

青岛市自然资源和规划局

青自然资规城规条字[2025]38号

建设用地规划设计条件通知书

青岛市城阳区自然资源服务中心：

你单位报来的关于青岛市城阳区城阳街道春阳路以北、荟城路以西 9382 平方米规划设计条件变更的申请，我局已作了研究。根据《中华人民共和国城乡规划法》和有关法律法规、规范规定及城市规划要求，同意你单位按下列规划设计条件，对该用地进行规划设计。

根据《城阳区城阳街道东部片区控制性详细规划》（青政函〔2019〕115号）《关于城阳区城阳街道东部片区 CY1102-042-2 地块控制性详细规划指标审查意见书》（青自然资规控调字〔2025〕49号）以及《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规、有关规定和规划要求，提出城阳区春阳路以北、荟城路以西图示用地规划条件如下：

一、项目用地情况

- （一）用地位置：城阳区春阳路以北、荟城路以西；
- （二）用地面积：9382 平方米（以实测为准）；
- （三）用地性质：二类城镇住宅用地（070102）；
- （四）不动产单元代码：370214001020GB00035W000000000

二、土地使用强度（以核发的建设工程规划许可证为准）

- （一）容积率： ≤ 1.6 ；
- （二）建筑密度： $\leq 28\%$ ；
- （三）绿地率： $\geq 30\%$ ；

（四）建筑高度： ≤ 54 米，并应符合《青岛市民用机场净空和电磁环境保护办法》的要求，建设项目可能影响机场净空保护或电磁环境保护的，应当书面征求民航空管机构或机场管理机构的意见。（不同形式屋顶建筑高度计算方式不同，当同一座建筑有多种屋面形式，或多个室外设计地坪时建筑高度应分别计算后取其中最大值：1. 平屋顶建筑高度应按室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高度计算。2. 坡屋顶建筑应分别计算檐口及屋脊高度，檐口高度应按室外设计地坪至屋面檐口或坡屋面



最低点的高度计算，屋脊高度应按室外设计地坪至屋脊的高度计算)；

(五) 指标说明：本规划条件所述建筑面积按照《青岛市建筑工程建筑面积及规划指标计算技术细则(2024年版)》(青自然资规字(2024)126号)及相关规范要求执行。

三、规划设计要求

(一) 建筑退让：退让春阳路道路红线不小于8米，退让荟城路、仲阳路道路红线不小于5米，退让相邻地块地界不小于6米，具体以审批方案为准，与周边现状用地做好衔接，与周边现状及规划建筑满足消防、日照间距及视觉卫生要求。

(二) 建筑间距：新建建筑之间、新建建筑与周边建筑保持合法间距，满足《青岛市国土空间规划管理技术规定(试行)》及相关法规、规范文件要求。

(三) 竖向设计：充分考虑地块内的土方平衡，并注意与周边地块合理衔接，地块室外地坪标高应与交通组织、绿化环境、周边城市道路及现状其他房屋地形标高相衔接，并满足排水及管线设置要求。

(四) 交通组织、出入口位置：结合交通组织论证，合理组织区内车流、人流及静态交通系统，车行出入口宜规划于荟城路、仲阳路，做好与周边道路的规划衔接。具体以批准的规划方案为准，并合理避让路灯杆、消防栓、港湾式公交车停靠站等市政道路配套设施。

(五) 停车规模：按照《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》及相关法规要求配建车位。住宅停车位按照不低于1.1个/户(≤ 90 平方米)、不低于1.2个/户(> 90 平方米、 ≤ 120 平方米)、不低于1.5个/户(> 120 平方米、 ≤ 160 平方米)、不低于1.8个/户(> 160 平方米、 ≤ 200 平方米)；增加访客泊位兼顾装卸货泊位，按不低于配建车位总数2%设置；结合住宅小区出入口在用地范围内设置不少于2个微型车位，作为快递车临时泊位；住宅非机动车停车位按照0.4-0.6个/户配建。配套用房车位按照不低于1.2个/100平方米配建，非机动车停车位按照0.4-0.6个/100平方米配建。地上、地下结合设置，以地下为主；配建地下停车库应满足环保、安全等相关要求，在公共绿地、广场和道路下面时，应满足绿化种植和地下管线敷设的覆土深度(覆土深度不得少于1.6米)要求。

(六) 地下空间利用：按照统一规划、综合开发、合理利用、依法管理的原则做好地下空间的利用，考虑防灾和人民防空等需要。地下建筑的覆土深度应满足绿化种植和管线敷设的要求(覆土深度不得

少于 1.6 米)。

四、公共服务设施配套设置要求

(一) 配建邻里坊、物业管理用房、户外活动场地、集中绿地,其他公共服务设施应按照《青岛市国土空间规划管理技术规定(试行)》和《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》要求配建和执行。

(二) 配建“邻里坊”,含助老助餐、文体活动、社区工作、便民服务等功能。规模指标按照建筑面积 350 m²/千人,单处最小面积 350 m²设置。邻里坊中社区养老服务功能建筑面积占比不低于 20%,文化活动功能建筑面积占比不低于 15%,公共卫生间建筑面积占比不低于 7%,快递服务功能建筑面积占比不低于 8%,便民商业服务功能建筑面积占比不低于 15%。

(三) 公共服务设施应集中设置,布局于临近绿地、出入口的位置,并合理组织内外交通,不宜设置在居民楼内。配建的各类配套设施与项目主体工程同步规划、同步建设、同步交付使用。分期开发建设时,公共服务设施应布局在首期开发建设的地块。以上具体使用功能应以审批为准,具体服务范围应由产权人结合各行业行政主管部门意见确定,并应符合《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》等相关要求。

五、管线及附属设施要求

结合项目需求对项目配套建设的市政工程(给水、雨水、污水、供电、燃气、通信、有线电视等管线及附属设施)进行管线综合设计,并考虑附属设施的布置。管线综合方案应与项目同步审定规划设计方案、同步核发建设工程规划许可、同步规划核实。

六、告知事项

(一) 建设单位委托设计单位按照《青岛市建设工程设计方案编制导则(试行)》(青自然资规字(2024)8号)及有关标准规范、技术规范编制设计方案。

(二) 设计方案可能涉及征求上级部门意见、提交市国土空间规划委员会审议、向人大有关专门委员会报告、专家论证、公示、听证、方案联审等特殊程序。其中,批前公示承诺时限 7 个工作日。设计方案如涉及地铁工程,应征求相关主管部门意见。

(三) 设计单位在进行规划设计时不得擅自改变自然资源和规划主管部门核发的规划条件,不得违反国家、地方有关标准规范、技术

规定。对有关的技术经济指标以及公共服务设施配置的规模等级等应当在总平面图中列表标明。

(四) 建筑外观：空调室外机、排水管道等构件应与建筑立面统一设计，确保整体效果。

(五) 城市设计要求：按照“适用、经济、绿色、美观”的原则，新建建筑的体量、材料、色彩应与周围环境协调，体现时代性、地域性和项目特性，项目自然环境格局、空间景观结构、公共开放空间、建筑形态等应符合《青岛市城市风貌保护条例》《青岛市国土空间规划管理技术规定（试行）》等相关文件的规定。应强化精品意识，运用城市设计理念和手法，传承历史文脉，创造体现人文和谐、现代文明和时代特征的精品工程。做好入口大门、围墙及标识等城市公共艺术设计。

(六) 无障碍设计要求：应符合《中华人民共和国无障碍环境建设法》、《无障碍设计规范》(GB50763-2012)、《建筑与市政工程无障碍通用规范》(GB 55019-2021) 等相关要求。

(七) 建筑日照：建设工程日照标准应符合规划管理技术规定及相关法规、规范要求。

(八) 有效期：此通知书自发出之日起一年内，未签订土地使用权出让合同的，则自行失效；逾期应当向自然资源和规划主管部门重新确认。

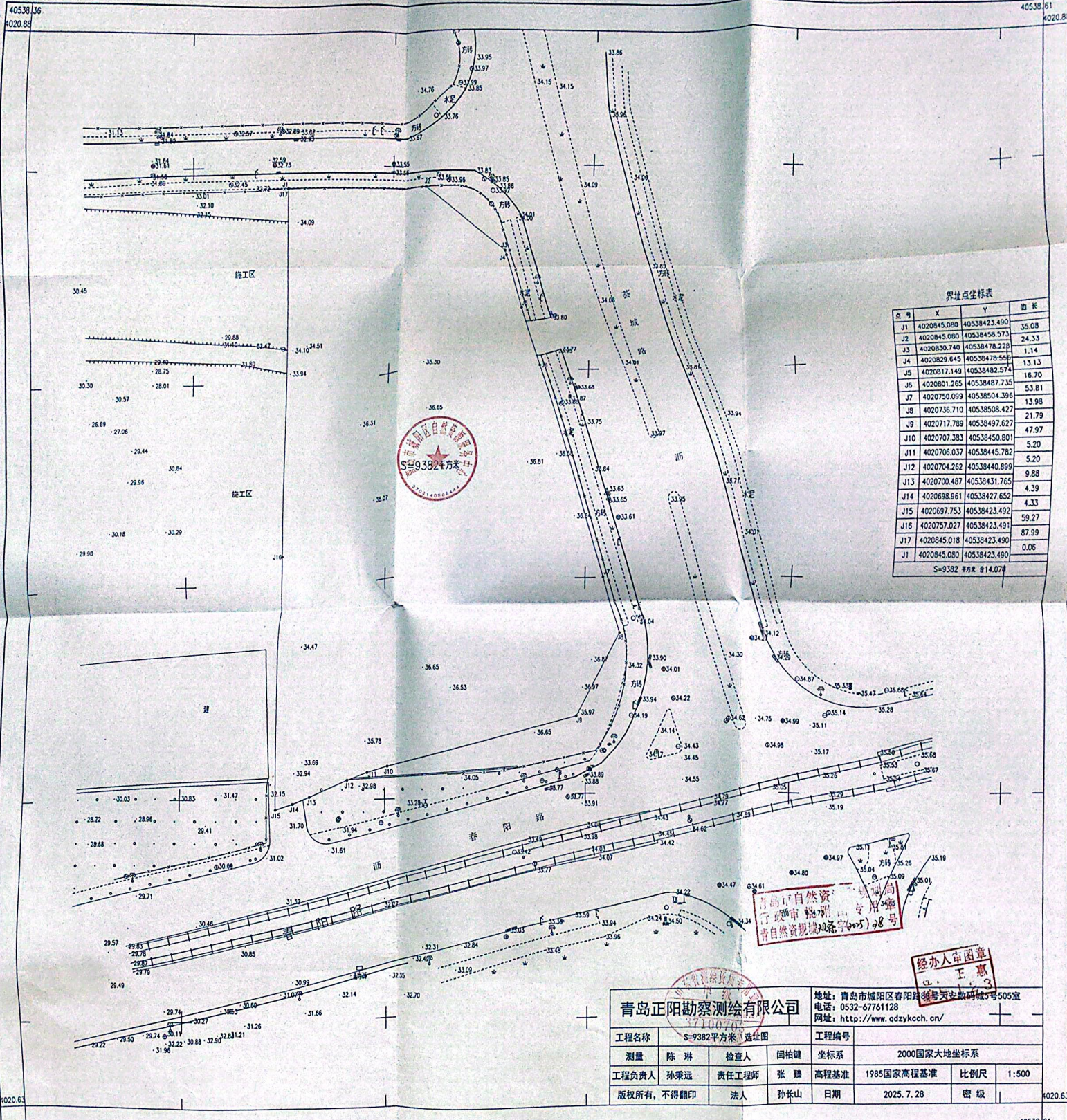
(九) 其他未尽事宜，按照国家和省市有关规定和规范执行。



遵守事项：

- 1、本通知书与附图、附件一体方为有效证件。
- 2、此通知书自发出之日起一年内，未签订土地使用权出让合同的，则自行失效；逾期应当向规划行政主管部门重新确认。

4020.63-40538.36



界址点坐标表			
点号	X	Y	距离
J1	4020845.080	40538423.490	35.08
J2	4020845.080	40538458.573	24.33
J3	4020830.740	40538478.220	1.14
J4	4020829.645	40538478.555	13.13
J5	4020817.149	40538482.574	16.70
J6	4020801.265	40538487.735	53.81
J7	4020750.099	40538504.396	13.98
J8	4020736.710	40538508.427	21.79
J9	4020717.789	40538497.627	47.97
J10	4020707.383	40538450.801	5.20
J11	4020706.037	40538445.782	5.20
J12	4020704.262	40538440.899	9.88
J13	4020700.487	40538431.765	4.39
J14	4020698.961	40538427.652	4.33
J15	4020697.753	40538423.492	59.27
J16	4020757.027	40538423.491	87.99
J17	4020845.018	40538423.490	0.06
J1	4020845.080	40538423.490	
S=9382平方米 B14.07%			

青岛正阳勘察测绘有限公司				地址：青岛市城阳区春阳路顺泰天安数码城5号505室 电话：0532-67761128 网址：http://www.qdzykch.com/			
工程名称	S=9382平方米 选址图			工程编号			
测量	陈琳	检查人	闫松健	坐标系	2000国家大地坐标系		
工程负责人	孙秉远	责任工程师	张臻	高程基准	1985国家高程基准	比例尺	1:500
版权所有，不得翻印	法人	孙长山	日期	2025.7.28	密级		