枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行（市中）字〔2026〕20号

关于市中区红山路东侧、兴华路北侧、西昌南路西侧、光明大道以南一宗国有建设用地规划条件通知书

经市中区自然资源局2026年第25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-YA4单元控制性详细规划》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供地的，土地供地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： 市中区红山路东侧、兴华路北侧、西昌南路西侧、光明大道以南。

2.2 规划用地面积： 103037平方米（约154.6亩）。

其中：项目可建设用地面积65993平方米（含附属绿地面积5980平方米）。

规划城市道路用地面积30381平方米。

规划公园绿地面积6663平方米。

三、建设用地使用性质

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：地上商业建筑面积占地上总建筑总面积比例≤10%。

四、建设用地使用强度

4.1 容积率（地上）：1.0＜容积率（地上）＜2.6。

4.2 建筑密度：≤25%。

4.3 绿地率：≥35%。

五、规划设计要求

5.1 四周退让

5.1.1 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
西昌南路	60	20	25	30
光明大道	50	18	22	25
兴华路	30	12	18	20
红山路	30	12	18	20

注：西昌南路道路红线外15米为附属绿地；红山路道路红线外5米为附属绿地。

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：后退道路红线不小于1米，且其基础不得逾越道路红线，围墙外设置绿化。

5.1.2 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。

5.2 建筑间距

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。

5.3 停车位

机动车：配套停车位按照《山东省城市建设项目配建停车位规范》进行配套设置，且居住配套停车位不少于1.1个/户，商业配套停车位不少于1.0个/100平方米建筑面积，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）并在图纸上明示，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%。

5.4 市政配套及公共服务设施

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。

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25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》规定的相应规模集中配置，配套公建均应在图纸上明示。

5.5 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、住建等部门开展建设项目交通影响评价，并作为指导项目规划设计的依据。

5.6 地下空间开发利用

5.6.1 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。

5.6.2 地下空间开发利用深度应控制在地表以下15米范围内，因项目实施有特殊需求的，应向城乡规划主管部门书面申请。

5.6.3 地下空间可作为配套的商业、停车、储藏室、设

备用房及人防工程使用。

5.7 其他要求

应符合海绵城市、节能、绿色建筑相关要求。

六、城市设计要求

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。

七、遵守事项

7.1 规划设计及建筑设计等宜符合省、市高品质住宅开发建设相关文件要求，且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。

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 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 本通知书附图一份，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）。

枣庄市自然资源和规划局

2026 年 9 月 20 日