

枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行(薛)字〔2024〕41号

关于枣庄市薛城区朱桥五路西侧宗地 规划条件通知书

枣庄市薛城区自然资源局：

你单位《关于薛城区三宗国有建设用地规划条件的申请》收悉。申请规划条件地块三位于薛城区常庄八路南侧、朱桥五路西侧，申请规划条件土地面积为 17154 平方米。

经枣庄市自然资源和规划局 2024 年第 36 次建设项目规划技术审查例会研究，依据《枣庄市中心城区 ZZ-XC-CZ2-02-02 街区控制性详细规划》出具规划条件如下：

一、适用范围

本规划条件适用范围详见附图，土地出让范围应与本规划条件附图范围一致。

二、用地位置与规模

2.1 规划用地位置：薛城区朱桥五路西侧，具体位置详见附图。

2.2 规划总用地面积：17996 平方米。

其中：规划项目建设用地面积 17154 平方米；

规划城市道路用地面积 842 平方米。

三、土地使用性质

商业用地（0901）。

四、土地使用强度

4.1 容积率（地上）： >1.2 且 <1.6 。

4.2 建筑密度： $<50\%$ 。

4.3 绿地率： $\geq 25\%$ 。

4.4 建筑高度（以设计室外地坪起算）： ≤ 24 米。

五、规划设计要求

5.1 建筑退让

5.1.1 地上建筑退让：

朱桥五路规划道路红线宽度 24 米，建筑退让道路红线不小于 8 米。

建筑退让公园绿地不小于 5 米。

附属用房（如：门卫、配电室、换热站、煤气调压站、水泵房等）退让道路红线及用地边界距离应满足《枣庄市城乡规划建设管理技术规定》要求。

5.1.2 地下建筑退让:

地下建筑后退用地红线不小于地下建筑物深度的 0.7 倍,且不小于 5 米。

5.2 建筑间距

应满足国家有关防火、防空、抗震、防灾、卫生等规定,且必须符合《城市居住区规划设计标准》、《枣庄市城乡规划建设管理技术规定》、《枣庄市日照分析规划管理暂行规定》、《枣庄市日照分析技术规程暂行规定》及国家、省规范标准的相关要求。在满足日照分析的同时,还应符合通风及视线干扰等要求。

5.3 停车位

按照《山东省城市建设项目配建停车位规范》配套设置,公共停车位按不低于 15%的车位比例建设充电基础设施。

5.4 市政设施配套

应保证现有市政设施的正常运行,同时按国家现行规范及有关规定,配齐其他各项市政配套和公共服务设施,鼓励有条件的项目设立综合管沟。

5.5 交通影响评价

按照《枣庄市建设项目交通影响评价编制与管理细则(试行)》相关要求,达到启动阈值或处于特殊地段的建设项目,需联合交警、城管等部门开展建设项目交通影响评价,并作为指导项目规划设计的依据。

5.6 地下空间开发利用

5.6.1 鼓励充分利用地下空间，可平战结合做好人防设施配套，应与地上建筑同步设计、审批和验收。

5.6.2 地下空间开发利用深度不得超过地表以下 15 米范围。

5.7 建筑设计

按照《山东省住房和城乡建设厅关于认真执行绿色建筑设计标准的通知》（鲁建节科字〔2016〕3号）、《山东省绿色建筑促进办法》（省政府令第323号）和《枣庄市住房和城乡建设局关于在新建建筑中推广应用装配式“三板”的通知》（枣住建科设字〔2019〕3号）文件要求及相关国家、省规范及标准进行绿色建筑及装配式建筑设计。

5.8 海绵城市

应符合海绵城市建设相关要求，采用下沉式绿地、透水铺装、绿色屋顶等低影响开发设施及其组合系统。绿地应结合场地雨水规划进行设计，绿化应采用乔木、灌木和草地相结合的立体绿化模式，分散绿地宜以灌木和草地为主覆盖区内非硬化空间。

六、城市设计要求

6.1 应符合海绵城市建设相关要求，采用下沉式绿地、透水铺装、绿色屋顶等低影响开发设施及其组合系统。建筑的体量、高度、材料、色彩、灯光工程及效果应与周围环境相协调。

6.2 建筑物外部装饰设计要美观协调，外墙应使用面砖、石材、铝塑板、高档外墙漆等材料。

七、遵守事项

7.1 规划设计及建筑设计等必须符合国家现行有关法律、法规、规定、规范及相关文件要求。

7.2 本工程涉及其它问题时，如：水、电、暖、燃气、通信、环保、消防、文物保护、防洪、防震、防止其他自然灾害、军事、航空、交通、园林绿化、有关土地界的争议等问题时，应与有关行政主管部门或相关责任主体取得联系。在申报设计方案前，应取得上述行政主管部门或相关责任主体的审查意见或有关协议。

7.3 持本规划条件通知书委托具有相应规划设计资格及业务范围的设计单位按照《城市规划编制办法》关于修建性详细规划的编制要求进行方案设计，报审方案同时应满足枣庄市自然资源和规划局（网址：<http://szrzyhghj.zaozhuang.gov.cn/>）《规划设计方案审查实施细则》、《建筑设计方案审查实施细则》要求。

7.4 本通知书所列规划条件是设计方案审批依据，须附加在报审方案文本中，设计方案报审应符合程序规定和材料要求。

7.5 本通知书附图1份，图文一体方为有效文件，有效期十二个月（自发文之日算起）。

枣庄市自然资源和规划局

2024年11月25日