汶上县康驿镇产业片区07街区控制性详细规划优化调整方案

（文本·图集·图则）

汶上县康驿镇人民政府

2026年11月

文　本

目　录

第一章 总则 1
第二章 规划布局 3
第三章 公用设施与综合防灾规划 5
第四章 城市设计引导 9
第五章 历史文化保护 11
第六章 城市重要控制线 12
第七章 街区与地块指标控制 13
第八章 实施保障 14
附表 15
表 1 现状用地汇总表 15
表 2 规划用地汇总表 15
表 3 道路红线控制一览表 16
表 4 城市绿线控制一览表 16
表 5 街区指标控制一览表 16
表 6 地块指标控制一览表 16

第一章 总则

第 1 条 编制目的

为科学贯彻落实《汶上县国土空间总体规划（2021—2035 年）》《汶上县康驿镇国土空间规划（2021—2035 年）》，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省控制性详细规划编制技术规程》等相关规定，编制《汶上县康驿镇产业片区 07 街区控制性详细规划优化调整方案》（以下简称“本方案”），针对《汶上县康驿镇产业片区 01、07 街区控制性详细规划》中 07 街区的局部用地布局进行优化调整，指导街区开发建设活动。

第 2 条 成果构成

本方案由文本、图则、规划说明、图集等组成。文本和图则具有同等法律效力，二者不可分割。

第 3 条 规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国土地管理法》

《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》

《国土空间规划城市设计指南》（TD/T1065-2021）

《城市、镇控制性详细规划编制审批方法》

《山东省建设用地控制标准》（2024 版）

《山东省控制性详细规划编制技术规程》

山东省自然资源厅《关于进一步加强控制性详细规划全链条管理的通知》（鲁自然资字〔2026〕107 号）

《汶上县国土空间总体规划（2021—2035 年）》

《汶上县康驿镇国土空间规划（2021—2035 年）》

《济宁市中心城区城镇开发边界内详细规划用地兼容性管理通则（试行）》

1:1000 现状地形图

其他相关法律法规、规章、技术标准和技术规范

第 4 条 优化调整规划范围

07 街区位于汶上县康驿镇驻地南侧，国道 327 以南、国道 105 以西，总用地面积 23.21 公顷。

第 5 条 强制性内容和解释权

本方案文本中下划线部分为强制性内容。本方案自汶上县人民政府批准之日起生效，具体内容由汶上县康驿镇人民政府负责解释。

第二章 规划布局

第 6 条 主导功能

07 街区主导功能为物流仓储。

第 7 条 建设规模

07 街区规划建设用地面积 23.21 公顷，其中城镇建设用地 20.92 公顷，区域基础设施建设用地 2.29 公顷。

第 8 条 土地使用规划

07 街区规划建设用地面积 23.21 公顷，其中城镇建设用地 20.92 公顷，包括二类物流仓储用地 20.71 公顷，防护绿地 0.21 公顷；区域基础设施建设用地 2.29 公顷，为公路用地。

第 9 条 道路交通规划

07 街区规划范围内道路等级为国道。国道 327 为国道。

第 10 条　物流仓储用地

07 街区规划二类物流仓储用地 20.92 公顷，主要位于国道 327 南侧。

第 11 条　绿地系统规划

07 街区规划绿地与开敞空间用地面积 0.21 公顷，占城镇建设用地比例 1.0%，为防护绿地，主要分布在国道 327

南侧。

第 12 条　地下空间规划

规划地下空间主要功能为满足停车、人防、设施等需求。新建建筑鼓励开发利用地下空间，但层数不宜大于 2 层，深度不大于 12 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。

第三章 公用设施与综合防灾规划

第 13 条　给水工程

用水量预测：07 街区用水量约为 232.1 立方米/日，其中生活用水量约 20.71 立方米/日，工业及其他用水量约 211.39 立方米/日。

水源与供水管网规划：街区生活用水主要接自相邻城镇道路的规划供水管网，水源为南旺水厂；街区工业用水接自三达水务的中水；为保障城镇供水系统的安全性和韧性，以汶上县城东水厂等作为备用水厂。

逐步增加再生水利用，提升再生水利用率，主要用于建筑冲厕、道路清扫、绿化浇洒、工业冷却水等。

第 14 条　污水工程

排水体制：规划采用雨污分流制排水。

排污量预测：07 街区污水排放总量约为 197.29 立方米/日。

污水处理：污水沿周边城镇规划污水管网排入康驿污水处理厂处理。

第 15 条　雨水工程

雨水管渠设计重现期取 2 年一遇，采取渗、蓄、滞、净、用、排相结合的排水模式。结合实际情况，将雨水通

过管道收集后排至相邻镇市道路的规划雨水管网，排入就近水体。

第 16 条　电力工程

用电量预测：07 街区用电负荷约为 4478.08kW。

电源规划：街区用电接自城镇规划电力管网。

第 17 条　通信工程

利用镇驻地现状邮政支局和电信支局。通信线路全部采用地下管道，各通讯公司统一建设，主干线采用光缆。

第 18 条　供热工程

热源：热源为康驿镇驻地西侧的集中供热中心。

第 19 条　燃气工程

燃气负荷预测：07 街区燃气总需求量约为 4.2 万立方米/年。

气源：规划气源以管输天然气为主，液化石油气为补充。管输天然气主要接自济宁潜能燃气有限公司。

燃气管网：燃气管道为直埋敷设，主要接自相邻城镇道路的规划燃气管网。

燃气安全与应急管控：建议在企业燃气引入口加装电动紧急切断阀并接入园区应急管控平台，统筹规划燃气在线泄漏监测点位；同时明确园区级燃气安全应急预案编制

要求，建立政企联合应急演练机制，与规划消防站、避震疏散通道形成联动。

第 20 条　环卫工程

街区内不再设置垃圾转运站，实施生活垃圾直收直运，运送至县垃圾处理厂进行集中处理。生活垃圾收集点服务半径不宜超过 70 米。

第 21 条　消防规划

按照《汶上县康驿镇国土空间规划（2021—2035 年）》地 91 条规定：在镇驻地城镇开发边界内规划新建 1 座普通消防站，满足康驿镇消防救援任务需求。消防用水采取城镇规划给水管网和天然水源双向供水方式。沿道路布置室外消火栓，消火栓间距应控制在 120 米以内，长度超过 120 米的尽端式道路设 15x15 米的回车场或回车道。

第 22 条　抗震规划

抗震设防基本烈度为Ⅶ度，规划范围内新建、改建或者扩建建设工程应按照不低于地震动峰值加速度分区值 0.10g 确定抗震设防要求。新建、改建或者扩建学校、幼儿园、医院、养老机构、儿童福利机构、应急指挥中心、应急避难场所、广播电视等建筑，应当按照不低于重点设防类的要求采取抗震设防措施。重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，其建设单位应当按照国家和省的

规定开展地震安全性评价。

利用国道 327、国道 105 作为主要避震疏散通道。

第 23 条　人防规划

按照“长期准备、重点建设、平战结合”的方针，结合建设需求完善配套地下防护工程，保护“生命线”工程。

第 24 条　防洪排涝规划

规划范围内防洪标准为 20 年一遇。

第 25 条　竖向规划

根据现状道路、现状地块及规划道路等关键要素的控制标高，与地块功能和排水等要求相衔接，道路控制标高尽量采用现状高程，并保证坡度满足规范要求，尽量维持现状地势，07 街区规划道路标高控制在 41.40—42.40 米。

工程管线应根据道路的规划横断面布置在人行道或非机动车道下面，位置受限时可布置在机动车道或绿化带下面，规划管线横向布局宜相对固定，从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序大致为：西侧北侧电力、给水、热力、雨水；东侧南侧通信、燃气、污水。

为避免将来道路重复开挖建设，各管线在道路交叉口及各地块宜开口处预留过路管道并在道路两侧设置检查井。

第四章 城市设计引导

第 26 条　建筑高度

保护镇驻地原有天际线，结合现状建设情况，07 街区内规划新建建筑高度不超过 36 米。

第 27 条　建筑布局

重点打造国道 327 沿线城镇景观界面，建筑有序布置，形成鲜明的天际线及建筑组群关系。

第 28 条　建筑风貌

建筑风格以现代为主，体现现代、简洁、高效的产业园区风貌，展示现代特色小城镇形象。

第 29 条　建筑色彩

建筑色彩应与周边建筑色彩相协调，宜采用灰、白色调为主，局部可采用少量亮色作为强调色，凸显园区活力，建筑单体色彩应协调搭配，避免地块色彩与周边组团环境相差过大。

第 30 条　绿色建筑

按照《山东省绿色建筑促进办法》第七条:城市、县城、镇总体规划确定的城镇建设用地范围内新建民用建筑（3 层以下居住建筑除外）的规划、设计、建设，应当采用国家和省规定的绿色建筑标准。其中，政府投资或者以政府投

资为主的公共建筑以及其他大型公共建筑，应当按照二星级以上绿色建筑标准进行建设。城镇新区应当按照绿色生态城区标准进行规划、建设，推动绿色建筑规模化、集约化发展。

第五章 历史文化保护

第 31 条　历史文化资源保护

严格保护市级文物保护单位高街遗址，落实其保护范围和建设控制地带管控要求。根据《中华人民共和国文物保护法》规定，“在文物保护单位的保护范围内不得进行文物保护工程以外的其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业；因特殊情况需要进行的，必须保证文物保护单位的安全。因特殊情况需要在省级或者设区的市级、县级文物保护单位的保护范围内进行前款规定的建设工程或者作业的，必须经核定公布该文物保护单位的人民政府批准，在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意”“在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别和建设工程对文物保护单位历史风貌的影响程度，经国家规定的文物行政部门同意后，依法取得建设工程规划许可。

第六章 城市重要控制线

第 32 条　道路红线

规划国道 327 红线宽度 58—86 米。

严格控制道路用地红线，道路红线两侧建（构）筑物应根据相关规定向外侧退让。道路红线可根据交通需求，在两侧用地允许的前提下，适当进行交叉口展宽及公交港湾拓宽处理。

详见道路红线控制一览表。

第 33 条　城市绿线

国道 327 南侧规划防护绿地 1 处，面积 0.21 公顷。

城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。

详见城市绿线控制一览表。

第七章 街区与地块指标控制

第 34 条　街区控制指标

街区控制指标主要包括人口容量、主导功能、建设用地面积、地上总建筑面积、公园绿地和广场用地面积、配套设施等。

第 35 条　地块划分

统筹考虑用地功能布局要求，尊重现有用地产权边界，合理划分地块，确定各地块的控制指标和控制要求。

07 街区地块编号为 KYCY-07-01——KYCY-07-03。

第 36 条　地块指标控制

在地块管控内容中，用地性质、地块面积、地块界限、容积率、建筑高度、建筑系数、绿地率等为强制性指标，非独立占地配套设施、机动车出入口方位、停车泊位数等为引导性指标。

地块指标控制详见地块指标控制一览表。

第 37 条　用地兼容性

用地兼容性参考《济宁市中心城区城镇开发边界内详细规划用地兼容性管理通则（试行）》执行。

第八章 实施保障

第 38 条　规划执行

规划范围内涉及占用高标准农田建设等农田水利项目的，应按照“谁侵占、谁补建”的原则，占用单位须出具补建承诺函，制定补建方案，落实补建责任。

经批复的地块控规将纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，成为规划管理的法定依据。普及规划意识，加强地块规划和有关法规的宣传，增强民众的规划意识，使民众了解控制性详细规划在各项建设中的地位和重要作用，提高规划执行和遵守法规的自觉性。

附表

表 1 现状用地汇总表

类别	用地性质代码	用地分类名称	用地面积（公顷）	占总用地比例（%）
建设用地	0703	农村宅基地	0.22	30.25
	0901	商业用地	0.39	
	1001	工业用地	0.59	
	1101	物流仓储用地	3.91	
	1202	公路用地	1.91	
	小计		7.02	
非建设用地	01	耕地	7.9	69.75
	03	林地	4.95	
	04	草地	3.11	
	0601	农村道路	0.23	
	小计		16.19	
合计			23.21	100.00

表 2 规划用地汇总表

序号	用地性质代码		用地分类名称	用地面积（公顷）	占规划建设用地比例（%）
1	11		仓储用地	20.71	90.13
	其中	110102	二类物流仓储用地	20.71	
		1402	防护绿地	0.12	
	城镇建设用地			20.92	
2	12		交通运输用地	2.29	9.87
	其中	1202	公路用地	2.29	
	区域基础设施建设用地			2.29	
3	建设用地			23.21	100.00

表 3 道路红线控制一览表

道路名称	道路等级	道路红线宽度（米）	控制类型	规划类型
国道 327	国道	58-86	实线控制	现状

表 4 城市绿线控制一览表

类别	编号	控制规模（公顷）	控制类型
防护绿地	KYCY-07-03	0.21	虚线控制

表 5 街区指标控制一览表

街区名称	主导功能	人口容量（人万人）	建设用地面积（公顷）	地上总建筑面积（万平方米）	公园绿地与广场用地（公顷）	配套设施
KYCY-07	物流仓储	—	23.21	21.0	—	—

表 6 地块指标控制一览表

地块编号	用地分类	用地性质代码	用地面积（公顷）	容积率	建筑系数（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	机动车出入口方位	用地状态
KYCY-07-01	二类物流仓储用地	110102	20.71	≥1.0	≥40	≤15	≤36	N	规划
KYCY-07-02	公路用地	1202	0.12	—	—	—	—	—	规划
KYCY-07-03	防护绿地	1402	0.21	—	—	—	—	—	规划

注 1:规划地块机动车停车泊位按仓储 0.2 个/100 ㎡建筑面积配比，非机动车位参照济宁市现行城乡规划管理相关文件要求，根据行业特点合理设置。对于因历史原因形成的现状建筑，按照历史遗留问题尊重既定现状事实原则，满足消防要求的前提下可保持现状。

注 2：规划地块用地兼容性参照《济宁市中心城区城镇开发边界内详细规划用地兼容性管理通则(试行)》及相关行业标准管理规定执行。

注 3: 规划地块容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地占比等控制指标还应符合《山东省建设用地控制标准(2024 年版)》及相关行业标准管理规定。物流仓储用地项目行政办公及生活服务设施用地占仓储项目总用地比例不超过 7%，其建筑面积占仓储项目总建筑面积比例不超过 15%。

图　集

图纸目录

(1) 区位图

(2) 土地使用现状图

(3) 土地使用规划图

(4) 道路交通规划图

(5) 竖向工程规划图

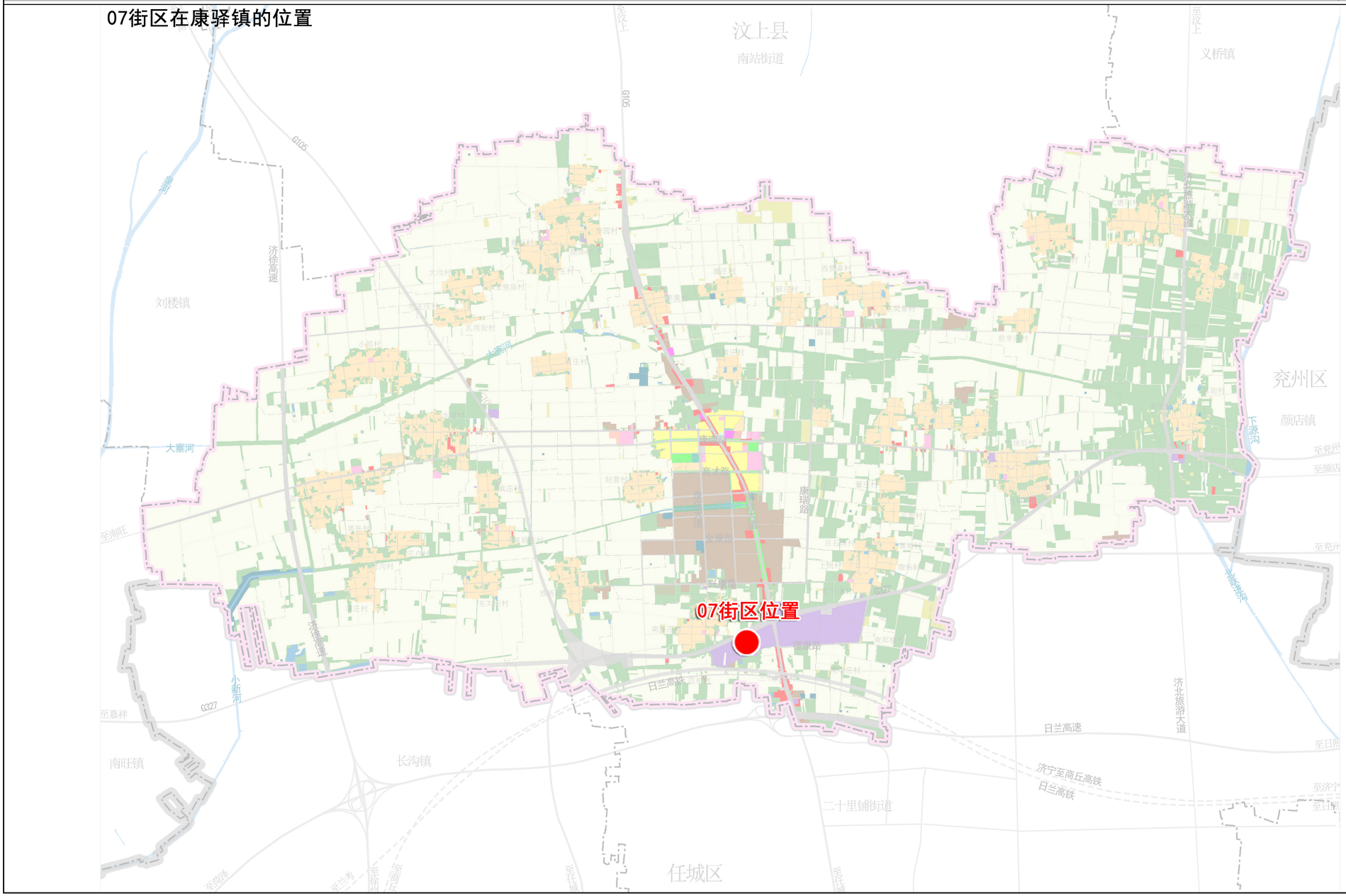
(6) 给水排水工程规划图

(7) 电力电信工程规划图

(8) 燃气工程规划图

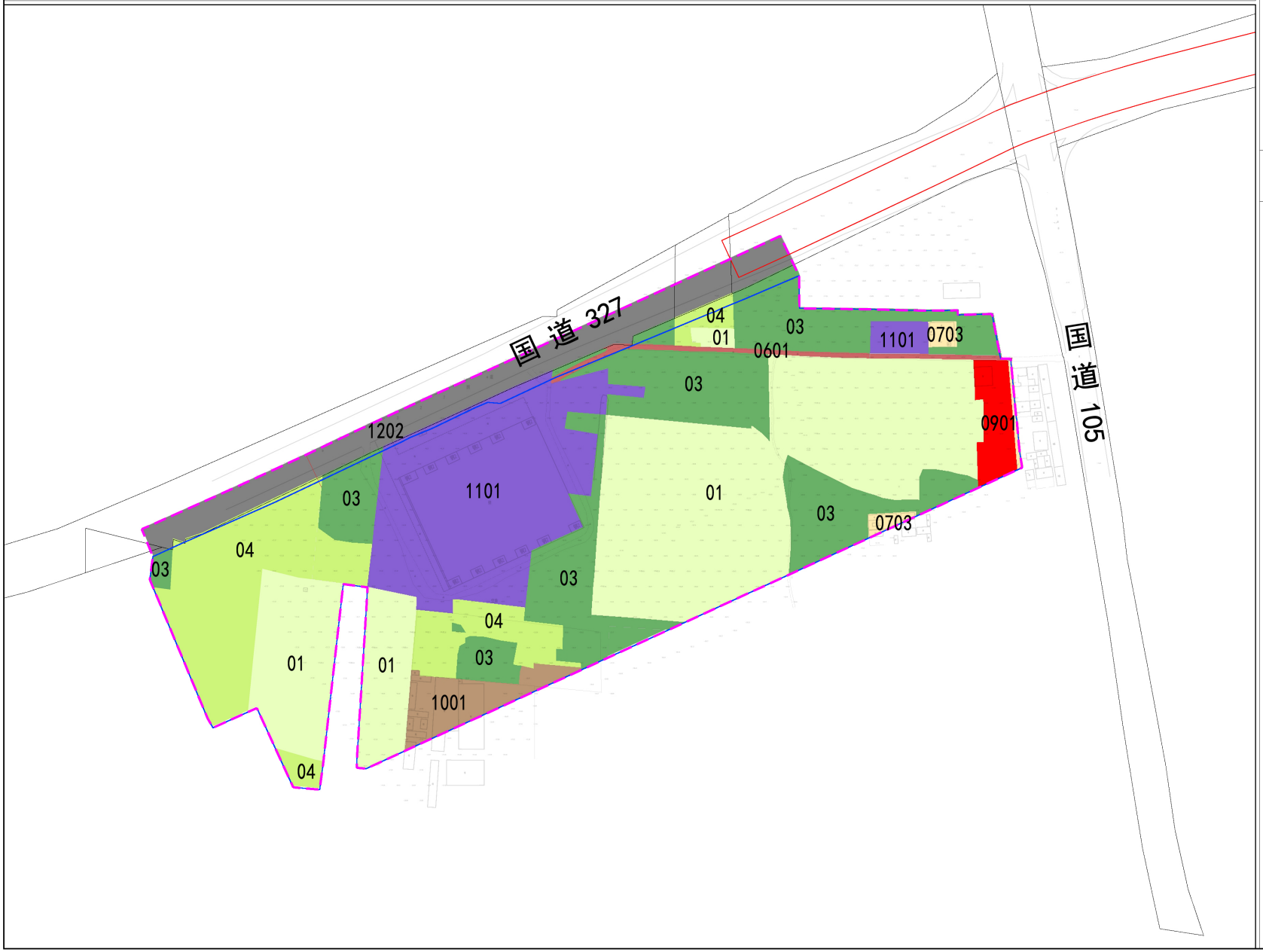
汶上县康驿镇产业片区07街区控制性详细规划优化调整方案

——区位图



汶上县康驿镇产业片区07街区控制性详细规划优化调整方案

——土地利用现状图



N

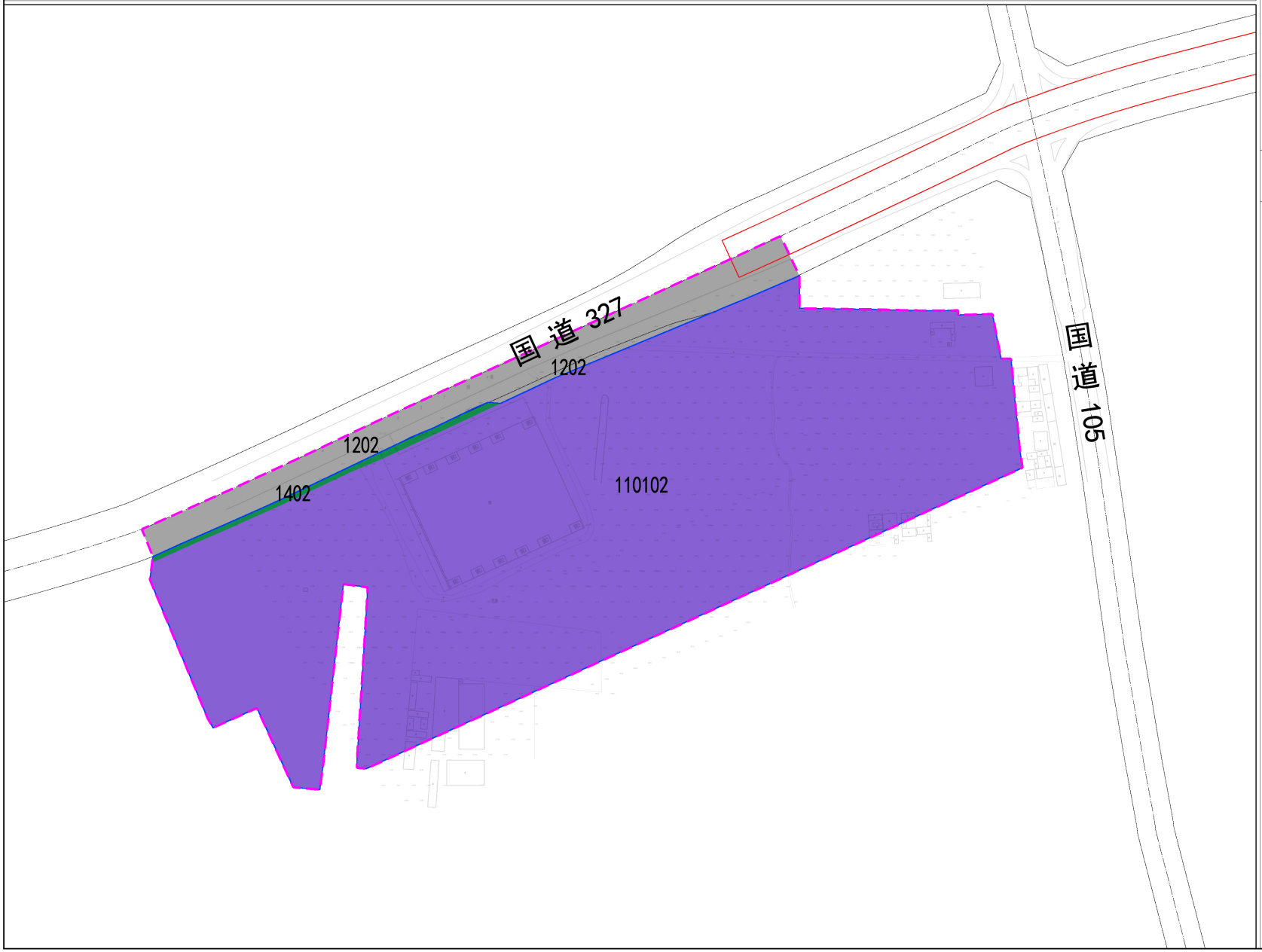
0 50 100 150 200M

图 例

- 01 耕地
- 03 林地
- 04 草地
- 0601 农村道路
- 0703 农村宅基地
- 0901 商业用地
- 1001 工业用地
- 1101 物流仓储用地
- 1202 公路用地
- 跨线桥
- 城镇开发边界
- 规划范围

汶上县康驿镇产业片区07街区控制性详细规划优化调整方案

——土地使用规划图



N

0 100 200M

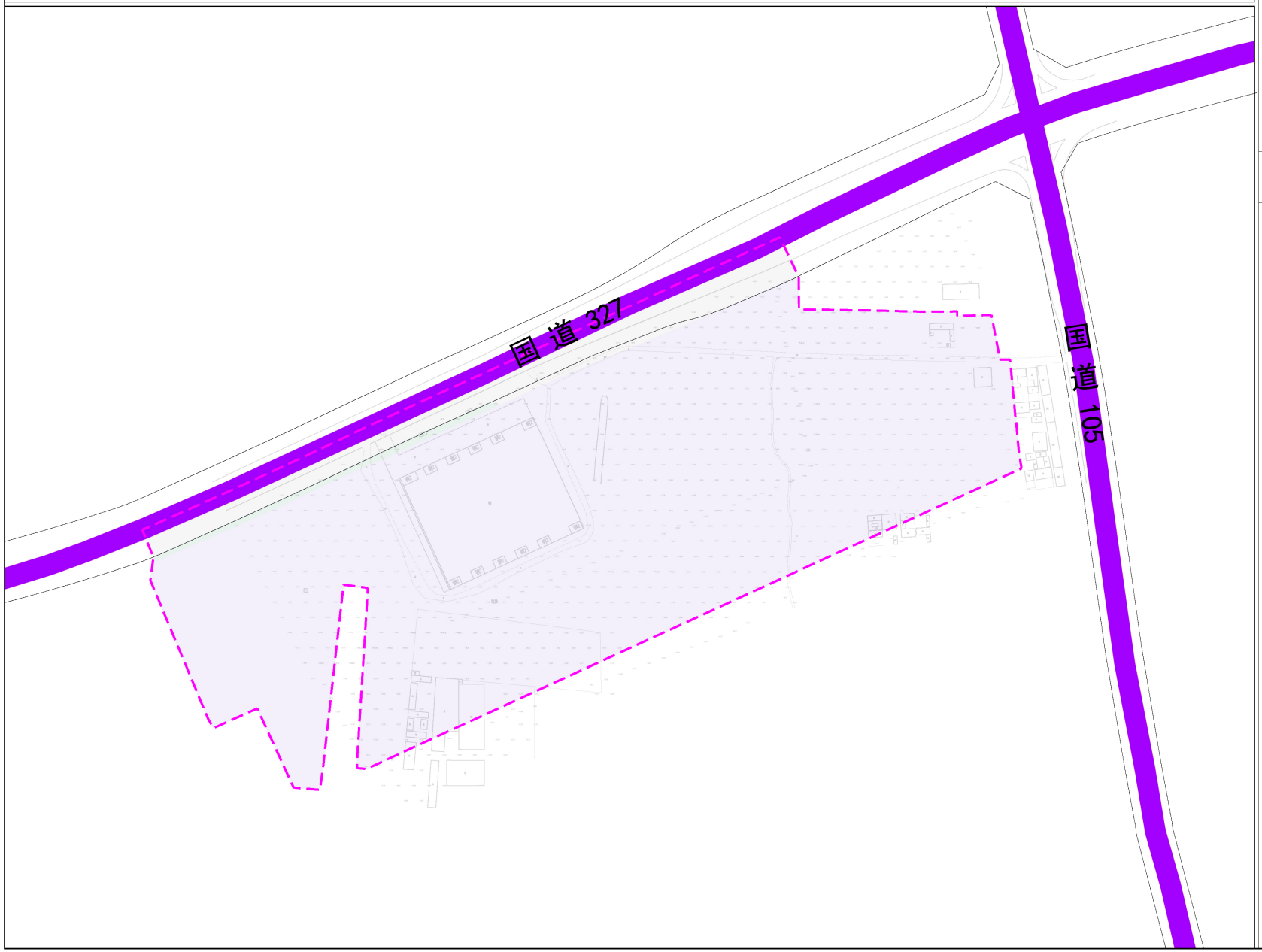
50 150

图 例

- 110102 二类物流仓储用地
- 1202 公路用地
- 1402 防护绿地
- 跨线桥
- 城镇开发边界
- 规划范围

汶上县康驿镇产业片区07街区控制性详细规划优化调整方案

——道路交通规划图



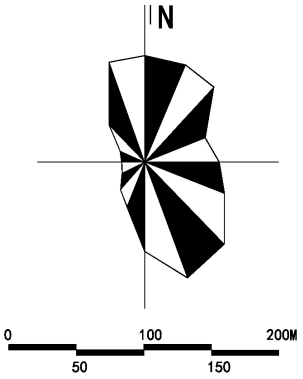


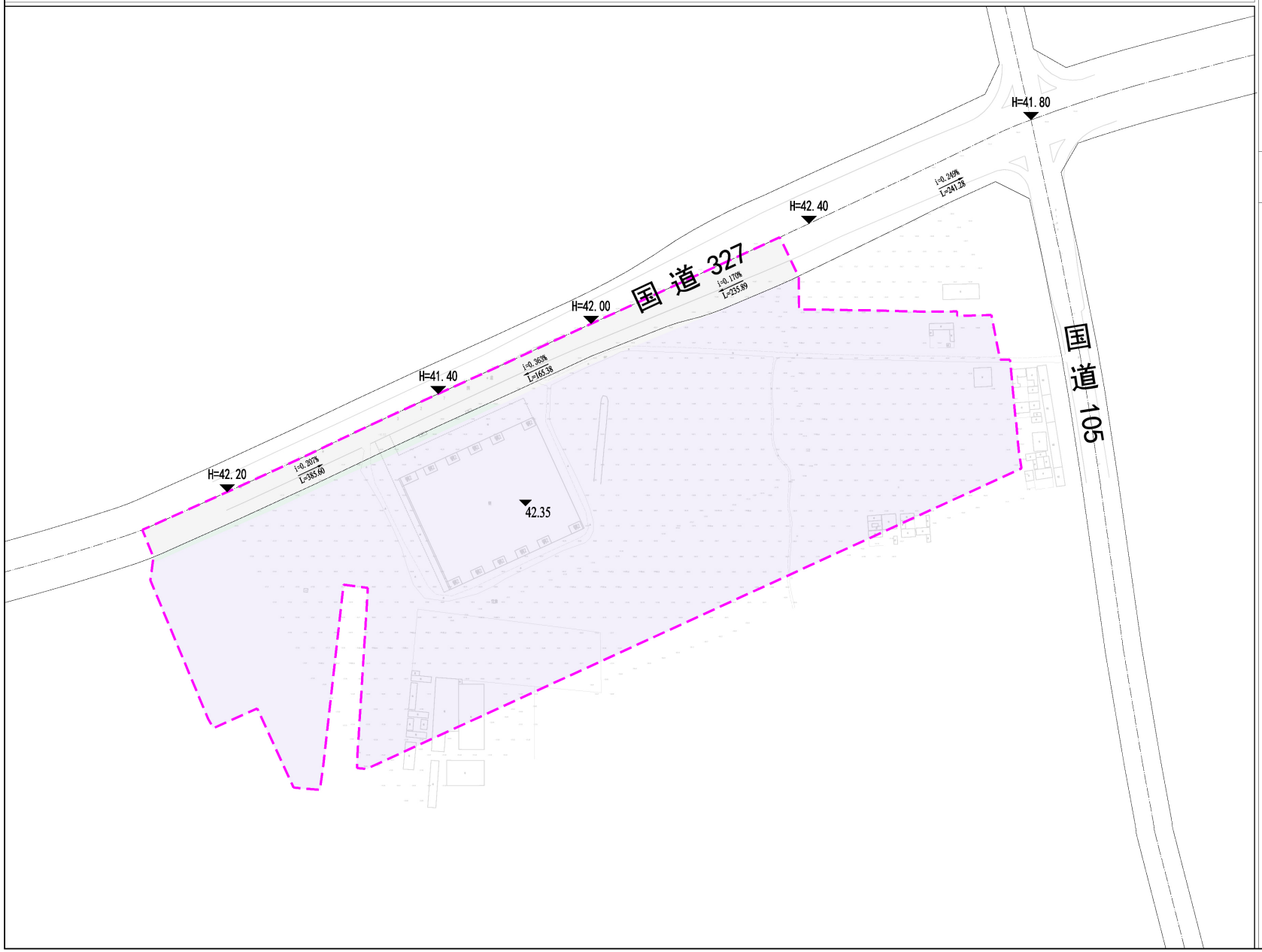
图 例

国道

规划范围

汶上县康驿镇产业片区07街区控制性详细规划优化调整方案

——竖向工程规划图



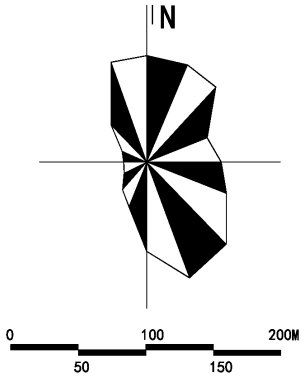
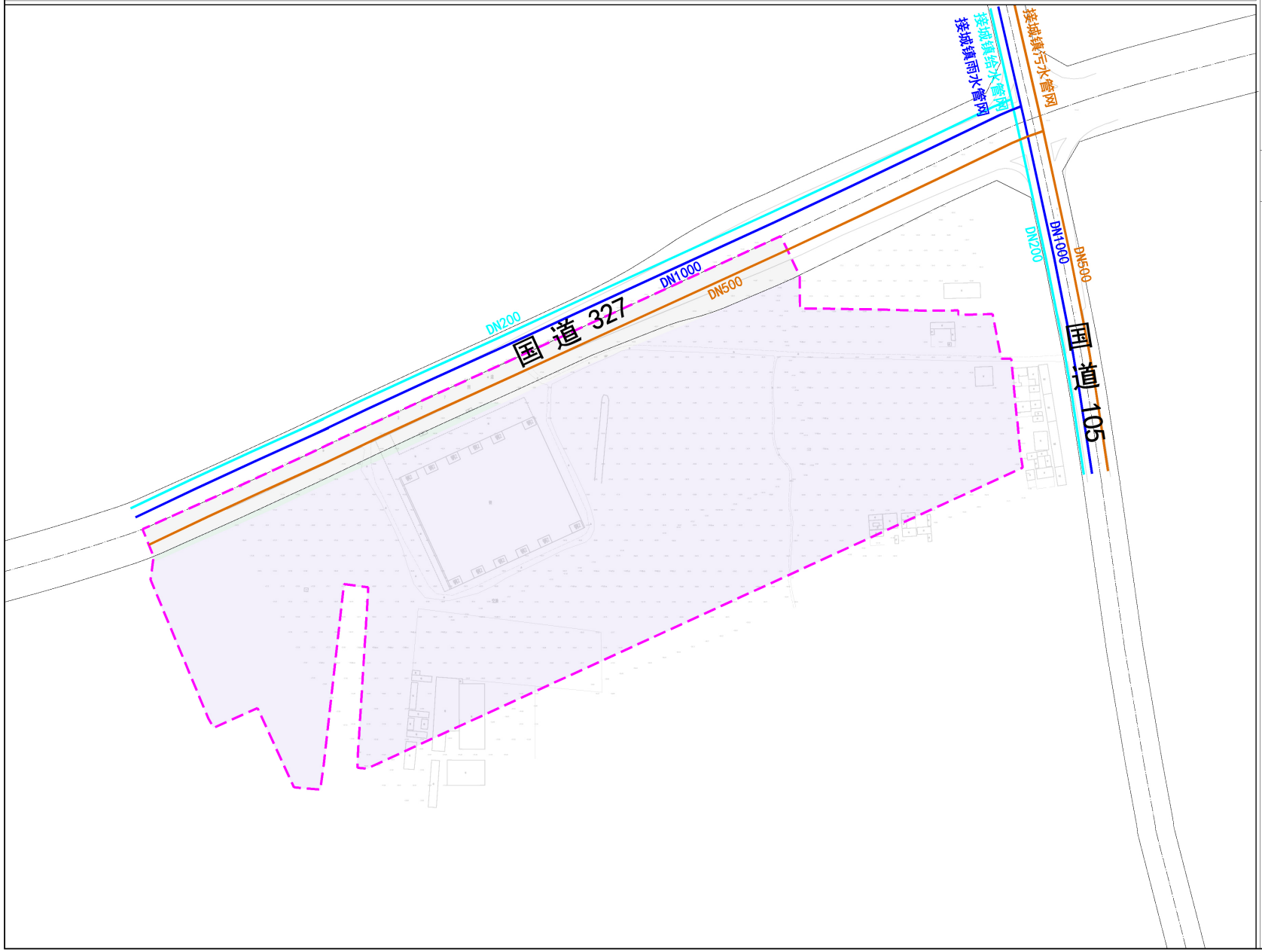


图 例

H=41.60	道路设计标高
i=0.203% L=344.49	坡长/坡度
41.70	规划地块平均标高
	规划范围

汶上县康驿镇产业片区07街区控制性详细规划优化调整方案

——给水排水工程规划图



N

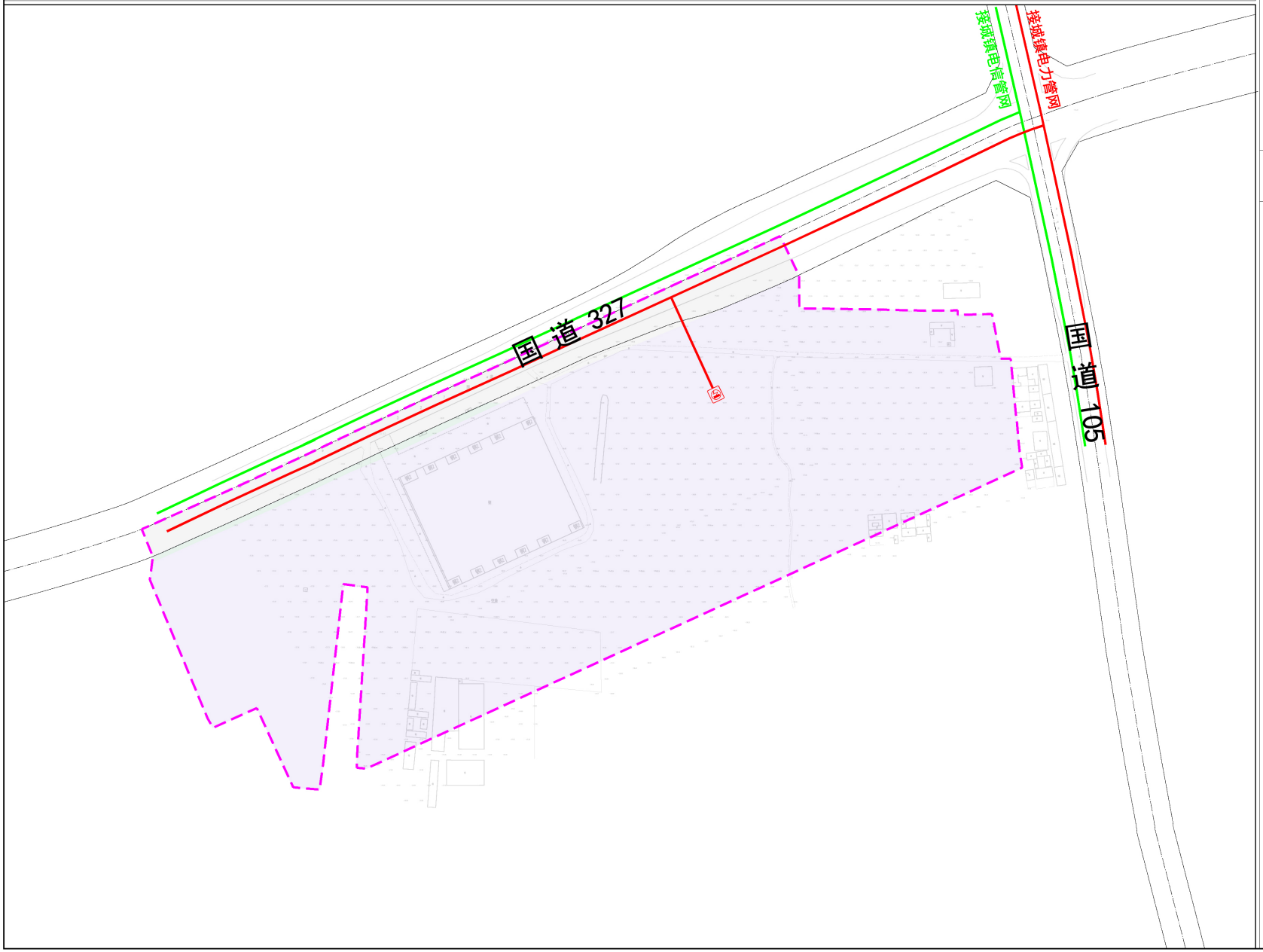
0 50 100 150 200M

图 例

- 给水管道
- 雨水管道
- 污水管道
- DN200 管径
- 规划范围

汶上县康驿镇产业片区07街区控制性详细规划优化调整方案

——电力电信工程规划图



N

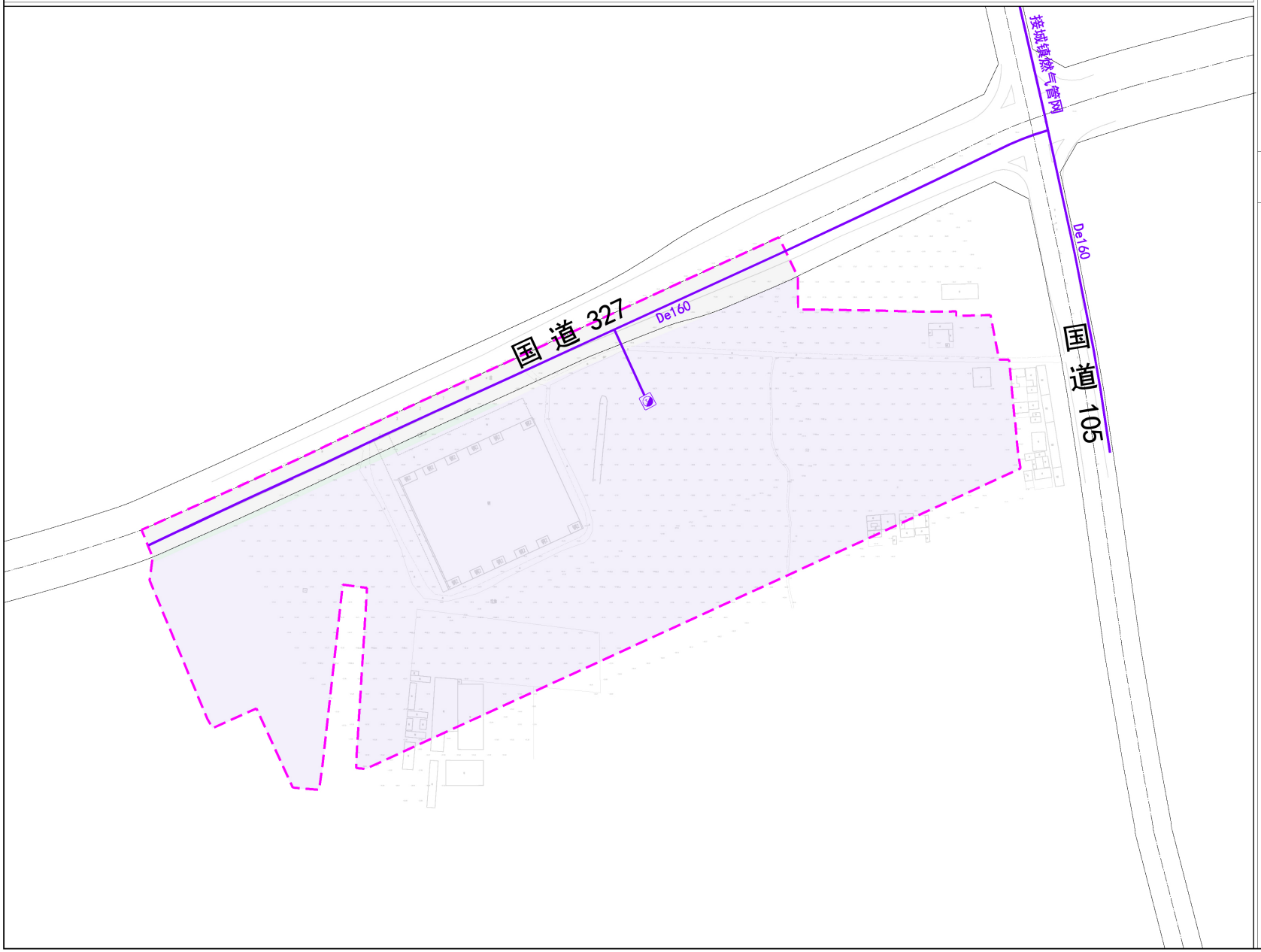
0 100 200M
50 150

图 例

- 10kv电力线
- 10kv配电室
- 电信管道
- 规划范围

汶上县康驿镇产业片区07街区控制性详细规划优化调整方案

——燃气工程规划图



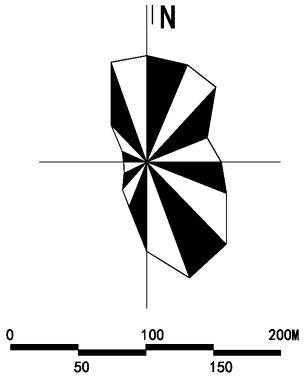


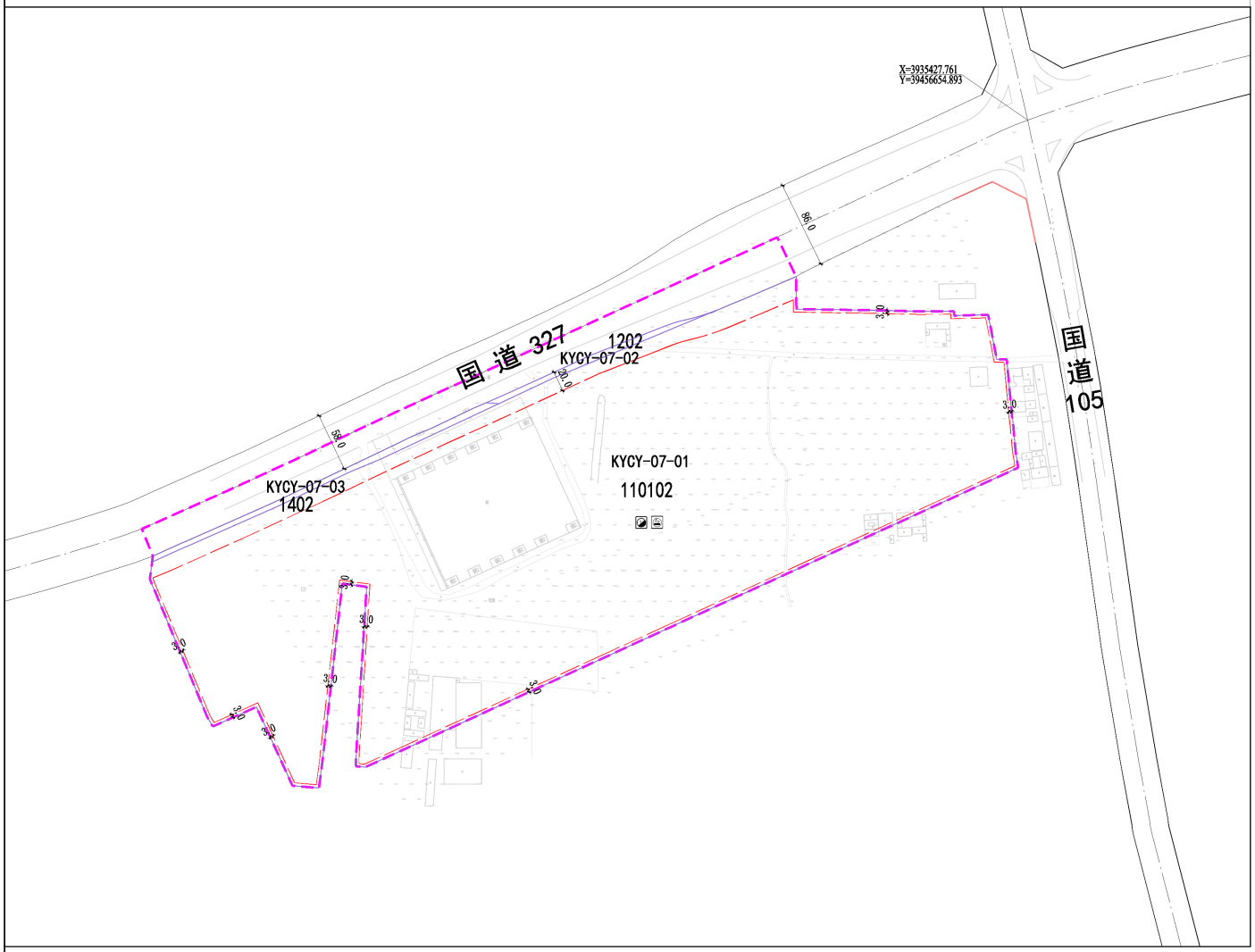
图 例

- 燃气管道
- 燃气中低压调压站
- De160 管径
- 规划范围

图　则

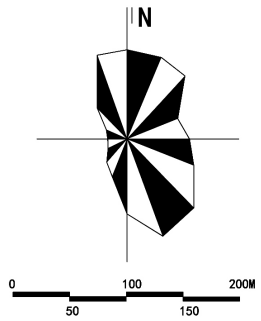
汶上县康驿镇产业片区07街区控制性详细规划优化调整方案

——街区管控图则





街区位置示意



街区控制指标

街区名称	主导功能	人口容量（人万人）	建设用地面积（公顷）	地上总建筑面积（万平方米）	公园绿地与广场用地面积（公顷）	配套设施
KYCY-07	物流仓储	—	23.21	21.0	—	—

地块控制指标一览表

地块编号	用地分类	用地性质代码	用地面积（公顷）	容积率	建筑系数（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	机动车出入口方位	用地状态
KYCY-07-01	二类物流仓储用地	110102	20.71	≥1.0	≥40	≤15	≤36	N	规划
KYCY-07-02	公路用地	1202	0.12	—	—	—	—	—	规划
KYCY-07-03	防护绿地	1402	0.21	—	—	—	—	—	规划

注1：规划地块机动车停车泊位按仓储0.2个/100㎡建筑面积配比；非机动车位参照济宁市现行城乡规划管理相关文件要求，根据行业特点合理设置。对于因历史原因形成的现状建筑，按照历史遗留问题尊重既定现状事实原则，满足消防要求的前提下可保持现状。

注2：规划地块用地兼容性参照《济宁市中心城区城镇开发边界内详细规划用地兼容性管理通则（试行）》及相关行业标准管理规定执行。

注3：规划地块容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地占比等控制指标还应符合《山东省建设用地控制标准（2024年版）》及相关行业标准管理规定。物流仓储用地项目行政办公及生活服务设施用地占仓储项目总用地比例不超过7%，其建筑面积占仓储项目总建筑面积比例不超过15%。

图例

- KYCY-07-01 地块编号
- 110102 用地编码
- 配电室
- 燃气调压站
- 道路交叉口坐标
- 8.0 建筑退距
- 地块界线
- 建筑控制线
- 机动车禁止开口路段
- 街区范围线

城市设计

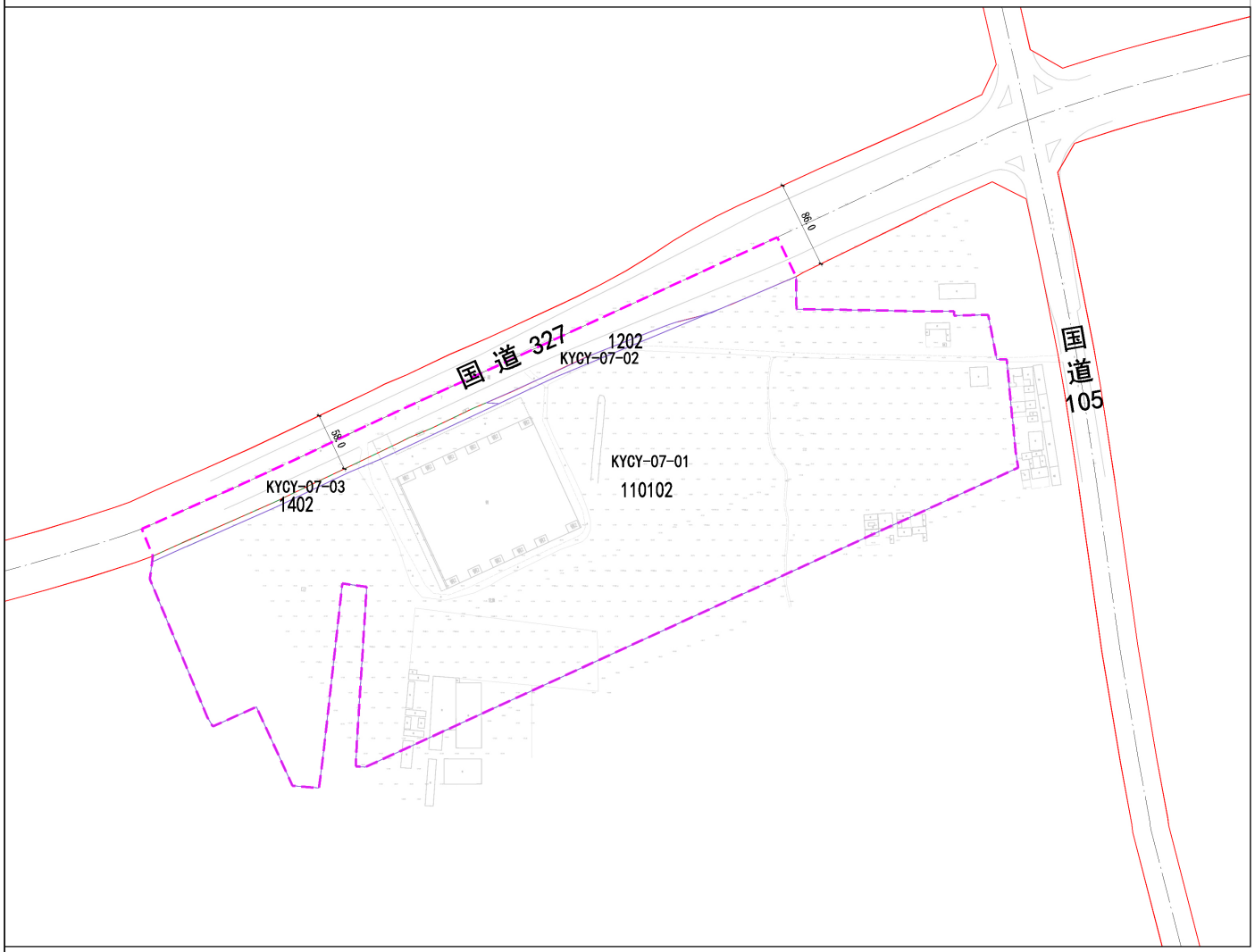
（1）保护镇驻地原有天际线，结合现状建设情况，规划街区内新建建筑高度不超过36米。
（2）重点打造国道327沿线城镇景观界面，建筑有序布置，形成鲜明的天际线及建筑组群关系。
（3）建筑风格以现代为主，体现现代、简洁、高效的产业园区风貌。
（4）建筑色彩应与周边建筑色彩相协调，宜采用灰、白色调为主，局部可采用少量亮色作为强调色，凸显园区活力，建筑单体色彩应协调搭配，避免地块色彩与周边组团环境相差过大。

说明

（1）地块控制指标一览表中用地编码分类参照《山东省国土空间规划用地用海分类指南》制定。
（2）表中所列指标同时应符合《山东省建设用地控制标准》（2024版）规定。
（3）图中建筑控制线为最小值，同时应符合日照、消防等要求。
（4）图中坐标系采用2000国家大地坐标系，图中距离标注单位为米。

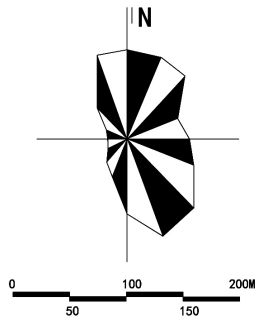
汶上县康驿镇产业片区07街区控制性详细规划优化调整方案

——街区重要控制线管控图则





街区位置示意



道路红线控制一览表

道路名称	道路等级	红线宽度（米）	控制类型	规划类型
国道327	国道	58-86	实线控制	现状

城市绿线控制一览表

类别	编号	控制规模（公顷）	控制类型
防护绿地	KYCY-07-03	0.21	虚线控制

图例

- KYCY-07-01 地块编号
- 110102 用地编码
- 道路红线（实线）
- 城市绿线（虚线）
- 街区范围线

控制说明

（1）实线控制：进行实线控制的地块及线网设施，其位置，边界、建筑规模、设施控制要求原则上不得更改，必须更改的，需要经过相应的调整、论证及审批程序，报原审批机关审查同意。
（2）虚线控制：进行虚线控制的地块，其位置、规模及设施要求等原则上不得更改，用地边界可以根据具体方案深化确定，进行虚线控制的线网设施，其线形可根据相关规划要求作出相应调整。
（3）点位控制：进行点位控制的内容可结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设，不单独占地，在确保设施规模的前提下，根据其所在地块的开发实际确定其布点及建设模式。设施的位置原则上应在所在地块内安排，确需改变的，在满足服务半径和相关控制要求的前提下，经过规划咨询或相关审查程序进行调整。