

潍坊市自然资源和规划局文件

潍自然资发〔2022〕12号

潍坊市自然资源和规划局 关于印发《潍坊市城乡管理技术导则 (2022版)》的通知

各分局，市局各科室，各有关单位：

现将《潍坊市城乡管理技术导则》(2022版)印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《潍坊市城乡管理技术导则》(2022版)

潍坊市自然资源和规划局

2022年7月25日



潍坊市城乡管理技术导则 (2022 版)

潍坊市自然资源和规划局

二〇二二年七月

前 言

本导则是根据潍坊市自然资源和规划局的要求，针对 2018 版导则的修订。编制过程中，编制组全面收集了国家、省、市的有关法律法规、标准规范、政策文件以及潍坊市的相关法定规划成果，认真总结对标上海、深圳、济南、青岛等地实践经验，在广泛征求意见的基础上充分调研，经审查报批定稿。

本导则共分 7 章。主要内容包括：总则、建设用地规划管理、建筑工程规划管理、交通设施规划管理、市政公用设施规划管理、农村社区建设规划管理和附则。

本次修订的主要内容是：1. 调整居住用地控制指标，优化了配套设施和公共绿地的设置规定。2. 细化了建筑间距控制、建筑退让、建筑高度与城市景观等要求；调整了配建停车位控制指标；完善了市政公用基础设施规划管理内容。3. 与现行相关国家标准、行业标准、建设标准进行对接与协调；优化了术语解释、附图；更新了相关技术标准与规范名录。

本导则由潍坊市自然资源和规划局负责管理和对条文的解释，由山东建筑大学设计集团有限公司和山东建筑大学负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，随时反馈

给潍坊市自然资源和规划局，以供今后修订时参考。

本导则主编单位、参编单位、主要起草人和主要审查人：

主 编 单 位：山东建筑大学

山东建筑大学设计集团有限公司

参 编 单 位：潍坊市规划编制研究中心

主要起草人：张军民 程 亮 孔令利 李 磊

孙 涛 潘 琳 高红梅 杨先连

李 侃 刘延鹏 李光磊 任秋蔚

齐慧峰 曹鸿雁 林伟鹏 李春蕾

魏 晨 刘乾忠 马赛赛 徐建生

丁萍萍 侯 慧

主要审查人：刘建成 温少波 崔玉波 王列生

张子玉 王洪翔 袁 军 薛 涛

李熙胜 付 宁

目 录

第一章 总 则	1
第二章 建设用地规划管理	2
第一节 一般规定	2
第二节 建设用地控制	3
第三章 建筑工程规划管理	9
第一节 建筑间距	9
第二节 日照标准控制与日照分析	14
第三节 建筑退让	16
第四节 建筑高度与城市景观	23
第五节 停车设施	27
第六节 绿地	36
第七节 居住区配套设施	40
第四章 交通设施规划管理	46
第五章 市政公用设施规划管理	53
第一节 给水及排水工程	53
第二节 能源工程	55
第三节 管线综合	56
第四节 环境卫生工程	60
第五节 城市防灾设施	62
第六章 农村社区建设规划管理	65
第一节 农村社区建设用地管理	65
第二节 农村社区建设工程管理	72
第七章 附 则	74
附 录	75
一、术语解释	75
二、计算规则	77
三、附图	80
四、附表	88
五、相关技术标准与规范名录	110

第一章 总 则

第一条【目的与依据】为加强城乡规划管理，保障城乡规划实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《山东省城乡规划条例》等相关法律、法规、规章及技术规范，结合本市实际制定本导则。

第二条【适用范围】本导则适用于潍坊市城市总体规划确定的城市规划区内的规划设计、建设和规划管理活动。

第三条【实施要求】本导则由市自然资源和规划行政主管部门依法组织实施，市人民政府有关部门与各区（开发区）人民政府（管委会）、街道办事处应当按照各自职责做好相关工作。

第四条【适用原则】在城市规划区内进行各项建设活动除执行本导则规定外，还应符合法律、法规、规章和技术标准等规定；没有明确规定的城乡规划管理事项，由市自然资源和规划行政主管部门依据行政管理权限合理确定。

第二章 建设用地规划管理

第一节 一般规定

第五条【用地性质分类】规划用地分类执行《山东省国土空间规划用地用海分类指南》。在用地分类“工业用地”大类下，增设“新型产业用地”中类。

第六条【用地性质确定】建设用地的规划性质应当依据已批准的控制性详细规划确定；尚无经批准的控制性详细规划的，可参照其规划成果合理确定。

第七条【用地适建性】建设用地的划分与使用应遵循附表1（各类建设用地适建范围表）确定的相容性原则。法定规划已有明确适建性要求的，按法定规划执行；确需改变规划用地性质或超出附表1规定的，应按法定程序和审批权限批准后执行。各类建设项目应符合“三线一单”生态环境分区管控要求。

第八条【用地范围确定】建设用地的规划范围按照项目建设用地和市政建设用地确定。

前款所称项目建设用地是指直接用于项目自身建设的用地，市政建设用地是指城市道路、河道、绿化带、高压走廊等

用地。

第二节 建设用地控制

第九条【控制内容】建设用地控制内容包括容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。

导则适用范围内根据建设项目的区位、用地性质、用地规模等因素对建设用地各项指标进行控制。

第十条【控制指标】各类建设用地控制指标按以下规定执行：

（一）住宅项目规划建设用地容积率应大于 1.0。居住街坊用地与建筑控制指标按表 1、表 2 执行；

（二）公共管理与公共服务用地和商业服务业用地的控制指标按照表 3 执行；

（三）工业用地根据国家有关规定对建筑容量进行控制，并符合《山东省建设用地控制标准》要求。新型产业用地容积率原则上不低于 2.0，不超过 4.0，经论证可适当提高容积率上限。物流仓储用地参照工业用地进行控制；

（四）其他用地的控制指标按照《山东省建设用地控制标准》执行。

同一建设项目内规划有不同类型性质用地的，应当根据其规划用地性质分别计算建设控制指标。

建筑层高达到附表 2（住宅、商业、办公等建筑设计层高等与核增系数对应表）所规定高度的建筑，按核增后的建筑面积计算控制指标。

原有建筑的建设控制指标已达到规定值上限的，不得在原有用地范围内进行扩建、加建。

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 (%)	绿地率最小值 (%)	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	30	18	36
多层 I 类 (4 层~6 层)	1.2~1.5	30	30	27	30
多层 II 类 (7 层~9 层)	1.6~1.9	28	30	36	21
高层 I 类 (10 层~18 层)	2.0~2.6	20	35	54	17
高层 II 类 (19 层~26 层)	2.7~2.9	20	35	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(%)	绿地率最小值(%)	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	25	11	30~32
多层 I 类(4层~6层)	1.5~ 1.7	38	30	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 住宅用地的地下容积率根据市政、人防、停车等设施的配套建设标准进行控制；

3 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(%)；

4 绿地率是居住街坊内绿地面积之和与该居住街坊用地面积的比率(%)；

5 居住街坊建筑高度同时涵盖两个或两个以上高度类型时，不允许高层 II 类与低层混合规划建设。旧城改造建设项目经论证可根据需要酌情处理。

表 3 公共管理与公共服务用地、商业服务业用地的控制指标

		S<3				S≥3			
		地上 容积 率	地下 容积 率	建筑密度		地上 容积 率	地下 容积 率	建筑密度	
公共 管理 与公 共服 务用 地、商 业服 务业 用地	H≤15	1.8	0.6	60%		1.6	0.6	55%	
	15<H≤24	2.7	0.9	50%		2.5	0.9	45%	
	24<H≤50	4.5	1.6	45%	底层 为大型商 业裙 房时 为 50%	3.6	1.3	40%	底层 为大型商 业裙 房时 为 45%
	50<H≤100	6.0	2.1	40%		5.0	1.8	35%	
	H>100	7.0	2.5	35%		6.0	2.1	35%	

注：1 S-用地面积（公顷），H-建筑高度（米）；

2 本表规定地上容积率与建筑密度指标为上限值，地下容积率为建议值。地上容积率下限值符合《山东省建设用地控制标准》规定；

3 对于大型商业综合体、综合楼、写字楼等经论证可不按照建筑高度分类执行，但其地上容积率不得超过 7.0、地下容积率不得超过 2.5、建筑密度不得超过 60%。

第十一条【成片开发控制】项目用地面积大于 3 万平方米的成片开发地区，必须编制修建性详细规划，经审查后实施；未编制修建性详细规划的，不予审查。

成片开发地区的详细规划，应先确定建筑总容量控制指

标；在不超过建筑总容量控制指标的前提下，成片开发地区内各类建筑的建筑容量控制指标可参照本规定表 1、表 2 和国家、省有关规定适当调整。

第十二条【零星地块控制】单宗土地面积不足 6600 平方米的零星地块原则上应纳入片区统一规划设计，与周边地块统筹开发。与周边地块不能连片开发的（不包括加油站、加气站、旧村改造用地、老旧小区），原则上由政府收储，优先用于公共服务、公共设施建设，或因地制宜建设小绿地、小广场、小公园、小停车场等。

第十三条【竖向分层】开发利用地下公共空间，应在浅层空间得到充分利用的基础上再开发深层空间。城市地下空间按竖向开发利用的深度可分为以下层次：

- （一）浅层空间：地下 0~15 米（含 15 米）；
- （二）次浅层空间：地下 15~30 米（含 30 米）；
- （三）次深层空间：地下 30~50 米（含 50 米）；
- （四）深层空间：地下 50 米以下。

地下建设工程应当在地下空间规划及用地规划条件确定的空间层次内进行建设，不得占用其他层次空间。规划条件无明确规定的，地下空间开发利用应当控制在浅层空间范围内。

因项目实施有特殊需求的，应当向市自然资源和规划主管部门提出书面申请，经批准后进行建设。

第十四条【竖向避让原则】同一深度地下设施在彼此产生冲突时需相互避让，避让原则如下：

（一）人和车产生矛盾时，行人空间优先；

（二）地下民用设施与市政设施产生矛盾时，市政设施优先；

（三）不同交通形式产生矛盾时，根据避让的难易程度决定优先权。

第三章 建筑工程规划管理

第一节 建筑间距

第十五条【建筑间距的概念与计算】建筑间距指两幢建筑外墙之间的最近水平距离，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（含阳台、飘窗）的最小距离(如图 1-图 5 所示)。

正对范围是指垂直于建筑主采光面两端的射线以及主采光面范围内正南向（或正东、西向）所构成的区域（如图 6 所示），位于该区域的建筑，按照正向间距的有关要求控制；位于该区域之外的建筑，按照侧向间距的有关要求控制。

遮挡建筑物外挑阳台、走廊、屋顶挑檐等对相邻被遮挡生活居住类建筑形成日照遮挡的，应当按其外挑部分的垂直投影线计算建筑间距。

第十六条【建筑主要朝向】条式建筑以垂直长边的方向（南向或者东、西向）为主要朝向，南向包括正南向和南偏东（西）45 度以内，东西向包括正东西向和东（西）偏南 45 度以内（不

含 45 度)。点式建筑以南向为主要朝向；住宅建筑以南向为主要朝向。

第十七条【计算日照间距的建筑相对高度】指遮挡建筑檐口（有女儿墙的指女儿墙顶面）相对于相邻被遮挡生活居住类建筑室内正负零的高度。

被遮挡生活居住类建筑底部为非生活居住性质、以上为生活居住性质的，计算遮挡建筑相对高度可以扣除被遮挡建筑底层至最低生活居住层以下的高度（如图 7 所示）。

同一裙房之上的生活居住类建筑，计算相对高度时可以扣除裙房高度（如图 8 所示）。

楼梯间、电梯机房、水箱间等局部突出屋面的辅助用房，水平面积之和不超过屋顶平面面积四分之一，且突出部分相对面的宽度不超过主体相对面宽度四分之一的，不计入建筑相对高度，但应纳入日照阴影分析。

通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施及女儿墙顶部透空栏杆等屋面突出部分不计入建筑相对高度。

规划阶段确定日照间距时所用建筑相对高度，宜以住宅层不低于 3 米、办公层高 3.6 米、商业层高 4.5 米计；建设阶段依实际建筑层高且不高于规划阶段建筑层高计。

第十八条【南北向生活居住类建筑正向间距】南北向生活居住类建筑与其南侧各类建筑的建筑间距(如图 9-图 12 所示)应当符合下列规定:

表 4 南北向生活居住类建筑与其南侧各类建筑的建筑间距

建筑高度 (m)	计算公式 (m)	最小间距 (m)
$H \leq 19$	$H * 1.6$	20
$19 < H \leq 36$	——	30
$36 < H \leq 70$	$(H - 36) * 0.35 + 30$	36
$H > 70$	$(H - 70) * 0.3 + 42$	——

注: H 为计算日照间距时的建筑相对高度。

南北向生活居住类建筑与其北侧非生活居住类建筑的建筑间距(如图 13 所示)应满足下列规定:

(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 20 米;

(二) 非生活居住类建筑的建筑高度在 24 米以上、50 米以下(含 50 米)的, 建筑间距不小于 25 米;

(三) 非生活居住类建筑的建筑高度在 50 米以上的, 建筑间距不小于其建筑高度的 0.3 倍, 且不小于 30 米。

第十九条【生活居住类建筑间侧向间距】生活居住类建筑山墙间的侧向间距(如图 14 所示)须满足《建筑设计防火规

范》GB 50016 的规定，并符合以下规定：

生活居住类多（低）层建筑山墙之间的侧向间距不小于 8 米；多（低）层建筑与高层建筑山墙之间的侧向间距不小于 11 米；高层建筑山墙之间的侧向间距不小于 15 米。

第二十条【其他侧向间距】生活居住类建筑山墙与非生活居住类建筑山墙的侧向间距（如图 15 所示）按照非生活居住类建筑的侧向间距规定控制。

生活居住类建筑山墙与非生活居住类建筑主要朝向的侧向间距（如图 16、图 17 所示），以非生活居住类建筑的高度计算，按照非生活居住类建筑东西向正向间距控制，且不小于 15 米。当建筑高度超过 100 米时，其超出部分不纳入计算建筑间距的建筑高度。

第二十一条【非生活居住类建筑的建筑间距】

非生活居住类建筑南北向正向间距（如图 18、图 19 所示）宜满足下列规定：

（一）南侧建筑高度不大于 24 米时，建筑间距不小于南侧建筑高度的 0.75 倍，且不小于 15 米；

（二）南侧建筑高度在 24 米以上、不超过 50 米时，建筑间距不小于南侧建筑高度的 0.6 倍，且不小于 20 米；

（三）南侧建筑高度在 50 米以上时，建筑间距不小于南侧建筑高度的 0.5 倍，且不小于 30 米。

非生活居住类建筑东西向正向间距根据较高建筑的高度，按照南北向正向间距的 0.8 倍控制。

非生活居住类建筑山墙与主要朝向的建筑间距（如图 20、图 21 所示），根据主要朝向建筑的高度，按照南北向正向间距的 0.8 倍控制。当建筑高度超过 100 米时，其超出部分不纳入计算建筑间距的建筑高度。

非生活居住类建筑的侧向间距（如图 22、图 23 所示），应当符合以下规定：

（一）多（低）层与多（低）层非生活居住类建筑的侧向间距不小于 8 米；

（二）多（低）层与高层非生活居住类建筑的侧向间距不小于 11 米；

（三）高层与高层非生活居住类建筑的侧向间距不小于 15 米。

第二十二条【其它间距要求】建筑间距应符合本章的规定，并同时符合日照、消防、安全、卫生、环保、工程管线和建筑保护等方面的要求。

厂房、仓储建筑间距须符合现行《建筑设计防火规范》GB 50016 等相关规范的要求。

第二节 日照标准控制与日照分析

第二十三条【应当进行日照分析的情况】凡在本市规划区内申请审查修建性详细规划、建设工程设计方案以及申办建设工程规划许可证时，可能对有日照要求的建筑、绿地、室外场地等产生日照遮挡影响的，项目建设单位或个人必须提交日照分析报告（计算日照的建筑高度在 6 层且 19 米以下的普通住宅依照日照间距系数 1.6 确定间距；计算日照的建筑高度：平屋顶建筑的高度由室外地坪算至檐口顶面或女儿墙顶面，坡屋顶建筑的高度以坡度 26 度为线，等于或低于计到檐口，高于计到屋脊。）

第二十四条【申报项目建筑日照要求】申报生活居住类项目建筑日照应当满足下列要求：

（一）住宅南向房间（含阳台）以及学生宿舍、职工宿舍的南向居室，应当满足大寒日日照时间不小于 2 小时。宿舍类建筑要求半数以上宿舍满足大寒日日照时间不小于 2 小时且宿舍南向所有房间应当满足大寒日日照时间不小于 2 小时；

(二) 老年人公寓及护理院、养老院、托老所等居住建筑应当满足冬至日日照时间不小于 2 小时；

(三) 医院南向病房、疗养院南向疗养室应当满足冬至日日照时间不小于 2 小时；

(四) 中、小学教学楼普通教室应当满足冬至日满窗日照时间不小于 2 小时；其他教育用地内的普通教室应当满足大寒日日照时间不小于 2 小时；

(五) 托儿所、幼儿园的主要生活用房（活动室和寝室）应当满足冬至日日照时间不小于 3 小时，室外地面游戏场地应有不少于二分之一的活动面积在冬至日日照时间不少于 3 小时；

(六) 生活居住类建筑测定日照时间的底层窗台面按距离室内地坪 0.9 米高的外墙位置计算。

第二十五条【日照分析范围】被遮挡的生活居住类建筑在申报建筑高度 1.6 倍扇形日照阴影范围内确定，当遮挡建筑物高度不高于 80 米时，该扇形半径最大不超过 120 米；当遮挡建筑物高度高于 80 米时，该扇形半径最大不超过 150 米。日照软件计算建筑客体范围线按建筑限高系数法计算（如图 24 所示）。

第二十六条【不纳入日照分析对象的情况】下列建筑不作为被遮挡建筑进行日照分析：

- （一）违法建筑以及临时建筑；
- （二）被违法变更为有日照要求的建筑；
- （三）建设用地征收土地公告确定范围内的拆除建筑；
- （四）低层简易住宅及村民、居民自建房屋；
- （五）法律、政策等规定的其他情况。

第二十七条【日照分析委托】需要进行日照分析的建设项目，建设单位或者个人应当随规划设计、建筑设计一并委托具有相应资格的单位承担日照分析工作。

第二十八条【日照分析报告】进行日照分析所需收集的基础资料和日照分析报告应当符合《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947 的标准。

第三节 建筑退让

第二十九条【建筑物退用地界线】建筑退用地界线应符合日照、消防、抗震、安全、建筑间距等要求，综合考虑采光、通风、环保、视觉卫生、工程管线和文物保护等要求，并按下列要求退界：

（一）低多层建筑退让南侧用地边界不得小于 7 米，退让北侧用地边界不得小于 15 米，退让东西用地边界不得小于 4 米。高层建筑 36 米及以下的，退让南侧用地边界不得小于 10 米，退让北侧用地边界不得小于 20 米，退让东、西两侧用地边界不得小于 7.5 米。高层建筑 36 米以上的，退让南侧用地边界不得小于 12 米，退让北侧用地边界不得小于 24 米，退让东、西两侧用地边界不得小于 7.5 米。对北侧生活居住类建筑的用地遮挡，退北界不小于建筑间距的三分之二，且北侧建筑应满足相应日照标准要求；

（二）用地边界既非东西又非南北向的，用地界线走向小于 45 度的，参照南北向建筑间距的标准执行，大于或等于 45 度的，参照东西向建筑间距的标准执行；

（三）用地界线外为绿地、广场或非建设用地的，各类建筑的退用地界线距离不宜减小；确需减小的，应结合周边实际情况，经论证后确定；

（四）相邻建设用地相邻边界线完全重合的部分且建设用地归属同一建设单位的，则该建设用地相邻边界线的建筑退线可以不按上述规定执行，但仍需满足建筑间距的相关规定；

（五）工业、仓储、物流建筑退让用地界线距离可适当缩

小，但不得小于 5 米，且满足与周边建筑的有关防火、安全要求；

（六）传达室、警卫（门卫）室、非机动车车棚等小型单层建筑（构）物，在满足交通安全视线分析的前提下，其退线距离可合理设置。

第三十条【退道路红线、绿线】沿城市道路两侧新建、扩建、改建各类建筑退道路红线、绿线的距离应当满足下列规定：

（一）一般建筑退让道路红线（绿线）：退让红线宽度 ≥ 40 米的城市道路，对外开口营业性建筑退让不少于 20 米，其他建筑不少于 15 米；退让 40 米 $>$ 红线宽度 ≥ 30 米的城市道路，对外开口营业性建筑退让不少于 15 米，其他建筑不少于 10 米；退让红线宽度 < 30 米的城市道路，对外开口营业性建筑退让不少于 10 米，其他建筑不少于 5 米；退让红线宽度 < 30 米的東西走向城市道路中心线不小于 15 米；

（二）地上建筑面积 3 万平方米以上的公建、高度 100 米以上的高层建筑退让道路红线（绿线）：退让红线宽度 ≥ 40 米的城市道路，主立面不少于 30 米，山墙面不少于 20 米；退让 40 米 $>$ 红线宽度 ≥ 30 米的城市道路，主立面不小于 25 米，山墙面不少于 15 米；退让红线宽度 < 30 米的城市道路，主立

面不少于 20 米，山墙面不少于 10 米；

（三）新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的多、低层建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口后退道路规划红线的距离，除经批准的详细规划另有规定外，不得小于 30 米，并应留出临时停车或回车场地。

沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制，除经批准的详细规划另有规定外，应符合下列规定：

（一）建筑物的围墙、基础、台阶、管线和附属设施，不得逾越规划净用地范围线；

（二）在规定后退道路红线（绿线）的距离内，雨篷、挑檐、招牌、灯饰等不宜突出建筑红线；确需外挑的，经论证后确定外挑形式和尺寸。

第三十一条【退道路交叉口】一般建筑退让道路交叉口连线（以交叉口道路规划红线圆曲线两端点连线为基准线起算）

（如图 25 所示）：退让红线宽度 ≥ 40 米的城市道路交叉口不少于 25 米；退让 40 米 $>$ 红线宽度 ≥ 30 米的城市道路交叉口不少于 20 米；退让红线宽度 < 30 米的城市道路交叉口不少于 10 米。

地上建筑面积 3 万平方米以上的公建、高度 100 米以上的建筑退让道路交叉口：退让红线宽度 ≥ 40 米的城市道路交叉口不少于 35 米；退让 40 米 $>$ 红线宽度 ≥ 30 米的城市道路交叉口不少于 30 米；退让红线宽度 < 30 米的城市道路交叉口不少于 25 米。

不同等级道路平面交叉，按照相邻两边较宽红线道路退让距离标准执行。

第三十二条【退高架】沿城市高架道路两侧新建、改建、扩建建筑，居住生活类建筑和非居住生活类建筑后退高架道路主线边缘线的距离分别不小于 30 米和 25 米，后退高架道路匝道边缘线分别不小于 20 米和 15 米。建筑后退高架桥时需同时满足后退相邻或桥下城市道路退让规定。

第三十三条【退铁路及公路】沿铁路两侧新建、扩建、改建各类建筑（铁路专用设施除外），需满足《铁路安全管理条例》的铁路线路安全保护区范围要求。

沿公路两侧新建、扩建、改建各类建筑（公路专用设施除外）需满足《山东省涉路工程技术规范》DB 37/T 3366 的公路建筑控制区范围的要求，以及《山东省农村公路条例》《山东省高速公路条例》的相关要求。

第三十四条【退河道、海岸线】沿河道两侧建筑退绿线距离，多层及以下建筑后退距离不小于 6 米，其他建筑不小于 10 米。

海岸线向陆一侧的海岸带区域，海岸建筑退缩距离应满足《山东省海岸建筑退缩线制度》相关要求。

第三十五条【退架空电力线】沿架空电力线两侧新建、扩建、改建各类建筑，退线路保护区的距离不小于 5 米，并符合《电力设施保护条例》《城市电力规划规范》GB/T 50293 的规定。

第三十六条【地下建筑退让】

（一）地下建筑退净用地界线、规划道路红线（绿线）、河道两侧绿线的距离均不小于 5 米，且不小于地下建筑物深度的 0.7 倍；

（二）按上述离界间距退让边界或后退道路规划红线距离要求确有困难的，应采取技术安全措施和有效的施工方法，经相应的施工技术论证部门评审，并由原设计单位签字认定后，其距离可适当缩小，但其最小值应不小于 3 米；

（三）市政公用类建筑的退让距离不受前款规定限制；

（四）相邻新建高层商业办公建筑地下室按规划应设置连

接通道的，通道宽度不小于 5 米，净高度不小于 3 米，并由相关建设单位负责实施各自基地的通道部分。

第三十七条【退石油天然气管道】石油天然气管道的规划与建设应符合《中华人民共和国石油天然气管道保护法》《山东省石油天然气管道保护条例》规定。新建建筑工程项目、重要公共建筑和一般建（构）筑物与原油、天然气、液态液化石油气管线的最小距离应符合《输油管道工程设计规范》GB 50253、《输气管道工程设计规范》GB 50251 等国家相关标准的规定。

埋地输油管道与地面建（构）筑物的最小间距应符合下列规定：

（一）原油、成品油管道与城镇居民点或重要公共建筑的距离不应小于 15 米；

（二）原油、成品油管道临近飞机场、海（河）港码头、大中型水库和水利建（构）筑物敷设时，间距不宜小于 20 米；

（三）原油、成品油管道与军工厂、军事设施、炸药库、国家重点文物保护单位的最小距离应同有关部门协商确定。液化石油气管道与军工厂、军事设施、炸药库、国家重点文物保护设施的距离不应小于 100 米。

输油管道与铁路并行敷设时，管道应敷设在铁路用地范围边线 3 米以外，且原油、成品油管道距铁路线不应小于 25 米，液化石油气管道距铁路线不应小于 50 米。如受制于地形或其他条件限制不满足本条要求时，应征得铁路管理部门的同意。

石油、燃气输送管道距公路用地范围的安全距离应符合下列规定：对于石油管道，安全距离不应小于 10m。对于天然气等燃气管道，安全距离不应小于 20m。在地形受限特殊困难地段，安全距离难以满足前述要求时，应进行专项论证，采取必要的安全保障措施。

液化石油气管道与城镇居民点、重要公共建筑和一般建(构)筑物的最小距离应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范》GB 50028 的有关规定。

第四节 建筑高度与城市景观

第三十八条【一般规定】建筑物的高度应符合消防、日照、城市风貌保护、城市景观等方面的要求，注重与周边环境的融合，形成高低错落有致、进退变化有序的建筑空间布局，丰富城市天际线。

沿城市主要河流、红线宽度 40 米及以上道路等景观界面

建筑群体（三栋及以上）设计，宜形成不少于两个高度的层次变化。相邻两高度层次之间差值，建筑高度在 18 米以上、27 米以下的宜不小于 6 米，建筑高度在 27 米以上的宜不小于较高建筑高度的 20%。

第三十九条【保护建筑周边区域】在历史文化街区、文物保护单位和建筑保护单位周围的建设控制地带内新建、改建建筑物，其控制高度应符合建筑和文物保护的有关规定，并按经批准的详细规划执行。尚无经批准的详细规划的，应先编制城市设计或建筑设计方案，提出控制高度和保护措施，经评议后核定。

在十笏园、杨家埠、坊茨小镇等历史风貌区及有特殊要求的景观片区新规划建设项目，建筑天际线不得破坏整体环境尺度。十笏园、杨家埠、坊茨小镇等历史风貌区周边建筑，要与整体环境相协调。

第四十条【净空要求】在有净空高度控制的飞机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围，新建、改建建筑物的控制高度是指建筑物最高点，包括电梯间、楼梯间、水箱、烟囱、避雷针、铁塔等，其应符合有关净空高度限制的规定。

第四十一条【建筑外部景观】沿城市干路两侧的建筑，应当注重建筑界面的完整性和连续性，不得设置开敞阳台。垂直于城市干路的住宅建筑不得与沿路的商业建筑插建；沿河道两岸和山体周边的建筑，应当保持生态景观廊道的通透性；沿各类城市公园、广场周边的建筑，应当与公园、广场景观相协调。

第四十二条【建筑外墙】建筑外墙装饰设计应当符合安全、节能、环保、美观的要求。

建筑空调室外机搁板、管道等设置在建筑外墙的，其位置和形式应当结合立面统一设计，并注意处理好相邻关系。建筑应进行空调、落水管隐蔽设计，并实现太阳能与建筑一体化设计施工。位于重要城市界面（沿河、沿广场及红线宽度 40 米及以上道路两侧）新建住宅建筑外观应采用“公建化处理”。

第四十三条【建筑面宽】建筑物的面宽（如图 26 示），除经批准的详细规划另有规定外，按以下规定执行：

（一）鼓励形成尺度宜人的街道空间，新开发建设项目的沿街商业建筑贴线率宜控制在 50%~80%，适当提高界面连续性、围合性；

（二）位于城市快速路、主次干路、河道两侧的开发建设项目中，沿路、河界面的新建高层住宅建筑面宽不得超过 55

米，建筑高度大于 14 米的多层住宅建筑面宽不得超过 60 米；其他新建住宅建筑面宽应满足通风、视线、景观风貌等管控要求。受特殊条件制约的零星地块，经论证住宅建筑面宽可适当加大。

第四十四条【建筑屋顶】民用建筑为平屋顶的，平屋顶面积 2000 平方米以上的，应进行屋顶绿化，绿化率不少于 70%，楼面绿化覆土厚度不得小于 0.6 米；医疗等有特殊要求的建筑可根据实际需要确定。六层及以下住宅建筑，宜采用坡屋顶。

第四十五条【围墙】除有安全、保密等特殊需要的公共建筑，原则不修建围墙，鼓励采用绿篱、绿植等形式进行空间分隔；沿城市道路的建设项目确需修建围墙的，宜结合街道整体景观统一设计透空型围墙，高度不应大于 2 米，底座部分不应高于 0.45 米。中小学、幼儿园应当设置高度不低于 2 米的围墙。鼓励对现有围墙进行开墙透绿。

四层及以下住宅建筑允许在底层设置庭院，其他各类建筑一律不得在底层设置庭院。庭院绿化不计入绿地率计算。庭院的进深不得大于设置庭院建筑与其相邻建筑间距的 1/4。庭院的宽度不得超出住宅户型面宽的范围。

第四十六条【广告、招牌、指示牌】设置广告、招牌、指

示牌应当遵循安全、美观的原则，并符合交通、消防、通风、采光、卫生、安全的要求，与周边环境相协调。

建筑物附属大型广告、招牌的位置、尺度等应当与建筑立面统一设计，整体效果应当与建筑风格及周边环境相协调。

教育文化设施、行政办公建筑、文物保护单位、优秀历史建筑不得设置商业广告。

第五节 停车设施

第四十七条【一般规定】新建、扩建、改建各类建设工程应当配建相应的停车设施，并与主体工程同步设计、同步实施。停车设施规划设计应当合理安排与建设用地出入口、建筑主要人流出入口和周边道路的关系，满足交通组织和交通安全的要求。地下车库机动车出入口数量、位置按规范进行设置，交通组织、防火、安全疏散等设计在设计说明中予以表述，在施工图阶段详细设计。

垂直于城市道路的地下车库出入口距离城市道路的规划红（绿）线不应小于 7.5 米，平行于城市道路的地下车库出入口距离城市道路的规划红（绿）线不应小于地下建筑的退线距离。

第四十八条【坡度要求】 停车场场地应当平整、坚实、防滑，并应当满足排水要求，地坪坡度不小于 0.5%。

第四十九条【停车位面积】 机动车停车场（库）停车位的设置以小型汽车为计算标准。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。

机动车停车位最小尺寸应满足现行《车库建筑设计规范》JGJ 100 规定要求。

非机动车每个停车位建筑面积宜采用 1.5~1.8 平方米，且非机动车停车位区域单排车位车道宽度不小于 1 米。

第五十条【配建要求】 公共建筑、生活居住类建筑及其他建设工程配建的停车库（场）应当与主体建筑布置于城市道路同侧，确因用地条件限制需在道路两侧布置的，应当设置过街设施。

住宅项目内地面机动车停车位不得采用简单硬化的形式，地面必须采用铺装透水植草砖等形式处理，同时要栽种乔木，形成林荫停车场。

第五十一条【配建停车位控制指标】 各类建设工程配建停

车位控制指标应当符合表 5 的规定。一类区域为北宫街、北海路、宝通街、月河路围合地区；二类区域为青银高速、潍安路、潍水街、浮烟山路围合区域（不含一类区域）；三类区域为外围其他区域。

表 5 停车配建指标

建筑类型	分类（等级）	单位	机动车		
			一类区	二类区	三类区
居住	住宅	车位/100m ² 建筑面积	1.0		
	社区服务设施	车位/100m ² 建筑面积	0.6		
	老年人居住建筑	车位/100m ² 建筑面积	0.3		
办公楼	行政办公	车位/100m ² 建筑面积	1.0~1.6		
	商务办公	车位/100m ² 建筑面积	0.7	0.8	1.0
商场	大型超市、商业中心	车位/100m ² 建筑面积	0.8	1.0	1.2
	批发市场	车位/100m ² 建筑面积	0.8	1.2	1.5
	零售网点	车位/100m ² 建筑面积	0.5	0.6	0.6
餐饮		车位/100m ² 建筑面积	1.2	1.5	2.0
娱乐		车位/100m ² 建筑面积	0.8	1.2	1.5
医院	市级综合医院、专科医院	车位/100m ² 建筑面积	1.0	1.5	2
	区级综合医院、专科医院	车位/100m ² 建筑面积	0.8	1.5	2
	社区卫生服务中心	车位/100m ² 建筑面积	0.5		

续表 5

建筑类型	分类(等级)	单位	机动车		
			一类区	二类区	三类区
医院	其他医疗用地	车位/100m ² 建筑面积	0.5		
	旅馆	车位/客房	0.5		
影剧院	市级影剧院	车位/100 座位	2.0~4.0	5.0	5.0
	其它影剧院	车位/100 座位	1.0~2.0	3.0	3.0
体育场馆	一类体育场馆 (>15000 座体育场和 >4000 座体育馆)	车位/100 座位	4.0~6.0	5.0~7.0	5.0~7.0
	二类体育场馆 (≤15000 座体育场和 ≤4000 座体育馆)	车位/100 座位	3.0		
学校	幼儿园	车位/100 教职工	15.0	20.0	20.0
		车位/100 学生	4.0	4.0	4.0
	小学	车位/100 教职工	15.0	20.0	25.0
		车位/100 学生	5.0	5.0	5.0
	中学	车位/100 教职工	15.0	20.0	25.0
		车位/100 学生	3.0	3.0	3.0
大中专院校、职校	车位/100 教职工	25.0	30.0	30.0	
交通枢纽	火车站	车位/千名旅客设计量	2.0~3.0	3.0	3.0
	汽车站	车位/千名旅客设计量	2.0~3.0	3.0	3.0
文化设施	图书馆、展览馆	车位/100m ² 建筑面积	0.6	0.6	0.8

续表 5

建筑类型	分类（等级）	单位	机动车		
			一类区	二类区	三类区
工业类	工厂、仓库	车位/100m ² 建筑面积	0.4 轻工、纺织、机械、电子等劳动密集型企业可以适当提高配建标准		
游览设施	市区公园	车位/公顷占地面积	15		
	一般公园	车位/公顷占地面积	7		

注：1 新建住宅项目停车位不低于 1.1 辆/户；

2 微型车位不应超过车位总数的 3%，微型车位按 0.7 倍的标准车位进行折算；1 对子母车位折算为 1.5 个车位，子母车位折算后总数不宜大于核定总车位数的 5%；

3 住宅宜按照配建停车位总数的 2%单独设置访客临时使用的公共停车位；

4 建设项目应配套无障碍停车泊位，总停车位在 100 个以下时应设置不少于 1 个无障碍车位，100 个车位以上时宜每 100 个车位设置一个无障碍车位；

5 建筑物配建指标计算出的停车位，尾数不足 1 个按 1 个计算；

6 推荐师生比高中为 1:12.5，初中为 1:13.5，小学为 1:19，幼儿园为 1:6~1:8；

7 工业、仓储用地内的行政办公及生活服务设施等按相应的建筑功能配建停车。工业用地内的研发、设计、服务外包等创新型产业用房按

照商务办公进行停车配建；

8 廉租房、公租房、集体宿舍等可适当降低停车配建标准。

表 6 非机动车停车配建指标

建筑类型	分类（等级）	单位	非机动车配建指标		
			一类区	二类区	三类区
居住	住宅户均建筑面积 $>140\text{m}^2$	车位/100 m^2 建筑面积	1.0		
	$90\text{m}^2 <$ 住宅户均建筑面积 $\leq 140\text{m}^2$	车位/100 m^2 建筑面积	1.2		
	住宅户均建筑面积 $\leq 90\text{m}^2$	车位/100 m^2 建筑面积	2.0		
	社区服务设施	车位/100 m^2 建筑面积	5.0		
办公楼	行政办公	车位/100 m^2 建筑面积	3.0~4.0		
	商务办公	车位/100 m^2 建筑面积	3.0	3.0	2.0
商场	大型超市、商业中心	车位/100 m^2 建筑面积	6.0	5.0	4.0
	批发市场	车位/100 m^2 建筑面积	4.0		
	零售网点	车位/100 m^2 建筑面积	4.0	3.5	3.0
	餐饮	车位/100 m^2 建筑面积	3.0	2.5	1.5
	娱乐	车位/100 m^2 建筑面积	3.0	2.0	1.0

续表 6

建筑类型	分类（等级）	单位	非机动车配建指标		
			一类区	二类区	三类区
医院	市级综合医院、专科医院	车位/100m ² 建筑面积	1.0~1.2	1.2	1.3
	区级综合医院、专科医院	车位/100m ² 建筑面积	0.8~1.0	1.0	1.2
建筑类型	分类（等级）	单位	非机动车配建指标		
			一类区	二类区	三类区
医院	社区卫生服务中心	车位/100m ² 建筑面积	0.6		
	其他医疗用地	车位/100m ² 建筑面积	0.6		
旅馆		车位/客房	1.0		
影剧院	市级影院	车位/100 座位	10.0	8.0	6.0
	其它影院	车位/100 座位	9.0	7.0	5.0
体育场馆	一类体育场馆	车位/100 座位	15.0	13.0	10.0
	二类体育场馆	车位/100 座位	12.0		
学校	幼儿园	车位/100 教职工	50.0		
		车位/100 学生	--		
	中学	车位/100 教职工	50.0		
		车位/100 学生	70.0		
	小学	车位/100 教职工	50.0		
		车位/100 学生	--		
	大、中专院校	车位/100 教职工	40.0		
		车位/100 学生	20.0		

续表 6

建筑类型	分类（等级）	单位	非机动车配建指标		
			一类区	二类区	三类区
交通枢纽	火车站	车位/百名旅客设计量	5.0	3.0	3.0
	汽车站	车位/百名旅客设计量	5.0	3.0	3.0
工业	工厂、仓库	车位/100m ² 建筑面积	3.0		
游览设施	社区公园	车位/公顷占地面积	10.0	15.0	15.0
	一般公园	车位/公顷占地面积	10.0	10.0	10.0
文化设施	图书馆	车位/100m ² 建筑面积	5.0	4.0	3.0
	展览馆	车位/100m ² 建筑面积	5.0	4.0	3.0

新建住宅配建机动车停车位应按照固定车位 100%建设充电设施或预留安装条件，不少于 20%车位应与建设项目同步建成充电设施，达到同步使用要求。新建的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑配建停车场和社会公共停车场，建设充电设施的停车位比例不低于 15%。

新建住宅小区须合理设置电动自行车充电区域，配置充电设施的非机动车停车位应不低于非机动车停车位总数的 50%，不得在建筑物主体下设置，非机动车充电设施与住宅项目同步建成使用。新建商场、宾馆、办公楼等公共建筑物配建的非机

动车停车位应设置不少于 15%的充电车位，与项目同步建成使用。

第五十二条【地下停车】

（一）多层、高层住宅底部不得设置地上或半地下停车库。地下停车库地面种植物覆土不少于 1.5 米，并做好底部排水处理；

地面停车位不宜超过住宅总套数的 10%。各类住宅正向窗户距车库出入口的距离应不小于 10 米，且地下车库出入口应避免正对各类住宅正向窗户；

（二）各类公共建筑，宜采用地面和地下相结合的方式配建停车场（库），其配建地面停车场比例不宜低于 15%。宜结合绿化方式设置，如嵌草铺装等；

（三）配建地下停车库在住宅和公共建筑正下方时，楼板应满足防火、防爆、隔音和隔气等要求；在公共绿地、宅旁绿地、小区广场和道路下面时，应满足绿化种植和地下管线敷设的覆土深度要求。

第五十三条【机械停车】新建住宅类建设项目不宜采用复式机械停车方式；因条件限制，地下空间确实无法满足配建指标，可适度采用复式机械式停车方式，且复式机械停车位不应

多于停车泊位的 15%。机械停车泊位应与主体建筑同步验收、同步使用。

公共建筑可采用智能停车系统、适当发展机械停车等方式提高停车位的使用效率。新建剧院、展览馆、体育场馆等车流集中疏散的大型公共建筑不宜设置机械式停车位。

复式机动车库停车区域的净高应符合《车库建筑设计规范》JGJ 100 的规定。

第六节 绿地

第五十四条【一般要求】各类新建、改建、扩建建设项目，必须按相关规定设置相应的绿地，并与主体工程同步设计、同步实施。

第五十五条【绿地率】各类新建、改建、扩建建设项目的绿地率应满足下列规定：

（一）新建居住街坊绿地率不低于 30%，旧城改造中的居住街坊绿地率不低于 25%；

（二）学校、医院、养老机构、机关团体、公共文化设施、科研设计等单位的绿地率不低于 35%；幼儿园绿地率不低于 30%；旧城改造中的民生公益类建设项目确实难以满足要求的，

经论证后可酌情降低，但不得低于现状水平，鼓励采取立体绿化等方式增加绿量；

（三）商业金融、交通枢纽、市政公用设施等建设项目，绿地率不小于 20%。旧城改造中受用地条件等限制确实无法满足要求的，经论证后可酌情降低，但不得低于现状水平；

（四）工业、仓储等建设项目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%。法律、法规另有规定的除外。

第五十六条【植被保留】建设用地内的树木、绿化不得随意砍伐和移植；确需伐移的，必须按程序办理审批手续；古树名木和胸径大于 45 厘米的大树应予以原地保留。

第五十七条【生活圈居住区公共绿地】新建各级生活圈居住区应配建公共绿地，并集中设置居住区公园，满足《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的规定，符合表 7 的控制指标要求。旧城改造中各级生活圈的人均公共绿地面积标准可酌情降低，但不应低于相应标准的 70%。

表 7 新建各级生活圈居住区公共绿地控制指标

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)	
十五分钟生活圈	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
十分钟生活圈	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
五分钟生活圈	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。

第五十八条【集中绿地】居住街坊、中小学校应设置集中绿地，满足以下要求：

（一）居住街坊内集中绿地的面积不应低于 0.5 平方米/人的标准，且宽度不应小于 8 米；同时，在标准的建筑日照阴影线范围之外的集中绿地面积不应少于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地。旧城改造中的居住街坊内集中绿地的面积可酌情降低，但不应低于 0.35 平方米/人的标准；

（二）新建住宅项目的用地面积大于 4 公顷的，应在建设用地内设置开放集中绿地，至少应有一个边与城市道路相邻，

且任意一边的宽度不得小于 8 米，并符合表 8 的规定；

（三）小学配建集中绿地面积不低于 3 平方米/生，中学配建集中绿地不低于 4 平方米/生，且宽度不应小于 8 米；旧城改造中确实无法满足要求的，生均指标可酌情降低，但小学不低于 2 平方米/生，中学不低于 3 平方米/生。

表 8 新建住宅项目开放集中绿地规模控制指标

住宅项目用地	规模控制标准
$4\text{hm}^2 < \text{项目用地} \leq 9\text{hm}^2$	不小于项目用地的 1% 且不小于 500 m^2
项目用地 $> 9\text{hm}^2$	不小于项目用地面积的 1%

第五十九条【可计入绿地的特殊情况】

（一）公共绿地内占地面积不大于 1% 的雕塑、亭榭、水池等绿化小品建筑可视为绿地；

（二）建设工程实施屋顶绿化，建设屋顶花园，在同时符合下述规定时，可按其面积的 1/2 计入该项目的绿地面积：

1、实行绿化的屋顶（或构筑物顶板）高度在 24 米以下；

2、按屋顶绿化技术要求设计，实现永久绿化，且覆土深度超过 1.0 米，发挥相应效益；

（三）建设项目对其地下设施实行覆土绿化的，按照以下规则计算绿地面积指标：

1、覆土绿化不被建、构筑物围合（其开放边长应不小于

总边长的 1/3)，覆土断面与设施外部土层相接，并具备光照、通风等植物生长的必要条件；

2、覆土绿化保持必要的覆土厚度，确保形成以乔木为主的合理种植结构，并发挥绿地效益的；

3、同时符合上述规定的地下设施覆土绿化，其地下设施顶板上部至室外地坪覆土最小厚度达 1.5 米（含 1.5 米）以上，其绿化面积可按 1.0 倍计入绿地面积指标；覆土厚度达 1.0～1.5 米（含 1.0 米）的，其绿化面积按 0.5 倍计入绿地面积指标；覆土厚度未达 1.0 米的，其绿化面积不计入绿地面积指标。

第六十条【绿地共享】鼓励办公、文体体育、医疗教育等单位附属绿地和住区用地集中绿地面向公众开放。

第七节 居住区配套设施

第六十一条【居住区配套设施配置标准】居住区配套设施设置应符合附表 3 的要求。

第六十二条【配建原则】配套设施建设遵循方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则，以集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则布局，与居住区同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

十五分钟和十分钟生活圈居住区配套设施，应按照其服务半径相对居中布局。社区服务、文化活动、养老、医疗等服务设施宜集中布局、联合建设，形成综合服务中心。

已建成居住区没有或现有配套设施达不到要求的，通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式予以解决。旧城改造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，统筹考虑周边情况，补齐配套设施短板。

第六十三条【配套设施分级配建】居住区配套设施以居住人口规模和设施服务范围为基础分级提供配套服务，符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180 规定，促进公共服务均等化。居住区配套设施主要包括基层公共管理与公共服务设施、商业服务业设施、市政公用设施、交通场站及社区服务设施、便民服务设施。配套设施分为十五分钟、十分钟、五分钟生活圈居住区层级的配套设施和居住街坊配套设施。

第六十四条【物业服务用房配置要求】物业服务用房建筑面积应当按照建设工程项目总建筑面积的 3%，且不少于 100 平方米的标准配建。物业服务用房应当与建设项目同步规划、同步设计、同步施工、同步交付。同一物业管理区域分期开发

建设的项目，应当在先期开发的区域按照不少于先期开发项目总建筑面积的 3%比例配置临时物业服务用房。

第六十五条【社区综合服务设施配置要求】社区综合服务设施主要向社区居民提供党群服务、社区服务、劳动就业、社会保障、卫生计生、教育事业、住房保障、文化体育、公共安全、公共法律服务、调解仲裁等公共服务。社区综合服务用房建筑面积原则上按照每百户 30 平方米（如包含养老服务按 50 平方米）配建，并不得低于 800 平方米。社区配套服务设施按照建设项目住宅总地上建筑面积的 7%配置，零星地块的住宅项目，经征求街道办事处、社区居委会等机构意见，可统筹配置。

第六十六条【公共文体设施配置要求】公共文化设施用房按建筑面积不少于 0.12 平方米/套配建，且不小于 50 平方米，并为其配建用地面积不少于 100 平方米的室外文化场地。新建居住区要按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配建公共健身设施。体育健身用房的建筑面积与公共文化设施用房的建筑面积不得抵扣，室外文化场地的面积不得与室外体育健身场地的面积相互抵扣。

第六十七条【幼儿园配置要求】幼儿园建设指标按千人 35 座设，人口密集区域可适当提高。幼儿园规模一般不宜小于 6 班，不宜超过 12 班；包含托育服务功能的幼儿园规模可适当扩大，但不宜超过 15 班。规模不足 3000 人的建设项目应进行区域统筹，合理配建幼儿园。分期开发的建设项目应将配套幼儿园安排在首期建设。

旧城改造要充分考虑幼儿学位需求和教育承载力，按照标准补建、配建幼儿园。

新建幼儿园应独立占地，有独立院落和出入口。

第六十八条【普通小学配置要求】普通小学配置应符合《潍坊市中心城市中小学幼儿园布局专项规划》要求。普通小学、九年一贯制学校建设应符合《山东省普通中小学校办学条件标准》《山东省建设用地规划控制标准》规定。

旧城改造要充分考虑学位需求和教育承载力，按照标准补建、配建小学。

第六十九条【普通中学配置要求】普通中学配建应符合《潍坊市中心城市中小学幼儿园布局专项规划》要求。普通中学建设应符合《山东省普通中小学校办学条件标准》《山东省建设用地规划控制标准》规定。

第七十条【养老服务设施配置要求】新建居住建设项目按照每百户不少于 20 平方米的标准配建社区养老服务设施。新建居住建设项目规模 1000 户以上的，原则上与社区综合服务设施一并考虑规划建设，服务人口较多的可单独建设。规模在 1000 户以下的，原则上在社区综合服务设施按标准留足养老服务用房；零星地块单独开发或规模在 100 户以下的，经征求相关部门意见，可与周边地块统筹设置。对规划集中连片开发的居住区，可统筹规划建设一处大型综合养老服务设施，符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180 要求。

配建养老服务设施应当与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。分期建设的项目应将配建的养老服务设施安排在首期。

未配建养老服务设施的既有居住建设项目，应当通过新建、改建、购置、置换、租赁等多种方式，按照标准配置社区养老服务设施。老旧小区改造，需深入挖掘小区内空间资源，对具备条件的通过新建、改造等多种方式，补齐社区养老服务设施短板。

第七十一条【居住区公共厕所配置要求】居住用地每平方千米配套 3 座至 5 座公共厕所，每处公共厕所建筑面积为 60

至 80 平方米，并符合《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337、《环境卫生设施设置标准》CJJ 27、《城市公共厕所设计标准》CJJ 14 的规定。1500 户以上新建居住项目必须配建公厕。公厕设施必须与建设项目同步规划、同步建设、同期交付。

附属式公共厕所不应设置在单一功能的住宅建筑底层；可与其他环境卫生设施、社区服务设施合建，不应影响主体建筑的功能。宜在地面层临道路设置，并单独设置出入口。

第七十二条【人防地下室配建要求】居住区地下空间开发利用应当兼顾人民防空需要，配建要求应符合《潍坊市人民防空工程管理办法》。

第四章 交通设施规划管理

第七十三条【人行道公共设施带控制】公共设施带一般设于道路人行道或分隔带，可与绿化带结合设置，但应避免各种设施与树木之间的干扰。具体设置应满足以下要求：

（一）公共设施带宽度应满足设置公益性设施、公共服务性设施的要求，各种设施布局应综合考虑；

（二）人行道上公共设施带宽度宜符合表 9 的规定；

表 9 不同宽度人行道上的公共设施带宽度

人行道宽度	$\geq 5\text{m}$	$3.5\text{m} \leq B < 5\text{m}$	$B < 3.5\text{m}$
公共设施带宽度	1.5m	1.5m	1m
行人通道宽度	$\geq 3\text{m}$	$\geq 2\text{m}$	$\geq 2\text{m}$

（三）宽度大于 5 米的人行道，应设置座椅、临时花坛，但应保证 3 米以上的行人通道空间；

（四）宽度小于 5 米且不小于 3.5 米的人行道，可设置交通标志杆、信号灯杆、照明灯柱、电杆、垃圾箱、消火栓、公交站牌等，但应确保预留 2 米以上人行通道；

（五）宽度小于 3.5 米的人行道，确需设置交通标志杆、信号灯杆、照明灯柱、电杆、垃圾箱、消火栓、公交站牌的，

应保证 2 米以上的行人通道，其他设施不得设置。

第七十四条【沿线用地单位机动车出入口控制】为优化建设项目的交通条件，构建内外协调的交通体系，建设用地机动车出入口除符合相关规范及上位规划要求外，还应符合以下规定：

（一）建设项目沿两条以上城市道路的，原则上不得向等级较高或者红线较宽的道路开设新出入口；出入口与交叉口的距离（以道路红线圆曲线与直线的交点为计算起点，如图 27 所示），在红线宽度 ≥ 40 米的城市道路上不应小于 70 米，在 $40 \text{ 米} > \text{红线宽度} \geq 30$ 米的城市道路上不应小于 50 米，在红线宽度 < 30 米的城市道路上不应小于 30 米。建设项目无法满足上述规定距离时，出入口设置应尽量远离道路交叉口；

（二）建设用地机动车出入口与周边设施的距离应符合表 10 要求；

（三）建设项目在现状和规划道路绿化带设置出入口时，出入口宽度不大于 13 米。优先利用原有出入口，减少对现状绿化带的破坏。大型公建、工业和仓储物流类项目，出入口宽度不大于 15 米。工业和仓储物流类项目出入口转弯半径不宜小于 7 米；

(四) 建设项目周边规划道路不具备通行条件，且短时间无法开通时，允许设置不满足以上开口要求的临时出入口，用于临时通行；当具备条件时，应恢复原状；

(五) 当需在出入口办理车辆出入手续时，出入口处应设置候车道，且不应占用城市道路；机动车候车道长度不应小于10米，非机动车应留有等候空间。

表 10 出入口与周边设施的距离

设施类型	最小距离
公交站点、轨道交通车站行人出入口	15m
人行横道线	5m
人行过街天桥、人行地道(包括引道、引桥)	5m
桥梁隧道引道	50m
公园、学校、儿童、老年人及残疾人使用建筑的出入口	20m

第七十五条【铁路规划控制】济青高铁及预留走廊每侧绿化带宽度应不小于20米；胶济铁路及预留走廊，其长松路至北海路段，两侧现状已实施建设的，每侧绿化带宽度不小于50米，现状未实施建设的，每侧绿化带宽度不小于75米；胶济铁路长松路以西、北海路以东部分，每侧绿化带宽度不小于100米。除上述规定铁路段外，高速铁路两侧绿化带宽度不应小于

50 米，干线铁路不应小于 20 米。铁路两侧绿化带控制宽度从用地边界向外起算。

高速铁路、干线铁路与公路及城市道路相交的，必须采用立体交叉形式。新建铁路与规划道路、河道相交的，应当预留实施空间。

第七十六条【公路规划控制】公路用地范围按照其等级、规划功能及相衔接的城市道路红线宽度确定。

青银高速、荣潍高速长松路至北海路段，现状已实施建设的，每侧绿化带宽度不小于 30 米，现在未实施建设的，每侧绿化带宽度不小于 50 米；长松路以西、北海路以东部分，现状已实施建设的，每侧绿化带宽度不小于 50 米，现在未实施建设的，每侧绿化带宽度不小于 80 米。济青高速中线、潍日高速、城东联络线每侧绿化带宽度不小于 80 米。

国道两侧绿化带控制宽度自公路用地外缘起向外不小于 20 米、省道两侧绿化带控制宽度自公路用地外缘起向外不小于 15 米；其他公路两侧需设置绿化带的，控制宽度为公路用地外缘起向外不大于 10 米。道路两侧是耕地的，两侧用地范围以外绿化带宽度不得超过 5 米，其中县乡道路不得超过 3 米。

第七十七条【公路交叉口控制】高速公路与城市道路相交

需设置出入口的，须采用互通式立体交叉形式。

一级公路与城市快速路相交，应采用立体交叉形式，一级公路与主干路等相交，可采用立体交叉形式。二级公路与城市快速路相交，宜采用立体交叉形式。其他等级公路与城市道路相交采用平面交叉形式的，应当采用交通渠化方式并同步设计交通安全管理设施。

第七十八条【城市道路】城市道路分为快速路、主干路、次干路及支路四个等级。

城市道路的用地范围应当与道路红线一致。

城市快速路两侧规划绿化带宽度宜为 15~30 米；其他城市道路需规划绿化带的，宽度不大于 30 米。

第七十九条【加油加气加氢站选址】加油加气加氢站选址应满足国家相关标准及行业主管部门的要求。在城市中心区不应建一级汽车加油加气加氢站、CNG 加气母站。城市建成区内的汽车加油加氢站宜靠近城市道路，但不宜选在城市干道的交叉路口附近。

加油加气加氢站的相关工艺设备与站外建筑物、构筑物的安全间距，应符合《汽车加油加气加氢站技术标准》GB 50156 的规定。

第八十条【自行车通道和停车设施】中心城区各级道路鼓励自行车专用道建设，次干路及以上等级道路的自行车道应与机动车道物理分隔；城市支路自行车交通量较大时，应根据条件设置物理隔离，优先采用绿化隔离。对于道路红线 8 米以下的街巷，路权分配应优先考虑行人和自行车交通需求，宜禁止或单向组织机动车交通。

自行车道宽度包括自行车带总宽度及两侧路缘带宽度，其中，一条自行车带宽度为 1 米，两侧路缘带各 0.25 米。应根据自行车规划高峰小时交通量、服务水平以及自行车道通行能力，综合确定自行车道宽度。自行车道如混行电动自行车，自行车道宽度应适当加宽，加宽一条电动车道宽度为 1.5 米。

自行车停车设施应以建设项目配建为主，并结合城市发展要求，合理设置路内、路外自行车停车设施。自行车公共停车位设置应满足以下要求：

（一）公共自行车停车点到公交站的距离不宜大于 50 米，不得大于 100 米；

（二）路内公共自行车停车点宜结合设施带设置，应保持人行道的连续性。

（三）轨道车站出入口周边、公交站点周边、学校、医院

门前等对行人疏散要求较高的区域，应在不影响人流集散的前提下设置自行车停车设施（共享自行车停放区域），宜采用路外占地的方式布设停车设施，且接驳距离不宜大于 50 米。

第八十一条【交通影响评价】新建及改扩建项目交通影响评价按照《潍坊市建设项目交通影响评价实施办法》执行。

第五章 市政公用设施规划管理

第一节 给水及排水工程

第八十二条【给水设施规划控制】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》GB 50282、《山东省建设用地控制标准》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。

给水设施应符合《室外给水设计标准》GB 50013 的规定。

第八十三条【管网结构】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，用户应当设置安全水池。

第八十四条【排水体制】排水管网应当满足雨污分流的要求。

第八十五条【污水厂规划控制】污水处理厂规划用地面积应根据建设规模、污水水质、处理深度等因素确定，用地控制

指标应当符合《城市排水工程规划规范》GB 50318、《山东省建设用地控制标准》的要求。

污水处理厂周边应当设置宽度不小于 20 米的防护绿带。新建污水处理厂的卫生防护距离，在没有进行建设项目环境影响评价前，根据污水处理厂的规模，可按表 11 控制。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。

表 11 污水处理厂卫生防护距离

污水处理厂远期规模（万 m ³ /d）	≤5	5~10	≥10
卫生防护距离（m）	150	200	300

第八十六条【城市中水站规划控制】规划行政主管部门应当加强规划建筑方案审查，对不按《潍坊市城市中水设施建设管理办法》设计中水设施的项目，不予办理相关规划审批手续。

第八十七条【排水泵站规划控制】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》GB 50318 的要求。

排水泵站应当独立安排并设置围墙，与生活居住类建筑间距不小于 10 米。采用地下式布置且地面部分为绿化的，间距可适当减小，但不应小于 6 米。

第八十八条【水土保持】大于 10 公顷的场地应进行雨水控制及利用专项设计，雨水控制及利用应采用土壤入渗系统、收集回用系统、调蓄排放系统。

透水性铺装（径流系数小于 0.60 的地面）占铺装总面积的比例：城市道路、广场不小于 25%，住宅、办公不少于 20%，商业、工业不少于 15%。

第二节 能源工程

第八十九条【变电站结构】中心城区内新建 220 千伏以下电压等级变电站应当采用户内式结构，其他区域新建 35 千伏以上等级变电站可采用半户外式结构或全户外式结构。

第九十条【变电站用地规模】变电站用地面积应当符合《城市电力规划规范》GB/T 50293、《山东省建设用地控制标准》的规定。

第九十一条【配电所布置】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。

第九十二条【架空高压电力线规划走廊】35 千伏以上架空高压电力线路规划走廊宽度按表 12 控制。

表 12 架空高压电力线路规划走廊宽度控制值

电压等级 (kV)	500	220	110	35
规划走廊宽度 (m)	75	40	25	20

第九十三条【燃气管道敷设】燃气管道敷设应满足《燃气工程项目规范》GB 55009、《城市工程管线综合规划规范》GB 50289、《城镇燃气设计规范》GB 50028 等标准的要求外，还应当符合下列规定：

（一）不得从建筑物和大型构筑物下穿越，但架空的建筑物和大型构筑物除外；

（二）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；

（三）高压、次高压燃气管道不得在高压供电走廊下、桥梁上平行敷设。

第九十四条【供热原则】城市热源位置、规模由城市总体规划及城市供热专项规划确定。

供热工程服务范围边缘供热管网不得重复敷设。

第三节 管线综合

第九十五条【一般原则】市政管线按照下列规定设置：

（一）工程管线在道路下面的规划位置，应根据规划道路的横断面布置在人行道或非机动车道下面，位置受限制时可布置在机动车道和城市绿化带下面；

（二）各类通信管线应当同沟共井敷设；

（三）具备入地条件的现状架空线路应当入地敷设。

第九十六条【管线综合与道路空间关系】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，且道路两侧有绿化带的，可在绿化带内设置，但埋深不得小于1米。

城市快速路机动车道下不宜设置平行于道路的市政管线。

新设各种电力变压器、通信交接箱、燃气调压器（箱）等设施不得占用人行道。

第九十七条【管线综合规划要求】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，尽量设置在城市道路红线以外。

第九十八条【管线非开挖要求】竣工十年内的城市快速路、竣工五年内的城市道路、竣工三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的路段新建管线应

当采用非开挖技术措施。

第九十九条【综合管沟敷设要求】下列情况市政管线宜采用综合管沟集中敷设：

（一）交通运输繁忙或工程管线设施较多的机动车道、城市主干路以及配合建设轨道交通立体交叉等工程地段；

（二）不宜开挖路面的路段；

（三）广场或主要道路的交叉处；

（四）需同时敷设两种以上工程管线及多回路电缆的道路；

（五）道路与铁路或河流的交叉处；

（六）道路宽度难以满足直埋敷设多种管线的路段。

第一百条【综合管沟布置原则】综合管沟内宜敷设电信电缆管线、低压配电电缆管线、给水管线、热力管线、污雨水排水管线。综合管沟内相互无干扰的工程管线可设置在管沟的同一个小室；相互有干扰的工程管线应分别设在管沟的不同小室。电信电缆管线与高压输电电缆管线必须分开设置；给水管线与排水管线可在综合管沟一侧布置、排水管线应布置在综合管沟的底部。

第一百零一条【综合管廊规划要求】综合管廊的规划建设，

应根据城市发展需要，统筹各类管线的实际发展需求，结合地下空间开发利用、各类地下管线、道路交通等专项规划，合理确定地下综合管廊建设区域、系统布局、管线种类、断面形式、平面位置、竖向控制等。综合管廊工程规划应坚持因地制宜、远近结合、统一规划、统筹建设的原则。

综合管廊与相邻地下管线及地下构筑物的最小净距应根据地质条件和相邻构筑物性质确定，且必须满足《城市综合管廊工程技术规范》GB 50838 相关规定。综合管廊与外部工程管线的最小水平净距应符合《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 的规定，与邻近建（构）筑物的间距应满足施工及基础安全间距要求。

纳入综合管廊的管线应根据周边用地和城市发展需求确定，主要管线有：给水、雨水、污水、再生水、燃气、热力、电力、通信等，综合管廊管线设置应符合下列要求：

（一）给水管道、再生水管、电力电缆、通信电缆、交通信号电缆宜纳入综合管廊内，通信电缆与高压电缆等相互有干扰的工程管线应分别设在管廊的不同空间；

（二）污水管不宜纳入综合管廊内，经论证确需纳入，应采取防爆管措施；

(三)燃气管、输油管等易燃易爆管线不宜纳入综合管廊内,经论证确需纳入,该类管线不应与其他管线同舱布置,并在设计施工时增加防护措施,并配置专门的安全监测预警设施;

(四)综合管廊宜设置在机动车道下或者道路两侧绿带内,断面尺寸应经济技术论证后确定。

第四节 环境卫生工程

第一百零二条【城市环境卫生设施要求】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/T 50337、《山东省建设用地控制标准》的要求。

第一百零三条【垃圾处理厂设置要求】生活垃圾卫生填埋场,生活垃圾焚烧厂等城市垃圾集中处理设施用地周边应当设置宽度不小于 50 米的绿化隔离带。

第一百零四条【垃圾转运站设置要求及用地控制】垃圾转运站宜布局在服务区域内并靠近生活垃圾产量多且交通运输方便的场所,不宜设在公共设施集中区域和靠近人流、车流集中区段。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 公

里时，宜设置垃圾转运站；平均距离超过 20 公里时，宜设置大、中型垃圾转运站。垃圾转运站用地指标应符合表 13 规定。

表 13 生活转运站用地标准

类型		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	100~450	4000~10000	≥15
小型	IV	50~150	1000~4000	≥10
	V	≤50	500~1000	≥8

注:1 表中指标不含垃圾分类、资源回收等其他功能用地；

2 对于临近江河、湖泊、海洋和大型水面的城市生活垃圾运转码头，其陆上转运站用地指标可适当上浮；

3 建设规模大的取上限，规模小的取下限，中间规模应采用内插法确定。

第一百零五条【公厕设置要求】公共厕所设置应符合下列要求：

（一）公共厕所的设置标准应根据服务面积、人流量和使用频率确定。城镇住宅用地、商业服务业设施用地和公共管理与公共服务设施等用地内公共厕所的设置标准应符合表 14 的规定。

（二）沿道路两旁设置的公共厕所间距还应符合表 15 的

规定。

表 14 公共厕所设置标准

用地类别	设置密度 (座/km ²)	建筑面积 (m ² /座)	独立式公共厕所 用地面积 (m ² / 座)
城镇住宅用地	3~5	30~80	60~120
绿地与开敞空间用地	5~6	50~120	80~170
公共管理与公共服务用地 商业服务业用地、交 通场站用地	4~11	50~120	80~170
工业用地、物流仓储用 地	1~2	30~60	60~100

注：公共厕所用地面积、建筑面积应根据现场用地情况、人流量和区域重要性确定。特殊区域或具有特殊功能的公共厕所可突破本标准面积上限。

表 15 道路两侧公共厕所设置间距

设置位置	设置间距 (m)
商业区周边道路	<400
生活区周边道路	400~600
其他区周边道路	600~1200

第五节 城市防灾设施

第一百零六条【城市河道保护】在城市蓝线外侧设置的保

护带用于河流水系的保护、绿化、疏浚、管线布设等。河道蓝线规划宽度及保护带宽度按照防洪保护规划控制。

第一百零七条【消防站设置原则】确定消防站的布局，应符合消防人员接到出动指令后五分钟内可到达辖区边缘的要求。

消防站消防车位数、用地面积及建筑面积应符合《城市消防站建设标准》建标 152 的要求。

第一百零八条【消防管道】城市道路消防栓应在人行道上设置，间距不大于 120 米，交叉路口应设置消防栓。道路红线宽度超过 60 米的，应在道路两侧设置消防栓。

消防栓距车行道距离不大于 2 米。

第一百零九条【地下人防工程】地下人防工程建设应当坚持平战结合的方针和与城市建设相结合的原则，有利于地下公共空间的开发利用。

组织编制城市控制性详细规划时，要落实人民防空要求，明确区域内各类人防工程数量比例、防护等级以及相互连通等控制性要求。在编制城市修建性详细规划时，要落实城市人防工程建设规划和城市控制性详细规划的相关要求，明确区域内各个人防工程功能布局，防护类型，抗力等级等内容。

经人防部门批准的人防设施，建筑面积可不计入地下容积率指标。

新建民用建设项目按照不低于工程建设规划批准的地面建筑物总面积的 8%修建防空地下室，并符合《潍坊市人民防空工程管理办法》的要求。

除单建人防工程、地下市政工程、综合管廊外，其他独立开发的地下空间项目应当按照不低于地下总建筑面积 20%的标准修建人民防空工程。

第六章 农村社区建设规划管理

第一节 农村社区建设用地管理

第一百一十条【适用范围】本章内容适用于潍坊市规划区范围内、城镇规划建设用地范围外的农村社区规划建设活动。

第一百一十一条【规模划分】农村社区人口规模一般控制在 3000 人以上，分类标准见表 16：

表 16 农村社区规模分类标准

农村社区	I 类	II 类	III 类
户数	1000~1500	1500~3000	≥3000
人口	3000~5000	5000~10000	≥10000

第一百一十二条【用地分类】农村社区建设用地按照用途可分为居住区用地和生产用地。

第一百一十三条【建设用地标准】居住区用地主要包括住宅用地、公建用地、道路用地、公共绿地等。居住区内各项用地所占比例的平衡控制指标，应符合表 17 的规定。

表 17 农村社区居住区用地平衡控制指标 (%)

用地构成	I 类	II 类	III 类
住宅用地	40~50	35~45	30~40
公建用地	10~15	12~18	15~20
道路用地	10~15	10~18	10~20
公共绿地	≥20	≥25	≥30
居住区用地	100	100	100

第一百一十四条【人均居住区用地】农村社区人均居住区用地实行分类控制，控制指标应符合表 18 的要求。

表 18 农村社区人均居住区用地控制指标 (m²/人)

分 类	I 类	II 类	III 类
2-3 层	40~50	42~52	45~55
4-6 层	30~40	35~42	36~45
7-9 层	22~32	27~35	28~37

第一百一十五条【农村社区规划建筑容量】农村社区规划建筑容积率要符合集约节约用地原则，实行分类控制，具体分类控制标准见表 19。

表 19 农村社区规划容积率控制指标

分 类	I 类	II 类	III 类
容积率	≥0.8	≥1.0	≥1.2

第一百一十六条【公共服务设施配套】公共服务设施的配建，应与居住人口规模相对应，达到“规模适度、相对集中、布局合理、服务配套、环境优美”的基本要求，并与住宅同步规划、同步建设和同时投入使用。

配建指标应符合表 20 的要求。

表 20 农村社区公共服务设施配套控制指标

设施名称	设置条件	建筑面积一般规模 (m ²)	千人指标
社区服务中心	▲	≥500	200m ² /千人
幼儿园	▲	用地面积≥22 m ² /生	30 生/千人
日间照料中心	△	750	每 1 万人设置一处

续表 20

设施名称	设置条件	建筑面积一般规模 (m ²)	千人指标
社区警务室	▲	≥40	10m ² /千人
社区教育中心	▲	≥120	30m ² /千人
社区卫生室	▲	≥80	20m ² /千人
文体活动室	▲	≥120	30m ² /千人
图书阅览室及公用 电子阅览室	▲	≥80	20m ² /千人
文化健身广场	▲	用地面积≥1000	--
集贸市场	▲	用地面积≥600	200m ² /千人
金融邮电	▲	≥60	--

第一百一十七条【道路宽度】具备条件的社区，社区内主要道路路面宽度不小于 8 米，次要道路路面宽度不小于 6 米，宅间路路面宽度不小于 4 米。社区与外部道路连接公路等级不低于三级公路标准，远期规划应预留用地。

第一百一十八条【停车位】社区内每户配套建设一个停车位，鼓励有条件的地方建设地下车库。社区公共活动中心和人流较多的公共建筑，相应配建公共停车场。配建公共停车场的停车位控制指标，应符合表 21 的规定。

表 21 配建公共停车场停车位控制指标

名称	计算单位	自行车	当量机动车
社区中心	车位/100m ² 建筑面积	≥10	≥2
社区超市	车位/100m ² 建筑面积	≥10	≥2
集贸市场	车位/100m ² 建筑面积	≥15	≥2
餐饮店	车位/100m ² 建筑面积	≥8	≥2
卫生室	车位/100m ² 建筑面积	≥15	≥2

第一百一十九条【基础设施建设原则】按照“统一规划、合理布局、配套完善、适度超前”和“先地下、后地上”的原则，对各类基础设施统筹安排、统一建设，各类管网原则上全部入地敷设。

第一百二十条【公共厕所】社区公共厕所应按 25~50 平方米/千人的标准配建，每处建筑面积不低于 25 平方米并应考虑无障碍设计。

第一百二十一条【垃圾处理】社区应合理设置生活垃圾收集点，实行垃圾分类投放，服务半径宜 70~150 米，每 300~500 人设置一个垃圾综合收集点。

第一百二十二条【公共绿地】社区应建设一个中心绿地和 2 个以上小型公共绿地，中心绿地面积不小于 1000 平方米，社区绿地率不低于 30%。绿地要统一规划，优先选用当地经济、美观的树种，鼓励墙面绿化、屋顶绿化。

第一百二十三条【供水原则】社区水源水质应符合《生活饮用水水源水质标准》CJ 3020、《地表水环境质量标准》GB 3838、《地下水质量标准》GB/T 14848 规定，水量可靠，供水保障率不低于 90%。水源地应划定饮用水水源地保护区，周围设立警示标志，并做好卫生防护、取水设施的日常维护等工作。供水水质必须符合《生活饮用水卫生标准》GB 5749 规定。邻近城镇的农村新型社区，应优先考虑连接城镇管网供水。社区供水采用“一户一表”，生活用水标准控制在 90~160 升/人·日。

第一百二十四条【防洪及排水原则】社区防洪排涝标准应与服务区域人口规模、经济发展状况相适应；排水工程建设应采用“雨污分流”。雨水排放要采用暗渠方式，就近排入池塘、河流或湖泊等水体，或集中存储净化利用。

第一百二十五条【污水处理原则】靠近城镇的社区可采用管道或建设污水泵站排放至城镇污水处理厂进行集中处理，远离城镇的社区要采用生物污水处理技术，建设小型污水处理设施，出水水质必须达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》GB 18918 一级 B 标准，有条件的可达到一级 A 标准。鼓励进行中水利用，用于社区景观环境、园林绿化灌溉等用水。社区小型污水处理设施建设规模，3000 人社区污水处理规模为 200 吨/日左右，5000 人社区为 400 吨/日左右，10000 人为 800 吨/日左右。

第一百二十六条【供电原则】供电网络齐全，居民生活用电逐步做到“一户一表”；供电线路应保证生活生产需要，并留有余地。

第一百二十七条【通信原则】统筹广电、通讯、信息网络系统的基本配置，电话、有线电视、网络入户率达到 100%。

第一百二十八条【照明原则】社区主要道路及室外活动空间应设照明设施，照明强度适当，防止光污染扰民。

第一百二十九条【燃气原则】同步建设管道天然气设施，暂不具备条件的可采用瓶装液化气等清洁燃料，并按规划预留天然气设施位置。

第一百三十条【供热原则】具备条件的社区，应接入集中供热管网实行集中供热，其他社区可采用电、天然气等清洁能源或生物质能、太阳能等可再生能源分布式集中供热。

第一百三十一条【消防设施】社区应设置消防点，配备相应的通信和消防设备，社区主要道路上设置消防栓。消防通道应符合《建筑设计防火规范》GB 50016，宽度不小于4米，转弯半径不小于9米。

第一百三十二条【安全防范设施】社区主要出入口、广场、停车场、学校（幼儿园）等公共场所、重要部位应安装电视监控、防盗报警等设施；根据实际需要，设置减速带和限速、限行、禁鸣等交通标志。

第一百三十三条【避灾场地设施】避灾疏散场地应与社区内部的晾晒场地、空旷地、绿地或其他建设用地等综合考虑，

与火灾、水灾、海啸、滑坡、山崩、场地液化、矿山采空区塌陷等其他防灾要求相结合。

第一百三十四条【空间环境】空间环境应突出地方乡土特色，注重与周边环境相协调，充分利用原有河流、树木等田园风光。重视对传统民俗文化的继承和利用，严禁在重点文物保护区内建设农村新型社区，社区内涉及历史文化遗存保护发展的应符合保护规划。

空间场地铺装、围栏、花坛、园灯、座椅、雕塑、宣传栏、废物箱等建筑小品，设计美观大方，风格统一协调。

第一百三十五条【规划撤并村庄控制】规划撤并的村庄，除危房维修以外，所有集体和个人的建设活动（包括危房改造），都不得在原村址进行，应纳入所并入的村庄统一规定。

第二节 农村社区建设工程管理

第一百三十六条【建筑间距】社区内各类集体建筑之间的建筑间距按照本规定第三章关于建筑间距的规定执行。

第一百三十七条【临公路退让】国省道、县乡级道路，县乡公路结合农村社区改造选址避免从社区内部穿过；现状已经在公路两侧形成的农村社区，应适时进行规划调整。

第一百三十八条【建筑退让】农村社区各类集体建筑退国省道不小于 30 米，退县乡道路不小于 20 米，退村庄道路不小于 6 米，法律法规及相关规范另有规定的从其规定；退道路、河道等绿化保护带不小于 15 米，且沿河绿化带宽度不小于 30 米；退自然山体、沟壑等应当满足安全防护距离，且不小于 20 米。

第七章 附 则

第一百三十九条 本导则施行前已取得《建设项目选址意见书》或《建设项目用地预审与选址意见书》，并已核提规划条件,或已取得《建设用地规划许可证》的建设工程，且对城乡规划无重大影响的，可按原导则执行。

第一百四十条 本导则未包括的内容，按国家现行的技术标准执行。导则实施后，导则内容与国家新发布的技术标准要求有矛盾时，由潍坊市自然资源和规划局负责解释，并定期评估本导则的实施情况，结合实际需要对本导则进行补充完善。

第一百四十一条 本导则自 2022 年 8 月 1 日起施行。原《潍坊市城乡管理技术导则》同时废止。

附 录

一、术语解释

1、城市规划区：城市市区、近郊区以及城市行政区域内其他因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。

潍坊市城市规划区范围：

(1) 潍坊市区，包括奎文区、潍城区、坊子区、寒亭区行政辖区，规划区面积约 2650 平方公里。

(2) 城市供气气源地规划区：濮阳—青岛输气管线、中石油沧—淄输气管线输气干管潍坊行政辖区内两侧各 50 米以内的地域；朱刘店振兴焦化厂煤气气源基地、港华滨海 LNG 应急调峰储配站及周围 1000 米以内的地域。朱刘店至市区输气干管、滨海至市区北海路输气干线两侧各 50 米以内的地域。

2、中心城区：奎文、潍城、坊子、寒亭、高新、保税、经济区的辖区范围。

3、(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、日间照料中心、集体宿舍、幼儿园和托儿所以及中小

学教学楼等。

(2) 非生活居住类建筑：除生活居住类建筑以外的民用建筑，不包括厂房、仓库等建筑。

4、建筑高度：建筑屋面为坡屋面时，建筑高度应为建筑室外设计地面至其檐口与屋脊的平均高度；建筑屋面为平屋面（包括有女儿墙和平屋面）时，建筑高度应为建筑室外设计地面至其屋面面层的高度。地势复杂或同一座建筑有多种形式的屋面时，建筑高度应按上述方法分别计算后，取其中最大值。

5、计算日照间距的建筑高度：平屋顶建筑的高度由室外地坪正负零算至檐口顶面或女儿墙顶面，坡屋顶建筑的高度以坡度 26 度为线，等于或低于计到檐口，高于计到屋脊。建筑高度控制区内建筑高度为建筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的高度。

6、道路红线：是指规划的城市道路路幅的边界线。

7、核增面积：是指在容积率计算时，对设计层高超过规定层高的住宅、办公、商业等建筑，再起建筑面积之外需要增加计算的面积。其计算公式为：核增面积=超过规定层高部分的建筑面积×核增系数。

8、公共设施带：人行道上专用于设置城市道路公共设施

的特定区域。

9、公益性设施：包括交通标志杆、信号灯杆、路名牌、照明灯柱、电杆、消火栓、交通类护栏、垃圾箱、座椅及绿化设施等。

10、公共服务性设施：包括信筒、公交车站、公交调度亭、书报亭、阅报栏、出租汽车招停牌及自助银行亭设施。

11、地上容积率：项目用地范围内地上计容建筑面积与项目净用地面积的比值。容积率未提及地上还是地下的，一般指地上容积率。

12、地下容积率：项目用地范围内地下计容建筑面积与项目净用地面积的比值。

13、贴线率：建筑沿街面与建筑控制线叠合部分占建筑控制线总长度的百分比。

二、计算规则

（一）建筑基底面积与建筑密度

1、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。

2、底层架空的建筑，其架空高度在 2.5 米以上的，按建

筑基底面积的 50%计算建筑密度，其他情况按建筑基底面积计算建筑密度。

（二）容积率

参考《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353 制定容积率计算标准，超过建筑层高标准的部分需要计算核增面积（见附表 2）。

1、为小区配套的变电站、换热站、公厕、垃圾收集点、传达室等，可不计入容积率。

2、建筑高度超过 100 米时，其避难层可不计入容积率。

3、经人防部门批准的人防设施，建筑面积可不计入地下容积率指标。

4、建筑底层架空层建筑面积应计入总建筑面积，结构层高在 2.2 米及以上的，应计算全面积；结构层高在 2.2 米以下、1.3 米以上的，应计算 1/2 建筑面积；结构层高在 1.3 米以下的，不计算建筑面积。架空层内除电梯井、门厅、过道、楼梯间等围合部分应计算容积率外，开敞空间部分作为公共休闲、步行交通、绿化等功能使用的，可不计算容积率；若设计用于停车功能，则应计算容积率。

（三）建筑高度

除位于飞机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）等有净空高度和信号通道限制的特殊设施周围及其通道上的建筑外，局部突出屋顶的瞭望塔、冷却塔、水箱间、微波天线间或设施、电梯机房、排风和排烟机房以及楼梯出口小间等辅助用房占屋面面积不大于四分之一且突出部分相对面的宽度不超过主体相对面宽度四分之一的，可不计入建筑高度，但需纳入日照分析。

三、附图

 生活居住类建筑

 遮挡建筑

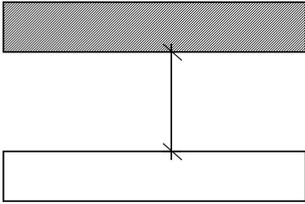


图 1

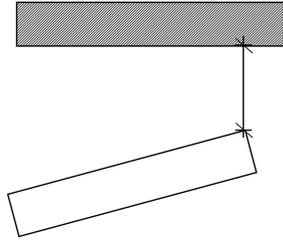


图 2

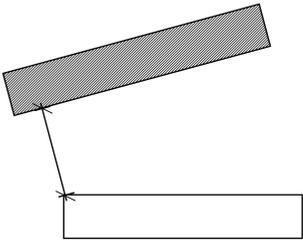


图 3

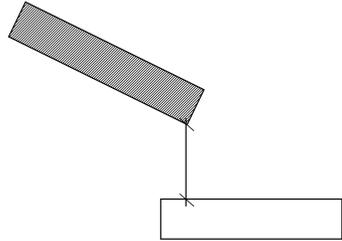


图 4

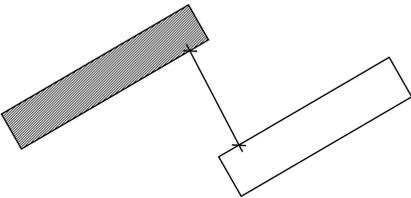


图 5

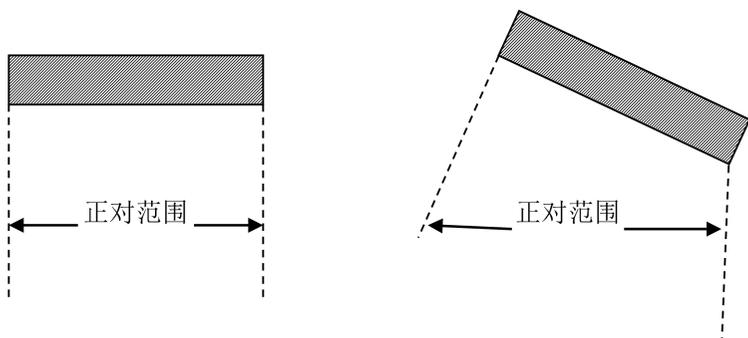


图 6

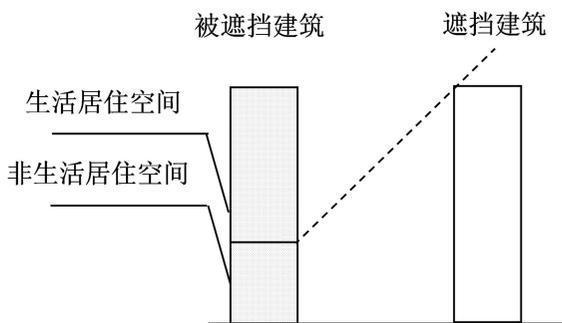


图 7

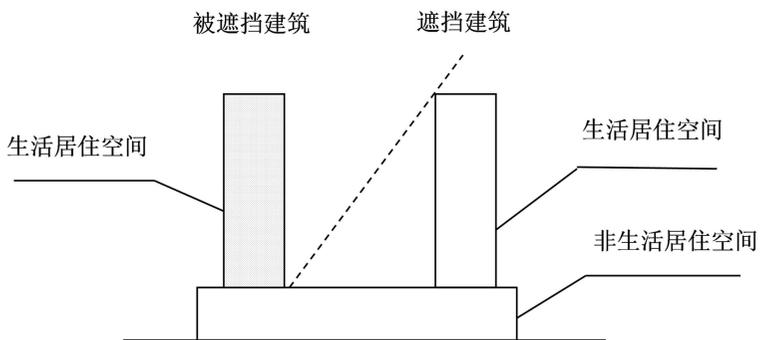


图 8

 生活居住类建筑

 各类建筑

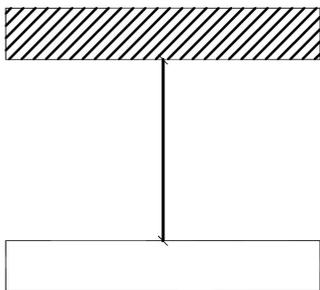


图 9

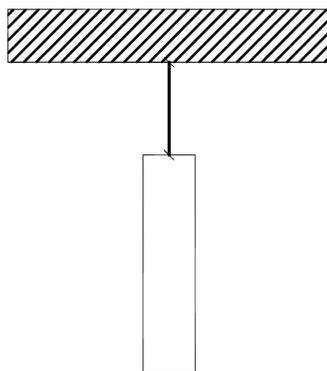


图 10

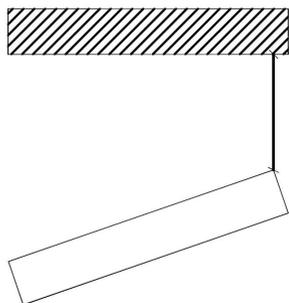


图 11

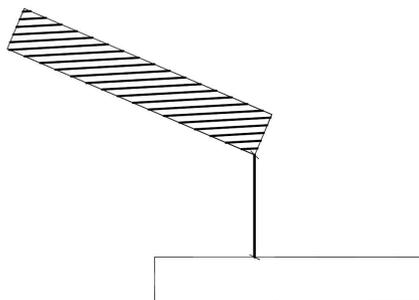


图 12

 生活居住类建筑

 非生活居住类建筑

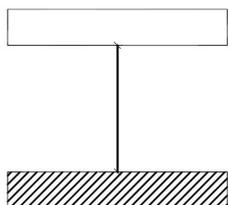


图 13

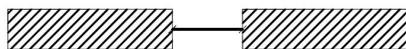


图 14

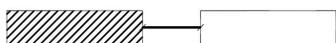


图 15

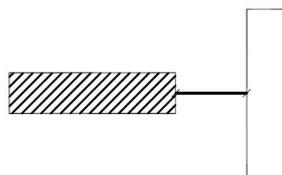


图 16

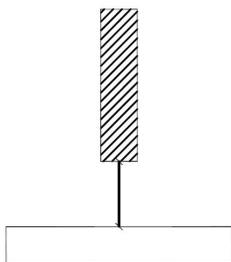


图 17

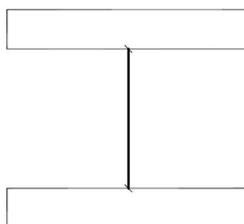


图 18

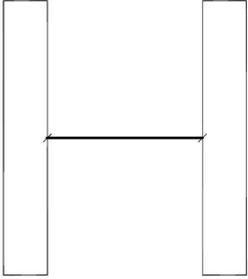


图 19

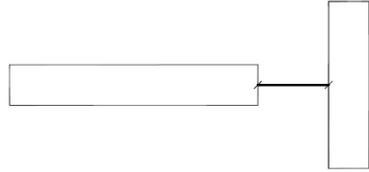


图 20

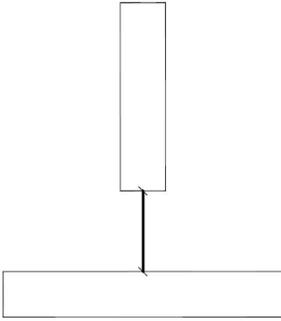


图 21

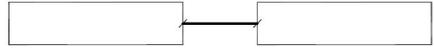


图 22



图 23

日照分析范围示意图：

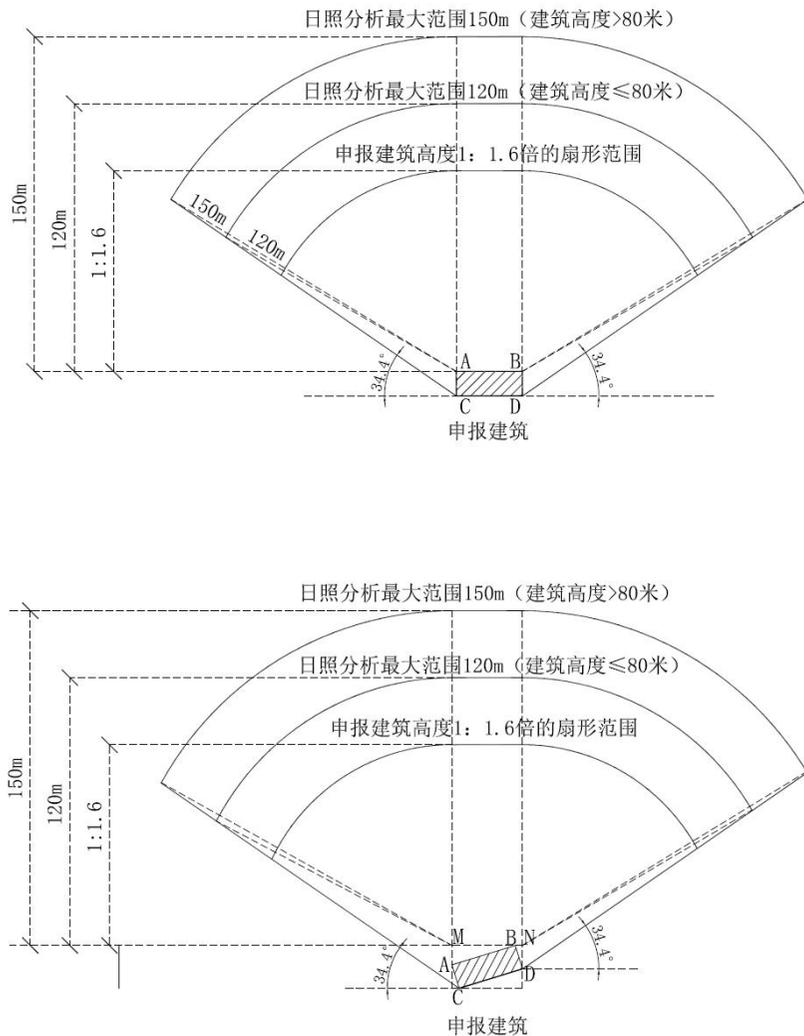


图 24

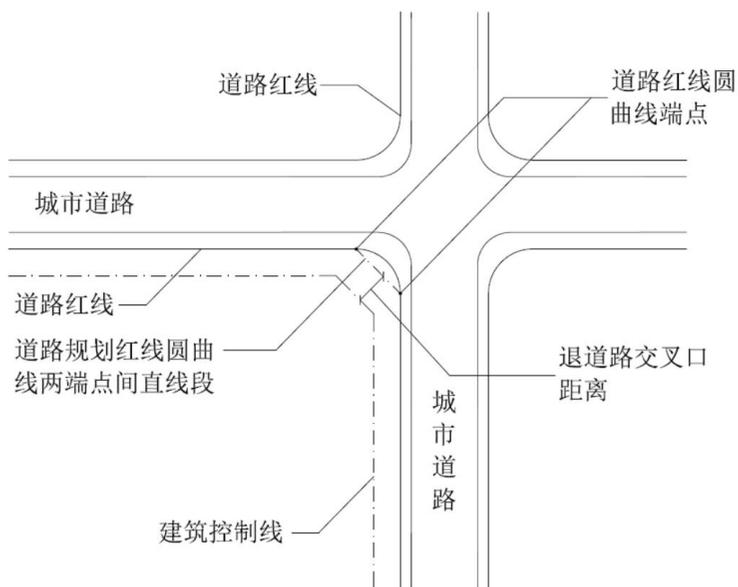
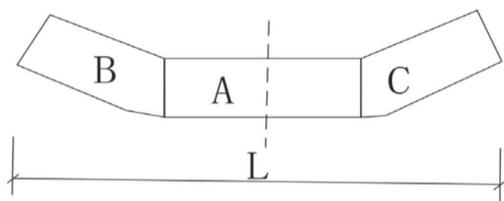


图 25



注：A、B、C 为连续建筑，L 为最大连续面宽。

图 26

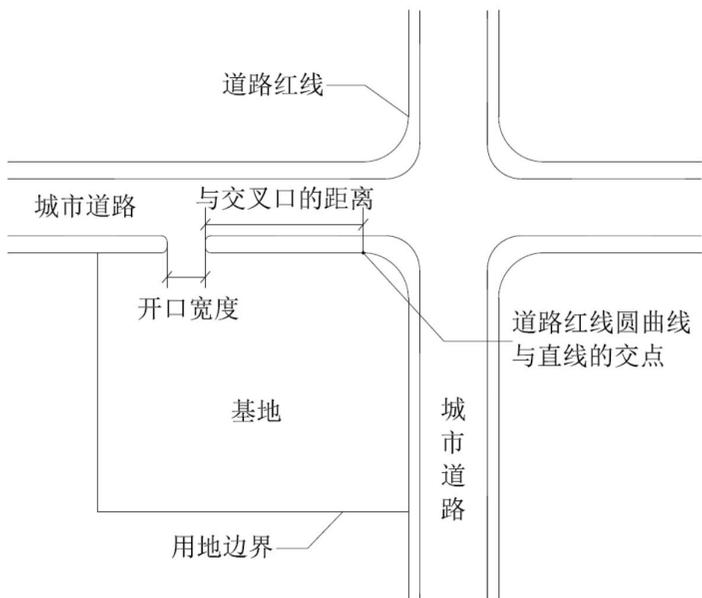


图 27

四、附表

附表1 各类建设用地适建范围表

序号	用地类别 建设项目	城镇住宅用地			公共管理与公共服务用地		商业服务业用地		工业用地			仓储用地		公用设施用地	绿地与开敞空间用地	
		一类	二类	三类	机关团体	科教文卫体	商业商务	娱乐康体	一类	二类	三类	一类	二、三类		公园广场	防护
1	低层独立式住宅	√	√	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
2	其他低层居住建筑	√	√	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
3	多层居住建筑	×	√	√	×	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
4	高层居住建筑	×	√	√	×	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
5	单身宿舍	×	√	√	×	√	×	√	√	○	×	○	×	○	×	×
6	5分钟生活圈教育设施(幼托机构)	√	√	√	×	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
7	5分钟生活圈商业服务设施	○	√	√	√	√	√	√	○	○	×	○	×	×	×	×
8	5分钟生活圈文化设施(青少年和老年活动室等)	○	√	√	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	×	×
9	5分钟生活圈体育设施	√	√	√	×	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	○
10	5分钟生活圈医疗卫生设施(卫生站、街道医院、养老院等)	√	√	√	×	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×

续附表 1

序号	用地类别 建设项目	城镇住宅用地			公共管理与公共服务用地		商业服务业用地		工业用地			仓储用地		公用设施用地	绿地与开敞空间用地	
		一类	二类	三类	机关团体	科教文卫体	商业商务	娱乐康体	一类	二类	三类	一类	二、三类		公园广场	防护
11	5分钟生活圈市政公用设施（含出租汽车站）	√	√	√	√	√	√	√	√	√	○	√	×	√	×	○
12	5分钟生活圈行政管理设施（派出所、居委会等）	√	√	√	√	√	√	√	○	○	×	○	×	○	×	×
13	5分钟生活圈日用品修理、加工场	×	√	√	√	○	√	○	○	○	×	○	×	×	×	×
14	菜市场	×	√	√	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
15	小商品市场	×	○	○	○	×	○	×	×	×	×	○	×	×	×	○
16	15分钟生活圈及以上行政办公建筑	×	√	√	√	√	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×
17	15分钟生活圈及以上商业服务设施	×	√	√	√	×	√	×	×	×	×	○	×	×	×	×
18	15分钟生活圈及以上文化设施（图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅等）	×	○	○	○	√	○	√	×	×	×	×	×	×	×	×

续附表 1

27	高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	√	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×
28	职业学校、技工学校、成人学校和业余学校	×	○	○	○	√	○	√	×	○	×	○	×	×	×	×
29	科研设计机构	×	○	○	○	√	○	√	√	×	×	×	×	×	×	×
30	对环境基本无干扰、污染的工厂	×	○	○	×	○	×	○	√	○	×	√	×	○	×	×
31	对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	○	√	×	○	×	×	×	×
32	对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×
33	普通储运仓库	×	×	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	○	×	×
34	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×
35	农、副、水产品批发市场	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	√	×	×	×	×
36	社会停车场、库	×	○	○	√	√	√	√	√	√	○	√	×	√	×	○
37	加油站	×	○	○	○	○	○	○	√	○	×	√	×	√	×	○
38	汽车修理、专业保养场和机动车训练场	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	○	×	×
39	客、货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	○	×	×

续附表 1

序号	用地类别 建设项目	城镇住宅用地			公共管理与公共服务用地		商业服务业用地		工业用地			仓储用地		公用设施用地	绿地与开敞空间用地	
		一类	二类	三类	机关团体	科教文卫体	商业商务	娱乐康体	一类	二类	三类	一类	二、三类		公园广场	防护
40	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	○	×	×
41	污水处理厂、殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	×	○
42	其他市政公用设施	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	√	×	○

注：√允许设置；×不允许设置；○允许或不允许设置，由自然资源和规划管理部门根据具体条件和规划要求确定。

附表 2 住宅、商业、办公等建筑设计层高与核增系数对应表

建筑类型	设计层高 H (m)	核增系数
住宅	$3.60 \leq H < 4.40$	0.5
	$4.40 \leq H < 6.00$	1.0
商业	$4.50 \leq H < 5.60$	0.5
	$5.60 \leq H < 6.70$	1.0
	$4.80 \leq H < 5.60$	0.5
办公、文教卫生	$H \geq 5.60$	1.0
	$8.00 \leq H < 10.00$	0.5
单一空间建筑面积 2000m ² 及以上的大 型商业等建筑	$10.00 \leq H < 15.00$	1.0
	$H \geq 15.00$	2.0
工业	$H \geq 8.00$	1.0
	$4.70 \leq H < 7.00$	0.5
地下建筑	$H \geq 7.00$	1.0

注：1 住宅建筑设计层高达到并超过 6.00 米的部分，按每 2.2 米一层、

余数进一方法核增系数加 1；

2 商业建筑设计层高达到并超过 6.70 米的部分，按每 2.20 米一层、

余数进一方法核增系数加 1；

3 以上层高要求不包括门厅、大堂、大型餐厅、宴会厅、礼堂、阶梯教室、天井及中庭等对高度有特殊要求的房间。

附表 3

附表 3-1 居住区分级控制规模

距离与规模	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
步行距离 (m)	800~1000	500	300	—
居住人口 (人)	50000~100000	15000~25000	5000~12000	1000~3000
住宅数量 (套)	17000~32000	5000~8000	1500~4000	300~1000

附表 3-2 十五分钟生活圈、十分钟生活圈配套设施规划建设控制要求

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
公共管理和公共服务设施	体育场(馆)或全民健身中心	2000~5000	1200~15000	具备多种健身设施、专用于开展体育健身活动的综合体育场(馆)或健身馆	(1) 服务半径不宜大于1000m; (2) 体育场应设置60m~100m 直跑道和环形跑道; (3) 全民健身中心应具备大空间球类活动、乒乓球、体能训练和体质检测等用房
	大型多功能运动场地	—	3150~5620	多功能运动场地或同等规模的球类场地	(1) 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; (2) 服务半径不宜大于1000m; (3) 宜集中设置篮球、排球、7人足球场地
	中型多功能运动场地	—	1310~2460	多功能运动场地或同等规模的球类场地	(1) 宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布局; (2) 服务半径不宜大于500m; (3) 宜集中设置篮球、排球、5人足球场地

续附表 3-2

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
公共管理和公共服务设施	初中*	—	12班： 19591 18班： 29238 24班： 34611 30班： 39307 36班： 50350	满足12~18周岁青少年入学要求	<p>(1) 应选在阳光充足、空气流通、场地干燥、排水通畅、地势较高的地段，具备提供市政基础设施和校内布置运动场地的条件；</p> <p>(2) 严禁建设在地震、地质塌裂、暗河、洪涝等自然灾害及人为风险地段和污染超标的地段；</p> <p>(3) 应远离集贸市场、娱乐场所、高压变电所、殡仪馆、医院的传染病房及太平间等建筑。与危化品、易燃易爆场所间的距离应符合《建筑设计防火规范》等现行国家标准的有关规定；</p> <p>(4) 严禁高压电线、长输燃气管道、输油管道及通航河道穿越或跨越学校校园；当在学校周边敷设时，安全防护距离及防护措施应符合相关规定；</p>
	小学*	—	12班: 16541 18班: 21486 24班: 29867 30班: 34253 36班: 38004	满足6~12周岁儿童入学要求	<p>(5) 教学区的声环境质量应符合《民用建筑隔声设计规范》等现行国家标准。主要教学用房的外墙与铁路路轨的距离不应小于300m，与高速路、地上轨道交通线或城市主干路的距离不应小于80m。当距离不足时，应采取有效的隔声措施；</p> <p>(6) 学校周界外25m范围内邻里建筑处的噪声级不应超过《民用建筑隔声设计规范》等现行国家标准有关规定的限值；</p> <p>(7) 学校周边应有良好的交通条件，与学校毗邻的主干路应设置适当的安全措施，以保障学生安全跨越；</p> <p>(8) 学校主要出入口的位置，应有利于人流疏散，不宜紧靠交通主干路。校门外侧应留有缓冲场地并设置警示标志。有条件的应在校门口设置临时停车场地。校内停车场地应设置在方便出入的位置，不宜紧邻运动场地</p>

续附表 3-2

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
公共管理和公共服务设施	卫生服务中心* (社区医院)	1700~2000	1420~2860	预防、医疗、保健、康复、健康教育、计生等	(1) 一般结合街道办事处所辖区域进行设置, 且不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设置毗邻; (2) 服务半径不宜大于1000m; (3) 建筑面积不得低于1700m ²
	门诊部	—	—	—	(1) 宜设置于辖区内位置适中、交通方便的地段; (2) 服务半径不宜大于1000m
	养老院*	7000~17500	3500~22000	对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务	(1) 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心; (2) 一般规模宜为200床~500床
	老年养护院*	3500~17500	1750~22000	对介助和介护老年人给予生活护理、餐饮服务、医疗保健、康复娱乐、心理疏导、临终关怀娱乐等服务	(1) 宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心; (2) 一般规模宜为100床~500床
	文化活动中心*(含青少年活动中心、老年活动中心)	3000~6000	3000~12000	开展图书阅览、科普知识宣传与教育, 影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类、科技与艺术等活动; 宜包括儿童之家服务功能	(1) 宜结合或靠近绿地设置; (2) 服务半径不宜大于 1000m

续附表 3-2

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
公共管理和公共服务设施	社区服务中心(街道级)	700~1500	600~1200	—	(1) 一般结合街道办事处所辖区设置; (2) 服务半径不宜大于 1000m; (3) 建筑面积不得低于 700m ²
	街道办事处	1000~2000	800~1500	—	(1) 一般结合所辖区设置 (2) 服务半径不宜大于1000m
	司法所	80~240	—	法律事务援助、人民调解、服务保释、监外执行人员的社区矫正等	(1) 一般结合所辖区设置; (2) 宜与街道办事处或其他行政管理单位结合建设, 应设置单独出入口
	派出所	1000~1600	1000~2400	—	(1) 宜设于辖区内位置适中、交通方便的地段; (2) 2.5万人~5万人宜设置一处; (3) 服务半径不宜大于800m
商业服务业设施	商场	1500~3000	—	—	(1) 应集中布局在居住区相对集中的位置; (2) 服务半径不宜大于500m
	菜市场或生鲜市场	≥1500	—	—	(1) 服务半径宜为500m; (2) 应设置机动车、非机动车停车场; (3) 菜市场不宜设置在地下, 应与住宅建筑分开设置; (4) 便于运输车辆进出, 有停车卸货场地、垃圾存放、处理场所。
	健身房	600~2000	—	—	服务半径不宜大于1000m
	银行营业网点	—	—	—	宜与商业服务设施结合或临近设置
	电信营业场所	—	—	—	根据专业规划设置

续附表 3-2

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
市政公用设施	开关站*	200~300	500	—	(1) 0.6 万套~1.0 万套住宅设施 1 所; (2) 用地面积不宜小于 500m ²
	燃料供应站*	—	—	—	根据专业规划设置
	燃气调压站*	50	100~200	—	按每个中低压调压站负荷半径 500m 设置; 无管道燃气地区不设置
	供热站或热交换站*	—	—	—	根据专业规划设置
	通信机房*	—	—	—	根据专业规划设置
	有线电视基站*	—	—	—	根据专业规划设置
	垃圾转运站*	—	—	—	根据专业规划设置
	消防站*	—	—	—	根据专业规划设置
	市政燃气服务网点和应急抢修站*	—	—	—	根据专业规划设置

续附表 3-2

类别	设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
		建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
交通场站	轨道交通站点*	—	—	—	根据专业规划设置
	公交首末站*			—	根据专业规划设置
	公交车站	—	—	—	服务半径不宜大于500m
	非机动车停车场(库)	—	—	—	(1) 宜就近设置在非机动车(含共享单车)与公共交通换乘接驳地区; (2) 宜设置在轨道交通站点周边非机动车车程15分钟范围内的居住街坊出入口处, 停车面积不宜小于30m ²
	机动车停车场(库)	—	—	—	根据专业规划、相关规定设置

注: 1 加*的配套设施, 其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划及标准规范的有关规定;

2 小学和初中可合并设置九年一贯制学校, 初中和高中可合并设置完全中学;

3 承担应急避难功能的配套设施, 应满足国家有关应急避难场所的规定。

附表 3-3 五分钟生活圈配套设施规划建设控制要求

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m^2)	用地面积 (m^2)		
社区综合服务站	≥ 800	—	党群服务、社区服务、劳动就业、社会保障、卫生计生、教育事业、住房保障、文化体育、公共安全、公共法律服务、调解仲裁等公共服务	<p>(1) 按照每百户 $30 m^2$ 配建, 含养老服务时按每百户 $50m^2$ (其中养老 $20m^2$) 配建;</p> <p>(2) 鼓励“四点半学校”、妇女儿童之家、日间照料中心、社区养老中心等设施与社区综合服务用房结合设置, 提倡“一室多用”;</p> <p>(3) 应设置在交通便利的地段, 不得设置在地下层等不利于使用的位置;</p> <p>(4) 首层面积应满足一站式综合服务大厅需求, 不得低于总面积的三分之一且不低于 $300m^2$</p>
社区食堂	—	—	为社区居民尤其是老年人提供助餐服务	宜结合社区综合服务站、文化活动站等设施
文化活动室	250~1200	—	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	<p>(1) 宜结合或靠近公共绿地、社会综合服务站设置;</p> <p>(2) 服务半径不宜大于 500m</p>
小型多功能运动(球类)场地	—	770~1310	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地	<p>(1) 服务半径不宜大于 300m;</p> <p>(2) 用地面积不宜小于 $800 m^2$;</p> <p>(3) 宜配置半场篮球场 1 个、门球场地 1 个、乒乓球场地 2 个;</p> <p>(4) 门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施</p>
室外综合健身场地(含老年户外场地)	—	150~750	健身场所, 含广场舞场地	<p>(1) 服务半径不宜大于 300m;</p> <p>(2) 用地面积不宜小于 $150m^2$;</p> <p>(3) 老年人户外场地应提供休憩设施, 附近宜设置公共厕所;</p> <p>(4) 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民</p>

续附表 3-3

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
幼儿园	6 班: 3045 9 班: 4363 12 班: 5548	6 班: 4684~5536 9 班: 6713~7933 12 班: 8536~10088	保教 3~6 周岁的学龄前儿童	<p>(1) 设于阳光充足, 接近公共绿地, 便于家长接送的地段; 其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不小于 3h 的日照标准; 宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面;</p> <p>(2) 服务半径不宜大于 300m;</p> <p>(3) 幼儿园每班人数一般为: 小班 (3 周岁至 4 周岁) 25 人, 中班 (4 周岁至 5 周岁) 30 人, 大班 (5 周岁至 6 周岁) 35 人; 寄宿制幼儿园每班幼儿人数酌减;</p> <p>(4) 室外地面游戏场地应有不少于二分之一的活动面积在冬至日日照时间不少于 3 小时;</p> <p>(5) 幼儿园不得建在高层建筑内, 3 班以上规模幼儿园不应设在多层公共建筑内</p>
托儿所	≥200 m ²	—	服务 0~3 周岁的婴幼儿	<p>(1) 设于阳光充足, 接近公共绿地, 便于家长接送的地段; 其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不小于 3h 的日照标准; 宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面;</p> <p>(2) 服务半径不宜大于 300m;</p> <p>(3) 托儿所规模宜根据适龄儿童人口确定; 新建托育服务设施每千人不少于 10 个托位, 每个托位使用面积不少于 8 m²;</p> <p>(4) 活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外;</p> <p>(5) 托育服务设施可结合幼儿园、社区综合服务设施、社区卫生服务站等设置</p>

续附表 3-3

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
老年人日间照料中心*(托老所)	—	—	老年人日托服务,包括餐饮、文化、娱乐、健身、医疗保健等	(1) 每百户不少于 20 m ² ; (2) 服务半径不宜大于 300m; (3) 宜结合社区综合服务站设置; (4) 老年人用房应保证充足的日照和良好的通风;宜设置在建筑低层部分,相对独立,并有独立出入口;二层以上的老年人日间照料中心应设置电梯或无障碍坡道
社区卫生服务站*	120~270	—	预防、医疗、计生等服务	(1) 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区,宜设置社区卫生站加以补充; (2) 服务半径不宜大于300m; (3) 最小建筑面积不得低于120m ² ; (4) 社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口
小超市	—	—	居民日常生活用品销售	服务半径不宜大于300m
再生资源回收点*	—	6~10	居民可再生物资回收	(1) 1000人~3000人设置一处; (2) 用地面积不宜小于6m ² ,其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求
生活垃圾收集站*	—	120~200	居民生活垃圾收集	(1) 居住人口规模大于5000人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站; (2) 采用人力收集的,服务半径宜为400m,最大不宜超过1km;采用小型机动车收集的,服务半径不宜超过2km

续附表 3-3

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
公共厕所*	30~80	60~120	满足公共如厕需求	(1) 宜设置于人流集中处; (2) 宜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; (3) 公共厕所可与其他环境卫生设施合建; (4) 附属式公共厕所不应设置在住宅建筑底层, 不应影响主体建筑的功能, 宜在地面层临道路设置, 并单独设置出入口
非机动车停车场(库)	—	—	—	(1) 宜就近设置在自行车(含共享单车)与公共交通换乘接驳地区; (2) 宜设置在轨道交通站点周边非机动车车程15分钟范围内的居住街坊出入口处, 停车面积不应小于30m ²
机动车停车场(库)	—	—	—	根据专项规划有关规定配置

注: 1 加*的配套设施, 其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划和建设标准的有关规定;

2 承担应急避难功能的配套设施, 应满足国家有关应急避难场所的规定。

附表 3-4 居住街坊配套设施规划建设控制要求

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
物业管理与服务	≥100	—	物业管理服务	(1) 物业管理用房物业服务用房应当按照建设工程项目总建筑面积的 3%至 5%； (2) 应遵循相对集中、方便业主、便利服务的原则，配置在小区中心位置或小区主出入口附近；应与其它服务用房或商业用房结合设置，原则上不得设置在住宅楼内；若须设置在住宅楼内的，应有独立使用通道；不带电梯建筑应在三楼以下配置物业服务用房
儿童、老年人活动场地	—	170~450	儿童活动及老年人休憩设施	(1) 宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施； (2) 用地面积不应小于170m ²
室外健身器械	—	—	器械健身和其它简单运动设施	(1) 宜结合绿地设置； (2) 应在居住街坊范围内设置
便利店	50~100	—	居民日常生活用品销售	1000人~3000人设置1处
邮件与快递送达设施	—	—	智能快件箱、智能信报箱等可接收邮件和快件的设施或场所	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
生活垃圾收集点 *	—	—	居民生活垃圾投放	(1) 生活垃圾实行分类投放、分类收集、分类运输、分类处理； (2) 生活垃圾收集点服务半径不应大于 70m；宜采用分类收集，生活垃圾按照可回收物、有害垃圾、厨余垃圾、其他垃圾进行分类。 (3) 生活垃圾收集点宜采用密闭方式，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

续附表 3-4

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
非机动车 停车场 (库)	—	—	—	宜设于居住街坊出入口附近; 新建居住街坊宜集中设置电动自行车 停车场, 并宜配置充电控制设施
机动车 停车场 (库)	—	—	—	根据专项规划有关规定配置; 服务半径不宜大于 150m

注: 加*的配套设施, 其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划和建设标准的有关规定。

附表 3-5 十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区

配套设施设置规定

类别	序号	项目	十五分钟 生活圈居 住区	十分钟 生活圈 居住区	备注
公共管理和公共服务设施	1	初中	▲	△	应独立占地
	2	小学	—	▲	应独立占地
	3	体育馆（场）或全民健身中心	△	—	可联合建设
	4	大型多功能运动场地	▲	—	宜独立占地
	5	中型多功能运动场地	—	▲	宜独立占地
	6	卫生服务中心（社区医院）	▲	—	宜独立占地
	7	门诊部	▲	—	可联合建设
	8	养老院	▲	—	宜独立占地
	9	老年养护院	▲	—	宜独立占地
	10	文化活动中心（含青少年、老年活动中心）	▲	—	可联合建设
	11	社区服务中心（街道级）	▲	—	可联合建设
	12	街道办事处	▲	—	可联合建设
	13	司法所	▲	—	可联合建设
	14	派出所	△	—	宜独立占地
	15	其他	△	△	可联合建设
商业服务业设施	16	商场	▲	▲	可联合建设
	17	菜市场或生鲜市场	—	▲	可联合建设
	18	健身房	△	△	可联合建设
	19	餐饮设施	▲	▲	可联合建设
	20	银行营业网点	▲	▲	可联合建设
	21	电信营业网点	▲	▲	可联合建设
	22	邮政营业所	▲	—	可联合建设
	23	其他	△	△	可联合建设

续附表 3-5

类别	序号	项目	十五分钟生活圈居住区	十分钟生活圈居住区	备注
市政公用建设	24	开闭所	▲	△	可联合建设
	25	燃料供应所	△	△	宜独立占地
	26	燃料调压所	△	△	宜独立占地
	27	供热站或热供应站	△	△	宜独立占地
	28	通信机房	△	△	可联合建设
	29	有线电视基站	△	△	可联合设置
	30	垃圾转运站	△	△	应独立占地
	31	消防站	△	—	宜独立占地
	32	市政燃料服务网点和应急抢修站	△	△	可联合建设
	33	其他	△	△	可联合建设
交通场站	34	轨道交通站点	△	△	可联合建设
	35	公交首末站	△	△	可联合建设
	36	公交车站	▲	▲	宜独立设置
	37	非机动车停车场（库）	△	△	可联合建设
	38	机动车停车场（库）	△	△	可联合建设
	39	其他	△	△	可联合建设

注：▲为应配建的项目；△为根据实际情况按需配建的项目。

附表 3-6 五分钟生活圈居住区配套设施设置规定

类别	序号	项目	五分钟生活圈居住区	备注
社区服务设施	1	社区综合服务站（含居委会、治安防联站、残疾人康复室）	▲	可联合建设
	2	社区食堂	△	可联合建设
	3	文化活动站（含青少年活动站、老年人活动站）	▲	可联合建设
	4	小型多功能活动（球类）场地	▲	宜独立占地
	5	室外综合健身场地(含老年户外活动地点)	▲	宜独立占地
	6	幼儿园	▲	宜独立占地
	7	托儿所	△	可联合建设
	8	老年人日间照料中心（托老所）	▲	可联合建设
	9	社区卫生服务站	△	可联合建设
	10	社区商业网点（超市、药店、洗衣店、美发店等）	▲	可联合建设
	11	再生资源回收点	▲	可联合建设
	12	生活垃圾收集点	▲	宜独立设置
	13	公共厕所	▲	可联合建设
	14	公交车站	△	宜独立建设
	15	非机动车停车场（库）	△	可独立建设
	16	机动车停车场（库）	△	可独立建设
	17	其他	△	可独立建设

注：▲为应配建的项目；△为根据实际情况按需配建的项目。

附表 3-7 居住街坊配套设施设置规定

类别	序号	项目	居住街坊	备注
便民 服务 设施	1	物业管理与服务	▲	可联合建设
	2	儿童、老年人活动场地	▲	宜独立占地
	3	室外健身器械	▲	可联合设置
	4	便利店（菜店、日杂等）	▲	可联合建设
	5	邮件和快递送达设施	▲	可联合设置
	6	生活垃圾收集点	▲	宜独立设置
	7	居民非机动车停车场（库）	▲	可联合建设
	8	居民机动车停车场（库）	▲	可联合建设
	9	其他	△	可联合建设

注：▲为应配建的项目；△为根据实际情况按需配建的项目。

五、相关技术标准与规范名录

- 《城市规划基本术语标准》GB/T 50280-98
- 《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018
- 《城市对外交通规划规范》GB 50925-2013
- 《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016
- 《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015
- 《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013
- 《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018版）
- 《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
- 《城市给水工程规划规范》GB 50282-2016
- 《城市排水工程规划规范》GB 50318-2017
- 《城市电力规划规范》GB 50293-2014
- 《燃气工程项目规范》GB 55009-2021
- 《城镇燃气规划规范》GB/T 51098-2015
- 《城市供热规划规范》GB/T 51074-2015
- 《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337-2018
- 《城市工程管线综合规划规范》GB 50289-2016
- 《城市综合管廊工程技术规范》GB 50838-2015

- 《防洪标准》GB 50201-2014
- 《城市消防规划规范》GB 51080-2015
- 《城市消防站建设标准》建标 152-2017
- 《城市地下空间规划标准》GB/T51358-2019
- 《公路工程技术标准》JTG B01-2014
- 《城市综合交通体系规划标准》GB/T 51328-2018
- 《城市步行与自行车交通系统规划标准》GB/T 51439-2021
- 《汽车加油加气加氢站技术标准》GB 50156-2021
- 《加氢站技术规范》GB 50516-2010（2021版）
- 《生活饮用水卫生标准》GB 5749-2006
- 《山东省国土空间规划用地用海分类指南（试行）》
- 《山东省建设用地控制标准（2019年版）》
- 《山东省普通中小学校办学条件标准》（鲁教基发〔2017〕1号）

公开方式：主动公开

潍坊市自然资源和规划局办公室

2022年7月25日印发
