

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

枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元 控制性详细规划

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 前 言.....	1
第二章 总 则.....	3
第三章 定位与规模.....	6
第四章 空间布局与土地利用.....	8
第五章 公共服务.....	12
第六章 居住用地.....	13
第七章 综合交通.....	14
第八章 蓝绿系统.....	16
第九章 公用设施.....	17
第十章 竖向与地下空间规划.....	24
第十一章 城市安全.....	27
第十二章 城市品质.....	30

第一章 前 言

第1条 规划背景

《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》于2023年10月31日由山东省人民政府批复，在该规划的指导下，枣庄市推进单元控制性详细规划编制工作，为中心城区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、进行各项建设等提供法定依据。

第2条 编制动因

（1）适应新阶段新目标的需求

ZZ-XC-SG1单元为城市内部狭长的重大交通廊道区域，新老城区过渡地带；生态要素丰富，与城市建设组团相间分布；土地开发潜力较大，生活环境质量仍有提高的空间。

（2）统筹优化用地空间布局

枣庄站西站房建设将对ZZ-XC-SG1单元道路交通系统、功能空间组织产生深远影响，需要结合现状建成情况，合理优化用地空间布局，整合生态环境资源，提升单元功能。

（3）服务规划管理，提供规划依据

进一步履行国土空间总体规划管理相关程序，合理科学落实国土空间总体规划相关要求和内容，完善国土空间规划体系，明确单元内街区和地块的控制指标和管理要求，为出具规划条件提供依据。

第3条 主要任务

落实枣庄市国土空间总体规划的传导要求。

衔接各专项规划的设施布局要求。

结合基础数据，深化完善强制性控制和引导性控制内容。

第二章 总 则

第4条 规划目的

为落实《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》的管控要求，指导枣庄市中心城区有序建设，集约高效利用土地资源，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-XC-SG1 单元控制性详细规划》（以下简称本规划）。

第5条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订版）
- (4) 《城市规划编制办法》
- (5) 《城市黄线管理办法》（2010年修正版）
- (6) 《城市绿线管理办法》（2010年修正版）
- (7) 《城市蓝线管理办法》（2010年修正版）
- (8) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (9) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）
- (10) 《山东省建设用地控制标准》（2024年版）
- (11) 《山东省自然资源厅关于加强和改进国土空间详细规划工作的意见》（鲁自然资字〔2024〕72号）
- (12) 《山东省控制性详细规划编制技术规程》
- (13) 《枣庄市城乡规划技术管理规定》（2018年版）
- (14) 《枣庄市国土空间总体规划（2021-2035年）》
- (15) 其他相关法律、法规、技术规范和相关规划等

第6条 规划原则

1、加强传导，落实国土空间控制要求

落实国土空间总体规划划定的生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等管控界线，衔接细化单元功能和建设用地规模等要求。加强与教育、交通、市政、养老、历史文保、绿地系统、海绵城市、抗震防灾等专项规划的衔接协调，落实相关管控要求。

2、以人为本，提升城市人居环境

保障公共利益，完善城市功能。以建设城市重要交通枢纽为重点，营造具有城市特色、人文活力的公共场所，提高城市活力。把城市品质提升同文化塑造、科技创新统一起来，建设智慧型城市。

3、刚弹结合，优化控规编制质量

通过分层分类编制规划等技术手段，统筹兼顾单元长远谋划和项目近期实施的关系，在保障基础设施和公共服务设施布局、预留未来发展弹性空间的基础上，协调优化近期项目的用地边界、空间形态和交通组织等，实现城市的可持续发展。

第7条 规划范围

ZZ-XC-SG1 单元东至京沪高铁，南至省道 318 线，西至京台高速公路，北至枣曹路，规划用地总面积约 813.18 公顷。

第8条 规划强制性内容

本规划强制性内容采用“加下划线”的形式进行明确和落实。

第9条 编制层次

本规划以 ZZ-XC-SG1 详细规划编制单元为规划对象，为单元控制性详细规划层次，结合实际建设发展和规划管理的需要，在编制深度

上达到街区控制性详细规划深度。

第10条 规划成果及解释

本规划自枣庄市人民政府批准之日起生效，具体内容由枣庄市自然资源和规划部门负责解释。

第三章 定位与规模

第11条 单元类型

ZZ-XC-SG1 单元的类型为重点开发单元。

第12条 发展目标

规划基于对现状发展基础的解析，整合禀赋要素，优化道路交通体系，强化发展结构，将本单元建设成为便捷高效、生态宜居、活力精致的城市综合服务区。

第13条 功能定位

以城市综合交通枢纽为主导，以城市生活和休闲娱乐为带动的枣庄市门户区域。

第14条 主导属性

ZZ-XC-SG1单元的主导属性为综合交通服务。其中，ZZ-XC-SG1-01街区的主导属性为居住，ZZ-XC-SG1-02街区的主导属性为居住，ZZ-XC-SG1-03街区的主导属性为居住，ZZ-XC-SG1-04街区的主导属性为综合交通服务，ZZ-XC-SG1-05街区的主导属性为居住。

第15条 发展规模

单元内居住人口约为1.8万人。其中，ZZ-XC-SG1-01街区居住人口0.3万人，ZZ-XC-SG1-02街区居住人口0.4万人，ZZ-XC-SG1-03街区居住人口0.5万人，ZZ-XC-SG1-04街区居住人口0.1万人，ZZ-XC-SG1-05街区居住人口0.5万人。

用地总面积为 813.18 公顷，城镇开发边界面积为 277.69 公顷，城镇开发边界外面积为 535.49 公顷。建设用地总面积为 443.51 公顷，

包括城镇建设用地面积 299.08 公顷，村庄建设用地面积 42.57 公顷，区域基础设施用地 109.46 公顷，地上建筑面积约 300 万平方米。

第四章 空间布局与土地利用

第一节 城镇开发边界内用地布局

第16条 空间结构

规划形成“四团四轴，绿楔镶嵌”的总体布局空间结构。

“四团”包括匡山腰居住组团，打造设施完善的城市居住组团；锦泰居住组团，打造充满活力的城市居住与商业娱乐组团；高铁功能组团，打造高效便捷、充满活力、宜居宜游的城市综合交通服务组团；茶棚居住组团，打造生态宜居的城市居住组团。四轴为4条依托城市道路形成的单元发展轴，包括光明大道对外交通联系轴、长江路对外交通联系轴、珠江路对外交通联系轴、站西路南北交通串联轴。

第17条 公共管理与公共服务用地

公共管理与公共服务用地面积为7.43公顷。聚焦创造高品质生活，推进城市社区嵌入式服务设施建设，推动城市公共服务设施有机嵌入社区、公共服务项目延伸覆盖社区，社区嵌入式服务设施面向社区居民提供养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等一种或多种服务，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

第18条 商业服务业用地

商业服务业用地面积为32.93公顷。在枣庄站西站房周边布局商业用地、商业商务混合用地、商业娱乐混合用地，结合滨水开敞空间、广场等要素，打造丰富多元、高效便捷的综合服务街区。在黄河路以南、永兴路以北布局商业娱乐混合用地，打造充满活力的城市娱乐休

闲目的地。在茶棚居住组团布局商业娱乐混合用地，打造多样便民的社区商业娱乐服务网点。

第19条 工业用地

工业用地面积为 0.78 公顷。在规划范围北端保留现状一类工业用地 1 处。

第20条 交通运输用地

交通运输用地面积为 64.39 公顷。合理布局高铁站周边各类交通设施，提升交通换乘效率。

第21条 公用设施用地

公用设施用地面积为 1.57 公顷。

第22条 绿地与开敞空间用地

绿地与开敞空间用地面积为 83.20 公顷。

第23条 陆地水域

陆地水域用地面积为 14.65 公顷。

第二节 城镇开发边界外用地控制

第24条 控制要求

坚决维护城镇开发边界划定成果的严肃性和权威性，确需局部优化调整的按照法定程序经原审批机关同意后进行调整。城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。

依法划定的永久基本农田，任何单位和个人不得擅自调整或者改变用途。并严格落实《基本农田保护条例》《永久基本农田保护红线管

理办法》等法律法规的相关保护要求。

第25条 准入类型

规划城镇开发边界外区域建设活动的准入类型为与休闲农业和城郊旅游相关的商业设施、服务配套设施，与城市发展相关的公益性基础设施。

1、耕地进行原址保护；

2、林地、园地、草地、农业设施建设用地原则上不改变其布局，林地需控制总量不减少，可利用区位优势，适度发展“农事体验、果蔬采摘”等城市近郊旅游产业；

3、建设用地控制总量不增加，零散建设用地建议减量化处理，规模建设用地建议选择选择性置换为商业用地、服务设施用地、停车场用地等，支撑旅游产业的发展，禁止房地产开发、发展工业等行为；

4、可于内部设置步行路，增加可游玩性，在保证不占用控制性用地的基础上，步行路、铺装场地及配套建筑的规模可参考《公园设计规范（GB51192-2016）》或相关地方规定执行。

5、落实《枣庄市“三线一单”生态环境分区管控方案》的相关要求，构架生态环境分区管控体系，一般生态空间原则上按限制开发区域的要求进行管理，根据主导生态功能进行分类管控，以保护为主，严格限制区域开发强度。对生态空间依法实行区域准入和用途转用许可制度，严格控制各类开发利用活动对生态空间的占用和扰动，确保生态服务保障能力逐渐提高。加强对林地、河流、水库、湿地的保护，维护水土保持、水源涵养等功能，依法划定保护范围，严格控制新增建设用地占用一般生态空间。有序引导生态空间用途之间的相互转变，

鼓励向有利于生态功能提升的方向转变，严格禁止不符合生态保护要求或有损生态功能的相互转换。

第五章 公共服务

第26条 生活服务设施

规划形成 5 个 5—10 分钟生活圈，覆盖服务约 1.8 万居住人口。

第27条 城镇社区服务设施规划

参照相关要求分级配套社区生活圈服务设施，规划 1 处社区服务设施，位于长江路与站西路交叉口西北侧（非独立占地），集中布 5—10 分钟社区生活圈中的行政、文化、商业、养老等设施，实现 5—10 分钟社区生活圈覆盖率达到 100%。

第28条 中小学规划

结合单元人口规模和周边学校分布情况，规划新建 45 班九年一贯制学校 1 处。

第29条 幼儿园规划

规划结合居住用地布局，新建 2 所 6 班幼儿园。

第30条 体育设施

结合 5—10 分钟社区生活圈布局，设置 2 处小型多功能运动（球类）场地、2 处室外综合健身场地，结合居住用地配置。

第31条 社会福利设施

规划保留兴仁街道敬老院，位于图门江路北侧。结合 5—10 分钟社区生活圈布局，设置 2 处老年人日间照料中心，结合居住用地配置。

第六章 居住用地

第32条 居住用地布局与人口分布

规划形成 5 个城市居住组团，为 SG1-01 组团、SG1-02 组团、SG1-03 组团、SG1-04 组团、SG1-05 组团。

SG1-01 组团规划居住人口 0.3 万人。SG1-02 组团规划居住人口 0.4 万人。SG1-03 组团规划居住人口 0.5 万人。SG1-04 组团规划居住人口 0.1 万人。SG1-05 组团规划居住人口 0.5 万人。

第33条 居住用地建设引导

SG1-01 组团、SG1-02 组团、SG1-03 组团、SG1-05 组团积极推进城市更新，改善居住环境和设施配套。SG1-04 组团按照城镇社区生活圈的建设要求完善各类设施配置，打造空间舒适宜人、服务优质便捷的居住生活环境。居住生活区用地类型以居住用地为主，鼓励多元功能的适度混合，可兼容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。

第七章 综合交通

第34条 路网布局

道路分为城市快速路、主干路、次干路、支路个等级。

规划快速路 3 条，包括枣曹路、珠江路、省道 318 线。

规划主干路 7 条，包括泰山北路、大连路、光明大道、黄河路、永兴路、长江路、老郑薛路。

规划次干路 2 条，包括海河西路、何庄三路。

规划支路 7 条，包括图门江路、滨河路、站西路、站前路、站前西路、站前北路、站前南路。

第35条 公共交通运输规划

结合用地布局，适度加密常规公交线网，加强常规公交线网与快速公交线路的衔接。保证公交线网的服务面积覆盖率，构建高水平的一体化公交系统。公交站点根据线路走向以合适的站点距离进行统一规划。快速公交站点采用侧式站台，常规公交站点沿主干路应采用港湾式停靠等措施，避免公交站点上下客造成交通拥堵的问题，并保障交通安全。

第36条 慢行交通规划

沿小沙河湿地公园、海河西路等带状公园和城市道路建设自行车慢行道和社区健康步道，引导采用“步行+公交”、“自行车+公交”的出行方式，从而营造舒适、安全、便捷、清洁、安静的城市环境。

第37条 静态交通规划

规划保留 1 处社会停车场，位于枣曹路南侧；规划新建 1 处对外

交通场站用地，位于枣庄站西站房西侧。建筑物配建停车按照山东省《城市建设项目配建停车位设置规范》的要求设置。

第38条 道路交叉口控制

规划范围内泰山北路与枣曹路采用分离式立交（上跨枣曹路），其他道路交叉口均采用平面交叉。

第八章 蓝绿系统

第一节 绿地系统规划

第39条 公园绿地

规划保留现状匡山腰文化大院，位于大连路南侧。规划保留现状小沙河湿地公园，位于光明大道南侧。规划新建种庄公园，位于站前南路南侧。规划新建董庄游园、前刘游园、庞庄游园，有机衔接城市住区和城镇开发边界外围生态环境，构建形成嵌入式、开放性的公共开敞空间网络。

第40条 防护绿地

沿京台高速公路、京沪高铁、110千伏聚源变电站南北两侧设置防护绿地。

第二节 河流水系规划

第41条 水系规划

控制小沙河水系、种庄水库—锦阳河水系河流水面，按照城市防洪排涝标准进行疏浚设防，在河流两侧预留绿化空间，进行滨水游园、驳岸的建设。

第九章 公用设施

第42条 给水工程规划

1. 用水量预测

考虑《山东省资源节约标准》、《山东省城市生活用水量标准》的要求，确定规划范围内最高日用水量按 1.13 万 m^3/d 计。日变化系数取 1.3。

2. 水源设施规划

目前高新区主要依靠凤凰山水厂供水；规划由枣庄中心水厂供水，其位于薛城区陶庄镇长白山东侧、通兴路西侧，水厂原水取自岩马水库、南四湖下级湖地表水和金河水源地、羊庄水源地地下水等。

3. 给水管网规划

规划范围内供水管网采用环状网布局，供水干管沿主要城市干道敷设。

规划区内给水管网管径按用水量计算、一次铺设到位，避免重复建设。相对较大的地块结合项目实际情况自行设置变频加压设备，以满足供水水压的要求。

给水管管顶覆土深度大于当地最大冻土深度且满足最小覆土的要求。

第43条 污水工程规划

1. 污水集中处理率预测

规划污水集中处理率达到 100%。

2. 污水处理规划

污水排入薛城区污水处理厂，规模 8.0 万立方米/日，尾水达到

《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002) 一级 a 加严标准后排入附近水体。

工业废水必须达到《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T31962-2015) 的要求后方可排入市政污水管网。

3、污水管网规划

规划沿道路新建污水管,管径以 d500-d600 为主。

第44条 再生水工程规划

1、规划目标

规划再生水回用率达到 50%以上,再生水回用规模不小于 0.25 万立方米/日。

2、再生水水源规划

再生水由薛城区污水厂、新城区污水处理厂再生水处理设施供应。

3、再生水管网规划

规划沿枣曹路、大连路、光明路、黄河路、长江路、珠江路、郑薛路等道路新建再生水干管,管径 DN350-DN400,结合实际需求,有序推进再生水配水支管建设。

第45条 雨水工程规划

1、排水体制

严格执行雨、污分流排水体制。

2、暴雨强度公式

$$q=1170.206(1+0.919P)/(t+5.445)^{0.595}$$

式中: q—暴雨强度(升/公顷·秒); P—设计重现期,一般地区取 3-5 年、重要地区取 5-10 年、地下通道和下沉式广场等取 20-30 年;

t—降雨历时（分钟）。

3、雨水管网规划

雨水排放以重力自流、就近排入附近水体；易涝点可建设雨水泵站，及时排除雨涝。

现状雨水管道按照不低于 3 年重现期的标准进行校核，对不满足排水要求的，应结合道路

改造工程，推进管道扩容改造；新建道路同步敷设雨水管道，完善雨水收集排放系统。

第46条 海绵城市建设

1、规划目标

规划年径流总量控制率不低于 85%。

2、建设指引

结合绿地水系、高压电力架空线廊道等空间，完善公共海绵空间布局。

推进居住、公共服务设施、商业设施及工业地块的海绵设施建设。主要技术措施包括透水路面、下凹绿地、绿色屋顶及生态停车场等。推进生态水系建设，新开河道宜采用生态岸线，结合湿地、初期雨水处理设施等提高水体对洪峰和污染物的控制能力。

第47条 电力工程规划

1、负荷预测

预测区内最大负荷约 4.5 万千瓦。

2、电源规划

以市政电网作为主要电源，倡导新建建筑发展屋顶光伏发电，积

极发展天然气分布式能源等多种新能源项目。

3、变电站规划

(1) 220 千伏变电站：由区外现状兴城站、夏庄站联合为片区供电；

(2) 110 千伏变电站：区内规划新增聚源站作为片区电源点，新增 110 千伏变电站按 3×63 兆伏安主变预留，现状变电站远期均扩容至 3×63 兆伏安。

4、电网规划

1) 高压电网：优化现状 110 千伏线路走向，110 千伏线路主要沿郑薛路、站前路等铺设。

(2) 中压电网：规划区内采用 10 千伏中压配电系统，根据用电负荷分布和地块布局灵活设置中压开闭所、环网柜和电缆分支箱。开闭所可结合地块设置，也可设置在道路绿化带等公共区域，占地面积约 100 平方；中压线路一般采用电缆埋地敷设，主干通道设置电缆沟，其他通道 8-12 孔。

第48条 通信工程规划

1、通信局所规划

由现状薛城区通信局所出线。

2、通信基站规划

推进现状通信基站存量利用，规划按 200-800 米左右的网络覆盖半径设置综合移动通信基站，新建基站均由铁塔公司统一集约化建设，共享杆塔、机房等设施。

3、通信管网规划

规划新建市政道路同步建设集约化综合通信管道，各通信运营公司统一规划、联合建设，合理预留超前量，主干管道设置缆线管廊，次干管道 12-24 孔，支管 8-12 孔。

第49条 燃气工程规划

1、气源规划

区内由管道天然气作为主要气源，来自新城调压站。

2、燃气场站规划

由区外现状新城调压站供气，区内不新增燃气场站。

3、燃气管网规划

规划沿站前路、郑薛路等新建中压管道；保留现状大连路、光明大道、黄河路等的中压燃气管道，规划随新建道路同步建设中压天然气管网，中压管道采用环状方式为主、环枝结合的方式，管径为 De110-De315，完善管道天然气系统。

第50条 供热工程规划

1、供暖热负荷指标

根据热力专业规划，规划住宅采暖热指标取值 $35\text{w}/\text{m}^2$ ，公用建筑采暖热指标取值 $45\text{w}/\text{m}^2$ 。

2、供热普及率

根据热力专业规划集中供热普及率取 80%，根据《北方地区冬季清洁取暖规划 2017-2021 年》相关资料，考虑规划范围内天然气、电、地热、生物质、太阳能等清洁能源利用比例调高，本次确定集中供热普及率取 60-70%。

3、管网规划

根据枣庄市中心城区的热力专业规划，珠江路 DN900 管线经过本次规划范围，规划依托珠江主干线进行布管，由站前路设一条次干线：

由珠江路开口沿着站前路向南北敷设 DN600 热力管道，供站前路两侧的负荷。

第51条 管线综合规划

1、管线平面布置

依据《城市工程管线综合规划规范》及《枣庄市城市地下管线管理办法实施细则》，工程管线应避免在快车道下敷设，条件允许的情况下，宜敷设在绿化带下，但不宜敷设在行道树下方，必须敷设在行道树下方时，不得采用开挖式的方式施工。

原则上从道路红线向道路中心线方向依次布置电力、通信、给水(配水)、燃气(配气)、热力、燃气(输气)、给水(输水)、再生水、污水、雨水管线；管径 ≥ 800 毫米的给水管线宜敷设在人行道或者绿化带下。具体可结合实际情况相应调整。

在现有公路两侧敷设油、气等危险品管道时，管道的中心线与公路用地范围边线之间的距离应符合相关安全规定。

2、管线竖向布置

地下管线埋设的深度和各类地下管线的水平间距、垂直间距以及与建筑物、构筑物、树木等的间距，按照国家有关技术标准执行。

坚持“后建服从先建原则”，拟建地下管线应避让已建成的地下管线，临时地下管线避让永久地下管线，分支地下管线避让主干地下管线，技术要求低的地下管线避让技术要求高的地下管线，柔性结构

地下管线避让刚性结构地下管线，小口径管道避让大口径管道，压力管道避让重力自流管道，可弯曲的管道避让不宜弯曲的管道。

第52条 环卫设施规划

（1）垃圾量预测

预测规划区生活垃圾产生量为 20 吨/日。规划区内所有生活垃圾经分类收集、压缩后经规划垃圾转运站统一转运至枣庄市垃圾处理厂处理。

（2）垃圾中转站

规划区内设置垃圾中转站 1 处，位于黄河路与站西路交叉口西南。

（3）公共厕所

规划区内共设置公共厕所均布于各个街区，主要结合公共场所和绿地设置。

（4）废物箱

道路两侧以及各类交通设施、公交站点、公园、公共设施、广场、社会停车场、公厕等人流密集场所的出入口附近应设置废物箱，宜采用分类收集的方式。

第十章 竖向与地下空间规划

第一节 竖向规划

第53条 道路竖向规划

道路竖向规划结合现状地形高程、沿线地形地物、地下管线、地质和水文条件等综合考虑，并与已建道路标高相衔接，与道路两侧用地竖向规划相结合。街区内主要道路纵坡控制在3%以内，道路横坡为1-2%，局部道路受地形影响纵坡控制在6%以内，严格按照要求限制行驶速度，并符合《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)(2016版)要求。

第54条 场地竖向规划

街区内场地竖向设计应符合下列规定：

- 1、基地高程结合道路设定，合理利用高差，缓坡采用绿化处理，坡度 $\leq 25\%$ ；
- 2、主次干路不应设挡土墙，可沿其他道路设置挡土墙，但不得影响市政设施和相邻地块使用；
- 3、地面排水坡度不宜小于0.3%，坡度小于0.3%时宜采用多坡向或特殊措施排水。

第二节 地下空间规划

第55条 地下空间管控要求

(1) 地下空间利用应尊重地形环境和建设条件，注重生态环境、文化遗产的整体保护，强化应急防灾、人民防空设施建设，按照功能综合化、空间人性化和交通立体化的原则，统筹土地利用、交通、市

政、防灾和人民防空等相关内容，并与地下交通设施、综合管廊等基础设施和公用设施有机衔接。

(2) 地下空间利用以地下 0—10 米浅层空间为主，在满足必要的市政、人防功能基础上，考虑平战结合、综合防灾、景观环境布局公共服务、商业、停车、仓储、物流等，进一步完善城市功能，构筑现代化城市交通和市政设施系统，实现地上地下空间建设的协调、统一、完整。

(3) 地下空间禁止布局居住、学校、养老、幼教、医疗病房等项目。

(4) 结合地表建筑一并开发建设的结建地下空间，地下与地上空间出让范围原则上保持一致，地下空间规划内容随地面建筑一并经城乡规划行政主管部门批准的，按照批准的规划方案提出规划条件实施管控；独立开发建设的单建地下空间，由城乡规划行政主管部门（会同相关部门）研究提出规划条件实施管控。

第56条 地下空间利用指引

(1) 地下空间功能

地下空间功能应与地上建设内容相协调。

广场、公交场站、城市绿地等公共设施和场地的地下空间，在征得主管部门同意后，可以开发建设交通场站、公用设施、商业设施、公共通道等。

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。

（2）地下开发强度

居住项目利用地下空间设置储藏室、停车库、设备用房等功能时，地下容积率宜按照地上容积率上限的 0.4—0.6 倍控制。

商业项目利用地下空间设置商业、停车库、设备用房等功能时，地下容积率宜按照地上容积率上限的 0.5—0.8 倍控制。

考虑地下车库局部设置的地下储藏室加层影响，规划地下利用一层空间时容积率宜 < 1.0 ，规划地下利用两层空间时容积率宜 < 2.0 ，地下空间利用超过两层的宜通过论证确定。

（3）地下空间利用指引不作强制性要求，在规划管理中可以弹性掌握，根据实际情况适当调整。

第十一章 城市安全

第57条 综合防灾规划

(1) 避难疏散场所

规划固定避难疏散场所按人均避灾面积 2.5 平方米配置，紧急避难疏散场所按人均避难面积 1 平方米配置。规划区内依托公园、绿地、广场、体育场（馆）操场、人防疏散基地等场所，设置 7 处避难疏散场所。避难疏散场所建设应符合相关国家标准、行业标准或者地方标准，配备相应的标志标识和基础服务设施。用作室内紧急避难疏散场所的建设工程必须依法确定抗震设防要求，其抗震设计必须达到国家规定的抗震设防要求和相关抗震设计规范，施工单位应当具备相应的施工资质。

(2) 主要疏散通道

规划枣曹路、泰山北路、大连路、光明大道、黄河路、永兴路、长江路、珠江路、老郑薛路、何庄三路、省道 318 线为南北向主要疏散通道，主要疏散通道有效宽度应不小于 15 米，应限制两侧房屋的高度，保证大震时主次干路有双车道进行救援抢险。

第58条 防洪工程规划

规划区防洪标准为 100 年一遇，内涝防治标准为 30 年一遇。

规划区地形起伏不大，但为防止自然排水对城区建设带来的隐患，沿山规划截洪沟，汇集山体雨水就近河道水系。

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

第59条 消防规划

保留永兴路消防救援站，规划范围全部位于该消防站消防责任区内。

规划消防用水主要以市政给水管网供水为主，区内河道水体作为消防用水补充水源。

规划沿道路布置室外消火栓，市政消火栓的设置间隔应不超过120米，保护半径不大于150米，道路红线宽度超过60米时，应在道路两侧设置消火栓。

消防通道间距应小于160米；消防车道净宽度和净空高度均不应小于4米。消防车道转弯半径应满足消防车转弯的要求，不小于12米。

第60条 抗震规划

规划区内一般建设工程抗震设防标准按Ⅶ度设防，重要设施及生命线工程提高一度设防。

规划枣曹路、大连路、泰山北路、光明大道、黄河路、永兴路、长江路、湛江路、老郑薛路、省道318线为主要疏散通道；规划新建九年一贯制学校、小沙河湿地公园、种庄公园、董庄游园、前刘游园、庞庄游园等作为城市紧急避震疏散场地。

第61条 人防工程规划

(1) 规划原则

充分考虑人防工程建设现状及城市发展变化，使人防建设与城市建设、地下空间开发利用密切配合、同步发展。结合城市防空总体规划和防空分区，逐步提高片区内人防能力，重点加强生命线工程的防护能力和战时抢修恢复能力，尽量减少战时损失，保存应战潜力。

(2) 人防设施布局规划

基础开挖深度 3 米(含 3 米)以上的建筑和新建 10 层(含 10 层)以上的高层建筑,必须建设筏板基础防空地下室。新建住宅小区建筑面积在 10000 平方米以上时,必须按照相关标准要求的比例建设防空地下室。学校、医院、电影院和娱乐中心等公共场所附近,必须逐步建设地下隐蔽场所。加强电力、电信、供水、供热、燃气等城市“生命线”工程的防空建设。

(3) 人防设施建设要求

地下空间的商业性开发和人防工程建设相结合,按照商业设施要求,提高地下设施的采光和通风条件,加强地下商业性设施的消防工程建设,充分提高人防工程的经济效益和社会效益。加强疏散通道建设,规划区内主要疏散干道应符合人防战术技术要求,广场、绿地应注重功能配套和整体防护能力的提高,满足人防工程的要求。

第十二章 城市品质

第一节 城市设计与空间形态

第62条 城市设计要素

1、节点——有序节点、组织引领

规划形成“单元级—街区级”的两级活力节点。单元级活力节点包括站前活力节点、环山活力节点，通过商业、商务、娱乐产业带动城市活力，塑造可识别的具有特色的城市形象。街区级活力节点包括大连路活力节点、董庄活力节点、茶棚活力节点设置加强空间视觉联系、引导居民前往活动。

2、界面——活力界面、街道空间

交通景观界面，以交通性道路为主，控制沿街建筑高度和建筑立面形象，塑造现代、有序、生态的空间环境；活力景观界面，强调建筑界面连续性和局部变化，引导布局底层商业设施，提升空间开放性和趣味性。

3、街区——公共空间、活力共享

规划3处特色街区，包括滨水尤其特色街区、环山娱乐特色街区、交通服务特色街区，结合大型商业、绿地，设置与公共交通、公共活动、公共设施紧密结合的广场、绿地等公共开放空间。

第63条 城市设计控制

1、建筑形态

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；沿长江路向内建筑高度递减，同时控制外围建筑的面阔，最

大程度保证山水景观的显现。建筑物外部装饰设计要美观协调，外墙应使用面砖、石材、铝塑板、高档外墙乳胶漆等材料，沿街建筑商业部分应镶贴花岗岩或大理石。

2、建筑色彩

鼓励使用浅白色、米白色等高明度、低彩度的清新颜色为主，加以浅咖、深灰等深色点缀，给人带来静谧、舒适、放松的视觉心理感受。

3、开敞空间

沿小沙河水系、种庄水库—锦阳河水系控制街区绿廊，形成视线通廊；同时注意打通长青山、凤凰山与城市之间的视线廊道，严格控制通廊内的建筑高度。

4、重要界面

控制长江路沿线建筑高度和建筑立面，住宅建筑适当采用公建化处理方式，以种庄水库等自然资源为背景，塑造长江路现代城市风貌形象，体现生态交融的城市形象。

第二节 建筑规划控制

第64条 建筑高度控制

规划区内建筑高度共分为 4 类控制区，具体地块建筑高度控制指标详见街区执行图则。

一类建筑高度控制区：主体建筑高度控制在 12 米以内，主要包括商业用地、幼儿园用地、公用设施用地等。

二类建筑高度控制区：主体建筑高度控制在 36 米以内，主要包括

居住用地、商住混合用地、中小学用地、商业娱乐混合用地等。

三类建筑高度控制区：主体建筑高度控制在 54 米以内，主要是部分居住用地。

四类建筑高度控制区：主体建筑高度控制在 80 米以内，主要为长江路南侧的商业商务混合用地。

第65条 建筑间距控制

规划区内建筑间距应符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)的相应规定要求，其余规定执行《枣庄市城乡规划管理技术规定》(2018)的控制要求。

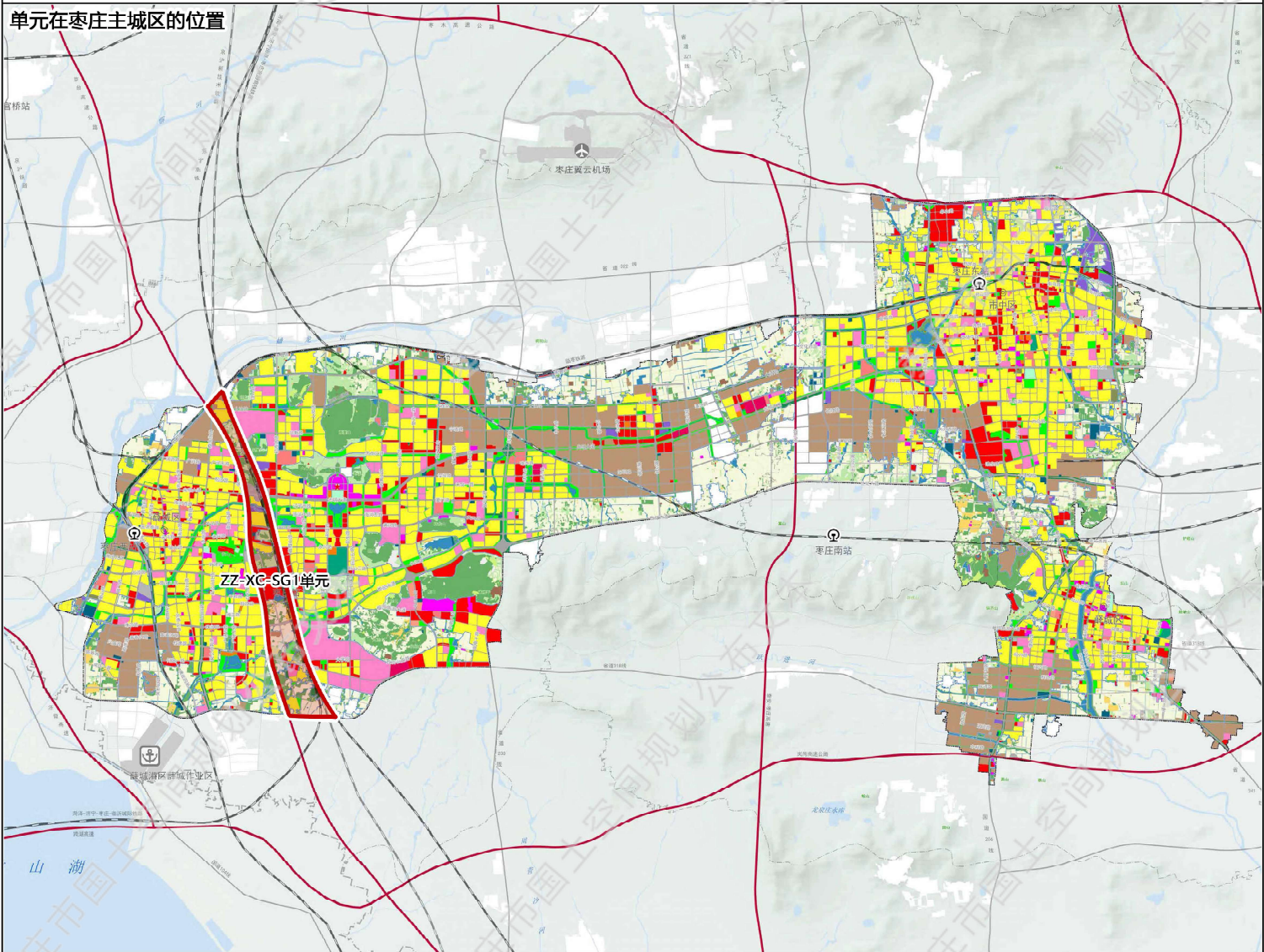
第66条 建筑退让控制

规划区内建筑后退用地界线和道路红线距离参照《枣庄市城乡规划管理技术规定》(2018)相关要求执行。

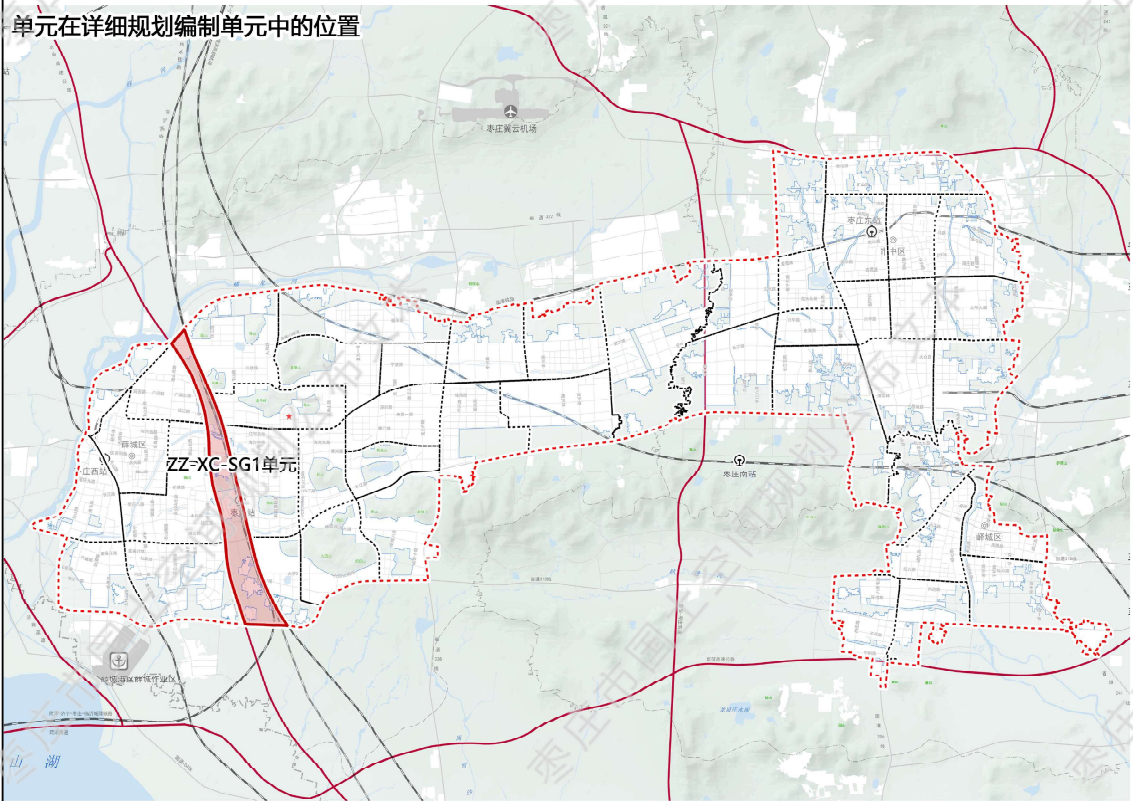
枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划

—— 区位图

单元在枣庄主城区的位置



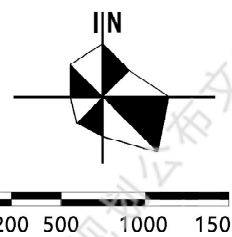
单元在详细规划编制单元中的位置



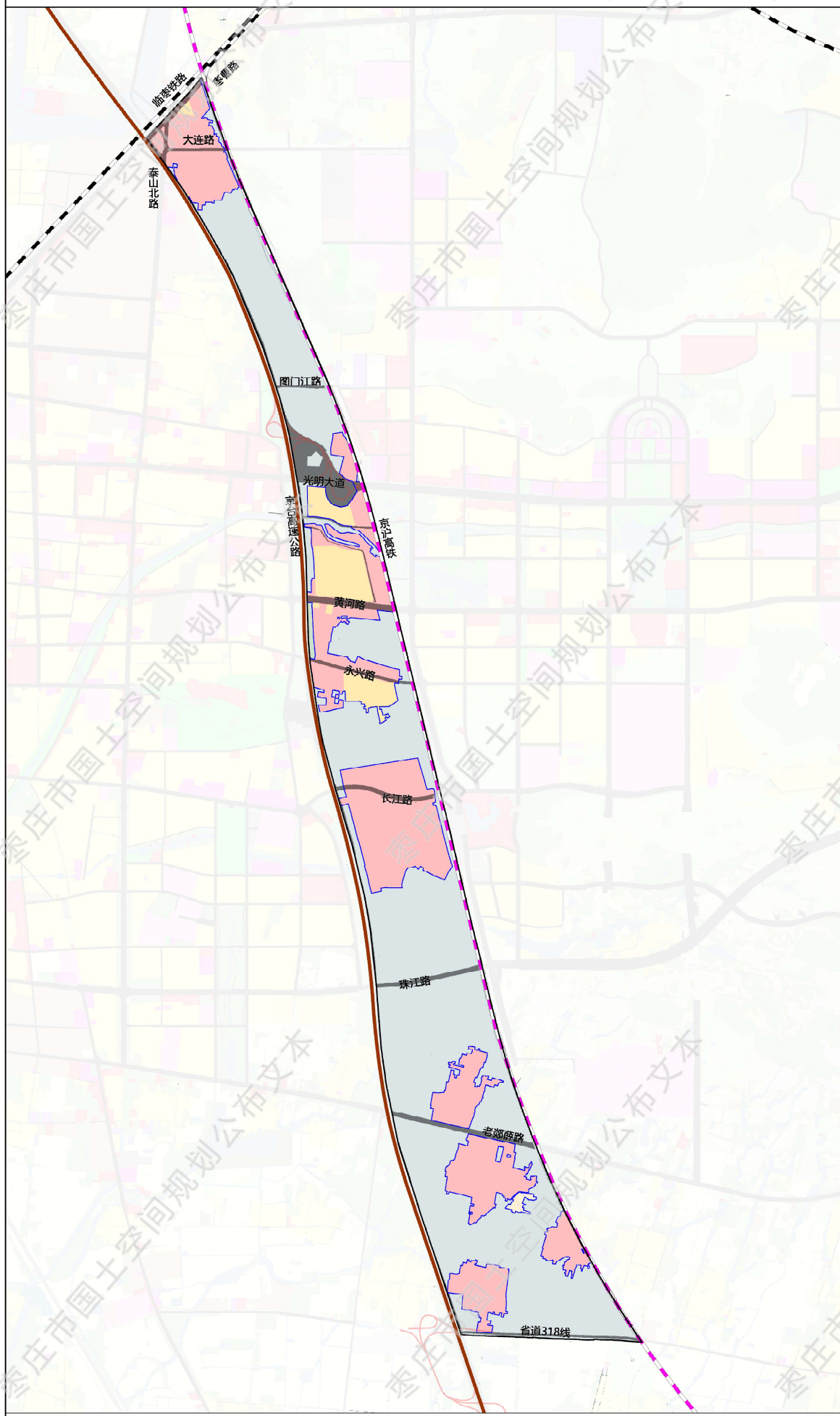
单元卫星影像图



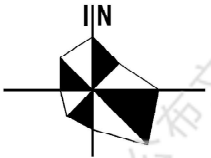
枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划
——土地利用情况综合评价图



- 图例
- 新建用地
 - 更新用地
 - 保留用地
 - 城镇开发边界外用地
 - 城镇开发边界
 - 规划范围



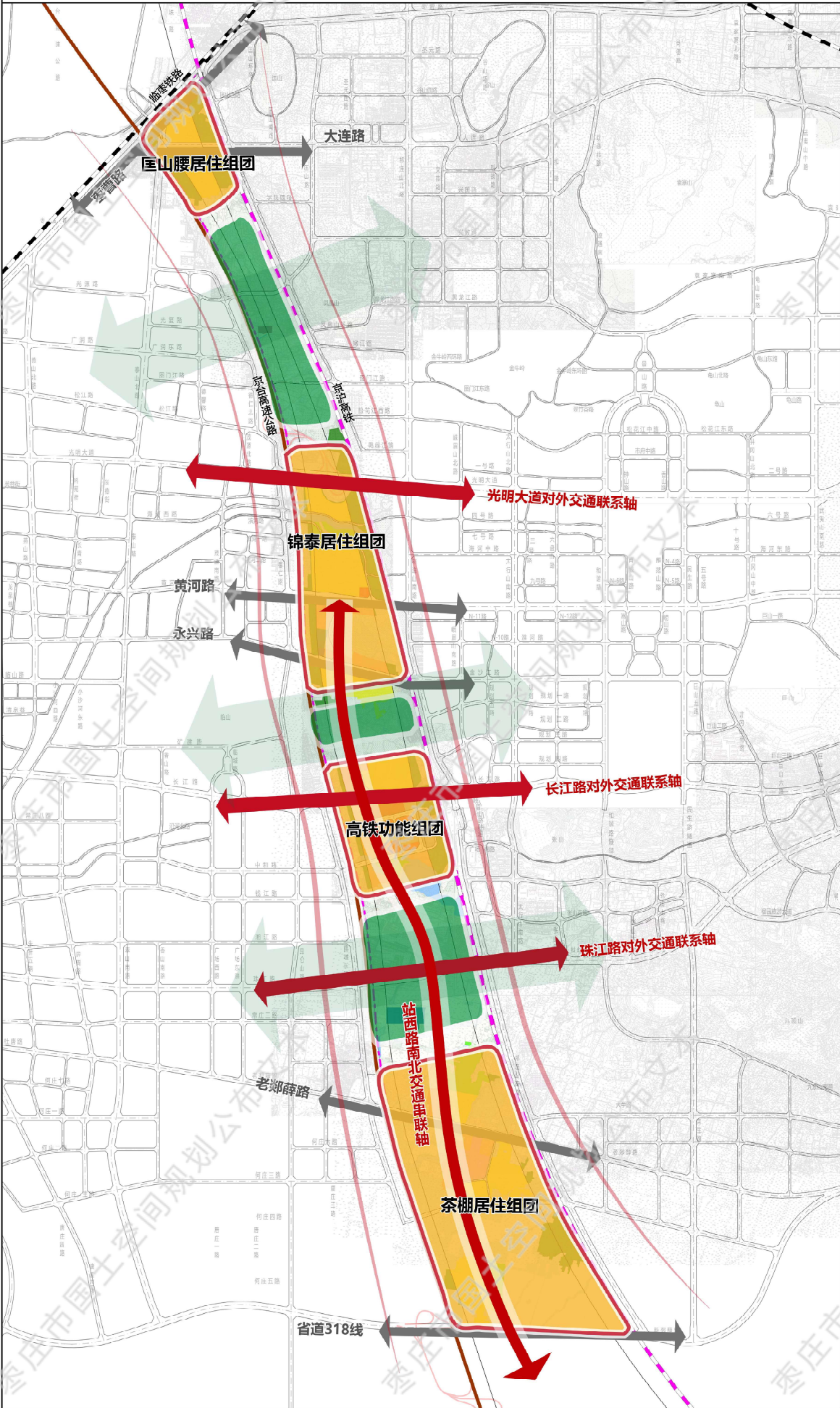
枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划
——空间结构规划图



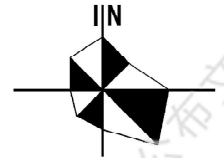
0 200 500 1000 1500m

图例

- 主要交通走廊
- 次要交通走廊
- 城市功能组团
- 生态田园绿楔
- 规划范围

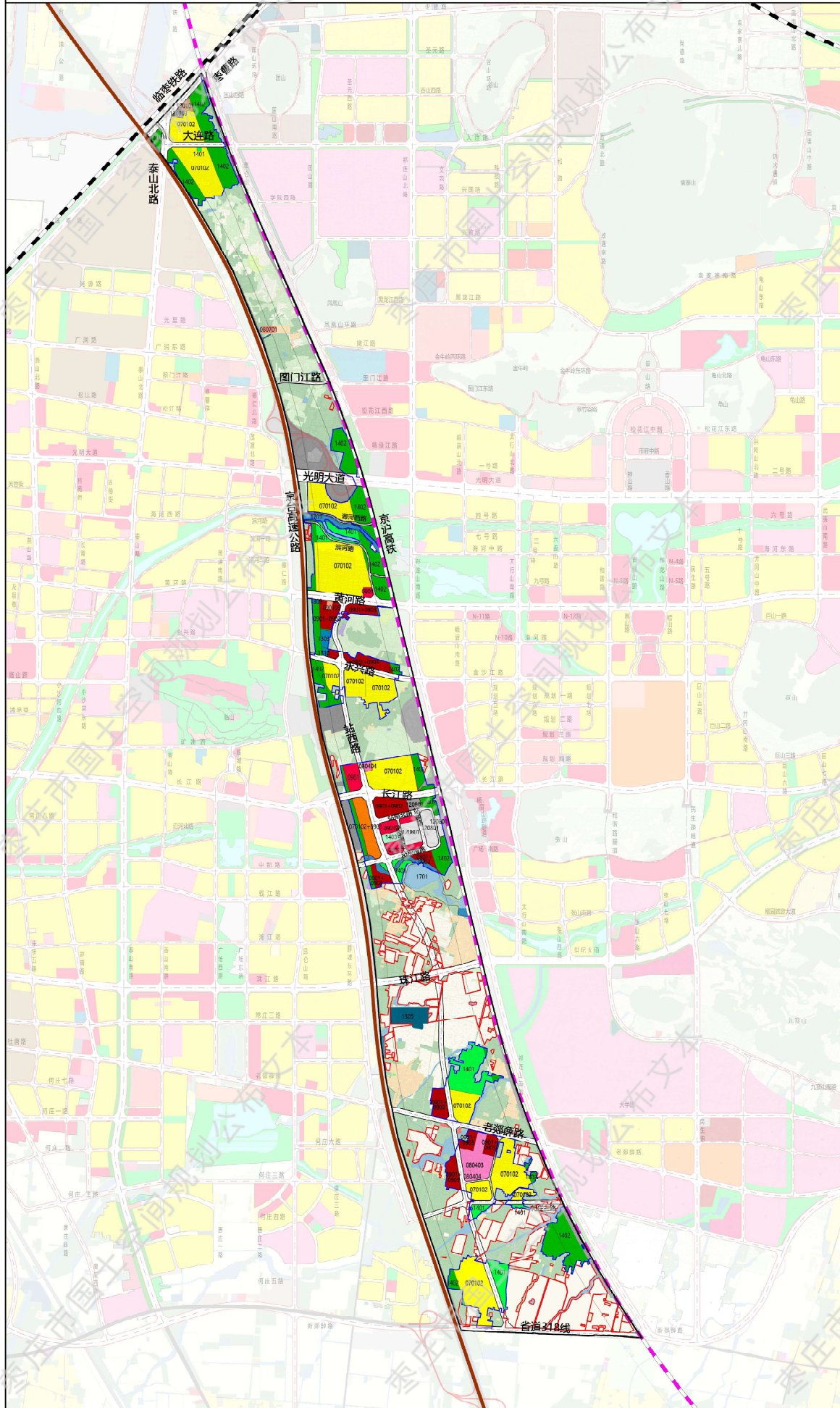


枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划
——土地使用规划图

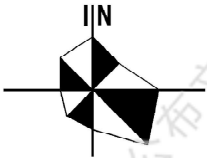


图例

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 村庄建设用地
- 070102 二类城镇住宅用地
- 070102-001 商住混合用地
- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 080701 老年人社会福利用地
- 0901 商业用地
- 090102 商业商务混合用地
- 090103 商业娱乐混合用地
- 090705 公用设施营业网点用地
- 100101 一类工业用地
- 110101 一类物流仓储用地
- 1201 铁路用地
- 120801 对外交通场站用地
- 120803 社会停车场用地
- 1303 供电用地
- 1304 供热用地
- 1309 环卫用地
- 1310 消防用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1403 广场用地
- 1701 河流水面
- 1704 坑塘水面
- 1705 沟渠
- 23 其他土地
- 城市道路
- 城镇开发边界
- 永久基本农田
- 单元范围
- 规划范围
- 高速铁路
- 普通铁路
- 高速公路



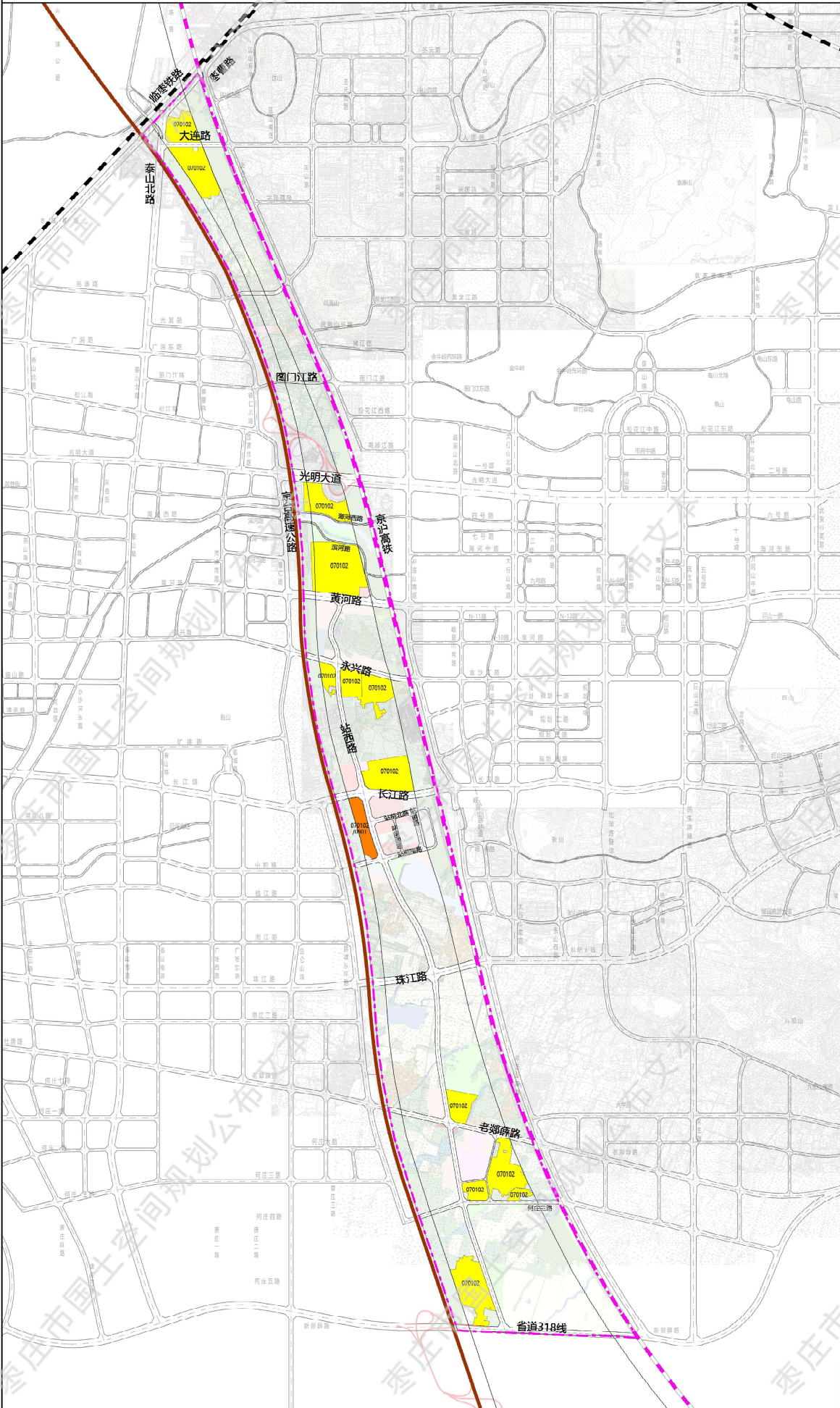
枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划
——居住用地规划图



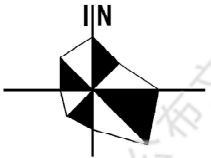
0 200 500 1000 1500m

图例

- 070102 二类城镇住宅用地
- 07010201 商住混合用地
- 规划范围



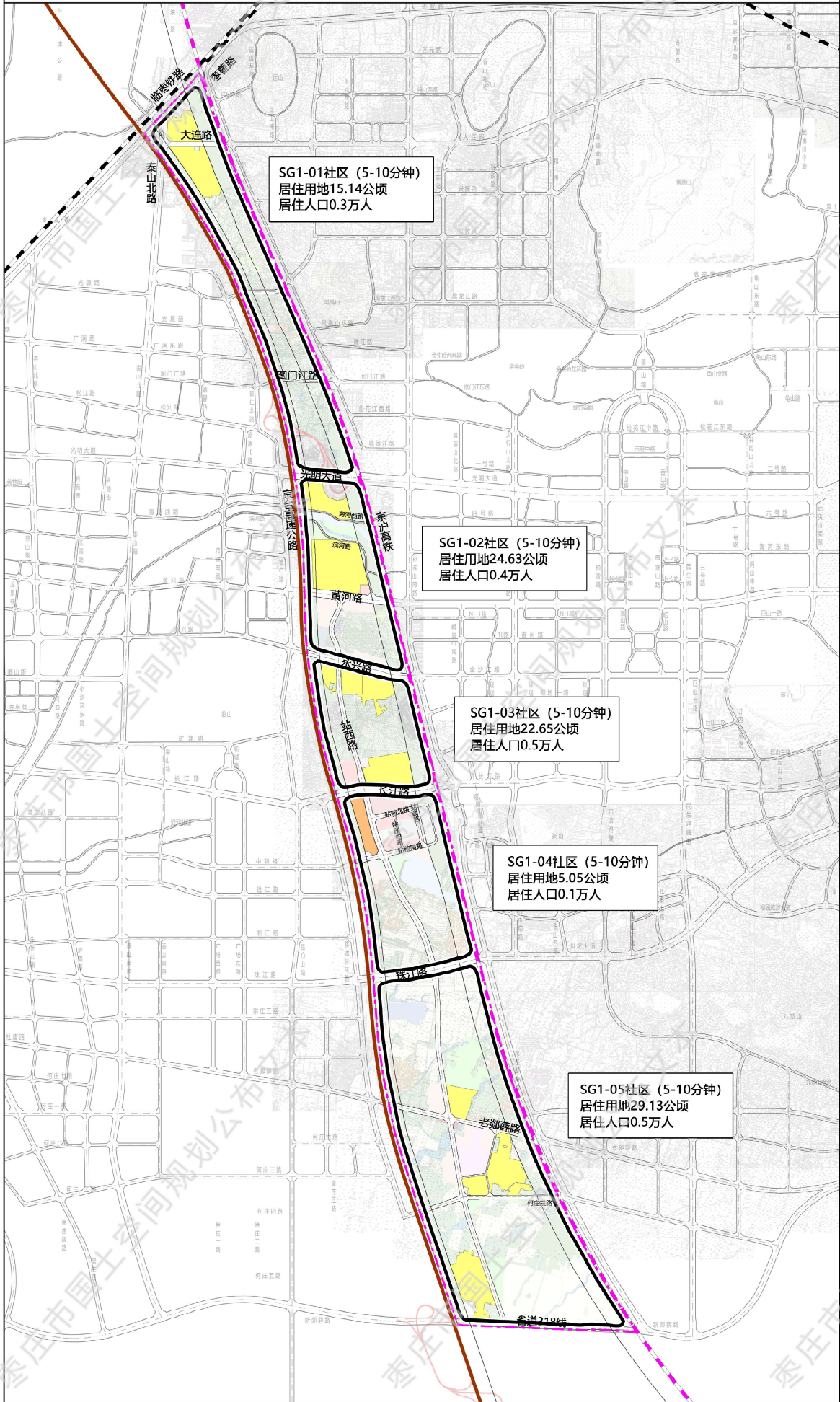
枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划
——社区生活圈构建规划图



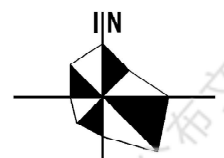
0 200 500 1000 1500m

图例

- 5-10分钟社区生活圈
- 规划范围



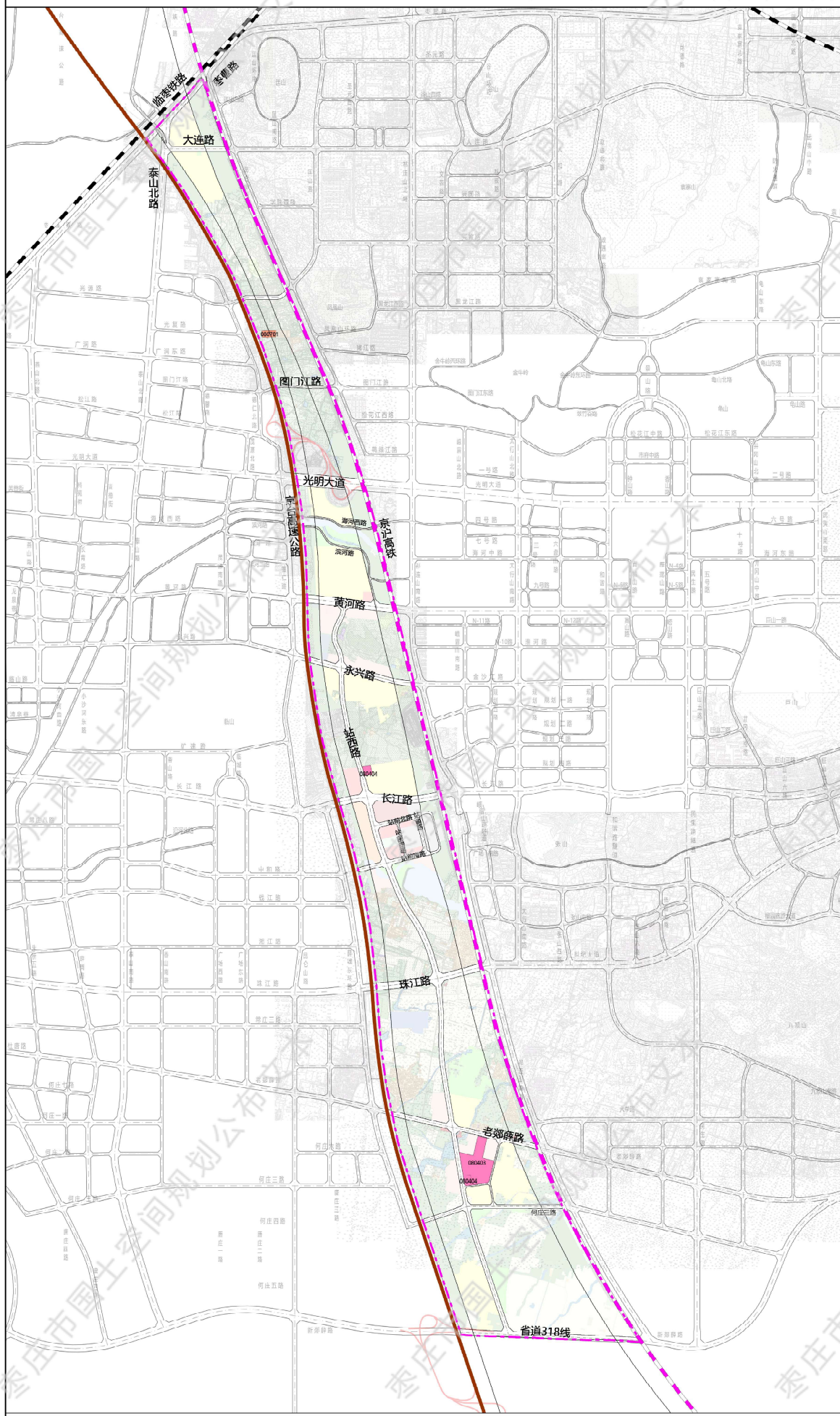
枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划
——公共管理与公共服务设施规划图



0 200 500 1000 1500m

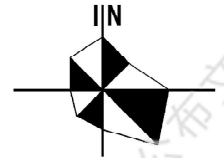
图例

- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 080701 老年人社会福利用地
- 规划范围



枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划

——商业服务业设施规划图



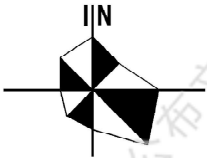
0 200 500 1000 1500m

图例

- 0901 商业用地
- 0902,0903 商业商务混合用地
- 0904,0905 商业娱乐混合用地
- 090501 公用设施营业网点用地
- 070102,0901 商住混合用地
- 规划范围



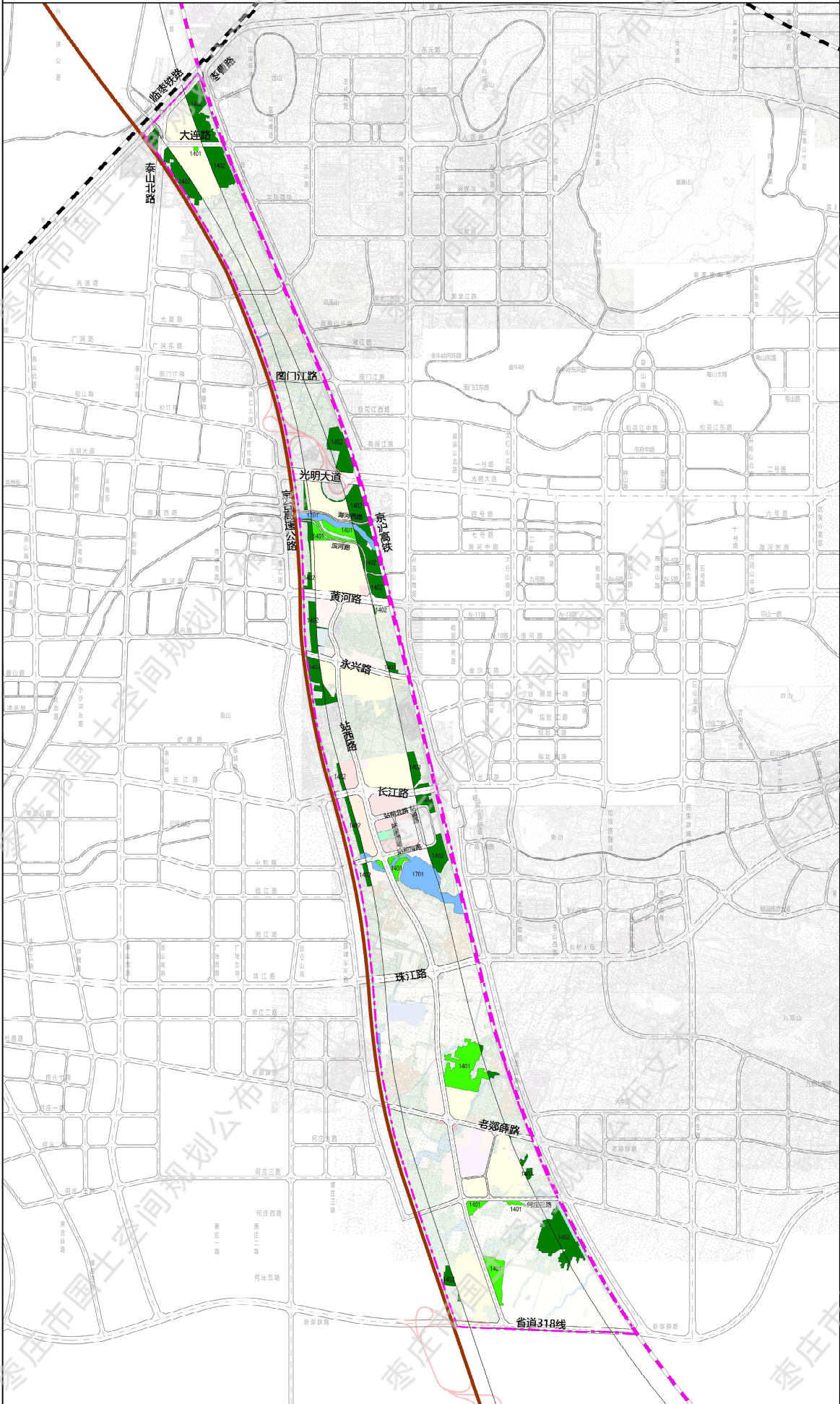
枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划
 ——蓝绿系统规划图



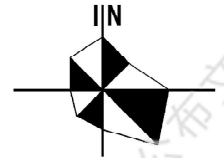
0 200 500 1000 1500m

图例

- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1403 广场用地
- 1701 河流水面
- 规划范围



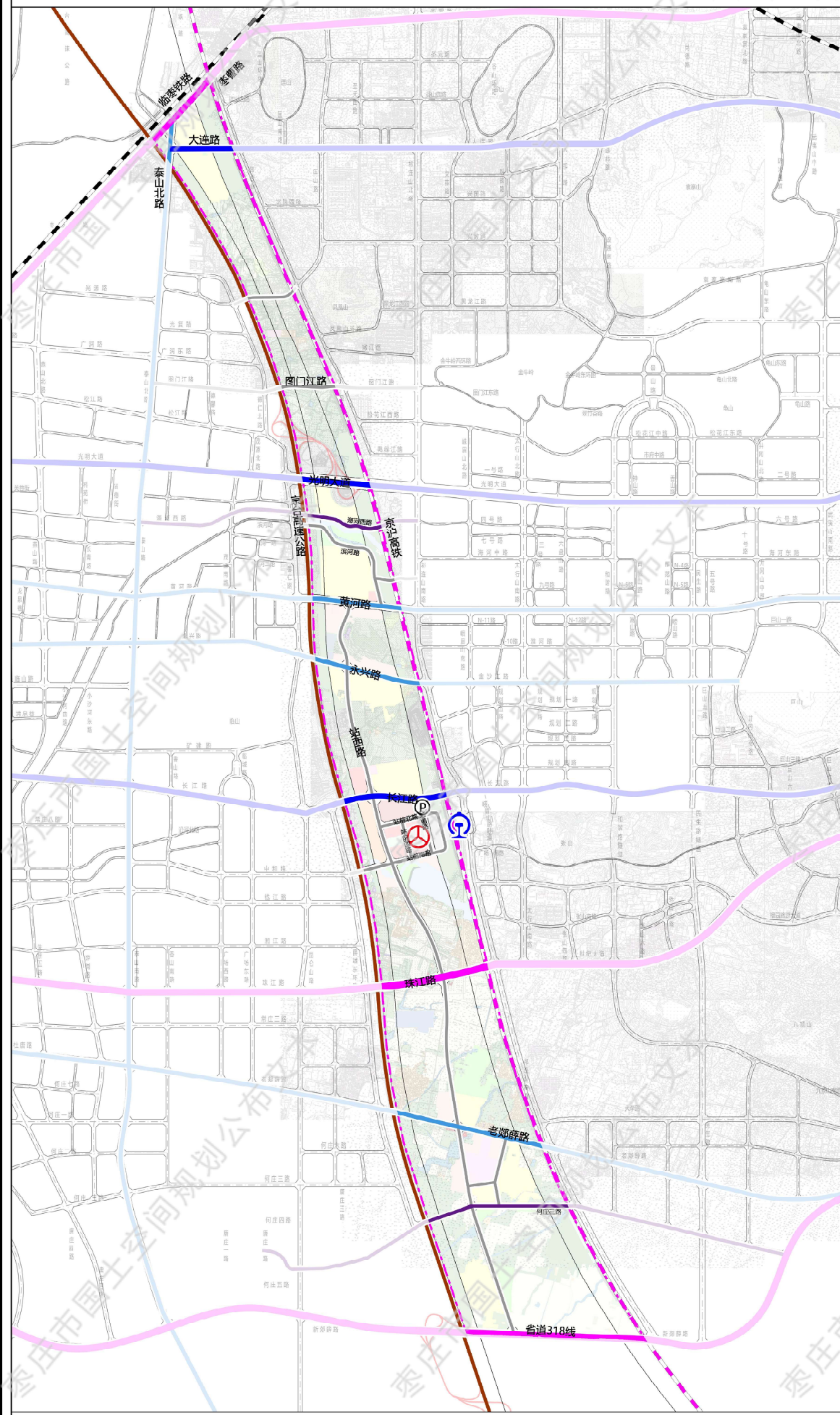
枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划
——道路交通规划图



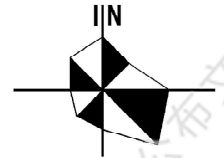
0 200 500 1000 1500m

图例

- 城市快速路
- I级主干路
- II、III级主干路
- 次干路
- 支路
- 高铁站
- 公路客运站
- 社会停车场
- 城市道路
- 规划范围
- 高速铁路
- 普通铁路
- 高速公路



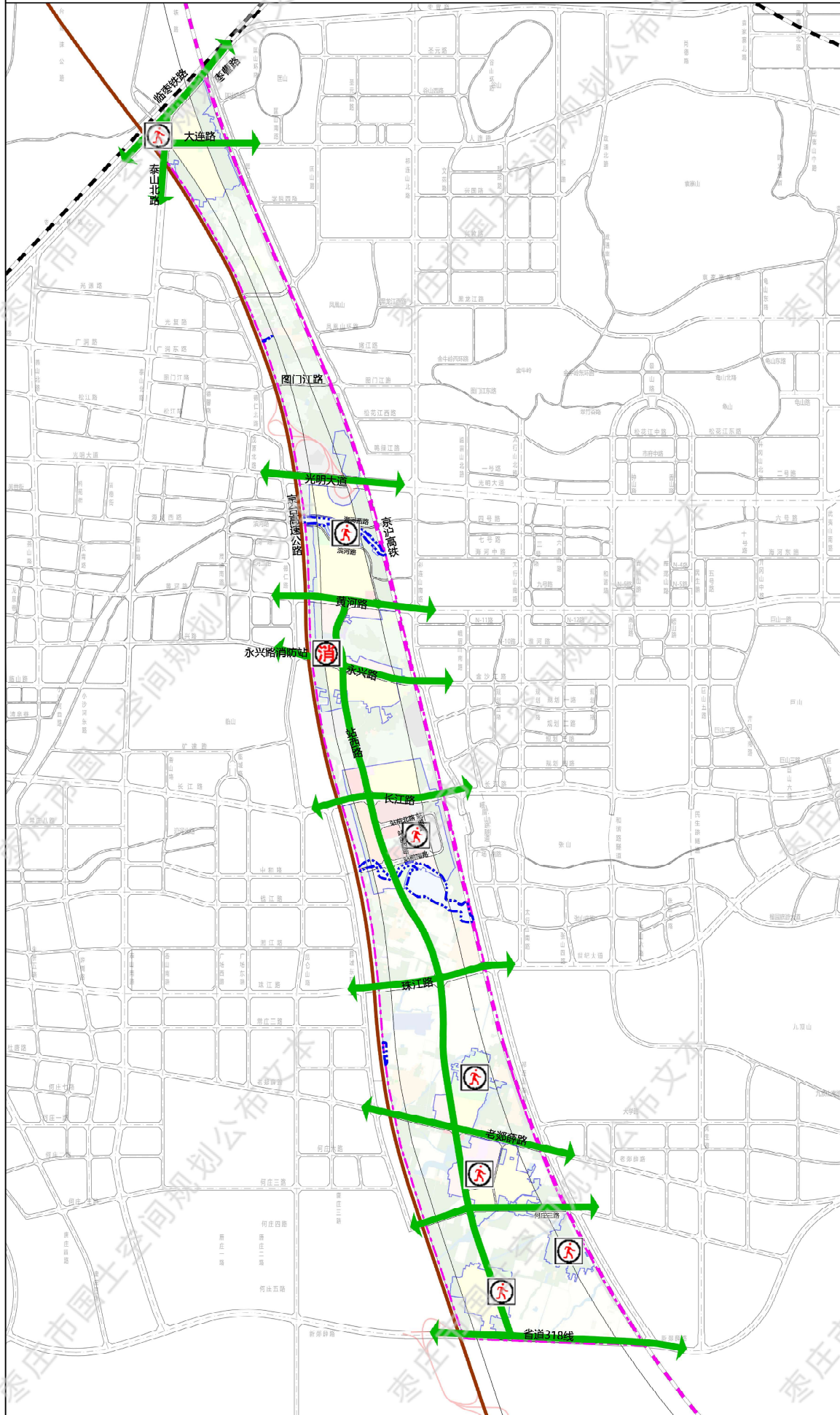
枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划
——城市安全设施规划图



0 200 500 1000 1500m

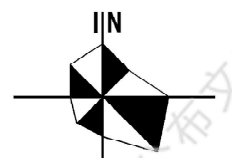
图例

- 消防站
- 应急避难场所
- 主要疏散通道
- 洪涝风险控制线
- 规划范围



枣庄市中心城区ZZ-XC-SG1单元控制性详细规划

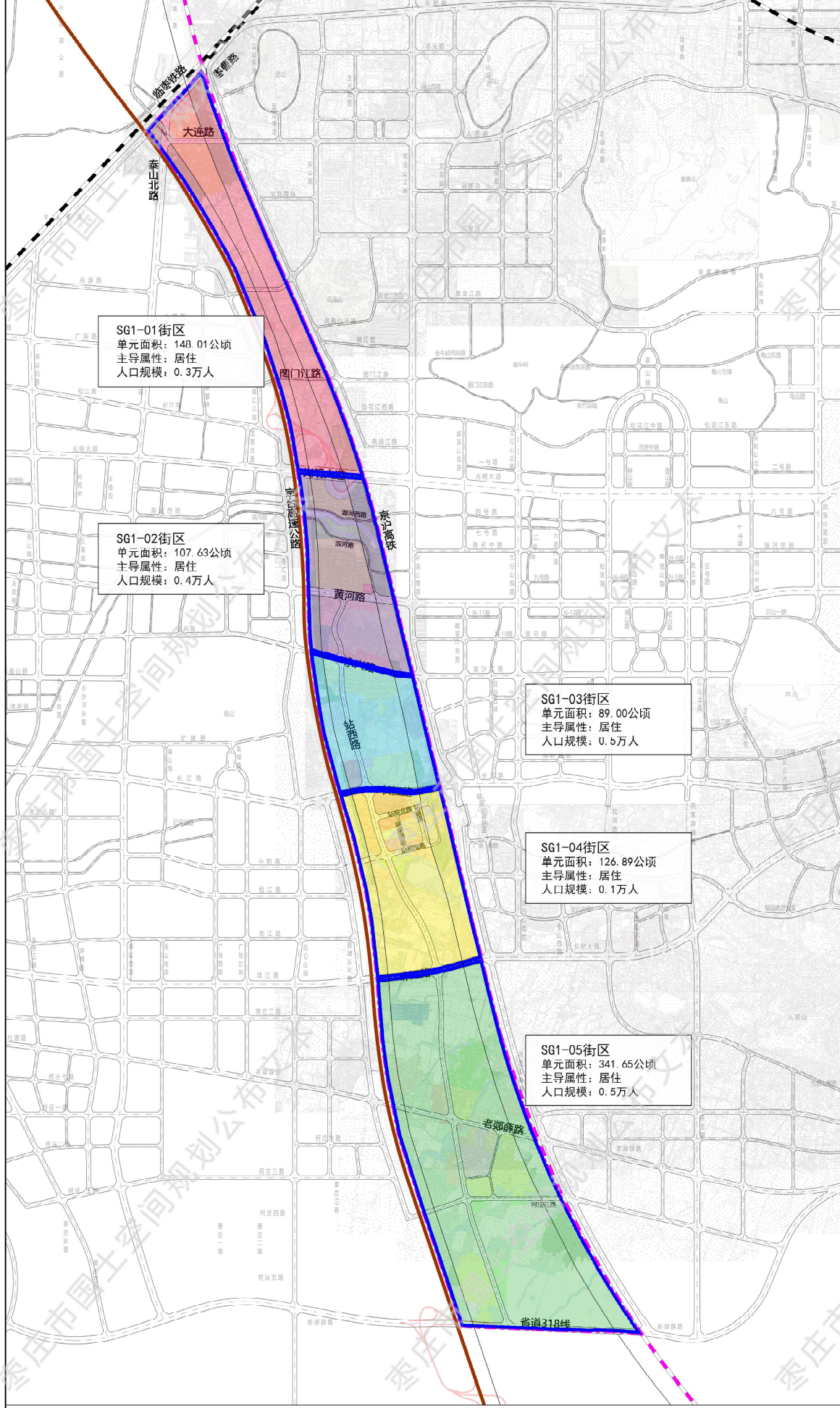
——街区划分与控制图



0 200 500 1000 1500m

图例

- 街区范围
- 规划范围



SG1-01街区
单元面积：148.01公顷
主导属性：居住
人口规模：0.3万人

SG1-02街区
单元面积：107.63公顷
主导属性：居住
人口规模：0.4万人

SG1-03街区
单元面积：89.00公顷
主导属性：居住
人口规模：0.5万人

SG1-04街区
单元面积：126.89公顷
主导属性：居住
人口规模：0.1万人

SG1-05街区
单元面积：341.65公顷
主导属性：居住
人口规模：0.5万人