

枣庄市中心城区 ZZ-YC-TS4 单元控制 性详细规划

2025 年 9 月

目录

第一章 前言 1

 第 1 条 规划背景 1

 第 2 条 编制动因 1

 第 3 条 主要任务 2

第二章 总则 3

 第 4 条 规划目的 3

 第 5 条 规划依据 3

 第 6 条 规划原则 5

 第 7 条 规划范围 6

 第 8 条 成果构成及使用 6

 第 9 条 刚性控制和弹性引导 6

 第 10 条 批准和解释权 6

第三章 定位与规模 6

 第 11 条 规划目标 6

 第 12 条 功能定位 7

 第 13 条 主导功能 7

 第 14 条 人口规模 7

 第 15 条 发展规模 7

第四章 空间布局与土地利用 7

 第一节 空间布局 7

 第 16 条 空间结构 7

 第二节 城镇建设用地 8

 第 17 条 居住用地（城镇建设用地） 8

 第 18 条 公共管理与公共服务设施用地（城镇建设用地） 8

 第 19 条 商业服务业用地（城镇建设用地） 9

 第 20 条 工矿用地（城镇建设用地） 9

 第 21 条 交通运输用地（城镇建设用地） 9

 第 22 条 公用设施用地（城镇建设用地） 10

 第 23 条 绿地与开敞空间（城镇建设用地） 10

 第三节 村庄建设用地 10

 第 24 条 居住用地（村庄建设用地） 10

 第 25 条 公共管理与公共服务设施用地（村庄建设用地） 11

 第 26 条 商业服务业用地（村庄建设用地） 11

 第 27 条 工矿用地（村庄建设用地） 11

 第 28 条 交通运输用地（村庄建设用地） 11

 第 29 条 公用设施用地（村庄建设用地） 12

 第 30 条 绿地与开敞空间（村庄建设用地） 12

第四节 区域基础设施用地 12

 第 31 条 交通运输用地 12

 第 32 条 公用设施用地 13

第五节 其他建设用地 13

 第 33 条 特殊用地 13

第六节 非建设用地 13

 第 34 条 耕地 13

 第 35 条 园地 13

 第 36 条 林地 13

 第 37 条 草地 13

 第 38 条 农业设施建设用地 14

 第 39 条 陆地水域 14

第五章 居住用地 14

 第 40 条 居住用地布局 14

 第 41 条 人口分布 15

 第 42 条 社区生活圈服务设施规划 15

第六章 公共服务规划 16

第一节 公共管理与公共服务 16

 第 43 条 机关团体用地 16

 第 44 条 科研设施 16

 第 45 条 教育设施 16

 第 46 条 社会福利设施 18

第二节 商业服务 18

 第 47 条 商业设施 18

第七章 综合交通 18

 第 48 条 道路系统 18

 第 49 条 慢行交通 19

 第 50 条 静态交通 19

 第 51 条 公共交通规划 19

 第 52 条 道路交叉口控制 20

 第 53 条 地块机动车出入库规定 21

第八章 蓝绿系统 22

第一节 绿地系统 22

 第 54 条 公园绿地 22

 第 55 条 防护绿地 22

 第 56 条 附属绿地 22

第二节 河流水系 22

 第 57 条 水系规划 22

第九章 公用设施	23
第 58 条 供水工程规划	23
第 59 条 污水工程规划	23
第 60 条 供电设施规划	25
第 61 条 通信设施规划	25
第 62 条 供热设施规划	26
第 63 条 燃气设施规划	26
第 64 条 环卫设施规划	27
第 65 条 管网综合规划	27
第九章 城市安全	28
第 66 条 综合防灾规划	28
第 67 条 防洪规划	28
第 68 条 消防规划	29
第 69 条 抗震规划	29
第 70 条 人防工程规划	30
第十章 城市品质	30
第一节 城市设计	30
第 71 条 景观节点	30
第 72 条 景观界面	31
第 73 条 景观廊道	31
第 74 条 建筑风格色彩	31
第 75 条 海绵城市建设	31
第二节 历史文化保护	32
第 76 条 文物保护单位	32
第三节 地下空间利用	33
第 77 条 地下空间利用指引	33
第 78 条 地下空间管控要求	34
第四节 城市更新	34
第 79 条 城中村改造	35

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,在该规划的指导之下,枣庄市推进单元控制性详细规划和街区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) 适应城市发展新阶段新目标的需求

进一步促进峰城区产业转型升级,提高循环产业园区服务配套水平,改善片区整体风貌形象。

(2) 统筹优化用地空间布局

进一步优化城市功能,完善道路交通、基础设施等设施布局,促进建设用地集约节约化利用,为峰城南部分区发展提供支撑保障。

(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

(1) 落实上位规划传导要求，强化与空间类专项规划衔接

严格落实国土空间总体规划管控要求，加强与各类专项规划的衔接，充分发挥好规划引领作用，推动片区内涵式、集约型、绿色化发展。

(2) 完善设施配置，夯实国土空间安全韧性基础

提高片区服务功能的均衡性、可达性、便利性，增强城市交通、市政、防灾能力，完善慢行系统和社区公共休闲空间布局，提升生态、安全和数字化等新型基础设施配置水平。

(3) 加强空间精细化管控，提升城市空间品质

分层深化单元和街区两个层面的各项控制指标，满足差异化的刚性与弹性管控要求。强化对生态资源、景观资源的保护和合理利用，充分运用城市设计方法加强城市空间形态、环境景观、建筑体量风格、建筑高度、色彩风貌等各方面管控。

第二章 总则

第4条 规划目的

为加快推进峰城区国土空间详细规划全覆盖，促进 ZZ-YC-TS4 单元项目落地实施，塑造高品质国土空间，枣庄市峰城区人民政府组织编制了《枣庄市中心城区 ZZ-YC-TS4 单元控制性详细规划》（以下简称本规划），为该区域内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5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) 《枣庄市中心城区详细规划管理规定(试行)》；
- (10) 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) 《城市公共厕所设计标准》(CJJ 14-2016)；
- (11) 《生活垃圾卫生填埋处理技术规范》(GB 50869-2013)；
- (12) 《城市抗震防灾规划管理规定》(2011)；
- (13) 其他相关技术规范。

3、上位规划及相关规划

- (1) 《枣庄市国土空间总体规划(2021-2035 年)》；
- (2) 《枣庄市城市绿地系统规划(2022-2035 年)》；
- (3) 《枣庄市城市地下综合管廊专项规划(2016-2030 年)》；
- (4) 《枣庄市主城区停车场专项规划(2022-2035 年)》；
- (5) 《枣庄市海绵城市建设专项规划(2021-2035 年)》；
- (6) 《枣庄市公园体系规划(2022-2035 年)》；
- (7) 《枣庄市环境卫生专项规划(含生活垃圾分类规划)》(2023-2035 年)；
- (8) 其他相关规划。

第6条 规划原则

(1) 以人为本，全龄友好

坚持以人民为中心的发展思想，尊重民意，改善民生，围绕全年龄段多场景、多业态等方面，推进社区生活圈建设，构建多样化、人性化的城市公共产品和公共服务供给体系，提升人与空间、环境的互动质量，塑造高品质国土空间。

(2) 绿色发展，安全韧性

贯彻落实生态文明建设和安全韧性城市建设要求，保护生态环境，集约高效利用土地资源，优先划定蓝绿空间，统筹安全设施、应急设施、生命线工程空间布局，充分考虑“平急两用”公共基础设施建设，增强城市韧性和可持续发展竞争力，推动绿色高质量发展。

(3) 因地制宜，精细治理

坚持特色发展，尊重地域差异性和发展多元性，结合当地自然禀赋、人文特色和发展实际，进行分区分类引导，实现全域全要素差异化管理控，构建精细化城市治理体系，强化城市设计、大数据、人工智能、模型(CIM)等技术手段在规划中的应用，促进智慧城市建设。

(4) 科学传导，刚弹结合

综合考虑资源资产权益、空间布局、产业融合、建筑兼容和交通环境等因素，加强规划分级分层传导衔接，科学谋划空间发展和空间治理的时空秩序，把握底线刚性和发展弹性的关系，适度设置混合用地，依据编制深度合理使用管控方式。

(5) 编管协同，注重实施

充分对接管理事权，衔接既有控制性详细规划，强化编管互动，统筹考虑编制、实施、评估、监测、维护等工作，构建编管协同的详细规划体系，推动国土空间治理能力现代化。

第 7 条 规划范围

规划范围为 ZZ-YC-TS4 单元规划范围，位于峯城区南部，东至省道 241 线、南至省道 318 线、西至沿河西路、北至承水路；单元总用地面积 825.28 公顷。

第 8 条 成果构成及使用

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

第 9 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 10 条 批准和解释权

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 规划目标

以循环高效产业、居住功能为主，科产共融、城乡共铸，建成产、城、乡融合发展示范区。

第 12 条 功能定位

循环经济产业新动能、城市配套服务新基地、城乡融合发展新样板。

第 13 条 主导功能

以居住、工业为主。

第 14 条 人口规模

单元内规划常住人口规模约为 3.2 万人。

第 15 条 发展规模

单元内总用地规模 825.28 公顷，其中城镇开发边界内规模 395.52 公顷，城镇开发边界外规模 429.76 公顷。

第四章 空间布局与土地利用

第一节 空间布局

第 16 条 空间结构

规划形成“一心、两轴、一带、三片区”的布局结构。

一心：即生活服务核心。

两轴：指枣台路循环产业发展轴、福兴路生活服务配套轴。

一带：沙河滨河生态景观带。

三片区：北部城市生活居住片区、南部郊野生态片区、东部循环产业园区。

第二节 城镇建设用地

第 17 条 居住用地（城镇建设用地）

单元内城镇建设用地中的居住用地包括二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地。

（1）二类城镇住宅用地

规划二类城镇住宅用地面积为 117.97 公顷，占城镇建设用地的比例为 14.30%。

（2）城镇社区服务设施用地

规划城镇社区服务设施用地面积为 1.05 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.13%。

第 18 条 公共管理与公共服务设施用地（城镇建设用地）

单元内城镇建设用地中的公共管理与公共服务设施用地包括机关团体用地、科研用地、教育用地、社会福利用地。

（1）机关团体用地

规划机关团体用地面积为 1.89 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.23%。

（2）科研用地

规划科研用地面积为 1.91 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.23%。

(3) 教育用地

规划教育用地面积 21.44 公顷，占城镇建设用地的比例为 2.60%。

(4) 社会福利用地

规划社会福利用地面积 3.95 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.48%。

第 19 条 商业服务业用地（城镇建设用地）

单元内城镇建设用地中的商业服务业用地包括商业用地、商务金融用地。

(1) 商业用地

规划商业用地面积为 10.95 公顷，占城镇建设用地的比例为 1.33%。

(2) 商务金融用地

规划商务金融用地面积为 0.25 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.03%。

第 20 条 工矿用地（城镇建设用地）

单元内城镇建设用地中的工矿用地全部为工业用地。

规划工业用地面积为 119.37 公顷，占城镇建设用地的比例为 14.46%。

第 21 条 交通运输用地（城镇建设用地）

单元内城镇建设用地中的交通运输用地包括城镇村道路用地、交通场站用地。

(1) 城镇村道路用地

规划城镇村道路用地面积为 80.62 公顷，占城镇建设用地的比例

为 9.77%。

(2) 交通场站用地

规划交通场站用地面积为 0.88 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.11%。

第 22 条 公用设施用地（城镇建设用地）

单元内城镇建设用地中的公用设施用地包括排水用地和环卫用地。

(1) 排水用地

规划排水用地面积为 1.17 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.14%。

(2) 环卫用地

规划环卫用地面积为 0.85 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.10%。

第 23 条 绿地与开敞空间（城镇建设用地）

单元内城镇建设用地中的绿地与开敞空间包括公园绿地、防护绿地。

(1) 公园绿地

规划公园绿地面积为 20.17 公顷，占城镇建设用地的比例为 2.44%。

(2) 防护绿地

规划防护绿地面积为 11.85 公顷，占城镇建设用地的比例为 1.44%。

第三节 村庄建设用地

第 24 条 居住用地（村庄建设用地）

单元内村庄建设用地中的居住用地为农村宅基地。

规划保留现状农村宅基地面积为 19.74 公顷，占城镇建设用地的比例为 2.39%。

第 25 条 公共管理与公共服务设施用地（村庄建设用地）

单元内村庄建设用地中的公共管理与公共服务设施用地包括机关团体用地、教育用地。

（1）机关团体用地

规划机关团体用地面积为 1.39 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.17%。

（2）教育用地

规划教育用地面积 0.09 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.01%。

第 26 条 商业服务业用地（村庄建设用地）

单元内村庄建设用地中的商业服务业用地全部为商业用地。

规划保留村庄商业用地面积为 4.32 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.52%。

第 27 条 工矿用地（村庄建设用地）

单元内村庄建设用地中的工矿用地全部为工业用地。

规划保留村庄工业用地面积为 7.59 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.92%。

第 28 条 交通运输用地（村庄建设用地）

单元内村庄建设用地中的交通运输用地包括城镇村道路用地、交

通场站用地。

(1) 城镇村道路用地

规划城镇村道路用地面积为 2.84 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.34%。

(2) 交通场站用地

规划保留村庄内交通场站用地面积为 2.40 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.29%。

第 29 条 公用设施用地（村庄建设用地）

单元内村庄建设用地中的公用设施用地全部为排水用地。

规划保留现状排水用地面积为 4.78 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.58%。

第 30 条 绿地与开敞空间（村庄建设用地）

单元内村庄建设用地中的绿地与开敞空间全部为广场用地。

规划保留村庄内广场用地面积为 0.10 公顷，占城镇建设用地的比例为 0.01%。

第四节 区域基础设施用地

第 31 条 交通运输用地

单元区域基础设施用地中的交通运输用地均为公路用地，面积为 20.31 公顷，占单元总用地面积的比例为 2.46%。

第 32 条 公用设施用地

单元公用设施用地均为保留现状的水工设施用地，面积为 0.08 公顷。

第五节 其他建设用地

第 33 条 特殊用地

单元内其他建设用地全部为特殊用地，主要为保留文物保护用地和村庄殡葬用地，面积 1.18 公顷，占单元总用地面积的比例为 0.14%。

第六节 非建设用地

第 34 条 耕地

单元内规划保留现状耕地面积为 265.30 公顷，占单元总用地面积的比例为 32.15%。

第 35 条 园地

单元内规划保留现状园地面积为 20.93 公顷，占单元总用地面积的比例为 2.54%。

第 36 条 林地

单元内规划保留现状林地面积为 30.64 公顷，占单元总用地面积的比例为 3.71%。

第 37 条 草地

单元内规划保留现状草地面积为 1.55 公顷，占单元总用地面积的

比例为 0.19%。

第 38 条 农业设施建设用地

单元内规划保留现状农业设施建设用地面积为 12.01 公顷，占单元总用地面积的比例为 1.46%。

第 39 条 陆地水域

单元内陆地水域面积为 32.07 公顷，包括河流水面、坑塘水面和沟渠。

(1) 河流水面

单元内规划保留现状河流水面面积为 26.20 公顷。

(2) 坑塘水面

单元内规划保留现状坑塘水面面积为 0.88 公顷。

(3) 沟渠

单元内规划保留现状沟渠面积为 6.14 公顷。

第五章 居住用地

第 40 条 居住用地布局

单元内规划居住用地面积 117.97 公顷，占单元总用地面积的比例为 14.30%。主要包括新天地德和园、新天地仁和园、新天地顺和园、新天地永和园、湘江祥和苑、通盛世纪城等已建和在建居住小区以及仙坛路东、福兴路南新增居住用地。

第 41 条 人口分布

单元规划常住人口 3.2 万人，划分为 4 个 5-10 分钟生活圈，居住区用地控制指标参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）。

（1）5-10 分钟生活圈一：承水路-沿河东路-福兴路-宏学路围合范围，规划居住用地面积 28.29 公顷，规划人口规模约 0.77 万人。

（2）5-10 分钟生活圈二：福兴路-沿河东路-跃进路-宏学路围合范围以及雷园村，规划居住用地面积 19.79 公顷，规划人口规模约 0.55 万人。

（3）5-10 分钟生活圈三：承水路-宏学路-福兴路-仙坛路围合范围以及百亿天成小区，规划居住用地面积 46.68 公顷，规划人口规模约 1.27 万人。

（4）5-10 分钟生活圈四：承水路-仙坛路-福兴路-吴林路围合范围及三里庄，规划居住用地面积 23.22 公顷，规划人口规模约 0.61 万人。

第 42 条 社区生活圈服务设施规划

结合区域统筹分析，单元内形成 4 个 5-10 分钟社区生活圈，本单元按对应等级社区生活圈公共服务设施配置要求进行配置，适度考虑增配部分 15 分钟社区生活圈配套的公共管理与公共服务设施，社区生活圈覆盖率达 100%。

15 分钟社区生活圈配套设施方面，规划新建 36 班初中。规划新建垃圾转运站 1 处，规划新建 15 分钟生活圈社区服务中心（街镇级）1 处。

5-10 分钟社区生活圈层面，与居住相结合，在社区生活圈配建一处社区中心，综合配置所需的管理、医疗、文化、养老等设施，并结合绿地，分散配套体育健身活动场地和公共厕所。

5-10 分钟社区生活圈一社区中心位于承水路南、峰山路东，为保留现状设施；5-10 分钟社区生活圈二社区中心位于科达路南、雷园村南，为规划新增设施；5-10 分钟社区生活圈三社区中心位于丁桥路东、王府庄路南，为规划新增设施；5-10 分钟社区生活圈四社区中心位于王府庄路南、三里庄路东，为规划新增设施。

具体各级各类社区服务设施的名称、位置、占地面积、建筑面积等指标详见“附表 2 规划设施控制一览表”。

第六章 公共服务规划

第一节 公共管理与公共服务

第 43 条 机关团体用地

规划保留吴林派出所、中交一公局等现状机关团体用地。新建坛山派出所，位于福兴路北、曹庄路东，占地面积 1.89 公顷。

第 44 条 科研设施

规划保留枣庄市农科院，占地面积 1.91 公顷。

第 45 条 教育设施

结合规划人口分布及相关专项规划内容，本次规划在单元城镇开

发边界内新增初中 1 处，新增小学 1 处，新增幼儿园 4 处，保留现状高中 1 处，九年制学校 1 处，小学 1 处，幼儿园 1 处。

(1) 高中

规划保留 30 班峰城区实验高级中学，位于承水路南、宏学路西，占地面积 3.46 公顷。

(2) 初中

规划新建 36 班初中 1 处，位于福兴路北、宏学路东，占地面积 3.39 公顷。

(3) 九年制学校

规划保留 48 班峰城区荀子学校，位于承水路南、文体路西，占地面积 5.69 公顷。

(4) 小学

规划新建 18 班小学 1 处，位于福兴路北、魁星路东，占地面积 2.00 公顷。规划保留 10 班苏堂小学南校，位于福兴路北、沿河东路东，占地面积 2.20 公顷。

(5) 幼儿园

规划新建幼儿园 4 处。1 处位于坛五路北、宏学路东，班数 6 班，为配建非独立占地；1 处位于王府庄路北、丁桥路东，班数 9 班，为配建非独立占地；1 处位于邵楼北、魁星路西，班数 6 班，为配建非独立占地；1 处位于王府庄路南、三里庄路西，班数 9 班，占地 0.44 公顷。规划保留幼儿园 1 处，位于坛五路北、峰山路西，班数 6 班，占地 0.39 公顷。

第 46 条 社会福利设施

规划扩建 1 处老年人社会福利设施，位于省道 241 线东，占地 3.95 公顷。

第二节 商业服务

第 47 条 商业设施

规划于承水路南、仙坛路东西两侧新增 2 处商业用地，建设大型商业综合体，占地面积共 3.50 公顷。

第七章 综合交通

第 48 条 道路系统

规划道路分为省道、城市快速路、主干路、次干路、支路 5 个等级。

省道：单元内省道 2 条，分别为 318 线（省道 241 线以东路段）和 241 线（省道 318 线以南路段），道路红线宽度分别为 25.5 米和 56 米。

城市快速路：单元内城市快速路 2 条，分别为 318 线（省道 241 线以西路段）和 241 线（省道 318 线以北路段），道路红线宽度分别为 50 米和 56 米。

主干路：单元内主干路 5 条，包括承水路、福兴路、跃进路、宏学路和仙坛路，道路红线宽度分别为 40 米、42 米、30 米、30 米和 40 米。

次干路：规划次干路 7 条，包括坛五路、科达路、沿河西路、沿河东路、丁桥路、魁星路和吴林路，道路红线宽度分别为 30 米、30 米、20 米、20 米、30 米、30 米和 20 米。

支路:规划支路道路红线宽度为 14-20 米。

第 49 条 慢行交通

规划沿承水路、宏学路、坛五路、福兴路等城市道路建设自行车慢行道和社区健康步道，并与沙河滨水绿地进行串联，引导单元居民及产业职工采用“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 50 条 静态交通

单元内共规划新增独立用地停车场 2 处,总占地面积约 0.88 公顷,提供泊位约 300 个。

部分支路在交通量不大的情况下，允许分时段路边停车，并进行动态调整;次干路及以上级别的道路严格控制设置路内公共停车位。路内停车位以单侧布置为主，不得阻碍正常的道路交通运行，不得影响路外停车设施的有效利用。

(1) 配建停车规划

建筑物配建停车位按照山东省《城市建设项目配建停车位设置规范》的要求配置机动车、非机动车停车泊位。

(2) 充电设施配套

新建住宅配建停车位应建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建机动车停车场、社会公共机动车停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不应低于 15%。

第 51 条 公共交通规划

结合规划区内用地布局，适度加密规划区内常规公交线网，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(600-1000 米)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。

公交站点在路段上同向换乘距离不应大于 50 米，异向换乘距离不应大于 100 米；对置设站，应在车辆前进方向迎面错开 30 米；在道路平面交叉口两侧设置的车站，换乘距离不宜大于 150 米，并不得大于 200 米。

第 52 条 道路交叉口控制

单元内道路交叉口均采用平面交叉。

在交叉口处的建筑后退线需满足视距三角形的要求，快速路停车视距 110 米，主干路 60 米，次干路 40 米，支路 30 米。

(1) 交叉口红线展宽控制与渠化规划

对主干路及以上等级道路相交的交叉口进行渠化，以红线内渠化为主红线展宽渠化为辅。对于红线展宽渠化交叉口，于交叉口进口道设置展宽段来增加车道的，每条车道宽度不低于 3.0 米。对于红线内渠化交叉口通过缩窄进口车道来增加进口车道条数的，每条车道宽度不得低于 2.8 米。

对于渠化的交叉口，主干路进口道展宽段长度一般为 80-120 米，渐变段长度为 30-50 米，出口道展宽段长度为 60-80 米，渐变段长度

为 20-40 米。

(2) 转弯半径控制

平交道口缘石最小转弯半径应符合以下规定：主干道与主干道相交、主干道与次干道相交，路口缘石转弯半径不得小于 30m；次干道与次干道相交、次干道与支路相交，路口缘石转弯半径不得小于 20m；支路与支路相交，路口缘石转弯半径不得小于 12m；支路与其他道路相交，路口缘石转弯半径不得小于 9m。

第 53 条 地块机动车出入库规定

规划区各个地块都应设独立的交通出入口，机动车出入口应符合下列规定：

(1) 建筑基地的机动车出入口，应在基地周边等级较低的道路安排。如需在不同等级的道路上分别开设多个机动车出入口的，应根据道路等级，从低到高的顺序安排；

(2) 距城市主干路交叉口(自道路红线交点算起)不应小于 70 米，距次干路交叉口不应小于 50 米；

(3) 地块出入口距人行横道、人行天桥、人行地道(包括引道、引桥)的最近边缘线不应小于 5 米；

(4) 地块出入口距公共交通站台边缘不应小于 15 米；

(5) 地块出入口距公园、学校、及有儿童、老年人、残疾人使用建筑的出入口最近边缘不应小于 20 米。

第八章 蓝绿系统

第一节 绿地系统

第 54 条 公园绿地

落实《枣庄市绿地系统专项规划(2022-2035 年)》中的公园绿地布局,规划公园绿地总面积 21.58 公顷,占城镇建设用地的比例为 2.61%,主要包括 14 处规划公园和街头绿地游园。

第 55 条 防护绿地

规划防护绿地总面积 11.85 公顷,占城镇建设用地的比例为 1.44%,主要为省道 241 线、省道 318 线两侧 15 米防护绿地。

第 56 条 附属绿地

单元内承水路、福兴路、宏学路、仙坛路和魁星路两侧 10 米绿地,坛五路、丁桥路、吴林路两侧 5 米绿地纳入附属绿地管控。各地块绿地率参照《枣庄市城乡规划管理技术规定(2018)》的相关规定执行,新建道路绿地率参照《城市道路绿化设计标准》(CJJ/T75-2023)的相关规定执行。

第二节 河流水系

第 57 条 水系规划

结合上位规划确定河流水域面积、位置、线型等。

规划单元内陆地水域面积为 33.22 公顷,主要涉及峰城沙河,以及两处截水渠。

涉及河道部分的开发建设,施工前需向水利行政主管部门提供实施方案、工程所涉河道的防洪影响评价报告及行政审批相关批文,并按照河道管理和保护范围的相关规定开展工程建设。

第九章 公用设施

第 58 条 供水工程规划

(1) 用水量预测

预测单元总用水量为 2.86 万立方米/日,其中工业用水量 1.07 万立方米/日。

(2) 水源规划

现状供水水源为东郊水厂,平均供水量为 4 万立方米/日。

(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,平行干管间距 500-800 米,管径 DN500-600 毫米;其余道路根据两侧用地方案,敷设供水支管,最小管径不小于 DN300 毫米。

第 59 条 污水工程规划

(1) 排水体制

规划排水体制为雨污分流制。

(2) 污水排放量预测

单元污水总量为 2.3 万立方米/日。

(3) 污水处理厂

单元内西部生活污水沿主干管流入省道 318 线北峰城污水处理厂，污水厂现状规模 4 万吨/日。

规划在单元东南吴林循环产业园内新建 1 处污水处理厂，规模近期 1 万吨/日。单元东部工业污水沿省道 241 和 318 线流入新建污水处理厂。

(4) 污水管网系统

污水管网采用枝状管网，布置原则为充分利用地形，尽量使污水靠重力自流。污水管起始管道管径不小于 DN500 毫米，最小坡度为 3%。覆土深度控制在 0.7 米以下，覆土深度不足 0.7 米的管段需作加固处理。

(5) 雨水工程

本次雨水按如下公式计算

$$Q=q \cdot F \cdot \Psi$$

式中:Q—雨水量 (L/S)

q—暴雨强度 (L/S · ha)

Ψ —径流系数，结合海绵城市建设控制指标，根据地面覆盖情况采用加权平均法确定。

F—汇水面积

其中暴雨强度 q 采用枣庄地区暴雨强度公式：

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

$$T=t_1+t_2$$

式中:q—暴雨强度 (L/S · ha)；

P-规划暴雨重现期(年);一般地区 2-3 年,重点地区采用 3-5 年。

t-集流时间(min);

确定雨水排放重现期采用 3 年。雨水排放充分利用地形,本着集中与分散相结合原则,尽量使雨水以最短的路线排入沙河水体和截水渠。

第 60 条 供电设施规划

(1) 电源规划

规划范围供电由北侧现状 110kV 峰城变电站供电。

(2) 用电负荷预测

单元用电负荷为 12.71 万千瓦。

(3) 供电网

单元内采用 10 千伏中压配电系统,110 千伏变电站—10 千伏环网柜—10 千伏配电室的配电方式进行供电,敷设方式以地下敷设为主,主干通道设置电缆沟,其他通道 8-12 孔。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。

本片区横向以承水路、福兴路为主要通道,纵向以宏学路、仙坛路、241 省道为主要通道。

第 61 条 通信设施规划

(1) 规划设计参数

根据通信专项规划,电话、宽带指标取值如下,民用住宅:30 门/100 人;公用建筑:50 门/100 人。

有线电视指标取值如下，民用住宅:1对/3人;公用建筑:1对/10人。

(2) 通信设施规划

推进现状通信基站存量利用，规划较 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。

第 62 条 供热设施规划

(1) 热源规划

单元热源为丰源通达热电厂。

(2) 规划设计参数

根据热力专业规划，热指标取值如下:民用住宅 $35\text{w}/\text{m}^2$;公用建筑 $45\text{w}/\text{m}^2$;工业厂房 $55\text{w}/\text{m}^2$;供热普及率根据热力专业规划及相关资料取 80%。

管网参数:高温热水系统 $120^\circ\text{C}/70^\circ\text{C}$;蒸汽管网:1.0Mpa, 300°C 。

(3) 热水管网规划

热水管网自福兴路西工业园区接入，沿福兴路、宏学路、承水路布置主干热力管网，管径 DN1000。

第 63 条 燃气设施规划

(1) 燃气管网

规划中压燃气管网采用环状布置;燃气管材采用钢管或 PE 管，管径 DE160-250。

(2) 运行压力

单元内管网运行压力为 0.4MPa。

第 64 条 环卫设施规划

(1) 生活垃圾产生量

预测单元内生活垃圾产生量约 35.2 吨/日。单元所有生活垃圾经分类收集、压缩后经垃圾转运站统一转运至垃圾处理厂处理。

(2) 垃圾转运站

单元保留现状吴林垃圾转运站 1 处，新增垃圾转运站 1 处。

(3) 公共厕所

单元规划新增 12 处公厕，每处建筑面积 60-120 平方米。

(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，采用分类收集的方式。

(5) 洒水车加水点

单元内规划新增洒水车加水点 1 处。

第 65 条 管网综合规划

(1) 管网平面布置

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。

第九章 城市安全

第 66 条 综合防灾规划

(1) 避难疏散场所

单元内设置 8 处防灾避难场所，包括峰城实验高中、苏堂小学南校、荀子学校、规划初中、规划小学、吴林街道中心小学、省道 241 线西承水路南绿地、仙坛路西坛五路北绿地。

地震应急避难场所建设应当符合相关国家标准、行业标准或者地方标准。用作室内地震应急避难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

规划承水路、福兴路、跃进路、省道 318 线、宏学路、仙坛路和省道 241 线为主要疏散道，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 67 条 防洪规划

单元内防洪标准为 100 年一遇，内涝防治标准为 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 68 条 消防规划

(1) 消防站

单元内消防由峰城消防中队负责。

(2) 消防水源

规划消防用水主要以市政给水管网供水为主。

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。

(3) 消防通道

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 69 条 抗震规划

单元内一般建筑抗震设防标准按 7 度设防。新建、改建或者扩建学校、幼儿园、医院、养老机构、儿童福利机构、应急指挥中心、应急避难场所、广播电视等建筑，应当按照不低于重点设防类的要求、提高一档确定抗震设防要求，并按规定采用隔震减震技术。

交通、水利、电力、通信等基础设施和学校、医院等人员密集场所的经营管理单位，以及可能发生次生灾害的危险物品生产经营单位，应当制定地震应急预案，并报区人民政府负责管理地震工作的部门或

者机构备案。

重大建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，应当按照国务院有关规定进行地震安全性评价，并按照经审定的地震安全性评价报告所确定的抗震设防要求进行抗震设防，必须进行地震安全性评价的建设工程详见《山东省地震安全性评价管理办法》。

第 70 条 人防工程规划

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，必须按照建筑面积的 5%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、燃气等城市“生命线”工程的防空建设加强疏散通道建设，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。

第十章 城市品质

第一节 城市设计

第 71 条 景观节点

规划重点打造承水路与仙坛路交叉口周边为单元内的一级活力节点，建设商业街区、商务写字楼等具有明显标识性的景观元素；规划省

道 241 线和承水路交叉口、福兴路和丁桥交叉口为单元内的 2 个二级活力节点，利用街头游园结合社区服务设施打造宜人的景观游憩节点。

第 72 条 景观界面

重点控制承水路、福兴路沿街城市立面，沿线建筑设计要体现现代、大气、时尚，沿线要避免进行连续、高密度和高强度的建设开发。沿省道 241 线，打造工业景观主界面，建设现代化产业园区。

控制坛五路、宏学路、仙坛路等界面景观建设，打造景观次界面，建设舒适宜人的生活街区。

第 73 条 景观廊道

充分利用峰城沙河水体景观资源，建设滨水景观廊道，通过沿岸空间处理，塑造宜人滨水风光。

第 74 条 建筑风格色彩

建筑体量、高度、材料、色彩、灯光工程及效果与周围环境相协调，建筑以现代简约风格为主，体现简约、整洁、创新的城市形象。

鼓励使用浅灰色、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。

第 75 条 海绵城市建设

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。

第二节 历史文化保护

第 76 条 文物保护单位

单元内落实 3 处文保单位，分别是基督教堂、枣庄师范方楼、枣庄师范铁楼。

基督教堂：省级文保单位，文物保护范围面积 0.32 公顷。

枣庄师范方楼：省级文保单位，文物保护范围面积 0.02 公顷。

枣庄师范铁楼：省级文保单位，文物保护范围面积 0.04 公顷。

(1) 保护要求

文保单位建筑本身与环境均要按文物保护法的要求进行保护，不允许随意改变原有状况、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应在专家指导下按原样修复，做到“修旧如旧”，且不能随意改变现状，不得施行日常维护外的任何修建、改造、新建工程及其它任何有损环境、观瞻的项目。在必须的情况下，对其外貌、内部结构体系、功能布局、内部装修、损坏部分的整修应严格依据原址原样修复，并严格遵守《中华人民共和国文物保护法》和其它有关法令、法规所要求的程序进行，并保证满足消防要求。在高度控制方面应保持现状高度或根据原状恢复。

(2) 控制要求

在建设控制地带内应保持文物古迹周边的历史环境特征，使文物

古迹的传统风貌得到较好的延续。在该范围内各种修建性活动应在有关部门指导并同意下才能进行，其建筑内容应根据文物保护要求进行，以取得与保护对象之间合理的空间景观过渡。在保护范围内的一切建设活动均应经规划部门、文物管理部门等批准审核后才能进行。

第三节 地下空间利用

第 77 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 78 条 地下空间管控要求

单元内地下空间的开发建设应满足以下要求：

(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。

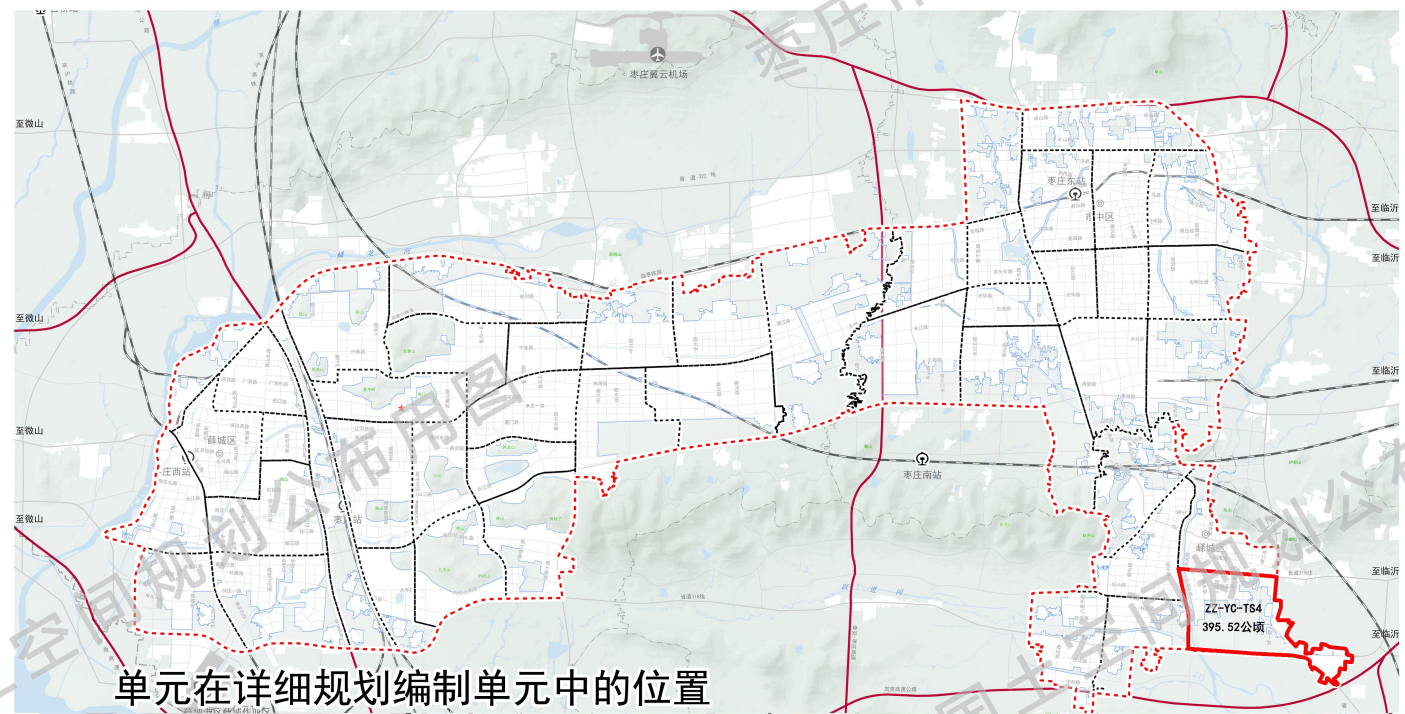
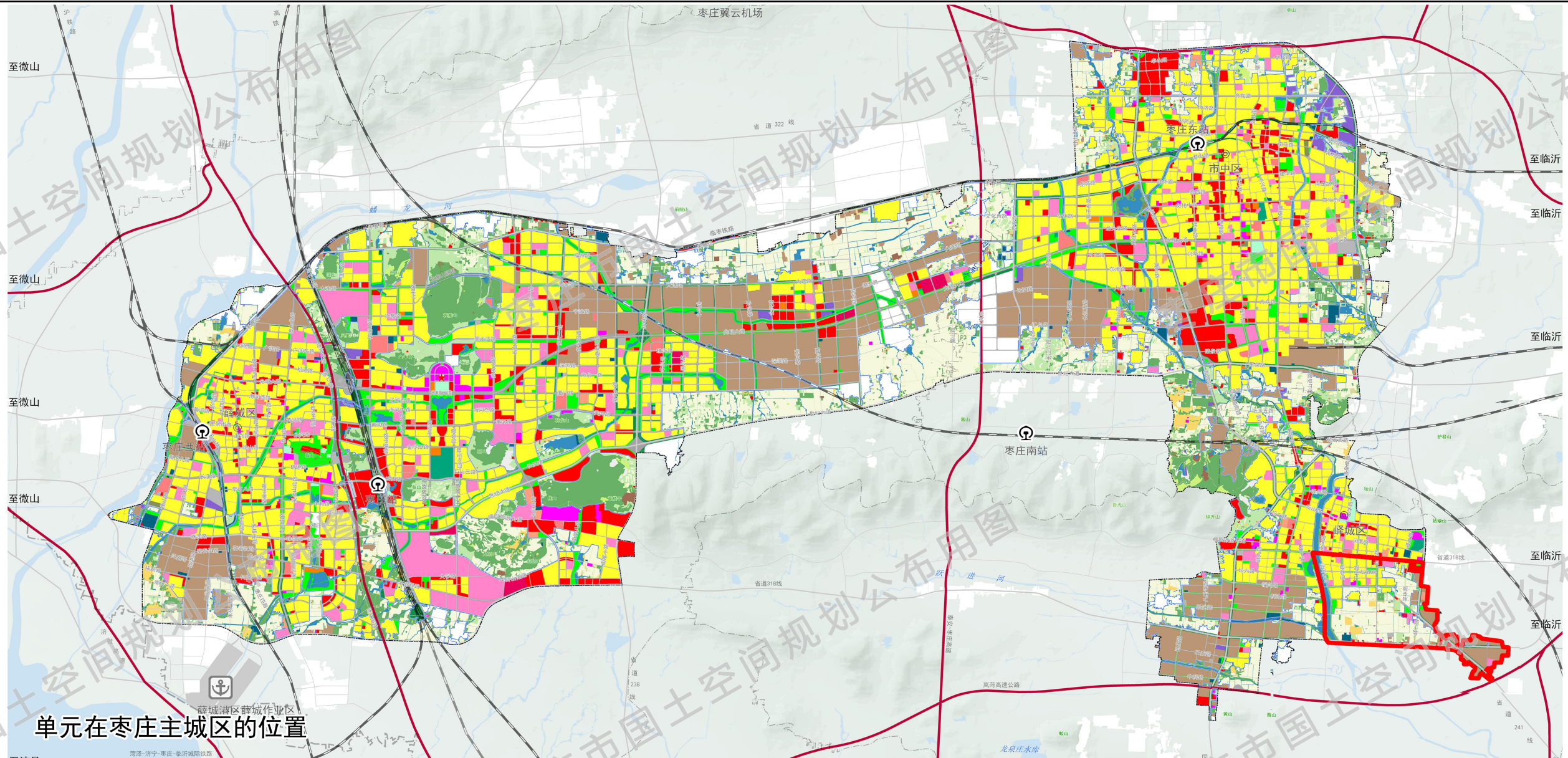
(3) 地下空间禁止布局居住、学校、养老、幼教、医疗病房等项目。

(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。

第四节 城市更新

第 79 条 城中村改造

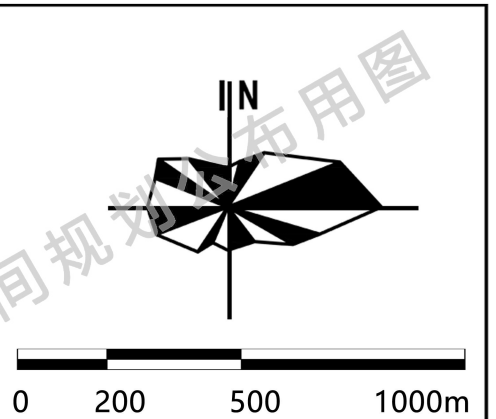
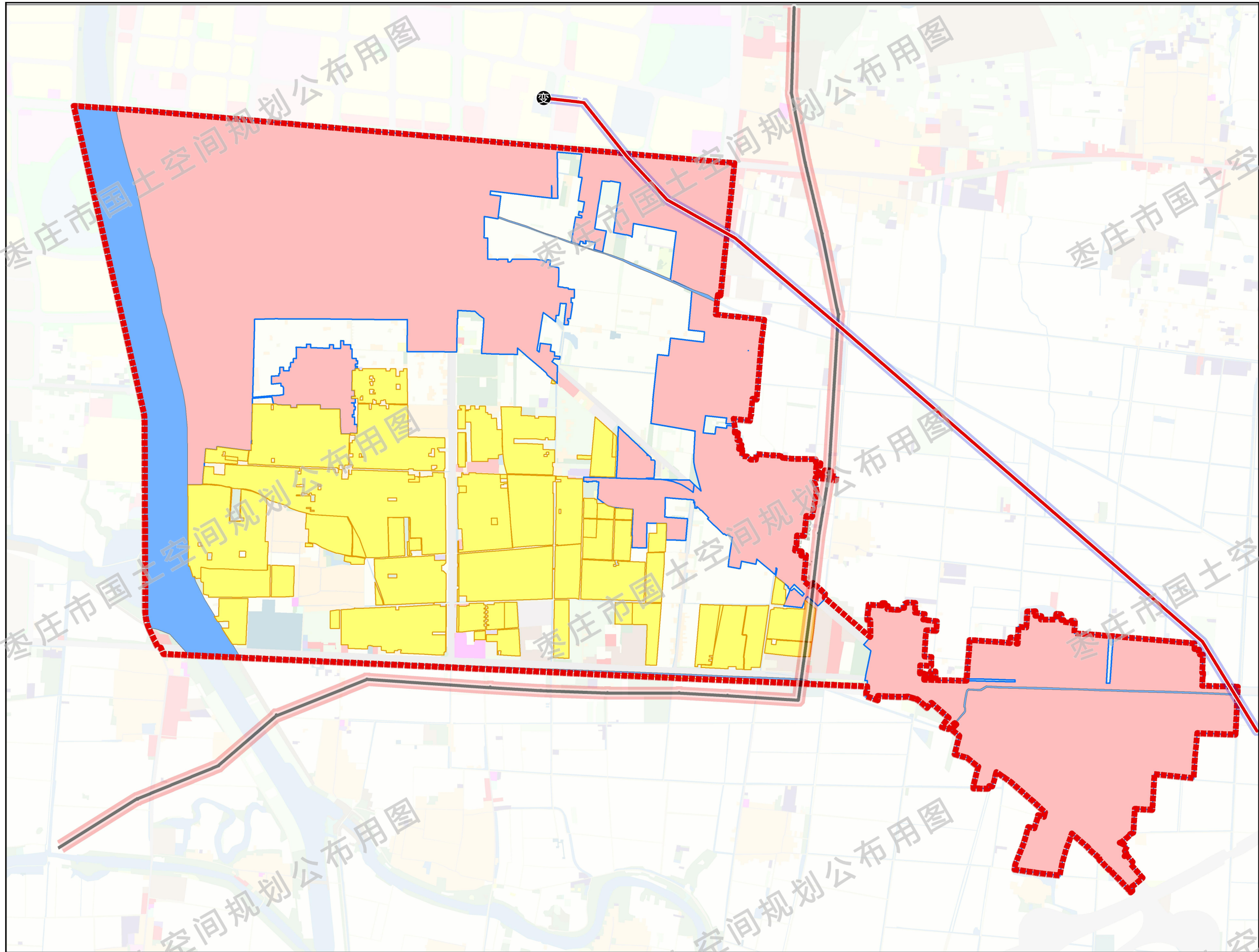
规划逐步推动单元中部奎星居、王府庄和三里庄城中村更新改造，有序推进单元东部零散商业用地、低效工业、仓储用地改造，加快仙坛路、福兴路、承水路基础设施建设，打造空间集聚、功能复合、环境优美、配套完善、特色彰显的智慧韧性城市片区。



枣庄市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划

——区位图

组织编制机关：枣庄市自然资源和规划局
编制单位：枣庄市城乡规划设计研究院



图例

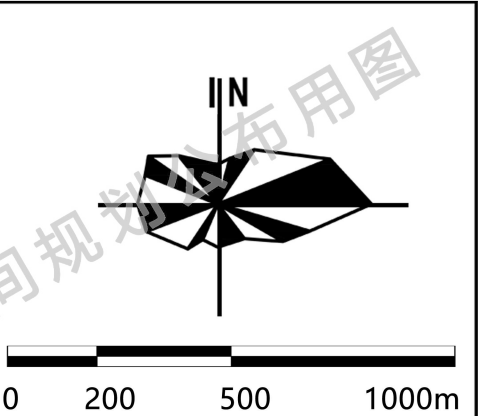
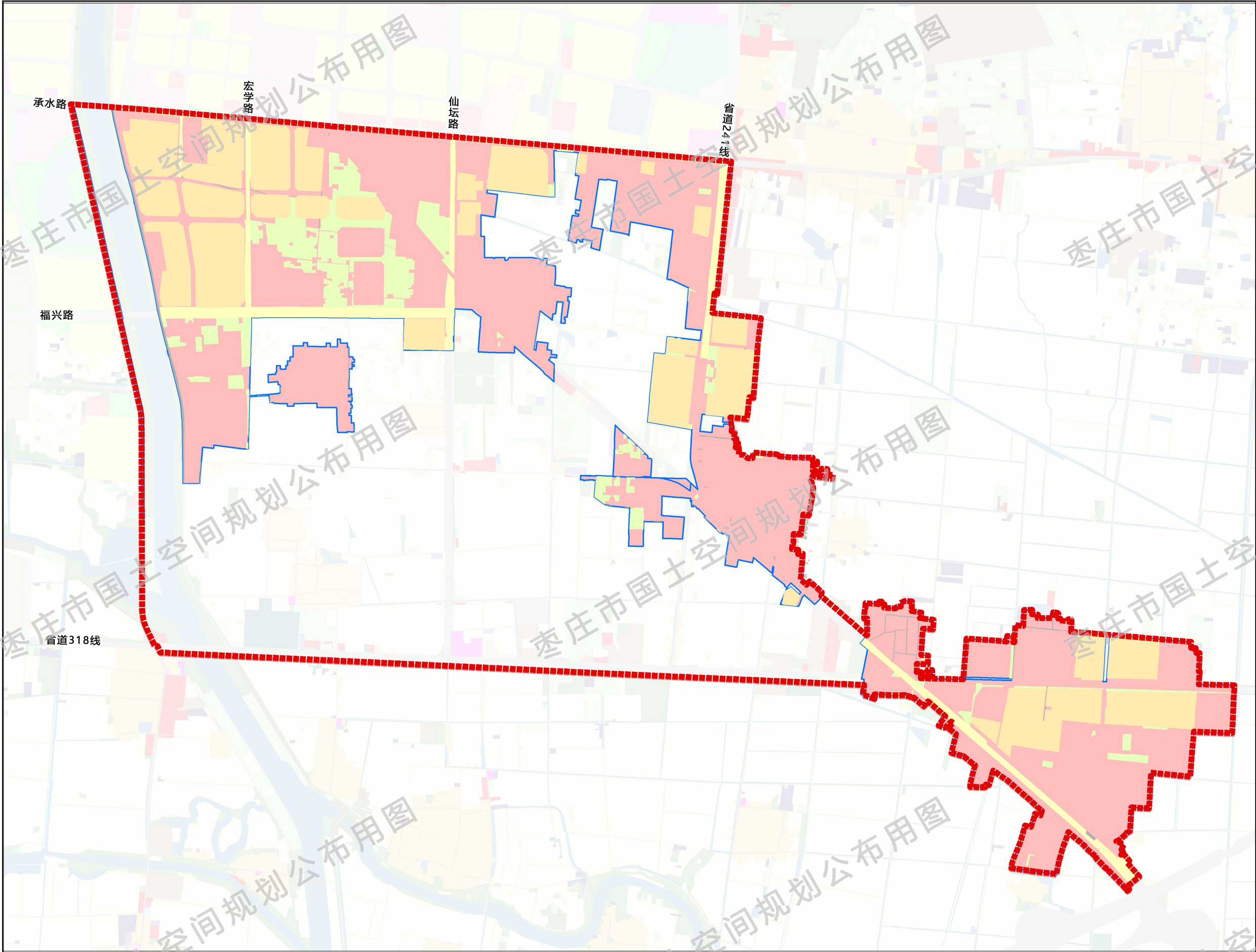
- 城镇开发边界
- 永久基本农田
- 河湖管理范围
- 220KV高压走廊
- 110KV高压走廊
- 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划

——现状限制要素综合分析图

组织编制机关：枣庄市自然资源和规划局

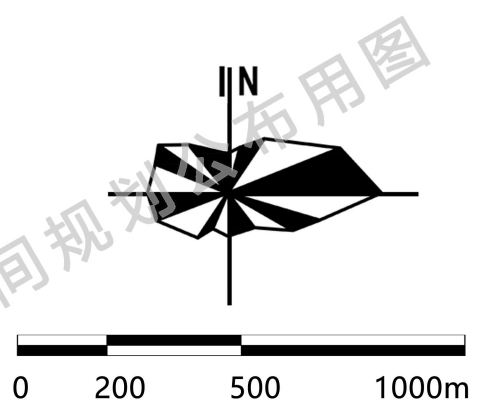
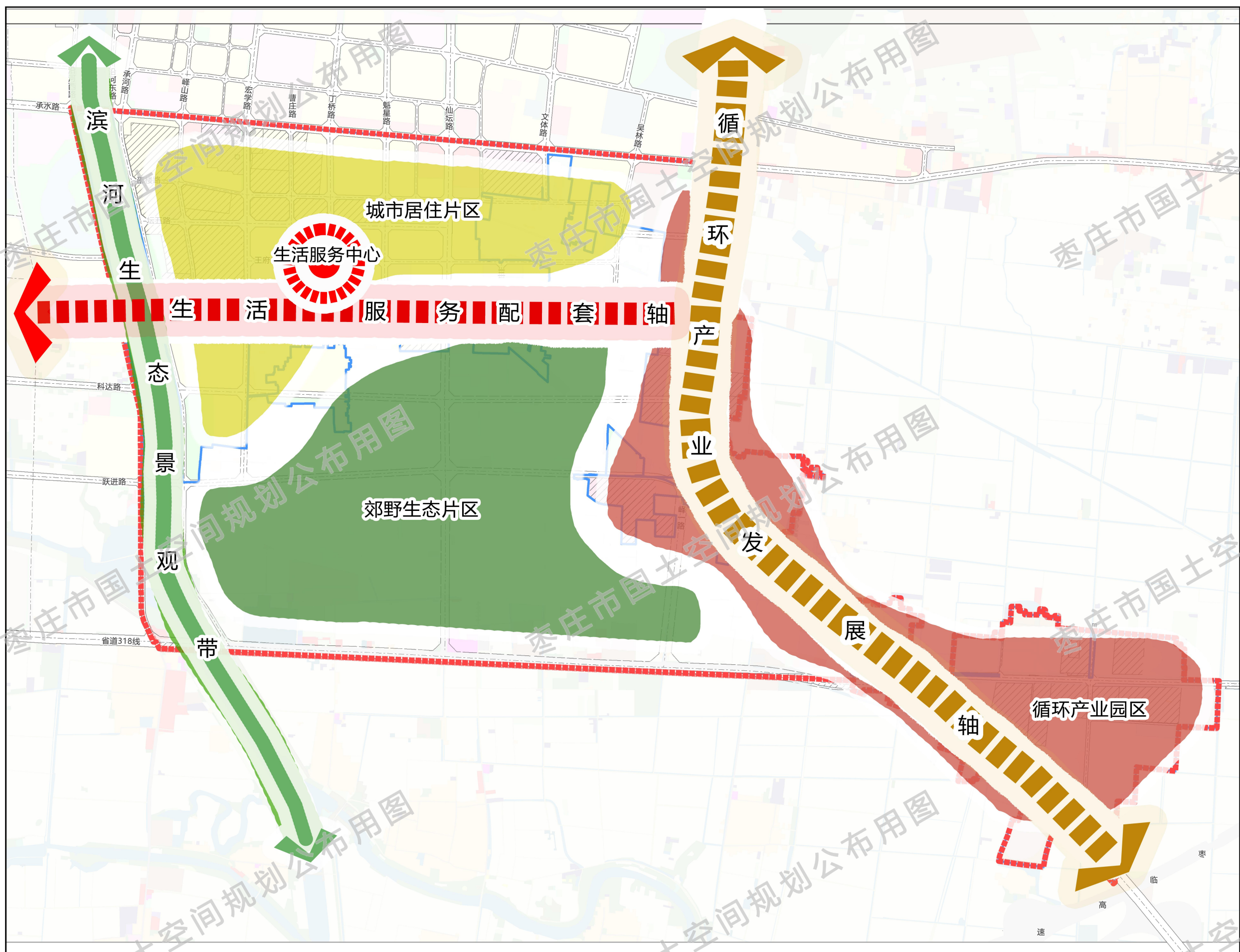
编制单位：枣庄市城乡规划设计研究院



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

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划
——土地利用情况综合评价图

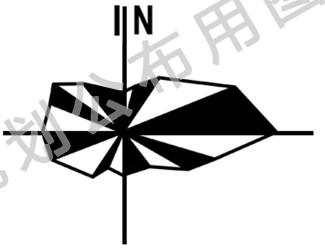
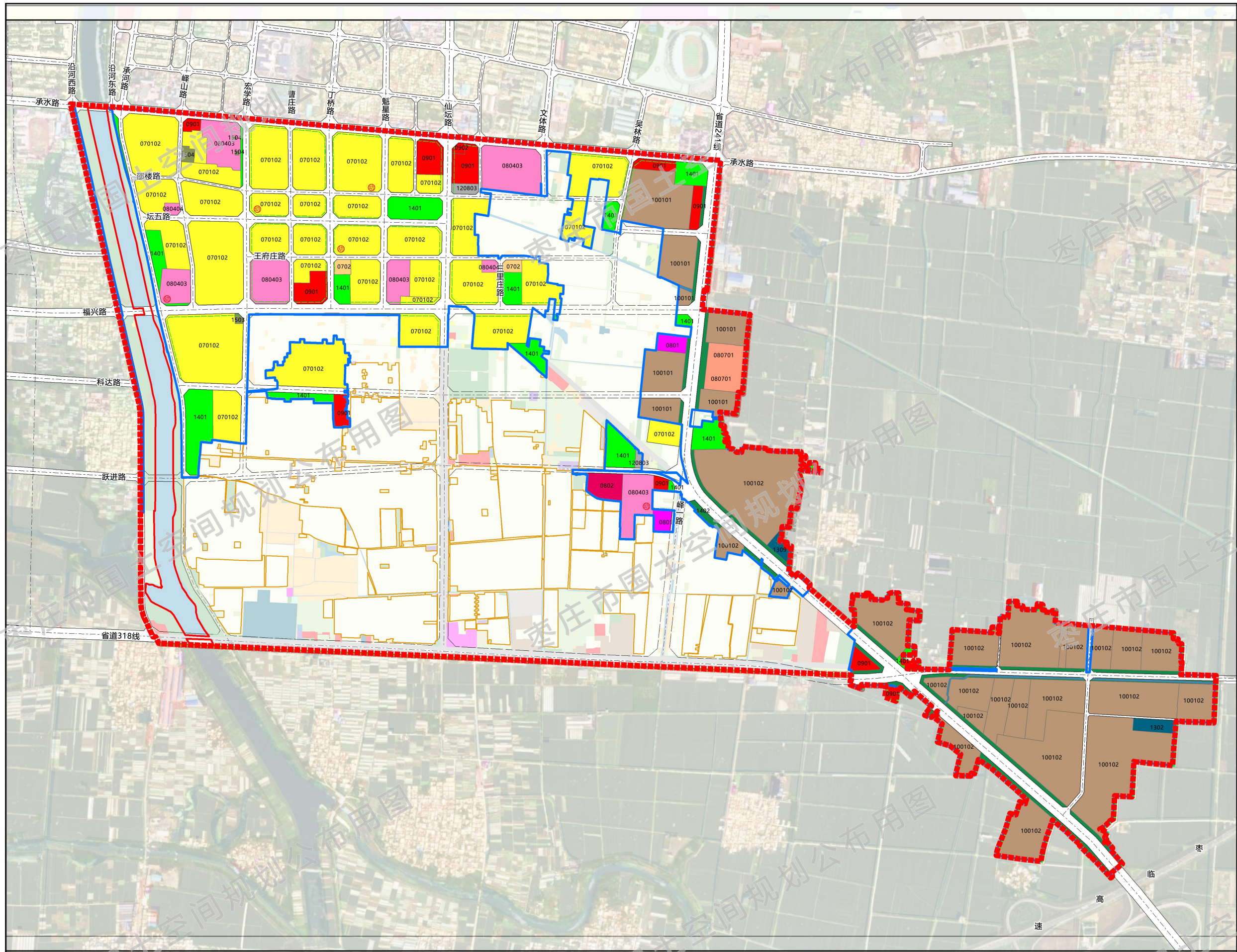
组织编制机关：枣庄市自然资源和规划局
编 制 单 位：枣庄市城乡规划设计研究院



- 图例
- 公共服务中心
 - 发展轴线
 - 生态廊道
 - 功能分区

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划
——空间结构规划图

组织编制机关：枣庄市自然资源和规划局
编 制 单 位：枣庄市城乡规划设计研究院

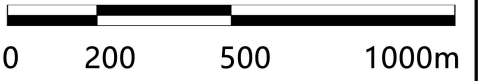
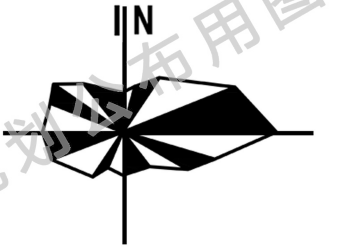
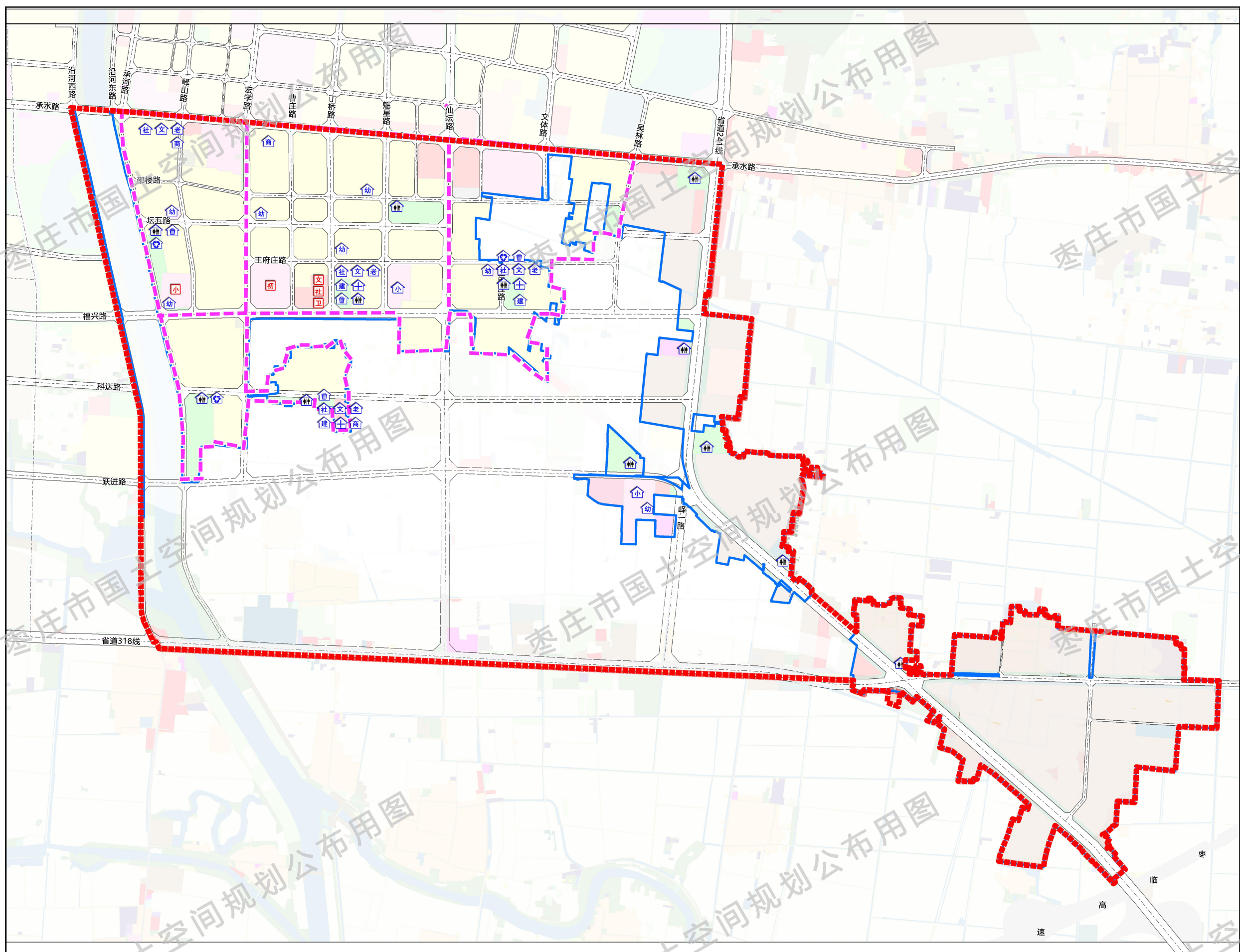


图例

- 耕地
- 园地
- 林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 070102 二类城镇住宅用地
- 0702 城镇社区服务设施用地
- 农村宅基地
- 0801 机关团体用地
- 0901 科研用地
- 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
- 0902 商务金融用地
- 100101 一类工业用地
- 100102 二类工业用地
- 120803 社会停车场用地
- 1302 排水用地
- 1309 环卫用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1503 宗教用地
- 1504 文物古迹用地
- 河流水面
- 配建幼儿园
- 城镇开发边界
- 永久基本农田
- 生态保护红线
- 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划
——土地使用规划图

组织编制机关：枣庄市自然资源和规划局
编制单位：枣庄市城乡规划设计研究院



图例

15分钟生活圈

- [文] 文化活动中心
- [社] 社区服务中心
- [卫] 社区卫生中心
- [拉] 垃圾转运站
- [小] 小学
- [初] 初中

5-10分钟生活圈

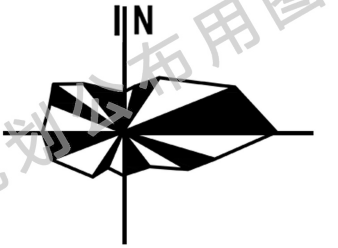
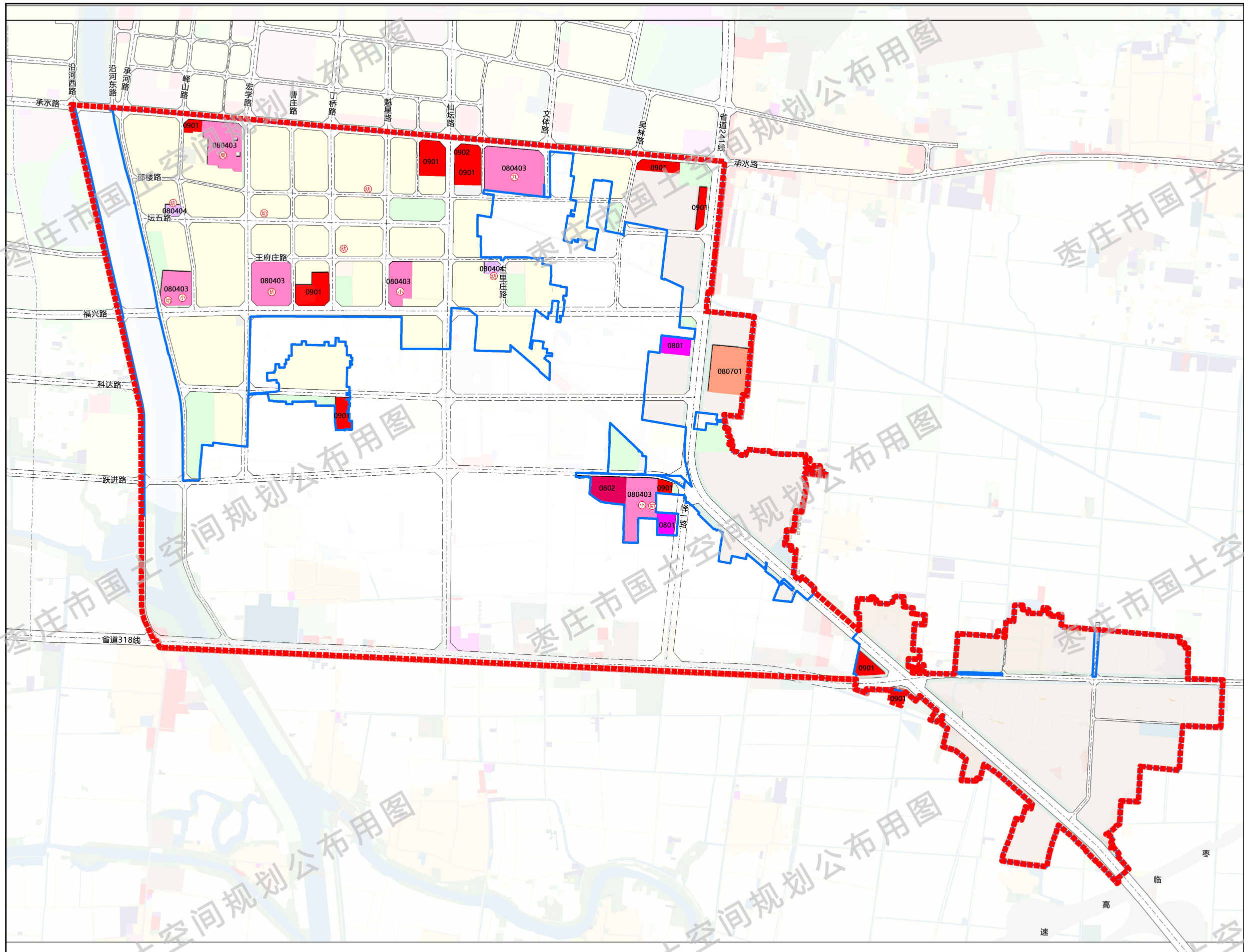
- [小] 小学
- [社] 社区服务站
- [幼] 幼儿园
- [文] 文化活动站
- [健] 健身场所
- [老] 老年人日间照料中心
- [商] 商业网点
- [卫] 社区卫生站
- [集] 垃圾收集点
- [公] 公厕
- [回] 再生资源回收点
- [—] 城镇开发边界
- [---] 规划范围

枣阳市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划

——社区生活圈构建规划图

组织编制机关：枣阳市自然资源和规划局

编制单位：枣阳市城乡规划设计研究院



图例

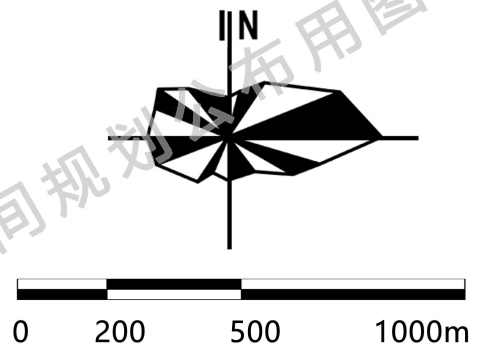
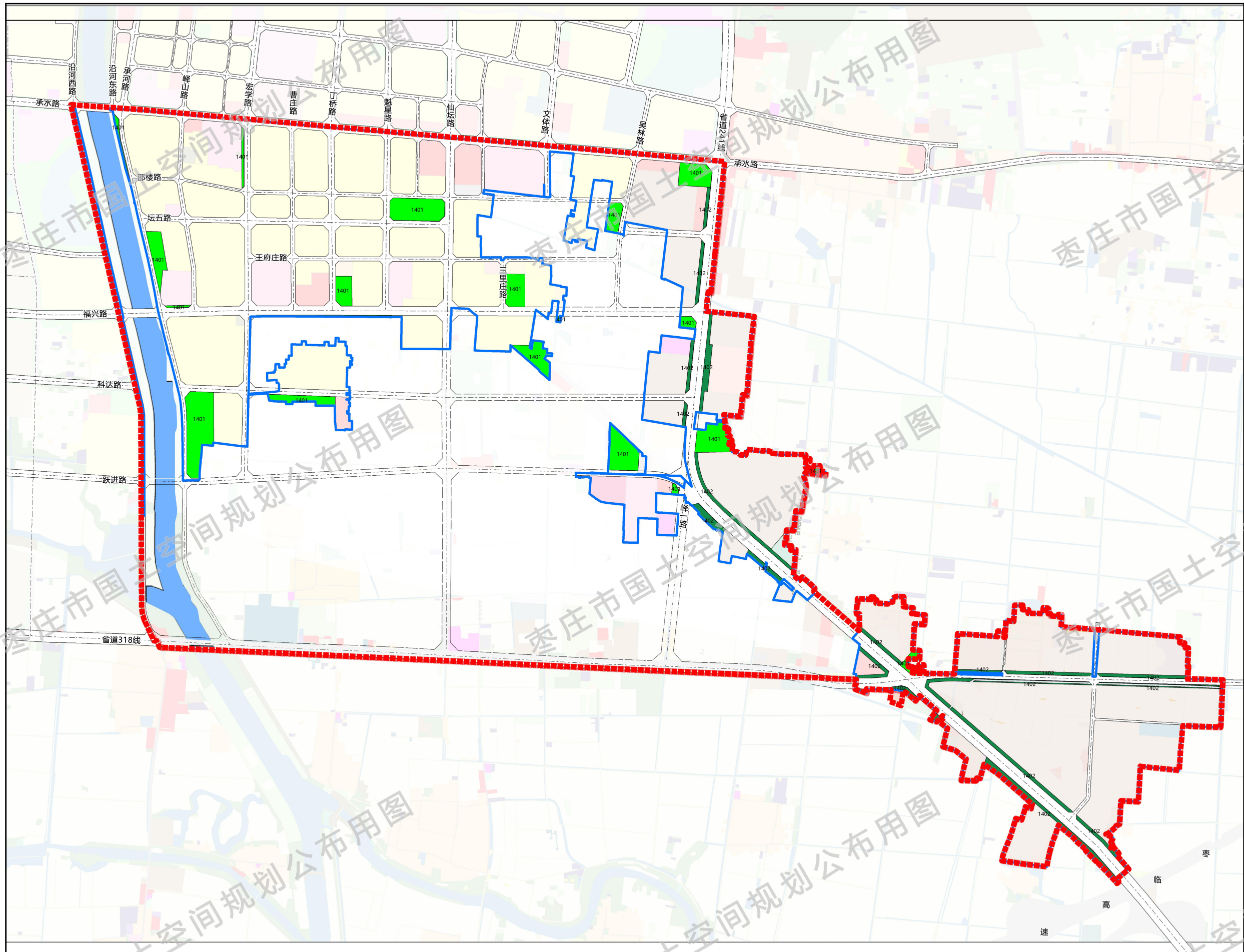
- 0801 机关团体用地
- 0802 科研用地
- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 080701 老年人社会福利用地
- 0901 商业用地
- 0902 商务金融用地
- 城镇开发边界
- - 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划

——各级公共服务设施规划图

组织编制机关：枣庄市自然资源和规划局

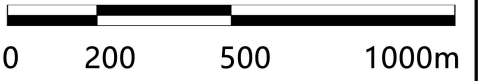
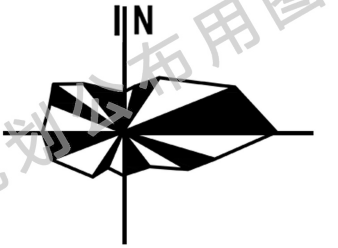
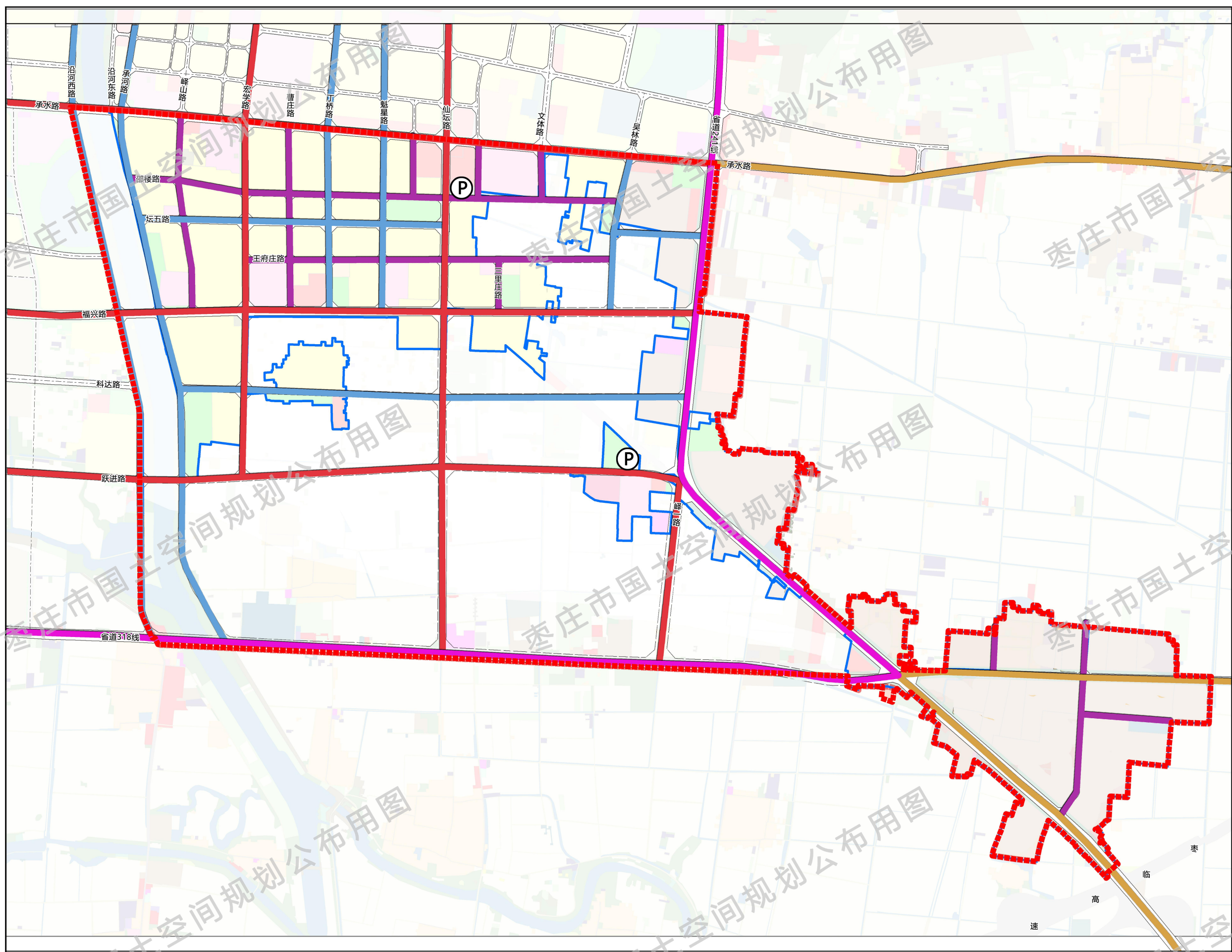
编制单位：枣庄市城乡规划设计研究院



- 图例
- 1401 公园绿地
 - 1402 防护绿地
 - 附属绿地
 - 河流水面
 - 城镇开发边界
 - 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划
——蓝绿系统规划图

组织编制机关：枣庄市自然资源和规划局
编制单位：枣庄市城乡规划设计研究院



图例

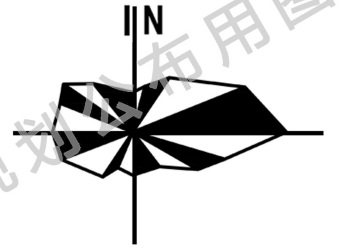
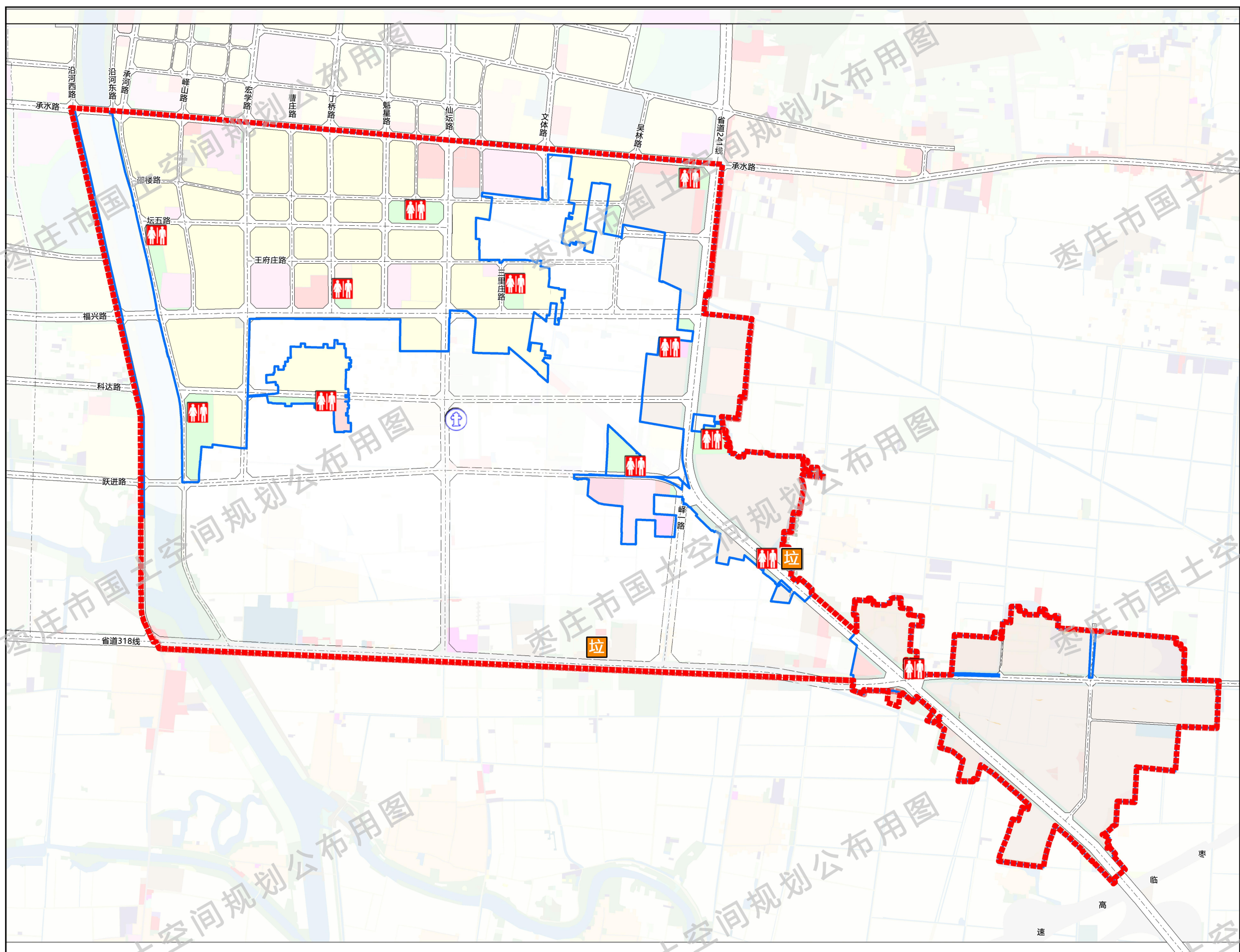
- 省道
- 城市快速路
- 主干路
- 次干路
- 支路
- 社会公共停车场
- 城镇开发边界
- 规划范围

枣阳市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划

——道路交通规划图

组织编制机关：枣阳市自然资源和规划局

编制单位：枣阳市城乡规划设计研究院



图例

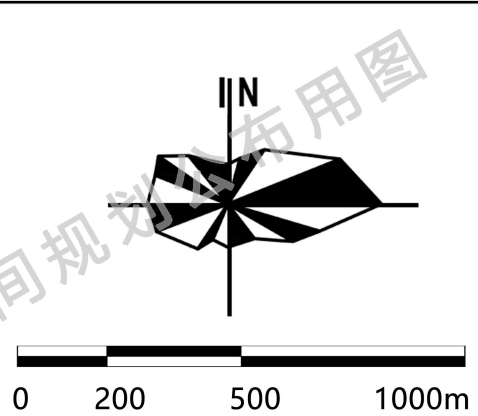
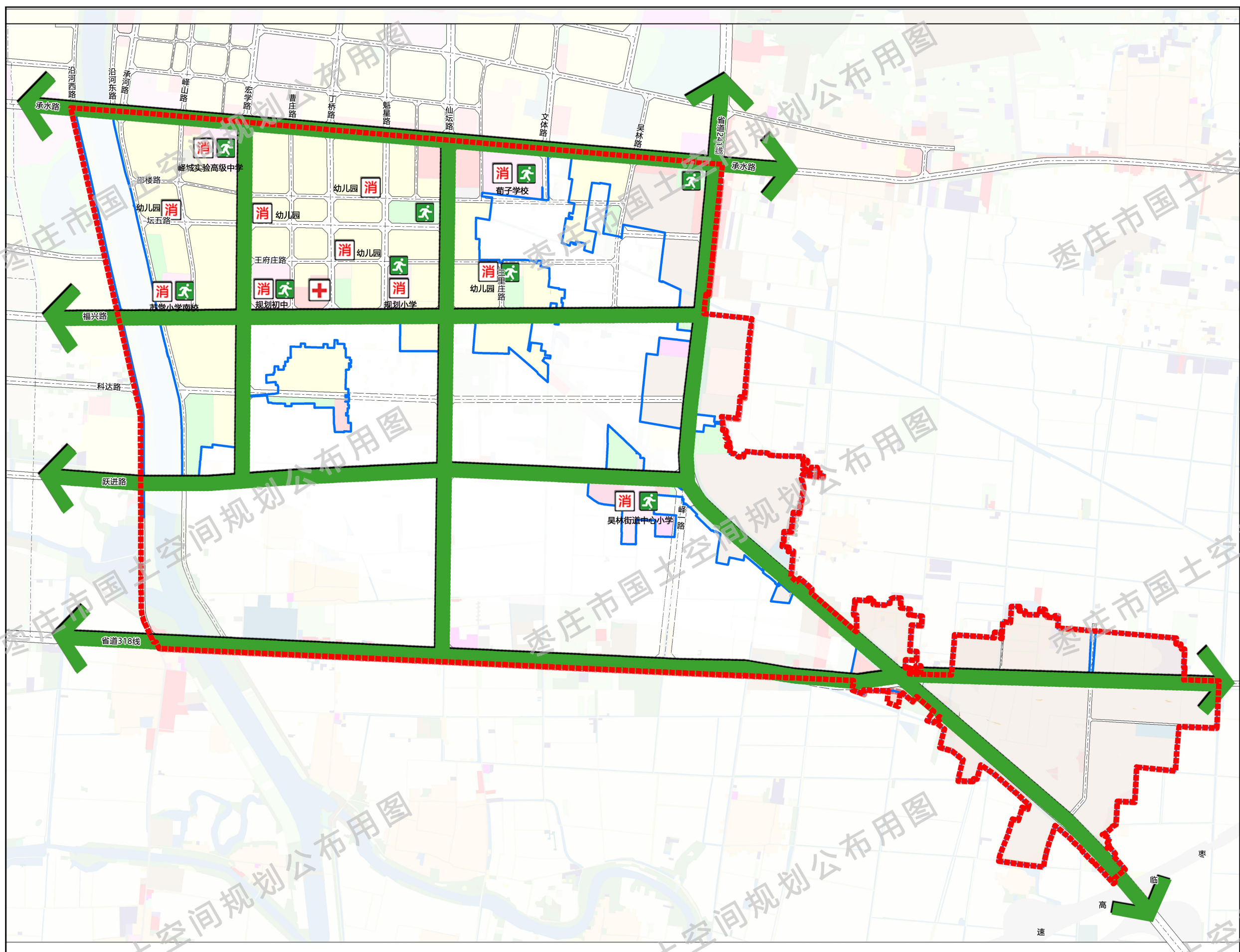
- 公厕
- 洒水车加水点
- 垃圾转运站
- 城镇开发边界
- 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划

——环卫设施规划图

组织编制机关：枣庄市自然资源和规划局

编制单位：枣庄市城乡规划设计研究院

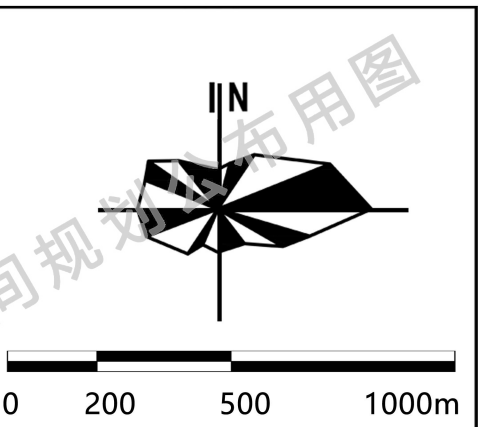
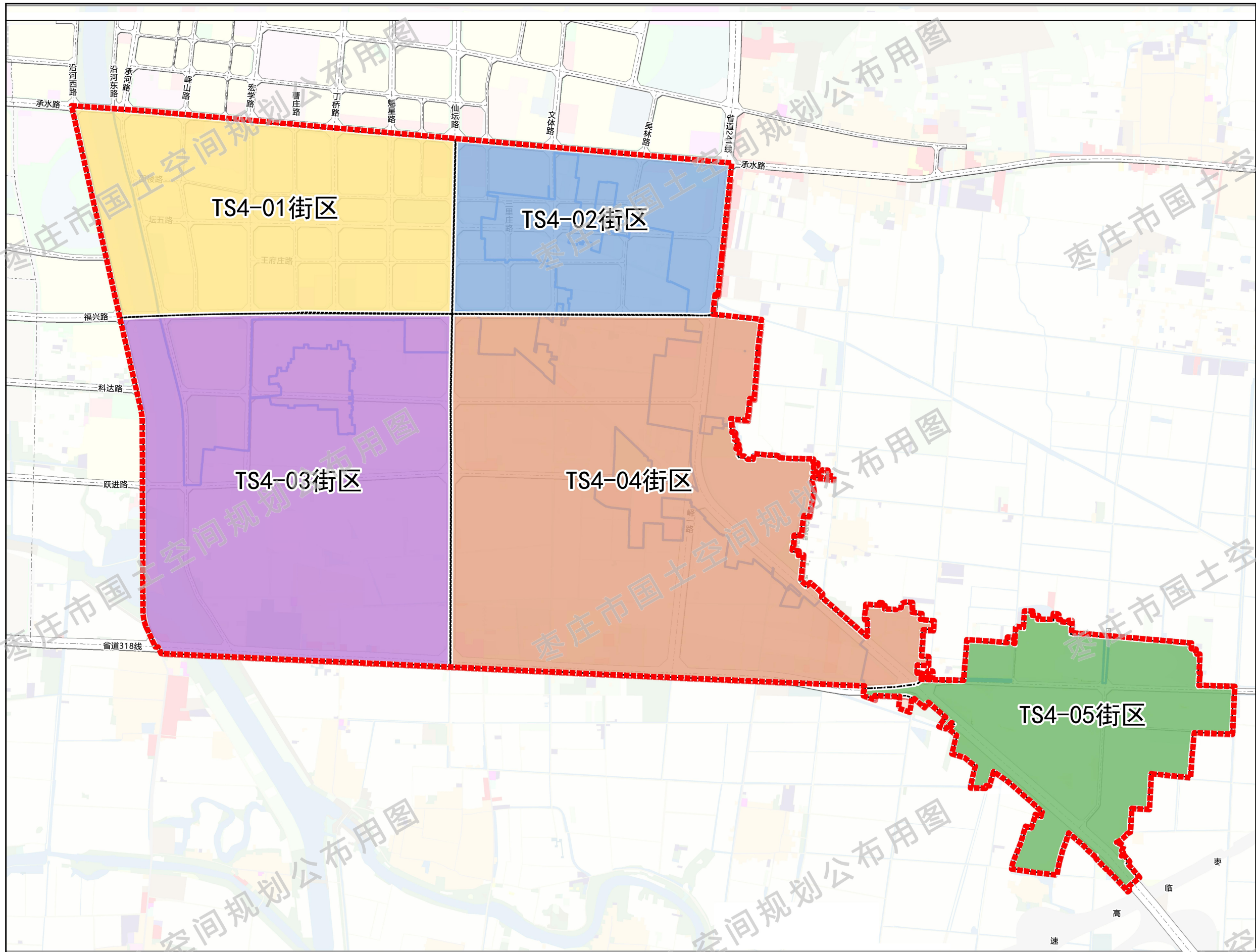


图例

- 防灾疏散通道
- 重点消防单元
- 应急避难场所
- 医疗救护机构
- 城镇开发边界
- 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划
——城市安全设施规划图

组织编制机关：枣庄市自然资源和规划局
编制单位：枣庄市城乡规划设计研究院



图例

- TS4-01 街区编码
- 街区范围
- 城镇开发边界
- 规划范围

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS4单元控制性详细规划

——街区划分与控制图

组织编制机关：枣庄市自然资源和规划局

编制单位：枣庄市城乡规划设计研究院