

济宁市兖州区自然资源局

JYZ2024-60 号宗地三规划条件

济规究条 2024-061 号

土地受让方及设计单位：

根据法律法规和有关规定，提出以下规划条件。

一、用地概况

地块位于颜店镇，北、西邻山东颜店时代产业发展有限公司。规划建设总用地面积 108.0748 公顷，本次供地面积 2.7724 公顷(以实测为准)，按照统一规划，分期实施的原则，分地块规划条件服从总地块规划条件，总地块规划条件如下：

二、强度指标

规划用地性质为工业用地。容积率不小于 1.0，建筑系数不小于 40%，配套行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，且建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。地块内部一般不得安排非安全生产必需的绿地，严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。建筑高度不宜大于 60 米。

地下空间建设用地面积（地下空间在地表水平面上垂直投影占地范围）不大于 2.2 万平方米；层数不大于 2 层，深度不大于 12 米，用途为仓储、停车、工艺设备及配套等设施；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，同时满足地下管线敷设的要求。

三、规划与建筑设计要求

1、建筑退让

退让地界要求

高层建筑退让地界不应小于9米，低、多层建筑退让地界不应小于6米。

建筑退用地界限其他情形，应满足相关法规、规范性文件要求。

2、建筑间距

建（构）筑间距应满足《建筑设计防火规范》、《工业企业总平面设计规范》等规范标准以及《济宁市城乡规划管理技术规定》（2022版）第四十九条至五十四条之规定。

3、交通组织

组织好地块内部交通流线，合理确定出入口位置，与城市道路做好衔接。机动车出入口宜结合周边地块统一开设。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。同时满足交通疏解和消防规范要求，妥善安排停车泊位和辅助设施。

按照山东省建设项目交通影响评价有关规定要求，符合《济宁市城乡规划管理技术规定》（2022版）第七十条规定情形的，在工程建设许可阶段应开展交通影响评价。

4、停车规模

配套行政办公及生活服务设施按照每百平方米不低于0.6个机动车停车位进行控制，工业、仓储类按照每百平方米不低于0.2个机动车停车位进行控制。鼓励配建充电设施的车位，并与建设工程同步规划、同步建设、同步验收。

四、其他要求

1、涉及国家安全设施、交通设施、机场净空区、燃气供水管道、电力设施、文物保护、道路绿化、人防等问题的，应征求相关主管部门书面意见。化工类项目应征求工信、发改等相关部门书面意见。

2、建筑色彩、风貌应与周边环境及建筑协调。沿高架路周边工业、仓储建筑应加强第五立面设计。

3、严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

4、围墙围栏外缘退让道路红线、公共绿化带距离不应少于 0.5 米。独立建设的建筑高度不超过 4 米的单层传达室（门卫、警卫、大门）退让道路红线的距离不应小于 3 米，退让公共绿化带距离不应小于 1 米。

5、各种管线采用地下敷设方式，力求线型顺直、短捷，减少交叉。

6、本规划条件自核发之日起有效期一年。有效期内未办理土地供应手续的，本规划条件自行失效。

五、附件

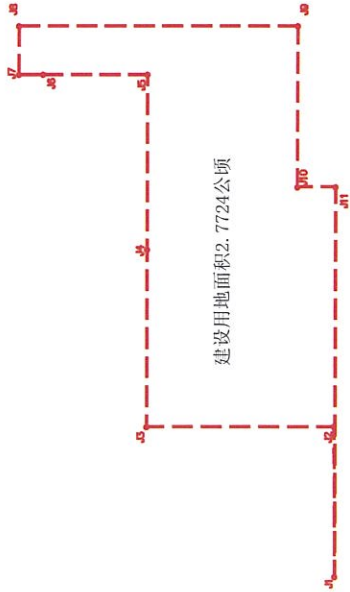
1、城市道路红线与规划范围图。

2、地下空间适建范围控制图。





附图1：城市道路红线与规划范围图



界址点坐标表

点号	X	Y	距离
J1	3937410.115	39469708.991	90.59
J2	3937410.653	39469799.582	114.01
J3	3937524.668	39469799.499	106.33
J4	3937524.686	39469905.829	105.67
J5	3937524.705	39470011.498	63.40
J6	3937588.107	39470011.455	14.75
J7	3937602.856	39470011.445	

界址点坐标表

点号	X	Y	距离
J7	3937602.856	39470011.445	29.37
J8	3937602.807	39470040.814	169.59
J9	3937433.213	39470040.831	96.91
J10	3937433.210	39469943.918	23.10
J11	3937410.115	39469943.924	234.93
J1	3937410.115	39469708.991	
S=27724 面积 41.586亩			

图例

- 道路红线
- 建设用地范围线

坐标系：2000 国家大地坐标系

兴园路

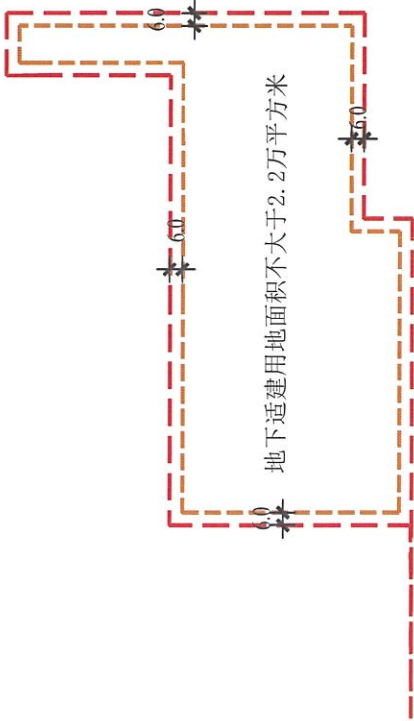
40.0

鲁王路

30.0



附图2：地下空间适建范围控制图



图例

- 道路红线
- 建设用地范围线
- 地下空间适建范围线

坐标系：2000 国家大地坐标系

