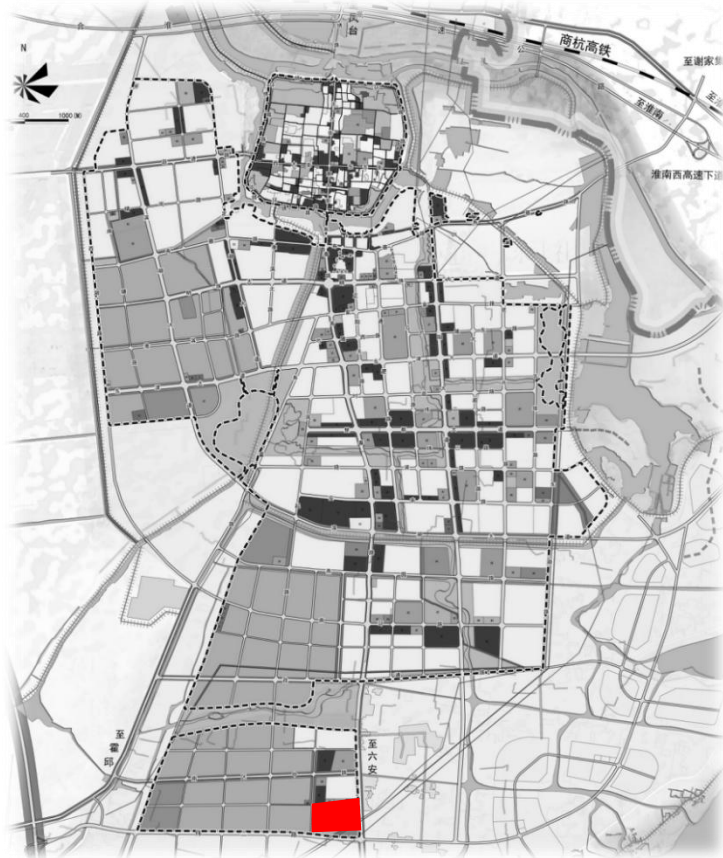


寿县九龙-双桥拓展区**高速连接线与寿春路交叉口西北侧**局部地块

控制性详细规划动态维护



寿县寿春镇人民政府

2023.10



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：陕自资规乙字 22610022

证书等级：乙级

单位名称：中凡国际工程设计有限公司

承担业务范围：镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；详细规划的编制；多、村庄规划的编制；建设工程项目规划选址的可行性研究



扫描此“城乡规划编制资质证书公示系统”二维码查看详情

统一社会信用代码：91610000719745230W

有效期限：自2022年11月17日至2023年12月31日



中华人民共和国自然资源部印制

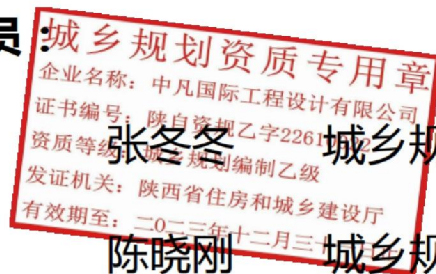
项目名称：寿县九龙-双桥拓展区高速连接线与寿春路交叉口西北侧局部地块控制性详细规划动态维护

设计单位：中凡国际工程设计有限公司

规划乙级：陕自资规乙字(22610022)

项目负责人：杨丽萍 注册城乡规划师

编制人员



张冬冬 城乡规划师

陈晓刚 城乡规划师

魏广胜 助理规划师



营业执照

(副本)-1

统一社会信用代码
91610000719745230W



名称 中凡国际工程设计有限公司

注册资本 伍佰万元人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年06月02日

法定代表人 章官保

营业期限 长期

经营范围 建设工程总承包以及项目管理和相关的技术与管理服务；工业与民用建筑、城乡规划、建筑装饰、建筑智能化、钢结构、照明亮化、消防设施、园林景观绿化、市政、公路、农林行业设计与咨询服务，工程造价与咨询，招投标，建筑项目建议书及可行性研究报告编制，建筑材料的新产品研发与推广服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 陕西省西安市莲湖区莲湖路6号院3号楼

登记机关



2019年11月05日

目录

CONTENTS

- 一、规划总则
- 二、现状概况
- 三、上位规划解读
- 四、整体性控制（必要性、合理性、可行性分析）
- 五、城市设计

1

规划总则

一、规划总则

1.1 项目背景

为解决历史遗留问题，强化“双招双引”，加快寿县工业经济高质量发展，特编制本控规。

1.2 规划范围

基地位于双桥拓展区高速连接线与寿春路交叉口西北侧，规划面积1.80公顷。

1.3 规划原则

1、统一规划，整体开发

本地块是双桥拓展区重要产业集聚空间，规划应注重产业空间完整性。

2、可持续发展原则

立足于可持续发展观，在合理利用城市土地的同时，注意环境保护、能源节约、生态平衡。在保证社会、经济发展的同时，以提高生活环境质量水平为目标，适当控制土地开发强度，完善公共服务设施和市政公用设施配套。

3、刚性控制、弹性引导原则

刚性控制是应严格遵守的强制性内容，包括部分用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率等；而弹性控制是刚性控制之外的指导性内容，两者有机结合，是为适应市场经济的不确定性，为规划保持一定的弹性，同时兼顾规划管理的实际需要。

4、可操作原则

控制性详细规划既是土地利用和开发建设的空间安排与控制，也是城市建设和管理的具体依据，因此，可操作性强是其最显著的特点。

5、公众参与

城市规划是政府调控城市空间资源、指导城乡发展与建设、维护社会公平、保障公共安全和公众利益的重要公共政策之一。因此在规划编制过程中，应多层次和多方面征求各部门及公众的意见，强调公众参与城市规划。

1.4 规划目标

以片区产业为基础，把基地打造成绿色、低碳、智慧产业集聚点。

一、规划总则

1.4 规划依据

1、国家、地方有关法律法规及部门规章

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年）；
- 4、《中华人民共和国环境保护法》（2015）；
- 5、建设部《城市规划编制办法》（建设部建规(2005)146号文发布）；
- 6、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010年）；
- 7、《城市黄线管理办法》；
- 8、《城市绿线管理办法》；
- 9、《城市蓝线管理办法》；
- 10、安徽省《城市控制性详细规划编制规范》（DB34/T547—2005）
- 11、《安徽省城乡规划条例》（2011）；

2、主要上位规划

- 1、《寿县县城总体规划（2013—2030）》；
- 2、《寿县土地利用总体规划（2006-2020）》；
- 3、《寿县城南新区控制性详细规划》。

3、主要规范和标准

- 1、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）；
- 2、《工业项目建设用地控制指标》（2023）；
- 3、《城市道路交通规划设计规范》(GB50688-2011)；
- 4、《城乡建设用地竖向规划规范》(CJJ83-2016)；
- 5、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289 - 2016）；
- 6、《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）
- 7、《淮南市控制性详细规划通则》
- 8、其他有关的国家及行业标准、规范。

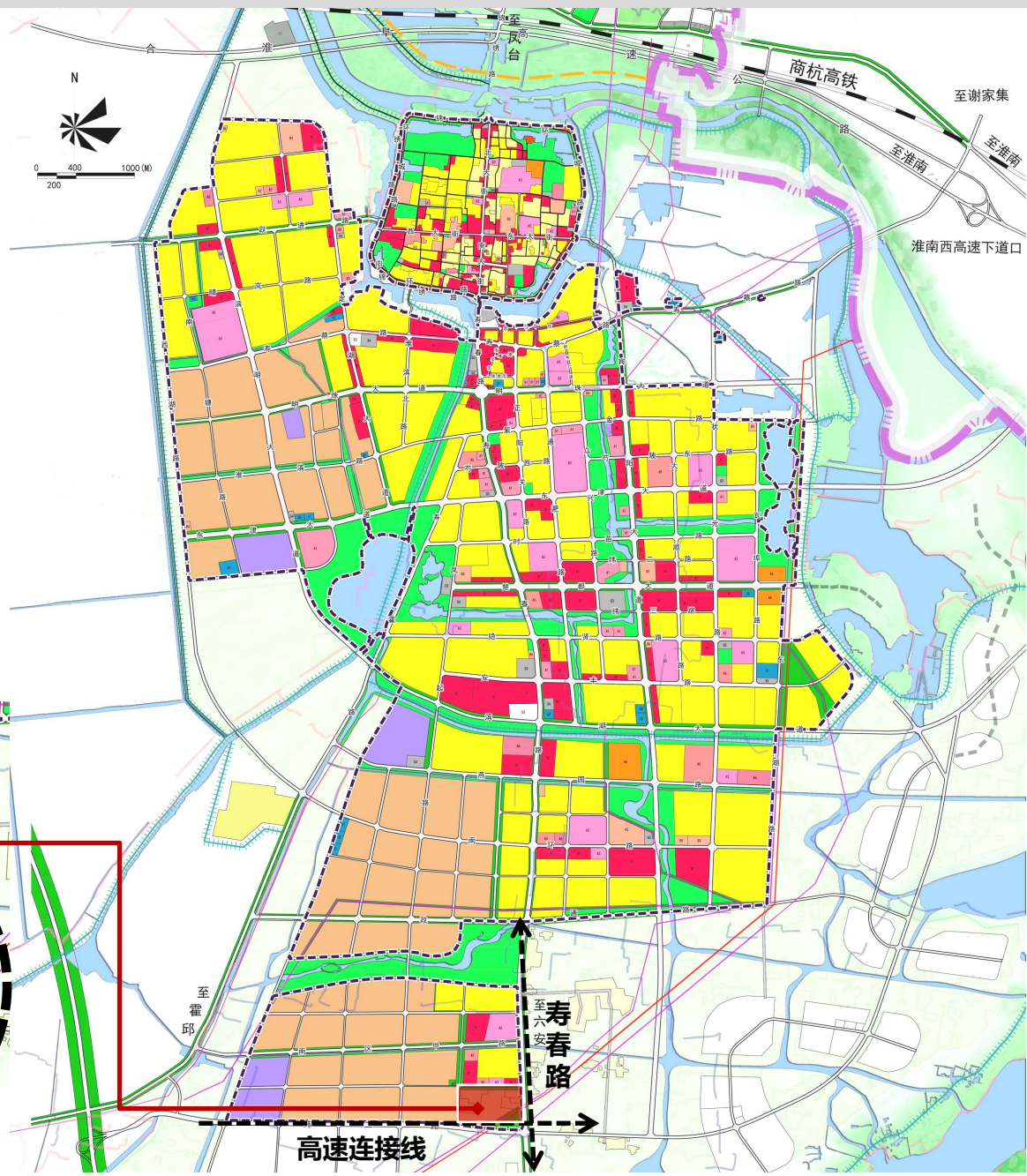
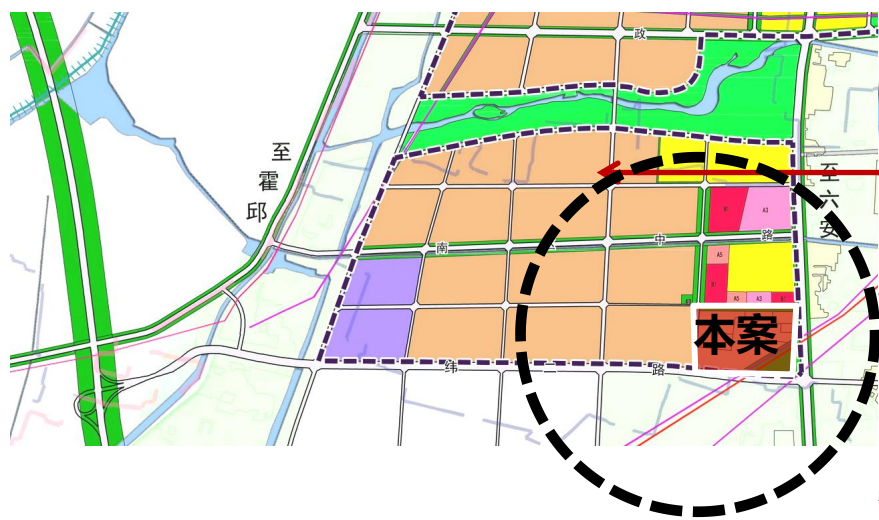
2

现状概况

二、现状概况

2.1 基地区位

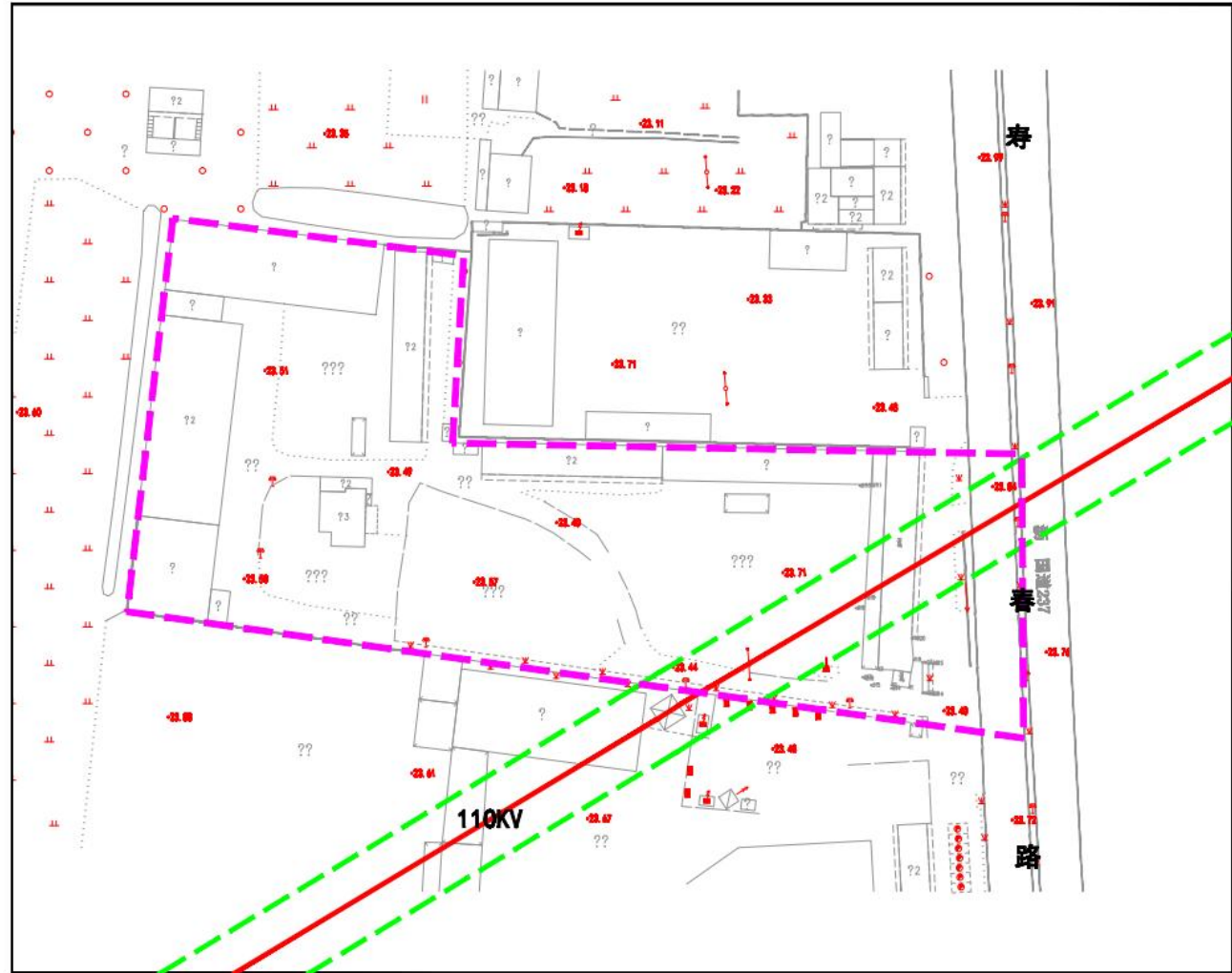
基地位于寿县九龙-双桥拓展区，高速连接线与寿春路交叉口西北侧，交通区位优势。



二、现状概况

2.2 现状分析

规划面积1.80公顷，呈“L”形，内部高差不大较平整。



二、现状概况

2.2 现状分析

地块南侧0.6公顷用地已出让，内部现有110KV高压廊道，现有少量临时建筑。

地块东侧、西侧现已建成厂房并投产，产业集聚已形成。



二、现状概况

2.2 现状分析

地块周边寿春路、高速连接线均已建成，水、电、气等市政基础设施管网也已覆盖，整体**设施配套较完备**。



二、现状概况

2.2 现状分析



3

上位规划解读

三、上位规划解读

3.2 《寿县“三区三线”划定成果》

套合寿县“三区三线”成果，规划基地位于城镇开发边界外，不占用永久基本农田。



4

**控规调整必要性、合理性、
可行性分析**

四、整体性控制

4.1 调整必要性分析

1、强化“双招双引”，加快寿县工业经济高质量发展，解决历史遗留问题

落实寿县人民政府关于加强六大新兴产业“双招双引”推动高质量发展会议精神，大力推进“双招双引”，强力抓好六大新兴产业发展。对历史遗留问题，在“双招双引”背景下，对该地块开发强度指标做出新的要求。

2、法规支撑

□《安徽省城乡规划条例》第四十二条控制性详细规划有下列情形之一的，组织编制机关可以依法组织修改：

- (一) 总体规划修改对用地布局和功能产生重大影响的；
- (二) 实施国家或者省重点建设项目需要修改的；
- (三) 实施基础设施、公共服务设施和防灾减灾工程等民生工程需要修改的；

(四) 规划审批机关认为应当修改规划的其他情形。

本次调整涉及到地块历史问题，必要性原因符合其中第四条。

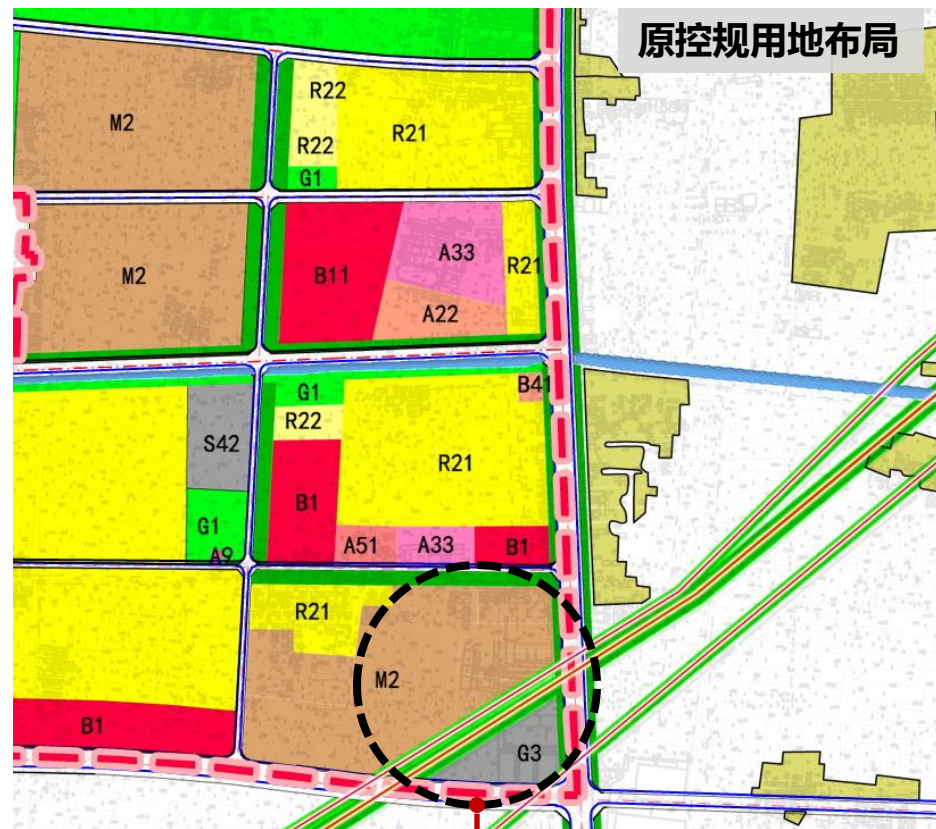
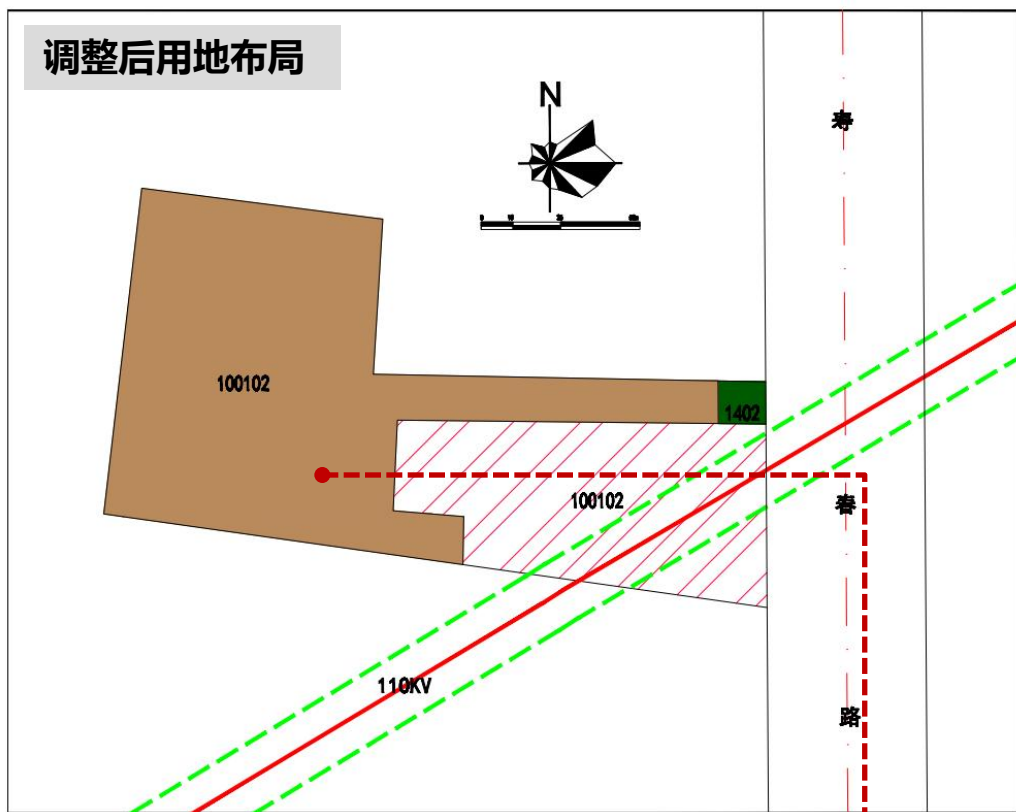
小结：基于寿县工业发展新要求，以及政府关于历史遗留问题会议精神，结合相关法律法规要求，本次控规调整具有充分的必要性，本地块调整后将解决当前历史问题，保障企业发展诉求，符合寿县“双招双引”发展要求，更好的服务于寿县产业的健康发展。

四、整体性控制

4.2 调整合理性分析

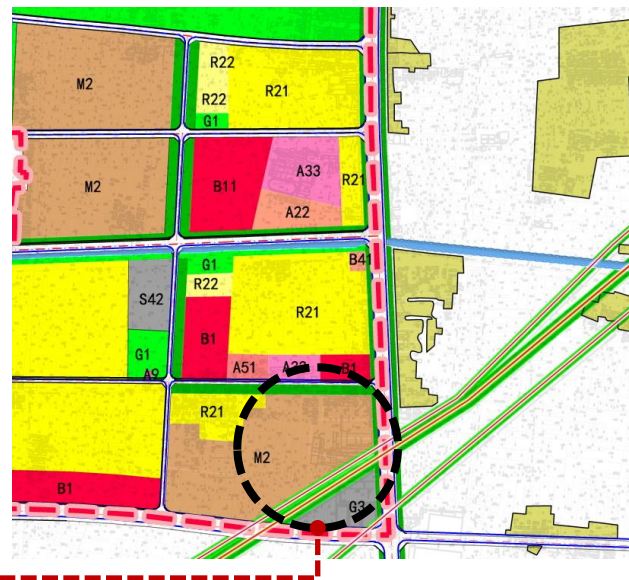
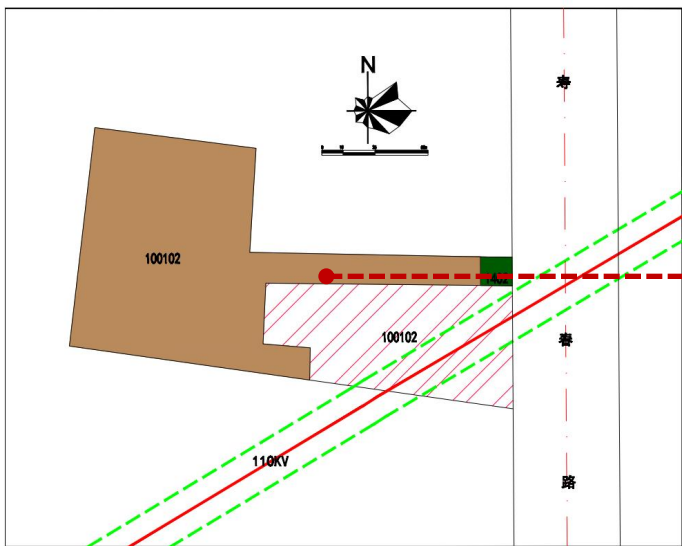
(1) 用地调整

- 依据现行控规及现状用地实际权属，进一步划分地块，面积调整，**用地性质保持不变。**



四、整体性控制

4.2 调整合理性分析

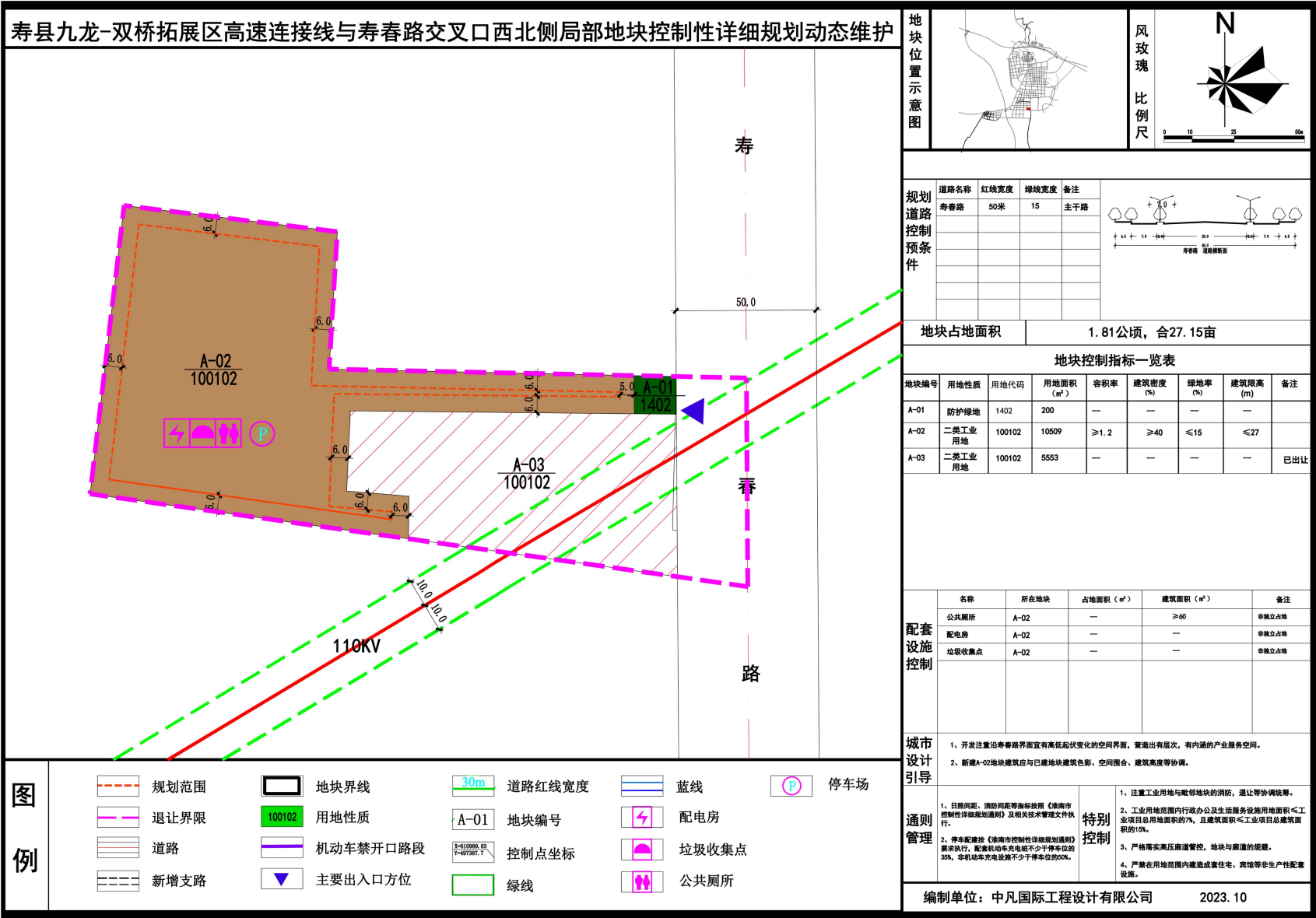


地块控制指标变化对比

控制指标	原方案	调整后	指标变化	单位	调整理由
地块面积	167700	16220	-	m ²	依据现状权属边界调整
用地性质	二类工业用地	二类工业用地	-	-	-
容积率	1.0	1.2	0.2	--	依据最新政策要求
绿地率	15	15	--	%	依据《工业项目建设用地控制指标》(2023)
建筑密度	40	40	--	%	
建筑限高	--	27	27	m	

四、整体性控制

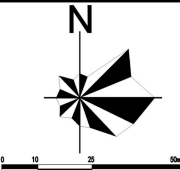
4.2 调整合理性分析 (调整后图则)



地块位置示意图

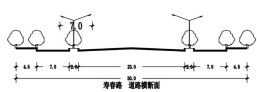


风玫瑰
比例尺



规划道路控制预条件

道路名称	红线宽度	绿线宽度	备注
寿春路	50米	15	主干路



地块占地面积 1.81公顷, 合27.15亩

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
A-01	防护绿地	1402	200	—	—	—	—	
A-02	二类工业用地	100102	10509	≥1.2	≥40	≤15	≤27	
A-03	二类工业用地	100102	5553	—	—	—	—	已出让

配套设施控制

名称	所在地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	备注
公共厕所	A-02	—	≥60	非独立占地
配电房	A-02	—	—	非独立占地
垃圾收集点	A-02	—	—	非独立占地

城市设计引导

- 1、开发注重沿寿春路界面宜有高低起伏变化的空间界面, 营造富有层次、有内涵的产业服务空间。
- 2、新建A-02地块建筑应与已建地块建筑色彩、空间围合、建筑高度等协调。

通则管理

- 1、日照间距、消防间距等指标按照《滁州市控制性详细规划通则》及相关技术管理文件执行。
- 2、停车配置按《滁州市控制性详细规划通则》要求执行, 配置标准不得低于不少于车位的3%, 非机动车充电设施不少于车位的50%。

特别控制

- 1、注重工业用地与毗邻地块的消防、退让等协调统筹。
- 2、工业用地范围内行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%, 且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%。
- 3、严格落实高压廊道管控, 地块与商道的衔接。
- 4、严禁在用地范围内建造成居住、宾馆等非生产性配套设施。

编制单位: 中凡国际工程设计有限公司

2023.10

四、整体性控制

4.3 调整可行性分析

(1) 控制指标合理

□ 本次调整用地相关指标符合《工业项目建设用地控制指标》（2023）。

地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
A-01	防护绿地	1402	200	—	—	—	—	
A-02	二类工业用地	100102	10456	≥1.2	≥40	≤15	≤27	
A-03	二类工业用地	100102	5553	—	—	—	—	已出让

□ 结合预方案本次用地指标符合规范要求。

名称	数值	单位
总用地面积	16220	m ²
净用地面积	10509	
总建筑面积	12976	m ²
容积率	1.23	
绿地率	14.6	%
建筑密度	46	%

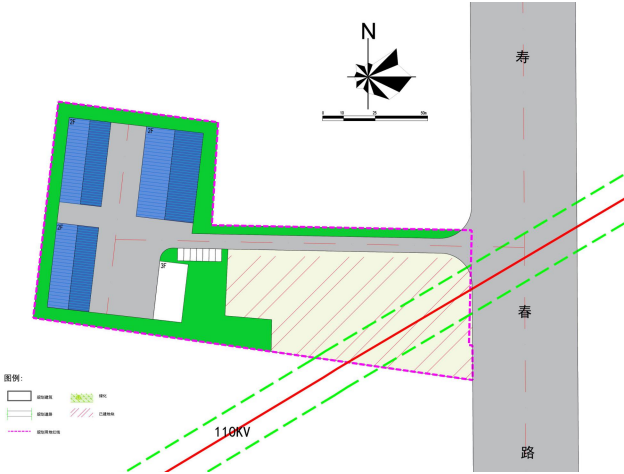


表 1

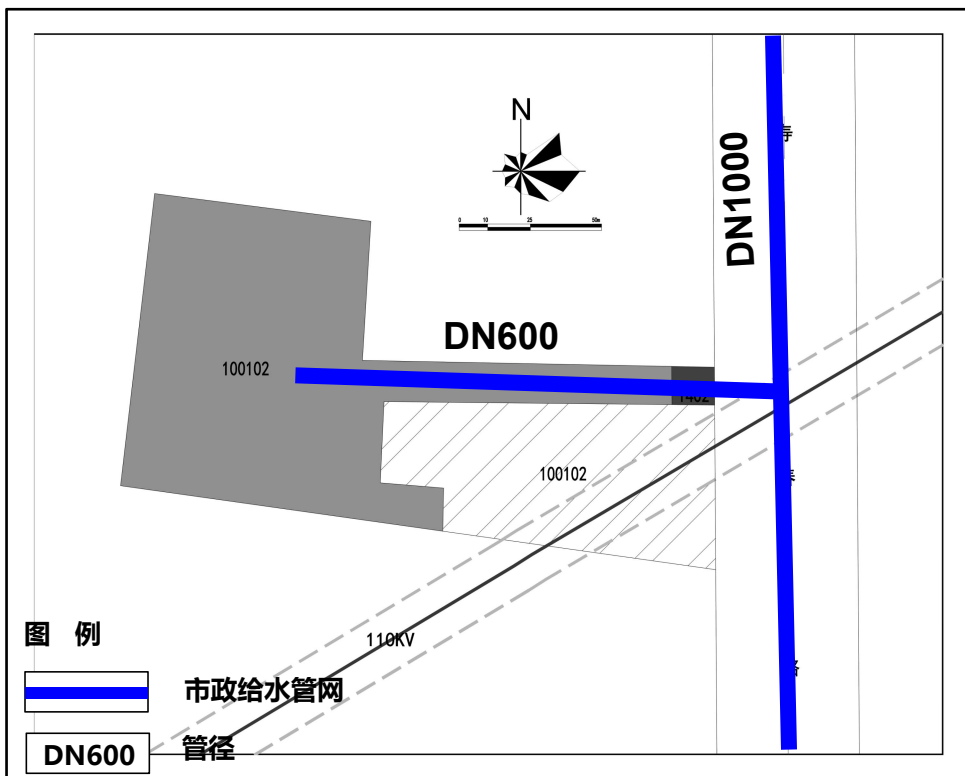
容积率指标控制值

代码	行业名称	控制值
13	农副食品加工业	> 1.0
14	食品制造业	> 1.0
15	酒、饮料和精制茶制造业	> 1.0
16	烟草制品业	> 1.0
17	纺织业	> 0.9
18	纺织服装、服饰业	> 1.1
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	> 1.1
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	> 0.9
21	家具制造业	> 0.9
22	造纸和纸制品业	> 0.8
23	印刷和记录媒介复制业	> 0.9
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	> 1.1
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	> 0.5
26	化学原料和化学制品制造业	> 0.6
27	医药制造业	> 0.8
28	化学纤维制造业	> 0.8
29	橡胶和塑料制品业	> 0.9
30	非金属矿物制品业	> 0.8
31	黑色金属冶炼和压延加工业	> 0.6
32	有色金属冶炼和压延加工业	> 0.6
33	金属制品业	> 0.8
34	通用设备制造业	> 0.8
35	专用设备制造业	> 0.8
36	汽车制造业	> 0.8
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	> 0.8
38	电气机械和器材制造业	> 0.8
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	> 1.1
40	仪器仪表制造业	> 1.1
41	其他制造业	> 0.8
42	废弃资源综合利用业	> 0.8
43	金属制品、机械和设备修理业	> 0.8

四、整体性控制

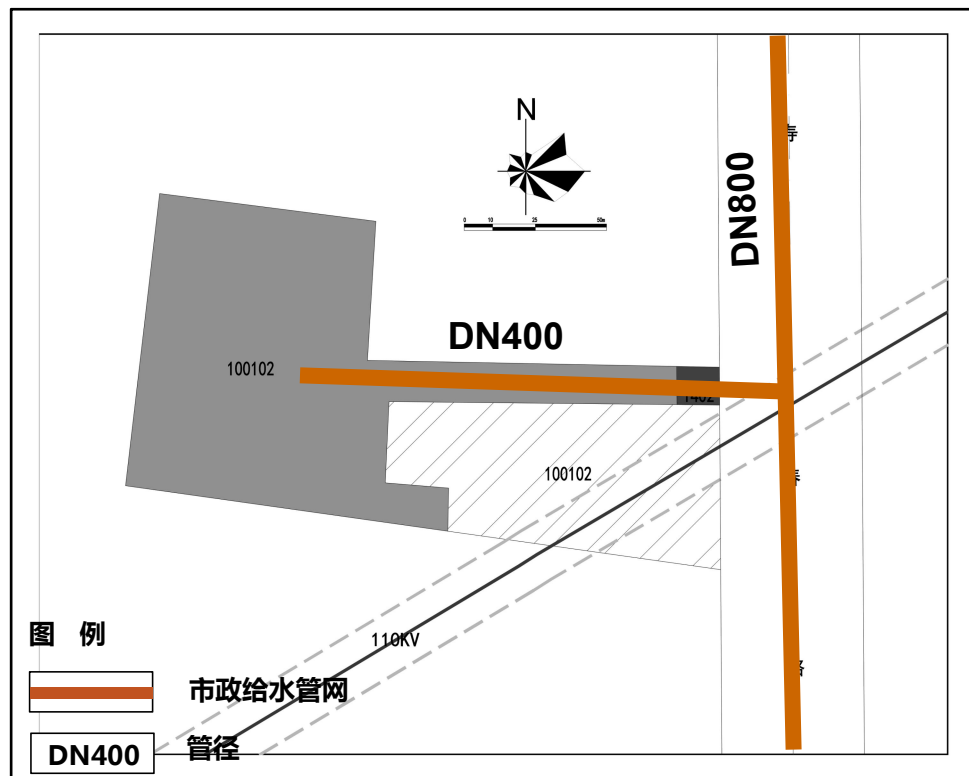
4.3 调整可行性分析

(3) 公用设施承载力合理



(1) 给水

地块给水接入寿春路市政给水管网，满足地块生产用水。



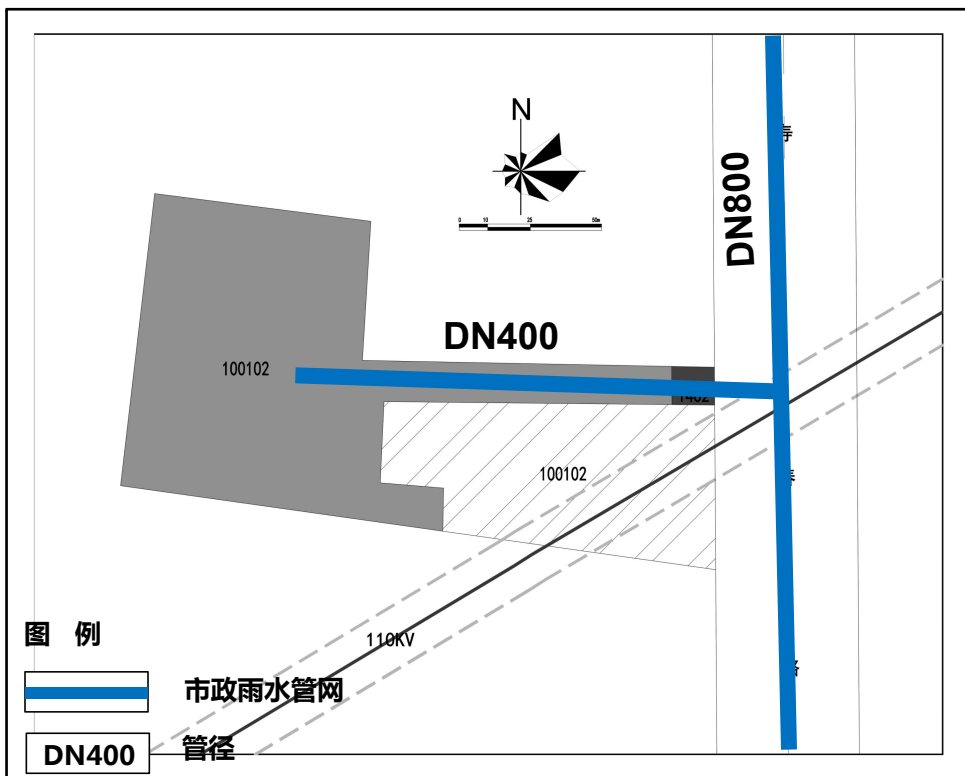
(2) 污水

地块污水接入寿春路市政污水管网，统一汇集，排入寿县污水处理厂。

四、整体性控制

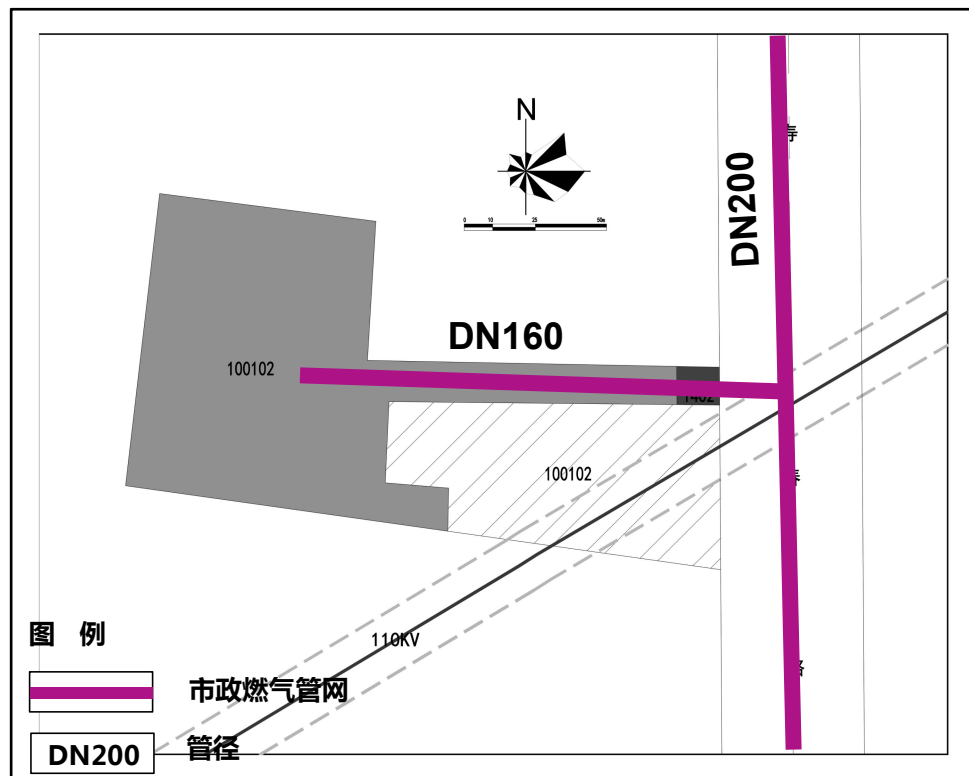
4.3 调整可行性分析

(3) 公用设施承载力合理



(3) 雨水

地块雨水接入寿春路市政雨水管网，统一汇集，经市政管网就近排入接纳水体。



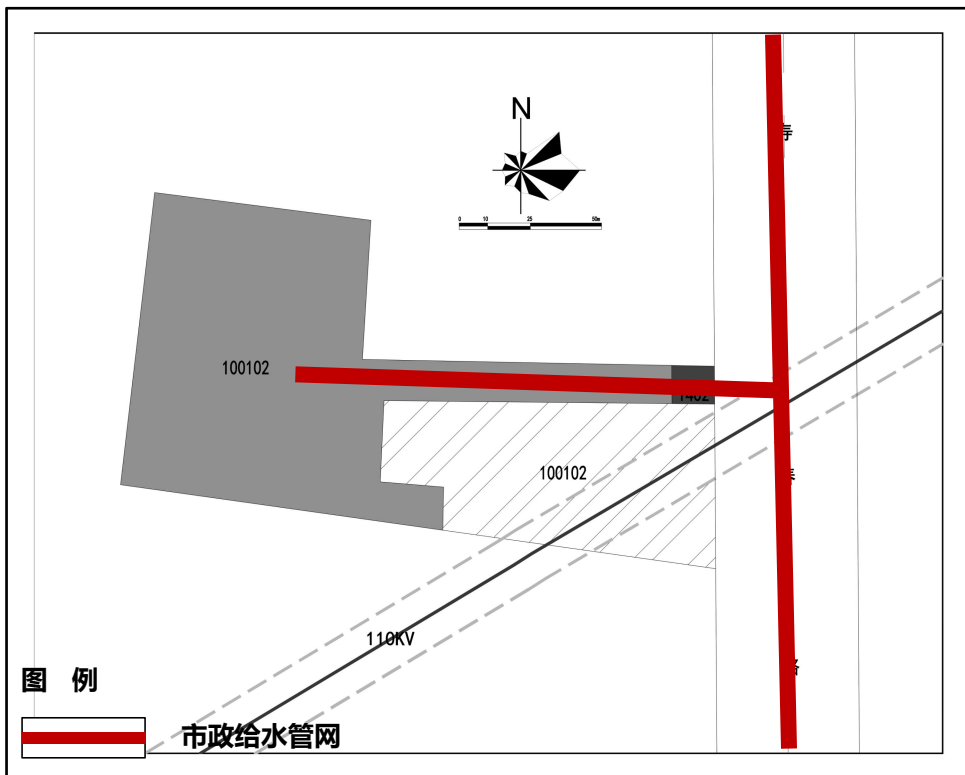
(4) 燃气

地块沿寿春路布置有中低压燃气管线，燃气保障充足。

四、整体性控制

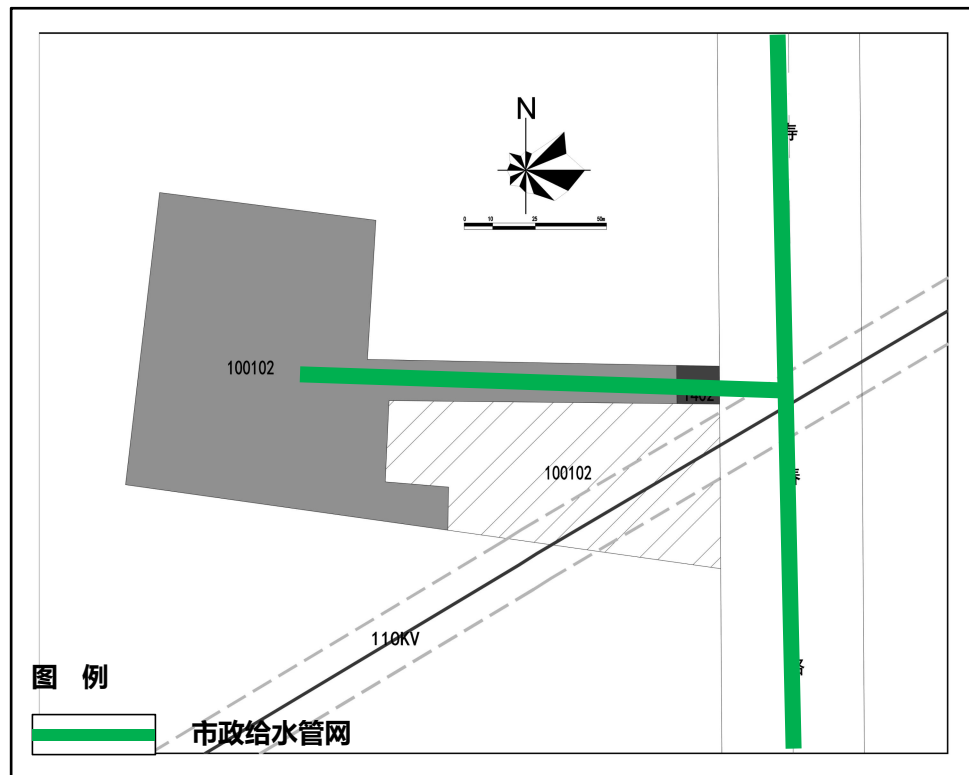
4.3 调整可行性分析

(3) 公用设施承载力合理



(5) 电力

地块电力接入隐贤路、寿霍路、时苗路、双桥路市政电力管网。



(6) 电信

地块电信线接入隐贤路、寿霍路、时苗路、双桥路市政电信管网。

四、整体性控制

4.7 调整结论

综上所述，寿县九龙-双桥拓展区高速连接线与寿春路交叉口西北侧局部地段控规动态维护，满足控规调整要求，符合现行政策及寿县城市发展要求。

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《工业项目建设用地控制指标》（2023）、中华人民共和国住房和城乡建设部《建设用地容积率管理办法》、《淮南市控制性详细规划通则》等对城市开发建设的相关规定，同时响应寿县新时期下城市发展政策。本次控规动态维护从解决历史问题、加快寿县工业经济高质量发展、节约集约利用土地等视角入手，在满足国家和地方相关法律法规要求的前提下，在公共服务设施及市政基础设施承载力范围内，对原地块布局优化调整以及对其他相关指标调整；整体调整是可行的，满足城市开发建设需求与当前寿县产业发展态势。

5

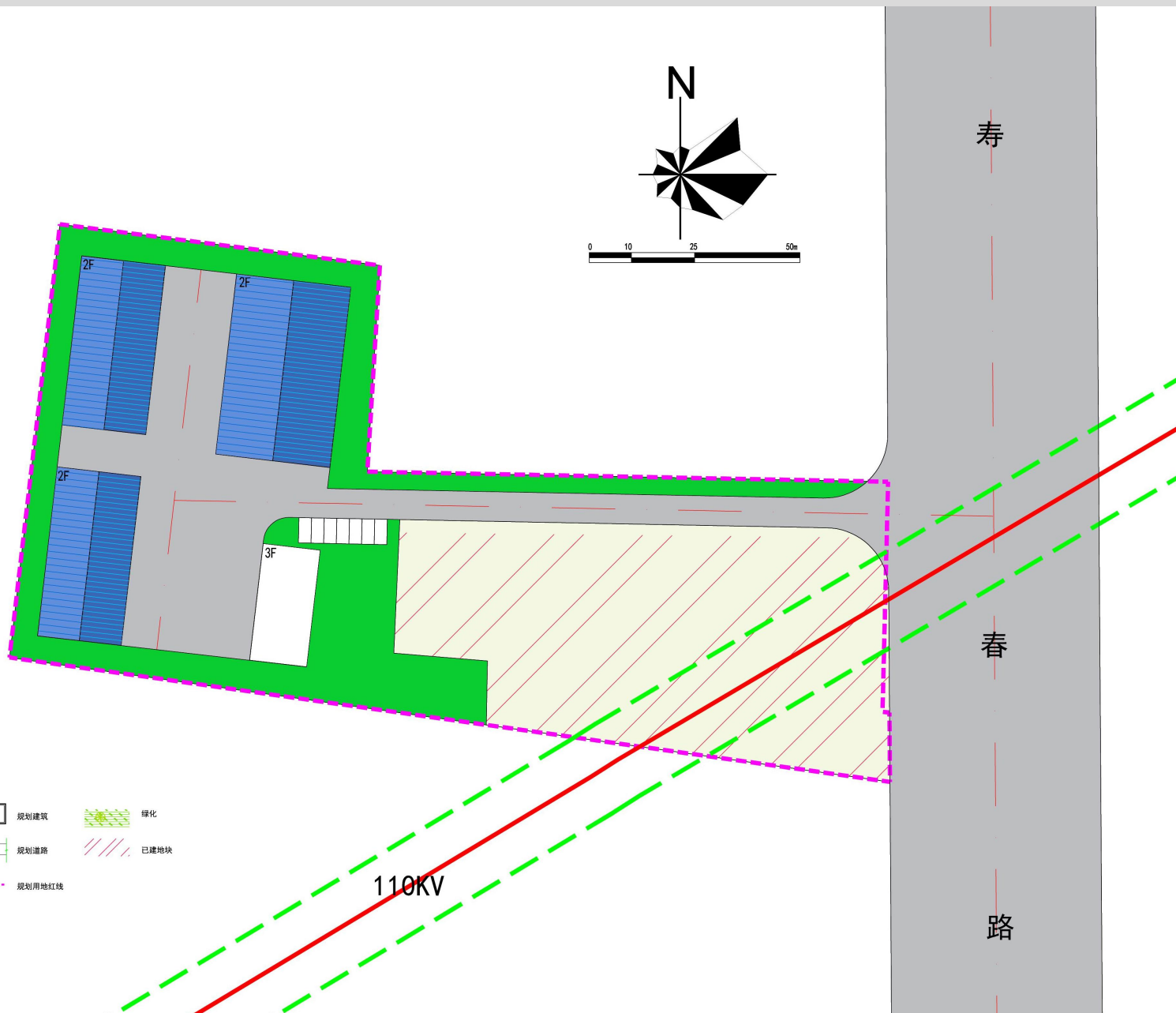
城市设计

五、城市设计

5.1 规划预方案

地块主要技术经济指标

名称	数值	单位
总用地面积	16220	m ²
净用地面积	10509	
总建筑面积	12976	m ²
容积率	1.23	
绿地率	14.6	%
建筑密度	46	%



五、城市设计

5.2 方案效果图

