

枣庄市中心城区ZZ-GX-XC3-02街区

控制性详细规划

目录

第一章 前言.....	1
第二章 总则.....	2
第三章 用地布局规划.....	6
第四章 综合交通规划.....	10
第五章 设施保障规划.....	12
第六章 蓝绿空间规划.....	17
第七章 城市品质规划.....	18

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，在该规划的指导下，枣庄市推进单元详细规划和街区详细规划编制工作，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 主要任务

落实枣庄市国土空间总体规划的传导要求。

衔接各专项规划的设施布局要求。

结合基础数据，深化完善强制性控制和引导性控制内容。

第3条 规划成果及解释

本规划自枣庄市人民政府批准之日起生效，具体内容由枣庄市自然资源和规划部门负责解释。

第二章 总 则

第4条 规划目的

ZZ-GX-XC3-02 街区位于枣庄市中心城区 ZZ-GX-XC3 详细规划编制单元东部，为优化中心城区布局，推进街区开发建设，特编制《枣庄市中心城区 ZZ-GX-XC3-02 街区控制性详细规划》（以下简称本规划）。

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》（2008）（2019年修正）
- (2) 《中华人民共和国环境保护法》（2014）
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2004）
- (4) 《城市规划编制办法》（2010修正版）
- (5) 《城市黄线管理办法》（2010修正版）
- (6) 《城市绿线管理办法》（2010修正版）
- (7) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）
- (8) 《枣庄市中心城区详细规划管理规定（试行）》
- (9) 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》
- (2) 《山东省国土空间规划用地用海分类指南（试行）》
- (3) 《山东省控制性详细规划编制技术规程》
- (4) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）
- (5) 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）

- (6) 《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)
- (7) 《城市电力规划规范》(GB/T 50293-2014)
- (8) 《城镇燃气规划规范》(GB/T5108-2015)
- (9) 《环境卫生技术规范》(GB51260-2017)
- (10) 《城市公共厕所设计标准》(CJJ 14-2016)
- (11) 《生活垃圾卫生填埋处理技术规范》(GB50869-2013)
- (12) 《城市抗震防灾规划管理规定》(2011)
- (13) 《建设工程抗震管理条例》(2021)
- (14) 《山东省建设工程抗震设防条例》(2017)
- (15) 其他相关技术规范

3、上位规划及相关规划

- (1) 《枣庄市国土空间总体规划(2021-2035年)》
- (2) 《枣庄市城市绿地系统规划(2022-2035年)》
- (3) 《枣庄市主城区停车场专项规划(2022-2035年)》
- (4) 《枣庄市海绵城市建设专项规划(2021-2035年)》
- (5) 《枣庄市中小学及幼儿园布局规划(2019-2030年)》
- (6) 《枣庄市环境卫生专项规划(含生活垃圾分类规划)(2023-2035)》
- (7) 其他相关规划

第6条 规划原则与规划重点

1、加强传导，落实国土空间控制要求

落实国土空间总体规划划定的生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等管控界线，衔接细化单元功能和建设用地规模等要求。

加强与教育、交通、市政、养老、历史文保、绿地系统、海绵城市、抗震防灾等专项规划的衔接协调，落实相关管控要求。

2、刚弹结合，优化控规编制质量

通过分层分类编制规划、留白处理等技术手段，统筹兼顾单元长远谋划和项目近期实施的关系，在保障基础设施和公共服务设施布局、预留未来发展弹性空间的基础上，协调优化近期项目的用地边界、空间形态和交通组织等，实现城市的可持续发展。

第7条 规划范围

ZZ-GX-XC3-02街区位于枣庄高新技术产业开发区，东至店韩路、南至光明大道、西至复元五路、北至大连路，街区面积约190.90公顷。

第8条 规划目标

本次规划基于对街区现状发展基础的解析，整合禀赋要素，优化道路交通体系，强化街区发展结构，将街区建设成为：枣庄高新技术产业开发区重要的主导产业承载地。

第9条 功能定位

以工业功能为主，兼养老服务、商业服务、生态游憩功能。

第10条 主导属性

ZZ-GX-XC3-02街区的主导属性定位为：以工业功能为主。

第11条 发展规模

规划区内总用地规模190.90公顷，其中城镇开发边界规模182.33公顷，城镇开发边界外规模8.57公顷。

街区内居住人口规模约为0.08万人。

第12条 城镇建设用地

街区开发边界内城镇建设用地规模 162.06 公顷，占街区总用地面积的 84.89%。城镇建设用地主要包括居住用地、社会福利用地、商业用地、一类工业用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等。

第三章 用地布局规划

第一节 城镇开发边界内用地布局

第13条 工业用地

街区内规划工业用地全部为一类工业用地。

第14条 居住用地

街区内规划居住用地为高新区人才公寓。

第15条 公共管理与公共服务设施用地

街区内规划公共管理与公共服务用地为社会福利用地，即新建养老院 1 处。

第16条 商业服务业用地

街区内规划商业服务业用地全部为商业商务娱乐混合用地，集中布局于光明大道北侧。

第17条 交通运输用地

街区内规划交通运输用地包括城镇村道路用地、社会停车场用地。新建社会停车场 1 处，位于湛江路与复元七路交叉口西南侧。

第18条 公用设施用地

街区内规划公用设施用地包括供电用地，新建 110 千伏变电站 1 处；消防用地，新建消防站 1 处。

第19条 绿地与开敞空间用地

街区内规划绿地与开敞空间用地包括公园绿地，主要沿蟠龙河南支和济枣高铁设置；防护绿地，包括沿店韩路设置 30 米防护绿地，沿

大连路、复元六路东侧、湛江路（复元六路以东段）设置 20 米防护绿地，变电站、社会停车场等设施的防护绿地。

第20条 陆地水域

街区内规划陆地水域全部为河流水面。

第二节 城镇开发边界外用地

第21条 控制要求

控制街区城镇开发边界外建设用地总量原则上不增加。

第22条 准入类型

结合街区现状情况与整体发展定位，规划街区城镇开发边界外区域建设活动的准入类型与城市发展相关的公益性基础设施。

第23条 用地引导

规划对街区内城镇开发边界外用地提出以下引导建议：

- 1、耕地进行原址保护；
- 2、林地、园地、草地、农业设施建设用地原则上不改变其布局，林地需控制总量不减少；
- 3、建设用地控制总量原则上不增加，现有建设用地原则上保持不变；
- 4、可于内部设置步行路，增加可游玩性，在保证不占用控制性用地的基础上，步行路、铺装场地及配套建筑的规模可参考《公园设计规范（GB 51192-2016）》或相关地方规定执行。

第三节 地下空间

第24条 地下空间功能

街区内鼓励地下空间的合理开发利用，满足平日利用与人防需求。在满足必要的市政、人防功能基础上，加强地下空间开发审批工作，保证地下空间利用有效有序。地下各类设施包括地下停车场、市政及人防工程等。

1、地下停车场

规划区内商业用地内根据开发需求或地块内部配建停车要求开发地下空间，并与相应人防工程结合。

2、市政及人防工程

规划区内结合综合管廊工程专项规划，合理利用地下空间进行地下综合管廊建设，新建项目应按照国家人防工程建设要求配套建设地下人防工程。

第25条 地下空间控制要求

街区内地下空间的开发建设应满足以下要求：

1、本次规划中对商业地块提出地下空间利用的引导性控制要求（开发层数、主要功能、容积率），在规划管理中可以弹性掌握，根据实际情况进行适当调整。

2、随着地面建筑进行的地下工程建设，应随地面建筑一并经自然资源行政主管部门批准；独立建设的地下工程项目，应经自然资源行政主管部门批准后方可建设。

3、地下空间的开发建设应符合国家勘察、测量、水文、地质等方

面的规定。地下工程设计应满足地下空间对环境、安全和设施运行、维护等方面的使用要求，使用功能与出入口设计应与地面建设相协调。

第四章 综合交通规划

第26条 路网布局

道路分为快速路、主干路、次干路和支路4个等级。

快速路：街区内规划快速路1条，为店韩路。

主干路：街区内规划主干路3条，包括光明大道、大连路、复元五路。

次干路：街区内规划次干路2条，包括复元六路、宁波路。

支路：街区内规划支路3条，包括复元七路、湛江路、泰国工业园南环路。

第27条 慢行交通规划

沿蟠龙河南支建设自行车慢行道，引导街区采用“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28条 静态交通规划

新建社会停车场1处，位于湛江路与复元七路交叉口西南侧。建筑物配建停车按照山东省《城市建设项目配建停车位设置规范》的要求设置。

第29条 公共交通规划

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。

第30条 道路交叉口控制

道路交叉口均采用平面交叉。

第五章 设施保障规划

第一节 公用设施规划

第31条 供水工程

1、水源：规划区内生活用水、工业用水水源为枣庄水厂。道路、绿地喷洒用水等均采用再生水。

2、给水管网：规划范围内供水管网采用环状网布局，沿复元五路敷设输水管。供水干管沿主要城市干道敷设，其余道路根据两侧用地方案，敷设供水支管。

第32条 雨水工程

1、雨水管道规划：雨水排放以重力自流、就近排入水体。规划雨水管道采用枝状网平行道路布置。

2、海绵城市规划：通过建设下沉式绿地、绿色屋顶、透水铺装等海绵设施，并对不透水下垫面的径流进行控制，以实现海绵城市建设目标。

第33条 污水工程

1、排水体制：规划区内排水体制采用雨、污分流制。

2、规划污水收集率 100%。

3、污水排放规划：规划街区内接入高新区污水处理厂。

4、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。污水管起始管道管径不小于 DN500 毫米，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。

第34条 供电工程

- 1、负荷预测：规划区内选择负荷密度指标法进行负荷预测。
- 2、电源规划：本街区电源为新建110千伏变电站，位于大连路与复元五路交叉口东南侧。
- 3、电力管线敷设：本街区电力电缆埋地敷设方式主要采用保护管（排管）敷设。

第35条 通信工程

- 1、通信管网规划：本单元以店韩路、复元五路、光明大道、大连路为主要通道。
- 2、局所规划：规划街区内通信线路沿大连路向西接福州路电信端局。

第36条 供热工程

- 1、供热普及率：规划区内建筑采暖集中供热普及率取80%。
- 2、热力管网：规划依托大连路、复元六路进行布管。

第37条 燃气工程

- 1、燃气输配系统：规划中压燃气管网采用环状布置，建设按照远期需求，统一规划，分期建设。供气方式为中压进区、调压计量后低压进户使用，大型公建用户根据需要进行中-中压或中-低压调压计量后进户使用。燃气管材采用钢管或PE管，管径160mm、200mm、400mm。
- 2、燃气管网：本街区通过店韩路引入新城调压站，实现区内天然气管网全部覆盖。

第38条 环卫设施规划

1、公共厕所：规划在区内共设置6处公厕，每处建筑面积60-120平方米。

2、果皮箱：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。

第二节 公共安全规划

第39条 防洪工程规划

规划区防洪标准为100年一遇，内涝防治标准为30年一遇。

规划区地形起伏不大，但为防止自然排水对城区建设带来的隐患，沿山规划截洪沟，汇集山体雨水就近河道水系。

规划道路、地块标高都应高于相邻河道20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40条 消防规划

根据《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》，本街区新建消防站1处。

规划消防用水主要以市政给水管网供水为主，区内河道水体作为消防用水补充水源。

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，道路红线宽度超过60米时，应在道路两侧设置消火栓。

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41条 抗震规划

规划区内一般建设工程抗震设防标准按VII度设防,重要设施及生命线工程提高一度设防。

规划店韩路、大连路、复元五路、光明大道为主要疏散通道;规划蟠龙河支流带状游园、湛江路公园、复元六路口袋公园、小吕巷东带状游园等作为城市紧急避震疏散场地。

第42条 人防工程规划

基础开挖深度3米(含3米)以上的建筑和新建10层(含10层)以上的高层建筑,必须建设筏板基础防空地下室。新建住宅小区建筑面积在10000平方米以上时,必须按照建筑面积的5%的比例建设防空地下室。学校、医院、电影院和娱乐中心等公共场所附近,必须逐步建设地下隐蔽场所。加强电力、电信、供水、燃气等城市“生命线”工程的防空建设。

加强疏散通道建设,规划区内主要疏散干道应符合人防战术技术要求,广场、绿地应注重功能配套和整体防护能力的提高,满足人防工程的要求。

第三节 竖向规划

第43条 道路竖向规划

道路竖向规划结合现状地形高程、沿线地形地物、地下管线、地质和水文条件等综合考虑,并与已建道路标高相衔接,与道路两侧用地竖向规划相结合。街区内主要道路纵坡控制在3%以内,道路横坡为

1-2%，局部道路受地形影响纵坡控制在6%以内，严格按照要求限制行驶速度，并符合《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)(2016版)要求。

第44条 场地竖向规划

街区内场地竖向设计应符合下列规定：

- 1、基地高程结合道路设定，合理利用高差，缓坡采用绿化处理，坡度 $\leq 25\%$ ；
- 2、主次干路不应设挡土墙，可沿其他道路设置挡土墙，但不得影响市政设施和相邻地块使用；
- 3、地面排水坡度不宜小于0.3%，坡度小于0.3%时宜采用多坡向或特殊措施排水。

第六章 蓝绿空间规划

第一节 绿地系统规划

第45条 公园绿地

规划结合蟠龙河南支布局蟠龙河支流带状游园，贯穿街区，系统串联街区内部开敞空间，有机衔接外围生态廊道和城市公园，构建形成嵌入式、开放性的公共开敞空间网络；设置湛江路公园 1 处综合公园，复元六路口袋公园。

第46条 防护绿地

规划在店韩路西侧、大连路南侧、复元六路东侧、湛江路南侧（复元六路以西路段）设置防护绿地。规划 110 千伏高压线防护走廊。

第47条 附属绿地

复元五路东侧规划绿化带，作为相邻用地的附属绿地进行控制。各地块绿地率参照《枣庄市城乡规划建设管理技术规定（2018）》的相关规定执行。

第二节 河流水系规划

第48条 水系规划

蟠龙河南支控制水体宽度 28—50 米，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。

第七章 城市品质规划

第一节 建筑规划控制

第49条 建筑高度控制

规划区内建筑高度共分为三类控制区，具体地块建筑高度控制指标详见街区执行图则。

一类建筑高度控制区：主体建筑高度控制在12米以内，主要包括公用设施用地。

二类建筑高度控制区：主体建筑高度控制在36米以内，主要包括居住用地、社会福利用地。

三类建筑高度控制区：主体建筑高度控制在80米以内，集中布局于光明大道与复元五路交叉口东北侧的商业用地。

第50条 建筑间距控制

规划区内建筑间距应符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)的相应规定要求，其余规定执行《枣庄市城乡规划管理技术规定》(2018)的控制要求。

第51条 建筑退让控制

规划区内建筑后退用地界线和道路红线距离参照《枣庄市城乡规划管理技术规定》(2018)相关要求执行。

第二节 绿色建筑与设施

第52条 优化建筑布局

合理规划建筑布局 and 空间利用，避免不必要的浪费。

第53条 采用节能设计

采用高效的建筑材料和设备，如保温隔热材料、节能玻璃、高效照明系统等。优化建筑的朝向、形状和窗户设计，最大限度地利用自然光和通风。采用可再生能源技术，例如太阳能、风能等。

第54条 采用节水设计

采用节水型洁具、雨水收集系统、中水回用系统等。优化绿化设计，选择耐旱植物，减少浇水需求。

第55条 优化材料选择

优先选用环保材料，如再生材料、低 VOC 材料等。减少对森林资源的消耗，选择可持续性木材等。

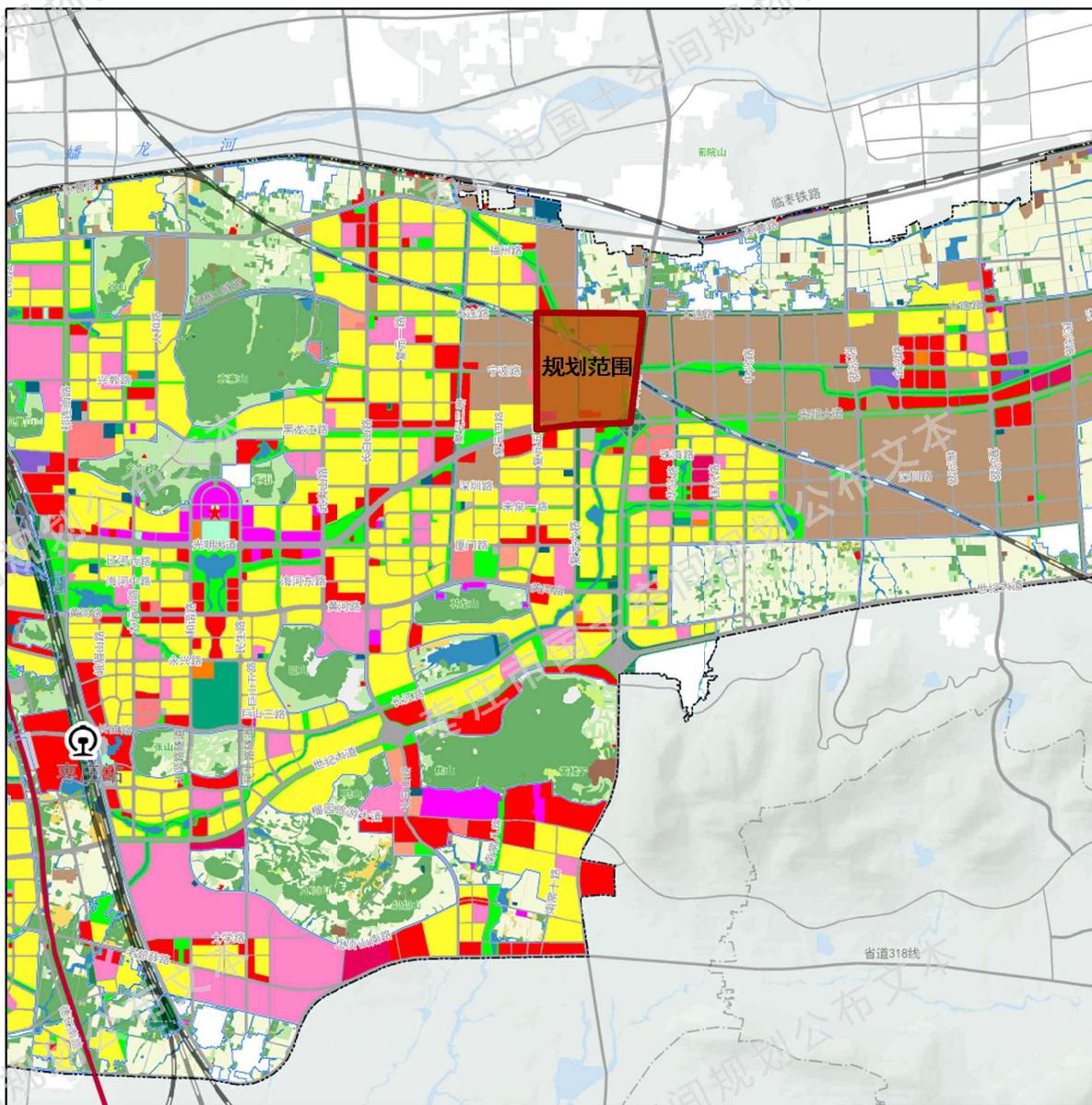
第56条 保障室内环境质量

控制室内空气质量，减少有害物质排放，确保通风。

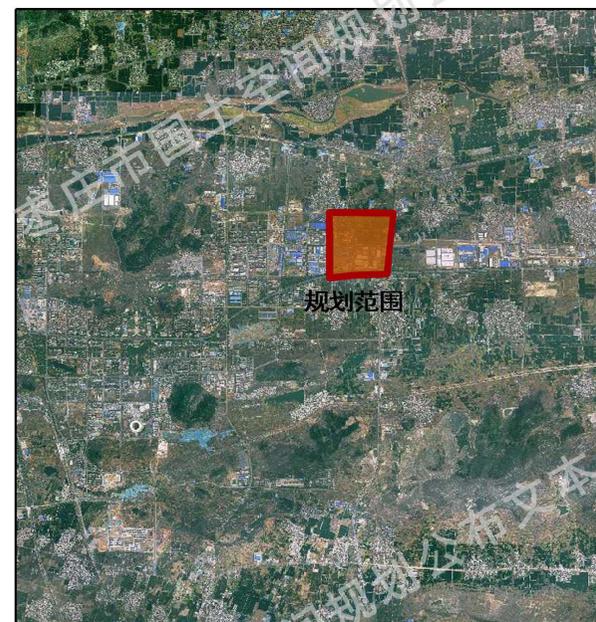
枣庄市中心城区ZZ-GX-XC3-02街区控制性详细规划

区位图

规划范围在《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》中的位置



规划范围在枣庄市西城区中的位置

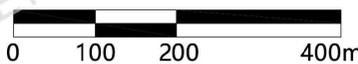
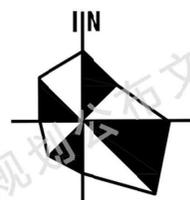
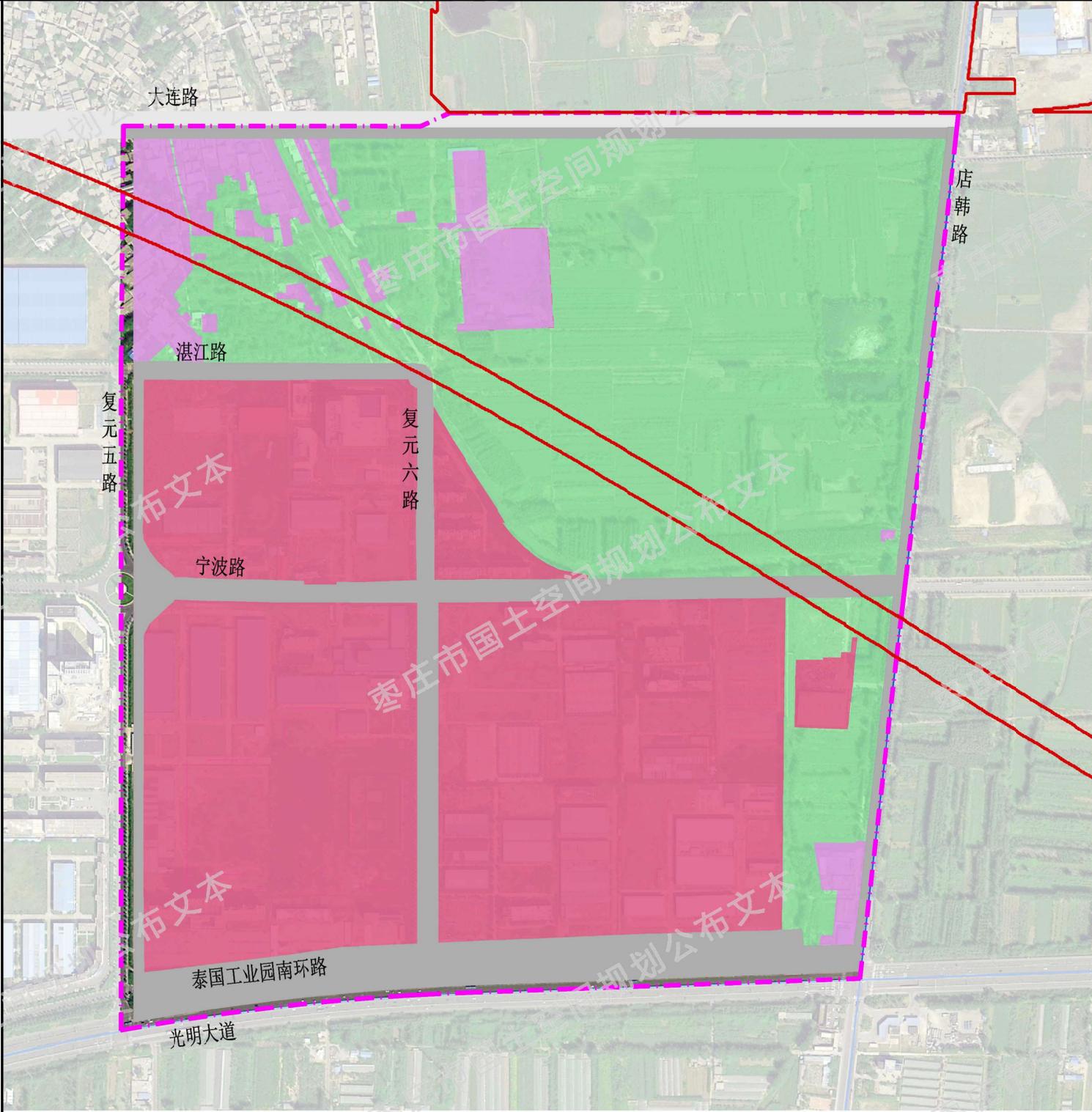


规划范围在详细规划编制单元中的位置



枣庄市中心城区ZZ-GX-XC3-02街区控制性详细规划

土地利用情况综合评价图

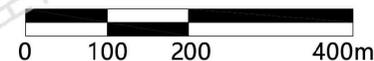
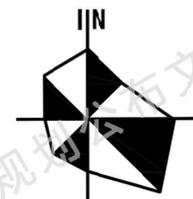
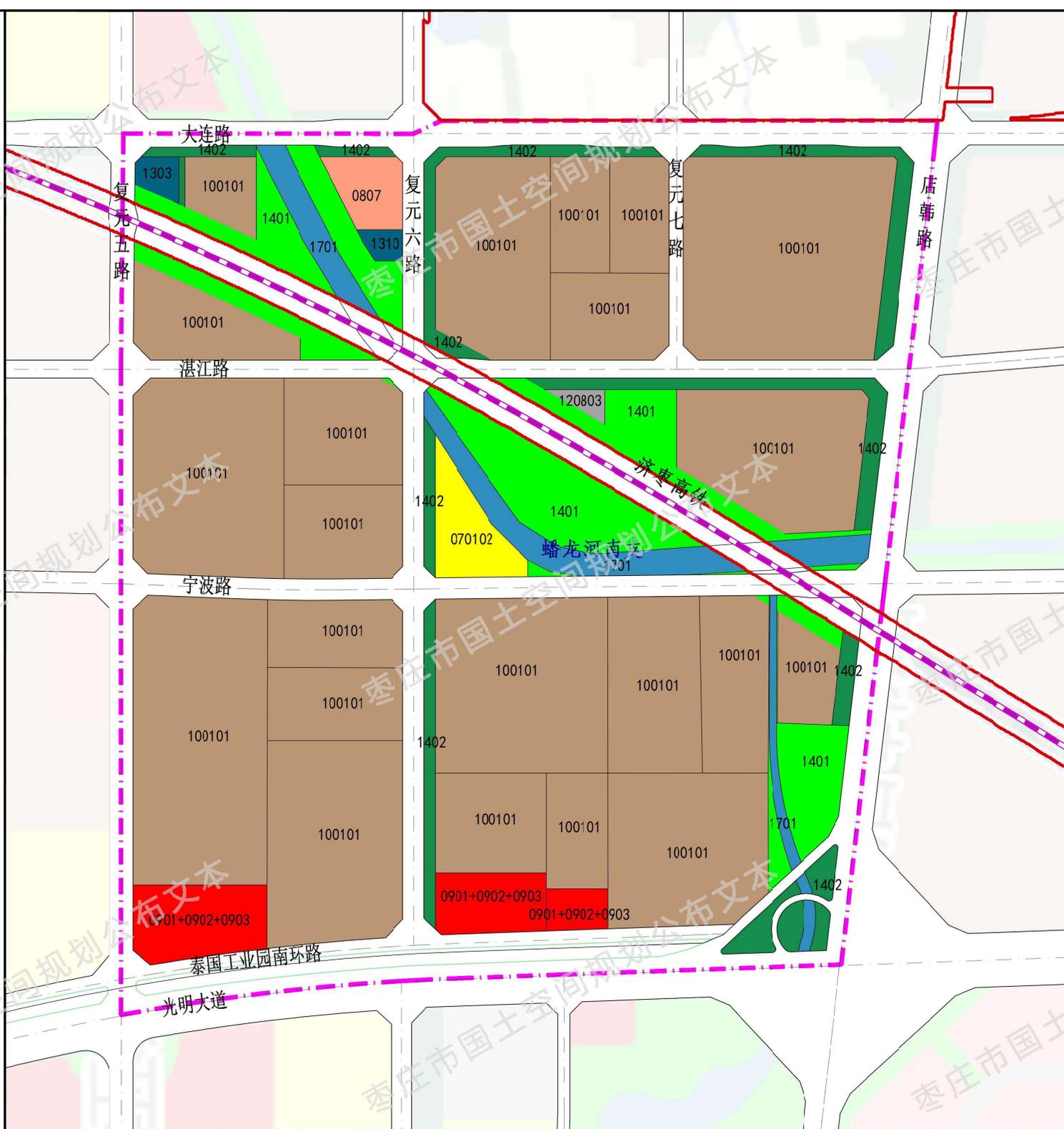


图例

- 现状保留类
- 更新类
- 新开发类
- 城镇开发边界
- 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-GX-XC3-02街区控制性详细规划

土地使用规划图

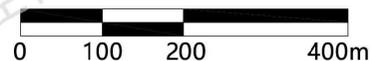
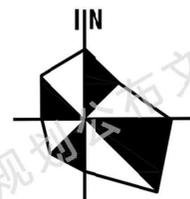
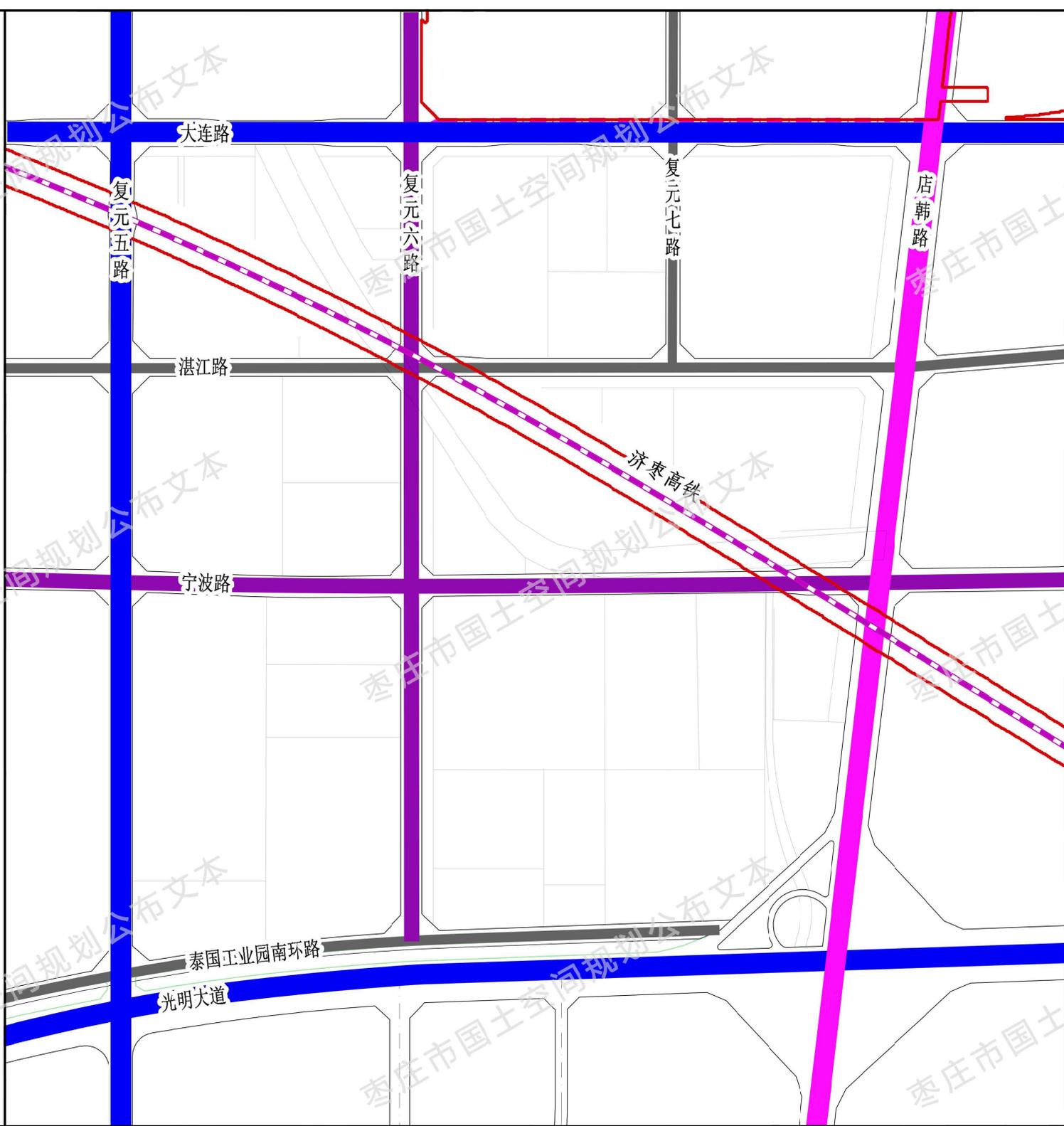


图例

- 070102 二类城镇住宅用地
- 0807 社会福利用地
- 0901+0902+0903 商业商务娱乐混合用地
- 100101 一类工业用地
- 城镇村道路用地
- 120803 社会停车场用地
- 1303 供电用地
- 1310 消防用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1701 河流水面
- 城镇开发边界
- 规划范围
- 高速铁路

枣庄市中心城区ZZ-GX-XC3-02街区控制性详细规划

道路交通规划图

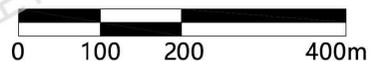
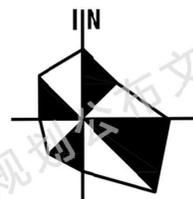
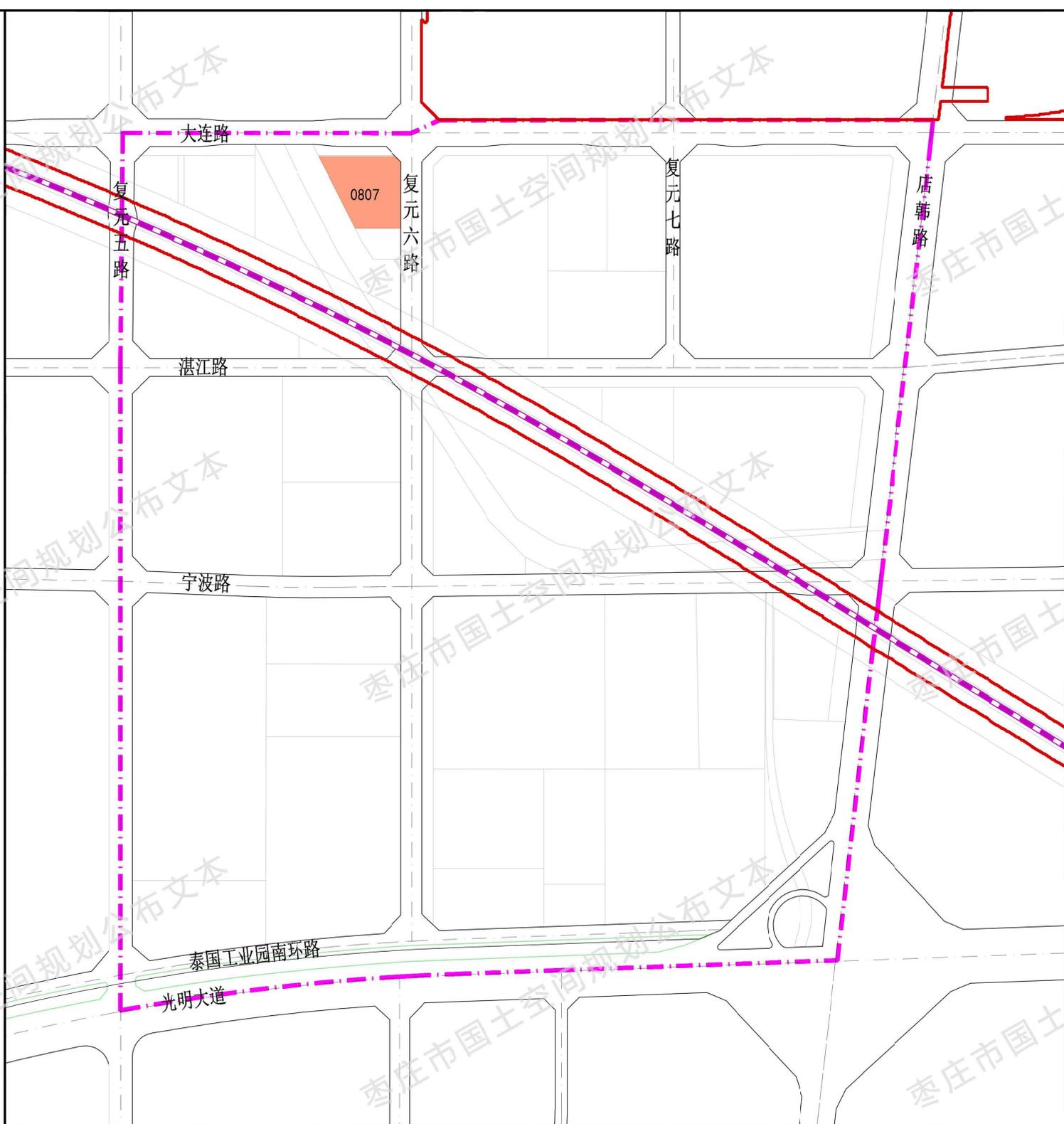


图例

- 快速路
- 主干路
- 次干路
- 支路
- 高速铁路
- 城镇开发边界
- 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-GX-XC3-02街区控制性详细规划

公共管理与公共服务设施规划图

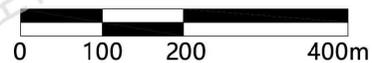
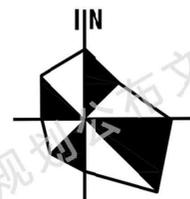
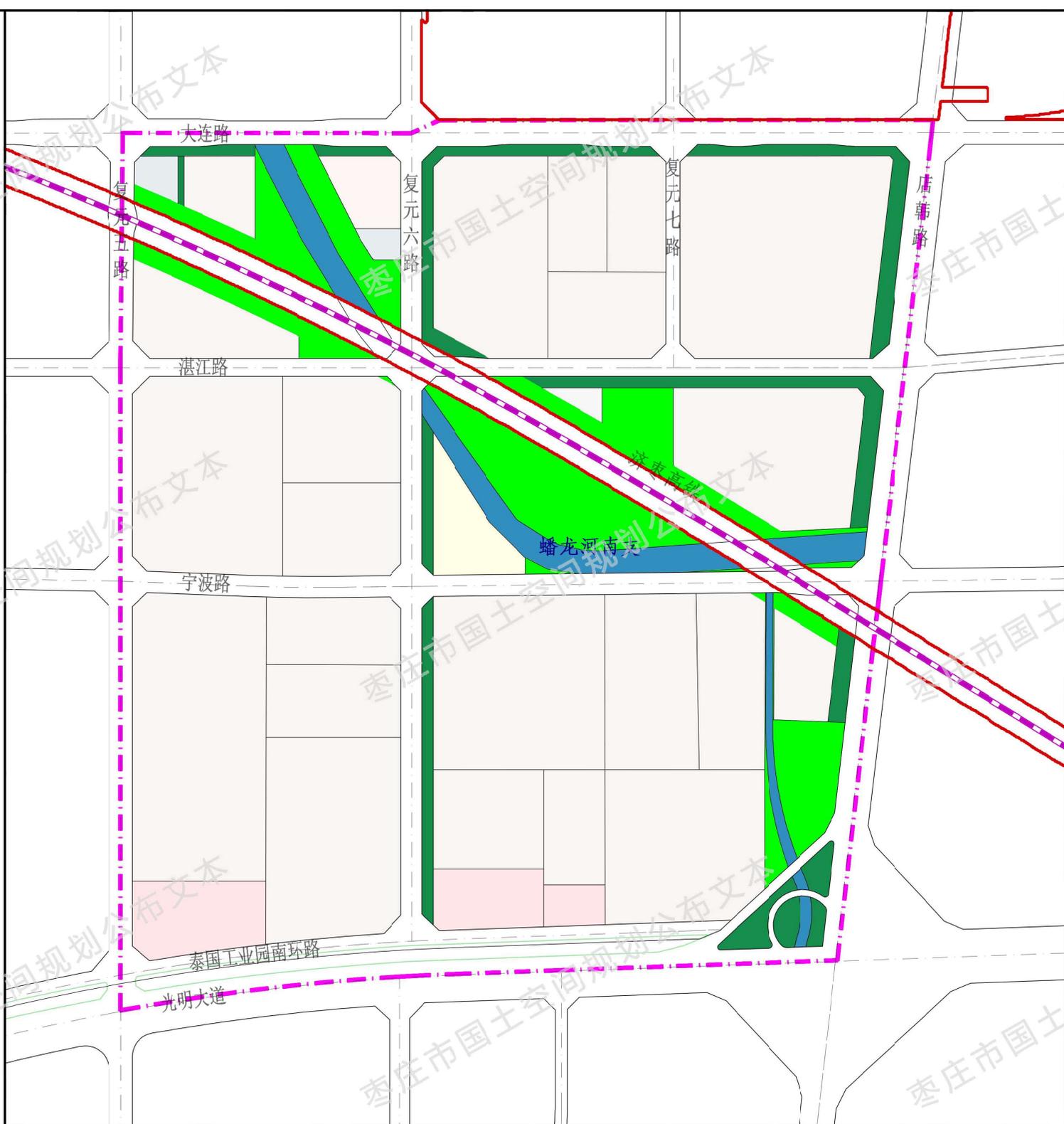


图例

- 0807 社会福利用地
- 城镇开发边界
- 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-GX-XC3-02街区控制性详细规划

蓝绿系统规划图



图例

- 公园绿地
- 防护绿地
- 高速铁路
- 城镇开发边界
- 规划范围