

关于优化规划技术指标计算规则的通知

（征求意见稿）

为适应新时期国土空间用途管制及城市规划管理的需要，深化“放管服”改革，优化营商环境，满足刚性和多样化改善性住宅需求，现就优化规划技术指标计算规则制定以下措施。

1. 鼓励设置公共活动空间。鼓励住宅小区结合小区入口、建筑首层、入户大堂、下沉广场或地下庭院设置公共活动空间，布局交往会客、儿童游乐、老年活动、图书阅览、健身场所、泳池、社区食堂等公共服务功能。符合上述要求的公共活动空间，其建筑面积不计入容积率，建成装修后无偿提供业主使用。

2. 允许部分住宅利用底层架空方式设置停车空间。居住用地内位于底层架空平台下方的停车空间不纳入容积率计算，且结构层高应不大于4.5米，以平台（含覆土）面层作为室外地坪计算平台以上的建筑基底面积、绿地面积。可以平台（含覆土）面层作为室外地坪计算建筑层数、建筑高度。架空平台宜集中设置，应按多层建筑退让用地红线，沿城市界面及开放性社区道路应设置公共使用功能、公共开放空间或进行绿化景观处理，不得设置连续大面积实墙；临近既有住宅界面，应协调相互关系，减少对既有住宅噪声、光线及视觉干扰等影响。

3. 鼓励设置与地上居住空间连通的地下室空间。住宅建筑在满足消防、安全等前提下，可设置与地上居住空间连通的地下室空间，不得设置于地下二层及以下，不得超出地上建筑轮廓线，该地下室空间不计入容积率。其配套建设的采光通风并

的总宽度不应大于住宅一个长边的 80%，进深不应大于 2 米。

4. 鼓励探索底层（含地下室）庭院式户型产品。在满足规划条件绿地率指标（庭院中的绿地面积不计入容积率）、不影响消防、保证公共通道宽度及小区园林品质的前提下，允许建筑高度 27 米及以下的住宅设置底层（含地下室）庭院式户型产品。庭院面积（含地上、地下庭院及地下室采光井）不应超过 100 平方米。地上庭院须采用绿篱与周边区域分隔，不得采用砖、金属、木栏杆等实体墙进行分隔。各类公共管线应避免穿越庭院，公共管线管道井不应设置在庭院内。

5. 优化城市风貌管控区域一侧新建住宅阳台计算规则。因城市景观风貌管控（沿高速、铁路、城市重要干道、临江等第一排）或规划条件要求需要封闭的新建住宅阳台，按其外围结构外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算计容建筑面积。

以上措施适用于新出让项目，以及文件印发前已出让但未核发建设工程规划许可证的项目。其他未明确事项，应按照规划条件明确的《江西省城市规划管理技术导则》及《景德镇市进一步优化房地产规划管理的若干措施（试行）》执行；浮梁县、乐平市可参照执行。