# 优化住宅项目规划管理 惠企利民促发展

# 若干措施

（征求意见稿）

为贯彻落实省、市实施“八大行动”总体方案有关要求，满足居民改善性住房需求，惠企利民，促进房地产市场平稳健康发展，制定本措施。

**（一）**进一步优化机动车位配建指标。住宅建筑机动车停车位配建标准按1.0车位/100平方米计容建筑面积或不少于1.2车位/户。商业建筑及公共服务配套用房停车位配建标准仍按《益阳市城市规划管理技术规定》（2019年修订）1.0车位/100平方米计容建筑面积执行。住宅式公寓机动车停车位配建标准按1.0车位/100平方米计容建筑面积，酒店式公寓机动车停车位执行商业建筑配建标准。

**（二）**放宽阳台半面积控比，满足改善型住宅居住空间需求。将居住建筑按正投影面积（阳台按全面积正投影）的1/2计算建筑面积和容积率的部分（如未封闭阳台、超出规定的飘窗、空调搁板等），其正投影面积之和不应超过该户套内建筑面积的15%提升为20%。与城市主、次干道相邻的首排居住建筑或因城市风貌景观要求必须封闭的阳台参照本条措施执行，按正投影面积的1/2计算建筑面积、容积率和产权面积。阳台进深不得大于2.4米。已享受城市空中花园建筑（第四代住房）优惠政策的单栋住宅不适用本条措施，仍按《益阳市城市规划管理技术规定》（2019年修订）执行。

**（三）**放宽设备平台（空调搁板）设定条件，打造高品质的住宅产品。允许每套户型同时设置放置分体式空调及分户式中央空调的设备平台（空调搁板）。用于放置分体式空调外机的设备平台（空调搁板）的数量不超过居室（含客厅、卧室）数量，单个空调搁板水平投影面积不大于1.0平方米，窄边宽度不大于 0.9米；用于放置分户式中央空调外机的设备平台（空调搁板）水平总投影面积不大于 1.0 平方米×居室个数且不大于4.0平方米。

**（四）**放宽飘窗设定要求。在满足《益阳市城市管理技术规定（2019年修订）》中“飘窗”具体要求，且窗台结构高度不与楼板相连的前提下，允许飘窗宽度与房间等宽。客厅、卫生间、厨房、阳台不得设置飘窗。

**（五）**放宽建筑物屋顶辅助用房、设备用房不计容建筑面积比例，适应高层住宅结构需求。将建筑物顶部有围护结构且其正投影面积不超过建筑物中间层（标准层）正投影面积的楼梯间、电梯机房等辅助用房的建筑面积不计算容积率指标的比例由1/8调整为1/6。

**（六）**增加复式（跃层式）住宅建筑挑空部分计容要求，推进高品质改善型住宅建设。复式（跃层式）住宅建筑等其他同类型住宅户内的门厅、客厅、餐厅等挑空部分的面积不应超过该户底层套内建筑面积的40%，超出部分按其水平投影面积计算建筑面积和容积率。

**（七）**住宅建筑不再执行《益阳市城市规划管理技术规定》（2019年修订）“开敞式（没有封闭）空间，当其挑高高度不小于三个标准层层高时，开敞式空间不计算建筑面积和容积率”的条款。

**（八）**本措施适用于益阳市中心城区新建、已批未动工房地产开发项目。

**（九）**本措施自印发之日起实行，有效期为两年。