

# 济南市自然资源和规划局文件

济自然规划发〔2024〕112号

## 济南市自然资源和规划局 关于印发《济南市村庄规划管理通则（试行）》 的通知

各区县人民政府、功能区管委会：

为深入贯彻习近平总书记视察山东重要指示精神，落实《自然资源部中央农业农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》《山东省自然资源厅关于切实提高村庄规划编制质量和实效的通知》要求，市自然资源和规划局立足乡村实际，制定了《济南市村庄规划管理通则（试行）》（以下简称《通则》），现印发给你们。

请各区县（功能区）按照《通则》实施乡村地区建设项目管理，也可进一步细化《通则》技术要求，规范办理流程，结合实

际制定本辖区通则式管理规定。如实施过程存在问题，可及时向市自然资源和规划局反馈。

附件：济南市村庄规划管理通则（试行）

济南市自然资源和规划局

2024年9月18日

（此件依申请公开）

附件

# 济南市村庄规划管理通则（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范管理暂未编制村庄规划地区的乡村建设活动，根据国家及省、市有关政策要求，立足济南实际，制定本通则，作为乡村地区实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的依据。

**第二条** 通则适用于村庄建设边界内，且属于 2020 年度国土变更调查村庄用地（203）上进行农村村民住房、乡村公共服务设施和公用设施、不改变用地用途的乡村产业项目等建设管理。

**第三条** 村庄建设应统筹考虑资源环境、用地布局、道路交通、基础设施和公共服务设施等要素，符合耕地保护、生态保护、山体保护、泉水保护、防灾减灾、公共安全等建设管控要求，突出历史文化遗产，体现地域特色。

**第四条** 村庄建设应遵循集约节约用地原则，充分利用原有闲置宅基地、村内空闲地等存量建设用地。

## 第二章 建设管控要求

**第五条** 农村村民住房应符合“一户一宅”政策，布局应相对集中，顺应地形地貌，有利生产、方便生活。

**第六条** 户均宅基地面积应符合山东省建设用地控制标准（附

件1), 村民住房原则上建筑层数不超过三层, 建筑高度不超过12米, 总建筑面积不大于260平方米。

**第七条** 村民住房建设应注重建筑质量与安全, 户型设计鼓励选取住建部门标准设计图集。

**第八条** 乡村公共服务设施宜布置在位置适中、内外联系方便的地段, 方便村民使用。优先利用闲置建筑改造成公共服务设施, 鼓励建筑功能复合利用。

**第九条** 农村供水、供电、供热、燃气、污水处理、垃圾收集点、公厕等设施结合服务半径、邻避要求合理选址, 减少对环境和生活的影响。

**第十条** 乡村公共服务设施和公用设施配置应符合文化、教育、卫生、水务、市政等行业主管部门要求和有关规范标准(附件2)。

**第十一条** 乡村产业鼓励一二三产融合发展, 合理保障农产品加工流通、农村休闲观光旅游、电子商务等混合融合的产业用地, 土地用途可按工业、商业、物流仓储用地等管理, 符合土地用途兼容的情形也适用于本通则。沿黄区县村庄工业用地须符合相关产业政策要求。

**第十二条** 乡村产业负面清单: 村集体用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发; 严禁利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆; 国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目; 法律、法规和国家规定其他禁

止情形。

**第十三条** 乡村产业用地控制指标原则上应依据山东省建设用地控制标准，同时可结合山水自然风貌、地形地势条件、建设项目节地评价等合理确定。

### **第三章 历史文化保护和风貌特色引导**

**第十四条** 村庄建设应深入挖掘历史文化内涵，尊重乡土风貌和地域特色，突出传统民居风貌、农业景观、乡土文化，保持村落空间、历史风貌、人居环境完整性。

**第十五条** 历史文化名村、传统村落内的建设活动须落实保护规划的管控要求，做好历史文化保护传承，维护村落文化遗产形态、内涵和村民生产、生活真实性，注重传统文化的延续性。

**第十六条** 做好不可移动文物、历史建筑、名泉、古树名木等各类历史文化遗产的保护和传承利用，其周边的建设活动须符合相应管控要求。

**第十七条** 村庄建设鼓励就地取材，利用本土材料，建筑高度、形式、色彩、细部构件等与村庄风貌相协调，不得破坏村庄传统空间格局和街巷肌理。

### **第四章 安全防灾减灾**

**第十八条** 村庄建设应尽量避让地震断裂带、地质灾害高易发区和隐患点、地下采空区等危险地段，严格落实防洪、抗震、地质灾害、蓄滞洪区等灾害风险控制线管控要求和防灾减灾措施。

**第十九条** 村庄建筑的防火间距应满足农村防火规范要求，消

防通道的设置应符合消防安全要求。

**第二十条** 乡村产业项目应符合行业安全生产和环保政策要求。

## **第五章 规划审批要求**

**第二十一条** 符合通则适用情形的农村村民住房、乡村公共服务设施和公用设施、乡村产业项目等建设管理，可按照通则依法依规核发乡村建设规划许可。通则适用范围之外需要核发乡村建设规划许可的情形，需编制村庄规划作为规划依据，各区县不得随意扩大通则的适用范围。

**第二十二条** 村庄建设项目的用地容积率、建筑密度、建筑高度、主要出入口、停车泊位、建筑退距等控制要求，应符合济南市城乡规划管理相关规定的有关要求，涉及安全、环保、泉水保护等其他行业主管部门的事项，结合具体情形可征询行业主管部门意见。

**第二十三条** 乡村建设规划许可审批应按照相关法律法规按程序依法办理，严格履行批前批后公示程序。建设项目应充分征求相邻用地权益人意见，并经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

## **第六章 附则**

**第二十四条** 本通则由济南市自然资源和规划局负责解释。

**第二十五条** 各区县可根据实际制定本辖区通则式管理规定。

**第二十六条** 本通则自印发之日起施行，试行期一年。

注释：1、通则应纳入县乡级国土空间规划，依法报批后作为乡村规划建设管理依据。在县乡级国土空间规划批复之前，区县可直接依据通则进行管理。

2、村庄建设边界以市级国土空间总体规划确定的中心城区村庄建设区，县级（分区）国土空间规划或乡镇（街道）国土空间规划划示的村庄建设边界为依据。

## 附表 1

### 农村宅基地指标规定

居民点类型		户均宅基地 (m <sup>2</sup> )	容积率
城郊居民点	平原居民点	≤166	≥0.5
	山区居民点	≤133	≥0.4
其他居民点	平原居民点	≤200	≥0.3
	山区居民点	≤133	≥0.4

注：村庄建在盐碱地、荒滩地、山坡薄地上的，可适当放宽，但最多不得超过 264 m<sup>2</sup>。

附表 2

“行政村层级”设施配置一览表

设施类别	设施名称	配置类型	服务内容	规模性指标		覆盖性指标		效率半径	品质性指标	备注	
				建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	服务半径	配置要求				
社区服务	行政管理	村级综合服务设施	★	村委会成员办公场所	≥300	-	-	各行政村设一处	应独立占地	-	警务室建筑面积 68 平方米。(《关于加强新建住宅社区综合服务设施用房规划和移交管理的通知》(济建发[2017]65 号))
	为老服务	日间照料中心*	☆	老年人日托服务, 包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等	300	15-30 m <sup>2</sup> /人	-	-	宜综合设置	(1) 安排在建筑首层并设专用出入口; (2) 宜结合村庄活动中心设置	-
	终身教育	幼儿园*	☆	保教 3 周岁-6 周岁的学龄前儿童		-	-	邻近村庄可集中设置一处	应独立占地	(1) 应设于阳光充足、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少于 3h 的日照标准; 宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背面; (2) 建筑层数不宜超过 3 层; (3) 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。	按照《山东省幼儿园办园条件标准》以及《济南市 2019-2030 年中小学及幼儿园布局规划》要求, 落实相应班额幼儿园建筑及用地面积

设施类别	设施名称	配置类型	服务内容	规模性指标		覆盖性指标		效率半径	品质性指标	备注
				建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	服务半径	配置要求			
	托儿所	☆	服务 0-3 岁婴幼儿	≥200			邻近村庄可集中设置一处	宜综合设置	(1) 位于建筑物 2 层以下, 应有独立出入口; 宜配有活动场地; (2) 应设置与阳光充足、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少于 3 小时; 宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面; (3) 活动场地应有不少于二分之一的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外; (4) 其活动场地可结合绿地、广场等设置, 但不占用绿地、广场指标; (5) 鼓励利用低效土地和房屋。	建筑面积 30 托位及以下: 9 m <sup>2</sup> /托位; 31-60 托位: 13 m <sup>2</sup> /托位; 91-150 托位: 12 m <sup>2</sup> /托位, 千人指标 5.0 托位/千人
健康管理	卫生室*	★	医疗、预防、康复等	≥80	-	-	各行政村设一处	宜综合设置	安排在建筑首层并设专用出入口	按照济南市村卫生室填平补齐工作方案的通知 (济卫基卫发 (2023) 3 号), 服务人口大于 2000 人以上建设中心村卫生室, 建筑面积 ≥150 m <sup>2</sup> 。
商业服务	便民超市	★	村民日常生活用品、肉蛋果蔬等销售, 可包含快递服务功能	-	-	-	各行政村设一处, 村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	宜综合设置	安排在建筑首层并设专用出入口	-

设施类别	设施名称	配置类型	服务内容	规模性指标		覆盖性指标		效率半径	品质性指标	备注
				建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	服务半径	配置要求			
	快递点	☆	提供快递收寄服务	-	-	-	各行政村设一处	宜综合设置	(1) 安排在建筑首层并设专用出入口; (2) 可结合便民超市或村委会等设置	-
文化 活动、 体育 健身	村综合性文化服务中心	★	宣传文化、党员教育、科技普及、普法教育、体育健身、文化遗产保护等(含青少年、老年活动中心)	200	-	-	各行政村设一处,村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	宜综合设置	宜结合村庄活动中心设置	-
	文体广场	★	提供室外文化活动、体育健身、集体锻炼等服务功能	-	500-1000	-	-	宜综合设置	(1) 宜与绿地结合设置;(2) 应具有健身路径、灯光、有源音箱等必要的配套设施设备	鼓励有条件行政村体育场地总面积尽量达到 1000 m <sup>2</sup> 以上
	农家书屋	★	农民自管自用、自助读书的场所	-	-	-	各行政村设一处,村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置	宜综合设置	宜与文体活动室结合设置。	-
	历史文化展室(乡村记忆博物馆)	☆	展示村庄历史文化等	50-200	-	-	-	宜综合设置	宜结合村庄游园或广场设置	-

设施类别	设施名称	配置类型	服务内容	规模性指标		覆盖性指标		效率半径	品质性指标	备注
				建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	服务半径	配置要求			
市政公用	垃圾收集点	★	村庄居住区域内设置“可回收物、其他垃圾”两分类果皮箱，用于分类收集村民和游客在休闲娱乐过程中产生的生活垃圾；生活垃圾按照“有害垃圾、可回收物、厨余垃圾、其他垃圾”四类进行分类，村民分类收集。 结合村内公厕等设施设置生活垃圾分类归集点，用于村内大件垃圾的临时存放以及临时归集、转运村庄内收集的四类垃圾。	-	-	70米	以半径70米为标准设置分类果皮箱	宜独立占地	选址交通便利	根据专业规划设置，规模较大的村庄视情况设置垃圾转运站。
	公共厕所	☆	-	-	-	-	-	可综合设置	(1)宜结合村庄游园或广场设置；(2)粪便应在无害化处理后进行农业应用，减少对水体和环境的污染	-

设施类别		设施名称	配置类型	服务内容	规模性指标		覆盖性指标		效率半径	品质性指标	备注
					建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	服务半径	配置要求			
		小型排污设施	★	对村庄生活污水进行处理的构筑物	-	-	-	-	宜独立占地	(1) 不应建在饮用水源上游; (2) 应设置在村庄地形低洼处	根据专业规划设置
日常出行		城乡公交站点	★	-	-	-	-	-	-	宜在村口设置	根据专业规划设置
		社会停车场	☆		-	-	-	-	-		社会停车场利用空闲场地, 在村口、公共活动中心或结合旅游设施等集中布局。
公共安全	应急通道	紧急避难道路	★	农民可疏散转移的村道	-	-	-	-	-	主要消防通道有效宽度与净高不小于 4m.	-
		微型消防站	-	-	-	-	-	-	-	-	按照《微型消防站建设标准》DB37/T3486-019 的要求规划建设微型消防站, 并配备消防设施器材。 结合给水工程规划, 沿主要道路规划建设室外消防栓, 并结合水井房、蓄水池设置消防车取水口。

设施类别		设施名称	配置类型	服务内容	规模性指标		覆盖性指标		效率半径	品质性指标	备注
					建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	服务半径	配置要求			
	消防水源	室外消防栓、取水口、取水平台	★	用于火灾扑救							结合给水工程规划，沿主要道路规划建设室外消防栓，并结合水井房、蓄水池设置消防车取水口，在邻近的天然水源设置消防车取水平台。
<p>注 1: ★代表基本保障型；☆代表品质提升型；</p> <p>注 2: 本表配置要素涉及的相关标准若有更新，则采用最新标准；</p> <p>注 3: 加*的配套设施，其建筑面积与用地面积规模应满足国家、山东省以及济南市的相关标准规范的规定；</p> <p>注 4: 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；</p> <p>注 5: 用地面积作为引导性指标，倡导用地集约节约，鼓励有条件的进行共建共享、综合利用、分时使用。</p> <p>注 6: 村庄因建设条件等原因难以满足配置要求的，可进一步征求行业主管部门意见，按照行业主管部门意见建设。</p>											

