

# 规划细则修改,让你享受更多阳光

部分建筑最小间距拉大1-3米,计算方法简化让市民看得更清,新《细则》面向市民征求意见

阳光对南京市民的宝贵,你怎么估量都不为过。“还我阳光权”的维权横幅,这些年已成为城市街头一“景”。关于阳光权的纠纷,也频频见诸报端。

昨天从南京市规划局传出好消息,作为规划审批重要依据的《南京市城市规划条例实施细则》(简称《细则》),日前完成史上第三次修订。与老《细则》不同的是,新《细则》强调了对广大市民阳光权的保护,修改了有关住宅间距的规定。

从昨天开始,新《细则》通过南京市人民政府法制网(www.njzffz.gov.cn)向社会公开,同步征求市民意见。

## 讨要阳光权: 规划局常常惹官司

“《细则》从1995年3月24日发布以来,在1998年和2003年分别修订过一次。”南京市规划局政策法规处处长王榕昨天向记者证实,伴随着《行政许可法》的颁布实施和政府相关规划条例的更新,国家在投资体制改革和规划管理中出现了不少新情况和新问题,对《细则》进行第三次修订,是规划局年度工作的一件大事。

“在这几年,盖大楼挡阳光,市民讨要阳光权已成为城市规划中一件难事。”另一位规划官员向记者证实,南京市市民将状告规划局审批不严的案子有很多起,调整楼间距标准成为市民的一种呼声,修改日照计算标准,让更多市民享受到更多的阳光,也是本次修改《细则》的重要内容之一。

## 调整很谨慎: 专家怕调大了抬高房价

在昨天面世的新《细则》中,对相邻建筑日照间距计算办法和控制系数的调整,自然是最惹眼的条款。

南京市规划局副总规划师陈乃栋是本次新《细则》的主要参编者。他告诉记者,现在楼间距的计算方法相对专业,主要出于严格控制方面的考虑,但作为一个普通市民很难准确地计算出家门口的楼高,是否超过了这些指标,夺走了自己的阳光权。

“在新《细则》中,有专

家就提出,对间距要加大,计算标准要简化。”王榕说,大家在这个问题上意见分歧很大,经过的讨论至少十几轮。

希望更多市民享受到更多的阳光是大家的共识。但王榕等参编专家也有一些担心,一方面现在南京土地资源并不宽裕,更经济、更有效地利用好每一寸土地是形势使然;另一方面,如果加大了楼间距,土地上能建的房子自然就少了,这客观上会增加土地开发成本,从而抬高房价,增加的是市民负担。

## 新计算方法: 简化为三种形式一目了然

“虽然日照间距系数没有变,但在一些最小楼间距上,新《细则》做了具体调整。”陈乃栋说,不少建筑最小楼间距都增加了1-3米。“别小看了这1-3米,享受到阳光的市民会因此变化而多一点,时间也会长一些。”

陈乃栋还告诉记者,在老《细则》中,楼间距系数(楼高/楼间距)要按照房屋不同的偏离角度,乘上不同的折减系数,得出控制系数。但在新《细则》中则简化成“平行”、“垂直”和“并列”三种形式,确定了楼间

距最小控制值。“对于市民来说,只要对照表格一看,就能看出门口的楼房是否偷走了自己的阳光。”

南京市规划局相关负责人说,修订后的新《细则》,将是南京规划局审批工程项目的法规性文件,体现了城市规划的严肃性,减少的是规划管理部门的自由裁量权。同时,市民的切身利益也更加有保障。该《细则》在广泛征求市民意见的基础上,报请政府批准,将在年后正式执行。

快报记者 尹海峡

楼间最小间距控制表

遮挡建筑	被遮挡住宅	布置形式(单位米)			
		平行	垂直	并列	
低层住宅多层建筑	低层、多层	15	15	8	
	小高层	15	15	15	
	高层	13	18	15	
小高层住宅	低层、多层、小高层	25	20	15	
	高层	25	25	15	
高层建筑	高度小于100	低层、多层、小高层	30	20	15
		高层	30	25	18
	高度大于100	低层、多层、小高层	40	25	18
		高层	40	30	20

### ■细则要点

## 建筑控制间距最新计算办法

**第四十一条** 新建建筑的间距,在详细规划已获批准的地区,应当按照详细规划确定的建筑间距执行;在详细规划尚未获得批准的地区,应当按照以下规定执行:

(一)低层住宅、多层建筑、小高层住宅与被遮挡住宅平行布置时,住宅正面间距按照建筑间距系数控制,其最小值在旧区不得小于1.25,在新区不得小于1.30,且应当符合最小间距的规定;

(二)高层建筑与被遮挡住宅的建筑间距应当满足日照计算的要求,且应当符合最小间距的规定;

(三)低层住宅、多层建筑、小高层住宅、高层建筑与被遮挡住宅(并列布置时为相邻住宅)的最小间距按照上表规定控制。

(四)低层住宅、多层建筑、小高层住宅、高层建筑与被遮挡住宅垂直布置

时,当低层住宅、多层建筑和小高层住宅的侧面遮挡面宽超过15米,高层建筑的侧面遮挡面宽超过20米时,视为平行布置,按照平行布置的间距规定执行;

(五)低层住宅、多层建筑、小高层住宅、高层建筑与被遮挡住宅既不平行也不垂直布置时的最小间距,当相互夹角小于60°时,按平行布置的间距规定执行;当相互夹角大于60°时,按垂直布置的间距规定执行,且应当以窄端最小距离计算;

(六)建筑遮挡托儿所或者幼儿园的生活用房、中小学校的普通教室、医院的病房、疗养院的疗养用房、老年公寓等有特殊日照要求的建筑,其建筑间距比照上述规定执行;其中,按照建筑间距系数控制的,托儿所或者幼儿园的生活用房、医院的病房、疗养院的疗养用

房的建筑间距系数应当增加0.3,其他类型的建筑间距系数应当增加0.2;

(七)当平行布置时住宅遮挡非住宅建筑的,非住宅建筑与低层、多层住宅之间不得小于15米,与小高层住宅之间不得小于18米,与高层住宅之间不得小于25米。

### 【举例分析】

**例子一:** 如果一幢多层住宅楼前边平行的建一幢住宅楼,过去会考虑到房子偏角等因素进行折减,最小楼间距只有12米也可能是达标的,但按照新标准,最小楼间距必须满足15米的要求。一下子增加了3米,自然多了不少阳光。

**例子二:** 两幢住宅楼前后垂直布置时,先前的最小间距只要达到12米就合格,但新标准提高了15米。楼间距因为标准不同发生了变化,更多的阳光也就进了你的家。

## 新《细则》还有两大变化 5万平方米以上小区须公示规划

**变化一:增加了规划调整的程序**

“墙上挂挂,纸上画画。”这是不是学者对城市规划的一种讽刺,意即是规划在实际执行中,往往被随意更改。

在新《细则》中记者发现,对各类规划的编制和修改都做出了具体规定,其中明确了“调整或者修订后的总体规划应当按照原报批程序报批”、“修订后的分区规划应当按照原报批程序报批”等条款。

南京市规划局相关人士称,新增加的这些条款,重在增加城市规划的严肃性,也绝不是个人说了算,今后规划不能说改就改,必须履行相关的程序后方可。

**变化二:批前公示的范围有了具体规定**

新《细则》第五十二条明确提出,“下列建设项目在领取建设工程规划许可证前,应当进行公示:(一)建筑面积在5万平方米以上的居住片区;(二)重大的市政工程;(三)分期实施或者正在实施的建设项目,需对已批准的设计方案进行调整的;(四)在已建成的居住片区内增建、扩建、改建的;(五)其它需公示的建设项目。”

专家说,在批准前向市民公示规划,在老条款中没有。这强调了广大市民对城市规划的知情权、参与权,也保证了相关工程周边市民的权益免遭损坏。

快报记者 尹海峡

### ■新闻链接

充足的阳光有利于人体钙的吸收。影响人体钙吸收最主要的因素是活性维生素D的代谢产物,维生素D获得主要靠两条途径,一条是从食物中获取,另一条就是通过太阳光中的紫外线照射人体皮肤后合成维生素D3,它

## 阳光对健康的影响

能促进钙在小肠甚至在结肠中的吸收。如果人体缺乏维生素D,钙的吸收率只有10%;如果体内含有足够的维生素D,钙的吸收率会增加到60%~75%。一个终日不见阳光的人患骨质疏松的发生率将远远高于正常人

群。对于幼儿,接受充足的阳光可以防止佝偻病的发生。

阳光对人的心理也有很大的影响。研究表明,昏暗的房间容易使人产生疲倦感,造成精神萎靡。如果居室内有合理的采光和照明,可以使人精神振奋、心情舒畅。

# 一览无余

现代快报依托新华社强大的报道网络,对国内外大事展开全面扫描,每天十多个版的国内国际报道,在保证海量信息的同时,对当日热点事件进行深入分析,形成了快速、海量、权威的特色。

时事报道看快报,天下大事一览无余

讲真话 办实事 树正气

Address: 中国江苏省南京市正洪街18号苏宁大厦 报网联动: www.lifenanjing.com.cn 24小时读者热线: 025-8000