

枣自资规行（台）字〔2020〕14号

关于台儿庄区马兰屯镇阿里山路南、疏港一路东一国有建设用地的规划条件通知书

枣庄市台儿庄区自然资源局：

你单位《关于申请拟出让国有建设用地规划条件的函》收悉，经台儿庄区自然资源局2020年第16次建设项目周审查例会会议审议同意出具规划条件。具体设计要求如下：

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，凡与该用地范围不符，以部分用地进行储备或出让的，则该规划条件无效。

二、用地位置与规模

2.1 规划用地位置：马兰屯镇阿里山路南、疏港一路东

2.2 规划用地面积：45232平方米（约67.8亩）。

其中：规划建设用地面积32249平方米。

规划城市道路用地面积约8172平方米。

规划城市绿地用地面积约 4811 平方米。

三、土地使用性质

3.1 使用性质：商业用地。

四、土地使用强度

4.1 容积率：容积率（地上） < 1.5 ；

4.2 建筑密度： $\leq 40\%$ ；

4.3 绿地率： $\geq 25\%$ ；

五、规划设计要求

5.1 建筑形体

5.1.1 建筑高度（以设计室外地坪起算）： ≤ 36 米（檐口）；

5.1.2 建筑体量：多、低层为主。

5.2 规划布局

5.2.1 地上交通主出入口位置应布置在阿里山路和疏港一路。

5.3 四周退让

5.3.1 退让道路红线：

建筑退让：退让西侧疏港一路道路红线 ≥ 20 米（含绿化带 15 米）；退让北侧阿里山路道路红线 ≥ 15 米（含绿化带 10 米）；退让南侧用地红线，低层 ≥ 3 米，多层 ≥ 10 米；退让东侧用地红线 ≥ 3 米，且需满足周边建筑物消防间距要求。

5.4 建筑间距：（为相邻两栋建筑物主墙外墙面最窄处的距离）：应满足国家有关消防、防空、抗震、防灾、卫生等规定。

5.5 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。

5.6 市政配套及公共服务设施

5.6.1 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。

5.7 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 15 米范围。

5.8 建筑设计

按照《关于大力推进绿色建筑行动的实施意见》（枣政发〔2013〕31号）和《关于大力发展装配式建筑的实施意见》（枣政办发〔2017〕8号）文件要求及相关国家、省规范及标准进行绿色建筑及装配式建筑设计。

5.9 海绵城市

应符合海绵城市建设相关要求，采用下沉式绿地、透水铺装、绿色屋顶等低影响开发设施及其组合系统。绿地应结合场地雨水规划进行设计，绿化应采用乔木、灌木和草地相结合的立体绿化模式，并在绿地中设置健身设施、公共座椅、垃圾箱

等，分散绿地宜以灌木和草地为主覆盖区内非硬化空间。

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 建筑物外部装饰设计要美观协调，外墙应使用面砖、石材、铝塑板、高档外墙乳胶漆等材料。沿街建筑商业部分应镶嵌花岗岩或大理石。

6.3 特别要处理好沿阿里山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，并满足《规划设计方案审查实

施细则》、《建筑设计方案审查实施细则》要求。

7.4 本通知书中所列规划条件是我局审批方案的依据，报送方案时本设计要求须附加在文本中。

7.5 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 1 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），逾期无效。

枣庄市自然资源和规划局

2020 年 8 月 25 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

2020 年 8 月 25 日印发
