

SHOUXIANWABUZHENYUANMUYUESHEJUBUDEDUANKONGGUI

寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划

华沣国际工程设计有限公司

二〇二三年十二月



项目名称：寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划

编制单位：华洋国际工程设计有限公司

设计资质：城乡规划编制乙级：（陕）城规编第（20182001）

单位法人：王三民

项目负责人：陈永红 注册规划师

参加人员：李凤展 李广田 葛鹏



第184次项目审查会意见

会议原则同意寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划。会议要求，1. 规划图则补充完善出入口表达；2. 建筑风貌需与瓦埠老街协调一致，并参照《寿县历史文化名城保护规划》控制建筑层高；3. 规划须在提请县规委会审定前书面征求县文保中心意见，瓦埠镇须将本规划地段作为城市更新的重点地区划入正在编制的《瓦埠镇国土空间总体规划2021-2035》城市更新单元；5. 提请县国土空间规划委员会审定。

第184次项目审查会意见回复

- 1、规划图则中已补充标注出入口方向；
- 2、规划地段建筑设计时建筑风貌与瓦埠老街相一致，同时建筑层高控制参照《寿县历史文化名城保护规划》中要求的进行设计；
- 3、规划已征求文保中心意见，意见附后；瓦埠镇承诺规划地段作为城市更新单元纳入《瓦埠镇国土空间总体规划2021-2035》中；
- 4、规划已完善，提请国土空间规划委员会审定；

关于瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划的复函

瓦埠镇人民政府：

贵单位《关于征求〈寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划〉意见建议的函》收悉，该项目选址位于县级文物保护单位瓦埠镇青石条大街保护范围内。经研究，原则性同意该项目地段改造控制性详细规划，同时提出以下意见。

1. 在规划中应明确建筑的形式、体量、风格、色彩以及构造装饰应与当地传统建筑整体风格相协调一致；
2. 建筑层数控制在二层以下，建筑檐口高度不应超过 6 米，总高度不应超过 8 米；
3. 修改后的规划应进一步征求文物部门意见和建议，不得破坏县级文物保护单位瓦埠镇青石条大街，。

2024年3月28日



寿县文物保护中心

关于瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划的再次复函

瓦埠镇人民政府：

贵单位《寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划》收悉。经研究，原则性同意该项目改造控制性详细规划，同时做好以下工作：

1. 严格按照修改后报审的《寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划》组织实施，并做好监管工作，施工中不得破坏县级文物保护单位瓦埠镇青石条大街；
2. 施工中如发现文物遗迹或疑似文物遗迹要立即停工，保护好现场并报当地政府和派出所，待文物部门处理好现场后方可施工；
3. 施工前要与文物行政管理部门签订《寿县建设工程文物保护责任书》。

寿县文物保护中心
2024年5月17日



关于《瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划》的历史文化传承审查意见

瓦埠镇政府：

《瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划》征求意见稿已收悉，经研究提出历史文化传承审查意见如下：

一、鉴于瓦埠老街非历史文化名镇、历史文化街区、历史文化名村，也无相关保护规划。我局对该控规方案无意见。

二、根据《安徽省城乡历史文化保护传承体系规划》，寿县瓦埠老街被建议列入历史地段。据此，我局提出三点建议：

1. 区别于历史文化街区的保护：历史地段保护利用要在有效保护格局肌理风貌、历史环境、各类历史资源的基础上，允许结合功能进行新建、改建、扩建。

2. 采用更灵活的方式传承文脉、彰显特色：应避免拆真建假、以假乱真、滥用跨地域的建筑风貌元素、堆砌臆造或整体复原某一历史时期风格。

3. 更强调活化利用、合理置入功能业态、提升活力：充分挖掘和展示历史故事、历史记忆、时代精神，创新功能业态、完善公共空间、带动活力提升。

三、应尽快编制和报审瓦埠老街保护规划和保护图则，以指导老街开发及保护利用。



2024.6.5

第50次规委会会议纪要意见

经认真讨论：会议原则同意寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划。会议指出，因地块具有特殊性，虽符合城市更新要求但控规指标有所突破，为集约节约利用土地，完善瓦埠老街整体风貌，编制本地段控规。会议要求，1. 规划经济技术指标及相关专项指标由县自然资源局及相关专业部门负责按《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》等政策文件再次认真把关并监督落实；2. 因瓦埠老街已纳入寿县历史文化名城管理范围，本规划建筑风貌管控要符合历史文化名城保护要求，并在总平面图上补充相关要求，由县住建局负责把关；3. 项目地段需合理设置消防设施等技术措施确保公共安全；4. 瓦埠镇牵头推进镇区蓝色彩钢瓦整治工作。

第50次规委会会议纪要意见回复

- 1、**回复：**相关部门已审查把关，并做好后期监管工作；
- 2、**回复：**已在总图上补充相关要求，并由县住建局审查把关，（县住建局审查意见附后）；
- 3、**回复：**已与县住建局就消防设施等技术措施合理设置问题进行对接，下一步修建性详细规划编制时做出具体消防设施设置技术措施；
- 4、**回复：**瓦埠镇承诺对镇区蓝色彩钢瓦进行整治；

寿县住房和城乡建设局

关于《瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划》的历史文化传承审查意见

瓦埠镇人民政府：

《瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划》征求意见稿已收悉，经研究提出历史文化传承审查意见如下：

一、鉴于瓦埠老街非历史文化名镇、历史文化街区、历史文化名村，也无相关保护规划。我局对该控规方案无意见。

二、根据《安徽省城乡历史文化保护传承体系规划》，寿县瓦埠老街被建议列入历史地段。据此，我局提出三点建议：

1. 区别于历史文化街区的保护：历史地段保护利用要在有效保护格局肌理风貌、历史环境、各类历史资源的基础上，允许结合功能进行新建、改建、扩建。

2. 采用更灵活的方式传承文脉、彰显特色：但应避免拆真建假、以假乱真、滥用跨地域的建筑风貌元素、堆砌臆造

或整体复原某一历史时期风格。

3. 更强调活化利用、合理置入功能业态、提升活力：充分挖掘和展示历史故事、历史记忆、时代精神，创新功能业态、完善公共空间、带动活力提升。

三、应尽快编制和报审瓦埠老街保护规划和保护图则，以指导老街开发及保护利用。

四、严格拆除管理。在城市更新中禁止大拆大建、拆真建假、以假乱真，不破坏地形地貌、不砍老树，不破坏传统风貌，不随意改变或侵占河湖水系，不随意更改老地名。切实保护能够体现城市特定发展阶段、反映重要历史事件、凝聚社会公众情感记忆的既有建筑，不随意拆除具有保护价值的老建筑、古民居。对于因公共利益需要或者存在安全隐患不得不拆除的，应进行评估论证，广泛听取相关部门和公众意见。

2024年8月2日



寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造 控制性详细规划

第一章 规划总则

第一条 规划背景

1、为了更好地落实寿县瓦埠镇总体规划及国土空间规划，快速推进镇区项目建设。

2、为了更好地盘活国有资产提供依据，本次规划用地为原瓦埠镇农具社用地，闲置多年，造成国有资产的浪费，本次规划为了积极利用国有资产，可以带动瓦埠镇的经济的发展。

3、为下一层次规划的编制和管理提供基本依据，特编制本次控制性详细规划，提出规划管理及相关控制标准。

第二条 规划范围

本次规划地段位于寿县瓦埠镇区范围内，政和大道以北，镇区街道西侧，瓦埠老街南侧，原瓦埠镇农具社局部地段，总用地面积为 1621.18m²（2.4318 亩）。

规划地段现状情况分析：

1、周边现状建设情况：规划地块北侧及东侧分别为现状瓦埠老街及镇区街道，西侧及南侧为现状居民住宅，因此项目建设不会对周边环境造成影响。

2、本次规划用地为存量建设用地，原为瓦埠镇农具社部分用地，其用地范围经不动产管理中心进行确权。

3、规划地段现状东侧镇区街道铺设给水管网向南接入政和大道给水主干管网，本次规划给水可从东侧现状给水管网接入规划区使用。

4、规划地段现状东侧镇区街道铺设有一条污水管网向南接入政和大道污水主干管网，本次规划区污水收集后可通过东侧现状污水管网排入政和大道污水主干管网，然后向东排入镇区污水处理场处理后达标排放。

5、规划地段现状无雨水管网，本次规划实施时需铺设雨水管网收集后就近排入沟、塘、水渠。

6、规划地段东侧现状有一条 10KV 架空电力线，接入南侧政和大道电力管线上，本次规划可通过该条电力管线接入规划区，同时规划实施过程中需做好安全防护措施。

7、规划地段现状东侧有一条架空电信线，接入南侧政和大道电信管线上，本次规划可通过该条电信线接入规划区。

8、规划地段现状无燃气管网，本次规划地段内需预留燃气管网位置，待镇区铺设燃气管网后接入使用。

第三条 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》（2008 年）
- (2)《中华人民共和国环境保护法》（2015 年）
- (3)《中华人民共和国土地管理法》（2004 年）
- (4)《城市规划编制办法》（2006 年）

(5)《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(2010年)

(6)《城市绿线管理办法》

(7)《城市黄线管理办法》

(8)《淮南市控制性详细规划通则》

(9)《建筑设计防火规范 GB50016-2014》

(10)《公共建筑节能设计规范 GB50189-2005》

(11)其他相关法律、法规及规章

2、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》(自然资发【2023】234号文件)

(2)《城市道路交通规划设计规范》(GB50220—95)

(3)《城市给水工程规划规范》(GB50282—2016)

(4)《城市给水工程项目建设标准》(建标[2009]64号统一发布)

(5)《城市排水工程规划规范》(GB50318—2017)

(6)《城市污水处理工程项目建设标准》(建标【2001】77号文)

(7)《城市生活垃圾处理和给水与污水处理工程项目建设用地指标》(2005年建设部主编)

(8)《城市电力规划规范》(GB50293—2014)

(9)《通信工程项目建设用地指标》(1995年邮电部主编)

(10)《城市环境卫生设施规划规范》(GB50337-2003)

(11)《城市消防站建设标准》(建标[1998]207号)

(12)《城市抗震防灾规划标准》(GB50413-2007)

(13)《安徽省城乡规划条例》(2011)

(14)其他有关的国家及行业标准、规范

3、主要上位规划

(1)《安徽寿县瓦埠镇总体规划(2004~2020)》

(2)《寿县瓦埠镇土地利用总体规划(2006~2020)》

(3)《寿县瓦埠镇国土空间总体规划》(阶段性成果稿)

第四条 规划指导思想

贯彻十九大“以人为本”和“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念，结合淮南市节约集约试点市的城市发展需求，通过功能、结构和环境的有机结合，实现经济、社会、生态综合效益的最大化。

第五条 规划原则

1、整体发展原则：加强与周边其他地块的整体关系，通过合理的控制指标和交通基础设施规划，发挥园区综合功能。

2、以人为本的原则：加强公共服务设施、市政基础设施及绿地广场的配套，为居民创造良好的生活、工作、学习和休闲环境。

3、有效规划控制的原则：通过合理优化土地及建立规划控制手段，营造适合现代产业园区发展的建设模式。

4、近远期结合的原则：兼顾不同发展阶段，保证规划与实施的完整性和连续性，

并使规划有一定的弹性和灵活性。

第六条 规划目标

在寿县瓦埠镇总体规划的指导下，合理规划地块用地性质、编制相关规划控制指标，为下一步土地上市和出具规划设计条件提供法定依据和技术支撑。

第二章 整体控制

第一节 土地利用的总量控制

第七条 土地利用的强制性控制

道路红线、绿线以及市政公用设施等属于强制性规划控制内容，不得改变。如果发生变化，应启动相应的地块变更程序，以确保强制性用地得以实施。

寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造规划构成表

类别代码	名称	面积(m ²)	比例
09	商业服务业用地	1621.18	100.00%
A-01 0901	商业用地	1621.18	
城市建设用地		1621.18	100.00%

注：总用地计算是以外围道路红线围合计算。

第二节 土地利用的强制性控制

第八条 道路红线控制

瓦埠老街：红线宽度 4-6 米；

第九条 绿线控制

第三节 建设开发总容量控制

第十条 建设开发总容量控制

建设开发总容量控制包括人口发展规模控制和各类建筑的建设开发控制两个方面，针对规划各地块做出开发容量控制如下。

规划各地块建筑总量控制表

地块名称		用地性质	建筑总面积 (m ²)	容纳人口 (人)
	A-01	商业用地	1783.30	/
合计		/	1783.30	/

第四节 道路交通控制

第十一条 道路系统控制

规划道路一览表

序号	道路等级	道路名称	红线宽度	横断面	绿线宽度 (米)
1	镇区道路	瓦埠老街	4-6	一块板	

第十二条 停车控制

1、停车位配建指标

规划范围内不同用途建筑物在改建、扩建和新建时，必须设置配建停车场（库），停车泊位标准，按《淮南市控制性详细规划通则》的有关规定进行配置，如建筑的建设因现状条件限制，无法满足图则所规定的配建停车设施标准时，应由建设单位申报规划管理部门解决或向交通管理部门缴纳代办费，由交通管理部门统一安排停车设施。

停车位配建指标表

建筑类型	计算单位	机动车	非机动车
商业	泊位/100 平方米建筑面积	0.5	5

注：①上述各项指标均为下限。

②本表停车位指标不包括单位拥有的专业车队所需机动车停车位。

③停车场用地面积：小汽车按每车位 30m²计算；停车库建筑面积，小型汽车按每车位 35m²计算。

规划地块不设停车位，停车位配套由规划地块东北侧游客集散中心公共停车场提供服务。

第十三条 竖向控制

(1) 道路竖向设计综合考虑道路沿线现状地形、地下管线敷设、地质、水文、气候、道路路面及沿路范围内地面的排水要求；

(2) 道路竖向设计充分考虑道路的行车要求，特别是非机动车的行驶要求，

(3) 适应临街建筑立面布置。

(4) 地块内部详细设计道路纵坡坡度应该在 0.3%—3%之间。

第五节 公共服务设施控制

第十四条 教育设施

依据《安徽寿县瓦埠镇总体规划（2004-2020）》进行布局。

教育设施规划布点应在区域范围内进行统筹协调，本次规划用地性质主要为商业用地。因此，规划范围内不布置教育设施。

第十五条 商业设施

本次规划用地性质为商业用地，因此周边无需配套商业服务设施。

第十六条 医疗卫生设施

街坊 500-1000 米范围内现有一处社区服务中心，医疗卫生设施主要以社区卫生服务机构为主。

第六节 市政公用设施控制

第十七条 给水设施

1、水源规划

由寿县瓦埠自来水厂供水作为供水水源。

2、用水量预测

根据《城市给水工程规划规范 GB50282-2016》，确定合理的用水指标并计算远期最高日用水量 16.21 吨。

用水量预测一览表

用地分类	最高日用水量指标 (万吨/平方公里·日)	用地规模 (km ²)	最高日用水量(万 吨/日)
商业用地	1.00	0.001621	0.001621
总计			0.001621

3、给水管网

规划区各地块给水管网主要由城市道路供水管网供水。地块内部依据实际需要尽量形成供水主干管成环，局部为树枝状管网的形态，确保供水安全性高。

第十八条 排水设施

1、排水体制

本规划采用雨污分流制排水体制。

2、污水工程

(1) 污水量计算

污水量按给水量的 80% 计算。城市建设用地的污水量为 12.968 吨。

(2) 污水管线布置

沿主要道路布置污水主干管，污水支管布置呈枝状，收集污水后排入瓦埠镇污水处理厂进行集中处理排放。

3、雨水工程

根据地形地势及水系特点，各地块雨水经雨水管网收集后，统一处理排放。

第十九条 供电设施

1、变电所规划

依据瓦埠镇总体规划和单元规划，规划地块由瓦埠镇 35kV 变电所供电。

2、负荷预测

规划采用“负荷密度法”预测用地的最高用电负荷。

供电负荷预测一览表

	面积 (ha)	预测指标 (kW/ ha)	负荷 (kW)
商业用地	0.1621	400	64.84
合计			64.84

考虑到负荷同时系数取 0.6，预测街坊最高负荷为 38.904 千瓦

3、电力管线布置

规划区内 110kV 电力线路采用双回路从政和大道及瓦埠老街通过，局部为树枝状，供电安全性高。

第二十条 电信设施

1、邮政设施

规划地块内不设置邮政局所，可设置邮政代办点。

2、电信设施

规划地块内不设置电信局所，可设置电信代办点。

电信线路由周边城市道路主接入，主干通信电缆采用多孔管道敷设，其它次干道、支路采用直埋式电缆。

第二十一条 燃气设施

1、气源选择

气源由瓦埠镇液化气站供气。

2、燃气调压站

规划地块周边不配置燃气调压站。

第二十二条 环卫设施

1、垃圾转运站

垃圾转运站结合区域规划统筹布置，本次规划地块范围内不布置垃圾转运站。

规划地块按照《城市环境卫生设施规划规范》配置垃圾收集点。

2、废物箱

设置间距应符合下列要求：交通干道设置间距为 50-80 米；一般道路设置间距为 80—100 米。

第二十三条 环境保护设施

1、大气环境保护

大气环境优于国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）大气环境质量二级标准。

2、声环境保护

本次规划街坊噪声按照《声环境质量标准》（GB3096-2008）声环境 1 类标准执行。

第二十四条 综合防灾设施

1、消防设施

规划街坊内不设置消防站，其属于瓦埠镇消防站责任区内。

(1) 消火栓设置

室外消火栓采用地面式双出口消火栓，消火栓间距小于或等于 120 米，消火栓沿道路设置。

(2) 消防通道

消防通道间距不大于 160 米，当建筑物沿街部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，均应设置穿过建筑物的消防车道。

消防车道的宽度不小于 4 米，道路上空遇有管架、栈桥等障碍物时，其净高不应小于 4 米，消防车道承载力应大于 20 吨/平方米。

地块内部道路和尽端式消防车道应设回车场，多层以上建筑物的回车场不小于 15×15 米。

3、抗震工程设施

规划区内建筑等基础设施按七度设防。建筑密度控制在符合避震疏散场地的要求。

第三章 地块控制

第一节 地块划分与编码

第二十五条 地块划分

地块编号采用用地性质分类编号。

第二十六条 地块编码

本次规划地块编号为 A-01 地块。

第二节 地块用地性质

第二十七条 地块用地性质界定

依照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发【2023】234 号文件）

，结合用地划分，对地块用地性质进行确定，其中商业用地至二级类。

第三节 地块控制体系

第二十八条 地块控制体系

规划地块按强制性指标和指导性指标进行控制。按照分要素控制的原则，对于不同性质的用地采用分类控制，确定强制性控制内容。

规划区控制体系表

控制体系	控制内容	指标、要素选择	备注
指标控制	土地使用强度控制	容积率、建筑密度	强制性
	环境控制	绿地率、建筑退让、建筑间距	强制性
	交通控制	交通出入口方位及数量和停车泊位	引导性
	经济效益控制	土地投资强度、土地产出效益	引导性
要素控制	配套设施	排水设施、电力电信设施、环卫设施	强制性
	城市设计	建筑风格、色彩	引导性
	地下空间	——	引导性
	其他控制	噪声	引导性

第二十九条 土地使用强度指标

规划地段位于瓦埠镇国土空间总体规划中的城镇传统风貌区内，即城市更新规划单元范围内，因此本次规划可依据城市更新相关法律法规进行改造。

依据《自然资源办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知》自然资办发【2023】47号文件中关于容积率核定优化“为保障居民基本生活需求，补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约”，关于建筑密度、绿地率、建筑间距、建筑退让、日照标准、机动车停车位“在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，在城市更新中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新”，同时依据《淮南市控制性详细规划通则》“4.1.11条旧城改造区，北侧现状建筑为近期规划改造的建筑、危旧建筑、临时建筑、违法建筑等可不作为建筑间距退让的依据，但应满足消防等基本要求”。

本地块规划整体指标符合政策要求。

地块开发控制指标一览表

地块 编号	用地性 质代码	用地性 质名称	净用地面积 (ha)	容积率 max	建筑密度	绿地率	出入 口方位
					(%) max	(%) min	
A-01	0901	商业用地	0.162118	1.1	66	5	E N

第三十条 环境控制指标

1、绿地率

商业用地：绿地率 $\geq 5\%$ 。

2、建筑退让

沿建设用地边界和沿城市道路两侧的建筑物，其退让距离除符合消防、环保、管线工程和交通安全等方面的要求外，同时符合《淮南市控制性详细规划通则》。

(1) 建筑物退让用地边界

沿建设用地边界的建筑物，其离界距离按《淮南市控制性详细规划通则》控制，离界距离小于消防间距时，应按消防间距的规定控制。

(2) 建筑间距

满足消防、日照、视觉卫生等最小间距要求，同时符合《淮南市控制性详细规划通则》。

(3) 建筑退让道路红线、绿线、蓝线

建筑退让道路红线、绿线按《淮南市控制性详细规划通则》控制。

1) 沿城市道路两侧建筑物，后退道路红线距离应按道路性质、道路等级、交叉

口通行实现以及建筑高度等预留必要后退间距；

2) 沿城市绿线、蓝线新建建筑物，其后退绿线的距离不小于5米，后退蓝线的距离不小于10米，出有关规划另有规定外。

第三十一条 交通控制指标

交通出入口方位即规划地块内允许设置出入口的方向和位置，本规划中，主要指禁止机动车出入地段、机动车出入口方位。

(1) 禁止机动车出入地段

机动车出入口距相邻城市道路交叉口距离：城市主干道不宜小于70米，城市次干道不宜小于50米，城市支路不宜小于30米。

(2) 机动车出入口方位

除了“禁止机动车出入地段”外的其余路段，原则上都可设置机动车出入口；居住区内机动车出入口间距不应小于150米。

规划对各地块的机动车出入口方位做出明确规定，各单位不得随意改变。在实施过程中，应尽量避免与城市交通发生冲突。

第四章 附则

第三十二条 有关名词解释

(1) 街坊

一般是以城市道路或河流等自然界线划分的城市建设用地。

(2) 地块

在规划范围内，根据用地性质、权属、用地界线划分的最小城市用地单元。

(3) 土地使用性质

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发【2023】234号文件）

和《淮南市控制性详细规划通则》确定的规划地块的土地利用类型。

(4) 容积率

一定用地范围内总建筑面积与用地面积的比值。

(5) 建筑密度

一定用地范围内所有建筑物的基底总面积与用地面积的比例（%）。

(6) 绿地率

一定用地范围内各类绿化用地总面积与用地总面积的比例（%）。

(7) 建筑高度

建筑物由室外散水坡面量至建筑物主体最高点的垂直距离。

(8) 道路红线

规划的城市道路路幅的边界线。

(9) 建筑红线（建筑控制线）

城市道路两侧控制沿街建筑物或构筑物（如外墙、台阶等）靠临街面的界线，又称建筑控制线。

(10) 绿化绿线

城市各类绿地保护范围的控制线。

(11) 河道蓝线

城市河网水系保护范围的控制线。

(12) 城市黄线

对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

(13) 建筑退让

建筑物、构筑物自道路红线、城市绿线、城市蓝线、城市紫线、建筑红线和用地界线的后退。

(14) 建筑间距

指两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离，分正面间距和侧面间距两种。

(15) 交通出入口方位

规划地块内允许设置出入口的方向和位置，分为：机动车出入口方位、禁止机动车出入地段和主要人流出入口方位。

(16) 禁止机动车开口路段：

为保证安全行车地块内机动车出入口位置必须退让道路交叉口一定距离而设置的封闭界面。

(17) 停车泊位

规划地块内应配置的停车车位。

(18) 公共开放空间

能够全天开放供公众使用的空间，包括公共绿地、城市水体和城市广场等。

(19) 三大公共设施

公共服务设施、城乡基础设施、公共安全设施。

第三十三条 用词说明

(1) 执行本规划时，对要求严格程度的用词说明如下，以便执行时区别对待；

(2) 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词：“必须”、“严格”

反面词：“严禁”

(3) 表示允许有选择，带有指导性的用词：

正面词：“宜”、“可”、“参照”

反面词：“不宜”。

第三十四条 规划法律效力

本规划是寿县城乡规划主管部门在本规划范围内建设活动的控制性文件，寿县城乡规划主管部门负责解释。

附表1 绿化与各种地下管线之间的最小水平间距表 单位：米

管线名称	最小水平净距	
	乔木（至中心）	灌木
给水管、闸门	1.5	不限
污水管、雨水管、探井	1.0	不限
燃气管、探井	1.5	1.5
电力电缆、电信电缆、电信管道	1.5	1.0
热力管	1.5	1.5
地上杆柱（中心）	2.0	不限
消防龙头	2.0	1.2
道路侧边缘	1.0	0.5

附表2 工程管线交叉时最小垂直间距(m)

工程管线	给水管	污、雨水管	燃气管	电信、有线电视管	电力管
给水管	0.15				
污、雨水管	0.4	0.15			
燃气管	0.15	0.15	0.15		
电信、有线电视管	0.5	0.5	0.5	0.25	
电力管	0.15	0.5	0.5	0.5	0.5

附表3 工程管线的最小覆土深度(m)

序号		1		2		3		4	5	6	7
管线名称		电力管线		电信管线		热力管线		燃气管线	给水管线	雨水排水管线	污水排水管线
		直埋	管沟	直埋	管沟	直埋	管沟				
最小覆土深度(m)	人行道下	0.50	0.40	0.70	0.40	0.50	0.20	0.60	0.60	0.60	0.60
	车行道下	0.70	0.50	0.80	0.70	0.70	0.20	0.80	0.70	0.70	0.70

注:10kv 以上直埋电力电缆管线的覆土深度不应小于 1.0m。

附表 4

工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距(m)

序号	管线名称		1	2		3	4				5		6		7		8	9	10			11	12		
			建筑物	给水管		污水、雨水排水管	燃气管				热力管		电力电缆		电信电缆		乔木	灌木	地上杆柱			道路侧石边缘	铁路钢轨(或坡脚)		
				d≤200mm	d>200mm		低压	中压		高压		直埋	地沟	直埋	缆沟	直埋			管道	通信照明及<10kv	高压铁塔基础边				
								B	A	B	A										≤35kv			>35kv	
1	建筑物			1.0	3.0	2.5	0.7	1.5	2.0	4.0	6.0	2.5	0.5	0.5	1.0	1.5	3.0	1.5					6.0		
2	给水管	d≤200mm	1.0			1.0	0.5				1.5	0.5	1.0	1.5		0.5	3.0			1.5	5.0				
		d>200mm	3.0			1.5																			
3	污水、雨水排水管		2.5	1.0	1.5		1.0	1.2	1.5	2.0	1.5	0.5	1.0	1.5		0.5	1.5			1.5					
4	燃气管	低压	p≤0.05MPa	0.7			1.0					1.0													
		中压	0.005Mpa<p≤0.2MPa	1.5	0.5		1.2	DN≤300mm0.4				1.0	1.5	0.5	0.5	1.0	1.2	1.0	1.0	5.0	1.5				
			0.2Mpa<p≤0.4MPa	2.0				DN>300mm0.5																	
		高压	0.4Mpa<p≤0.8MPa	4.0	1.0		1.5					1.5	2.0	1.0	1.0										
0.8Mpa<p≤1.6MPa	6.0		1.5		2.0					2.0	4.0	1.5	1.5												
5	热力管	直埋	2.5			1.5	1.0	1.0	1.5	2.0															
		地沟	0.5	1.5		1.5	1.0	1.5	2.0	4.0	2.0		1.0	1.5		1.0	2.0	3.0	1.5	1.0					
6	电力电缆	直埋				0.5	0.5	1.0	1.5	2.0					0.5	1.0		0.6			1.5	3.0			
		缆沟	0.5	0.5		0.5	0.5	1.0	1.5	2.0					0.5	1.0		0.6			1.5	3.0			
7	电信电缆	直埋	1.0			1.0	0.5								1.0										
		管道	1.5	1.0		1.0	1.0			1.0	1.5	1.0	0.5	0.5	1.5	1.0	0.5	0.6			1.5	2.0			
8	乔木(中心)		3.0	1.5		1.5	1.2				1.5	1.0	1.0	1.5	1.5		1.5				0.5				
9	灌木		1.5	1.5		1.5	1.2				1.5	1.0	1.0	1.0		1.5				0.5					
10	地上杆柱	通信照明及<10kv			0.5	0.5	1.0				1.0		0.5	1.5											
		高压铁塔基础边	≤35kv		3.0		1.5	1.0				2.0	0.6	0.6					0.5						
			>35kv		3.0		1.5	5.0				3.0													
11	道路侧石边缘			1.5	1.5	1.5			2.5	1.5	1.5	1.5	1.5		0.5			0.5							
12	铁路钢轨(或坡脚)		6.0	5.0				1.0		3.0	2.0														

寿县自然资源和规划局文件

寿自然资规登(2022)22号

关于原瓦埠农具社等土地权属性质的 确认意见

经瓦埠镇人民政府申请及协调配合下,我局调查人员分别于2022年9月2日、9月16日对位于原瓦埠镇农具社等宗地的土地权属性质及四至边界进行现场调查、测绘。该宗地位于瓦埠镇东街口,北临东街,东临道路,南邻走道、居民区,西临居民区,土地总面积1621.2平方米,包含农具社、瓦埠镇公房及居民住房用地。农具社及公房现存房屋大多破旧不全。

一、调查情况

(一) 原瓦埠镇农具社

2022年9月2日,调查人员向原农具社老职工调查了解,农具社成立于1955年,单位性质属于全民所有制单位,三权均在县局,隶属于原手工业管理局,后主管部门多次更改名称,现为经信局。农具社原址在瓦埠小学对面,因场地小

- 1 -

不够用,约在1958年购买了落实政策后政府返还给张姓的房屋;约在1976年,又从居民方新壮处购买三间房屋,形成现在的规模,直到1996年农具社停产。

根据瓦埠镇政府提供的证明,原瓦埠镇农具社成立于1955年10月,1958年、1976年农具社出资购买街道民房扩建,1996年农具社破产倒闭,后移交瓦埠镇人民政府。同时瓦埠镇政府提交了从县档案馆调取的农具社的相关材料:1、1968年5月15日《关于启用公章的通知》,1968年5月16日启用“寿县瓦埠农具社革命委员会”公章,原“寿县瓦埠农具生产合作社”公章同时查封待处理;2、1976年瓦埠区农具社革命委员会的年终工作报告及县手工业管理局文件等材料,可以证明农具社成立于1955年,隶属于县手工业管理局。

(二) 瓦埠镇公房

该宗地内公房原属寿县自然资源确权登记中心,2020年4月经批准划转至瓦埠镇人民政府,属于国有资产。

(三) 居民住房

该范围内有部分居民办理了《国有土地使用证》,其中李兆海、王永政户土地证号分别为寿国用(2008)第011405号、寿国用(2003)字第09684号。

二、权属认定意见

根据《确定土地所有权和使用权的若干规定》第四条“依据一九五〇年《中华人民共和国土地改革法》及有关规

- 2 -

定，凡当时没有将土地所有权分配给农民的土地属于国家所有；实施一九六二年《农村人民公社工作条例修正草案》（以下简称《六十条》未划入农民集体范围内的土地属于国家所有”的规定，上述土地位于瓦埠镇镇区范围，土地所有权为国家所有。

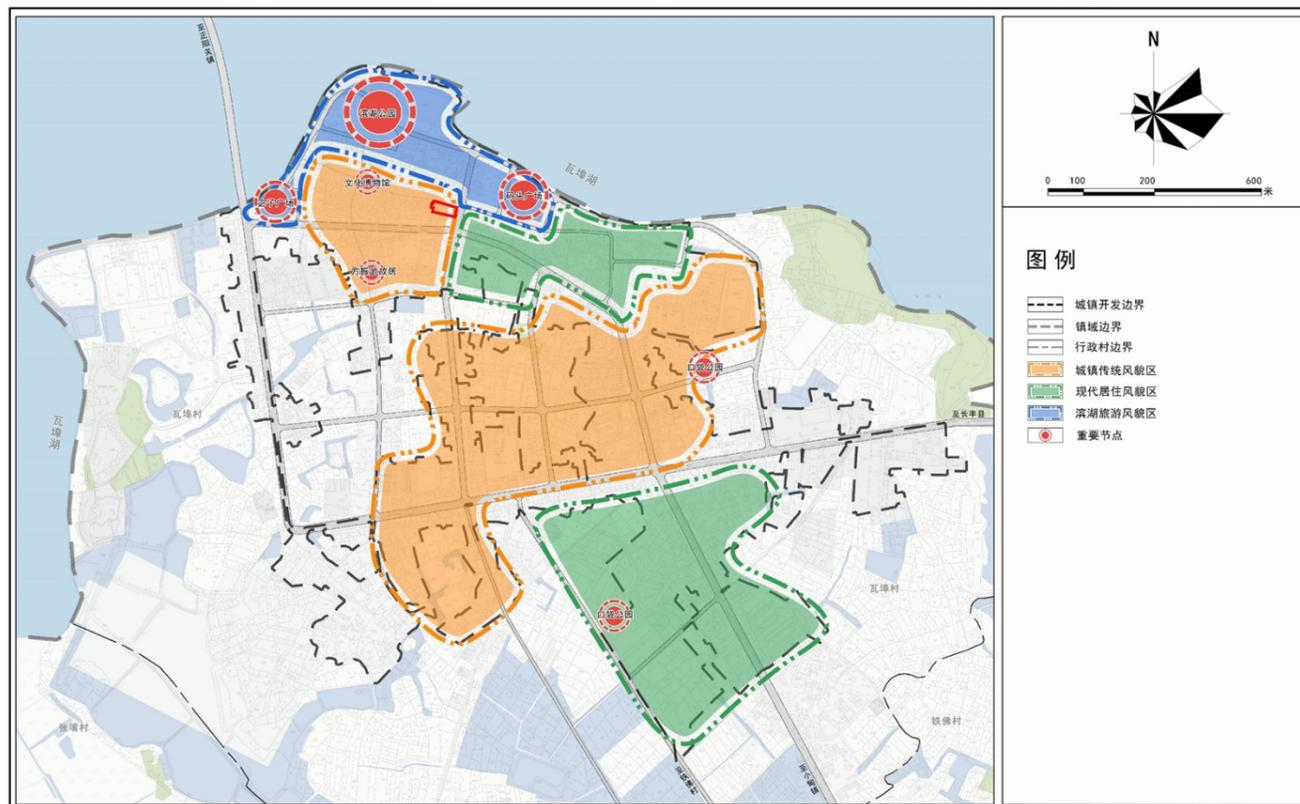
调查人员：柴文玲、龙龙、熊国好、姚传果





寿县瓦埠镇国土空间总体规划（2021-2035年）

镇政府驻地特色风貌控制规划图



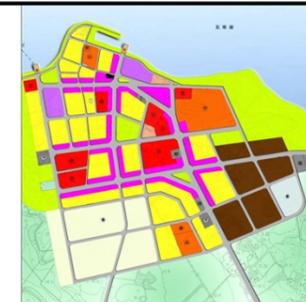
瓦埠镇人民政府
2023年7月 编制

瓦埠镇人民政府
上海同济城市规划设计研究院有限公司 制图

寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划

上位规划分析二

街坊位置图



指北针

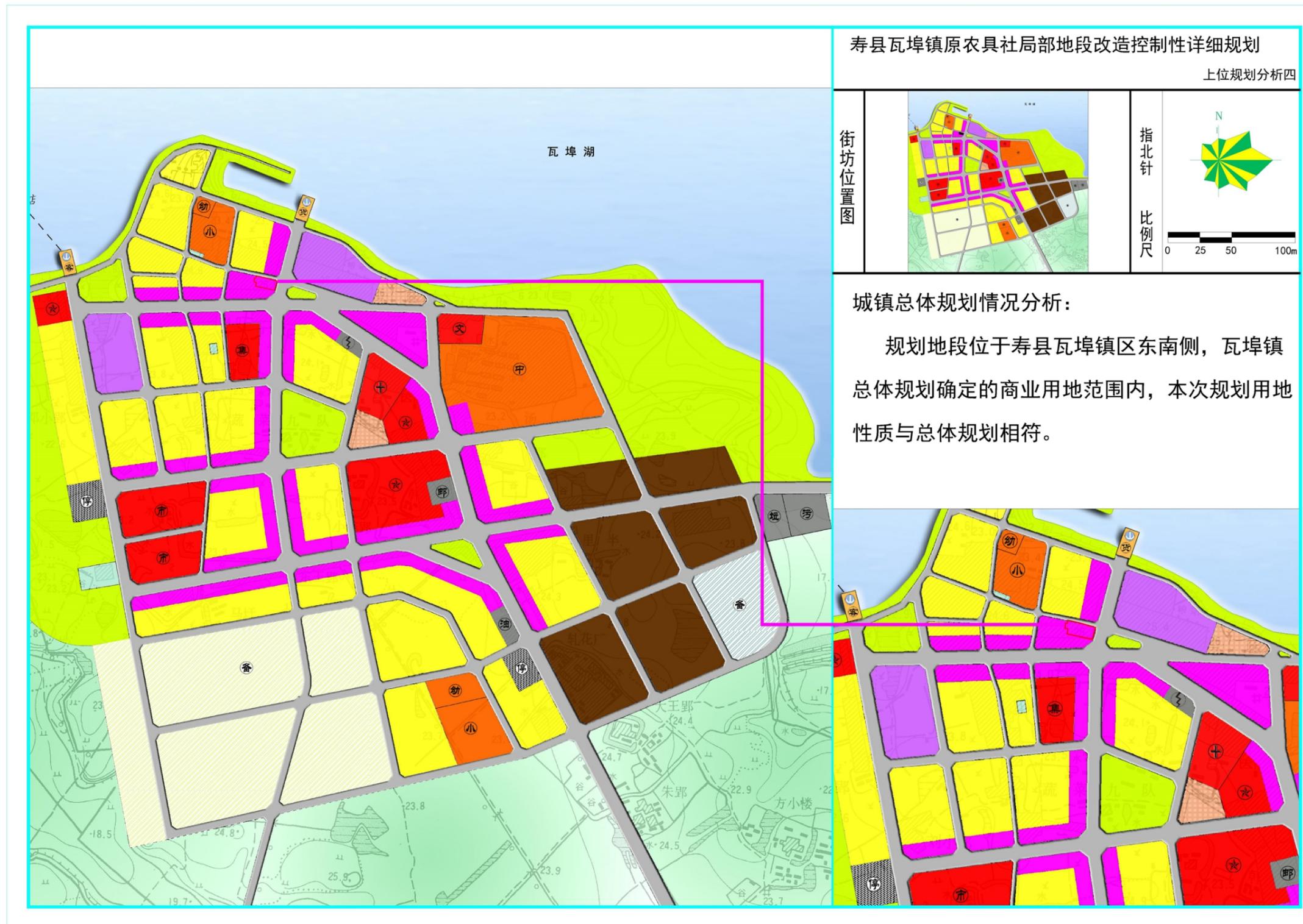


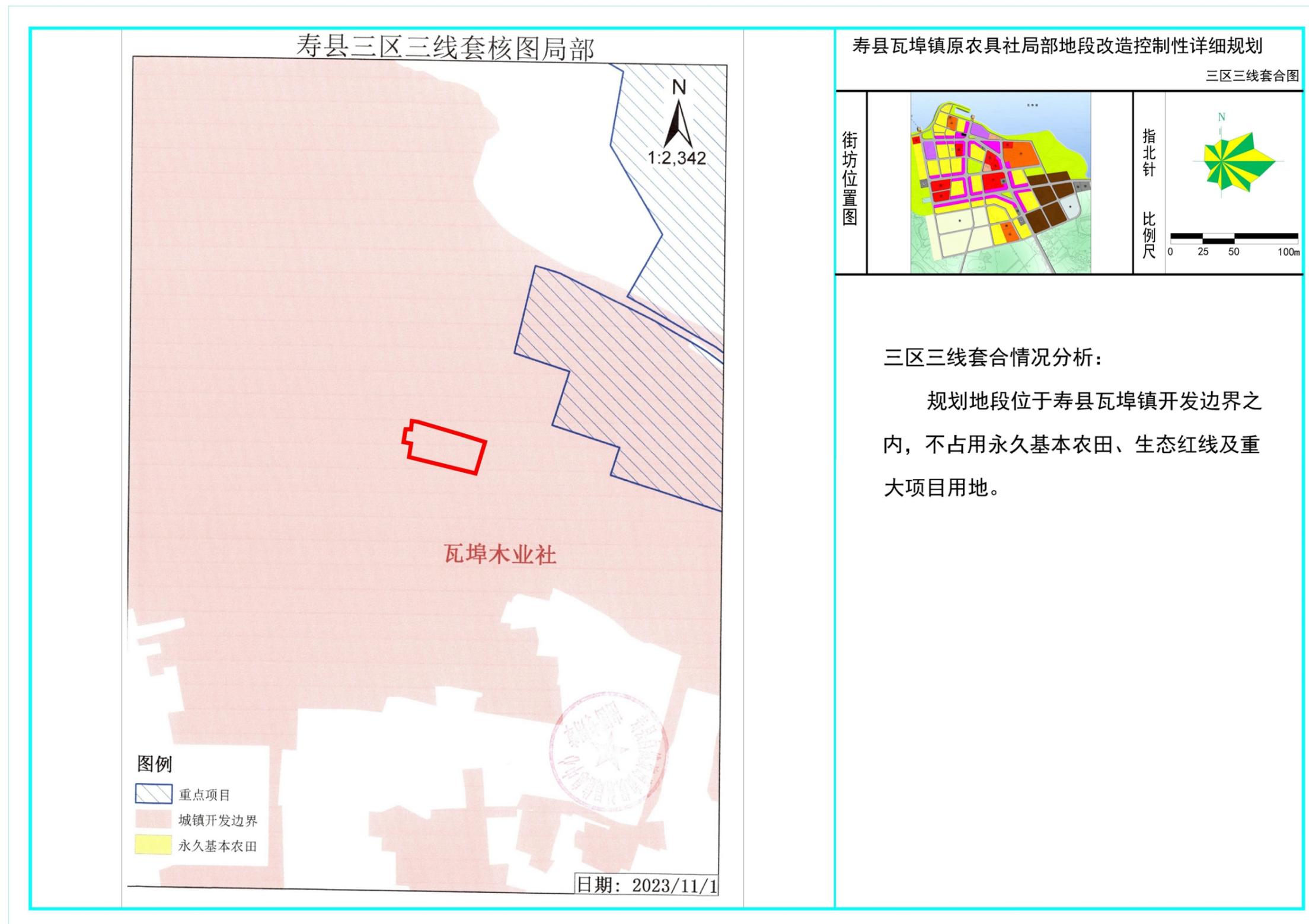
比例尺

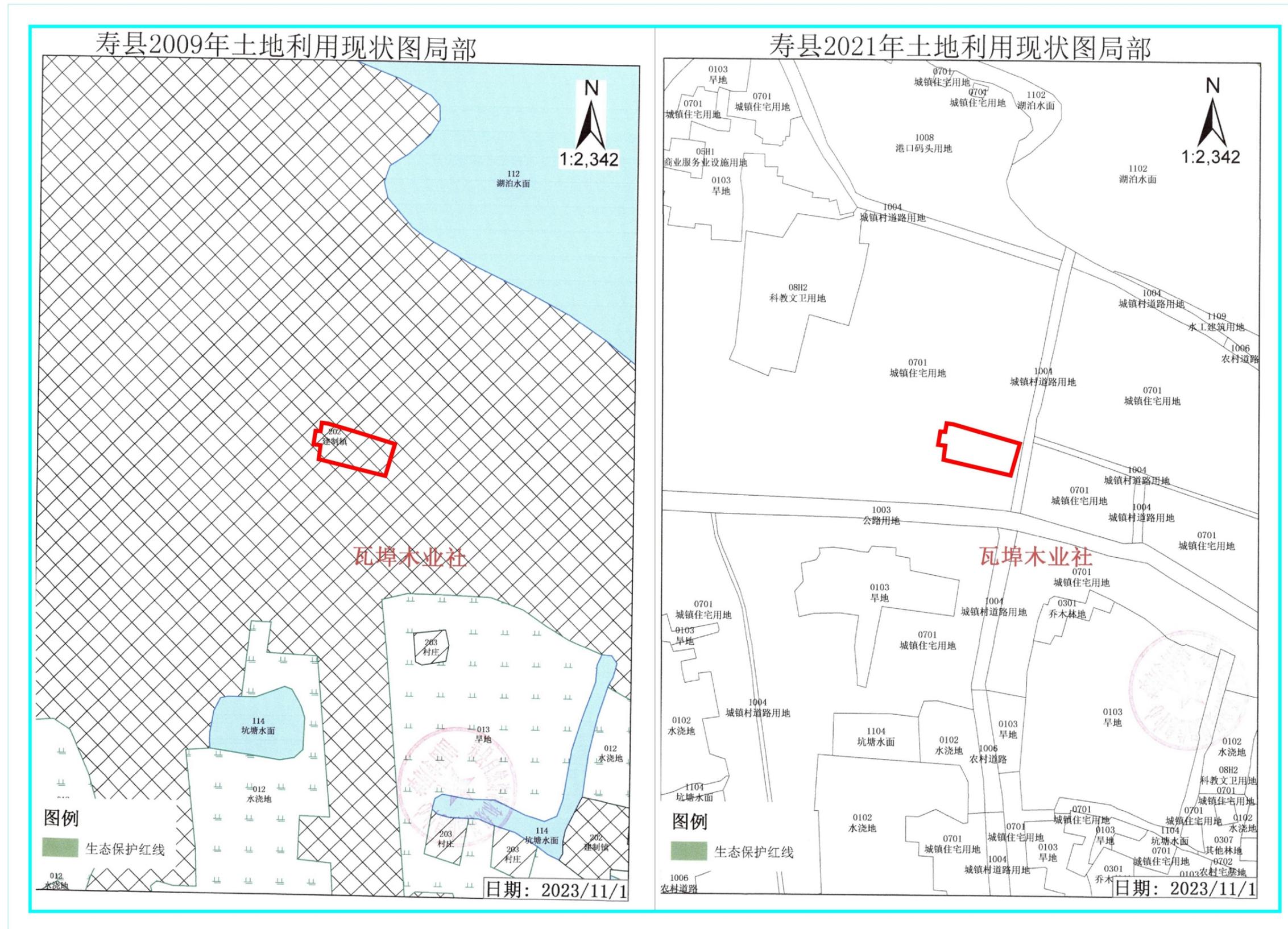


国土空间总体规划情况分析：

规划地段位于瓦埠镇国土空间总体规划中城镇传统风貌区内，即城市更新规划单元范围内，因此本次规划可依据城市更新相关法律法规进行改造。



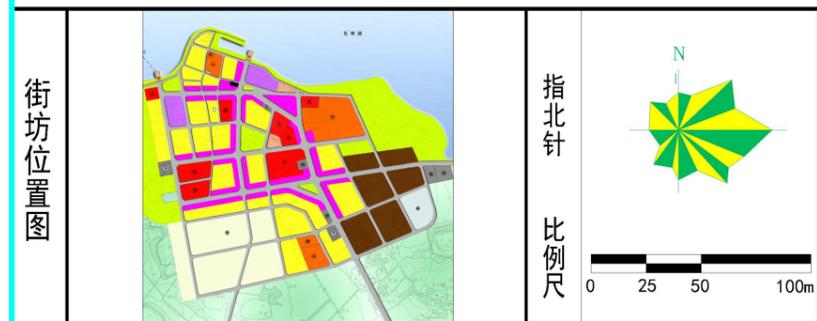






寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划

现状影像分析图



规划地段现状情况分析：

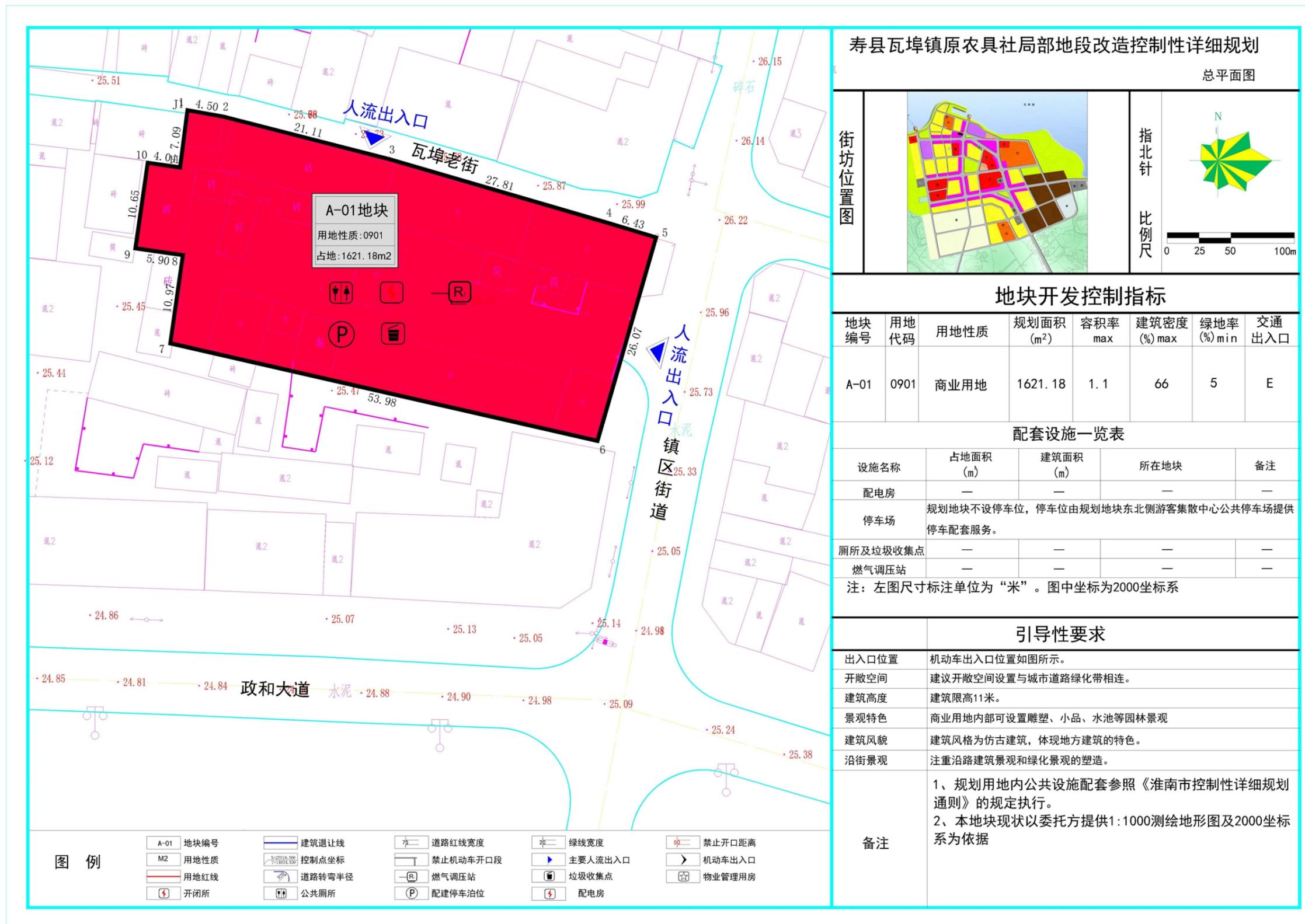
- 1、规划地段位于寿县瓦埠镇区范围内，政和大道以北，镇区街道西侧，瓦埠老街南侧，原瓦埠镇农具社局部地段，规划地段总用地1621.18平方米。
- 2、规划地块北侧及东侧分别为现状瓦埠老街及镇区街道，西侧及南侧为现状居民住宅，因此项目建设不会对周边环境造成影响。
- 3、规划地段东侧现状有一条10KV架空电力线，规划实施过程中需做好安全防护措施。
- 4、规划地段现状交通便利，适于项目的快速实施及发展。











寿县瓦埠镇原农具社局部地段改造控制性详细规划

总平面图

街坊位置图

指北针

比例尺

地块开发控制指标

地块编号	用地代码	用地性质	规划面积 (m ²)	容积率 max	建筑密度 (%) max	绿地率 (%) min	交通出入口
A-01	0901	商业用地	1621.18	1.1	66	5	E

配套设施一览表

设施名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	所在地块	备注
配电房	—	—	—	—
停车场	规划地块不设停车位，停车位由规划地块东北侧游客集散中心公共停车场提供停车配套服务。			
厕所及垃圾收集点	—	—	—	—
燃气调压站	—	—	—	—

注：左图尺寸标注单位为“米”。图中坐标为2000坐标系

引导性要求

出入口位置	机动车出入口位置如图所示。
开敞空间	建议开敞空间设置与城市道路绿化带相连。
建筑高度	建筑限高11米。
景观特色	商业用地内部可设置雕塑、小品、水池等园林景观
建筑风貌	建筑风格为仿古建筑，体现地方建筑的特色。
沿街景观	注重沿路建筑景观和绿化景观的塑造。

备注
1、规划用地内公共设施配套参照《淮南市控制性详细规划通则》的规定执行。
2、本地块现状以委托方提供1:1000测绘地形图及2000坐标系为依据

图例

A-01 地块编号	建筑退让线	道路红线宽度	绿线宽度	禁止开口距离
M2 用地性质	控制点坐标	禁止机动车开口段	主要人流出入口	机动车出入口
用地红线	道路转弯半径	燃气调压站	垃圾收集点	物业管理用房
开闭所	公共厕所	配建停车位	配电房	

规划整体指标控制依据

《自然资源办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知》自然资办发【2023】47号文件中相关规定条款。

以加强保障民生和激励公益贡献为导向核定容积率，在依法依规制定相关规则时，可重点考虑以下情形：

——为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约。

——在规划条件之外，对多保留不可移动文物和历史建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献，其建筑面积可按贡献的相应建筑面积补足。

——为满足安全、环保、无障碍标准等要求，对于增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形，其新增建筑量可不计入规划容积率。

操作性，并为创新实践提供空间。

5. 技术标准差异化

鼓励根据实际情况，结合城市更新需求，完善地方规划和建设技术标准。

——在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，在城市更新中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新，并鼓励对现行规划技术规范进行适应性优化完善。

——鼓励有关行业部门积极探索创新、有效、适用的技术和管理措施，以适应城市更新需求为重点，补充完善各类行业用地标准以及消防、人防、市政等工程技术标准和规范。

规划整体指标控制分析

依据《自然资源办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知》自然资源办发【2023】47号文件中关于**容积率核定优化**“为保障居民基本生活需求，补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约”，**关于建筑密度、绿地率、建筑间距、建筑退让、日照标准、机动车停车位**“在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，在城市更新中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形，可通过技术措施**以不低于现状条件为底线进行更新**”，同时依据《淮南市控制性详细规划通则》“4.1.11条旧城改造区，北侧现状建筑为近期规划改造的建筑、危旧建筑、临时建筑、违法建筑等可不作为建筑间距退让的依据，但应满足消防等基本要求”。

本地块规划整体指标符合政策要求。



