

关于促进新建住宅品质提升的规划 管理措施

第一条 在本措施实施后取得国有建设用地使用权的新建住宅项目，执行本管理措施；实施前已取得国有建设用地使用权的住宅项目，可按本管理措施申请规划设计调整。

第二条 取得国有建设用地使用权的新建住宅项目因品质提升需求，其容积率可在控制性详细规划范围内进行下调，不返还土地出让金。容积率下调后，其他用地与建筑控制指标可按《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相应区间进行调整。

第三条 新建住宅小区内供居民使用的单层有顶盖、两侧均无围护结构、顶盖宽度不超过 3.9m 的风雨连廊不计入容积率，不计入建筑密度。

第四条 新建住宅小区内独立设置的电动自行车集中存放和充电场所，以及非机动车、机动车坡道的轻质结构车库出入口顶棚，无围护结构的不计入容积率，不计入建筑密度。

第五条 新建住宅出入口无柱雨棚、凸出建筑主体或独立设置的出风口、烟道等设施不计入容积率，不计入建筑密度。

第六条 新建住宅小区绿地率满足规划条件要求，公共绿地、健身场地、地面停车、充电等设施满足规范规定配置

要求的可设置室外专有庭院（含下沉庭院）。室外专有庭院（含下沉庭院）不计入建筑密度、不计入绿地率计算。应同时满足以下要求：

（1）首层室外专有庭院围墙宜设置起到景观、遮挡作用的通透性围墙，高度不宜大于 1.80m。

（2）住宅室外专有庭院应在建设工程设计方案中明确其界线及立面效果。

（3）住宅室外专有庭院的使用权属需明确告知全体业主，不得在住宅室外专有庭院内进行私搭乱建，开发建设单位应在房屋销售合同及物业管理规约内予以明确。

第七条 新建住宅小区因地下水位、不良地质、地势限制等特殊因素影响的，可进行场地整体抬高设计。场地整体抬高部分用于停车、住宅储藏室、市政配套站房功能的可不计入容积率，整体抬高部分不计入建筑密度，绿地率按照《淄博市建设项目绿地面积计算标准》进行计算。场地整体抬高应满足以下设计要求：

（1）进行场地整体抬高设计的小区用地规模不应小于 2 公顷，原则上应为用地四至紧临道路的独立单元。

（2）应做好整体抬高部分的城市界面设计，处理好周边用地关系。

（3）应做好交通组织设计，并设置不小于 2 个与城市道路连通的消防车道，满足消防扑救等要求。

（4）场地整体设计地坪相对城市道路地坪，抬高不应大于 6m。

第八条 鼓励在住宅顶层设计屋顶花园，打造住宅多样化空间，丰富第五立面。应同时满足以下要求：

（1）屋顶花园的设计必须满足安全、排水、荷载等要求，并不得影响消防疏散和公共检修。

（2）屋顶花园的使用权属应明确告知全体业主，不得在屋顶花园内进行私搭乱建，开发建设单位应在房屋销售合同及物业管理规约内予以明确。

第九条 鼓励建设项目采用高品质建筑立面装饰做法，饰面层不计入容积率。

第十条 不计入容积率的部分按照国家有关标准规范计算建筑面积，应当在建设工程设计方案图纸中标注明确，并在技术经济指标表中分别载明建筑面积、计容建筑面积、不计容建筑面积等。

第十一条 本措施自印发之日起试行二年。