



关于印发《住宅小区简易构（建）筑物及住户花园建造指引》的通知

池规字〔2012〕40号

各相关单位：

为提升我市物业管理水平，优化小区居住环境，规范住宅小区内建设，根据我市物业管理实际，并结合业主要求，研究制定了《住宅小区简易构（建）筑物及住户花园建造指引》（以下简称《指引》）。《指引》经市政府规划审查会原则通过，现予公布实施。请参照《指引》中的建设标准对小区内建设行为进行管理监督，并建议将《指引》作为物业管理的重要依据纳入业主公约。

池州市城乡规划局

池州市住房和城乡建设委员会

池州市城市管理行政执法局

2012年9月5日

（此件公开发布）



住宅小区简易构（建）筑物及住户花园建造指引

第一章 总 则

一、为规范住宅小区简易构（建）筑物及住户花园的建造，维护业户的合法权益和住宅小区的环境，制定本指引。

二、住宅小区简易构（建）筑物及住户花园的建造应符合《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《物业管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《城市异产毗邻房屋管理规定》、《中华人民共和国城市容貌标准》等法律法规。

三、简易构（建）筑物及住户花园的建造需有完善的施工方案，装修人（业主）必须征得四邻业主或有利害关系的业主的书面同意，在物业服务中心申报备案后方可进行。

四、本指引所称简易构筑物，是指遮阳（雨）棚、窗檐飘蓬、车棚等四周不封闭的简易构筑物；本指引所称简易建筑物，是指假山、凉亭、花架、花槽、装饰墙体、水池、鱼池、泳池等不具备居住功能的建筑物；住户花园是指房地产公司在交付房屋前已建有围栏的供住户独立使用的花园。

五、建造的简易构（建）筑物及住户花园必须与住宅小区原有建筑风貌（包括形式、颜色、尺寸、材料等方面）及环境相协调，同时兼顾日常清洁、维护的便捷性。禁止改变



原有用地的使用性质及房屋原有的建筑风貌、高度、层数等。

六、装修人必须正确处理截水、排水、排气、通行、通风、采光、隔音、防噪、防雷、防渗漏、居住私密性等方面的相邻关系，合理使用、维护共用部位及共用设施，并确保简易构（建）筑物工程符合工程建设强制性标准，做好必要的安全防护措施，不得妨碍道路交通、消防安全，或危及四邻建（构）筑物安全和正常使用。

七、简易构筑物的选材应以塑质板、铝合金或不锈钢管等轻质材料为主，同时须考虑防噪、防蛀等要求。

第二章 低层住宅楼简易构（建）筑物及住户花园建造指引

八、在首层花园搭建的简易构筑物，其高度应低于首层建筑檐口 50 cm，凉亭的最高点不得高于 2.8 米，面积不超过 4 平方米，石山、假山、花架等造型物的最高点不得高于 2.5 米。亭、石山、假山、花架的水平投影边缘与住户花园围栏（墙）的最小距离不得小于 1.5 米，水平投影面积不得超过花园面积的 5%；建造凉亭、花架等四周不得以任何形式全封闭。

九、在花园建造鱼池、水池、过滤池的深度最深不得超过 1 米，在花园建造泳池的深度最深不得超过 1.6 米，鱼池、水池、过滤池、泳池等总面积不得超过花园面积的 5%，且池边与住宅、围栏距离不得小于 1.5 米，开挖花园应做好防塌方措施。

十、在花园建造装饰类墙体，如修建在靠公用围栏（墙）



一侧的，最大宽度不得超过 3 米、最高不得超过 1.5 米，且与住宅原有围栏（墙）的最小水平距离不得小于 1.5 米。如修建在非共用围栏（墙）一侧的，最大宽度不得超过 4 米、最高不得超过 1.5 米，且与住宅原有围栏（墙）的最小水平距离不得小于 1.5 米。

十一、原则上不得改建围栏，也不宜采用 80 cm 的钢筋网或绿篱作为封闭围栏，如需对围栏进行品质提升，应与整栋楼（或组团）其他住户形成一致意见，统一改造，且仍采用通透式围栏，高度不宜超过 80 cm，颜色与环境相协调；在花园建造花槽的高度最高不得超过最高不宜超过 0.3 米。

十二、二层以上的露台搭建简易构筑物，必须做好防雷、防渗漏、防松脱等措施，确保不超出楼层的设计荷载、不妨碍日常维护，高度不得超过本层檐口高度，水平投影边缘不得超出阳台围栏（墙），水平投影面积不得超过 10 平方米，四周不得以任何形式全封闭，色彩应与窗骨架相一致。

禁止加建、改建封闭式阳台。

十三、窗台上方搭建的简易构筑物和窗蓬，从外墙飘出不宜超过 0.8 米，不超过住宅原有围栏（墙）。

十四、遮阳（雨）棚、窗檐飘蓬、车棚等简易构筑物，四周不得封闭，且必须征得四邻业主或有利害关系的业主的书面同意。

十五、车库禁止封闭，改变其使用性质，更换车库卷帘门，不得调整位置和颜色；住户私家车位搭建汽车遮阳棚，



长宽不超过规划的车位尺寸，高度不超过 2.5 米，水平投影边缘与围栏的最小距离不小于 1.5 米，周边不得封闭，采用白色玻璃顶棚。

十六、防盗网应在门窗内侧安装，色彩应与门窗骨架相一致，不宜在门窗外加装防盗网，影响外立面。

十七、空调应安装在指定位置，窗机应安装在原设计预留的位置上，分体式外机按指定位置安装，做到横平竖直，统一美观，并将滴水管接到排水管上；须使用满足安全强度要求的不锈钢架挂机，禁止在外机上设置任何覆盖，安装完毕后必须做好洞口的修补、防水处理和清洁工作；如遇特殊情况（装中央空调）需另行报批。

十八、晾衣架不得安装在外墙上，可安装在阳台内、露台上或在花园内放置移动式晾衣架。

十九、防蚊纱窗应安装在门窗内侧，宜安装易拆洗式隐形纱窗。

二十、园艺、花草种植规定

1、天台花园花草种植规定：严禁在护栏河墙填土种树、铺泥植草。

2、严禁在花园开井、种菜，栽植乔木不宜超过 2 棵，且树冠不得占用公共空间和邻里空间，不得影响交通，低层住宅开挖花园时必须做好相应的护坡工程，以防花园地面塌陷，或影响周边建筑物的结构安全和正常使用。

3、低层住宅花园的装饰装修应从小从简，避免造成日



后公共设备。如：化粪池（尤其是供水管水表至厨房阳台附近一带，地下埋有供水管道）等定期检修困难；且严禁在化粪池和沙井、雨水井上搭建棚盖之类的构筑物，或将其井口完全封住。

二十一、在装饰装修活动中，除遵守以上指引外，禁止下列施工行为：

- 1、禁止改变花园原有围栏（墙）的位置、高度。
- 2、禁止在花园原有围栏（墙）增设任何洞口、出入口。
- 3、禁止改变花园门口（包括门柱）的位置、宽度、高度。
- 4、禁止超出用地红线设置任何坡道、台阶等建筑物或构筑物。
- 5、禁止在房屋主体上的外墙上增设门窗、洞口等。
- 6、禁止在房屋主体上加建、改建封闭式阳台。
- 7、禁止在玻璃门窗外加建加装防盗网，影响外立面。
- 8、禁止在室内外开挖地下室。
- 9、禁止改变房屋的使用功能。

第三章 多层、小高层、高层住宅装饰装修指引

二十二、因多层、小高层、高层住宅首层花园规模较小，同时邻里较多，禁止在首层花园搭建任何构（建）筑物、鱼池、水池、过滤池、泳池、装饰类墙体等。

二十三、原则上不得改建围栏，也不宜采用 80 cm 的钢筋网或绿篱作为封闭围栏，如需对围栏进行品质提升，应与



整栋楼（或组团）其他住户形成一致意见，统一改造，且仍采用通透式围栏，高度不宜超过 80 cm，颜色与环境相协调；在花园建造花槽的高度最高不得超过最高不得超过 0.3 米。

二十四、多层住宅顶层露台搭建简易构筑物，必须做好防雷、防渗漏、防松脱等措施，确保不超出楼层的设计荷载、不妨碍日常维护，高度不得超过本层檐口高度，水平投影边缘不得超出阳台围栏（墙），水平投影面积不得超过 10 平方米，四周不得以任何形式全封闭，色彩应与窗骨架相一致。禁止在小高层、高层住宅露台上搭建任何构（建）筑物。禁止加建、改建封闭式阳台。

二十五、多层住宅窗台上方搭建的简易构筑物和窗蓬，从外墙飘出不宜超过 0.8 米，不超过住宅原有围栏（墙）；禁止小高层、高层住宅搭建简易构筑物和窗蓬。

二十六、多层住宅遮阳（雨）棚、窗檐飘蓬等简易构筑物，四周不得封闭，且必须征得四邻业主或有利害关系的业主的书面同意；禁止小高层、高层住宅搭建遮阳（雨）棚、窗檐飘蓬。

二十七、车库禁止封闭，改变其使用性质，更换车库卷帘门，不得调整位置和颜色。

二十八、防盗网应在门窗内侧安装，色彩应与门窗骨架相一致，禁止在门窗外加装防盗网，影响外立面。

二十九、空调应安装在指定位置，窗机应安装在原设计预留的位置上，分体式外机按指定位置安装，做到横平竖直，



统一美观，并将滴水管接到排水管上；须使用满足安全强度要求的不锈钢架挂机，禁止在外机上设置任何覆盖，安装完毕后必须做好洞口的修补、防水处理和清洁工作；如遇特殊情况（装中央空调）需另行报批。

三十、多层住宅只能安装一处外墙晾衣架；小高层、高层住宅晾衣架不宜安装在外墙上，可安装在阳台内、露台上，三层以下可安装一处外墙晾衣架。

三十一、防蚊纱窗应安装在门窗内侧，宜安装易拆洗式隐形纱窗。

三十二、园艺、花草种植规定

1、天台花园花草种植规定：严禁在护栏河墙填土种树、铺泥植草。

2、严禁在花园开井、种菜，栽植乔木不宜超过2棵，且树冠不得占用公共空间和邻里空间，不得影响交通，低层住宅开挖花园时必须做好相应的护坡工程，以防花园地面塌陷，或影响周边建筑物的结构安全和正常使用。

三十三、在装饰装修活动中，多层、小高层、高层住宅禁止下列施工行为：

1、加建封闭式建（构）筑物、改建封闭式阳台；

2、改变花园原有围栏的高度或在围栏增设任何门口或出口，改变花园原有门口的位置和大小；

3、在高层、小高层、多层住宅单位花园建造泳池、水池、假山、凉亭、石山、花架或地下室等简易建筑物；



- 4、超出花园的用地红线设置任何坡道、台阶等构筑物或建筑物；
- 5、在花园设置汽车停车位；
- 6、改变阳台(露台)原有栏杆的材料或样式；
- 7、对房屋的内外承重墙、梁、柱、楼板进行违章凿、拆，或者在阳台、露台、天台、屋面等进行违章搭建、扩建；
- 8、超过设计标准、规范增加楼面荷载；
- 9、在玻璃门窗外、阳台外立面加装防盗网，改变大门，在门外加装防盗闸以及连接主体搭花架。
- 10、禁止在室内外开挖地下室。
- 11、改变房屋的使用功能。