

## 第二部分 建筑篇

第 0.0.1 条 建设工程设计应根据经批准的规划设计条件（包括《建设用地选址意见书》《建设用地规划设计条件》《建设用地规划许可证》等及相关的各层次规划、城市设计等）进行，并遵循适用、经济、美观的原则，符合安全、卫生、环保等要求。本部分内容为通用标准，规划设计条件中约定的内容与本部分不一致的，按规划设计条件的要求执行。

### 第一章 总平面图规划设计

第 1.0.1 条 总平面图（修建性详细规划）规划设计，指对用地内的建筑布局、道路、竖向及绿化等要素进行的综合性设计。总平面图规划设计应依据建设项目的使用功能要求和规划设计条件，遵守有关法规、规范，合理组织与安排场地中各构成要素之间的关系。

#### 第一节 建筑退线

第 1.1.1 条 建筑退线距离指建筑物外墙与用地红线间的最小距离，除特别说明外，建筑退线距离应计算至建筑物主体外墙，凸（飘）窗、开放式阳台、附墙柱等突出外墙的附属设施不计算入内。

第 1.1.2 条 建筑退线距离应满足消防、日照、地下管线、交通安全、防灾、防汛、公路及市政道路、绿化和工程施工等方面的法律、法规和规范。

第 1.1.3 条 除轨道相关设施、建筑连接体（天桥、架空走廊、过街楼）、基地内连接城市的隧道、管线、管沟、管廊等市政公共设施外，建筑物及附属设施不得突出道路红线或用地红线建造。

第 1.1.4 条 除骑楼、建筑物首层入口的台阶、坡道以及第 1.1.3 条规定的设施外，建筑（构）物的主体不得突出建筑红线建造。

第 1.1.5 条 建筑物的退线距离应符合下列规定：

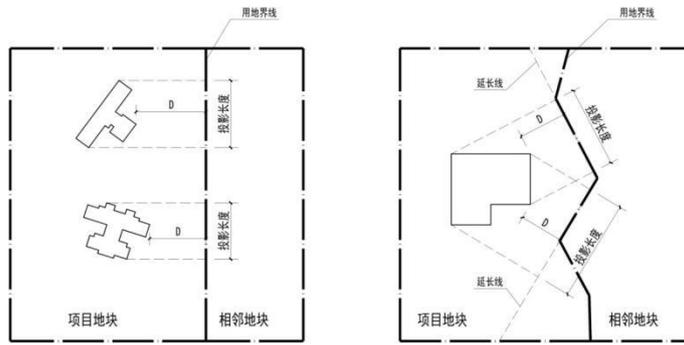
（一）当建筑物与建筑基地毗邻时，其主体及附属设施[雨棚、凸（飘）窗、阳台、空调板等]退线距离不应小于 5 米；

（二）当建筑物与非建筑基地（绿地、广场、非河道水域等）毗邻时，建筑退线距离不应小于 2 米；其中，在此方向开设营业门面的商铺，退线距离不应小于 5 米；建筑基地上空 4 米及以上部分允许突出建筑红线，但突出深度不应大于 2 米，且突出部分外边缘的退线距离不应小于 2 米；当建筑物与公路、地面或架空敷设的轨道、电力、燃气、热力等市政廊道毗邻时，建筑物及其上空不允许突出相应建筑控制区。

第 1.1.6 条 高层建筑物的退线距离，除满足第 1.1.5 条规定外，应同时符合下列规定。

（一）当高层建筑物与建筑基地毗邻时，建筑退线距离应符合下列规定：

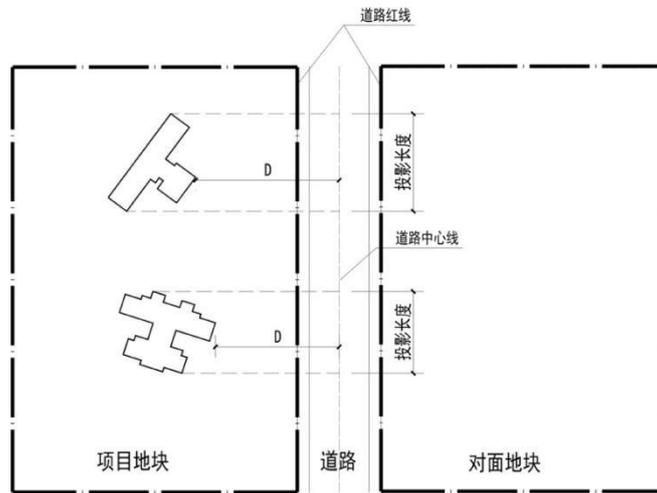
建筑物在用地红线上的投影长度	建筑物退线距离的要求	
	（1）本用地或相邻用地为居住、中小学及幼儿园、医院、社会福利等对日照有特殊要求的建设用地时	（2）本用地且相邻用地为商业、办公、科研、工业、仓储等对日照没有特殊要求的建设用地时
住宅建筑 > 35 米， 其他建筑 > 40 米	$\geq 0.25H$ ，且 $\geq 8$ 米	$\geq 6.5$ 米
住宅建筑 $\leq 35$ 米， 其他建筑 $\leq 40$ 米	$\geq 0.125H$ ，且 $\geq 8$ 米	



注：D 为建筑物退线距离、H 为建筑高度（建筑高度大于 100 米时，均按照 H=100 米取值）

（二）当与城市道路（包括隔着宽度不大于 15 米的非建筑基地）毗邻时，建筑退线距离应符合下列规定：

建筑物在道路红线上的投影长度	建筑物与道路中心线距离的要求		
	(1) 本用地或道路对面用地为居住、中小学及幼儿园、医院、社会福利等对日照有特殊要求的建设用地时 [不包括第(3)类情况]	(2) 本用地且道路对面用地为商业、办公、科研、工业、仓储等对日照没有特殊要求的建设用地时	(3) 道路对面用地为绿地、广场、水域等非建筑基地时
住宅建筑 > 35 米，其他建筑 > 40 米	$\geq 0.25H$	-	-
住宅建筑 $\leq 35$ 米，其他建筑 $\leq 40$ 米	$\geq 0.125H$	-	-



注：D 为建筑物退线距离、H 为建筑高度（建筑高度大于 100 米时，均按照 H=100 米取值）

（三）当与宽度大于 15 米的非建筑基地（绿地、广场、非河道水域等）毗邻时，建筑退线距离不应小于 5 米；

（四）当位于轨道站场 TOD 地区时，轨道站场 TOD 专项规划另有规定的，按其执行。

第 1.1.7 条 位于宽度 36 米及以下城市道路两旁，用地红线与城市道路红线之间的最大距离小于等于 3 米的建设项目，鼓励其沿街商业建筑采用骑楼形式建设。骑楼的建筑设计应符合下列规定。

- (一) 骑楼应在沿街方向直接沿用地红线布置,但基础和地上任何部件均不能超出用地红线;
- (二) 骑楼在建筑红线外的区域,其建筑高度不应大于 18 米;且此区域内不得设置地下室;
- (三) 骑楼底层的开放公共空间应符合以下要求:层高不应小于 6 米,净宽不应小于 3 米且不应大于 5 米,净空范围内无突出的门、窗、招牌、台阶等;沿街侧可按需设置宽度不超过 0.8 米的结构柱,垂直空间范围内无任何形式的结构连梁或连板;地坪标高应与其周边的城市人行道地面一致;无人行道时应高出道路边界处 10-20 厘米,并应有防撞和安全措施;
- (四) 骑楼的建设不得影响市政管线的布设;不允许突出公路、地面或架空敷设的轨道、电力、燃气、热力等市政廊道的相应建筑控制区。

第 1.1.8 条 在电力线路保护区范围内不得新建建(构)筑物、活动场地或设置停车场。在特殊情况下,建筑物与各级电压的架空电力线路的距离,需满足导线在最大计算弧垂及最大计算风偏下的安全距离,具体要求由自然资源部门会同电力主管部门根据实际情况审核确定。

## 第二节 建筑间距

第 1.2.1 条 建筑间距除必须符合日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、文物保护和视觉卫生等方面的要求外,应符合本节的规定。其中,住宅、幼儿园、托儿所生活用房、学校教学楼和医院病房楼、休(疗)养院住宿楼等建筑物及其与相邻建筑的间距,应符合相应专项建筑国家规范和标准。

第 1.2.2 条 高层建筑物的建筑间距不应小于 13 米。

第 1.2.3 条 幼儿园、托儿所生活用房,其建筑外墙及其正投影外轮廓线与甲类火灾危险性场所之间的水平距离不应小于 50 米,与乙类火灾危险性场所之间的水平距离不宜小于 50 米。

第 1.2.4 条 学校教学楼各类教室的外窗与相对的教学用房或室外运动场地边缘间的距离不应小于 25 米。

第 1.2.5 条 建筑基地内配建的独立式公共厕所外墙与相邻建筑物的建筑间距应不小于 5 米,周围应设置宽度不小于 3 米的绿化隔离带。

第 1.2.6 条 建筑基地内配建的生活垃圾收集点(站),宜独立建设,其用地边界与相邻建筑物的建筑间距不应小于 8 米,此间距范围内应设置宽度不小于 3 米的绿化隔离带。当受客观条件限制,生活垃圾收集站确需与其他功能建筑合建时,生活垃圾收集站开口部位与本栋建筑内其他人员常驻房间的开口部位(门、窗户等)的水平方向间距不应小于 8 米。

第 1.2.7 条 有爆炸、有害气体、烟、雾、粉尘、辐射等危险的建筑物,其建筑间距(防护距离)应符合相关规范及行业规定要求。

## 第三节 竖向设计

第 1.3.1 条 建筑基地的场地竖向设计应有利于建筑布置及城市空间环境的规划和设计。建筑基地设计高程应符合城市规划确定的控制标高,对起控制作用的坐标及高程不得任意改动。

第 1.3.2 条 符合建筑室外自然地坪排水及城市防洪、排涝的要求,且不得妨碍相邻各方的排水;符合城市道路、广场、各项市政工程管线敷设高程以及绿化覆土深度要求。

第 1.3.3 条 在满足各项建筑功能要求的条件下,宜避免高填、深挖,减少对原有自然地貌的人为影响。

第 1.3.4 条 建筑基地与其他建筑基地相邻处,场地设计标高应与相邻建筑基地保持统一和协调。地形条件允许的,应与相邻建筑基地的场地设计标高持平。存在高差时,宜在用地红线范围内采用坡度不大于 30 度的绿化护坡对高差进行处理;确需采用挡土墙处理高差的,挡土墙不得超出建筑红线设置。

第 1.3.5 条 建筑基地与城市道路、广场相邻处,场地设计标高应与相邻人行道、广场的规划

标高持平；城市道路暂未实施的，人行道规划标高按城市道路中心线规划标高+0.15米计算。存在高差时，宜在用地红线范围内采用坡度不大于30度的绿化护坡对高差进行处理；确需采用挡土墙处理高差的，挡土墙不得超出建筑红线设置，挡土墙应进行绿化或景观处理。

第1.3.6条 高度大于2米的挡土墙和护坡，其上缘与建筑物之间的水平净距不应小于3米，下缘与建筑物之间的水平净距不应小于2米。高度大于3米的挡土墙与建筑物的水平净距还应满足日照标准要求。

#### 第四节 交通组织

第1.4.1条 建筑基地应与城市道路相邻接，否则应设置连接道路，并应符合下列规定。

(一) 当建筑基地内总建筑面积小于或等于3000平方米时，其连接道路的宽度不应小于4米。当建筑基地内总建筑面积大于3000平方米，且只有一条连接道路时，其宽度不应小于7米，当有两条或两条以上连接道路时，单条连接道路宽度不应小于4米；

(二) 居住街坊(300-1000户)及以上级别居住区内主要道路至少应有两个机动车出入口连接城市道路；

(三) 大型、特大型交通、文化、体育、娱乐、商业等人员密集的建筑基地，包括公交首末站及公交枢纽站、医院、中型及以上的展览建筑、独栋建筑面积超过15000平米的大中型商业建筑、体育场馆、文化馆等，其建筑基地的出入口不应小于2个，且不宜设置在同一条城市道路上；

(四) 连接道路原则上不应经过其他建筑基地；

(五) 穿越广场、绿地、林地或跨越水域的连接道路，宽度不应大于6米。跨越水域的连接道路，其建设方案应有管辖权的水利行政主管部门审查同意。

第1.4.2条 建筑基地机动车出入口位置，应符合下列规定。

(一) 与城市道路交叉口的距离应符合控制性详细规划图则的规定；

(二) 距人行横道、人行天桥、人行通道(包括引道、引桥)的最近边缘线不应小于5米；

(三) 距地铁出入口、公共交通站台边缘不应小于15米；

(四) 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；

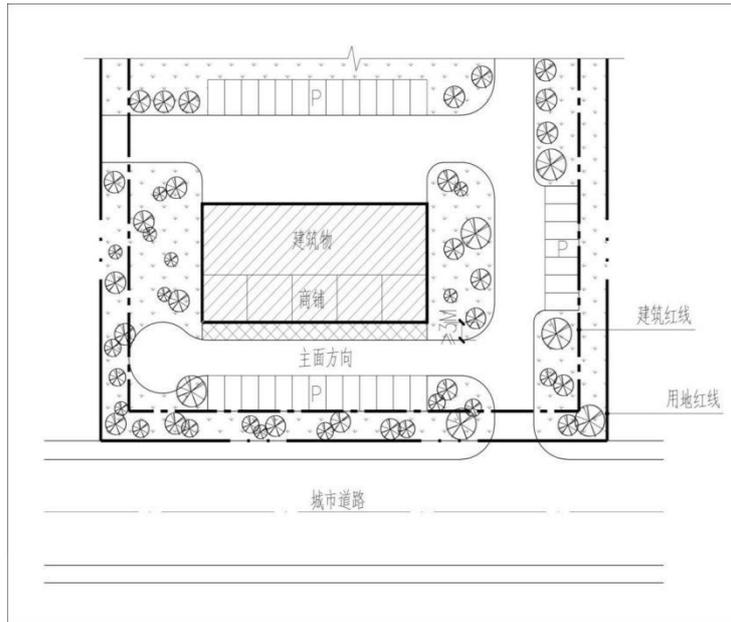
(五) 因特殊情况，机动车出入口确实无法满足上述要求的，需开展交通专项研究，并经交通运输主管部门批准。

第1.4.3条 少于50个停车位的停车场(库)，可设一个出入口，宜采用双车道；50至300个停车位的停车场(库)，至少应设两个出入口；大于300个停车位的停车场(库)，出口和入口应分开设置，两个出入口之间的距离应大于20米；大于1000个停车位的停车场(库)，至少应设三个出入口。

第1.4.4条 中小学及幼儿园配套的地下车库，当出入口直接连接基地外城市道路时，其缓冲段长度不应小于20米。其他建筑物地下车库，当出入口直接连接基地外城市道路时，其缓冲段长度不应小于7.5米，其中有大量人流、车流集散的公共建筑不宜小于15米。

第1.4.5条 建筑基地配建的室外机动车停车位的设计应符合下列规定。

(一) 室外机动车停车位及其交通道不宜直接临城市道路布置，应优先设置于建筑物背面或侧面；当因地形限制确需直接临城市道路布置时，室外机动车停车位及其交通道不应超出建筑红线，并应在建筑红线外进行绿化景观遮挡。详见下图：



- (二) 室外机动车停车位及其通道与临街商铺之间应保留最小宽度不小于 3 米的室外露天行人步行通道；
- (三) 室外机动车停车位宜采用生态式停车设计；
- (四) 地面机械停车设施不宜直接临城市道路布置，应优先设置于建筑物背面或侧面；其与相邻建筑物的间距，参照建筑设计防火规范的标准执行。

### 第五节 绿地设计

第 1.5.1 条 新建各级居住区应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。公共绿地控制指标应符合下表的要求。

类别	人均公共绿地面积 (平方米/人)	居住区公园		备注
		最小规模 (公顷)	最小宽度 (米)	
十分钟生活圈居住区 (5000-8000 户)	1.0	1.0	50	不含五分钟生活圈居住区及以下级居住区的公共绿地指标
五分钟生活圈居住区 (1500-4000 户)	1.0	0.4	30	不含居住街坊的绿地指标

第 1.5.2 条 居住街坊 (300-1000 户) 内应设置集中绿地，绿地面积不应低于 0.5 平方米/人，绿地最小宽度不应小于 8 米，其中应设置老年人、儿童活动场地。

第 1.5.3 条 为保障居住区内绿地和户外活动空间的公共属性，在规划设计中，不应设置围墙或围栏将住宅建筑首层住户外的绿地和户外活动空间划作首层住户的专有使用部分。

### 第六节 配套设施

第 1.6.1 条 新建居住区，除按照控制性详细规划要求配建公共服务配套设施外，应根据居住区分级人口规模配建社区服务设施和便民服务设施。对控制性详细规划中已按居住区分级人口规模落实的社区服务设施和便民服务设施，以控制性详细规划为准，无需重复配建。

第 1.6.2 条 居住区配套设施应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配

置，其布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则，并应符合下列规定。

(一) 配套设施应设置在位置适中、方便居民出入的地段；宜靠近广场、绿地等公共活动空间。如与其他建筑合建时，宜设置在建筑物内相对独立区域的底层部分，并有独立出入口。应根据使用功能要求合理布局，做到流线清晰、服务方便。应采用自然通风和采光，不应设置在地下室；

(二) 5分钟生活圈居住区配套设施中，社区服务站、文化活动站(含青少年、老年活动站)、老年人日间照料中心(托老所)、社区卫生服务站等服务设施，宜集中布局、联合建设，并形成社区综合服务中心，其用地面积不宜小于0.3公顷；

(三) 室外体育活动场地的用地面积不应小于0.3平方米/人。室外体育活动场地包括：多功能运动(球类)场地、健身器械场地、儿童和老年人活动场地。

第1.6.3条 5分钟生活圈居住区、居住街坊配套设施名称及配建要求，详见下表：

设施名称	单项规模		服务内容	配建要求			建设要求
	建筑面积(平方米)	用地面积(平方米)		300户以下(A类)	300-1500户(B类)	1500户以上(C类)	
物业管理与服务	≥50	-	-	●	●	●	(1)按照不低于物业总建筑面积的0.2%配置物业管理用房； (2)不得配建在地下室，且不得高于四层。
社区服务站	≥600	≥500	含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、活动室、阅览室、残疾人康复室			●	(1)服务半径不宜大于300米
文化活动室	≥250	-	书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等，可供青少年和老年人活动的场所			●	(1)宜结合或靠近公共绿地设置； (2)服务半径不宜大于500米。

老年人日间照料中心（托老所）	$\geq 20$ (A) $\geq 60$ (B类) $\geq 350$ (C类)	-	老年人日托服务, 包括餐饮、文娱、健身、医疗保健	●	●	●	(1) 服务半径不宜大于 300 米; (2) 新建居住区按每百户不低于 20 平方米的标准配建 (不足 100 户按 100 户计算); (3) 已建居住区按每百户不低于 15 平方米的标准, 可通过新建、改建、购置、置换和租赁等方式配置。
公共厕所	$\geq 30$	-	-		●	●	(1) 按照不低于 6 平方米/千人配置。宜设置于人流集中处; (2) 宜结合配套设施及室外综合健身场地 (含老年户外场地) 设置。
生活垃圾收集点	-	-	居民生活垃圾投放		●		(1) 服务半径不应大于 70 米。
生活垃圾收集站	-	120-200	居民生活垃圾收集			●	(1) 居住人口规模大于 5000 人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站; (2) 采用人力收集的, 服务半径宜为 400 米, 最大不宜超过 1 公里; 采用小型机动车收集的, 服务半径超过 2 公里。

再生资源回收点	-	6-10	居民可再生物资回收			●	(1) 1000-3000人设置1处; (2) 选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求。
室外健身器械	-	-	器械健身和简单运动设施	●	●		(1) 宜结合绿地设置。
儿童、老年人活动场地	-	≥170	儿童活动及老年人休憩设施			●	(1) 宜结合绿地设置, 并宜设置休憩设施。
室外综合健身场地 (含老年户外活动场地)	-	150-750	健身场所, 含广场舞场地			●	(1) 服务半径不宜大于300米; (2) 老年人户外活动场地应设置休憩设施, 附近宜设置公共厕所; (3) 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。
小型多功能运动 (球类) 场地	-	770-1310	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地			●	(1) 服务半径不宜大于300米; (2) 宜配置半场篮球场1个、门球场地1个、乒乓球场地2个; (3) 门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施

注: 表中●为必须配建的项目。

第 1.6.4 条 工业、仓储项目的配套设施应满足下列规定。

(一) 严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施;

(二) 配套设施占地面积不超过总用地面积的 7%。工业项目配套设施的计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的 30%。仓储项目配套设施计容建筑面积不超过项目总计容建筑面积的 15%;

(三) 配套设施用房应与工业、仓储用房同步设计、同步报批、同步建设、同步验收。项目实行分期建设的, 同期报建的配套设施计容建筑面积原则上不得超过同期报建(包括已报建)的总计容建筑面积的 30%;

(四) 同一开发主体相邻建设的多宗工业用地进行整体规划、连片开发, 经批准合并宗地后,

可将生活配套设施集中设置、整体核算配套比例。

第 1.6.5 条 交通市政类项目的配套设施应在满足上级批复建设规模和功能的前提下，根据相关规范落实，规范没有列明的，参照工业、仓储项目配套规定执行。

第 1.6.6 条 新建项目按照如下要求落实电动汽车充换电设施。

(一) 新建居住区停车位应按 100%建设充换电设施或预留充换电设施安装接口，且建有充换电设施的非固定产权停车位不应低于总停车位的 25%；

(二) 新建商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所，原则上按不低于总停车位的 25%配建充换电设施或预留充换电设施安装条件(包括电力管线预埋和电力容量预埋)；

(三) 新建高速公路服务区和有条件的加油(气)站，原则上应按不低于停车位总数 20%的比例配建充换电设施或预留充换电设施接口。

第 1.6.7 条 既有项目按照如下要求落实电动汽车充换电设施。

(一) 既有住宅小区结合已建停车场、道路停车位和专用固定停车位按不低于总停车位 10%的比例“一表一车位”进行配套供电设施增容改造。已有大型公共机构、社会公共停车场按照不低于总停车位 20%的比例逐步改造或加装基础设施；

(二) 分期建设的项目：已取得《建设工程规划许可证》的部分按既有项目标准进行增容改造(无需变更原已批方案)，未取得《建设工程规划许可证》的部分须按以上第 2.6.6 条要求落实充换电设施。

第 1.6.8 条 新建变、配电设施应考虑防洪防涝的影响，应满足国家和省的有关规范和技术标准，原则上不采用全地下式，避免设置于城市低洼点处。如受客观条件所限，确需采用全地下式或半地下式建设的，要进行充分论证，并取得市供电部门同意。

## 第二章 建筑工程设计

第 2.0.1 条 建设工程使用性质、平面布局形式应当符合建设用地使用性质、规划条件和建筑设计规范。对使用性质的表述应当准确、规范、涵义明确。

第 2.0.2 条 一般民用建筑的面宽，应当符合下列规定。

(一) 除文化、体育等城市级大型公共服务设施外，多层民用建筑的最大连续面宽不宜大于 80 米；

(二) 高层民用建筑的最大连续面宽不宜大于 70 米。

第 2.0.3 条 高度大于 60 米的高层建筑组群，宜形成高低起伏、形态优美的城市天际线，避免在高度上整齐划一。

第 2.0.4 条 建筑附属设施(如空调机位、晾衣设施、管道等)应采用隐蔽式设计，设置统一的遮挡设施，统一形式和安装位置。

### 第一节 住宅建筑

第 2.1.1 条 卧室、起居室(厅)、厨房不应布置在地下室。

第 2.1.2 条 十二层及以上的住宅，每栋单元楼应设置一台担架电梯，担架尺寸不应小于 2 米×0.6 米。

第 2.1.3 条 住宅建筑设置的天井应符合下列规定。

(一) 开口天井：当其深度少于或等于 2.5 米时，其最小开口宽度不应小于 1.5 米；开口深度大于 2.5 米时，其最小开口宽度不应小于 2.5 米。不能设置无通风采光功能的开口天井。对于内宽外窄的开口天井，当内部宽度达到内天井最短边要求的，可按照内天井的要求执行，最小开口宽度不作要求。当开口天井侧面设置突出墙面的凸窗时，开口宽度应以凸窗外侧起算。

(二) 内天井：单元式住宅供住宅套内房间通风采光的内天井的最短边长不应小于 8 米；供电梯厅、走廊等公共空间通风采光的内天井的最短边长不应小于 6 米；内天井在底层应有外接通道。联排式住宅内天井的最短边长不应小于 6 米。不能设置无通风采光功能的内天井。

第 2.1.4 条 居住区严禁建设别墅。低层及多层住宅严禁变相建设为别墅。

(一) 除联排式住宅外，其他住宅建筑均应采用单元式住宅形式。套型设计应符合单元式住宅的布局特征，每个单元设置的楼梯或电梯应体现公共属性，上下楼层的套型结构应基本一致；

(二) 低层和多层联排式住宅户型设计，应与别墅有明显区别。各住宅套型应共用分户墙和楼板，首层及以上全部计算容积率房间的分户墙拼接进深长度应不小于 5 米，拼接高度不少于两个自然层；

(三) 严禁将别墅套型“拆分”为户内动线布局不合理的多个小套型进行开发建设。

第 2.1.5 条 重点地区限制低层住宅、或多层联排式住宅的建设。一般地区限制低层住宅、或多层联排式住宅的占地规模。

(一) 位于中心城区、轨道站点 TOD 地区的居住用地和居住混合用地(一类居住用地除外)，应采用多、中高、高层单元式住宅相结合的规划布局方式，营造建筑密度低、配套设施及公共绿化充足、空间尺度适宜及形态丰富的人居环境。不能规划建设低层住宅(包括单元式和联排式)以及多层联排式住宅；

(二) 位于其它地区的居住用地和居住混合用地(一类居住用地除外)，鼓励采用多、中高、高层单元式住宅相结合的规划布局方式，尽量营造建筑密度低、配套设施及公共绿化充足、空间尺度适宜及形态丰富的人居环境。如根据项目实际开发情况，确需规划建设低层住宅

(包括单元式和联排式)以及多层联排式住宅的，该类住宅首层占地面积(建筑基底面积+内天井水平投影面积)总和占项目总用地面积的比例应不大于  $\alpha$ ：

$$\alpha=7\%\times\beta。$$

其中， $\beta$  指在规划条件中约定的居住用地占项目总用地面积的比例上限值。例如：常规居住用地中， $\beta=100\%$ ；常规居住+商业混合用地中， $\beta=70\%$ 。

低层住宅和多层联排式住宅组团与其它住宅组团之间，应形成相对独立的区域，区域间应设置集中绿地及公共活动空间，便于居民开展户外活动。

第 2.1.6 条 成套建设的公共租赁住房，单套套型建筑面积要严格控制在 60 平方米以下，以 40 平方米左右为主。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行国家宿舍建筑设计规范的有关规定，人均住房建筑面积不得低于 5 平方米。

第 2.1.7 条 除本套住宅外，住宅卫生间不应布置在下层住户的卧室、起居室、厨房和餐厅的直接上层。

第 2.1.8 条 高层住宅所有疏散楼梯均应出屋面，屋面待救平台的水平投影面积不应小于 10 平方米。

## 第二节 宿舍建筑

第 2.2.1 条 学校、科研院所、医院等项目内的职工宿舍可参照公共租赁住房的标准进行建设。其他宿舍建筑不应采用住宅套型式设计(如一梯两户或多拼样式等)，应采用公共走廊，宿舍单元内不得设置厨房、烟井；不应设置明显不合理的异形柱。

第 2.2.2 条 除参照公共租赁住房标准建设的职工宿舍外，其他宿舍建筑的平面形体、立面样式应规整，除因电梯厅、楼梯等公共部位的采光通风要求设置开口天井和内天井外，其他情况下不应设置供宿舍房间专用的开口天井或内天井。开口天井最小开口宽度不应小于 1.5 米；内天井的最短边长不应小于 8 米。

第 2.2.3 条 单间式宿舍除阳台外的套型建筑面积不应超过 35 平方米，套间式宿舍除阳台外

的套型建筑面积不应超过 60 平方米。套间式宿舍建筑面积不应超过宿舍总建筑面积的 30%。

### 第三节 商业、办公、科研建筑

第 2.3.1 条 除规划条件明确外，办公建筑不能采用公寓式设计。

第 2.3.2 条 平面形体应规整，除因电梯厅、楼梯等公共部位的采光通风要求设置开口天井和内天井外，其他情况下不应设置供分隔单元专用的开口天井或内天井。开口天井最小开口宽度不应小于 1.5 米；内天井的最短边长不应小于 10 米。用于围合内天井四周建筑的最小进深均不应小于 15 米。

第 2.3.3 条 建筑立面应具备公共建筑的外立面形式和建筑特点，不得设置类似住宅的小凸（飘）窗。

第 2.3.4 条 需独立办理产权登记的用房应采用实体分隔。

第 2.3.5 条 除酒店外，其他类型商业、办公及科研建筑平面布局不得采用住宅套型式设计，并应符合下列规定。

（一）平面设计一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置厨房。卫生间、茶水间（饮水供应点）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置；

（二）严格控制分隔单元的面积和比例。除首层商铺外，内部设有专用卫生间的分隔单元，每一分隔单元的套内建筑面积不得小于 250 平方米。除商铺外，设专用卫生间的分隔单元，其套内建筑面积之和不得超过本栋建筑所有单元总套内建筑面积的 30%。

（三）阳台、空中花园等共享休闲空间宜结合公共走廊、电梯厅等一并设置，形成连贯的共享空间。套内建筑面积小于 250 平方米的分隔单元，不能设置专用阳台和空中花园；套内建筑面积大于等于 250 平方米的分隔单元，设置的专用阳台或空中花园不应多于一个。

### 第四节 教育建筑

第 2.4.1 条 控制性详细规划要求在建设地块内配建的学校、幼儿园，应直接临城市道路布置，并设置独立的对外出入口。

第 2.4.2 条 托儿所、幼儿园出入口不应直接设置在城市干道一侧；其出入口应设置供车辆和人员停留的场地，且不应影响城市道路交通。

第 2.4.3 条 四个班及以上的托儿所、幼儿园建筑应独立设置，应有独立院落和出入口。

第 2.4.4 条 托儿所、幼儿园应设室外地面活动场地，并应符合下列规定。

（一）幼儿园每班应设专用室外活动场地，人均面积不应小于 2 平方米，各班活动场地之间宜采取分隔措施；

（二）幼儿园应设全园共用活动场地，人均面积不应小于 2 平方米；

（三）托儿所室外活动场地人均面积不应小于 3 平方米。城市人口密集地区改、扩建的托儿所，设置室外活动场地确有困难时，室外活动场地人均面积不应小于 2 平方米；

（四）活动场地形状应规整，便于幼儿活动，其短边最小宽度不应小于 8 米；

（五）活动场地与高层建筑的水平距离不应小于 3 米。

第 2.4.5 条 托儿所、幼儿园的幼儿生活用房应布置在当地最好朝向，不宜朝西向；当不可避免时，应采取遮阳措施。托儿所、幼儿园的幼儿生活用房不应设置在地下室或半地下室，且不应布置在四层及以上；托儿所部分应布置在一层。

第 2.4.6 条 各类小学的主要教学用房不应设在四层以上，各类中学的主要教学用房不应设在五层以上。主要教学用房包括普通教室、专用教室和公共教学用房。

第 2.4.7 条 学生宿舍不得设在地下室或半地下室。

### 第五节 工业、仓储建筑

第 2.5.1 条 建筑形态应与产业类型、业态相匹配，不得采用住宅类或办公类建筑的套型平面、建筑布局和外观形态。平面中的辅助房间应合理布局，楼梯间、电梯间、卫生间、工具间等辅助房间不宜布置在平面中央。

第 2.5.2 条 建筑平面应规整方正，满足工业生产、仓储需要，应留出完整的可供使用的生产和仓储空间，建筑平面一般为大开间设计，主要进深不宜小于 15 米。

第 2.5.3 条 需分割销售的，各分隔单元面积不宜过小，应符合市相关政策文件的要求。

第 2.5.4 条 一般不应设置供分隔单元专用的开口天井，且不得采用内天井式平面布局；因特殊工艺需要而采用内天井时，内天井的最小短边尺寸应大于 24 米；用于围合内天井四周建筑的最小进深均不应小于 15 米。

第 2.5.5 条 除机械、传统装备制造类等产业有特殊要求和对安全、消防等有特殊规定的项目外，无行业特殊要求的新建工业、仓储项目或“工改 M1”项目，宜建造多层厂房和中高层厂房；建筑高度不应超过 60 米。M0 等新型产业项目内的厂房建筑高度应符合相关规定的要求。建筑屋顶构架的平均高度不应超过 6 米。

第 2.5.6 条 须做好货物流线、装卸、垂直运输组织，保证货运简单便捷。非单层建筑原则上应配备不少于 2 台载重 3 吨以上货梯，当建筑面积超过 30000 平方米时，超过部分需按每 15000 平方米设置至少 1 台载重 2 吨以上的货梯（超出部分不足 15000 平方米时按 15000 平方米计算）。应邻近货梯设置卸货场地，卸货场地面积按照每台货梯至少配备两台货车位计算。

第 2.5.7 条 首层地面荷载不宜低于 1200 公斤/平方米，二、三层楼层荷载不宜低于 800 公斤/平方米，四层以上楼层荷载不宜低于 650 公斤/平方米。

第 2.5.8 条 建筑内严禁设置员工宿舍。

第 2.5.9 条 建筑立面应具备工业建筑或公共建筑的外立面形式和建筑特点，不得设置类似住宅的小凸（飘）窗。

第 2.5.10 条 厂房如需设置阳台、空中花园等共享休闲空间，应结合公共走廊、电梯厅等一并设置，形成连贯的公共共享空间。不能在分隔单元内部设置专用阳台和空中花园。

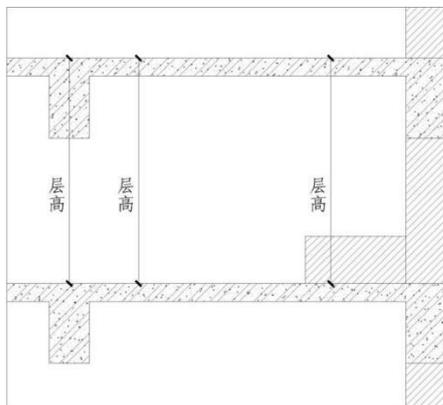
第 2.5.11 条 仓库不应设置阳台、空中花园等与使用功能不符的共享休闲空间。

第 2.5.12 条 建筑中设置的开放型设备平台，其宽度不应超过 0.6 米；超过 0.6 米的，应参照阳台的设计要求执行。

### 第三章 建筑经济技术指标计算

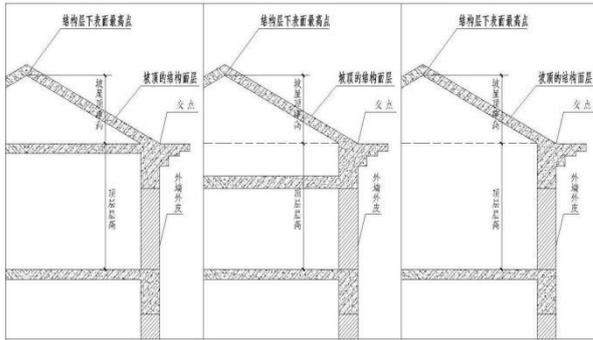
#### 第一节 结构层高计算

第 3.1.1 条 平屋顶内的建筑空间中，因结构梁、反梁、垫层等形成的局部高度不足 2.20m 的部分，其结构层高取所在楼层的结构层高值。详见下图：



第 3.1.2 条 坡屋顶建筑顶层的建筑空间，其结构层高为该层楼（地）面结构层上表面至坡顶

的结构面层与外墙外皮延长线的交点的垂直距离。屋顶内部空间的结构净高，为坡顶的结构面层与外墙外皮延长线的交点至坡屋顶结构层下表面最高点的垂直距离。详见下图：



第 3.1.3 条 各类建筑的基准结构层高上限值。详见下表：

建筑功能空间类型		基准层高上限值 (米)
住宅建筑(含住宅专用地下室)、宿舍建筑		4.0
办公、科研建筑;		首层 6.0; 其他层 4.5
文化、商业建筑(含商场、商铺、市场等)		负一层、首层和二层 6.0; 负二层、三层至六层 5.5; 其他层 4.5;
工业、仓储建筑(含厂房、仓库等)		首层 8.0; 其他层 6.0
室内停车库		6.0
建筑物内的大会议室、多功能厅、宴会厅等大跨度空间	建筑面积大于等于 250 平方米且小于 500 平方米, 结构最小跨度不小于 12 米	10.5
	建筑面积大于等于 500 平方米, 结构最小跨度不小于 15 米	20.0

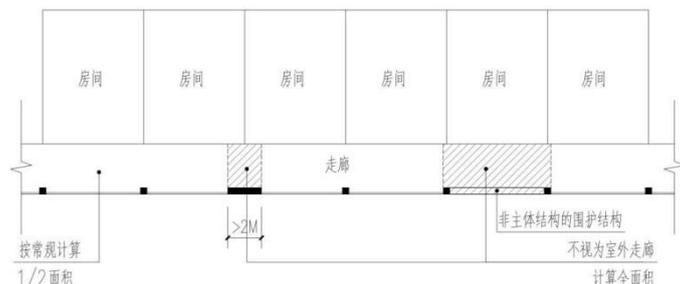
## 第二节 建筑面积计算

第 3.2.1 条 建筑物的建筑面积须按照《建设工程建筑面积计算规范》(最新版)的要求进行计算。

第 3.2.2 条 室外走廊（挑廊）、檐廊开敞一侧，除主体结构外，不应设置其它围护结构。当走廊（挑廊）开敞一侧，单段主体结构沿走廊延伸方向水平宽度超过 2.0 米、或设置了非主体结构外的围护结构时，该段走廊不视为室外走廊，应计算全面积。详见下图：

第 3.2.3 条 在首层设置的，连接不同建筑物的单层连廊，按照架空走廊规则计算建筑面积。

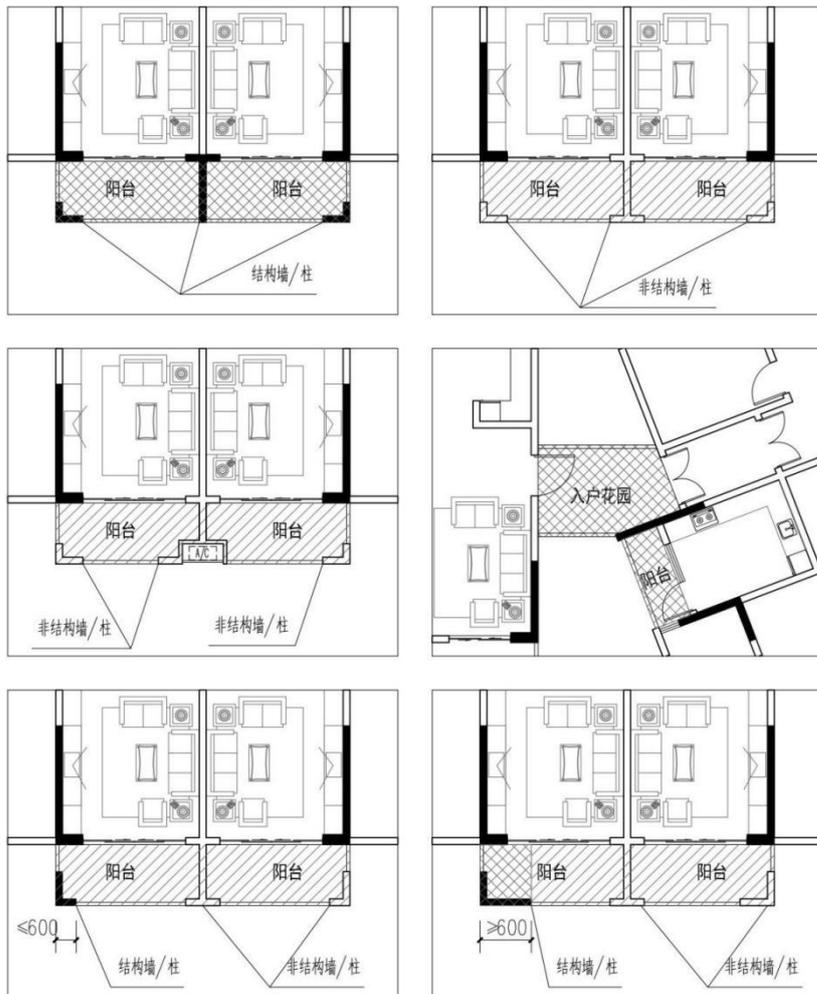
第 3.2.4 条 凸出外墙面的窗户，其窗台与室内楼地面高差在 0.2 米以下、或窗台上下方室外



空间使用实墙面或窗户（不含通透百叶、穿孔板等开放式视线遮挡设施）封堵的，均视为落地窗，不能按照凸（飘）窗的标准计算建筑面积。落地窗按照室内房间标准计算建筑面积。

第 3.2.5 条 凸（飘）窗窗台凸出外墙面的尺寸不应大于 0.6 米，超出部分按照投影面积计算全面积。不计算建筑面积的凸（飘）窗向阳台或花池上方凸出时，凸（飘）窗下区域仍需统计入阳台或花池的建筑面积内。

第 3.2.6 条 在计算阳台的建筑面积时，其周边突出或独立于建筑物主体外的不起结构承重作用的墙或柱，不认定为建筑物的主体结构。非主体结构的墙或柱应仅设置在建筑物二层及以上，不能直接落地。独立突出于外墙、开间宽度大于 0.6 米的结构柱，应按其水平投影区域计算入主体结构内。具体计算方式详见下图。



图例：计算全部面积的阳台部分   
 计算一半面积的阳台部分 

第 3.2.7 条 建筑物设置的开放式设备平台，按阳台的标准计算建筑面积。第 3.2.8 条露台上空设有阳台、檐口、雨篷等实体遮蔽物时，该区域应按照阳台、檐口、雨篷等相应标准建设建筑面积。

第 3.2.9 条 联系不同楼层的坡道按照楼梯的标准计算建筑面积。联系室内外地坪的坡道按照台阶的标准计算建筑面积。

第 3.2.10 条 以玻璃、铝扣板等实体材料构成的幕墙，当其外围边线与建筑外墙体之间的净距超过 1.2 米时，不视为装饰性幕墙，应按围护性幕墙规则计算建筑面积。

第 3.2.11 条 附墙柱凸出外墙面的深度和宽度尺寸均不应大于 0.6 米，深度或宽度超过 0.6 米的，按照主体结构规则计算建筑面积。

第 3.2.12 条 人员不进入的地上全机械式停车设施（规划核实前应完成所有机械安装）属于特种设备，不计算建筑面积。

### 第三节 容积率计算

第 3.3.1 条 容积率应按如下公式进行计算：容积率 = 计容建筑面积/用地面积

第 3.3.2 条 在核定容积率指标时，下列项目的建筑面积属于不计容建筑面积。

- (一) 符合以下第 3.3.3 条规定条件的架空公共空间；
- (二) 在架空层设置的，为城市服务的开放型公交首末站、枢纽站的站场区域；
- (三) 底层净高不小于 4.0 米，跨越市政道路、城市广场和绿地等城市公共空间上空连接不

同地块、或位于公共设施用地（不包括商业金融用地、科研设计用地）内部仅供自用的无围护结构的架空走廊；底层净高不小于4.0米，位于其他类型用地内部仅供自用的无围护结构、宽度不大于2倍层高且不大于9.0米的架空走廊（注：宽度超过以上尺寸的区域，其建筑面积仍需计算入容积率）；

（四）超高层建筑避难层中的开放式避难空间；

（五）结构顶板板面标高高出室外地坪的平均高度小于1.2米，且其局部露天开敞部分符合不计容标准的地下空间；

（六）符合不计容标准地下车库，其地面以上无维护结构、对外开敞的汽车坡道、自行车坡道、出入口等附属建筑；

（七）除联排式住宅外的其他建筑物，其仅设置楼梯间、水箱间、电梯机房、风机房和人防报警间、无围护结构的装饰性亭、出屋面的独立烟道和管道井等辅助性房间和构件，没有布置其它功能房间，且上述辅助性房间和构件的建筑面积之和不超过本层屋面水平投影面积的1/8的建筑物屋面；

（八）没有顶盖的连廊或走廊；

（九）结构净高不超过4.0米，不加以利用，不开设门窗洞口进行通风采光的坡屋顶（闷顶）；

（十）顶盖最高点与周边地坪之间的垂直距离小于或等于1.20米的有顶盖采光井；

（十一）既有房屋为满足安全疏散、改善垂直交通等而增设必要的消防楼梯、连廊、无障碍设施、电梯等配套设施用房；

（十二）轨道交通TOD地区相关政策规定的不计算容积率的建筑物（区域）；

（十三）在规划条件中明确注明不计算容积率的建筑物（区域）；

（十四）其他法律、法规、规章、上级政策文件规定的情形。

第3.3.3条 架空空间应同时满足以下条件，才能标注为架空公共空间，建筑面积不计算入容积率。

（一）架空公共空间不能设置在联排式住宅、厂房、仓库、各类设备房内；

（二）架空公共空间层高不应小于4.5米，在架空范围内无水平方向的结构拉梁或连板，且单个架空公共空间的开敞面累计长度应不小于架空空间周长的30%；

（三）位于住宅建筑首层，单个架空公共空间面积不应少于50平方米、且每栋单元楼的架空公共空间面积之和不应小于100平方米。位于其他性质建筑或多功能复合建筑首层，单个架空公共空间面积不应少于100平方米、且公共空间的临开敞面进深不应小于4米。当建筑自然层的结构底板以下为自然土壤或为符合不计容条件的地下室时，该层可视为建筑物首层；

（四）位于建筑物裙房与塔楼之间的架空公共空间、以及非居住建筑位于塔楼中间层的架空公共空间，除必要的垂直交通空间及设备设施用房外应整层架空。上述位于非首层的架空公共空间，其累计建筑面积不应大于项目计容建筑面积3%，设备设施用房的建筑面积不应大于本塔楼本层建筑面积的10%。（注：超出部分应按其投影面积计算计容建筑面积）

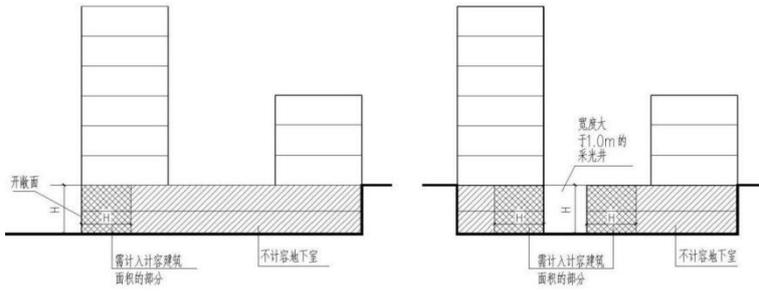
第3.3.4条 除上述不计容建筑面积的项目外，其余情形的建筑面积均属于计容建筑面积。

第3.3.5条 不符合不计容要求的地下空间，按如下规定计算计容建筑面积。

（一）地下空间结构顶板板面标高高出室外地坪的平均高度大于2米时，地下空间的建筑面积全部计入计容建筑面积；高度在2米和1.2米之间时，按地下空间建筑面积的1/2计入计容建筑面积；

（二）当地下空间结构顶板板面标高高出室外地坪的平均高度小于1.2米，但有部分侧墙面对外开敞，且该开敞部分水平方向结构顶板板面标高高出室外地坪达到2米及以上（包括面向地面采光开口宽度大于1米的露天采光井开敞）时，开敞部分的建筑面积需按以下规定计入计容建筑面积：开敞部分的计容建筑面积=开敞面的面宽×开敞面的高度当开敞面的高度

小于 3 米时，按 3 米计算。



第 3.3.6 条 当地下空间结构顶板高出室外地坪的高度不一致时，应取高度的平均值。具体计算方法如下：

$$H = \frac{S_1 + S_2 + \dots + S_n}{l_1 + l_2 + \dots + l_n}$$

其中，H 为地下空间高出室外地坪高度的平均值

S<sub>1</sub>, S<sub>2</sub>, ……S<sub>n</sub> 为地下室每个面高出室外地坪的面积

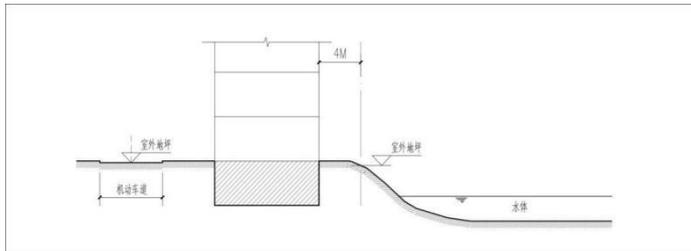
L<sub>1</sub>, L<sub>2</sub>, ……L<sub>n</sub> 为地下室每个边的边长

第 3.3.7 条 核算地下空间容积率时，室外地坪的基准标高应按以下规定确定。

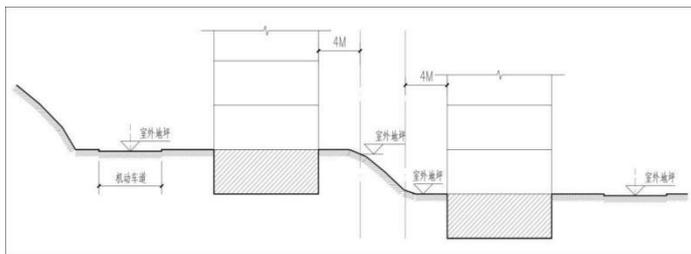
(一) 当地下空间与宽度不小于 4.0 米的机动车道相邻时，地下空间在该方向的室外地坪基准标高以地下空间投影范围以外、与地下空间最接近的机动车道（包括城市道路、基地内道路）中心线标高为准；

(二) 当地下空间与其他建筑基地直接相邻时，室外地坪基准标高以相邻用地的场地现状标高为准；

(三) 当地下空间与水体直接相邻时，室外地坪基准标高以地下空间结构边线外 4.0 米范围内的室外地坪完成面标高最低值为准。详见下图：



(四) 原始地形为山地、坡地时，在坡度垂直方向上的两栋坡地建筑之间，如没有设置机动车道，其地下空间在该方向的室外地坪基准标高以地下空间结构边线外 4.0 米范围内的室外地坪完成面标高最低值为准。详见下图：



第 3.3.8 条 各类型建筑的结构层高不大于其基准层高层限值的，按其建筑面积核算计容建筑面积；超出基准值部分原则上以每增加一基准层高为单位累进增加 1 倍计容建筑面积，增加不足一基准层高者统一按照一基准层高进行累进计算。

第 3.3.9 条 影院、剧场、体育馆、展览馆、机场、车站、学校、医院、市政设施等公共建筑，其结构层高不受基准层高限值的限制，按实际设计层数计算计容建筑面积。

第 3.3.10 条 建筑物内部的门厅、大堂、通高的中庭等公共部分，其结构层高不受基准层高限值的限制，按实际设计层数计算计容建筑面积。

第 3.3.11 条 工业、仓储建筑因特殊工艺或设备安装需求，结构层高超出其基准层高限值的，在提供生产工艺及生产设备的详细合理说明的前提下，允许按实际设计层数计算计容建筑面积。

第 3.3.12 条 建筑物挖空区域应按以下规定计算计容建筑面积。

(一) 建筑物的挖空面积指房间内挖空面积和室外挖空面积之和。房间内挖空区域（不包括上款第 3.3.10 条规定的公共中空区域）按中空部分或顶层部分房间升高突出屋面区域的水平投影计算面积。室外挖空区域按中空部分加上梁、板等围合构件的水平投影计算面积；

(二) 建筑物的挖空面积不应超出规定的限值，超出限值部分的挖空面积应全部计算入计容建筑面积。各类建筑物平面的挖空面积限值规定如下：

(1) 跃式住宅、顶层部分房间升高突出屋面的单元式住宅，每户的房间内挖空面积限值为本户套内建筑面积的 10%，其他单元式住宅每户的房间内挖空面积限值为本户套内建筑面积的 3%；单元式住宅每层平面的室外挖空面积限值为本层建筑面积的 5%。

(2) 联排式住宅每户的房间内挖空面积限值为本户套内建筑面积的 10%；室外挖空面积限值为本户套内建筑面积的 5%。

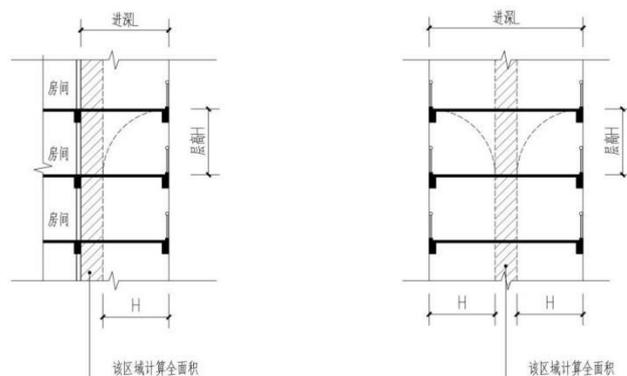
(3) 商业、办公、科研、工业和仓储建筑，每栋建筑物的挖空面积限值为本栋楼建筑面积的 5%。

第 3.3.13 条 任何形式的封闭阳台均按其结构外围水平投影全面积计算计容建筑面积。

第 3.3.14 条 单个开放式阳台（设备平台），其开敞面累计长度小于该阳台（设备平台）周长的 30%的，按其结构外围水平投影全面积计算计容建筑面积。

第 3.3.15 条 商业、办公、科研和工业建筑平面中，每栋建筑在主体结构外的开放阳台和设备平台的建筑面积之和不应超过本栋楼建筑面积的 5%，超出部分应按其水平投影全面积计算计容建筑面积。

第 3.3.16 条 室外走廊（挑廊）、门廊和檐廊进深的尺寸原则上不应大于层高的尺寸，其进深尺寸按室外走廊等的外围边线至房间外墙边的距离计算。架空走廊进深的尺寸原则上不应大于 2 倍层高的尺寸且不大于 9.0 米，其进深尺寸按架空走廊两侧外围边线之间的距离计算。进深超出上述要求的区域应按其结构底板水平投影全面积计算计容建筑面积。详见下图：

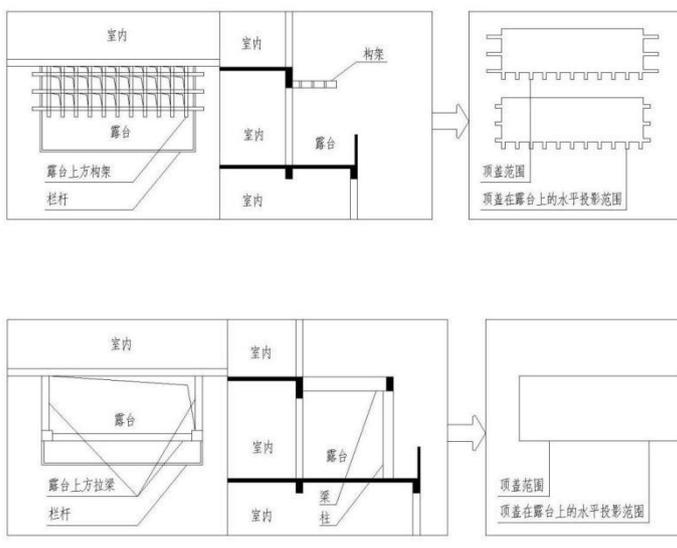


室外走廊

架空走廊

第 3.3.17 条 设于屋面上的花架、装饰性构架、造型板、拉梁等，当其外轮廓水平围合空间的水平投影面积（不包括挑出建筑外轮廓的部分）超过本屋面水平投影面积 1/8 的，按其外轮廓围合空间的水平投影面积（不包括挑出建筑外轮廓的部分）的 1/2 计算计容建筑面积。

第 3.3.18 条 设于露台上空的花架、装饰性构架、造型板、拉梁等，其结构外边线至外墙结构外边线的宽度在 2.1 米及以上的，应按构件外轮廓围合空间的水平投影面积（不包括挑出建筑外轮廓的部分）的 1/2 计算计容建筑面积。详见下图：



第 3.3.19 条 女儿墙高度为屋顶结构板面至女儿墙最高点的垂直距离。当女儿墙高度不等高时，取其加权平均值。

（一）女儿墙高度原则上不能超过 2 米，超过时需按下式计算增加的计容建筑面积：

$$S_1 = \frac{h}{H} \times S_2$$

上式中，S1 为增加的计容建筑面积；h 为女儿墙高度；H 当为居住建筑时取值 4 米，为商业建筑时取值 6 米，为其余建筑类型时取值 4.5 米；S2 为屋面除楼梯间、机房、水箱间等辅助用房外的屋面面积；

（二）屋面结构顶板建筑高度（指屋面结构顶板上表面到该建筑物主入口室外地坪之间的垂直距离）大于或等于 100 米的建筑物（不包括住宅），当外立面采用建筑幕墙时，幕墙突出屋面结构顶板的高度不应超过 30 米且不应超过屋面结构顶板建筑高度的 10%；否则超出部分应参照上款计算增加的计容建筑面积。

第 3.3.20 条 顶盖最高点与周边地坪之间的垂直距离在 1.2 米至 2 米之间的有顶盖采光井，按其建筑面积的 50% 面积计入计容建筑面积；超过 2 米的，按全面积计入计容建筑面积。

第 3.3.21 条 位于围护结构以外、与建筑物内不相连通的建筑物挑板，其出挑深度应不大于 0.6 米。位于阳台、室外走廊等开敞部位的围护设施以外与使用空间不相连通的建筑物挑板，其出挑深度应不大于 0.6 米，且板面应高于同层室内地面 0.3 米或以上。不符合以上规定的建筑物挑板，应按其结构底板水平投影 1/2 面积计算计容建筑面积。

#### 第四节 建筑密度计算

第 3.4.1 条 建筑密度应按如下公式进行计算：建筑密度 = 建筑占地面积/用地面积×100%

第 3.4.2 条 单层、多层及以上建筑物的建筑占地面积为建筑物外墙勒脚以上外围水平投影面积。

第 3.4.3 条 首层架空及有柱的雨棚、车棚、货棚、站台等的建筑占地面积为柱外围水平投影面积。单排柱、独立柱的车棚、货棚、站台等的建筑占地面积为顶盖的水平投影面积的一半。

第 3.4.4 条 有顶盖和柱的首层连廊、走廊、檐廊的建筑占地面积为柱的外边线水平投影面积。

第 3.4.5 条 室外楼梯的建筑占地面积为其水平投影面积。

第 3.4.6 条 不符合不计容标准的地下空间，应按其计容部分区域的水平投影面积计算建筑占地面积。

第 3.4.7 条 地下空间使用的突出地面的通风井、烟道等附属设施，当其高度大于等于 2.2 米时，按围护结构外围水平投影计算建筑占地面积；高度小于 2.2 米时，不计算建筑占地面积。

第 3.4.8 条 以下建（构）筑物不计入建筑占地面积。

- (一) 骑楼、过街楼底层的开放公共空间和建筑物通道；
- (二) 独立的烟囱、烟道、地沟、油（水）罐、气柜、水塔、贮油（水）池、贮仓、栈桥等构筑物；
- (三) 露天游泳池、花架、无围护结构的观光电梯；
- (四) 不计算容积率的建筑物。

## 第五节 绿地率计算

第 3.5.1 条 绿地率计算公式：

绿地率 = (绿地面积 1×折算系数+绿地面积 2×折算系数+绿地面积 3×折算系数+……) /用地面积×100%。

第 3.5.2 条 绿地面积包括绿地种植覆土的水平投影面积，以及绿地范围内符合规定要求的部分硬质景观和水体景观的水平投影面积。绿地上方应无建（构）筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡。

第 3.5.3 条 居住区集中绿地计算至距建筑物墙角 1.5 米处；其他绿地计算至距建筑物墙角 1.0 米处。

第 3.5.4 条 建筑基地中天然地坪的绿地，其折算系数为 1.0，即按全面积计算入绿地率。

第 3.5.5 条 绿地范围内的硬质景观和水体景观按以下规定计算绿地面积：

- (一) 居住区集中绿地（含居住区公园）内，最大宽度不大于 3.0 米且每处用地面积不大于 60 平方米的配套体育或其他活动场地（不包括各类球场），其水平投影面积之和不超过该集中绿地水平投影面积 15%的部分，可计入绿地面积。绿地范围内的各类球场不计入绿地面积；
- (二) 绿地范围内，宽度不大于 2 米的人行道路，可计入绿地面积；
- (三) 绿地范围内的其他硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品），每处用地面积不大于 60 平方米、且其水平投影面积不超过本块绿地种植覆土水平投影面积 5%的部分，可计入绿地面积；
- (四) 绿地范围内的水体景观（不包含生产水池、游泳池、河道和水库），其水平投影面积可计入绿地面积。

第 3.5.6 条 位于首层地面的绿化停车位、或使用植草砖的消防登高操作场 地和消防车道，其折算系数为 0.3，即按其占地面积的 30%计算入绿地率。

第 3.5.7 条 位于住宅建筑屋顶结构板面上覆土建设的人工绿地，不计算入绿地率。位于其他建筑人工结构板面（包括地下室、半地下室、屋顶）上覆土建设的人工绿地，按照种植覆土厚度、屋顶绿地与基地地坪的关系，采用以下折算系数计算绿地率。

结构板面标高与建筑基地地坪的高差	种植覆土厚度	折算系数
≤32 米	< 0.3 米	0
	≥0.3 米，且 < 0.5 米	0.5
	≥0.5 米，且 < 0.8 米	0.8
	≥0.8 米	1.0

> 32 米	/	0
--------	---	---

第 3.5.8 条 商业用地、以及不包含居住性质的商业混合用地项目，室外墙面垂直绿化的折算系数为 0.3，即按室外绿化覆盖墙面区域面积的 30%计算入绿地率。

#### 第六节 建筑高度计算

第 3.6.1 条 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，或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、自然保护区时，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。

第 3.6.2 条 当建筑物位于前款规定的控制区外时，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檐口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。

- (一) 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；
- (二) 突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；
- (三) 空调冷却塔等设备。

第 3.6.3 条 当建筑物存在多个主入口，且各主入口室外地坪标高不一致时，按朝向主要道路一侧的建筑高度取值。

#### 第七节 停车位计算

第 3.7.1 条 建筑物按配建指标计算出的车位数，尾数不足 1 个的以 1 个计算。停车位控制指标，以小型汽车为标准当量确定，其他各型汽车停车数量换算系数见下表。

车型	外形尺寸 (长×宽) 米	换算系数
A	2.3×4	0.7
B	2.5×5.2	1
C	2.8×7.5	1.5
D	3.5×9.5	2.5
E	3.5×12.5	3
F	3.5×18.5	4.5
G	3.5×10.5	2.5
H	3.5×17	4

第 3.7.2 条 机械式停车位原则上按单层计算配建停车位数量。

第 3.7.3 条 子母停车位按一个停车位计算配建停车位。

