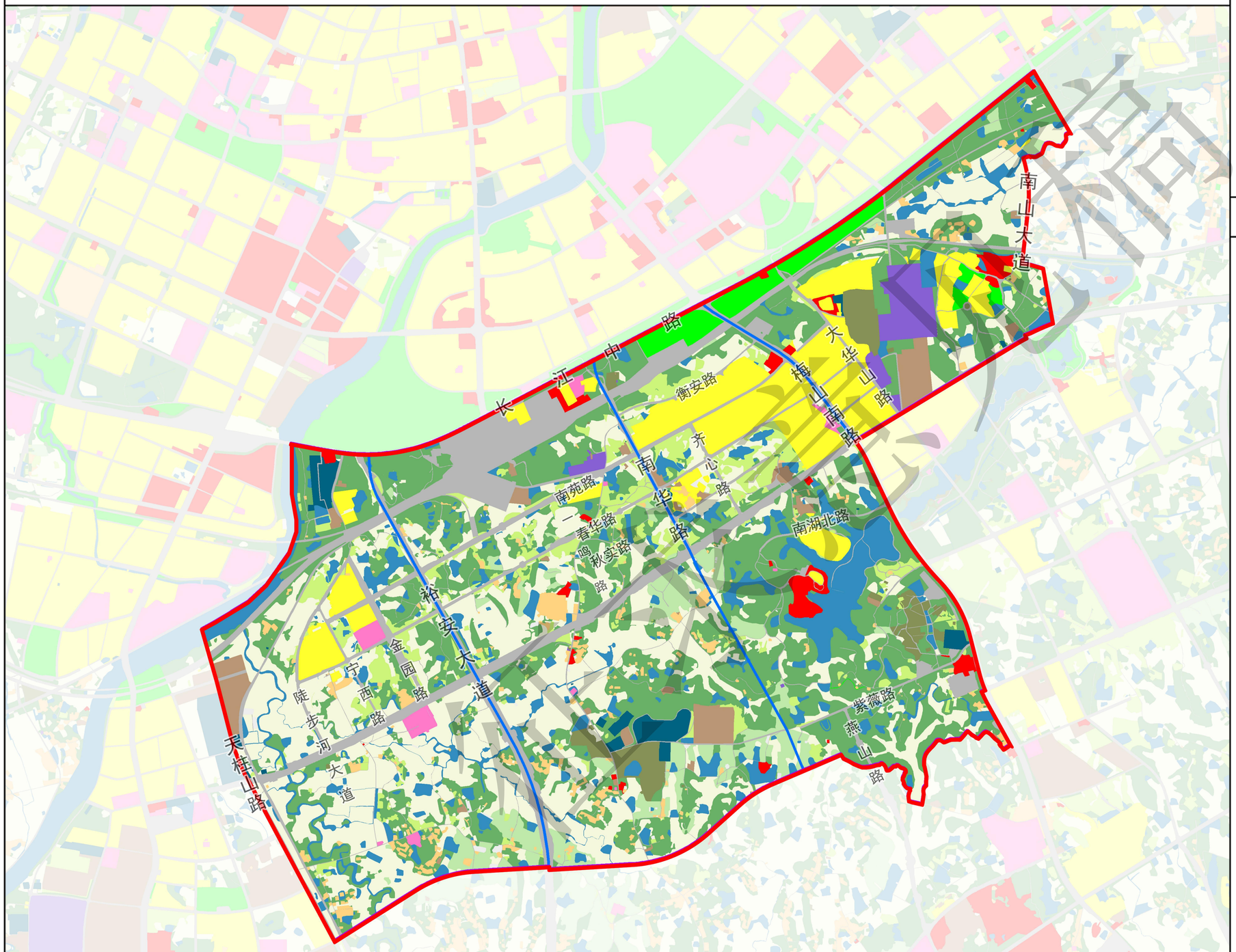
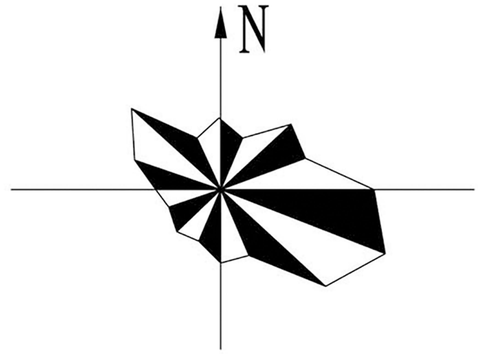
六安城区六安站片区CN02、CN03、CN04、CN05单元详细规划

现状用地图



风玫瑰



比例尺

图例

- 01耕地
- 02园地
- 03林地
- 04草地
- 0701城镇住宅用地
- 0702农村宅基地
- 08公共管理与公共服务用地
- 09商业服务业设施用地
- 10工矿用地
- 11仓储用地
- 12交通运输用地
- 13公用设施用地
- 14绿地与开敞空间用地
- 15特殊用地
- 17陆地水域
- 23其他土地

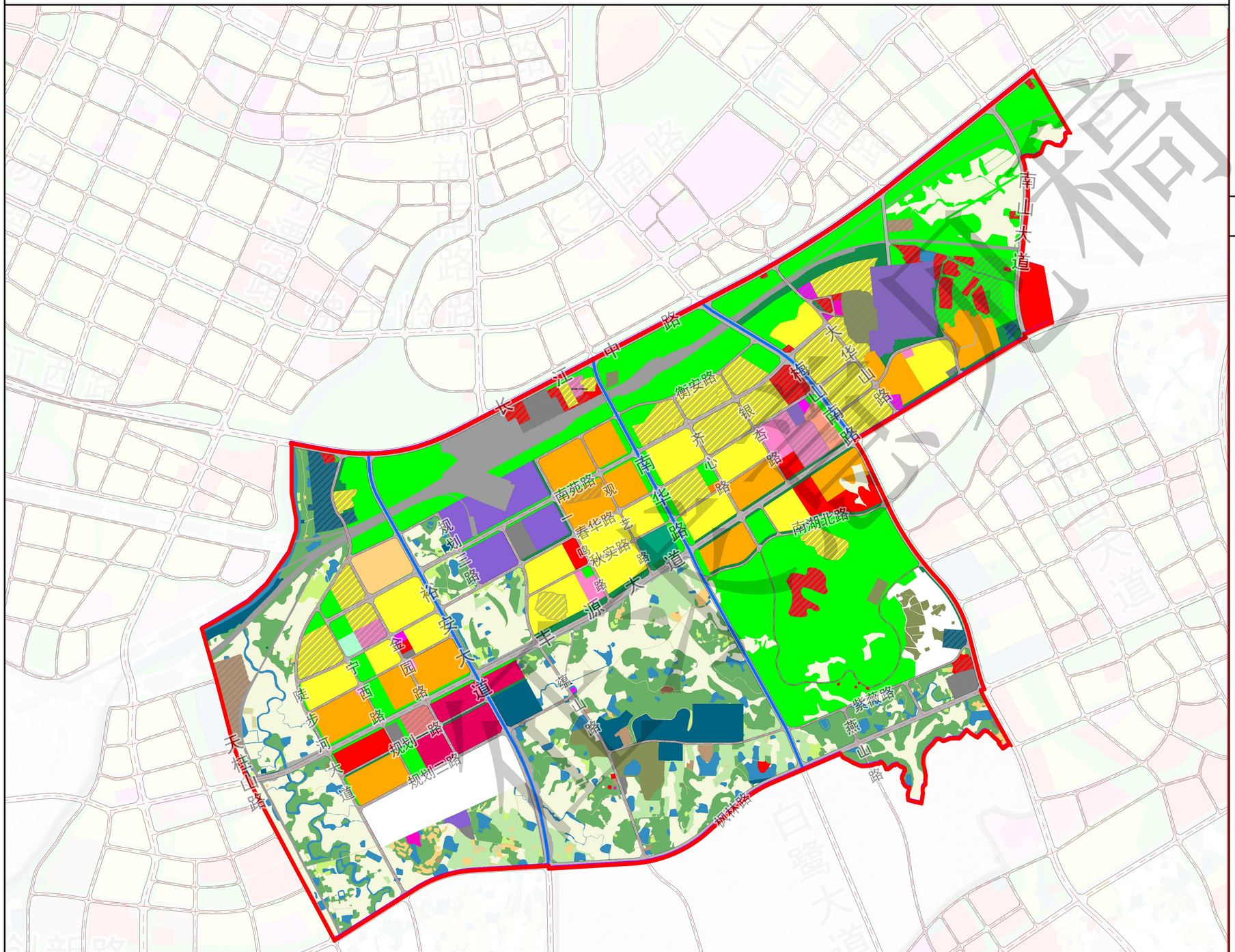
六安市自然资源和规划局

审图号：皖六S(2025)18号

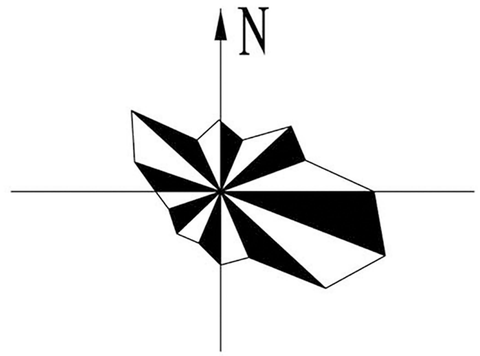
合肥市规划设计研究院　六安市勘测规划设计研究院有限公司

六安城区六安站片区CN02、CN03、CN04、CN05单元详细规划

国土空间利用规划图



风玫瑰



比例尺

0m 600m 1200m 2400m

图例

- 耕地
- 林地
- 城镇住宅用地
- 农村宅基地
- 机关团体用地
- 文化用地
- 教育用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 社会福利用地
- 商业用地
- 商住混合用地
- 工矿用地
- 物流仓储用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 特殊用地
- 留白用地
- 陆地水域
- 规划保留用地

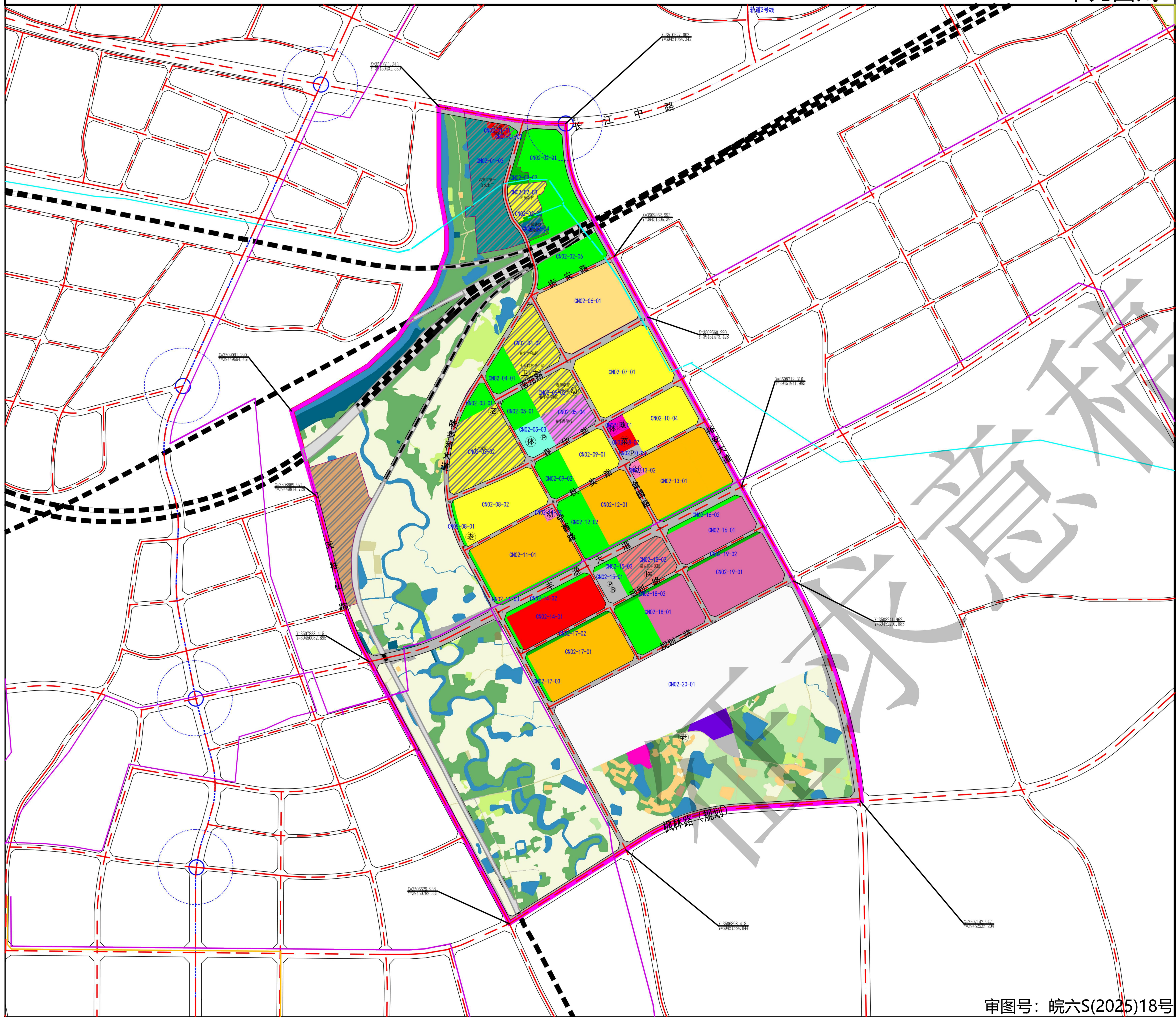
审图号：皖六S(2025)18号

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研究院有限公司

六安城区CN02单元详细规划

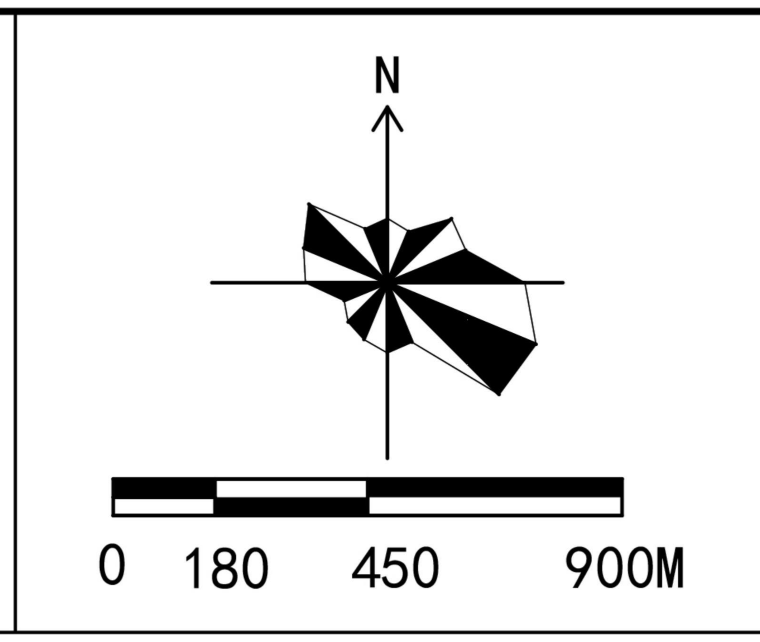
单元图则



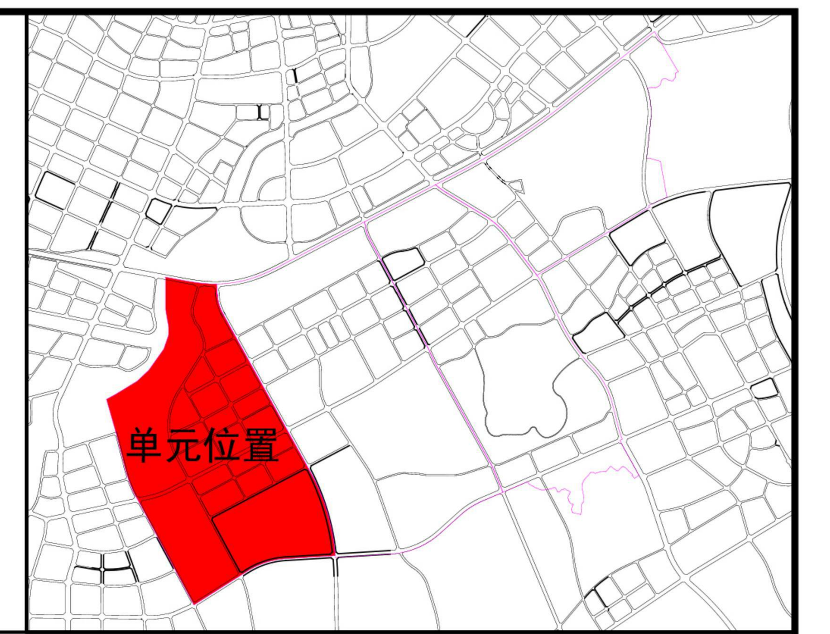
审图号：皖六S(2025)18号

征求意见稿

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		综合开发单元				
用地面积		624.44公顷				定界+指标
规模结构	建设用地规模	411.76公顷				指标
	用地结构	代码	名称	面积（公顷）	比例（%）	指标+规则
		07	居住用地	104.87	25.47	
		08	公共管理与公共服务用地	35.66	8.66	
		09	商业服务业用地	9.60	2.33	
		07+09	商住混合用地	46.92	11.39	
		10	工矿用地	11.25	2.73	
		11	仓储用地	1.99	0.48	
		12	交通运输用地	85.24	20.70	
		13	公用设施用地	18.56	4.51	
		14	绿地与开敞空间用地	44.88	10.90	
		15	特殊用地	0.13	0.03	
		16	留白用地	52.66	12.79	
		其中：居住用地、商业服务业用地、工业用地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。				
	总建筑面积	——万平方米				指标
	经营性用地规模	196.40公顷（包含城镇住宅用地、商业服务业用地、工业用地）				指标
	公益性用地规模	161.33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57.12公顷；总建筑面积——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	——公顷				指标
	人口规模	2.95万人				指标
	公共停车位	——个				指标
道路体系	轨道交通	一般站1处				
	路网密度	主干路路网密度 0.53km/km2 次干路路网密度 1.37km/km2 支路路网密度 1.15km/km2				指标
	道路规划	道路等级	道路名称	道路宽度	道路断面	
		快速路	长江路	60	三块板	定界+指标
			裕安大道	45	三块板	
		主干路	南苑路	36	二块板	定界+指标
			丰源大道	45	三块板	
			枫林路	45	三块板	
		次干路	陡步河大道	24	一块板	定界+指标
			金园路	24	一块板	
			春华路	24	一块板	
			规划二路	24	一块板	
		支路	衡安路	18	一块板	定界+指标
			宁西路	16	一块板	
			规划一路	16	一块板	

要素类型		管控内容				管控方式
目标定位	目标定位	产城融合片区				条文
	主导功能	居住生产类				条文
底线约束	城镇开发边界	253.38公顷				定界+指标
	永久基本农田	—				定界+指标
	生态保护红线控制范围	15.02公顷				定界+指标
	绿线范围	——公顷				定界+指标
	黄线范围	12.79公顷				定界+指标
	蓝线范围	7.53公顷				定界+指标
	紫线范围	—				定界+指标
	应急避难场所面积	——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	—				指标
	林地保有量	—				指标
	湿地面积	—				指标
	河湖水系面积	31.31公顷				指标
配套设施		名称	规模	数量	备注	
	公服设施	街道/社区服务中心	街道级	1	新增	定位+指标
		社区卫生服务站	社区级	1	保留	定位+指标
		社区养老中心	社区级	3	保留	定位+指标
		菜市场	街道级	1	新增	定位+指标
		幼儿园+托育园	6班+3班	3	保留/新增	定位+指标
	市政设施	供水设施	11.95公顷	1	现状保留	定位+指标
		供电设施	0.85公顷	1	现状保留	定位+指标

地下空间建设管控与引导

1、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《六安市人防工程建设国土空间专项规划》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，为一般站。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、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、该单元详细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。
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》中关于合武客专绿廊（以景观隔离、自然生态为主，两侧绿廊宽度维持现状即可，控制在300 米以上。）、江淮分水岭公园廊带（南山新区段）一级开放空间（1、严禁对分水岭进一步破坏，已破坏区段进行生态修复；2、 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；3、项目需结合地形组团式布局。），长江路（1、基于主干道防护考虑，两侧绿廊宽度控制在20 米以上；2、行道树植栽以高大乔木为主；3、绿廊以人工绿化和交通换乘等配合市民休闲使用的设施为主。）、陡步河、裕安大道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。
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—长江路和梅山南路，生活服务性街道—南苑路和景观休闲性街道—南湖北路在街道断面形式、步行空间、公共交通、绿化隔离、街道设施等内容的管控要求。
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、其余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。

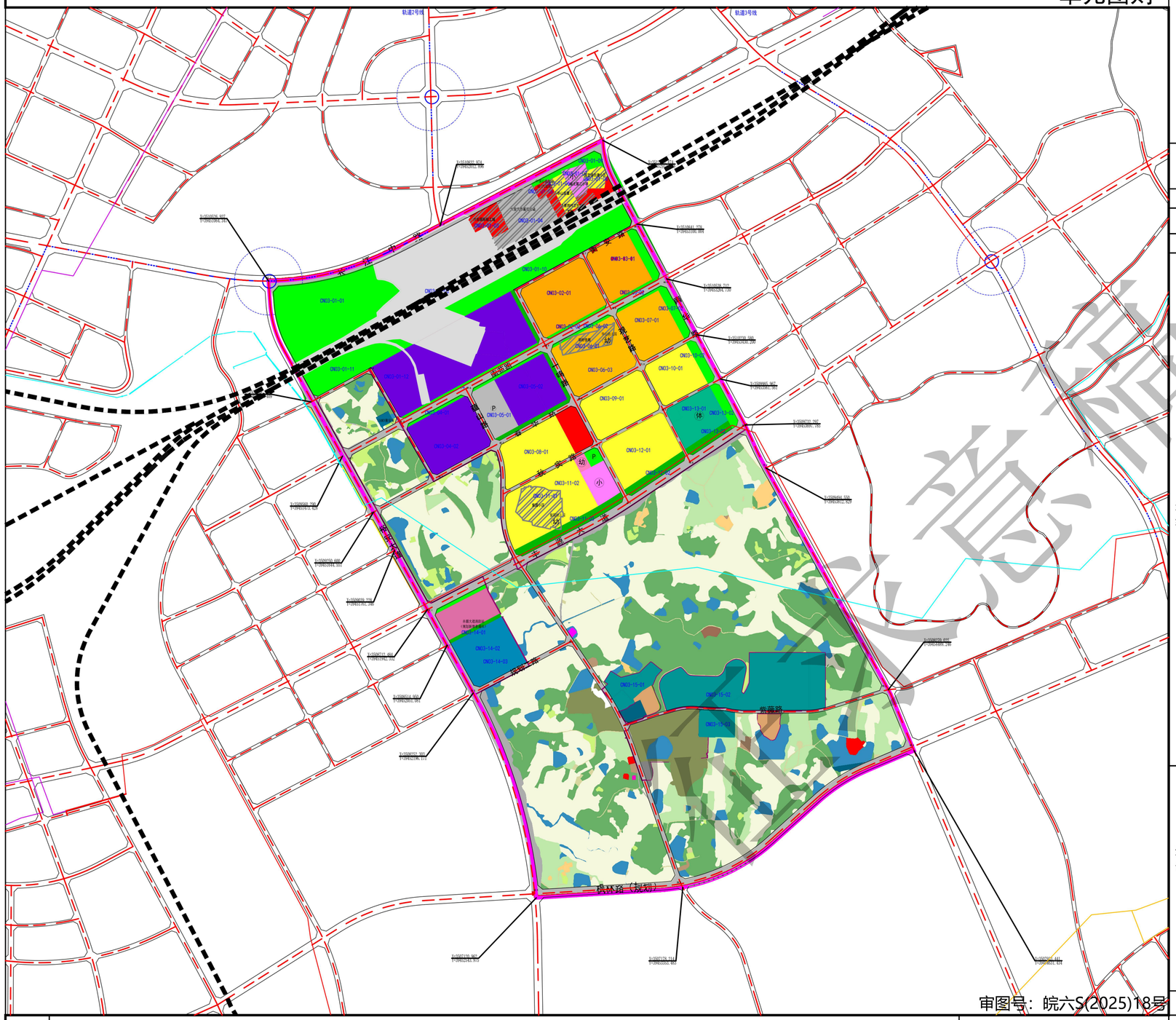
图例

01 耕地	080404 幼儿园用地	1208 交通场站用地	15 特殊用地	平面坐标	110KV电力线
03 林地	0806 医疗卫生用地	1301 供水用地	16 留白用地	城镇开发边界	220KV电力线
0701 城镇住宅用地	09 商业服务业用地	1303 供电用地	17 陆地水域	规划轨道线	
0703 农村宅基地	07+09 商住混合用地	1401 公园绿地	现状保留	单元范围	
0801 机关团体用地	1001 工业用地	1402 防护绿地	CN02-01-01 地块编号	轨道站点与管控区域	
080403 中小学用地	1201 铁路用地	1403 广场用地	41.60 竖向标高	35KV电力线	

设计单位
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
组织编制单位
六安市自然资源和规划局

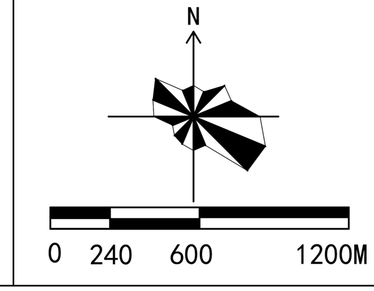
六安城区CN03单元详细规划

单元图则

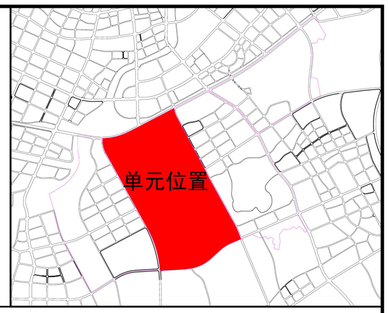


审图号：皖六S(2025)18号

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	综合开发单元	
用地面积	786.78公顷	定界+指标
建设用地规模	483.25公顷	指标

用地结构

代码	名称	面积（公顷）	比例（%）
07	居住用地	110.74	22.92
08	公共管理与公共服务用地	16.77	3.47
09	商业服务业用地	28.33	5.86
07+09	商住混合用地	20.24	4.19
10	工矿用地	3.52	0.73
11	仓储用地	41.63	8.61
12	交通运输用地	143.55	29.71
13	公用设施用地	40.81	8.44
14	绿地与开敞空间用地	61.80	12.79
15	特殊用地	15.86	3.28
16	留白用地	0.00	0.00

其中：居住用地、商业服务业用地、工业用地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。（用地结构：指标+规则）

要素类型	管控内容	管控方式
总建筑面积	——万平方米	指标
经营性用地规模	185.17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	282.21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14.70公顷；总建筑面积——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	——公顷	指标
人口规模	2.45万人	指标
公共停车位	——个	指标

道路体系

要素类型	管控内容	管控方式
轨道交通	一般站1处	
路网密度	主干路路网密度 1.28km/km2 次干路路网密度 0.89km/km2 支路路网密度 0.76km/km2	指标

道路规划

道路等级	道路名称	道路宽度	道路断面	
快速路	长江路	60	三块板	定界+指标
	裕安大道	45	三块板	
主干路	南苑路	36	二块板	定界+指标
	丰源大道	45	三块板	
	枫林路	45	三块板	
	南华路	42	二块板	
次干路	春华路	24	一块板	定界+指标
	规划二路	24	一块板	
	疆山路	24	一块板	
支路	衡安路	18	一块板	定界+指标
	秋实路	18	一块板	
	紫薇路	16	一块板	

要素类型	管控内容	管控方式
目标定位	物流片区	条文
主导功能	交通类	条文
城镇开发边界	340.92公顷	定界+指标
永久基本农田	66.13公顷	定界+指标
生态保护红线控制范围	—	定界+指标
绿线范围	——公顷	定界+指标
黄线范围	57.82公顷	定界+指标
蓝线范围	——公顷	定界+指标
紫线范围	—	定界+指标
应急避难场所面积	——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	—	指标
林地保有量	—	指标
湿地面积	—	指标
河湖水系面积	29.64公顷	指标

配套设施

	名称	规模	数量	备注	
公服设施	幼儿园+托育园	20班+12班	1	保留/新增	定位+指标
	小学	36班	1	新增	定位+指标
	体育设施	6.39公顷	1	新增	定位+指标
市政设施	供电设施	0.60公顷	1	新增	定位+指标
	环卫设施	29.65公顷	1	现状保留	定位+指标
	消防设施	9.21公顷	1	新增	定位+指标

地下空间建设管控与引导

1、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《六安市人防工程建设国土空间专项规划》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，为一般站。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、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求。
6、该单元详细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。
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》中关于合武客专绿廊(以景观隔离、自然生态为主，两侧绿廊宽度维持现状即可，控制在300 米以上。)、江淮分水岭公园廊带（南山新区段）一级开放空间(1、严禁对分水岭进一步破坏，已破坏区段进行生态修复；2、 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；3、项目需结合地形组团式布局。)，长江路、陡步河(1、基于生态保护考虑，绿廊宽度控制在300 米以上；2、绿廊内实施严格生态保护策略，加强对原生环境的恢复、维护和保育，除最基本的绿道设施外，禁止任何开发建设行为。)、裕安大道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。
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—长江路和梅山南路，生活服务性街道—南苑路和景观休闲性街道—南湖北路在街道断面形式、步行空间、公共交通、绿化隔离、街道设施等内容的管控要求。
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、其余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

01	耕地	0805	体育用地	1303	供电用地	17	陆地水域
03	林地	09	商业服务业用地	1309	环卫用地		现状保留
0701	城镇住宅用地	1001	工业用地	1310	消防用地	CN03-01-01	地块编号
0703	农村宅基地	1101	物流仓储用地	1401	公园绿地	41.60	竖向标高
080403	中小学用地	1201	铁路用地	1402	防护绿地		平面坐标
080404	幼儿园用地	1208	交通场站用地	15	特殊用地		城镇开发边界

规划轨道线	
单元范围	
轨道站点与管控区域	
35KV电力线	
110KV电力线	
220KV电力线	

设计单位

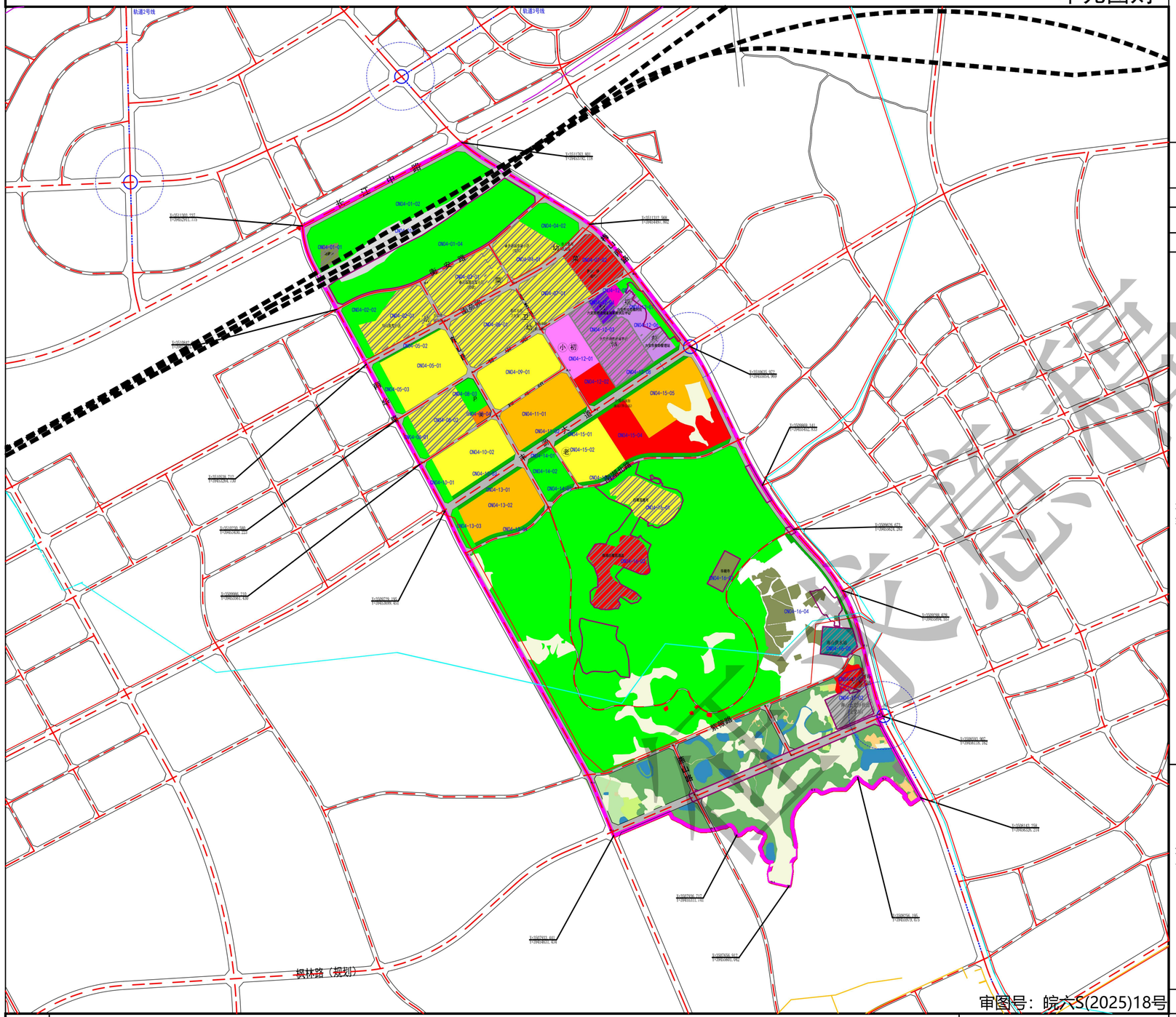
合肥市规划设计研究院
六安市勘测规划设计研究院有限公司

组织编制单位

六安市自然资源和规划局

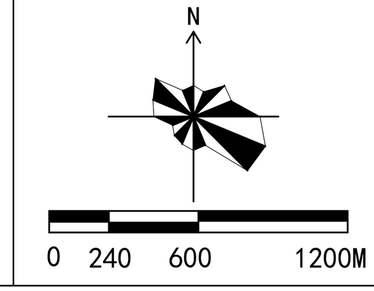
六安城区CN04单元详细规划

单元图则

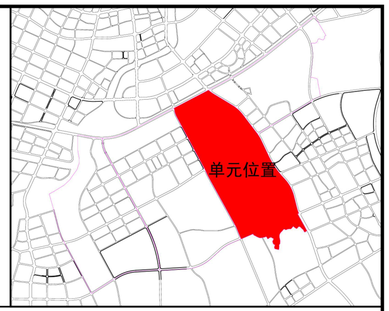


审图号：皖六S(2025)18号

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	综合开发单元	
用地面积	634.93公顷	定界+指标
规模结构		
建设用地规模	560.29公顷	指标
总建筑面积	——万平方米	指标
经营性用地规模	173.89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	386.41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96.80公顷；总建筑面积——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	——公顷	指标
人口规模	3.15万人	指标
公共停车位	——个	指标

用地结构

代码	名称	面积（公顷）	比例（%）
07	居住用地	112.09	20.01
08	公共管理与公共服务用地	22.07	3.94
09	商业服务业用地	29.14	5.20
07+09	商住混合用地	29.92	5.34
10	工矿用地	0.05	0.01
11	仓储用地	1.66	0.30
12	交通运输用地	81.34	14.52
13	公用设施用地	4.23	0.75
14	绿地与开敞空间用地	247.78	44.22
15	特殊用地	32.01	5.71

其中：居住用地、商业服务业用地、工业用地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。

指标+规则

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	259.81公顷	定界+指标
永久基本农田	27.98公顷	定界+指标
生态保护红线控制范围	—	定界+指标
绿线范围	——公顷	定界+指标
黄线范围	2.82公顷	定界+指标
蓝线范围	——公顷	定界+指标
紫线范围	—	定界+指标
应急避难场所面积	——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	—	指标
林地保有量	—	指标
湿地面积	—	指标
河湖水系面积	6.85公顷	指标

配套设施

	名称	规模	数量	备注	
公服设施	街道/社区服务中心	街道级/社区级	2	保留/新增	定位+指标
	社区卫生服务站	社区级	1	保留	定位+指标
	菜市场	社区级	2	现状保留	定位+指标
	幼儿园+托育园	36班+9班	3	保留	定位+指标
	文化活动中心	6323平方米	1	新增	定位+指标
市政设施	供水设施	2.82公顷	1	现状保留	定位+指标

道路体系

轨道交通	一般站2处	
路网密度	主干路路网密度 2.54km/km2 次干路路网密度 0.47km/km2 支路路网密度 1.77km/km2	指标

道路规划

道路等级	道路名称	道路宽度	道路断面	
快速路	长江路	60	三块板	定界+指标
主干路	南苑路	36	二块板	定界+指标
	丰源大道	45	三块板	
	南华路	42	二块板	
	梅山南路	60	三块板	
次干路	齐心路	24	一块板	定界+指标
	春华路	24	一块板	
支路	银杏路	16	一块板	定界+指标
	燕山路	20	一块板	
	衡安路	18	一块板	
	秋实路	18	一块板	
	南湖北路	16	一块板	
	紫薇路	16	一块板	

地下空间建设管控与引导

1、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《六安市人防工程建设国土空间专项规划》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2处，均为一般站。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。
4、单元范围内新增干线综合管廊2.85千米，沿梅山南路（丰源大道-金裕大道段）布局，建设管控要求参照《六安市城区地下综合管廊国土空间专项规划》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、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、该单元详细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。
7、依据《城市公园配套服务项目经营管理暂行办法》《六安市规划管理技术规定（试行）》，南湖公园应具有休闲游憩、运动康体、文化科普和儿童游戏、地下空间等功能，其中游憩、服务、管理等各类建筑占地面积比例应小于公园陆地面积的7%。其体量、高度应与周边景观和环境相协调。
8、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》中关于合武客专绿廊(以景观隔离、自然生态为主，两侧绿廊宽度维持现状即可，控制在300 米以上。)、江淮分水岭公园廊带（南山新区段）一级开放空间（1、严禁对分水岭进一步破坏，已破坏区段进行生态修复；2、 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；3、项目需结合地形组团式布局。）、长江路（1、基于主干道防护考虑，两侧绿廊宽度控制在20 米以上；2、行道树植栽以高大乔木为主；3、绿廊以人工绿化和交通换乘等配合市民休闲使用的设施为主。）、陡步河、裕安大道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。
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—长江路和梅山南路，生活服务性街道—南苑路和景观休闲性街道—南湖北路在街道断面形式、步行空间、公共交通、绿化隔离、街道设施等内容的管控要求。
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、其余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

01	耕地	080404	幼儿园用地	1301	供水用地	1201	铁路用地
03	林地	080405	其他教育用地	1401	公园绿地	1208	交通场站用地
0701	城镇住宅用地	0807	社会福利用地	1402	防护绿地	LC05-01-01	地块编号
0703	农村宅基地	09	商业服务业用地	15	特殊用地	41.60	竖向标高
0801	机关团体用地	1001	工业用地	17	陆地水域		平面坐标
080403	中小学用地	1101	物流仓储用地		现状保留		城镇开发边界

规划轨道线
单元范围
轨道站点与管控区域
35KV电力线
110KV电力线
220KV电力线

设计单位

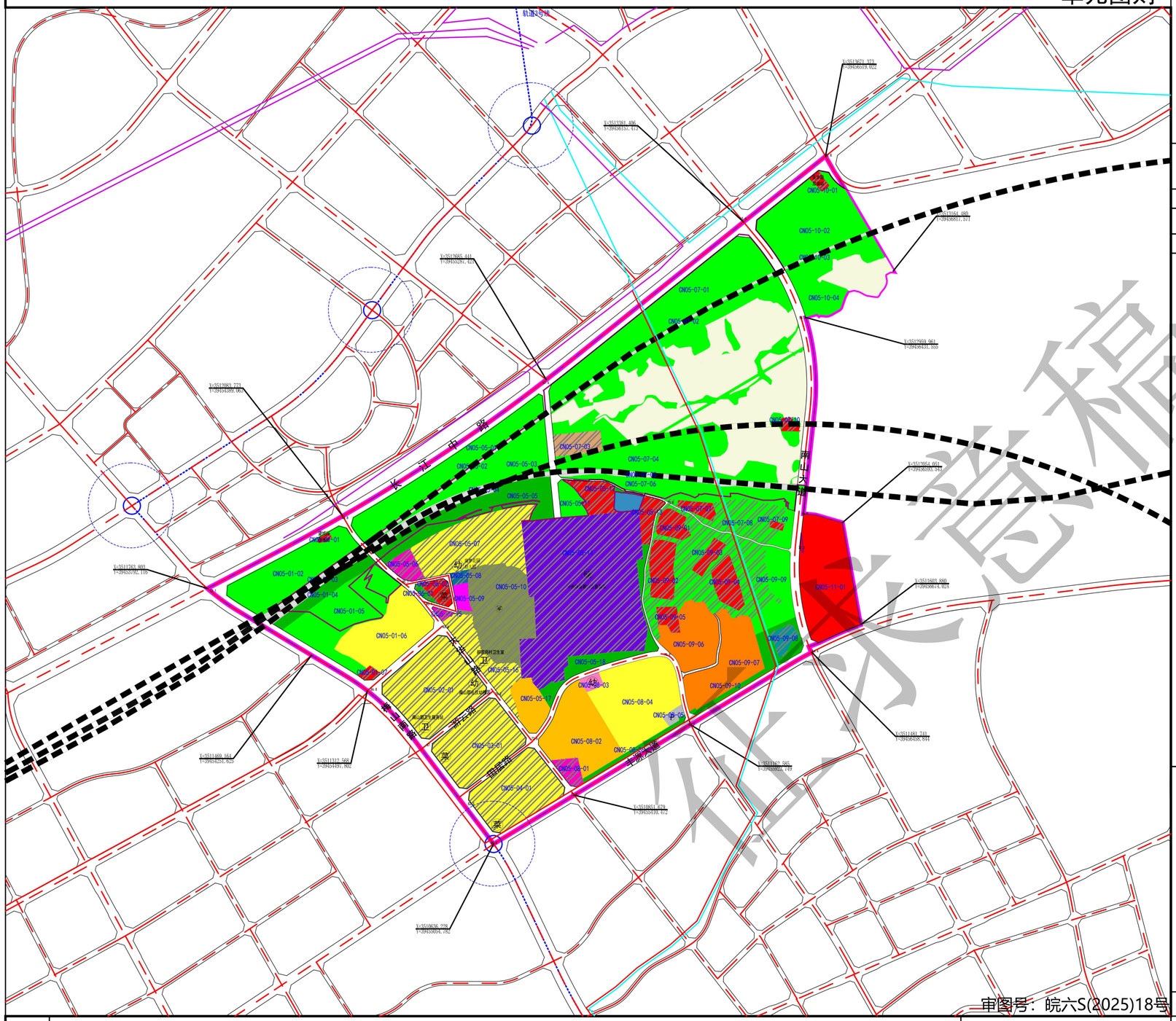
合肥市规划设计研究院
六安市勘测规划设计研究院有限公司

组织编制单位

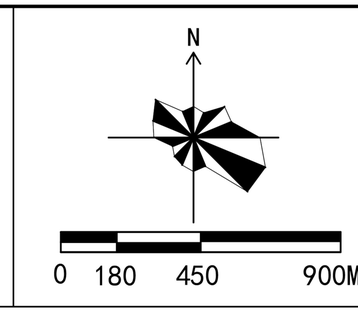
六安市自然资源和规划局

六安城区CN05单元详细规划

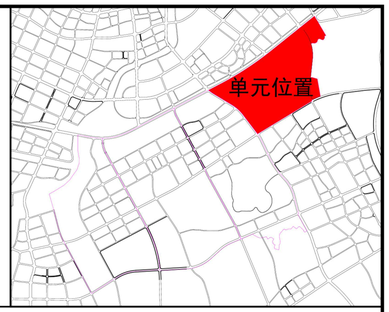
单元图则



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	综合开发单元	
用地面积	407.77公顷	定界+指标
规模结构 — 建设用地规模	367.05公顷	指标
总建筑面积	——平方米	指标
经营性用地规模	150.40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	216.65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123.72公顷；总建筑面积——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	——公顷	指标
人口规模	2.45万	指标
公共停车位	——个	指标
道路体系 — 轨道交通	一般站1处	
路网密度	主干路路网密度 1.00km/km2 次干路路网密度 0.51 km/km2 支路路网密度 0.50km/km2	指标

用地结构

代码	名称	面积（公顷）	比例（%）
07	居住用地	64.59	17.60
08	公共管理与公共服务用地	4.08	1.11
09	商业服务业用地	26.65	7.15
07+09	商住混合用地	24.48	6.67
10	工矿用地	2.00	0.54
11	仓储用地	33.09	9.02
12	交通运输用地	52.64	14.34
13	公用设施用地	1.00	0.27
14	绿地与开敞空间用地	148.56	40.47
15	特殊用地	10.36	2.82

其中：居住用地、商业服务业用地、工业用地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。

指标+规则

道路规划

道路等级	道路名称	道路宽度	道路断面	
快速路	长江路	60	三块板	定界+指标
主干路	丰源大道	45	三块板	定界+指标
	梅山南路	60	三块板	
	南山大道	40	二块板	
次干路	大华山路	24	一块板	定界+指标
支路				定界+指标

目标定位	要素类型	管控内容	管控方式
	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	256.96公顷	定界+指标
	永久基本农田	39.75公顷	定界+指标
	生态保护红线控制范围	—	定界+指标
	绿线范围	——公顷	定界+指标
	黄线范围	1.00公顷	定界+指标
	蓝线范围	——公顷	定界+指标
	紫线范围	—	定界+指标
	应急避难场所面积	——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	—	指标
	林地保有量	—	指标
	湿地面积	—	指标
	河湖水系面积	0.96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	2	现状保留	定位+指标
	社区卫生服务站	社区级	2	现状保留	定位+指标
	菜市场	街道级/社区级	3	现状保留	定位+指标
	幼儿园+托育园	30班+9托	3	保留/新增	定位+指标
市政设施	供水设施	1.00公顷	1	现状保留	定位+指标

地下空间建设管控与引导

1、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《六安市人防工程建设国土空间专项规划》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，为一般站。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。
4、单元范围内新增干线综合管廊1.64千米，沿丰源大道（梅山南路-南山大道段）布局，建设管控要求参照《六安市城区地下综合管廊国土空间专项规划》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、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、该单元详细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。
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》中关于合武客专绿廊、江淮分水岭公园廊带（南山新区段）一级开放空间，长江路、陡步河、裕安大道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。
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》中关于交通性街道一长江路和梅山南路，生活服务性街道一南苑路和景观休闲性街道一南湖北路在街道断面形式、步行空间、公共交通、绿化隔离、街道设施等内容的管控要求。
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、其余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

01	耕地	080404	幼儿园用地	1208	交通场站用地	1301	供水用地
03	林地	09	商业服务业用地	1401	公园绿地	1303	供电用地
0701	城镇住宅用地	07+09	商住混合用地	1402	防护绿地	LC05-01-01	地块编号
0703	农村宅基地	1001	工业用地	15	特殊用地	41.60	竖向标高
08	公共管理与公共服务用地	1101	物流仓储用地	17	陆地水域		平面坐标
0801	机关团体用地	1201	铁路用地		现状保留		城镇开发边界

规划轨道线	
单元范围	
轨道站点与管控区域	
35KV电力线	
110KV电力线	
220KV电力线	

设计单位

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

组织编制单位

六安市自然资源和规划局

审图号：皖六S(2025)18号

规划公示稿