

长春市生活居住建筑日照管理暂行办法

第一条 为合理、有效利用城市土地和空间资源，保障社会公共利益和当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律、法规和相关技术标准、规范的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称生活居住建筑，包括住宅，托儿所、幼儿园，老年人居住建筑，中、小学校教学楼，医院、疗养院病房楼，集体宿舍等。

第三条 在本市市区范围内制定和实施城乡规划，进行建设活动涉及日照的单位和个人，应当遵守本办法。

第四条 市城乡规划主管部门负责本市生活居住建筑日照的管理工作。

各有关部门应当按照职责分工，依法做好生活居住建筑日照管理的相关工作。

第五条 生活居住建筑日照标准应当符合下列要求：

（一）住宅的卧室、起居室（厅）的日照应当满足大寒日不低于 2 小时的标准；

（二）托儿所、幼儿园中的活动室及寝室的日照应当满足冬至日不低于 3 小时的标准。活动场地应当有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外；

（三）老年人居住建筑的卧室、起居室（厅）的日照应当满足冬至日不低于 2 小时的标准；

（四）中、小学校普通教室冬至日满窗日照不低于 2 小时的标准。操场应当有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外；

（五）医院、疗养院半数以上的病房和疗养室的日照应当满足冬至日不低于 2 小时的标准；

（六）集体宿舍半数以上的居室日照应当满足大寒日不低于 2 小时的标准。

第六条 旧城区主日照面为东、西向的既有住宅和改建项目内新建住宅的日照标准可适当降低，但不应低于大寒日 1 小时的日照标准。

对历史文化街区进行更新改造时，更新改造范围内的生活居住建筑日照标准可以适当降低。

住宅的主日照面指卧室、起居室（厅）房间居多的建筑外墙面。

第七条 对不满足本办法日照标准的既有生活居住建筑，不得因新建建筑遮挡降低其原有日照时数。

第八条 住宅只考虑主日照面的日照要求，每套住宅按照南、东、西的主次顺序认定一个主日照面。山墙不得认定为主日照面。

第九条 遮挡建筑属于下列情形之一的，不考虑其对周边生活居住建筑的日照遮挡：

（一）经市城乡规划主管部门批准，需在原位置按照原高度、原面积翻建的危险房屋；

（二）经市文物保护主管部门和市城乡规划主管部门批准，在已公布的文物保护单位、历史文化街区、历史建筑保护区域内修缮、复建的建筑物；

（三）经市人民政府批准的城市标志性建筑。

第十条 被遮挡生活居住建筑属于下列情形之一的,不考虑其日照遮挡:

(一) 属于严重影响城乡规划的违法建筑;

(二) 临时性建筑;

(三) 建筑外墙面擅自拆改的采光门、窗。

第十一条 建设单位应当委托具备相应设计资质的设计单位或者日照分析机构(以下简称日照分析单位)编制建设项目日照分析报告。建设项目日照分析报告是依据《城市居住区规划设计规范》等规定,采用住建部鉴定通过的日照分析软件,模拟新建建筑在规定的日照标准日(大寒日或者冬至日)、有效日照时间带,对有日照要求的拟建、在建或者已建生活居住建筑的日照影响情况,经过分析计算有关量化指标形成的分析报告。

编制建设项目日照分析报告应当以《长春市生活居住建筑日照分析技术规程》为依据。《长春市生活居住建筑日照分析技术规程》由市城乡规划主管部门另行制定。

第十二条 建设单位向市城乡规划主管部门申请建设工程规划许可证或者提交修建性详细规划时，应当提供建设项目日照分析报告。

因规划、建筑设计方案调整导致场地标高、建筑高度、位置、外轮廓、户型等发生改变的，应当重新报送建设项目日照分析报告。

市城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证前，应当将建设项目日照分析报告及享有的最低日照标准在其施工现场、政府网站或者指定展示场所依法予以公示，公示时间不得少于七日，必要时，可以采取听证会等形式征求利害关系人和公众的意见。

第十三条 遮挡建筑应当在满足被遮挡住宅日照标准的前提下，还应当满足其建筑间距的要求。

第十四条 建筑间距以遮挡建筑的遮挡面至被遮挡住宅的主日照面之间最小垂直距离计算。遮挡建筑的遮挡面或者被遮挡住宅的主日照面有凹凸变化的，建筑间距应当按照遮挡建筑或者被遮挡住宅突出部位的外缘计算。住宅单元采取错落式布局的，应当逐个计算每个住宅单元的建筑间距。

第十五条 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者女儿墙顶面的垂直距离）加上遮挡建筑室外设计

地面标高与被遮挡住宅底层底板正负零标高的差值计算。若被遮挡住宅底部为非住宅建筑层的，其建筑高度应当减去非住宅层的高度。

第十六条 遮挡建筑高度小于或者等于 24 米的，新建建筑之间的建筑间距按照下列标准执行：

（一）遮挡建筑的长边或者短边与被遮挡住宅的主日照面相对时，建筑间距不得小于遮挡建筑高度的 1.93 倍，且不得小于 18 米；

（二）遮挡建筑的长边与被遮挡住宅的短边相对时，建筑间距不得小于 18 米。当短边宽度大于 18 米时，建筑间距不得小于短边宽度。

第十七条 遮挡建筑高度小于或者等于 24 米，且被遮挡建筑为既有住宅的，新建建筑与既有住宅的建筑间距按照下列标准执行：

（一）遮挡建筑的长边或者短边与被遮挡住宅的主日照面相对时，建筑间距不得小于遮挡建筑高度的 1.97 倍，且不得小于 18 米；

（二）遮挡建筑的长边与被遮挡住宅的短边相对时，建筑间距不得小于 18 米。当短边宽度大于 18 米时，建筑间距不得小于短边宽度。

第十八条 遮挡建筑高度大于 24 米的，新建建筑之间的建筑间距按照下列标准执行：

（一）遮挡建筑的长边或者短边与被遮挡住宅的主日照面相对时，建筑间距不得小于遮挡建筑高度和相对面宽总和的 0.5 倍，且不得小于 48 米；

（二）遮挡建筑的长边与被遮挡住宅的短边相对时，建筑间距不得小于 24 米。

第十九条 遮挡建筑高度大于 24 米，且被遮挡建筑为既有住宅的，新建建筑与既有住宅的建筑间距按照下列标准执行：

（一）遮挡建筑的长边或者短边与被遮挡住宅的主日照面相对时，建筑间距不得小于遮挡建筑高度和相对面宽总和的 0.8 倍，且不得小于 48 米；

（二）遮挡建筑的长边与被遮挡住宅的短边相对时，建筑间距不得小于 24 米。

第二十条 遮挡建筑与被遮挡住宅相对布置时，建筑间距按照两栋建筑最近点计算。

第二十一条 拟建建筑周边已编制修建性详细规划但未进入实施阶段的，按照修建性详细规划方案建模进行日照分析和建筑间距控制。

拟建建筑周边未编制修建性详细规划的，应当按照合理布局、节约用地的原则，模拟方案建模进行日照分析和建筑间距控制。

第二十二条 确因用地条件限制，新建建筑使周边生活居住建筑达不到本办法规定的日照标准，建设单位应当在申请办理建设工程规划许可证前，与被遮挡生活居住建筑所有权人达成房屋购买协议，并将其改造成非生活居住建筑使用。

第二十三条 拟建建筑使周边既有生活居住建筑达不到本办法规定的日照标准，有下列情形之一的，建设单位在申请办理建设工程规划许可证前，应当与被遮挡生活居住建筑所有权人达成安置、补偿协议：

（一）依据经批准的控制性详细规划，周边既有生活居住建筑所在地规划用地性质发生改变，且改变后的新建建筑为非生活居住建筑的；

（二）拟建建筑与周边既有生活居住建筑所在地均已列入近期改造计划，按照近期改造计划的要求编制修建性详细规划，经批准并分期实施的。

第二十四条 新建建筑降低周边生活居住建筑原有日照时数,但仍能满足本办法规定日照标准的,不予补偿。

第二十五条 因城市建设需要,新建建筑降低周边生活居住建筑原有日照时数,给被遮挡生活居住建筑的空间环境等造成一定影响,但仍能满足本办法规定日照标准的,建设单位与被遮挡生活居住建筑所有权人进行协商,可以给予被遮挡生活居住建筑一次性经济补助。补助金额按照下列规定执行:

补助金额=每个窗户面积×降低日照时数×补助标准

每个窗户面积(平方米)和降低日照时数(分钟)的计算以建设项目日照分析报告提供的数据为准,补助标准为 100 元/平方米·每分钟。

第二十六条 统一规划分期实施的同一个建设项目,因规划方案修改、建设时序等原因,使先期建设的生活居住建筑日照时数降低,但仍能满足本办法规定日照标准的,不予补助。

自本办法实施之后,新取得建设工程规划许可证建设的生活居住建筑,在其周边进行新建、扩建、改建,使其原有日照时数降低,但仍能满足本办法规定日照标准的,不予补助。

第二十七条 利害关系人对建设项目日照分析报告提出异议的，自公示期满之日起 15 日内，利害关系人或者建设单位可以申请原日照分析单位对分析结果进行复核。对日照分析复核结果有异议的，利害关系人和建设单位应当在 10 日内共同委托其他具有相应资质的日照分析单位再次复核；利害关系人和建设单位就共同委托日照分析单位无法达成一致意见的，由市城乡规划主管部门指定其他具有相应资质的日照分析单位再次复核。再次复核的结果作为最终结果。

第二十八条 建设单位应当对报送的建设项目日照分析报告及其附送必备材料的真实性负责。由于报送材料不实或者隐瞒实情产生后果的，建设单位应当承担相应的法律责任。

日照分析单位应当对建设项目日照分析报告的真实性、准确性负责。日照分析结果出现错误的，日照分析单位应当承担相应的法律责任。

第二十九条 建设单位在销售房屋时，应当将所售房屋日照时数告知购房者，并在销售合同中载明最低日照标准或者以其他形式告知。

市城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证时，应当载明生活居住建筑依本办法应享有的最低日照标准。

第三十条 符合本办法规定的补助情形,被遮挡生活居住建筑所有权人要求的补助金额,超过本办法规定的标准而未达成补助协议的,不影响市城乡规划主管部门依法核发建设工程规划许可证。

第三十一条 市城乡规划主管部门工作人员在生活居住建筑日照管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十二条 本办法实施前,已经取得建设工程规划许可证的建设项目,按照原许可的内容执行;已建成的建筑在补办规划许可手续时,其日照标准和建筑间距可按照当时规定执行。

第三十三条 本办法实施前,对原有生活居住建筑日照时数降低的补偿、补助,不适用本办法;已经签订补偿、补助协议的,按照原协议内容执行。

第三十四条 本办法自 2013 年 6 月 1 日起施行。1998 年 9 月 4 日颁布施行的《长春市建筑日照间距规定》同时废止。