

萧县优化调整建筑工程容积率计算规则等 相关规划管理要求的通知

(征求意见稿)

各乡镇(街道)政府(办事处), 县经济开发区管委会, 县政府有关部门:

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署, 促进房地产市场平稳健康发展, 优化营商环境, 增加民生福祉, 不断提升人民群众的获得感、幸福感、安全感, 结合我县实际, 对建筑工程容积率计算规则等相关规划管理要求进行优化调整, 具体内容如下:

一、优化新建建筑退让用地边界要求

(一) 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。

(二) 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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

二、优化住宅建筑间距要求

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：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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第 1 条规定执行；南侧建筑为多层建筑时，按第 2 条规定执行。

三、优化配套设施容积率计算规则

新建居住小区配套建设的幼儿园、托育设施、社区服务用房、养老服务设施、社区卫生服务站、全民健身设施(室内)、菜市场等出让合同约定需无偿移交的公共服务设施以及邮政快递综合服务站、公厕、变配电室(开闭所)、生活垃圾集中分类投放设施、消防控制室等公益性设施，其建筑面积不计入容积率，但需计入总建筑面积及建筑密度核算。

四、优化新建建筑外墙保温层、饰面层容积率计算规则

（一）新建建筑计容建筑面积按外墙结构外围的水平投

影面积计算。

(二) 建筑外墙面保温层、抹灰层、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙等不计容积率。

(三) 以幕墙作为围护结构的建筑物，按幕墙外边线计入容积率。

五、优化停车设施容积率计算规则

(一) 地下车库(机动车、非机动车)出入口顶盖建筑面积不计容积率。

(二) 非机动车停车棚建筑面积不计容积率、不计建筑密度。

(三) 独立设置的地面停车楼(立体停车库)，其建筑面积不计容积率。

六、优化地下室相关附属设施容积率计算规则

独立于建筑之外，结合景观独立设置在绿地中，仅用于到达地下室所必需的消防疏散专用楼梯及电梯间、风井、烟井、采光井等地面附属建构物，其建筑面积不计容积率。

七、优化半地下室容积率计算规则

居住区半地下车库建筑面积不计容，基底面积不纳入建筑密度计算。半地下车库顶覆土厚度大于等于 1.5 米的，其绿地面积 100%计入绿地率。半地下车库需在地块内部处理高差影响，保障城市界面平顺对接。在场地与城市道路存在较大高差的情况下，将高差问题的处理转至内部消解，通过局部加大内部道路坡度，采用台阶式绿化景观来处理高差问题。

具体高差处理措施参见附图。

如因建筑物周边室外地平面标高不一致难以判断地下室或半地下室时，则建筑物在室外地平面以上部分的高度(H)按各个面的算术平均值确定，计算H时选取4个折转边数。建筑物4个折角处的室外地平面标高以周边最近城市道路、小区道路的中心标高加上0.3作为计算值。

八、优化架空连廊计容规则

(一) 具备边界开放与便捷的公共可达条件，面向公众或者不特定业主全天候免费开放的开敞架空连廊，其建筑面积可不计容积率。

(二) 新建住宅小区内供居民使用的开敞风雨连廊、景观亭廊，视为景观构筑物，不计建筑面积、不计容积率、不计建筑密度。

(三) 骑楼下部架空空间不计建筑面积、不计容积率。

九、优化住宅建筑阳台容积率计算规则

(一) 住宅建筑阳台应与居室空间或厨房(餐厅)相通，其最大进深不应大于2.4米(阳台围护结构外围至外墙面的最大垂直距离)。

(二) 住宅建筑每户阳台水平投影面积之和不应超过该户建筑水平投影面积的20%。

符合上述两条标准，当阳台开敞时，应按围护设施外表面所围空间水平投影面积的1/2计算建筑面积及容积率；当阳台封闭时，应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面

积计算建筑面积、按其 1/2 计入容积率。如超出上述标准，则超出部分应按水平投影面积全额计建筑面积并计容积率。

(三) 上盖高度达到或超过两个自然层的有顶盖阳台参照执行。与阳台相接的附属构件(如花池、设备平台、遮阳板等)，无论是否与阳台隔断，均作为阳台控制。

(四) 卧室、起居室(厅)设计应符合安徽省《住宅设计标准》的要求，不应随意将住宅套内空间分割成阳台。

十、优化建筑设备平台、花池等附属构件容积率计算规则

(一) 设备平台、花池等附属构件禁止使用玻璃栏板等非通透性建材围护。

(二) 居住建筑每套住宅设备平台、花池等附属构件总面积不得超过居室(卧室、客厅、书房、餐厅等独立的室内居住房间)个数*1 平方米。单个设备平台、花池等附属构件进深不大于 1.0 米，最大水平投影面积不应大于 4 平方米。

设备平台、花池等附属构件的结构外檐水平投影面积不大于上述规定，不计建筑面积；当设备平台、花池等附属构件水平投影面积大于上述规定，超出部分按其水平投影面积全额计建筑面积并计容积率。

十一、优化飘窗容积率计算规则

飘窗应突出外墙面，下方不应有楼(地)板的延伸。飘窗的窗台高度(窗台面与室内地面的高差)应大于等于 0.45 米，结构净高应小于 2.1 米，进深(自外墙外缘至飘窗外边线)不

应大于 0.6 米。

不满足上述条件的，按挑出外墙部分的水平投影面积计算全部建筑面积并计入容积率。

禁止在厨房设置飘窗，禁止擅自改变飘窗功能。飘窗上设置盥洗池等非飘窗功能的，按挑出外墙部分的水平投影面积计算全部建筑面积并计入容积率。

十二、架空平台设置规定

（一）定义及内容

1. 架空平台：建筑室内地平面低于室外地平面部分的高度不大于该建筑空间净高 1/3 的开敞空间（详见附图 1）。

2. 架空平台停车：新建住宅项目利用底层（一层）架空平台进行停车的形式（详见附图 2）。

3. 架空平台可设置停车、公共服务设施、公益性设施以及公共开放空间（详见附图 3）。

4. 架空平台停车功能的水平投影面积不应小于其水平投影面积的 60%，相关的设备用房面积不应大于停车面积的 5%。

5. 架空平台上不应设置机动车停车位（消防等应急车辆除外）。

6. 利用架空平台进行电动自行车停放时，应明确停放区域且符合国家消防救援局制定的《建筑架空层电动自行车停放充电消防安全要求（试行）》以及安徽省住房和城乡建设厅印发的《关于加强高层住宅天井和住宅电动自行车停放场所消防设计审查验收工作的通知》《电动自行车停车场（棚）

防火技术导则》（建标函[2024]287号）《电动自行车库防火技术导则》（建标函[2024]296号）等相关要求。

（二）适用范围

架空平台停车应综合考虑建设项目场地条件、用地规模及城市景观集中设置，原则上宜在自身存在高差的地块设置，不宜在城市主要景观界面以及沿城市主要形象道路等地块设置。

（三）技术指标要求

1. 容积率

架空平台(含平台以下的主体建筑水平投影空间)建筑用作停车、公共服务设施、公益性设施以及公共开放空间时，其建筑面积可不计容积率，但需计入总建筑面积，除此之外的其他功能不享受奖励政策。

2. 计算基准面

（1）架空平台范围以内以架空平台（含覆土）上皮作为室外地坪，并以此计算架空平台以内的建筑基底面积、建筑层数及建筑高度。

（2）架空平台范围以外按现行规划管理技术规定执行。

3. 建筑密度

（1）架空平台范围以内以架空平台（含覆土）上皮作为室外地坪，高度大于等于此室外地坪 1.5 米的建筑（构筑物）计入建筑基底面积。

（2）架空平台范围以外按现行规划管理技术规定执行。

(3) 建筑密度为架空平台范围内外建筑基底面积之和与用地面积的比值（详见附图 4）。

4. 绿地率

(1) 架空平台范围内的公共绿化区域，可根据覆土深度折算成不同地面绿地面积计入绿地率，折算系数见下表：

覆土深（米）	折算系数	备注
$1.0 > H \geq 0.6$	0.3	——
$1.5 > H \geq 1.0$	0.5	具有游园功能，可提供游憩使用、养护良好
$H \geq 1.5$	1.0	

(2) 架空平台范围以外的绿化按现行规划管理技术规定执行。

(3) 绿地率为架空平台范围内外绿地面积之和与用地面积的比值。

5. 建筑高度

(1) 架空平台范围内建筑以架空平台室外地坪（含覆土）计算建筑高度（详见附图 5）。

(2) 架空平台范围以外建筑按现行规划管理技术规定执行。

(3) 对于有限高要求的区域，按架空平台以上建筑高度与架空平台高度之和计算高度。

(4) 当建筑位于机场、电台、电信、微波通道、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，应按净空要求控制建筑高度及设备高度。

6. 建筑间距

(1) 架空平台按照低层建筑间距执行（详见附图6）。

(2) 架空平台范围以内建筑之间间距以架空平台室外地坪（含覆土）为计算基准面计算建筑高度后，按现行规划管理技术规定执行。

(3) 架空平台范围以内的建筑与平台范围以外的建筑之间间距以平台范围以外的室外地坪计算建筑高度后，按现行规划管理技术规定执行。

7. 建筑退让

(1) 架空平台中的停车功能区在现行规划管理技术规定要求的基础上加大退让，加大退让的距离不小于4米。

(2) 架空平台及其范围内外的建筑均以架空平台范围外室外地坪计算建筑高度后，按现行规划管理技术规定执行。

8. 架空平台限高

架空平台室外地坪（含覆土）不应高于周边城市道路或相邻地块6米。

9. 公共开发空间要求

(1) 利用架空平台设置的公共开放空间至少要有有一个长边临开敞面。

(2) 架空平台以上和架空平台以下设置的公共开放空间

总面积不得小于住宅首层面积的 30%。

10. 城市界面空间管控

(1) 架空平台沿城市界面鼓励设置公共开放空间或进行绿化景观处理，不得设置连续的实体墙体；架空平台任意单边开敞面的比例不应小于其长度的 50%，架空平台的防护栏杆应采用透空式。

(2) 临架空平台界面的围墙内侧宜设置宽度不小于 2 米的绿化空间，围墙应采用通透式，通透率不应小于 50%（详见附图 7）。

(3) 架空平台临近既有住宅界面，应协调相互关系，减少对既有住宅噪声、光线及视觉干扰等影响。

(4) 架空平台以外地面停车率不得超过 10%。

11. 公共服务设施布置要求

(1) 设置架空平台的住宅小区，涉及配建的公用开闭所、配电房、备用发电机房等供配电设施用房，垃圾集中投放点、通讯机房、消防控制室等市政配套设施应与架空平台一体化设计。

(2) 有防涝要求的配套设施用房，不应设在地势低洼和可能积水的场所，并高于当地防涝用地高程。

(3) 利用架空平台设置的养老用房、托育等各项公共服务设施应布置在交通便利、环境优美、采光通风条件良好的区域，同时满足相关技术规范要求。

(四) 人防要求：架空平台停车功能及设备用房建筑面

积不计入人防工程面积计算基数。

十三、优化住宅建筑底层架空容积率计算规则

鼓励住宅底层架空（单元入户门厅原则上应封闭），架空层用作公共服务设施、公益性设施、公共开放空间时，其容积率按照以下规定计算：

（一）住宅建筑架空层层高不宜小于 3.6 米。

（二）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。

（三）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。

符合上述标准的住宅建筑架空空间不计容积率。

十四、日照分析

（一）日照分析规则

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。

2. 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》。

3. 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》。

4. 《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。

5. 《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。

6. 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。

(二) 日照分析建模

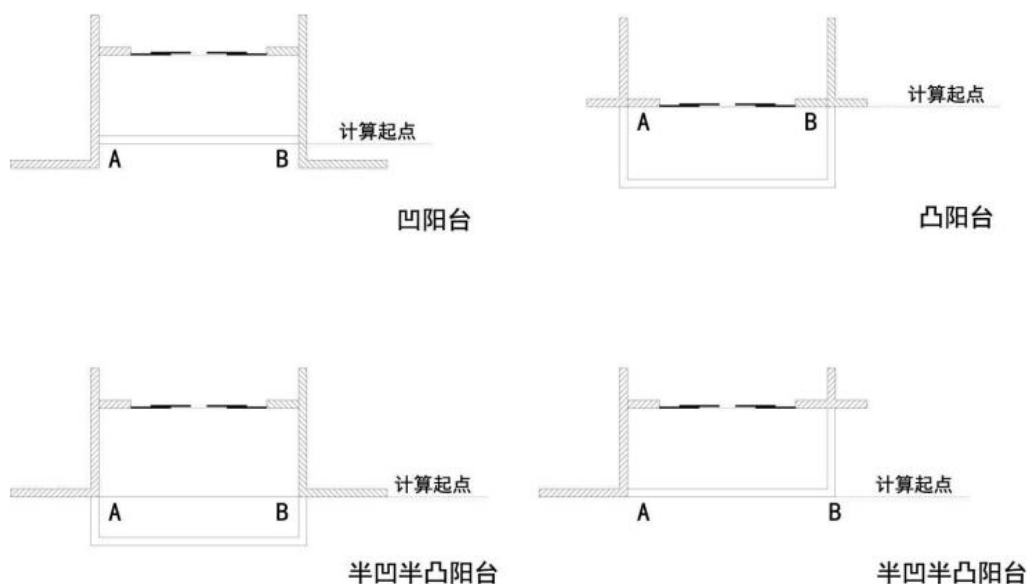
日照分析建模应符合《建筑日照计算参数标准》(GB/T50947)有关规定。

(三) 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:

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)。

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）。



(四) 日照标准

1. 新建住宅建筑满窗日照不应小于大寒日 3 小时。
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。
3. 中小学校普通教室冬至日满窗日照不应少于 2 小时。
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。

十五、优化幼儿园配建千人指标标准

(一) 优化幼儿园配建标准，幼儿园配建标准千人指标由 40 人/千人调整为 30 人/千人。

(二) 新建居住小区规模较小, 按照配建标准核算配建幼儿园规模不足 3 班(90 人), 配建托育设施不足 30 托位的, 可不在居住小区内单独建设, 应结合周边居住地块及设施情况统筹规划布局。

十六、优化停车位及充电设施配建指标要求

(一) 各类建设工程应按照以下标准配建机动车与非机动车位:

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 ² 建筑面积	2	1
	商务办公	车位/100 m ² 建筑面积	1	1
	其他办公	车位/100 m ² 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 ² 建筑面积	4	1.2
	批发市场	车位/100 m ² 建筑面积	6	1.2
	超市(农贸市场)	车位/100 m ² 建筑面积	10	1.2

建筑类型		计算单位	非机动车	小型汽车
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 ² 建筑 面积	2	1.2
博物馆、图书馆、展览馆、 科技馆		车位/100 m ² 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

建筑类型		计算单位	非机动车	小型汽车
工业和物流仓储	单层工业厂房(仓库)	车位/100 m ² 建筑面积	1	0.1
	多层工业厂房(仓库)	车位/100 m ² 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 ² 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，可按照通过审议的详细规划图则执行。

(二) 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大于50%；居住小区地下停

车不得采用机械式停车设施。

（三）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。

注：机动车与柱之间的净距不应小于 0.3 米；与墙、护栏及其他构筑物之间的净距不应小于 0.6 米（机动车设计车型外轮廓尺寸为 4.8 米×1.8 米）。

（四）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：

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 35%的比例配建充电桩；

2. 新建居住小区按不少于规划机动车停车位 30%的比例配建充电桩，其余车位应预留充电设施建设安装条件，预留安装条件时需将管线和桥架等供电设施建设到车位，满足直接装表接电要求，同时需满足电力负荷需求。

3. 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，其中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%，其他电动自行车停车位

应具备充电设施安装条件。

十七、优化绿地率控制指标要求

详细规划编制阶段，合理确定项目的绿地指标，控制绿地指标下限，绿地率一般按下列规定执行：

（一）新建居住小区绿地率一般不低于 40%；

（二）商业、商务金融、交通运输、公用设施等单位绿地率一般不低于 20%；

（三）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%；中小学、幼儿园采用可比绿地率进行绿地率测算；

（四）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；

（五）工业、物流、仓储用地绿地率一般不大于 15%。

十八、优化绿地率计算规则

（一）庭院（含下沉式庭院）

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。

（二）树阵式机动车停车位

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。

符合上述标准的树阵式机动车停车位用地可计入项目绿地率。

(三) 非机动车停车位

地面非机动车停车位用地不得计入项目绿地率。

十九、其他事项

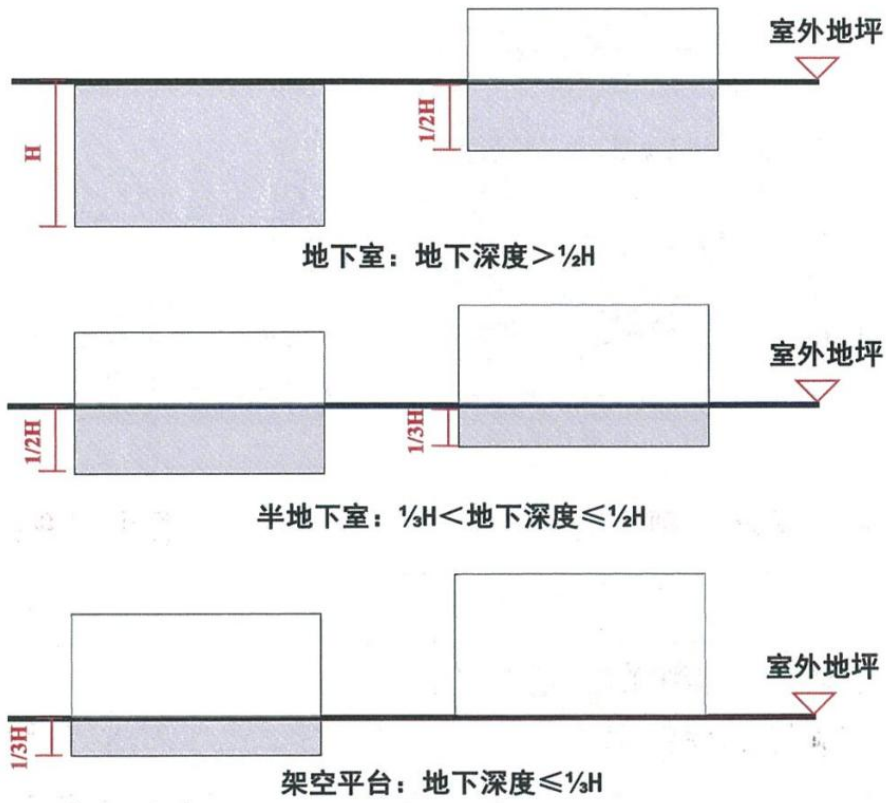
(一) 本文件适用于萧县辖区范围内建设项目(安置房除外)规划、建设和管理。

(二) 本文件自印发之日起施行，有效期 1 年。在本文件施行前已通过审批的的建设项目，仍按照《萧县控制性详细规划通则》有关规定执行。

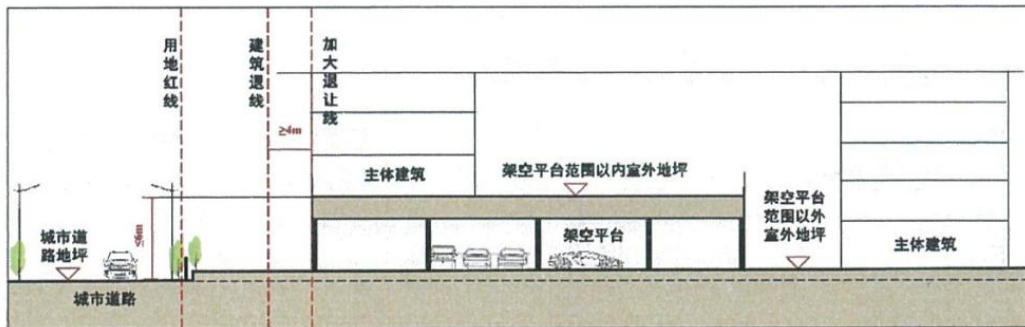
附图

相关说明及示意图

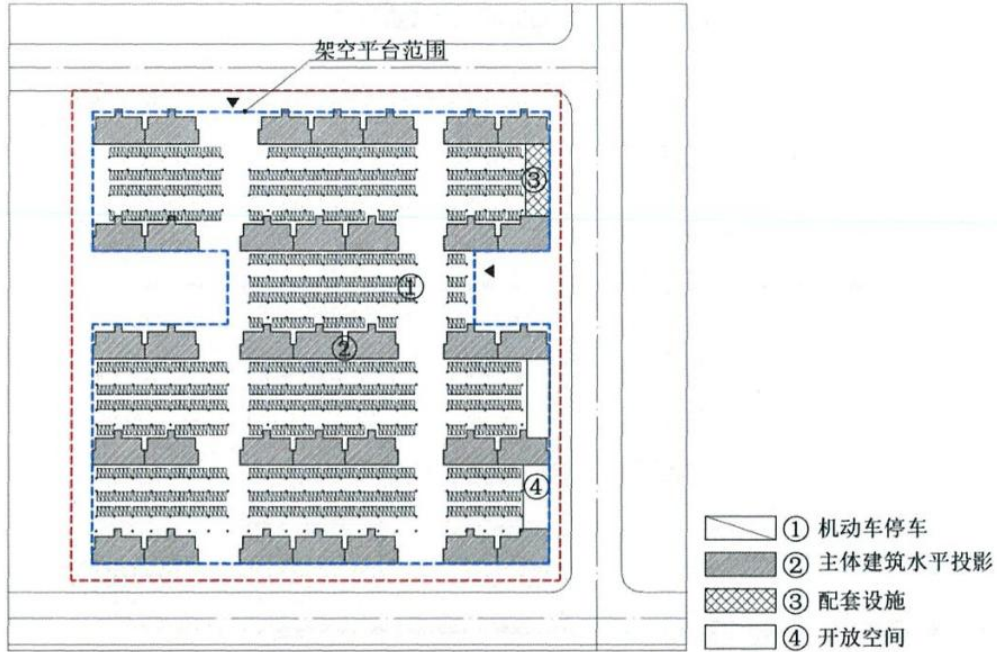
附图 1 架空平台认定示意图



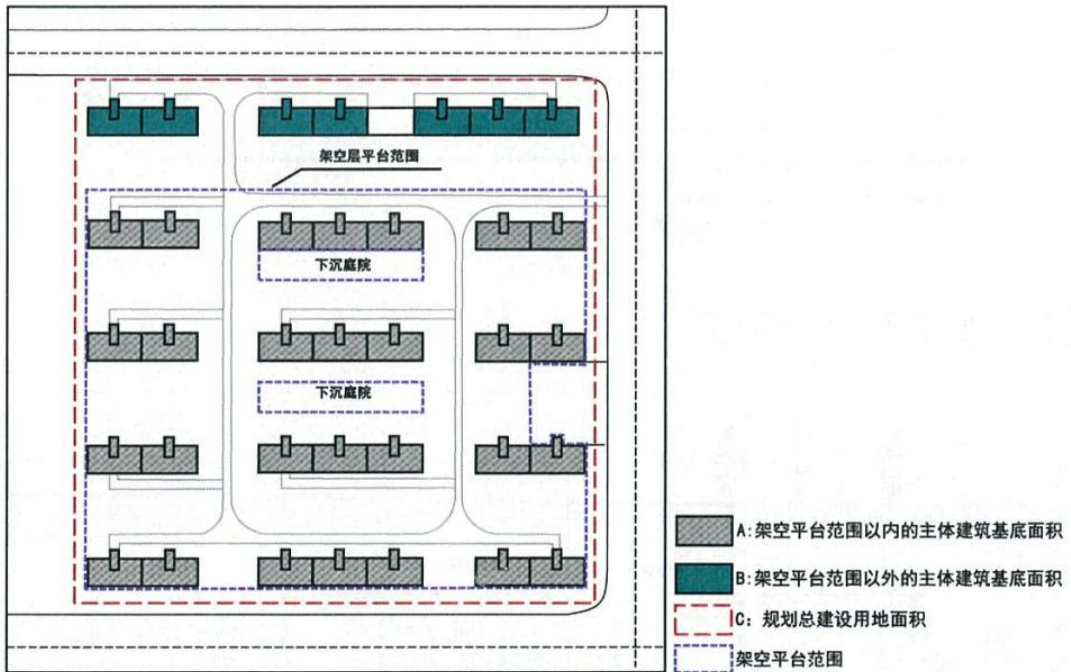
附图 2 架空平台示意图



附图3 内容示意图

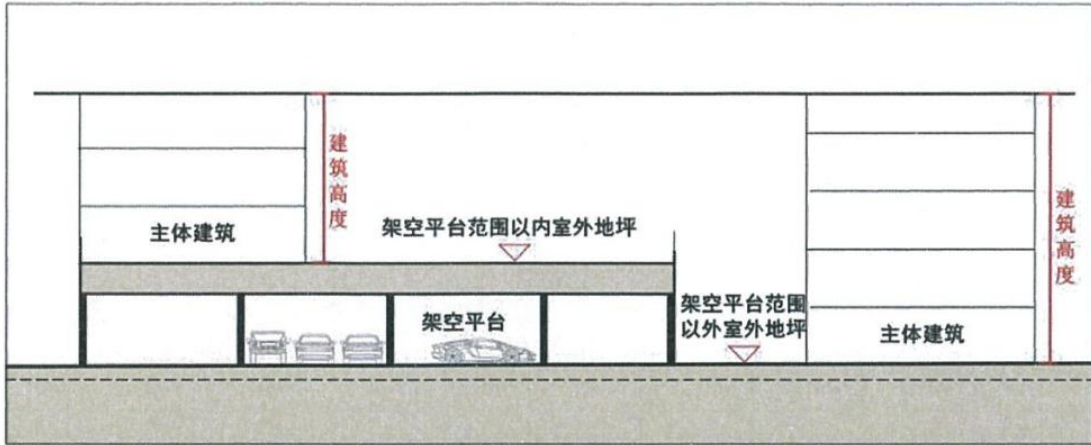


附图4 建筑密度示意图

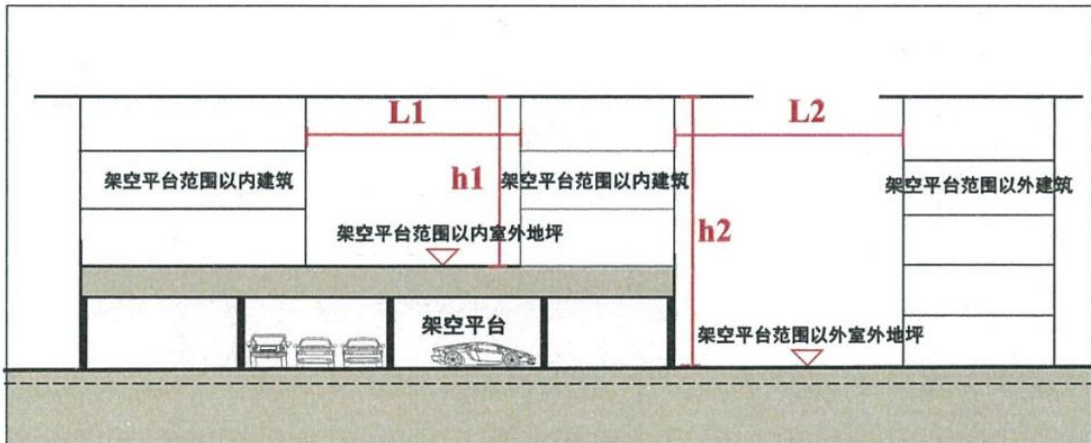


计算公式为 $\frac{(A+B)}{C}$ (架空平台范围内外建筑基底面积之和) \div C (规划总建设用地面积)

附图 5 建筑高度示意图

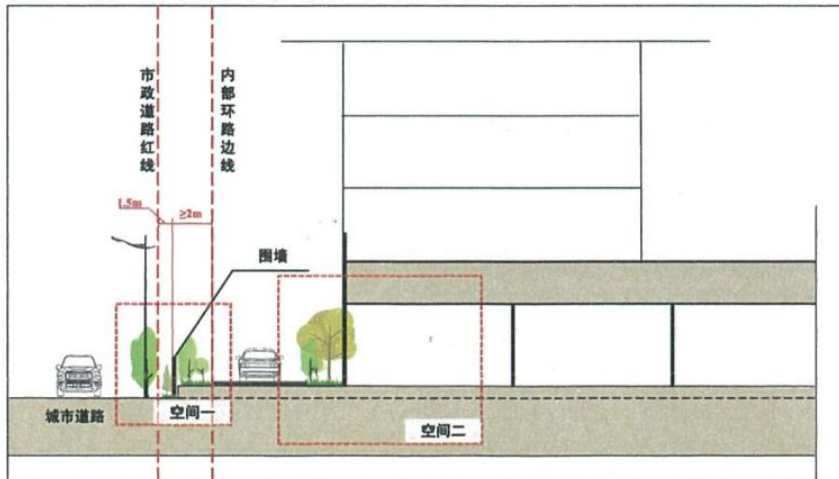


附图 6 建筑间距示意图



架空平台范围以内建筑间距 $L1$ 以 $h1$ 为计算基数；架空平台范围以外建筑间距 $L2$ 以 $h2$ 为计算基数。

附图 7 城市界面空间管控示意图



鼓励设置公共开放空间或进行绿化景观处理