

T/CCPITBSC

团 体 标 准

T/XXX XXXX—XXXX

新建建筑工程规划管理技术规范

Technical specification for planning and management of new construction projects

（征求意见稿）

在提交反馈意见时，请将您知道的相关专利连同支持性文件一并附上。

XXXX—XX—XX 发布

XXXX—XX—XX 实施

中国国际贸易促进委员会建设行业分会 发 布

目 次

前言 II

1 范围 1

2 规范性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 技术文件 1

5 总平面设计 2

6 建筑空间形态 2

 6.1 建筑高度 2

 6.2 建筑层数 2

 6.3 建筑层高 3

 6.4 建筑形体 3

 6.5 建筑立面 3

 6.6 建筑屋面 3

 6.7 建筑色彩 3

 6.8 建筑设施 3

7 建筑退线 3

8 建筑间距和居住建筑计算间距 4

 8.1 一般要求 4

 8.2 一般区域建筑间距和计算间距 4

 8.3 试点区域建筑间距 5

9 建筑面积计算 5

10 容积率、建筑密度与绿地率 5

 10.1 容积率计算 5

 10.2 建筑密度 6

 10.3 绿地率 6

前 言

本文件按照 GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由华煜建设集团有限公司提出。

本文件由中国国际贸易促进委员会建设行业分会归口。

本文件起草单位：华煜建设集团有限公司、宁波力勤总部管理有限公司、盐城市新洋经济区管理委员会、浙江天皇药业有限公司天台分公司、深圳市大众工程管理有限公司、湖州南浔金象地产控股集团有限公司、新世纪发展集团有限公司、绿城建筑科技集团有限公司、温州启航项目管理有限公司、新昌县城市建设开发有限公司、浙江大同建设工程有限公司、浙江省成套招标代理有限公司、深圳市粤港建筑工程有限公司、浙江筑乐美城市发展有限公、林州市城市投资集团有限公司、绿城田园城市建设发展有限公司、长春宏建工程设计有限公司宁波分公司、杭州正明人力资源开发有限公司、杭州正明人力资源开发有限公司、浙江中通文博服务有限公司杭州分公司、杭州萧山管道燃气发展有限公司。

本文件主要起草人：徐培杰、方志江、唐正实、吴淑贞、范小刚、沈雪、章吉铭、李飞强、林海柳、张凡、郑斌、毛松翁、肖庆滨、张丽、原红超、童斌、卢华文、左成浩、程旻、洪璐、韩佳伟。

新建建筑工程规划管理技术规范

1 范围

本文件规定了新建建筑工程规划管理的技术文件、总平面设计建筑空间形态、建筑退线、建筑间距和居住建筑计算间距、建筑面积计算、容积率、建筑密度与绿地率。

本文件适用于新建建筑工程的规划管理。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 17986 房产测量规范

GB 50180 城市居住区规划设计标准

GB/T 50353 建筑工程建筑面积计算规范

3 术语和定义

本文件没有需要界定的术语和定义。

4 技术文件

4.1 建筑工程规划管理的技术文件应包括由项目实施主体委托提交的有相应资质单位编制的《规划选址（条件）申请书》《建设工程设计方案》《建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告》，及规划资源部门出具的《建设项目用地预审与选址意见书（规划条件通知书）》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》及附件附图。所有技术文件分为规划批准类、规划审定类及报审佐证类：

- a) 规划批准类文件为规划资源部门依据控制性详细规划或规划条件批准的规划指标，包括各类规划许可的证书、通知书；
- b) 规划审定类文件为有相应资质单位编制的建设项目符合控制性详细规划或规划条件的技术证明文件，包括选址示意图、核定用地图、建设工程设计方案总平面图、建筑立面图；
- c) 报审佐证类文件为有相应资质单位编制的证明规划审定类图纸成立的技术证明文件，包括批准类、审定类技术文件以外的其他技术文件。

4.2 建筑工程实施前提是通过划拨或出让方式获得国有土地使用权。项目实施主体应向规划资源部门提交规划选址（条件）申请书。规划资源部门依据上位规划以及规划选址（条件）申请书核发选址意见书（规划条件），核定用地边界。

4.3 在获得土地使用权后，项目实施主体组织编制《建设工程规划许可证（建筑类）设计方案》，向规划资源部门提交有相应资质单位编制的《建设工程规划许可证（建筑类）设计方案》及《建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告》。

4.4 建筑工程规划管理全过程涉及的规划批准类、规划审定类技术文件应为有效文件。

4.5 项目实施主体应了解城乡规划以及其他所有行业关于拟建设地块的所有要求及限制条件，提供可行和符合规划及本文件的建设工程规划许可证（建筑类）设计方案。向规划资源部门报审时，报审内容仅限于与建筑工程规划管理有关的内容，其他内容以向其他行业主管部门报审内容为准。

4.6 项目实施主体应承诺《规划选址（条件）申请书》《建设工程规划许可证（建筑类）设计方案》《建设工程（建筑部分）规划放线测量技术报告》符合有关标准要求，所提供的申请材料、技术文件实质内容应真实、合法、有效，且所提供的纸质申请材料和电子申请材料内容应完全一致。

4.7 项目实施主体应对所提供的技术文件负总责任。设计单位、测绘单位应对其设计、测绘成果正确性、合规性和准确性负责。

4.8 其他有关建设、消防、人防、城市配套、水利、绿化、地震、气象、国家安全、文物保护、地质灾害、环境保护、社会稳定、合理用能、安全生产等专业内容，应严格落实有关行业主管部门要求。

5 总平面设计

5.1 建筑工程总平面设计应以控制性详细规划以及规划资源部门核发的选址意见书（规划条件）为依据；位于城市重点地区的，应同时满足已纳入和落实到控制性详细规划中且在选址意见书（规划条件）中明确的城市设计要求。

5.2 总平面设计应对建设用地的地形地貌、水文地质、气象等条件作深入调查，应准确掌握和反映周边用地现状以及交通、市政设施现状情况，包括地下轨道、车站、工程管线等。依据建设项目功能要求和规划要求，准确反映可建设用地界线、道路红线、绿线、蓝线等规划控制界线，以及特色要素和交通、市政设施规划情况。统筹考虑拟建建筑与现状建筑的关系，合理规划设计，满足项目自身和周边现状的通风、采光、日照等卫生要求，防止噪声、震动、视线等干扰，保证消防、人防、地震、洪涝等安全要求。

5.3 总平面设计应依据选址意见书（规划条件）确定用地分类、建设规模、配建设施等指标。

5.4 总平面设计应合理组织内部道路与城市道路的交通衔接；内部道路、广场、绿地、停车场、建筑出入口等应符合消防、无障碍、竖向设计等要求。

5.5 总平面设计应与场地内景观、雕塑等公共艺术设计同步进行。

5.6 总平面设计应合理利用地下空间，明确地下建筑轮廓线及地面相关设施的定位。

5.7 建筑工程确需分期建设时，应根据其规模、进度以及公共配套设施等情况合理分期；分期实施的工程在总平面图上明确标注各期范围、指标，服务整体工程的设备设施、配套项目宜先期规划建设。

6 建筑空间形态

6.1 建筑高度

6.1.1 建筑工程的建筑高度应满足选址意见书（规划条件）的要求；已纳入和落实到控制性详细规划中且在选址意见书（规划条件）中明确的城市设计要求对建筑高度有限定的，建筑高度不应突破城市设计要求的限定高度。

6.1.2 建筑高度计算应符合以下要求：

- a) 平屋面建筑高度自室外地坪计算至屋面面层；
- b) 坡屋面建筑高度自室外地坪计算至檐口与屋脊的平均高度；
- c) 楼梯间、电梯机房、水箱间等局部突出屋面的辅助用房，占屋顶平面面积大于等于四分之一的，计入建筑高度；突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等其他屋面突出部分，不计入建筑高度；
- d) 处于不同室外地坪标高的建筑单元，单元间有满足防火要求的分隔、救援设施时，可分别计算建筑高度；不能满足防火要求的分隔、救援设施时，应按最大值确定建筑高度；
- e) 计算日照间距遮挡时，应以实际遮挡部位计算遮挡建筑高度。

6.1.3 有净空高度控制要求的飞机场、电台、通讯、微波通道、气象台、卫星地面站、军事设施等控制区范围内的建筑工程，应按室外地坪至建筑物最高点的垂直高度计算建筑高度。

6.2 建筑层数

6.2.1 建筑工程规划管理中的地上建筑层数应按建筑地上自然层标注层数。

6.2.2 建筑工程的层数依据室外地坪标高确定，并符合以下要求：

- a) 室外地坪标高超出周边城市道路中心线交叉点规划高程 0.50 m 时，室外地坪的基准标高按照城市道路中心线交叉点规划高程加 0.50 m 计算。当周边城市道路中心线高程不一致时，可按临近道路高程分段取值；
- b) 首层建筑物结构顶板标高高于室外地坪标高小于或等于 1.50 m 的地下层、半地下层不计算地上建筑层数；

- c) 利用建筑屋顶作为绿地或者室外场地的，覆土或者场地土坡不应当高出室外地坪 1 m。非首层建筑物建筑结构上皮高出室外地坪大于 0.50 m 时，该部分按地上建筑计算，计入地上建筑层数；建筑结构上皮高出室外地坪小于或等于 0.50 m 时，该部分按地下建筑计算，不计入地上建筑层数；
- d) 建筑底部高度不大于 2.20 m 的非机动车库、储藏室、架空层不计算建筑层数；
- e) 突出屋面的楼电梯间、设备用房、装饰性塔楼等面积合计小于等于屋面面积 1/4 的不计算建筑层数。

6.3 建筑层高

- 6.3.1 建筑主体结构的围合空间内，不应设置结构层高在 2.20 m 以下的建筑空间，设备层、避难层、非机动车库、储藏室和坡屋顶除外。
- 6.3.2 住宅、公寓建筑的标准层建筑层高不宜超过 3.60 m；办公、研发建筑的标准层建筑层高不宜超过 4.50 m；商业建筑的标准层建筑层高不宜超过 5.40 m。
- 6.3.3 低层住宅门厅、起居厅、餐厅等通高部位的建筑层高不应超过 7.20 m，且通高部位建筑面积总和不应超过该住宅套型总建筑面积的 20%。

6.4 建筑形体

- 6.4.1 建筑形体应按照适宜的比例关系进行设计；低层建筑宜采用围合式成组布置；多层建筑宜适度围合，不宜采用单一的行列式布局；高层建筑宜为塔式，不宜采用板式高层布局，不应布置连续的板式高层建筑。
- 6.4.2 建筑的形体应避免繁琐和不必要的体型多变和异形设计。

6.5 建筑立面

- 6.5.1 建筑立面应简洁大方，宜采用现代建筑设计手法，不宜采用过多的建筑符号和立面装饰。
- 6.5.2 建筑立面材料应节能环保、经久耐用，玻璃幕墙所占比例不宜大于 70%。立面的模数、门窗、檐口尺寸应与周围建筑相协调。
- 6.5.3 建筑立面装修不应增加使用面积，并应符合有关建筑间距、城市景观的规定。

6.6 建筑屋面

- 6.6.1 建筑的屋面形式、材质和色彩应与周边环境特征相协调；历史文化街区周边的建筑屋面形式、材质和色彩应根据建筑风貌保护的要求确定。
- 6.6.2 建筑宜设置上人屋面和屋面绿化，不宜设置屋面装饰性构件。
- 6.6.3 低层和多层建筑宜采用坡屋面。

6.7 建筑色彩

- 6.7.1 建筑色彩应遵循整体协调、局部统一、突出特色、展现风貌的原则，并符合色彩规划和已纳入和落实到控制性详细规划中且在选址意见书（规划条件）中明确的城市设计要求。
- 6.7.2 建筑色彩应体现城市发展的历史性特征及所在地区的地域性风貌特征。
- 6.7.3 不同功能和类型的建筑应选择相应的建筑色彩和配色方案。

6.8 建筑设施

- 6.8.1 太阳能热水系统应结合建筑立面、屋面统一设计安装，且宜采用集中式布置方式。
- 6.8.2 室外空调机搁板应结合建筑立面一体化设计；露明的雨水管、空调冷凝水管等管道宜设置在建筑立面的阴角部位，且颜色宜与立面色彩统一。
- 6.8.3 屋顶天线、避雷针等设施应与建筑整体设计，不应散乱布置。
- 6.8.4 铭牌和标识应与主体建筑同步设计且不应设置在高层建筑屋顶。同一街区铭牌和标识的高度、样式和色系应统一，不应采用大面积单一色彩。

7 建筑退线

- 7.1 建筑地上主体应退让城市道路红线（有绿线的退让绿线），退让城市支路、城市次干路距离不宜小于 3 m，退让其他城市道路距离不宜小于 5 m。周边建筑已经形成统一退线的，应与周边建筑退让保持协调。
- 7.2 新建人员密集场所建筑主要出入口一侧应满足人员疏散、交通组织、消防救援和应急疏散要求，退让道路红线距离不应小于 15 m。
- 7.3 围墙、建筑高度不应高于 4 m 且建筑面积不应大于 20 m²的大门及传达室（门卫室）等辅助设施的水平投影及地下基础可不退让，但不应逾越建设用地界线。
- 7.4 沿建设用地边界线的建筑，根据相邻地块情况按照下列原则退让：
- 相邻地块为现状建筑或者规划明确布局的，按照与现状建筑或者规划明确的布局进行退让；
 - 相邻地块为其他情况时，高层建筑退让可建设用地界线距离不小于 8 m，多层建筑不小于 6 m。
- 7.5 建筑物及坡道、台阶、雨棚等地上附属设施的水平投影不应逾越可建设用地界线。
- 7.6 除连接城市市政设施的管线外，支护桩、地下室底板及其基础、化粪池等地下附属设施不应逾越建设用地界线。

8 建筑间距和居住建筑计算间距

8.1 一般要求

- 8.1.1 当有日照需求的建筑处于被遮挡状态时，应控制该建筑与周边建筑的间距；需对该建筑进行日照影响分析时，该建筑与周边建筑的间距应同时满足最小日照时数的要求。
- 8.1.2 城市一般规划区，以及独立新规划片区在日照影响范围内有现状日照需求建筑的，按本文件一般区域的有关要求控制建筑间距；独立新规划片区，在日照影响范围内，没有现状日照需求建筑的，可按本文件 11.3 的有关要求控制建筑间距。一般区域和试点区域由各行政区划定，并在规划条件中明确。
- 8.1.3 依据建筑高度分类确定建筑最小间距，建筑高度按以下标准进行分类：
- 低层建筑为高度小于或等于 12 m 的建筑；
 - 多层建筑为高度大于 12 m，小于或等于 24 m 的公共建筑和小于或等于 27 m 的居住建筑；
 - 高层建筑为高度大于 24 m 的公共建筑和大于 27 m 的居住建筑。

8.2 一般区域建筑间距和计算间距

- 8.2.1 多、低层建筑遮挡檐墙与居住建筑被遮挡檐墙平行布置的，应符合下列要求：
- 居住建筑被遮挡檐墙朝向为正南、南偏东或南偏西不大于 15 度的，遮挡建筑与北侧居住建筑的计算间距不小于对应遮挡部位高度的 1.61 倍。高出遮挡部位的累计长度不超过遮挡部位总长度四分之一的，高出部位不计入遮挡建筑高度；
 - 居住建筑被遮挡檐墙朝向为其他方向的，遮挡建筑与被遮挡居住建筑的计算间距应当按照表 1 不同方位间距折减系数换算。

表 1 不同方向日照间距折减换算系数

方向角（度）	0~15（含）	15~30（含）	30~45（含）	45~60（含）	60~90（含）
折减值	1.0L	0.90L	0.80L	0.90L	0.95L
注1：正南向方向角为 0 度，0~90 度为南偏东或南偏西的方向角； 注2：L 为正南向平行布置的标准建筑间距； 注3：方向角大于 90 度的为北向，不考虑对北向檐墙开窗的遮挡。					

- 8.2.2 多、低层建筑与居住建筑被遮挡檐墙垂直布置的，应符合下列要求：
- 多、低层建筑的山墙与居住建筑的朝向为正南向、南偏东或西不大于 45 度檐墙的计算间距不小于 12 m。山墙宽度大于 12 m 的，计算间距不小于山墙的宽度；山墙宽度大于 14 m 的，按照檐墙计算；
 - 多、低层建筑的山墙与居住建筑的朝向为南偏东或者西大于 45 度檐墙的计算间距按照檐墙计算，且计算间距不小于 12 m。
- 8.2.3 多、低层建筑与居住建筑既非平行也非垂直布置的，两幢建筑的夹角不大于 45 度的，以被遮挡建筑朝向为基准，按照平行布置的建筑控制计算间距；夹角大于 45 度的，以被遮挡建筑朝向为基准，

按垂直布置的建筑控制计算间距。

8.2.4 被遮挡居住建筑底部为非居住性质的，计算遮挡建筑高度可以减除被遮挡建筑室外地坪至最低居住层室内地坪的高度，同时满足本规定对建筑间距的其他要求。遮挡建筑与被遮挡建筑室外地坪标高不一致的，按照被遮挡建筑的室外地坪计算。

8.2.5 高层建筑与处于其日照遮挡客体范围内的居住建筑的计算间距应通过日照分析确定，同时还应按照遮挡建筑在被遮挡朝向方向的遮挡面宽度折算计算间距，满足本节对建筑计算间距的要求。

8.2.6 高层建筑与被其遮挡的居住建筑的间距计算应考虑高宽比影响。遮挡建筑高度与建筑遮挡面宽度的比值大于 1:1 的高层建筑与其被遮挡的朝向为南偏东或南偏西不大于 30 度居住建筑的计算间距为高层建筑在被遮挡朝向方向的遮挡面宽度的 1.2 倍。高宽比大于 1:1 的高层建筑与其被遮挡的朝向为南偏东或南偏西大于 30 度居住建筑的计算间距为高层建筑在被遮挡朝向方向的遮挡面宽度的 1 倍。高宽比小于或等于 1:1 的高层板式建筑与其被遮挡居住建筑的间距应满足本节 11.2.1 条要求。

8.2.7 多、低层居住建筑与相邻多、低层建筑间距不应小于 8 m，与相邻高层建筑间距不应小于 14 m；高层居住建筑与相邻建筑间距不应小于 14 m。

8.2.8 特殊体型或者共同裙房的居住建筑，计算间距应符合本节建筑间距的有关要求：

- a) 高层与低、多层以及不同层数的低、多层组合的建筑，与周边居住建筑的计算间距，根据不同的对应建筑局部高度分别计算；
- b) 遮挡建筑遮挡朝向方向不一致的组合被遮挡建筑，根据不同的被遮挡朝向分别控制计算间距。

8.3 试点区域建筑间距

8.3.1 沿建筑平面长轴方向的外檐宜认定为檐墙，当建筑平面短轴方向的外檐上居住空间窗数量每层大于等于 2 个时，该外檐应认定为檐墙。

8.3.2 建筑檐墙间夹角小于 45 度时，认定为相对布置；建筑檐墙间夹角大于或等于 45 度时，认定为非相对布置。

8.3.3 低层建筑之间、低层与多层建筑之间的建筑间距应符合下列要求：

- a) 檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 12 m；
- b) 非檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 6 m。

8.3.4 多层建筑之间、多层与高层建筑之间的建筑间距应符合下列要求：

- a) 檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 20 m；
- b) 非檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 9 m。

8.3.5 高层建筑之间的建筑间距应符合下列要求：

- a) 高层建筑之间檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 30 m；
- b) 高层建筑之间非檐墙与檐墙相对布置的，最小间距不小于 14 m。

9 建筑面积计算

9.1 建筑工程的地上建筑面积和地下建筑面积应按 GB/T 50353 规定的方法计算。

9.2 居住区公共配套设施的建筑面积涉及配套功能面积分割时应按 GB/T 17986 规定的方法计算。

10 容积率、建筑密度与绿地率

10.1 容积率计算

10.1.1 建筑物首层投影下部地下室面积认定：

- a) 地下室顶板上皮结构标高高于室外地坪 1.50 m 的，该部位对应建筑面积计入容积率；
- b) 地下室顶板上皮结构标高高于室外地坪小于或等于 1.50 m 的，该部位对应建筑面积不计入容积率。

10.1.2 非建筑物首层投影下部地下室面积认定：

- a) 顶板上皮结构标高高于室外地坪 0.50 m 的，该部位对应建筑面积计入容积率，对应建筑占地计入建筑密度；

- b) 顶板上皮结构标高高于室外地坪小于或等于 0.50 m 的，该部位对应建筑面积不计入容积率，对应建筑占地不计入建筑密度。

10.1.3 地上、地下建筑界定的基准为设计的室外地坪标高，室外地坪标高基准值依据城市道路中心线高程确定。当设计室外地坪标高为以下情况时，按以下要求取值：

- a) 建筑工程的室外地坪标高超出周边城市道路中心线交叉点规划高程 0.50 m 时，建筑的室外地坪标高基准值按周边城市道路中心线交叉点规划高程加 0.50 m 计；
- b) 无道路交叉点时，按项目临近道路中心线规划最高高程加 0.50 m 计；
- c) 当周边道路中心线高程不一致时，可按临近道路高程分段取值。

10.2 建筑密度

建筑密度的计算满足以下要求：

- a) 建筑工程的基底面积应按建筑首层外墙围合水平投影面积计算；
- b) 首层阳台、有立柱的走廊、门廊、门厅、雨篷、楼梯等应计入建筑基底面积；
- c) 净高小于 2.20 m 的建筑悬挑部分，应按结构水平投影计入建筑基底面积；
- d) 净高小于 2.20 m 的建筑底层架空空间或穿越建筑的通道，应按结构围合部分计入建筑基底面积。

10.3 绿地率

10.3.1 居住建筑工程的绿地率应按 GB 50180 的有关规定计算，其他项目按实际绿化范围计算绿地率。

10.3.2 绿地覆土深度应满足植栽绿化覆土要求，且不应小于 0.60 m。

10.3.3 非居住工程在满足建筑荷载安全、保温等要求的前提下，规划鼓励实施有效的屋顶绿化和立体绿化。

10.3.4 公共下沉庭院、天井内的绿地计入绿地率。

10.3.5 绿地范围内作为景观组成部分的小品、亭台、曲廊、小水池、溪流、步道、景观墙等，但其水平投影面积不应超过总绿地面积的 25%。

10.3.6 幼儿园、中小学应充分绿化，受场地条件限制时，除跑道外可实施绿化的活动场地计入绿地面积。

10.3.7 用地平衡表中的公共绿地不包括屋顶绿地，屋顶绿地面积应单独核算。