

# 南阳市自然资源和规划局文件

宛自然资〔2020〕47号

## 南阳市自然资源和规划局 关于印发南阳市城市规划管理技术规定（试行）的 通知

各县（区）自然资源主管部门，局机关各科（室、局），局属各单位：

《南阳市城市规划管理技术规定（试行）》已经2020年第三次市规委会全会审议通过，并于2020年6月5日经市政府批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《南阳市城市规划管理技术规定（试行）》

南阳市自然资源和规划局

2020年6月15日



## 附件

# 南阳市城市规划管理技术规定(试行)

(2020年6月5日经市政府批准实施)

## 第一章 总 则

1.0.1 为加强南阳市城市规划管理,实现城市规划设计、管理的标准化、规范化和法制化,依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《城市规划编制办法》、《南阳市城市总体规划(2011-2020)》及国家有关技术规范规定,结合南阳实际制定本规定,作为规划管理的操作规范。

1.0.2 本规定适用于南阳市总体规划确定的中心城区规划建设用地(165平方公里)及高铁片区范围(19平方公里)内的规划编制、规划管理与各项建设活动(包括地上、地下各类新建、扩建、改建的建设工程,临时建设工程等)。居民和村民自建住房,另按有关规定执行。

1.0.3 各类工程建设应采用以2000国家大地坐标系为基础的南阳独立坐标系和1985国家高程基准。

1.0.4 已编制控制性详细规划或控制性单元规划(以下简称控规)的以控规为依据。

## 第二章 用地管理

### 第一节 城市用地分类及适建范围

2.1.1 [用地分类] 用地分类包括城乡用地分类、城市建设用地分类两部分, 应按照土地使用的主要性质进行划分, 采用大类、中类和小类 3 级分类体系。

(一) 城乡用地应符合《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137 中表 3.2.2 的规定。

(二) 城市建设用地应符合《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137 中表 3.3.2 的规定。

使用本分类时, 可根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求, 采用本分类的全部或部分类别。

2.1.2 各类建设用地性质的划分应遵循土地使用兼容性的原则, 符合控规等各项规划; 未编制控规地区建设用地性质和适建范围, 由市自然资源和规划行政主管部门根据城市总体规划和拟建项目对周围环境的影响、区域基础设施的条件及土地使用兼容性具体核定。

凡需改变规划用地性质的, 应先按规定程序和审批权限调整规划, 经批准后执行。

### 第二节 建设用地控制

2.2.1 建设用地红线图一般应在 1: 1000 或 1: 500 现状地形图上绘制 (特殊情况可采用其他比例尺的地形图)。图上应根据需要绘制规划用地范围线、红线、绿线、蓝线、紫线、黄线等,

应用坐标标注。

2.2.2 建设项目规划用地界线的划定应当考虑城市规划要求、土地权属权限、建设项目批准文件、有关技术规范等因素综合确定，以现状实测地形图为依据。

2.2.3 建设项目的规划用地总面积包括建设项目实际（使用）用地面积和相邻道路、绿地、广场、管线走廊等用地面积，各部分用地面积应在建设用地规划许可证中明确。凡用地单位征用相邻已修建城市道路或未修建的城市规划道路，需同时代征规划道路红线宽度一半范围的土地（已征用的除外），作为开拓道路及敷设市政工程管线用地；若用地临道路交通广场、河道绿地、街头绿地、道路景观绿地等，需一并代征，作为相应市政基础设施等用地。建设项目的建筑密度、容积率等规划技术指标计算按实际（使用）建设用地面积（不含代征土地面积）计算。

建设项目规划用地面积计算单位为平方米，精确到小数点后两位数。

2.2.4 建设项目用地规划条件应依据控规确定。尚未编制控规的，经市自然资源和规划行政主管部门研究，报市政府批准后，确定规划条件。

2.2.5 因涉及国家安全、保密、环保、公共卫生和公共交通及特殊原因需要单独设置的项目或重大基础设施用地，可依据有关专项规划报市政府批准后，方可在城市规划确定的建设用地范围以外实施规划许可。

2.2.6 建设项目规划选址应满足以下要求：

- 1、建设项目应符合城市规划总体布局；
- 2、建设项目应与城市交通、环境保护、文物保护、市政、消防、防灾等规划衔接和协调；
- 3、建设项目的配套设施应与城市生活居住及公共服务设施规划衔接与协调；
- 4、建设项目所涉及的其他规划要求。

2.2.7 旧城改造或新区开发，都应结合周边用地实际情况，坚持统一规划、集中成片开发改造的原则，开发地块建设用地面积低于表 2-1 规定的，原则上不予审批。

开发地块建设用地面积下限值 (m<sup>2</sup>)

表 2-1

建设项目类型	居住（商住）类建筑		商业类建筑	办公类建筑	工业、仓储类建筑
	旧城改造	新区开发			
用地面积下限值 (m <sup>2</sup> )	10000	20000	6000	3000	3000
备 注	表内用地面积指项目实际使用用地面积，不含代征用地。				

开发地块建设用地未达到表 2-1 规定值的，因特殊情况确实无法调整合并的，在符合本规定的相关要求，且不影响城市规划实施的情况下，由市自然资源和规划行政主管部门核准，报市政府审批后可予以规划许可。

### 第三节 地下空间利用

2.3.1 地下空间开发利用实行统一规划、统筹安排、综合开发、合理利用的原则，充分考虑应急防灾、人民防空和国防建设等需要，坚持经济效益、社会效益和环境效益相结合。

2.3.2 城市可用地下公共空间资源主要为：广场、绿地、公

园、城市道路等公共用地的下部空间；建筑物地下室，非文物古迹和非重要保护建筑的下部空间；地下轨道交通线及站点；地下人防工程设施。

2.3.3 市自然资源和规划行政主管部门应当依据地下空间利用规划和建设项目的性质、规模，提出地下空间使用性质等规划条件并依法作出行政许可。

2.3.4 地下空间的利用应以地下公共交通设施、地下市政基础设施、人防工程等公共配套设施为主；在满足公共配套设施建设的基础上，鼓励开发利用地下空间。但法律、法规另有规定的从其规定。

2.3.5 有利用地下空间的建设项目应规划预留临路地下空间接口，以便今后连成一个整体。

#### **第四节 绿地管理**

2.4.1 各类新建建设项目绿地率应符合下列规定：

（一）住宅用地绿地率按照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018 及相关法律法规规定执行。

（二）单位庭院绿地率不应低于 30%，其中教育科研、医疗卫生、疗养院所、机关团体、公共文化设施等单位不应低于 35%；

（三）商业商务、交通枢纽等建设项目，绿地率不应低于 25%；

前款（一）（二）（三）项所列建设工程属于旧区改建项目的，其绿地率指标可以降低，但不得超过 5%。

（四）建筑退让道路红线部分在确保消防、正常通行的情况

下原则上予以绿化；建筑退让道路交叉口部分，具备条件的，宜进行集中绿化。

2.4.2 沿城市内河（不包括白河城区段）蓝线外设置沿河绿化带，绿化带控制宽度不小于 28 米。

### 第三章 建筑管理

#### 第一节 建筑容量及风格、色彩控制指标

3.1.1 建筑容量及配套设施的建设，依照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）及相关法律法规规定执行。同时满足表 3-1 要求。

居住街坊的用地与建筑控制指标

表 3-1

建筑气候区划	住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值 (%)	绿地率最小值 (%)	住宅建筑高度控制最大值 (m)	人均住宅用地面积最大值 (m <sup>2</sup> /人)
Ⅲ	低层 (1层~3层)	1.0~1.2	43	35	18	36
	多层Ⅰ类 (4层~6层)	1.3~1.6	32	35	27	27
	多层Ⅱ类 (7层~9层)	1.7~2.1	30	35	36	20
	高层Ⅰ类 (10层~18层)	2.2~2.8	22	35	54	16
	高层Ⅱ类 (19层~26层)	2.9~3.1	22	35	80	12

注：1. 按照国家建筑气候区划，南阳属于Ⅲ类；

2. 住宅用地容积率是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施地上建筑面积之和与住宅用地总面积的比值；

3. 建筑密度是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施建筑基底面积与该居住街坊用地面积的比率（%）；

4. 绿地率是居住街坊内绿地面积之和与该居住街坊用地面积的比率(%)。

3.1.2 城市规划区内新建、扩建、改建的建设项目，在控规覆盖的区域，其建筑容量指标按控规确定。

3.1.3 在项目单位原有建设用地范围内，建筑容量控制指标已达到或超出原审批文件规定值的，无特殊情况不得进行扩建、加层。

3.1.4 加强社区服务类设施建设，新建小区开发建设将养老服务设施、党建社区用房、物业管理用房及小学、幼儿园严格按照国家、省、市相关的政策标准和国家相关设计规范纳入公建配套方案，同步规划、明确位置、同步建设、同步竣工、同步交付使用。

3.1.5 工业、仓储物流用地项目建筑容量指标应符合国家、省规定控制指标参数的规定，若有变化时，依新指标参数为准。同时容积率宜不大于3.0，绿地率应不大于20%且宜不小于10%。

3.1.6 新建建设项目的居住和商业功能必须分开，不得混合布置，商业建筑须集中布局，不得建设临街门面房。

临城市道路的住宅底层不得规划建设商业设施，住宅区的配套商业应集中独立设置或设置商业内街。独立设置的配套商业建筑临城市道路的长度不应超过50米。且主要界面及出入口设置在较低级别的城市道路上。

居住地块内的配套公共服务设施（养老服务用房、党建及社区服务用房、物业管理用房、商业网点等）应设置在建设项目基

地内部，不得在临街建筑物裙房或底层设置。

3.1.7 建筑风格、建筑色彩、等严格遵循《南阳市中心城区景观风貌规划》要求。根据《南阳市城市总体规划（2011-2020）》，通过对区位、文化、功能、生态、现状风貌特色及建设重点等因素的综合分析，将中心城区建设用地分为明清民国特色风貌区、新汉式特色风貌区、新中式特色风貌区、现代时尚特色风貌区、都市产业特色风貌区共 5 类风貌区域，在此基础上，结合用地功能，以道路或水系为界，细分为 31 个风貌亚区。

3.1.8 在涉及文物保护的区域和文物保护单位周围的建设工程，应符合历史文化街区、文物和古建筑保护的有关规定。

3.1.9 紧邻城市快速路、主干路的住宅建筑外立面宜进行公建化设计：（一）建筑外立面阳台外缘至道路红线或绿线的距离不应小于建筑后退距离；（二）建筑外立面阳台宜封闭，不宜设置外凸出挑式阳台；（三）建筑顶部应作适当处理，以丰富建筑立面，改善天际轮廓线。

3.1.10 主次干路两侧的建筑应符合城市景观要求，不得临路布置有碍市容观瞻的建（构）筑物（配电柜等）。确需临路布置的公共安全、电力、通信、热力、燃气、交通等市政公共设施建（构）筑物，须经自然资源和规划行政主管部门审批后方可实施。建筑物不准擅自外扩、改门、改窗、掏孔、挖洞，不得擅自改变建筑物造型和立面，不得擅自改变夜景照明效果。

3.1.11 行政办公、科技研发、商业设施和各类公共场所应

取消沿路围墙围栏设置,宜采用绿篱、花池等作为隔离形式。

其他项目除特殊安全要求外,应采用透空围栏设计,其高度不超过 1.8m,立面透空率不得少于 80%,围墙围栏外缘退道路红线或公共绿化带距离不得少于 0.5m。

确有特殊要求的项目,如油库、煤气罐站、水源厂、部队营房等可建封闭式围墙,墙高不得超过 2.2m。围墙饰面及外观应进行合理设计,有利城市观瞻。

3.1.12 沿街建筑立面要全面装修、粉刷,必要的应加装夜景照明设施。其立面装修标准、装饰材料、色彩、格调应与周围环境相协调。

## **第二节 建筑间距**

3.2.1 建筑间距的确定应当综合考虑日照、采光、通风、消防、环保、节能、管线敷设、国家安全、建筑保护、视觉卫生以及土地合理利用等因素。

3.2.2 住宅建筑间距应符合不低于大寒日日照 2 小时的标准要求。旧区改建的项目内新建住宅日照标准可酌情降低,但不应低于大寒日日照 1 小时的标准要求;旧区改造项目以外住宅建筑日照也不应小于 2 小时。

3.2.3 医院病房楼、休(疗)养院住宿楼的生活用房和大、中、小学教学楼及幼儿园、托儿所的生活用房和教学用房的间距应按国家相关规范标准和行业相关专业要求进行控制。

3.2.4 非住宅建筑与住宅建筑的间距,以住宅建筑为主体,

其最小控制间距参照第 3.2.2 条执行。

3.2.5 其他非住宅建筑间的间距应按国家相关规范标准要求。

3.2.6 住宅建筑底层为商业、车库等非住宅用房时，日照影响分析以最低住宅层的窗底标高为基准。

3.2.7 建设项目严格按照国家关于日照标准的要求进行建筑方案设计，达不到标准的不予办理。

### **第三节 建筑退让**

3.3.1 沿建设用地边界线（或称用地红线）、城市道路、公路、河道、山体、铁路两侧以及工程管线保护区周边的建筑物，其建筑控制线退让距离除符合消防、抗震、防灾、防汛和交通安全、景观绿化、环境保护、文物保护、卫生防疫等方面的要求外，应同时符合本规定。

3.3.2 凡已经批准的详细规划、专项规划，建筑退让按已批规划执行；历史风貌地区对保持原有街道空间延续性有保护和限制要求的，建筑退让按其保护规划要求执行。

3.3.3 非工业厂房、物流仓库类建筑沿建设用地边界建筑控制线按以下要求退让距离。东、西边界时，独立的多层及以下建筑不小于 6 米、高层建筑（及裙房）不小于 10 米的距离控制；南、北边界时，多层及以下建筑不小于 10 米、高层建筑不小于 20 米（高层建筑的裙房不小于 15 米）的距离控制；同时满足以下要求：

1、地块周边已有建筑物的，建筑控制线小于建筑间距要求的，

按建筑间距的要求控制建筑退让距离。

2、建筑控制线及其他规划控制线，均以最近距离计算建筑退让距离。

3、各控制线同时控制时，应满足最大退让距离要求。

3.3.4 住宅建筑沿建设用地相邻地界外的建设项目为文、教、卫建筑或其他非住宅建筑或公共绿地的，建筑控制线同时满足消防安全和相应规范规定的建筑间距要求。

3.3.5 非住宅建筑沿建设用地边界建筑控制线，应以满足消防安全和行业相关专业要求进行控制；界外为住宅建筑或有特殊要求的非住宅建筑，应同时满足本规定第 3.2.2、3.2.4 条的有关要求。

3.3.6 沿城市道路两侧的一般民用建筑建筑物后退让道路规划红线的最小控制距离不得小于表 3-2 所列要求。

民用建筑后退城市道路规划红线最小距离 表 3-2

道路红线 宽度 L(米)	L > 60			60 ≥ L > 40			40 ≥ L > 20			L ≤ 20		
	多层	高层		多层	高层		多层	高层		多层	高层	
主体		裙房	主体		裙房	主体		裙房	主体		裙房	
后退距离 (米)	20	25	20	15	20	15	10	15	10	6	10	6
备 注	城市快速路、主次干路两侧设有绿化景观带的，建筑应后退绿化景观带 5 米以上。											

3.3.7 沿城市道路两侧的工业厂房、物流仓库等建筑物、构

筑物，其后退道路规划红线的最小控制距离不得小于表 3-3 所列要求。

工业厂房、物流仓库等建筑后退城市道路规划红线最小距离 表 3-3

道路红线 宽度 L(米)	L > 60		60 ≥ L > 40		40 ≥ L > 20		L ≤ 20	
建筑高度	24 米以下 (含 24 米)	24 米 以 上	24 米以下 (含 24 米)	24 米 以 上	24 米以下 (含 24 米)	24 米 以 上	24 米以下 (含 24 米)	24 米 以 上
后退距离 (米)	8	10	5	8	3	5	3	3
备 注	城市快速路、主次干路两侧设有绿化景观带或隔离带的，建筑应后退绿化带 3 米以上。							

3.3.8 工业厂房、物流仓库等建筑沿建设用地边界建筑控制线按以下要求退让距离。高度在 8 米以下（含 8 米）建筑按不小于 3 米的距离控制；高度在 8 米以上、18 米以下（含 18 米）建筑按不小于 5 米的距离控制；高度在 18 米以上建筑按不小于 8 米的距离控制；同时满足以下要求：

1、界外为住宅建筑或有特殊要求的非住宅建筑，除应满足上表退界距离规定外，应同时满足本规定第 3.2.2、3.2.4 条的有关要求。

2、建筑控制线及其他规划控制线，均以最近距离计算建筑退距。

3、退让距离必须满足消防要求。

3.3.9 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、博物馆、大型商场、宾馆、较大公共建筑等有大量人流、车流集散的建筑物，

其后退道路规划红线距离应满足停车、人流集散的要求，除经批准的详细规划另有规定外，一般不小于 30 米，并应留出停车或回车场地。

3.3.10 一般民用建筑项目建筑物的地下部分或单独建设的地下建筑物退让道路红线或用地边界最小距离不得小于 6 米；有相邻建筑物时，退让用地边界最小距离不得小于 10 米；各类地下连接通道等有特定要求的地区除外。

3.3.11 沿铁路两侧新建、改建、扩建建筑工程应符合以下规定：

1、总体规划确定沿铁路两侧设有绿化隔离带的，每侧建筑物距绿化隔离带距离应不小于 5 米；未设有绿化隔离带的，按下列要求退让：

高速铁路两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于 50 米；

铁路干线两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于 20 米；

铁路支线、专用线两侧建筑与最外侧轨道中心线距离应不小于 15 米；

铁路两侧围墙与最外侧轨道中心线距离应不小于 10 米，围墙高度应不大于 3 米。

2、在铁路两侧修建高层建筑、高大构筑物（如水塔、烟囱等）、可能危及铁路运输安全的危险品仓库和厂房与轨道的距离须经论证并按铁路等相关规范规定审核审批。

3、在铁路道口附近进行建设的，须符合铁路道口管理的有关

规定。

3.3.12 道路交叉口四周的建筑控制线退让道路规划红线距离应按转角处道路红线切点连线的垂直距离 L 进行退让控制，并按表 3-4 执行。

建筑后退城市道路交叉口距离参数

表 3-4

道路红线宽度 L (米)	L > 60			60 ≥ L > 40			40 ≥ L > 20			L ≤ 20		
建筑层数	多层	高层		多层	高层		多层	高层		多层	高层	
		主体	裙房		主体	裙房		主体	裙房		主体	裙房
后退距离 (米)	25	30	25	20	25	20	15	20	15	15		
备注	两条不同宽度道路相交叉，退让按较宽道路标准执行。											

3.3.13 工业厂房、物流仓库等建（构）筑物的建筑控制线退让道路红线切点连线的垂直距离：建筑物高度在 24 米以下不小于 10 米；建筑物高度在 24 米以上不小于 12 米。

3.3.14 围墙退规划道路（绿带）红线不少于 1 米，大门退规划道路（绿带）红线不少于 6 米，规划有特殊要求的项目退红线距离可适当调整。

3.3.15 沿城市内河两侧的建筑物退相邻绿化带距离不小于 8 米；沿规划保留水沟（渠）两侧的建筑物退相邻绿化带距离不小于 5 米。

3.3.16 旧城区及传统商业街两侧的建筑在满足消防、交通、管线敷设前提下，退让道路规划红线距离由市自然资源和规划局

政主管部门依据详细规划确定。

3.3.17 在其他确有必要的情况下，建筑物的主体与裙房退让道路规划红线距离可保持一致。

#### **第四节 建筑高度控制**

3.4.1 建筑物高度除须符合日照、建筑间距、消防、抗震、公共空间安全等方面的要求外，并应符合卫生和景观相关规定。

3.4.2 编制控规或相关专项规划的，按已批准的控规或相关专项规划建筑高度控制。

3.4.3 城市规划区内历史文化街区、文物保护单位和历史建筑保护单位的保护范围、建设控制地带和风貌协调区建筑高度的控制应符合《城市紫线管理办法》和文物保护的有关规定。

3.4.4 市自然资源和规划行政主管部门应依据航空管理部门提供的城市规划区内净空障碍物限制面的平面、斜面和净空控制范围图及相关文件进行净空控制。凡在机场净空保护范围内，新建或改建建(构)筑物的高度必须符合机场飞行区技术标准规定的净空保护要求。高度控制以机场所在地地面高程为计算标准。

3.4.5 电台、电信信号发射塔、气象站、雷达站、微波通道、卫星地面站、军事工程等周围建筑和涉及公共安全的建筑物等对周围环境有特殊要求的设施，当其处在各种技术作业控制区范围内时，其附近规划用地内建筑高度、建筑形式和距离均应符合限高要求或其他有关规定。

3.4.6 白河两岸的建设工程，建筑高度的控制应符合南阳市

中心城区白河两岸建筑风貌控制规划。桥头特殊控制地块，充分利用滨河景观和环境优势，形成“前高后低、前疏后密”的建筑布局，一般滨河地块，由滨河向外围区域，建筑高度应逐渐提高。

### **第五节 停车设施配建**

3.5.1 应充分利用地下空间，严格限制地面停放机动车，除消防、救援等应急车位除外，原则不得设置地面停车。居住区内宜采用地下车库，配套公共建筑应独立设置临时停车位，其车位数量均不得低于建设项目停车设施配建标准参数表 3-5 的规定。

3.5.2 城市规划区内的办公、商业、宾馆、医院、专业市场等公共建设项目必须配建与其规模相应的机动车停车场（库），停车场（库）配建标准不得低于建设项目停车设施配建标准参数表 3-5 的规定，并符合相关专业规范。

3.5.3 新建住宅配建停车位应建设充电设施或预留安装条件，其中不少于 10% 的车位应与住宅项目同步建成充电设施，达到同步使用要求。预留安装条件是指满足规划电动汽车充电负荷要求的供配电设施应建设到位，电力线路可预留穿管敷设位置，达到充电电源接入条件，同时满足相关消防技术要求。

新建大于 2 万 m<sup>2</sup> 的商场、宾馆、医院、科研、办公楼等大型公共建筑物配建停车场和社会公共停车场同步建成并达到使用要求的充电设施停车位比例不得少于 15%。

3.5.4 新建住宅区在商品住宅 1.5 辆/户，保障性住房 2 辆/户配置非机动车停车位的基础上，应集中建设配置充电设施，与住

宅项目同步建成使用。新建大于 2 万 m<sup>2</sup> 的商场、宾馆、医院、科研、办公楼、剧院、博物馆等大型公共建筑物配建非机动车停车位中应集中配建不少于 15% 的充电车位, 与项目同步建成使用。

电动自行车充电棚建设应满足国家有关安全技术规范要求。地上非机动车充电设施按照《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353 计算建筑面积, 不计入容积率和建筑密度。地上非机动车停车设施造型设计应与主体建筑相协调, 集约用地, 造型简洁, 美观大方, 满足城市景观要求。

建设项目停车设施配建标准参数

表 3-5

		项 目	单 位	机 动 车	非 机 动 车	备 注	
				(≥)	(≥)		
居 住 区	配 套 公 建 停 车 配 建	公共中心	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5	7.5		
		商业中心	车位/100 m <sup>2</sup> 营业面积	1.0	7.5		
		集贸市场	车位/100 m <sup>2</sup> 营业场地	0.4	7.5		
		饮食店	车位/100 m <sup>2</sup> 营业面积	0.5	3.5		
		医疗诊所	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5	1.5		
		住 宅 停 车 配 建	商 品 住 房	新城區新建項目	车位/户	1.5	1.5
	中心城区新建項目			车位/户	1.2	1.5	
	中心城区旧区改造、城中村改造、棚户区改造			车位/户	1.0	1.5	
	政策保障性住房			车位/户	0.5	2.0	
	中、高档宾馆			车位/客房	0.3	0.6	涉外 宾馆
			普通宾馆(快捷)	车位/客房	0.2	0.4	接待国内 旅客

城市公共停车位配建	市属行政办公		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.8	5	
	非市属行政办公		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5	6	
	金融、贸易设施		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5	5	
	饭店、酒家		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	2.5	4	
	市场		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.3	8	
	商业场所		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1	10	
	大型影、剧院		车位/百座	5	20	
	一般影(视)厅		车位/百座	3	15	
	体育馆		车位/百座	2.5-3.0	20	座位 数>4000
	体育馆		车位/百座	2.0-2.5	20	座位数 <4000
	体育场		车位/百座	2.5-3.5	15	人 数>15000
	体育场		车位/百座	2.0-2.5	15	人数 <15000
	会议中心		车位/百座	5	25	
	博物、图书、展览馆、群艺馆、科技馆		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1.5	5	
	文化活动中心		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1	10	
	市级综合医院、专科医院		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1.5	3	
	其他医院、诊疗所		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5	2	
	大中专院校		车位/百师生	5.0	50	
	中学		车位/百师生	0.4	50	
	小学		车位/百师生	0.4	20	
	风景名胜 旅游区	市区	车位/每公顷 游览面积	2	20	
		郊区	车位/每公顷 游览面积	3	15	
	车位/每公顷 游览面积					

	城市公园	车位/每公顷 游览面积	6	60	
	火车站	车位/高峰日 每千旅客	3	6	
	长途汽车站	车位/高峰日 每千旅客	2	6	
	公交枢纽站	车位/高峰日 每千旅客	1	15	
	工业厂房区	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.3	2	
	仓储用地	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.1	0.5	
备 注	1、本表机动车停车位以小型汽车为标准当量表示 2、非机动车以自行车、两轮电动车为标准，其他非机动以 1.5 倍计算。				

3.5.5 新建住宅必须按照国家颁布的《住宅设计规范》GB50096, 统一设置专门用于安装空调设备的座板、空调冷凝水(包括融霜水)排水管道或者接纳空调冷凝水的阳台排水系统。空调设备座板的数量和尺寸应与房间数量和面积相匹配。除使用集中式空调系统以外的商业办公房屋, 应当统一设置空调设备座板和空调冷凝水排水管道。尽量采用隐蔽设计, 美化外立面。

## 第六节 临时建设管理

3.6.1 临时建设工程应当符合以下规定:

(一) 在中心城区建设用地范围内, 原则不得建设临时性建筑。确需进行临时建设的, 建设单位或者个人应当向自然资源和规划行政主管部门申请取得临时用地规划许可证和临时建设工程规划许可证。临时用地规划许可证和临时建设工程规划许可证不得作为不动产登记的依据。土地使用权属于建设单位或者个人的,

进行临时建设不需办理临时用地规划许可证。临时用地、临时建筑性质须与城市总体规划用地性质相符，临时建筑层数必须控制在二层以下（含二层），高度不得超过8米。

（二）临时建设应当按照国家规范及相关技术规定执行；如在市区旧区执行有困难的，在不严重影响周边环境的条件下，可以由市自然资源和规划行政主管部门具体核定其建筑间距、高度等，建设单位（个人）应当与有直接影响的相邻方达成协议。

（三）沿城市重要道路的临时建设不得影响城市景观，且不得利用沿街底层作商业用房和其他营利性设施。

3.6.2 除建设工程施工需要或急需建设的公共服务设施以外，严格控制临时建设用地，临时建设用地应当符合以下规定：

（一）禁止在城市近期建设用地内安排临时建设用地。

（二）禁止在城市公共绿地、市政公用设施用地、河道蓝线范围、教育用地、城市道路红线内安排与其所在用地性质无关的临时建设用地。

（三）历史遗址、优秀近代建筑、文物保护单位的保护范围、建设控制范围内和自然保护区、风景名胜保护区范围内，以及城市规划保留的街区内的临时建设用地应当符合城市规划的要求。

3.6.3 任何单位（个人）不得改变临时建设用地规划性质和临时建设工程的使用性质，确需改变的，必须经原审批机关批准后方可改变使用性质。临时建筑物、构筑物不得转让、买卖。临时建设用地不得出让、转让或租赁，并不得建设永久性建筑物、

构筑物。

3.6.4 市自然资源和规划行政主管部门自批准临时建筑之日起，二十个工作日内将批准的情况函告市综合行政执法行政主管部门。

3.6.5 临时建设的期限一般不超过二年。确需延期的，建设单位或者个人应当在有效期届满三十日前向原批准机关申请办理延期使用手续。延长期限不得超过一年。临时建设期限届满或虽期限未届满但因城市建设需要，建设单位或者个人应当无条件自行无偿拆除临时建筑物、构筑物，清理场地，归还用地。否则，由综合行政执法行政主管部门依法进行强制拆除，相关费用由建设单位或个人承担。

## **第七节 建设项目命名**

建设项目命名，要坚持科学化、规范化、健康美好、不重名、符合时代要求、好记等原则。不得使用怪名、洋名，或采用王公权贵等带有封建意识的词语，不得使用“府”、“国际”、“中华”等夸大实体的词语，不得使用庸俗低俗词语等。

## **第八节 验线与规划核实**

3.8.1 建设工程验线是指为确保建设工程符合规划定位要求，在建设工程施工至±0位置时、地下建筑覆土前、地下管线工程覆土前、市政道路工程结构层或桥梁桩基施工前，自然资源和规划主管部门以《建设工程规划许可证》及其附件、附图和相关政策、规范为依据，对建设工程是否按要求进行施工的事先检查和确

认的行政行为。

规划核实是指自然资源和规划主管部门以《建设工程规划许可证》及其附件附图和相关政策、规范为依据,对已竣工待竣工验收的建设工程进行规划复核和确认的行政行为。

3.8.2 建筑工程的实测建筑间距、建筑物长宽尺寸、建筑退让用地界限、道路红线等有关间距与规划许可要求的误差在 0.5m 以内的,属允许误差;超过允许误差的,由自然资源和规划主管部门研究处理。

3.8.3 实测建筑面积(指一个建设工程规划许可证范围内的总建筑面积)小于许可证许可的总建筑面积且按建设工程规划许可证内容进行建设的,按实测建筑面积办理规划核实。

实测建筑面积合理误差在下表指标范围内的,且按建设工程规划许可证内容进行建设,可办理规划核实手续。

规划许可总建筑面积 M (单位:平方米)	增容建筑面积 m (单位:平方米)
$M \leq 3000$	$m \leq 60$
$3000 < M \leq 20000$	$m \leq 300$
$20000 < M \leq 60000$	$m \leq 500$
$M > 60000$	$m \leq 800$

实测建筑面积误差在上表指标范围内但属于未按建设工程规划许可证内容进行建设的,应认定为影响城乡规划实施、必须依法进行查处。

3.8.4 实测物业用房、社区用房建筑面积小于《建设工程规划许可证》批准的建筑面积,但满足本规定要求的,在征得相关主

管部门同意后,可办理规划核实;实测面积小于本规定要求的,建设单位必须在本项目内补足配齐,方可办理规划核实。

3.8.5 建设工程实测建筑高度与规划许可的建筑高度允许一定范围的误差。建筑高度的合理误差按以下规定累进计算:

(一)20m以内(含20m)的建筑部分,允许误差为1%;

(二)20m以上的建筑部分,允许误差为0.5%,且建筑高度不得高于100米。

(三)超高层建筑,允许误差为0.5%。

建筑高度误差在合理误差范围内,可办理规划核实,有限高控制要求的,须同时满足限高要求;建筑高度误差超过合理误差的,不予办理规划核实,建设单位应自行整改。

3.8.6 经营性房地产项目实测建筑密度增加值小于等于1.5%,其他项目实测建筑密度增加值小于等于3%,建筑平面尺寸等实体建设按照规划许可要求实施的,可办理规划核实;除上述情形外,不予办理规划核实,建设单位应自行整改。

3.8.7 实测建筑间距、建筑物长宽尺寸、建筑退让用地界限、道路红线等有关间距与规划许可要求数值相比,误差值小于等于0.5m的,可办理规划核实;误差值大于0.5m,不予办理规划核实,建设单位应自行整改。

3.8.8 建设单位或者个人未按照《建设工程规划许可证》规定进行建设,建筑面积、建筑高度、建筑密度、总平面布置误差超过合理误差值且确实无法整改的,应认定为影响城规划实施的行

为,均需按照《中华人民共和国城乡规划法》、《河南实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等相关规定处理到位后,方可按规定办理规划核实。

### **第九节 公寓建设项目**

公寓是商业地产中较为广泛的一种形式。公寓类型包括出租型、自住型、混合型。我市公寓建设项目需符合下列要求:

1、用地性质:商业用地。

2、规模限制:独立建设的项目地上总建筑面积不大于5万 $m^2$ ;混合建设的项目地上建筑面积不大于项目地上总建筑面积的50%且不大于5万 $m^2$ 。

3、产权类型:公寓。

4、产权年限:根据用地性质而定40年。

5、建筑面积:单套户型总建筑面积控制在30-60平方米。

6、建筑形式:不得采用成套住宅的设计形式。

## **第四章 城市道路交通管理**

4.0.1 各级公路进入城市规划区即成为城市道路的组成部分,其布局和设计必须符合城市道路规划要求。

4.0.2 建筑基地及单位机动车出入口除符合城市居住区规划设计规范要求外还应符合下列规定:

1、应在建筑基地周边较低级别的道路上安排,特殊情况需要在不同级别道路上开设二个以上机动车出入口时,应当按照道路

等级由低到高顺序安排。

2、出入口距城市道路交叉口，自缘石转弯半径的端点向后量起，主干路不小于 80 米或设在地块离交叉口最远端；次干路不小于 60 米或设在地块离交叉口的最远端；在支路上，距离支路与次干路交叉口不小于 50 米，距离两支路相交的平面交叉口不应小于 30 米。

3、城市主干路以上建筑基地及单位机动车出入口一般进出交通组织应采取右进左出方式；必要时接入辅道。

4.0.3 商业步行区附近应有相应规模的机动车和非机动车停车场或多层停车库，其距步行区进出口的距离不宜大于 100 米。

4.0.4 道路绿地率及绿化覆盖率指标，按照城市交通规划和城市道路绿化相关的国家规范、标准执行。园林景观路绿地率不得小于 40%；红线宽度大于 50m 的道路绿地率不得小于 30%；红线宽度在 40—50m 的道路绿地率不得小于 25%；红线宽度小于 40m 的道路绿地率不得小于 20%。

城市道路应在临规划道路红线内侧的人行道内留出宽度不大于 2m 的人行通道，其余人行道部分予以绿化。

## 第五章 城市市政工程

### 第一节 供水工程

5.1.1 城市水源地必须设置卫生防护地带。卫生防护地带的范围和防护措施，必须满足相关规范要求。

5.1.2 城市水厂、加压泵站用地规模应按照规划确定，城市水厂、加压泵站用地外围应当设置宽度不小于10米的绿化防护带。

城市水厂、泵站用地周边进行其他建设时，与现状水厂、泵站用地边界距离不得小于10米，并符合相关标准规范的要求。

5.1.2 输水干管安全防护范围为管道中心线两侧不小于10米。在安全防护范围内，禁止建设与供水无关的建筑物和构筑物。沿城市道路敷设的输水干管按照道路管线综合规划实施。

5.1.3 在道路及城市公共绿地范围内的室外水表井须按地下式设置，不能影响环境景观。

## **第二节 排水工程**

5.2.1 城市排水体制采用雨污分流制。各排水单位内部应首先实行雨污分流，完善内部排水系统后，方可排入城市排水系统。

5.2.2 污水处理厂厂区内绿化面积不得少于30%。

5.2.3 污水处理厂、污泥处理处置设施应采取防护措施，在厂区周边设置不小于10米的卫生防护绿带。

5.2.4 排水泵站的设置应结合周围环境，并与居住建筑和公共设施建筑保持不小于10米的防护间距。

抽、送易燃易爆和有毒有害液（气）体的泵站，必须设计为单独的建筑物，并应采取相应的防护措施。

5.2.5 雨水储存池、化粪池和生化等处理设施不得临城市道路（含规划道路）设置，若只能临城市道路设置需后退道路红线不小于6米。

## **第三节 电力电信工程**

5.3.1 在城市建成区内原则上不应新建架空管线，原有架空线路应逐步改造入地。临时管线和特殊情况下确需架空的，需经市自然资源和规划行政主管部门研究，报市政府审定。

5.3.2 在城市规划区内，架空电力线路在技术条件允许情况下，同一性质的线路应同杆架设。架空电力线宜采取单塔多回的方式架设，且应采用钢管型杆塔或窄基塔，同时宜结合道路隔离带、城市绿化带进行建设。

在满足有关法律规定及技术规范的前提下，建（构）筑物的外边线距已有架空电力线边导线的最小水平距离：

- 1、1 千伏至 10 千伏的不小于 5 米；
- 2、35 千伏至 110 千伏的不小于 10 米；
- 3、220 千伏的不小于 15 米；
- 4、500 千伏不小于 30 米。

#### **第四节 供热工程**

5.4.1 城市供热采用以热电联产、热源厂为主的集中供热系统。单位自建供热设施应逐步改造，纳入城市集中供热系统。

5.4.2 新建居住区热交换站服务范围不宜越过周边城市道路，建议 1 万人设置一处，建筑面积不应大于 200 平方米，宜采用半地下式。

5.4.3 热力站与周围建筑物的距离，应符合《声环境质量标准》等国家规范。热力站所在场所有隔声减振要求时，应采取隔振措施。

#### **第五节 燃气工程**

5.5.1 天然气场站如分输站、门站、储配站、调压站和加气（母）站应设置在相对独立的安全地带，利用管道供气的场站宜设置在供气管道附近，占地面积宜符合相关技术规范要求。燃气设施距周围建构筑物及其它设施的间距必须满足相关规范规定要求。

5.5.2 燃气管道敷设除满足相应标准、规范的要求外，还应符合下列规定：

1、地下燃气管道不得从建筑物和大型构筑物（不包括架空的建筑物和大型构筑物）的下面穿越；

2、燃气管道不得在堆积易燃易爆材料和有腐蚀性液体的场地下面穿越；

3、高压、次高压燃气管道不得在高压供电走廊下、桥梁上敷设。

4、在燃气管线中心线两侧各 5 米地域范围内，禁止修建其他与燃气管线无关的建筑物、构筑物。

5.5.3 建设用地内燃气管线必须地埋敷设，建筑物外墙上的燃气管道应隐蔽安全设置，建筑临街立面不得设置裸露的架空燃气管道。

## **第六节 管线综合**

5.6.1 工程管线的规划应符合城市总体规划和专项规划及有关规范规定。

5.6.2 市政工程管线需穿越城市道路、公路、铁路、人防设施、绿化、河道、建筑物以及涉及消防、文物、净空控制和其它

管线的，管线建设单位应征得相关单位的同意，采取相应的保护或者安全措施，并经市自然资源和规划行政主管部门批准后方可实施。

5.6.3 各类园区、成片开发区域的新建主要道路，应结合新区建设、旧区改造，道路新（改、扩）建在重要地段和管线密集区建设综合管廊。

## 第七节 环卫和消防工程

5.7.1 商业区、市场、客运枢纽站、体育文化场馆、游乐场所、广场、社会停车场、城市公园（游园）及风景名胜区等人流集散场所附近应设置公共厕所，须临路并对外开放使用。公共厕所设置标准应满足见表 5-1 的规定。

公共厕所设置标准参数 表 5-1

城市用地类别	设置密度 (座/k m <sup>2</sup> )	设置间距 (m)	建筑面积 (m <sup>2</sup> /座)	独立式公共 厕所用地面积 (m <sup>2</sup> /座)	备注
居住用地	3~5	500~800	30~60		旧城区宜取密度的高限,新区宜取密度的中、低限
公共设施用地	4~11	300~500	50~120	80~170	人流密集区域取高限密度、下限间距,人流稀疏区域取低限密度、上限间距。商业金融业用地宜取高限密度、下限间距。其他公共设施用地宜取中、低限密度,中、上限间距。
工业用地 仓储用地	1~2	800~ 1000	30		

备注：1、其他各类城市用地的公共厕所设置可按：

①结合周边用地类别和道路类型综合考虑，若沿路设置，可按以下间距：主干路、次干路、有辅道的快速路：500~800m；支路、有人行道的快速路：800~1000m。

②公共厕所建筑面积根据服务人数确定；最小建筑面积不小于20m<sup>2</sup>/座。

③独立式公共厕所用地根据公共厕所建筑面积按相应比例确定。

2、用地面积中不包含与相邻建筑物间的绿化隔离带用地。

5.7.2 生活垃圾转运站宜靠近服务区域中心或生活垃圾产量多且交通运输方便的地方，不宜设在公共设施集中区域和靠近人流、车流集中地区。

5.7.3 消防站的设置数量及半径应满足规范要求，选址应符合下列条件：

1、应设在辖区内适中位置和便于车辆迅速出动的临街地段；

2、其主体建筑距医院、学校、幼儿园、托儿所、影剧院、商场等人员集聚较多的公共建筑或场所的主要疏散出口不应小于50米；

3、辖区内有生产、贮存危险化学品单位的，消防站应设置在常年主导风向的上风或侧风处，其边界距上述危险部位一般不宜小于200米；

4、消防站车库门应朝向城市道路，至道路红线的距离不应小于15米。

## 第六章 附则

6.0.1 本规定与国家相关规范、规定有不一致时，以国家、省相关规范规定为准。

6.0.2 若有特殊情况，需由建设项目主管部门或项目所在辖区政府（管委会）报请市政府研究后，提交市规委会全会审议决定。

6.0.3 在本规定发布施行前，规划条件已批准且不再变更的仍按原规划条件执行。

6.0.4 市自然资源和规划行政主管部门对本规定的具体应用问题进行解释。

6.0.5 本规定自发布之日起生效，试行期为一年；期间，国家和省有新政策规定，从其规定；试行期满后，正式颁布或修订。

原版《南阳市城市规划管理技术规定》同时废止。

6.0.5 本规定鸭河工区、官庄工区、南阳新城区参照执行，各县（市）可参考本规定根据实际情况自行制定。

附件：附录 A：名词解释

附录 B：计算规则

## 附录 A: 名词解释

1、中心城区: 西至规划 312 国道城西段、长江西路南段; 北至焦柳铁路引入宁西铁路连接线、独山北界; 东至南阳机场、大楼子庄; 南至兰南高速公路与宁西铁路交接处, 规划城市建设用地面积 165 平方公里。

2、旧区改建: 对城市旧区进行的调整城市结构、优化城市用地布局、改善和更新基础设施、整治城市环境、保护城市历史风貌等的城市更新建设活动。

3、建筑控制线: 有关法规或详细规划确定的建筑物、构筑物的基地位置不得超出的界限。

4、容积率: 在一定范围内, 地上建筑面积与实用地面积的比值。

5、建筑密度: 在一定范围内, 建筑物的基底面积总和与实用地面积的比例 (%)。

6、绿地率: 一定地区内, 各类绿地总面积占该地区总面积的比例 (%)。

7、居住建筑: 整栋建筑的使用功能均为住宅的建筑。

8、非居住建筑: 整栋建筑的使用功能为除住宅以外功能的建筑。

9、民用综合建筑: 多种民用使用功能混合的建筑。

10、建筑间距: 两栋建筑物或构筑物投影最外边线之间的最小水平距离。

11、建筑退线: 建筑物投影最外边线与建设用地红线之间的最小垂直距离。

12、建筑高度: ①安全类(机场净空、气象等), 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; ②其他, 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; 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; 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; 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。

13、裙房: 与高层建筑主体相连的建筑高度不超过 24 米的附属建筑。

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

15、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者。

16、结建项目是指结合地表建筑一并开发建设的地下建设项目；单建项目是指独立开发建设的地下建设项目。

## 附录 B: 计算规则

### 1、建筑面积计算：

建筑面积测量计算以国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353-2013、2014 为准。

### 2、建筑基底面积的计算：

建筑基底面积既不等于底层建筑面积，也不是基础外轮廓范围内的面积。建筑基底面积是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。它一般的计算规则是：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。大型商业综合体内部有顶盖的通道计算基底面积，但不计容；建筑内部有顶盖的天井计算建筑基底面积并计容。

### 3、建筑容积率计算：

(1)、住宅建筑当层高大于等于 4.5M，不论层内是否有隔层，计算容积率指标时，按该层建筑面积乘以 1.5 倍计算。当住宅建筑标准层层高大于等于 4.9M (2.7+2.2) 时，不论层内是否有隔层，计算容积率指标时，按该层建筑面积的 2 倍计算。跃层式住宅等当起居室（厅）层高为户内通高以及住宅坡屋顶可按其实际建筑面积计入容积率。

(2)、行政办公建筑当层高大于等于 4.8M，不论层内是否有隔层，计算容积率指标时，均按该层建筑面积乘以 1.5 倍计算。当办公建筑标准层层高大于等于 5.5M (3.3+2.2) 时，不论层内是否有隔层，均按该层建筑面积的 2 倍计算容积率指标；当办公建筑层高大于等于 8.8M (3.3×2+2.2) 时，按该层建筑面积的 3 倍计算容积率指标。

(3)、普通商业、商务建筑当层高大于等于 5M，计算容积率指标时，按该层建筑面积的 1.5 倍计算。当普通商业建筑标准层层高大于等于 6.1M (3.9+2.2) 时，不论层内是否有隔层，均按该层建筑面积的 2 倍计算容积率指标；当商业建筑层高大于等于 10M (3.9 × 2+2.2) 时，按该层建筑面积的 3 倍计算容积率指标。大型商业、商务建筑（用于商业经营活动的任意楼层建筑面积大于等于 5000 平方米或总建筑面积大于等于 15000 平方米），当层高大于等于 5.4 并小于 6.1 米，计算容积率指标时，按该层建筑面积的 1.5 倍计算；当层高大于 6.1 米时，计算容积率指标时，按该层建筑面积的 2 倍计算。

(4)、工业建筑当层高大于等于 8M，在计算容积率时该层建筑面积乘以 2 倍计算。

(5)、计算有阳台建筑的容积率指标时，凹阳台和半凸半凹阳台按结构地板水平投影面积计算全面积计入容积率指标；凸阳台，进深在 1.8M 以内（含 1.8M）的按结构地板水平投影面积的一半计算计入容积率指标，阳台进深大于 1.8M 的，超过 1.8M 的部分按实际面积计入容积率指标。

(6)、项目含有飘窗设计的，须在申报图纸标准层中提供飘窗大样和具体位置。飘窗挑出长度（外墙墙体结构外边线至窗户外边线）不得大于 600mm。当窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.10m 及以上的凸（飘）窗，按其围护结构外围水平面积计算 1/2 面积并计入容积率指标；当窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.1m 及以下的凸（飘）窗，窗台与室内地面高差在 0.45m 及以上的凸（飘）窗，不计算建筑面积且不计入容积率指标。

(7)、地下空间的顶板面高出室外地面 1.5M 及以上时，建筑面积的计算值按该层水平投影面积计算计入容积率；地下空间的顶板高出室外地面不足 1.5M 的，不计入容积率。

如建筑室外地坪标高不一致时，以周边最近的城市道路标高为准加上 0.2M 作为室外地坪，之后再按上述规定核准。

(8)、建筑物架空层，按照《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353-2013 计算建筑面积，并计入容积率指标。架空层应满足以下条件：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。

(9)、住宅、办公、普通商业建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅、等公共部分及屋顶，体育馆、博物馆、影剧院、室内溜冰场和展览馆类建筑不按本节规定计算容积率，其容积率指标计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2005)的规定执行。

(10)、突出屋面的附属用房(如楼梯间、电梯间、设备房等)，均在建筑面积计入容积率指标。

#### 4、实际用地面积计算:

实际用地面积是指建设项目用地红线内的面积，城市道路红线内、河道蓝线内、绿线内的面积不计入。

#### 5、建筑间距计算:

建筑间距分正面间距和侧面间距两个方面，凡泛称的住宅间距系指正面间距。本规定确定的建筑间距仍以满足日照要求为基础，综合考虑了采光、通风、消防管线埋设和视觉卫生与空间环境等要求为原则。

(1)住宅建筑底部设有商店或其他非住宅用房的，建筑间距计算不得扣除底部商店或其他非住宅用房的高度。同一满铺裙房之上的住宅建筑，其间距计算可以扣除裙房高度。

(2)不规则平面的住宅建筑，按建筑外墙面的最凸出外围线和周围建筑的最近距离计算建筑间距。

(3)住宅建筑南北向布置，相邻两住宅建筑之间地面有高差时，其建筑间距按下列原则计算：当南侧住宅地面低于北侧住宅地面高度时，以两建筑高度完全重叠的部分计算建筑间距，并应同时符合其他规范的要求；当南侧住宅建筑地面高于北侧住宅建筑地面时，应以南侧建筑高度加上南北地面高差计算建筑间距。

(4)坡度大于45度的多、低层坡屋面建筑，其建筑间距是指自屋脊线在地面上的垂直投影线至被遮挡建筑的外墙面之间的最小垂直距离。