

大埔县推广立体生态住宅实施方案（试行）

为进一步改善城市人居环境，推进生态城市、国家园林城市建设，切实提升城市人居环境品质，结合本县实际，决定推广立体生态住宅工作，特制定实施方案如下：

一、目的及意义

立体生态住宅，是将绿色生态理念注入城市建筑，通过平台立体绿化，形成户户有花园庭院的建筑模式。立体生态住宅，打破了传统居住模式，为城市提供了新的居住方案，让城市建筑与园林景观相生共融，真正提升人居环境品质。推行立体生态住宅试点，对推动房地产行业实现绿色转型和高质量发展，促进经济发展具有重要意义。

二、总体要求

立体生态住宅的设计应符合国家现行相关住宅规范及规定，以保障建筑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，在经济、合理、有效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、建设形式

（一）户属空中花园：设置层高不小于两个自然层高的空中花园。

(二) 空中园林街巷：设置层高不小于两个自然层高，供业主共享的开敞式公共休闲绿化平台。

四、适用范围

(一) 大埔县行政区域内在地块规划设计条件中明确作为立体生态住宅的项目。

(二) 大埔县行政区域内已出让地块在不改变土地出让合同约定的条件下由房地产开发单位提出申请，按管理范围经县规划委员会审议同意作为立体生态住宅的项目。

五、支持政策

(一) 若项目采用户属空中花园建筑形式，进深尺寸应在 2.4 米至 6 米之间（含本数），高度不应低于 2 个自然层高，绿化部分面积不应小于空中花园水平投影面积的 35%，覆土厚度不小于 0.5 米。

户属空中花园在符合以上要求时，允许空中花园面积不计入容积率和产权面积，且不受技术规定有关该类空间的面积比例控制。

(二) 若建筑采用空中园林街巷建筑形式，应设有连接一定数量住户、供业主共享的开敞式公共休闲绿化平台，高度不应低于 2 个自然层高，开敞面无围护墙但应有围护设施，沿开敞面应做绿化。

开敞式公共平台在符合以上要求时，允许公共平台（不含公共配套设施）面积不计入容积率和产权面积，建筑面宽不受相关技术规定的面宽控制。

（三）立体生态住宅的空中绿化面积的 20%可折算计入项目绿地率，但不得超出项目总绿地面积的 20%。

（四）建筑之间的日照间距应符合现行相关标准的有关规定。当立体生态住宅为遮挡物时，日照计算的遮挡面应为户属空中花园和空中园林街巷的最外边缘；当立体生态住宅为被遮挡建筑时，日照计算的被遮挡面（计算基准面）可按去除户属空中花园和空中园林街巷的建筑主体（或阳台）外边缘。

六、保障措施

（一）项目设计

1. 由县自然资源局负责，根据立体生态住宅的特性，提出具体的规划设计规范要求。

2. 由县城市综合管理局负责，结合大埔本地植物生长习性和分类，确定适宜种植植物品种参考清单和配置标准。

3. 项目的户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台增加绿化方案设计专篇，纳入建筑设计方案技术审查范围，由县城市综合管理局提供技术指导。

（二）项目验收

1. 由县住建局牵头组织协调所监管工程的竣工联合验收工作，县自然资源局、县城市综合管理局等部门配合，将项目的户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台等特有部分及绿化实施情况纳入建筑主体工程项目同步规划、同步实施、同步验收。

2. 在项目申请规划条件核实和竣工验收前须完成户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台的绿化实施工程，县城市综合管理局参与联合验收现场核实，对户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台的绿化实施情况进行把关，确保绿化工程质量。

3. 验收不合格或擅自改变功能的不享受立体生态住宅的相关政策，由此造成的超容积率、超面积等依法依规查处。

（三）批后监管

1. 开发建设单位须严格按照建筑设计方案和施工图进行施工建设，不得私自改变建筑形式。同时，开发建设单位要将户属空中花园、开敞式公共休闲绿化平台的用途及业主、物业公司相关义务和责任纳入房屋销售合同和物业管理合同，明确业主后期管理和维护义务，并取得购房业主承诺书，严禁业主私自改变用途，违法违规封闭（含阳光房）户属空中花园和开敞式公共休闲绿化平台。同时，空中花园、开敞式公共休闲绿化平台计入项目总绿化面积的绿地严禁业主擅自破坏、占用。

2. 物业主管部门应督促物业服务企业依合同约定加强对户属空中花园和开敞式公共休闲绿化平台的后期管理，劝导业主按照

规范使用，保障立体生态住宅正常运行，对违规行为及时上报有关部门进行查处。

3. 县城市综合管理局、县自然资源局、县住建局等执法部门按职责分工加大对立体生态住宅项目的批后监管力度，对违法违规建设行为“零容忍”，对验收后改变户属空中花园和开敞式公共休闲绿化平台用途的，应重点查处。

七、附则

1. 本方案由县自然资源局、县住房和城乡建设局、县城市综合管理局负责解释。

2. 本方案自印发之日起施行，试行两年，试行期间根据实际情况适时调整补充。