型优美, 其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。

7.3.3 城市户外广告和招牌

户外广告和招牌的设置必须符合《国家城市容貌标准》《安庆市店招店牌设置规范(试行)》等相关规定和要求。户外广告牌和招牌的设置必须与建筑及周边环境相协调, 遵循安全、美观、环保的设置原则, 且符合交通、消防、通风、采光、绿化的要求。建设项目方案设计阶段应设计预留广告和招牌位。

7.3.4 城市亮化

(1) 商业建筑物或构筑物、广告标志、交通站场和道路桥梁、广场绿地、以及市政公用设施宜进行景观亮化照明。城市建筑景观照明(亮化)不得影响建筑造型, 不宜使用外溢光和杂散光, 避免对室内活动干扰, 减少环境光污染。

(2) 文化、医疗卫生、教育科研、宗教、社会福利等设施

整体上为低照度区，应限制景观照明。

(3) 沿街的居民建筑宜进行景观亮化照明。

(4) 城市照明工程不得影响道路交通信号灯光，且应符合城市道路照明相关标准。

(5) 亮化工程实施和验收应按《安庆市城区亮化提升工程项目管护考核办法》等相关要求执行。

7.3.5 围墙建设

(1) 对社会公众开放的公共建筑，原则上临街不得修建围墙，应当以花台、绿化带等作为隔离带或隔离墙；医院、大中专院校、中小学、幼儿园、居住区和风景区等确需修建围墙时，原则上应采用通透式铁艺围墙，高度不大于 1.8 米（以临街面室外场地标高开始计算）；围墙两侧应密植绿篱进行遮挡，且临街面绿篱宽度不得小于 0.5 米，高度不得小于 1.8 米，场地内绿篱结合项目景观绿化设计。

(2) 加油加气站、军事安保及保密设施等特殊功能空间因功能需要确需修建实体围墙的，应满足安全防护要求并进行美化处理。

(3) 建设工地可以修建临时施工围墙，临街部分应当进行美化处理，施工期结束后应当无条件拆除。

(4) 围墙退让道路红线、绿地绿线、水域蓝线的空间应作为景观绿化带，不能作为停车用地，并应允许市政公用设施管线穿越，绿化带应因地制宜进行景观设计，乔灌花草相结合复

层栽植，形成层次丰富、配植合理、自然和谐，塑造连续、完整的景观效果。围墙和道路红线之间的绿化应纳入该项目物业统一管理。

7.4 绿色建筑

新建居住建筑、政府机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生、交通等其他公共建筑以及工业建设项目中具有民用建筑功能的建筑应执行现行国家绿色建筑评价标准和《安庆市人民政府办公室关于加强新建民用建筑实施绿色建筑管理工作的通知》的相关要求。

7.5 装配式建筑

按照《安徽省人民政府关于促进装配式建筑产业发展的意见》及国家和省、市的相关要求，符合装配式建筑标准（装配率不低于 50%）的房地产开发项目，在取得市住房城乡建设部门装配式技术方案及预制装配率评审会评审意见书后，装配式建筑各单体地上规划建筑面积之和的 3%作为奖励面积（不得超过外墙预制部分建筑面积）不计入成交地块的容积率。建设单位应在项目规划总平面图技术指标中明确奖励的面积和用途。

第 8 章 综合交通

8.1 道路交通工程

8.1.1 道路交通工程除符合相关规范外，同时应符合下列

规定:

(1) 道路平面交叉口转角处规划红线应做成切角斜线, 并需满足视距三角形要求。视距三角形范围内, 不得有高出道路平面标高 1.0 米的视线障碍物。

(2) 中心城区平均路网密度原则上不小于 8 公里/平方公里, 道路面积率不小于 15%。

(3) 新建住宅鼓励推广街区制, 原则上居住(商住混合)用地出让地块用地长度超过 400 米时, 地块内应增加宽度不小于 16 米的区间路。

8.1.2 道路交叉口切角线应符合下表规定:

表 8-1 城市道路交口道路切角线最小控制指标 (单位: 米)

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

当交角 $\leq 30^\circ$ 时, 切角线增加 5 米。

8.1.3 地块在城市道路上开设机动车出入口应符合下列要求:

(1) 原则上禁止在城市快速路设置出入口; 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) 各类建筑基地机动车出入口位置，在主干路上，距道路红线交点不应小于 100 米，且应右进右出；次干路上，距道路红线交点不应小于 80 米，且应右进右出；支路上，距离与干路相交的道路红线交点不应小于 50 米，距离同支路相交的道路红线交点不应小于 30 米。形态特殊的地块可经专题论证确定。

(4) 位于老、旧城区各类建筑基地机动车出入口无法满足 8.1.3 (3) 规定的开设距离要求时，经自然资源和规划主管部门同意后酌情降低。

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

(6) 地块（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，其出入口宽度不应大于 12 米（工业地块出入口宽度不应大于 20 米）。学校、医院等交通出行需求量较大的地块出入口宽度在满足相关规范、标准要求的前提下，可结合实际需要确定。

8.2 公共交通

8.2.1 常规公共交通

(1) 新区开发、旧城改造、大型住宅小区建设以及新建、改建、扩建机场、火车站、长途汽车客运站、码头、轨道交通等设施 and 旅游景点、大型商业、娱乐、文化、教育、体育等公共设施，应按照公共汽车客运配建标准配建城市公共汽车客运

服务设施，并与主体工程同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付使用。

(2) 公交首末站（枢纽站）应设置在城市道路以外的用地上，用地面积宜按照每辆标准车 100~120 平方米计算，有自行车存车换乘的，应另外附加面积。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，设置形式要因地制宜。

(3) 公共交通停车场用地面积宜按每辆标准车 150 平方米计算。首末站、停车场、保养场的综合用地面积不应小于每辆标准车 200 平方米。公共交通停车场用地按生产工艺和使用功能宜划分为运营管理、停车、生产和生活服务区。生产区的建筑密度宜为 45%~50%，运营管理及生活服务区的建筑密度不宜低于 28%。

(4) 规划布局公交场站时，应统筹考虑规划建设城市变、配电设施，同步配建新能源公交车充电设施。

8.2.2 城市轨道交通

(1) 鼓励大型建、构筑物与轨道交通共同开发利用，轨道交通线路及车站可与建、构筑物结合建设。

(2) 车站应考虑设置非机动车停放及接驳设施，有条件的车站宜设置机动车停车场。

(3) 车辆段以及停车场宜结合公共服务设施、商业设施、社会停车场（库）等设置，鼓励设置立体停车场（库）。

(4) 轨道交通沿线应划出严格控制区和影响控制区。在严格控制区内,不得新建、扩建非轨道交通建设项目;在影响控制区内,确需建设的项目,建设单位应当编制轨道交通设施保护方案。

(5) 轨道交通严格控制区和影响控制区范围均以轨道交通线路(上下行线)中心线为基准,具体范围不得小于表 8-2 的规定。

表 8-2 轨道交通严格控制区和影响控制区范围表

	控制保护地界计算基线	影响控制区 (米)	严格控制区 (米)
规划 线路	地下轨道交通线路中心线,每侧宽度	50	20
	高架及地面轨道交通线路中心线,每侧宽度	30	20

(6) 有下列情形之一的,轨道交通保护范围应做专项研究:

① 规划有多条轨道线路平行通过或线路偏离道路以外地段的;

② 规划或既有车站周边土地需结合车站开发的。

8.2.3 出租车停靠站

(1) 建设火车站、公共客运站、大型商场、娱乐场所、医院、宾馆等公共场所,在其范围内根据交通组织宜相应配建不小于 30 米×3 米的出租车候车专用道或专用停靠站。

(2) 出租车候客站点的规模控制在 3~5 个临时停车位为宜。

(3) 鼓励发展智能管理系统、乘客服务设施等。

8.2.4 公共自行车租赁点

(1) 统一规划建设公共自行车租赁点，建立与公共交通衔接良好、便捷、高效的公共自行车系统。公共自行车租赁点距其服务对象的距离不宜超过 500 米。

(2) 大型社区及规模较大的居民小区、大学和中学校园、政府部门、企事业单位、成熟商务圈、公共交通枢纽、公共交通换乘站点、大型商业中心、大型公共设施、超市、银行、医院、菜市场、餐饮娱乐聚集点、城市广场、旅游景点等人流集散点周边，应预留公共自行车租赁点用地。

8.3 步行系统

8.3.1 城市步行系统宜围绕城市公共交通设施、公共开敞空间布局。

8.3.2 在轨道站出入口、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。

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

8.3.4 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。

8.3.5 人流量大的步行系统，应符合下列要求：

(1) 当步行线路距临街建筑较远时，宜在主要步行区域及

其与建筑主要出入口联系路径处设置绿化、风雨廊，宽度均不宜小于 3 米。

(2) 当步行线路紧贴临街建筑物时，宜通过建筑挑檐、骑楼、内部公共通道等设施提供遮蔽，通道净宽不宜小于 3 米、净高不宜小于 3.6 米。

(3) 在步行线路上，每隔 100 米宜设置供行人休息的设施。

(4) 步行区的地面坡度不应超过 5%。

8.4 停车场 (库)

8.4.1 配建停车场 (库)

(1) 各建设地块根据其用地性质与项目设施性质，应配建相应的机动车与非机动车公共停车场 (库)，配建标准见表 8-3。综合类建筑或地块的停车位指标，按表 8-3 所列的不同性质类别的建筑分项累计计算。

表 8-3 建设工程配建机动车位设置标准表

建筑类型		计算单位	非机动车	小型汽车
住宅建筑		车位/100m ² 建筑面积	1.5	1.0
旅馆、培训中心		车位/客房	0.1	0.5
办公建筑	行政办公	车位/100m ² 建筑面积	2.0	1.0
	商务办公	车位/100m ² 建筑面积	1.5	0.8
商业	综合商场、大型超市	车位/100m ² 建筑面积	4.0	1.2
	配套商业	车位/100m ² 建筑面积	4.0	1.0
	批发市场、专业市场	车位/100m ² 建筑面积	6.0	0.6
	农贸市场	车位/100m ² 建筑面积	8.5	1.0
餐饮、娱乐		车位/100m ² 建筑面积	2.0	2.5
医院		车位/100m ² 建筑面积	4.0	1.5
社区服务设施	养老设施、社区医院	车位/100m ² 建筑面积	1.5	0.8
	社区服务中心等其他设施	车位/100m ² 建筑面积	2.0	0.8

建筑类型		计算单位	非机动车	小型汽车
博物馆、图书馆		车位/100m ² 建筑面积	1.5	0.4
展览馆、会展中心		车位/100m ² 建筑面积	3.0	1.0
体育场馆	体育场座位数 ≥ 15000 座， 体育馆座位数 ≥ 4000 座	车位/100 座	30	5.0
	体育场座位数 < 15000 座， 体育馆座位数 < 4000 座	车位/100 座	35	4.0
影剧院		车位/100 座	20	4.0
公园、风景区、游览场所		车位/公顷占地面积	5.0	8.0
火车站、长途汽车客运站、码头		车位/高峰日千旅客数	10	25
学校	中小学校、幼儿园（寄宿制 学校单独论证）	车位/100 名师生	70（中学） 20（小学、 幼儿园）	1.2（另在 临近道路 一面用地 范围内退 让出不少 于每班 0.8 个停车位）
	大专院校	车位/100 名师生	50	7
工业	单层工业厂房	车位/100m ² 建筑面积	1	0.1
	多层、高层工业厂房	车位/100m ² 建筑面积	1	0.2
	工业研发中心、办公用房	车位/100m ² 建筑面积	1.5	0.8
	仓储	车位/100m ² 建筑面积	—	0.05

说明：

- ①表列配建指标为建设项目应配建的停车车位最低指标，其中不包括单位拥有的专业车队所需机动车停车位。
- ②表中计算单位的建筑面积为地上实际建筑面积，非计容建筑面积。
- ③表中未列出的建筑类型，参考表中相近建筑类型的配建停车指标执行。
- ④建筑按配建指标计算出的车位数，尾数不足 1 个的以 1 个计算。
- ⑤表中所列非机动车停车位指标中电动自行车所占比例应不小于 60%。
- ⑥新建住宅小区，应按照居民停车位总数的 2%设置访客停车位，访客停车位应单独在地面部分设置，上限为 20 个。
- ⑦新建学校鼓励设置地下停车场。临近道路一面停车区域面积除满足上述规定外，应设置人流集散广场，幼儿园不宜小于 150 平方米，中小学不宜小于 600 平方米。
- ⑧配电房、设备层可不配建停车位。
- ⑨专科医院、特殊产业类型建筑停车位配建标准依据相关行业标准酌情调整。

(2) 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(地下)停车场: 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、磁悬浮立体停车应按产品样本和设计图纸核算; 摩托车、电动自行车停车位: 3.6 平方米/车位; 自行车停车位: 1.8 平方米/车位。

(3) 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 8-4 机动车当量换算系数

车 型	小型汽车	中型汽车	大型汽车	铰接车
换算系数	1.0	2.0	2.5	3.5

(4) 建设项目机动车停车位不应采用机械停车设施, 若确因场地原因需配置机械停车位的, 经论证后具体配置方案应经市政府批准。

(5) 住宅机动车地面停车位不得超过总停车位的 10%, 且不得占用小区公共绿地。住宅小区不得设置微型车位, 不宜设置子母式停车泊位, 确需设置子母式车位时, 以 1 个车位计算。

(6) 住宅小区沿街的商业、办公停车位应单独按标准配建, 并宜就近设置。

(7) 商住混合用地地下商业停车位和地下住宅停车位应分区设置并有隔断进行分隔, 地库出入口也应单独设置。

(8) 非机动车停车设施原则上不得设置于地下 2 层及以下,

并应单独设置车辆出入口，不得与机动车出入口混合设置。

(9) 统一规划建设建筑群，各建筑配建停车设施的设置标准必须与其规模、性质相对应。在符合本标准规定的配建停车设施总指标的前提下，可统一安排，合理布置。

(10) 公园、景区、城市交通枢纽等其他类建筑应根据项目的交通影响分析确定配建的车位数。

8.4.2 社会公共停车场（库）

应充分利用城市闲置边角地带（如临时工地、闲置厂房）、棚改拆迁区域、公共绿地和休闲广场的地下空间，设置公共停车场（库）。鼓励建设生态停车场，或按照地下停车地上绿化模式建设停车场。

公共停车场（库）应按照不低于 20% 标准配建充电桩。应设置不少于停车数量 2% 的无障碍机动车停车位，且不得少于 1 个。

设有楼层公共停车库的无障碍机动车停车位宜设在与公共通道同层的位置，或通过无障碍设施衔接通往地面层。

8.4.3 路内停车场

(1) 以下道路禁止设置路内停车位：

- ① 城市快速路、交通性主干道；
- ② 原则上高峰时段道路负荷度大于 0.75 的次干道和支路；
- ③ 兼顾城市防灾功能的道路；
- ④ 规划设有公交专用道的道路；

⑤双向通行宽度小于 8 米的道路，单向通行宽度小于 6 米的道路。

(2) 以下道路允许设置路内停车位：

①城市主干道设置机非隔离带，且非机动车道宽度不小于 5 米时；

②道路饱和度小于 0.75 的次干道和支路，且道路宽度需满足规范要求；

表 8-5 设置路内公共泊位道路宽度条件表

道路类别		道路宽度 B	停车状况
街道	双向道路	$B \geq 12$ 米	允许双侧停车
		$12 \text{ 米} > B \geq 8$ 米	允许单侧停车
		$B < 8$ 米	禁止停车
街道	单行道路	$B \geq 9$ 米	允许双侧停车
		$9 \text{ 米} > B \geq 6$ 米	允许单侧停车
		$B < 6$ 米	禁止停车
巷弄		$B \geq 9$ 米	允许双侧停车
		$9 \text{ 米} > B \geq 6$ 米	允许单侧停车
		$B < 6$ 米	禁止停车

8.5 充电基础设施

(1) 新建住宅小区停车位应全部预留充电桩建设安装条件，应同步配建充电桩不少于规划停车位的 10%。

(2) 新建办公楼、商场、酒店、批发市场等公共建筑类项目和城市公共停车场，应按不低于停车位总数 20% 的比例配建充电桩或预留充电设施接口。

(3) 按城市新能源汽车保有量计，每 2000 辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站，鼓励建设占地少、成本低、见效快的机械式与立体式停车充电一体化设施。

(4) 新建居住类建设工程应配套建设电动自行车停放场所，且应相对集中设置、集中管理，并配备不低于电动车停车位总数 25% 的充电设施。

8.6 交通影响评价

本通则交通影响评价的重点控制区域指南至长江、西到环城西路、北抵丁香路和迎宾大道、东临龙眠山路和曙光路的区域，城市开发边界内重点控制区域外的区域为外围控制区域。

新建、改建、扩建下列建设项目应进行交通影响评价，凡列入交通影响评价的建设项目，编制的规划设计方案应当符合交通影响评价提出的要求。

(1) 交通影响评价的重点控制区域内建筑面积超过 2 万平方米的公建项目（如商场、体育场馆、影剧院、展览馆、会议中心、旅馆餐饮、医院、学校等）、建筑面积超过 5 万平方米的居住项目，或者配建机动车停泊位大于 150 个的建设项目。

(2) 外围控制区域内，建筑面积超过 3 万平方米的公建项目（如商场、体育场馆、影剧院、展览馆、会议中心、旅馆餐饮、医院、学校等）、建筑面积超过 10 万平方米的居住项目，或者配建机动车停泊位大于 250 个的建设项目。

(3) 大型城市交通设施，例如铁路客货站场、公路客货站

场、客货运码头、社会公共停车场、一级加油站、公交枢纽、轨道交通站点、港口等。

(4) 各类大型市场、游乐设施场所、物流中心(需配建机动车停泊位大于150个或者用地面积大于2万平方米的建设项目)。

(5) 城市主、次干道上施工并对交通有影响的路桥工程项目。

(6) 上述公建和城市交通设施项目的改建、扩建;在城市中心或交通敏感的区域,城市重要干道两侧的开发和改造,重要的公共建筑;产生交通量变化大的其他或临时用途建设项目。

(7) 自然资源和规划主管部门或公安交通管理部门认为对城市交通有严重影响的其它建设项目。

第9章 特别控制

9.1 地下空间利用

9.1.1 一般规定

(1) 地下空间使用功能应进行合理引导、适度混合,并符合表9-1的规定。

表9-1 地下空间使用功能策略表

功能类别	具体内容
主要发展功能	地下交通空间、地下市政设施空间、地下商业空间、地下防灾防护空间等
适度发展功能	地下公共服务空间、地下工业仓储空间等
不应发展功能	住宅、敬老院、托幼园所、学校教学区、医院病房等

(2) 地下空间分层利用在纵向上应合理有序、方便使用，并宜遵循表 9-2 的规定。

表 9-2 地下空间分层利用表

利用深度(米)	城市市政道路下部空间	建设用地下部空间
0 ~ -15	综合管廊、市政管线、地铁、地下行人通道、地下商业空间、地下道路	地下行人通道、地下商业空间、地下公共服务空间、地下停车、地下市政场站、工业仓储空间
-15 ~ -40	地铁、地下物流设施	地下停车、地下市政场站、危险品仓库
-40 以下	特种工程、远期预留	特种工程、远期预留

(3) 地下空间的开发利用应平战结合，兼具人民防空功能，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符合防火、防水、防震和防战、安全和保密等要求。

(5) 老城区、旧城区原则上不允许地下商业空间开发，若确实需求应专题论证，且在配建满足自身交通、停车需求的情况下，额外配建一定面积公共交通空间。

(6) 地下空间设施在同一深度产生冲突时宜遵守以下避让原则：

- ① 人行和车行设施产生矛盾时，人行设施优先；
- ② 地下民用设施与市政设施发生冲突时，市政设施优先；
- ③ 不同交通形式产生矛盾时，根据避让难易程度决定优先权。

9.1.2 地下交通空间

(1) 安庆市地下交通空间主要包括：3 条轨道交通线及站

点，天柱山东路、环城西路过江隧道，地下停车场（库）和人行地道等。

（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。

人行地道的长度不宜超过 100 米，特殊原因确需超过 100 米的，宜设自动人行道。通道内每间隔 50 米应设置防灾疏散空间以及 2 个以上直通地面的出入口。人行地道最大建设深度宜控制在 10 米以内。

（3）轨道交通建设应为市政设施预留足够的建设空间。

9.1.3 地下市政设施空间

（1）以重点道路为试点、重点地区为示范，推进城市地下综合管廊建设。

（2）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地下市政场站设施，应尽量利用地下、半地下、山体岩洞等空间建设。

9.1.4 地下商业空间

（1）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。

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

（3）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同层公共交通（不含停车）空间总面积。

（4）不含商业的地下公共通道最小宽度不应小于6米，净高不宜小于3.0米；含商业的地下公共通道最小宽度不应小于8米，净高不宜小于3.5米；局部节点最小净高不应小于2.5米。

9.2 历史城区控制

9.2.1 建筑风貌及视线走廊控制与引导

（1）历史城区内禁止新建有碍古城风貌的烟囱、电视塔、微波塔等构筑物。

（2）历史城区内新建建筑应根据不同地段或街区的风貌特点，与传统建筑风貌相协调。

（3）视线走廊建筑高度控制依据《安庆市历史文化名城保护规划（2010—2030）》要求执行，详见附图3。振风塔至大龙山透视山、水、城相互交融的特色关系，视廊范围内合理布置高层建筑。振风塔至长江大桥是城市新景观，也是城市门户，新与旧构筑了城市历史的延续，视廊内严格控制建筑高度和体量。

9.2.2 传统商业轴线控制与保护

（1）保持轴线沿街近景视廊的通畅性，保持传统商业轴线与大观亭历史文化街区、迎江寺历史地段的空间联系。

（2）玉琳路段：保护程良路-梵烟亭、司下坡-西段古城墙、司下坡-谯楼视线的通畅性，限制两侧建筑高度，维持商业活力。

（3）倒扒狮路段：严格按照文物保护单位、历史文化街区、历史地段、传统风貌保护区的保护控制要求进行保护，并与保

护区内相关风貌控制要求相协调，加强倒扒狮、钱牌楼牌坊周边的环境整治。

(4) 火正街段：保持传统商业业态，注重品质及环境的提升，加强对枞阳门周边环境的整治工作。

9.2.3 建立有利于名城保护的城市综合交通系统

(1) 优化交通结构，实施以公共交通为主的出行方式，改善非机动车和步行的交通环境。

(2) 实施严格的停车管理措施，控制停车位供应规模，限制或调节驶入老城区的汽车交通量。

(3) 老城区内以疏解交通为主，穿越、转换交通在老城区外部解决，在历史城区周边设置交通转换设施。

(4) 保护老城区内传统道路街巷格局、肌理、尺度，保持现有道路红线，逐步扩大步行街区范围。

9.2.4 调整和优化历史城区用地结构

(1) 严格控制房地产开发规模，加强文化博览、旅游服务、休闲娱乐功能。

(2) 严格控制土地使用强度，增加绿地面积。

(3) 完善基础设施建设，不断提高历史城区居住环境质量。

(4) 健全历史城区防灾安全体系，对火灾及其他灾害产生的次生灾害应采取防治和补救措施。

9.3 通风廊道建设指引

9.3.1 通风口地区

严格控制通风口地区的开发建设，建筑高度不宜超过 36 米，建筑密度不宜超过 25%，平均容积率控制在 1.5~2.0。安庆市城区通风口区域主要指：大龙山、破罡湖、石塘湖及沿岸生态区。

9.3.2 通风廊道地区

安庆市中心城区通风廊道进行分级管控，重点管控城区 10 条一级通风廊道，控制宽度不小于 150 米，沿线建筑总平面设计应有利于冬季日照并避开冬季主导风向，夏季有利于自然通风，建筑密度不大于 25%，建筑高宽比宜小于 0.5。详见附图 4。

表 9-3 城区一级通风廊道一览表

名称	长度	宽度	走向	备注
阜景铁路通风廊道	14750m	200~450m	东西	结合阜景铁路防护绿带设置
宁安城际通风走廊	15700m	190~220m	东西	结合白泽体育公园设置
秦潭湖通风走廊	10500m	160~240m	东西	秦潭湖公园作为通风主入口
康熙河通风走廊	15550m	250~800m	东西	连接莲湖、秦潭湖的通风走廊
柘山公园通风走廊	5200m	160~300m	东西	结合柘山公园设置
石化隔离带通风走廊	5000m	350~700m	南北	集贤路两侧
茅清路通风走廊	4500m	160~310m	南北	结合高压走廊设置
贵云路通风走廊	2200m	150~260m	南北	贵云路两侧
合安高速通风走廊	5800m	170~280m	南北	合安高速局部沿线地段
龙山变高压走廊通风走廊	4500m	150~360m	南北	结合龙山变周边防护绿地设置

9.4 旅游设施用地建设指引

旅游设施用地建设管理应符合《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》(国发〔2014〕31号)、《国务院办公厅关于

进一步促进旅游投资和消费的若干意见》(国办发〔2015〕62号),国土资源部、住房和城乡建设部、国家旅游局《关于支持旅游业发展用地政策的意见》相关部署。

(1) 有效落实旅游重点项目新增建设用地。按照资源和生态保护、文物安全、节约集约用地原则,在与土地利用总体规划、城乡规划、风景名胜区规划、环境保护规划、旅游规划等相关规划衔接的基础上,落实中心城区范围内预留的1平方公里旅游设施用地。

(2) 支持使用未利用地、废弃地、江心岛等土地建设旅游项目。在符合生态环境保护要求和相关规划的前提下,对使用未利用地、废弃地、江心岛土地建设的旅游项目,优先安排新增建设用地计划指标。

(3) 实行用地分类管理制度。旅游项目中,属于永久性设施建设用地的,依法按建设用地管理;属于自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地的,不征收(收回)、不转用,按现用途管理。

9.5 沿江岸线保护

为有效保护和高效利用长江岸线资源,建设水清岸绿的美丽长江经济带,着力构筑1公里、5公里、15公里“三道防线”。

1. 严禁1公里范围内新建项目。长江干流及华阳河、皖河、菜子湖等主要支流岸线1公里范围内,除必须实施的防洪护岸、河道治理、供水、航道整治、港口码头及集疏运通道、道路及

跨江桥隧、公共管理、生态环境治理、国家重要基础设施等事关公共安全和公众利益建设项目，以及长江岸线规划确定的城市建设区内非工业项目外，不得新建项目，不得布局新的工业园区。

2. 严控 5 公里范围内新建项目。长江干流岸线 5 公里范围内，除提升安全、环保、节能水平，以及质量升级、结构调整的改扩建项目外，严格控制新建石油化工和煤化工等重化工、重污染项目，严禁新建布局重化工园区。

3. 严管 15 公里范围内新建项目。长江干流岸线 15 公里范围内，严把各类项目准入门槛，把主要污染物和重点重金属排放总量控制目标作为新（改、扩）建项目环评审批的前置条件，禁止建设没有环境容量和减排总量项目。在岸线开发、河段利用、区域活动和产业发展等方面，全面执行国家长江经济带市场准入禁止限制目录。实施备案、环评、安评、能评等并联审批，未落实生态环保、安全生产、能源节约要求的，一律不得开工建设。

第 10 章 单元控制

10.1 安庆市单元划分

安庆市中心城区和承接产业转移集中示范园区（山口片区）共划分为 64 个管理单元，其中：老城片区 6 个管理单元、迎江

片区 12 个管理单元、大观片区 11 个管理单元、宜秀片区 16 个管理单元、经开区片区 11 个管理单元、大桥片区 3 个管理单元，承接产业转移集中示范园区（山口片区）4 个管理单元、集贤关片区 1 个管理单元。

罗岭、海口、皖河农场等外围组团共划分为 5 个管理单元，其中：罗岭 1 个管理单元、海口 3 个管理单元、皖河农场 1 个管理单元。海口和皖河农场管理单元为暂定方案，后期根据实际情况增补。见附录 D 附图 2。

10.2 单元主导属性

安庆市中心城区和承接产业转移集中示范园区内有居住管理单元 30 个、工业仓储管理单元 18 个、综合城区管理单元 10 个、教育设施管理单元 1 个、生态管理单元 2 个、商业管理单元 3 个。

10.3 人口密度分区

依据安庆市城市总体规划，根据各个管理单元的现状情况、功能组织、综合区位、基准地价等特点，确定安庆市中心城区各个管理单元的人口规模分布，为单元设施的配建提供指导和管控依据。

10.4 单元控制基本内容

(1) 主导属性

指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，作为确定用地兼容性的依据

之一。

(2) 建筑容量控制

指管理单元内各地块开发建设的建筑容量的控制，作为核算公共服务设施、市政设施、公共安全设施容量的基础。

在规划执行过程中，前期开发地块建设量突破或少于地块控规规定时，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控规规定的范围内，实行建筑总量的动态平衡。

(3) 人口容量控制

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，规划确定的管理单元的居住人口规模原则上不应突破或较大幅度减少。

在开发过程中，管理单元内某地块的人口规模突破或少于地块控规规定时，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控规规定的范围内，实行人口总量的动态平衡。

(4) 设施控制

管理单元内应布置的公共管理和公共服务设施、市政公用和交通设施、城乡安全设施，其数量与规模为强制性内容，其位置与用地边界原则上为强制性内容，其位置与用地边界可根据单元规划在管理单元内调整。用地边界应考虑相应设施经济

合理的建设要求和使用要求。

10.5 控规的动态维护

控规动态维护分为单元规划维护和局部地块控规维护两类。单元规划维护是对原有控规单元的整体修改，局部地块控规维护是对控规局部地块的调整与深化完善。

(1) 单元规划动态维护

在编制单元规划动态维护方案前应对动态维护的必要性、可行性进行论证分析，对单元主导属性、建筑容量、人口容量以及设施控制的调整提出解决方案，涉及风景名胜区、文物保护单位、历史街区保护等内容的，应严格落实保护要求。

(2) 地块控规动态维护

地块控规的维护不能影响单元规划控制意图，不涉及对单元的功能定位、规划结构和控制原则的改变。

地块控规对单元规划基本内容进行调整时，应针对所在单元人口规模、建筑容量、市政设施、公共服务设施、绿量等相关指标内容同步编制单元内平衡方案。

第 11 章 配套设施

11.1 配套设施总体要求

(1) 落实城市总体规划及相关专业规划确定的教育科研、医疗卫生、文化、体育、社会福利、行政管理与社区服务、环

境卫生、市政、公共安全等各类设施的建设规模和要求。

(2) 新区建设应本着统一规划、统一开发、统一建设的原则按规范要求进行公共服务设施配套；老、旧城区改造以老、旧城区原有公共服务设施项目为基础，增补缺项，完善公共服务设施配套。

(3) 配套设施按服务区域分为市级、区级公共服务设施和居住区级配套设施。其中居住区级配套设施分为十五分钟生活圈、十分钟生活圈、五分钟生活圈、居住街坊四个层级。在符合相关规范、满足功能和互不干扰的前提下，各项公共服务设施应相对集中设置，形成各级公共服务中心。十五分钟生活圈公共服务设施集中布局形成街道级公共服务中心（邻里中心），五分钟生活圈公共服务设施集中布局形成社区公共服务中心。

11.2 市、区级公共服务设施

市、区级公共服务设施应根据城市总体规划和各类公共服务设施专项规划，与城市功能分区、社会经济发展和居民公共服务需求相适应，进行合理布置，统筹安排。

市、区级公共服务设施原则上应集中设置，形成市、区公共服务中心。市、区公共服务中心应设置在公共交通便利的市、区中心地带，与城市广场、公共绿地配套设置，形成富有活力的公共活动中心。

11.2.1 市、区级文化娱乐设施

(1) 市、区级文化娱乐设施包括图书馆、展览馆、博物馆、

科技馆、纪念馆、美术馆、剧院、音乐厅、职工活动中心、妇女活动中心、老年活动中心、青少年活动中心和会展中心等。

(2) 新建市级文化娱乐设施宜集中布置在东部新城、北部新城等新兴城市片区，有利于完善城市功能。老、旧城区在现有基础上完善和提升，提高设施利用率。

(3) 结合各城市组团相对集中布局形成区级文化中心。

11.2.2 市、区级体育设施

(1) 市、区级体育设施包括体育场、体育馆、游泳馆、水上运动中心、全民健身活动中心、全民健身体育公园和其它专项体育场馆等。主要单项场馆应具备承接全国性单项体育比赛的要求。

(2) 市级体育设施宜结合赛后利用，配置部分商业设施、室内外健身设施、公交场站和公共停车场。规划市级体育中心两处，一处位于中部的政务中心北侧，作为城市的综合性市级体育中心；一处位于白泽湖组团，满足大型群众体育活动的需求。

(3) 结合各城市组团相对集中布局形成区级体育中心。规划组团级健身活动中心七处，分别位于北部新城组团、东部组团、中部组团、西部组团、白泽湖组团、杨桥组团、五横罗岭组团。

11.2.3 市、区级教育设施

(1) 市、区级教育设施包括普通高等教育院校、职业教育

院校、普通高中学校、特殊教育学校和成人与业余学校等。

(2) 中心城区教育区划分为七个教育片区，分别为五横教育片区、北部新城教育片区、杨桥教育片区、白泽湖教育片区、西部组团教育片区、中部组团教育片区和东部组团教育片区。

(3) 高中配建标准：入学学生的千人指标为 28 人/千人，生均用地面积不小于 25 平方米/生，班级学生数为 50 人/班。校舍建筑总面积和生均面积指标不宜低于表 11-1 的规定值。

表 11-1 新建高中校舍建设面积指标

项目名称		校舍建设面积指标						
		12 班	18 班	24 班	27 班	30 班	36 班	45 班
高中	生均建筑面积 (平方米/人)	—	10.4	10.0	—	9.2	8.9	—
完中	生均建筑面积 (平方米/人)	—	10.3	9.9	—	9.1	8.8	—

说明：重点学校、示范性学校、民族学校以及有特殊要求的学校，经主管部门批准增列的校舍用房，可另行增加面积指标。

11.2.4 市、区级医疗卫生和社会福利设施

(1) 包括综合医院、中医院、专科医院和其它公共卫生设施。

(2) 市级、区级社会福利设施包括养老院、儿童福利院及其它为孤儿、残疾人、老龄人和妇女等社会弱势群体提供养护、康复及托管等服务的设施，宜选择环境优美的区域，并结合城市公共交通与医疗卫生设施就近布局。

11.3 居住区级配套设施

城市居住区级配套设施应按《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)和《物业管理条例》的有关规定配套建设，国家另有规定的，按有关规定执行。老、旧城区改建居住区配建项目可按有关规范、规定要求经论证酌情降低。详见附录 E 附表 2 各级生活圈基本配套设施一览表。

11.3.1 物业管理用房

(1) 新建房地产开发项目，应根据规划总建筑面积或物业管理区域总建筑面积，按以下要求配置物业服务用房：总建筑面积 5 万平方米以下的，按照不少于建筑面积 150 平方米配置；总建筑面积 5-25 万平方米的，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。

(2) 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。

(3) 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，建筑面积按不少于 60 平方米配置。

(4) 物业管理用房原则上应结合社区公共建筑集中设置。

11.3.2 菜市场及配套商业设施

(1) 中心菜市场（综合市场）按居住人口 3~5 万人规模

设置 1 处，每处服务半径不宜大于 1000 米；社区菜市场按居住人口 1~1.5 万人规模设置 1 处，每处服务半径不宜大于 500 米。菜市场建设指标不宜低于表 11-2 的规定值。

表 11-2 菜市场建设规模标准一览表

类别	中心菜市场 (综合市场)		社区菜市场	
	用地面积	营业面积	用地面积	营业面积
老、旧城区	≥ 2000 平方米	≥ 2500 平方米	—	≥ 1000 平方米
新区	≥ 4000 平方米	≥ 3500 平方米	—	≥ 1500 平方米

(2) 居住配套商业应与居住功能相对分离，避免商住混杂；配套商业设施结合社区公共服务设施相对集中布置或按商业内街布置。

11.3.3 教育设施

幼儿园、小学及初中等教育设施的规划建设应符合城市总体规划及《安庆市中小学布点规划》。非居住单元中如兼有部分居住用地的，应根据居住人口规模，配建教育设施。

(1) 幼儿园配建标准

幼儿入学学生的千人指标为：40 人/千人；班级人数：平均每班不超过 30 人。幼儿园规模应以有利于儿童身心健康、便于管理为原则确定，以 3-12 个班为宜，原则上不超过 15 个班。建设用地面积不宜低于表 11-3 规定值，园舍建筑总面积和生均面积指标不宜低于表 11-4 的规定值。

表 11-3 幼儿园建设用地指标

班级数	3 班	6 班	9 班	12 班
总用地面积 (平方米)	1350	3060	4320	5400
人均用地面积 (平方米/人)	15	17	16	15

注：表中总用地面积为幼儿园实际使用面积（围墙内用地面积）。

表 11-4 幼儿园园舍建筑总面积和生均面积指标表

规 模 指 标	3 班 (90 人)	6 班 (180 人)	9 班 (270 人)	12 班 (360 人)
总建筑面积 (平方米)	1026	2037	2898	3749
生均建筑面积 (平方米/人)	11.4	11.3	10.7	10.4

(2) 小学、初中配建标准

小学入学学生的千人指标为：60 人/千人；生均用地面积不小于 22 平方米；班级学生数：45 人/班。初中入学学生的千人指标为：30 人/千人；生均用地面积不小于 25 平方米；班级学生数：50 人/班；生均体育活动场地面积：小学不低于 7.7 平方米，初中不低于 10.6 平方米。校舍建筑总面积和生均面积指标不宜低于表 11-5 的规定值。

表 11-5 新建小学、初中校舍建设面积指标

项目名称		校舍建设面积指标						
		12 班	18 班	24 班	27 班	30 班	36 班	45 班
小学	生均建筑面积 (平方米/人)	10.6	9.5	9.2	—	8.8	8.5	—
九年制学校	生均建筑面积 (平方米/人)	—	10.6	—	9.5	—	9.2	8.7
初中	生均建筑面积 (平方米/人)	12.5	10.8	10.5	—	10.0	9.5	—

11.3.4 医疗卫生、文体、养老、商业服务业以及行政管理设施等配建设施依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)执行。

11.3.5 公共服务设施集中建设引导

(1) 街道级公共服务中心(邻里中心)

鼓励社区卫生服务中心、社区服务中心、文化活动中心、养老院、老年养护院、街道办事处、派出所、司法所、配套商业(银行、基础餐饮、洗衣等便民设施)等公共服务设施集中布局,形成街道公共服务中心(邻里中心),为社区居民提供便捷的生活服务。邻里中心宜与社区公园结合布局。

(2) 社区级公共服务中心

鼓励社区服务站、文化活动站、社区卫生服务站、老年人日间照料中心等公共服务设施集中布置,形成社区公共服务中心。社区公共活动中心应设置在社区交通便利的中心地段或出入口地段,宜与社区游园结合布置。

(3)新建住宅小区物业服务用房、文体活动室、居家养老服务点等公共服务设施宜相对集中布局并方便出入。

11.3.6 卫生、养老等设施原则上应设置在建筑的地上一层,如条件有限,不能完全设置于建筑地上一层的,一层部分建筑面积与总配套建筑面积的比例不宜低于20%,并设置独立出入口、电梯和无障碍坡道。

11.4 市政公用设施

城市市政公用设施包括给排水、供电、燃气、供热、通信、环卫等设施应在城市总体规划、专项规划指导下，按照规范、相关专业规划以及管理部门的要求设置，同时满足以下要求：

11.4.1 给水工程

城市给水系统包括城市水源、取水设施、净水厂、配水管网、加压站等。城市给水工程规划应以城市总体规划、专项规划为依据，从全局出发，统筹安排，满足各个片区、管理单元布局需求，使城市给水工程成为管理单元有机整体的一部分。

11.4.2 排水工程

城市排水工程包括生产废水、生活污水和雨水的排放、接纳和输送。城市排水工程设施的建设和管理同时应满足国家、省相关规定及《安庆市城镇排水管理办法》的规定。

(1) 新建、改建、扩建市政基础设施工程应当配套建设雨水收集利用设施，增加绿地、砂石地面、可渗透路面和自然地面对雨水的滞渗能力，利用建筑物、停车场、广场、道路等建设雨水收集利用设施，综合管控分散治理雨水径流，提高城镇内涝防治能力。

(2) 新区建设与旧城区改建，应当按照城镇排水规划确定的雨水径流控制要求建设和完善相关设施。

(3) 城镇规划区内新建住宅的阳台（平台）应当按照要求设置污水管道，并纳入污水管网。

(4) 新建、改建、扩建的各类小区、街巷的地下排水工程

雨、污水排放口应与城市主干道管网顺畅接驳贯通。

11.4.3 污水工程

(1) 应结合城市防洪、道路、竖向等其他各项专业规划的要求，尽量减少污水管道的埋深和中途提升泵站数量，节约工程投资和泵站运行费用。

(2) 对于距城市污水处理系统较远、难以排入的少量污水，可采用小型生化处理设施就地处理达标后排入自然水体。

(3) 污水处理厂、污水泵站设置应与其周围的城市环境协调，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，在建设和运行过程中应采取削减噪音、臭味等引起环境问题的控制措施。

(4) 鼓励建设污水再生利用设施。

11.4.4 雨水工程

(1) 城市规划、建设与管理过程中应贯彻海绵城市理念，因地制宜制定雨水入渗、滞缓、调蓄、回用等相关工程措施。

(2) 有景观要求的河道范围内，雨水管道出水口设置，应当采取淹没出流形式。

(3) 为降低雨水径流量，城市新建或改造区域应采取一定的径流控制措施，城市基础设施建设应综合考虑雨水径流量的削减，人行道、停车场和广场等宜采用渗透性铺装；在场地许可的情况下，可设置植草沟、渗透池、下凹式绿地等设施削减、接纳地面径流。但为保障市政雨水管渠的排水能力，控制径流

值不作为市政雨水管渠设计的依据。

11.4.5 电力工程

(1) 城市变、配电设施应进行统一规划、整体设计，与周边景观环境相协调，符合城市整体风貌定位。

(2) 住宅小区供配电设施建设及负荷计算参照《安庆市城市住宅小区供配电设施建设管理暂行办法》执行。

(3) 低压配电网的供电半径：老、旧城区控制在 150 米内，其它地区控制在 250 米内。

11.4.6 通讯及有线电视工程

(1) 固定用户预测采用普及率法，用户普及率宜取 60~80 线/百人。移动通信用户预测采用普及率法，用户普及率宜为 80~100 部/百人。有线电视用户包括住宅用户和非住宅用户，住宅用户按 100% 的入户率标准进行预测，非住宅用户按住宅用户的 80% 计算。

(2) 5G 基础设施建设应符合现行国家相关规定及《安庆市城区 5G 网络建设布点专项规划》的有关要求。

11.4.7 燃气工程

(1) 城市燃气工程规划应依托城市用户分布特征，统筹安排，满足各个片区、管理单元布局需求。

(2) 城市燃气设施包括天然气门站、高中压调压站、中中压调压站、应急气源调峰站、燃气输配管网等。燃气设施的布

置依据燃气专项规划进行。

(3) 天然气门站：天然气门站是长输管线终点配气站，也是城市天然气接收站。门站与民用建筑及重要公共建筑之间的防火间距应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》(GB50016)的有关规定。

(4) 天然气调压站设施：调压站选址应避开山洪、滑坡等不良工程地质地段及其它不宜设站的地方，宜靠近城镇用气负荷中心地区，与城市景观协调。

11.4.8 城市综合管廊工程

在城市新区建设和老、旧城区改造时，鼓励在有条件的区域同步建设地下管线公共管廊。鼓励企业等社会力量投资建设地下管线公共管廊。凡建有地下综合管廊的区域，各类可入管线必须全部入廊。

11.4.9 环卫设施

(1) 公共厕所

主干道、次干道、有辅路的快速路 500-800 米，支路、有人行道的快速路 800-1000 米，流动人口密集的道路和商业闹市街道，间距 300-500 米；人流集中的大型公共建筑附近应设置公厕，如机场、车站、公园、影剧院、体育场、农贸市场等。

每座公厕建筑面积 30-120 平方米，独立式公厕用地面积 60-170 平方米，非独立式公厕应设置独立的出入口并对外开放。

表 11-6 公共厕所设置指标

城市用地类别	设置密度 (座/平方公里)	设置间距 (米)	建筑面积 (平方米/座)	独立式公共厕所用地面积 (平方米/座)
城镇住宅用地	3-5	500-800	30-60	60-100
公共设施用地	4-11	300-500	50-120	80-170
工矿、仓储用地	1-2	800-1000	30	60

(2) 垃圾转运站

垃圾转运站尽量位于服务区域的适中位置，靠近垃圾产生量较为集中且对周边环境影响较少、具有可操作性的地方，尽量避开主要干道及景观道路、道路交叉口，同时交通便捷，便于垃圾车出运垃圾。

表 11-7 垃圾转运站用地标准

转运站 (吨/天)	用地面积 (平方米)	与相邻建筑间距 (米)	绿化隔离带宽度 (米)
≤ 150	≤ 3000	≥ 10	≥ 5
150-450	2500-10000	≥ 15	≥ 8
> 450	> 8000	≥ 30	≥ 10

(3) 生活垃圾收集站

每 2-4 平方公里设置一处，可兼用压缩、收集和转运功能，其服务半径宜为 2000—4000 米，用地面积不宜小于 800 平方米。

(4) 垃圾分类投放点

生活垃圾应当分类投放、分类收集、分类运输、分类处置。垃圾分类投放点的设置不能影响人行道和消防通道畅通，选址

应具备供水供电及污水排放等条件。

新建小区原则上按照高层建筑每 300-500 户、多层建筑每 100-300 户标准，配建一处生活垃圾分类集中投放站点，服务半径不宜超过 70 米，具体位置和投放点数量可根据小区实际情况合理确定。

11.5 公共安全设施

人防、消防、抗震防灾等公共安全设施，应依据《城市居住区人民防空工程规划规范》《建筑设计防火规范》《安庆市城市消防专项规划》《安庆市城市地下空间暨人防工程综合利用规划》等相关规范、规划设置防护设施。

第 12 章 附 则

12.1 通则适时性

如本通则所依据的国家或省、市的有关规范及标准发生变化，应按新标准执行。

12.2 通则适用性

(1) 在本通则颁布实施前，已批准规划方案的建设项目仍按原规划进行规划许可、核实，若申请调整规划方案的，应按《安庆市控制性详细规划通则（2017 版）》《安庆市城市规划管理技术规定（2011 版）》及其补充规定执行。

(2) 在本通则颁布实施前，已核发规划条件或选址意见书且未批准规划方案的建设项目：在本通则颁布实施半年内，可

向市自然资源和规划主管部门申请选择《安庆市控制性详细规划通则（2017版）》执行，且不得更改；在本通则颁布实施半年后，统一按本通则执行。

12.3 自然资源和规划主管部门审批内容的有效期

名称	有效期	延期	说明
建设项目用地预审与选址意见书	三年	——	需要延期的，应当在期限届满三十日前向市自然资源和规划主管部门提出延期申请。逾期未申请延期或者申请延期未获批准的，将自行失效。
建设用地规划许可证	一年	六个月	
建设工程规划许可证	一年	六个月	
乡村建设规划许可证	一年	六个月	
规划设计条件	一年	一年	
已批规划、建筑设计方案	两年	一年	
临时用地（建设）工程	两年	——	

12.4 解释权属

本通则由安庆市自然资源和规划主管部门负责解释。

12.5 生效日期

本通则自颁布之日起施行。

12.6 用词说明

12.6.1 为便于在执行本通则时区别对待，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”。

12.6.2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应按……执行”或“应符合……规定”。

附录 A：

名词解释

A1 容积率：指一定地块内，总计容建筑面积与总用地面积的比值。容积率精确到小数点后两位数。

A2 建筑密度：指一定地块内，所有建筑物的基底总面积占用地面积的比率（%）。

A3 绿地率：指一定地块内，各类绿地面积的总和占总用地面积的比率（%）。

A4 建筑高度：指建筑室外地面至建筑物檐口（包括女儿墙）顶的高度。

A5 开发强度分区：指城市开发建设活动强度的空间分布，主要以容积率为衡量指标。

A6 低层建筑：指 1 层至 3 层的住宅建筑和建筑高度不大于 10 米的其他类建筑。

A7 多层建筑：指 4 层至 6 层的住宅建筑和建筑高度大于 10 米且不大于 24 米的其他民用建筑，以及建筑高度不大于 24 米的非单层厂房、仓库建筑。

A8 中高层建筑：指 7 层至 9 层且建筑高度不大于 27 米的住宅建筑。

A9 高层建筑：指 10 层及 10 层以上或建筑高度大于 27 米住宅建筑和建筑高度大于 24 米的非单层厂房、仓库和其他民用

建筑。

A10 超高层建筑：指高度大于 100 米的建筑。

A11 遮挡建筑：在有效日照时间带内，对已建或拟建建筑（场地）的日照产生影响的已建和拟建建、构筑物。

A12 被遮挡建筑（场地）：在有效日照时间带内，日照受已建和拟建建、构筑物影响的已建和拟建建筑（场地）。

A13 现状建筑：现状已建成的合法建筑（已通过竣工验收）。

A14 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，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。

A15 满窗日照：以窗户左右两个端点为计算点，同时满足两个计算点的日照时间为满窗日照时间。宽度小于 1.8 米的窗户，应按实际宽度计算；宽度大于 1.8 米的窗户，选取日照有利的 1.8 米宽度计算。

A16 老年人居住建筑：指专门为老年人设计建造的建筑，如敬老院、老年公寓等。

A17 点式建筑：指建筑平面外廓基本成矩形，其长边与短边之比小于 2 的建筑。

A18 建筑间距：指两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

A19 用地兼容：指在不影响城市规划实施的前提下，在规划编制和实施阶段，对不同类别性质用地进行合理选择、调配

的弹性规定。

A20 办公建筑：指供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事各类业务活动的建筑物。

A21 商业建筑：指综合百货商店、商场、经营各类商品的零售业零售和批发商店，以及饮食等服务业的建筑。

A22 商业综合体：指以商业为主要职能，集娱乐、办公、酒店、展览、餐饮、文化于一体的功能复合型建筑或建筑群体，其商业建设面积不低于总建筑面积的 40%。

A23 大型商业设施：指单层商业建筑面积大于 3000 平方米、且商业建筑总建筑面积大于 10000 平方米的商业设施。

A24 建筑红线：城市道路两侧控制沿街建筑物或构筑物（如外墙、台阶等）靠临街面的界线。也称建筑控制线。

A25 道路红线：指规划的城市道路路幅的边界线。

A26 绿线：指城市各类绿地范围的控制线。

A27 蓝线：指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

A28 黄线：指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界限。

A29 紫线：指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。

A30 主朝向：条式建筑以垂直长边的方向为主要朝向，点式建筑以南北向为主要朝向，正东西朝向布置时，以主卧或居室较多的朝向为日照主朝向[南北向指正南北向和南偏东（西）45度以内（含45度），东西向指正东西向和东（西）偏南45度内（不含45度）]。

A31 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。

A32 半地下室：房间地面低于室外设计地面的平均高度大于该房间平均净高1/3，且不大于1/2者。

A33 层高：建筑物各层之间以楼、地面面层（完成面）计算的垂直距离，屋顶层由该层楼面面层（完成面）至平屋面的结构面层或至坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点计算的垂直距离。

A34 室内净高：从楼、地面面层（完成面）至吊顶或楼盖、屋盖底面之间的有效使用空间的垂直距离。

A35 设备层：建筑物中专为设置暖通、空调、给水排水和配变电等的设备和管道且供人员进入操作的空间层。

A36 设备平台：供空调室外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑内部空间及阳台不相连通的对外敞开的室外空间。

A37 避难层：建筑高度超过100米的高层建筑，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

A38 架空层：仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。架空层应满足以下条件：为多、高层建筑的地面首层，以柱、

剪力墙落地，视线通透、空间开敞；无特定功能，只作为公共休闲、交通、绿化等公共开敞空间使用。

A39 采光：为保证人们生活、工作或生产活动具有适宜的光环境，使建筑物内部使用空间取得的天然光照度满足使用、安全、舒适、美观等要求的技术。

A40 通风：为保证人们生活、工作或生产活动具有适宜的室内空气环境，采用自然或机械方法，对建筑物内部使用空间进行换气，使空气质量满足卫生、安全、舒适等要求的技术。

A41 公共开放空间：指在建筑基地内，全天候为社会公众提供的广场、绿地、停车场、通道等公共使用的室内外空间。

A42 历史城区：指安庆市沿江中路以北，北至菱湖公园以南，大王庙以东，东至湖心南路以西的范围，历史城区面积约4.5平方公里。

A43 构筑物：本通则中构筑物是指生产过程中所必须有的且不具备人类居住功能的人工建造物，如小区大门、地下车库坡道顶盖、地下车库人行出入口顶盖、水塔、水池、过滤池、澄清池、沼气池、烟囱、栈桥、筒仓等。

A44 居住空间指卧室、起居室（厅）的统称。

附录 B：

计算规则

1. 面积计算

B1 建设工程建筑面积的计算

建设项目在土地出让、规划许可、房产登记阶段所涉及建筑面积计算，统一按《房产测量规范》要求执行。

B2 建设工程建筑面积的复核

建设单位应当按照土地出让合同约定的建筑面积或者容积率，根据本规则规定的相关面积计算规范自行计算建设项目建筑面积，申报规划许可时书面承诺其计算数据的真实性，承担相应法律责任，自然资源和规划主管部门不再计算和复核建筑面积，直接依法核发建设工程规划许可证。规划核实发现超出规划许可建筑面积（误差不得超过地上总建筑面积的 1%且不大于 500 平方米），自然资源和规划主管部门出具认定意见，由住房和城乡建设、城管执法部门依照各自职责进行确认和处理。

B3 计容建筑面积折算标准

（1）住宅建筑层高超过 3.6 米，办公建筑和研发建筑层高超过 4.2 米，普通商业（门面房）建筑层高超过 4.8 米的，计算地上建筑面积时，每超出 2.2 米，则该层建筑面积按该层实际建筑面积增加 1 倍计算，不足 2.2 米的，该层建筑面积按该层实际建筑面积增加 0.5 倍计算。

(2) 在建筑主体结构范围内的围合空间，层高在 2.2 米以下的空间，应按照建筑主体结构围合面积的一半计算建筑面积。

(3) 文化、体育、娱乐等公共建筑因功能和造型需要，超层高尺寸的单层计算建筑面积。

(4) 单层达到 2000 平方米以上的商业用房（如超市、大型商场、专卖店、餐饮酒店、娱乐等功能集中布置的商业用房或者专业商业用房）、自持的特定功能商业用房可根据实际功能要求确定建筑高度，并按单层计算建筑面积。

B4 工业厂房及仓储建筑

工业厂房、仓库建筑物因工艺需要层高超过 8 米（含 8 米）的在计算容积率时该层建筑面积应按两倍计算，层高达到 12 米的建筑面积按 3 层计算，并计入容积率。

B5 特定商业建筑

为完善城市功能，鼓励已出让地块结合城市片区发展需要建设五星级酒店、超高层商务办公楼等，对酒店、超高层商务办公楼超出土地出让合同约定，增加的建筑面积不计入地块的容积率，建设单位应在项目规划总平面图指标中明确增加的面积和用途。

B6 地下空间

(1) 地下室、半地下室顶板面在室外地坪面以上部分的高度（H）不超过 1.0 米，其建筑面积不计入容积率；当地上部分净空大于或等于 1.0 米，小于 2.2 米时，该层建筑面积按折算建筑面积计入地块容积率， $S=K \cdot A$ （S：折算的建筑面积，K：半

地下室地面以上的高度与其层高之比，A：地下室面积)；当地上部分净空大于或等于 2.2 米时，该层建筑面积全部计入地块容积率。沿江地块因天际线控制需要，地下室超出计容控制要求的可在控规明确不计入地块容积率，使用功能仅限于停车空间和设备用房。

(2) 如因建筑物周边室外地坪面标高不一致难以判断为地下室和半地下室时，则建筑物在室外地坪面以上部分的高度按各个面的算术平均值确定，如右式： $H = (h_1 + h_2 + h_3 + \dots + h_n) / n$ 。式中：H 为建筑物在室外地坪面以上部分的高度的算术平均值； $h_1、h_2 \dots \dots h_n$ 为建筑物每个折角处在室外地坪面以上部分的高度；n 为地下室折转边数。

(3) 如建筑物为连续曲面，则应按周长均匀分布选取不少于 4 个点进行计算。按上式计算得出 H 值后，再计算建筑密度和容积率。

(4) 建筑物每个折角处的室外地平面标高以周边最近城市道路、小区道路（周边没有城市道路、小区道路的，取小区消防通道或步行道）的中心标高加上 0.3 米作为计算值。

(5) 地下空间的开发利用应体现公共性和公众性，应按国家、省、市相关标准及规定使用，不得改作他用。单套住宅附属的（半）地下室与地上一层独立联通、整体销售的，应计算全面积并计入容积率。

B7 阳台

(1) 住宅每层阳台水平投影面积之和不超过该层建筑水平

投影面积的 10%，特定地段或有特殊要求的地块确需超过的应在控规层面进行研究和论证。阳台最大进深不应大于 1.8 米，同一户内设置阳台的数量不得超过居住空间个数之和。酒店等公共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。居住建筑类上盖高度达到或超过两个自然层的有顶盖阳台参照执行。

(2) 封闭阳台按全面积计算建筑面积并计入容积率，未封闭阳台按一半面积计算建筑面积并计入容积率。

(3) 与阳台相接的附属构件（如花台、遮阳板等），其底板与阳台底板标高差小于 0.3 米的，无论是否与阳台隔断，均作为阳台控制。

B8 凸（飘）窗

建筑物设有凸窗的，凸窗突出外墙部分的距离不大于 0.6 米、结构净高不大于 2.1 米、窗台与室内楼面高差不小于 0.45 米、宽度不大于该开间的三分之二时，不计算建筑面积，不计入容积率。凡不同时满足以上规定的凸窗，按该凸窗全部水平投影面积计算建筑面积，并计入容积率。

B9 设备层

设备层、结构转换层高一般不宜超过 2.2 米，若功能需要，可根据功能需求确定高度。设备层、结构转换层层高不大于 2.2 米按该层水平投影面积的 1/2 计算建筑面积，并计入容积率，但不计入楼层层次；层高大于或等于 2.2 米按该层水平投影面

积计算建筑面积，计入楼层层次。

层高大于或等于 2.2 米的架空设备层、结构转换层建筑面积不计入地块容积率，有围合且层高大于或等于 2.2 米的设备层、结构转换层建筑面积计入容积率。

B10 设备平台

(1) 设备平台应满足使用及安全要求。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 2 平方米（设置空气能设备的不应大于 4 平方米）。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个数，且每个设备平台水平投影面积不应大于 1 平方米。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%。

(2) 设备平台的结构外围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。

(3) 设备平台底板与标准层底板标高差小于 0.3 米的，无论是否与建筑主体隔断，均按其水平投影面积计算全部建筑面积并计入容积率。

B11 保温隔热层

建筑物外墙外侧保温隔热层的建筑面积不计入容积率。

B12 变形缝

与室内相通的变形缝，应按其自然层合并在建筑物建筑面

积内计算，并计容。对于高低联跨的建筑物，当高低跨内部连通时，其变形缝应计算在低跨面积内，并计入容积率。

B13 建筑物架空层、地上立体车库

(1) 建筑物首层架空层用于公众活动、环境绿化、公众均可随意出入的开敞空间(柱、剪力墙落地，不得围合)，并且建筑首层架空层净高不低于 3.0 米，架空部分不计入容积率但应计入建筑层数。

(2) 建设项目基地内的除建筑基底外的其他架空层，如地上立体车库半围护结构的按该层水平投影面积的 1/2 计算建筑面积，并计入容积率；有围护结构的按该层水平投影面积计算建筑面积，并计入容积率。

B14 公共服务设施、市政公用设施

门房等公共服务设施、市政公用设施用房(如为小区服务的配电房、燃气调压站等)均计算建筑面积，并计入容积率。

B15 建筑基底面积

指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围水平投影面积。独立的建筑，按外墙墙体的外围水平面积计算；室外有顶盖、有立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平面积计算；有立柱或墙体落地的凸阳台、凹阳台、平台均按立柱外边线或者墙体外边线水平面积计算；悬挑不落地的阳台(不论凹凸)、平台、过道等，均不计算。

2.建筑间距计算

B16 平屋面建筑间距

平屋面建筑间距：指两栋建筑的外墙面之间最小垂直距离。

B17 坡屋面建筑间距

坡屋面建筑间距：遮挡建筑屋面坡度 $i < 1: 1.24$ 的，是指两栋建筑的外墙面之间最小垂直距离；遮挡建筑屋面坡度 $i \geq 1: 1.24$ 的，是指遮挡建筑屋脊线在地面上的垂直投影线至受遮挡建筑的外墙面之间最小垂直距离。

3.建筑高度计算

B18 本规则仅适用于确定建筑间距、退界距离和后退道路时的建筑高度计算。其他规定对建筑高度有限制的（如机场、气象台、微波通道、安全保密、景观视线分析、环境风貌、文物保护单位保护区、建设控制地带等）按建、构筑物最高点计算。

B19 平屋面建筑高度：挑檐屋面的，自室外地面算至檐口顶加上檐口挑出宽度；有女儿墙屋面的，自室外地面算至女儿墙顶。

B20 坡屋面建筑高度：屋面坡度 $< 1: 1.24$ 的，自室外地面算至檐口顶加上檐口挑出宽度；屋面坡度 $\geq 1: 1.24$ 的，自室外地面算至屋脊顶。

B21 水箱、楼梯间、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 $1/6$ 的，不计入建筑高度。

附录 C :

建筑日照分析规则

C1 日照分析一般要求

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

《日照分析报告》、《日照分析复核报告》是自然资源和规划主管部门审定高层建筑规划设计方案的依据之一。

规划设计方案调整导致建筑高度、室内地面标高、位置、外轮廓、户型、窗户位置等改变的,应随调整方案重新编制并报送《日照分析报告》、《日照分析复核报告》。

C2 《日照分析报告》《日照分析复核报告》应符合《建筑日照计算参数标准》(GB/T50947-2014)和国家现行有关标准的规定。日照分析应当采用通过住建部鉴定的日照分析软件或行业标准方法。

C3 日照分析的适用建筑

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

卫生建筑)。

C4 日照分析的计算范围

(1) 被遮挡建筑(场地)的计算范围: 拟建高层建筑以北, 建筑高度 1.5 倍的扇形阴影范围内的现状、在建或规划建筑。(当被遮挡建筑或场地的一部分位于上述界线内时, 该建筑需进行日照分析。) 计算范围详见本附录 C 附图 1、附图 2。

(2) 遮挡建筑的计算范围: 以已经确定的被遮挡建筑(场地)为中心, 南侧半径 150 米的扇形范围内现状、在建或规划的建筑(当建筑的一部分位于上述界限内时, 需参与日照分析。计算范围详见本附录 C 附图 3、附图 4)。被遮挡建筑东、西侧以及南侧的所有在建、已建或已规划超高层建筑的建筑高度 1.5 倍扇形阴影范围若覆盖到被遮挡建筑, 则这些超高层建筑均应纳入遮挡范围参与日照分析。

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

① 拟建建筑(小区)北侧为规划居住、教育、卫生用地时, 应当对规划建筑进行日照分析;

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

③ 分析范围内的在建建筑、已批待建建筑、应纳入日照分析范围。

C5 日照时间的计算起点

各类窗户日照时间的计算起点应符合《建筑日照计算参数标准》(GB/T 50947-2014)中的要求。同时应满足下列规定:

(1) 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起点(见本附录C附图5)对阳台顶板所产生的遮挡影响可忽略不计。

(2) 两侧或一侧有分户隔板或墙体的凸阳台,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起点(见本附录C附图5)。

C6 分析要求

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

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

(2) 日照分析时,应先分析被遮挡建筑(场地)的现状日照状况,再分析拟建高层建筑建设后的日照状况,并进行对比,明确遮挡影响。

(3) 高层与多、低层同时存在的拟建项目在满足建筑间距的前提下,应充分考虑周边日照叠加影响。

C7 建设单位应提供下列日照分析资料:

日照分析资料应符合国家标准《建筑日照计算参数标准》(GB/T 50947-2014)的数据要求。同时应包括:

(1) 覆盖所有遮挡建筑、被遮挡建筑(场地)范围的现状地形图。

(2) 拟建建筑的总平面图和平、立、剖面图(附有建筑坐标、±0标高)。

(3) 已确定的遮挡建筑、被遮挡建筑(场地)的实测图、竣工图、施工图及方案图,数据内容包括:建筑的平面定位、外轮廓尺寸(含屋顶楼梯间、电梯间、女儿墙顶高度、坡屋顶屋脊高度、檐口宽度、±0标高等);有日照要求建筑的户型、各层层高;有计算需要的窗户定位、阳台形式与尺寸等。

以上日照分析资料均需提供计算机图形文件。

C8 日照分析报告的内容应包括:

(1) 基本情况(委托方、受托方、项目基本属性等)。

(2) 资料来源及提供资料的单位应在日照分析报告中注明。

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

(4) 日照分析图、表及说明,现状建筑测绘图。

(5) 日照计算方法、各项参数、软件名称及其版本,主要依据。

日照分析复核报告的内容应包括:

(1) 《日照分析报告》的内容。

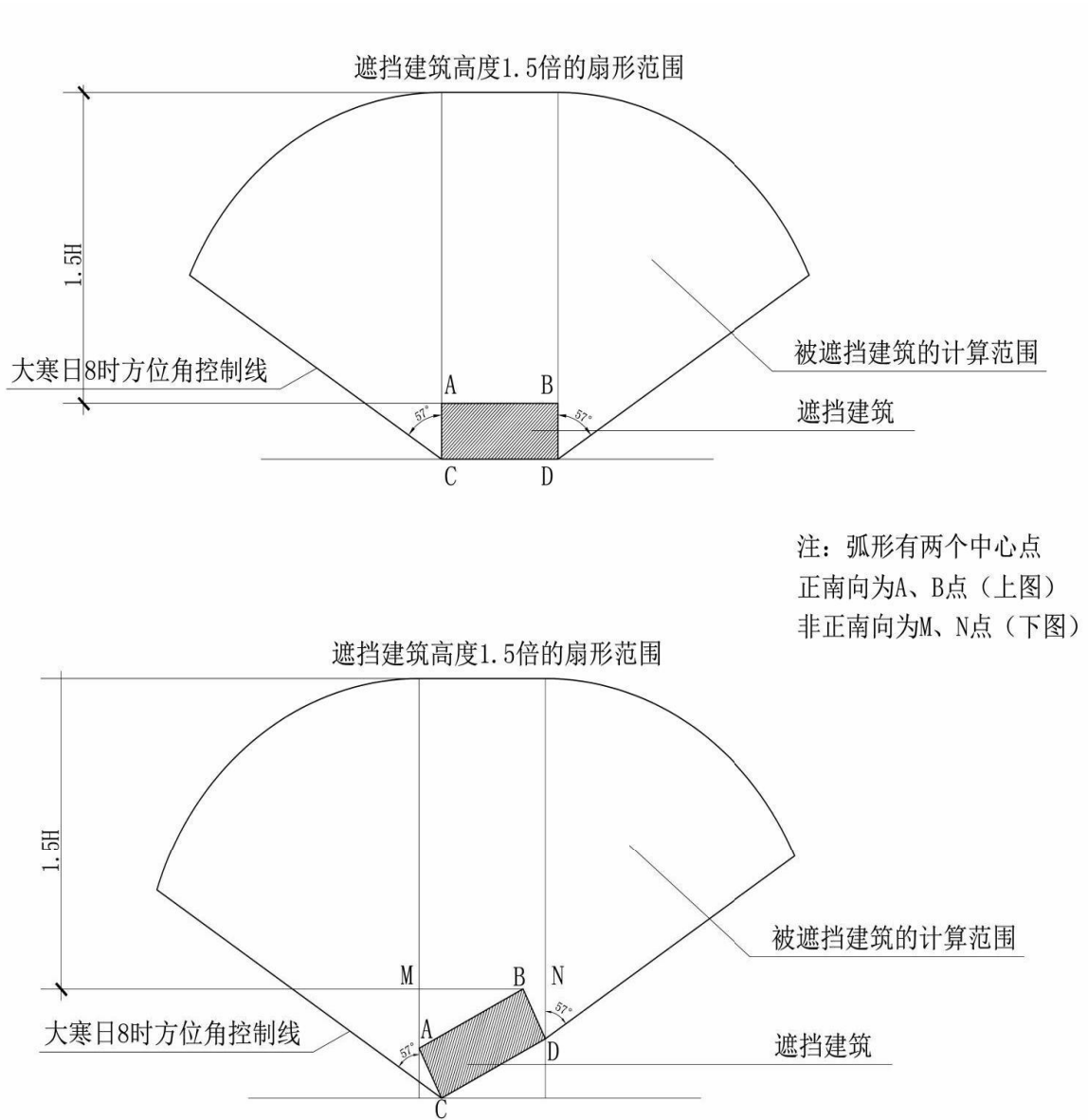
(2) 复核单位出具《日照分析报告》成果和日照分析软件是否符合国家及本通则标准和要求的复核意见。

C9 法律责任

建设单位、设计单位、测绘单位及复核单位应对报送的日照分析资料和日照分析、复核结果的真实性、准确性负责，否则，承担由此造成的一切法律后果。

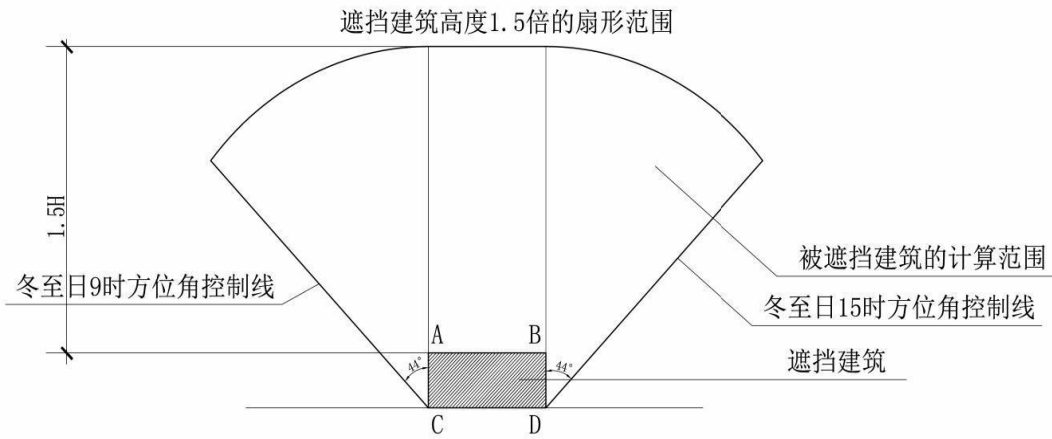
附录 C :

附图 1 大寒日 被遮挡建筑或场地的计算范围示意图

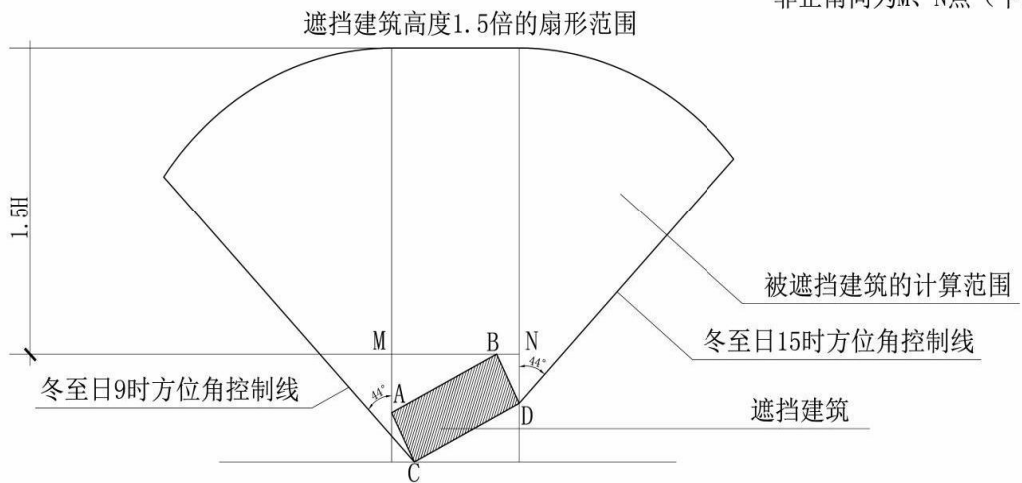


附录 C :

附图 2 冬至日 被遮挡建筑或场地的计算范围示意图

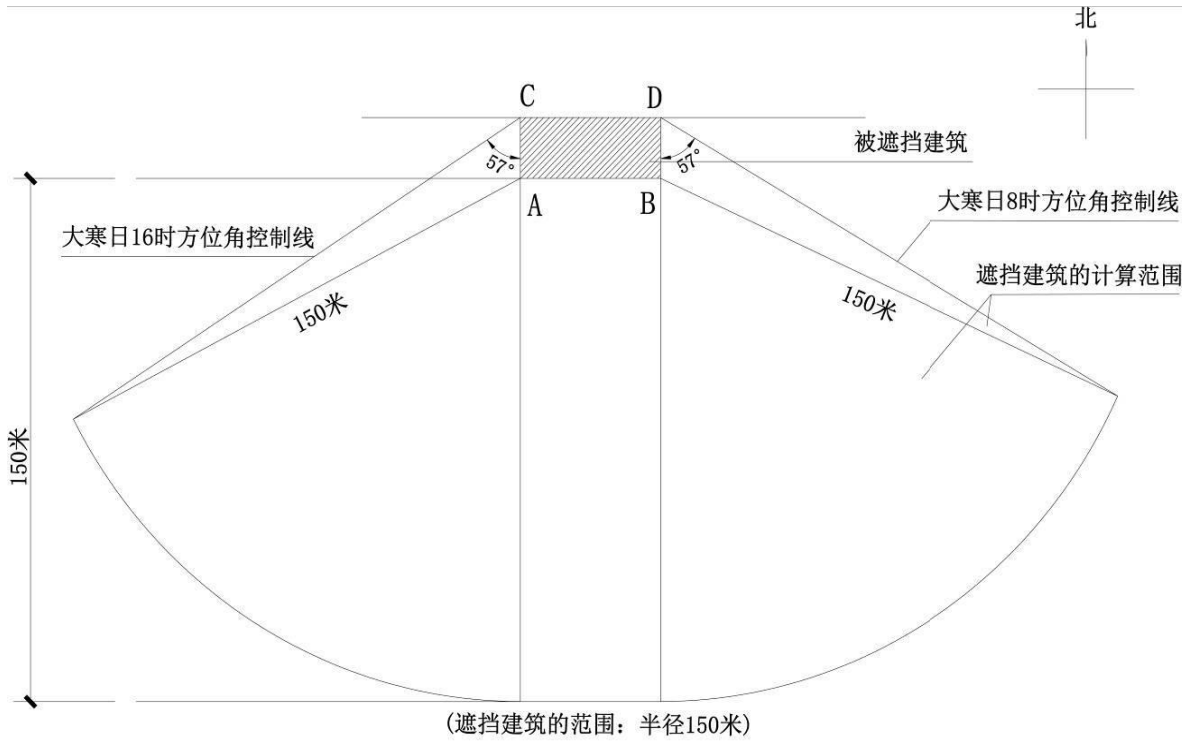


注：弧形有两个中心点
正南向为A、B点（上图）
非正南向为M、N点（下图）

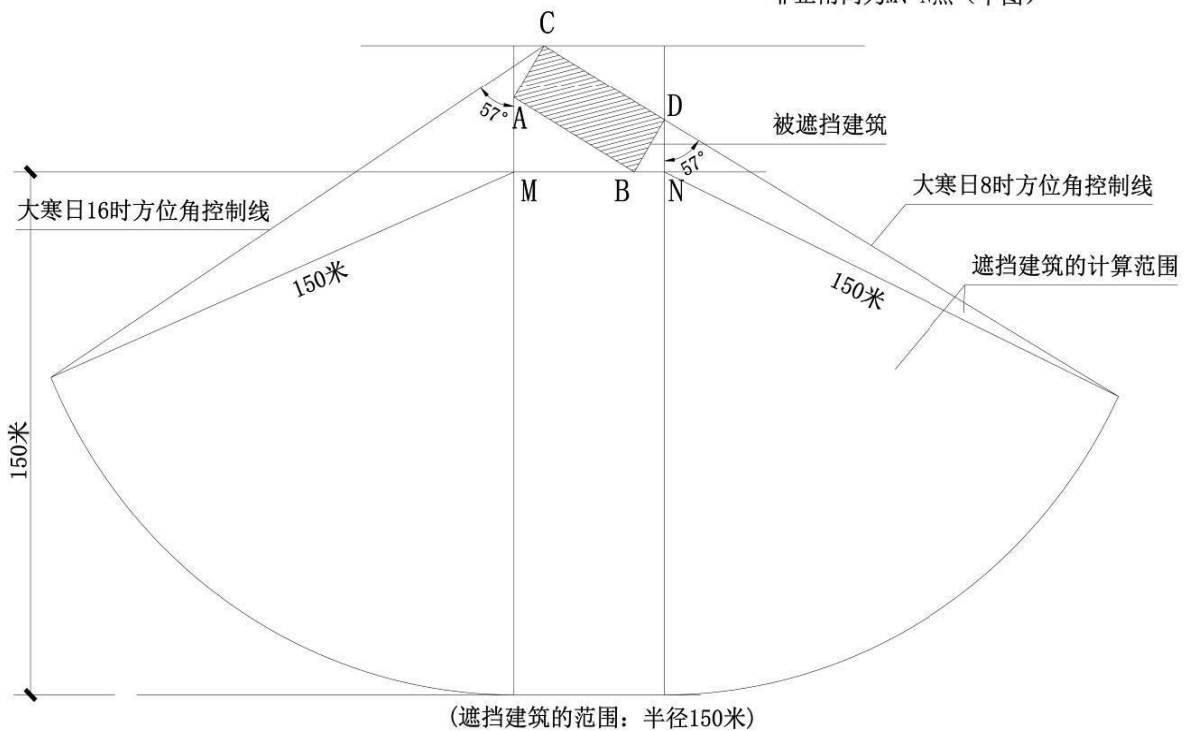


附录 C :

附图 3 大寒日 遮挡建筑的计算范围示意图

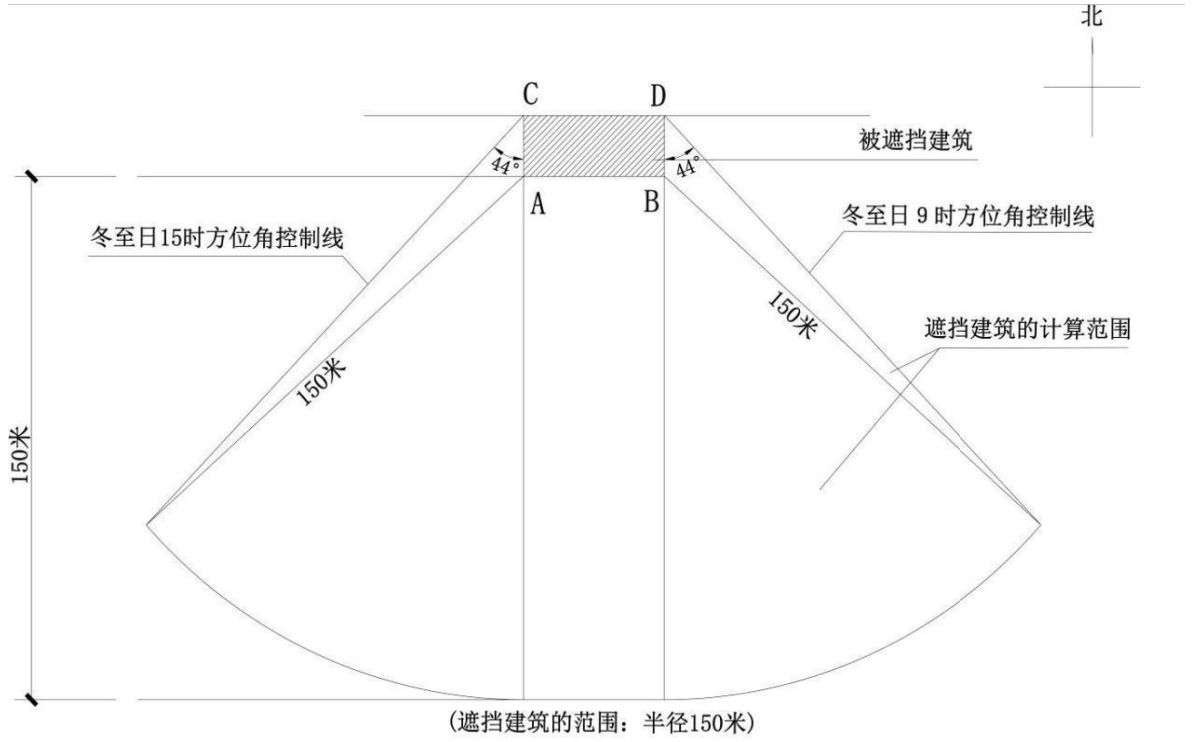


注: 弧形有两个中心点
正南向为A、B点(上图)
非正南向为M、N点(下图)

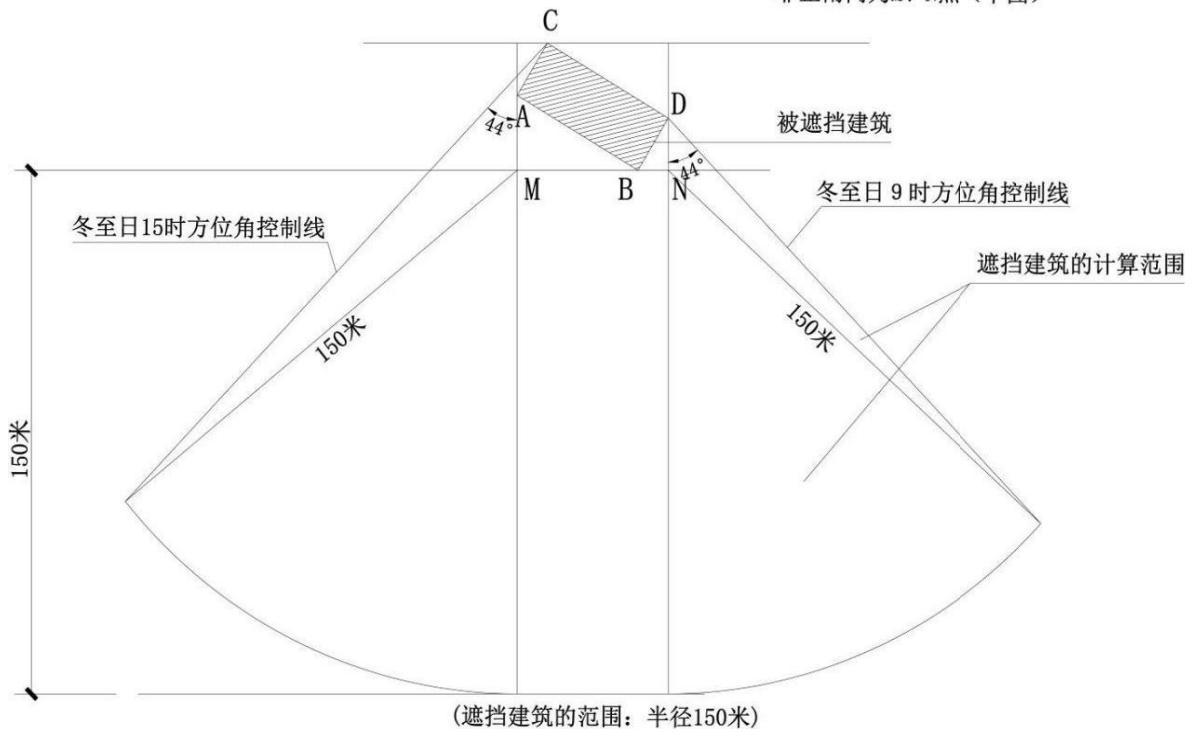


附录 C :

附图 4 冬至日 遮挡建筑的计算范围示意图

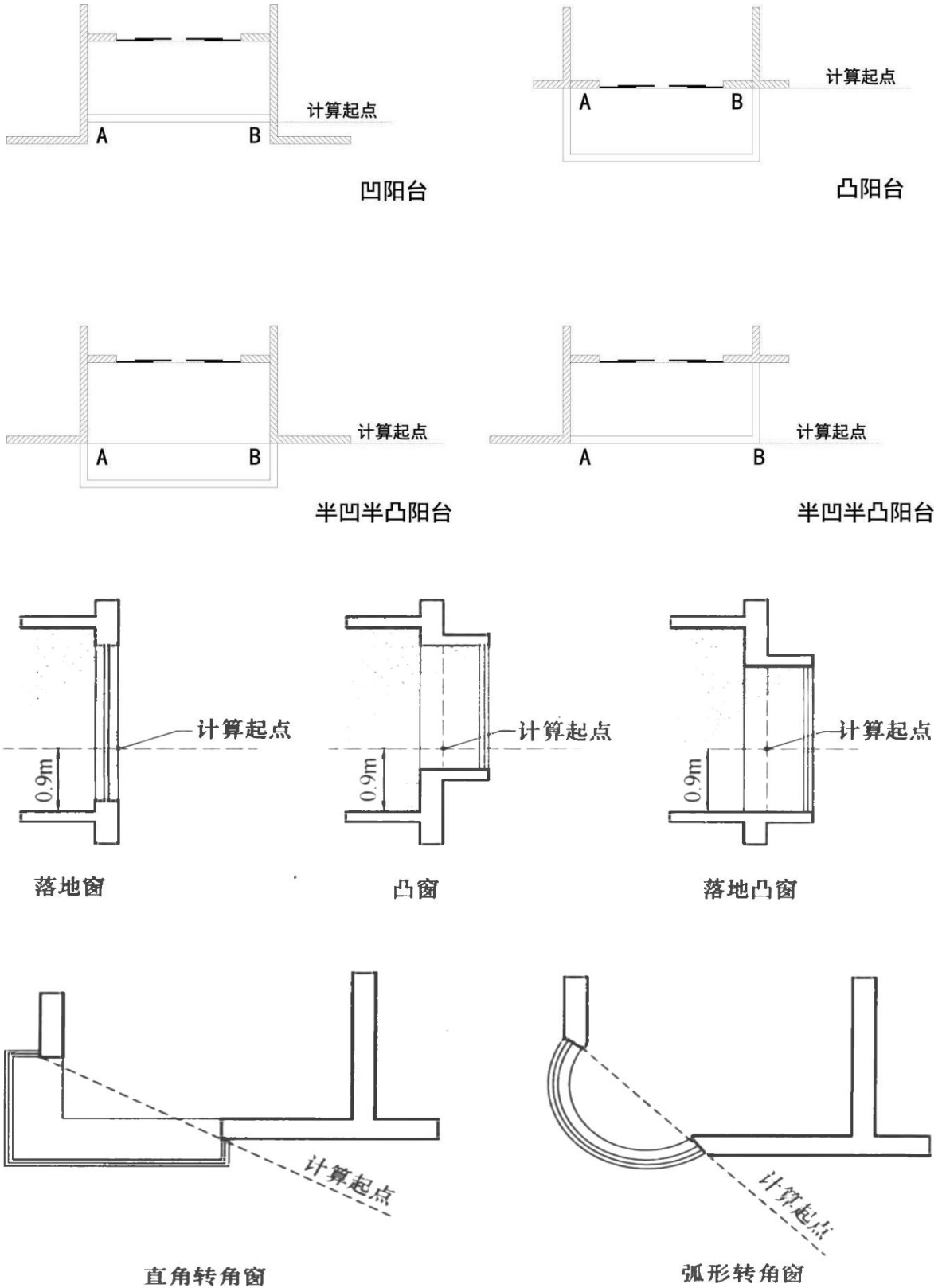


注: 弧形有两个中心点
正南向为A、B点(上图)
非正南向为M、N点(下图)



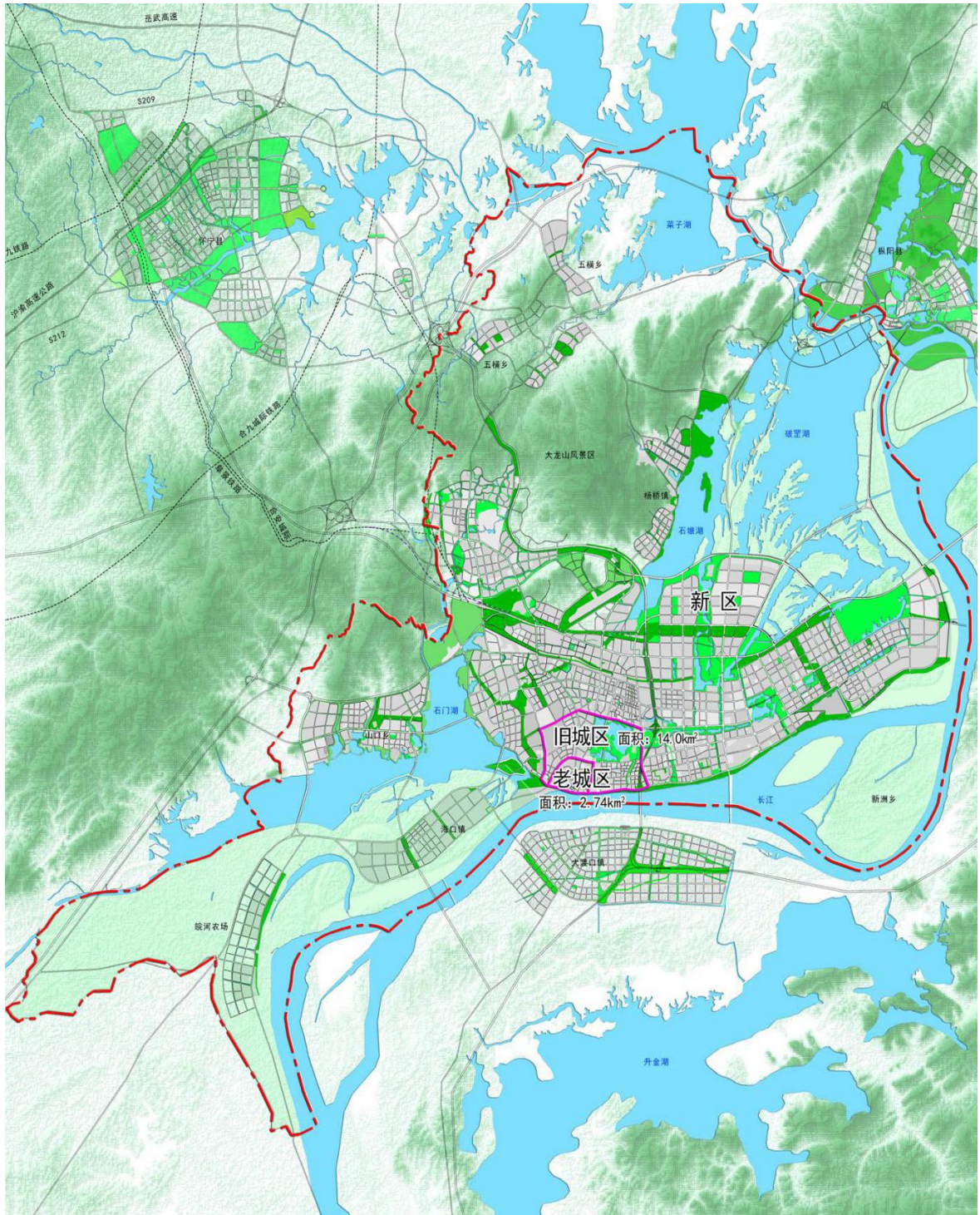
附录 C :

附图 5 阳台日照时间的计算起点示意图

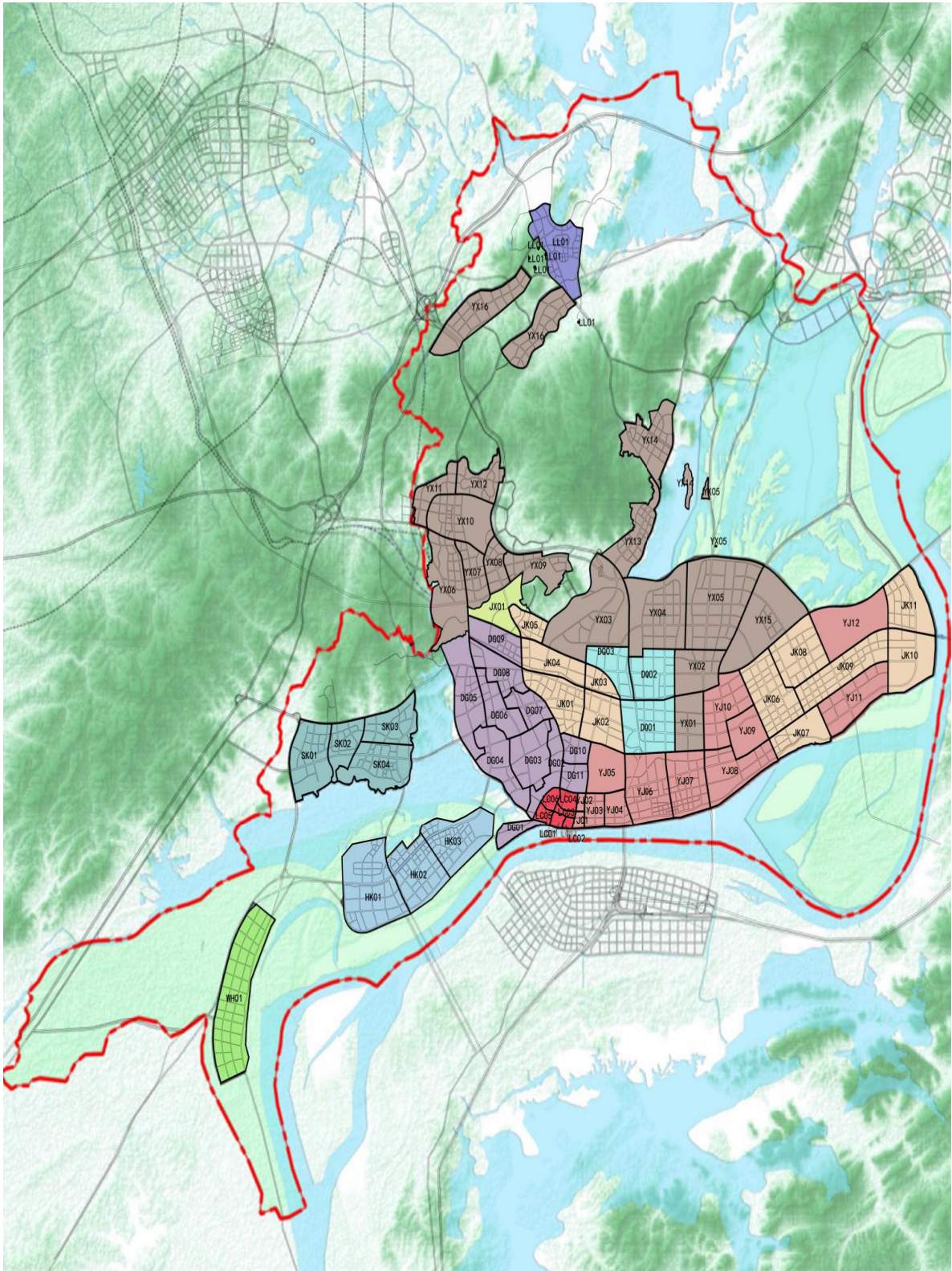


附录 D：附图

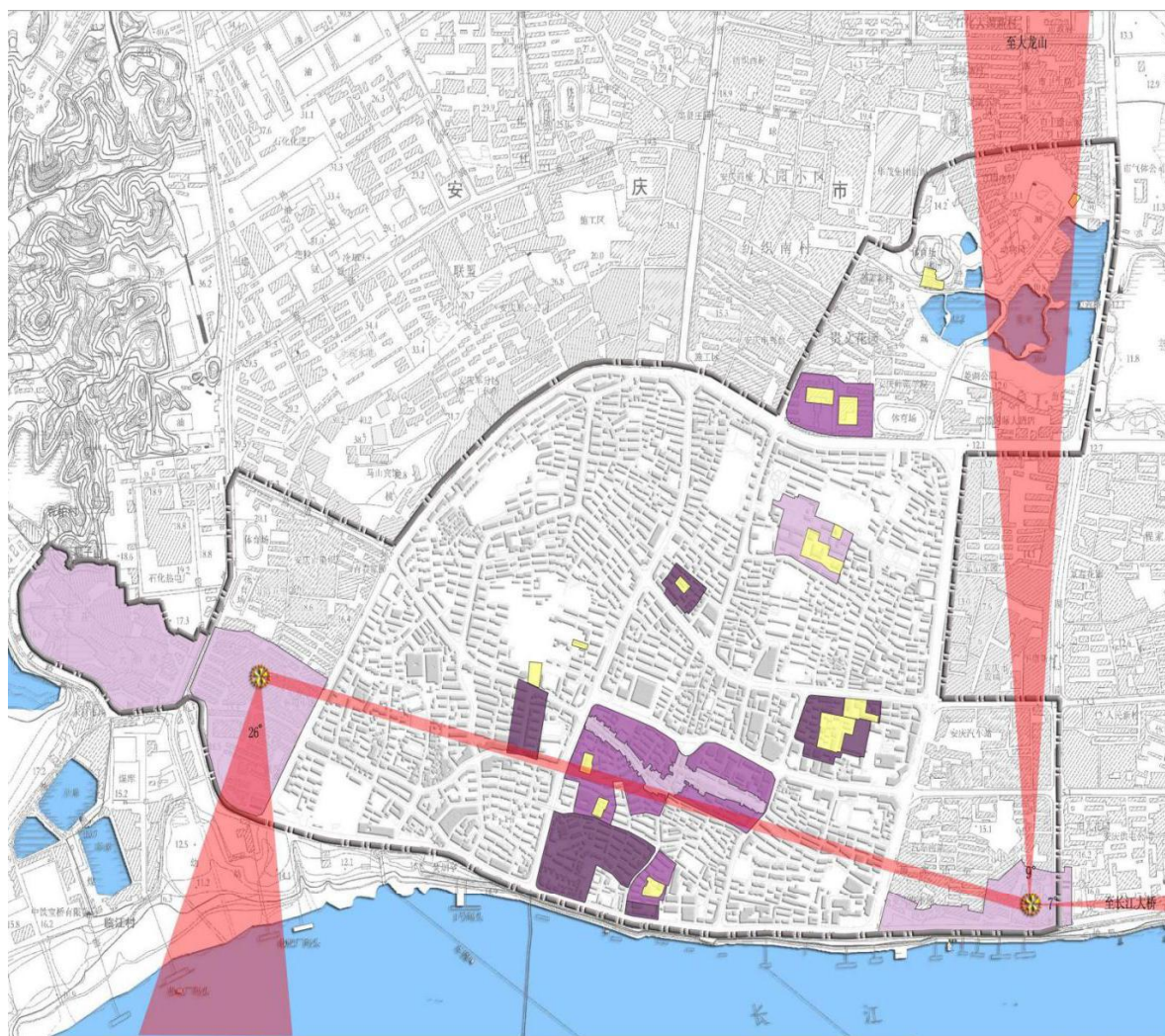
附图 1 安庆市地域划分图



附图 2 安庆市单元划分图



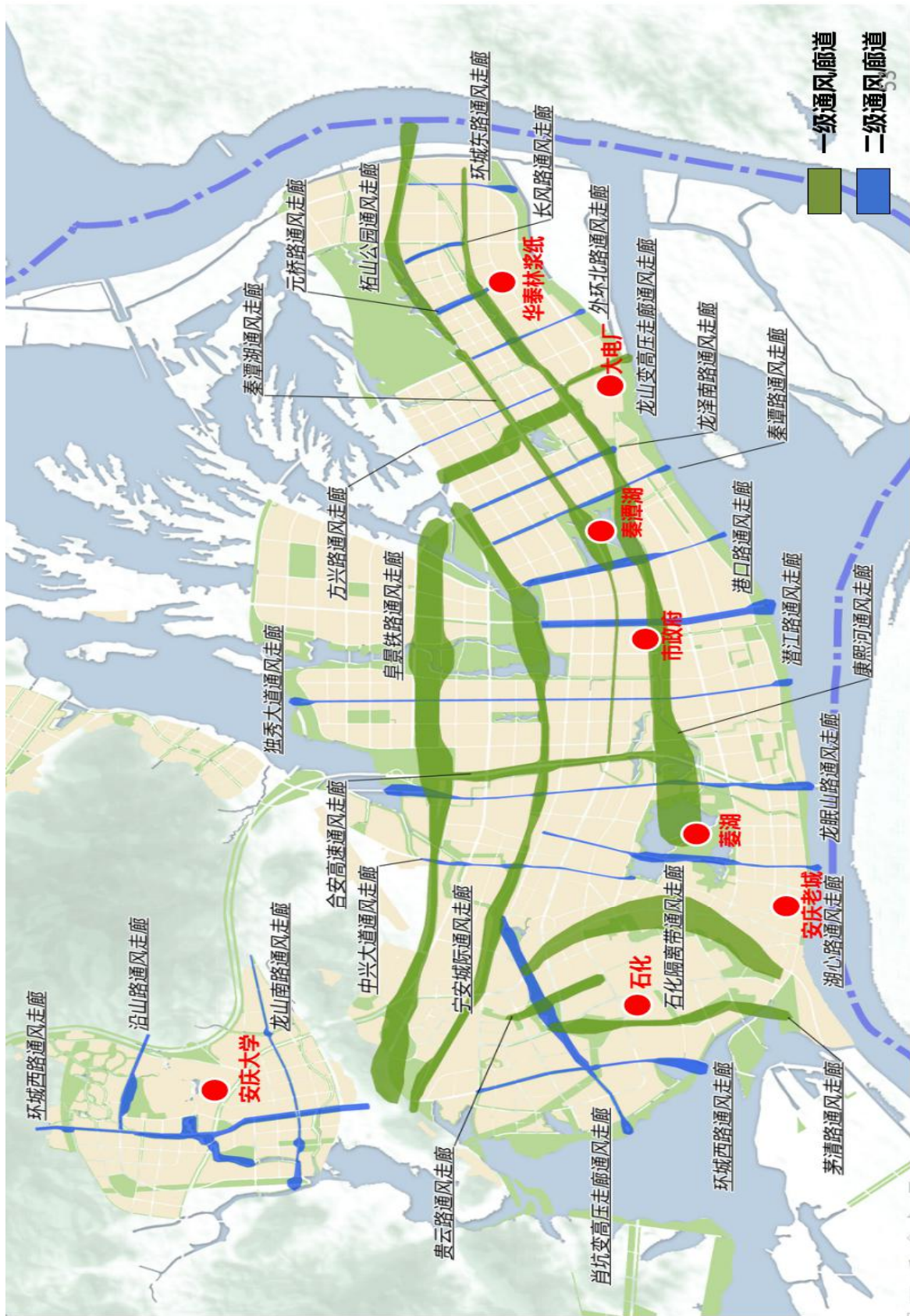
附图3 安庆市历史城区空间控制规划图



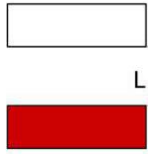
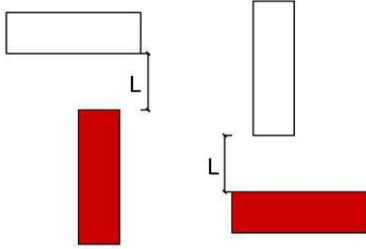
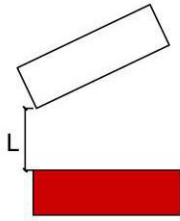
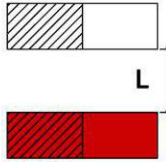
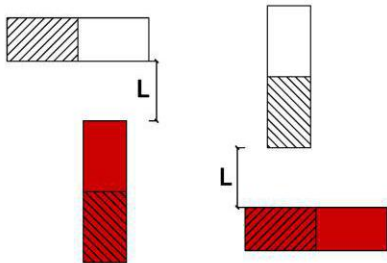
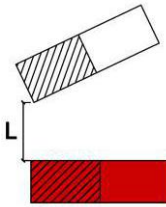
图例

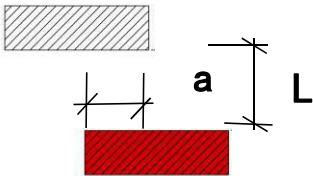
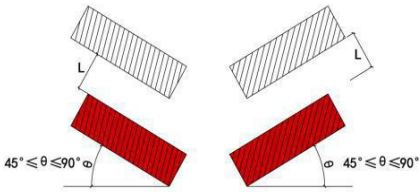
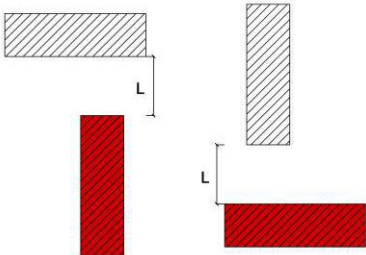
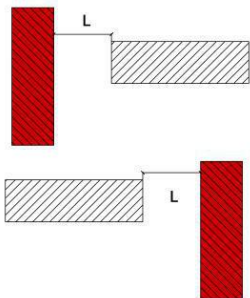
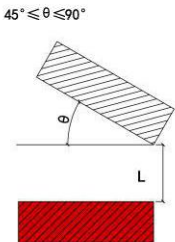
- 文物保护单位
- 建筑高度小于12米
- 建筑高度小于15米
- 建筑高度15米-18米
- 视线通廊
- 历史城区范围

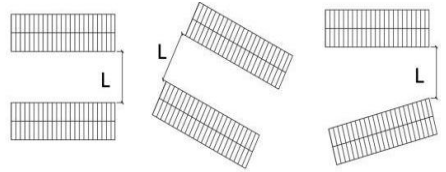
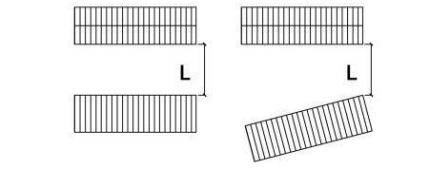
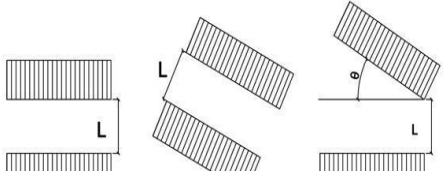
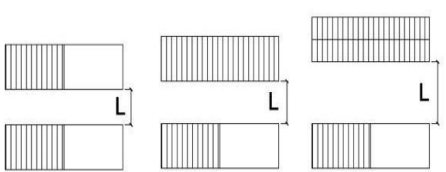
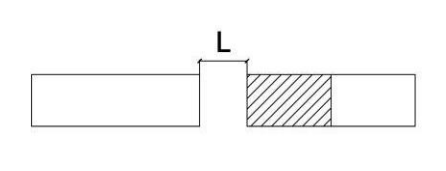
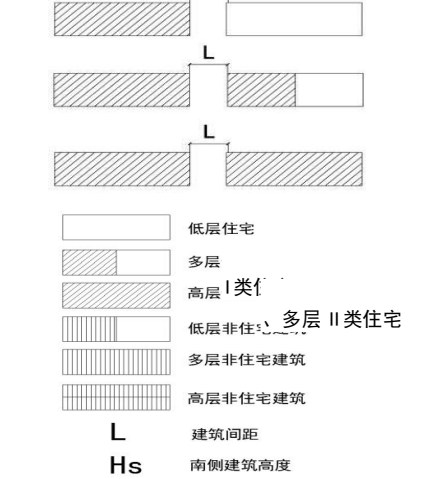
附图 4 安庆市城区通风廊道范围图



附图5 建筑间距及方位示意图

条款项		示意图	间距要求	
4.6.1	(1)		同时满足： $L \geq 1.24H_s$ $L \geq 12$ 米	
	(2)		同时满足： $L \geq 1.15H_s$ $L \geq 8$ 米	相对建筑山墙宽度大于12米，间距按平行布置间距控制
	(3)		同时满足： $L \geq 1.15H_s$ $L \geq 12$ 米	
4.6.2	(1)		同时满足： $L \geq 1.24H_s$ $L \geq 15$ 米	
	(2)		同时满足： $L \geq 1.15H_s$ $L \geq 13$ 米	相对建筑山墙宽度大于12米，间距按平行布置间距控制
	(3)		同时满足： $L \geq 1.15H_s$ $L \geq 15$ 米	

条款项		示意图	间距要求		
4.6.3	(1)	①		同时满足： $a \leq 30$ 米时， $L \geq$ 南侧建筑高度的 0.3 倍； $30 \text{ 米} \leq a \leq 40$ 米时， $L \geq$ 南侧建筑高度的 0.4 倍； $a \geq 40$ 米时， $L \geq$ 南侧建筑高度的 0.5 倍	新区： $L \geq 30$ 米 老城区、旧城区： $L \geq 24$ 米
		②		同时满足： $L \geq$ 较高建筑高度的 0.3 倍 $L \geq 24$ 米	
	(2)	①		同时满足： $L \geq 0.3H_s$ $L \geq 24$ 米	相对建筑山墙宽度大于 16 米，其间距按平行布置间距控制
		②		同时满足： $L \geq 0.25H_s$ $L \geq 24$ 米	相对建筑山墙宽度大于 16 米，其间距按平行布置间距控制
	(3)		同时满足： $L \geq 0.3H_s$ $L \geq 24$ 米	正向投影平均距离，最小处间距要求控制	

条款项	示意图	间距要求
4.6.4	(1) 	同时满足: $L \geq 0.3H_s$ $L \geq 18$ 米(南北向平行布置) $L \geq 0.25H_s$ $L \geq 13$ 米(东西向平行布置) $L \geq 0.25H_s$ $L \geq 13$ 米(非平行布置)
	(2) 	同时满足: $L \geq 13$ 米(平行布置) $L \geq 13$ 米(非平行布置)
	(3) 	同时满足: $L \geq 0.6H_s$ $L \geq 12$ 米(南北向平行布置) $L \geq 0.6H_s$ $L \geq 12$ 米(东西向平行布置) $L \geq 0.6H_s$ $L \geq 12$ 米(非平行布置)
	(4) 	$L \geq 6$ 米(低层非住宅与低层非住宅间距) $L \geq 9$ 米(低层非住宅与多层非住宅间距) $L \geq 13$ 米(低层非住宅与高层非住宅间距)
4.6.5	(1) 	$L \geq 6$ 米(低、多层建筑间山墙端距) $L \geq 6$ 米(低、多层建筑一侧山墙设阳台) $L \geq 6$ 米(低、多层建筑山墙均设阳台)
	(2) 	$L \geq 13$ 米(高层与低、多层建筑间山墙端距) $L \geq 13$ 米(高层与高层建筑山墙端距) $L \geq 13$ 米(高层与高层建筑山墙一侧设阳台) $L \geq 13$ 米(高层与高层建筑山墙均设阳台)

附录 E：附表

附表 1 常用用地分类一览表

一级类		二级类		三级类		含义
代码	名称	代码	名称	代码	名称	
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	070101	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地
				070102	二类城镇住宅用地	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地
				070103	三类城镇住宅用地	指配套设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地
		0702	城镇社区服务设施用地			指为城镇居住生活配套的社区服务设施用地，包括社区服务站以及托儿所、社区卫生服务站、文化活动站、小型综合体育场地、小型超市等用地，以及老年人日间照料中心（托老所）等社区养老服务设施用地，不包括中小学、幼儿园用地
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地			指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地
		0802	科研用地			指科研机构及其科研设施用地
		0803	文化用地	080301	图书与展览用地	指公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等设施用地
				080302	文化活动用地	指文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化活动中心、公共剧场等设施用地

一级类		二级类		三级类		含义
代码	名称	代码	名称	代码	名称	
08	公共管理与公共服务用地	0804	教育用地	080401	高等教育用地	指大学、学院、高等职业学校、高等专科学校、成人高校等高等学校用地，包括军事院校用地
				080402	中等职业教育用地	指普通中等专业学校、成人中等专业学校、职业高中、技工学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
				080403	中小学用地	指小学、初级中学、高级中学、九年一贯制学校、完全中学、十二年一贯制学校用地，包括职业初中、成人中小学、附属于普通中学内的职业高中用地
				080404	幼儿园用地	指幼儿园用地
				080405	其他教育用地	指除以上之外的教育用地，包括特殊教育学校、专门学校(工读学校)用地
		0805	体育用地	080501	体育场馆用地	指室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、大中型多功能运动场地、全民健身中心等用地
				080502	体育训练用地	指为体育运动专设的训练基地用地
		0806	医疗卫生用地	080601	医院用地	指综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医院、各类专科医院、护理院等用地
				080602	基层医疗卫生设施用地	指社区卫生服务中心、乡镇(街道)卫生院等用地，不包括社区卫生服务站、农村卫生服务站、村卫生室、门诊部、诊所(医务室)等用地
				080603	公共卫生用地	指疾病预防控制中心、妇幼保健院、急救中心(站)、采供血设施等用地
		0807	社会福利用地	080701	老年人社会福利用地	指为老年人提供居住、康复、保健等服务的养老院、敬老院、养护院等机构养老设施用地
				080702	儿童社会福利用地	指为孤儿、农村留守儿童、困境儿童等特殊儿童群体提供居住、抚养、照护等服务的儿童福利院、孤儿院、未成年人救助保护中心等设施用地
				080703	残疾人社会福利用地	指为残疾人提供居住、康复、护养等服务的残疾人福利院、残疾人康复中心、残疾人综合服务中心等设施用地
				080704	其他社会福利用地	指除以上之外的社会福利设施用地，包括救助管理站等设施用地

一级类		二级类		三级类		含义
代码	名称	代码	名称	代码	名称	
09	商业服务业用地	0901	商业用地	090101	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地
				090102	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地
				090103	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地
				090104	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地
				090105	公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地
		0902	商务金融用地			指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地
		0903	娱乐康体用地	090301	娱乐用地	指剧院、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
				090302	康体用地	指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地
		0904	其他商业服务业用地			指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地

一级类		二级类		三级类		含义
代码	名称	代码	名称	代码	名称	
10	工矿用地	1001	工业用地	100101	一类工业用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的工业用地
				100102	二类工业用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的工业用地
				100103	三类工业用地	指对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患，布局有防护、隔离要求的工业用地
		1002	采矿用地			指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地
11	仓储用地	1101	物流仓储用地	110101	一类物流仓储用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地
				110102	二类物流仓储用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地
				110103	三类物流仓储用地	指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品，布局有防护、隔离要求的物流仓储用地
		1102	储备库用地			指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地

一级类		二级类		三级类		含义		
代码	名称	代码	名称	代码	名称			
12	交通运输用地	1201	铁路用地			指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货货运站等交通场站用地		
		1202	公路用地			指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货货运站等交通场站用地		
		1203	机场用地			指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地		
		1204	港口码头用地			指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地		
		1205	管道运输用地			指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类		
		1206	城市轨道交通用地			指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地		
		1207	城镇道路用地			指快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地		
		1208	交通场站用地	120801	对外交通场站用地			指铁路客货货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地
				120802	公共交通场站用地			指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
				120803	社会停车场用地			指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地
1209	其他交通设施用地				指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地			

一级类		二级类		三级类		含义
代码	名称	代码	名称	代码	名称	
13	公用设施用地	1301	供水用地			指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地
		1302	排水用地			指雨水泵站、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
		1303	供电用地			指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂等工业用地。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
		1304	供燃气用地			指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地
		1305	供热用地			指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地
		1306	通信用地			指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地
		1307	邮政用地			指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地
		1308	广播电视设施用地			指广播电视的发射、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
		1309	环卫用地			指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，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
		1310	消防用地			指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
		1311	干渠			指除农田水利以外，人工修建的从水源地直接引水或调水，用于工农业生产、生活和水生态调节的大型渠道
		1312	水工设施用地			指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地
1313	其他公用设施用地			指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		

一级类		二级类		三级类		含义
代码	名称	代码	名称	代码	名称	
14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地			指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等
		1402	防护绿地			指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地
		1403	广场用地			指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地
15	特殊用地	1501	军事设施用地			指直接用于军事目的的设施用地
		1502	使领馆用地			指外国驻华使领馆、国际机构办事处及其附属设施等用地
		1503	宗教用地			指宗教活动场所用地
		1504	文物古迹用地			指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地
		1505	监教场所用地			指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地
		1506	殡葬用地			指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地
		1507	其他特殊用地			指除以上之外的特殊建设用地，包括边境口岸和自然保护地等的管理与服务设施用地
16	留白用地					指国土空间规划确定的城镇、村庄范围内暂未明确规划用途、规划期内不开发或特定条件下开发的用地

一级类		二级类		三级类		含义
代码	名称	代码	名称	代码	名称	
17	陆地水域	1701	河流水面			指天然形成或人工开挖河流常水位岸线之间的水面，不包括被堤坝拦截后形成的水库区段水面
		1702	湖泊水面			指天然形成的积水区常水位岸线所围成的水面
		1703	水库水面			指人工拦截汇集而成的总设计库容 ≥ 10 万立方米的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
		1704	坑塘水面			指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万立方米的坑塘常水位岸线所围成的水面
		1705	沟渠			指人工修建，南方宽度 ≥ 1.0 米、北方宽度 ≥ 2.0 米用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、附属护路林及小型泵站，不包括干渠

附表2 各级生活圈基本配套设施一览表

十五分钟生活圈基本配套设施一览表

类别	序号	设施名称	规模（平方米/处）		设置要求
			建筑面积	用地面积	
公共管理和公共服务设施	1	初中	——	——	应独立占地，学校规模根据适龄青少年人口确定，且不宜超过36班。
	2	大型多功能运动场地	——	3150-5620	宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局
	3	社区卫生服务中心	1700-2000	1420-2860	一般结合街道办事处所辖区域设置，且不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻。
	4	门诊部	——	——	宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段
	5	养老院	7000-17500	3500-22000	宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心
	6	老年养护院	3500-17500	1750-22000	宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心
	7	文化活动中心(含青少年活动中心、老年活动中心)	3000-6000	3000-12000	可联合建设，宜结合或靠近绿地设置。
	8	社区服务中心	700-1500	600-1200	可联合建设，一般结合街道办事处所辖区域设置。
	9	街道办事处	1000-2000	800-1500	一般结合所辖区域设置
	10	派出所	1000-1600	1000-2000	宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段，2.5-5万人宜设置一处
	11	司法所	80-240	——	一般结合街道所辖区域设置，宜与街道办事处或其他行政管理单位结合建设，应设置单独出入口

类别	序号	设施名称	规模（平方米/处）		设置要求
			建筑面积	用地面积	
商业服务业设施	12	中心菜市场	营业面积 老、旧城区 ≥2500 平方米 新区 ≥3500 平方米	老、旧城区 ≥2000 平方米 新区 ≥4000 平方米	按居住人口 3~5 万人规模设置 1 处
	13	商场	1500-3000	——	应集中布置在居住区相对集中位置，服务半径不宜大于 500 米
	14	银行、邮政、电信等营业场所	——	——	电信根据专项规划设置，银行及邮政宜与商业服务业设施结合或临近设置
公用设施	15	开闭所	200-300	500	可联合建设，0.6 万套-1.0 万套住宅设置一所
	16	垃圾转运站	——	——	宜独立占地，根据环卫专项规划设置，
	17	燃气调压站	50	100-200	按每个中低压调压站负荷半径 500 米设置

十分钟生活圈基本配套设施一览表

序号	设施名称	规模（平方米/处）		设置要求
		建筑面积	用地面积	
1	小学	——	——	应独立占地，学校规模根据适龄儿童人口确定，且不宜超过 36 班。应设不低于 200 米环形跑道和 60 米直跑道的运动场，并配置符合标准的球类场地
2	中型多功能运动场地	——	1310-2460	宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局
3	社区菜市场	营业面积： 老、旧城区 ≥1000 平方米 新区 ≥1500 平方米	——	按居住人口 1~1.5 万人规模设置 1 处
4	商场	1500-3000	——	应集中布置在居住区相对集中位置，服务半径不宜大于 500 米

五分钟生活圈基本配套设施一览表

序号	设施名称	规模（平方米/处）		设置要求
		建筑面积	用地面积	
1	幼儿园	---	---	应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段，独立占地，办园规模根据适龄儿童人口确定，且不宜超过12班。
2	社区服务站	600-1000	500-800	可联合建设，服务半径不宜大于300米
3	文化活动站	250-1200		可联合建设，宜结合或靠近公共绿地设置
4	小型多功能运动场地	---	770-1310	宜独立占地，服务半径不宜大于300米
5	室外综合健身场地(含老年户外活动场地)	---	150-750	宜独立占地，服务半径不宜大于300米
6	养老服务设施（老年人日间照料中心）	每百户25平方米	---	可联合建设，服务半径不宜大于300米
7	社区卫生服务站	120-270	---	可联合建设，在人口较多，服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的区域，宜设置社区卫生服务站加以补充
8	社区菜市场或生鲜超市	营业面积 老、旧城区 ≥ 1000 平方米 新区 ≥ 1500 平方米	---	按居住人口1~1.5万人规模设置1处。根据实际情况，周边已有菜市场的可不配
9	再生资源回收点		6-10	可联合建设，1000-3000人设置一处
10	生活垃圾收集站		120-200	宜独立设置，采用人力收集的，服务半径宜为400米，最大不宜超过1千米；采用小型机动车收集的，服务半径不宜超过2千米。
11	公厕	30-80	60-120	宜设置于人流集中处，服务半径300-500米

居住街坊（新建住宅小区）基本配套设施一览表

序号	设施名称	规模（平方米/处）		设置要求
		建筑面积	用地面积	
1	物业管理用房	——	——	结合实际,在地面以上相对集中设置物业服务用房,设置独立的出入口,按照物业管理区域总建筑面积5万平方米以下的,不少于150平方米;总建筑面积25万平方米以下的,不少于千分之三,超过25万平方米以上部分按千分之一的标准配置物业服务用房(被市政道路分割的组团宜分开设置)。
2	室外体育活动场地	——	170-450	1.需考虑儿童活动、老年休憩场地; 2.配置羽毛球或网球场、户外健身场地等; 3.按400米2/千人配置室外活动场地,单块场地面积不小于200平方米。
3	文体活动室	200	——	宜集中配置报刊(电子)阅览、图书阅览、书画、乒乓球台、棋牌等文体活动设施;按200米2/千人配置室内文体活动室,其中按20米2/千人配置老年活动室。
4	便民商店	50-100	——	1000-3000人设置一处
5	快递接收点	8-50	——	可在住宅小区出入口或公共活动空间布局,纳入物业管理,但不应占用物业用房规定建筑面积。接收点应同时配置至少5平方米的快递车辆停放场地。
6	生活垃圾收集点	——	——	服务半径不应大于70米,宜采用密闭方式,分类收集。
7	公厕	30-80	60-120	宜结合商业或室外活动场地在建筑一层设置,有独立对外通道。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市监委，市法院、检察院，安庆军分区，各人民团体，各民主党派、工商联，中央、省驻宜各单位。