

北京抬板住宅新规落地

推窗见绿、下楼入园,立体社区这样建

为推动新建住宅高水平精细化设计,提升住宅公共空间品质,北京市规划自然资源委12日发布《关于本市住宅公共空间品质提升的意见(试行)》,提出优先在存在地形高差、滨水沿线或位于轨道“微中心”的三类居住用地开展抬板设计,明确社区与城市空间合理衔接、技术指标计算相关规则、立体空间复合利用、创造开放城市空间等多项要求。

规范:七层以上居住用地可做抬板设计

抬板住宅并非全新概念,在上海、杭州、深圳、长沙、广州等城市早已开始批量出现抬板住宅项目,这类城市普遍潮湿多雨,抬板后有助于防潮防涝,并塑造立体景观。

北京此次发布规范抬板住宅新规,将抬板从个别项目的产品选择,升级成有标准、有管控的制度性规范。

按照《意见》要求,北京市各区应对拟通过“招拍挂”出让的居住用地进行场地分析,结合城市设计研判能否开展抬板设计,并纳入供地规划条件。层数在七层及以上的住宅建筑可开展抬板设计,以此丰富住区配套、实现立体分层、达到人车分流,并提升住宅社区的景观效果。

《意见》划定七层作为抬板的门槛,背后有明确考量。七层及以上住区人口规模更大,公共配套需求更高,借助抬板设计可统筹集中布局各类配套,实现空间复合利用,提升土地与空间使用效率。而七层以下小区配套需求有限,常规建设模式即可满足居住需求,不强制抬板,避免架空空间闲置浪费。各区将结合地块实际条件实地研判,因地制宜确定是否采用抬板方案。

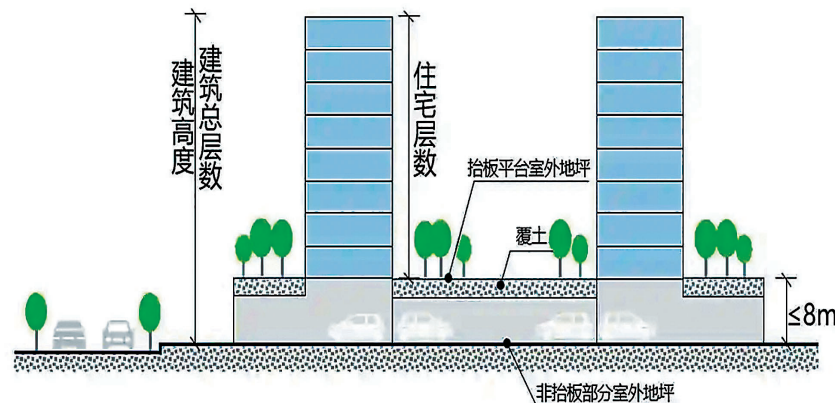
合硕机构首席分析师郭毅分析称,抬板设计让社区形成竖向高差,和周边普通住区拉开空间层次,有效改善低层房源采光、视野条件;部分车库设置在地上标高,还能实现车库自然采光通风,优化停车空间体验。

引导:三类居住用地优先开展抬板设计

在明确适用地块门槛之余,《意见》进一步划定优先实施场景,提出三类居住用地将优先开展抬板设计,引导抬板设计用在最能发挥空间价值的地块上。

第一类:存在地形高差,将场地地形高差转化为社区景观和空间特色,打造层次丰富、风格独特的社区风貌,有效提升土地利用价值和整体品质。

第二类:滨水沿线,打通社区与水系的连通通道,拓展城市亲水空间,实现城市绿地、水系、社区空间有机融合,让居民就近享受优质的滨水



抬板设计和抬板式社区示意图。

新华社发

什么是抬板设计和抬板式社区?

抬板设计是指通过底层架空抬高建筑主体,以抬板平台面层作为住宅建筑室外地坪及公共活动空间的住宅建筑形式。通俗地说,就是小区的居住部分将建在一个立体的“托盘”之上,“托盘”上面是住宅的一楼、花园、连廊、绿化等。“托盘”下面的架空层是车库、设备房、养老驿站、便民

生态人居环境。

第三类:位于轨道“微中心”,推动人行活动空间与机动车通行流线分离,打通地上、地下空间互联互通通道,实现轨道交通与社区出行“零距离”衔接,极大地提升居民出行便捷度。

限控:抬板高度不超过8米

《意见》同时明确了抬板设计项目用地的规划技术指标、土地出让金核算等相关规则,对抬板空间建筑面积核算、高度管控、消防安全、防洪排

商业、下沉庭院等多种业态。根据《意见》,北京住宅的抬板高度原则上不得超过8米(含板上覆土)。抬板下的部分不计入容积率和地上建筑规模。

抬板设计有助于拓展丰富便利的居民活动场景,实现居民推窗见绿、下楼入园的宜居体验。

涝等内容作出细化规定,为抬板类项目规划建设划定清晰标准。

板下地上空间计算上,抬板平台以下的地上建筑面积,在建筑高度、通透性等规划要求的前提下,不计入容积率,可在项目经济技术指标表中单列统计。

在高度管控上,规范了各项指标计算基准:建筑高度以板下室外地坪正负零为基准核算;建筑总层数自室外地坪以上建筑空间起算,其中居住建筑层数从抬板平台以上楼层开始统计;抬板平台高度(含板上覆土)原

则上不超过8米。

社区安全保障要求同步落地。消防安全层面,项目建设须满足结构荷载安全,消防车可驶入抬板平台,严格依照消防规范配套建设消防车道、消防车登高操作场地、消防车出入口、室外消火栓系统等救援设施;住宅建筑消防高度,从消防车登高操作场地对应的室外设计地面起算。

防洪排涝方面,要求项目结合绿化景观一体化设计,统筹排水系统与海绵城市设施,提升土壤透水蓄水能力。充分发挥架空空间高差优势,配套排水设施将雨水导入下沉庭院及雨水收集回用系统,强化雨水集蓄、渗透与净化效能。

提质:实现推窗见绿、下楼入园

对于抬板设计在提高住宅公共空间品质方面的作用,北京市规划自然资源委表示:

一是提升服务配套品质,小区更有活力。释放更多空间,结合居民需求灵活布局便民商业、文化休闲、健身运动、养老服务、停车等功能,拓展丰富便利的居民活动场景,持续提升社区宜居性。

二是有助于塑造立体景观、丰富空间体验,环境更宜人。结合下沉庭院、屋顶绿化、垂直绿化等方式,塑造步移景异、开放多维、富有生机花园底盘,实现居民推窗见绿、下楼入园的宜居体验。

三是增强城市与社区连通性。鼓励社区衔接城市交通网络,倡导绿色低碳出行。居民可从地铁出入口、小区入口经风雨连廊或地下空间直达住宅楼栋,舒适便捷、不受天气干扰。

对此,《意见》提出要开展空间复合利用,实现功能垂直混合。鼓励抬板架空层开展功能复合利用,设置除居住功能以外的停车、配套公服、市政设施、下沉庭院、邻里空间等,实现与抬板平台以上的居住功能的垂直混合。鼓励合理设置慢行连通空间,增强社区与城市的连通性,方便居民绿色出行。对于提升社区形象、丰富街道景观的社区入口大门,可不计入项目容积率。鼓励社区利用风雨连廊与城市公共空间进行衔接,风雨连廊不计入项目容积率。

据新华社、北京青年报、北京晚报报道