《滕州市城市规划管理技术规定》草案解读

一、出台背景

滕州市人民政府2020年6月制定的《滕州市城市规划管理技术规定》（滕政发〔2020〕12 号）将于2025年6月29日到期。原《规定》执行四年多来，为我市城市规划编制及管理提供了符合我市实际的规划技术标准，极大促进了我市规划行业的健康发展，为我市城市规划的规范化、标准化工作做出了重要贡献。随着城市建设的快速推进，滕州市城市规模不断扩大，城市功能日益完善以及国家、省、市相关新政策、新标准、新规范的实施，原《规定》部分内容已不能满足当前城市规划编制及管理工作的需要。为更好地指导城市规划编制、审批和实施管理，提高城市规划的科学性、合理性和可操作性，经研究修订起草了本《规定》。

1. 主要依据

（一）法律法规

《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》等

（二）上位规划

《滕州市国土空间总体规划（2021-2035年）》

（三）技术规范

《城市居住区规划设计标准》、《住宅项目规范》、《民用建筑通用规范》、《建筑工程建筑面积计算规范》、山东省《城市建设项目配建停车位规范》等

（四）参考经验

国家关于海绵城市、低碳城市、“好房子”建设的政策导向，省内济南、淄博等城市先进规划管理经验。

三、对象范围

本《规定》适用于滕州市中心城区城镇开发边界范围内的各类建设活动，具体包括：1.用地管理：建设用地的性质、容积率、建筑密度等指标控制；2.建筑设计：建筑间距、退让、高度、色彩、配套设施等要求；3.专项规划：绿化、停车、竖向设计、地下空间开发等；4.重点区域：城市主干道、河流、广场及公园周边的特殊管控要求。

镇城镇开发边界范围内的各类建设活动参照执行。

四、修订的主要内容

（一）细化建设用地管理

明确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。

（二）优化建筑管控要求

1.取消了道路交叉口的控制半径，如需建设口袋公园，将在控规中明确，一般建设项目不再控制后退道路交叉口的距离，有利于丰富城市道路转弯处的建筑空间营造。

2.结合现阶段常见户型，适当放宽了建筑面宽的尺寸。有利于宽厅和南向卧室的打造。

3.对住宅建筑层高进行修改，改为不应低于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三分之一。

4.对住宅建筑空间和建筑结构的建筑面积计算进一步明确。

5.允许建筑物抬高地坪，有利于场地排水和下沉庭院的设计。

（三）完善配套设施标准

1.林荫停车场按100%计入绿地率，推动生态建设。

2.居住区非机动车位配比提升至1.5个/户，电动自行车充电设施不低于50%。

3.按居住区分级配置养老、教育、医疗等设施，强调同步建设与集中布局。将社区老年日间照料中心和居家养老服务用房合并，统一对配建面积提出要求。

4.对新建居住区配套建设体育健身设施的面积进行明确。

（四）新增重点章节

1.增加竖向设计的要求，协调相邻建筑基地之间的关系。

2.增加地下公共空间的开发利用原则和要求。

3.增加道路工程规划的内容。

4.增加管线工程规划的内容。

五、实施意义

本《规定》通过细化技术标准、强化过程管控、完善配套要求，为滕州市城市规划建设提供了系统性、可操作的指导依据，将有效提升城市空间品质、保障公共利益、促进绿色低碳发展，助力打造“全龄友好、活力迸发”的现代化县域典范城市。