

枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行(薛)字〔2025〕10号

关于枣庄市薛城区临山路北侧、留城巷东侧用地 规划条件通知书

经枣庄市自然资源和规划局2025年第19次建设项目规划技术审查例会研究,依据《枣庄市中心城X03片区X03A、X03C、X03D街区控制性详细规划》对薛城区临山路北侧、留城巷东侧宗地出具规划条件如下:

一、用地位置与规模

1.1 规划用地位置:临山路北侧、留城巷东侧。

1.2 规划用地面积:17155平方米。

其中:规划项目建设用地面积14052平方米。

规划城市道路用地面积3103平方米。

二、土地使用性质

2.1 用地分类：商业用地（0901）。

三、用地使用强度

3.1 容积率： $1.2 < \text{容积率（地上）} < 2.0$ 。

3.2 建筑密度： $< 40\%$ 。

3.3 绿地率： $\geq 25\%$ 。

四、规划设计要求

4.1 四周退让

4.1.1 退让道路红线

临山路规划道路红线宽度 40 米，高度 ≤ 24 米的建筑退让道路红线不小于 18 米，高度 > 24 米且 ≤ 60 米的建筑退让道路红线不小于 22 米。

留城巷规划道路红线宽度 14 米，高度 ≤ 24 米的建筑退让道路红线不小于 8 米，高度 > 24 米且 ≤ 60 米的建筑退让道路红线不小于 12 米。

4.1.2 建设退让用地边界

地上：符合相关法律、法规、条例、规范及《枣庄市城乡规划管理技术规定》的要求。

地下：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。

附属用房退让：如门卫、配电室、换热站、调压站、水泵房等退后用地边界除应满足有关规范的规定外，不应小于 2 米。

4.2 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《枣庄市城乡规划管理技术规定》《枣庄市日照分析规划管理规定》《枣庄市日照分析技术规程》及相关国家、省规范标准的要求。

4.3 停车位

机动车:按照山东省城市建设项目配建停车位设置规范的要求进行配套设置。配套停车位宜集中设置在地下。机械停车位不计入配套停车位。

电动自行车(含非电动自行车):设置单独集中的电动自行车停车库(棚),并在图纸上标明。

4.4 市政配套及公共服务设施

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。

4.5 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作为方案报批要件。

4.6 地下空间开发利用

4.6.1 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。

4.6.2 地下空间开发深度应控制在地表以下10米范围内。

4.7 其他要求

应符合海绵城市、节能、绿色建筑相关要求。

五、城市设计要求

5.1 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。

5.2 特别要处理好街景效果和灯光亮化效果。

六、遵守事项

6.1 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。

6.2 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。

6.3 持本规划条件通知书委托具有符合承担本工程规划设计资格及业务范围的规划及建筑设计单位进行方案设计。报审方案必须符合建设部颁发的《城市规划编制办法》规定的修建性详细规划编制深度相关规定。

6.4 本通知书中所列规划条件是我局审查项目工程的依据，报送方案时本设计要求须附加在文本中。

6.5 本通知书附图一份（需详细标明宗地位置、相关要素、尺寸等内容），图文一体方为有效文件。

6.6 本通知书有效期十二个月（从发出之日算起）。

