台州市自然资源和规划局关于台州市区未来社区规划管理技术规定（建筑管理）

的通知（征求意见稿）

为进一步贯彻落实浙江省关于推进未来社区建设有关文件精神，高质量推进台州未来社区建设，规范城乡规划管理，努力营造新时代高品质生活环境，经研究，现将市区未来社区规划管理（建筑管理）规定如下：

一、适用范围

市区列入浙江省未来社区建设试点项目（经省发展和改革委员会公布），其规划单元范围内建设项目的规划设计和管理适用本规定。

二、主要内容

（一）总体原则。未来社区的建筑、规划设计应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），《住宅设计规范》（GB50096-2011），《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019），《台州市城乡规划管理技术规定（建筑管理）2018版》等有关技术标准、规范、规程；建设工程项目建筑面积等经济技术指标计算和竣工综合测量严格按照浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T1152-2018）执行。

（二）关于公共共享空间

1、公共空间，设置于地上二层及以下，净高不小于3.9米，视线通透且不围合，功能作为防灾安全通道、架空空间和公共开敞空间使用的，可不计入工程项目容积率指标。

2、公共开敞的过街楼、架空连廊和人行天桥，净高在4.5米以上，且作为公共交通空间使用的，可不计入工程项目容积率和建筑密度指标。

（三）关于立体绿化

1、工程项目实施屋顶立体绿化或在墙面实施垂直绿化且作为公共共享使用的，可以计入工程项目绿地面积，但不得超过工程项目审批确定的绿地率的20%。

2、与公共通道相连的空中花园，净高在4.5米以上，公共开敞并作为绿化休闲功能使用的，可不计入工程项目容积率指标；若垂直高度上设置多个空中花园时，则垂直间隔不得少于五个自然层。

3、住宅户内空中花园阳台（花池），不得设置于北侧；花池底板板面与室内地面结构板板面或阳台底板板面高差在0.6米及以上的，且单套住宅空中花池投影面积占该套住宅阳台投影面积比值不超过1/2的，其花池面积不计入该工程项目建筑面积和容积率，超过该套住宅阳台投影面积1/2比值的，超过部分按水平投影计算全面积。

三、本通知自发文之日起执行。建筑方案尚未审查通过的建设项目，按照本通知执行。

台州市自然资源和规划局

2020年4月17日