

六安城区高新平桥片区 HX08、HX09

单元详细规划

规划文本(草案)

六安市自然资源和规划局

2025年2月

# 目 录

第一章 总则 .....	1
第二章 定位与规模 .....	6
第三章 底线管控与指标体系 .....	7
第四章 空间布局与土地利用 .....	7
第五章 建设控制 .....	10
第六章 公共服务设施规划 .....	13
第七章 绿地系统规划 .....	15
第八章 综合交通规划 .....	16
第九章 市政公用设施规划 .....	19
第十章 城市安全与综合防灾规划 .....	23
第十一章 城市设计指引 .....	25
第十二章 实施保障及附则 .....	28

# 第一章 总则

## 第1条 规划目的

为贯彻落实《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》要求，统筹推进六安城区各项规划建设，加快建立六安市“三区三类”国土空间规划体系，充分发挥详细规划在国土空间规划体系“高水平治理”中的重要作用，实现国土空间总体规划有效传导，提升规划实施管理，开展本次规划编制工作。

## 第2条 指导思想

习近平总书记鲜明提出坚持以人民为中心，系统论述以人民为中心的发展思想。这就要求新时代国土空间规划，必须坚持以人民为中心。人民对美好生活的向往，是规划编制、实施等所有工作的出发点和落脚点，必须始终坚持“人民”中心的理念，着眼于人的需要、人的感受、人的全面发展，安排好生产、生活、生态空间，加快形成绿色发展方式和生活方式，突出保障人民生命安全、提升人居环境质量、改善人民生活品质、增强人民幸福感和获得感。

## 第3条 规划依据

（一）国家有关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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年）；
4. 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发[2019]18号）；
5. 《国务院关于进一步加强对城市规划建设管理工作的若干意见》；
6. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
7. 《城市规划编制办法》；
8. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
9. 《城市道路交通规划设计规范》；
10. 《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》；
11. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
12. 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）；
13. 《城市“15分钟生活圈”建设技术指南》（征求意见稿）；
14. 其他相关法律、法规及规章。

（二）地方有关规划、技术规范：

15. 《安徽省国土空间详细规划编制规程》（试行）；
16. 《六安市规划管理技术规定》（试行）；
17. 《六安市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
18. 《六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035年）》；
19. 《六安市域大交通规划（2021-2035年）》；
20. 《六安市城区竖向与道路网国土空间专项规划（2022-2035

- 年)》;
21. 《六安市城区地下空间利用及地下综合管廊国土空间专项规划(2022-2035年)》;
  22. 《六安市城市安全和综合防灾减灾体系建设国土空间专项规划(2021-2035年)》;
  23. 《六安市文物保护利用专项规划(2022-2035年)》;
  24. 《六安市国土空间生态修复规划(2022-2035年)》;
  25. 《六安社区生活圈国土空间专项规划(2021-2035年)》;
  26. 《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(2022-2035年)》;
  27. 《六安市主城区教育布局规划(2021-2035年)》;
  28. 《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划(2022-2035年)》;
  29. 《六安市中心城区公共体育设施布局国土空间专项规划(2021-2035年)》;
  30. 《六安市主城区总体城市设计》;
  31. 《六安市城市绿地系统国土空间专项规划(2021-2035年)》;
  32. 《六安市城市绿道与慢行系统国土空间专项规划(2021-2035年)》;
  33. 《六安市城区停车国土空间专项规划(2023-2035年)》;
  34. 《六安城区环境卫生设施布局国土空间专项规划(2022-2035年)》;

35. 《六安市社会福利设施布局国土空间专项规划（2021-2035年）》；
36. 《六安市城市绿化条例》；
37. 《六安市物业管理条例》；
38. 《六安市海绵城市规划技术导则》；
39. 《六安市海绵城市建设技术标准》；
40. 《六安市 2023 年城市体检报告》；
41. 其他相关政策、文件以及规划。

#### 第4条 规划原则

以人为本、提升品质  
生态优先、绿色发展  
底线管控、刚弹结合  
因地制宜、彰显特色  
创新方法、高效治理

#### 第5条 规划范围

规划范围北至嘉路、东至西外环路、南至独山路以南城镇开发边界，西至路，规划总用地面积 9.19 平方公里。

#### 第6条 单元划分

根据《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(2022-2035 年)》，高新平桥片区共含 2 个详规单元。

## 第7条 规划效力

本规划是规划范围内土地使用和各类建设的指导性文件，适用于规划范围内各类用地开发与建设的规划管理工作，本规划范围内编制和实施的地块层次详细规划，以及工程设计与开发建设，均应符合本规划的规定和要求。

规划文本和图则具有同等效力，本规划的强制性内容 下划线和字体加粗表示。强制性内容必须按规划严格执行，确需调整的必须按有关程序上报原规划审批单位审批。

国土空间规划

## 第二章 定位与规模

### 第8条 发展目标

片区发展目标：以高端装备制造业为引领的、宜居宜业的现代化高新科技产城融合区。

以“产城融合发展”为目标，进一步完善服务配套，提升土地价值，达到产业、城市、人之间有活力、持续向上发展。充分挖掘土地资源，注重民生改善，实现产业活力提振，打造宜居宜业的产城融合区。

### 第9条 功能定位

以工业发展与居住生活为主导的魅力河西片区。

### 第10条 发展规模

规划常住人口约 2.5 万人，建设用地规模约 863.21 公顷，地上总建设规模控制在 772.82 万平方米。



## 第三章 底线管控与指标体系

### 第11条 生态保护红线

规划片区不涉及生态保护红线。

### 第12条 永久基本农田保护线

片区范围内耕地为 27.28 公顷，其中落实永久基本农田面积 4.3 公顷（364.5 亩），占片区总面积约为 2.64%，位于片区范围西侧。

### 第13条 城镇开发边界

片区范围内落实城镇开发边界面积 847.1 公顷，占总用地的 92.16%，主要位于永嘉路以南、长乐路以东、兴华路以西、独山路以南城镇开发边界围合区域。

### 第14条 指标体系

落实国土空间总体规划划定的三条控制线，确定片区范围内的主导属性、净用地面积、人口规模、总建筑面积、配套设施、绿地面积和“四线”等控制指标，制定片区控规指标体系。

## 第四章 空间布局与土地利用

### 第15条 总体空间结构

根据规划片区主导属性和国土空间总体开发保护格局，确定总体空间结构为“两心三轴六组团”。

“两心”：分别为两处公园绿心，金石湾公园和团里入口公园。

“三轴”：平桥大道发展轴、长乐路发展轴和团外公路发展轴。

“六组团”：依据组团功能属性，将片区划分为东部村庄组团、中北部产业组团、中部综合组团、东南部居住组团、西北部产业组团和西南部产业组团。

### 第16条 规划用地构成

落实国土空间总体规划功能分区，按照规划片区总体空间结构和空间格局，对用地布局进行优化和细化。明确片区规划用地构成，细化建设用地用途和公共蓝绿开敞空间，确定规划片区各类用地总量和结构。

### 第17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）》的要求。

六  
安  
市  
规  
划  
管  
理  
技  
术  
规  
定  
（  
试  
行  
）

## 第五章 建设控制

### 第18条 开发强度分区

规划片区建筑开发强度分区分为工业用地和非工业用地 2 大类：

#### 1、工业用地：

容积率 $\geq 1.0$ ，主要为部分现状工业用地，早期建设的工业用地均按照此要求进行控制。

容积率 $\geq 1.3$ ，主要为规划新增工业用地。

#### 2、非工业用地：

低强度开发区：容积率 $\leq 1.0$ ，主要为教育用地、文化用地及公用设施用地。

中低强度开发区： $1.0 < \text{容积率} \leq 1.8$ ，主要为多数现状住宅用地、现状商业和规划住宅用地。

中高强度开发区： $1.8 < \text{容积率} \leq 3.0$ ，多为近年建设的现状住宅和商业用地。

### 第19条 建筑高度分区

规划片区建筑高度分区可分为 4 类：

1、建筑限高 0-24m 控制区：主要以公管、公服、公用设施为主；

2、建筑限高 24-60m 控制区：主要是工业区；

3、建筑限高 60-80m 控制区：主要是规划居住区；

4、建筑限高 80-100m 控制区：主要是已建成的居住区。

## 第20条 建筑密度分区

规划片区建筑密度分区可分为4类：

- 1、建筑密度 $\geq 40\%$ ：主要为工业用地；
- 2、建筑密度 $\leq 22\%$ ：主要为规划城镇住宅用地；
- 3、建筑密度 $\leq 30\%$ ：主要以公共管理与公共服务用地、教育用地、文化用地、市政设施用地、已建城镇住宅用地为主；
- 4、建筑密度 $\leq 35\%$ ：主要以商业服务业用地为主。

## 第21条 城市四线控制

### 1、绿线

片区2处规模较大的公园绿地内均配套有体育设施，平桥大道两侧绿地内现状均有地块出入口通过，因此，片区绿地均不作为绿线进行控制。

规划片区未涉及绿线管制范围。

### 2、蓝线

规划片区内新店支渠水系水流量较小，水渠宽度较窄，可根据水流方向进行线型优化，因此，不作为蓝线进行控制。

规划片区未涉及蓝线管制范围。

### 3、黄线

片区范围内黄线控制：公用设施纳入黄线控制，黄线控制面积

## 6.59 公顷。

### 4、紫线

片区范围内未涉及紫线管制范围。

## 第22条 场地竖向控制

落实平桥大道、永嘉路、独山路、国华路、赛舟矶路、顺达路、振兴路、兴华路、长盛路、九星路、金盛路及国华路等现状道路和地块高程，分析现状地形、地貌特征，初步确定片区规划道路交叉口等控制标高。

## 第23条 地下空间利用控制

### 1、重点建设区

门户形象地块（金石公园及周边地块）、地铁轨道站点 200 米范围内鼓励优先建设公共停车设施等。

### 2、一般建设区

除重点建设区外均为一般建设区，以配建停车设施、人防设施和市政设施等为主。

## 第六章 公共服务设施规划

### 第24条 教育设施规划

按照《六安市规划管理技术规定（试行）》《六安市主城区教育布局规划（2021-2035年）》等政策规范和相关规划要求，重点落实幼儿园、小学、初中学位需求的查缺与补齐工作。

#### （1）幼儿园

片区内现有民办幼儿园3所23班，已规划未建幼儿园2所18班，共41班。依据幼儿园300米覆盖半径，规划范围内部分区域幼儿园服务半径未完全覆盖。片区内人口结构老龄化现象突出，幼儿较少，现状幼儿园可满足片区内幼儿就学需求。

规划新建幼儿园2所共9班，本次规划做地块控制，独立规划、开发建设。

#### （2）中小学

片区内现状保留九年一贯制学校1所，含小学（33班）、初中（14班）。依据小学500米覆盖半径、中学1000米覆盖半径，片区内中小学服务半径未完全覆盖。

虽局部区域就学半径较大，但学位充足，学区划分稳定，可满足片区内适龄儿童就学需求。

#### （3）其他教育设施

片区规划托位数224个，在规划平桥幼儿园内安排120个托位，规划待建的国祯幼儿园内增加44个托位，紫棠府西侧居住用地内，

规划 60 个托位。

## 第25条 文化设施规划

片区规划新增 1 处街道级文化活动中心，建筑面积不少于 2000 平方米；为发挥土地的综合使用效益，将社区卫生服务中心、社区养老院结合文化设施综合进行配套。

## 第26条 体育设施规划

### (1) 市区级体育设施

将金石湾公园规划为区级公共体育设施，金石湾体育公园。

### (2) 街道级体育设施

结合金石湾体育公园的建设，配建 1 处街道级全民健身广场。

### (3) 社区级体育活动场地

片区内规划新增 2 处社区级体育活动场地，以满足片区内居民使用需求。

## 第27条 菜市场配套商业设施规划

片区规划新增 2 处菜市场，1 处位于平桥大道与金盛路交叉口东南，一处位于独山路以南紫棠府西侧规划居住用地内。

## 第28条 社区服务设施规划

片区规划保留高店社区服务中心 1 处，位于平桥高皇东村小区内，非独立占地，形成 15 分钟社区生活圈。



## 第七章 绿地系统规划

### 第29条 保护生态本底

坚持生态优先，尊重自然、顺应自然、保护自然，建立生态安全保护格局，构建宁静和谐、生态宜居的自然环境。

### 第30条 绿地系统规划

规划形成“点、线、面结合”的绿地系统。

点：分别为片区点状小绿地和口袋公园。以社区公园、口袋公园为主体，营造多元化市民休闲游憩空间。

线：主要为平桥大道、独山路、永嘉路、赛石矾路两侧绿化景观带及新店支渠滨水开敞景观带。增加道路绿化层次，注重与生态、景观、人文、经济等方面的复合结合，实现车行、骑行和人行的三友好共享景观体验。新店支渠滨水开敞空间鼓励营造林业景观，同时打造林园内的步行景观系统。

面：为2个块状大型公园绿地，分别为金石湾公园和园区入口公园。公园沿线各区域设置漫步道、跑步道、骑行道和嵌入式体育设施（足球、篮球、羽毛球、滑板等），合理配置亲子游乐设施，提升城市活力。

片区范围内规划绿地与开敞空间用地：**92.63**公顷，均位于城镇开发边界内。

## 第八章 综合交通规划

### 第31条 道路系统

规划片区道路分为快速路-主干道-次干道-支路”四级，片区整体道路网密度  $4.04\text{km}/\text{km}^2$ 。

快速路：平桥大道和西外环路，道路红线宽度均为 60 米。

主干道：永嘉路、独山路和长乐路，永嘉路红线宽度为 30 米，独山路红线宽度为 54 米，长乐路红线宽度为 60 米。

次干路：永泰路、赛石矾路、顺达路、顺兴路和兴华路等 5 条，是连接主干道和支路之间的道路，主要为组团间交通服务，规划道路红线宽度为 24-36 米。

支路：是道路系统的重要组成部分，主要承担短距离交通，规划道路红线宽度分别为 24 米、30 米。

### 第32条 交通设施规划

片区内停车设施分为路外公共停车设施、路内公共停车设施和配建公共停车设施三种方式。

#### 1、路外公共停车设施

片区规划布局 7 处公共停车场，其中新增 4 处独立占地社会公共停车场，分别位于赛石矾路与永泰路交叉口西南、国华路与顺达路交叉口东南、独山路以南，总用地面积共计 3.78 公顷。

结合公园绿地和高皇学校布局 3 处地下停车场。

## 2、路内公共停车设施

快速路、主干路两侧禁止停放机动车；次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。

(1) 片区支路道路宽度 $>12$ 米时，允许双侧设置停车设施。

(2)  $8$ 米 $\leq$ 支路道路宽度 $\leq 12$ 米，允许单侧停车。

## 3、配建公共停车设施

片区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范（试行）》相关要求配置，并尽可能向社会开放。

## 第33条 公共交通系统规划

片区公共交通采用地上、地下相结合的方式。

本片区预留地铁轨道#线位置，位于平桥大道沿线，由老城区方向至园区，至平桥大道与颍石矾路交叉口处止。沿平桥大道新增2个轨道交通站点，1处位于终点处，1处位于平桥大道与振兴路交叉口处。

保留现状公交首末站1处，该站毗邻康桥小镇，且与轨道交通站点距离近，便于公共交通换乘。

## 第34条 加油（气）站

现状保留1处现状加油（气）站，位于平桥大道和金盛路交叉口西北部，占地0.31公顷。

## 第35条 慢行系统规划

片区范围以都市慢生活为目标构建慢行交通网络，依托城市级、社区级绿道构建慢行步道，优化城市道路断面、道路绿线和绿道的设计，形成网络化慢行交通体系。

规划沿独山路、平桥大道和永嘉路道路绿带以及新店溪两岸绿廊设置慢行系统，总长度约 16.70 公里。

慢行系统规划

## 第九章 市政公用设施规划

### 第36条 供水工程规划

#### (1) 用水量预测

规划片区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，预测规划范围最高日用水量为8.74万立方米/日。

#### (2) 供水规划

规划片区水源分别来自徐集镇水厂和城区供水管网，城区供水管网经平桥自来水加压站加压后供给。

#### (3) 供水管网

规划沿快速路和片区外围主、次干道铺设给水主干管，给水次干管、支管沿次干道和支路铺设，形成环网供水系统，以保证供水安全。

### 第37条 排水工程规划

#### (1) 排水体制的选择

规划片区属于城排区，采用雨污分流排水体制。

#### (2) 雨水工程规划

根据《六安市城市排水（雨水）防涝综合规划（2017-2030）》，规划片区利用自然地形特点并结合自然水系排放雨水。

#### (3) 污水工程规划

污水管网采用枝状结构，依据地形条件，污水干管主要沿主干路向南敷设，DN300-800mm 污水干管，收集各自区域的污水后汇入独山路 DN800mm 污水主干管，最终汇入片区 2 处污水处理厂，均位于独山路以南。

## 第38条 供电工程规划

### (1) 电力设施规划

规划片区内现状 1 处变电站（35kV 光大变），位于九里河与永嘉路交口西南侧的光大生物能源厂区内，非独立占地。

规划片区内兴华路东侧现状 1 处变电站（10kV 马巷变），位于兴华路与永泰路交口东南侧，占地面积 649 ㎡。

### (2) 用电负荷预测

依据相关规程规范，并考虑不同用地性质、建设情况的用电负荷，采用单位面积负荷密度法进行预测。片区用电总负荷约 10.68 万千瓦。

### (3) 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的 10kV 电力线。

低压配网采用专用配电变压、公用配电变压器自成配网，严禁超越供电区域或交叉用电。

## 第39条 电信工程规划

规划结合商业服务设施设置邮政局所。保障新型通信基础设施建

设,合理布局移动通信网络。统一整合现状基站资源和新增基站需求,城市道路现有杆路在道路改造时应同步改造。

通信局所按中心局、端局、模块局三级设置。规划结合片区中心设置中心局,结合社区中心设置端局,结合居住小区配套模块局。

本次规划片区通信基站以 5G 建设为主。

#### 第40条 热力工程规划

片区内热力供应主要来自现状的光大生物能源厂,主要满足片区内生产热力需求。

#### 第41条 环卫工程规划

预测片区生活垃圾量为 29 吨/日。

规划新增垃圾转运站 1 座,位于独山路南侧,毗邻新建污水处理厂西侧设置,占地面积 0.4 公顷。

片区内新建独立公厕 2 座,分别位于金石湾公园和西北部公园绿地内,主要用于人文游览配套公厕。保留现状公交首末站和园区入口、园内的 2 处公厕,同时将康桥小镇内和商业设施内的配套公厕对外开放。

#### 第42条 管线综合工程规划

工程管线的平面位置和竖向位置:均应采用国家统一的大地 2000 坐标系统和 85 国家高程系统。

工程管线综合规划应按国土空间规划确定的道路网布置并结合

用地规划优化布局。充分利用现状管线及线位，结合地形的特点合理布置工程管线位置。

片区未涉及综合管廊规划。

## 第43条 海绵城市规划

依据《六安市系统化全域推进海绵城市建设管理暂行办法》《六安市海绵城市规划技术导则》《六安市海绵城市建设技术指南》等要求，规划以海绵城市建设理念引领片区发展，促进生态保护、经济社会发展和文化传承，结合规划的片区绿地布置可消纳径流雨水的花园绿地，采用雨水花园、下沉式绿地、透水铺装、生态植草沟、蓄水设施等低影响开发措施。建筑、道路、绿地等竖向设计应有利于径流汇入海绵设施。各类用地径流总量控制率如下：

- (1) 居住用地：新建类 $\geq 80\%$ ，改、扩建类 $\geq 70\%$ ；
- (2) 公共管理与公共服务设施用地：新建类 $\geq 80\%$ ，改、扩建类 $\geq 70\%$ ；
- (3) 商业服务设施用地：新建类 $\geq 70\%$ ，改、扩建类 $\geq 60\%$ ；
- (4) 工业用地：新建类 $\geq 65\%$ ，改、扩建类 $\geq 55\%$ ；
- (5) 物流仓储用地：新建类 $\geq 65\%$ ，改、扩建类 $\geq 55\%$ ；
- (6) 公用设施用地：新建类 $\geq 70\%$ ，改、扩建类 $\geq 60\%$ 。



## 第十章 城市安全和综合防灾规划

### 第44条 防洪防涝规划

结合海绵城市建设、排水系统改造、绿地与开敞空间用地、陆地水域等防洪滞涝空间建设，并逐步推进雨水调蓄和利用，促进雨水源头减量，提高防洪排涝设施设计标准和建设质量，片区防洪标准达到100年一遇，排涝标准达到30年一遇。

### 第45条 消防规划

规划新增1处特勤消防站，占地面积1.71公顷。消防指挥中心设于园区管委会办公场所内。

室外消防栓按照《建筑设计防火规范》要求沿道路布置，间距不大于120米。规划范围内消防栓间距可根据具体情况适当增大，连接消火栓的管道直径应不小于100mm。消火栓一般设在靠交叉路口的人行道上，距建筑物距离在5米以上，距离车行道不宜大于2米，使消防车易于接近，区内还应适当设置一些消防水池和消防车取水点。

### 第46条 人防规划

依据《六安市人防工程建设实施细则（试行）》的相关要求，规划片区内新建民用建筑按照地面总建筑面积6%的比例修建防空地下室。配建人防工程应与地面建筑同步规划建设，禁止分期建设。根据居住建筑的特点，规划建议采用附建式地下室为主的防空方式。

片区内的公共绿地及周边开敞地宜结合地下空间开发作为人防及防震疏散场地。加大人防工程建设力度，完善安全防护体系，将人防工程与居民纳凉休闲相结合。

## 第47条 抗震防灾规划

依据《六安市城市安全和综合防灾减灾体系建设地下空间专项规划（2021-2035年）》相关要求，规划片区地震烈度七度标准进行抗震设防，重要建(构)筑物和学校在此基础上适当提高抗震设防标准。

## 第48条 应急避难规划

规划片区结合公园绿地建设固定应急避难场地 5 处，分别位于 HX08-06-07、HX08-14-01、HX09-12-10、HX09-10-01、HX09-14-01 地块内；结合学校、公园绿地设立临时应急避难场所 9 处，分别位于高皇学校、HX08-12-01、HX08-16-01、HX09-07-05、HX09-08-04、HX09-09-03、HX09-11-01、HX09-12-01、HX09-13-01 地块内。

临时应急避难场地结合学校操场和平桥大道两侧公园绿地设置。快速路和主干路作为一级疏散通道，次干道和支路作为二级疏散通道。

# 第十一章 城市设计指引

## 第49条 城市设计要素

### 1、 重点地区

片区内规划划定金石湾公园沿线、平桥大道沿线、长乐路沿线为重点地区。重点加强对沿线建筑整体协调、建筑形态控制、慢行系统衔接等。

### 2、一般地区

片区内规划划定园区入口公园、独山岭沿线、西外环路沿线为一般地区。宜突出公共开发空间设计，加强慢跑、跑步、骑行等休闲活动设施，结合空间节点提供健身、休闲等活动设施。

## 第50条 建筑风格指引

商业商务建筑：简洁、富于未来感的建筑风格。

公共服务建筑：现代风格、新中式风格为主，追求典雅、庄重的造型与高效、灵活的布局，建议从皖西传统建筑中选择元素并加以提炼。

居住建筑：以现代和现代古典风格为主，融合中式古典建筑的优雅与西方现代建筑的简洁。

厂房建筑：以简洁、富于未来感的建筑风格，大方、优美的建筑造型，相互协调的建筑体量与丰富的细节，打造有科技感的创新产业集群。

## 第51条 天际线控制

规划对平桥大道、独山路、西外环路、长乐路沿线天际线提出控制要求。

平桥大道、独山路、西外环路、长乐路沿线城市风貌及城市天际线设计应错落有致、主次分明，富有韵律和变化，避免形成“墙壁效应”；特殊地块的单体建筑，无法进行群体高度变化的，可通过自身高度进行高低错落的变化。在适当的情况下，在重要地段建立标志性建筑物。

沿街建筑立面应公建化处理，以形成较好的建筑景观界面；避免建筑山墙面直接面向平桥大道、独山路、西外环路、长乐路等；建筑山墙面向平桥大道、独山路、西外环路、长乐路的，应将山墙面作为建筑重要立面进行设计，同时在建筑与道路间设置绿化带或建筑垂直绿化进行美化 and 隔离。

## 第52条 建筑材质控制

提倡采用节能、高效、经济的建筑材料，且应在整体上统一协调。建筑外墙材料应有较好的耐久性、隔热性、不反光且具有很好的装饰作用。主材可选取石材、真石漆等耐脏、有质感的材料；局部考虑搭配小面积砖石、金属板/条与跳跃的局部装饰，进一步提升片区建筑质感。

## 第53条 负面清单

商业商务建筑：避免大面积缺少细节的立面；不宜使用低明度灰色系；严禁大面积使用高彩度材料、低质量涂料和小花砖。

公共服务建筑：不应采用与功能不匹配、缺少细节的立面，避免同一立面形式的大量复制；严禁大面积使用高彩度材料，严禁立面颜色跨度大、变化复杂。

居住建筑：避免立面缺少细节与颜色变化，避免颜色脱离周边环境协调。

厂房建筑：严禁使用高彩度蓝绿色系和低明度灰色系，严禁大面积运用低质量涂料和小花砖。

## 第54条 贴线率控制

贴线率越高，其街道界面控制越有效。适用于对街道界面要求高的主干道路、建筑密度较高的商业街区、商务商业中心等地段。

针对本次区域特点，对不同地段尤其是重点地段及街道贴线率提出控制要求，以期形成良好的空间界面与城市形象：

- (1) 重点道路（平桥大道、独山路、长乐路）沿线商业商务办公工业建筑界面要求贴线率 70%以上；
- (2) 重要道路节点（平桥大道与长乐路交口、独山路与长乐路交口）处要求建筑界面贴线率 70%以上；
- (3) 一般住宅建筑要求建筑界面贴线率 50%以上；
- (4) 普通工业、物流仓储建筑要求建筑界面贴线率 80%以上。

## 第十二章 实施保障及附则

### 第55条 实施保障

(1) 单元类型、主导功能、重大交通廊道、公共服务中心体系、结构性绿地和开敞空间及重要景观廊道等为刚性管控内容，应严格落实总体规划确定的管控要求。

(2) 单元落实总体规划传导的指标中，“三条控制线”（生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界）及“四线”（绿线、蓝线、黄线、蓝线）等重要控制线为刚性管控内容（约束性指标），单元人口规模、目标定位、空间结构、建设规模及公共停车位等为弹性引导内容（预期性指标）。

(3) 单元重点控制要素中，为满足规划管理的弹性需求，在不改变单元类型及主导功能的前提下，配套设施总量不减少且满足服务半径要求的基础上，部分公共服务设施、基础设施和绿地的位置以及部分用地性质等规划内容，指标可在单元内进行综合平衡或调整，并在地块详规中予以确定。

(4) 与教育、医疗、养老、文体、环卫等专项规划做好衔接，落实专项规划相关要素。

(5) 该单元规划实施需执行有关生产安全、生态环境、绿色建筑、海绵城市等相关要求。

## 第56条 规划管理

为满足规划管理的弹性需求，对各类配套设施实行分类管控，主要有“定界控制、定位控制、指标控制和规则控制”四类管控手段。

**定界管控：**指对设施布局的地块位置、边界形状、用地面积、控制要求作出强制性规定，原则上不予更改。若特殊情况必须更改的，必须经过相应调整、论证及审查，报原审批机关审批。规划单元定界控制的设施有污水处理厂、消防站、垃圾转运站等。

**定位管控：**明确设施配置类型及大概位置，设施规模和边界可根据实际情况进行调整。规划单元内定位管控的设施为社区卫生服务站、菜市场等。

**指标管控：**对控制要素的规模、密度、设施配置标准等约束性指标采取量化规定，一般对公益性要素采取下限值控制，经营性要素采取上限值控制。对于边界和位置未明确的控制要素，应明确指标控制要求。

**规则管控：**指以规则条文的形式对控制要素提出定性的控制要求。用地功能和地块上用途的兼容性或转换等宜通过正面、负面清单形式明确管控要求。

## 第57条 附则

- 1、本规划适用于规划范围内各类用地的规划建设管理工作。
- 2、规划文本与规划图则，具有同等的法律效力，两者应同时使用，不可分割。

3、规划文本和规划图则是结合规划单元现状情况和今后发展定的。规划中未涉及的指标，应符合国家、安徽省和六安市的有关技术规定。

4、本文本由六安市自然资源和规划主管部门负责解释。

5、本文本自批准之日起生效。

六安市自然资源和规划局