

滕州市人民政府文件

滕政发〔2025〕7号

滕州市人民政府 关于印发《滕州市城市规划管理技术规定》的 通 知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济技术开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

《滕州市城市规划管理技术规定》已经19届市政府第56次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

滕州市人民政府

2025年8月29日

滕州市城市规划管理技术规定

第一章 总 则

第一条 为加强城市规划管理，保障城市规划的实施，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》《山东省城乡规划条例》《城市居住区规划设计标准》《住宅项目规范》《滕州市国土空间总体规划（2021-2035年）》等有关法律法规和有关技术标准、规范，结合滕州实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于滕州市中心城区城镇开发边界范围内的各项新建、改建、扩建建设工程。

第三条 建设工程的用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等，应当根据批准的详细规划、城市设计和本规定执行。

第四条 法律、法规、规章、规范、标准及本规定对有关城市规划管理事项未明确规定的，由市规划主管部门研究确定。

第二章 建设用地管理

第五条 建设用地分类按照自然资源部《国土空间调查、

规划、用途管制用地用海分类指南》进行管理。详细规划和相关专项规划原则上使用二级类和三级类。

第六条 建设用地小于建设用地面积下限指标（表一）规定的，市规划主管部门不应出具建设用地规划条件。

表一 建设用地面积下限指标 单位：M²

建设项目类型	居住建筑			商业、办公建筑			工业、仓储类建筑
	低层	多层	高层	低层	多层	高层	——
用地面积下限值 (净用地)	2000	3000	4000	1000	2500	3500	10000

建设用地面积小于建设用地面积下限指标（表一）的规定，但有下列情况之一，且不妨碍城市规划实施的，可由市规划主管部门批准后实施。

- （一）社区配套用房、垃圾收集和中转站、变配电室、泵房、公厕等涉及社会公益性的建设项目；
- （二）邻接土地已经完成建设，或邻接河流、道路的，确实无法调整、合并的；
- （三）因城市规划街区划分及用地性质划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的；
- （四）经市政府批准的其他情况。

第七条 带征及征收用地应符合下列规定：

- （一）按照城乡规划要求在建设用地之外带征、征收相应范围的用地。邻近建设用地有下列情况并且尚未征用或征收的用地，应纳入带征或征收用地范围：

1. 宽度大于等于 30 米的沿河绿地、沿路绿地（小于 30 米纳入建设用地）；
2. 铁路隔离绿地；
3. 规划道路的半幅，道路另一侧为河流、绿地或者为已经征用的土地，则应为全幅；
4. 宽度小于等于 30 米的管廊用地；
5. 边角地、余留用地。

（二）建设用地之外带征及征收用地面积不计入建设用地面积，不纳入建设用地控制指标核算范围。

第三章 建筑间距与退让

第八条 建筑间距

（一）建筑间距应符合日照、消防、抗震、安全要求，并综合考虑采光、通风、环保、视觉卫生、工程管线和文物保护等方面要求。

（二）住宅建筑除满足上述要求外，还需按照现行《城市居住区规划设计标准》《住宅项目规范》等规范要求，根据日照分析确定与被遮挡居住建筑之间的间距。在满足日照分析结果的同时，还应符合以下规定：

1. 低层建筑南北向平行布置日照间距系数不小于 1.5；
2. 多层 I 类建筑南北向平行布置日照间距系数不小于 1.5

且建筑最小间距不应小于 18 米；多层 II 类南北向平行布置按日照分析控制建筑间距且不应小于 27 米。

3. 沿街高层住宅南北向平行布置控制间距不宜小于（表二）所列要求：

表二 沿街高层住宅南北向平行布置时控制间距 单位：M

建筑高度（m）	$27 < H \leq 33$	$33 < H \leq 54$	$54 < H \leq 80$
最小间距（m）	36	40	45

（三）沿街新建多层住宅山墙间距不小于 12 米，高层住宅山墙间距不小于 18 米。

（四）有日照要求的其他建筑的间距严格按现行相关规范、规定执行。

第九条 建筑退让

（一）沿城市道路两侧新建、改建的无特殊要求的建筑物，后退规划道路红线距离，按建筑后退道路红线最小距离（表三）进行控制；规划建筑面向城市道路设置出入口时，应适当加大退让距离。

表三 建筑后退道路红线最小距离 单位：M

建筑高度（H） 道路宽度（D）	$H \leq 27$		$27 < H \leq 54$		$H > 54$	
	主要朝向	次要朝向	主要朝向	次要朝向	主要朝向	次要朝向
$D \geq 35$	15	15	20	15	25	20
$20 \leq D < 35$	10	10	15	15	20	15
$D < 20$	10	10	15	10	15	15

注：在符合表三最小距离要求下，道路两侧规划设置绿线的，沿路不设置商业的规划建筑后退绿线的距离不小于 5 米，沿路设置商业的规划建筑后退绿线距离不小于 10 米。

规划道路南侧建筑物，道路宽度 $D \geq 35$ 米道路中心线处大寒日日照不宜小于 2 小时；道路宽度 $20 \leq D < 35$ 米还需满足道路中心线处大寒日日照不宜小于 1 小时。

（二）当相邻用地为居住用地时，应满足以下要求：

1. 对北侧地界退让：高层建筑应进行模拟日照分析，确保北侧地界外 12 米处的用地大寒日日照不小于 2 小时，且自身用地内高层建筑退让地界不低于 18 米；低、多层建筑退让地界不小于日照间距的一半，且不低于 9 米；

2. 对南侧地界退让：高层建筑退让地界不小于 18 米；低、多层建筑退让地界不小于日照间距的一半，且不低于 9 米；

3. 对东、西两侧地界退让：高层建筑退让地界不小于 10 米且距现状建筑不小于 15 米；侧面开窗时，退让地界不小于 12 米且距现状建筑不小于 18 米；低、多层建筑退让地界不小于 4 米且距现状建筑不小于 8 米。

（三）当相邻用地为非居住用地时，对地界的退让应严格保证满足日照、消防、卫生、环保人防、工程管线和建筑规范等各方面的要求，并不宜小于 5 米。

（四）建筑退让除满足以上规定外，还应同时满足停车、疏散要求。

第四章 建筑设计

第十条 整体规划要求

（一）建筑外墙装饰设计应当符合安全、节能、环保、美观、耐久的要求；空调室外机搁板、管道、壁挂太阳能等设置在建筑外墙的，其位置和形式应当结合立面一并设计。

（二）鼓励建筑群组合空间环境设计；采用太阳能热水一体化应用系统的，应统一设计安装；高层建筑顶部必须进行重点设计。

（三）沿城市道路宜设置透空式围墙，可通过绿化、水面等景观设计手段明确空间界限；建筑后退道路红线用地内宜设置绿化。

（四）建设用地大于 3 公顷的成片开发地区和建筑面积大于 10000 平方米的公共建筑，应提供不少于 3 个建筑设计方案及灯光亮化设计。

第十一条 建筑高度与面宽

（一）公共建筑

建筑高度与面宽应根据建筑功能及所处区位合理确定。

（二）居住建筑

沿街居住建筑宜符合以下要求：

1. 建筑高度 ≤ 27 米的，其面宽 ≤ 70 米；
2. 建筑高度 > 27 米的，其面宽 ≤ 60 米；

非沿街居住建筑在满足日照要求的前提下参照执行。

第十二条 建筑层高、面积与地上容积率计算

（一）建筑层高

1. 住宅建筑层高不应低于 3 米，并应控制在 3.9 米以内。
复式住宅通高部分不得大于两层，通高区域面积不大于本层面积的 40%。

2. 一般商业、办公及工业研发建筑层高应控制在 4.5 米以内，标准层层高超出 4.5 米的，以 4.5 米为基准，计容系数为 1.0，建筑层高每增加 1.5 米，增加 1.0 倍系数计容，即：

1.0 倍：层高 ≤ 4.5 米

2.0 倍： $4.5 \text{ 米} < \text{层高} \leq 6.0$ 米

3.0 倍： $6.0 \text{ 米} < \text{层高} \leq 7.5$ 米

以此类推。

商业办公建筑的门厅、大堂、中庭、采光厅等公共部分及大型商业、超市、会议室、宴会厅、电影院等有特殊要求的，其层高不受前款规定限制，但应提供合理依据，必要时需由城市规划主管部门组织专题论证。

3. 鼓励建设多层工业厂房，一般工业厂房，层高宜控制在 8 米以内，层高超出 8 米的，以 8 米为基准，计容系数为 1.0，建筑层高每增加 3 米，增加 1.0 倍系数计容，即：

1.0 倍：层高 ≤ 8.0 米

2.0 倍： $8.0 \text{ 米} < \text{层高} \leq 11.0$ 米

3.0 倍： $11.0 \text{ 米} < \text{层高} \leq 14.0$ 米

以此类推。

对于工艺要求或生产安全上有特殊要求的工业厂房，其层

高不受前款规定限制，但应提供合理依据，必要时需由市规划主管部门组织专题论证。

4. 地下建筑设计为停车、储藏、市政设备等功能，层高不宜超过 6 米。

（二）建筑面积

建筑面积计算依据为《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353—2013）《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022），符合下列规定的，按照该规定计算相应的建筑面积。

1. 住宅建筑中外挑不大于 1.6 米的防火挑檐不计算建筑面积，超出部分按照阳台计算面积；具有交通属性的入户花园，按照外围护结构外表面所围水平投影面积 1/2 计算建筑面积；不封闭阳台按照阳台外围护结构外表面所围水平投影面积 1/2 计算建筑面积；封闭阳台按照阳台外围护结构外表面所围水平投影面积计算建筑面积。

2. 位于建筑物顶部，周边有围护结构，建筑物内只留上人检修口，仅作为隔热或装饰使用的空间或结构空腔，不计算建筑面积。

3. 室外供家庭中央空调外机、热水机组等设备搁置、检修且与建筑内部空间及阳台空间无出入口连通的不封闭的设备平台，每套住宅不超过 2 个，设备平台水平投影面积之和不大于 8.0 平方米。不超出上述标准的，不计入建筑面积；超出上述标准的部分，按阳台计算建筑面积。

4. 凸（飘）窗：窗台与室内地面高差在 0.45 米以下且结构净高在 2.50 米以下的凸（飘）窗或窗台与室内地面高差在 0.45 米及以上的凸（飘）窗；且进深不大于 0.8 米，符合以上条件的，不计算建筑面积。

（三）地上容积率

地上容积率计算时除下列特别指明外，地上建筑面积均计入容积率指标。

1. 建筑物抬高地坪作为住宅室外设计地坪。场地整体抬高部分用于停车、住宅储藏室、配套用房等用途的，可不计入地上建筑面积及地上容积率。

2. 建筑底层设架空层应满足以下条件：以柱、剪力墙落地，视线通透、空间开敞；只用作公共通道、绿化、公共休闲等用途。建筑底层设架空层的，除电梯（楼梯）间、门厅、候梯厅、消防前室、管道井（水、电、排风等）等有围合结构的部分，其余部分不计入地上容积率。

第十三条 建筑色彩

建设项目在建筑方案设计时，应进行建筑外立面色彩、材质设计，并标注色号和材质；建设单位应加强建筑色彩、材质的管控，确保与审批的建筑方案一致。

第五章 绿 化

第十四条 新建、改建、扩建各类建设项目，必须在用地

范围内设置相应的绿地，绿地的建设需与主体工程同步设计、同步实施、同步验收。

第十五条 计算绿地率的绿地面积，包括建筑基地内的集中绿地和房前屋后、街坊道路两侧以及规定建筑间距内的零星绿地面积。

绿地率达到 35%、建筑高度不大于 54 米的住宅项目，住宅首层可设置专有室外空间，地下负一层可设置下沉露天庭院。首层专有室外空间、下沉露天庭院进深不宜超过 6 米，且不计入绿地率。

第十六条 新建各级生活圈居住区应配套规划建设公共绿地，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（表四）的规定。

表四 公共绿地的规模要求

居住区公园 类别	最小规模 (HA)	设置内容	设计要求	服务半径 (M)
五分钟生活圈 居住区	0.4 (4000 m ²)	花木草坪、花坛、儿童及老年人活动场地和铺装地面等	园内布局应有明确的功能划分	400-600
居住街坊	0.05 (500 m ²)	花木草坪、桌椅、儿童及老年人简易活动场地和铺装地面等	灵活布局	150-200

注：居住街坊不小于 0.5 平方米/人；五分钟生活圈（不含居住街坊）不小于 1.0 平方米/人；旧区改建可酌情降低，但不得低于相应指标的 70%。

第十七条 提倡屋顶绿化，可将屋面地栽绿化面积（每块面积不得小于 100 m²）折算成绿地面积，折算部分不参加用地

平衡，指标应单独说明；垂直绿化不计入绿地面积。屋面地栽绿化按公式 $F=KM$ 折算成绿地面积。

式中：F—地面绿地面积

K—有效系数（见表五）

M—屋面地栽绿地面积

表五 屋面地栽绿化有效系数一览表

屋面标高与基地地面的高差（M）	有效系数（k）
<1.5	1.0
$\geq 1.5 < 5.0$	0.8
$\geq 5.0 < 12$	0.5
$\geq 12 < 18$	0.3
≥ 18	0.1

第十八条 采用植草砖铺装面积，按照铺装面积的 10% 计算绿地面积；鼓励建设林荫式生态停车场，林荫式停车场每个车位至少有一株胸径不小于 10 厘米的乔木，且全部为植草砖铺地的，按照铺装面积的 100% 计算绿地面积。

第十九条 城市景观轴、城市道路、河道、铁路等防护绿带（含工业区的），其宽度由市规划主管部门根据相关规划和有关规定核定。

第六章 配套设施

第二十条 建设项目内的公共服务设施可结合周边公共服

务设施的现状情况统筹考虑、合理布局，并与主体工程同步设计、同步审批、同步建设、同步投入使用；配套设施应采用相对集中与适当分散相结合的方式合理布局。

第二十一条 新建、扩建、改建各类建设项目应当同步配建相应的机动车和非机动车停车设施，并应安装充电设施。居住区宜实行“人、机动车、非机动车”分流设计，停车设施的设置应当处理好与建设用地出入口、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。

第二十二条 机动车停车位按照山东省《城市建设项目配建停车位规范》和《滕州市停车设施专项规划》要求设置。

第二十三条 非机动车停车位设置要求

（一）居住类建设项目不宜低于 1.5 个/户（电动自行车不宜低于 1.0 个/户，自行车不宜低于 0.5 个/户），电动自行车停车位应按不低于停车数量 50%配建充电设施。

（二）公共建筑类、工业仓储类建设项目按照山东省《城市建设项目配建停车位规范》等要求设置。

（三）电动自行车充电停放场所应合理分布、相对集中，宜在室外独立设置；电动自行车充电停放场所不应设置在住宅地上架空层、地下二层及以下，应划分为单独的防火分区。

第二十四条 按照居住区分级控制规模，居住区分为十五分钟生活圈、十分钟生活圈、五分钟生活圈、居住街坊四级（表六），十五分钟生活圈、十分钟生活圈居住区公共服务设施配套用房规划在城市控制性详细规划中落实；五分钟生活圈、居

住街坊公共服务设施配套用房配置标准按（表七）执行，应符合以下原则：

（一）新建居住区公共服务设施配套用房宜沿城市道路设置，不宜分散设置在住宅内。

（二）社区养老服务用房（含社区老年人日间照料中心）宜设置在建筑低层部分，相对独立，并有独立出入口；二层以上的社区老年人日间照料中心应设置无障碍电梯或无障碍坡道，满足无障碍、消防要求。老年人设施应按国家规范满足日照要求，宜靠近其他生活服务设施，统一布局，但应保持一定的独立性，避免相互干扰。

（三）新建居住区托儿所宜与幼儿园设施合建。

表六 居住区分级控制规模

规模	十五分钟生活圈	十分钟生活圈	五分钟生活圈	居住街坊
住宅数量（套）	17000-32000	5000-8000	1500-4000	300-1000
居住人口（人）	50000-100000	15000-25000	5000-12000	1000-3000

表七

五分钟生活圈、居住街坊公共服务设施配套用房配置标准

规模 配置标准	五分钟生活圈		介于五分钟生活圈与居住街坊		居住街坊	
	1500-4000 (户)	5000-12000 (人)	1000-1500 (户)	3000-5000 (人)	300-1000 (户)	1000-3000 (人)
物业管理用房 (m²)	地上总建筑面积的 4‰		地上总建筑面积的 4‰		地上总建筑面积的 4‰	
物业经营用房 (m²)	地上总建筑面积的 3‰，其中 1‰为净菜超市、粮油、副食市场。		地上总建筑面积的 3‰，其中 1‰为净菜超市、粮油、副食市场。		地上总建筑面积的 3‰，其中 1‰且最小面积不少于 100 平方米为净菜超市、粮油、副食市场。	
社区服务站 (m²)	600-1000		300-600		结合区域统筹配置	
文化活动站 (m²)	250-1200		≥ 250		结合区域统筹配置	
社区卫生服务站 (m²)	150-270		≥ 150		结合区域统筹配置	
社区老年日间照料中心及居家养老服务用房	每百户 ≥ 20 平方米，宜集中对外设置，且不低于 350 平方米		结合区域统筹配置		结合区域统筹配置	
幼儿园、托儿所	9-12 班		结合区域统筹配置		结合区域统筹配置	
公厕 (m²)	30-80		30-80		结合区域统筹配置	

第二十五条 新建居住区配套建设体育健身设施

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 平方米的标准配建全民健身设施。

第七章 竖向设计

第二十六条 建筑基地的场地竖向设计应有利于建筑室外自然地坪排水,且不得妨碍城市空间环境质量和相邻各方的排水。

第二十七条 建筑基地与其他建筑基地相邻处,场地设计标高宜与相邻建筑基地保持统一和协调。存在高差时,应在用地红线范围内采用挡土墙处理,避免雨水自然排入相邻用地。

第八章 地下公共空间

第二十八条 地下公共空间的开发利用应当遵循统一规划、综合开发、积极利用、合理保护的原则,与海绵城市建设要求相协调,并应兼顾人防需要,同步规划建设人防设施和应急避难场所。

第二十九条 地下建设工程(含地下出入口)适建范围线不应突破建设用地范围线,与相邻建设用地退让地界不应小于地下建筑埋置深度(自室外地平面至地下建筑底板的距离)的 0.7 倍且不小于 3 米。

第九章 重点控制区域

第三十条 重点控制区域包括主要道路、河湖、广场及公园等周边区域。

第三十一条 重点控制区域规划设计应结合区域环境进行论证，优化用地布局，完善配套功能。

第三十二条 主、次干道两侧

（一）建筑应注重高度变化，形成丰富的天际轮廓线，建筑之间宜相互协调，形成统一的临街建筑界面；鼓励建筑退距错落有致，形成丰富的空间变化。

（二）居住建筑首层不宜设置商业服务网点。

（三）居住建筑立面宜按公共建筑要求处理，不宜设置开敞阳台及外凸式阳台（包括外封闭式），阳台、雨篷、凸形封窗不宜突出建筑控制线。

第三十三条 河湖、广场及公园等周边区域

鼓励形成高低错落的空间环境，建筑布局与生态环境相融合，体现景观视线的通透性。

第十章 道路工程规划

第三十四条 城市道路横断面宜由机动车道、非机动车道、人行道、分车带、设施带、绿化带等组成。

第三十五条 机动车道:按照道路红线宽度、车辆通行速度合理确定城市道路横断面。

非机动车道:中心城区范围内道路红线 30 米及以上的城市道路,应设置专用非机动车道。非机动车道设置于机动车道两侧时,单侧宽度不应小于 3.5 米。

人行道:规划宽度大于 15 米的城市道路应设置人行道,人行道单侧宽度不小于 2.5 米。

第三十六条 平交道口缘石最小转弯半径应符合表八规定。

表八 平交道口缘石最小转弯半径

交叉路口性质	主-主 主-次	次-次 次-支	支-支	支-其他
最小转弯半径(米)	30	20	12	9

第三十七条 环形消防车道至少应有两处与其他车道连通,居住区内尽端式道路长度不宜大于 120 米,并应在尽端设不小于 12 米×12 米的回车场地,对于高层建筑,回车场地不宜小于 15 米×15 米,供重型消防车使用时,回车场地不宜小于 18 米×18 米。

第三十八条 建筑基地机动车出入口规定如下:

(一)建筑基地的机动车出入口,宜在基地周边等级最低的道路上安排。如需在不同等级的道路上分别开设多个机动车出入口的,应根据道路等级,按从低到高的顺序安排;

(二)距城市主干道交叉口(自道路红线交点算起)不应小于 70 米,距次干道交叉口不应小于 50 米;

(三) 距人行横道、人行过街天桥、人行地下通道(包括引道、引桥等)最边缘线不小于 5 米;

(四) 距公共交通站台边缘不小于 15 米;

(五) 距公园、学校、儿童及残疾人等建筑的出入口不小于 20 米。

第三十九条 当建筑物沿街部分的长度大于 150 米或总长大于 220 米时,应设置穿过建筑物的消防车道。确有困难时,应设置环形消防车道。

第四十条 电影院、剧场、文化娱乐中心、会堂、博览建筑、商业中心等人员密集建筑的基地应至少一面直接邻接城市道路,基地应至少有两个以上不同方向通向城市道路的出入口。

第十一章 管线工程规划

第四十一条 各类工程管线应当符合相关规划和有关技术规范的要求。各类工程管线宜沿道路地下敷设,鼓励采用综合管沟集中敷设。工程管线的平面和竖向位置均应采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准。

第四十二条 地下管线的走向,宜沿道路或与主体建筑平行布置,并力求线形顺直、短捷和适当集中,减少转弯。管线之间、管线与道路之间尽量减少交叉。

(一) 工程管线从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为: 电力、通信、给水(配水)、燃气(配气)、热力、燃气(输气)、给水(输水)、再生水、污水、雨水。

(二) 在城区范围内, 各单位的专用管线不应在城市道路红线内敷设。

(三) 各种地下管线相互之间的最小水平、垂直距离, 各种管线与建筑物、构筑物之间的最小水平间距, 地下管线与绿化树种间的最小水平净距, 地下管线的埋设深度等按国家规范要求执行。

第十二章 附 则

第四十三条 各镇城镇开发边界范围内的各项新建、改建、扩建建设工程参照本规定执行。

第四十四条 本规定所引用的法律法规、规范、标准和规定在本规定实施后修订的, 按照修订后的法律法规、规范、标准和规定执行。

第四十五条 本规定自 2025 年 10 月 1 日起施行, 有效期至 2030 年 9 月 30 日。

附件

名 词 解 释

一、住宅建筑按层数分类：一层至三层为低层住宅，四层至六层为多层Ⅰ类住宅，七层至九层为多层Ⅱ类住宅，十层至十七层为高层Ⅰ类住宅，十八层至二十六层为高层Ⅱ类住宅。

二、高层建筑：建筑高度大于 27 米住宅建筑 and 建筑高度大于 24 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑为高层建筑。

三、建筑高度：除另有规定外，一般指建筑物室外地面至建筑物檐口（包括女儿墙）的高度。

四、建筑间距：除另有规定外，建筑间距一般是指建筑外（山）墙面之间的最小垂直距离。

五、建筑密度：在一定范围内，建筑物的基底面积总和与用地面积的比例（%）。

六、地上容积率：在一定范围内，地上建筑面积总和与建设用地面积的比值。

七、地下容积率：在一定范围内，地下建筑面积总和与建设用地面积的比值。

八、防火挑檐：是挑出建筑外立面，具有一定宽度和长度的防火分隔措施，可以防止火灾通过建筑外立面的开口（从建筑外部）在上下层间蔓延。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，市人武部。

滕州市人民政府办公室

2025年8月29日印发
