

东莞市自然资源局文件

东自然资〔2019〕361号

关于印发《东莞市加强居住项目规划管理 指导意见》的通知

各园区管委会、各镇人民政府（街道办事处），各建设单位：

为进一步学习贯彻中央、省、市有关工作要求，进一步加强居住项目规划管理，我局制定了《东莞市加强居住项目规划管理指导意见》，现印发给你们，请遵照执行。受委托的功能区管委会应当严格按本指导意见对居住项目的建设工程设计方案进行审查，符合条件的方可批准核发建设工程规划许可证。



公开方式：主动公开

东莞市自然资源局办公室

2019年8月13日印发

东莞市加强居住项目规划管理指导意见

为进一步加强居住项目规划管理，现提出如下技术审查指导意见。

一、适用范围

（一）本指导意见适用于以下建设用地上开发建设的居住项目：居住用地、居住+商业（或其他类别规划用地）的混合用地。

（二）本指导意见印发前，建设工程设计方案已获批准的建设项目，按照已批方案进行建设，或在不改变原规划总体布局结构的前提下申请方案微调的，继续执行原审批标准，不适用本指导意见。

二、术语标准

本指导意见所称术语以《民用建筑设计术语标准》（GB/T50504—2009）为准，具体包括：

（一）“低层住宅”指一至三层的住宅，“多层住宅”指四至六层的住宅，“中高层住宅”指七至九层的住宅，“高层住宅”指十层及十层以上的住宅。

（二）“单元式住宅”指由几个住宅单元组合而成，每个单元均设有楼梯或楼梯与电梯的住宅。

（三）“跃层式住宅”指套内空间跨越两楼层及以上，且设有套内楼梯的住宅。

(四) “联排式住宅”指跃层式住宅套型在水平方向上组合而成的低层或多层住宅。

(五) “别墅”指带有私家花园的低层独立式住宅。

三、管控原则

按照高低有别、分类处理的原则对居住项目内住宅建筑进行分区域、分类型管控。

(一) 重点地区严格管控。对于中心城区（指莞城、东城、南城和万江街道）、轨道站点 TOD 地区等高密度发展区域，应坚持节约集约利用土地，禁止在建设工程设计方案中规划布局层数低的住宅，避免占用大量土地资源。

(二) 一般地区适度管控。对于其它一般地区，为保持政策延续性、适应市场客观需求，允许规划保留少部分层数低的住宅，同时通过限制该类住宅的占地规模，降低对土地资源的占用。

(三) 居住项目内严禁建设别墅。低层及多层住宅严禁变相建设为别墅。

四、管控标准

(一) 重点地区限制低层住宅、或多层联排式住宅的建设
位于中心城区、轨道站点 TOD 地区的居住用地和居住混合用地（一类居住用地除外），应采用多、中高、高层单元式住宅相结合的规划布局方式，营造建筑密度低、配套设施及公共绿化充足、空间尺度适宜及形态丰富的人居环境。不得规划建设低层

住宅（包括单元式和联排式）以及多层联排式住宅。

（二）一般地区限制低层住宅、或 多层联排式住宅的占地规模

位于其它地区的居住用地和居住混合用地（一类居住用地除外），鼓励采用多、中高、高层单元式住宅相结合的规划布局方式，尽量营造建筑密度低、配套设施及公共绿化充足、空间尺度适宜及形态丰富的人居环境。如根据项目实际开发情况，确须规划建设低层住宅（包括单元式和联排式）以及多层联排式住宅的，该类住宅建筑基底面积总和占项目总用地面积的比例应不大于 α ，

$$\alpha=10\%\times\beta。$$

其中， β 指在规划条件中约定的居住用地占项目总用地面积的比例上限值。例如：居住用地中， $\beta=100\%$ ；常规居住+商业混合用地中， $\beta=70\%$ 。

低层住宅和多层联排式住宅组团与其它住宅组团之间，应形成相对独立的区域，区域间应设置集中绿地及公共活动空间，便于居民开展户外活动。

（三）加强住宅建筑设计管理，严禁变相建设别墅

1.除联排式住宅外，其他住宅建筑均采用单元式住宅形式。套型设计应符合单元式住宅的布局特征，每个单元设置的楼梯或楼梯与电梯应体现公共属性，上下楼层的套型结构应基本一致。

2.低层和多层联排式住宅户型设计，应与别墅有明显区别。

各住宅套型在水平方向上，应通过首层及以上、全部计算容积率的房间进行拼接，拼接处的进深长度应不小于5米，拼接高度不少于两个自然层。

3.严禁将别墅套型“拆分”为户内动线布局不合理的多个小套型、伪装成单元式或联排式住宅进行开发建设。

（四）保障绿地和公共活动空间，严格限制私家花园

为保障居住区内绿地和户外活动空间的公共属性，在规划设计中，不应设置围墙或围栏将住宅建筑首层住户外的绿地和户外活动空间划作首层住户的专有使用部分。