

关于执行《汕头经济特区城乡管理技术规定》若干问题的指导意见（一）

为进一步明确《汕头经济特区城乡管理技术规定》（市政府令 182 号，下简称《技术规定》）执行过程中建设工程规划管理的有关技术问题，结合工作实际，制定本指导意见。

一、关于建筑物退让城市绿带问题

《技术规定》第四十五条对建筑物退让道路一侧规划不同宽度城市绿带的距离进行规定，与该城市绿带在国土空间详细规划中的绿地用地类别无关。沿江、河、沟边等的绿带可参照该条执行。

二、关于骑楼退让城市道路红线问题

住宅用地兼容商业服务设施用地的建筑，首层采取骑楼设计的，退让城市道路红线按《技术规定》“表五：建筑退让规划道路红线距离控制表”中的“住宅建筑”退让要求执行。

三、关于阳台问题

阳台是附设于建筑物外墙、设有栏杆或栏板，可供人活动的空间，是住宅室内与室外的过渡空间。阳台的向外敞开面均应设置栏杆或栏板，不得设置实体墙体，按照《技术规定》应当采用封闭设计的阳台除外。

《技术规定》“附录二：计算规则”“3.建筑容积率”中的第（3）点“存在相对边为剪力墙或者结构柱的阳台即为主体结构

内阳台，须按水平投影面积的全部计算容积率”，指主体结构内的阳台，不论相对边形式，均按水平投影面积的全部计算容积率。

阳台设置防护安全设施的，应当采用内侧安装或者隐形防护网等方式设置，与建筑主体风格保持协调，不得超出阳台栏杆、栏板设置。任何单位或个人不得擅自拆除阳台栏杆、栏板等安全防护设施。

四、关于设备平台问题

设备平台指供装置空调室外机、热水机组等设备，且与建筑内部空间不相连通（以墙体分隔）、与阳台不相连通的对外敞开的室外平台。

设备平台可预留检修口（宽 0.5 米，高 1 米），或利用开窗作为检修口的，窗门底部墙体高度不低于 1.1 米。

住宅建筑需要分户设计设备平台的，容积率计算按照《技术规定》“附录二：计算规则 3.建筑容积率”中的第（5）点执行，同时，住宅套型建筑面积不足 90 平方米的，设备平台水平投影面积累计不得超过 2 平方米；住宅套型建筑面积 90 平方米及以上的，设备平台水平投影面积不得超过 4 平方米；否则按照水平投影面积全部计入容积率指标。

设备平台所有朝向外部的敞开面均应设置栏杆或栏板，不得设置实体墙体。

五、关于飘窗问题

飘窗挑出建筑主体必须符合《技术规定》“附录二：计算规

则”“3.建筑容积率”中第（4）点的规定要求，同时，除住宅居住空间（卧室）允许设置飘窗外，其他空间一律不得设置飘窗。

飘窗窗台的下部空间不得填充，若设计为密闭空间的，应预留验收检查口。飘窗的窗台和窗门的面宽须保持对应一致。

六、关于服务设施建筑层数折算问题

居住小区服务设施（R22）的商业、办公用房，计算容积率时，按照《技术规定》的商业建筑类折算建筑层数。

七、关于楼梯（间）建筑层数折算问题

位于架空层的垂直交通楼梯（间），按自然层数计算；位于单一功能建筑层的垂直交通楼梯（间），按照《技术规定》各类建筑的标准折算层数；位于复合功能建筑层的垂直交通楼梯（间），按该层主导功能建筑的标准折算层数。

八、关于停车面积问题

项目配建的停车面积按照《技术规定》计算，包括停车位面积、停车场（库）车辆通道及停车场（库）配套设施建筑面积，含非机动车停车面积。

在满足建筑密度、绿地率、道路、消防车道、消防登高面及其它规定要求的前提下，在地面适当设置的停车位，停车位面积及停车位相邻车道的一半面积可纳入停车面积。

停车场（库）配套设施包括：服务于地下空间停车场（包括人防区域内停车场）的梯间、通道和设备间（包括加压风机房、送风机房、送风井、排风机房、排风井、补风机房、充电桩配套

用房等)。

设置机械式停车设备的停车场(库)，停车位面积按停车设备建筑空间投影面积和层数计算，停车场(库)车辆通道及配套设施建筑面积按照有关规则计算。规划条件核实前，机械式停车设备应按原批准图纸完成装设。

九、关于建筑基底面积问题

《技术规定》附录二第2点中“建筑基底面积是指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或者结构外围水平投影面积”，塔楼建筑基底面积是指塔楼建筑接触裙楼屋面和地面的自然层建筑外墙或者结构外围水平投影面积之和。

设备平台等各类平台按照《技术规定》附录二第2点中“平台”的规定执行。

十、关于各类用房建筑面积问题

各类用房的建筑面积包括专有部分的建筑面积、分摊的共有部分的建筑面积，另有规定的除外。

十一、关于套型建筑面积问题

套型建筑面积包括套内使用面积、相应的建筑面积、阳台面积。