

# 枣庄市中心城区

**ZZ-XC-XC2-01、02、03、04**

## 街区控制性详细规划

# 目录

前	言 .....	1
第一章	总 则 .....	2
第二章	用地规划 .....	8
第三章	综合交通 .....	12
第四章	公共服务设施及社区生活圈规划 .....	15
第五章	蓝绿系统规划 .....	16
第六章	公用设施规划 .....	18
第七章	城市品质 .....	24

# 前 言

## 规划背景

2019年5月，党中央、国务院在《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》中指出：国土空间规划是空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是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、进行各项建设等的法定依据。

2023年4月，自然资源部发布《关于加强国土空间详细规划工作的通知》通知指出：详细规划是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。城镇开发边界内存量空间要推动内涵式、集约型、绿色化发展。城镇开发边界内增量空间要强化单元统筹，防止粗放扩张。各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制。

## 编制动因

为落实《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》的管控要求，指导枣庄市中心城区有序建设，集约高效利用土地资源，为自然资源行政主管部门提供有效管理依据，特编制《枣庄市中心城区ZZ-XC-XC2-01、02、03、04街区控制性详细规划》（以下简称本规划）。

## 主要任务

以上位规划为依据，落实单元主导属性与规模。统筹考虑用地功能布局、建筑布局合理性要求，尊重现有用地产权边界，合理划分地块；确定各地块的控制指标及设施与用地兼容性要求。

优化上位规划确定的路网布局，明确城市道路的断面、交叉口形式及转弯半径，确定地块出入口位置和公交站点位置，明确各级道路控制点坐标和标高。落实完善上位规划确定的公共服务设施、公用设施、蓝绿空间，地下空间等。

# 第一章 总 则

## 第 1 条 编制目的

为深化落实《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（以下简称总体规划）的相关内容，促进规划街区合理开发与建设，改善人居环境，明确单元国土空间管制内容，为规划管理和实施提供依据，特制定《枣庄市中心城区 ZZ-XC-XC2-01、02、03、04 街区控制性详细规划》（以下简称本规划）。

## 第 2 条 规划范围

(1) 规划街区位于枣庄市行政核心西侧，规划范围东至和谐路，西至京沪高铁，南至光明大道，北至黑龙江路，规划范围面积约 328.17 公顷。

(2) 规划范围内进行国土空间开发保护活动及各项建设，均应符合本规划及现行国家相关法规、规范与技术标准，遵守规划管理规则。有效规划期内，如需对本规划进行调整和修改，须向原审批机关提出申请，经审查同意后进行调整和修改，并按法定程序重新报批。

(3) 为加强规划范围内各类用地与周边城市基础设施、村镇布局、自然生态环境的有机衔接，本规划覆盖全域、全要素国土空间内容，其中城镇开发边界内用地按照控制性详细规划进行管控，城镇开发边界外用地落实国土空间总体规划内容，具体管制措施遵循国空相关要求。

## 第 3 条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2021年修订）
- (3) 《国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》  
(2019.5)
- (4) 《自然资源部关于加强控制性详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）
- (5) 《山东省自然资源厅关于加强和改进国土空间详细规划工作的意见》（鲁自然资字〔2024〕72号）
- (6) 《山东省城乡规划条例》（2018年修订）
- (7) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）
- (8) 《山东省建设用地控制标准》（2024年版）
- (9) 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018
- (10) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）
- (11) 《城市蓝线管理办法》《城市黄线管理办法》《城市紫线管理办法》《城市绿线管理办法》
- (12) 《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》
- (13) 《枣庄市光明大道西侧及新城南部区域(X14、X15、X16、X17、X18片区)控制性详细规划》
- (14) 《枣庄市城乡规划管理技术规定》
- (15) 《枣庄市中小学及幼儿园布局规划（2019-2035年）》

- (16) 《枣庄市城市绿地系统规划（2022-2035年）》
- (17) 《枣庄市城市地下空间开发利用规划（2016-2030年）》
- (18) 《枣庄市城市地下综合管廊专项规划（2016-2030年）》
- (19) 《枣庄市主城区停车场专项规划（2022-2035年）》
- (20) 《枣庄市环境卫生专项规划（2023-2035年）》
- (21) 《建设工程抗震管理条例》
- (22) 《山东省建设工程抗震设防条例》
- (23) 《枣庄市海绵城市建设专项规划(2021-2035年)》
- (24) 其他相关的法规、标准、规范和政策文件

#### 第4条 规划原则

##### (1) 延续性原则

本次街区控规延续现行控规的管控体系,包括街区划分、编号体系等,以便于枣庄中心城区整体规划管理平台的建设。

##### (2) 整体协调原则

本次街区控规结合街区现状已建、已批在建等用地情况,同时协调周边地区的建设导向,优化落实街区用地布局。

##### (3) 可实施性原则

从政策导向、功能合理、经济可行性分析出发,采用近远期相结合的思路,推动整个街区的功能优化、建设实施,促进街区整体土地的集约利用。

##### (4) 配套服务优化原则

结合街区开发建设规模调整，依据新的《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)等标准、规范的要求，优化完善街区配套服务设施、居住区绿地的内容，提升街区居住环境品质。

#### (5) 分层传导原则

以总体规划和单元详细规划为依据，进一步分解和落实规划中所提出的定性、定量的控制内容，并传导至地块，确定地块的各项控制内容。

### 第5条 规划重点

(1) 落实国空的传导要求、强调规划体系的传导机制，落实空间要素的实施性安排，为规划区内开发保护建设活动提供法定依据，并指导下一步详细规划设计。

(2) 加强街区与周边城区的功能、交通、绿化、市政等系统的衔接，切实做好生态环境、地下空间、公共服务设施和基础设施等专项规划的整合和落实，保障公共利益，补足设施短板，把建设具有高质量、高品位生态环境和充满活力的街区作为重要目标。

(3) 适应城市动态发展的需要，使规划既具有宏观层面的法定约束性，微观实施层面又富于弹性和引导性。

(4) 强化土地资源的集约高效利用，探索用地功能的兼容及混合方式，提升空间利用效率，促进发展活力。

### 第6条 成果构成

本规划成果包括法定文件和附件两部分，其中法定文件包括文本和图

则，法定文件图文一致，同时使用，具有同等法律效力；附件包括说明书、图纸和相关意见纪要。

## 第7条 规划效力

本规划自枣庄市人民政府批准后具有法律效应，有关部门、建设开发单位及个人须遵照规划严格执行。规划范围内的各类开发保护建设活动应遵守规划的各项规定，并遵守国家法律及地方相关法规、规范和行政文件要求。本规划由枣庄市自然资源和规划主管部门负责解释。如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》、山东省和枣庄市的相关规定。

## 第8条 街区主导属性

结合国土空间总体规划和街区发展定位，确定街区主导属性为商业物流、综合服务。其中：

01 街区主导功能为商贸物流；02 街区主导功能为居住休闲、综合服务；03 街区主导功能为行政、居住；04 街区主导功能为行政办公、居住休闲。

## 第9条 规划目标

目标建设街区成为职能丰富、配套完善的城市综合生活街区。其中：

01 街区：打造商贸繁荣、设施齐全的城市活力街区。

02 街区：形成自然环境优美、服务配套优质的城市生活街区。

03 街区：建设配套完善、职能丰富的城市更新街区。

04 街区：创建以行政办公为主体功能，兼顾生态宜居的城市生活街区。

## 第二章 用地规划

### 第一节 土地使用规划控制

#### 第 10 条 土地使用性质分类

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，根据控制性详细规划的深度要求，用地分类划分至二级类和三级类。

#### 第 11 条 设施与用地兼容管理规定

##### (1) 设施兼容

指单一类别用地允许两种或两种以上跨地类的建筑或设施进行兼容性建设和使用，规划中用地表示为单一类别，其可兼容比例不超过地上总建筑面积的 20%，如兼容设施无构筑物，则以用地面积计。本规划中设施（幼儿园、开闭所）与用地兼容控制采用点位控制的方式。（见附表 10）

##### (2) 用地兼容

指在规划管理过程中，按照用地兼容原则和控制要求，将详细规划中确定的建设用地类别局部或全部转换为其他用地类别。（见附表 11）

#### 第 12 条 混合用地管理控制

建设用地混合使用方式指土地使用功能超出设施与用地兼容性规定的用途或比例，需要采用两种或两种以上用地类别组合表达的情形。

规划范围内的混合用地为商住混合用地、商业商务混合用地。（见附

表 12)

(1) 商业商务混合用地 (0901+0902)：商业用地可混合使用部分商务金融用地，原则上商业用途的建筑计容面积比例不低于 50%。鼓励多种商业设施共享共建基础设施和公用设施，鼓励地下空间开发。

(2) 商业、仓储混合用地 (0901+1101)：商业用地可混合使用部分物流仓储用地，原则上商业用途的建筑计容面积比例不低于 50%。鼓励多种商业设施共享共建基础设施和公用设施，鼓励地下空间开发。

### **第 13 条 土地使用规划**

非建设用地 108.27 公顷，主要为耕地、园地、林地、草地、农业设施建设用地以及陆地水域。城市建设用地主要包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、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 7 个一级类、22 个二级类。（见附表 1）

## **第二节 城镇开发边界内用地布局**

### **第 14 条 居住用地**

居住用地面积 73.46 公顷，占城市建设用地面积的 33.91%。主要为二类城镇住宅用地。

### **第 15 条 公共管理与公共服务用地**

公共管理与公共服务用地面积 39.36 公顷，占城市建设用地面积的 18.17%。其中机关团体用地 13.47 公顷；教育用地 0.56 公顷；医疗卫生

用地 20.51 公顷；社会福利用地 3.36 公顷。

### **第 16 条 商业服务业用地**

商业服务业用地面积 38.61 公顷，占城市建设用地面积的 17.82%。

其中商业用地 13.53 公顷，商务金融用地 1.80 公顷，商业、仓储混合用地 21.91 公顷，商业、商务混合用地 1.38 公顷。

### **第 17 条 仓储用地**

仓储用地面积 10.62 公顷，占城市建设用地面积的 4.90%。主要为一类物流仓储用地。

### **第 18 条 交通运输用地**

交通运输用地面积 44.35 公顷，占城市建设用地面积的 20.47%。其中城镇村道路用地 40.23 公顷，社会停车场用地 1.54 公顷，其他交通设施用地 2.58 公顷。

### **第 19 条 公用设施用地**

公用设施用地面积 4.99 公顷，占城市建设用地面积的 2.30%。其中供水用地 1.47 公顷，供电用地 1.66 公顷，供热用地 0.58 公顷，供燃气用地 1.28 公顷。

### **第 20 条 绿地与开敞空间用地**

绿地与开敞空间面积 5.20 公顷，占城市建设用地面积的 2.40%。其中公园绿地面积 1.78 公顷，防护绿地 3.45 公顷。

### 第三节 城镇开发边界外用地布局

#### 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，对街区内 2.83 公顷永久基本农田按照相关要求进行严格保护。

#### 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，可利用区位优势，适度发展农事体验、果蔬采摘等城市近郊旅游产业；
- 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(GB51192-2016)》或相关地方规定。

## 第三章 综合交通

### 第 24 条 道路系统

落实总体规划中京沪高铁线位及管控要求。落实总体规划中光明大道、和谐路、祁连山路、太行山路、黑龙江路、松花江路、昆仑山路等主次干路线位及红线宽度。

传导落实上位规划确定的结构性路网体系，拓宽干路、加密路网，预留辅助型道路，规划路网密度 5.81 千米/平方千米。

规划形成一横两纵的主干路系统，其中横向的光明大道红线宽度 100 米，纵向的祁连山路红线宽度 53 米、和谐路红线宽度 46 米。

次干路四条，包括太行山路、黑龙江路、松花江路、昆仑山路。

支路包括鸭绿江路、图们江路、峨眉山路、金牛岭环路、龟山路、嘉陵江路、科技路、随缘巷。

道路红线内用地为道路及道路绿化专用，禁止建设与道路交通设施无关的建筑物和构筑物。

### 第 25 条 公共交通

公交车系统：采用渐进式发展策略，优化公共交通线路，提升公共交通可达性及服务水平。

规划公交停靠站 9 对，沿主要道路光明大道、祁连山路、嘉陵江路、图们江路设置，采用港湾式停靠站。快速公交采用侧式新型 BRT 站台。

公交线路：101 路、108 路、109 路、2 路复线。

快速公交线路：B1路、T1路、B10路。

## 第26条 停车场和充电设施

(1) 规划独立社会停车场2处，用地面积1.54公顷，提供不小于510个停车位。

(2) 地块内停车以配建停车场、停车泊位为主，配建指标应按《山东省建设项目配建停车位标准》执行。

(3) 提倡停车场地与其他适配功能用地如公园绿地和商业、商务用地进行功能复合利用，兼容相关的充电设施、洗车养护等商业设施。

(4) 充电设施配套：提倡绿色能源出行，鼓励停车场地设置充电桩，配建充电设施按照《民用建筑电动汽车充电设施配置与设计规范》(DB33/1121-2016)及枣庄市相关配套标准执行。

## 第27条 慢行系统

规划形成以慢行绿道为主体的慢行系统，慢行系统主要包括自行车交通系统、步行系统。

(1) 慢行绿道规划：提倡健康出行，结合城区绿道以及金牛岭山体公园建设，布局规划街区内完整的慢行系统，形成环路。

(2) 公共自行车场地及配套服务设施：沿主要的自行车线路、结合绿地空间设置公共自行车场地及综合服务点，可设置修车、打气、休憩等功能，配备相应的设施。配套建设公共自行车场地应满足使用方便、对外开放，由地块项目同步建设服务点硬件设施，提供相应场地。

## 第 28 条 道路交叉口

城区内道路交叉口主要为信号灯控制的平面交叉口,各道路交叉口设置相应的交通标志、标线和道路监管系统。主干路与主干路交叉应采用信号灯控制的渠化拓宽交叉口。主干路与次干路,次干路与次干路交叉口应采用信号灯控制的渠化交叉口。

道路交叉口地段严禁开口,机动车出入口位置距城市道路交叉口距离应按《枣庄市城乡规划管理技术规定》执行。

## 第 29 条 道路定位

规划范围内对规划道路交叉口进行定位控制,并对道路圆曲线半径进行控制。规划所定坐标原则上不应轻易改动,应严格控制执行,具体设计及施工放样时,经规划管理部门同意后,可根据实际地形作局部调整,但应考虑与其他道路的平顺衔接,并满足《城市道路交通设施设计规范》所规定的技术要求。

## 第四章 公共服务设施及社区生活圈规划

### 第 30 条 公共服务设施

规划扩建医院 1 处，占地面积 20.51 公顷；规划扩建残疾人康复中心 1 处，占地面积 3.36 公顷；规划体育用地 1 处，占地面积 2.47 公顷。

规划保留 2 处现状配建 9 班幼儿园；规划新建 1 处 6 班幼儿园，用地面积 0.56 公顷。

### 第 31 条 社区生活圈及社区服务设施

规划街区与周边街区形成 15 分钟生活圈，设施统筹考虑。15 分钟生活圈范围：东至政通路/和谐路，西至京沪铁路，南至光明大道，北至大连路。

规划街区人口容量约 2.0 万人。

街区划定为一个 5-10 分钟生活圈进行设施配置，适度增配部分 15 分钟生活圈配套服务设施。

5-10 分钟生活圈核心位于太行山路北端，包括规划幼儿园、社区服务设施和公园绿地。

本次规划对南部保留片区以城市有机更新的方式完善社区级设施如文化活动站、文体广场、养老中心等设施。北部片区除社区级设施外配建体育活动场地等社区级服务设施。

## 第五章 蓝绿系统规划

### 第 32 条 生态系统

以生态环境为引领蓝绿共融，实现生态环境复合功能，以自然环境融入城市风貌，形成绿网相连、山城共融协调的生态景观格局。

(1) 生态基底：以金牛岭城市公园为生态底色。

(2) 生态廊道：以道路绿带和附属绿地为纽带，强化城市片区与周边生态空间联系。以公园游憩为主体，突出连续、活力的城市生态功能。

(3) 城市生态绿脉

依托城市道路及绿化，采用海绵城市理念，突出步行交通的休闲功能，串联城市公园及主要生态板块，形成连续宜人的微型城市生态脉络。

### 第 33 条 绿地与开敞空间

(1) 公园绿地规划布局：形成森林公园-游园-口袋公园三级公园体系，公园绿地总面积 1.78 公顷，包括金远口袋公园、档案馆西口袋公园、嫩江路游园、太阳广场。

(2) 防护绿地：用地面积共 3.43 公顷。主要为高铁防护、市政设施防护以及山体护坡防护绿地。

(3) 绿地品质提升和活力改造：推动绿色空间与体育、文化等城市功能的混合利用，为文体设施建设预留条件，室内外空间综合利用，提升绿色空间的功能多样化及活力。

绿地可适当造林或地形微改造，增加漫游路、活动空间，休闲座椅等低影响设施。绿地串联街道、小广场、绿地空间、院落空间等，形成绿色空间微循环，通过分时使用、智慧技术等手段提升公共空间的使用效率和安全性。

## 第六章 公用设施规划

### 第 34 条 给水工程规划

根据《城市给水工程规划规范》（GB55026-2022），预测最高日用水量 0.87 万 m<sup>3</sup>/d，日变化系数取 1.2。给水主干管沿光明大道、祁连山路等城市干道敷设，管径 DN500；给水次干管沿其他道路敷设，管径 DN200-300。近期由凤凰山水厂供给，规模为 4 万吨/日，规划规模 4 万吨/日。

### 第 35 条 污水工程规划

根据《城乡排水工程项目规范》（GB55027-2022），预测得规划区平均日污水量为 0.65 万 m<sup>3</sup>/d。规划光明大道、祁连山路敷设 DN300 污水管道，统一排至新城污水处理厂进行处理。现状规模为 2 万吨/日，规划规模 4 万吨/日。

### 第 36 条 雨水工程规划

规划区雨水量计算采用枣庄市暴雨强度公式，重现期取 3 年一遇，地面径流时间取 5~15 分钟。规划区内地面雨水通过雨水管道收集后就近排入周边水体。

山体汇水依据山体地形分析山体雨水的汇水分区，计算各汇水分区的径流系数，再针对性地进行海绵改造；利用山体公园的山脊、沟谷、地势低凹处等区域形成散点式雨水收集区；利用场地空间、道路线性空间设置与明沟相结合的隐形雨水收集设施，使雨水汇入旱溪、景观水体、调蓄模

块等海绵设施，形成具有韧性的海绵系统。

### 第 37 条 电力工程规划

根据《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014），采用单位用地面积负荷密度预测指标法进行负荷预测，预测电力负荷为 2.8 万 kW。供电电源为规划区内 110kV 凤凰变电站。

根据《枣庄市国土空间电网专项规划（2020 年-2035 年）》，枣庄市中心城区及滕州市中心城区优先综合管沟电缆敷设，其他城区尽可能实施综合管沟电缆敷设。鼓励在新区建设和旧城改造中由政府出资建设综合管廊，实施电网入地。

### 第 38 条 通信工程规划

根据《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013），采用分类用地综合指标法进行固定通信用户预测，预测规划区远期的固话总需求量为 5625 线。

根据《枣庄市国土空间总体规划》，规划区的电信业务主要由区外的电信支局提供，邮政业务由邮政支局提供。

### 第 39 条 供热规划

预测集中采暖热负荷为 48.5 兆瓦。规划由八一矿水煤浆热电厂提供热源。

供热规划：以蒸汽及高温水管网供热，居民及公共建筑采暖需经换热站转化为低温水暖。

## 第 40 条 燃气工程规划

预测规划区天然气年用气量约 0.46 万标立方米/天。规划中压燃气管网采用环状布置，沿主要道路敷设 De160-De200 燃气管网接入光明大道 De400 现状燃气干管。

## 第 41 条 环卫设施规划

(1) 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。

(2) 公共厕所：规划在街区内共设置 10 处公厕。

(3) 城市保洁：街区道路分为一、二级保洁道路，并按相应标准进行保洁作业。

(4) 环卫休息处：街区内共设置 2 处环卫休息处。

(5) 垃圾收集站：街区内共设置 1 处垃圾收集站。

远期规划区生活垃圾由区内和谐路垃圾转运站收集，再运送至垃圾处理厂处理。规划区内餐厨垃圾由取得许可证的专业公司统一收集后运至处置厂进行处理。

## 第 42 条 场地竖向

新建重要地块的地坪标高宜比周边道路的最低路段高程高出 0.30 米以上，一般地块的地坪标高宜比周边道路的最低路段高程高出 0.2 米以上。同时结合现状道路及河流等地形地貌，综合考虑防洪、排水等要求，

确定规划标高。

#### **第 43 条 道路竖向**

车行道路最小纵坡不小于 0.3%，道路全线纵坡控制在 5% 以下。道路控制点高程在 60.0-135.0 米。

#### **第 44 条 地下空间规划**

地下空间用途方面，原则上与地上空间用途保持一致作为地上建设的附属区域进行一体化开发。地下空间利用应考虑平战结合、综合防灾、保护地上环境景观、完善城市功能、构筑现代化城市交通和市政设施系统，实现城市地下空间建设的协调、统一、完整。在符合安全生产要求前提下，鼓励土地混合开发和空间复合利用，提升土地利用水平和空间整体价值。地下空间开发利用的主导功能类型应优先发展交通、市政、防空防灾及公共服务等。应加强市政专业整合、用地功能复合、空间环境融合，引导市政设施隐形化、地下化、一体化建设，促进市政公用设施集约高效利用。

#### **第 45 条 地下空间控制要求**

(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。

## 第 46 条 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。

## 第七章 城市品质

### 第 47 条 城市高度控制

为保证城市景观的整体性、延续性和协调性，结合街区用地性质和土地开发强度，确定街区高度分区共分 4 个区域。

低层区：建筑高度控制在 10 米以下，主要为绿地、公用设施用地。

多层区：建筑高度控制在 24 米以下，主要为多层住宅用地、部分公共服务设施用地。

中高层混合区：建筑高度控制在 24-36 米，主要为多层小高层混合居住用地、部分商业用地等。

高层区：建筑高度控制在 36-80 米，主要为高层住宅用地、地标性的商业商务用地、医院用地等。

### 第 48 条 城市空间组织

加强道路两侧绿化的空间环境和景观设计，建设健康步道，同时有机串联沿线各功能节点和开敞空间。

### 第 49 条 景观环境设计

(1) 加强健康步道的绿化建设，结合绿化预留自行车道和健身步道，通过健康步道将街区内公共服务设施串联起来，引导社区居民低碳出行。

(2) 结合健康步道驿站的建设，合理布置健身路径、小型健身场地和体育设施。建设成为周边居民可便捷达到和使用的重要空间节点。

(3) 重点加强公园的绿化和景观环境设计，布设文化景观小品、健

身设施、活动广场等场地和设施，形成主要的开放空间景观节点。

### 第 50 条 建筑风貌引导

(1) 新建商业建筑，建筑风格应以现代风格为主，建筑色彩应与周边新建的住宅建筑相协调。

(2) 新建社区商业和公共服务设施，风格宜轻盈、活泼，建筑色彩以暖色调为主。

(3) 加强对住宅建筑面宽的合理管控，营造良好的社区空间环境。

### 第 51 条 第五立面控制

城市现代风貌区结合第五立面和雨水收集功能，统筹设计屋顶绿化，完善城市海绵系统，增加绿化覆盖率，优化景观风貌；在保证建筑风貌协调及安全的基础上，合理设置立体绿化，扩展绿化空间，增强生态效果；结合场地条件和功能需求，精心设计庭院及节点景观，营造特色鲜明、环境良好、功能复合的绿化空间。

### 第 52 条 色彩分区控制

注重建筑群体色彩协调。建筑总体基调以浅色，暖色为主，各风貌片区可以根据色彩分区控制选定一、二种不同的主导色调。

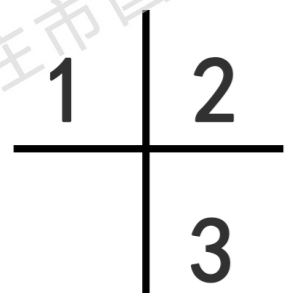
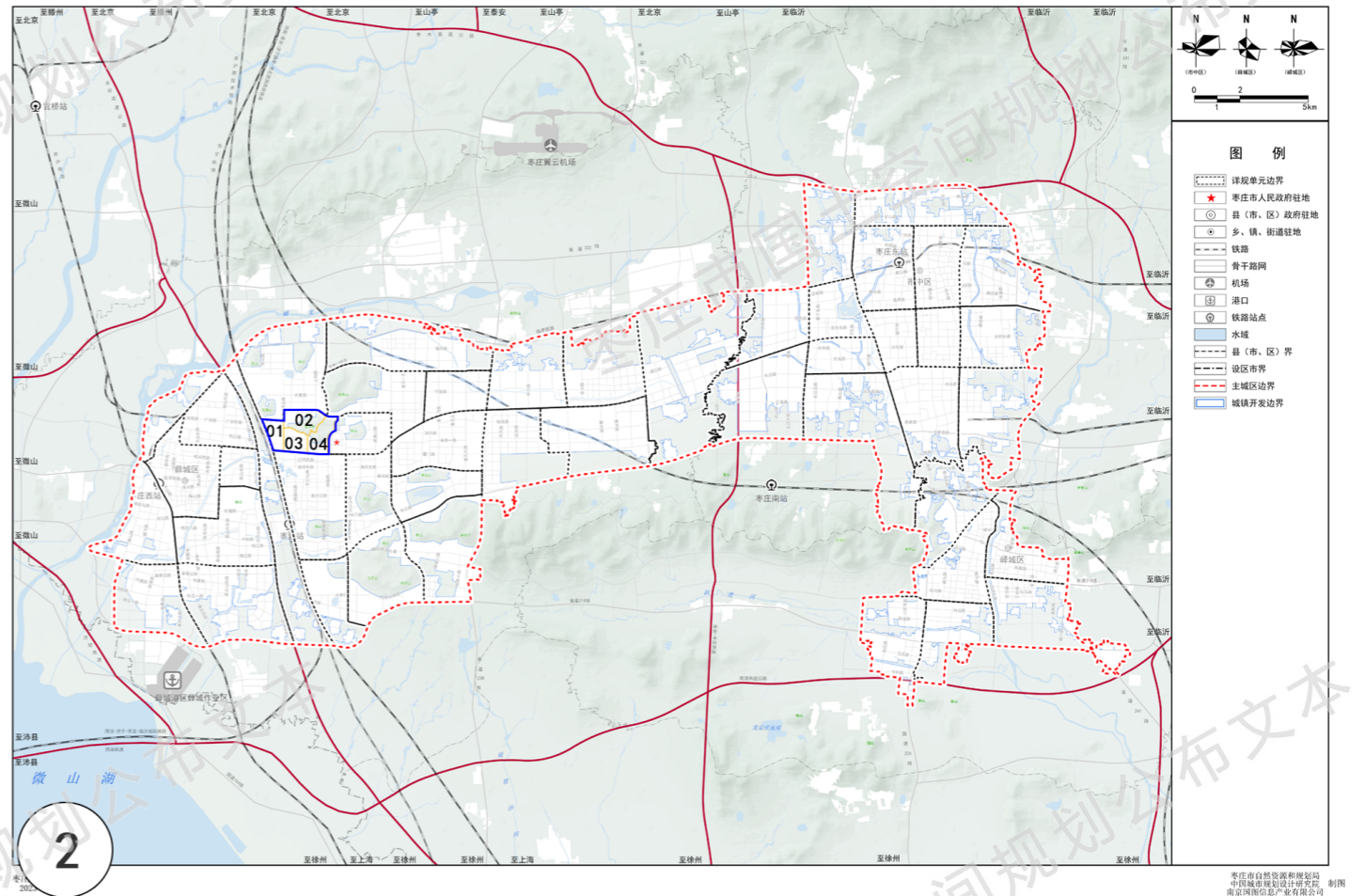
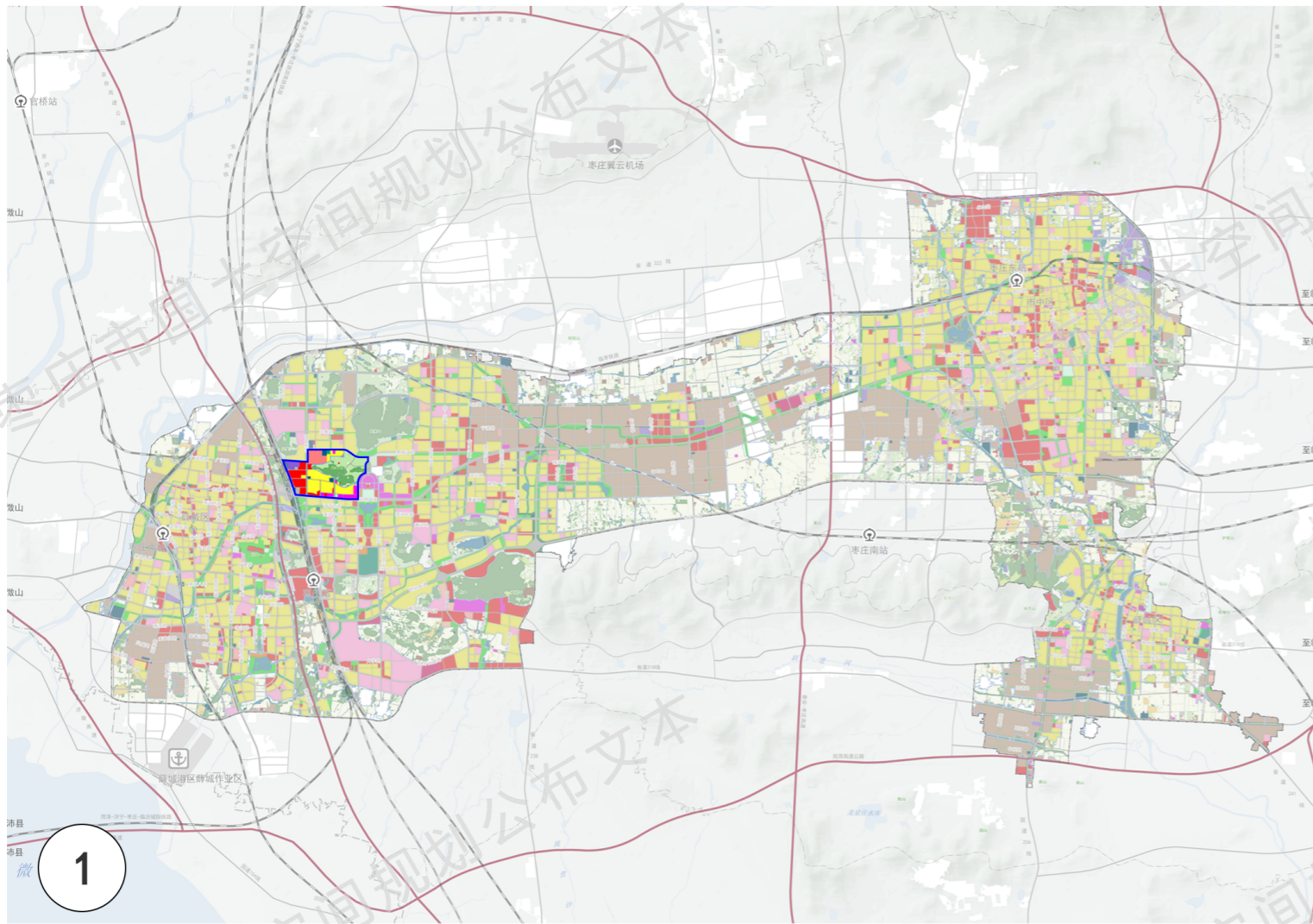
规划从主色调、辅色调、点缀色调三个层次进行控制，并注重建筑色彩与建筑风格的协调。

(1) 主色调：主色调采用淡雅风格，偏暖的复合色，如灰白色、淡

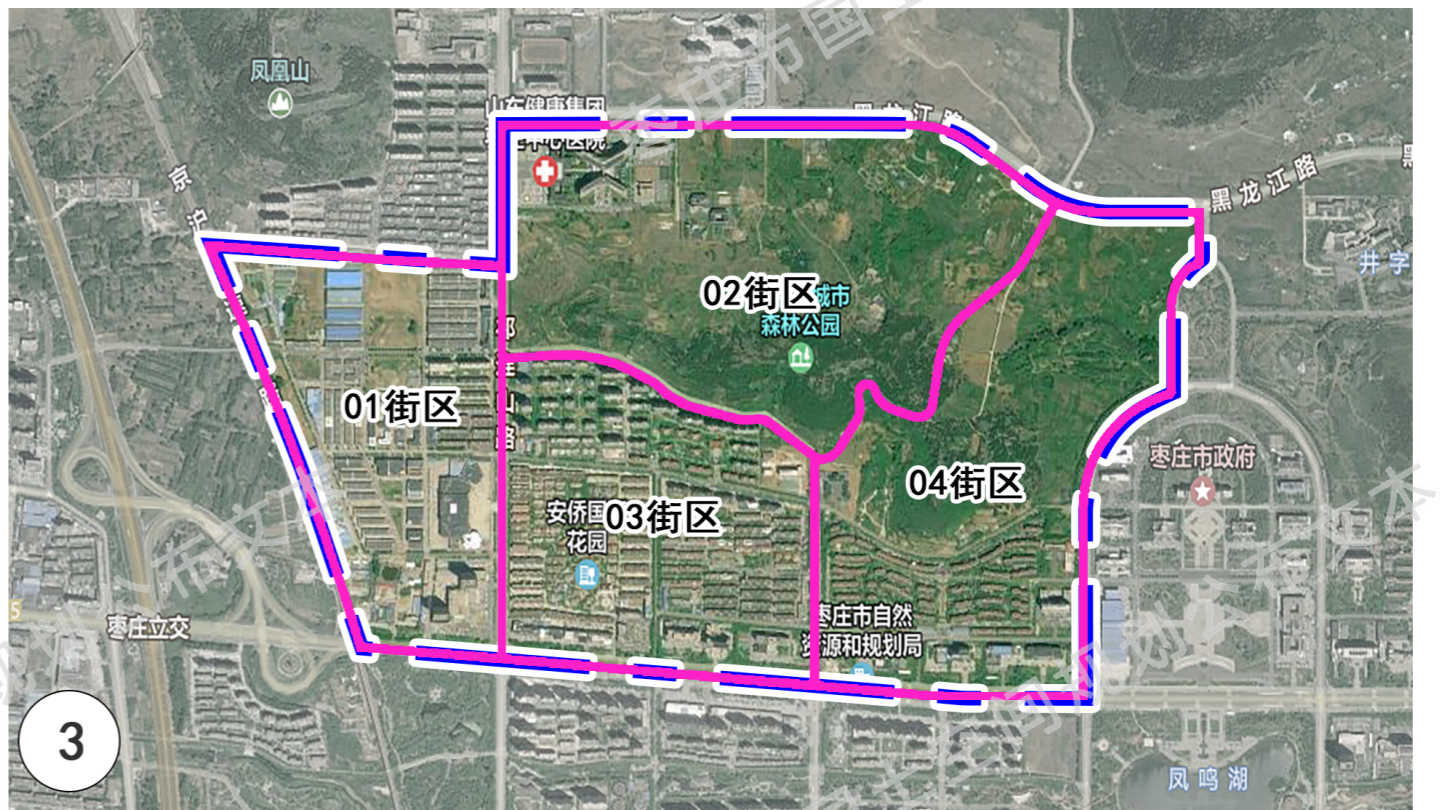
青灰色等。

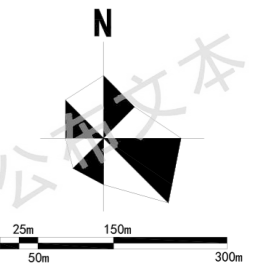
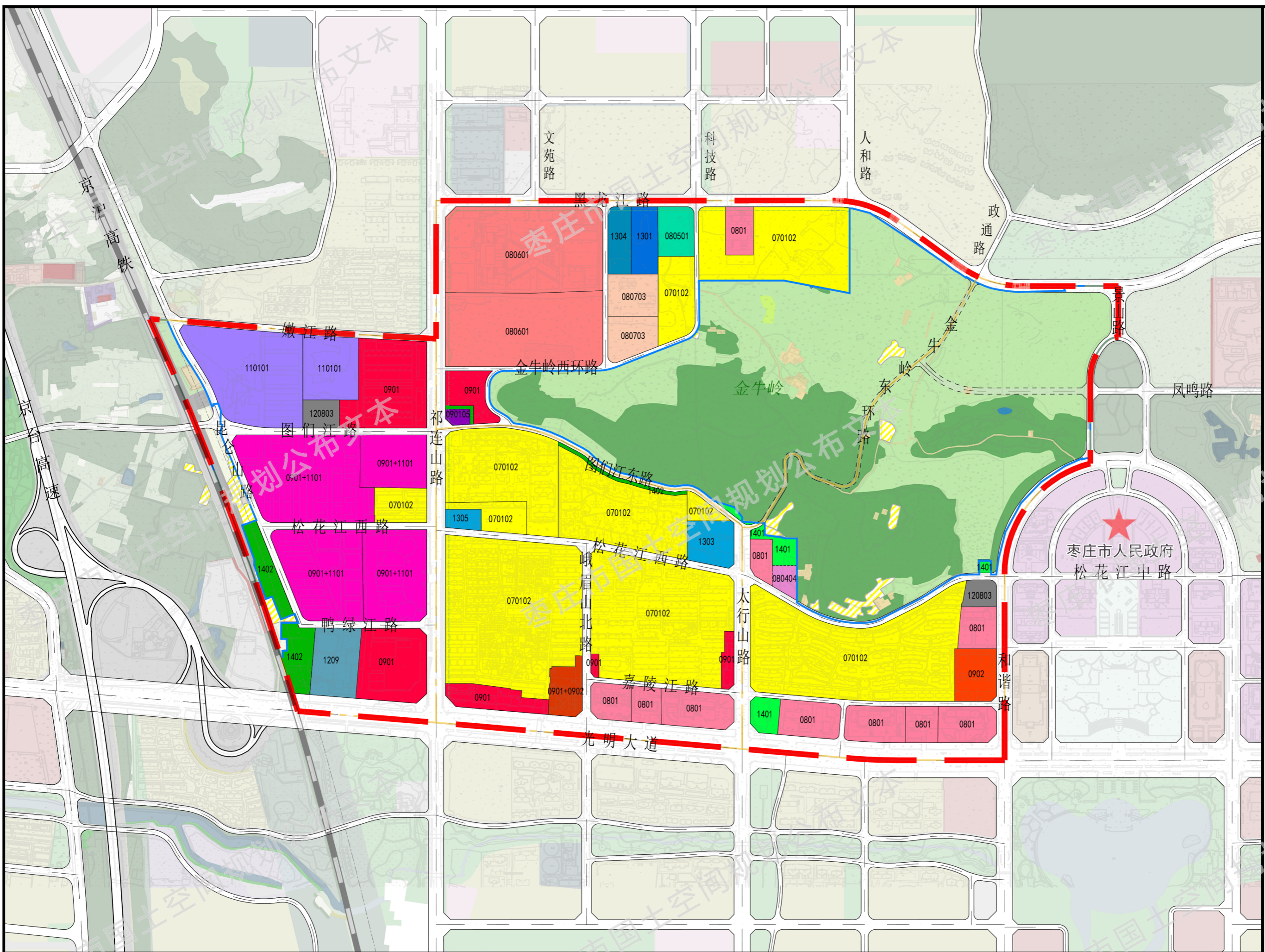
(2) 辅色调：辅助色可选择如蓝灰色、淡红色等。

(3) 点缀色：点缀色的主体是广告牌、小品及市政公用设施等。



1. 规划街区在枣阳市主城区中的位置
2. 规划街区在详规单元中的位置
3. 规划街区卫星影像图



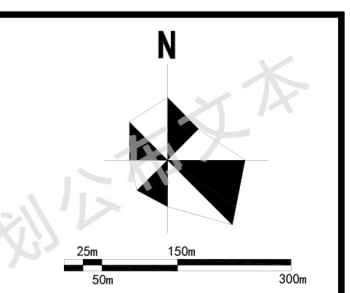
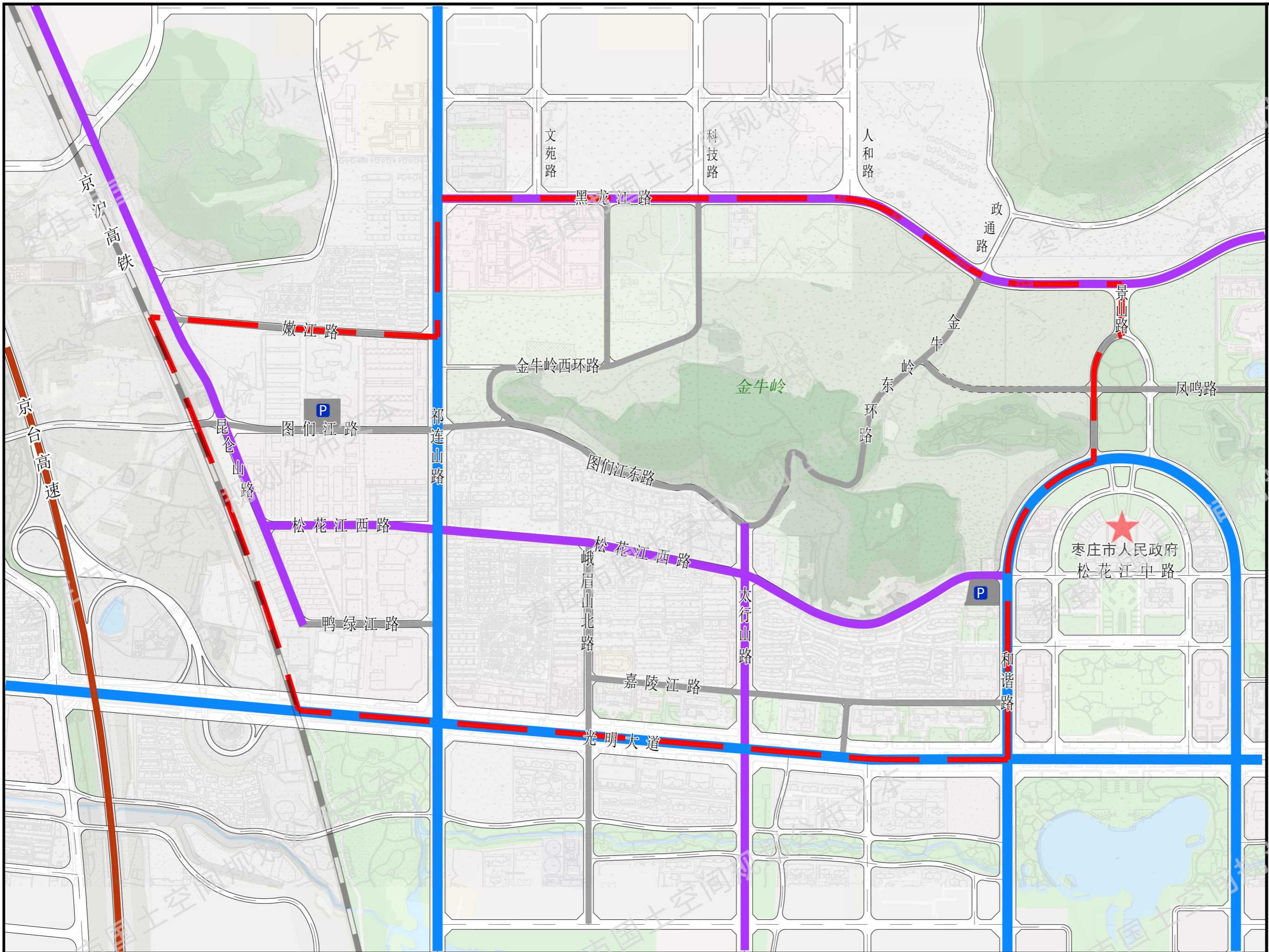


**图例**

- 永久基本农田
- 01 耕地
- 02 园地
- 03 林地
- 04 草地
- 06 农业设施建设用地
- 17 陆地水域
- 1201 铁路用地
- 城镇开发边界外既有建设用地
- 070102 二类城镇住宅用地
- 0801 机关团体用地
- 080404 幼儿园用地
- 080501 体育场馆用地
- 080601 医院用地
- 080703 残疾人社会福利用地
- 0901+1101 商业、仓储混合用地
- 0901 商业用地
- 0902 商务金融用地
- 0901+0902 商业、商务混合用地
- 090105 公用设施营业网点用地
- 110101 一类物流仓储用地
- 1207 城镇村道路用地
- 120803 社会停车场用地
- 1209 其他交通设施用地
- 1301 供水用地
- 1303 供电用地
- 1304 供燃气用地
- 1305 供热用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 附属绿地
- 现状配建幼儿园
- 道路
- 高速铁路
- 高铁防护范围
- 街区界线
- 城镇开发边界外区域
- 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-XC-XC2-01、02、03、04街区控制性详细规划

土地使用规划图



- 图例**
- 主干路
  - 次干路
  - 支路
  - 社会停车场
  - 道路
  - 铁路
  - 高速公路
  - 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-XC-XC2-01、02、03、04街区控制性详细规划 道路交通规划图



