

南京市规划局文件

宁规规范字〔2017〕8号

关于印发《南京市建设工程规划许可证（建筑类）核准图绘制管理规定（2017年版）》的通知

各有关单位：

为进一步加强规划管理，统一审批标准，依据有关法律法规，结合我市实际，我局对《南京市建设工程规划许可证（建筑类）核准图绘制管理规定》进行了修订，现予以颁布，自2018年1月1日起施行。《南京市建设工程规划许可证（建筑类）核准图绘制管理规定》（宁规字〔2012〕257号）同时废止。

凡2018年1月1日首次申报建设工程规划许可证，按照本规定执行。

特此通知。

附件：1、南京市建设工程规划许可证（建筑类）核准图

绘制管理规定（2017年版）

2、总平面图主要经济指标附表

3、总平面图示例图

南京市规划局

2017年12月1日

南京市建设工程规划许可证（建筑类）核准图 绘制管理规定（2017年版）

第一章 总则

第一条 为规范我市建筑工程项目的规划许可审批管理，统一报审材料中的必备内容，依据《总图制图标准》（GB/T50103）、《建筑制图标准》（GB/T50104）、《房屋建筑制图统一标准》（GB/T50001）、《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等有关技术标准和规定，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于我市行政区范围内申领建筑工程项目建设工程规划许可证的报审图件及图纸内容的绘制。建设工程设计方案阶段报审图件参照执行。

第三条 申领建设工程规划许可证报审的图件，应包含图纸目录、总平面图、建筑单体的平面图、立面图、剖面图和结构基础平面图（仅在申报桩基建筑工程规划许可证时提供）。

第四条 建设工程规划许可证核准图是建设工程规划许可证的附件，是建设工程项目建设实施的依据。未经规定程序审批不得更改。

第五条 图纸内容和要素应当按照国家有关制图标准和规范的要求清晰、完整反映。

第二章 总平面图

第六条 总平面图应包含以下内容：

（一）地形图及外部条件：现势地形图、规划用地红线、规

划外部条件以及法律法规规定的其他控制线等；

(二) 用地现状及周边情况：建设项目用地内保留的地形地貌、建(构)筑物、树木及建设项目用地外相邻建(构)筑物等；

(三) 场地设计：建设项目用地四邻及规划的道路、室外停车场、绿化用地、出入口、大门、围墙等；

(四) 拟建建筑：拟建建(构)筑物及地下建(构)筑物；

(五) 间距退让：拟建建(构)筑物后退建设项目用地边界等建设控制线的距离、与建设项目用地内外的建(构)筑物的间距；

(六) 配套设施：拟配建的公共及市政配套设施；

(七) 主要经济技术指标及必要的文字说明。

第七条 总平面图应按照以下要求进行绘制：

(一) 建筑标注

现状建筑：应标明相邻建(构)筑物的位置、名称、高度、层数。

拟建建筑：应标明位置、名称或编号(标注方式为：01 栋，02 栋，……若分地块 A、B 则名称为 A01 栋、A02 栋等)、层数(顶层为跃层或阁楼时，标注为 N+1)、外框尺寸、主要出入口、±0 标高和绝对标高、建筑高度、北檐口高度(位于建筑控高地区应标注建筑最高点高度)；拟建地下建(构)筑物应以虚线表示，同一栋建筑层数变化的边界及建筑挑出部分应用细实线表示，底层架空应标注范围并加以文字说明。

(二) 间距退让

应标明拟建建（构）筑物后退建设项目用地边界等建设控制线及与建设项目用地内外的建（构）筑物间的最小距离，非平行布置的建筑物应标注最近部位的距离及拐点间的距离。上述距离应为建筑外墙边至建设控制线或建筑外墙边之间的净尺寸，建筑外墙边从保温层、粉刷层、墙装饰挂板、玻璃幕墙等建筑最外沿起算。

总平面图上的定位尺寸应采用单向开放的方式标注，即在建筑物的任意定位尺寸线方向的最后一个尺寸为“开放尺寸”，开放尺寸一般用“ \geq ”号加尺寸数据表示，如“ ≥ 8 米”（其实际控制尺寸至少应大于所标尺寸 0.5 米）

（三）场地设计

应标明建设项目用地竖向设计标高、室外最低点地坪标高以及相邻规划道路中心线控制标高，建设项目用地内如规划设计有挡土墙的，需标注挡土墙的位置和标高；

应标明室外停车场范围、车辆停车位、停车数量等；

应标明绿化用地范围，其中公共绿地还应标注面积，绿化景观无需表达；

（四）配套设施

应标明拟配建的公共和市政配套设施的位置、范围及规模，并用文字加以说明。

（五）分期建设项目

应划分各期建设的区域范围，并列出发分期建设建筑面积汇总表。

第八条 总平面图制图应采用以下技术标准：

（一）总平面图应按上北下南方向绘制。根据场地形状或布局，可向左或向右偏转，但不宜超过 45°。

（二）总平面图的坐标系和高程应与地形图保持一致。

（三）标高、建筑高度和间距退让以米为单位，精确到小数点后两位。

第三章 单体图

第九条 建筑单体图应包含：平面图、立面图、剖面图及结构基础图。

平面图应在建筑物的门窗洞口处水平剖切俯视（屋顶平面图应在屋面以上俯视），应包括剖切面及投影方向可见的建筑构造以及必要的尺寸、标高等。

立面图应包括投影方向可见的建筑外轮廓线和墙面线脚、构配件、墙面做法及必要的尺寸和标高等。

剖面图应包括剖切面和投影方向可见的建筑构造、构配件以及必要的尺寸、标高等。

结构基础图应包括建筑地面以下基础部分的平面布置及必要的尺寸等。

第十条 建筑单体的平面图应按以下要求进行绘制：

（一）应按序绘制各层建筑平面图，并标明建筑面积（住宅建筑、按单元进行分割销售的商业、办公、研发等建筑应标注套内建筑面积），按建筑设计规范标注建筑主要功能区，不得出现“入户花园、空中花园、活动平台、设备平台”等标注，设置餐饮

设施的商业用房应标注“可设置餐饮”并标明专用烟道、排污等设施的位置；其他商业经营业态无需表达，应统一标注为“商业”。

（二）室内机动车停车库应当标明车辆停车位、停车数量、车道、行车路线、出入口位置及尺寸等，并标注有效停车面积；非机动车停车库应标明停车数量及有效停车面积；

（三）应标注轴线间尺寸、门窗洞口尺寸、外轮廓总尺寸、墙身厚度、柱（壁柱）截面尺寸、外墙装饰用挂板及玻璃幕墙外挑尺寸；

（四）应标注室外地面标高、首层地面标高、各楼层标高（含地下）；

（五）应标明阳台、飘窗、挑廊、檐廊、雨棚、空调室外机搁板等建筑部件及建筑附属物的位置，准确绘制其底平面轮廓，并标注尺寸；

（六）建筑首层平面应标明剖切线位置、编号，同一组剖切符号之间应用虚线连接，完整表达剖切位置；

（七）在建筑屋顶平面图中标明集中设置太阳能热水器的具体位置，规划设计有屋顶绿化的还应标注屋顶绿化种植面积；

（八）改造项目应用合适的图例表示出改造范围（将改造与非改造部分的墙体、门窗等进行区别）；

（九）建筑（包括地下部分）贴邻用地红线建造时，应在首层和地下各层平面绘出用地红线位置；

（十）应标明公共配套设施和市政设施的具体范围及建筑面积。

第十一条 建筑单体的立面图应按以下要求绘制：

（一）应绘制齐全与平面图相对应的各方向立面图，内部院落或看不到的立面应在相关剖面图上表示，也可为展开立面，应根据项目需要增加局部立面、剖立面；

（二）应绘制立面外轮廓、主要结构和建筑构造的可见部分，如：门窗、门厅、阳台、飘窗、幕墙、挑廊、檐廊、雨棚、檐口（女儿墙）、屋顶、平台、栏杆、坡道、台阶和主要装饰线脚，并标注尺寸；

（三）应标明建筑楼层位置辅助线、楼层数、主体建筑的总高度、各关键控制部位标高（女儿墙或檐口、建筑最高点等）、建筑立面两端标注轴线编号、建筑转折及重要部位的轴线和编号；

（四）如有围护结构为幕墙时，应标明幕墙与主体结构的定位关系；

（五）应标明外墙面装饰材料名称及色彩，索引标注建筑墙面、坡屋面、窗户玻璃等主要部位建筑用色色样，外立面色彩必须按《中国建筑色卡（GSB16—1517.1—2002）》和蒙赛尔（Munsell）色彩体系进行准确标注；

（六）应绘制室外晾衣设施、空调室外机搁板及结合建筑立面设置的太阳能热水器等建筑附属设施，应标注其位置及尺寸，住宅建筑还应标明阳台接入小区污水系统的污水管的位置等。

第十二条 建筑单体的剖面图应按以下要求绘制：

（一）建筑单体的剖面图应准确、清楚地绘制出剖到或看到

的各相关部分的内容，如：地面、楼板、屋顶、檐口、女儿墙、梁、柱、内外门窗、天窗、楼梯、电梯、平台、雨篷、阳台、台阶、坡道等；

（二）剖视位置应选在内部空间较为复杂、具有代表性的部位，标明重要部位的轴线和编号，如进行屋顶绿化的建筑，还应选取屋顶绿化种植部位，并标明绿化种植厚度；

（三）应标注建筑总高度、各层层高、门窗洞口、建筑室内外地面标高及高差、阳台栏杆高度；

（四）应标注阳台、飘窗及空调室外机搁板的水平悬挑尺寸，标明飘窗尺寸（包括窗台高度、进深等）、外墙装饰用挂板及玻璃幕墙水平悬挑尺寸等；

（五）应标注室内地面、楼面（含地下室）、屋面、阳台、平台、雨篷、屋面檐口、女儿墙顶、高出屋面的建筑物及构筑物标高，主要出入口处室外地坪标高，还应标注建筑最高点的标高；

（六）应标注地下室顶板结构标高和其它必要的尺寸；标注地下采光井进深（取采光井围护结构外边线至地下室墙体外边线）；

（七）如利用台地设置地下室的建设项目，应绘制垂直于等高线方向的总体布局的剖面图，建筑层数多、功能关系复杂时，应标明层数和各层在剖面图中的主要功能关系。

第十三条 结构基础平面图应按以下要求进行绘制：

（一）基础平面图应绘出定位轴线、基础构件（包括承台、基础梁等）、砌体结构墙、柱的位置与尺寸；

(二) 采用桩基时,应绘出桩位平面位置、定位尺寸。

第四章 附则

第十四条 本规定自 2018 年 1 月 1 日起施行。《南京市建设工程规划许可证(建筑类)核准图绘制管理规定》(宁规字〔2012〕257 号)同时废止。

第十五条 本规定未提及部分,按现行国家、省市相关法律、法规及《建筑制图标准》(GB/T50104)、《房屋建筑制图统一标准》(GB 50001)、《总图制图标准》(GB/T50103)等规范和技术标准执行。

附件 2、总平面图主要经济指标附表；

附表（一）主要技术经济指标（公共建筑类）

序号	类别		单位	规划要求指标	设计指标	备注
1	规划总用地面积		m ²			
2	其中	规划建设用地面积	m ²			
3		代征道路面积	m ²			
		代征绿地面积				
4		代征河道面积	m ²			
5	可建设用地	建筑用地面积	m ²			
6		绿化用地面积	m ²			
7		道路广场用地面积	m ²			
8	总建筑面积		m ²			
9	其中	地上建筑面积	m ²			
10		地下建筑面积	m ²			说明是否含人防建筑面积
11		其中：人防建筑面积	m ²			
12	容积率		/			
13	建筑基底面积		m ²			
14	建筑密度		/			
15	绿地率		/			
16	公共绿地面积		m ²			
17	建筑高度		M			多栋应分别列出
18	建筑层数（地上/地下）					多栋应分别列出
19	机动车停车数量		辆			
20	其中	地上停车		辆		
21		地下停车	机械停车	辆		
22			自走式停车			
		无障碍停车		辆		
23	非机动车停车数量		个（或 m ² ）			
24	其中	地上停车	个（或 m ² ）			
25		地下停车	个（或 m ² ）			
26	其他					

附表（二）主要技术经济指标（居住建筑类）

类别		单位	规划要求指标	设计指标	备注		
建设用地面积		m ²					
总建筑面积		m ²					
地上建筑面积		m ²					
其中	住宅建筑面积		m ²				
	公共建筑面积		m ²				
	其中	幼儿园		m ²			
		办公、商业等		m ²			
		消防控制室		m ²			
		办公		m ²			
		基层社区中心		m ²			
		物业管理用房		m ²		总建筑面积的 4%	
		市政设施		m ²			
		其中	配电(如变电所开关站)		m ²		
			燃气调压站		m ²		
			公厕		m ²		
门卫		m ²					
地下建筑面积		m ²					
其中	地下汽车库建筑面积		m ²				
	地下非机动车库建筑面积		m ²				
	人防建筑面积		m				
建筑基底面积		m ²					
集中绿地面积		m ²					
容积率							
建筑密度		%					
绿地率		%					
居住户数		户					
人均公共绿地面积		m ²					
机动车停车数量		辆					
其中	地上停车		辆				
	地下 停车	机械停车	辆				
		自走式停车					
	无障碍停车		辆				
非机动停车数量		个(或m ²)					
其中	住宅停车位		个(或m ²)				
	配套设施停车位		个(或m ²)				
注：表格分项根据相关规划指标要求的公共和市政配套设施增减							

附表（三）停车配建指标

地块机动车配建指标表					
建筑类型		计算单位	机动车指标	应配建车位数（辆）	实际配建车位数（辆）
住宅	$S \leq 90 \text{ m}^2$	车位/户	1.0		XX
	$90 < S \leq 144 \text{ m}^2$	车位/户	1.2		XX
	未分户	车位/100 m^2 建筑面积	1.1		
幼儿园	教工	车位/100 教工	2.0		
	学生临时接送	车位/100 学生	4.0		
饭店、宾馆、培训中心		车位/客房	0.5		XX
商务办公		车位/100 m^2 建筑面积	2.0		
商业	配套商业设施	车位/100 m^2 建筑面积	0.6		
	大型超市	车位/100 m^2 建筑面积	1.3		
独立餐饮娱乐		车位/100 m^2 建筑面积	3.0		
影剧院		车位/100 座位	3.0		
主题公园		车位/公顷占地面积	10.0		
总计			—	—	XX
注：1. 表格分项根据相关规划指标要求的公共和市政配套设施增减； 2. 机动车配建比率按照最新的南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则执行。					

地非块机动车配建指标表					
建筑类型		计算单位	机动车指标	应配建车位数（辆）	实际配建车位数（辆）
住宅	$S \leq 90 \text{ m}^2$	车位/户	1.8		XX
	$90 < S \leq 144 \text{ m}^2$	车位/户	1.8		XX
	未分户	车位/100 m^2 建筑面积	2.0		
幼儿园		车位/100 师生	5.0		
饭店、宾馆、培训中心		车位/客房	1.0		XX
商业设施		车位/100 m^2 建筑面积	2.0		
独立餐饮娱乐		车位/100 m^2 建筑面积	1.0		
影剧院		车位/100 座位	2.0		
主题公园		车位/公顷占地面积	5.0		
总计			—	—	XX
注：1. 表格分项根据相关规划指标要求的公共和市政配套设施增减； 2. 非机动车配建比率按照最新的南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则执行。					