

# 泰安市自然资源和规划局

泰自资规条字〔2021〕81号

## 关于 E4 片区龙潭路以东原水果批发市场街区 规划条件通知书

泰山区政府：

《关于申请处理财源街道更新社区原水果批发市场 E4-05-04 地块与 E4-05-03 地块之间重叠面积的函》收悉。根据市国土空间规划委员会 2020 年第 6 次会议审议通过的《E4 片区龙潭路以东原水果批发市场街区控制性详细规划》，及市自然资源和规划局 2021 年第 40 次局长办公会审定的《E4 片区龙潭路以东原水果批发市场街区用地边界校核测算》，确定规划条件如下：

用地位置	用地位于龙潭路以东，更新南街（原灵山前街）以北，地块面积约 6.66 公顷。具体用地位置、用地范围、收储边界、出让或划拨边界、用地编号详见规划条件附图，准确土地面积以实测为准。					
用地强度及规划控制要求	E4-05-01	用地面积	0.26 公顷	用地性质	公园绿地	
	E4-05-02	用地面积	2.01 公顷	用地性质	商业服务业用地	
		地上容积率	不大于 3.1	地下容积率	不大于 2.9	
		建筑密度	不大于 50%	绿地率	不小于 10%	
		建筑控制线要求	建筑后退北侧规划一街 10 米道路红线不少于 8 米，退西侧龙潭路 50 米道路红线不少于 15 米（含 10 米绿化带），退南侧更新南街 12 米道路红线不少于 8 米，退东侧规划一路 12 米道路红线不少于 5 米。			
	其中	E4-05-02-01	用地面积	1.44 公顷	用地性质	商业服务业用地
			地上容积率	不大于 3.1	地下容积率	不大于 2.9
建筑密度			不大于 50%	建筑高度	不大于 33 米	

用地强度及规划控制要求	E4-05-02	用地面积	0.49 公顷	用地性质	商业服务业用地	
		地上容积率	不大于 3.1	地下容积率	不大于 2.9	
		建筑密度	不大于 50%	建筑高度	不大于 54 米	
	E4-05-03	用地面积	0.08 公顷	用地性质	商业服务业用地	
		地上容积率	不大于 3.1	地下容积率	不大于 2.9	
		建筑密度	不大于 50%	建筑高度	不大于 54 米	
	B4-05-03	用地面积	4.39 公顷	用地性质	居住用地（城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地）	
		地上容积率	大于 1.0 不大于 2.1	地下容积率	不小于 0.5 不大于 1.6	
		建筑密度	不大于 20%	绿地率	不小于 35%	
		建筑限高	建筑高度不大于 54 米且沿北侧规划一街道路红线 55 米范围内建筑檐口高度不大于 33 米。			
		建筑控制线要求	建筑后退北侧规划一街 10 米道路红线不少于 8 米，退西侧规划一路 12 米道路红线不少于 5 米，退南侧更新南街 12 米道路红线不少于 8 米。			
	绿化设置要求		居住地块内集中绿地不低于 0.5 平方米/人。			
	建筑退用地界线及其他要求		<p>建筑退相邻用地边界距离及建筑除满足图则要求的距离外，还应满足消防、日照、退地界等要求，建筑间距应满足相关规定要求，并报规范的日照分析报告。</p> <p>考虑规划地块实施的先后顺序，地块周边限制条件发生改变的（如先期实施地块周边如存在需按规划拆除而未拆除的建筑），容积率、建筑密度、建筑高度等规划控制要求应以实际审批方案为准。</p> <p>E4-05-02 地块分为 E4-05-02-01、02、03 三个地块，各分地块之间不作退线，仍作为一个整体，地上地下统一规划设计，同步实施建设。</p> <p>用地强度及规划控制要求应符合国家、省、市等有关要求。</p>			
	公建配套设施要求	总体配建要求	<p>按照《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018) 等相关规定执行。城市居住用地配套设施应与住宅同步规划设计、同步方案审查。分期开发的项目应将配套设施安排在首期。</p> <p>E4-05-03 地块配套设施（不含幼儿园）面积按居住用地地上建筑面积的 2.5% 配置（其中非经营性配套设施建筑面积占配套设施建筑面积不小于 90% 且不小于 500 平方米，经营性配套设施不大于 10%）。</p>			

宅用设施  
表 55  
退南街  
为距巨应  
丰发未制  
快, 究一  
行关  
8) 规  
安  
住用筑米,

公建配套设施要求	其中	社区工作服务用房	居住用地地上总建筑面积低于6万平方米的按照不低于300平方米的标准、地上总建筑面积超过6万平方米的按照不低于总建筑面积千分之五的标准配建,由开发建设单位配套建设、无偿移交社区工作服务用房,并符合区(市、县)政府(管委会)社区工作服务用房规划及有关要求。规划方案审批前,申报单位必须征求相关街道办事处(乡镇政府)的意见,规划方案审批后必须经相关街道办事处(乡镇政府)审查并盖章同意。
		物业服务用房	E4-05-03地块按照居住用地地上和地下总建筑面积的0.3%-0.5%配置,且不小于100平方米,并应设在地上。
		居家养老服务设施(社区养老服务驿站)	E4-05-03地块按照每百户不少于20平方米配置。
		体育健身设施	E4-05-03地块按照室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米配置。设置儿童、老年人活动场地用地面积不小于170平方米。
		市政公用	按规范及《关于修订〈泰安市生活垃圾分类技术导则〉的通知》(泰城发〔2019〕18号)等要求设置垃圾收集点。其他按国家及地方相关规范及规定设置。
		其他配建要求	E4-05-03地块设置建筑面积不少于50平方米的便利店一处,结合物业管理设施或在地块内设置邮件和快递送达设施。其他配建设施应满足国家及地方相关规范及规定要求。
	其他配建要求	E4-05-02-01地块设置建筑面积不少于5000平方米的农超。	
停车位要求	机动车停车位	住宅及有关配套公共服务设施(不含停车存车库棚)的机动车和非机动车停车位按照《泰安市城市居住项目配建停车位暂行规定》等规定执行。 商服用地机动车停车位按照不少于1个/100平方米建筑面积配建。	
	新建住宅配建的停车位要100%建设电动汽车充电设施或预留建设安装条件,大型公共建筑物配建的停车场、社会公共停车场建设电动汽车充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于15%。同时应符合国家、省、市有关规范及规定要求。 居住项目电动车(电动自行车、电动摩托车、电动三轮车)停车库棚应集中设置,面积不低于非机动车停车面积的65%,库棚内应配建相应充电设施和消防设施。		
海绵城市要求	应符合山东省《海绵城市设计规程》(DB37/T 5060-2016)及《泰安市海绵城市专项规划(2016-2030年)》要求。		
绿色建筑要求	应符合国家标准及省、市有关要求。		

移动通信基要求	E4-05-02、E4-05-03 地块现状保留楼面站各 1 处。因施工过程中及其他因素造成现状基站拆除的，需根据通信基站布局规划要求进行重建。 移动通信基础设施的建设应与建筑物“同步规划、同步设计、同步施工、同步验收”。	
人防工程建要求	城市规划区内新建民用建筑，按照不低于工程建设项目规划批准的地面建筑物总面积 7% 修建防空地下室。因地质、地形等原因不宜修建防空地下室的，按照《山东省人民防空工程管理办法》等相关规定执行。同时应符合国家、省、市有关人民防空规范及规定要求。	
市政工程设计要求	道路交通	E4-05-02 地块可沿西侧龙潭路、南侧更新南街各设置一处出入口，沿东侧规划一路设置两处出入口；E4-05-03 地块可沿西侧规划一路、南侧更新南街各设置一处出入口。 出入口占绿地的开口宽度不大于 15 米。
	竖向设计	结合场地地形和项目特点，按规范要求编制竖向设计。
	消防	满足消防要求。
	电力、电信	与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划设计。规划实施时，规划用地内的现状高压线应进行入地改造。
	给水、排水	与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划设计。
	供热、燃气	与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划设计。
	防灾(地质灾害)	做好场地防灾规划。
	其他	落实各项市政配套设施，做好竖向设计及各类工程管线规划，并纳入城市管网体系。规划地块内如有未移除的地下管线，项目实施前需征求相关部门意见并按规范要求退足安全防护距离。
城市设计及其他要求	该用地处于古城风貌协调区，建筑形式、体量、风格、色彩应与该地段周边环境相协调。应处理好建筑景观，搞好建筑第五立面设计，空调室外机应隐蔽设置，做好建筑节能设计。同时处理好沿街夜景亮化效果、门牌匾、广告位设置等问题。建设单位申报修建性详细规划及建筑工程方案时，按要求提供视线分析专篇。建筑临街空间及沿街立面应符合相关规划管理规定。 按照有关规范做好无障碍设计。 建筑面积 2 万平方米以上及重要公共建筑单体方案、高层建筑单体方案，以及重要项目、大型公共项目、标志性或有特殊影响的建（构）筑物的设计方案，需提供两家以上具有相应资质设计单位的设计方案。	
土地整合储备要求	为提高土地利用效率，保证城市景观及城市道路建设的顺利实施，在进行土地储备时，应按照土地收储范围图中图示边界统一整合储备。	

土方  
安  
要  
建  
面  
计  
要  
道  
交  
要  
备  
注

抄

因素造 同步	土壤污染防治	应符合《土壤污染防治法》《山东省土壤污染防治条例》等国家、省、市有关法律法规要求。按照《关于做好山东省建设用地污染地块再开发利用管理工作的通知》(鲁环发[2019]129号)、《关于进一步加强建设用地污染地块准入管理的通知》(鲁自然资字[2019]110号)、《关于土壤环境重点监管企业和疑似污染地块管理情况的告知函》(泰环境函[2019]74号)、《关于做好全市建设用地污染地块再开发利用管理工作的通知》(泰环境发[2019]20号)等有关文件、政策要求执行。 建设用地污染地块再开发利用必须符合规划用途的土壤环境质量要求。
建筑物 按照《山 东人民	安全要求	建设单位在进行修建性详细规划及建筑工程方案的编制和实施时,应保证地块内及周边所涉及附属物及各类管线(地上及地下)安全,由此引发的一切问题及法律纠纷,由建设单位负责。
置一处 决可沿	建筑面积 计算要求	建设单位申报的修建性详细规划及建筑工程方案中应分别明确建筑面积和计容面积。建筑面积计算应按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013)执行,计容面积计算应按照《建筑容积率计算规定》(泰规发[2015]30号)执行。
	道路 交要求	规划用地与周边相互联系的规划道路应具备畅通条件,方可进行土地出让或划拨。
	备注	本规划条件在办理有关土地手续前有效期为自核发之日起两年。 按照该规划条件取得土地使用权之日起,两年内未审批修建性详细规划、建筑工程方案,以及原审批方案有效期满后重新申报的,须对原规划条件进行重新确认。 修建性详细规划及建筑工程方案应符合依法批准的控制性详细规划和规划条件,以及国家和地方相关规范及规定要求。 泰自资规条字[2021]17号、泰自资规条字[2021]49号同时废止。

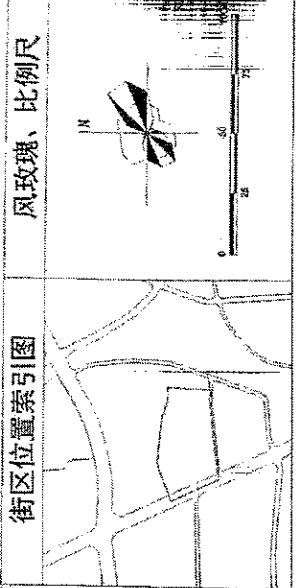
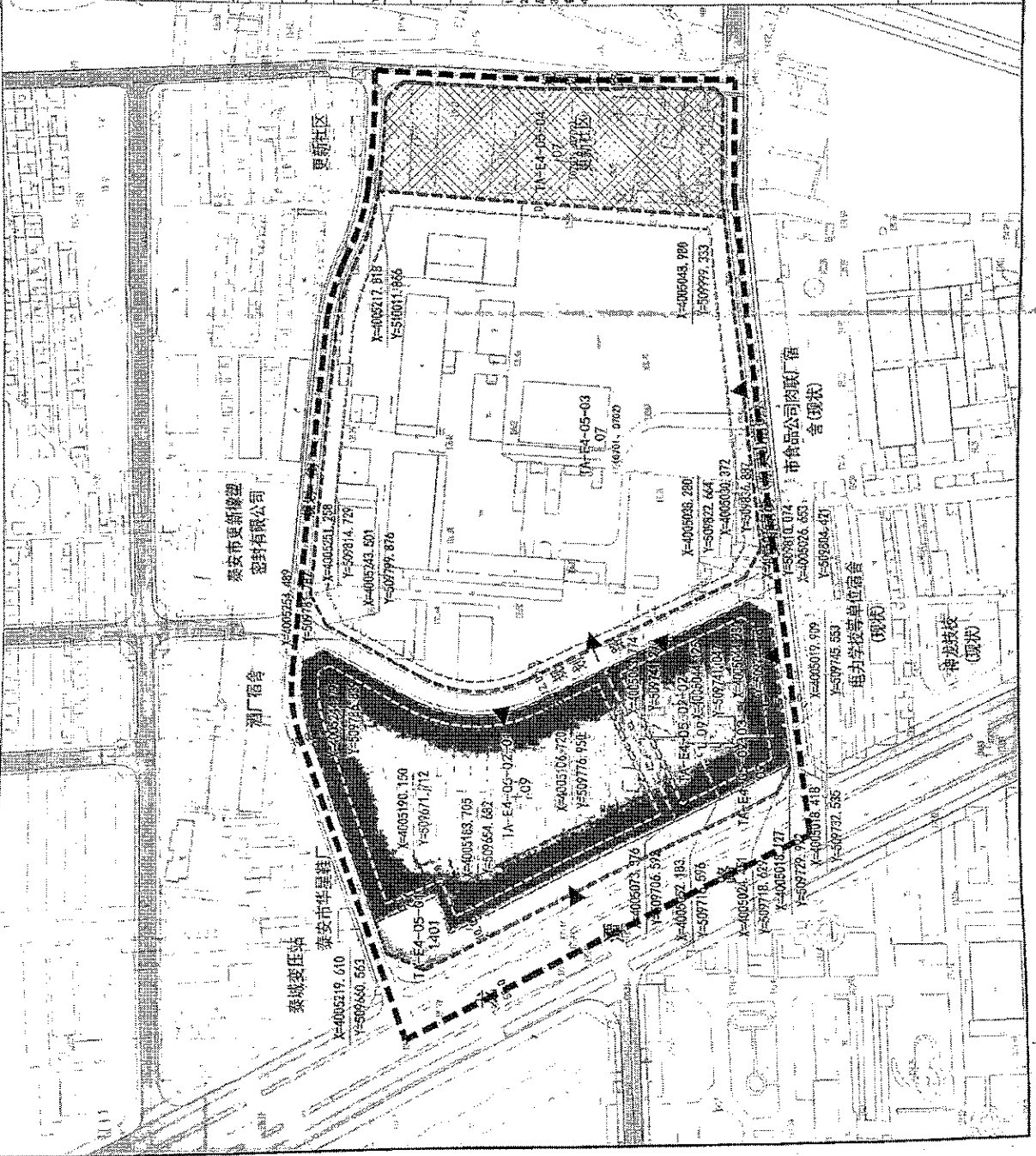
附: 规划条件附图  
土地整合储备范围图



抄送: 市监察委员会、市财政局、市生态环境局、市行政审批服务局。  
发: 市土地收购储备中心。

# E4片区龙潭路以东原水果批发市场街区用地边界核算

# 地块划分与指标控制图

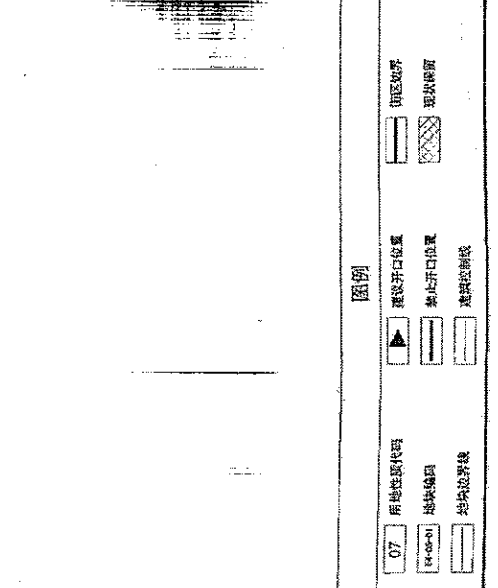


### 地块控制指标

阳性指标		阴性指标		弹性指标	
用地代码	用地性质	容积率	建筑密度	建筑高度	建筑后退
E4-05-03	商业用地	≤ 2.5	≤ 25%	≤ 24m	≥ 3m
E4-05-04	商业用地	≤ 2.5	≤ 25%	≤ 24m	≥ 3m

### 设计要点

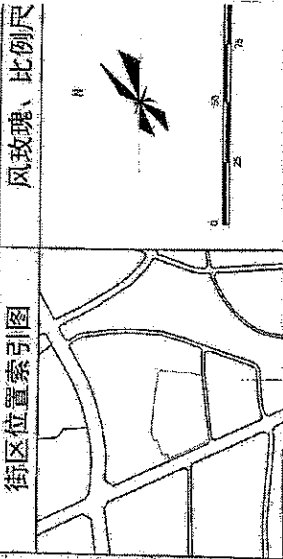
- 各功能（居住、商业、办公）应分区设置，居住、商业、办公应分区设置，居住、商业、办公应分区设置。
- 居住建筑应设置日照间距，商业建筑应设置日照间距，商业建筑应设置日照间距。
- 禁止在红线内设置任何建筑，禁止在红线内设置任何建筑。
- 图中数据仅供参考。



# E4片区龙潭路以东水果批发市场街区用地边界校核测算

# 土地储备范围图

街区位置索引图



风玫瑰、比例尺

为提升土地利用效率，提升街区整体景观，预留城市道路等用地，蓝线图示进行统一整合储备。

图例

地块编号

整合储备范围

