

辛店片区〔2023〕41号宗地
规划条件

编 号：汶规设 2023-001 号

宗地编号		〔2023〕41号国有建设用地				
建设 用地 情况	具体位置	地块位于中都大街以东，辰欣路以南，明星路以西。				
	规划用地面积	约 46381 平方米，合 69.57 亩(以实测为准);				
	规划用地性质	商业用地（B1）				
主要控制指标		容 积 率	不大于 2.2	建筑密度	/	
		建筑高度	不高于 54 米	绿 地 率	不小于 20%	
规划与建筑设计要求		道路控制线	中都大街道路红线为 44 米，单侧绿线 13 米；辰欣路道路红线为 21 米，单侧绿线 8 米；明星路道路红线为 30 米，单侧绿线 8 米。			
		建筑退让道路距离	建筑距离中都大街道路中心线不低于 56 米；建筑距离辰欣路道路中心线不低于 31 米；低多层建筑距离明星路道路中心线不低于 30 米，高层建筑不低于 35 米。			
		建筑退让用地界线距离	按照《济宁市城乡规划管理技术规定》执行，并保证满足与现状建筑的日照、消防、安全等有关规范要求。			
		围墙、门卫室退让	需设置围墙的应为通透式围墙，按照《济宁市城乡规划管理技术规定》等相关规范执行。			
		建筑间距	建（构）筑物的间距应在综合考虑日照、采光、通风、管线埋设、视觉卫生、防灾等要求的基础上统筹确定，并应符合《建筑设计防火规范》等规范标准以及《济宁市城乡规划管理技术规定》的要求。			
		建筑日照标准	应符合国家有关要求。			
其他配建项目及 要求		按照《济宁市城乡规划管理技术规定》及有关法规、规范规定要求配建。				



停车位设计要求	建设项目配建停车位指标按照《山东省城市建设项目配建停车位规范》DBJ14-070-2010 中 II 类区域标准执行。	
	电动汽车充电车位配建要求	不少于 20% 的车位应与建设项目同步建成充电设施，达到同步使用要求。
	电动自行车充电车位配建要求	不少于 15% 的充电车位与项目同步建成使用。
地下空间利用要求	地下空间建设按照《辛店片区控制性详细规划》《济宁市城乡规划管理技术规定》及有关法规、规范规定要求，层内净高不小于 2.2 米；地下空间的顶板标高不得高于相邻城市道路中心线的标高平均值。地下空间开发范围不得超出地上土地权属范围且后退用地红线不小于地下建筑埋置深度（自室外地平面至地下建筑地板的距离）的 0.7 倍，且不小于 5 米（不含与相邻地块的地下连通空间）。地下空间利用应符合文物保护要求。	
道路交通出入口	设置在主次干路、支路上的机动车出入口与相邻交叉口的距离分别不小于 70 米、50 米。	
其他工程设计要求	竖向规划	应符合《城乡建设用地竖向规划规范》等有关规定。
	管线综合设计	应符合《城市工程管线综合规划规范》等有关规定。
城市设计要求	建筑风格	以现代风格为主，建筑设计应坚持“经济、适用、美观”的原则，突出汶上地方特色及环境特点，合理确定建筑比例尺度，处理好建筑群体的过渡关系和形态关联性，构筑错落有致、疏密相间的空间形态。
	建筑色彩	应符合城市景观和色彩风貌控制要求，并按照《济宁市城乡规划管理技术规定》要求执行。建筑外立面材料可选用绿色、环保、节能材料。沿主要干道、道路交叉口及重要地段的建筑提倡采用高档大理石饰面、仿石材、新型复合板材、金属、高档真石漆等高档材料饰面，禁止采用易腐蚀、易剥落的外墙材料。
	景观设计	规划设计方案中应包含绿化景观方案，作为规划竣工核实必备要件，建筑色彩应与周边环境相协调，开敞式绿化空间。
	其他要求	项目用地内的建筑高度的控制应错落有致，提升通透性。依据商业业态合理确定建筑密度，并满足相关规范要求。在项目规划设计中，满足《济宁市城乡规划管理技术规定》的要求。落实国家、省、市各级关于海绵城市建设的要求。

其他要求	1、项目实施涉及人防、电力、燃气、水利、消防、交通、市政绿化设施、文物保护等问题，应征求相关主管部门的书面意见或许可。 2、建筑方案设计时做出夜景亮化设计和方案效果图。绿化景观方案和夜景亮化方案作为规划竣工核实必备要件。 3、科学合理利用地下空间，鼓励各类配套用房、停车设施在满足法规、规范的前提下充分利用地下空间;同步做好无障碍设计和建筑节能一体化设计;倡导精品意识和原创精神及低碳、环保、节能理念，鼓励新技术新材料的应用。 4、设计单位应依据最新实测地形图（1:500）进行修建性详细规划设计，并在总平面图中明确标注土地权属界线、界址点坐标。 5、规划设计成果应含有标注建筑单体尺寸、建筑间距、退线距离、道路宽度、建筑限高等内容的尺寸标注平面图。 6、设计单位在进行规划设计时要严格依据规划主管部门核发的规划条件进行设计，且不得违反国家、地方有关设计规范和标准。对有关的技术经济指标以及公共设施配置的规模等级等应当在总平面图中列表标明。 7、规划条件为土地出让合同必备附件，土地受让方和设计单位可依据土地出让合同中规划条件进行方案设计。 8、土地受让方持本规划条件委托具有符合承担本工程规划设计资格及业务范围的规划设计单位进行方案设计。
------	--

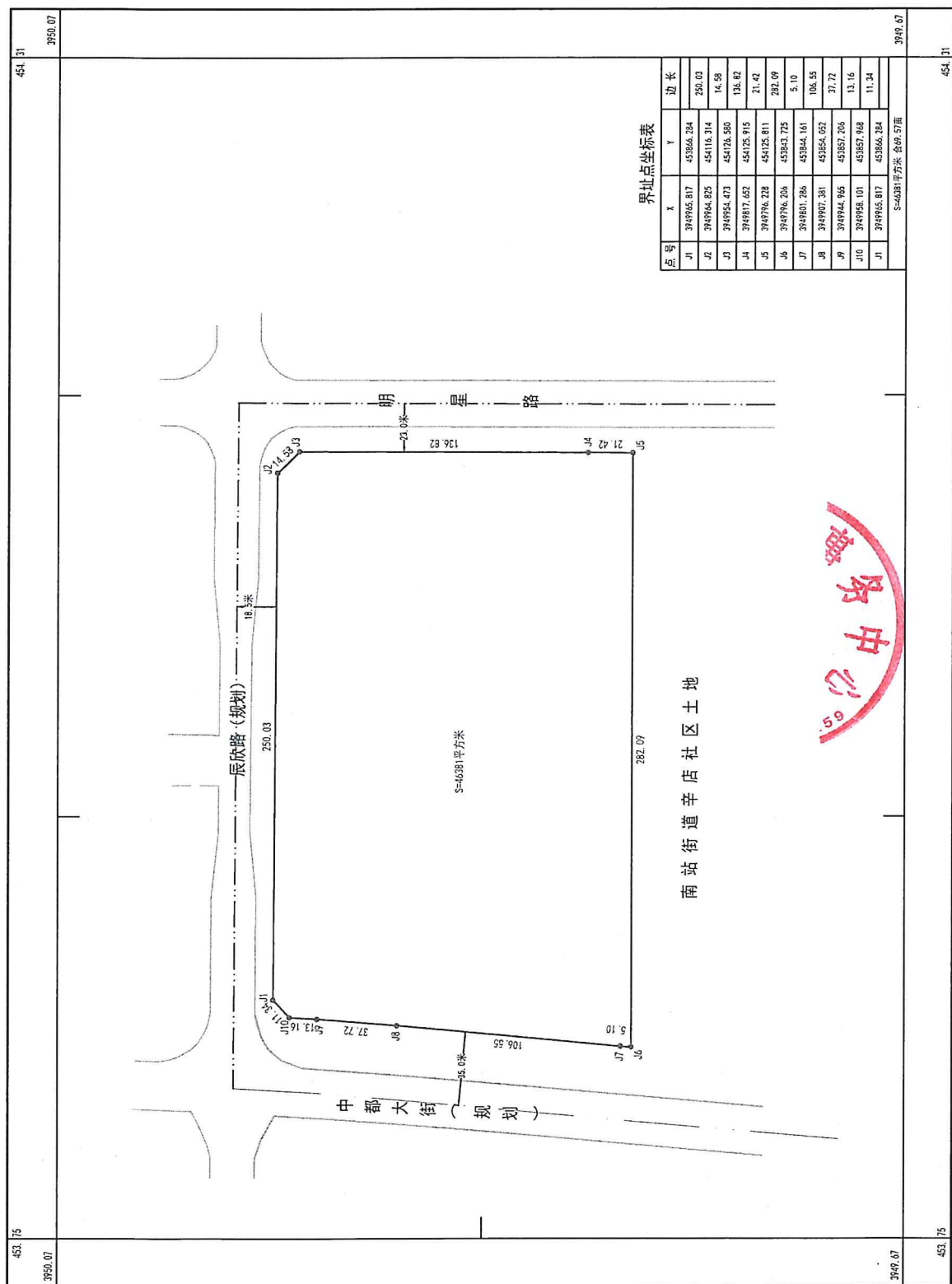
注：

- 1.与本规划条件同时核发的还有附图。
- 2.本规划条件自核发之日有效期一年。有效期内未签订土地使用权出让合同的，本规划条件自行失效。



[2023]41号国有建设用地的勘测定界图
3949.667-453.753

3949. 667-453. 753



2023年02月01日数字化制图

2000国家大地坐标系

TD/T 1008-2007 土地勘测定界规程

2007年版图式

1:2000



测量：龙伊伟

绘图员: 王玉艳

检查员：刘福宽

山东众友测绘有限公司