宝鸡市中心城区立体生态住宅建筑工作方案

（修改完善稿）

为贯彻落实中央经济工作会议精神，适应房地产市场供求关系新变化，推动住房产品的迭代升级和供给侧改革，满足人民群众对美好生活的期待，结合我市实际，制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻中央经济工作会议精神，坚持以人民为中心的发展思想，以城市更新改造为契机，提供多样化高质量住宅产品，不断满足人民群众对改善型住房的需求。

二、总体要求

立体生态住宅的设计应符合国家现行相关规范及规定，以保障安全性及城市风貌的整体协调性为基本原则，因地制宜、以人为本，在集约、节约利用土地和空间的前提下，按照经济、适用、安全、绿色、美观的要求进行建设。

三、概念

立体生态住宅是指将绿色生态理念融入城市建筑，通过设置户属空中花园、公共休闲平台等立体绿化空间，将立体绿化空间与现代建筑相结合的改善型住宅。

（一）户属空中花园：指高度不小于两个自然层的空中花园，与住宅套内空间相连，宜设置在每套住宅的起居室外或建筑转角处。

（二）公共休闲平台：指高度不小于两个自然层，与住宅公共空间连接，供全体业主共享的开敞式公共休闲平台。

四、建设标准和要求

1. 居住建筑进行立体生态住宅设计的，每套立体生态住宅在建筑主体结构外同一方向上只能设置一处空中花园且空中花园总数不超过两个。每层建筑只能设置一处公共休闲平台。
2. 户属空中花园建设形式：

1、户属空中花园应设置于住宅建筑主体结构外、不得延伸至主体结构空间内，其空间高度应不小于两个自然层高度，外挑尺寸不小于2.4米且不大于4.2米。相邻上下层设置的空中花园在水平投影范围内不应重叠。

2、户属空中花园四周应有不少于2个完整的开敞面，连续开敞面应不少于其周长的40%。开敞面不得设置维护墙体，不得封闭，临空处应设置栏杆、或通透式栏板等安全防护构件，便于直接采光通风，其高度强度应满足相关规范要求，确保使用安全。

3、户属空中花园水平总投影面积不超过该套住宅建筑面积的25%，且不大于40平方米。

4、户属空中花园内及上空不得设置阳台、设备板等。空中花园设计应充分考虑住户私密性及安全防盗要求，宜设置视线遮挡及满足安全要求的隔离设施。

1. 公共休闲平台建设形式（可选建设项）：
2. 公共休闲平台为一定数量住户（原则上不少于4户）提供休闲娱乐空间，宜设置于紧邻单元交通核的公共区域，不得与户属空中花园相邻设置，不得与户内空间开门联通。其平面布局不应影响建筑的正常使用，且不得影响主体房间的采光。

2、公共休闲平台层高不小于两个自然层高，每个公共休闲平台其水平投影面积不超过服务住宅套内总建筑面积的10%，且不大于50平方米。

3、公共休闲平台应具有多个不封闭的采光通风面的总长度不得低于公共休闲平台周长的三分之一，开敞面设置的栏杆、或通透式栏板等安全防护构件，其高度强度应满足相关规范要求。中间不得预留后期可改造增设楼板的围护结构或横竖向结构构件。

（四）绿化种植要求:

1、户属空中花园绿化种植区面积不小于该空中花园水平投影面积的50%，应在图纸中标明位置区域，设计应满足结构安全性、抗渗性、耐久性、抗风等要求。

2、绿化种植区域覆土深度不小于0.6米的要求，并设有完整的灌溉、排水系统，满足植物生长环境要求。

3、立体生态住宅种植绿化应因地制宜合理选择植物品种，平台绿化栽植选取应满足相应设计规范要求，确保安全和景观效果。

(五）立体生态住宅的首层除必要的楼电梯间、门厅和消防控制室外，宜采用整体架空，架空层层高应≥3.6米。架空区域应满足视线通透，空间开敞，便捷可达，作为休闲、健身、娱乐和绿化等公共空间使用。交付使用后不得进行围挡和改变用途，且架空区域不得设置非机动车充电设施。

（六）立体生态住宅户属空中花园、公共休闲平台的布局形式和建筑造型应与主体建筑和谐统一，景观工程应与建筑工程整体设计、统一管理，确保建筑风貌整体协调美观。

五、支持政策

（一）户属空中花园、公共休闲平台和首层架空公共空间在满足建设标准和要求的前提下，计入建筑面积，不计容积率和产权面积，并单独标注。在建设工程规划许可证、房屋销售合同、不动产权证书及相关测绘成果中备注功能及面积。

(二）立体生态住宅建筑密度按首层建筑基底面积进行计算。绿化平台、公共休闲平台设计在首层时，应计入基底面积计算。

（三）立体生态住宅建筑的空中绿化面积按20%折算计入项目绿化指标，但不得超出项目总绿地面积的20%。

（四）在满足日照、消防、安全距离规定要求的前提下，地块内立体生态住宅之间的间距及建筑面宽按户属空中花园和公共休闲平台投影进深尺寸的二分之一范围线进行计算。立体生态住宅与地块外建筑及与地块内非立体生态住宅建筑的间距，以及立体生态住宅退让用地红线、道路红线、绿地等距离应按照户属空中花园和公共休闲平台的最外边缘计算。

（五）建筑日照应当符合现行国家、省、市日照分析有关规定，并按以下原则进行计算：当立体生态住宅为遮挡物时，日照计算的遮挡面(计算基准面)为户属空中花园和公共休闲平台的最外边缘；当立体生态住宅为被遮挡物或自遮挡时，日照计算的被遮挡面应为建筑物主体外边缘。若首层不采用架空形式，设置于户属空中花园、公共休闲平台下的一层户型窗户视为不满足日照条件，其户型其他窗户必须满足日照要求。

六、管理要求

1. 立体生态住宅建筑的空中花园及公共休闲平台应与主体建筑同步规划、同步实施、同步验收，确保每户、每栋楼的空中花园整体协调美观。
2. 建设单位在报审立体生态住宅建设工程设计方案的同时，应同步提交户属空中花园及公共共休闲平台的景观绿化专项设计方案报城市管理执法部门审查，方案应充分考虑绿化种植方式、防火、防坠落和各类极端天气等防护措施。建设单位应依法依规建设、销售，并及时准确地向购房者及物业管理单位说明关于户属空中花园和公共休闲平台用途，严禁误导性宣传。房屋销售合同应当明确户属空中花园和公共休闲平台的用途、购房业主和物业服务企业的管理维护义务，并取得购房业主不私自改变用途的承诺书。建设单位及业主应按照规划要求使用、管理，不得违法违规封闭、擅自破坏占用户属空中花园和公共休闲平台。
3. 市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市城市管理执法局和市行政审批服务局等部门，按照各自的工作职责做好立体生态住宅建筑项目的推进和监管工作。

市自然资源和规划局要按照立体生态住宅建筑建设要求做好建设工程规划方案审查工作。

市住房和城乡建设局要按照立体生态住宅建筑建设要求做好施工图案审查及工程质量监督管理工作；负责监督开发建设单位将户属空中花园和公共休闲平台的交付标准、用途及业主、物业服务企业相关义务和责任纳入房屋销售合同和物业服务合同，履行告知责任，负责监督物业服务企业加强日常管理，对破坏、封闭或改建户属空中花园和公共休闲平台的行为，物业服务企业要及时进行劝止，对拒不改正的，及时报告执法部门进行依法查处。

市城市管理执法局要按照立体生态住宅建筑建设要求做好绿化设计方案审查工作和绿化实施专项验收工作；加强日常动态巡查，对擅自破坏、封闭或改建的，及时进行制止并依法查处。

市行政审批服务局按照审批规划方案严格户属空中花园和公共共享平台规划核实工作，不符合规划要求的不予核实通过。

1. 对于未出售的房屋，由该项目建设单位负责管理和维护户属空中花园和公共休闲平台。已售出但未装修或未入住的房屋由物业公司负责闲置期间的管理和维护，待业主入住后再行移交管护。
2. 本方案自印发之日起执行，有效期两年。试行期间根据实际情况适时调整完善。各县、凤翔区可参照执行或结合当地实际制定实施方案。