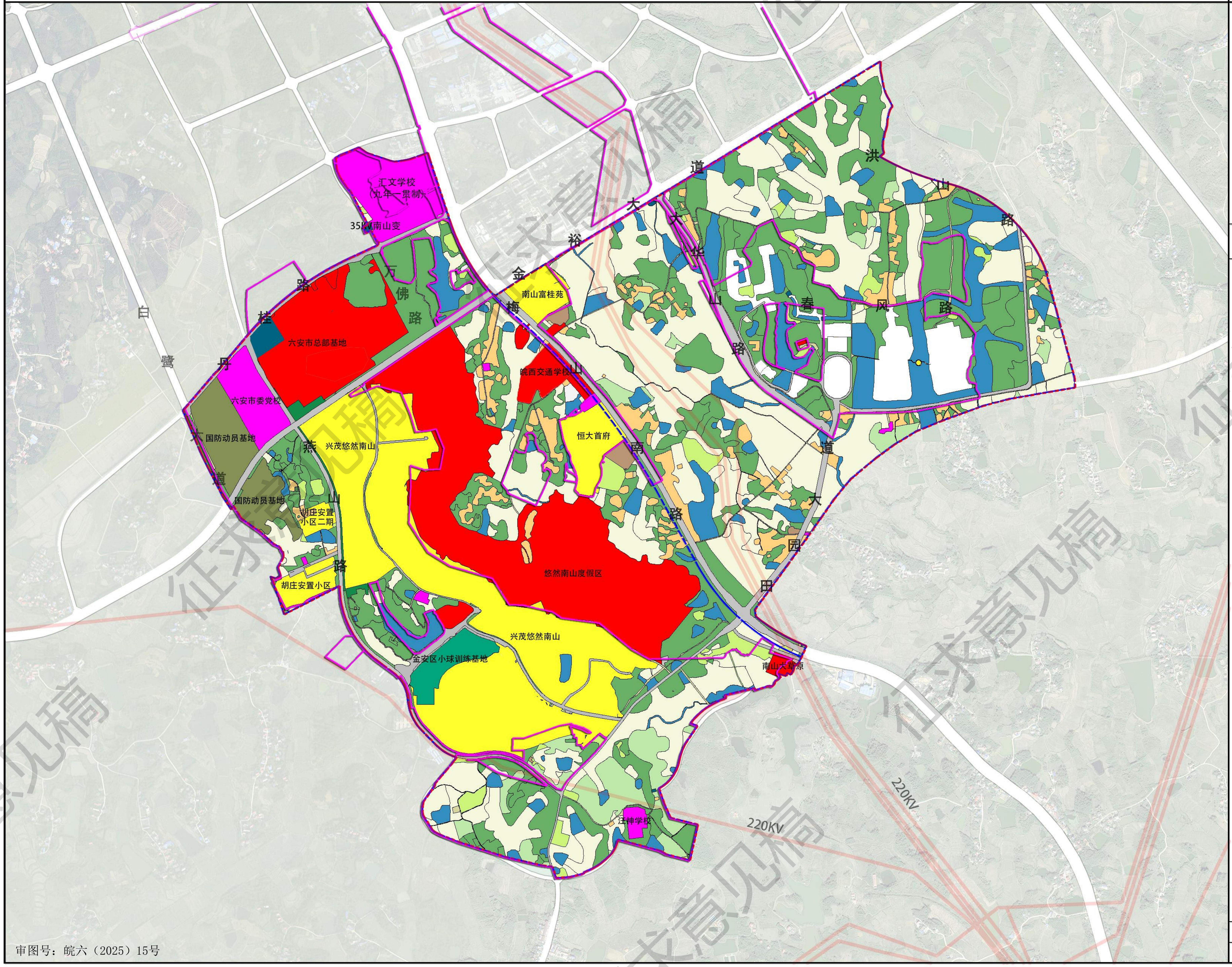
六安城区城南南片区CN16、CN17单元详细规划

国土空间利用现状图



审图号：皖六（2025）15号

风玫瑰

比例尺

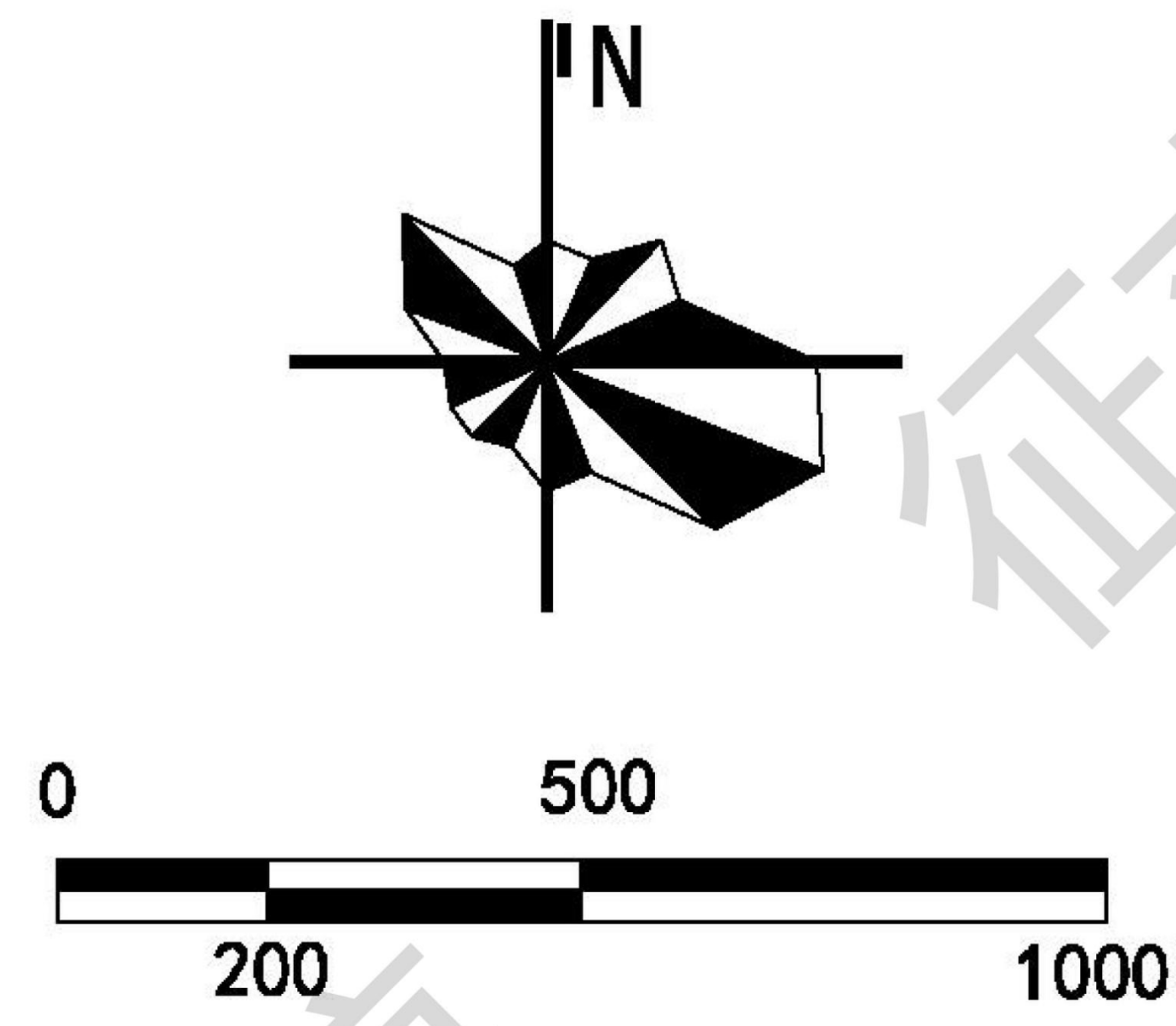


图 例

🟨	耕地	🟩	园地
🟩	林地	🟩	草地
🟫	农业设施建设用地	🟫	乡村道路用地
🟨	城镇住宅用地	🟨	城镇社区服务设施用地
🟧	农村宅基地	🟪	公共管理与公共服务用地
🟪	机关团体用地	🟪	教育用地
🟪	幼儿园用地	🟩	体育用地
🟥	商业用地	🟥	商务金融用地
🟫	工业用地	⬜	交通运输用地
⬜	公路用地	⬜	城镇道路用地
⬜	交通场站用地	🟦	公用设施用地
🟦	供电用地	🟦	通信用地
🟦	消防用地	🟩	公园绿地
🟩	防护绿地	🟩	广场用地
🟫	军事设施用地	⬜	空闲地
🟦	河流水面	🟦	沟渠
━	城镇开发边界	━ · ━	单元范围
━ · ━	规划范围		

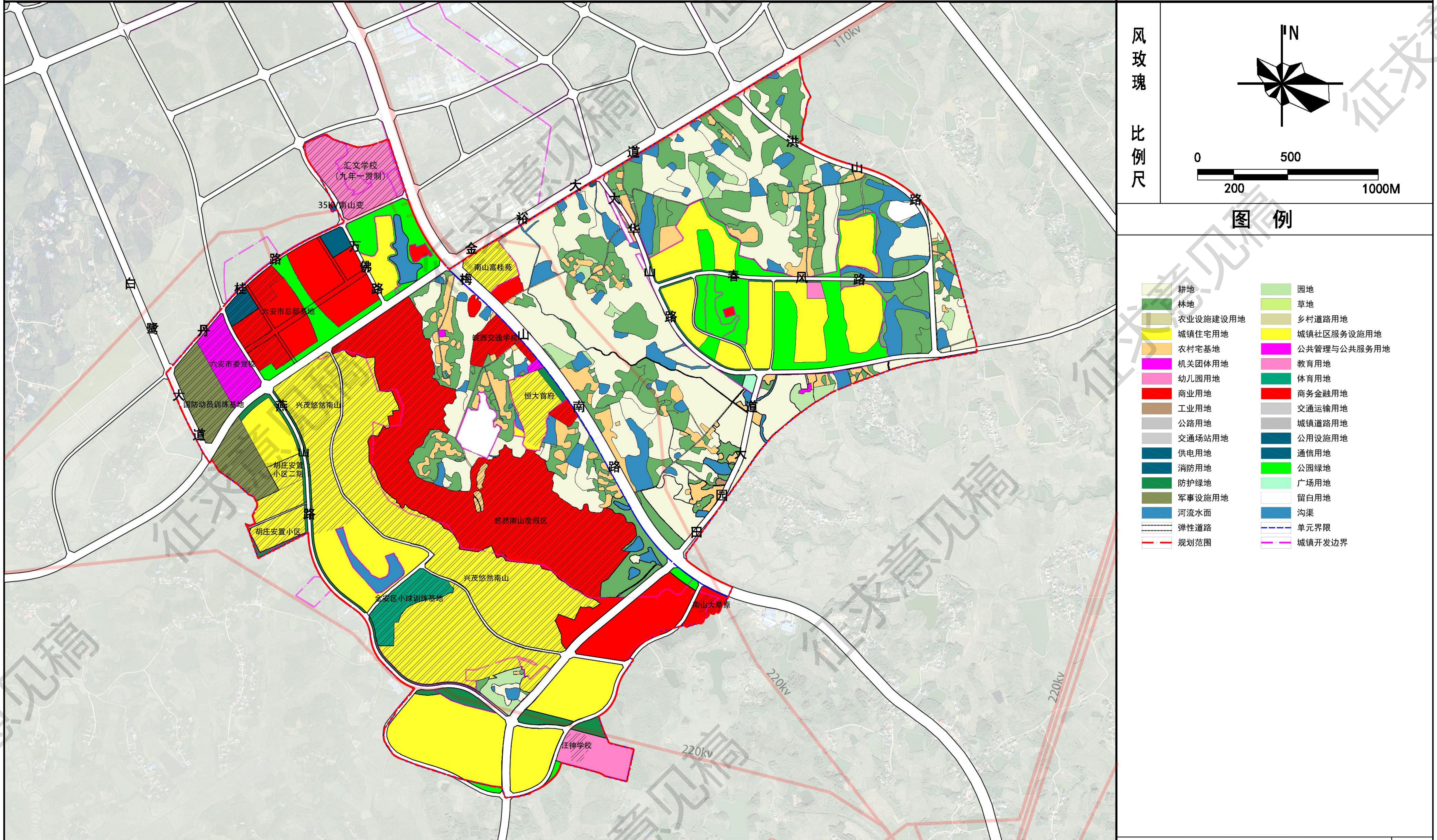
六安市自然资源和规划局

合肥市规划设计研究院　　六安市勘测规划设计院有限公司

征求意见稿

六安城区城南南片区CN16、CN17单元详细规划

国土空间利用规划图



审图号：皖六（2025）15号

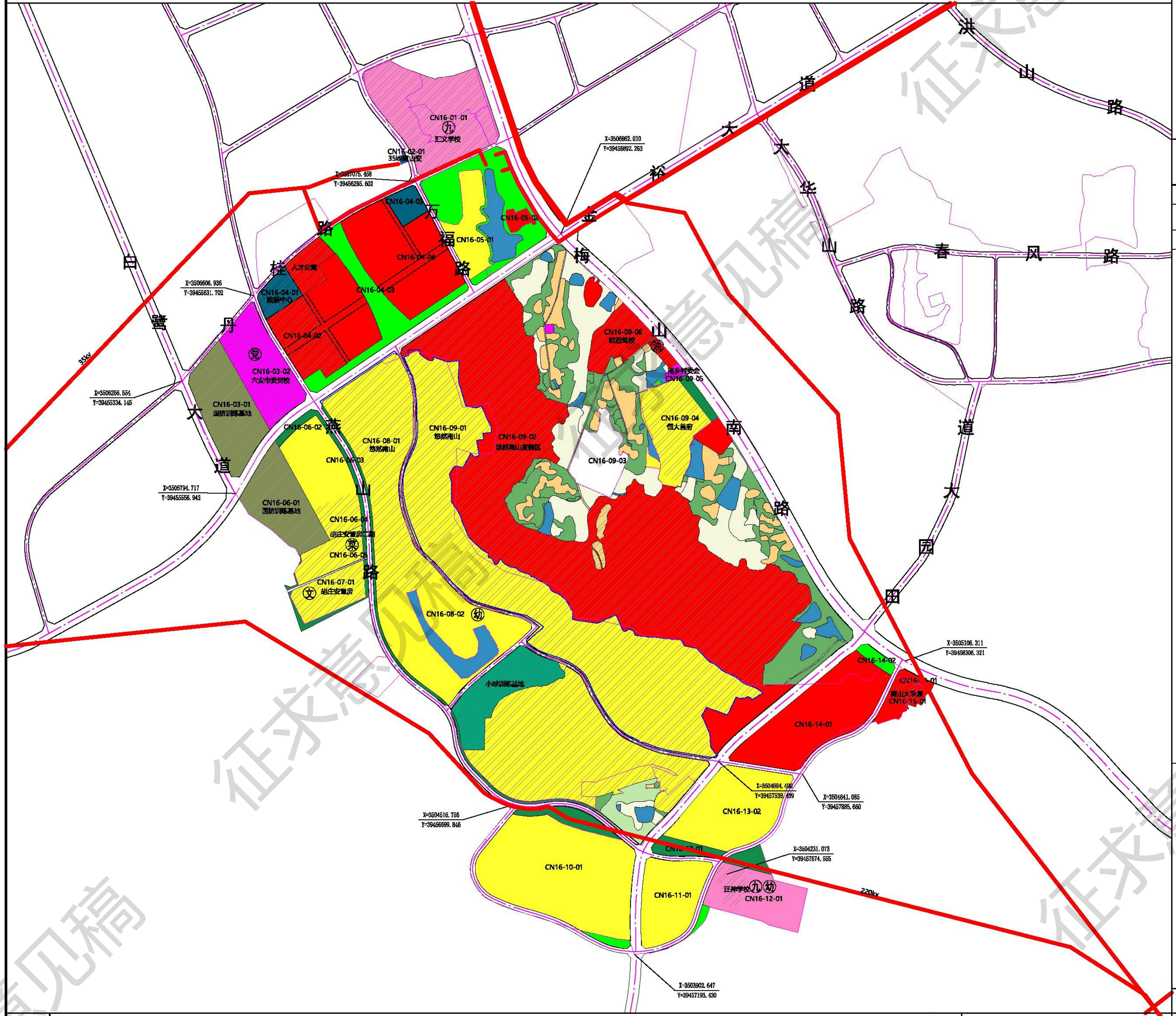
六安市自然资源和规划局

合肥市规划设计研究院　六安市勘测规划设计院有限公司

征求意见稿

六安城区CN16单元详细规划

单元图则



图例									
🟩	耕地	🟪	机关团体用地	🟦	公用设施用地	幼	幼儿园	九	九年一贯制学校
🟩	园地	🟪	教育用地	🟩	公园绿地	托	托幼	油	加油站
🟩	林地	🟥	商业用地	🟩	防护绿地	厕	公厕	党	党校
🟨	乡村道路用地	🟫	工业用地	🟩	广场用地	养	养老设施	▭	城镇开发边界
🟨	城镇住宅用地	⬜	公路用地	⬜	留白用地	菜	菜市场	━	高压线
🟧	农村宅基地	⬜	城镇村道路用地	🟦	陆地水域	文	文化站		

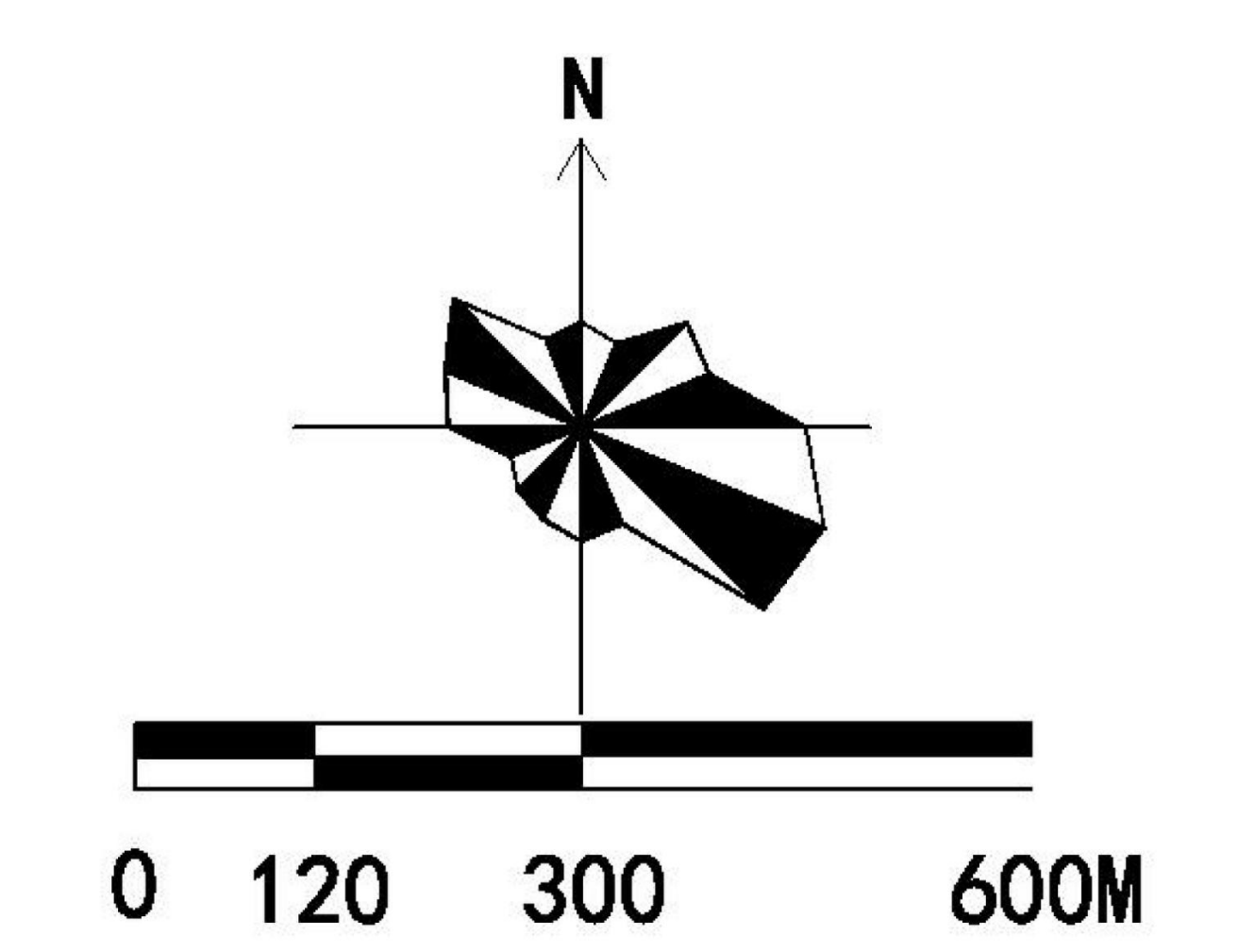
设计单位

六安市勘测规划设计研究院有限公司
证书编号：自资规甲字 22340647

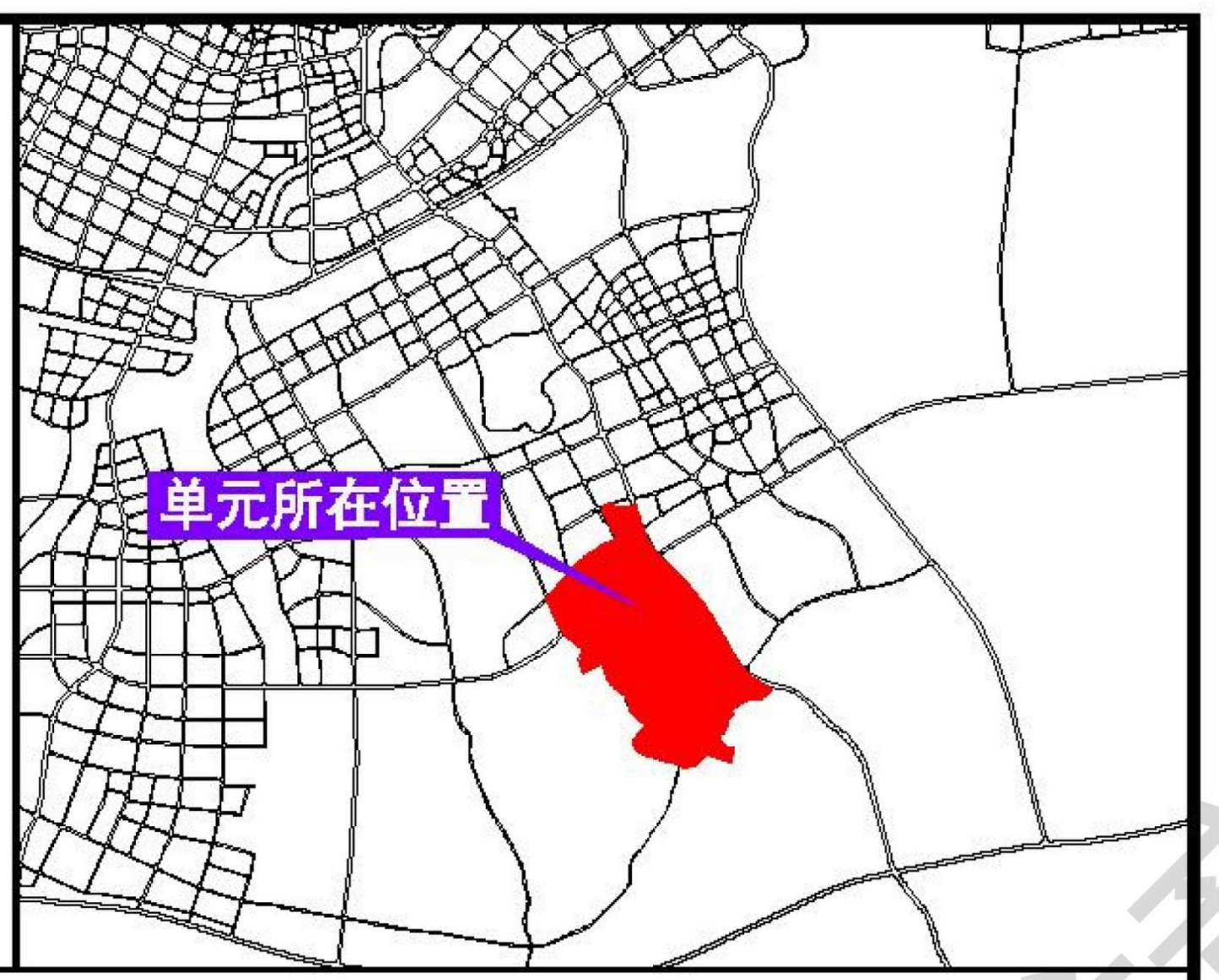
组织编制单位

六安市自然资源和规划局

指北针比例尺



区域位置图



单元控制一览表

要素类型		管控内容	管控方式
单元类型		城市更新单元	
用地面积		535.38公顷	定界+指标
规模结构	建设用地规模	474.27公顷	指标
	用地结构	见下表。其中：居住用地、商业服务业用地比例不超过控制值；公共管理与公共服务用地、交通运输用地和绿地与开敞空间用地用地比例不低于控制值。 备注：规划村庄建设用地范围为弹性控制，在不突破村庄建设用地规模总量的前提下，根据村庄实际发展诉求，下一步在村庄规划编制时村庄建设用地范围可做适当调整。	指标+规则
	总建筑面积	42.62万平方米	指标
	经营性用地规模	354.66公顷（包含居住用地、商业服务业用地）	指标
	公益性用地规模	149.61公顷（包含公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地）	指标
	保留利用用地规模	用地面积182.08公顷；总建筑面积164.89万平方米	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	115.23公顷	指标
	人口规模	3.45万人	指标
	公共停车位	120个	指标
道路体系	轨道交通	—	
	路网密度	快速路路网密度0.15km/km2 主干路路网密度0.59km/km2 次干路路网密度 0.49km/km2 支路网密度3.22km/km2	指标

代码	名称	面积(公顷)	比例
01	耕地	20.85	3.89%
02	园地	2.99	0.56%
03	林地	24.70	4.61%
06	农业设施建设用地	0.58	0.11%
07	居住用地	208.09	38.87%
08	共管理与公共服务用	38.80	7.25%
09	商业服务业用地	141.55	26.44%
12	交通运输用地	31.64	5.91%
13	公用设施用地	3.91	0.73%
14	绿地与开敞空间用地	27.68	5.17%
15	特殊用地	17.58	3.28%
16	留白用地	5.02	0.94%
17	陆地水域	11.99	2.24%
总计		535.38	100.00%

道路规划				
道路等级	道路名称	道路宽度	道路断面	
快速路	金裕大道	45	三块板	定界+指标
主干路	梅山南路	60	三块板	定界+指标
	白鹭大道	40	三块板	
	田园大道	45	三块板	
			二块板	
次干路	燕山路	30	一块板	定界+指标
	万福路	24	一块板	
			一块板	
支路	规划支路	20	一块板	定界+指标
	丹桂路	16	一块板	

要素类型		管控内容	管控方式
目标定位	目标定位	综合服务片区	条文
	主导功能	居住类	条文
底线约束	城镇开发边界	347.45公顷	定界+指标
	永久基本农田	15.74公顷	定界+指标
	生态保护红线控制范围	—	定界+指标
	绿线范围	—	定界+指标
	黄线范围	13.29公顷	定界+指标
	蓝线范围	—	定界+指标
	紫线范围	—	定界+指标
	应急避难场所面积	29.85公顷	定界+指标
	灾害风险控制线范围	—	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
	耕地保有量	20.85顷	指标
	林地保有量	—	指标
	湿地面积	—	指标
	河湖水系面积	11.99公顷	指标

配套设施		名称	规模	数量	备注	
	公服设施	街道服务中心	社区级	1	规划新增	定位+指标
		社区卫生服务站	社区级	1	规划新增	定位+指标
		社区养老中心	社区级	1	规划新增	定位+指标
		菜市场	街道级	1	规划新增	定位+指标
		幼儿园+托育园	22幼+6托	2	规划1处 保留1处	定位+指标
	市政设施	供电设施	0.11公顷	1	现状保留	定位+指标
		电信设施	3.80公顷	2	规划1处 保留1处	定位+指标

地下空间建设管控与引导

1、单元范围内新增居住、商业等用地下停车配建按照《六安市规划管理技术规定（试行）》相关规定执行。
2、单元范围内人防工程建设按照《六安市国土空间人民防空专项规划（2023-2035年）》相关规定执行。
3、单元范围内涉及规划的地下轨道交通站点共1处。加强地下轨道交通站点区域建设管控与地上地下一体化开发。

管控规则

1、规划单元类型、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、单元总量控制内容和指标中，经营性用地（含居住用地、商业服务业用地和工业用地）用地比例不超过控制值；公益性用地（含公共管理与公共服务用地、交通运输用地和绿地与开敞空间用地）用地比例不低于控制值。
4、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控规单元内进行综合平衡或调整，并在地块控规中予以确定。
5、耕地管控规则：主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品及饲草饲料生产，在不破坏耕地耕作层且不造成耕地地类改变的前提下，可以适度种植其他农作物。禁止非农建设和破坏耕作层、改变耕地地类的农业生产活动。园地管控规则：主要用于种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生木本和草本作物，禁止非农建设。林地管控规则，主要用于生长乔木、竹类、灌木，禁止非农建设。草地管控规则，主要用于生长草本植物，禁止非农建设。农业设施建设用地管控规则，主要用于建设为农业生产、农村生活服务的乡村道路用地以及种植设施、畜禽养殖设施、水产养殖设施，禁止非农建设。
5、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。
6、该单元控规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。
7、其他未说明情况参照《六安市规划管理技术规定（试行）》相关规定。

城市设计引导

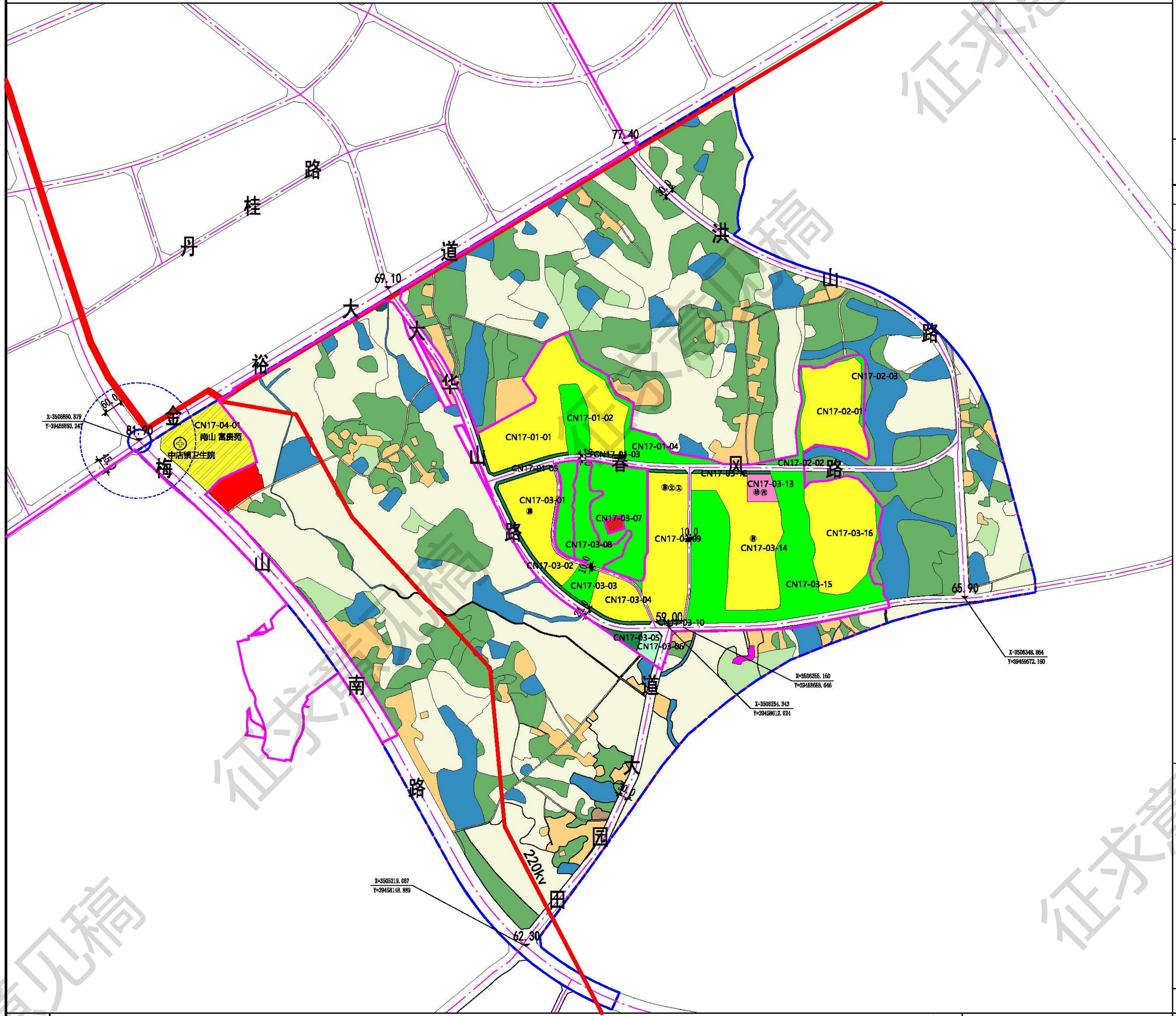
1、落实《六安市主城区总体城市设计及重点片区控制性详细规划研究》中关于金裕大道、梅山南路二级开放空间以及各类公园三级开放空间中有关绿廊宽度、服务设施、景观环境等内容的管控要求。沿分水岭道路应设置雨水湿地，暴雨时形成“城市河流”，或设置地沟作为开敞式径流输送设施，在满足海绵城市要求的同时，和分水岭形成较好的景观效果；
2、落实《六安市主城区总体城市设计及重点片区控制性详细规划研究》中关于交通性街道:金裕大道路。综合性街道：梅山南路。景观休闲街道。
3、落实《六安市主城区总体城市设计及重点片区控制性详细规划研究》中有关单元开发强度、城市风貌分区、建筑体量、材质、风格、色彩以及地标建筑等内容的管控要求。
4、其与有关城市设计相关内容参照《六安市主城区总体城市设计及重点片区控制性详细规划研究》执行。

审图号：皖六（2025）15号

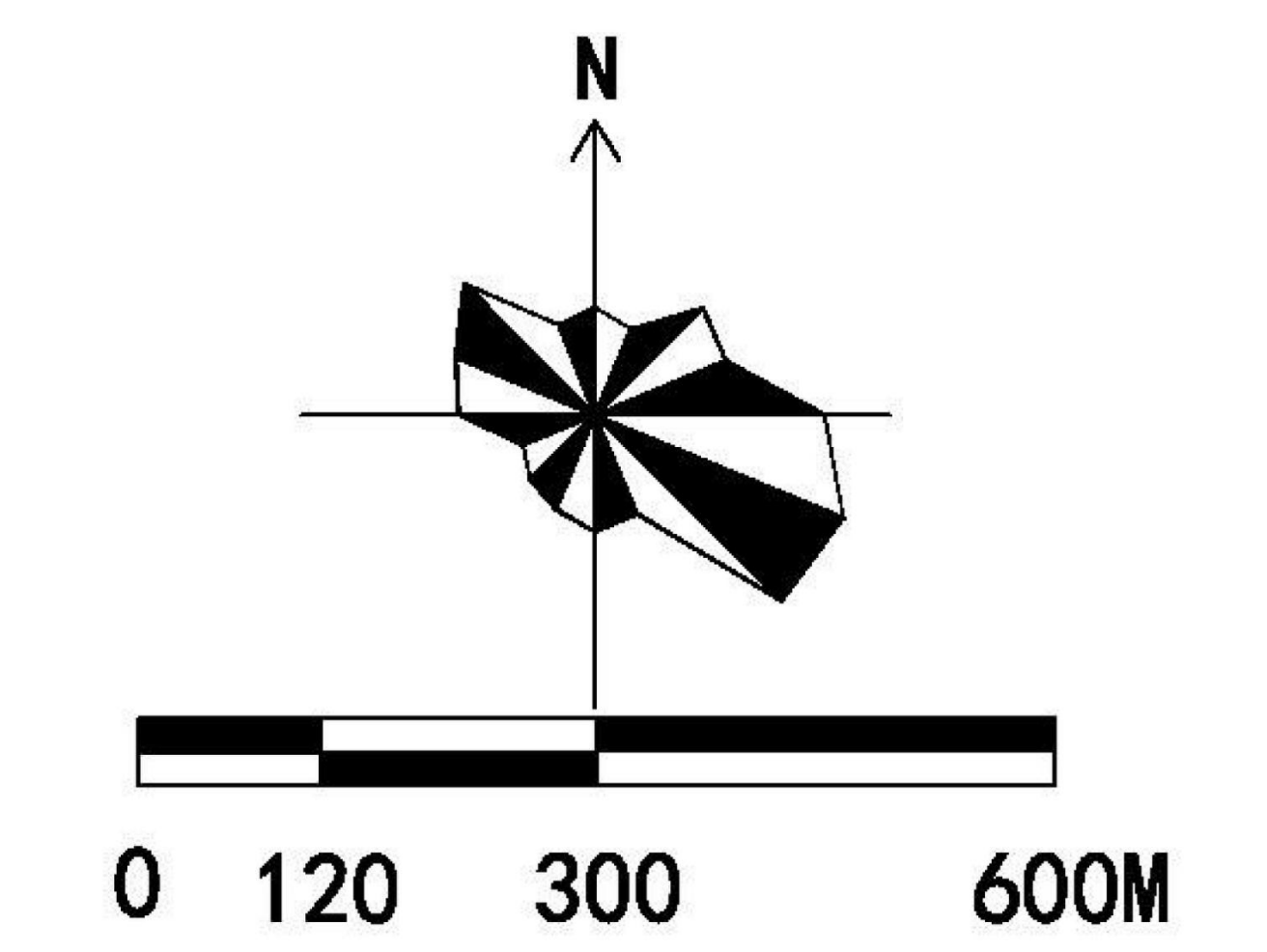
征求意见稿

六安城区CN17单元详细规划

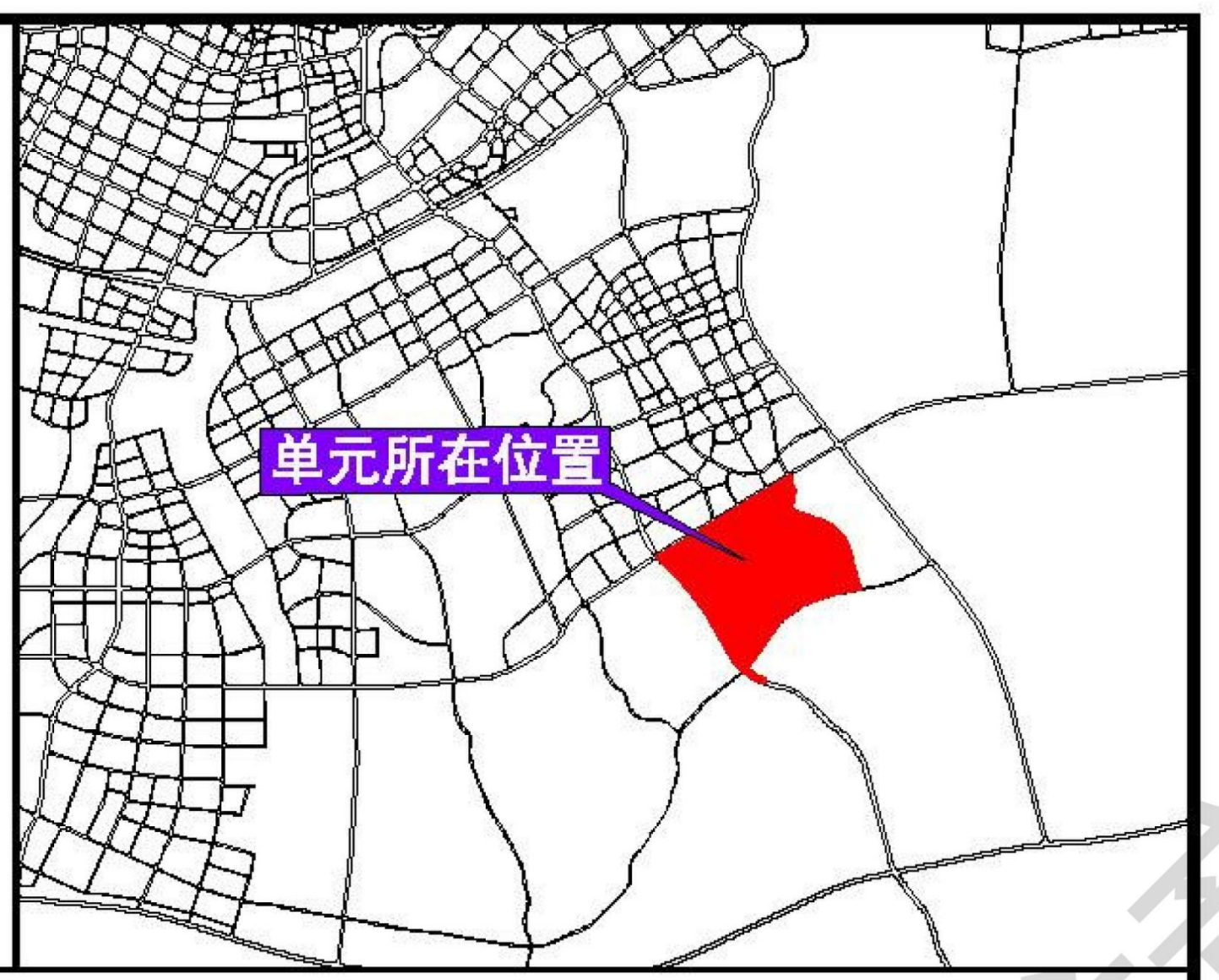
单元图则



指北针比例尺



区域位置图



单元控制一览表

要素类型		管控内容	管控方式
单元类型		城市更新单元	
用地面积		390.88公顷	定界+指标
规模结构	建设用地规模	140.82公顷	指标

用地结构（管控方式：指标+规则）

代码	名称	面积(公顷)	比例
01	耕地	130.21	33.31%
02	园地	8.53	2.18%
03	林地	77.31	19.78%
06	农业设施建设用地	2.74	0.70%
07	居住用地	67.02	17.14%
08	公共管理与公共服务用地	1.00	0.25%
09	商业服务业用地	1.73	0.44%
10	工矿用地	0.21	0.05%
12	交通运输用地	35.38	9.05%
13	公用设施用地	0.10	0.03%
14	绿地与开敞空间用地	31.41	8.04%
16	留白用地	2.48	0.64%
17	陆地水域	32.75	8.38%
总计		390.88	100.00%

其中：居住用地、商业服务业用地比例不超过控制值；公共管理与公共服务用地、交通运输用地和绿地与开敞空间用地用地比例不低于控制值。

备注：规划村庄建设用地范围为弹性控制，在不突破村庄建设用地规模总量的前提下，根据村庄实际发展诉求，下一步在村庄规划编制时村庄建设用地范围可做适当调整。

要素类型		管控内容	管控方式
规模结构	总建筑面积	16.8万平方米	指标
	经营性用地规模	71.44公顷（包含居住用地、商业服务业用地、工业用地）	指标
	公益性用地规模	67.89公顷（包含公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地）	指标
	保留利用用地规模	用地面积5.32公顷；总建筑面积8.48万平方米	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	50公顷	指标
	人口规模	0.80万人	指标
	公共停车位	30个	指标
道路体系	轨道交通	—	
	路网密度	主干路路网密度1.37km/km2 次干路路网密度 2.56km/km2 支路网路网密度2.52km/km2	指标

道路规划

道路等级	道路名称	道路宽度	道路断面	管控方式
快速路	金裕大道	45	三块板	定界+指标
主干路	梅山南路	60	三块板	定界+指标
	田园大道（西段）	45	三块板	
			三块板	
			二块板	
次干路	洪山路	30	一块板	定界+指标
	田园大道（东段）	30	一块板	
	大华山路	24	一块板	
支路	规划支路	10-20	一块板	定界+指标

	要素类型	管控内容	管控方式
目标定位	目标定位	高品质宜居片区	条文
	主导功能	居住类	条文
底线约束	城镇开发边界	90.58公顷	定界+指标
	永久基本农田	99.92公顷	定界+指标
	生态保护红线控制范围	—	定界+指标
	绿线范围	—	定界+指标
	黄线范围	—	定界+指标
	蓝线范围	—	定界+指标
	紫线范围	—	定界+指标
	应急避难场所面积	1.73公顷	定界+指标
	灾害风险控制线范围	—	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
	耕地保有量	110.20公顷	指标
	林地保有量	—	指标
	湿地面积	—	指标
	河湖水系面积	32.75公顷	指标

配套设施		名称	规模	数量	备注	
	公服设施	社区服务中心	社区级	1	规划新增	定位+指标
		街道卫生服务站	街道级	1	现状	定位+指标
		社区养老中心	社区级	1	规划新增	定位+指标
		菜市场	社区级	1	规划新增	定位+指标
		幼儿园+托育园	12幼+6托	1	规划新增	定位+指标
	市政设施	排水设施	0.10公顷	1	现状保留	定位+指标

地下空间建设管控与引导

1、单元范围内新增居住、商业等用地下停车配建按照《六安市规划管理技术规定（试行）》相关规定执行。

2、单元范围内人防工程建设按照《六安市国土空间人民防空专项规划（2023-2035年）》相关规定执行。

管控规则

1、规划单元类型、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、单元总量控制内容和指标中，经营性用地（含居住用地、商业服务业用地和工业用地）用地比例不超过控制值；公益性用地（含公共管理与公共服务用地、交通运输用地和绿地与开敞空间用地）用地比例不低于控制值。

4、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控规单元内进行综合平衡或调整，并在地块控规中予以确定。

5、耕地管控规则：主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品及饲草饲料生产，在不破坏耕地耕作层且不造成耕地地类改变的前提下，可以适度种植其他农作物。禁止非农建设和破坏耕作层、改变耕地地类的农业生产活动。园地管控规则：主要用于种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生木本和草本作物，禁止非农建设。林地管控规则：主要用于生长乔木、竹类、灌木，禁止非农建设。草地管控规则：主要用于生长草本植物，禁止非农建设。农业设施建设用地管控规则：主要用于建设为农业生产、农村生活服务的乡村道路用地以及种植设施、畜禽养殖设施、水产养殖设施，禁止非农建设。

5、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。

6、该单元控规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。

7、其他未说明情况参照《六安市规划管理技术规定（试行）》相关规定。

城市设计引导

1、落实《六安市主城区总体城市设计及重点片区控制性详细规划研究》中关于金裕大道、梅山南路二级开放空间以及各类公园三级开放空间中有关绿廊宽度、服务设施、景观环境等内容的管控要求。沿分水岭道路应设置雨水湿地，暴雨时形成“城市河流”，或设置地沟作为开敞式径流输送设施;在满足海绵城市要求的同时，和分水岭形成较好的景观效果.

2、落实《六安市主城区总体城市设计及重点片区控制性详细规划研究》中关于交通性街道:金裕大道路。综合性街道：梅山南路。景观休闲街道。

3、落实《六安市主城区总体城市设计及重点片区控制性详细规划研究》中有关单元开发强度、城市风貌分区、建筑体量、材质、风格、色彩以及地标建筑等内容的管控要求。

4、严格控制片区江淮风水岭沿线商业及新建住宅高度，原则上不超过24米。建筑高度需与分水岭相协调，且不得对分水岭造成遮挡

5、其与有关城市设计相关内容参照《六安市主城区总体城市设计及重点片区控制性详细规划研究》执行。

图例

🟨 耕地	🟪 机关团体用地	🟦 公用设施用地	幼 幼儿园	⊕ 镇卫生院
🟩 油料园地	🟪 幼儿园用地	🟩 公园绿地	托 托幼	▨ 现状保留
🟩 竹林地	🟥 商业用地	🟩 防护绿地	厕 公厕	○ 轨道站点与管控区域
🟫 乡村道路用地	🟫 工业用地	🟩 广场用地	养 养老设施	━ 城镇开发边界
🟨 城镇住宅用地	⬜ 公路用地	⬜ 留白用地	菜 菜市场	━ 高压线
🟧 农村宅基地	⬜ 城镇村道路用地	🟦 陆地水域	文 文化站	

设计单位

六安市勘测规划设计研究院有限公司

证书编号：自资规甲字 22340647

组织编制单位

六安市自然资源和规划局

审图号：皖六（2025）15号

征求意见稿