

# 寿县城南新区MZ03-03-01地块详细规划

寿县自然资源和规划局  
创图信息技术（安徽）有限公司



# 一、项目区位

规划地块位于寿县城南新区北部，明珠大道和通淝路交叉口东南处，距离滁新高速寿县下道口5公里，距离寿县人民政府2公里。规划地块交通条件十分优越。





# 三、现状概况

## 1、现状用地

现状用地面积为13.66公顷，其中：

- 耕地4.56公顷，占比为33.38%；
- 居住用地2.60公顷，占比为19.03%；
- 公共管理与公共服务设施用地5.27公顷，占比38.59%；
- 商业服务业用地1.22公顷，占比8.93%；
- 公用设施用地0.02公顷，占比0.14%。

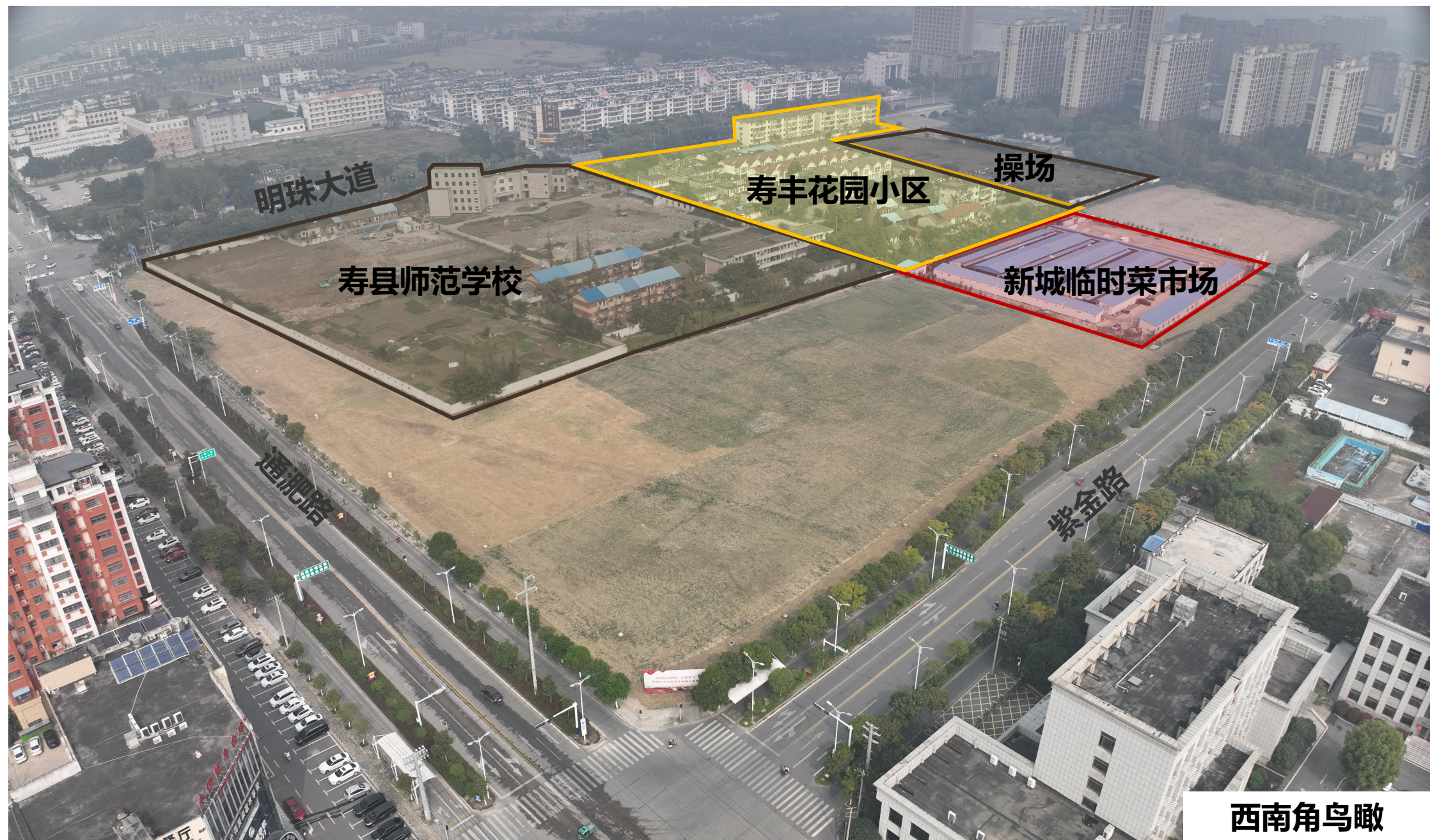
| 分类            | 规划基期年  |         |
|---------------|--------|---------|
|               | 面积(ha) | 比重(%)   |
| 耕地            | 4.56   | 33.38%  |
| 居住用地          | 2.60   | 19.03%  |
| 公共管理与公共服务设施用地 | 5.27   | 38.59%  |
| 商业服务业用地       | 1.22   | 8.93%   |
| 公用设施用地        | 0.01   | 0.07%   |
| 总计            | 13.66  | 100.00% |





# 三、现状概况

## 2、现状照片



地块范围内，整体地势较为平坦，适宜建设。现状建筑包括寿县师范学校、寿丰花园小区、新城临时菜市场，其中寿县师范学校，现已开始拆除，随着开发建设，地块内现状建筑将全部拆除（仅保留学校内部逸夫楼建筑）。



# 三、现状概况

## 3、道路网建设

地块四周明珠大道、通淝路、紫金路为现状建成道路，均为3块板道路，明珠大道为城市主干道，道路宽度为50米，双向六车道，通淝路和紫金路为城市次干道，道路宽度为36-40米，道路通达性较好。

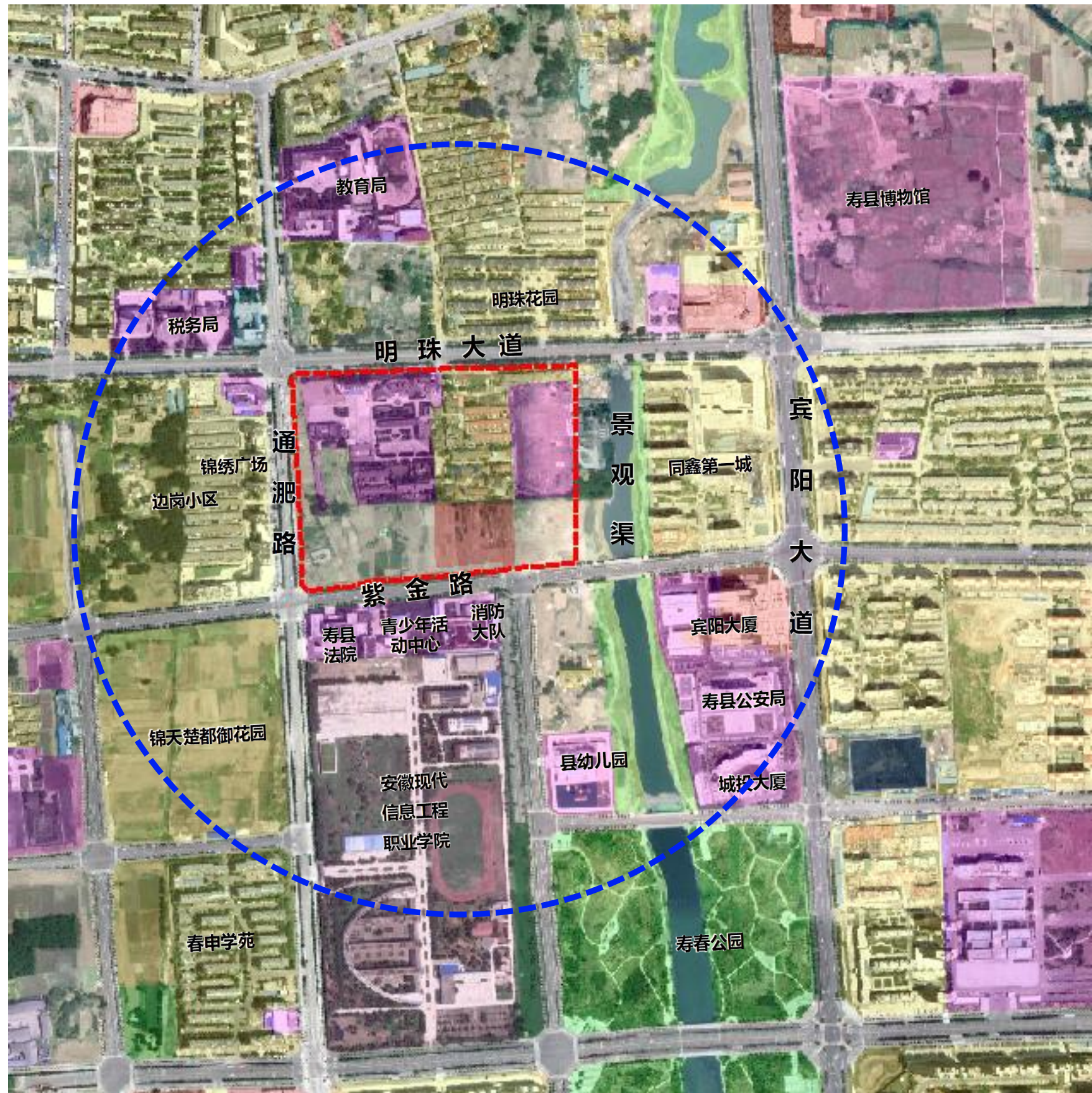


## 4、基础设施情况

地块内给水、电力、电信、雨水、污水、燃气等市政管线、管网已全部接通。

## 5、周边配套服务设施

地块位于行政服务中心范围内，生态环境优越，配套设施齐全，周边小区均以小高层和多层为主，地块开发利用价值高。



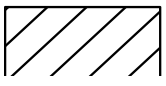


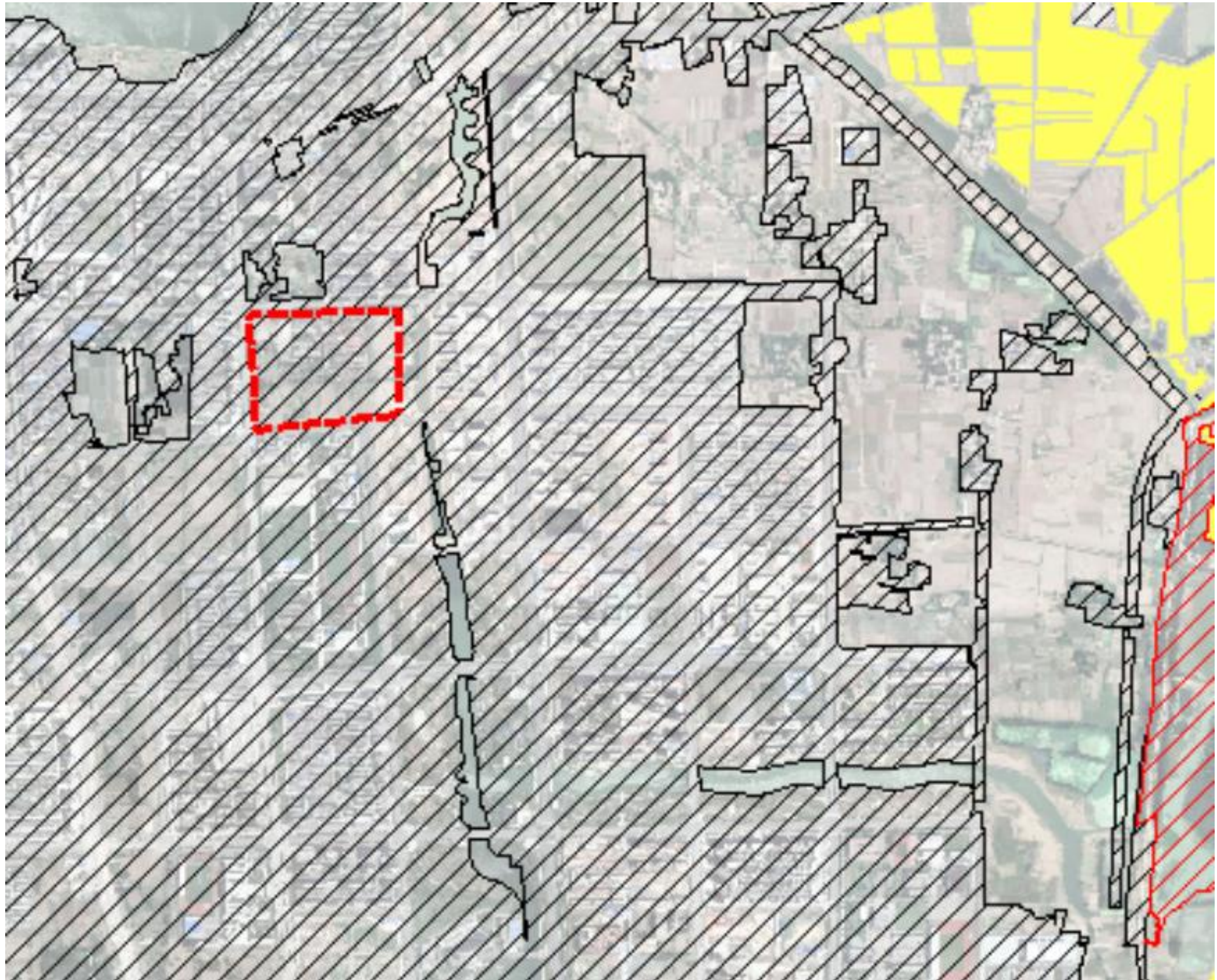
## 四、上位及相关规划

### 1、《寿县国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”

- 依据《寿县国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，**规划地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。**

#### 图例

-  规划范围
-  生态保护红线
-  永久基本农田
-  城镇开发边界





# 四、上位及相关规划

## 3、《寿县国土空间总体规划（2021-2035年）》 “单元划分”

- 依据《寿县国土空间总体规划（2021-2035年）》  
“单元划分”划定成果，规划地块所在单元MZ-03  
内主导性质以居住用地为主。



|        |       |
|--------|-------|
| 单元名称   | MZ-03 |
| 单元面积   | 69.36 |
| 建设用地面积 | 64.99 |
| 主导功能   | 居住    |



# 五、总体控制

## 1、规划地块建设强度

- MZ03-03-01地块：**
- 规划用地性质： 城镇住宅用地（0701）**
- 用地面积：13.66公顷（约205亩）
  - 容积率：  $\leq 1.8$
  - 建筑系数：  $\leq 30\%$
  - 建筑高度：  $\leq 54\text{m}$
  - 绿地率：  $\geq 30\%$
- 用地适建：**可配套商业比例不大于计容面积的10%。

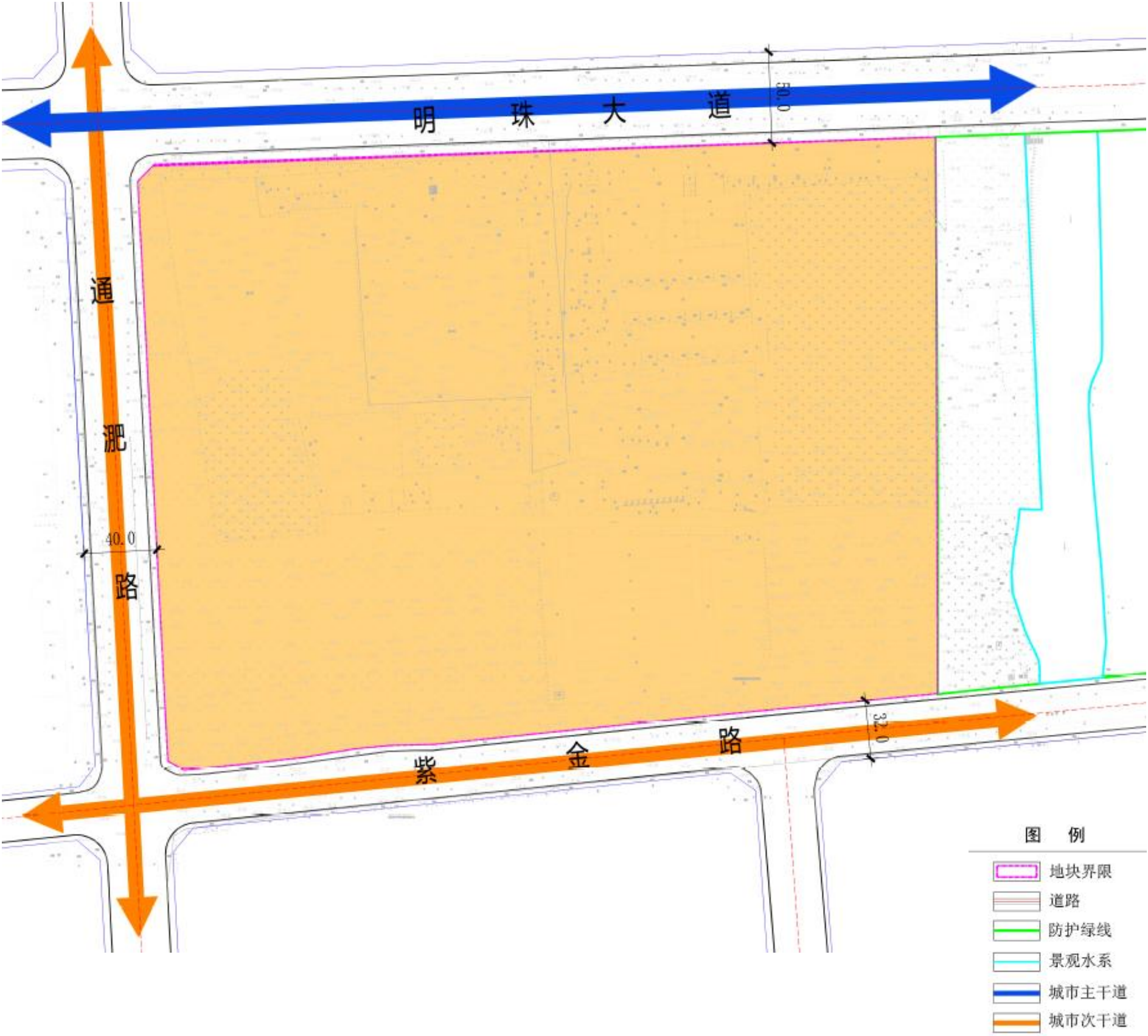
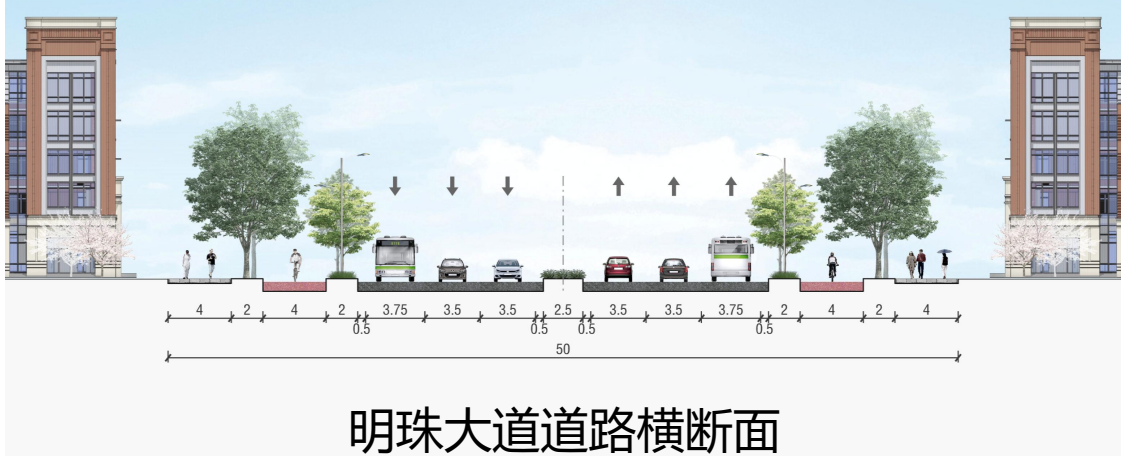
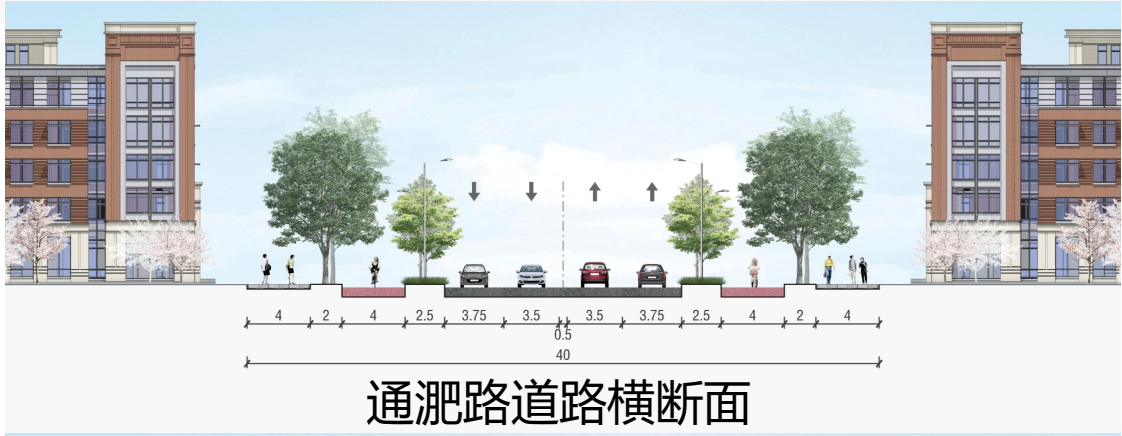
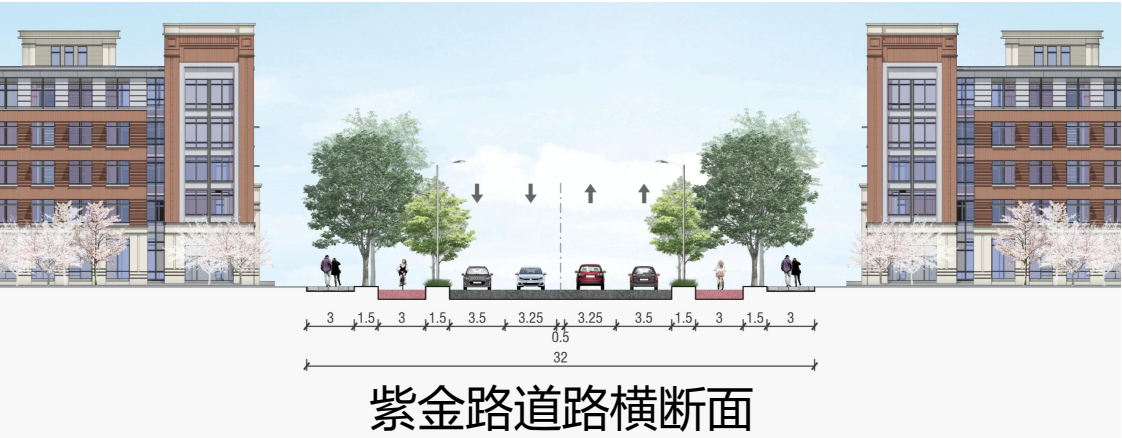




# 五、总体控制

## 2、道路交通规划

| 序号 | 道路等级 | 道路名称 | 红线宽度 | 双向车道数 | 断面形式 | 备注   |
|----|------|------|------|-------|------|------|
| 01 | 主干道  | 明珠大道 | 50   | 6     | 三块板  | 现状道路 |
| 02 | 次干道  | 通淝路  | 40   | 4     | 三块板  | 现状道路 |
| 03 | 次干道  | 紫金路  | 32   | 4     | 三块板  | 现状道路 |





# 五、总体控制

## 3、建筑退让

地块内建筑退让防护绿线不小于10米，退让明珠大道、通淝路不小于20m，退让紫金路不小于15m。

## 4、建筑间距

地块内建筑间距指标按照《淮南市控制性详细规划通则》(2015年修订版)、《建筑设计防火规范》及其他相关技术管理文件执行。

## 5、交通出入口方位

地块北部明珠大道、南部紫金路、西部通淝路均设置机动车出入口。

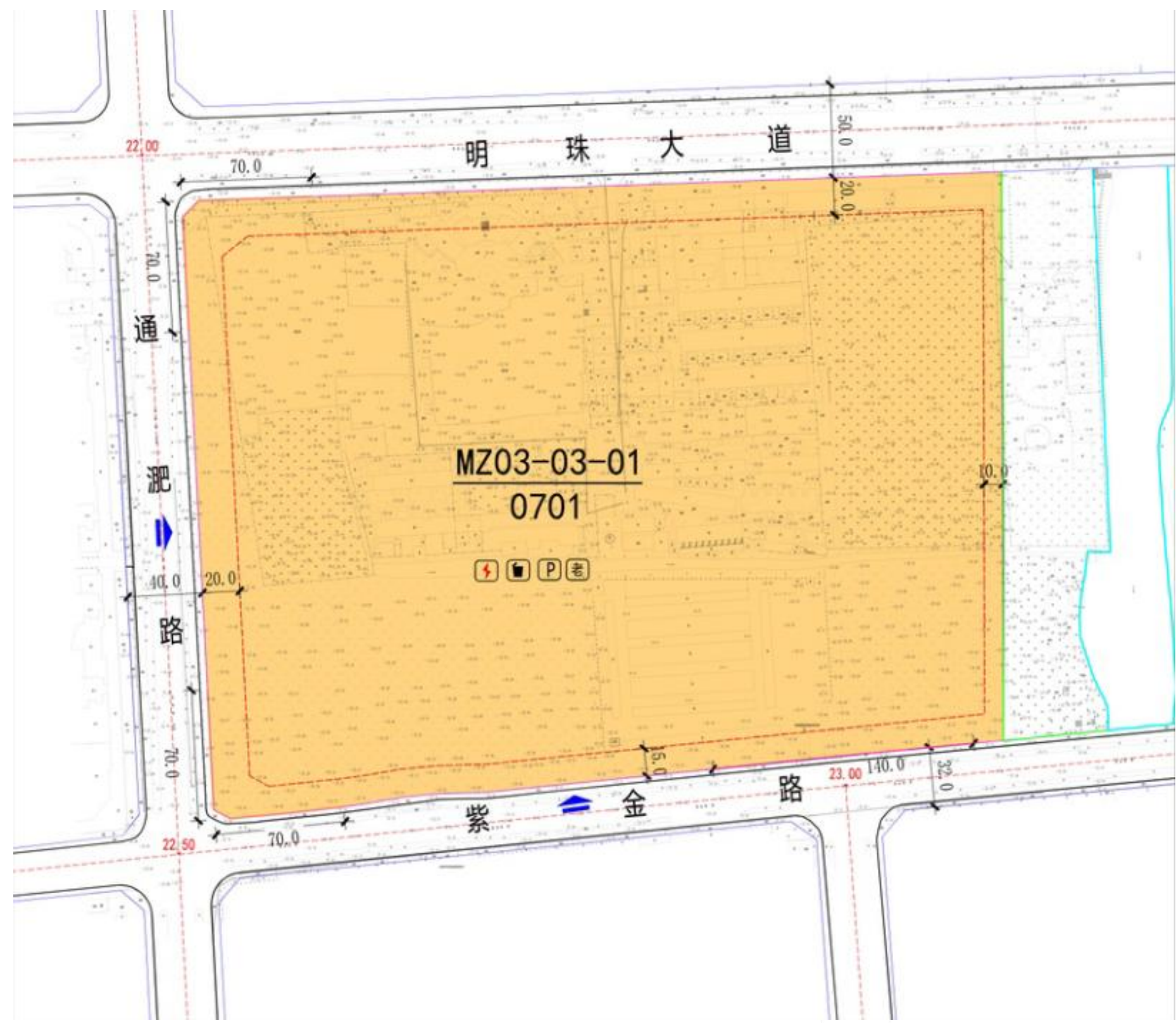
## 6、禁止开口路段

出入口位置距相邻城市道路交叉口红线交点不宜小于70 m。

## 7、停车设施控制

机 动 车：按1.1车位/户设置。  
非机动车：按1.0车位/户设置。

原则上，新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件，配建非机动车充电设施数量满足相关规范要求。



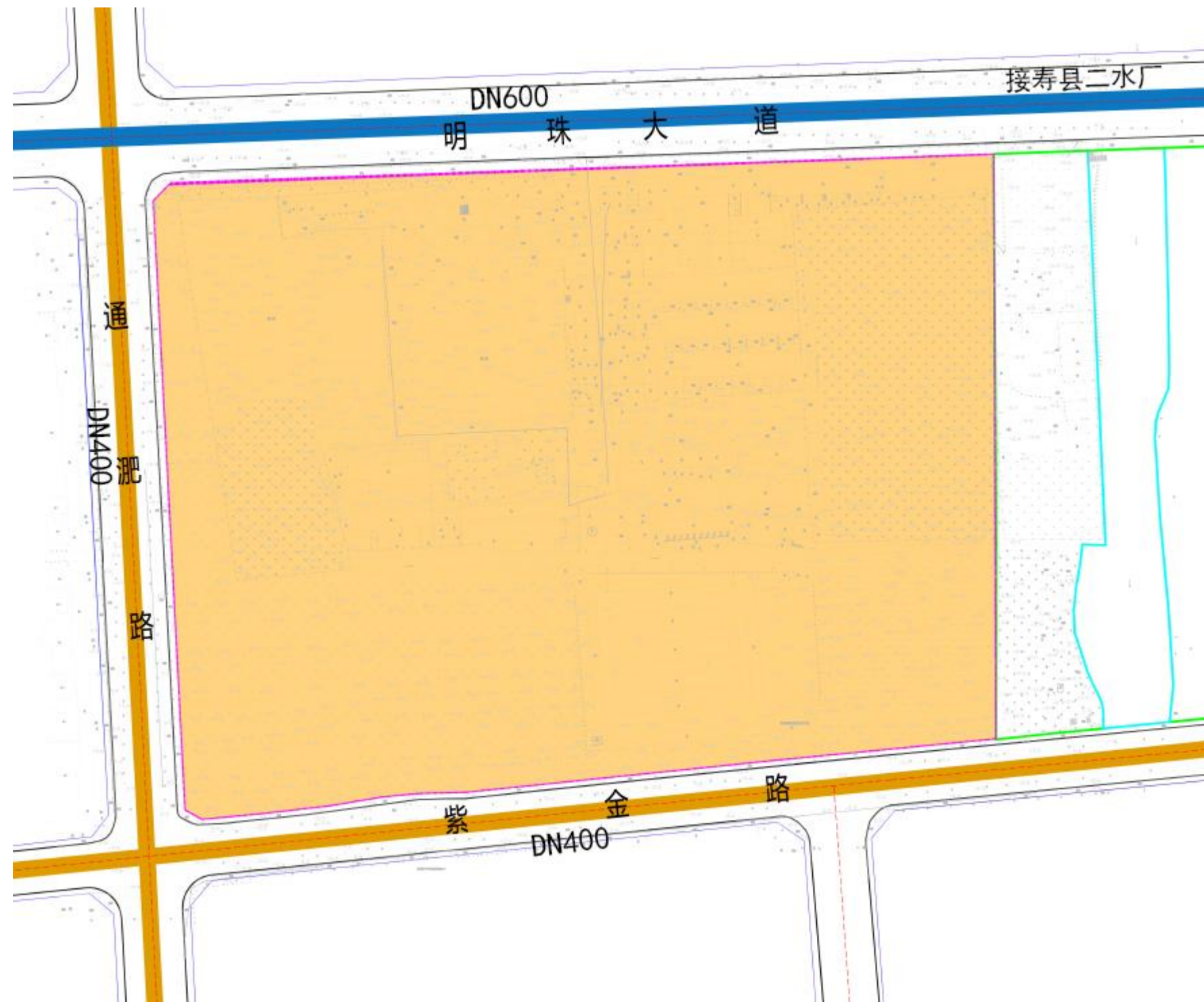
|    |          |         |              |       |        |
|----|----------|---------|--------------|-------|--------|
| 图例 | 地块界限     | 主要出入口方位 | 0701(城镇住宅用地) | 防护绿线  | 公共厕所   |
|    | 道路       | 地块编号    | 建筑退让线        | 景观水系  | 配电房    |
|    | 机动车禁开口路段 | 控制点坐标   | 规划范围         | 垃圾收集点 | 配建停车泊位 |



# 五、总体控制

## 8、给水工程规划

规划地块供水来自**寿县二水厂**，市政供水主管网由明珠大道接入地块。



图例

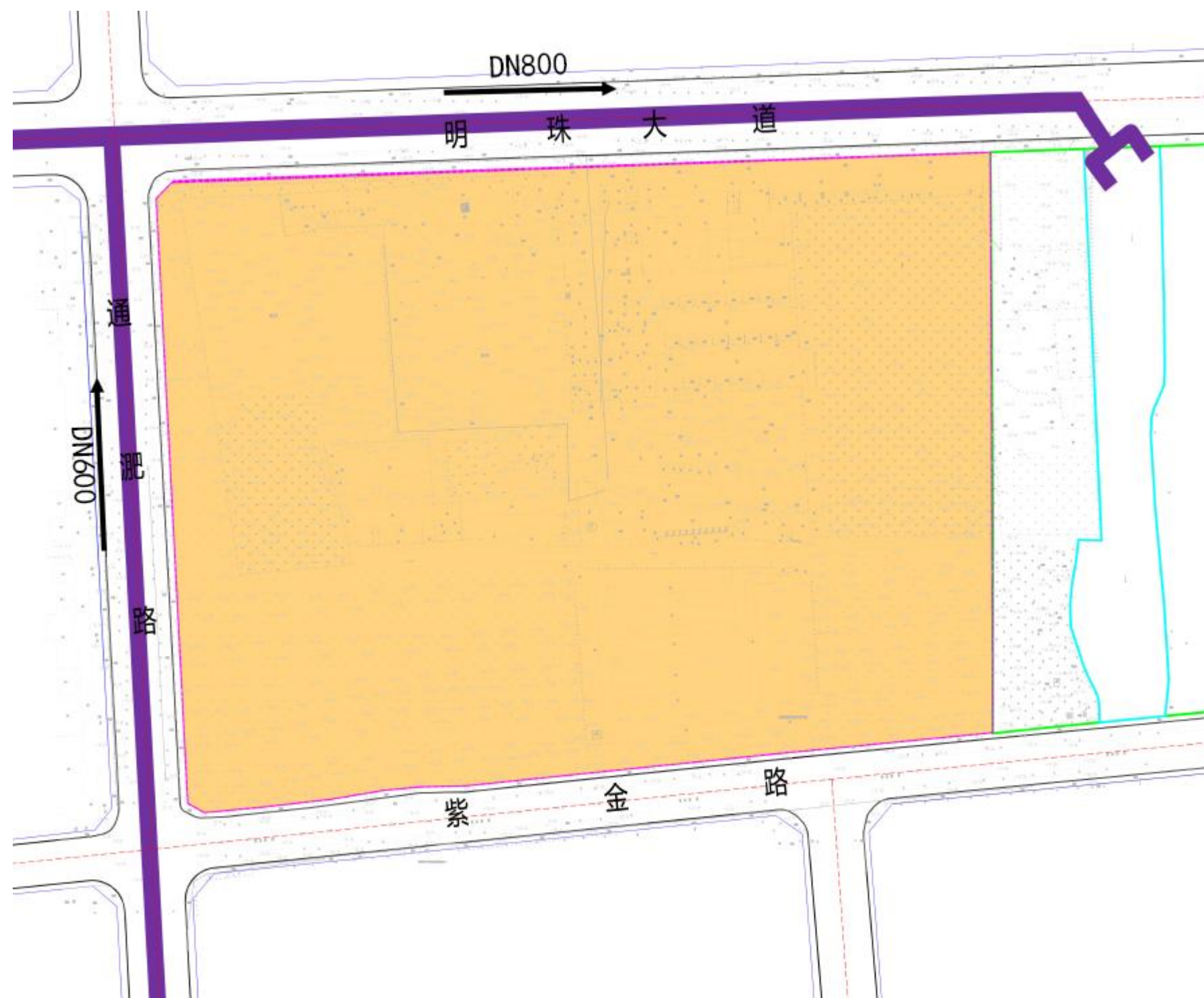
|       |
|-------|
| 给水主管道 |
| 给水次管道 |



# 五、总体控制

## 9、雨水工程规划

规划地块雨水经管道收集后，沿通淝路雨水管网向北、明珠大道雨水管网向东**就近排入地块东部水体。**



图例

|       |
|-------|
| 雨水管道  |
| 排水方向  |
| 雨水排放口 |



# 五、总体控制

## 10、污水工程规划

规划地块污水通过紫金路、通淝路和明珠大道污水管网运输至**寿县污水处理厂**处理。



图例

|  |      |
|--|------|
|  | 污水管道 |
|  | 排水方向 |

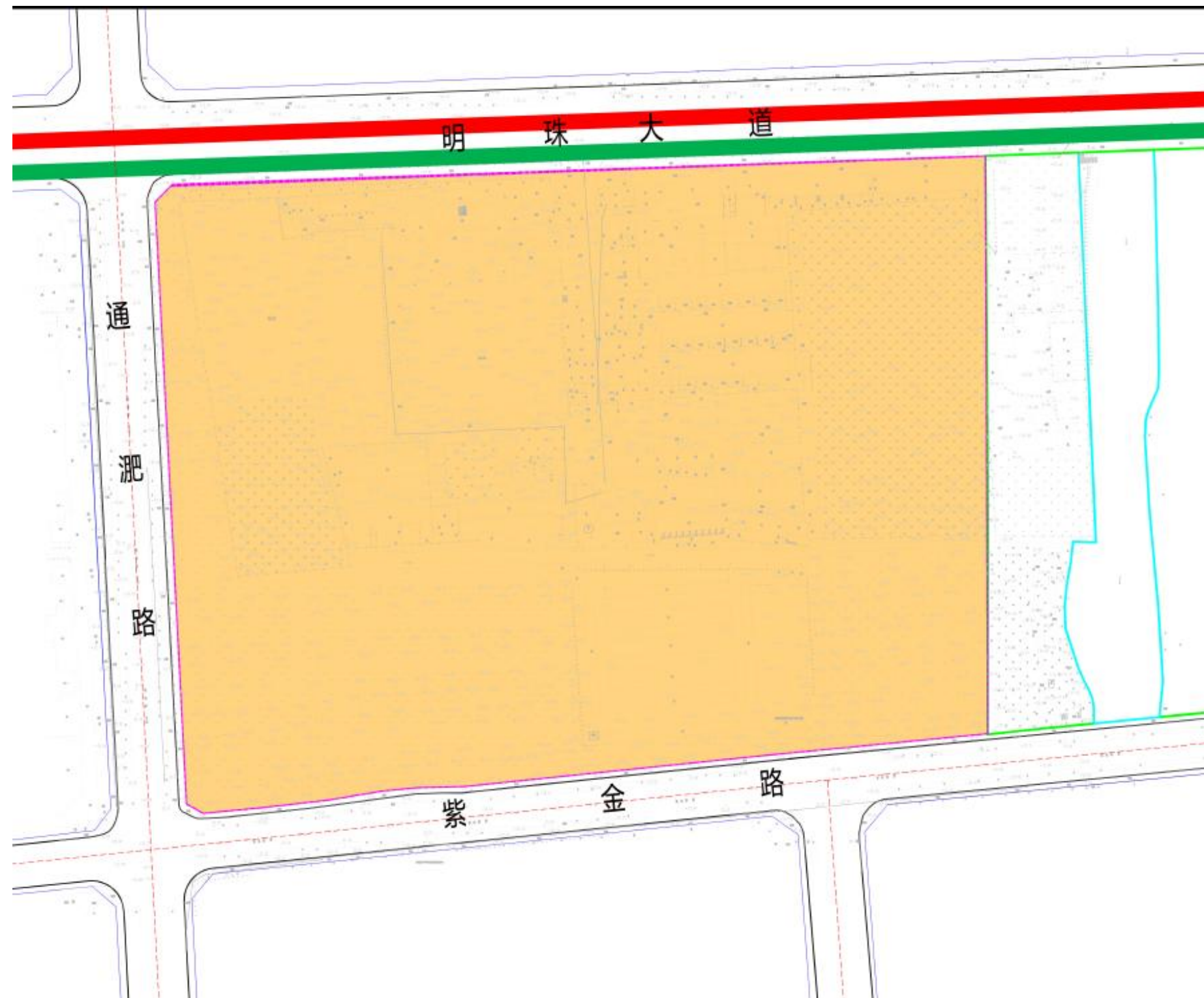


# 五、总体控制

## 11、电力、电信工程规划

规划地块通过明珠大道**接入110kv寿县变。**

规划地块通过明珠大道接入城区电信光缆，地块配套相应规模的信号分输设备。



图例

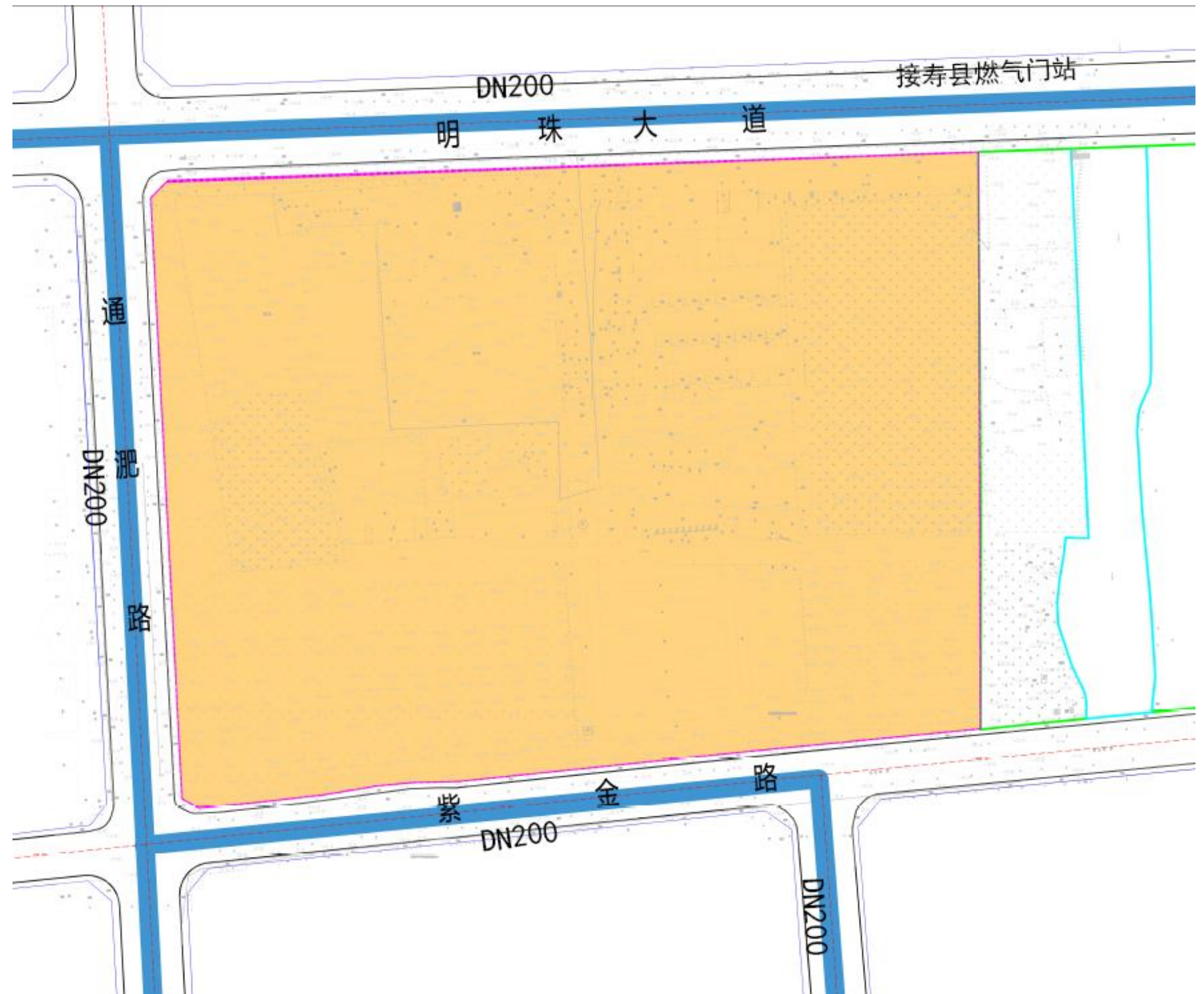
|                                                                                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  | 电力管线 |
|  | 电信管线 |



# 五、总体控制

## 12、燃气工程规划

规划地块通过明珠大道**接入寿县燃气门站**。



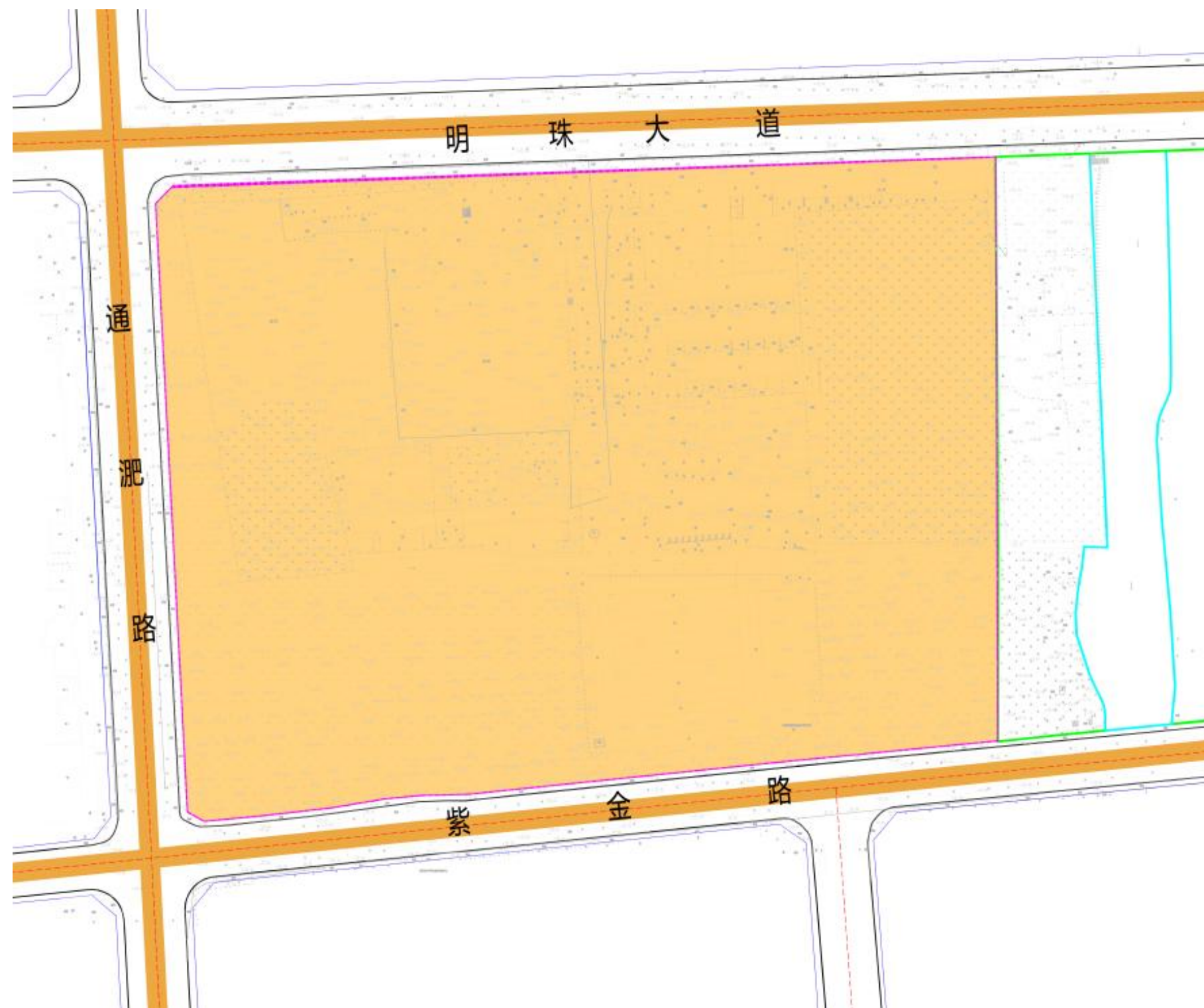
图例  
燃气管线



# 五、总体控制

## 12、环卫工程规划

规划地块周边道路为一级保洁道路，规划地块垃圾收集后均运往寿霍路和燕园路交叉口垃圾转运站，由垃圾转运站收集后送往**寿县垃圾厂统一处理。**



图例

保洁道路

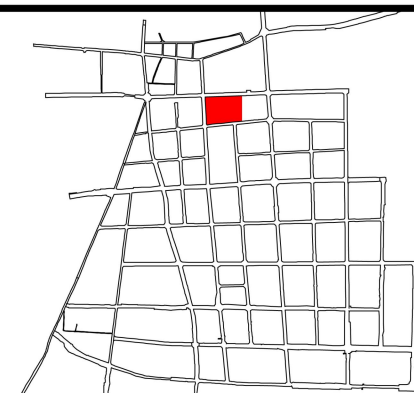


# 六、控制图则

## 寿县城南新区MZ03-03-01地块详细规划

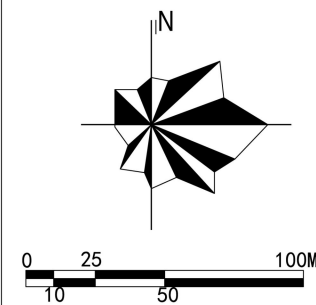
地块图则

地块位置示意图



风玫瑰

比例尺



地块指标控制一览表

| 地块编号       | 用地性质         | 占地面积           | 容积率  | 建筑密度 | 建筑高度 | 绿地率  | 备注 |
|------------|--------------|----------------|------|------|------|------|----|
| MZ03-03-01 | 0701(城镇住宅用地) | 13.66公顷(约205亩) | ≤1.8 | ≤30% | ≤54m | ≥35% | —  |
|            |              |                |      |      |      |      |    |

| 规划<br>道路<br>控制<br>预条件 | 道路名称 | 道路等级  | 红线宽度 | 绿线宽度 |
|-----------------------|------|-------|------|------|
|                       | 明珠大道 | 城市主干道 | 50m  | —    |
|                       | 通淝路  | 城市次干道 | 40m  | —    |
|                       | 紫金路  | 城市次干道 | 32m  | —    |

| 配套<br>设施<br>控制 | 名称     | 所在地块       | 占地面积 | 建筑面积   | 备注 |
|----------------|--------|------------|------|--------|----|
|                | 供电设施   | MZ03-03-01 | —    | —      | —  |
|                | 垃圾收集设施 | MZ03-03-01 | —    | —      | —  |
|                | 老年人服务站 | MZ03-03-01 | —    | ≥350m² | —  |

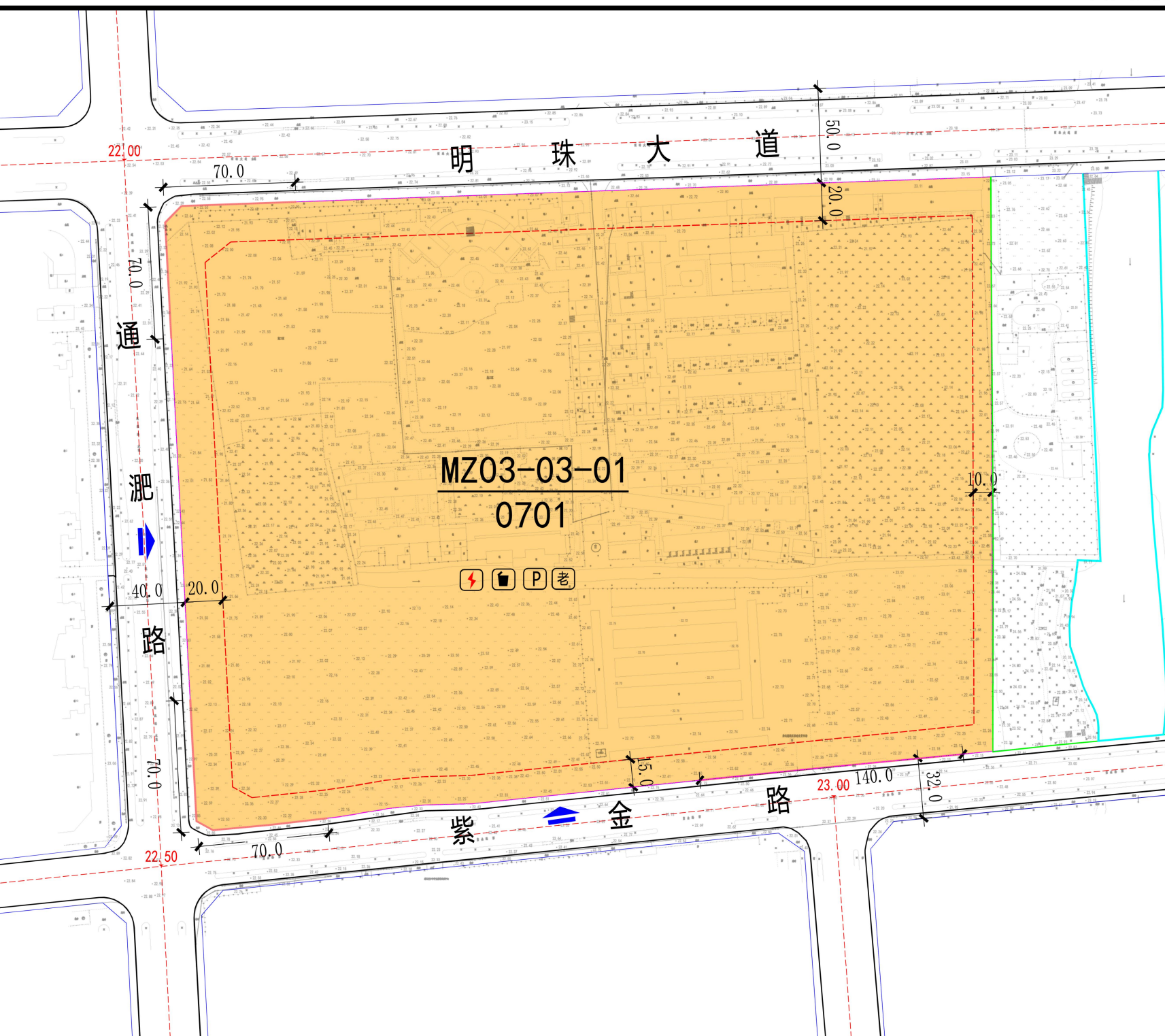
| 建筑<br>退让<br>道路<br>红线 | 建筑后退距离<br>(米) | 道路宽度<br>(米) | W<25 | 25≤W<40 | 40≤W<60 | W≥60 |
|----------------------|---------------|-------------|------|---------|---------|------|
|                      | 多、低层建筑退让      |             | ≥10  | ≥12     | ≥20     | ≥30  |
|                      | 高层建筑退让        |             | ≥12  | ≥15     | ≥20     | ≥30  |

| 停车<br>配建 | 建筑类型 | 计算单位 | 小型汽车指标 | 非机动车指标 |
|----------|------|------|--------|--------|
|          | 居住   | 车位/户 | 1.1    | 1.0    |
|          |      |      |        |        |

通则管理 建筑间距、建筑退让等指标按照《淮南市控制性详细规划通则》（2025年修订版）、《建筑设计防火规范》及其他相关技术管理文件执行，日照标准应符合寿县相关规范要求。

特别控制 1、城市用地性质按照《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）执行  
2、地块建设时应满足环境保护和安全的要求，且与周边保持风格协调统一。  
3、城镇住宅用地按《淮南市控制性详细规划通则》（2025年修订版）要求可配套商业比例不大于计容面积的10%。  
4、新建居住区机动车位按规定100%建设充电设施或预留安装条件；非机动车停车位按不少于50%建设，剩余非机动车停车位全部预留安装条件。  
5、位于地块范围内寿县师范的逸夫楼建筑若本次规划予以保留，周边建筑退让红线需满足《淮南市控制性详细规划通则》（2025年修订版）要求。

委托单位 寿县自然资源和规划局  
编制单位 创图信息技术（安徽）有限公司



- 图例
- 地块界限

道路

机动车禁开口路段

主要出入口方位

YC01-02-01 地块编号

X=85000.000  
Y=50000.000 控制点坐标

0701(城镇住宅用地)

建筑退让线

规划范围

防护绿线

景观水系

垃圾收集点

公共厕所

配电房

配建停车泊位