

枣庄市中心城区 ZZ-GX-ZF3-03-07 地块
控制性详细规划深化优化方案

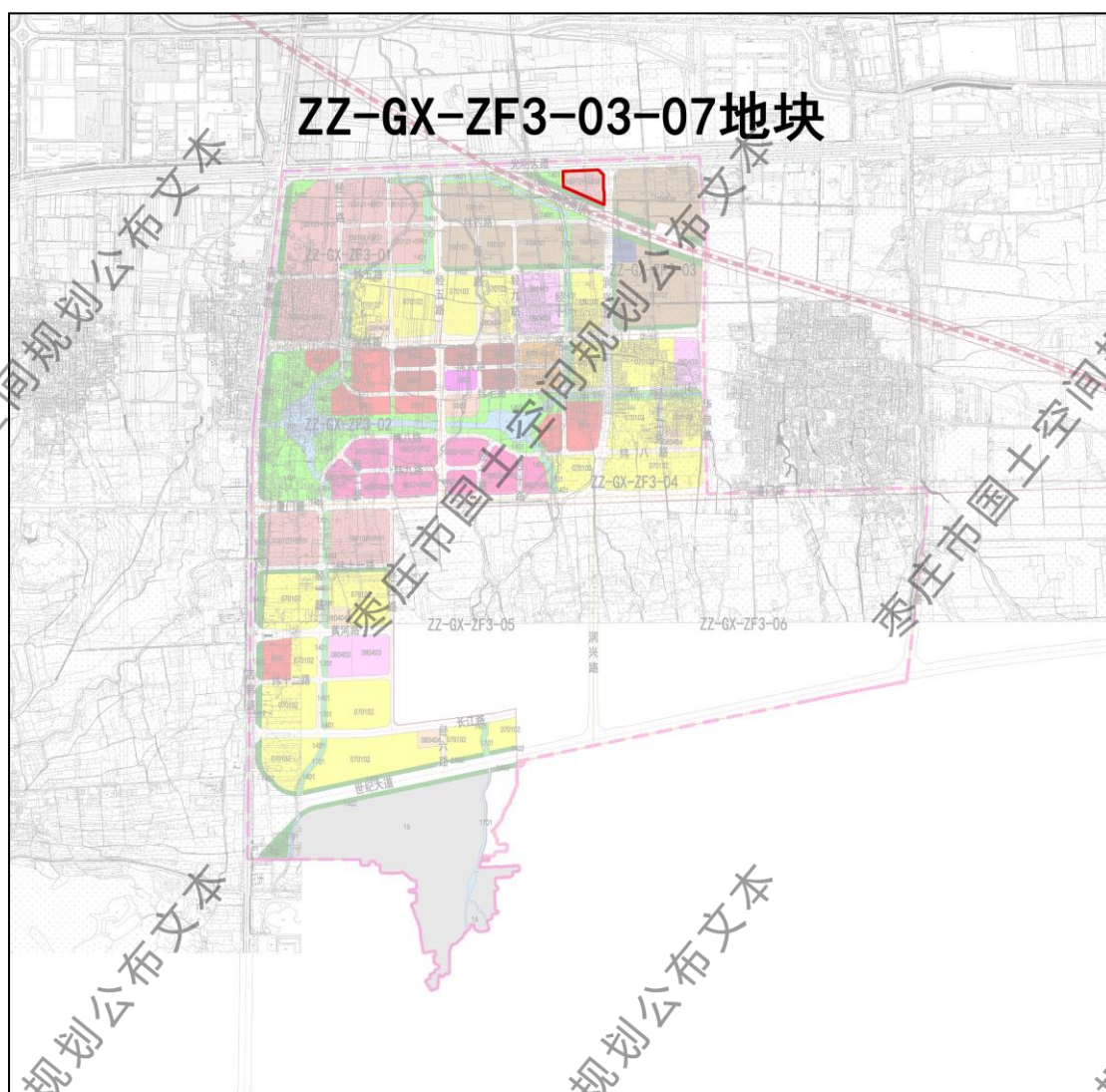
目 录

第一章 现状分析	1
一、 规划范围	1
二、 土地利用现状	2
三、 项目周边交通概况	3
第二章 相关规划分析	4
一、 《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035 年）》	4
二、 《枣庄市“零碳智谷”（中心城区 ZZ-GX-ZF1、ZF2、ZF3、ZF4、ZF5 单元）控制性详细规划》	4
第三章 规划调整必要性、可行性、符合性分析	5
一、 规划调整必要性分析	5
二、 规划调整可行性分析	6
三、 规划调整符合性分析	7
四、 分析结论	9
第四章 优化方案	10
一、 优化方案	10
二、 土地使用规划	11
第五章 市政交通	12
一、 市政基础设施	12
二、 综合交通规划	12
三、 竖向规划	13
第六章 城市设计引导	14
一、 建筑风貌控制引导	14
二、 建筑高度控制引导	14
三、 建筑色彩控制引导	14
四、 建筑退界控制引导	14
附表	15

第一章 现状分析

一、规划范围

本项目位于光明大道与济枣高铁交叉口东，东至润兴路、南至济枣高铁、北至光明大道，总用地面积 22832 平方米（约 34 亩）。根据原单元控规，本项目地块编码为：ZF3-03-07。



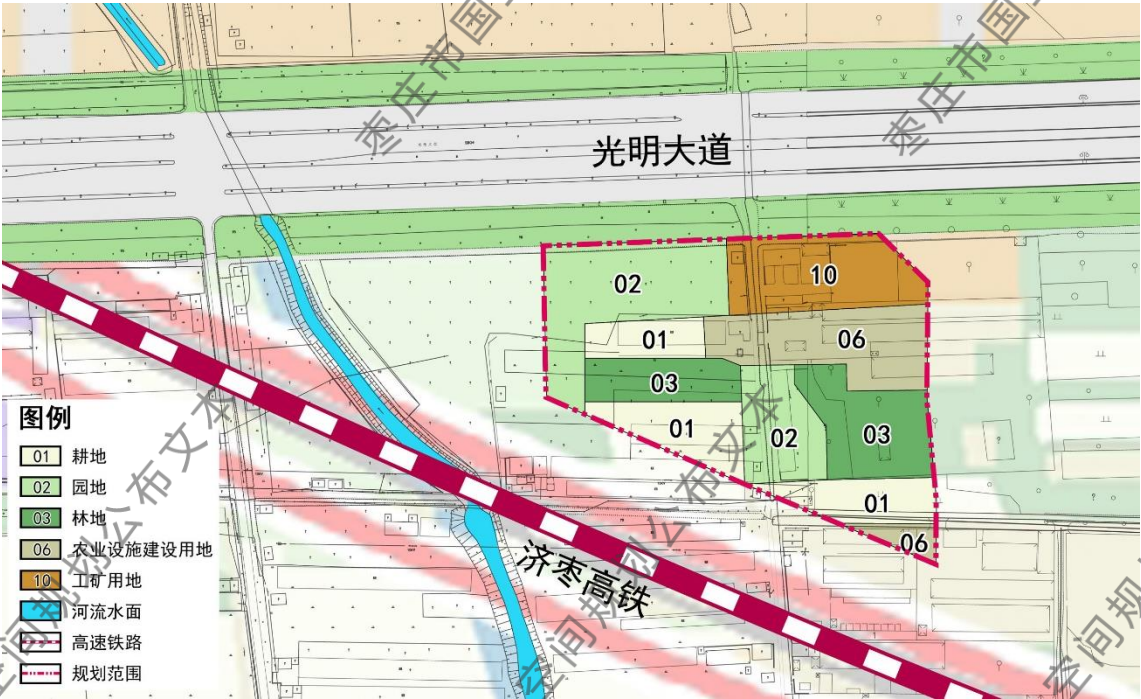
规划范围在原单元控规中的位置

二、 土地利用现状

依据 2024 年国土变更调查，地块内用地主要以农林用地为主。现状总用地面积 2.28 公顷，其中耕地 0.45 公顷，占总用地的 20.09%；园地 0.65 公顷，占总用地的 28.38%；林地 0.44 公顷，占总用地的 19.21%；农业设施建设用地 0.40 公顷，占总用地的 17.47%；工矿用地 0.34 公顷，占总用地的 14.85%。现状建筑较少，主要以个别破旧厂区为主，拆迁较少。

现状用地结构一览表

国土空间用途		面积（公顷）	占总面积比例（%）
耕地（01）		0.45	20.09
园地（02）		0.65	28.38
林地（03）		0.44	19.21
农业设施建设用地（06）		0.40	17.47
村庄建设用地	工矿用地（10）	0.34	14.85
合计		2.28	100.00



土地利用现状图

三、项目周边交通概况

枣庄地处京沪两大都市的中间点，本项目位于枣庄主城区中部，交通区位优势。

高速：京台高速公路南北穿越枣庄，岚菏高速公路、枣木高速从项目南北两侧经过。

铁路：南北向有京沪高速铁路、京沪铁路，东西向有枣临铁路，另外，济枣高铁正在建设中，枣庄南站与本项目直线距离仅 9 公里。

机场：枣庄翼云机场位于主城区北部，距本项目直线距离约 10km，可通过店韩路快速联系。另外，规划中的薛城通用机场位与本项目西南，直线距离约 11km。

水运：京杭大运河穿境而过，境内有枣庄港、台儿庄港、滕州港、峰城港等港口，水运便捷。

城市主要道路：主要有光明大道、世纪大道、枣曹公路、邳薛路、店韩路、枣欢线、西昌路等，20 分钟内可达主城区任何地点。

第二章 相关规划分析

一、《枣阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

2023 年 10 月 31 日，山东省人民政府批复《枣阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，并对规划的实施提出了一些相关要求。

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。

城市功能定位：枣庄功能定位为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。

二、《枣阳市“零碳智谷”（中心城区 ZZ-GX-ZF1、ZF2、ZF3、ZF4、ZF5 单元）控制性详细规划》

规划范围：东至薛城区行政区划边界、南至世纪大道、西至店韩路、北至枣曹路。单元总用地规模 4705 公顷（约 70575 亩），其中，ZZ-GX-ZF3 单元总用地规模 767.19 公顷（约 11508 亩）。

功能定位：以产业功能为主，集聚居住、公共服务配套、商业商务功能的枣庄产业创新发展增长极、零碳新城建设示范区以及现代化城市样板区。

第三章 规划调整必要性、可行性、符合性分析

一、规划调整必要性分析

1. 实施“强工兴产、转型发展”战略，推进重点项目落地

枣庄市“锚定‘资源型城市绿色低碳转型发展引领市’总体发展定位，大力实施‘强工兴产、转型发展’战略。”而高新区无疑是实现这一战略的主战场。近年来，高新区深入实施“链长制”，聚焦聚力全市工业倍增主阵地，以重点项目攻坚突破为抓手，扎实推进重点项目落地建设，提高项目建设的质量和效率。

2026年，经管委会研究，确定2026重点项目名单。作为区级重点项目，“高端PEEK新材料及半导体关键零部件研发、生产与技术服务项目”被列入2026重点项目名单。

2. 促进并带动相关产业的发展

高端PEEK新材料及半导体关键零部件研发、生产与技术服务项目是枣庄高新区管委会今年重点招商引资项目，本项目的建设对高新区乃至枣庄市产业链延伸有重要的作用。同时，项目的落地，可拓宽就业渠道，增加城乡居民收入，促进社会和谐发展。

3. 纠正单元控规不足，提高规划适用性

控规调整作为政府进行“弹性”管控的重要工具，对纠正现有单元控规不足，提高控规的适用性方面有着重要作用。

4. 进一步优化用地布局，使规划更加科学合理

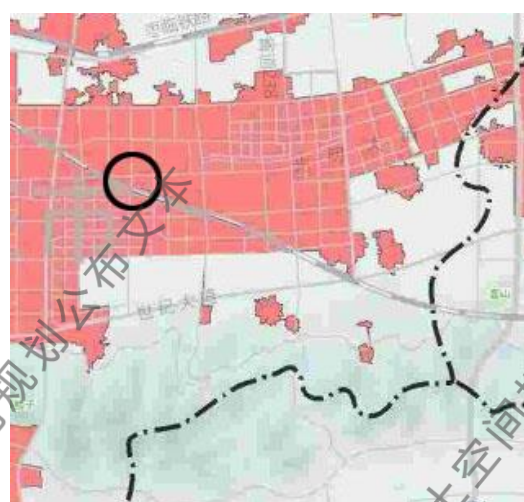
该地块南北长最小75米，东西宽190米，面积2.28公顷。原控

规用地性质为工业用地与商业用地的混合用地，而现代标准工业厂房的跨度一般来说至少 36 米，在如此小的用地上很难既建设工业厂房又建设商业建筑。因此，对该地块用地性质进行调整，可优化用地布局，使规划更加科学合理。

二、 规划调整可行性分析

1. 规划调整不会影响“三区三线”

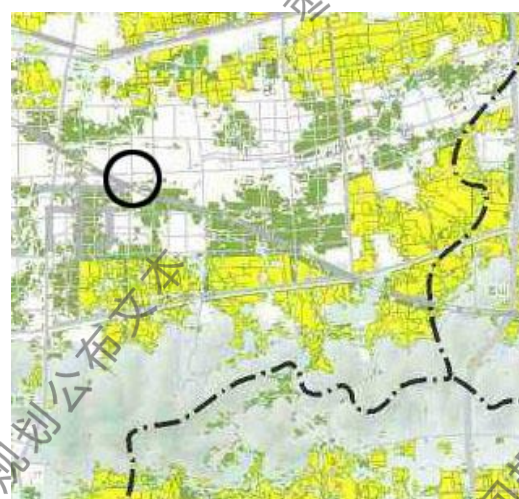
根据《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，该地块所在区域位于城镇开发边界以内，不占基本农田，不占生态红线，不突破“三区三线”约束性指标和底线管控要求。



开发边界



生态红线



基本农田

2. 规划调整不会改变街区主导属性

根据《枣庄市“零碳智谷”（中心城区 ZZ-GX-ZF1、ZF2、ZF3、ZF4、ZF5 单元）控制性详细规划》，ZF3-03 街区主导属性为工业/居住/公共服务，街区面积 105.28 公顷。本次深化优化地块从工业用地+商业用地优化为工业用地，深化优化面积 2.28 公顷，占街区总面积的 2.17%（远小于 30%）。因此，本次地块深化优化未改变街区主导属性，未超过街区面积 30%的规定，该地块深化优化可行。

三、 规划调整符合性分析

1. 符合枣庄国土空间总体规划定位

枣庄国土空间总体规划定位之一：资源型城市创新转型示范市。坚持“强工兴产”，统筹推进产业升级、民生改善、生态修复，实现老工业基地转型振兴、优势重构，创新突破，奋力打造资源型城市转型发展的枣庄范例。

本次地块深化优化将工业用地+商业用地调整为工业用地，有利于“强工兴产”，有利于促进产业升级。因此，地块用地性质的调整符合枣庄市国土空间总体规划的定位要求。

2. 符合原控规功能定位

原控规功能定位：以产业功能为主，集聚居住、公共服务配套、商业商务功能的枣庄产业创新发展增长极、零碳新城建设示范区以及现代化城市样板区。本次地块深化优化，符合控规以产业功能为主的总体定位要求。

体规划动态维护正在进行中。根据《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》《山东省市、县(市)国土空间总体规划动态调整完善方案编制指南(试行)》要求,衔接落实“十五五”发展规划和相关专项规划空间需求,对总体规划重点建设项目清单进行更新、增补。因此,高端 PEEK 新材料及半导体关键零部件研发、生产与技术服务项目列入重点项目清单符合动态维护相关要求。

四、 分析结论

综上,通过前面的必要性、可行性、符合性分析,本次地块调整,程序合法、技术可行、符合国家相关政策要求。

第四章 优化方案

一、优化方案

优化前 ZZ-GX-ZF3-03-07 地块相关指标如下：

用地性质：工业商业混合用地；

总用地面积：2.28 公顷，其中， $20\% \leq \text{商业} \leq 30\%$ ；

工业容积率 ≥ 1.0 、商业容积率 1.0-2.0；

工业建筑系数 $\geq 45\%$ 、商业建筑密度 $\leq 45\%$ ；

工业建筑高度：未定、商业建筑高度 ≤ 60 米；

工业绿地率 $\leq 15\%$ 、商业绿地率 $\geq 25\%$ ；

工业用地机动车停车位 0.2 个/100 平方米建筑面积、商业用地机动车停车位 0.8 个/100 平方米建筑面积。

优化后 ZZ-GX-ZF3-03-07 地块相关指标如下：

用地性质：工业用地；

工业用地面积：2.28 公顷；

工业容积率 ≥ 1.5 ；

工业建筑系数 $\geq 40\%$ ；

工业建筑高度：符合城市设计要求；

工业绿地率 $\leq 15\%$ 。

工业用地机动车停车位 0.3 个/100 平方米建筑面积。

二、 土地使用规划

规划范围用地面积 2.28 公顷，优化后全部为一类工业用地（100101），面积 2.28 公顷。



优化前 ZZ-GX-ZF3-03 街区用地总图



优化后 ZZ-GX-ZF3-03 街区用地总图

第五章 市政交通

一、 市政基础设施

本项目的深化优化不会对市政基础设施造成重大影响，相关市政设施的配套依靠原控规确定的设施位置、规模等。

给水：接光明大道 DN1000 给水管线；

污水：近期依靠高新区污水处理厂，远期依靠在店韩路以东、枣曹路以南规划污水处理厂；

雨水：排入沿光明大道规划的雨水管道；

电力：接入光明大道北侧的现状 110kV 府前站；

通信：接沿光明大道通信管道；

热力：十里泉热电厂、八一热电厂共同作为热源；

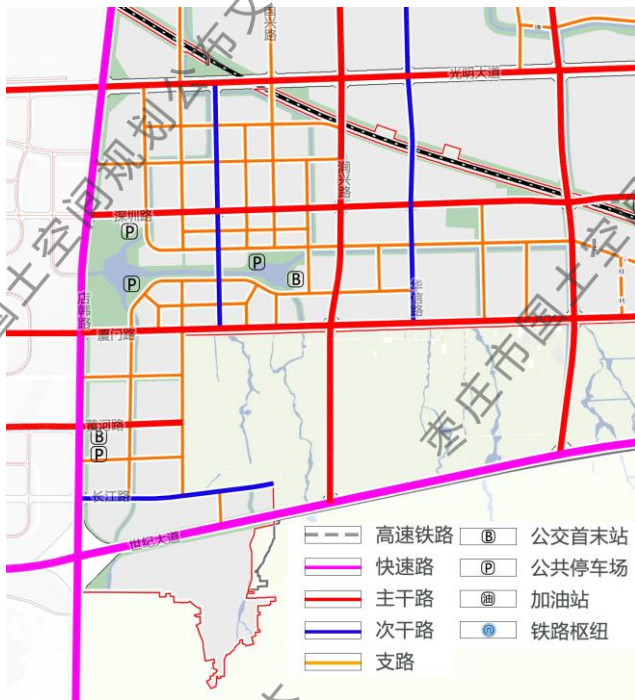
燃气：接入沿光明大道的现状中压燃气管道。

二、 综合交通规划

道路：本项目的对外交通一是北侧的现状光明大道，二是东侧规划的润兴路，红线宽度 40 米。

机动车出入口：本项目出入口为面向润兴路的东出入口。

禁止开口地段：本项目禁止开口地段主要是位于光明大道与润兴路交叉口。其中，沿光明大道方向 40 米内禁止开口，沿润兴路方向 30 米内禁止开口。



单元控规综合交通规划图



交通分析图

三、 竖向规划

1. 道路竖向

光明大道为现状道路，规划的南北向润兴路与光明大道相交，交叉口标高以光明大道为基准，向南逐渐升高。润兴路最小纵坡不小于 0.3%，最大纵坡结合现状地形控制在 3% 以下。道路交叉口高程仅作为参考值，准确数值必须根据道路施工图确定。

2. 场地竖向

本项目场地平均高程应注意土方填挖平衡，比周边道路最低点高至少 20 厘米，防止成为“洼地”。

第六章 城市设计引导

一、建筑风貌控制引导

本地块风貌应与周边风貌协调统一，积极融入原控规确定的零碳科技风貌区，工业建筑以大尺度的建筑体量体现现代化科技感，屋顶布局光伏面板，体现零碳特色。

二、建筑高度控制引导

光明大道是枣庄主城区的城市形象界面，在建筑高度方面，本地块应以中高层厂房为主，塑造良好的城市形象界面。

三、建筑色彩控制引导

建筑色彩以淡雅或浅灰为主，体现现代、明快的建筑风格。

四、建筑退界控制引导

针对重要界面，规划提出更高退线要求，具体如下：沿光明大道退 30 米，沿润兴路结合建筑高度退 18 米、22 米、25 米，沿济枣高铁退 5 米，沿地块西侧退 5 米。

本地块深化优化后的建筑风貌、高度、色彩等均满足《枣庄“零碳智谷”城市设计及详细规划》的相关要求。

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			
10	工矿用地			2.28	100.00
	1001	工业用地		2.28	100.00
		100101	一类工业用地		2.28

附表 2：地块管控一览表

地块 编码	用地性 质 代码	用地 性质 名称	用地 面积 (公 顷)	容 积 率	建 筑 密 度 (%)	建筑 高度 (米)	绿 地 率 (%)	机 动 车 出 入 口 方 向	机 动 车 停 车 泊 位 (个)	设 施 配 套 要 求	用 地 康 容 性	混 合 用 地 比 例	用 地 状 态	备 注
ZF3- 03- 07	100101	一 类 工 业 用 地	2.28	≥ 1.5	≥ 40	符合 城市 设计 要求	≤ 15	E	0.3 车位 /100 建筑 面积	-	-	-	规 划	-

枣庄市中心城区 ZZ-GX-ZF3-03-07 地块 控制性详细规划深化优化方案

图则

2026 年 8 月

图则目录

01. 区位分析图

02. 土地利用现状图

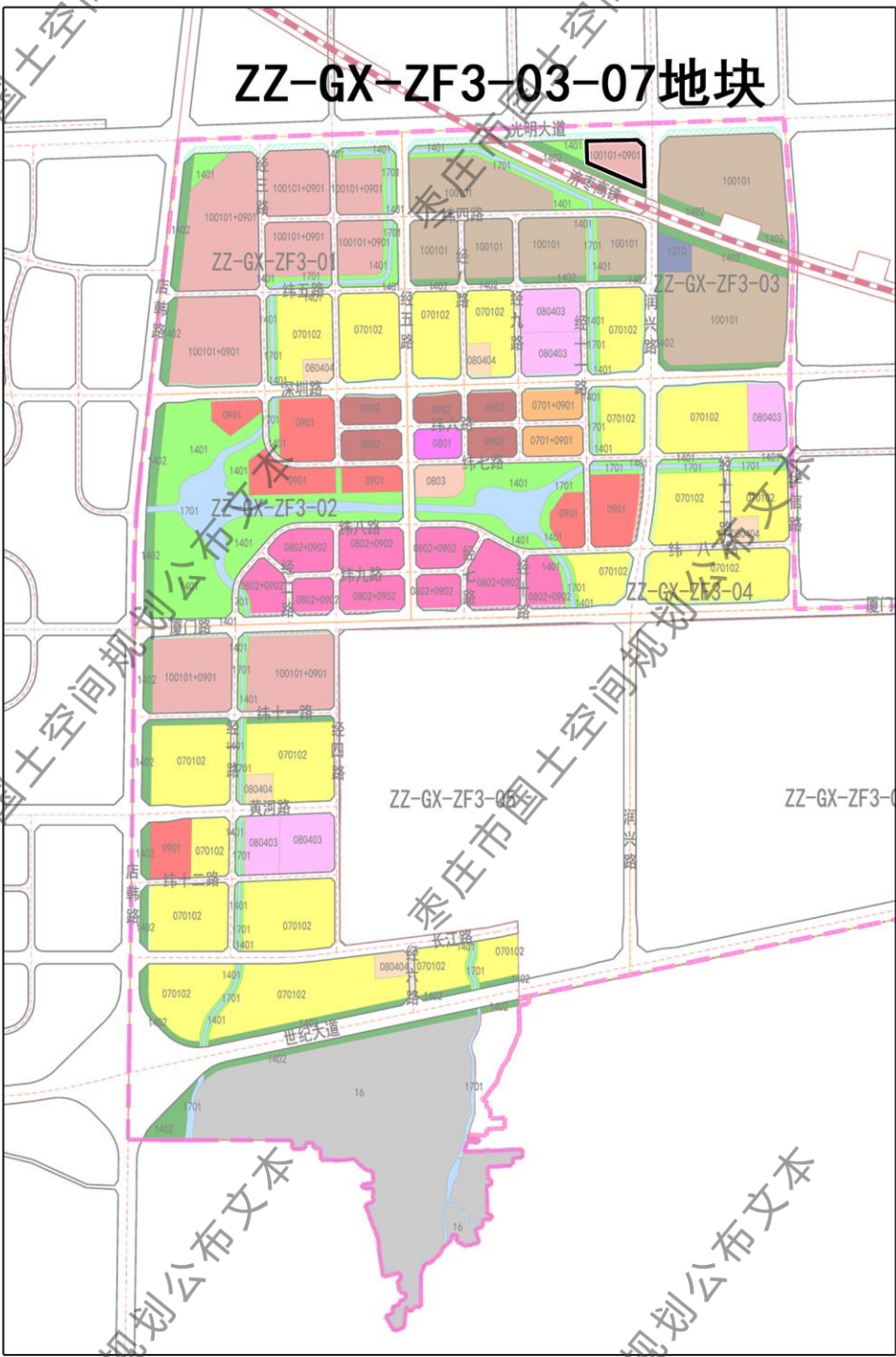
03. 土地使用规划图

04. 优化前后对比图

05. 地块划分与指标控制图

06. 优化后街区土地使用规划图

枣庄市中心城区ZZ-GX-ZF3-03-07地块控制性详细规划深化优化方案

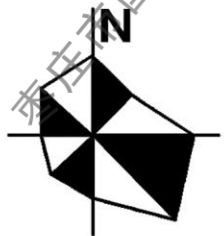
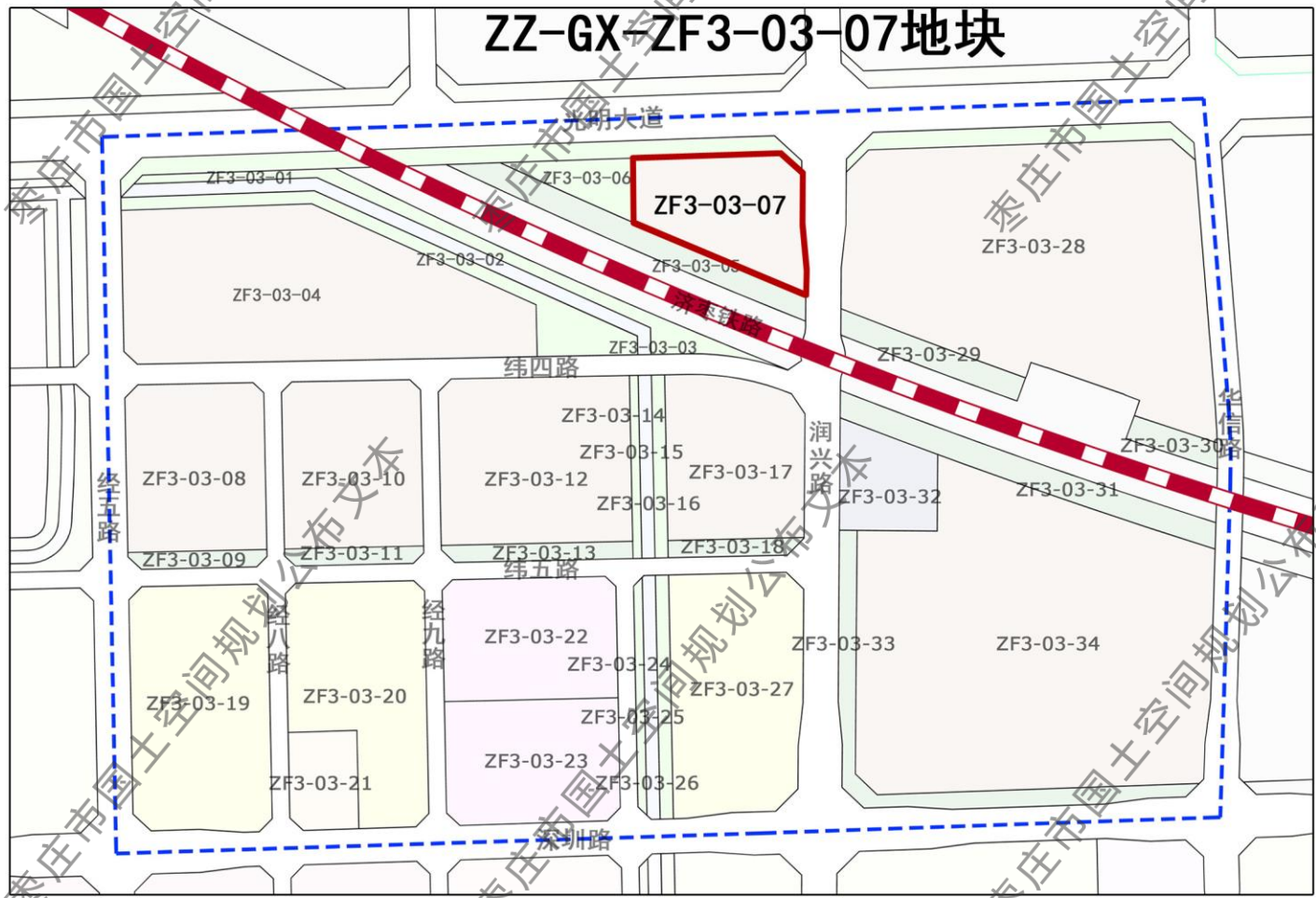


规划范围在单元控规中的位置

规划范围地块划分图

规划范围卫星影像图

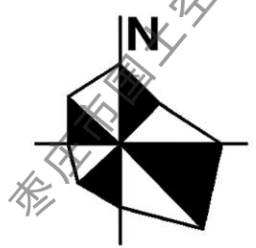
区位分析图



枣庄市中心城区ZZ-GX-ZF3-03-07地块控制性详细规划深化优化方案

光明大道

济枣高铁

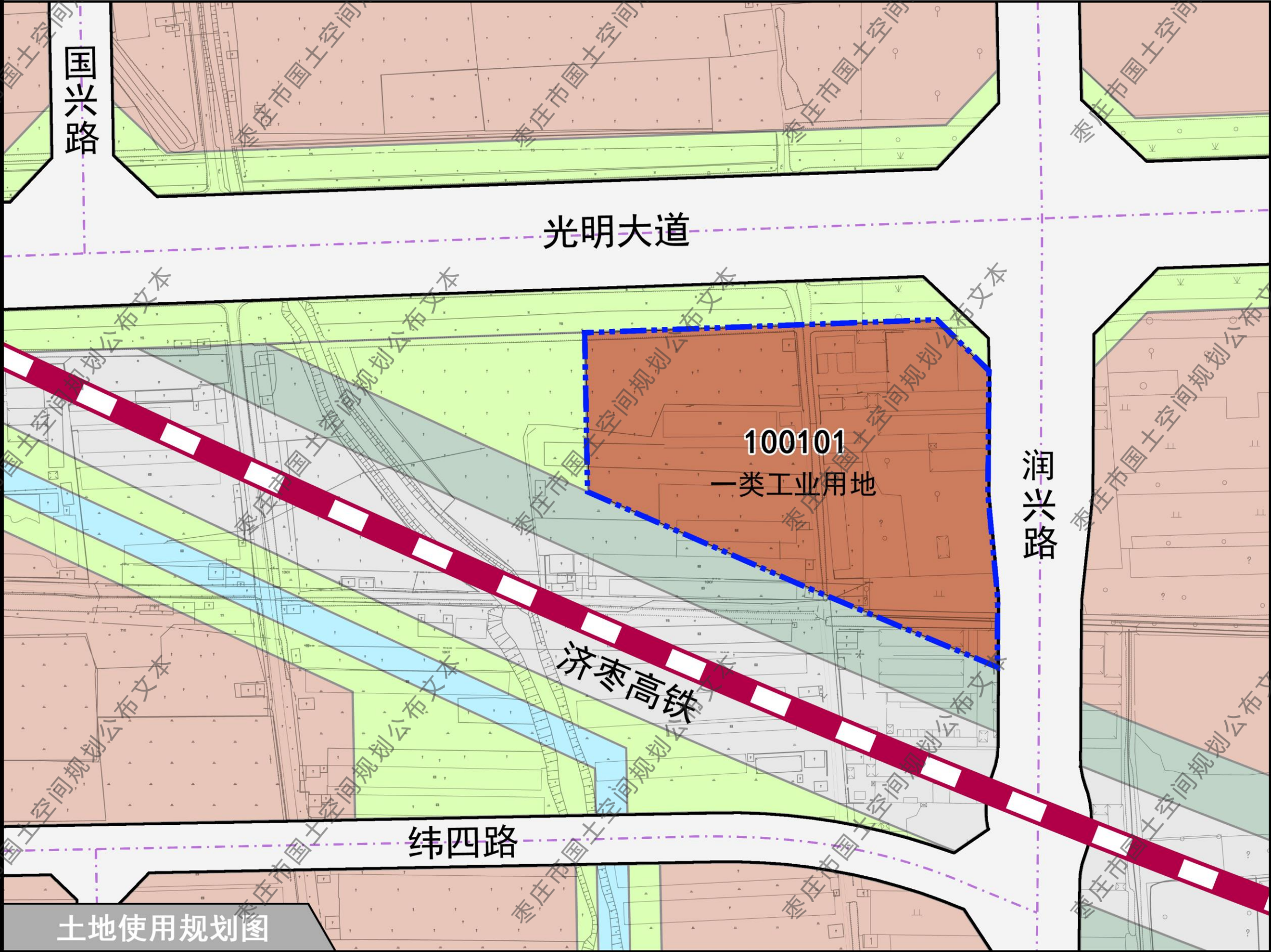


图例

- 01 耕地
- 02 园地
- 03 林地
- 06 农业设施建设用地
- 10 工矿用地
- 河流水面
- 高速铁路
- 规划范围

土地利用现状图

枣庄市中心城区ZZ-GX-ZF3-03-07地块控制性详细规划深化优化方案

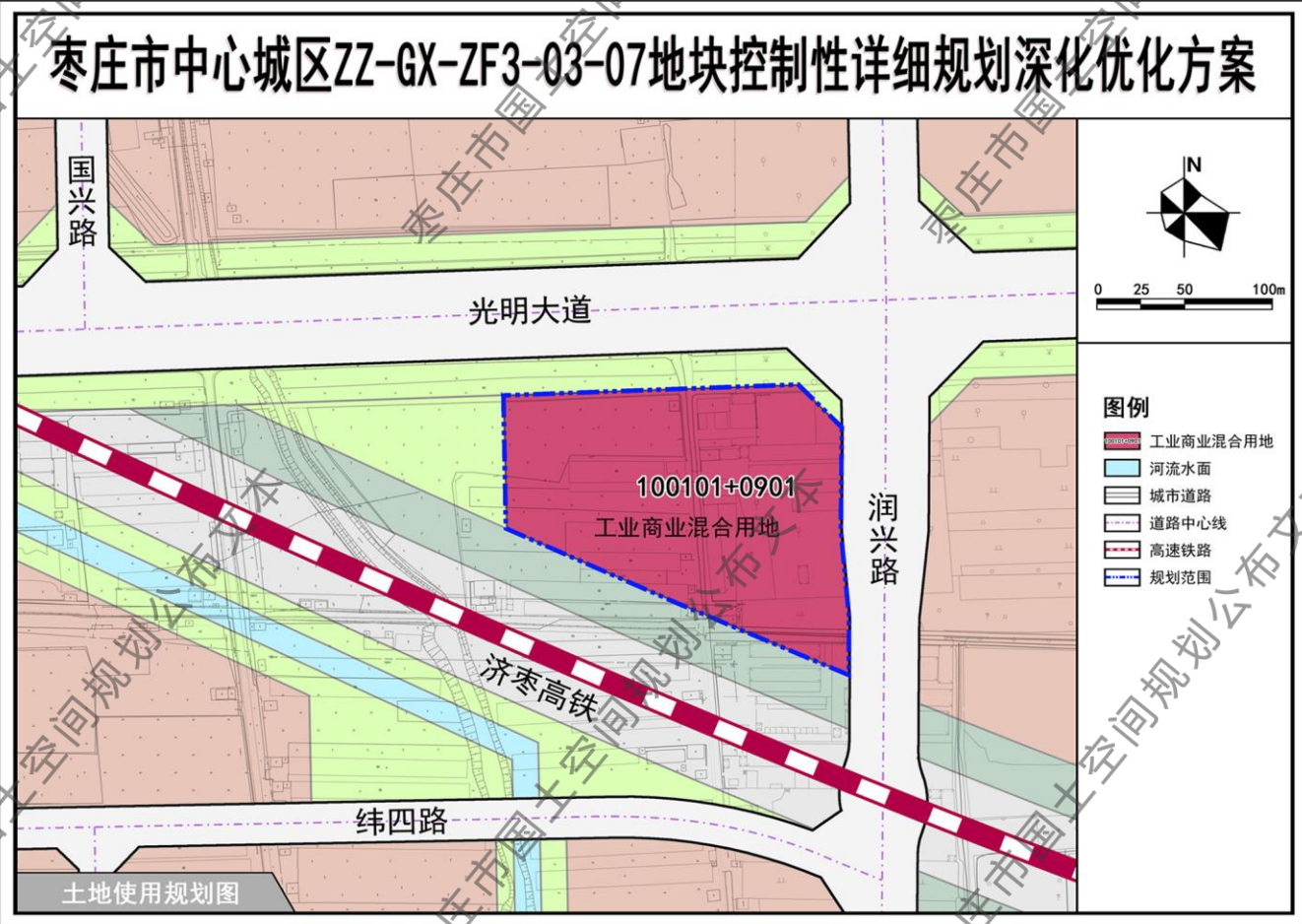


图例

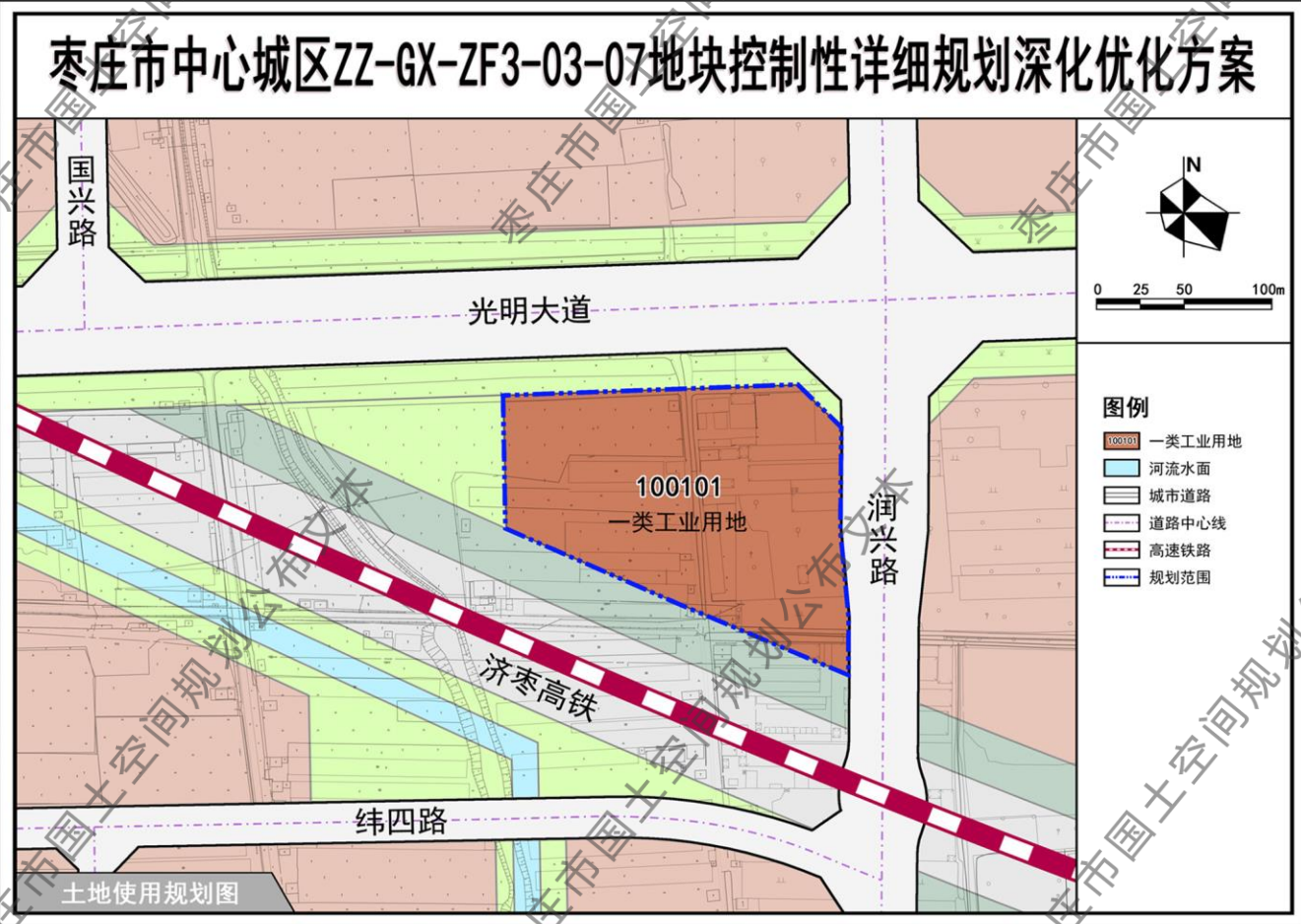
- 100101 一类工业用地
- 河流水面
- 城市道路
- 道路中心线
- 高速铁路
- 规划范围

土地使用规划图

枣庄市中心城区ZZ-GX-ZF3-03-07地块控制性详细规划深化优化方案



优化前土地使用规划图



优化后土地使用规划图

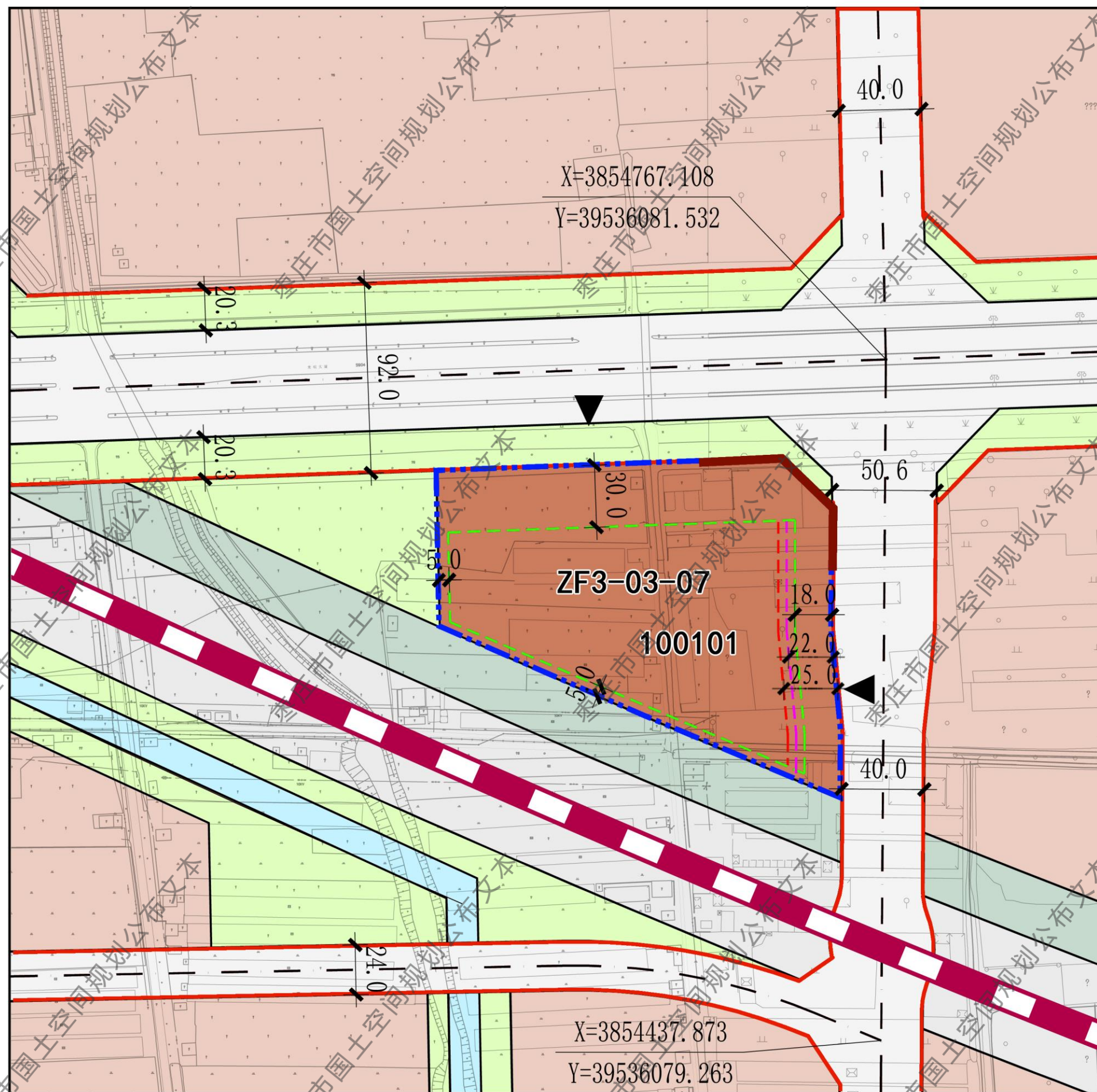
优化前地块管控一览表

地块编码	用地性质 代码	用地性质 名称		用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	机动车出 入口方向	机动车停车泊位 (个)	设施配套要求	用地 兼容性	混合用 地合例	用地 状态	备注
ZF3-03-07	100101 + 0901	工业商业 混合用地	工业	2.28	≥ 1.0	≥ 45	—	≤ 15	E/N	0.2车位/100建筑面积	—	—	20% $\leq$ 商业	规划	
			商业		1.0-2.0	≤ 45	≤ 60	≥ 25	E/N	0.8车位/100建筑面积	—	—	$\leq 30\%$	规划	

优化后地块管控一览表

地块编码	用地性质 代码	用地性质 名称	用地面积 (公顷)	容积率	建筑系数 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	机动车出 入口方向	机动车停车泊位 (个)	设施配套要求	用地 兼容性	混合用 地合例	用地 状态	备注
ZF3-03-07	100101	一类工业用地	2.28	≥ 1.5	≥ 40	符合城市 设计要求	≤ 15	E	0.3车位/100建筑面积	—	—	—	规划	

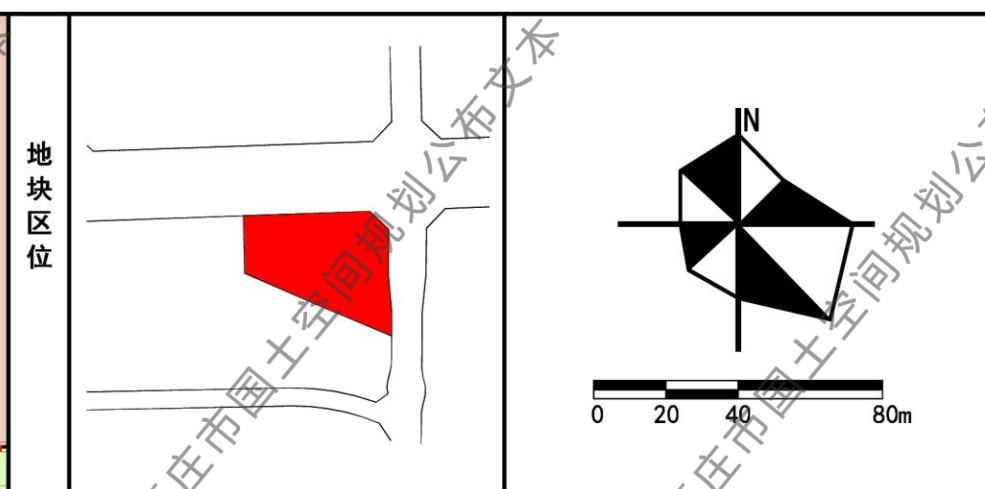
优化前后对比图


$$\begin{aligned} X &= 3854767.108 \\ Y &= 39536081.532 \end{aligned}$$

ZF3-03-07
100101

$$X=3854437.873$$
$$Y=39536079.263$$

—地块划分与指标控制图



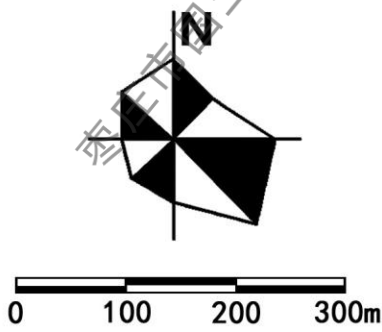
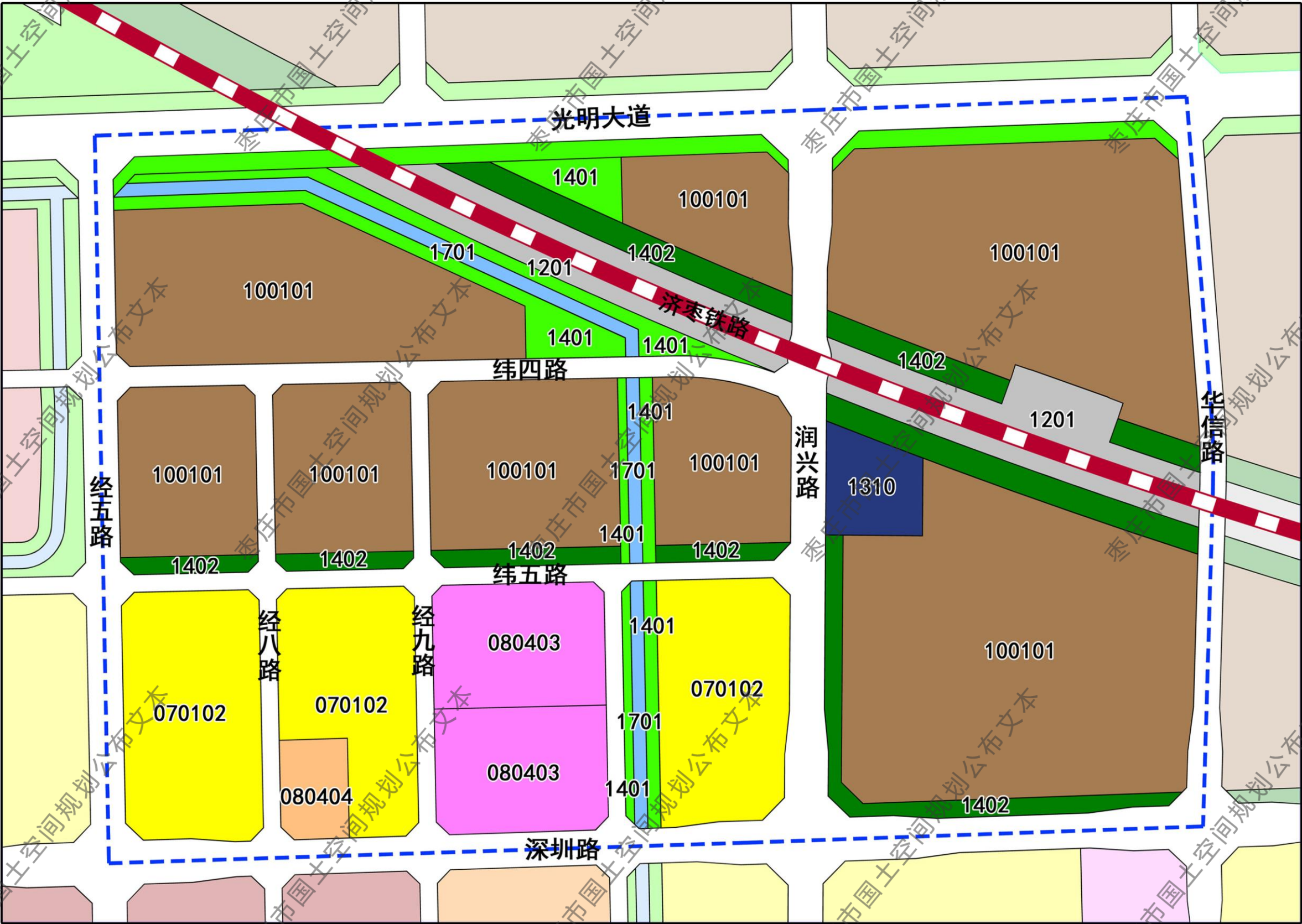
街区 管控要素	街区编号	主导属性	用地面积 (公顷)	设施配套	备注
	ZF3-03	工业/居住/公服	105.28	规划18班初中1处; 24班小学1处; 12班 幼儿园1处; 规划消防设施1处。	
	建设用地面积 (公顷)	公园绿地面积 (公顷)	人口规模 (人)		
	97.40	4.22	0.4		
	居住用地面积 (公顷)	地上住宅建筑总面积 (万平方米)	新增耕地面积 (公顷)		
	12.12	21.82			

[illegible]

加强沿光明大道一侧建筑景观的塑造,建筑风格以现代为主。为避免出入口直接开向光明大道影响交通,必要时可沿光明大道南侧设置辅道。



枣庄市中心城区ZZ-GX-ZF3-03-07地块控制性详细规划深化优化方案



图例

- 070102 二类城镇住宅用地
- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 100101 一类工业用地
- 1201 铁路用地
- 1310 消防用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1701 河流水面
- 城市道路
- 高速铁路
- 街区范围

优化后街区土地使用规划图