

桂林市临桂新区管理委员会 桂林市临桂区人民政府

新区管规〔2022〕1号

桂林市临桂新区管理委员会 桂林市临桂区人民政府 关于印发《桂林市临桂区规划管理 技术规定（修订版）》的通知

各有关单位：

《桂林市临桂区规划管理技术规定（修订版）》已经临桂新区管委会、临桂区人民政府同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

桂林市临桂新区管理委员会



桂林市临桂区人民政府



关于《桂林市临桂区规划管理技术规定 (修订版)》修订内容的说明

为进一步规范临桂区规划设计标准，提高规划管理水平，桂林市临桂新区管理委员会和临桂区人民政府于2020年组织修编小组，在市自然资源局的指导下，总结《桂林市临桂区规划管理技术规定(2018年修订稿)》的实施效果，按国家规范和各项地方法规、政策文件，开展深入调查研究，借鉴各地实践经验，经广泛征求意见和反复修改，制定了本规定。

本规定修订的主要技术内容为：

总体上延续了原规定的体系和主要内容，根据国家、自治区现行法律法规及政策文件对相关条款和各分项规定进行了修订；按国家在城市规划管理方面的最新要求，从规划管理的可操作性上，修订了建筑间距、停车设施配建指标、公共配套指标和绿色建筑设计要求等内容；对建筑面积计算容积率的规定进行了全面的梳理和修订；参照《桂林市城市总体规划(2013-2020年)》、《桂林市城市规划管理技术规定》在相关表述上进行补充完善。

本次修订条文适用于桂林市临桂区范围内的各项建设。在临桂区范围内制定和实施城乡规划、开展建设活动，应当执行本技术规定，其余未详尽处还应参照《桂林市城市规划管理技术规定》执行。

在临桂区范围内的各项建设，应当按照经批准的详细规划和

工程设计文件执行；尚无经批准的详细规划和工程设计文件的，应当按照公布的上一层次城乡规划和有关法律、法规、规章及本规定执行。

解释权：本规定由桂林市临桂新区管理委员会和临桂区城乡规划管理部门负责管理和解释。

施行时间：本技术规定自 2022 年 3 月 1 日起施行。

编写单位：桂林市临桂新区管理委员会、桂林市临桂区人民政府、桂林市城市规划设计研究院、桂林市综合设计院。

桂林市临桂区规划管理技术规定







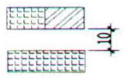
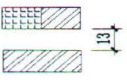


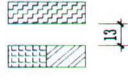
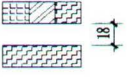
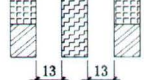

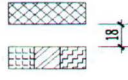
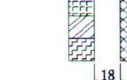
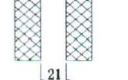
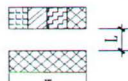

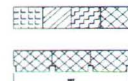
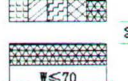
(修订版)

一、建筑间距的要求

(一) 建筑间距应符合日照、消防、抗震、管线埋设、文物保护、安全的技术规定，并综合考虑采光、通风、朝向、环保节能、视觉卫生等方面要求，同时执行本规定。

(二) 平行布置的居住建筑间距要求：相邻居住建筑之间正面最小间距按照表 1.2 执行。

表 1.2 居住建筑之间正面最小间距

图例:			 低层建筑 (1至3层, 建筑高度 $H \leq 10$ 米)	 多层I类建筑 (4至6层, 建筑高度 $10 < H \leq 18$ 米)	 多层II类建筑 (7至9层, 建筑高度 $18 < H \leq 27$ 米)	 高层I类建筑 (10至18层, 建筑高度 $27 < H \leq 54$ 米)	 高层II类建筑 (19至26层, 建筑高度 $54 < H \leq 80$ 米)
①	低层/多层I类建筑间距						
②	低层/多层I类与多层II类建筑间距						
③	高层I类建筑间距						
					$W \leq 30m, L \geq 24m$	两个单元且 $W \leq 70m, L \geq 28$	大于两个单元或 $W > 70m, L \geq H$
④	高层II类建筑间距						$W \leq 70$

注1: 南北朝向指正北向和南偏东(西)45°以内(含45°),东西朝向指正东向西和东(西)偏南45°以内(含45°)。
 注2: 居住建筑单元组合设置时不宜大于两个单元。高度大于54米的居住建筑单元组合设置时不应大于两个单元且面宽 $W \leq 70$ 米。
 注3: 建筑高度超过80米的,其相邻建筑最小间距由有关部门组织论证或由临桂区城乡规划主管部门核定。

(三) 山墙原则上不应有任何形式的窗洞, 若山墙开启窗洞(除卫生间、厨房、楼梯间外), 则其间距按正面间距控制。

(四) 居住建筑按建筑最突出的外围线(含阳台、楼梯间突出部分)和周围的建筑关系计算建筑间距, 一层入口门厅无柱雨棚可不计入。

(五) 当相邻居住建筑室外基地标高不一致时, 其相互间距计算应统筹考虑室外高差对住宅日照的增减影响。

(六) 相邻低、多层及高层居住建筑中, 北侧建筑底层为用于停车、休闲活动和绿化等非居住用途的架空层或建筑底层有其他非居住用房(含商店)时, 日照分析间距计算时可扣除此架空层或非居住用房(含商店)高度。

(七) 垂直布置的居住建筑间距要求

1. 低层、多层居住建筑之间最小间距不应低于 9 米。

2. 低层、多层与高层居住建筑之间垂直布置时, 最小间距不应低于 13 米。

3. 高层居住建筑与高层居住建筑南北向垂直布置时, 最小间距不应低于 24 米; 东西向垂直布置时, 最小间距不应低于 18 米。

4. 垂直布置时山墙不应开启居室窗。如山墙开启居室窗洞的, 则其间距应按平行布置的居住建筑控制。

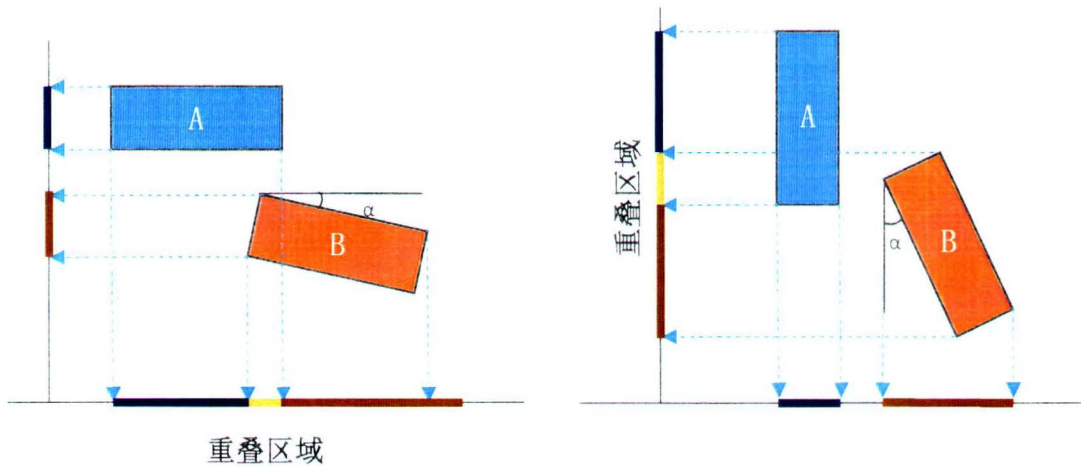
(八) 既非平行也非垂直布置的相邻居住建筑间距要求

1. 若两栋相邻居住建筑的南北向或东西向垂直投影有重叠区域(如图 1.8.1 所示):

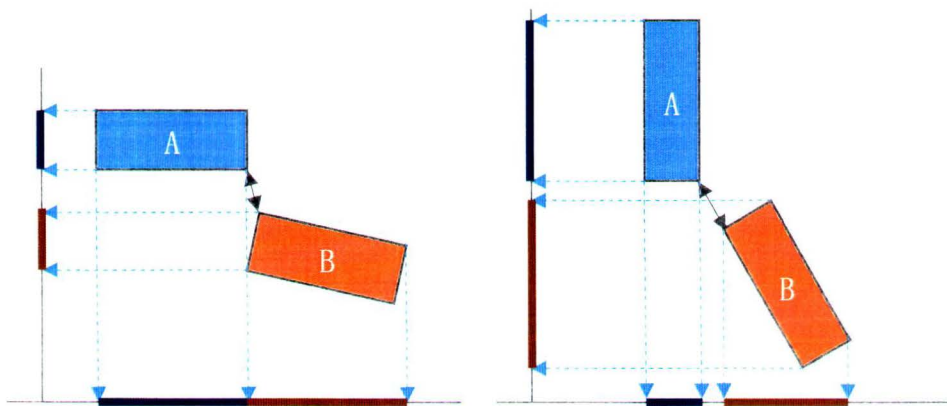
当相邻两幢居住建筑的夹角小于或等于 45 度时，其最小间距按平行布置的居住建筑最小间距控制。

当相邻两幢居住建筑的夹角大于 45 度时，其最小间距按垂直布置的居住建筑最小间距控制。

2. 若相邻两幢居住建筑的南北向或东西向垂直投影无重叠区域（如图 1.8.2 所示），则其最近点间距应符合下列第（九）点“相邻居住建筑山墙间距”控制要求。



图示 1.8.1



图示 1.8.2

（九）相邻居住建筑山墙间距要求：

1. 低层居住建筑与低层居住建筑相邻布置时，其山墙间距不应小于 6 米；一类居住用地内的新建低层居住建筑山墙间距不宜小于 8 米。均应同时满足消防间距或通道要求。

2. 多层居住建筑与低层、多层居住建筑相邻布置时，其山墙间距不应小于 6 米。

3. 高层居住建筑与居住建筑相邻布置时，其山墙间距不应小于 13 米。

4. 若山墙开启居室窗洞，其间距则按正面间距控制。

（十）一类居住用地的低层住宅与相邻建筑之间的正面间距不应小于南侧建筑高度的 1.2 倍。

（十一）居住建筑与非居住建筑间距要求：

1. 非居住建筑位于居住建筑南侧或东西侧的，其建筑间距按居住建筑间距标准的规定控制。

2. 非居住建筑位于居住建筑北侧的，其建筑间距按非居住建筑间距标准的规定控制。

3. 非居住建筑与居住建筑的山墙间距按消防间距或消防通道要求的规定控制，但若居住建筑山墙有居室窗户，其山墙间距按居住建筑间距标准的规定控制。

（十二）非居住建筑间距要求：

1. 高层非居住建筑之间平行布置。正面最小间距不应低于 18 米。

2. 高层非居住建筑与低、多层非居住建筑平行布置。正面最小间距不应低于 13 米。

3. 多层非居住建筑之间平行布置，正面最小间距不应低于10米。

4. 低层非居住建筑与低、多层非居住建筑平行布置，正面最小间距不应低于6米。

5. 非平行布置情况下，非居住建筑之间的间距应按消防间距或通道要求的规定控制。

6. 工业、仓储、交通运输类及其它有特殊要求的非住宅建筑间距应依据国家相关规范执行。

7. 建筑高度超过100米的超高层非居住建筑，综合考虑安全及城市设计等要求，与周边建筑最小间距不宜小于50米。

（十三）医院病房楼、疗养住宿用房与相邻建筑的间距在满足日照和卫生安全间距要求的前提下不小于12米。

（十四）大学、中学及小学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应小于25米。学生宿舍间距可参照居住建筑。幼（托）儿园宜布置在居住区内，其生活用房与其它建筑平行布置时的间距不宜小于18米。

（十五）宿舍类建筑、服务型公寓等每栋建筑满足日照要求的套数不应小于总套数的50%。

（十六）原住民安置用地（特色街区）的独立式住宅及旧城改造项目，改建前，其周边现状日照需求建筑原有日照标准已不能满足规定的，改建项目的建设应不再降低或恶化周边现状有日照需求建筑的原有日照标准，且不应低于大寒日满窗累计日照不少于1小时的标准，同时应满足相关消防要求。

二、建筑退让的要求

(一) 沿建筑用地边界的建筑物退让应符合下列规定：

1. 建筑用地边界外的用地性质或建筑物性质尚未明确时，建筑退边界距离不应小于此建筑自身所需间距的 0.5 倍，同时还应满足消防间距规定。建筑间距的具体计算方法见本规定第一条“建筑间距的要求”。

2. 建筑用地边界外的建筑物性质已明确时，建筑退边界距离按照本规定第一条“建筑间距的要求”执行。

3. 地下建筑物退距要求：退用地边界的距离不应小于地下建筑埋深（指自室外地面至地下室底板底部的距离）的 0.7 倍，且最小值不小于 3 米；退城市道路规划红线的距离不应小于地下建筑埋深（指自室外地面至地下室底板底部的距离）的 0.7 倍，且最小值不小于 5 米；围护桩和自用管线不能超过用地红线且不得影响地界周边的建筑地基安全和地下管线敷设的安全需求。

4. 相邻地块的建筑退距，可在不违反相关法律、法规规范和技术规定的前提下，可由地块权属人形成书面协议，报临桂区城乡规划主管部门核定，但必须满足消防要求。

5. 建筑物在建筑用地范围还应同时满足防火、防爆、环保及其他特殊退让用地边界的要求。

(二) 沿城市道路两侧建筑物退让应符合下列规定：

1. 沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建筑物，其后退道路规划红线的距离应按照下表 2.2.1 的规定控制。

表 2.2.1 建筑物退让城市道路规划红线最小距离控制表

建筑类型	道路等级			
	城市快速路	城市主干路 (40-50 米)	城市次干路 (20-35 米)	城市支路 (14-20 米)
低层建筑	6	5	4	3
多层居住建筑 (层数 ≤ 9 层)	8	5	5	4
多层公共建筑、 建筑裙房 (10 米 < 高度 ≤ 24 米)	8	5	5	4
高层建筑主楼 (高度 ≤ 80 米)	20	15	10	8
高层建筑主楼 (高度 > 80 米)	25	20	15	10

注：①地块内部道路不在上表界定范围内。建筑物后退居住区内道路的最小距离按照国家相关规范执行。

②表中的后退距离为最小值。因特殊情况无法执行的，由临桂区城乡规划主管部门根据实际情况核定。

③后退距离以建筑物地面最突出的外墙（柱）外边线计算。

④不同高度组合建筑的退让距离可按不同高度分别控制。

⑤建筑高度超过100米的超高层建筑以及大型公共建筑，应结合交通评估适当加大后退道路规划红线的距离，具体标准由经批准的详细规划确定或者由临桂区城乡规划主管部门核定，但退城市快速路、主干道红线最小距离不应小于30米。

⑥建筑后退重要城市道路规划红线距离按本条第2点执行。

⑦临路建筑的退让同时还应满足道路另一侧建筑的日照间距

规定。

2. 重要城市道路两侧新建、扩建的建筑物，其退让距离应符合下列规定：

(1) 沿机场路各段两侧建设的建筑退让要求：

① 金水路口西至机场高速路入口（新区城市段）现状道路红线（70米）两侧各50米范围内为非建筑区；

② 机场高速路入口西至两江机场（机场高速段）现状道路红线两侧各150米范围内为非建筑区。

(2) 万福路、西城大道、沙塘大道、世纪西路、凤凰西路、三元路、世纪东路及万平路等重要城市主干道两侧，建筑物退让道路规划红线距离不小于15米。

(3) 西二环路、321国道两侧，除公路附属设施外的其他建筑物和地面构筑物退让公路边沟外缘的距离不小于20米。

3. 沿城市道路两侧新建的影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场、交通设施等有大量人流、车流集散的多、低层公共建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口退让道路规划红线的距离不应小于10米，并按相关规范留出临时停车或回车场地。若有经批准的详细规划时，应按经批准的详细规划执行。

4. 新建的公园、学校、少年宫等单位的主入口大门建（构）筑退让城市道路距离不应小于20米，并合理预留疏散空间。

5. 城市道路平面交叉口四周的建筑物退让道路规划红线的距离：低层、多层建筑不应小于3米；高层建筑不应小于10米（均

自道路规划红线直线段与曲线段交点的连线算起),同时须满足道路视距三角形后退要求。

6.城市道路立体交叉口四周的建筑物后退控制距离:在满足立交保护范围的前提下,沿城市高架道路两侧的建筑,其沿高架道路主线边缘线后退距离不小于30米;其沿立交桥匝道边缘线后退距离不小于15米。沿路建筑还应做好消音减噪的措施。

(三)特殊退让要求:建筑物退让用地边界、城市道路规划红线距离有下列情况之一的,可不按上述规定执行:

1.地块建设有已获批准详细规划的,按照详细规划要求执行。

2.涉及文物保护或城市重要标志物的,由相关部门核定。

3.在有城市设计要求的重要商业街区底层设置连续骑楼空间的商业建筑,以及邻里中心等公共服务设施底层设置的骑楼,在满足交通要求及安全的前提下,经临桂区城乡规划主管部门批准可不受建筑红线控制,但建筑主体应符合建筑退让要求。

4.旧城改造按照规定退让确实有困难的,由临桂区城乡规划主管部门核定。

三、建筑停车配建要求

(一)停车配建要求:各项建设项目应当按照有关法律、法规、规章和技术标准以及相关专项规划要求,配建一定规模的静态交通设施(包括室外和室内停车场、库),并符合下表3.1规定。

表 3.1 停车场(库)设置指标控制表

建 设 项 目	单 位	机 动 车	非 机 动 车
批发市场（含仓储式购物场所）	车位/100 m ² 建筑面积	0.8	5.0
仓储物流	车位/100 m ² 建筑面积	0.2	2.0
建筑面积≥10000 m ² 的商业建筑	停车位/100 m ² 建筑面积	1.0	7.0
10000 m ² > 建筑面积 ≥ 2000 m ² 的商业建筑	停车位/100 m ² 建筑面积	1.2	7.0
建筑面积 < 2000 m ² 的商业建筑	停车位/100 m ² 建筑面积	1.5	7.0
农贸市场	车位/100 m ² 建筑面积	0.7	5.0
影剧院	车位/100 座	7.0	30.0
餐饮娱乐建筑	车位/100 m ² 建筑面积	3.0	7.0
旅馆/宾馆	车位/100 m ² 建筑面积	0.8	1.0
办公 楼	行政办公	1.5	4.0
	其他办公	1.0	
高级住宅（每户建筑面积 > 200 m ² ）	车位/套	2.0	1.5
高级住宅（144 m ² < 每户建筑面积 ≤ 200 m ² ）	车位/套	1.5	1.5
普通住宅（90 m ² < 每户建筑面积 ≤ 144 m ² ）	车位/套	1.2	2.0
普通住宅（每户建筑面积 ≤ 90 m ² ，不含经济适用房及廉租房）	车位/套	0.6	3.0
经济适用房	车位/套	0.2	3.0

建 设 项 目	单 位	机 动 车	非 机 动 车
廉租房、公共租赁住房	车位/套	0.3	2.0
宿舍	车位/套	0.3	2.5
大专院校	车位/100 师生	3.5	60.0
中学	车位/班	2.0	30.0
小学	车位/班	1.5	5.0
幼儿园	车位/班	1.5	3.0
会议展览馆、博物馆等	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	2.5
工业厂房区	车位/100 m ² 建筑面积	0.2	2.0
医院	车位/100 m ² 建筑面积	1.5	3.0
火车站、汽车站	车位/高峰日每百旅客	2.5	5.5
客运码头	车位/高峰日每百旅客	2.0	5.5
客运机场	车位/高峰日每百旅客	4.5	2.0
体育场馆	车位/百座	8.5	27.5
游览场所	车位/公顷游览面积	2.0	0.6

注：1.表中未列出的其他类型的建设项目按相关规范确定停车场（库）面积。

2.表列配建指标为建设项目应配建的停车车位最低指标，其中不包括单位拥有的专业车队所需机动车停车位。

3.表中建筑面积是总建筑面积，不包括车库面积。

4.机动车位以标准当量小汽车计量，其他各车型车辆停车位按有关换算办法计算。

5.住宅项目除上表配建车位指标外，还应增设并注明机动车公共停车位，增设的机动车公共停车位不少于上表应配置车位的10%。

6. 立体机械停车库四周不应有围墙围合；其间距按车库高度的 0.8 倍控制。

7. 鼓励政府和社会资本结合学校操场建设对外开放的地下停车场，满足家长接送学生临时停车需求，并作为城市公共停车场的有益补充。

8. 城市综合体等多种性质混合的建筑物配建停车位规模可小于各单种性质建筑物配建停车位规模总和，但不低于各种性质建筑物需配建停车位规模总量的 80%。

9. 沿市政道路两侧用地开放空间内不应设置机动车和非机动车停车位。

（二）充电站、桩供电设施要求：新建居住区应统一将供电线路敷设至专用固定停车位（或预留敷设条件），预留电表箱和充电设施安装位置，并按 100% 用电负荷配建变压器，因地制宜制定公共停车位的供电设施建设方案，为充电基础设施建设安装提供便利。配有充电设施的停车位应不少于总停车位的 10%。新建居住区停车位配套供电设施建设应与主体建筑同步设计、同步施工。

（三）出租车候车位要求：

1. 大型的旅馆、饭店、娱乐场所、办公、超市、商场、医院等公共建筑，应在主体建筑人流主出入口处（基地范围内）设置不少于 3 个以上专用的出租车候客位。

2. 有大量出租车需求的火车站、长途汽车站、港口码头、航空港口、体育中心、会展中心等公共建筑，应在主体建筑人流主

出入口处设置专用的出租车排队候客车道，候客车道宽度不应小于 3.0 米，可由多个车道组成，其总长度应按以下公式计算，每条车道最小长度不应小于 20 米。当停车数大于等于 30 辆时，车辆上下客人流处与基地出入口之间的距离不宜小于 20 米。

公式： $L=0.25n$ （单位：米）

式中： L —候客车道长； n —出租车停车车位总数； $n \geq 50$

（四）机械式立体停车库车位前的出入口场地尺寸应满足车辆转向进入载车板的要求，且其宽度不宜小于 6 米。

四、公共设施配建

（一）居住区需配套设置相应的文化活动中心（十五分钟、十分钟生活圈居住区）和活动站（五分钟生活圈居住区）、体育活动设施、净菜市场、社会公共停车设施等公共服务设施。主要居住社区及商业设施出入口宜合理规范布局共享交通设施停放区域。公共服务设施宜集中布置，形成公共服务中心。公共设施配建其余未详尽处应参照《城市居住区规划设计标准（GB 50180-2018）》执行。新建社区商业和综合服务设施面积占社区总计容建筑面积比例不低于 10%。

（二）物业管理用房设置要求：新建、扩建的居住社区物业管理用房建筑面积应不少于房屋总建筑面积千分之二，且不少于 120 平方米/处。物业管理用房一般设置在首层，不得设置在地下室。

（三）净菜市场设置要求：新建、扩建的户数在 300 户以上居住社区宜配置净菜市场（提供副食品、蔬菜等），建筑面积不少

于 150 平方米/处，净菜市场服务半径不宜大于 500 米。净菜市场应全部设置在首层，或至少二分之一设置在首层，其余设置在第二层。

（四）医疗卫生设施设置要求：新建、扩建的户数在 300 户以上的居住社区须配置社区卫生服务站（提供医疗、防疫、保健、健康教育、伤残与康复指导等服务），建筑面积不得低于 120 平方米/处（单项规模建筑面积 120-270 平方米），服务半径不宜大于 300 米。社区医疗卫生服务站应设置在首层。

（五）文化设施设置要求：新建、扩建的户数在 300 户以上的居民社区，须根据社区规模设置社区文化站（其中图书阅览室建筑面积不少于 100 平方米）、社区文化活动中心（含青少年、老年文化活动用房）以及其他文化小品设施。社区文化站建筑面积不少于 400-600 平方米/处，服务半径不宜大于 500 米；社区文化活动中心建筑面积不少于 3000-6000 平方米/处，服务半径不宜大于 1000 米。文化设施应设置在三层及以下楼层。

（六）居民健身设施要求：新建居住区和社区按相关标准规范配套居民健身设施，按室内人均面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米执行，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

（七）社区中心设置要求：新建、扩建的户数在 700 户以下的居民社区，须设置面积不少于 100 平方米的社区办公用房；当户数在 700 户以上，须设置面积不少于 150 平方米的社区办公用

房；当户数在 1200 户以上，须设置综合社区服务中心（含“星光”老年人服务工程、社区医疗卫生保健和居委会等），其建筑面积不得低于 700 平方米（单项规模建筑面积 700-1500 平方米，用地面积 600-1200 平方米），室外活动场所不少于 100 平方米，服务半径不宜大于 1000 米。社区中心应设置在首期，且应设置在沿街建筑的首层，有独立的对外出入口。

（八）养老设施配建要求：新建居住（小）区须按照每 100 户 15-20 平方米且不小于 200 平方米的标准配建养老服务设施，同时应符合《广西促进养老托育服务健康发展三年行动方案（2021—2023 年）》（桂政办发〔2021〕67 号）的相关要求。

（九）物流快递设施要求：新建、扩建的户数在 300 户以上的居民社区宜设置不低于 30 平方米的物流快递储存设施（用房）。

（十）公共厕所配建要求：五分钟生活圈居住区配建公共厕所，公共厕所建筑面积 30~80 平方米，用地面积 60~120 平方米。公共厕所宜设置于人流集中处，宜对外开放。

（十一）幼儿园及中小学配建要求：

1. 幼儿园配建要求以桂林市相关部门最新文件为准，未详尽处参照《桂林市城市规划管理技术规定》。

2. 小学配建要求：每 0.7~1.2 万人宜设一所 18-24 个班的小学，每处服务半径不宜大于 500 米；每班按 45 座计，生均用地面积不低于 20 平方米。

3. 中学配建要求：每 1.2~1.5 万人设一处 24-36 个班规模的

中学，每处服务半径不宜大于 1000 米；每班按 50 座计，生均用地面积 25 平方米；在拥有 3 所或以上中学的居住区内，至少有一所中学设置 400 米环行跑道运动场。

4. 中小学用地指标上限应符合下表规定。

表 4.11.4 中小学用地面积指标表上限表

类别	建设规模（班）	生均校园用地面积	
		一般标准 （平方米/生）	农村标准 （平方米/生）
非完全小学 及完全小学	≤6	29	35
	12	28.2	34
	18	27.2	31
	24	26.2	29.8
	30	25.2	28.8
	>30	25.2	28.8
初级中学	≤12	37.2	38.4
	18	36	37.2
	24	34.8	36.8
	30	33.6	35.4
	>30	33.6	35.4

五、建筑层高要求

（一）商务办公建筑设计要求：商务用地（B2）范畴内的办公建筑，层高 ≤ 4.5 米，按其建筑面积的 1 倍计算计容建筑面积；层高 > 4.5 米，按其建筑面积的 2 倍计算计容建筑面积；依次每增加 2.5 米增加 1 倍计算计容建筑面积。

（二）酒店建筑设计要求：酒店建筑，层高 ≤ 4.5 米，按其建

筑面积的 1 倍计算计容建筑面积；层高 >4.5 米，按其建筑面积的 2 倍计算计容建筑面积；依次每增加 2.5 米增加 1 倍计算计容建筑面积。

（三）服务型公寓建筑设计要求：服务型公寓建筑，层高 ≤ 5.1 米，按其建筑面积的 1 倍计算计容建筑面积；层高 >5.1 米，按其建筑面积的 2 倍计算计容建筑面积；依次每增加 2.5 米增加 1 倍计算计容建筑面积。

（四）商业建筑设计要求：

1. 商业建筑首层层高 ≤ 5.4 米，按其建筑面积的 1 倍计算计容建筑面积；首层层高 >5.4 米，按其建筑面积的 2 倍计算计容建筑面积；依次每增加 2.5 米增加 1 倍计算计容建筑面积。

2. 商业建筑二层及以上层高 ≤ 4.9 米，按其建筑面积的 1 倍计算计容建筑面积；二层及以上层高 >4.9 米，按其建筑面积的 2 倍计算计容建筑面积；依次每增加 2.5 米增加 1 倍计算计容建筑面积。

3. 大型商业建筑（如超市、大型商场、娱乐等）的单个房间建筑面积 >2000 平方米时，该房间的层高可以不受限制。

（五）住宅建筑设计要求：

1. 住宅建筑层高 ≤ 3.6 米，按其建筑面积的 1 倍计算计容建筑面积；办公空间层高 >3.6 米，按其建筑面积的 2 倍计算计容建筑面积；依次每增加 2.5 米增加 1 倍计算计容建筑面积。

2. 套型建筑面积超过 144 平方米的复式住宅，仅允许客厅、起居室、餐厅挑空，且挑空部分层高不应大于两个自然层。

当挑空部分水平投影面积不大于套型建筑面积的 20%且不大于 50 平方米时，该挑空部分按其建筑面积的 1 倍计算计容建筑面积。当挑空部分水平投影面积超出以上规定时，超出部分按其建筑面积的 2 倍计算计容建筑面积。

(六) 建筑中对层高有特殊要求的空间：建筑中对层高有特殊要求的空间，如建筑的门厅、大堂、中庭、采光厅等公共部分和影剧院、大型会议厅、宴会厅、展览厅、指挥监控中心等，均按其建筑面积的 1 倍计算计容建筑面积。

(七) 工业厂房和仓储用房设计要求：工业厂房和仓储用房等建筑，层高 < 8 米时，按其建筑面积的 1 倍计算计容建筑面积；层高 \geq 8 米时，按照该层建筑面积的 2 倍计算计容建筑面积。

(八) 避难层设计要求：高层建筑的避难层或设备层层高应 \leq 6.0 米，按该层建筑面积计算计容建筑面积。层高 < 2.2 米的，其建筑面积不计入计容建筑面积。结合避难层设置的空中花园可按其建筑面积的 1/2 计算计容建筑面积。

(九) 公共空间建筑面积计容计算：

1. 鼓励在建筑物内部的公共区域集中建设立体绿化空间。立体绿化空间可采用半室外和室内的方式建设，供绿化种植和社区共享活动空间。室内立体绿化空间最大高度不超过三层标准层层高时，按其水平投影面积的 1 倍计算计容建筑面积。

2. 建筑底层架空作为公共通道、公共停车、布置绿化小品、居民休闲、配套设施等公共用途的，架空层层高宜 $2.8 \text{ 米} \leq \text{层高}$

≤3.6 米，其建筑面积不计入容积率。

3. 建设项目配套建设的地上立体停车楼（专用停车场除外）应符合规划建筑密度、高度控制。当此类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，其建筑面积不计入计容建筑面积，但地上立体停车楼的基底应计入建筑密度。如需停放旅游巴士等大型车辆的立体停车设施，其层高可适当放宽。未满足上述条件的按其建筑面积的 1 倍计算计容建筑面积。

六、阳台、飘窗、住宅结构板和设备板、地下室等设计

（一）沿道路红线 ≥40 米的城市主干路、有通航要求的河岸线、临城市中心公园绿地及城市广场第一层界面的住宅风貌应采用公建化设计，需统一结合外立面设置封闭阳台。相应的封闭阳台按本规定中不封闭阳台的面积计算规则计算计容建筑面积。

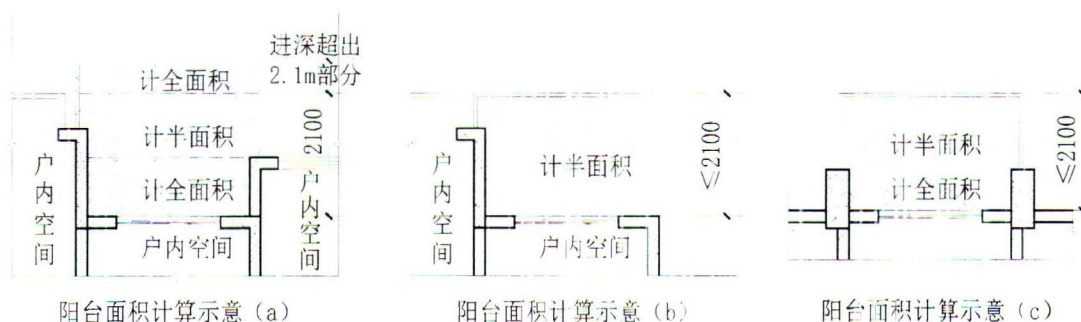
（二）居住建筑的阳台设计要求：

1. 每套住宅阳台水平投影建筑全面积总和不应超过其套型建筑面积的 15%。超出部分按全面积计入容积率。

2. 居住建筑阳台的开间、进深应 ≥1.1 米（指阳台结构外缘到外墙的距离）；阳台的开敞面应不小于阳台周长的 1/4。不符合本条规定的阳台按全面积计入容积率。

3. 居住建筑阳台的总进深应 ≤2.1 米；主体结构范围内的部分按结构水平投影计算全面积；主体结构范围外的部分，若进深 2.1 米以内按结构水平投影面积的 1/2 计算，超过 2.1 米的阳台，超出部分则按结构水平投影计算全面积。转角阳台可视为双向复合型

阳台，最大进深按双向控制。



图示 6.2.3

4. 居住建筑阳台如因造型需要，可设装饰柱，装饰柱应在图中注明，不得作为结构柱受力构件，否则该阳台按主体结构范围内阳台计算建筑面积。

5. 每套住宅的阳台和集中设备板的个数之和，不得超过居住空间个数。阳台长度跨越两个居住空间的，计算为两个阳台，并以此类推。超出本条规定的阳台按全面积计入计容建筑面积。（居住空间是指客厅、起居室、卧室。）

6. 居住建筑阳台上盖达到或超过 2 个自然层时，阳台底板至阳台上盖的垂直空间范围内不得设置任何有利于改造为阳台盖顶的构件，该部分阳台面积不计入容积率。

7. 居住建筑阳台、露台不允许外接集中设备板和结构板、花池。仅允许阳台短边外接分散式设备板。

8. 入户花园、空中花园、景观阳台等空间均按阳台规则计算。

（三）住宅设备板、结构板设计要求：

1. 每套住宅仅可设置一处放置集中外部设备的设备板（设备平台），其水平投影面积不应大于 4 平方米；其面宽、进深不大于

2.2 米。面积或尺寸超出本条规定的，整个集中设备板（设备平台）按照阳台计算规则计算计容建筑面积。

集中设备（设备平台）板应尽量设置在建筑平面中较为隐蔽的部位。

2. 每套住宅用于放置分体式空调外机的室外分散式设备板的数量不得超过各类居住空间总数，每个室外分散式设备板的水平投影面积 ≤ 1 平方米，两处合设设备板水平投影面积 ≤ 1.5 平方米。超出本规定时，该分散式设备板按阳台规则计算计容建筑面积。

3. 住宅户内空间之间不得设置任何结构连梁或连板。

4. 因建筑结构需要，可在户与户之间、户与核心筒之间合理设置结构连梁或连板。当结构板宽 ≤ 1 米时，不计算计容建筑面积。当结构板宽 > 1 米时，按结构板水平投影面积的 $1/2$ 计算计容建筑面积。

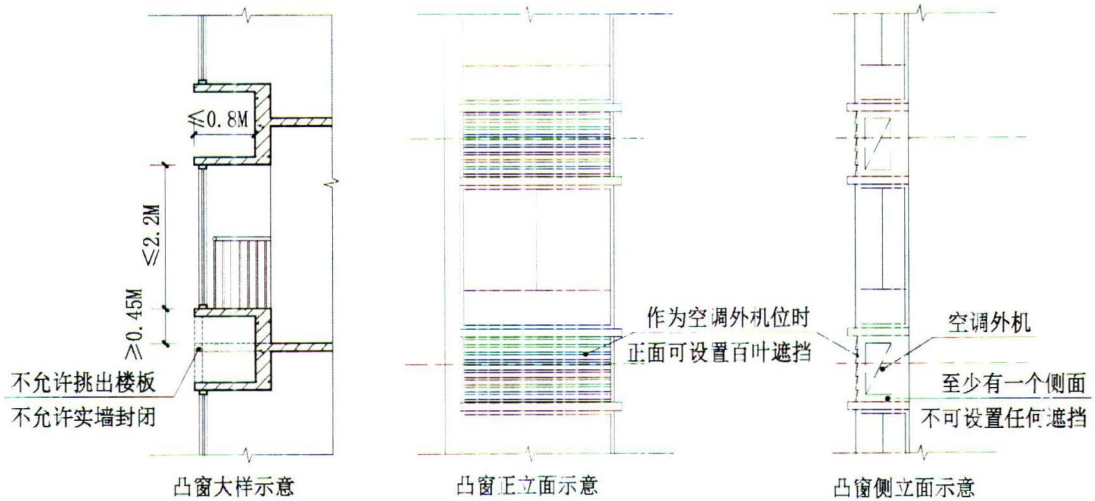
5. 施工图设计阶段设备板变更时须重新申报方案审查。

（四）凸（飘）窗设计要求：

1. 凸（飘）窗的上下构件应外挑；凸（飘）窗净深（从外墙外边线至飘窗外边线距离）应 ≤ 0.8 米；上下构件的净高（上构件的下表面与下构件的上表面之间距离）应 ≤ 2.2 米；窗台高度（窗台上表面至楼地面距离）应 ≥ 0.45 米。

2. 上下楼层凸（飘）窗间的楼板不应挑出外墙。上下楼层凸（飘）窗的出挑构件之间正面不允许用实墙封闭。当利用凸（飘）窗上下的空间作为空调外机位时，允许正面设置百叶遮挡，但至

少有一个侧面不得设置任何遮挡。



图示 6.4.2

3. 开间净宽度 > 3.3 米的房间，其凸（飘）窗水平长度应小于该房间开间 1 米以上，开间净宽度 ≤ 3.3 米的房间，其凸（飘）窗水平长度可与房间开间同宽。

4. 满足上述条件的凸（飘）窗可不计容。否则，按凸（飘）窗结构外围投影面积计算计容建筑面积。

（五）住宅天井设计要求：

1. 内天井

① 内天井指四面围合的天井或三面围合，一面开敞，开敞宽度小于天井最大宽度 $1/4$ 的天井。

② 住宅主要功能房间（客厅、起居室、卧室、书房）不应采用内天井采光。

③ 厨房、餐厅、卫生间、楼梯间通过内天井采光时，内天井

最小净宽应 ≥ 3 米。

2. 开敞式天井（又称凹口或采光缝）

①开敞式天井指三面围合、一面开敞，开敞宽度不小于天井最大宽度 $1/4$ 的天井。

②开敞式天井内相对的两侧开设主要功能房间（客厅、起居室、卧室、书房）采光窗或一侧开设主要功能房间（客厅、起居室、卧室、书房）采光窗、相对另一侧开设辅助用房采光窗时，两侧窗口应相互错位开设，且天井内最小净宽 ≥ 6 米。

③开敞式天井内相对的两侧开设辅助用房采光窗时，两侧窗口应相互错位开设，且天井内最小净宽 ≥ 2.4 米。

④开敞式天井内相对的两侧有一侧开采光窗、一侧不开窗时，若开窗一侧开设主要功能房间（客厅、起居室、卧室、书房）采光窗，天井内最小净宽 ≥ 3 米；若开窗一侧开设辅助用房采光窗，天井内最小净宽 ≥ 2.4 米。

⑤开敞式天井仅在正对开敞面开设采光窗时，天井内最小净宽 ≥ 2 米。

（六）防盗网设计要求：沿街建筑外墙门窗原则上不应设置防盗网，确需设置时，应统一设计、统一安装。窗的防盗网应安装在窗的内侧，阳台、走廊的安全防护设施不能超出阳台、走廊的外缘边线。阳台外露防盗网应采用不蚀材料制作，并加设应急逃生口。

（七）住宅小区全装修要求：新建住宅小区全装修住宅建筑

面积不应小于住宅总建筑面积的 30%，且应在总平面图上标注具体的位置及数量。

(八) 地下室的设计要求：

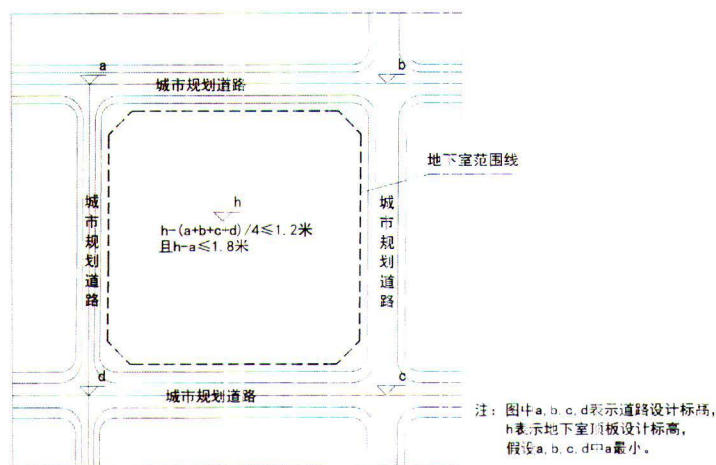
1. 地下室作为设备用房及停车空间使用的，其建筑面积可不计入计容建筑面积，但作为经营性用房出售的地下商业街等应计入计容建筑面积。

2. 由于地质原因，岩层埋深浅，确需抬高地下室顶板，需满足以下几点要求：

① 报建时需提供地质勘察报告。

② 地下室方案需满足人防及结构埋深的要求。

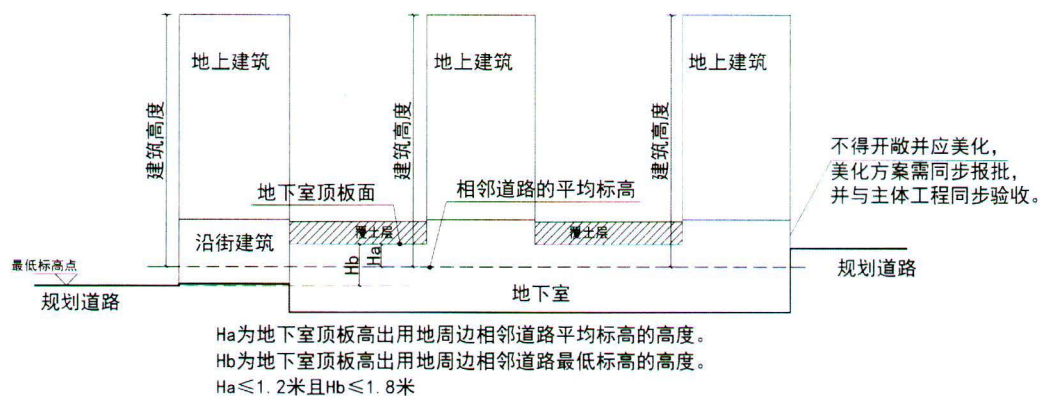
③ 地下室顶板高出用地周边相邻城市道路平均标高的高度不大于 1.2 米，且高出用地周边相邻城市道路最低标高不大于 1.8 米。地下室顶板分区域设计不同标高时，其最高的标高点应符合上述要求。



图示 6.8.2-3

④ 用于核定规划控制高度的建筑高度计算时，建筑高度的地

面起算点为用地周边相邻城市道路的平均标高。



图示 6.8.2-4

⑤地下室顶板高于城市道路的，临城市界面（道路、水系）一侧，不得开敞并应采取绿化美化、浮雕墙形式，绿化美化、浮雕墙方案需同步报批，并与主体工程同步验收。

⑥应做好小区内部道路与城市道路的坡道衔接，消化场地高差的坡道只能在小区用地范围线内解决，不得影响城市道路的交通安全。

⑦地下室屋顶绿化覆土厚度达到 1.2 米以上才可计入绿地面积。

七、绿色建筑规划设计

（一）建筑方案设计文件应编制绿色建筑设计专篇。

（二）建筑风貌或建筑方案报审时需提供《室外风环境模拟分析报告》。

1. 室外风环境模拟分析报告包括：在冬季典型风速和风向条件下，人行区建筑周边距地 1.5 米高度的风速云图和风速放大系数云图；过渡季、夏季典型风速和风向条件下，人活动区建筑周

边距地 1.5 米高度的风速矢量图。

2. 在冬季典型风速和风向条件下，建筑物周围人行区风速小于 5 米/秒，且室外风速放大系数小于 2；场地内人活动区不出现涡旋或无风区。

（三）所在场地声环境设计应符合《声环境质量标准》（GB3096）对场地噪声的相关规定。沿道路红线 40 米以上城市主干路项目在建筑风貌或方案报审时，需提供《室外声环境模拟分析报告》。

（四）满足《广西壮族自治区民用建筑节能条例》规定的具备可再生能源利用条件的建筑应在方案及施工图设计文件编制可再生能源设计专篇。

八、附图

机场路沿线非建筑区及景观绿化带控制示意图。

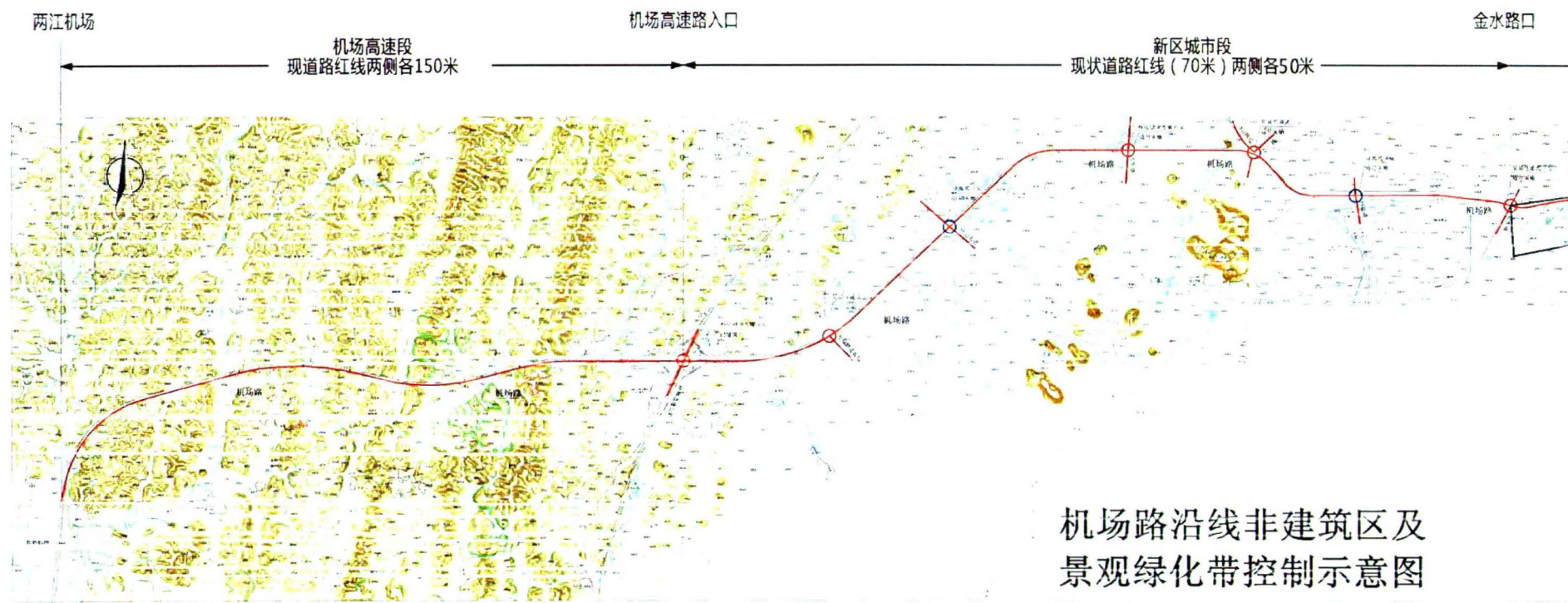
政府信息公开选项：主动公开

发：临桂区自然资源局、住建局、城市管理监督局、教育局、应急局、
社会事务管理中心，管委规划部、土地部。

桂林市临桂新区管理委员会办公室

2022年3月1日印发

机场路沿线非建筑区及景观绿化带控制示意图



机场路沿线非建筑区及景观绿化带控制示意图

