

枣庄市中心城区
ZZ-XC-CZ2-02-04-
01、02、03 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、项目概况与调整事由	1
二、规划范围	1
三、土地利用现状	3
四、现状道路交通	3
第二章 规划分析	4
一、规划依据	4
二、规划衔接	4
第三章 功能布局	8
一、优化方案	8
第四章 公共服务与配套设施规划	11
第五章 道路交通运输规划	12
第六章 景观竖向	14

第一章 现状分析

一、项目概况与调整事由

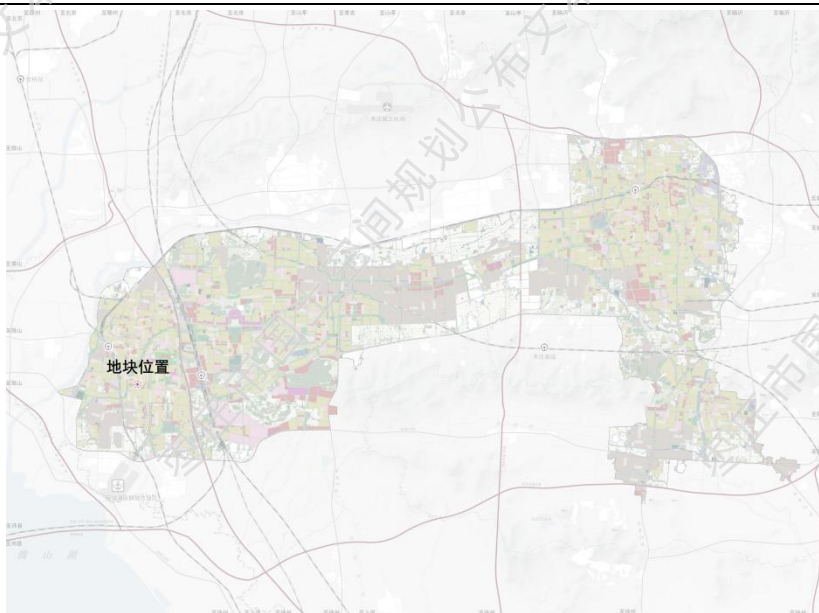
本次规划地块位于薛城区行政中心片区，东至紫金山路、南至沿河南路、西至龙虎山路、北至沿河北路，规划总用地面积2.55公顷（约38亩），涉及ZZ-XC-CZ2-02-04-01、02、03三个地块，主要为商业用地（0901）与公园绿地（1401）。

现状地块已完成国有建设用地使用权出让，在建项目为薛城区社区嵌入式养老托育中心项目，目前工程正有序实施。原已批准街区控规仅明确地上规划指标，未对地下空间开发利用作出管控与引导，且未统筹左右两侧商业用地与中间公园绿地的地下空间一体化布局。

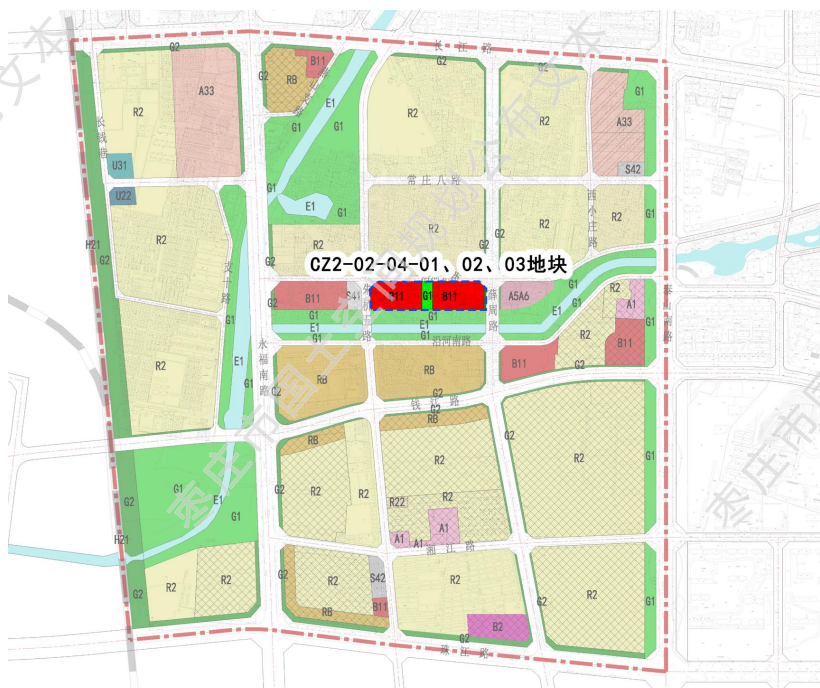
为保障薛城区社区嵌入式养老托育中心项目顺利实施、完善功能配套、补齐设施短板、提升土地集约利用水平，满足停车、公服配套、人防及市政设施需求，实现两侧商业用地与中间公园绿地地下空间整体贯通、互联互通，提升土地集约节约利用水平，依据枣自资规字〔2025〕92号文件关于控规深化优化的相关要求，在不改变原控规用地性质、用地边界及地上强制性指标的前提下，对三个地块的地下空间及地下车库进行控规深化优化，完善规划管控内容，确保项目顺利实施。

二、规划范围

本次规划地块位于薛城区行政中心片区，东至紫金山路、南至沿河南路、西至龙虎山路、北至沿河北路。规划总用地面积2.55公顷，包含3个地块：ZZ-XC-CZ2-02-04-01：公园绿地（1401），0.24公顷；ZZ-XC-CZ2-02-04-02：商业用地（0901），1.14公顷；ZZ-XC-CZ2-02-04-03：商业用地（0901），1.18公顷；总用地面积：2.55公顷。



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

三、土地利用现状

依据 2020 年度国土变更调查数据，规划范围内现状土地利用类型为城镇住宅用地、城镇村道路用地。根据最新土地供应及审批资料，本次涉及的 02、03 号商业用地已办理国有建设用地使用权出让手续，出让用途为商业用地（0901），目前项目已处于在建实施阶段；中间01号公园绿地（1401）为城市公共绿地，未出让。本次规划以依法批准的土地出让文件为依据，对地下空间予以深化完善，统筹实现地上公共绿地功能与地下停车、配套服务功能的一体化布局。

四、现状道路交通

规划范围现状周边均为已建成道路，路网条件成熟。紫金山路为城市次干路，道路红线宽度 36 米；龙虎山路为城市支路，道路红线宽度 24 米；沿河北路为城市支路，道路红线宽度 15 米。地块紧邻现状建成道路，区域路网完备，通行条件成熟。

第二章 规划分析

一、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》
- 2、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- 3、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- 4、《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- 5、《枣庄市中心城西部城区 X05 片区 X05B、X05C 街区控制性详细规划》
- 6、《山东省城市建设项目停车位配建标准》
- 7、《枣庄市城乡规划管理技术规定（2019）》
- 8、山东省自然资源厅《关于探索推进城市地下空间开发利用的若干措施》（鲁自然资字〔2025〕131 号）
- 10、枣庄市自然资源和规划局关于控规深化优化相关文件要求（枣自资规字〔2025〕92 号）
- 11、地块国有建设用地使用权出让合同及相关审批文件
- 12、其他相关法律、法规、规范及技术文件

二、规划衔接

1、《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。

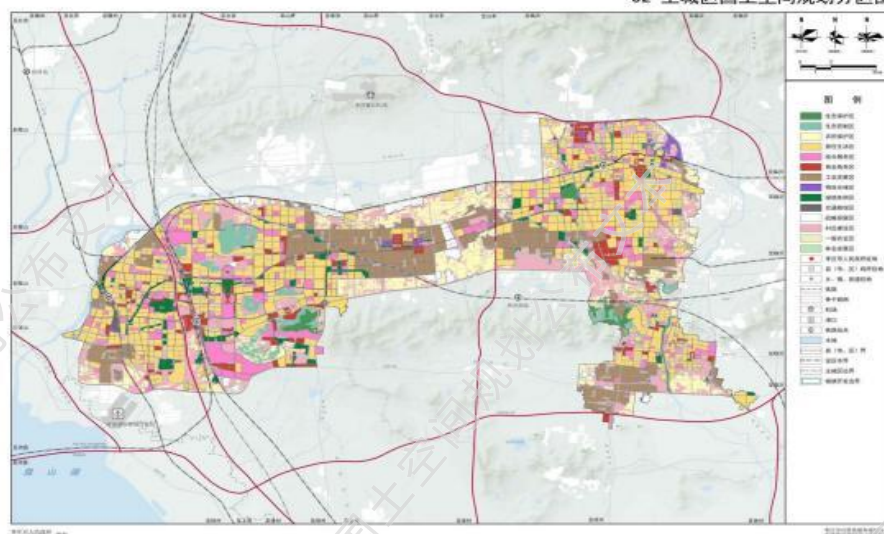
主城区空间结构：

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

2、《枣庄市中心城西部城区X05片区X05B、X05C街区控制性详细规划》

2021年9月，《枣庄市中心城西部城区X05片区X05B、X05C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

打造集休闲的滨水商业、便利的社区交通、完善的服务设施为一体的薛城新城区宜居社区。

（2）主导功能

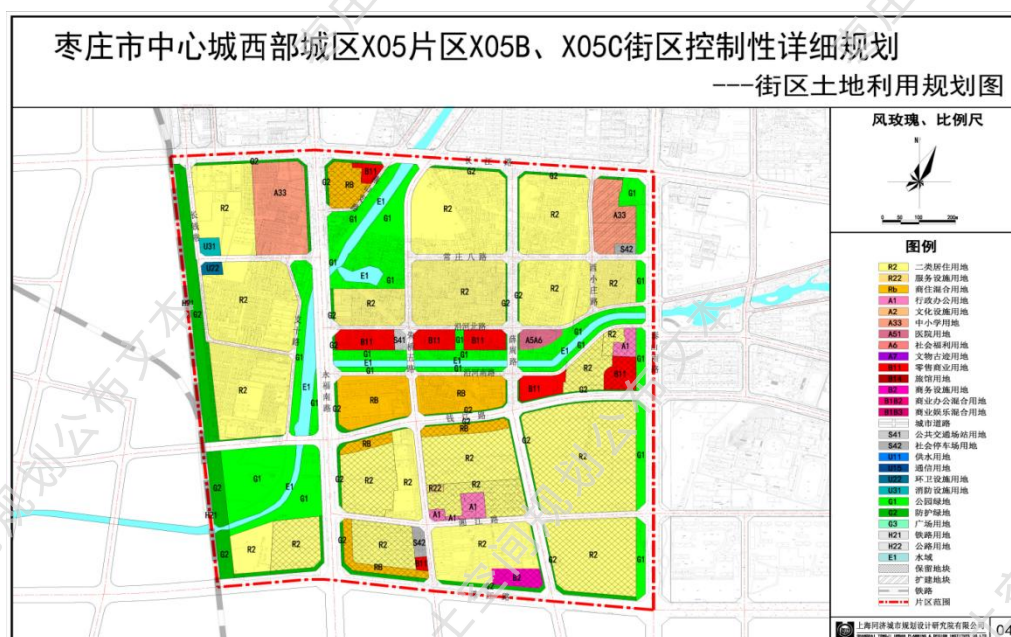
以居住功能为主，商业服务和公共服务功能为辅的宜居片区。

（3）用地规模

街区规划总用地面积 267.44 公顷。

（4）用地布局

城市建设用地面积为257.75公顷，占总用地的96.37%。城市建设用地主要包括以下地类、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等。



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商业用地，用地面积2.31 公顷（为两个商业地块面积合计）， $1.2 < \text{容积率} < 2.0$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；公园绿地用地面积0.24 公顷。

3、山东省自然资源厅《关于探索推进城市地下空间开发利用的若干措施》（鲁自然资字〔2025〕131号）

该文件是山东省推进城市地下空间开发利用的核心政策依据，明确要求开展地下空间规划管控、分层利用、明确用途管制、规范规划许可、强化连通设计、实行差别化管控。本次深化优化严格落实省级文件精神，对地下空间用途、开发强度、地下退让、竖向控制、连通布局、安全保障等作出系统规定，实现地上地下一体化规划、规范化管理，符合省级政策导向与技术要求。

4、 枣庄市自然资源和规划局关于控规深化优化相关文件要求

按照市级关于控规深化优化、地下空间规划管理、规划条件核发的相关规定，对已出让地块、在建民生项目，在不调整地上指标的前提下，可通过控规深化完善地下空间管控内容，保障项目合法合规实施。本次优化严格遵循市级工作要求，补齐地下空间规划短板、明确管控规则、统一技术标准，确保成果可审批、可落地、可实施。

第三章 功能布局

一、优化方案

本次深化优化严格遵循地上功能不改变、地下空间系统化、公共服务优先、安全规范实施的原则，在保障地面公园绿地生态功能与公共开放属性不变的前提下，对枣庄市中心城区ZZ-XC-CZ2-02-04-01、02、03地块地下空间进行补充完善。本项目所在片区原控规依据为《枣庄市中心城西部城区X05片区X05B、X05C街区控制性详细规划》，虽在国土空间规划编制中片区名称已调整，但新版控规尚未编制，本次调整仍沿用上述控规作为规划依据，拟对控规中相关地块指标进行深化优化。

（一）地上功能布局（保持不变）

01地块为公园绿地，以生态景观、休闲活动、公共开放空间为主；

02、03地块为商业用地，主要建设薛城区社区嵌入式养老托育中心，配套相关服务设施。

（二）地下空间功能布局

本次规划明确三个地块地下空间统一布局、功能复合、互联互通，形成一体化地下空间系统。

1. 地下核心功能

本项目地下核心功能为地下机动车车库与公服配套用房，整体以停车功能为主、公服配套为辅。地下空间统一规划停车区、行车道、连通通道、人员出入口及公服配套功能区，功能分区清晰、交通流线顺畅，实现人车分流；同步配套设备用房、消防、通风、配电、排水、照明、监控等辅助设施，设置停车位满足养老托幼服务、商业及公共服务使用需求。

2. 地下空间开发控制

①开发层数：以地下一层为主，采用浅层开发模式。

②开发边界：地下建（构）筑物水平投影范围严格限定在地面用地红线以内，不得越界开发。

③开发强度：地下空间开发强度 ≤ 0.9 。

④地下退让：地下建（构）筑物后退地块单元外围用地红线、道路红线均不小于5.0米，地块内部相邻边界地下空间不设退让，可整体贯通建设。

⑤竖向与覆土：公园绿地下方地下车库顶板覆土厚度须满足园林绿化、乔木种植及结构安全相关规范最低标准。

3. 地下连通设计

左右两侧商业用地（02、03地块）与中间公园绿地（01地块）地下空间整体贯通、互联互通，形成统一、高效、便捷的地下停车与人行系统，实现车位共享、流线共享、设施共享，提升地下空间使用效率与服务水平。

4. 安全与环保要求

地下空间开发严格执行防火、防排烟、疏散、应急照明、人防设防、防洪排涝、环保等各项规范要求，确保使用安全、运行可靠。

（三）地下空间出让控制要求

为满足地下空间出让、规划许可及不动产登记需要，本次深化优化明确地下空间法定控制要求如下：

地下空间范围：与地上用地红线一致，竖向为地下一层，采用浅层开发模式。

地下用地性质：为地下商业用地，使用年限与地上保持一致。

地下退让：遵照前文“地下空间开发控制”第④条相关要求执行。

出入口与禁止开口：地下车库机动车出入口设置于紫金山路、龙虎山路；紫金山路交叉口两侧各30米、龙虎山路与沿河北路交叉口两侧各20米范围内禁止开设机动车出入口。

地下连通：01、02、03三个地块地下空间整体贯通、互联互通。

安全与景观：公园绿地下方地下车库顶板覆土厚度须满足园林绿化、乔木种植及结构安全相关规范最低标准，保障地面绿地生态及公共开放功能不受影响，人防、消防、防洪排涝、安全疏散等均按现行规范执行。

二、土地使用规划

规划总用地面积2.55公顷，其中商业用地2.31公顷、公园绿地0.24公顷。地上主要建设商业、办公、服务型公寓、技能培训及教育培训设施，并结合公园绿地打造公共开放空间。

地下空间实行一体化开发，三大地块地下连通，公园绿地下方空间统筹利用；以地下停车为主、公服配套为辅，车库占比85.55%，公服占比14.45%，配套设备、消防、通风等设施，高效服务地上功能，提升土地集约利用水平。

第四章 公共服务与配套设施规划

一、规划思路

规划地块深化优化以提升片区服务水平、完善城市功能、优化公共开放空间为目标，结合商业服务功能与公园绿地布局，统筹完善各类配套服务与公共活动空间，增强片区活力与宜居性。

二、公共服务与配套功能构成

规划地块以商业用地、公园绿地为主，地上功能以商业、办公、服务型公寓、技能培训、教育培训等功能为主，同时依托公园绿地提供公共休闲空间。

本次优化不新增公益性公共服务设施用地，不改变原有商业及绿地功能结构，重点通过地下空间完善提升整体配套服务能力。

三、公共开放空间与环境服务

01地块规划为公园绿地，作为片区重要的公共开放空间，为周边居民提供休闲游憩、健身活动、生态景观等公共服务功能，提升区域环境品质与公共空间服务水平。本次地下空间优化严格保障绿地地面生态功能与公共属性不变。

四、商业配套服务功能

商业用地主要布局商业服务、办公及培训类功能，为片区提供生活配套、商务服务及职业技能培训等市场化便民服务功能，完善区域服务链条，提升城市综合服务能力。

五、地下空间与公共服务的统筹

地下空间以停车配套为主，重点服务地上商业、办公、培训及公园绿地人流集散需求，通过合理配置停车位，提升公共活动与商业服务的交通保障能力，实现地上功能与地下空间高效衔接、统筹服务。

第五章 道路交通规划

一、对外交通组织

规划地块对外交通主要依托紫金山路、龙虎山路两条城市道路，与区域路网衔接顺畅。地下车库机动车出入口优先设置于上述两条道路，避免对公园绿地、慢行系统及城市滨水景观造成干扰，保障地面公共空间完整性与行人活动安全。项目出入口布局合理，与城市道路衔接顺畅，车辆进出便捷，可有效减少对周边道路交通运行的影响。

二、地下车库交通组织

地下车库采用单向循环、右进右出的交通组织方式，车行流线清晰、无交叉冲突，内部行车道、转弯半径、回车场地均满足规范要求。车库内部实现人行与车行适当分离，通过楼梯、电梯与地上建筑便捷连通，减少人车混行风险，充分保障养老、托幼等特殊人群使用安全与出行便捷。三大地块地下空间整体连通，停车资源统一调度、高效利用。

三、交通影响评价

规划地块已出让、项目在建实施，本次仅为地下空间功能深化完善，不新增地上建筑规模与开发强度。项目地下车库以配套自用停车为主，对外交通吸引量与发生量较小，高峰小时交通生成量有限，对周边现状城市道路不产生明显交通冲击。

紫金山路、龙虎山路现状交通运行平稳，服务水平良好，区域路网容量充足，可完全承载项目新增交通需求。车库出入口设置符合规范、位置合理，交通组织顺畅有序，车辆进出与城市道路衔接安全。综合判断，项目建设及地下空间完善对区域交通影响较小，整体影响可控、可接受。

四、停车规划

项目地下停车位严格按照《山东省城市建设项目停车位配建标准》及《枣庄市城乡规划管理技术规定》配建标准执行，结合商业、办公、服务型公

寓、教育培训及养老托育等复合功能需求，地下机动车停车位配建规模充足、布局合理。

停车位以服务项目自身使用为主，重点满足养老托育中心及商业配套停车需求，实现停车就地平衡，有效避免车辆占道停放，规范片区停车秩序，提升区域公共服务保障能力与土地集约利用水平。同时按相关要求预留新能源汽车充电设施安装条件，满足绿色低碳发展需求。

第六章 景观竖向

一、景观风貌引导

建筑高度控制在24米以下，建筑风格以现代风格为主，建筑色彩与周边新建住宅建筑相协调。加强建筑面宽管控，营造尺度宜人的社区空间环境，注重与紫金山路沿线城市风貌衔接，沿紫金山路规划5米宽附属绿地。

公园绿地结合周边城市界面，打造舒适宜人的公共开放空间。合理组织场地竖向设计，满足雨水排放、绿化种植及人行活动要求，塑造自然舒缓的地形景观。地面景观以绿化种植、休闲步道、小型活动场地为主，地下空间出入口、风井等附属设施结合景观统一隐蔽设置，确保整体风貌协调统一。

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

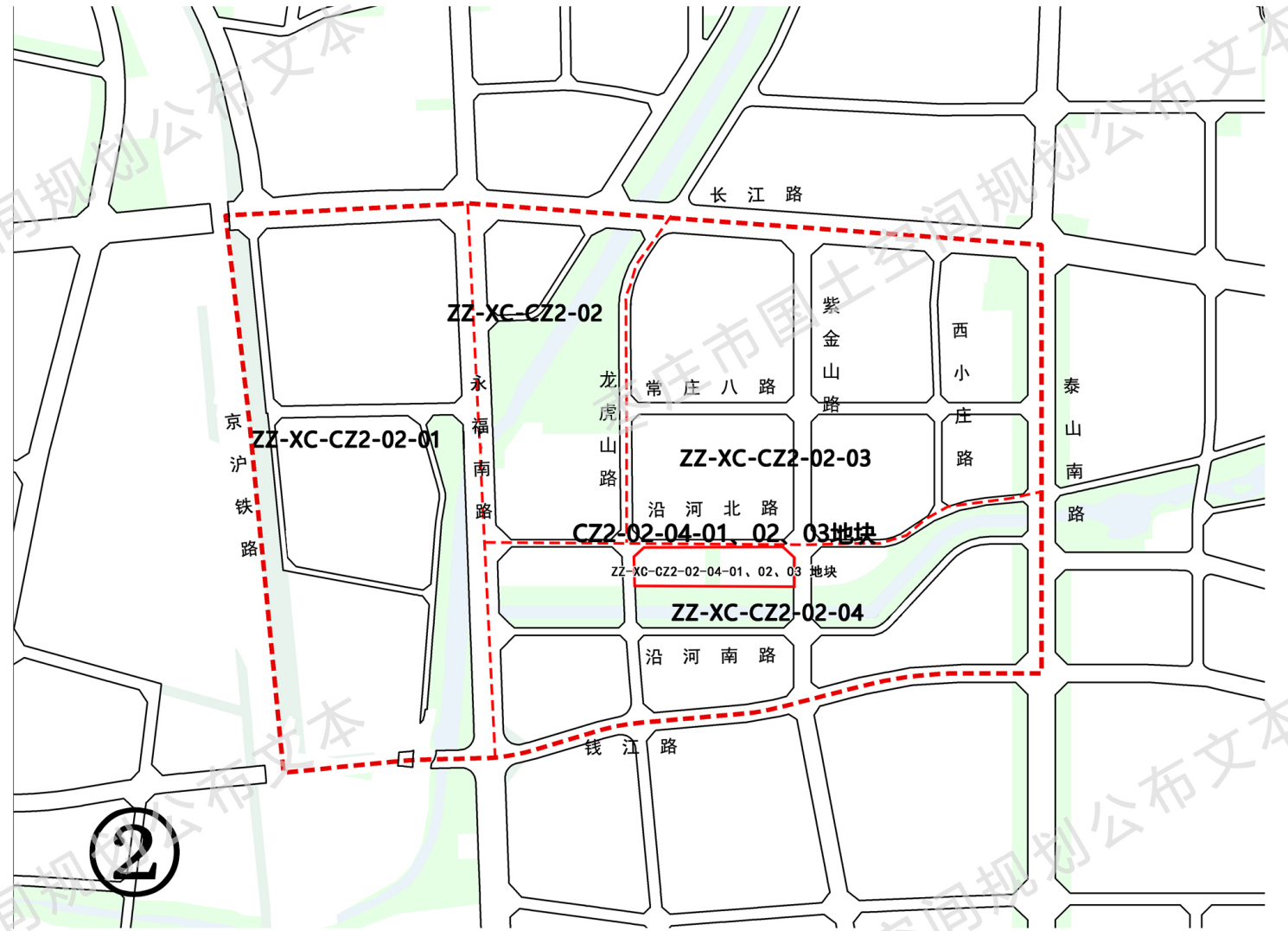
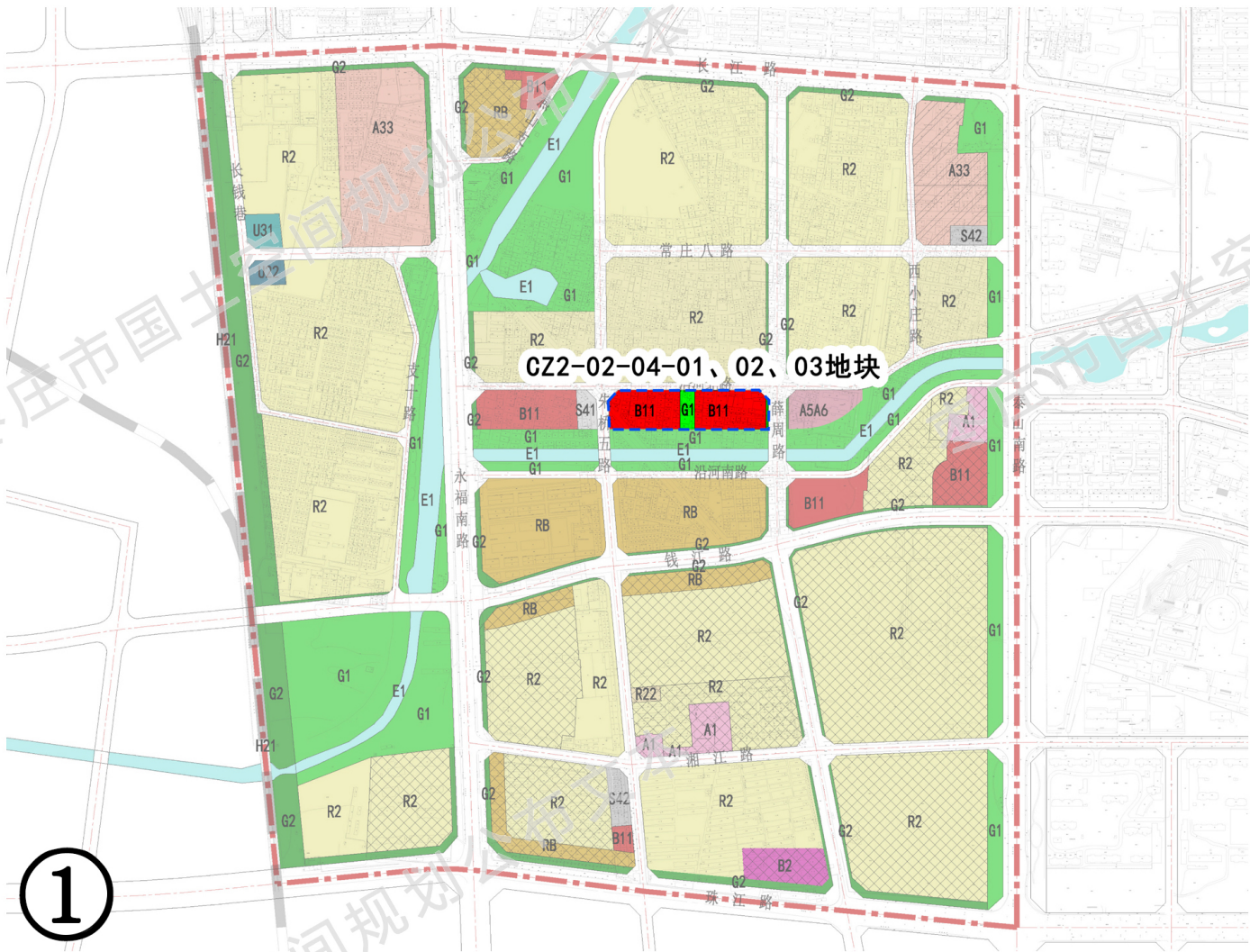
附表 1：用地结构一览表

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			
09	商业服务业用地		2.31	90.58%
	0901	商业用地	2.31	90.58%
14	绿地与开敞空间用地		0.24	9.42%
	1401	公园绿地	0.24	9.42%
合计			2.55	100%

附表2：地块管控一览表

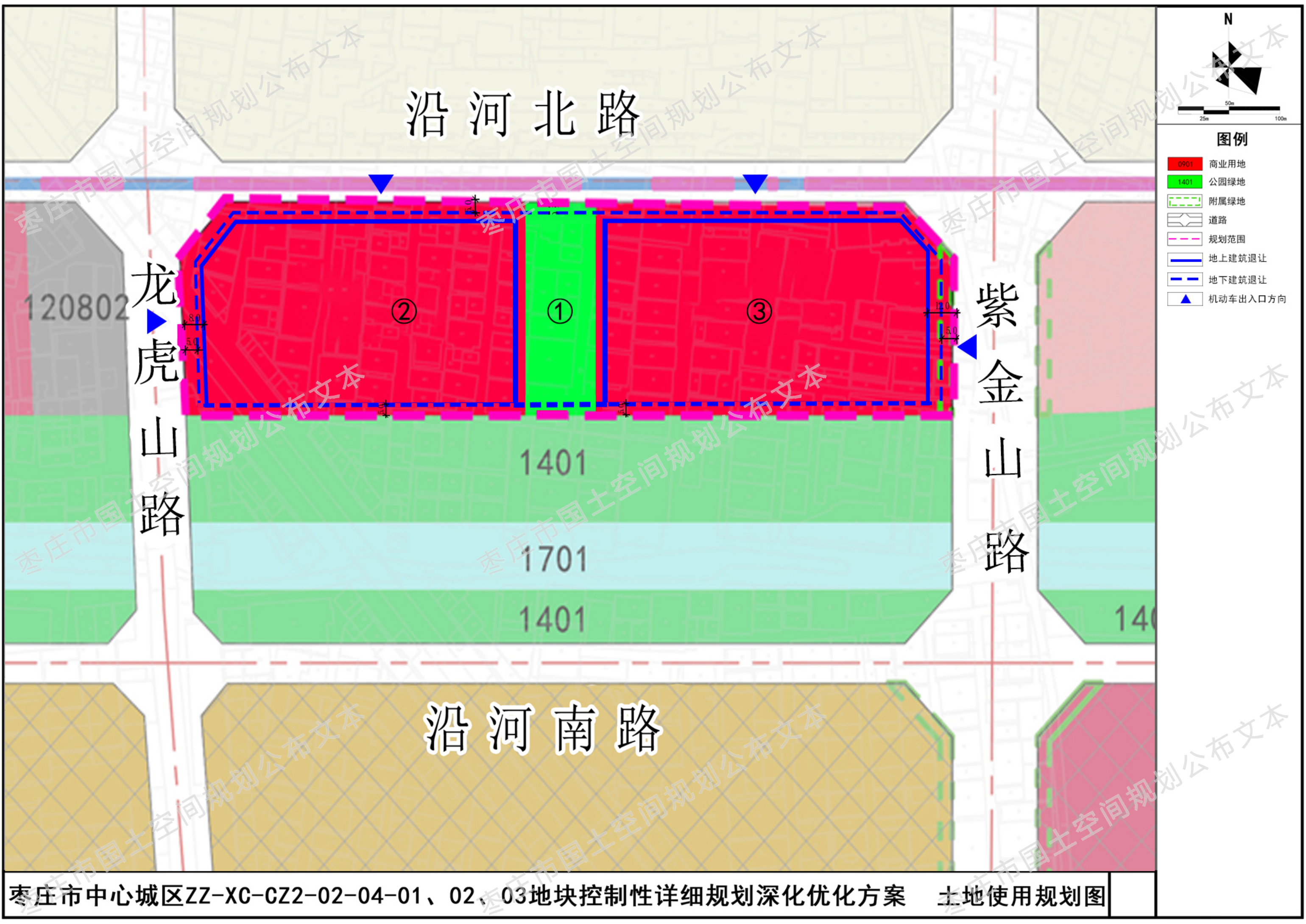
序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	可兼容性 质/配比	容积率 (下限)	容积率 (上限)	地下空间 用途	地下空间 开发强度	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	机动车泊 位 (个)	机动车 出入口 方向	建筑退 让	设施配 套	用地状 态	备注
1	02-04-01	1401	公园绿地	0.24	--	--	--	商业配 套停车 、公服 配套、 人防、 市政公 用设施	<0.9	--	--	--	按《山东 省城市建 设项目停 车位配建 标准》执 行	--	--	--	规划	地下 开发不 改变地 面绿地 公共属 性及生 态功能
		UG0901	地下商业用地	--	--	--	--			--	--	--		--	南：5米 、北：5 米	--	--	
2	02-04-02	0901	商业用地	1.14	--	1.2	2	商业配 套停车 、公服 配套、 人防、	<0.9	50	24	25	按《山东 省城市建 设项目停 车位配建 标准》执	北、西	东：5米 、南：5 米、西 ：8米、 北：8米	菜市场、 社区商业 中心	规划	

		UG0901	地下商业用地	--	--	--	--	市政公用设施		--	--	--	行	--	南：5米、西：5米、北：5米	--	--	地下开发位于用地红线内
3	02-04-03	0901	商业用地	1.18	--	1.2	2	商业配套停车、公服配套、人防、市政公用设施	<0.9	50	24	25	按《山东省城市建设项目停车位配建标准》执行	北、东	东：12米、南：5米、西：5米、北：8米	--	规划	
		UG0901	地下商业用地	--	--	--	--			--	--	--		--	东：5米、南：5米、北：5米	--	--	地下开发位于用地红线内

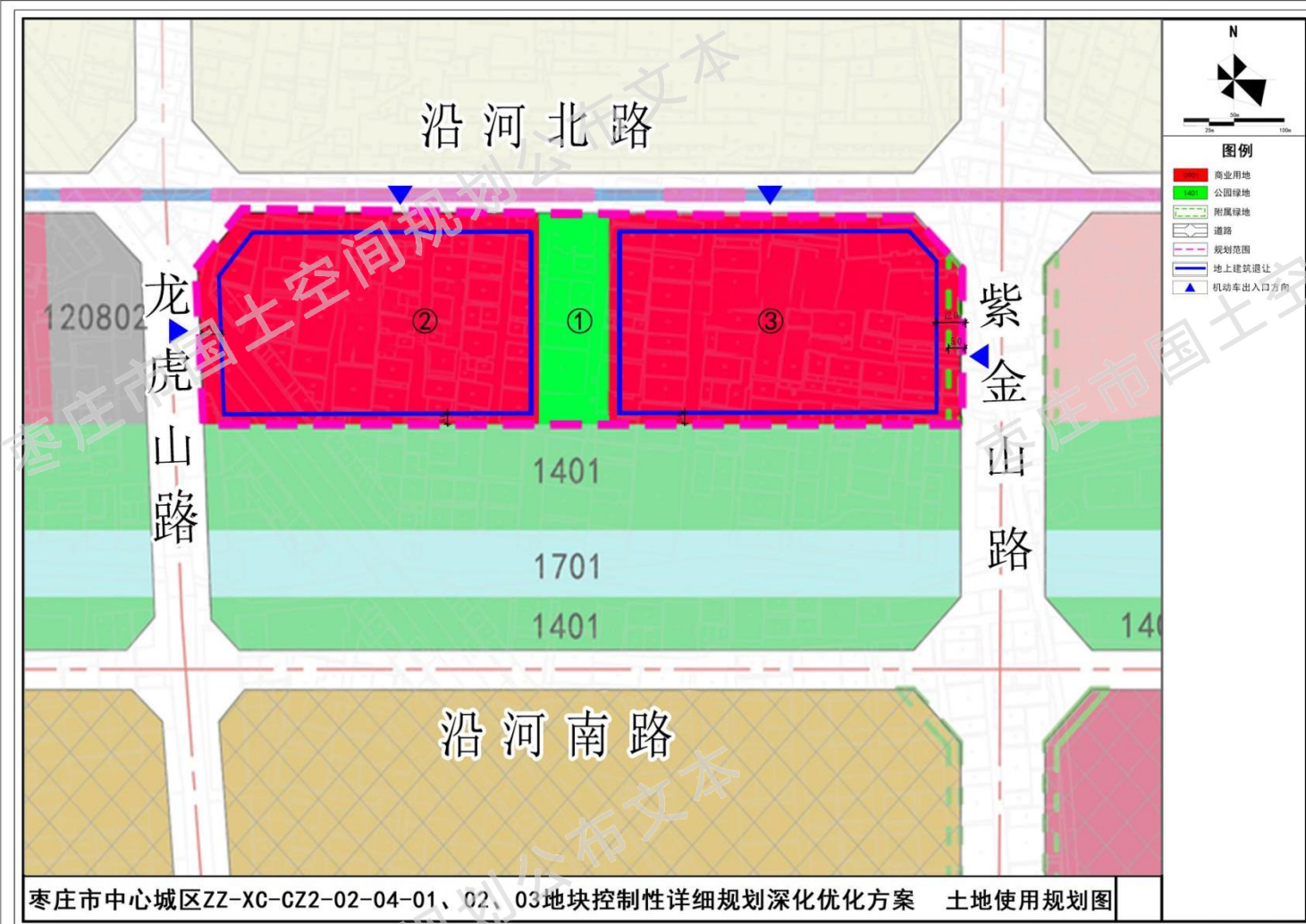


1 | 2
—+—
3

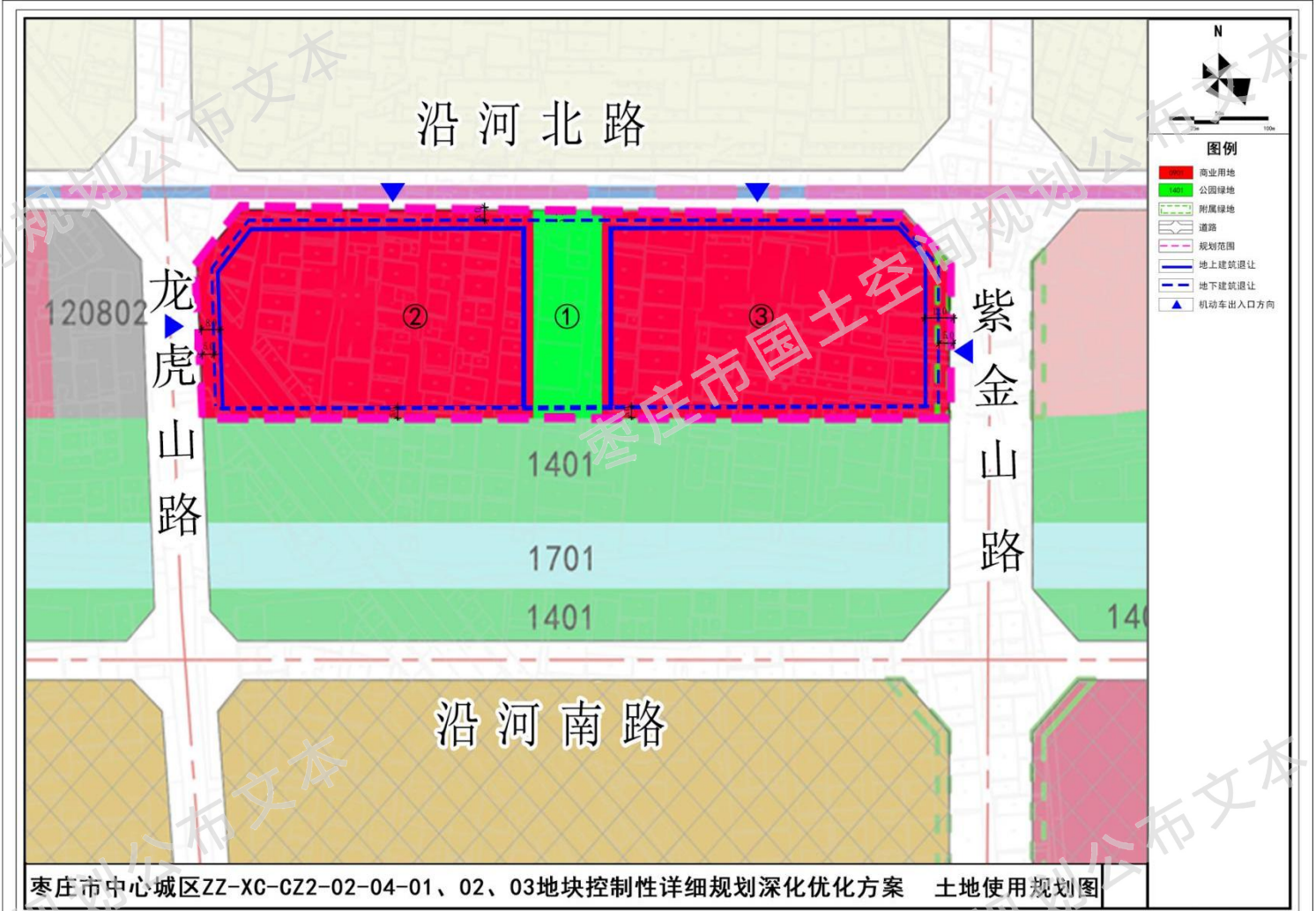
- 1、规划地块在街区控规中的位置
- 2、规划地块街区划分图
- 3、规划地块卫星影像图



枣阳市中心城区ZZ-XC-CZ2-02-04-01、02、03地块控制性详细规划深化优化方案 土地使用规划图



优化前土地使用规划图



优化后土地使用规划图

优化前地块管理一览表

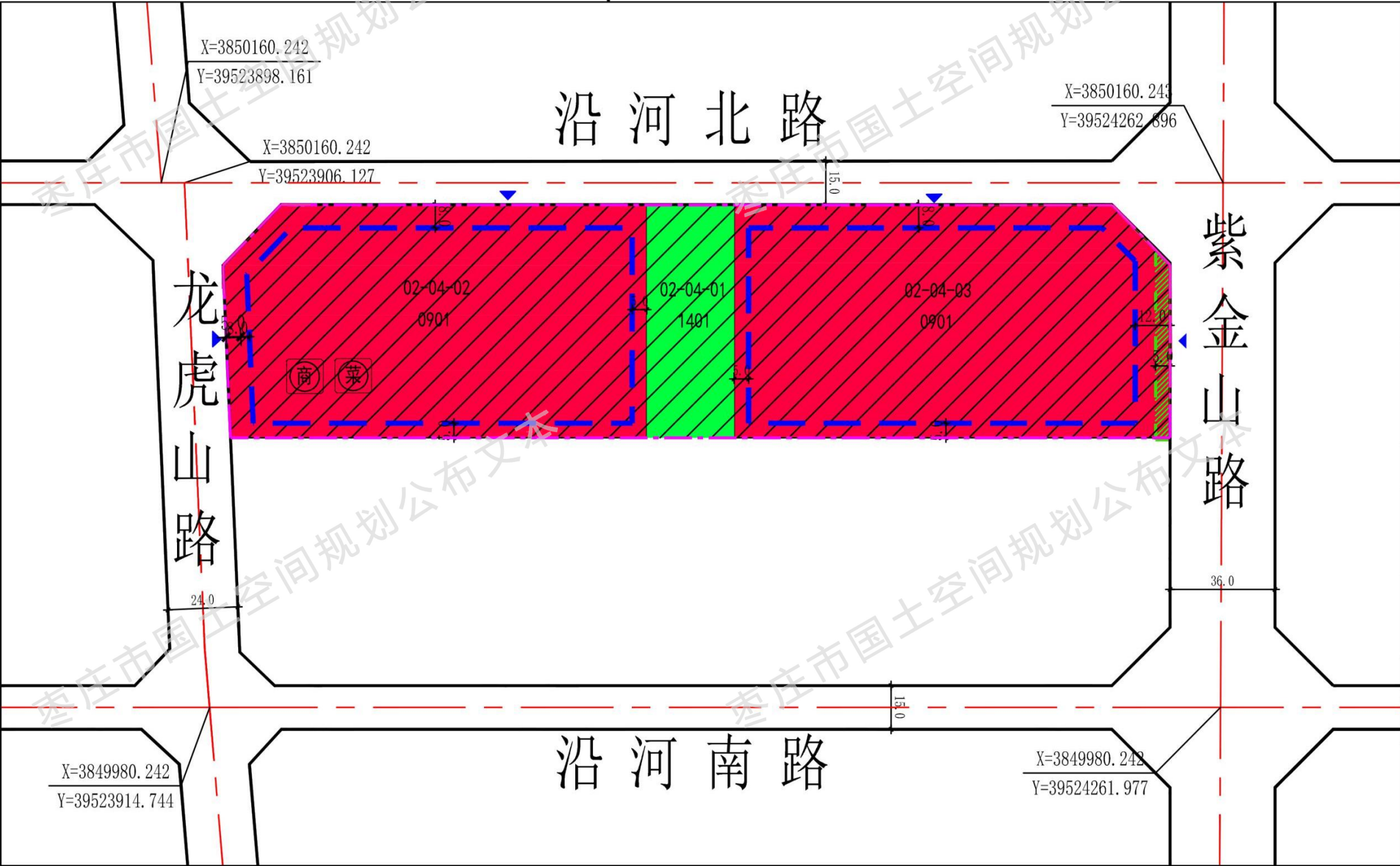
序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积（公顷）	可兼容性质/配比	容积率（下限）	容积率（上限）	地下空间用途	建筑密度（%）	建筑高度（米）	绿地率（%）	机动车泊位（个）	机动车出入口方向	建筑退让	设施配套	用地状态	备注
1	02-04-01	1401	公园绿地	0.24	--	--	--	--	--	--	--	按《山东省城市建设项目停车位配建标准》执行	--	--	--	规划	
2	02-04-02	0901	商业用地	1.14	--	1.2	2	--	50	24	25	按《山东省城市建设项目停车位配建标准》执行	北、西	东：5米、南：5米、西：8米、北：8米	菜市场、社区商业中心	规划	
3	02-04-03	0901	商业用地	1.18	--	1.2	2	--	50	24	25	按《山东省城市建设项目停车位配建标准》执行	北、东	东：12米、南：5米、西：8米、北：8米	--	规划	

优化后地块管理一览表

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	建筑退让	设施配套	用地状态	备注
1	02-04-01	1401	公园绿地	0.24	--	--	--	商业配套停车、公厕配套、人防、市政公用设施	<0.9	--	--	--	按《山东省城市建设项目停车位配建标准》执行	--	--	--	规划	地下开发不改变地面绿地公共属性及生态功能
		UG0901	地下商业用地	--	--	--	--			--	--	--		--	南：5米、北：5米	--	--	
2	02-04-02	0901	商业用地	1.14	--	1.2	2	商业配套停车、公厕配套、人防、市政公用设施	<0.9	50	24	25	按《山东省城市建设项目停车位配建标准》执行	北、西	东：5米、南：5米、西：8米、北：8米	菜市场、社区商业中心	规划	地下开发位于用地红线内
		UG0901	地下商业用地	--	--	--	--			--	--	--		--	南：5米、西：5米、北：5米	--	--	
3	02-04-03	0901	商业用地	1.18	--	1.2	2	商业配套停车、公厕配套、人防、市政公用设施	<0.9	50	24	25	按《山东省城市建设项目停车位配建标准》执行	北、东	东：12米、南：5米、西：5米、北：8米	--	规划	地下开发位于用地红线内
		UG0901	地下商业用地	--	--	--	--			--	--	--		--	东：5米、南：5米、北：5米	--	--	

枣庄市中心城区ZZ-XC-CZ2-02-04-01、02、03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



区域位置图

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			
9	商业服务业用地		2.31	90.58%
	901	商业用地	2.31	90.58%
14	绿地与开敞空间用地		0.24	9.42%
	1401	公园绿地	0.24	9.42%
合计			2.55	100%

图例

道路红线及中线

用地界线

地块编码

规划范围

公园绿地

道路控制点坐标

优化地块

地块出入口方位

尺寸标注

附属绿地

建筑退让

禁止开口线

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	建筑退让	设施配套	用地状态	备注
1	02-04-01	1401	公园绿地	0.24	--	--	--	商业配套停车、公服配套、人防、市政公用设施	<0.9	--	--	--	按《山东省城市建设项目停车位配建标准》执行	--	--	--	规划	地下开发不改变地面绿地公共属性及生态功能
2	02-04-02	0901	商业用地	1.14	--	1.2	2.0	商业配套停车、公服配套、人防、市政公用设施	<0.9	50	24	25	按《山东省城市建设项目停车位配建标准》执行	北、西	东：5米、南：5米、西：8米、北：8米	菜市场、社区商业中心	规划	地下开发位于用地红线内
3	02-04-03	0901	商业用地	1.18	--	1.2	2.0	商业配套停车、公服配套、人防、市政公用设施	<0.9	50	24	25	按《山东省城市建设项目停车位配建标准》执行	北、东	东：12米、南：5米、西：8米、北：8米	--	规划	地下开发位于用地红线内

规划说明

1、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。

2、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。

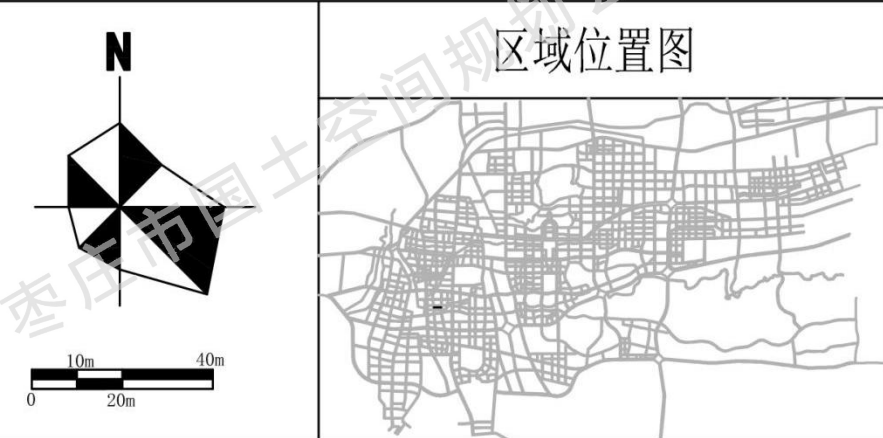
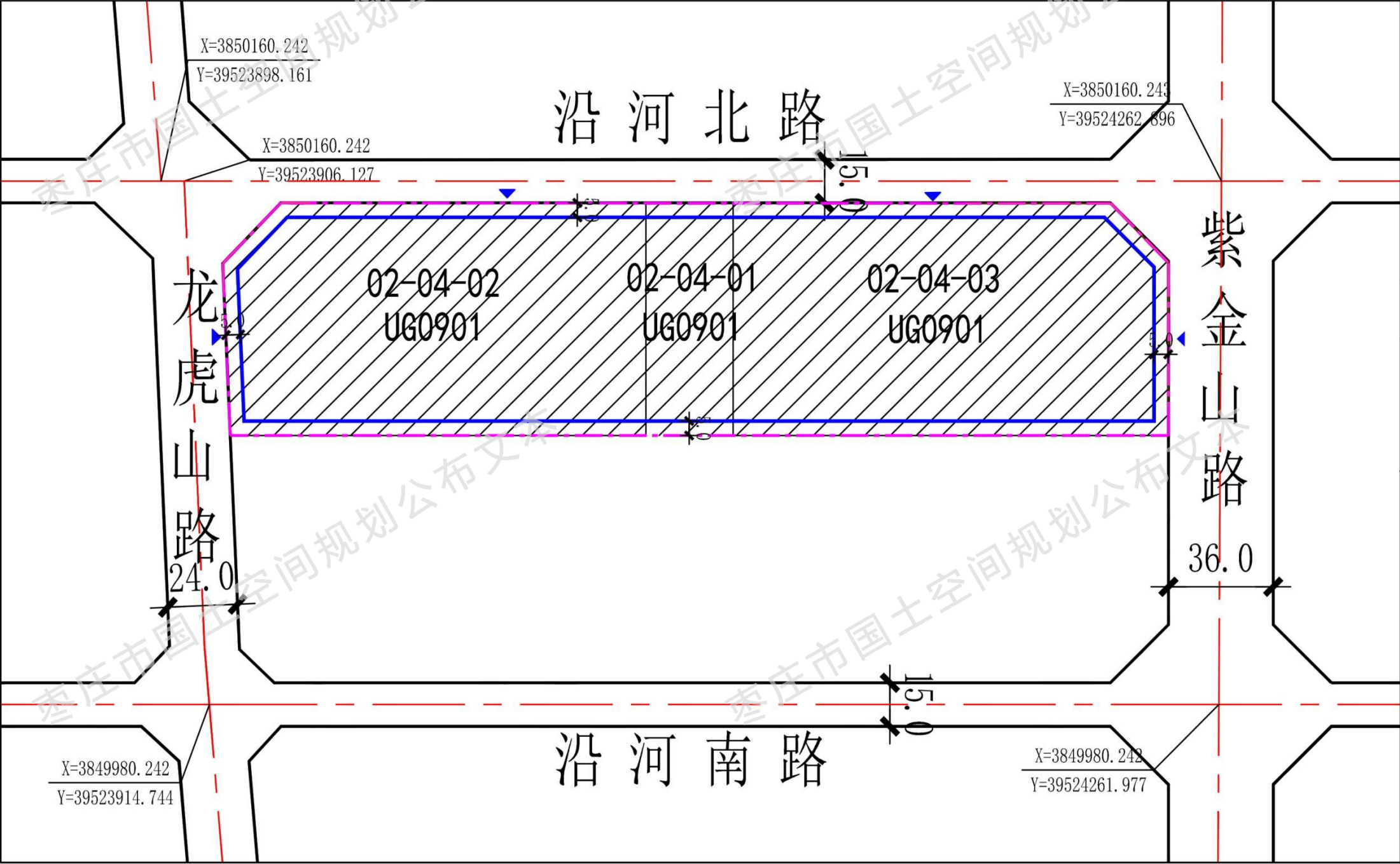
3、用地性质代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类》为依据。

4、建筑退线距离按照《枣庄市城乡规划管理技术规定》(2019)执行。

5、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。

枣庄市中心城区ZZ-XC-CZ2-02-04-01、02、03地块控制性详细规划深化优化方案

地下空间控制图



规划引导

- 地下空间开发功能引导**
02-04-01、02、03地块地下空间负一层以地下停车功能为主，兼容配套公服、人防、市政公用等设施，实行功能复合、集约利用。
 - 地下建筑退线控制**
02-04-01、02、03地块地下建（构）筑物水平投影范围，后退用地红线距离不应小于5.0米，满足结构安全、消防疏散、市政管线敷设及施工安全要求。
 - 地下车库出入口设置**
(1) 地下车库机动车出入口应优先在城市次干路或支路上设置，减少对主干路交通与城市景观的干扰。
(2) 地下车库出入口数量应符合《城市道路交通规划设计规范》相关要求；多个地块地下空间连通后，可适当减少出入口数量，实现资源共享、交通集约。
 - 人民防空控制要求**
(1) 新建民用建筑应按照规划批准的地面建筑物总面积9%的标准，修建6级（含）以上防空地下室，人防工程建设标准及审批要求执行相关规定。
(2) 人防空间宜布置在地下最底层；相邻地下室连通通道应按人防规范设置防护密闭措施。
(3) 人防设施应遵循平战结合原则，人防物资库、人员掩蔽所平时可兼作地下停车使用，提高空间利用效率。
- 说明：**
- 现状已建成地块的地下空间开发范围、管控指标以原审批文件为准。
 - 本次规划地下空间开发范围应与地面控制性详细规划相衔接，按需动态优化。
 - 本次规划明确的地下空间可建设范围面积、可建设建筑面积为上限控制值，具体开发范围与建设规模以主管部门审批为准。
 - 地下人行、车行公共通道的位置与线形，可在详细设计方案阶段结合工程实施条件适当微调。

地块控制指标一览表

序号	地块编号	用地代码	地下设施类型	用地性质	地面建筑面积	地下空间建筑面积（m²）	开发层数	地下空间用途	地下空间开发强度	地下停车位（个）	其他控制要求
1	02-04-01	1401	UG0901	地下商业用地	—	1935.32	1	商业配套停车、公服配套、人防、市政公用设施	<0.9	30	地下开发不改变地面绿地公共属性及生态功能
2	02-04-02	0901	UG0901	地下商业用地	11357.64	8537.09	1	商业配套停车、公服配套、人防、市政公用设施	<0.9	200	地下开发位于用地红线内
3	02-04-03	0901	UG0901	地下商业用地	11781.84	8252.05	1	商业配套停车、公服配套、人防、市政公用设施	<0.9	185	地下开发位于用地红线内