枣庄市自然资源和规划局

枣自资规（市中）函〔2025〕14号

关于市中区寨子东路西侧、文化西路北侧一宗国有建设用地的规划意见

经市中区自然资源局2025年第30次建设项目规划技术审查例会研究，依据《枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA2单元控制性详细规划》出具宗地规划意见如下：

该宗地位于市中区寨子东路西侧、文化西路北侧，用地面积4702平方米，按照已出具的《关于枣庄市2022年第三批次第3号国有建设用地规划设计条件通知书》（枣自资规行(市中)字〔2022〕11号）执行。

本规划意见有效期十二个月，逾期无效。

枣庄市自然资源和规划局

2025年10月29日

枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行（市中）字〔2022〕11号

关于枣庄市2022年第三批次第3号国有建设用地规划设计条件通知书

经枣庄市市中区自然资源局2022年第14次建设项目审查例会研究，依据《枣庄市中心城湖西、东湖片区（D01、D02）控制性详细规划》出具该规划条件如下：

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。因土地储备条件制约分期出让的，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

2.1 规划用地位置：市中区文化西路北侧、谷山北路东侧、寨子北路南侧、寨子东路西侧。

2.2 规划用地面积：102300平方米（约153.5亩）。

其中：规划建设用地面积80985平方米；

规划城市道路用地面积21315平方米。

三、建设用地使用性质

3.1 使用性质：居住用地；

3.2 可兼容性质：商业用地；

3.3 分摊比例（地上）：地上商业建筑面积占地上总建筑面积比例5%-15%；

3.4 分摊比例（地下）：地下商业建筑面积占地下总建筑面积比例不超过15%。

四、建设用地使用强度

4.1 容积率（地上）：1.0≤容积率（地上）≤2.4；

4.2 容积率（地下）：1.0≤容积率（地下）≤2.0；

4.3 建筑密度：≤20%；

4.4 绿地率：≥35%。

五、规划设计要求

5.1 建筑形体

5.1.1 建筑面宽符合《枣庄市城乡规划管理技术规定》。

5.1.2 居住建筑高度和层数执行《城市居住区规划设计标准》。

5.2 规划布局

5.2.1 地上交通（车行）出入口位置不得布置在谷山北路和文化西路，注意出入口位置对城市交通影响

5.2.2 商业建筑应集中布置在寨子北路。

5.3 四周退让

5.3.1 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
谷山北路	40	18	22	25
文化西路	40	18	22	25
寨子东路	30	12	18	20
寨子北路	24	8	12	15

注：谷山北路道路红线外15米为绿化带，文化西路道路红线外10米为绿化带，寨子东路道路红线外5米为绿化带。

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。

5.3.2 退让建设用地红线

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。

5.4 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。

5.5 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》《城市停车规划规范》相关规定进行配套设置，住宅配套停车位不少于1.5车位/户，商业配套停车位不少于1车位/100平方米建筑面积。住宅配套停车位应集中设置在地下。机械停车位不计入配套停车位。

非机动车：按照《山东省城市建设项目配建停车位设置规范》《城市停车规划规范》相关规定进行配套设置。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。

电动汽车充电桩：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。

5.6 市政配套及公共服务设施

5.6.1 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。

5.6.2 公共服务设施配套要求

教育设施：幼儿园、学校等配建规模以教育部门书面指导意见为准。

养老服务设施：按照《山东省城镇居住区社区养老服务设施规划、建设、移交和使用管理办法》相关规定进行配套设置，不少于20平方米/100户。

其他设施按《城市居住区规划设计标准》及《枣庄市城乡规划管理技术规定》规定的相应规模配置，配套公建均应在图纸上明示。

5.7 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 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，并在绿地中设置健身设施、公共座椅、垃圾箱等，分散绿地宜以灌木和草地为主覆盖区内非硬化空间。

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 建筑物外部装饰设计要美观协调，外墙应使用面砖、

石材、铝塑板、高档外墙真石漆等材料。在建筑立面图中明确建筑材料和颜色。

6.3 特别要处理好沿谷山北路和文化西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，并满足枣庄市自然资源和规划局（网址：http://szrzyhghj.zaozhuang.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。

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

7.5 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。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（自发出之日算起），逾期无效。

枣庄市自然资源和规划局

2022 年 7 月 25 日