工业用地规划条件通知书

枣自资规行（市中）字〔2026〕21 号

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="8">市中区西昌南路西侧、山阴路北侧一宗国有建设用地</td></tr>
<tr><td>依据</td><td colspan="8">经枣庄市市中区自然资源局 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-YA5 单元控制性详细规划》出具该规划条件。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">用地位置</td><td>东</td><td colspan="2">西昌南路</td><td>西</td><td colspan="3">--</td></tr>
<tr><td>南</td><td colspan="2">山阴路</td><td>北</td><td colspan="3">--</td></tr>
<tr><td rowspan="2">用地面积
（平方米）</td><td>建设总用地</td><td colspan="2">规划可建设用地（含附属绿地）</td><td>规划城市道路用地</td><td colspan="3">公园绿地</td></tr>
<tr><td>61083</td><td colspan="2">45627（含 5882）</td><td>14009</td><td colspan="3">1447</td></tr>
<tr><td>用地性质</td><td colspan="2">一类工业用地（100101）</td><td colspan="2">兼容性</td><td colspan="3">无</td></tr>
<tr><td rowspan="8">规划
设计
要求</td><td rowspan="2">使用强度</td><td colspan="3">建筑系数</td><td colspan="3">容积率</td></tr>
<tr><td colspan="3">≥40%（特殊生产工艺按审定规划方案确定）</td><td colspan="3">≥1.0（特殊生产工艺项目参照《山东省建设项目用地控制标准》确定）</td></tr>
<tr><td>建筑规模</td><td colspan="7">总建筑面积以审定的规划设计方案为准</td></tr>
<tr><td>建筑高度</td><td colspan="7">——</td></tr>
<tr><td>行政办公及生活服务设施所占比重</td><td colspan="7">行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%。</td></tr>
<tr><td>绿化</td><td colspan="7">绿地率：不大于 15%</td></tr>
<tr><td>建筑退让距离</td><td colspan="7">一、退让道路红线：
1、西昌路道路红线宽度 64 米，高度≤24 米的建筑退让道路红线不小于 20 米，高度＞24 米且≤60 米的建筑退让道路红线不小于 25 米，高度＞60 米的建筑退让道路红线不小于 30 米；
2、山阴路道路红线宽度 40 米，高度≤24 米的建筑退让道路红线不小于 18 米，高度＞24 米且≤60 米的建筑退让道路红线不小于 22 米，高度＞60 米的建筑退让道路红线不小于 25 米；
3、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；
3、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，围墙外侧设置绿化。
二、退让建设用地红线：
1、地上建筑退让：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。
2、地下建筑退让：后退建设用地红线不小于地下建筑物深度的 0.7 倍，且不小于 5 米。
3、附属用房退让：如门卫、配电室、换热站、煤气调压站、水泵房等退后建设用地边界除应满足有关规范的规定外，不应小于 2 米。
注：西昌南路道路红线外 15 米为附属绿地；山阴路道路红线外 10 米为附属绿地。</td></tr>
<tr><td>建筑间距</td><td colspan="7">建筑间距应满足国家相关规范中关于交通通行及消防安全间距要求，并符合《枣庄市城乡规划管理技术规定》</td></tr>
</table>

	交通出入口方位	主入口	次入口
		——	——
建筑设计要求	建筑的体量、高度、材料、色彩应与周围环境相协调，采用明快色调。		
配套设施要求	落实各项市政配套设施要求，排水、电力、燃气、热力、通信等各种管线原则上采用地下敷设方式，力求线型顺直、短捷，减少交叉，根据建设规模及工艺需要优先考虑地下综合管沟建设。项目建设需满足海绵城市建设要求。		
其他要求	满足消防、人防、环保、防灾、防洪、防震、文物保护等其他规范要求。		

遵守事项：

1、持本通知书委托具有符合本工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计。

2、本通知书所列的规划条件是我局审批设计方案的依据。

3、本工程涉及消防、人防、环保、防灾、防洪、防震、文物保护等问题时，应征求有关行政主管部门意见。

4、因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求确需突破控制指标的工业项目，需根据建设项目节地评价相关要求开展建设项目节地评价论证。

5、工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不大于工业项目总建筑面积的 15%。

6、本通知书附图 1 份，图文一体方为有效文件。

7、本通知书有效期十二个月（从发出之日算起），如一年内未办理土地供地手续，则自行失效。

枣庄市自然资源和规划局

2026 年 9 月 20 日