

济宁市自然资源和规划局
济宁市行政审批服务局
济宁市住房和城乡建设局
济宁市城市管理局

文件

济自资规发〔2022〕18号

关于印发《济宁市城乡管理技术规定》 (2022版)的通知

各县(市、区)人民政府,济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区管委会,市政府各部门,各大企业,各高等院校:

《济宁市城乡管理技术规定》(2022版)已经济宁市国土空间规划委员会2022年第一次会议研究同意,现印发给你们,请认真组织实施。



济宁市自然资源和规划局



济宁市行政审批服务局



济宁市住房和城乡建设局



济宁市城市管理局

2022年4月20日

公开方式：主动公开

济宁市自然资源和规划局办公室

2022年4月20日印发

目 录

第一章 总 则.....	1
第二章 建设用地规划管理.....	1
第三章 建筑工程规划管理.....	14
第四章 交通规划管理.....	22
第五章 市政工程规划管理.....	25
第六章 规划批后管理.....	32
第七章 附 则.....	34
附 录.....	36

本规定用词说明

1.为便于在执行本规定条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

(1) 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”。

(2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

(3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。

(4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

2.条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为：

“应符合……的要求或规定”或“应按……执行”。

济宁市城乡管理技术规定

(2022 版)

第一章 总 则

第一条 为加强城乡管理,保障城乡管理实施,依据《中华人民共和国城乡规划法》、《山东省城乡规划条例》等法律、法规、规章及技术规范,结合实际管理需要,制定本规定。

第二条 本规定适用于济宁市中心城区(任城区、兖州区、高新区、太白湖新区、经开区)内建设和城乡管理活动。

第三条 任何单位和个人应当遵守经依法批准并公布实施的城乡规划,服从管理。法律、法规、规章、技术规范和本规定对有关城乡管理事项没有明确规定的,由城乡管理部门依据行政管理权限确定。

第二章 建设用地管理

第一节 建设用地分类

第四条 按照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137),建设用地性质以“中类为主、大类与小类为辅”的分类方式进行管理。

第五条 建设用地的规划性质、规划范围应当依据经批准的

总体规划、详细规划确定；详细规划尚未批准的，可参照总体规划合理确定。

第六条 任何单位和个人不得擅自变更规划主管部门确定的用地性质、容积率、绿地率等规划控制指标及其他规划强制性内容。

第二节 控制指标

第七条 建设用地使用应符合建设用地控制标准要求。规划主管部门根据建设项目的区位、用地性质、用地规模、建筑风貌等因素对建设指标进行控制。

第八条 居住区按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需求的原则，分为十五分钟生活圈、十分钟生活圈、五分钟生活圈（人口规模 **5000-12000** 人、用地规模 **8-18** 公顷）及居住街坊（人口规模 **1000-3000** 人、用地规模 **2-4** 公顷）四级。其用地控制指标应符合《城市居住区规划设计标准》（**GB50180**）的要求。居住街坊用地与建筑控制指标按表 1、表 2 执行。

表 1 居住街坊用地与建筑控制指标

住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值 (%)	住宅建筑高度控制最大值 (m)	人均住宅用地面积最大值 (m ² /人)
低层 (1 层-3 层)	1.0-1.1	40	18	36
多层 I 类 (4 层-6 层)	1.2-1.5	30	27	30
多层 II 类 (7 层-9 层)	1.6-1.9	28	36	21

高层 I 类（10 层-18 层）	2.0-2.6	20	54	17
高层 II 类（19 层-26 层）	2.7-2.9	20	80	13

表 2 低层或多层高密度居住街坊用地与建筑控制指标

住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值（%）	住宅建筑高度控制最大值（m）	人均住宅用地面积最大值（m ² /人）
低层（1 层~3 层）	1.1、1.2	47	11	30-32
多层 I 类（4 层~6 层）	1.5-1.7	38	20	21-24

注：1.住宅用地容积率是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施地上建筑面积之和与住宅用地总面积的比值；

2.建筑密度是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施建筑基底面积与该居住街坊用地面积的比率(%)。

第九条 建设用地未达到下列最小面积的，不应独立开发建设：居住项目原则上不得小于 **3000** 平方米，商业服务业设施项目原则上不得小于 **1500** 平方米，公共服务配套设施等社会公益性建设项目除外。腾退用地面积 **1500** 平方米以下地块，应优先用于建设公共服务设施、市政基础设施、防灾安全设施、防洪排涝设施、公共绿地、公共活动场地等，完善城市功能。

第十条 混合高度居住小区暨小区内建筑高度同时涵盖低层（**1 层-3 层**）、多层 I 类（**4 层-6 层**）、多层 II 类（**7 层-9 层**）、高层 I 类（**10 层-18 层**）、高层 II 类（**19 层-26 层**）中的两个或两个以上高度类型时，不允许高层与低层、高层 II 类与多层 I 类搭配规划建设。

第十一条 工业项目的建筑系数不低于**40%**，工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的**7%**，且建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的**15%**。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。工业企业内部一般不得安排绿地，但因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得超过**15%**。

第三节 居住区配套设施

第十二条 居住区配套设施应按照《城市居住区规划设计标准》（**GB50180**）进行配置，原则上与住宅同步规划、同步审批、同步建设、同步验收。鼓励配套设施先于住宅规划、审批、建设、验收。

第十三条 十五分钟生活圈、十分钟生活圈居住区应配套公共管理与公共服务设施（**A类**）、商业服务业设施（**B类**）；五分钟生活圈居住区应配套社区服务设施（**R12、R22、R32**）；居住街坊应配套便民服务设施（**R11、R21、R31**）。

第十四条 十五分钟生活圈居住区配套设施中，文化活动中心、社区服务中心（街道级）、街道办事处等服务设施宜联合建设并形成街道综合服务中心，其用地面积不宜小于**1**公顷。

五分钟生活圈居住区配套设施中，社区服务站、文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心（托老所）、社区卫生服务站、社区商业网点等服务设施，宜集中布局、联合建设，并形成社区综合服务中心，其用地面积不宜小于**0.3**公顷。

各级生活圈居住区配套设施设置按照表**3**、表**4**、表**5**执行。

表3 居住区配套设施设置规定（▲为应配建项目；△为按需配建的项目）

层级	项目	配置要求	备注
十五分钟 生活圈	初中	▲	应独立占地
	体育馆（场）或全民健身中心	△	可联合建设
	大型多功能运动场地	▲	宜独立占地
	卫生服务中心（社区医院）	▲	宜独立占地
	门诊部	▲	可联合建设
	养老院	▲	宜独立占地
	老年养护院	▲	宜独立占地
	文化活动中心 （含青少年、老年活动站）	▲	可联合建设
	社区服务中心（街道级）	▲	可联合建设
	街道办事处	▲	可联合建设
	司法所	▲	可联合建设
	派出所	△	宜独立占地
	商场	▲	可联合建设
	健身房	△	可联合建设
	餐饮设施	▲	可联合建设
	银行、电信、邮政营业网点	▲	可联合建设
	开闭所	▲	可联合建设
	公交车站	▲	宜独立设置
其他	△	可联合建设	
十分钟 生活圈	初中	△	应独立占地
	小学	▲	应独立占地
	中型多功能运动场地	▲	宜独立占地
	商场	▲	可联合建设
	菜市场或生鲜超市	▲	可联合建设
	餐饮设施	▲	可联合建设
	银行、电信营业网点	▲	可联合建设
	公交车站	▲	宜独立设置
	其他	△	可联合建设

表 4 五分钟生活圈配套设施设置规定

项目名称	一般规模 (m ² /处)		配置说明
	建筑面积	用地面积	
社区服务站	600-1000	500-800	服务半径不宜大于 300m, 建筑面积不低于 600m ² ; 含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房, 活动室、阅览室、残疾人康复室
党群服务中心	500	——	联合其他配套服务设施设置
文化活动站	250-1200	——	宜结合或靠近公共绿地设置, 服务半径不宜大于 500m; 包括书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等, 可供青少年和老年人活动的场所
小型多功能运动(球类)场地	——	770-1310	服务半径不宜大于 300m, 用地面积不宜小于 800m ² ; 宜配置半场篮球场 1 个、门球场地 1 个、乒乓球场地 2 个; 门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施
室外综合健身场地(含老年人户外活动场地)	——	150-750	服务半径不宜大于 300m, 用地面积不宜小于 150m ² ; 老年人户外活动场地应提供休憩设施, 附近宜设置公共厕所, 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民
幼儿园	按照省市标准配置		
老年人日间照料中心(托老所)	——	——	服务半径不宜大于 300m, 按照每百户 30m ² 设置, 单处建筑面积不低于 200m ² ; 老年人日托服务包括餐饮、文娱、健身、医疗保健
社区卫生服务站	120-270	——	服务半径不宜大于 300m, 建筑面积不得低于 120m ² ; 应安排在建筑首层并应有专用出入口
小超市	——	——	服务半径不宜大于 300m, 居民日用品销售
再生资源回收点	——	6-10	1000 人-3000 人设置 1 处; 用地面积不宜小于 6m ² , 选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求
生活垃圾收集站	——	120-200	选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求
公共厕所	30-80	60-120	宜设置于人流集中处, 结合配套设施及室外综合健身场地(含老年户外活动场地)设置

表 5 居住街坊配套设施设置规定

项目名称	一般规模 (m ² /处)		配置说明
	建筑面积	用地面积	
物业管理与服务	≥100	——	宜按照不低于建设工程项目总建筑面积的 3‰至 5‰配置, 最少不低于 100m ²
老年服务用房	≥200	——	按照每百户 30m ² 设置, 单处建筑面积不低于 200m ² ; 若五分钟生活圈已配置, 则可免配
儿童、老年人活动场地	——	170-450	宜结合绿地设置, 并设置休憩设施, 用地面积不应小于 170m ²
室外健身器械	——	——	宜结合绿地设置
生活服务点 (便利店)	50-100	——	包括便利店、修理服务、家政服务、膳食供应、菜店等, 1000-3000 人设置一处
邮件和快件送达设施	——	——	应结合物业管理设施设置
生活垃圾收集点	——	——	服务半径不应大于 70m, 宜采用密闭方式分类收集
再生资源回收点	——	6-10	1000 人-3000 人设置 1 处; 用地面积不宜小于 6m ² , 选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求
公共厕所	30-80	60-120	宜设置于人流集中处, 结合配套设施及室外综合健身场地 (含老年户外场地) 设置

第十五条 幼儿园配置应至少满足《山东省幼儿园办园条件标准》最低标准 (表 6)。旧区改建区域确因用地条件限制, 新建幼儿园可采用基本标准 (标准 III) , 其他区域新建幼儿园应采用高标准或较高标准 (标准 I 或标准 II) 。

新建居住区托育设施应按照每千常住人口不少于 10 个托位, 每个托位建筑面积不少于 8 平方米进行配置。

表 6 山东省幼儿园办园条件标准

标准	班数	建设用地指标 (m ²)		建筑面积指标 (m ²)	
		用地面积	生均用地面积	建筑面积	生均建筑面积
标准 I	6 班	4684	26.03	3045	16.92
	9 班	6713	24.86	4363	16.16
	12 班	8536	23.71	5548	15.41
标准 II	6 班	4100	22.78	2665	14.81
	9 班	5905	21.87	3838	14.22
	12 班	7551	20.98	4908	13.63
标准 III	3 班	1347	14.97	876	9.73
	6 班	2918	16.21	1897	10.54
	9 班	4885	18.09	3175	11.76
	12 班	6221	17.28	4043	11.23

- 注：1.标准 I 为高标准，标准 II 为较高标准，标准 III 为基本标准；
 2.十二班以上幼儿园建设用地与建筑面积指标参考十二班幼儿园生均指标执行；
 3.表内建设用地面积按照每班平均班额三十人测算。

第十六条 中小学配建按照教育布点专项规划、控制性详细规划要求执行。

第十七条 居住区配套设施、配建停车设施和绿地等属强制性内容，应按照标准要求配建到位，不得擅自挤占或改作他用。

第十八条 旧区改建项目应根据所在居住区各级配套设施的承载能力，合理确定居住人口规模与住宅建筑容量；当不匹配时，应增补相应的配套设施或对应控制住宅建筑增量。

第四节 地下公共空间

第十九条 地下公共空间的开发利用应当遵循统一规划、综

合开发、积极利用、合理保护的原则，与海绵城市建设要求相协调，并应兼顾人防需要，同步规划建设防空设施和应急避难场所。

第二十条 地下公共空间水平和竖向联系、水平投影范围、垂直空间范围等内容应纳入规划条件。

地上空间与地下空间、地下空间之间可按垂直空间深度分层确定规划条件，分别开发建设。

第二十一条 地下建设工程（含地下出入口）适建范围线原则上不应突破建设用地范围线，与相邻建设用地退让地界不应小于地下建筑埋置深度（自室外地平面至地下建筑地板的距离）的**0.7**倍，且不应小于**5**米（不含与相邻地块的地下连通空间）。

第二十二条 地下建设工程（含地下出入口）适建范围线原则上应与地上建筑退让城市各类控制线保持一致；单建地下建设工程退让城市各类控制线距离可较建筑最小退让距离减少**5**米，且不应小于**5**米。

第五节 停车设施

第二十三条 停车设施规划设计应当统筹考虑与建设用地出入口、建筑主要人行出入口及周边道路的关系，满足交通组织和交通安全的要求。地下车库出入口不宜设置在建筑退让主次干路红线用地范围内，并应做好景观处理。

第二十四条 停车库（场）停车位的设置应以当量小型客车（标准车）为计算标准。居住区内地面停车位数量不应超过住宅总套数的**10%**，商业、服务业等公共建筑地面停车率不宜低于

15%。

第二十五条 地面机动车停车场标准车停放面积宜采用**25-30**平方米，地下机动车停车库与地上机动车停车楼标准车停放建筑面积宜采用**30-40**平方米，机械式机动车停车库标准车停放建筑面积宜采用**15-25**平方米。非机动车停车场面积按照**0.8**平方米/辆-**1.2**平方米/辆配置，停车库面积按照**1.5**平方米/辆-**1.8**平方米/辆配置。

第二十六条 鼓励在公共停车设施建设中积极推广应用立体停车模式，在地面建设并实际投入使用的立体停车设施（停车楼），在符合梁底净层高不超过**2.4**米且无实体维护结构的条件下，可不计入地块容积率及建筑密度。

第二十七条 新建、扩建、改建各类建设工程配建的停车位指标不应小于表7的规定，并与主体工程同步规划、同步审批、同步建设、同步验收。

表7 建设项目配建停车位指标

类别	单位	指标（个）		
		机动车	自行车	
住宅	低层	车位/每套	2.0	-
	≥144m ² 商品房	车位/每套	1.5	1.0
	120-144m ² 商品房	车位/每套	1.3	1.0
	90-120m ² （含）商品房	车位/每套	1.2	1.0
	≤90m ² 商品房	车位/每套	0.8	1.5
	保障性住房	车位/每套	0.5	2.0
办公	行政办公	车位/100m ² 建筑面积	1.0	4.0
	商务办公	车位/100m ² 建筑面积	1.0	3.0
	其他办公	车位/100m ² 建筑面积	0.8	5.0
商业	大型超市、商业中心	车位/100m ² 建筑面积	1.2	10
	市场	车位/100m ² 建筑面积	0.8	8.0
	餐饮、娱乐	车位/100m ² 建筑面积	1.6	3.0

	其他商业	车位/100m ² 建筑面积	0.6	6.0
旅馆	三星级以上宾馆	泊位/客房	0.6	1.0
	其他普通旅馆	泊位/客房	0.4	1.0
医院	市级及市级以上医院	车位/100m ² 建筑面积	1.0	4.0
	其他医院	车位/100m ² 建筑面积	0.6	5.0
文化	博物馆、纪念馆、群艺馆、科技馆、图书馆、展览馆、美术馆	车位/100m ² 建筑面积	0.6	5.0
影剧院	电影院	车位/100 座	4.0	30
	剧院	车位/100 座	5.0	20
体育场馆	一类体育场馆	车位/100 座	3.0	30
	二类体育场馆	车位/100 座	2.0	25
游览场所	市区公园	车位/100m ² 游览面积	0.08	0.1
	其他公园	车位/100m ² 游览面积	0.07	0.01
学校	大中专院校	车位/100 位师生	2.5	40
	中学	车位/100 位师生	0.5	70
	小学	车位/100 位师生	0.5	20
	幼儿园	车位/100 位师生	0.5	5.0
对外交通	火车站、码头、长途汽车客运站	车位/100 旅客·平峰日	3.0	3.0
	机场	车位/100 旅客·平峰日	5.0	-

注：体育场一类：座位数≥15000，二类：座位数<15000；体育馆一类：座位数≥4000，二类：座位数<4000。

第二十八条 电动汽车充电车位配建要求：新建住宅配建停车位应 **100%**建设充电设施或预留安装条件，不少于 **20%**的车位应与建设项目同步建成充电设施，达到同步使用要求。新建商场、宾馆、医院、科研、办公楼等公共建筑物配建停车场和社会公共停车场不少于 **20%**的车位应与建设项目同步建成充电设施，达到同步使用要求。已建小区鼓励按照停车位不少于 **15%**的比例进行配建充电桩。

第二十九条 电动自行车充电车位配建要求：新建住宅区应按照每户不少于 **0.6** 个充电车位的标准配置充电设施，与住宅项

目同步建成使用。新建商场、宾馆、医院、科研、办公楼等公共建筑物配建的非机动车停车位中应设置不少于**15%**的充电车位，与项目同步建成使用。

第六节 绿地

第三十条 新建、改建、扩建各类建设项目，必须在用地范围内设置相应的绿地，并与主体工程同步规划、同步审批、同步建设、同步验收。

第三十一条 住宅、行政办公、文化设施、教育科研、医疗卫生等新建建设项目绿地率不应小于**35%**；商业、商务、交通设施、公用设施等建设项目绿地率不应小于**20%**。旧区改建项目绿地率可以适当降低，但降幅不得超过**5**个百分点。

第三十二条 居住区应当根据规划布局设置公共绿地。居住区人均公共绿地面积指标、中心绿地设置内容与最小规模应当符合《城市居住区规划设计标准》（**GB50180**）的规定。

表 8 公共绿地控制指标

生活圈 居住区类别	人均公共 绿地面积 (m ² /人)	居住区公园		备注
		最小规模 (hm ²)	最小宽度 (m)	
十五分钟	2.0	5.0	80	不含十分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
十分钟	1.0	1.0	50	不含五分钟生活圈及以下级居住区的公共绿地指标
五分钟	1.0	0.4	30	不含居住街坊的绿地指标

注：居住区公园中应设置**10%-15%**的体育活动场地。

第三十三条 当旧区改建确实无法满足表 8 规定时，可采取

多点分布以及立体绿化等方式改善居住环境，但人均公共绿地面积不应低于相应控制指标的**70%**。

第三十四条 居住街坊内的绿地应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地。居住街坊内集中绿地的规划建设，应符合下列规定：

（一）新区建设不应低于**0.50**平方米/人，旧区改建不应低于**0.35**平方米/人；

（二）宽度不应小于**8**米；

（三）在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于**1/3**，其中应设置老年人、儿童活动场地。

第三十五条 统一核算经济技术指标的居住项目，不得设置围墙、围栏等隔离设施对项目内部用地进行分割形成独立封闭组团，以城市道路、河流等自然界线分割的除外。

第三十六条 居住用地内鼓励建设公共开敞绿地，**4**层及以上高度的住宅建筑首层（含架空层）及地下空间外侧均不应设置私人庭院或通过其他方式挤占公共资源。**3**层及以下高度住宅建筑确需建设庭院的，应满足公平性原则和绿地率要求，庭院绿化面积不计入绿地率。

第三十七条 鼓励在具备条件的建筑屋顶、墙面等部位实施立体绿化。实施屋顶绿化的屋面标高与室外地面标高高差一般不超过**24**米，以固定结构设置、方便出入的建筑屋顶绿化（每块不得小于**100**平方米），根据覆土深度计算绿地面积，覆土深度为**1**米以上的，按**100%**计入，覆土深度在**0.5**米-**1**米的，按**50%**

计入，覆土深度为 **0.2 米-0.5 米** 的，按 **20%** 计入。

第三十八条 方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿化，覆土深度不小于 **1.5 米** 的，可计入绿地面积。作为绿化景观组成部分的建筑小品、水池、溪流、步道、小型健身设施等，可一并计入绿地面积，但不宜超过绿地总面积的 **30%**。

第三十九条 主干路和主干路交叉口街角绿地面积不宜小于 **2000 平方米**，主干路和次干路交叉口街角绿地面积不宜小于 **1500 平方米**，主干路和支路、次干路和次干路交叉口街角绿地面积不宜小于 **1000 平方米**；城市工业片区以及条件受限制的城市建成区道路交叉口街角绿地，可结合实际情况适当减少，但不宜低于标准的 **60%**。

第四十条 城市规划未布局沿街绿化的路段，建筑控制线与主干路道路红线之间应形成不小于 **10 米** 绿化景观带，建筑控制线与次干路道路红线之间应形成不小于 **8 米** 绿化景观带。绿化景观带内硬质铺地占比不得高于 **30%**，同时应尽量减少道路开口以保证连续沿街绿化景观和有效道路交通隔离。

第三章 建筑工程规划管理

第一节 日照要求

第四十一条 建筑日照应满足以下标准：

（一）住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数 **3 小时**。

在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低，既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外。

（二）幼托主要生活用房（寝室、活动室、公共活动用房）应满足冬至日不小于**3**小时的日照标准，并应布置在最好朝向。

（三）老年人居住用房，中小学普通教室，医院、疗养院半数以上的病房和疗养室应满足冬至日不小于**2**小时的日照标准。

（四）其他建筑的日照标准应符合国家有关要求。

第四十二条 申报项目以外被遮挡的有日照要求的建筑或用地，原有日照时间符合国家技术规范要求的，叠加申报项目的日照影响后，仍应符合国家技术规范要求；不符合国家技术规范要求的，叠加申报项目的日照影响后，原有日照时间不应减少。出具日照分析报告的设计单位应当具有相应资质。

被遮挡的生活居住类建筑在申报建筑扇形日照阴影范围内确定，该扇形半径为申报建筑**1.5**倍建筑高度且最大不超过**150**米。被遮挡的生活居住类建筑确定后，在其东、西、南三个方向各**60**米范围内按前款规定确定其他遮挡建筑。

第四十三条 在满足日照标准要求前提下，建筑物布局还应符合建筑退界、建筑间距的管控要求。

第二节 建筑退界退线

第四十四条 当相邻用地（含居住、教育、医疗、养老、公共绿地等）有日照要求时，建筑退让地界应满足以下要求：

（一）对北侧地界退让：布置各类建筑时应进行模拟日照分

析，确保北侧地块离地界**18**米以外的用地日照满足国家标准。高层建筑退让地界不应小于**18**米，低、多层建筑退让地界不应小于**13**米。

（二）对南侧地界退让：高层生活居住类建筑退让地界不应小于**18**米，低、多层生活居住类建筑退让地界不应小于**13**米，其他高层建筑退让地界不应小于**9**米，其他低、多层建筑退让地界不应小于**6**米。

（三）对东、西两侧地界退让：高层建筑退让地界不应小于**9**米，低、多层建筑退让地界不应小于**6**米。

第四十五条 当相邻用地为无日照要求的用地时：高层建筑退让地界不应小于**9**米，低、多层建筑退让地界不应小于**6**米。

第四十六条 新建、改建、扩建各类建筑退让公共绿化带距离不应小于**5**米。围墙围栏外缘退让道路红线、公共绿化带距离不应少于**0.5**米。独立建设的建筑高度不超过**4**米的单层传达室（门卫、警卫、大门）退让道路红线的距离不应小于**3**米，退让公共绿化带距离不应小于**1**米。

第四十七条 沿城市道路两侧新建、扩建、改建各类建筑，建筑退让道路红线距离应满足下列规定：

（一）沿城市高架桥、快速路：生活居类住建筑、非生活居住类建筑分别退让快速路（含城市高架路）主线道路红线距离不应小于**35**米、**30**米；各类建筑退让高架道路匝道边缘线距离不应小于**15**米。

（二）沿城市主干路：低、多层建筑退让不应小于**20**米，

高层建筑退让不应小于**25**米。沿城市次于路：低、多层建筑退让不应小于**15**米，高层建筑退让不应小于**20**米。沿城市支路：低、多层建筑退让不应小于**8**米，高层建筑退让不应小于**12**米。

（三）沿城市支路以上级别道路两侧布置影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、商场、星级旅馆等人员密集的公共建筑，宜在前款最大退让距离基础上适度增加退让距离。商业步行街、小街巷两侧的建筑可在前款最小退让距离基础上适度减小退让距离，但最小不应小于**4**米。

（四）各级道路交叉口处建筑后退道路切角线的距离在同时满足交叉口两侧退让道路红线要求的基础上，宜适当增加退让距离，留出公共绿化、公共活动和应急疏散空间。

第四十八条 沿河道两侧新建、扩建、改建各类建筑，退让河道蓝线的距离不应小于**15**米；河道两侧有城市道路、绿化带的，退让距离应按退让道路红线、绿线、蓝线中的最高标准执行。

第三节 建筑间距

第四十九条 建筑间距是指两幢建筑外墙面之间最小水平距离，包括正向间距与侧向间距。生活居住类建筑的正向间距特指日照间距，即正对受遮挡生活居住类建筑主采光面范围内，遮挡建筑至受遮挡生活居住类建筑外墙（不含阳台）的最小水平距离。

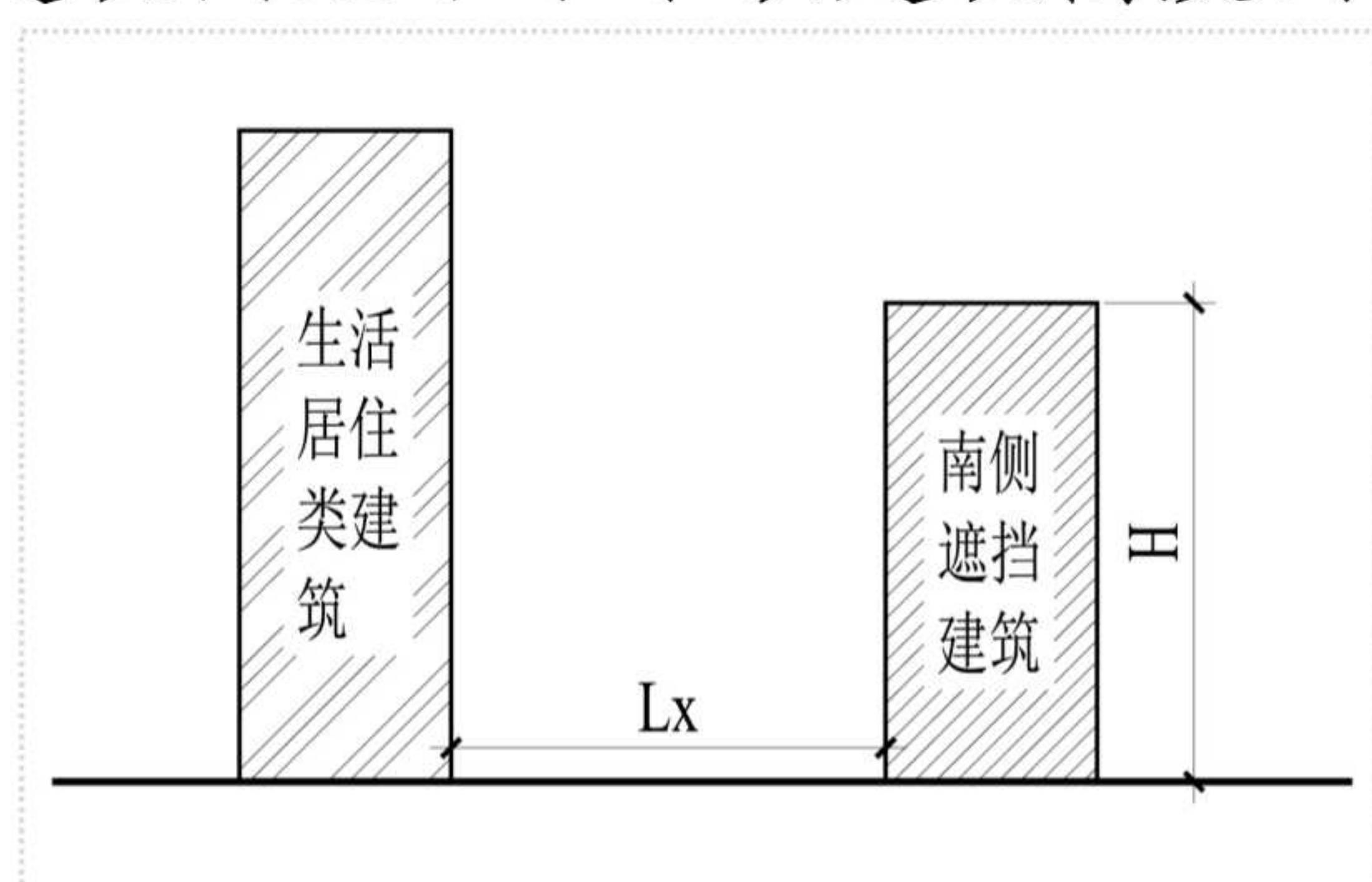
第五十条 北侧为生活居住类建筑时，南侧各类建筑与其间距在满足日照标准要求前提下，综合考虑视线等方面影响，还应

当符合下列规定：

（一）南侧遮挡建筑的建筑高度在**24米**（含**24米**）以下、建筑为多层时，建筑间距不小于该建筑高度的**1倍**，且不小于**15米**；建筑为低层时，建筑间距不小于**10米**。

（二）南侧遮挡建筑的建筑高度在**24米以上、36米以下**的，建筑间距不小于该建筑高度的**1倍**，且不小于**30米**。

（三）南侧遮挡建筑的建筑高度在**36米以上**（含**36米**）的，建筑间距不小于该建筑高度的**0.7倍**，且不小于**36米**。



$H \leq 24$ 米： $Lx \geq H$ （ $Lx \geq 15$ 米； H 为低层建筑， $Lx \geq 10$ 米）；

$24 \text{ 米} < H < 36 \text{ 米}$ ： $Lx \geq H$ （ $Lx \geq 30$ 米）；

$H \geq 36$ 米： $Lx \geq 0.7H$ （ $Lx \geq 36$ 米）。

注： H 南侧遮挡建筑高度； Lx 建筑间距。

图 1 建筑间距控制示意图

第五十一条 南侧为生活居住类建筑时，北侧各类非生活居住类建筑与其间距应当符合下列规定：

（一）非生活居住类建筑的建筑高度在**24米**（含**24米**）以下的，建筑间距不小于其建筑高度的**0.6倍**，且不小于**10米**。

（二）非生活居住类建筑的建筑高度在**24米以上、54米以下**的，建筑间距不小于其建筑高度的**0.4倍**，且不小于**15米**。

（三）非生活居住类建筑的建筑高度在**54米**（含**54米**）以上的，建筑间距不小于其建筑高度的**0.3倍**，且不小于**22米**。

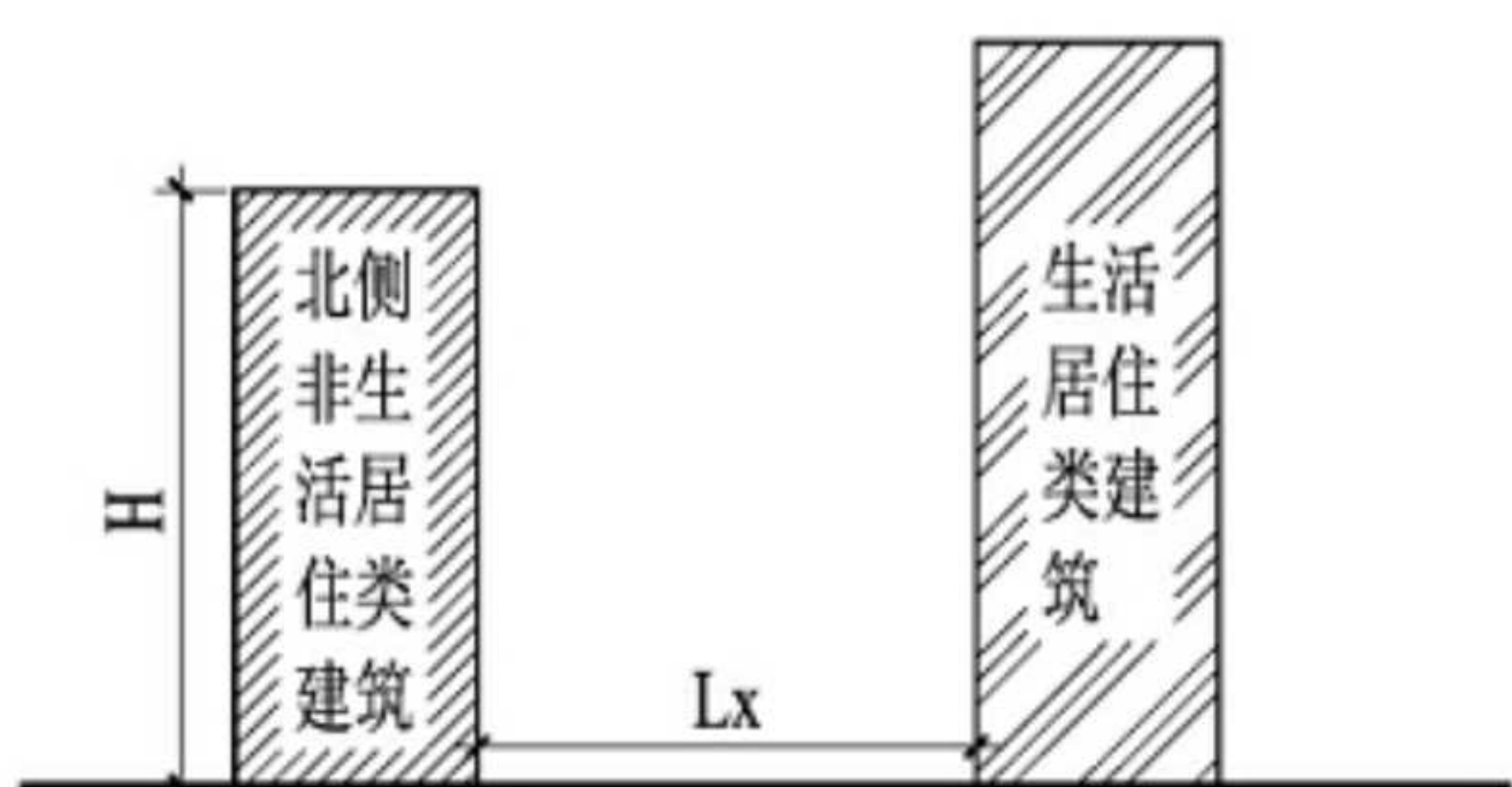


图2 建筑间距控制示意图

$H \leq 24$ 米, $Lx \geq 0.6H$ ($Lx \geq 10$ 米);

$24 \text{ 米} < H < 54 \text{ 米}$, $Lx \geq 0.4H$ ($Lx \geq 15$ 米);

$H \geq 54$ 米, $Lx \geq 0.3H$ ($Lx \geq 22$ 米)。

注: H 北侧非生活居住类建筑高度; Lx 建筑间距。

第五十二条 东西向生活居住类建筑与其次要朝向一侧各类建筑的建筑间距,按照南北向生活居住类建筑与其北侧各类非生活居住类建筑的间距要求控制。

第五十三条 生活居住类建筑与各类建筑山墙(侧向)间距应当符合下列规定:

山墙上不设置窗户的,低、多层生活居住类建筑与各类低、多层建筑间距不小于**6**米,低、多层生活居住类建筑与各类高层建筑间距不小于**9**米,高层生活居住类建筑与各类低、多层建筑间距不小于**9**米,高层生活居住类建筑与各类高层建筑间距不小于**13**米。

山墙上设置窗户的,侧向间距应在上述要求基础上增加**2**米。

第五十四条 非生活居住类建筑的间距:低、多层非生活居住类建筑间距不小于**6**米,高层非生活居住类建筑与低、多层非生活居住类建筑间距不小于**9**米,高层非生活居住类建筑间距不小于**13**米。

第四节 建筑高度、色彩风貌控制

第五十五条 建筑高度控制应满足以下要求:

(一) 建筑高度应符合城市空域、风景旅游、文物保护、建筑间距、城市景观、防灾通道、消防和机场净空区等方面的管控要求。

(二) 文物古迹周边保护范围内，按照文物保护单位的控制要求；建设控制地带范围内，新建建筑高度不得超过文物保护单位现状平均高度。历史文化街区应满足历史文化街区保护规划要求，建筑高度应控制在**24**米以下。

(三) 除历史遗留项目外，住宅建筑高度不得超过**80**米。

(四) 临河建筑布局宜开敞通透，提供适当的视线通廊以避免河道景观资源被连续展开建筑遮挡。临河建筑高度宜采用视角控制（详见图3临河建筑高度控制示意图）。蓝线宽度小于**30**米（含）的河流，建筑高度参照**27°**视角控制，临河建筑高度 $H \leq \frac{1}{2}(L+D)$ ，滨水首排建筑高度应控制在**24**米以下；蓝线宽度大于**30**米的河流，建筑高度参照**18°**视角控制，临河建筑高度 $H \leq \frac{1}{3}(L+D)$ ，临河建筑外围规划建筑可逐步由低到高设置，形成富有层次感的沿河景观界面。

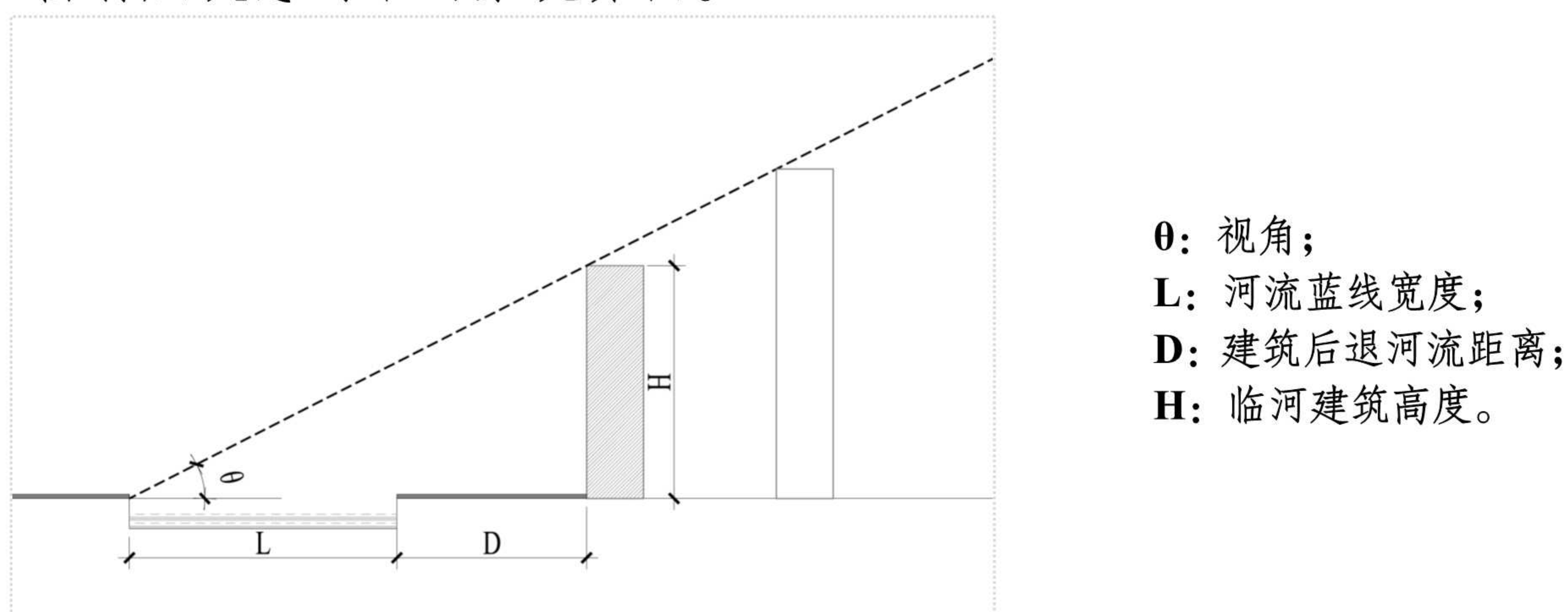


图3 临河建筑高度控制示意图

第五十六条 杜绝“一刀切”和“一堵墙”现象，形成主次鲜明的天际线及建筑组群关系。沿城市主要道路（道路红线 ≥ 40 米）、河流、绿道、广场等城市重点区域的首排建筑，其通透率不小于**35%**，单元拼接不宜超过**2**个；建筑高度在**54**米以上的，不应拼接组合且相邻成排建筑一般不超过**3**栋；**3**栋以上应考虑以街坊为单元采取错落设计等手法，相邻高度差宜为较高建筑的**1/5**，且不小于**9**米、不大于**30**米。

沿上述重要廊道和城市界面的建筑应进行夜景设计，住宅建筑外立面适当进行公建化处理。

第五十七条 低、多层建筑最大连续面宽投影不应大于**80**米，高层或含高层的混合高度建筑最大连续面宽投影不应大于**65**米。

第五十八条 建筑设计应坚持“经济、适用、美观”的原则，新建建筑以现代简洁风格为主，不应采用古典欧式、仿古建筑，避免建筑符号堆砌和繁琐的立面装饰。低、多层建筑宜采用坡屋顶屋面，高层建筑结合整体建筑效果加强第五立面设计。

各类建筑的空调机位、附属设施、电梯机房、设备用房、楼梯间和屋顶建构物应进行一体化隐蔽设计，不得临街布置有碍市容观瞻的建（构）筑物，不得擅自外扩、改门、改窗、改变建筑造型和立面。露台、退台竣工验收后不得私搭乱建，严禁擅自改造，严禁增加建筑面积。

第五十九条 各类建筑应符合城市景观和色彩风貌控制要

求。城市建筑色彩应合理控制比例，主体色宜占 **70-80%**；辅助色宜占 **20-30%**；点缀色比例宜小于 **5%**。相邻街坊之间应进行色彩分区规划，沿城市主要道路的建筑色彩宜与内部建筑有所区分，外浅内深、整体协调。

第六十条 建设项目围墙设置应采取透空设计形式，高度不宜超过 **1.8** 米；行政办公、科技研发、商业设施和各类公共场所宜采用绿篱、花池等隔离形式。确有特殊要求的项目，围墙高度执行行业标准。

第四章 交通规划管理

第六十一条 高速铁路两侧的建筑工程与轨道中心线的距离不得小于 **50** 米；铁路干线两侧的建筑工程与轨道中心线的距离不得小于 **20** 米；铁路支线、专用线两侧的建筑工程与轨道中心线的距离不得小于 **15** 米。

第六十二条 铁路线路安全保护区控制宽度应满足《铁路安全管理条例》（国务院令 **639** 号）相关要求。

第六十三条 公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：高速公路不少于 **30** 米、国道不少于 **20** 米、省道不少于 **15** 米、县道不少于 **10** 米、乡道不少于 **5** 米。

新建村镇、开发区、学校和货物集散地、大型商业网点、农贸市场等公共场所，与公路建筑控制区边界外缘的距离，国道、省道不少于 **50** 米，县道、乡道不少于 **20** 米，并尽可能在公路一

侧建设。

第六十四条 公路的道路红线按照其等级、规划功能及相衔接的城市道路红线进行控制。

第六十五条 进行绿色通道建设要因地制宜，严格限定道路沿线绿化带宽度。道路沿线是耕地的，道路用地范围以外每侧绿化宽度不得超过**5**米，其中县乡道路不得超过**3**米。

第六十六条 城市道路分为快速路、主干路、次干路及支路**4**个等级。城市道路的用地范围应当与道路红线一致。

第六十七条 地块机动车出入口设置应符合以下规定：

（一）不应直接与城市快速路相连接，不宜直接与城市主干路相连；

（二）地块周边其他道路暂不具备设置出入口的情况下，可将出入口设置在快速路或主干路的辅道上，但应严格限制开口数量；

（三）宜设置在次干路和支路两侧，并优先设置在较低等级城市道路上；

（四）不应设置在道路渐变段、道路转弯处、人行横道处、公共交通停靠站及桥隧引道处。

第六十八条 机动车出入口与相邻交叉口之间的距离是指从地块出入口道路边线至平面交叉口道路红线交点的距离。地块机动车出入口间距应符合以下规定：

（一）设置在主次干路、支路上的机动车出入口与相邻交叉口的距离分别不小于**70**米、**50**米。

(二) 机动车出入口距离隧道引道端点、桥梁引道端点不应小于**50**米，距离人行横道线、人行过街天桥、人行地道最边缘线不应小于**5**米。

(三) 机动车出入口与港湾式公交站台渐变段起点的距离不应小于**15**米，与直线式公交站台边缘的距离不应小于**30**米。

(四) 距离交叉口较近的地块开口无法满足距离要求时，宜与相邻地块合并设置机动车出入口或设置在地块的最远端。

第六十九条 新建、改建的学校类建设项目出入口与道路红线之间应设置不小于**200**平方米的交通集散场地，并专门设置宽度不小于**4**米的上下学接送通道。

第七十条 符合下列条件之一的建设项目应当进行工程建设许可阶段的交通影响评价：

(一) 住宅、商业、服务、办公类建设项目，交通影响评价启动阈值的取值范围应符合表**9**的规定；

(二) 场馆、园林和医疗类建设项目的启动阈值应为：配建机动车停车泊位**100**个；

(三) 符合下列条件之一的建设项目：

1.单独报建的学校类建设项目；

2.交通生成量大的交通类建设项目；

3.混合类的建设项目，其总建筑面积或指标达到其使用功能所含建设项目分类中任一类的启动阈值；

(四) 审批部门认为应当进行交通影响评价的化工园区建设项目、物流仓储园区建设项目及其他建设项目。

表 9 建设项目交通影响评价启动阈值取值

项目位置	新增建设规模（万 m ² ）	
	住宅类	商业、服务、办公类
位于总体规划确定的规划建设用地范围	3-8	1-3
位于其他区域	5-10	2-5

第七十一条 交通影响评价的具体内容按照山东省建设项目交通影响评价有关规定执行。

第五章 市政工程规划管理

第一节 供水及排水工程

第七十二条 新建水厂、加压泵站用地规模应当按照规划供水量确定，用地指标应当符合《城市给水工程规划规范》（GB50282）的要求。

水厂、加压泵站用地外围应当设置宽度不小于 10 米的绿化防护带。新建、改建、扩建建（构）筑物与现状水厂、泵站用地边界的距离不得小于 10 米。

第七十三条 供水管网一般应当设置为环状。枝状管网供水区域内不允许间断供水的，取水用户应当设置安全水池。

第七十四条 新设排水管网应当满足雨污分流的要求。

第七十五条 污水处理厂规划用地面积应当按照最终处理规模确定，用地控制指标应当符合《城市排水工程规划规范》

(**GB50318**)的要求。污水处理厂周边应当按照《城市排水工程规划规范》(**GB50318**)规定设置卫生防护带,在污水处理厂防护距离内不得安排住宅、学校、医院等敏感性用途的建设用地。

第七十六条 城市中水设施应当按地下式安排,并采取防护措施满足环境保护的要求。

第七十七条 排水泵站用地面积按照泵站性质、规模确定,用地指标应当符合《城市排水工程规划规范》(**GB50318**)的要求。排水泵站宜独立安排并设置围墙,与各类建筑间距不小于**10**米。采用地下式布置的排水泵站,与各类建筑间距可适当减小,但不得影响周边建筑使用。

第二节 能源工程

第七十八条 中心城区内新建**220**千伏及以下电压等级变电站宜采用户内式、半户外式结构,其他区域新建**110**千伏及以上等级变电站可采用半户外式结构或全户外式结构。

第七十九条 变电站用地面积应当符合《城市电力规划规范》(**GB/T50293**)的规定。

第八十条 新建**10**千伏配电所应当采用户内式结构或箱体结构,并符合相关标准规范的要求,**10**千伏开关站宜与**10**千伏配电所合并设置。

第八十一条 **35**千伏及以上架空高压电力线路规划走廊宽度按表**10**控制。

表 10 架空高压电力线路规划走廊宽度控制值

电压等级 (千伏)	500	220	110	35
规划走廊宽度 (米)	60-75	30-40	15-25	15-20

第八十二条 中心城区内新建 **220** 千伏及以下电力线路宜采用地下电缆，不具备入地条件的高压架空输电线路可沿道路绿化保护带、河道保护带同塔多回架设，但线路边导线在最大计算风偏情况下，垂直投影不应侵占道路用地空间。

第八十三条 地下电力电缆可采用地下综合管廊、管沟或排管方式在道路绿化带或非机动车道下敷设，同一路段上的不同电压等级的电力电缆可同沟不同槽敷设。

第八十四条 天然气门站、高中压调压站、储配站等设施应在国土空间规划及相关专项规划中确定。天然气门站用地面积不大于 **1.5** 公顷，接转增压站、压缩天然气加气母站用地面积不大于 **1** 公顷，高中压调压站用地面积不大于 **0.5** 公顷，储配站用地规模根据调度储气量合理确定。门站、储配站、调压站与周边建（构）筑物的间距应当符合《城镇燃气设计规范》（**GB50028**）的规定。

第八十五条 压力大于 **4.0** 兆帕的超高压燃气管道的保护距离应当满足相关法律法规、标准规范的规定。

第八十六条 燃气管道敷设除满足相应标准规范的要求外，还应当符合下列规定：

- （一）高压、次高压、中压输配管网宜成环状布置；
- （二）地下燃气管道不得从建筑物或大型构筑物下穿越（架

空建筑物、大型构筑物除外)；

(三)不得在动力和照明电缆沟道、易燃易爆材料堆场、腐蚀性液体堆场、铁路车站及货场等场所敷设；

(四)高压、次高压燃气管道不得在高压供电走廊下、桥梁上敷设；

(五)高压燃气管道不应通过军事设施、易燃易爆仓库、历史文物保护区、飞机场、火车站、港口码头等地区。受客观条件限制，确需在上述区域通过时，应采取有效的安全防护措施。

第八十七条 城市供热采用热电联产、热源厂为主的集中供热系统。城市热源应在国土空间规划及相关专项规划中确定。

第三节 市政管线综合

第八十八条 市政管线按照下列规定设置：

(一)电力电缆、给水配水管线、中水配水管线、燃气低压管线可设置在人行道或者非机动车道下；

(二)电信管线、热力管线、给水输水管线、中水输水管线、燃气中压管线、电力排管、雨水管线、污水管线可设置在非机动车道或者机动车道下；

(三)各类通信管线应当同沟分井敷设；

(四)具备入地条件的现状架空线路应当入地敷设，不具备入地条件的，应当规范设置，符合城镇容貌相关标准。

第八十九条 新建市政管线可在道路红线范围内敷设；不具备开挖条件或者道路红线内无敷设空间，且道路两侧有绿化保护

带的，可在绿化保护带内设置，但埋深不得小于1米。

第九十条 城市快速路机动车道下不应设置市政管线。新设各种电力变压器、通信交接箱、燃气调压器（箱）等设施与人行道净距离不小于1米。

第九十一条 红线宽度小于30米的城市道路，各类市政管线应单侧布置；红线宽度30-40米的城市道路，可两侧布置电力电缆、供水配水、燃气低压管线；红线宽度大于40米的城市道路，还可两侧布置通信管线、排水管线。

第九十二条 新建、改建、扩建城市道路应当同步设计并实施管线工程。新建道路内的各种管线应当预留支管或者接口；各种管线的附属设施以及专用管线，应设置在城市道路红线外。

第九十三条 竣工10年内的城市快速路、竣工5年内的城市道路、竣工3年内的大修城市道路、市中心交通繁忙的道路交叉口以及商业网点集中路段新建管线，应采用非开挖技术措施。

第九十四条 下列情况市政管线宜采用综合管廊集中敷设：

（一）交通流量大或地下管线密集的城市道路，配合轨道交通、城市地下综合体等工程建设的地段；

（二）不宜开挖路面的地段；

（三）广场或主要道路的交叉处；

（四）道路与铁路或河流的交叉处；

（五）道路红线宽度难以满足直埋敷设多种管线的路段。

第九十五条 各类市政管线交叉及垂直排列顺序应当符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289）的要求，且不得重

复敷设。

第四节 环境卫生和消防工程

第九十六条 城市环境卫生设施的设置应当符合《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337）的要求。

第九十七条 生活垃圾卫生填埋场用地内沿边界应设置宽度不小于10米的绿化隔离带，外沿周边宜设置宽度不小于100米的防护绿带。生活垃圾焚烧厂单独设置时，用地内沿边界应设置宽度不小于10米的绿化隔离带。

第九十八条 当生活垃圾运输距离超过经济运距且运输量较大时，宜设置垃圾转运站。服务范围内垃圾运输平均距离超过10千米时，宜设置垃圾转运站；平均距离超过20千米时，宜设置中、大型垃圾转运站。

第九十九条 生活垃圾转运站应采用封闭的建筑形式，按照设计日转运能力分为大、中、小型三大类和I、II、III、IV、V五小类。用地指标应根据日转运量确定，并应符合表11的规定。

表11 生活垃圾转运站用地标准

类别	设计转运量 (t/d)	用地面积 (m ²)	与站外相邻建筑间距 (m)	
大型	I	1000-3000	≤20000	≥30
	II	450-1000	10000-15000	≥20
中型	III	150-450	4000-10000	≥15
小型	IV	50-150	1000-4000	≥10
	V	≤50	500-1000	≥8

- 注：1.表内用地面积不包括垃圾分类和堆放作业用地；
2.与站外相邻建筑间距自转运站用地边界起计算；
3.II、III、IV类含下限值不含上限值，I类含上、下限值。

第一百条 根据城市性质和人口密度，城市公共厕所平均设置密度应按每平方千米规划建设用地**3-5**座选取。中心城区公共厕所规划建设标准如下：

（一）特别繁华区域（重要城市道路、繁华市级商业中心、文化、体育等大型活动场馆、娱乐场所、大型广场、风景旅游区等）公厕布局间隔**250-300**米，步行约**3**分钟，公厕等级按不低于一类设置。城市重要形象地区（**CBD**、滨河公园等）配置**AAA**旅游公厕。

（二）繁华区域（主要街道、商业街区、社区服务中心、肉菜市场附近区域等）公厕布局间隔**300-400**米，步行约**4**分钟，公厕等级按不低于二类设置。

（三）一般区域（一般街道和地区、乡镇镇区）公厕布局间隔**400-600**米，步行约**5**分钟，公厕等级按不低于二类设置。

（四）清净区域（交通性道路、人流稀少地区）公厕布局间隔**600-1200**米，主要设置二类公厕，少量布置三类公共厕所。

第一百零一条 普通消防站的布局应以接到出动指令后**5**分钟内消防队可以到达辖区边缘为原则确定。消防站消防车位数、用地面积及建筑面积应当符合《城市消防站建设标准》（**建标 152**）的要求。

对于新建的**100**米以上公共建筑建设项目，应在统筹兼顾城市消防救援能力现状和消防专项规划编制实施情况的基础上，按照《城市消防站建设标准》（**建标 152**）规定的城市消防站布局要求，为超高层建设项目配套建设消防救援站，消防救援站实力应

满足超高层建设项目灭火和应急救援任务需求，配备与需求相匹配的专业消防救援人员、消防车辆装备、灭火和应急救援器材、消防员防护装备。

第一百零二条 城市道路应当按照间距不大于**120**米的要求设置消火栓，消火栓设置在人行道上，距车行道距离应不大于**2**米，距房屋外墙距离不宜小于**5**米，交叉路口一般应当设置消火栓。道路红线宽度超过**60**米的，应当在道路两侧设置消火栓。当建筑物沿街部分的长度大于**150**米或总长度大于**220**米时，应设置穿过建筑物的消防车道，确有困难时，应设置环形消防车道，车道的净宽度和净空高度均不应小于**4**米，转弯半径应满足消防车转弯的要求，消防车道与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。

当城市消火栓不能满足建筑物室外消防用水量和间距要求时，应根据所需消防用水量和消火栓间距要求，在建筑物周边增设相应数量的室外消火栓。

第六章 规划批后管理

第一百零三条 规划批后管理是指为确保建设工程严格按照批准规划实施，所开展的规划公示、验线、色彩材质认定、竣工规划核实、执法监管等工作。该项工作在城乡规划管理部门核发建设工程规划许可之后（事后）开展，属于对建设工程规划许可实施过程（事中）的审批监管事项。

第一百零四条 建设单位或个人在取得《建设工程规划许可证》后、开工验线前，应将《建设工程规划批后公示牌》立于建筑工地醒目位置，竣工规划核实后方可拆除。按照要求对建筑物进行现场放线和桩点定位，并向城乡规划管理部门申请验线。

经现场核实符合规划要求的，城乡规划管理部门会同规划执法部门现场确认；不符合规划要求的，由建设单位或个人整改至符合规划要求后重新申请验线。建设工程正负零复验参照上述标准和程序执行。

第一百零五条 建筑工程进行立面施工前，建设单位或个人应当向城乡规划管理部门申请色彩材质认定，城乡规划管理部门会同规划执法部门现场确认。未履行验线或正负零复验程序的，不得进行色彩材质认定。

第一百零六条 建设工程竣工后，建设单位或个人应申请竣工规划核实。经现场核实符合规划要求的，城乡规划管理部门会同规划执法等部门现场确认。配套公共服务设施、市政工程设施及绿地建设不到位的，不得申请竣工规划核实。

竣工规划核实过程中发现建设单位或个人未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设的，由规划执法部门按有关法律、法规规定予以处理。处理决定执行完毕后，方可申请核发《建设工程竣工规划核实合格证》。

第一百零七条 建筑面积误差是指建设工程竣工实测建筑面积超出《建设工程规划许可证》许可的建筑面积的数值。建筑面积的合理误差按以下规定累进计算：

- (一) ≤ 1000 平方米部分为 3%;
- (二) 1000-5000 平方米(含 5000 平方米)部分为 2%;
- (三) 5000-10000 平方米(含 10000 平方米)部分为 1.5%;
- (四) ≥ 10000 平方米部分为 1%;

累进计算的建筑面积合理误差不得超过 500 平方米。

分期实施的建设项目，按照分期办理的《建设工程规划许可证》分别进行规划核实；对最后一期进行规划核实时，应当同时按上述规定核算各分期合计的总建筑面积误差。

第一百零八条 建设工程建筑面积误差在合理误差范围内，且没有其他违法建设情形的，由城乡规划管理部门核发《建设工程竣工规划核实合格证》。建设工程建筑面积误差在合理误差范围内但存在擅自增加建筑层数、层高、面积等情形的，应认定为未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设，须由规划执法部门按有关法律、法规规定予以处理。

第一百零九条 取得《建设工程竣工规划核实合格证》的建设工程，规划执法部门应当按照职责权限落实做好日常执法监管工作，防止出现新的违法建设；未取得《建设工程竣工规划核实合格证》的建设工程，不得组织竣工验收。

第七章 附 则

第一百一十条 附录是本规定的组成部分，应一并执行。本规定未涉及的内容按国家相关技术规范或规定执行，执行期间如

遇政策调整，按最新要求执行。

第一百一十一条 临时建设工程规划管理按照《济宁市临时建设工程规划管理办法》执行。

第一百一十二条 各县市城乡规划管理和各项建设工程可参照本规定执行。

第一百一十三条 本规定有效期三年，自**2022年5月1日**至**2025年4月30日**。

附 录

一、术语解释

1.生活居住类建筑：国家相关技术规范对日照有特殊要求的建筑，包括住宅、医院病房楼、老年人公寓及护理院、养老院、托老所、幼儿园和托儿所以及中、小学教学楼等。

2.计算日照间距的建筑相对高度：遮挡建筑檐口（有女儿墙的指女儿墙顶部）相对于相邻被遮挡生活居住类建筑室内正负零的高度。

3.高层建筑：建筑高度大于 27 米的住宅建筑和建筑高度大于 24 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。

4.露台：设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有围护设施的平台。露台应满足四个条件：一是位置，设置在屋面、地面或雨篷顶；二是可出入；三是有围护设施；四是无盖。这四个条件须同时满足。如果设置在首层并有围护设施的平台，且其上层为同体量阳台，则该平台应视为阳台，按阳台的规则计算建筑面积。

5.通透率：贴临城市界面高度 24 米以上的建筑之间开敞部分宽度之和与同一方向上规划用地宽度的比值。

6.当量小型客车：以 4-5 座的小客车为标准车型，作为各种型号车辆换算配建停车位的当量车种。

二、计算规则

1.建筑面积计算应严格执行《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）。

2.住宅建筑物主体结构外：进深大于**2**米（含**2**米）的阳台应当按照底板水平投影面积计算建筑面积；进深小于**2**米的阳台按照底板水平投影面积的一半计算建筑面积。

3.装饰性阳台、花池应当设置在建筑物墙体外，不与建筑内部空间连通，不应设置在开敞阳台外，进深大于**0.6**米的按投影面积的一半计算建筑面积；进深小于**0.6**米（含**0.6**米）的不计算建筑面积。

4.建筑物设有飘窗的，飘窗凸出外墙部分不应大于**0.6**米。窗台与室内楼地面高差在**0.45**米以下且结构净高在**2.10**米及以上的凸（飘）窗，应按其围护结构外围水平面积计算**1/2**面积。窗台与室内地面高差在**0.45**米以下且结构净高在**2.10**米以下的凸（飘）窗，窗台与室内地面高差在**0.45**米及以上的凸（飘）窗，不应计算建筑面积。

5.地下、半地下建筑的顶板不得高出高程起算点**1.5**米，高于**1.5**米按全面积计入地上建筑面积。

6.户式集中制冷、供热水的设备平台根据安装与使用要求确定，但面积应小于**4**平方米，个数不超过**1**个；分体制冷、供热水的设备平台面积每个应小于**1**平方米，个数不多于居室个数。符合以上条件的，设备平台不计算建筑面积；不符合以上条件的，按水平投影面积计算建筑面积。

7.半地下建筑凸出室外地坪部分的投影面积大于首层建筑投影面积的，按凸出部分的投影面积计算建筑基底面积。

8.住宅类项目层高**3.6**米以上（含**3.6**米）且小于**4.8**米的，

按标准面积的 **1.5** 倍计算容积率；层高 **4.8** 米以上（含 **4.8** 米）且小于 **5.4** 米的，按标准面积的 **2** 倍计算容积率。卧室、起居室（厅）的室内净高不应低于 **2.40** 米，厨房、卫生间的室内净高不应低于 **2.20** 米。

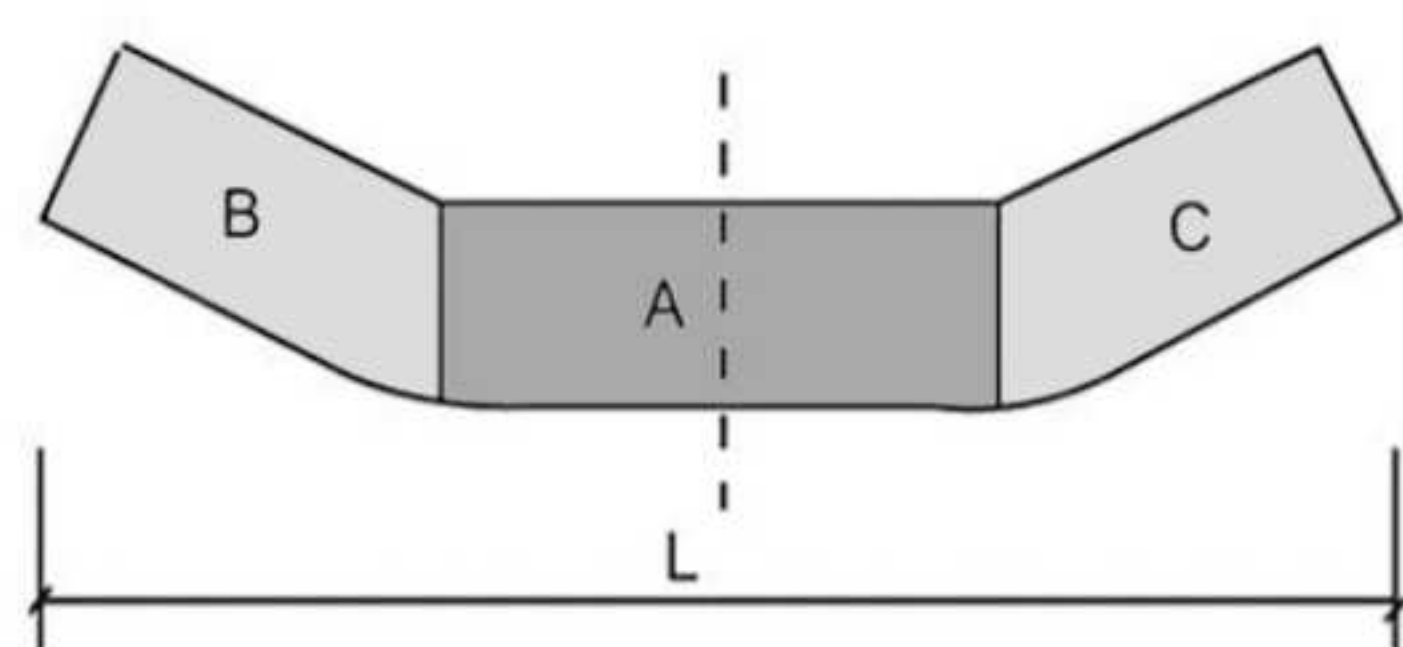
9.商业金融、办公、文化娱乐类建筑，层高大于 **5.1** 米（含 **5.1** 米）且小于 **6** 米的，按标准面积的 **1.5** 倍计算容积率；层高大于 **6** 米（含 **6** 米）且小于 **7.8** 米的，按标准面积的 **2** 倍计算容积率，但有关技术规范和标准对层高有特殊要求和满足建筑自身特殊功能需求（如门厅、大堂、影院等）的除外。

10.工业类项目中厂房、仓储建筑，层高 **8** 米以上（含 **8** 米）的，按 **2** 倍建筑面积计算容积率。

11.下列突出物不计入建筑高度内：（**1**）局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过 **1/4** 者；（**2**）突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等；（**3**）空调冷却塔等设备。

12.建筑高度控制应符合历史文化名城、历史文化街区、机场净空区限高等要求。

13.建筑面宽计算规则。不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续展开面宽的投影上限值按较高建筑高度执行。**A**、**B**、**C** 为连续建筑，**A** 为建筑最高部分。



建筑面宽计算示意图

附表 1：十五分钟生活圈配套设施设置规定

项目名称	一般规模 (m ² /处)		配置说明
	建筑面积	用地面积	
街道服务中心	700-1500	600-1200	1.配置要求：可与街道办事处、派出所、居住区其他公益类设施合并建设； 2.配置内容：包含居家养老服务、青少年服务、儿童服务、心理辅导和家庭问题调解及咨询等便民利民和社会救助的服务项目。
街道办事处	1000-2000	800-2500	1.配置要求：建议结合所辖区域设置； 2.配置内容：以管理、宣传、服务、就业等工作内容为主，包括街道办事处及市政、环卫、绿化等管理用房。
司法所	80-240	——	1.配置原则：建议结合所辖区域设置； 2.配置内容：法律事务援助、服务保释、监外执行人员的社区矫正等。
派出所	1000-1600	1000-2000	1.配置要求：建议结合辖区管理设置，宜与街道办事处合并设置，需留独立出入口方便警车出入； 2.配置内容：公安部门的基层机构，管理户口和基层治安等工作。
文化活动中心	3000-6000	8000-12000	1.配置要求：宜结合公园绿地、体育活动中心进行布局。本居住区内有区级文化设施（图书馆、文化馆、文化活动中心等），可以免配； 2.配置内容：图书室、多功能厅（科普知识宣传、影视厅、会议室等）、教育培训、艺术培训、专类活动空间（学生学习室、老年阅览室等）、活动室（球类、棋牌类活动）等； 3.千人指标引导：用地面积按 200m ² /千人； 4.最小规模：对于用地紧张难以配置的区域，可降低配置规模，最低不小于 3000 m ² 。
体育馆（场）	3500-5000	10000-15000	1.配置要求：宜结合公园绿地、体育活动中心进行布局。本居住区内有区级体育设施（健身场馆、游泳馆、运动场地等），可以免配； 2.配置内容：篮球、排球、7人制足球、5人制足球、门球、乒乓球、羽毛球、网球、游泳池、滑冰场/轮滑场、室外综合健身用地（武术、体育、舞蹈、体操）、儿童游戏场、室外建设器材、步行道、60-100米跑道、100-200米跑道； 3.千人指标引导：用地面积 250m ² /千人； 4.最小规模：对于用地紧张难以配置的区域，可降低配置规模，最低不小于 1200 m ² 。

大型 多功能 运动场地	——	3150-5620	1.配置要求：宜结合公园绿地、体育场馆进行布局。结合15分钟生活圈中心绿地配置的，绿地10-15%可以用作球类场地； 2.配置内容：宜设置篮球(560-730 m ²)、排球(290-390 m ²)、7人足球场地(2300-2500 m ²)各一处。
卫生 服务中心	1500-2000	1500-2000	1.配置要求：卫生服务中心宜为相对独立的多层建筑，层数为二层时宜设电梯，三层以上应设电梯。如本居住区内有医院，则不强制再设置独立用地，可结合商业进行配建，每处建筑规模不小于1500 m ² ； 2.配置内容：全科诊室、中医诊室、康复治疗室、抢救室；预防接种室、儿童保健室、妇女与计划生育指导室、健康教育室；检验室、B超和心电图室、西药房、中药房、治疗室、处置室、健康信息管理室、消毒间。
养老院	6000-12000	7500-15000	1.配置要求：养老院可结合老年养护院、卫生服务中心布局。 2.配置内容：一般床位为150-300床，每床建筑面积不小于40m ² ，用地面积一般为50-70m ² ； 3.千人指标引导：4床/千人； 4.最小规模：对于用地紧张难以配置的区域，可降低配置规模，最低不小于3500m ² 。
老年 养护院	4000-10000	4500-11250	1.配置要求：养老院可结合老年养护院、卫生服务中心布局； 2.配置内容：一般床位为100-250床，每床建筑面积不小于40m ² ，用地面积一般为45-60m ² ； 3.千人指标引导：3床/千人； 4.最小规模：对于用地紧张难以配置的区域，可降低配置规模，最低不小于1750 m ² 。
商业	10000-27000	10000-30000	1.配置要求：宜相对集中布局，表格中的标准为生活圈总量； 2.配置内容：含便民商业、商场、银行、储蓄所、邮政支局(建筑面积1500-2000 m ²)等。
开闭所	200-300	500 以上	配置要求：一般1.2-2.0万套设置一处，服务半径为1000m，需独立设置。
中心绿地	——	30000-60000	配置要求：十五分钟生活圈内应集中布置一处中心绿地，有条件的区域参考高配。中心绿地的10%-15%可以设置球类场地。中心绿地人均面积1.2m ² /人。最小宽度不宜小于80m。

附表 2：十分钟生活圈配套设施设置规定

项目名称	一般规模 (m ² /处)		配置说明
	建筑面积	用地面积	
中型 多功能 运动场地	——	1310-2460	1.配置要求：宜结合公园绿地、体育场馆进行布局。结合 10 分钟生活圈中心绿地配置的，绿地 10-15%可用作球类场地； 2.配置内容：宜设置排球（290-390m ² ）、5 人足球场地（460-1340m ² ）各一处。
商业 含菜市场	5000-11000	3000-5800	1.配置要求：宜相对集中布局，服务半径不大于 500 米。表格中的标准为生活圈总量； 2.配置内容：其中菜市场建筑面积为 2000-2500m ² ； 3.千人指标引导：建筑面积千人指标 320-460m ² /千人，用地面积千人指标为 200-240m ² /千人。
通信基站	——	10-100	配置要求：根据基站密度划分服务半径 200-600m。
中心绿地	——	10000	配置要求：十分钟生活圈内应集中布置一处中心绿地。中心绿地的 10%-15%可以设置体育活动场地。中心绿地人均面积 0.7m ² /人。最小宽度不宜小于 50m。