

枣庄市国土空间规划公布文本

枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3

单元控制性详细规划

枣庄市国土空间规划公布文本

枣庄市国土空间规划公布文本

枣庄市国土空间规划公布文本

枣庄市国土空间规划公布文本

枣庄市国土空间规划公布文本

枣庄市国土空间规划公布文本

目录

第一章 前 言	1
第二章 总 则	3
第三章 定位与规模	7
第四章 空间布局与土地利用	8
第五章 居住用地	11
第六章 公共服务规划	13
第七章 综合交通	14
第八章 蓝绿系统	18
第九章 公用设施规划	21
第十章 城市安全规划	28
第十一章 城市品质	31

第一章 前言

第1条 规划背景

《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》于2023年10月31日由山东省人民政府批复，在该规划的指导之下，枣庄市推进单元控制性详细规划和街区控制性详细规划编制工作，为中心城区开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等提供法定依据。

第2条 编制动因

（1）适应城市发展新阶段新目标的需求

进一步促进市中区产业转型升级，提高枣庄经济开发区服务配套水平，改善片区整体风貌形象。

（2）统筹优化用地空间布局

进一步优化城市功能，完善道路交通、基础设施等设施布局，促进建设用地集约节约化利用，为枣庄经济开发区发展提供支撑保障。

（3）服务规划管理，提供规划依据

进一步履行国土空间总体规划管理相关程序，合理科学落实国土空间总体规划相关要求和内容，完善国土空间规划体系，明确单元内地块的控制指标和管理要求，为出具规划条件提供依据。

第3条 主要任务

（1）落实上位规划传导要求，强化与空间类专项规划衔接

严格落实国土空间总体规划管控要求，加强与各类专项规划的衔

接，充分发挥好规划引领作用，推动片区内涵式、集约型、绿色化发展。

（2）完善设施配置，夯实国土空间安全韧性基础

提高片区服务功能的均衡性、可达性、便利性，增强城市交通、市政、防灾能力，完善慢行系统和社区公共休闲空间布局，提升生态、安全和数字化等新型基础设施配置水平。

（3）加强空间精细化管理，提升城市空间品质

分层深化单元和街区两个层面的各项控制指标，满足差异化的刚性与弹性管控要求。强化对生态资源、景观资源的保护和合理利用，充分运用城市设计方法，加强城市空间形态、环境景观、建筑体量风格、建筑高度、色彩风貌等各方面管控。

第二章 总 则

第4条 规划目的

为推进ZZ-SZ-YA3单元项目落地实施，塑造高品质国土空间，同时加快推进市中区国土空间详细规划全覆盖工作，枣庄市自然资源和规划局组织编制了《枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元控制性详细规划》（以下简称本规划），为该区域内开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等提供法定依据。

第5条 规划依据

1、法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- (2) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修正）
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
- (4) 《城市规划编制办法》
- (5) 《城市黄线管理办法》（2011修正版）
- (6) 《城市绿线管理办法》（2011修正版）
- (7) 《城市蓝线管理办法》（2011修正版）
- (8) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010修正版）
- (9) 《枣庄市城乡规划技术管理规定》（2018版）
- (10) 其他相关法律、法规

2、技术规范

(1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资源发[2023]234号)

(2) 《山东省控制性详细规划编制技术规程》

(3) 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T 51328-2018)

(4) 《城市给水工程规划规范》(GB 50282-2016)

(5) 《城市排水工程规划规范》(GB 50318-2017)

(6) 《城市电力规划规范》(GB/T 50293-2014)

(7) 《城镇燃气规划规范》(GB/T 51098-2015)

(8) 《环境卫生技术规范》(GB 51260-2017)

(9) 《城市公共厕所设计标准》(CJJ 14-2016)

(10) 《生活垃圾卫生填埋处理技术规范》(GB 50869-2013)

(11) 《城市抗震防灾规划管理规定》(2011修正版)

(12) 其他相关技术规范

3、上位规划及相关规划

(1) 《枣庄市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

(2) 《枣庄市国土空间总体规划(2021-2035年)》

(3) 《枣庄市城市绿地系统规划(2022-2035年)》

(4) 《枣庄市城市地下综合管廊专项规划(2016-2030年)》

(5) 《枣庄市主城区停车场专项规划(2022-2035年)》

(6) 《枣庄市海绵城市建设专项规划(2021-2035年)》

(7) 《枣庄市公园体系规划(2022-2035年)》

(8) 《枣庄市环境卫生专项规划(含生活垃圾分类规划)(2023-2035年)》

(9) 其他相关规划

第6条 规划原则与规划重点

(1) 以人为本，全龄友好

坚持以人民为中心的发展思想，尊重民意，改善民生，围绕全年龄段、多场景、多业态等方面，推进社区生活圈建设，构建多样化、人性化的城市公共产品和公共服务供给体系，提升人与空间、环境的互动质量，塑造高品质国土空间。

(2) 绿色发展，安全韧性

贯彻落实生态文明建设和安全韧性城市建设要求，保护生态环境，集约高效利用土地资源，优先划定蓝绿空间，统筹安全设施、应急设施、生命线工程空间布局，充分考虑“平急两用”公共基础设施建设，增强城市韧性和可持续发展竞争力，推动绿色高质量发展。

(3) 因地制宜，精细治理

坚持特色发展，尊重地域差异性和发展多元性，结合当地自然禀赋、人文特色和发展实际，进行分区分类引导，实现全域全要素差异化管控，构建精细化城市治理体系，强化城市设计、大数据、人工智能、城市信息模型(CIM)等技术手段在规划中的应用，促进智慧城市建设。

(4) 科学传导，刚弹结合

综合考虑资源资产权益、空间布局、产业融合、建筑兼容和交通环境等因素，加强规划分级分层传导衔接，科学谋划空间发展和空间治理的时空秩序，把握底线刚性和发展弹性的关系，适度设置混合用地，依据编制深度合理使用管控方式。

(5) 编管协同，注重实施

充分对接管理事权，衔接既有控制性详细规划，强化编管互动，统筹考虑编制、实施、评估、监测、维护等工作，构建编管协同的详细规划体系，推动国土空间治理能力现代化。

第7条 规划范围

ZZ-SZ-YA3单元规划范围东至谷山路，南至世纪大道，西至市中区界，北至光明大道，用地总面积992.26公顷。

第8条 规划强制性内容

本规划强制性内容采用“加下划线”的形式进行明确和落实。

第9条 编制层次

本规划以ZZ-SZ-YA3单元为规划对象，为单元控制性详细规划层次，结合实际建设发展和规划管理的需求，在编制深度上达到街区控制性详细规划深度。

第三章 定位与规模

第10条 规划目标

基于现状发展基础及单元发展条件，将单元建设成为：市中区城市西进战略实施重点区、枣庄经济开发区产业发展引擎。

第11条 总体功能定位

以产业发展功能为主的工业发展区。

第12条 单元主导功能

工业、居住。

第13条 人口规模

规划本单元人口规模约为1.55万人。

第14条 总体发展规模

单元内总用地规模992.26公顷，其中城镇开发边界规模为605.21公顷，城镇开发边界外用地面积为387.05公顷。

第15条 城镇建设用地

单元内城市建设用地规模612.14公顷，主要包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、仓储用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等。

第四章 空间布局与土地利用

第一节 空间布局

第16条 空间结构

规划形成“两廊两轴、一心一区三组团”的布局结构。

“两廊”：朱子埠支流滨水生态廊道、马厂河滨水生态廊道；

“两轴”：光明大道城市发展轴线、西安路产业发展轴线；

“一心”：公共服务中心；

“一区”：产业发展功能区；

“三组团”：蔡庄居住组团、夏庄居住组团、东北部居住组团。

第二节 城镇开发边界内土地利用规划

第17条 城镇建设用地

单元城镇开发边界内的城镇建设用地面积612.14公顷。

单元城镇开发边界内的居住用地总面积66.43公顷，其中，二类城镇住宅用地28.15公顷，商住混合用地1.72公顷，三类城镇住宅用地36.56公顷。

单元城镇开发边界内的的公共管理与公共服务用地总面积2.42公顷，其中，规划中小学用地1.67公顷，规划幼儿园用地0.75公顷。

单元城镇开发边界内的的商业服务业用地均为商业用地，面积为5.44公顷。

单元城镇开发边界内的的工矿用地均为工业用地，总面积为

370.98公顷，其中，一类工业用地49.53公顷，二类工业用地321.45公顷。

单元城镇开发边界内的仓储用地均为一类物流仓储用地，面积为6.17公顷。

单元城镇开发边界内的交通运输用地总面积105.89公顷，其中，城镇村道路用地105.13公顷，社会停车场用地0.76公顷。

单元城镇开发边界内的公用设施用地总面积1.72公顷，其中，供电用地0.45公顷，环卫用地0.57公顷，消防用地0.70公顷。

单元城镇开发边界内的绿地与开敞空间用地总面积53.07公顷，其中，公园绿地25.86公顷，防护绿地27.21公顷。

第18条 非建设用地

单元城镇开发边界内的非建设用地为河流水面，面积为7.88公顷。

第三节 城镇开发边界外土地利用规划

第19条 村庄建设用地

单元城镇开发边界外的村庄建设用地总面积为16.44公顷，其中，居住用地为保留现状的农村宅基地和农村社区服务设施用地，面积为5.50公顷；商业服务业用地均为保留现状的商业用地，面积为3.32公顷；工矿用地均为保留现状的一类工业用地，面积为5.90公顷；仓储用地均为保留现状的一类物流仓储用地，面积为1.59公顷；交通运输用地均为城镇村道路用地，总面积为0.13公顷。

第20条 区域基础设施用地

单元城镇开发边界外的区域基础设施用地总面积为3.52公顷，包

括保留现状的公路用地和水工设施用地。

第21条 其他建设用地

单元城镇开发边界外的其他建设用地总面积为**0.46**公顷，其中，采矿用地位于单元东南部，面积为**0.09**公顷；特殊用地位于蔡庄村东南，面积为**0.37**公顷。

第22条 非建设用地

单元城镇开发边界外的非建设用地总面积为**359.70**公顷，其中，耕地面积为**217.60**公顷，园地面积为**58.13**公顷，林地面积为**51.61**公顷，草地面积为**1.33**公顷，农业设施建设用地面积为**9.83**公顷，陆地水域面积为**19.90**公顷，其他土地面积为**1.30**公顷。

第四节 土地使用控制

第23条 用地性质分类

用地基本分类执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的规定，单元控制性详细规划建设用地原则上划分至二级类，其中，居住用地、公共管理与公共服务用地中的教育用地、工业用地、仓储用地、交通运输用地等类别宜划分至三级类；非建设用地原则上划分至一级类，根据规划管理需要可细分至二级类。街区控制性详细规划用地分类原则上细分至最小类。

第24条 建设用地兼容性

用地表示为单一类别的用地，按照“设施与用地兼容”实施管控，兼容比例不超过20%。

第五章 居住用地

第一节 居住用地规划

第25条 二类城镇住宅用地

规划二类城镇住宅用地面积为28.15公顷，主要包括碧桂园星汇小区、中顺易鼎园小区等现状已建或在建的居住小区。

第26条 商住混合用地

规划商住混合用地面积为1.72公顷，为现状在建的汇鑫尚贤居小区，位于长江六路西、光明大道南。

第27条 三类城镇住宅用地

单元开发边界内三类城镇住宅用地面积36.56公顷，为现状保留的蔡庄村，该区域可根据城市更新等发展情况，以街区控制性详细规划的形式进行调整深化。

第二节 居住人口

第28条 居住人口分布

规划居住用地66.43公顷，规划居住人口1.55万人，可划分为3个5-10分钟社区生活圈。居住区用地控制指标参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)。

(1) 5-10分钟社区生活圈一：位于燕山路-朱子埠支流-谷山路-光明大道围合范围，居住用地16.35公顷，居住人口规模约0.94万人。

(2) 5-10分钟社区生活圈二：位于西安路-工业四路-马厂河-大众西路围合范围，居住用地13.52公顷，居住人口规模约0.35万人。

(3) 5-10分钟社区生活圈三：即蔡庄村，居住用地36.56公顷，居住人口规模约0.26万人。

第三节 社区服务设施规划

第29条 社区服务设施规划

结合区域统筹分析，单元内形成3个5-10分钟社区生活圈，本单元按对应等级社区生活圈公共服务设施配置要求进行配置，适度考虑增配部分15分钟社区生活圈配套的公共管理与公共服务设施。

15分钟社区生活圈配套设施方面，规划扩建现状夏庄小学。规划新建垃圾转运站2处、洒水车加水点2处。

5-10分钟社区生活圈层面，与居住相结合，在社区生活圈配建一处社区中心，综合配置所需的管理、医疗、文化、养老等设施，并结合绿地，分散配套体育健身活动场地和公共厕所。5-10分钟社区生活圈一社区中心位于朱子埠支流以北、长江六路以东，为规划新增设施；5-10分钟社区生活圈二中心位于汇泉路以北、燕山路以东，为规划新增设施；5-10分钟社区生活圈三中心位于蔡庄村内部，为保留现状设施。

第六章 公共服务规划

第一节 公共管理与公共服务

第30条 教育设施

结合规划人口分布及相关专项规划内容，本次规划在单元城镇开发边界内扩建小学1处，新增幼儿园2处，保留现状幼儿园1处。

(1) 小学

规划扩建现状夏庄小学，位于长江六路西、汇泉路北。

(2) 幼儿园

单元内布局幼儿园3处，1处位于东海路北、谷山路西，为规划新增；1处位于长江六路西、汇泉路北，为规划新增；1处位于蔡庄村内，为居住配建幼儿园，为现状保留。

第二节 商业服务

第31条 商业设施

规划于光明大道南、谷山路西新增1处商业用地。

第七章 综合交通

第32条 路网布局

道路分为省道、城市快速路、主干路、次干路、支路5个等级。

省道：单元内省道1条，为西安路，道路红线宽度为50米。

城市快速路：单元内城市快速路1条，为世纪大道，道路红线宽度为60米。

主干路：单元内主干路5条，包括光明大道、人民西路、汇泉路、永兴路和谷山路，道路红线宽度分别为50米、40米、40米、30米和40米。

次干路：规划次干路7条，包括东海路、大众西路、清泉西路、富山路、长江七路、燕山路和长江六路，道路红线宽度分别为36米、30米、30-40米、30米、30米、30米和30米。

支路：规划支路道路红线宽度为20米。

第33条 慢行交通规划

沿人民西路、汇泉路、谷山路等城市道路建设自行车慢行道和社区健康步道，并与朱子埠支流、马厂河滨水绿地进行串联，引导单元居民及产业职工采用“步行+公交”、“自行车+公交”的出行方式，从而营造舒适、安全、便捷、清洁、安静的城市环境。

第34条 静态交通规划

(1) 公共停车场规划

在单元内共规划新增独立用地停车场2处，总占地面积约0.76公顷，

提供泊位约280个。

部分支路在交通量不大的情况下，允许分时段路边停车，并进行动态调整；次干路及以上级别的道路严格控制设置路内公共停车位。路内停车位以单侧布置为主，不得阻碍正常的道路交通运行，不得影响路外停车设施的有效利用。

（2）配建停车规划

建筑物配建停车位按照山东省《城市建设项目配建停车位设置规范》的要求配置机动车、非机动车停车泊位。

（3）充电设施配套

新建住宅配建机动车停车位应建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建机动车停车场、社会公共机动车停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不应低于15%。

第35条 公共交通运输规划

结合规划区内用地布局，适度加密规划区内常规公交线网，加强常规公交线网与快速公交线路的衔接。保证公交线网的服务面积覆盖率，构建高水平的一体化公交系统。公交站点根据线路走向以合适的站点距离（600-1000米）进行统一规划。快速公交站点采用侧式站台，常规公交站点沿主干路应采用港湾式停靠等措施，避免公交站点上下客造成交通拥堵的问题，并保障交通安全。

公交站点在路段上同向换乘距离不应大于50米，异向换乘距离不应大于100米；对置设站，应在车辆前进方向迎面错开30米；在道路平面交叉口两侧设置的车站，换乘距离不宜大于150米，并不得大于200

米。

第36条 道路交叉口控制

(1) 立体交叉口

单元内西安路与世纪大道道路交叉口采用互通式立体交叉。

(2) 平面交叉口

在交叉口处的建筑后退线需满足视距三角形的要求，快速路停车视距110米，主干路60米，次干路40米，支路30米。

(3) 交叉口红线展宽控制与渠化规划

对主干路及以上等级道路相交的交叉口进行渠化，以红线内渠化为主，红线展宽渠化为辅。

对于渠化的交叉口，主干路进口道展宽段长度一般为80-120米，渐变段长度为30-50米，出口道展宽段长度为60-80米，渐变段长度为20-40米。

(4) 转弯半径控制

平交道口缘石最小转弯半径应符合以下规定：主干道与主干道相交、主干道与次干道相交，路口缘石转弯半径不得小于30m；次干道与次干道相交、次干道与支路相交，路口缘石转弯半径不得小于20m；支路与支路相交，路口缘石转弯半径不得小于12m；支路与其他道路相交，路口缘石转弯半径不得小于9m。

第37条 地块机动车出入口规定

规划区各个地块都应设独立的交通出入口，机动车出入口应符合下列规定：

(1) 建筑基地的机动车出入口，应在基地周边等级较低的道路安排。如需在不同等级的道路上分别开设多个机动车出入口的，应根据道路等级，从低到高的顺序安排；

(2) 距城市主干路交叉口(自道路红线交点算起)不应小于70米，距次干路交叉口不应小于50米；

(3) 地块出入口距人行横道、人行天桥、人行地道(包括引道、引桥)的最近边缘线不应小于5米；

(4) 地块出入口距公共交通站台边缘不应小于15米；

(5) 地块出入口距公园、学校、及有儿童、老年人、残疾人使用建筑的出入口最近边缘不应小于20米。

第八章 蓝绿系统

第一节 绿地系统规划

第38条 公园绿地

落实《枣庄市绿地系统专项规划（2022-2035年）》中的公园绿地布局，规划公园绿地总面积25.86公顷，主要包括光明大道以南、西安路以东的沿路绿化带，朱子埠支流、马厂河滨水绿化带，以及居住社区内的街头绿地。

第39条 防护绿地

规划防护绿地总面积27.21公顷，包括光明大道以南、西安路以西的沿路防护绿带，人民西路以北沿路防护绿带，永兴路、西安路两侧防护绿带。

第40条 附属绿地

人民西路南侧、汇泉路两侧、东海路北侧10米绿地，大众西路两侧、清泉西路两侧、永兴路东侧、长江七路东侧、燕山路两侧、长江六路两侧、谷山路西侧5米绿地纳入附属绿地管控。各地块绿地率参照《枣庄市城乡规划建设管理规定（2018）》的相关规定执行，新建道路绿地率参照《城市道路绿化设计标准》（CJJ/T75-2023）的相关规定执行。

第41条 绿化建设

规划区内绿地建设应严格落实“城市绿线”控制要求。

各地块在满足规定绿地率指标的同时，还应提高绿化覆盖率，尽

可能增加绿化面积，提升绿化质量。植物种类选择注重夏季遮阴与冬季透光的结合，植物种植注重防风与通风的结合。植物搭配要形成丰富的层次、优美的形态以及与环境氛围相协调的色彩。

同时鼓励以居民住宅楼、桥柱、围栏、棚架、墙体等为载体，在符合公共安全的情况下，实施垂直绿化、屋顶绿化等立体绿化。对位于重要地段或者有城市景观塑造需要的公共建筑，自然资源和规划行政主管部门可以在建设工程规划设计要求中提出立体绿化意见。

第二节 河流水系规划

第42条 水系规划

结合上位规划确定河流水域面积、位置、线型等。

规划单元内陆地水域面积为19.90公顷，主要涉及朱子埠支流、马厂河两条自然水系，按照城市防洪排涝标准进行疏浚设防，在河流两侧预留绿化空间，进行滨水游园、驳岸的建设。

第43条 水系整治

(1) 规划尊重水系现状和历史沿革，落实总体规划结构性水系管控要求，尽量减少改变现状河道线位，原则上不缩小现状水体面积，保持水面率不下降。

(2) 提升防洪排涝能力，构建“高水高排，低水低排”的调排体系。

(3) 通过河道新开、线位调整、线位优化以及河道拓展等手段优化水网布局，提升水系连通性，整体形成连贯畅通的河网布局。

(4) 强化岸线复合利用，保留河道自然形态，结合河道宽度、沿线用地功能、生态保护等要求，灵活采取生态柔性岸、湿地型护岸、亲水型硬岸或台阶型护岸。

(5) 涉及河道、水库、蓄滞洪区等水利工程管理范围内建设项目，须依照《防洪法》《河道管理条例》等相关法律法规，及时向市行政审批局申请提供实施方案、工程所涉河道的防洪影响评价报告、办理相关水行政许可。并按照河道管理和保护范围的相关规定开展工程建设，工程建设不得改变河道走向，不得影响河道行洪安全。

第九章 公用设施规划

第44条 供水设施规划

(1) 用水量预测

综合生活用水总量为0.15万立方米/日，工业用水量为1.97万立方米/日，其它用水量为0.32万立方米/日，预测单元总用水量为2.44万立方米/日。

(2) 水源规划

现状供水水源为北郊水厂（张庄水厂），平均供水量为5.7万立方米/日；远期供水水源为东郊水厂，平均供水量为4万立方米/日。

(3) 给水管网规划

规划范围内供水管网采用环状网布局，供水干管沿主要城市干道敷设，平行干管间距500-800米；其余道路根据两侧用地方案，敷设供水支管。

第45条 排水设施规划

(1) 规划排水体制为雨污分流制。

(2) 污水量预测

预测单元内平均日污水排放量为2.0万立方米/日。

(3) 污水处理厂

单元内污水将沿污水主干管流入中环污水处理厂。

(4) 污水管网

污水管网采用枝状管网，布置原则为充分利用地形，尽量使污水

靠重力自流。污水管起始管道最小坡度为3‰，覆土深度控制在0.7米以下，覆土深度不足0.7米的管段需作加固处理。

(5) 雨水工程

本次雨水按如下公式计算

$$Q = q \cdot F \cdot \psi$$

式中：Q——雨水量 (L/S)

q——暴雨强度 (L/S · ha)

ψ ——径流系数，结合海绵城市建设控制指标，根据地面覆盖情况采用加权平均法确定。

F——汇水面积

其中暴雨强度q采用枣庄地区暴雨强度公式：

$$q=1170.206 \cdot (1+0.919P) / (t+5.445)^{0.595}$$

$$t=t_1+t_2$$

式中：q——暴雨强度 (L/S · ha)；

P——规划暴雨重现期 (年)；一般地区2-3年，重点地区采用3-5年。

t——集流时间 (min)；

确定雨水排放重现期采用3年。雨水排放充分利用地形，本着集中与分散相结合原则，尽量使雨水以最短的路线排入朱子埠支流、马厂河水体。

第46条 电力设施规划

(1) 电源规划

单元由220kV光明变电站、220kV建国变电站、110kV明泉站和规划

110kV遗棠站联合供电。

(2) 电力管网规划

规划区内采用10千伏中压配电系统，根据用电负荷分布和地块布局灵活设置中压开闭所、环网柜和电缆分支箱。开闭所可结合地块设置，也可设置在道路绿化带等公共区域。

本片区横向以人民西路、大众路、汇泉路为主要通道，纵向以谷山路、长江六路、西安路为主要通道。

第47条 通信设施规划

通信局所规划。新建1座汇聚机房，结合邻里中心设置。交接箱根据布置原则，本区域在道路交叉口共预留交接箱位置。

通信基站规划。推进现状通信基站存量利用，规划按200-800米左右的网络覆盖半径设置综合移动通信基站，新建基站均由铁塔公司统一集约化建设，共享杆塔、机房等设施。

第48条 供热设施规划

(1) 热源规划

单元热源近期为枣庄南郊热电厂和十里泉发电厂，远期为十里泉发电厂。

(2) 热水管网规划

谷山路管线经过本次规划范围，规划依托谷山路主干线进行布管。

第49条 燃气设施规划

(1) 气源规划

单元气源引自枣庄华润燃气有限责任公司。

(2) 燃气管网规划

本片区以现状光明大道、世纪大道、谷山路为主要通道，规划人民西路、汇泉路、西安路等为主干管网，实现区内天然气管网全部覆盖。规划随新建道路同步建设中压天然气管网，中压管道采用环状方式为主、环枝结合的方式，完善管道天然气系统。

第50条 环卫设施规划

(1) 垃圾量预测

预测单元生活垃圾产生量为18.6吨/日。单元所有生活垃圾经分类收集、压缩后经规划垃圾中转站统一转运至枣庄市垃圾处理厂处理。

(2) 垃圾转运站

单元内规划新增垃圾转运站2处。

(3) 公共厕所

单元内规划新增公共厕所10处。

(4) 洒水车加水点

单元内共规划新增洒水车加水点2处。

(5) 废物箱

道路两侧以及各类交通设施、公交站点、公园、公共设施、广场、社会停车场、公厕等人流密集场所的出入口附近应设置废物箱，宜采用分类收集的方式。

第51条 管线综合规划

(1) 管线平面布置

原则上从道路红线向道路中心线方向依次布置电力、通信、给水

(配水)、燃气(配气)、热力、燃气(输气)、给水(输水)、再生水、污水、雨水管线；管径 ≥ 800 毫米的给水管线宜敷设在人行道或者绿化带下。具体可结合实际情况相应调整。

在现有公路两侧敷设油、气等危险品管道时，管道的中心线与公路用地范围边线之间的距离应符合相关安全规定。

(2) 管线竖向布置

地下管线埋设的深度和各类地下管线的水平间距、垂直间距以及与建筑物、构筑物、树木等的间距，按照国家有关技术标准执行。

各类市政管网规划图是办理建设项目用地预审与选址意见书、建设工程规划许可证等城乡规划事项的重要依据。若实际建设难以达到规划要求，经充分论证后，可对其进行科学、合理的优化调整。

第52条 地下空间规划

(1) 地下空间管控要求

1) 地下空间利用应尊重地形环境和建设条件，注重生态环境、文化遗产的整体保护，强化应急防灾、人民防空设施建设，按照功能综合化、空间人性化和交通立体化的原则，统筹土地利用、交通、市政、防灾和人民防空等相关内容，并与地下交通设施、综合管廊等基础设施和公用设施有机衔接。

2) 地下空间利用以地下0-10米浅层空间为主，在满足必要的市政、人防功能基础上，考虑平战结合、综合防灾、景观环境布局公共服务、商业、停车、仓储、物流等，进一步完善城市功能，构筑现代化城市交通和市政设施系统，实现地上地下空间建设的协调、统一、完

整。

3) 地下空间禁止布局居住、学校、养老、幼教、医疗病房等项目。

4) 结合地表建筑一并开发建设的结建地下空间，地下与地上空间出让范围原则上保持一致，地下空间规划内容随地面建筑一并经城乡规划行政主管部门批准的，按照批准的规划方案提出规划条件实施管控；独立开发建设的单建地下空间，由城乡规划行政主管部门会同相关部门研究提出规划条件实施管控。

(2) 地下空间利用指引

1) 地下空间功能

地下空间功能应与地上建设内容相协调。

广场、公交场站、城市绿地等公共设施和场地的地下空间，在征得主管部门同意后，可以开发建设交通场站、公用设施、商业设施、公共通道等。

在符合安全要求的前提下，鼓励土地混合开发、空间复合利用、相关空间相互连通，提升土地利用水平和空间整体价值。

2) 地下开发强度

居住项目利用地下空间设置储藏室、停车库、设备用房等功能时，地下容积率宜按照地上容积率上限的0.4 - 0.6倍控制。

商业项目利用地下空间设置商业、停车库、设备用房等功能时，地下容积率宜按照地上容积率上限的0.5 - 0.8倍控制。

考虑地下车库局部设置的地下储藏室加层影响，规划地下利用一层空间时容积率宜 < 1.0 ，规划地下利用两层空间时容积率宜 < 2.0 ，

地下空间利用超过两层的宜通过论证确定。

3) 地下空间利用指引不作强制性要求，在规划管理中可以弹性掌握，根据实际情况适当调整。

第十章 城市安全规划

第53条 综合防灾规划

(1) 医疗救护中心

规划枣庄市人民医院为本单元的医疗救护中心。

(2) 避难疏散场所

单元内设置6处防灾避难场所，包括蔡庄村健身广场、夏庄学校、西安路光明大道交叉口绿地、汇鑫尚贤居西绿地、中顺易鼎园北绿地、东海路西绿地等公园绿地。地震应急避难场所建设应当符合相关国家标准、行业标准或者地方标准。用作室内地震应急避难场所的建设工程必须依法确定抗震设防要求，其抗震设计必须达到国家规定的抗震设防要求和相关抗震设计规范，施工单位应当具备相应的施工资质。

(3) 主要疏散通道

规划光明大道、汇泉路、世纪大道、西安路、谷山路为主要疏散通道，主要疏散通道有效宽度应不小于15米，应限制两侧房屋的高度，保证大震时主次干路有双车道进行救援抢险。

第54条 防洪规划

单元内防洪标准为100年一遇，内涝防治标准为30年一遇。

规划道路、地块标高都应高于相邻河道30年一遇洪水位，确保雨水可自流排出。积极结合海绵城市建设措施减少地表径流。

第55条 消防规划

(1) 消防站

单元内规划新建一级消防站1处，位于汇泉路以南、谷山路以西，用地面积0.70公顷。

(2) 消防水源

规划消防用水主要以市政给水管网供水为主。

规划沿道路布置室外消火栓，市政消火栓的设置间隔应不超过120米，保护半径不大于150米。

(3) 消防通道

消防通道间距应小于160米，消防车道净宽度和净空高度均不应小于4米。消防车道转弯半径应满足消防车转弯的要求，不小于12米。

第56条 抗震规划

单元内一般建筑抗震设防标准按7度设防。新建、改建或者扩建学校、幼儿园、医院、养老机构、儿童福利机构、应急指挥中心、应急避难场所、广播电视等建筑，应当按照不低于重点设防类的要求、提高一档确定抗震设防要求，并按规定采用隔震减震技术。

交通、铁路、水利、电力、通信等基础设施和学校、医院等人员密集场所的经营管理单位，以及可能发生次生灾害的核电、矿山、危险物品等生产经营单位，应当制定地震应急预案，并报区人民政府负责管理地震工作的部门或者机构备案。

重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，应当按照国务院有关规定进行地震安全性评价，并按照经审定的地震安全性评价报告所确定的抗震设防要求进行抗震设防，必须进行地震安全性评价的建设工程详见《山东省地震安全性评价管理办法》。

第57条 人防工程规划

严格执行《山东省人民防空工程管理办法》，各类民用建筑应按不少于地面建筑7%的比例结建人防工程，人均人防工程面积不小于1.8平方米。

第58条 公共卫生安全规划

建立重大疾病和突发急性传染病联防联控机制、提高对传染病、慢性病的监测、预防和控制能力。完善医院、基层社区卫生服务机构、定点传染病医院等的防疫设施建设，扩大传染病集中收治容量，提高传染病检验检测能力。

第59条 输油、输气管道安全防护

现状鲁皖成品油管网、现状国家管网冀宁联络线天然气管网、规划山东天然气管网南干线管道与两侧建筑物的水平净距，应严格按照《中华人民共和国石油天然气管道保护法（2010年版）》、《油气输送管道完整性管理规范（GB 32167-2015）》、《天然气管道运行规范（SY/T 5922-2012）》、《基于风险的油气管道安全隐患分级导则（GB/T 34346-2017）》、《输气管道工程设计规范（GB 50251-2015）》、《输油管道工程设计规范（GB 50253-2014）》等国家及省市相关政策规范标准要求执行。

第十一章 城市品质

第一节 城市设计

第60条 景观界面

重点控制光明大道、西安路等道路的沿街立面，沿线建筑设计要体现现代、大气、时尚，沿线要避免进行连续、高密度和高强度的建设开发。同时结合汇泉路、谷山路的沿路绿化带和街头公园，打造健身绿道，串联起朱子埠支流、马厂河两侧的滨水绿地景观。

第61条 景观节点

规划打造光明大道与谷山路交叉口周边为单元内的一级活力节点，集中布局枣庄市人民医院、商业综合体、商务写字楼等具有明显标识性的景观元素；规划光明大道西安路交叉口、长江六路汇泉路交叉口为单元内的2个二级活力节点，利用街头游园打造宜人的景观节点。

第62条 景观廊道

朱子埠支流、马厂河拥有蜿蜒曲折、优美宜人的水岸景观条件，城市设计中充分利用其得天独厚的岸线资源，将单元东部的朱子埠支流—马厂河生态景观廊道作为主要的沿岸景观轴线。通过沿岸空间的处理，塑造出宜人的滨水风光。

第63条 建筑风格

建筑体量、高度、材料、色彩、灯光工程及效果与周围环境相协调，建筑以现代简约风格为主，体现简约、整洁、创新的城市形象。

第64条 建筑色彩

鼓励使用浅灰色、浅白色、米白色等高明度、低彩度的清新颜色为主，加以浅咖、深灰等深色点缀，给人带来静谧舒适、放松的视觉心理感受。

第二节 海绵城市

第65条 海绵城市建设

(1) 规划目标

依据《枣庄市海绵城市建设专项规划(2021-2035年)》径流总量控制目标分解:基于年径流总量控制率75%的总体目标，结合管控单元现状年径流总量控制率、城区开发强度、自然调蓄空间、内涝风险等因素，确定管控单元年径流总量控制率目标。其中，根据区域下垫面的径流控制能力和需求，规划市中区年径流总量控制率75.71%。

(2) 建设指引

结合绿地水系、高压电力架空线廊道等空间，完善公共海绵空间布局。

推进居住、公共服务设施、商业设施及工业地块的海绵设施建设。主要技术措施包括透水路面、下凹绿地、绿色屋顶及生态停车场等。推进生态水系建设，新开河道宜采用生态岸线，结合湿地、初期雨水处理设施等提高水体对洪峰和污染物的控制能力。

第三节 城市更新

第66条 低效用地更新

单元内闲置产业用地主要位于西安路以西、人民西路以北，面积4.67公顷。规划引导现状低效产业用地再开发，促进现状产业项目增资扩产，优化产业结构，提升节约集约用地水平，实现土地高效利用。

第四节 规划实施

第67条 建设时序

规划安排“十五五”新增建设用地35%，“十六五”新增建设用地25%。

“十五五”期间，围绕居住存量用地更新改造，完善配套公共服务设施。

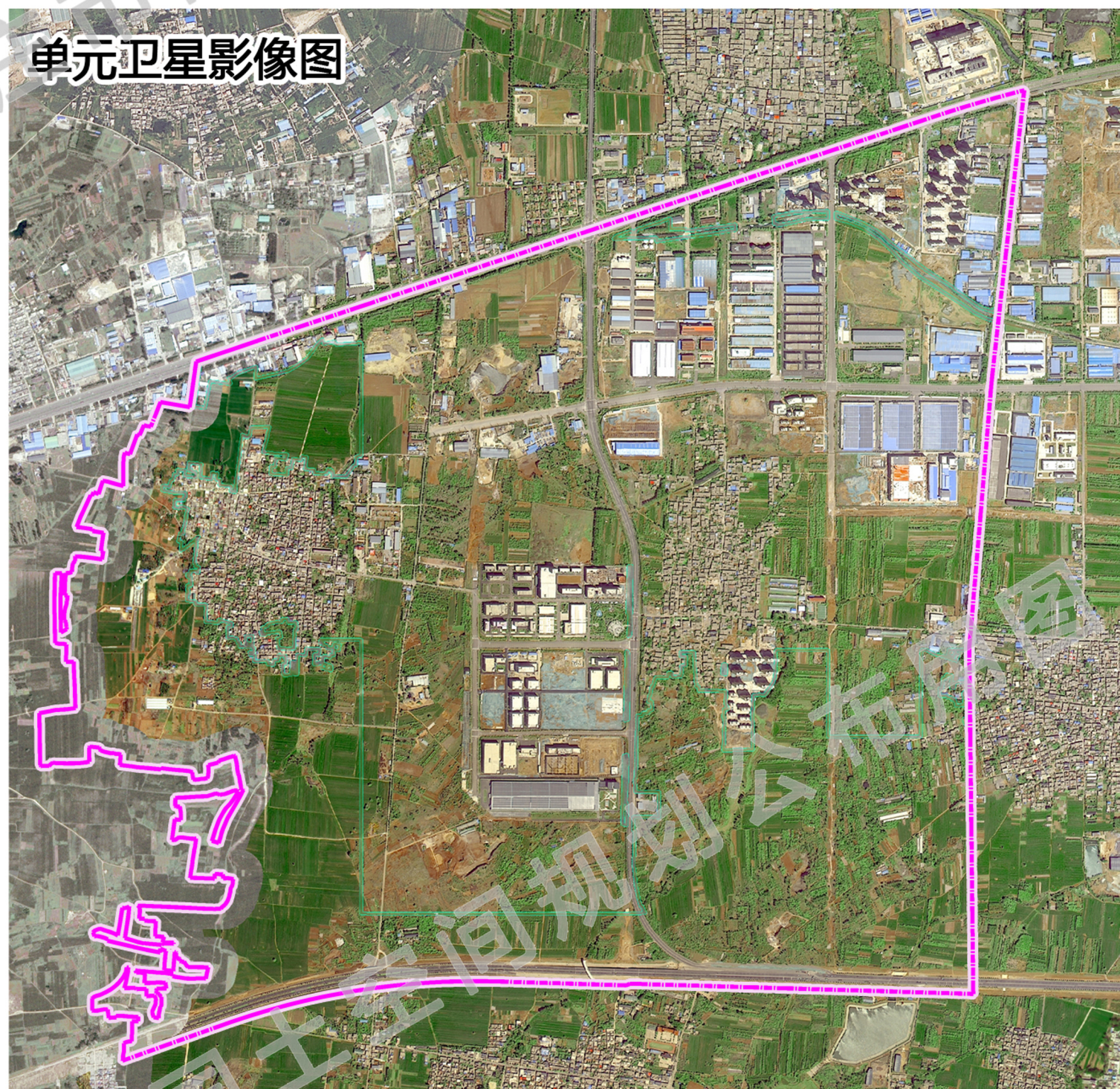
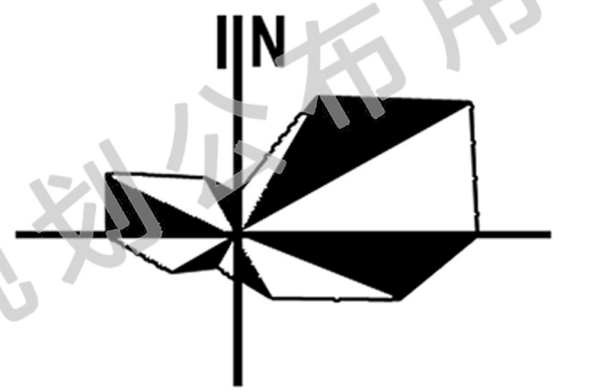
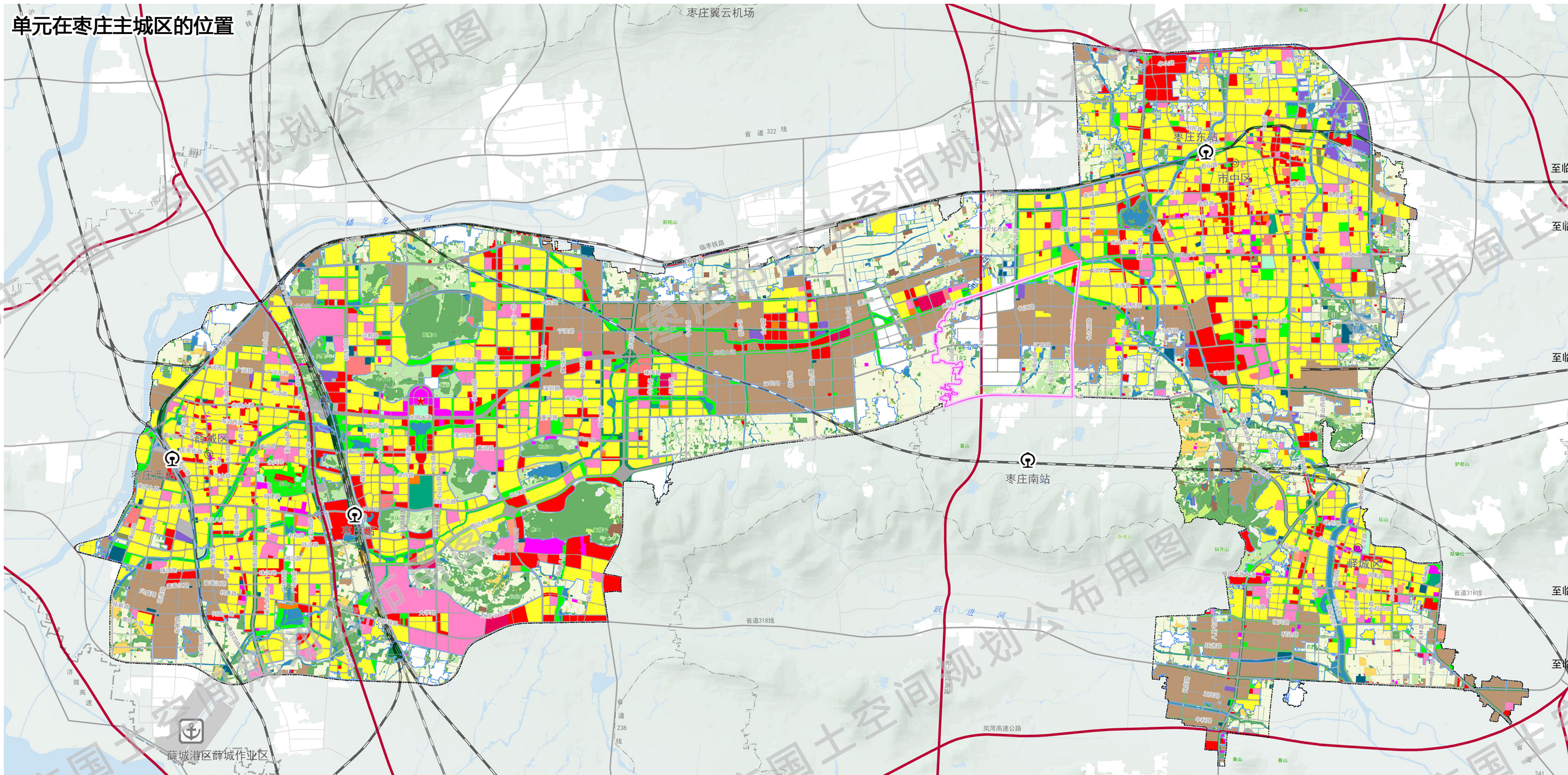
“十六五”期间，增强片区活力，促进产城融合发展，全面建成市中区城市西进战略实施示范区、枣庄经济开发区产业发展引擎。

第68条 近期土地储备与开发实施建议

关注市场需求，聚焦核心区域和重点产业，优化土地资源配置。加大对城市核心区域和重点产业用地的储备力度，提升土地资源的价值。适度控制郊区低效用地的储备，避免土地闲置和浪费。积极探索多元化储备模式，如合作开发、租赁等，降低储备成本。

目录

01. 区位图
02. 土地利用情况综合评价图
03. 空间结构规划图
04. 土地使用规划图
05. 居住用地规划图
06. 社区生活圈构建规划图
07. 公共服务设施规划图
08. 蓝绿系统规划图
09. 道路交通规划图
10. 城市安全设施规划图
11. 街区划分图



枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元控制性详细规划

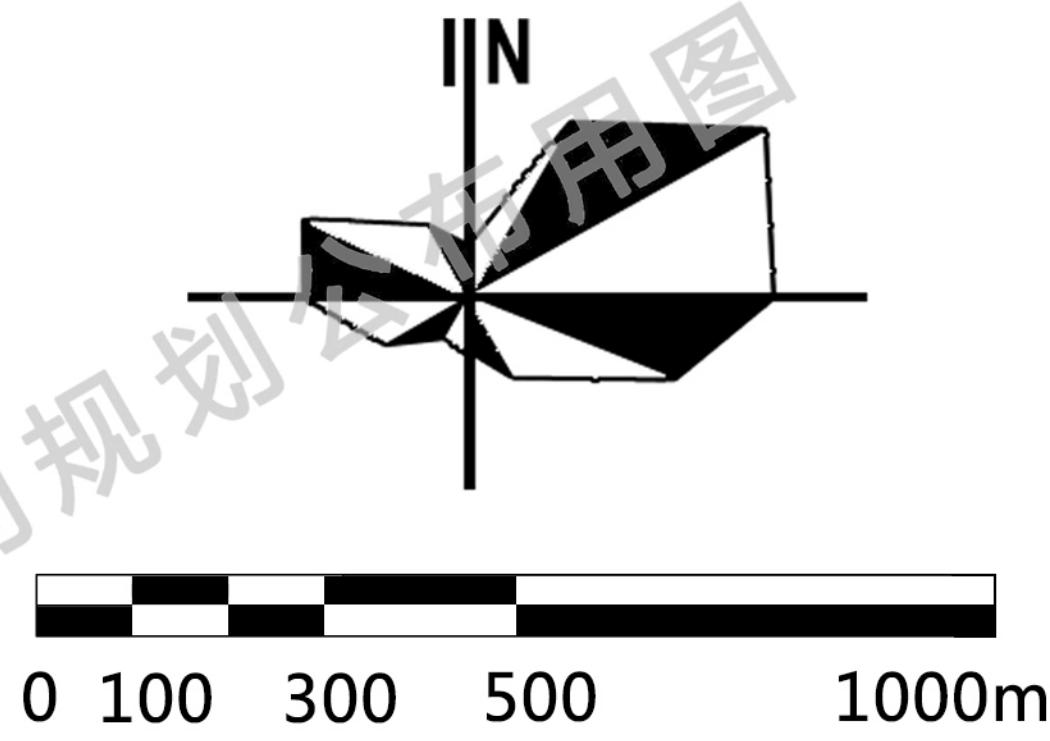
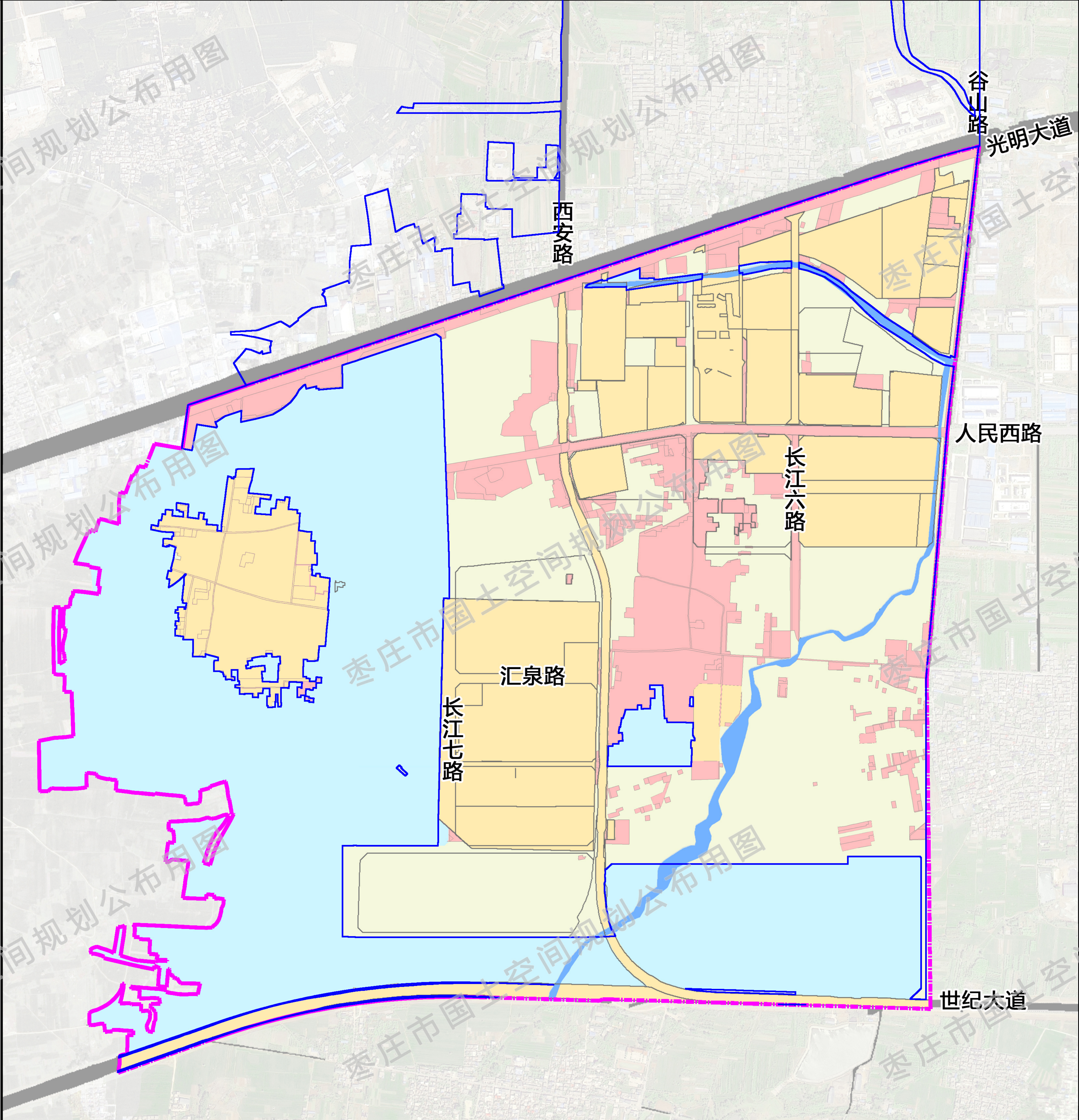
——区位图

组织编制机关：枣庄市自然资源和规划局

编制单位：山东省城乡规划设计研究院有限公司
枣庄市城乡规划设计研究院

控制性详细规划
枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元

土地利用情况综合评价图

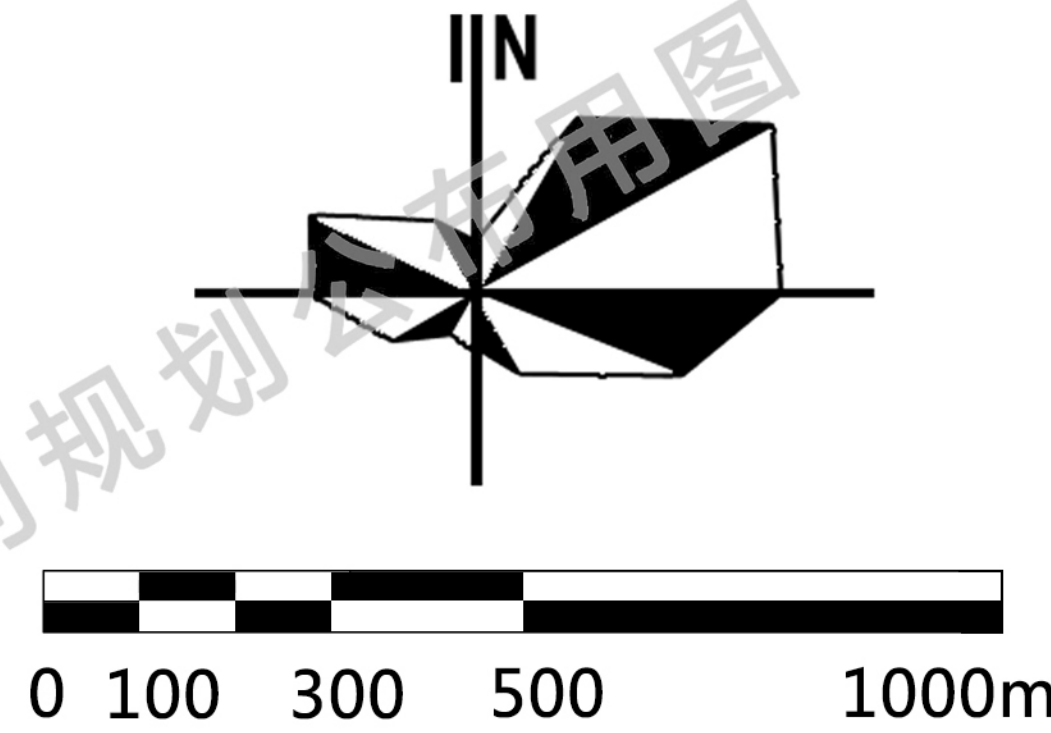
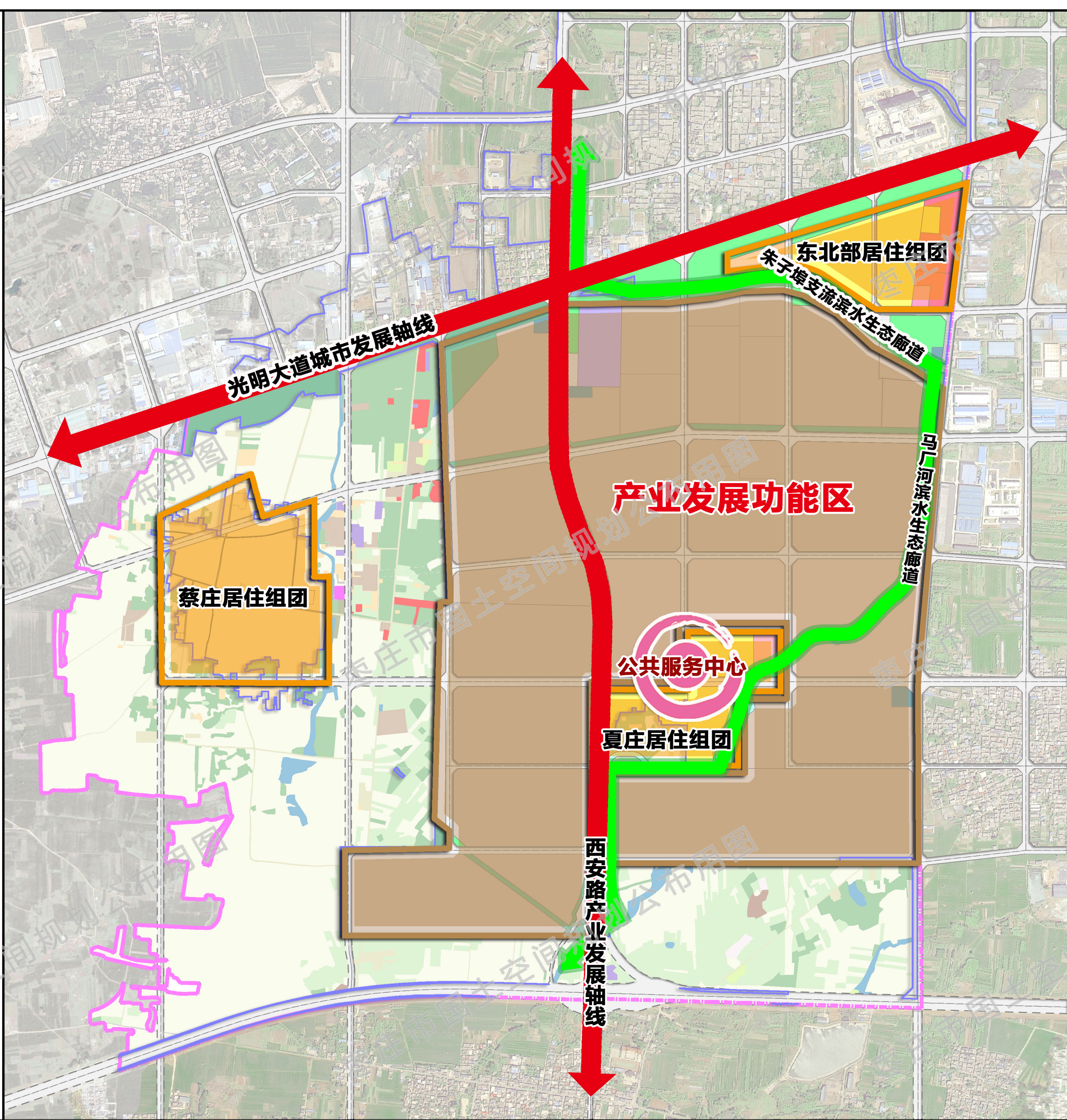


- 图例
- 新建用地
 - 更新用地
 - 保留用地
 - 城镇开发边界外用地
 - 河流水面
 - 城镇开发边界
 - 规划范围

控制性详细规划

枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元

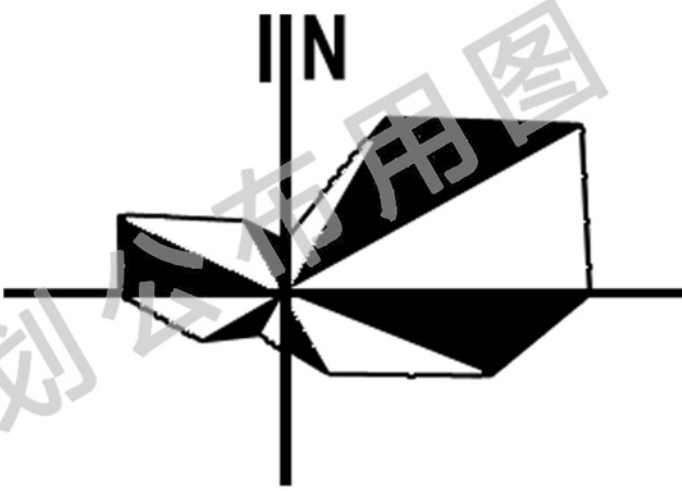
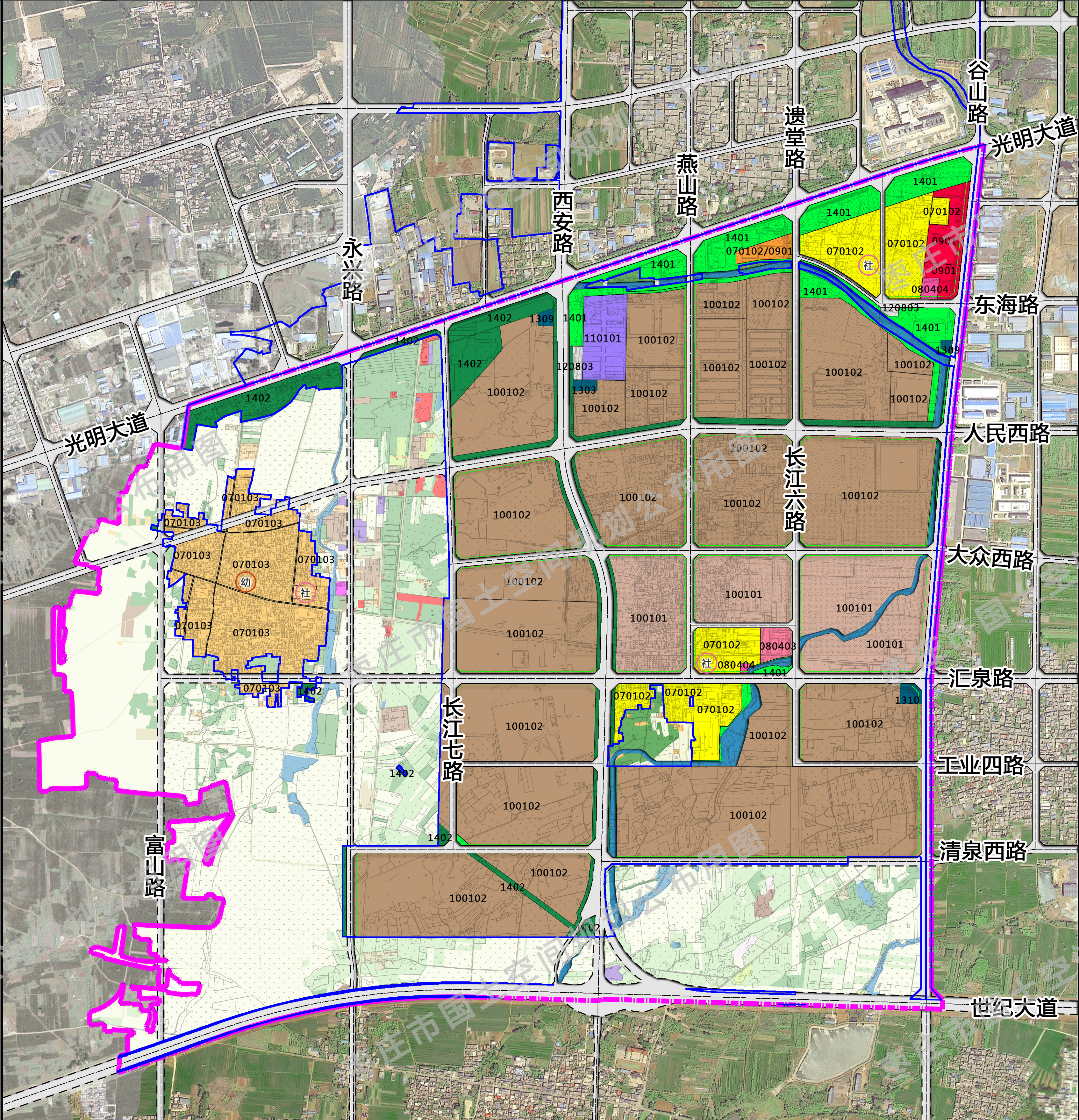
规划结构图



- 图例
- 公共服务中心
 - 功能轴线
 - 生态廊道
 - 产业发展功能区
 - 居住组团

控制性详细规划
枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元

土地利用规划图

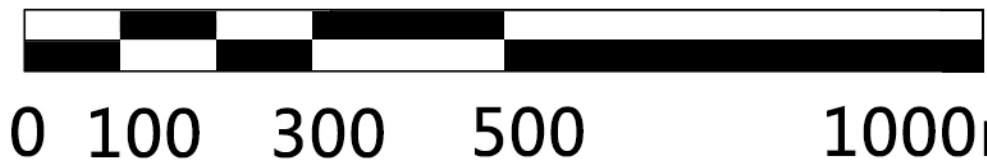
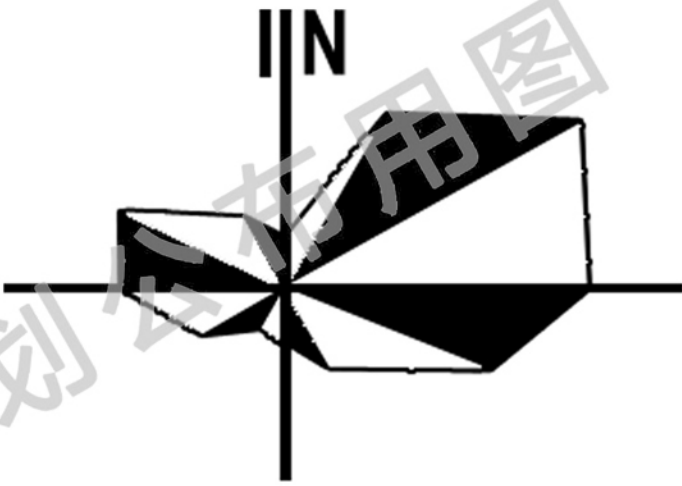
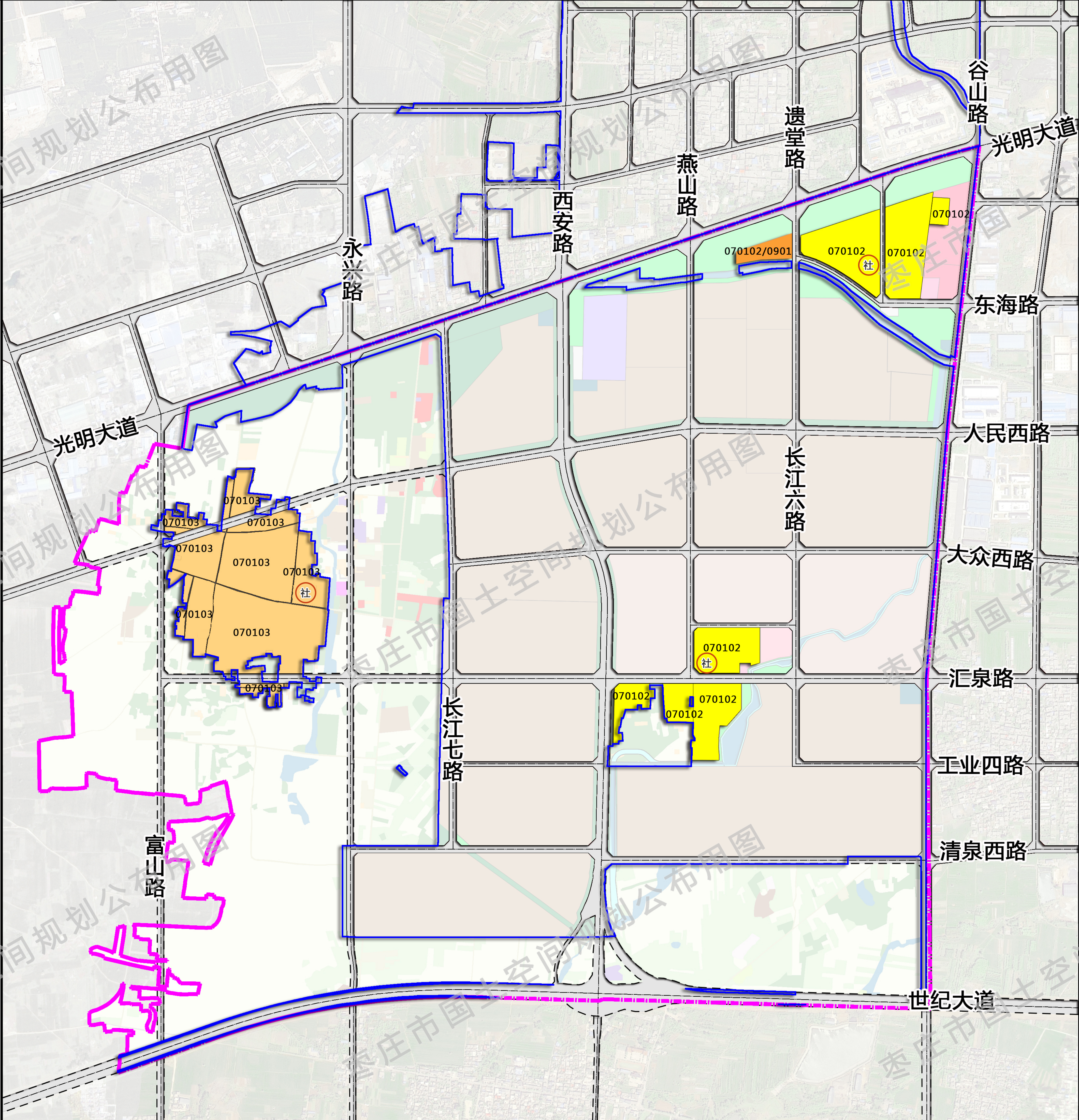


图例

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 070102 二类城镇住宅用地
- 070102/0901 商住混合用地
- 070103 三类城镇住宅用地
- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 0901 商业用地
- 100101 一类工业用地
- 100102 二类工业用地
- 110101 一类物流仓储用地
- 120803 社会停车场用地
- 1303 供电用地
- 1309 环卫用地
- 1310 消防用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 陆地水域
- 社 社区服务中心（居住配建）
- 幼 幼儿园（居住配建）
- 附属绿地控制线
- 城镇开发边界
- 详细规划编制单元范围

控制性详细规划
枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元

居住用地规划图

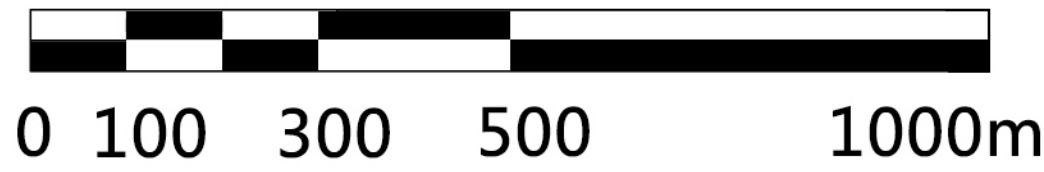
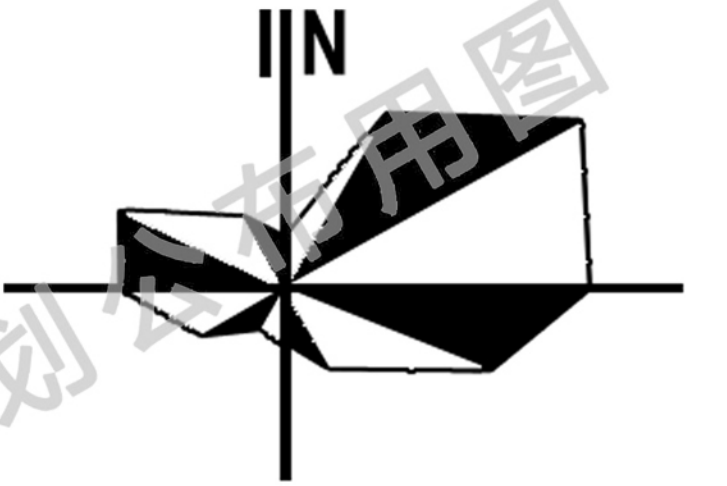
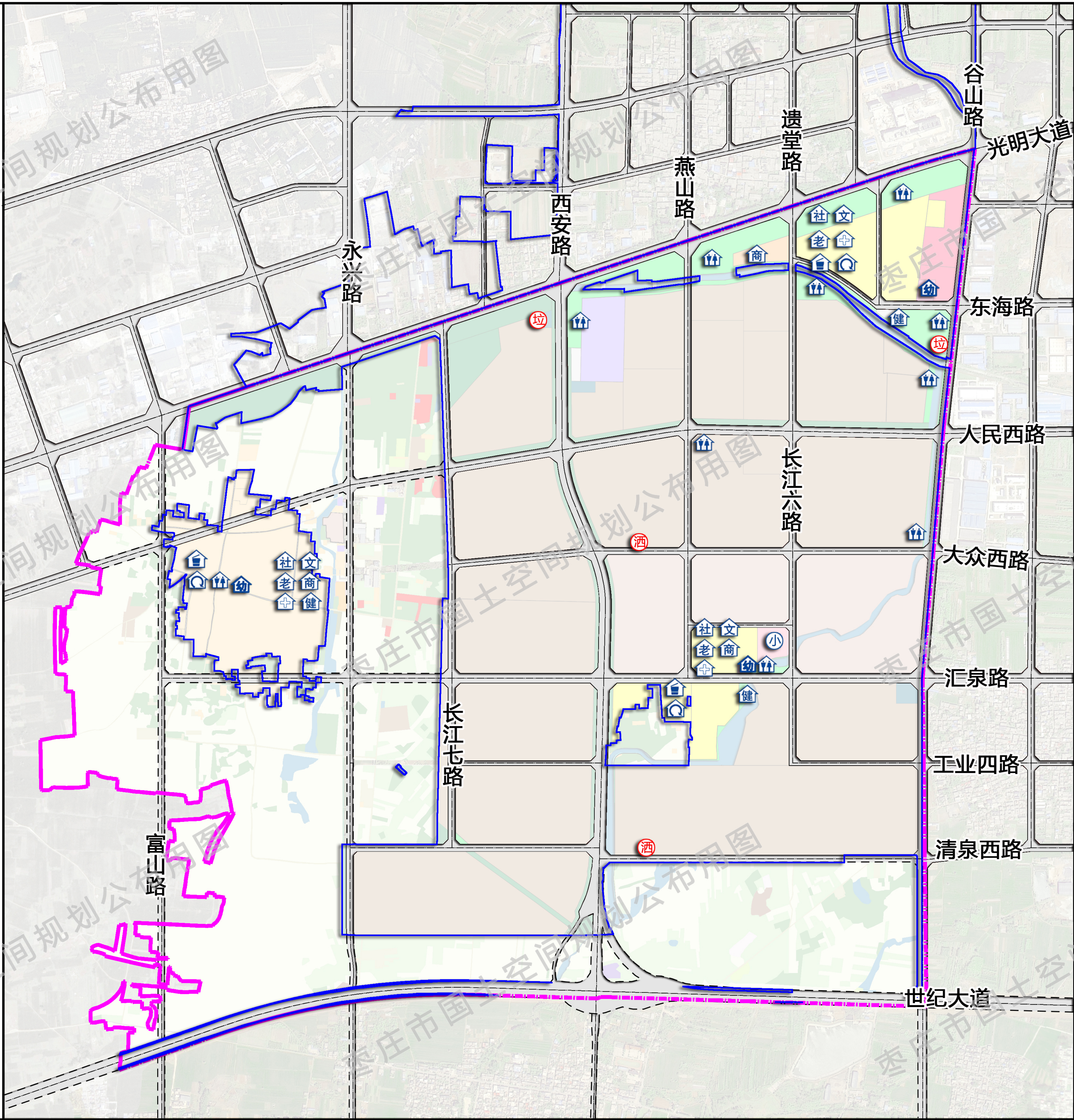


图例

- 070102 二类城镇住宅用地
- 070102/0901 居住与商业混合用地
- 070103 三类城镇住宅用地
- 社 社区服务中心（居住配建）
- 城镇开发边界
- 详细规划编制单元范围

控制性详细规划
枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元

社区生活圈设施规划图



图例

15分钟社区生活圈服务设施

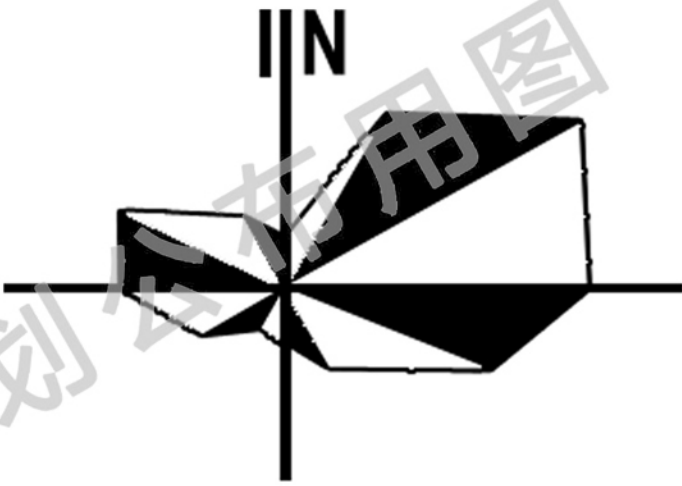
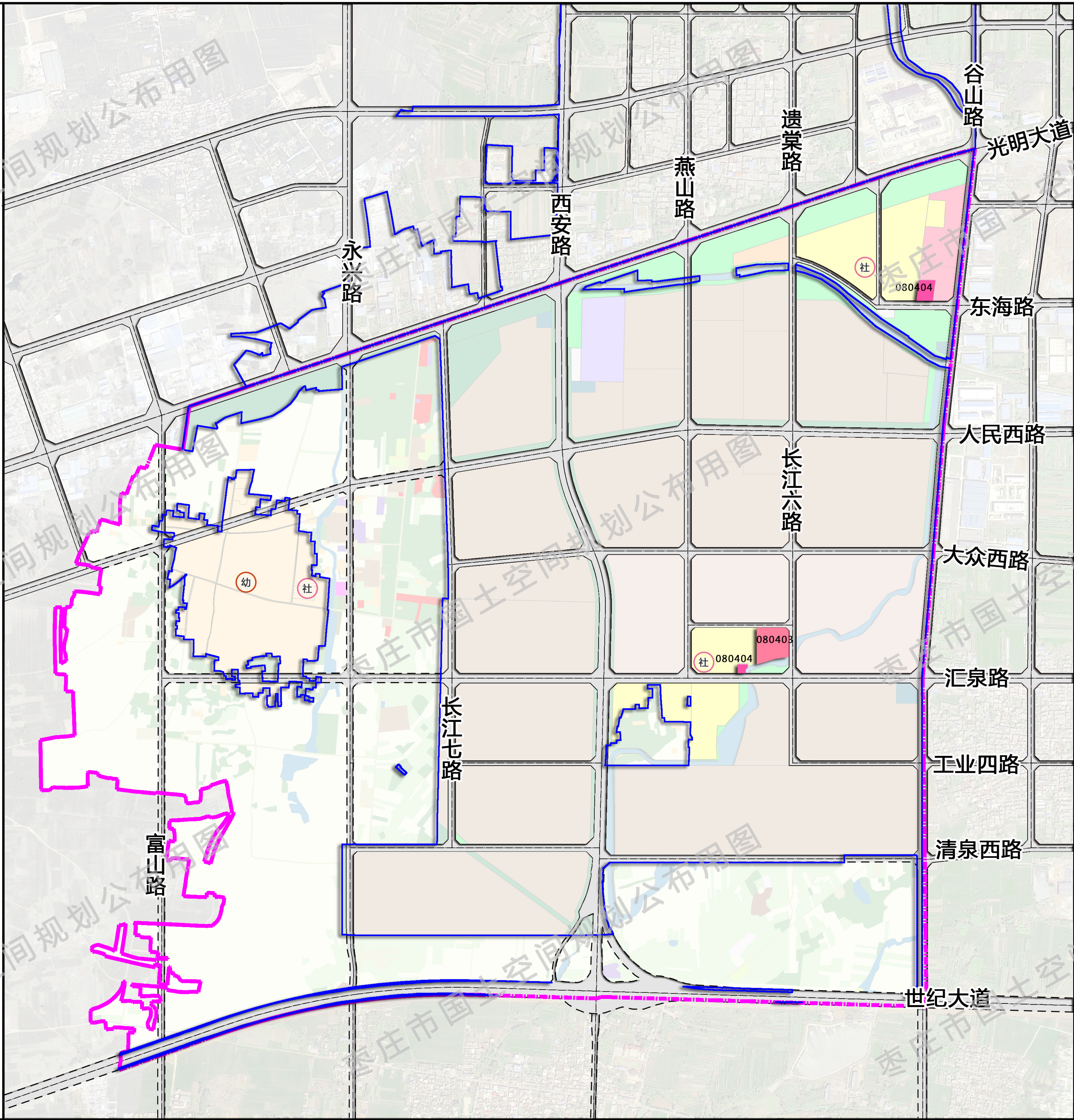
- 垃圾转运站
- 洒水车加水点

5-10分钟社区生活圈服务设施

- 小学
- 社区服务站
- 幼儿园
- 社区卫生服务站
- 文化活动站
- 室外综合健身场地
- 老年人日间照料中心
- 社区商业网点
- 生活垃圾收集点
- 再生资源回收点
- 公共厕所
- 城镇开发边界
- 详细规划编制单元范围

控制性详细规划
枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元

公共服务设施规划图

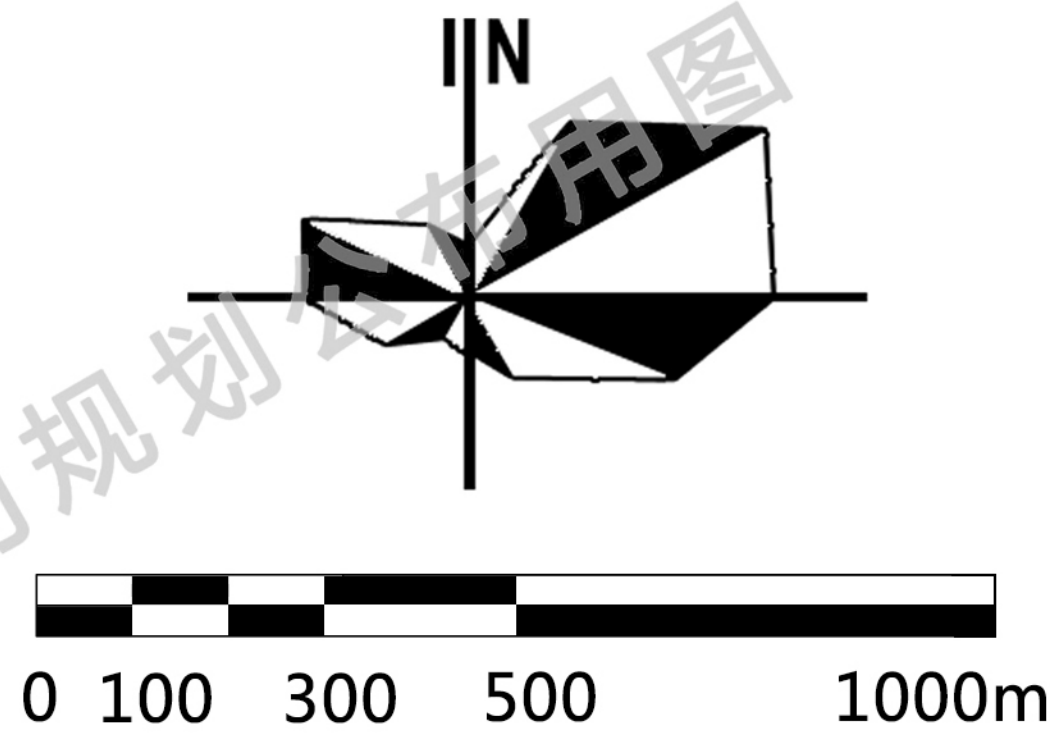
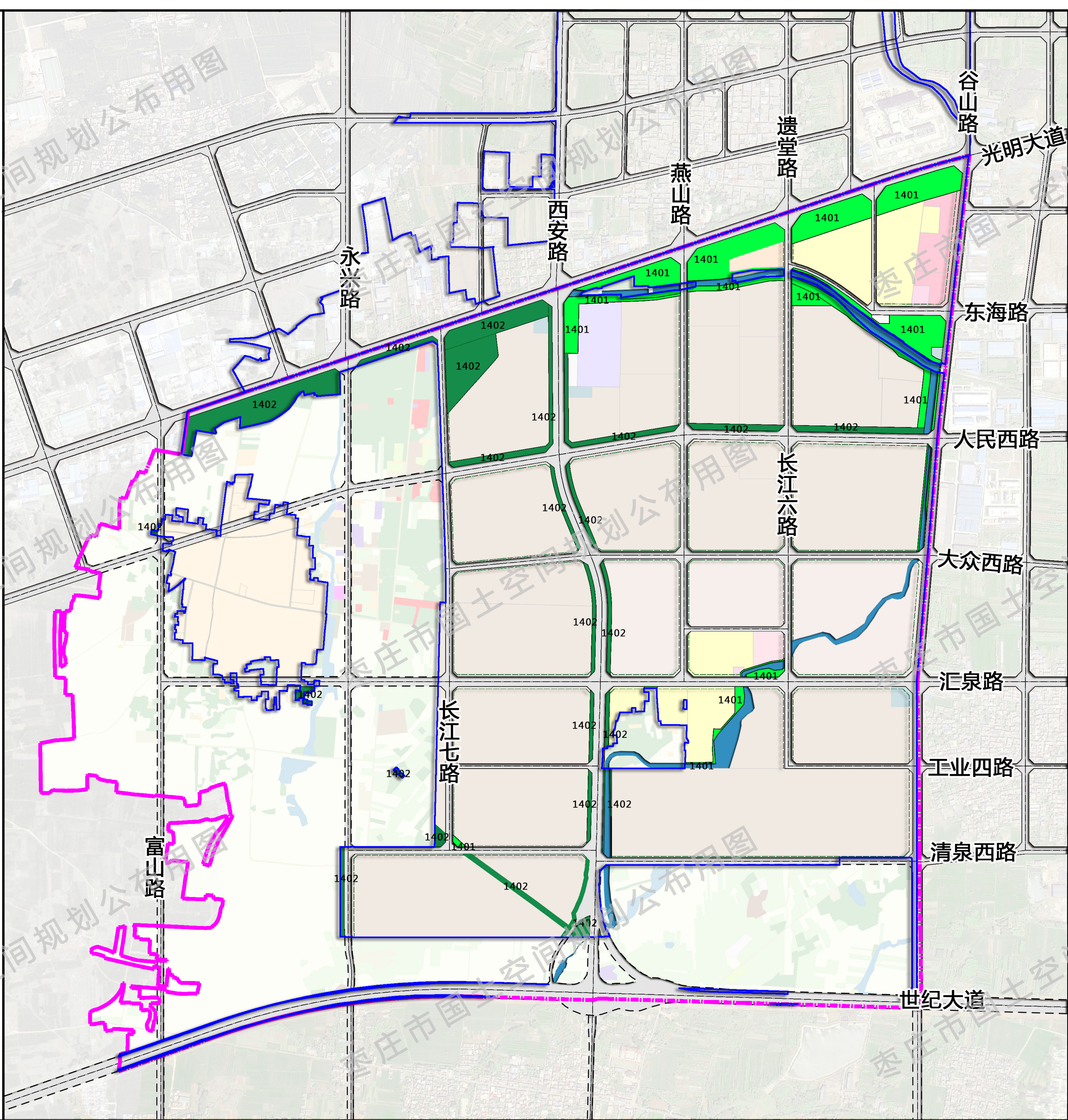


图例

- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 幼 幼儿园 (居住配建)
- 社 社区服务中心 (居住配建)
- 城镇开发边界
- 详细规划编制单元范围

控制性详细规划
枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元

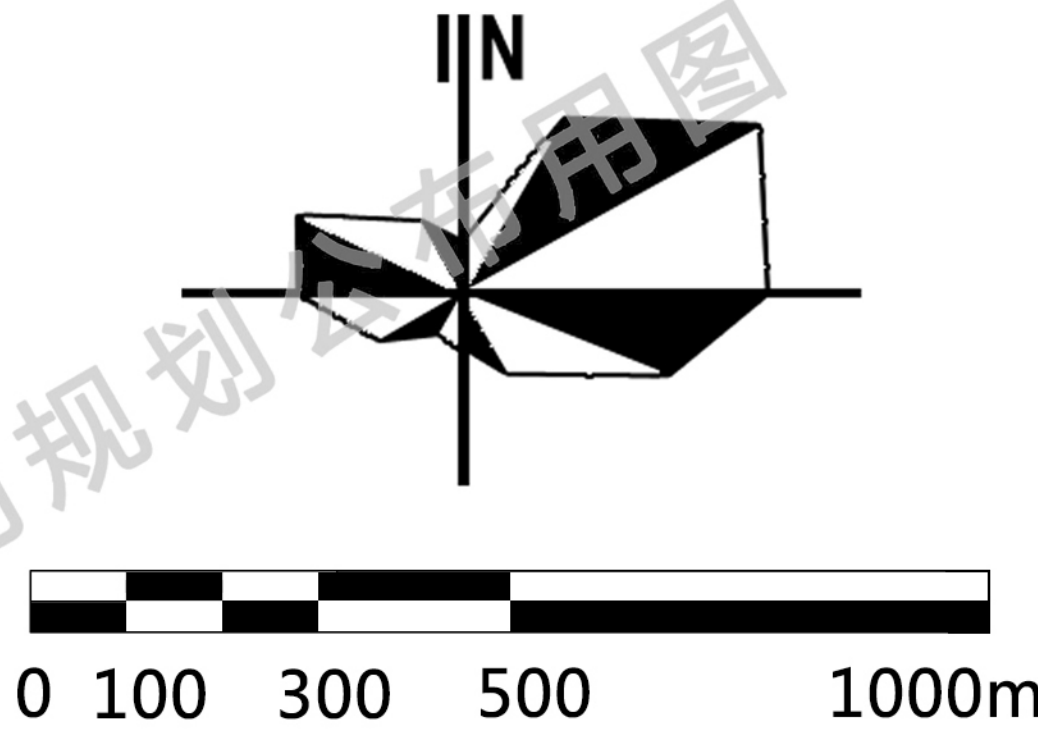
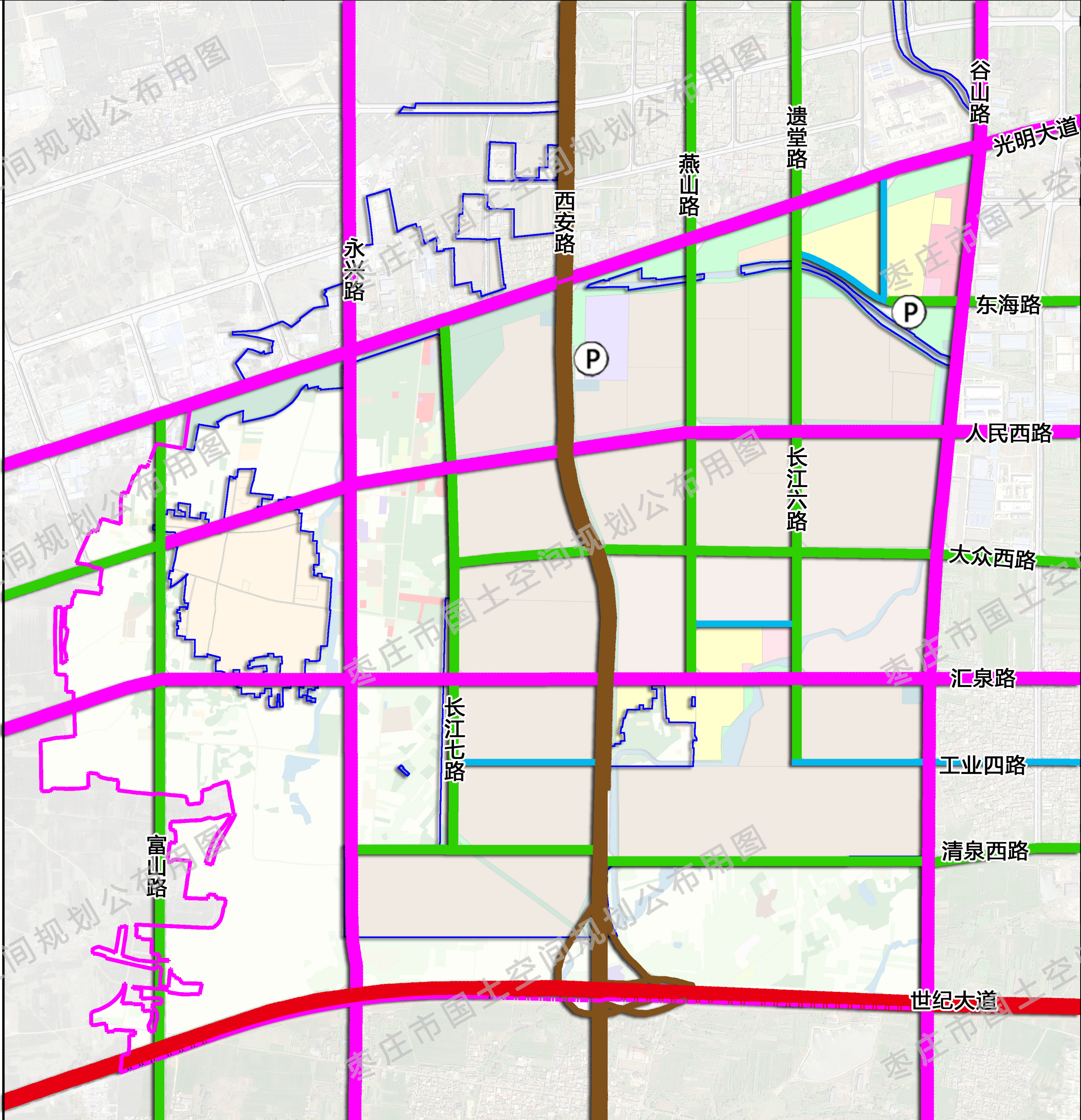
蓝绿系统规划图



- 图例
- 1401 公园绿地
 - 1402 防护绿地
 - 附属绿地范围线
 - 陆地水域
 - 城镇开发边界
 - 详细规划编制单元范围

控制性详细规划
枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元

道路交通规划图

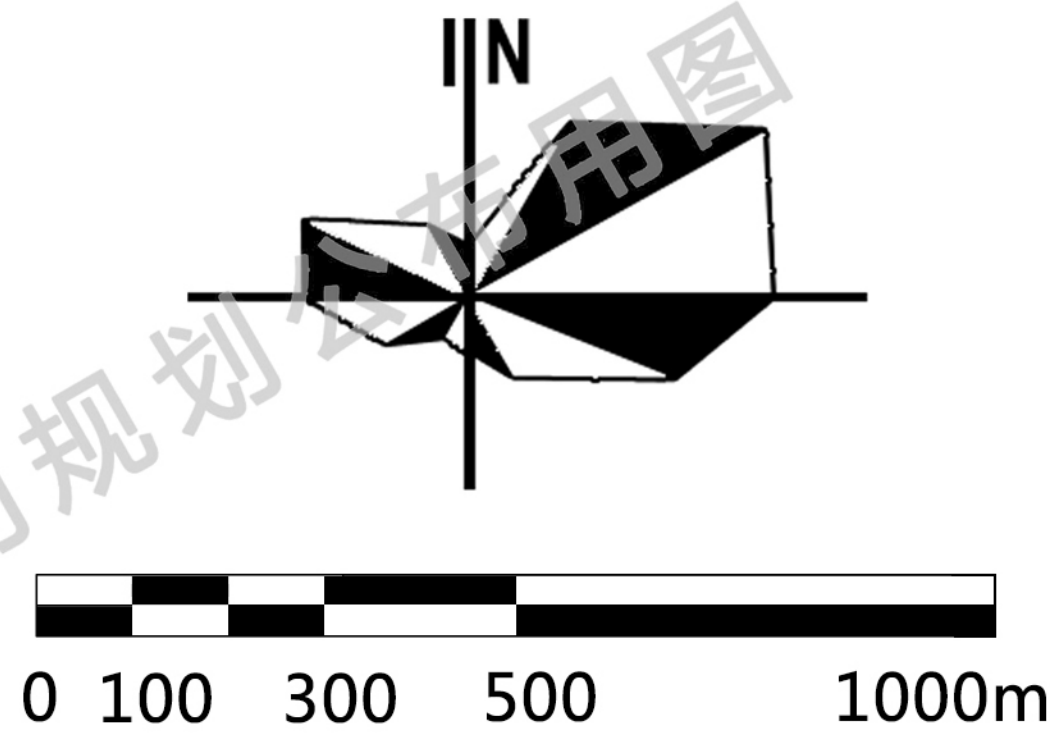
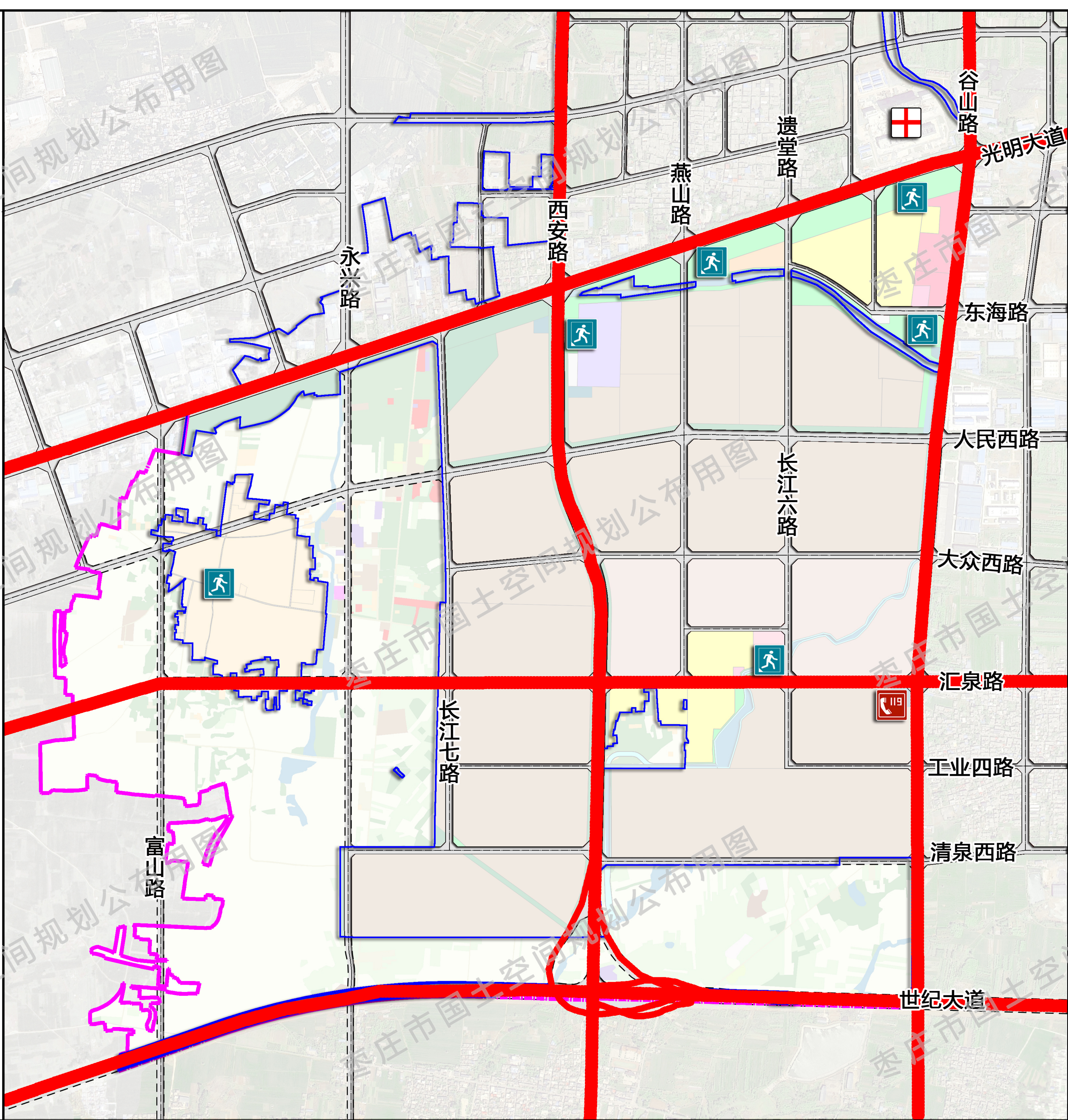


图例

- 国省道
- 城市快速路
- 城市主干道
- 城市次干道
- 城市支路
- 社会停车场
- 城镇开发边界
- 详细规划编制单元范围

控制性详细规划
枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元

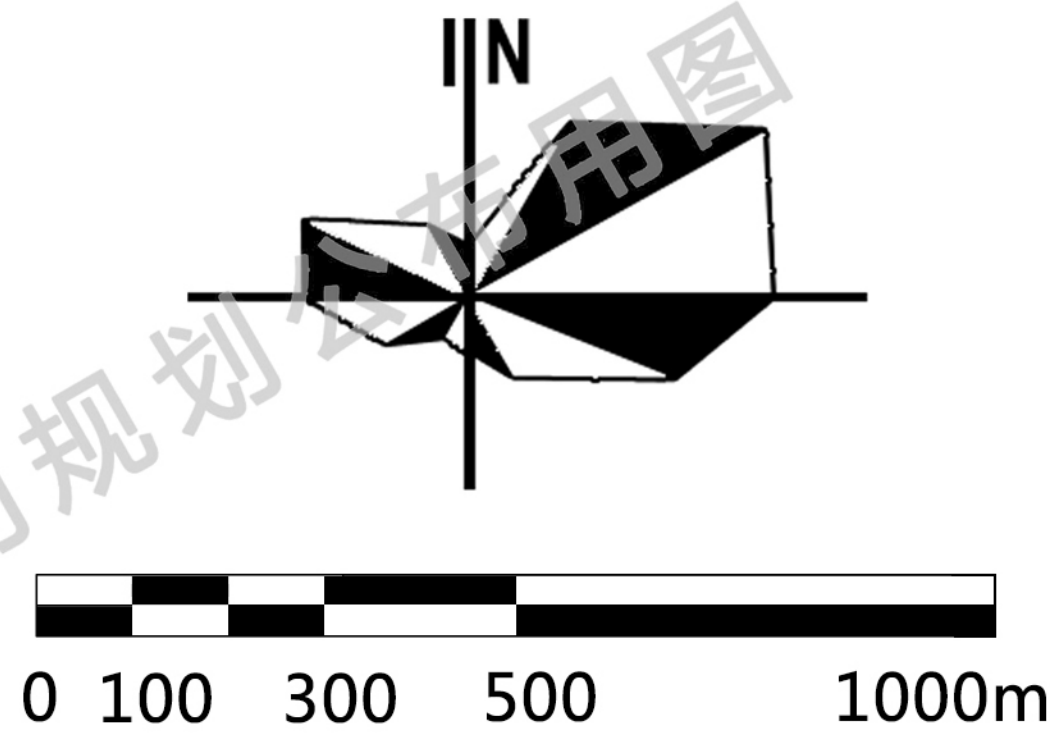
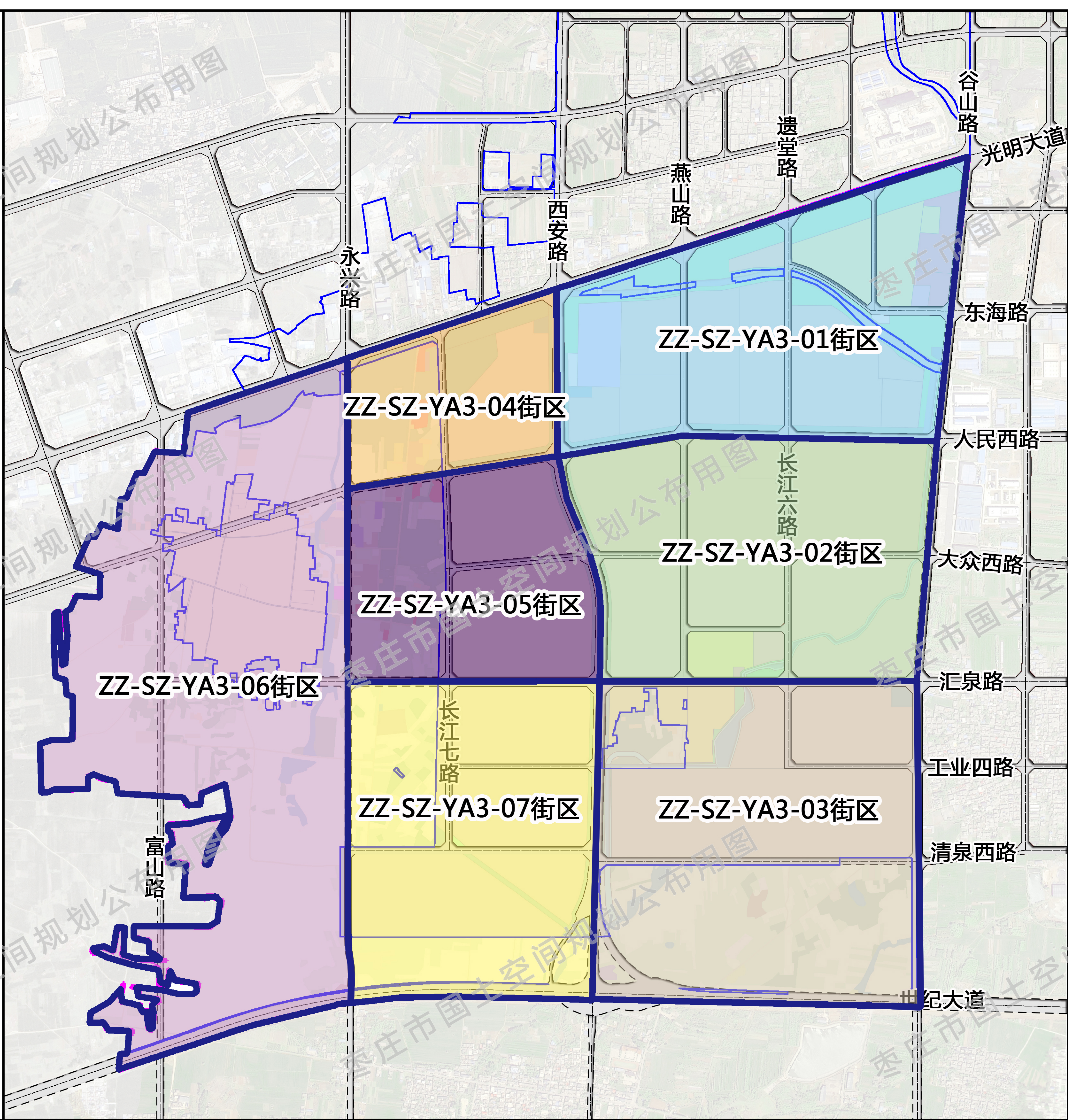
城市安全设施规划图



- 图例
- 应急疏散通道
 - 临时避难场所
 - 消防站
 - 医疗救护机构
 - 城镇开发边界
 - 详细规划编制单元范围

控制性详细规划
枣庄市中心城区ZZ-SZ-YA3单元

街区划分图



- 图例
- 街区范围线
 - 城镇开发边界
 - 详细规划编制单元范围