|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 22 | 、提案第 | | 20240223 | 号 |
| 标 题： | | 关于调低居住地块绿化覆盖率的提案 | | |
| 提 出 人： | | 王富海,孟建民,张晓春 | | |
| 办理类型： | | 承办 | | |
| 主办单位： | | 市规划和自然资源局 | | |
| 会办单位： | |  | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 深圳自改革开放以来，城市规模快速扩张，高层建筑物拔地而起，《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）作为深圳市城市规划编制和管理的主要技术依据，在推进生态文明建设、加强土地集约节约利用、缓减土地不足问题等方面发挥了十分重要的作用。为了修正缺陷、适应深圳发展需要，《深标》自2014年实施以来进行了多次修订，但第“8.4.4绿化覆盖率”内容从未修订。《深标》规定，居住地块绿化覆盖率宜大于40%，落实过程中相关政府主管部门常按40%批复，出现居住地块实际绿化覆盖率不达标的问题。  　　随着房地产市场呈现下行态势，相关政府主管部门接到居住地块绿化覆盖率不达标的业主投诉案件越来越多，2023年6月起，测绘大队对照《深标》要求出具操作指引对项目绿化覆盖率进行严格测绘验收，并出具绿化专项测绘报告，实际绿化覆盖率不达标的问题更加突出。为了满足验收要求，设计单位、建设单位违背实际情况，不得不在植物不易存活的架空层、避难层或影响居民使用的塔楼屋面、商铺门口前等位置设置绿地，导致居民体验感差，使用不便利，活动空间减少，顶楼户内顶板渗水、漏水，产生大量使用相关的投诉，这与坚持“以人民为中心”的发展思想相悖而行。  　　原因分析  　　1、居住地块小、容积率高。深圳作为一个人口稠密的特大型城市，随着高度城市化发展，居住类型建设用地规模越来越小，反之容积率越来越高，建筑覆盖率占比大，种植绿化的场地越来越小。  　　2、消防道路和登高场地影响。为了保障居民的人身和财产安全，设置消防道路、消防登高场地是必要的，根据消防验收要求，消防道路、消防登高场地必须为硬质铺装场地，而这将占用一定比例的室外场地面积。  　　3、配建公共车行通道。为改善交通微循环，缓解市政道路压力，规划要求部分居住类建设用地需在红线内设置一定宽度的公共车行通道，但这样会压缩红线内可种植绿化的面积。  　　4、配套社区体育活动场地、居民休闲健身场地的需求。随着国内生活水平的不断提升，市民对运动健身有了更高的需求，为贯彻落实全民健身国家战略，部分居住地块在拿地时，规划指标常要求配建面积800-1500平方米不等的社区体育活动场地；另外，深圳市《保障性住房建设标准》要求，保障性住房建设应合理设置规定面积要求的儿童游乐场地、老年人活动的室外健身运动场地、室外公共晾晒场地、运动健身步道等场地，这些场地必须为硬质铺装场地，且明确不能计入项目绿化面积指标。  　　5、海绵城市建设影响。按照《深圳市海绵城市建设管理规定》要求，建设项目在前期论证中应当按照规划和设计要求，统筹考虑海绵化设施建设。地块除了设置生态蓄水模块，还要在场地内设置下沉式绿地、雨水花园等雨水滞留措施，这些设施一般会比地面低0.15-0.3米，按照《深标》绿化覆盖率折算标准，相同的绿化面积，折算后绿地面积将减少25%。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 建议一、针对居住地块不同规模设置合理的绿化覆盖率区间指导值。   补充说明：如居住地块面积小于5000㎡，绿化覆盖率10%至25%，住宅地块面积小于15000㎡，绿化覆盖率15%至30%等。   建议二、充分考虑项目实际情况，分类分档、科学合理地批复绿化覆盖率指标。   补充说明：相关政府主管部门充分考虑项目实际情况，分类分档、科学合理地批复绿化覆盖率指标，必要时可要求建设单位组织专家评审会对具体项目的绿化覆盖率进行论证。   建议三、统一测绘标准与认定口径。   补充说明：相关政府测绘单位考虑不同规范与标准对绿地设计、测绘内容描述矛盾，统一测绘验收标准，统一硬质景观计入绿地面积认定口径。 | | | | |