



# 巫山县人民政府办公室 关于印发巫山县立体绿化住宅试点 工作细则的通知

巫山府办发〔2023〕20号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

现将《巫山县立体绿化住宅试点工作细则》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

巫山县人民政府办公室

2023年5月24日

（此件公开发布）



## 巫山县立体绿化住宅试点工作细则

根据《重庆市城乡规划条例》《重庆市城市规划管理技术规定》《重庆市城市立体绿化鼓励办法》《中心城区立体绿化住宅试点工作细则》等法规及文件要求，结合巫山县实际，决定在我县开展“立体绿化住宅”试点工作，特制定本工作细则。

### 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，全面贯彻党的二十大精神，深入践行习近平生态文明思想。立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极融入和服务新发展格局。推动城乡建设绿色发展，建设人民满意的高品质生活宜居地，加快建设山清水秀美丽之地，高水平打造“产城景融合三峡港湾城”。

### 二、工作目标

立体绿化住宅指结合我县立体山水城市格局，通过设置屋顶绿化和绿化平台等方式，形成层叠错落的立体绿化空间形态，材料和建造方式符合绿色建筑理念，且享有开敞式户属庭院、能够有效提升居住品质的多高层住宅，是城市绿化的重要形式之一。推行立体绿化住宅试点既利于改善人居环境，丰富园林绿化空间结构层次、艺术效果，又有助于进一步增加环境绿化量，减少热岛效应，提升社会发展质量和人居生活质量。



### 三、适用范围

(一) 本工作细则印发后，通过“招、拍、挂”取得建设用地使用权，且规划条件函和土地出让合同中明确纳入试点有关要求的居住及商住（住商）混合用地项目，适用本工作细则。

(二) 取得建设用地使用权的居住及商住（住商）混合用地项目且以土地出让合同对应的宗地为单位，不存在已销售或部分销售情形的，适用本工作细则。

### 四、管理要求

(三) 立体绿化住宅应为4层及以上的平层（非跃层）户型，户型套内面积在80平方米及以上的，每户可设置1处绿化平台用于打造开敞式户属立体绿化庭院。绿化平台符合以下要求的，可不计算容积率：

1. 通过结构降板设置下沉土池，种植覆土厚度不小于0.5米，并设有灌溉、排水系统。

2. 层高不低于2个自然层，套内大于100平方米，进深不大于6米，套内为80—100平方米，进深不大于4米。

3. 四周应有不少于2个完整的开敞面（或不少于周长的50%），且至少有一个完整的长边为开敞面。开敞面不得设置围护墙体，仅可设置通透栏杆（板）。相邻套型、单元、楼栋通过绿化平台进行拼接的，拼接面不能视为开敞面。

(四) 鼓励每层（含首层）设置适当面积的多户共享开敞绿



化平台，层高可为1个自然层，其他符合上述第（三）项要求的，可不计算容积率。

（五）每户绿化平台、阳台（含生活阳台）、露台、设备平台等非户内空间总投影面积不得大于套内面积的40%，投影面积不超过50平方米。

（六）绿化平台应纳入建筑间距计算。平台外边缘与山墙面齐平或部分突出山墙面的，该侧平台外边缘可按照山墙退让间距。

（七）绿化平台应计入建筑密度。试点项目建筑密度指标可执行《城市居住区规划设计标准》的建筑密度标准。

（八）绿化平台应计入建筑面宽和进深尺寸。

（九）绿化平台的面积不纳入项目配套设施计算基数。

（十）立体绿化住宅绿化平台的绿化设施原则应以精装修标准交付，避免二次装修对环境造成污染。鼓励采用被动式节能技术和智能化系统，鼓励采用装配式建筑等绿色建造方式。

（十一）对于上述第（二）项中的项目，应在取得建设工程规划许可证后3个月内开工建设。县规划自然资源局应将有关要求纳入建设工程规划许可证，并加强跟踪监督，对于逾期未开工的项目，应及时注销建设工程规划许可证。

（十二）立体绿化住宅应满足其他现行规范、规定要求。

## 五、申报程序

（十三）新出让土地项目。县规划自然资源局结合规划指标



综合论证认为具备可行性，经县政府审定同意的，由县规划自然资源局将项目试点有关要求纳入规划条件函。在土地价值评估时，应在评估报告中明确试点工作对土地价值的提升情况。

（十四）已出让土地项目。项目业主向县规划自然资源局提出试点申请，县规划自然资源局结合规划指标论证认为具备可行性的，经县政府审定同意的，县规划自然资源局按相关程序办理规划许可手续。

（十五）申请资料。立体绿化住宅项目申请办理规划手续，应向行政审批服务大厅规划和自然资源局窗口提交下列材料：

1. 书面申请（原件 1 份）；

2. 身份证明材料（自然人需核实身份证，法人或其他组织需核实营业执照或组织机构代码/税务登记证；委托申请的，需核实受托人身份证，受托人需提交授权委托书原件、委托人的身份证明复印件 1 份）；

3. 不动产权证明文件，包括出让合同、不动产权证、国有土地使用权证等证明材料；

4. 由具有相应资质等级的设计单位在 1:500 实测现状地形图上制作的建筑设计方案；

5. 申请人承诺书；

6. 法律法规规章规定的其他需要提交的材料。

## 六、保障措施



（十六）严把方案设计关。县规划自然资源局应按照相关法律法规及本规定要求开展立体绿化住宅项目的方案审查工作，并书面告知建设单位在建设过程中不得封闭绿化平台，不得擅自改变绿化平台的使用条件、使用性质及使用环境；建设单位应确保建设项目的绿化平台、绿化屋面与主体建筑统一规划、整体设计、同步实施、同步验收，确保建筑整体风貌协调美观。将绿化平台的用途及后期维护相关义务纳入房屋销售合同，严禁改变用途，并取得销售业主不私自改变用途的承诺，否则将承担因虚报、瞒报、造假等不正当手段产生的一切法律责任。

（十七）加强全过程监管。县规划自然资源局、住房城乡建设委、县城管局应加强对试点项目建设过程的全程监管，对不按图纸施工的项目，立即制止并要求整改，避免产生历史遗留问题。县城管局应加大巡查力度，畅通举报渠道，重点打击建设业主虚假宣传行为，严防业主因虚假宣传开展违法建设。县城管局加大立体绿化住宅违法建设行为的惩治力度，对乱搭乱建、改变用途等违法行为，坚决依法查处。物业公司加大所属绿化平台的巡查力度，对于私自封闭、加层或改变用途的违法建设行为，及时向县城管局报告。绿化平台乱搭乱建、改变用途等违法行为包括：采用槽钢、铁、不锈钢、玻璃、塑料、木材等建筑材料封闭半封闭或扩建阳台，封闭建筑通风或采光空间搭建楼阁、错层平台隔层扩建、公共平台加建玻璃房（木屋）、加盖雨（遮阳）棚等。



（十八）加强绿植养护管理。县住房城乡建委负责监督建设单位在办理试点项目的物业招标时，将试点项目建筑使用年限内物业服务企业的管理内容纳入招标文件中，明确其空中花园的物业管理内容及责任。物业公司负责绿化屋面及共享开敞绿化平台的后期维护管理，保障立体绿化景观持续性。

（十九）强化社会风险管理。所在地乡镇人民政府、街道办事处综合研判试点项目社会稳定情况，对于可能存在风险的，应提前做好风险防控预案，对已存在风险苗头的，及时化解因试点工作造成的相关稳定风险，包括周边业主或建设单位的利益诉求，以及后期因违法搭建引发的邻里矛盾等。

## 七、其他

本工作细则自印发之日起施行，有效期至 2023 年 12 月 31 日。