

2024-1-2

升'山'山'山'

枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行(高)字(2024)014号

关于高新区袁寨山南路南侧、凤鸣路西侧、黑龙江路北侧一宗地规划设计条件通知书

枣庄高新技术产业开发区国土住建局:

你局关于《关于高新区袁寨山南路南侧、凤鸣路西侧、黑龙江路北侧一宗土地规划条件的请示》(枣高国土住建字(2024)27号)已收悉,申请规划条件宗地位于高新区袁寨山南路南侧、凤鸣路西侧、黑龙江路北侧,土地面积为89562平方米。

经研究,依据《枣庄市中心城区ZZ-GX-XC2单元控制性详细规划》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,同意分期供地。分期供地的项目,幼儿园应与

首期住宅项目同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。

二、用地位置与规模

2.1 规划用地位置：高新区袁寨山南路南侧、凤鸣路西侧、黑龙江路北侧，具体位置详见附图。

2.2 规划用地面积：202748 平方米（约 304.12 亩）。

其中：二类城镇住宅用地面积 172809 平方米；

幼儿园用地面积 8814 平方米；

城市道路用地面积 21125 平方米。

三、土地使用性质

3.1 用地分类：二类城镇住宅用地（070102）、幼儿园用地（080404）。

四、土地使用强度

4.1 二类城镇住宅用地

4.1.1 容积率： $1.0 < \text{容积率（地上）} \leq 1.4$ ；

4.1.2 建筑密度： $\leq 30\%$ ；

4.1.3 绿地率： $\geq 35\%$ ；

4.1.4 建筑高度（以设计室外地坪起算）： ≤ 24 米。

4.2 幼儿园用地

4.2.1 容积率： $0.55 \leq \text{容积率（地上）} \leq 0.65$ ；

4.2.2 建筑密度： $\leq 30\%$ ；

4.2.3 绿地率： $\geq 35\%$ ；

4.2.4 建筑高度（以设计室外地坪起算）： ≤ 12 米。

五、规划设计要求

5.1 规划布局

5.1.1 地上交通主出入口位置宜布置在袁寨山南路、凤鸣路，地下交通出入口不宜直接临城市道路设置。

5.1.2 幼儿园用地位置、边界、形状允许根据实际情况进行调整，班额为 12 班幼儿园。

5.2 四周退让

5.2.1 退让道路红线：

建筑退让：袁寨山南路红线宽度 18 米，建筑退让道路红线不小于 8 米。凤鸣路红线宽度 18 米，建筑退让道路红线不小于 8 米。黑龙江路红线宽度 36 米，建筑退让道路红线不小于 12 米。

附属用房退让：如门卫、配电室、换热站、煤气调压站、水泵房等退后道路红线除应满足有关方面的规定外，主干道两侧不宜小于 10 米，次干道两侧不宜小于 6 米，支路两侧不宜小于 4 米，小区路两侧不宜小于 3 米。幼儿园大门门卫收发室等用房应在上述各退让距离基础上加大退让，留足交通集散场地。

围墙退让：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。

5.2.2 退让用地红线：

建筑退让：

地上：主要朝向建筑退后用地边界，低层不小于 3 米，多层不小于 10 米，同时满足相关规范消防要求。界外南北侧有生活居住类建筑的，除满足上述要求外，还必须符合生活居住类建筑的日照要求。次要朝向建筑退后用地边界，多、低层均不小于 3 米，且距现状建筑不小于 6 米；同时低、多层建筑退让用地边界

必须满足消防要求。

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。

5.2.3 其它后退

后退绿线：不小于 5 米。

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。住宅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

5.4.1 按照《山东省城市建设项目配建停车位设置规范》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。居住区内地面停车率不大于 10%，居住区内应设置单独集中的自行车、电动自行车停车库（棚），配套建设固定充电桩。

5.4.2 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。

5.5 市政配套及公共服务设施

5.5.1 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。

5.5.2 公共服务设施宜集中布置，并按《城市居住区规划设计标准》及《枣庄市城乡管理技术规定》规定的相应规模配置，配套公建均应在图纸上明示。

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，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。

5.7 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、节能、绿色建筑相关要求。

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 特别要处理好沿黑龙江路、凤鸣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。报审方案必须符合修建性详细规划编制深度相关规定，并满足《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 本通知书附图 1 份，图文一体方为有效文件。

7.6 本通知书有效期十二个月（自发出之日算起），逾期无效。

