

# 枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行(薛)字〔2024〕9号

## 关于枣庄市薛城区井冈山路西侧、巨山二路南侧 用地规划条件通知书

枣庄市自然资源事业发展中心：

你中心《关于申请国有建设用地规划条件的请示》(枣自资事呈〔2024〕4号)收悉。申请规划条件地块位于薛城区井冈山路西侧、巨山二路南侧，征求条件土地面积 35539 平方米。经枣庄市自然资源和规划局 2024 年第 24 次建设项目规划技术审查例会研究同意，依据《枣庄市中心城区 ZZ-XC-XC4-01 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。因土地储备条件制约确需分期出让的，土地出让整体范围应与本规划条件附图范围一致。

### 二、用地位置与规模、使用性质、使用强度

**2.1 规划用地位置：**薛城区井冈山路西侧、巨山二路南侧、朝晖路东侧。

**2.2 规划总用地面积：**41800 平方米。

其中：规划项目建设用地面积 35275 平方米；

规划城市道路用地面积 6525 平方米。

**2.3 使用性质：**二类城镇住宅用地（070102）。

**2.4 容积率（地上）：** $>1.0$  且  $<1.8$ 。

**2.5 建筑密度：** $<22\%$ 。

**2.6 绿地率：** $\geq 35$ 。

**2.7 建筑高度（以设计室外地坪起算）：** $\leq 54$  米。

### 三、规划设计要求

#### 3.1 建筑退让

##### 3.1.1 地上建筑退让：

巨山二路规划道路红线宽度 20 米，高度  $\leq 24$  米的建筑退让道路红线不小于 8 米，高度  $> 24$  米且  $\leq 54$  米的建筑退让道路红线不小于 12 米。

朝晖路规划道路红线宽度 24 米，高度  $\leq 24$  米的建筑退让道路红线不小于 8 米，高度  $> 24$  米且  $\leq 54$  米的建筑退让道路红线不小于 12 米。

井冈山路规划道路红线宽度 24 米，高度  $\leq 24$  米的建筑退让道路红线不小于 8 米，高度  $> 24$  米且  $\leq 54$  米的建筑退让道路红线不小于 12 米。

附属用房（如：门卫、配电室、换热站、煤气调压站、水泵房等）及围墙退让距离应满足《枣庄市城乡规划建设技术规定》要求，并综合考虑消防间距及消防车道等因素确定。

### 3.1.2 地下建筑退让：

地下建筑后退用地边界的距离不小于地下建筑物深度的 0.7 倍，且不小于 5 米。

## 3.2 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《枣庄市城乡规划建设技术规定》、《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》及相关国家、省规范标准的要求。在满足日照分析的同时，还应符合通风及视线干扰等要求。

## 3.3 停车位

3.3.1 按照《山东省城市建设项目配建停车位规范》配套设置。配套停车位宜集中设置在地下，地面停车率不应超过 10%。居住区内应设置相对集中的电动自行车停车库（棚）和固定充电桩等设施，电动自行车停车位数量及电动自行车停车库（棚）位置应满足地方有关规定。

3.3.2 新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件。

## 3.4 公共服务设施配套

按照《城市居住区规划设计标准》《枣庄市城乡规划建设技术管理

规定》及相关法规、行政主管部门要求配套设置，配套公建均应在图纸上明示。

### **3.5 市政设施配套**

应保证现有输水管道等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设施，鼓励有条件的项目设立综合管沟。

### **3.6 地下空间开发利用**

3.6.1 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。

3.6.2 地下空间开发利用深度不得超过地表以下 15 米范围。

### **3.7 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。

### **3.8 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。

#### **四、城市设计要求**

**4.1** 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。

**4.2** 建筑物外部装饰设计要美观协调，外墙应使用石材、铝塑板、玻璃幕墙等材料。

#### **五、遵守事项**

**5.1** 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。

**5.2** 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。

**5.3** 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，并满足枣庄市自然资源和规划局（网址：<http://www.zzgtzy.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。

**5.4** 本通知书中所列规划条件是审批方案的依据，报送方案时本设计要求须附加在文本中。

5.5 设计方案编制完成后，填写设计方案报审表和规划审批申报表，按要求报送有关文件和图纸，申报审批设计方案。

5.6 本通知书附图 1 份，图文一体方为有效文件。

5.7 本通知书有效期十二个月(自发出之日算起)，逾期无效。

枣庄市自然资源和规划局

2024 年 7 月 29 日

