枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行(薛)字〔2026〕24号

关于枣庄市薛城区永福路东侧、沿河北路北侧宗地规划条件通知书

依据《枣庄市中心城区X05片区X05B、X05C街区控制性详细规划》，经枣庄市自然资源和规划局2026年第36次建设项目规划技术审查例会研究，同意薛城区永福路东侧、沿河北路北侧国有建设用地出具规划条件如下:

一、适用范围

本规划条件适用范围详见附图，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: 薛城区永福路东侧、沿河北路北侧。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

2.2 规划用地面积

规划用地面积 45228 平方米。

其中：规划项目建设用地面积 36275 平方米；

规划城市道路用地面积 8953 平方米。

三、用地使用性质

二类城镇住宅用地（070102）兼容商业用地（0901），地上计容商业建筑面积占地上计容建筑总面积比例＜5%。

四、用地使用强度

4.1 容积率（地上）： ＜2.2 且＞1.0。

4.2 建筑密度： ＜20%。

4.3 绿地率： ≥35%。

4.4 建筑高度（以设计室外地坪起算）： ≤54 米。

五、规划设计要求

5.1 四周退让

5.1.1 退让道路红线

永福路规划道路红线宽度 60 米，建设用地范围内沿道路红线设置 10 米宽绿化带。高度≤24 米的建筑退让道路红线不小于 20 米，高度＞24 米且≤54 米的建筑退让道路红线不小于 25 米。

朱桥五路规划道路红线宽度 24 米，沿河北路规划道路红线宽度 15 米，高度≤24 米的建筑退让道路红线不小于 8 米，高度＞24 米且≤54 米的建筑退让道路红线不小于 12 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。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

5.1.2 建设退让用地边界

地上：符合相关规范及《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

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。

5.3 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》的要求设置，且不小于 1.2 位/户。配套停车位宜集中设置在地下。居住区内地面停车率不大于 10%。

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。

5.4 市政配套及公共服务设施

5.4.1 应保证现有市政设施的正常运行，同时按国家现行规

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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。

5.4.2 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。

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(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。

5.6 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不得超过地表以下10米范围。

5.7 其他要求

5.7.1 地块在出让前应进行土壤污染调查，满足使用要求。

5.7.2 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，需满足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 处理好沿永福路的街景效果和灯光亮化效果，提交设计方案应至少包含沿永福路灯光亮化效果。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

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、生态环境、消防、文物保护、防洪、防震、防止其他自然灾害、军事、航空、交通、市政绿化、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《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规划建筑方案的依据，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 原规划条件《关于枣庄市薛城区永福南路东侧、朱桥五路西侧、沿河北路北侧宗地规划条件通知书》（枣自资规行(薛)字（2022）009号）作废。

枣庄市自然资源和规划局

2026年10月20日

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App