

枣庄市国土空间规划公布文本

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1

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

目录

第一章 前 言	1
第二章 总 则	3
第三章 定位与规模	7
第四章 既有控规评估	8
第五章 空间布局与土地利用	10
第六章 居住用地	14
第七章 公共服务规划	17
第八章 综合交通	19
第九章 蓝绿系统和城市品质提升	23
第十章 公用设施规划	26
第十一章 城市安全规划	33
第十二章 城市品质	36

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）改善片区整体风貌形象

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，同时，展现片区现代化的城市风貌形象。

（2）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

为推进 ZZ-YC-TS1 单元项目落地实施，塑造高品质国土空间，同时加快推进市中区国土空间详细规划全覆盖工作，枣庄市自然资源和规划局组织编制了《枣庄市中心城区 ZZ-YC-TS1 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》（2010 修正版）
- (6) 《城市绿线管理办法》（2010 修正版）
- (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) 《枣庄市城乡规划技术管理规定》
- (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》（自

然资发[2023]234号)

- (2) 《山东省国土空间规划用地用海分类指南(试行)》
- (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 51098-2015)
- (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 修正版)
- (13) 其他相关技术规范

3、上位规划及相关规划

(1) 《枣庄市国民经济和社会发展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) 其他相关规划

第6条 规划原则与规划重点

(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、城市信息模型(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

ZZ-YC-TS1 单元位于枣庄市峰城城区北侧，规划范围东至 206 国道、南至榴园路、西至峰城区界和冠世榴园、北至峰城区界，用地总面积约 727.07 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-YC-TS1 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求，在编制深度上达到街区控制性详细规划深度。

第三章 定位与规模

第10条 规划目标

基于现状发展基础及单元发展条件，将单元建设成为：峰城“北上”发展战略的桥头堡，峰城城区北部的生态宜居新城。

第11条 总体功能定位

以居住功能为主，兼具产业发展、商业服务、休闲游憩等功能。

第12条 单元主导功能

居住、工业。

第13条 人口规模

规划本单元人口规模约为3.0万人。

第14条 总体发展规模

单元内总用地规模 727.07 公顷，其中城镇开发边界内规模约为 313.37 公顷，城镇开发边界外规模约为 413.70 公顷。

第15条 城镇建设用地

单元内城市建设用地规模313.37公顷，主要包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等。

第四章 既有控规评估

第16条 既有控规编制情况

本单元涉及既有控规为《枣庄市中心城刘村、榴园片区(D13、D14)控制性详细规划》，该控规2019年6月经枣庄市人民政府批复。

第17条 覆盖性评估

既有控规与本次规划范围没有完全对应，仅覆盖西昌路以东和206国道以东范围，西昌路以西和206国道以西区域没有覆盖。

第18条 符合性评估

既有控规范围内涉及市级总规中规划的城镇开发边界和永久基本农田，不涉及生态保护红线。经评估，既有控规城镇开发边界外用地规划为居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业用地、绿地与开敞空间用地等用地性质，现有规划不符合城镇开发边界外的相关管控要求。既有控规在西昌路以东、裴山大道以南、解放南路以西、坛北三路以北区域规划的城镇建设用地占用永久基本农田，不符合永久基本农田管控要求。

既有控规涉及城市绿线、城市蓝线、洪涝风险控制线、城市黄线、历史文化保护线，不涉及城市紫线、公益林、天然林、饮用水水源保护区、灾害风险控制线、工业用地控制线、矿产资源开采保护线等重要控制线管控要求。经评估，既有控规局部与城市绿线、城市黄线有冲突。

既有控规符合市级总规确定的功能结构、规划分区，功能上以居住、商业、公共服务为主。

第19条 实施性评估

单元按片区功能定位与主导属性稳步推进。建筑建设方面，西昌路与206国道周边区域已完成多处居住类和公共管理与公共服务类项目建设，匡衡小学以北区域实施较为缓慢；道路建设方面，单元内干路系统基本形成，青檀南路、坛北三路有待建设；环境建设方面，峰城大沙河等水系基本保持原生状态，鹭鸣湖公园建设基本完善，济枣高铁两侧防护绿地有待建设；设施建设方面，现状已建成的匡衡小学、鹭鸣幼儿园等设施均超出了城镇开发边界范围。

第20条 支撑性评估

市级总规重点项目中的济南至枣庄高速铁路等项目在既有控规中未得到体现。

第21条 评估结论

ZZ-YC-TS1 单元属于重点调整类编制单元，应尽快启动控规编制工作。

第五章 空间布局与土地利用

第一节 空间布局

第22条 空间结构

规划形成“一心一点、两轴两组团”的布局结构。

“一心”：电子商务发展中心；

“一点”：社区公共服务节点；

“两轴”：西昌路-坛山路功能轴线、解放南路功能轴线；

“两组团”：北部居住组团、南部居住组团。

第二节 城镇开发边界内土地利用规划

第23条 城镇建设用地

单元城镇开发边界内的城镇建设用地面积 313.37 公顷。

单元城镇开发边界内的居住用地总面积 133.63 公顷。

单元城镇开发边界内的的公共管理与公共服务用地总面积 10.17 公顷，其中，机关团体用地 0.30 公顷，教育用地 8.83 公顷，体育与文化混合用地 1.04 公顷。

单元城镇开发边界内的的商业服务业用地均为商业用地，面积为 28.68 公顷。

单元城镇开发边界内的的工矿用地均为工业用地，总面积为 42.57 公顷。

单元城镇开发边界内的的交通运输用地总面积 38.77 公顷，其中，城镇村道路用地 38.15 公顷，社会停车场用地 0.62 公顷。

单元城镇开发边界内的公用设施用地均为消防用地，面积为 1.06 公顷。

单元城镇开发边界内的绿地与开敞空间用地总面积 47.17 公顷，其中，公园绿地 28.00 公顷，防护绿地 18.90 公顷，广场用地 0.27 公顷。

单元城镇开发边界内的留白用地总面积 11.32 公顷。

第三节 城镇开发边界外土地利用规划

第24条 村庄建设用地

单元城镇开发边界外的村庄建设用地总面积为 20.75 公顷，其中，居住用地为保留现状的农村宅基地，面积为 3.65 公顷；商业服务业用地均为保留现状的商业用地，面积为 4.55 公顷；工矿用地均为保留现状的二类工业用地，面积为 5.63 公顷；仓储用地均为保留现状的二类物流仓储用地，面积为 0.39 公顷；交通运输用地为城镇村道路用地，面积为 2.20 公顷；公用设施用地为通信用地，总面积为 0.09 公顷；绿地与开敞空间用地均为防护绿地，面积为 4.24 公顷。

第25条 区域基础设施用地

单元城镇开发边界外的区域基础设施用地均为交通运输用地，总面积为 13.75 公顷，包括铁路用地 4.27 公顷、公路用地 9.48 公顷。

第26条 其他建设用地

单元城镇开发边界外的其他建设用地为特殊用地和采矿用地，总面积为 2.79 公顷，包括保留现状的特殊用地 2.73 公顷、采矿用地 0.06 公顷。

第27条 非建设用地

单元城镇开发边界外的非建设用地总面积为 376.41 公顷，其中，耕地面积为 138.32 公顷，园地面积为 58.30 公顷，林地面积为 135.96 公顷，草地面积为 7.35 公顷，湿地面积为 0.12 公顷，农业设施建设用地面积为 12.70 公顷，陆地水域面积为 12.83 公顷，其他土地面积为 10.83 公顷。

第四节 土地使用控制

第28条 用地性质细分

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，单元控制性详细规划建设用地原则上划分至二级类，其中，居住用地、公共管理与公共服务用地中的教育用地、工业用地、仓储用地、交通运输用地等类别宜划分至三级类；非建设用地原则上划分至一级类，根据规划管理需要可细分至二级类。街区控制性详细规划用地分类原则上细分至最小类。

第29条 建设用地混合

结合单元现状用地使用情况，本次规划在单元内新增设置混合用地为体育与文化混合用地（用地分类代码 0805/0803），按照“用地与用地兼容”实施管控，混合比例原则上不得小于 10%，一般不大于 30%，可不超过 50%。

第30条 建设用地兼容性

用地表示为单一类别的用地，按照“设施与用地兼容”实施管控，兼容比例不超过 20%。

根据《城市绿地规划标准》(GB/T 51346-2019)《公园设计规范》(GB 51192-2016)集中公园绿地中可适当建设管理、游憩和服务等建筑,占地比例不超过 3%,总建筑面积不得超过占地面积的 1.5 倍。

第六章 居住用地

第一节 居住用地规划

第31条 二类城镇住宅用地

规划二类城镇住宅用地面积为 133.11 公顷，占城镇建设用地总面积的 42.48%。

第32条 城镇社区服务设施用地

规划城镇社区服务设施用地位于坛北二路南、建设路西，面积为 0.53 公顷，占城镇建设用地总面积的 0.17%。

第二节 居住人口

第33条 居住人口分布

规划居住用地 133.65 公顷，规划居住人口 3.0 万人，可划分为 3 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)。

(1) 5-10 分钟社区生活圈一：位于西昌南路-济枣高铁-冠世榴园东边界-榴园路-206 国道围合范围，居住用地 59.59 公顷，居住人口规模约 1.50 万人。

(2) 5-10 分钟社区生活圈二：位于西昌南路-坛北三路-解放南路-206 国道围合范围，居住用地 31.17 公顷，居住人口规模约 0.80 万人。

(3) 5-10 分钟社区生活圈三：位于济枣高铁-西昌南路-峰城区界-裴山西路围合范围，居住用地 42.89 公顷，居住人口规模约 0.7 万

人。

第三节 社区服务设施规划

第34条 社区服务设施规划

(1) 15 分钟社区生活圈配套设施

综合《社区生活圈规划技术指南》(TD/T 1062-2021)中 15 分钟社区生活圈基础保障型服务要素配置标准和《枣庄市城乡规划管理技术规定》(2018 版)居住区配套服务设施配置标准,并预留一定建设空间,适度配置部分品质提升型服务要素,满足不同社区居民的多元需求,高标准配置社区服务设施,补齐现状设施短板。

规划于裴山大道南、裴山西路西新增体育与文化混合用地一处,面积 1.04 公顷,配置文化活动和中型多功能运动场地;规划于坛北二路南、建设路西新增城镇社区服务设施用地一处,面积 0.53 公顷,配置社区服务中心和卫生服务中心;结合单元中部公园绿地配置大型多功能运动场地;结合坛北二路北、建设路西商业用地配置商场、菜市场、餐饮设施、银行营业网点、电信营业网点和邮政营业网点等。

(2) 5-10 分钟社区生活圈配套设施

综合《社区生活圈规划技术指南》(TD/T 1062-2021)中 5-10 分钟社区生活圈基础保障型服务要素配置标准和《枣庄市城乡规划管理技术规定》(2018 版)小区级配套服务设施配置标准,进行高标准配置。5-10 分钟社区生活圈一社区中心位于鹭鸣湖北侧,为保留现状设施;5-10 分钟社区生活圈二中心位于坛北一路北、建设路西,为规划新增设施;5-10 分钟社区生活圈三中心位于裴山大道南、解放南路西,

为规划新增设施。

第七章 公共服务规划

第一节 公共管理与公共服务

第35条 机关团体用地

保留现状榴园路北、206 国道西的机关团体用地，用地面积 0.30 公顷，占城镇建设用地总面积的 0.10%。

第36条 教育设施

结合规划人口分布及相关专项规划内容，本次规划在单元内保留现状小学 2 处，保留现状配建幼儿园 3 处，规划新增独立占地幼儿园 2 处。

规划教育用地面积 8.83 公顷，占城镇建设用地总面积的 2.82%。

(1) 小学

保留现状 36 班匡衡小学，占地面积 5.93 公顷，位于西昌南路西侧；保留现状 6 班张店刘村联合小学，占地面积 1.96 公顷，位于裴山大道北、解放南路西。

(2) 幼儿园

单元内规划新增独立占地幼儿园 2 处，均为 6 班幼儿园。一处位于坛北二路南、建设路西，占地 0.46 公顷；一处位于裴山大道北、裴山西路西，占地 0.49 公顷。

保留现状配建幼儿园 3 处，一处位于匡衡小学西侧，为 6 班幼儿园；一处位于鹭鸣湖南侧，为 12 班幼儿园；一处位于张店刘村联合小学内，为 3 班幼儿园。

第37条 体育和文化设施

规划于裴山大道南、裴山西路西新增体育和文化混合用地一处，
占地 1.04 公顷，占城镇建设用地总面积的 0.33%。

第二节 商业服务

第38条 商业设施

规划商业用地 28.68 公顷，占城镇建设用地总面积的 9.15%。其中，公用设施营业网点用地 0.29 公顷，位于西昌南路东、206 国道西，为现状加油加气站。

第39条 社区商业设施

本规划通过明确商业与居住用地的兼容性，以及布局商住混合用地。来引导社区商业设施的落位，提高用地使用的灵活度。

第八章 综合交通

第40条 路网布局

道路分为国道、主干路、次干路、支路 4 个等级。

国道：单元内国道 1 条，为 206 国道，道路红线宽度为 40 米。

主干路：单元内主干路 3 条，包括西昌南路、青檀南路和解放南路，道路红线宽度分别为 64 米、42 米和 40 米。

次干路：规划次干路 5 条，包括山阴路、裴山大道、坛北三路、建设路和裴山西路，道路红线宽度分别为 40 米、40 米、50 米、40 米和 40 米。

支路：规划支路道路红线宽度为 12-20 米。

第41条 慢行交通规划

沿坛北二路、解放南路、裴山大道、裴山西路等城市道路建设自行车慢行道和社区健康步道，并与齐村支流滨水绿地进行串联，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42条 静态交通规划

(1) 公共停车场规划

在单元内共规划新增独立用地停车场 2 处，总占地面积约 0.62 公顷，提供泊位约 240 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。

(2) 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。

(3) 充电设施配套

新建住宅配建机动车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43条 公共交通运输规划

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离(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44条 道路交叉口控制

(1) 立体交叉口

单元内 206 国道与解放南路道路交叉口采用互通式立体交叉。

(2) 平面交叉口

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。

（3）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。

（4）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45条 地块机动车出入口规定

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上安排。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。

第九章 蓝绿系统和城市品质提升

第一节 绿地系统规划

第46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 28.00 公顷，占城镇建设用地总面积的 8.94%，主要包括裴山大道两侧、解放南路两侧、206 国道西侧、西昌南路两侧的公园绿地，白马山东侧的山体公园，以及居住社区内的街头绿地。

第47条 防护绿地

规划防护绿地总面积 18.90 公顷，占城镇建设用地总面积的 6.03%，包括西昌南路两侧、206 国道西侧、济枣高铁两侧的防护绿带。

第48条 广场用地

规划广场用地面积 0.27 公顷，占城镇建设用地总面积的 0.09%，位于鹭鸣湖东侧。

第49条 附属绿地

建设路西侧 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50条 绿化建设

规划区内绿地建设应严格落实“城市绿线”控制要求。

各地块在满足规定绿地率指标的同时，还应提高绿化覆盖率，尽

可能增加绿化面积，提升绿化质量。植物种类选择注重夏季遮阴与冬季透光的结合，植物种植注重防风与通风的结合。植物搭配要形成丰富的层次、优美的形态以及与环境氛围相协调的色彩。

同时鼓励以居民住宅楼、桥柱、围栏、棚架、墙体等为载体，在符合公共安全的情况下，实施垂直绿化、屋顶绿化等立体绿化。对位于重要地段或者有城市景观塑造需要的公共建筑，自然资源和规划行政主管部门可以在建设工程规划设计要求中提出立体绿化意见。

第二节 河流水系规划

第51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 12.83 公顷，主要涉及鹭鸣湖、齐村支流等自然水系，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52条 水系整治

(1) 规划尊重水系现状和历史沿革，落实总体规划结构性水系管控要求，尽量减少改变现状河道线位，原则上不缩小现状水体面积，保持水面率不下降。

(2) 提升防洪排涝能力，构建“高水高排，低水低排”的调排体系。

(3) 通过河道新开、线位调整、线位优化以及河道拓展等手段优化水网布局，提升水系连通性，整体形成连贯畅通的河网布局。

(4) 强化岸线复合利用，保留河道自然形态，结合河道宽度、沿

线用地功能、生态保护等要求，灵活采取生态柔性岸、湿地型护岸、亲水型硬岸或台阶型护岸。

(5)涉及河道、水库、蓄滞洪区等水利工程管理范围内建设项目，须依照《防洪法》《河道管理条例》等相关法律法规，及时向市行政审批局申请提供实施方案、工程所涉河道的防洪影响评价报告、办理相关水行政许可。并按照河道管理和保护范围的相关规定开展工程建设，工程建设不得改变河道走向，不得影响河道行洪安全。

第十章 公用设施规划

第53条 供水设施规划

(1) 用水量预测

综合生活用水总量为 0.51 万立方米/日，工业用水量为 0.16 万立方米/日，其它用水量为 0.13 万立方米/日，预测单元总用水量为 0.80 万立方米/日。

(2) 水源规划

现状供水水源为峰城东郊水厂，平均供水量为 3 万吨/日；远期供水水源为龙泉庄（西郊）水厂，平均供水量为 3 万吨/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 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 DN200 毫米。

第54条 排水设施规划

(1) 规划排水体制为雨污分流制。

(2) 污水量预测

预测单元内平均日污水排放量为 0.64 万立方米/日。

(3) 污水处理厂

单元内污水将沿污水主干管流入上实联合污水处理厂，现状日处理量 3 万吨/日，远期日处理量 6 万吨/日。

(4) 污水管网

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 DN300 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齐村支流、鹭鸣湖水体。

第55条 电力设施规划

(1) 电源规划

单元由 110kV 榴园变电站和 110kV 裴桥站联合供电。

(2) 供电负荷指标

民用住宅：30w/m²；公用建筑：50w/m²；工业厂房：50w/m²。

(3) 电力管网规划

规划区内采用 10kV 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 m²。

本片区横向以裴山大道、坛北二路、坛北三路为主要通道，纵向以西昌南路、建设路、解放南路为主要通道。

第56条 通信设施规划

(1) 规划设计参数

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

通信局所规划。新建 1 座汇聚机房，机房建筑面积均为 300 平方米，均结合邻里中心设置。交接箱根据布置原则，本区域在道路交叉口共预留交接箱位置。

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。

第57条 供热设施规划

(1) 热源规划

单元现状热源为华电十里泉热电厂，远期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

解放南路 DN800 管线经过本次规划范围，规划依托解放南路主干线进行布管。由解放南路开口沿着坛北三路向西设一条 DN400 支线，负责西昌南路两侧热负荷；由解放南路开口沿着裴山大道设一条 DN400 支线，负责裴山大道两侧热负荷。

第58条 燃气设施规划

(1) 气源规划

单元气源引自枣庄华润燃气有限责任公司。

(2) 燃气管网规划

本片区以现状西昌南路、解放南路为主要通道，规划裴山大道、坛北三路、建设路等为主干管网，实现区内天然气管网全部覆盖。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 De160-De315，完善管道天然气系统。片区内天然气管网运行压力为 0.4MPa ，满足区域内各地块用气需求。

第59条 环卫设施规划

(1) 垃圾量预测

预测单元生活垃圾产生量为 30 吨/日。单元所有生活垃圾经分类

收集、压缩后经规划垃圾中转站统一转运至枣庄市垃圾处理厂处理。

(2) 垃圾转运站

单元内设置垃圾转运站 1 处。

(3) 公共厕所

单元内规划新增公共厕所 6 处。

(4) 洒水车加水点

单元内共规划新增洒水车加水点 2 处。

(5) 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。

第60条 管线综合规划

(1) 管线平面布置

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61条 地下空间规划

(1) 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。

(2) 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 城市安全规划

第62条 综合防灾规划

(1) 医疗救护中心

规划单元外东部的峰城区中医院为本单元的医疗救护中心。

(2) 避难疏散场所

单元内设置 6 处防灾避难场所，包括鹭鸣湖公园、匡衡小学、鹭鸣湖广场、建设路与 206 国道交叉口公园绿地、坛北二路与西昌南路交叉口公园绿地、张店刘村联合小学等。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。

(3) 主要疏散通道

规划 206 国道、西昌南路、青檀南路、解放南路、裴山大道、坛北三路为主要疏散通道，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63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 30 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64条 消防规划

(1) 消防站

单元内保留现状消防站 1 处，位于西昌南路以南、206 国道以西，用地面积 1.06 公顷。

(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65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、铁路、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66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,必须按要求建设防空地下室。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67条 公共卫生安全规划

建立重大疾病和突发急性传染病联防联控机制、提高对传染病、慢性病的监测、预防和控制能力。完善医院、基层社区卫生服务机构、定点传染病医院等的防疫设施建设,扩大传染病集中收治容量,提高传染病检验检测能力。

第十二章 城市品质

第一节 城市设计

第68条 景观界面

重点控制西昌南路、解放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。同时结合坛北三路、裴山大道、裴山西路和建设路的沿路绿化带和街头公园，打造健身绿道，串联起齐村支流两侧的滨水绿地景观。

第69条 景观节点

规划打造裴山大道与解放南路交叉口周边为单元内的一级活力节点，集中布局滨水绿地公园、电子商务中心等具有明显标识性的景观元素；规划鹭鸣湖、西昌南路坛北二路交叉口为单元内的 2 个二级活力节点，利用滨水公园、商业设施等打造宜人的景观节点。

第70条 景观廊道

齐村支流拥有蜿蜒曲折、优美宜人的水岸景观条件，城市设计中充分利用其得天独厚的岸线资源，将单元东北部的齐村支流生态景观廊道作为主要的沿岸景观轴线。通过沿岸空间的处理，塑造出宜人的滨水风光。

第71条 建筑风格

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。

第72条 建筑色彩

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。

第二节 海绵城市

第73条 海绵城市建设

(1) 规划目标

依据《枣庄市海绵城市建设专项规划(2021-2035年)》径流总量控制目标分解:基于年径流总量控制率75%的总体目标,结合管控单元现状年径流总量控制率、城区开发强度、自然调蓄空间、内涝风险等因素,确定管控单元年径流总量控制率目标。其中,根据区域下垫面的径流控制能力和需求,规划峰城区年径流总量控制率75.71%。

(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。

第三节 历史文化保护

第74条 文物保护单位

规划区西南部涉及省级文物保护单位一处，为冠世榴园，单元内面积为 **488879** m²。涉及峯城区级三处，一处为青龙山古墓群、单元内面积为 **13217** m²，一处为锅其山古墓群、单元内面积为 **7013** m²，一处为徐楼墓群、单元内面积为 **10291** m²。

各级文物保护单位应由相关文物保护部门对其设置保护标志、建立保护档案，并按照相关要求进行了严格保护，禁止任何对文保单位造成危害和影响的建设行为。

第四节 城市更新

第75条 村庄安置

规划结合枣庄的安置政策，对规划区内的张店村、刘村、候桥村、后湾村实施拆迁改造工作。村庄安置工作应从城市整体功能环境提升的角度来考虑，为城市发展营造良好的环境和氛围，保障原居民的利益。规划将安置区融入到城市整体居住功能，依据社区级公共设施配套标准，按照合理的社区规模进行各类服务设施的配置。

第76条 低效用地更新

单元内低效用地主要位于西昌南路以西、济枣高铁以北，为现状工业用地、采矿用地和物流仓储用地，面积 **43.26** 公顷。规划引导现状低效产业用地再开发，促进现状产业项目增资扩产，优化产业结构，提升节约集约用地水平，实现土地高效利用。

第五节 建设时序

第77条 分期供地

规划安排 “十五五” 新增建设用地 35%， “十六五” 新增建设用地 25%。

“十五五” 期间，围绕居住存量用地更新改造，建设村庄安置区，完善配套公共服务设施。

“十六五” 期间，增强片区活力，促进产城融合发展，全面建成峰城“北上” 发展战略的桥头堡，峰城城区北部的生态宜居新城。

第78条 近期土地储备与开发实施建议

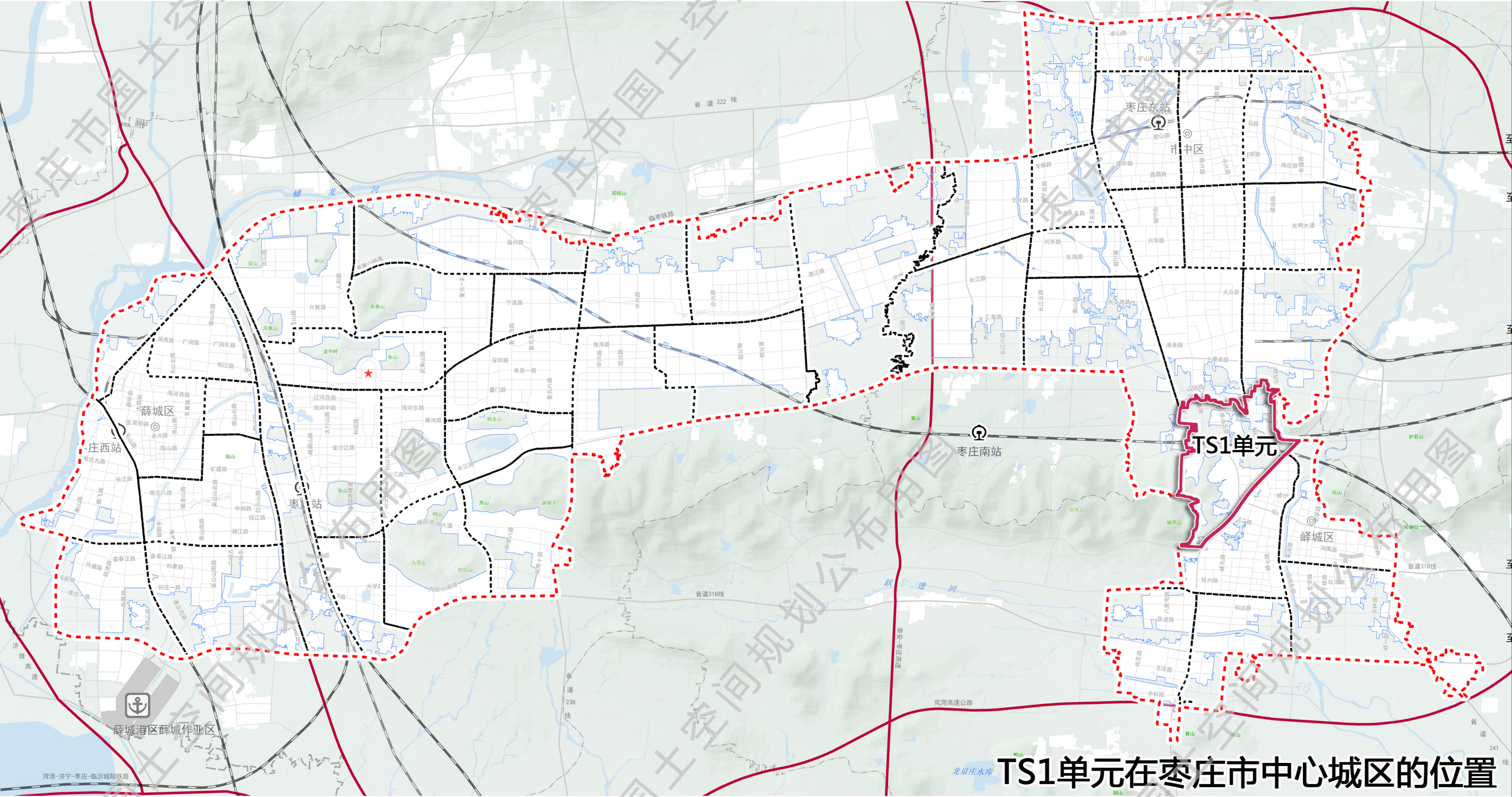
关注市场需求，聚焦核心区域和重点产业，优化土地资源配置。加大对城市核心区域和重点产业用地的储备力度，提升土地资源的价值。适度控制郊区低效用地的储备，避免土地闲置和浪费。积极探索多元化储备模式，如合作开发、租赁等，降低储备成本。

目录

01. 区位图
02. 建筑质量现状图
03. 建筑高度现状图
04. 土地利用情况综合评价图
05. 空间结构规划图
06. 土地使用规划图
07. 居住用地规划图
08. 社区生活圈构建规划图
09. 公共服务设施规划图
10. 蓝绿系统规划图
11. 道路交通规划图
12. 城市安全设施规划图
13. 街区划分图

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

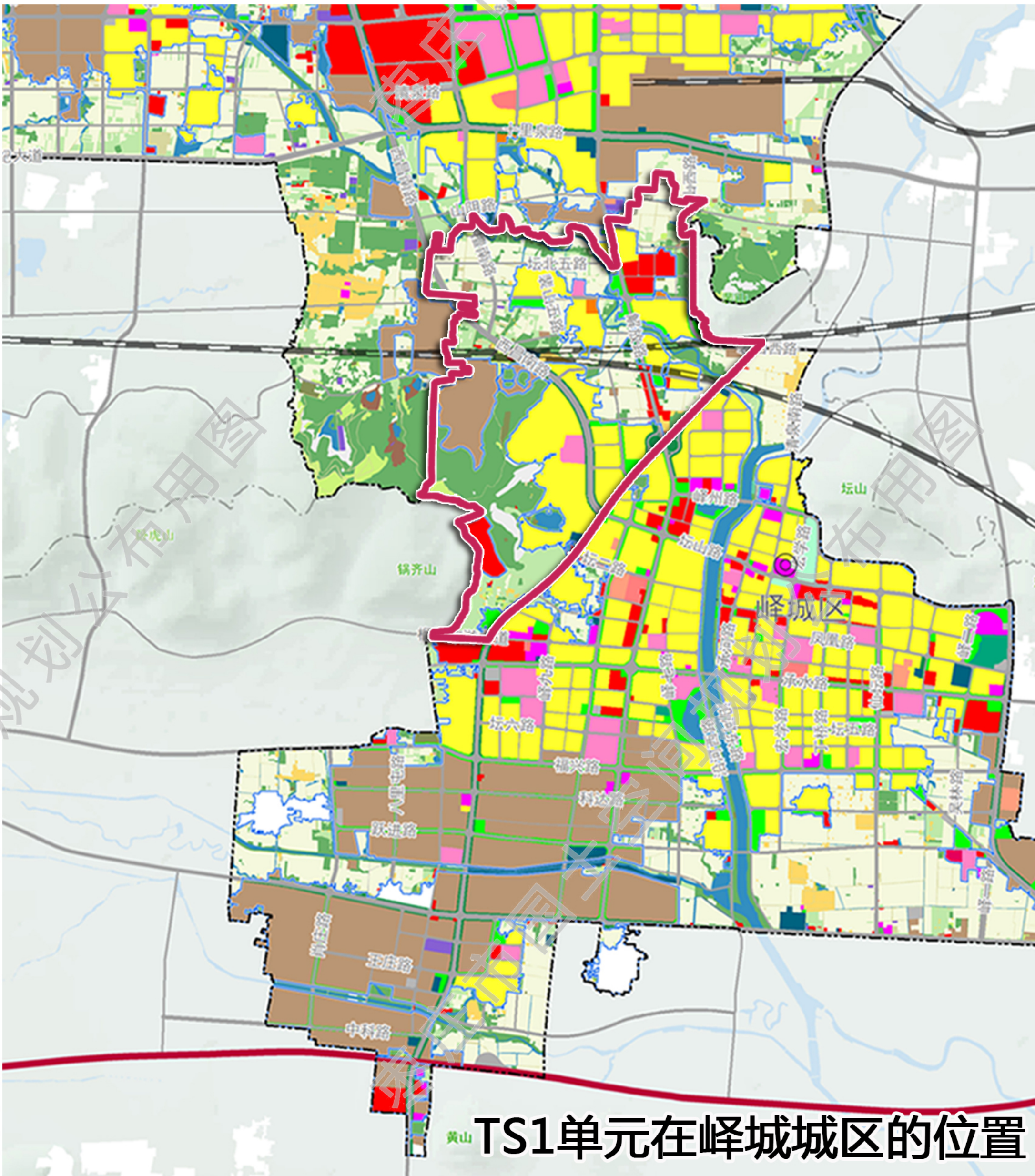
区位图



TS1单元在枣庄市中心城区的位置



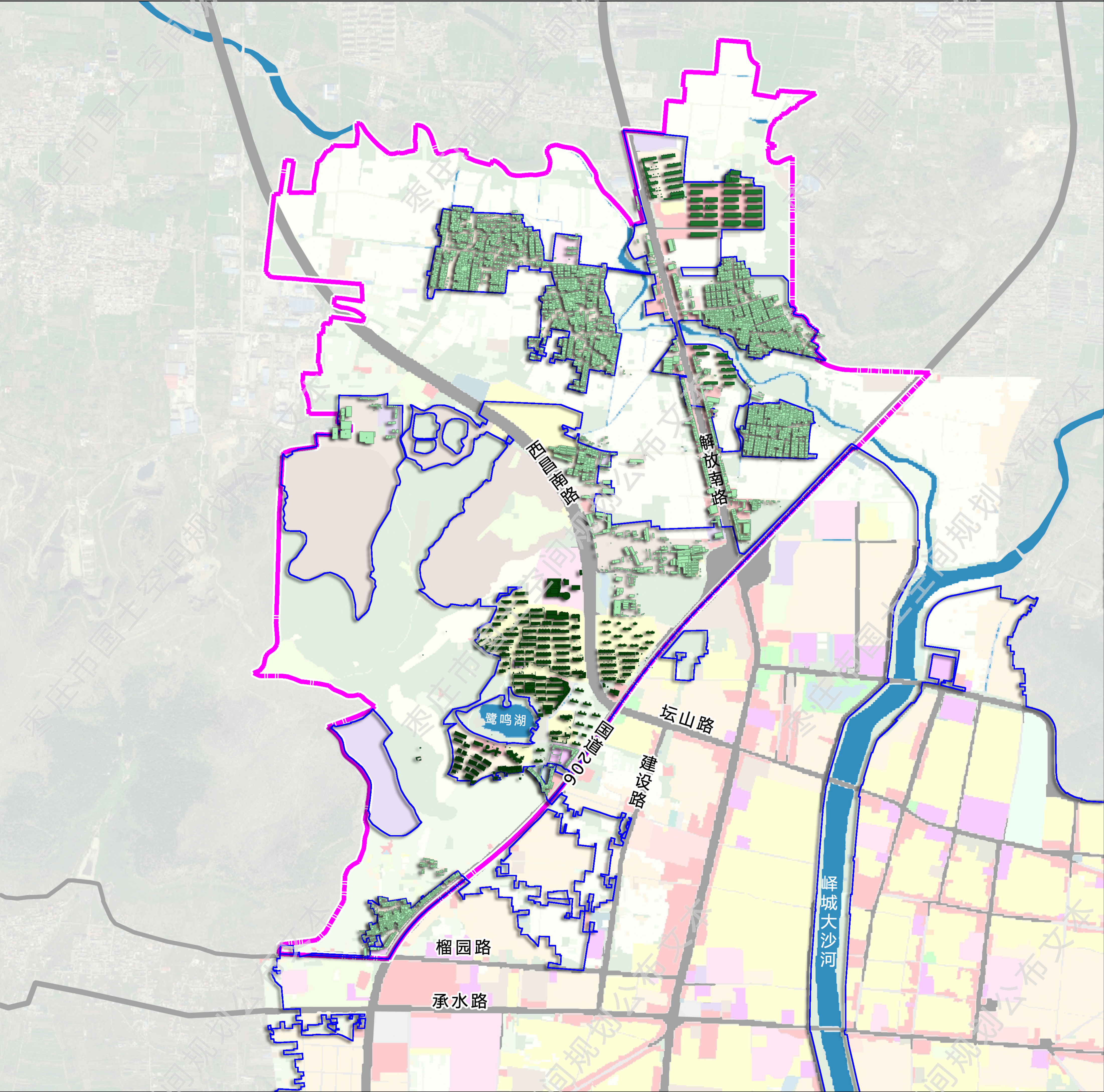
TS1单元卫星影像图



TS1单元在峰城城区的位置

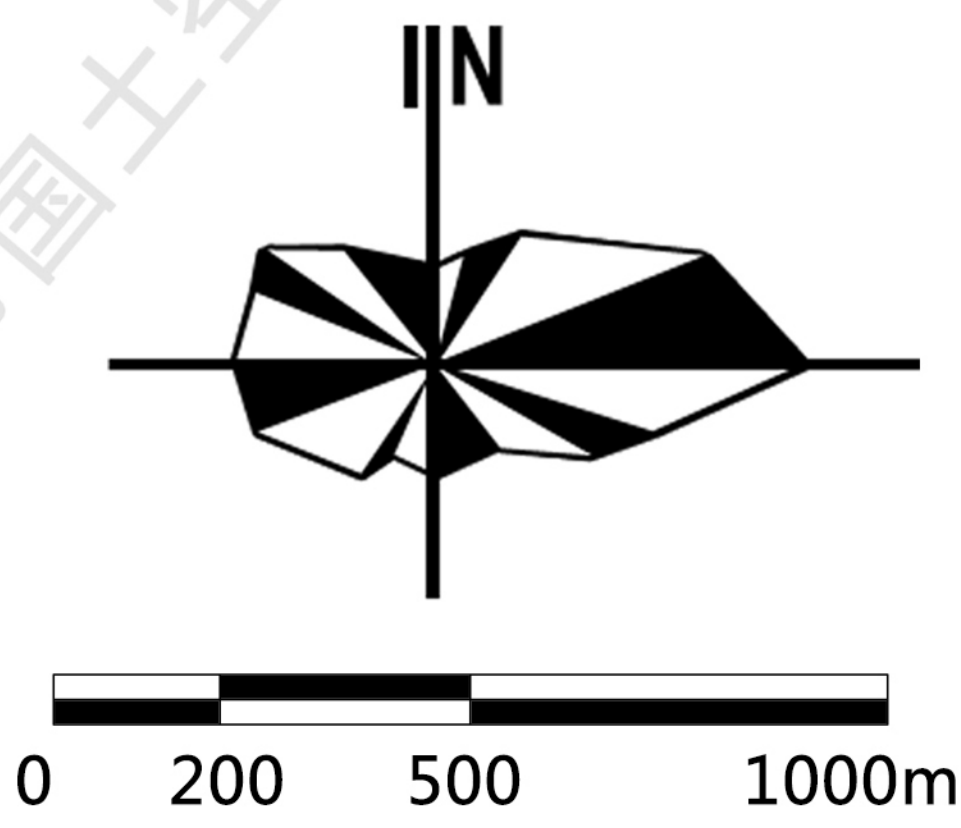
枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

建筑质量现状图



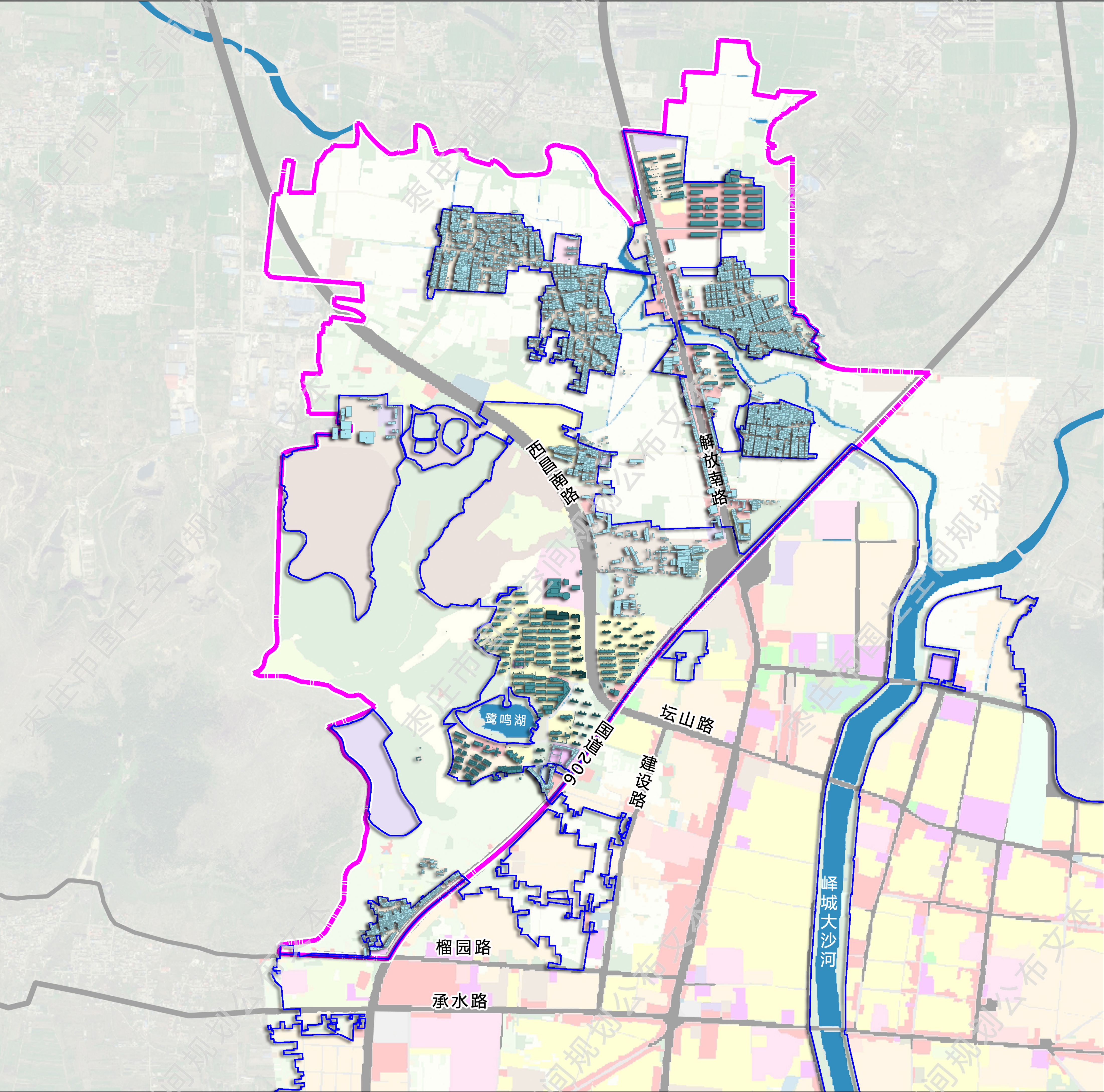
图例

- 一类质量建筑
- 二类质量建筑
- 三类质量建筑
- 城镇开发边界
- 单元范围



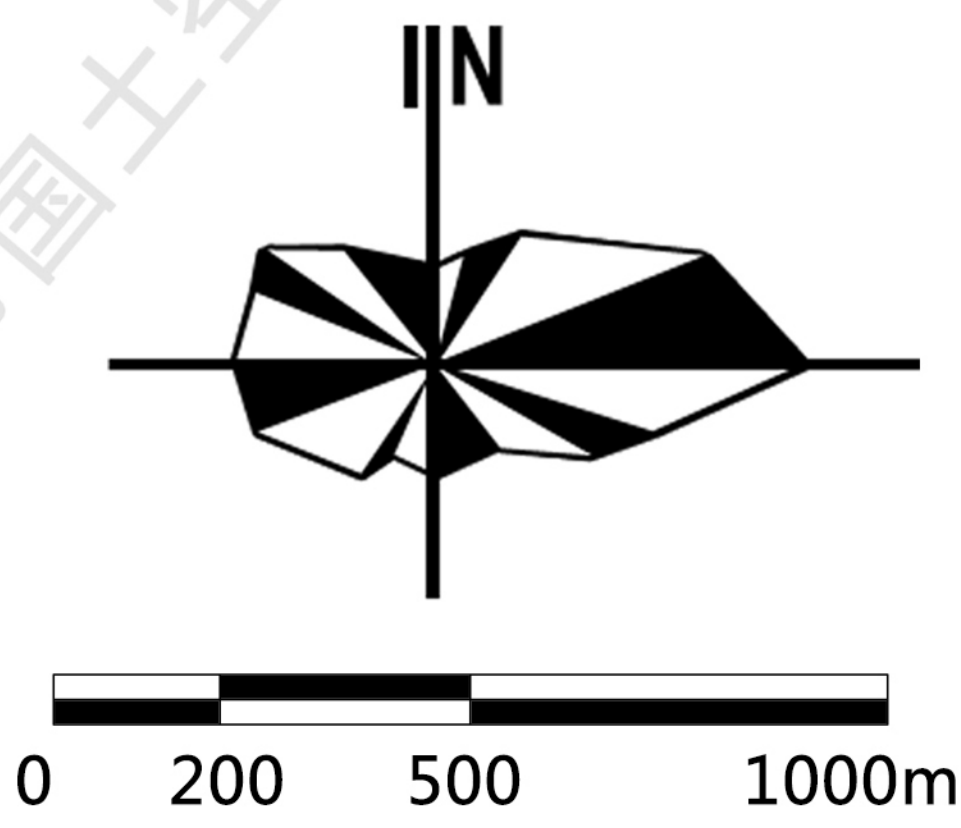
枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

建筑高度现状图



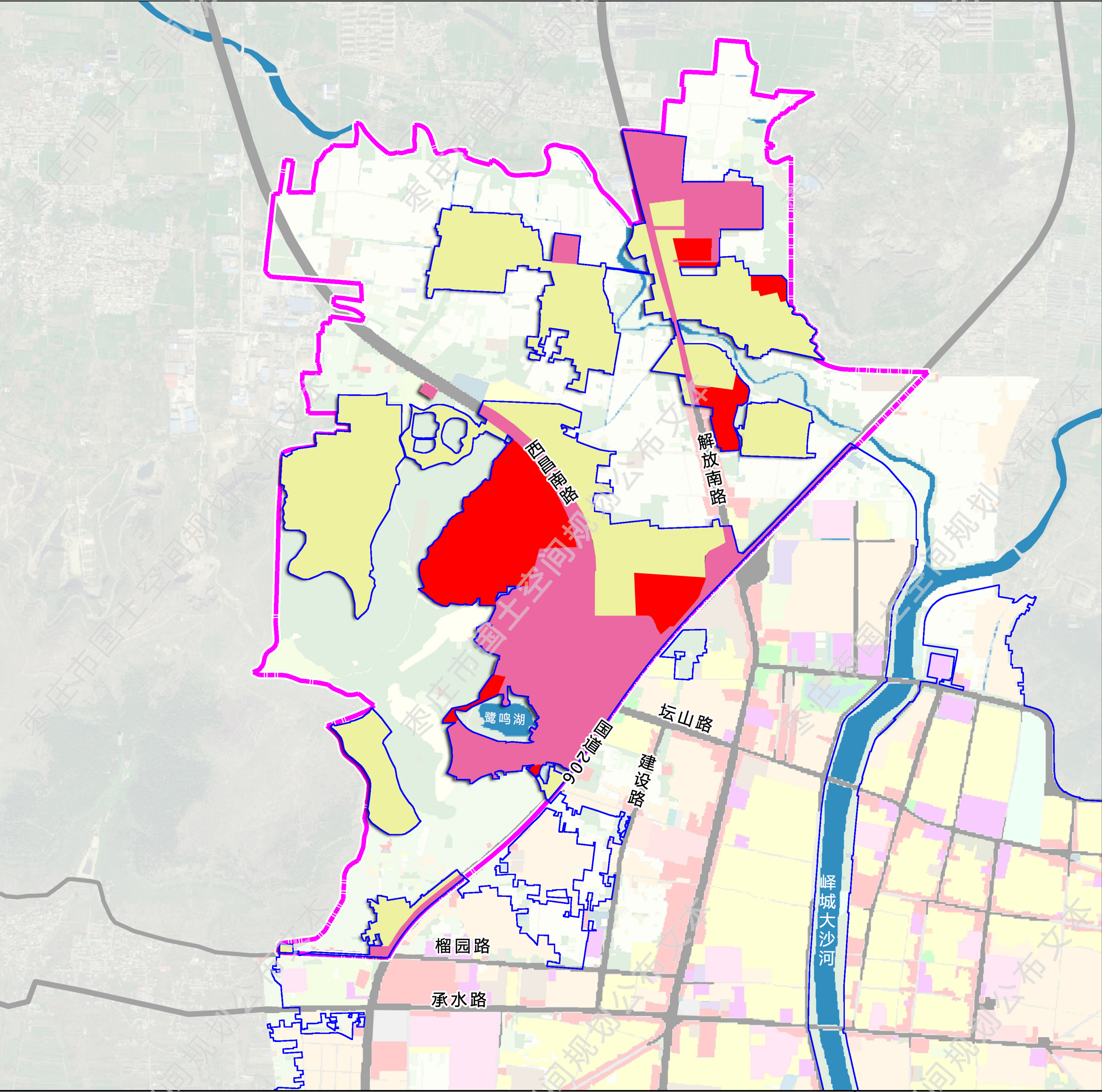
图例

- 低层建筑
- 多层建筑
- 高层建筑
- 城镇开发边界
- 单元范围



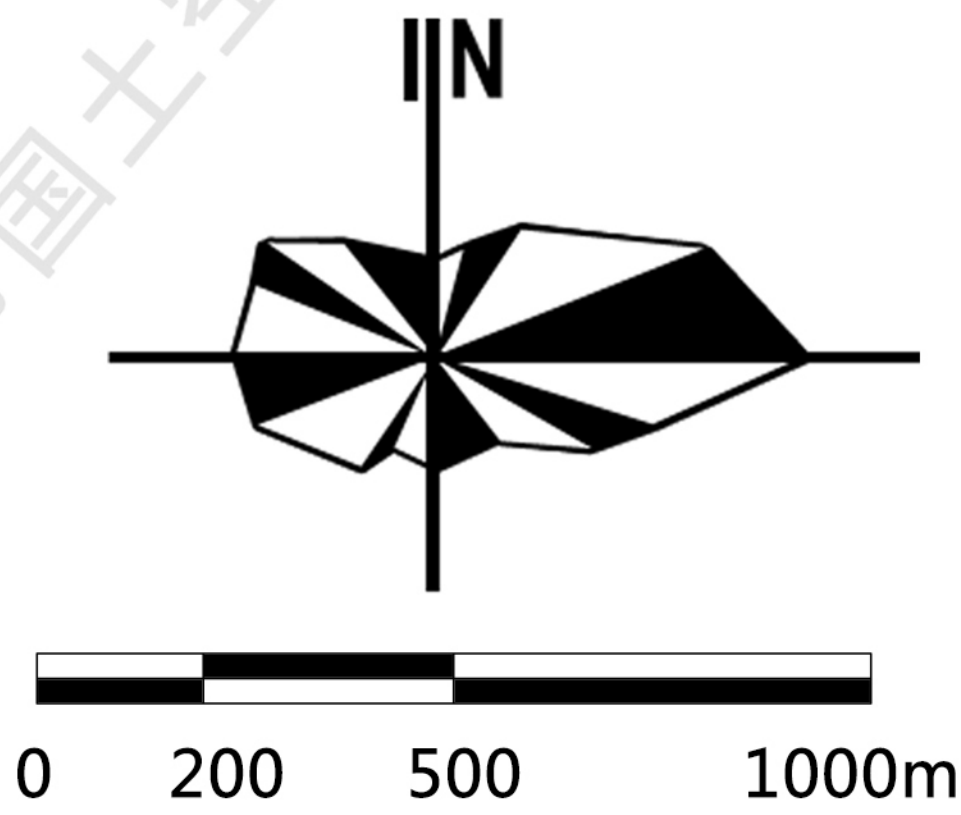
枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

土地利用情况综合评价图



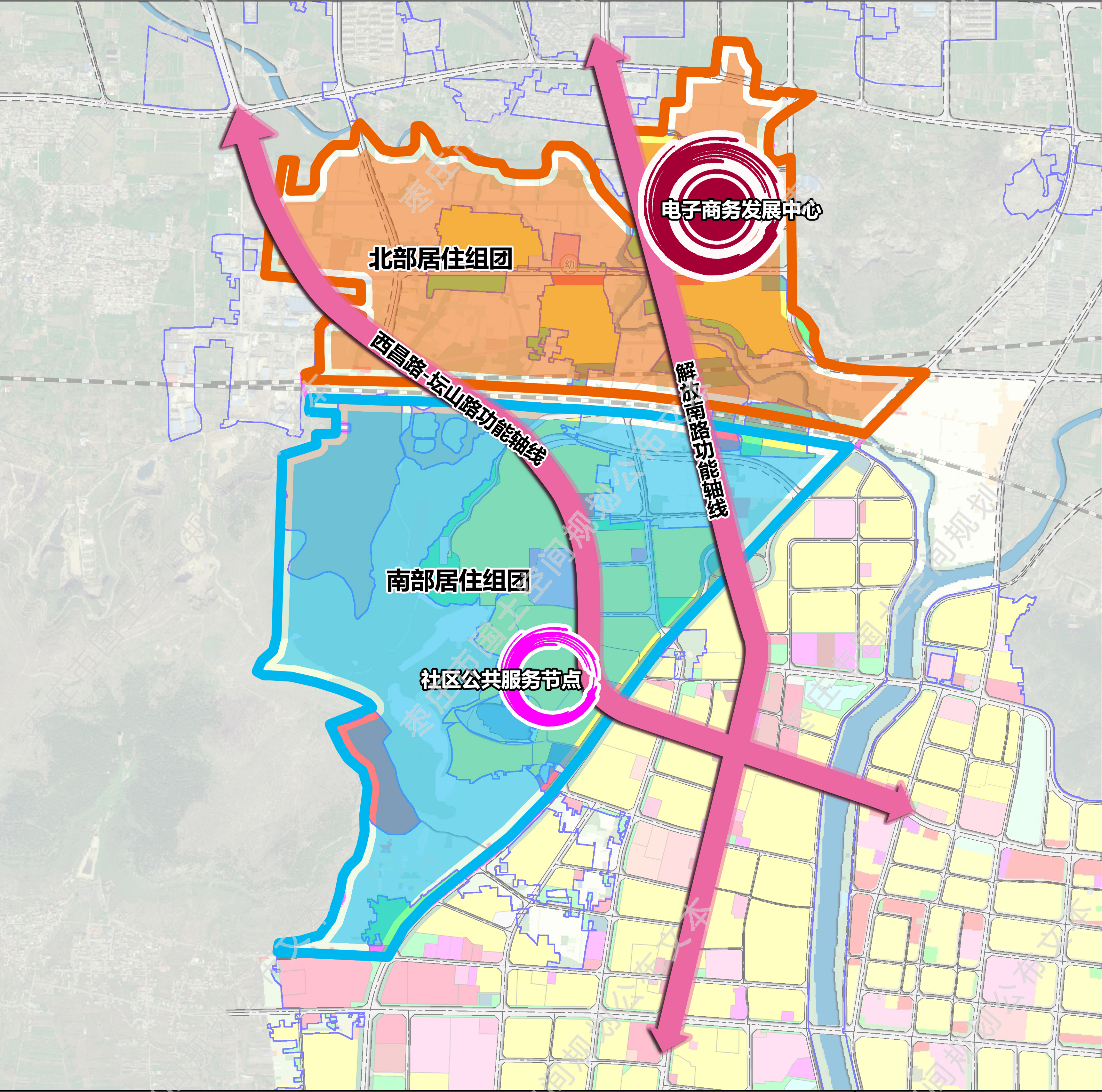
图例

- 保留用地
- 改造用地
- 新增用地
- 城镇开发边界
- 单元范围



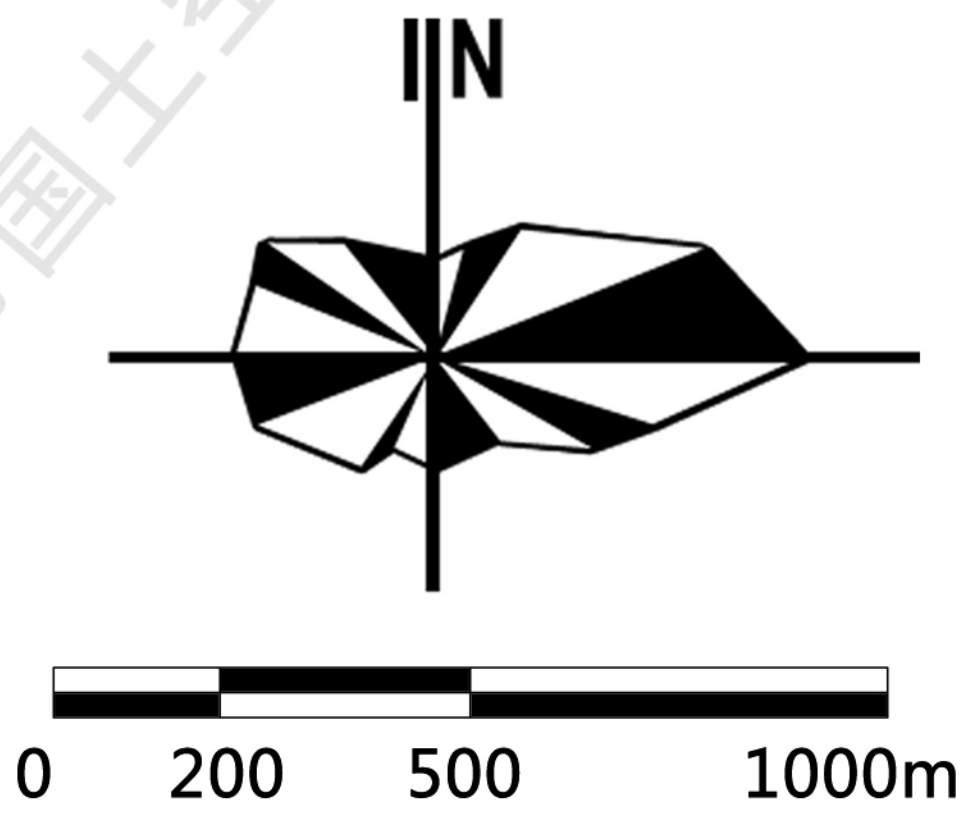
枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

空间结构规划图



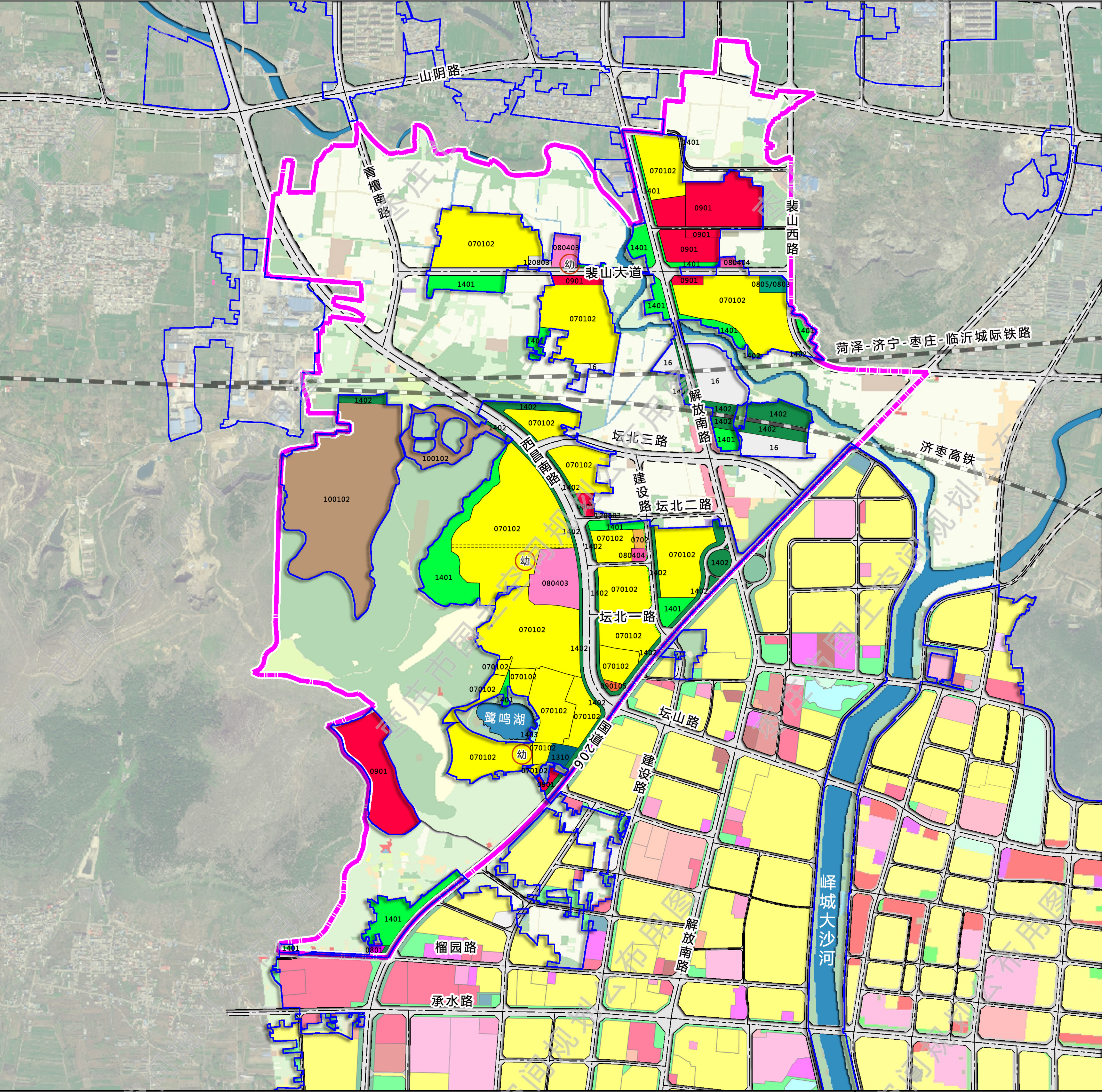
图例

- 公共服务中心
- 公共服务节点
- 功能轴线
- 功能组团
- 城镇开发边界
- 单元范围

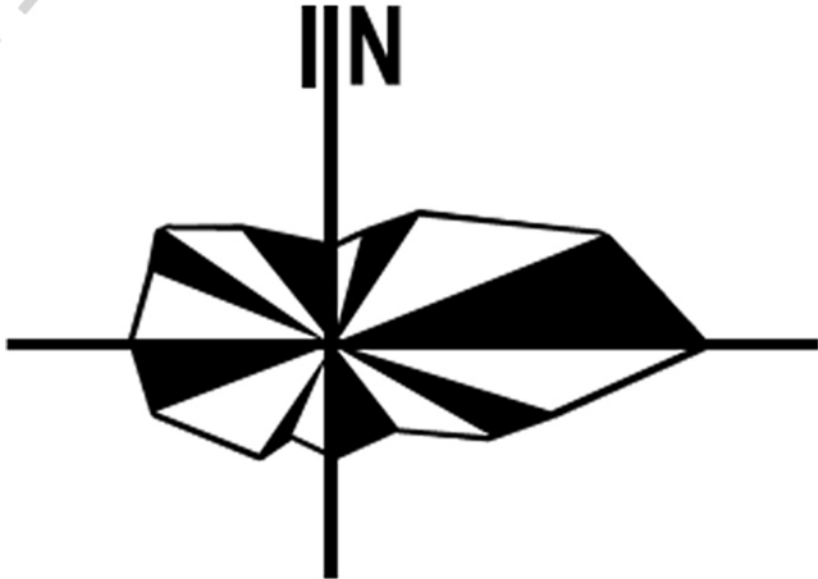


枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

土地利用规划图



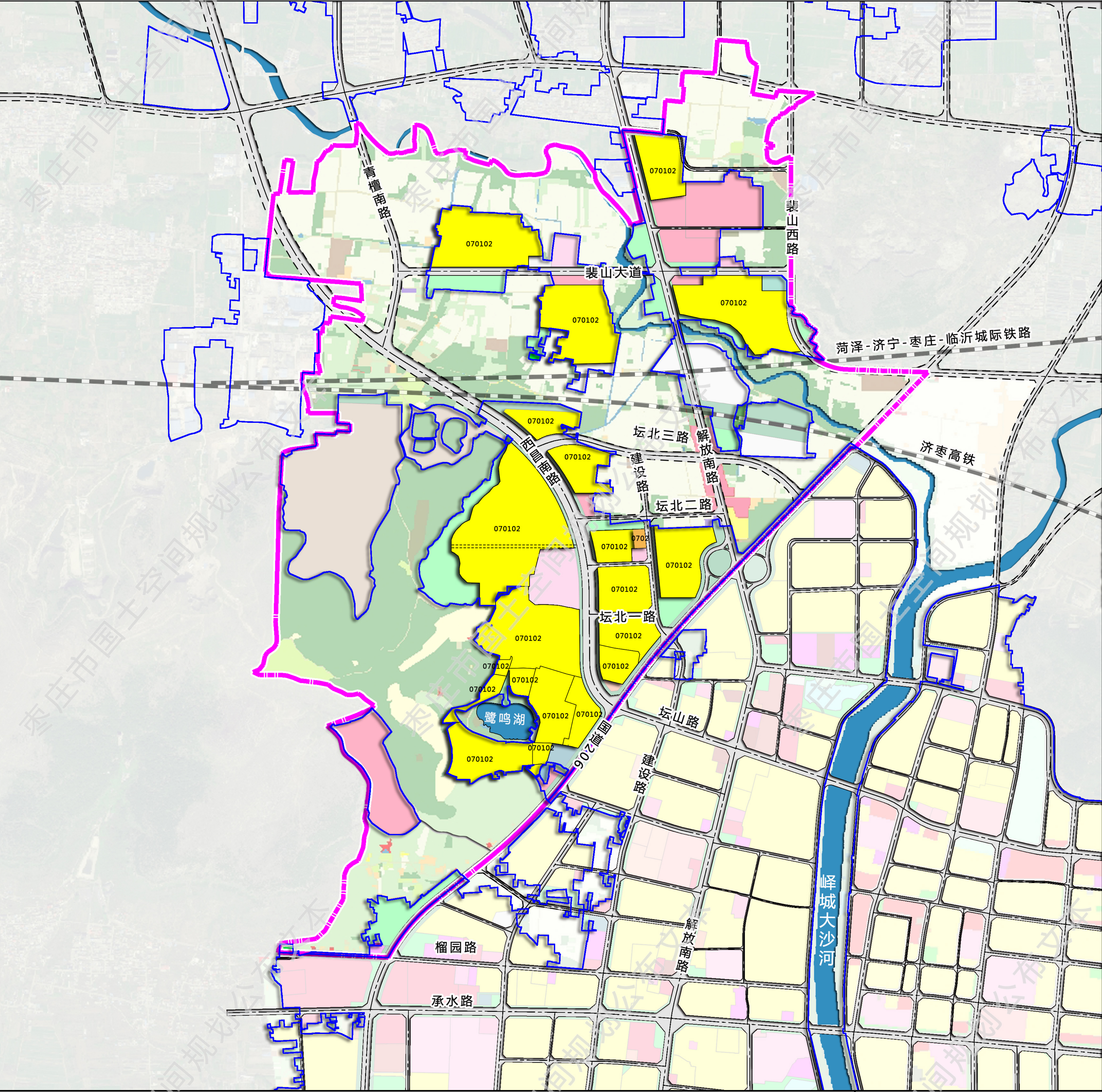
图例



0 200 500 1000m

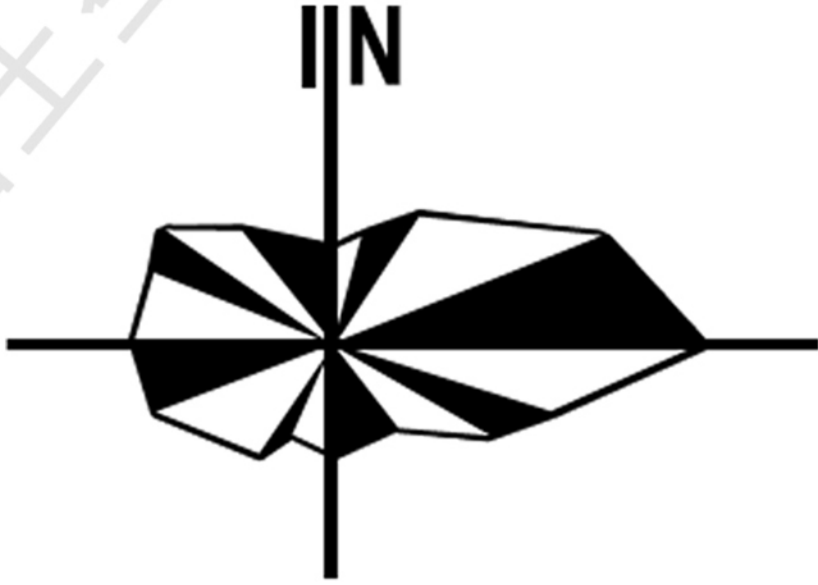
枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

居住用地规划图



图例

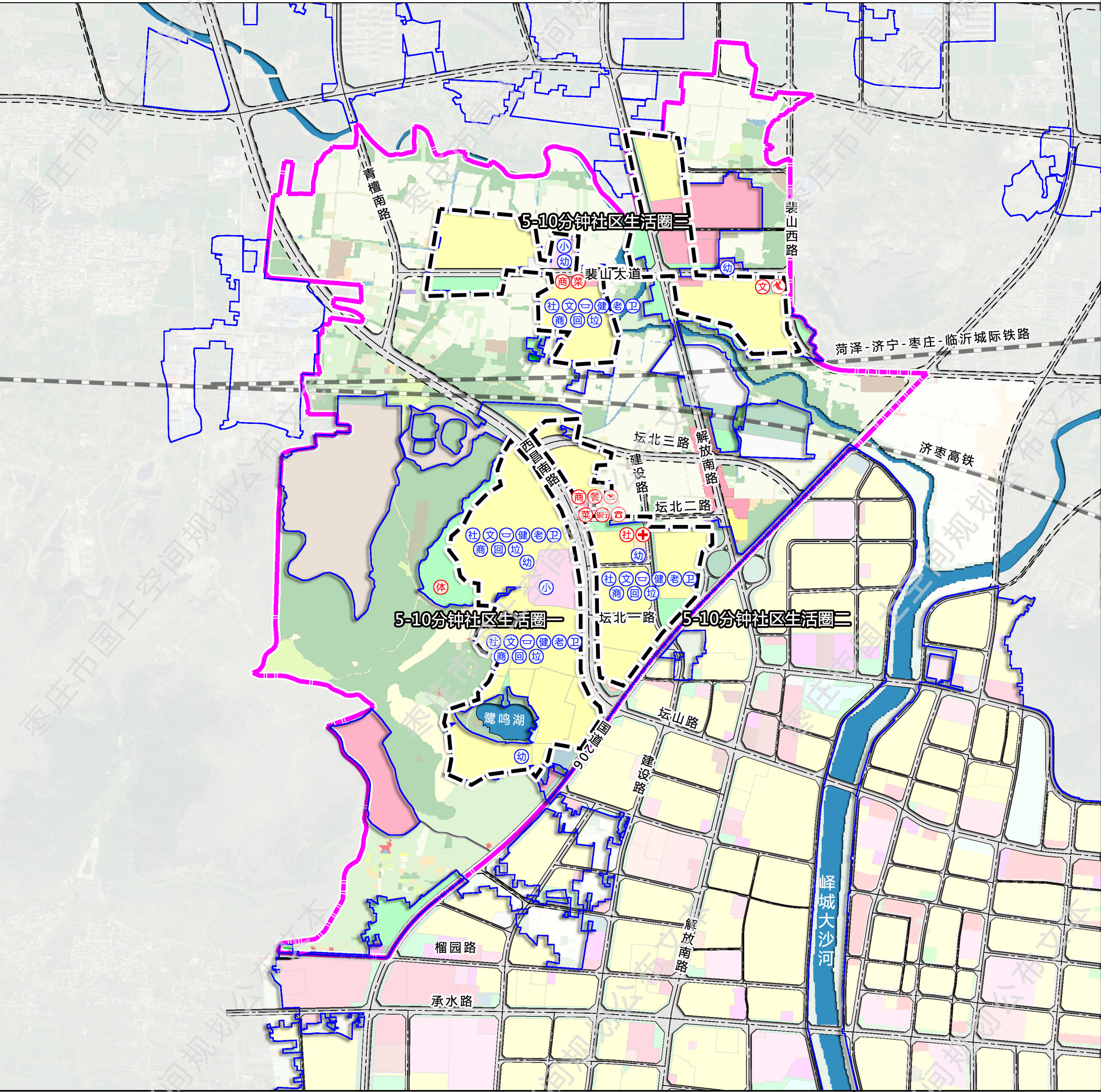
- 070102 二类城镇住宅用地
- 0702 城镇社区服务设施用地
- 城镇开发边界
- 街区范围



0 200 500 1000m

枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

社区生活圈构建规划图



图例

15分钟社区生活圈服务设施

- 小学
- 社区服务中心
- 文化活动中心
- 卫生服务中心
- 大型多功能运动场地
- 中型多功能运动场地

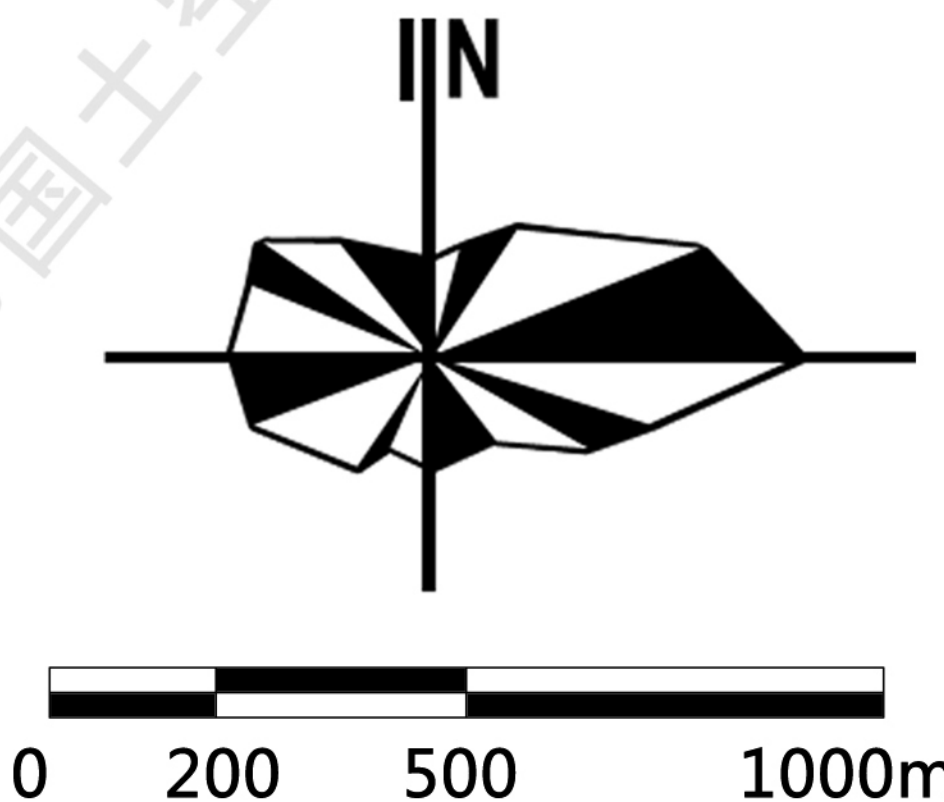
- 商场
- 菜市场
- 餐饮设施
- 银行营业网点
- 电信营业网点
- 邮政营业网点

5-10分钟社区生活圈服务设施

- 幼儿园
- 老年人日间照料中心
- 社区服务站
- 卫生服务站
- 文化服务站
- 小型多功能运动场地

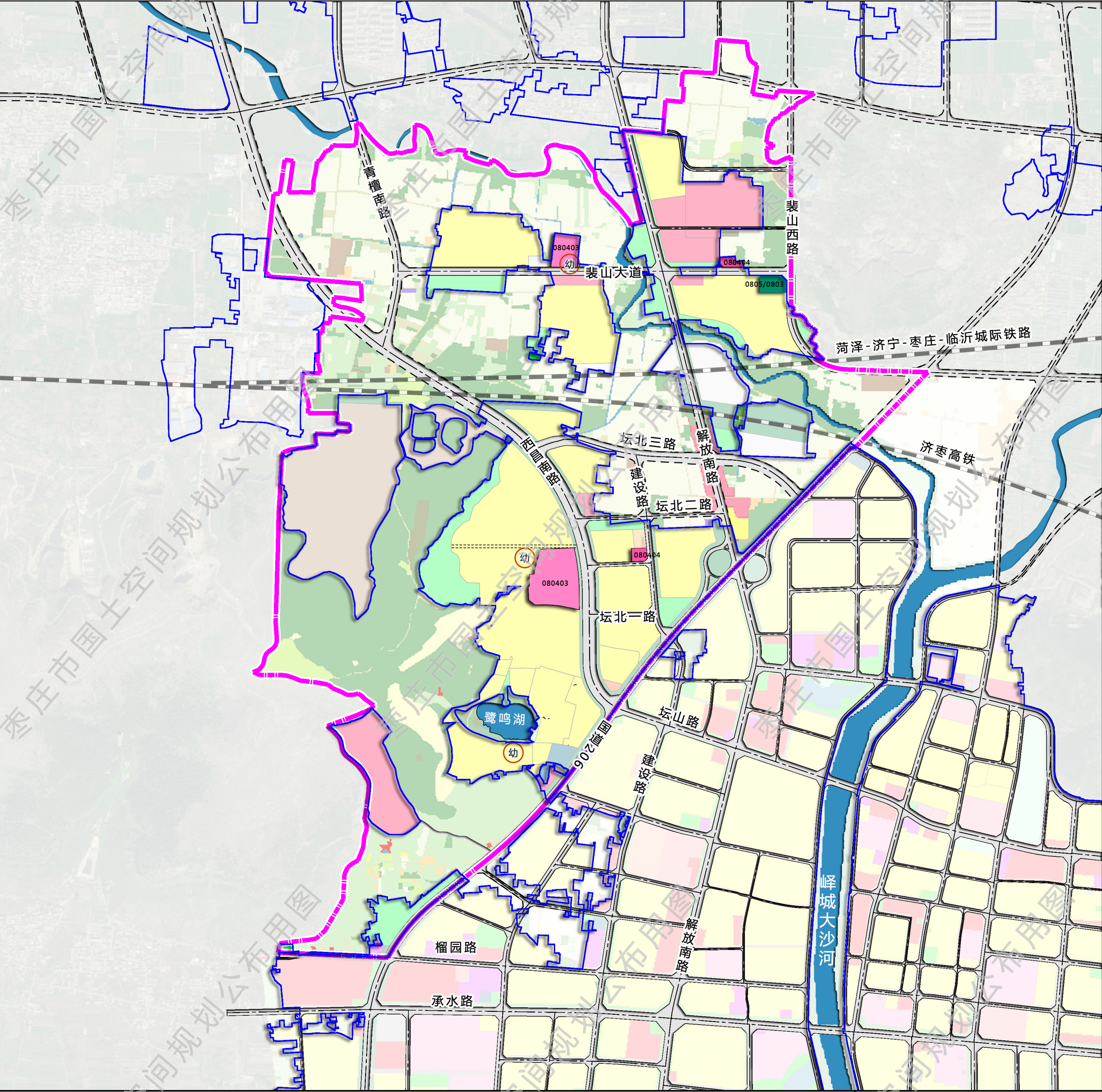
室外综合建设中心

- 社区商业网点
- 再生资源回收点
- 生活垃圾收集点
- 城镇开发边界
- 单元范围



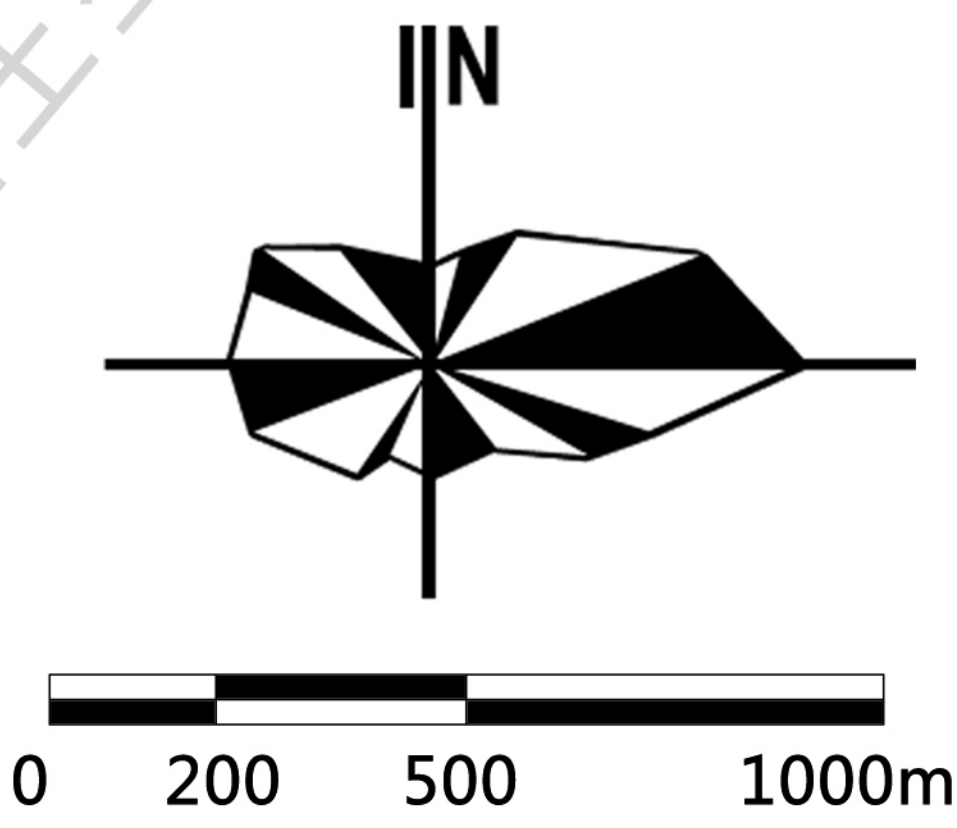
枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

公共服务设施规划图



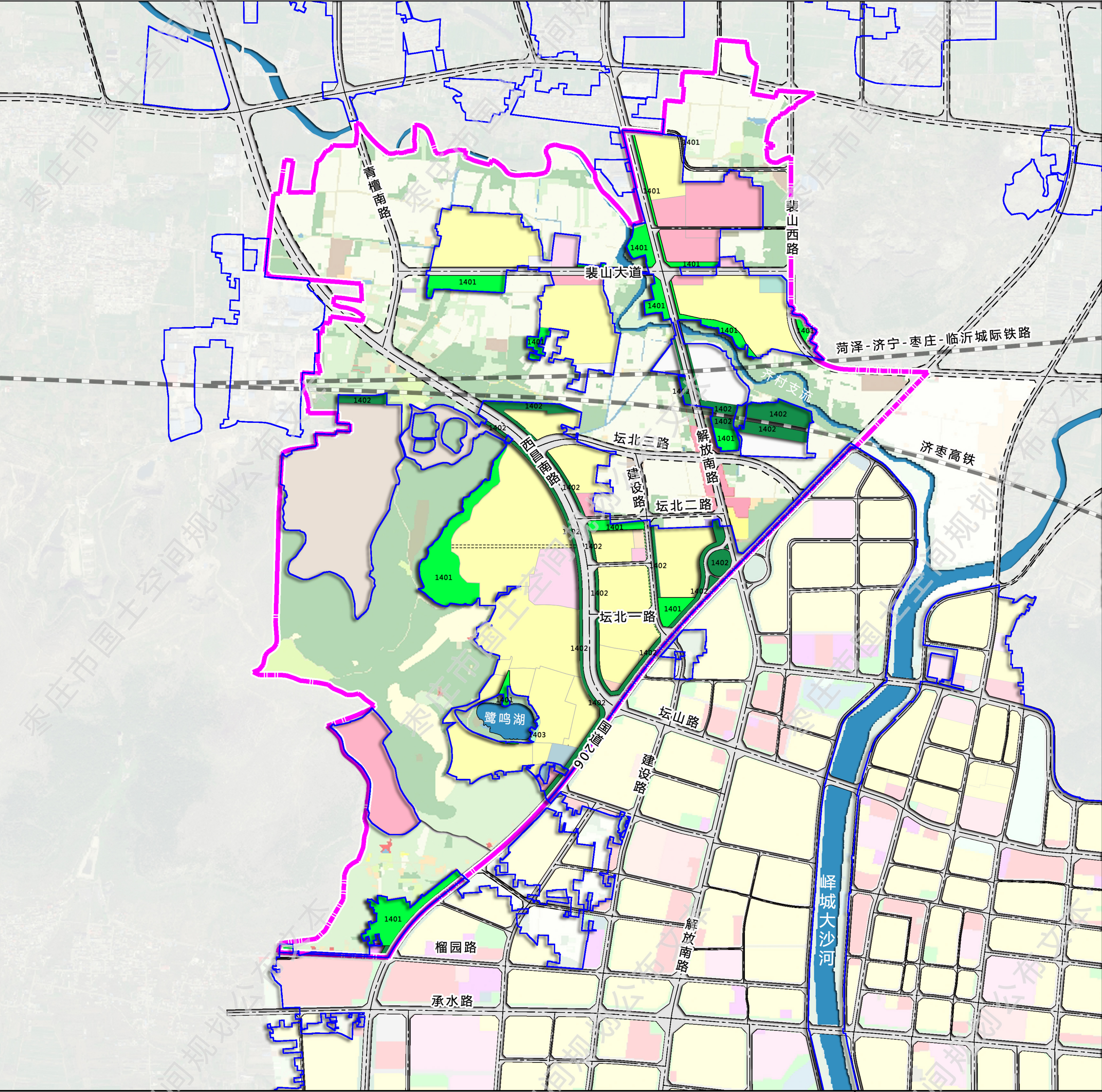
图例

- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 0805/0803 体育与文化混合用地
- 幼 幼儿园 (配建)
- 城镇开发边界
- 街区范围



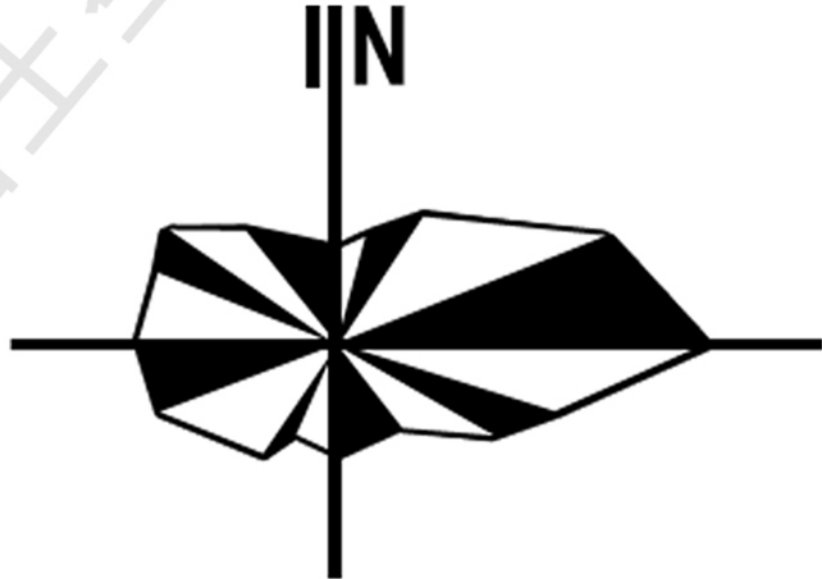
枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

蓝绿系统规划图



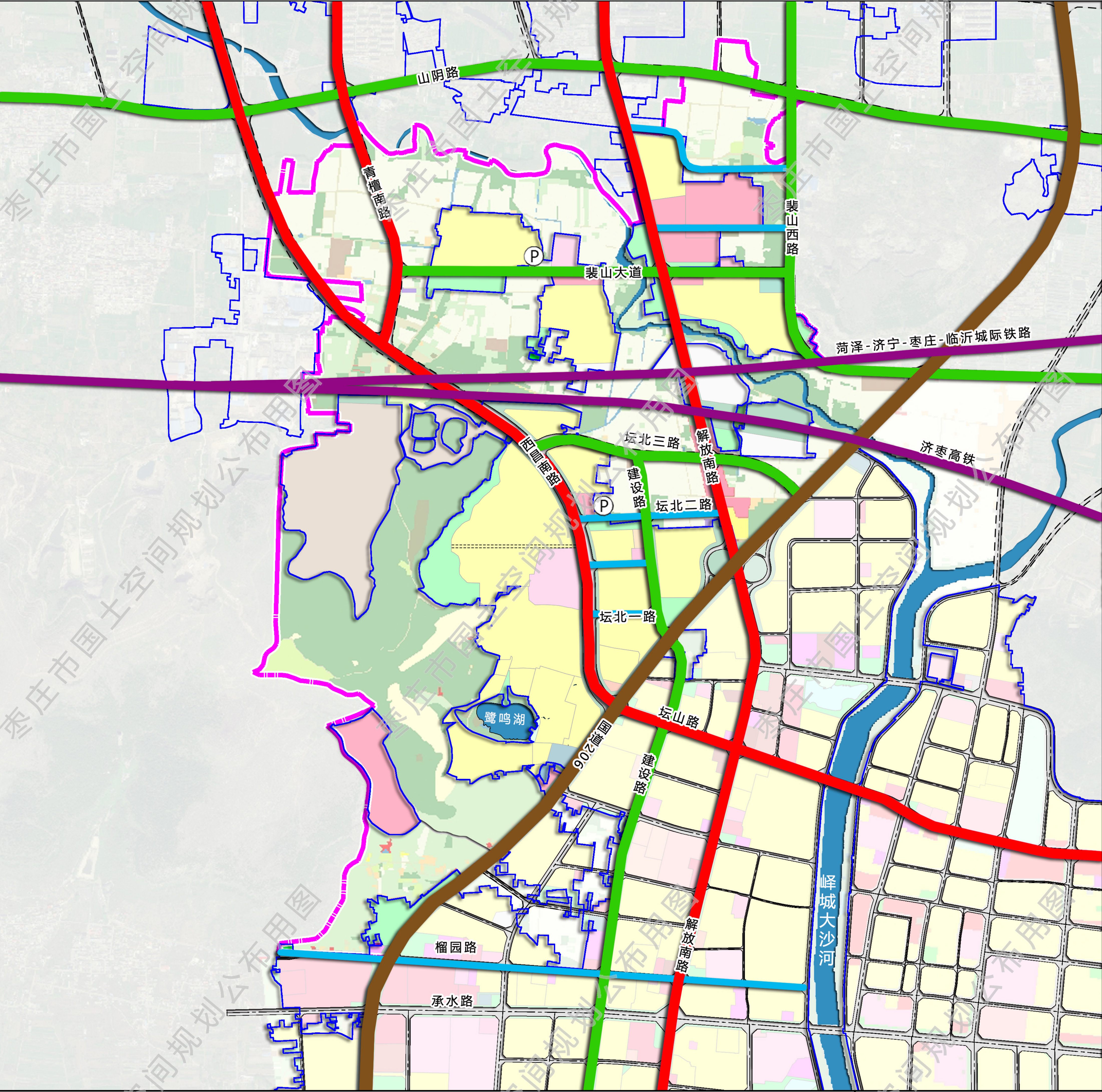
图例

- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1403 广场用地
- 附属绿地
- 陆地水域
- 城镇开发边界
- 街区范围



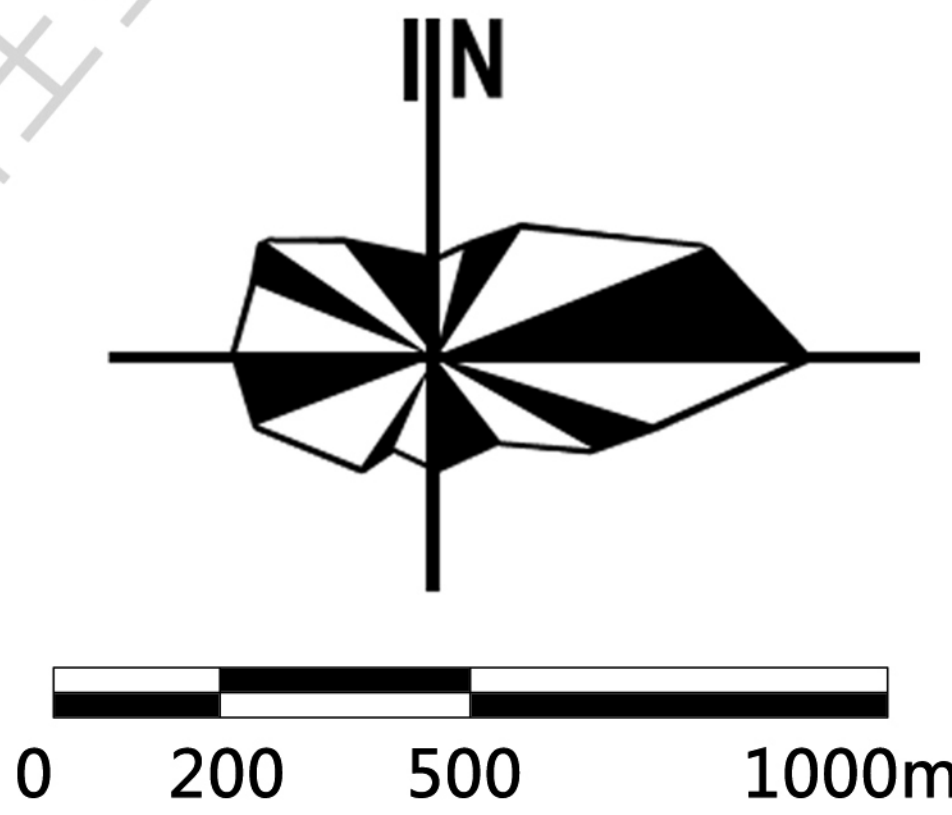
枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

道路交通规划图



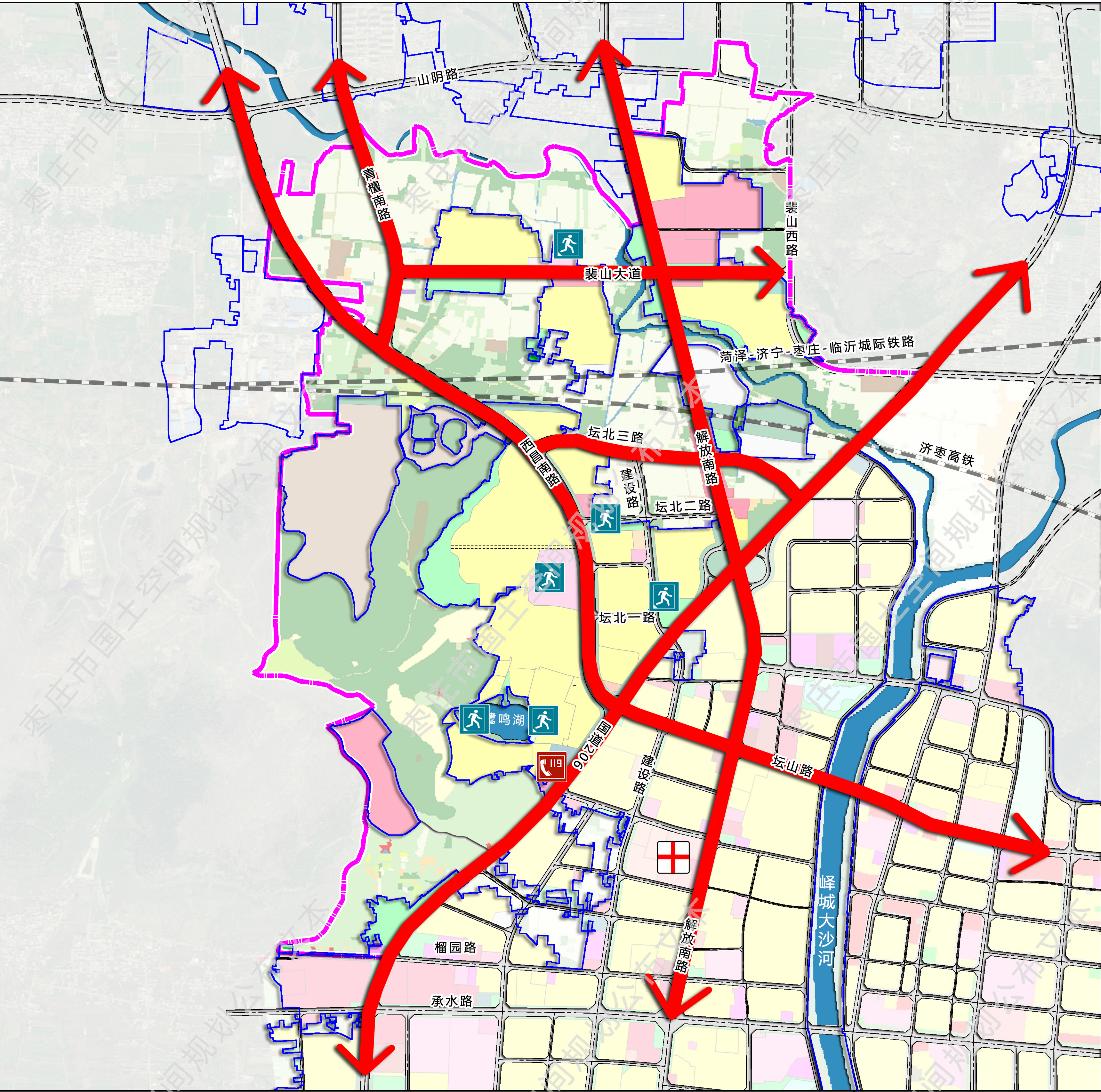
图例

- | | | | |
|--|--------|--|------|
| | 高速铁路 | | 单元范围 |
| | 国道 | | |
| | 城市主干道 | | |
| | 城市次干道 | | |
| | 城市支路 | | |
| | 社会停车场 | | |
| | 城镇开发边界 | | |



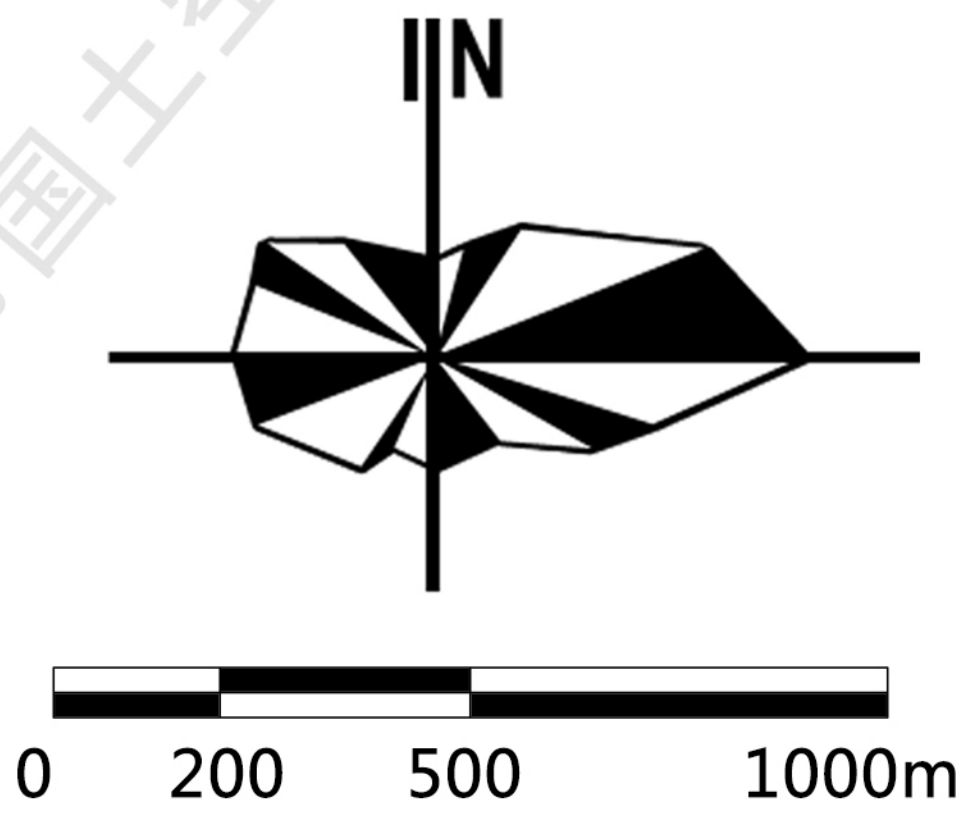
枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

城市安全设施规划图



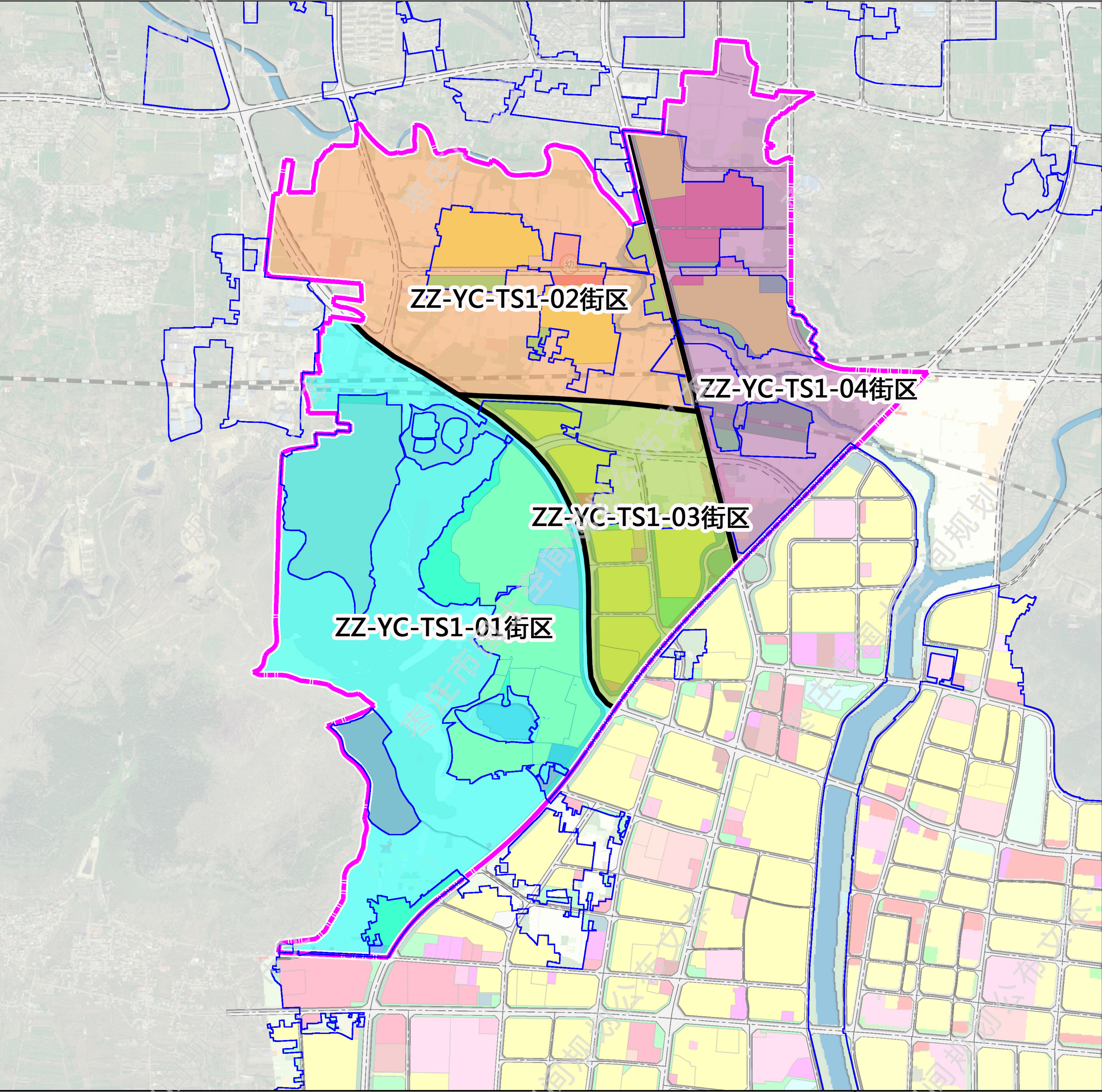
图例

- 应急避难场所
- 医疗救护机构
- 消防站
- 主要疏散通道
- 城镇开发边界
- 街区范围



枣庄市中心城区ZZ-YC-TS1单元控制性详细规划

街区划分图



图例

- 街区范围线
- 城镇开发边界
- 单元范围

