

# 传统风貌区部分用地规划条件和要求

济历城经营用地〔2025〕9号

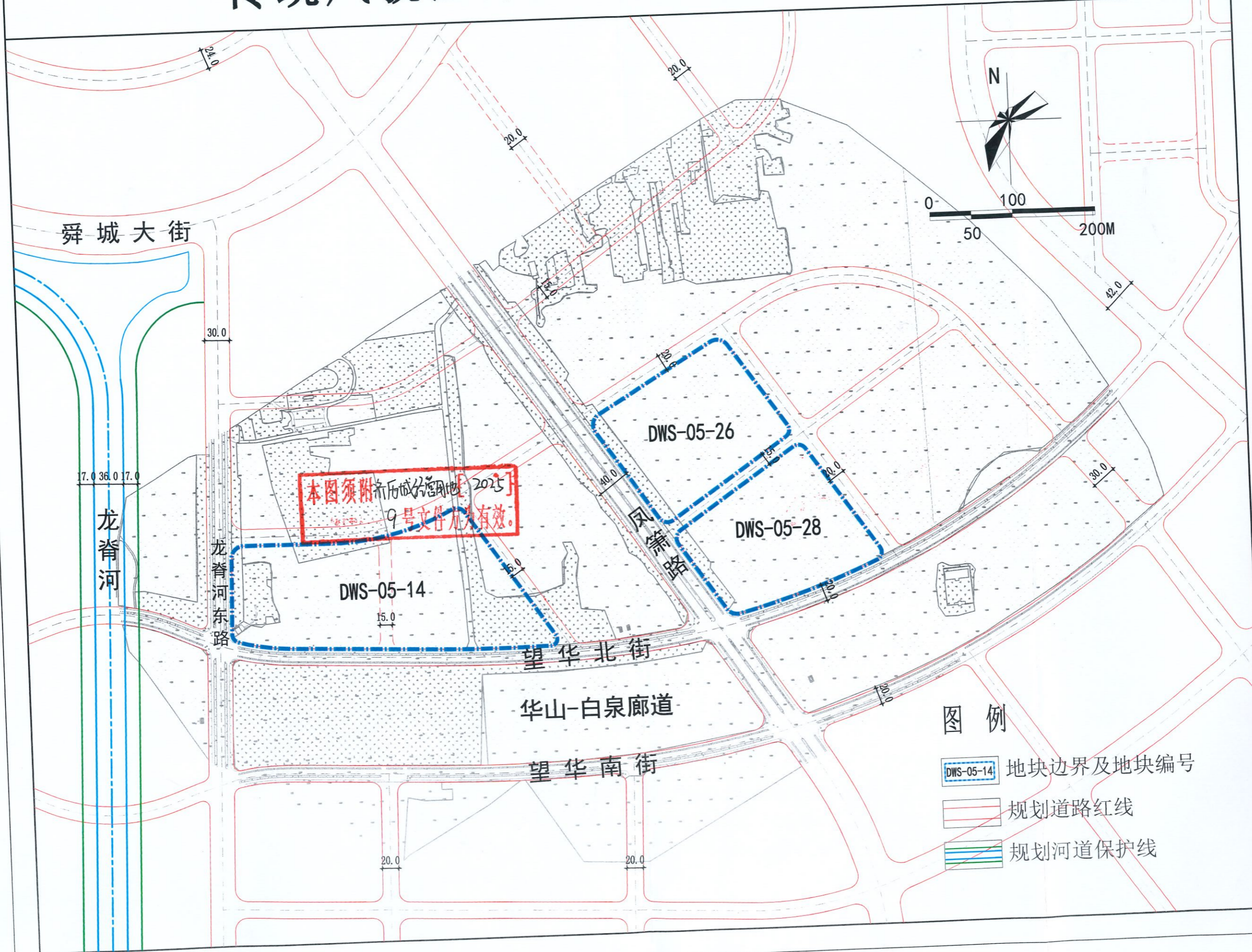
一、地块规划指标																		
地块编号	用地面积 (ha) (以实测为准)	规划性质	地上容积率上限	地上容积率下限	地下容积率上限	地上建筑密度上限 (%)	其他											
DWS-05-14	4.78	城镇住宅	1.2	1.0 (不含)	0.7	30	-											
DWS-05-26	2.89	城镇住宅	1.2	1.0 (不含)	0.7	30	-											
DWS-05-28	2.86	城镇住宅	1.2	1.0 (不含)	0.7	30	-											
二、地块配建设施 (备注:表中数值均为建筑面积下限,单位为“平方米”。划“√”配建设施的具体配建要求详见“配套设施配置标准一览表”。)																		
地块编号	社区服务站 (社区综合服务设施)	社区卫生服务中心	社区卫生服务站	社区机构 (托养机构)	托儿所 (托育机构)	老年人日间照料中心 (社区养老服务设施)	菜市场 (室内副食品市场)	文化站 (社区综合文化服务中心)	室外健身场地	健身步道	小型多功能运动场	社区商业网点	公共厕所	社区食堂	居民再生资源回收点	生活垃圾收集站	紧急避难场所	防灾设施 (含医疗设施、消防设施、社区应急救援站)
DWS-05-26	1000			1500	250	600		400	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
DWS-05-28			300				1200											
三、地块其他条件																		
1. 各地块停车率须满足《城市建设项目停车设施配建要求》。 2. 各地块绿地率须满足《济南市绿化条例》及实施细则规定要求。 3. 地块上、下限绝对高程结合具体审批方案确定。																		
设计要求																		
此外,规划建设时还需满足以下要求: 1. 建筑布局应充分考虑华山-白泉廊道、周边规划道路的空间景观关系,构建具有良好空间尺度、错落有致的空间形态和景观结构。规划建筑高度需满足机场净空防护控制要求;建筑形态、色彩、风格应与周边相邻区域协调,并满足《济南市建筑设计导则》《济南城市色彩通用导则》要求。 2. 规划建筑退线退距、建筑间距、日照标准应符合相关要求。需细化交通组织,合理确定地块出入口位置。地块 DWS-05-14 须一并实施地块内规划道路,与周边道路做好顺接并对社会开放使用。地块 DWS-05-26 内各类配建设施宜集中设置,打造社区中心。城镇住宅地块应按照《城市居住区规划设计标准》配建居住街坊配套设施和集中绿地。 3. 应满足泉水保护要求(详见附件)及噪声污染防治、海绵城市建设、人民防空要求。各类市政、交通设施及景观小品应结合建筑与环境一体化设计;建筑附属物应当与建筑立面统一设计。																		

备注: 1. 地块范围详见附件。

2. 配套设施配置标准一览表、城乡水务部门意见详见附件。

3. 截至 2026 年 6 月 1 日未供应建设用地的,本规划条件自行失效。

# 传统风貌区部分用地规划条件附图



附件 1:

配套设施配置标准一览表

设施名称	服务内容	规模性指标			覆盖性指标		效率性指标	品质性/参与度指标
		单处建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单处用地面积 (m <sup>2</sup> )	千人指标 (m <sup>2</sup> /千人)	服务半径 (m)	配置要求		
室外综合健身场地 (含儿童、老年户外活动场所)	健身及儿童娱乐场地, 含广场舞场地。	--	> 150	--	不宜大于 300	--	可综合设置	(1) 应配建不少于 6 件健身器材, 设置休憩设施, 附近宜设置公共厕所; (2) 广场舞等活动场所的设置应避免噪声扰民。
健身步道	进行散步、健步走、跑步等活动。	--	--	--	不宜大于 300	--	可综合设置	宽度不小于 1.2 米, 可结合公共绿地布置。
小型多功能运动场地	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地。	--	770-1310	--	不宜大于 300	--	宜独立占地	(1) 宜配置半场篮球场 1 个、门球场 1 个、乒乓球场地 2 个; (2) 门球场活动场地应提供休憩服务和安全防护措施。
社区商业网点	超市、药店、洗衣店、理发店、家政维修等。	--	--	--	300	--	--	--
公共厕所	满足公共如厕需求。	30-80	--	--	--	--	可综合设置	(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 (含老年户外活动场所) 设置。
社区食堂	为社区居民尤其是老年人提供膳食加工配制、外送及集中用餐等。	> 150	--	--	不宜大于 500	--	可综合设置	(1) 选址在交通便利处, 结合生活性街道设置; (2) 宜结合社区服务站、文化活动站、日间照料中心设置。
居民再生资源回收点	居民可再生资源废弃物回收。	--	6-10	--	--	2000 户设一处	--	应遵守国家有关法律、法规, 选址应满足环保卫生、防疫及居住环境等要求。
生活垃圾收集站	居民生活垃圾收集。	--	120-200	--	不宜大于 1000	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	宜独立占地	--
医疗设施	卫生服务点。	> 120	--	--	不宜大于 500	--	--	--
消防设施	微型消防站。	> 350	--	--	--	--	可综合设置	保证 5min-10min 可达。
社区应急救援站	具备初期处置、应急安全科普宣教、应急物资储备储备、安全隐患排查、突发事件报警预警及便民应急服务等。	> 82	> 250	--	不宜大于 300	--	可综合设置	--

附件 2:

# 济南市城乡水务局

## 关于传统风貌区部分用地 泉水保护意见的复函

济南市自然资源和规划局:

来函收悉。根据《济南市名泉保护条例》《济南市名泉保护总体规划》《泉水区域环境影响评价》有关规定,结合贵单位提交的相关资料,经研究,提出如下意见:

一、传统风貌区部分用地位于历城区王舍人片区龙脊河东路以东、舜城大街以南、望华北街以北,用地面积约 17.56 公顷,处于白泉泉域汇集出露区。

二、该地块内建设项目自地上室内一层地坪标高计算下挖深度不超过 6 米;在建设项目基坑开挖过程中,要采取措施减少基坑降排水量,基坑降排水要全部回灌和利用;在建设施工中若发现新的泉水出露点,应立即采取措施保护现场,不得填埋损毁,并报告名泉保护管理部门。

济南市城乡水务局  
2025 年 4 月 27 日

