

枣庄市中心城区 ZZ-GX-ZF1-02-14 地块
控制性详细规划深化优化方案

规划说明 图则 附件

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 4

四、现状道路交通 4

五、优化动因 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“零碳智谷”（中心城区 ZZ-GX-ZF1、ZF2、ZF3、ZF4、ZF5 单元）控制性详细规划》 8

三、与各类市级专项规划衔接分析 10

第三章 功能布局 11

一、优化方案 11

二、土地使用规划 11

第四章 市政交通 12

一、市政公用设施 12

二、道路交通规划 12

第五章 景观竖向 15

一、场地竖向 15

二、景观风貌引导 15

三、海绵城市建设管控要求 15

四、日照通风管控 16

第六章 地块特殊管控要求 17

一、建筑退让、建筑高度管控 17

二、地下空间开发与人防工程管控 17

三、生态环境保护与安全管控 17

第七章 附 录 18

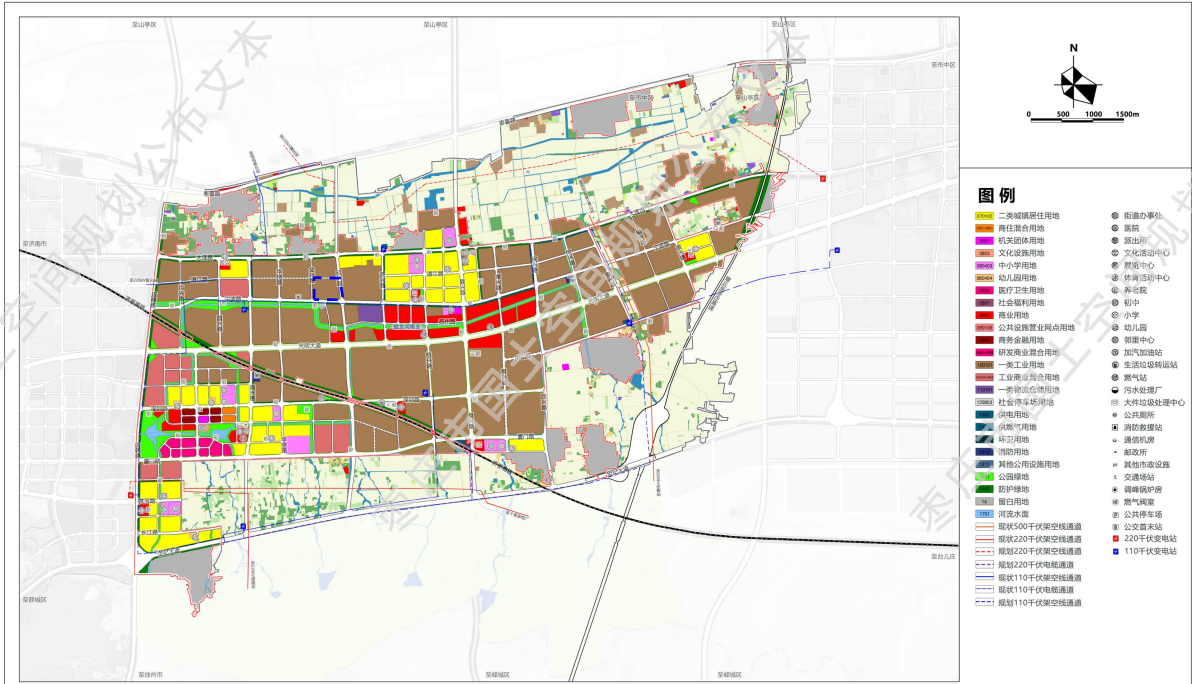
第一章 现状分析

一、规划范围

该地块位于枣庄高新区零碳智谷片区，是新城东扩的重要节点，交通条件优越。规划范围东至欣兴路、南至宁波路、西至全兴路、北至湛江路，规划范围面积共 121285 平方米。

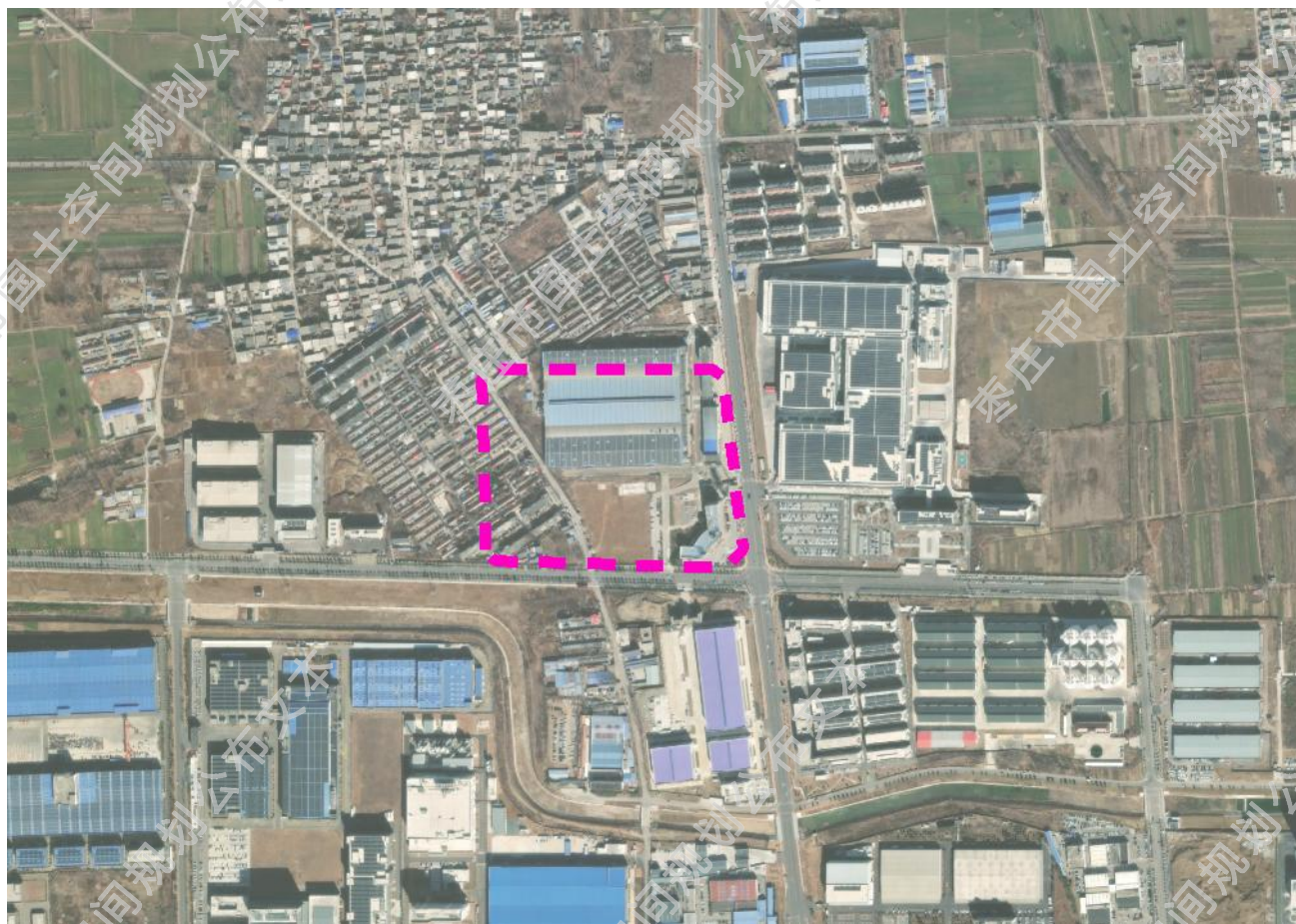
枣庄市“零碳智谷”（中心城区ZZ-GX-ZF1、ZF2、ZF3、ZF4、ZF5单元）控制性详细规划

08 土地使用规划图



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

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 2024 年国土变更调查，地块现状总用地面积 12.13 公顷，范围内现状主要为工业用地、居住用地、商业服务业设施用地和林地。地块范围内不包含永久基本农田，不涉及生态保护红线、生态管控区域。



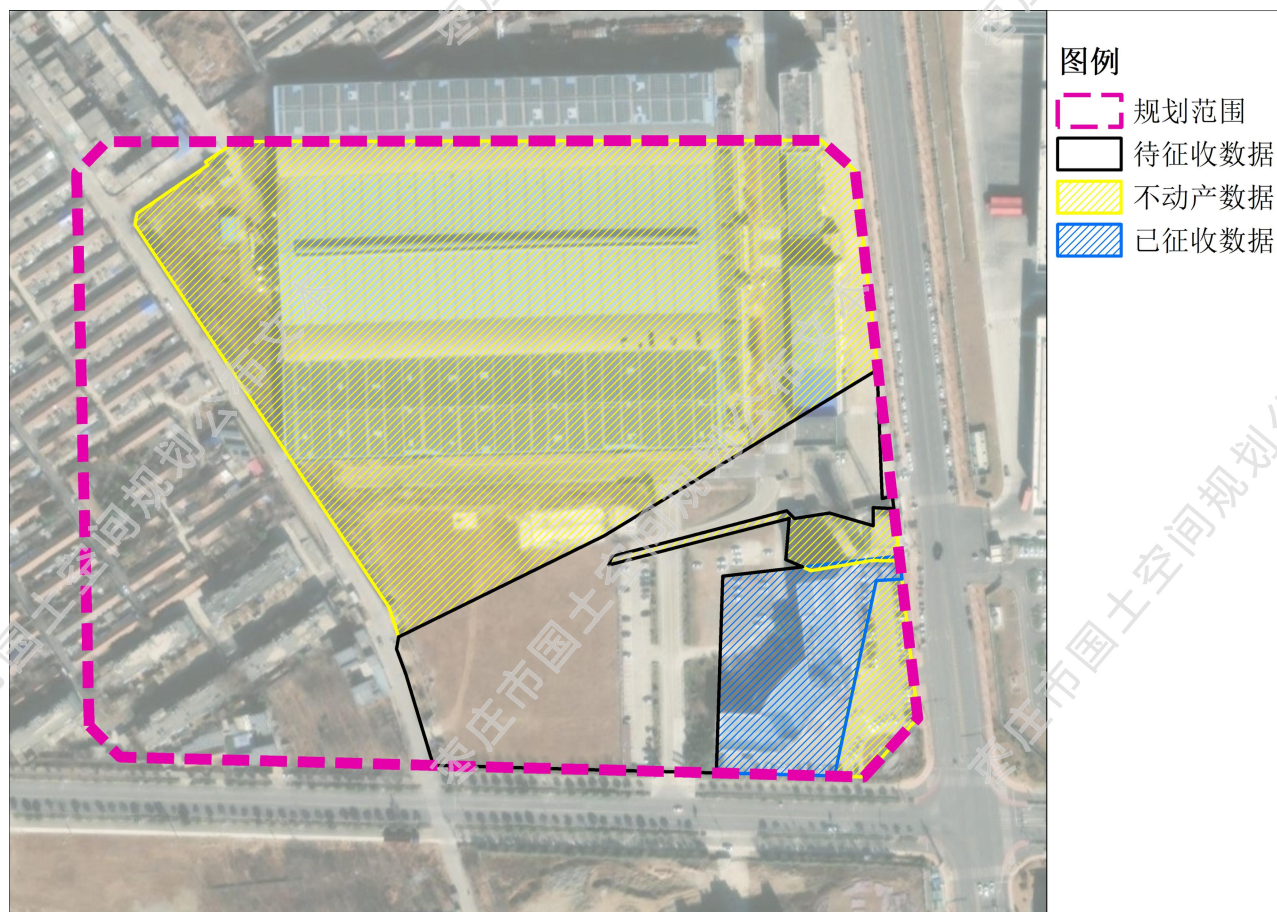
规划范围土地利用现状图

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（平方米）	用地面积（公顷）
1001	工业用地	71308.68	7.13
0701	城镇住宅用地	23144.63	2.31
0901	商业服务业设施用地	21064.89	2.11
03	林地	2790.40	0.28
1207	城镇村道路用地	1845.48	0.18
0601	农村道路	1131.05	0.11
合计		121285.13	12.13

三、土地权属

本次规划范围内用地面积 121285 平方米，其中已取得不动产证的 63108 平方米，已征收土地面积 7016 平方米，纳入成片待征收面积 20596 平方米。

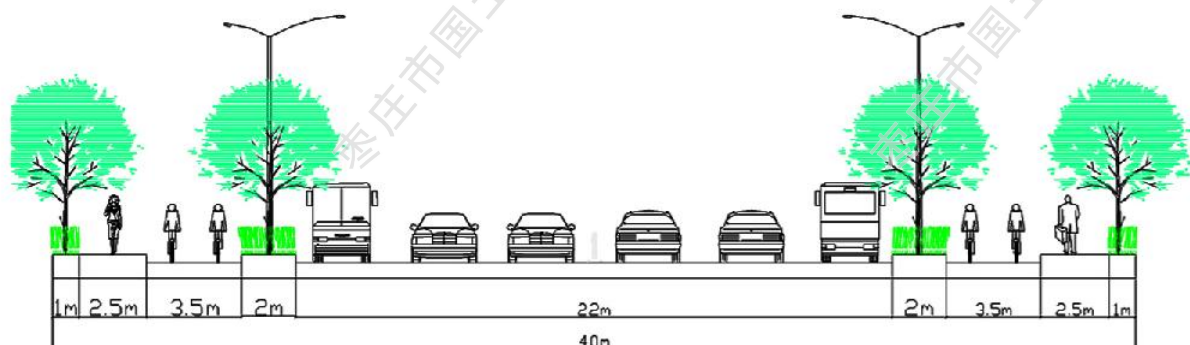


四、现状道路交通

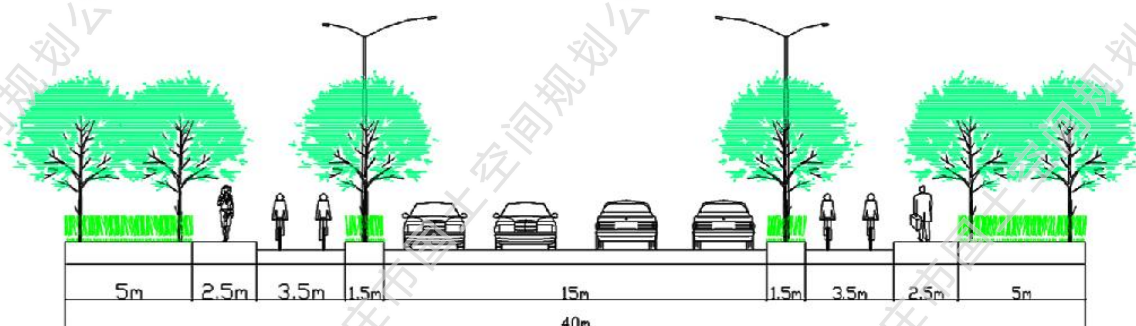
规划范围现状周边建成的道路为南侧的宁波路，道路等级为次干路，道路红线宽度 40 米，道路横断面形式三块板。东侧的欣兴路，道路等级为主干路，道路红线宽度 40 米，道路横断面形式为三块板。

从现状交通条件评价：地块对外高等级通道条件优越，但周边次支路网尚未落地，后续地块实施建设需要同步统筹周边规划道路建设时序，保障地块建成后

的通行条件。



欣兴路（大连路—光明大道）断面示意图



宁波路断面示意图

地块西侧全兴路、北侧湛江路尚未建成。

五、优化动因

1、匹配项目建设需求，保障项目顺利落地

为落实市委工作部署，推动佰亿酒店项目盘活利用，同时完善区域用地功能，补齐商务接待短板，为后续项目手续办理提供依据，枣庄高新区管委会商请深化优化地块控规。

2、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、原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。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。

3、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，配套商业项目落地需求持续提升，原有土地利用率低，为适配项目的建设需求。本次通过划分部分工业用地为商业用地，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。

4、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。

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：

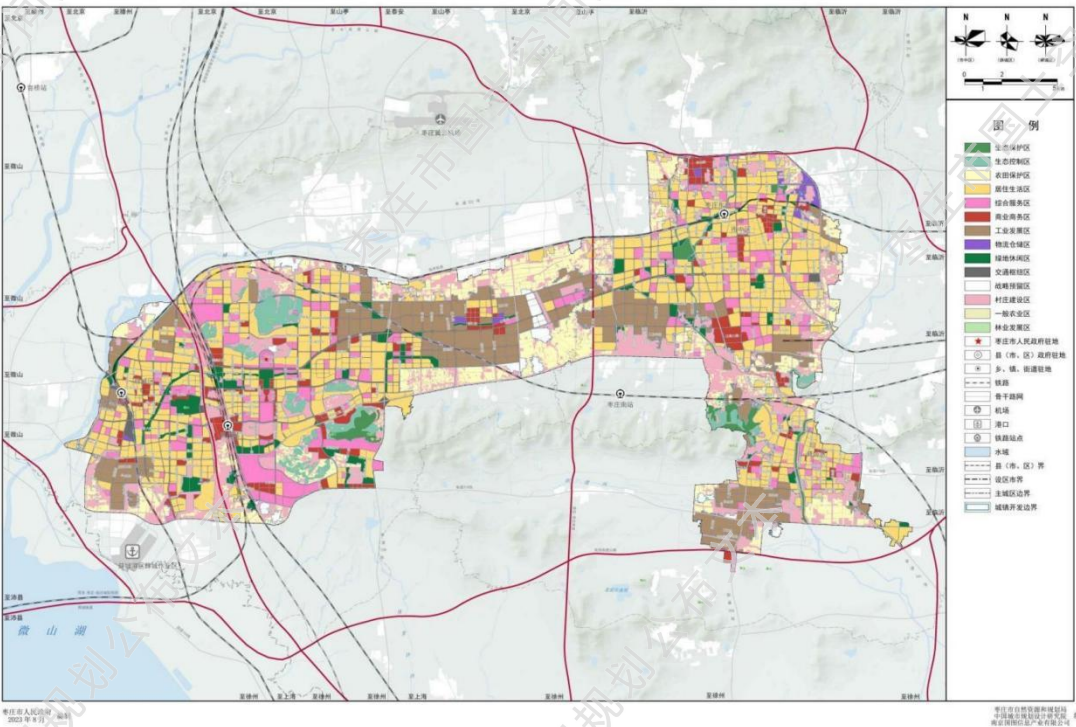
规划主城区空间结构为“一核三轴连四片，一脉多廊拥绿”。“一核”为市驻地引领的发展核，“三轴”为东西向城市发展主轴和南北向城市发展次轴、京沪廊道发展次轴，“四片”为张范产城融合片、薛城片、市中片、峰城片，“一脉”为主城区北部的长鱼山山脉，“多廊”为主城区范围内分布的多条山脉和河湖水系之间的蓝绿走廊，“绿心”是以凤凰绿道片区为主体的鲁南生态安全绿心。

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“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

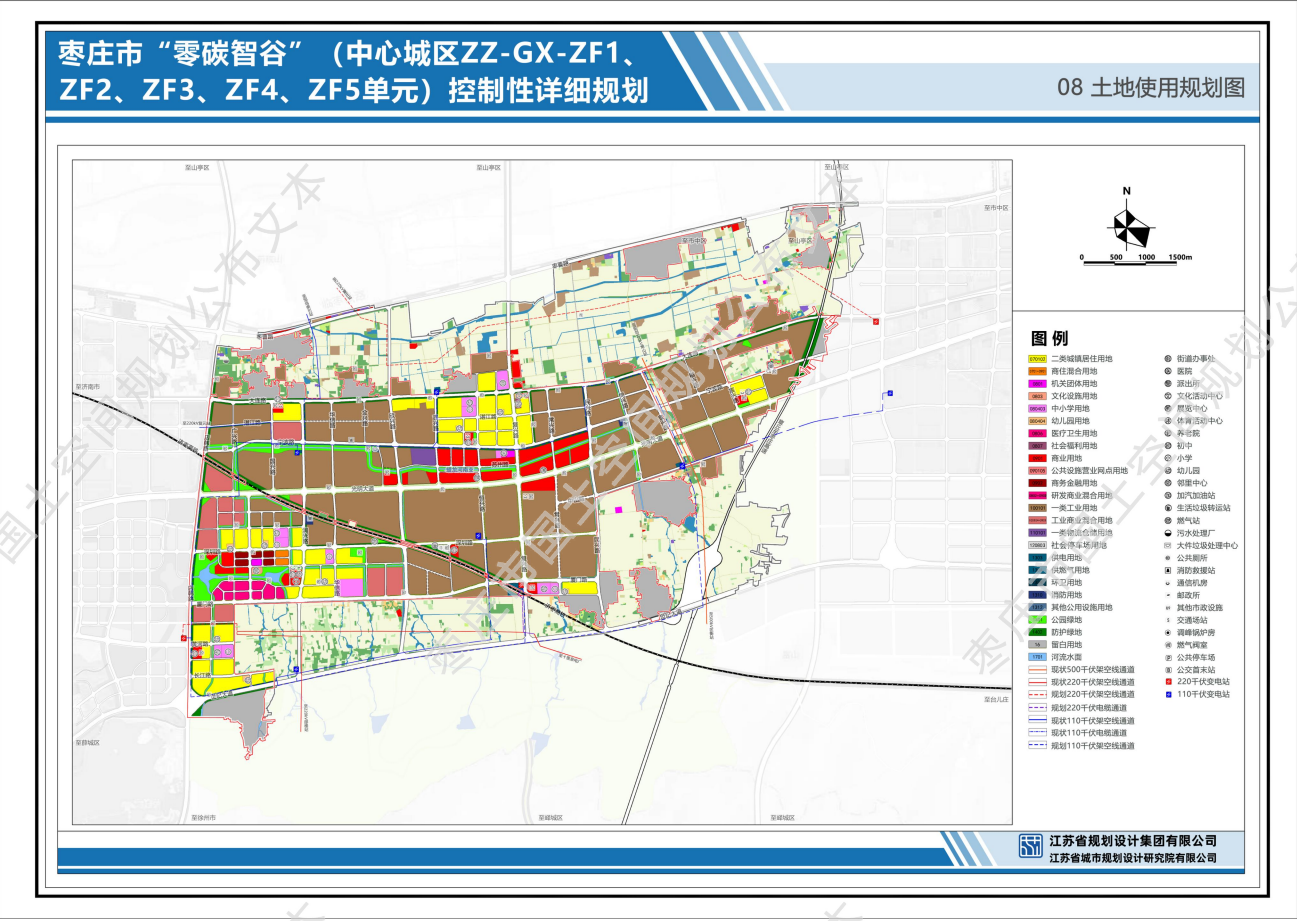
ZZ-GX-ZF1 单元的规划目标：将单元建设成为要素汇聚、集群发展的工业发展单元。

（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

(4) 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 ZF1-02-14 地块用地性质为一类工业用地（100101），用地面积 12.13 公顷，容

积率 ≥ 1.0 ，地下空间开发强度 < 1.0 ，建筑系数 $\geq 45\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ 。

本次调整，仅对规划范围内部分用地性质及用地指标进行调整，将部分一类工业用地（100101）优化为商业用地（0901），不涉及修改原片区控规中强制性控制内容。优化后实现用地功能与项目需求精准匹配，适配项目的建设需求，因此本次优化是合理的。

三、与各类市级专项规划衔接分析

本次控规深化优化同步对接枣庄市给水、排水、电力、供热、燃气、综合防灾、海绵城市、噪声防护等市级专项规划。市政方面：地块供水、雨污排水、电力、热力、燃气全部依托城市市政系统，地块建设的技术标准、管线接入要求均满足各专项规划技术要求。防灾减灾方面：落实人防、抗震、消防相关专项规划，建筑抗震设防、人防配建、消防通道、消防扑救场地全部按照专项规划、国家规范执行。海绵城市方面：严格对接枣庄海绵城市相关管控文件，地块内部落实年径流总量控制率、透水铺装、下凹绿地等管控指标。生态环境方面：对接噪声、大气污染防治相关要求，本地块不属于蓝线、绿线管控地块，不涉及河道、大型公园等专项保护管控内容。

第三章 功能布局

一、优化方案

《“零碳智谷”控规》中，ZF1-02-14 地块用地性质为一类工业用地(100101)，用地面积 12.13 公顷，容积率 ≥ 1.0 ，地下空间开发强度 < 1.0 ，建筑系数 $\geq 45\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ 。

优化后整体划分为一类工业用地和商业用地两个地块。其中：

ZF1-02-14 地块用地性质为一类工业用地（用地代码 100101），用地面积 10.99 公顷（约 165 亩），容积率 ≥ 1.0 ，地下空间开发强度 < 1.0 ，建筑系数 $\geq 45\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ ；ZF1-02-15 地块用地性质为商业用地（用地代码 0901），用地面积 1.14 公顷（约 17 亩）， $1.2 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ，地下空间开发强度 < 1.0 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

二、土地使用规划

规划范围用地面积 12.13 公顷，其中一类工业用地（100101），用地面积 10.99 公顷；商业用地（0901），用地面积 1.14 公顷。规划范围内均为城镇建设用地。

第四章 市政交通

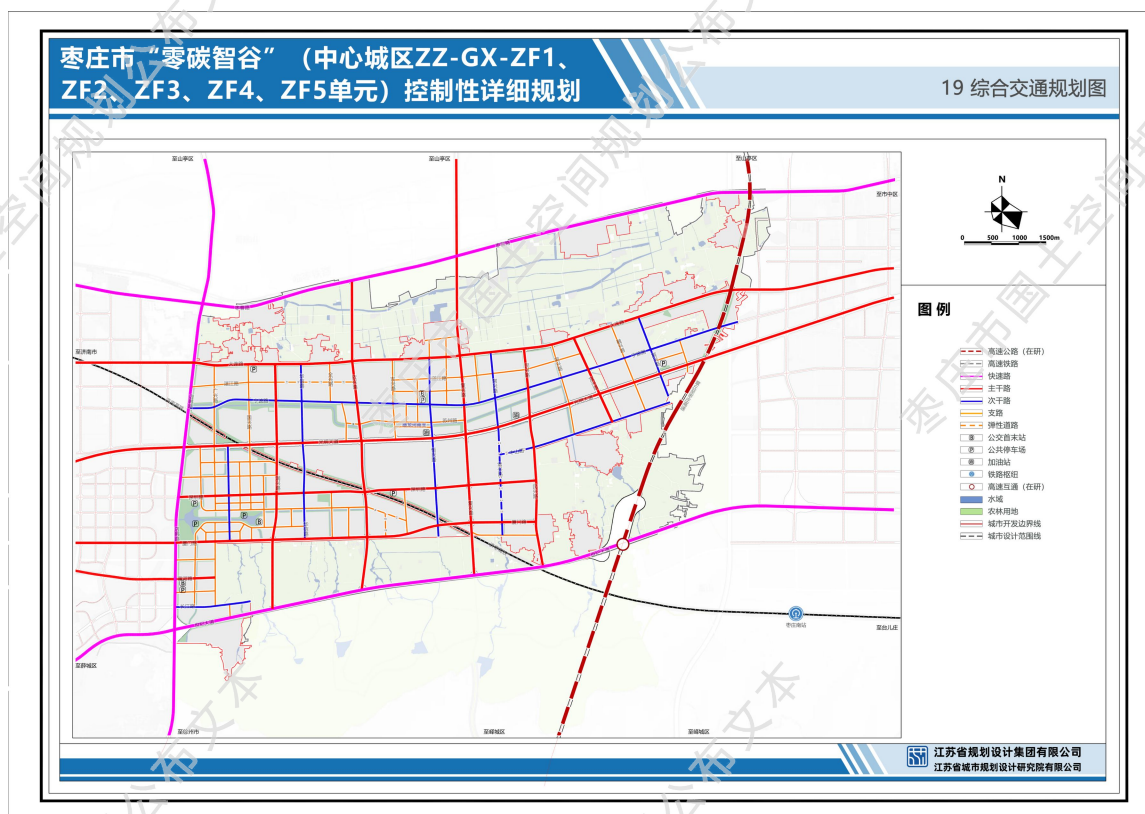
一、市政公用设施

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。规划由八一热电厂和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

1. 道路系统

规划地块对外交通主要依靠地块东侧的欣兴路、南侧的宁波路解决。欣兴路为主干路，红线宽度 40 米；宁波路为次干路，红线宽度 40 米。地块西侧及北侧为全兴路和湛江路，道路等级为支路，红线宽度均为 20 米。



单元控规道路交通规划图

2. 地块出入口方位

地块机动车主出入口优先布置在东侧欣兴路、南侧宁波路。西侧全兴路及北侧湛江路,可根据条件设置次要出入口或者人行出入口。出入口距离交叉口距离、出入口宽度、转弯半径均满足城市道路工程设计规范要求。

3. 地块内部交通组织与人行系统

地块内部组织环形车行道路，串联建筑出入口、停车场地。做到人车适度分流，车行系统主要服务机动车通行，建筑周边设置连续完整的人行步道系统。人行系统连通各个建筑出入口、绿地庭院，保障人行安全舒适。建筑消防通道、消防扑救场地严格按照消防规范落实。

4. 机动车、非机动车停车及充电设施配置

工业用地机动车泊位按照 0.2 个/100 平方米建筑面积配建，商业用地机动车泊位按照 1.0 个/100 平方米建筑面积配建，地下空间优先布置机动车停车位。非机动车停车位按照规范配建，设置集中非机动车停放场地。机动车停车位按照相关政策配置新能源汽车充电车位，其余车位预留充电设施建设条件，满足新能源汽车使用需求。

5. 地块建设交通影响简要分析

本地块一类工业用地和商业用地，车流以工作日早晚高峰通勤车流为主。对外交通主要依靠东侧欣兴路及南侧宁波路。地块严格落实配建停车，避免车辆路边占道停放。后续地块方案设计阶段，可根据项目规模开展详细交通影响评价，进一步优化出入口与内部交通组织。

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。

三、海绵城市建设管控要求

地块全面落实海绵城市建设相关管控要求,确定地块年径流总量控制率管控指标。场地积极采用下凹式绿地、透水铺装、雨水花园、调蓄设施等海绵设施,

对场地雨水进行就地渗透、消纳、调蓄。规划年径流总量控制率不低于 83%。硬化地面优先使用透水铺装；地块绿地鼓励采用下凹式绿地。海绵设施与景观绿化相结合，兼顾生态功能与景观效果。地块雨水不能直接向外漫流，经海绵消纳后，超标雨水进入市政雨水管网。

四、日照通风管控

建筑外墙、外窗应采用隔声降噪构造。建筑布局充分考虑建筑日照、自然通风条件，建筑间距满足国家规范，保障建筑室内采光通风条件。

第六章 地块特殊管控要求

一、建筑退让、建筑高度管控

建筑后退各个方向道路红线严格执行《枣庄市城乡规划建设管理规定》。后退用地边界按照地方管理规定执行。

建筑高度管控：东侧欣兴路城市界面，建筑高度同时兼顾城市设计要求，建筑天际线应当错落有序，避免连续大板式建筑。建筑高度为建筑室外地坪至建筑外墙顶部高度，屋顶附属构筑物不计入高度需要满足相关规范。

二、地下空间开发与人防工程管控

地下空间主要用途为机动车停车、商业、人防工程等，可配套设备用房。地下空间开发强度不大于 1.0。地下空间开发应当兼顾基坑安全，避免对周边道路、管线造成不利影响。人防工程按照人防法律法规配建，结合地下车库统筹设置人防掩蔽空间，人防面积、防护等级满足人防主管部门要求。

三、生态环境保护与安全管控

地块建设施工阶段做好水土保持，减少施工扬尘；运营期废水、垃圾全部纳入城市市政系统处置。地块落实消防、安全疏散要求，建筑消防通道、消防扑救场地必须严格落实。

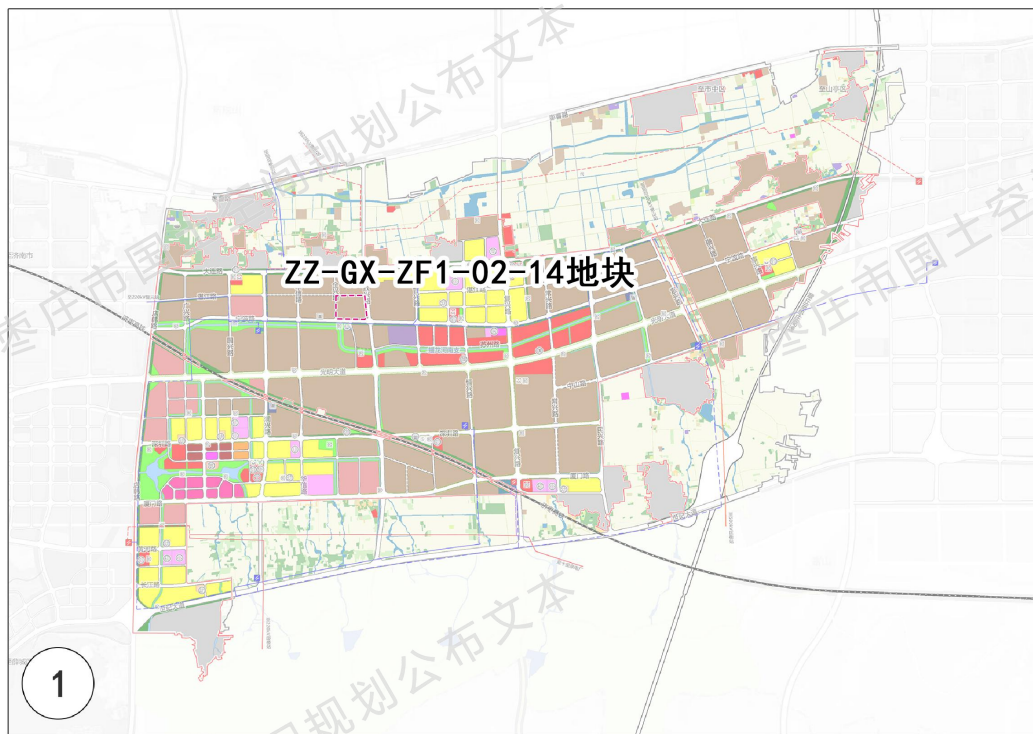
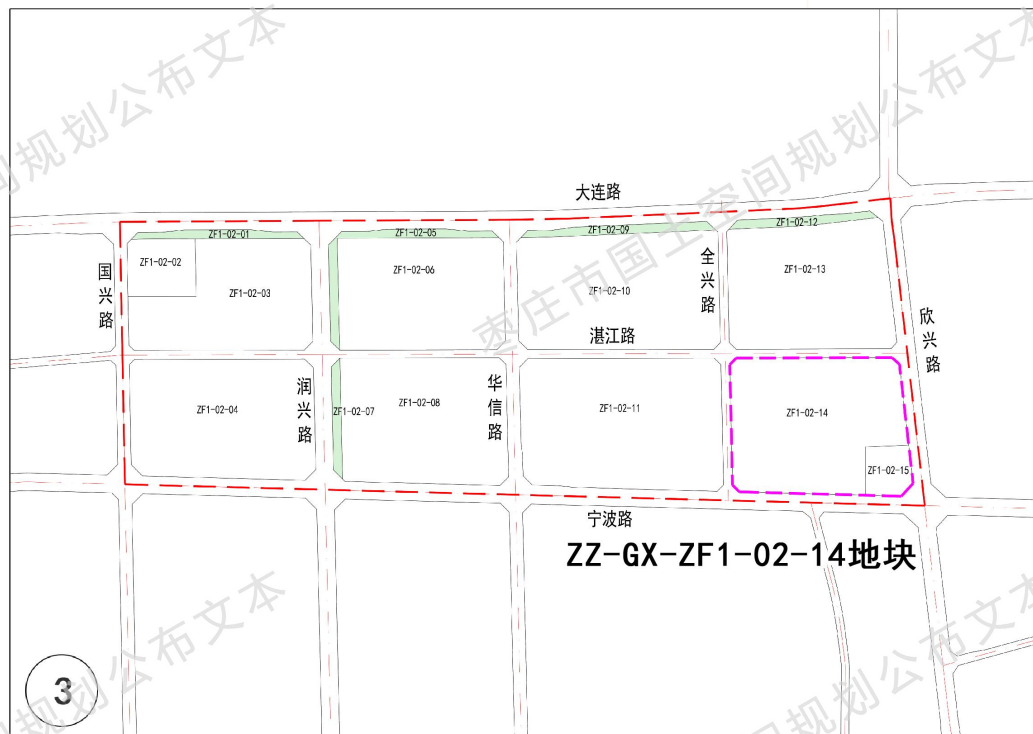
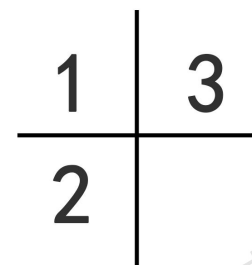
附 录

附表 1：用地结构一览表

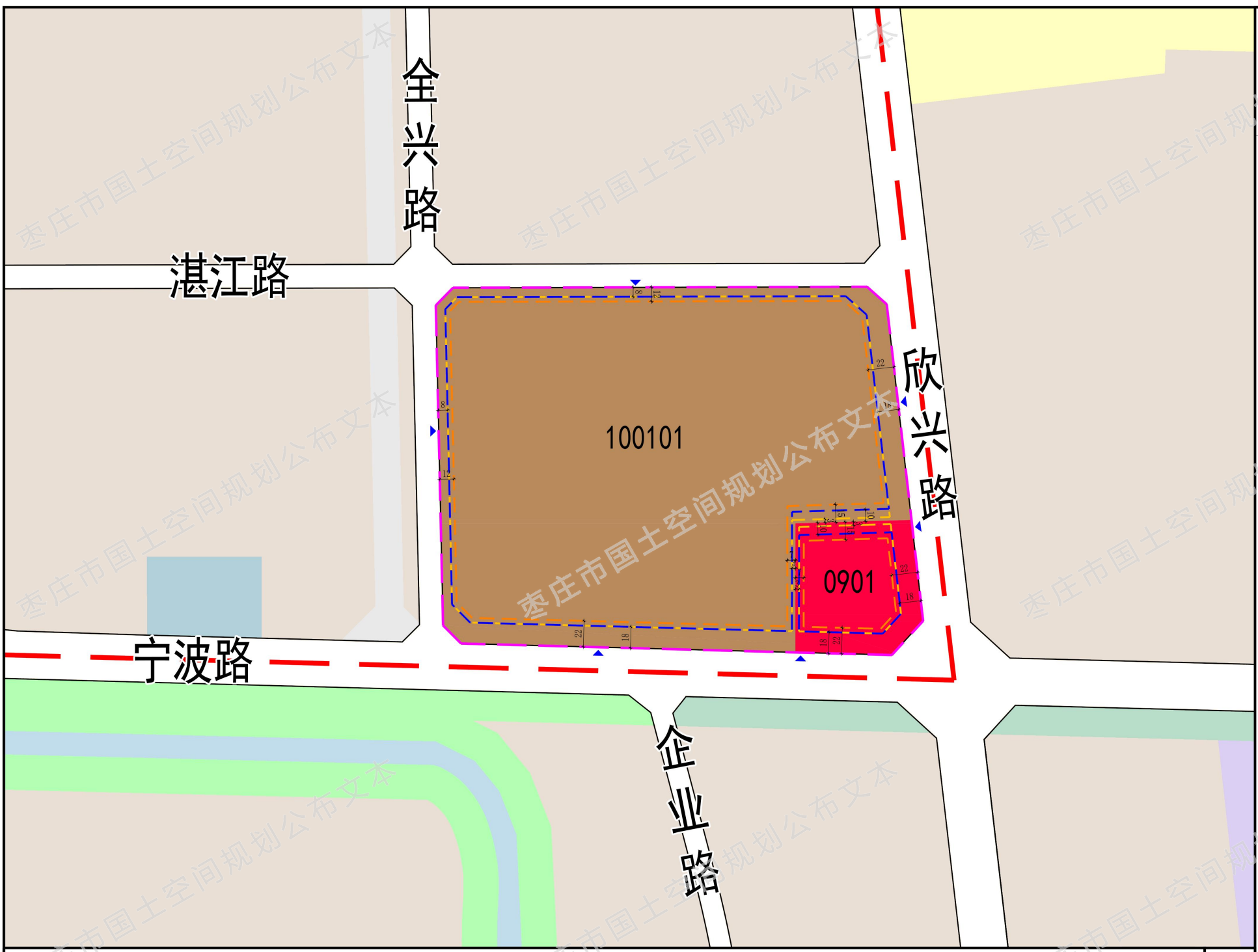
用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占总面积比 例
一级类	二级类	三级类			
09	商业服务业用地			1.14	9.41%
	0901	商业用地		1.14	9.41%
10	工矿用地			10.99	90.59%
	1001	工业用地		10.99	90.59%
		100101	一类工业用地		10.99
合计				12.13	100.00%

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	ZF1-02-14	100101	一类工业用地	10.99	/	1.0	/	人防	地下一类工业 UG100101	< 1.0	/	≥ 45	/	≤ 15	按《城市建设项目停车位配建标准》执行	E/S/W/N	/	规划	
2	ZF1-02-15	0901	商业用地	1.14	/	1.2	2.0	商业、停车、人防	地下商业 UG0901	< 1.0	≤ 40	/	/	≥ 25	按《城市建设项目停车位配建标准》执行	E/S	/	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



图例

- 0901 商业用地
- 100101 一类工业用地
- 道路
- 街区范围
- 规划范围
- 高层建筑退让线
- 多层建筑退让线
- 低层建筑退让线
- 地块出入口方位

枣庄市中心城区ZZ-GX-ZF1-02-14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

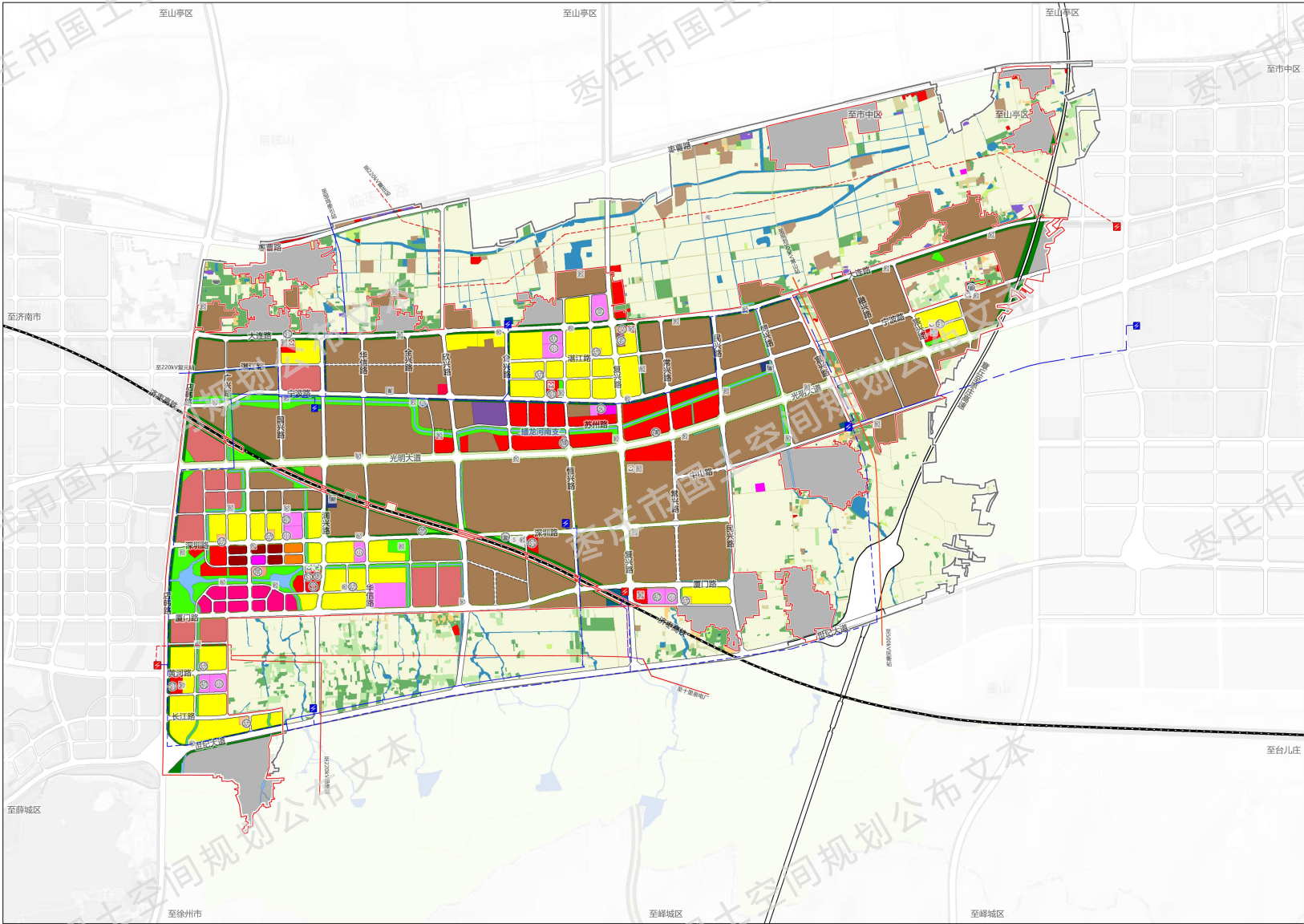
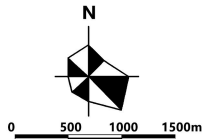
序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	可兼容性质 /配比	容积率 (下限)	容积率 (上限)	地下空间 用途	地下空间用地性质 及用地代码	地下空间 开发强度	建筑密度 (%)	建筑系数 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	机动车泊位 (个)	机动车 出入口方向	设施配套	用地 状态	备注
1	ZF1-02-14	100101	一类工业用地	12.13	/	1.0	/	人防	地下一类工业 UG100101	<1.0	/	≥45	/	≤15	0.2停车位/100m²建筑面积	E/S/W/N	/	规划	/

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	ZF1-02-14	100101	一类工业用地	10.99	/	1.0	/	人防	地下一类工业 UG100101	<1.0	/	≥45	/	≤15	按《城市建设项目停车位配建标准》执行	E/S/W/N	/	规划	
2	ZF1-02-15	0901	商业用地	1.14	/	1.2	2.0	商业、停车、 人防	地下商业 UG0901	<1.0	≤40	/	/	≥25	按《城市建设项目停车位配建标准》执行	E/S	/	规划	

枣阳市“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

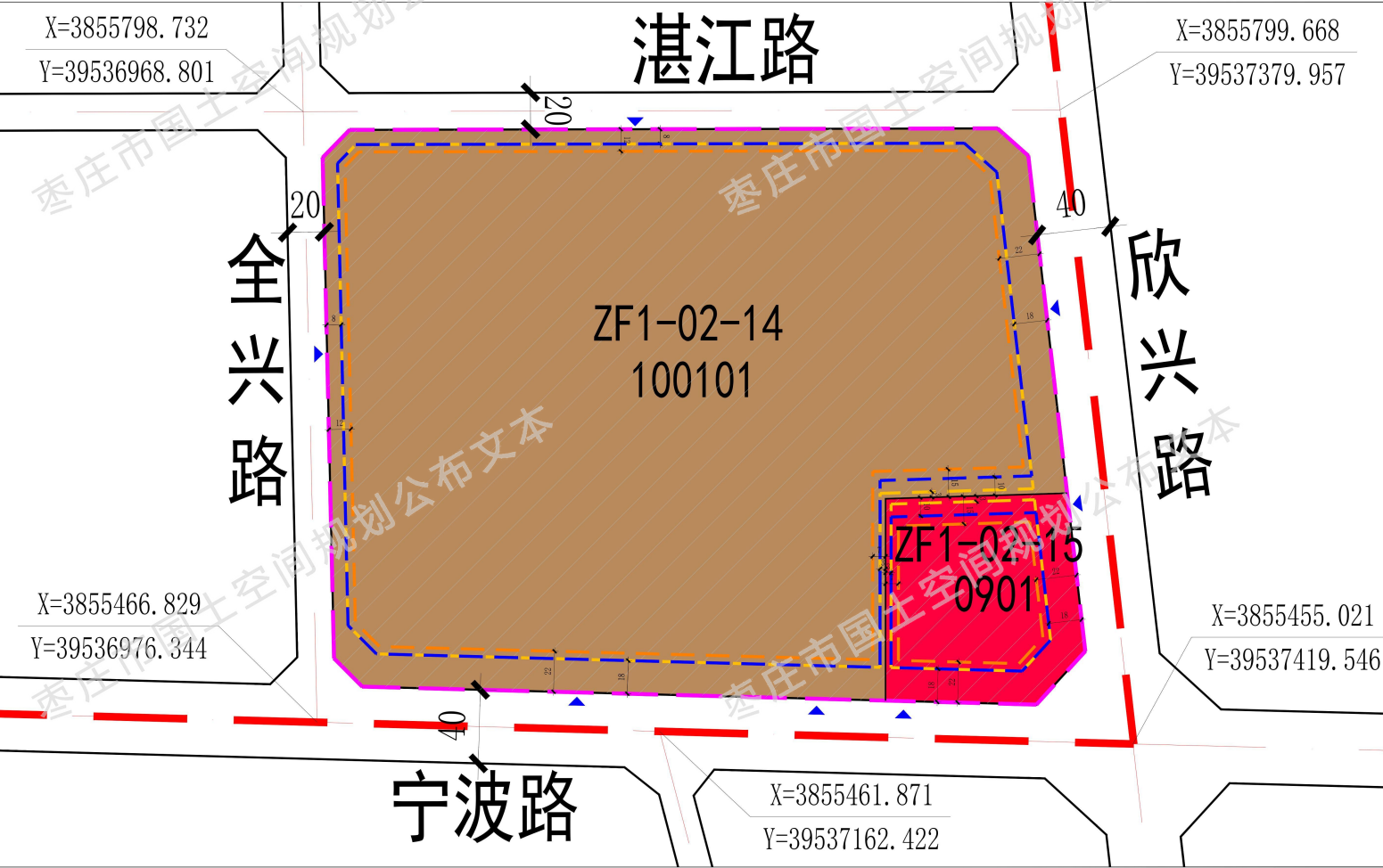
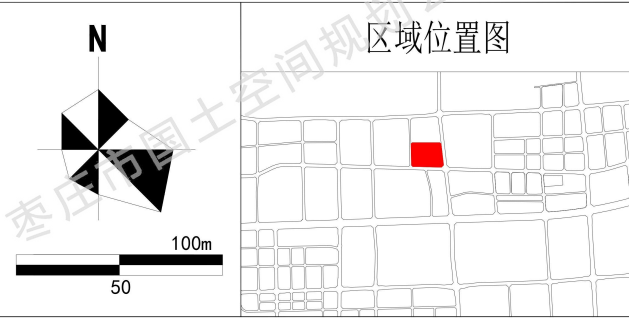


图例

- | | |
|-------------------|------------|
| 070102 二类城镇居住用地 | ⑨ 街道办事处 |
| 070103 商住混合用地 | ⑩ 医院 |
| 0801 机关团体用地 | ⑪ 派出所 |
| 0803 文化设施用地 | ⑫ 文化活动中心 |
| 080403 中小学用地 | ⑬ 展览中心 |
| 080404 幼儿园用地 | ⑭ 体育活动中心 |
| 0806 医疗卫生用地 | ⑮ 养老院 |
| 0807 社会福利用地 | ⑯ 初中 |
| 0901 商业用地 | ⑰ 小学 |
| 090105 公共设施营业网点用地 | ⑱ 幼儿园 |
| 0902 商务金融用地 | ⑲ 邻里中心 |
| 1001 研发商业混合用地 | ⑳ 加气加油站 |
| 110101 一类工业用地 | ㉑ 生活垃圾转运站 |
| 110102 工业商业混合用地 | ㉒ 燃气站 |
| 110103 一类物流仓储用地 | ㉓ 污水处理厂 |
| 120603 社会停车场用地 | ㉔ 大件垃圾处理中心 |
| 1301 供电用地 | ㉕ 公厕 |
| 1302 供燃气用地 | ㉖ 消防救援站 |
| 1303 环卫用地 | ㉗ 通信机房 |
| 1304 消防用地 | ㉘ 邮政所 |
| 1312 其他公用设施用地 | ㉙ 其他市政设施 |
| 1401 公园绿地 | ㉚ 交通场站 |
| 1501 防护绿地 | ㉛ 调峰锅炉房 |
| 16 留白用地 | ㉜ 燃气调压室 |
| 1701 河流水面 | ㉝ 公共停车场 |
| — 现状500千伏架空线通道 | ㉞ 公交首末站 |
| — 现状220千伏架空线通道 | ㉟ 220千伏变电站 |
| — 规划220千伏架空线通道 | ㊱ 110千伏变电站 |
| — 规划220千伏电缆通道 | |
| — 现状110千伏架空线通道 | |
| — 规划110千伏架空线通道 | |
| — 现状110千伏电缆通道 | |
| — 规划110千伏电缆通道 | |

枣庄市中心城区ZZ-GX-ZF1-02-14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
一级类	二级类	三级类			
09	商业服务业用地			1.14	9.41%
	0901	商业用地		1.14	9.41%
10	工矿用地			10.99	90.59%
	1001	工业用地		10.99	90.59%
		100101	一类工业用地		10.99
合计				12.13	100.00%

图例

	道路红线		商业用地		道路控制点坐标		多层建筑退让线
	道路中线		一类工业用地		尺寸标注		高层建筑退让线
	规划范围		优化地块		地块出入口方位		
	街区范围		地块编码		低层建筑退让线		

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)	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	ZF1-02-14	100101	一类工业用地	10.99	/	1.0	/	人防	地下一类工业 UG100101	<1.0	/	≥45	/	≤15	按《城市建设项目停车位配建标准》执行	E/S/W/N	/	规划	
2	ZF1-02-15	0901	商业用地	1.14	/	1.2	2.0	商业、停车、 人防	地下商业 UG0901	<1.0	≤40	/	/	≥25	按《城市建设项目停车位配建标准》执行	E/S	/	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。