

关于印发《南京市建设工程规划设计方案审查办法》的通知

宁规划资源规〔2023〕2号

各有关单位：

为进一步规范建设工程规划设计方案审查工作，依据有关法律、法规、技术规范和标准，结合我市实际，特制定《南京市建设工程规划设计方案审查办法》，现印发实施。

南京市规划和自然资源局

2023年10月23日

2023年10月27日印发

南京市建设工程规划设计方案审查办法

第一章 总则

第一条 为进一步促进城市规划建设管理公平公正、诚信规范，统一建筑审批管理标准，根据有关法律、法规、技术规范和标准，对《江苏省城市规划管理技术规定》进行相关补充，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区内出让类用地建设项目的建设工程规划设计方案审批管理，划拨类用地建设项目可以参照执行。

第三条 建筑设计应当科学合理，满足国家、省、市有关法律、法规的要求，贯彻“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，确保建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材等要求。

第四条 报审的建设工程规划设计方案应当真实、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，予以定期公布。

第五条 特色意图区、风景名胜区等特殊地段的建设项目，大型及以上商业办公、文化、娱乐、体育、会展等大空间或超高层公共建筑及工业建筑，对造型和工艺设计有特殊需要的，经论证后，以审定的规划设计方案为准。

第二章 建筑面积和容积率

第六条 建设项目在土地出让、规划许可、不动产登记

阶段所涉及的建筑面积计算，统一按国家、省、市房屋面积测量规范执行。

第七条 鼓励建筑设置视线通透、空间开敞、无围护结构的架空层，架空层应当只作为公共休闲绿化等公共开敞空间使用，不得作为停车或车行交通空间使用。

其中：住宅建筑（除低层住宅以外）底层可以布置层高不小于 3.6 米的架空层，且底层仅以柱、剪力墙及必要的楼梯间落地，其底层可以整层不计入容积率；非住宅建筑底层布置架空层的，其底层架空部分可以不计入容积率，底层有围护结构的建筑空间均需计算容积率，其架空层高度经论证后，以审定的规划设计方案为准。

符合要求的底层架空空间应当在规划核准图上标注底层架空层，在规划核实阶段，应当按照房产测绘成果核对，住宅建筑的计容积率面积应当扣除底层建筑面积，非住宅建筑的计容积率面积应当扣除架空部分建筑面积。

第八条 室内地面标高低于室外地面标高超过该层建筑净高 1/2，且建筑顶板结构标高高于室外地面标高不足 1.2 米的，该层建筑视为地下室。建筑顶板结构标高高于室外地面标高大于等于 1.2 米的，该层视为非掩埋楼层，其非掩埋外墙对应的小于或者等于 20 米进深的部分应当计入容积率，且计算建筑密度。其大于 20 米进深的部分，如有实墙与其他功能用房完全隔断并分栋标注的情形可以视为地下室，其他应当计入容积率。对于住宅用地内配套的小型商业用房，上述进深要求可以放宽至 8.4 米。

第九条 在符合规划建筑密度、绿地率、高度控制的前提下，建设项目配套建设的地上立体停车楼，在符合梁底净层高不超过 2.4 米、无实体围护结构的条件下，可以不计入容积率，但地上立体停车楼的基底应当计入建筑密度，且计入后的总建筑密度应当符合规划条件要求。如需停放旅游巴士等大型车辆的立体停车设施，其层高可以适当放宽。

第十条 新建住宅小区内供居民使用的单层有顶盖、两侧均无围护结构、顶盖宽度不超过 3.9 米的风雨连廊可以不计入容积率，但应当计入建筑密度。

第十一条 新建住宅小区内按照相关规范要求配置的配电房（含开闭所）、垃圾分类收集用房、居家养老服务用房可以不计入容积率，但应当计入建筑密度。

第十二条 新建住宅小区内独立设置的电动自行车集中存放和充电场所，以及非机动车坡道和机动车坡道的轻质结构车库出入口顶棚，无围护结构的可以不计入容积率，但应当计入建筑密度。

第十三条 具有特殊工艺要求的工业建筑（含仓储建筑），经论证层高确需超过 8 米的厂房楼层，可以按该层建筑面积的 2 倍计算容积率。

第十四条 符合规定容积率有特殊计算情况的建筑空间应当在规划核准图上画出范围，并标注为“不计容积率空间”“计容积率空间”和“计 2 倍容积率空间”等。

第三章 建筑高度和层高

第十五条 除屋顶局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房外，屋顶建、构筑物高度原则上不得超过4米，与屋顶水箱、楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房的水平投影面积之和不得超过屋面面积八分之一。其中住宅建筑（含酒店式公寓）露台和屋顶不得设置无实际使用功能的建、构筑物，非住宅建筑屋顶构筑物不得设置连续实墙。严格控制规划核实后在屋顶改建、扩建各类建、构筑物。

第十六条 建筑结构层高应当与房间大小相匹配。位于建筑主体结构内的围合空间，除设备结构转换层、坡屋顶、住宅屋顶设备机房之外不得设置结构层高在2.2米以下的空间。

（一）住宅、公寓（含酒店式公寓）建筑的结构层高不得超过3.6米。酒店、办公、研发建筑的结构层高不得超过4.5米，超高层酒店、办公、研发建筑的结构层高不得超过4.8米。商业建筑的结构层高不得超过4.8米，其中自持的大型及以上商业建筑的首层结构层高不得超过6米。

（二）以下情形可以适当提高层高：

1. 工业厂房（含仓储建筑）以及超市、大型及以上商业、电影院、专卖店、餐饮、娱乐等功能集中布置，其单一空间超过2000平方米的或其无柱空间（短边不小于16米）超过500平方米的部分。

2. 酒店、商业、办公、研发建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅、小型报告厅、阶梯教室、小型观演厅、展示厅等公共空间部分。

3. 套内建筑面积超过 200 平方米的住宅的起居厅，其中超层高起居厅面积不得超过该户套内建筑面积的 20%，且层高不得超过 7.2 米。

第四章 建筑密度

第十七条 建筑底层占地面积一般应当按建筑外墙墙体的外围水平面积计算。

第十八条 阳台、底层架空的建筑和建筑室外走廊、门廊、门厅、上行坡道、雨棚、楼梯等应当按投影面积计入建筑底层占地面积。

第十九条 建筑悬挑部分（或建筑下方为通道的部分）结构层高不小于 9 米的，可以不计入建筑底层占地面积。

第五章 绿地率

第二十条 建筑外轮廓水平投影之内的绿地不得计入绿地范围。建筑悬挑部分结构层高不小于 9 米，其悬挑投影范围内作为绿地的部分可以正常计入绿地率。

第二十一条 新建建筑以及改建、扩建既有建筑的平屋面宜实施屋顶绿化。非住宅建筑屋面绿化种植土层厚度 0.3~0.6 米、面积大于 200 平方米的屋顶绿化按其面积的 10%折算计入绿地面积，总折算面积不得超过规定绿地率指标值的 10%；绿化种植土层厚度大于 0.6 米，面积大于 200 平方米的屋顶绿化按其面积的 30%折算计入绿地面积，总折算面积不得超过规定绿地率指标值的 15%。

第二十二条 产业园区、产业社区内如整体统筹绿地的规模和布局，在满足安全、环保和消防等要求的前提下，一般工业（M）、仓储（W）用地的建筑密度和绿地率可以不作要求。

第六章 建筑间距

第二十三条 计算建筑间距时应当从建筑外墙面最外沿起算，建筑物各侧局部出挑或局部突出（如楼梯间、楼梯平台、挑廊、阳台、飘窗等）总长度超过相应建筑边长 1/2 或连续长度超过 8 米时，应当从出挑（突出）部分外缘计算建筑间距。

第二十四条 当建筑之间形成对角布局（指一建筑在另一建筑的正向及侧向延长线之外），且住宅建筑为被遮挡建筑时，遮挡建筑与被遮挡住宅建筑的最小间距应当符合以下规定：

（一）当遮挡建筑为低层时，遮挡建筑与被遮挡住宅建筑的最小间距应当满足水平距离（东西或偏东西方向，下同）大于 9 米或垂直距离（南北或偏南北方向，下同）大于 12 米的要求。

（二）当遮挡建筑为多层时，遮挡建筑与被遮挡住宅建筑的最小间距应当满足水平距离大于 13 米或垂直距离大于 20 米的要求。

（三）当遮挡建筑为小高层时，遮挡建筑与被遮挡住宅建筑的最小间距应当满足水平距离大于 15 米或垂直距离大

于 30 米的要求。

（四）当遮挡建筑为高层时，遮挡建筑与被遮挡住宅建筑的最小间距应当满足水平距离大于 15 米或垂直距离大于 40 米的要求。

以上情况需进行日照计算的，还应当满足日照计算的要求。

第二十五条 与住宅南北侧相邻且单独布置的单层传达室、配电房等附属建、构筑物，在符合消防和施工安全等要求且与住宅相邻一侧不开窗时，传达室与住宅的最小间距不得小于 6 米；配电房与高层住宅的南侧最小间距不得小于 12 米，北侧最小间距不得小于 9 米。

第二十六条 低层、多层、小高层住宅建筑与被遮挡住宅建筑平行布置时，住宅建筑正面间距的日照间距系数最小值在新、旧区均按不得小于 1.3 控制（不扣减窗台高度）。

第七章 退让及其他

第二十七条 退让距离按以下规定执行：

（一）大门、传达室退让用地红线不得小于 1 米；其中人流量较大的公共建筑的大门、传达室，应当增加退让距离。

（二）高速公路两侧的住宅、学校、医院等噪声敏感类建筑与高速公路隔离栅的距离宜控制在 200 米以上，具体距离可以根据环境影响报告书所提出的噪声防护要求确定。

（三）学校教学区的声环境质量应当符合现行国家标准有关规定。学校主要教学用房设置窗户的外墙与铁路路轨的

距离不得小于 300 米，与高速路、地上轨道交通线或城市主干道的距离不得小于 80 米。当距离不足时，应当采取有效的隔声措施，并达到环保控制要求。各类教室的外窗与相对的教学用房或室外运动场地边缘间的距离不得小于 25 米。校园主要出入口应当设置与学校规模匹配的缓冲场地。

第二十八条 城市绿线外侧新建的低、多层建筑退让城市绿线不得小于 4 米；小高层住宅、高层建筑退让城市绿线不得小于 6 米。建筑悬挑部分的垂直投影和踏步不得进入上述建筑退让线。绿线另一侧是城市道路、河道的，应当同时满足退让城市道路、河道的规定。

第二十九条 新建住宅小区内应当打造优良的公共空间。物业管理用房、垃圾分类收集用房、变配电间和开闭所等配套设施应当与小区公共建筑统筹布置，避免零星布局。

第三十条 围墙的基础及地上部分均不得逾越用地红线，围墙退让用地红线不得小于 1 米，高度不宜超过 2.2 米，宜采用透空式围墙。在符合城市规划以及消防、施工、安全等要求的前提下，地块毗邻建设时可以共用围墙，不退让用地红线。单层小型独立附属建筑（如门卫房、垃圾分类收集用房、燃气调压站房、泵房、变配电房、开闭所等）在符合日照、消防、环保、安全等要求前提下，可以结合围墙统筹布局建设。

第八章 竖向设计

第三十一条 建设项目场地应当按城市规划确定的控制

标高做好竖向设计。建筑的室外地面标高应当与基地、周边现状地形及规划道路相衔接。除需设置挡土墙的情况外，建筑的室外地面标高应当以相邻规划道路中心线控制标高为基准，最大高差不宜大于 0.3 米，基地现状标高与道路高差较大时最大高差一般不得大于 1.2 米。

第三十二条 如场地或周边道路高差无法采用统一的室外地面标高进行设计的，建筑室外地面标高可以分段设计。

第三十三条 按照《南京市街道设计导则》的要求，临生活型街道的建筑室外地坪应当与周边道路的人行道平接。

第三十四条 计算建筑高度、确定地下室时，采用的室外地面标高应当从建筑各立面对应的室外地坪最低点取值。

第九章 建筑平面

第三十五条 建设工程规划设计方案图纸应当按相关建筑设计规范标注各类建筑功能。不得出现“入户花园、空中花园、活动平台、设备平台”等标注，应当根据建筑结构、围合及平面关系将其表达为阳台或室内建筑功能空间。

第三十六条 商业、办公、研发类建筑按以下规定执行：

（一）住宅配套商业或社区中心中的商业功能应当统一标注为商业用房。对需设置餐饮的商业用房，应当设计符合相关规范和环保要求的专用烟道、排污等设施。

（二）商业、办公、研发类建筑（不包括酒店、公寓和宿舍等具有居住功能的建筑）不得设计成单元式办公、公寓式办公等“类住宅”建筑，应当采用公共走廊式布局，除食堂

外不得设置厨房，开水间或者饮水供应点、卫生间、管道井应当集中设置。在符合消防、安全等标准和规范的前提下，商业建筑地下可以分割的最小单元为套内建筑面积 60 平方米，一、二层可以分割的最小单元为套内建筑面积 30 平方米，三层及以上可以分割的最小单元为套内建筑面积 150 平方米。办公、研发类建筑可以分割的最小单元为套内建筑面积 100 平方米。

第三十七条 住宅建筑按以下规定执行：

（一）住宅建筑每栋总户数不得少于三户，户型之间水平拼接处的毗邻山墙进深不得小于 5 米。

（二）住宅建筑规划设计应当符合所在地区城市设计的要求，应当注重尺度、比例、体量、风格和色彩等，且与周边环境相协调。

（三）住宅建筑平面设计应当尽量规整平齐，避免深凹槽；地下层入户门厅应当与首层入户门厅采用同等设计及装修标准；地下车库顶板覆土深度不得小于 1.5 米；住宅建筑至少有一处阳台应当设置污水管，并接入小区污水系统。

第三十八条 酒店式公寓建筑单体立面应当公建化设计，单间公寓面宽应当大于 2.8 米，可以分割的单套套内建筑面积不得小于 30 平方米且不得大于 1000 平方米。

第三十九条 地下室按以下规定执行：

（一）地下室外墙外设置通风采光井的，其进深（取采光井围护结构外边线至地下室墙体外边线）不得超过 1.8 米，如超出则采光井地坪标高视作该建筑的室外地面标高。

(二) 住宅建筑的卧室、起居室(厅)、厨房不得布置在地下室。住宅建筑在满足自走式车位配建数量要求的前提下,住宅建筑中与地上居住空间连通的地下室内空间及其采光井,不得设置于地下二层及以下,不得超出地上建筑轮廓线,层高不得超过 3.6 米。

第四十条 住宅建筑设置挑廊、檐廊的最大进深不得超过 1.8 米,办公、研发、酒店式公寓建筑挑廊、檐廊的最大进深不得超过 2.4 米。

第四十一条 阳台按以下规定执行:

(一) 除酒店(不含酒店式公寓)、有居住需求的幼儿园、托儿所、医院、疗养院、中小学教室、宿舍以外的非住宅建筑不得设置阳台。住宅建筑每户阳台结构底板投影面积之和不得大于 10 平方米或每户阳台结构底板投影面积之和占该户套内建筑面积的比例不得大于 15%。凸阳台可以设装饰柱,但单个柱宽最大不得超过 0.6 米。

(二) 住宅建筑的阳台设置应当科学合理,满足设计和基本功能要求,布局合理,不压占室内空间影响室内功能空间的使用,功能空间设置阳台进深不得超过相邻功能空间进深的 50%(厨房、卫生间除外)。不得在除厨房、卫生间之外的储藏室等其他非居住空间设置阳台。

(三) 住宅建筑应当结合建筑立面统一设计建设封闭阳台,封闭阳台外不得设置晾晒设施。生活阳台最小进深不得小于 1.5 米,阳台最大进深不得大于 2.4 米。

第四十二条 飘窗的窗台高度(窗台面与室内地面的高

差)不得小于 0.45 米且最大进深(自墙体外边线至飘窗外边线)不得大于 0.6 米。建筑含有飘窗设计的,须在申报图纸中提供飘窗大样。住宅建筑的厨房以及酒店式公寓、商业、办公、研发建筑不得设置飘窗。除起居厅外,每个功能空间仅允许单侧布置飘窗,如局部需设置转角飘窗,飘窗短边长度(自墙体外边线至飘窗外边线)不得大于 1.5 米。

第四十三条 建筑的空调室外机不得裸露无序设置,应当结合建筑立面设计一体化考虑,利于通风换热,并合理、有序、集约设置空调室外机搁板。住宅、酒店式公寓每户设置空调机板的总数量不得超过居住空间个数,单个空调室外机搁板水平投影面积不得超过 1.8 平方米。住宅、酒店式公寓每户可以集中设置一处大型空调室外机搁板,投影面积不得超过 4.5 平方米,大型空调室外机搁板不得对户内开门,应当设置从公共区域进入的检修口。

第四十四条 除空调室外机搁板、阳台、挑廊、檐廊和首层无柱雨篷之外,建筑物外围护结构之外不得设置进深大于 0.6 米的各类建筑构件(如墙、梁、柱、板、花池、花架、装饰性阳台、装饰性幕墙、构件等),建筑物外围护结构之外的各类建筑构件如相接设置,进深累加计算。

第十章 建筑立面

第四十五条 建筑物的面宽,除经批准的详细规划和城市设计另有规定外,按以下规定执行:

(一)建筑高度小于等于 24 米,其最大连续面宽的投

影不大于 80 米；

（二）建筑高度大于 24 米，小于等于 60 米，其最大连续面宽的投影不大于 70 米；

（三）建筑高度大于 60 米，其最大连续面宽的投影不大于 60 米；

（四）不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续面宽的投影上限值按较高建筑执行。

（五）城市主次干道、快速路沿线和位于景观敏感地区等特殊地段的建筑高度大于 24 米的建筑，其临城市界面的通透率不宜低于 40%，当建筑呈 L 形、U 形、口字形等围合式布局且平面交角大于 100 度时，其最大连续展开面宽的投影不得大于 100 米。

第四十六条 紧邻高速公路、快速路、地上轨道交通线和城市主干道的住宅建筑应当采取满足声环境要求的技术措施，当卧室、起居室（厅）布置在噪声源一侧时，外窗应当采取三玻两腔等隔音降噪措施。

第四十七条 建筑外立面材料应当使用高品质的耐脏、耐老化、易清洗的建筑材料，鼓励使用经绿色认证的绿色建材。

第四十八条 建筑立面设计应当注重天际线形象和第五立面处理，屋顶设备及附属设施应当规整有序。建筑第五立面应当在建设工程规划设计方案中统筹设计，并严格遵守日照、消防、安全、退让距离等要求。新建住宅和宾馆、医院等公共建筑应当统一设计、安装太阳能热水系统，宜采用集

中式太阳能热水配置系统，并应当结合建筑立面、屋顶设计做好美观处理。新建住宅建筑屋顶女儿墙上设置的用于遮挡设备的装饰墙可以不计入建筑高度，但装饰墙的累计总长度不得超过屋顶女儿墙总长度的三分之一，且高度不得超过4米。

第十一章 停车设施

第四十九条 剧院、商业、展览馆、体育场等人流、车流集中疏散的大型公共建筑及住宅、公寓（含酒店式公寓）建筑按配建标准设置的停车位应当采用自走式停车位。

第五十条 非机动车停车设施不得设于地下2层（含夹层）及以下，其中商业设施的非机动车停车设施在不侵占城市道路、绿地等城市公共空间前提下，应当尽可能在地面进行设置。

第五十一条 住宅建筑停车设施按以下规定执行：

（一）原则上应当采用人车分流的交通组织形式，住宅建筑除访客车位和特殊车位外一般不得设置地面机动车停车泊位。住宅小区入口处有条件的应当设置出租车停靠泊位和共享单车停放区域。

（二）设有地下机动车库的各单元电梯，均应当通达至每层地下机动车库。非机动车库一般应当布置于本栋地下室，地下非机动车库车辆出入口与住宅单元入口的距离不宜大于100米。

（三）鼓励在住宅小区内设置电动自行车集中存放和充

电场所，该场所应当独立设置，并与民用建筑保持安全距离；该场所应当纳入小区总平面方案同步报审，其设计标准应当与小区住宅相协调，体现高品质；如确需设置在民用建筑内的，应当与该建筑的其他部分进行防火分隔。

第五十二条 租赁住房停车设施按以下规定执行：

（一）在单身职工公寓（Rac）用地上新建的租赁住房按照使用对象和使用功能，可以分为宿舍型和住宅型两类。

（二）单套建筑面积小于 70 平方米的为宿舍型租赁住房，其停车设施根据《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2019 版）》中“集体宿舍”建筑物类型相关标准进行配置。

（三）单套建筑面积大于等于 70 平方米的为住宅型租赁住房，其停车设施根据《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2019 版）》中“公共租赁住房”建筑物类型相关标准进行配置。

第十二章 BIM 及附则

第五十三条 主城四区及江北新区核心区内新建商品住宅项目报审应当运用南京市工程建设项目 BIM 智能审查系统进行 BIM 规划报建。

第五十四条 本市行政区域内新建的低多层职工宿舍、租赁住房、专家楼、酒店式公寓、疗养院、养老院和产业用地中行政办公与生活服务设施等项目应当执行本办法第三十七条之规定。

商业建筑的面积应当按整个项目规划条件中确定的地上商业建筑总面积计算。小型商业建筑面积小于 5000 平方米，中型商业建筑面积为 5000 平方米至 20000 平方米，大型商业建筑大于 20000 平方米且不大于 50000 平方米，超大型商业建筑大于 50000 平方米。

第五十五条 本办法自发布之日起施行，有效期为五年。凡发布之日起出具规划条件的，应当执行本办法。

凡此前出具规划条件且尚未领取建设工程规划许可证的建筑（独栋建筑已有部分领证的除外），可以执行本办法。其中分期实施的项目，在发布之日前仅有部分建筑领取建设工程规划许可证的，未领取建设工程规划许可证的建筑可以按照本办法重新审定规划设计方案。凡此前出具规划条件的商业、办公、研发类建筑，涉及调整分割最小单元的要求另有规定的，从其规定。

《南京市建设工程设计方案审查相关办法》（宁规字〔2017〕3号）、《南京市建设工程设计方案审查补充办法》（宁规划资源规〔2020〕7号）、《南京市规划资源局低多层居住建筑项目规划管理规则》（宁规划资源规〔2021〕4号）、《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》（宁规划资源规〔2021〕6号）同时废止。

关于《南京市建设工程规划设计方案审查办法》的政策解读

为进一步规范建设工程规划设计方案审查工作，依据有关法律、法规、技术规范和标准，结合本市实际，我局制定了《南京市建设工程规划设计方案审查办法》，并作为行政规范性文件发布。

一、制定文件的必要性

根据中央、国务院关于提振经济的最新要求，围绕市委、市政府关于高质量发展的指示，以及以人民为中心满足城市空间品质提升、经济健康发展的需求，依据有关法律、法规、技术规范和标准，我局进一步加强国土空间规划管理和规范建设工程规划设计方案审查工作。重点整合《南京市建设工程设计方案审查相关办法》（宁规字〔2017〕3号）、《南京市建设工程设计方案审查补充办法》（宁规划资源规〔2020〕7号）、《南京市规划资源局低多层居住建筑项目规划管理规则》（宁规划资源规〔2021〕4号）、《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》（宁规划资源规〔2021〕6号）四个重要的规划设计方案审查行政规范性文件，结合本市实际进行修改、完善和补充，研究起草了《南京市建设工程规划设计方案审查办法》。

本办法针对目前规划审批管理中的问题进行重点梳理和分析，出台了多项惠企利民的措施，并有效解决了规划管理条款分散的问题，便于规划设计工作和规划管理工作。

二、制定依据

- （一）《南京市国土空间规划条例》第三十九条；
- （二）《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）；
- （三）《关于印发〈江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）〉的通知》（苏建规〔2012〕76号）；
- （四）《关于印发防止高速公路两侧噪声扰民意见的通知》（苏环管〔2008〕342号）第三条；
- （五）《市政府关于印发〈南京市发展保障性租赁住房实施办法〉的通知》（宁政规字〔2022〕1号）第九条；
- （六）《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2019版）》（宁规划资源规〔2019〕2号）；
- （七）《中小学校设计规范》（GB50099-2011）第4.1.6条；
- （八）《商店建筑设计规范》（JGJ48-2014）第1.0.4条；
- （九）《住宅设计标准》（DB32/3920-2020）第6.8.5条；
- （十）《建设工程项目附属绿化工程设计方案审查技术规程》第2.3条。

三、主要内容

（一）总则。明确本办法的制定目的、适用范围、设计原则、信用管理和特殊情形。为进一步促进城市规划建设管理公平公正、诚信规范，统一建筑审批管理标准，根据有关法律、法规、技术规范 and 标准，对《江苏省城市规划管理技术规定》进行相关补充。本办法适用于本市行政区域内出让

类用地建设项目的建设工程规划设计方案审批管理，划拨类用地建设项目可以参照执行。

（二）明确建筑面积、容积率、建筑高度、层高、建筑密度、绿地率等具体指标的审查要求。新建住宅小区内供居民使用的小规模风雨连廊可以不计入容积率，但应当计入建筑密度。新建住宅小区内按照相关规范要求配置的配电房（含开闭所）、垃圾分类收集用房、居家养老服务用房可以不计入容积率，但应当计入建筑密度。新建住宅小区内独立设置的电动自行车集中存放和充电场所，以及非机动车坡道和机动车坡道的轻质结构车库出入口顶棚，无围护结构的可以不计入容积率，但应当计入建筑密度。建筑悬挑部分结构层高满足要求的可以不计入建筑底层占地面积。产业园区、产业社区内如整体统筹绿地的规模和布局，在满足安全、环保和消防等要求的前提下，一般工业（M）、仓储类项目（W）用地的建筑密度和绿地率可以不作要求。

（三）细化建筑间距、退让、竖向设计、建筑平面、建筑立面、停车设施、BIM等规划管理的相关要求。紧邻高速公路、快速路、地上轨道交通线和城市主干道的住宅建筑应当采取满足声环境要求的技术措施，当卧室、起居室（厅）布置在噪声源一侧时，外窗应当采取三玻两腔等隔音降噪措施。剧院、商业、展览馆、体育场等人流、车流集中疏散的大型公共建筑及住宅、公寓（含酒店式公寓）建筑按配建标准设置的停车位应当采用自走式停车位。主城四区及江北新区核心区内新建商品住宅项目报审应当运用南京市工程建

设项目 **BIM** 智能审查系统进行 **BIM** 规划报建。