

第二部分(续)：“一书两证”规划审批工作常识 PDF转换
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/262/2021_2022__E7_AC_AC_E4_BA_8C_E9_83_A8_E5_c61_262366.htm（三十四）建筑工程规划基本概念（一）建筑工程规划关系到广大市民群众的利益，也是近年来社会关注的热点、焦点，了解建筑工程规划必须了解相关的基本概念。今天，给大家介绍一下建筑容积率、建筑密度、绿化覆盖率、绿地率的概念。

- 1、建筑容积率是指建筑基地（地块）内所有建筑物面积之和与基地总用地面积的比值。
- 2、建筑密度是指基地内所有建筑物基底面积之和占基地总用地面积的百分比。建筑密度表达了基地内建筑物直接占用土地面积的比例。
- 3、绿化覆盖率是指基地内所有乔灌木及多年生草本植物覆盖土地面积（重叠部分不重复计）的总和占总用地面积的百分比。绿化覆盖率一般不包括屋顶绿化。绿化覆盖率直观反映了基地的绿化效果，但覆盖面积统计较复杂。
- 4、绿地率是指建筑基地内各类绿地的总和占基地总用地面积的百分比。各类绿地包括公共绿地、专用绿地、宅旁绿地、防护绿地和道路绿地等，但不包括屋顶、晒台的人工绿地。

（三十五）建筑工程规划基本概念（二）今天节目里，重点介绍建筑间距、通风间距、消防间距、日照间距的概念与关系。

- 1、建筑间距是指两幢建筑物之间外墙面相距得的距离。影响建筑间距确定的因素主要是日照、通风、防火、防潮、卫生、通行通道等要求。
- 2、通风间距是为了获得较好的自然通风，两幢建筑间免受由于风压而形成的负压区影响所需保持的最小距离。
- 3、消防间距是指相邻两栋建筑物之间，保持适应火灾扑救、人员安全疏散和降低火灾

时热辐射的必要间距。4、日照间距是指南北向建筑之间，根据日照标准所确定的距离。郑州地区日照间距的计算，一般以大寒日日照时数不少于2小时为标准。一般来讲，只要满足日照间距，通风间距、消防间距也能满足。（三十六）住宅建筑的类型 城市是住宅建筑最为集中的地方，每天都有造型各异的建筑拔地而起，它们是怎样进行分类呢。1、按照层数的不同，可将住宅建筑分为四类：1至3层的住宅为低层住宅；4至6层的住宅为多层住宅；7至9层的住宅为中高层住宅；10至30层的住宅为高层住宅。2、按照区位的不同，可将住宅建筑分为严寒地区住宅、炎热地区住宅和坡地住宅等。3、按照性质的不同，可将住宅建筑分为单一住宅和底层公建式住宅。4、按照建造方式的不同，可将住宅建筑分为一般性住宅和工业化住宅等。5、按照使用对象不同，可将住宅分为供家庭为居住单位的建筑，一般称为住宅；供单身居住的建筑，一般称为单身宿舍或宿舍。（三十七）住宅小区设计应考虑的一个方面 一个布局合理、环境优美的小区让我们感觉到的是舒畅，那么住宅小区的设计应考虑到哪些方面呢。根据《城市居住区规划设计规范》，居住区的规划设计应考虑8个方面原则：1．符合城市总体规划的要求；2．符合统一规划，合理布局，因地制宜，综合开发，配套建设的原则；3．综合考虑所在城市的性质、气候、民族、习俗和传统风貌等地方特点和规划用地周围的环境条件，充分利用规划用地内有保留价值的河湖水域、地形地物、植被、道路、建筑物与构筑物等，并将其纳入规划；4．适应居民的活动规律，综合考虑日照、采光、通风、防灾、配建设施及管理要求，创造方便、舒适、安全、优美的居住生活环境；5．为老年人、残疾人的

生活和社会活动提供条件；6．为工业化生产、机械化施工和建筑群体、空间环境多样化创造条件；7．为商品化经营，社会化管理及分期实施创造条件；8．充分考虑社会、经济和环境三方面的综合效益。（三十八）建筑面积计算规范中几种特殊情况介绍 经历过买房的朋友们，也许受过计算建筑面积的困扰，今天节目中，将给您介绍建筑面积计算规范中的几种特殊情况。

1、坡屋顶：利用坡屋顶内空间时净高超
过2.10m的部位应计算全面积；净高在1.2m至2.10m的部位应
计算1/2面积；净高不足1.2m的部位不应计算面积。

2、阳台
：建筑物的阳台均应按其水平投影面积的1/2计算。

3、地下室、半地下室，包括相应的有永久性顶盖的出入口，应按其
外墙上口（不包括采光井、外墙防潮层及其保护墙）外边线
所围水平面积计算。层高在2.2m及以上者应计算全面积，层
高不足2.2m者应计算1/2面积。（三十九）、建筑面积计算规
范规定的不计算面积的项目 昨天介绍了建筑面积计算规范中
的几种特殊情况，今天给您介绍不计算面积的项目。

1、建筑
物通道（骑楼、过街楼的底层）；2、建筑物内的设备管道夹
层；3、建筑物内分隔的单层房间，舞台及后台悬挂幕布、布
景的天桥、挑台等；4、屋顶水箱、花架、凉棚、露台、露天
游泳池；5、建筑物内的操作平台、上料平台、安装箱和罐体
的平台；6、勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰、装饰面、
镶贴块料面层、装饰性幕墙、空调室外机隔板（箱）、飘窗
、构件、配件、宽度在2.1m及以内的雨篷以及与建筑物内不
相连通的装饰性阳台、挑廊；7、无永久性顶盖的架空走廊、
室外楼梯和用于检修、消防等的室外钢楼梯、爬梯；8、自动
扶梯、自动人行道；9、独立烟囱、烟道、地沟、油（水）罐

、气柜、水塔、贮油（水）池、贮仓、栈桥、地下人防通道、地铁隧道。（四十）套型建筑面积 前一段，国务院就稳定商品房价格问题发出了通知，制定了6条措施，被称为“国六条”，其中套型建筑面积一词成为热点词汇，什么是套型建筑面积呢，套型建筑面积等于套内使用面积除以标准层的使用面积系数；标准层使用面积系数等于标准层使用面积除以标准层建筑面积。套型是按不同使用面积、居住空间组成的成套住宅类型；套内使用面积等于套内各功能空间使用面积之和。阳台不计入每套使用面积或建筑面积内。（四十一）建筑工程规划控制内容主要要素 建筑工程规划主要对哪些要素进行控制呢。 建筑物使用性质； 建筑容积率的控制； 建筑密度的控制； 建筑高度的控制； 建筑间距的控制（包括日照、消防、卫生、安全、空间间距等）； 建筑退让控制（包括退地界、退道路红线、退铁路线、退电力线、退河道线、退文物保护线等）； 建筑基地绿地率控制； 基地出入口，停车和交通组织控制； 建筑基地标高控制； 建筑环境的管理； 各类公建用地指标和无障碍设施的控制； 综合有关专业管理部门的意见。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com