枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行（台）字〔2026〕12号

关于台儿庄区台东路西侧、毛遂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2026年第15次建设项目例会会议审议，依据《枣庄市中心城区ZZ-TEZ-PZ3单元控制性详细规划》出具规划条件如下：

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。

二、用地位置与规模

2.1 规划用地位置： 台儿庄区台东路西侧、毛遂路南侧。

2.2 规划用地面积： 57408平方米。

其中：规划建设用地面积44972平方米（约67.46亩）。

规划城市道路用地面积8776平方米。

规划城市绿化用地面积3660平方米。

三、用地使用性质

3.1 用地分类： 二类城镇住宅用地（070102）。

3.2 可兼容性质： 商业用地（0901）。

3.3 分摊比例： 地上商业计容建筑面积占地上总计容建筑总面积比例＜5% 。

四、用地使用强度

4.1 容积率： 1.0＜容积率（地上）＜1.2，

4.2 建筑密度： ≤30%；

4.3 绿地率： ≥35%。

4.4 建筑高度： ≤18 米（以设计室外地坪起算）。

五、规划设计要求

5.1 规划布局

5.1.1 地上交通主出入口位置应布置在北侧毛遂路，地下交通出入口不宜直接临城市道路设置。

5.1 四周退让

5.2.1 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
台东路	40	25 米（含 20 米绿化带）		
兴文路	15	10 米		
毛遂路	25	10 米		

附属用房退让：如配电室、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：后退用地边界不宜小于 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。

5.2.2 建设退让用地红线

地上：建筑退让南侧用地红线不小于 5 米，满足现状周边日照、消防等安全间距要求。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。

5.3 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》《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。

5.4 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》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。居住区内地面停车率不大于 10%。住

宅停车不低于1.0/户，商业停车不低于1.0/百㎡。

电动自行车（含非电动自行车）：按照《枣庄市住宅小区电动自行车停车配建规划审核指导意见》（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%。

5.5 市政配套及公共服务设施

5.5.1 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。

5.5.2 公共服务设施配套要求

养老服务用房：宗地内新建住宅小区按每百户不少于25平方米的标准，配套建设养老服务设施。

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。

5.6 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。

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10米范围。

5.8 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。

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 特别要处理好沿毛遂路和台东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具有

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。

7.4 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。

7.5 本通知书附图一份，图文一体方为有效文件。

7.6 本通知书有效期十二个月（从发出之日算起）。

7.7 该宗地位于大运河核心监控区范围内，土地出让后建设项目应按照大运河核心监控区相关政策执行。

枣庄市自然资源和规划局

2026 年 10 月 20 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　　2026 年 10 月 20 日印发