

枣庄市中心城区 ZZ-XC-LC1 单元控制性详细规划

目录

前 言	1
第一章 总 则	3
第二章 定位与规模	7
第三章 空间布局与土地利用	9
第四章 公共服务	14
第五章 居住用地	15
第六章 综合交通	16
第七章 蓝绿系统	19
第八章 公用设施	21
第九章 城市安全	27
第十章 城市品质	30

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，推动重点项目落地，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-LC1 单元控制性详细规划》（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，促进规划单元合理开发与建设，协调新城核心区与北部片区的发展关系，明确片区国土空间管制内容，为规划管理和实施提供依据，特制定《枣庄市中心城区 ZZ-XC-LC1 单元控制性详细规划》（以下简称本规划）。

第 2 条 规划范围

（1）规划单元位于枣庄市主城区市驻地北部，规划范围东至枣曹路，南至天山路，西至蟠龙河，北至京台高速，总用地面积 319.56 公顷，其中纳入城镇开发边界面积约 170.93 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。规划有效期内，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，本片区规划覆盖了全域、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 年 5 月）
- (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) 《枣庄市城乡规划管理技术规定》
- (14) 《枣庄市教育设施专项规划（2024-2035 年）》
- (15) 《枣庄市城市绿地系统规划（2022-2035 年）》
- (16) 《枣庄市城市地下空间开发利用规划（2016-2030 年）》
- (17) 《枣庄市城市地下综合管廊专项规划（2016-2030 年）》
- (18) 《枣庄市主城区停车场专项规划（2022-2035 年）》
- (19) 《枣庄市环境卫生专项规划（含生活垃圾分类规划）（2023-2035 年）》

- (20) 《建设工程抗震管理条例》
- (21) 《山东省建设工程抗震设防条例》
- (22) 《枣庄市海绵城市建设专项规划（2021-2035 年）》
- (23) 其他相关的法规、标准、规范和政策文件

第 4 条 规划原则

(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) 加强片区与周边城区、乡村的功能、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城市单元作为重要目标。

(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 5 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6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。

第二章 定位与规模

第 7 条 规划目标

城郊共融、景业共生，依托蟠龙河湿地公园，建成生态宜居、配套完善的产城融合更新示范区。

第 8 条 主导功能

主导功能以产业、居住为主。

第 9 条 发展规模

用地规模：国土空间总用地面积约 319.56 公顷，其中城镇开发边界内面积约 170.93 公顷。

人口规模：规划本单元人口规模为 0.8 万人。

第 10 条 容量控制

(1) 规划层级

规划采用分层控制，将规划区分为单元—街区两个层次。

(2) 单元层次

本规划采用总体规划中划定的详规单元 ZZ-XC-LC1 单元。在详规单元中明确单元的建设用地规模、人口规模、建筑总量、城市重要控制线（城镇开发边界、永久基本农田、城市绿线、城市蓝线、城市黄线、公益性公共服务设施用地控制线、道路用地控制线等），以及单元建筑限高控制及重点控制区控制、道路交通设施和市政基础设施等。

城镇开发边界内新增建设用地面积 107.69 公顷，地上新增建设用地建筑面

积约 150.77 万平方米。

单元内居住人口规模约为 0.8 万人。

(3) 街区层次

重点控制街区的建筑开发总量、居住人口总量、保障性设施、街区绿地及开敞空间等。可视需要对街区内重点地块进行管控，重点控制明确用地性质、用地面积、建筑面积、容积率、适建高度、建筑退让、绿地率、配套设施、出入口方位、停车泊位、用地混合性等。

规划以街区为单位将单元划分为 ZZ-XC-LC1-01、ZZ-XC-LC1-02、ZZ-XC-LC1-03、ZZ-XC-LC1-04、ZZ-XC-LC1-05 五个街区，在街区层面明确街区划分界线及主导属性。弹性控制是指以引导性指标来管控，在不影响整体功能和设施服务水平的前提下，可结合实际进行深化或调整；刚性控制是指以强制性指标来管控，应在规划管理中严格遵守，是对控规实施进行监督检查的重要依据。本次规划采取刚性控制和弹性控制结合的方式对规划单元进行整体的开发控制。

第三章 空间布局与土地利用

第 11 条 总体布局结构

整体布局结构概括为“一轴一带、一心三区”。其中：

一轴：枣曹路城市发展轴，引入公共服务设施，改造低效用地，优化城市风貌；

一带：洪黄路城市发展带。

一核：以现状蟠龙湖景苑周边商业和公共服务设施为核心。

三区：构建北部新兴产业板块、中部品质生活板块、南部产城融合板块三个功能片区。

第 12 条 街区划分

(1) 根据空间结构布局，依托自然边界、行政边界、道路边界等要素，结合主导功能、权属主体、实施主体等因素，划定五个街区，每处街区规模在 0.5-1 平方公里。

(2) 加强街区差异化引导：街区划分为产业发展、品质生活、产城融合三个类型。进行分类差异化管控。

第 13 条 街区管控

依据片区整体发展要求，明确街区重点管控内容，对各街区的主导功能、总量规模、设施配套提出细化要求，街区作为本规划的基本单元，统筹各项控制指标，传导至地块图则。

01 街区重点管控内容

01 街区为产业发展街区，位于蟠龙河东路以南、规划二路以东。规划以产

业发展功能为主。规划总用地面积 39.47 公顷,地上建筑面积约 43.26 万平方米。

主导属性: 产业。

02 街区重点管控内容

02 街区为品质生活街区,位于蟠龙河东路以南、洪黄路以东。规划以居住及生态防护功能为主。规划常住人口 0.15 万人,规划总用地面积 65.04 公顷,地上建筑面积约 69.82 万平方米。

重点管控洪黄路两侧商业用地的建筑风貌与空间形态,完善相应公交站点、停车空间等配套设施。

主导属性: 居住、生态。

03 街区重点管控内容

03 街区为城市生活街区,位于北二北路以北、蟠龙河东路以东、洪黄路以西。规划以居住功能为主,兼有商业和休闲服务功能。规划常住人口 0.35 万人,规划总用地面积 99.90 公顷,地上建筑面积约 62.36 万平方米。

主导属性: 居住、服务。

04 街区重点管控内容

04 街区为产城融合街区,位于北二北路以南、蟠龙河东路以东、北二中路以北。规划以产业和居住功能为主。规划常住人口 0.15 万人,规划总用地面积 69.18 公顷,地上建筑面积约 78.91 万平方米。

主导属性: 产业、居住。

05 街区重点管控内容

05 街区为产城融合街区,位于北二中路以南、蟠龙河东路以东、枣曹路以西。规划以产业和居住功能为主。规划常住人口 0.15 万人,规划总用地面积 45.95

公顷，地上建筑面积约 62.38 万平方米。

主导属性：产业、居住。

第 14 条 国土空间用地规划

规划范围国土空间用地面积 319.56 公顷，至规划期末，规划片区耕地保护目标 56.80 公顷。

规划单元城镇开发边界内面积 170.93 公顷，其中城市建设用地面积 170.93 公顷。

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、工矿用地、仓储用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地、留白用地等 8 个一级类、12 个二级类。（1）居住用地面积 44.13 公顷，占城市建设用地面积的 25.82%。以二类城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地为主。

（2）公共管理与公共服务设施用地面积 4.13 公顷，占城市建设用地面积的 2.42%。

（3）商业服务业用地面积 2.21 公顷，占城市建设用地面积的 1.29%。以商业用地为主。

（4）工矿用地面积 43.59 公顷，占城市建设用地面积的 25.50%。以工业用地为主。

（5）仓储用地面积 13.30 公顷，占城市建设用地面积的 7.78%。以一类物流仓储用地为主。

（6）交通运输用地面积 24.20 公顷，占城市建设用地面积的 14.16%。其中铁路用地 6.35 公顷，城镇村道路用地 13.52 公顷，交通场站用地 4.33 公顷。

（7）绿地与开敞空间面积 27.71 公顷，占城市建设用地面积的 16.21%。其

中公园绿地 4.21 公顷，防护绿地 23.50 公顷。

(8) 留白用地面积 11.56 公顷，占城市建设用地面积的 6.76%。

(9) 耕地。规划期末，单元耕地面积不少于 56.80 公顷，具体保护和开发建设活动应执行国空中用途管制的相关要求：

落实国空耕地保护要求，坚决制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。严控非农建设占用耕地，严控一般耕地转为其他农用地，规范落实耕地占补平衡、稳妥实施耕地进出平衡。稳定耕地数量，推进低效残次园林地等耕地后备资源挖潜，确保可长期稳定利用的耕地总量不减少。优先在永久基本农田上开展高标准农田建设，提高永久基本农田质量，已建成的高标准农田须划入永久基本农田储备区。

加强林地资源的保护，因地制宜优化园地布局，有效保障农业设施建设用地。合理优化调整园地、林地、草地、陆地水域等非建设用地的用途结构，规模面积保持总体稳定。

第 15 条 城镇开发边界外控制

规划范围内存有现状农林用地，本次规划对城镇开发边界外的现状农林用地不做调整，并提出以下保护要求：

对农用地中的耕地，落实严格的耕地保护制度，坚决制止耕地“非农化”行为，严禁违规占用耕地进行农村产业建设，防止耕地“非粮化”，不得造成耕地污染。农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。

林地必须用于林业发展和生态建设，不得擅自改变其用途；各项建设工程应当不占或者少占林地，必须占用或者征收林地的，应当依法办理审核审批手续。

第 16 条 城镇开发边界外引导

(1) 城镇开发边界外的设施，仅作为对国土空间传导内容的示意。

(2) 林地、园地、草地、农业设施用地原则上不改变布局，林地控制总量不减少；

(3) 建设用地控制总量原则上不增加，现有建设用地保持不变；

可于开发边界外内部设置步行路、休闲设施，在不占用控制性用地的基础上，步行路、铺装场地、配套设施的规模可参考《公园设计规范》（GB51192-2016）及相关地方规定。

第四章 公共服务

第 17 条 城镇社区服务设施用地

城镇社区服务设施用地面积为 1.07 公顷，占城市建设用地的 0.59%。为规划的 3 处社区服务设施。

第 18 条 社会福利用地

社会福利用地面积为 0.43 公顷。为保留枣庄市救助管理站。

第 19 条 基础教育设施

教育用地面积为 3.70 公顷，主要为中小学用地和幼儿园用地。

中学：保留提升枣庄市第十二中学一处，占地 3.19 公顷，规模为 12 班。

小学：小学通过单元外侧约 500m 的北临城小学协调解决。

幼儿园：保留蟠龙湖景苑 8 班幼儿园一处。规划 1 处 6 班幼儿园，用地面积共 0.51 公顷。

第五章 居住用地

第 20 条 居住用地布局与人口

规划居住用地面积 44.13 公顷。规划居住用地以人居环境城市更新、高品质住宅为主，形成多样化的住宅供应模式，规划居住总人口约 0.8 万人。

第 21 条 社区生活圈及社区服务设施

规划单元内居住组团形成 3 个 5—10 分钟生活圈；

5-10 分钟生活社区服务中心：根据服务半径规划 3 处生活圈服务核心，主要为规划的幼儿园和社区服务设施，适度增配部分十五分钟生活圈服务设施。

5-10 分钟生活圈居住区配套设施中，社区服务站、文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心（托老所）社区卫生服务站、社区商业网点等服务设施，集中布局、联合建设，并形成社区综合服务中心。新建居住区，满足统筹规划、同步建设、同期投入使用的要求；旧区遵循规划匹配、建设补缺、综合达标、逐步完善的原则进行改造，结合原有配套服务设施，通过城市更新等措施增补相应的配套设施。

北二南路南部社区生活圈服务设施以有机更新为主要方式，结合实际用地情况及发展需求逐步增设文化、医疗、体育等社区服务设施。

第六章 综合交通

第 22 条 区域交通设施

- (1) 传导落实总体规划中的枣临铁路线位；
- (2) 传导落实总体规划中的京台高速线位；
- (3) 传导落实总体规划中的枣曹路和光明西路西延线位，道路断面控制应按公路部门相关规定。

第 23 条 城市道路

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。

- (1) 快速路：枣曹路。
- (2) 主干路：光明西路、洪黄路（永福北路）。
- (3) 支路：改造现状道路，主要用于单元内各个片区直接的联系，红线宽度 14 米。规划新建支路按照虚线控制。
- (4) 预留公共通道：结合现状村庄主要出行道路设置公共通道，不作为城市道路，预留道路出入口应与周边路网衔接，并与邻近交叉口控制合理间距。预留道路进行虚线控制，预留道路的线型、宽度和断面可在满足整体交通安全性和可达性的前提下根据实际建设需求确定。

第 24 条 公共交通站点

公交车系统：采用渐进式发展策略，优化公共交通线路，提升片区与新城核心区之间的公共交通联系，提升公共交通可达性及服务水平。

规划公交停靠站 3 对，沿枣曹路设置，采用港湾式停靠站。

第 25 条 停车场和充电设施

(1) 社会停车场：规划新建独立占地停车场一处，用地面积 0.27 公顷。另外鼓励结合绿地设置生态停车场地。

(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》(D833/1121-2016) 及枣庄市相关配套标准执行。

第 26 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，结合城区绿道建设，布局规划单元内完整的慢行系统，形成环路。慢行道路设置专门的自行车专用道与步行道，并铺设连续的供盲人行走的专用线，注重慢行系统周边的景观绿化设计。

(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 27 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 28 条 道路定位

片区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 29 条 道路竖向

(1) 地坪标高: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。

(2) 道路标高:车行道路最小纵坡不小于 0.3%,道路全线纵坡控制在 3% 以下。道路控制点高程在 30.0-50.0 米。

第七章 蓝绿系统

第 30 条 河道防护

1、蟠龙河河湖管理范围线外划定 30m 公园绿地和建设控制地带。

在河道管理范围内，不得从事下列活动：

- (1) 爆破、打井、钻探、建房、建窑、葬坟、开采、取土、挖筑水塘；
- (2) 倾倒垃圾、渣土、尾矿或者掩埋危及河道安全的物体；
- (3) 擅自圈筑围墙、堆放物料、埋设线管；
- (4) 开展集市贸易、进行考古发掘及危及河道安全的垦殖；

2、水系治理：提升生态岸线比例。蟠龙河两岸做好防护护坡，驳岸形式以生态岸线为主。

第 31 条 绿地与开敞空间

(1) 公园绿地：

蟠龙河河湖管理范围线外划定 30m 公园绿地。

(2) 防护绿地：

主要为枣临铁路两侧设置防护绿化带以及二类工业用地划定 50m 防护绿地。

(3) 注重加强滨水绿化的设置，原则上滨水绿地不宜小于 2 米，建成区因现实原因无法达到要求的，应结合改造尽可能增加绿化空间。

(4) 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。

第八章 公用设施

第 32 条 给水工程

(1) 用水量预测及水源：预测最高日需水量为 0.84 万 t/d，由永福水厂供给，规划规模为 3 万吨/日。

(2) 管网布置：形成枝状环状相结合的供水系统，给水主干管沿枣曹路等城市干道敷设，管径 DN500；给水次干管沿其他道路敷设，管径 DN200-300。

(3) 消防给水：采用生活消防统一的管道系统，消防供水采用低压制，每间隔 120 米设置一处户外地上式消火栓。消防栓管径不低于 DN150。

第 33 条 污水工程

(1) 排水体制：规划采用雨污分流制。雨水排除须满足防护要求，通过雨水管道就近分散排入河道、坑塘等自然水体，污水排放由城市污水处理系统集中处理。

(2) 污水量预测：预测规划区污水排放总量为 1.2 万 t/d。

(3) 污水处理厂：由薛城第二污水处理厂处理，规划规模 6 万 m³/d。主干管网沿枣曹路铺设，管径 dN600。

第 34 条 雨水工程规划

(1) 排水分区

规划区域可分为三个排水区：北部片区、中部片区和南部片区。

(2) 排水方式

雨水按照汇水分区，就近排入蟠龙河等自然水体。

(3) 管网布置

雨水管原则上敷设于道路中间，主干管管径为 DN1000 毫米，次干管管径为 DN800 毫米。雨水管网：雨水经雨水管网收集就近排入河道，雨水管最小管径 DN700，优先埋设于机动车道下。

第 35 条 电力工程

(1) 电力负荷预测：预测电力负荷为 4.9 万 kW。

(2) 电源规划：供电电源为规划区外的 110kV 薛城站。

(3) 高压走廊控制：

规划对 220 千伏架空线路设置高压走廊保护范围，220 千伏线路电力走廊控制宽度为两侧 20 米。规划范围内的高压走廊的保护，任何单位或个人在架空电力线路高压走廊保护区内，必须遵守下列规定：

(一) 不得堆放谷物、草料、垃圾、矿渣、易燃物、易爆物及其他影响安全供电的物品；

(二) 不得烧窑、烧荒；

(三) 不得兴建建筑物、构筑物；

(四) 不得种植可能危及电力设施安全的植物。

(4) 10kV 配电网：

规划 10kV 电网采用环网和放射相结合的方式，电力线沿主要道路全部采用地埋电缆敷设，优先布置于东西向道路的南侧和南北向道路的东侧。

第 36 条 通信工程

(1) 容量预测：预测电话装机容量为 0.4 万门。

(2) 电信局所：由规划区外的电信端局服务。

(3) 通信线路及管网布置：沿主干路敷设 12 孔通信主干管，沿次干路、支路敷设通信次干管。通信线路采用地下管道方式敷设，通信管线采用光纤，光纤尽量接近用户，各种通信线路及有线电视线路应统一规划建设。电信管道敷设在道路的西、南侧。

(4) 宽带互联网：公共建筑内部设置以太网交换机，用户接入线缆按五类线设置，商业办公等建筑考虑综合布线，光纤接入市级数据网。

(5) 通信基站：保留现状楼顶基站和地面基站，根据片区发展实际需求适当增加基站和机房布置。

第 37 条 热力工程

(1) 采暖负荷预测及热源：预测集中采暖热负荷为 87.2 兆瓦。规划由规划区外八一矿水煤浆热电厂提供热源。

(2) 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。主干管网沿枣曹路铺设，管径 DN800。

第 38 条 燃气工程

(1) 气源：规划以中石油“西气东输”为上游气源，引入城区天然气门站输气管网，实现天然气化。

(2) 用气量预测：预测燃气用气量为 0.88 万立方米/日。

(3) 输配方式：规划以中压管网供气，居民用户需设置调压柜或调压箱调成低压使用。规划燃气调压站每站用地面积约 0.01 公顷，服务半径 1 公里。

(4) 管网布置：布置采用环枝结合的管网格局，中压干线成环，用户管线分支。中压燃气管道主要采用 DN80 和 DN150 两种不同管径管道。燃气管道避

免布置在快车道下，布置在人行道或绿化带内。

第 39 条 管网综合

管网综合的内容包括给水、雨水、污水、电力、通信、燃气、热力等管线。管网综合充分考虑建筑物与管线以及各类管线之间横向安全间距要求，管线优先安排在人行道敷设，单元内铁路涵洞预留管廊敷设空间。

原则上东西向道路北侧布置通讯、电力、污水等管线，南侧布置燃气、给水等管线。南北向道路东侧布置燃气、给水等管线，西侧布置污水、电力、通讯等管线。雨水管一般在道路中间布置。热力管根据用热负荷地下直埋敷设。

各类地下管网敷设原则：管网布置应符合相关标准和规范，当管线布置发生冲突时，一般按照小管径避让大管径，压力管避让重力自流管，可弯曲管避让不易弯曲管，未建管线让已建成管线的原则进行综合协调敷设。

第 40 条 环卫设施

(1) 公共厕所：规划单元设置 6 处公共厕所，规划区内在流动人口密集的城市干道，按 300-500 m 间距设置一处，一般街道按 800 m 间距设置一座。公共厕所建筑面积控制在 30-75 平方米，环卫休息站结合公厕合并建设。

(2) 垃圾转运站：落实上位规划，将生活垃圾集中运送至规划区外的规划垃圾处理站处理。

第 41 条 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。

第 42 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—0.8 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。

第九章 城市安全

第 43 条 防洪排涝工程规划

(1) 防洪排涝标准

规划单元位于主城区,落实国空总体规划要求,主城区防洪标准 100 年一遇,内涝防治标准为 30 年一遇,对应降雨量为 314.1 毫米/24 小时。

(2) 防洪工程控制

规划采用“上蓄、中滞、下排”的原则,尽可能减少洪水对城市居民生活和城市发展的影响。对现有河道进行清淤疏通,适当加宽加深;对规划区现状河道桥梁按照规划防洪标准进行校核,不满足要求的应进行改造;

(3) 排涝工程控制

加强排水除涝设施建设管理,着力畅通城市排涝通道。雨水管道设计重现期采用 2-5 年一遇。结合河道整治疏浚,加强城区雨水管道与河道的衔接关系,提高城区排涝能力。

第 44 条 抗震工程规划

(1) 地震烈度

枣庄城市基本设防烈度为 VII 度,重要建筑设防标准应提高一级设防;城市生命线工程、城市重大项目、可能发生严重次生灾害的建设工程必须进行工程场地地震安全性评价。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采取抗震设防措施,并按规定采用隔震减震技术。

(2) 应急避难疏散场所规划

利用城市公园、街头绿地等开放空间作为避震疏散场地。保障城市道路的完全疏散能力，将枣曹路、天山路等主要通道作为紧急疏散道路。

(3) 次生灾害防治规划

对易发生次生灾害的单位，要进行合理的规划布局。检查房屋建筑用电线路是否安全，以减少发生火灾的因素和隐患。加强对生产、存储易燃易爆及有毒物品的单位的管理，制定严格的防范措施。

第 45 条 消防工程规划

(1) 消防站

根据上位规划，规划范围内不设消防站，依靠片区外消防站解决。单元内规划微型消防站 1 处，结合社区服务中心进行综合设置。

(2) 消防设施：新建、改建、扩建道路时，均应考虑消防用水、设置消火栓，市政消火栓的间距不超过 120 米。新建住宅建筑、大型公共设施均应严格按照《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）以及其他消防技术规范的要求建设。

(3) 消防通道

消防通道间距不宜大于 160 米，道路的宽度和转弯半径，均应满足消防车辆通行要求，道路上空如有障碍物时，其净高不应小于 4 米，尽端式消防车道回车场尺寸不应小于 15×15 米。

第 46 条 人防工程规划

(1) 人防工程：完善人防指挥、通信和报警系统，建立完备的人防工程防护系统。具体人防工程规划建设应执行《山东省人民防空工程管理办法（省政府令第 332 号）》相关要求。人员掩蔽工程比例参照《城市居住区人民防空工程规

划规范》（GB 50808-2013）设置，人员掩蔽占比不低于 70%。公共建筑防空地下室配建的人员掩蔽工程掩蔽人员参照《人民防空工程控制性详细规划编制标准》（DB37T4370-2021）执行。

（2）利用公园、空地等开阔场地作为火灾避难场地，服务半径不大于 2km。

第 47 条 城市公共安全规划

进行城市公共安全风险分析和评估，合理确定公共安全规划目标，制定风险消减措施，建立应急救援系统和城市公共安全信息管理系统。城市公共安全规划包括城市工业危险源、城市公共场所、城市公共基础设施、城市自然灾害、城市道路交通、恐怖袭击与破坏的城市突发公共卫生事件。

第 48 条 固体废弃物整治措施

建立城市生活废弃物的统一收集、运输体系，并集中进行无害化处理。提倡垃圾分类，控制生活垃圾的产生量，完善垃圾转运站布局。生活垃圾采取统一收集、统一处理方式，严禁向山体、河流和公园倾倒垃圾。

第十章 城市品质

第 49 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，统筹考虑片区天际轮廓线，确定片区高度分区共分 3 个区域。

低层区：建筑高度控制在 10 米以下，主要为工业用地、公用设施用地。

多层区：建筑高度控制在 10-24 米，主要为多层住宅用地、公共服务设施用地、部分商业用地。

中高层区：建筑高度控制在 27-54 米，主要为高层的商业用地。

第 50 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) 重点加强口袋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 51 条 建筑风貌引导

(1) 新建住宅建筑，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。

(4) 工业、仓储建筑采用简洁、流畅、现代化的设计风格，使其能够自然地融入城市整体景观之中。

第 52 条 第五立面控制

城市更新区域在尊重传统建筑屋顶范式的基础上，精细化设计屋顶花园、立体绿化、景观庭院等特色空间。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 53 条 色彩分区控制

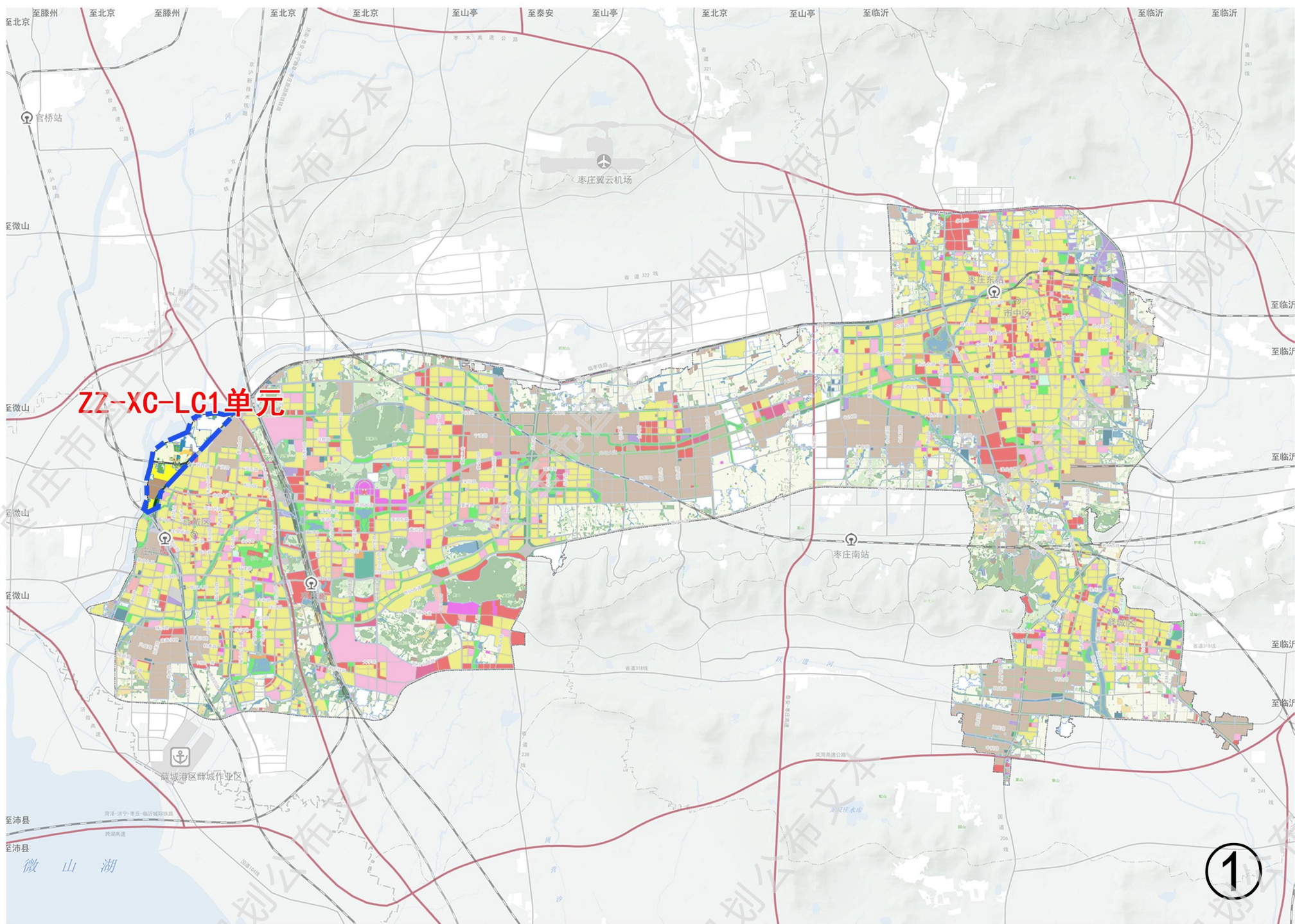
注重建筑群体色彩协调。建筑总体基调以浅色，暖色为主，各风貌片区可以根据色彩分区控制选定一、二种不同的主导色调。

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。

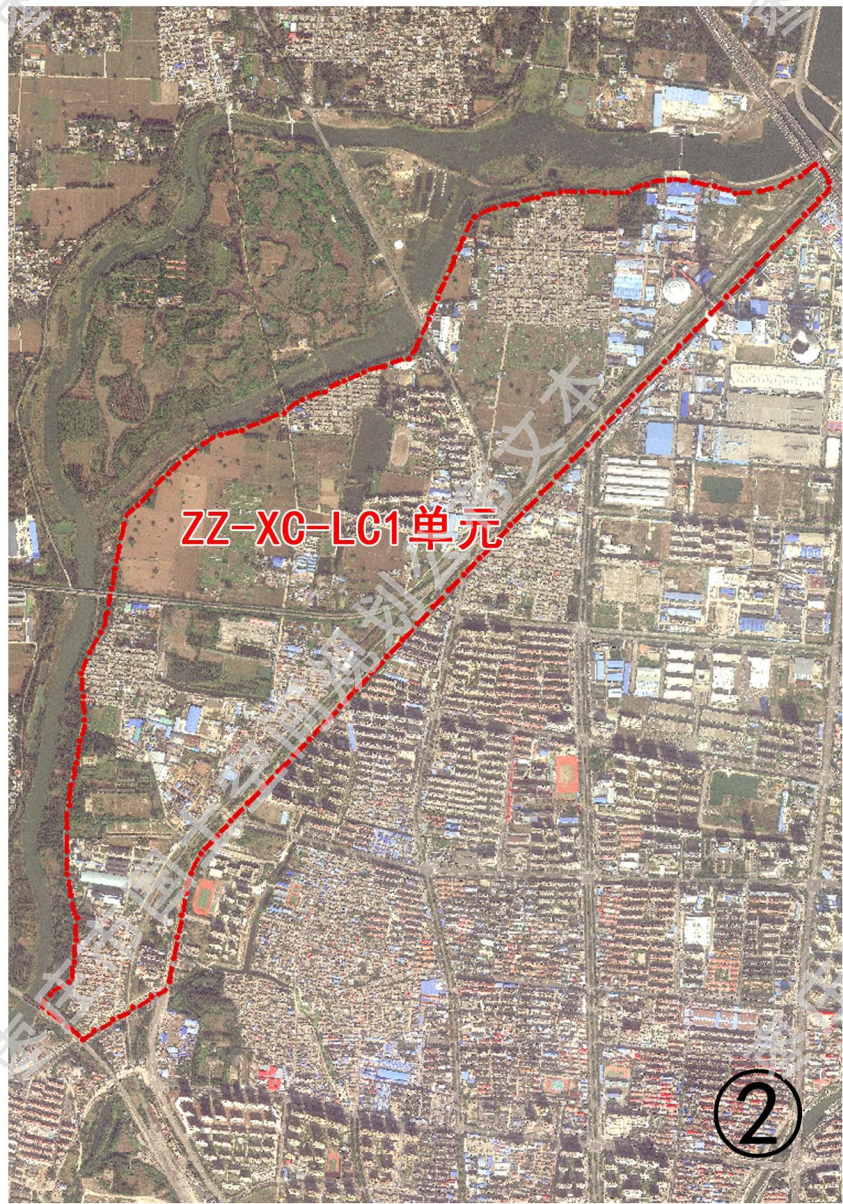
(1) 主色调：主色调采用淡雅风格，偏暖的复合色，如灰白色、淡青灰色等。

(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。

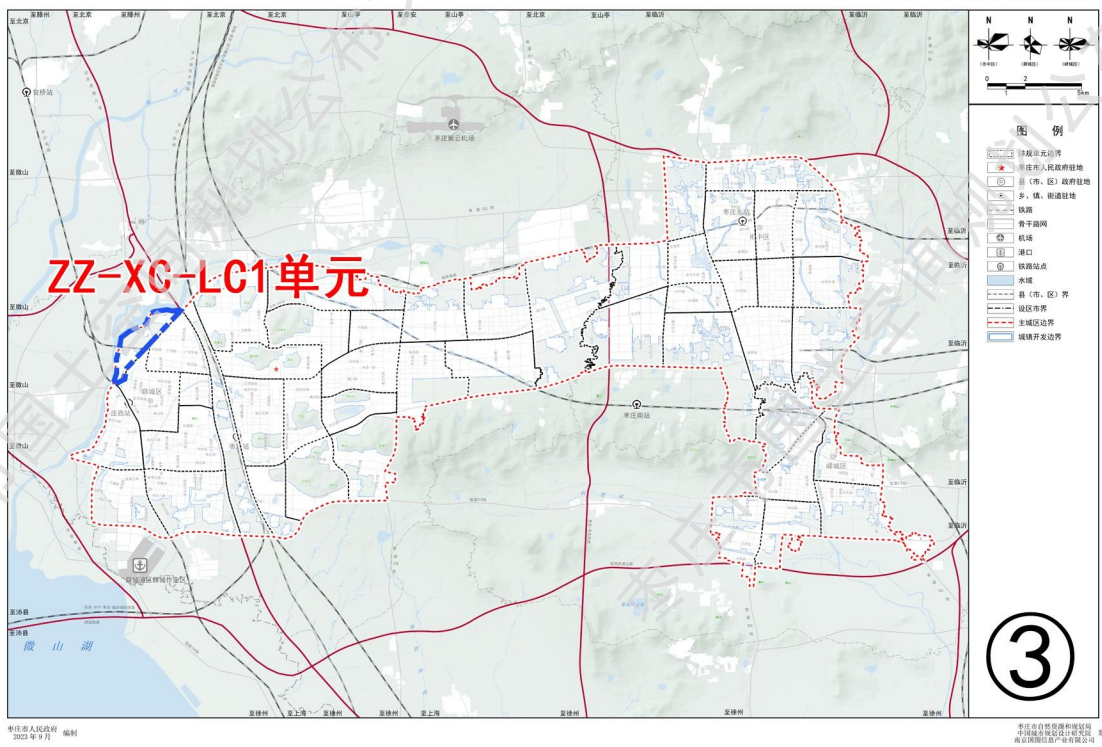


- ①单元在枣庄市主城区中的位置
- ②单元卫星影像图
- ③单元在主城区详规单元中的位置



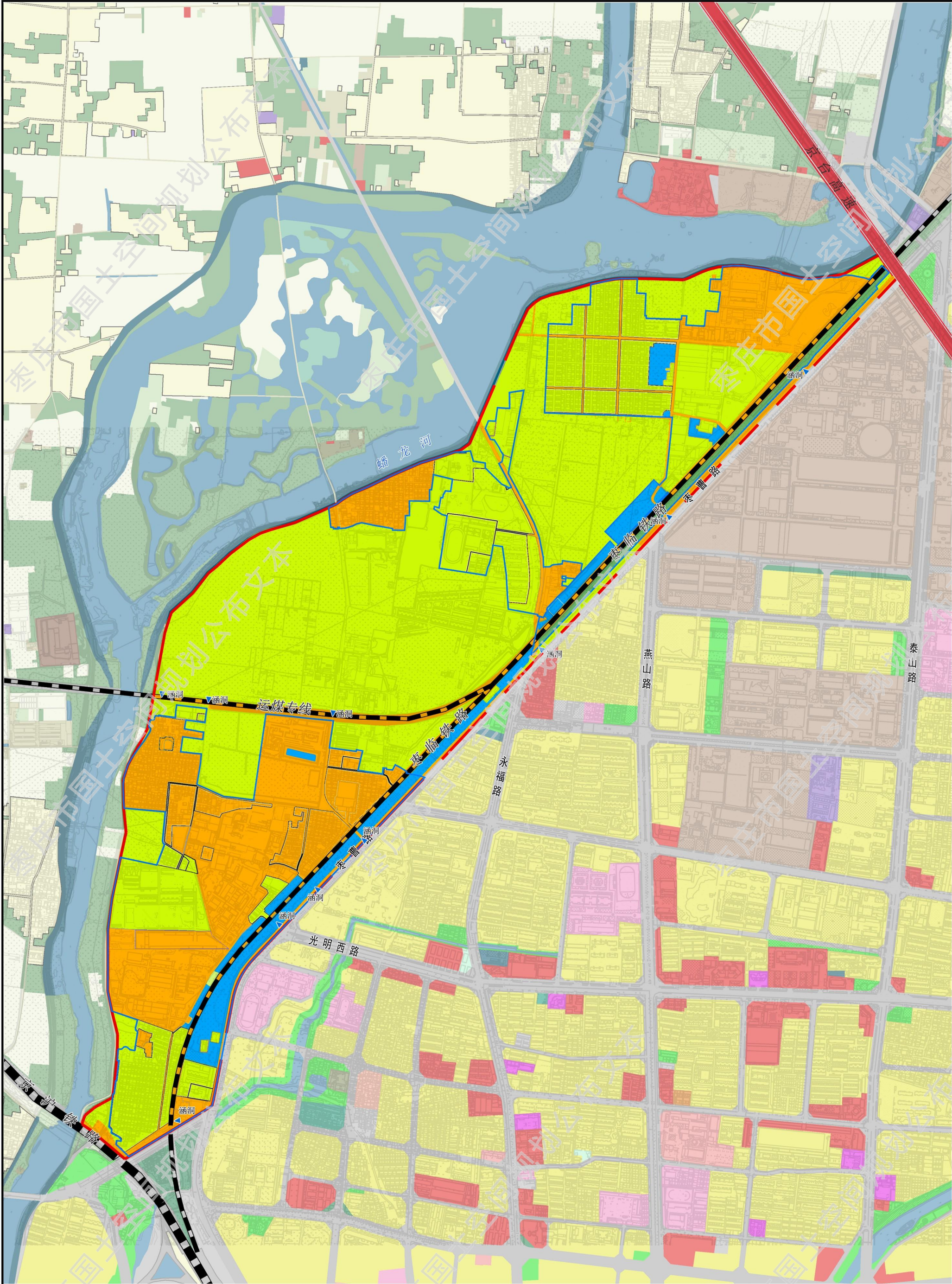
枣庄市国土空间总体规划（2021—2035年）

47 主城区详规单元规划图



枣庄市中心城区ZZ-CC-03单元控制性详细规划

土地利用情况综合评价图



图例

- 保留用地
- 更新改造用地
- 新增用地
- 铁路
- 高速公路
- 城镇开发边界
- 规划范围

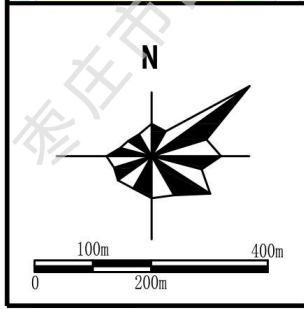
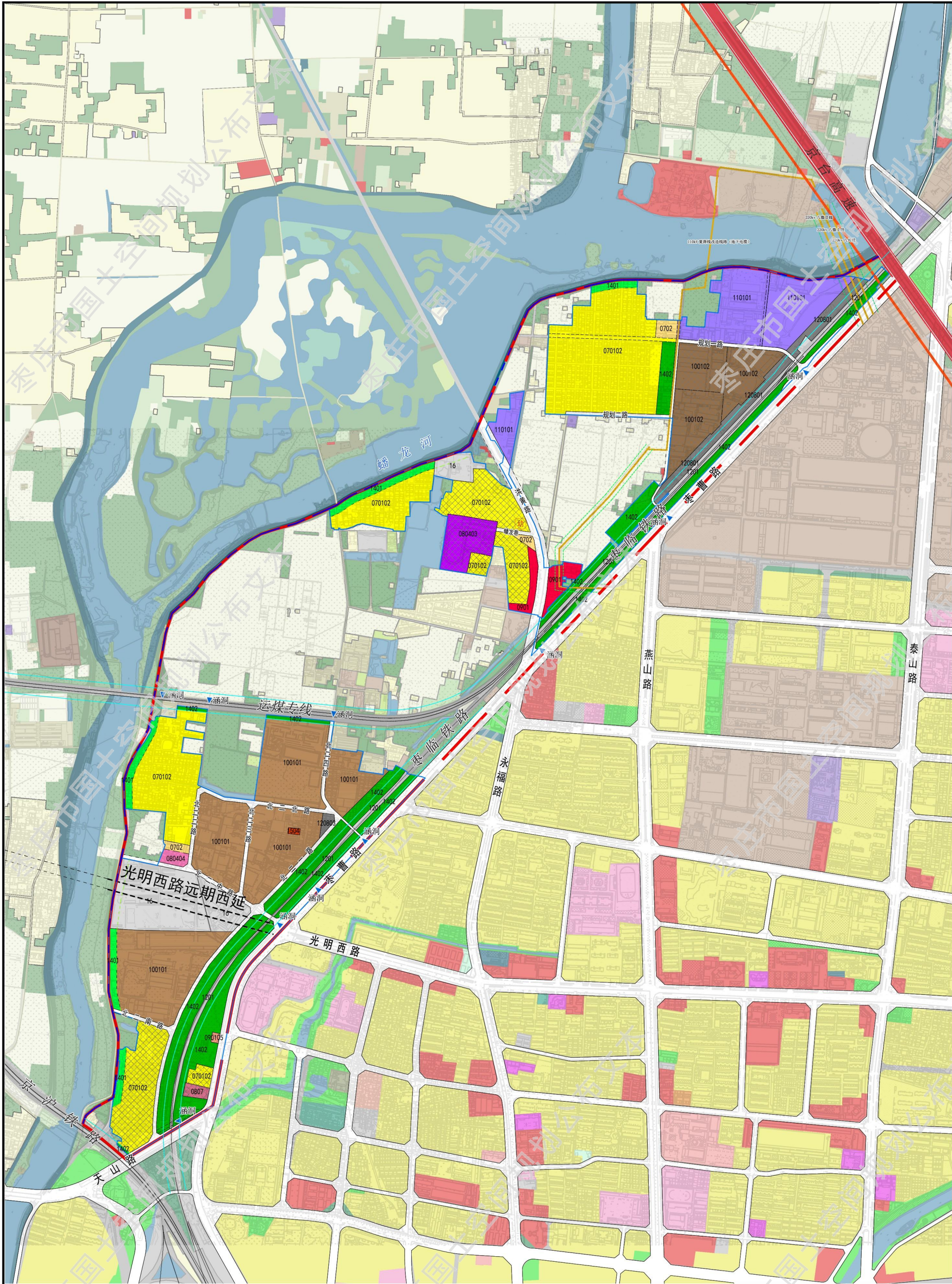
枣庄市中心城区ZZ-CC-03单元控制性详细规划

空间结构规划图



枣庄市中心城区ZZ-XC-101单元控制性详细规划

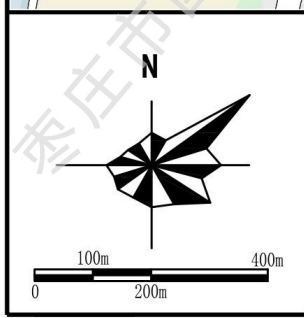
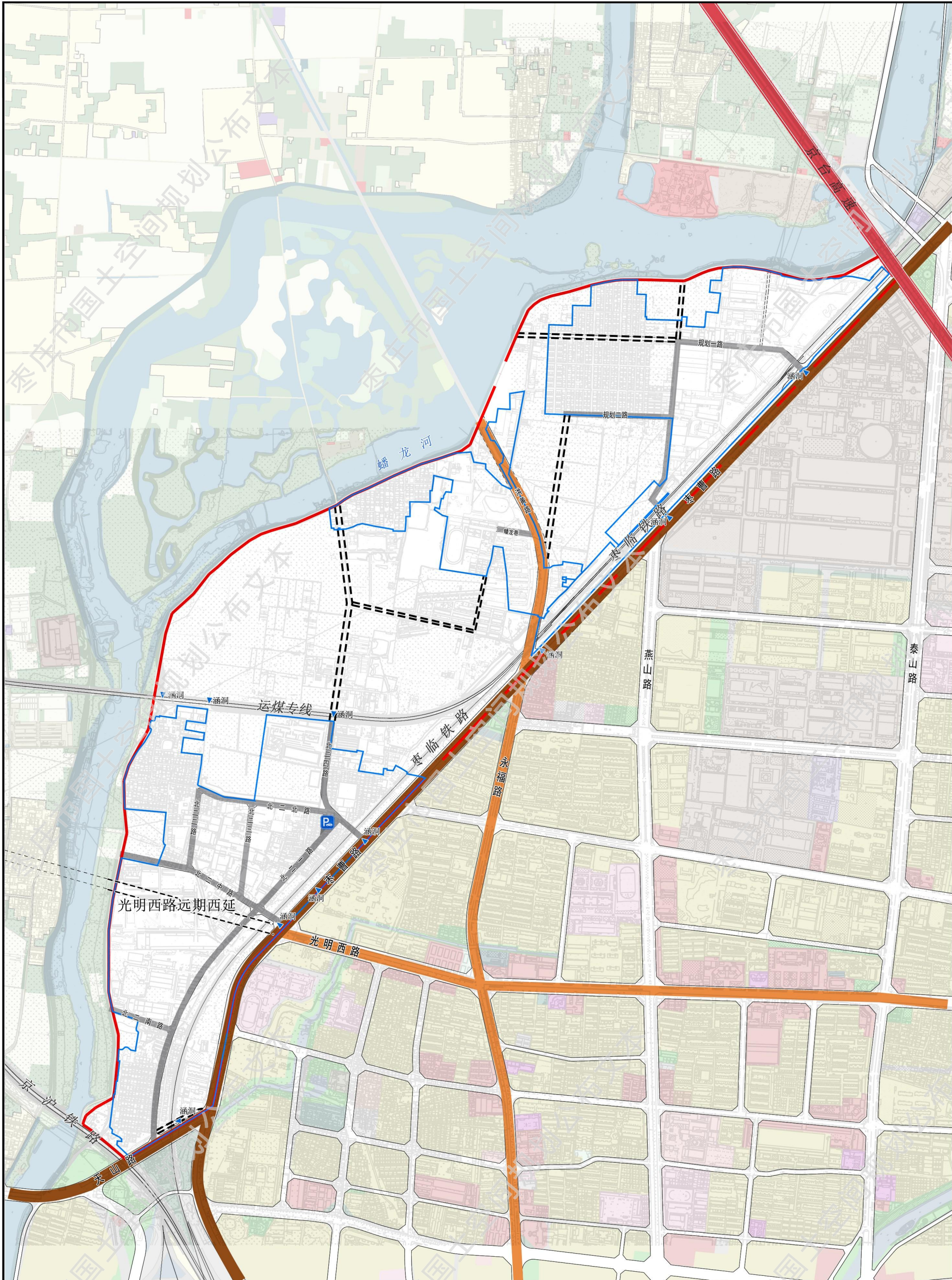
土地使用规划图



图例			
01 耕地	0807 社会福利用地	1401 公园绿地	铁路防护线
02 园地	0901 商业用地	1402 防护绿地	110kV以上电力线路及防护范围
03 林地	090105 公用设施营业网点用地	1504 文物古迹用地	河道保护范围线
04 草地	100101 一类工业用地	16 留白用地	高速建筑控制线
06 农业设施建设用地	100102 二类工业用地	道路	现状配建幼儿园
070102 二类城镇住宅用地	110101 一类物流仓储用地	河湖管理范围线	保留用地
0702 城镇社区服务设施用地	1201 铁路用地	铁路	规划范围
080403 中小学用地	120801 对外交通场站用地	城镇开发边界	
080404 幼儿园用地	120803 社会停车场用地	高速公路	

枣庄市中心城区ZZ-XC-03单元控制性详细规划

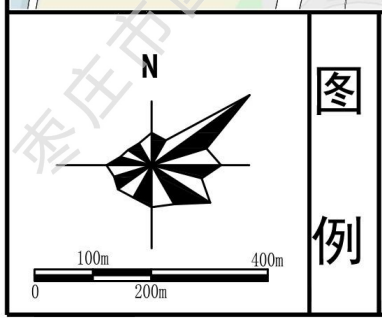
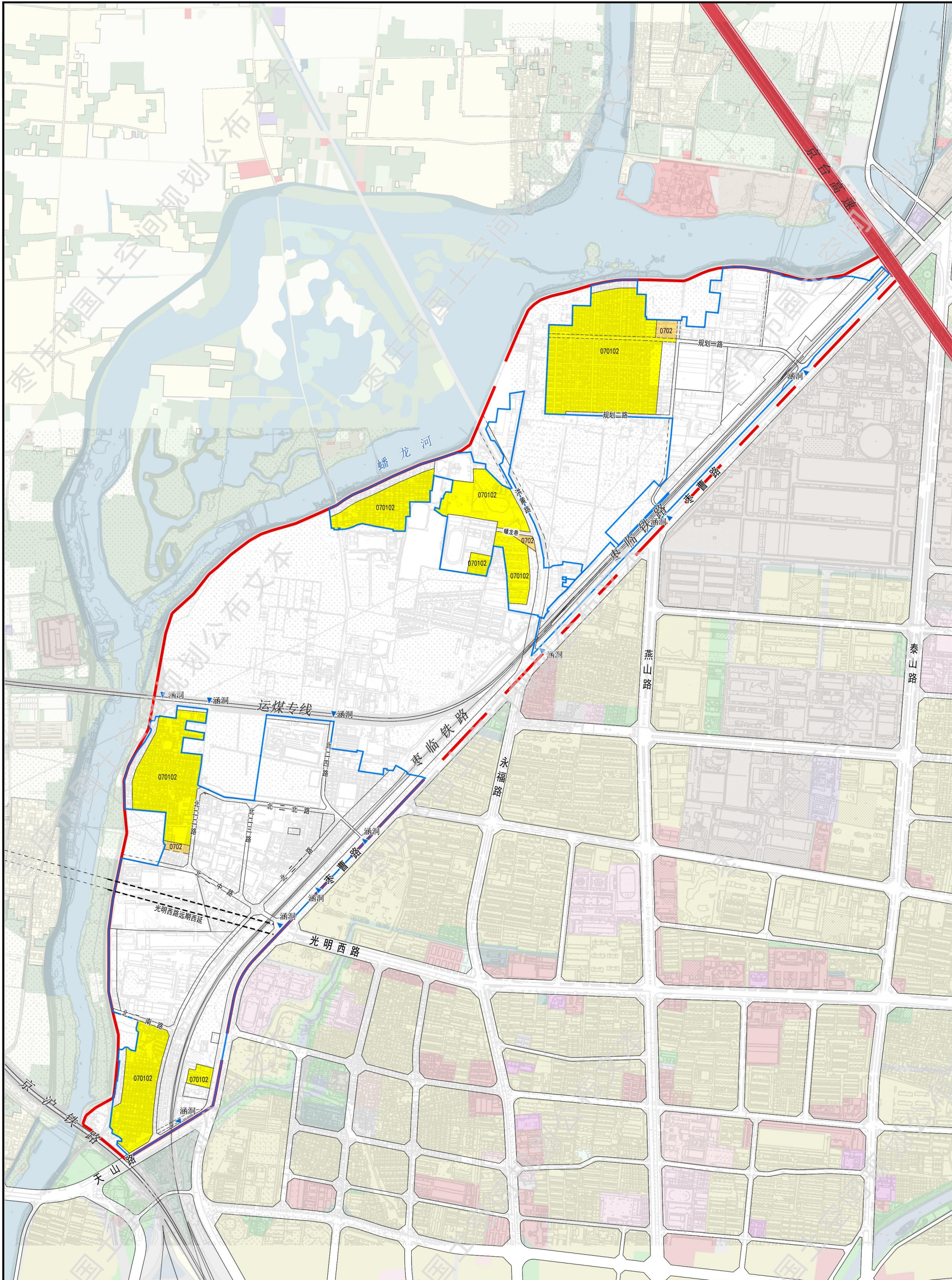
道路交通规划图



- 图例
- 高速公路
 - 快速路
 - 主干路
 - 支路
 - 铁路
 - 社会停车场
 - 村庄主要通道
 - 规划范围

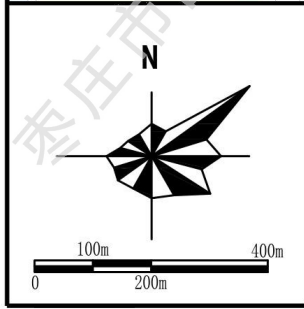
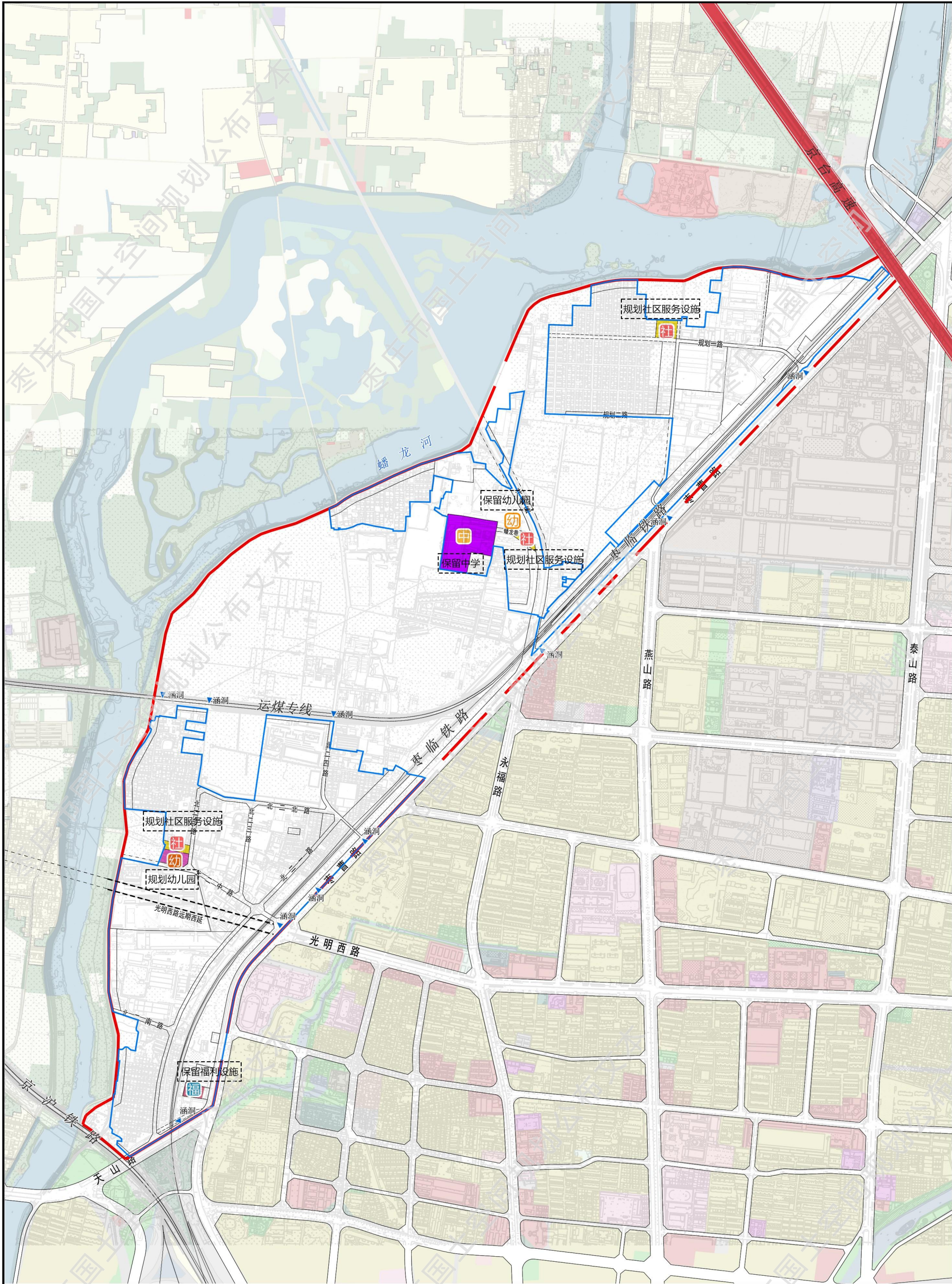
枣庄市中心城区ZZ-XC-03单元控制性详细规划

居住用地规划图



070102	二类城镇住宅用地
0702	城镇社区服务设施用地
— — —	铁路
- - - - -	规划范围

枣庄市中心城区ZZ-XC-03单元控制性详细规划 公共管理与公共服务设施规划图

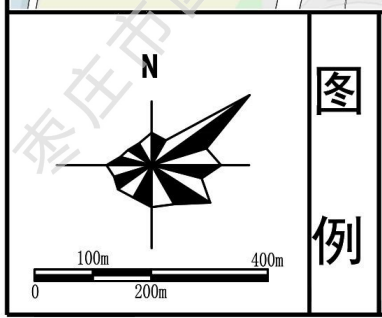
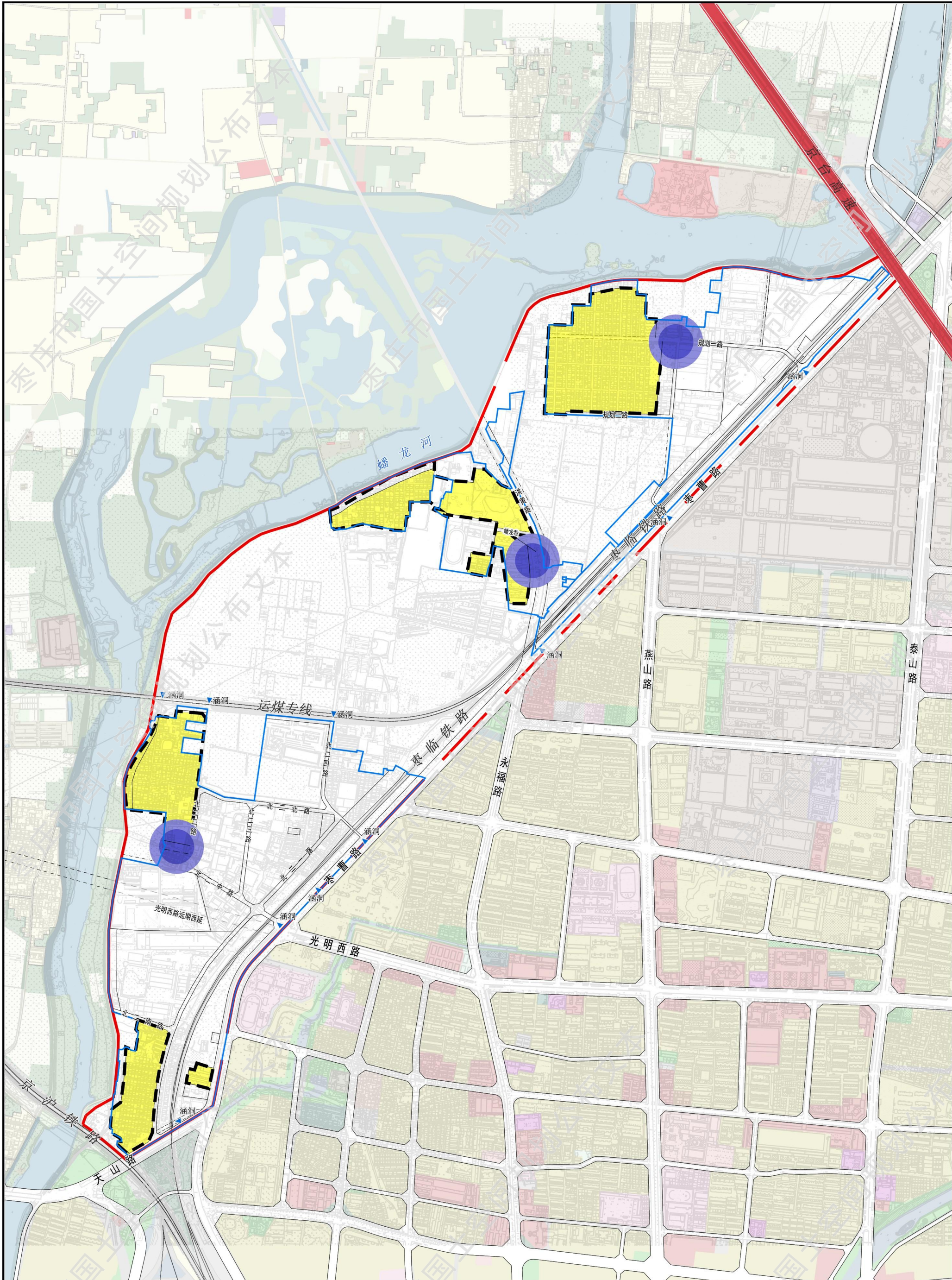


- 图例**
- 社会福利用地
 - 中小学用地
 - 幼儿园用地
 - 社区服务设施用地
 - 中学
 - 社区服务设施
 - 社会福利设施
 - 保留幼儿园
 - 规划幼儿园

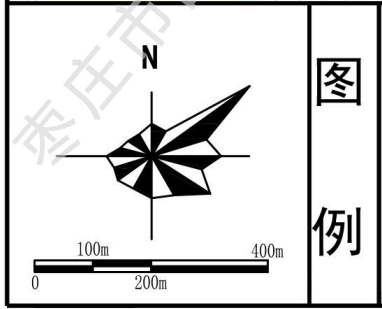
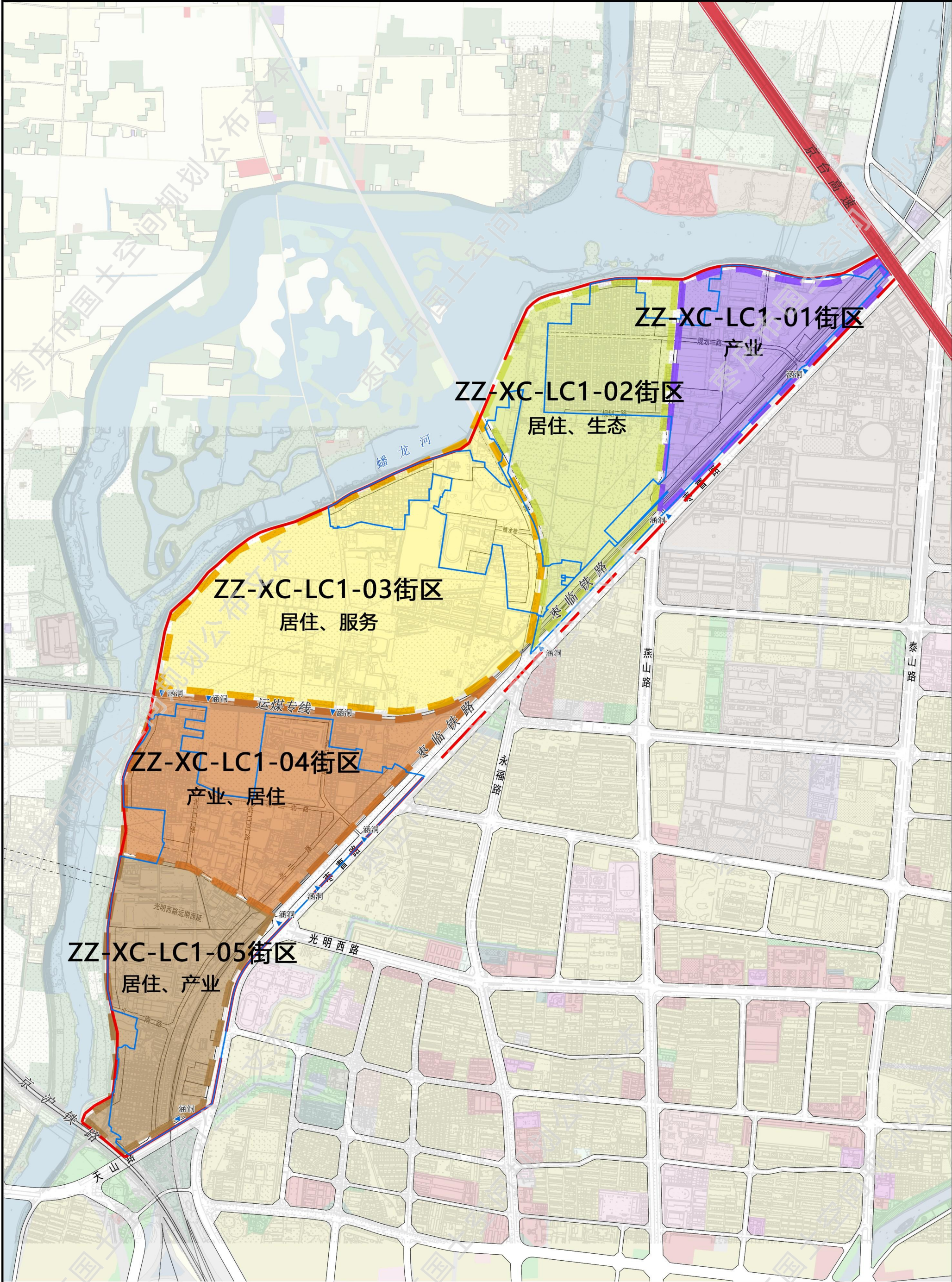
- 铁路
- 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-XC-03单元控制性详细规划

社区生活圈构建规划图



- | | |
|--|-----------|
| | 5-10分钟生活圈 |
| | 生活圈服务核心 |
| | 城镇开发边界 |
| | 铁路 |
| | 规划范围 |



ZZ-XC-LC1-03	街区名称
居住、产业	街区性质
——	铁路
——	规划范围