

漳州市自然资源局文件

漳自然资规〔2024〕1号

漳州市自然资源局关于印发《“城市森林花园住宅”项目规划管控要求（试行）》的通知

各县（区）、开发区（投资区）自然资源局（分局）、规划建设局：

《“城市森林花园住宅”项目规划管控要求（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

“城市森林花园住宅”项目规划管控要求 (试行)

一、“城市森林花园住宅”(第四代住房)是指将绿化景观引入户内,增加邻里共享空间的新型住宅,实现户户可共享绿化平台或户户有户属空中花园。共享绿化平台是指具有交往活动和连通功能的楼层公共室外空间,户属空中花园是指具有庭院和阳台功能的楼层户属室外空间。

二、“城市森林花园住宅”项目(以下简称“项目”)应统一进行第四代住房建筑形态设计,宜为中高层或高层建筑,并统筹兼顾地段内城市景观风貌的整体协调性。

三、项目按下列规定执行,可予以相关政策支持:

(一)项目中的载车电梯、空中立体停车场及车道、开敞式公共平台等第四代住宅所特有部分的建筑面积不计入容积率,空中立体停车场的停车位计入项目停车位指标。

(二)项目设置的外挑户属空中花园、共享绿化平台应符合下列规定:

1.绿化部分面积不应小于所在户属空中花园、共享绿化平台水平投影面积的40%,绿化覆土应满足植物生长需求,且厚度不小于0.5米,并确保结构安全。

2. 空间高度不应低于 2 个住宅标准层高(不低于 5.8 米),但中间不得预留后期可改造增设楼板的围护结构或横、竖向结构构件。

3. 户属空中花园应设置在主体结构外且为开敞式设计,无围护墙且有围护设施,外挑尺寸应大于 3 米且小于 4 米;户属空中花园平台外挑尺寸小于 1.8 米的部分,按其结构底板水平投影面积的 1/2 计入容积率;户属空中花园平台外挑尺寸大于 1.8 米的部分不计入容积率。

具有户属空中花园户型的住宅,所有类型阳台、入户花园、空中花园、绿化空间的投影面积之和,不应大于套内建筑面积(不含套内阳台建筑面积)的 40%,超过部分按水平投影面积计入计容建筑面积;

4. 共享绿化平台连接户数不小于 2 户,供业主共享的开敞式共享绿化平台不计入容积率。

5. 建筑之间的日照间距应符合现行国家标准《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)的有关规定,同时日照计算应符合下列规定:

(1) 当城市森林花园住宅为遮挡物时,日照计算的遮挡面应为户属空中花园的最外边缘。

(2) 当城市森林花园住宅为被遮挡建筑时,日照计算的被遮挡面应为建筑主体外边缘。

四、项目的户属空中花园、共享绿化平台等特有部分与项目同步规划、同步实施、同步验收，在项目申请规划条件核实和竣工验收前须完成空中花园等绿化实施工程，并按照项目验收核实程序对绿化实施情况进行专项验收核实。绿化实施工程不得影响消防安全疏散，不能占用、遮挡消防设施。

五、项目应强化多方监管、明确各方职责分工。各方职责分工具体按市自然资源局、市住建局、市城管局联合印发的《“城市森林花园住宅”项目监管实施方案（试行）》（漳自然资发〔2023〕91号）执行。

六、本要求自印发之日起施行，有效期两年，由市自然资源局负责解释。原《漳州市实施〈福建省城市规划管理技术规定〉细则》与本要求不一致的，以本要求为准。

抄送：市住建局、城管局、消防救援支队、司法局。

漳州市自然资源局办公室

2024年1月19日印发
