

衡阳市自然资源和规划局文件

衡资源规划发〔2024〕14号

衡阳市自然资源和规划局 关于印发《〈衡阳市国土空间规划行政技术准则 (2020年修订版)〉修订增补部分条款》的 通知

市局各科室(部门):

《〈衡阳市国土空间规划行政技术准则〉(2020年修订版)修订增补部分条款》已经市政府批准同意,现予印发,自印发之日起执行。

特此通知。

附:《衡阳市国土空间规划行政技术准则》(2020年修订版)修订增补部分条款

衡阳市自然资源和规划局

2024年7月4日

衡阳市自然资源和规划局办公室

2024年7月4日印发

《衡阳市国土空间规划行政技术准则》(2020年修订版) 修订增补部分条款

一、修订条款

12.2.1.2 有不少于2个面开敞,且围护结构总长度少于架空空间外围周长 $3/5$,使用功能只作为绿化、停车、公共活动使用的架空空间建筑面积不计入容积率。

利用规划架空层作为供小区公共使用非盈利的文化、体育、托育等空间,采用轻质建材作为围护结构,且围护面积不大于本栋架空层面积 $1/2$ 的,可视为架空层。

12.2.2.7 窗台与室内楼地面的高差 ≥ 0.45 米、出挑宽度 ≤ 0.8 米(从建筑内墙计算)、窗台至窗顶板净高 < 2.1 米的凸(飘)窗,凸(飘)窗不得与楼板相连。

12.2.4 窗台与室内楼地面的高差在 0.45 米以下,挑出宽度大于 0.8 米(从建筑外墙内侧计算),且窗台至窗顶板净高在 2.1 米及以上的凸(飘)窗,应按其投影面积计入容积率面积。

飘窗是凸出建筑物外墙面的窗户,一般应设置在客厅或卧室内,不得设置在靠内天井一侧。

12.2.5 阳台建筑面积应按围护设施外表面所围空间水平投影面积的 $1/2$ 计算;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。临江、临城市主次干道、临公园

广场等地段，因城市建筑风貌管控要求需要封闭的阳台，可按其水平投影面积的 $1/2$ 计算建筑面积和计容面积。

设置阳台的房间，阳台水平投影面积不得大于该房间水平投影面积。

花池的设置需同时满足以下条件方可不计入建筑面积：（1）花池仅可结合阳台设置，且应设置在阳台外侧；（2）花池的挑出宽度不应大于 0.5 米；（3）花池底板不应与阳台底板在同一标高面，其高差应 ≥ 0.3 米。

12.2.10 住宅建筑的中央空调设备平台和分体式空调外机设备板可同时设置，每户可设置一个不大于 4.0 平方米的中央空调设备平台，大于 4.0 平方米的中央空调设备平台或结构板，应按其投影面积纳入容积率计算。分体式空调外机设备板挑出尺寸不应大于 0.8 米。在建筑主立面及临城市道路、临江、临公园广场等城市主要景观界面的立面设置的空调外机设备板应做隐蔽化处理，与建筑立面整体协调。

12.2.13 居住建筑中，每标准层阳台、飘窗、花池、空调设备板、结构板和设备平台等建筑构筑物的水平投影面积之和，不应超过该层建筑水平投影面积的 20%；商业、办公、酒店等公共建筑中，每标准层阳台、飘窗、花池、空调板、结构板和设备平台等建筑构筑物的水平投影面积之和，不应超过该层建筑水平投影面积的 15%。

12.9 建筑层高

12.9.1 建筑层高按建筑使用性质控制,但同一建筑层中其他配套用房可按该层主要使用性质控制(如商场中同层的配套办公用房、公厕等按商业功能控制)。

12.9.2 居住建筑的层高不宜超过 3.6 米;当超过 3.6 米低于 6.6 米时按两个自然层计算建筑面积及容积率,当超过 6.6 米时,每超出 2.2 米(余数进一取整),则按增加一层计算建筑面积及容积率。

低多层住宅、复式(跃层式)住宅等其他同类型住宅户内的门厅、客厅、餐厅等挑空部分的层高不宜超过该住宅标准层的两倍层高,同时挑空部分面积不应超过该户底层套内建筑面积的 40%,否则超过部分均按 2.2 米(余数进一取整)一层计算相应的建筑面积及容积率。

12.9.3 各类商业、公共建筑层高不宜超过 6 米;当超过 6 米低于 9 米时按两个自然层计算建筑面积及容积率,当超过 9 米时,每超出 2.2 米(余数进一取整),则按增加一层计算建筑面积及容积率。

12.9.4 下列建筑空间可不受上述层高规定控制:

住宅建筑及商业、办公、酒店等公共建筑的首层门厅、大厅、中庭等公共空间;公共建筑内的会议室、宴会厅;大型产品设备销售展示区(如汽车 4s 店等);公共设施(如学校、医院、消防

站等)；市政设施(水厂、污水厂、变电站、停车库等)；单一空间建筑面积超过2000平方米的且有较高层高要求的集中商业等功能空间；影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑。

12.9.5 工业项目中工业、仓储建筑等层高超过8米的，在计算容积率时按该层建筑面积加倍计算。

二、新增条款

10.5.3 建设项目应按要求配建机动车停车位，停车位配建标准按照《准则》附表八执行。新建住宅项目应按照0.5台/户的标准设置电动自行车、电动摩托车停车位，并按照停车位数的20%比例设置充电设施(插孔)。电动自行车、电动摩托车停车位尺寸不宜小于2米×0.7米。按要求设置的10个电动自行车、电动摩托车停车位可折抵一个机动车停车位，超出上述要求配建的电动自行车、电动摩托车停车位不可抵扣机动车停车位。

结合小区绿地布置，采用生态式设计的电动自行车、电动摩托车停车场地，其用地面积可按40%计入项目绿地率。

12.2.14 对装配式建筑商品房项目给予容积率核算优惠，其外墙面积可不计入容积率核算，不计容建筑面积最高不超过装配式建筑本应纳入容积率计算的总建筑面积的3%，外墙宽度按0.3米核算。

三、补充条款

10.3 编制控制性详细规划时，按照人均用地面积不少于

0.1 平方米的标准，分区分级规划设置养老服务设施。

新建居住区项目，应按照住宅总建筑面积相应比例配套建设养老服务设施并无偿提供，无偿提供的养老服务设施用房不计入项目容积率。在建房地产项目申请进行规划方案调整的，养老设施配建要求按原规划条件及审批的规划方案执行。