

枣庄市中心城区 ZZ-TEZ-YH2-04-14 地块控制性详细规划
(批后公布稿)

目录

第一章 前言	2
第一条 规划背景	2
第二条 编制动因	2
第二章 总则	3
第三条 规划目的	3
第四条 规划依据	3
第五条 规划原则	5
第六条 规划范围	5
第七条 成果构成及使用	5
第八条 刚性控制和弹性引导	5
第九条 批准和解释	6
第三章 土地利用规划	6
第十条 用地规模	6
第十一条 土地使用性质分类	6
第十二条 土地利用规划	6
第四章 综合交通	6
第十三条 道路系统	6
第十四条 慢行交通	7
第十五条 交叉控制	7
第五章 公用设施	7
第十六条 市政管网规划	7
第十七条 环卫系统规划	7
第十八条 地下空间利用	7
第十九条 地下空间管控要求	8
第六章 城市安全	8
第二十条 消防	8
第二十一条 抗震	8
第二十二条 防洪	8
第二十三条 大运河保护与管控	9
第七章 城市品质	9
第二十四条 城市设计控制	9

第一章 前言

第一条 规划背景

2019年5月4日，党中央、国务院在《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》中指出：国土空间规划是空间发展的指南、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。而详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是开展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、进行各项建设等的法定依据。

2023年4月，自然资源部发布《关于加强国土空间详细规划工作的通知》，通知指出：详细规划是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。城镇开发边界内存量空间要推动内涵式、集约型、绿色化发展。城镇开发边界内增量空间要强化单元统筹，防止粗放扩张。各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制。

第二条 编制动因

2023年10月31日由山东省人民政府批复《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》，并于2024年启动首次城镇开发边界优化工作，将YH2-04-14地块纳入城镇开发边界，纳入用地性质为住宅用地。

地块位于ZZ-TEZ-YH2单元内，而ZZ-TEZ-YH2单元控制性详细规划已编制完成，并通过市政府批复。为落实《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》的管控要求，推进市级重点项目有序建设，集约高效利用土地资源，提升台儿庄古城景区旅游配套，促进台儿庄旅游

产业发展，特编制地块控制性详细规划，并纳入 ZZ-TEZ-YH2 单元控规中。

第二章 总则

第三条 规划目的

由于台儿庄区城镇开发边界调整，为落实《枣庄市国土空间总体规划(2021-2035 年)》的管控要求，推进市级重点项目有序建设，实现城镇开发边界控规全覆盖，为自然资源行政主管部门提供有效管理依据，特编制《枣庄市中心城区 ZZ-TEZ-YH2-04-14 地块控制性详细规划》(以下简称本规划)。

第四条 规划依据

1、法律法规

- (1)《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正)；
- (2)《中华人民共和国环境保护法》(2014 年修正)；
- (3)《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修正)；
- (4)《城市规划编制办法》(2010 修正版)；
- (5)《城市黄线管理办法》；
- (6)《城市绿线管理办法》；
- (7)《城市蓝线管理办法》；
- (8)《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(2010)；
- (9)《大运河山东段核心监控区国土空间管控导则》(2021)；

(10)《山东省大运河遗产山东段保护管理办法》;

(11)《台儿庄古城保护管理条例》(2013);

(12)《枣庄市中心城区详细规划管理规定(试行)》;

(13)其他相关法律、法规。

2、技术规范

(1)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》;

(2)《山东省国土空间规划用地用海分类指南》;

(3)《山东省控制性详细规划编制技术规程》;

(4)《城市综合交通体系规划标准》(GB/T 51328-2018);

(5)《城市给水工程规划规范》(GB 50282-2016);

(6)《城市排水工程规划规范》(GB 50318-2017);

(7)《城市电力规划规范》(GB/T 50293-2014);

(8)《城镇燃气规划规范》(GB/T 5108-2015);

(9)《环境卫生技术规范》(GB 51260-2017);

(10)《城市抗震防灾规划管理规定》(2011);

(11)其他相关技术规范。

3、上位规划及相关规划

(1)《大运河文化保护传承利用规划纲要》;

(2)《大运河遗产山东段保护规划(2012-2030年)》;

(3) 《枣庄市国土空间总体规划(2021-2035 年)》;

(4) 《枣庄市历史文化名城保护规划》;

(5) 《台儿庄古城历史文化街区保护规划》;

(6) 《台儿庄古城区修建性详细规划》;

国家、山东省和枣庄市的其他相关法律、法规和规范。

第五条 规划原则

(1) 以人为本, 全龄友好

(2) 绿色发展, 安全韧性

(3) 因地制宜, 精细治理

(4) 科学传导, 刚弹结合

(5) 编管协同, 注重实施

第六条 规划范围

规划地块位于枣庄市台儿庄城区南部, 东至规划三路、南至日月潭路、北至迎祥路。规划范围总用地面积 4.60 公顷。

第七条 成果构成及使用

规划成果由文本、图则和附件组成, 文本和图则同时使用, 二者不可分割, 具有同等法律效力。

第八条 刚性控制和弹性引导

本规划包含刚性控制和弹性引导内容。文本对刚性控制内容采用“加下划线”的方式标示; 图则对刚性控制内容采用实线标示, 图则

对弹性引导内容采用虚线标示。

第九条 批准和解释

本规划自枣庄市人民政府批准之日起生效，具体内容由枣庄市城乡规划行政主管部门负责解释。

第三章 土地利用规划

第十条 用地规模

本次规划以地块四至道路中心线划定规划范围。

规划范围总用地面积 4.60 公顷。其中城镇开发边界内用地面积 3.11 公顷，城镇发开边界外用地面积 1.50 公顷。

第十一条 土地使用性质分类

用地基本分类执行《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的规定，用地分类划分至二级类和三级类。

第十二条 土地利用规划

规划城镇建设用地面积 3.10 公顷，其中城镇村道路用地面积 0.40 公顷，商业用地面积 2.71 公顷。

区域基础设施建设用地面积 0.88 公顷，全部为水工设施用地。

非建设用地面积 0.61 公顷，其中其他林地面积 0.21 公顷，其他草地面积 0.40 公顷。

第四章 综合交通

第十三条 道路系统

规划次干路 2 条：日月潭路、迎祥路。

规划支路 1 条：规划三路。

第十四条 慢行交通

规划结合沿路绿化、沿河绿化、绿化廊道设置健康步道，将旅游配套服务设施、古城旅游景点和绿地广场沟通串联。

第十五条 交叉控制

单元内道路交叉口均采用平面交叉。

第五章 公用设施

第十六条 市政管网规划

地块各类市政管网应参照 ZZ-TEZ-YH2 单元控制性详细规划内容执行。

各类市政管网由东顺路-迎祥路接入，沿道路和建筑物外缘敷设于地下。

第十七条 环卫系统规划

地块环卫设施配套按照 ZZ-TEZ-YH2 单元控制性详细规划内容执行。

枣庄市城乡规划管理技术规定地块内部按 100 米的服务半径设置垃圾收集点。

第十八条 地下空间利用

地下空间功能应与人防工程相结合，并与地上建设内容相协调。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。

第十九条 地下空间管控要求

地下空间利用以地下 0—10 米浅层空间为主，最大不超过 15 米。

规划地下利用为商业设施，容积率宜 <1.5 。

第六章 城市安全

第二十条 消防

(1) 消防给水

规划地块内消防用水接东顺路市政管网。

(2) 消防通道

消防车道穿过建筑物、构筑物的净高、宽不小于 4 米，并在其醒目处悬挂消防通道标志，消防通道下埋设管道和暗沟、桥梁等应满足大型消防车动、静荷载。

规划地块内禁止随意设立花坛、栏围，确需设立的不可堵塞消防车通道和影响消火栓的使用。

第二十一条 抗震

规划区属地震基本烈度 7 度的设防区，所有新建工程必须按此标准进行抗震设防，不得随意降低设防标准。

第二十二条 防洪

月河按 100 年一遇防洪标准设防，内涝防止标准为 30 年一遇。

规划道路、地块标高都应高于相邻河道 20 年一遇洪水位。积极结合海绵城市建设措施减少地表径流。

第二十三条 大运河保护与管控

大运河河道保护范围内土地利用应遵守《中华人民共和国河道管理条例》等法律法规及相关管理部门的规定，禁止进行危害堤防安全的活动。

河道管理范围内应严格按照《中华人民共和国河道管理条例》等法律法规及相关规定，对运河河道、大堤及日月潭路进行保护。

遵守《大运河山东段核心监控区国土空间管控导则》的相关内容。枣庄段，突出古城特色、红色文化、鲁南文化特色，依托“活着的运河”打造沿运独有的运河文化景观风貌。一体化打造大运河多维空间，优化城市空间形态格局，合理布局城市公共空间，强化城乡空间立体性、平面协调性、风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控。

第七章 城市品质

第二十四条 城市设计控制

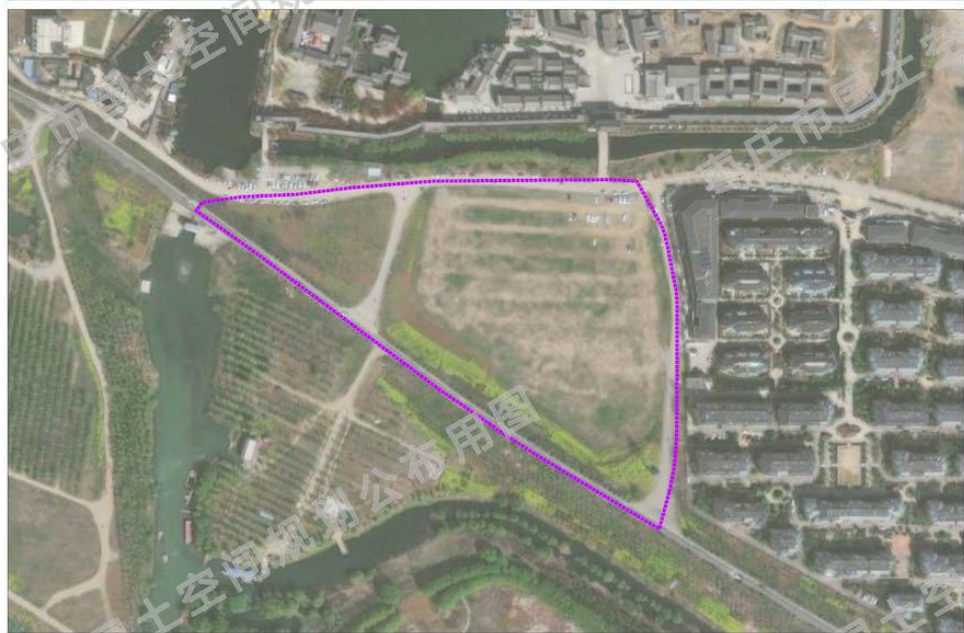
建筑外部空间形态和风格应与古城环境相协调，建筑色彩以灰、白为主。

规划设计应考虑退让月河，预留绿地或开敞空间，打通月河视线通廊。

地块内应加强地块海绵城市建设，截洪、泄洪设施应注重其景观化设计。



地块在台儿庄城区位置



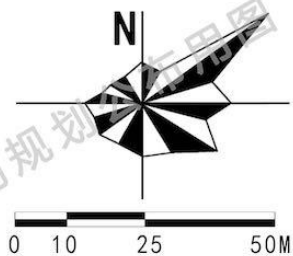
地块卫星影像图



地块在ZZ-TEZ-YH2单元中位置

枣庄市中心城区ZZ-TEZ-YH2-04-14地块控制性详细规划

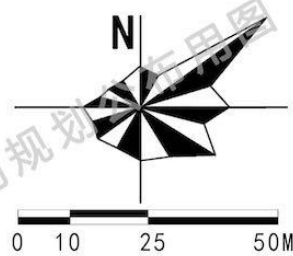
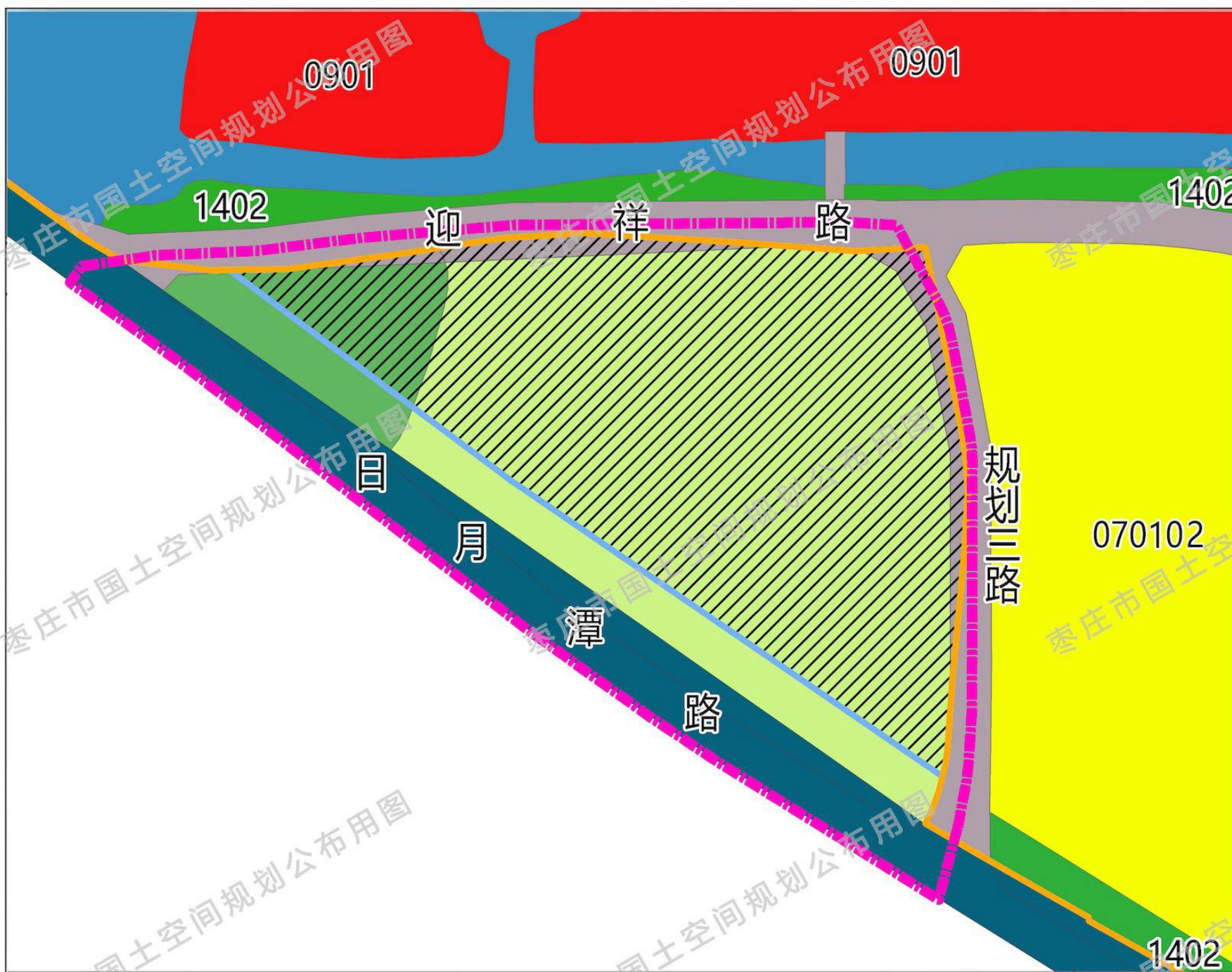
——区位图



图例

- 其他林地
- 其他草地
- 文物古迹用地
- 交通场站用地
- 城镇住宅用地
- 城镇村道路用地
- 水工设施用地
- 河流水面
- 地块范围线

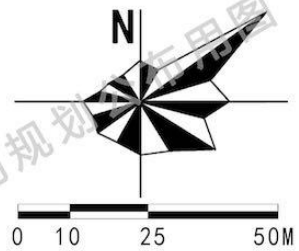
枣阳市中心城区ZZ-TEZ-YH2-04-14地块控制性详细规划
——土地利用现状图



- 图例
- 其他林地
 - 其他草地
 - 0901 商业用地
 - 070102 二类城镇住宅用地
 - 1402 防护绿地
 - 水工设施用地
 - 原城镇开发边界
 - 新增城镇开发边界
 - 地块范围线

枣庄市中心城区ZZ-TEZ-YH2-04-14地块控制性详细规划

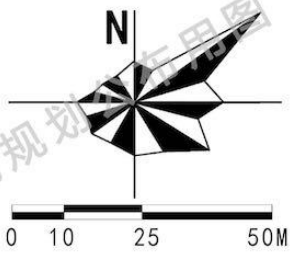
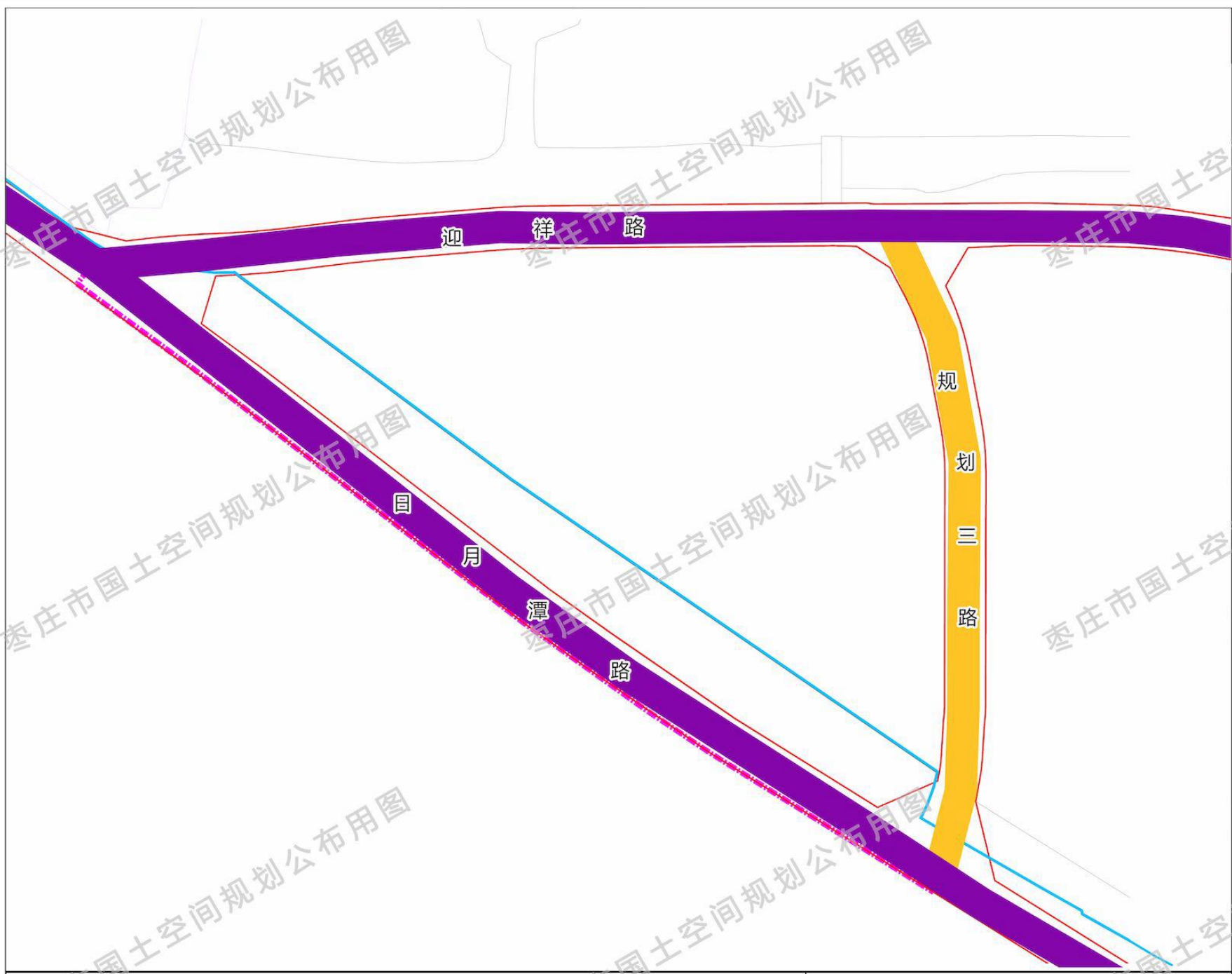
—— 开发边界调整前土地使用规划图



图例

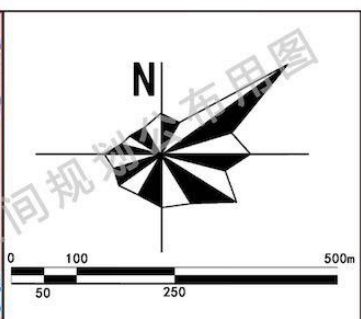
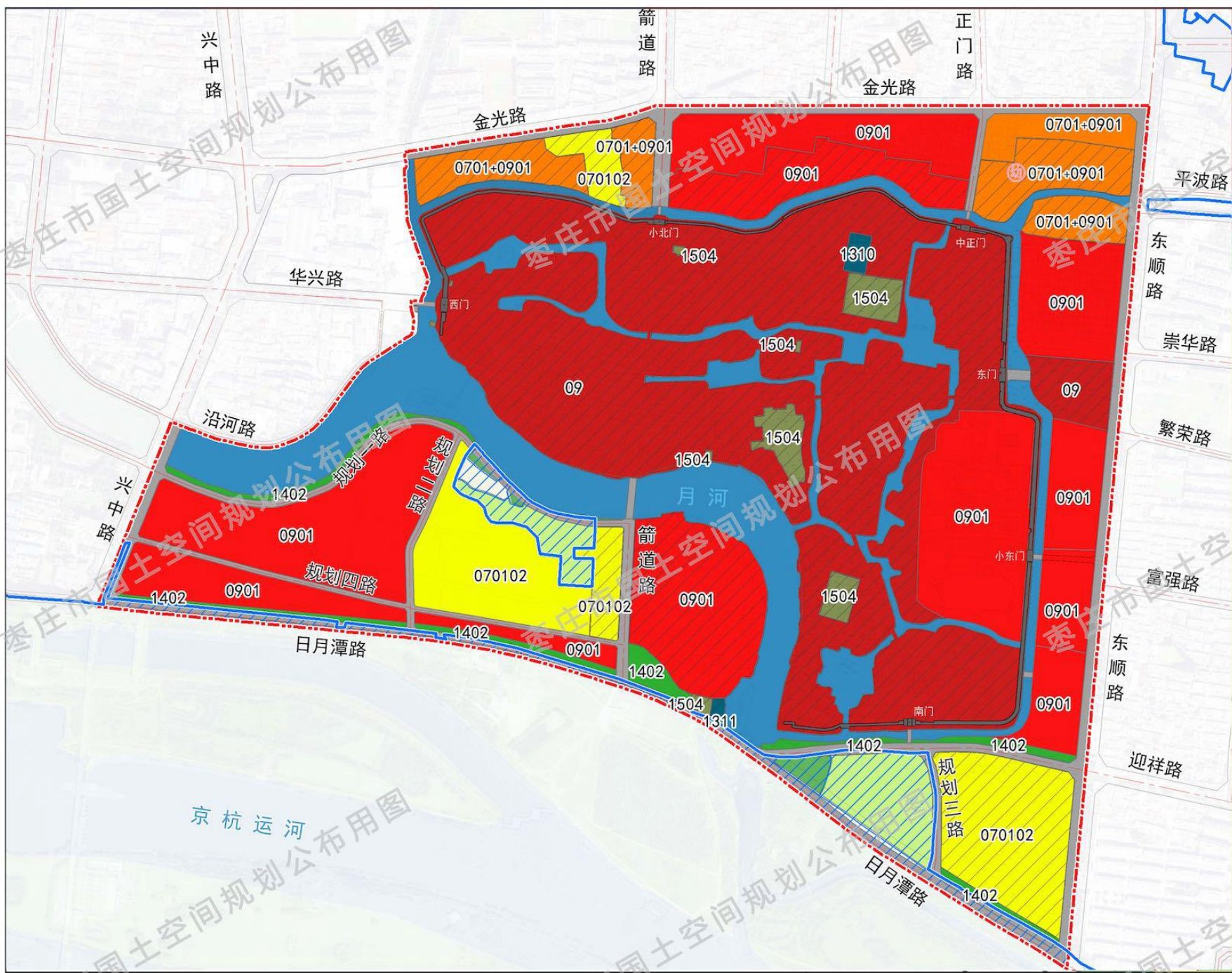
- 其他林地
- 其他草地
- 商业用地
- 水工设施用地
- 道路红线
- 城镇开发边界
- 地块范围线

枣庄市中心城区ZZ-TEZ-YH2-04-14地块控制性详细规划
——土地使用规划图



- 图例
- 次干路
 - 支路
 - 道路红线
 - 城镇开发边界
 - 地块范围线

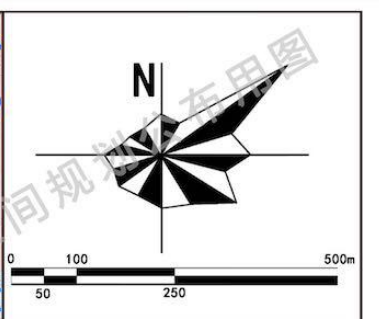
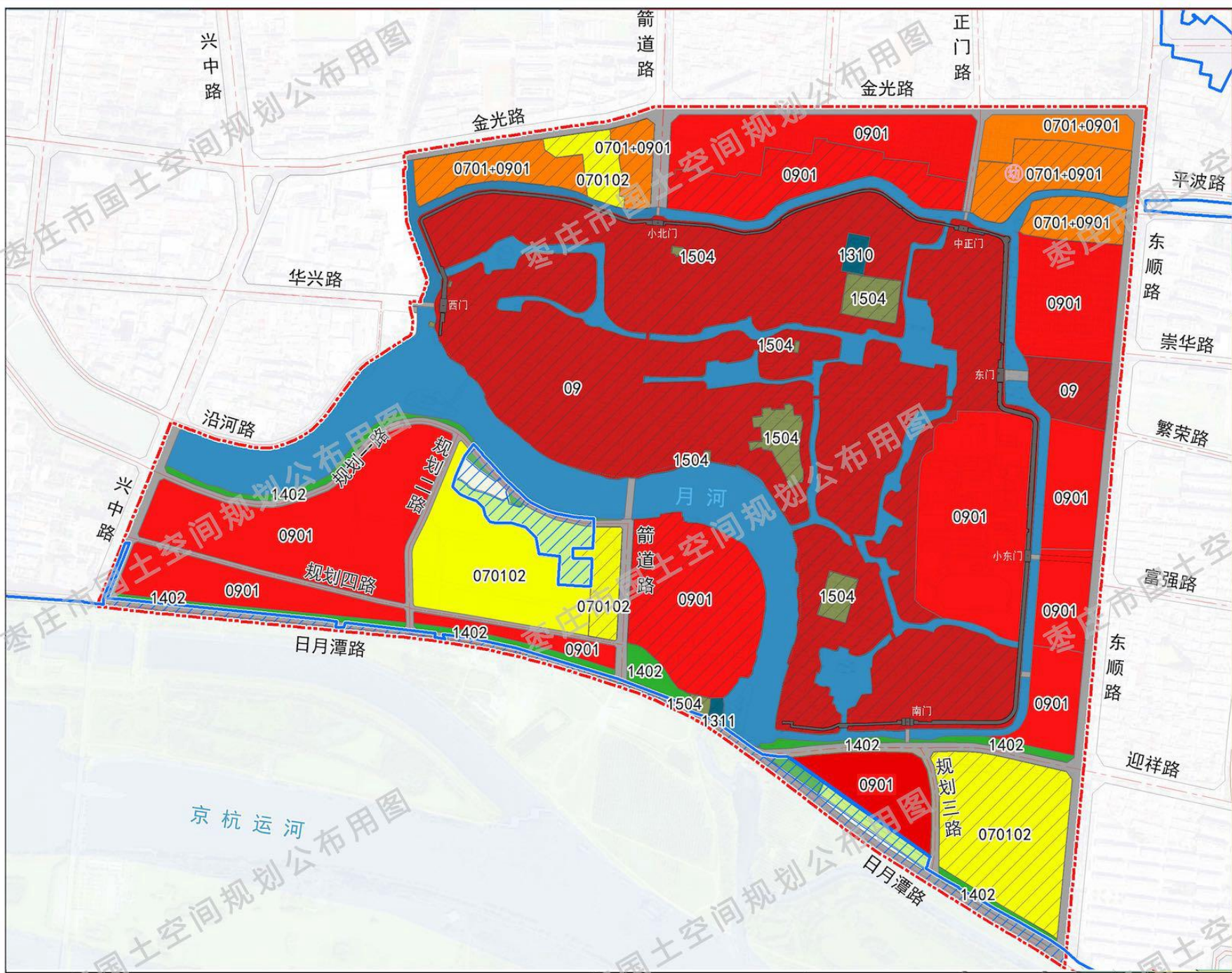
枣庄市中心城区ZZ-TEZ-YH2-04-14地块控制性详细规划
——道路系统规划图



- 图例
- 070102 二类城镇住宅用地
 - 0701-0901 商住混合用地
 - 09 商业与服务设施用地
 - 0901 商业用地
 - 1207 城镇村道路用地
 - 1310 消防用地
 - 1311 水工设施用地
 - 1402 防护绿地
 - 1504 文物古迹用地
 - 1701 河流水面
 - 古城城墙
 - 幼儿园(居住配套)
 - 现状建成地块
 - 城镇开发边界外用地
 - 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-TEZ-YH2单元控制性详细规划

——开发边界调整前土地使用规划图



- 图例
- 070102 二类城镇住宅用地
 - 0701-0901 商住混合用地
 - 09 商业与服务设施用地
 - 0901 商业用地
 - 1207 城镇村道路用地
 - 1310 消防用地
 - 1311 水工设施用地
 - 1402 防护绿地
 - 1504 文物古迹用地
 - 1701 河流水面
 - 古城城墙
 - 幼儿园(居住配套)
 - 现状建成地块
 - 城镇开发边界外用地
 - 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-TEZ-YH2单元控制性详细规划

——开发边界调整后土地使用规划图