

# 潍坊市规划局高新区分局

## 高新区志远路以东、珠光街以南 2020-SC4号-B地块规划条件

编号：潍高规[ ]号

### 一、用地情况

(一) 规划用地位置：高新区志远路以东、珠光街以南。

(二) 净用地面积：58285 平方米（详见勘测定界图）

### 二、用地性质及分摊比例

(一) 使用性质：商业服务业设施用地（B）、二类居住用地（R2）。

(二) 分摊比例：地上非住宅建筑面积占地上总建筑面积的50%。

### 三、用地强度

(一) 地上容积率： $2.0 \leq FAR \leq 2.9$

(二) 建筑密度： $\leq 30\%$

(三) 绿地率： $\geq 30\%$ 。其中，集中公共绿地不小于居住用地净用地面积的8%；新区建设，人均公共绿地 $\geq 1.0 \text{ m}^2$ ；旧区改建，人均公共绿地 $\geq 0.7 \text{ m}^2$ ；其中，沿城市主次干道布置不小于25%的集中公共绿地。

### 四、规划布局要求

(一) 建筑退线

1、红（绿）线退线要求：建筑退让志远路道路绿线（红线宽

度 56 米，两侧各 22 米绿化控制带）对外开口营业性建筑退让不少于 20 米，其他建筑不少于 15 米；建筑退让珠光街道路红线（红线宽度 30 米，两侧各 20 米绿化控制带）对外开口营业性建筑退让不少于 15 米，其他建筑不少于 10 米；建筑退让南侧规划支路对外开口营业性建筑退让不少于 10 米，其他建筑不少于 5 米。

2、边界退让要求：严格按照《潍坊市城乡管理技术导则》（以下简称《导则》）的要求执行，并满足消防、采光、通风、视觉卫生等要求。

3、地下建筑退让规划用地红线不小于地下建筑物深度的 0.7 倍，且不小于 5 米。

## （二）建筑间距

建筑间距应当符合《导则》相关规定，须满足防火、防灾及采光通风、管线埋设、视觉卫生等规范要求。

## （三）交通组织

1、出入口设置。出入口距离主次干道红线交叉点的距离，不得小于 70 米。道路边缘距离建筑物、构筑物、围墙等最小间距应符合有关规范规定。

2、机动车、非机动车停车数量及停车场（库）应满足《导则》相关规定。凡新建的住宅小区，严格源头管控，同步规划建设电动自行车停放充电场所和智能充电控制设施。

3、居民汽车停车率不应小于 100%，地面停车率不应大于 10%。地面停车位不得采用简单硬化的形式，地面必须采用铺装透水植草砖等形式处理，同时要栽种乔木，形成林荫停车场。采用机械停车方式满足停车要求时，必须预留不少于 10%的机动车位数，机械停车位设备必须与主体建筑同步完成。

4、建设项目必须按规划总车位数的一定比例建设具备充电设

施安装条件的新能源停车位(包括电力管线预埋和电力容量预留):原则上新建住宅配建的停车位要 100%建设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充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 15%,每 2000 辆电动汽车至少配套 1 座公共充电站。其他建筑停车按国家有关规范标准执行。

(四)建设项目地下空间利用率不小于 30%且不大于 70%。

## 五、公共服务及市政基础设施配建要求

公共服务及市政基础设施配建水平应当与居住人口规模相对应,可结合周边公共服务设施的现状酌情增减。若本地块与北侧 2020-SC4 号-A 地块由同一土地使用权取得人取得,可不单独建设社区综合服务中心。若本地块与北侧 2020-SC4 号-A 地块由不同土地使用权取得人取得,应根据如下要求配建。

### (一)社区服务用房

社区养老、社区卫生站、文化活动站、社区警务、党建用房、社区服务中心、快递用房、社区居民健身场所、婴幼儿照护服务设施等公共服务设施用房按照不小于建设项目住宅总建筑面积的 7%配置,且最小不低于 800 平方米。其中社区养老用房配建需满足每百户不小于 20 平方米,宜靠近公共服务设施和公共绿地集中设置,与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用,建设完成后,无偿交给社区使用,并办理相关产权手续。规划条件核实时,要将社区居家养老服务用房作为重点核实内容,不达标的规划核实不予通过。

以上用房在建设完成后,应移交所在地街道办事处使用管理。

### (二)物业管理用房

商业建筑:配套物业管理用房等管理服务用房按照商业总建筑

面积的 3‰至 5‰配置，并不得低于 100 平方米。住宅建筑：配套物业管理用房等管理服务用房按照住宅总建筑面积的 3‰至 5‰配置，并不得低于 300 平方米。根据《山东省物业管理条例》，物业服务用房由建设单位无偿提供，属于全体业主共有。

### （三）幼托

根据相关规范要求，本地块应配建一处幼儿园，按照《关于落实城镇居住区配套建设幼儿园有关工作的通知》要求，在本地块之外划拨 6540 平方米用地，由土地使用权取得人负责出资或无偿全过程代建。具体要求如下：

1、建设位置。项目位置是珠光街以南，规划支路以西，地块外东北角。

2、建设规模。配建 1 处不少于 9 班的幼儿园，用地面积不少于 6542 平方米，建筑面积不小于 3500 平方米。

3、建设标准。配套幼儿园建设标准符合国家和省定有关规定，幼儿园设计符合教育部、住建部教发函〔2019〕1 号和省教育厅鲁教基发〔2018〕4 号文件要求。

4、投资来源。达到配建标准的居住区，配套幼儿园和居住区捆绑建设，由土地使用权取得人负责出资或无偿全过程代建。

5、完成时限。配套幼儿园与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，并安排首期建设投用。

6、移交登记。配建幼儿园用地依法划拨，建成并验收合格后 3 个月内，幼儿园连同全部建设工程档案无偿移交教育行政部门，并协助办理相关手续。

7、违约责任。规划条件核实时，要将配套幼儿园作为重点核实内容，不达标的规划核实不予通过。不符合规划建设条件的不予核发建筑工程施工许可证，不予办理竣工综合验收备案手续。

#### （四）生鲜超市

占地 10 公顷以上或住宅建筑面积 20 万平方米以上的居住小区，必须配建地上或地下生鲜超市。生鲜超市建筑形式宜为连体式室内生鲜超市（不单独占地，与其它建筑结合建设的室内生鲜超市）。建设标准宜按住宅建筑面积 1%进行配套建设；每处生鲜超市规模宜为 1500-3000 平方米；服务半径宜为 300-800 米。

生鲜超市应设在便于运输车辆进出的独立地段，可设在建筑物底层或地下一层室内，并应配置专用停车位。

#### （五）人防地下室

新建民用建筑按照不低于工程建设规划批准的地面建筑物总面积的 8%修建防空地下室。

（六）配建换热站、变电站、燃气调压站等市政基础设施，满足规范的前提下，宜在地下设置。5G 通信基站等其他公共服务和市政基础设施根据国家、地方有关标准配建。

（七）应当配置建设中水设施。

（八）建设项目应做好竖向及排水设计，并符合国家、省、市关于海绵城市相关规定要求。

### 六、城市设计

建筑布局、高度、材料、色彩应体现城市风貌和地方特色，并与周围环境相协调，同时要重视第五立面（屋顶）的设计，以满足周围高层建筑的俯视效果。

#### （一）建筑布局

1、城市主干道两侧不得建设上宿下店式沿街建筑和低层商业设施。垂直于城市干道的住宅建筑不得与沿街的商业建筑插建。

2、建筑面宽应满足《导则》相关规定。

#### （二）建筑屋顶

新建 12 层以下住宅建筑采用坡屋顶形式，高低联体建筑低层部分采用坡屋顶或实施屋顶绿化。平屋顶面积 2000 平方米以上建筑，须进行屋顶绿化，绿化率不小于 70%。

### （三）建筑高度

1、建筑物高度应在满足有关净空高度限制规定的情况下，根据功能要求、周边建筑及景观要求合理确定。

2、高层建筑（高度 50 米以上）三栋以上组团，不得采用相同的建筑高度，要形成不少于 10 米的高低错落的景观效果。

### （四）建筑色彩和材料

沿主干道住宅建筑外立面须进行“公建化”处理；外立面须采用高档墙体材质；沿次干道两侧新建建筑外立面按 70%以上比例采用高档墙体材质。单栋建筑色彩不宜超过三种；一组（三栋以上）建筑色彩不宜超过 4 种；成片开发的小区，色彩要与周边区域相协调。河道两侧建筑主色调不宜为暖色调。

### （五）建筑节能

注重建筑节能设计，并做好空调隐蔽设计。需配置太阳能热水系统的居住建筑要考虑与建筑一体化设计，屋顶太阳能采用嵌入式布局。该项目内所有建筑最低应达到一星绿色建筑标准。装配式建筑等相关要求详见附件 2。

### （六）建筑空调外机位、冷凝管、雨水管控制

住宅类建筑，鼓励使用户式中央空调，当使用分体式空调时，每个功能房间均应预留空调室外机位，机位尺寸应满足房间使用要求并进行隐蔽设计；综合办公楼、商务楼等应设置集中式或分层式中央空调；进深大于 10m 的沿街商业建筑，应在两侧考虑空调室外机位。上宿下店类建筑，不得将商业空调室外机置于屋面，空调外机的设置不得影响上部房间使用功能。

合理设置空调内外机安装位置，空调冷媒管、冷凝管均不得裸露于室外，应利用建筑造型进行隐蔽处理。

雨水管应利用空调格栅、建筑造型、内凹空间及外墙饰面内部进行隐蔽设计。

## 七、附加说明

（一）在满足以上要求的前提下，应同时满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《潍坊市城乡管理技术导则》及附表的相关要求。

（二）位于机场净空区域内时，必须满足机场净空相关要求。

（三）土地取得者必须严格执行规划条件，委托具有乙级以上规划资质的设计单位编制规划设计方案报我局审定，规划编制单位应向我局办理备案手续。

（四）居住区的配套工程的开工、交付时序及其监督管理，要符合《潍坊高新区居住区配套与住宅同步开工、同步交付实施办法》的有关要求。

附件：

1. 规划条件附表
2. 住建部门关于装配式建筑建设的意见
3. 教育部门关于幼儿园配建的意见
4. 生态环境部门关于地块土壤环境状况的意见

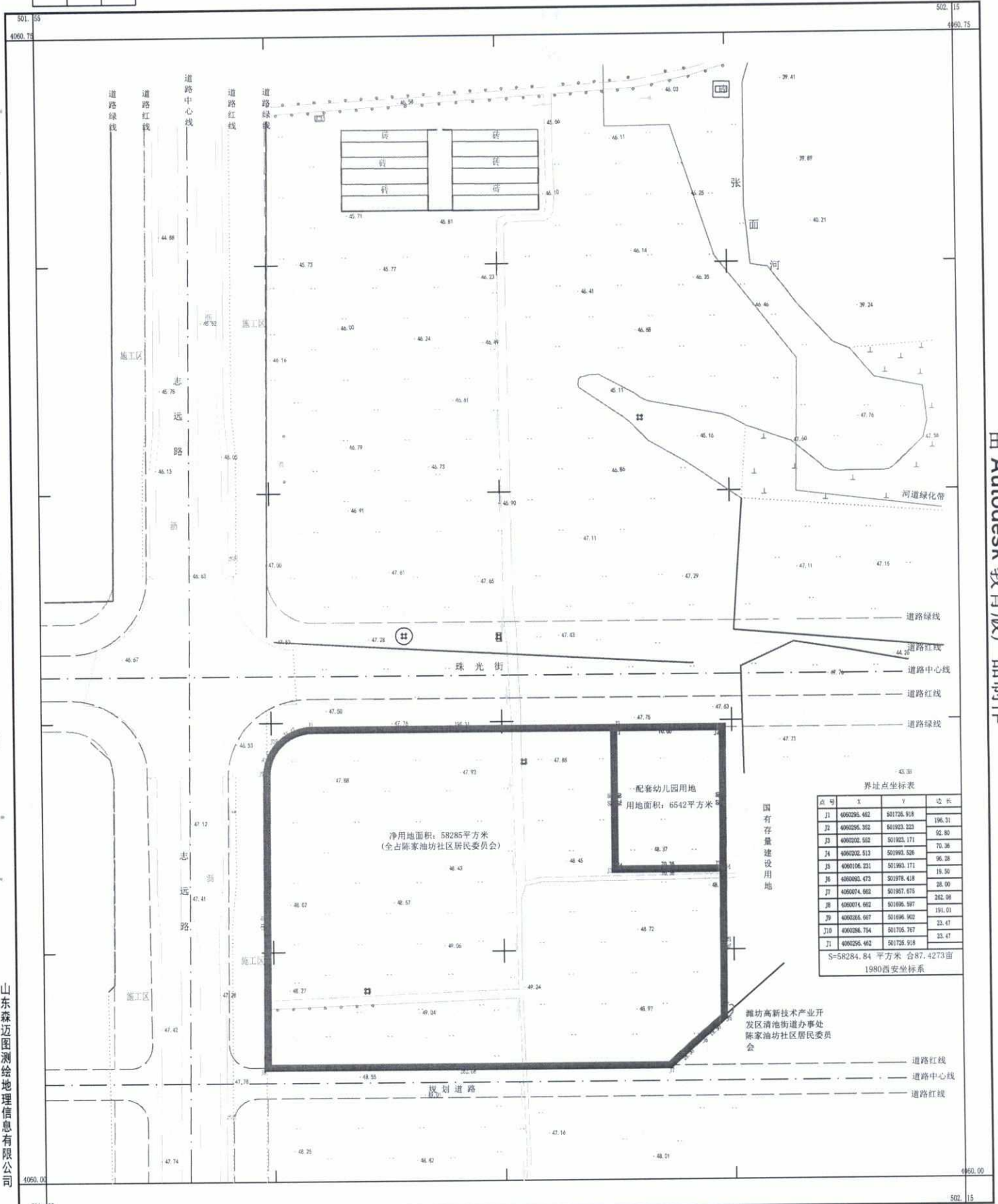
潍坊市自然资源和规划局

2020年10月22日

规划条件附表

序号	强制性内容	核提依据
1	新能源车位	建规〔2015〕199号《住房城乡建设部关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》2015年12月7日
		潍政办发〔2016〕12号《潍坊市人民政府办公室关于加快全市电动汽车充电基础设施建设的实施意见》2016年11月14日
2	养老用房	鲁政办字〔2016〕22号《山东省养老服务业转型升级实施方案》2016年2月25日
		鲁政发〔2014〕11号《山东省人民政府关于加快发展养老服务业的意见》2014年5月26日
		鲁政办发〔2017〕52号《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2016〕91号文件全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》2017年7月10日
		鲁建房字〔2018〕24号《关于加强城镇社区居家养老服务用房建设与管理工作的指导意见》2018年9月11日
		鲁建规字〔2018〕23号《关于加强养老服务设施规划建设工作的指导意见》2018年9月12日
3	社区综合服务设施用房	鲁政房字〔2017〕2号《关于做好城市街道、社区和区域性党群服务中心用房建设有关工作的通知》2017年1月19日
		潍发〔2019〕2号《关于加强和完善城乡社区治理的实施意见》2019年2月10日
4	幼托	潍教字〔2019〕8号《关于落实城镇居住区配套建设幼儿园有关工作的通知》2019年4月25日
		潍政办字〔2018〕114号《潍坊市人民政府办公室关于加快学前教育改革发展的实施意见》2018年8月30日
5	中水设施	潍政发〔2011〕23号《潍坊市城市中水设施建设管理办法》2011年7月8日
		潍坊市规划局《关于严格贯彻落实〈潍坊市城市中水设施建设管理办法〉的通知》2015年6月10日
6	海绵城市	潍政办字〔2017〕110号《潍坊市人民政府办公室关于印发潍坊市海绵城市建设实施方案（2017-2019年）的通知》2017年11月2日
		潍规字〔2015〕37号《潍坊市规划局〈关于促进房地产业转型升级健康发展的意见〉实施细则》2015年7月9日
7	装配式建筑	鲁政办发〔2017〕28号《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2016〕71号文件大力发展装配式建筑的实施意见》2017年1月13日
		潍政办字〔2019〕145号《潍坊市人民政府办公室印发关于大力发展装配式建筑实施方案的通知》
8	绿色建筑	潍规字〔2015〕37号《潍坊市规划局〈关于促进房地产业转型升级健康发展的意见〉实施细则》2015年7月9日
9	交通影响评价	潍规发〔2016〕6号《潍坊市规划局关于印发〈潍坊市城市建设项目交通影响评价实施办法〉的通知》2016年2月23日
10	城市设计	潍政办发〔2017〕38号《潍坊市人民政府办公室关于印发〈潍坊市市区房地产用地供应管理办法〉的通知》2017年10月20日
11	物业服务用房	《山东省物业管理条例》2009年1月8日
		鲁建房字〔2014〕31号《山东省住房和城乡建设厅关于加强物业管理工作的意见》2014年12月26日
12	人民防空地下室	潍政发〔2017〕8号《潍坊市人民防空工程管理办法》2017年11月10日
		潍防办发〔2020〕3号《潍坊市人民防空办公室关于施行〈山东省人民防空工程管理办法〉有关事宜的通知》2020年2月26日
13	通信基础设施	建规〔2015〕132号《住房城乡建设部工业和信息化部关于加强城市通信基础设施规划的通知》2015年9月8日
		鲁经信信推〔2018〕23号《关于统筹共享社会挂高资源与通信铁塔资源促进我省移动通信建设的通知》2018年2月2日

潍坊市土地储备中心2020-SC4号—B地块勘测定界图  
4060.000-501.550



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

山东森迈图测绘地理信息有限公司

2020年08月数字化制图  
1980西安坐标系  
2007年版图式

1:1500

测量员: 滕如龙  
绘图员: 王岩峰  
检查员: 张立华

# 潍坊市教育局高新分局

## 关于 2020-SC4 号-A 地块、2020-SC4 号-B 地块规划条件幼儿园配建有关问题的意见

潍坊市教育局高新分局

《关于征询志远路以东、珠光街两侧 2020-SC4 号-A 地块、2020-SC4 号-B 地块规划条件幼儿园配建有关问题的函》收悉，经研究，意见如下：

按照我区幼儿园配建标准测算，2020-SC4 号-A 地块需要 96 个学位，2020-SC4 号-B 地块需要 86 个学位。两个地块合计应配建不小 6 班的幼儿园，建议在 2020-SC4 号-A 地块或 2020-SC4 号-B 地块内预留一处 9 班幼儿园，土地划拨至教育行政部门。若两块地由同一开发企业取得，则由开发企业进行建设并移交教育部门，若两块地由不同开发企业取得，则均需缴纳幼儿园配套建设费用，由区财政投资建设。

潍坊市教育局高新分局  
2020 年 10 月 14 日

# 潍坊市生态环境局高新分局

## 关于高新区市土地储备中心 2020-SC4 号-B 地 块土壤环境状况的函

潍坊市规划自然资源局

高新区市土地储备中心 2020-SC4 号-B 地块已按规范完成土壤污染状况调查、评审，现已符合土壤环境质量标准，可以出具规划条件。

