

宜兴市自然资源和规划局文件

宜自然资规发〔2020〕51号

关于印发《宜兴市建设工程设计方案规划 审查细则（试行）》的通知

各国土资源所（分局、规划办）、局机关各科室：

《宜兴市建设工程设计方案规划审查细则（试行）》已经2020年第3次局长办公会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

宜兴市自然资源和规划局

2020年5月29日



宜兴市建设工程设计方案规划审查细则

(试行)

1 总则

1.1 为进一步加强城乡规划建设管理，提升规划行政服务能力，统一规划审批管理标准，根据有关法律法规和技术规范，结合本市实际，制定本细则。

1.2 本细则适用于本市各类房屋（农村宅基地建房、居民自建房除外）建设工程设计方案（以下简称“建设方案”）的规划审查，各类新建、改扩建项目的建设方案审查应符合相关技术规范和本细则要求。

2 建筑面积及容积率

2.1 建筑面积计算

2.1.1 为贯彻“多测合一”要求，建筑面积计算规则按江苏省地方标准《房屋面积测算技术规程》（GB32/T 3695—2019）（以下简称《面积测算规程》）及本细则相关规定执行。

2.1.2 建设工程规划许可证中的“建设规模”为纳入容积率计算的建筑面积（以下简称“计容建筑面积”）。建设工程规划许可证中的“总建筑面积”为计容建筑面积与不计容建筑面积之和。

2.2 容积率计算

2.2.1 按照《面积测算规程》和本细则计算的建筑面积，除符

合本细则 2.2.2 和 2.2.3 条情形以外，均应全额纳入容积率计算。容积率指标应精确到小数点后二位。

2.2.2 符合下列情形的建筑面积，可不纳入容积率计算：

(1) 用于公共活动、绿化和停车，且对公众开放的建筑底层的架空部分（为楼层服务的门厅、电梯间、楼梯间除外）。

(2) 结构顶板高度不超出室外设计地面标高 1.5 米，用作停车、储藏、设备间功能的地下室、半地下室（包括其附属的坡道、出入口、楼梯间等）。

(3) 景观亭及建筑之间对公众开放的，无围护结构和围护设施的单层交通连廊。

(4) 地上设置的全机械仓储式停车楼（非楼层式）及其构架内部管理用房和附属通道（对外销售的除外）。

(5) 住宅、商业、办公、工业类建筑配套建设的地面开敞式立体停车楼（非机械式）及其建筑内部管理用房和附属通道，且停车楼中停车位数量小于需配建车位总数的 30%。

2.2.3 符合以下情形的建筑面积，应折算后纳入计容建筑面积（以下简称“折算容积率”）：

(1) 多层、高层住宅建筑设计层高大于基准层高（3.3 米），办公建筑设计层高大于基准层高（4.2 米）和商业建筑设计层高大于基准层高（4.5 米）的，折算容积率计算公式为： $SR=S \times H/HR$ ，其中 SR —折算的计容建筑面积； S —设计楼层的建筑面积； H —建筑设计层高； HR —基准层高。（符合本细则 2.2.5 条及不符合本

条第 6 款的挑高情况除外)

(2) 结构顶板高度超出室外设计地面标高大于 1.5 米, 小于 2.2 米的地下室、半地下室, 按其建筑面积的一半折算容积率。大于等于 2.2 米的, 按其建筑面积的全额折算容积率。地下室、半地下室结构顶板超出室外设计地面部分高度不同的, 按其最大值计算 (车库出入口除外)。

(3) 小于 90 平方米的住宅, 按照《面积测算规程》计算的阳台面积之和超出套内建筑面积 15% 的, 超出部分面积全额折算容积率; 大于等于 90 平方米的住宅, 按照《面积测算规程》计算的阳台面积之和超出套内建筑面积 12% 的, 超出部分面积全额折算容积率。

(4) 按照《面积测算规程》计算的套内凸 (飘) 窗面积总和大于 5 平方米时, 超出部分面积全额折算容积率。

(5) 每套住宅每层设备平台单个水平投影面积大于 3 平方米, 或数量超过 2 个且水平投影总面积大于 4 平方米的; 空调室外机搁板数量超过居住空间数量, 每个面积大于 1.5 平方米的。超出部分的平台、空调室外机搁板按照结构外围水平投影面积全额折算容积率。

(6) 住宅建筑物内起居室 (厅) 设置挑高空间的, 当挑高部分水平投影面积超出套内建筑面积的 12% 时, 按照本条第 1 款折算容积率。

(7) 房屋自然层内局部设有层高大于等于 1.5 米, 小于 2.2

米的技术层、结构转换层、夹层、设备层，按其面积的一半折算容积率。

(8) 地下室、半地下室设置采光井的住宅建筑，当采光井面积大于 9 平方米/户（套），或进深大于 1.5 米时，采光井的地面标高视同该地下室、半地下室的室外设计地面标高，并按照本条第 2 款折算容积率。

(9) 有顶盖的不封闭阳台，当其顶盖高度达到或超过两个自然层时（无论是否有横梁、挂墙等结构），应按自然层水平投影计算叠加计算建筑面积，并全额折算容积率。

2.2.4 住宅建筑的主体围护结构之外设置净进深大于 0.6 米的各类建筑构件（如墙、梁、柱、板、花架构件等。抗震联系梁板除外），按照建筑构件与建筑外围护结构共同围合空间的水平投影面积全额纳入容积率计算。建筑物主体外围结构之外的各类建筑构件如相接设置的，进深累加计算。

2.2.5 住宅建筑的公共门厅，办公、商业建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、宴会厅、报告厅等公共部分，影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑中的挑高空间，以及单层建筑面积大于 5000 平方米以上且不分割销售的大型商业综合体、仓储式超市，可按照《面积测算规程》确定的建筑面积纳入容积率计算。

2.2.6 设计功能为商业、办公、娱乐用途的地下室、半地下室，其建筑面积应纳入容积率计算。

3 建筑高度和层数

3.1 建筑高度计算规则按照《民用建筑设计统一标准》(GB 50352—2019)执行。

3.2 建筑室外设计地面标高(建筑高度起算基点)应以建筑主入口相邻室外设计地面标高为准。在自然地势变化较大的地段,因地形或人工堆土导致建筑各立面的室外设计地面标高不一致且相差超过 1.5 米的,应按其最低值确定室外地面设计标高。

3.3 当同一建筑布局在不同高度的台阶式地坪上时,在符合消防要求的前提下,同一建筑的不同部分可分别计算建筑高度。

3.4 建筑层数类别按照 2011 版《江苏省城市规划管理技术规定》(以下简称《省规划技术规定》)执行。

3.5 建筑层数应按照建筑的自然层数计算。当多种功能空间处于同一座建筑时,应将不同空间的自然层数叠加计算。设备层、管道层、避难层等作为自然层应纳入建筑层数计算。

3.6 符合下列情形的,可不纳入地上建筑层数计算,除此以外均应纳入地上建筑层数计算:

(1) 设置在建筑底层,层高不大于 2.2 米的自行车库、储藏室、开敞空间(架空层)。

(2) 结构顶板高度超出室外设计地面标高不大于 1.5 米的地下室、半地下室。

(3) 自然层内部的局部夹层。

(4) 建筑顶部局部突出的设备用房、楼梯间、电梯间、无使用功能的阁楼(跃层、闷顶)。

4 建筑密度

4.1 建筑基底面积应从维护性外墙（含柱）结构边线起算(不包括保温层、装饰面层)。

4.2 骑楼、过街楼、门廊、架空走廊、雨篷和以墙、柱围合的架空层，应按其外轮廓水平投影面积纳入建筑密度计算。

4.3 住宅建筑中，依附于建筑的采光井、通风井、室外楼梯，应按其水平投影面积纳入建筑密度计算。

4.4 符合下列情形的，可不纳入建筑密度计算，除此以外均应纳入建筑密度计算：

（1）空间开敞且对公众开放的亭、廊等景观建筑，但其建筑占地面积不大于绿地总面积的 10%。

（2）结构顶板绿化覆土厚度不小于 0.6 米且结构顶板高度超出建筑室外设计地面标高不大于 1.5 米的地下室和半地下室。

（3）地下通道出入口、汽车坡道、无柱雨篷、非机动车车棚。

（4）建筑室外台阶、坡道。

（5）不落地的阳台、凸（飘）窗。

（6）独立设置的地下室采光井、通风井。

（7）公共类建筑（办公、文化、酒店）中向公众开放、无屋顶遮盖的内庭院，且内庭院面积应大于 200 平方米，绿化面积不应小于内庭院占地面积的 65%。

5 绿地率

5.1 住宅小区、企事业单位的绿地率计算规则按照《江苏省城市居住区和单位绿化标准》(DGJ32/TJ 169—2014)执行。公园绿地率计算规则按照《公园设计规范》(GB 51192—2016)执行。

5.2 结合绿地设置的室外健身场地面积(如篮球场、网球场、羽毛球场等)可纳入绿地率计算,但纳入计算的健身场地面积不应超过绿地总面积的20%。

5.3 幼儿园内结合绿地设置的室外活动场地面积可纳入绿地率计算,但纳入计算的活动场地面积不应超过绿地总面积的30%。

5.4 中小学校的绿地率计算,其用地面积可按照扣除室外体育场占地面积后计算。

5.5 公共类建筑(办公、文化、酒店)内向公众开放、无屋顶遮盖、占地面积大于200平方米的内庭院中的绿化部分可计入绿地率,但绿化面积不应小于内庭院占地面积的65%。

5.6 建筑底层檐廊、挑廊、架空层投影下对公共开放的绿化面积,可纳入绿地率计算,但纳入计算的绿化面积不应超过绿地总面积的10%。

6 建筑间距

6.1 建筑间距计算规则按照《省规划技术规定》执行。

6.2 住宅小区内,在符合日照、消防、环保等要求前提下,住宅建筑山墙之间最小间距不应小于6米。独立设置的单层门卫、地面立体停车库、单层配电房与住宅的最小间距不应小于6米。

6.3 建筑山墙有出挑装饰性格栅和结构板的,山墙建筑间距按出

挑部分外缘起始计算。不同住宅建筑山墙之间有装饰性连接构件的，山墙间距应符合本细则 6.2 条最小间距的规定。

6.4 在符合日照、消防等要求前提下，相邻建筑具有不规则平面的，可按建筑之间对应相邻面的间距分别进行控制。

6.5 在满足日照、消防等要求前提下，符合下列情形的建（构）筑物可不计入建筑间距：

（1）结构顶板高度超出建筑室外设计地面标高不大于 1.5 米的地下室和半地下室。

（2）附属于建筑的地下室进出坡道上方的通透顶盖。

（3）建筑上突出的踏步、雨篷、屋檐、构架和空调搁板。

（4）超出室外设计地面标高不大于 1.5 米的风井、采光井。

6.6 建筑日照计算高度规则按照《省规划技术规定》执行。建筑日照分析规则按照《江苏省日照技术分析规程》（DB32/T 3702—2019）执行。

6.7 立面及平面上透空率（透空无遮挡部分的面积占其外轮廓投影面积的比例）均大于 80% 的屋顶装饰构架（栏杆）可不纳入建筑日照计算高度，但装饰性构架（栏杆）中的百叶、格栅和玻璃部分应视为对日照有遮挡部分。

7 退界距离

7.1 建筑退界距离计算规则按照《省规划技术规定》执行。其中建筑突出物、建筑连接体退界距离计算规则按照《民用建筑设计统一标准》（GB 50352—2019）执行。

7.2 建筑退界距离以建筑物地面以上最突出的维护性外墙(含柱)结构边线计算(不包括保温层及装饰面层)。建筑立面突出外墙的阳台、楼梯平台、挑廊、门厅、单元入口等功能性空间,应从上述突出物的最外缘投影线计算(既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外)。

7.3 小型独立附属建筑(如门卫房、垃圾房、燃气调压站房、泵房等)在符合日照、消防、环保、安全等要求前提下,可紧邻围墙建设。

7.4 沿交通干线(航道除外)和城市道路两侧建设项目退界距离应符合《宜兴市交通干线及城市主干路两侧规划控制若干规定》(宜政发〔2007〕37号)。规划条件和相关国土空间总体规划、详细规划、专项规划(以下简称‘相关规划’)具体要求与该规定不一致的,可按照规划条件和批准的相关规划执行。

7.5 城市快速路、城市轨道线两侧建筑后退距离按照批准的相关规划执行。

7.6 除沿河小型景观建筑外,芜申运河、锡溧漕运河的城区(镇区)段两侧建筑后退河道上口线距离不应小于30米。锡汶运河(蠡河)、钟张运河的城区(镇区)段两侧建筑后退河道上口线距离不应小于20米,其他河流两侧建筑后退河道上口线距离不应小于10米,并符合相关规划要求。

穿越历史文化街区(风貌区)的河流,其建筑后退河道上口线距离可按照相关保护规划执行。

7.7 沿各类湖荡湿地和水源保护地的建设项目，其用地边界和建筑退界距离应符合相关保护规划及规定要求。

8 停车设施配建

8.1 各类建设方案停车设施配建按照《宜兴市建设项目停车设施配建规定》（宜政发〔2019〕149号）执行。

8.2 建设项目配建停车设施应设置在其用地红线范围内。

8.3 建筑内部架空部分开敞设置的停车位可纳入室内停车位数量计算。

8.4 中心城区范围内的多层、高层住宅建筑底层不应设置可封闭且对外销售（拆迁安置）的室内停车库。

8.5 住宅小区内沿主要机动车道路至少应单侧连续设置宽度不小于1.5米的人行道，地面停车位设置不应影响人行道贯通。

9 建筑风貌管控

9.1 各类自然保护地保护范围内的建设方案，以及历史文化名城、名镇、名村中各类历史遗产保护范围和建设控制地带内的建设方案，其建筑高度、体量、风格、材料、色彩等内容应符合相关保护规划要求，并通过专家论证后确定批准方案。

9.2 建设方案风貌管控应符合规划条件、城市设计和相关规划要求。规划条件和相关规划具体要求不明确的，应符合以下规定：

（1）沿城市开敞空间（如城市主次干路、公园广场、山体水系等，下同）布置的建筑方案应形成高低错落、层次丰富、具有韵律感的天际轮廓线。

(2) 严格控制住宅类建筑面宽，紧邻城市开敞空间布置的高层住宅建筑在满足相关指标的前提下最大宽度不应超过 60 米。

(3) 宜城、丁蜀城区各山体周边，及宜南山区各镇区以外区域应严格控制建筑高度，除景观类建筑外，建筑层数（高度）最高不应超过 6 层（24 米）。

9.3 建筑平、立面设计应符合以下规定：

(1) 沿城市开敞空间布置的建筑立面（包括建筑背立面）均应按照主立面要求高标准设计，打造优美宜人的城市景观效果。具体要求按照《宜兴市建筑高标准设计指定参考图集》执行。

(2) 沿城市开敞空间布置的住宅建筑阳台应采用封闭式设计。

(3) 紧邻城市道路的住宅、商业类建筑立面不应设置各类露台。其他区域建筑露台周边不得设计构架类围合设施。

(4) 屋顶太阳能热水器、屋顶排烟管道、冷却塔、空调室外机等设备应采用隐蔽化设计，并应在报审图纸中明确相关设备的样式、数量和位置。无法达到隐蔽化设计要求的，应采用非屋顶太阳能热水器等形式满足绿色建筑相关标准。

(5) 住宅、小型商业建筑内部不得设置各类内庭院（内天井）。

(6) 工业、办公、研发类建筑，应采用公共走廊式布局，不得设计成单元式、公寓式等“类住宅”形式。卫生间、盥洗室、管道井、开水间或饮水点等应集中设置。除集中式食堂外，每个

空间单元不得设置厨房。

9.4 住宅、商业类建设项目配建的城市公共景观绿地应高标准设计建设，并配置儿童游憩设施和体育健身设施，满足市民多样化休闲需求。

9.5 沿城市开敞空间布置的商业、住宅和公建类项目建设方案应多方案（不少于2个）报审。各方案在空间布局、功能结构、建筑形态等方面应具有明显区别，并通过专家论证、集体会商等形式比选后确定批准方案。

10 附则

10.1 建设方案批准后有效期一年，有效期内未办理工程规划许可证的，应重新申请规划审批（政府部门原因除外）。

10.2 基础设施、景观设施类项目以及列入国家、省级相关行业部门计划名录的工业、文化旅游类项目，在符合相关规划前提下，可临时批准概念性建设方案，用于办理其它前期手续，相关前期手续到位后，再办理正式建设方案规划审批手续。住宅、商业等经营开发类项目不得办理概念性建设方案规划审批。

符合模拟审批规定的建设方案，审批流程按照相关规定执行。

10.3 别墅、合院、庄园、公寓等类型的建设方案应符合国家、省、市相关政策要求。

10.4 重大项目的建设方案的规划审批程序按照宜兴市国土空间规划委员会相关规定执行。

10.5 建设方案批准后，除符合以下情形外，不得申请调整变更：

(1) 相关技术标准、规范和政策发生变化，造成建设方案必须进行调整变更的。

(2) 超出有效期仍未办理工程规划许可证，重新申请规划审批的。

(3) 政府部门原因导致或同意调整变更的。

(4) 工业类项目生产工艺优化调整的。

(5) 根据相关批准文件，调整建筑不动产分割单元的。

(6) 符合国家、省、市相关鼓励和扶持政策的。

(7) 调整变更后的建设方案经论证增加社会公共效益的(如增加公共开放空间、提高绿地率、改善建筑形象、保护历史文化风貌、提高建筑安全水平、增加公共服务和停车设施、优化交通出行等)。

调整变更的建设方案，应符合原规划条件或相关规划要求，并按照相关规定程序审批。除符合本条第 1、3、4 款情形以外，项目开工后建设方案调整变更次数不得超过一次。

10.6 建设项目根据相关规定或约定采用分期建设形式的，同一宗地的建设方案应整体一次性规划设计，规划条件指标不得在各分期中调整平衡。

多宗土地由同一单位开发建设的，各宗土地的规划条件指标不得在多宗土地之间调整平衡。

10.7 本细则引用执行的相关规范和管理办法有更新调整的，按照更新调整后的内容执行。相关规范和管理办法没有相应规定或涉

及内容与本细则不一致的，按照本细则执行。

10.8 本细则自发布之日起施行。

发布之前正在审查尚未批准的建设方案，原规划条件对本细则相关内容未作明确规定的，除建筑面积计算规则以外，其它内容的规划审查应按照本细则执行；发布之前已批准的建设方案，可参照本细则执行和解释，申请办理建设工程规划许可证的，可按照已批准的方案办理；发布之前已批准的建设方案申请调整变更的，应按照本细则执行。

