

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

# 枣庄市中心城区

## ZZ-XC-XC5-04-09 地块

### 控制性详细规划深化优化方案

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

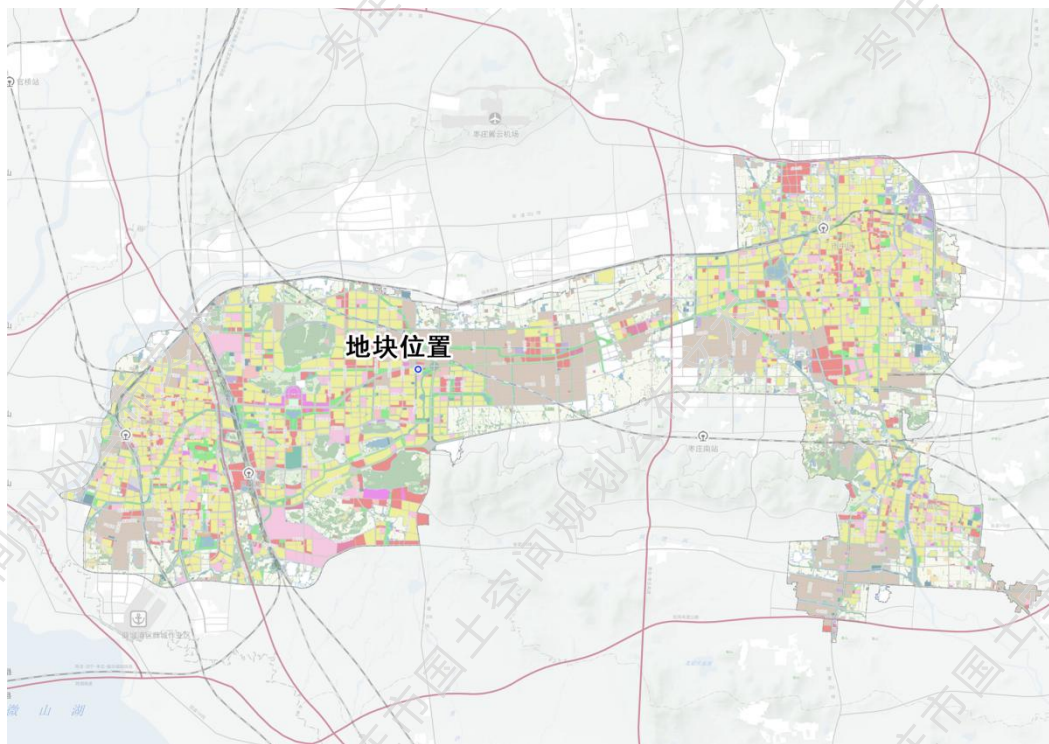
# 目录

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 第一章 现状分析 .....                            | 1  |
| 一、规划范围 .....                              | 1  |
| 二、土地利用现状 .....                            | 3  |
| 三、现状道路交通 .....                            | 3  |
| 第二章 规划分析 .....                            | 4  |
| 一、《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035 年）》 .....        | 4  |
| 二、《枣庄市中心城区 ZZ-XC-XC5、XC6 单元控制性详细规划》 ..... | 5  |
| 第三章 功能布局 .....                            | 7  |
| 一、优化方案 .....                              | 7  |
| 二、土地使用规划 .....                            | 7  |
| 第四章 市政交通 .....                            | 8  |
| 一、市政公用设施 .....                            | 8  |
| 二、道路交通规划 .....                            | 8  |
| 第五章 景观竖向 .....                            | 10 |
| 一、场地竖向 .....                              | 10 |
| 二、景观风貌引导 .....                            | 10 |
| 附表 .....                                  | 12 |

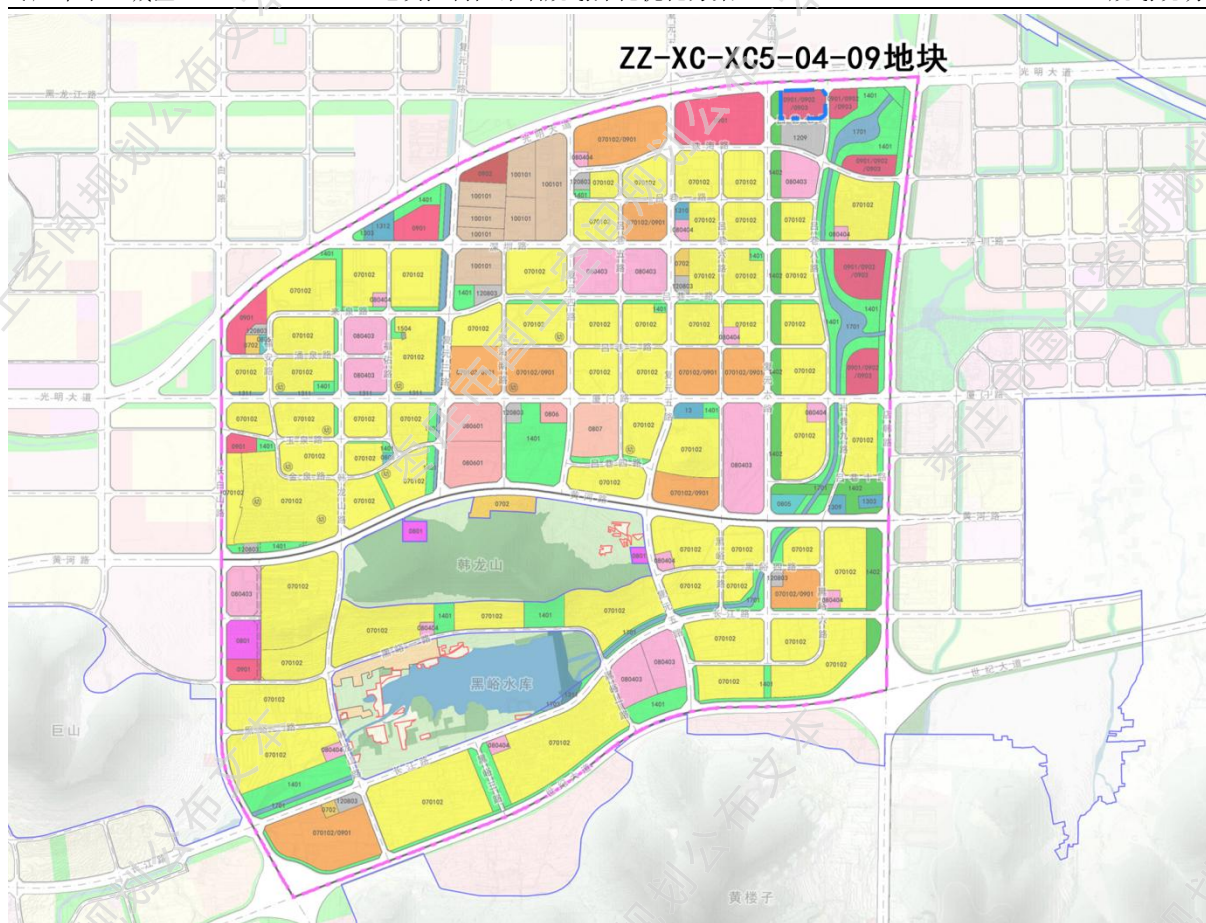
# 第一章 现状分析

## 一、规划范围

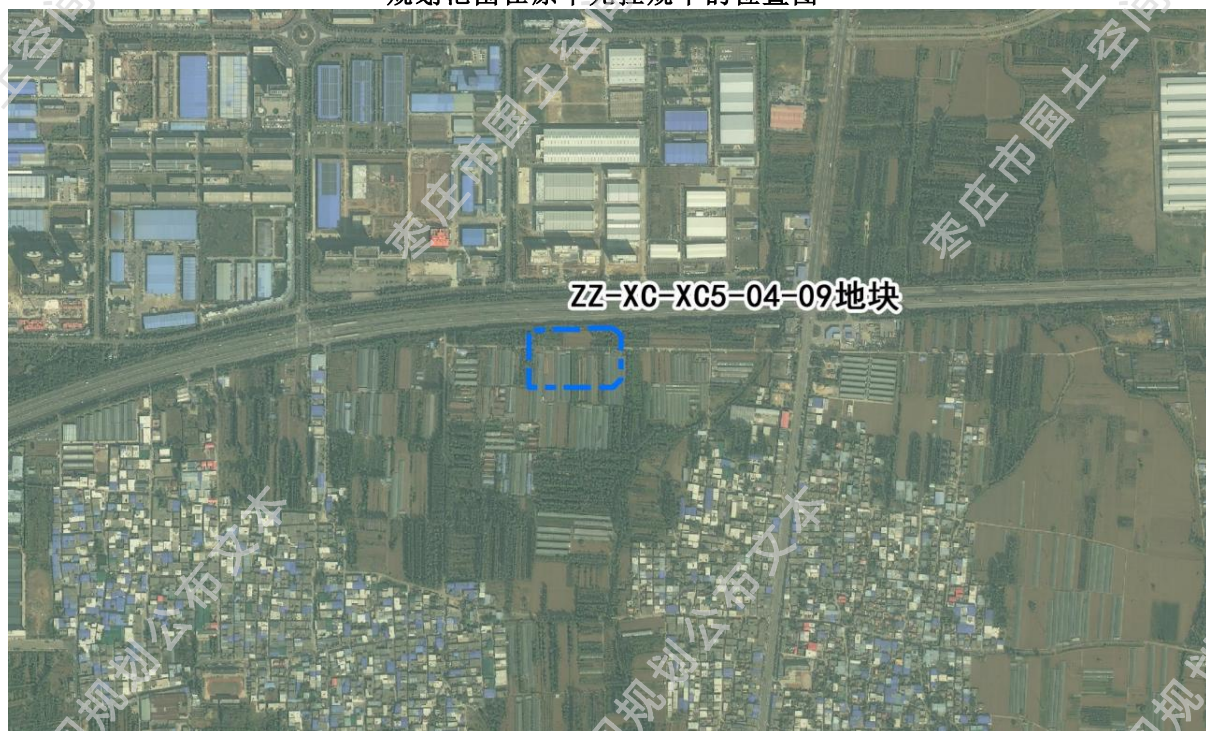
地块位于薛城区高楼片区，规划范围东至吕巷八路、南至吕巷七路、西至复元六路、北至光明大道，规划范围面积共 31149 平方米。



规划范围在枣庄市主城区的位置图



规划范围在原单元控规中的位置图



规划范围现状航拍图

## 二、土地利用现状

依据 2020 年国土变更调查，地块现状总用地面积 3.11 公顷，范围内现状主要为林地、耕地。其中林地 9501 平方米，耕地约 20260 平方米。



规划范围土地利用现状图

## 三、现状道路交通

规划范围现状周边为光明大道、复元六路、吕巷七路、吕巷八路，其中光明大道为现状已建道路，复元六路、吕巷七路、吕巷八路为规划道路。

光明大道为主干路，道路红线宽度 92 米；复元六路为次干路，道路红线宽度 35 米，吕巷七路、吕巷八路为支路，道路红线宽度 20 米。

## 第二章 规划分析

### 一、《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035年）》

2023年11月，山东省自然资源厅发布《山东省人民政府关于枣庄市国土空间总体规划（2021—2035年）的批复》，山东省人民政府原则同意《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035年）》。城市性质：鲁南地区中心城市，山东省区域综合交通枢纽，大运河文化旅游名城，绿色低碳高质量发展先行区。功能定位：资源型城市创新转型示范市、城乡融合发展样板市、运河文化带生态宜居市、鲁南门户枢纽市、京沪廊道智能制造高地。人口规模：规划2035年中心城区城市人口规模183万人。用地规模：规划2035年中心城区人均建设用地面积124平方米。

城镇空间格局：强化中心引领，推动城镇聚力协同发展，构建“一主、一强、两极、多点”的市域城镇空间格局。一主：主城区，包括薛城区、市中区、峰城区、枣庄国家高新技术产业开发区；一强：滕州市；两极：台儿庄区、山亭区；多点：省级以上示范镇、重点镇、特色小镇、重要产业集聚区等。

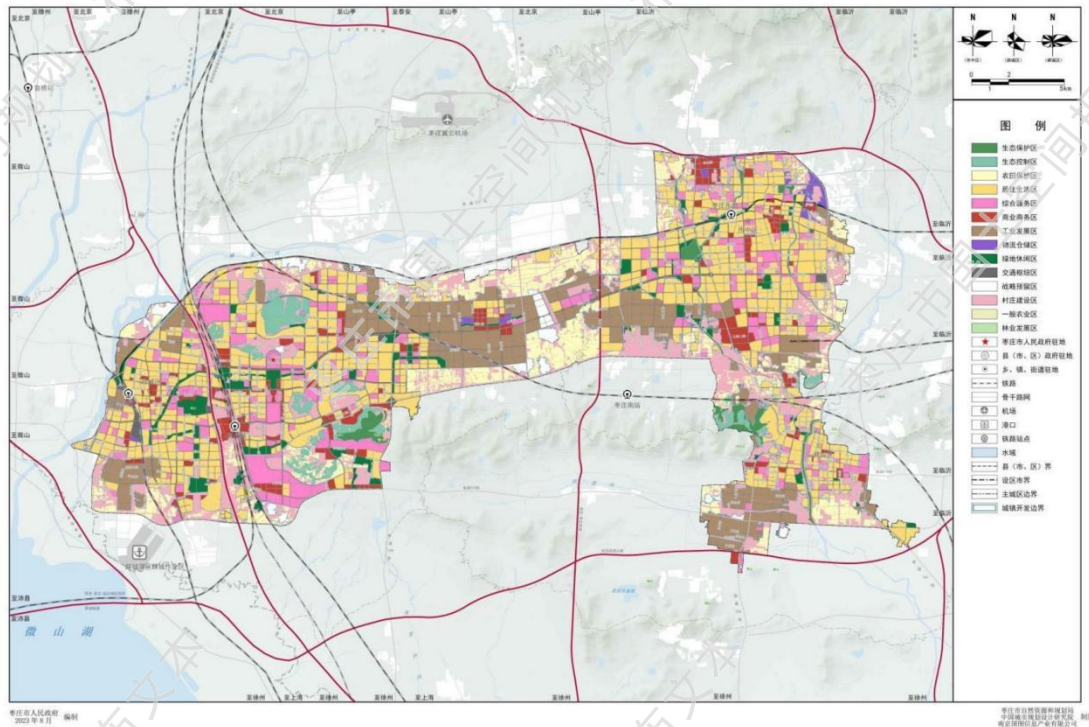
主城区空间结构：

规划主城区空间结构为“一核三轴连四片，一脉多廊拥绿”。“一核”为市驻地引领的发展核，“三轴”为东西向城市发展主轴和南北向城市发展次轴、京沪廊道发展次轴，“四片”为张范产城融合片、薛城片、市中片、峰城片，“一脉”为主城区北部的长鱼山山脉，“多廊”为主城区范围内分布的多条山脉和河湖水系之间的蓝绿走廊，“绿心”是以凤凰绿道片区为主体的鲁南生态安全绿心。

将主城区划分为居住生活区、综合服务区、商业商务区、工业发展区、物流仓储区、绿地休闲区、交通枢纽区、战略预留区等规划分区。

枣庄市国土空间总体规划（2021-2035年）

32 主城区国土空间规划分区图



枣庄市国土空间总体规划-主城区国土空间规划分区图

二、《枣庄市中心城区 ZZ-XC-XC5、XC6 单元控制性详细规划》

2025 年 8 月，《枣庄市中心城区 ZZ-XC-XC5、XC6 单元控制性详细规划》（以下简称“单元控规”）获枣庄市人民政府批复。

(1) 规划定位

以居住功能为主，集商贸科创、健康医养、文旅休闲等多功能复合一体的城市综合发展区。

(2) 主导功能

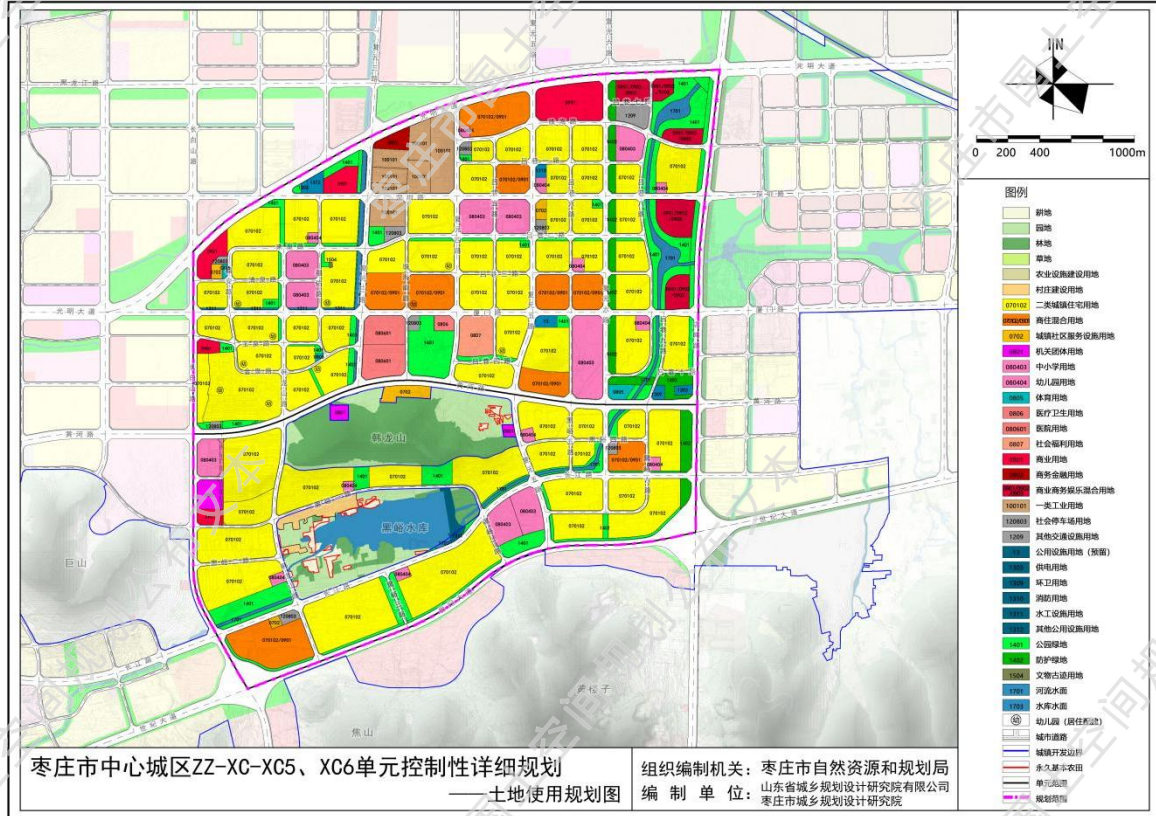
ZZ-XC-XC5 单元主导属性为居住功能为主，兼商业与公共服务功能居住办公、文旅休闲。

(3) 用地规模

ZZ-XC-XC5 单元总用地规模 617.09 公顷，均位于城镇开发边界内。

(4) 用地布局

ZZ-XC-XC5 单元内城镇开发边界 617.09 公顷，城镇建设用地规模 604.20 公顷，主要包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务用地、绿地与开敞空间用地等。



单元控规土地使用规划图

(5) 地块指标

单元控规中，优化地块用地性质为商业商务娱乐混合用地，用地面积 3.11 公顷， $1.2 < \text{容积率} < 3.5$ ，建筑密度  $< 45\%$ ，绿地率  $\geq 25\%$ 。

## 第三章 功能布局

### 一、优化方案

近年来，枣庄市新城进一步发展，对高楼片区提出了更为丰富的功能需求，为扎实推进城建项目落地见效，持续丰富新城片区综合功能、优化空间布局、提升城市品位，推动新城高质量发展，根据《枣庄市自然资源和规划局关于推进中心城区控制性详细规划动态调整维护工作的通知》（枣自资规字〔2025〕92号），拟对《枣庄市中心城区 ZZ-XC-XC5、XC6 单元控制性详细规划》中 XC5-04-09 地块进行规划地块指标深化优化。

优化前地块用地性质为商业商务娱乐混合用地，用地面积 3.11 公顷， $1.2 <$ 容积率 $< 3.5$ ，建筑密度 $< 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，机动车停车位 1.2 个/100 平方米建筑面积。

优化后地块用地性质为科研用地， $1.2 <$ 容积率 $< 1.6$ ，建筑密度 $< 45\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，机动车停车位 1.0 个/100 平方米建筑面积。

### 二、土地使用规划

规划用地面积 3.11 公顷，用地性质为科研用地（0802）。

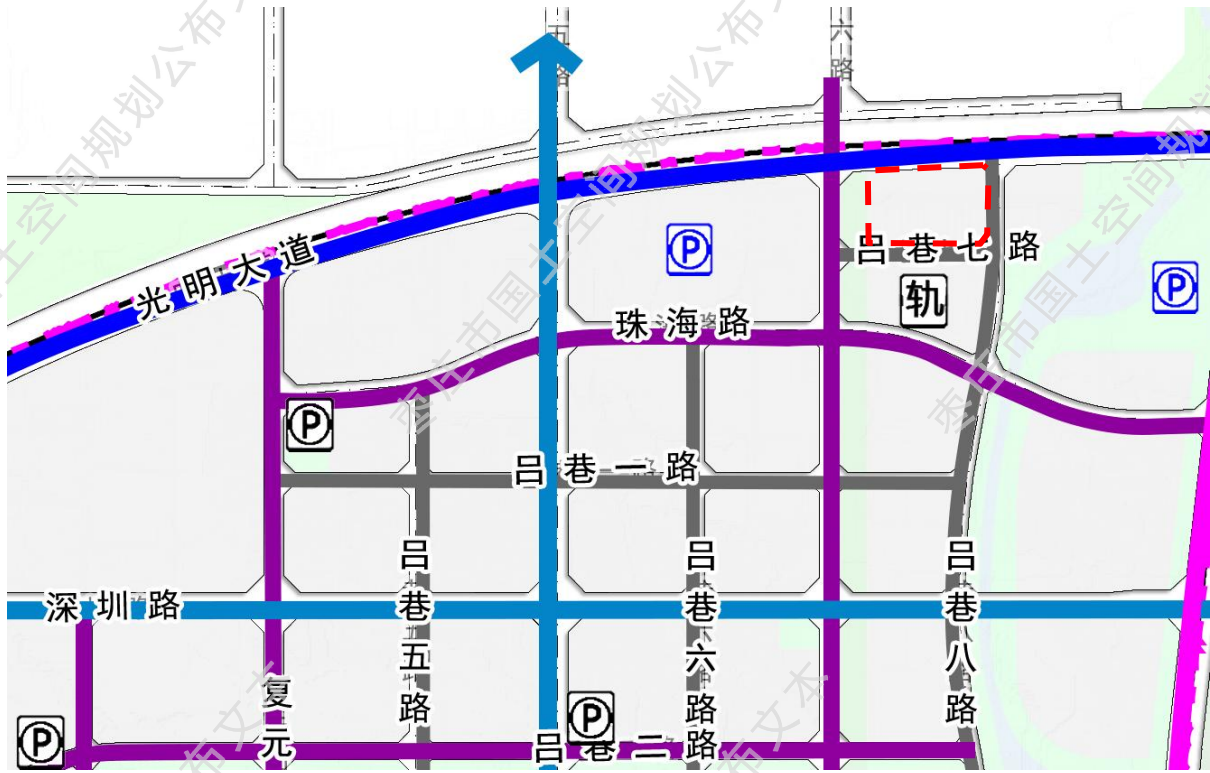
## 第四章 市政交通

### 一、市政公用设施

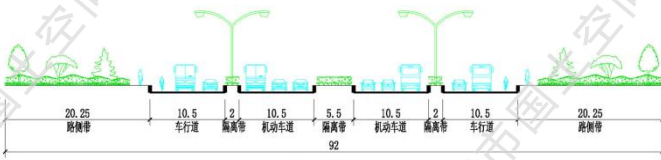
规划地块用水由城市供水管网统一供给。排水系统采用雨污分流制。规划地块污水排入城市污水管网统一排至高新区污水厂进行处理。规划地块内地面雨水通过雨水管道收集后就近排入周边水体。规划地块用电主要由规划范围外的110kV 韩泰变电站提供。规划地块的电信业务主要由规划范围外的电信支局提供，邮政业务由邮政支局提供。规划由八一热电厂提供热源。规划地块燃气管网采用树状布置，接入主要道路敷设的燃气干管。

### 二、道路交通规划

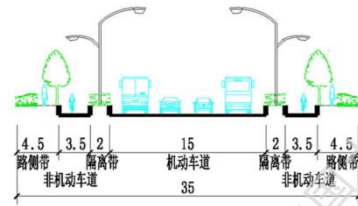
规划地块对外交通主要依靠地块北侧的光明大道、西侧的复元六路解决。光明大道为主干路，道路红线宽度92米；复元六路为次干路，道路红线宽度35米；吕巷七路和吕巷八路为支路，道路红线宽度为20米。



道路交通规划图



光明大道横断面（长白山路—店韩路）



复元六路横断面（光明大道—世纪大道）

光明大道、复元六路断面图

## 第五章 景观竖向

### 一、场地竖向

场地竖向设计应符合下列规定：

场地竖向设计应与建设用地选择及用地布局同时进行，使各项建设在平面上统一和谐、竖向上相互协调，同时，结合国土空间规划、地形、地貌、工程地质条件、交通、排水、防洪、景观和经济等多方面的要求综合考虑，充分利用自然地形、地貌及自然景观，合理使用不同坡度的土地，避免高填、深挖，减少土石方工程量。

### 二、景观风貌引导

建筑的体量、高度、材料、色彩、灯光工程及效果应与周围环境相协调，最大程度保证景观的显现。建筑物外部装饰设计要美观协调，外墙宜使用面砖、石材、铝塑板、高档外墙乳胶漆等材料。加强对办公建筑面宽的合理管控，营造良好的空间环境。注重光明大道建筑风貌衔接。

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。

## 附录：术语解释

1、用地性质：根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定的规划地块的使用功能。

2、容积率：指地块内地面以上（或以下）建筑物的建筑面积总和与地块面积的比值。一般指上限值，工业用地和物流仓储用地指下限值。

3、建筑高度：指建筑物设计室外地面到外墙顶部的总高度。一般指上限值。

4、建筑密度：指建筑物的基底面积总和与用地面积的比例。一般指上限值。

5、绿地率：指地块内各类绿地的面积总和与地块面积的比值。一般指下限值。

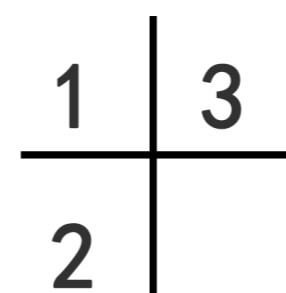
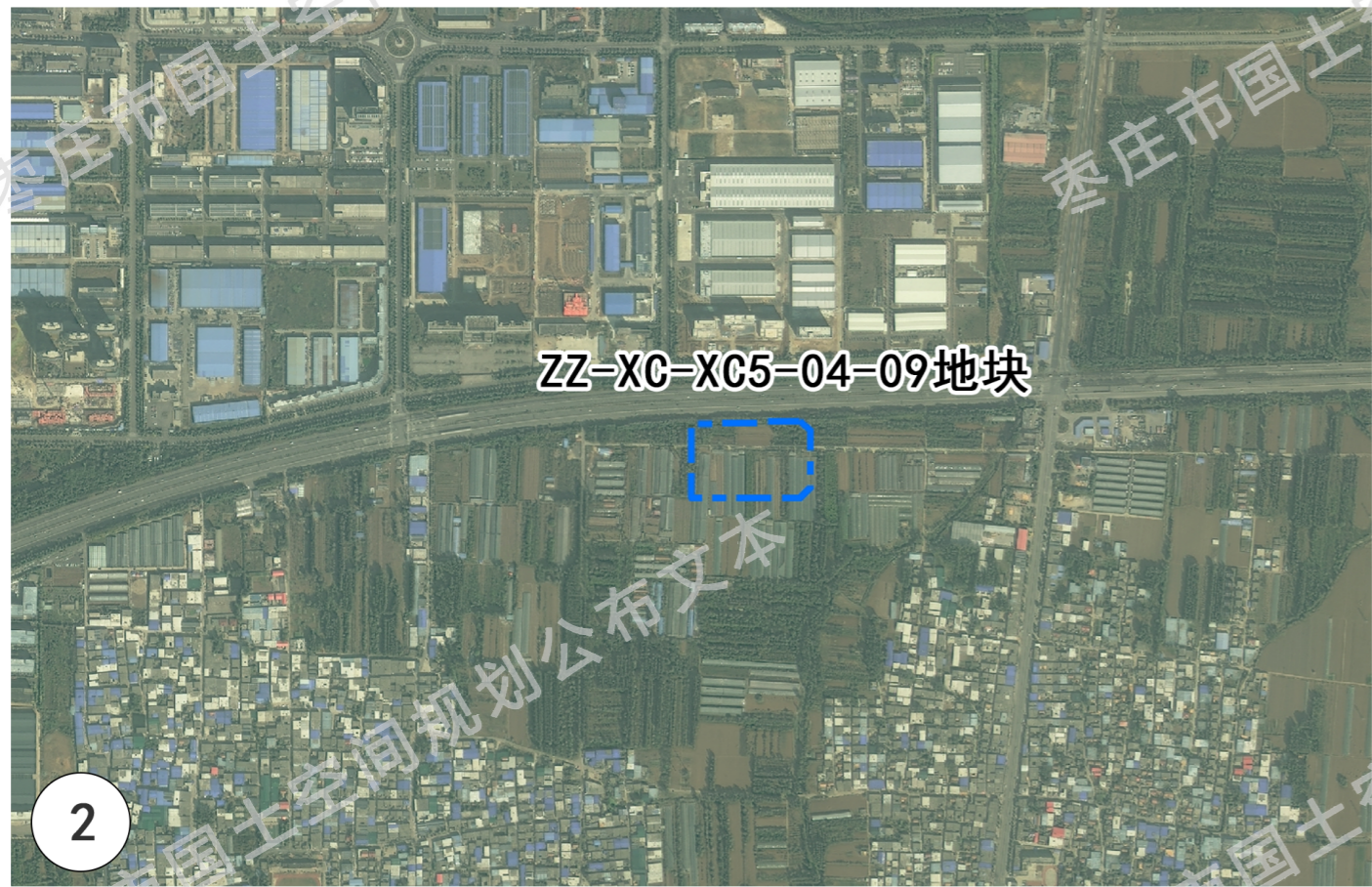
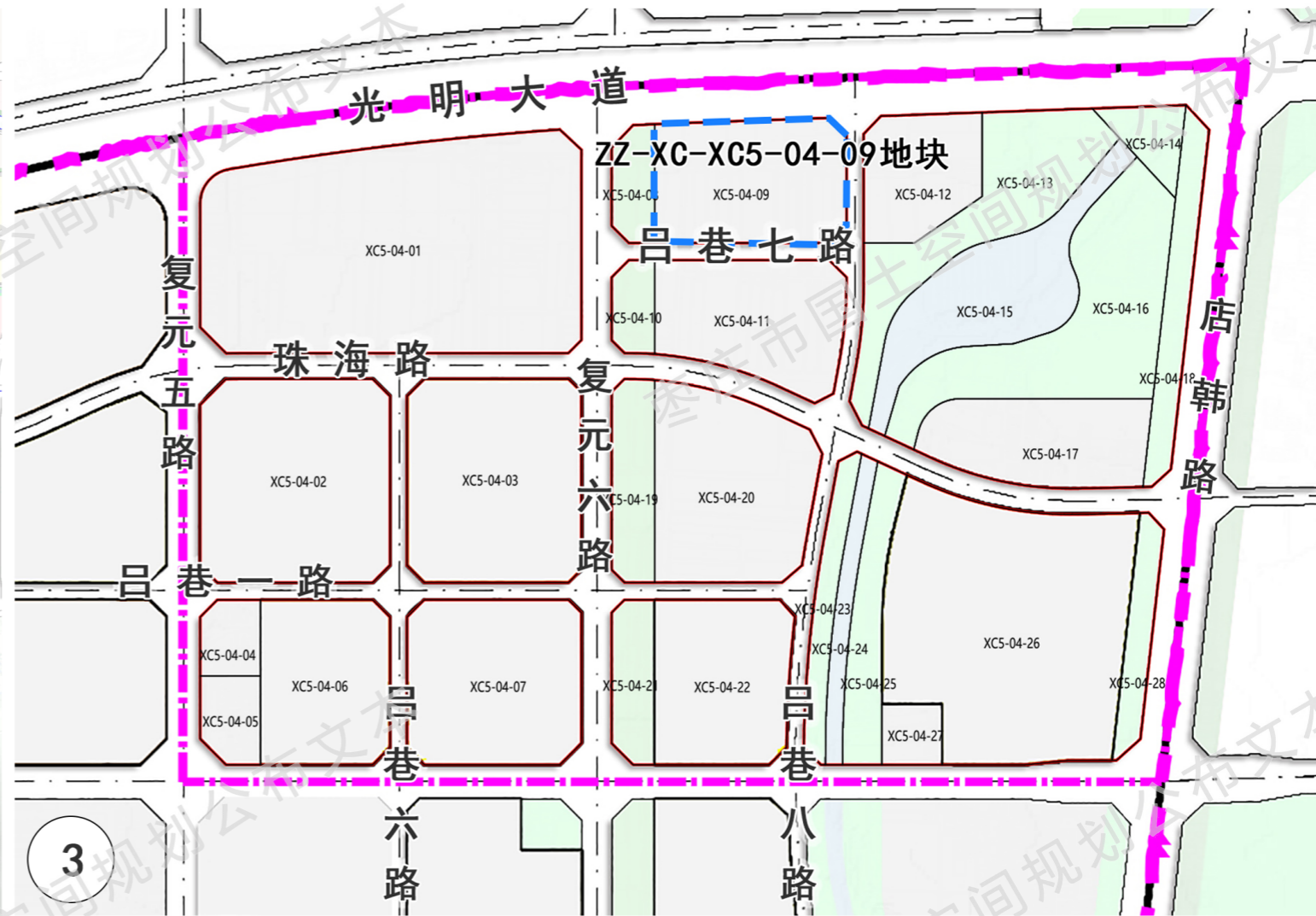
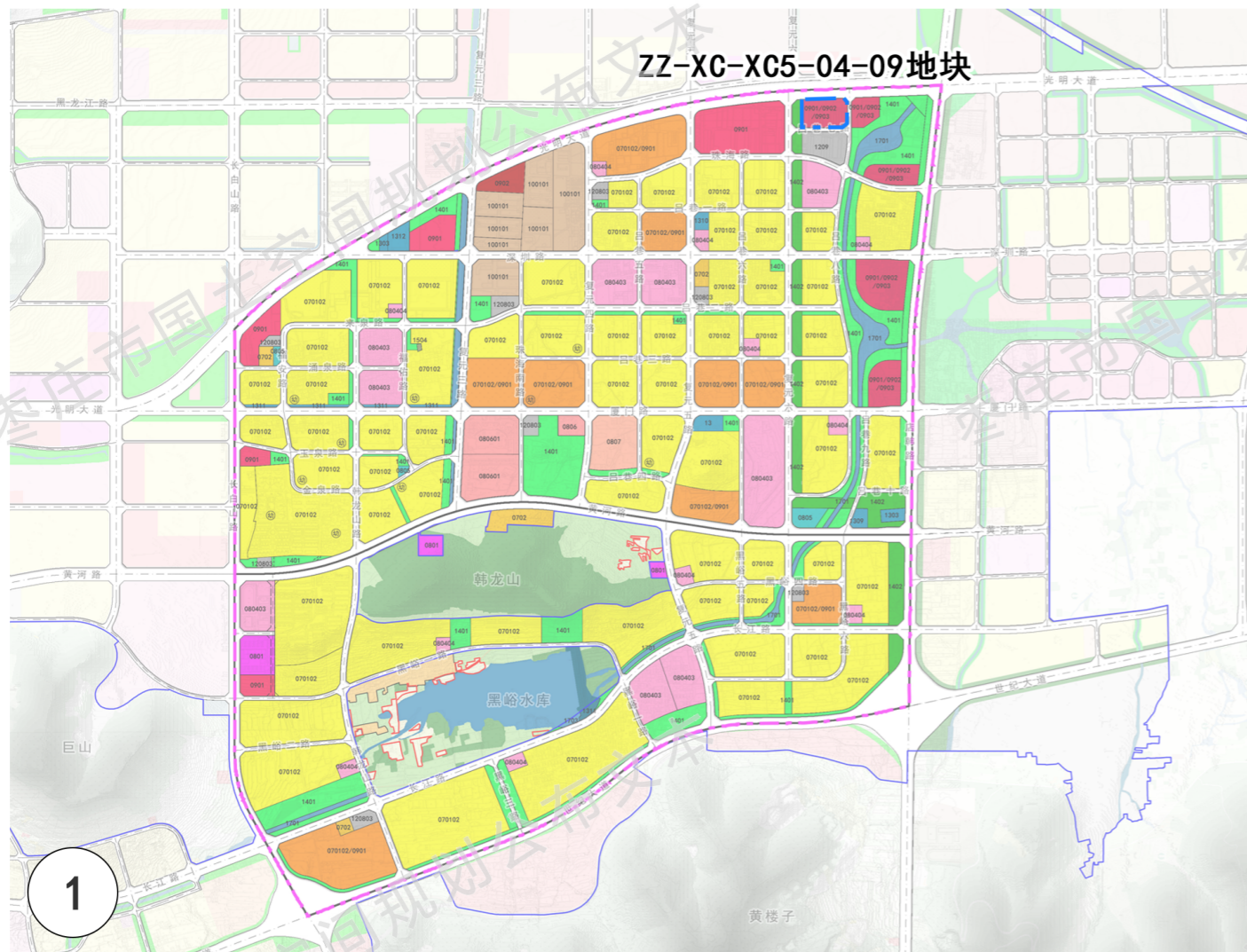
## 附表

附表 1：用地结构一览表

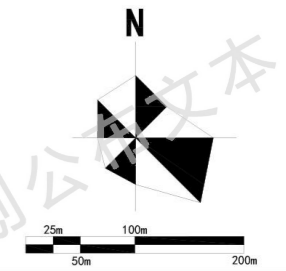
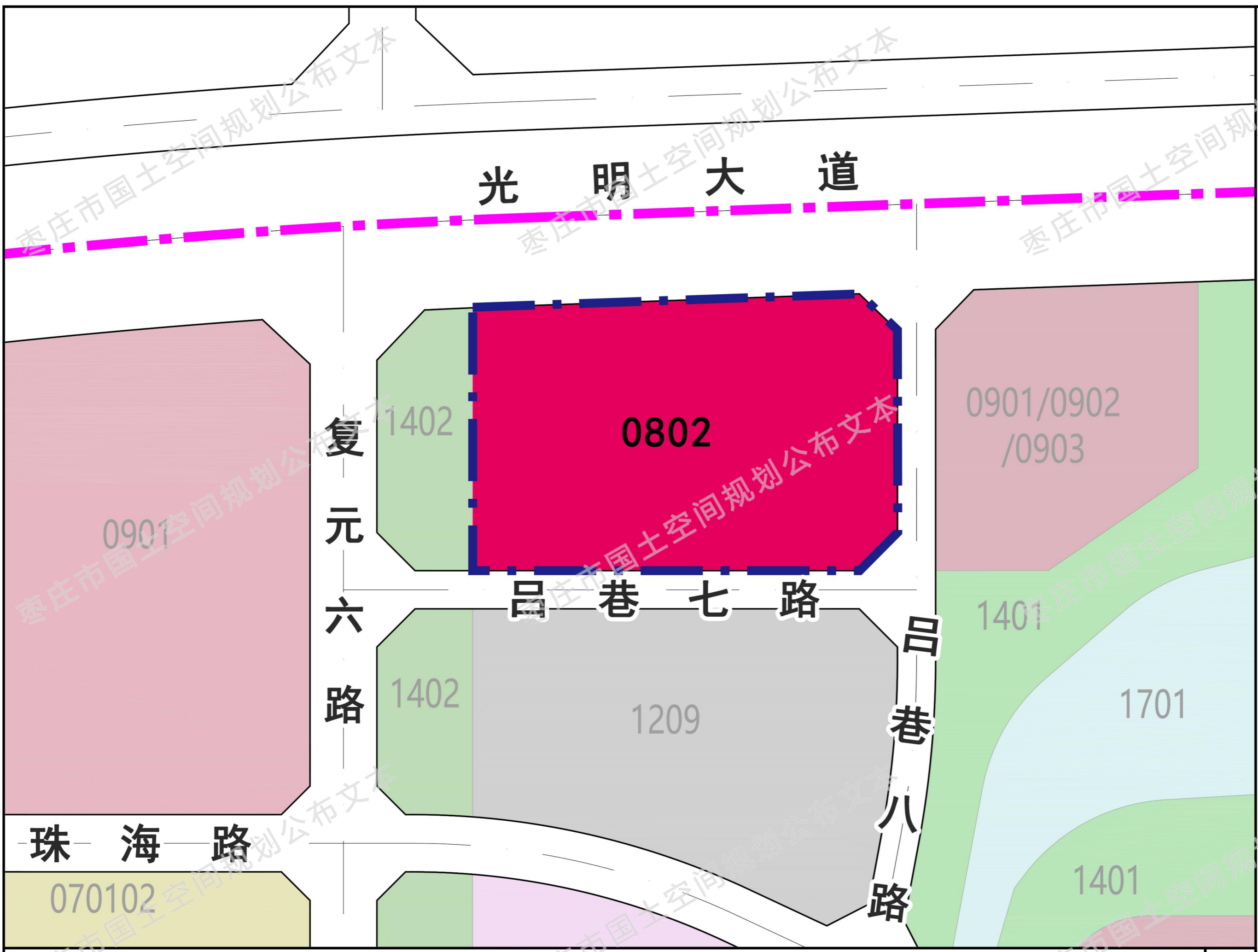
| 用地代码 |             | 用地名称 | 用地面积<br>(公顷) | 占总面积比例 |
|------|-------------|------|--------------|--------|
| 一级   | 二级          |      | 3.11         | 100%   |
| 08   | 公共管理与公共服务用地 |      | 3.11         | 100%   |
|      | 0802        | 科研用地 | 3.11         | 100%   |
| 合计   |             |      | 3.11         | 100%   |

附表 2：地块管控一览表

| 序号 | 地块编号      | 用地代码 | 用地性质 | 用地面积<br>(公顷) | 可兼容性<br>质 / 配比 | 容积率<br>(下限) | 容积率<br>(上限) | 地下空间<br>用途    | 地下空间<br>开发强度 | 建筑<br>密度<br>(%) | 建筑高<br>度<br>(米) | 绿地<br>率<br>(%) | 机动车<br>泊位<br>(个)              | 机<br>动<br>车<br>入<br>口<br>方<br>向 | 设<br>施<br>配<br>套 | 用<br>地<br>状<br>态 | 备<br>注 |
|----|-----------|------|------|--------------|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|--------|
| 1  | XC5-04-09 | 0802 | 科研用地 | 3.11         | —              | 1.2         | 1.6         | 停<br>车、<br>人防 | <<br>1.0     | 45              | —               | 35             | 1.0 个<br>/100 平<br>方米建<br>筑面积 | E/S                             | —                | 规<br>划           |        |

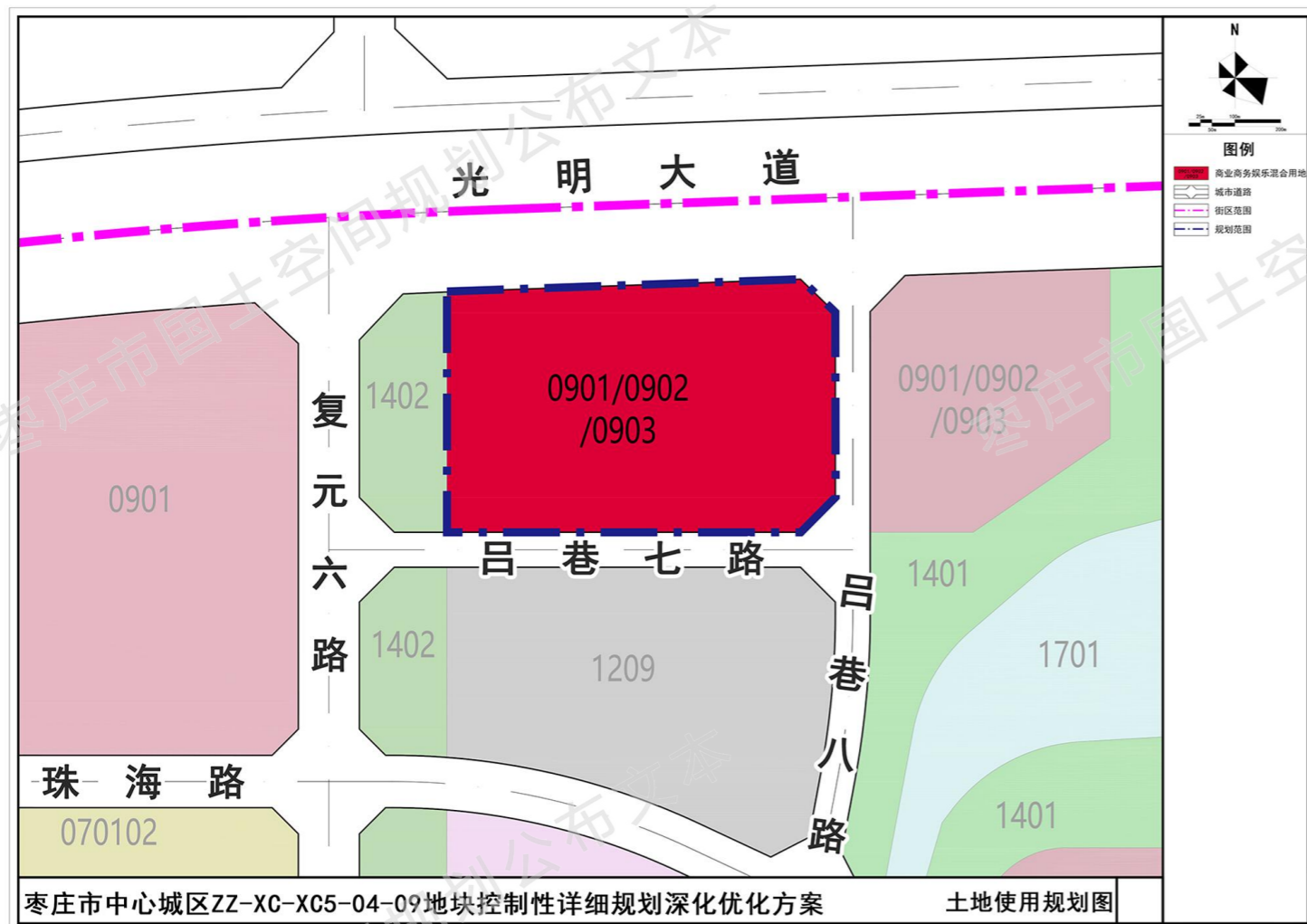


1. 规划范围在单元控规中的位置
2. 规划范围卫星影像图
3. 规划范围地块划分图

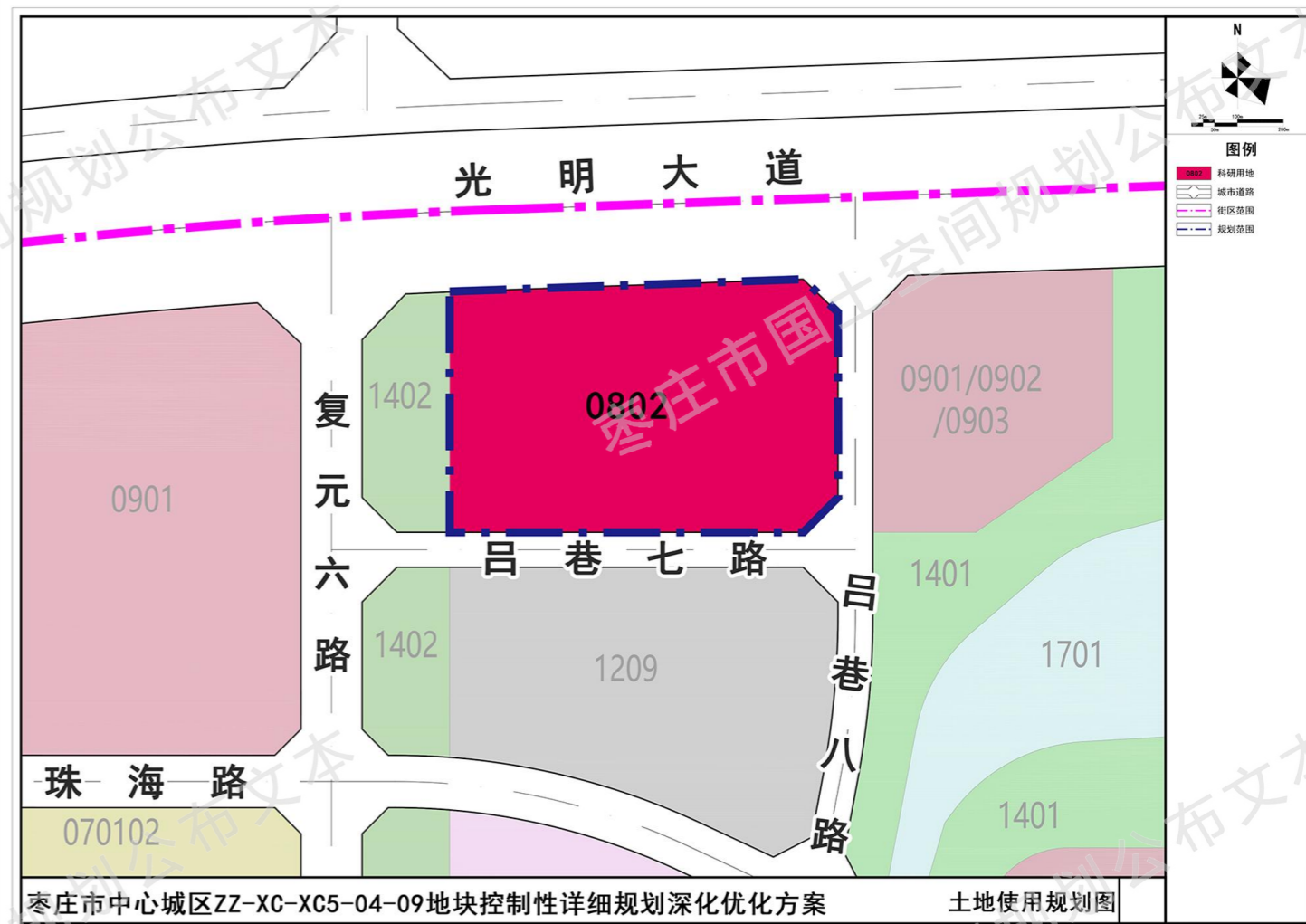


- 图例**
- 0802 科研用地
  - 城市道路
  - 街区范围
  - 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-XC-XC5-04-09地块控制性详细规划深化优化方案 土地使用规划图



优化前土地使用规划图



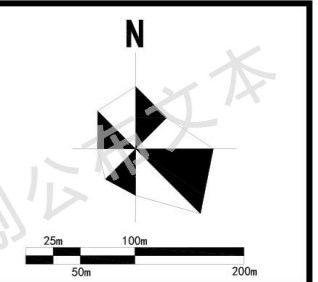
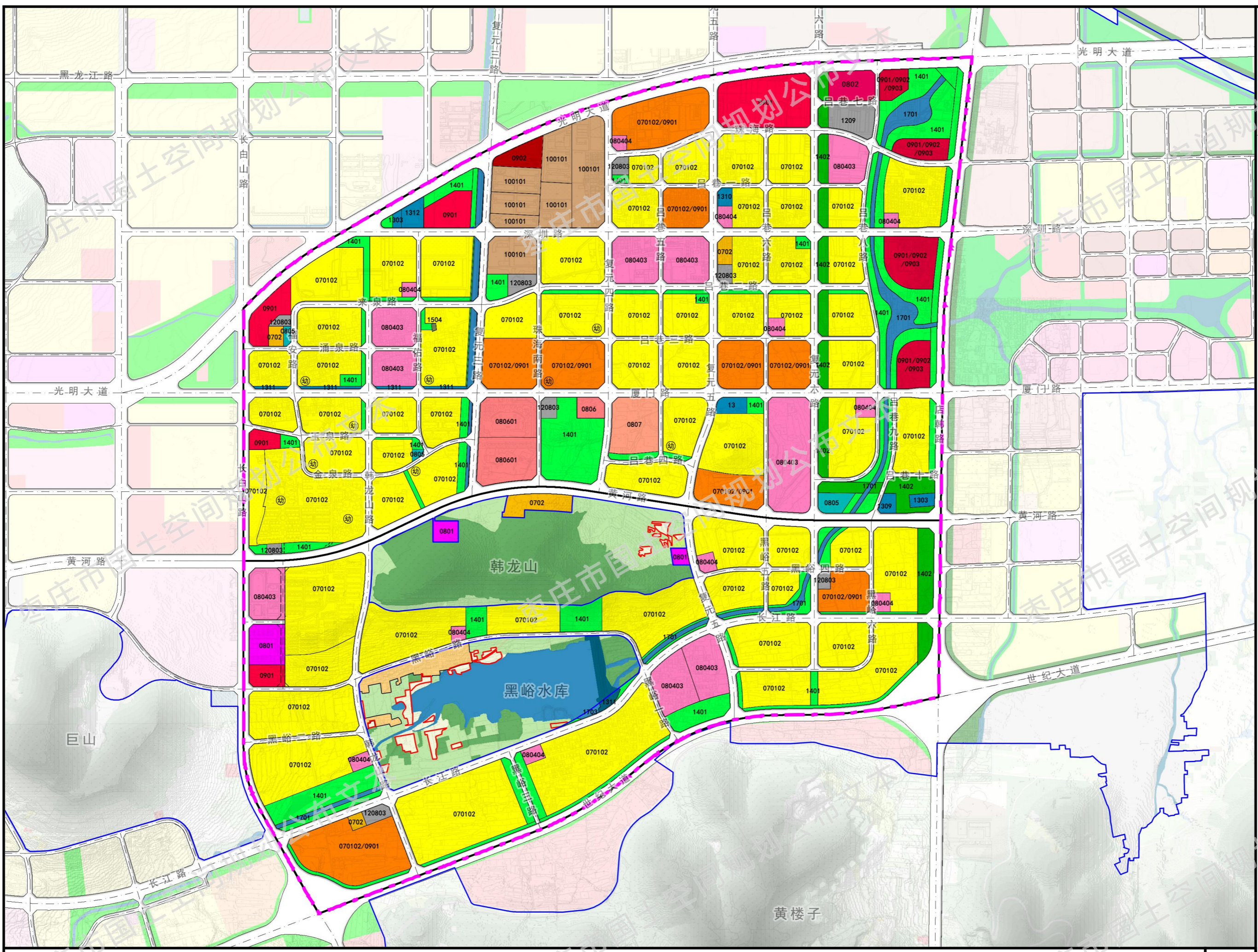
优化后土地使用规划图

### 原控规指标

| 序号 | 地块编号      | 用地代码           | 用地性质       | 用地面积 (公顷) | 可兼容性质 / 配比 | 容积率 (下限) | 容积率 (上限) | 地下空间用途 | 地下空间开发强度 | 建筑密度 (%) | 建筑高度 (米) | 绿地率 (%) | 机动车泊位 (个)                   | 机动车出入口方向 | 设施配套  | 用地状态 | 备注 |
|----|-----------|----------------|------------|-----------|------------|----------|----------|--------|----------|----------|----------|---------|-----------------------------|----------|-------|------|----|
| 1  | XC5-04-09 | 0901/0902/0903 | 商业商务娱乐混合用地 | 3.11      | —          | 1.2      | 3.5      | 停车、人防  | <1.0     | 45       | —        | 25      | 1.2个/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | E/S      | 餐饮、银行 | 规划   |    |

### 调整指标

| 序号 | 地块编号      | 用地代码 | 用地性质 | 用地面积 (公顷) | 可兼容性质 / 配比 | 容积率 (下限) | 容积率 (上限) | 地下空间用途 | 地下空间开发强度 | 建筑密度 (%) | 建筑高度 (米) | 绿地率 (%) | 机动车泊位 (个)                   | 机动车出入口方向 | 设施配套 | 用地状态 | 备注 |
|----|-----------|------|------|-----------|------------|----------|----------|--------|----------|----------|----------|---------|-----------------------------|----------|------|------|----|
| 1  | XC5-04-09 | 0802 | 科研用地 | 3.11      | —          | 1.2      | 1.6      | 停车、人防  | <1.0     | 45       | —        | 35      | 1.0个/100m <sup>2</sup> 建筑面积 | E/S      | —    | 规划   |    |



图例

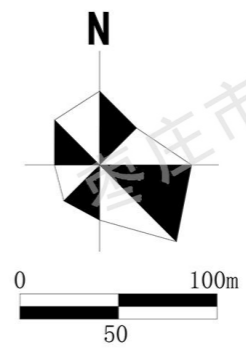
- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 村庄建设用地
- 070102 二类城镇住宅用地
- 070102/0901 商住混合用地
- 0702 城镇社区服务设施用地
- 0801 机关团体用地
- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 0805 体育用地
- 0806 医疗卫生用地
- 080601 医院用地
- 0807 社会福利用地
- 0901 商业用地
- 0902 商务金融用地
- 0802 科研用地
- 0901/0902/0903 商业商务娱乐混合用地
- 100101 一类工业用地
- 120803 社会停车场用地
- 1209 其他交通设施用地
- 13 公用设施用地 (预留)
- 1303 供电用地
- 1309 环卫用地
- 1310 消防用地
- 1311 水工设施用地
- 1312 其他公用设施用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1504 文物古迹用地
- 1701 河流水面
- 1703 水库水面
- (幼) 幼儿园 (居住配建)
- 城市道路
- 城镇开发边界
- 永久基本农田
- 单元范围
- 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-XC-XC5、XC6单元控制性详细规划 (优化后)

土地使用规划图

# 枣庄市中心城区ZZ-XC-XC5-04-09地块控制性详细规划深化优化方案

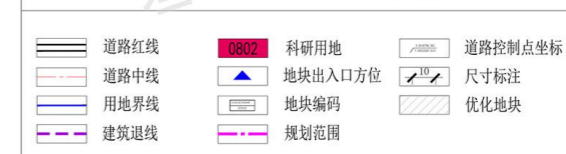
## 地块划分与指标控制图



用地结构一览表

| 用地代码 |             | 用地名称 | 用地面积<br>(公顷) | 占总面积比例  |
|------|-------------|------|--------------|---------|
| 一级   | 二级          |      |              |         |
| 08   | 公共管理与公共服务用地 |      | 3.11         | 100.00% |
|      | 0802        | 科研用地 | 3.11         | 100.00% |
| 合计   |             |      | 3.11         | 100.00% |

图例



地块控制指标一览表

| 序号 | 地块编号      | 用地代码 | 用地性质 | 用地面积<br>(公顷) | 可兼容性<br>质/配比 | 容积率<br>(下限) | 容积率<br>(上限) | 地下空间用途 | 地下空间开<br>发强度 | 建筑密度<br>(%) | 建筑高度<br>(米) | 绿地率<br>(%) | 机动车泊位<br>(个)                   | 机动车出入<br>口方向 | 设施配套 | 用地状态 | 备注 |
|----|-----------|------|------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------|--------------|-------------|-------------|------------|--------------------------------|--------------|------|------|----|
| 1  | XC5-04-09 | 0802 | 科研用地 | 3.11         | —            | 1.2         | 1.6         | 停车、人防  | <1.0         | 45          | —           | 35         | 1.0个/100m <sup>2</sup><br>建筑面积 | E/S          | —    | 规划   |    |

### 规划说明

- 1、图中道路的线位、断面形式及交叉口形式和具体位置均以已批准的工程方案为准。
- 2、周边道路包括现状道路及规划道路，现状道路标高以实测为准，规划道路标高以规划为准。
- 3、用地性质代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类》为依据。
- 4、建筑退线距离按照《枣庄市城乡规划管理技术规定》(2019)执行。
- 5、本图中尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。