

# 宿州市控制性详细规划通则

(2022 年修订)

宿州市自然资源和规划局

二〇二二年六月



# 《宿州市控制性详细规划通则(2022年修订)》 修改条款

## (一) 总则

### 1. 将1.1修改为：

**1.1** 为实施《宿州市城市总体规划(2012-2030年)(2018年修改)》，有效引导和调控城市建设开发，根据国家及地方相关的法律法规、标准规范制定本通则。

## (二) 建设用地

**2.** 将表2-1 常用用地性质适建范围表中“M工业用地行政办公及生活服务设施的控制要求”修改为：“行政办公及生活服务设施用地面积不超过总用地面积7%，且不超过总建筑面积15%。”

### 3. 将2.5.7修改为：

**2.5.7** 土地混合使用还应当规定限制混合的情形，如不宜在批发市场、农贸市场的建筑上建设居住建筑等。

### 4. 增加一条，作为2.5.8条：

**2.5.8** 地下空间利用应符合用地功能定位和城市空间布局要求，与地上空间利用相衔接，并符合合理引导、适度混合、分层利用的原则。地下空间利用按使用功能可分为地下交通运输设施、地下公用设施、地下人民防空设施、其他地下设施。在满足工程技术要求的前提下，鼓励相邻地块的地下空间互联互通，统筹利用。

### (三) 道路交通

#### 5. 增加一条，作为3.3.6条：

3.3.6 居住小区内鼓励人车分流，其内部各类可通车道路路面宽度不宜小于双向通行 6 米、单向通行 4.5 米。

#### 6. 将3.5.2修改为：

3.5.2 拂晓大道、人民路、淮海路、港口路、金海大道、东二环路、学府大道、唐河路、竹邑路、北二环路、宿州大道、银河一路、汴河路、淮河路、迎宾大道、南二环路、东三环路、北三环路、西三环路、南三环路两侧新建建筑退让道路红线不小于 20 米 ( $H \leq 50$ )、25 米 ( $50 < H \leq 80$ )、30 米 ( $H > 80$ )；上述道路中拂晓大道、人民路、港口路、东二环路新汴河以北段及宿州大道、北二环路、东三环路、北三环路、西三环路、南三环路两侧绿化带按 30 米控制，迎宾大道道路两侧绿化带按 22.5 米控制，南二环路道路两侧绿化带按 26.5 米控制，埇桥路、凤鸣路、竹邑路道路两侧绿化带按 20 米控制，新建建筑退让上述绿线不小于 10 米。

#### 7. 删除3.5.5条。

#### 8. 将3.5.7修改为：

3.5.6 建筑与城市道路红线非平行布置的，建筑距离道路的最小处不应小于道路退线要求。计入建筑面积的阳台、雨篷等外挑部分不得超出建筑控制线。

#### 9. 将3.6.1修改为：

3.6.1 鼓励建设项目以绿化带作为隔离，确需设置围墙的应为

通透式围墙。除特殊要求外，围墙外墙线后退主、次干道及以上级别的道路红线不少于8米，后退支路及以下级别的道路红线不少于5米。工业区内的工业、仓储项目围墙外墙线后退主、次干道及以上级别的道路红线不少于3米，后退支路及以下级别的道路红线不少于1.5米。

**10. 将3.6.2修改为：**

**3.6.2** 单独设置的大门及门卫设施等后退主、次干道及以上级别的道路红线不少于8米，后退支路及以下级别的道路红线不少于5米。

**11. 将3.7修改为：**

**3.7 地下建筑退让道路红线**

地下建筑后退主、次干道及以上级别的道路红线不少于8米，后退支路及以下级别的道路不少于5米。地下建筑出入口不得突破地面建筑控制线。

**(四) 绿地、绿化**

**12. 将4.1修改为：**

**4.1** 城市总体规划及绿地系统规划确定的“三环链城、四带穿城、五苑抱城、百园融城”的主城区绿地系统框架是城市生态环境保护、市民游憩休闲和社会文化活动等的支撑，相关建设行为均不得损坏城市绿地的系统性、完整性。

**13. 将4.5修改为：**

**4.5** 在城市道路红线外需要在双侧或单侧划定绿线的，建筑退

让城市绿线的距离，除满足退让道路红线外，一般还应该按下列要求增加退让：

4.5.1 建筑高度  $H \leq 80$  米的建筑后退距离不应小于 10 米。

4.5.2 建筑高度  $H > 80$  米的建筑后退距离不应小于 20 米。

14. 将4.6修改为：

4.6 各类建设项目应当按规定安排绿化用地，鼓励项目内部绿地增加与周边绿地的连通性。新建建设项目绿地率应符合下列规定：

4.6.1 新建居住小区绿地率一般不低于 40%；

4.6.2 商业、金融、交通枢纽、市政公用设施等单位绿地率一般不低于 20%；

4.6.3 机关团体、文化娱乐、教育体育、卫生、科研院所等单位绿地率一般不低于 35%；

4.6.4 城市道路绿地率按《宿州市城镇绿化条例》及国家相关规范执行；

4.6.5 工业、物流、仓储用地绿地率一般不大于 15%；

4.6.6 产生有毒有害气体及污染的工厂，铁路、高速公路、河道两侧及水工程周围应当按照国家规定配套建设防护林带。

4.6.7 因受建设条件限制或周边环境限制的特殊项目，绿地率指标可适当突破上述条款要求，依据通过审议的控制性详细规划图则确定。

**15. 将4.7修改为：**

**4.7** 新建各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地；新建居住小区内应配套规划建设集中绿地。

**4.7.1** 新建各级生活圈居住区按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180)相关要求配套规划建设公共绿地，并应集中设置具有一定规模，且能开展休闲、体育活动的居住区公园，居住区公园中应设置 10%-15%的体育活动场地。

**4.7.2** 新建居住小区内集中绿地的规划建设，应符合下列规定：

(1) 新区建设不应低于  $0.50\text{m}^2/\text{人}$ ，旧区改建不应低于  $0.35\text{m}^2/\text{人}$ ；

(2) 宽度不应小于 8m；

(3) 在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地；

(4) 在地下室（半地下室）顶板上设置集中绿地时，覆土深度不小于 1.5 米。

**16. 将4.8修改为：**

**4.8** 鼓励在满足荷载、防水和安全的情况下，利用屋顶空间开展屋顶绿化。

在建筑高度不超过 24 米的公共建筑、建筑高度不超过 27 米的住宅建筑的屋顶设置屋顶绿化，并符合下列规定的，其屋顶绿化面积可按 0.3 系数折算计入项目绿地率：

4.8.1 屋顶绿化应保证公众的可达性和安全性，并提供良好的游览和游憩公共活动空间。

4.8.2 屋顶绿化顶板覆土深度不应小于 0.6 米，宜种植浅根性的小乔木和灌木，不宜种植高大乔木，地被类植物宜选用耐旱、耐修剪植物。

**17.** 增加一条，作为4.9条：

#### **4.9** 树阵式机动车停车位

4.9.1 地面机动车停车位宜采用树阵式停车位布局方式，树阵式机动车停车位应成组布置，每组不多于 3 个车位，每组之间应设置宽度不小于 1.5 米的树池，树池内应种植乔木，停车位应采用绿化渗水铺装，满足海绵城市设计相关要求。

4.9.2 符合 4.9.1 条的树阵式机动车停车位用地可计入项目绿地率。

**18.** 增加一条，作为4.10条：

4.10 居住小区内部住宅建筑设置庭院（含下沉式庭院）的，庭院（含下沉式庭院）及其围护设施用地不应计入项目绿地率及集中绿地面积。

### **（五）地块控制**

**19.** 将7.6第（1）条修改为：

7.6.1 当新建建设地块边界外的现状建筑和已批准的待建建筑有日照需求时，建设地块内新建建筑后退用地边界距离应满足周边用地的日照标准要求。

**20. 将7.6第（2）条修改为：**

7.6.2 当新建建设地块的边界外是空地、建设项目性质未明确时，建设地块内新建建筑后退南北用地边界距离应满足以下要求：

（1）建设地块内新建低层、多层建筑退南北用地边界的距离不小于  $0.7H$ （ $H$  为建筑高度，下同），且不小于 12 米；新建高层建筑后退南北用地边界的距离不小于  $0.3H$ ，且不小于 20 米。

（2）建设地块北界外侧规划用地有日照需求时，建设地块内新建建筑退北用地边界距离在满足 7.6.2 第（1）条规定基础上，新建建筑日照标准影响线突出北边界线的距离不大于 10 米。

（3）建设地块北界外侧规划用地无日照需求时，建设地块内新建建筑退北用地边界距离在满足 7.6.2 第（1）条规定基础上，新建建筑日照标准影响线突出北边界线的距离不大于 20 米。

（4）建设地块北界邻城市道路，且城市道路北侧规划用地有日照需求时，建设地块内新建建筑日照标准影响线不应超出北侧地块建筑最低建筑控制线。

**21. 将7.6第（5）条修改为：**

7.6.5 汽车加油加气加氢站各类设施、设备退让用地边界及用地周边各类建筑物、构筑物的安全间距应按照《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156）的要求执行。

**22. 将7.7修改为：**

**7.7 架空电力线路保护区**

架空电力线路保护区是为了保证已建架空电力线路的安全运

行和保障人民生活的正常供电而必须设置的安全区域。其规划管控在满足相关法律法规及规范的前提下，还应满足下列要求：

7.7.1 在架空电力线路保护区范围内不应新建、改建、扩建建筑物和构筑物；

7.7.2 架空电力线路保护区为导线边线向外侧水平延伸并垂直于地面所形成的两平行面内的区域，在一般地区各级电压导线的边线延伸距离详见表 7-2；

表 7-2 各级架空电力线路保护区指标表

电压等级（千伏）	500 千伏	154-330 千伏	35-110 千伏	1-10 千伏
导线边线延伸距离（米）	20 米	15 米	10 米	5 米

7.7.3 在厂矿、城镇等人口密集地区，架空电力线路保护区的区域可略小于上述规定。但各级电压导线边线延伸的距离，不应小于导线边线在最大计算弧垂及最大计算风偏后的水平距离和风偏后距建筑物的安全距离之和。

23. 将7.8修改为：

### 7.8 住宅建筑间距

住宅建筑间距，除综合考虑日照、采光、通风、防灾、消防、管线埋设等规定之外，还应符合下列规定。

24. 将7.8第（1）条修改为：

7.8.1 住宅建筑应通过规划布局和建筑设计满足建筑主立面视觉卫生的需求，一般情况下不宜低于 18 米。

25. 将7.8第（2）条修改为：

7.8.2 多层建筑之间的侧向间距最小距离为6米，高层与多层建筑之间的侧向间距最小距离为9米，高层与高层建筑之间的侧向间距最小距离为13米。

26. 将7.8第（3）条修改为：

7.8.3 相邻用地的东边界和西边界处，不宜布置东西向的住宅建筑。

27. 删除7.8第（3）条。

28. 将7.8第（4）条修改为：

7.8.4 地块内南北向布置住宅建筑间距应满足以下规定：

（1）南北向布置的高层住宅建筑间距不小于30米，且不小于高层住宅建筑高度 $0.5H$ （ $H$ 为南侧建筑高度）；

（2）南北向布置的多层住宅建筑间距不小于18米；

（3）南北向布置的高层住宅与多层住宅建筑间距，南侧建筑为高层建筑时按7.8.4第（1）条规定执行；南侧建筑为多层建筑时，按7.8.4第（2）条规定执行。

29. 删除7.8第（6）条。

30. 将7.12.1中“建设工程配建机动车位设置标准”修改为：

表 7-3 建设工程配建机动车位设置标准

建筑类型		计算单位	非机动车	小型汽车
办公建筑	行政办公	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	2	1
	商务办公	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1	1

	其他办公	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1	0.5
商业	宾馆、旅馆	车位/客房	1	0.3
	商场、餐饮、娱乐 配套商业	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	4	1.2
	批发市场	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	6	1.2
	超市（农贸市场）	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	10	1.2
体育 场馆	4000 座以下的体 育场馆	车位/100 座	20	4
	4000 座以上的体 育场馆	车位/100 座	12	2.5
	医院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	2	1.2
	博物馆、图书馆、展览馆、 科技馆	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1.5	0.5 - 1
	电影院	车位/100 座	10	3 - 6
	风景公园、主题公园、 其他游览场所	车位/公顷占地面积	5	10
	火车站、长途客车站、港口	车位/1000 高峰旅客数	30	20 - 25
学校	中学	车位/100 名师生	50	6
	小学	车位/100 名师生	15	6
	幼儿园	车位/100 名师生	15	6
	中等专业学校	车位/100 名师生	50	8
	高等院校	车位/100 名师生	50	8
工业和 物流仓 储	单层工业厂房 (仓库)	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1	0.1

	多层工业厂房 (仓库)	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1	0.2
住宅	普通商品房	车位/户	2	1.2
	棚改安置房	车位/户	2	1
	保障性住房	车位/户	2	1
社区配套设施		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	4	0.8

注：(1) 上述各项指标均为下限；

(2) 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的，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；

(3) 对于城中村、棚户区、旧区更新改造等建设项目，突破上述配建要求的，可按照通过审议的控制性详细规划图则执行。

### 31. 将7.12.2修改为：

7.12.2 新建居住小区停车应以地下停放为主，居住小区地面机动车停车泊位数占总停车泊位数不大于10%，地面非机动车停车泊位数占总停车泊位数不宜大于50%；居住小区地下停车不得采用机械式停车设施。

### 32. 将7.12.4修改为：

7.12.4 地块要求配置的非机动车及机动车停车泊位应当就近服务，均衡布局，并优先考虑方便非机动车停车泊位的布局；同时应综合考虑消防、急救、防疫等应急救援车辆的停放及使用需求。

### 33. 增加一条，作为7.12.5：

7.12.5 新建居住小区配建的非机动车停车位中应有不低于

50%的电动自行车停车位。电动自行车停车位应综合考虑配建具备定时充电、自动断电、故障报警等功能的智能安全充电设施，充电设施应满足相关消防防火要求，鼓励结合室外场地统一设置；配建充电设施的电动自行车停车位不低于电动自行车停车位的50%。

**34. 增加一条，作为7.12.6:**

7.12.6 新建项目小型汽车车位尺寸、自行车、电动自行车停车位面积应符合以下规定：

(1) 小型汽车车位尺寸垂直式停车时不应小于 5.5 米（长）× 2.5 米（宽）；

(2) 自行车地上停车位面积不应小于 1.5 平方米/辆，地下停车位面积不应小于 1.8 平方米/辆；电动自行车停车位面积不应小于 2.2 平方米/辆。

**35. 增加一条，作为7.16条:**

7.16 新建项目配建机动车停车时，应综合配建充电设施。机动车充电设施的类型和规模宜结合电动汽车的充电需求和停车位分布进行规划，并应符合下列规定：

7.16.1 新建公共建筑物停车场和社会公共停车场，按不少于规划机动车停车位 20%的比例配建充电桩；

7.16.2 新建居住小区机动车停车位应全部预留充电桩建设安装条件，配建的充电桩原则上不少于规划机动车停车位的 20%。

## **(六) 配套设施控制**

### **36. 将8.2.1修改为：**

8.2.1 以居住用地为主的管理单元可以参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180)等相关规范安排配套设施，居住区配套各类公共服务设施应相对独立、集中设置，方便居民使用，以便形成管理单元的综合服务中心。

## **(七) 城市景观风貌**

### **37. 将9.2.2修改为：**

9.2.2 主干道两侧设置的住宅建筑，其外立面宜按公共建筑要求处理，且高层住宅不得设置开敞式阳台；阳台、雨篷不应突出建筑控制线；

### **38. 将9.2.3修改为：**

9.2.3 临水及临绿地界面的建筑阳台需进行封闭设计，建筑的阳台、雨篷不宜突出建筑控制线；

### **39. 将9.4第(1)条修改为：**

#### **9.4.1 住宅建筑面宽应符合以下规定：**

- (1) 住宅建筑层数 $>11$ 层，建筑面宽 $\leq 45$ 米；
- (2) 住宅建筑层数 $\leq 11$ 层，建筑面宽 $\leq 60$ 米；
- (3) 对于城市风貌有特殊要求的区域，应进一步细化管控要求，按照经审议通过的地块控制性详细规划图则执行。

### **40. 将9.9修改为：**

**9.9** 新建建筑色彩应符合《宿州市城市色彩规划》相关规定，

城市基本建筑色调风格宜朴实清新；高层建筑应考虑项目及区域天际线效果，注重建筑第五立面效果设计；住宅建筑色彩宜以灰白色调为主，避免采用大面积、高彩度的冷暖色，并根据旧城改造和新区建设有所区别。

**41.** 增加一条，作为9.11条：

**9.11** 科学开展夜景亮化设计。城市重要节点、河流、廊道、主干道沿线的公共建筑和住宅建筑宜开展夜景亮化设计。居住小区夜景亮化设计应以适度亮化不干扰居民为原则，可在顶部采取泛光处理等方式，优化夜间城市天际线。夜景亮化设计应与建筑自身形式、功能和周边整体环境相协调，创造舒适和谐的夜间光环境。

## **(八) 城市设计**

**42.** 增加一条，作为11.5条：

### **11.5 通透率**

通透率是指贴邻城市界面的建筑之间开敞部分的宽度和与同一方向规划用地范围宽度的比例。

**11.5.1** 沿新汴河、沱河等重要滨水景观及城市铁路、高速公路、快速路的新建建设项目，其临城市界面通透率不宜小于50%；沿城市主、次干道的新建建设项目，其临城市界面通透率不宜小于40%；鼓励新建建设项目在地块内规划视线通廊。

**11.5.2** 通透率计算方法详见附录“一、计算规则”第6条。

**43.** 增加一条，作为11.6条：

**11.6** 新建居住小区应避免出现住宅建筑群高度比例失调的“高低配”现象；相邻居住小区之间，应以居住小区规模为单元，合理设置高低错落的住宅建筑群，优化城市天际线。

### **(九) 附录一、计算规则**

**44.** 删除1.2条。

**45.** 删除2.1第（2）条中“单一空间”。

**46.** 将2.1第（3）条修改为：

**2.1.3** 工业建筑单层厂房层高在 8.0 米及以上的按照 2 层计算计容面积，单层厂房层高在 12 米及以上的按照 3 层计算计容面积。

**47.** 将第2.2第（1）条修改为：

**2.2.1** 住宅层高不宜小于 2.9 米，设有户式中央空调及集中新风或地暖系统的住宅，层高不宜小于 3.0 米。住宅层高不宜超过 3.6 米，层高超出 3.6 米的，按超出部分每 2.9 米为一层、余数进一层的方法计算该层计容面积。

**48.** 将第2.3条修改为：

### **2.3 阳台**

阳台应有围护结构与建筑室内空间分隔，否则作为室内空间计算面积。主体结构内的阳台等非公共活动空间，按照其结构外围水平面积计算计容面积；在主体结构以外的，应按其结构底板水平投影面积的一半计算计容面积。

**49.** 将2.4第（1）条修改为：

2.4.1 飘（凸）窗设置在建筑外墙面以外，进深（自外墙外缘至飘窗外边线）不应大于0.6米，窗台与室内楼地面高差在0.45m以下且结构净高在2.1m及以上的飘（凸）窗，按其围护结构外围水平面积的一半计算容面积。

**50.** 删除2.4第（2）条。

**51.** 增加一条，作为2.8条：

### **2.8** 架空走廊、室外走廊

2.8.1 住宅类建筑项目，设置在住宅建筑之间，便于居民联系使用的一层走廊，有顶盖和围护结构的，应按围护结构外围水平面积计算容积率；有顶盖无围护结构但有围护设施的，其建筑面积不计入容积率。

2.8.2 商业、办公、教育、医疗卫生等建设项目，设置在建筑之间便于建筑之间进行交通联系的架空走廊，有顶盖和围护结构的，应按其建筑面积纳入容积率核算；有顶盖无围护结构但有围护设施的，其建筑面积可不纳入容积率核算。

**52.** 增加一条，作为2.9条：

### **2.9** 底层架空

新建居住小区项目在满足土地出让规划条件规定的各类公共服务设施和公共开放空间基础上，以提升项目品质为目的住宅建筑底层架空层可不计入容积率，但应符合下列规定：

2.9.1 用作通道、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的

公共开敞空间，应扣除楼梯间、电梯间、设备用房、门厅、过道等围合部分；

2.9.2 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、改作他用。

**53.** 增加一条，作为2.10条：

### **2.10** 外墙保温

建筑物外墙外侧保温隔热层的建筑面积不计入建筑容积率。

**54.** 增加一条，作为2.11条：

### **2.11** 装配式住宅

满足装配式建筑要求的商品房项目，其外墙预制部分建筑面积不超过装配式建筑各单体地上规划建筑面积之和百分之三的，不计入成交地块的容积率计算。

**55.** 将“5 建筑高度计算”第（1）条修改为：

**5.1** 本规则用于确定建筑间距、退界距离和后退道路红线时的建筑高度计算。

当建筑位于机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内时；建筑处在历史文化名城名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、历史建筑和风景名胜区、自然保护区的各项建设，建筑高度应以绝对海拔高度控制建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度。

**56.** 将“5 建筑高度计算”第（2）条修改为：

**5.2** 在计算建筑间距和建筑退让时，建筑高度按下列规定计算：

**5.2.1** 平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑物应计算至其屋面檐口；

**5.2.2** 坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；

**5.2.3** 当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值；

**5.2.4** 下列突出物不计入建筑高度内：

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

（2）突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；

（3）空调冷却塔等设备。

**57.** 增加一条，作为第6条：

## **6** 通透率计算规则

**6.1** 住宅建筑前后排布局的，后排住宅建筑外墙距前排住宅建筑外墙的最小垂直距离不小于 20 米，同时满足其他相关要求的，前排住宅建筑开敞部分宽度计入通透率，否则不计入。

**6.2** 大型商业建筑、综合体建筑及公共建筑，在规定要求退让

距离的基础上，某一界面局部加退不小于 20 米，且连续长度不小于 30 米的，该部分宽度计入通透率。

**6.3** 建筑高度不大于 12 米的沿街建筑，视为通透，该部分宽度计入通透率。

**58.** 增加一条，作为第 7 条：

## **7** 日照分析规则

**7.1** 建设单位在申报规划设计方案时，应委托具有资质的相应机构，对有日照需拟建建筑物(场地)及周边建筑物(场地)，采用日照分析软件进行计算机模拟分析、评估，并编制《日照分析报告》，作为自然资源和规划主管部门审核审定规划设计方案的依据之一。

因规划设计方案调整导致建筑位置、建筑外轮廓、建筑高度、户型、窗户位置、室内设计高程等发生改变的，建设单位应随调整方案重新编制并报送《日照分析报告》。

**7.2** 自然资源和规划主管部门可委托具有资质的相应机构对建设单位报送的《日照分析报告》是否符合国家、地方相关规定及本通则标准进行复核，并编制《日照分析复核报告》。

**7.3** 《日照分析报告》、《日照分析复核报告》应当由具备建筑设计或规划设计资质的单位编制。日照分析应当采用通过国家相关部门认可鉴定的日照分析软件。

**7.4** 《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/T 50947) 和国家现行有关标准的规定。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结论、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。

**7.5** 新建建设项目周边建设环境较复杂时，可根据实际遮挡情况、周边其他建筑对被遮挡建筑（场地）的叠加影响、相关利害人的要求等因素合理确定项目日照计算范围。

### **7.6** 日照分析建模

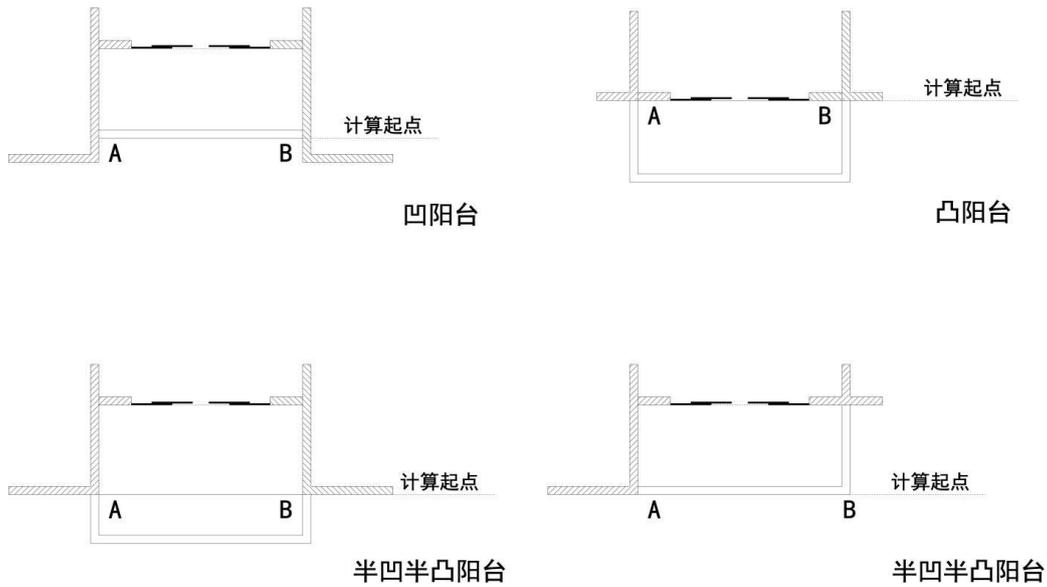
日照分析建模应符合《建筑日照计算参数标准》（GB/T50947）有关规定。

### **7.7** 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/T50947）中的要求，同时应满足下列规定：

**7.7.1** 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，阳台顶板所产生的遮挡影响可忽略不计（见下图）；

**7.7.2** 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（见下图）。



## 7.8 日照标准

7.8.1 新建住宅建筑满窗日照不应小于大寒日 2 小时；

7.8.2 托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，应布置在当地最好朝向，冬至日底层满窗日照不应小于 3 小时。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；

7.8.3 中小学校普通教室冬至日满窗日照不应少于 2 小时；

7.8.4 老年人居住建筑满窗日照不应低于冬至日日照时数 2 小时。

### (十) 附录二、计算指引

59. 将2.1修改为：

#### 2.1 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。高中 1-3 个单元合并设置。非居住单元中如兼有部分居住用地的，应配建幼儿园。

2.1.1 幼儿园配建指引：入学学生的千人指标为：40 人/千人，班级学生数：30 人/班。按千人指标核算规模小于三个班的幼儿园不单独设置，应结合周边小区统一考虑；

2.1.2 小学配建指引：入学学生的千人指标为：90 人/千人，班级学生数：45 人/班；

2.1.3 初中配建指引：入学学生的千人指标为：45 人/千人，班级学生数：50 人/班；

2.1.4 高中配建指引：入学学生的千人指标为：28 人/千人，班级学生数：50 人/班。

2.1.5 幼儿园、小学、初中生均用地、生均建筑面积可参照《安徽省幼儿园办园基本标准（试行）》（皖教基〔2014〕13号）、《安徽省义务教育阶段办学基本标准》（皖教基〔2017〕24号）相关要求确定。

2.1.6 具体地块配建教育设施的规模和标准，按照经审议通过的地块控制性详细规划图则执行。

**60.** 将2.4.3修改为：

2.4.3 每个单元应配置变电室（含路灯配电室）2-4处，建筑面积100平方米/个，每个变电室负荷半径不应大于250米，且尽可能设于其他建筑内；新建开发地块应按要求配建变配电室，变配电室应设于地上，宜结合其他配套设施共同建设。

**61.** 将2.4.6修改为：

2.4.6 每个新建开发地块均应设置相应的生活垃圾集中分类

投放点；布设密度应便于垃圾分类投放，一般 200-300 户设置一处集中分类投放点，服务半径不宜超过 70 米，建筑面积不小于 20 平方米。

**62.** 增加一条，作为第2.4.7条：

2.4.7 每个单元应结合相关专项规划统筹考虑通信基站选址和布局。独立式通信基站宜布置在道路沿线以及广场、绿地、公园内；附设式通信基站宜附设于办公楼、公共配套建筑、商业建筑、工厂和市政设施等非居住建筑上。

**63.** 将2.5第（3）条修改为：

2.5.3 物业服务用房的配置应当符合下列规定：

（1）物业管理区域物业总建筑面积五万平方米以下的，按照不少于建筑面积一百五十平方米配置；

（2）物业管理区域物业总建筑面积二十五万平方米以下的，按照物业总建筑面积千分之三配置；总建筑面积超过二十五万平方米的，超过部分按千分之一的标准配置；

（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。

此外，本次动态维护工作还对部分条文的顺序、格式和文字作相应的调整和修改。



# 宿州市控制性详细规划通则

(2022 年修订)

宿州市自然资源和规划局

二〇二二年六月



## 目 录

第一章	总则.....	1
第二章	建设用地.....	2
第三章	道路交通.....	7
第四章	绿地、绿化.....	12
第五章	工程管线.....	15
第六章	单元与街区控制.....	16
第七章	地块建设控制.....	19
第八章	配套设施控制.....	26
第九章	城市景观风貌.....	27
第十章	历史文化保护.....	29
第十一章	城市设计.....	31
附 录	.....	33
一、	计算规则.....	33
二、	技术指引.....	40



# 第一章 总则

**1.1** 为实施《宿州市城市总体规划(2012-2030年)(2018年修改)》，有效引导和调控城市建设开发，根据国家及地方相关的法律法规、标准规范制定本通则。

**1.2** 通则是控制性详细规划的总纲，以通则为基础建立的控制性详细规划控制体系是作出规划行政许可、实施规划管理的依据。

在城市规划区(城镇开发边界)内的规划编制、核提规划条件、核发规划许可、规划核实等有关城乡规划的建设活动的全过程均应当纳入规划管控，限定约束条件，明确责任主体，确保建设活动符合城乡规划的要求。

**1.3** 宿州市控制性详细规划体系由整体控制、管理单元和街区控制、地块控制、特别控制组成，一般包括条文和相关图则，通过递进充实和动态维护的机制，以积累的方式不断完善，保证有效落实城市总体规划。

**1.4** 整体控制主要是指对具有全局性影响的且不因局部开发建设需要而改变的规划控制要求，如城市功能结构、城市道路、绿地系统、工程管线综合方面的控制要求等，主要通过吸纳经批准的专项规划等规划中的要求，实现充实和维护。整体性控制对于相关规划、建设实行严格、统一地规划要求。

**1.5** 管理单元和街区控制、地块控制主要指为深化、落实城市总体规划及各项专项规划，对城市总体规划确定的建设用地空间资源通过分级配置、逐步细化，形成便于操作的控制要求，主要通过划定管理单元、街区、地块，分层次确定控制要求。

管理单元主要对建设开发提出原则性的要求及对公共设施提出配置要求，是下一层级规划控制的基础；街区控制要求是前者的补充，一般在需要细化管理单元控制要求时提出；地块控制要求着重限定地块的建设强度、建设的具体要求等，是开发建设的基础。

**1.6** 特别控制是指对建设成效需要提出特别要求的区域或者建设要素进行的控制，如城市风貌、城市设计、环境品质、地下空间利用、历史文化遗产保护以及其它特殊土地利用等方面，一般通过专项、专门的规划实现充实和维护。

**1.7** 经过批准的各类专业规划、局部地区的规划成果均应及时梳理，形成控制要求，纳入城市控制性详细规划体系；市级及以上规范性文件等有关城乡规划的政策、要求也应及时纳入城市控制性详细规划体系。

**1.8** 宿州市控制性详细规划体系是提供规划条件的基础。

在城市控制性详细规划体系尚未完善的情况下，为适应建设需要可以依据本通则核提规划条件，所提的规划条件必须经过相关的程序的审查。

**1.9** 在编制修建性详细规划时，已出让用地规划条件中的用地性质、容积率等指标不得擅自变更；确需变更的必须履行法定程序。

## 第二章 建设用地

**2.1** 城市总体规划确定的建设用地布局是城市长远发展的结构性安排，任何建设活动不得损坏这种安排。

**2.1.1** 开发园区规划、局部地区控制控制性详细规划、修建性详细规划及城市其它法定规划的规划建设用地范围均应在城市总体规划确定的建设用地范围内。

**2.1.2** 开发园区规划、局部地区控制性详细规划、修建性详细规划及其它规划均不得改变和影响城市总体规划确定的城市结构，确保城市组团结构、城市中心、副中心以及各项功能区的完善性。

**2.1.3** 开发园区规划、局部地区控制性详细规划、修建性详细规划等不宜改变城市总体规划所确定的相应区域的城市建设用地的平衡关系。

**2.2** 在编制开发园区规划、局部地区控制性详细规划、修建性详细规划等时，应当将落实城市总体规划、上位规划的情况作为规划的内容；需要改变城市总体规划确定的城市结构性、相应区域建设用地平衡关系有较大调整时，必须制定专题论证报告，并经过相关审查审批。

**2.3** 开发园区规划、局部地区控制性详细规划等应当按照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)进一步确定土地的使用性质，一般要细分到

用地分类的中类或小类，其中公益性的设施用地一般细分到小类。

**2.4 局部地区控制性详细规划及由政府部门组织编制的修建性详细规划对城市上位规划确定的建设用地可按照一定的适建范围进行细化；按本通则核提规划条件的也可按照一定的适建范围进行管控：**

居住用地[R]、商业服务业设施用地[B]、工业用地[M]、物流仓储用地[W]、绿地与广场用地[G1、G3]等6类性质用地的适建范围和规模控制要求见《常用用地性质适建范围表》(表2-1)。

表 2-1 常用用地性质适建范围表

用地类别及代码		《国标》规定的适建范围	本指引增加的适建范围与控制要求	
R 居住用地	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、卫生服务、养老助残设施等，但不包括中小学	一般道路交通设施、一般市政环保设施	
			B类中除B12批发市场用地之外的商业服务业设施用地	不超过总建筑面积的10%
	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、卫生服务、养老助残设施等，但不包括中小学	小型社会福利设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施	
			A类公共管理与公共服务用地、B类中除了B12批发市场用地之外的商业服务业设施用地	不超过总建筑面积的20%
B 商业服务业设施用地	B11 零售 商业用地 B12 批发 市场用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场，以及以批发功能为主的市场	A类公共管理与公共服务用地、B类商业服务业设施用地	不超过总建筑面积的50%
			管理与服务设施、小型医疗设施、小型社会福利设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫措施	
	B2 商务 设施用地	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用地、B类中除了B12批发市场用地之外的商业服务业设施用地	不超过总建筑面积的50%
			管理与服务设施、小型医疗设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施	
	B13 餐饮 用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	A类公共管理与公共服务用地、B类中除了B12批发市场用地之外的商业服务业设施用地	不超过总建筑面积的50%

			管理与服务设施、小型医疗设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施	
	B14 旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	A类公共管理与公共服务用地、B类中除了B12批发市场用地之外的商业服务业设施用地	不超过总建筑面积的50%
			一般道路交通设施、一般市政环卫设施	
	B3 娱乐康体设施设施用地	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、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	A类公共管理与公共服务用地、B类中除了B12批发市场用地之外的商业服务业设施用地	不超过总建筑面积的50%
			一般道路交通设施、一般市政环卫设施	
M 工业用地	M1 一类工业用地	厂房、库房、附属设施	配套行政办公及生活服务设施	不超过总用地面积7%，且不超过总建筑面积15%
			社区文体活动设施、小型医疗设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施	
	M2 二类工业用地 M3 三类工业用地	厂房、库房、附属设施	配套行政办公及生活服务设施	不超过总用地面积7%，且不超过总建筑面积15%
			一般道路交通设施、一般市政环卫设施	
W 物流仓储用地	W1 一类物流仓储用地	仓库 附属设施	配套办公、配套单身宿舍、小型商业服务设施	不超过总建筑面积20%
			一般道路交通设施、一般市政环卫设施	
	W2 二类物流仓储用地 W3 三类物流仓储用地	仓库 附属设施	配套办公、配套单身宿舍、小型商业服务设施	不超过总建筑面积20%
			一般道路交通设施、一般市政环卫设施	
G 绿地	G1 公共绿地	公园 街头绿地	小型商业服务设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施	不超过总用地规模10%，该类用地容积率不大于0.1
	G2 防护绿地	—	一般道路交通设施 一般市政环卫设施	不超过总用地规模10%，该类用地容积率不大于0.1

	G3 广场用地	—	小型商业服务设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施	不超过总用地规模 10%，该类用地容积率不大于 0.1
--	------------	---	-------------------------------------	-----------------------------

注：本表中“本指引增加的适建范围与控制要求”中相关设施的名词解释详见以下说明：

- (1)管理与服务设施：包括社区的居委会、警务室、服务中心、服务站，及配套管理用房等；
- (2)社区文体活动设施：包括社区文化中心（文化室、图书室）、社区体育活动场地、室内外运动设施、社区绿地等；
- (3)小型商业服务设施：包括小型超市、净菜市场、零售商店、会所、食堂、餐饮、娱乐、邮政网点、电信营业厅，用于培训、金融、保险、证券等的营业网点等。
- (4)小型医疗设施：包括社区健康服务中心、诊所等；
- (5)小型社会福利设施：包括敬老院、救助站等；
- (6)一般道路交通设施：包括公交首末站、港湾式停靠站、公共停车场库、天桥、地道等；
- (7)一般市政环卫设施：包括雨水泵站、污水泵站、移动基站（基房）、垃圾转运站、生活垃圾集中分类投放点、再生资源回收点、公共厕所、环卫工人工作间等。

**2.5 鼓励土地的混合使用。**在编制街区、地块的控制性详细规划、政府部门组织编制的修建性详细规划以及核提规划条件时，除按照《常用用地性质适建范围表》安排建设用地的使用外，还可以提出土地混合使用的要求。

2.5.1 按照环境相容、公益保障、结构平衡、景观协调等原则，鼓励各类用地性质与公共服务设施、市政公用设施用地、交通设施用地等的混合使用。鼓励利用地下空间增加用地混合性。

2.5.2 土地的混合使用应当重点考虑城市各级中心、商业与公共服务中心、客运交通枢纽等区域。

2.5.3 土地混合使用时，若包含公共管理与公共服务设施、公用设施、道路与交通设施、绿地与广场等必须优先保障的用途，应优先保证。

2.5.4 土地混合使用中应当将公共管理与公共服务设施、公用设施、道路与交通设施、绿地广场等必须优先保障的用途的应当列出优先序列。

2.5.5 土地混合使用中，应明确规划主导用途的比例，以避免功能混杂。其中居住用地主导用途的建筑面积不应低于总建筑面积的 70%；城市中心、副中心区域内商业用地，主导用途的建筑面积不应低于总建筑面积的 50%。

2.5.6 土地混合使用时应当符合相关技术条件和政策要求。

2.5.7 土地混合使用还应当规定限制混合的情形，如不宜在批发市场、农贸

市场的建筑上建设居住建筑等。

2.5.8 地下空间利用应符合用地功能定位和城市空间布局要求，与地上空间利用相衔接，并符合合理引导、适度混合、分层利用的原则。地下空间利用按使用功能可分为地下交通运输设施、地下公用设施、地下人民防空设施、其他地下设施。在满足工程技术要求的前提下，鼓励相邻地块的地下空间互联互通，统筹利用。

**2.6** 本着有利于改善人居环境的目标，应适当控制建设项目建设用地的规模。

2.6.1 建设用地未达到下列最小面积的，不应独立建设：

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

2.6.2 建设用地未达到前条规定的最小面积，但有下列特殊情况之一，且确定不妨碍城市规划实施的，可予核准建设：

- (1) 邻接土地为既成道路、河道或其他类似情况，确实无法调整、合并的；
- (2) 因城市规划街区划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的；
- (3) 社区配套用房、垃圾收集和中转、变配电房、泵房、公厕、调压站等涉及社会公益性的建设项目；
- (4) 受地籍产权、道路等限制的旧城更新以及棚户区改造项目。

2.6.3 建设用地性质为居住用地、商业服务业设施用地、商住混合用地的，建设用地地块规模应当按照不超越城市主、次、支路的原则确定，规模过大的，应考虑通过增加支路或增加公共通道，按照多地块安排。

建设用地性质为工业用地、物流仓储用地的，用地面积不宜超过城市主干道围合的用地的地大小。确需较大用地的，应当进行分析论证。

## 第三章 道路交通

**3.1** 城市道路交通系统是城市建设发展的基本骨架，任何建设活动均不得影响城市总体规划及综合交通规划确定的道路交通系统的结构。

3.1.1 局部地区控制性详细规划、修建性详细规划的制定，不得修改城市总体规划、城市综合交通规划确定的城市主、次干路的基本走向、道路红线等。对支路的修改也必须保证规划区域的通达性。

3.1.2 重大项目的规划、建设必须保证城市道路系统的完整性，不得阻断、封闭城市总体规划、综合交通规划确定的主、次干道和支路。确需调整城市次干道局部走向、改变支路通达性或者取消支路的，必须进行必要性论证，提出道路交通解决方案，并优先实施道路交通解决方案。

3.1.3 局部地区控制性详细规划制定中应当按照相关规范要求并结合实际深化支路网规划；鼓励建设项目规划建设中提供符合需要的公共通道，改善城市交通微循环。

**3.2** 大力发展公共交通，新建、改建、扩建城市道路，新区建设和老城更新，应当优先考虑公共交通的需要。

3.2.1 城市公交规划确定的通行或可能通行公交车的城市道路，在规划建设时应当安排或预留公交停靠站，一般应当是港湾式停靠站；城市主次干道还应当考虑预留公交车专用车道的空间。

3.2.2 规划建设客运站、客运码头等大型交通设施，大型商业、文化、体育设施等，宜配套设置公共汽车站、场设施。

3.2.3 7000 人至 3 万人的居住小区宜设公交首末站，3 万人以上的居住小区应设置公交首末站；具体可结合建设项目交通影响分析予以确定。

**3.3** 鼓励完善城市慢行交通，要在城市道路、城市道路、土地开发等建设活动中充分考虑慢行交通的需要，逐步形成功能完善的城市慢行交通网络。

3.3.1 城市的主、次干路应设置自行车道；在自然景观资源地区、新建的大型居住小区等区域，宜设置连续的自行车专用通道；自行车道与人行道共建时，

宜设置物理隔离。

3.3.2 在城市中心区、商业区、公共交通换乘站，应集中设置自行车停放场。

3.3.3 在公共交通站点、居住小区、大专院校、广场、绿道、旅游景点等大型人流集散点，宜利用人行道、广场、社区空地等布置公共自行车租赁点。

3.3.4 街区内或街区之间的步行系统应充分考虑与公共自行车、公共交通的接驳与协调。

3.3.5 步行交通设施应符合无障碍设计要求。

3.3.6 居住小区内鼓励人车分流，其内部各类可通车道路路面宽度不宜小于双向通行 6 米、单向通行 4.5 米。

3.4 城市综合交通规划、城市公交规划及其深化规划，局部地区控制性详细规划等所确定的交通站场、交通设施，应当及时纳入局部管控。交通站场、交通设施等一经确定，原则上不得取消和移位，确需取消和移位的，应当经过专家论证并按照规定程序审批。

### 3.5 建筑退让道路红线

3.5.1 沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建筑物，后退规划道路红线的距离应按道路性质、道路等级、交叉口通行视线以及建筑高度、性质功能、体量等条件留出必要的后退间距，具体应不小于表 3-1 所列值。

表 3-1 建筑退让道路距离指标表

建筑高度 后退距离(米)	道路等级		
	支路	次干道	主干道、外环路及 过境道路
$h \leq 50$ 米	8	15	20
$50 < h \leq 80$ 米	12	20	25
$h > 80$ 米	15	25	30

注：(1) h--建筑高度；建筑后退道路红线的计算点为计算建筑面积的建筑最外墙面线。

(2) 老城区或拆迁改造地区建筑高度 50 米以上的高层建筑退让距离在上述退让距离的基础上可最多减少 5 米；同一路段原则上保证同等退让。

3.5.2 拂晓大道、人民路、淮海路、港口路、金海大道、东二环路、学府大

道、唐河路、竹邑路、北二环路、宿州大道、银河一路、汴河路、淮河路、迎宾大道、南二环路、东三环路、北三环路、西三环路、南三环路两侧新建建筑退让道路红线不小于 20 米 ( $H \leq 50$ )、25 米 ( $50 < H \leq 80$ )、30 米 ( $H > 80$ )；上述道路中拂晓大道、人民路、港口路、东二环路新汴河以北段及宿州大道、北二环路、东三环路、北三环路、西三环路、南三环路两侧绿化带按 30 米控制，迎宾大道道路两侧绿化带按 22.5 米控制，南二环路道路两侧绿化带按 26.5 米控制，埇桥路、凤鸣路、竹邑路道路两侧绿化带按 20 米控制，新建建筑退让上述绿线不小于 10 米。

3.5.3 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、宾馆、大型办公楼、大型商业设施（单层建筑面积 5000 平方米及以上、总营业建筑面积 8000 平方米及以上的）等有大量人流、车流集散的建筑物，其临城市道路的主要出入口面后退道路规划红线的距离，不应小于 30 米；红线外有绿线控制的，且后退绿线距离不应小于 20 米；并应妥善安排好出入口位置和停车场地，不得影响城市交通。

3.5.4 立体交叉路口周围建筑物后退道路红线的距离可以经过组织专业论证后确定。

3.5.5 旧区改建，在满足消防和交通要求前提下，按照规定程序核定后，后退道路红线距离可适当减小，但不应小于下一级的退线要求。

3.5.6 建筑与城市道路红线非平行布置的，建筑距离道路的最小处不应小于道路退线要求。计入建筑面积的阳台、雨篷等外挑部分不得超出建筑控制线。

3.5.7 在规定的后退道路规划红线的距离内，不得设置零星建筑物和构筑物；严禁建筑的基础、坡道、地下室、围墙、施工维护桩及其它附属设施等逾越规划道路红线。

### 3.6 围墙退让道路红线

3.6.1 鼓励建设项目以绿化带作为隔离，确需设置围墙的应为通透式围墙。除特殊要求外，围墙外墙线后退主、次干道及以上级别的道路红线不少于 8 米，后退支路及以下级别的道路红线不少于 5 米。工业区内的工业、仓储项目围墙外墙线后退主、次干道及以上级别的道路红线不少于 3 米，后退支路及以下级别的道路红线不少于 1.5 米。

3.6.2 单独设置的大门及门卫设施等后退主、次干道及以上级别的道路红线

不少于 8 米，后退支路及以下级别的道路红线不少于 5 米。

### 3.7 地下建筑退让道路红线

地下建筑后退主、次干道及以上级别的道路红线不少于 8 米，后退支路及以下级别的道路不少于 5 米。地下建筑出入口不得突破地面建筑控制线。

**3.8** 城市规划区内公路边沟两侧应划定隔离带，除规划另有规定外，隔离带宽度的具体规定如下：

3.8.1 高速公路、国道两侧各不宜小于 50 米；

3.8.2 省道两侧各不宜小于 20 米；

3.8.3 县道及以下等级公路，两侧各不宜小于 15 米；

3.8.4 公路红线和隔离带内，不宜新建、改建、扩建建筑；

3.8.5 沿穿越村镇、城镇的公路两侧新建、改建、扩建建筑，可按村镇、城镇规划进行管理，但建筑后退公路隔离带的距离不应小于 5 米。

### 3.9 建筑后退铁路距离

3.9.1 高速铁路两侧建筑与最外侧轨道中心线的距离应不小于 50 米。

3.9.2 铁路干线两侧建筑距离不应小于 25 米（至相邻边轨中心线距离）；规划增建复线一侧建筑与最外侧轨道中心线距离不应小于 40 米。

3.9.3 铁路专用线两侧建筑距离不应小于 20 米。

**3.10** 严格限制在制定局部地区控制性详细规划、建设项目修建性详细规划等工作中随意在城市主次干道中央分隔带设置开口。

**3.11** 通向城市道路的机动车出入口位置应符合下列规定：

3.11.1 禁止在城市快速路主路设置出入口，可在辅路设置出入口；严格限制在城市主干路设置出入口。确需开口的应进行分析论证，并按程序审定。限制建设项目因自身需要规划建设上跨或下穿城市道路的各类构筑物、建筑物；

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

3.11.3 与城市主干道交叉口的距离，自道路红线交叉点量起不应小于 80 米；

与城市次干道交叉口的距离，自道路红线交叉点量起不应小于 70 米；与城市支路交叉口的距离，自道路红线交叉点量起不应小于 60 米。与不同等级道路相交的交叉口的距离，以距高等级道路交叉口的距离为准；

3.11.4 与人行横道线、人行过街天桥、人行地道(包括引道、引桥)的最边缘线不应小于 5 米；

3.11.5 距公共交通站台边缘不应小于 15 米；

3.11.6 距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出入口不应小于 20 米；

3.11.7 当基地道路坡度大于 8%时，应设缓冲段与城市道路连接；

3.11.8 与立体交叉口的距离或其他特殊情况，由相关专业部门或专家论证后再行确定；

3.11.9 距桥、隧道的起坡线距离不宜小于 50 米。

**3.12** 在公共建筑集中地区或者人流集中区域的重大建设项目建设中应考虑就近安排社会停车场、库，并宜按照地上多层或地下停车库控制。

停车场、库与城市道路相交的出入口通道和城市道路宜采用正交布置，如斜交则交角不宜小于 75 度。出入口应符合行车视距要求，宜右进右出。

**3.13** 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。

3.13.1 铁路客货站场、公路客货站场、水运客货码头、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；

3.13.2 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；各类需封闭道路的工程项目；

3.13.3 各类大型市场、商场、物流中心；

3.13.4 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；建筑面积大于 3 万平方米的公共建筑(含高层商住混合建筑)；

3.13.5 建筑面积大于 10 万平方米且位于重点地段的居住小区；

3.13.6 其他对城市交通有严重影响的建设项目。

## 第四章 绿地、绿化

**4.1** 城市总体规划及绿地系统规划确定的“三环链城、四带穿城、五苑抱城、百园融城”的主城区绿地系统框架是城市生态环境保护、市民游憩休闲和社会文化活动等支撑，相关建设行为均不得损坏城市绿地的系统性、完整性。

4.1.1 局部地区控制性详细规划、修建性详细规划以及项目建设均不应减少、侵占城市总体规划、城市绿地系统规划确定的绿地总量，其中公共绿地总量必须保证。

4.1.2 城市规划区内的规划、建设必须保证城市绿地系统的完整性，各类绿地确需调整必须按照以下要求：

(1) 新汴河景观带城区段：不得压缩划定的绿带宽度，加强与周边绿地的生态链接；

(2) 城市公园：用地边界原则上不得调整；

(3) 沿河、沿路等带状绿地：不得压缩宽度和阻断与周边绿地的联系，保证绿地的连通性；鼓励加宽绿地宽度的行为；

(4) 街头绿地：位置原则上不得调整，确需调整的必须保证面积不减少和与周边绿地的连通性，鼓励改善街头绿地与周边绿地连通性的规划、建设行为；

(5) 郊野公园（生态绿地）：可以结合生态建设和生产需要进行开发，限制建设用地的拓展。

4.1.3 编制局部地区控制性详细规划，新区建设和老城更新过程中，应当依据绿地系统规划逐步划定绿线，明确管控要求和建设定位。

**4.2** 城市总体规划、局部地区控制性详细规划确定的公园绿地在确定建设定位后应参照表 4-1 要求进行管控。

表 4-1 公园绿地规划控制指标表

公园绿地类型		面积 (公顷)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	服务半径 (米)
综合公园	全市性公园	≥10	<5	>75	2500
	区域性公园	≥5	<7	>70	1500
社区公园	居住区公园	2-10	<3	>75	500-1000
	小区游园	0.5-2	<3	>75	300-500
专类公园	动物园	≥20	<14	>70	服务范围和最 小规模差异大， 不做具体规定
	植物园	≥20	<4	>85	
	历史名园	≥2	<10	>65	
	遗址公园	—	—	—	
	游乐公园	≥2	<5	>65	
	其他专类公园	≥2	<5	>65	
游园		—	<3	>65	带状游园的宽 度宜大于 12 米

**4.3** 防护绿地包括铁路防护绿地、公路防护绿地、河流防护绿地、工业防护绿地和组团隔离防护绿地等。原则上在不影响安全和防护功能前提下，可适量安排配套设施，配建设施占地面积不得超过 10%。

**4.4** 绿地系统建设应当紧密结合城市水系疏通改造，对城市总体规划和绿地系统规划确定的保留、扩展、新建水系应当划定蓝线，在蓝线以外还应当划定绿线。

**4.5** 在城市道路红线外需要在双侧或单侧划定绿线的，建筑退让城市绿线的距离，除满足退让道路红线外，一般还应该按下列要求增加退让：

4.5.1 建筑高度  $H \leq 80$  米的建筑后退距离不应小于 10 米；

4.5.2 建筑高度  $H > 80$  米的建筑后退距离不应小于 20 米。

**4.6** 各类建设项目应当按规定安排绿化用地，鼓励项目内部绿地增加与周边

绿地的连通性。新建建设项目绿地率应符合下列规定：

4.6.1 新建居住小区绿地率一般不低于 40%；

4.6.2 商业、金融、交通枢纽、市政公用设施等单位绿地率一般不低于 20%；

4.6.3 机关团体、文化娱乐、教育体育、卫生、科研院所等单位绿地率一般不低于 35%；

4.6.4 城市道路绿地率按《宿州市城镇绿化条例》及国家相关规范执行；

4.6.5 工业、物流、仓储用地绿地率一般不大于 15%；

4.6.6 产生有毒有害气体及污染的工厂，铁路、高速公路、河道两侧及水工程周围应当按照国家规定配套建设防护林带；

4.6.7 因受建设条件或周边环境限制的特殊项目，绿地率指标可适当突破上述条款要求，依据通过审议的控制性详细规划图则确定。

4.7 新建各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地；新建居住小区内应配套规划建设集中绿地。

4.7.1 新建各级生活圈居住区应按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180)相关要求配套规划建设公共绿地，并应集中设置具有一定规模，且能开展休闲、体育活动的居住区公园，居住区公园中应设置 10%-15%的体育活动场地。

4.7.2 新建居住小区内规划建设的集中绿地，应符合下列规定：

(1) 新区建设不应低于  $0.50\text{m}^2/\text{人}$ ，旧区改建不应低于  $0.35\text{m}^2/\text{人}$ ；

(2) 宽度不应小于 8m；

(3) 在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地；

(4) 在地下室（半地下室）顶板上设置集中绿地时，覆土深度不小于 1.5 米。

4.8 鼓励在满足荷载、防水和安全的情况下，利用屋顶空间开展屋顶绿化。

在建筑高度不超过 24 米的公共建筑、建筑高度不超过 27 米的住宅建筑的屋顶设置屋顶绿化，并符合下列规定的，其屋顶绿化面积可按 0.3 系数折算计入项

目绿地率：

4.8.1 屋顶绿化应保证公众的可达性和安全性，并提供良好的游览和游憩公共活动空间；

4.8.2 屋顶绿化顶板覆土深度不应小于 0.6 米，宜种植浅根性的小乔木和灌木，不宜种植高大乔木，地被类植物宜选用耐旱、耐修剪植物。

#### 4.9 树阵式机动车停车位

4.9.1 地面机动车停车位宜采用树阵式停车位布局方式，树阵式机动车停车位应成组布置，每组不多于 3 个车位，每组之间应设置宽度不小于 1.5 米的树池，树池内应种植乔木，停车位应采用绿化渗水铺装，满足海绵城市设计相关要求；

4.9.2 符合 4.9.1 条的树阵式机动车停车位用地可计入项目绿地率。

4.10 居住小区内部住宅建筑设置庭院（含下沉式庭院）的，庭院（含下沉式庭院）及其围护设施用地不应计入项目绿地率及集中绿地面积。

4.11 古树名木周边宜留出应不小于 20 米的保护绿地。

## 第五章 工程管线

5.1 市政工程管线的规划建设应当遵循统一规划、统一建设、统一管理、先地下后地上、配套建设的原则，规划区内的各种管线应当统一高程、统一坐标系，与道路建设、地块开发等相关建设工程同步规划、同步设计、同步施工。

5.2 城市总体规划经过审批后，市规划管理部门和管线产权的相关单位应当及时组织编制相关规划。

5.2.1 各管线产权单位应当根据城市总体规划，会同市规划管理部门组织编制管线专项规划。工程管线专项规划的范围应当包括全部规划建成区，与城区连片的开发园区原则上不单独编制管线专项规划，可单独编制深化规划。

5.2.2 市城市管理部门应当会同各管线产权单位组织编制城市工程管线综合规划，需要通过城市道路、管线走廊等的地下地上的各类管线均应当纳入城市工

程管线综合规划。城市工程管线综合规划一般在大多数或全部工程管线专项规划完成后进行。

### 5.2.3 城市工程管线综合规划一般应当体现以下原则：

(1) 地下管线的走向宜平行于规划道路中心线，并与地下隐蔽性工程相协调，避免交叉和互相干扰；同类管线应当合并建设；

(2) 除经市人民政府批准外，新建道路配套管线应当入地，改建、扩建道路，原有架空线路应当同步入地；

(3) 原则上拟建管线避让已建成管线，临时性管线避让正式性管线，分支管线避让主干管线，小管径管线避让大管径管线，压力管线避让重力自流管线，可弯曲管线避让不宜弯曲管线，技术要求低的管线避让技术要求高的管线，柔性结构管线避让刚性结构管线。

5.2.4 各类工程管线专项规划及城市工程管线综合规划中需要独立占用土地的设施，应当纳入相应的局部管控。

### 5.3 各类工程管线的建设应当经过规划管理部门和城市管理部门的审批。

5.3.1 新建道路、管道走廊，原则上应当按照城市工程管线综合规划的安排将各类管线一次性设计、建设。建设单位统一办理规划审批。

5.3.2 改建、扩建、增建工程管线，应当由建设单位向规划管理部门提出申请，规划管理部门应当征询其它管线产权单位是否具有同期建设的工程管线，并根据城市工程管线综合规划安排工程管线路由，会同市城市管理部门批准建设。

### 5.4 鼓励采用综合管沟（廊）、非开挖工艺等先进技术进行管线建设。

## 第六章 单元与街区控制

6.1 管理单元的划定和调整应依据城市总体规划，通过编制全局性的控制性详细规划划定，管理单元一经确定后，原则上不得随意调整。管理单元的划定和调整一般应当符合以下原则：

6.1.1 公共服务设施配套的完整性：以居住为主导属性的管理单元参照居住区规划等相关规范的确定用地规模划定范围，并以此为基础进行公共服务设施的配套；

6.1.2 功能区的相对完整性：以工业为主导的管理单元，宜按照工业组团、同类产业集聚区等作为划分依据划分；

6.1.3 行政隶属关系的完整性：管理单元的划分应当尽量保证街道办事处管理边界的完整性，形成城区—街道办—管理单元三级层次结构。条件许可时应当考虑调整街道范围，加强管理单元街道管理范围的衔接；

6.1.4 应考虑城市土地利用结构、功能内在关联、合理的交通分区以及单元内土地使用性质的相对同一性等因素；

6.1.5 宜以河流、铁路、公路、城市主要道路等天然或人工的地理界限作为单元的划分界线。

6.2 城市规划区内的管理单元实行分段顺序编码，其中主城区管理单元编码控制在 001-399 范围内，宿马现代产业园组团编码控制在 401-499 范围内，符离组团控制在 501-599 范围内。

6.3 按照《宿州市主城区控制性单元规划》，宿州主城区按照新汴河、京沪铁路等自然界线划分为四个片区，即汴北片区、城西片区、城东片区和其他单元片区。汴北片区单元编码从 BB001 至 BB011，城西片区单元编码从 CX100 至 CX129，城东片区单元编码从 CD200 至 CD231，其他单元片区单元编码从 QT300 至 QT312。各单元基本情况详见附录三：主城区管理单元划分情况一览表。

6.4 管理单元的管控内容一般包括：

6.4.1 单元的基本定位、建设目标、主导功能；

6.4.2 建设用地的构成及管制要求；

6.4.3 公共服务设施、城市基础设施配置要求；

6.4.4 地块划分的基本原则及建设强度的指导意见；具体详见附录四：管理单元主要管控内容汇总表。

6.5 管理单元、街区的管制应当按照城市总体规划实施的深度和广度，结合规划管理的需要，不断进行充实、丰富。

6.5.1 开发园区规划、局部地区控制性详细规划是单元管控内容充实的主要来源。管理单元的定位、主导功能、用地构成以及开发园区规划、局部地区控制性详细规划确定的公共服务设施等构成管理单元管制的主体内容。

6.5.2 经审批的各类专项规划中能够明确落实到单元、街区的设施建设要求，应及时纳入管控内容。

6.5.3 新出台的政策法规、政府规范性文件中涉及管理单元管控的规定和要求，可以通过梳理、细化，简化相关程序，及时纳入单元管控内容。

6.6 编制街区、地块控制性详细规划应当以管理单元管控为基础进行深化；在缺少地块管控要求时核提规划条件，应优先安排管理单元管控确定的公共服务设施、基础设施等；编制开发园区规划、专项规划等原则上不宜调整管理单元的基本定位。

6.7 符合以下条件情形的开发建设，应当适时对管理单元管控进行评估：

6.7.1 连续开发建设超过 2 年以上的；

6.7.2 新区管理单元建设面积达到 70%的；

6.7.3 重大项目建设可能改变管理单元的基本定位的；

6.7.4 公共设施、基础设施建设安排出现较大变化时；

6.7.5 管理单元的管控要求不能满足实际建设需要的等。

编制局部地区控制性详细规划、开发园区规划时也应当对管理单元的实施情况进行适当评估。

6.8 经评估认定实际开发与单元建设目标有较大差别时或者达到指导性的管控要求的临界值时，应当通过适当的方式进行单元管控的维护。

6.8.1 当可以通过管理单元的内部调整修正偏差的，可以通过管理单元的维护规划，更新管控内容。可以简化相关程序。

6.8.2 当单个管理单元的维护规划不能修正偏差时，或者相连 3 个和 3 个以上管理单元均有维护的要求时，应当编制局部地区控制性详细规划。

## 第七章 地块建设控制

7.1 局部地区控制性详细规划、各类专项规划确定的地块及其建设要求应当纳入地块管控；城市中心区建设、老城更新、风貌建设区等有特殊要求的地区可以通过编制针对地块建设管控的控制性详细规划确定地块建设要求。

7.2 当地块尚未划定或者划定的地块需要重新划分时，可以按照以下原则划定地块：

7.2.1 新区建设一般控制在 5 公顷左右，旧城改造可适当缩小。但大小不得突破城市道路（含支路）的围合的范围；

7.2.2 地块用地性质要相对单一。土地混合使用，无法明确划定不同性质的建设用地界线时，应当明确各种性质用地所占的比重；

7.2.3 地块界线应当考虑用地权属关系，但必须保证用地的规整性；

7.2.4 可以按照拟建建设项目划定地块，地块大小应不大于项目建设所需建设用地的规模；项目建设需要多种性质用地的，一般应当按多地块划定。

7.3 建设用地容积率、建筑密度、绿地率是地块建设要求的核心指标，居住用地（R）、商业服务业设施用地（B）、商住混合用地（BR）、工业用地（M）、物流仓储用地（W）五大类经营性用地应当按照以下规定确定：

7.3.1 地块界线及管控要求明确的，地块主要建设指标一般按照管控要求直接确定；

7.3.2 依据本通则确定主要指标的，可参照“技术指引”章节的条件进行计算，其中居住用地容积率上限原则上不得突破 2.2，商业服务业设施用地最高容积率详见下表。

表 7-1 商业服务业设施用地最高容积率表

建筑限高(米)	$h \leq 15$	$h \leq 24$	$24 < h \leq 50$	$50 < h \leq 100$	$100 < h$
最高容积率	1.5	2.0	2.5	3.5	4.5

工业用地、物流仓储用地容积率等指标按照有关要求确定，其中工业用地容

积率一般不低于 1.0。

**7.4** 公共管理与公共服务用地（A）、道路与交通设施用地（S）、公用设施用地（U）等公益性设施用地的容积率，依照相关规划建设标准和规范由政府依据实际建设需要确定。

**7.5** 老城区改造鼓励多个小地块合并或者小地块并入大地块开发建设。严格限制单独建设的小地块的开发强度，合并开发的，其合并后的平均容积率可适当提高。

### **7.6 新建建筑退让用地边界**

**7.6.1** 当新建建设地块边界外的现状建筑和已批准的待建建筑有日照需求时，建设地块内新建建筑后退用地边界距离应满足周边用地的日照标准要求。

**7.6.2** 当新建建设地块的边界外是空地、建设项目性质未明确时，建设地块内新建建筑后退南北用地边界距离应满足以下要求：

（1）建设地块内新建低层、多层建筑退南北用地边界的距离不小于  $0.7H$ （ $H$  为建筑高度，下同），且不小于 12 米；新建高层建筑后退南北用地边界的距离不小于  $0.3H$ ，且不小于 20 米；

（2）建设地块北界外侧规划用地有日照需求时，建设地块内新建建筑退北用地边界距离在满足 7.6.2 第（1）条规定基础上，新建建筑日照标准影响线突出北边界线的距离不大于 10 米；

（3）建设地块北界外侧规划用地无日照需求时，建设地块内新建建筑退北用地边界距离在满足 7.6.2 第（1）条规定基础上，新建建筑日照标准影响线突出北边界线的距离不大于 20 米；

（4）建设地块北界邻城市道路，且城市道路北侧规划用地有日照需求时，建设地块内新建建筑日照标准影响线不应超出北侧地块建筑最低建筑控制线。

**7.6.3** 当新建建设地块边界外是空地，建设地块内新建建筑物后退东西边界距离的规定是：多层建筑 5 米以上，高层建筑 9 米以上。东、西两侧为有日照需求的用地且无批准的修建性详细规划时，应采用镜向布置对拟建建筑进行综合日照分析，满足日照要求。

**7.6.4** 高层建筑及锅炉房、变电所、加油站、厂房等特殊功能的建筑（构筑）

物在退让其用地边界时除应退让规定间距外，还必须承担由其产生的规定间距。

7.6.5 汽车加油加气加氢站各类设施、设备退让用地边界及用地周边各类建筑物、构筑物的安全间距应按照《汽车加油加气加氢站技术标准》(GB 50156)的要求执行。

## 7.7 架空电力线路保护区

架空电力线路保护区是为了保证已建架空电力线路的安全运行和保障人民生活的正常供电而必须设置的安全区域。其规划管控在满足相关法律法规及规范的前提下，还应满足下列要求：

7.7.1 在架空电力线路保护区范围内不应新建、改建、扩建建筑物和构筑物；

7.7.2 架空电力线路保护区为导线边线向外侧水平延伸并垂直于地面所形成的两平行面内的区域，在一般地区各级电压导线的边线延伸距离详见表 7-2；

表 7-2 各级架空电力线路保护区指标表

电压等级(千伏)	500 千伏	154-330 千伏	35-110 千伏	1-10 千伏
导线边线延伸距离(米)	20 米	15 米	10 米	5 米

7.7.3 在厂矿、城镇等人口密集地区，架空电力线路保护区的区域可略小于上述规定。但各级电压导线边线延伸的距离，不应小于导线边线在最大计算弧垂及最大计算风偏后的水平距离和风偏后距建筑物的安全距离之和。

## 7.8 住宅建筑间距

住宅建筑间距，除综合考虑日照、采光、通风、防灾、消防、管线埋设等规定之外，还应符合下列规定：

7.8.1 住宅建筑应通过规划布局和建筑设计满足建筑主立面视觉卫生的需求，一般情况下不宜低于 18 米；

7.8.2 多层建筑之间的侧向间距最小距离为 6 米，高层与多层建筑之间的侧向间距最小距离为 9 米，高层与高层建筑之间的侧向间距最小距离为 13 米；

7.8.3 相邻用地的东边界和西边界处，不宜布置东西向的住宅建筑；

7.8.4 地块内南北向布置的住宅建筑间距应满足以下规定：

(1) 南北向布置的高层住宅建筑间距不小于 30 米，且不小于高层住宅建筑高度 0.5H（H 为南侧建筑高度）；

(2) 南北向布置的多层住宅建筑间距不小于 18 米；

(3) 南北向布置的高层住宅与多层住宅建筑间距，南侧建筑为高层建筑时按 7.8.4 第（1）条规定执行；南侧建筑为多层建筑时，按 7.8.4 第（2）条规定执行。

## 7.9 地下建筑退让用地边界

7.9.1 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、绿线的距离不应少于 6 米；后退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埋置深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的高度）的 0.7 倍，且最小值不少于 6 米。

7.9.2 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，由原设计单位签字认定，并向周边用地单位和个人公示后，报规划行政主管部门批准，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。

7.9.3 当界外建(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地界的距离。

7.9.4 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，可不按上述要求控制连接处离界距离，但应满足其它相关规范要求。

7.9.5 相邻新建高层商业办公建筑地下室按规划应设置连接通道的，通道宽度不小于 4 米，净高度不小于 2.8 米。

## 7.10 围墙退让用地边界

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。

7.11 建筑物退让还应当符合日照、文物保护、风景旅游、市政管线、视觉卫

生、消防、环保、交通和防灾等相关规定、规范。

**7.12** 建设地块根据其用地性质与项目设施性质,应建相应的机动车与非机动车公共停车位。

7.12.1 各类建设工程应以下标准配建机动车与非机动车位:

表 7-3 建设工程配建机动车位设置标准

建筑类型		计算单位	非机动车	小型汽车
办公建筑	行政办公	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	2	1
	商务办公	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	1
	其他办公	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	0.5
商业	宾馆、旅馆	车位/客房	1	0.3
	商场、餐饮、娱乐、配套商业	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	4	1.2
	批发市场	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	6	1.2
	超市(农贸市场)	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	10	1.2
体育场馆	4000座以下的体育场馆	车位/100座	20	4
	4000座以上的体育场馆	车位/100座	12	2.5
医院		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	2	1.2
博物馆、图书馆、展览馆、科技馆		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.5	0.5-1
电影院		车位/100座	10	3-6
风景公园、主题公园、其他游览场所		车位/公顷占地面积	5	10
火车站、长途汽车站、港口		车位/1000 高峰旅客数	30	20-25
学校	中学	车位/100 名师生	50	6
	小学	车位/100 名师生	15	6
	幼儿园	车位/100 名师生	15	6
	中等专业学校	车位/100 名师生	50	8

	高等院校	车位/100名师生	50	8
工业和物流仓储	单层工业厂房(仓库)	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	0.1
	多层工业厂房(仓库)	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1	0.2
住宅	普通商品房	车位/户	2	1.2
	棚改安置房	车位/户	2	1
	保障性住房	车位/户	2	1
社区配套设施		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	4	0.8

注：（1）上述各项指标均为下限；

（2）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；

（3）对于城中村、棚户区、旧区更新改造等建设项目，突破上述配建要求的，可按照通过审议的控制性详细规划图则执行。

7.12.2 新建居住小区停车应以地下停放为主，居住小区地面机动车停车泊位数占总停车泊位数不大于10%，地面非机动车停车泊位数占总停车泊位数不宜大于50%；居住小区地下停车不得采用机械式停车设施。

7.12.3 建筑的使用性质发生变化时，必须按其使用功能依照本规定重新配置停车位。

7.12.4 地块要求配置的非机动车及机动车停车泊位应当就近服务，均衡布局，并优先考虑方便非机动车停车泊位的布局；同时应综合考虑消防、急救、防疫等应急救援车辆的停放及使用需求。

7.12.5 新建居住小区配建的非机动车停车位中应有不低于50%的电动自行车停车位。电动自行车停车位应综合考虑配建具备定时充电、自动断电、故障报警等功能的智能安全充电设施，充电设施应满足相关消防防火要求，鼓励结合室外场地统一设置；配建充电设施的电动自行车停车位不低于电动自行车停车位的50%。

7.12.6 新建项目小型汽车车位尺寸、自行车、电动自行车停车位面积应符合以下规定：

(1) 小型汽车车位尺寸垂直式停车时不应小于 5.5 米(长)×2.5 米(宽);

(2) 自行车地上停车位面积不应小于 1.5 平方米/辆, 地下停车位面积不应小于 1.8 平方米/辆; 电动自行车位停车面积不应小于 2.2 平方米/辆。

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

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

**7.14** 不宜在底层为大型商业的建筑上建设居住建筑; 严格限制农贸市场、底部小型商业上部建设居住建筑。

**7.15** 对没有明确的地块管控要求且可能突破地块管控的一般性要求或项目建设可能需要突破地块管控要求的, 可以通过编制规划预方案; 规划预方案的编制应当以地块建设的基本控制要求为基础, 方案应当经过审查批准并形成地块管控要求后, 方可作为管制的依据。

**7.16** 新建项目配建机动车停车时, 应综合配建充电设施。机动车充电设施的类型和规模宜结合电动汽车的充电需求和停车位分布进行规划, 并应符合下列规定:

**7.16.1** 新建公共建筑物停车场和社会公共停车场, 按不少于规划机动车停车位 20%的比例配建充电桩;

**7.16.2** 新建居住小区机动车停车位应全部预留充电桩建设安装条件, 配建的充电桩原则上不少于规划机动车停车位的 20%。

## 第八章 配套设施控制

**8.1** 配套设施控制的对象包括必须进行管控的城市基础设施和服务设施。城市规划区内实行分类管控，各类配套设施控制应按照规定从严执行。

8.1.1 位置、规模等不可移动和调整的，或者调整影响面很大的，应当划定城市黄线进行控制；

8.1.2 影响面相对较小，位置、规模可作适当调整的，应当明确规定可调整的范围和必须确保的内容；

8.1.3 没有明确的位置要求，或者面积较小可以灵活安排的，应当提出配套设施建设的基本要求和位置选择要求；

8.1.4 不需要独立设置，但必须在建设项目中配建的，应当在建设项目的规划条件中提出明确要求。

**8.2** 配套设施的控制内容和控制要求，依据城市总体规划、专项规划等，通过管理单元、街区、地块的控制性详细规划以及项目建设中逐步深化落实、优先安排、动态更新。设施配置要求详见附录五及附录六：市级、片区级设施配置一览表及单元设施配置一览表。

8.2.1 以居住用地为主的管理单元可以参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180）等相关规范安排配套设施，居住区配套各类公共服务设施应相对独立、集中设置，方便居民使用，以便形成管理单元的综合服务中心。

8.2.2 以工业用地、物流仓储用地为主的管理单元，应安排适当集中的建设用地作为工业管理单元的服务中心。

**8.3** 为减少不可预见性的不利影响，配套设施用地规模在规划中可适当放大，特别是配套设施相对集中的管理单元服务中心，可以预控一定面积的配套设施用地，严格限制非配套设施侵占。

**8.4** 应严格按照局部地区控制性详细规划安排的配套设施核提建设用地规划条件。控制性详细规划未安排的，可以按照相关规范和技术指引章节的规定核提。

## 第九章 城市景观风貌

**9.1** 各类建设项目在编制总平面规划、城市设计和建筑设计方案时，应标明用地周边一定范围内的现状地物地貌，建筑布局、造型、立面、色彩及群体组合等应进行多方案比较，注意与相邻空间环境的协调。

**9.2** 城区主次干道两侧、水系沿线的建筑（含新建及改造）应满足以下要求：

**9.2.1** 沿街立面和空间设计应符合详细规划或城市设计确定的原则，并与城市夜景设计同步考虑；未制定详细规划或城市设计的，沿街建筑的建筑红线在符合有关退让规定的前提下，应形成有序的城市界面和富于变化的街道景观；

**9.2.2** 主干道两侧设置的住宅建筑，其外立面宜按公共建筑要求处理，且高层住宅不得设置开敞式阳台；阳台、雨篷不应突出建筑控制线；

**9.2.3** 临水及临绿地界面的建筑阳台需进行封闭设计，建筑的阳台、雨篷不宜突出建筑控制线；

**9.2.4** 沿街、临水及临公共绿地的建筑的空调器室外机及附属设施必须统一隐蔽或美化设置；

**9.2.5** 太阳能热水器应与建筑一体化设计；

**9.2.6** 沿街建筑附着商业招牌、广告必须统一设置；

**9.2.7** 建筑色彩的主色调应符合规划要求，鼓励使用原质材料色彩。

**9.3** 建筑与城市道路红线之间不得设置锅炉房、厨房间、污水池等有碍城市景观、市容卫生的附属设施。配、变电室、泵房宜布置在地下室或底层，确需独立设置的，要根据消防、噪音、间距等规定进行布置，其外部形象应与周围景观环境相协调。沿道路无特殊需要的围墙应采用透空式设计。

### 9.4 住宅建筑控制要求

**9.4.1** 住宅建筑面宽应符合以下规定：

- (1) 住宅建筑层数 > 11 层，建筑面宽 ≤ 45 米；
- (2) 住宅建筑层数 ≤ 11 层，建筑面宽 ≤ 60 米；

(3) 对于城市风貌有特殊要求的区域，应进一步细化管控要求，按照经审议通过的地块控制性详细规划图则执行。

9.4.2 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。

9.4.3 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，体现单幢住宅建筑的标识性。

9.4.4 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设计，并应保持与周围环境的协调统一。

9.5 鼓励加强建筑群体组合空间环境设计。新建低、多层住宅宜采用坡顶屋面，高层建筑顶部必须对视景与夜景作重点设计。

9.6 沿城市快速路、主干路及交通性次干道两侧严格控制商业门面、小型商业的数量，限制底部小型商业上部住宅、办公的混合型建筑。鼓励商业设施沿生活性次干道、支路进行建设。

9.6.1 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，根据该道路性质分别控制为：

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

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

9.6.3 沿街商业设施退让道路红线距离大于规定距离 2 倍以上的，可不纳入上述计算范围。

9.7 沿街建筑室外装修应满足下列规定：

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

9.7.2 沿街建筑立面装修不应增设突出建筑的立柱、台阶等；

9.7.3 高层建筑消防登高面上不应作悬挑装修；

9.7.4 室外装修不应增加使用面积，屋顶装修应符合间距、景观等的规定。

**9.8** 设置城市雕塑应按照城市规划实施，雕塑选址不应影响城市交通和交通视线，方便公众观赏。交通性广场不宜设置城市雕塑。雕塑和小品设计应考虑设置环境的人文景观、自然景观和尺度、色彩、质感等因素。

**9.9** 新建建筑色彩应符合《宿州市城市色彩规划》相关规定，城市基本建筑色调风格宜朴实清新；高层建筑应考虑项目及区域天际线效果，注重建筑第五立面效果设计；住宅建筑色彩宜以灰白色调为主，避免采用大面积、高彩度的冷暖色，并根据旧城改造和新区建设有所区别。

**9.10** 编制规划设计方案，应按照《宿州市色彩规划指引》的规定进行色彩设计，确保规划设计方案的风貌特色符合所在区域及建筑性质的基本要求。

**9.11** 科学开展夜景亮化设计。城市重要节点、河流、廊道、主干道沿线的公共建筑和住宅建筑宜开展夜景亮化设计。居住小区夜景亮化设计应以适度亮化不干扰居民为原则，可在顶部采取泛光处理等方式，优化夜间城市天际线。夜景亮化设计应与建筑自身形式、功能和周边整体环境相协调，创造舒适和谐的夜间光环境。

## 第十章 历史文化保护

**10.1** 城市规划建设中应当逐步加强城市历史文化保护，市规划管理部门应当会同市文物管理部门，依据城市总体规划及其它相关规划组织编制统一的历史文化保护规划，划定保护区和风貌协调区范围，确定保护内容和建设策略等。

**10.2** 隋唐大运河遗产保护及其周边建设控制应当遵守以下规定：

**10.2.1** 大运河河道及水工设施遗址保护范围、保护标准：

(1) 依据《大运河遗产（安徽段）保护规划》及由文物管理部门提供的运河河道探测查明边界划定运河河道及水工设施遗址保护范围；

(2) 保护标准为一般保护区标准，即在保护区范围内不得进行任何与保护措施无关的建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业；因特殊需要在运河水工遗址保护区范围内进行其他建设工程或爆破、钻探、挖掘等作业的，必须保证运河水工

遗产保护安全，并经安徽省人民政府批准，在批准前应征得国家文物局同意。

#### 10.2.2 大运河建设控制地带内建设控制要求：

- (1) 建设控制地带范围为探明河道遗址外扩 15 米；
- (2) 控制地带内不得进行任何有损大运河历史环境和空间景观的建设活动；
- (3) 控制地带范围内建设活动建筑高度不超过 9 米（檐口高度），建筑体量不应过大，建筑色彩不应过分夸张，宜以黑、白、灰为主，与周边环境相协调。

#### 10.2.3 大运河建设控制地带内建设的基本程序：

- (1) 一切工程建设活动必须按照《中华人民共和国文物保护法》有关规定履行项目报批程序；
- (2) 新建、改建、扩建项目在满足管理要求的前提下，尚应获得安徽省文物局批准。

### 10.3 文物保护单位的保护要求：

#### 10.3.1 保护范围的划定原则

文物保护单位的保护范围，应当由市文物管理部门会同市规划管理部门根据文物保护单位的类别、规模、内容以及周围环境的历史和现实情况合理划定，并在文物保护单位本体之外保持一定的安全距离及建设控制地带，确保文物保护单位的真实性和完整性。

#### 10.3.2 保护区和建设控制地带建设要求

- (1) 文物保护单位应编制保护和协调规划，划入保护区和风貌协调区范围的更新改造应延续原有的建筑风貌及特色；
- (2) 在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报市规划管理部门批准。

### 10.4 近现代建筑的保护

#### 10.4.1 近现代建筑保护的评估与确定

- (1) 市建设行政主管部门要会同文化行政主管部门，制订本市近现代建筑

划定的分级、分类标准。依据有关分级、分类标准，提出保护名单，报市人民政府审定；

(2) 对于已经确定的城市近现代建筑，应由市规划管理部门会同市文化、房管等管理部门，划定保护范围和建设控制范围。

#### 10.4.2 保护的基本原则

(1) 在城市近现代建筑的保护范围内，原则上不得进行可能对建筑原有立面和风貌构成影响的建设活动；

(2) 在城市近现代建筑的建设控制范围内，进行新建、扩建、改建工程的，必须在高度、体量、立面、材料、色彩等方面与建筑相协调，不得影响建筑的使用或者破坏建筑的空间环境；

(3) 改变城市近现代建筑的使用功能，应当注意保持建筑本身的风貌，并与周围环境相协调；

(4) 在保护范围内和建设控制范围内进行建设活动，都必须依据法定程序经规划管理部门审查批准后方可进行。

## 第十一章 城市设计

**11.1** 城市重要地段开展的城市设计，经审批后应当及时提炼管控内容，形成管控要求，实现重点地段建设的有效管控。

**11.2** 汴河新区核心区。区域范围是新汴河、灵璧路、汴阳三路、埇上路围合区域，面积约5平方公里。主要通过“一轴两心两带多廊道”的规划结构形成汴北新区核心区。

**11.2.1** 一轴：按照现市政府—博物馆轴线的延伸，在人民路与埇上路之间打造一条南北向轴线，中部安排绿色开敞空间，两侧以公共建筑为主，形成汴北中心区的主轴线。

**11.2.2** 两心：在汴北中心区的主轴线北段，北二环路北侧形成以行政办公与市级文化设施为主的行政文化中心。在汴北中心区的主轴线南段，新汴河北侧形

成公共活动中心。

11.2.3 两带：在行政文化中心与公共活动中心之间形成商务活力带、沿小黄河形成公共滨水带。其中在两带交叉处，新汴河北岸建设地标性建筑群。

11.2.4 多廊道：构筑多条通向汴河的绿化廊道，并在核心区形成环形绿道。

**11.3** 汴河新区核心区的开发建设实行严格的规划管控，建设项目的遴选、规划条件的核提、建设方案的审查等均从严落实。

**11.4** 人民路是展示城市形象的一条轴线，其中自竹邑路至迎宾大道段沿线的建设应当注意提高建设标准，提升建筑品质。

11.4.1 两侧建筑高度分布应遵循城市设计确定的城市天际轮廓线规划。

11.4.2 建筑布局应顺应人民路道路走向。建筑山墙面向人民路的，应将山墙面作为建筑主立面进行设计。

11.4.3 沿人民路不宜过多建设居住建筑，建设居住建筑的，建筑立面应按公共建筑要求处理；如住宅建筑阳台应全部封闭，阳台、雨篷、凸窗不宜突出建筑控制线。

11.4.4 建筑与人民路红线之间应当按照更高的要求进行精心设计，不得安排有碍城市景观的附属设施。

## **11.5 通透率**

通透率指贴邻城市界面的建筑之间开敞部分的宽度和与同一方向规划用地范围宽度的比例。

11.5.1 沿新汴河、沱河等重要滨水景观及城市铁路、高速公路、快速路的新建建设项目，其临城市界面通透率宜不小于 50%；沿城市主、次干道的新建建设项目，其临城市界面通透率不宜小于 40%；鼓励新建建设项目在地块内规划视线通廊。

11.5.2 通透率计算方法详见附录“一、计算规则”第 6 条。

**11.6** 新建居住小区应避免出现住宅建筑群高度比例失调的“高低配”现象；相邻居住小区之间，应以居住小区规模为单元，合理设置高低错落的住宅建筑群，优化城市天际线。

## 附 录

### 一、计算规则

1 建设工程建筑面积的计算执行国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)。

#### 2 核计容积率时建筑面积的计算

在计算容积率时，除法律、法规、技术标准和相关规定有明确的建筑面积计算方法的，建设工程的计容面积按照以下规则计算：

##### 2.1 商业、办公、工业建筑

2.1.1 商业、办公建筑层高不宜超过 5.1 米，层高超出 5.1 米的，按超出部分每 2.8 米为一层、余数进一层的方法计算该层建筑面积，并按其建筑面积和计入容积率。公共服务配套设施中的菜市场、社区、物管用房及市政公用设施等层高不限。

2.1.2 商业、办公建筑的门厅、大厅、回廊、走廊等公共部分和共享空间，影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑，及单层、商业建筑面积超过 3000 平方米的商业建筑的层高不受本项前款规定限制。

2.1.3 工业建筑单层厂房层高在 8.0 米及以上的按照 2 层计算计容面积，单层厂房层高在 12 米及以上的按照 3 层计算计容面积。

##### 2.2 住宅建筑层高

2.2.1 住宅层高不宜小于 2.9 米，设有户式中央空调及集中新风或地暖系统的住宅，层高不宜小于 3.0 米。住宅层高不宜超过 3.6 米，层高超出 3.6 米的，按超出部分每 2.9 米为一层、余数进一层的方法计算该层计容面积。

2.2.2 住宅建筑的门厅、回廊、走廊等公共部分和共享空间的层高不受本项前款规定限制。

##### 2.3 阳台

阳台应有围护结构与建筑室内空间分隔，否则作为室内空间计算面积。主体

结构内的阳台等非公共活动空间，按照其结构外围水平面积计算计容面积；在主体结构以外的，应按其结构底板水平投影面积的一半计算计容面积。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。

## 2.4 飘（凸）窗

2.4.1 飘（凸）窗设置在建筑外墙面以外，进深（自外墙外缘至飘窗外边线）不应大于 0.6 米，窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.1m 及以上的飘（凸）窗，按其围护结构外围水平面积的一半计算计容面积。

2.4.2 建设项目含有飘（凸）窗设计的，应在申报图纸中提供飘（凸）窗详图。

2.5 装饰性构件、花池、空调室外机位（箱）等起装饰性作用的敞开式挑台（廊）、平台、花池及不与阳台相通的空调室外机搁板（箱）等构件进深不大于 1.0 米的，不计算建筑面积；否则，应按照本章第 2.3 条关于阳台的规定执行，并应在申报图纸中提供上述构件的建筑及结构详图。

## 2.6 地下室、半地下室

地下室、半地下室中的办公、商业用房等均按照其建筑面积计入容积率。

## 2.7 其他

2.7.1 住宅分户门、房屋建筑结构围合范围内的建筑空间，均属套内使用空间，除设计规范有规定外，均应按其水平投影面积计算建筑面积并计入容积率；

2.7.2 老城区市政设施用地选址确有困难的，可在开发用地内，设置为地区服务的市政公用设施（如变电站、电话局等）。设置在拟建建筑物内的，在计算容积率时，可不计该设施的建筑面积；单独设置的，在计算容积率时，可不计该设施的建筑面积和占地面积，但在计算建筑密度时，必须计入该设施占地面积；

2.7.3 建设基地范围内，有部分用地被划入规划城市道路用地范围，且上述道路用地是建设单位负责拆迁并无偿提供作城市道路用地的，则可适当增加建筑面积；

2.7.4 已取得建设用地规划许可证或建设工程规划许可证，或已签订国有土地使用权出让合同的建设基地，如后来因规划道路红线调整造成建设基地面积缩

小的，其已批准的建筑面积允许不变。

## 2.8 架空走廊、室外走廊

2.8.1 住宅类建筑项目，设置在住宅建筑之间，便于居民联系使用的一层走廊，有顶盖和围护结构的，应按围护结构外围水平面积计算容积率；有顶盖无围护结构但有围护设施的，其建筑面积不计入容积率。

2.8.2 商业、办公、教育、医疗卫生等建设项目，设置在建筑之间便于建筑之间进行交通联系的架空走廊，有顶盖和围护结构的，应按其建筑面积纳入容积率核算；有顶盖无围护结构但有围护设施的，其建筑面积可不纳入容积率核算。

## 2.9 底层架空

新建居住小区项目在满足土地出让规划条件规定的各类公共服务设施和公共开放空间基础上，以提升项目品质为目的住宅建筑底层架空层可不计入容积率，但应符合下列规定：

2.9.1 用作通道、布置绿化小品、居民休闲设施等公共用途的公共开敞空间，应扣除楼梯间、电梯间、设备用房、门厅、过道等围合部分；

2.9.2 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、改作他用。

## 2.10 外墙保温

建筑物外墙外侧保温隔热层的建筑面积不计入建筑容积率。

## 2.11 装配式住宅

满足装配式建筑要求的商品房项目，其外墙预制部分建筑面积不超过装配式建筑各单体地上规划建筑面积之和百分之三的，不计入成交地块的容积率计算。

2.12 计容面积计算规则由宿州市自然资源和规划局负责解释。建设单位如对本计算规则在技术问题上有疑义，可向市自然资源和规划局提出申请，由市自然资源和规划局委托具有相关资质的单位组织专家进行论证。

## 3 建筑基地面积计算

### 3.1 建筑基地边界

建筑基地应与控规相衔接，限定在单个街坊范围以内。建筑基地四至边界应

以城市道路、河流等自然边界和相邻建筑基地边界为界限。

街坊内建设用地性质不同类的（允许的混合用地除外），应在控制性详细规划中细分地块。

### 3.2 建筑基地面积

建筑基地面积以规划行政主管部门和国土部门正式划定的国有土地使用红线图中的用地面积为准。

## 4 建筑间距计算

4.1 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距离。

4.2 计算日照间距的建筑外墙面应该是建筑的主墙面。建筑北侧允许有每处不超过 3.6 米宽的、1.5 米进深的凸出部分（如楼梯间、阳台等），但凸出部分累计总长度不超过主墙面总长度的 1/4。建筑南侧有两个居室以上的户型，允许的一个房间突出主墙面（含封闭式阳台），但凸出部分不得超过 1.5 米。

4.3 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。

4.4 建筑后退基地边界地距离和建筑间距应同时符合规定。因基地条件限制不能同时符合规定的，经与相邻地块产权人协议并经规划管理部门核准，在确保满足建筑间距的条件下，可适当缩减基地边界后退距离，但必须符合消防规定。

## 5 建筑高度计算

5.1 本规则用于确定建筑间距、退界距离和后退道路红线时的建筑高度计算。

当建筑位于机场、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞工程等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内时；建筑处在历史文化名城名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、历史建筑和风景名胜区、自然保护区的各项建设，建筑高度应以绝对海拔高度控制建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度。

5.2 在计算建筑间距和建筑退让时，建筑高度按下列规定计算：

5.2.1 平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应计算至其屋面檐口；

5.2.2 坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；

5.2.3 当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值；

5.2.4 下列突出物不计入建筑高度内：

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

(2) 突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；

(3) 空调冷却塔等设备。

5.3 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。

5.4 建筑退让距离：本规定所指退让距离为建筑计算建筑面积部分最外侧墙面至道路红线或相邻边界线的距离。

## 6 通透率

6.1 住宅建筑前后排布局的，后排住宅建筑外墙最前端距前排住宅建筑外墙的垂直距离不小于 20 米，同时满足其他相关要求的，前排住宅建筑开敞部分宽度计入通透率，否则不计入。

6.2 大型商业建筑、综合体建筑及公共建筑，在规定要求退让距离的基础上，某一界面局部加退不小于 20 米，且连续长度不小于 30 米的，该部分宽度计入通透率。

6.3 建筑高度不大于 12 米的沿街建筑，视为通透，该部分宽度计入通透率。

## 7 日照分析规则

7.1 建设单位在申报规划设计方案时，应委托具有资质的相应机构，对有日照需求的场地、拟建建筑物（场地）及周边建筑物（场地），采用日照分析软件进行计算机模拟分析、评估，并编制《日照分析报告》，作为自然资源和规划主管部门审核审定规划设计方案的依据之一。

因规划设计方案调整导致建筑位置、建筑外轮廓、建筑高度、户型、窗户位置、室内设计高程等发生改变的，建设单位应随调整方案重新编制并报送《日照

分析报告》。

**7.2** 自然资源和规划主管部门可委托具有资质的相应机构对建设单位报送的《日照分析报告》是否符合国家、地方相关规定及本通则标准进行复核，并编制《日照分析复核报告》。

**7.3** 《日照分析报告》、《日照分析复核报告》应当由具备建筑设计或规划设计资质的单位编制。日照分析应当采用通过国家相关部门认可鉴定的日照分析软件。

**7.4** 《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/T 50947）和国家现行有关标准的规定。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结论、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。

**7.5** 新建建设项目周边建设环境较复杂时，可根据实际遮挡情况、周边其他建筑对被遮挡建筑(场地)的叠加影响、相关利害人的要求等因素合理确定项目日照计算范围。

## **7.6 日照分析建模**

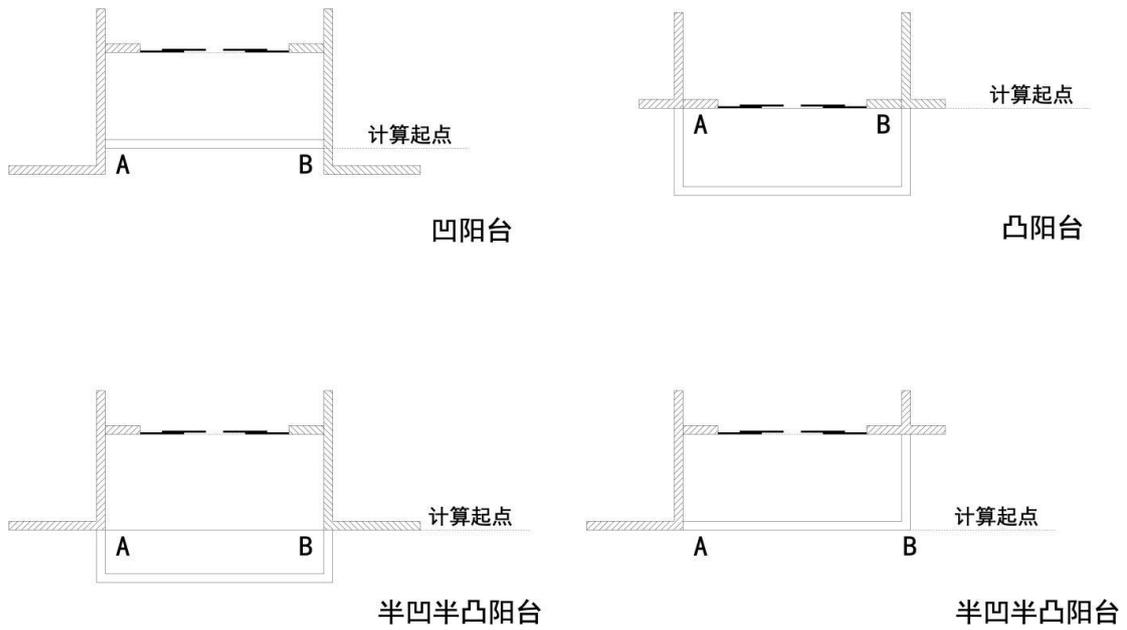
日照分析建模应符合《建筑日照计算参数标准》（GB/T50947）有关规定。

## **7.7 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/T50947)中的要求，同时应满足下列规定：

**7.7.1** 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，阳台顶板所产生的遮挡影响可忽略不计（见下图）；

**7.7.2** 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（见下图）。



## 7.8 日照标准

7.8.1 新建住宅建筑满窗日照不应小于大寒日 2 小时；

7.8.2 托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，应布置在当地最好朝向，冬至日底层满窗日照不应小于 3 小时。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；

7.8.3 中小学校普通教室冬至日满窗日照不应少于 2 小时；

7.8.4 老年人居住建筑满窗日照不应低于冬至日日照时数 2 小时。

## 二、技术指引

1 城市规划区内的居住用地(R)、商业服务业设施用地(B)、工业用地(M)、物流仓储用地(W)五大类经营性用地的容积率可以按照以下规定确定:

### 1.1 商业服务业设施用地(B)容积率的确定

单元控规中商业服务业设施用地(B)规划容积率(FAR)是在开发强度分区与高度分区确定的基准容积率的基础上,根据微观地区位影响条件进行修正得出,计算公式如下:

$$FAR_{\text{规划}} = FAR_{\text{基准}} \times (1 + A1) \times (1 + A2)$$

其中:FAR基准为对应的密度分区地块基准容积率;A1、A2等为微观地区位影响条件修正系数,分别为地块规模系数、交通修正系数等。

(1) 基准容积率。各级密度分区基准容积率按表 1-1 确定。

**表 1-1 商业服务业设施用地(B)基准容积率表**

建筑限高(米)	$h \leq 15$	$h \leq 24$	$24 < h \leq 50$	$50 < h \leq 100$	$100 < h$
基准容积率	1.5	2.0	2.5	3.0	4.0

(2) 地块规模修正系数。根据地块面积大小,按表 1-2 确定:

**表 1-2 商业服务业设施用地(B)地块规模修正系数表**

用地规模(公顷)	$\leq 0.5$	0.5-1.0	1.0 - 1.5	1.5-2.0	$\geq 2.0$ , 每增加 1 公顷
修正系数	-12%	-6%	-3%	0	-5%

(3) 地块周边道路交通修正系数。根据地块与周边城市道路的关系,地块周边道路交通修正系数(表 1-3)分为四类:一边、两边、三边及周边邻城市道路的地块;周边城市道路指地块直接相邻的、双向行车道在 2 条以上的支路、次干道和主干道。

**表 1-3 周边道路修正系数表**

地块类别	一边临路	两边临路	三边临路	周边临路
修正系数	0	+10%	+15%	+20%

注:本表中“临路”在符合《道路交通开口规定》中有关允许地块开口的规定时,方视为成立。

## 1.2 商业服务业设施用地（B）容积率的上限

依据城市开发强度分区与高度分区，商业服务业设施用地建筑限高确定后，其容积率上限不得大于表 4-4 中规定各个建筑限高所对应的最大容积率。

**表 1-4 商业服务业设施用地（B）最高容积率表**

建筑限高(米)	$h \leq 15$	$h \leq 24$	$24 < h \leq 50$	$50 < h \leq 100$	$100 < h$
最高容积率	1.5	2.0	2.5	3.5	4.5

## 1.3 工业用地（M）容积率的上限

工业用地容积率的下限按照《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）确定，工业用地容积率的上限按表 1-5 执行。

**表 1-5 工业用地（M）最高容积率表**

工业用地地块所处区位	容积率上限
高新技术产业园区	4.0
其他工业园区用地	3.5
其他零星工业用地	3.0

## 1.4 物流仓储用地（W）容积率的上限

物流仓储用地（W）分为一类、二类和三类物流仓储用地，一类物流仓储用地（W1）的容积率不宜超过 4.0，二类物流仓储用地（W1）的容积率不宜超过 3.0，三类物流仓储用地（W1）的容积率不宜超过 2.5。属于特种仓库、危险品仓库、战略储备仓库和专业堆场的物流仓储用地，其容积率应按有关法规、规范和标准等确定。

**2 居住管理单元核提规划条件**，除按照相关规划和技术规范外，还应该参照以下要求：

### 2.1 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。高中 1-3 个单元合并设置。非居住单元中如兼有部分居住用地的，应配建幼儿园。

2.1.1 幼儿园配建指引：入学学生的千人指标为：40 人/千人，班级学生数：30 人/班。按千人指标核算规模小于三个班的幼儿园不单独设置，应结合周边小

区统一考虑；

2.1.2 小学配建指引：入学学生的千人指标为：90 人/千人，班级学生数：45 人/班；

2.1.3 初中配建指引：入学学生的千人指标为：45 人/千人，班级学生数：50 人/班；

2.1.4 高中配建指引：入学学生的千人指标为：28 人/千人，班级学生数：50 人/班；

2.1.5 幼儿园、小学、初中生均用地、生均建筑面积可参照《安徽省幼儿园办园基本标准（试行）》（皖教基〔2014〕13 号）、《安徽省义务教育阶段办学基本标准》（皖教基〔2017〕24 号）相关要求确定。

2.1.6 具体地块配建教育设施的规模 and 标准，按照经审议通过的地块控制性详细规划图则执行。

## 2.2 居住区医疗卫生设施

2.2.1 每个居住管理单元至少设置 1 处社区医疗服务中心，建筑面积不少于 600 平方米；2-3 个居住管理单元应合设 1 处至少 300 床综合医院，用地面积不少于 200 平方米/千人，建筑面积不少于 150 平方米/千人；综合医院所在管理单元可不必设置社区医疗服务中心。

2.2.2 除专项规划规定外，超过 5000 人的小区应设社区卫生服务站，其最小面积不低于 200 平方米；5000—10000 人的小区，最小面积不低于 250 平方米；10000-20000 人的小区，最小面积不低于 300 平方米。

## 2.3 居住区文体设施

2.2.1 每个居住管理单元至少设置 1 处社区文化活动中心，建筑面积 200 平方米/千人，用地面积 300 平方米/千人。

2.2.2 除专项规划规定外，每个小区内按 200 平方米/千人、最小建筑面积不低于 200 平方米标准配置室内文体活动站；按 400 平方米/千人标准配置室外文体活动场地；按 20 平方米/千人标准配置老年活动站，老年活动站应布置在社区机构用房内。

2.2.3 居住区应按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低

于 0.3 平方米配套体育健身相关设施，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

## 2.4 居住区市政设施

2.4.1 每个单元应配建垃圾转运站和开闭所。垃圾转运站的用地面积（含沿周边设置的绿化隔离带用地）不少于 1000 平方米，与相邻建筑距离应大于 10 米，应设置的绿化隔离带宽度不小于 5 米。开闭所的用地面积不少于 800 平方米。

2.4.2 每个单元应配置邮政所、电信所各 1-2 处，建筑面积各 300 平方米。

2.4.3 每个单元应配置变电室（含路灯配电室）2-4 处，建筑面积 100 平方米/个，每个变电室负荷半径不应大于 250 米，且尽可能设于其他建筑内；新建开发地块应按要求配建变配电室，变配电室应设于地上，宜结合其他配套设施共同建设。

2.4.4 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 平方米/个，用地面积 100 平方米/个。

2.4.5 每个单元应配公共厕所。独立占地的公共厕所的用地面积 60-100 平方米/座，每个公共厕所的建筑面积不少于 60 平方米/座。公共厕所基本沿路设置，其间距为：主干路、次干路：500~800 米；支路：800~1000 米。每一公厕的服务半径不超过 500 米。原则上在人流越密集地区，公共厕所分布越密。公厕宜设置于其他建筑内。

2.4.6 居住单元内每个新建开发地块均应设置相应的生活垃圾集中分类投放点；布设密度应便于垃圾分类投放，一般 200-300 户设置一处集中分类投放点，服务半径不宜超过 70 米，建筑面积不小于 20 平方米。

2.4.7 每个单元应结合相关专项规划统筹考虑通信基站选址和布局，独立式通信基站宜布置在道路沿线以及广场、绿地、公园内；附设式通信基站宜附设于办公楼、公共配套建筑、商业建筑、工厂和市政设施等非居住建筑上。

## 2.5 居住区行政管理及其他设施

2.5.1 社区管理服务中心：除专项规划规定外，每个管理单元应按 30 平方米/百户、不低于 300 平方米的标准配置单元社区行政管理及社区服务用房。

2.5.2 菜市场：除专项规划规定外，每个管理单元应按 30 平方米/百户、建筑面积不低于 5000 平方米的标准配置单元菜市场。

2.5.3 物业服务用房的配置应当符合下列规定：

(1) 物业管理区域物业总建筑面积五万平方米以下的，按照不少于建筑面积一百五十平方米配置；

(2) 物业管理区域物业总建筑面积二十五万平方米以下的，按照物业总建筑面积千分之三配置；总建筑面积超过二十五万平方米的，超过部分按千分之一的标准配置；

(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。

2.5.4 按照人均用地不少于 0.2 平方米的标准，根据老年人口数量和服务半径，分区分级设置养老服务设施。开发建设单位应按照居住小区不少于 300 平方米标准无偿配建养老服务设施，并与建设项目同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付。对于社区居家养老服务用房，应按照新建的居住小区每百户 20 至 30 平方米、已建成的居住小区每百户 15 至 20 平方米的标准配套建设。

3 按照面积核算停车泊位参照以下规定：

3.1 小型汽车露天停车场 25~30 平米/车位；

3.2 小型汽车室内停车库 30~35 平米/车位；

3.3 小型汽车路边停车带 16~20 平米/车位；

3.4 多层机械式停车应按产品样本和设计图纸核算；

3.5 摩托车停车位 3~3.6 平米/车位

3.6 机动车停车位控制指标以小型汽车为标准当量按下表换算：

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

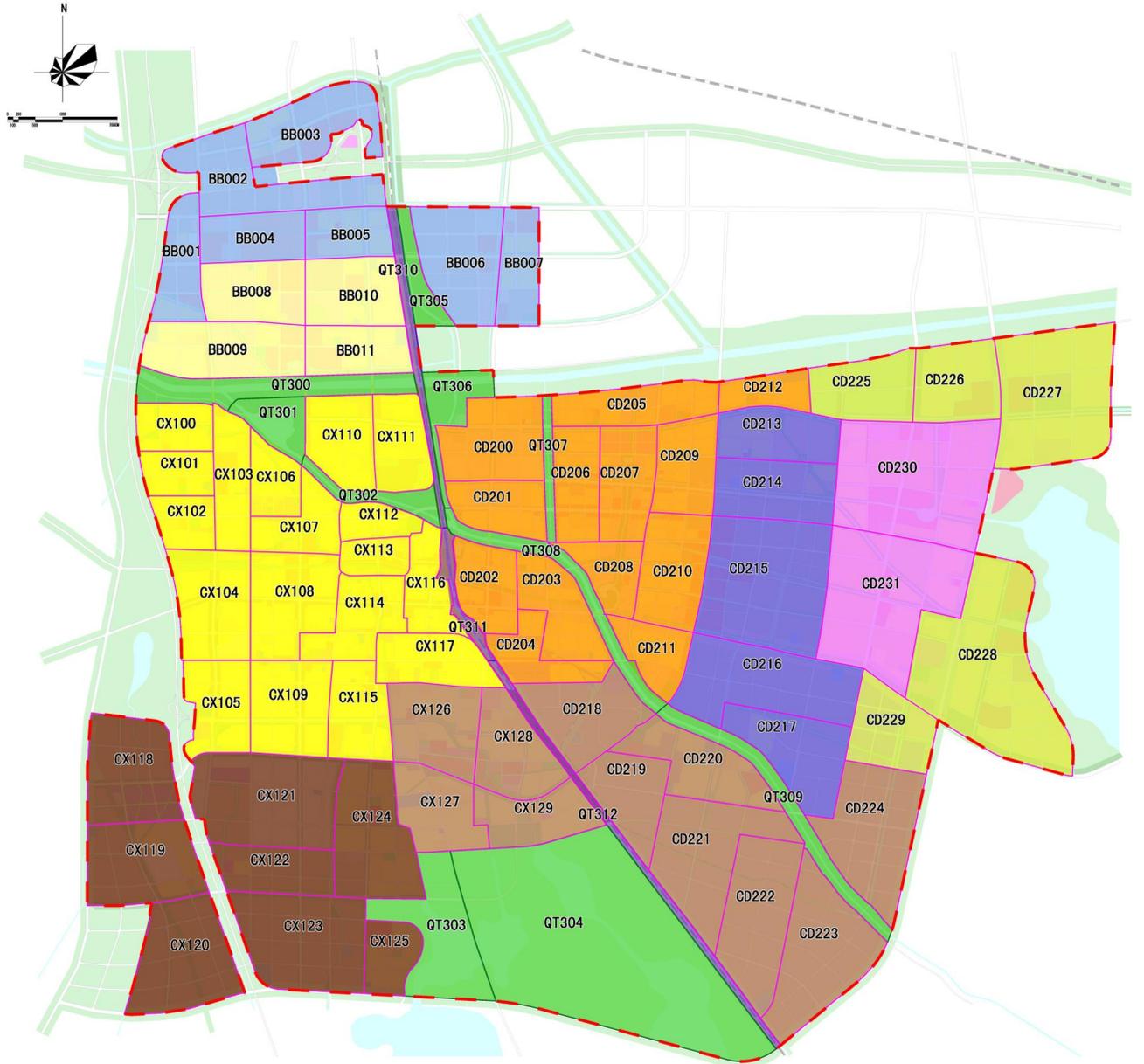
## 三、主城区管理单元划分情况一览表及示意图

片区名称	行政区域	单元编码	用地面积 (平方公里)	单元四至			
				东	南	西	北
新汴河以北片区	高新产业园区	BB001	1.66	拂晓大道	唐河路	西环路	北环二路
		BB002	3.10	龙城路/晓岚路	北外环路	规划范围边界	物流路
		BB003	2.48	晓岚路	物流二路	龙城路	物流路
		BB004	1.70	人民路	拱辰路	拂晓大道	北外环路
		BB005	1.44	晓岚路	拱辰路	人民路	北外环路
		BB006	2.96	经一路	唐河路	家居一路	北外环路
		BB007	1.58	经三路	唐河路	经一路	北外环路
	汴北新区	BB008	2.12	人民路	唐河路	拂晓大道	拱辰路
		BB009	2.95	人民路	雨阳路	西环路	唐河路
		BB010	2.18	晓岚路	唐河路	人民路	拱辰路
		BB011	1.71	晓岚路	雨阳路	人民路	唐河路
京沪铁路以西片区	老城区	CX100	1.23	拂晓大道	银河四路	西环路	滨河路
		CX101	1.07	拂晓大道	银河二路	西环路	银河四路
		CX102	1.05	拂晓大道	胜利西路	西环路	银河二路
		CX103	1.68	磬云路	胜利西路	拂晓大道	滨河路
		CX104	2.74	磬云路	淮河西路	西环路	胜利西路
		CX105	1.96	磬云路	南外环路	经海路	淮河西路
		CX106	1.17	人民路	银河一路	磬云路	滨河路
		CX107	1.53	西昌路	胜利西路	磬云路	滨河路
		CX108	2.81	西昌路	淮河西路	磬云路	胜利西路
		CX109	2.52	西昌路	南外环路	磬云路	淮河西路
		CX110	1.98	汇源大道	沱河北路	人民路	锁荫路
		CX111	1.74	玄庙路	沱河北路	汇源大道	锁荫路
		CX112	0.87	雪枫公园东侧	环城北路	西昌路	滨河路
		CX113	0.85	环城东路	环城南路	环城西路	环城北路
		CX114	2.03	东昌路	淮河中路	人民路	环城南路
		CX115	1.91	规划水系	南外环路	西昌路	淮河中路
		CX116	1.43	宿怀路	浍水路	东昌路	滨河路
CX117	1.91	宿怀路	纺织西路	淮海南路	浍水路		

中国现代制鞋产业城	CX118	3.03	经五路	南外环二路	经一路	纬一路		
	CX119	2.97	经五路	南外环路	经一路	南外环二路		
	CX120	3.32	经五路	南外环十路	规划水系	南外环路		
	CX121	4.36	S5路	南外六路	拂晓大道	外环二路		
	CX122	1.82	S5路	南外环路	拂晓大道	外环二路		
	CX123	3.87	淮海路	南外环十路	拂晓大道	南外六路		
	CX124	3.32	规划水系	南外六路	S5路	南外环路		
	CX125	1.22	规划范围边界	南外环十路	淮海路	南外七路		
	经济技术开发区 (铁路以西)	CX126	2.53	金海大道	南外环路	规划水系	纺织西路	
		CX127	2.10	金海大道	环三路	规划水系	南外环路	
		CX128	2.30	金海六路	南外环路	金海大道	纺织西路	
		CX129	1.95	金海六路	环三路	金海大道	南外环路	
	京沪铁路以东片区	城东区	CD200	2.63	韩池孜路	凤鸣路	长沟路	和顺路
			CD201	1.67	韩池孜路	长沟路	长沟路	凤鸣路
			CD202	1.71	商场路	浍水东路	铁路沿线	沱河西路
CD203			2.04	沱河西路	淮河东路	商场路	沱河西路	
CD204			1.48	沱河西路	纺织东路	铁路沿线	汴河路	
CD205			2.05	仁和路	洪河路	建设路	和顺路	
CD206			1.77	经十二路	纬七路	建设路	洪河路	
CD207			2.08	凤凰大道	纬七路	经十二路	洪河路	
CD208			1.35	凤凰大道	汴河东路	长沟路	纬七路	
CD209			1.92	仁和路	银河一路	凤凰大道	洪河路	
CD210			2.45	仁和路	汴河东路	凤凰大道	银河一路	
CD211			1.37	仁和路	长沟路	长沟路	汴河东路	
CD212		1.03	经四路	洪河路	仁和路	和顺路		
循环经济示范区		CD213	2.06	经三路	丁湖路	仁和路	洪河路	
		CD214	2.41	经三路	银河一路	仁和路	丁湖路	
		CD215	5.24	经三路	汴河东路	仁和路	银河一路	
		CD216	3.96	二徐路	纬六路	仁和路	汴河东路	
		CD217	2.66	二徐路	金江路	仁和路	纬六路	
经济	CD218	2.60	沱河西路	南外环路	宿固路	纺织东路		

	技术 开发 区	CD219	2.03	金泰路	宿固路	南外环路	金江二路
		CD220	2.49	沱河西路	金江路	南外环路	沱河西路
		CD221	3.69	沱河西路	宿固路	金泰路	金江路
		CD222	3.42	金泰五路	宿固路	金泰三路	金江三路
		CD223	3.80	金泰八路	宿固路	金泰五路	沱河西路
		CD224	3.70	东外环路	长沟路	二徐路	汴河东路
	朱仙 庄	CD225	2.12	二徐路	洪河路	经四路	和顺路
		CD226	2.22	东外环路	洪河路	二徐路	和顺路
		CD227	5.06	规划范围边界	丁湖路	东外环路	和顺路
		CD228	7.14	规划范围边界	汴河东路	东规二路	银河一路
		CD229	2.07	东外环路	横九路	二徐路	汴河东路
	教育 园区	CD230	6.07	东外环路	银河一路	经三路	洪河路
		CD231	5.54	东外环路	汴河东路	经三路	银河一路
	片区 名称	单元 分类	单元 编码	用地面积 (平方公里)	备注		
其他 单元	生态 单元	QT300	2.20	汴河(京沪铁路以西段); 公园绿地。			
		QT301	1.06	三角洲公园; 公园绿地。			
		QT302	0.77	沱河(铁路以西段); 公园绿地。			
		QT303	3.08	桃园湖(宿怀路以西区); 防护绿地。			
		QT304	14.02	桃园湖(宿怀路以东区); 防护绿地。			
		QT305	0.80	铁路引沟(汴河以北段); 公园绿地。			
		QT306	1.15	铁路引沟(汴河以南段); 公园绿地。			
		QT307	0.46	莲花沟; 公园绿地。			
		QT308	1.43	沱河(京沪铁路以东至汴河路以西段); 公园绿地。			
	QT309	1.62	沱河(京沪铁路以东至汴河路以东段); 公园绿地。				
	铁路 单元	QT310	0.82	京沪铁路(铁路场站以北段); 防护绿地。			
		QT311	0.50	京沪铁路(铁路场站段); 防护绿地。			
QT312		0.98	京沪铁路(铁路场站以南段); 防护绿地。				

### 主城区管理单元划分示意图



- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  汴北单元 |  朱仙庄单元 |  高新产业园区单元  |  中国现代制鞋产业城单元 |
|  汴南单元 |  生态单元  |  教育园区单元    |  经济技术开发区单元   |
|  城东单元 |  其他单元  |  循环经济示范区单元 |   |

## 四、主城区管理单元主要管控内容汇总表

片区名称	行政区域	单元编码	单元定位	主导功能	总人口(万人)	新建及拆迁居住用地平均容积率	控制重点
新汴河以北片区	高新产业园区	BB001	工业组团单元	工业	0.8	1.8	交通、环保、市政、集约
		BB002	工业组团单元	工业	0.9	1.8	交通、环保、市政、集约
		BB003	混合功能单元	工业 + 商贸	1.5	1.7	交通、环保、市政、集约
		BB004	特别产业单元	动漫产业	0.1	——	交通、活力、环境、形象、集约
		BB005	居住社区单元	居住	2.0	1.8	配套、环境、品质、宜居
		BB006	工业组团单元	工业 + 商贸	0.3	1.8	交通、环保、市政、集约
		BB007	居住社区单元	居住 + 商贸	1.2	1.7	停车、交通、形象、活力、宜居
	汴北新区	BB008	混合功能单元	文化 + 居住	0.5	1.9	停车、交通、形象、活力、宜居
		BB009	混合功能单元	混合功能	3.7	1.9	停车、交通、形象、活力
		BB010	居住社区单元	居住	3.4	1.9	配套、环境、品质、宜居
		BB011	居住社区单元	居住	1.8	2.0	配套、环境、品质、宜居
		CX100	居住社区单元	居住	2.1	1.8	配套、环境、品质、宜居
		CX101	居住社区单元	居住	3.7	2.0	配套、环境、品质、宜居
		CX102	居住社区单元	居住	4.1	1.9	配套、环境、品质、宜居
		CX103	居住社区单元	居住	5.0	2.0	配套、环境、品质、宜居
		CX104	居住社区单元	居住	7.2	2.0	配套、环境、品质、

京沪铁路以西片区	老城区		单元				宜居	
		CX105	居住社区单元	居住	5.8	2.0		配套、环境、品质、宜居
		CX106	混合功能单元	居住 + 行政	2.7	2.1		停车、交通、形象、活力、宜居
		CX107	混合功能单元	居住 + 商业	2.2	2.1		停车、交通、形象、活力、宜居
		CX108	居住社区单元	居住	6.0	2.1		配套、环境、品质、宜居
		CX109	居住社区单元	居住	4.4	2.1		配套、环境、品质、宜居
		CX110	居住社区单元	居住	6.3	2.0		配套、环境、品质、宜居
		CX111	混合功能单元	居住 + 电厂	3.0	2.0		配套、环境、品质、宜居
		CX112	居住社区单元	居住	2.1	2.1		配套、环境、品质、宜居
		CX113	城市中心单元	城市中心区	0.9	2.2		停车、交通、形象、活力
		CX114	居住社区单元	居住	3.2	2.2		配套、环境、品质、宜居
		CX115	居住社区单元	居住	3.0	2.1		配套、环境、品质、宜居
		CX116	居住社区单元	居住	2.4	2.1		配套、环境、品质、宜居
	CX117	居住社区单元	居住	3.7	2.1		配套、环境、品质、宜居	
	中国现代制鞋产业城	CX118	混合功能单元	工业 + 仓储	0.2	——		交通、环保、市政、集约
		CX119	混合功能单元	工业 + 居住	1.8	1.8		交通、环保、市政、集约、宜居
		CX120	工业组团单元	工业	0.1	——		交通、环保、市政、集约
CX121		混合功能单元	工业 + 商贸	1.0	1.9		交通、环保、市政、集约	
CX122		工业组团单元	工业	0.3	1.8		交通、环保、市政、集约	

京沪铁路以东片区		CX123	工业组团单元	工业	0.2	—	交通、环保、市政、集约
		CX124	居住社区单元	居住	6.0	1.8	配套、环境、品质、宜居
		CX125	居住社区单元	居住	1.7	1.7	配套、环境、品质、宜居
	经济技术开发区	CX126	居住社区单元	居住	5.0	2.0	配套、环境、品质、宜居
		CX127	居住社区单元	居住	3.9	1.9	配套、环境、品质、宜居
		CX128	居住社区单元	居住	3.6	1.9	配套、环境、品质、宜居
		CX129	居住社区单元	居住	3.1	1.8	配套、环境、品质、宜居
	城东区	CD200	混合功能单元	居住 + 商贸	1.3	1.8	停车、交通、形象、活力、宜居
		CD201	混合功能单元	居住 + 商贸	2.3	1.9	停车、交通、形象、活力、宜居
		CD202	居住社区单元	居住	5.6	1.9	配套、环境、品质、宜居
		CD203	混合功能单元	混合功能	5.2	1.8	停车、交通、形象、活力、宜居
		CD204	混合功能单元	仓储 + 居住	2.0	1.9	停车、交通、形象、宜居
CD205		居住社区单元	居住	2.6	1.7	配套、环境、品质、宜居	
CD206		居住社区单元	居住	1.8	1.7	配套、环境、品质、宜居	
CD207		混合功能单元	商务 + 行政	1.1	1.7	停车、交通、形象、活力	
CD208		混合功能单元	商务 + 文娱	0.9	1.8	停车、环境、形象、活力、休闲	
CD209		居住社区单元	居住	1.8	1.7	配套、环境、品质、宜居	
CD210	居住社区单元	居住	2.6	1.7	配套、环境、品质、宜居		

		CD211	居住社区单元	居住	1.4	1.7	配套、环境、品质、宜居
		CD212	居住社区单元	居住	1.4	1.7	配套、环境、品质、宜居
循环经济示范区		CD213	混合功能单元	居住 + 文化	1.4	1.7	活力、环境、品质、宜居
		CD214	混合功能单元	研发 + 工业	0.6	1.8	交通、环保、品质、集约
		CD215	工业组团单元	工业 + 商贸	0.4	1.7	交通、停车、形象、集约
		CD216	工业组团单元	工业	0.5	1.9	交通、环保、市政、集约
		CD217	混合功能单元	工业 + 居住	0.9	1.8	环境、交通、宜居、活力
经济技术开发区		CD218	工业组团单元	工业	0.1	—	交通、环保、市政、集约
		CD219	工业组团单元	工业	0.1	—	交通、环保、市政、集约
		CD220	居住社区单元	居住	3.2	1.7	配套、环境、宜居
		CD221	工业组团单元	工业	0.2	—	交通、环保、市政、集约
		CD222	工业组团单元	工业	0.2	—	交通、环保、市政、集约
		CD223	工业组团单元	工业	0.2	—	交通、环保、市政、集约
		CD224	工业组团单元	工业	0.2	—	交通、环保、市政、集约
朱仙庄		CD225	体育功能单元	体育中心	0.0	—	交通、环保、市政、集约
		CD226	居住社区单元	居住	2.2	1.7	交通、环保、市政、集约
		CD227	居住社区单元	居住	5.5	1.7	交通、环保、市政、集约
		CD228	居住社区单元	居住	6.4	1.7	交通、环保、市政、集约
		CD229	仓储物流	仓储 +	0.3	1.7	停车、交通、形象、

			单元	居住			活力
教育园区	CD230	特别产业单元	教育	2.3	1.7	交通、环境、形象、集约	
	CD231	特别产业单元	教育	4.4	1.7	交通、环境、形象、集约	

## 五、主城区市级、片区级设施配置一览表

设施分类	设施类别	所在单元	用地面积 (ha)	备注
公益性公共服务设施	教育设施	BB008	9.60	高中
		BB011	16.68	
	医疗设施	BB001	3.00	市级医疗设施主要包括综合医院、中医院及专科医院等，片区级医疗设施主要包括妇幼保健院、疾控中心、卫生监督所等。
		BB007	35.00	
		BB010	3.85	
	文化设施	BB008	80.08	文化设施主要包括科技馆、图书馆、博物馆、文化创意、档案馆、城市规划展示馆、美术馆、青少年活动中心等
		BB009	64.77	
		BB010	24.78	
	体育设施	BB010	9.28	汴北片区体育场（馆）
	社会福利设施	BB006	6.35	社会福利设施主要包括养老类（养老机构等）、救灾设施类（省级救灾物资储备库等）和儿童社会福利类（儿童福利院、社会福利院等）
市政基础设施	供水设施	BB003	2.30	规划第五水厂
		BB009	6.05	在建汴北水厂
	供电设施	BB001	0.64	规划 110KV 变电站
		BB002	0.68	
		BB008	1.16	
		BB010	0.88	
	通信设施	BB010	2.49	规划邮政局
排水设施	BB011	6.39	汴北污水处理厂	
公共安全设施	消防设施	BB001	0.70	规划一级普通消防站
		BB006	0.78	
		BB010	1.25	
设施分类	设施类别	所在单元	用地面积	备注

类		元	(ha)	
公益性 公共服 务 设施	教育设施	CX101	18.21	宿城一中
		CX108	2.91	下关中学
		CX116	0.94	实验中学
		CX124	12.52	规划高中
		CX128	12.89	宿城二中
	医疗设施	CX103	0.47	现状保留医院
		CX106	0.63	
		CX107	1.05	
		CX112	1.63	
		CX114	5.28	
		CX115	3.23	
		CX116	0.90	
		CX117	1.67	
		CX124	4.63	
	CX128	4.94		
	文化设施	CX107	14.12	现状文化活动中心
		CX126	0.54	规划文化设施
体育设施	CX112	4.38	现状城西片区体育场	
社会福利设施	CX124	6.55	已选址养老院	
市政基 础设施	供水设施	CX109	2.16	现状淮河路水厂
		CX123	7.62	规划第三水厂
	供电设施	CX101、 CX105、 CX115、 CX116、 CX128	—	现状 110KV 变电站
		CX123	3.60	现状 220KV 变电站
		CX108、 CX109、 CX107、 CX118、 CX122、 QT300	—	规划 110KV 变电站
		CX119	2.85	规划 220KV 变电站

	燃气设施	CX105	1.09	现状燃气加气站
	供热设施	CX111	36.76	现状国电宿州热电公司
	通信设施	CX106、 CX108、 CX112、 CX113	—	现状邮政局
	排水设施	CX127	13.86	现状城南污水处理厂
公共安全设施	消防设施	CX101	2.23	现状拂晓特勤消防站及指挥中心
		CX109	0.95	现状埇桥消防站
		CX121	1.19	现状经济开发区消防站
		CX110、 CX118、 CX120、 CX127		规划一级普通消防站
		CX125	0.80	规划二级普通消防站
设施分类	设施类别	所在单元	用地面积 (ha)	备注
公益性公共服务设施	教育设施	CD200	5.20	高中
		CD205	9.09	
		CD206	6.56	
		CD214	8.99	职高
		CD226	29.12	高中
	医疗设施	CD203	6.03	市级医疗设施主要包括综合医院、中医院及专科医院等，片区级医疗设施主要包括妇幼保健院、疾控中心、卫生监督所等。
		CD205	7.60	
		CD206	5.07	
		CD209	1.83	
		CD211	4.16	
		CD227	23.62	
		CD228	15.39	
	文化设施	CD208	5.09	文化设施主要包括科技馆、图书馆、博物馆、文化创意、档案馆、城市规划展示馆、美术馆、青少年活动中心等
		CD213	69.90	
		CD230	12.72	
		CD227	29.27	
	体育设施	CD225	151.37	市级体育场(馆)

	社会福利设施	CD200	2.85	社会福利设施主要包括养老类（养老机构等）、救灾设施类（省级救灾物资储备库等）和儿童社会福利类（儿童福利院、社会福利院等）	
		CD210	5.47		
		CD214	3.05		
市政基础设施	供水设施	CD212	10.15	规划第四水厂	
		CD220	1.74	在建第二水厂	
	供电设施	CD210、 QT304		现状 110KV 变电站	
		CD215、 CD220	—	现状 220KV 变电站	
		CD203、 CD206、 CD214、 CD218、 CD222、 CD223、 CD226、 CD230	—	规划 110KV 变电站	
		CD212、 CD229	—	规划 220KV 变电站	
		燃气设施	CD218	3.43	现状燃气加气站
	通信设施	CD205	0.64	规划电信交换局	
		CD210	1.13	规划电信交换局和邮政局	
	排水设施	CD217	10.25	规划城东污水处理厂	
		CD222	8.96	规划开发区污水处理厂	
	公共安全设施	消防设施	CD203、 CD201、 CD205、 CD216、 CD220、 CD224、 CD228、 CD230	—	规划一级普通消防站
			CD214	2.72	规划城东特勤消防站及东部指挥中心
CD223			0.54	规划二级普通消防站	

## 六、主城区管理单元设施配置一览表

行政区域	单元编码	教育设施				医疗卫生设施	文体设施	社会福利设施	行政管理及其他设施
		现状学校状况	规划学校状况						
			幼儿园(班)	小学(班)	初中(班)				
高新产业园区	BB001	---	12	12	6	每个单元设置社区医疗服务中心1处,建筑面积≥600平方米	社区文化活动中心1处,建筑面积≥2400平方米	养老服务设施人均用地面积不少于0.2平方米	每个单元设置社区管理服务中心1处,建筑面积≥300平方米;菜市场1处,建筑面积≥5000平方米
	BB002	---	12	18	6		社区文化活动中心1处,建筑面积≥2700平方米		
	BB003	---	21	24	12		社区文化活动中心1处,建筑面积≥4500平方米		
	BB004	---	---	---	---		---		
	BB005	---	27	36	15		社区文化活动中心1处,建筑面积≥6000平方米		
	BB006	---	---	---	---		---		
	BB007	---	18	24	9		社区文化活动中心1处,建筑面积≥6000平方米		
汴北新区	BB008	---	9	12	6	社区文化活动中心1处,建筑面积≥1500平方米			
	BB009	---	51	60	27	社区文化活动中心1处,建筑面积≥11100平方米			
	BB010	---	45	54	24	社区文化活动中心1处,建筑面积≥10200平方米			
	BB011	---	24	30	15	社区文化活动中心1处,建筑面积≥5400平方米			
老城区	CX100	---	30	36	15	每个单元设置社区医疗服务中心1处,建筑面积≥4600平方米	养老服务设施人均用地	每个单元设置社区管理服	
	CX101	---	51	60	30	社区文化活动中心1处,建筑面积≥5600平			

					处, 建筑面积 $\geq 600$ 平方米	平方米	面积	务
CX102	——	57	66	30		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 6200$ 平方米	不少于 0.2 平方米	中心 1 处, 建筑面积 $\geq 300$ 平方米; 菜市场 1 处, 建筑面积 $\geq 5000$ 平方米
CX103	小学(董园) 17 班	69	66	36		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 8000$ 平方米		
CX104	小学(光彩) 6 班	96	108	51		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 14400$ 平方米		
CX105	——	78	90	42		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 11600$ 平方米		
CX106	小学(雪枫港利校区) 23 班	36	24	21		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 1600$ 平方米		
CX107	小学(一小环宇校区) 28 班	30	12	15		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 15000$ 平方米		
CX108	小学(二小、三小、城南) 39 班, 初中(八中) 30 班	81	66	12		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 12000$ 平方米		
CX109	小学(三八) 16 班	60	58	33		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 9000$ 平方米		
CX110	——	84	102	45		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 16600$ 平方米		
CX111	初中(市十一中逸夫校区) 25 班	42	48	——		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 5400$ 平方米		
CX112	小学(六小) 21 班	30	15	15		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 3800$ 平方米		

		班				方米		
	CX113	小学(一小、雪枫) 83班, 初中(十一中) 60班	---	---	---	社区文化活动中心 1处, 建筑面积 $\geq$ 400平方米		
	CX114	小学(四小、十二小) 147班, 初中(宿城一初中) 60班	45	---	---	社区文化活动中心 1处, 建筑面积 $\geq$ 5800平方米		
	CX115	初中(九中) 76班	42	48	---	社区文化活动中心 1处, 建筑面积 $\geq$ 5400平方米		
	CX116	小学(七小、十一小) 65班, 初中(实验中学) 9班	33	---	9	社区文化活动中心 1处, 建筑面积 $\geq$ 4400平方米		
	CX117	小学(十七小) 39班, 初中(五中) 16班	51	24	12	社区文化活动中心 1处, 建筑面积 $\geq$ 7400平方米		
中国现代制鞋产业城	CX118	---	---	---	---	---		
	CX119	---	24	30	15	社区文化活动中心 1处, 建筑面积 $\geq$ 3800平方米		
	CX120	---	---	---	---	---		
	CX121	---	15	18	9	---		
	CX122	小学(邵寨、刘合) 13班	---	---	---	社区文化活动中心 1处, 建筑面积 $\geq$ 400平方米		
	CX123	---	---	---	---	---		

	CX124	小学(二十小)	81	96	42		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 12800$ 平方米		
	CX125	——	24	6	12		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 3600$ 平方米		
经济技术开发区(铁路以西区)	CX126	小学(十八小、十九小)27班	69	78	36		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 10400$ 平方米		
	CX127	——	54	66	27		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 1400$ 平方米		
	CX128	——	48	60	27		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 6800$ 平方米		
	CX129	——	42	48	24		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 5600$ 平方米		
城东新区	CD200	小学(津浦)8班	54	12	9	每个单元设置社区医疗服务中心 1 处, 建筑面积 $\geq 600$ 平方米	社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 3000$ 平方米	养老服务设施人均用地面积不少于 0.2 平方米	每个单元设置社区管理服务中心 1 处, 建筑面积 $\geq 300$ 平方米; 菜市场 1 处, 建筑面积 $\geq 5000$ 平方米
	CD201	——	93	36	18		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 4000$ 平方米		
	CD202	小学(八小)18班, 初中(同开)4班	225	72	36		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 8000$ 平方米		
	CD203	小学(矿建)20班	209	66	36		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 8400$ 平方米		
	CD204	小学(十五小)12班	81	24	15		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 6000$ 平方米		
	CD205	——	105	42	18		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 8400$ 平方米		
	CD206	——	72	30	15		社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 5600$ 平方米		

						方米		
	CD207	——	45	18	12	社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 3000$ 平方米		
	CD208	小学(城东中心) 7 班, 初中(沱河) 6 班	36	12	0	社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 2000$ 平方米		
	CD209	——	72	30	15	社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 4400$ 平方米		
	CD210	——	104	42	18	社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 7200$ 平方米		
	CD211	——	57	24	12	社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 4200$ 平方米		
	CD212	——	57	24	12	社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 4400$ 平方米		
循环经济示范区	CD213	——	57	24	12	社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 4500$ 平方米		
	CD214	——	——	——	——	社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 3000$ 平方米		
	CD215	——	——	——	——	——		
	CD216	——	——	——	——	——		
	CD217	——	36	18	6	社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 6200$ 平方米		
经济技术开发区(铁路以东区)	CD218	——	——	——	——	——		
	CD219	——	——	——	——	——		
	CD220	小学(沱河) 7 班	129	45	24	社区文化活动中心 1 处, 建筑面积 $\geq 6800$ 平方米		
	CD221	——	——	——	——	——		
	CD222	——	——	——	——	——		
	CD223	——	——	——	——	——		

	CD224	——	——	——	——		——		
朱仙庄	CD225	小学(新河)3班	——	——	——		——		
	CD226	小学(胡李)6班	90	30	15		社区文化活动中心1处, 建筑面积 $\geq$ 5200平方米		
	CD227	——	222	90	42		社区文化活动中心1处, 建筑面积 $\geq$ 11200平方米		
	CD228	小学(大张、朱仙庄矿)19班, 初中(朱仙)18班	258	81	27		社区文化活动中心1处, 建筑面积 $\geq$ 13200平方米		
	CD229	——	——	——	——		——		
教育园区	CD230	——	93	36	18		社区文化活动中心1处, 建筑面积 $\geq$ 1200平方米		
	CD231	小学(东二辅)12班	177	60	33		社区文化活动中心1处, 建筑面积 $\geq$ 3200平方米		