

人员访谈记录表

项目名称	天山路二期棚改地块		
项目所在地	天山路东侧，光明路南侧，小清河西侧		
被访谈人信息	姓名：	常大伟	
	工作单位：	居民	
	联系方式：	无	
访谈内容：	<p>1、该项目地块历史用途是什么，有无工业？</p> <p style="text-align: center;">原来都是用于居住的房子，无工业存在。</p> <p>2、本地块历史上是否有工业企业存在，若有，企业名称是什么，主要生产工艺是什么？</p> <p style="text-align: center;">无</p> <p>3、本项目地块临近地块有无工业企业存在，若有，企业名称是什么，主要生产工艺是什么？</p> <p style="text-align: center;">无</p>		
访谈人员	刘志秀	访谈时间	2020.9.29

附件 4 《关于枣庄市薛城区小清河西侧、海河西路两侧宗地规划条件通知书》
(枣自资规行(薛)字(2020)020号)

枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行(薛)字(2020)020号

关于枣庄市薛城区小清河西侧、海河西路两侧宗地 规划条件通知书

枣庄市薛城区自然资源局:

你局《关于一宗国有建设用地规划条件的申请》收悉,申请规划条件宗地位于薛城区天山路东侧、光明路南侧,土地面积为51600平方米。

经枣庄市自然资源和规划局2020年第16次建设项目审查例会研究,依据《枣庄市中心城西部城区控制性详细规划》出具规划条件如下:

一、适用范围

本规划条件共包括两个地块,各地块规划范围详见规划条件附图。如与本规划条件附图范围不符,以部分用地进行储备或出让的,本规划条件无效。

二、用地位置与规模、使用性质、使用强度

(一) 地块一

2.1.1 **规划用地位置:** 薛城区规划路东侧、小清河西侧、海河西路北侧,具体位置详见附图。

2.1.2 **规划用地面积:** 16411平方米。

其中:规划项目建设用地面积13582平方米;

规划城市道路用地面积2829平方米。

2.1.3 **使用性质:** 居住用地;

2.1.4 **可兼容性质:** 商业用地;

2.1.5 **分摊比例:** 地上商业建筑面积占总地上建筑总面积比

例 < 5%。

2.1.6 容积率(地上): < 2.4;

2.1.7 建筑密度: < 26%;

2.1.8 绿地率: ≥ 35%。

(二) 地块二

2.2.1 规划用地位置: 薛城区海河西路南侧、小清河西侧, 具体位置详见附图。

2.2.2 规划用地面积: 15216 平方米。

其中: 规划项目建设用地面积 13900 平方米;

规划城市道路用地面积 1316 平方米。

2.2.3 使用性质: 居住用地;

2.2.4 可兼容性质: 商业用地;

2.2.5 分摊比例: 地上商业建筑面积占总地上建筑总面积比例 < 5%。

2.2.6 容积率(地上): < 2.2;

2.2.7 建筑密度: < 26%;

2.2.8 绿地率: ≥ 35%。

三、规划设计要求

3.1 规划布局

3.1.1 住宅建筑高度按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180) 控制。

3.1.2 建筑体量应符合《枣庄市城市规划管理技术规定》相关要求。

3.1.3 交通主出入口沿海河西路设置, 地下交通出入口不宜直接临城市道路设置。

3.2 建筑退让

3.2.1 地上建筑退让:

海河西路规划道路红线宽度 24 米, 高度 ≤ 24 米的建筑退让道路红线不小于 8 米, 高度 > 24 米且 ≤ 60 米的建筑退让道路红线不小于 12 米。

规划路规划道路红线宽度 12 米, 高度 ≤ 24 米的建筑退让道路红线不小于 5 米, 高度 > 24 米且 ≤ 60 米的建筑退让道路红线不小于 10 米。

地块一建筑退让东侧用地边界线不小于 5 米。

地块二建筑退让东侧和南侧用地边界不小于 5 米, 退让西侧用地边界按照《枣庄市城乡规划管理技术规定》相关规定执行。

附属用房(如: 门卫、配电室、换热站、煤气调压站、水泵房等)退让距离应满足《枣庄市城乡规划管理技术规定》要求。

3.2.2 地下建筑退让:
地下建筑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。

3.3 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规范》、《枣庄市城乡规划管理技术规定》、《枣庄市日照分析规划管理暂行规定》、《枣庄市日照分析技术规程暂行规定》及相关国家、省规范标准的要求。在满足日照分析的同时,还应符合通风及视线干扰等要求。

3.4 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,地面停车率不大于 10%,机械停车位不计入配套停车位。

非机动车:按不少于每户 2 个配置。设置单独集中的自行车、电动自行车停车库(棚),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。

3.5 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。

3.6 地下空间开发利用

3.6.1 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。

3.6.2 地下空间开发利用深度不得超过地表以下 15 米范围。

3.7 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。

3.8 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。

四、城市设计要求

9、10

4.1 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。

4.2 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贴花岗岩或大理石。

4.3 特别要处理好沿海河西路、小清河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。

五、遵守事项

5.1 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。

5.2 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。

5.3 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，并满足枣庄市自然资源和规划局（网址：<http://szrzyhghj.zaozhuang.gov.cn/>）《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。

5.4 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。

5.5 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。

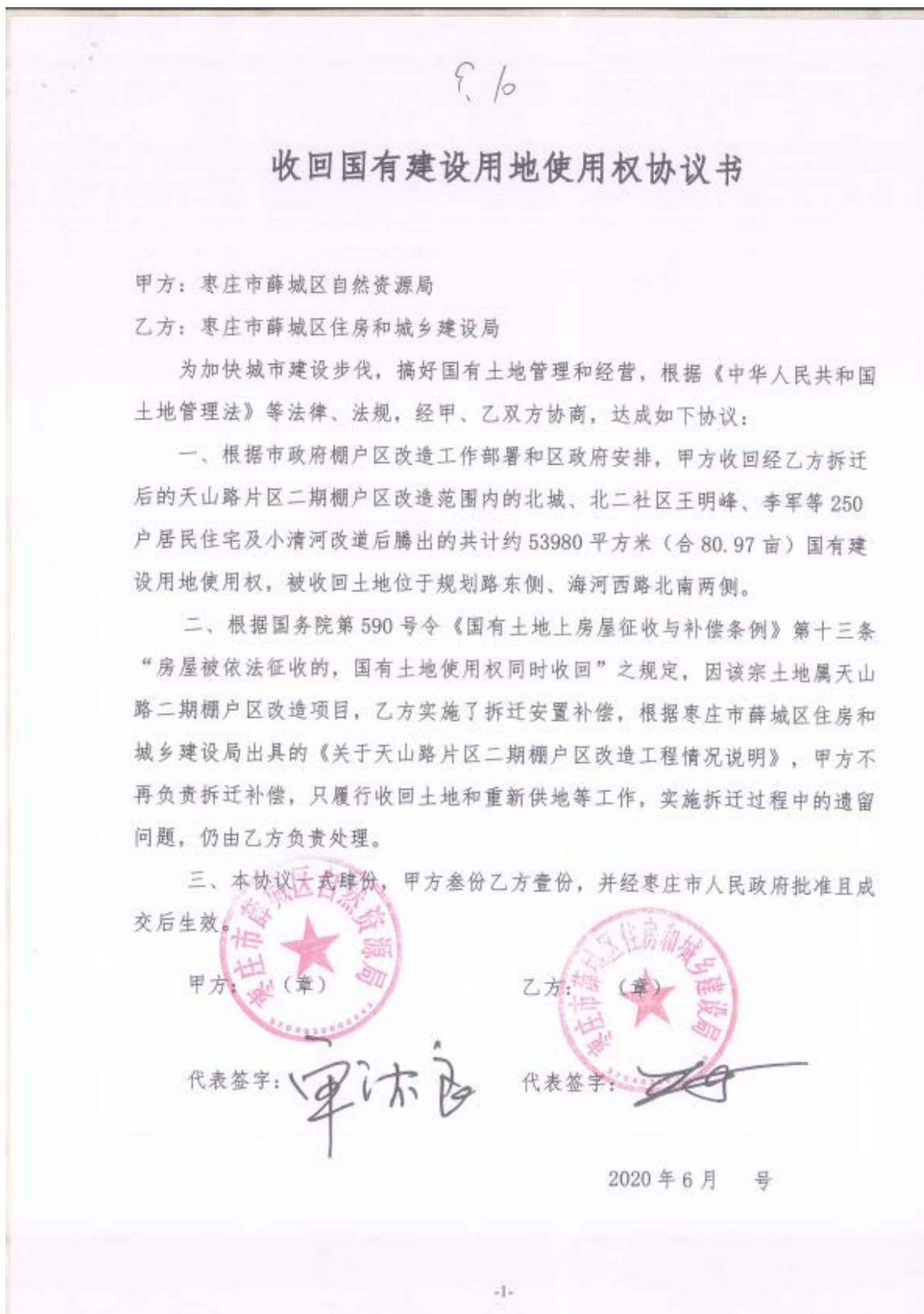
5.6 本通知书附图 1 份，图文一体方为有效文件。

5.7 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5月22日



附件 5 《收回国有建设用地使用权协议书》



附件 6 枣庄市薛城区拟出让土地勘测定界图

