

宁国市自然资源和规划局

宁自然资规函〔2024〕190号

关于市政协十一届三次会议第94号提案的答复

方敏委员：

您提出的关于“关于对新建小区封阳台统一规划的建议”的提案收悉，现答复如下：

一、沿主干道道路阳台统一封闭设计方面。《宣城市城市控制性详细规划通则（2023修订版）》第九章景观风貌就道路两侧建筑景观控制提出了明确意见：“（一）注重城市主要道路两侧建筑的立面效果。两侧为居住建筑时，其立面设计宜按公共建筑要求处理，沿街建筑阳台应进行封闭设计。”目前，我局在出具城市主要道路住宅地块规划设计条件中，已明确要求沿路建筑阳台进行封闭设计，如宁国大道翰林学府项目。此类阳台按照“同步设计、同步实施、同步验收”要求进行管理。下一步我局将继续加大对沿街建筑立面的设计要求和管控。

二、非主干道两侧住宅小区项目阳台统一建设方案方面。目前尚无文件要求对非主干道道路两侧住宅小区的阳台进行封闭

式设计,因为由于阳台封闭与否与项目建筑面积存在直接关联,企业在未违反相关规定的情况下进行开放式阳台设计,自规部门并无权力要求此类阳台进行封闭。

根据《安徽省物业管理条例》第八十条规定:“业主或者物业使用人封闭阳台以及安装空调外机、太阳能热水器、防盗网、遮阳罩、外置式晾衣架等设施的,应当遵守临时管理规约或者管理规约,保持物业的安全、整洁、美观。”非主干道道路开放式阳台是否进行统一封闭,涉及业主切身利益,应当在项目完成交付使用后,由业主通过物业管理相关法律法规要求按照《业主公约》、《临时管理规约》或合同协议等进行约定和实施,整个过程应当充分征求业主意见,作为审批管理部门不能越俎代庖,应当由开发企业或前期物业管理企业、物业服务企业等在拟定《商品房买卖合同》、《临时管理规约》、《装修管理服务协议书》过程中,对阳台封闭或统一风格样式等进行约定。

三、封闭阳台计算规则方面。我局对封闭阳台计算规则系按照《宣城市城市控制性详细规划通则(2023修订版)》相关规定开展审查,该《通则》计算规则中明确提出“封闭式阳台按全面积计入容积率计算”;同时《民用建筑通用规范》[GB 55031-2022]自2023年3月1日起实施,亦明确提出“阳台建筑面积应按维护设施外表面所围空间水平投影面积的1/2计算;当阳台封闭时,应按其外围结构外表面所围空间的水平投影面积计算”,即封闭

阳台计算全面积。依据上述规定，我市对于封闭阳台的建筑面积计算规则与《房产测量规范》是一致的。

感谢您对自然资源和规划工作的关系和支持！

办复类别：A 类

公开属性：主动公开

联系人：姚陈旺

联系电话：0563-4037540

2024 年 6 月 6 日

抄送：市政府办公室，市政协提案委。