**《沈阳市鼓励高品质住宅建设的规划管理相关技术要点（试行）》**

**第一条** 为提供舒适的交通感受、提升环境品质，鼓励设置连接园区入口和建筑物之间的单层风雨连廊。当用于内部慢行交通系统的风雨连廊不影响住宅日照、无全封闭围护结构且顶盖宽度不超过3.6米，建筑面积不计入容积率、建筑密度。

**第二条** 为适应北方气候特点，住宅建筑可按需设置进深不大于1.8米的阳台，并在房屋销售时明示。设置阳台的房间（厨房除外）使用面积（不含阳台面积）不得小于9平方米。

每户阳台水平投影总面积应不大于该户建筑面积(含封闭阳台和非封闭阳台)的15%。设置在主体结构之外的阳台不计入容积率，设置在主体结构之内的阳台按其水平投影面积的50%计入容积率。

**第三条** 为增强居民获得感，满足居民休憩、晾晒需求，营造多样化生活空间，在保证安全的前提下，可以按需设置从建筑主体结构外挑出的露天水平平台（以下称“外挑平台”）并在房屋销售时明示。

(一）与城市主要道路相邻的住宅建筑，邻道路一侧的建筑立面不得设置外挑平台，其他建筑立面如设置外挑平台应进行视线分析，不得影响城市景观、风貌。

（二）外挑平台纵向应隔层设置，且高度不小于两个自然层高度。

（三）外挑平台应至少有两个边界不连接建筑主体结构。外挑平台不得设柱、不得封闭，进深大于1.8米且不大于3米。设置阳台的房间不得在相同方向同时设置外挑平台。

（四）每户外挑平台水平投影总面积如不大于该户建筑面积（不含外挑平台）的15%，外挑平台建筑面积不计入容积率，不计入机动车、非机动车配建指标计算基数，不计入配套设施配建面积基数。超出部分按照水平投影面积核定后计入项目容积率。

（五）住宅建筑设置的外挑平台应作为遮挡物参与本建筑和外部建筑日照影响分析。外部建筑对本建筑进行日照影响分析时以实际窗口位置为日照计算点。

（六）新建项目设置外挑平台的住宅建筑，相邻距离应满足消防设计要求。与项目内部其他建筑计算建筑间距时，外挑平台不计入建筑物面宽、高度，间距核算以建筑物主体为计算点；对项目外部其他建筑计算建筑间距时，外挑平台计入建筑物面宽和间距核算，以最外围水平投影为计算点。

（七）设置外挑平台的住宅建筑退让道路红线、相邻地块用地界线的距离按照外挑平台最外围水平投影为计算点。

**第四条** 为提升居住区环境，住宅用地内可以在建筑底层设置公共架空空间。底层公共架空空间应满足交通、休憩需要，不得设置全封闭围护结构，建筑面积不计入容积率。

住宅建筑公共部分门厅、大堂、中庭等建筑内部设置的挑空空间，建筑面积按照单层空间计入容积率。

**第五条** 鼓励在项目用地内设置独立的电动自行车存放场所，建筑面积不计入容积率、建筑密度。

**第六条** 地下车库出入口、地下室出入口及室外风亭、配电间、变电室、换热站、消防水池、消防泵房、燃气调压站等设备用房，建筑面积不计入容积率、不计入建筑密度。

**第七条** 住宅建筑外保温层建筑面积不计入容积率。

**第八条** 住宅建筑突出屋面的设备用房、楼梯间、电梯间、水箱间、通信基站房，建筑面积之和不大于屋顶面积25%时，不计入容积率。

**第九条** 住宅建筑可设置专有的绿地庭院，绿地面积不计入项目绿地率，该庭院在房屋销售时明示。

**第十条** 住宅建筑可在首层设置下沉式露天庭院。通过下沉式露天庭院取得采光的房间不计入容积率。

本技术要点自颁布之日起实施，尚未建设的住宅项目可以参照实施。













