

青岛市自然资源和规划局

青自然资规崂规条字[2026]4号

建设用地规划设计条件通知书

青岛市崂山区自然资源局：

依据市政府批复的《青岛市崂山区沙子口北片区控制性详细规划》（青政函〔2020〕20号）、《青岛市崂山区人民政府关于商请对崂山区沙子口北片区LS1002-02、06、09-3地块进行控规调整的函》（崂政函〔2025〕50号）、《关于崂山区沙子口北片区LS1002-02、06、09-3地块控制性详细规划指标审查意见书》（青自然资规控调字〔2026〕13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，提出崂山区九水东路以东、汉河社区以北LS1002-09-3地块图示用地（详见附图）规划条件如下：

一、项目用地情况

- （一）用地位置：项目位于崂山区九水东路以东、汉河社区以北。
（二）用地面积：18929平方米（以实测为准）。

地块	地块编号	用地面积	容积率
LS1002-09-3	LS1002-09-3 (1)	18657平方米（以实测为准）	≤ 2.0
	LS1002-09-3 (2)	272平方米（以实测为准）	

注：LS1002-09-3地块需统一规划设计，容积率 ≤ 2.0 ，道路及配套设施共享，相关指标以最终批准的规划方案为准。

(三) 用地性质：R2二类居住用地。

二、用地使用强度

(一) 建筑密度： $\leq 25\%$ 。

(二) 绿地率： $\geq 35\%$ 。

(三) 建筑高度： ≤ 54 米（位于1993年批复的《青岛崂山风景名胜区规划》中的建设控制区内，在该地块调出景区总规范围之前，建筑高度应按建筑物室外设计地坪至建（构）筑物最高点计算；如调出景区总规范围，建筑高度按《青岛市国土空间规划管理技术规定》（2025年6月版）及相关规范要求执行）。

(四) 指标说明：本规划条件所述建筑面积按照《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）、《青岛市建筑工程建筑面积及规划指标计算技术细则》（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：退九水东路红线10米以上、退汉河六路（规划）红线5米以上，退东侧、南侧用地红线6米以上。

(二) 建筑间距：做出日照分析，新建建筑之间、新建建筑与周边现状和规划建筑保持合法间距，符合消防规范要求，同时满足《青岛市建筑日照间距计算和管理办法》及《青岛市国土空间规划管理技术规定（试行）》及相关法规、规范性文件要求。

(三) 竖向设计：充分考虑地块内的土方平衡，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。地形复杂的应合理规划利用地形。

(四) 交通组织、出入口位置：做好交通论证研究，优化交通流线组织，合理组织车流、人流等动静态交通系统，设计应满足消防等专业车辆交通需求，车行出入口沿规划汉河六路设置。

(五) 停车规模及地下空间：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90平方米以下户型1.1个/户、90-120平方米户型1.2个/户、120-160平方米户型1.5个/户、160-200平方米户型1.8个/户配建；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；配套办公管理用房车位按照1.5个/100平方米配建。停车位设置应以地下为主；配建地下停车库应符合相关规范要求，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（覆土深度不得小于1.6米）要求。新建居民小区固定车位应100%具备安装充电设施的条件。

(六) 环境设计：环境设计应注重绿化容量，合理确定植物种类，注重生态习性、植物群落的多样性，并按照海绵城市相关规划设计要求落实各项海绵城市建设和管理措施。在建设工程规划方案、施工图设计中，落实海绵城市规划设计内容，符合《海绵城市设计规程》《青岛市海绵城市规划设计导则》的相关要求。该地块年径流总量控制率不少于75%。海绵城市水生态、水环境、水安全、水资源等强制性指标应符合《青岛市海绵城市专项规划（2016-2030年）》的要求，并分别落实各专业主管部门的意见。

(七) 绿色建筑及建筑节能：采用绿色建筑设计理念进行规划建筑设计。按照节能、环保、和谐的要求，积极推进应用洁净能源及资源循环利用、节能减排、供热非煤化等技术，按照相关规定和技术标准配置清洁能源和太阳能热水系统；与建筑进行一体化设计，设计方案应满足环评、安评的相关要求以及民用建筑节能及绿色建筑标准，并做出节能设计专篇。10万 m^2 以下新建住宅和集中供应热水的公共建筑应按太阳能光热建筑一体化要求设计。

(八) 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。新建住宅阳台须增设污水收集系统，并满足相关设计

规范要求。

(九) 城市设计: 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。做好雕塑、景观小品、街具及标识等城市公共艺术设计。

四、公共服务设施配套设置要求

(一) LS1002-09-3地块规划设计需与南侧的汉河社区改造项目统筹考虑, 预留地下连通条件; 地块东侧需与相邻的汉河社区改造项目共用道路。

(二) 配建邻里坊(不小于350平方米)。按照现行《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》(青自然资规字〔2025〕39号)及相关规范配齐各类配套设施, 明确各项配套设施的规模和配建要求。

(三) 按照配套建设优先的原则, 妥善安排开发建设时序, 各类配套设施与主体建筑同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

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。

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、技术规定编制设计方案。

(二) 设计方案如涉及消防、人防、环保、安全、文物、景区、地灾防洪等问题, 应符合各相关专项规划、标准规范要求。设计方案可能涉及

征求上级部门意见、提报市规委会审议、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。

(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)注销《建设用地规划设计条件通知书》(青自然资规崂规条字〔2025〕19号)。建设单位或个人在取得土地使用权证或者其他使用土地的证明文件前，应当向自然资源和规划主管部门申请核发《建设用地规划许可证》。

(五)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。

(六)砂石资源归国家所有，建设项目需动用砂石资源的，建设单位应在项目开工前编制砂石资源利用方案，明确砂石资源利用量、利用方式等，按程序报批。

(七)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、本通知书自发出之日起一年内办理有关手续，逾期办理，报我局重新审核，同意延期后方可作为有效文件。