

沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定

(2006 年 11 月 6 日沈阳市人民政府令第 64 号公布 自 2007 年
1 月 1 日起施行)

第一章 总 则

第一条 为经济、合理、有效地使用城市土地和空间，保障居民基本生活条件和环境，根据《中华人民共和国城市规划法》及有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 凡在本市城市规划区内从事规划、建筑设计和各项建设活动的单位或个人，必须遵守本规定。

第三条 本规定所称居住建筑，是指住宅建筑（以下简称住宅）和公共服务设施中对日照有特殊要求的托幼、中小学校教学楼，医院、疗养院病房楼，养老院宿舍楼等建筑（以下简称公共建筑）。

第四条 本规定由市城市规划行政主管部门负责组织实施。各级政府和有关部门应当按照其职责分工共同做好有关管理工作。



第二章 建筑间距管理

第五条 建筑间距以遮挡建筑遮挡面至被遮挡建筑主采光面外墙之间最小垂直距离计算。遮挡建筑屋面为坡屋面时，建筑间距的确定应考虑遮挡建筑屋脊对遮光的影响。按遮挡面宽度计算建筑间距时，以最大遮挡面与被遮挡建筑主采光面外墙的最小垂直距离计算。遮挡建筑外墙有凹凸变化（如设置阳台等），且突出部位累计长度大于外墙总长度 $1/2$ 或连续长度大于外墙总长度 $1/3$ 的，建筑间距按遮挡建筑突出部位外缘至被遮挡建筑主采光面外墙计算。

被遮挡建筑每套房屋只确认一个主采光面。主采光面按建筑南、东、西方向的主次顺序排列，非主采光面山墙设窗的除外。

第六条 遮挡建筑计算高度以遮挡建筑的建筑高度（建筑室外设计地面至建筑檐口或女儿墙顶面的垂直距离）加上遮挡建筑室外设计地面标高与被遮挡建筑室外设计地面标高的差值计算。

第七条 按遮挡建筑高度计算的建筑间距系数为建筑间距与遮挡建筑计算高度的比值；按遮挡建筑面宽计算的建筑间距系数为建筑间距与遮挡建筑最大遮挡面投影宽度的比值。

第八条 遮挡建筑分为多层建筑和高层建筑。多层建筑的高度应为 24 米以下；高层建筑的高度应为 24 米以上。

第九条 住宅建筑高度在 40 米以下时，面宽不大于 80 米；

住宅建筑高度在 40 米以上时，面宽不大于 60 米。

第十条 多层建筑遮挡相邻住宅，当两幢建筑平行布置或相互夹角在 30 度以下时，建筑间距按下列标准执行：

（一）在三环路以内地区，当遮挡建筑计算高度小于 18 米时，建筑间距系数不得小于 1.5，且建筑间距不得小于 9 米；当遮挡建筑计算高度大于 18 米时，建筑间距系数不得小于 1.7。

（二）在三环路以外地区，建筑间距系数不得小于 1.7，且建筑间距不得小于 9 米。

第十一条 多层建筑遮挡相邻住宅，当两幢建筑垂直布置或相互夹角在 60 度以上 90 度以下，且短边对东、西、北侧住宅长边时，建筑间距不得小于遮挡建筑短边宽度的 1.3 倍，且不得小于 12 米。

第十二条 多层建筑遮挡相邻住宅，当两幢建筑夹角在 30 度以上 60 度以下时，建筑间距系数按平行布置时的系数相应折减 0.2。

第十三条 高层建筑遮挡相邻住宅，当建筑高度与建筑面宽之比小于 1.2 时，按遮挡建筑计算高度确定建筑间距系数：

（一）在三环路以内地区，建筑间距系数不得小于 1.7；

（二）在三环路以外地区，建筑间距系数不得小于 2.0；

（三）经市政府批准的政策性保障住房，建筑间距系数不得小于 1.5。



第十四条 高层建筑遮挡相邻住宅，当建筑高度与建筑面宽之比大于 1.2 时，按遮挡建筑面宽确定建筑间距系数：

（一）在三环路以内地区，当建筑高度在 40 米以下时，建筑间距系数不得小于 1.3，且建筑间距不得小于 30 米；当建筑高度在 40 米以上时，建筑间距系数不得小于 1.4，且建筑间距不得小于 40 米；

（二）在三环路以外地区，建筑间距系数不得小于 1.5，且建筑间距不得小于 40 米；

（三）经市政府批准的政策性保障住房，建筑间距系数不得小于 1.3，且建筑间距不得小于 30 米。

第十五条 两幢建筑短边相对且至少其中之一为住宅，建筑间距按下列标准执行：

（一）多层建筑短边相对的建筑间距不得小于 8 米；

（二）多层建筑与高层建筑短边相对的建筑间距不得小于多层建筑短边的 1.3 倍，且不得小于 13 米。

第十六条 沿城市河流、大型绿地等城市开敞空间布置的高层住宅建筑，当退让用地界线小于本规定相对应要求的建筑间距一半时，成组布置的高层住宅相邻建筑的建筑间距不得小于新建建筑的平均建筑面宽的 $\frac{2}{3}$ ；独栋高层住宅朝向开敞空间一侧的面宽不得大于其临界面宽度的 $\frac{2}{3}$ 。

第十七条 沿城市主要道路一侧并列布置的高层住宅之间

的建筑间距除满足本规定相对应的建筑间距要求外，不得小于 30 米。

第十八条 公共建筑与遮挡建筑之间的建筑间距按下列标准执行：

（一）多层建筑遮挡公共建筑主采光面，两幢建筑平行布置时，建筑间距系数按建筑高度确定，不得小于 2.0；两幢建筑垂直布置时，建筑间距系数按遮挡建筑面宽确定，不得小于 1.5。

（二）高层建筑遮挡公共建筑主采光面，当遮挡建筑高度与建筑面宽之比小于 1.2 时，建筑间距系数按遮挡建筑高度确定，不得小于 2.0；当遮挡建筑高度与面宽之比大于 1.2 时，建筑间距系数按遮挡建筑面宽确定，不得小于 1.6。

第十九条 公共建筑与遮挡建筑之间呈其他布置方式时，建筑间距由城市规划行政主管部门确定。

第二十条 居住建筑长边对北、西、东侧非居住建筑，建筑间距按下列标准执行：

（一）15 米以上多层建筑之间和 15 米以上多层建筑与高层建筑主体之间的建筑间距不得小于 20 米；

（二）高层建筑主体之间的建筑间距不得小于 30 米。

第二十一条 被遮挡住宅建筑的底部为 2 层以上非居住建筑时，遮挡建筑计算高度按其实际高度减去扣除底层后的非居住建筑高度计算，且建筑间距不得小于 20 米。

第二十二条 规划红线宽度 40 米以上的城市主要道路两侧建筑之间，以及本规定中未涉及的特殊情况，建筑间距由城市规划行政主管部门确定。

第三章 住宅日照管理

第二十三条 住宅日照是指住宅主采光面居室的满窗日照时数。日照标准日为大寒日，有效日照时间带为上午 8 时至下午 4 时。

第二十四条 除原有住宅日照达不到 2 小时，且新建建筑对其日照不构成影响的情况外，新建建筑对周边原有住宅日照产生遮挡的，应保证被遮挡住宅日照达到不低于大寒日 2 小时。

第二十五条 新建高层住宅或高层和多层混合的住宅成组布置时，新建住宅日照应不低于大寒日 1 小时。

第二十六条 符合下列情况之一，建设单位在向城市规划行政主管部门申请办理规划审批手续时，须提供建设项目日照影响分析报告：

- （一）新建建筑周围已经有居住建筑的；
- （二）成组布置的高层住宅或高层和多层混合住宅；
- （三）建筑形体复杂的遮挡建筑。
- （四）城市规划行政主管部门要求的其他情形。

第二十七条 日照影响分析报告必须由具备甲、乙级规划设

计资质或甲级建筑设计资质的设计单位完成。日照影响分析软件必须采用国家建设行政主管部门鉴定的正版软件。日照影响分析报告的内容和形式由城市规划行政主管部门确定。

第二十八条 建设单位和规划、建筑设计单位应对报送的日照影响分析报告及其他材料的真实性负责，并按照规划行政主管部门的要求提供或补充有关材料。报送材料不实，或隐瞒有关情况而产生后果的，应各自承担相应的责任。因日照影响分析报告不真实给建设单位造成损失，建设单位对规划、建筑设计单位有追偿权。

第二十九条 确因用地条件限制，新建建筑遮挡周边原有住宅，达不到大寒日 2 小时标准的，在办理规划审批手续前，建设单位可与被遮挡户协商按市场评估价格进行货币购买住宅或房屋换住安置；协商不成的，可按下表规定的标准给予一次性经济补偿：

单位：元/m²

遮挡时间 补偿标准 区域级别	小于 30 分 钟	31-6 0 分钟	61-9 0 分钟	91-1 20 分钟
一级	500	560	630	700
二级	430	490	550	610
三级	400	450	500	560
四级	350	400	440	500

五级	300	340	380	420
六级	260	300	330	370

第三十条 因新建建筑影响周边住宅日照并引发群众上访的，建设单位应积极配合解决上访群众的合理诉求。

对无理阻碍办公和生产秩序，辱骂、殴打工作人员的行为，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定处罚；情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十一条 新建住宅日照达不到大寒日 1 小时标准的，建设单位在房屋销售时应向购房者告知，并签订书面协议。

第四章 附 则

第三十二条 本规定中小于和以下的数字均包含本数。

第三十三条 本规定所称区域级别与本市住宅房屋拆迁区域级别相同。

第三十四条 城市规划区内副城和组团区域范围内的旧区改造涉及的居住建筑间距和住宅日照管理可按本规定三环路以内的标准执行。

城市规划区外的城镇居住建筑间距和住宅日照管理参照本规定三环路以外地区建筑间距标准执行。

第三十五条 城市规划区内居住建筑中的临时建筑，以及未经批准为居住的建筑被遮挡的，不适用本规定。

第三十六条 本规定自 2007 年 1 月 1 日起施行。1999 年发布的《沈阳市生活居住建筑间距规定》（沈阳市人民政府令第 26 号）同时废止。