

枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行（峰）字〔2024〕20号

关于峰城区二零六国道西侧、承水路北侧宗地 规划条件通知书

经峰城区自然资源局集体会审研究，依据《枣庄市中心城区ZZ-YC-TS2 控制性详细规划》对峰城区 2023-10 号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：二零六国道西侧，承水路北侧，榴园路南侧。

1.2 规划用地面积：109663 平方米（约 164.5 亩）。

其中：

规划城市道路用地面积约 7605 平方米。

规划城市绿化用地面积约 2043 平方米。

项目可建设用地面积 100015 平方米。

二、土地使用性质

用地分类：商业用地（0901）。

三、土地使用强度

3.1 容积率： $1.0 < \text{容积率（地上）} < 2.0$ 。

3.2 建筑密度： $\leq 50\%$ 。

3.3 绿地率： $\geq 25\%$ 。

四、规划设计要求

4.1 规划布局

地上交通主出入口位置宜布置在榴园路，地下交通出入口位置宜布置在榴园路/承水路，地下交通出入口不宜直接临城市道路设置。（出入口设置最终以交通影响评价报告为准）

4.2 四周退让

4.2.1 退让道路红线

道路名称及红线宽度（m）		建筑高度（H）		
		$H \leq 24$	$24 < H \leq 60$	$H > 60$
承水路	28	12	18	20
榴园路	10	5	10	12
二零六国道	40	18	22	25

附属用房退让：如配电室、换热站、煤气调压站、水泵房等退后道路红线除应满足有关方面的规定外，主干道两侧不应小于10米，次干道两侧不应小于6米，支路两侧不应小于4米，小区路两侧不应小于3米。

围墙退让：后退用地边界不小于 1 米，且其基础不得逾越道路红线，围墙外侧设置公共绿化带。

4.2.2 建设退让用地红线

地上：符合相关法律、法规、条例、规范及《枣庄市城乡规划建设管理技术规定》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、煤气调压站、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。

其他退让：二零六国道绿地 20 米，建筑退让绿线不少于 5 米。

4.3 建筑间距

应满足国家有关防火、防空、抗震、防灾、卫生等规定。

4.4 停车位

机动车：停车位配建标准不低于 0.6 个/100 平方米（建筑面积）。

电动汽车充电桩：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%。

4.5 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。

4.6 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。

4.7 地下空间开发利用

4.7.1 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。

4.7.2 地下空间开发利用深度不得超过地表以下 15 米范围。

4.8 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 特别要处理好沿二零六国道、榴园路的街景效果和灯光亮化效果，同时应满足该区域城市设计有关规定要求。

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)。

6.7 本规划条件是对该地块总用地范围(详见规划条件附图)所提出的规划条件，若土地为分期供地的，应在规划条件范围内对地块统一规划方案设计；若不进行统一用地开发建设的，分期供地地块内设计方案均应满足本规划条件。

枣庄市自然资源和规划局

2024年10月22日