

宣城市自然资源和规划局文件

宣自然资规规〔2020〕1号

宣城市自然资源和规划局关于印发《关于提升 新建城市居住区规划设计水平的 实施意见》的通知

局机关各科室、局属各单位：

现将《关于提升新建城市居住区规划设计水平的实施意见》印发你们，请贯彻执行。



2020年6月4日

公开方式：主动公开

宣城市自然资源和规划局办公室

2020年6月4日印发

附件：

关于提升新建城市居住区规划设计水平的实施意见

为了落实市委市政府关于加强住宅小区管理水平提升的工作要求，满足市民对住宅小区品质、居住环境和美好生活向往的更高要求，结合沪苏浙等发达地区在城市居住区规划设计管控方面的先进经验，现就提升新建城市居住区规划设计水平有关事项提出如下意见：

第一条 城市居住区系指城市中住宅建筑相对集中布局的地区；本意见适用于宣城市中心城区范围内新建城市居住区项目规划设计和管理工作，宣城市城市规划区范围内其他区域可参照执行。

第二条 新建城市居住区规划设计应做到科学合理，在满足国家、省、市有关法律、法规、规范等要求，符合控制性详细规划、规划条件的同时，应体现安全、绿色、宜居、智能等设计理念。

第三条 新建城市居住区项目应妥善处理好邻里关系，建筑高度、间距与周边相协调，充分考虑日照要求。

第四条 总平面设计。

(1) 商业建筑与住宅建筑应分离设置，严格控制沿城

市主干道设置小开间商业门面；

(2) 按照《宣城市城市园林绿化导则》开展绿化景观设计，注重景观艺术性塑造，以植物造景为主，乔灌草相结合，适地适树；集中公共绿地、健身活动场地、景观小品设计等应综合考虑老、幼人群的活动特点和需求；

(3) 计算建筑间距、退让距离时应从建筑外墙面最外沿起算；

(4) 各类工程管线均应下地敷设，排水体制采用雨污分流制；

(5) 围墙宜采用透空形式，兼顾景观、安全等方面要求，鼓励使用各类绿篱进行空间分隔。

第五条 交通组织设计。

(1) 新建城市居住区项目内部应采用人车分流的交通组织形式；

(2) 地面非机动车停车棚应结合住宅楼栋出入口设置，非机动车停车库应设置在方便居民使用的位置，并统筹布置充电设施；非机动车停车库设置于住宅楼地下空间的，踏步式出入口推车斜坡的坡度不大于15%且应避免转折过多，坡道式出入口的斜坡坡度不大于8%；

(3) 鼓励建设地上非机动车停车库；停车库出入口顶盖、非机动车停车棚面积可不计入容积率和建筑密度指标计算。

第六条 竖向设计应因地制宜，尊重原始地形地貌，合

理利用现状地形、地质条件开展设计，避免高填、深挖。

第七条 建筑设计。

(1) 坚持适用、经济、绿色、美观的建筑方针，满足安全、卫生、环保等基本要求；

(2) 注重建筑色彩设计，应与周边城市景观环境协调、融合；

(3) 提高住宅建筑外饰面材料品质，鼓励采用石材、铝板等高档外饰面材质，或体现地方文化特色的建筑材料；商业建筑及住宅建筑底部楼层应采用石材、铝板、木质或仿木材质等饰材以丰富建筑立面设计，体现建筑质感；

(4) 注重沿城市主、次干道住宅建筑立面设计，并对屋顶、基座做重点处理，沿城市主干道一侧建筑立面不得设置开敞式阳台；

(5) 注重建筑顶部造型设计，多、低层住宅建筑应采用坡屋顶形式，高层住宅建筑可通过屋顶构架等形式丰富屋顶层次；

(6) 提升住宅建筑新型智能化设备的使用比例，鼓励采用新型消防、安防、信息等设备系统，鼓励住宅建筑安装使用太阳能集中热水系统；

(7) 4层及4层以上住宅建筑均应设置电梯，4层以下住宅建筑鼓励设置电梯；住宅建筑层高在满足相关规范要求的同时，应综合考虑采暖、通风等新型建筑设备的运用，不应低于3米；

(8) 建筑物阳台进深大于 1.8 米部分的建筑面积全部计入容积率计算；外挑各类平台等装饰构件应以通透式维护设施围合，单个平台面积不应大于 2 平方米且不得设置与室内相联通的门洞或其他通道；住宅建筑不得设置花池；

(9) 设有洗涤设施的阳台应设置污水管，并接入小区污水系统；

(10) 向外开启的户门不应妨碍公共交通及相邻户门开启。

第八条 城市居住区宜集中配套社区服务、物业管理、养老、医疗卫生、文化体育等设施，结合小区主出入口或主要城市街面统一规划、集中建设，形成邻里中心，发挥综合效应。

第九条 本意见自印发之日起执行，有效期 2 年，本意见印发前已取得国有建设用地使用权的城市居住区项目及历史遗留项目可参照执行。