枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行（高）字〔2026〕7号

关于枣庄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条件通知书

经枣庄市自然资源和规划局2026年7月16日建设项目规划技术审查例会研究，依据《枣庄市中心城区ZZ-GX-XC2-01街区控制性详细规划》对枣庄高新区袁寨山南路南侧、凤鸣路西侧、黑龙江路北侧一宗地出具规划条件如下：

一、用地位置与规模

1.1 规划用地位置：枣庄高新区袁寨山南路南侧、凤鸣路西侧、黑龙江路北侧。

1.2 规划总用地面积：163977平方米。

其中：地块一二类城镇住宅用地面积：139072平方米；

地块二幼儿园用地面积：8766平方米；

城镇村道路用地面积：16139平方米。

二、用地使用性质

2.1 用地分类:

2.1.1 地块一：二类城镇住宅用地（070102）;

2.1.2 地块二：幼儿园用地（080404）。

三、用地使用强度

3.1 地块一：二类城镇住宅用地（070102）

3.1.1 容积率：1.0＜容积率（地上）≤1.4,

容积率（地下）＜1.0;

3.1.2 建筑密度：≤30%;

3.1.3 绿地率：≥35%

3.1.4 建筑高度：≤24 米（以设计室外地坪起算）。

3.2 地块二：幼儿园用地（080404）

3.2.1 容积率：0.55≤容积率（地上）≤0.65;

3.2.2 建筑密度：≤30%;

3.2.3 绿地率：≥35%;

3.2.4 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 二类城镇住宅用地（070102）地上交通主出入口位置宜布置在袁寨山南路，地下交通出入口不宜直接临城市道路设置。

4.1.2 幼儿园用地（080404）地上交通主出入口位置宜布置在凤鸣路，地下交通出入口不宜直接临城市道路设置；班额为12 班幼儿园。

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
黑龙江路	36	12	-	-
袁寨山南路	18	8	-	-
凤鸣路	18	8	-	-

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。

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。

4.2.2 建设退让用地红线

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。

4.2.3 建设退让城市绿线

新建建筑物后退绿线不应小于5米。

其他退让根据实际情况并按照有关规范和标准，提出退让及

防护距离要求。

4.3 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》《幼儿园建设标准》《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，住宅满足日照标准的同时，还应考虑通风及视线干扰等要求。

4.4 停车位

机动车：按照山东省城市建设项目停车位配建标准进行配套设置。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%。

非机动车：按照山东省城市建设项目停车位配建标准及《枣庄市住宅小区电动自行车停车配建规划设计审查指导意见》（试行）进行配建。设置单独集中的电动自行车停车库（棚），并在图纸上标明。

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%。

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。

4.5.2 公共服务设施配套要求

公共服务设施宜集中设置，并按《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。

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》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。

5.2 特别要处理好沿黑龙江路、袁寨山南路和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。

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（需详细标明宗地位置、相关要素、尺寸等内容），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

2026 年 7 月 23 日