

枣庄市中心城区
ZZ-XC-CZ2-01-10-02 地块
控制性详细规划深化优化方案

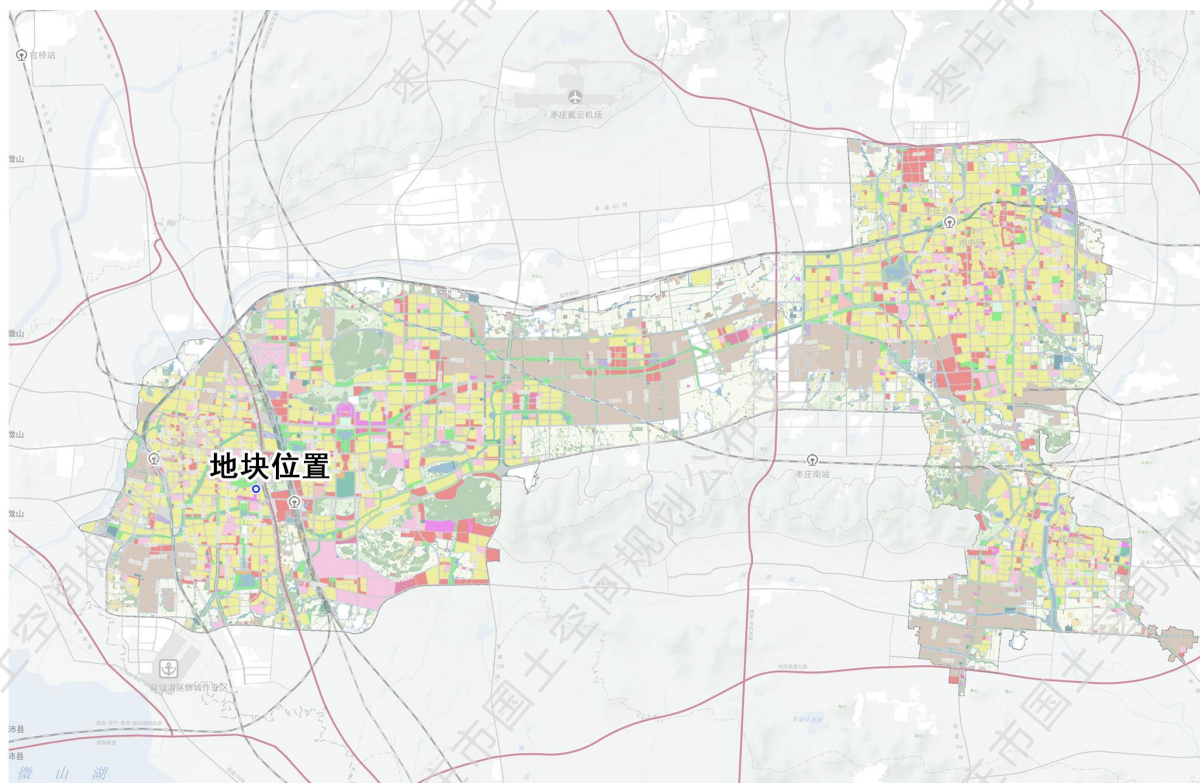
目录

第一章 现状分析	1
一、规划范围	1
二、现状建设与权属情况	3
三、现状道路交通	4
第二章 规划分析	5
一、《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035 年）》	5
二、《枣庄市中心城区 ZZ-XC-CZ2-01 街区控制性详细规划》	6
第三章 功能布局	9
一、优化方案	9
二、土地使用规划	9
三、规划人口	9
第四章 公共服务	10
一、社区生活圈	10
二、公共服务设施	11
第五章 市政交通	12
一、市政公用设施	12
二、道路交通运输	12
第六章 景观竖向	14
一、场地竖向	14
二、景观风貌引导	14
附 表	16

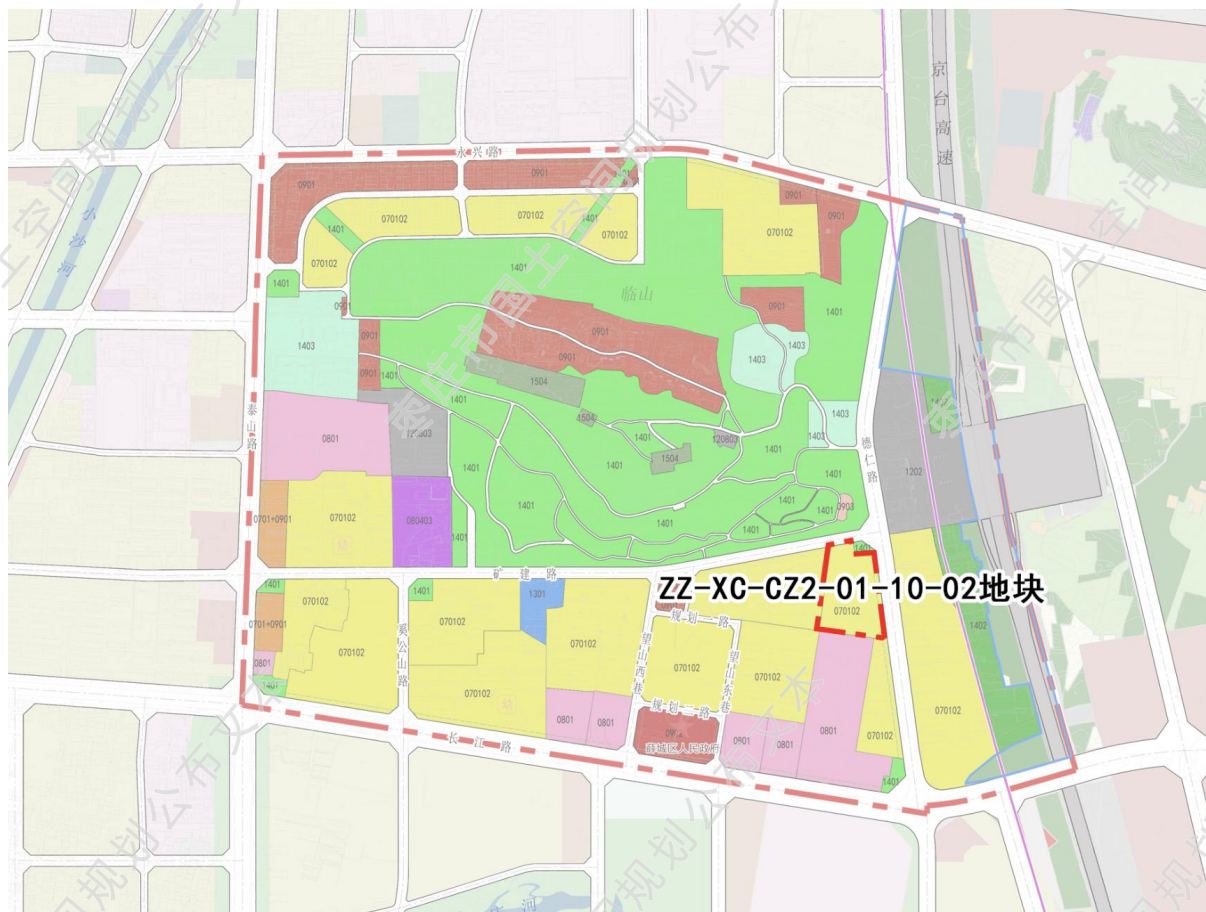
第一章 现状分析

一、规划范围

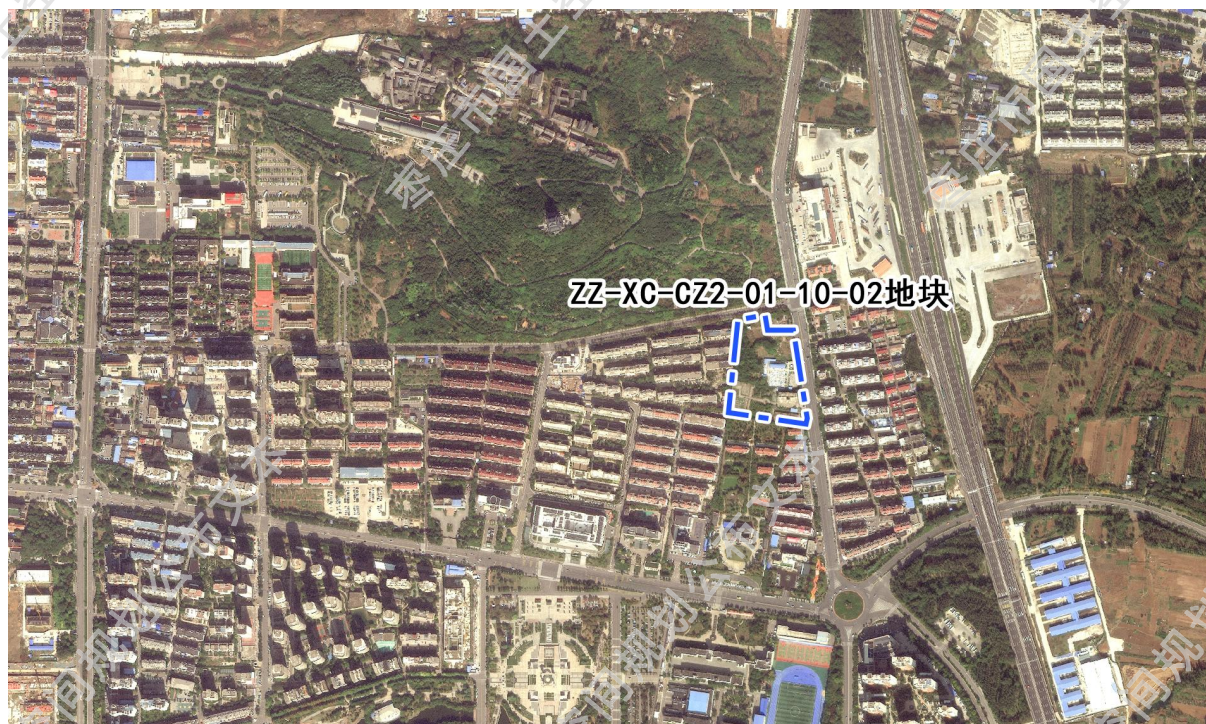
地块位于薛城区行政中心片区,位于临山南侧、薛城区人民政府北侧,规划范围东至德仁路、北至矿建路,规划范围面积共 22166 平方米。



规划范围在枣庄市主城区的位置图



规划范围在原街区控规中的位置图



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,范围内现状主要为林地和机关团体用地。

其中机关团体用地约 8276 平方米,林地约 13890 平方米。



规划范围土地利用现状图

现状土地均为已划拨/出让的国有建设用地,北侧用地为已出让建设用地,现已收回。南侧为原薛城区气象局观测场地用地,现已迁出。



规划范围土地权属图

三、现状道路交通

规划范围现状周边为德仁路和矿建路，均为现状已建道路。德仁路为主干路，道路红线宽度 36 米；矿建路为次干路，道路红线宽度 24 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：

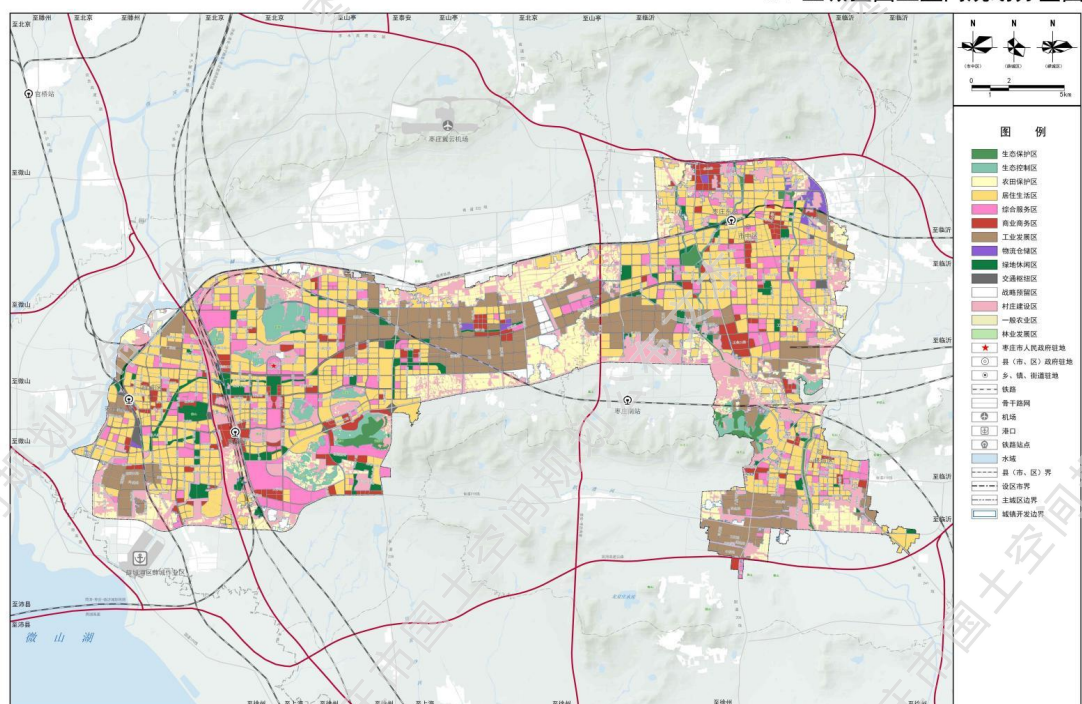
规划主城区空间结构为“一核三轴连四片，一脉多廊拥绿”。“一核”为市驻地引领的发展核，“三轴”为东西向城市发展主轴和南北向城市发展次轴、京沪廊道发展次轴，“四片”为张范产城融合片、薛城片、市中片、峰城片，“一脉”为主城区北部的长鱼山山脉，“多廊”为主城区范

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-CZ2-01 街区控制性详细规划》

2025 年 5 月，《枣庄市中心城区 ZZ-XC-CZ2-01 街区控制性详细规划》（以下简称“街区控规”）获枣庄市人民政府批复。

（1）规划定位

打造具有优良生活环境的集文化、居住、休闲及旅游功能为一体的城市综合街区。

(2) 主导功能

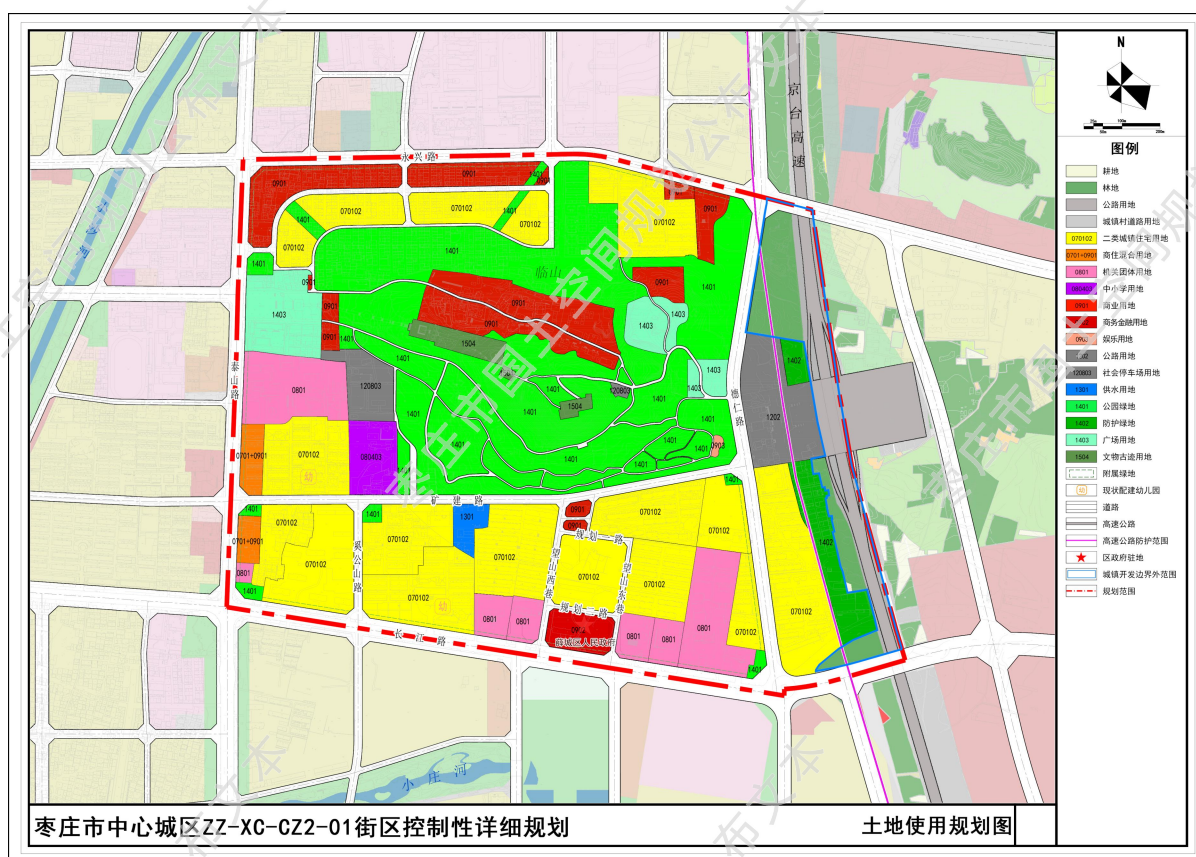
街区主导属性为居住办公、文旅休闲。

(3) 用地规模

规划街区总用地规模 206.59 公顷，其中城镇开发边界内用地规模 193.45 公顷，城镇开发边界外用地规模 13.14 公顷。

(4) 用地布局

居住用地面积 58.85 公顷，占城市建设用地面积的 30.42%。其中二类城镇住宅用地 57.02 公顷。



街区控规土地使用规划图

(5) 地块指标

街区控规中，优化地块用地性质为二类城镇住宅用地，用地面积 2.22

公顷， $1.0 < \text{容积率} < 1.4$ ，建筑密度 $< 26\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 35\%$ 。

第三章 功能布局

一、优化方案

随着区域人口增长和基础设施完善,原规划条件已滞后于城市更新需求,为提升土地集约利用水平,促进资源高效配置,提升居住品质,为居民提供更优的公共空间和配套设施,增强项目市场竞争力,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-CZ2-01 街区控制性详细规划》中 01-10-02 地块进行规划地块指标深化优化。

优化前地块用地性质为二类城镇住宅用地,用地面积 2.22 公顷,1.0<容积率<1.4,建筑密度<26%,建筑高度 $\leq$ 24 米,绿地率 $\geq$ 35%。

优化后地块用地性质为二类城镇住宅用地兼容商业用地,商业比例 3%~5%,1.0<容积率<1.5,建筑密度<28%,其余指标不变。

二、土地使用规划

规划用地面积 2.22 公顷,主要为二类城镇住宅用地(070102)。

三、规划人口

本次规划建筑总量约为 33249 平方米,规划居住人口约 700 人。

第四章 公共服务

一、社区生活圈

根据街区控规，规划街区人口容量约 1.8 万人。

街区划定为一个十分钟生活圈进行设施配置,适度增配部分十五分钟生活圈配套服务设施。

十分钟生活圈核心位于临山西侧，包括幼儿园、小学、公园以及社区服务设施等。对南部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。临山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。



街区控规社区生活圈构建规划图

优化地块位于街区 5-10 分钟生活圈范围内，位于临山南片区，以城

市有机更新的方式完善社区级设施。

二、公共服务设施

本次深化优化方案按照《社区生活圈规划技术指南》配置社区服务站 1 处、文化活动室 1 处、社区居委会 1 处、健身场所及设施 1 处。

其他公共服务设施通过 5—10 分钟生活圈统一协调解决。

第五章 市政交通

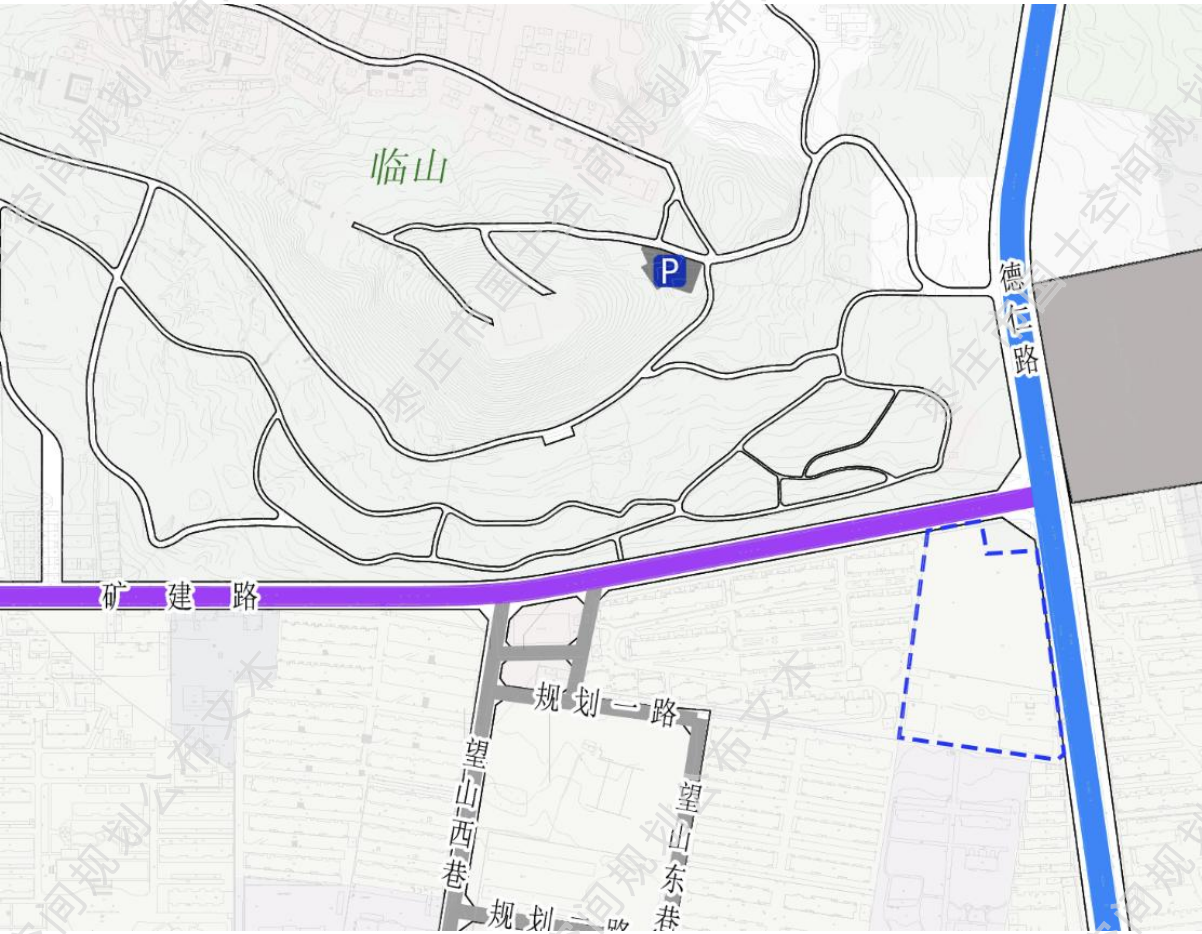
一、市政公用设施

规划地块新增 1 处消防控制室和 1 处再生资源回收站。

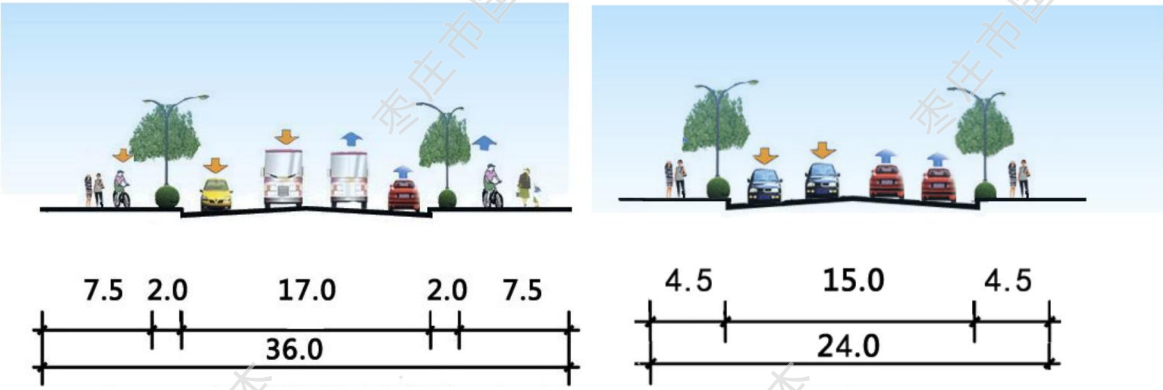
规划地块用水由城市供水管网统一供给。排水系统采用雨污分流制。规划地块污水排入城市污水管网统一排至薛城污水处理厂进行处理。规划地块内地面雨水通过雨水管道收集后就近排入周边水体。规划地块用电主要由规划范围外的 110kV 常庄变电站提供。规划地块的电信业务主要由规划范围外的电信支局提供，邮政业务由邮政支局提供。规划由八一矿水煤浆热电厂提供热源。规划地块燃气管网采用树状布置，接入主要道路敷设的燃气干管。

二、道路交通规划

规划地块对外交通主要依靠地块东侧的德仁路和北侧的矿建路解决。德仁路道路等级为主干路，道路红线宽度 36 米；矿建路道路等级为次干路，道路红线宽度 24 米。



道路交通规划图



德仁路、矿建路断面图

第六章 景观竖向

一、场地竖向

结合现状地形，规划范围内场地竖向最高点位为 83.67 米，最低点位为 74.35 米，整体呈现中间高，四周低的格局。

二、景观风貌引导

建筑高度控制在 24 米以下，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。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。注重德仁路建筑风貌衔接，沿德仁路规划 10 米附属绿地。

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。

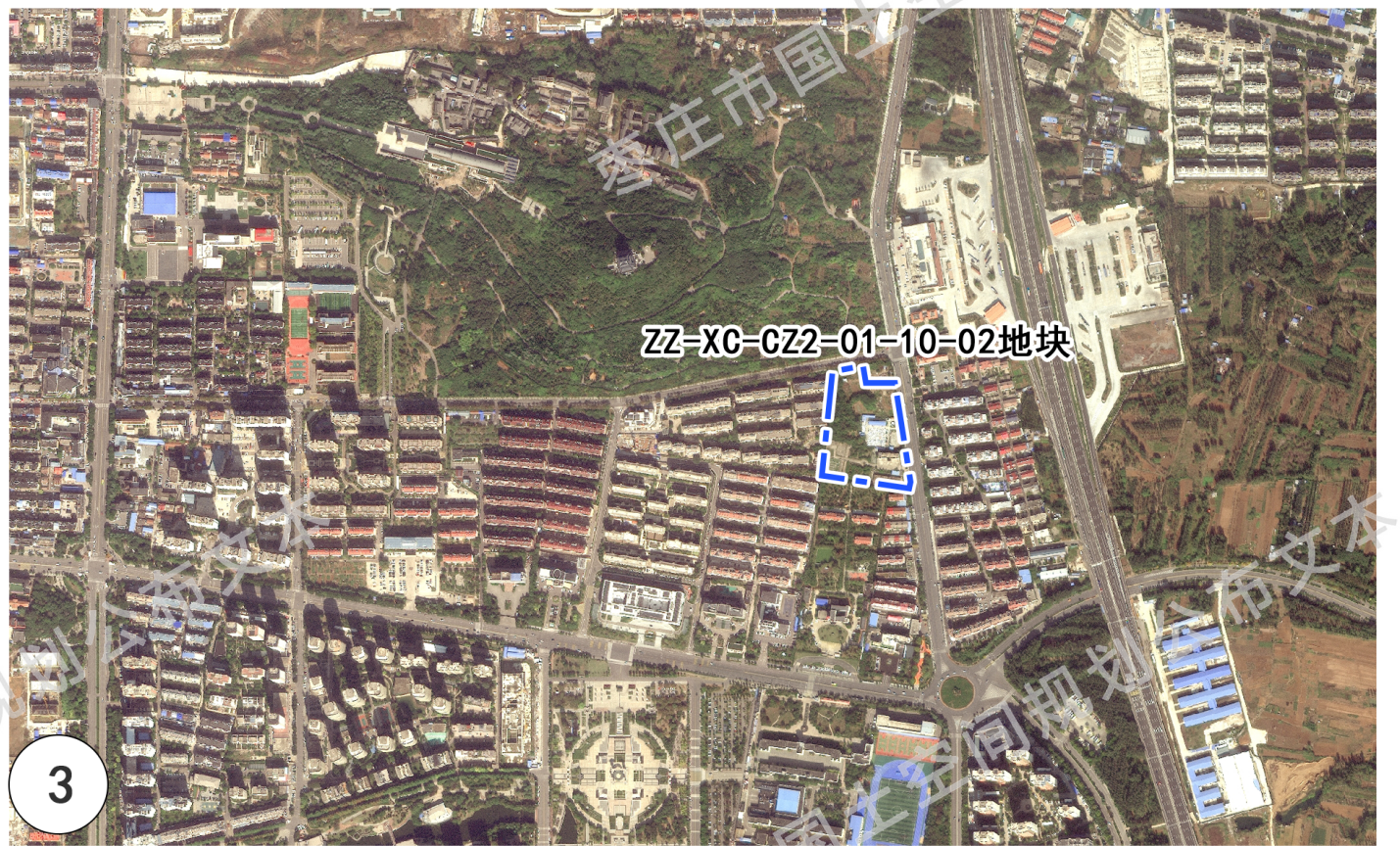
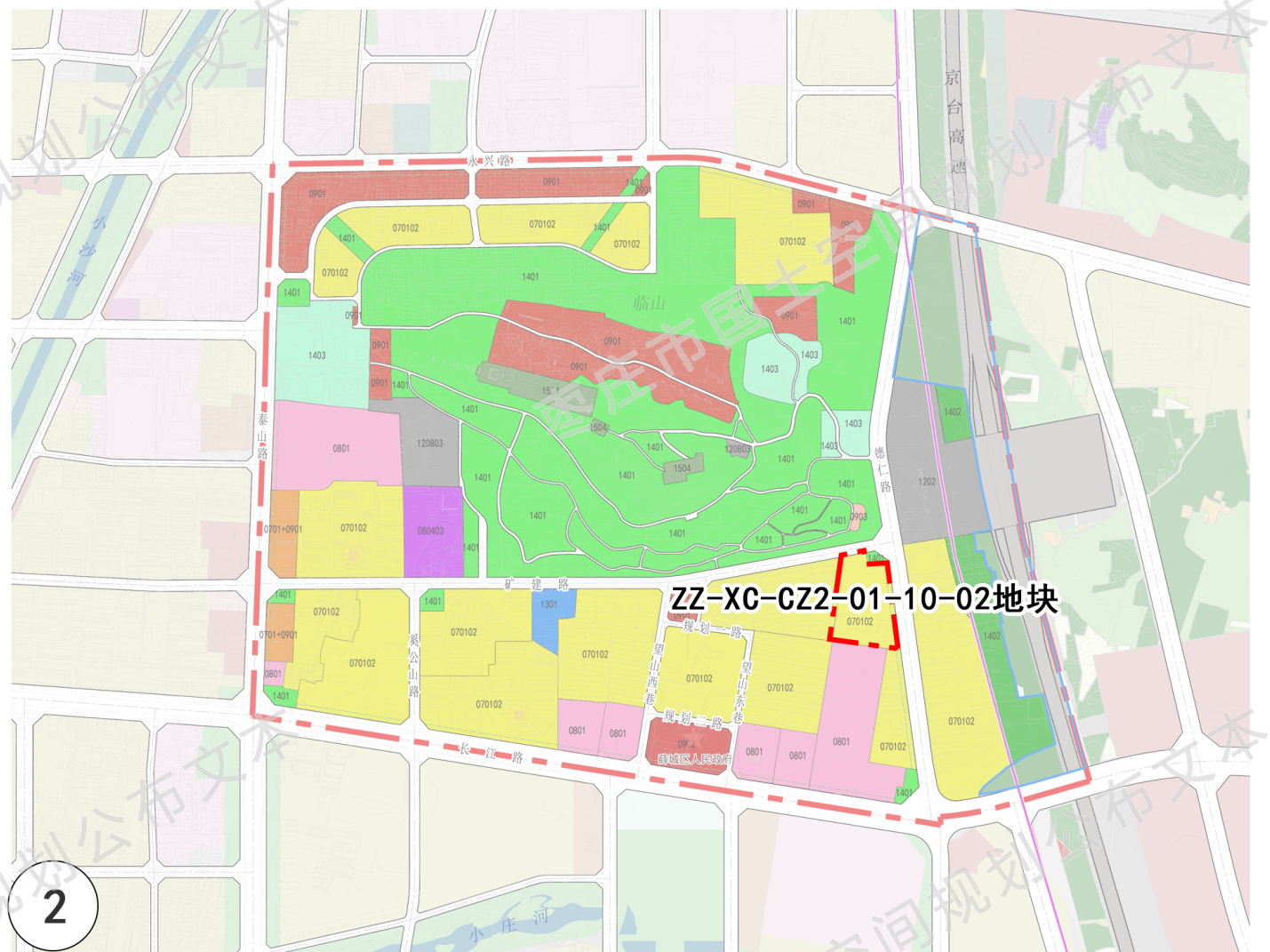
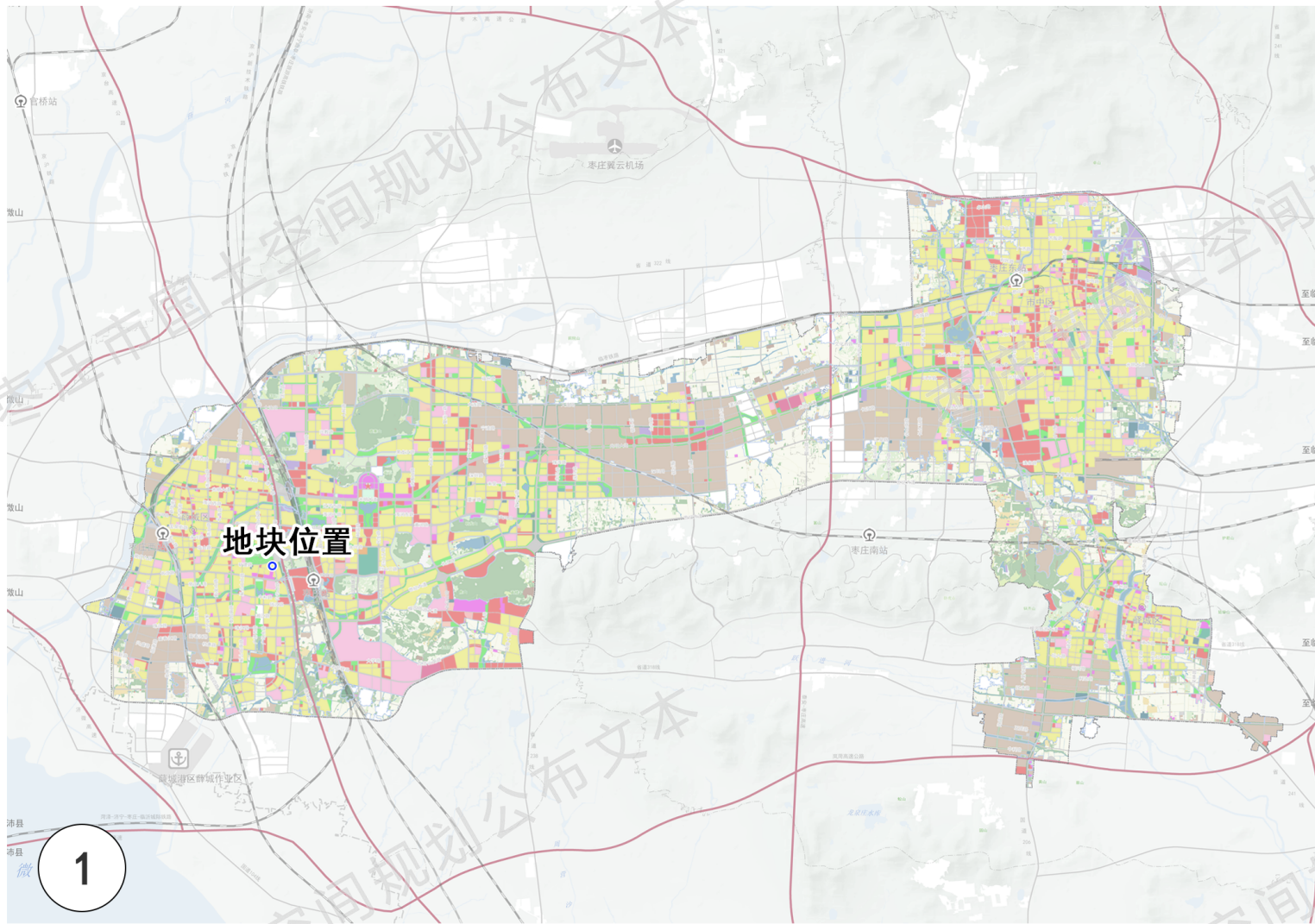
附表

附表 1：用地结构一览表

用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占总面 积比例
一级类	二级类	三级类		2.22	100%
07	居住用地			2.22	100%
	0701	城镇住宅用地		2.22	100%
		070102	二类城镇住宅用地		2.22
合计				2.22	100%

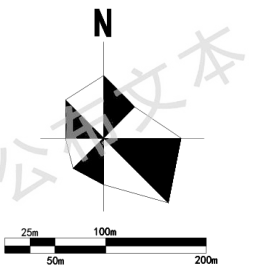
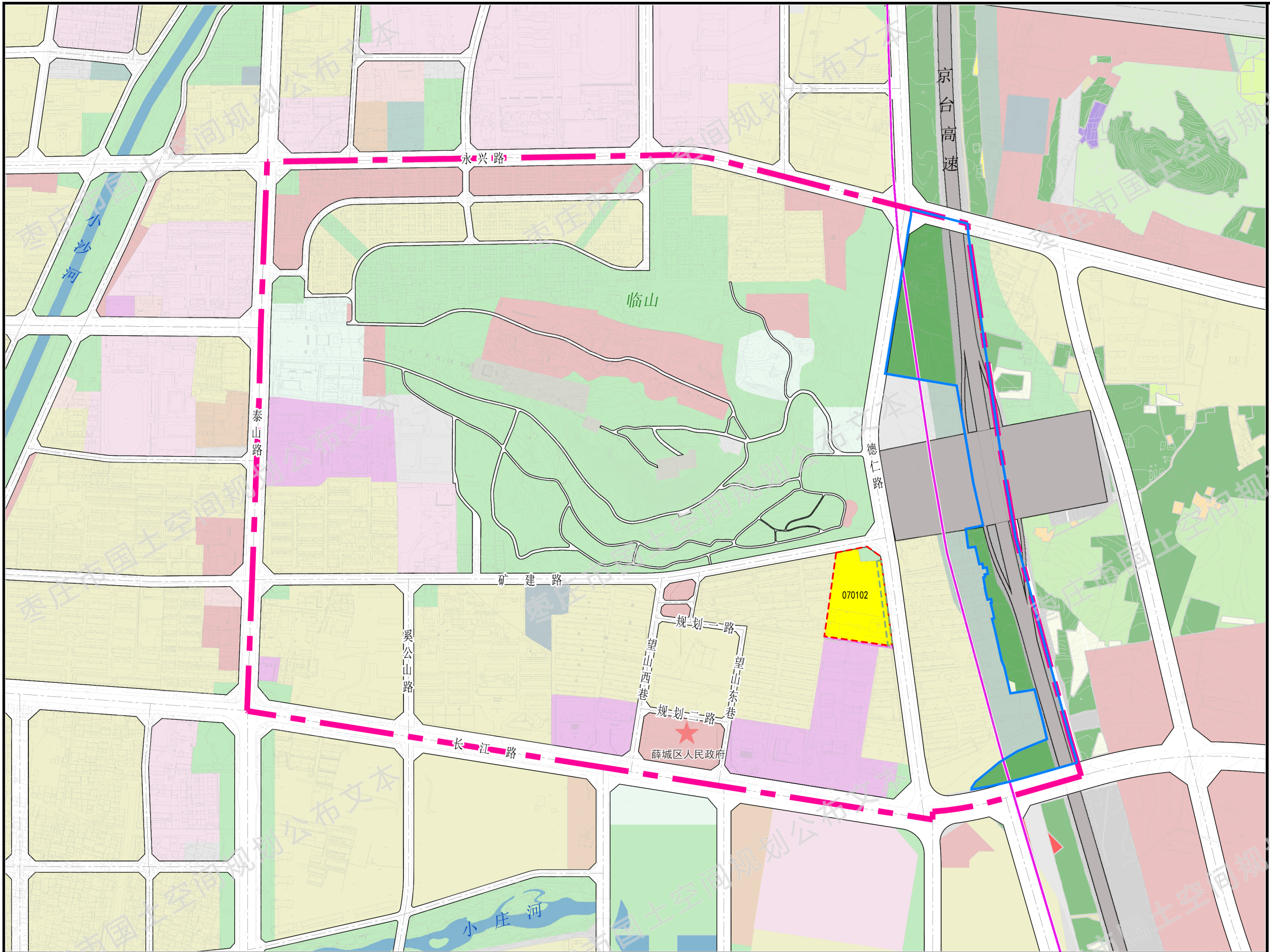
附表 2：地块管控一览表

序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (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	01101002	070102	二类城镇住宅用地	2.22	商业 3%—5%	1.0	1.5	住宅设施配套、停车、人防	<1.0	28	24	35	按《城市建设项目停车位配建标准》执行	E	居委会、社区服务站、文化活动室	规划	



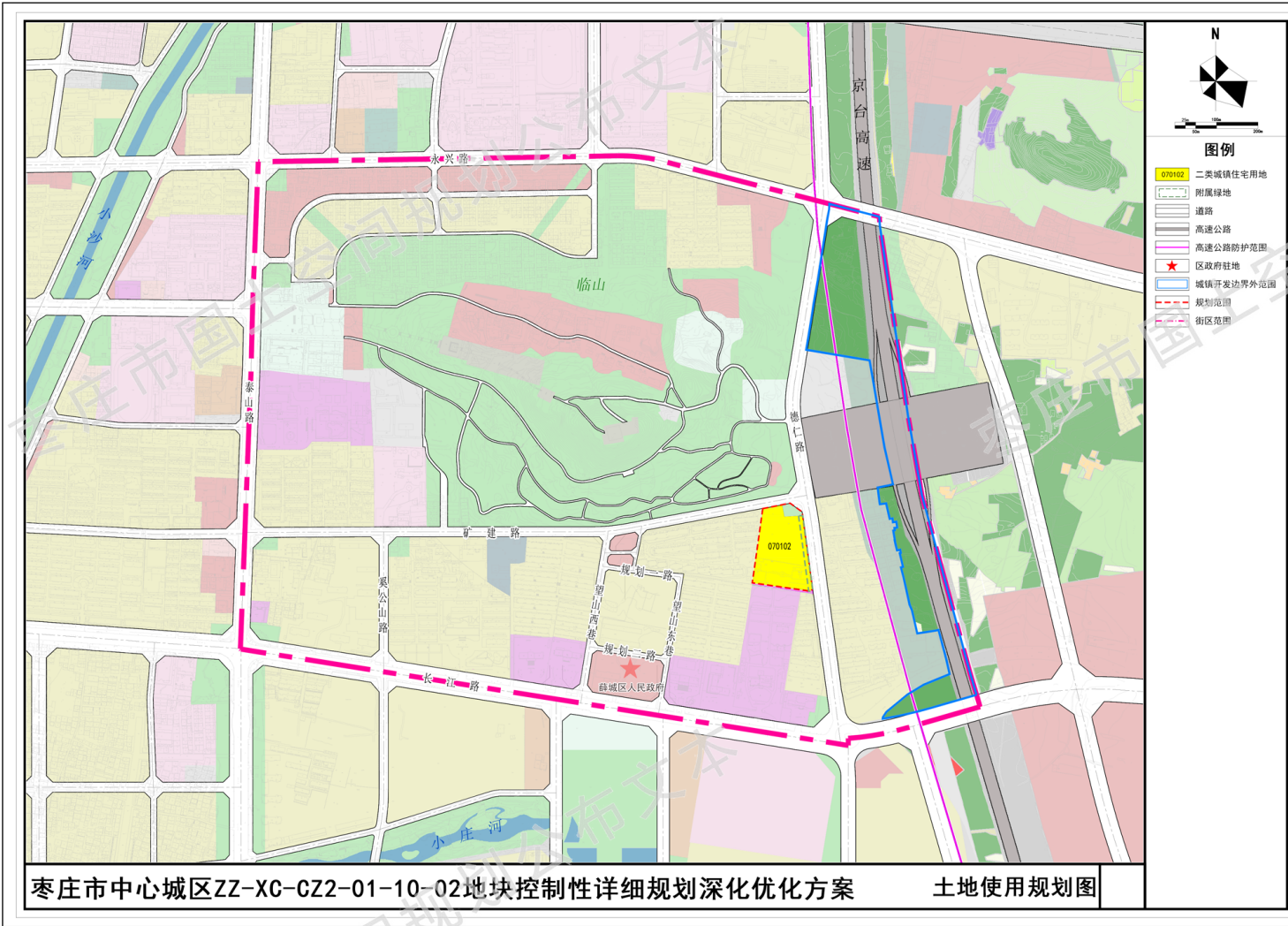
1 | 2
—+—
3

1. 规划地块在枣庄市主城区中的位置
2. 规划地块在街区控规中的位置
3. 规划地块卫星影像图

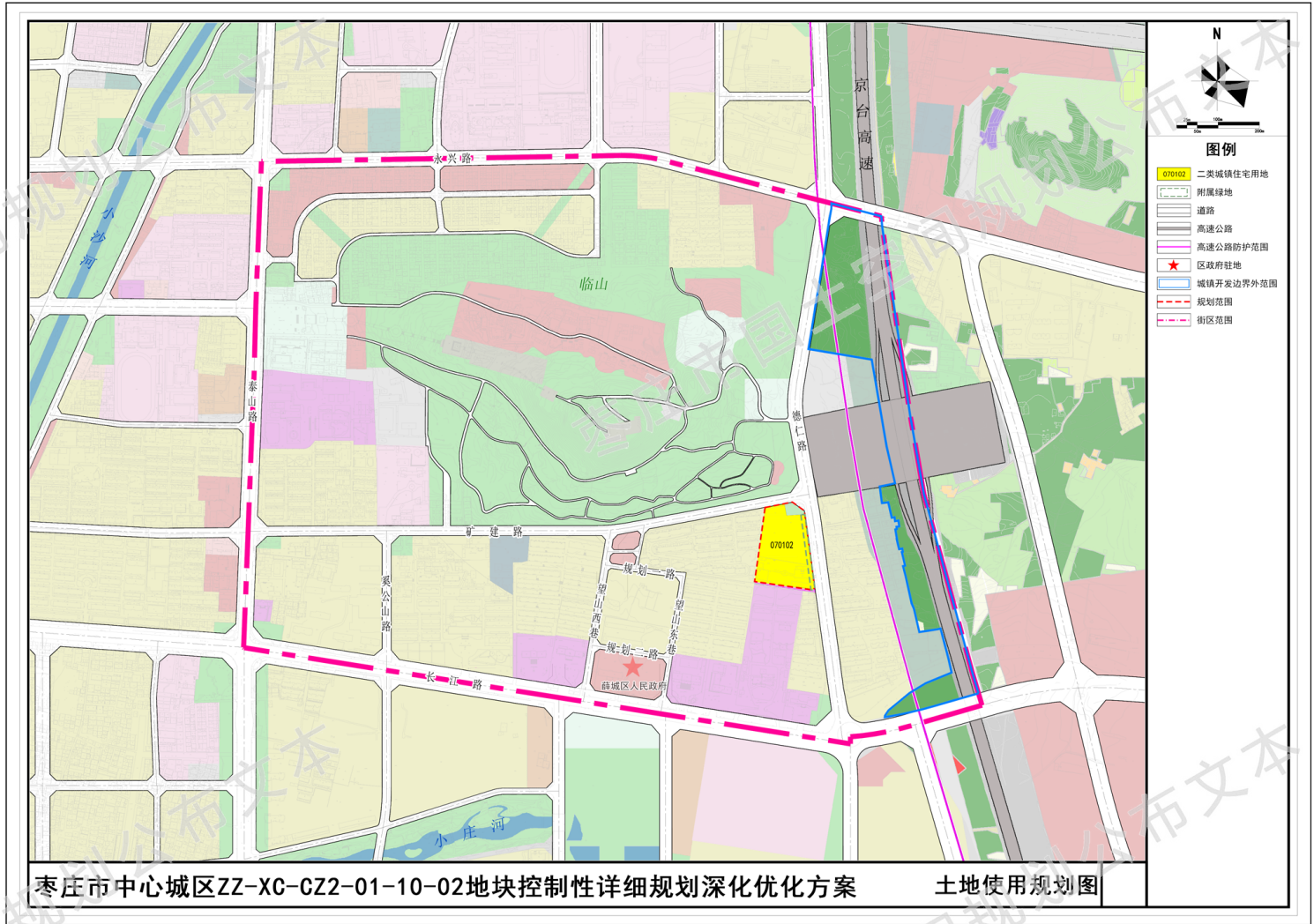


图例

- 070102 二类城镇住宅用地
- 附属绿地
- 道路
- 高速公路
- 高速公路防护范围
- 区政府驻地
- 城镇开发边界外范围
- 规划范围
- 街区范围



优化前土地使用规划图



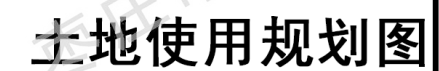
优化后土地使用规划图

优化前地块管控一览表

序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (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	01-10-02	070102	二类城镇住宅用地	2.21	/	1.0	1.4	住宅设施配套、停车、人防	<1.0	26	24	35	按《城市建设项目停车位配建标准》执行	E	居委会、社区服务站、文化活动室	规划	

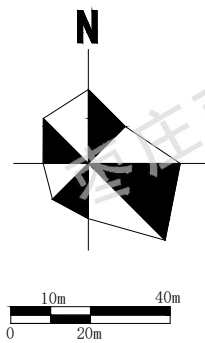
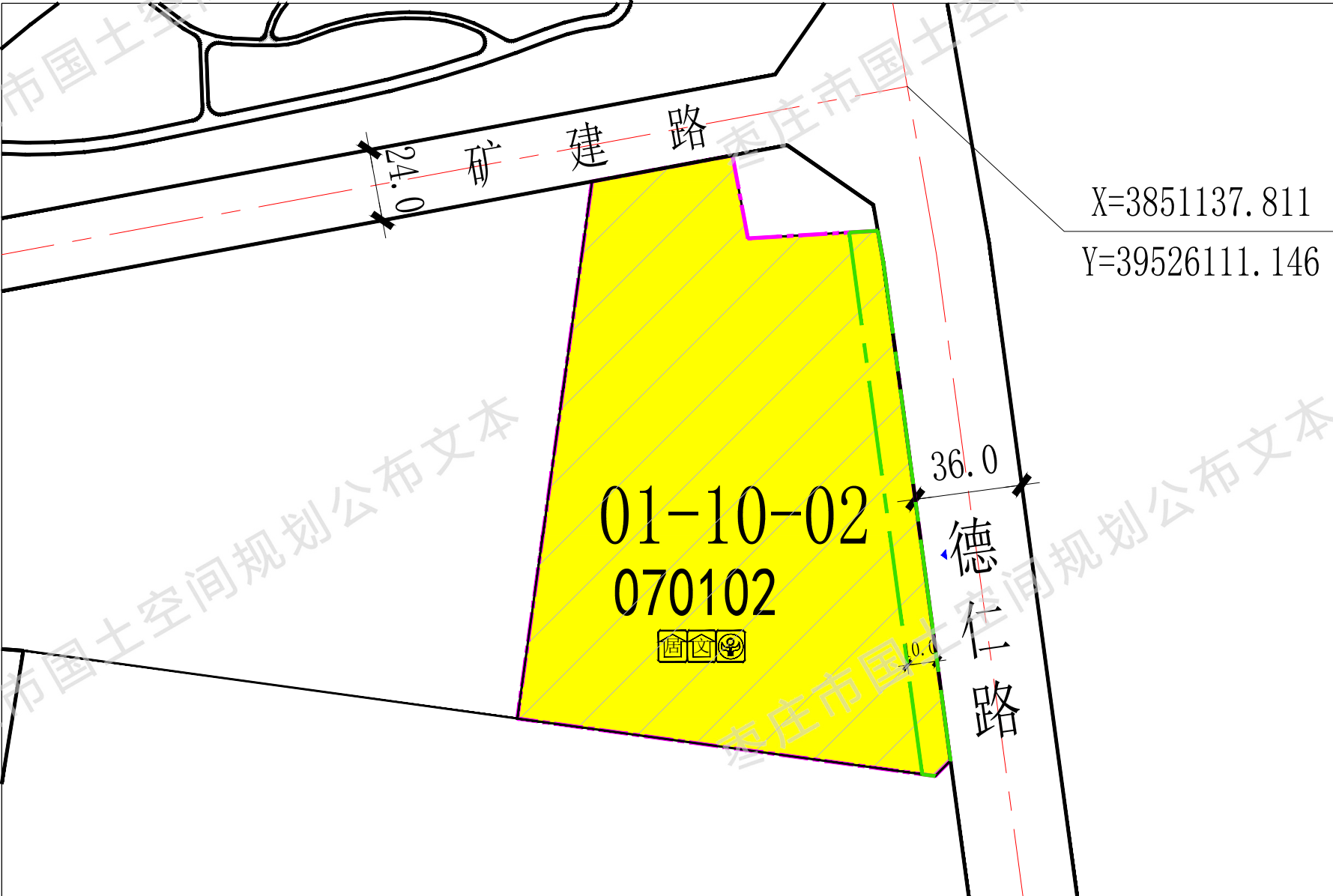
优化后地块管控一览表

序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (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	01-10-02	070102	二类城镇住宅用地	2.22	商业3%~5%	1.0	1.5	住宅设施配套、停车、人防	<1.0	28	24	35	按《城市建设项目停车位配建标准》执行	E	居委会、社区服务站、文化活动室	规划	



枣庄市中心城区ZZ-XC-CZ2-01-10-02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 (公顷)	占总面积比例
一级类	二级类	三级类			
			居住用地	2.22	100%
07	0701		城镇住宅用地	2.22	100%
		070102	二类城镇住宅用地	2.22	100%
			合计	2.22	100%

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 (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	01-10-02	070102	二类城镇住宅用地	2.22	商业 3%~5%	1.0	1.5	住宅设施配套、停车、人防	<1.0	28	24	35	按《城市建设项目停车位配建标准》执行	E	居委会、社区服务站、文化活动室	规划	

规划说明

- 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。
- 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。
- 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。
- 建筑退线距离按照《枣庄市城乡规划管理技术规定》(2019)执行。
- 本图中尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大坐标系，中央子午线114度。