

新建铁橛山路小学工程建设项目用地预审 与选址意见书

用字第 370201202210008 号

该项目已列入《2021 年黄岛区基础设施和社会公益性项目固定资产投资调整追加计划》（青西新管发【2021】28 号），项目建设对推动城市基础建设具有重要意义。项目建设符合国家产业政策和国家土地供应政策。

一、项目用地情况

1. [项目建设地点] 项目用地涉及西海岸新区。

该项目用地总规模 3.3917 公顷，土地利用现状情况为建设用地 3.3917 公顷。

2. [项目用地符合国土空间规划情形] 该项目用地符合青岛市黄岛区土地利用总体规划。

二、项目选址情况

根据青岛西海岸新区管委文件《关于印发〈2021 年黄岛区基础设施和社会公益性项目固定资产投资调整追加计划〉的通知》（青西新管发[2021]28 号）、《青岛西海岸新区核心区北片区控制性详细规划》（批复文号：青黄政字[2019]39 号），拟同意为青岛科创投资发展集团有限公司新建铁橛山路小学项目核发《建设项目选址意见书》。

根据《青岛西海岸新区核心区北片区控制性详细规划》（青黄政字〔2019〕39号），提出新建铁榭山路小学项目主要规划意见如下：

该规划意见在满足以下要求的前提下为有效文件，否则该《建设项目选址意见书》自动作废，不得作为规划依据。

1. 应核实该用地内及周边现状地上、地下铺设的能源、市政等基础设施的属性、具体位置、权属及相关要求，保证该用地内及周边地上、地下现状能源、市政等基础设施符合相关法规规范要求。

2. 该用地应具备相关法律法规规定的划拨或出让用地的条件，地块内（地上、地下）无影响土地划拨或出让的建筑物、构筑物、附着物等；如经文物部门确认地块范围内有文物埋藏，需依法进行考古勘探或发掘。

3. 土地权利清晰，土地权属应满足划拨或出让用地的相关法律法规要求，无法律经济纠纷。

4. 规划须满足周边规划及已建建筑的法规日照、停车等交通容量要求、安全、卫生、视距等距离要求。处理好同周边地块权利人的关系，协调解决好相关权益纠纷，不得影响周边权利人合法权益。

5. 该用地的相应配套设施（道路、市政设施等）应符合所属区域的规划要求。

一、用地概况：

1、用地位置：铁橛山路南、凤凰山路西

2、用地面积：33917 平方米

3、用地性质：中小学用地

二、土地使用强度：

该地块规划设计应满足教育用地相关设计规范要求，参照容积率 0.8，建筑密度不高于 35%，绿地率不低于 20%，建筑高度不高于 24 米，最终指标以批准的规划方案为准。

三、规划与建筑设计要求：

1、退后道路及地界：新建建筑退线距离应满足《青岛市城市规划管理技术规定》以及日照、电力、消防、安全、环保、防灾、工程管线埋设等相关法规、规范文件要求。退东侧、西侧、北侧道路控制线（相应地界） ≥ 5 米，退南侧用地界距离 ≥ 6 米，且与周边相邻地块统筹考虑，合理承担退线距离，最终退线以批准的规划方案为准。

2、建筑间距：新建建筑与周边建筑应保持合法间距，满足《青岛市城乡规划条例》及《青岛市城市规划管理技术规定》及相关法规、规范文件要求。新建建筑与周边管线安全距离应满足相关法规及规范规定。

3、竖向设计：参照周边市政道路和场地平整后标高合理确定本地块竖向标高，并满足防洪及管线设置要求。应充分考虑地块内的土方平衡，并注意与周边地块合理衔接。

4、交通组织、出入口位置：合理组织各地块内车流、人流系统及动静态交通系统，处理好与周边规划道路的衔接，可沿地块周边规划道路设置出入口，并应满足《青岛市城乡规划条例》及《青岛市城市规划管理技术规定》及相关法规、规范文件要求。建议采用绿色交通组织模式及智能交通管理模式。

5、停车规模：满足《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》及相关规范及规定要求。

四、配套要求

1、应按照国家及《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》配齐各类配套设施，配套设施与项目主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。（分别明确各项配套设施的规模和配建要求）。

2、按照《青岛市城市规划管理技术规定》配置集中公共绿地及公共开放空间。

3、应配置必要的市政设施构筑物（变、配电，燃气调压、换热站等）。市政设施具体数量规模应征求相关专业部门意见。市政设施构筑物应满足后退用地控制线要求，尽量结合建筑物或地下设置，不得影响景观。地上基础设施用房建筑面积应计入规划指标核算。

五、告知事项

1、该用地如涉及文物、消防、人防、环保、安全、市政、园林环卫、地震、轨道交通等问题，项目单位应征求有关行政主管部门的意见，并满足相关规定。

2、应核实该用地范围内地上、地下附属设施（电力、通信、市政管线等），并采取相应保护措施。

3、规划（单体）方案报审时，要求不少于三个设计方案。

4、设计单位在进行规划设计时不得擅自改变规划主管部门核发的规划条件，不得违反国家、地方有关设计规范和标准。对有关的技术经济指标等应当在总平面图中列表标明。

5、其他未尽事宜，按照国家和省市有关规定和规范执行。

六、其他注意事项

1、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，体现青岛城市建筑风貌特点及时代特征，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》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。

2、环境设计要求：利用自然资源做好环境绿化及景观设计，用地内宜采取通透或开放的形式，保持自然景观的连续性。环境设计应满足海绵城市设计要求。

3、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。建筑方案设计时，户外广告与招牌设

施应与建筑采取一体化设计一并报审，并符合广告规划的设置要求。建筑方案设计时做出夜景观照明设计专篇和设计方案效果图一并报审。

4、绿色建筑及建筑节能：建筑设计采用绿色建筑设计理念进行规划建筑设计，按照国家、省绿色建筑、节能建筑相关技术标准进行绿色建筑及节能建筑设计，并应达到绿色建筑标准要求。充分考虑建筑活动与周边环境的协调，提倡使用装配式建设方式，最大限度节约能源及资源。建筑材料、色彩的选择符合生态、环保理念。

三、用地预审与选址结论

依据《建设用地预审管理办法》（原国土资源部第68号令）我局同意该项目用地预审与选址，有效期三年。

2022年1月24日