

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-SZ-GML4 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

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 前言与总则.....	1
第二章 定位与规模.....	7
第三章 空间布局与土地利用.....	9
第四章 居住用地.....	12
第五章 公共服务规划.....	13
第六章 综合交通.....	14
第七章 蓝绿系统.....	17
第八章 公用设施.....	18
第九章 城市安全.....	24
第十章 城市品质.....	26

第一章 前言与总则

第一节 规划前言

第1条 规划背景

2023年3月，自然资源部《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）要求各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的新编或修编工作。2024年6月，山东省自然资源厅发布《关于加强和改进国土空间详细规划工作的意见》，强调了控制性详细规划的法定地位，要求全面推进详细规划编制并严格实施监督，高效配置空间资源、优化空间功能布局、提升空间功能价值，为城乡高质量发展塑造新优势、创造新空间、激发新活力、释放新动能。

第2条 编制动因

（1）强化规划引领和精细化管理，提升城市的精细化管理水平

统筹谋划市南区域的城市更新工作，包括完整社区建设、产教片区打造、城市生态修复、城市功能完善等；

（2）优化用地空间布局，提升空间利用效率

聚焦商业商务、教育、综合服务等功能，多层级精准化配置公共服务设施，优化基本功能，改善人居环境；

（3）为实施国土空间用途管制和规划许可提供法定依据

为履行城市规划管理相关程序，合理科学制定城市地块相关控制指标和内容提供技术支撑，为地块出具规划条件提供依据。

第3条 主要任务

落实总体规划确定的空间结构，深化、优化、细化用地布局，科学确定单元主导功能、开发强度分区以及人口、用地、建筑面积等总量指标；明确城市、区、街道和15分钟社区生活圈等相应级别的公共管理与公共服务、交通、市政公用和防灾减灾等设施的规划建设指标；合理划分街区，对5-10分钟社区生活圈级别各类设施作出空间布局安排，将单元规划内容分解传导至街区。在地块管控方面达到街区层面控制性详细规划深度，对具体地块作出实施性安排，确定用地布局与用地性质，明确地块容积率、建筑密度（建筑系数）、建筑高度、绿地率、建筑退让、停车泊位等管控指标。

第二节 规划总则

第4条 规划目的

为贯彻《枣庄市国土空间总体规划（2021—2035年）》提出的城市发展战略意图，落实总体规划对详细规划传导要求，优化主城区布局，依据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省控制性详细规划编制技术规程》和国家有关法律、法规、技术标准和规范，编制《枣庄市中心城区ZZ-SZ-GML4单元控制性详细规划》（以下简称本规划）。

第5条 规划依据

(一) 法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2008)(2019年修正);
- (2) 《中华人民共和国环境保护法》(2014);
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019);
- (4) 《城市规划编制办法》(2010修正版);
- (5) 《城市黄线管理办法》(2010修正版);
- (6) 《城市蓝线管理办法》(2010修正版);
- (7) 《城市绿线管理办法》(2010修正版);
- (8) 《城市紫线管理办法》(2010修正版);
- (9) 其他相关法律、法规。

(二) 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) 《国土空间规划“一张图”实施监督信息系统技术规范》
(GB/T39972-2021);
- (3) 《第三次全国国土调查技术规程》(TD/T 1055-2019);
- (4) 《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018);
- (5) 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T 51328-2018);
- (6) 《城市防洪规划规范》(GB 51079-2016);
- (7) 《城市给水工程规划规范》(GB 50282-2016);
- (8) 《城市排水工程规划规范》(GB 50318-2017);
- (9) 《城市电力规划规范》(GB/T 50293-2014);

-
- (10) 《城镇燃气规划规范》(GB/T 51098-2015);
 - (11) 《城市工程管线综合规划规范》(GB 50289-2016);
 - (12) 《环境卫生技术规范》(GB 51260-2017);
 - (13) 《城市公共厕所设计标准》(CJJ 14-2016);
 - (14) 《生活垃圾卫生填埋处理技术规范》(GB 50869-2013);
 - (15) 《城市综合防灾规划标准》(GB/T 51329-2018);
 - (16) 《城市地下空间规划标准》(GB/T 51358-2019);
 - (17) 《国土空间规划城市设计指南》(TD/T 1065-2021);
 - (18) 《城市规划基础资料搜集规范》(GB/T 50831-2012);
 - (18) 《社区生活圈规划技术指南》(TD/T 1062-2021);
 - (19) 《山东省控制性详细规划编制技术规程》;
 - (20) 《山东省建设用地控制标准(2024年版)》;
 - (21) 《枣庄市城乡规划管理技术规定》;
 - (22) 其他相关技术规范。

(三) 上位规划及相关规划

(1) 《枣庄市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》;

- (2) 《枣庄市国土空间总体规划(2021-2035年)》;
- (3) 《枣庄市城市绿地系统规划(2022-2035年)》;
- (4) 《枣庄市城市地下综合管廊专项规划(2016-2030年)》;
- (5) 《枣庄市主城区停车场专项规划(2022-2035年)》;
- (6) 《枣庄市海绵城市建设专项规划(2021-2035年)》;

(7) 《枣庄市公园体系规划(2022-2035年)》;

(8) 《枣庄市环境卫生专项规划(含生活垃圾分类规划)(2023-2035年)》;

(9) 国家、山东省、枣庄市人民政府等有关部门相关规划与规定要求。

第6条 规划原则与重点

(一) 以人为本,全龄友好。

(二) 绿色发展,安全韧性。

(三) 因地制宜,精细治理。

(四) 科学传导,刚弹结合。

(五) 编管协同,注重实施。

第7条 规划范围

本规划东至解放路、南至市中区行政边界、西至西昌路、北至人民路,用地总面积约766.94公顷,其中城镇开发边界内面积约652.26公顷。

第8条 街区划分

本次规划共划分7个街区,街区规模控制在0.8-2.0平方千米。

第9条 规划效力

详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目

规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，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。

第10条 成果构成及使用

本规划成果由法定文件（包括文本、图则）、附件（包括规划说明、图纸、会议纪要、公众参与说明、征求意见说明等）和数据库构成。文本和图则具有同等法律效力，二者应同时使用。规划说明是对文本和图则的解释说明。

第11条 强制性和引导性

本规划包括强制性和引导性内容。文本对强制性控制内容采用“加下划线”的方式标示。

第12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。

第二章 定位与规模

第一节 目标定位

第13条 功能定位

市中区南部的重要空间纽带、市中区空间发展新的增长极、城市更新的新范式。

第14条 主导属性

以居住、商业商务、综合服务为主导。

第15条 规划目标

厚植生态本底，聚焦城市更新，激发创新动能、完善城市功能、提高城市品质，将该片区打造为产教融合、文商繁荣、生态宜居的老城更新典范。

第16条 单元类型

规划单元类型为城市更新单元。

第17条 发展策略

（一）推动校区、城区与社区的三区融合发展，打造产教融合发展示范区；

（二）需求与特色双导向，完善汽车商贸、医疗健康、文化创意等功能，高质量推动城市更新；

(三) 充分发挥工业主题特色，打造具有历史文化特色的主题公园景观。

第二节 规模控制

第18条 人口规模

规划预测单元人口为5.5万人。

第19条 建设用地规模

规划范围内用地总规模766.94公顷，建设用地663.37公顷，其中，城镇建设用地约656.90公顷，村庄建设用地约1.91公顷，区域基础设施用地3.92公顷，其他建设用地0.64公顷。

第三章 空间布局与土地利用

第一节 总体布局

第20条 空间结构

规划形成“一心、两轴、四区”的空间结构：

一心：在汇泉路与青檀南路交汇处附近打造片区的综合服务中心。

两轴：即汇泉路综合发展轴、青檀南路城市公共服务轴，汇泉路综合发展轴，从西向东，主要串联片区内的商业设施（汽车交易中心）、文化设施、娱乐休闲、品质居住等功能；

青檀南路城市公共服务轴，从北向南，主要串联片区内的居住、商务办公、休闲购物、文化创意、商业等功能。

四区：产教示范区、商贸服务区、两个居住片区。

第21条 建设用地布局

规划建设用地663.37公顷，其中，城镇建设用地656.90公顷，占85.65%；村庄建设用地1.91公顷，占0.25%；区域基础设施用地3.92公顷，占0.51%；其他建设用地0.64公顷，占0.08%。

城镇建设用地中居住用地212.14公顷，占27.66%；公共管理与公共服务用地88.16公顷，占11.50%；商业服务业用地130.84公顷，占17.06%；工矿用地30.53公顷，占3.98%；交通运输用地124.46公顷，占16.23%；公用设施用地7.11公顷，占0.93%；绿地与开敞空间用地63.65公顷，占8.30%。

第22条 非建设用地布局

规划非建设用地103.57公顷，均位于城镇开发边界外，其中，耕地51.31公顷、园地16.46公顷、林地22.33公顷，草地0.61公顷、农业设施建设用地0.33公顷，陆地水域12.53公顷。

第二节 商业服务业用地

第23条 商业用地

规划商业用地120.58公顷，主要分布在青檀南路以西，汇泉路以北。

第24条 商务金融用地

规划商务金融用地8.07公顷，主要分布在复兴南路两侧。

第25条 娱乐用地

规划娱乐用地2.19公顷，位于汇泉路与复兴南路交叉口西北。

第三节 工业、仓储用地布局

第26条 工业用地控制线

划定工业用地控制线30.53公顷。

第27条 工业用地

规划工业用地30.53公顷，占城镇建设用地的3.98%。主要位于华山南路以西、大众路以北。

第四节 城镇开发边界外用地

第28条 准入类型

城镇开发边界外区域建设活动的准入类型为与城市发展相关的交通、能源、水利类项目。同时，应征求水务部门及相关部门批准，符合地方河道管理规定。

第29条 用地控制

原则上不改变城镇开发边界外用地现状布局，耕地和林地需控制总量不减少，建设用地控制总量不增加。

第30条 历史文化保护线控制

落实市级文物保护单位1处，为中兴水泵房。历史文化保护线严格按照《文物保护法》《历史文化名城名镇名村保护条例》和《城市紫线管理办法》等相关法律法规和有关规定实施管理。

第四章 居住用地

第31条 居住用地布局

规划居住用地212.14公顷，以多层和高层建筑为主。其中，城镇住宅用地176.71公顷，城镇社区服务设施用地1.94公顷，城镇住宅和城镇社区服务设施用地1.14公顷，商住混合用地32.35公顷。

第32条 住宅建筑总面积

规划单元住宅建筑总面积（地上）约381.83万平方米。

第33条 人口分布与社区生活圈划分

规划构建15分钟生活圈—5-10分钟社区生活圈的两级体系，形成1个15分钟生活圈，6个5-10分钟社区生活圈。居住区用地控制指标参照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）。

第34条 居住配套设施

居住区配套公共服务设施按照15分钟生活圈和5-10分钟生活圈两级配置。满足《社区生活圈规划技术指南TD/T1062-2021》基础保障型城镇社区生活圈服务要素配置建议要求，统筹配置服务设施。

第五章 公共服务规划

第35条 科研用地

科研用地1处。

第36条 文化用地

文化用地1处，为现状十里泉文化中心。

第37条 教育用地

市区级教育设施用地是指高等教育用地、中等职业教育用地、普通高中4处；高等教育用地为枣庄应用技术职业学院；中等职业教育用地为市中区职教产业园；高中2处。

15分钟社区生活圈教育用地指初中用地、九年一贯制学校用地，结合现状和教育主管部门意见，规划九年一贯制学校1处；

5-10分钟社区生活圈教育用地指小学用地、幼儿园，结合现状和教育主管部门意见，规划小学2处；规划独立占地幼儿园8处。

第38条 医疗卫生用地

医疗卫生用地共2处，分别为枣庄市精神卫生中心和规划医院。

第39条 养老服务设施

无独立占地养老设施。规划南郊养老康复中心，与枣庄市精神卫生中心兼容；保留2处社区居家养老中心，规划1处社区居家养老中心，与居住用地兼容。

第六章 综合交通

第一节 道路系统

第40条 路网布局

规划范围内道路分为快速路、主干路、次干路、支路四个等级，构建结构合理、布局完善、快慢相宜、高效可达的道路系统，规划城镇村道路用地119.99公顷。

快速路1条，为十里泉路；

主干路5条，为西昌路、青檀南路、解放路、汇泉路、人民路；

次干路5条，为山阴路、清泉路、华山南路、振兴南路、复兴南路；

支路14条，为盛水路、白楼南路、兴汇南路、兴业路、兴南路、规划一路、规划二路、兴汇路、兴北路、尚城街、规划三路、涝坡街、纵一路、兴中路。

第41条 路网密度

规划路网密度6.29千米/平方千米。

第42条 慢行交通

沿大众路、汇泉路等城市主要道路建设自行车慢行道和社区健康步道，引导居民采用“步行+公交”、“自行车+公交”的出行方式，营造舒适、安全、便捷、清洁、安静的城市环境。自行车道宽度0.6-1.5米，社区健康步道规划宽度1-3米。

第三节 停车和机动车出入口

第43条 社会停车场用地

规划9处社会停车场，均独立占地，总用地面积4.47公顷，可提供约1800个泊位。

第44条 配建停车场(库)

规划范围内各地块应按相关规定配建停车位，配建停车位应遵守《山东省城市建设项目配建停车位规范》（2010年）要求。

第45条 建筑基地机动车出入口规定

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。

建筑基地机动车出入口应设置在道路交叉口范围以外且距道路交叉口的最小距离应满足下表要求。有特殊要求的执行相关规范。

表 6-1 出入口与道路交叉口的距离（米）

道路性质	主干路	次干路	支路
主干路	70	70	50
次干路	70	70	40
支路	50	40	30

注：均以自相交道路红线交叉点算起。

地块出入口距人行横道、人行地道(包括引道、引桥)的最近边缘线不应小于5米；

地块出入口距公共交通站台边缘不应小于15米；

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。

第七章 蓝绿系统

第46条 蓝绿系统

利用公园绿地及西沙河河道水系，打造城市蓝绿空间，形成“纵向串联、横向渗透”的空间格局。

第47条 陆地水域

陆地水域12.53公顷，主要为西沙河、十里泉河等。

第48条 绿地与开敞空间用地

规划绿地与开敞空间用地面积63.65公顷。其中公园绿地约52.17公顷，防护绿地约11.48公顷。

第八章 公用设施

第49条 供水设施

预测最高日需水量为1.06万立方米/日。水源为东郊水厂、南郊水厂。

第50条 排水设施

规划排水体制为雨污分流制。预测平均日污水量为0.85万吨/日，污水经管网统一收集后排入规划东城第三污水处理厂。

城市雨水管渠设计重现期一般地区采用3年，行政中心、交通枢纽、学校、医院和商业聚集区等重要地区采用5年，地下通道和下沉式广场等采用30年。

结合地形设置雨水管沟，雨水统一排入西沙河。

第51条 供电设施

规划供电用地0.56公顷，为规划110千伏汇泉变电站。

10千伏中压配电线路由110千伏变电站出线沿规划道路地下埋设，中压配电网组成环网，环网电源取自110千伏变电站的不同10千伏母线段。

第52条 供燃气设施

本单元气源中压主管线引自华润燃气遗棠门站-枣庄分输站。

第53条 供热设施

预测集中采暖热负荷为802兆瓦，热源接十里泉热电厂。

第54条 通信设施

保留现状1处电信局和1处电信支局。

15分钟社区生活圈层级的邮政营业场所与商业服务设施结合或临近设置。

通信基站根据相关规划进行布局，可与其他用地兼容设置。

第55条 环卫设施

预测日产生生活垃圾总量为66吨。

公共厕所一般设置于人流集中处，宜结合居住小区或公共服务设施兼容设置。规划公共厕所共20处。

再生资源回收点、生活垃圾收集站与居住用地兼容设置。规划再生资源回收点12处，生活垃圾收集站10处。

第56条 工程管线综合

管线水平布置由路北至路南或由路西至路东顺序一般为：热力、通信、燃气、雨水、污水、给水、电力，最小水平净距需满足《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—2016）要求。

工程管线交叉敷设时，地表向下的排列顺序一般为：通信管、电力管、燃气管、热力管、给水管、雨水管、污水管。地下管线相

互交叉时各管道间的最小间距应满足《城市工程管线综合规划规范》（GB50289 2016）要求。

工程管线交叉时的避让原则：压力管线宜避让重力流管线；易弯曲管线宜避让不易弯曲管线；分支管线宜避让主干管线；小管径管线宜避让大管径管线；临时管线宜避让永久管线；工程量小的宜避让工程量大的；新建的让现有的，检修次数少的、方便的让检修次数多的、不方便的。

第57条 地下空间

（一）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自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。

(二) 利用指引

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。

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。

(三) 市政及人防工程

规划范围内结合综合管廊工程专项规划，合理利用地下空间进行地下综合管廊建设，新建项目应按照人防工程建设要求配套建设地下人防工程。

第九章 城市安全

第58条 防洪排涝

西沙河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59条 消防设施

规划保留现状消防站1处，占地面积0.73公顷，位于十里泉路以南、解放路以西；规划新建二级普通消防站1处，占地面积0.35公顷，位于清泉路以北、青檀南路以西。

第60条 抗震设施

规划范围内的一般民用建筑按《建筑抗震设计规范》7度标准设防，地震动峰值加速度为0.15g，城市生命线系统和重要基础设施，其抗震设防要求应当在国家地震动参数区划图、地震小区划图、地震安全性评价结果的基础上提高一档确定。

规划公园绿地、第十六中学、枣庄应用职业技术学院等为固定避难场所。避难场所外要有一定的抗震避险设施，确保饮水、食物和生活必需品的供应。为便于公众的避难行为，在避难道路沿线、避难场所应设置明显的避难标识。

第61条 人民防空

严格执行《山东省人民防空工程管理办法》，各类民用建筑应按不少于地面建筑7%的比例结建人防工程，人均人防工程面积不小于1.8平方米。

第62条 应急通道

规划十里泉路、青檀南路和复兴路等作为主要疏散通道。

第63条 “平急两用”公共基础设施

将枣庄应用职业技术学院、解放路游园等作为“平急两用”公共基础设施。

第64条 成品油管道安全防护

现状沿大众路、兴北路、华山南路、人民路有成品油管道东西向穿越单元，应严格成品油管道周边规划用地控制，成品油管道两侧应满足：

- (1) 管道两侧5米，建(构)筑物禁止占压；
- (2) 管道两侧15米，民房建筑安全间距；
- (3) 管道两侧20米，人口经常性聚集滞留的区域场所安全间距；
- (4) 管道两侧200米，应严格控制密集型高后果区增量，涉及人员密集型高后果区内新建、改建、扩建的项目，油气输送管道企业需组织开展人员密集型高后果区识别、风险评价和风险消减

等工作，在具体建设项目审批前，需征求县级以上管道保护工作主管部门意见；

(5)满足行业其他相关管理规范。

第十章 城市品质

第一节 城市设计

第65条 总体空间形态

重点打造复兴路与青檀路之间的城市空间轴，搭建韧性生态与综合服务框架。

第66条 景观风貌引导

节点：重点打造沿解放南路、原铁路线两侧的生态景观节点。规划沿复兴南路、大众路等城市快速路、主干路两侧沿线区域形成城市地标集群，塑造可识别、具有特色的城市形象。

界面：重点控制人民路、复兴南路等道路的沿街立面，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。同时结合汇泉路、解放路的沿路绿化带和街头公园，打造健身绿道，形成自然与建筑交融的空间氛围。

廊道：充分利用绿地通廊分隔及联系各功能组团，预留绿地开敞空间，打造集休闲、游憩、观光、体育健身等功能为一体的生态景观廊道。

风格：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。

色彩：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67条 重要开敞空间引导

开敞空间包括原铁路线两侧公园、组团绿地、带状游园和附属绿地共4类。

原铁路线两侧公园主要位于兴北路南侧，应注重空间开敞与设施配套，设置广场、观景平台、疏林草地来为居民提供观赏、休闲、漫步、骑行的场所。

组团绿地主要是15分钟和5-10分钟社区生活圈级中心绿地，应注重提升空间活力，设置慢行道，鼓励休闲、步行、慢跑等活动。

带状游园主要是沿主要道路两侧的带状公园绿地，应注重沿路公园的通透性。

附属绿地主要是指公共管理与公共服务设施用地、商业商务用地和居住用地等用地范围内根据实际需要可对外开放的绿地，作为居民日常活动的重要场所。

第68条 建筑高度管控

为保证城市景观的整体性、延续性和协调性，统筹考虑规划单元天际轮廓线，结合用地性质和土地开发强度，确定规划范围内高度共分为三级。

建筑高度 ≤ 27 米的建筑，主要为基础设施、教育设施、文化设施、低层多层居住用地等；

27米 $<$ 建筑高度 ≤ 54 米的建筑，主要为部分高层住宅、中密度商业等；

54米 $<$ 建筑高度 ≤ 80 米的建筑，主要为部分高层住宅、部分高密度商业。

第69条 重点区域

共划定3个街区为城市设计重点区域，分别为GML4-02、04、06街区，注重青檀南路沿线开敞空间塑造，整体形成错落有致的空间特色。

第二节 城市更新

第70条 透绿露水，提质增量

以居民诉求为导向，用小规模、渐进式“绣花”方式，整体推动各类公园及开敞空间的结构优化、功能完善和品质提升，促进公园体系网络化、环境全民化、服务多元化，整体提升居民的归属感、认同感，围绕各级公园建设，助力城市更新。重复利用插花地、边角地打造街角公园、口袋公园等形式功能多样的绿地空间，实现“五分钟见绿”。

第71条 践行完整社区，补足公共服务

围绕“基础有保障、品质有提升、特色有彰显、未来有空间”的整体目标，优化社区生活服务网络，进一步完善公共服务设施、便民商业服务设施、基础设施、公共活动空间、公共安全保障空间及设施、社区管理设施等，推动城市社区嵌入式服务设施建设，保障居民安全的同时提供更加便利优质的生活。

第72条 盘活低效用地，助力产业升级

加快工业零星用地向城区外集中，腾退青檀南路两侧现状零散工业区，盘活低效用地，为城市发展提供空间载体。通过整治升级、拆建腾挪、功能调整等方式，引导低效产业用地转型升级产业园区更新提效。

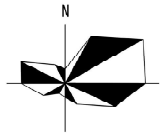
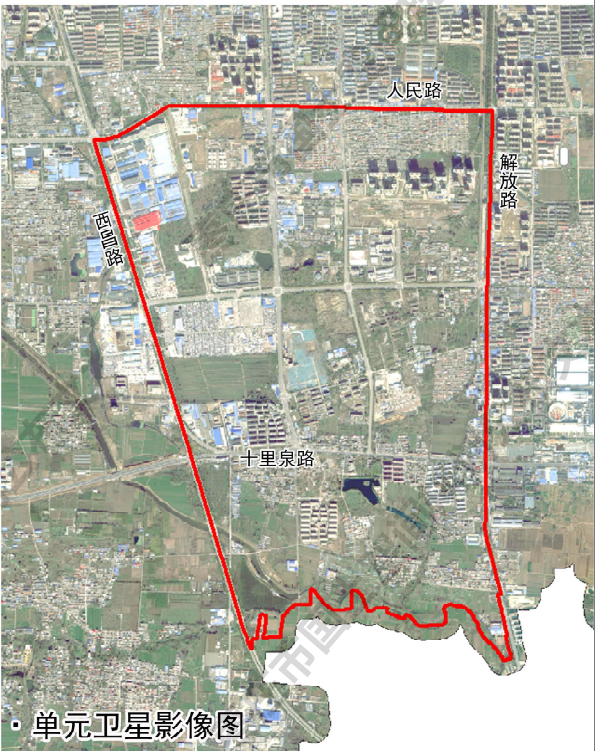
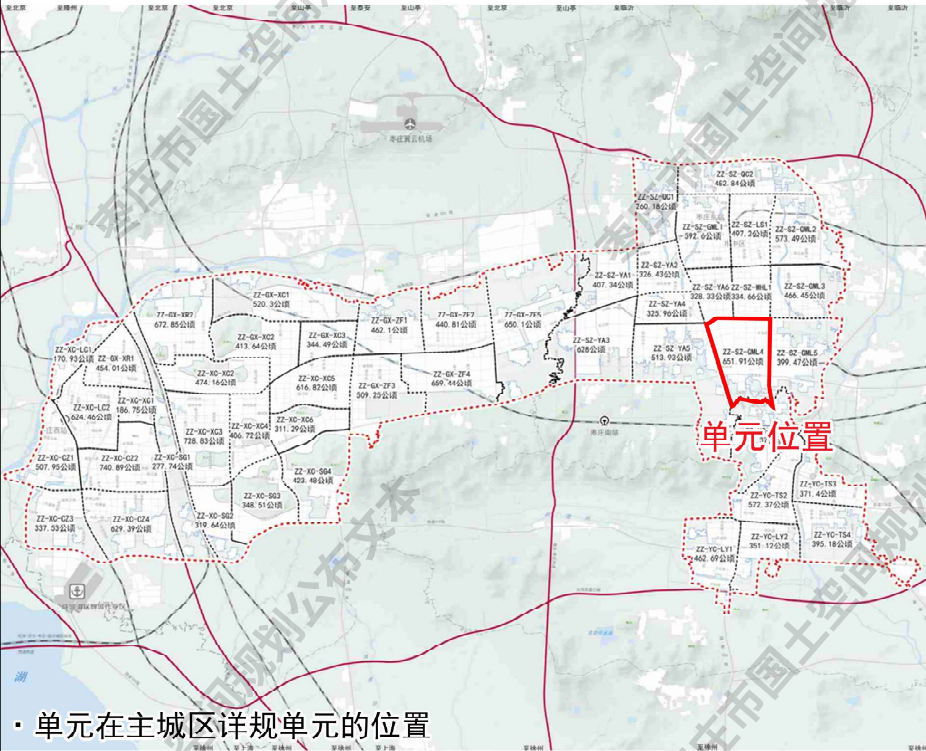
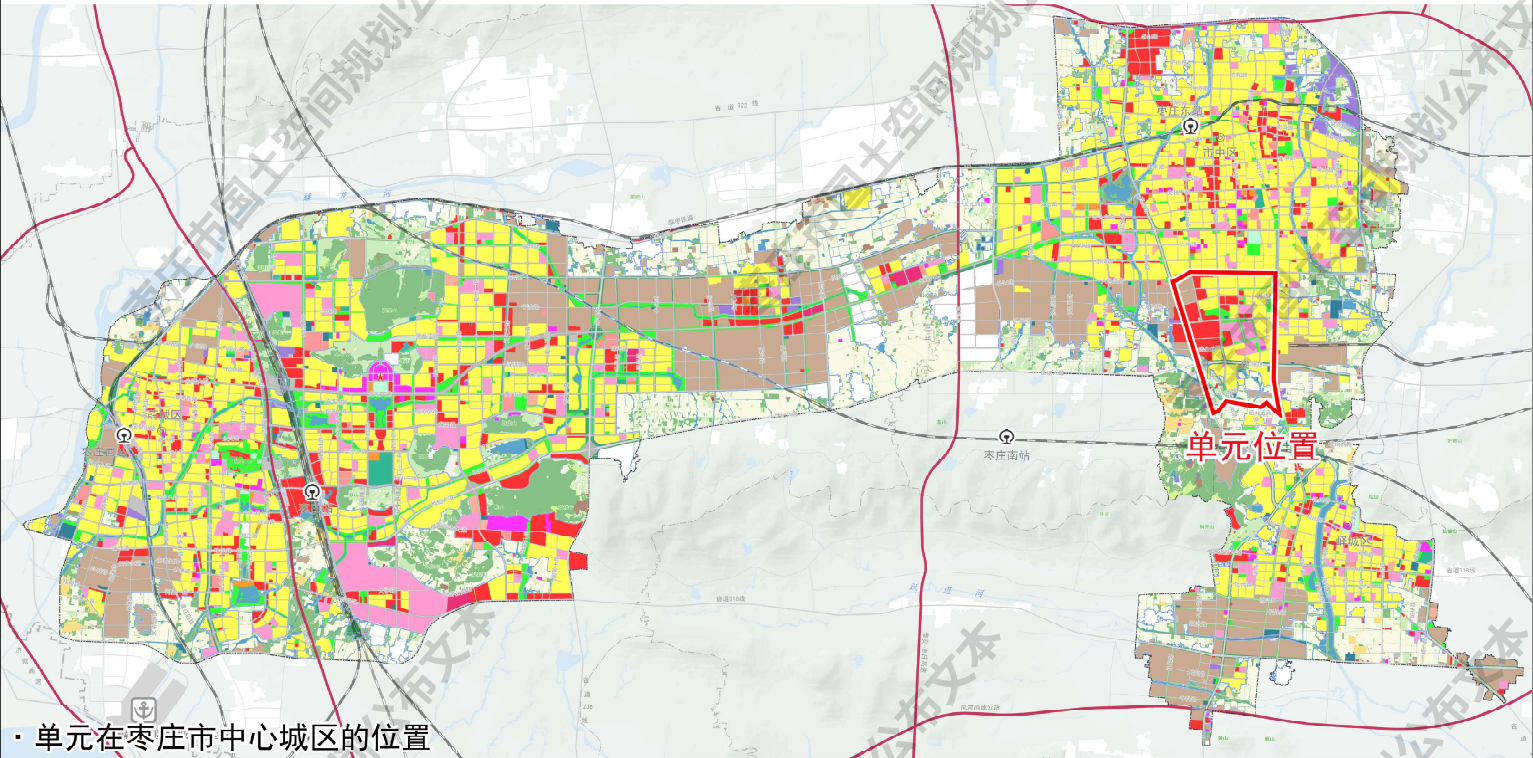
第三节 海绵城市

第73条 管控要求

规划青檀南路以西、汇泉路以南年径流总量控制率不低于76%，青檀南路以东、汇泉路以北年径流总量控制率不低于71%。规划积极推广雨洪利用，采取渗、滞、蓄、净、用、排等措施，减少雨水进入河道的径流量。加强对初期雨水的控制，通过源头控制，减少进入雨水管道和水体的污染物。针对建筑与小区、道路与广场、公园与绿地等不同建设区域制定不同标准，构建完整的城市海绵体系，以实现海绵城市建设目标。

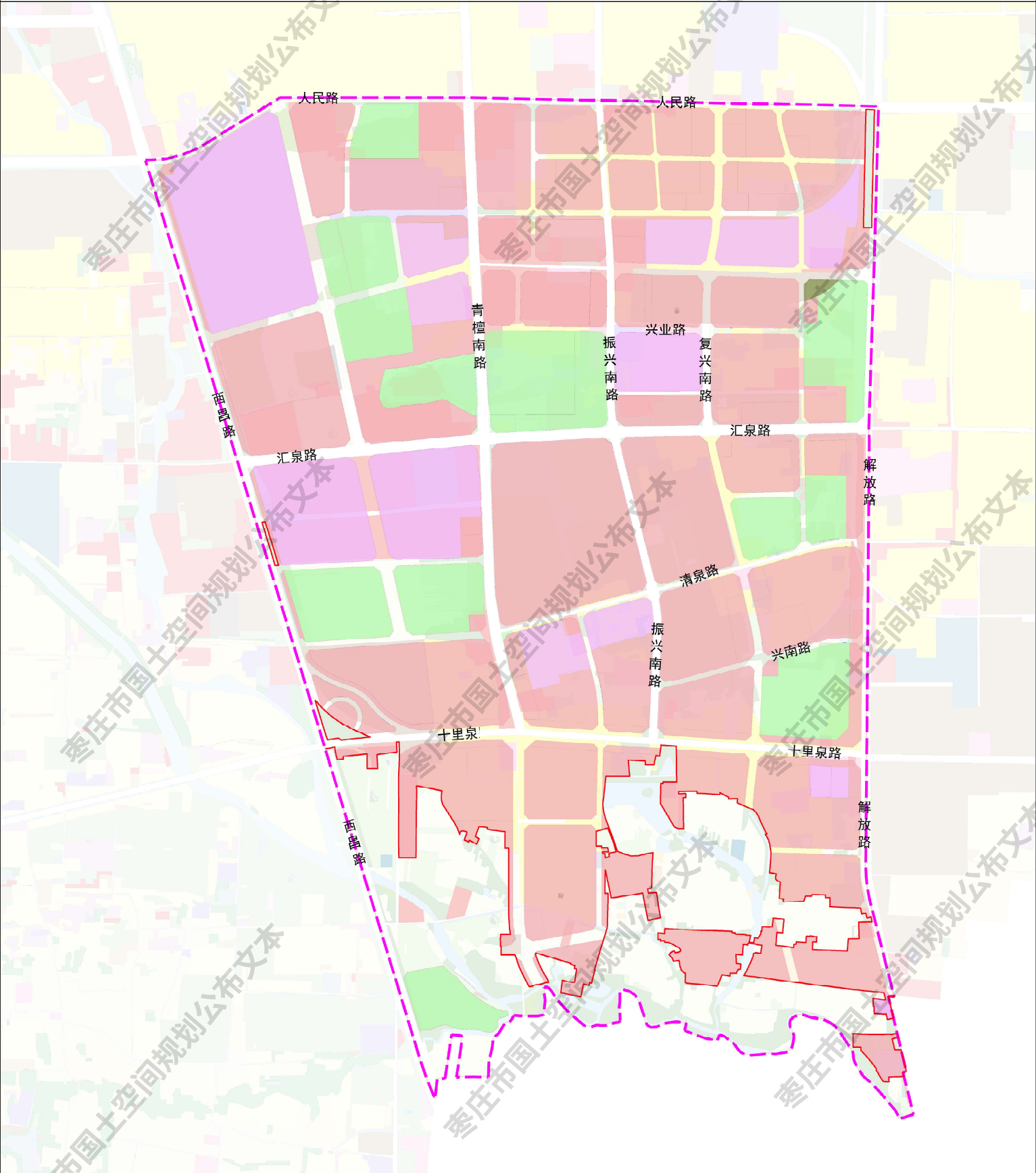
枣庄市中心城区ZZ-SZ-GML4单元控制性详细规划

01 区位图



枣庄市中心城区ZZ-SZ-GML4单元控制性详细规划

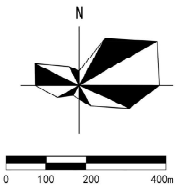
04 土地利用情况综合评价图



图

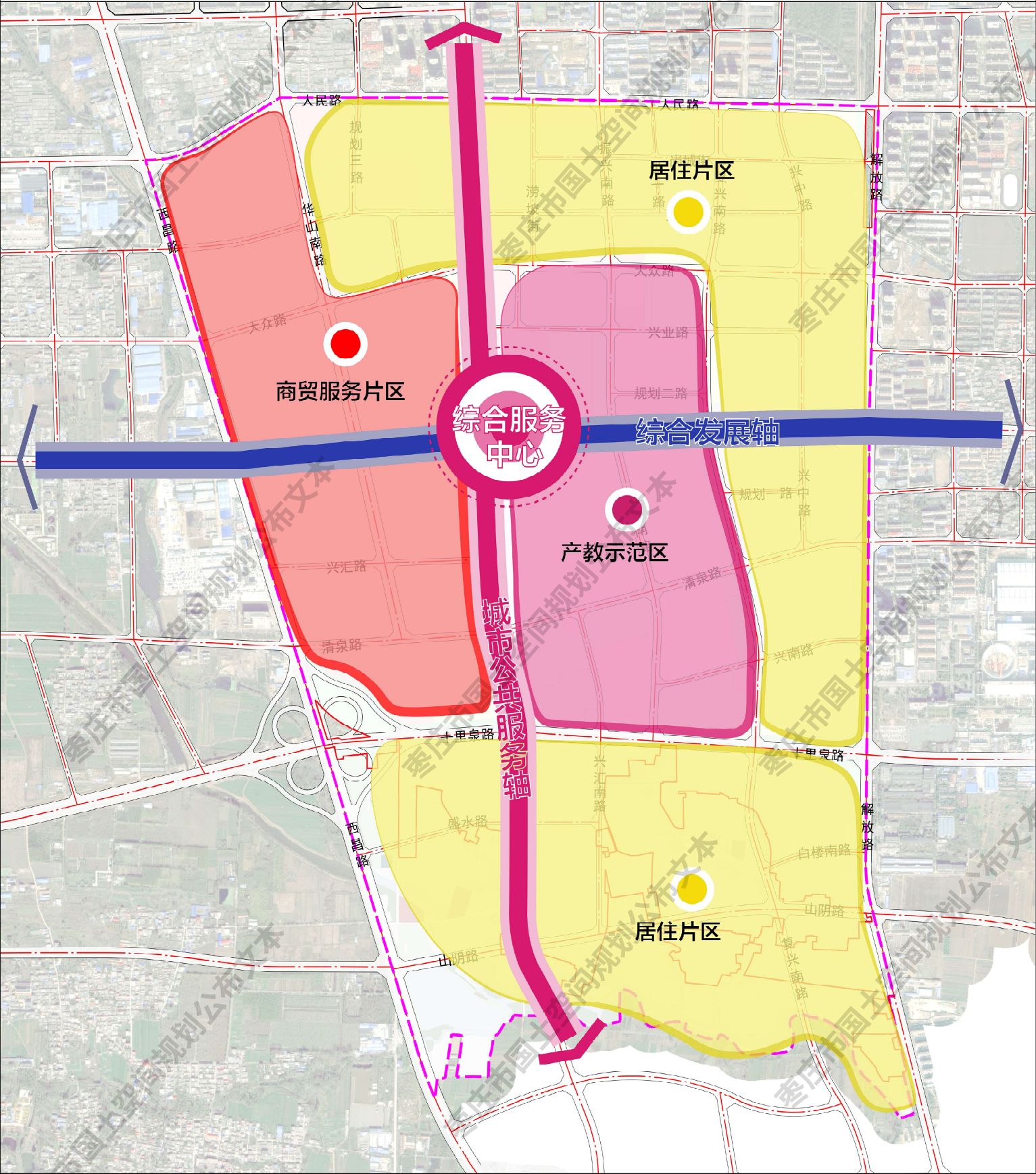
例

- 保留
- 改造
- 新增
- 城镇开发边界
- 单元范围



枣庄市中心城区ZZ-SZ-GML4单元控制性详细规划

05 空间结构规划图



图

例

06 蓝绿系统规划图

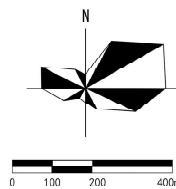


-

07 土地使用规划图

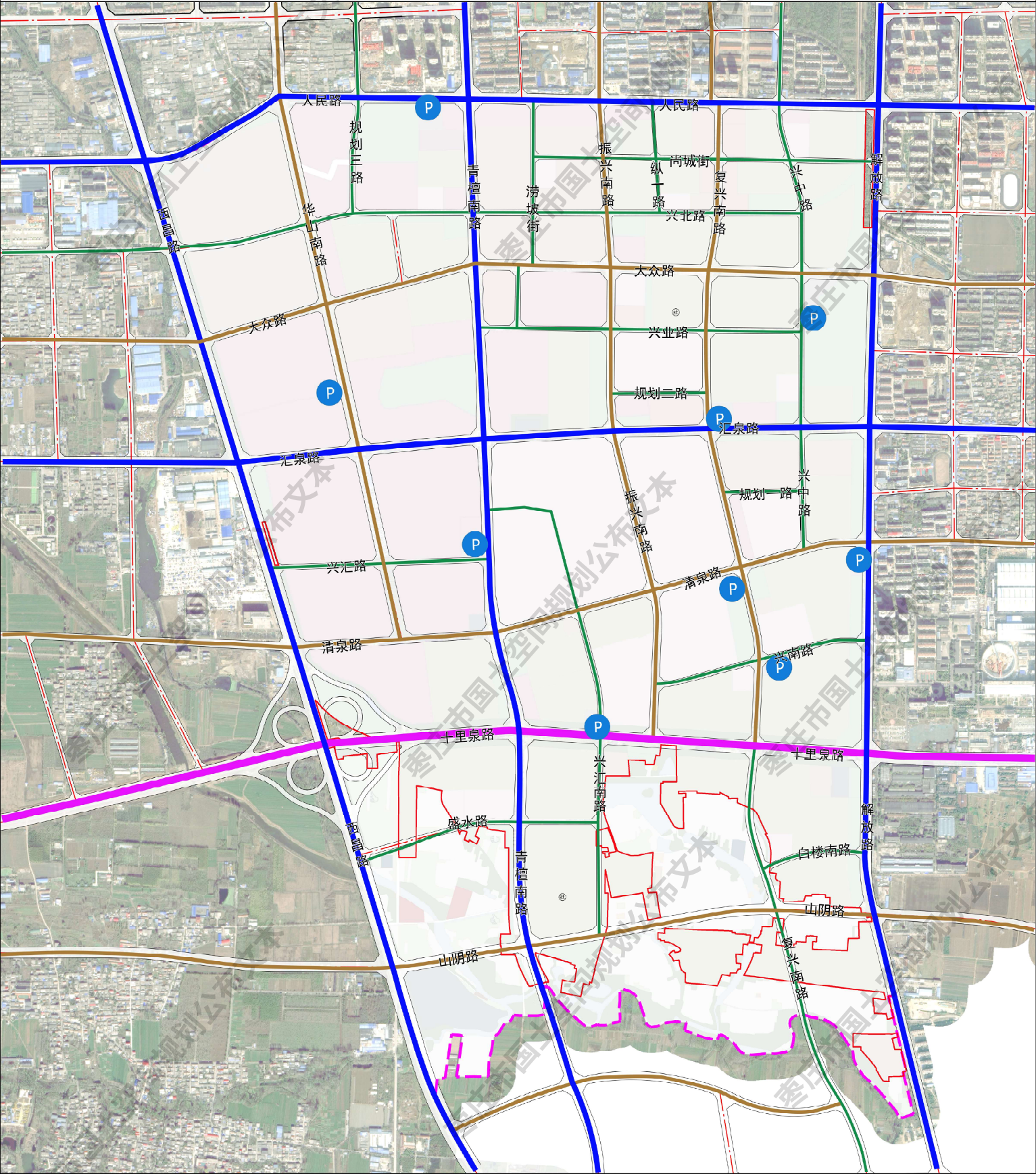


	城镇村道路用地
	附属绿地
	永久基本农田
	生态保护红线
	河湖管理范围
	城镇开发边界
	规划范围



枣庄市中心城区ZZ-SZ-GML4单元控制性详细规划

08 道路交通规划图

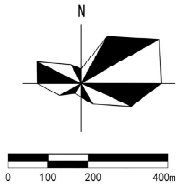


图

例

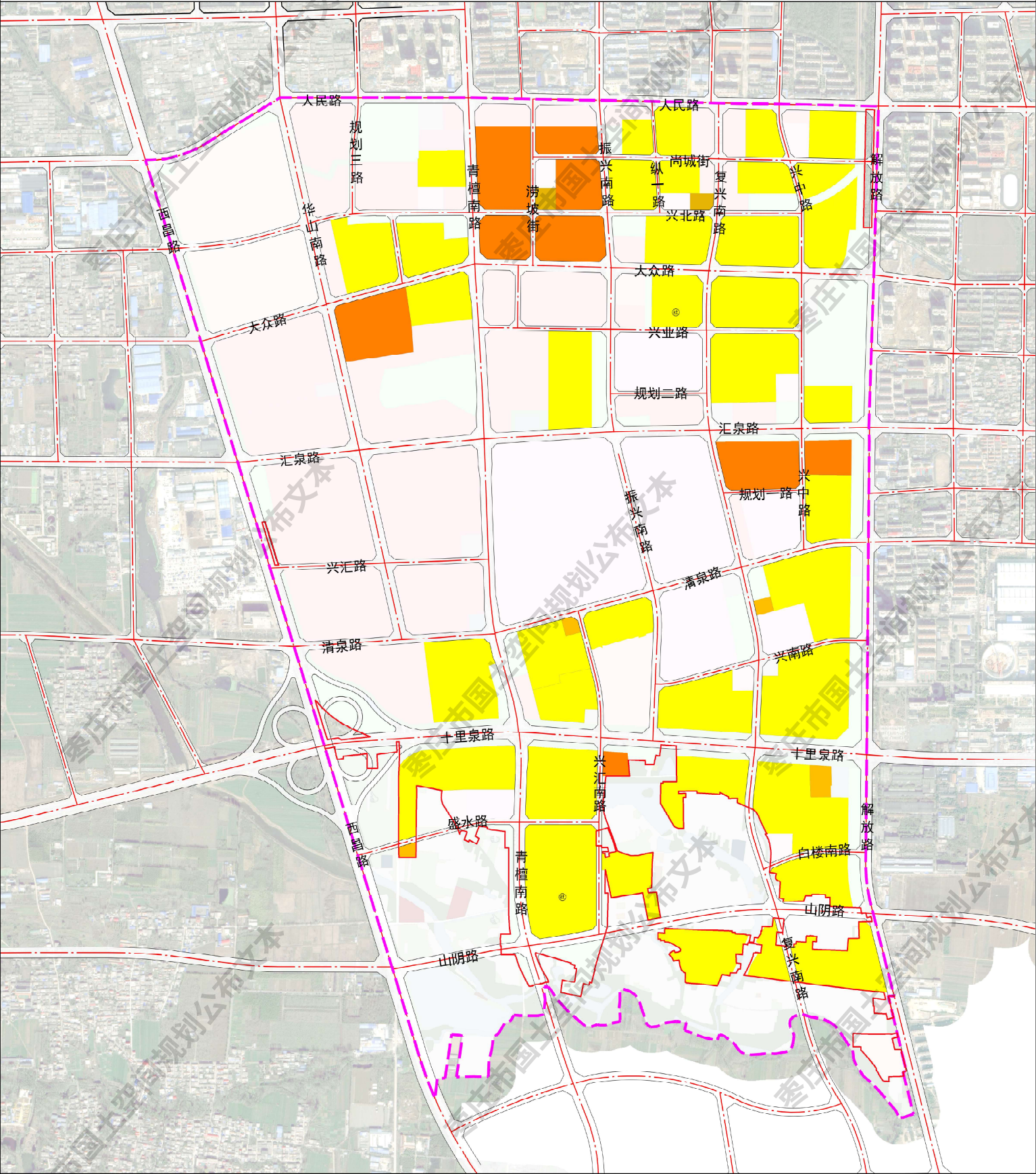
- 快速路
- 主干路
- 次干路
- 支路
- 社会停车场

- 城镇开发边界
- 规划范围



枣庄市中心城区ZZ-SZ-GML4单元控制性详细规划

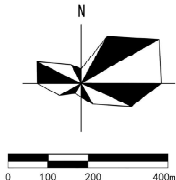
09 居住用地规划图



图

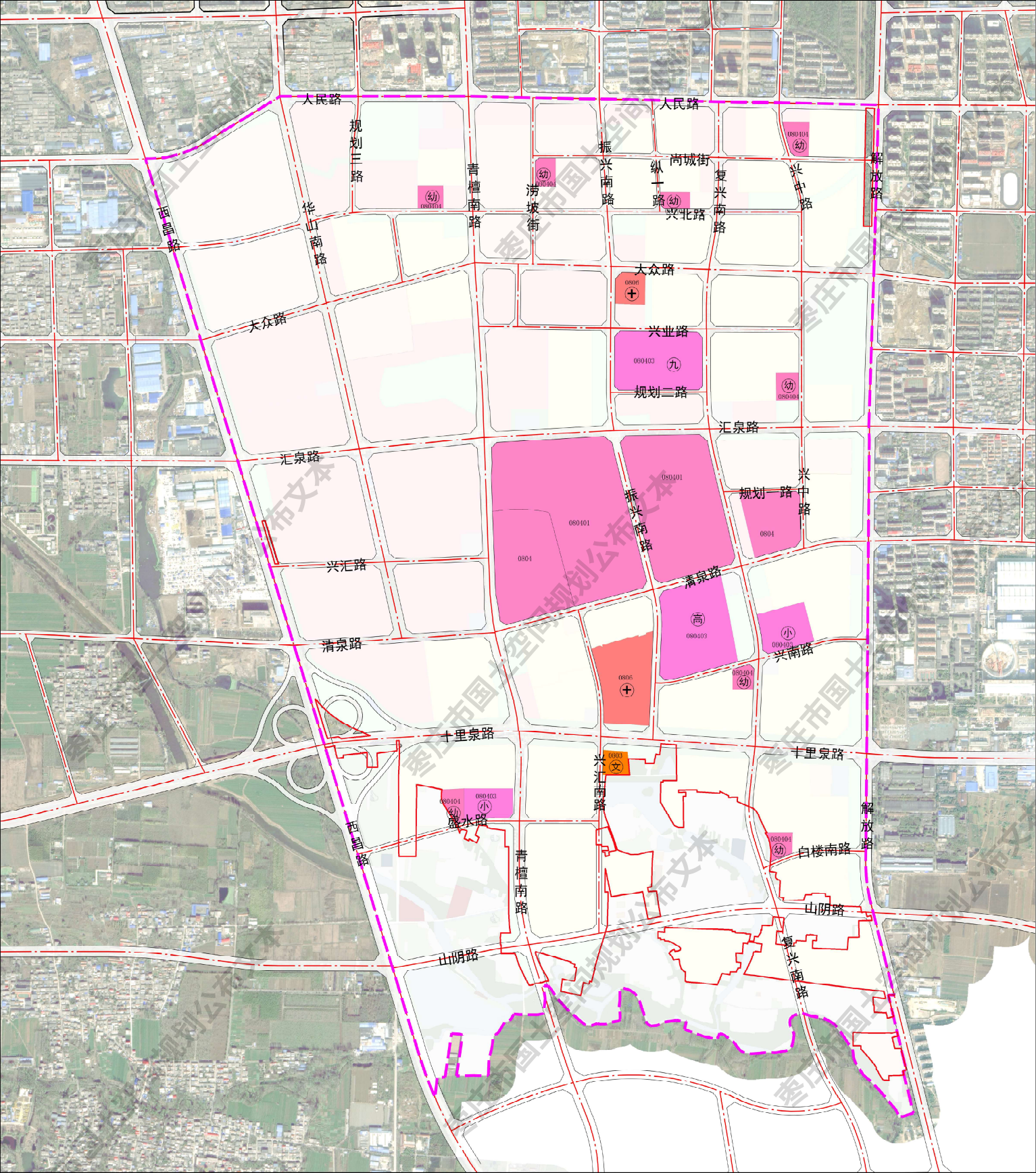
例

- 二类城镇住宅用地
- 城镇社区服务设施用地
- 城镇住宅与城镇社区服务设施混合用地
- 商住混合用地
- 城镇开发边界
- 规划范围



枣庄市中心城区ZZ-SZ-GML4单元控制性详细规划

10 各级公共服务设施规划图

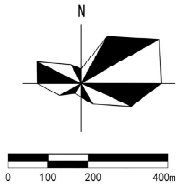


图例

- 文化活动用地
- 教育用地
- 高等教育用地
- 中小学用地
- 幼儿园用地
- 医疗卫生用地

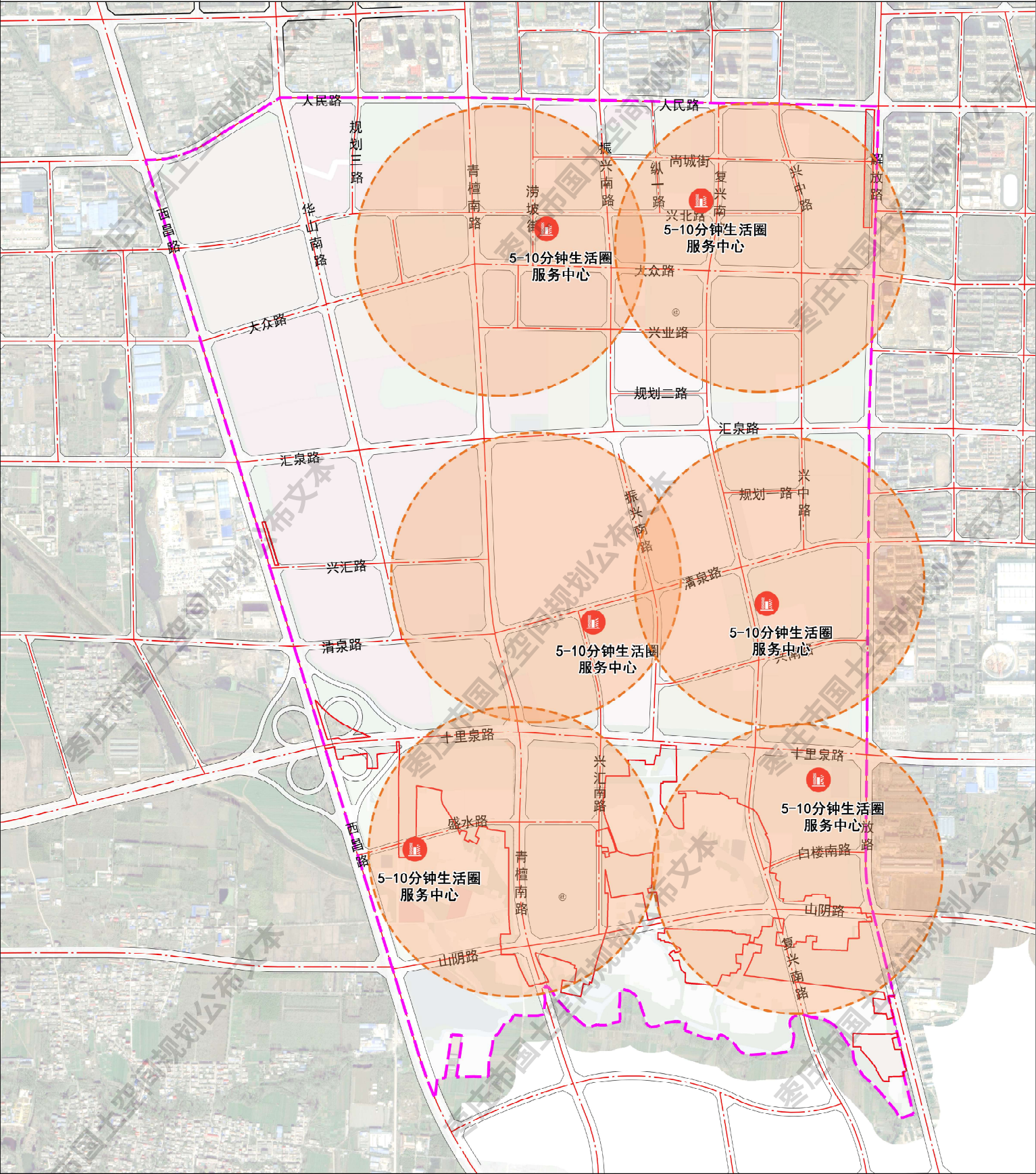
- 医院
- 高中
- 九年一贯制学校
- 小学
- 幼儿园
- 文化设施

- 城镇开发边界
- 规划范围



枣庄市中心城区ZZ-SZ-GML4单元控制性详细规划

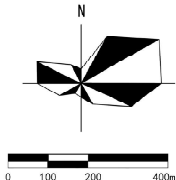
11 社区生活圈构建规划图



图

例

- 15分钟社区生活圈
- 5-10分钟社区生活圈
- 城镇开发边界
- 规划范围



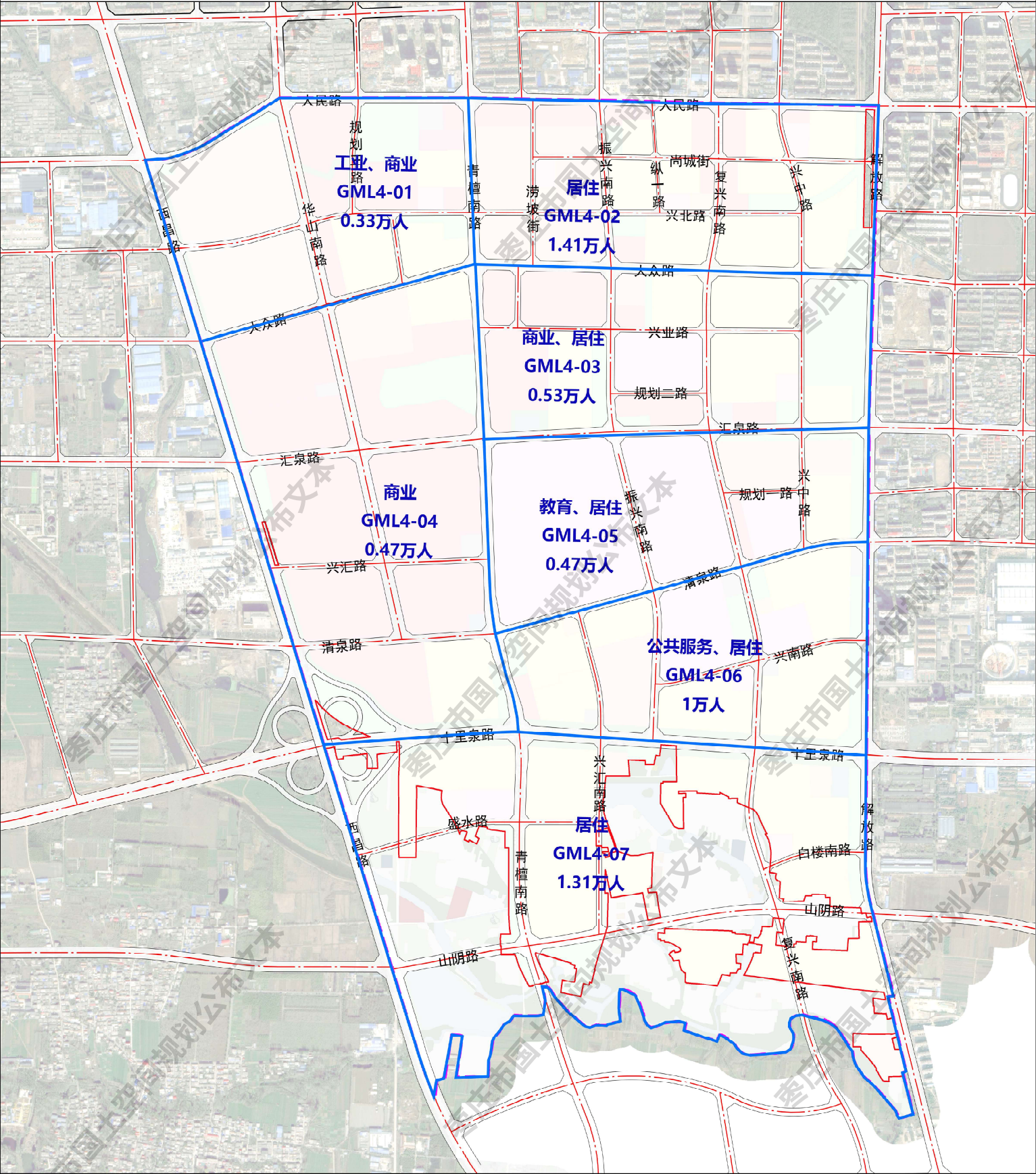
13 城市安全设施规划图



-

枣庄市中心城区ZZ-SZ-GML4单元控制性详细规划

20 街区划分与控制图



图

例

- 街区范围
- 城镇开发边界
- 规划范围

