



# 铜陵市人民政府办公室关于印发铜陵市 城乡规划管理技术规定（2021年修订）的通知

铜政办〔2022〕10号

县、区人民政府，市政府各部门，各有关单位：

经市政府同意，现将《铜陵市城乡规划管理技术规定（2021年修订）》印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。

铜陵市人民政府办公室

2022年6月18日

（此件公开发布）



# 铜陵市城乡规划管理技术规定 (2021年修订)

铜陵市自然资源和规划局

二〇二二年六月



## 修订说明

为贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，践行新发展理念，全面落实中央城镇化和城市工作会议精神与有关政策文件，依据国家、省有关法律、法规、规范、标准，结合本市实际，对《铜陵市城乡规划技术管理规定》（2015年版）进行修订。

《铜陵市城乡规划技术管理规定》修订编制组在对2015年版实施效果进行全面调查分析基础上，以现行国家、省相关规范、标准为依据，对原规定中部分条文进行了修订，经广泛征求意见，形成本次修订版。



## 目 录

第一章 总则.....	5
第二章 用地管理.....	6
第三章 建筑管理.....	8
第一节 建筑间距.....	8
第二节 建筑退让.....	11
第三节 建筑日照.....	16
第四节 建筑环境景观.....	17
第五节 建设项目交通组织与停车位配建.....	24
第四章 市政公用工程管理.....	30
第五章 乡村建设规划管理.....	37
第六章 附则.....	39
本规定用词说明.....	40
附录 1：名词解释.....	41
附录 2：铜陵市建设项目容积率指标计算规则.....	43



## 第一章 总 则

**第一条** 为规范规划管理工作，实现规划管理的标准化和法制化，保障铜陵市城乡规划顺利实施，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《安徽省城乡规划条例》等法律、法规和相关技术标准，制定本规定。

**第二条** 在铜陵市市区范围内开展与城乡规划编制、建设工程管理等有关的活动，应遵守本规定。

**第三条** 根据铜陵市经济社会发展的需要，在城市功能、城乡规划建设等方面有特别要求的，铜陵市城乡规划行政主管部门应当划定特定区域，报市政府批准后实施。

在特定区域内的一切建设活动应当符合特定区域内的控制性详细规划或城市设计要求。

**第四条** 统一采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准作为空间定位基础；平面坐标系采用“高斯-克吕格”投影。

**第五条** 城乡规划、设计、管理除遵守本规定外，还应符合国家、省、市相关规范、标准和规定。



## 第二章 用地管理

**第六条** 城乡建设用地的使用性质应依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》确定。

**第七条** 各类建设用地的划分与使用应符合铜陵市城市总体规划的要求。土地使用性质的确定应遵循土地使用相容性原则，符合地块控制性详细规划确定的内容。城市建设用地适建性规定，在铜陵市控规通则与具体地块控规中确定。

**第八条** 建设项目规划用地界线的划定应以现状实测地形图为依据，结合城乡规划要求、土地权属、建设项目批准文件以及有关技术规范等因素综合确定。

**第九条** 城市建设用地面积未达到表 2-1 规定的最小值，不得单独建设。

**表 2-1 单独建设地块建设用地面积最小值**

建设项目类型	居住建筑		公共建筑	
	多层	高层	多层	高层
用地面积最小值 (平方米)	3000	5000	2000	3000

**第十条** 建设用地面积未达到第九条规定的最小值，但有下列情况之一，且不妨碍城乡规划实施的，报经市城乡规划行政主管部门核准后方可建设。



## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

---

（一）相邻土地已建成永久性建筑物、构筑物或为既有道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的；

（二）因街区划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的；

（三）乡村地区的村镇建设用地，因特殊情况确实难以达到第九条规定面积的；

（四）经市城乡规划行政主管部门认定确需进行建设的。

**第十一条** 建设项目分期建设应符合下列规定：

建设项目需分期建设的，应编制整体设计方案和分期建设方案，并按有关规定报经批准，确定总体控制要求后方可实施。

**第十二条** 工业用地内严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

工业用地内企业行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%。

**第十三条** 现有用地内建筑容量控制指标已达到建设工程规划许可证批准值的，不得在其用地范围内进行新建、扩建(含加层)。用地内原有建筑容量控制指标未达到规划许可计容建筑面积的，但其扩建、加层对原有空间布局和相邻关系有不良影响的亦不得建设。



### 第三章 建筑管理

#### 第一节 建筑间距

第十四条 建筑间距除必须符合消防、通风、视觉卫生、环保、交通、抗震、工程管线和建筑保护等方面的规定外，还应遵守本节规定。

#### 第十五条 居住建筑间距

##### （一）正面间距

1. 居住建筑的间距应满足日照标准间距要求，经综合日照分析核定。

2. 成片开发建设改造的地区，朝向为南北向〔指正南北向和南偏东、西 $15^{\circ}$ （含 $15^{\circ}$ ）以内，下同〕的低、多层Ⅰ类居住建筑，在满足日照标准的前提下按日照间距系数不小于1.3控制；

3. 不得建设朝向为东西向〔指正东西向和东、西偏南 $45^{\circ}$ 以内（不含 $45^{\circ}$ ），下同〕的多层居住建筑；

对有地形高差地块的居住建筑间距，应将其地形高差计入建筑高度。

##### （二）侧面间距

1. 低、多层条式居住建筑的侧面间距不小于6米。

2. 高层居住建筑之间侧面间距不小于13米。

3. 高层居住建筑与高层居住建筑裙楼及多层、低层居住建





筑侧面间距不小于 9 米。

（三）城市居住区住宅建筑应避免视线干扰，有效保障私密性，窗对窗、窗对阳台防视线干扰距离不宜小于 18 米。

**第十六条** 非居住建筑（第十八条所列除外）与居住建筑的间距，应符合下列规定：

（一）正面间距

1. 非居住建筑位于居住建筑南侧或位于东西向布置的居住建筑东西侧，其间距均按居住建筑要求确定。非居住建筑位于南北向布置的居住建筑东西侧，除应满足消防要求外，还必须满足居住建筑规定的日照要求。

2. 非居住建筑位于居住建筑北侧，其间距不小于南侧建筑高度的 0.4 倍，且其最小值为 18 米。

（二）侧面间距

非居住建筑与居住建筑侧面间距按第十五条执行。

（三）非居住建筑与居住建筑垂直贴建，必须满足规定的日照、卫生防护、消防要求，并按整体建筑综合考虑，同步实施。

**第十七条** 非居住建筑（第十八条所列除外）之间的间距应符合下列规定：

（一）高层非居住建筑平行布置时的间距

1. 高层非居住建筑南北向平行布置时，其间距不小于南侧建筑高度的 0.4 倍，且其最小值为 18 米。



2. 高层非居住建筑东西向平行布置时，其间距不小于较高建筑高度的 0.3 倍，且其最小值为 13 米。

（二）高层非居住建筑与多层非居住建筑平行布置时，其间距最小值为 13 米。

（三）多层非居住建筑南北向平行布置时，其间距不小于南侧建筑高度的 0.7 倍，且其最小值为 10 米。多层非居住建筑东西向平行布置时，其间距不小于较高建筑高度的 0.4 倍，且最小值为 10 米。

（四）低层非居住建筑与高、多、低层非居住建筑平行布置时，其间距按消防规定控制，且最小值为 6 米。

以其它形式布置的非居住建筑的间距按不小于消防间距规定控制。

**第十八条** 中小学、幼托、医院、疗养院、老年人照料设施等有特殊日照要求的建筑之间以及与相邻建筑之间的间距应按该类型建筑日照间距要求控制。

独立设置的值班室、配电房等附属建（构）筑物，在符合日照、环保、消防等要求的前提下，与其他建筑的最小间距可酌情减少。

**第十九条** 挡土墙、护坡与建筑之间的间距应符合下列规定：

（一）挡土墙与居住建筑之间的间距必须同时满足住宅日照、通风、消防及安全要求。

（二）高度大于 2 米小于 6 米的挡土墙和护坡，其上缘与建



筑间的水平距离不应小于 3 米，其下缘与建筑间的水平距离不应小于 2 米。

（三）高度大于等于 6 米的挡土墙和护坡，其下缘与建筑间的水平距离不应小于 6 米，且必须满足地质灾害评估要求。

### 第二节 建筑退让

**第二十条** 沿建设用地边界线（或称用地红线）、城市道路、公路、河道、山体、城市绿地、铁路两侧以及电力线路保护区周边的建筑物，建筑退让距离除必须符合消防、抗震、防灾、交通安全、景观、环保等方面的要求外，应同时符合本节规定。

**第二十一条** 对已批准控制性详细规划、专项规划和城市设计的地区，建筑退让按已批准规划执行；历史风貌地区对保持原有街道空间延续性有要求的，建筑退让按风貌保护规划要求执行。

**第二十二条** 各建筑控制线退让有不同控制要求时，必须满足最大退距要求。建筑退让距离小于建筑间距要求时，必须按建筑间距的要求控制建筑退让。

**第二十三条** 沿建设用地边界布局的建筑物与周边用地相邻建筑物间距小于建筑防火间距时，应按建筑防火间距规定控制。

周边用地内建筑为现状建筑或已批准的待建建筑，沿建设用



地边界布局的建筑物后退用地边界距离应满足建筑间距规定，且不得小于表 3-1 最小距离规定。

表 3-1 各类建筑退让用地边界距离控制表

建筑物和用地边界类型		离界间距	
		退让边界距离	最小距离（米）
低（多）层建筑	界南、北侧	≥1/2 规定距离	6
	界东、西侧	≥1/2 规定距离	3
高层建筑	界南、北侧	≥1/2 规定距离	——
	界东、西侧	≥1/2 规定距离	6.5
地下建筑	——	埋置深度的 0.7 倍	5

注：1. 规定距离系指沿建设用地边界布局的建筑物对周边用地日照、消防、通风、视觉卫生、环保、交通、抗震、工程管线和建筑保护等方面造成最大影响的距离。

2. 地下建筑埋置深度是指室外地面至地下建筑物底板的距离。

3. 相邻地块的地下建筑经规划批准紧邻建设的，可不受此表规定限制。

4. 相邻地块，当一方退让超过本表规定距离时，另一方如需减少离界距离，必须满足以下要求：（1）符合日照、消防、安全等建筑间距规定；（2）取得退让较多方土地使用权和房屋产权所有者同意。

第二十四条 沿铁路两侧新建、扩建建筑工程，应符合表



3-2 的规定：

表 3-2 各类建筑退让公路、铁路距离控制表

公路、铁路		退让距离（米）
公路	高速公路及连接线	≥50
	国道、省道	≥30
	县道	≥20
	乡道	≥15
铁路	高速铁路	≥50
	铁路干线	≥30
	铁路专用线	≥20

注：1. 公路、铁路两侧有绿线控制要求时，按照城市绿线退让要求执行。

2. 建筑退让铁路距离从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧起计算。

3. 铁路线路安全保护区按国务院《铁路安全管理条例》执行。

4. 项目建设涉及公路退让需征求公路主管部门意见。

**第二十五条** 沿城市道路两侧新建、扩建建筑(建筑的地上部分和覆土深度小于 1.8 米的地下层露出室外地坪部分),其退让城市道路规划红线的距离应符合下列规定：

（一）一般区域，应符合表 3-3 的规定。

（二）特定区域按批准的控制性详细规划、城市设计或保护



## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

规划等执行。

（三）建筑物的台阶、阳台等附属设施，退让城市道路红线距离应符合上述规定；覆土深度大于 1.8 米的建筑物地下层退让城市道路红线不小于 5 米。

（四）新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场、中小学、宗教、文化设施等有大量人流和车流集散的多、低层建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口后退规划道路红线的距离，应在表 3-3 规定的基础上适当加大（建筑沿道路侧有通行需求的，增加退让距离不少于 5 米），并结合临城市道路和公共绿地布置疏散缓冲空间，以满足人流、车流集散的要求。

**表 3-3 各类建筑退让规划道路红线距离**

类别	退让距离（米）	备注
快速路	≥20	
主干路	≥15	老城区 10 米
次干路	≥10	老城区 5 米
支路	≥5	老城区 5 米

注：道路两侧有绿线控制要求时，建筑退让按照城市绿线退让要求执行。

**第二十六条** 主要河道、湖泊、山体、城市绿地等生态保护区域周边建筑物退让按批准的控制性详细规划、城市设计执行。





一般情况应符合表 3-4 的规定。

表 3-4 各类建筑退让河流、湖泊、  
山体等区域绿线、蓝线距离控制表

水体、山体、 绿线		退让距离 (米)	备 注
水 体	主要河道	$\geq 35$	河道蓝线已明确划定的，按划定的边界计，未明确划定的按常水位边界计，已建成人工防护堤的按堤脚线边界计。编制控制性详细规划和城市设计的按其退让距离规定执行。
	湖泊	$\geq 35$	蓝线已明确划定的，按划定的边界计，未明确划定的按常水位边界计，已建成人工防护堤的按堤脚线边界计。编制控制性详细规划和城市设计的按其退让距离规定执行。
	沟渠	$\geq 15$	暗渠可适当减少，但不得小于 5 米。
山 体	山体	$\geq 20$	以控制性详细规划划定的山体绿线边界计，控制性详细规划未覆盖地区在规划条件编制中通过论证确定绿线边界。
绿 线	城市绿线	$\geq 5$	

注：1. 水体周边规划有城市绿地的，建筑退让按城市绿线退让要求执行。

2. 河港码头、市政、环境、园林景观等工程，可根据国家标准、规范，通过设计方案论证具体确定。

第二十七条 在电力线路保护区范围内，不得新建、扩建、改建建筑物。沿城市高压电力架空线两侧新建、扩建、改建建筑，退让高压电力架空线两侧边导线的距离必须满足电力安全相关



规范，最小水平距离应符合表 3-5 的规定。

**表 3-5 各类建筑退让各级电力架空线边导线的最小水平距离**

电压等级 (kV)	500kV	220kV	110kV	35kV	10kV
建筑后退(米)	20	15	10	10	5

**第二十八条** 围墙、值班室退让城市绿线或规划道路红线不应小于 1.0 米，且其基础不得超过用地红线。

### 第三节 建筑日照

**第二十九条** 住宅应以大寒日 8 时至 16 时为建筑日照有效时间带；老年人照料设施的居室、医院病房、疗养院疗养室、中小学教室以及托幼的主要生活用房应以冬至日 9 时至 15 时为建筑日照有效时间带。

**第三十条** 建筑日照标准应符合下列要求：

（一）新建住宅每套至少应有一个居住空间获得不应低于大寒日日照 3 小时标准。

（二）中、小学校南向的普通教室获得不应低于冬至日日照 2 小时标准。

（三）托儿所、幼儿园的主要生活用房获得不应低于冬至日日照 3 小时标准。

（四）老年人照料设施的居室，残疾人住宅卧室、起居室，





医院、疗养院半数以上的病房和疗养室，获得不应低于冬至日日照 2 小时标准。

（五）宿舍应满足自然采光、通风要求。宿舍半数及半数以上的居室应有良好朝向。

注：依据《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ450-2018），老年人照料设施包括养老院、老人院、福利院、敬老院、老年养护院等养老机构和社区老年人日间照料设施。

**第三十一条** 列入市、区人民政府危旧房、棚户区就地改造的建设项目，其用地范围内新建住宅的日照标准可适当降低，但不应低于大寒日 2 小时的日照标准。

**第三十二条** 属于下列情形的，认定为符合建筑日照标准：

（一）新建建筑导致周边建筑日照时间减少，受日照影响的建筑日照时间减少后仍然符合国家日照标准的。

（二）新建建筑未导致周边原不满足日照标准的建筑日照时间减少的。

**第三十三条** 建筑日照计算所采用的软件必须通过国家级检测机构的检测。

### 第四节 建筑环境景观

**第三十四条** 建筑设计应贯彻落实“适用、经济、绿色、美观”新时期建筑方针，坚定文化自信，延续城市文脉，体现城市



精神，展现时代风貌，彰显铜陵特色，坚决杜绝贪大、媚洋、求怪等建筑设计乱象；突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保，防止片面追求建筑外观形象。

**第三十五条** 建筑风格总体以现代风格为主体、江南风格为特色，注重加载铜文化、皖南文化等元素，体现地域文化特征，打造“山水铜都”的特色风貌。具体应符合《铜陵市城市风貌特色规划》确定的建筑风格分区引导，综合考虑所在地区的功能定位与周边环境等因素予以确定。

注重建筑个性表达，群体统一和谐，个体形象丰富；按照建筑的类别、性质采用表现个性的适宜形象语汇，按照单体建筑在群体中的主次、形成风貌所起作用大小把握其建筑表现的度，不应片面追求单体建筑的“标志性”或“超前性”。

**第三十六条** 建筑物的高度除必须符合日照、建筑间距、消防等方面的要求外，还应符合城市空域、历史文化和风景名胜资源保护以及城市景观等方面的要求。

**第三十七条** 城市中心区、历史文化街区、风景名胜区等重要地段和区域文物保护单位、优秀历史建筑保护单位及其周边的建筑高度控制，应当按批准的控制性详细规划确定。尚无批准控制性详细规划的，应当按要求先编制区域城市设计或建筑设计方案，遵循“显山露水”的原则，进行视线景观分析，提出控制高度和保护措施。



**第三十八条** 在有净空高度限制的气象台、电台和其它无线电通讯（含微波通讯）设施周围新建、改建、扩建的建（构）筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

**第三十九条** 建筑界面控制要求如下：

（一）临城市快速路、主干路、水体、山体区域的建筑界面应当协调有序，主要生态景观廊道应保证视线通透。

（二）城市主、次干路道路两侧建筑沿街立面和空间造型设计应符合控制性详细规划或城市设计确定的原则，并与城市夜景同步设计；未编制控制性详细规划或城市设计的，沿街建筑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。

（三）城市主、次干路两侧居住建筑立面应按公共建筑立面进行设计，封闭阳台、空调室外机、太阳能热水器等户外设施的安装宜以楼幢为单位，结合建筑造型、隐蔽美化，并进行一体化设计。

（四）临水建筑、广场四周建筑与其它开敞空间周边建筑，建筑设计应当符合公共空间景观界面设计要求，面临开敞空间的立面应作为建筑主立面进行设计。

（五）各类建筑立面的精细化设计应充分体现地域文化特征。

（六）鼓励采用坡屋顶建筑形式，建筑高度不大于 36 米的居住建筑宜采用坡屋顶形式；居住建筑的屋顶不宜使用纯装饰性



## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

构架，高度不超过 24 米公共建筑的平屋顶宜实施绿化，屋顶设备须进行隐蔽处理。

**第四十条** 沿街开敞面与建筑物面宽的确定，应符合批准的控制性详细规划或城市设计，尚未编制控制性详细规划或城市设计的地区按以下规定执行：

（一）城市主干路、主要景观路、河流两侧、广场和其它开敞空间周边的新建、改建、扩建项目，建筑设计应符合城市道路和广场的界面变化要求，临城市道路或广场的立面应当为建筑主要立面，建筑立面和屋顶造型应当丰富，并与城市街道和广场景观相协调。

（二）临水体、山体、景观路、公共绿地一线布置的主体建筑之间开敞面的长度总和不宜小于其规划用地相应一侧总长度的 40%；临城市主干路一线布置的主体建筑之间开敞面的长度总和不宜小于其规划用地临路一侧总长度的 30%。

（三）滨水、沿山体布置的建筑最大面宽投影不应大于 60 米，居住建筑连续展开面宽不宜大于 80 米。

（四）位于城市重要区域内，或滨水、临山及城市主干路一线的建设项目，高层建筑的高宽比采用 2.5—3 区间值为宜。

**第四十一条** 天际轮廓线控制要求如下：

（一）主干路沿线、城市中心及副中心核心区域等重点地区，应强化建筑轮廓线，形成城市多维集约簇群整体空间形态；近山、



临水以及临城市公园地带应形成高低错落、起伏有致、层次丰富、进退有序的天际轮廓线；近山地带应使建筑轮廓线和山脊轮廓线形成和谐的视景关系。

（二）临山地段、滨水区域布置较高的重要公共建筑时，应当进行专门景观视线分析论证，进行标志性建筑设计。

（三）高层建筑布置应高低错落，当建筑长边沿主要界面、路径布置时连续等高建筑数量不宜超过三栋，三栋以上应当进行错落设计，以利于形成富于变化的城市天际线。

### 第四十二条 建筑材质要求如下：

建筑立面材料的选用应与自然环境、城市文化相融合，与建筑风格、使用功能相匹配；采用美观大方、具有良好的色彩和质感的现代建筑材料，注重使用环保节能的外墙材料，鼓励使用富有特色的地域性材料；建筑主体一般不应使用大面积的反射玻璃幕墙和反光金属材料。

### 第四十三条 建筑色彩控制要求如下：

（一）原则上采用“大协调、小对比”的方式，结合建筑布局，在建筑行列或组团间对基调色、建筑辅助色、强调色与坡屋顶色，进行整体协调，形成有层次、有变化的色彩搭配。公共建筑和标志性建筑除外。

（二）建筑色彩以灰色系、浅暖色为基调色，形成协调统一的色彩体系；除有统一标志色彩的建筑物外不宜大面积使用饱和





度高的颜色；独栋建筑主要色彩不宜超过二种，同一组建筑的主要色彩不宜超过三种。

（三）位于临江、临湖、临山地区等景观控制区域建筑物的建筑色彩应当与周边自然环境相协调，临江、临湖地区建筑色彩宜选用淡雅明朗的色系，临山地区的建筑屋顶色彩应当考虑城市俯瞰效果。

**第四十四条** 户外广告的设置应当符合户外广告设置专项规划和户外广告管理的有关规定。需进行建筑附属广告设置的，应结合建筑设计整体考虑，还应符合下列规定：

（一）不得破坏建筑物的立面形式、主要特征，应当与建筑物的风格、形式、色彩等相协调，不得影响建筑物的通风、采光和消防安全。

（二）新建、改建、扩建的建筑物应当在方案审批时预留广告位置；没有预留的，不得在其建筑物上增设户外广告；已经预留户外广告位置的，户外广告位置、尺度应与审批图纸相符。

（三）住宅建筑上不应设置广告设施。

（四）高层建筑的消防登高面不应设置广告设施；高层建筑的裙房屋顶不应设置破坏建筑空间格局的广告设施。

**第四十五条** 城市主要公共建筑、城市主次干路和商业性道路两侧沿街建筑均应进行夜景设计。

**第四十六条** 城市道路红线与建筑控制线之间应合理布置



## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

绿化和城市小品；沿城市主要道路、公共开放空间不宜安排建设锅炉房、厨房、变配电站、泵站、污水池、化粪池等有碍城市景观和市容卫生的附属设施。用地条件受限等特殊情况下，应采取密植绿化进行遮蔽等方式予以美化。

**第四十七条** 独立设置的配电房（室）、泵房应根据消防、防噪等规定间距进行布置，其外部形象应与周围景观环境相协调，进出线路应埋入地下。

**第四十八条** 沿城市道路布置的栏杆、座椅、报亭、垃圾桶、户外公用电话等设施，应当统一规划，其形式与周边环境相协调。

**第四十九条** 新建项目围墙应设计为通透式，高度宜控制在1.8-2.2米，有特殊要求需建封闭式围墙的，应对其饰面及外观进行美化处理。

**第五十条** 建筑基地的绿化应符合以下规定：

（一）建筑基地的绿化应当因地制宜，统筹考虑生态、景观和节约用地的要求，提倡立体绿化、垂直绿化等形式。对有环境污染、安全防护要求的建设项目，应当加强绿化隔离，设置必要的防护绿带。

（二）新建居住用地绿地率不应低于35%，庭院绿化不计入绿地率。

（三）一般公共建筑（本条第四款所列除外）地块的绿地率，以多层建筑为主的不宜低于20%，以高层建筑为主的不宜低于25%。



（四）幼儿园、托儿所、中小学、医院、疗养院、休养所、老年人照料设施（包括养老院、老人院、敬老院、老年养护院等养老机构和独立设置的社区老年人日间照料设施）、福利院等等建设用地的绿地率不应低于 30%。

（五）工业用地和物流仓储用地的绿地率，一般不得超过 15%。有特殊绿化防护隔离要求的工业用地按照实际需要确定。

（六）居住区内的公共绿地人均面积指标：组团不少于 0.5 平方米/人；小区不少于 1.0 平方米/人；居住区不少于 1.5 平方米/人，且每级指标均不含以下级指标。

（七）居住区内公共绿地最小规模：居住区公共绿地面积不小于 10000 平方米，小区公共绿地面积不小于 4000 平方米，组团公共绿地不小于 400 平方米，且每级指标均不含以下级指标；公共绿地内的绿化面积（含水面）不小于 70%。

### 第五节 建设项目交通组织与停车位配建

第五十一条 下列区域内，符合所列建筑规模的建设项目，应当在编制建设项目修建性详细规划时同步编制交通影响评价：

#### （一）区域范围

铜陵市老城区（滨江大道、铜港路、铜都大道、翠湖一路围合区域）和西湖新区主、次干路两侧的新建项目。

#### （二）建筑规模





## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

1. 建筑面积 8 万平方米以上的住宅建筑；建筑面积 2 万平方米以上的商业、办公建筑、场馆、剧院、医疗、旅游、科教文卫、通信等大型公共设施；

2. 对外停车场（库）、对外交通枢纽、公共交通枢纽站场、大型停车场、大型加油站、物流仓储等交通量大的交通设施；

3. 其他城乡规划管理部门、公安交通管理部门认为需要进行交通影响评价的其他项目。

**第五十二条** 建筑基地机动车出入口位置，应符合地块规划条件和单元控制性详细规划，并应符合下列规定：

（一）当建设项目主要出入口与城市道路发生关系时，应开设在道路级别低、对城市交通影响小的道路上。特殊情况下向城市更高等级道路（次干路以上）的开口不宜超过 2 个，禁止向城市快速路主车道开口。

（二）建设项目出入口位置在主干路上距道路交叉口缘石转弯曲线切点不应小于 70 米，次干路上距道路交叉口缘石转弯曲线切点不应小于 50 米，支路距道路交叉口缘石转弯曲线切点不应小于 30 米；距桥、隧道、立体交叉口的起坡点距离不应小于 30 米或地块最远端。

（三）建设项目出入口距公园、学校及有儿童、老年人、残疾人使用建筑的出入口最近边缘不应小于 20 米；距人行横道、人行天桥、人行地道（包括引道、引桥）的最近边缘线不应小于



5 米；距公共交通站台边缘不应小于 15 米。

（四）建设项目（城市公共交通设施场站除外）在城市道路上开设的机动车出入口，其宽度上限值应符合下列要求：

1. 单车道的出入口宽度应不大于 5 米；

2. 双车道的出入口宽度应不大于 7 米；

3. 出入口宽度最大值应不大于 12 米；工业建设项目应不大于 20 米。

**第五十三条** 机动车公共停车场出入口的设置应符合以下规定：

（一）机动车公共停车场出入口不宜设在主干道上，宜设在次干道或支路上，并应远离交叉口；不得设在人行横道、公共交通停靠站及桥隧引道处。出入口的缘石转弯曲线切点距铁路道口的最外侧钢轨外缘不应小于 30 米。距人行天桥和人行地下通道的梯道口不应小于 50 米。

（二）机动车公共停车场出入口位置与数量应根据停车容量和交通组织确定，大、中型停车场出入口不应少于 2 个，特大型停车场出入口不应少于 3 个，且两个机动车出入口净距宜大于 15 米，单向通行的出入口宽度不应小于 5 米，双向通行的出入口宽度不应小于 7 米；条件困难或容量小于 50 个停车位时，可设一个出入口，出入口宽度不得小于 9 米。

（三）机动车公共停车场出入口应有良好的通视条件，并应



尽量做到右进右出。

**第五十四条** 居住区主要道路宜设置人行道，宽度不小于1.5米。

**第五十五条** 建筑物配建的停车设施原则上设置在建筑项目规划允许的用地范围以内。

（一）住宅类停车位配建

1. 将市区范围内住宅划分为四类停车分区。

一类区：铜官大道、北京路、铜都大道和金山路围合的老城区；

二类区：一类区以外，城市总体规划确定的中心城区；

三类区：铜陵经开区东部园区、义安区经开区、江北港新区、高铁北站站前区；

四类区：乡镇建设用地。

2. 住宅停车位配建指标按表 5-1 控制。

**表 5-1 住宅停车位配建指标表**

建筑类型	计算单位	机动车				非机动车
		一类区	二类区	三类区	四类区	
低层住宅	车位/户	1.2	1.2	1.0	1.0	—
单元式商品房		1.2	1.0	0.8	0.4	1.0
拆迁安置房		0.8	0.8	0.6	0.4	1.5
保障性住房（含廉租房、公租房、经济适用房）		0.4	0.4	0.4	0.4	2.0

3. 一类区、二类区商品住宅区、拆迁安置房住宅区地面停



## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

车率不宜大于 10%，三类区不宜大于 20%，四类区不宜大于 30%；保障性住房住宅区地面停车率不宜大于 30%。

（二）其它各类新建建筑、公共场地停车泊位数按照表 5-2 的规定控制。

**表 5-2 各类建筑、公共场地停车位配建指标表**

建筑类型		计算单位	机动车	非机动车
办公	行政办公	车位/100m <sup>2</sup> 地上建筑 面积	1.8	1.5
	商务办公		2.0	1.0
	其它办公		0.8	0.3
商业	市、区级商业	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 (含地下商业面积)	1.0	2.5
	社区商业		0.5	5.0
	农贸市场		0.6	5.0
	专业交易市场		0.6	2.5
宾馆、 餐饮娱乐设施	宾馆	车位/客房	0.6	0.5
	餐饮娱乐设施	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积 (含地下商业面积)	2.0	1.5
文体 场所	体育场馆	车位/百座	4.0	10.0
	影剧院	车位/百座	4.0	10.0
	图书馆、博物馆、会展 中心、文化馆、展览馆	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	2.0
	会议中心	车位/百座	5.0	10.0
医院	综合医院	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.5	2.5
	专科医院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	2.5



## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

	社区医院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5	2.5
	疗养院、养老院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.4	1.0
学校	大中专院校	车位/百师生	4.0	40.0
	中学		2.0	50.0
	小学		1.0	5.0
交通	火车站、汽车站	车位/高峰日每百旅客	5.0	3.0
	客运码头		3.0	2.0
工业	厂房、仓储	车位/ 100m <sup>2</sup> 建筑面积	0.3	—
	工业办公建筑及生活服务设施	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1	1
游览场所	城市公园	车位/每万 m <sup>2</sup>	6.0	10.0
	旅游区、度假区		6.0	3.0

注：1. 表 5-2 中停车位指标为最低控制值，机动车位指自走式标准小型车位，不包括微型车位和子母车位。

2. 停车场应设置相应的残疾人停车泊位，每 50—300 个停车位应设置 2 个残疾人停车泊位，每 300—500 个停车位应设置 4 个残疾人停车泊位，大于 500 个停车位按总停车泊位的 1%设置残疾人停车泊位。

3. 需要开展交通影响性评价的建设项目，按交通影响评价结论要求执行。

4. 中小学、幼儿园宜另行设置校车停车泊位，并应在学校出口处设置行人集散和车辆接送空间。

5. 医院每 100 个床位应设置 1 个救护车位。



6. 工业厂房、仓储建筑面积为地上实际建筑面积，非计容建筑面积。

7. 表中未列入的在规划审批时由规划主管部门确定。

**第五十六条** 新建社会公共停车场、公共建筑物配建停车场按不少于规划机动车停车位 20% 的比例配建充电桩。新建住宅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停车位的 10%，鼓励设置电动自行车集中充电区域，集中充电区域应符合消防等安全管理要求，并方便居民使用，服务半径不宜大于 100 米。

## 第四章 市政公用工程管理

**第五十七条** 城市道路的规划建设应符合以下规定：

（一）快速路应采用全部封闭式，快速路上机动车道应设置中央隔离带。当快速路需要同时满足沿线机动车和非机动车出行需求时，应设置辅道。任何单位不得设置直接通向快速路主线的开口，只允许通过周边路网或辅道进出快速路。

（二）快速路与高速公路、主干路相交，应采用立体交叉。快速路穿过人流集中的地区，应设置人行天桥或地道。

（三）对设置公交专用道的道路，横断面布置应结合公交专用车道位置和类型全断面综合考虑，并应优先布置公交专用车





道。

（四）新建平面交叉口不得出现超过4叉的多路交叉口、错位交叉口、畸形交叉口以及交角小于 $70^\circ$ （特殊困难时为 $45^\circ$ ）的斜交交叉口。

（五）人行过街设施的布设应与公交车站的位置结合，在学校、幼儿园、医院、养老院等附近，应设人行过街设施。

（六）城市道路交叉口处应设置人行横道，路段内人行横道应布设在人流集中、通视良好的地点，并应设醒目标志。人行横道间距宜为250—300米。

（七）当人行横道长度大于16米时，应在分隔带或道路中心线附近的人行横道处设置行人过街安全岛，安全岛宽度不应小于2米，有自行车使用时宽度不应小于2.5米。

（八）公共汽车站可分为单侧停靠车站和双侧停靠车站，双侧停靠站台宽度不应小于5米，单侧停靠站台宽度不应小于3米；多条线路在停靠车站区间应单独布置停车道，停车道宽度不应小于3米。城市主、次干路和交通量较大的支路上的车站，宜采用港湾式。

#### 第五十八条 城市桥梁规划建设应符合以下要求：

（一）新建、改建城市道路上的桥梁，其桥梁净宽不得小于规划道路红线宽度，桥梁的断面划分应与规划道路横断面一致，桥下最小净空高度不应小于4.5米，对桥下净空有特殊要求河道



或路段，桥下净空尺度应作专题研究论证。

（二）城市桥梁设计应同步进行工程管线综合设计。不得在桥上敷设污水管、压力大于 0.4MPa 的燃气管和其他可燃、有毒或腐蚀性的液、气体管。条件许可时，在桥上敷设的电信电缆、热力管、给水管、电压不高于 10kV 配电电缆、压力不大于 0.4MPa 燃气管必须采取有效的安全防护措施。

**第五十九条** 城市道路、桥梁、隧道、立体交叉中人行系统、公共停车场与城市广场以及住宅小区内道路和室外公共空间等均应进行无障碍设计，无障碍设施应沿行人通行路径布置。

人行系统中的无障碍设计主要包括人行道、人行横道、人行天桥及地道、公交车站。

在商业区、交通枢纽区、大型公建区等设置的行人过街天桥或者隧道，应当设置自动扶梯或者预留设置自动扶梯的条件。

**第六十条** 给水工程规划建设应符合以下要求：

（一）城市给水管道管径应按规划确定的远期用水量统一设计。

（二）加压泵站位置宜靠近用水集中地区。泵站用地按规划期末供水服务范围的给水规模确定。泵站周围应设置宽度不小于 10 米的绿化带。

（三）市政消火栓应沿道路设置，当道路宽度大于 60 米时，宜在道路两边设置消火栓，并且靠近十字路口。消火栓间距不应大于 120 米，且距路边不应超过 2 米、距建筑外墙不宜小于 5 米。





消火栓应与给水管线同步设计。

（四）在城市道路及城市公共绿地范围内的室外水表应按地下式设置。

**第六十一条** 排水工程规划建设应符合以下要求：

（一）规划建设用地范围内的排水体制采用雨污分流制，已建成区应创造条件分步实施雨污分流制。

（二）城市排水管道管径按规划确定的远期排水量统一设计。

（三）铜陵市暴雨强度公式为

$$Q = \frac{1246(1+0.751gP)}{(t+5.891)^{0.608}}$$

其中：

Q——降雨强度（l/s·hm<sup>2</sup>）

P——重现期（a）

t——汇流时间（min）

暴雨强度公式如调整，采用地方政府批准的新暴雨强度公式。

设计重现期、径流系数等应按国家现行规范执行。

（四）部分地区尚未敷设城市污水管道的，建筑基地内的排水必须按分流制分别建设雨污水系统。

（五）因外围城市管线还未配套，建设用地内部污水不能进入污水处理厂处理的，必须按规范自建污水处理设施进行污水处理，达标后排放。



## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

（六）建筑物室内污水管道系统及阳台排水严禁与屋面雨水管道系统混接，住宅阳台必须设置独立的洗涤污水立管排至室外污水管道系统，严禁与市政雨水管道混接。

（七）建设用地上部的化粪池、隔油池、沉砂池等排水附属设施不宜临城市道路设置，若只能临城市道路设置，应设置在建设用地区域内且后退城市道路红线不小于5米。

**第六十二条** 电力工程规划建设应符合以下要求：

（一）电力廊（管）道及设施应根据城市总体规划和供电专项规划统一布置，分期实施。高压走廊和电力电缆通道应按规划确定的远期目标设计。

（二）10kV开闭所、变（配）电室在市中心地区、居住区、旅游景区、高层建筑等区域内，尽可能设于公共建筑内。

（三）中心城区内规划新建的35kV及以下电力线路均应采用地下电缆；35kV以上电力线路在穿越市中心地区、高层建筑群区、繁华街道、重要风景旅游区以及对架空裸导线有严重腐蚀的地区应采用地下电缆。沿城市道路敷设的电缆线路应满足负荷需求，适当留有余量，并与道路同步设计、同步施工。

（四）同一路段上的各级电压线路，宜同杆架设或同沟敷设。

**第六十三条** 通信工程规划建设应符合以下要求：

（一）通信管道及设施应根据城市总体规划和通信专项规划统一规划，统筹多方共享使用需求，分期实施。



## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

（二）新建、改建通信线路均应地下敷设，现状架空线路应逐步改造入地。

（三）城市道路及建设用地内部的通信管线，各电信运营商应在规划的统一路径上联合建设。

（四）新建、改建的城市道路交叉口、人行横道必须预留道路交通管理控制线路的地下过街管孔。

（五）城市移动通信基站必须符合集约共建的原则，移动通信基站规划布局应符合电磁辐射防护相关标准的规定，避开幼儿园、医院等敏感场所，并应符合城市历史街区保护、城市景观以及市容市貌等相关要求。

### 第六十四条 燃气工程规划建设应符合以下要求：

（一）城市燃气管道的布置应按规划确定的远期用气量统一规划，并宜按逐步形成环状管网供气进行设计。

（二）建设用地内燃气管线应埋地敷设，建筑物外墙上的燃气管线应隐蔽安全设置，建筑临街立面不得设置裸露的架空燃气管道。

### 第六十五条 工程管线综合规划应符合以下要求：

（一）工程管线应结合城市道路网规划，在不妨碍工程管线正常运行、检修和合理占用土地的情况下，使线路短捷，并应与城市现状及规划的地下通道、人防工程等地下隐蔽性工程协调配合。

（二）工程管线在道路下面的规划位置，应布置在人行道和



非机动车道下面。

（三）各类管井顶面标高应当与道路设计标高一致，在人行道下设置的管线，不应影响行人通行，且其顶板装饰应当与人行道面砖铺砌统一，并与道路景观相协调。

（四）新设置的各类电力附属设施（箱变、分支箱及环网柜等）、通信交接箱、基站、燃气调压器（箱）等设施，不得占用城市道路的人行道，宜设置于沿路绿地或道路附属绿地内。

（五）在交通繁忙的主要道路、道路与铁路或河流的交叉处以及道路地下空间资源紧张的路段，宜建设综合管沟集中敷设各类管线。

（六）城市道路下敷设的给水、排水、电力、电信、燃气等管线应预留支管并延伸至道路红线外 0.5 米，支管位置根据现状及规划综合确定，给水支管宜根据用户需要预留，间距宜小于 300 米。排水、电力、电信支管间距宜小于 100 米，燃气支管间距宜为 120—150 米。

（七）建设用地内部的管线应布置在用地红线内，且距离用地红线不得小于 1.5 米。

**第六十六条** 综合管廊工程建设应以综合管廊工程规划为依据，按照干线综合管廊、支线综合管廊和缆线管廊三级进行建设，规划要求入廊的各类管线应全部入廊。



## 第五章 乡村建设规划管理

**第六十七条** 城镇开发边界外村庄应编制村庄规划。村庄规划的规划内容、深度和成果应符合《安徽省村庄规划编制指南（2022年版）》及其他相关法律法规、规范标准等规定。

**第六十八条** 村庄建设用地应选择有适宜的卫生和建设条件的地段，避开地质复杂、地基承载力差、地势低洼又不易排涝以及易受滑坡和洪水侵袭等自然灾害影响的地段，同时应位于大气污染源的常年最小风向频率的下风侧以及水污染源的上游。

**第六十九条** 每户宅基地面积不应超过160平方米。住宅建筑间距应满足日照要求并符合消防、卫生、环保、防灾、工程管线和建筑保护等要求。

**第七十条** 禁止村庄居民点沿过境公路两侧夹道建设。村庄建筑退让国道、省道以及县乡道的距离参照本规定第二十四条执行。

**第七十一条** 根据人口规模、服务半径和村庄定位，合理确定管理、教育、文体、医疗卫生、社会福利、环境卫生、商业、物流配送、集贸市场等设施的布局 and 规模。公共服务设施鼓励在建筑条件允许前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造利用。有旅游需求的村庄可考虑配置相关文化旅游设施。

**第七十二条** 村庄公用设施包括农田水利、供水、排水、电





力、通信、环境卫生设施等，有条件地区还应设置燃气等管线，各种管线应统一规划、综合布线，配置齐全。

**第七十三条** 满足消防安全的前提下，合理确定村内道路位置、宽度、材质等。消防车通行路面宽度应不小于 4 米。根据村庄交通特点和发展需求，合理布置公共停车场、公交站台等设施。有旅游需求的村庄，根据实际需要和相关政策要求，加强旅游道路交通组织和交通设施的设计。

**第七十四条** 给水管网的布置应与道路规划相结合，沿主要道路走向一侧布置，主干管走向应与给水的主要流向一致，并应以最短距离向用水大户供水；管网供水压力，宜满足服务范围内最不利点室外自由水头不低于 12 米。

集中供水的村庄，应结合给水管网，采用以自来水为主、自然水源为辅的方式设置室外消火栓，服务半径不宜超过 150 米；不具备给水管网条件的村庄应利用河湖、池塘、水渠等水源规划建设消防给水设施。

**第七十五条** 村庄应逐步发展完善分流制排水系统；新建村庄应采用分流排水体制；已采用合流制的村庄，可考虑将其改为截流式合流制，远期再对排水系统进行改造，实现雨污分流。生活污水治理因地制宜采用污染治理与资源利用相结合、工程措施与生态措施相结合、集中与分散相结合的建设模式和处理工艺。

**第七十六条** 采用架空方式建设的电力线路应尽量沿村庄



内部道路架设，使路径短捷顺直、少交叉，有特殊保护要求的村庄可采用电缆埋地敷设方式。

通信管道应逐步采用埋地敷设方式；有线广播电视管线应与村庄通信管道统一规划、联合建设。

**第七十七条** 村庄建设用地竖向规划应合理利用自然地形地貌，尽量保留原有绿地和水面，减少土石方工程量；各项控制标高的确定应满足排水管沟设置、建筑布置、工程管线敷设及景观环境设计的要求；建筑场地的标高应与道路标高相协调。

**第七十八条** 村庄周边的山体、水系、耕地、林地等自然生态要素是乡村最独特的生态和景观资源，应充分保护；村庄的景观风貌建设应充分与之协调，创造具有乡土特色的村庄生态景观体系。

### 第六章 附 则

**第七十九条** 在本规定施行前，城乡规划主管部门提供了规划条件或已经审批过的规划方案，仍可按原规划条件或审定的规划方案实施。

**第八十条** 本规定的表格、附录与本规定正文具有同等的效力。

**第八十一条** 本规定由市城乡规划行政主管部门负责解释。

**第八十二条** 本规定条款（含附录）与国家修订或新颁布的



规范相矛盾的，按国家修订或新颁布的规范执行。

第八十三条 本规定自印发之日起施行。

## 本规定用词说明

一、执行本规定条文时，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1. 表示很严格，非这样做不可的：

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：





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：

正面词采用“宜”或“可”，反面词采用“不宜”。

表示有选择，在一定条件下可以应这样做的，采用“可”。

二、本规定中指明应按其它有关标准、规范执行的写法为“应按...执行”或“应符合...要求或规定”。

## 附录 1

### 名词解释

1. 城市总体规划：对一定时期内城市性质、发展目标、发展规模、土地利用、空间布局以及各项建设的综合部署和实施措施。



2. 城乡管理：城乡管理：城乡规划编制、审批和实施等管理工作的统称。

3. 容积率：一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值（具体计算规则详见附录2《铜陵市建设项目容积率指标计算规则》）。

4. 建筑密度：一定地块内所有建筑的基底总面积占用地面积的比例（%）。

5. 建筑系数：指工业项目用地范围内各类建（构）筑物基底总面积、露天堆场占地面积之和与用地面积的比例（%）。

6. 绿地率：城市一定地区内各类绿化用地总面积占该地区总面积的比例（%）。

7. 道路红线：规划的城市道路路幅的边界线。

8. 建筑控制线：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。

9. 城市绿线：指城市各类绿地范围的控制线。

10. 建筑间距：两幢建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

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

12. 日照间距系数：根据日照标准确定的房屋间距与遮挡房屋檐高的比值。



附录 2

## 铜陵市建设项目容积率指标计算规则

### 第一条 目的和依据

为明确我市建设项目容积率指标计算方法，根据《中华人民



## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省城乡规划条例》、《建设用地容积率管理办法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）等法律法规和有关技术标准，并结合我市实际，制定本规则。

### 第二条 适用范围

本规则适用于我市市区范围内各类建设项目的容积率计算。

### 第三条 具体计算规定

容积率是指在一定地块内，总建筑面积与用地面积之比。计入容积率的总建筑面积（以下称计容建筑面积）计算值为建设用地上各栋建筑物地上建筑面积计算值之和；计容建筑面积计算值除依据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）的规定执行外，涉及以下内容的，按照下列条款执行：

#### （一）建筑层高

1. 建筑层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。其中住宅建筑单层层高不应超过 3.6 米；公寓（包括酒店式公寓）和办公建筑层高不应超过 5.1 米；普通商业建筑（含各类配套服务建筑）层高不应超过 5.1 米；商业、办公等建筑中除承重墙体外且无其他分割、单层面积超过 2000 平方米的层高，具体由规划管理部门在批准的设计方案中确定。

以上各类建筑，凡超出上述规定的，不论层内是否设有夹层，超出高度不大于 2.2 米的，按该层水平投影面积 2 倍计入计容建



## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

筑面积；超出高度大于 2.2 米、不大于 4.4（即  $2.2 \times 2$ ）米的，按该层水平投影面积 3 倍计入计容建筑面积；超出高度大于 4.4 米，以此类推。

2. 跃层式住宅等起居室（厅）层高在户内通高部分，办公、商业建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、采光庭、大型会议室等公共部分，教学用房中的阶梯教室等，仍按其实际建筑面积计入计容建筑面积。

3. 工业生产性建筑单层厂房高度达到 8 米的按照 2 层计算、层高达 12 米的按照 3 层计算。

### （二）民用建筑底层设架空层部分

民用建筑底层布置的架空层，应以柱、剪力墙落地，视线通透，空间开敞；不得围合封闭；无其他特定功能，只作为公共休闲、通道、停车、绿化等公共开敞空间使用；除其电梯间、楼梯间、门厅、过道、设备用房等围合部分按实际建筑面积计入计容建筑面积，其余部分可不计入计容建筑面积。

### （三）阳台

建筑主体结构外的阳台（含挑阳台、凹阳台、封闭阳台、未封闭阳台、空中花园、入户花园等非公共活动空间）进深应不大于 2.4 米，每层阳台结构底板水平投影面积之和应不超过该层建筑水平投影面积的 15%。不规则阳台的进深按平均值确定。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。

符合上述规定的，按实际建筑面积（即结构底板水平投影面积的一半）计入计容建筑面积；如超出上述规定的，超出部分应按实际建筑面积 2 倍计入计容建筑面积。

#### （四）凸（飘）窗

飘窗应突出外墙面，下方不得有楼（地）板的延伸。

结构净高小于 2.1 米的凸（飘）窗，不计入计容建筑面积；平均进深（窗台外边线至建筑外墙外缘）小于等于 0.8 米的凸（飘）窗，不计入计容建筑面积；平均进深（窗台外边线至建筑外墙外缘）大于 0.8 米的且结构净高大于等于 2.1 米的，按挑出外墙部分的水平投影面积计入计容建筑面积。

#### （五）设备平台

设备平台是指供空调外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑内部空间及阳台空间无出入口连通的对外敞开的室外空间。设备平台应设置在主体结构外，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，平台进深（最短边）不应大于 1.2 米，平台水平投影面积不应大于 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（卧室、起居室、书房、餐厅等独立的室内居住房间）个数。每个平台进深（最短边）不应大于 0.8 米且水平投影面积不应大于 1 平方米。





设备平台的结构底板水平投影面积及其数量不大于上述规定的，不计建筑面积。超出上述规定的，超出部分结构底板投影面积比照阳台计入计容建筑面积。

### （六）地下空间

1. 地下室指的是房间地平面低于室外地平面的高度大于该房间净高 1/2 的地下空间。地下室的建筑面积不计入计容建筑面积。

2. 半地下室指的是房间地平面低于室外地平面的高度大于该房间净高 1/3、不大于 1/2 的地下空间。半地下室在室外地平面以上部分的高度大于 1.0 米的，按下式计算计入计容建筑面积：

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

3. 对山地建筑风格的建筑，无论有几面外墙埋于土中，均以其敞开面一侧的室外地平面标高确定其地下空间的计容建筑面积计算方式。同时执行以下规定：

单层覆土面边长大于 1/2 周长，覆土面覆土深度不小于 2.0 米且其室外地平面以上高度小于 1.0 米的：（1）功能为停车、设备用房等配套服务用途的，建筑面积不计入计容建筑面积；（2）功能为商业、办公等经营性用途的，以其敞开面（未覆土面）部分面宽及进深在 10 米以内的有效使用面积计入计容建筑面积，剩余部分建筑面积不计入计容建筑面积。

4. 建筑物室外地平面标高是指距建筑外墙 0.5 米外最低室



外场地标高，出入口部分除外。

5. 地下室和半地下室有顶盖和围护的室外车道、人行通道，不计入计容建筑面积。

6. 结合下沉式广场或地下开放活动空间（面积不小于 200 平方米）设置的用房，其建筑面积不计入计容建筑面积。

### （七）设备层、管道层、避难层

层高不大于 2.2 米的设备层、管道层、避难层，其建筑面积不计入计容建筑面积；设备层兼作避难层的，其层高可适当放宽，但应不大于 3.0 米，但其中存在的非避难空间（如楼梯间、电梯井、其他功能性用房）部分建筑面积应计入计容建筑面积。

## 第四条 建设用地面积的规定

建设用地面积以市城乡规划行政主管部门批准的建设用地面积为准，并与土地管理部门批准的建设用地范围一致。在具体指标核算中，建设用地面积应为建设单位取得土地使用权确权部分的建设用地面积。未取得土地确权的建设用地，不得列入指标核算。

## 第五条 相关要求

建设单位在申报修建性详细规划（建设工程设计方案）、申办建设工程规划许可证、建设工程规划核实时，应提供建筑施工图、竣工图及相关大样图纸，并提供会同设计单位按国家规范和本规则计算的总建筑面积、计入和不计入计容建筑面积，并分单



## 铜陵市自然资源和规划局（市林业局）行政规范性文件

---

栋单层等明细专项资料。建设单位和设计单位对其报送的建筑面积、容积率等计算数据真实性、准确性负责，否则，承担由此产生的一切法律后果。具体报送要求由城乡规划行政主管部门另行制订。