

图 3-25 2013 年 3 月影像图



图 3-26 2014 年 10 月影像图



图 3-27 2015 年 10 月影像图



图 3-28 2016 年 12 月影像图

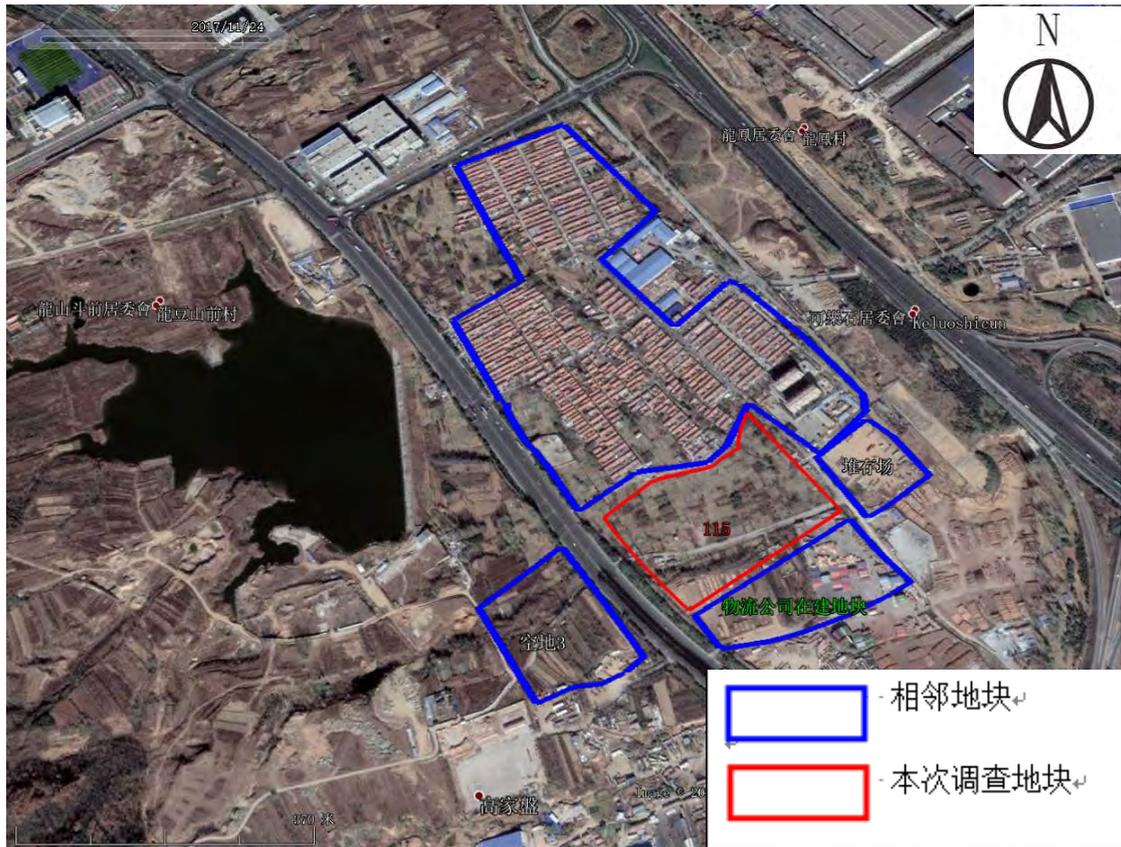


图 3-29 2017 年 11 月影像图



图 3-30 2019 年 9 月影像图

3.6 场地利用规划

该地块土地性质以前为村用地，区域内土地将变为二类居住用地。属于《土壤环境质量建设用土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）中第一类用地。

201901037

建设用地规划设计条件

根据黄岛区政府批准的《青岛西海岸新区中德生态园片区控制性详细规划》（青黄政字〔2019〕15号），提出团结路东、富源十号线以南50140平方米用地规划条件如下：

该规划条件在满足以下要求的前提下方为有效文件，否则自动作废，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：团结路东、富源十号线以南

2、用地面积：50140平方米

3、用地性质：二类居住、商业设施用地（R2/B1）

二、土地使用强度：

1. 容积率： ≤ 3 ，商住比 4:6，相应规划若不能满足周边规划及已建建筑的法规日照及安全距离要求时，应适当下调容积率，另根据土地相关政策，居住用地容积率必须大于 1。

2. 建筑密度： $\leq 25\%$ ；

3. 绿地率： $\geq 30\%$ ；

4. 建筑控制高度： ≤ 90 米。

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。沿东侧架空电力线路保护区应满足相关法律及规范要求，各级电压导线边线延伸的距离，不应小于导线边线在最大计算弧垂及最大计算风偏后的水平距离和风偏后距建筑物的安全距离之和，且退东侧道路控制线（相应地界） ≥ 5 米；退南侧用地界满足日照均摊原则，且 ≥ 6 米；退西侧道路控制线（相应地界） ≥ 8 米；退北侧道路控制线（相应地界） ≥ 5 米，退北侧不临路用地界距离应满足日照均摊的原则，与相邻地块合理承担建筑退让距离，最终退线距离以批准的规划为准。

2. 建筑间距：新建建筑与周边建筑与管线应保持合法间距，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。

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，可沿东侧、北侧、西侧规划道路设置车行出入口，设置位置距离道路交叉口的距离应满足《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