

枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行（山）字〔2025〕3号

关于山亭区一宗用地（2024-32号）的 规划条件通知书

依据《枣庄市山亭区中部片区控制性详细规划》对山亭区2024-32号出让宗地出具规划条件如下：

一、适用范围

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，如受土地储备条件制约，允许分期出让。

二、用地位置与规模

2.1 规划用地位置：新源路路西，北京路路南。

2.2 规划用地面积：27227平方米（约40.84亩）。

其中：规划城市道路用地面积约1194平方米。

项目可建设用地面积26033平方米。

三、土地使用性质

用地分类：医疗卫生用地0806。

四、土地使用强度

4.1 容积率: $0.7 \leq \text{容积率 (地上)} \leq 1.5$ 。

4.2 建筑密度: $\leq 25\%$ 。

4.3 绿地率: $\geq 35\%$ 。

4.4 建筑高度: ≤ 30 米 (以设计室外地坪起算)。

五、规划设计要求

5.1 规划布局

地上交通主出入口位置应布置在北京路, 地下交通出入口位置应布置在北京路, 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)

5.2 四周退让

	道路红线		用地红线		
建筑			地上	东退用地红线 ≥ 3 米, 且距现状建筑 ≥ 6 米	西退用地红线 ≥ 3 米, 且距现状建筑 ≥ 6 米
				南退用地红线 ≥ 10 米	
		北退北京路道路红线 ≥ 22 米	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	除满足有关规范的规定外, 还需满足以下退让要求: 主干道不应小于 10 米 次干道不应小于 6 米 支路不应小于 4 米 小区路不应小于 3 米		除满足有关规范的规定外, 不应小于 2 米		

围墙	围墙后退主次干道道路红线不小于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	
----	--	--

5.3 建筑间距

应满足国家有关防火、防空、抗震、防灾、卫生等规定，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。在满足日照分析的同时，还应符合通风及视线干扰等要求。

5.4 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》或控规相关规定进行配套设置。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。

非机动车：设置单独集中的自行车、电动自行车停车库(棚)，并在图纸上标明，配套建设固定充电桩。

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%

电动自行车配建要求及充电设施建设要求，具体按照《枣庄市住宅小区电动自行车停车配建规划指导意见》进行落实。

5.5 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。

5.6 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，本项目属于达到启动阈值的建设项目，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。

5.7 地下空间开发利用

5.7.1 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。

5.7.2 地下空间开发利用深度不得超过地表以下 15 米范围。

5.8 其他要求

应符合海绵城市、绿色建筑和装配式建筑建设相关要求。

六、城市设计要求

6.1 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。

6.2 特别要处理好沿北京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。

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，并满足我市《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 本通知书中所列规划条件是我局审批方案的依据，报送方案时本设计要求须附加在文本中。

7.5 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。

7.6 本通知书附图 1 份，图文一体方为有效文件。

7.7 本通知书有效期十二个月（从发出之日算起），如一年内未办理土地出让手续，则自行失效。

枣庄市自然资源和规划局

2025 年 2 月 28 日

行政审批专用章
(3)