

枣庄市国土空间规划公布文本

枣庄市中心城区 ZZ-GX-ZF1-01-18

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

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

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	4
第二章 规划分析	5
一、《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035 年）》	5
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》	6
第三章 功能布局	8
一、优化动因	8
二、优化方案	9
三、土地使用规划	9
第四章 市政交通	10
一、市政公用设施	10
二、道路交通运输规划	10
第五章 景观竖向	11
一、场地竖向	11
二、景观风貌引导	11
附 表	13

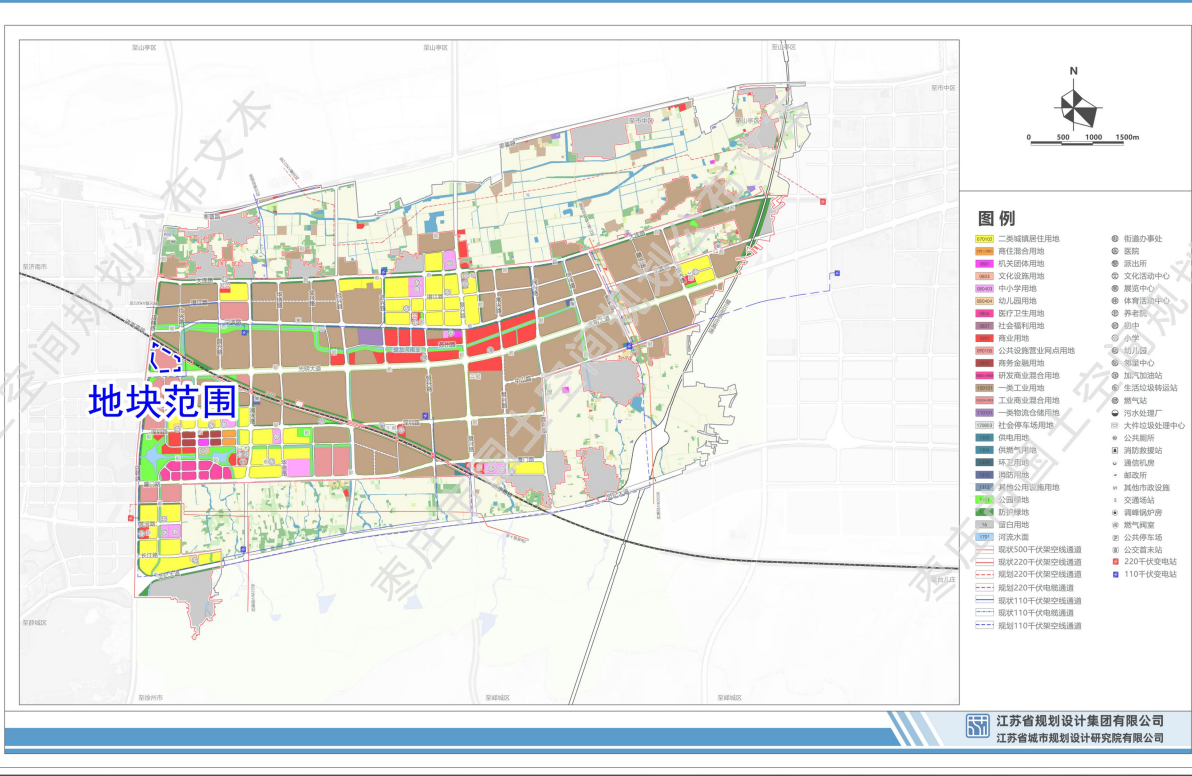
第一章 现状分析

一、规划范围

该地块位于枣庄高新区，是新城东扩的重要节点，交通条件优越。规划范围东至广兴路、南至光明大道、西至店韩路、北至济枣高铁，规划范围面积共 112326 平方米。

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

08 土地使用规划图



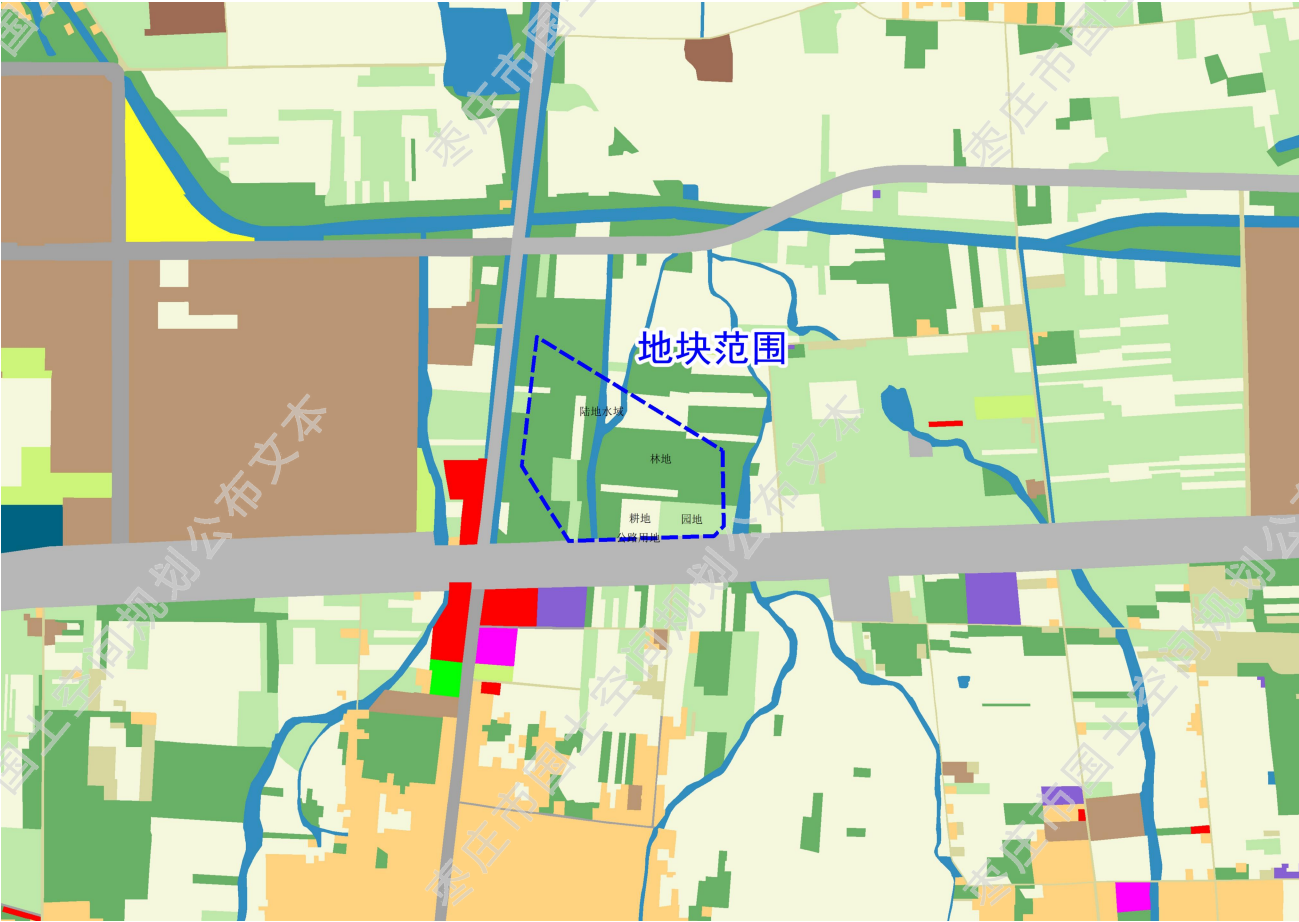
规划范围在原单元控规中的位置图



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 11.23 公顷，范围内现状主要为园地、宅基地以及商业用地。



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

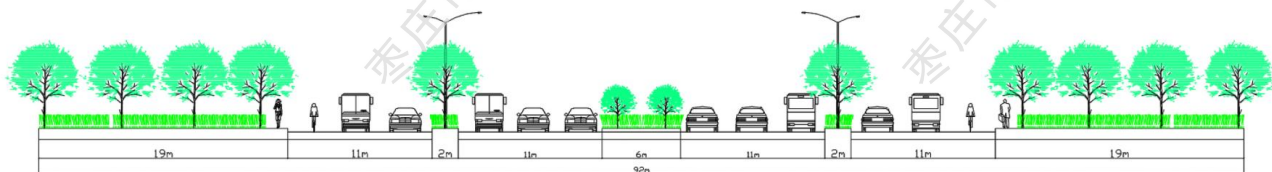
用地代码	用地名称	用地面积（公顷）	用地面积（平方米）
01	耕地	1.88	18841.83
02	园地	1.47	14740.61
03	林地	7.13	71321.60
17	陆地水域	0.67	6670.85
1202	公路用地	0.08	753.25

三、土地权属

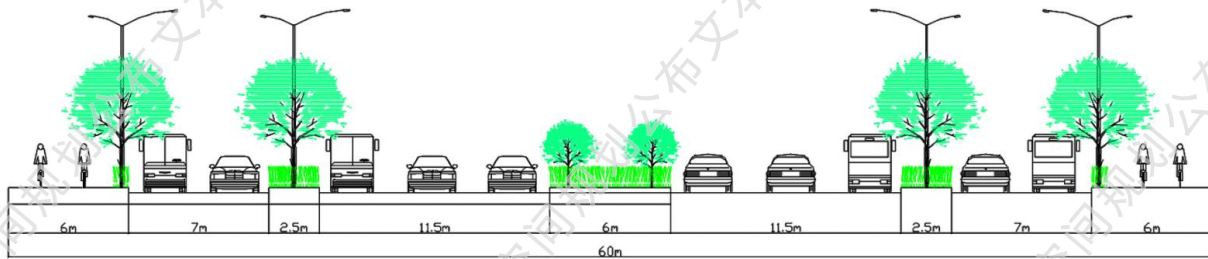
本次规划范围内用地尚未出让。

四、现状道路交通

规划范围现状周边建成的道路为南侧的光明大道，道路等级为主干路，道路红线宽度 92 米，道路横断面形式为四块板。西侧的店韩路，道路等级为快速路，道路红线宽度 60 米，道路横断面形式为四块板。



光明大道断面示意图



店韩路断面示意图

地块东侧广兴路尚未建设，北侧有在建济枣高铁。

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、特色小镇、重要产业集聚区等。

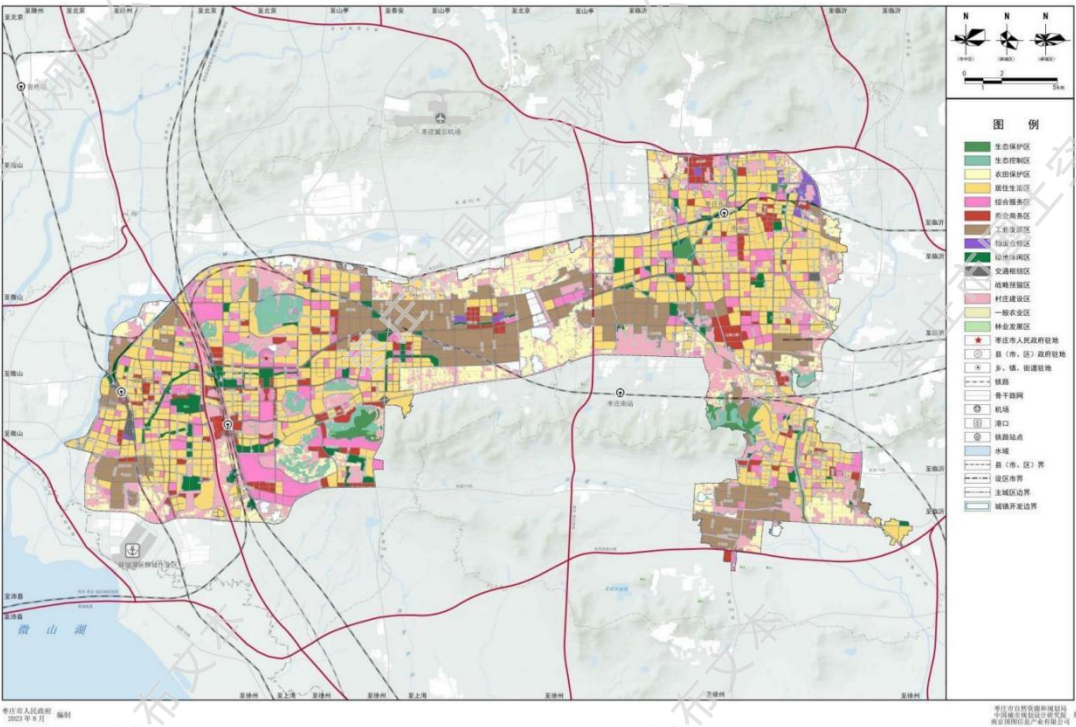
主城区空间结构：

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

2025 年 11 月，《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》（以下简称“单元控规”）获枣庄市人民政府批复。本次规划位于其中的 ZZ-GX-ZF1 单元内。

(1) 规划目标

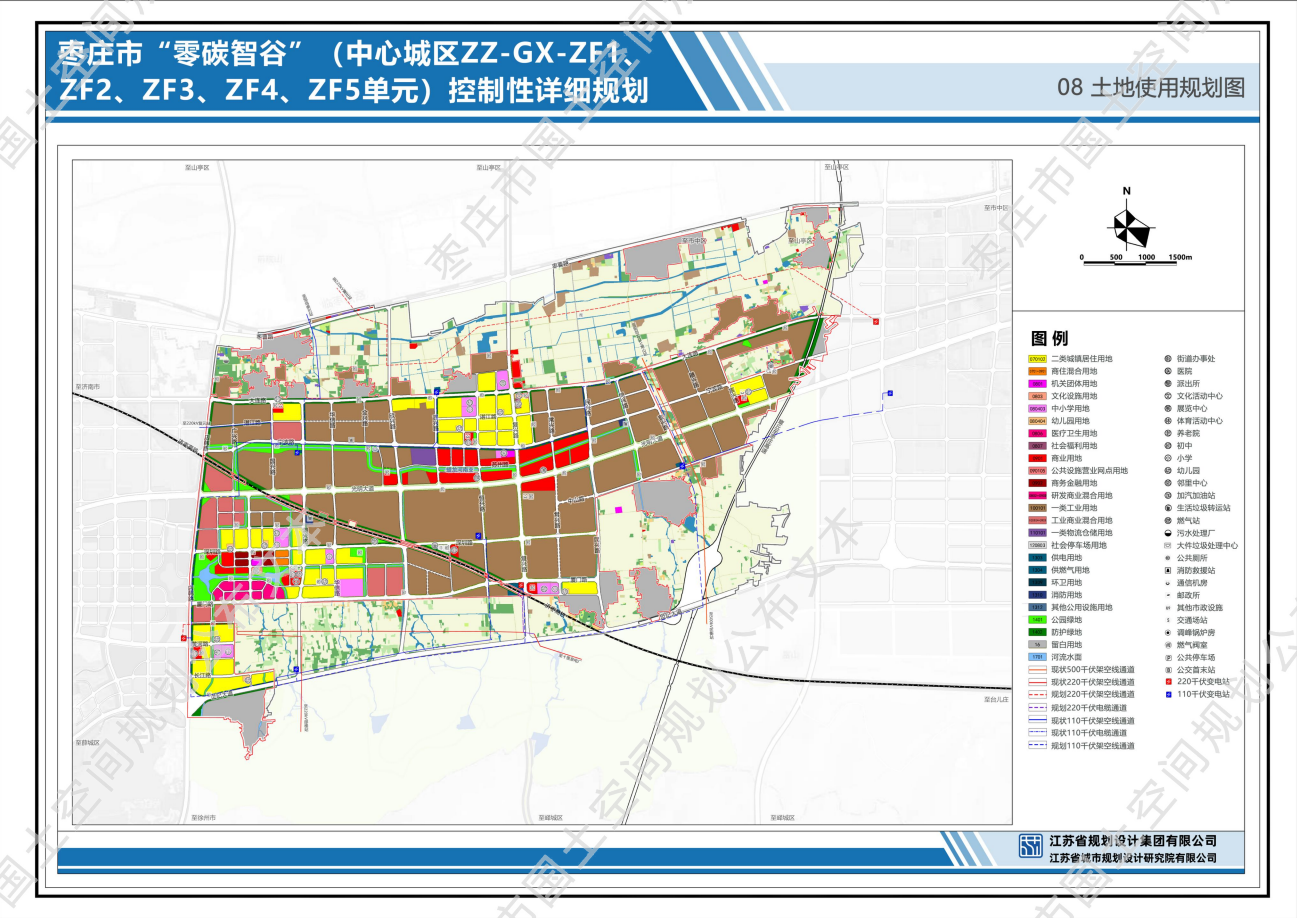
ZZ-GX-ZF1 单元的规划目标：将单元建设成为要素汇聚、集群发展的工业发展单元。

(2) 主导功能

ZZ-GX-ZF1 功能定位为产业提升片区，功能分区为工业发展区，主导功能为工业。ZZ-GX-ZF1 单元主导属性以居住商服、生态休闲为主。

(3) 用地规模

ZZ-GX-ZF1 单元内城镇开发边界 462.15 公顷。其中城镇建设用地规模 455.44 公顷。



单元控规土地使用规划图

(5) 地块指标

单元控规中，本次规划范围内包含 ZZ-GX-ZF1 单元一块用地。优化前 ZF1-01-18 地块用地性质为工业商业混合用地（100101+0901），主导性质为工业用地，混合商业用地，配比为 $20\% \leq \text{商业} \leq 30\%$ 。工业用地容积率 ≥ 1.0 ，建筑系数 $\geq 45\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ ；商业用地容积率为 $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米，绿地率 $\geq 25\%$ 。

第三章 功能布局

一、优化动因

1、适配上位规划，落实区域高质量发展布局

本次调整严格落实枣庄市及高新区国土空间总体规划、控规及产业专项规划等上位要求，遵循土地集约利用与产城融合发展导向。该地块地处高新区核心交通节点，原有整体混合用地难以适配区域产业发展需求。通过地块细分、明确各地块功能属性，可进一步细化片区空间布局，衔接上位规划管控标准，实现用地精细化管控，保障规划落地实施。

2、破解用地适配难题，保障重点产业项目落地实施

随着高新区产业快速迭代，工业及配套商业项目落地需求持续提升，原有单一混合用地业态已经无法适配不同项目的建设需求。本次通过细分地块设置工业用地、商业用地和工业商业混合用地，实现用地功能与项目需求精准匹配，有效解决产业落地受限问题，为各类重点项目规范落地、高效建设提供坚实保障。

3、提升土地集约利用水平，规范规划建设管控

本次细分调整后，各地块用地性质、建设指标、业态要求、管控规则更加清晰，显著提升了规划管控的精准度与可操作性。

4、贴合区域发展实际，增强规划弹性与落地性

高新区产业与城市配套需求日趋多元，原有单一混合用地规划弹性不足，难以适配动态发展需求。本次采用“工业+商业+工商业混合”多元用地布局，兼顾产业发展刚性需求与业态创新弹性空间，既筑牢实体经济发展基底，又完善城市服务功能，适配新兴产业发展趋势，契合高新区长远高质量发展战略，为区域产业升级、城市提质提供优质空间支撑。

二、优化方案

《“零碳智谷”控规》中，ZF1-01-18 地块用地性质为工业商业混合用地（100101+0901），用地面积 11.23 公顷，主导用地性质为工业，商业混合比例为 $20\% \leq \text{商业} \leq 30\%$ 。工业用地容积率 ≥ 1.0 ，建筑系数 $\geq 45\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ ；商业用地容积率为 1.0-2.5，建筑密度 $\leq 45\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米，绿地率 $\geq 25\%$ 。

优化后整体划分为一类工业用地、商业用地和工业商业混合用地三个地块。其中 ZF1-01-18 地块用地性质为工业商业混合用地（100101+0901），用地面积 6.08 公顷，主导用地性质为工业，商业混合比例为 $20\% \leq \text{商业} \leq 30\%$ 。工业用地容积率 ≥ 1.5 ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ ；商业用地容积率 1.0-2.5，建筑密度 $\leq 45\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；ZF1-01-27 地块用地性质为一类工业用地（100101），用地面积 4.00 公顷，容积率 ≥ 1.5 ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ ；ZF1-01-28 地块用地性质为商业用地（0901），用地面积 1.15 公顷，容积率为 1.0-2.5，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

三、土地使用规划

规划范围用地面积 11.23 公顷，其中一类工业用地（100101），用地面积 4.00 公顷；商业用地（0901），用地面积 1.15 公顷；工业商业混合用地（100101+0901），用地面积 6.08 公顷。规划范围内均为城镇建设用地。

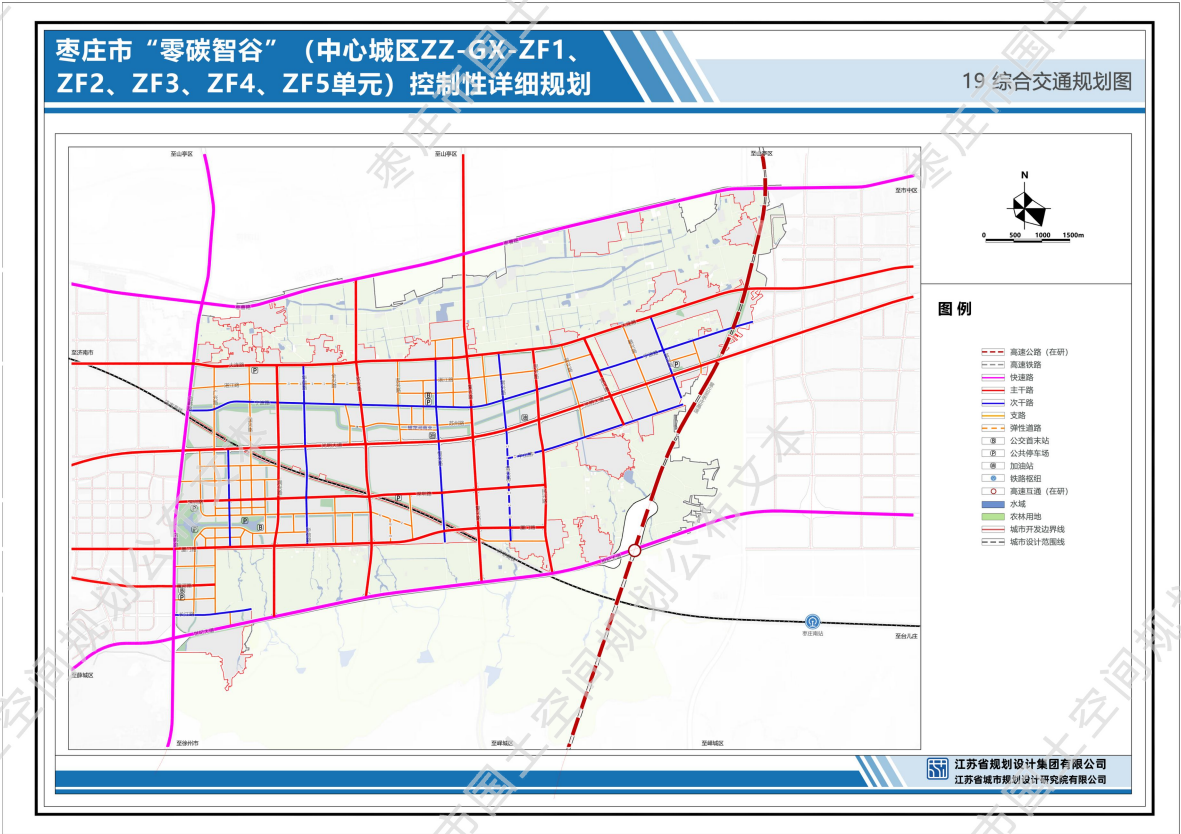
第四章 市政交通

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规划示范区污水处理厂进行处理。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东侧现状110kV 府前变电站提供。规划地块的电信业务主要由规划汇聚机房提供，邮政业务由规划邮政所提供。规划由十里泉电厂提供热源。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南侧的光明大道、西侧的店韩路和东侧的广兴路解决。光明大道为主干路，红线宽度92米；店韩路为快速路，红线宽度60米；广兴路支路，红线宽度20米。



单元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。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，注重济枣高铁沿线风貌管控，衔接光明大道与店韩路的线型景观绿廊，强化与东侧水系的视觉通廊。

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

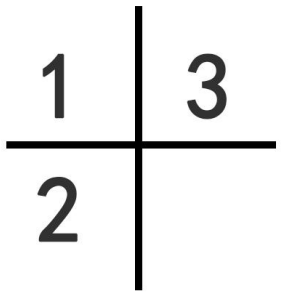
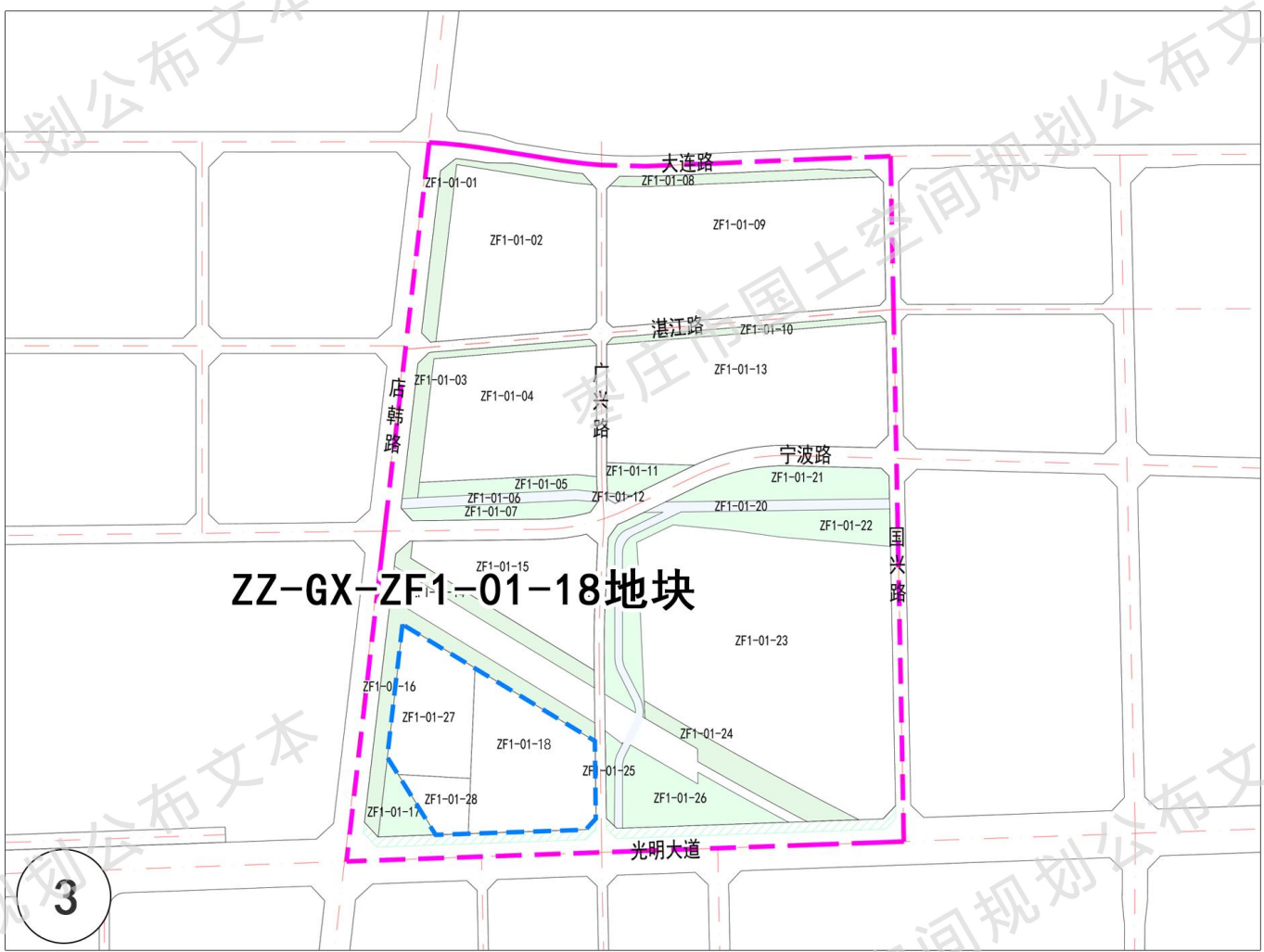
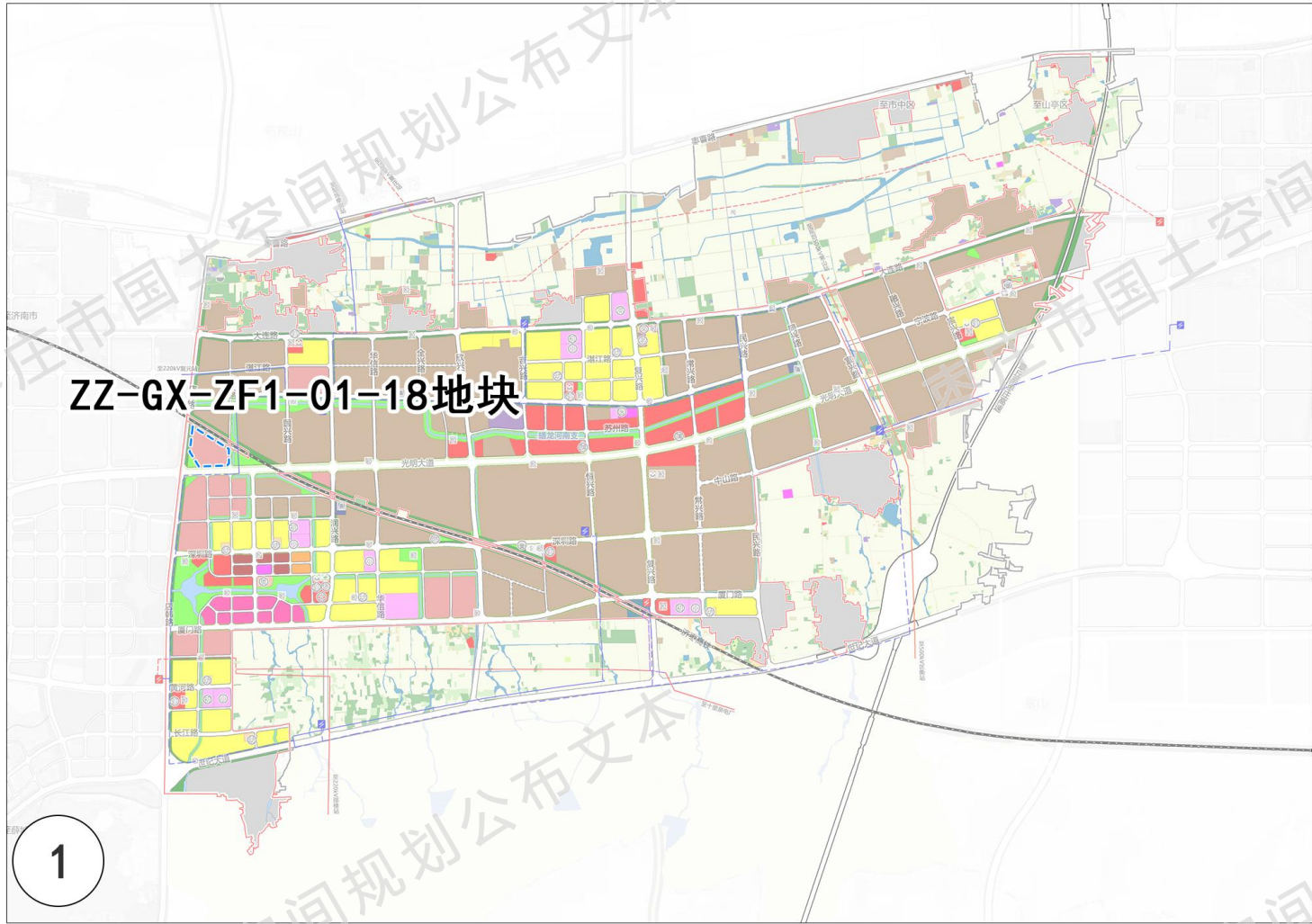
附表 1：用地结构一览表

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	三级类			
09	商业服务业用地			1.15	10.27%
	0901	商业用地		1.15	10.27%
10	工矿用地			10.08	89.73%
	1001	工业用地		10.08	89.73%
		100101	一类工业用地	4.00	35.64%
		100101+0901		工业商业混合用地	6.08
合计				11.23	100.00%

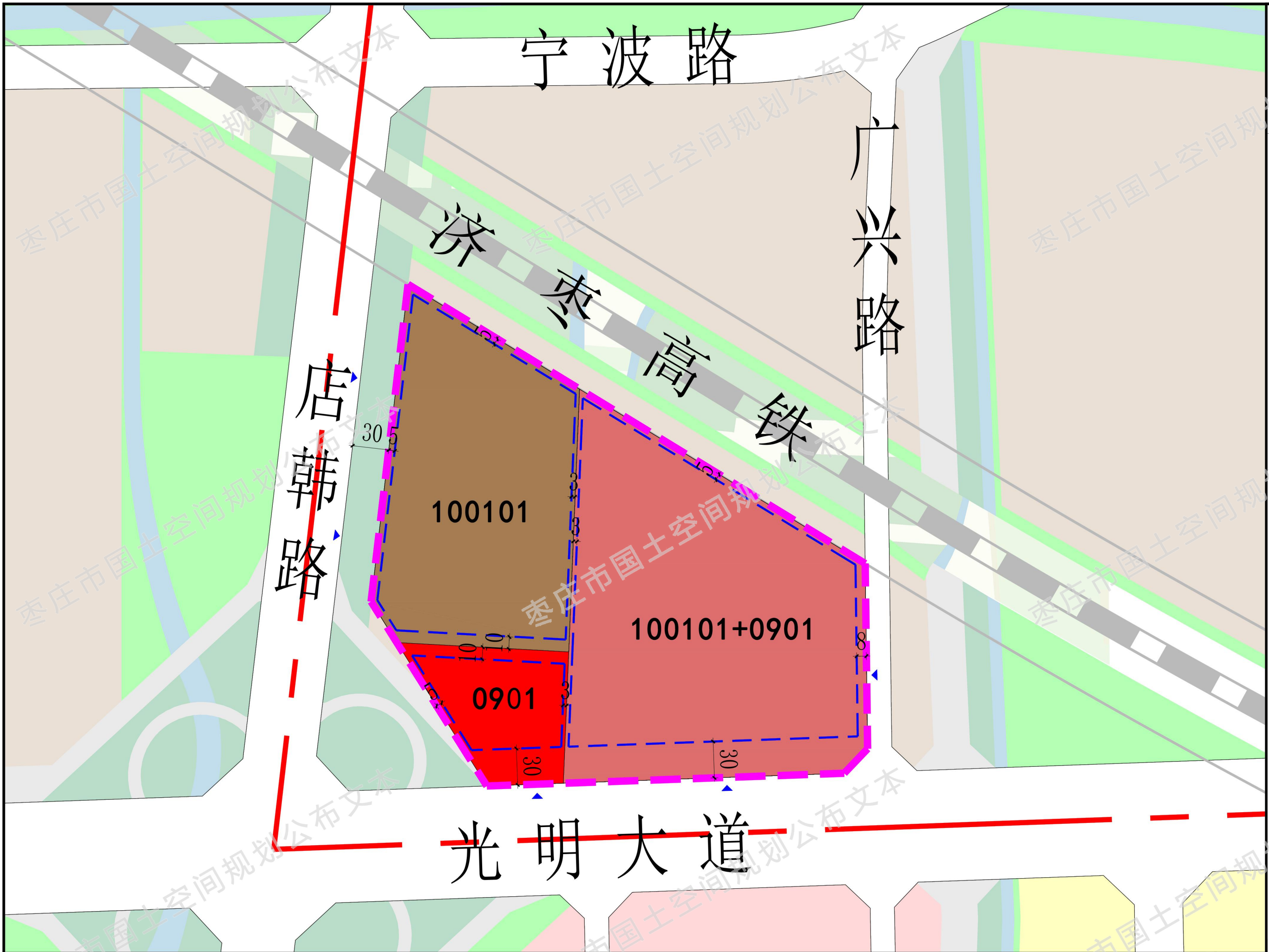
附表 2：地块管控一览表

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 用地性质 及用地代 码	地下空间 开发强 度	建筑密 度 (%)	建筑系 数 (%)	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	ZF1-01-18	100101+0901	工业		6.08	20% ≤ 商业 ≤ 30%	1.5	/		/		/	≥40	/	≤15	0.2 停车位 /100 m² 建筑面积	S/E	/	规划	
			工业商业混合用地	商业			1.0	2.5	停车、人防	地下商业 UC0901	<1.0	≤45	/	≤60	≥25	1.0 停车位 /100 m² 建筑面积, 并按《城市建设项目停				

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 (公顷)	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 系数 (%)	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
															车位 配建 标准》 执行				
2	ZF1-01-27	100101	一类工业用地	4.00	/	1.5	/	/	/	/	/	≥40	/	≤15	0.2 停车位 /100 m²建 筑面 积	W	/	规划	
3	ZF1-01-28	0901	商业用地	1.15	/	1.0	2.5	商业、 停车、 人防	地下 商业 UG09 01	<1.0	≤45	/	/	≥25	1.0 停车位 /100 m²建 筑面 积， 并按 《城 市建 设项 目停 车位 配建 标准》 执行	S/ W	/	规划	



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

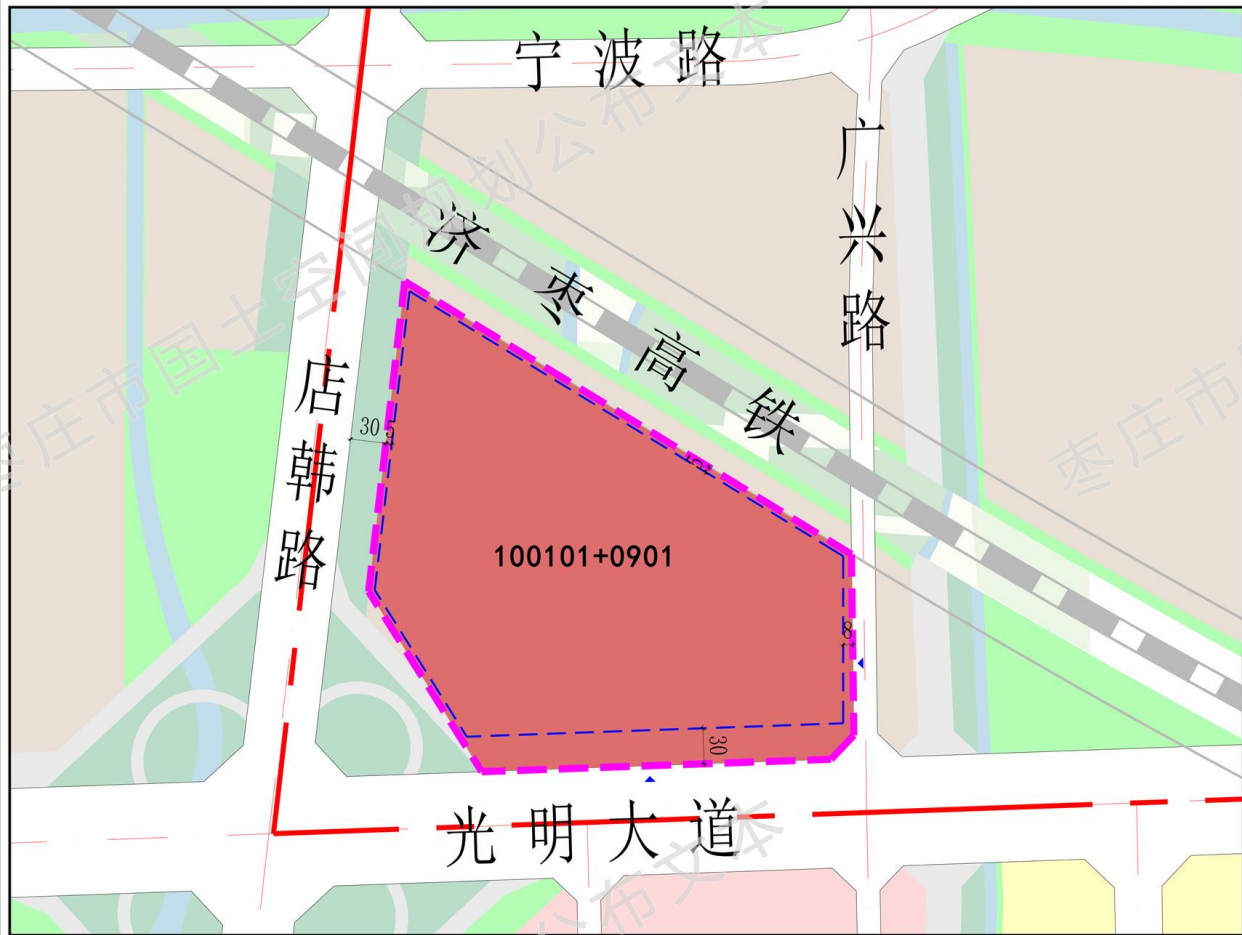


N

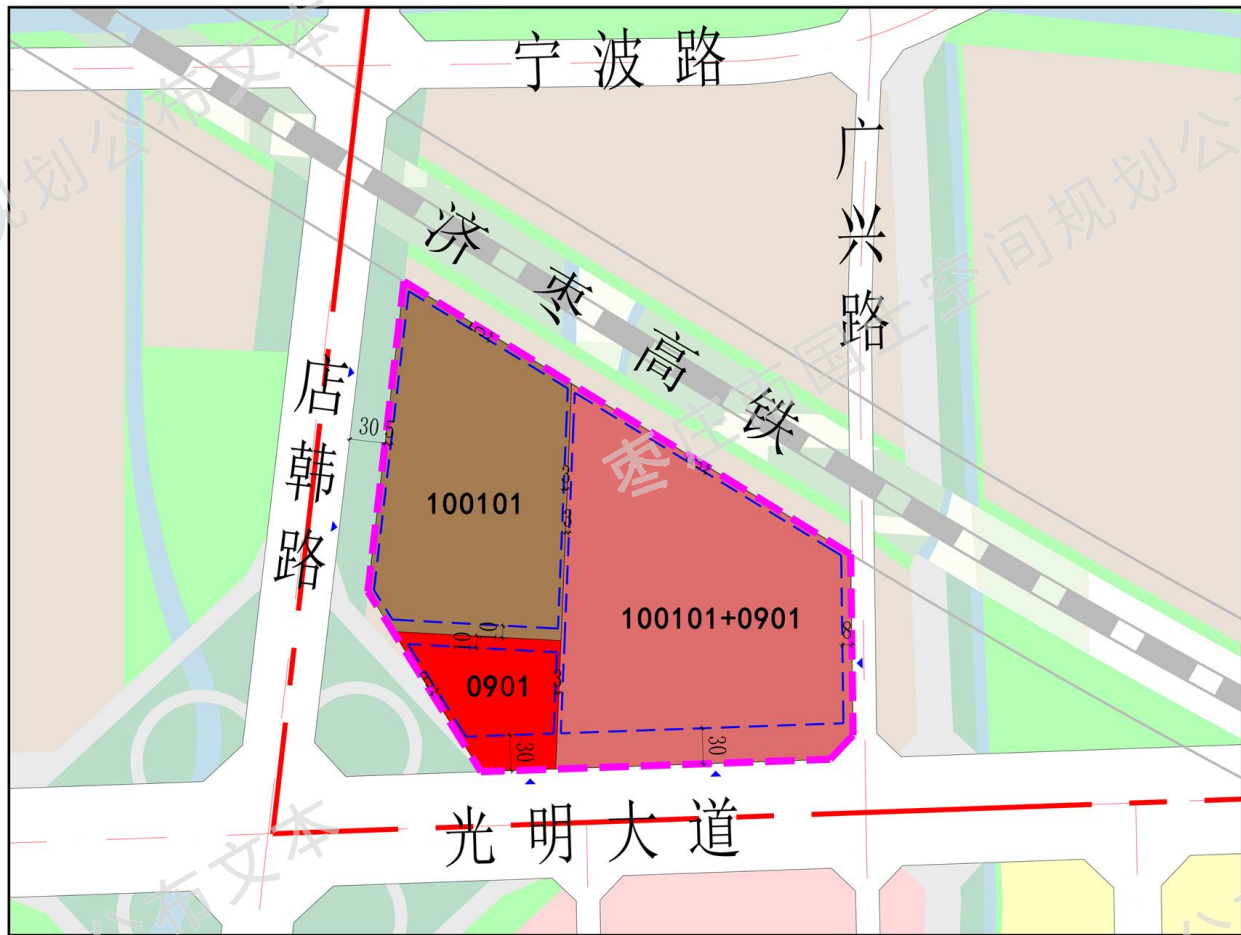
100m 200m

图例

- 0901 商业用地
- 100101 一类工业用地
- 100101+0901 工业商业混合用地
- 道路
- 街区范围
- 规划范围
- 多层建筑退让线
- 地块出入口方位



枣庄市中心城区ZZ-GX-ZF1-01-18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



枣庄市中心城区ZZ-GX-ZF1-01-18地块控制性详细规划深化优化方案（优化后） 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

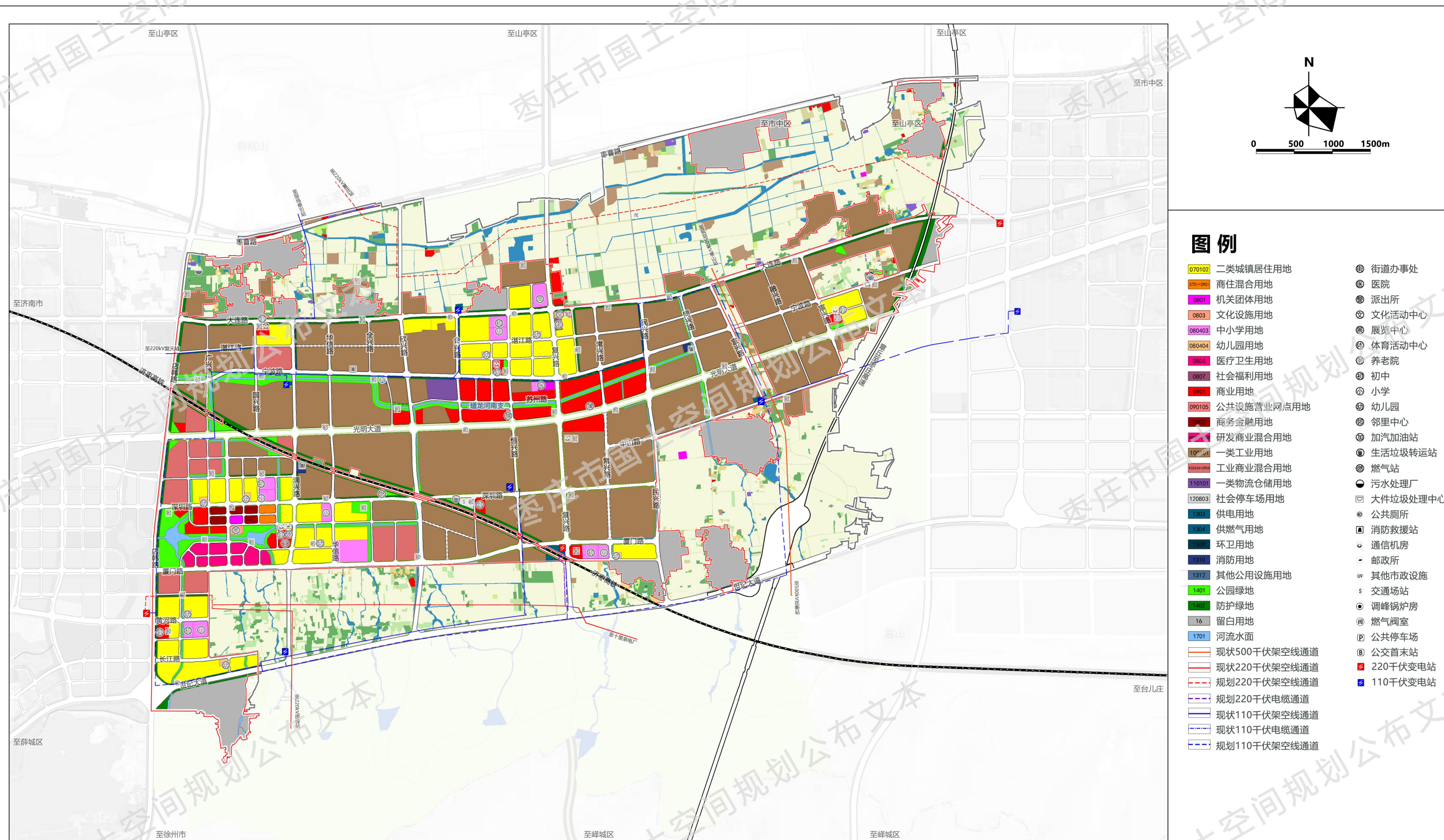
序号	地块编号	用地代码	用地性质		用地面积 (公顷)	可兼容性质 /配比	容积率 (下限)	容积率 (上限)	地下空间 用途	地下空间用地性 质及用地代码	地下空间 开发强度	建筑密度 (%)	建筑系数 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	机动车泊位 (个)	机动车 出入口方向	设施配套	用地 状态	备注
1	ZF1-01-18	100101+0901	工业商业混合用地	工业	11.23	20%≤商业≤30%	1.0	/	停车、人防	/	<1.0	/	≥45	/	≤15	0.2停车位 /100㎡建筑 面积	S/E	/	规划	商业用地比例实行 弹性控制，可根据 实际用地情况进行 约束
				商业			1.0	2.5		/		≤45	/	≤60	≥25	0.8停车位 /100㎡建筑 面积	S/E			

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 (%)	建筑系数 (%)	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	ZF1-01-18	100101+0901	工业商业混合 用地	工业	6.08	20%≤商业≤30%	1.5	/	停车、人防	/	<1.0	/	≥40	/	≤15	0.2停车位/100㎡建筑面积	S/E	/	规划	
				商业			1.0	2.5		地下商业 UG0901		≤45	/	≤60	≥25	1.0停车位/100㎡建筑面积，并按 《城市建设项目停车位配建标准 》执行				
2	ZF1-01-27	100101	一类工业用地		4.00	/	1.5	/	/	/	/	/	≥40	/	≤15	0.2停车位/100㎡建筑面积	W	/	规划	
3	ZF1-01-28	0901	商业用地		1.15	/	1.0	2.5	商业、停车、 人防	地下商业 UG0901	<1.0	≤45	/	/	≥25	1.0停车位/100㎡建筑面积，并按 《城市建设项目停车位配建标准 》执行	S/W	/	规划	

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

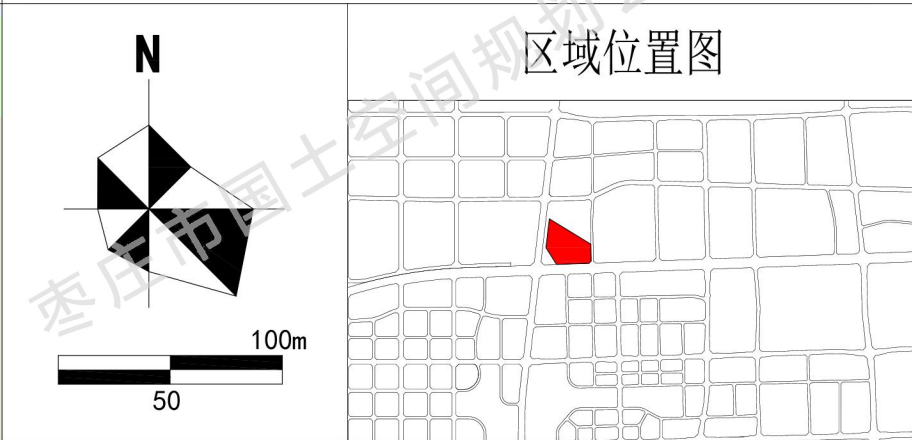
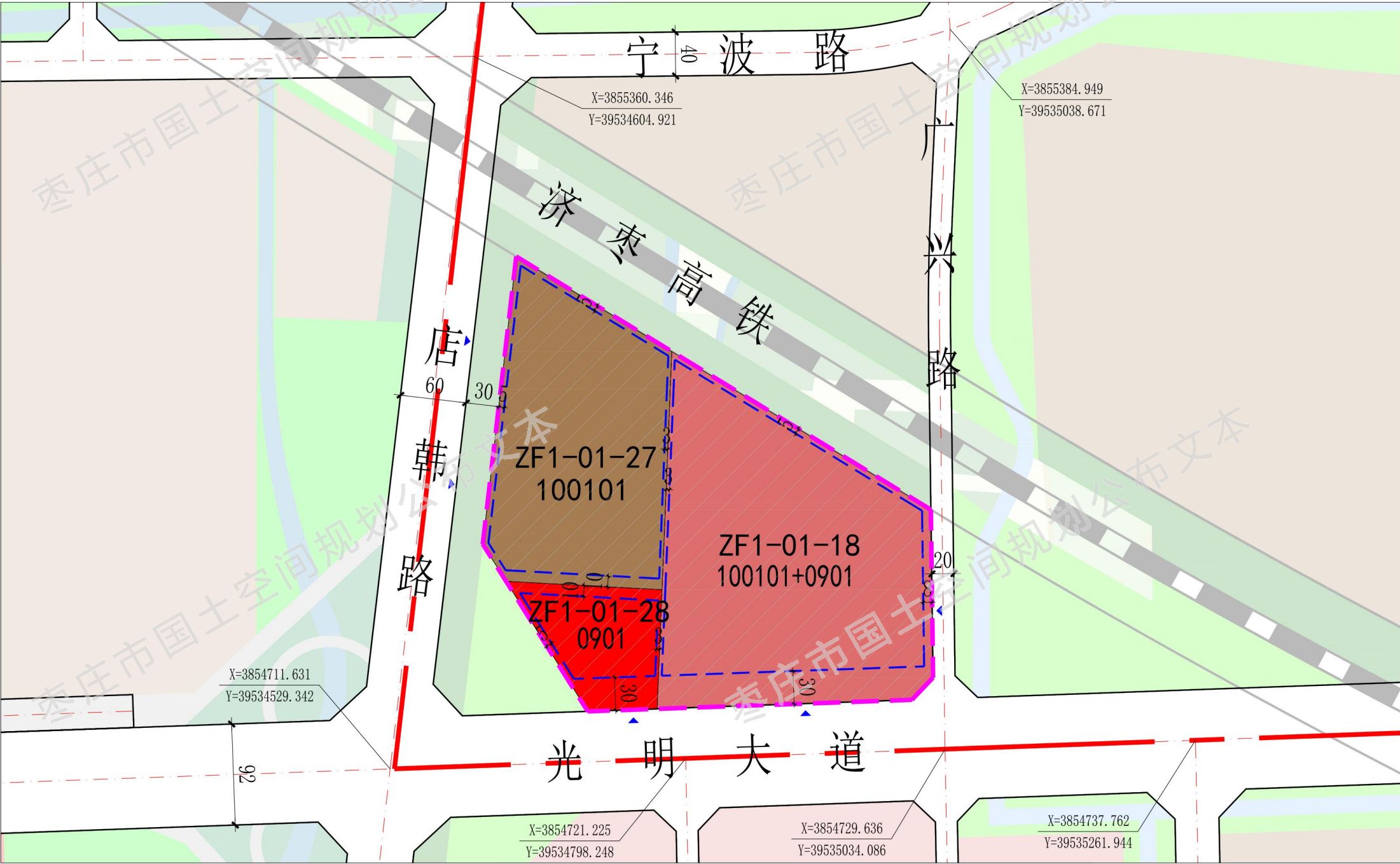
08 土地使用规划图



 **江苏省规划设计集团有限公司**
江苏省城市规划设计研究院有限公司

枣庄市中心城区ZZ-GX-ZF1-01-18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	三级类			
09	商业服务业用地			1.15	10.27%
	0901	商业用地		1.15	10.27%
10	工矿用地			10.08	89.73%
	1001	工业用地		10.08	89.73%
		100101	一类工业用地	4.00	35.64%
		100101+0901	工业商业混合用地	6.08	54.10%
合计				11.23	100.00%

图例



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 (%)	建筑系数 (%)	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	ZF1-01-18	100101+0901	工业	6.03	20%≤商业≤30%	1.5	/	停车、人防	/	<1.0	/	≥40	/	≤15	0.2停车位/100㎡建筑面积	S/E	/	规划	
			工业商业混合用地			1.0	2.5		地下商业UG0901		≤45	/	≤60	≥25	1.0停车位/100㎡建筑面积, 并按《城市建设项目停车位配建标准》执行				
2	ZF1-01-27	100101	一类工业用地	4.00	/	1.5	/	/	/	/	/	≥40	/	≤15	0.2停车位/100㎡建筑面积	W	/	规划	
3	ZF1-01-28	0901	商业用地	1.15	/	1.0	2.5	商业、停车、人防	地下商业UG0901	<1.0	≤45	/	/	≥25	1.0停车位/100㎡建筑面积, 并按《城市建设项目停车位配建标准》执行	S/W	/	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。