

枣庄市中心城区 ZZ-SZ-GML3-01

街区控制性详细规划

目 录

前 言	1
第一章 总 则	3
第二章 用地布局规划	8
第三章 综合交通规划	12
第四章 设施规划	15
第五章 蓝绿空间	22
第六章 城市品质	23

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-SZ-GML3-01 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，落实街区主导属性与规模。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，明确街区国土空间管制内容，促进规划街区合理开发与建设，改善人居环境，为规划管理和实施提供依据，特制定《枣庄市中心城区 ZZ-SZ-GML3-01 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市中区东部，规划范围东至市中区城区东边界，南至人民路，西至东盛路，北至光明东路，规划范围面积约 122.15 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) 《山东省控制性详细规划（控制性）编制导则》（2023 年 1 月）
- (9) 《山东省建设用地控制标准》（2024 年版）
- (10) 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018
- (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) 《枣庄市中心城陈湖、体育中心、东沙河片区（D08、D09、D10）控制性详细规划》
- (14) 《枣庄市城乡规划管理技术规定》
- (15) 《枣庄市教育设施专项规划（2024-2035 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) 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、附件、数据库三部分，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；附件包括规划说明、图纸、专题研究报告、会议纪要、公众参与说明、征求意见说明等。

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居住、商业。

第9条 街区规划目标

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。

第二章 用地布局规划

第一节 土地使用控制

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，将用地分类划分至二级类和三级类。

第 11 条 建设用地兼容性

表示为单一类别的用地，按照“设施与用地兼容”实施管控，兼容比例不超过 20%。建设用地兼容应遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，严格执行国家和地方相关法律法规规章及技术标准。

第 12 条 建设用地混合使用

表示为两种或两种以上类别组合表达的用地，按照“混合用地”实施管控，原则上，混合比例下限不小于 20%、上限不超过 50%，经单独论证后，混合比例下限可调整至不小于 10%。用地混合遵循“保障公共服务、营造宜居环境、避免功能冲突”的原则，严格执行国家和地方相关法律法规规章及技术标准。

第二节 城镇开发边界内用地布局

第 13 条 居住用地

居住用地面积 25.27 公顷，占城市建设用地面积的 38.76%。以二类城镇住宅用地和商住混合用地为主。

第 14 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 1.48 公顷，占城市建设用地面积的 2.27%。
以医疗卫生用地和幼儿园用地为主。

第 15 条 商业服务业用地

商业服务业用地面积 12.70 公顷，占城市建设用地面积的 19.47%。以商业用地和公用设施营业网点用地为主。

第 16 条 工矿用地

工矿用地面积 1.85 公顷，占城市建设用地面积的 2.84%。以一类工业用地为主。

第 17 条 仓储用地

仓储用地面积 0.97 公顷，占城市建设用地面积的 1.49%。以一类物流仓储用地为主。

第 18 条 交通运输用地

交通运输用地面积 13.68 公顷，占城市建设用地面积的 20.99%。其中城镇村道路用地 7.95 公顷；交通场站用地 5.73 公顷，其中公共交通场站用地 4.81 公顷，社会停车场用地 0.97 公顷。

第 19 条 绿地与开敞空间用地

绿地与开敞空间用地面积 2.00 公顷，占城市建设用地面积的 3.07%。其中公园绿地面积 1.39 公顷，防护绿地 0.61 公顷。

第 20 条 特殊用地

特殊用地面积 7.24 公顷，占城市建设用地面积的 11.11%。其中军事设施用地 2.61 公顷，监教场所用地 4.63 公顷。

第三节 城镇开发边界外用地布局

第 21 条 控制要求

城镇开发边界外非建设用地面积 47.11 公顷，主要为耕地、林地、园地、农业设施建设用地、陆地水域等。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，街区城镇开发边界外区域建设活动的准入类型为与休闲农业和城郊旅游相关的商业设施、服务配套设施，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、严格保护永久基本农田，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，可选择适量建设用地置换为商业用地、服务设施用地、停车场用地等，支撑旅游产业的发展，禁止房地产开发、发展工业等行为；

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 综合交通规划

第 24 条 区域交通设施

传导落实总体规划中的快速路——东环路的线型、线位和相关管控要求。

第 25 条 城市道路

传导落实上位规划确定的结构性路网体系，加密街区支路路网，规划路网密度 5.41 千米/平方千米。

规划形成快速路—主干路—次干路—支路的城市道路系统。

(1) 快速路：东环路。

(2) 主干路：光明东路、人民路。

(3) 次干路：刘岭路、东盛路、昌盛路。

(4) 支路：车站南街。

第 26 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，提升街区与中心城区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。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。

规划保留提升公交首末站枣庄客运中心一处，用地面积 4.81 公顷。

第 27 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 2 处，分别位于车站南街和昌盛路交叉口东南侧、车站南街和人民路交叉口东北侧。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 28 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，引导街区采用“步行+公交”“自行车+公交”的出行方式。慢行系统包括刘岭路、昌盛路、车站南街等，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 29 条 道路交叉口控制

依据《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）的要求，结合《枣庄市中心城区道路网系统专项规划》提出规划区内道路交叉口的交叉形式。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、标线和道路监控系统。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《枣庄市城乡规划建设管理规定》执行。

第四章 设施规划

第一节 公共服务设施规划

第 30 条 社区生活圈及社区服务设施

街区规划总人口 0.7 万人，服务设施结合单元生活圈按一个 5-10 分钟生活圈进行配置。规划于人民路北侧的居住用地内设置十分钟生活圈核心，布局商业、行政、文化、卫生、养老、公共厕所等设施。街区内保留居住用地内配建设施以保留提升为主，通过城市更新等措施弥补服务设施短板。新建居住用地配置社区服务站、卫生服务站、文化活动站、社区商业网点。

第 31 条 幼儿园规划

规划新增 9 班幼儿园 1 处，位于车站南街和刘岭路交叉口东南侧。

第二节 公用设施规划

第 32 条 给水工程规划

1、用水量预测：规划区内最高日用水量 0.48 万立方米，平均日用水量为 0.37 万立方米，年总用水量为 135.05 万立方米。

2、水源：规划区内居民综合生活用水依靠市中东郊水厂供水（现状供水规模为 3.0 万立方米/d，规划供水规模为 5.0 万立方米/d）。道路、绿地喷洒用水等均采用再生水。

3、给水管网：规划范围内供水管网采用环状网布局，供水管线原水管道沿光明东路和人民路敷设。供水干管沿主要道路敷设，平行干管间距 500~800m，管径 DN300-400mm；其余道路根据两侧用地方案，敷设供水支管，最小管径不小

于 DN200mm。

第 33 条 污水工程规划

1、规划区内排水体制采用雨污分流制。

2、预测规划区内平均日污水量为 0.43 万立方米。规划污水收集率 100%。

3、污水排放规划：规划区内污水经收集后统一排入市中区惠营污水处理厂处理，规划规模 10 万吨/日。

4、污水管网采用枝状管网，尽量使污水靠重力自流。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 DN300 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 雨水工程规划

1、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。

2、海绵城市规划：规划区年径流总量控制率总体目标为 76%。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 35 条 电力工程规划

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 110kV 东郊站。

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 36 条 通信工程规划

通信管网规划：本片区以光明东路和东环路为主要通道，通过东盛路、人民路分别引入。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 37 条 燃气工程规划

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、315mm。

2、燃气管网：本街区以光明东路为主要通道，实现区内天然气管网全部覆盖。街区内天然气管网运行压力为 0.4MPa，满足街区内用地用气需求。

第 38 条 供热工程规划

1、供热普及率：规划区内建筑采暖集中供热普及率取 70%。

2、热负荷预测：民用建筑采暖集中供热热负荷约 20.89 兆瓦。

3、热水管网：规划依托人民路主干线进行布管，由东盛路引入街区。

第 39 条 环卫设施规划

1、生活垃圾产生量：预测规划区内生活垃圾产生量约 8.4 吨/日。

2、规划设置 5 所公厕，位于居住小区、商业设施和公园绿地内。

3、远期规划区生活垃圾由街区内小型垃圾转运站收集，再由街区外中型垃

圾转运站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，采用生物技术综合处理方法进行处理，残留物与污水处理厂的污泥一同进行无害化处置。

第三节 竖向规划

第 40 条 道路定位

街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，可根据实际地形做局部调整，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 41 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 42 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 $<25\%$ ；
- 2、主次干路不应设挡土墙，沿其他道路设置挡土墙，按地上建筑退让并计容积率，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；

4、广场竖向规划除满足自身功能要求外，还应与相邻道路和建筑物相衔接。

第四节 地下空间规划

第 43 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的前提下，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 44 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 45 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

根据实际情况适当调整。

第五章 蓝绿空间

第一节 绿地系统规划

第 46 条 公园绿地

规划新建公园包括客运中心南游园、多麦口袋公园以及一处规划公园绿地，有机衔接城市住区和城镇开发边界外围生态环境，构建形成嵌入式、开放性的公共开敞空间网络。

第 47 条 防护绿地

沿东环路两侧以及加油站南侧设置防护绿地。

第二节 河流水系规划

第 48 条 水系规划

控制官地河水系河流水面，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。

第六章 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，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 3 个区域。

低多层区：建筑高度控制在 24 米以下，主要为商业设施、部分公共设施、工业用地等。

中高层区：建筑高度控制在 54 米以下，主要为商业设施、中高层住宅。

高层区：建筑高度控制在 80 米以下，主要为高层住宅用地。

第 50 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 51 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 52 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。

第 53 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 54 条 色彩分区控制

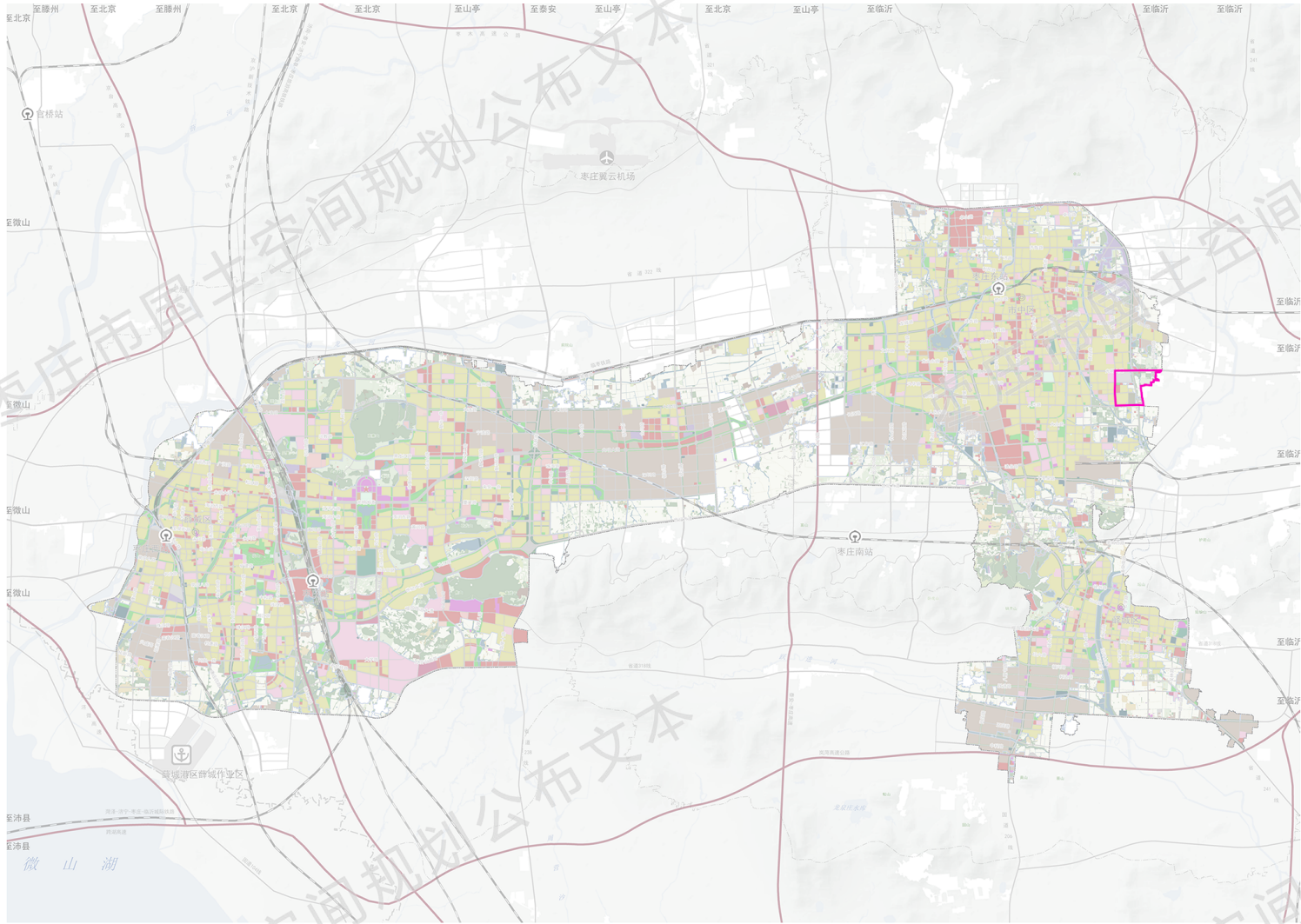
注重建筑群体色彩协调。建筑总体基调以浅色，暖色为主，各风貌片区可以根据色彩分区控制选定一、两种不同的主导色调。

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、黄褐色、淡青灰色等。

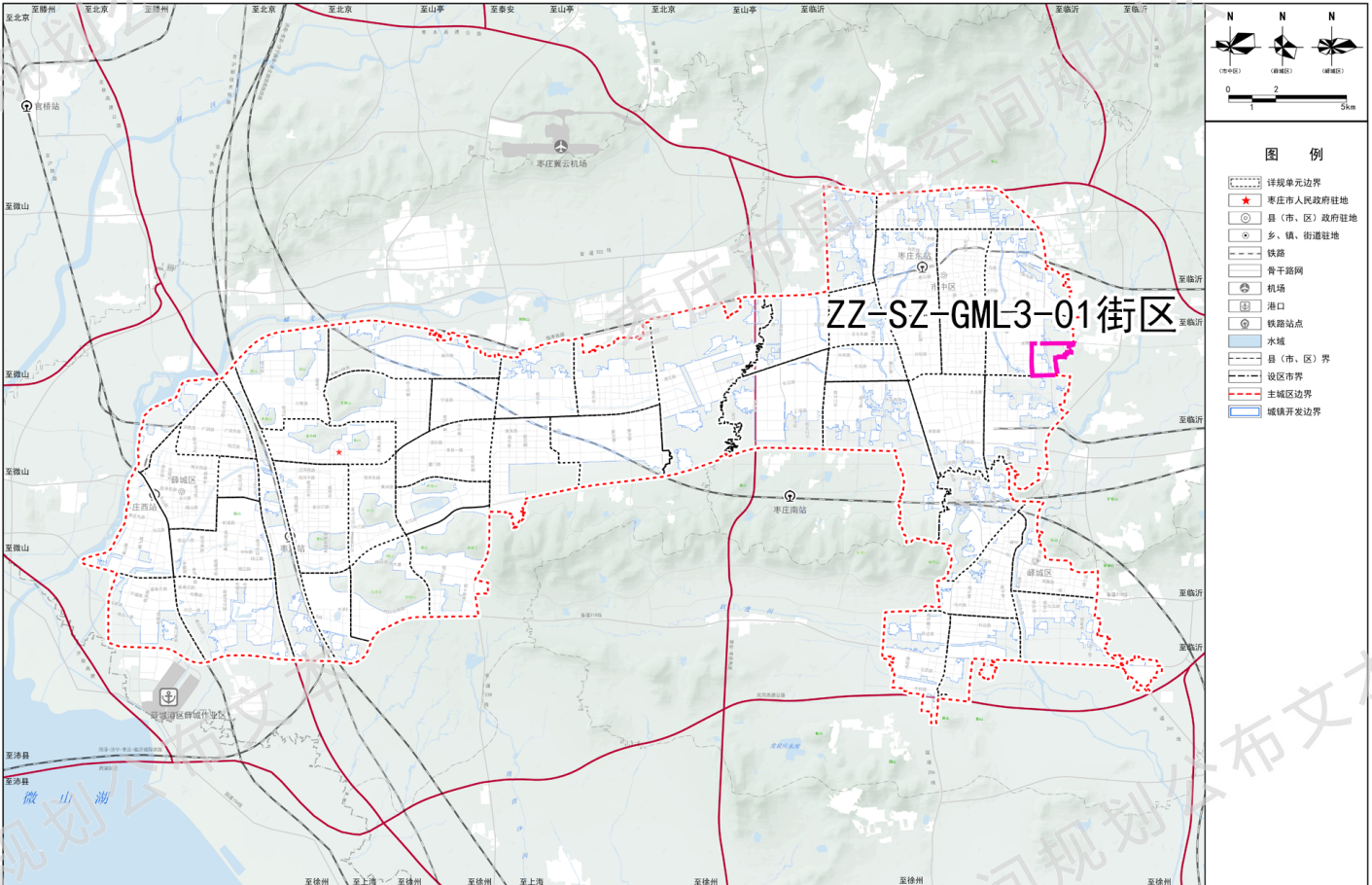
(2) 辅色调：辅助色可选择如蓝灰色、淡红色等。

(3) 点缀色：点缀色的主体是广告牌、小品及市政公用设施等。



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



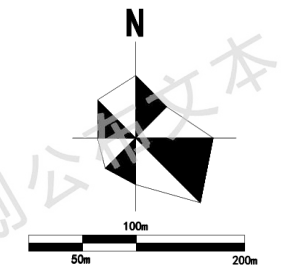
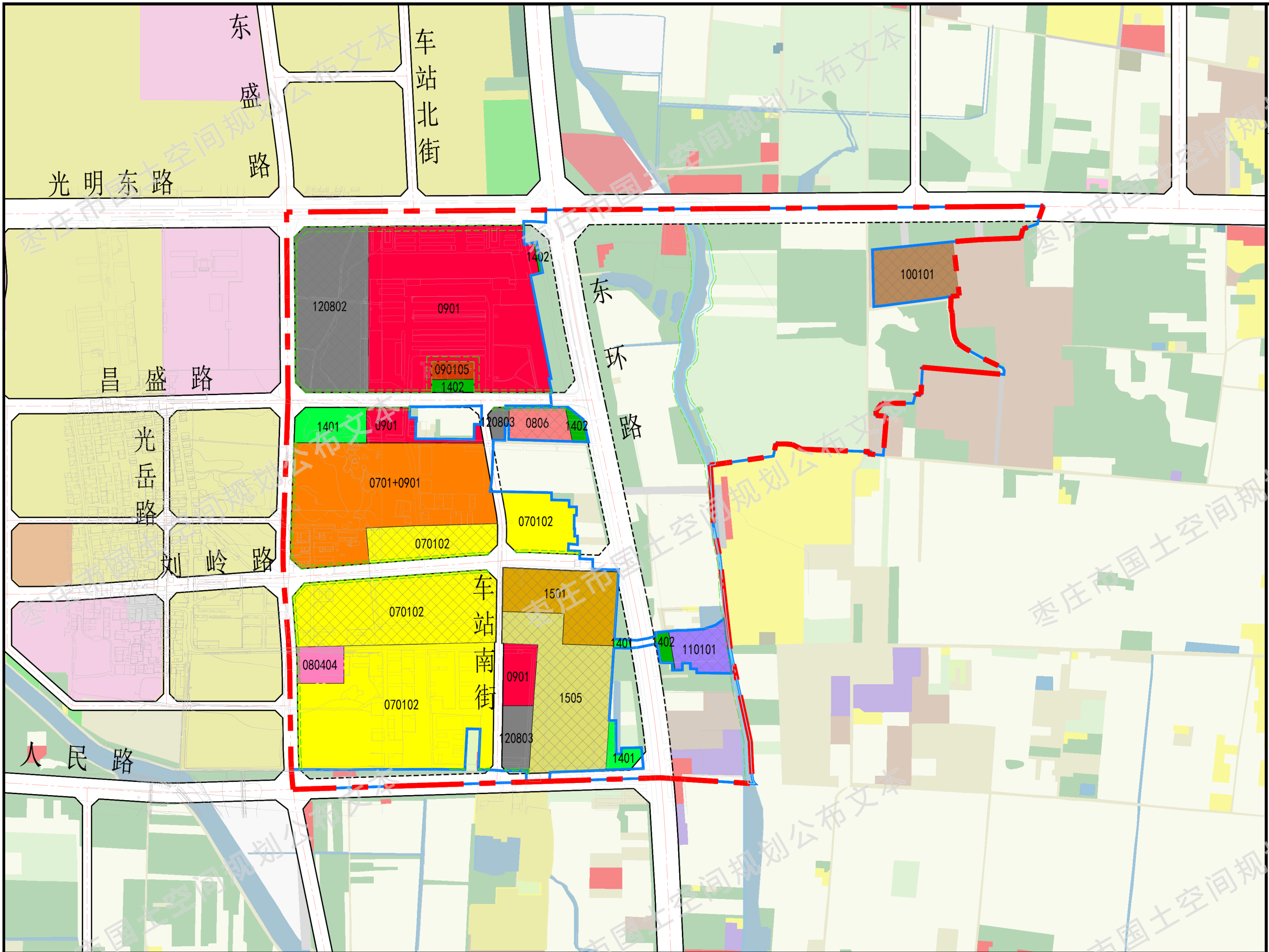
枣庄市人民政府
2023年9月 编制

枣庄市自然资源和规划局
中国城市规划设计研究院
南京国图信息技术有限公司 制图

1 | 2
—+—
3

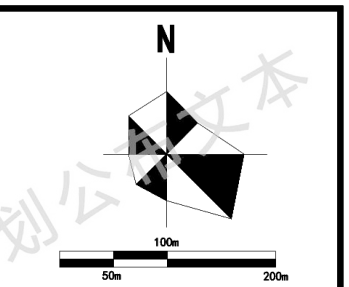
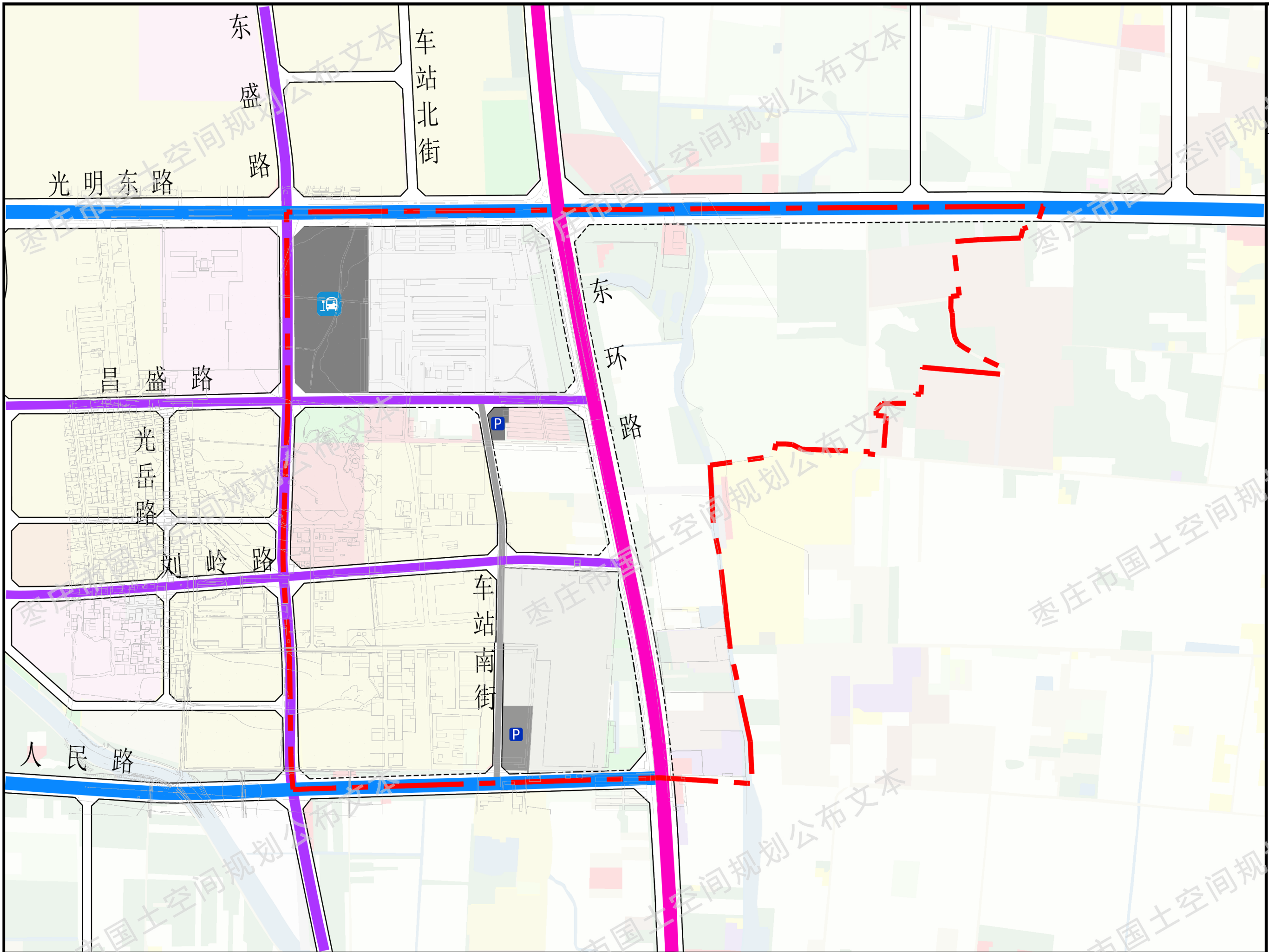
- 1. 街区在枣庄市主城区中的位置
- 2. 街区在详规单元中的位置
- 3. 街区卫星影像图



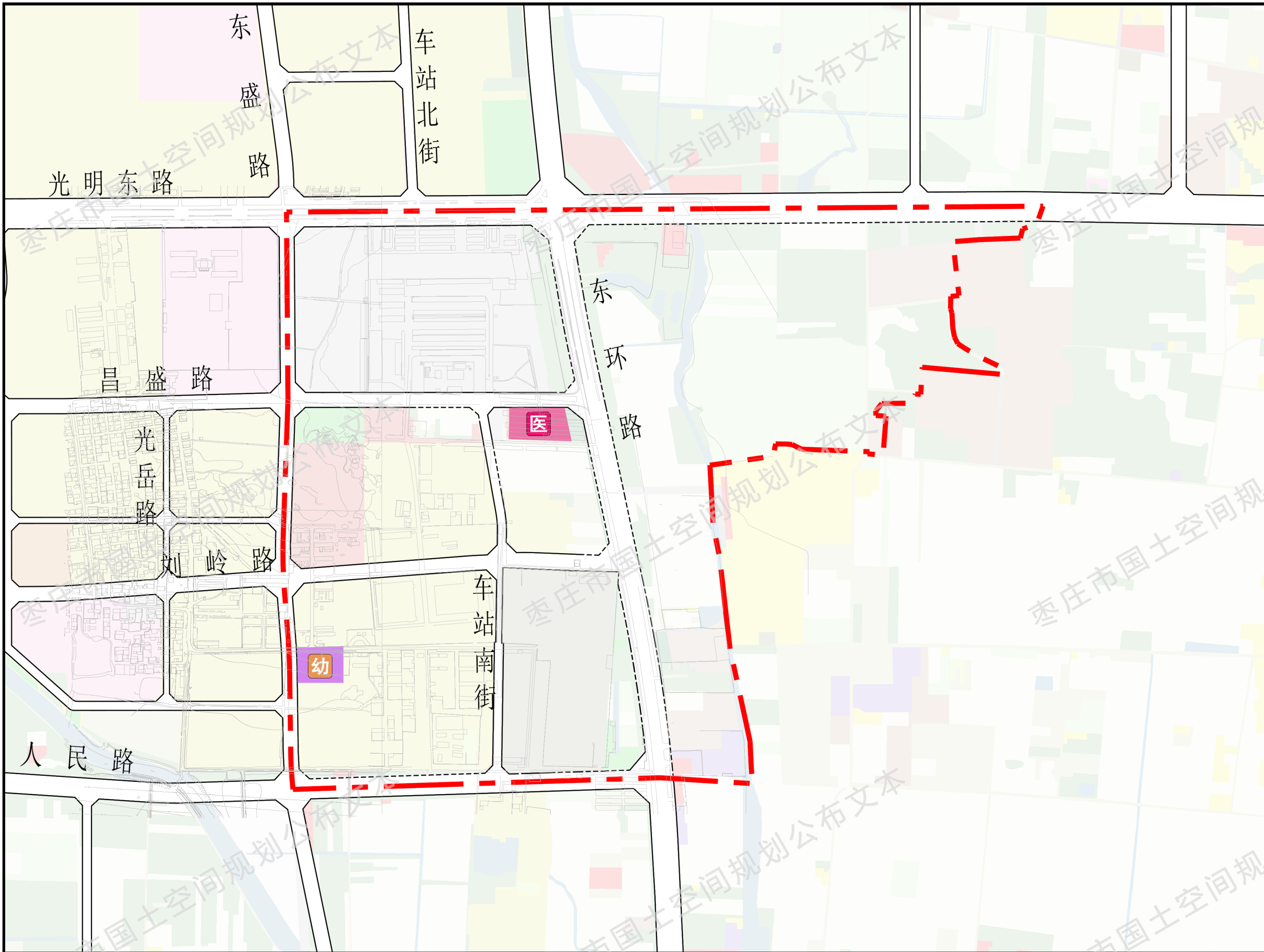


图例

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 商业用地
- 工业用地
- 仓储用地
- 公路用地
- 陆地水域
- 070102 二类城镇住宅用地
- 0701+0901 商住混合用地
- 080404 幼儿园用地
- 0806 医疗卫生用地
- 0901 商业用地
- 090105 公用设施营业网点用地
- 100101 一类工业用地
- 110101 一类物流仓储用地
- 1207 城镇村道路用地
- 120802 公共交通场站用地
- 120803 社会停车场用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1501 军事设施用地
- 1505 监狱场所用地
- 道路
- 河湖管理范围线
- 附属绿地
- 城镇开发边界
- 保留地块
- 规划范围



- 图例**
- 快速路 (Expressway)
 - 主干路 (Main Road)
 - 次干路 (Sub-main Road)
 - 支路 (Branch Road)
 - 公交首末站 (Bus Stop)
 - 社会停车场 (Social Parking Lot)
 - 道路 (Road)
 - 规划范围 (Planning Boundary)



枣阳市中心城区ZZ-SZ-GML3-01街区控制性详细规划

公共服务设施规划图