

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

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

枣庄市中心城区 ZZ-ST-SC4-01 街 区控制性详细规划

目录

第一章	前言	4
第 1 条	规划背景	4
第 2 条	编制动因	4
第 3 条	编制动因	5
第二章	总则	6
第 4 条	规划目的	6
第 5 条	规划依据	6
第 6 条	规划原则	7
第 7 条	规划重点	7
第 8 条	规划范围	8
第 9 条	街区主导属性	8
第三章	用地规划	9
第 10 条	功能布局	9
第 11 条	土地利用	9
第四章	综合交通规划	11
第 12 条	道路系统	11
第 13 条	公共交通	11
第 14 条	慢行交通	11
第 15 条	静态交通	12
第 16 条	交通设施	12
第五章	设施规划	13
第 17 条	公共服务设施	13
第 18 条	公用设施	13
第 19 条	市政工程管线	18

第 20 条	竖向控制	19
第 21 条	地下空间利用	20
第 22 条	社区服务设施	21
第六章	蓝绿系统规划	23
第 23 条	绿地与开敞空间	23
第 24 条	地表水体	23
第七章	城市品质	25
第 25 条	空间形态	25
第 26 条	高度控制	26
第 27 条	强度控制	26
第 28 条	绿色建筑与设施	27
第 29 条	城市更新	27

第一章 前言

第1条 规划背景

国土空间规划是国家空间发展的指南、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，是党中央、国务院作出的重大决策部署。在“五级三类”国土空间规划体系中，控制性详细规划作为详细规划的重要组成部分，发挥着承上启下的关键作用：一方面落实上位规划确定的战略目标与空间管控要求，另一方面为具体地块用途管制和开发建设提供法定依据。

根据山东省自然资源厅《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）明确提出，到2025年底前，城镇区域基本实现单元控制性详细规划编制全覆盖，以此强化规划对国土空间开发保护活动的刚性约束效力。

本单元控制性详细规划作为山亭区中心城区重要组成部分，将紧密围绕落实上位规划提出的区域发展战略展开。同时，积极响应山亭区“工业倍增、产业突破”的战略号召，深度契合枣庄市“一主、一强、两极、多点”的市域空间格局规划。在规划过程中，将着重强化产城融合与生态保护的双重导向，为该区域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、进行各项建设提供依据，助力区域实现高质量发展目标。

第2条 编制动因

1. 落实国家与地方战略部署

本街区控规编制是响应国家统筹规划与地方发展诉求，保障战略有效实施，推动区域按既定方向前进。

2. 规范街区开发建设

通过规划编制可以为工业项目开发建设提供法定依据，避免无序开发，引导工业街区科学、有序建设。

3. 促进产城融合与生态保护

本规划考虑产业发展兼顾与城市功能的融合以及生态环境保护，实现工业发展与城市生活、生态环境的协调共进，推动街区可持续发展。

第3条 编制动因

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。

第二章 总则

第4条 规划目的

为严格落实《枣庄市山亭区国土空间总体规划(2021—2035年)》的各项管控要求,实现对中心城区建设的有序控制与科学指导,助力工业倍增计划实现,满足各类建设项目实际需求,推动土地资源集约高效利用,保障土地综合开发与城乡规划管理有章可循、有据可依,依据《山东省控制性详细规划编制技术规程》等相关规定,特编制《枣庄市中心城区 ZZ-ST-SC4-01 街区控制性详细规划》(以下简称“本规划”)。

第5条 规划依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第三次修正);
2. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第二次修正);
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年4月);
4. 《城市黄线管理办法》(建设部令第144号);
5. 《城市绿线管理办法》(建设部令第112号);
6. 《城市蓝线管理办法》(建设部令第145号)。
7. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资发〔2023〕234号);
8. 《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）；

9. 《山东省国土空间控制性详细规划编制技术规程》；
10. 《山东省建设用地控制标准（2024年版）》；
11. 《社区生活圈规划技术指南（TD/T1062-2021）；
12. 《枣庄市城乡管理技术规定》（枣规字〔2018〕40号）；
13. 《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035年）》；
14. 其他相关法律法规、技术规范和相关规划等。

第6条 规划原则

1. 以人为本，适配多元需求

坚持以人民为中心的发展思想，充分尊重民意，围绕全年龄段、多场景、多业态等方面，推进社区生活圈建设，构建多样化、人性化的城市公共产品和公共服务供给体系，提升居民的生活品质。

2. 绿色安全，保障可持续发展

落实上位规划所确立的生态安全底线管控指标，注重保护生态环境，合理规划蓝绿空间，提高街区的生态服务功能，统筹规划安全设施、应急设施以及生命线工程的空间布局，增强街区应对风险的能力，推动绿色高质量发展。

3. 编管协同，确保规划落地

充分对接管理事权，与既有控制性详细规划紧密衔接，强化编制与管理的互动协作。

第7条 规划重点

1. 落实上位规划要求，科学划定地块

以国土空间总体规划为根本遵循，落实本街区主导属性定位与发展规模，严格落实总规划定的各类城市重要控制性。充分尊重现有用地产权边界，合理划分地块，确保每个地块的功能明确、边界清晰，为后续的开发建设与管理提供坚实的基础。

2. 明确地块控制指标，规范兼容性要求

科学设定容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等控制指标，同时明确设施与用地兼容性要求，提升土地利用效率，增强土地利用灵活性与多样性，适应市场变化与发展需求。

3. 优化路网布局，完善交通设施

优化路网布局，明确道路断面、交叉口形式及转弯半径，确定地块出入口与公交站点位置，明确道路控制点坐标与标高，提升街区交通便利性与可达性。

4. 落实完善各类设施，提升街区品质

严格按照规划要求，全面落实公共服务设施、公用设施、蓝绿空间及地下空间等，完善街区功能，提升居民生活质量与街区整体品质。

第8条 规划范围

ZZ-ST-SC4-01 街区面积 155.61 公顷，其中城镇开发边界内 128.52 公顷。规划范围东至玄武路、西至伏羲大道、北至桃山山脚、南至北京路，是 ZZ-ST-SC4 规划单元中的北部街区。

第9条 街区主导属性

以工业功能为主。

第三章 用地规划

第10条 功能布局

规划形成“一心两轴三组团”的总体功能布局结构。

一心：依托现状华邦能源，结合周边地块的城市更新，打造服务于城市的产业服务中心。

两轴：一是沿伏羲大道串联街区商务金融功能，南向链接城市综合功能中心，打造城市综合发展轴；一是沿北京路串联产业、生活配套等功能，向西连接西部产业发展片区，形成支撑产业升级与功能融合的产业转型发展轴。

三组团：聚焦整车制造与食品产业，引导相关产业集聚，推进现有产业转型升级，打造区域高端制造产业集聚区；产业融合发展组团：依托华邦集团集聚商务功能打造山亭科创园，推动生产性服务业与先进制造业深度融合，形成“产城共生”示范区，助力北京路沿线产业转型升级；产业服务组团：围绕产业生活圈需求，完善公共服务设施与生态休闲空间，构建宜居宜业的综合配套服务体系，提升区域综合承载力。

第11条 土地利用

1. 城镇建设用地

城镇建设用地面积 127.89 公顷，占总用地面积的 82.19%。其中，居住用地面积 12.12 公顷，占总用地面积的比例为 7.79%；公共管理与公共服务用地面积 3.75 公顷，占总用地面积的比例为 2.41%；商

业服务业用地面积 8.40 公顷，占总用地面积的比例为 5.40%；工矿用地面积为 80.35 公顷，占总用地面积的比例为 51.64%；交通运输用地面积为 20.00 公顷，占总用地面积的比例为 12.85%；公用设施用地面积为 0.56 公顷，占总用地面积的比例为 0.36%；绿地与开散空间用地面积为 2.71 公顷，占总用地面积的比例为 1.74%。

2. 村庄建设用地

规划范围内村庄建设用地 5.42 公顷，占总用地面积的 3.48%。

3. 非建设用地

规划范围内非建设用地 22.30 公顷，占总用地面积的 14.33%。

其中，耕地 8.81 公顷，占总用地面积的 5.66%；园地 6.50 公顷，占总用地面积的 4.18%；林地 5.25 公顷，占总用地面积的 3.37%；农业设施建设用地 0.81 公顷，占总用地面积的 0.52%；陆地水域 0.93 公顷，占总用地面积的 0.60%。

第四章 综合交通规划

第12条 道路系统

规划道路分为主干路、次干路和支路 3 个等级。

主干路：规划主干路 3 条，包括伏羲大道、北京路和青屏路，道路红线宽度分别为 50 米、60 米、60 米。

次干路：规划次干路 2 条，包括汇丰路和新源路，道路红线宽度分别为 24 米、32 米。

支路：规划支路 2 条，包括玄武路、外环路，道路红线宽度分别为 18 米、18 米。

第13条 公共交通

以 500 米服务半径为标准，规划公交站点 6 座，公交线路沿伏羲大道、北京路和青屏路布局。

规划仅布局建议位置，在实际建设中可根据实际环境进行调整，但实际公交停靠站数量不得减少，主干路道路公交停靠点原则上采用港湾式停车。

第14条 慢行交通

规划沿伏羲大道、青屏路等主要景观轴线，构建城市慢行主要廊道。加强道路断面设计，保障城市慢行交通系统互联互通。

充分发挥伏羲大道、青屏路沿线水体资源优势，沿河道设置休闲慢行通道。利用沿线绿地景观资源，注重景观品质、强化趣味性和运动性。串联北部桃山等特色休闲空间，满足城市居民郊野休闲的需求。

第15条 静态交通

规划范围内各类新建、改建和扩建建筑工程配置停车场库的规划建设与管理，按照《枣庄市城乡规划管理技术规定》《城市停车规划规范（GB/T51149-2016）》、山东省工程建设标准《城市建设项目配建停车位规范（DB37/T5328-2025）》等法律法规要求，结合城区已编制控规有关社会公共停车场的相关要求，并综合规划范围内现状实际和功能发展需求规划配置。

结合现状玄武公园设置公共停车场 1 处，位于 SC4-01-28 地块。

第16条 交通设施

1. 充电设施配套

根据《电动汽车充电站设计标准（GB/T50966-2024）》及枣庄市实际情况，公共建筑物及改扩建项目配建停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 20%。此外，规划新建或具备条件的改造的加油站应优先建设带公共快充设施的停车位。

第五章 设施规划

第17条 公共服务设施

1. 机关团体用地

规划机关团体用地 3 处，用地面积 2.92 公顷，占总用地面积的 9.48%。机关团体用地位于北京路以北区域，为现状保留的山亭区税务局、山亭区税务局城税务分局和环境卫生管理处等用地。

2. 科研用地

规划科研用地 1 处，用地面积 0.82 公顷，占总用地面积的 0.53%。科研用地位于玄武路与青屏路交叉西南侧，为现状保留的中国科学院高能物理研究所研发平台。

3. 商业服务业

商务金融用地：规划商务金融用地 8.40 公顷，占总用地面积的 5.40%。位于北京路与伏羲大道交叉东北侧区域。主要为现状保留山亭电子商务产业园、华邦能源集团以及规划新建的商务办公用地等。

第18条 公用设施

1. 供水工程规划

(1) 用水量预测

规划区最高日总用水量约为 1.40 万立方米，其中综合生活用水量为 0.85 万立方米/日，工业用水量为 0.40 万立方米/日，其他用水量 0.16 万立方米/日。

(2) 水源规划

规划用水由双山水厂和翼云水厂联合供水，供水规模约为 4.5 万吨/日。

(3) 给水管网规划

为确保供水安全可靠，降低管网中水头损失，规划结合现状给水管网进行管网布局，形成环状供水管网系统。管网自由水压按满足六层楼水压要求考虑，个别地块对水压要求较高的地块则设加压装置，高层建筑可自设地下贮水池。

不单设消防管道系统，消防与生活供水管网合一，在供水管道上每隔不大于 120 米设一套地上式消火栓，保证从管网内取到足够的消防用水。消防用水按同一时间发生火灾 2 处考虑，灭火用水量为 45 升/秒，时间持续 2 小时。

规划给水管道管径 DN200~DN300。给水管网及其设施详见《给水工程规划图》。

2. 污水工程规划

(1) 规划排水体制

规划采用雨污分流排水体制。

(2) 污水量预测

规划污水量约为 0.99 万立方米/日。

(3) 污水处理厂规划

污水排至山亭污水处理厂进行处理，污水处理厂规模为 5 万立方米/日。污水处理厂统筹再生水设施建设。

(4) 污水管网规划

结合地形地势，沿道路按就近原则接入污水主干管及污水处理厂内，污水管线的敷设尽可能利用道路坡度，保证区内污水能靠重力流顺利排至污水处理厂。污水支管起点埋深按 2.0—3.0 米控制。

规划污水管道管径 $d400 \sim d1000$ 。污水管网及其设施详见《污水工程规划图》。

3. 雨水工程规划

(1) 雨水量预测

规划采用枣庄市暴雨强度公式，雨水管道设计重现期取 3 年。

(2) 雨水系统规划

雨水尽量采用重力自流排水，利用地形与规划道路坡向采取分散就近排放的原则。雨水经过雨水管网收集，就近排入河湖水系。

雨水管道管径为 $d500-1500$ 。雨水管网及其设施详见《雨水工程规划图》。

4. 电力工程规划

(1) 负荷预测

预测最高日用电负荷为 3.51 万兆 kW。

(2) 供电电源规划

供电主要由规划范围内现状云峰 110KV 变电站提供，进出线路均采用地埋方式。

(3) 高压走廊规划

规划范围内不涉及高压走廊

(4) 中压配电网规划

中压和低压线路以电缆入地敷设为主，采取 110 千伏变电站—10 千伏环网柜—10 千伏配电室的配电方式进行供电。接线方式主要采用电缆单环网，保证每个地块均具备 2 个以上电源点支撑，负荷转供能力达到 100%。

电力管网及其设施详见《电力工程规划图》。

5. 通信工程规划

(1) 用户预测

预测规划固定电话用户为 1.35 万户，宽带端口数约为 1.99 万端，有线电视端口量为 0.86 万端，移动电话用户数为 0.6 万部。

(2) 电信设施规划

信源来自规划范围外东侧本地通信局所。沿主要干道设置电信交接箱，每个交接箱服务半径不超过 500 米。

(3) 通信管线规划

通信管线采用管道敷设方式，沿主要道路敷设；其管孔数量除满足电话配线外，还需考虑其他通信业务及有线电视的需要，适当放大。建设时应遵循同沟敷设、与电力分侧敷设的原则，尽量降低因电力磁场引发的干扰。

通信管网及其设施详见《通信工程规划图》。

6. 燃气工程规划

(1) 用气量预测

规划区年用气量约为 125.28 万立方米，日用气量为 0.34 万立方米。

(2) 供气方式及气源选择

规划采用天然气管道供气，气源来自西侧的天然气门站。

(3) 燃气管网规划

规划范围内天然气管道输配管网采用中压 A 级，即道路干管、庭院支管均采用中压，压力为 $\leq 0.4\text{Mpa}$ ；民用及商业采用低压供气，用气压力为 $2-5\text{KPa}$ ；工业用气由中压管网直接供气，再根据各自用气设备的需要进行调压。

7. 供热工程规划

(1) 热负荷预测

规划供热面积约 117.51 万平方米，供热总负荷约 3281.1 兆瓦。

(2) 热源规划

规划热源由华润纸业厂和枣庄鑫能生物能源有限公司集中供热。未覆盖的地区可以本地电力、可再生能源、天然气等清洁能源作为热源。规划在汇丰路与青屏路东北侧 SC4-01-04 地块建设一处供热设施。

(3) 供热设施

规划供热设施—换热站 1 处，结合工业地块综合设置，位于地块 SC4-01-04 地块。

(4) 热力管网规划

热力管网均为地下直埋敷设，地下埋深不得小于 0.8 米。热网布置呈枝状，走向尽量靠近热负荷中心。

8. 环卫工程规划

(1) 生活垃圾预测量

规划预测日产生生活垃圾总量为 5 吨。

(2) 环卫系统规划

规划结合公园绿地、规划更新改造用地，分别在伏羲大道与北京路交叉东北侧 SC4-01-16 地块和北京路与玄武路西北侧玄武公园 SC4-01-28 分别设置 1 处垃圾收集站、公共厕所 1 处。

垃圾转运工作由规划范围内东南部现状垃圾转运站负责转运，位于 SC4-01-29 地块，为综合设置。

第19条 市政工程管线

(1) 管线综合平面布置

工程管线均与道路中心线平行，从道路红线向道路中心线方向平行布置的顺序电力、通信、给水（配水）、燃气（配气）、燃气（输气）、给水（输水）、污水、雨水。工程管线之间及其建（构）筑物之间的水平净距应满足《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）的要求。

雨水、污水管线安排在非机动车道或车行道下，给水、电力、通信、燃气管线安排在人行道或非机动车道下。给水、电力、雨水管线原则上在道路东侧或者南侧敷设，通信、燃气、污水管线原则上在道路西侧或者北侧敷设；当道路宽度大于 40 米时，宜采用双侧布管。各种交叉管道的间距根据《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）有关要求进行规划，特殊情况采用相应的技术措施予以保证。

(2) 管线综合竖向布置

当工程管线交叉敷设时，自地表面向下的排列顺序宜为：通信、

电力、燃气、给水、雨水、污水管线。

管线应当按照以下规定避让：

- 1) 临时管线避让永久管线；
- 2) 小管线避让大管线；
- 3) 压力管线避让重力自流管线；
- 4) 可弯曲管线避让不可弯曲管线；
- 5) 分支管线避让主干管线；
- 6) 技术要求低的管线避让技术要求高的管线。

9. 海绵城市建设

径流总量控制一般采用年径流总量控制率作为控制目标，而年径流总量控制率与降雨量为一一对应关系。结合《枣庄市海绵城市建设专项规划（2021-2035）》，规划年径流总量控制率为 70%。

第20条 竖向控制

1. 道路竖向控制

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。规划地形变化平缓，竖向规划依据自然地形确定排水方向，道路标高尽量接近自然地形，以减少土方量。规划区内道路最大纵坡不超过 3%，最小纵坡为 0.37%，满足排水要求。

2. 场地竖向控制

规划区道路控制最高点标高为 187.8 米，道路控制最低点标高为 154.8 米。规划地块高程比周边道路的最低路段高程高出 0.2 米以

上。

第21条 地下空间利用

1. 地下空间管控要求

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。

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。

地下空间禁止布局居住、学校、养老、幼教、医疗病房等项目。

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。

2. 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

规划建议居住建筑配建停车泊位地下化指标取 80%，商业办公建筑配建停车泊位地下化指标取 70%。

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。

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。

公共服务、仓储、物流、交通、综合管廊等其他项目地下容积率结合项目需求合理确定。

第22条 社区服务设施

1. 城镇社区服务设施用地

规划城镇社区服务设施用地 1 处，为综合配置，位于青屏路与汇

丰路东南侧规划新增居住用地内。

2. 社区生活圈划分

结合用地布局和人口分布特征，规划形成 1 处 5—10 分钟生活圈，规划范围内覆盖服务约 0.5 万居住人口。

3. 社区服务设施规划

规划 1 处 5—10 分钟生活圈，为配套建设，综合配置所需的管理、医疗、文化、幼儿园等设施，重点关注 5 分钟生活圈的公共服务设施布局与营造，推进与相邻街区社区设施的共建共享，至规划期末，实现 5—10 分钟社区生活圈覆盖率达到 100%。

结合 5—10 分钟生活圈在 SC4-01-16 地块现状华邦能源，结合周边地块的城市更新建设产业邻里中心，助力街区打造成为涵盖产业与社区生活的全方位服务体系。

第六章 蓝绿系统规划

第23条 绿地与开敞空间

1. 景观结构规划

以现状河流与带状绿地、田园生态空间为生态联系纽带，有机串联北部及中部田园生态资源构建“一带一轴多点”蓝绿生态系统。

一带：青屏路沿现状河流、田园生态风光打造田园生态景观带，考虑河流生态廊道的连通性、绿地网络的完整性。

一轴：沿伏羲大道，结合现状河流、公园绿地打造城市景观轴。

多点：结合现状绿化空间和田园空间，对生态要素进行合理配置与优化调整，打造休憩活力节点，以实现生态系统的可持续发展与生态服务功能的最大化。

2. 公园绿地

规划公园绿地面积 2.53 公顷，占总用地面积比例为 1.63%。公园绿地沿伏羲大道东侧临滨水公园绿地以及玄武公园的绿地，建设中严禁擅自侵占、改变绿地用途；在满足规定绿化指标的同时，鼓励和支持各类绿地建设，以构建多层次、多功能、网络化的城市绿地系统。

3. 防护绿地

规划防护绿地面积 0.17 公顷，占总用地面积比例为 0.11%。防护绿地为伏羲大道与青屏路交叉东南侧变电站周围防护绿地。

第24条 地表水体

1. 河流水系

规划陆地水域共计面积 0.93 公顷, 占总用地面积比例为 0.60%。

主要为自东北向西南流经基地的河流水系。

规划范围内河流落实河道管理范围线相关管控要求。

2. 水体保护

涉及河道、水库、蓄滞洪区等水利工程管理范围内建设项目, 须依照《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》等法律法规, 及时向市行政审批局申请办理相关水行政许可。

第七章 城市品质

第25条 空间形态

1. 城市风貌分区

规划形成三大风貌片区：现代产业发展风貌区、产城融合创新风貌区和综合服务风貌区。

现代产业发展风貌区体现工业转型升级功能，保留工业建筑肌理，融入绿色低碳技术，建筑风格现代简约，采用玻璃幕墙、金属板材等工业美学元素，强调几何线条与功能性设计，与周边环境协调统一，体现高效、创新的产业气质。

产城融合创新风貌区突出产业与金融融合特征，集生产、研发、孵化功能于一体，采用现代建筑风格，融合工业美学，打造产城融合的商务办公环境。

综合服务风貌区强调多功能复合特征，通过混合功能布局，既彰显高效创新产业特质，又营造宜居宜业氛围，打造宜居宜业的综合性服务片区。

2. 建筑形态与色彩

工业建筑以低层、多层为主，以现代简约的建筑风格为主。主色以中高明度，低彩度灰色为主，辅助色以暖色调为主，点缀色可采用高彩度为主。

居住建筑风貌注重与周边传统建筑风貌的协调，体现现代简约与生态理念。以白色、灰色和米色等中性色条为主色，营造清新、自然

的居住环境，局部点缀木色、青色等传统色彩，体现枣庄地域文化特色。

3. 景观廊道

利用街区内河流岸线，特别是沿伏羲大道以东的景观廊道控制，应注重绿化种植，选择乡土植物为主，营造滨水和亲水空间，增加游赏设施，发挥其生态、文化和景观功能，提升城市整体品质。

第26条 高度控制

规划范围内工业地块不限建筑高度，非工业地块的建筑高度控制分区共分为3个等级，如下：

（1）建筑高度 $\leq 15\text{m}$ ：主要公用设施用地；

（2） $15\text{m} < \text{建筑高度} \leq 24\text{m}$ ：主要为新源路与北京路交叉西北侧二类城镇住宅用地、北京路以北商务金融以及科研用地；

（3） $24\text{m} < \text{建筑高度} \leq 60\text{m}$ ：主要为青屏路与汇丰路交叉东南侧二类城镇住宅用地、青屏路与伏羲大道交叉东南侧商务金融用地和街区范围内的机关团体用地。

第27条 强度控制

1. 工业类用地

工业用地容积率控制其下限，本次规划控制新增工业用地容积率不低于1.0。

2. 非工业类用地

规划范围内非工业用地容积率控制其上限（部分为区间控制），开发强度共分为以下三类控制区：

容积率控制在 0.5-1.0：主要为公用设施用地；

容积率控制在 1.0-1.5：主要为北京路与伏羲大道交叉东北侧商务金融、行政办公、科研用地和城镇居住。

容积率控制在 2.0-3.0，主要为青屏路与伏羲大道交叉东南侧商务金融用地。

具体地块建筑高度控制指标详见图则。

第28条 绿色建筑与设施

按照国家、省、市建筑节能、绿色建筑、新型建筑工业化、既有建筑节能改造等要求进行建设。

新建民用建筑项目按照《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)执行，工业建筑鼓励建设单位按照绿色工业建筑标准执行。原有建筑工程扩建和改建时，应当对其进行节能改造。

引导企业拆除单层低水平的标准厂房，建设多层或高层厂房标准厂房，提升土地利用效率；创新创业场所，如孵化器、加速器等，提升行政审批、办事效率，促进服务水平提升。腾退城镇开发边界外的工业用地，将开发边界外工业用地进行土地整治与复垦复绿。

按照布局集中、产业集聚、用地集约的原则，统筹产业集聚区与生活区、商务区、办公区等城市功能建设，引导综合设施合理设置、开放共享。

第29条 城市更新

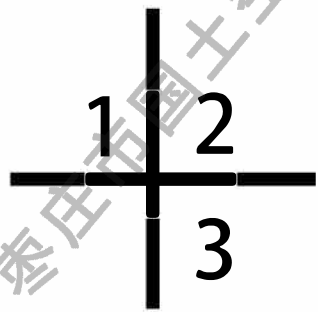
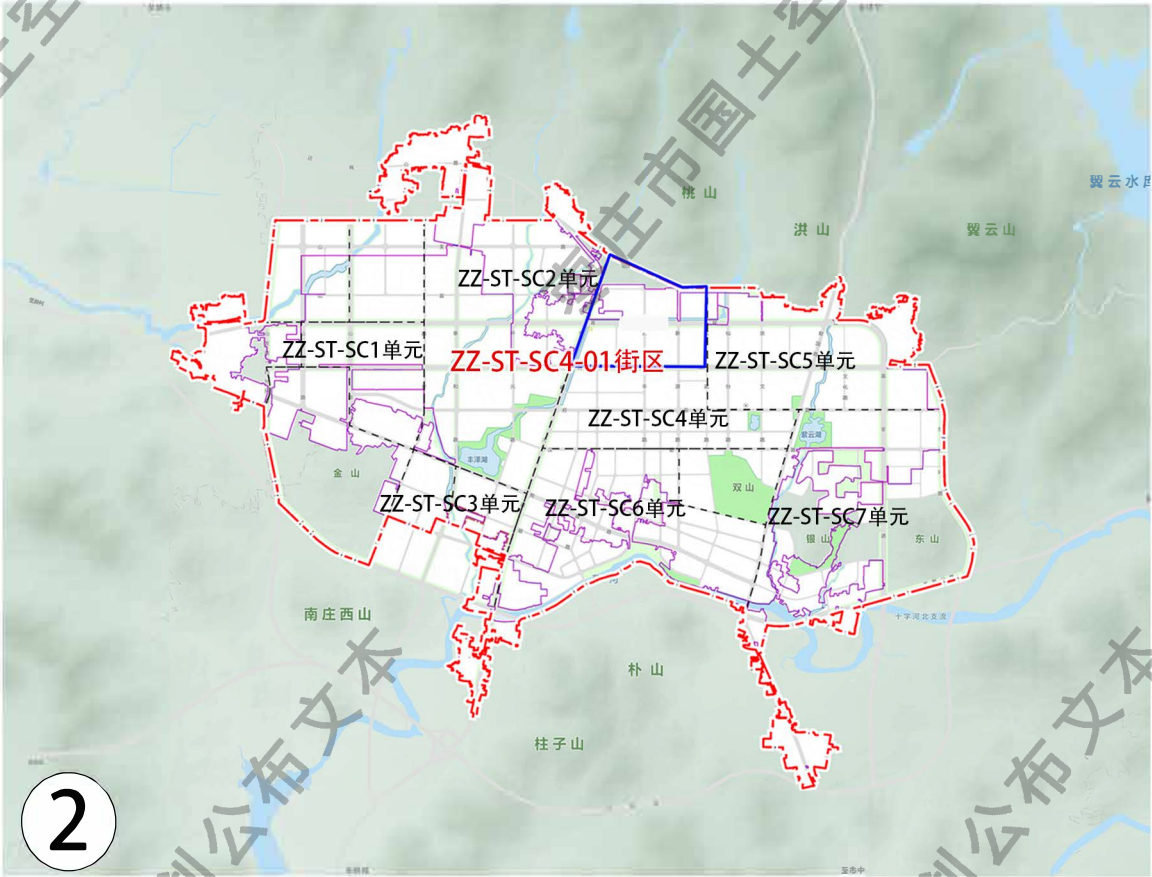
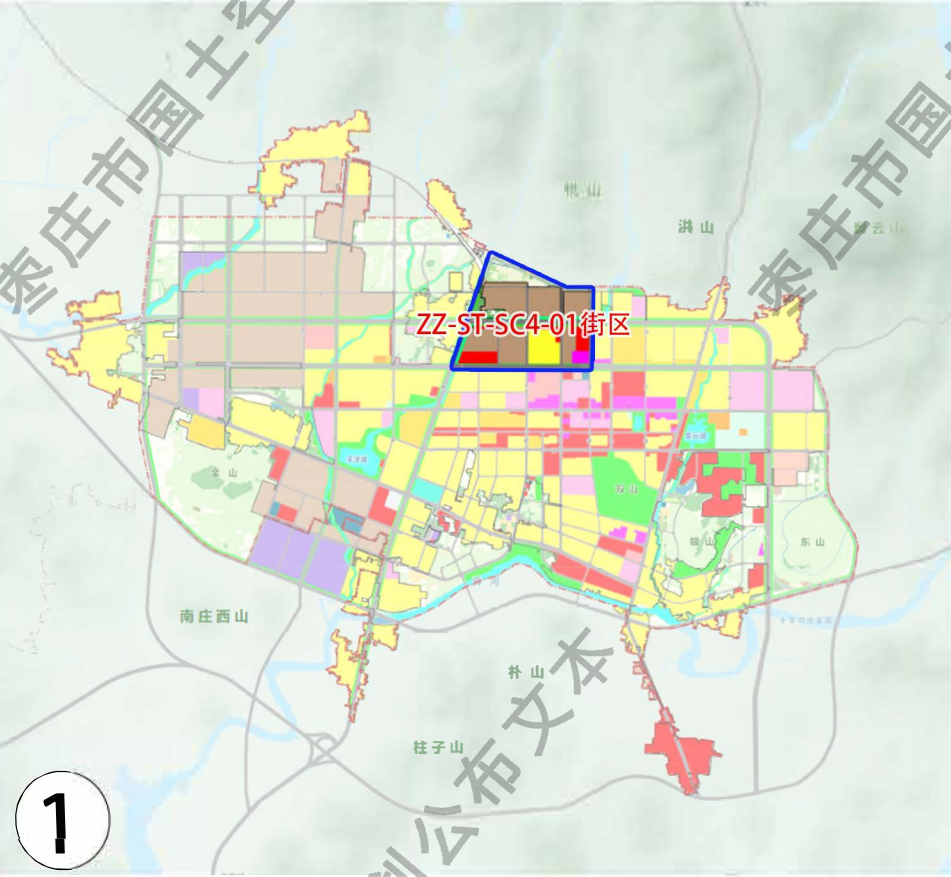
规划范围内涉及转型升级类工业地块 8 处，面积 38.16 公顷。其中转型升级后产业用地 7 处，用地面积 33.87 公顷，商务金融用地 1

处，用地面积 4.29 公顷。

结合上位规划，引导街区内主导产业向食品加工和汽车制造等方向转型，积极主动承接高层次、高技术性产业向区内转移，实现产业升级。商务金融用地在更新过程中强化用地混合开发，依据《山东省控制性详细规划编制技术规程》，允许兼容居住用地、商业用地、娱乐康体用地，可兼容一类工业用地，兼容比例和开发建设管控按照山东省控制性详细规划编制技术规程》要求执行。

枣庄市中心城区ZZ-ST-SC4-01街区控制性详细规划

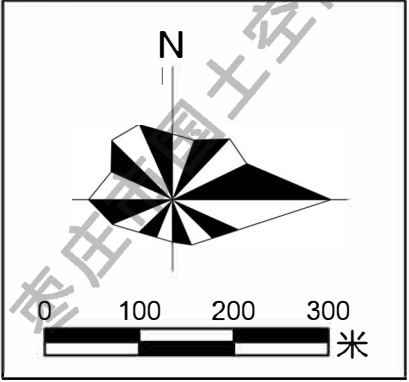
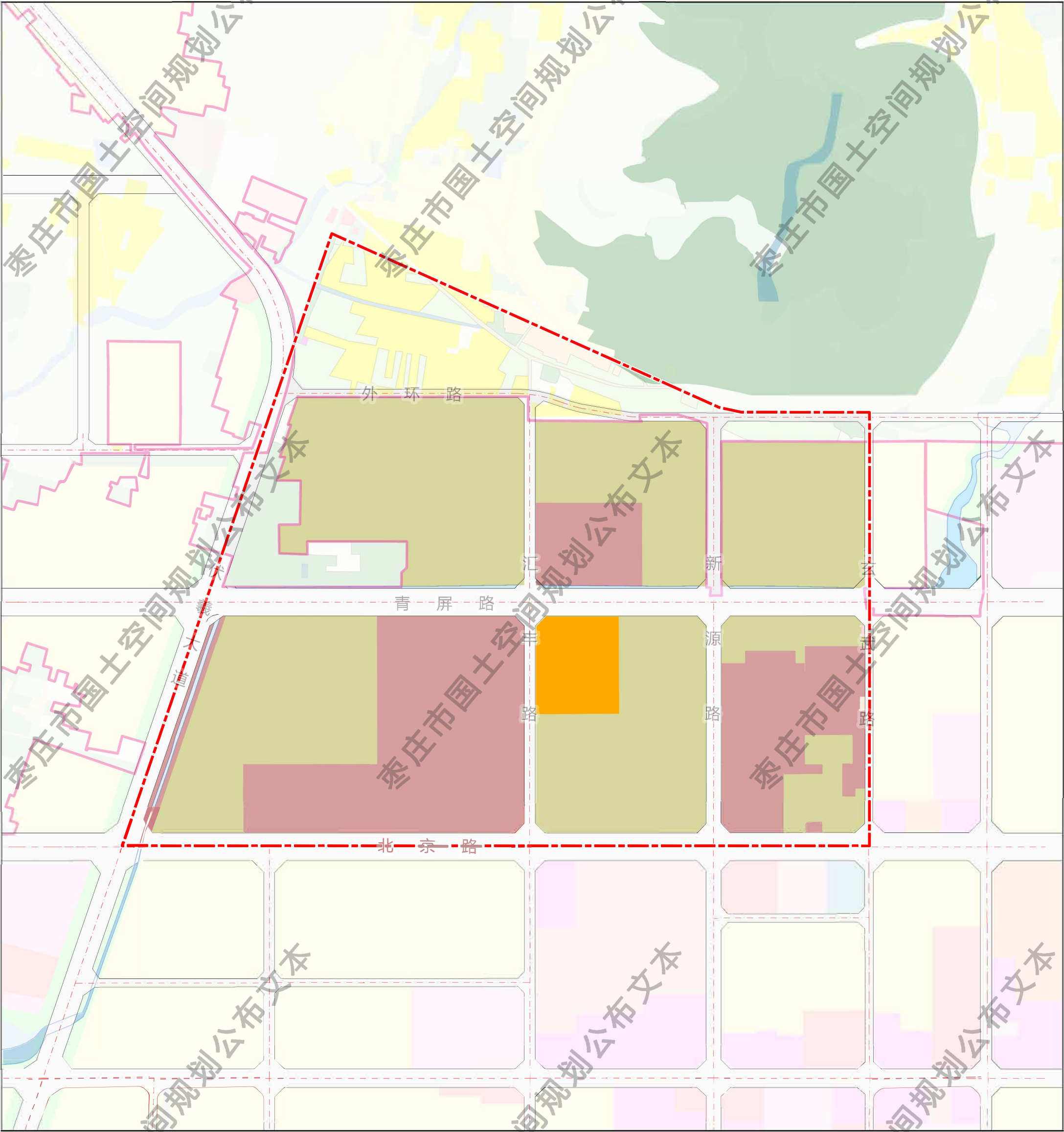
区位图



- 1.规划街区在枣庄市中心城区中的位置
- 2.规划街区在详规单元中的位置
- 3.规划街区卫星影像图

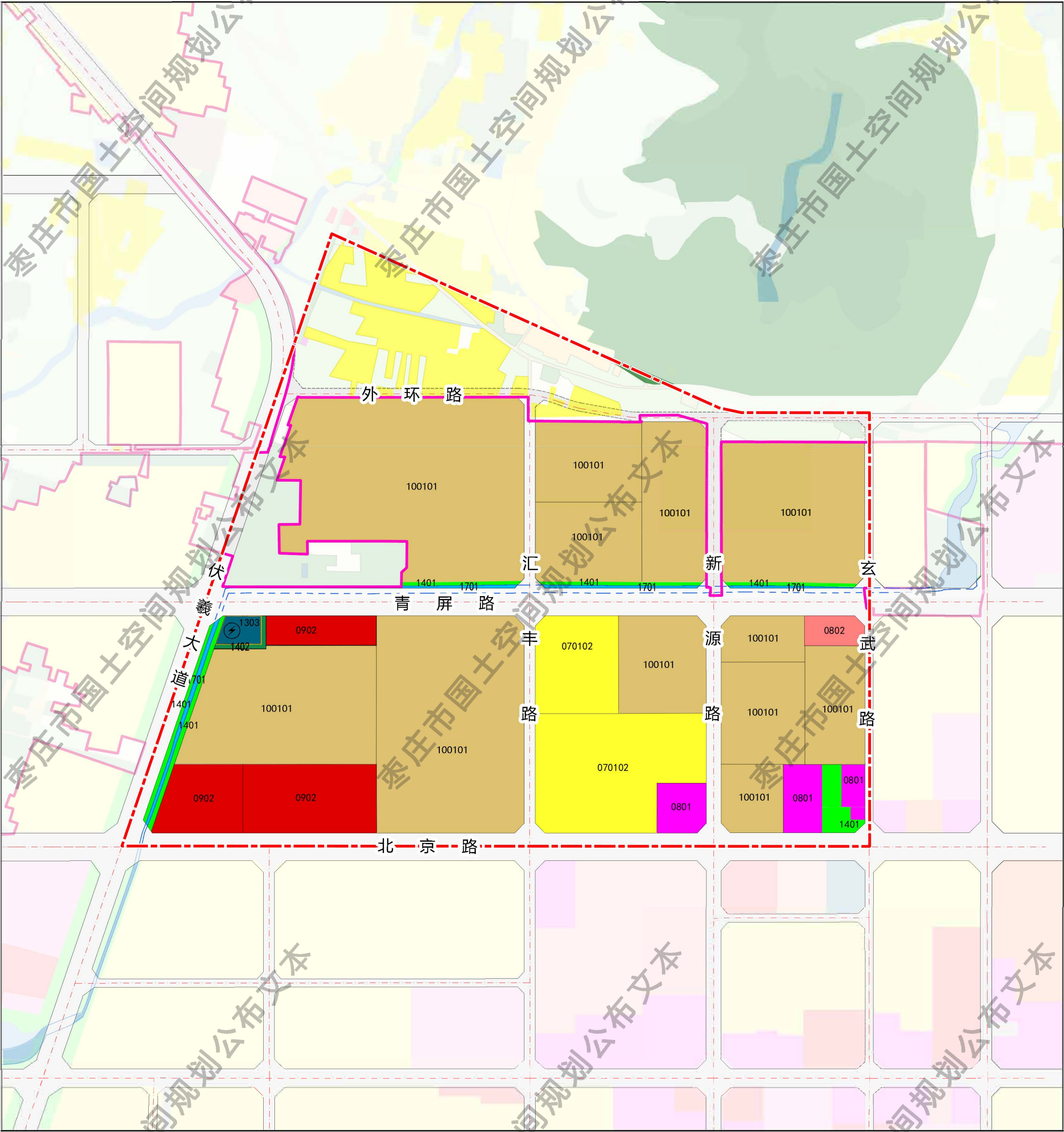
枣庄市中心城区ZZ-ST-SC4-01街区控制性详细规划

土地利用情况综合评价图



枣庄市中心城区ZZ-ST-SC4-01街区控制性详细规划

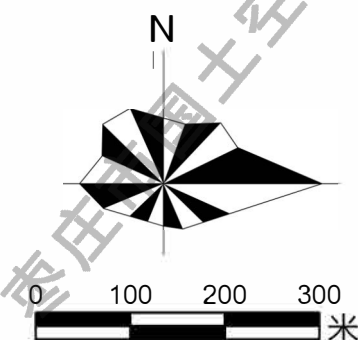
土地使用规划图



图例

01 耕地	商务金融用地	城镇开发边界
02 园地	一类工业用地	永久基本农田
03 林地	供电用地	生态保护红线
06 农业设施建设用地	其他公用设施用地	城市蓝线
070102 二类城镇住宅用地	公园绿地	城市黄线
0902 二类农村宅基地	防护绿地	街区范围
机关团体用地	河流水面	
0802 科研用地	道路红线	

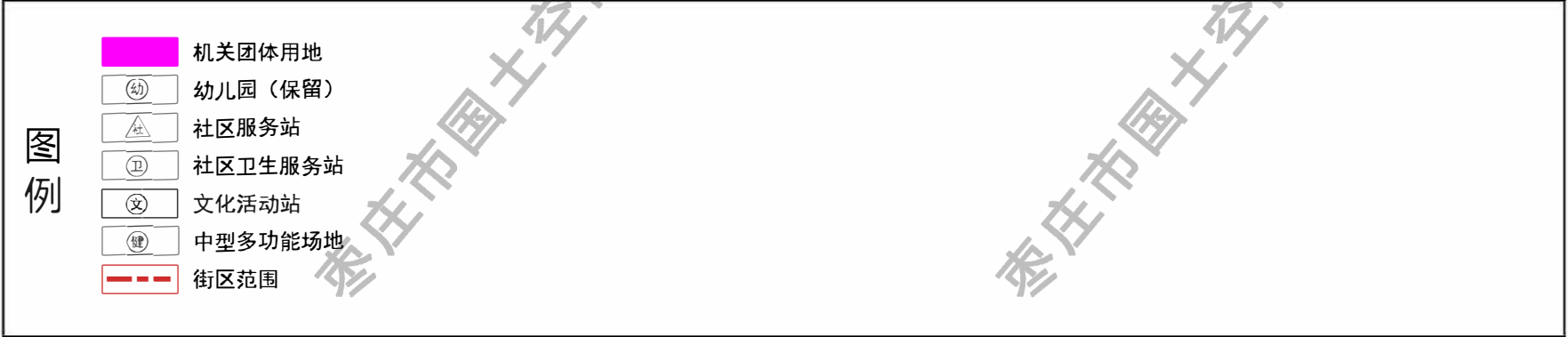
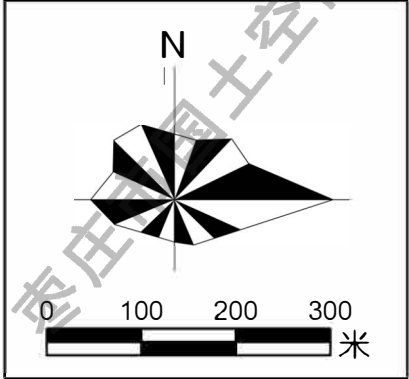
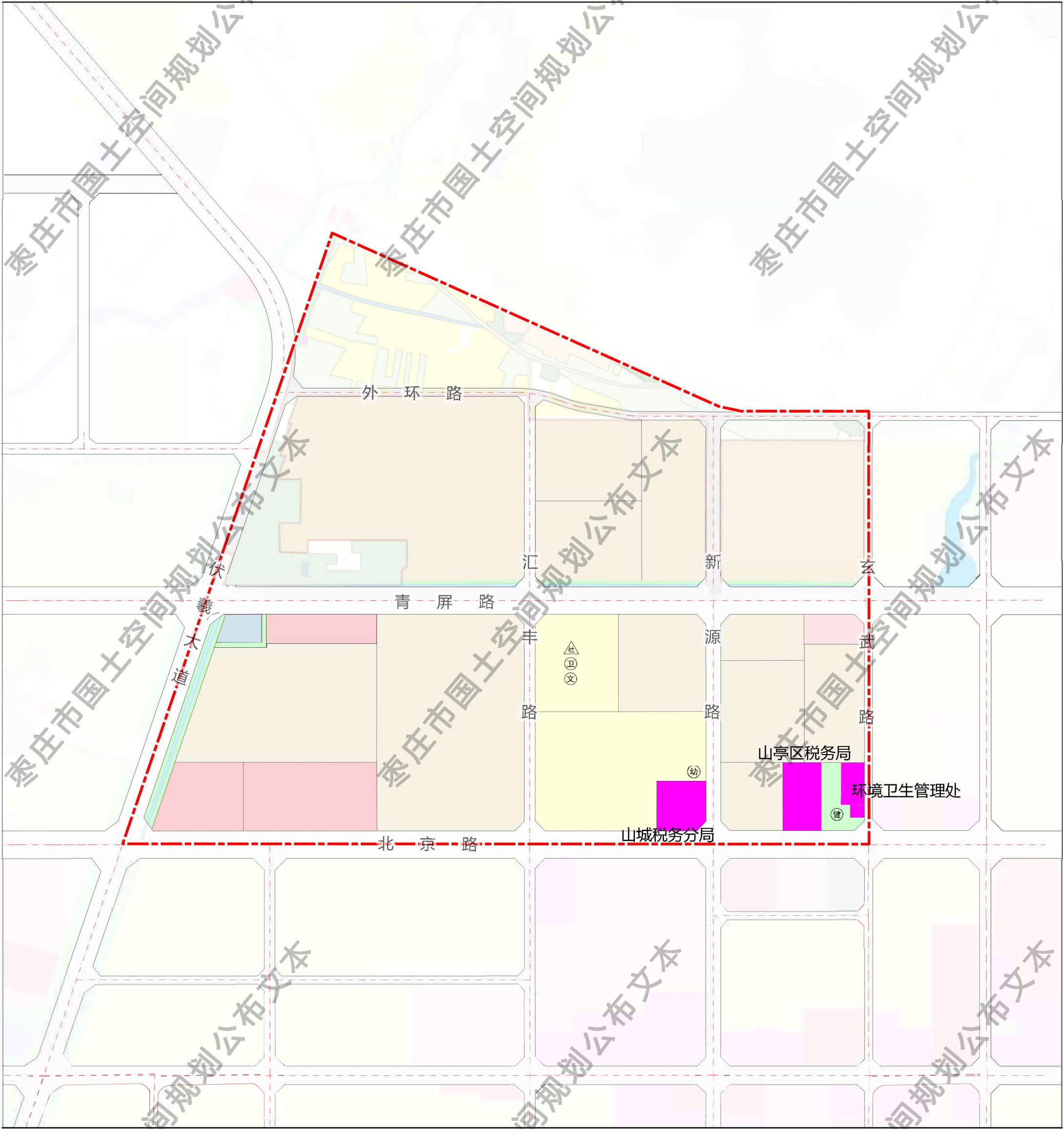
道路交通规划图



	主干路
	次干路
	支路
	断面符号
	街区范围

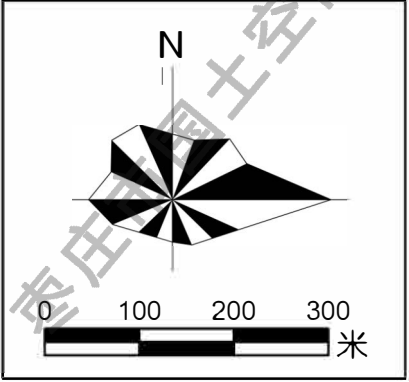
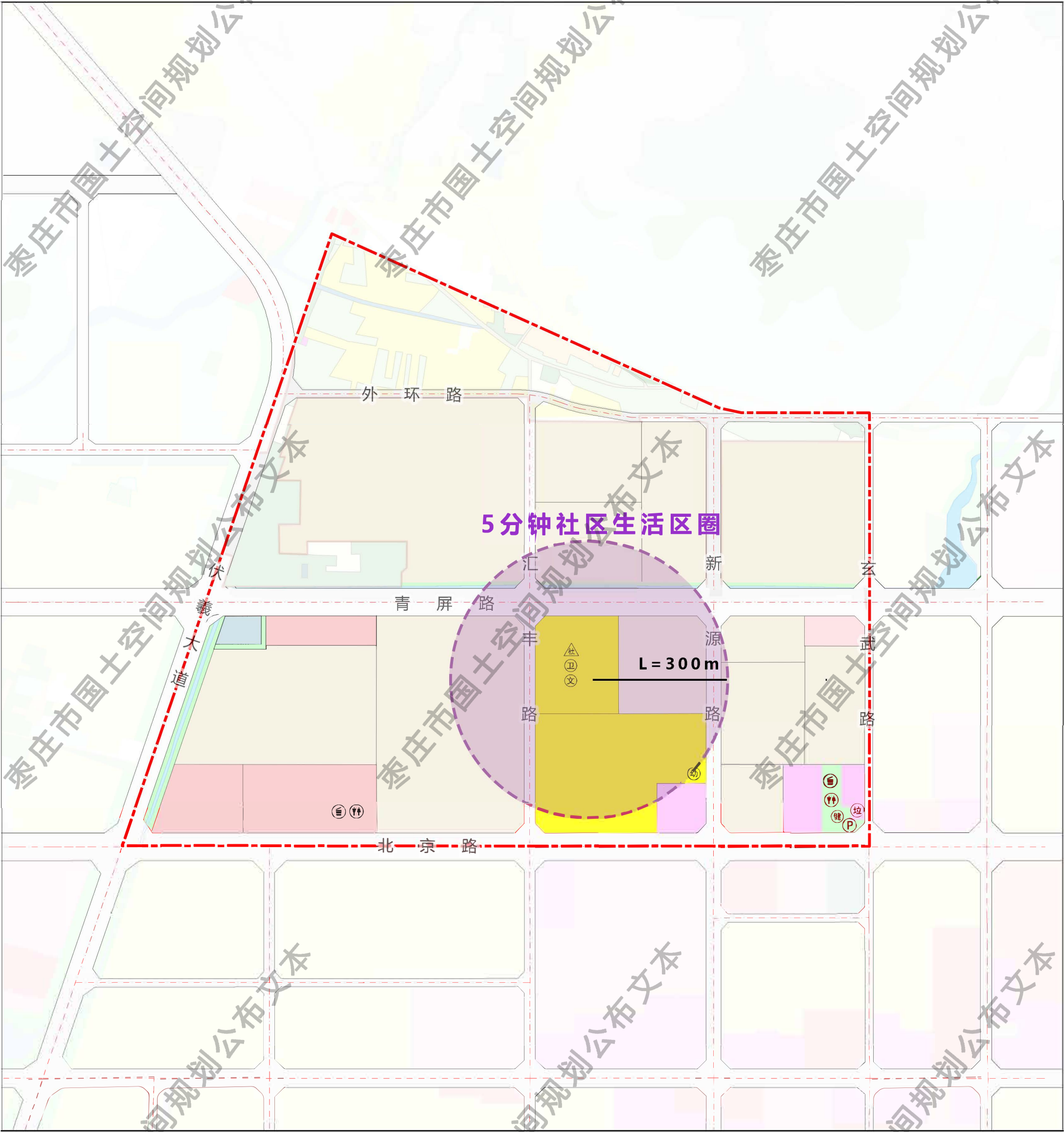
枣庄市中心城区ZZ-ST-SC4-01街区控制性详细规划

公共管理与公共服务设施规划图



枣庄市中心城区ZZ-ST-SC4-01街区控制性详细规划

社区生活圈构建规划图-街区范围内



图例		幼儿园（保留）		公共厕所
		社区服务站		垃圾转运站
		社区卫生服务站		二类城镇住宅用地
		文化活动站		5分钟社区生活圈
		中型多功能场地		街区范围
		垃圾收集站		
		社会停车场		

枣庄市中心城区ZZ-ST-SC4-01街区控制性详细规划

城市更新规划图

