

济南市城乡管理技术规定

建筑工程规划管理篇章（征求意见稿）

第一节 建筑设计

第一条 建设项目应依据所处自然地形地貌合理进行场地和竖向设计，妥善处理基地与相邻基地、道路的竖向关系，避免大规模的挖方和填方。

沿城市道路不应设计大量挡土墙、凸出室外地坪的地下（半地下）建筑，地形高差较大、沿路需设置台地的，高度不宜大于 1.5 米，且应作绿化护坡等景观处理。

第二条 建设项目规划布局应与场地及周边地形地貌、现状建筑、道路等要素相协调。用地出入口应与城市道路合理衔接，机动车出入口的位置、数量等应满足有关规范、规定和道路交通主管部门要求。

用地内道路设计应遵循安全便捷、尺度适宜的原则，宜采用人车分流的方式，满足无障碍设计的有关要求。用地内道路的宽度、道路与建筑物的间距等应满足有关规范、规定要求。

用地内绿地等开敞空间宜集中设置，并适当考虑与城市绿地等开敞空间相衔接。

第三条 建筑群体设计应充分考虑与周边环境、建筑关系，营造高低错落、疏密有致的空间形态。建设项目应避免大面积采用行列式布局。建筑量超过 10 栋（含）的居住类项目，应采用 2 个及以上高度层次，沿城市主要界面形成梯级变化，36 米以上高层建筑连续等高不应超过 5 栋，相邻梯级之间高度差宜为较高建筑高度的 20%-30%。同一居住地块内严禁高差悬殊、比例失态的“高低配”。

泉城特色风貌带、黄河生态风貌带及小清河生态景观带、历史文化街区、传统风貌区、风景名胜区、名城保护重要空间视廊等特殊区域及其他对景观有特殊要求区域内的项目，应结合景观风貌分析确定建筑形态和空间布局。

第四条 建筑高度一般按室外设计地坪至女儿墙顶点或屋面檐口顶点的高度计算。坡屋顶建筑起坡角度大于 30 度的，建筑高度自室外设计地坪计算至屋脊上沿。当同一座建筑物有多种屋面形式，或台地建筑有多个室外设计地坪时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值。楼梯间、电梯机房、水箱间、装饰塔等屋顶设备用房及其他局部突出屋面用房的总面积不超过屋面面积的 1/4 时，不计入建筑高度。

第五条 建筑位于机场、广播电视、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、军事要塞等工程设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内时，应按净空要求控制建筑高度。

建筑处在历史文化名城名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、历史建筑和风景名胜区、自然保护区的保护规划区内时，应按相应规划要求控制建筑高度。

前述建筑高度应按建筑物室外设计地坪至建（构）筑物最高点计算。

第六条 建筑面宽应根据建筑功能及所处区位合理确定。高层公建宜采用塔式或短板平面设计，最大连续展开面宽不宜大于 60 米。住宅建筑高度 ≤ 33 米的，最大连续展开面宽不宜大于 70 米； $33 \text{ 米} < \text{住宅建筑高度} \leq 54$ 米的，最大连续展开面宽不宜大于 65 米；住宅建筑高度 > 54 米的，最

大连续展开面宽不宜大于 60 米；沿城市主、次干道及快速路两侧的住宅应严格控制高宽比。

临山、临水、临公园广场及位于对建筑景观有特殊要求区域内的建筑，还应通过景观风貌分析确定具体面宽尺寸。

第七条 城市快速路、主次干路及以上级别道路两侧的建筑，应当注重建筑界面的完整性和连续性。高层商务办公、酒店等公共建筑等应注重立面造型的变化处理，宜采用变化丰富的轮廓。高层住宅立面应进行公建化处理，立面交通核突出建筑主体不宜超过 4 米，不得设置开敞阳台和外凸连廊；设连廊的，应合理控制连廊凹进距离，强化连廊与交通核的形体完整性。

沿城市主次干路设置建筑地下车库出入口和坡道时，宜与地上建筑主体合并设计，确需在建筑主体外设计地下车库出入口及坡道的，不宜与城市道路平行设置，并预留缓冲区。

第八条 应注重建筑第五立面设计，建筑屋顶应结合建筑功能、所处区位等采用合理形式。公共建筑裙房屋顶设计应考虑对屋顶设备的适度遮挡，同时宜设置屋顶绿化。顶部标识结合建筑立面设计提前布局，不宜高于建筑最高点。工业仓储建筑屋顶不应使用饱和度高的彩钢板。

第九条 建筑外立面鼓励采用石材、铝板、陶板、面砖等富有质感、高品质、新型环保绿色材料。

建筑色彩应根据相关色彩规划、城市设计，结合建筑的位置、功能、形式以及环境等合理确定，避免使用大面积暗沉色系。规模较大的居住项目宜进行色彩分区设计。消防站、派出所、邮政局等有特定色彩要求的，可结合相关要求合理确定。

第十条 新建商业、商务办公建筑、居住区配套商业服务业设施确需设置广告、标识、牌匾的，其位置、尺度等应当与建筑立面统一设计，风格、色调、材质及整体效果应当与建筑主体风格相协调，并符合户外广告和牌匾标识相关管理要求。

第十一条 空调室外机搁板、排水管道、太阳能设备、等构件应当结合建筑立面统一设计，宜结合装饰构件适度遮挡。

多层住宅女儿墙高度不宜大于 1.5 米；高层住宅建筑女儿墙高度不宜大于 1.8 米。女儿墙上方确需设置装饰性构架的，不得形成围合墙体，其高度根据建筑造型与景观需要合理确定。位于特定区域等有特殊要求的，可结合相关要求合理确定。

第十二条 除有安全、保密等特殊需要的建设项目，原则上不修建围墙封闭，宜采用绿篱、绿植等隔离形式。沿城市道路的建设项目确需修建围墙的，应当结合整体景观统一设计透空型围墙、围栏，高度不应大于 2.2 米。

鼓励对现有围墙进行开墙透绿。

第十三条 因功能需要确需跨越城市道路设计建筑连接体的，连接体宽度不宜大于 30 米，功能以交通功能为主，下部净高不小于 6 米，且应满足车辆通行要求，并视其宽度采取必要的照明、通风等措施。建筑连接体支撑结构不宜占压规划道路红线、绿线、蓝线用地。

第十四条 建设项目地下空间应首先满足地下停车、设备用房等有关规范、规定要求。穿越市政道路的地下空间应满足市政管线敷设要求，功能以连接通道为主，净宽不宜大于 7 米。轨道交通沿线的建设项目，应满足轨道交通线路敷

设要求；靠近轨道交通站点的，地下空间利用宜与地铁站点统筹考虑。

涉及名泉保护的项目，地下挖深应满足保泉要求。

第十五条 商业、商务办公建筑应重视平面形式设计，采用公共走廊、公共卫生间式布局，不得采用单元式、公寓式“类住宅”平面形式。

酒店建筑平面应采用通廊式布局，不得按单元式住宅设计。

工业厂房平面设计应当体现工业建筑特征，生产厂房不得采用类似住宅套型设计。

第二节 建筑间距与日照要求

第十六条 一般情况下，南北向生活居住类建筑与其南侧各类建筑的正向间距按照表一确定，东西向生活居住类建筑的正向间距在满足国家规范要求的基础上按照表一规定的 0.8 倍确定。

表一 南北向生活居住类建筑与其南侧各类建筑的正向间距参考值

南侧遮挡建筑的建筑高度	建筑正向间距 L
24 米以下	$L \geq 1.5H$ 且 $L \geq 15$ 米，无需进行日照分析
24 米以上（含 24 米）36 米以下	$L \geq 1.0H$ 且 $L \geq 30$ 米，并结合日照分析确定
36 米以上（含 36 米）100 米以下	$L \geq 0.7H$ 且 $L \geq 36$ 米，并结合日照分析确定
100 米以上（含 100 米）	$L \geq 70$ 米，并结合日照分析确定

注：H 指南侧遮挡建筑相对高度。

不符合前款规定的房屋套型不得确定为住宅，可作为居住公寓或者其他配套用房。

第十七条 一般情况下，南北向生活居住类建筑与其北侧各类非生活居住类建筑的建筑间距按照表二确定。

表二 南北向生活居住类建筑与其北侧各类非生活居住类建筑的建筑间距参考值

北侧非生活居住类建筑的建筑高度	建筑间距 L
24 米以下	$L \geq 0.8H$ 且 $L \geq 15$ 米
24 米以上（含 24 米）50 米以下	$L \geq 0.5H$ 且 $L \geq 20$ 米
50 米以上（含 50 米）100 米以下	$L \geq 0.3H$ 且 $L \geq 25$ 米
100 米以上（含 100 米）	$L \geq 0.2H$ 且 $L \geq 30$ 米

注：H 指北侧非生活居住类建筑的相对高度。

第十八条 非生活居住类建筑之间正向间距在综合考虑平面形式、功能使用、消防、通风、视觉卫生等条件下，可

在表二规定的基础上适当减小，但不宜小于表三规定的折减系数。

表三 非生活居住类建筑之间正向间距折减系数

北侧非生活居住类建筑的建筑高度	折减系数 S
24 米以下	$S \geq 0.8$
24 米以上 (含 24 米) 50 米以下	$S \geq 0.8$
50 米以上 (含 50 米) 100 米以下	$S \geq 0.9$
100 米以上 (含 100 米)	$S \geq 0.9$

第十九条 一般情况下，建筑侧向间距按照表四确定。

表四 建筑侧向最小间距参考值

间距值 (米)		类别	生活居住类建筑		非生活居住类建筑	
			24 米以下	24 米 (含) 以上	24 米以下	24 米 (含) 以上
生活居住类建筑	24 米以下		6	13	6	9
	24 米 (含) 以上		13	13	9	13
非生活居住类建筑	24 米以下		6	9	6	9
	24 米 (含) 以上		9	13	9	13

注：生活居住类建筑侧向主要生活居住空间开窗的，相应侧向间距宜增加 2 米。

面向城市道路且高度 36 米 (含) 以上的居住建筑侧向间距不应小于 15 米。

第二十条 第四代住宅试点项目建筑间距按建筑主体外轮廓线的位置计算，有户属空中花园的一侧的防火间距应算至花园最外边缘，并应符合现行国家防火标准。空中花园

为附属建筑主体结构外的开敞凸阳台，不计建筑间距，公共开敞式公共绿化平台计入建筑间距。

第二十一条 城市旧区项目内新建住宅每套应当至少有一个居住空间大寒日日照时间不低于1小时；城市新区项目内新建住宅每套应当至少有一个居住空间大寒日日照时间不低于2小时。

不符合前款规定的房屋套型不得确定为住宅，可作为居住公寓或者其他配套用房。

其他新建生活居住类建筑日照标准应当符合国家相关技术规范要求。

第二十二条 申报项目以外被遮挡的住宅原日照时间满足至少有一个居住空间大寒日日照时间不低于2小时或1小时日照标准（章丘、济阳、莱芜、钢城划区前不低于原日照标准）的，叠加申报项目的日照影响后，仍应满足；申报项目以外被遮挡的其他生活居住类建筑原有日照标准符合国家技术规范要求的，叠加申报项目的日照影响后，仍应符合国家技术规范要求。

原有日照标准不符合上述要求的，叠加申报项目的日照影响后，原有日照时间不应减少。

城市旧区内申报项目对周边被遮挡住宅的日照影响，按照被遮挡住宅项目审批文件规定的日照标准执行。新版《济南市日照分析管理规定》2024年5月14日印发前已取得建设工程规划许可证或建成的有阳台（含凸阳台、凹阳台）的生活居住类项目，在进行日照分析时一般以建筑外墙窗台面为计算点。

第二十三条 有关建筑日照的相关规定详见《济南市日照分析管理规定》。

建设项目因客观条件限制等原因，在日照标准等方面无法满足相关要求的，建设单位或个人可与利害关系人协商解决，并就相关事项形成书面协议。

第三节 建筑退让

第二十四条 在城市、县城、镇规划区内新建、改建、扩建建筑物，其地上、地下建筑后退建设用地边界、各类规划控制线等距离应符合日照、消防、交通、防灾、安全、管线敷设、环境保护等要求，应同时符合本节规定。

第二十五条 沿城市道路两侧新建、扩建、改建各类建筑主体（含阳台）退道路红线的距离一般情况下应当满足下列规定，超高层建筑后退距离应适当加大：

（一）沿红线宽度 40 米（含）以上道路的，退让距离不小于 15 米。

（二）沿红线宽度 25 米（含）—40 米道路的，退让距离不小于 8 米。

（三）沿红线宽度 25 米以下道路的，退让距离不小于 5 米。

（四）建筑物退高架路、立交、匝道红线距离在满足 15 米基础上，结合环保、卫生要求研究确定。

沿支路以上（不含）级别道路的地下室、地下车库出入口、坡道、挑檐、雨篷（含有柱雨篷）、踏步及第四代住宅外挑绿化空间等可在后退规划城市道路红线和用地界线距离内出挑，出挑边缘至道路红线及用地边界的距离不得小于规定后退距离的一半。因功能需要确需临路设置的门卫等建筑退让各级道路红线的距离不宜小于 2 米。

新建教育设施、体育馆、展览馆、大型商场、交通建筑、医疗建筑等有大量人流、车流集散的大型公共建筑，其主要出入口后退规划道路红线的距离应在本条前款基础上适当

加大，加大距离不宜小于 10 米且应设置人员集散缓冲地带或临时停车、回车场地。沿城市主、次干路交叉口的项目，街角位置应当加大退让距离，退让增加值不宜小于相应规定的 30%。旧城区建设项目以及商业步行街、小街巷两侧的建筑，退让距离可适当减少，并应综合考虑城市道路两侧沿街建筑界面的整体效果以及与现状建筑的关系等因素退让道路红线。

第二十六条 建筑临地界外墙面距离用地界线的最小垂直距离不应小于表五要求，与用地界线以外现状建筑或已审批建筑应同时满足建筑间距相关要求。

表五 建筑间退让用地边界最小要求（单位：米）

建筑分类		生活居住类（住宅、医疗、养老、教育等）	非生活居住类
主要朝向	低层	8	6
	多层	10	9
	高层	15	15
	超高层	20	20
次要朝向	低层	6	5
	多层	8	6
	高层	10	10
	超高层	20	20

第二十七条 新建、改建、扩建各类建筑退各类绿线的距离不应小于 3 米，其中建筑长边与绿线平行的后退距离不宜小于 5 米。

沿河道两侧新建、扩建、改建各类建筑，河道两侧为城市道路的，建筑退河道两侧规划道路的距离按照退道路红线的标准执行；河道两侧为绿化带（含疏浚路）的，退绿化带的距离按照退绿线的标准执行。河道两侧无绿化带或道路的，建筑退河道蓝线的距离不宜小于5米。

沿铁路、公路两侧新建、扩建、改建各类建筑（铁路、公路专用设施除外），退铁路、公路绿化带的距离按照退绿线的标准执行。

第二十八条 地下建筑退让相邻用地界线、规划主次干道红线、河道蓝线的距离不应小于5米，退规划支路及以下级别道路红线和绿线的距离不应小于3米。与周边现状建筑距离较近的，应适当加大退让距离。相邻用地在满足消防、安全、交通等要求的情况下，地下建筑可连通使用。

地下市政公用设施的退让距离不受前款规定限制。

第二十九条 建（构）筑物需同时退让各类规划控制线的，应当以退让距离中最大距离为准。

建筑后退轨道交通控制线、市政公用设施、文保单位、历史建筑等的距离应满足相关规范或主管部门的要求。

围墙建设不得超出其用地范围。

第三十条 因客观条件限制后退地界无法满足退界要求的，建设单位或个人可在征得相邻用地单位书面同意后，适当减小退地界距离。

临时建筑物、构筑物在满足日照间距、消防间距等要求后，后退规划道路红线、规划绿线距离等可视建设需求合理确定。

第四节 建筑层高与建筑面积

第三十一条 住宅建筑层高不应大于 4 米。因特殊需要层高大于 4 米的，按每 3.0 米一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。

住宅建筑的公共大堂、低层住宅起居室通高不应大于两层层高。

第三十二条 商业金融、办公科研标准层以及居住区配套公建等层高不应大于 4.5 米。层高大于 4.5 米的，按每 3.0 米一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。商业金融、办公科研建筑、独立设置的居住区配套公建首层不应大于 6 米，首层层高超出 6 米的，按每 3 米一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。

对层高有特殊要求的空间，如建筑的门厅、大堂、中庭、采光厅等公共部分和电影院观众厅、大型会议厅、宴会厅、展览厅、指挥监控中心大厅、室内运动场地、用于教学的建筑空间、集中大型商业建筑等，按其水平投影面积计算容积率。

层高大于 8 米的厂房、仓储建筑，按 2 倍建筑面积计算容积率，层高大于 12 米的厂房、仓储建筑，按 3 倍建筑面积计算容积率。

第三十三条 地下建筑用于停车、储藏、市政设施的不宜超过 6 米，但地下立体车库层高不受此款限制，用于商业、配套用房等功能的不应超过 6 米。

经人防部门批准的地下人防设施，其建筑面积可不计入地下容积率指标。

第三十四条 住宅建筑的半开敞空间进深不大于 2.4 米，且半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套内（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积 20% 的，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。进深或面积比例超出上述规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

非住宅类建筑每层的半开敞空间水平投影面积之和不超过该层（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积 5% 的，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。面积比例超出上述规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

第三十五条 第四代住宅户属空中花园应设置外挑不低于两个自然层高且不小于 5.6 米，无围护墙、无柱、有覆土植物的景观绿化空间，绿化面积不小于户属空中花园水平投影面积的 60%，绿化区域覆土深度应不低于 0.5 米。户属空中花园进深不小于 2.4 米、不大于 6 米，相邻上下两层户属空中花园水平投影范围不应重叠。户属空中花园和套内半开敞空间水平投影面积之和不超过该户套内建筑面积的 40%，符合上述规定的，按其水平投影面积的一半计算容积率建筑面积不符合该条规定的，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

第四代住宅开敞式公共绿化平台，连接一定数量住户的供业主共享的开敞式绿化平台。应设置不低于两个自然层高且不小于 5.6 米，无围护墙、除必要的安全围护设施外，不得设置其他围护结构，且后期不得分隔。景观绿化区域面积不得小于水平投影面积的 60%，绿化覆土深度不低于 0.5 米。建筑面积应为所属两层房屋总建筑面积的 35%-45% 的，符合

上述规定的，不计入容积率。不符合上述规定的，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。

第三十六条 凸（飘）窗应满足相关规范要求，窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以上，结构高度在 2.2m 以下且突出外墙部分进深不大于 0.6 米的，不计算建筑面积；进深大于 0.6 米的，按其水平投影面积计算建筑面积。

空调外机搁板进深不大于 0.9 米，当因设备尺寸要求确需超出上述尺寸的不贴临卧室或起居室布置的，不计算建筑面积；不符合上述要求的，按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

第三十七条 住宅建筑主体周边设有采光井的，采光的地下部分一半计入地上建筑面积、一半计入地下建筑面积。采光部分仅用于停车、储藏、设置市政设施的，计入地下建筑面积。

与地上居住空间连通的储藏室，面积不应超出与其连通的地上居住空间面积的 50%。

第三十八条 建筑基地有地形高差的，建筑同一层部分为地上、部分为地下的建筑，用于停车、储藏、设置市政设备的部分计入地下建筑面积，用于商业、配套用房等功能的部分一半计入地上建筑面积，一半计入地下建筑面积。

第三十九条 利用下沉广场进行采光或出入，地下部分全部计入地下面积。

第四十条 地下、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，凸出部分最高点不宜高出室外地面 1.5 米；凸出部分计入建筑基底面积及建筑密度。

底层架空的建筑，架空部分有两面或两面以上无围护结构且架空高度与层高相当的，架空部分水平投影面积的一半计入建筑基底面积及建筑密度。

第四十一条 建筑工程建筑面积的计算应当按照《民用建筑通用规范》（GB55031）《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353）执行。对容积率计算另有规定的应按照现行文件执行。

第五节 居住区绿地和配套设施

第四十二条 居住区应综合考虑规划服务人口规模，并按照《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）和《济南市十五分钟生活圈专项规划》统一规划建设各级生活圈绿地和配套设施。新建居住区社区嵌入式服务设施应与新建居住区同步规划、同步建设、同步验收和同步交付。既有居住区社区嵌入式服务设施采用新建和改造相结合的方式逐步补齐社区公共服务设施短板。

第四十三条 居住区内配建的绿地面积计算应符合《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）和《济南市绿化条例》及实施细则的要求。

居住街坊集中绿地用地面积不宜小于400平方米，有效绿地最窄处不应小于8米，且满足大寒日日照不小于2小时要求的绿地面积不应少于绿地面积的三分之一。

第四十四条 分期建设项目的配套公共服务设施应在首期先行实施，其建设规模应满足分期规划人口规模的使用需求，且不低于最低配建标准的要求。

第四十五条 居住项目配建的配套商业设施宜集中独立设置，其地上建筑面积占项目地上总建筑面积的比例不应大于10%。

第四十六条 社区嵌入式服务设施宜在社区居民适宜步行范围内集中布局，暂不具备条件的可分散设置，各类服务设施应统筹兼顾，共建共享。建筑设计应满足各主管部门和现行相关规范要求。

社区综合服务设施、社区养老服务设施、社区卫生服务设施优先在低楼层布置，宜设置独立出入口，不宜设置于地下、半地下或夹层。老年人设施应满足无障碍设计要求和日照要求。托幼设施应布置在二层及以下且不应布置在地下室、半地下室或夹层。

第四十七条 社区嵌入式服务设施外观设计应与城市整体风貌、周边环境及设施功能相协调。配建的沿街商业及配套用房纵向外立面应分段设计，并应提高临街建筑底层透明度，商业功能透明度宜控制在 60%至 70%之间、其他配套设施透明度不宜低于 30%。2 层以上的多层建筑应加大退让距离或采用错层、退台等多种形式，弱化建筑体量，丰富街道空间。

第四十八条 居住项目配建的健身设施应满足室外人均体育用地面积 0.3 平方米以上或室内人均建筑面积 0.1 平方米以上的标准。

第四十九条 居住项目配建停车设施应满足《城市建设项目停车设施配建要求》（DB3701/T 45-2023）相关规定。非机动车停车位（区）应按不低于停车数量 35%配建充电设施，且设置车棚等遮阳遮雨设施，并与建设项目同步交付使用。配套商业设施宜就近规划配套非机动车停车位（区），并合理组织交通，避免与住区交通流线交叉。

第六节 特色风貌管控

第五十条 历史城区（含历史文化街区 and 传统风貌区）、历史文化名镇、名村保护范围内的建设项目应当注重传承历史文脉，延续传统格局和街巷肌理，体现传统风貌特征。

第五十一条 历史城区及周边区域的新建、扩建、改建建筑高度控制应满足《济南历史文化名城保护规划》相关要求，保护千佛山与古城互看视廊、大明湖四向视廊、趵突泉、五龙潭公园等重要景观区域视廊和华山、鹊山等观山视廊。其中，历史文化街区、传统风貌区内新建、扩建、改建建筑高度应符合历史文化街区或传统风貌区保护规划的要求。

第五十二条 历史城区及周边区域的新建、扩建、改建建筑风貌、色彩、屋顶形式、体量等应满足保护规划确定的分类风貌控制要求。

第五十三条 历史文化街区、传统风貌区和历史文化名镇、名村核心保护范围内不得进行新建、扩建活动。确需新建、扩建基础设施、公共服务设施的除外；拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，建设单位应当提交符合保护规划要求的拆除方案。

第五十四条 在历史文化街区、传统风貌区和历史文化名镇、名村建设控制地带内进行新建、扩建、改建，建筑布局、间距、退界等要求应当延续历史肌理，符合历史风貌完整性和延续性。

第五十五条 历史文化街区内新建、扩建、改建，建筑门窗形式、尺寸等应与历史文化街区传统风貌相协调，宜采用传统样式或简洁、低调的现代样式，主要商业界面在不影

响街区传统风貌的前提下可适当增加外窗、橱窗。传统风貌区内新建、扩建、改建，参照历史文化街区的规定执行，同时还应注重沿街界面及贴线率控制。

第五十六条 历史文化街区内宜采用小型化、隐蔽型的市政设施，其设施形式应与历史文化街区景观风貌相协调。

第五十七条 古城内城镇居民房屋翻建，应按照原位置、原尺寸、原面积、原高度的原则开展，延续原建筑风貌、传统街巷肌理和空间格局。

第七节 乡村建设规划管理

第五十八条 本章节内容适用于济南市市域范围内、城镇开发边界范围外的村庄各类建设活动。

第五十九条 村庄建设应当“先规划、后建设”，须符合经依法批准的村庄规划或村庄规划管理通则（以下简称通则）相关要求。

第六十条 村庄各类建设项目规划容积率、建筑密度等用地指标应符合山东省建设用地控制标准（2024）等控制要求。

第六十一条 村庄建筑功能形式应适合生产、方便生活，与地方传统建筑有序衔接，村庄整体风貌保持一致。

第六十二条 属于历史文化名村、传统村落或者风景保护范围内的村庄，应根据保护规划及本章第六节相关要求进行村庄建设管控。

第六十三条 采用农村新型社区模式建设的联排式住宅建筑层数宜控制在2-3层，单栋户数宜控制在5户以内。单元式住宅不宜超过6层，人均居住建筑面积不大于50平方米/人。

第六十四条 采用宅基地模式的农房（以下简称农房）建筑基底面积不宜超过宅基地面积的70%。建筑层数不得超过3层，层高不宜超过3.5米，建筑高度不宜超过12米，总建筑面积不大于260平方米。

第六十五条 农房宜选择南北向布置，与相邻南北向建筑间距应满足1:1.5h日照间距要求，因客观条件限制等原因建筑间距无法满足要求的，可在征得相关权利人书面同意后适当减小。

第六十六条 乡村公共服务设施宜集中设置、形成规模，成为村庄的公共活动和景观中心。建筑层数不宜大于3层，建筑高度不宜大于12米。地上总建筑面积不宜超过居住用地地上总建筑面积的20%。

第六十七条 村庄商业、工业、仓储等集体经营性产业，一般应按照同类型尽量集中的原则进行选址，建筑层数不宜大于3层，高度不宜大于24米。

第六十八条 农房及农村新型社区住宅不得占压村庄道路，且后退村庄主要道路边界不宜小于3m，退宅间小路不宜小于2m，退让交叉口处各方向道路不宜小于4m。

新建农房后退相邻宅基地等边界应当满足施工要求及当地民俗。涉及毗连或者公用、共用、借墙等关系的，应当取得相关权利人的书面同意。

第六十九条 村庄各类公服设施、集体经营性建筑、公用工程设施后退城市道路、公路、河流、架空电力线、铁路以及各类地下管线的距离应符合村庄规划，满足消防、环保、防灾减灾等要求，必要时需征得主管部门意见，并符合下述要求：后退村庄道路边界不宜小于6m；后退各类绿化保护带、河道蓝线不宜小于5米；后退沟壑等不宜建设地段应当满足安全防护距离且不宜小于20m。

第七十条 村庄各类建筑间距要求参照本规定第二节第十六条至第十九条要求执行。

第七十一条 道路交通设施应衔接上位规划中确定区域交通设施和城镇村道路，统筹考虑通行需求、管线敷设、地面排水、消防安全、建筑布局等因素。

第七十二条 兼具消防车通行的村庄道路宜纵横相连，形

成环路，车道的净宽、净空高度不应小于 4m，尽头式车道满足配置车型回车要求。

第七十三条 采用农村新型社区模式建设的停车配套指标不宜低于 1.0 车位/户。宅基地停车应结合宅院设置，可在街巷或位于尽端道路的院落设置临时停车场地。

第七十四条 社区公共活动中心、旅游接待、集贸市场等人流较多的公共建筑，应按照总建筑面积每百平方米不低于 0.6 个停车位的标准配置公共停车场。

公共停车场可结合项目周边场地条件，充分利用周边公共闲置区域，在征得村庄同意意见后灵活布设临时停车位。

第七十五条 村庄给水、排水、电力电信、环境卫生等市政基础设施类型、选址、规模应符合村庄规划、专项规划及各专业领域技术标准要求。

第八节 批后管理

第七十六条 市自然资源和规划主管部门对已经取得《建设工程规划许可证》的建设工程实施以规划验线和规划核实为主要内容的批后管理。

第七十七条 批后管理应当以《建设工程规划许可证》及附件为依据，并应当符合有关法律、法规和标准、规范。

建设单位或者个人应当严格按照《建设工程规划许可证》及附件的要求组织施工图设计及实施建设，确需调整的，需先行申请调整建设工程规划许可。

第七十八条 建设工程规划验线前，建设单位或者个人应当委托测绘中介服务机构按照《建设工程规划许可证》及附件的要求组织放线并形成放线成果。

临时建设工程、城镇居民私房、农村村民住宅的放线可由建设单位或者个人自行组织技术力量进行。

第七十九条 建设单位或者个人组织放线后，应当委托测绘中介服务机构对建设工程进行验线并形成成果报告。验线主要内容包包括：

- （一）放线成果图纸审核及点位提取是否满足要求；
- （二）控制测量及坐标成果是否满足精度要求；
- （三）规划控制线的测定，建（构）筑物首层外轮廓线的测设、规划控制线至拟建建（构）筑物的距离、拟建建（构）筑物至四至边界的距离，主要控制标高，与建（构）筑物相邻、相关地物的测绘等是否满足《建设工程规划许可证》及附件要求。

第八十条 经验线合格的，应当核发验线确认书；对验线不合格的，书面提出整改要求，建设单位整改合格后，重新申请验线。

第八十一条 依法应当进行规划核实的建筑工程，建设单位在竣工后应当申请规划核实。申请规划核实，应当具备以下条件：

（一）许可建筑竣工，主要出入口、内部道路、机（非）动车停车场、绿地范围及相关设施等基本建设完毕。

（二）规划许可确定应当予以拆除的建筑物、构筑物 and 临时建筑及设施均按要求拆除完毕。

（三）委托测绘中介服务机构进行竣工规划勘验，并形成竣工勘验测绘报告。

第八十二条 对建设工程进行规划核实，应当对以下内容是否符合规划要求进行审查：

（一）总平面布局：用地边界范围，建（构）筑物位置，建筑间距，建筑退让用地红线及各类控制线距离，主要出入口位置及数量，内部道路线位，机动车停车位置及数量，绿地（集中绿地）、非机动车停车位置及面积范围，主要地面标高等。

（二）建筑单体：建筑面积、外轮廓平面尺寸、层数、层高、±0.00 绝对标高，建筑高度、外立面色彩材质及造型等。

（三）公共服务配套：社区服务、文化活动、卫生服务中心（站），物业管理、市政公用、菜市场或生鲜超市、门卫、公厕等公益性配套设施总平面位置及规模，停车库（场）等空间主要功能设置和空间尺寸。

（四）其他应当核实的内容。

第八十三条 实际建设与建设工程规划许可证及附件的要求基本一致的建设工程，应当核发规划核实证明文件。

第八十四条 实际建设与建设工程规划许可证及附件不完全一致，存在下列情形的，属于合理调整，可以核发规划核实证明文件：

（一）不变更建筑主体功能、位置和外轮廓尺寸等基本指标，仅对建筑局部尺寸等作适当调整的；

（二）建筑外立面色彩、材质、造型等少量调整，但未改变主体风格、色调，对空间环境和城市景观等影响较小的；

（三）建筑主体平面尺寸、建筑间距、建筑退让用地界线和各类控制线实测距离，与规划许可要求数值相比，差值数据小于等于 0.2m 的；

（四）建筑高度、建筑顶高误差值按以下规定累进计算，总累进计算误差不得超过 0.5 米，有限高控制要求的，须同时满足限高要求：规划许可建筑高度 24 米以内（含 24 米）的，误差比例不得大于 1%；规划许可建筑高度 24 米以上的，误差比例不得大于 0.5%；

（五）因人防、消防、供配电等专业要求，对建筑布局或者局部功能作必要调整的；

（六）其他合理调整的情形。

第八十五条 实际建设与建设工程规划许可证及附件的要求不完全一致，超出第八十四条要求，但可采取改正措施的，应当在建设单位改正合格后核发规划核实证明文件。

实际建设与建设工程规划许可证及附件的要求不完全一致，超出第八十四条要求，确实无法整改，属于以下情形的，

可以核发规划核实证明文件，对其中差异较大的，在核发规划核实证明文件前，应函告市城市管理行政执法部门依法查处：

（一）建筑主体平面尺寸、高度及位置改变，超出合理误差范围，仍符合规划条件、相关规范、技术规定、建筑日照标准、消防、交通、限高等要求的；

（二）建筑外立面色彩、材质、造型发生改变，仍基本符合城市设计、相关技术导则或规划要求，未对城市景观风貌等形成负面影响的；

（三）社区服务、文化活动、卫生服务中心（站），物业管理、市政公用、菜市场或生鲜超市、门卫、公厕、机（非）动车等公益性配套设施建设位置及规模调整但仍满足规划条件、相关规范、技术规定及相关行业主管部门等要求的；

（四）内部道路线位、绿地（集中绿地）位置及范围、主要地面标高等，因合理施工需要或客观条件限制导致的调整，未形成负面影响，且符合相关规范、技术规定、消防、交通等强制性内容要求的。

因上述情形，对相邻不动产所有人权益造成影响，以及已销售商品开发类项目影响购买人权益，易引发社会矛盾的，应当达成书面协议或履行公示程序。

第八十六条 符合第八十三条至第八十五条核发规划核实证明文件情形的建设工程，竣工建筑面积与规划许可面积的差值符合表六要求的属合理差值，按照规划许可面积办理规划核实手续：

表六 建筑工程竣工建筑面积差值控制表

规划许可总建筑面积 (平方米)	误差比例, 建筑面积误差上限值
2万(含2万)以内	不大于1%, 且不大于100平方米
2万~10万(含10万)以内	不大于0.5%, 且不大于300平方米
10万以上	不大于0.3%, 且不大于500平方米

差值比例 = (竣工总建筑面积 - 许可总建筑面积) / 许可总建筑面积

符合第八十三条至第八十五条核发规划核实证明文件要求的建设工程, 竣工建筑面积与规划许可面积的差值超出表六要求的, 以及因建筑主体变更导致建筑面积变化的, 按照竣工建筑面积办理规划核实手续, 并书面告知相关主管部门收取竣工建筑面积超出规划许可面积部分的有关规费。

同一宗地, 按照竣工面积核算的容积率指标应当符合土地出让合同约定容积率指标要求, 分期办理建设工程规划许可证及建设的, 待办理最后一期的规划核实手续时一并核算容积率指标。

第八十七条 建设单位未按照《建设工程规划许可证》及附件要求建设, 不符合第八十三条至第八十六条规定情形的, 书面出具整改意见。对无法整改或者整改不合格的, 出具未通过规划核实的书面意见, 并函告市城市管理行政执法部门依法查处。

第八十八条 测绘中介服务机构不得为本单位承担的放线测绘项目进行验线。验线单位出具的验线成果报告, 应当同时提供结论性意见, 附具体体现基地全景、规划批后公示牌设置情况的照片。

第八十九条 建筑工程竣工规划勘验测绘应当完整覆盖建设工程规划许可总平面范围以及与规划要求相关的一定范围，对建（构）筑物竣工测量，就实际建设与《建设工程规划许可证》及附件进行比对、注明差值。

第九十条 测绘中介服务机构从事的测绘事项应当与测绘资质相对应，测绘服务应符合城乡规划、测绘行业等国家标准、规范和其他有关强制性标准要求，出具的测绘成果数据应当真实、准确。因测绘机构原因造成规划验线、规划核实结论错误，产生的后果及责任由测绘机构依法承担。

术 语

生活居住类建筑：是指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、老年人居住建筑、幼儿园和托儿所以及中小学教学楼等。

居住公寓：是指建造于居住用地上，日照时间和建筑间距较相关技术规范设定的住宅建筑标准低的住宅套型。居住公寓不宜整栋或整单元设置。

建筑间距：是指两幢建(构)筑物外墙之间的最小的水平距离，包括正向间距与侧向间距。

生活居住类建筑的正向间距：特指日照间距，即正对受遮挡生活居住类建筑主采光面范围内遮挡建筑至受遮挡生活居住类建筑外墙（不含凸阳台）的最小距离。

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（或东西向建筑正东、正西向）所构成的区域，位于该区域的建筑，按照正向间距的有关要求对待；位于该区域之外的建筑，按照侧向间距的有关要求对待。

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，其中东西向建筑以居室较多的一侧为主要朝向；点式建筑以南向为主要朝向。

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）。

计算日照间距的建筑相对高度：是指遮挡建筑相应檐口（有女儿墙的指女儿墙）顶部相对于相邻被遮挡生活居住类建筑室内正负零的高度。

建筑物配建停车设施：是指建筑物建设时需配套建设的提供本建筑业主使用的车辆停放，以及以本建筑为目的地的外来

车辆停放的设施与场所；所指的车辆包括各类机动车与非机动车。

计算容积率建筑面积：指建设用地内需计入容积率指标的建筑面积，不等同于建筑面积与房产测量面积。

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

第四代住宅：以每户拥有规定建筑面积、高度不小于两个自然层的开敞式户属空中花园为基本配置的住宅。

户属空中花园：具有庭院和阳台功能的户属室外空间。

开敞式公共绿化平台：高于室外地面，供交往活动和连通功能公共室外场地。

本规则所指住宅套内建筑面积：根据《住宅设计规范》

（GB50096），套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+半开敞空间（不包含户属空中花园）水平投影面积。

透明度：指配套建筑底层玻璃面积与同一方向上底层立面面积的比例，以百分比表示。

历史城区：具体范围为济南历史文化名城保护规划确定的东至历山路，南至经十路，西至纬十二路，北至胶济铁路，总面积18.6平方公里。

历史文化街区：济南市现有三处省级历史文化街区。芙蓉街一百花洲历史文化街区的范围东至县西巷、珍池街、院前街、西更道街一线，南至泉城路、曲水亭街南侧，西至贡院墙根街，北至大明湖路；将军庙历史文化街区的范围东至鞭指巷，南至泉城路，西至太平寺街、西城根街，北至大明湖路；山东大学西校区（原齐鲁大学）历史文化街区范围包含山东大

学趵突泉校区以及山东大学齐鲁医院两个主要区域，东至趵突泉南路—山东大学第一附属小学西界，南至经十路，西至西双龙街和广场西沟，北至济南财政学校南界。新公布历史文化街区自行增补。

传统风貌区：商埠区“一园十二坊”传统风貌区范围东至纬三路、南至经四路、西至纬八路、北至通惠街，总用地面积约45公顷。新公布传统风貌区自行增补。

古城：是指济南市市区内护城河围合的范围。

城市旧区：济南市城市旧区是指济南市市区内二环路围合的区域和长清区老城的范围。

城市新区：济南市城市新区是指旧区以外的范围。