

# 建设用地规划条件

泗规设 2025-18-1 号

地块名称		泗征地 2025-18-1 号地块	
用地位置		东至：泗河路	西至：东盛路
		南至：西洼村土地	北至：西洼村土地
用地面积		51229.19 平方米（合 76.8438 亩）	
用地性质		二类城镇住宅用地兼容商业用地（商业用地 $\leq$ 10%）	
规划设计要求	使用强度	建筑密度	容积率
		$\leq$ 25%	$1.2 \leq$ 容积率 $\leq$ 1.6
	退距要求	滨河南路（道路红线 22 米）：通透式围墙由道路中心线后退距离 $\geq$ 66 米，建筑由道路中心线后退距离 $\geq$ 71 米	
		泗河路（道路红线 36 米）：通透式围墙由道路中心线后退距离 $\geq$ 28 米，建筑由道路中心线后退距离 $\geq$ 33 米	
		东盛路（道路红线 24 米）：建筑由道路中心线后退距离 $\geq$ 17 米	
	建筑间距	南北向间距满足现行国家日照标准，其他间距要满足防火和消防通道要求。	
	建筑限高	37 米	
	出入口方位	东侧、西侧	

	绿地率	<p>≥35%（集中绿地不应低于 0.50 平方米/人，宽度不应小于 8 米，且在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应少于 1/3，其中应设置老年人、儿童活动场地）</p>
	机动车停车位	<p>居住机动车停车位集中建设地下停车场（其中商品房 90-120 平方米（含）户型的，每套不低于 1.2 个车位；120-144 平方米户型的，每套不低于 1.3 个车位；大于等于 144 平方米户型的，每套不低于 1.5 个车位；低层的，每套不低于 2 个车位），商业 1 个车位/100 平方米；住宅非机动车停车位数量按不低于 1 辆/户配置，商业非机动车停车位数量按不低于 6 辆/100 平方米。</p>
	地下空间要求	<p>地块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 4 万平方米，层数不大于 2 层，深度不大于 12 米，可用作停车位、储藏室及配套用房，层内净高不小于 2.2 米；地下建筑的覆土深度不应小于 1.5 米，同时满足绿化种植和地下管线敷设的要求。</p>
	建筑设计要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、建筑物体量、高度、风格及色彩要与周围环境相互协调，并使用新型节能建筑材料，具有现代化气息。</li> <li>2、项目区配套公共建筑（含商业）外饰材料，必须使用干挂石材；居住部分住宅楼外饰材料二层（含二层）以下要选用干挂石材，二层以上可以使用高品质真石漆或干挂石材等，确保不脱落、不褪色。</li> <li>3、按照绿色建筑的要求，在节能、节材、运行管理等方面满足绿色建筑评价标准。</li> </ol>

其他要求	<p>1、人防、消防设施要满足国家规范要求。</p> <p>2、物业管理用房面积不小于总建筑面积的千分之三；小区内按每百户不少于40平方米的标准配套建设社区养老服务设施，该配套用房总面积不得少于200平方米；按每百户居民不少于30平方米配置党群服务用房。</p> <p>3、应按照每千常住人口不少于10个托位，每个托位建筑面积不少于8平方米配置托育设施，并符合《济宁市托育服务设施配置导则（试行）》的相关要求。</p> <p>4、电动汽车充电车位配建要求：新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留安装条件，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。新建商业不少于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。</p> <p>5、电动自行车充电车位配建要求：新建住宅区应按照每户不少于1个充电车位的标准配置充电设施，与住宅项目同步建成使用。新建商业配建的非机动车停车位中应设置不少于15%的充电车位，与项目同步建成使用。</p> <p>6.按照室外人均体育用地面积不低于0.3平方米或室内人均建筑面积不低于0.1平方米的标准配建公共健身设施。</p> <p>7、新建居民小区应至少建设1处生活垃圾分类收集房，面积不宜小于10平方米，宜独立式建设。</p> <p>8、按照《山东智慧安防小区建设技术规范（试行）》文件要求，将智慧安防小区建设理念及内容纳入地块规划。</p> <p>9、地块内电力、电信、通信、有线电视、给水、排水、垃圾站、消防栓等各项配套设施，由专营单位按国家有关建设规范进行配置。小区应设置地下综合管沟。变电设施要采用箱式变压器。</p> <p>10、沿路建筑空调器室外机及附属设施必须统一隐蔽设置，太阳能热水器应与建筑一体化设计。</p>
备注	<p>1、所提建筑退让为最小距离，实际退让距离应根据规划建筑的体量、高度根据有关标准确定，各道路交叉口要留足视线角用地。</p> <p>2、本规划条件盖章有效，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。</p>

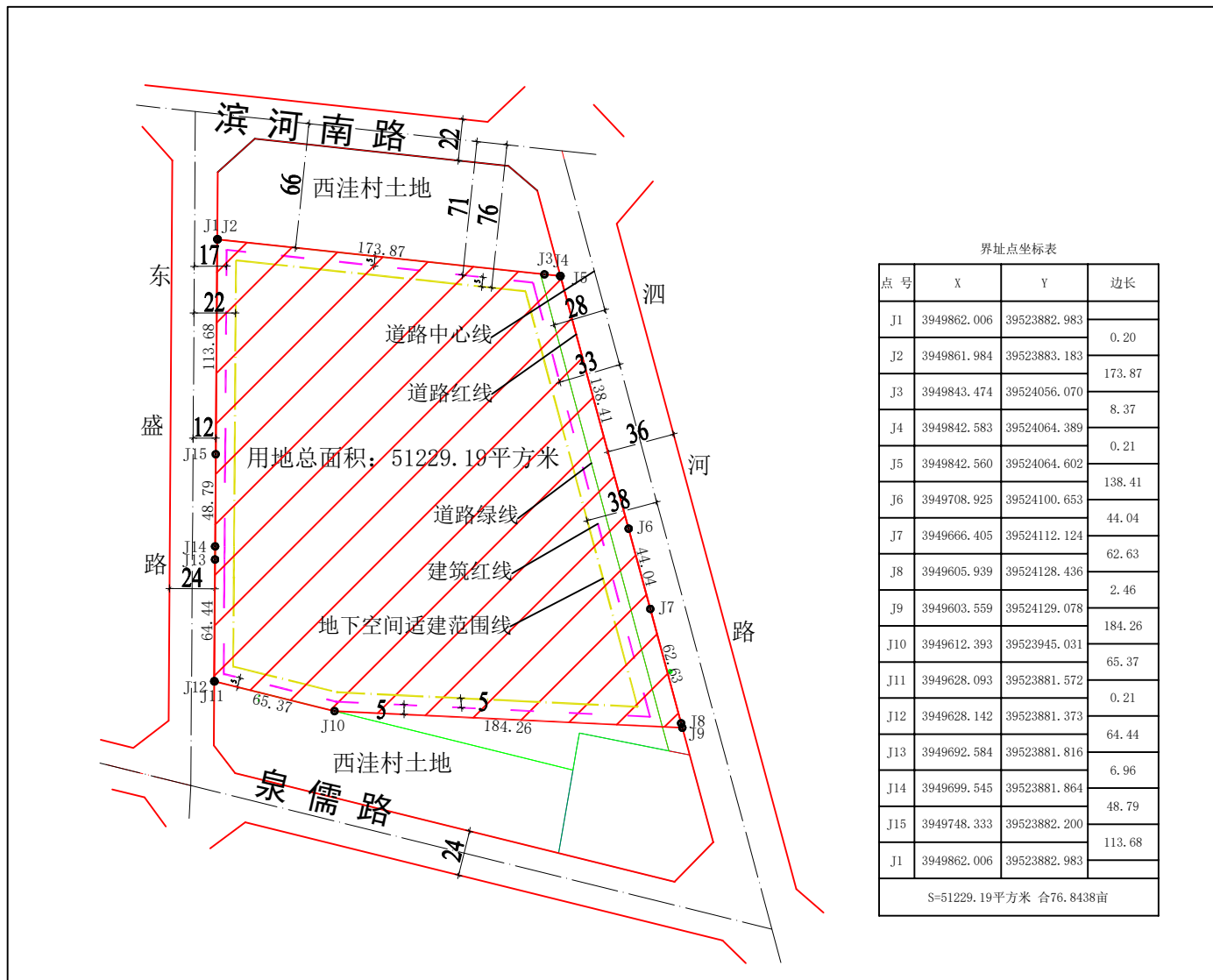
附：1、红线图

2、竖向界限图

二〇二五年七月二十一日

# 附件1:

## 泗征地2025-18-1号地块红线图

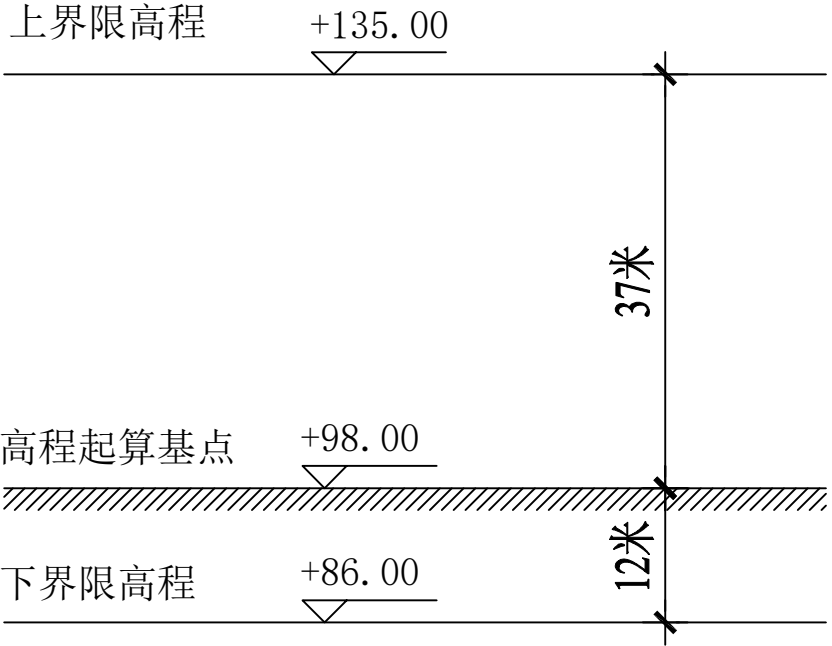


界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3949862.006	39523882.983	0.20
J2	3949861.984	39523883.183	173.87
J3	3949843.474	39524056.070	8.37
J4	3949842.583	39524064.389	0.21
J5	3949842.560	39524064.602	138.41
J6	3949708.925	39524100.653	44.04
J7	3949666.405	39524112.124	62.63
J8	3949605.939	39524128.436	2.46
J9	3949603.559	39524129.078	184.26
J10	3949612.393	39523945.031	65.37
J11	3949628.093	39523881.572	0.21
J12	3949628.142	39523881.373	64.44
J13	3949692.584	39523881.816	6.96
J14	3949699.545	39523881.864	48.79
J15	3949748.333	39523882.200	113.68
J1	3949862.006	39523882.983	

S=51229.19平方米 合76.8438亩

# 附件2：竖向界限图



(采用高程系为：1985国家高程基准)