

枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行（台）字〔2025〕26号

关于台儿庄区兰祺河东侧、玉兰路南侧一宗国有建设用地规划条件通知书

经台儿庄区自然资源局 2025 年第 13 次建设项目例会会议审议，依据《台儿庄区兰祺河客运航道工程建设项目用地预审与选址意见书》及节约集约用地论证分析专章提规划设计要求出具规划条件如下：

一、用地位置与规模

1.1 **规划用地位置：**台儿庄区兰祺河东侧、台中路北侧。

1.2 **规划用地面积：**5908 平方米（约 8.86 亩）。

项目可建设用地面积 5908 平方米。

二、土地使用性质

2.1 **用地分类：**交通场站用地（1208）。

三、土地使用强度

3.1 **容积率：** $0.1 \leq \text{容积率（地上）} \leq 0.5$ 。

3.2 **建筑系数：** $\geq 20\%$ 。

3.3 绿地率：≤15%。

3.4 建筑高度：≤12 米（以设计室外地坪起算）。

四、规划设计要求

4.1 规划布局

4.1.1 地上交通主出入口位置宜布置在北侧规划玉兰路。

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≤24	24<H≤60	H>60
玉兰路	20	5		

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。

4.1.2 建设退让用地红线

地上：建筑退让东侧、西侧、南侧用地红线≥3 米，且须满足周边建筑日照、消防等间距要求；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、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。

4.3 建筑间距：（为相邻两栋建筑物主墙外墙面最窄处的距离）：应满足国家有关消防、防空、抗震、防灾、卫生等规定。

4.4 停车位

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。

4.5 市政配套及公共服务设施

4.5.1 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。

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 10 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。如项目涉及高品质住宅，需同时满足满足相关部门关于高品质住宅的相关要求。

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。

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，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）。


枣庄市自然资源和规划局
行政审批专用章
2025年8月5日

抄报：枣庄市自然资源和规划局

枣庄市台儿庄区自然资源局

2025年8月5日印发
