

枣庄市自然资源和规划局

关于申请延长国有建设用地规划条件的 复函

枣庄市台儿庄区自然资源局：

发来的《关于申请延长拟出让国有建设用地规划条件的函》收悉，因《关于台儿庄区台东路西侧、富强路北侧、安澜路东侧一宗国有建设用地规划条件通知书》（枣自资规行（台）字〔2024〕25号）文件有效期已过，申请延期使用。

经审查，同意枣自资规行（台）字〔2024〕25号规划条件文件延期12个月使用。

特此函复。

枣庄市自然资源和规划局

2025年9月12日



(4)

枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行（台）字〔2024〕25号

关于台儿庄区台东路西侧、富强路北侧、安澜路东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 2024 年第 19 次建设项目例会会议审议，依据《枣庄市中心城区 ZZ-TEZ-PZ3 片区控制性详细规划》出具规划条件。具体设计要求如下：

一、适用范围

本规划条件适用范围详见规划条件附图，土地出让范围应与本规划条件附图范围一致。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：台东路西侧、富强路北侧、安澜路东侧。

2.2 规划用地面积：70193 平方米（约 105 亩）。

规划建设用地面积 60122 平方米；

规划城市道路用地面积 7769 平方米;

规划城市绿化用地面积 2302 平方米。

三、土地使用性质

3.1 使用性质(地上): 商业用地(0901)。

3.2 使用性质(地下): 地下商业设施(UG0901)。

四、土地使用强度

4.1 容积率 $1.0 < \text{容积率(地上)} < 1.2$, 地下容积率 < 1.0 ;

4.2 建筑密度: $\leq 50\%$;

4.3 绿地率: $\geq 20\%$;

五、规划设计要求

5.1 建筑形体

5.1.1 建筑高度(以设计室外地坪起算): ≤ 24 米(檐口);

5.1.2 建筑体量: 多、低层为主。

5.2 规划布局

5.2.1 地上交通主出入口位置应布置在富强路。

5.3 四周退让

5.3.1 建筑退让:

东退台东路道路红线 ≥ 15 米(含 10 米绿化带); 南退富强路道路红线 ≥ 6 米; 西退安澜路道路红线 ≥ 6 米; 且须满足周边建筑日照、消防等间距要求。

5.3.2 退让用地红线:

建筑退让: 建筑退让用地红线西侧、南侧 ≥ 5 米, 建筑退让

用地红线北侧 ≥ 3 米,且须满足周边建筑日照、消防等间距要求。

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。

5.4 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。

5.5 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。

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 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。

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。

六、城市设计要求

6.1 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。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、高档外墙乳胶漆等材料。沿街建筑商业部分宜镶贴花岗岩或大理石。

6.3 特别要处理好沿台东路、富强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《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（自发出之日算起）。

7.8 凡用地范围内现状侵占规划道路及绿地的建（构）筑物、超出用地红线范围的建（构）筑物应先行拆除后，再行办理建设工程规划许可手续。

枣庄市自然资源和规划局

2024年9月19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

2024年9月19日印发
