

支持新建项目品质提升的规划管理措施

(征求意见稿)

第一条 为发展新质生产力，激发房地产活力，促进高质量发展，根据《民用建筑通用规范》（GB55031）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）等国家标准，结合我市实际，制定本措施。

第二条 济宁市中心城区（任城区、兖州区、济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区）范围内，新建住宅、商业、办公、工业等项目适用本措施。

第三条 建筑工程设计应满足国家、省、市有关法律、法规、规范要求，贯彻“经济、适用、绿色、美观”的方针，设计合理。

第四条 在核定建筑工程容积率时，下列情形可不计入容积率：

（一）根据建筑设计防火规范必须建设的建筑物避难层；

（二）为满足安全、环保、无障碍标准等要求，既有建筑增设必要的消防楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、外墙保温等附属设施；

（三）无围护结构的非机动车停车棚、地下车库出入口玻璃顶盖，以及凸出建筑主体或独立设置的出风口、烟道等设施（亦不计入建筑密度）；

(四) 在地面建设并实际投入使用的立体停车设施(停车楼),符合梁底净层高不超过2.4米且无实体维护结构的(亦不计入建筑密度);

(五) 建筑立面饰面层;

(六) 住宅建筑底层架空层高度不小于3.4米,且作为公共休闲、娱乐健身、非电动自行车停放等用途的公共开放空间(架空开敞面累计长度不小于架空空间周长的40%且公共开敞空间投影面积不少于首层投影面积的40%),以及该层电梯、楼梯、门厅、设备管井、设备设施用房等必要使用空间不计入容积率。该公共开放空间应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(不包括住宅建筑位于中间层的架空空间),累计建筑面积大于本地块规划地上住宅核定计算容积率总建筑面积5%的,超出部分应按其水平投影面积计算容积率。

第五条 住宅建筑层高应控制在3.6米以内。低层住宅的起居层高不大于两层层高且水平投影面积不超过住宅套内建筑面积20%的,按水平投影面积计算容积率。

第六条 鼓励住宅建筑阳台以封闭式为主,封闭式阳台进深不超过2.4米的,按照1/2建筑面积计入容积率;进深超过2.4米的,超过2.4米的部分按照水平投影面积计入容积率。半开敞空间总水平投影面积之和不超过住宅套内建筑面积(含半开敞空间水平投影面积)的20%。

第七条 商业办公建筑标准层层高应控制在5.1米以内，标准层层高大于5.1米（含5.1米）且小于6米的，按标准面积的1.5倍计算容积率；标准层层高大于6米（含6米）且小于7.8米的，按标准面积的2倍计算容积率。

集中大型商业建筑（商业功能集中布置，任一楼层建筑面积不小于5000平方米或者总建筑面积不小于2万平方米的商业建筑）首层应控制在6米以内，首层层高超出6米的，按每3米一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。

第八条 有关技术规范和标准对层高有特殊要求和满足建筑自身特殊功能需求，如建筑的门厅、大堂、中庭、采光厅等公共部分和电影院观众厅、大型会议厅、展览厅、指挥监控中心大厅、室内运动场地、用于教学的建筑空间、集中大型商业建筑等，按其水平投影面积计算容积率。

第九条 电动汽车充电车位配建要求：新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留安装条件。新建商场、宾馆、医院、科研、办公楼等公共建筑物配建停车场和社会公共停车场不少于20%的车位应与建设项目同步建成充电设施，达到同步使用要求。

第十条 工业类项目中厂房、仓储建筑的层高在8米以内的，按标准面积的1倍计算容积率；层高大于8米（含8米）的，按标准面积的2倍计算容积率。

第十一条 工业项目的建筑系数不低于 40%，工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试实施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

第十二条 不计入容积率的部分按照国家有关标准规范计算建筑面积，应当在建设工程设计方案图纸中标注明确，并在技术经济指标表中分别载明建筑面积、计容建筑面积、不计容建筑面积等。

第十三条 鼓励相邻地块间空间共享。在满足安全、消防、日照、建筑间距等要求前提下，征得相关利害人同意并经主管部门审核后，可采取以下措施：

1.相邻地块间不设围墙且共用消防通道的，相邻建筑间可不退用地红线，只控制建筑间距；

2.相邻地块地下室相连的，可整体设计或通过通道连接、坡道共享，减少同一路段地块开口数量；

3.相邻地块共享配电室、换热站、水泵房、消防水池等市政配套设施的，共享的配套设施可不退用地红线。

第十四条 报审的建设工程设计方案(规划方案、建筑方案)应当真实、准确，建设单位和设计单位在报审过程中的失信行为和违法、违规行为将纳入社会诚信管理体系。

第十五条 未尽事宜按照《民用建筑通用规范》(GB55031)、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)执行。

第十六条 本措施中部分术语解释如下：

(一) 计算容积率建筑面积：指建设用地内需计入容积率指标的建筑面积，不等同于建筑面积与房产测量面积。

(二) 半开敞空间：有永久性顶盖，且至少有一边没有任何围护结构(护栏除外)的开敞平台，如建筑的阳台(含封闭阳台)、入户花园、空中花园、活动平台、花池、设备平台等。

(三) 本措施所指住宅套内建筑面积：根据《住宅设计规范》(GB50096)，套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+半开敞空间水平投影面积。

第十七条 本措施有效期1年，自2024年 月 日至2025年 月 日。