

**台儿庄区 2024071009、2024071012、2024072002、
2024072003、2024072004、2024072008 地块控
制性详细规划**

2026年8月

目 录

第一章 前言	1
第二章 总则	1
第三章 土地利用规划	3
第四章 公用设施	4
第五章 城市安全	4
第六章 城市品质	5
第七章 总体控制	5
第八章 规划实施	7

第一章 前言

第一条 规划背景

2019年5月4日，党中央、国务院在《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》中指出：国土空间规划是空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。而详细规划是对具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是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、进行各项建设等的法定依据。

2023年4月，自然资源部发布《关于加强国土空间详细规划工作的通知》，通知指出：详细规划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。城镇开发边界内存量空间要推动内涵式、集约型、绿色化发展。城镇开发边界内增量空间要强化单元统筹，防止粗放扩张。各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制。

第二条 编制动因

《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，于2024年启动首次城镇开发边界优化工作，将2024071009、2024071012、2024072002、2024072003、2024072004、2024072008地块纳入城镇开发边界。在总体规划的指导下，枣庄市推进控制性详细规划编制工作，为台儿庄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。

第二章 总则

第三条 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，指导枣庄市建设项目有序建设，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《台儿庄区2024071009、2024071012、2024072002、2024072003、2024072004、2024072008地块控制性详细规划》（以下简称本规划）。

第四条 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》；
- (9) 《大运河山东段核心监控区国土空间管控通则》；
- (10) 《山东省台儿庄古城保护管理条例》；
- (11) 《枣庄市中心城区详细规划管理规定（试行）》；
- (12) 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) 《枣庄市城乡规划管理技术规定》；
- (14) 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) 《枣庄市台儿庄区邳庄镇国土空间规划（2021-2035年）》；
- (3) 《枣庄市台儿庄区马兰屯镇国土空间规划（2021-2035年）》；
- (4) 《枣庄市台儿庄区涧头集镇国土空间规划（2021-2035年）》；

国家、山东省和枣庄市的其他相关法律、法规和规范。

第五条 规划原则

- (1) 集约建设原则
- (2) 可操作性原则
- (3) 生态保护原则

第六条 规划范围

规划地块位于枣庄市台儿庄区邳庄镇、马兰屯镇和涧头集镇。其中，2024072002 地块位于邳庄镇，2024072004 地块、2024072008 地块位于马兰屯镇，2024071009 地块、2024071012 地块、2024072003 地块位于涧头集镇。规划范围总用地面积 8.9434 公顷。

第七条 成果构成及使用

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

第八条 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。

第九条 批准和解释

本规划自枣庄市人民政府批准之日起生效，具体内容 by 枣庄市城乡规划行政主管部门负责解释。

第三章 土地利用规划

第十条 用地规模

规划范围总用地面积 8.9434 公顷。2024071009 地块用地面积 4.5699 公顷，
2024071012 地块用地面积 1.3332 公顷，2024072002 地块用地面积 0.1435 公顷，
2024072003 地块用地面积 0.3859 公顷，2024072004 地块用地面积 0.3839 公顷，
2024072008 地块用地面积 2.1270 公顷。

第十一条 土地使用性质分类

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，用地分类划分至二级类。

第十二条 土地利用规划

规划城镇建设用地面积 8.9434 公顷。其中，科研用地（气象观测站用地）
面积 2.1270 公顷，公用设施营业网点用地（加油站用地）面积 0.9133 公顷，二
类工业用地面积 5.9031 公顷。

第四章 公用设施

第十三条 市政管网规划

各类市政管网由地块周边现状市政管网就近接入，沿道路和建筑物外缘敷
设于地下。

第十四条 环卫系统规划

地块内部按 100 米的服务半径设置垃圾收集点。

第十五条 地下空间利用

地下空间功能应与地上建设内容相协调。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。

第五章 城市安全

第十六条 消防

（1）消防给水

规划地块内消防用水就近接入地块周边现状市政管网。

(2) 消防通道

消防车道穿过建筑物、构筑物的净高、宽不小于4米，并在其醒目处悬挂消防通道标志，消防通道下埋设管道和暗沟、桥梁等应满足大型消防车动、静荷载。规划地块内禁止随意设立花坛、栏围，确需设立的不可堵塞消防车通道和影响消火栓的使用。

第十七条 抗震

规划区属地震基本烈度7度的设防区，所有新建工程必须按此标准进行抗震设防，不得随意降低设防标准。

第十八条 防洪

地块标高应高于相邻河道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。

第六章 城市品质

第十九条 城市设计控制

建筑外部空间形态和风格应与周边环境相协调，建筑色彩以明亮为主。规划设计应考虑退让边界，预留安全防护空间。地块内应加强地块海绵城市建设，截洪、泄洪设施应注重其景观化设计。

第七章 总体控制

第二十条 开发强度控制

科研用地（气象观测站用地）容积率 <0.3 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 60\%$ ；
公用设施营业网点用地（加油站用地）容积率 <0.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ；

二类工业用地容积率 ≥ 1.0 ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ 。

第二十一条 建筑高度控制

建筑高度应按地块图则列表中规定的数据进行控制，建筑以多、低层为主。
科研用地建筑高度控制在 24 米以下，公用设施营业网点用地建筑高度控制在 24 米以下，地块实际建设时不应超出该值。

第二十二条 建筑间距控制

建筑间距必须符合国家有关日照、消防、卫生、管线敷设和建筑设计规范的要求。

规划范围内建筑间距的控制按照《枣庄市城乡规划建设管理技术规定》执行。

第二十三条 建筑后退距离控制

建筑物后退用地边界、道路红线距离按照地块图则进行控制，同时参照《枣庄市城乡规划建设管理技术规定》规定执行。

地下建筑物的后退用地边界及道路红线的距离均应不小于地下建筑物深度的 0.7 倍，且其最小值为 5.0 米。当地上建筑后退距离小于地下建筑后退距离时，按地下后退距离执行。

第二十四条 建筑规模控制

地块建筑规模可按照《枣庄市城乡规划建设管理技术规定》执行。

第二十五条 重要控制线

规划控制城镇开发边界面积 8.9434 公顷。其中，2024071009 地块 4.5699 公顷，2024071012 地块 1.3332 公顷，2024072002 地块 0.1435 公顷，2024072003 地块 0.3859 公顷，2024072004 地块 0.3839 公顷，2024072008 地块 2.1270 公顷。

规划范围内不涉及永久基本农田、生态保护红线、城市绿线、城市蓝线、城市黄线、城市紫线、道路红线、洪涝风险控制线、公益性公共服务设施用地控制线等重要控制线。

第二十六条 高标准农田项目区

规划地块占压部分高标准农田项目区，根据中共中央办公厅国务院办公厅印发的《逐步把永久基本农田建成高标准农田实施方案》第四部分规定：“严格保护高标准农田，严禁擅自占用；经依法批准允许占用的，各地要及时落实补建，确保数量不减少、质量不降低”。建议涉及占用高标准农田的，要先落实好补建方案和补建资金，按照谁占用谁补建的原则，做好补建工作。

第八章 规划实施

第二十七条 本规划成果包括文本、图件，批准后的文本和图件具有同等法律效力，两者应同时使用，不可分割。

第二十八条 本规划自枣庄市人民政府批复之日起生效，由台儿庄区邳庄镇人民政府、台儿庄区马兰屯镇人民政府、台儿庄区涧头集镇人民政府组织实施，任何单位和个人不得违反和擅自修改。因国家、省、市重大战略调整、重大项目建设或行政区划调整等确需修改本规划的，须按照法定程序进行修改。

台儿庄区2024071009、2024071012、2024072002、2024072003、2024072004、2024072008 地块控制性详细规划

—区位图

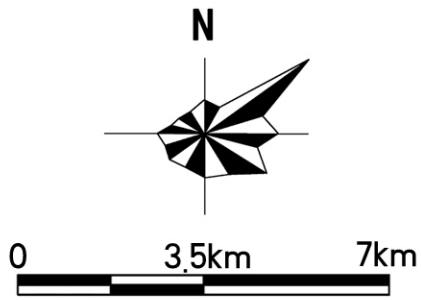
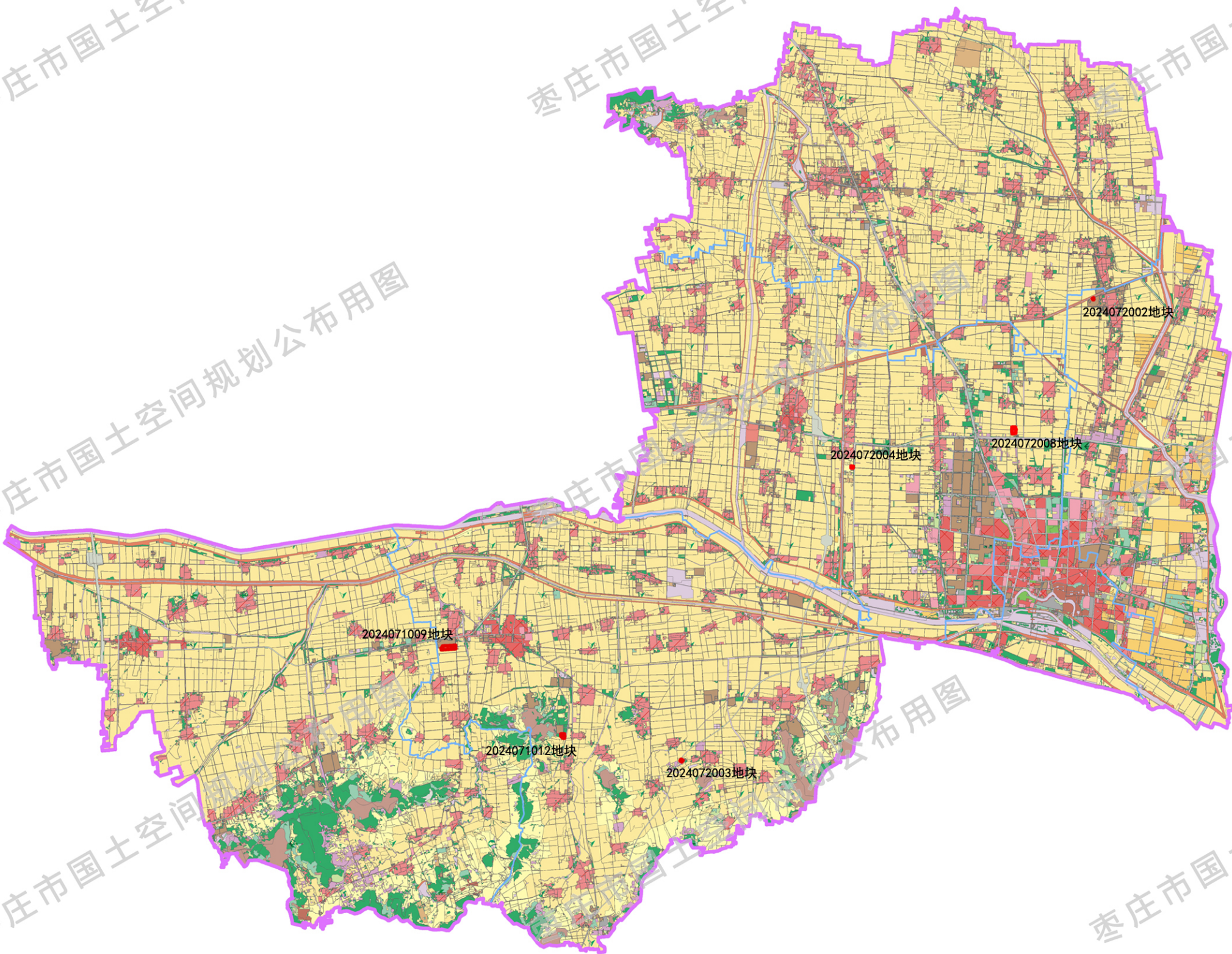


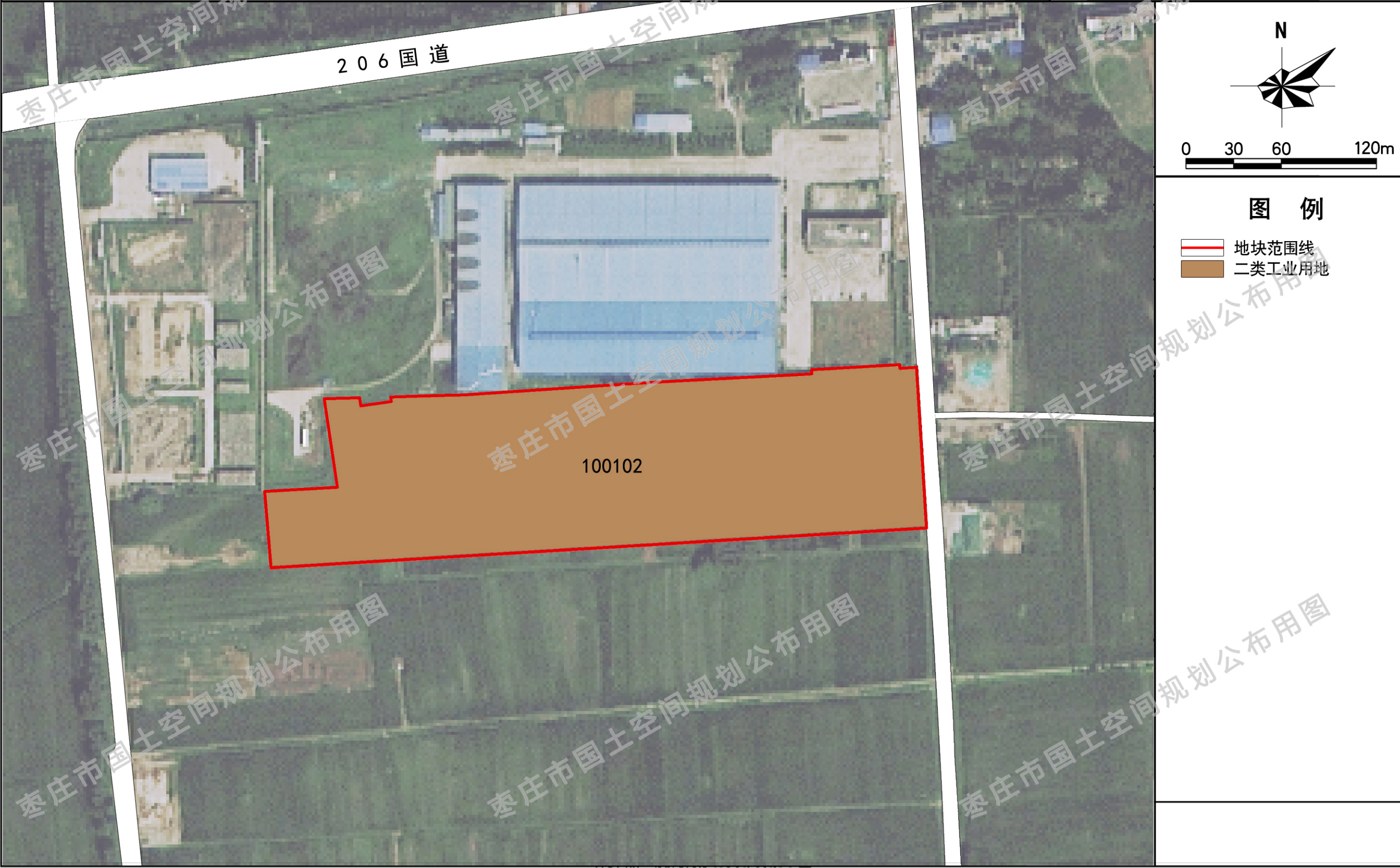
图 例

— 地块范围线



台儿庄区2024071009、2024071012、2024072002、2024072003、2024072004、2024072008
地块控制性详细规划

--2024071009地块土地使用规划图



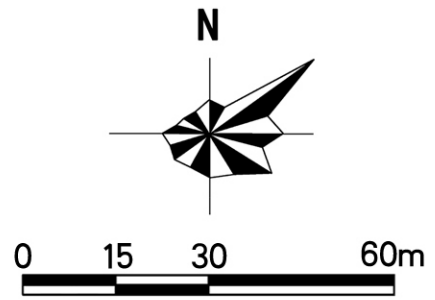
台儿庄区2024071009、2024071012、2024072002、2024072003、2024072004、2024072008
地块控制性详细规划

--2024071012地块土地使用规划图



台儿庄区2024071009、2024071012、2024072002、2024072003、2024072004、2024072008
地块控制性详细规划

——2024072002地块土地使用规划图



- 图 例
- 地块范围线
 - 公用设施营业网点用地
(加油站用地)

台儿庄区2024071009、2024071012、2024072002、2024072003、2024072004、2024072008
地块控制性详细规划

--2024072003地块土地使用规划图



台儿庄区2024071009、2024071012、2024072002、2024072003、2024072004、2024072008
地块控制性详细规划

--2024072004地块土地使用规划图



台儿庄区2024071009、2024071012、2024072002、2024072003、2024072004、2024072008
地块控制性详细规划

——2024072008地块土地使用规划图

