

济宁市自然资源和规划局文件

济自资规发〔2025〕13号

济宁市自然资源和规划局 关于印发《济宁市建设项目规划审查要点 (2025版)》的通知

各县（市、区）自然资源和规划主管部门，市局各科室、直属单位：

现将《济宁市建设项目规划审查要点（2025版）》印发给你们，请认真贯彻执行。

济宁市自然资源和规划局

2025年12月15日

公开方式：主动公开

济宁市自然资源和规划局办公室

2025年12月15日印发

济宁市建设项目规划审查要点

(2025 版)

济宁市自然资源和规划局

2025 年 12 月

目 录

1 总 则.....	1
2 建设用地规划.....	1
3 建筑工程规划.....	10
4 交通工程规划.....	18
5 市政工程规划.....	21
6 附 则.....	24
附 录.....	25
附 图.....	30

济宁市建设项目规划审查要点

(2025版)

1 总 则

1.1 制定目的。为加强建设项目规划管理，切实保障规划实施，按照《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）、《山东省自然资源厅关于深入推进“多审合一、多证合一”改革加强规划实施监督管理工作的通知》（鲁自然资字〔2023〕200号）等法律法规和相关文件要求，制定本要点。

1.2 适用范围。济宁市中心城区（任城区、兖州区、济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区）范围内建设用地规划条件核提、建设工程设计方案审查适用本要点。其他县（市）可结合本地实际，参照执行。

1.3 编制要求。建设单位应委托有相关资质的设计单位按照规划标准规范和本要点编制建设工程设计方案。

2 建设用地规划

2.1 控制指标

2.1.1 建设用地使用应符合建设用地控制标准要求。建设用地具体类别按照自然资源部《国土空间调查、规划、用途管制用地

用海分类指南》执行，国土空间详细规划要使用二级类和三级类。建设用地规划性质、容积率、建筑高度等指标依据经批准的国土空间详细规划确定，任何单位、个人不得擅自变更上述规划控制指标及其他规划强制性内容。

2.1.2 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。

2.1.3 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。相关用地控制指标执行《城市居住区规划设计标准》（**GB50180**）。

2.1.4 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%**。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的**15%**，并要符合相关工业建筑设计规范要求。严禁在工业项目范围内建造成套住宅、宾馆、招待所和与企业自身生产经营活动无关的培训中心等非生产性配套设施。工业项目用地内部一般不得

安排非安全生产必需的绿地，严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。建筑高度原则上不超过 24 米，有特殊工艺需求的，一般不超过 36 米。

2.2 居住区配套设施

2.2.1 居住区配套设施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。

2.2.2 五分钟生活圈及居住街坊配套设施设置按下表执行。

表 1 五分钟生活圈配套设施

项目名称	配建规模 (m ² /处)		配置说明	备注
	建筑面积	用地面积		
社区服务站	600-1000	500-800	服务半径 300m，建筑面积不低于 600 m 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	——	按照每百户居民不少于 30 m ² 配置党群服务用房，应集中设置在地上建筑内，层数不高于 3 层。	
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 800 m 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 150 m 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。	

项目名称	配建规模 (m ² /处)		配置说明	备注
	建筑面积	用地面积		
老年人日间照料中心(托老所)及养老服务用房	——	——	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。	
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。	
托育服务用房	——	——	每千人口不少于10个托位(每个托位建筑面积不少于8m ²)。	
幼儿园	满足《山东省幼儿园办园条件标准》最低标准。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)。			
△物业管理与服务	≥100	——	按照建设工程项目总建筑面积5‰配置,且最少不低于100m ² 。	1.按照每处居住街坊人口规模 1000-3000人、用地规模2-4公顷合理确定街坊数量及对应的配套设施。 2.标△的为居住街坊配套设施,对应的每处街坊均应按此标准配置配套设施。
△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1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。生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式。采用分类收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于10m ² 。	
△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(含老年户外活动场地)设置。	
△集中绿地	——	——	宽度不应小于8m。	

表 2 居住街坊配套设施

项目名称	配建规模 (m ²)		配置说明
	建筑面积	用地面积	
物业管理与服务	≥100	——	按照建设工程项目总建筑面积5‰配置,且最少不低于100 m ² 。
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170 m 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。
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。生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间方式。采用分类收集垃圾容器间时,建筑面积不宜小于10 m ² 。
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6 m 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(含老年户外活动场地)设置。
党群服务中心(站)	——	——	按照每百户居民不少于30 m ² 配置党群服务用房,应集中设置在地上建筑内,层数不高于3层。
老年服务用房	——	——	按照每百户30 m ² 设置,单处建筑面积不低于200 m ² 。宜结合社区服务中心集中布置,便于统一管理。
街坊集中绿地	——	——	宽度不应小于8m。
托育服务用房	——	——	每千人口不少于10个托位(每个托位建筑面积不少于8 m ²)。

2.3 地下公共空间及停车设施

2.3.1 地下建设工程(含地下出入口)适建范围线不应突破建设用地范围线,原则上与地上建筑退让城市各类控制线保持一致,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底板的距离)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)。独立建设的地下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。

2.3.2 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。

2.3.3 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宜超过住宅总套数的**10%**,商业、服务业等公共建筑地面停车率不宜低于**15%**。

2.3.4 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。

2.3.5 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**米且无实体围护结构的条件下,可不计入地块容积率及建筑密度。

2.3.6 建设项目配建停车设施按照山东省《城市建设项目配建停车位标准》(DB37_T5328) I类和 III类标准执行。其中,济水大道-济宁大道-梁济运河-石佛路-洸府河-济邹路-德源路-黄王路-

崇德大道-洸府河-任旺路-古槐路-任城大道围合区域以及西浦路-胜利路-泗河-创业路围合区域，执行 I 类标准；其他区域执行 III 类标准（附图 1）。

表 3 机动车、非机动车标准停车位配建指标

类别		单位	指标			
			机动车		非机动车	
			I类	III类		
住宅	户建筑面积 > 200 m ²		停车位/户	2.0	2.0	1.5
	140 m ² < 户建筑面积 ≤ 200 m ²			1.7	1.7	1.5
	90 m ² < 户建筑面积 ≤ 140 m ²			1.4	1.2	1.5
	户建筑面积 ≤ 90 m ²			1.0	0.8	1.8
	保障性住房			0.6	0.5	2.0
办公	行政	具有执法、对外开放窗口功能	停车位/100 m ² 建筑面积	1.6	1.2	2.0
		其他行政办公		1.4	1.1	2.0
	其他办公			1.2	0.9	2.0
商业	商场、大型超市、仓储式超市		停车位/100 m ² 建筑面积	1.2	1.0	4.0
	批发交易市场			1.3	1.0	2.0
	配套商业			0.8	0.7	3.0
	娱乐、餐饮			1.8	1.4	4.0
酒店 宾馆	星级酒店、宾馆		停车位/客房	0.5	0.3	0.6
	一般酒店、宾馆			0.4	0.2	0.6
体育	一类体育场馆		停车位/100 座位	4.0	2.0	20.0
	二类体育场馆			3.0	2.0	20.0
学校	幼儿园	教职工	停车位/100 教职工	15.0	15.0	20.0
		接送临时	停车位/100 学生	4.0	3.0	20.0
	小学	教职工	停车位/100 教职工	20.0	15.0	20.0
		接送临时	停车位/100 学生	5.0	4.0	30.0
	中学	教职工、学生	机动车：停车位/100 教职工； 非机动车：停车位/100 学生	20.0	15.0	30.0
		接送临时	停车位/100 学生	2.0	2.0	10.0
	大专 院校	教职工、学生	机动车：停车位/100 教职工； 非机动车：停车位/100 学生	30.0	25.0	30.0

类别		单位	指标		
			机动车		非机动车
			I类	III类	
文化	科技馆、图书馆、纪念馆、博物馆、美术馆、档案馆、文化馆、文化宫、少年宫、活动中心	停车位/100 m ² 建筑面积	0.9	0.7	5.0
	会展中心、展览馆		1.0	0.8	5.0
	会议中心		9.0	7.0	5.0
	剧院、电影院、音乐厅	停车位/100 座位	5.0	3.5	15.0
游览	城市公园、广场、风景区	停车位/10000 m ² 建筑面积	10.0	6.0	10.0
	主题公园、游乐园、动物园、植物园		20.0	15.0	1.0
医院	综合医院	住院	停车位/床位		
	专科医院	门诊	0.7	0.5	0.8
		其他	1.0	0.6	3.0
		社区医疗设施	1.0	0.6	1.5
	独立诊所	停车位/100 m ² 建筑面积	0.5	0.3	3.0
其他医疗设施		1.5	1.0	3.0	
对外交通	火车站		0.4	0.3	1.0
	汽车站	停车位/设计高峰日 100 乘客	3.0	1.5	2.0
	码头		3.0	1.5	2.0
	机场		3.0	1.0	3.0
5.0			4.0	—	
轨道交通	一般站	停车位/高峰小时 100 乘客	0.2	—	6.0
	换乘站		0.3	—	4.0
	枢纽站		0.4	—	3.0
工业仓储	工业、仓储	停车位/100 m ² 建筑面积	0.3	0.2	1.0

注：未尽事宜按照《城市建设项目配建停车位标准》（DB37_T5328）执行。

2.3.7 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。新建商场、医院、科研、办公等公共类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。

2.3.8 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。

2.4 绿地

2.4.1 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。幼儿园、残疾人社会福利设施用地的绿地率按照《山东省建设用地控制标准（2024年版）》有关要求执行，原则上不应低于**30%**。

2.4.2 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。

2.4.3 鼓励在具备条件的建筑屋顶、墙面等部位实施立体绿化，立体绿化面积由园林主管部门审定并在规划核实阶段确认。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**0.2**米-**0.5**米（含）的，按**20%**计入；覆土深度在**0.5**米-**1**米（含）的，按**50%**计入；覆土深度为**1**米以上的，按**100%**计入。

2.4.4 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亭廊等非围合开放性景观建（构）筑物、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%**。

2.4.5 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%**。

2.4.6 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宜高于 **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。

3 建筑工程规划

3.1 日照要求

3.1.1 住宅建筑日照标准不应低于大寒日日照时数 **3** 小时（每套住宅应至少有 **1** 个卧室或起居室能满足日照标准；当一套住宅中居住空间总数为 **4** 个及以上时，其中应有 **2** 个居住空间能满足

日照标准)。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。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。医院、疗养院半数以上的病房和疗养室,以及老年人居住用房、中小学普通教室应满足冬至日不小于**2**小时的日照标准。其他建筑的日照标准应符合国家有关要求。

3.1.2 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。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。

3.2 建筑退界退线

3.2.1 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。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:

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

3.2.2 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。

3.2.3 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：

(1) 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。

(2) 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。沿城市次干路：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。

(3) 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，宜在上述最大退让距离基础上适度增加退让距离。商业步行街、小巷两侧的建筑可在上述最小退让距离基础上适度减小退让距离，但不应小于 **4** 米。

(4) 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。

3.2.4 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。

3.3 建筑间距

3.3.1 建筑间距是指两幢建筑外墙之间最小水平距离，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。

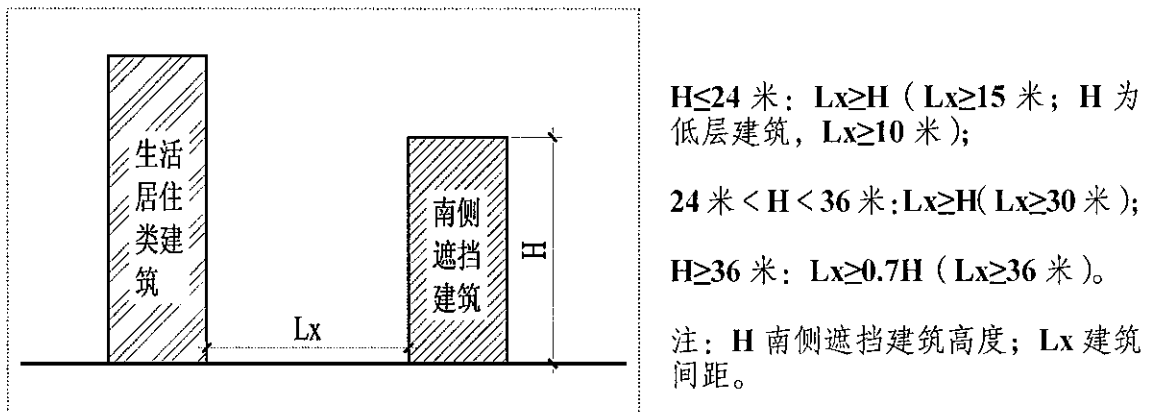
3.3.2 北侧为生活居住类建筑时，南侧各类建筑与其间距在满足日照标准要求前提下，综合考虑视线等方面影响，还应当符合下列规定：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。



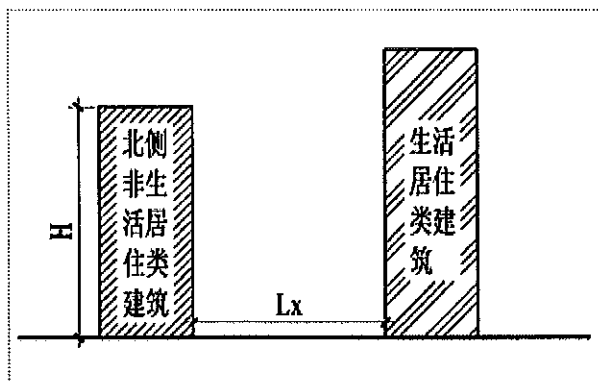
建筑间距控制示意图

3.3.3 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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。



$H \leq 24$ 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。

建筑间距控制示意图

3.3.4 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。

3.3.5 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。

3.3.6 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。

3.4 建筑高度、色彩风貌控制

3.4.1 建筑高度控制应满足以下要求:

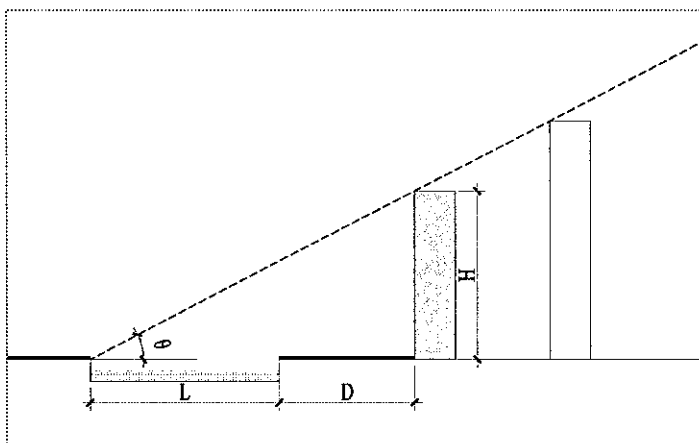
(1) 建筑高度应符合国家安全、防灾通道、消防和机场净空区等方面的管控要求。

(2) 历史文化名城、历史文化街区保护范围内，新建建筑高度不得超过历史文化名城、历史文化街区保护规划管控要求。

(3) 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。

(4) 新建住宅建筑高度不得超过 80 米。

(5) 临河建筑高度宜采用视角控制，建筑布局开敞通透，形成视线通廊，避免河道景观资源被连续展开建筑遮挡，打造具有层次感的沿河景观界面。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（住宅建筑不超过 27 米）；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 $H \leq \frac{1}{3}(L+D)$ 。



θ: 视角;
L: 河流蓝线宽度;
D: 建筑后退河流距离;
H: 临河建筑高度。

临河建筑高度控制示意图

(6) 沿梁济运河两岸第一视线范围(以运河同岸河堤外坡脚起始线为基点,垂直于河道岸线进深方向,视距**300**米以内、视角**18**度视域的空间范围),按照高层禁建区管理,遵循滨水梯度原则,前低后高,渐次升高。

3.4.2 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,其通透率不宜小于**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。

3.4.3 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-17层)、高层II类(18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。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。

3.4.4 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、多层建筑宜采用坡顶屋面,高层建筑结合整体建筑效果加强第五立面设计。

3.4.5 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。

3.4.6 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，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。

3.4.7 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。

4 交通工程规划

4.1 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。

4.2 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**50**米（高速立交桥匝道、高速公路连接线两侧、收费站不少于**100**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。

4.3 城市道路分为快速路、主干路、次干路及支路**4**个等级。地块机动车出入口设置应符合以下规定：

(1) 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；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 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。

4.4 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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

4.5 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。

4.6 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：

表 4 建设项目交通影响评价启动阈值取值

建设项目类别	启动指标	单位	区位	
			核心区	外围区
住宅	总建筑面积	万平方米	≥3	≥5
商业	总建筑面积	万平方米	≥2	≥3
服务	总建筑面积	万平方米	≥2	≥3
办公	总建筑面积	万平方米	≥2	≥3
场馆与园林	机动车位	个停车位	≥100	≥100
医疗	机动车位	个停车位	≥100	≥100
学校	--		应编制	宜编制
交通	交通枢纽、大型停车场等交通生成量大的交通类建设项目。		应编制	宜编制
工业	机动车位≥300 个的企业研发类工业项目应编制；非工业区内，机动车位≥400 个的一类/二类/三类工业或仓储物流项目应编制；审批部门认为应当进行交通影响评价的工业园区建设项目、物流仓储园区建设项目及其他建设项目。			

建设项目类别	启动指标	单位	区位	
			核心区	外围区
混合	总建筑面积（机动车位、用地面积）≥项目所含建设项目分类中任一类的启动阈值。			
其他	其他应当进行交通影响评价的项目。			

注：1.核心区（附图2）指内环高架以内区域及许庄街道，外围区指核心区以外的地区。
2.工业区内的一类、二类、三类工业或仓储物流项目无需进行交通影响评价。

5 市政工程规划

5.1 市政管线按照下列规定设置：

（1）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；

（2）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；

（3）各类通信管线应当同沟分井敷设；

（4）具备入地条件的现状架空线路应当入地敷设。

5.2 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。

5.3 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。

5.4 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。

5.5 架空高压电力线路（**35**千伏及以上）规划走廊宽度按表**5**控制。

表**5** 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, 66	35
规划走廊宽度（米）	60-75	30-40	20-25	15-20

5.6 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。

5.7 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。

5.8 天然气门站、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。

5.9 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。

5.10 燃气管道敷设应满足相应标准规范，且符合下列规定：

（1）高压、次高压、中压输配管网宜成环状布置；

(2) 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);

(3) 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;

(4) 高压、次高压燃气管道不得在高压供电走廊下、桥梁上敷设;

(5) 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。

5.11 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。

5.12 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。

5.13 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。

5.14 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。

5.15 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。

5.16 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。

6 附 则

6.1 附录是本要点的组成部分，应一并执行。本要点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。

6.2 本要点自印发之日起施行，有效期三年。

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.阳台：附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。阳台应同时满足三个条件：一是阳台是附设于建筑物外墙的建筑部件；二是阳台应有栏杆、栏板等围护设施或窗；三是阳台是室外空间。

5.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。露台应同时满足四个条件：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。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。

6.半开敞空间：有永久性顶盖，且至少有一边没有任何围护结构（护栏除外）的开敞平台，如建筑的阳台（含封闭阳台）、

入户花园、空中花园、活动平台、花池、设备平台等。

7.住宅套内建筑面积：根据《住宅设计规范》(GB50096)，套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+半开敞空间水平投影面积。

8.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。

9.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，各类车辆的换算当量系数应符合表 6 的规定。

表 6 机动车停车位换算当量系数

车型	微型车	小型车	轻型车	中型车	大型车
换算系数	0.7	1.0	1.5	2.0	2.5

二、计算规则

1.建筑面积计算执行《民用建筑通用规范》(GB55031)、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353)。

2.住宅建筑半开敞空间进深与相邻功能空间的比例不超过 2:3(北向半开敞空间进深与相邻功能空间的比例可适当放宽，但不得超过 1:1)，半开敞空间总水平投影面积之和不应超过住宅套内建筑面积(含半开敞空间水平投影面积)的 20%。进深或面积比例超出上述规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

3.阳台建筑面积应按围护设施外表面所围空间水平投影面积

的 1/2 计算，进深超过 2.1 米的部分计算全面积；当阳台封闭时，应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。

4.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。

5.建筑物设有飘窗的，飘窗凸出外墙部分不应大于 0.6 米。凸窗窗台与室内楼地面高差在 0.45 米以下且凸窗部位结构层高在 2.2 米及以上的，凸窗部位使用面积应计算全面积。凸窗窗台与室内地面高差在 0.45 米以下且凸窗部位结构层高在 2.2 米以下的，凸窗窗台与室内地面高差在 0.45 米及以上的，不应计算建筑面积。

6.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。

7.设备平台、空调机板：

（1）户式集中制冷、供热水的设备平台应位于建筑主体结构外，与室内不相连通，但面积应小于 4 平方米，个数不超过 1 个；分体制冷、供热水的空调机板面积每个应小于 1.2 平方米。每户设备平台和空调机板的总数不得多于居住空间（客厅、卧室、书房）个数，水平投影总建筑面积不得超过 5 平方米或居住空间个数×1.2 平方米。

（2）符合以上条件的，设备平台、空调机板不计算建筑面积；在建筑主体结构外不符合以上条件的或在建筑主体结构内

的，按水平投影面积计算建筑面积。

8.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。

9.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。复式住宅起居室层高不大于两层层高且水平投影面积不超过住宅套内建筑面积**20%**的，按水平投影面积计算容积率。卧室、起居室（厅）的室内净高不应低于**2.6**米，厨房、卫生间的室内净高不应低于**2.2**米。

10.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；层高超过**7.8**米的，按每**3.9**米一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。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。

集中大型商业建筑（商业功能集中布置，任一楼层建筑面积不小于**5000**平方米或者总建筑面积不小于**2**万平方米的商业建筑）首层应控制在**6**米（含）以内，首层层高超出**6**米的，按每**3**米一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。

11.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。

12.下列突出物不计入建筑高度内：

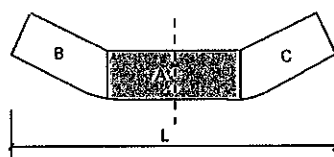
(1) 局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过 $1/4$ 者；

(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。

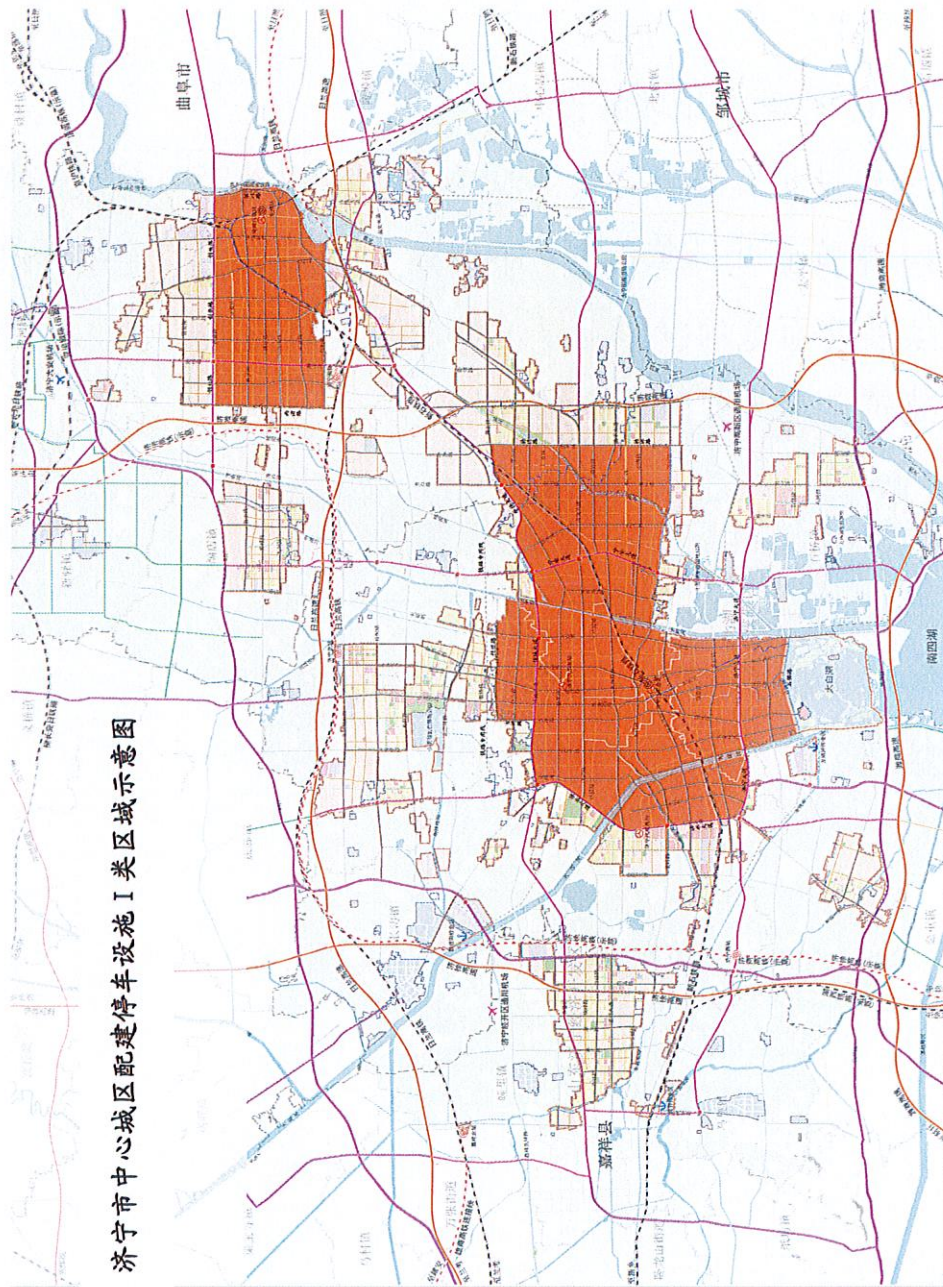
13. 建设工程设计方案需同步落实防空地下室建设指标。

14. 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

附图 1 济宁市中心城区配建停车设施 I 类区域示意图



附图 2 济宁市交通影响评价核心区示意图

