

滕州市人民政府文件

滕政发〔2023〕8号

滕州市人民政府 关于试点建设城市森林花园住宅建筑的实施 意见(试行)

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济技术开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

为推进生态宜居城市建设，加快供给侧结构性改革，巩固国家园林城市创建成果，切实提升人居环境品质，满足人民对美好生活的向往，试点建设城市森林花园住宅建筑，提出以下实施意见：

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，打造宜居、韧性、智慧城市，

坚持“政府推动、市场主导、典型示范、重点推进”的原则，牢固树立和贯彻落实新发展理念，按照经济、适用、安全、绿色、美观的要求，支持发展城市森林花园住宅建筑。2023年启动实施城市森林花园住宅建筑试点项目，将新兴的绿色生态理念注入城市住宅建筑实践，并打造为绿色生态建筑示范项目。

二、适用范围

沿河、滨湖、生态廊道、生态街区、城市主干道等重要城市界面，经规划主管部门同意可作为城市森林花园住宅建筑的试点项目。

三、技术要求

“城市森林花园住宅”是将新兴的绿色生态理念注入城市住宅建筑实践，将空中花园与现代高层建筑相结合的高品质住宅，主要为空中户属庭院住宅和空中共享园林住宅两种类型。本实施意见试点的项目，仅限于“空中户属庭院住宅”类型，且每户住宅仅设置一处“空中花园”。

1. 建筑方面：（1）“空中花园”须有覆土绿化植物，其设置须有两个自然层通高，采用外挑结构，挑出不应低于2.2米，应设置在建筑主体结构之外，无墙且不封闭。（2）“空中花园”的覆土植绿面积不应小于空中花园面积的30%，绿化植物应以灌木、花卉、地被为主，每处设置不少于两棵1.8米树木，覆土深度不得小于0.6米，空中花园种植植物需考虑植物根系类型，设置耐根系防水层。（3）“空中花园”应保证每套住宅的私密性，满足消防、采光等要求，不应出现“黑房子”等设计缺陷，

满足《城市居住区规划设计标准》(GB50180—2018)、《住宅设计规范》(GB50096—2021)等要求。

2. 结构方面：“空中花园”楼板应做降板处理，降板深度不得小于 0.6 米，并充分考虑“空中花园”设计荷载等级，满足结构安全性、抗渗性、耐久性等要求。

3. 设备方面：“空中花园”交付，应设有完整的灌溉、排水系统和相应的保温防冻措施，以满足植物生长环境要求。

四、政策支持

1. 容积率和产权面积计算方式

(1) **容积率：**“空中花园”面积不计入容积率。不满足“空中花园”技术要求的部分计算仍按相关技术标准执行。

(2) **产权面积：**“空中花园”由业主管理使用，计入产权面积，不得私自更改使用性质。

2. 建筑密度、绿地率、建筑间距、退让、面宽

(1) **建筑密度：**按首层建筑基底面积标准计算，且应符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180—2018)。

(2) **绿地率：**“空中花园”的覆土植绿面积的 20%纳入绿地率计算。

(3) **建筑间距：**正面建筑间距按建筑主体外墙间距计算，侧面建筑间距按建筑挑台最外侧计算。

(4) **建筑退让：**建筑退让距离按建筑挑台最外侧计算，建筑控制线距离道路红线大于等于 20 米时，建筑退让距离可减少 1.5 米。

(5) **建筑面宽**：空中花园挑出部分不计入面宽。

3. 其他条件

(1) 建设项目日照分析，根据《建筑日照计算参数标准》GB/T50947—2014，“空中花园”均需按照遮挡物计算日照影响，按照不低于大寒日 2 小时日照技术标准执行。

(2) 城市森林花园住宅不计入地上容积率部分，可减免城市基础设施配套费。

五、保障措施

1. “空中花园”的景观绿化与工程项目同步规划、同步实施、同步验收，统一管理。

2. 市自然资源、住建、综合执法、规划等部门要将试点项目空中花园的绿化实施情况纳入建设项目竣工验收。验收不合格或擅自改变功能的，不享受试点支持政策，按违法建设处理。

3. 开发建设单位须严格按照规划进行建设，不应私自改变建筑形式，一经发现，严肃查处；须将空中花园用途及相关义务纳入房屋销售合同，明确业主后期管理和维护义务，并签订购房业主承诺书。

4. 市住建、综合执法等部门密切配合，加大建设项目竣工验收后的监管力度，坚决查处业主违法违规使用、封闭空中花园、改变绿化等用途的行为。

5. 市住建部门要督促物业服务企业，加强对空中花园的管理与服务，督促业主按照规范使用，保障城市森林花园住宅建筑正常运行。

六、附则

1. 本实施意见由市自然资源局负责解释说明。

2. 本实施意见本规定自 2023 年 4 月 28 日起施行，有效期至 2026 年 4 月 28 日。

滕州市人民政府

2023 年 4 月 28 日

(此件公开发布)

(此页无正文)

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，市法院，市检察院，市人武部。

滕州市人民政府办公室

2023年4月28日印发
