

# 目录

第一章 片区总则.....	3	第二十五条 建筑密度分区.....	8
第一条 编制目的.....	3	第二十六条 城市四线控制.....	8
第二条 规划范围.....	3	第二十七条 公共服务设施.....	8
第三条 规划原则.....	3	第二十八条 绿地系统规划.....	9
第四条 强制性内容.....	3	第二十九条 道路交通规划.....	9
第五条 解释权属.....	3	第三十条 市政公用设施规划.....	11
第六条 编制依据.....	3	第三十一条 公共安全系统规划.....	12
第二章 总体规划落实与传导.....	4	第三十二条 实施保障及附则.....	12
第七条 片区发展目标与定位.....	4	第五章 CN09 单元详细规划.....	13
第八条 底线约束.....	4	第三十三条 单元类型.....	13
第九条 用地空间布局.....	5	第三十四条 主导功能.....	13
第十条 片区空间结构.....	5	第三十五条 发展目标与定位.....	13
第十一条 人口容量与建设规模.....	5	第三十六条 人口规模与建设用地规模.....	13
第三章 城市设计引导.....	5	第三十七条 底线管控与控制指标.....	13
第十二条 要素管控.....	5	第三十八条 指标体系.....	13
第十三条 风貌分区.....	5	第三十九条 空间布局和土地利用.....	13
第十四条 风貌引导.....	6	第四十条 土地兼容性.....	14
第四章 CN08 单元详细规划.....	6	第四十一条 开发强度分区.....	14
第十五条 单元类型.....	6	第四十二条 建筑高度分区.....	14
第十六条 主导功能.....	6	第四十三条 建筑密度分区.....	14
第十七条 发展目标与定位.....	6	第四十四条 城市四线控制.....	14
第十八条 人口规模与建设用地规模.....	6	第四十五条 公共服务设施.....	15
第十九条 底线管控与控制指标.....	7	第四十六条 绿地系统规划.....	15
第二十条 指标体系.....	7	第四十七条 道路交通规划.....	16
第二十一条 空间布局和土地利用.....	7	第四十八条 市政公用设施规划.....	17
第二十二条 土地兼容性.....	7	第四十九条 公共安全系统规划.....	19
第二十三条 开发强度分区.....	7	第五十条 实施保障及附则.....	19
第二十四条 建筑高度分区.....	7	第六章 CN10 单元详细规划.....	19
		第五十一条 单元类型.....	19
		第五十二条 主导功能.....	19
		第五十三条 发展目标与定位.....	19
		第五十四条 人口规模与建设用地规模.....	20
		第五十五条 底线管控与控制指标.....	20

第五十六条 指标体系 .....	20
第五十七条 空间布局和土地利用 .....	20
第五十八条 土地兼容性 .....	20
第五十九条 开发强度分区 .....	20
第六十条 建筑高度分区 .....	20
第六十一条 建筑密度分区 .....	21
第六十二条 城市四线控制 .....	21
第六十三条 公共服务设施 .....	21
第六十四条 绿地系统规划 .....	22
第六十五条 道路交通规划 .....	22
第六十六条 市政公用设施规划 .....	23
第六十七条 公共安全系统规划 .....	25
第六十八条 实施保障及附则 .....	25
第七章 CN15 单元详细规划 .....	26
第六十九条 单元类型 .....	26
第七十条 主导功能 .....	26
第七十一条 发展目标与定位 .....	26
第七十二条 人口规模与建设用地规模 .....	26
第七十三条 底线管控与控制指标 .....	26
第七十四条 指标体系 .....	26
第七十五条 空间布局和土地利用 .....	26
第七十六条 土地兼容性 .....	27
第七十七条 开发强度分区 .....	27
第七十八条 建筑高度分区 .....	27
第七十九条 建筑密度分区 .....	27
第八十条 城市四线控制 .....	27
第八十一条 公共服务设施 .....	27
第八十二条 绿地系统规划 .....	28
第八十三条 道路交通规划 .....	29
第八十四条 市政公用设施规划 .....	30
第八十五条 公共安全系统规划 .....	32
第八十六条 实施保障及附则 .....	32

## 第一章 片区总则

### 第一条 编制目的

城南片区位于六安中心城区的南部，是主城区“一轴一带，双核五片”空间结构中的片区之一，整体定位为：高新技术产业区、生态宜居区和田园休闲区。规划片区四个单元位于南山新区管辖范围内，现状周边已初步形成一定规模的商业、休闲、居住及公共服务配套，包括南湖公园、吾悦广场、六安一中南校区、异域风情小镇等，具有很好的产业发展基础和较强的吸纳集聚潜力。

近年来随着南山新区的建设与发展，片区已逐渐成为六安市内独具特色的绿色休闲生态宜居片区。根据实际发展需求，按照国土空间总体规划及实际建设需要，优化功能布局，完善片区布局，并健全生活需求的基本公共服务体系。

由于绿色城南的开发建设，结合现状实际建设意向，一方面，为有效指导绿色城南的城市建设与产业布局，保证南山新区开发建设项目顺利落地；另一方面为贯彻落实国家对六安建设的新要求，对接六安市新一轮国土空间总体规划，控制和引导土地开发和利用，开展《六安城南片区 CN08、CN09、CN10、CN15 单元详细规划》的编制工作（以下简称本规划），进一步明确规划单元目标定位、发展规模、用地功能、开发强度和设施配套，指导地块控制性详细规划编制，保障项目建设。

### 第二条 规划范围

本次规划分为两个层次：

1、规划研究范围（片区范围）：南山新区位于中心城区东南部，江淮分水岭贯穿而过，生态景观资源优异。片区内建设情况处于起步阶段，为对接国土空间总体规划与各项专项规划，指导南山新区实现高品质城市建设，保护和提升片区生态景观禀赋资源，塑造高品质生活示范片区，本次规划立足四个单元片区研究南山新区的定位与目标，梳理空间结构。

2、规划范围（单元范围）：在研究范围的基础上，划定 CN08、CN09、CN10 和 CN15 共四个单元进行详细规划，进一步明确规划单元目标定位、发展规模、用地功能、开发强度和设施配套，指导地块控制性详细规划编制，保障项目建设。

### 第三条 规划原则

生态优先、绿色发展、底线管控、刚弹结合、因地制宜、彰显特色、多方参与、高效治理；统筹协调、综合效益。

### 第四条 强制性内容

文本中带下划线的内容为规划的强制性内容。

### 第五条 解释权属

本规划由六安市自然资源主管部门负责解释。

### 第六条 编制依据

#### 1、 法律法规和方针政策

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (3) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）（2020 年 11 月）；
- (4) 住房和城乡建设部《城市规划编制办法》（2006 版）；
- (5) 住房和城乡建设部《城市规划编制办法实施细则》；
- (6) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010 年 12 月）；
- (7) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；

- (8)《城市道路交通规划设计规范》(GB50688-2011)(2019年9月);
- (9)《城市蓝线管理办法》、《城市绿线管理办法》、《城市紫线管理办法》、《城市黄线管理办法》;
- (10)其他相关法律、法规及规章。

## 2、地方有关规划、技术规范:

- (1)《安徽省城市控制性详细规划编制规范》(试行);
- (2)《六安市规划管理技术规定(试行)》;
- (3)《六安市国土空间总体规划(2021-2035年)》(报批稿);
- (4)《六安市域大交通规划》;
- (5)《六安市主城区教育布局规划(2021-2035年)》;
- (6)《六安市城市更新国土空间专项规划(2022-2035)》(专家评审稿);
- (7)《六安市旅游发展布局国土空间专项规划(2021-2035年)》;
- (8)《六安市中心城区停车国土空间专项规划(2022-2035)》(征求意见稿);
- (9)《六安市户外广告设置专项规划(2022-2035)》;
- (10)《六安市中心城区详规单元及成片开发单元划分国土空间专项规划》(征求意见稿);
- (11)《六安市社区生活圈国土空间专项规划》(征求意见稿);
- (12)《六安市中心城区道路网国土空间专项规划》(征求意见稿);
- (13)《六安市地下空间利用国土空间专项规划(2021-2035年)》(征求意见稿);
- (14)《六安市地下综合管廊国土空间专项规划(2021-2035年)》(征求意见稿);
- (15)《六安市城市绿地系统国土空间专项规划(2021-2035年)》(征求意见稿);
- (16)《六安市城市绿道与慢行系统国土空间专项规划》(征求意见稿);
- (17)《六安市中心城区竖向国土空间专项规划(2021-2035年)》(征求意见稿);
- (18)《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划(2021-2035年)》(报审稿);
- (19)《六安市城市商业网点规划(2021-2035年)》(征求意见稿);

- (20)《六安市文物保护利用专项规划(2022-2035年)》;
- (21)《六安市环境卫生设施布局国土空间专项规划(2022-2035年)》;
- (22)《六安市燃气设施布局国土空间专项规划》;
- (23)《六安市城污水专项规划(2019-2030)》;
- (24)《六安市中心城区公共体育设施布局国土空间专项规划(2023-2035年)》;
- (25)其他六安有关规划。

## 第二章 总体规划落实与传导

### 第七条 片区发展目标与定位

南山片区作为六安城南核心片区，发展定位应体现高品质生活型片区，注重科教服务与总部经济发展，提高核心竞争力。以塑造绿色城南核心片区、高质量城市化样板区为目标，提供宜居、宜教、宜业、生态绿色、可持续发展的城市空间环境。

### 2、发展策略

规划从蓝绿骨架、科创空间、生活品质三方面入手，制定发展战略。

#### (1) 南山生态蓝绿骨架建构

以连续的开放空间系统串联南湖公园、中央绿轴、六安一中、江淮分水岭等地段，形成南山发展主轴；

鼓励保留分水岭地区独特的地貌与景观特色，以多层次多功能的公园绿地网络构成绿色南山的开放空间骨架。

#### (2) 南山科教与总部功能布局

立足绿色南山的发展理念，在江淮分水岭沿线片区以生态优先的原则，将南山新区定位为科教服务与总部办公为主要功能的高品质混合型生活社区，严格控制高污染产业进入南山新区。

### (3) 南山高品质生活社区塑造

落实开放街区理念，加强生活圈服务设施建设，加强生活性社区公园与绿廊绿道建设，延续场地文脉、保留皖西文化特色。实现建筑可阅读、街区宜漫步、城市有温度。鼓励台地与微地形景观的灵活利用，促进生态景观资源活化，强化非物质文化遗产的整体社区风貌保护和传承。以多层次多样化的街巷空间与富有韵律与变化的城市界面天际线塑造高品质社区的示范片区。

## 第八条 底线约束

### 1、生态保护红线

根据《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》，规划片区内不涉及生态保护红线。

### 2、永久基本农田

根据《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》，规划片区内划定永久基本农田 65.55 公顷，全部位于 CN-15 单元东部。

### 3、城镇开发边界

根据《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》，规划片区内划定城镇开发边界面积 750.46 公顷，占总用地的 62.07%，全部为集中建设区。

## 第九条 用地空间布局

根据《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称“总体规划”）的定位及发展要求，绿色城南片区定位为“生态宜居区+高新技术+田园休闲区”。

绿色城南规划着重科学合理确定各类用地规模、空间布局，强化绿色发展，组团式布局的基调，融入科技产业、教育科研、生活服务、生态休闲等功能。

城市景观风貌方面，绿色城南风貌区应以居住建筑、产业建筑为主导，体现南部

丘陵地区特色，彰显山水城和谐相融的风貌。形成集绿色宜居的生活功能、集约高效的产业功能、都市特色休闲功能为一体的特色生态新城风貌区。

公服配套方面应优化调整片区大型综合医院布局，保障大型综合医院在包括南山新区在内的多处城市新区新建分院或迁建用地，提高新城新区医疗服务水平。

## 第十条 片区空间结构

南山新区规划结构为“三轴双中心，多组团发展”的空间结构。

三轴：南山发展轴、梅林路发展轴、梅山路发展轴；

双中心：谷生态绿廊、水岫生态绿廊；

三带：南山公园景观带、大别山路郊野景观带、迎宾大道郊野景观带；

三心：南山片区中心、文化公园绿心、总部科创中心；

以组团发展保障的方式保障良好的绿色生态环境与公共服务配套覆盖。

## 第十一条 人口容量与建设规模

规划片区总面积 1191.54 公顷，其中城镇建设用地总规模 750.46 公顷。

根据《六安市社区生活圈国土空间专项规划》，片区规划人口容量 8.2 万人，其中 CN-08 单元 2.2 万人，CN-09 单元 0.8 万人，CN-10 单元 2.2 万人，CN-15 单元 3.0 万人。

## 第三章 城市设计引导

### 第十二条 要素管控

六安市主城区总体城市设计（以下简称总设）提出五要素管控，为衔接总设，单元详细规划分别从“重点地段、地标建筑、特色街道、重要界面、开放空间”五个空间要素切入，提出具体管控措施。

### 1、 重点地段

本次详细规划 4 个单元涉及到的重点地段共 2 个，分别为南湖公园商务区和六安一中及周边区域。具体管控要点详见说明书。

### 2、 地标建筑

本次详细规划 4 个单元涉及 2 类地标建筑，分别是：商务办公建筑、大型文体设施。具体管控要点详见说明书。

### 3、 特色街道

本次详细规划秉持“以人为本、公众参与、特色彰显”的原则，划定特色路段进行重点管控，并将其分为五类：交通性街道、商业街道、生活服务街道、景观休闲街道、综合性街道。详细街道列表及具体管控要点详见说明书。

### 4、 重要界面

本次详细规划 4 个单元涉及 2 个二级界面，分别是：南湖公园界面和分水岭公园界面。具体管控要点详见说明书。

### 5、 开放空间

本次详细规划 4 个单元涉及一级开放空间有江淮分水岭公园廊带；二级开放空间包括主干道绿化、和次干道绿化；三级开放空间有 5 个不同类型的公园。具体管控要点详见说明书。

## 第十三条 风貌分区

城市风貌分为 5 个风貌管控区：历史文化风貌区、现代商务风貌区、混合社区风

貌区、宜居社区风貌区、产业园区风貌区。

本次详细规划 4 个单元包含：现代商务风貌区 2 个、混合社区风貌区 6 个。具体管控要点详见说明书。

## 第十四条 风貌引导

风貌塑造是城市设计的重要内容，是一个城市在历史积淀过程中形成的个性特征，反映城市的空间特点和景观面貌，体现城市的风采和神态，体现市民的文明程度和精神状态，展示城市的综合魅力。

本次详细规划分别从居住建筑、商业建筑、办公建筑三个方面出发，以现状问题为导向，提出风貌引导措施。详见说明书。

## 第四章 CN08 单元详细规划

### 第十五条 单元类型

规划单元类型为新建开发单元。

### 第十六条 主导功能

规划单元主导功能为高品质居住社区和科教。

### 第十七条 发展目标与定位

以生活居住功能为主的融合生态、教育、文化、商业、休闲的多元综合生活单元。

### 第十八条 人口规模与建设用地规模

规划单元的常住总人口为 2.2 万人。

规划面积 208.70 公顷，规划建设用地规模 153.12 公顷。

## 第十九条 底线管控与控制指标

### 1、 生态保护红线

本次详细规划单元不涉及生态保护红线。

### 2、 永久基本农田

本次详细规划单元内不涉及永久基本农田。

### 3、 城镇开发边界

本次详细规划单元涉及到的城镇开发边界面积 151.88 公顷，占总用地的 72.78%，全部为集中建设区。

## 第二十条 指标体系

落实国土空间总体规划划定的三条控制线，严守人口、用地、生态、安全四条底线。

确定规划单元的主导功能、规模总量、配套设施、路网密度等指标，提出设施控制标准，制定单元控制体系。（详见附表一）。

## 第二十一条 空间布局和土地利用

### 1、 总体空间结构

规划单元构建“一轴一带一心三组团”的空间结构。

一轴：南山发展主轴。

一带：南湖公园景观带。

一心：南山新区中心。

三组团：北岸生活组团，南岸生活组团，滨湖商业组团。

## 2、 用地构成

单元总面积约 2.09 平方公里，按照六安市国土空间总体规划，对用地布局进行优化和细化。明确单元规划用地构成，细化建设用地边界和公共蓝绿开敞空间。

确定规划单元各类用地总量结构，制定规划单元用地结构规划表。（详见附表二）

## 第二十二条 土地兼容

土地兼容遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，严格执行国家和地方相关法律法规规章和技术标准。被兼容的建设内容不应对主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等方面的负面影响。

在主要用地性质之外可兼容允许类别的其他性质用地，兼容用地类型应满足《六安市规划管理技术规范（试行）》的规定。

## 第二十三条 开发强度分区

规划用地强度分区可分为 4 类：

1、低强度开发区： $FAR < 1.0$ ：以低、多层住宅、田园办公、公共服务建筑和市政设施建筑为主；

2、中强度开发区： $1.0 \leq FAR \leq 1.6$ ：以小高层住宅为主，还包括办公研发、配套商业等；

3、中高强度开发区： $1.6 < FAR \leq 2.2$ ：高层居住区、商住混合地块，较高强度的办公研发等；

4、高强度开发区： $2.2 < FAR \leq 3.0$ ：多为地标类建筑，以及现状建设强度较大的高层居住区。

## 第二十四条 建筑高度分区

通过对规划用地的分析，得出建筑高度分区图。以期为规划实施提供引导。规划用地建筑高度分区可分为 4 类：

- 1、 $H \leq 24m$ ：以低层建筑为主，以公共服务建筑和市政设施建筑为主；
- 2、 $24 < H \leq 36m$ ：以小高层住宅为主，还包括办公研发、配套商业等；
- 3、 $36 < H \leq 60m$ ：高层居住区、商住混合地块，较高强度的办公研发等；
- 4、 $60 < H \leq 100m$ ：多为地标类建筑，以及现状建设强度较大的高层居住区。

## 第二十五条 建筑密度分区

规划用地建筑密度分区可分为 3 个等级：

- 1、建筑密度小于 18%：主要为市政设施用地、教育用地等；
- 2、建筑密度 18%-30%：主要为中高层居住用地、商业用地及科研用地；
- 3、建筑密度大于 30%：主要为重要的商务、商业及公共建筑界面。

## 第二十六条 城市四线控制

### 1、绿线

规划单元内绿线范围包括现状南湖公园及规划中央绿轴，合计 36.11 公顷。

### 2、黄线

规划单元不涉及黄线控制。

### 3、紫线

规划单元内不涉及紫线控制。

### 4、蓝线

规划单元蓝线控制：南湖公园水系。

规划单元内蓝线合计 22.91 公顷。

## 第二十七条 公共服务设施

### 1、教育设施规划

#### (1) 千人指标

高中学生按照千人指标为 2 学生/千人，50 人/班计算；初中学生按照千人指标为 30 学生/千人，30 人/班计算；小学生按照千人指标为 73 学生/千人，45 人/班计算；幼儿园按照千人指标为 45 学生/千人，30 人/班计算。

#### (2) 高中规划

依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，规划单元内不新建高中。

#### (3) 初中规划

单元人口按照 2.5 万人计算，单元内共需初中 17 班，依据《六安市主城区教育局规划（2021-2035 年）》，规划单元内包含初中一所，规模 51 班，用地面积 7.42 公顷。保留现状一所，规模 18 班，用地面积 3.61 公顷。

#### (4) 小学规划

单元人口按照 2.2 万人计算，单元内共需小学 37 班，依据《六安市主城区教育局规划（2021-2035 年）》，规划单元内保留现状人民路小学南山校区，其中小学规模 42 班，满足小学学位要求。

#### (5) 幼儿园规划

单元人口容量 2.2 万人计算，规划单元内共需幼儿园 30 班，依据《六安市主城区教育局规划（2021-2035 年）》，规划单元内现状保留幼儿园 1 所，新建幼儿园 2 所。

教育设施规划一览表

序号	类型	学校名称	地址	用地面积 (公顷)	规模 (班)	备注
1	中学	皋城中学 南山校区	大华山路南湖北路 交叉口东北	7.42	51	现状



2	九年一贯制	人民路小学南山校区	锦绣路洪山路交叉口西	3.61	小学42 初中18	现状
3	幼儿园	人民路小学南山校区附属幼儿园	大华山路北段东侧	—	9	现状
4		现状幼儿园1	皋城中学北侧地块	0.65	12	规划
5		规划幼儿园2	青松路南山大道交叉口西南	0.50	9	规划

## 2、 医疗养老设施服务

单元内卫生服务中心、老年服务中心、残疾人托养服务中心结合社区服务中心建设，不单独占地。规划单元内不新建医疗养老设施。

## 3、 体育设施规划

结合街角公园配置室外体育设施。

## 4、 公共服务设施规划

片区建设 1 个街道中心，3 个社区中心。

用地面积 1-1.5 公顷，形成 5-10 分钟、15 分钟社区生活圈。

社区服务设施规划一览表

设施名称	级别	配置内容	备注
街道服务中心	单元级	服务中心、卫生中心、文体活动中心、便民商业网点、金融服务等	规划
3个社区服务中心	社区级	社区服务、文体活动、卫生服务、养老服务、食堂、菜市场、便民商业	规划

## 第二十八条 绿地系统规划

### 1、 保护生态本底

坚持生态优先，尊重自然、顺应自然、保护自然，保护南湖公园廊道和基础设施廊道，建立生态安全保护格局，构建宁静、和谐、美丽的自然环境。

### 2、 景观结构规划

规划单元构建“111”的地域公共景观体系。

“1”：滨水生态绿

“1”：南山城市

“3”：梅山路绿带、洪山路、青松路绿带。

### 3、 绿地系统规划

本规划传导落实单元生态骨架体系，进一步细化城市滨水生态景观带、城市公共景观轴、基础设施绿廊及生态绿楔等。充分利用现状自然水系、湿地、林地等自然生态资源，串联园区各公共节点，提升园区整体景观风貌。

规划单元绿地与开敞空间用地 21.14 公顷；其中公园绿地 20.69 公顷，防护绿地 0.45 公顷。

## 第二十九条 道路交通规划

### 1、 公共停车设施

单元内的道路分为主干路、次干路和支路三级。

主干路：单元内共计 4 条，其中梅山南路，道路红线宽度 60 米，丰源大道红线宽度 45 米，锦绣路与南山大道红线宽度 30 米。

次干路：单元内共计 3 条，其中大华山路与青松路红线宽度 24 米，洪山路红线宽度 30 米。

支路：单元内共 4 条，分别为南湖北路、南湖南路、将军山路、规划支路 1。南湖北路与南湖南路红线宽度为 16 米，将军山路与规划支路 1 红线宽度为 18 米。

### 2、 路网密度

单元规划总用地共计 7.04 平方公里，各等级道路基本可达到国标线密度要求。道路总长约 13.55 千米，路网密度为 6.49km/km<sup>2</sup>。

单元各等级道路密度一览表

道路等级	长度 (km)	比例 (%)	密度 (km/km <sup>2</sup> )	国标密度密度 (km/km <sup>2</sup> )
主干路	5.81	42.9%	2.78	0.8-1.2
次干路	3.64	26.9%	1.74	1.8-2.0
支路	4.10	30.3%	1.97	0.8-1.2
合计	13.55	100.0%	6.49	---

### 3、交通设施规划

单元内停车设施分为路外公共停车设施、路内公共停车设施和公共停车设施。

#### (1) 路外公共停车设施

单元现状 6 处公共停车场，规划新增 2 处公共停车场，结合公园、街头游园、公共服务中心等公共空间，进行公共停车设施规划布置。

#### (2) 路内公共停车设施

城市快速路、主干路两侧不允许停放机动车；居住区干路两侧可以短暫停車；支路可以在道路两侧相隔一定间距设置路边停车。

设置路内停车设施的道路宽度条件如下：

路内公共停车设施一览表

道路类别		道路宽度 B (m)	停车状况
街道	双向道路	B ≥ 12	允许双侧停车
		12 > B ≥ 9	允许单侧停车
		B < 8	禁止停车
	单行道路	B ≥ 9	允许单侧停车
		9 > B ≥ 6	允许单侧停车
		B < 6	禁止停车
巷弄		B ≥ 9	允许双侧停车

	9 > B ≥ 6	允许单侧停车
	B < 6	禁止停车

#### (3) 配建公共停车设施

单元内大型公共建筑必须设置配建停车场库。公共建筑配建停车场、库的停车位应严格按照《六安市规划管理技术规定（试行）》相关要求配置，并尽可能向社会开放，提高其利用率。

### 4、公共交通规划

根据《六安市域大交通规划（送审稿）》，单元内无公交首末站。

#### 5、油加气站规划

根据《六安成品油零售体系“十四五”发展规划（2021-2025 年）》，规划单元不新建加油加气站。

### 6、慢行交通系统规划

规划将单元内的慢行交通绿色通道共分为自行车道和步行道 2 种类型。

#### 1、自行车道

根据自行车预测交通量以及自行车道的重要程度，将日常性自行车道网进一步分为一级自行车道、二级自行车道和三级自行车道 3 个等级。

一级自行车道：梅山大道、丰源大道、南山大道；

二级自行车道：大华山路、洪山路、青松路、锦绣路；

三级自行车道：南湖北路、南湖南路、将军山路、规划支路 1。

#### 2、步行道

根据路径空间分布特征、设施特点和功能需求，步行交通系统划分为三个层次。

一级步行通道：南湖北路、南湖南路、大华山路、南山大道；

二级步行通道：梅山大道、丰源大道、锦绣路；

三级步行通道：将军山路、青松路、规划支路 1。

## 第三十条 市政公用设施规划

### 1、 供水工程规划

#### (1) 用水量预测

规用水量预测采用用地分类指标法计算,单位建设用地指标法与人均综合用水量指标法校核。预测单元内最高日用水量约 1.70 万 m<sup>3</sup>/d,平均日用水量约 1.36 万 m<sup>3</sup>/d。

#### (2) 供水规划

规划单元由梅山南路现状南山水厂统一供水。

#### (3) 供水管网

规划近期随道路建设,管网采用环状与树枝状相结合,远期管网全部连成环状。供水管网的建设时序与城市道路建设相协调。管线在道路下的位置和埋深应符合城市地下管线综合设计要求。

### 2、 排水工程规划

#### (1) 排水原则

根据城市地理形态和地形特征以及周边水系分布情况,结合排水规划、分区布局,本次规划单元内雨水主要排入市政雨水管网。

充分利用地形,做到自排与机排相结合,高水自排,低水机排。

#### (1) 排水体制

规划单元属于城排区,采用雨污分流排水体制。

#### (2) 雨水工程规划

规划雨水主干管管径为 DN800,次干管管径 DN600;雨水采用分散出口,尽量采用最短距离进入受纳水体,已提高排水安全、节约工程造价。

探索采用雨水收集系统,将收集的雨水用于市政道路和绿化灌溉,做到节约用水。

单元内雨水由市政雨水管收集,排入南湖公园水系。

#### (3) 污水工程规划

污水管网采用枝状结构,依据地形条件,污水经污水管网收集后送至南山新区污水处理厂处理(市消防训练基地以西),达标后部分作为中水回用、部分排入河道。

规划沿城市主干道铺设污水主干管,规划主干管管径为 DN800;污水次干管沿次干道铺设,规划次干管管径为 DN400。规划单元内最高日污水量约 1.36 万 m<sup>3</sup>/d。

### 3、 供电工程规划

#### (1) 电力设施规划

依据《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划》,在本次规划单元范围内无新建变电站,上位电源主要依托单元南侧新建 220kV 南湖变电站。

#### (2) 电网规划

规划主干采用环网供电,根据地块负荷值及其分布组成环网,开环运行。环网电源取自城市供电主网 110kV 电力线。

规划单元新建一条 110kV 同塔双回和一条 220kV 同塔双回电力线路。

#### (3) 开闭所规划

依据《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划》,规划单元内新建开闭所 1 处,位于大华山路和青松路交叉口东北侧。

### 4、 电信工程规划

#### (1) 电信设施规划

依据通信基础设施专项规划,本次规划单元内电信主网络主要接区域电信网络。同时,规划结合社区服务中心布置邮政服务设施,并且和商业服务设施合并设置。结合居住小区配套建设中心局和端局等通信局模块。

#### (2) 建设方式

结合城市更新改造道路的通信线缆建议入地,城市主干道路现有杆路在道路改造时应同步改造。在更新改造通信基础设施时,需要满足六安市容环境建设的相关要求,积极采用景观化、绿色建站技术,进一步探索利用路灯杆、电力杆等市政基础设施,确保基站与周边环境相协调。

## 5、 燃气工程规划

### (1) 气源规划

选择液化天然气 (LNG) 作为城市的供气气源, 从河南濮阳中原油田 LNG 站为六安市供应液化天然气, 采用低温液体槽车运输, 于解放北路西侧建立 LNG 站 (城北储备站)。

### (2) 燃气设施规划

燃气管线形成环支结合的中压主环网, 并以此为中压管网基本框架, 向次干路延伸并形成次环, 共同组成核心区的中压管网输配体系。规划中压管径为 DN160~DN200。

单元内低压管道通过调压站结合各燃气用户布置, 低压管网主干管形成环网, 次要管道呈枝状分布。规划低压管径为 DN110~DN160。

## 6、 环卫工程规划

### (1) 规划原则与目标

环卫设施装备实现标准化、系列化、定型化; 实行垃圾分类收集、封闭式收运, 垃圾清运机械化程度达到 100%, 垃圾无害化处理率达 100%; 提高水冲式道路面积比例, 车行道清扫率达到 95%, 主次干路道路清扫机械化率达 90%。粪污纳入城市污水处理系统, 无害化处理率达到 100%。

### (2) 环卫设施规划

依据中心城区环卫设施布局国土空间专项规划, 该单元内不涉及新增垃圾转运站, 垃圾经转运后至单元西南侧规划金安 2# 环卫综合基地处理。

根据国家建设部《关于城市环境卫生设施设置标准》要求, 按常住人口 2500-3000 人设置一座, 公厕每座建筑面积为不小于 80 平方米, 结合其他公共配套设施进行配建, 鼓励商业设施内公厕对外开放。

本次规划新建公厕 4 座, 现状保留 5 座。

## 7、 管线综合工程规划

(1) 工程管线的平面位置和竖向位置: 采用六安市统一的坐标系统和高程系统。

(2) 工程管线综合规划要符合下列规定: 在给水、排水、电力、电讯、燃气等单项工程设计的基础上进行管线综合、协调、安排各种管线的建设, 以利今后的施工和管理。

尽可能将管线布置在人行道、非机动车道之下。

结合地形的特点合理布置工程管线位置。

(3) 工程管线竖向位置上下交叉处理: 未建管线让已建管线; 临时管线让永久管线; 支管线让主干管, 可弯曲管让不可弯曲弯线; 小管道让大管道; 压力管让重力管。

## 第三十一条 公共安全系统规划

### (1) 消防规划

单元西侧已建市消防训练基地, 依据《城市消防站建设标准》相关要求, 标准型普通消防站应以接到报警后五分钟内消防队可以到达责任区边缘为原则确定, 消防站的辖区面积不应大于 15 平方公里, 规划基地距离消防站直线距离 3.2 公里, 在其消防责任辖区范围内。

### (2) 人防规划

单元内新建民用建筑按照《六安市人防工程规划建设实施细则 (试行)》的要求配建人防工程, 配建人防工程应与地面建筑同步规划建设, 禁止分期建设。

### (3) 应急避难规划

单元内结合公园绿地、广场、操场等建设固定应急避难场所 5 处, 临时应急避难场所 3 处。

## 第三十二条 实施保障及附则

### 1、 实施保障

总体管控：对单元的功能定位、规模总量、服务配套及其他路网、公园覆盖率等要求实施总体管控。

设施控制：市区级设施实线管控，单元级设施虚线管控，社区级设施点位管控。

5-10 分钟生活圈：明确幼儿园、小学、社区服务站可在该 5-10 分钟生活圈范围内优化和调整。

规划管理：实时调整双图则编制，单元图则实时动态维护更新。

## 2、 附则

1、本文本由六安市自然资源主管部门负责解释。

2、本文本自批准之日起生效。

## 第五章 CN09 单元详细规划

### 第三十三条 单元类型

规划单元类型为新建开发单元。

### 第三十四条 主导功能

规划单元主导功能为高品质居住社区及科教。

### 第三十五条 发展目标与定位

以高品质居住社区及科教功能为主导，以山野休闲旅游、现代总部商务为支撑，单元主导功能为生活类单元。

### 第三十六条 人口规模与建设用地规模

规划单元的常住总人口为 0.7 万人。

规划面积 183.03 公顷，规划建设用地规模 123.61 公顷。

### 第三十七条 底线管控与管控指标

#### 1、 生态保护红线

本次详细规划单元不涉及生态保护红线。

#### 2、 基本农田

本次详细规划单元不涉及永久基本农田。

#### 3、 城镇开发边界

本次详细规划单元划定城镇开发边界 123.61 公顷，占总用地的 67.53%，全部为集中建设区。

### 第三十八条 指标体系

落实国土空间总体规划划定的三条控制线，严守人口、用地、生态、安全四条底线。

确定规划单元的主导功能、规模总量、配套设施、路网密度等指标，提出设施控制标准，制定单元控制体系。（详见附表三）。

### 第三十九条 空间布局和土地利用

#### 1、 总体空间结构

规划单元构建“双轴一带一心三组团”的空间结构。

双轴：南山发展主轴、枫林路服务轴；

一带：大华山路郊野生态景观带；  
 一心：文化公园绿心；  
 三组团：田园总部组团，生活组团，教育组团。

## 2、 用地构成

单元总面积约 1.83 平方公里。按照六安市国土空间总体规划，对用地布局进行优化和细化。明确单元规划用地构成，细化建设用地边界和公共蓝绿开敞空间。

确定规划单元各类用地总量和结构，制定规划单元用地结构规划表。（详见附表四）

### 第四十条 土地兼容性

用地兼容应遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，严格执行国家和地方相关法律法规规章及技术标准。被兼容的建设内容不应在主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等方面的负面影响。

在主导用地性质之外可兼容允许类别的其他性质用地，兼容用地类型应满足《六安市规划管理技术规定（试行）》的规定。

### 第四十一条 开发强度分区

规划用地强度分区可分为 4 类：

- 1、低强度开发区： $FAR < 1.0$ ：以低、多层住宅、田园办公、公共服务建筑和市政设施建筑为主；
- 2、中强度开发区： $1.0 \leq FAR \leq 1.6$ ：以高层住宅为主，还包括办公研发、配套商业等；
- 3、中高强度开发区： $1.6 < FAR \leq 2.2$ ：高层居住区、商住混合地块，较高强度的办公研发等；
- 4、高强度开发区： $2.2 < FAR \leq 3.0$ ：多为地标类建筑以及现状建设强度较大的

高层居住区

### 第四十二条 建筑高度分区

通过对规划用地分析，得出建筑高度分区图。以期为规划实施提供引导。规划用地建筑高度分区分为 3 类：

- 1、 $H \leq 24m$ ：以低、多层住宅、田园办公、公共服务建筑和市政设施建筑为主；
- 2、 $24 < H \leq 36m$ ：以小高层住宅为主，还包括办公研发、配套商业等；
- 3、 $36 < H \leq 60m$ ：高层居住区、商住混合地块，较高强度的办公研发等；

### 第四十三条 建筑密度分区

规划用地建筑密度分区可分为 3 个等级：

- 1、建筑密度小于等于 18%：主要为市政设施用地、教育用地等；
- 2、建筑密度 18%-30%：主要为中高层居住用地、商业用地及科研用地；
- 3、建筑密度大于 30%：主要为重要的商务、商业及公共建筑界面。

### 第四十四条 城市四线控制

#### 1、 绿线

规划单元单元内绿线包括单元东北两块公园绿地，总计 10.17 公顷。

#### 2、 黄线

规划单元黄线控制：规划供电设施 0.84 公顷，位于梅山南路与赧颍路交叉口东南侧。

规划单元内黄线控制面积合计 0.84 公顷。

#### 3、 紫线

规划单元内不涉及紫线控制。

#### 4、 蓝线

规划单元内不涉及蓝线控制。

### 第四十五条 公共服务设施

#### 1、 教育设施规划

##### (1) 千人指标

高中学生按照千人指标为 25 学生/千人，50 人/班计算；初中学生按照千人指标为 30 学生/千人，50 人/班计算；小学学生按照千人指标为 73 学生/千人，45 人/班计算；幼儿园按照千人指标为 45 学生/千人，30 人/班计算。

##### (2) 高中规划

依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，规划保留单元内现状一所高中。

##### (3) 初中规划

按照单元人口容量 0.8 万人计算，规划单元内共需初中 8 班。依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，适龄儿童就近入学皋城中学南山校区，规划单元及内不新建初中。

##### (4) 小学规划

按照单元人口容量 0.8 万人计算，规划单元内共需小学 12 班，依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，适龄儿童就近入学临近单元小学，规划单元及内不新建小学。

##### (5) 幼儿园规划

按照单元人口容量 0.8 万人计算，规划单元内共需幼儿园 2 班，依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，规划单元内新建幼儿园 1 所，满足单元内幼儿园学位需求，实现 300 米基本覆盖。

教育设施规划一览表

序号	类型	学校名称	地址	用地面积 (公顷)	规模 (班)	备注
1	中学	六安一中南山校区	南山大道枫林路口西北	35.36	120	现状
2	幼儿园	规划幼儿园	皋城中学南山校区东北	0.50	12	规划

#### 2、 医疗养老设施规划

单元内卫生服务中心、老年日间照料中心、残疾人托养服务中心结合社区服务中心建设，不单独占地。规划单元内不新建医疗养老设施。

#### 3、 公共体育设施规划

根据《六安市主城区公共体育设施布局国土空间专项规划（2023-2035 年）》，单元内公共体育设施用地于单元东部文化用地西北侧，占地 0.5 公顷。

#### 4、 公共服务设施规划

单元内建设 1 个街道中心，2 个社区中心。用地面积 1-1.5 公顷，形成 5-10 分钟、15 分钟社区生活圈。

社区服务设施规划一览表

设施名称	级别	配置内容	备注
街道服务中心	单元级	服务中心、卫生中心、文体活动中心、便民商业网点、金融服务等	规划
2个社区服务中心	社区级	社区服务、文体活动、卫生服务、养老服务、食堂、菜市场、便民商业	规划

### 第四十六条 绿地系统规划

#### 1、 保护生态本底

坚持生态优先，尊重自然、顺应自然、保护自然，保护生态廊道和基础设施廊道，

建立生态安全保护格局，构建宁静、和谐、美丽的自然环境。

## 2、 景观结构规划

规划单元构建“1+1+4”的城市公共景观体系。

1 条郊野景观带：大华山路郊野景观带；

1 条城市绿轴：南山城市绿轴；

4 条生活绿带：洪山路生活绿带等绿带。

## 3、 绿地系统规划

本次规划街区传导落实单元生态骨架体系，进一步细化城市滨水生态景观带、城市公共景观轴、基础设施绿廊及生态绿楔等。充分利用现状自然水系、湿地、林地等自然生态资源，串联园区各公共节点，提升园区整体景观风貌。

规划单元内绿地与开敞空间用地：合计 17.90 公顷公顷，均为公园。

## 第四十七条 道路交通规划

### 1、 公共停车设施

单元内的道路分为主干路、次干路和支路三级。

主干路：单元内共计 4 条，其中梅山南路道路红线宽度 60 米，林路红线宽度 45 米，锦绣路与南山大道红线宽度 30 米。

次干路：单元内共计 3 条，其中大华山路红线宽度 34 米，洪山路与庐山路红线宽度 30 米。

支路：单元内共 3 条，包括将军山路、规划支路 1、规划支路 2，红线宽度为 18 米。

### 2、 路网密度

单元规划总用地共计 1.83 平方公里，各等级道路总长达到国标线密度要求。道路总长约 11.69 千米，路网密度为 6.38km/km<sup>2</sup>。

单元各等级道路密度一览表

道路等级	长度 (km)	比例 (%)	密度 (km/km <sup>2</sup> )	国标密度 (km/km <sup>2</sup> )
主干路	5.64	48.3%	3.08	0.8-1.2
次干路	3.87	33.2%	2.12	1.8-2.0
支路	2.18	18.5%	1.19	0.8-1.2
合计	11.69	100%	6.38	——

### 3、 交通设施规划

单元内停车设施分为：路外公共停车设施、路内公共停车设施和公共停车设施。

(1) 路外公共停车设施

单元内结合公园、街头游园、郊野田园规划布置 4 处公共停车场。

(2) 路内公共停车设施

城市快速路、主干路两侧不允许停放机动车；居住区干路两侧可以短暂停车；支路、次干路、支路两侧设置路边停车。

设置路内停车设施的的道路宽度条件如下：

路内公共停车设施一览表

道路类别		道路宽度 B (m)	停车状况
街道	双向道路	$B \geq 12$	允许双侧停车
		$12 > B \geq 8$	允许单侧停车
		$B < 8$	禁止停车
	单行道路	$B \geq 9$	允许双侧停车
		$9 > B \geq 6$	允许单侧停车
		$B < 6$	禁止停车
巷弄	$B \geq 9$	允许双侧停车	
	$9 > B \geq 6$	允许单侧停车	
	$B < 6$	禁止停车	

### (3) 配建公共停车设施

单元内大型公共建筑物必须设置配建停车场库。公共建筑配建停车场、库的停车



位应严格按照《六安市规划管理技术规定（试行）》相关要求配置，并尽可能向社会开放，提高其利用率。

#### 4、 公共交通规划

根据《六安市域大交通规划》（送审稿），单元内无公交首末站。

#### 5、 加油加气站规划

依据《六安市成品油零售体系“十四五”发展规划（2021-2025年）》，规划单元内不新建加油加气站。

#### 6、 慢行系统规划

规划将单元内的慢行交通绿色通道共分为自行车道和步行道 2 种类型。

##### 1、 自行车道

根据自行车预测交通量以及自行车道的重要程度，将日常性自行车道网进一步分为一级自行车道、二级自行车道和三级自行车道 3 个等级。

一级自行车道：梅山南路、南山大道、枫林路；

二级自行车道：大华山路、洪山路、赧颍路、锦绣路；

三级自行车道：将军路、规划支路 1、规划支路 2。

##### 2、 步行道

根据路径空间分布特征、设施特点和功能需求，步行交通系统划分为三个层次。

一级步行通道：大华山路、洪山路、赧颍路、南山大道；

二级步行通道：梅山南路、枫林路、锦绣路；

三级步行通道：将军路、规划支路 1、规划支路 2。

### 第四十八条 市政公用设施规划

#### 1、 供水工程规划

##### (1) 用水量预测

规划单元用水量预测采用用地分类指标法计算，单位建设用地指标法与人均综合用水量指标法校核。预测单元内最高日用水量约 1.53 万 m<sup>3</sup>/d，平均日用水量约 1.22 万 m<sup>3</sup>/d。

##### (2) 供水规划

规划单元由梅山南路南侧供水系统供水。

##### (3) 供水管网

规划近期随道路建设，管网采用环状与树枝状相结合，远期管网全部连成环状。供水管网的建设时序与城市道路建设相协调。管线在道路下的位置和埋深应符合城市供水管网综合设计要求。

#### 二、 排水工程规划

##### (1) 排水原则

根据单元内地形特征以及周边水系分布情况，结合排涝规划、分散布局，本次规划单元内雨水主要排入市政雨水管网。

充分利用地形，做到自排与机排相结合，高水自排，低水机排。

##### (1) 排水体制

规划单元属于城排区，采用雨污分流排水体制。

##### (2) 雨水工程规划

规划雨水主干管管径为 DN800，次干管管径 DN600；雨水采用分散出口，尽量采用最短距离进入受纳水体，已提高排水安全、节约工程造价。

探索采用雨水收集系统，将收集的雨水用作市政道路和绿化灌溉，做到节约用水。

单元内雨水由市政雨水管收集，排入单元内及周边附近水系。

##### (3) 污水工程规划

污水管网采用枝状结构，依据地形条件，经各级污水管网收集后送至南山新区污水处理厂处理（市消防训练基地以西），达标后部分作为中水回用、部分排入河道。

规划沿城市主干道铺设污水主干管，规划主干管管径为 DN800；污水次干管沿次

干道铺设，规划次干管管径为 DN600。规划单元内最高日污水量约为 1.22 万 m<sup>3</sup>/d。

### 3、 供电工程规划

#### (1) 电力设施规划

依据《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划》，在本次规划单元范围内新建一座 220kV 南湖变电站（梅山南路以东）。

#### (2) 电网规划

规划主要采用环网供电，根据地块负荷值及其分布组成环网，开环运行。环网电源取自城市供电主网 10kV 电力线。

规划单元内新建一条 110kV 同塔双回和一条 220kV 同塔双回电力线路。

#### (3) 开闭所规划

依据《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划》，在本次规划单元内新建开闭所 1 处（枫林 1#开闭所）。

### 4、 电信工程规划

#### (1) 电信设施规划

依据通信基础设施专项规划，本次规划单元内电信主网络主要接区域通信网络。同时，规划结合社区服务中心布置邮政服务设施，并且和商业服务设施一并设置。结合居住小区配套建设中心局和端局等通信局模块。

#### (2) 建设方式

结合城市更新改造道路的通信线缆建议入地，城市主干路现有杆路在道路改造时应同步改造。在更新改造通信基础设施时需要满足六安市容环境建设的相关要求，积极采用景观化、绿色建站技术，进一步探索利用路灯杆、灯杆等市政基础设施，确保基站与周边环境相协调。

### 5、 燃气工程规划

#### (1) 气源规划

选择液化天然气（LNG）作为城市的供气气源，从河南濮阳中原油田 LNG 站为六安市供应液化天然气，采用低温液体槽车运输，于解放北路西侧建立 LNG 站（城北储备站）。

#### (2) 燃气设施规划

单元内燃气管线形成环状管网，并以此为中压管网基本框架，向片区内次干路延伸形成环网，共同组成中心区的中压管网输配体系。规划中压管径为 DN160~DN200。

单元内低压管道通过中压站结合各燃气用户布置，低压管网主干管形成环网，次要管支线分布。规划低压管径为 DN110~DN160。

### 6、 环卫工程规划

#### (1) 规划原则与目标

环卫设施实现标准化、系列化、定型化；实行垃圾分类收集、密闭式收运；垃圾清运机械化程度达到 100%，垃圾无害化处理率达 100%；提高水冲道路面积比例，车行道清扫率达到 95%，主次干路道路清扫机械化率达 90%。粪便纳入城市污水处理系统，无害化处理率达到 100%。

#### (2) 环卫设施规划

依据中心城区环卫设施布局国土空间专项规划，该单元内不涉及新增垃圾转运站，垃圾经转运后至单元西南侧规划金安 2#环卫综合基地处理。

根据国家建设部《关于城市环境卫生设施设置标准》要求，按常住人口 2500-3000 人设置一座，公厕每座建筑面积为不小于 80 平方米。结合公共服务设施进行配建，鼓励商业设施内公厕对外开放。

本次规划新建公厕 4 座，现状保留 1 座。

### 7、 管线综合工程规划

(1) 工程管线的平面位置和竖向位置：均应采用六安市统一的坐标系统和高程系统。

(2) 工程管线综合规划要符合下列规定：在给水管线、排水、电力、电讯、燃气等单项工程设计的基础上进行管线综合，协调、安排各种管线的建设，以利今后的施工和管理。

尽可能将管线布置在人行道和非机动车道下。

结合地形的特点合理布置工程管线位置。

(3) 工程管线竖向位置按下列规定处理：未建管线让已建管线；临时管线让永久管线；支管线让主干管线；可弯曲管线让不可弯曲弯线；小管道让大管道；压力管让重力管。

#### 第四十九条 公共安全系统规划

##### (1) 消防规划

单元西侧现状已建市消防训练基地，依据《城市消防站建设标准》相关要求，标准型普通消防站应以接到报警后五分钟内消防队可以到达责任区边缘为原则确定，消防站的辖区面积不应大于 15 平方公里，规划基地距离消防站直线距离 2 公里，在其消防责任辖区范围内。

##### (2) 人防规划

单元内新建民用建筑按照《六安市人防工程规划建设实施细则（试行）》的要求配建人防工程，配建人防工程应与地面建筑同步规划建设，禁止分期建设。

##### (3) 应急避难规划

单元内结合公园绿地、广场、操场等建设固定应急避难场所 3 处，临时应急避难场所 4 处。

#### 第五十条 实施保障及附则

##### 1、 实施保障

总体管控：对单元的功能定位、规模总量、服务配、其他路网、公园覆盖率等

要求实施总体管控。

设施控制：对市区级设施实线管控，对单元级设施虚线管控，对社区级设施点位管控。

5-10 分钟生活圈：规划幼儿园、小学、社区服务站可在该 5-10 分钟生活圈范围内优化和调整。

规划管理：规划调整从图则编制，单元图则应时动态维护更新。

##### 2、 附则

本文本由六安市自然资源和规划管理部门负责解释。

2、 本规划自批准之日起生效。

### 第六章 CN10 单元详细规划

#### 第五十一条 单元类型

规划单元类型为新建开发单元。

#### 第五十二条 主导功能

规划单元主导功能为居住社区及科教。

#### 第五十三条 发展目标与定位

以高品质居住社区及科教功能为主导，以郊野休闲旅游、现代总部商务为支撑，单元主导功能为生活类单元。

## 第五十四条 人口规模与建设用地规模

规划单元的常住总人口为 2.2 万人。

规划面积 297.57 公顷，规划建设用地规模 163.21 公顷。

## 第五十五条 底线管控与控制指标

### 1、 生态保护红线

本次详细规划单元不涉及生态保护红线。

### 2、 永久基本农田

本次详细规划单元内不涉及永久基本农田保护线。

### 3、 城镇开发边界

本次详细规划单元划定城镇开发边界面积 163.21 公顷，占总用地的 54.85%。

## 第五十六条 指标体系

落实国土空间总体规划划定的三条控制线，严守人口、用地、生态、安全四条底线。

确定规划单元的主导功能、规模总量、配套设施、路网密度等指标，提出设施控制标准，制定单元控制体系。（详见附表五）。

## 第五十七条 空间布局和土地利用

### 1、 总体空间结构

规划单元构建“一轴一廊两带四组团”的空间结构。

一轴：枫林路服务轴；

一廊：花谷生态绿廊；

一带：南湖公园景观带、 迎宾大道郊野生态景观带；

四组团：两个生活组团、一个生活康养组团、一个文旅组团。

### 2、 用地构成

单元总面积约 2.98 平方公里。按照《安徽省国土空间总体规划》，对用地布局进行优化和细化。明确单元规划用地构成，细化建设用地边界和公共蓝绿开敞空间。

确定规划单元各类用地布局结构，制定规划单元用地结构规划表。（详见附表六）

## 第五十八条 土地兼容

土地兼容遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，严格执行国家和地方相关法律法规规章和技术标准。被兼容的建设内容不应应对主要用地性质的建筑安全、环境、消防等方面的负面影响。

在主要用地性质之外可兼容允许类别的其他性质用地，兼容用地类型应满足《安徽省国土空间规划技术规定（试行）》的规定。

## 第五十九条 开发强度分区

规划用地强度分区可分为 4 类：

1、低强度开发区：容积率 $\leq 1.0$ ，主要为公共服务设施用地、市政设施用地和交通服务设施用地

2、中强度开发区： $1.0 \leq FAR \leq 1.6$ ，主要为多层住宅用地、商业与商务用地；

3、中高强度开发区： $1.6 < FAR \leq 2.2$ ，主要为高端人才配套住宅用地、科研用地、商业用地等；

4、高强度开发区： $2.2 < FAR \leq 3.0$ ，主要为地标类的商业商务用地。

## 第六十条 建筑高度分区

通过对规划用地的分析，得出建筑高度分区图。以期为规划实施提供引导。规划用地建筑高度分区可分为 3 类：

- 1、H≤24m：以低、多层住宅、田园办公、公共服务建筑和市政设施建筑为主；
- 2、24<H≤36m：以小高层住宅为主，还包括办公研发、配套商业等；
- 3、36<H≤60m：高层居住区、商住混合地块，较高强度的办公研发等。

### 第六十一条 建筑密度分区

规划用地建筑密度分区可分为 3 个等级：

- 1、建筑密度小于 18%：主要为市政设施用地、教育用地等；
- 2、建筑密度 18%-30%：主要为中高层居住用地、商业用地及科研用地；
- 3、建筑密度大于 30%：主要为重要的商务、商业及公共建筑界面。

### 第六十二条 城市四线控制

#### 1、 绿线

规划单元内绿线包括南湖公园共 9.77 公顷。

#### 2、 黄线

规划单元内不涉及黄线。

#### 3、 紫线

规划单元内不涉及紫线。

#### 4、 蓝线

规划单元内蓝线控制：南湖公园水系。

规划单元内蓝线控制面积合计 4.6 公顷

### 第六十三条 公共服务设施

#### 1、 教育设施规划

#### (1) 千人指标

高中学生按照千人指标为 25 学生/千人，50 人/班计算；初中学生按照千人指标为 30 学生/千人，50 人/班计算；小学学生按照千人指标为 73 学生/千人，45 人/班计算；幼儿园按照千人指标为 45 学生/千人，30 人/班计算。

#### (2) 高中规划

依据《六安主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，规划单元内不新建高中。

#### (3) 初中规划

按照单元人口容量 2.2 万人计算，规划单元内共需初中 17 班，依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，适龄儿童就近入学皋城中学南山校区，规划单元内不新建初中。

#### (4) 小学规划

按照单元人口容量 2.2 万人计算，规划单元内共需小学 37 班，依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，规划单元新建 48 班小学一所。

#### (5) 幼儿园规划

按照单元人口容量 2.2 万人计算，规划单元内共需幼儿园 30 班，依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，规划单元内现状保留幼儿园 1 所，新建幼儿园 2 所。

教育设施规划一览表

序号	类型	学校名称	地址	用地面积 (公顷)	规模 (班)	备注
1	小学	NS南山新区二小	东石笋路和赧颍路交叉口东南侧	6.38	48	规划
2	幼儿园	印象南湖幼儿园	青松路北侧	—	12	现状
3		规划幼儿园3	东石笋路规划支路1路口东北侧	0.50	9	规划
4		规划幼儿园4	东石笋路规划支路3路口西北侧	0.50	9	规划

#### 2、 医疗养老设施服务

单元内卫生服务中心、老年服务中心、残疾人托养服务中心结合社区服务中心建设，不单独占地。规划单元内不新建医疗养老设施。

### 3、 体育设施规划

结合街角公园配置室外体育设施。

### 4、 公共服务设施规划

片区建设 1 个街道中心，4 个社区中心。

用地面积 1-1.5 公顷，形成 5-10 分钟、15 分钟社区生活圈。

社区服务设施规划一览表

设施名称	级别	配置内容	备注
街道服务中心	单元级	服务中心、卫生中心、文体活动中心、便民商业网点、金融服务等	规划
4个社区服务中心	社区级	社区服务、文体活动、卫生服务、养老服务、食堂、菜市场、便民商业	规划

## 第六十四条 绿地系统规划

### 1、 保护生态本底

坚持生态优先，尊重自然、顺应自然、保护自然，保护迎宾大道郊野廊道和基础设施廊道，建立生态安全保护格局，构建宁静、和谐、美丽的自然环境。

### 2、 景观结构规划

规划单元构建“2+1+5”的城市公共景观体系。

2 条郊野景观带：南湖公园景观廊带、迎宾大道郊野景观廊带

1 条城市绿廊：花谷生态绿轴；

5 条生活绿带：南山大道生活绿带、赧颍路生活绿带、规划支路生活绿带、青松路生活绿带、东石笋路生活绿带。

## 3、 绿地系统规划

本次规划街区传导落实单元生态骨架体系，进一步细化城市滨水生态景观带、城市公共景观轴、基础设施绿带及生态绿楔等。充分利用现状自然水系、湿地、林地等自然生态资源，串联园区各公园节点，提升园区整体景观风貌。

规划单元内绿地与开敞空间用地：28.46 公顷，均为公园绿地。

## 第六十五条 道路交通规划

### 道路系统

单元内的道路分为快速路、主干路、次干路和支路四级。

快速路：包含迎宾大道，道路红线宽度 60 米。

主干路：单元内共计 4 条，其中丰源大道与枫林路红线宽度 45 米，锦绣路与南山大道红线宽度 40 米。

次干路：单元内共计 3 条，其中东石笋路与青松路红线宽度 24 米，赧颍路红线宽度 20 米。

支路：单元内共 3 条，分别为规划支路 1、2、3。规划支路 1、3 红线宽度为 18 米，规划支路 2 红线宽度为 18 米。

### 2、 路网密度

单元规划总用地共计 2.98 平方公里，各等级道路基本可达到国标线密度要求。道路总长约 12.61 千米，路网密度为 4.23km/km<sup>2</sup>。

单元各等级道路密度一览表

道路等级	长度 (km)	比例 (%)	密度 (km/km <sup>2</sup> )	国标密度 (km/km <sup>2</sup> )
主干路	6.41	50.83	2.15	0.8-1.2
次干路	3.68	29.18	1.24	1.8-2.0
支路	2.52	19.98	0.85	0.8-1.2
合计	12.61	100.0	4.23	——

### 3、 交通设施规划

单元内停车设施分为路外公共停车设施、路内公共停车设施和公共停车设施。

#### (1) 路外公共停车设施

单元现状 3 处公共停车场，规划结合公园、街头游园、公共服务设施规划 3 处公共停车场。

#### (2) 路内公共停车设施

城市快速路、主干路两侧不允许停放机动车；居住区干路两侧可以短暂时停车；支路可以在道路两侧相隔一定间距设置路边停车。

设置路内停车设施的道路宽度条件如下：

路内公共停车设施一览表

道路类别		道路宽度B (m)	停车状况
街道	双向道路	$B \geq 12$	允许双侧停车
		$12 > B \geq 8$	允许单侧停车
		$B < 8$	禁止停车
	单行道路	$B \geq 9$	允许双侧停车
		$9 > B \geq 6$	允许单侧停车
		$B < 6$	禁止停车
巷弄	$B \geq 9$	允许双侧停车	
	$9 > B \geq 6$	允许单侧停车	
	$B < 6$	禁止停车	

#### (3) 配建公共停车设施

单元内大型公共建筑物必须设置配建停车场库。公共建筑配建停车场、库的停车位应严格按照《六安市规划管理技术规定（试行）》相关要求配置，并尽可能向社会开放，提高其利用率。

### 4、 公共交通规划

根据《六安市域大交通规划》（送审稿），单元内无公交首末站。

### 5、 加油加气站规划

依据《六安市成品油零售供应“十四五”发展规划（2021-2025 年）》，规划单元内不新建加油加气站。

### 6、 慢行系统规划

规划将单元内的慢行交通特色通道分为自行车道和步行道 2 种类型。

#### 1、 自行车道

根据自行车预测交通量以及自行车的重要程度，将日常性自行车道网进一步分为一级自行车道、二级自行车道和三级自行车道 3 个等级。

一级自行车道：迎宾大道、丰源大道、南山大道、枫林路；

二级自行车道：东石笋路、青松路、锦绣路、赧颍路；

三级自行车道：规划支路 1、2、3。

#### 2、 步行道

根据路径空间分布特征、设施特点和功能需求，步行交通系统划分为三个层次。

一级步行通道：迎宾大道、南山大道、东石笋路；

二级步行通道：丰源大道、枫林路、锦绣路、赧颍路；

三级步行通道：青松路、规划支路 1、2、3。

### 第六十六条 市政公用设施规划

#### 1、 供水工程规划

##### (1) 用水量预测

规划单元用水量预测采用用地分类指标法计算，单位建设用地指标法与人均综合用水量指标法校核。预测单元内最高日用水量约 1.85 万 m<sup>3</sup>/d，平均日用水量约 1.48 万 m<sup>3</sup>/d。

##### (2) 供水规划

规划单元由梅山南路现状南山水厂统一供水。

### (3) 供水管网

规划近期随道路建设，管网采用环状与树枝状相结合，远期管网全部连成环状。

供水管网的建设时序与城市道路建设相协调。管线在道路下的位置和埋深应符合城市地下管线综合设计要求。

## 2、排水工程规划

### (1) 排水原则

根据城市地理形态和地形特征以及周边水系分布情况，结合排涝规划、分散布局，本次规划单元内雨水主要排入市政雨水管网。

充分利用地形，做到自排与机排相结合，高水自排，低水机排。

### (1) 排水体制

规划单元属于城排区，采用雨污分流排水体制。

### (2) 雨水工程规划

规划雨水主干管管径为 DN800，次干管管径 DN600；雨水采用分散出口，尽量采用最短距离进入受纳水体，已提高排水安全、节约工程造价。

探索采用雨水收集系统，将收集的雨水用作市政道路和绿化灌溉，做到节约用水。

单元内雨水由市政雨水管收集，排入南湖公园水系及坑塘水面。

### (3) 污水工程规划

污水管网采用枝状结构，依据地形条件，污水经污水管网收集后至至南山片区污水处理厂处理（市消防训练基地以西），达标后部分作为中水回用、部分排入河道。

规划沿城市主干道铺设污水主干管，规划主干管管径为 DN800，次干管沿次干道铺设，规划次干管管径为 DN600。规划单元内最高日污水量为 1.48 万 m<sup>3</sup>/d。

## 3、供电工程规划

### (1) 电力设施规划

依据《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划》，在本次规划单元范围内无新建变电站，上位电源主要依托单元南侧新建 220kV 南湖变电站。

### (2) 电网规划

规划主要采用环网供电，根据地块负荷值及其分布组成环网，开环运行。环网电源取自城市供电主网 10kV 电网。

规划单元内无新建 10kV 及以上电力线路相关设施。

### (3) 开闭所规划

依据《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划》，规划单元内新建开闭所 3 处（枫林 1#开闭所、养贤 2#开闭所、枫林 3#开闭所）。

## 4、电信工程规划

### (1) 电信设施规划

依据《电信设施专项规划》，本次规划单元内电信主网络主要接区域电信网络。同时规划在综合服务中心布置邮政服务设施，并且和商业服务设施合并设置。结合居住区配套建设中心局和端局等通信局模块。

### (2) 建设方式

结合城市更新改造道路的通信线缆建议入地，城市主干道路现有杆路在道路改造时应同步改造。在更新改造通信基础设施时，需要满足六安市容环境建设的相关要求，积极采用景观化、绿色建站技术，进一步探索利用路灯杆、电力杆等市政基础设施，确保基站与周边环境相协调。

## 5、燃气工程规划

### (1) 气源规划

选择液化天然气 (LNG) 作为城市的供气气源，从河南濮阳中原油田 LNG 站为六安市供应液化天然气，采用低温液体槽车运输，于解放北路西侧建立 LNG 站（城北储备站）。

### (2) 燃气设施规划



单元内燃气管线形成环支结合的中压主环网，并以此为中压管网基本框架，向片区内次干路延伸并形成次环，共同组成核心区的中压管网输配体系。规划中压管径为 DN160~DN200。

单元内低压管道通过调压站结合各燃气用户布置，低压管网主干管形成环网，次要管道呈枝状分布。规划低压管径为 DN110~DN160。

## 6、 环卫工程规划

### (1) 规划原则与目标

环卫设施装备实现标准化、系列化、定型化；实行垃圾分类收集、密闭式收运；垃圾清运机械化程度达到 100%，垃圾无害化处理率达 100%；提高水冲道路面积比例，车行道清扫率达到 95%，主次干路道路清扫机械化率达 90%。粪便纳入城市污水处理系统，无害化处理率达到 100%。

### (2) 环卫设施规划

依据中心城区环卫设施布局国土空间专项规划，该单元内不涉及新增垃圾转运站，垃圾经分类收集后转运至规划金安 2#环卫综合基地处理。

根据国家建设部《关于城市环境卫生设施设置标准》要求，按常住人口 2500~3000 人设置一座，公厕每座建筑面积为不小于 80 平方米。结合公共服务设施同步配建，鼓励商业设施内公厕对外开放。

本次规划新建公厕 9 座，现状保留 1 座。

## 7、 管线综合工程规划

(1) 工程管线的平面位置和竖向位置均应采用六安市统一的坐标系统和高程系统。

(2) 工程管线综合规划要符合下列规定：在给水、排水、电力、电讯、燃气等单项工程设计的基础上进行管线综合，协调、安排各种管线的建设，以利今后的施工和管理。

尽可能将管线布置在人行道和非机动车道下。

结合地形的特点合理布置工程管线位置。

(3) 工程管线竖向位置按下列规定处理：未建管线让已建管线；临时管线让永久管线；支管线让主干管线；弯曲管线让不可弯曲弯线；小管道让大管道；压力管让重力管。

## 第六十七条 公共安全系统规划

### (1) 消防规划

单元内现状已建市消防站消防基地，依据《城市消防站建设标准》相关要求，标准型消防站应以接到报警后五分钟内消防队可以到达责任区边缘为原则确定，消防站的辖区面积应大于 15 平方公里，规划基地距离消防站直线距离 3.4 公里，在其消防责任辖区范围内。

(2) 人防规划  
单元内新建民用建筑按照《六安市人防工程规划建设实施细则（试行）》的要求配建人防工程，配建人防工程应与地面建筑同步规划建设，禁止分期建设。

### (3) 应急避难规划

结合公园绿地、广场、操场建设固定应急避难场所 3 处，临时应急避难场所 2 处。

## 第六十八条 实施保障及附则

### 1、 实施保障

总体管控：对单元的功能定位、规模总量、服务配套及其他路网、公园覆盖率等要求实施总体管控。

设施控制：对市区级设施实线管控，对单元级设施虚线管控，对社区级设施点位管控。

5-10 分钟生活圈：明确幼儿园、小学、社区服务站可在该 5-10 分钟生活圈范围内优化和调整。

规划管理：实时调整双图则编制，单元图则实时动态维护更新。

## 2、 附则

- 1、 本文本由六安市自然资源主管部门负责解释。
- 2、 本文本自批准之日起生效。

## 第七章 CN15 单元详细规划

### 第六十九条 单元类型

规划单元类型为新建开发单元。

### 第七十条 主导功能

规划单元主导功能为居住社区及科教。

### 第七十一条 发展目标与定位

以高品质居住社区及科教功能为主导，以郊野休闲旅游、现代总部商务为支撑，单元主导功能为生活类单元。

### 第七十二条 人口规模与建设用地规模

规划单元的常住总人口为 3.0 万人。

规划面积 502.24 公顷，规划城镇建设用地规模 311.76 公顷。

### 第七十三条 底线管控与控制指标

### 1、 生态保护红线

本次详细规划单元不涉及生态保护红线。

### 2、 永久基本农田

本次详细规划单元内不涉及永久基本农田面积 65.55 公顷。

### 3、 城镇开发边界

本次详细规划单元划定城镇开发边界面积 311.76 公顷，占总用地的 62.07%。

## 第七十四条 指标体系

落实国土空间总体规划划定的三条控制线，严守人口、用地、生态、安全四条底线，按照《安徽省国土空间总体规划编制指南》的要求，结合单元实际情况，确定单元的主导功能、规模总量、配套设施、路网密度等指标，提出设施控制指标，构建单元控制体系。（详见附表七）。

## 第七十五条 空间布局和土地利用

### 1、 总体空间结构

规划单元构建“双轴两廊一心两带六组团”的空间结构。

双轴：枫林路服务轴、梅山路发展轴；

两廊：分水岭生态绿廊、花谷生态绿廊；

一心：总部科创中心；

两带：大华山路郊野景观带、迎宾大道郊野景观带；

六组团：三个生活组团、两个混合型组团、一个医疗组团。

### 2、 用地构成

单元总面积约 2.98 平方公里。按照六安市国土空间总体规划，对用地布局进行

优化和细化。明确单元规划用地构成，细化建设用地边界和公共蓝绿开敞空间。

确定规划单元各类用地总量和结构，制定规划单元用地结构规划表。（详见附表八）

## 第七十六条 土地兼容性

用地兼容应遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，严格执行国家和地方相关法律法规规章及技术标准。被兼容的建设内容不应对主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等方面的负面影响。

在主导用地性质之外可兼容允许类别的其他性质用地，兼容用地类型应满足《六安市规划管理技术规定（试行）》的规定。

## 第七十七条 开发强度分区

规划用地强度分区可分为 3 类：

- 1、低强度开发区：FAR<1.0：以低、多层住宅、田园办公、公共服务建筑和市政设施建筑为主；
- 2、中强度开发区：1.0≤FAR≤1.6：以小高层住宅为主，还包括办公研发、配套商业等；
- 3、中高强度开发区：1.6<FAR≤2.2：高层居住区、商住混合地块、较高强度的办公研发等；
- 4、高强度开发区：2.2<FAR≤3.0：多为地标类建筑，以及现状建设强度较大的高层居住区。

## 第七十八条 建筑高度分区

通过对规划用地的分析，得出建筑高度分区图。为规划实施提供引导。规划用地建筑高度分区可分为 4 类：

- 1、H≤24m：以低、多层住宅、田园办公、公共服务建筑和市政设施建筑为主；
- 2、24<H≤36m：以小高层住宅为主，还包括办公研发、配套商业等；

3、36<H≤60m：高层居住区、商住混合地块，较高强度的办公研发等；

4、60<H≤100m：多为地标类建筑，以及现状建设强度较大的高层居住区。

## 第七十九条 建筑密度分区

规划用地建筑密度分区分为 3 个等级

- 1、建筑密度小于 15%，主要为市政设施用地、教育用地等；
- 2、建筑密度 15%~30%，主要为居住用地、商业用地及科研用地；
- 3、建筑密度大于 30%，主要为住宅小区、重要的商务、商业及公共建筑界面。

## 第八十条 城市四线控制

规划单元内涉及的城市四线包括江淮分水岭公园及南侧两处公园绿地，面积总计 31.53 公顷

### 2、黄线

规划单元内不涉及黄线控制。

### 3、紫线

规划单元内不涉及紫线控制。

### 4、蓝线

规划单元内不涉及蓝线控制。

## 第八十一条 公共服务设施

### 1、教育设施规划

(1) 千人指标

高中学生按照千人指标为 25 学生/千人，50 人/班计算；初中学生按照千人指标为 30 学生/千人，50 人/班计算；小学学生按照千人指标为 73 学生/千人，45 人/班计算；幼儿园按照千人指标为 45 学生/千人，30 人/班计算。

(2) 高中规划

依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，规划单元内不新建高中。

(3) 初中规划

按照单元人口容量 3.0 万人计算，规划单元内共需初中 23 班，依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，适龄儿童就近入学汇文中学南山校区，规划单元及内不新建初中。

(4) 小学规划

按照单元人口容量 3.0 万人计算，规划单元内共需小学 50 班，依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，规划单元内新建小学一所。

(5) 幼儿园规划

按照单元人口容量 3.0 万人计算，规划单元内共需幼儿园 41 班，依据《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》，规划单元内现状保留幼儿园 3 所，新建幼儿园 2 所，实现 300 米基本覆盖。

教育设施规划一览表

序号	类型	学校名称	地址	用地面积 (公顷)	规模 (班)	备注
1	小学	NS规划小学4	大华山路银杏路交叉口东南	6.28	48	规划
2	幼儿园	金望幼儿园	金望花园西侧	—	12	现状
3		银杏路幼儿园	金望花园三期东侧	—	—	现状
4		金瑞幼儿园	瑞梦花园三期36号一单元	—	12	现状
5		规划幼儿园5	规划支路1东侧地块	0.5	6	规划
6		规划幼儿园6	银杏路南山大道西北地块	0.35	6	规划

2、 医疗养老设施服务

单元内规划新建三级甲等医院一所，位于南山大道与金裕大道口西北侧，用地规模 16.86 公顷，可结合医疗养老设施布置。

单元内卫生服务中心、老年服务中心、残疾人托养服务中心结合社区服务中心建设，不单独占地。

3、 体育设施规划

结合对角公园配置室内体育设施。

4、 社区服务设施规划

单元内建设 1 个街道中心，4 个社区中心。

用地面积 1.5 公顷，形成 5-10 分钟、15 分钟社区生活圈。

社区服务设施规划一览表

设施名称	级别	配置内容	备注
街道服务中心	单元级	服务中心、卫生中心、文体活动中心、便民商业网点、金融服务等	规划
社区服务中心	社区级	社区服务、文体活动、卫生服务、养老服务、食堂、菜市场、便民商业	规划

第八十二条 绿地系统规划

1、 保护生态本底

坚持生态优先，尊重自然、顺应自然、保护自然，保护生态廊道和基础设施廊道，建立生态安全保护格局，构建宁静、和谐、美丽的自然环境。

2、 景观结构规划

规划单元构建“1+2+4”的城市公共景观体系。

1 条郊野景观带：迎宾大道郊野景观带；

2条城市绿廊：分水岭生态绿廊、花谷生态绿廊；

4条生活绿带：梅山南路防护绿带、南山大道生活绿带、东西生活绿带、南北生活绿带。

### 3、 绿地系统规划

本次规划街区传导落实单元生态骨架体系，进一步细化城市滨水生态景观带、城市公共景观轴、基础设施绿廊及生态绿楔等。充分利用现状自然水系、湿地、林地等自然生态资源，串联园区各公共节点，提升园区整体景观风貌。

规划单元内绿地与开敞空间用地 62.70 公顷；其中公园绿地 58.89 公顷，防护绿地 3.81 公顷。

## 第八十三条 道路交通规划

### 1、 公共停车设施

单元内的道路分为快速路、主干路、次干路和支路四级。

快速路：单元内共计 2 条，其中迎宾大道道路红线宽度 60 米，裕大道红线宽度 45 米。

主干路：单元内共计 3 条，其中梅山南路道路红线宽度 60 米，桐山路红线宽度 45 米，南山大道红线宽度 30 米。

次干路：单元内共计 4 条，其中大华山路、东石笋路与洪山路红线宽度 24 米，银杏路红线宽度 30 米。

支路：单元内共 3 条，其中映山红路红线宽度 24 米，丹桂路与规划支路 1 红线宽度 18 米。

### 2、 路网密度

单元规划总用地共计 5.02 平方公里，各等级道路基本达到国标线密度要求。道路总长约 12.61 千米，路网密度为 2.51km/km<sup>2</sup>。

单元各等级道路密度一览表

道路等级	长度 (km)	比例 (%)	密度 (km/km <sup>2</sup> )	国标密度 (km/km <sup>2</sup> )
主干路	6.41	51.1%	2.15	0.8-1.2
次干路	3.68	29.1%	1.24	1.8-2.0
支路	2.52	20.0%	0.85	0.8-1.2
合计	12.61	100%	2.51	——

### 3、 交通设施规划

单元的停车设施分为路外公共停车设施、路内公共停车设施和公共停车设施。

#### (1) 路外公共停车设施

单元内结合公园、街头游园、社区中心规划布置 9 处公共停车场。

#### (2) 路内公共停车设施

城市快速路、主干路两侧不允许停放机动车；居住区干路两侧可以短暂停车；支路、次干路、支路两侧每隔一定间距设置路边停车。

设置路内停车设施的的道路宽度条件如下：

路内公共停车设施一览表

道路类别		道路宽度 B (m)	停车状况
街道	双向道路	$B \geq 12$	允许双侧停车
		$12 > B \geq 8$	允许单侧停车
		$B < 8$	禁止停车
街道	单行道路	$B \geq 9$	允许双侧停车
		$9 > B \geq 6$	允许单侧停车
		$B < 6$	禁止停车
巷弄		$B \geq 9$	允许双侧停车
		$9 > B \geq 6$	允许单侧停车
		$B < 6$	禁止停车

#### (3) 配建公共停车设施

单元内大型公共建筑物必须设置配建停车场库。公共建筑配建停车场、库的停车

位应严格按照《六安市规划管理技术规定（试行）》相关要求配置，并尽可能向社会开放，提高其利用率。

#### 4、 公共交通规划

根据《六安市域大交通规划》（送审稿），单元内无公交首末站。

#### 5、 加油加气站规划

依据《六安市成品油零售体系“十四五”发展规划（2021-2025年）》，规划单元内不新建加油加气站。

#### 6、 慢行系统规划

规划将单元内的慢行交通绿色通道共分为自行车道和步行道 2 种类型。

##### 1、 自行车道

根据自行车预测交通量以及自行车道的重要程度，将日常性自行车道网进一步分为一级自行车道、二级自行车道和三级自行车道 3 个等级。

一级自行车道：梅山南路、南山大道、迎宾大道、金裕大道、枫林路；

二级自行车道：东石笋路、大华山路、洪山路、银杏路；

三级自行车道：映山红路、丹桂路、规划支路 1。

##### 2、 步行道

根据路径空间分布特征、设施特点和功能需求，步行交通系统划分为三个层次。

一级步行通道：东石笋路、大华山路、洪山路、银杏路、南山大道、迎宾大道；

二级步行通道：梅山南路、金裕大道、枫林路；

三级步行通道：映山红路、丹桂路、规划支路 1。

### 第八十四条 市政公用设施规划

#### 1、 供水工程规划

##### (1) 用水量预测

规划单元用水量预测采用用地分类指标法计算，单位建设用地指标法与人均综合用水量指标法校核。预测单元内最高日用水量约 3.51 万 m<sup>3</sup>/d，平均日用水量约 2.81 万 m<sup>3</sup>/d。

##### (2) 供水规划

规划单元由梅山南路南侧供水系统供水。

##### (3) 供水管网

规划近期随道路建设，管网采用环状与树枝状相结合，远期管网全部连成环状。供水管网的建设时序与城市道路建设相协调。管线在道路下的位置和埋深应符合城市供水管网综合设计要求。

#### 二、 排水工程规划

##### (1) 排水原则

根据单元内地形特征以及周边水系分布情况，结合排涝规划、分散布局，本次规划单元内雨水主要排入市政雨水管网。

充分利用地形，做到自排与机排相结合，高水自排，低水机排。

##### (1) 排水体制

规划单元属于城排区，采用雨污分流排水体制。

##### (2) 雨水工程规划

规划雨水主干管管径为 DN800，次干管管径 DN400；雨水采用分散出口，尽量采用最短距离进入受纳水体，已提高排水安全、节约工程造价。

探索采用雨水收集系统，将收集的雨水用作市政道路和绿化灌溉，做到节约用水。

单元内雨水由市政雨水管收集，排入单元内及周边附近水系。

##### (3) 污水工程规划

污水管网采用枝状结构，依据地形条件，污水经各级污水管网收集后送至南山新区污水处理厂处理（市消防训练基地以西），达标后部分作为中水回用、部分排入河道。

规划沿城市主干道铺设污水主干管，规划主干管管径为 DN800；污水次干管沿次干道铺设，规划次干管管径为 DN400。规划单元内最高日污水量约为 2.81 万 m<sup>3</sup>/d。

### 3、 供电工程规划

#### (1) 电力设施规划

依据《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划》，在本次规划单元范围内无新建变电站，上位电源主要依托单元北侧新建 220kV 南湖变电站。

#### (2) 电网规划

规划主要采用环网供电，根据地块负荷值及其分布组成环网，开环运行。环网电源取自城市供电主网 10kV 电力线。

规划单元内新建一条 220kV 同塔双回、一条 110kV 同塔双回、一条 35kV 同塔双回电力线路。

#### (3) 开闭所规划

依据《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划》，在本次规划单元内新建开闭所 7 处（枫林 2#开闭所、枫林 4#开闭所、春华 1#开闭所、春华 2#开闭所、金裕大道 1#开闭所、金裕大道 2#开闭所、金裕大道 3#开闭所）。

### 4、 电信工程规划

#### (1) 电信设施规划

依据通信基础设施专项规划，本次规划单元内电信主网络主要接区域通信网络。同时，规划结合社区服务中心布置邮政服务设施，并且和邮政服务设施合并设置。结合居住小区配套建设中心局和端局等通信局模块。

#### (2) 建设方式

结合城市更新改造道路的通信线缆建议入地，城市主干道路电杆路在道路改造时应同步改造。在更新改造通信基础设施时，需满足六安市室外环境建设的相关要求，积极采用景观化、绿色建站技术，进一步探索利用路灯杆、电力杆等市政基础设施，确保基站与周边环境相协调。

### 5、 燃气工程规划

#### (1) 气源规划

选择液化天然气（LNG）作为城市的供气气源，从河南濮阳中原油田 LNG 站为六安市供应液化天然气，采用低温液体槽车运输，于解放北路西侧建立 LNG 站（城北储备站）。

#### (2) 燃气管网规划

单元内燃气管线形成环状结构，中压主环网，并以此为中压管网基本框架，向片区内支路延伸并形成次环，共同组成核心区的中压管网输配体系。规划中压管径为 DN300~DN400。

单元内中压管通过调压站结合各燃气用户布置，低压管网主干管形成环网，次要支路呈枝状分布。规划低压管径为 DN110~DN160。

### 6、 环卫工程规划

#### (1) 规划原则与目标

环卫设施装备实现标准化、系列化、定型化；实行垃圾分类收集、密闭式收运；垃圾清运机械化程度达到 100%，垃圾无害化处理率达 100%；提高水冲道路面积比例，车行道清扫率达到 95%，主次干路道路清扫机械化率达 90%。粪便纳入城市污水处理系统，无害化处理率达到 100%。

#### (2) 环卫设施规划

依据中心城区环卫设施布局国土空间专项规划，该单元内不涉及新增垃圾转运站，垃圾经分类收集后转运至规划金安 2#环卫综合基地处理。

根据国家建设部《关于城市环境卫生设施设置标准》要求，按常住人口 2500-3000 人设置一座，公厕每座建筑面积为不小于 80 平方米。结合公共服务设施进行配建，鼓励商业设施内公厕对外开放。

本次规划新建公厕 5 座，现状保留 2 座。

## 7、 管线综合工程规划

(1) 工程管线的平面位置和竖向位置：均应采用六安市统一的坐标系统和高程系统。

(2) 工程管线综合规划要符合下列规定：在给水、排水、电力、电讯、燃气等单项工程设计的基础上进行管线综合，协调、安排各种管线的建设，以利今后的施工和管理。

尽可能将管线布置在人行道和非机动车道下。

结合地形的特点合理布置工程管线位置。

(3) 工程管线竖向位置按下列规定处理：未建管线让已建管线；临时管线让永久管线；支管线让主干管线；可弯曲管线让不可弯曲弯线；小管道让大管道；压力管让重力管。

## 第八十五条 公共安全系统规划

### (1) 消防规划

单元西侧现状已建市消防训练基地，依据《城市消防站建设标准》相关要求，标准型普通消防站应以接到报警后五分钟内消防队可以到达责任区边缘为原则确定，消防站的辖区面积不应大于 15 平方公里，规划基地距离消防站直线距离 1 公里，在其消防责任辖区范围内。

### (2) 人防规划

单元内新建民用建筑按照《六安市人防工程建设实施细则（试行）》的要求配建人防工程，配建人防工程应与地面建筑同步规划建设，禁止分期建设。

### (3) 应急避难规划

单元内结合公园绿地、广场、操场等建设一定应急避难场所 2 处，临时应急避难场所 3 处。

## 第八十六条 实施保障及附则

## 1、 实施保障

总体管控：对单元的功能定位、规模总量、服务配套及其他路网、公园覆盖率等要求实施总体管控。

设施控制：对市区级设施实线管控，对单元级设施虚线管控，对社区级设施点位管控。

5-10 分钟生活圈设施：单元内小学、幼儿园、社区卫生服务站可在该 5-10 分钟生活圈范围内优化和调整。

动态管理：实时调整从区图编制，单元图则实时动态维护更新。

## 2、 附则

1、本规划由六安市自然资源主管部门负责解释。

2、本规划自批准之日起生效。



附表一：CN08 单元控制指标体系表

要素类型		管控内容				管控方式	
用地面积		122.68 公顷				定界 + 指标	
目标定位	目标定位	以居住功能为主的融合生态、教育、文化、商业、休闲娱乐的多元综合单元				条文	
	主导功能	居住				条文	
建设用地规模		109.32 公顷				指标	
规划结构	用地结构	代码	名称	面积 (公顷)	比例 (%)	指标 + 规则	
		07	居住用地	73.58	48.44		
		08	公共管理与公共服务用地	11.03	7.26		
		09	商业服务业用地	18.46	12.15		
		12	交通运输用地	28.92	20.03		
		13	公用设施用地	0.00	0.00		
		14	绿地与开敞空间用地	21.14	13.92		
	其中：混合用地根据比例折算后划归所属用地控制；居住、商业服务地、工业仓储和留白比例不超过控制值；公共管理与服务用地、交通运输设施和绿地与开敞空间用比例不低于控制值。						
	总建筑面积		115.46 万平方米				指标
	新增建筑面积		0				指标
建筑用途转换面积		0				指标 + 规则	
经营性用地规模		60.59 公顷				指标	
公益性用地规模		91.29 公顷				指标	
保留利用用地规模		—				指标	
提升改造用地规模		—				指标	
拆除重建用地规模		—				指标	
地下空间总面积		—				指标 + 规则	
人口规模		2.2 万人				指标	
公共停车位		—				指标	
底线约束	绿线范围	36.94 公顷				定界 + 指标	
	蓝线范围	22.91 公顷				定界 + 指标	
	黄线范围	—				定界 + 指标	
	紫线范围	—				定界 + 指标	
	应急避难场所面积	—				指标	
	灾害风险控制范围面积	—				定界 + 指标	
	工业用地控制线范围	—				定界 + 指标	
	历史文化要素保护名录	—				指标 + 规则	
道路体系	轨道交通	—				定界 + 指标	
	路网密度	主干路网密度 km/k m <sup>2</sup> ，次干路网密度 km/k m <sup>2</sup> ，支路网密度 km/k m <sup>2</sup>				指标	
	道路规划	道路等级	道路名称	密度	车道数量		
		高速公路	—	—	—	定界 + 指标	
		快速路	—	—	—	定界 + 指标	
		主干路	梅山南路	60	6+4 (主 + 辅)	定界 + 指标	
			丰源大道	45	6	定界 + 指标	
			南山大道、锦绣路	30	4	定界 + 指标	
		次干路	洪山路	10	—	定位 + 指标	
			大华山路、青松路	—	—	—	
将军山路、规划支路			—	—	定位 + 指标		
支路		南湖北路、南湖南路	—	2	定位 + 指标		
	名称	规模	数量	备注			
配套设施	公共服务设施	幼儿园	—	—	1 保留, 2 规划	定位 + 指标	
		小学	3.6 公顷	—	现状保留	定位 + 指标	
		中学	7.4 公顷	—	现状在建	定位 + 指标	
公用设施		—				定位 + 指标	

附表二-1：CN08 单元用地构成表（城镇开发边界内）

用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占城镇建设用地比重 (%)	占总面积比重 (%)
07	居住用地	73.58	48.44	35.25
0701	城镇住宅用地	73.58	48.44	35.25
08	公共管理与公共服务用地	11.03	7.26	5.28
0804	教育用地	11.03	7.26	5.28
09	商业服务业用地	18.46	12.15	8.84
0901	商业用地	18.46	12.15	8.84
12	交通运输用地	27.68	18.23	13.86
	城镇道路用地	27.68	18.23	13.26
	公用设施用地	0.00	0.00	0.00
14	绿地与开敞空间用地	21.14	13.92	10.13
1401	公园绿地	20.69	13.62	9.91
1402	防护绿地	0.45	0.30	0.22
建设用地总计		<b>151.88</b>	<b>100.00</b>	<b>72.78</b>
单元总面积		<b>208.70</b>		<b>100</b>

附表二-2：CN08 单元用地构成表（城镇开发边界外）

用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占总面积比重 (%)
	交通运输用地	1.24	0.60
1207	城镇道路用地	1.24	0.60
建设用地总计		<b>1.24</b>	<b>1.2</b>
01	耕地	1.25	0.60
03	林地	31.13	14.92
04	草地	0.29	0.14
17	陆地水域	9.74	4.6
非建设用地总计		<b>55.58</b>	<b>26.6</b>
单元总面积		<b>208.70</b>	<b>100</b>

附表三：CN09 单元控制指标体系表

要素类型		管控内容				管控方式	
用地面积		122.68 公顷				定界 + 指标	
目标定位	目标定位	以居住功能为主的融合生态、教育、文化、商业、休闲娱乐的多元综合单元				条文	
	主导功能	居住				条文	
建设用地规模		109.32 公顷				指标	
规划结构	用地结构	代码	名称	面积 (公顷)	比例 (%)	指标 + 规则	
		07	居住用地	37.74	23.12		
		08	公共管理与公共服务用地	38.30	2.59		
		09	商业服务业用地	8.18	9.21		
		12	交通运输用地	26.68	20.03		
		13	公用设施用地	0.90	0.68		
		14	绿地与开敞空间用地	17.90	13.46		
		17	陆地水域	2.59			
	其中：混合用地根据比例折算后划归所属用地控制；居住、商业服务地、工业用仓储和留白比例不超过控制值；公共管理与服务用地、交通运输设施用地和绿地与开敞空间用地比例不低于控制值。						
	总建筑面积		80 万平方米				指标
新增建筑面积		—				指标	
建筑用途转换面积		—				指标 + 规则	
经营性用地规模		45.92 公顷				指标	
公益性用地规模		38.30 公顷				指标	
保留利用用地规模		—				指标	
提升改造用地规模		—				指标	
拆除重建用地规模		—				指标	
地下空间总面积		—				指标 + 规则	
人口规模		0.8 万人				指标	
公共停车位		—				指标	
底线约束	绿线范围	10.17 公顷				定界 + 指标	
	蓝线范围	—				定界 + 指标	
	黄线范围	0.84 公顷				定界 + 指标	
	紫线范围	—				定界 + 指标	
	应急避难场所面积	—				定界 + 指标	
	灾害风险控制范围面积	—				定界 + 指标	
	工业用地控制线范围	—				定界 + 指标	
	历史文化要素保护名录	—				指标 + 规则	
道路体系	轨道交通		—			指标	
	路网密度		主干路网密度 km/k m <sup>2</sup> ，次干路网密度 km/k m <sup>2</sup> ，支路网密度 km/k m <sup>2</sup>			指标	
	道路规划	道路等级	道路名称	红线宽度	车道数量	定界 + 指标	
		高速公路	—	—	—		
		快速路	—	—	—		
		主干路	梅山南路	60	6 (主) + 4 (辅)		定界 + 指标
			枫林路	45	6		
			锦绣路、南山大道	30	6		
		次干路	赧廬路、洪山路	30	4		定位 + 指标
			大华山路	30	4		
支路	将军山路、规划支路	20	2	定位 + 指标			
规划支路 2	—	—	—				
配套设施	公共服务设施	名称	规模	备注	定位 + 指标		
		幼儿园	—	规划			
	高中	35.3 公顷	现状				
公用设施	变电站	0.84 公顷	1	规划	定位 + 指标		

附表四-1：CN09 单元用地构成表（城镇开发边界内）

用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占城镇建设用地比重 (%)	占总面积比重 (%)
07	居住用地	37.74	23.12	20.73
0701	城镇住宅用地	37.74	23.12	20.62
08	公共管理与公共服务用地	38.30	23.46	20.92
0802	文化用地	2.59	1.62	1.62
0804	商业用地	5.59	21.65	19.30
09	商业服务业用地	8.18	4.47	4.47
0901	商业用地	1.43	1.27	1.27
0902	商务金融用地	6.75	3.59	3.20
12	交通运输用地	26.68	13.16	14.58
其中城镇开发边界内		14.48	13.16	11.74
13	公用设施用地	0.90	0	0
14	绿地与开敞空间用地	17.90	10.97	9.78
17	陆地水域	2.59	10.97	9.78
合计		123.61	100.00	67.53
单元总面积		183.03		100.00

附表四-2：CN09 单元用地构成表（城镇开发边界外）

用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占总面积比重 (%)
0601	农业设施建设用地	0.41	0.22
07	居住用地	0.41	0.22
0703	农村宅基地	0.20	0.11
12	交通运输用地	5.70	3.11
1202	公路用地	—	0.00
1207	城镇道路用地	5.70	3.11
13	公用设施用地	0.90	0.49
1303	供电用地	0.90	0.49
建设用地总计		7.21	3.93
01	耕地	15.93	8.70
03	林地	20.38	11.14
04	草地	13.32	7.28
17	陆地水域	2.59	1.42
非建设用地总计		52.22	28.53
单元总面积		183.03	100.00

附表五：XC03 单元控制指标体系表

要素类型		管控内容				管控方式	
用地面积		183.03 公顷				定界 + 指标	
目标定位	目标定位	以居住功能为主的融合生态、教育、文化、商业、休闲娱乐的多元综合单元				条文	
	主导功能	居住				条文	
集中建设区规模		123.61 公顷				指标	
规划结构	用地结构	代码	名称	面积 (公顷)	比例 (%)	指标 + 规则	
		07	居住用地	37.74	23.12		
		08	公共管理与公共服务用地	38.30	2.59		
		09	商业服务业用地	8.18	9.21		
		12	交通运输用地	26.68	20.03		
		13	公用设施用地	0.90	0.68		
		14	绿地与开敞空间用地	17.90	13.46		
		17	陆地水域	2.59			
	其中：混合用地根据比例折算后划归所属用地控制；居住、商业服务地、工业用仓储和留白比例不超过控制值；公共管理与服务用地、交通运输设施和绿地与开敞空间用比例不低于控制值。						
	总建筑面积		150 万平方米				指标
新增建筑面积		0				指标	
建筑用途转换面积		0				指标 + 规则	
经营性用地规模		25.09 公顷				指标	
公益性用地规模		98.52 公顷				指标	
保留利用用地规模		—				指标	
提升改造用地规模		—				指标	
拆除重建用地规模		—				指标	
地下空间总面积		—				指标 + 规则	
人口规模		2.2 万人				指标	
公共停车位		—				指标	
底线约束	绿线范围	9.77 公顷				定界 + 指标	
	蓝线范围	4.63 公顷				定界 + 指标	
	黄线范围	—				定界 + 指标	
	紫线范围	—				定界 + 指标	
	应急避难场所面积	—				定界 + 指标	
	灾害风险控制范围面积	—				定界 + 指标	
	工业用地控制线范围	—				定界 + 指标	
	历史文化要素保护名录	—				指标 + 规则	
道路体系	轨道交通	—				定界 + 指标	
	路网密度	主干路网密度 km/k m <sup>2</sup> ，次干路 km/k m <sup>2</sup> ，支路网密度 km/k m <sup>2</sup>				指标	
	道路规划	道路等级	道路名称	—	—	—	定位 + 指标
		高速公路	—	—	—	—	定位 + 指标
		快速路	迎宾大道	60	6	—	定界 + 指标
		主干路	丰源大道、森林路	45	6	—	定界 + 指标
			南山大道、绣路	30	4	—	定界 + 指标
		次干路	康庭路	30	—	—	定位 + 指标
			青松路、东山路	24	4	—	定界 + 指标
	支路	规划支路 1、2、3	18	2	—	定位 + 指标	
配套设施	公共服务设施	名称	规模	数量	备注	—	
		幼儿园	—	3	1 保留，2 规划	定位 + 指标	
	小学	6.3 公顷	—	—	—	定位 + 指标	
公用设施	—	—	—	—	—	定位 + 指标	

附表六-1：CN10 单元用地构成表（城镇开发边界内）

用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占城镇建设用地比重 (%)	占总面积比重 (%)
07	居住用地	71.28	46.06	25.80
0701	城镇住宅用地	71.28	46.06	25.26
08	公共管理与公共服务用地	38.30	5.53	3.03
0801	机关团体用地	14.14	—	0.72
0804	公用设施用地	0.90	4.22	2.31
09	商业服务业用地	8.18	—	7.16
0901	商业用地	8.18	13.05	7.16
12	交通运输用地	26.68	17.93	15.97
	其中城镇开发边界内	26.68	17.93	9.83
	公用设施用地	0.90	0.00	0.00
14	绿地与开敞空间用地	28.46	17.43	9.56
	公共绿地	28.46	17.43	9.56
	建设用总计	163.21	100.00	54.85
	单元总面积	297.57	—	100.00

附表六-2：CN10 单元用地构成表（城镇开发边界外）

用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占总面积比重 (%)
	农业设施建设用地	1.82	0.61
0601	乡村道路用地	1.82	0.61
07	居住用地	1.59	25.80
0703	农村宅基地	1.59	0.53
12	交通运输用地	19.28	6.48
1202	公路用地	0.42	0.14
1207	城镇道路用地	18.86	6.34
	<b>建设用地总计</b>	<b>22.69</b>	<b>62.47</b>
01	耕地	47.50	15.96
03	林地	35.61	11.97
04	草地	5.80	1.95
17	陆地水域	22.75	7.65
	<b>非建设用地总计</b>	<b>111.66</b>	<b>37.52</b>
	<b>单元总面积</b>	<b>297.57</b>	<b>100.00</b>

附表七：CN15 单元控制指标体系表

要素类型		管控内容				管控方式
用地面积		183.03 公顷				定界 + 指标
目标定位	目标定位	以居住功能为主的融合生态、教育、文化、商业、休闲娱乐的多元综合单元				条文
	主导功能	居住				条文
集中建设区规模		123.61 公顷				指标
规划结构	用地结构	代码	名称	面积 (公顷)	比例 (%)	指标 + 规则
		07	居住用地	37.74	23.12	
		08	公共管理与公共服务用地	38.30	2.59	
		09	商业服务业用地	8.18	9.21	
		12	交通运输用地	26.68	20.03	
		13	公用设施用地	0.90	0.68	
		14	绿地与开敞空间用地	17.90	13.46	
		17	陆地水域	2.59		
	其中：混合用地根据比例折算后划归所属用地控制；居住、商业服务业、工业用仓储和留白比例不超过控制值；公共管理与服务用地、交通运输设施和绿地与开敞空间用比例不低于控制值。					
	总建筑面积		150 万平方米			
新增建筑面积		0				指标
建筑用途转换面积		0				指标 + 规则
经营性用地规模		25.09 公顷				指标
公益性用地规模		98.52 公顷				指标
保留利用用地规模		—				指标
提升改造用地规模		—				指标
拆除重建用地规模		—				指标
地下空间总面积		—				指标 + 规则
人口规模		2.2 万人				指标
公共停车位		—				指标
底线约束	绿线范围	9.77 公顷				定界 + 指标
	蓝线范围	4.63 公顷				定界 + 指标
	黄线范围	—				定界 + 指标
	紫线范围	—				定界 + 指标
	应急避难场所面积	—				定界 + 指标
	灾害风险控制范围面积	—				定界 + 指标
	工业用地控制线范围	—				定界 + 指标
	历史文化要素保护名录	—				指标 + 规则
道路体系	轨道交通	—				定界 + 指标
	路网密度	主干路网密度 km/k m <sup>2</sup> ，次干路 km/k m <sup>2</sup> ，支路网密度 km/k m <sup>2</sup>				指标
	道路规划	道路等级	道路名称	数量	备注	定位 + 指标
		高速公路	—	—	—	定位 + 指标
		快速路	迎宾大道	60	6	定界 + 指标
		主干路	丰源大道、林路	45	6	定界 + 指标
			南山大道、绣路	30	4	定界 + 指标
		次干路	康庭路	30	4	定位 + 指标
			青松路、东...路	24	4	定界 + 指标
		支路	规划支路 1、2、3	18	2	定位 + 指标
配套设施	公共服务设施	名称	规模	数量	备注	
		幼儿园	—	3	1 保留, 2 规划	
	小学	6.3 公顷	—	—	定位 + 指标	
公用设施	—				定位 + 指标	

附表八-1：CN15 单元用地构成表（城镇开发边界内）

用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占城镇建设用地比重 (%)	占总面积比重 (%)
07	居住用地	111.41	35.74	22.31
0701	城镇住宅用地	111.41	35.74	22.18
08	公共管理与公共服务用地	23.15	7.43	4.61
0804	教育用地	6.00	2.01	1.25
0806	医疗卫生用地	16.87	5.41	3.36
09	商业服务业用地	62.00	19.36	12.53
0901	商业用地	0.83	0.83	0.51
0902	商业金融用地	61.17	19.36	12.02
12	交通运输用地	51.58	16.54	13.99
1207	城镇道路用地	51.58	16.54	10.27
13	公用设施用地	0.00	0.00	0.00
14	绿地与开敞空间用地	62.70	20.11	12.48
1401	公园绿地	58.89	18.89	11.72
1402	防护绿地	3.81	1.22	0.76
城镇建设用地总计		<b>311.76</b>	<b>100.00</b>	<b>62.07</b>
单元总面积		<b>502.24</b>		<b>100.00</b>

附表八-2：CN15 单元用地构成表（城镇开发边界外）

用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占总面积比重 (%)
	农业设施建设用地	1.07	0.21
0601	乡村道路用地	1.07	0.21
07	居住用地	0.66	0.13
0703	农村宅基地	0.66	0.13
12	交通运输用地	20.53	4.09
1202	公路用地	1.48	0.29
1207	城镇道路用地	19.05	3.79
建设用地总计		<b>22.27</b>	<b>4.43</b>
01	耕地	96.87	19.29
02	园地	2.33	0.46
03	林地	47.51	9.46
04	草地	4.90	0.98
17	陆地水域	16.74	3.33
非建设用地总计		<b>168.35</b>	<b>33.52</b>
单元总面积		<b>502.24</b>	<b>100.00</b>