

第二部分 建筑篇

第一章 总平面图规划设计

第一节 建筑退线

第 1.1.6 条 高层建筑物因高度较大，对相邻地块的消防、日照、通风和景观的影响较大，故高层建筑物的布局在满足建筑红线的退缩要求后，还应加大建筑退线距离。本条文按照项目的使用性质、高层建筑物的高度、位置等要素确定高层建筑物的退线距离。其中，用地性质为居住、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，为保障相邻建筑物之间的日照间距，对退线距离的标准要求较高。

（一）本条文对高层建筑物的退线距离要求，仅针对高层建筑物塔楼部分，其附属的裙房部分仍按照第 1.1.5 条的要求计算退线距离。

（二）部分建设项目由于土地权属的原因，会出现用地红线与城市道路红线不重合的情况，当用地红线与城市道路红线之间的区域属于控规建筑红线外的不可建设区时，高层建筑退线距离仍本条执行。

第二节 建筑间距

第 1.2.2 条 为避免新建项目在设计中采用防火墙等措施任意减少防火间距，保障建筑物有足够的采光和通风面，高层建筑物的最小间距统一按 13 米控制。

第 1.2.3 条 幼儿身体的各部分的发育尚未成熟，动作还不十分协调，防护意识差，为保障其安全，需加大幼儿园、托儿所生活用房与甲类、乙类火灾危险性场所的防护距离。

第四节 交通组织

第 1.4.2 条 中小学和幼儿园上学和放学期间接送车辆较多，容易对城市道路造成拥堵，为减少对城市道路交通通行的影响，因此增加了中小学及幼儿园配套的地下车库连接基地外城市道路时的缓冲段的长度要求。

第二章 建筑工程设计

第一节 住宅建筑

第 2.1.3 条 为改善住宅建筑的通风和采光，提升居住品质，同时为避免后期违规搭建行为，对住宅各部位设置的开口天井和内天井的最短边长作出管控。

第 2.1.4 条 按照国家政策要求，居住区严禁建设别墅。为规范低层及多层住宅设计，避免变相开发别墅的行为，本条文明确了别墅和低层及多层住宅的区别。

第 2.1.5 条 低层住宅、或多层联排式住宅居住人口少，占地规模相对大，导致居住区的公共活动空间被压缩，同时低层和高层住宅混居的模式在现实生活中也带来很多矛盾和冲突。为避免上述问题，对于中心城区和轨道站点 TOD 地区等高密度地区，限制建设低层住宅以及多层联排式住宅，其它地区可少量建设低层住宅以及多层联排式住宅。

第二节 宿舍建筑

第 2.2.3 条 宿舍是指有集中管理且供单身人士居住使用的建筑，为适应其使用性质，避免将宿舍改做住宅使用，需对宿舍的套内建筑面积进行适当控制。

第三节 商业、办公、科研建筑

第 2.3.4 条 按照住建部门和不动产登记部门的相关工作要求，只有采用实体分隔的用房才能独立办理产权登记。为理顺报建环节的前后标准，避免建设单位在完成建设后进行反复修改，以本条文作出提醒。

第 2.3.5 条 由于市场需求，建设单位将办公空间改建成住宅对外销售，造成大量社会问题的产生。为进一步规范市场开发行为，对商业、办公及科研建筑平面设计提出相关设计要求。

第三章 建筑经济技术指标计算

第一节 结构层高计算

第 3.1.3 条 城乡规划中对于建筑容晕的控制实际上是源于对建筑三维空间的规划管控，如对建筑物层高没有限制，则同一容积率的建设项目，其占据的城市空间大小必将千差万别，无法达到规划管控的效果。因此，有必要对建筑物的层高进行统一规范，同时也避免了大晕违规加建行为的发生。结合不同使用功能的建筑物的日常使用需求，提出各类建筑的基准结构层高上限值。

第三节 容积率计算

第 3.3.2 条 不计容建筑面积基本以公共空间为主，主要体现城乡规划对公共产品的引导和鼓励。其中：

（三）为大力推动公共架空走廊的建设，引导建设单位主动配建地块内部及相邻地块之间的交通性架空走廊，提升城市慢行出行条件和环境品质，打造安全、舒适、低碳的慢行交通系统，提高城市生活品质，对符合开放性要求、主要作为公共交通功能使用的架空走廊，其建筑面积给予不计算容积率的优惠措施；

（四）按照国家防火设计规范的要求，建筑高度超过 100 米的超高层建筑，均应按要求配建避难层。避难层属于安全疏散必须配建的空间，但不能兼做日常其他功能使用。为降低企业负担，特对避难层中的开放式避难空间建筑面积给予不计算容积率的优惠措施。其中，在避难层中设置的有维护结构的房间不属于不计算容积率的范围；

（十一）为推动城市微改造，提高既有房屋的安全性和舒适性，对于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，其建筑面积给予不计容建筑面积的优惠措施。

第 3.3.3 条 为界定架空公共空间，进一步明确了不计容架空公共空间的设计标准。其中：

（一）架空公共空间由于不计算容积率，为避免该条文本滥用，故对架空公共空间的使用范围进行限制；

（二）架空公共空间作为公共休闲的空间，若层高太低，空间太封闭，会让人感觉压抑，故对层高和开敞率进行限制，考虑到高层建筑尤其是超高层建筑普遍受结构因素的制约，将开敞率定为 30%。

(三) 架空公共空间作为公共休闲空间，为保障公众的正常使用，应具有一定规模的使用面积。

第 3.3.12 条 建筑物挖空区域容易在使用过程中被违规搭建，增加使用面积，因此需对挖空区域的面积进行适当限制。

第 3.3.14 条 开放式阳台是室内外的过渡空间，不应采用封闭性太强的设计，因此对其开敞率提出限制。

第 3.3.19 条 超高层建筑（不包括住宅）一般将大晕设备放在屋顶，为避免设备外露影响美观，从提升城市品质空间的角度考虑，当外立面采用建筑幕墙时，女儿墙高度可适当放宽。

第五节 绿地率计算

第 3.5.7 条 顺应集约用地、城市高密度发展的需要，鼓励建设屋顶绿化，有利于促进立体化布局，改善城市空间景观环境。