

枣庄市自然资源和规划局

枣自资规（市中）函〔2025〕13号

关于市中区人民路南侧、复兴路西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，出具宗地规划意见如下：

该宗地位于市中区人民路南侧、复兴路西侧，用地面积 9901 平方米，按照已出具的《关于枣庄市市中区人民路小学北侧（原万泰纺织）城市建设用地规划条件通知书》（枣自资规行（市中）字〔2020〕70 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

行政审批专用章

(1)

枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行（市中）字〔2020〕70号

关于枣庄市市中区人民路小学北侧（原万泰纺织）城市建设用地规划条件通知书

经枣庄市市中区自然资源局 2020 年第 16 次建设项目审查例会研究，依据《枣庄市中心城东南片区（D12）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，在统一规划方案设计、统一用地开发建设的前提下可以分期供地。

二、用地位置与规模

2.1 规划用地位置：市南九路东侧、复兴路西侧、人民路南侧。

2.2 规划用地面积：58089 平方米（约 87.13 亩）。

其中：规划建设用地面积 48994 平方米；

规划城市道路用地面积约 9095 平方米。

三、土地使用性质

3.1 使用性质：居住用地；

3.2 可兼容性质：无。

四、土地使用强度

4.1 容积率：容积率（地上） < 2.2 ；

4.2 建筑密度： $< 20\%$ ；

4.3 绿地率： $> 35\%$ 。

五、规划设计要求

5.1 建筑形体

5.1.1 建筑高度不高于 54 米；

5.1.2 建筑体量：居住建筑应以塔式高层住宅或短板式（不超过 2 个单元）高层住宅相结合设计。

5.2 规划布局

5.2.1 地上交通主出入口位置应布置在市南九路、复兴路，人民路可布置人行出入口。

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)		$H \leq 24$	$24 < H \leq 60$	$H \geq 60$
市南九路	18	8	12	15
复兴路	18	8	12	15
人民路	40	18	22	25

注：市南九路道路红线外 5 米为绿化带，复兴路道路红

三、土地使用性质

3.1 使用性质：居住用地；

3.2 可兼容性质：无。

四、土地使用强度

4.1 容积率：容积率（地上） < 2.2 ；

4.2 建筑密度： $< 20\%$ ；

4.3 绿地率： $> 35\%$ 。

五、规划设计要求

5.1 建筑形体

5.1.1 建筑高度不高于 54 米；

5.1.2 建筑体量：居住建筑应以塔式高层住宅或短板式（不超过 2 个单元）高层住宅相结合设计。

5.2 规划布局

5.2.1 地上交通主出入口位置应布置在市南九路、复兴路，人民路可布置人行出入口。

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)		$H \leq 24$	$24 < H \leq 60$	$H \geq 60$
市南九路	18	8	12	15
复兴路	18	8	12	15
人民路	40	18	22	25

注：市南九路道路红线外 5 米为绿化带，复兴路道路红

线外 5 米为绿化带，人民路道路红线外 10 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 退让用地红线：

建筑退让：

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

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。地面停车率不大于10%。

非机动车：按不少于每户2个配置。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：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%。

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 该地块范围存在通信光缆、高压线等设施，予以保留，也可在征得相关主管部门同意后进行改造。

5.6.3 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。

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 建筑设计

按照《关于大力推进绿色建筑行动的实施意见》（枣政发〔2013〕31号）和《关于大力发展装配式建筑的实施意见》（枣政办发〔2017〕8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。

5.9 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。

6.3 特别要处理好沿市南九路、复兴路、人民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://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。

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 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

2020年8月14日