

枣庄市国土空间规划公布文本

枣庄市中心城区 X16B-01-01 地块 控制性详细规划深化优化方案

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

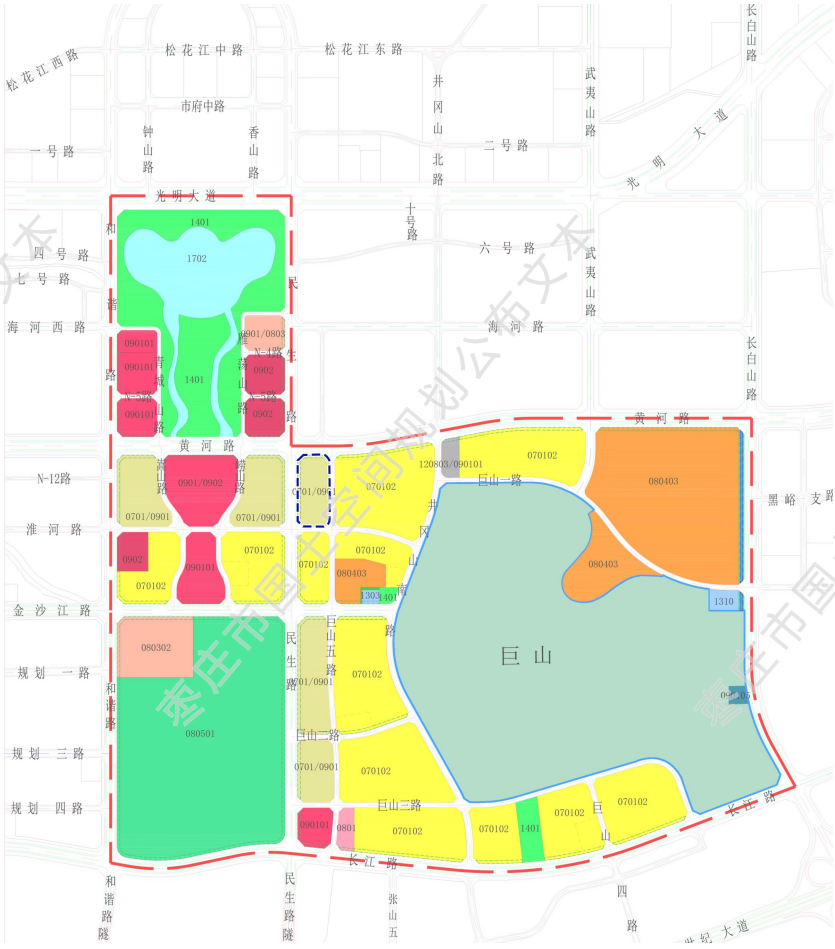
目录

第一章 现状分析	1
一、规划范围	1
二、土地利用现状	3
三、土地权属	3
四、现状道路交通	5
第二章 规划分析	7
一、《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035 年）》	7
二、《枣庄市中心城区 X15C、X16B 街区控制性详细规划》	8
第三章 功能布局	11
一、优化动因	11
二、优化方案	12
三、土地使用规划	12
第四章 市政交通	13
一、市政公用设施	13
二、道路交通规划	13
第五章 景观竖向	15
一、场地竖向	15
二、景观风貌引导	15
附 表	17

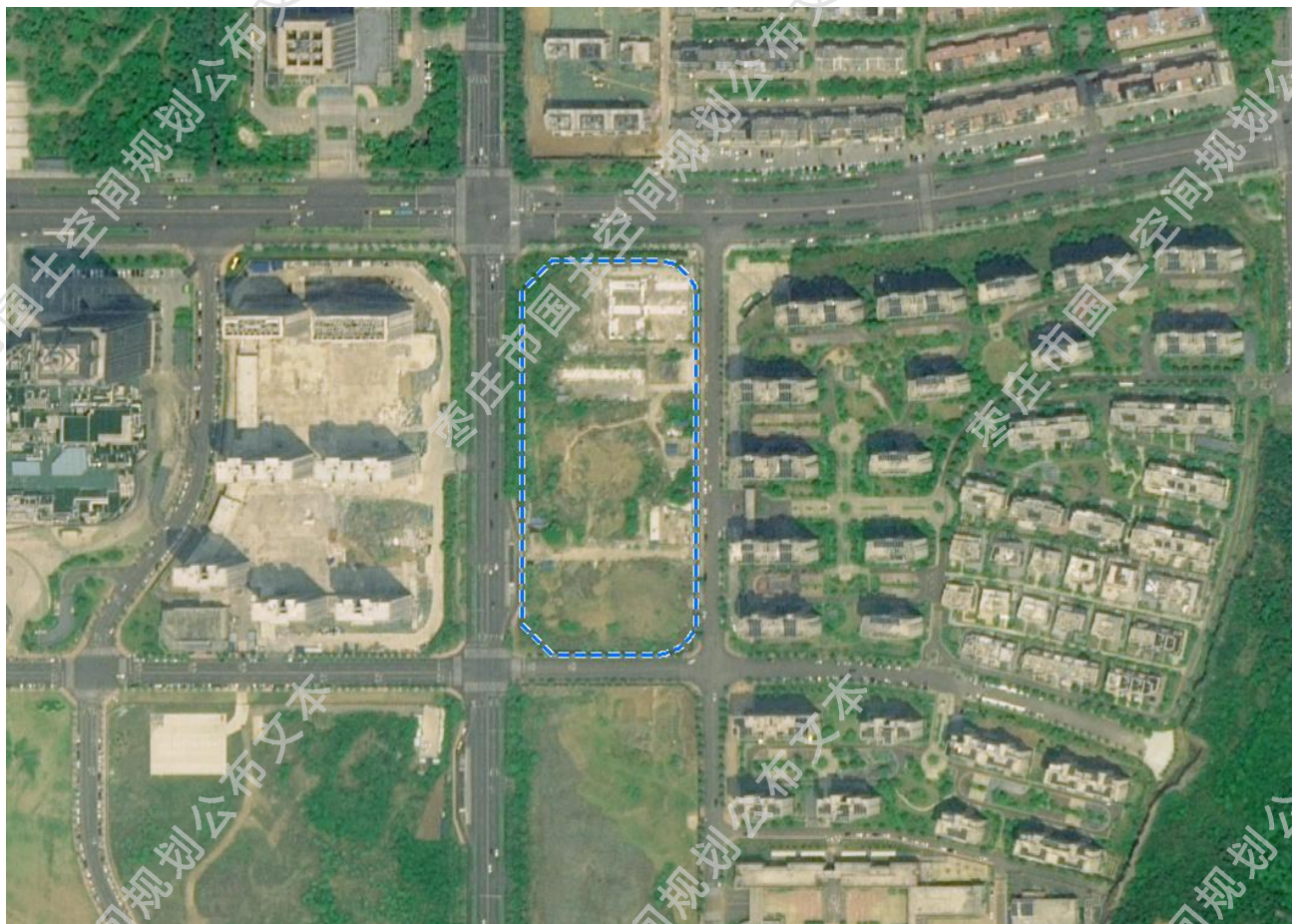
第一章 现状分析

一、规划范围

地块位于薛城区巨山西侧、市级商业核心东侧，地理位置重要，区位优势显著。规划范围东至巨山五路、南至淮河路、西至民生路、北至黄河路，规划范围面积共 28635 平方米。



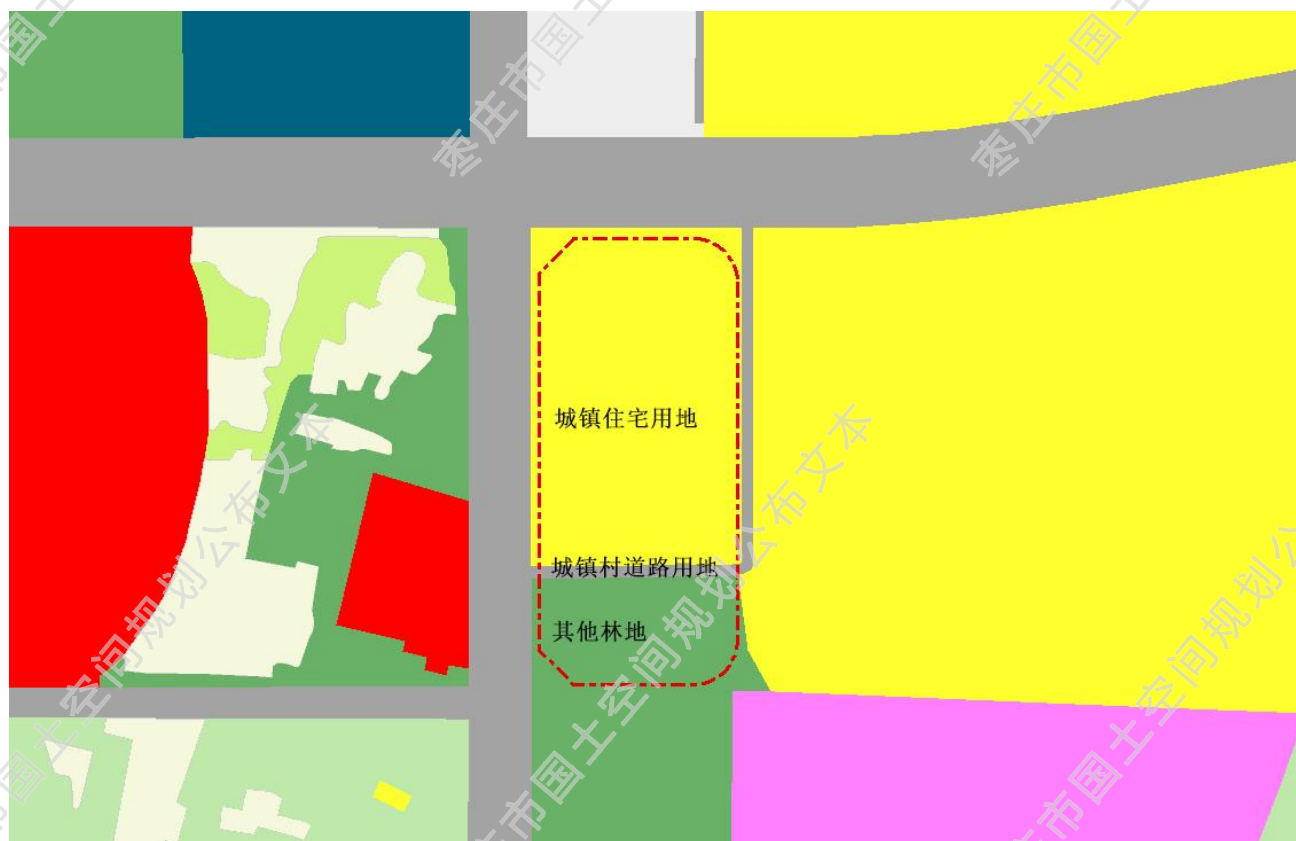
规划地块在原控规中的位置



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，地块现状总用地面积 2.86 公顷，范围内现状主要为城镇住宅用地、林地以及城镇村道路用地。



规划范围土地利用现状图
规划范围土地利用现状结构一览表

用地名称	用地面积（公顷）	用地面积（平方米）
城镇住宅用地	2.12	21152.88
其他林地	0.67	6717.75
城镇村道路用地	0.08	759.77
合计	2.86	28630.40

三、土地权属

本次规划范围内用地已出让，为薛城区 2014-87 号宗地。枣庄德圣房地产开发有限公司于 2016 年 10 月购得薛城区 2014-87 号宗地，用地面积 31466 平方米，为商服用地。

根据枣规行字【2014】87 号，规划范围内用地已出具规划条件，为原规划条

件中的地块 A。根据原规划条件：

A 地块：

1. 用地规模

规划总用地面积：44107 平方米。其中：规划城市道路用地面积 12630 平方米。

2. 用地性质、使用强度

使用性质：商业服务业设施用地；

容积率：容积率(地上)<3.0；

建筑密度：<45%；

绿地率：≥20%；

B 地块：

1. 用地规模

规划总用地面积：124565 平方米。

其中：规划城市道路用地面积 17732 平方米。

2. 用地性质、使用强度

使用性质：居住用地

容积率：容积率(地上)<1.8；

建筑密度：<28%；

绿地率：≥35%；

C 地块：

1. 用地规模

规划总用地面积：67888 平方米。

其中:规划城市道路用地面积:8261 平方米。

2.用地性质、使用强度使用性质:居住用地

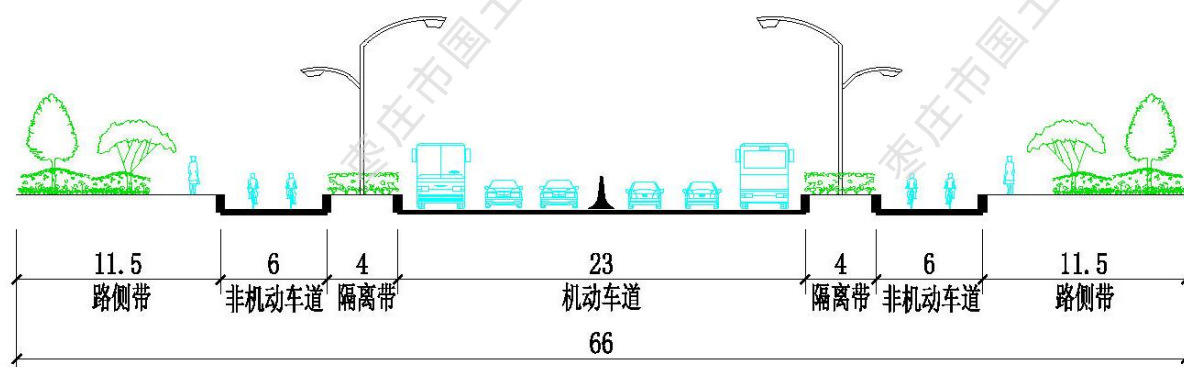
容积率:容积率(地上)<1.8;

建筑密度:<28%;

绿地率:≥35%。

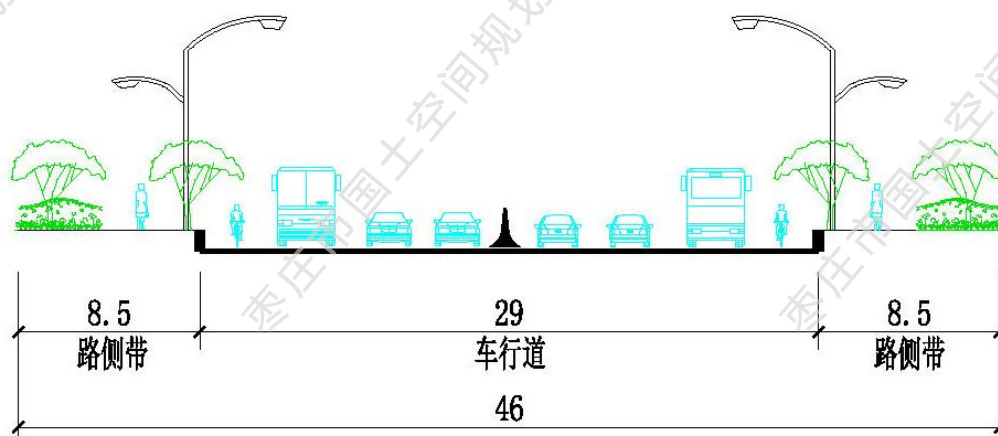
四、现状道路交通

规划范围现状周边建成的道路为北侧的黄河路,道路等级为主干路,道路红线宽度 66 米,道路横断面形式为三块板。西侧的民生路,道路等级为主干路,道路红线宽度 46 米,道路横断面形式为三块板。南侧的淮河路,道路等级为支路,道路红线宽度 20 米。东侧的巨山五路,道路等级为支路,道路红线宽度 20 米。



黄河路横断面
(祁连山路-复元五路)
(规划)

黄河路断面示意图



民生路横断面 (光明大道-金沙江路)

民生路断面示意图

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。

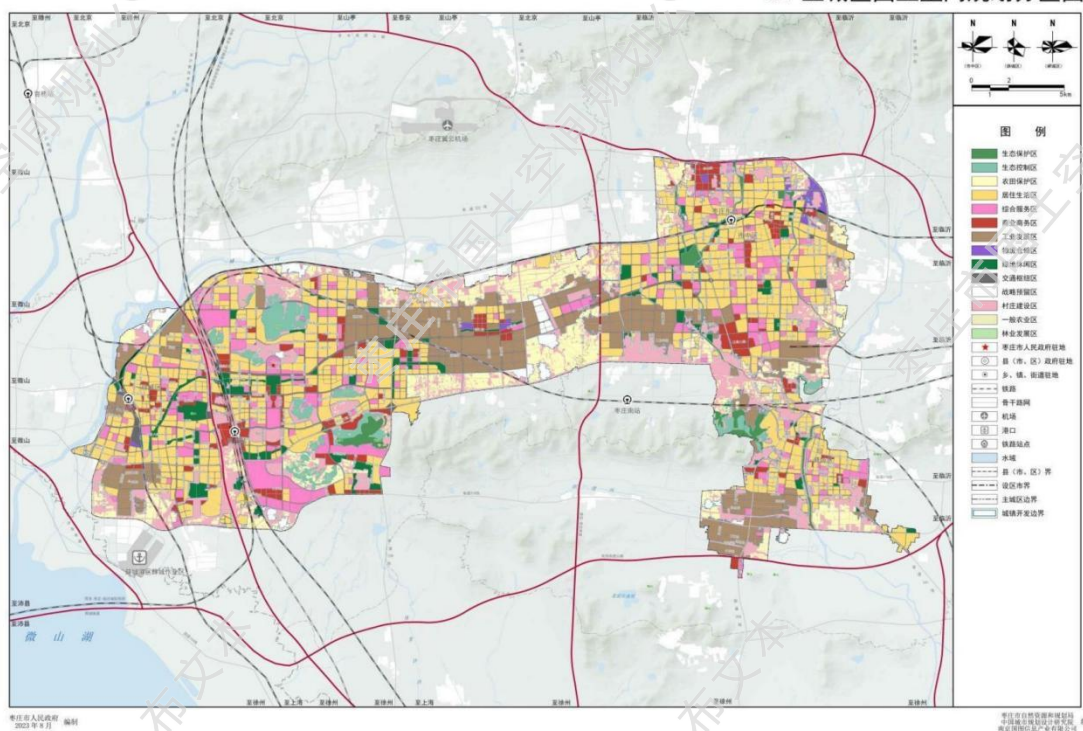
主城区空间结构：

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 X15C、X16B 街区控制性详细规划》

2023 年 9 月，《枣庄市中心城区 X15C、X16B 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

推行现代先进的建设理念，塑造新城建设标杆。

（2）主导功能

X15C 街区主导属性以市级文化体育、商业商务功能为主。

X16B 街区主导属性以居住、生态休闲功能为主。

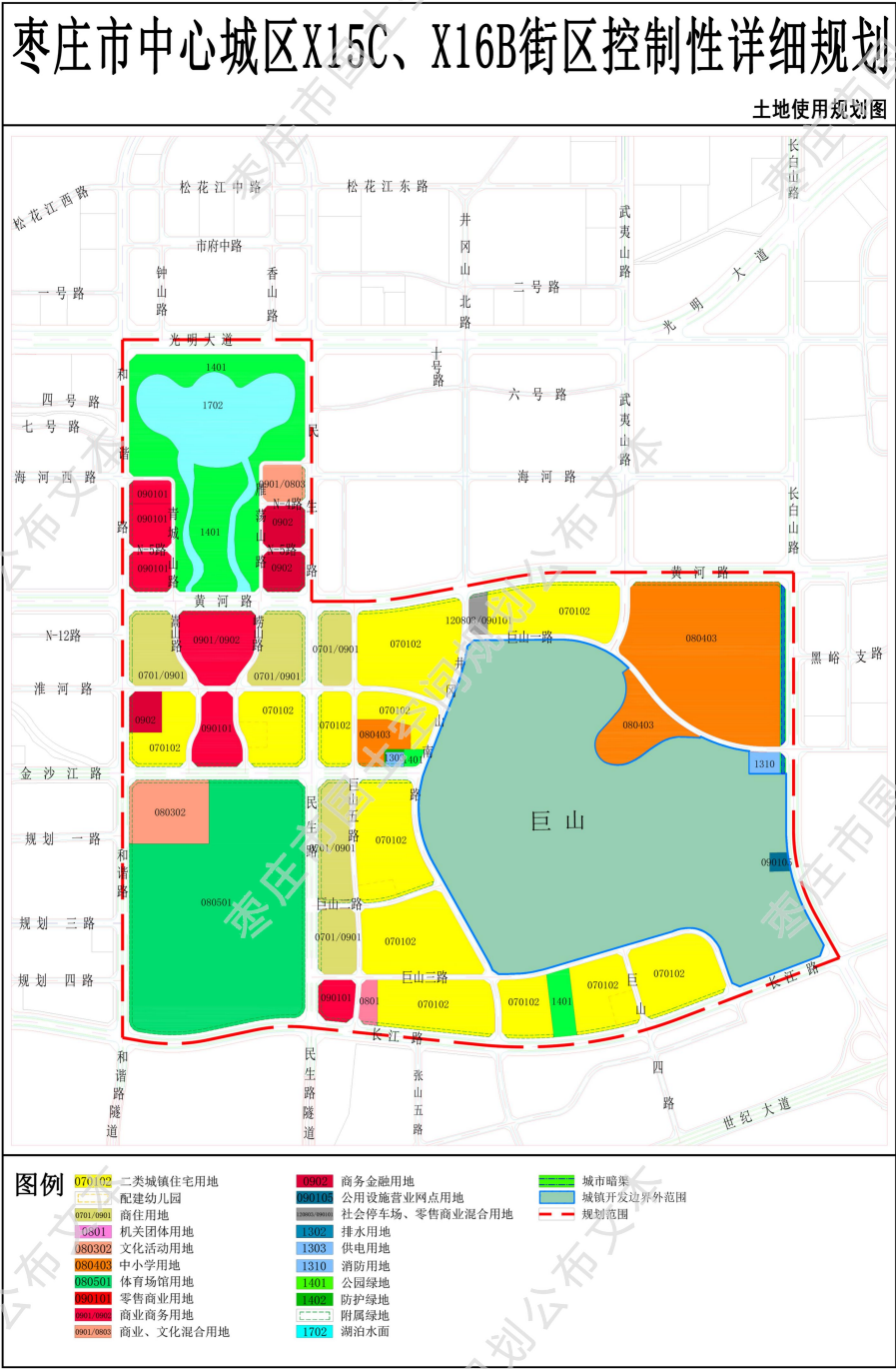
（3）用地规模

X15C 街区总面积 155.61 公顷，建设用地面积 140.34 公顷。

X16B 街区总面积 257.52 公顷，建设用地面积 151.97 公顷。

(4) 用地布局

两个街区规划总面积 413.13 公顷，城镇开发边界内面积共 305.77 公顷，占总用地面积 74.01%，建设用地面积共 292.31 公顷，占总用地面积 70.27%。



街区控规土地使用规划图

(5) 地块指标

街区控规中,本次规划范围内包含 X16B-01-01 一块用地。优化前 X16B-01-01 地块用地性质为商住混合用地 (070102+0901), 用地面积 2.86 公顷, 可兼容性质/配比: 商业 30%-40%, $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$, 地下空间用途: 住宅配套设施、停车、人防, 地下开发强度 < 1.0 , 建筑密度 $\leq 30\%$, 建筑限高 ≤ 80 米, 绿地率 $\geq 35\%$, 配套设施: 公共厕所、黄河路红线南侧配建进深不小于 60m 的绿地或广场。

第三章 功能布局

一、优化动因

2014 年规划范围地块出让，出让用地性质为商业用地。黄河路作为新城主要商业道路，为保持沿街商业建筑形态及景观，退让 70 米，并要求沿街 60 米空间作为绿地和广场。绿地率为 $\geq 20\%$ 。

2023 年由于街区商业密度和规模已满足周边区域发展，因此将商业用地调整为商住混合用地，绿地率 $\geq 35\%$ ，要求黄河路红线南侧配建进深不小于 60m 的绿地或广场。

近年来，枣庄市新城进一步发展，黄河路沿线商业群已基本成型，且中心城区人口规模进一步加大，原控规中 60m 集中式开敞空间已不满足城市建设及居住需求，且与黄河路沿线建筑群风貌不一。根据《关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》（枣政字(2024)6 号）文件精神，为进一步提高住宅规划设计水平，推动闲置土地资源利用，促进住宅项目品质提升，以住房品质提升推动住房供给侧改革，优化空间布局、提升城市品位，推动新城高质量发展，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 X15C、X16B 街区控制性详细规划》中 X16B-01-01 地块进行规划地块指标深化优化。

原街区控规中 X16B-01-01 地块，可兼容性质/配比：商业 30%-40%，配套设施：公共厕所、黄河路红线南侧配建进深不小于 60m 的绿地或广场。为落实土地节约集约利用要求；在保持绿地率、建筑密度、建筑限高、日照及配套指标不变前提下，调整将可兼容性质/配比调整为：商业 25%-30%，并要求退让黄河路道路红线不小于 30 米，从而提升土地利用效益，统筹片区开发强度均衡化。

二、优化方案

优化前 X16B-01-01 地块用地性质为商住混合用地（070102+0901），用地面积 2.86 公顷，可兼容性质/配比：商业 30%-40%， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑限高 ≤ 80 米，绿地率 $\geq 35\%$ ，要求黄河路红线南侧配建进深不小于 60m 的绿地或广场。

优化后 X16B-01-01 地块用地性质为商住混合用地（070102+0901），用地面积 2.86 公顷，可兼容性质/配比：商业 25%-30%， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，地下空间用途：配套设施、停车、人防，地下开发强度 < 1.0 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，退让黄河路道路红线不小于 30 米。

三、土地使用规划

规划范围用地面积 2.86 公顷，用地性质为商住混合用地（用地代码 070102+0901）；规划范围内均为已出让城镇建设用地。

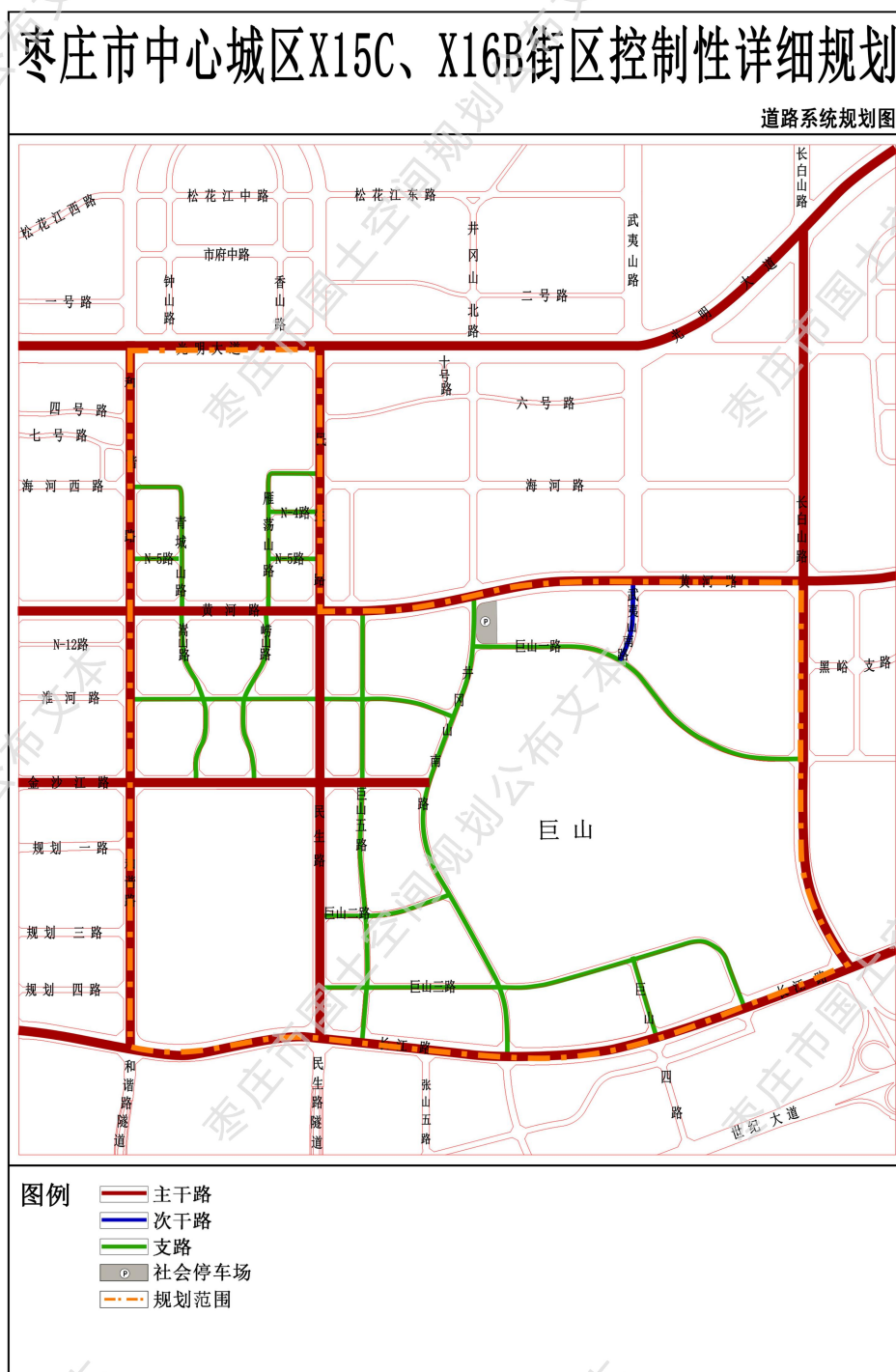
第四章 市政交通

一、市政公用设施

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新城污水处理厂处理。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 韩泰站和 110kV 巨山站。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北侧的黄河路、西侧的民生路解决。黄河路为主干路，红线宽度 66 米；民生路为主干路，红线宽度 46 米；巨山五路为支路，红线宽度 20 米，淮河路为支路，道路红线宽度 20 米。



街区控规道路交通规划图

第五章 景观竖向

一、场地竖向

场地竖向设计应与建设用地选择及用地布局同时进行，使各项建设在平面上统一和谐、竖向上相互协调，同时，结合国土空间规划、地形、地貌、工程地质条件、交通、排水、防洪、景观和经济等多方面的要求综合考虑，充分利用自然地形、地貌及自然景观，合理使用不同坡度的土地，避免高填、深挖，减少土石方工程量。

二、景观风貌引导

建筑的体量、高度、材料、色彩、灯光工程及效果应与周围环境相协调，最大程度保证景观的显现。建筑物外部装饰设计要美观协调，外墙宜使用面砖、石材、铝塑板、高档外墙乳胶漆等材料。加强对办公建筑面宽的合理管控，营造良好的空间环境，注重新城北侧核心景观区建筑风貌管控，衔接袁寨山山体视线通廊，加强山体东西向的建筑高度管控和南北向的建筑高度层次以及从北至南形成阶梯式的高度分区。凤鸣路两侧预留绿地以强化主城区生态绿廊和视觉通廊。

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、建筑限高：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。

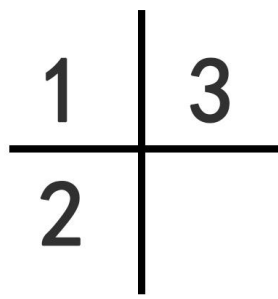
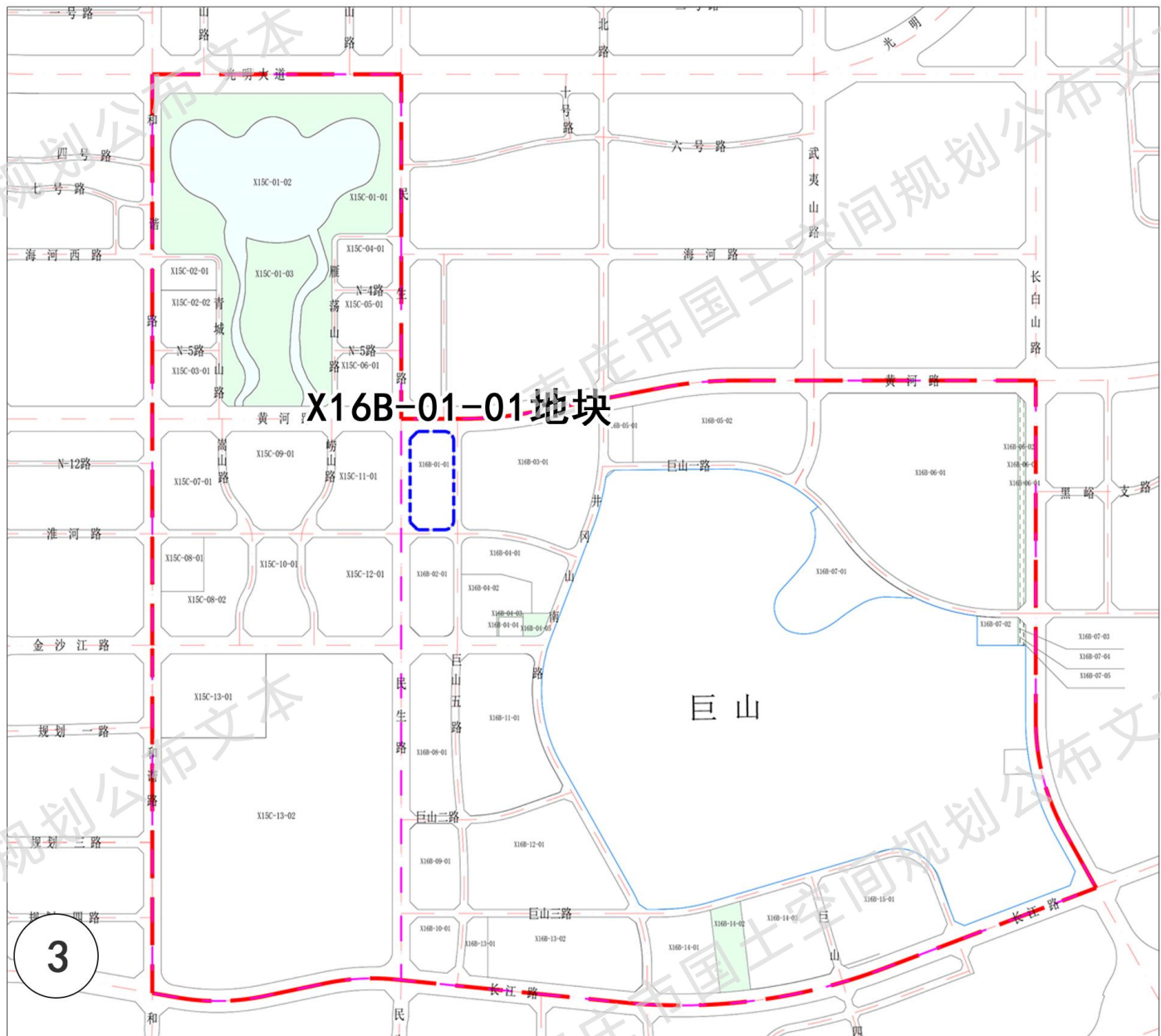
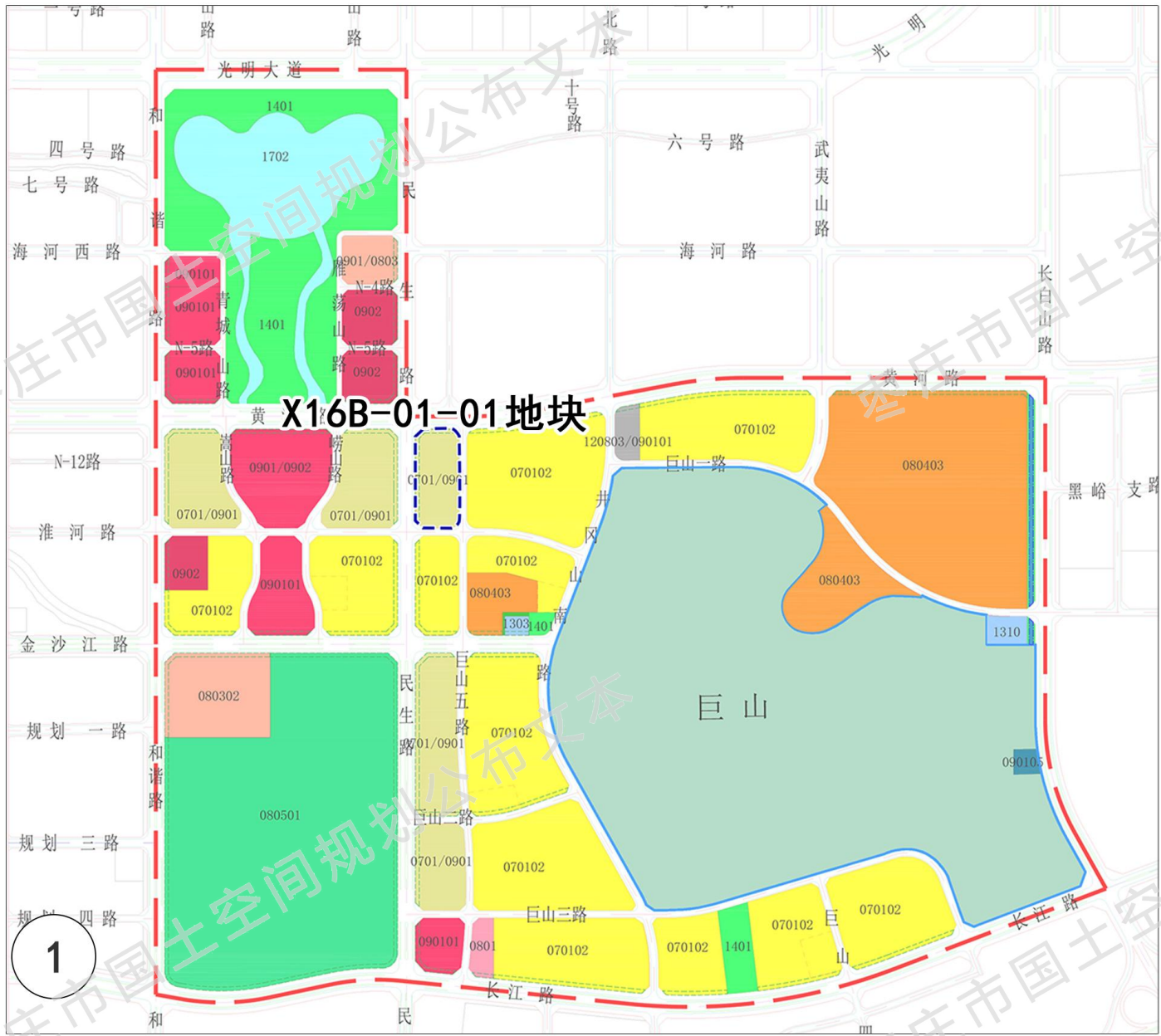
附表

附表 1：用地结构一览表

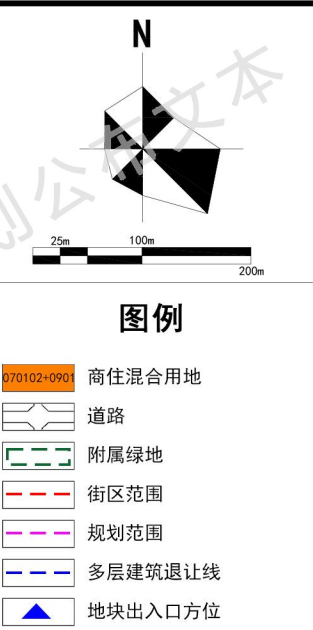
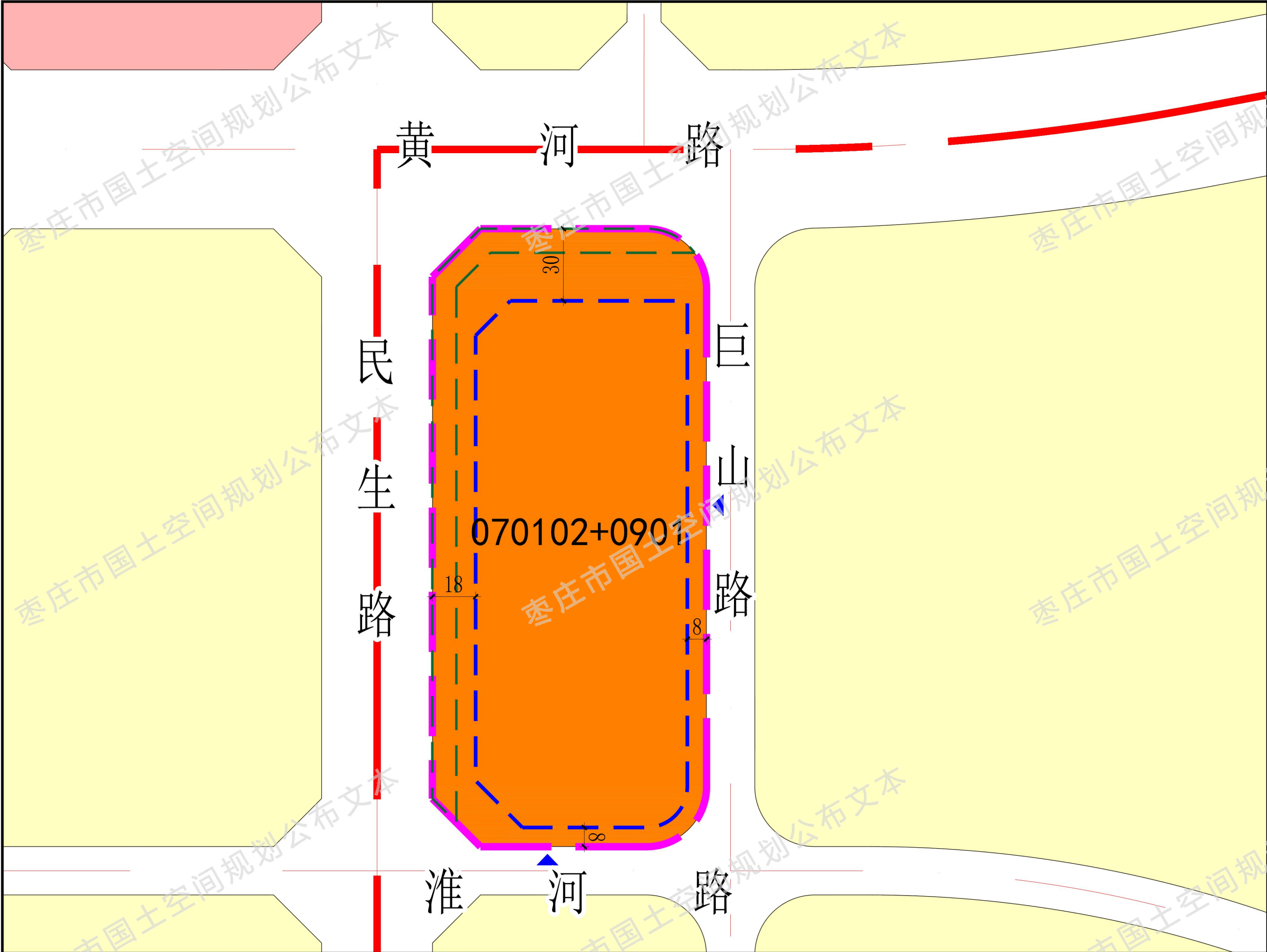
用地代码		用地名称	用地面积 (公顷)	占总面积比例
一级类	二级类			
07	居住用地		2.86	100.00%
	070102+0901	商住混合用地	2.86	100.00%
合计			2.86	100.00%

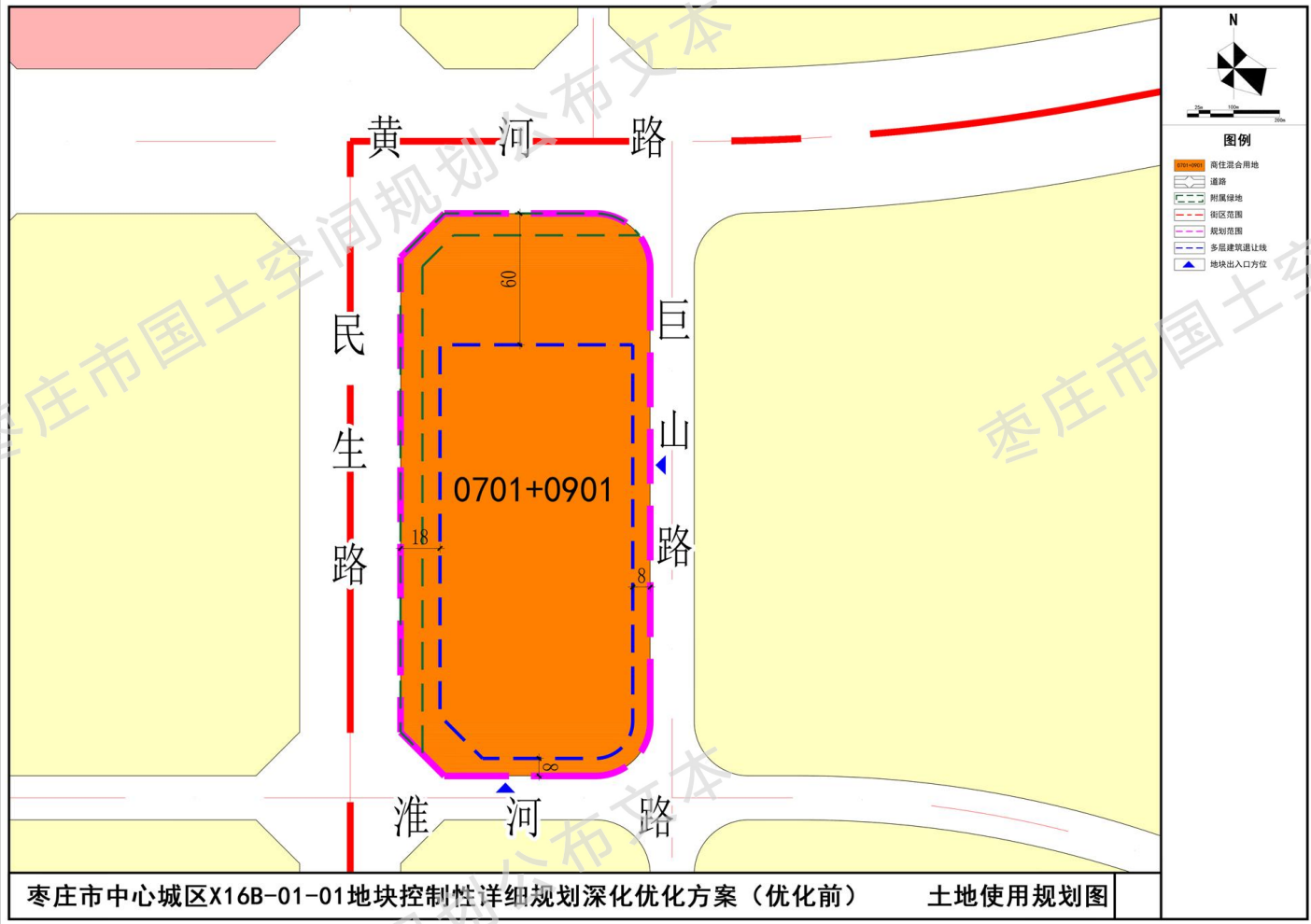
附表 2：地块管控一览表

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	地下空间性质及用地代码	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	X16B-01-01	070102+0901	商住混合用地	2.86	商业 25%-30%	1.0	2.0	配套设施、停车、人防	地下商业 UG09 01、地下二类城镇住宅 UG07 0102	< 1.0	30	/	35	1.2 停车位/户	E / S	公厕、社区服务站、养老用房、健身场地	规划	

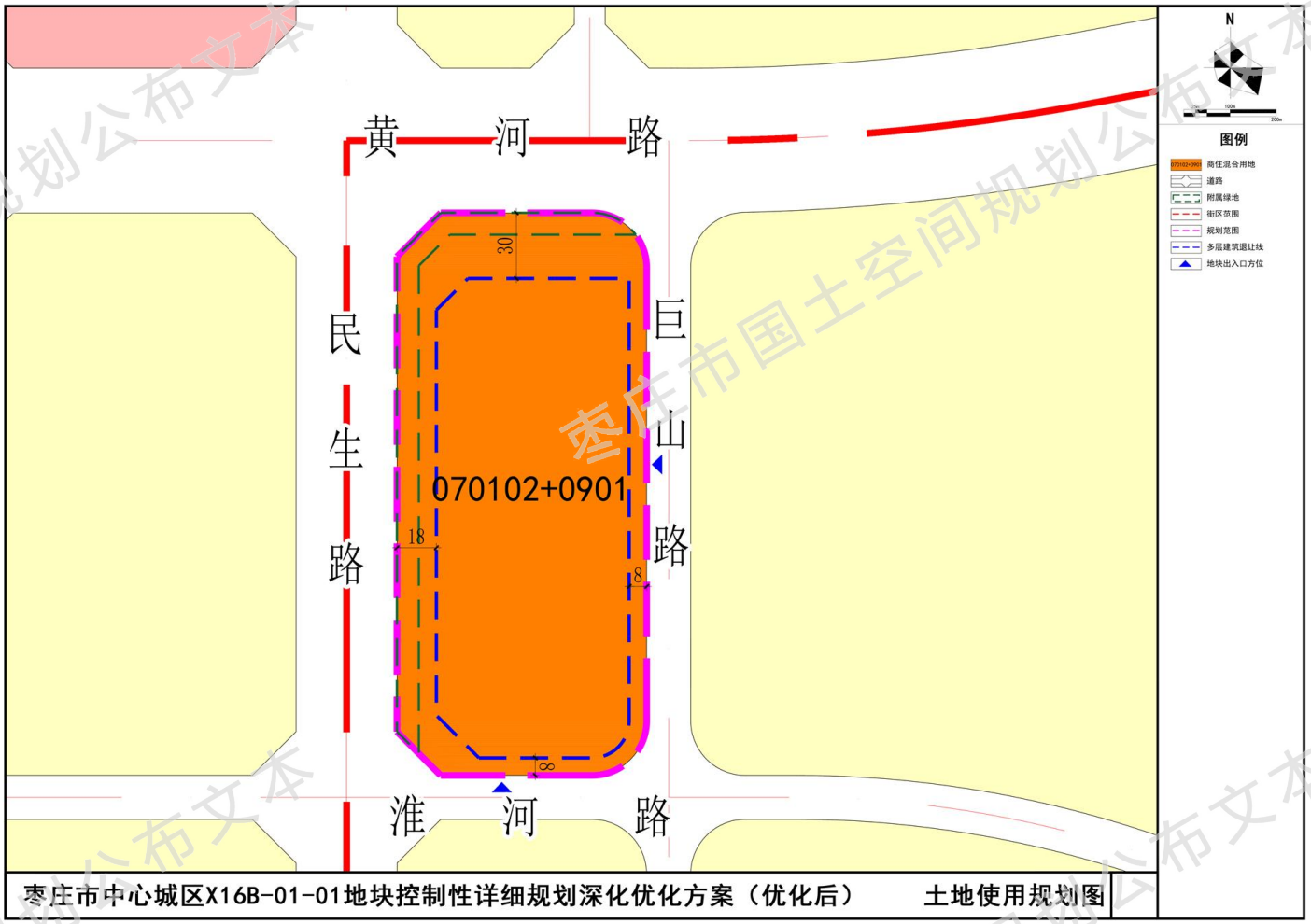


- 1. 规划范围在街区控规中的位置
- 2. 规划范围卫星影像图
- 3. 规划范围地块划分图





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

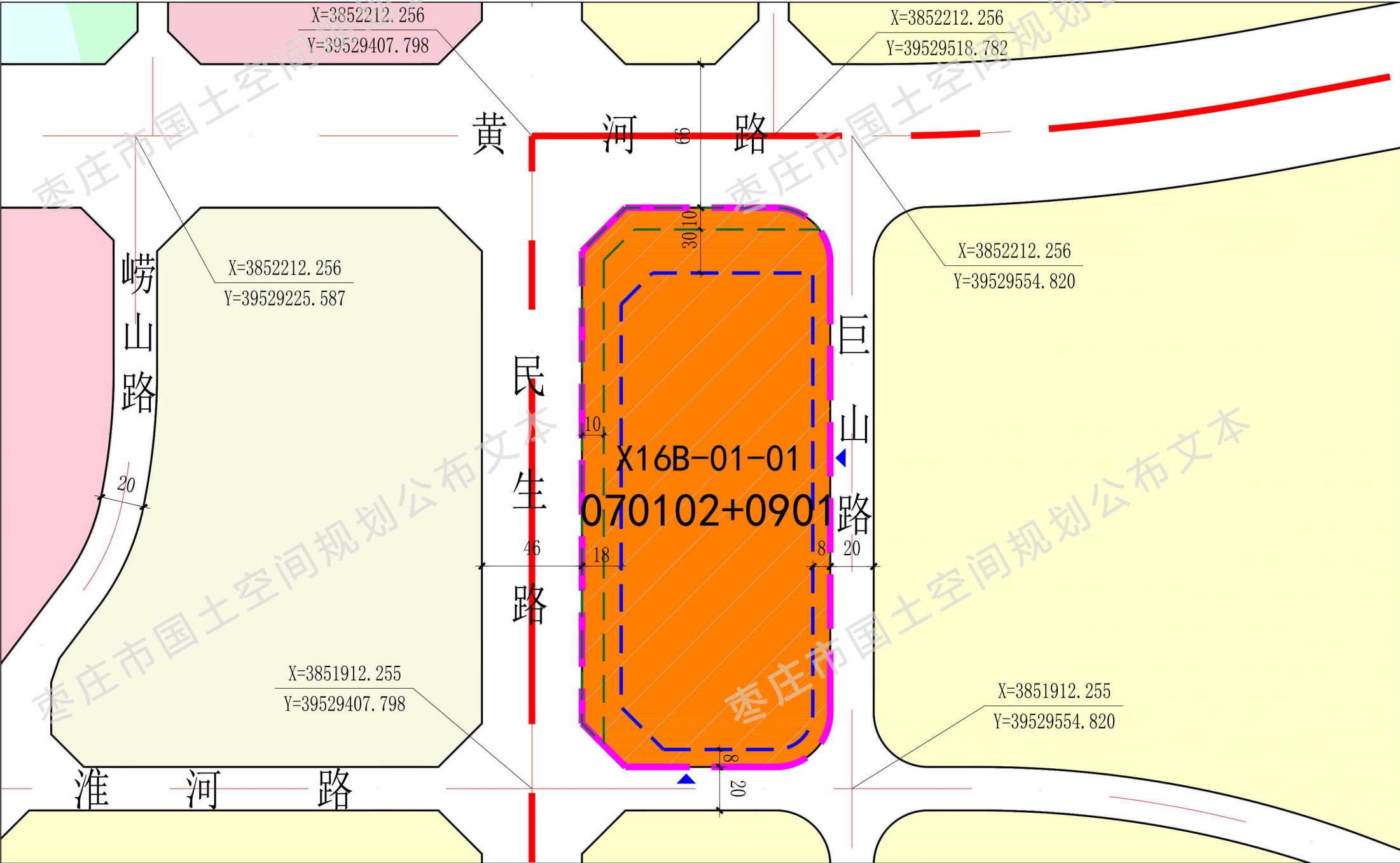
序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	可兼容性质 /配比	容积率 (下限)	容积率 (上限)	地下空间 用途	地下空间用地性质 及用地代码	地下空间 开发强度	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	机动车泊位 (个)	机动车 出入口方向	设施配套	用地状态	备注
1	X16B-01-01	0701+0901	商住混合用地	2.86	商业30%-40%	1.0	2.0	/	/	/	30	80	35	/	E/S	公共厕所、黄河路红线南侧配建进深不小于60m的绿地或广场	规划	

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	地下空间用地性质 及用地代码	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	X16B-01-01	070102+0901	商住混合用地	2.86	商业25%-30%	1.0	2.0	配套设施、停车、人防	地下商业UG0901 地下二类城镇住宅UG070102	<1.0	30	/	35	1.2停车位/户	E/S	公厕、社区服务站、养老用房、健身场地	规划	

枣庄市中心城区X16B-01-01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			
07	居住用地		2.86	100.00%
	070102+0901	商住混合用地	2.86	100.00%
合计			2.86	100.00%

图例

	道路红线		商住混合用地		道路控制点坐标
	道路中线		地块编码		尺寸标注
	规划范围		优化地块		多层建筑退让线
	街区范围		地块出入口方位		

地块控制指标一览表

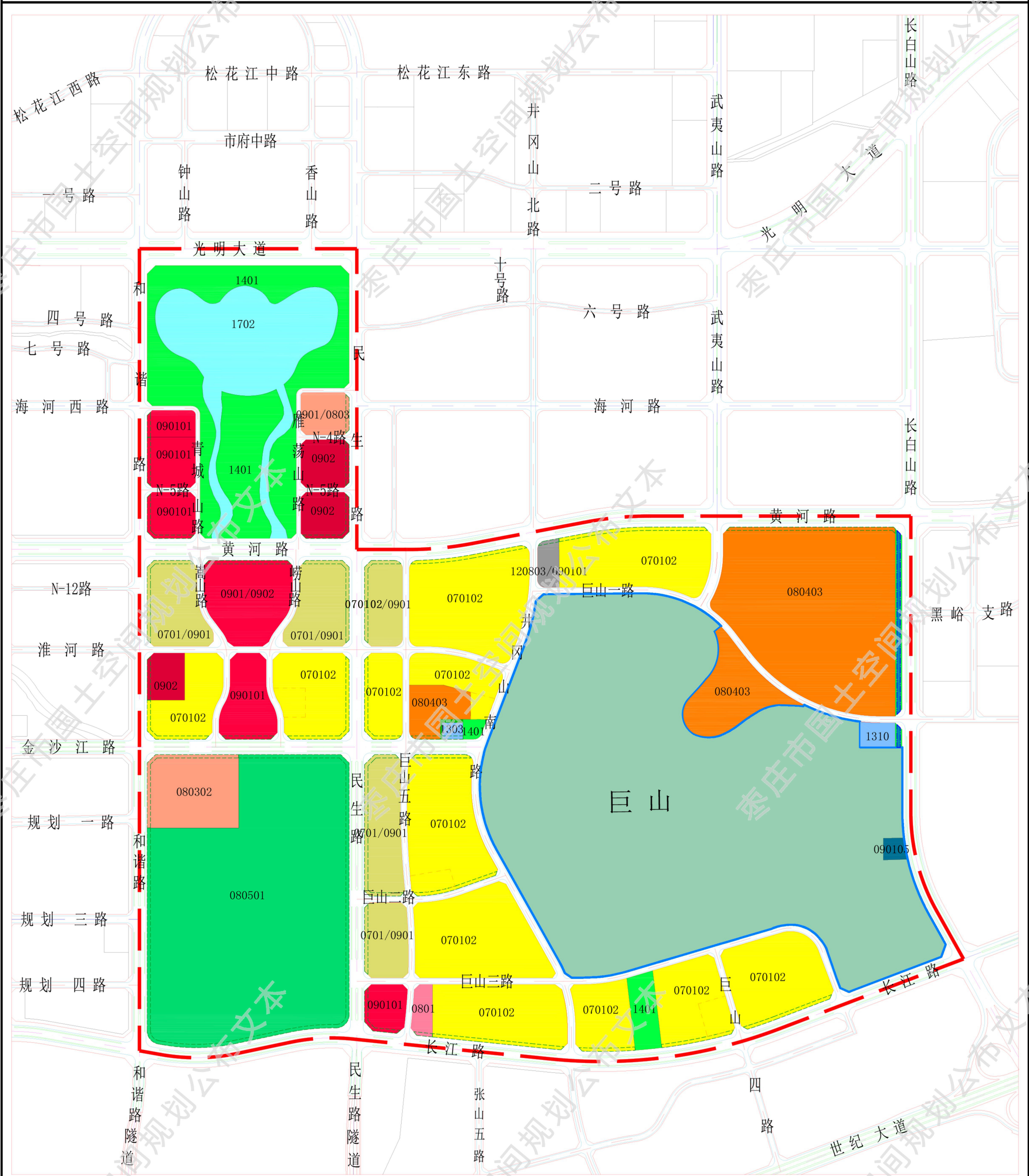
序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	可兼容性质 /配比	容积率 (下限)	容积率 (上限)	地下空间 用途	地下空间用地性质 及用地代码	地下空间 开发强度	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	机动车泊位 (个)	机动车 出入口方向	设施配套	用地 状态	备注
1	X16B-01-01	070102+0901	商住混合用地	2.86	商业 25%-30%	1.0	2.0	配套设施、停车、人防	地下商业UG0901 地下二类城镇住宅UG070102	<1.0	30	/	35	1.2停车位/户	E/S	公厕、社区服务站、养老用房、健身场地	规划	

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X15C、X16B街区控制性详细规划

土地使用规划图



图例

- | | | |
|---------------------|------------------------------|-----------|
| 070102 二类城镇住宅用地 | 0902 商务金融用地 | 城市暗渠 |
| 配建幼儿园 | 090105 公用设施营业网点用地 | 城镇开发边界外范围 |
| 0701/0901 商住用地 | 120803/090101 社会停车场、零售商业混合用地 | 规划范围 |
| 0801 机关团体用地 | 1302 排水用地 | |
| 080302 文化活动用地 | 1303 供电用地 | |
| 080403 中小学用地 | 1310 消防用地 | |
| 080501 体育场用地 | 1401 公园绿地 | |
| 090101 零售商业用地 | 1402 防护绿地 | |
| 0901/0902 商业商务用地 | 附属绿地 | |
| 0901/0803 商业、文化混合用地 | 1702 湖泊水面 | |