**济自资规发〔2020〕40号**

济宁市自然资源和规划局

关于印发《济宁市中心城区控制性

详细规划管理规定（试行）》《济宁市中心城区

控制性详细规划执行通则（试行）》的通知

各区自然资源和规划主管部门、市局各科室、直属单位：

现将《济宁市中心城区控制性详细规划管理规定（试行）》济宁市中心城区控制性详细规划执行通则（试行）》印发给你们，请遵照执行。

济宁市自然资源和规划局

2020年6月20日

济宁市中心城区控制性详细规划管理规定

（试行）

第一章 总 则

第一条 为了规范控制性详细规划的管理，保障城市规划的有效实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《山东省城乡规划条例》《山东省控制性详细规划编制技术导则(试行)》《济宁市城乡规划管理办法》等法律、法规、规范，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于济宁中心城区控制性详细规划的编制、审批、变更、实施等管理工作。其他市（县）、镇可参照执行。

第三条 任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的控制性详细规划，服从规划管理，并有权就涉及其利害关系的建设活动是否符合控制性详细规划要求向自然资源和规划主管部门查询，有权向自然资源和规划主管部门或者其他有关部门举报或者控告违反控制性详细规划的行为。

第四条 各级人民政府应当将控制性详细规划编制和管理经费纳入本级财政预算。

第五条 市自然资源和规划主管部门、各区人民政府（管委会）应当加强对控制性详细规划实施情况和本规定执行情况的监督检查。

第六条 市自然资源和规划主管部门按照法定职责负责控制性详细规划组织编制和日常管理工作。其他市级有关行政主管部门按照职责配合控制性详细规划的编制和审查工作。

第二章 控制性详细规划的编制与审批

第七条 编制控制性详细规划应当符合法律、法规规定，遵守国家、省、市有关技术规范和标准，采用符合有关规定的基础资料；应当落实总体规划、专项规划、实施性规划等相关规划的要求。

第八条 控制性详细规划编制分为片区控制性详细规划（以下简称“片区控规”）和街区控制性详细规划（以下简称“街区控规”）两种方式。街区控规是片区控规的深化细化。控制性详细规划组织编制机关应当合理划分片区控规编制单元，实现片区控规全覆盖，并根据规划管理需要和近期建设计划，适时编制街区控规。

第九条 片区控规应按照“总体控制、总量控制、重点控制”的原则，突出对城市建设的引领作用，落实总体规划强制性内容。街区控规应按照“定性、定量、定位”的原则，突出地块规划管控的适用性、灵活性和精细化，落实总体规划强制性内容和片区控规相关控制要求。

第十条 片区控规和街区控规均包含刚性控制内容和弹性引导内容。

第十一条 片区的刚性控制内容包括：

（一）片区总体控制内容，包括主导功能、建设用地边界；公共中心、道路网络、绿地系统的布局；重要景观、功能廊道走向；基准容积率等。

（二）片区总量控制内容，包括建设用地总面积、基准容积率、地上总建筑面积；公益性公共服务设施、公用设施、各类绿地总规模；干路网密度，支路网密度（下限）。

（三）“六线”重点控制内容，包括：

1.城市橙线中的现状保留或已明确建设的设施用地界线；规划新建或扩建的各类设施等级、规模。

2.道路用地控制线中的已按规划实施的公路、铁路、城市道路用地界线；规划新建或扩建公路、铁路、城市次干路及以上道路的等级和走向。

3.基础设施用地控制线中的已明确建设或现状保留的市政交通设施的位置及用地规模；规划新建或扩建市政交通设施的等级、规模、现状高压输送管线的走向和走廊宽度。

4.各类绿地范围控制线中的现状保留、已划定绿线或已明确建设的各类绿地界线；规划新建或扩建各类绿地的等级、规模。

5.水体保护控制线中的河道、水库的防洪（防涝）标准，干流河道的走向、宽度（最小控制值）。

6.历史文化资源保护控制线中的各级文物保护单位、地下文物保护区、历史建筑的保护范围与保护控制要求；历史文化街区、名镇、名村的核心保护范围与建设控制地带等保护控制要求。

（四）控制方式分为实线控制和虚线控制两种。

1.实线控制是指对地块或设施的位置、边界、形状、建设规模、建设内容不得更改。

2.虚线控制是指对地块或设施的建设规模和建设内容不得更改，位置、边界、形状、数量可根据具体情况进行调整。

第十二条 片区的弹性引导内容包括：功能结构、规划目标、居住人口总量及分布、用地布局；新建独立占地公益性服务设施、基础设施、各类绿地的位置、形状、数量，城市支路、河道支流的位置、线型；城市交通与用地协调要求、建筑高度和建设强度控制分区、海绵城市建设要求、竖向与地下空间规划、城市设计导引等。

第十三条 街区的刚性控制内容包括：各级各类公共服务、市政公用、公共安全、交通设施以及绿地配套标准、界线、规模、数量；道路用地界线；各级河道及需要保护的各类地表水体、地下水涵养区等区域的界线、标准；各级文物保护单位、地下文物保护区、历史文化街区、名镇、名村、历史建筑等的保护范围及保护要求。地块用地性质及混合、兼容性要求，地块容积率（地上）。

第十四条 街区的弹性引导内容包括：居住人口、地块划分与编码、建筑平面布局意向、城市设计要素控制要求；各级道路断面、交叉口形式、转弯半径及渠化措施、控制点坐标，公交站点位置；各级道路控制点标高和地块场地平均标高；地下空间使用功能、范围、连通位置；各级文物保护单位、地下文物保护区、历史文化街区、名镇、名村、历史建筑等的建设控制地带范围及控制要求；海绵城市设计建设要求。地块容积率（地下）、总建筑面积（地下）、建筑高度、建筑密度，地块出入口位置、停车泊位数及海绵城市建设指标等。

第十五条 片区控规、街区控规均为法定规划，片区控规、街区控规及执行通则均为自然资源和规划主管部门实施规划管理、作出行政许可的依据。经批复的街区控规替代相应街区范围内的片区控规。

第十六条 控制性详细规划草案编制完成后，控制性详细规划组织编制机关应当依法将控制性详细规划草案予以公告，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众的意见。

公告的时间不得少于30日。公告的时间、地点及公众提交意见的期限、方式，应当在政府信息网站以及当地主要新闻媒体上公布。

第十七条 控制性详细规划经市城乡规划委员会审查通过后，控制性详细规划组织编制机关应当将控制性详细规划草案、审查意见、公众意见及处理结果报市政府审批。经批准后，报市人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

第十八条 控制性详细规划应当自批准之日起20个工作日内，通过政府信息网站以及当地主要新闻媒体等便于公众知晓的方式公布。

第三章 控制性详细规划的变更

第十九条 经依法批准的控制性详细规划，任何单位和个人未经规定程序不得擅自变更。符合相关法律、法规规定的情形，确需对控制性详细规划成果进行优化完善的，规划组织编制机关按照规定程序和权限变更控制性详细规划。控制性详细规划变更分为修改、调整和深化三类。

第二十条 控制性详细规划修改是指对刚性控制内容的变更。

第二十一条 控制性详细规划调整是指在不影响片区整体功能和设施服务水平的前提下，对弹性引导内容进行调整。

第二十二条 控制性详细规划深化是指在不影响片区整体功能和设施服务水平的前提下，对弹性引导内容进行深化细化，主要包括以下情形：

（一）用地性质在符合兼容性相关规定的前提下，在规划实施阶段中需要落实用地性质及深化规划指标的；

（二）在符合控制性详细规划中实线控制、虚线控制、点位控制、通则式规定以及其他控制要求的前提下，进一步深化地块控制要求的；

（三）不涉及周边重大利害关系，增加或者扩大“六线”用地的；因“六线”实施的需要，导致其相邻“六线”等地块确有必要相应轻微变化，并满足设施功能等级要求的；

（四）在不改变用地性质、规划指标的前提下，根据建设需要对地块进行合并或者细分的；

（五）道路断面、交叉口形式、机动车出入口等，在实施中需要对控制性详细规划进行深化、细化的；

（六）因实测数据或现状地块边界、权属边界与规划地块不一致、不准确的，因基础数据缺失或笔误等原因导致表达错误或者信息误差的，在实施中需要对控制性详细规划进行勘误的；

（七）控制性详细规划的弹性引导性内容需要深化的其他情形。

第二十三条 属于控制性详细规划修改的，控制性详细规划组织编制机关遵照《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第二十条规定的程序执行。修改控制性详细规划中的蓝线、绿线、中小学、医疗卫生设施、市政公用设施等涉及已批专项规划的，控制性详细规划修改方案应当征求专项规划的行政主管部门的意见。

第二十四条 属于控制性详细规划调整的，按照以下基本程序执行：

（一）由区政府（管委会）向市自然资源和规划主管部门提出申请；

（二）市自然资源和规划主管部门同意后，区政府（管委会）委托有相应乙级及以上规划编制资质等级的单位进行规划论证；

（三）区政府（管委会）将论证方案和论证意见以社会公示的方式征求规划地段内利害关系人及行业主管部门意见，公示时间为10天。必要时以函询、座谈或听证方式征求地段内利害关系人意见；

（四）市自然资源和规划主管部门审查确认，经审查确认的意见作为后续规划管理的依据。

第二十五条 属于控制性详细规划深化的，按照以下基本程序执行：

（一）市自然资源和规划主管部门根据不同实施阶段的需求和实际，对控制性详细规划进行动态维护。

（二）控制性详细规划深化实施方案涉及周边重大利益的，应当征求地段内利害关系人及行业主管部门的意见；

（三）经市自然资源和规划主管部门审查确认，经审查确认的意见作为后续规划管理的依据。

第二十六条 控制性详细规划变更不得违反上位规划强制性内容。

第二十七条 市自然资源和规划主管部门应当建立控制性详细规划变更档案，定期向市政府报告控制性详细规划的变更情况。

第四章 控制性详细规划的实施与管理

第二十八条 经依法批准的控制性详细规划是自然资源和规划主管部门作出规划行政许可、实施规划管理的法定依据，划拨、出让国有土地进行开发建设，应当符合控制性详细规划的要求。

第二十九条 街区控规未编制区域，市自然资源和规划主管部门可以根据需要依据片区控规组织规划论证，进一步细化地块规划控制要求。规划论证成果由市自然资源和规划主管部门批准后，可作为规划管理的技术支撑。

第三十条 编制专项规划、城市设计、实施性规划等涉及控制性详细规划变更的，应当同步提出控制性详细规划修改方案，经市自然资源和规划主管部门同意后，按程序变更。

第三十一条 控制性详细规划组织编制机关应当建立控制性详细规划动态维护机制，定期对控制性详细规划实施情况进行评估，并将评估结论、控制性详细规划实施情况等向原审批机关报告。

片区控规批准实施后，当片区新开发改造建设用地面积超过片区新增总建设用地面积的40%时开展评估。评估结论应作为控制性详细规划变更的依据。评估周期原则上不超过3年。

第三十二条 市自然资源和规划主管部门应当依托统一的数字系统，对全市控制性详细规划成果、变更信息、基础资料以及相关文件等档案信息进行整理维护，及时纳入“一张图”信息管理系统，确保控制性详细规划数据的时效性和准确性。

第三十三条 违反本规定进行控制性详细规划管理工作的，按照相关法律、法规的要求追究法律责任。

第五章 附 则

第三十四条 本规定下列用语的含义：

（一）中心城区，是指《济宁市城市总体规划（2014—2030年）》中确定的城市建设用地范围，总面积385平方公里。

（二）专项规划，是指综合交通、历史文化名城、城市更新和旧城改造、教育设施、地下空间等专项规划和其他涉及空间布局与土地利用的专项规划。

（三）实施性规划，是指地块或重点功能区的修建性详细规划、市政基础设施建设规划等。

（四）点位控制，实行点位控制的规划内容，其设施主要与其他类型用地复合利用，设施要求等不得作出更改，设施位置在街区内根据具体方案深化确定。

（五）“六线”，是指红线、绿线、蓝线、黄线、橙线、紫线。其中：

红线是指城市道路的用地边界线。

绿线是指各类公园绿地、防护绿地、广场等的范围界线。

蓝线是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护与控制的地域界限。

黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界限。

橙线是指独立占地的行政办公、医疗卫生、文化、体育、社会福利和基础教育等设施用地界线以及需要进行点位控制的设施功能。

紫线是指省人民政府公布的历史文化街区的保护范围界限、以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的文物保护单位、地下文物保护区、历史建筑的保护范围界限。

（六）基准容积率是确定地块额定容积率的基准参数，依据建设强度分区专项规划（研究）对城市总体规划用地面积和建设容量进行分区、分级、分解所得。

（七）地块容积率（地上）是指容积率限定范围。其计算公式为：地块容积率（地上）=基准容积率×调整系数。

调整系数包括交通区位调整系数、用地规模调整系数等。

第三十五条 控制性详细规划管理涉及本规定未包含内容的，应符合国家和地方现行有关法律、法规及标准的规定。

第三十六条 本规定由市自然资源和规划主管部门负责解释。

第三十七条 本规定自2020年7月1日起施行，有效期3年。

济宁市中心城区控制性详细规划

执行通则（试行）

第一章 总 则

第一条 编制目的

为统一和规范本市中心城区控制性详细规划（以下简称“控规”）成果的实施执行和规划管理，根据国家、省、市有关法律、法规和规定，针对本市实际情况，制定本执行通则。

第二条 管理效力

本通则是控规法定成果的组成部分，是执行片区控规普遍性规定，是自然资源和规划主管部门实施规划管理、作出规划行政许可的依据。

第三条 管理要求

控规包括片区控规和街区控规两种方式，均为规划编制和管理的基本单元。在规划管理中，自然资源和规划主管部门可以结合项目对片区控规的弹性引导内容进行深化、调整。对片区控规弹性引导内容进行深化的，可通过规划论证对深化内容进行深入研究，并履行规划论证的审查程序。对片区控规弹性引导内容进行调整的，应编制街区控规对调整内容进行深入研究，并履行街区控规编制审批程序。对片区控规刚性控制内容进行修改的，应根据其影响范围和系统关联性，启动街区控规编制或片区控规修编，并履行相应的编制审批程序。

第四条 与专项规划的关系

控规审批后新编的城市专项规划应与控规相互衔接、校核，统筹作为规划管理的依据。

第二章 土地使用控制

第一节 一般规定

第五条 土地使用原则

（1）控规中的规划土地使用性质是对未来土地使用的控制与引导，土地或建筑物的现有合法用途与规划不符的，无须做出更正，直至用途有所改变为止。确需按现状条件改造的地块，其各项用地控制指标不得突破原有合法的土地用地、建设规模及相关用地控制指标，并符合城市发展、环保、消防等要求的前提下，在企业出具承诺书，将来政府收储及改造时需无条件按照原现状进行依法补偿，经自然资源和规划主管部门组织论证并报市政府同意后实施。

（2）按照环境相容、公益保障、结构平衡、景观协调等原则，在规划实施过程中，符合控规确定的用地性质的基础上，可进行用地适建性、兼容性利用，特殊区域可采用混合用地的方式进行空间复合功能开发。鼓励各类用地性质与公共服务设施、巿政公用设施用地、交通设施等用地的混合使用。鼓励利用地下空间增加用地混合性。

第二节 土地使用分类

第六条 土地使用分类

依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），结合本市实际情况，对城市建设用地进行细化。其中中小学用地细化为高中用地（A33g）、初中用地（A33c）、小学用地（A33x）、九年一贯制学校（A33j）、综合类学校用地（A33z）和其他教育用地（A39）；公共管理与公共服务用地中增加十五分钟生活圈居住区配套设施用地（AR），包括生活圈行政办公用地（AR1）、生活圈文化设施用地（AR2）、生活圈体育用地（AR4）、生活圈医疗卫生用地（AR5）和生活圈社会福利用地（AR6）；商业服务业设施用地中增加商住混合用地（BR）；公园绿地（G1）细化为综合公园（G11）、社区公园（G12）、专类公园（G13）和游园（G14）；工业用地中增加新型产业用地（M0）。详见表2-1。

表2-1 城市建设用地细化与新增用地代码表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别代码 | | | | 类别名称 | 范围 |
| 大类 | | 中类 | 小类 |
| A | | | | 公共管理与公共服务用地 | 行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地 |
| 其中 | | A3 | | 教育科研用地 | 高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地 |
| 其中 | A33g | 高级中学用地 | 高中和寄宿制高中用地 |
| A33c | 初级中学用地 | 初中和寄宿制初中用地 |
| A33x | 小学用地 | 小学用地 |
| A33j | 九年一贯制学校 | 初中和小学的九年一贯制学校用地 |
| A33z | 综合类学校用地 | 包括小学、初中和高中 |
| A39 | 其他教育用地 | 中小学素质教育基地等用地 |
| AR | | 十五分钟生活圈居住区配套设施用地 | 为十五分钟生活圈居住区配套建设的生活服务设施，主要包括公共管理与公共服务设施、商业服务业设施及其他设施 |
| 其中 | AR1 | 生活圈行政办公用地 | 街道办事处、派出所、街道服务中心 |
| AR2 | 生活圈文化设施用地 | 文化活动中心(含青少年活动中心,老年活动中心，图书室、多功能厅、教育培训、艺术培训、专类活动空间、活动室等) |
| AR4 | 生活圈体育用地 | 居民运动场、馆（含篮球、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、儿童游戏场、室外建设器材、步行道、60-100米跑道、100-200米跑道 |
| AR5 | 生活圈医疗卫生用地 | 居住区卫生服务中心，一般含全科诊室、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 |
| AR6 | 生活圈社会福利用地 | 养老院、护理院 |
| B | | | | 商业服务业设施用地 | 商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地 |
| 其中 | | BR | | 商住混合用地 | 商业和居住混合的用地，以商业为主导用地功能，可以混合但不仅限于居住用地功能（不符合兼容要求的除外）。 |
| G | | | | 绿地与广场用地 | 公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地 |
| 其中 | | G1 | | 公园绿地 | 向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地 |
| 其中 | G11 | 综合公园 | 指内容丰富，有相应设施，适合于公众开展各类户外活动的规模较大的绿地，综合公园分为市级公园和区级公园两类，服务半径一般为1000米 |
| G12 | 社区公园 | 主要为社区生活圈内的居民服务，重点应考虑居民日常健身休闲、老人交往及儿童游戏需求，服务半径一般为500米。 |
| G13 | 专类公园 | 指具有特定内容和形式，有一定游憩设施的绿地 |
| G14 | 游园 | 街头绿地和宽度不小于12米的带状公园，服务半径一般为300米 |
| M | | | | 工业用地 | 工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地 |
| 其中 | M0 | | | 新型产业用地 | 各类产业及技术的研发、设计、创意、中试、孵化等创新型功能及相关配套设施用地 |

第三节 建设用地适建性规定

第七条 用地适建性规定

用地适建性是指根据控规确定的用地性质，在符合相关规范、政策的前提下，地块建设用地所允许配建的相应配套设施。配套设施的适建比例、适建范围以及适建内容应符合表2-2的要求。

表2-2常用建设用地性质适建范围一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地类别及代码 | | 《国标》规定的适建内容 | 增加适建范围与控制要求 | |
| R  居住用地 | R1  R2  R3 | 住宅和相应的服务设施用地 | 一般道路交通设施、一般市政环保设施 | |
| B类中除B12批发市场用地之外的商业服务业设施用地 | 不超过总建筑面积的7％ |
| A类公共管理与公共服务用地 | 不超过总建筑面积的5％ |
| B  商业服务业设施用地 | B1 | 商业及餐饮、旅馆等服务业用地 | A类公共管理与公共服务用地、B类其他商业服务业设施用地 | 商业建筑面积不宜低于总建筑面积的50% |
| 管理与服务设施、小型医疗设施、小型社会福利设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫措施 | |
| B2 | 金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公用地 | A类公共管理与公共服务用地、B类中除了B12批发市场用地之外的商业服务业设施用地 | 不超过总建筑面积的50％ |
| 管理与服务设施、小型医疗设施、社区文体活动设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施 | |
| B3 | 娱乐、康体等设施用地 | A类公共管理与公共服务用地、B类中除了B12批发市场用地之外的商业服务业设施用地 | 不超过总建筑面积的50％ |
| 一般道路交通设施、一般市政环卫设施 | |
| M  工业用地 | M1 | 厂房、库房、附属设施 | 配套行政办公及生活服务设施 | 不超过总用地面积7%，不超过总建筑面积15％ |
| 小型商业服务设施、小型医疗设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施 | |
| M2 M3 | 厂房、库房、附属设施 | 配套行政办 公及生活服务设施 | 不超过总用地面积7%,不超过总建筑面积15％ |
| 一般道路交通设施、一般市政环卫设施 | |
| W  物流仓储用地 | W1 | 仓库  附属设施 | 配套办公、配套单身宿舍、小型商业服务设施 | 不超过总建筑面积20％ |
| 一般道路交通设施、一般市政环卫设施 | |
| W2  W3 | 仓库  附属设施 | 配套办公、小型商业服务设施 | 不超过总建筑面积20％ |
| 一般道路交通设施、一般市政环卫设施 | |
| S  道路与交通设施用地 | S3 | 交通枢纽用地 | 商业用地，一般道路交通设施、一般市政环卫设施 | 交通设施建筑面积不宜低于总建筑面积的70% |
| S4 | 交通场站用地 | 商业用地，一般道路交通设施、一般市政环卫设施 | 交通设施建筑面积不宜低于总建筑面积的70% |
| G  绿地与广场用地 | G1 | 公园绿地 | 小型商业服务设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施 | 不超过总用地面积5％。植物园、游乐园等可适当提高比例 |
| G2 | 防护绿地 | 一般道路交通设施、一般市政环卫设施 | 不超过总用地面积2％ |
| G3 | 广场用地 | 小型商业服务设施、一般道路交通设施、一般市政环卫设施 | 不超过总用地面积10％，该类用地容积率不大于0.1 |

注：(1)管理与服务设施：包括社区的居委会、警务室、服务中心、服务站，及配套管理用房等；

(2)社区文体活动设施：包括社区文化中心（文化室）、社区体育活动场地、室内外运动设施、社区绿地等；

(3)小型商业服务设施：包括小型超市、菜市场、零售商店、餐饮、娱乐、邮政网点、电信营业厅，用于培训、金融、保险、证券等的营业网点等；

(4)小型医疗设施：包括社区卫生服务中心、诊所等；

(5)小型社会福利设施：包括敬老院、救助站等；

(6)一般道路交通设施：包括公交首末站、港湾式停靠站、公共停车场库、天桥、地道等；

(7)一般市政环卫设施：包括给水泵站、雨水泵站、污水泵站、配电室、移动基站（机房）、垃圾转运站、垃圾收集点、再生资源回收点、公共厕所、环卫工人休息场所间等。

第四节 建设用地兼容性规定

第八条 兼容性使用要求

建设用地的使用应遵循兼容性原则，控规已明确兼容性范围的，按控制规执行。控规未明确兼容性范围的，根据本通则确定其兼容性范围。

第九条 用地兼容性规定

用地兼容是指控规确定的单一建设用地性质，在进行具体建设用地规划管理的过程中，允许局部或全部转换为其他用地功能。可分为部分兼容、完全兼容、禁止兼容三类。

（1）部分兼容：是指在地块原规划用地性质上，兼容其他一种用地性质的用地规模比例不超过30%，或兼容其他两种及两种以上用地性质的用地规模比例之和不超过40%。地块用地性质以主导性质表示。被兼容的功能无法进行用地功能划分的，以上兼容比例按建筑面积规模计算。同一街区内相邻的同性质用地，可合并考虑兼容比例。

（2）完全兼容：是指在地块原规划用地性质上，兼容其他一种或几种性质用地的用地规模比例可达100%。

（3）禁止兼容：是指在地块原规划用地性质上不允许混合或转变为其他用地性质。

居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地用地兼容性要求应按照表2-3--表2-5执行。

表2-3居住用地兼容性规定表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 用地  性质  兼容  类型 | | 居住用地(R) |
| 部  分  兼  容 | 允许 | 行政办公用地(A1)、文化活动用地(A22)、中小学用地(A33)、体育用地(A4)、商业用地(B1)、商务用地（B2）、其他公用设施营业网点用地(B49) |
| 有条件允许 | 中等专业学校（A32）、科研用地(A35)、医疗卫生用地（A5）、其他服务设施用地(B9)、道路与交通设施用地(S)、公用设施用地(U) |
| 完全兼容 | | 社会福利用地(A6)、绿地与广场用地(G)、十五分钟生活圈居住区配套设施用地(AR) |
| 禁止兼容 | | 批发市场用地(B12)、工业用地(M)、物流仓储用地(W) |

注：居住用地兼容商业服务业设施用地(B)的，应结合方案严格控制沿街底层商业建筑，临城市快速路、主干路的新建、扩建住宅建筑底层不得配建商业服务业用房，原则上采用商业内街或独立设置的形式，并按照相关规定单独配置机动车停车场位。

表2-4公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地兼容性规定表

| 用地  性质  兼容  类型 | | 行政办公用地(A1) | 高等院校用地(A31)，中等专业学校用地(A32) | 中小学用地（A33），特殊教育用地(A34) | 十五分钟生活圈居住区配套设施用地(AR) | 零售商业用地(B11)，餐饮用地(B13)，旅馆用地(B14)，商务用地(B2)，娱乐用地(B31)，公用设施营业网点用地(B4)，其他服务设施用地(B9) | 批发市场用地(B12) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 部  分  兼  容 | 允许 | 绿地与广场用地(G)、十五分钟生活圈居住区配套设施用地(AR) | 相互兼容，绿地与广场用地(G) | 相互兼容，绿地与广场用地(G) | 绿地与广场用地(G) | 行政办公用地(A1)，文化设施用地(A2)，体育用地(A4)，十五分钟生活圈居住区配套设施用地(AR) | 零售商业用地(B11)，餐饮用地(B13)，旅馆用地(B14) |
| 有条件允许 | 文化设施用地(A2)，科研用地(A35)，体育场馆用地(A41)，旅馆用地(B14)，商务用地(B2)，其他公用设施营业网点用地(B49)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U) | 文化设施用地(A2)，体育用地(A4)，医疗卫生用地(A5)，社会福利用地(A6)，其他公用设施营业网点用地(B49)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U) | 文化设施用地(A2)，体育用地(A4)，其他公用设施营业网点用地(B49)，城市道路用地（S1），城市轨道交通用地（S2），社会停车场用地(S42) | 零售商业（B1），商务用地(B2)，其他公用设施营业网点用地(B49)，其他服务设施用地(B9)，交通场地用地（S4） | 二类居住用地(R2)，教育科研用地(A3)，医疗卫生用地(A5)，社会福利用地(A6)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)，一类工业用地（M1），新型产业用地（M0）， 一类物流仓储用地(W1) | 行政办公用地(A1)，商务用地(B2)，娱乐康体用地(B3)，其他公用设施营业网点用地(B49)，一类工业用地(M1)，一类物流仓储用地(W1)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U) |
| 完全  兼容 | | — | — | — | — | 相互兼容，绿地与广场用地(G) | 绿地与广场用地(G) |
| 禁止  兼容 | | 零售商业用地(B11)，批发市场用地(B12)，餐饮用地(B13)，娱乐康体用地(B3)，工业用地(M)，物流仓储用地(W) | 零售商业用地(B11)，批发市场用地(B12)，餐饮用地(B13)，娱乐康体用地(B3)，工业用地(M)，物流仓储用地(W) | 商业服务业设施用地(B)，工业用地(M)，物流仓储用地(W) | 批发市场（B12），加油加气站用地（B41），工业用地(M)，物流仓储用地(W) | 批发市场用地(B12)，工业用地(M)，物流仓储用地(W) | 二类三类工业用地(M2、M3)，二类三类物流仓储用地(W2、W3) |

注：1、批发市场用地(B12)兼容公共管理与公共服务设施用地(A)、商业服务业设施用地(B)、工业用地(M)和仓储用地(W)的各项用地总和不得超过地块用地总规模的20%；

2、十五分钟生活圈居住区配套设施用地(AR)与其他用地功能兼容，必须保障建筑规模不得减少；生活圈体育用地（AR4）保障用地面积不减少。

表2-5工业用地、物流仓储用地兼容性规定表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地性质  兼容类型 | | 一类工业用地(M1) | 二类工业用地(M2) | 三类工业用地(M3) | 一类物流仓储用地(W1)，二类物流仓储用地(W2) | 新型产业用地  （M0） |
| 部  分  兼  容 | 允许 | 一类物流仓储用地(W1) | 一类二类物流仓储用地(W1、W2) | 一类二类物流仓储用地(W1、W2) | — | — |
| 有条件允许 | 行政办公用地(A1)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)，绿地与广场用地(G)，商业用地(B1)，商务用地(B2)，娱乐康体用地(B3) | 行政办公用地(A1)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)，防护绿地(G2) | 行政办公用地(A1)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)，防护绿地(G2) | 行政办公用地(A1)，一类二类工业用地(M1、M2)，道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)，防护绿地(G2)，商业用地(B1)，商务用地(B2)，娱乐康体用地(B3) | 行政办公用地(A1)，文化设施用地（A2），道路与交通设施用地(S)，公用设施用地(U)，绿地与广场用地(G)，商业用地(B1)，商务用地(B2) |
| 完全兼容 | | — | — | — | — | 科研用地（A35）  一类工业用地(M1) |
| 禁止兼容 | | 居住用地(R)，二类三类工业用地(M2、M3)，二类三类物流仓储用地(W2、W3) | 居住用地(R)，除行政办公用地外的公共管理与公共服务设施用地(A2-A9)，商业用地(B1)，商务用地(B2)，娱乐康体用地(B3)，三类物流仓储用地(W3) | 居住用地(R)，除行政办公用地外的公共管理与公共服务设施用地(A2-A9)，商业服务业设施用地(B)，三类物流仓储用地(W3) | 居住用地(R)，除行政办公用地外的公共管理与公共服务设施用地(A2-A9)，三类工业用地(M3) | 居住用地(R)，娱乐康体用地(B3)，二类三类工业用地(M2、M3)，物流仓储用地(W) |

注：1、工业用地(M)兼容绿地与广场用地(G)不得超过总用地规模的20%；

2、新型产业用地(M0)兼容文化设施用地(A2)不得超过总用地规模的30%；

3、物流仓储用地(W)兼容绿地与广场用地(G)不得超过总用地规模的20%；属于物流园区的仓储用地，兼容公共管理与公共服务设施用地(A)、商业服务业设施用地(B)的各项用地总和不得超过地块总用地规模的30%；

4、工业区有特殊要求的，按照行业管理或街区控规的要求执行。

第十条 地下空间兼容规定

1.地下空间兼容人防工程、交通、市政、商业、公共服务、工业仓储的，应符合国家、省、市对地下空间开发利用管理和相关专项规划要求。地下空间禁止兼容住宅、社会福利设施、学校。

2.公园绿地、防护绿地在征得园林部门同意的情况下，可以地下空间复合利用的方式有条件兼容公共汽电车首末站(S41)、社会停车场用地(S42)、开闭所或配电房(U12)、雨水或污水泵站(U21)、垃圾转运站或公厕(U22)等，露出地面的建构筑物应实施立体绿化设计。广场用地的规划用地兼容性可参照执行。

第十一条 城市道路、铁路和轨道高架部分的下方地面空间，有条件允许兼容绿地、市政设施。

第十二条 兼容性规定应用

1.“完全兼容”以及“部分兼容”中“允许”的用地性质，在满足本通则中的相关条件后，可直接应用于规划管理。

2.“部分兼容”中有“有条件允许”的用地性质，除满足本通则中的相关条件外，还须通过规划论证或者编制街区控规，进一步明确兼容的约束条件，才能应用于规划管理。

3.未涉及的用地类型，其用地兼容性的判断须进行规划论证。

4.控规确定的高压走廊、输油管廊等防护绿地，在管线迁移或入地后，允许兼容与之相邻地块的用地性质及其他无环境影响的用地性质。

5.进行过规划兼容的地块，应在“一张图”中专门注明相关信息。

第五节 建设用地混合规定

第十三条 混合用地的使用

对于符合用地兼容性要求的，在编制片区控规或街区控规时，还可以提出土地混合使用的要求。即用地性质表达为两种或两种以上用地性质混合。

（1）按照功能用途互利、环境要求相似且相互间没有不利影响的用地，宜混合设置。鼓励公共活动中心区、历史街区、客运交通枢纽地区、重要滨水区内的用地混合。

（2）土地混合使用时，若包含公共管理与公共服务设施、公用设施、道路与交通设施、绿地与广场等，必须优先保障其用途。

（3）土地混合使用中，片区控规中应明确规划用地具体布局，在街区控规中还应明确主导用途的比例，以避免功能混杂。商业用地主导用途的建筑面积不应低于总建筑面积的50%。

第三章 开发强度规定

第一节 一般规定

第十四条 基本要求

本通则的开发强度控制是济宁市中心城区片区控规控制体系的组成部分，是确定中心城区建设用地强度指标的基本依据。

济宁市中心城区街区控制性详细规划、城市设计、历史文化街区保护规划、生态保护、景观控制规划和“三旧”（旧城、旧村、旧厂）改造实施性规划等对用地建设强度有明确要求的，按其规划要求执行；法律、法规和相关规定有明确要求的，应符合其要求。

第二节 强度控制要求

第十五条 总量平衡原则

街区建设总量原则上不得突破。在确保不突破街区内同类用地建设总量的前提下，允许地块之间进行建设量平衡，地块容积率不得超过上限10%。

若街区内无法平衡的，可纳入片区进行平衡，但应确保片区范围内的住宅建筑建设总量和总建筑面积不被突破。

第十六条 居住和商业服务业设施容积率控制要求

按照容积率调整系数适用区划图（详见附图一），对居住和商业服务业设施建设项目，应结合建设强度分区（详见附图三、四）、容积率调整系数表（详见表3-2）分别进行计算：

（1）容积率调整系数适用范围内的居住用地，其额定容积

率计算公式为：

额定容积率=基准容积率×µ1×µ2

（2）容积率调整系数适用范围内商业服务业用地，其额定

容积率计算公式为：

额定容积率=基准容积率×µ1

（3）对于其他区域范围内的居住用地和商业服务业用地，

其容积率计算公式为：

额定容积率=基准容积率

对于包含多种功能且能进行用地功能分区的混合用地项目，应按照各类用地性质分别计算相应额定容积率。

对于包含多种功能但无法进行用地功能分区的混合用地项目，应结合各类功能的建筑面积比例按照以下公式测算额定容积率：

额定容积率=1/（a1/ f1+ a2/ f2 +•••+ an/fn)

注：式中fn为按照混合用地中某一类建筑所测算的地块额定容积率，an为该类建筑占总建筑面积的比例。

基准容积率:是各类建设用地在该分区建设强度的初始值。详见表3-1

额定容积率:是在基准容积率的基础上,综合考虑地块具体的建设情况进行修正后的数值。

表3-1 济宁市中心城区居住和商业服务业设施用地建设强度指标控制表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标  类型 | 用地类型 | | 强度一区 | 强度二区 | 强度三区 | 强度四区 | 强度五区 |
| 居住用地 | 基准容积率 | | 2.5 | 2.1 | 1.8 | 1.5 | 1.2 |
| 建筑密度 | 低多层≤6层 | -- | | D≤28％ | | |
| 中高层<11层 | D≤25％ | | D≤20％ | | |
| 高层≥11层 | D≤20％ | | | | |
| 商业服务业用地 | 基准容积率 | | 3.2 | 2.8 | 2.4 | 2.0 | 1.6 |
| 建筑密度 | 低多层 | 零售商业、批发、餐饮D≤45％；旅馆、商务D≤35％ | | D≤40％ | | |
| 高层 | D≤35％ | | D≤40％ | | |
| 注：1、地块额定容积率应结合用地建设条件对基准容积率进行系数调节后予以确定。  2、居住用地容积率不得低于1.0。  3、各类用地建设强度指标除满足上表规定外，还需满足《山东省建设用地控制标准》（2019年版）相关规定。  4、各类建设用地容积率不得超过国家、省、市相关规定的最大容积率。 | | | | | | | |

表3-2 济宁市中心城区居住和商业服务业设施用地基准容积率调整系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 交通区位调节系数（µ1） | 居住用地 | N临路数量≥4或临轨道交通站点300米 | ≤1.2 |
| N临路数量=3 | ≤1.1 |
| N临路数量=2 | ≤1.0 |
| N临路数量≤1 | ≤0.9 |
| 商业服务业用地 | 临轨道交通站点200米(综合枢纽站) | ≤1.4 |
| 临轨道交通站点200米(一般站) | ≤1.3 |
| N主干道≥2 | ≤1.2 |
| N主干道=1或N次干道≥2 | ≤1.1 |
| N次干道=1或N支路≥2 | ≤1.0 |
| N支路<2 | ≤0.9 |
| 用地规模调节系数（µ2） | 居住用地 | 10000平方米≤S基地<40000平方米 | ≤1.0 |
| 40000平方米≤S基地<70000平方米 | ≤0.95 |
| S基地≥70000平方米 | ≤0.9 |
| 注：1、采用临轨道交通站点调节系数时，建设项目位于轨道站点外轮廓线300米（商业服务业用地为200米）（详见附图二）范围内的用地不小于总用地面积50%；  2、交通区位调节系数只能二选一的方式进行计算，且轨道交通调节系数需待轨道交通建设项目批准后使用；  3、临路数量主要指临宽度15米以上的城市道路数量。 | | | |

第十七条 工业仓储用地容积率控制要求

工业用地容积率控制指标参照《山东省建设用地控制标准（2019年版）》；物流仓储用地容积率原则上不低于1.0；新型产业用地（M0）容积率原则上不低于1.5，容积率上限参照商业服务业设施用地的容积率进行控制。

第十八条 其他类用地容积率控制要求

其他类用地采用直接给定建设强度区间的方式控制。在符合相关设施行业管理要求下，可参照其他类用地建设强度指标控制表执行（详见表3-3）或以发改部门批复的可行性研究报告为准。

表3-3 济宁市中心城区其他类用地建设强度指标控制表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地代码 | | 类别名称 | 容积率 |
| A1 | | 行政办公用地 | R≥1.2 |
| A2 | | 文化设施用地 | R≥0.5 |
| A3 | | 教育科研用地 | — |
| 其中 | A31 | 高等院校用地 | R≥0.45 |
| A32 | 中等专业学校用地 | R≥0.5 |
| A33 | 中小学用地 | — |
| A34 | 特殊教育用地 | R≥0.65 |
| A35 | 科研用地 | 1.5≤R≤3.8 |
| A4 | | 体育用地 | R≤0.5 |
| A5 | | 医疗卫生用地 | 0.5≤R≤2.5 |
| A6 | | 社会福利设施用地 | R≤1.5 |
| A7 | | 文物古迹用地 | — |
| A8 | | 外事用地 | — |
| A9 | | 宗教设施用地 | — |

注：各类用地建设强度指标除满足上表外，还需执行《山东省建设用地控制标准》（2019年版）相关规定。

第十九条 建筑密度控制要求

居住和商业服务业设施建设项目的建筑密度应根据所属用地类别和建设强度分区确定（详见表3-1），其他类用地建筑密度应符合相关行业管理及有关规定要求。

第二十条 特殊情形下建设强度规定

以下建设项目如额定容积率确难满足建设要求的，在满足日照、交通、消防、安全等相关法律、法规、规章及规范要求的前提下，建设强度指标可根据实际情况（经济测算或者城市设计等）在额定容积率的基础上适当提高。经济测算项目最终确定的容积率必须符合所在区域的交通承载力和城市设计要求，并通过方案策划论证，经规划主管部门批准，可根据实际需求确定建设强度。若交通条件不能满足的，必须根据交通条件所能允许的建设容量确定最终建设强度。

（1）保障性住房及三旧改造（含棚户区改造）项目；

（2）经市人民政府同意的市级及以上重大项目或其他项目；

（3）城市重要节点、重点地段为提升城市公共服务功能需

适当提高容积率的项目；

（4）法律、法规、规章规定的其他情形。

第二十一条 特殊区域建设强度规定

对于历史文化街区及传统风貌街区建设控制地带范围内的用地，应通过街区（地段）保护规划确定建设强度、建设密度。

对于城市重点地段、重要功能区范围内的商业服务业设施用地，可通过整体城市设计或者规划论证后确定建设强度、建设密度、建筑高度。

第四章 公共服务设施

第一节 一般规定

第二十二条 基本要求

1.公共服务设施包括市级、区级、居住区级三个等级。

2.控规应落实上位规划确定的市级、区级公共服务设施，包括文化设施用地、教育设施用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地等。

3.应依据规划居住人口配置居住区级公共服务设施，居住区公共服务设施包括十五分钟生活圈居住区与十分钟生活圈居住区的公共管理与公共服务设施、商业金融设施，以及五分钟生活圈居住区与居住街坊的社区服务设施、便民服务设施。若规划人口少于现状人口，应在规划期内考虑公共服务设施的过渡衔接。

4.居住区级公共服务设施鼓励集约用地的合建模式，并留有一定的发展弹性。

5.根据片区人口结构和现状用地特点，公共服务设施可进行差异化配置。

第二节 市、区级公共服务设施

第二十三条 文化设施

市级文化设施一般包括图书馆、档案馆、文化馆、博物馆、科技馆、文化活动中心、展览馆、美术馆、影剧院等内容。其中图书馆、文化馆与文化活动中心为强制建设项目。区级文化设施强制建设项目为图书馆与文化馆，其他场馆可以根据各区自身情况选择性建设。具体配置要求如表4-1所示。

表4-1市区级文化设施配建标准

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 分类 | 项目名称 | | 一般规模（㎡/处） | | 配置内容 |
| 建筑面积 | 用地面积 |
| 市级 | 强制建设内容 | 图书馆 | | 20000-30000 | 40000 | 藏书量200万册以上，阅览座位按照5～10座/万册设阅览席。 |
| 文化馆 | | 10000-30000 | 10000-30000 | 群众活动（观演、游艺、交谊、展览、阅览）、学习辅导、专业工作、行政管理。 |
| 文化活动中心 | 青少年宫 | 36600 | 91500 | 青少年观演、课外兴趣小组活动、教育培训、游艺、阅览、行政管理。 |
| 其他类 | 36600 | 61000 | 老年活动中心、工人文化宫、妇女儿童活动中心等。 |
| 选择建设内容 | 博物馆 | | 10000-40000 | 10000-40000 | 陈列展览、文物标本库藏、科学研究、业务和行政办公及观众服务设施。 |
| 档案馆 | | 8800-10800 | 8800-10800 | 接收和征集档案以及有关资料，科学地管理；积极开展档案资料的利用工作。 |
| 科技馆 | | 15000-30000 | 15000-30000 | -- |
| 展览馆 | | 10000-40000 | 10000-40000 | -- |
| 美术馆 | | 8000 | 13500 | -- |
| 区级 | 强制建设内容 | 图书馆 | | 5500-12500 | 4500-10500 | -- |
| 文化馆 | | 4000-8000 | 4000-13500 | -- |

第二十四条 教育设施

市级教育设施内容包括中等专业学校用地。区级教育设施内容包括特殊教育用地，如盲校、聋校、培智学校、素质教育培训基地等。具体配置要求如表4-2所示。

表4-2市区级教育设施配建标准

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 学校  类别 | 项目名称 | 基本指标 | | | 规划指标 | | |
| 9班 | 18班 | 27班 | 9班 | 18班 | 27班 |
| 126人 | 252人 | 378人 | 126人 | 252人 | 378人 |
| 盲校 | 建筑面积（㎡） | 5904 | 10369 | 14477 | 7140 | 12515 | 17482 |
| 生均建筑面积（㎡/生） | 46.86 | 41.15 | 38.30 | 56.66 | 49.66 | 46.25 |
| 聋校 | 建筑面积（㎡） | 4839 | 8341 | 12110 | 6664 | 11442 | 17214 |
| 生均建筑面积（㎡/生） | 38.40 | 33.10 | 32.04 | 52.89 | 45.40 | 45.54 |
| 培智学校 | 建筑面积（㎡） | 3528 | 5973 | 8395 | 5071 | 8610 | 11721 |
| 生均建筑面积（㎡/生） | 49.00 | 41.48 | 38.87 | 70.43 | 59.79 | 54.27 |
| 素质教育拓展基地 | | 原则上各区至少设置一处，每处规模不宜小于2公顷。 | | | | | |

第二十五条 体育设施

为市民提供运动健身的体育场馆、游泳场馆、各类球场等内容。具体配置要求如表4-3所示。

表4-3市区级体育设施配建标准

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 设施名称 | 规划服务人口（万人） | 一般规模（㎡/处） | | 千人标准（㎡/千人） | 观众规模（千座） | 配置内容 |
| 用地  面积 | 建筑  面积 | 用地面积 |
| 市级 | 体育场 | 100-200 | 100000 | 40000 | ≥100 | 30-50 | 室外应配置田径场、篮球场、羽毛球场、排球场、足球场，室内应配置篮球、羽毛球、排球、乒乓球、网球等 |
| 体育馆 | 100-200 | 20000 | 14000 | ≥25 | 4-10 | 篮球、羽毛球、排球、乒乓球、网球等 |
| 游泳馆 | 100-200 | 17000 | 12000 | ≥25 | 2-4 | 游泳馆 |
| 射击场 | 100-200 | 10000 | -- | ≥10 | -- | 射击场 |
| 全民健身中心(大型) | 100-200 | 40000 | 12000 | ≥20 | -- | 篮球馆、网羽馆、篮球场、足球场、乒乓球场、羽毛球场、网球场、门球场、健身广场 |
| 区  级 | 体育场 | 50-80 | 50000 | 12000 | ≥120 | 10-15 | 室外应配置田径场、篮球场、羽毛球场、排球场、足球场，室内应配置篮球、羽毛球、排球、乒乓球、网球等。 |
| 体育馆 | 50-80 | 13000 | 8000 | ≥35 | 2-4 | 篮球、羽毛球、排球、乒乓球、网球等 |
| 游泳馆 | 50-80 | 12500 | 8000 | ≥35 | -- | 游泳馆 |
| 全民健身活动中心（中型） | 30-50 | 15000 | 6000 | ≥30 | -- | 体育场地设施不少于8个项目 |

第二十六条 医疗卫生设施

一般包括医院用地、卫生防疫用地、特殊医疗用地及其他医疗卫生用地。其中，医院用地包括综合医院、中医院、妇幼保健院（所）。具体配置要求如表4-4所示。

表4-4市区级医疗卫生设施配建标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 内容 | | 标准 | | |
| 用地面积 | 建筑面积 | 配置要求 |
| 综合医院 | 200-300床 | 117㎡/床 | 80㎡/床 | 在地市级区域依据常住人口数，每100万-200万人口设置1-2个市办综合性医院（含中医院），服务半径一般为50公里左右。 市办综合性医院床位数一般以800张左右为宜；  中医院（中西医结合医院）,按20-50万人设置一处，建设规模为200-500床/院；  中心城区按15～20万服务人口设置一所400～1000床综合性医院 |
| 400-500床 | 115㎡/床 | 83㎡/床 |
| 600-700床 | 113㎡/床 | 86㎡/床 |
| 800-900床 | 111㎡/床 | 88㎡/床 |
| 1000床 | 109㎡/床 | 90㎡/床 |
| 妇幼保健院/所 | 市级 | -- | 1600-2400㎡ | 市级设置妇幼保健院，区级设置妇幼保健院/所 |
| 区级 | -- | 800-1600㎡ |
| 疾病防控中心 | 市级 | 4700-5800m2 | 4000-5000㎡ | 市级至少设置一处，每区至少设置一处 |
| 区级 | 2500-4100m2 | 2000-3500㎡ |
| 卫生监督所 | 市级 | -- | ≥4800㎡ | 每区至少设置一处，可与同类办公用房合建 |
| 区级 | -- | ≥2400㎡ |

第二十七条 社会福利设施

社会福利用地包括养老设施用地及社会福利设施用地。具体配置要求如表4-5所示。

表4-5市区级社会福利设施配建标准

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 设施名称 | 床位数（张） | 一般规模（㎡/处） | | 每床指标（㎡/床） | |
| 建筑面积 | 用地面积 | 建筑面积 | 用地面积 |
| 市级 | 社会福利中心 | ≥2000 | ≥100000 | ≥100000 | -- | -- |
| 社会福利院 | 500-1000 | 17500-40000 | 22500-50000 | ≥35 | ≥45 |
| 养老院 | ≥500 | 17500-32000 | 22500-36000 | ≥35 | ≥45 |
| 老年护理院 | 400-500 | 17400-21250 | 21700-26500 | 42.5-43.5 | -- |
| 儿童福利院 | 250-349 | 9500-13300 | 9000-22000 | 37-39 | 39-65 |
| 残疾人康复中心 | 200-400 | 10000-20000 | 12000-24000 | -- | -- |
| 救助管理站 | 100-200 | ≥5000 | ≥6000 | -- | -- |
| 区级 | 社会福利院 | 180-250 | 7000-9000 | 8000-15000 | ≥35 | ≥40 |
| 100-180 | 3500-7200 | 4500-9000 | ≥35 | ≥45 |
| 60-100 | 2100-4000 | 2700-5000 | ≥35 | ≥45 |
| 养老院 | 200-300 | 7000-12000 | 9000-150000 | ≥35 | ≥45 |
| 老年护理院 | 200-300 | 9300-13350 | 11600-16600 | 44.5-46.5 | -- |
| 残疾人康复中心 | 100-200 | 5000-10000 | 6000-12000 | -- | -- |
| 救助管理站 | ≥50 | ≥1500 | ≥2000 | -- | -- |

第三节 居住区级公共服务设施

第二十八条 总体要求

1.居住区级公共服务设施包括行政管理、文化、体育、医疗卫生、社会福利、商业等设施内容。

2.居住区级公共服务设施，分为十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区、居住街坊（地块）四级。其中十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区公共服务设施在用地分类上属于居住区公共服务设施用地（AR），五分钟生活圈居住区、居住街坊公共服务设施在用地分类上属于居住用地（R）。居住区各圈层公共服务设施配建类型如表4-6所示。

表4-6居住区各级生活圈公共服务设施配建类型

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | | 十五分钟生活圈 | 十分钟生活圈 | 五分钟生活圈 | 居住街坊 |
| 服务半径 | | 1000米 | 500米 | 300米 | -- |
| 服务人口 | | 3-6万人 | 1.5-2.5万人 | 0.5-1.2万人 | 0.1-0.3万人 |
| 用地类型 | 公共管理与公共服务设施（AR） | 街道办事处、街道服务中心、派出所；  文化活动中心；  初中、高中、九年一贯制学校；  体育馆（场）、大型多功能运动场地；  卫生服务中心；  养老院、老年养护院、 | 小学；  中型多功能运动场地 | -- | -- |
| 商业金融（B） | 商场、银行、储蓄所、邮政支局等 | 商业、菜市场等 | -- | -- |
| 社区服务设施（R） | -- | -- | 社区服务站、党群服务中心、文化活动站、幼儿园、小型多功能运动场地、室外综合健身场地、老年日间照料中心、卫生服务站、小型商业、公厕等 | -- |
| 便民服务设施（R） | -- | -- | -- | 物业管理与服务、儿童老年人活动场地、室外健身器场地、便利店、邮件和快递送达设施、生活垃圾收集点 |

第二十九条 十五分钟生活圈居住区配套设施

十五分钟生活圈居住区内公共服务设施应配置文化活动中心、体育馆（场）、大型多功能运动场地、卫生服务中心、养老院、老年养护院、街道服务中心、街道办事处、派出所、司法所、商业等。具体配置要求如表4-7所示。

十五分钟生活圈居住区配套设施中，文化活动中心、街道服务中心、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。

表4-7十五分钟生活圈居住区配套设施设置规定

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 代码 | 项目名称 | 一般规模（㎡/处） | | 配置说明 |
| 建筑面积 | 用地面积 |
| AR1 | 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。 |
| AR2 | 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200㎡/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㎡。 |
| AR4 | 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250㎡/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㎡。 |
| AR4/  G1 | 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㎡）、排球（290-390㎡）、7人足球场地（2300-2500㎡）各一处。 |
| AR5 | 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㎡。  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。 |
| AR6 | 养老院 | 6000-12000 | 7500-15000 | 1、配置要求：养老院可结合老年养护院、卫生服务中心进行布局。  2、配置内容：一般床位为150-300床, 每床建筑面积不小于40㎡，用地面积一般为50-70㎡。  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3500㎡。 |
| 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、卫生服务中心进行布局。  2、配置内容： 一般床位为100-250床，每床建筑面积不小于40㎡，用地面积一般为45-60㎡。  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㎡。 |
| B | 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㎡）等。  3、千人指标引导：建筑面积千人指标320-450m2/千人，用地面积千人指标为350-550㎡/千人。 |
| U | 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。 |

第三十条 十分钟生活圈居住区配套设施

十分钟生活圈居住区内公共服务设施应配置中型多功能运动场地、菜市场等内容。具体配置要求如表4-8所示。十分钟生活圈居住区设施如与十五分钟生活圈居住区设施位置重叠，则可以附属与十五分钟生活圈居住区配套设施一并设置，但内容与规模不能减少与降低。

表4-8十分钟生活圈配套设施设置规定

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 代码 | 项目名称 | 一般规模（㎡/处） | | 配置说明 |
| 建筑面积 | 用地面积 |
| AR4/G1 | 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%可以用作球类场地。  2、配置内容：宜设置排球（290-390㎡）、5人足球场地（460-1340㎡）各一处。 |
| B1 | 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500m。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2000-2500㎡。  3、千人指标引导：建筑面积千人指标320-460㎡/千人，用地面积千人指标为200-240㎡/千人。 |
| U15 | 通信基站 | -- | 10-100 | 配置要求：根据基站密度划分服务半径为200-600m。 |

第三十一条 五分钟生活圈居住区配套设施

五分钟生活圈居住区内公共服务设施为居住用地内部的社区服务设施，应配置社区服务站、党群活动中心、文化活动站、小型多功能运动场地、室外综合健身场地、卫生服务站、老年日间照料中心等内容。

五分钟生活圈配套设施宜集中布局、联合建设，形成社区综合服务中心，用地面积不宜小于0.3公顷。用地面积千人指标为1710-2210平方米/千人，建筑面积千人指标为1070-1820平方米/千人。具体配置要求如表4-9所示。

表4-9五分钟生活圈配套设施设置规定

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 一般规模（㎡/处） | | 配置说明 |
| 建筑面积 | 用地面积 |
| 社区服务站 | 600-1000 | 500-800 | 配置内容：社区服务站含社区服务大厅、警务室、社区办公室、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 | -- | 配置内容：基层党组织开展活动、教育管理党员、提供便民服务。 |
| 文化活动站 | 250-1200 | -- | 1、配置要求：宜结合或靠近公共绿地设置。  2、配置内容：书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等主要供青少年和老年人活动。 |
| 小型多功能运动场地 | -- | 800-1310 | 1、配置要求：门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施。  2、配置内容：半场篮球场一个、门球场地一个、乒乓球场地2个。 |
| 室外综合健身场地 | -- | 150-750 | 1、配置要求：老年人户外活动场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所。广场舞活动场地的设置应避免噪声扰民。  2、配置内容：健身场所、广场舞场地。 |
| 老年人日间照料中心 | 350-750 | -- | 配置内容：老年人日托服务，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等。 |
| 卫生服务站 | 120-270 | -- | 1、配置要求：应安排在建筑首层，设独立出入口。  2、配置内容：预防、医疗、计生等服务 |
| 小超市 | -- | -- | 配置要求：满足居民日常生活用品销售 |
| 公共厕所 | 30-80 | 60-120 | 配置要求：宜设置于人流集中处，建议结合室外综合健身场地（含老年户外互动场地）设置 |
|  |  |  |  |

第三十二条 居住街坊配套设施

居住街坊内公共服务设施为居住用地内部的便民服务设施，应配置物业管理、儿童、老年人活动场地、室外健身器材、生活服务点等内容。用地面积千人指标为100-200平方米/千人，建筑面积千人指标为80-15平方米/千人。具体配置要求如表4-10所示。

表4-10居住街坊配套设施设置规定

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 一般规模（㎡/处） | | 配置说明 |
| 建筑面积 | 用地面积 |
| 物业管理与服务 | -- | -- | 配置要求：宜按照不低于物业总建筑面积的 2‰配置物业管理用房。 |
| 儿童、老年人活动场地 | -- | 170-450 | 配置要求：宜结合绿地设置，并设置休憩设施。 |
| 室外健身器材 | -- | -- | 配置要求：宜结合绿地设置。 |
| 生活服务点 | 100 | -- | 配置要求：一般包括便利店、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 | -- | -- | 1、配置要求：应结合物业管理设施或在居住街坊内设置。  2、配置内容：智能快件箱、智能信包箱等可接收邮件和快件的设施或场所。 |
| 生活垃圾收集点 | -- | -- | 配置要求：服务半径不应大于70m，宜采用分类收集。 |
| 再生资源回收点 | -- | 6-10 | 配置要求：位置应满足卫生、防疫及居住环境等要求。 |

第三十三条 其他规定要求

新区配建应采用集中、兼容、高配原则，老区难以实现的，可采用分散、改造、租用等模式进行配建，用地不满足标准，可按照本标准的70%执行，建筑面积不折减。

若居住区内有区级公共服务设施，则可以根据具体情况，可免配十五分钟生活圈居住区公共服务设施，具体如表4-11所示。

表4-11居住区级公共服务设施折减情况

|  |  |
| --- | --- |
| 类型 | 配置说明 |
| 文化设施 | 居住区内有区级文化设施（图书馆、文化馆、文化活动中心），则应在区级文化设施中增加服务于本居住区文化功能，不再单独建设居住区级别文化活动中心。 |
| 体育设施 | 居住区内有区级体育设施（健身场馆、游泳馆、运动场地等），则应在区级体育设施中增加服务于本居住区体育功能，不再单独建设居住区体育场馆；球类场地可跟十五分钟、十分钟生活圈中心绿地结合设置。 |
| 医疗设施 | 居住区内有综合医院，则不再设置独立用地的居住区卫生服务中心。 |
| 养老设施 | 居住区内有养老设施（养老院、护理院），则居住区不再设置相应的养老设施（养老院、护理院）。附近有养老院、护理院，老年日间照料中心可与之合并设置。 |

第四节 基础教育设施

第三十四条 服务半径与千人指标

幼儿园服务半径宜为300米；小学服务半径宜为500米；中学服务半径宜为1000米。一般每10万人应配建一所高中，一般每3.0万人应配建一所初中，一般1.5万人配建小学一所，每0.6万人应配建幼儿园一所。

第三十五条 中小学、幼儿园配置标准

中小学、幼儿园配置标准原则为“老校老标准、新校新标准；老区省标准、新区市标准”。主要依据标准为《山东省普通中小学校办学条件标准》、《济宁市中小学校舍建设标准（试行）》、《山东省幼儿园办园条件标准》。其中“老区”、“新区”划定依据济宁市中心城区街区主导类型划分图（详见附图五），“新区”参照新建型街区区域，“老区”参照保护型、保留型、更新型街区区域。

（1）老校（指规划保留的现状学校）要求保留教育设施基本办学标准（用地标准底限），其中幼儿园八班以下规模的幼儿园按最低12㎡/生，八班及八班以上规模的幼儿园按最低9㎡/生；小学15㎡/生；中学18㎡/生。

（2）新校（指规划新建学校）。“老区”采用较低标准：《山东省普通中小学校办学条件标准》标准Ⅱ、见表4-12；《山东省幼儿园办园条件标准》幼儿园标准Ⅲ类，见表4-13。“新区”新建学校采用高标准：《济宁市中小学校舍建设标准（试行）》，见表4-14；幼儿园参照《山东省幼儿园办园条件标准》幼儿园标准Ⅰ类，详见表4-15。

表4-12《山东省普通中小学校办学条件标准》标准Ⅱ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 学校规模 | 建设用地指标（m2） | | 建筑面积指标（m2） | |
| 用地总面积 | 生均占地面积 | 建筑面积 | 生均指标 |
| 小学 | 10班 | 12933 | 28.74 | 3776 | 8.39 |
| 15班 | 16112 | 23.87 | 5049 | 7.48 |
| 20班 | 22689 | 25.21 | 6579 | 7.31 |
| 25班 | 28361 | 25.21 | 8224 | 7.31 |
| 30班 | 30821 | 22.83 | 9261 | 6.86 |
| 35班 | 36713 | 23.31 | 10411 | 6.61 |
| 40班 | 38358 | 21.31 | 11898 | 6.61 |
| 初中标准Ⅱ | 12班 | 17040 | 28.4 | 4865 | 9.01 |
| 16班 | 23336 | 29.17 | 6098 | 8.47 |
| 20班 | 28400 | 28.4 | 8109 | 9.01 |
| 24班 | 31704 | 26.42 | 9482 | 8.78 |
| 28班 | 36988 | 26.42 | 11063 | 8.78 |
| 32班 | 42480 | 26.55 | 12355 | 8.58 |
| 36班 | 47790 | 26.55 | 13138 | 8.11 |
| 40班 | 51220 | 25.61 | 15444 | 8.58 |
| 普高标准Ⅱ | 24班 | 36223 | 30.19 | 12843 | 10.7 |
| 30班 | 41021 | 27.35 | 14715 | 9.81 |
| 36班 | 53588 | 29.77 | 17397 | 9.66 |
| 48班 | 64351 | 26.78 | 21818 | 9.09 |
| 60班 | 74037 | 24.68 | 25458 | 8.49 |
| 普高标准Ⅱ(寄宿制) | 24班 | 39823 | 30.19 | 12843 | 10.7 |
| 30班 | 45521 | 27.35 | 14715 | 9.81 |
| 36班 | 58988 | 29.77 | 17397 | 9.66 |
| 48班 | 71551 | 26.78 | 21818 | 9.09 |
| 60班 | 83037 | 24.68 | 25458 | 8.49 |

注：用地紧张区域新建高中用地标准按普高标准Ⅱ执行，其他地区按普高标准Ⅱ寄宿制执行，若其他地区考虑现状用地各类状况，不能满足寄宿制高中用地需求，则可以按非寄宿制的普高标准Ⅱ执行。

表4-13《山东省幼儿园办园条件标准》幼儿园标准Ⅲ类

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 学校规模 | 建设用地指标（m2） | | 建筑面积指标（m2） | |
| 用地总面积 | 生均占地面积 | 建筑面积 | 生均指标 |
| 3班 | 1347- 1592 | 14.97-17.69 | 876 | 9.73 |
| 6班 | 2918- 3449 | 16.21-19.16 | 1897 | 10.54 |
| 9班 | 4885- 5773 | 18.09-21.38 | 3175 | 11.76 |
| 12班 | 6221- 7352 | 17.28-20.42 | 4043 | 11.23 |

表4-14《济宁市中小学校舍建设标准（试行）》

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 学校规模 | 建设用地指标（m2） | | 建筑面积指标(m2) | |
| 用地总面积 | 生均占地面积 | 建筑面积 | 生均指标 |
| 小学 | 5班 | 8549 | 37.99 | 2630 | 11.69 |
| 10班 | 16256 | 36.12 | 5115 | 11.37 |
| 15班 | 20597 | 30.51 | 7047 | 10.44 |
| 20班 | 28640 | 31.82 | 8922 | 9.91 |
| 25班 | 32273 | 28.69 | 10462 | 9.3 |
| 30班 | 34671 | 25.68 | 11458 | 8.49 |
| 35班 | 38226 | 24.27 | 12840 | 8.15 |
| 40班 | 47876 | 26.6 | 14170 | 7.87 |
| 45班 | 52136 | 25.75 | 16045 | 7.92 |
| 50班 | 55437 | 24.64 | 17248 | 7.67 |
| 初中 | 12班 | 20251 | 33.75 | 7575 | 12.63 |
| 16班 | 28591 | 35.74 | 9700 | 12.13 |
| 20班 | 33407 | 33.41 | 11992 | 11.99 |
| 24班 | 36194 | 30.16 | 13187 | 10.99 |
| 28班 | 39444 | 28.17 | 14423 | 10.3 |
| 32班 | 42795 | 26.75 | 15782 | 9.86 |
| 36班 | 52430 | 29.13 | 17123 | 9.51 |
| 40班 | 56238 | 28.12 | 18767 | 9.38 |
| 48班 | 63251 | 26.35 | 21822 | 9.09 |
| 普通高中 | 24班 | 41020 | 34.18 | 15553 | 12.96 |
| 30班 | 46370 | 30.91 | 17575 | 11.72 |
| 36班 | 59361 | 32.98 | 20328 | 11.29 |
| 48班 | 72308 | 30.13 | 25882 | 10.78 |
| 60班 | 83487 | 27.83 | 30100 | 10.03 |
| 普通高中（寄宿制） | 24班 | 44620 | 34.18 | 15553 | 12.96 |
| 30班 | 50870 | 30.91 | 17575 | 11.72 |
| 36班 | 64761 | 32.98 | 20328 | 11.29 |
| 48班 | 79508 | 30.13 | 25882 | 10.78 |
| 60班 | 92487 | 27.83 | 30100 | 10.03 |

注：用地紧张区域新建高中用地标准按普通高中标准执行，其他地区按普通高中标准寄宿制执行，若其他地区考虑现状用地各类状况，不能满足寄宿制高中用地需求，则可以按非寄宿制的普通高中标准执行。

表4-15《山东省幼儿园办园条件标准》幼儿园标准Ⅰ类

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 学校规模 | 建设用地指标（m2） | | 建筑面积指标（m2） | |
| 用地总面积 | 生均占地面积 | 建筑面积 | 生均指标 |
| 6班 | 4684- 5536 | 26.03-30.76 | 3045 | 16.92 |
| 9班 | 6713- 7933 | 24.86-29.38 | 4363 | 16.16 |
| 12班 | 8536- 10088 | 23.71-28.02 | 5548 | 15.41 |

第三十六条 其他规定要求

1.学校绿地率应为35%以上，其中集中绿地率为10%以上。集中绿地中学每生不宜低于4㎡；小学每生不宜低于3㎡；城市中心城区学校集中绿地中学每生不宜低于3㎡；小学每生不宜低于2㎡。

2.寄宿制学校寄宿生生活用房使用面积：学生浴室0.2㎡/寄宿生；学生（含教工）厨房餐厅1.3㎡/寄宿生；小学生宿舍居室3.0㎡/寄宿生，中学生宿舍居室3.3㎡/寄宿生；寄宿生卫生间、盥洗室等使用面积依据其布置形式及实际需要确定。寄宿制学校寄宿生生活用地，按寄宿生生活用房建筑面积按容积率0.8测算。

第五章 绿地控制

第一节 一般规定

第三十七条 基本要求

1.落实上位规划和绿地专项规划提出的各类用地绿地及管控指标要求，充分利用自然资源，保护生态廊道，完善绿地系统，保证城市绿地总量和整体水平的提高。

2.修建性详细规划以及项目建设均不应减少、侵占控规确定的绿地总量和绿地系统的完整性。各类绿地确需调整必须按照以下要求：

（1）城市主要景观河道：不得压缩划定的绿带宽度，加强与周边绿地的生态链接。

（2）城市公园：用地边界原则上不得调整。

（3）沿河、沿路等带状绿地：不得阻断与周边用地的联系，保证绿地的连通性。

（4）街头绿地：位置原则上不得调整，确需调整的必须保证面积不减少和与周边绿地的连通性，鼓励改善街头绿地与周边绿地连通性的规划、建设行为。

（5）各类绿地边界调整，其用地规模在满足占补平衡并符合半径、环境保护等有关技术要求，还应保障绿地实施等级不降低、实施难度不增加。

第二节 公园绿地

第三十八条 绿地等级分类

城市公园绿地按照“城市公园（市、区级综合公园，专类公园）、社区公园和游园”三级体系进行控制，并分级评估服务半径覆盖标准，以满足差异化的游憩需求。在新建地区，人均社区及以下级公共绿地面积不得低于4平方米。在建成区，应结合城市更新，增加公共绿地，并鼓励保留地块内的附属绿地向公众开放。各级公园绿地的服务半径和用地面积详见表5-1。

表5-1三级公园绿地分类与控制要求

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | | 类别名称 | 主要服务对象 | 内容 | 适宜规模 | 服务半径 |
| G1 | | 公园绿地 | —— | —— | —— | —— |
| 其中 | G11 | 综合公园 | 城市居民 | 主要是区级以上综合公园 | 规模宜大于10 hm² | 1000m及以上 |
| G12 | 社区公园 | 居住区居民 | 主要是十五分钟生活圈居住区绿地和十分钟生活圈居住区绿地 | 规模宜大于1 hm² | 500—1000m |
| G13 | 专类公园 | 居住区居民 | 具有特定内容与形式，有相应的游憩和服务设施的绿地 | —— | —— |
| G14 | 游园 | 居住小区居民 | 主要包括五分钟生活圈居住区绿地、街头绿地和带状绿地 | 带状游园的宽度宜大于12m，规模一般小于1hm² | 300—500m |

第三十九条 各级生活圈公共绿地控制

新建各级生活圈居住区应配套规划建设各级绿地，并应集中设置具有一定规模，且能开展休闲、体育活动的居住区公园，公共绿地控制指标应符合表5-2的规定。

表5-2各级生活圈公共绿地控制指标规定

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 十五分钟生活圈居住区 | 十分钟生活圈居住区 | 五分钟生活圈居住区 |
| 服务半径 | 1000m | 500m | 300m |
| 服务人口 | 3-6万人 | 1.5-2.5万人 | 0.5-1.2万人 |
| 用地规模 | 3—6hm² | 1hm² | 0.4hm² |
| 其他要求 | 应集中布置一处中心绿地，有条件的区域参考高配。中心绿地人均面积1.2㎡/人。最小规模不宜小于5 hm²；最小宽度不宜小于80m。 | 应集中布置一处中心绿地。中心绿地人均面积0.7㎡/人。最小规模不宜小于1 hm²；最小宽度不宜小于50m。 | 应集中布置一处中心绿地。中心绿地人均面积0.8㎡/人。最小规模不宜小于0.4 hm²；最小宽度不宜小于30m。 |
| 备注 | 不含十分钟生活圈级以下级居住区的公共绿地指标 | 不含五分钟生活圈级以下级居住区的公共绿地指标 | 不含居住街坊的绿地指标 |

注：1.各级居住区公园中应设置10%-15%的体育活动场地。

2.十五分钟生活圈、十分钟生活圈居住区公园用地分类属于社区公园（G12），五分钟生活圈居住区公园用地分类属于游园（G14）。

第四十条 其他规定要求

当老区改建确实无法满足表表5-2的规定时，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%。

第三节 防护绿地

第四十一条 道（铁）路防护绿地

干线铁路两侧绿带控制宽度自轨道外缘外侧不低于20米；铁路专用线两侧绿带控制宽度自轨道外缘外侧10米；沿铁路设置轨道交通线路处，两侧绿带控制宽度自轨道外缘外侧30米；快速铁路两侧绿带控制宽度自轨道外缘外侧50米。

快速路应划定不小于15米宽的防护绿带，其他道路绿带结合实际情况划定。

第四十二条 工业用地防护绿地

三类工业用地与居住区之间应设置防护绿地。二类工业用地的防护绿地的宽度不宜小于30米，三类工业用地的防护绿地的宽度不宜小于50米。

第四十三条 公用设施防护绿地

公用设施周围的防护绿地规划宽度应符合表5-2规定。

表5-2公用设施防护绿地宽度控制一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 防护对象(设施或用地类型) | | 规划宽度规定（米） |
| 1 | 水厂 | | ≥10 |
| 2 | 输配水泵站 | | ≥10 |
| 3 | 排水泵站 | | ≥30 |
| 4 | 污水处理厂 | | ≥50 |
| 5 | 粪便污水前端处理设施 | | ≥5 |
| 6 | 生活垃圾转运站 | ＞450t/d | ≥15 |
| 150-450t/d | ≥8 |
| 50-150t/d | ≥5 |
| ＜50t/d | ≥3 |
| 7 | 垃圾码头综合用地 | | ≥10 |
| 8 | 生活垃圾卫生填埋场用地、垃圾处理厂、生活垃圾焚烧厂  生活垃圾堆肥厂、粪便处理厂 | | ≥100 |
| 9 | 新建建筑垃圾转运调配场用地 | ＞2000t/d | ≥20 |
| 500-2000t/d | ≥15 |
| ＜500t/d | ≥10 |
| 10 | 变电站（室外） | 500kv | ≥30 |
| 220kv | ≥20 |
| 110kv | ≥15 |

第四十四条 公用设施廊道

公用设施廊道周围应按照表5-3规定的宽度规划防护绿地。

35kV以上的高压走廊，宜根据线路的电压等级及同走廊架设的线路数量，设置相应宽度的高压走廊绿地。

表5-3公用设施廊道防护绿地宽度控制一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 市政设施名称 | | 防护绿地宽度要求(米) | 备注 |
| 1 | 石油、天然气管道 | | 5（单侧） | 从管道线路中心线计 |
| 2 | 高压输电  线走廊 | 35kV | 12-20 | 总宽度 |
| 66~110kV | 15-25 |
| 220kV | 30-40 |
| 330kV | 35-45 |
| ≥500kV | 60-75 |

第四十五条 其他规定要求

传染病院周围必须设置防护绿地，宽度不小于50米。

第六章 六线控制

第一节 一般规定

第四十六条 六线控制内容

六线控制是指对道路红线、城市蓝线、城市黄线、城市橙线、城市绿线、城市紫线等控制管理。

第四十七条 控制内容和控制方式

1.六线控制内容包括刚性管控内容和弹性引导内容。刚性管控内容在图则中应采用实线标示，是在规划实施中必须严格遵守的内容，原则上不得修改；弹性引导内容在图则中应采用虚线标示，是在规划实施中应遵照执行的标准和基础，可结合实际情况进行深化和修改。

2.控制方式分为实线控制、虚线控制、点位控制和指标控制四种。

（1）实线控制是指对地块或设施的位置、边界、形状、建设规模、建设内容要求原则上不予更改。

（2）虚线控制是指对地块或设施的建设规模和建设内容不得作出更改，位置、边界、形状可以根据具体方案进行调整。

（3）点位控制是指纳入保护或控制的规划要要素在法定文件中采用点位予与界定。点位控制的设施可在确保设施建筑规模的前提下，依附地块进行联合开发建设。

（4）指标控制是指规划内容的控制要求采用指标予以界定，控制指标不得改变，其用地的位置和范围则可以通过下位规划落实。

第二节 道路红线

第四十八条 道路红线

道路红线是指公路、城市道路、铁路的用地控制界线。

第四十九条 刚性管控和弹性引导内容

刚性管控内容包括对城市规划布局和综合交通体系有重大影响的铁路、国省道、城市快速路、主次干路的走向及宽度，已按规划实施的铁路、公路和城市道路走向及红线宽度，城市道路等级。

弹性引导内容包括规划铁路、公路、城市主次干路线形，城市支路走向、布局及宽度等。在规划管理时，可以结合实际情况，在不影响交通功能、不降低路网密度的前提下进行适当的深化和调整。

第五十条 深化内容和修改内容

1.深化内容包含但不限于以下情形：

（1）道路交叉口转弯半径调整；道路设施完善调整；控规批复前已审批项目控制条件一致性调整等进行技术性优化的；

（2）结合道路建设项目，不改变规划等级、宽度及贯通性的线形调整等进行线形微调的；

（3）与现状条件相结合，通过道路设计深化，并对周边用地条件无影响的等现状符合性调整的。

2.调整内容包含但不限于以下情形：

（1）城市发展需要，对街区支路网布局进行完善，加密城市支路的；

（2）因城市重大设施建设，影响街区规划布局，需要调整道路用地控制界线的；

（3）取消规划县乡道、城市次干路及以下道路的。

第三节 城市蓝线

第五十一条 城市蓝线

城市蓝线是指地表水体保护与控制的地域界线，具体包括具有供水、防洪、排涝、生态等作用的河道、水库、输水线路、湿地等地表水体。

第五十二条 刚性管控和弹性引导内容

刚性管控内容包括河道、水库的防洪标准，已按规划实施的河道及水库保护界线，河道水体线及保护线宽度（最小水体宽度、保护带总宽度），河道水体线宽度30米及以上干流河道线形。、

弹性引导内容包括河道水体线宽度30米以下河道线形，河道水体线宽度15米以下（含15米）河道走向及线形，规划水库相关保护控制界线。在规划管理时，可以结合实际情况进行深化和调整。

第五十三条 深化内容和调整内容

1.深化内容包含但不限于以下情形：

（1）地表水体主管部门在不改变水体防洪除涝标准的前提下，结合设计方案对地表水体微调引起的保护控制线线形调整；控规批复前已审批项目控制条件一致性调整；结合已批准的地表水体专项规划及管控措施等进行技术性优化的；

（2）有技术支撑并经论证的，对河道水体线宽度30米以下河道，结合现状条件进行的保护控制线走向的调整以及结合已建地表水体工程的实际位置进行的控制线调整等结合现状优化的；

（3）因城市发展需要及城市重大设施建设，有充分技术支撑并经论证的，对河道水体线宽度15米以下（含15米）保护控制线等进行走向调整的。

2.调整内容包含但不限于以下情形：

（1）因城市发展需要，影响街区规划布局，有充分技术支撑并经论证的，对河道水体线宽度15米以上30米以下保护控制线线形进行调整的；

（2）有充分技术支撑并经论证及主管部门同意，取消规划河道水体线宽度30米以下河道的。

第四节 城市黄线

第五十四条 城市黄线

城市黄线是指对城市发展全局有影响的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线，具体指独立占地的交通、给水、排水、热力、燃气、电力、通信、环卫、防灾等各类市政公用设施的用地界线和市政廊道用地及保护界线。

第五十五条 刚性管控和弹性引导内容

刚性管控内容包括对城市发展全局有影响、必须控制的城市重要基础设施位置及用地规模，规划已批准或现状保留的基础设施位置及用地，片区内基础设施功能及最小总用地规模，依据现状控制的高压输运管道、110千伏及以上高压架空线路保护走廊线位，规划控制高压（架空线路）保护走廊宽度等。

弹性引导内容包括对位置无特殊要求的基础设施用地，规划控制的高压保护走廊走向等。在规划管理时，可以结合实际情况进行深化和调整。

第五十六条 深化内容和调整内容

1.深化内容包含但不限于以下情形：

（1）有技术支撑的基础设施用地规模增加或减少；因重点工程建设的特殊需要，调整规划高压保护走廊走向等技术性优化的；

（2）结合现状基础设施用地或已规划审批项目用地进行的调整；规划控制高压保护走廊线位与现状实测的误差引起的调整等现状符合性调整的；

（3）因现状高压输运管道或高压电力线迁改、高压架空线路入地等引起的高压保护走廊走向调整或取消现状高压保护走廊的。

2.调整内容包含但不限于以下情形：

（1）因片区发展需要布局结构变化引起，有技术支撑并经论证，调整片区内基础设施的数量和规模，以及调整规划高压保护走廊走向的；

（2）有技术支撑的并经论证，不增加基础设施实施难度，对基础设施位置及用地进行调整的；

（3）增加城市重要基础设施的。

第五十七条 其他规定要求

1.调整市政基础设施位置、形状，其位置的调整应符合合理的服务半径，用地形状需符合国家规范及建设要求。

2.现状保留、正在建设、已获得规划批复或有规划管控意图的基础设施用地为刚性管控内容，采用实线控制；其他基础设施用地采用虚线控制。

3.新建110千伏及以下电力线路应依据电力专项规划合理确定，布置方式应当采用地下电缆，不具备入地条件的高压架空输电线路应沿道路绿化保护带、河道保护带同塔多回架设。

4.规划高压架空线路走廊内用地在满足相关技术规范、保证安全的条件下，可用于绿化及敷设符合规范要求的市政设施。

5.规划新建高压长输原油管道、成品油管道、长输天然气管道应当符合城市总体规划及专业专项规划要求，不得进入规划确定的城市建设用地范围之内。现状原油管道、成品油管道、长输天然气管道在城市建设用地范围的，需逐步向外迁移。

第五节 城市橙线

第五十八条 城市橙线

城市橙线是指独立占地的行政办公、医疗卫生、文化、体育、社会福利和基础教育等设施用地界线以及需要进行点位控制的设施功能。

第五十九条 刚性管控和弹性引导内容

刚性管控内容包括各类公益性服务设施的总规模，现状保留或已明确建设的设施用地界线，规划新建或扩建各类设施等级、规模。

弹性引导内容包括新建设施的位置和形状。在规划管理时，可以结合实际情况进行深化和调整。

第六十条 深化内容和调整内容

1.深化内容包含但不限于以下情形：

（1）在符合公益性公共服务设施布局原则、且不影响设施使用功能和改变服务范围的前提下，可以在街区范围内，根据项目建设需要和现状实际对设施用地控制线、设施位置进行深化的；

（2）同类设施的拆分或合并，且不涉及规划技术指标调整的；

（3）因片区内部用地功能发生变化，按照合理服务半径、设施功能等技术要求，合理增加公益性公共服务设施用地规模和数量的。

2.调整内容包含但不限于以下情形：

（1）规划单独占地的公益性公共服务设施与周边经营性用地复合开发建设，不再单独占地的；

（2）点位控制的公益性公共服务设施跨街坊进行调整的；

（3）在符合公益性公共服务设施布局原则、且不影响设施使用功能和改变服务范围的前提下，可以根据项目建设需要和现状实际对公益性公共服务设施的用地控制界线、设施位置跨街区进行调整的；

（4）在保证片区主导功能不变、满足配套需求的前提下，不同公益性公共服务设施用地间进行调整的。

第六节 城市绿线

第六十一条 城市绿线

城市绿线是指城市各类用地范围得控制线，具体是指各类公园绿地、防护绿地、广场用地的范围界线。

第六十二条 刚性管控和弹性引导内容

刚性管控内容包括各类绿地的总规模，现状保留、已划定绿线或已明确建设的各类绿地界线，规划新建或扩建各类绿地的等级、规模。

弹性引导内容包括规划新建公共绿地、防护绿地、广场的位置和形状。在规划管理时，可以结合实际情况进行深化和调整。

第六十三条 深化内容和调整内容

1.深化内容包含但不限于以下情形：

（1）在不影响绿地使用功能和服务范围的前提下，可在街区范围内根据项目建设需要和现状实际对各类绿地位置和用地控制线进行深化的；

（2）因片区内部用地功能发生变化，新增各类绿地的；

（3）在保证等级和规模不变的前提下，在街区范围内调整十五分钟生活圈级居住区及以下各类绿地的位置和范围的；

（4）同类绿地间的拆分或合并，且不涉及规划技术指标调整的；

（5）因规划道路、铁路、水系、高压线及输油输气管线走廊的调整或取消，调整或取消其两侧绿化带、防护绿地的。

2.调整内容包含但不限于以下情形：

在保证各类绿地等级和总规模不变的前提下，对十五分钟生活圈级居住区及以下各类绿地的规模、位置进行跨街区调整的。

第六十四条 道路绿线管控

对已经审批的项目，应按照原审批方案执行；对现状保留的地块，应按照规划绿线预控，土地收储时按照规划绿线执行。

第七节 城市紫线

第六十五条 城市紫线

城市紫线是指省人民政府公布的历史文化街区的保护范围界限、以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。

第六十六条 刚性管控和弹性引导内容

历史文化资源保护控制线的刚性管控内容包括各级文物保护单位、地下文物保护区、历史建筑的保护范围与保护控制要求。

历史文化资源保护控制线的弹性引导内容包括文物保护单位、地下文物保护区、历史建筑的建设控制地带与建设控制要求。

第六十七条 其他规定要求

历史文化资源保护控制线范围、保护和建设控制要求应严格落实，涉及各级文物保护单位、地下文物保护区的相关规划建设需满足国家及省市文物保护的法律法规；涉及历史建筑的相关规划建设需满足历史建筑保护管理办法、保护图则和技术规定要求；并履行相应的规划审查程序。

第七章 街区与地块控制

第六十八条 街区刚性管控内容

街区刚性管控内容主要包括主导属性、建设用地规模、公园绿地面积、配套设施、基准容积率等。

第六十九条 街区主导属性

主导属性是对街区主导性质的概括与描述。街区主导性质的用地规模一般应占街区用地规模的50%以上。主导属性含有两个或两个以上用地性质时，原则上每一类用地性质的用地规模应占街区用地规模的20%以上。大型基础设施或市政设施等特殊街区可根据实际情况适当调整所占比例。

第七十条 街区建设用地规模

街区内建设用地面积总和，原则上街区内非建设用地不可调整为建设用地。

第七十一条 街区公园绿地面积

街区内公园绿地的面积总和。原则上街区内公园绿地总面积不得减少。

第七十二条 街区配套设施

是服务于本街区及周边街区的公共服务设施和基础设施。独立占地的配套设施应不小于标明占地规模。

第七十三条 街区基准容积率

是各类建设用地在本街区建设强度的基准值。居住用地、商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地和工业仓储用地应在规划确定的基准容积率基础上，根据本通则第三章的要求综合确定地块额定容积率。原则上，建设项目容积率不超过额定容积率上限。

第七十四条 地块划分原则

在尊重建设项目原有土地权属、行政区划等，保持用地性质的完整性、协调性及可实施性的基础上，在具体项目建设中，可根据实际情况对地块进行合并或对地块进行细分。土地细分或合并时，合并或拆分地块的控制要求应满足：

（1）用地构成比例与原规划基本相同。

（2）绿地、广场、公益设施用地等不应减少用地规模。

（3）地块细化分割或合并，但分割或合并后地块建设总量和之前保持不变。

（4）建筑限高应不大于合并前各地块的建筑限高。

（5）细分后的用地大小符合用地最小规模控制要求。

第七十五条 用地规模控制

以改善人居环境为目标，应适当控制建设项目建设用地的规模。建设用地未达到下列最小面积的，不应独立建设：居住项目用地规模原则上不得小于3000平方米，商业服务业设施用地规模不得小于1500平方米。

第七十六条 零星建设用地

建设用地未达到前条规定的最小面积，但有下列特殊情况之一，经市自然资源和规划主管部门确定不妨碍城市规划实施的，可予核准建设：

（1）邻接土地为既成道路、河道或其他类似情况，确实无法调整、合并的。

（2）因城市规划街区划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的。

（3）社区配套用房、垃圾收集和中转、变配电房、泵房、公厕、调压站等涉及社会公益性的建设项目。

（4）受地籍产权、道路等限制的旧城更新以及棚户区改造项目。

第七十七条 地块其他控制

用地的建筑密度、绿地率、建筑退让用地边界、建筑间距、停车泊位、道路退让等指标控制应符合《济宁市绿化条例》《济宁市城乡规划管理技术规定》的要求。

第八章 附则

第七十八条 动态更新

根据使用中出现的具体情况，市自然资源和规划主管部门及时增补和完善本通则，适时进行修订并报市政府备案。

第七十九条 用词说明：

1.为便于在执行本通则时区别对待，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”或“须”；反面词采用“严禁”或“禁止”。

（2）表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应该”或“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

（3）表示允许稍有选择，在条件许可时首先这样做的：

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，采用“可”。

2.条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应按……执行”或“应符合……规定”。

第八十条　　本通则由市自然资源和规划主管部门负责解释。

第八十一条 本规定自2020年7月1日起施行，有效期3年。

附录：名词解释

1.中心城区：是指《济宁市城市总体规划（2014—2030）》中规定：城市发展的核心地区，包括规划建设用地和近郊地区，是实施城市人口与用地管控的范围，总面积约950平方公里。

2.容积率： 指一定地块内，总计容建筑面积与总用地面积的比值。

3.建筑密度：指一定地块内，所有建筑物的基底总面积占用地面积的比率（%）。

4.绿地率：指一定地块内，各类绿地面积的总和占总用地面积的比率(％)。

5.专项规划：指综合交通、历史文化名城、城市更新和旧城改造、教育设施、地下空间等专项规划和其他涉及空间布局与土地利用的专项规划。

6.城市主要景观河道：主要指京杭运河、老运河、小府河、小洸河、越河、任城河、蓼河、大安河、兖州护城河。

公开方式：主动公开

　济宁市自然资源和规划局办公室　　　　　　2020年6月20日印发