

六安城区 城南南片区 CN16、CN17 单元 详细规划

文本 · 图集

六安市自然资源和规划局

合肥市规划设计研究院

六安市勘测规划设计研究院有限公司

2025 年 08 月

文本

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..... 8

第五章 建设控制..... 9

第六章 公共服务设施规划.....12

第七章 绿地系统规划.....16

第八章 综合交通规划.....17

第九章 市政公用设施规划.....19

第十章 城市安全和综合防灾规划.....23

第十一章 城市设计指引..... 25

第十二章 单元控制..... 28

第十三章 环境影响评价..... 32

第十四章 实施保障及附则.....34

附表一：片区详规单元划分汇总表..... 38

附表二：片区控规指标体系..... 39

附表三：片区控规用地结构一览表..... 40

附表四：各单元控规用地结构一览表.....41

附表五：黄线控制一览表.....43

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工作，加快建立六安市“三级三类”国土空间规划体系，充分发挥详细规划在国土空间高质量发展、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，增强规划实施管理，开展本次规划编制工作。

第2条 指导思想

本规划以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，认真落实习近平总书记关于安徽工作的重要讲话重要指示精神，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，合理安排生态、生活、生产空间；落实城市更新行动，加快产业转型升级；保障人民生命安全、提升人居环境质量，不断增强人民获得感、幸福感、安全感。

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年修订）

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. 《国务院进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》
6. 《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》
7. 其他相关法律、法规及规章

（二）地方有关规划、技术规范：

8. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
9. 《城市道路交通规划设计规范》
10. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
11. 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）
12. 《城市“15 分钟生活圈”建设技术指南》
13. 《安徽省建设用地使用标准》（安徽省自然资源厅）
14. 《安徽省国土空间详细规划编制规程（试行）》
15. 《六安市规划管理技术规定（试行）》
16. 《六安市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
17. 《六安市城市更新国土空间专项规划（2022-2035 年）》
18. 《六安市域大交通规划（2021-2035 年）》
19. 《六安市城区竖向与道路网国土空间专项规划（2022-2035 年）》
20. 《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）》
21. 《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）》
22. 《六安市文物保护利用专项规划（2022-2035 年）》
 23. 《六安市国土空间生态修复规划（2022-2035 年）》
 24. 《六安市社区生活圈国土空间专项规划(2022-2035 年)》
 25. 《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)》
 26. 《六安市主城区教育布局规划（2021-2035 年）》
 27. 《六安市市辖区电力设施布局国土空间专项规划（2022-2035 年）》
 28. 《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）》
 29. 《六安市主城区总体城市设计》
 30. 《六安市“两河一岭”专题研究》
 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. 《六安市海绵城市建设管理条例》
39. 《六安市海绵城市建设全过程管控实施细则》
40. 《六安市城区海绵城市建设专项规划（2024-2035 年）》
41. 《六安市 2023 年城市体检报告》
42. 其他相关政策、文件以及规划

第 4 条 规划原则

- 1、以人的需求为核心，统筹生态保护与城市开发，构建宜居生活环境。
- 2、通过存量空间优化与增量功能植入双向发力，推动城市品质升级。
- 3、严守生态保护红线与开发边界，实施刚性约束与弹性调整相结合的规划管控。
- 4、完善多层次交通网络，促进区域联动、协同发展。
- 5、强化防灾减灾体系与智能管理平台建设，实现城市安全运行与精细治理效能双提升。

第 5 条 规划范围

片区范围东至洪山路，南至田园大道、南山大草原，西至燕山路，北至丹桂路。规划总用地面积 9.26 平方公里，其中：

CN16 单元：5.35 平方公里。东至梅山南路，南至南山大草原，西至燕山路，北至丹桂路。

CN17 单元：3.91 平方公里。东至洪山路，南至田园大道，西至梅山南路，北至金裕大道。

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)》，城南南片区共含2个详规单元。（详见附件一）

第7条 规划效力

本次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，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工作，均应符合本次规划的规定和要求。

规划文本和图则具有同等效力，**本次规划的强制性内容以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。

第二章 定位与规模

第 8 条 发展目标

片区发展目标：规划将本区打造成商务、体育休闲、宜居片区，充分展现城市形象和特色，成为六安绿色发展的样板。

第 9 条 功能定位

开放现代的现代化总部基地、健康颐养、人文修心的世外桃源。

第 10 条 发展规模

规划常住人口约 4.25 万人，建设用地规模 613.62 公顷，地上总建设规模控制在 59.42 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

片区范围内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 152.96 公顷，其中落实永久基本农田保护线面积 115.66 公顷，占总面积的 16.53%，位于片区范围中部及东侧区域。

第 13 条城镇开发边界

片区范围内落实城镇开发边界面积 438.03 公顷，占总用地的 47.29%，主要位于梅山路以西区域。

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”控制等指标，制定片区控规指标体系（详见附表二）。

第四章 空间布局与土地利用

第 15 条 总体空间结构

根据片区范围内主导属性和国土空间总体开发保护格局，确定片区总体空间结构为“一心、两轴、三区”。

“一心”：公共服务中心。

“两轴”：金裕大道综合发展轴、梅山南路城镇发展轴。

“三区”：东部生态居住片区、西部生态旅游区 and 北部综合服务区。

第 16 条 规划用地构成

落实国土空间总体规划功能分区，按照片区范围内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，细化建设用地和蓝绿公共开敞空间边界，确定各类用地总量和结构，制定用地结构规划表。（详见附表三）

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。

第五章 建设控制

第 18 条开发强度分区

片区范围内建筑开发分区可分为 5 类：

- 1、低强度开发区：容积率小于 1.0，主要为部分现状商业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、规划低密度商业用地。
- 2、中强度开发区： $1.0 < \text{容积率} \leq 1.2$ ，主要为现状及规划高品质住宅用地。
- 3、中高强度开发区： $1.2 < \text{容积率} \leq 1.6$ ，主要为部分现状住宅及规划住宅用地。
- 4、中高强度开发区： $1.6 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，主要为片区现状安置住宅用地。
- 5、中高强度开发区： $2.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ ，主要为片区现状及规划商业总部基地。

第 19 条建筑高度分区

规划单元建筑高度分区可分为 5 类：

- 1、建筑限高 24 米控制区：以低/多层住宅建筑、部分商业建筑、公共管理与公共服务建筑、市政设施建筑等为主。
- 2、建筑限高 60 米控制区：以小高层和部分高层住宅建筑为主。
- 3、建筑限高 80 米控制区：以现状高层住宅建筑。
- 4、建筑限高 100 米控制区：多为近些年新建的公共建筑及商业

商务地标建筑。

第 20 条建筑密度分区

片区范围内建筑密度分区可分为 3 类：

- 1、建筑密度小于 20%：主要为公用设施用地。
- 2、建筑密度 20%-30%：城镇住宅用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地等。
- 3、建筑密度大于 30%：商业用地及部分住宅用地等。

第 21 条城市四线控制

1、绿线

片区范围内不涉及绿线管控。

2、蓝线

片区范围内不涉及蓝线管控。

3、黄线

片区范围内黄线控制：将公用设施用地等纳入黄线控制，黄线控制面积 13.29 公顷。（详见附表五）

4、紫线

片区范围内不涉及紫线管控。

第 22 条场地竖向控制

落实梅山南路、金裕大道、燕山路、大华山路、田园大道、丹桂

路等现状道路和地块高程，按照洪山路、白鹭大道等规划道路平纵设计方案，分析现状地形、地貌特征，确定片区范围内道路的交叉点等控制标高。

第 23 条地下空间利用控制

1、重点建设区

门户形象地块（沿金裕大道、梅山南路与居住地块等）、轨道地铁 3 号线站点 200 米范围内鼓励优先建设商业服务业设施、公共管理与公共服务设施、市政公用设施、仓储物流设施等，适度建设医疗、科研、办公设施等。

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+托儿所

民办幼儿园 1 所。规划新建幼儿园 2 所，分别位于 CN16-06-05、CN17-03-04 地块内，每所设置规模均为 12 班幼儿园+6 班托儿所，共 34 班幼儿园+12 班托儿所。居住小区新建及学校改扩建配建，本次规划做点位控制，在地块进行统一规划、统一开发建设。

（2）小学

片区规划不单独新建小学。

（3）初中

片区规划不单独新建初中。

（4）九年一贯制学校

现状保留汇文学校，小学 36 班，初中 24 班。规划改扩建汪神学校，改扩建后，小学 36 班，初中 24 班。分别位于 CN16-12-01、CN17-03-14 地块内，以满足片区内未来适龄儿童就学需求。

（5）高中

现状不新建高中。

（6）其他教育设施

现状保留职业学校 1 所，分别为皖西交校学校位于 CN16-09-06 地块内。

各单元教育设施指标一览表

单元名称	设施名称	规模（班）	位置	备注
CN16	海峡幼儿园	10	CN16-08-02 地块内	现状保留
	汇文学校	36 小+24 初	CN16-01-01 地块内	规划改建
	汪神学校	36 小+24 初+12 幼+6 托	CN16-12-01 地块内	规划改建
CN17	规划幼儿园 2+托儿所	12 幼+6 托	CN17-03-13 地块内	规划新增

第 25 条医疗卫生设施规划

（1）医院

现状保留 1 所医院，分别为位于 CN17-04-01 地块内的中店镇卫生院。

（2）卫生服务站

现状保留 1 处卫生服务站，分别为南乡村社区卫生服务站。规划不新增处卫生服务站。

各单元医疗卫生设施指标一览表

单元名称	设施名称	规模（床）	位置	备注
CN17	南乡村卫生服务站	—	CN17-04-01 地块内	现在保留
CN17	中店镇卫生院	—	CN17-04-01 地块内	现在保留

第 26 条文化设施规划

规划新增 1 处文化活动中心，集合居住小区建设配建，建筑面积不少于 3000 平方米，位于 CN16-16-01 地块内，为住宅小区配套建设，不单独占地。

第 27 条体育设施规划

规划新增 1 处社区级体育活动场地，分别位于 CN17-03-08 地块内，以满足片区内居民使用需求。

各单元体育设施指标一览表

单元名称	设施名称	规模（平方米）	位置	备注
CN16	现状街道体育活动场地	—	CN16-16-01 地块内	现状扩建
CN17	规划社区体育活动场地	—	CN17-03-08 地块内	规划新增

第 28 条社会福利设施规划

规划新增 3 处社区级养老中心，分别位于 CN16-10-01、CN17-03-14、CN16-13-02 地块内，宜与其他公服设施联合建设。

各单元社会福利设施指标一览表

单元名称	设施名称	规模（平方米）	位置	备注
CN16	规划社区养老中心 1	—	CN16-10-01 地块内	现状保留
	规划社区养老中心 2	—	CN16-13-02 地块内	规划新增
CN17	规划社区养老中心 3	—	CN17-03-14 地块内	规划新增

第 29 条社区服务设施规划

现状保留 3 处党群服务中心，即南乡村党群服务中心、杨氏祠村党群服务中心、管墩村党群服务中心。

各单元社区服务设施指标一览表

单元名称	设施名称	规模（平方米）	位置	备注
CN16	南乡村党群服务中心	—	CN16-07-01 地块内	现状保留
	杨氏祠村党群服务中心	—	CN16-09-05 地块内	现状保留
CN17	管墩村党群服务中心	—	—	现状保留

第 30 条 其他公共服务设施规划

现状保留 2 处市级公服设施，即六安市市委党校、国防动员训练基地。

各单元其他设施指标一览表

单元名称	设施名称	规模（平方米）	位置	备注
CN16	六安市委党校	85327	CN16-03-02 地块内	现状保留
CN16	国防动员训练基地	93818	CN16-03-01 地块内	现状保留
CN16	国防动员训练基地	82022	CN16-06-01 地块内	现状保留

第七章 绿地系统规划

第 31 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，保护江淮分水岭沿线生态廊道，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 32 条绿地系统规划

片区范围形成“三带两心多园”的生态安全基底。

三带：金裕大道生态绿带、梅山南路生态绿带、田园大道生态绿带；

两心：风水岭核心绿地、南山景区核心绿地；

多园：多处街头游园。

片区范围内规划绿地与开敞空间用地：**59.09** 公顷，其中城镇开发边界内 **42.05** 公顷。

第八章 综合交通规划

第 33 条道路系统

片区范围内道路分为“快速路-主干路-次干路-支路”四级，按照“窄街区、密路网”的城市道路理念布局各级道路，片区整体道路网密度 4.86 公里/平方公里。

快速路：金裕大道，道路红线宽度均为 45 米。

主干路：梅山南路，道路红线宽度均为 60 米；田园大道（西段）道路红线宽度为 45 米；白鹭大道道路红线宽度为 36 米。

次干路：田园大道（东段）道路红线宽度为 30 米；燕山路、大华山路、洪山路，规划道路红线宽度均为 24 米。

支路：丹桂路，道路红线宽度均为 16 米；规划支路，道路红线宽度均为 10-20 米。

第 34 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

结合学校操场地下空间规划新增 2 处社会公共停车场，分别位于 CN16-01-01 和 CN16-12-01 地块内。

2、路内公共停车设施

快速路、主干路两侧禁止停放机动车；次干路两侧允许半小时内

短暂时停车；支路可于道路两侧相隔一定间距设置路边停车，应符合以下设置条件：

- (1) 支路道路宽度 ≥ 12 米，允许双侧设置停车设施；
- (2) $8 \text{ 米} \leq \text{支路道路宽度} \leq 12 \text{ 米}$ ，允许单侧停车；
- (3) 支路道路宽度 < 8 米，禁止停车。

3、配建公共停车设施

大型公共建筑物应配建公共停车场库。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，宜对社会开放。

第 35 条 公共交通运输规划

片区西侧现状一处公交首末站，规划片区不再新增公共交通设施。

第 36 条 加油（气）站

现状保留 1 座加油站，为六舒路加油站，占地面积 0.28 公顷，位于 CN16-09-05 地块内。

第 37 条 慢行系统规划

片区范围以城郊融合、都市漫游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。

规划沿金裕大道、梅山南路设置慢行系统，总长度约 6.5 公里。

第九章 市政公用设施规划

第 38 条供水工程规划

(1) 用水量预测

预测片区范围最高日用水量约为 **2.93** 万立方米/日。

(2) 供水规划

片区范围接城市管网统一供水，源接市政供水管网，水源为**六安市南山自来水厂**，位于片区北侧。

(3) 供水管网

规划沿快速路和主干路铺设给水主干管，沿次干道和支路铺设给水次干管、支管，并形成环网供水系统，以保证供水安全。

第 39 条排水工程规划

(1) 排水体制的选择

片区范围采用**雨污分流**排水体制。

(2) 雨水工程规划

片区范围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

污水管网依据地形条件采用枝状结构，规划沿主干路敷设污水次干管，管径为 DN400-1100mm，收集各区域污水后汇入金裕大道、梅山南路污水加压泵站，管径为 DN1100mm，最终汇入南山污水处理厂。

第 40 条供电工程规划

(1) 电力设施规划

现状保留 1 处 35 kV 变电站；规划不再新增变电站，220kV 高压线路从梅山南路东侧、燕山路过境、110kV 高压线路从金裕大道过境，10kV 开闭所作为内部配电网的电源支撑与分配。

(2) 用电负荷预测

预测片区范围用电负荷为 21.47 万千瓦，规划同时系数取 0.75，则用电总负荷 16.10 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 41 条电信工程规划

规划结合社区新时代文明实践站布置电信设施，宜与商业服务设施联合建设。结合居住小区配套建设中心局和端局等配置通信模块局，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。

片区范围通信基站以 5G 建设为主。

第 42 条环卫工程规划

预测片区范围生活垃圾量为 2.6 吨/日。

片区垃圾由市政统一收集，各地块内部建设垃圾分类回收设施，片区内不单独建设垃圾转运站。

第 43 条管线综合工程规划

片区不涉及综合管廊。

第 44 条海绵城市规划

依据《六安市海绵城市建设全过程管控实施细则》、《六安市城区海绵城市建设专项规划（2024-2035 年）》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，片区结合规划的绿芯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。

（1）总目标

片区 85%以上建成区面积达到径流控制率 75%的要求。

（2）分类目标

1、水安全：防洪标准采用 50 年一遇，内涝防治标准为 30 年一遇，易涝点消除比例 100%。

2、水环境：城市生活污水集中收集率 80%，年径流污染物总量

（以悬浮物 SS 计）削减率 85%以上建成区面积达到 52%。

3、水生态：年径流总量控制率目标 75%，天然水域面积比例不低于 10.6%，可透水地面面积比例 52.5%。

4、水资源：再生水利用率达到 45%以上。

针对单元内不同用地性质、建设方式的年径流总量控制率和年径流污染物总量（以悬浮物 SS 计）削减率要求应严格按照《六安市城区海绵城市建设专项规划（2024-2035 年）》中相关要求执行。

对无条件实施海绵城市建设的项目实行海绵城市管控指标豁免清单管理。对纳入豁免清单管理的项目，在其设计、报建、图纸审查、验收等环节对海绵城市建设管控指标不做强制性要求。具体相关工程参照《六安市海绵城市建设全过程管控实施细则》中海绵城市建设项目指标豁免清单。

第十章 城市安全和综合防灾规划

第 45 条 防洪排涝规划

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 50 年一遇，排涝标准达到 30 年一遇。

第 46 条 消防规划

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 47 条 人防工程规划

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)》的相关要求配建人防工程。配建人防工程应与地面建筑同步规划建设,严控分期建设。片区内的公共绿地、广场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 48 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国土空间专项规划（2021-2035 年）》相关要求，规划单元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 49 条 应急避难规划

结合中店镇卫生院设立 1 处应急救助中心，位于 CN17-04-01 地块内；结合国防训练基地设立 1 处中心应急避难场所，位于 CN16-06-01 地块内；结合公园绿地、学校、医疗设施等规划设立 4 处固定应急避难场所；结合公共设施、公园绿地、林地、街头游园等设立 4 处临时应急避难场所。

快速路和主干路作为一级疏散通道，次干路作为二级疏散通道，支路作为三级疏散通道。

第 50 条 韧性城市“平急两用”规划

统筹片区城市空间多情景应用的适应性以及强化平急功能的转换能力，通过用地功能复合利用、公共服务设施冗余容灾设计及公共空间平急转换预案，构建“平时服务、急时支撑”的韧性城市体系。优先保障生命线系统韧性容量，建立多部门协同的平急转换动态评估机制，确保城市在常态化运行与应急状态下的功能韧性衔接。

第十一章 城市设计指引

第 51 条 城市设计要素

1、重点地区

片区内规划划定总部基地周边为重点地区。依托现有党校、在建生态总部以及北侧郊野片区打造集办公、生态、休闲于一体的生态总部区。

2、江淮分水岭地区

突出生态特质，彰显“绿色生态”形象；江淮分水岭以南住宅地块建筑高度不得超过 24 米。

第 52 条 建筑风格指引

以简洁大气的现代主义风格为主，严格控制新建色彩饱和度高的建筑。建筑整体遵循风格协调统一原则，主干道路沿线及中轴绿地两侧的建筑，在建筑风格、色彩协调的基础上，可融入地方特色，从皖西传统建筑中提炼元素并适度运用。

第 53 条 天际线控制

梅山南路、金裕大道沿线城市风貌及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，应通过自身高度进行高低错落的变化。在适当的情况下，在商业文化节点或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金裕大道、梅山南路等；建筑山墙面向金裕大道、梅山南路的，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和隔离。江淮分水岭沿线片区严禁高强度开发，建筑高度需与分水岭相协调，且不得对分水岭造成遮挡。

第 54 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。建筑裙房运用的石材以浅灰、浅褐色花岗岩为主。木材作为点缀使用，可用于棚架、百叶窗、部分商业办公建筑的地板和平台。

第 55 条负面清单

商业商务建筑：避免大面积缺少细节的立面；避免同一立面大量复制；严禁大面积使用高彩度材料。

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；避免颜色跳脱，无法与环境协调。

严禁对分水岭进一步破坏，已破坏区段进行生态修复。

第 56 条贴线率控制

贴线率越高，其对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（金裕大道、梅山南路、田园大道）沿线商业商务办公和新型工业建筑界面要求贴线率 70%以上；
- （2）重要道路节点（金裕大道与梅山南路交叉口）、功能核心区域（总部基地）内重要节点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；

第十二章 单元控制

第 57 条CN16 单元

1、功能定位

行政商务、高端居住、休闲娱乐。

2、发展规模

规划常住人口约 3.45 万人，建设用地规模 474.27 公顷，地上总建设规模控制在 42.62 万平方米。

3、底线管控

生态保护红线：不涉及。

永久基本农田：15.74 公顷，占总面积的 2.94%。

城镇开发边界：347.45 公顷，占总面积的 64.90%。

4、用地构成

详见附表四（CN16 单元控规用地结构一览表）。

5、建设控制

开发强度：详见第 18 条。

建筑高度：详见第 19 条。

建筑密度：详见第 20 条。

6、公共服务设施

（1）教育设施

单元教育设施指标一览表

单元名称	设施名称	规模（班）	位置	备注
CN16	海峡幼儿园	10	CN16-08-02 地块内	现状保留
	汇文学校	36 小+24 初	CN16-01-01 地块内	规划改建

单元名称	设施名称	规模（班）	位置	备注
	汪神学校	36小+24初+12幼+6托	CN16-12-01 地块内	规划扩建

（2）医疗卫生设施

单元内不再新增医疗卫生设施。

（3）文化设施

单元内不涉及规划新增文化设施。

（4）体育设施

单元体育设施指标一览表

单元名称	设施名称	规模（平方米）	位置	备注
CN16	现状街道体育活动场地	—	CN16-16-01 地块内	现状扩建

（5）社会福利设施

单元社会福利设施指标一览表

单元名称	设施名称	规模（平方米）	位置	备注
CN16	规划社区养老中心 1	—	CN16-10-01 地块内	现状保留
	规划社区养老中心 2	—	CN16-13-02 地块内	规划新增

（6）社区服务设施

保留现状杨氏祠村新时代文明实践站，不涉及新增文化设施。

7、市政公用设施

详见第 38-第 44 条。

8、城市安全和综合防灾

详见第 45-第 49 条。

9、城市设计

详见第 50-第 51 条。

第 58 条CN17 单元

1、功能定位

绿色生态、健康颐养片区。

2、发展规模

规划常住人口约 0.80 万人，建设用地规模 140.82 公顷，地上总建设规模控制在 16.8 万平方米

3、底线管控

生态保护红线：不涉及。

永久基本农田：99.92 公顷，占总面积的 25.56%。

城镇开发边界：90.58 公顷，占总面积的 23.17%。

4、用地构成

详见附表四（CN17 单元控规用地结构一览表）。

5、建设控制

开发强度：详见第 18 条。

建筑高度：详见第 19 条。

建筑密度：详见第 20 条。

6、公共服务设施

（1）教育设施

单元教育设施指标一览表

单元名称	设施名称	规模（班）	位置	备注
CN17	规划幼儿园 2+托儿所	12 幼+6 托	CN17-03-13 地块内	规划新增

（2）医疗卫生设施

单元内保留一处街道卫生服务站，不涉及规划新增医疗卫生设施。

(3) 文化设施

单元内不涉及规划新增文化设施。

(4) 体育设施

单元内新增一处社区体育活动场地，宜结合公园绿地建设。

单元名称	设施名称	规模（平方米）	位置	备注
CN17	规划社区体育活动场地	—	CN17-03-08 地块内	规划新增

(5) 社会福利设施

单元社会福利设施指标一览表

单元名称	设施名称	规模（平方米）	位置	备注
CN17	规划社区养老中心 3	—	CN17-03-14 地块内	规划新增

7、市政公用设施

详见第 38-第 44 条。

8、城市安全和综合防灾

详见第 45-第 49 条。

9、城市设计

详见第 50-第 51 条。

第十三章 环境影响评价

第 59 条环境影响评价等级

根据环境影响评价技术导则、建设项目可能对环境造成的影响程度和范围以及项目所在地区的环境敏感程度，该项目的环境影响评价等级确定如下：

（1）大气环境保护规划

片区范围内主要以行政办公、居住生活区及商业商务区为主，规划范围内均为二类区，空气质量维持《环境空气质量标准（GB3095-2012）》二级标准。

（2）水环境保护规划

片区范围内的污水经污水处理厂处理后所排放的污水水质需符合《环境影响评价技术导则—地表水环境》相关要求。地下水达到国家地下水III类标准。

（3）噪音污染控制规划

片区范围内噪音污染严格按照六安市中心城区 1-3 类声功能区划相关要求控制。声环境质量标准按《声环境质量标准》（GB3096—2008）表一环境噪声限制表中规定的环境噪声等效声级限值。

（4）固体废弃物：生活垃圾无害化处理率 100%，危险废物安全处置率 100%，工业固废综合利用率 90%。

第 60 条生态环境保护要求

(1) 提升大气环境质量

落实六安市“三线一单”大气环境管控分区管控要求，严格目标实施计划，加强环境监管，促进生态环境质量好转。

(2) 持续改善水环境

加强重要河湖和饮用水源地保护，禁止侵占自然河湖、湿地等水源涵养空间。按照《六安市饮用水水源环境保护条例》，严格落实各级饮用水源保护区保护要求。

(3) 提升声环境质量

严格执行新改扩建交通建设项目环评制度；合理控制道路、城市轨道交通及铁路线路两侧与周边敏感建筑物防护距离；加强对道路交通噪声污染的监督管理、科学划定禁鸣区域、路段和时段。

(4) 加强土壤污染风险管控：严格建设用地准入管理；加强土壤污染治理修复，制定风险管控和修复策略，注重国土空间规划与地块污染状况融合。

第 61 条环境影响评价结论

该《规划》定位明确、规划目标可行，符合六安市国土空间总体规划要求。规划方案实施不会导致区域性环境空气质量下降；不会对水体环境功能目标产生不利影响。资源能源和环境容量可以支撑规划的实施，规划的各项指标基本可行。

从环境保护的角度，《规划》总体可行。

第十四章 实施保障及附则

第 62 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、紫线、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、总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和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，落实专项规划有关要素。

(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、综合管廊等相关要求。

第 63 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。

定界控制：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泵站、消防站、垃圾转运站等。

定位控制：明确设施配置类型及大概区位，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幼儿园、社区服务站等。

指标控制：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。

规则控制：指以规则条文的形式对控制要素提出定性的控制要求。用地功能和地块土地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 64 条动态维护

动态维护应遵循以下基本要求：

（一）不影响原片区控规整体控制意图，不涉及片区控规在国土空间总体规划中功能定位的改变；

- (二) 不得违反国家和省现行有关技术标准、规范和规定；
- (三) 不得影响周边相邻地块的开发建设和其他直接利害关系方的合法权益；
- (四) 不得占用非城市建设用地或变相增加建设用地规模；
- (五) 市政基础设施和公共服务设施能够满足要求；
- (六) 有利于生态环境、景观风貌、自然资源等的保护、利用和优化。

动态维护是指不改变原片区控规总体管控要求情况下对局部地段进行优化和完善，使规划实施更具可操作性，包括下列情形：

情形 1：经营性用地调整为公益性用地、公益性用地之间性质调整（对社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施除外，下同），同一详规单元内公益性用地位置调整或置换以及适当调整公益性土地使用强度；情形 2：在不影响单元主导功能、住宅总建筑面积控制要求，满足公共服务设施需求的前提下，结合城市设计引导可对商业用地、住宅用地之间性质以及强度进行适度调整；情形 3：工业、物流仓储用地之间性质调整以及适当提高工业、物流仓储用地使用强度；情形 4：因道路交通、市政、水利等工程实施需对蓝线（总量不减少）、绿线（总量不减少）等规划控制线或地块边界进行微调；组织编制单位认为应当对详细规划进行维护的其它情形。

第 65 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，原批准的控制性详细规划同步废止。