

# 寿县新桥国际产业园 YL-03 单元 A1 地块控制性详细规划

炎刘镇人民政府

寿县新桥国际产业园管委会

江苏山水环境建设集团股份有限公司

2024 年 07 月

文 本

# 目 录

第一章 总则 .....	2
第一条 规划背景 .....	2
第二条 规划依据 .....	2
第三条 规划范围 .....	3
第四条 强制性内容 .....	3
第五条 相关规划衔接传导 .....	4
第二章 地块整体控制 .....	5
第六条 功能定位 .....	5
第七条 用地性质 .....	5
第八条 土地兼容性（建设用地） .....	5
第三章 地块开发控制 .....	5
第九条 土地利用强制性控制 .....	5
第十条 地块指标控制 .....	6
第十一条 建筑建设控制 .....	6
第四章 道路控制 .....	6
第十二条 道路控制 .....	6
第十三条 交通设施 .....	7
第十四条 机动车出入口 .....	7
第十五条 停车位配建 .....	7
第十六条 其他交通控制 .....	7
第五章 配套设施控制 .....	8
第十七条 生活圈规划 .....	8
第十八条 场地控制 .....	8
第十九条 市政基础设施 .....	8
第二十条 安全设施 .....	9
第二十一条 其他要求 .....	9
第六章 附则 .....	9
第二十二条 规划实施 .....	9
第二十三条 规划管理 .....	10
附表一：地块控制指标一览表 .....	11
附表二：规划道路控制一览表 .....	11
附件 .....	12

# 第一章 总则

## 第一条 规划背景

落实合肥空港经济示范区发展的省级战略意图，以寿县经济开发区寿县新桥国际产业园、寿县蜀山现代产业园区为核心，以产兴城，产城融合。实施国土空间用途管制，有效开展规划许可工作，推进国土空间规划“一张图”建设，加强国土空间规划管理，完善基础设施，建设宜居宜业的产业新城，特编制《寿县新桥国际产业园 YL-03 单元 A1 地块控制性详细规划》。

## 第二条 规划依据

- (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) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 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) 《自然资源部关于进一步加强国土空间规划编制和实施管理的通知》（自然资发〔2022〕186 号）；
- (6) 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43 号）；
- (7) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- (8) 《安徽省县级国土空间总体规划编制指南（试行）》；

- (9) 《安徽省国土空间详细规划编制规程（试行）》；
- (10) 《安徽省建设用地使用标准》（2020 年版）；
- (11) 《安徽省自然资源厅关于进一步加强国土空间规划编制工作的通知》（皖自然资规划函〔2023〕5 号）；
- (12) 《安徽省自然资源厅关于做好城镇开发边界内详细规划编制管理工作的通知》（皖自然资规划函〔2023〕91 号）；
- (13) 《淮南市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (14) 《淮南市控制性详细规划通则》；
- (15) 《合肥空港经济示范区总体发展规划》；
- (16) 《寿县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (17) 《炎刘镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- (18) 《寿县新桥国际产业园电力设施专项规划（2021-2035）》；
- (19) 地块修建性详细规划初稿；
- (20) 国家、地方其它相关法律、法规。

### 第三条 规划范围

寿县新桥国际产业园 YL-03 单元 A1 地块，规划编制范围为西至寿州大道道路中心线、北至安康大道道路中心线，东侧、南侧位置参照图则，规划编制范围面积为 7830 m<sup>2</sup>。

### 第四条 强制性内容

根据《城市规划编制办法》第四十二条规定，控制性详细规划确

定的规划地块的土地用途、容积率、建筑密度、绿地率、部分基础设施和公共服务设施配套建设的规定为强制性内容。强制性内容，文本中以下划线表示。

## 第五条 相关规划衔接传导

1、依据《淮南市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果，本次规划地块基本处于城镇开发边界内，且不与生态保护红线及永久基本农田相邻。

2、依据《寿县国土空间总体规划（2021-2035 年）》城镇居民体系，项目位于合淮同城化增长核，新桥发展区内。重点推进供水、电力、燃气等市政基础设施区域一体化建设全面提升市政基础设施保障水平，形成对县域发展的有利支撑。

3、依据《炎刘镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》，本次规划地块不涉及地质灾害、洪涝灾害、水资源安全保障区和水源涵养区，未压覆地下文物和矿产资源，无重大基础设施穿越。规划地块主要用地性质为城镇住宅用地（新一轮炎刘镇国土空间总体规划，已将该地块调整为供电用地以及防护绿地，尚未形成正式成果），相邻周边地块用地性质主要为农村宅基地、城镇住宅用地、防护绿地等。

## 第二章 地块整体控制

### 第六条 功能定位

结合上位国空 YL-03 单元功能定位：产城融合发展区；

YL-03 单元 A1 地块功能定位：区域供电基础设施。

### 第七条 用地性质

YL03-A1-01 地块用地性质为：供电用地（1303）；

YL03-A1-02 地块用地性质为：防护绿地（1402）；

### 第八条 土地兼容性（建设用地）

YL03-A1-01 地块：无其他用地兼容；

YL03-A1-02 地块：无其他用地兼容。

## 第三章 地块开发控制

### 第九条 土地利用强制性控制

规划划定的道路红线、地块边界以及用地性质不得擅自变更，如确实需要变更土地利用强制性控制内容，应符合相应的变更程序。

YL03-A1-01 地块：用地面积 2150 m<sup>2</sup>；

YL03-A1-02 地块：用地面积 814 m<sup>2</sup>；

## 第十条 地块指标控制

YL03-A1-01 地块为供电用地，容积率 $\leq 0.8$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率不作要求；YL03-A1-02 地块为防护绿地，相关指标不做具体要求。

供电用地设计建设时执行《火力发电厂与变电站设计防火标准》（GB50229-2019）相关规定及要求，建筑及构筑物高度应符合《淮南市控制性详细规划通则》相关要求外同时满足机场净空要求。

## 第十一条 建筑建设控制

地块围墙建设退让，多、低层建筑退让用地边界应满足《淮南市控制性详细规划通则》相关要求，图则指标控制表中西侧、北侧为退让道路红线距离，东侧和南侧为退让用地红线距离。

# 第四章 道路控制

## 第十二条 道路控制

寿州大道为城市主干道，道路红线宽度为 62 米（道路展宽后道路红线宽度为 72 米和 74 米），双向 8 车道，断面形式为四块板；

安康大道为城市次干道，道路红线宽度为 32 米（道路展宽后道路红线宽度为 40 米），双向 4 车道，断面形式为三块板；

具体道路横断面详见图则。

### 第十三条 交通设施

道路红线范围内除道路配套设施外，不得建设其他构筑物，跨路构筑物保证相应净高，应满足《淮南市控制性详细规划通则》要求；道路公交站点具体参照《淮南市公交运营线路开通办法》以及相关专项规划确定。

### 第十四条 机动车出入口

寿州大道为城市主干道，安康大道为城市次干道，道路机动车出入口均按照道路红线延长线相交点 70 米距离控制。

地块设置应急和消防出入口，应保持常开，但不作为地块通勤出入口。

### 第十五条 停车位配建

YL03-A1-01 地块配建机动车停车位应符合《淮南市控制性详细规划通则》要求，配建机动车充电桩数量不少于规划停车位的 35%，配建非机动车充电设施数量满足相关规范要求。

### 第十六条 其他交通控制

非机动车出入口位置应符合图则的规定，其中 YL03-A1-01 地块北侧沿安康大道仅可设置人行出入口。

## 第五章 配套设施控制

### 第十七条 生活圈规划

YL-03 单元 A1 地块主要为供电用地、防护绿地以及城镇村道路用地，其中供电用地作为开闭所使用，连同防护绿地、城镇村道路用地均不涉及生活圈规划。

### 第十八条 场地控制

场地竖向设计应综合考虑地形、排水和工程管线的布线要求。

### 第十九条 市政基础设施

#### 1、电力工程：

衔接《寿县新桥国际产业园电力设施专项规划（2021-2035）》，地块 110KV 电力线路源于现状广岩变 220KV 变电站。

#### 2、电信工程：

由寿州大道干线光缆接入，地块配套相应规模的信号分输设备。

#### 3、供水工程：

地块供水来自新桥水厂，市政供水主管网由寿州大道接入地块。

#### 4、雨水工程：

场地排水顺应地势，雨水管网沿寿州大道东侧布置，收集后排入地块南侧水体，排放雨水时宜设置雨水净化过滤设施。

#### 5、污水工程：

主管网沿寿州大道布置，经收集后汇入炎刘镇西部现状污水处理厂。

#### 6、供燃气供热工程：

供燃气、供热管道均沿寿州大道布置，分别接自东南部规划天然气储备站以及北部规划电热厂。

### 第二十条 安全设施

1、消防设施：地块属于规划寿州大道消防救援站责任范围。

2、应急疏散通道：规划周边道路，设置疏散通道，同时要求主要疏散通道两侧建筑倒塌后有 7-10m 的畅通空间，同时规划迎宾大道北侧公园绿地设置固定紧急避难场所。

### 第二十一条 其他要求

地块详细规划实施建设，需执行相关生态环境、绿色建筑、建筑产业化、海绵城市等政策、文件、规范要求。

## 第六章 附则

### 第二十二条 规划实施

本控制性详细规划经寿县人民政府批准后，公布之日起执行。

本控制性详细规划适用于规划范围内地块内各类用地建设的规划管理工作。规划文本与地块图则，具有同等的法律效力，两者应同时使用，不可分割。

## 第二十三条 规划管理

本控制性详细规划由炎刘镇及寿县新桥国际产业园管委会自然资源和规划行政主管部门负责解释。

规划文本和地块图则是结合单元规划要求和实际发展需求而制定的,未涉及的指标,应符合国家、安徽省、淮南市的有关技术规定。当有关规范、规定调整时,以最新调整为准。

附表一：地块控制指标一览表

地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
YL03-A1-01	1303	供电用地	2150	≤0.8	≤30	--	--	控规新编
YL03-A1-02	1402	防护绿地	814	--	--	--	--	控规新编

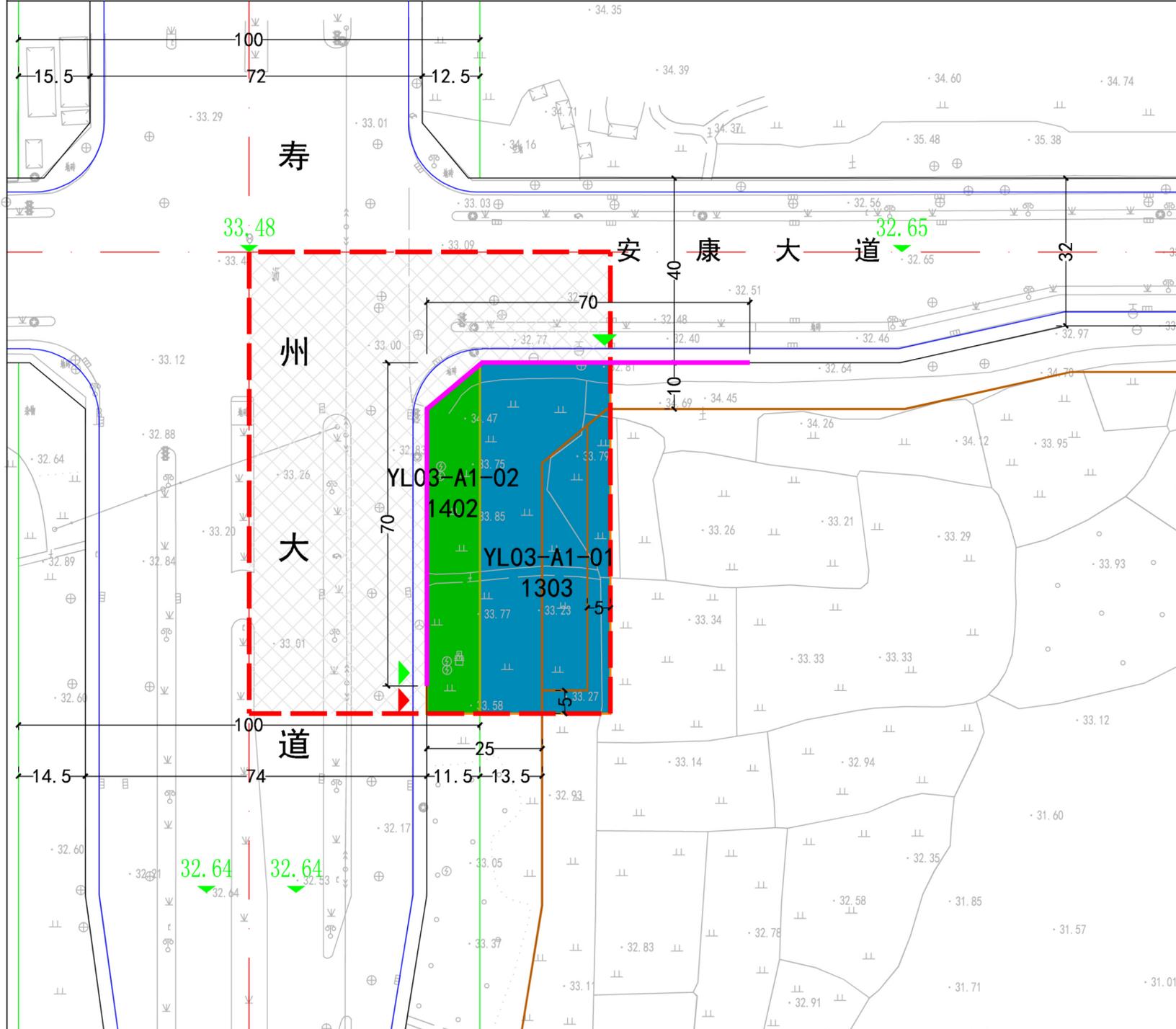
附表二：规划道路控制一览表

序号	道路等级	道路名称	红线宽度 (m)	双向车道数	断面形式	备注
1	主干道	寿州大道	62	8	四块板	已建成
2	次干道	安康大道	32	4	三块板	已建成

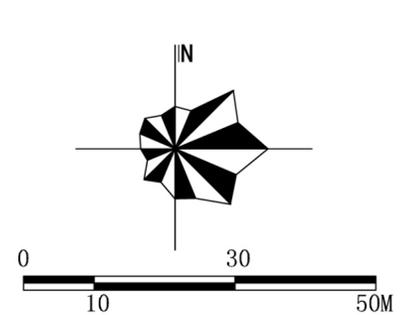
# 图 则

# 寿县新桥国际产业园YL-03单元A1地块控制性详细规划

## YL03-A1-01、02地块图则



风玫瑰  
比例尺



地块位置索引



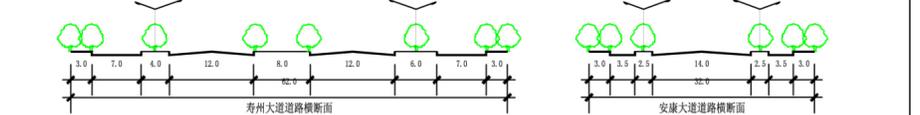
规划编制范围7830m²

东至:	图示位置
南至:	图示位置
西至:	寿州大道道路中心线
北至:	安康大道道路中心线

规划道路建设控制

道路名称	道路等级	红线宽度 (m)	双向车道数	断面形式	绿线宽度 (m)
寿州大道	主干道	62	8	四块板	--
安康大道	次干道	32	4	三块板	--

道路断面指引



### 地块控制一览表

地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建筑退让				备注
								E	S	W	N	
YL03-A1-01	1303	供电用地	2150	≤0.8	≤30	--	--	≥5	≥5	≥25	≥10	控规新编
YL03-A1-02	1402	防护绿地	814	--	--	--	--	--	--	--	--	控规新编

### 配套设施控制

名称	所在地块	说明
--	--	--
其他	道路红线范围内除道路配套设施外,不得建设其他构筑物,跨路构筑物保证相应净高,满足《淮南市控制性详细规划通则》要求;无障碍设计应符合国家现行标准《无障碍设计规范》GB 50763的规定;市政管网应满足各专业相关规范,同步规划、同步设计、同步施工等。	

### 兼容性规定

地块编号	兼容用地	兼容比例	备注
--	--	--	--

城市设计引导

地块位于寿县新桥国际产业园城融合发展区中综合居住片区,建筑风格以清新简洁为主,创新并融入寿县传统文化。应注重沿寿州大道沿街建筑界面以及绿化景观塑造,打造优美天际线。

通则管理

建筑退让、日照间距、建筑通风、卫生、市政配套设施等指标要求均按照《淮南市控制性详细规划通则》及相关技术管理文件执行。

建设条文管控

- 1、地块用地围墙建设应按照《淮南市控制性详细规划通则》及相关技术管理文件执行;
- 2、地下空间不得超过用地范围线且注意避让市政线路;
- 3、YL03-A1-01地块于禁止机动车出入口路段不得设置机动车出入口,地块北侧仅可设置人行出入口;
- 4、YL03-A1-01地块配建机动车充电桩数量不少于规划停车位的35%,配建非机动车充电设施数量满足相关规范要求;
- 5、绿色建筑设计应按照《绿色建筑评价标准》等有关标准要求执行;
- 6、图示地块中城镇开发边界以外区域位于城镇开发边界天窗区域,建设时应与城镇建设用地执行相同标准;
- 7、供电用地设计建设时执行《火力发电厂与变电站设计防火标准》(GB50229-2019)相关规定及要求;
- 8、建筑及构筑物高度应符合《淮南市控制性详细规划通则》相关要求外,同时满足机场净空要求;
- 9、本图则未明确要求的其他内容按照《淮南市控制性详细规划通则》有关要求执行。

图例

- [Red dashed line] 规划编制范围
- [Green box] YL03-A1-01 地块编号
- [Orange line] 多低层建筑退让线
- [Green box] 1402 防护绿地
- [Red line] 道路红线
- [Blue box] 1303 用地性质代码
- [Orange line] -10 尺寸标注
- [Grey box] 已建成区域
- [Blue line] 道路侧石线
- [Orange line] 地块分割线
- [Red triangle] 机动车出入口
- [Green line] 禁止机动车出入路段
- [Green triangle] 人行出入口
- [Red line] 道路中心线
- [Green line] 32.64 道路控制点设计标高
- [Blue box] 1303 供电用地
- [Green line] 绿线

设计单位  
江苏山水环境建设集团股份有限公司  
证书编号: 自资规甲字22320492

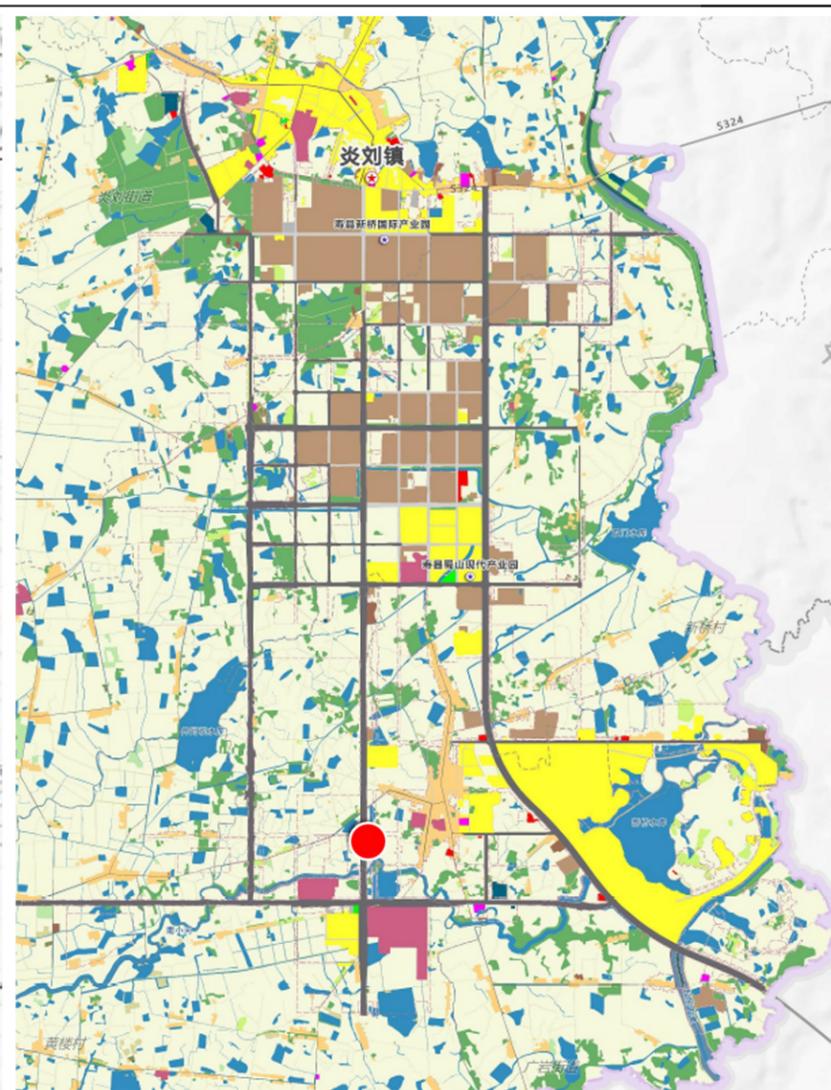
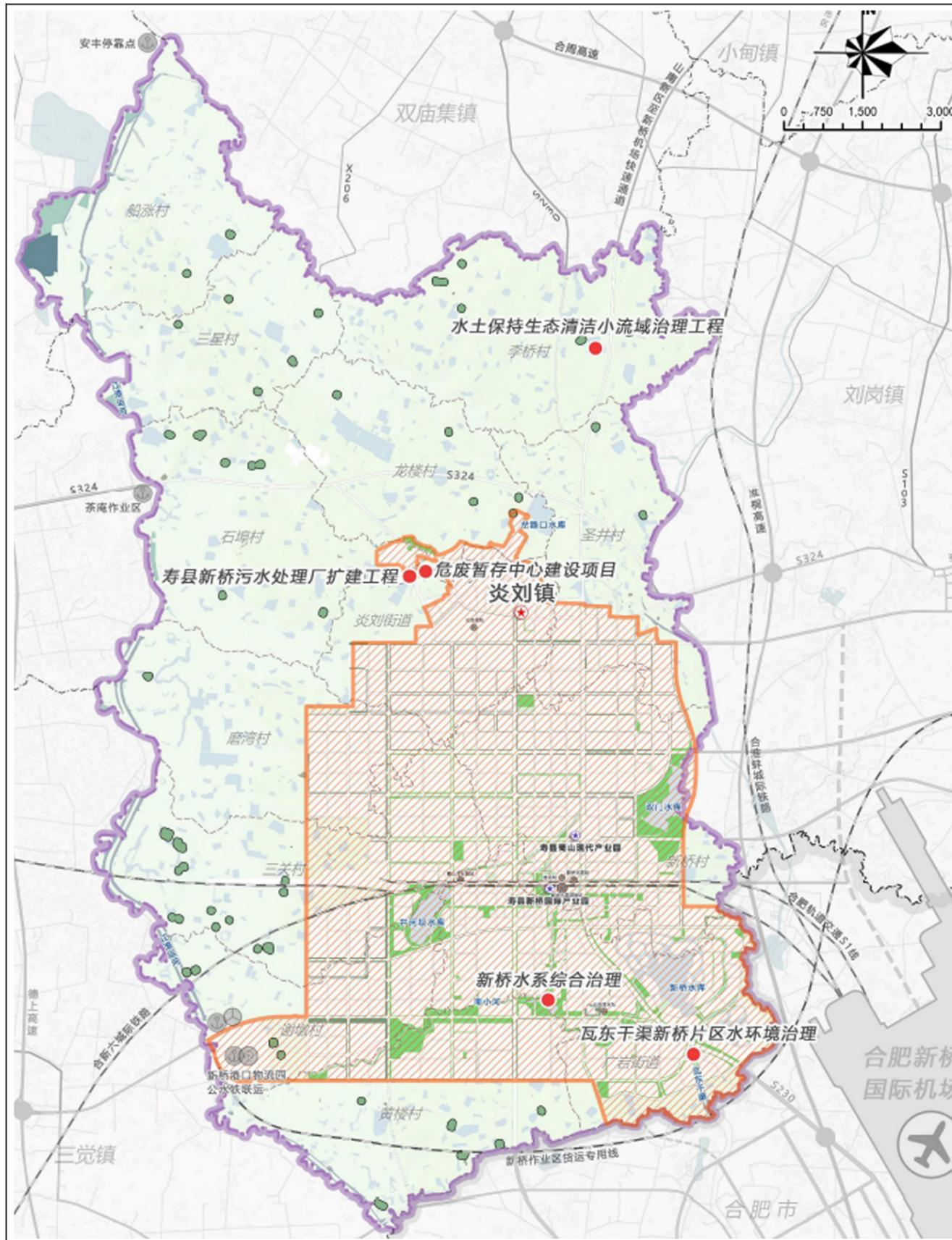
组织编制单位  
炎刘镇人民政府  
寿县新桥国际产业园管委会

# 图 集

## 图集目录：

- 1、项目区位图
- 2、上位规划衔接
- 3、地块周边现状及用地
- 4、土地利用规划图
- 5、道路交通规划图
- 6、重要控制线分布图
- 7、给排水工程规划图
- 8、供电通信工程规划图
- 9、供燃供热工程规划图
- 10、防灾工程规划图

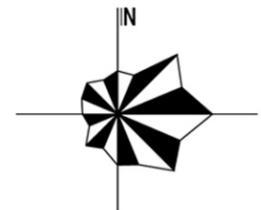
# 寿县新桥国际产业园YL-03单元A1地块控制性详细规划



项目位于产业园位置

产业园位于炎刘镇位置

项目区位图



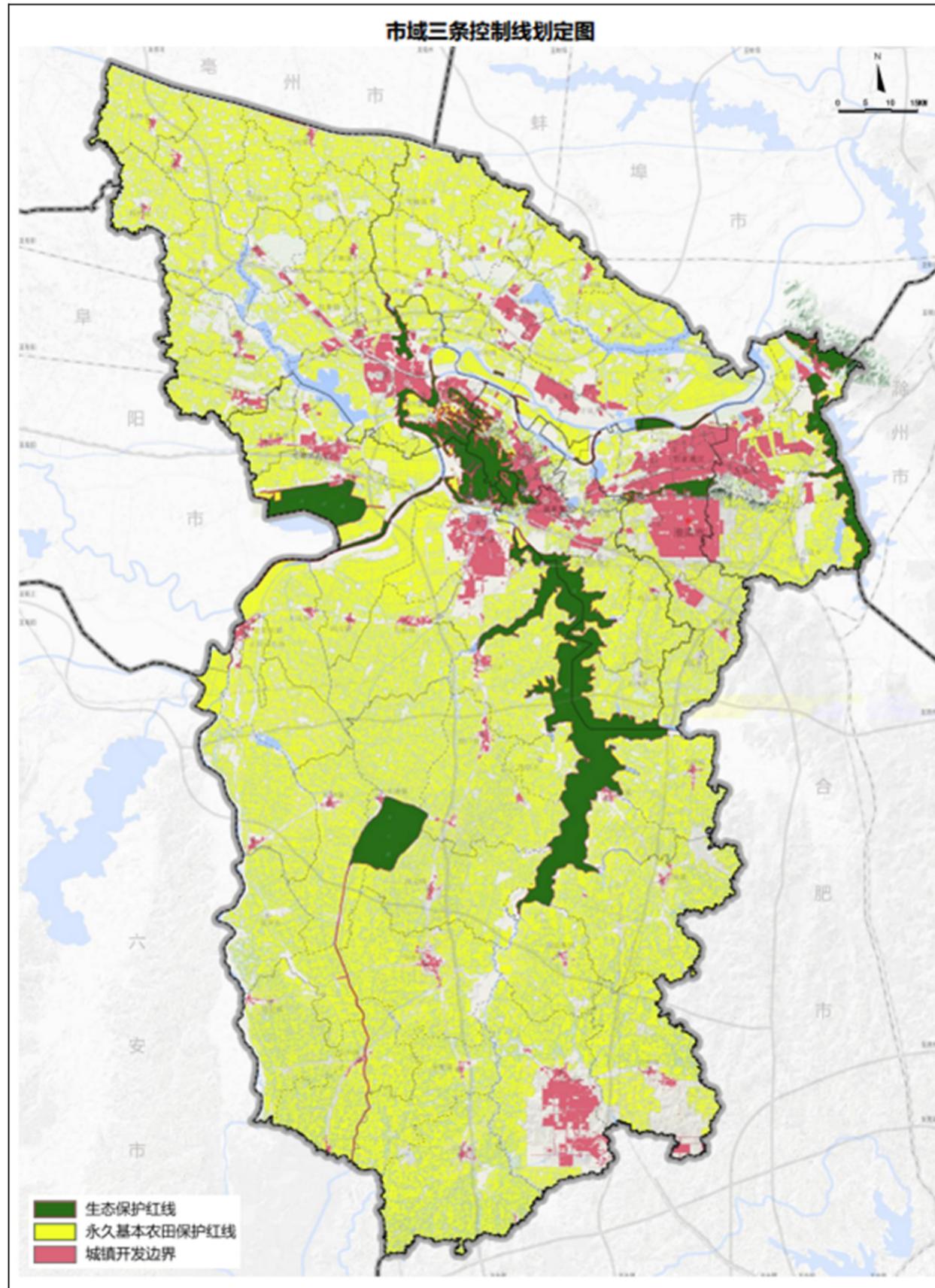
风玫瑰



项目位置索引

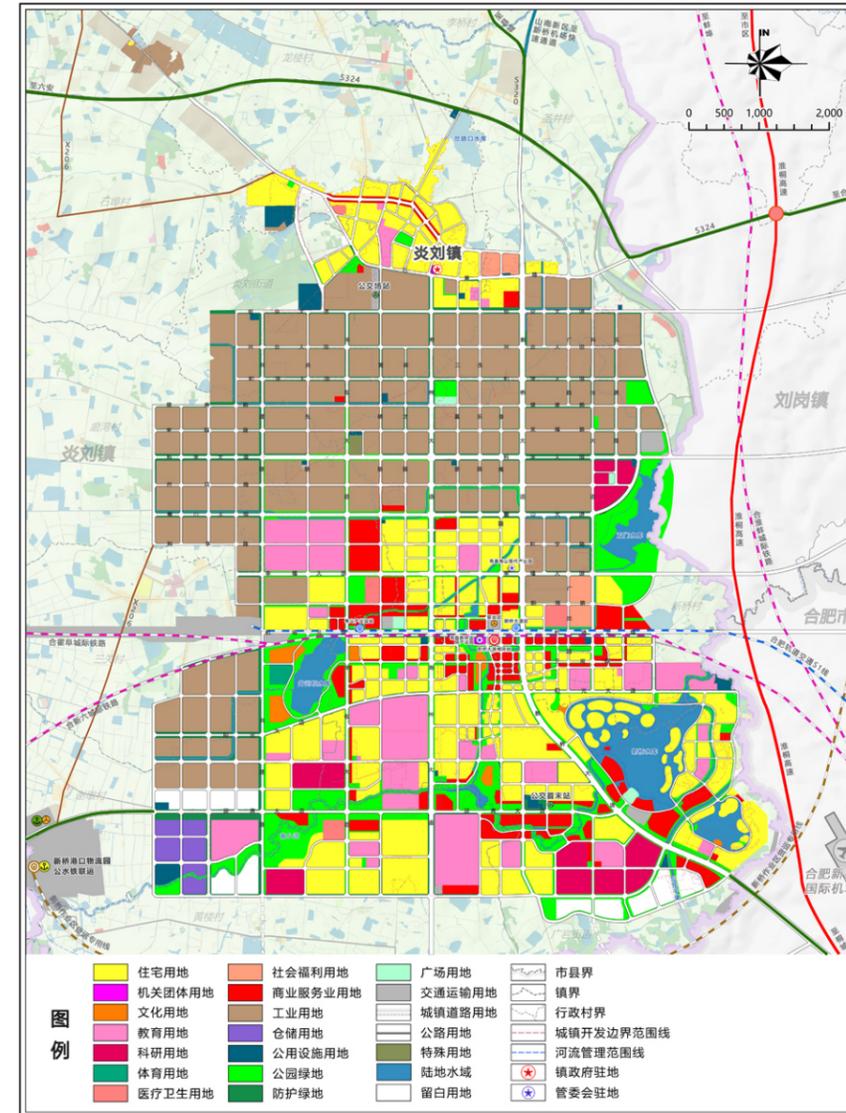
规划地块位于寿县新桥国际产业园中南部，寿州大道东侧，安康大道南侧，距离现状产业园管委会约6.5公里，距离广岩变220KV变电站约2公里（线路距离）。

# 寿县新桥国际产业园YL-03单元A1地块控制性详细规划



炎刘镇国土空间总体规划 (2021-2035年)

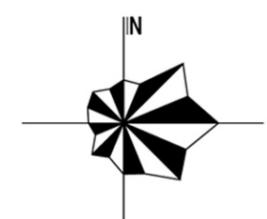
图17 镇政府驻地用地布局规划远景图



编制单位：寿县自然资源和规划局 上海同济城市规划设计研究院有限公司



## 上位规划衔接



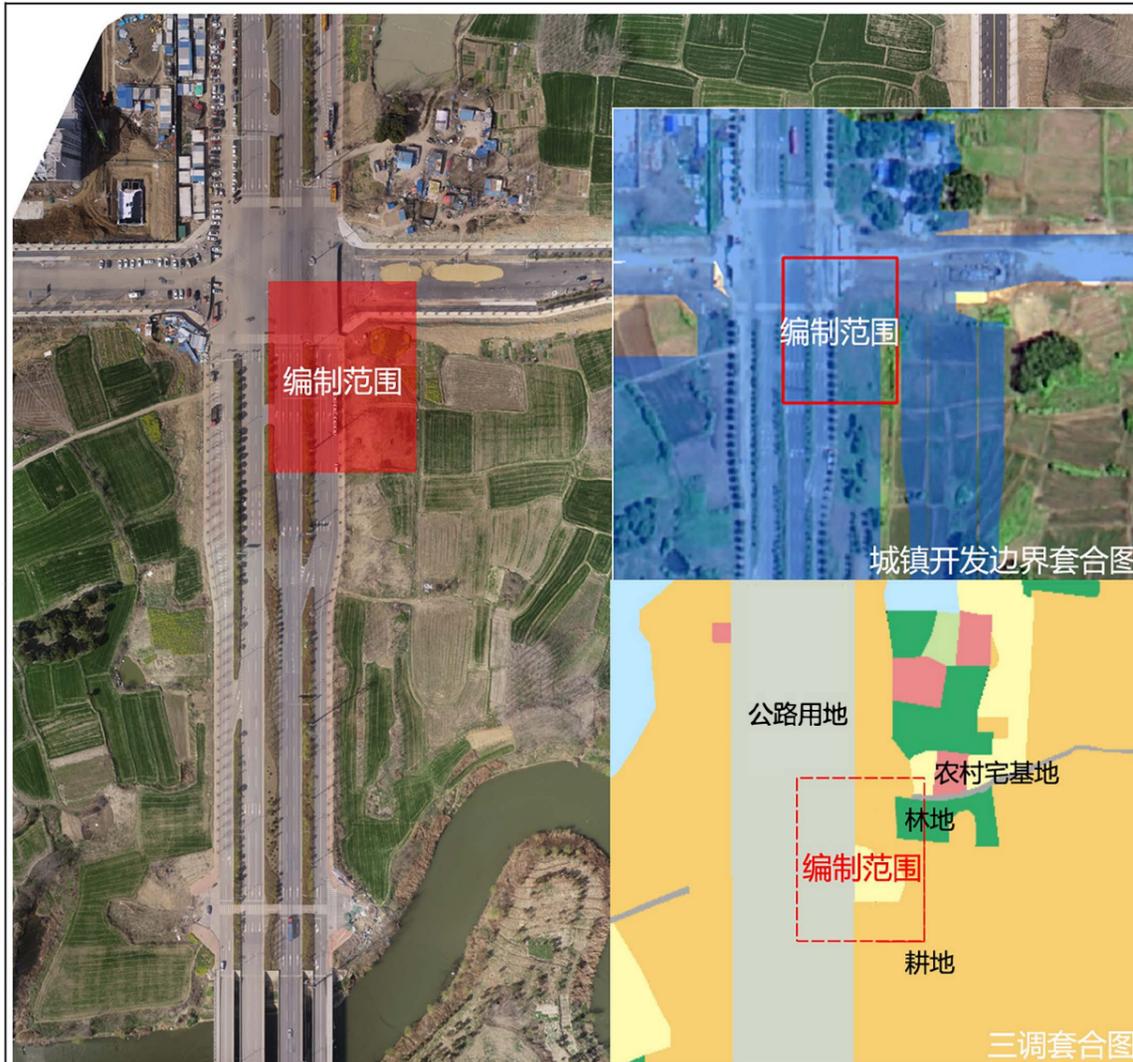
风玫瑰



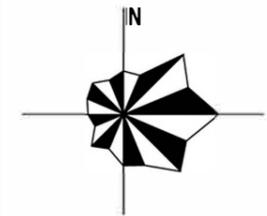
项目位置索引

地块基本位于城镇开发边界内；位于地质灾害、洪涝灾害低风险区域，位于市域重要的农业功能区之外，位于镇域生态修复和综合整治重点区域之外，不涉及水资源安全保障和水源涵养区，未压覆地下文物和矿产资源，无重大基础设施穿越。规划地块主要用地性质为城镇住宅用地（新一轮炎刘镇国土空间总体规划，已将该地块调整为供电用地以及防护绿地，尚未形成正式成果），相邻周边地块用地性质主要为农村宅基地、城镇住宅用地、防护绿地等。

# 寿县新桥国际产业园YL-03单元A1地块控制性详细规划



## 地块周边及现状用地



风玫瑰



项目位置索引

规划范围内土地利用现状主要为耕地、林地、公路用地（用地为第三次全国国土调查2020年度变更调查，与上位国空基期年底图保持一致），2024年现状实际使用为耕地以及城镇村道路用地。

周边设施建设较好，基地周边道路已建设完毕，相应的市政设施结合道路同步建设完成，地块规划建设开闭所，主要为地块西北部在建项目供电，以及规划地块周边未来建设项目供电。

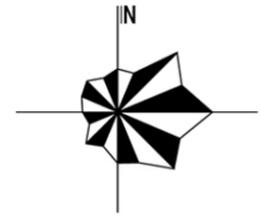
结合上位国空划定的“三区三线”可得本次编制地块划入城镇开发边界用地面积为7280平方米，用于园区拓展的规划村庄建设用地面积为550平方米。

规划地块除已建成道路外，其他位于新建区域，用地构成较为简单，已建成道路为划拨的国有土地，其他区域原用地主要以集体土地为主，目前规划范围内已完成征收工作，进入建设用地报批程序。

# 寿县新桥国际产业园YL-03单元A1地块控制性详细规划



土地利用规划图



风玫瑰



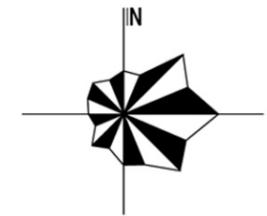
项目位置索引

- 供电用地
- 防护绿地
- YL03-A1-02 地块编号
- 1402 用地性质代码

# 寿县新桥国际产业园YL-03单元A1地块控制性详细规划



道路交通规划图

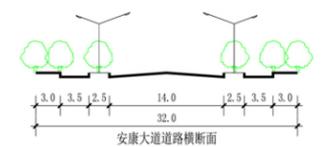
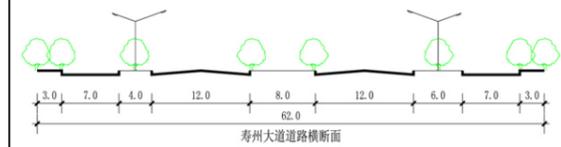


风玫瑰



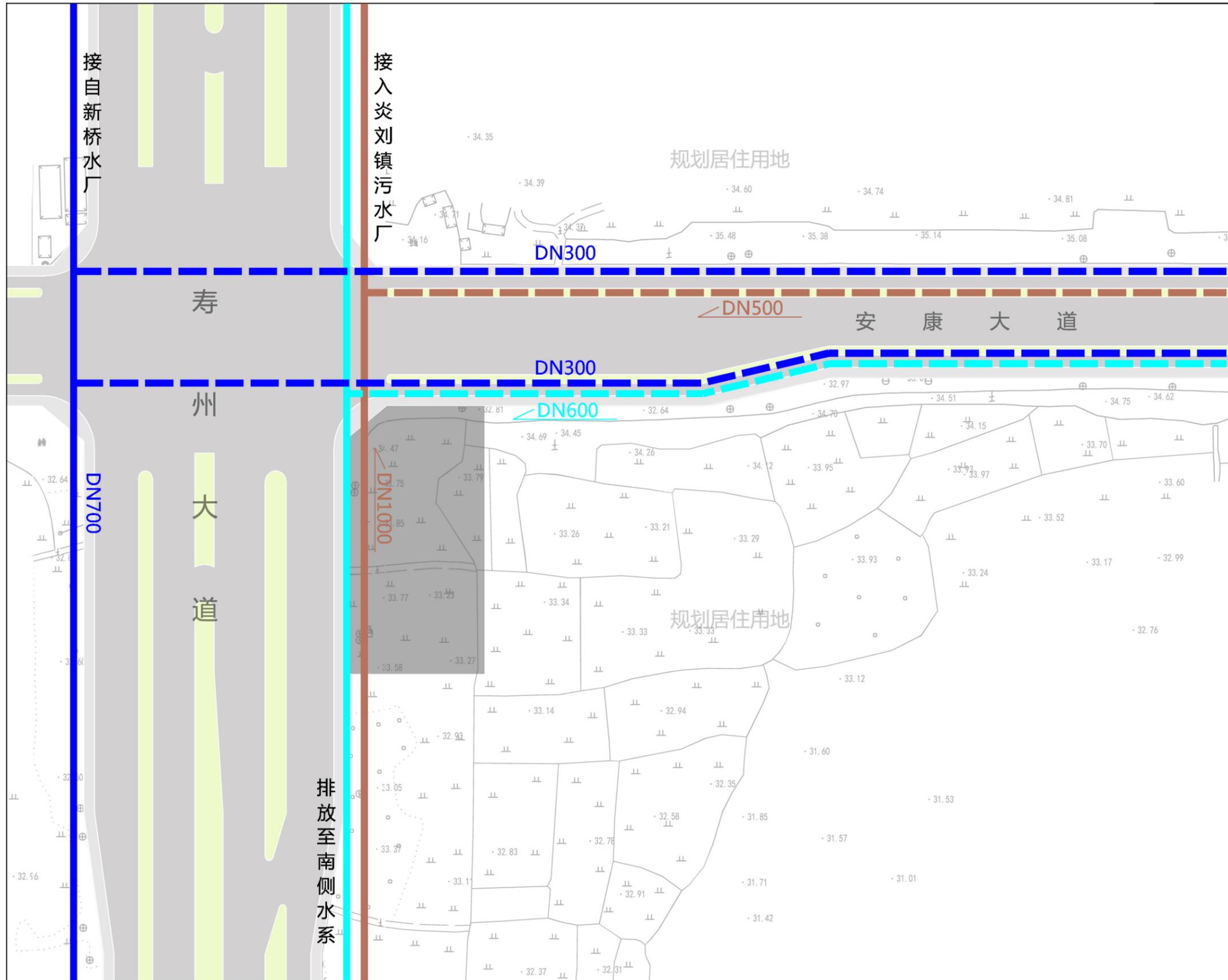
项目位置索引

- 主干道
- 次干道

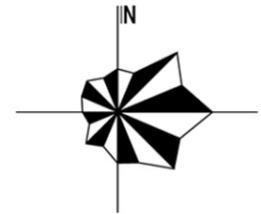




# 寿县新桥国际产业园YL-03单元A1地块控制性详细规划



给排水工程规划图



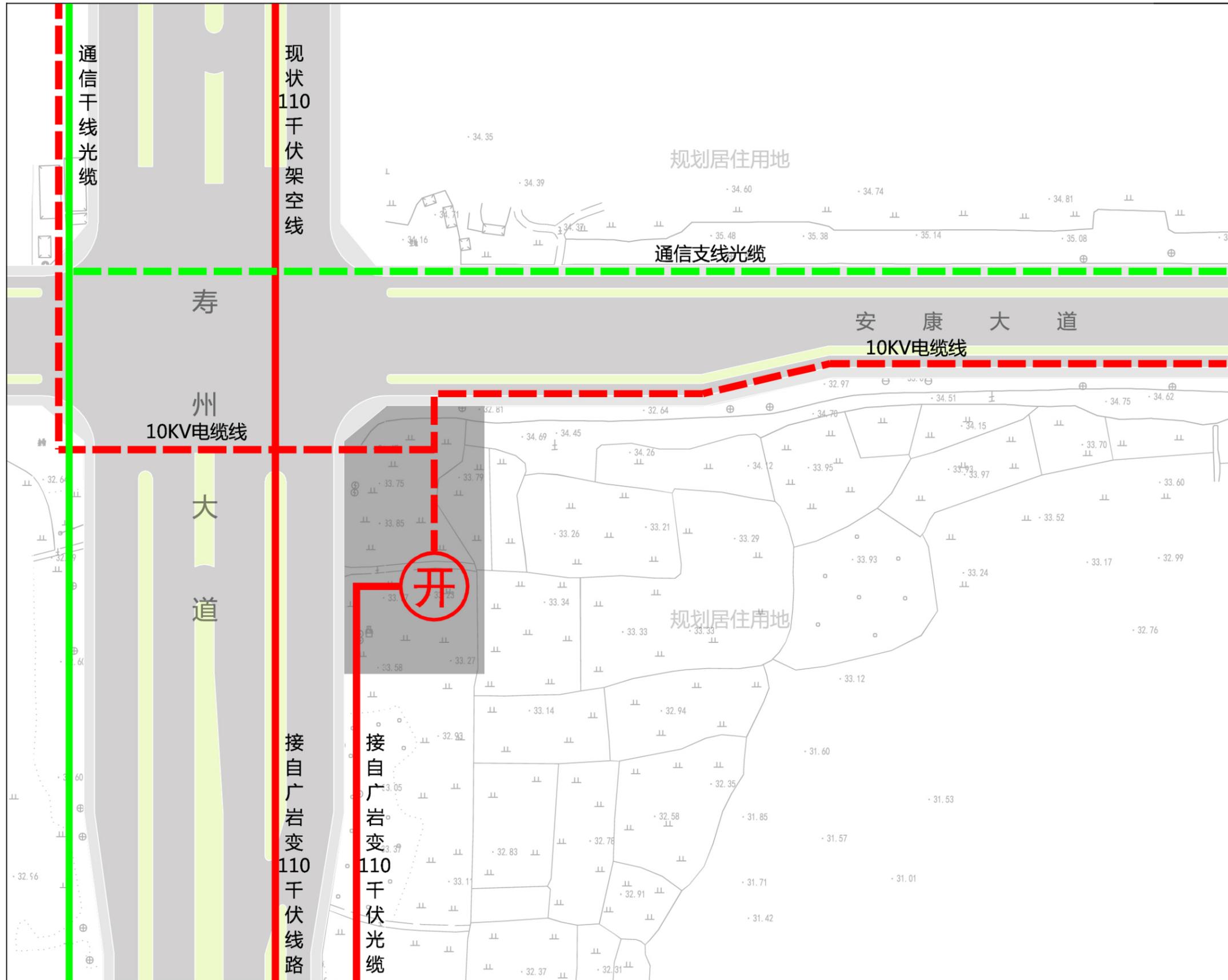
风玫瑰



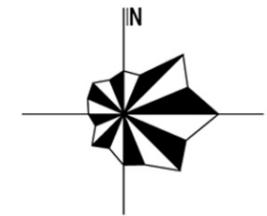
项目位置索引

- 给水主干管
- 给水支管
- 雨水主管
- 雨水支管
- 污水主管
- 污水支管
- 排向及管径

# 寿县新桥国际产业园YL-03单元A1地块控制性详细规划



供电通信工程规划图



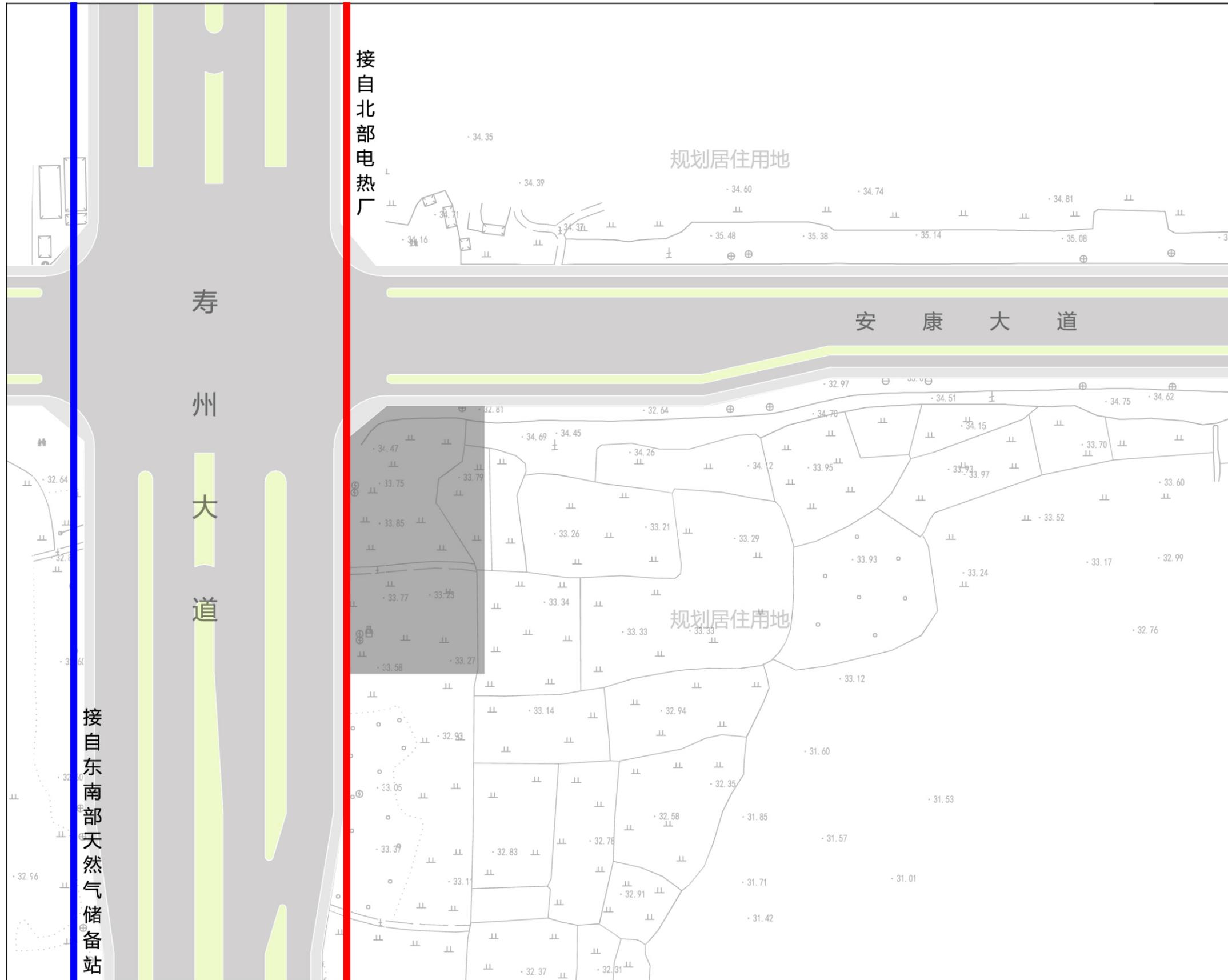
风玫瑰



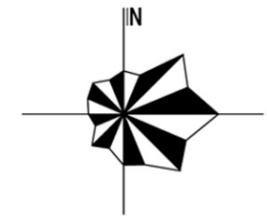
项目位置索引

-  100KV供电线
-  10KV供电线
-  通信干线
-  通信支线
-  开闭所

# 寿县新桥国际产业园YL-03单元A1地块控制性详细规划



供燃供热工程规划图



风玫瑰



项目位置索引

- 供燃气管线
- 供热管线

