

目 录

**第一章 背景解读 ..... 1**

1.1 涡阳概况 ..... 1

1.2 城南新区发展背景 ..... 2

1.3 城市发展诉求 ..... 2

1.4 城南新区控规编制的必要性 ..... 3

**第二章 现状认知 ..... 3**

2.1 区位条件 ..... 3

2.2 规划范围 ..... 3

2.2 基地现状分析 ..... 3

2.3 现状发展条件综合评述 ..... 5

2.4 功能定位与人口容量预测 ..... 5

**第三章 上位及相关规划解读 ..... 6**

3.1 《涡阳县城市总体规划（2014—2030 年）》 ..... 6

3.2 既有专项规划汇总 ..... 6

3.3 本次规划重点 ..... 9

**第四章 目标定位 ..... 9**

4.1 规划依据 ..... 9

4.2 规划理念与原则 ..... 9

4.3 规划目标 ..... 10

**第五章 土地使用规划 ..... 10**

5.1 总体布局原则 ..... 10

5.2 功能结构 ..... 10

5.3 用地布局 ..... 11

5.4 土地混合使用 ..... 12

**第六章 道路交通系统规划 ..... 13**

6.1 城市道路系统规划 ..... 13

6.2 公共交通 ..... 15

6.3 慢行系统 ..... 16

6.4 静态交通设施 ..... 16

6.5 弹性支路 ..... 17

**第七章 竖向工程规划 ..... 17**

7.1 现状情况 ..... 17

7.2 竖向规划原则 ..... 17

7.3 竖向规划 ..... 17

**第八章 公共服务配套设施规划 ..... 17**

8.1 教育设施 ..... 17

8.2 医疗卫生设施 ..... 18

8.3 文化娱乐设施 ..... 18

8.4 体育设施 ..... 19

8.5 行政管理与其他公共服务设施 ..... 19

**第九章 公用设施规划 ..... 20**

9.1 给水设施 ..... 20

9.2 排水设施 ..... 20

9.3 供电设施 ..... 21

9.4 供燃气设施 ..... 21

9.5 电信邮政设施 ..... 22

9.6 环卫设施 ..... 22

9.7 管线综合规划 ..... 23

**第十章 公共安全设施规划 ..... 25**

10.1 综合防灾规划 ..... 25

10.2 防洪规划 ..... 25

10.3 消防规划 ..... 25

10.4 抗震规划 ..... 26

10.5 人防工程与地下空间开发利用 ..... 26

**第十一章 绿地景观系统规划 ..... 27**

11.1 绿地系统规划 ..... 27

11.2 水系规划 ..... 27

11.3 景观系统规划 ..... 28

**第十二章 整体控制 ..... 28**

12.1 控制内容 ..... 28

12.2 总量控制 ..... 29

12.3 三大设施用地控制 ..... 29

12.5 开发强度分区控制 ..... 30

12.6 建筑高度控制 ..... 30

12.7 道路交通控制 ..... 31

12.8 “四线”控制 ..... 32

第十三章 单元控制 ..... 33

13.1 单元控制体系 ..... 33

13.2 单元控制要求 ..... 33

13.3 单元控制指标确定 ..... 33

13.4 单元开发控制 ..... 34

第十四章 地块控制 ..... 36

14.1 地块划分及编码 ..... 36

14.2 地块用地性质 ..... 36

14.3 地块控制体系 ..... 37

14.4 控制指标 ..... 37

第十五章 城市设计引导 ..... 44

15.1 总体构思 ..... 44

15.2 城市设计引导 ..... 44

15.3 景观环境引导 ..... 45

15.4 生态环境引导 ..... 47

第十六章 规划实施 ..... 47

16.1 开发模式建议 ..... 47

16.2 建设时序 ..... 47

16.3 近期建设计划与项目库 ..... 48

16.4 投资估算 ..... 49

16.5 实施政策建议 ..... 50

第一章 背景解读

1.1 涡阳概况

1.1.1 区域位置

涡阳县地处安徽省西北部、淮北平原中部、亳州市中心地带，地理坐标位于东经 116° 11′ 至 116° 15′ 、北纬 33° 28′ 至 33° 32′ 范围内，隶属亳州市。北接河南省永城市，西邻亳州市谯城区，东至蒙城县和淮北市濉溪县，南接利辛县、阜阳市太和县。涡阳县城位于县域中心略偏南处，是全县的政治、经济、文化和交通中心。以县城为中心，东至淮北城区、宿州城区、蚌埠城区分别为 86 公里、78 公里、124 公里，西距亳州城区 62 公里，南距阜阳城区 79 公里。徐(州)阜(阳)铁路南北向纵贯县域，从县城东部穿过，北连陇海线，东接京沪线，南通京九线。省道 S307、S202 交汇于县城，东接合徐高速，西连商阜高速，南通宁洛高速，即将竣工通车的济祁高速（山东济宁至安徽祁门）纵贯涡阳。涡河横贯东西，四季通航，单船最高通航能力达 800 吨，通淮河入长江。

1.1.2 自然资源

涡阳自然资源丰富。盛产粮、棉、油、水果、蔬菜、药材和黄牛、山羊、家兔、鱼虾、河蟹等，不仅质量高，而且产量大，被列为全国产粮百强县、全国商品粮、优质棉、优质烟、山羊板皮、瘦肉型猪生产基地，跨入全国生态示范县、全国林业百佳县、秸秆养牛十佳县之列，与蒙城、利辛县一并被誉为“全国中部地区黄牛金三角”。尤其是义门苔干堪称食苑珍品、天下之最，因此涡阳又被命名为“中国苔干之乡”。

1.1.3 历史文化资源

涡阳县为省级历史文化名城，旅游资源比较丰富，历史文物古迹和人文景观众多。涡阳县是道家文化的发祥地，是先秦伟大思想家，道家创始人老子故里。全县现有 5 个省级重点文物保护单位和 44 个县级重点文物保护单位，其中古建筑，历史纪念建筑 18 处，古墓、古遗址 9 处：主要有宋代老君殿遗址、捻军会盟遗址、张乐行故居、新四军第四师司令部旧址、北平城遗址及嵇康墓、陈抟卧迹、范蠡冢、辉山烈士陵园和袁大化故居等。

1.1.4 社会经济发展

2014 年涡阳县实现地区生产总值 208 亿元，增长 6%；完成财政收入 15.9 亿元，下降 20.5%；规模工业增加值 58.5 亿元，增长 5%；固定资产投资 120 亿元，下降 4.7%；城镇居民可支配收入 1.99 万元，增长 8.9%；农村居民可支配收入 9124 元，增长 13.5%。

2014 年全县生产总值构成及增长速度			单位：亿元、%
指 标	绝对数	比上年增长%	
生产总值	208	3.1	
第一产业	48.1	6.0	
第二产业	89.0	-1.6	
第三产业	67.7	7.9	

- 总体来看，涡阳县社会经济发展特征包括：
- 1、一产、三产比重下调、二产稳步增长
  - 2014 年，三次产业结构比为 23:45:32，较之于 2006 年的 33:28:39，一产在三次产业结构比重中下调幅度较大、二产发展态势呈平稳增长趋势，增速放缓，三产在所占比重中有所下调，三次产业结构渐趋稳定。
  - 2、工业发展相对滞后，支撑作用不明显
  - 二产增幅自 2010 年之后逐渐降低，到 2012 年，工业边际递增效率趋零，工业发展带来的效益不明显，重资源依赖的工业体系还不完善。
  - 3、农业产业化水平低，农村基础设施薄弱
  - 一产比重大于 20%，涡阳仍处于工业化前期向中期加速推进阶段。而且还存在着农业的粗放程度较高，机械化率较低，农业产品体系不完善等问题，存在一定的去农化空间和城镇化潜力。
  - 4、产业结构不尽合理，第三产业发展滞后
  - 第三产业的比重历年来持续降低，但降幅逐渐减少，面临突破拐点实现正向增长趋势。
  - 服务业从业人数低，产业吸纳能力有限。

在科学发展观的统领下，涡阳正在进一步解放思想，继续加大改革开放力度，以建设中等城市为目标，全力推进新型工业化、城镇化、信息化和农业现代化，增强城市功能，改善城乡环境，着力构建城乡一体化发展新格局，促进经济社会持续健康发展。

### 1.1.5 城市建设状况

#### （1）建成区规模

涡阳城区现状建成区用地规模约 2382.87 公顷，其中涡河以南的老城建成区规模约 20 平方公里，城南新区现状的建设主要集中在华都大道以南和将军大道以北的区域内，从城南新区的发展情况看，新区空间扩张迅猛，空间骨架基本形成。以道路建设引导新区开发，导致新区形态不够紧凑，土地利用效率相对不高。目前城南新区的用地增加主要集中在居住用地的建设上，由于基础设施和生态环境建设相对滞后，导致土地价值不高。

#### （2）城市空间特征

受涡河流域的空间分隔，现状城区建成区主要分为涡河南侧、涡河北侧两大片区；涡河南侧主要由老城区、城南新区和经开区 B 区组成，老城区以商贸居住、行政办公、公共设施配套功能为主，县政府和行政办公用地已建成使用；城南新区以现代居住、文化教育为主，现状主干道骨架基本建成，新区建设已具雏形，是城市空间扩张的重点区域；经开区 B 区是现状县城工业发展较集中的区域，产业类型主要以食品加工、服装加工、机械制造和汽车零部件制造等为主，但商贸物流的职能目前较薄弱，配套设施有待加强；

涡河以北片区受到跨河发展，南北交通不便的限制，发展受到一定影响，目前建设发展较迟缓，主要为涡北街道内的集镇建设用地和配套服务设施，基础设施相对缺乏，整体形象和品质有待提升，经开区 A 区现状除了三星化工和涡北煤矿外，工业企业较少，未成规模。

总体来说，城市空间格局的发展现状“涡南快于涡北，新区优化老城”，城市南向发展势头强劲，工业主要集中在经开区 B 区，涡北片区建设尚不成规模。

根据城市的现实状况，城南新区将是城市近期重点发展的区域，以生活居住和完善的设施配套为主导的城市新区，也是城市发展和形象展示的重要示范区。

## 1.2 城南新区发展背景

### 1.2.1 城市建设承载区和重要抓手

2016 年涡阳县人民政府编制完成的《涡阳县城市总体规划（2014-2020）》，确立了“绿楔嵌城、一轴、一带、双心、五片”的城市空间结构，对城南组团明确提出未来发展方向将是集商业配套、生活居住、休闲娱乐、教育体育等功能为一体的综合性城市新区。城南新区作为县城重要的空间拓展腹地，将成为实现涡阳县城市发展的集中平台。

### 1.2.2 城市重要增长极

从涡阳城区空间结构演进来看，城南新区的建设将带动涡阳县从涡河时代向城南时代跨越发展。随着城际铁路、高速联络线等重要交通线的建设，城南新区将加速拓展，形成并完善多中心体系结构，带动城市网络化格局形成，推动城区向县级中等城市发展。

### 1.2.3 城市形象展示门户区

随着外环南路的建设，将进一步加快 S307、S202 等过境交通的疏解分离，城南新区作为老城区南部区域，是 S307、S202 等过境交通进出城市联系高速出入口的必经区域，是城市形象展示的重要窗口。

### 1.2.4 城市生态新区

区域生态格局中，良好的生态本底和丰富的水系廊道是城南新区与涡河南北联系的重要生态纽带，对于城南新区构建连续的城市生态系统，使之成为承载涡阳水文化以及城市生活集聚的公共区域起到至关重要的作用。

## 1.3 城市发展诉求

#### 1、政策推动

涡阳县地域优势明显，上位规划定位涡阳县是亳州中心城区产业工贸走廊上的重要节点，市域“一带一心三核”的核心之一，未来将打造为 50 万人口的县级中等城市，发展潜力巨大。

#### 2、城区发展空间有限，亟待新区拓展

1）老城区辐射范围有限，城市的发展需要新的综合服务中心来支撑和带动；

2）矿区围城，发展腹地不足；

3）铁路廊道，涡河水系，城市发展空间受限，城南片区腹地充足，将成为城市重点发展方向。

城南新区建设将极大缓解城区拓展用地不足，带动涡阳县快速发展。

#### 2、区域交通体系改善推动新区建设

亳州机场、淮海铁路、亳蚌城际、徐阜城际、涡河航道提升改造等重大交通设施正在规划研究中，其建设必将为涡阳城南新区建设发展带来更多的契机。目前济祁高速已建成通车，在涡阳的龙山和西阳镇各设一处出入口，这些交通设施的建设将大大提升涡阳县的区位交通

优势，加快涡阳融入皖北城镇群。涡阳县应围绕高速铁路、高速公路，依托区位优势、资源优势、成本优势，为长三角资金、技术、产业转移提供发展平台。

3、自身发展需求

①由沿河向南拓的城市轨迹

涡阳城区空间形态演化中轨迹是基于理性的空间拓展需求自发沿涡河两岸不断生长，逐步形成由沿河不断南拓的新城区发展需求。

②逐步完善中的网络构架

从涡阳城区空间结构变化来看，城南新区的发展将进一步完善中心体系结构，带动网络化组团格局形成。

③发展趋势研判

城南新区是城市近期重点发展重要空间载体，推动城区向县级中等城市发展的新增长极，彰显城市特色的形象门户区。

1.4 城南新区控规编制的必要性

1.4.1 落实上位规划

《涡阳县城总体规划（2014-2030）》已通过专家评审，目前正处于报批中。城南新区的发展定位、土地使用、基础设施的配建及公共设施布局等在规划中都有相应的变化。为了更好的落实本轮总规对城南新区的各项要求，城南新区控规修编是必要的。

1.4.2 融入新政策新理念

2014年3月16日，新华社发布中共中央、国务院印发的《国家新型城镇化规划(2014—2020年)》，编制本次规划，将融入当前新政策和新理念，以更好的体现国家新政策要求，建设宜人、生态的城南新区。

1.4.3 指导新区建设

编制本次控规，以总体规划为依据，以土地使用控制为重点，详细规定用地范围内的用地性质、建设强度，并对空间环境提出引导，作为城南新区规划管理与维护的依据，有效指导新区开发建设。

第二章 现状认知

2.1 区位条件

涡阳城南新区位于涡阳县南北向城市发展主轴（闸北路与向阳大道）上，北临老城区，西靠产业区，南临压煤区，东靠铁路线与压煤区，是涡阳县未来发展的核心，与老城一起承担城市发展的多种职能。

2.2 规划范围

本次规划区范围：东至现状铁路，南至外环南路，西至文成路，北临沿河路（德成东路）。总用地面积约 1396.62 公顷。

2.2 基地现状分析

2.2.1 现状地形条件

基地内地形平整，高程大多在 29.8-30.8 米之间，坡度平缓，基本在 8%以下，适宜大规模城市建设。

2.2.2 生态资源

规划区内及周边区域水系丰富，植被茂密，主要为三条南北向、一条东西向河流水系，分别为涡楚河、西大沟、幸福沟、向阳河，现状的生态景观大多较粗放，缺乏滨水公共空间。

2.2.3 土地利用

规划区现状用地包括少量城市建设用地和大量村庄建设用地、空地。城市建设用地约 148.1 公顷，集中在华都大道沿线区域，主要是已建或建设中的安置小区、学校等。

表 2-1 现状用地汇总表

用地代码			用地名称	用地面积（ha）	所占比例（%）
H			建设用地	362.65	100.00
其中	H1	H11	城市建设用地	148.1	40.84
		R	居住用地	58.9	16.24

		其中	R2	二类居住用地	58.9	16.24
		A		公共管理与公共服务用地	40.38	11.13
		其中	A1	行政办公用地	2.86	0.79
		其中	A33	中小学用地	37.52	10.35
		B		商业服务业设施用地	12.45	3.43
		其中	B1	商业设施用地	11.64	3.21
		其中	B41	加油加气站用地	0.81	0.22
		S		道路与交通设施用地	9.51	2.62
		其中	S1	城市道路用地	9.51	2.62
		U		供应设施用地	0.71	0.20
		其中	U3	安全设施用地	0.71	0.20
		M		工业用地	13.46	3.71
		其中	M2	二类工业用地	13.46	3.71
		G		绿地与广场用地	12.69	3.50
		其中	G1	公园绿地	12.69	3.50
		H14		村庄建设用地	210.63	58.08
		H2	H22		公路用地	3.92
	E				非建设用地	1033.97
其中	E1			水域	33.29	——
	E9			其他非建设用地	1000.68	——
总计				城乡用地	1396.62	——

2.2.4 现状建筑

规划区内现状建筑以低层和多层为主，低层建筑主要是村庄居民点和部分工业建筑，质量较差。多层主要为新建的中学、小学等公共服务设施和公安局等办公用地等；高层建筑主要位于集中在规划范围的北侧，如新建的华都小区和德铭安置小区等，质量较好。

现状居住小区统计一览表

小区名称	地块面积（ha）	总建筑面积（万m²）	容积率	建筑密度（%）
------	----------	------------	-----	---------

成大翡翠湾	6.3	13.23	2.1	24
同晟御品园	5.6	12.32	2.2	25
同晟御景园	3.8	8.36	2.2	26
天河瑞景小区	4.1	8.20	2.0	25
新地名门小区	4.0	8.00	2.0	25
德铭安置小区	4.7	10.34	2.2	20
华都安置小区	13.6	20.40	1.5	27
七里朱安置小区	4.2	10.50	2.5	22
新城安置区	5.1	9.18	1.8	22
总计	51.4	100.53	2.0	24

2.2.5 道路交通

规划区内现状主要城市道路有沿河路、华都大道、将军大道、S202省道、东环路、葛沟路、新城路、雪枫路等。

华都大道和将军大道是规划区东西向的主要交通干道，其中华都大道现状路幅宽度45米，将军大道路幅宽度60米；

向阳路、S202省道、葛沟路是现状规划区联系老城区的南北向主要交通干道，其中S202省道路幅宽15米，北接西二环路和西环路，向阳路路幅宽度12米，葛沟路路幅宽度30米。

现状将军大道以南属于未开发建设区域，路网结构不成体系，将军大道以北的主干路基本建成，缺少次干路和支路，路网密度低。

2.2.6 市政基础设施

规划区内S202国道与华都大道交叉口东南侧现状有加油站1座，西二环路和沿河路交叉口东侧有加气站1座，沿河路和向阳路交叉口西南侧有消防站1座，华都大道有110kv高压线经过。

2.2.7 公共服务设施

现状公共服务设施主要为教育设施：包括一座高中、一座初中、两座小学。

县一中（高中）位于规划区西侧将军大道南，占地 24.27 公顷；五中（初中）位于雪枫路东侧，占地 5.27 公顷。两座小学为四小和五小，分别位于刘西路东侧和将军大道南侧。

规划区内文化体育、医疗卫生、社会福利、商业服务等设施尚未建设。

表 2-2 城南新区中小学基本概况一览表

学校名称	位置	占地面积（m²）	建筑面积(m²)	在校学生人数	教职人数	备注
安徽省涡阳第一中学	将军大道与西二环路交口东南	93000	230000	5354	384	公办高中
涡阳县第五中学	雪枫路与八里东路交口东南	3717	2141	2372	104	公办初中
涡阳县城关四小	刘西路与八里东路交口东北	5414	2994	2292	100	公办小学
涡阳县城关第五小学	谷水路与德昌路交口东北	5536	3665	2610	88	公办小学

2.3 现状发展条件综合评述

2.3.1 发展优势

规划区大部分为未建成区及有待改造的区域，保留地区仅占一小部分，大规模建设及更新改造的空间较大。

规划区内地形平坦，地质条件优越，适宜大规模的城市建设。

规划区周边交通条件较好，通过华都大道、向阳大道、将军大道、S202 省道等城市主要道路可便捷地进入规划区。

规划区水系丰富，有一定的绿化，可形成良好的生态景观。

2.3.2 存在问题

（1）用地布局松散

规划区现状大部分尚处于未进行城市开发的地区，有一些已建和拟建新项目，但缺乏整体统筹，布局分散，需要整体性的集聚提升。

（2）道路交通体系有待完善

规划区现状主干道基本满足对外交通，连通老城区的需求，但是对于规划区内部来说，次干道和支路缺乏。规划将在现状的基础上尽快形成主干道、次干道、支路三级的城市道路系统，为规划区全面建设做好准备。

（3）生态资源

规划区生态条件较好，但现状的生态景观大多处于粗放存在，缺少相应的滨水空间和公共空间，需考虑城市形象与特色的塑造。

2.4 功能定位与人口容量预测

2.4.1 功能定位

从涡阳整个城市的发展格局考虑，城南新区的发展必须与老城区相互衔接、协调，强调。根据《涡阳县城市总体规划（2014—2030）》，县城总体空间结构为“绿楔嵌城、一轴、一带、双心、五片区”。城南新区作为“五区”中的一区，是功能最为综合的新区，未来将成为承载涡阳老城综合功能外溢，以生活居住和综合服务配套为主导功能的示范性生态新区。

2.4.2 人口容量

根据城南新区的土地使用划分，本区居住用地总用地面积约 388.73 公顷；本区商住混合用地面积约 151.09 公顷，按照 70%的居住用地面积比例，净居住用地为 105.76 公顷。则城南新区净居住用地面积约为 494.49 公顷。

1、人均居住用地法

涡阳县属于第Ⅱ气候区，人均居住居住用地面积为 28-38 平方米/人，则可容纳总人口为 13.0-17.7 万人。

2、容积率法

基于县城整体的开发强度；基于《涡阳县城市控制性详细规划通则》，多层居住建筑容积率≤1.5，高层居住建筑容积率≤2.2；则比较适合城南新区的居住小区的容积率为 1.8。按照户均 120 平方米、每户 3 口人计算，则共能容纳人口 22.3 万人。

3、与总体规划衔接

（1）总用地面积对比

根据《涡阳县城市总体规划（2014—2030）》，至 2030 年县城总人口共 50 万人，除去工业用地和物流仓储用地后的建设用地总面积为 38.02 平方公里，则涡阳县非生产类建设用地比例为 0.76 平方公里/万人。城南新区的总面积为 13.97 平方公里，计算得出城南新区共容纳人口 18.4 万人。

（2）单元控制规划对比

根据《涡阳县城市总体规划（2014—2030）》中的单元控制规划，GY8 和 GY9 整个单元、GY5 和 GY6 部分用地在本规划范围内。总体规划中确定的单元人口分别为：GY5 单元人口 5.8 万人，GY6 单元人口 4.7 万人，GY8 单元人口 3.6 万人，GY9 单元人口 6.6 万人。由于 GY5、GY6 只有部分用地位于规划范围内，根据其单位居住用地面积所承载的人口比重，范围内的 GY5 单元范围内人口为 5.4 万人，GY6 单元范围内人口为 3.6 万人。则范围内承载人口共约 20.2 万人。

综上所述，城南新区预测可容纳的人口约为 20.0 万人。

## 第三章 上位及相关规划解读

### 3.1 《涡阳县城市总体规划（2014—2030 年）》

#### 3.1.1 城市建设新要求

新一轮城市总体规划对涡阳县城市建设提出新的要求：

积极呼应全省整体转型发展的新思路，坚持以人为本、产城一体、绿色生态、彰显特色的发展之路，树立全面、协调、可持续的发展观，促进经济社会和人的全面发展，促进城市向生态低碳、持续高效发展的模式转变。围绕建设“皖西北综合交通枢纽城市”战略定位和“以道家文化为特色的省级历史文化名城”两个定位，推进涡阳县新型城镇化，加快融入皖北城镇群，更好的指导涡阳县城市建设。

#### 3.1.2 涡阳县城市性质

《涡阳县城市总体规划（2014—2030 年）》中确定涡阳县城市性质为：**以道家文化为特色的省级历史文化名城，生态宜居宜游的现代化中等城市。**

#### 3.1.3 城市空间发展战略

**重点向南发展、适当向西、向北发展，向东优化发展。**其中城南新区是城市未来发展的重点区域，应加快城南新区建设。

规划确定城南新区作为涡阳县近期的重点扩展方向，应建立起能有效疏解老城城市功能的多元新城体系，扩大居住和公共服务设施用地比例，并加强与西向的产业空间的衔接，建立起产城一体工业居住有效衔接的布局模式。

#### 3.1.4 城市空间结构与构思

空间结构：绿楔嵌城、一带、两轴、双心、五片区

绿楔嵌城：建立东西两翼生态绿楔，结合涡河生态景观带，引导生态环境渗透入城区；

双心：涡阳老城区形成的综合服务中心，城南新区公共服务中心；

两轴：沿向阳大道与闸北路形成的南北向城市发展主轴；

一带：沿涡河形成集文化、经济和生态景观于一体的综合发展带；

五片区：包括老城综合服务片区、城南新区、产城融合示范区、涡北生活片区及煤炭循环经济园区。

#### 3.1.5 对城南新区发展定位

规划要求近期城区主要向南发展，进一步推进城南新区建设，加快城南道路网的建设，完善城南片区的综合服务职能。重点发展综合服务配套、商务办公、文化娱乐等功能，通过公共性和公益性配套设施的建设和引入，提升新区的人气和活力，为城市向南拓展提供充足的动力。

### 3.2 既有专项规划汇总

#### 3.2.1 《涡阳县综合交通规划（2015-2030）》

1、根据规划，涡阳县综合交通发展策略为：

（1）借助铁路和高等级公路，构建“X”型对外快速交通廊道，优化码头布局、提升港口作业区能力，建设城区与亳州机场间的快速联系通道，强化涡阳与其他区域间的交通联系。

（2）分离过境与城区交通，降低过境交通对城区交通的影响，强化城区南北向交通通道，形成组织有序、高效畅达的城市道路网。

（3）优先发展公共交通，构建城区以常规公交为主体、出租车为补充、换乘枢纽为节点的公共交通网络和停车供给系统。

（4）构建与用地布局相协调，满足未来客货运交通需求，衔接得当、高效快捷的客、货运枢纽系统。

（5）构建与城区功能布局相协调、与公共交通良好衔接、满足不同慢行需求的安全、舒适慢行交通系统。



- 2、在对外交通规划中，涉及城南新区对外交通走廊主要包括：
- G344 通道：现状 X014-外环南路-现状 S307-现状 X019。
  - S307 通道：原 S307-星园路-外环南路-G344-原 S307。
  - S202 通道：近期为原 S202-太清路-西二环路-外环南路-原 S202；远期为原 S202-圣母路-星园路-原 S202。
- 3、规划形成“十一横五纵”的城区主干路网，涉及到城南新区主干道规划主要有 7 条主干道和 8 条次干道，如下表所示。

序号	道路名称	起点	终点	红线宽度（m）	规划情况
主干道	西二环路	涡北路	城南路	45	现状、改建
	向阳路	滨河大道	外环南路	55	现状、新建
	东环路	涡北路	外环南路	45	现状、新建
	新城路	圣母路	外环南路	54	现状、新建
	外环南路	新城路	星园路	40	新建
	将军大道	外环西路	新城路	60	现状
	华都大道	外环西路	新城路	45	现状、新建
次干道	德成路	外环西路	新城路	24	现状、新建
	八里路	外环西路	新城路	24	新建
	德昌路	外环西路	新城路	30	新建
	德和路	外环西路	新城路	30	新建
	文成路	淮中大道	城南路	24	现状、新建
	雪枫路	乐行路	城南路	32	现状、新建
	育英路	淮中大道	城南路	35	现状、新建
	葛沟路	淮中大道	外环南路	30	现状、新建

3.2.2 《涡阳县城公益性公共设施规划》

规划通过对上位规划与专项规划的落实，优化上位规划中的单元划分，通过“规范+案例+涡阳实际需求”三个层面，最终确定适合于涡阳的设施建设标准。

1、教育设施规划

依据规划，城南新区规划教育设施中，规划高中 4 所，初中 8 所，小学 6 所，具体规划如下：

	所在单元位置	规划高中(所)	规划设置	规划用地（公顷）	建设措施
规划高中	GY-2-02	1	60 班高中	8.46	新建

	GY-2-03	2	120 班高中 （涡阳一中）	23.13	保留完善
			90 班职教中心	11.21	新建
	GY-2-04	1	90 班高中	9.18	新建
	GY-2-05	1	90 班高中	13.39	新建
规划初中	GY-2-01	1	48 班初中 （五中）	4.97	保留完善
	GY-2-02	2	36 班初中	3.68	新建
			36 班初中	3.68	新建
	GY-2-03	1	30 班初中 （九）	7.07	新建
	GY-2-04	1	48 班初中 （五中南校）	5.32	新建
	GY-2-05	1	18 班初中（九）	4.96	新建
	GY-2-01	1	48 班小学 （四小）	3.28	新建
	GY-2-02	1	60 班小学	4.63	新建
小学	GY-2-03	2	60 班小学（九）	7.07	新建
			60 班小学（九）	4.1	新建
	GY-2-04	2	60 班小学（九）	4.05	新建
			60 班小学（五小）	4.51	新建
	GY-2-05	2	36 班小学	2.58	新建
			36 班小学（九）	4.96	新建

2、医疗卫生设施规划

依据规划，城南新区医疗卫生设施规划综合医院 2 所，专科医院 1 所，具体规划如下：

类别	设施名称	设施名称	医院规模（床）	规划用地	建设措施
医院	综合医院	规划综合医院	900	10.62	新建
		阳光医院	150	1.25	保留完善
	专科医院	妇女儿童医院	200	2.26	新建
公共卫生机构	—	卫生监督所	—	1.19	新建

此外规划城南新区内配置社区卫生服务中心 5 个。

3、文体设施规划

依据规划，城南新区共规划设置文体设施 9 处，其中县级文体设施 4 处，片区级文体设施 1 处，单元级文体设施 4 处，具体规划如下：

级别	设施名称		规划面积（公顷）
县级	文化设施	博物馆	2.22
		规划展览馆	
		城建档案馆	
		文化馆	2
		图书馆	
		科技馆	
	特色产品展示中心		3.98
	体育设施	体育中心	10.25
片区级	全民健身中心		2.05
社区级	社区文体中心		4 处，每处 0.3-0.6

4、社会福利与保障设施规划

按照规划于城南新区内新建单元级养老设施 4 处，分别结合社区综合服务中心设置。

3.2.3《涡阳县加油加气站布点规划（2015-2030 年）》

规划确定在城镇、国道、省道内（上）新建加油站全部为二级站及以上，油气合建站全部为二级站，新建加气站提倡油气合建。在用地受限或环保要求较高的区域提倡新建“绿岛加油站”，绿岛加油站为三级站。

规划城南新区新建加油加气站 5 座，具体规划如下：

序号	规划位置	建异等级以及建设模式
1	将军大道、文成路东南角	二级、独立建设
2	东环路、八里东路交叉口东北角	三级、独立建设 绿岛加油站
3	向阳大道、德和路交叉口西北角北 200 米	二级、独立建设
4	新城路、将军大道交叉口西南角南 300 米	二级、独立建设
5	西二环路、外环南路交叉口 100 米西南角	二级、独立建设

3.2.4《涡阳县城市供电专项规划（2012-2030 年）》

规划将涡阳县城供电负荷划分为 5 个分区，其中供电 E 区，范围 14.6 平方公里，负荷密度 1.1 万 KW/平方公里，主供电源 220KV 伯阳变。中压配电网供电有华都变（110KV）、新区变（110KV）等 2 座变电所。

规划城南新区所属供电 E 区范围，规划有 110KV 华都变和 35KV 新城变，规划设置具体如下：

变电站名称 (MKVA)	电压等级 (kV)	容量 (MKVA)	容量构成 (MKVA)	规划增加容量 (MKVA)	变电站用地控制标准 (m2/2~3)	占地 (公顷)	备注
华都变	110	160	2*80	160	5500	0.55	新建
新城变	35	20	2*10	360	3500	0.35	新建

3.2.5《涡阳县城市消防专项规划（2015-2030 年）》

规划城南新区隶属三个消防站责任分区，分别为涡南消防站、园区 B 区特勤消防站和城东消防站，规划城南新区范围内建设涡南消防站 1 座，具体如下：

序号	站名	级别	占地面积 (m²)	责任区面积 (k m²)	位置	备注
1	园区 B 区消防站	特勤	15000	11.2	兴业路与八里西路东南侧	新建
2	城东消防站	一级	4700	7.4	乐行路与高炉路西南侧	新建
3	涡南（德昌路）消防站	一级	6200	9.0	德昌路与东环路东南侧	新建

3.2.6《涡阳县园林绿地系统规划（2012-2030 年）》

1、总体要求

（1）系统布局：突出绿地布局的系统性，结合城市布局建立连续完整的绿地体系；加强水系景观联系，通过河流生态廊道将区内的绿色自然环境景观最大优化。

（2）突出生态优先和生态安全：重视城区绿地的生态功能，以生态学的原理进行城区生态框架的布局和园林植物的配植，增加城区绿地空间的异质性，提高绿色环境质量

（3）综合协调：综合落实上位规划以及其他相关规划等上位规划提出的要求，加强与正在编制的各类相关规划之间的协调。

（4）突出特色：突出河流水系保护、绿色休闲、宜居名城等特色，根据涡阳县的发展目标和现状条件，绿地系统规划建设强化地方自然及历史文化景观特色。

（5）优化指标：结合绿线划定，提高对涡阳绿地建设的具体要求，优化各项绿地指标。

2、规划目标

（1）指标领先的绿地总量：即城市绿化覆盖率、建成区绿地率、人均公园绿地面积等绿地指标在保持领先地位；

（2）科学合理的系统结构：绿地系统结构符合自然环境特点并与城市空间发展格局一致，且各片区绿地分布均匀，科学合理，符合居民游憩需要；

（3）水系纵横城交融的整体环境：突出水系丰富、多水贯城的空间特色，形成水系交融的城市景观环境；

（4）特色鲜明的历史文化：在城市绿地和城市景观建设中突出体现老子故里地方历史文化；

5）清新自然的景观风格：涡阳县的绿地景观应突出清新自然、舒展开阔的景观

2、城区绿地系统结构：“一带、一心、多脉、多点”。其中：

“一带”：涡河两岸滨水绿化带；

“一心”：道源国家湿地公园生态绿心；

“多脉”：界洪河滨水绿带、涡楚河滨水绿带、幸福河滨水绿带、武家河滨水绿带、五道沟滨水绿带、老涡新河滨水绿带、涡标河—柳沟—向阳河滨水绿带；

“多点”：多个城市公园、众多街头绿地、附属绿地。

3、规划确定 9 处综合公园和 24 处社区公园，其中城南新区范围内共有 6 处，具体如下：

类别	名称	面积 (hm2)	位置	建设 类型	规划内容	绿地 率
----	----	-------------	----	----------	------	---------

综合 公园	新城公园	2.97	向阳路以西，华都大道以北，德成西路以南，刘西路以东	完善	现代城市滨水公园，建成满足居民生活、休憩的娱乐、休闲的综合型公园。	85%
	城南公园	7.38	德昌路以南，德和路以北，育英路以西，谷水路以东	未建	城市综合公园，建成满足居民生活、休憩的娱乐、休闲的综合型公园。	85%
社区 公园	社区公园	1.61	八里东路以北，葛沟路以西	未建	创造环境优美的户外活动空间满足居民日常休憩需求。除了自然空间的营造外，应开辟一定面积的活动场地，设置必要的户外活动器械及儿童活动场地，形成社区的室外起居室。	85%
	社区公园	0.76	将军大道以南，幸福路以北	未建		85%
	社区公园	0.84	葛沟路以东，德昌路以北	未建		85%
	社区公园	1.9	德和路以南，规划二环路以东	未建		85%

3.3 本次规划重点

3.3.1 以目标为导向建设特色城市功能区

围绕“古今交融、传承文脉”的核心理念，以建设示范性生态新区为发展目标，制定城南新区更加合理及可实施性的规划策略，建设城市品质的门户展示区域。

3.3.2 功能单元的深化及调整

本次规划对各功能单元进行定性的深化和定量的细化，同时调整、细化用地，使用地分类更加明确，便于未来地块开发，根据功能单元，划分区和地块，量化建设开发控制的指标。

3.3.3 道路系统的调整与深化

以上层次规划的干道系统为基础，结合现状，细化支路系统，确定道路断面形式，理顺各层次交通。

3.3.4 开放空间的深化及与公共配套服务设施的有机结合

形成景观宜人、使用舒适的开放空间，并将开放空间建设与公共配套服务设施相结合，形成高效的交流空间。

3.3.5 公共配套设施的深化

以满足规划管理需求为导向，落实重要的强制性内容，即控制线、公共设施及基础设施用地控制，形成指导规划实施管理的基本图则。

第四章 目标定位

4.1 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年）
- (2) 《城市规划编制办法》（2006 年 4 月 1 日建设部第 146 号令发布）
- (3) 《城市规划编制办法实施细则》（建设部建规（1995）333 号文发布）
- (4) 《城市规划用地分类与城市用地标准》（GBJ137-2011）
- (5) 《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）
- (6) 《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）
- (7) 《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-97）
- (8) 《城市用地竖向规划规范》（CJJ83-99）
- (9) 《城市规划强制性内容暂行规定》（建设部 2002 年 218 号）
- (10) 《城市绿线管理办法》（建设部 2002 年第 112 号）
- (11) 《城市蓝线管理办法》（建设部 2006 年）
- (12) 《城市紫线管理办法》（建设部 2003 年）
- (13) 《国务院办公厅关于加强和改进城乡规划工作的通知（国办发[2000]25 号）》
- (14) 《涡阳县城市总体规划（2014-2030 年）》
- (15) 《涡阳县城市控制性详细规划通则》
- (16) 安徽省、亳州市及涡阳县相关的技术标准、规范和规定

4.2 规划理念与原则

4.2.1 规划理念

以“古今交融、传承文脉”为核心理念，打造‘环城水系和九宫格局’的空间框架，在充分吸纳城市历史文脉、传承地域文化的基础上，结合城市新的发展机遇，打造以居住生活和综合服务配套为主导功能的示范性生态新区，实现涡阳整体城市提质、创新与特色塑造。

4.2.2 规划原则

- (1) 可持续发展

可持续发展的原则体现在：减少污染并改善环境质量；促进非机动车交通与公共交通；废物回收、循环与再利用水平的提高；城市绿化以及公共空间的有效利用；环境的保护与承续；整合的城市开发策略。在建筑与建造层面，可持续发展的原则体现在：更高效的能源使用；水利利用的效率；安全和健康的建筑材料与技术。

#### （2）以人为本

用地功能布局要充分考虑现状水系、居住用地、绿化空间和配套服务设施的协调发展，创造理想的人居环境。核心区内的公共空间考虑以人为中心，通过绿地、广场和步行道的设计，为居民创造更多亲切宜人尺度的公共性活动场所。

社区化的规划和管理是体现“以人为本”的重要方面。规划中以社区规划作为规划编制的控制单元，进行从一个大“社区”到若干小“邻里”的结构配置。注重邻里的规划尺度：通常以 500m 步行范围来划分邻里单元的配套公共服务设施。

#### （3）城市建设和自然环境相协调

城市开发建设密切结合自然环境，充分利用以水系为特征的自然资源，创造一个人工与自然、技术与生态相和谐统一，人文环境优雅的人居环境。

以海绵城市为生态保护理念，保护原有水生态系统，通过科学合理划定城市蓝线、绿线等开发边界和保护区域，最大限度保护原有河流、坑塘、沟渠、湿地、公园草地等生态体系。合理控制生态水系沿线重要地段的开发强度，减少对水生态环境的破坏，适当开挖河流沟渠，增加城市水域面积，为城南新区留足生态用地。

#### （4）功能分区明晰，布局结构合理

以涡阳县城市总体规划为依据，遵照总体规划提出的相关规划要求。

#### （5）规划超前性与建设的现实性结合

道路网规划及用地布局既要考虑其本身的科学性与前瞻性，同时也要尊重现状已经选线或建设的道路定位和相关设施，使规划的成果在指导建设过程中具有可操作性。

### 4.3 规划目标

涡阳城南新区的建设，是城市发展的有机延伸，是城市建设与开发、城市居住产业发展的典范，是涡阳城市经济新的发动机。在实现总体目标的基础上，规划目标确定为：

#### （1）多元活力水乡第一城--多元的功能复合

城南新区是涡阳新的城市发展区域，是城市新的行政办公、生活居住、商业中心，同时具有文化休闲的功能。因此，城南新区强化居住、商业、文教体育等多元功能之间的互动，增

强城市的活力，使城南新区人气旺盛、商业繁荣、文化气息浓郁。

#### （2）生态型城市示范区--高品质的城市环境

规划以人为本，以营造高品质的城市环境为目标，精心塑造城南新区生动和谐的城市建筑群体与绿地开放空间，构筑优美、舒适的人居环境，安排亲切宜人的市民活动场所，建设生态与绿色的新城区。

#### （3）人文与文化品质的门户区--全新的城市面貌与独具特色的城市形象

根据涡阳城市的地形地貌特征，充分发挥城南新区环境资源优势，反映地方特色，承接历史文脉，强化城市的文化氛围，塑造具有时代特征并独具地方风貌特色的城南新区城市形象，并将历史文化名城的文化特色进一步发扬光大。

#### （4）建设管理新城区--以经营城市的理念开创城市开发新模式

规划以经营城市的理念，考虑动迁安置、土地出让等实际问题，保证城南新区建设的自我造血机制，达到建设资金平衡。在环境效益、社会效益、经济效益并重的前提下，建立完善的指标与控制体系，作为相关管理部门未来建设与管理的依据。

## 第五章 土地使用规划

### 5.1 总体布局原则

（1）用地功能布局分区明确，充分考虑与周边区域和与现状的协调与衔接。

（2）交通顺畅便捷，道路网紧凑简洁，与周边路网紧密衔接。

（3）注重滨水自然生态环境、亲水步行道的营造与城市绿化开放空间的设置。

（4）考虑用地的分期开发建设与可持续发展，按本地单位与企业对土地使用的实际需要，进行用地规划，注重规划的弹性、可操作性和经济性。

### 5.2 功能结构

涡阳县城南新区空间结构规划以生态为本底，以生态绿轴为机理，以老子故里为脉络，强调区域内外功能协调互补，空间上疏密结合、高低错落、收放有致，形成幸福河纵轴带动、将军大道横向延展，新老涡阳、双心闪耀的区域格局。规划片区的空间结构具体表述为“**两轴、双心、四片**”。

（1）两轴：向阳大道-幸福河纵向发展轴和将军大道横向发展轴。

向阳大道-幸福河纵向发展轴主要以行政办公、商务办公和主要服务配套为主要职能，结合幸福河水系改造形成优质生态景观；

将军大道横向发展轴线以文教体育、生活居住、商业服务为主导，串联新区中央商业区和新区次中心两大核心区。

（2）双心：河道围绕形成的九宫新城主核心和将军大道与育英路交口城南新区副中心。

其中，规划核心区位于将军大道与向阳大道两条干道交界处，依托中央水轴，高度集中城市的经济、科技和文化力量，作为城市的核心，打造具备金融、贸易、服务、咨询等多种功能，并配以完善的市政交通与通讯条件。

规划副中心位于将军大道与育英路交口位置，与规划核心区在空间上相呼应、功能上相补充，适宜作为新区项目启动区，带动新区发展。

（3）四片：站前综合生活片区、文教生活片区和两个外围生活片区。

规划形成4个生活片区，可以多种居住类型混合的居住区组织形式，与商业、文化、办公等相结合。居住区内完善文体医疗等配套设施，丰富市民的业余生活及满足其多样的需要。

5.3 用地布局

1、二类居住用地（R2）

规划居住用地主要分布三个片区，包括将军大道以北、向阳大道以西片区，将军大道以南、向阳大道以西片区以及东环路以东片区。用地总面积约388.73公顷。

规划邻里中心5处，面积8公顷，均衡分布于规划范围内。

2、商业居住混合用地（B+R）

规划商住混合用地151.09公顷，主要位于向阳大道和东环路之间的区域、将军大道沿线的区域。

3 行政商务混合用地（A1+B2）

规划一处行政商务混合用地，为要素发展中心，包含行政服务中心、招投标中心和要素发展中心，面积3.95公顷。

5.3.1 公共管理与公共服务设施用地

1、行政办公用地（A1）

规划行政办公用地2处，分别位于华都大道和雪枫路交口东北角和向阳大道与华都大道交口东南角，面积11.08公顷。

2、文化设施用地（A2）

规划文化设施用地共3处，分别位于将军大道和涡楚河交口东南角1处文化设施用地，将军大道与育英路交口东南角的文化馆、图书馆与科技馆，位于将军大道和刘西路交口西北角的博物馆、规划展览馆与城建档案馆，以及位于新城路与外环南路交口西北角的特色产品展示中心。面积共14.21公顷。

3、高等院校用地（A31）

规划2处高等院校用地，一处为规划县职教中心，位于德和路与西二环路交口西南角，面积13.38公顷，另一处为党校用地，位于德昌路与涡楚河交口东北角，用地面积2.19公顷。

4、中小学用地（A33）

范围内共规划有12处中小学用地。其中高中2处，面积共32.18公顷；九年一贯制学校2处，面积共9.71公顷；初中3处，面积共13.88公顷；小学5处，面积共18.95公顷。中小学用地共74.72公顷。

5、体育用地（A4）

规划县级体育中心1处，位于德和路与向阳大道交口东南角，面积8.27公顷。规划全民健身中心一处，位于将军大道与育英路交口东南角，面积2.02公顷。

6、医疗卫生用地（A5）

规划医院2处，分别位于向阳大道与外环南路交口西北角和德和路与文成路交口东北角，面积共15.92公顷。

5.3.2 商业服务业设施用地

1、商业用地（B1）

规划商业用地主要集中在新区核心区和将军大道沿线区域，总面积约11.63公顷。其中位于向阳大道与育英路之间沿向阳河的区域，主要为特色商业街区；位于新城路东侧的用地，主要为市场用地。

2、商业商务混合用地（B1+B2）

主要布置在向阳大道与将军大道交口，八里东路与德昌路段之间的区域，是新区的主要核心区；另外于西二环路与外环南路交口区域布置少量的商业商务混合用地，作为入城形象的展示，规划总用地面积约33.05公顷。

3、娱乐康体用地

在规划范围西北角布置1处娱乐康体用地，分为两期建设，共占地28.90公顷。

4、加油加气站用地(B41)

规划布置 6 处加油加气站，按照服务半径合理分布，规划总用地面积 0.92 公顷。

5.3.3 交通设施用地

城市道路用地（S1）：规划城市道路用地约 329.94 公顷；

规划公共交通场站用地（S41）1 处，位于新城路北端，占地面积 0.4 公顷。规划社会停车场用地（S42）3 处，包括规划区范围内 2 处和范围外 1 处（位于规划城际站），范围内一处结合公交首末站布置，占地面积 0.4 公顷，一处布置于西二环结合规划农贸市场用地设置，占地面积 0.55 公顷。

5.3.4 公用设施用地

供电设施用地（U12）:规划 2 处 110kv 变电站，一处位于育英路与德和路交口东侧的华都变，一处位于新城路与德昌路交口东侧的新城变，总用地面积约 0.59 公顷。

环卫设施用地（U22）：规划设置 4 处环卫设施，总用地约 0.5 公顷。

消防用地（U31）：规划 1 处消防站，位于德昌路与东环路交口东南侧，用地面积 0.66 公顷。

5.3.5 绿地与广场

公园绿地（G1）:沿幸福河、向阳河、涡楚河、德和路、育英路、葛沟路、西二环路和外环南路布置带状的公园绿地，形成城南新区绿地生态系统的主要骨架；在部分重要景观道路两侧布置公园绿地，丰富绿地生态系统骨架。公园绿地总面积 234.88 公顷。

防护绿地（G2）：规划沿徐阜铁路与新城路之间布置防护绿地，总面积约 50.44 公顷。

规划各类建设用地的构成情况详见表 4-1：

表 4-1 规划建设用地构成表

用地代码		用地性质	用地面积（公顷）	占总用地百分比
大类	中类		ha	%
R		居住用地	388.73	27.83%
	R21	住宅用地	380.73	27.26%
	R22	服务设施用地	8.00	0.57%
BR		商住混合用地	151.09	10.82%
AB	A1+B2	行政商务混合用地	3.95	0.28%

A		公共管理与公共服务用地	139.60	10.00%
	A1	行政办公用地	11.08	0.79%
	A2	文化设施用地	14.21	1.02%
	A3	教育科研用地	88.10	6.31%
	A4	体育用地	10.29	0.74%
	A5	医疗卫生用地	15.92	1.14%
B		商业服务业设施用地	94.53	6.78%
	B1	商业用地	11.63	0.83%
	B12	农贸市场用地	18.04	1.29%
	B1+B2	商业商务混合用地	33.05	2.37%
	B22	艺术传媒用地	1.99	0.14%
	B32	康体用地	28.90	2.07%
	B41	加油加气站用地	0.92	0.08%
S		交通设施用地	331.29	23.71%
	S1	城市道路用地	329.94	23.61%
	S4	交通场站用地	1.35	0.10%
U		公用设施用地	2.11	0.15%
	U12	供电设施用地	0.59	0.04%
	U16	广播电视用地	0.35	0.02%
	U22	环卫设施用地	0.50	0.04%
	U31	消防用地	0.66	0.05%
G		绿地与广场用地	285.33	20.43%
	G1	公园绿地	234.88	16.82%
	G2	防护绿地	50.44	3.61%
合计		规划总用地	1396.62	100.00%

注：规划区可容纳人口 20 万人，城际站站房及铁路用地未计算入表。

5.4 土地混合使用

5.4.1 基本准则

- 1、为引导土地集约使用、减少交通需求及提升城市内涵品质，鼓励合理的土地综合利用，增强土地使用的弹性。
- 2、土地混合使用应符合环境相融、保障公益、结构平衡和景观协调等原则。
- 3、鼓励城市片区及以上中心区、商业与公共服务中心区、客运交通枢纽及重要的滨水区等区域的土地混合使用。

### 5.4.2 单一用地性质的混合使用

为保障用地性质的主导用途，避免功能混杂，单一用地性质允许建设、使用的功能比例，宜结合具体地块的建设条件与开发需求，在符合国家相关法律、法规的前提下，综合考虑相关要求经专题研究确定。其中，居住用地、商业服务业用地允许建设、使用的功能比例，应按下列要求执行。

- 1、一类居住用地、二类居住用地和三类居住用地，主导用途的建筑面积不低于总建筑面积的 80%。
- 2、城南新区主核心和副中心区域内商业用地，主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不宜低于总建筑面积的 70%，其它区域商业用地，主导用途的建筑面积（或各项主导用途的建筑面积之和）不低于 80%。

### 5.4.3 常用用地的混合使用

- 1、混合用地是指当土地使用功能超出《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）中关于单一用地性质的适建用途和适建比例要求，需要采用两种或以上用地性质组合表达的。混合用地的用地代码之间采用“+”连接，排列顺序应按照建筑规模对应的用地性质从多到少排列。
- 2、在充分保障各类公共设施建设规模和使用功能的基础上，鼓励公共管理与服务设施用地、交通设施用地、市政公用设施用地与各类用地的混合使用，提高土地利用效益。
- 3、本次规划鼓励下列类型的混合用地  
在九宫新城主核心和城南新区副中心和其他商业与公共服务中心区，鼓励二类居住用地与商业用地混合使用，主要建设融合住宅、商业服务业与配套设施等综合用途的商住混合功能。

## 第六章 道路交通系统规划

### 6.1 城市道路系统规划

#### 6.1.1 发展思路

- （1）交通结构与组织方式直接关系城市形态，目标是建设一个不堵车的城市，超前谋划，

提前做到位。当前，建设和谐社会、两型社会、“四宜”城市的一个关键出发点是为居民创造一个交通便利、出行安全的舒适的城市生活空间。

- （2）增加路网密度，高层群体敞开式布局，周边设置环路，用支路代替消防车道，主干路尽量不直接交叉。

#### 6.1.2 发展目标

以 TOD 模式为导向，公交社区的建设为重点，以基本适应个体交通的快速出行需求为前提，积极构筑多层次、多方式的均衡交通网络。

#### 6.1.3 道路网结构

##### 1、布局原则

涡阳县城南新区的道路系统本着以下原则进行规划：

- （1）区分道路功能、等级，建立通畅的城市路网系统，提高城市道路通行能力。
- （2）确定合理的道路网密度，满足城市交通发展需要。
- （3）从努力提高城市环境品质出发，道路线型、广场设置应注重与新区城市功能的关系。

##### 2、路网等级与形式

规划区内的道路分为城市主干道、城市次干道和城市支路三级，总体形成“四横五纵”的空间结构。

四横：华都大道、将军大道、德和路和外环南路；

五纵：西二环路、育英路、向阳大道、东环路和新城路。

规划范围内增设性支路，线型可依据实施方案做出调整，但要保证一定的城市公共属性。

#### 6.1.4 道路网密度

##### 1、区域路网衔接

根据《涡阳县城市总体规划 2014-2030》对城南新区的功能定位分析，该片区辐射老城区，城西产业区和周边联动区域，是涡阳城市未来发展的区域中心。以中等城市建设为标准，构建以干路为骨，支路为脉的方格道路网体系，实现总体交通格局南北联动，东西对接。

##### 2、现状及上位规划道路网密度

规划范围内路网格局尚未形成，路网密度不足，现状主干道路网密度为 0.09 km/k m²，次干道路网密度为 0.05 km/k m²，支路路网密度为 0.02 km/k m²；



按照《涡阳县城市总体规划 2014-2030》中的道路交通规划，规划城南新区主干路网密度为规划主干路网密度 0.24 km/k m²，次干道 0.15 km/k m²，支路 0.13 km/k m²，本次规划在总体规划路网基础上进一步完善，提升道路网密度。

4、路网密度模式研究

城市道路网密度主要有两种模式：

一种是高密度均质路网，多见于城市中心区核心地段，其特点是路网细而密，以 2 车道～4 车道的街道组成正交棋盘式或星形网络交通，路网较均质，道路等级也比较接近，平均街区面积多在 2 hm2 以下，而且大小比较相似。高密度均质路网模优点在于路网顺畅度，单位道路荷载方面占有明显优势，缺陷在于建设时间长，投入成本较大，短期内难以形成。

另一种是低密度等级路网，其特点是以若干条城市主干道纵横交叉组成基本路网骨架，支路网在其中交错分布，道路等级相差较大，主次分明，是城市建设的普遍模式，优点在于建设速度较快，投入成本相对少，缺陷是城市各地段往往千篇一律，缺少生活多样性，且不利于交通纾解，造成交通压力城市病。

5、规划构思与选择

根据功能定位分析，规划城南新区路网密度采用低密度与高密度等级相结合的形式，本次规划中在核心区内采用高密度等级路网，其他功能片区采用低密度等级路网，同时结合地块开发，增加弹性支路，以保障规划的可操作性和实施弹性。具体主要应体现在以下两个方面：

一是优化完善总规主干路网，合理控制干路间距，进一步强化与老城区及周边交通联系，实现区域联动；

二是增大支路网密度，重视支路网的建设。通过在主次干道间间距 100-300m 修建支路，提高地块内部的可达性，增加活动面积，提升内部地块的活力与价值，有效引导纵深开发，合理利用土地。

规划在总体规划基础上对城南新区路网密度进一步优化提升，规划主干路网密度达到 0.27 km/k m²，次干道 0.18 km/k m²，支路 0.26 km/k m²。

表 6-1 城南新区现状/规划道路网密度一览表

	主干路（km/km²）	次干路（km/km²）	支路（km/km²）
现状	0.09	0.05	0.02
上位总体规划	0.24	0.15	0.13

本次规划	0.27	0.18	0.26
------	------	------	------

6.1.5 道路红线控制

城市主干路、次干路以及需强制性控制的城市支路应实位控制，弹性支路采取虚线控制。根据实际项目情况、结合修详规划的编制进行确定。

规划区道路系统按照城市主干道、城市次干道及城市支路划分，具体控制如下：

（1）城市主干道：主干路是城区内的主要交通联系道路，规划红线宽度为 30～60 米，设计车速 60 公里/小时，规划双向 6-8 车道，红线外两侧各控制防护绿地 10～20 米宽。规划区内的主干道为：外环南路、华都大道、将军大道、德和路、西二环路、育英路、向阳大道、东环路等。

（2）城市次干道：次干路是连接主干路和支路之间的道路，主要为组团内交通服务，可汇集非机动车流和人流，规划道路红线宽度为 24～32 米，设计车速 40 公里/小时，规划双向 4～6 车道。规划区内有次干道有德成东路、八里东路、德昌路、文成路、刘西路。

（3）城市支路：支路是道路系统的重要组成部分，主要承担短距离交通，相当于居住区级道路。支路应避免长距离的机动车交通穿越，但要方便公交车驶入，合理分布公交线路和站点，缩短乘客步行到公交站点的距离。支路允许停放机动车和非机动车，在与其他级别道路衔接上避免横穿，并尽量减少在城市主干道上开口。规划道路红线宽度为 12～24 米。

表 6-2 主干路、次干路和支路一览表

序号	路名	长度(m)	宽度(m)	道路等级
1	外环南路	4697	40	主干道
2	华都大道	3995	45	主干道
3	将军大道	4673	60	主干道
4	德和路	4687	30	主干道
5	西二环路	2940	45	主干道
6	育英路	3030	38	主干道
7	向阳大道（华都大道以南）	360	60	主干路
8	向阳大道（华都大道以北）	2570	56	主干道
9	东环路	2895	45	主干道
10	新城路	2829	54	主干道



11	德成东路	3844	24	次干道
12	八里东路	4965	25	次干道
13	德昌路	4604	30	次干道
14	德政路	3566	20	次干道
15	文成路	1797	24	次干道
16	雪枫路	2902	32	次干道
17	刘西路	2888	24	次干道
18	葛沟路	2070	30	次干道
19	葛沟路	750	16	支路
20	谷水路	1692	24	支路

6.1.6 道路交叉口设计

（1）道路交叉口形式

规划片区道路的交叉口型式选用见表，在交叉口处的建筑后退线需满足视距三角形的要求，快速路停车视距为 60 米，主干路为 45 米，次干路为 40 米，支路为 30 米。

表 6-3 道路交叉口形式一览表

相交道路	主干路	次干路	支路
主干路	A	A	A，C
次干路		A，B	B
支路			B

注： A 为平面交叉口；B 为无信号灯管理平面交叉口；C 为右进右出平面交叉口。

规划城南新区道路交口以平交控制为主，道路交口形式可根据道路交通设计、道路交通专题研究等，做出适当调整。

（2）进口段展宽段

根据《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95），平面交叉口的进口道展宽段的车道宽度宜为 3.5 米。进口道展宽段的宽度，应根据规划的交通量和车辆在交叉口进口停车排队的长度确定。在缺乏交通量的情况下，可采用下列规定，预留展宽段的用地：

当路段单向三车道时，进口道至少四车道；

当路段单向两车道或双向三车道时，进口道至少三车道；

当路段单向一车道时，进口道至少两车道。

6.1.7 地块出入口规划

地块主要出入口尽量布置在等级较低的道路上，禁止向城市快速干道直接开口。主干路、次干路与支路按照机动车禁开口路段控制。

表 6-4 机动车禁开口路段最小距离控制

道路等级	机动车出入口距道路交叉口最小距离（米）
主干路	80
次干路	60
支路	40

6.2 公共交通

以公共交通作为引导开发的方式之一，是绿色城市、绿色交通的具体体现。公共交通的人均污染最少，且主要的节点能够作为城市主要活动节点。规划尊重《涡阳县综合交通规划（2015-2030）》，在规划区内形成以常规公交为主体，快速公交为补充的公共交通体系。

结合居住、商业、办公等开发形成主要活动节点，不仅节约大量的城内交通量，同时更促进土地价值的提升。

6.2.1 规划原则

（1）提高公交站点覆盖率，方便居民出行

在主要客流集散点和人口较集中的居住社区附近设置公交首末站，使公交乘客一般能在 300—350 米半径服务范围内，以提高公交站点覆盖率。站点 300 米半径覆盖率在 50% 以上，500 米半径覆盖率在 90% 以上。

（2）公交场站建设方式灵活

提高土地利用效率，可利用大型建筑物底层建设立体或多层公交场站；新建住宅区特别是大型居住区，公交场站配置应同其它生活配套设施一起在规划时给予考虑；而大型的综合停车场和修理场，由于用地面积大，宜建在居住区边缘。

6.2.2 公共交通发展策略

（1）灵活多样的公共交通形式

快速公交系统：实现新区与老城区及周边区域的快捷联系。

常规公交：新区内部主要公共交通出行工具，实现各组团之间的联系以及与大运量快速公交系统之间的接驳。

（2）加强与其它公共交通方式的衔接，形成换乘枢纽，提高公交线网密度

加强公交枢纽场站的建设，以协调不同交通方式之间的运作，提高运输效率，同时缩短公交线路长度，提高公交线网密度。

（3）加强各片区的联系和片区内部主要功能区的联系

沿主干路形成联系中心城区、新区其它片区和重要对外交通设施的公交线路，沿干路形成联系区内主要功能区的公交线路。

6.2.3 公共交通线路规划

规划形成快速公交线、干线公交线和支线公交线三位一体的公共交通体系。

1、BRT（快速公交系统）

与规划的涡阳县老城区 BRT 线路相衔接，将部分线路延长至城南新区，其中：

西二环、向阳大道、东环路南北向延伸，与老城区相连接。

华都大道东西向延伸，与城西产业区相连接。

2、常规公交

沿主干道、次干道、主要支路规划开通常规公交线路，规划主线网公交站点 500 米服务半径覆盖率大 90%以上，实现公共交通全覆盖。

3、公交首末站

规划公交首末站 2 处，一处位于新城路北端东侧，占地面积 0.40 公顷，另一处结合城际站配建。

6.3 慢行系统

规划将构建结构清晰、系统连贯、主次分明、特色突出的慢行交通系统，以促进城南新区绿色交通出行，缓解城市交通压力，提升片区整体形象，打造城市特色空间。本次规划着重从以下几方面对规划区的慢行交通进行梳理：

一是沿城市主干道、次干道和支路设置连续的自行车和步行系统。城市步行通道以步行交通、交通换乘和向城市支路疏散为基本功能。自行车交通则结合城市道路区位条件、两侧用地的功能与使用情况，打造具有良好骑行空间与休闲功能的自行车道。在商业服务业设施密集地段，道路断面的分配应为自行车和步行留出较大空间。

二是结合水系绿地，重点构建幸福河生态人文走廊、沿德昌路与德和路景观轴，形成相互呼的城市滨水连续慢行系统，以强化城市的滨水景观特色。

三是强调慢行系统与结合公共交通站点的可达性，结合自行车和步行道在公交站点周围布充满活力的广场与公共建筑，并设置自行车停车空间，以提升公共交通的吸引力。

四是在城市核心区内部形成慢行空间，结合滨河景观，休闲广场和绿地走廊，在廊道内布置连续的自行车道与人行散步道和户外活动空间。

五是强调慢行系统的标志性，强调在道路交叉口区域设置明确的慢行系统标志。

6.4 静态交通设施

1、社会停车场

城市停车设施主要解决城市机动车和非机动车的停放。机动车停车场可分为社会停车场和机动车配建停车场。

按合理服务半径规划 3 处独立占地社会停车场，其中规划范围内 2 处，另一处于范围外结合城际站配建 1 处，基本满足规划区内社会停车需求。其他宜结合文体设施、商店、酒店饭店、公园、娱乐场所等大型公共建筑和设施设置社会停车场。

建筑物配建停车场是解决城市停车问题的根本途径。城市停车场建设必须严格执行各类建筑物的停车配建标准，见表 5-2。

表 5-2 规划区停车场(库)配建车位控制指标表

建筑类型		计算单位	机动车	非机动车
住宅	普通住宅	车位/100 m²建筑面积	1.0	1.2
	保障性住房	车位/100 m²建筑面积	0.5	1.1
办公	行政办公、外贸、商务、金融、 合资企业及高层办公楼	车位/100 m²建筑面积	1.0	1.0
宾馆、餐饮	宾馆、旅馆	车位/客房	1.0	0.5
	餐饮娱乐	车位/100m²建筑面积	1.0	3.0
文体	影剧院、体育场馆	车位/百座	5.0	20
	图书馆、博物馆、会展中心、 文化中心	车位/100m²建筑面积	2.0	1.0
医院	各类医院	车位/100m²建筑面积	1.1	1.0
商业	商业零售、农贸市场（超市） 专业交易市场	车位/100m²建筑面积	1.0	3

学校	大中专院校	车位/百师生	4.0	20
	中学	车位/百师生	0.4	20
	小学、幼儿园	车位/百师生		8.0

备注：小型汽车露天停车场 25～30 平方米/车位；小型汽车室内停车库 30～35 平方米/车位；小型汽车路边停车带 16～20 平方米/车位；多层机械式停车应按产品样本和设计图纸核算；摩托车停车位 3～3.6 平方米/车位；自行车停车位 1.5～1.8 平方米/车位。

2、客运站

在城际南站站前区域规划 1 处接驳客运站，用于城际南站与客运总站之间的乘客接驳以及部分短途客运。

3、加油加气站规划

根据加油站服务半径 0.8~1.2km/个，共规划 2 处加油站，分别位于西二环与外环南路交口西北，以及东二环与外环南路交口东北以及敬梓路与永乐路交口。

6.5 弹性支路

规划建议结合涡阳县城南新区的实际情况，综合考虑地块成片 and 局部开发两种可能，对规划区内新规划支路实行弹性控制，增加道路网密度，充分体现控制性详细规划的弹性和可操作性原则。

规划范围内增加 7 条弹性支路，包括涡楚河东至雪峰路段，华都大道至将军大道段，新城路至葛沟路段等。

第七章 竖向工程规划

7.1 现状情况

从现状高程来看，用地范围内现状高程在 29.0 米-32.0 米之间，用地较为平坦，适宜建设。

7.2 竖向规划原则

城南新区竖向设计根据基地的现状情况、地形地势和周边城市道路的控制标高为依据，结合城南新区的空间形态规划意图来进行设计。结合整体规划要求，在竖向规划中应以减少土方填挖量、做到土方平衡、保持原地形地貌特色为原则，具体规划则根据地块开发时序的

情况，划分排水分区和竖向坡向。

7.3 竖向规划

7.3.1 道路竖向

城南新区道路竖向的规划需要考虑多种因素，包括道路坡度要求、排水和用地地块出入口以及现状道路的现状标高等。道路规划标高在满足基本排水坡度的基础上，使设计标高尽可能与现状接近，以减少土方填挖量。

雨水排水主要向涡楚河、幸福河和育英河，道路临近河流处为高程低点，西二环路、向阳大道和新城路为相对高程高点。

范围内道路纵坡按照国家规范控制在 0.3-8.0%之间，多数道路纵坡控制在 1.0-3.0%之间，以达到顺利排放雨水和减小雨水、污水管道埋深的目的。

7.3.2 地块竖向

城南新区各地块根据原有自然标高以及地块周边道路的标高进行设计，确定地块的竖向标高。一般来说，地块设计标高比周边道路标高高出 20-30cm，以保证地块内的雨水和污水得以顺利排放。

各个地块的场地坡度控制在 0.3-3.0%之间，即坡度在 3%以内地块的均处理为坡地地基，最大限度地节约土地建设成本。

规划中的绿化用地建议保留利用原有地形地貌进行建设，基本不作场地的平整。

第八章 公共服务配套设施规划

本规划区内的公共服务配套设施包括可分为五类：教育设施、医疗卫生设施、文化娱乐设施、体育设施、行政管理与其他公共服务设施。

8.1 教育设施

1、幼儿园

规划共设置 25 座幼儿园，办学规模一般在 6—12 个班，学生数 30 人/班。生均用地面积 11-15 平方米，建筑面积 9-10.5 平方米，小于 6 个班的幼儿园原则上不单独设置，宜结合周

边小区统一考虑。

2、小学

规划共设置 5 座小学，服务半径 0.5~1.0 千米，办学规模一般在 18~24 班，每班学额 45 人。生均用地 14 平方米，生均建筑面积 10 平方米。原则上小学办学规模不宜小于 12 班。

3、初中、九年制学校

规划共设置 3 座初中，2 座九年制学校。其中一座初中（五中）为保留现状，位于八里东路和雪枫路交口东南侧，占地 4.97 公顷。

初中和九年制学校的服务半径 1.0—2.0 千米，办学规模不小于 24 班以上，每班学额 50 人。初中生均用地 20 平方米，生均建筑面积 10 平方米。九年制学校生均用地 15 平方米，生均建筑面积 10 平方米。

4、高中

规划共设置 2 座高中，其中一中为现状保留，位于将军大道和西二环路交口西南，占地 23.13 公顷。另一座新建高中位于德昌路和葛沟路交口东南，占地 13.39 公顷，办学规模不小于 30 班，每班 50 座，生均用地面积为 22~25 平方米/座，建筑面积为 12~15 平方米/座。

5、其他教育设施

规划区内设置职教中心、党校各 1 座，职教中心位于德和路与西二环路交口西南角九年制学校以西，占地 11.21 公顷，党校位于一中西南角，占地 0.86 公顷。

表 8-1 教育设施一览表

教育设施类型	数量	总建筑面积(m²)	名称	所在街坊编号	用地面积（ha）	备注
幼儿园	25	80000	——	——	10.4	均为新建
小学	5	120000	四小	GY5-13	3.14	现状保留
			五小		4.51	现状保留
			——	GY5-09	3.23	新建
			——	GY8-03	2.59	新建
			——	GY6-20	4.60	新建
九年制学校	2	80000	——	GY8-10	5.02	新建
			——	GY9-14	4.69	新建
初中	3	70000	五中	GY5-16	4.78	现状保留
			——	GY6-08	3.53	新建
			——	GY9-11	5.19	新建
高中	3	150000	一中	GY9-01	23.19	现状保留

			——	GY8-12	9.95	新建
职业教育	2	——	职教中心	GY9-13	11.21	新建
		——	党校	GY9-01	0.86	新建

8.2 医疗卫生设施

1、综合医院

医疗卫生设施依据总体规划、管理单元规划指引及专项规划进行配置。

规划区内设置 2 座综合医院，一座位于外环南路和育英路交口东北绿带以北，占地面积 10.38 公顷，建筑面积 64000~90000 平方米；一座位于文成路与德和路交口东北，占地面积 5.21 公顷，建筑面积 20000~30000 平方米。

2、社区卫生服务站

社区卫生服务站结合社区管理用房设置，规划设置 29 处社区卫生服务站。规模 3000 人—5000 人的小区，其用地面积不低于 150 平方米；5000 人以上的小区，面积不低于 200 平方米。服务站建筑面积不小于 150 平方米。

表 8-2 医疗卫生设施一览表

医疗卫生设施类型	数量	总建筑面积(m²)	名称	街坊编号	用地面积（ha）	备注
综合医院	2	112500	——	GY9-06	5.21	新建
			——	GY9-17	10.38	新建
社区卫生服务站	40	6000	——	——	——	新建，可结合社区管理用房设置

8.3 文化娱乐设施

1、文化场馆

规划区内设置文化场馆 3 处，一处位于西二环路和刘西路交口西南，占地 1.87 公顷，功能为文化馆、图书馆、科技馆；一处位于西二环路和刘西路交口西北，占地 3.57 公顷，功能为博物馆、规划展览馆、城建档案馆；一处位于新城路与外环南路交口西北防护绿地以北，占地面积 3.79 公顷，功能为特色产品展示中心。

2、文化活动中心

每个居住管理单元设置 1 处文化活动中心，规划区内共设置 5 处，均结合邻里中心设置，建筑面积 4000~6000 平方米，用地面积 8000~12000 平方米。

3、文化活动室

文化活动室结合社区管理用房设置，规划设置 29 处文化活动站，每处建筑面积不小于 200 平方米。

4、老年活动站

老年活动站 20 处，按 20 平方米 / 千人配置，宜与社区用房结合布置。

表 8-3 文化设施一览表

文化设施类型	数量	总建筑面积(m²)	功能	街坊编号	用地面积(ha)	备注
文化场馆	3	——	博物馆、规划展览馆、城建展览馆	GY5-17	3.57	新建
		——	文化馆、图书馆、科技馆	GY9-14	1.87	新建
		——	特色产品展示中心	GY8-15	3.79	新建
文化活动中心	5	4000-6000	——	GY5-11、GY6-13、GY8-08、GY9-11、GY9-13	0.8-1.2	结合邻里中心 新建
文化活动室	29	6000-8000	——	——	——	宜结合社区管理用房布置

8.4 体育设施

（1）综合体育健身中心

规划区内设县级体育中心 1 座，位于向阳大道和德昌路交口东南侧，占地 9.26 公顷。将军大道和育英路交口东南侧育英河以东设全民健身中心一座，占地 2.02 公顷。

（2）社区健身设施及场地

社区体育活动场地，宜结合居住绿地或文化活动室设置，设置户外健身场地（包括室外器械场地及慢跑道等）、篮球场、网球场、羽毛球场和儿童活动场所等设施，条件许可还宜设置游泳池和排球场等。受条件所限需设置在建筑内的，应设在建筑的架空层或屋顶平台，设施规模应不小于规定的用地面积规模。规划区内共设置 29 处社区健身设施场地，每处占地 1500 平方米。

表 8-4 体育设施一览表

体育设施类型	数量	总建筑面积(m²)	名称	街坊编号	用地面积(ha)	备注
--------	----	-----------	----	------	----------	----

综合健身体育中心	2	150000	县级体育中心	GY8-06	9.26	新建
			全民健身中心	GY9-04	2.02	新建
社区健身设施及场地	40	——	——	——	0.5-0.6	设独立场地

8.5 行政管理与其他公共服务设施

1、派出所

规划区内保留现状派出所 1 座，位于华都大道与谷水路交口西北角，占地面积 2.30 公顷。

2、要素发展中心

规划区内设置要素发展中心 1 座，位于向阳大道与华都大道交口东北，占地面积 3.95 公顷。

3、邻里中心

规划区内共设置 5 处邻里中心，总占地面积 7.5 公顷。

4、酒店

规划区内设置酒店 1 座，位于将军大道与育英路交口西南，占地面积 3.75 公顷。

5、农贸市场

除专项规划外，每个居住管理单元应按 140 平方米/千人、建筑面积及不低于 3000 平方米的标准配置单元农贸市场。规划区内共设置 5 座农贸市场。

6、社区居委会和服务用房

社区居委会办公和服务用房选址应符合布点规划，建设标准按照《城市居住规划设计规范》执行。除专项规划规定外，超过 1000 户的居住小区，按 30 平方米/百户，不低于 300 平方米的标准配置社区机构用房（不足 1000 户的小区，其社区卫生服务站可设置在内）。

7、街道居家养老服务用房

与邻里中心合建，共设置 5 处。建筑面积为 300-400 平方米。

8、物业服务用房

除专项规划规定外，物业用房按照不低于房屋总建筑面积 2‰的标准配置。房屋总建筑面积不足 5 万平方米时，按照不低于 100 平方米的标准配置。

9、便民服务站

服务内容包括居家养老服务、青少年服务、心理辅导咨询等，宜与社区管理用房及其他非独立占地的社区级公共设施结建。建筑面积 200-300 平方米。

表 8-5 行政管理与其他公共服务设施一览表

设施名称	街坊编号	用地面积（ha）	备注
派出所	GY5-06	2.30	现状保留
要素发展中心	GY6-06	3.95	新建
邻里中心	GY5-11	1.76	新建
	GY6-13	0.98	新建
	GY8-08	0.86	新建
	GY9-11	2.68	新建
	GY9-13	1.22	新建
酒店	GY9-03	3.75	新建
农贸市场	GY5-10、GY6-13、GY9-11 等	——	独立占地一座，其余结合邻里中心设置
社区居委会和服务用房	——	——	可独建或结合邻里中心设置
街道居家养老服务用房	——	——	结合邻里中心设置
物业服务用房	——	——	不低于总建筑面积 2%配置
便民服务站	——	——	与社区管理用房结建

第九章 公用设施规划

9.1 给水设施

1、需水量预测

规划未来涡阳将达到中等城市以上规模，根据《城市给水工程规划规范》规定人均综合生活用水量指标取最低值 0.6 m3/d，结合涡阳县城现状人均用水情况、未来节约用水政策的事实以及涡阳县属于严重缺水的实际情况，建议适当下浮这一指标，取 0.4m³ /d，规划区人口 20 万，经测算，居民综合生活用水量为 8.0 万 m³/d（为最高日用水指标）。

2、给水设施

涡阳县现有自来水厂两座，一水厂现实际日供水 1 万吨，二水厂现状建成一期工程供水

能力 5 万吨/日，实际日供水 1.5 万吨。由于两座水厂距离规划区有一定距离，且供水量较小，很难满足范围内的用水需求。

近期加快四水厂的建设，供水规模达 5 万 m³ /d，作为城南新区的主供水厂。远期增设五水厂，供水规模均为 5 万 m³ /d；并对二水厂二期进行建设，届时将形成稳定的网状供水系统，满足城南新区的用水需求。

3、输配水管网规划

（1）规划在向阳大道、东环路铺设供水主干管，各主干管与次干管实现环状连接，整个供水管网的压力满足市政供水的要求。

（2）道路宽度大于 30m 的干道，给水管道双侧布置。给水管布置在规划区内道路的东、南侧，敷设在人行道下，埋深控制在 0.6-0.9m。主干网管径为 DN400-DN700，次干管管径 DN200-DN400。

（3）从四水厂引 DN700 给水主干管两根，分别为将军大道以南及以北两个区域供水。规划小区及道路下配水支管最小管径为 DN150；

（4）结合规划道路骨架的实施，分期分批实施规划的给水工程管道；

（5）在室外给水管道上设置消火栓，消火栓之间距离不得大于 120m；

（6）给水管主要采用球墨铸铁管。

4、消防给水

采用低压消防体制。考虑同一时间火灾次数 2 次，一次灭火用水量为 55 升/秒，消防历时按 3 小时计。接有市政消火栓的给水管管径不应小于 DN200。消火栓沿街设置，直线距离不得超过 120m，道路交叉口与转弯处需增设。

9.2 排水设施

1、排水体制

规划区排水体制采用雨污分流制。

2、污水量预测

根据需水量预测，规划区内最高日用水量 6.7 万立方米， 污水排放系数取 0.9，日变化系数取 1.2，则规划区平均日污水量为 7.2 万立方米。

3、污水处理设施

规划区的污水由涡河以南现状污水处理厂（城东污水处理厂）处理。城东污水处理厂总规模为 8.0 万 m3/d，占地 6.5 公顷，近期规模 6.0 万 m3/d，位于涡河西岸站东路东侧；污水

采用二级生化处理后自流排入涡河。

4、污水管网和污水提升泵站规划

规划区污水管线系统按污水主干管及污水次干管两级设置。城东污水处理厂的污水干管沿西二环路、西环路、葛沟西岸、新城路、将军大道等主次干路和河边布置。污水主干管管径 DN600~1400，通过自流和污水提升泵汇集至各污水处理厂进行相应处理；DN300~500 的污水次干管和支管呈枝状布置在其余城市道路上，将污水汇至污水干管。污水管道一般布置在道路西、北侧，主要埋设在道路的绿化带和非机动车道下。

为了避免污水管过度埋深，在污水干管埋深达到 5 米时，需要设置污水提升泵站提升污水。结合污水管网布置和城区的地形在规划区内设置将军大道提升泵站，位于华都大道东段北侧，流量 200L/s。

5、设计雨水量

规划区采用阜阳市暴雨强度公式作为雨水管道设计的依据，公式为：

$$q = \frac{2247(1 + 0.79 \lg P)}{(t + 10.13)^{0.745}}$$

式中：q—设计暴雨强度（升/秒·公顷）；

P—设计重现期（年，根据涡阳县的具体情况，暴雨积水带来的影响和损失程度，暴雨设计重现期原则上采用 1 年，即 P=1，但为了适当提高排涝标准，主要地区及汇水区域较大的主干管（渠）宜采用较高的标准，其设计重现期本次规划拟定为 1~2 年）；

t—设计降雨历时（min），t=t1+mt2；

t1—地面集水时间，取为 10 分钟；

t2—管内雨水流行时间（min）；

m—管道延缓系数，管道延缓系数取为 2.0，暗渠延缓系数取为 1.2。

规划区雨水管道服务面积覆盖率达 95%以上，区内和附近河流为主要排水通道，最终汇入涡河，其他支流与涡河的汇入口需建节制闸，以防涡河倒灌。雨水管的布置按就近、分散、重力自流的原则排入附近水体。河流部分窄段适当加宽，两侧都必须有一定宽度的绿化带。

规划区径流系数取 0.51，绿地及非城市建设用地径流系数取 0.25。

6、雨水管渠布置原则

（1）根据地形、道路坡向、雨水干管及排水通道的位置来布置雨水管渠，集水管网尽可能顺直，密度合适，力求排水线路最短，使雨水就近排放。

（2）雨水管渠的覆土深度应控制在 0.7~3 米左右，特殊地段覆土不足 0.7 米的管段需进

行加固处理。

（3）道路红线宽度超过 50 米的城市干道（将军大道、向阳大道）应在道路两侧非机动车道下布置雨水管线，其他道路在机动车道下布置雨水管线。

9.3 供电设施

1、电力系统需求预测

规划范围内人口 20 万人，取人均用电量为 6000kwh/（人.a），预测规划区总体用电量为 12 亿千瓦时，取最大负荷利用小时为 3000 小时，则规划区最大用电负荷为 40 万千瓦。

2、220KV 变电站

规划范围以外紫光大道东端南侧有 220kv 涡阳变一处，为现状规划区的主供电源。

3、110KV 变电站

规划范围内 110kv 变电站为新城路变和华都变，新城变位于新城路与德昌路交口，华都变位于德昌路与育英路交口；规划范围以外有三座 110kv 变电站，分别为乐行变（位于乐行路西段南侧）、东郊变（位于向福东路东端南侧）、将军变（位于将军大道西段南侧）。

4、开闭所规划

规划范围内各地块可根据具体情况设置开闭所，附设于楼幢户内或装配式变电箱等形式。

5、线网敷设

规划区电网规划建设应与南站片区核心区的发展相协调，还应同步建设调度通讯和远程通信系统，满足调度自动化、城网自动化的要求。整个电力线路系统在重点地段形成环路，以保证供电可靠安全性。

电力电缆一般敷设在道路的东、南面，人行道上，采用架空与地下电缆相结合的铺设方式，距道路红线、绿化控制线或建筑退界 0.5-1m。

9.4 供燃气设施

1、用气量预测

居民耗热指标与地域、居民生活水平及生活习惯有关，本规划根据目前的耗气量及以后各年的增长率，再结合天然气良好的发展前景，确定规划区居民的天然气耗热指标为 55 万大卡/人.年、管道气化率近远期分别为 50%、100%、天然气热值为 8643 大卡/立方米，计算出远期居民年用气量为 12.7×10<sup>6</sup> 立方米。居民燃气用量与其他 4 类用户的用气量的比值为 1:0.5:0.8:0.1:0.05。通过预测计算，本规划区远期燃气年需要量为 34.7×10<sup>6</sup> 立方米，平均日用气量

9.5 万立方米。

2、用气来源

根据城市用地布局和安徽天然气公司利辛输气站——亳州高压支管的走向和深入负荷中心的要求，规划涡阳天然气分输站设在城区南部省道 202 东侧，总用地面积为 0.6 公顷。在分输站未建成前，可利用现状的炉涡中桥液化气储配站（位于西环路和乐行路交叉口东南侧）。

3、管网规模、等级和加气站、调压站规划

天然气输配应逐步建立起城区次高压环线和中压、低压二级管网环状系统。根据总体规划和现状路网状况，结合用地布局、发展时序以及居民用户、商业用户、工业用户的分布统筹中压管网。对新建地区工期应采用中压 A 级系统，经箱式或柜式调压器供气。

规划区内共设两处加气站，一处位于外环南路和西二环路交口西北，一处位于东环路和外环南路交口东北。

规划区内每个单元应配置燃气调压站 2-4 处。按每个中低调压站负荷半径 500 米设置，无管道燃气地区不设，燃气调压站的建筑面积 50 平方米/个，用地面积 100 平方米/个。

4、管网结构规划

规划城区主干管尽量靠近用气负荷集中区，应结合道路建设敷设，但应避开繁华地段。主干管布置成环，减少环密度，环内管网采用枝状管网铺设。规划区燃气干管沿华都大道、将军大道、德和路、刘西路、向阳大道、西二环路、育英路、东环路、新城路等主干路形成环状供气管网，支管根据用户沿城区其他道路布置，燃气管线一般沿道路东、南侧布置。天然气经门站调压后，管网沿城市道路铺设，管径为 DN200、DN160。

9.5 电信邮政设施

1、电信容量预测

参考安徽省其他地区的电信规划标准，根据涡阳县实际情况，制定本规划区的规划指标。

为了适应规划区的建设与发展，规划预测电话指标见表 9-1：

表 9-1 规划区电话指标取值表

用地名称	规划面积(公顷)	电话指标(门/公顷)	电话量（门）
居住用地	389.64	100	38964
商住混合用地	159.27	90	14334
公共管理与公共服务用地	132.65	60	7959

商业服务业设施用地	71.37	80	5710
交通设施用地	294.89	2	590
绿地	282.89	1	283
总计	-	-	67840

按土地使用性质，分别统计电话门数。根据以上指标计算，规划范围内电话总容量为 6.8 万门，按 1：1.6 放线比放线，线路容量约为 10.9 万门。

2、邮政设施规划

根据邮政主管部门制定的城市邮政服务网点设置的标准，结合规划控制区的人口密度，确定邮政局所的服务半径为 1～2 公里，每个单元应配置邮政所、电信所各 1-2 处，建筑面积各 300 平方米。为了节约用地和方便居民办理业务，邮政局所与电信局所共建办公场地，以满足人们生活 and 生产发展的需要。在人流流量较多的地区附近设置一定数量的公用电话亭。

3、电信发展规划

电信业务的综合发展，包括智能网服务，宽带网的接入等内容由电信分局统一考虑和实施。结合信息枢纽的建设和发展，规划建议新区内应大力推广和应用各种信息技术，及时实现电信基础网的整体建设，深入开发和充分利用各种信息资源，全面推进南站片区核心区信息化。

9.6 环卫设施

1、公共厕所

商业区、客运交通枢纽、体育文化场馆、公园、广场、社会停车场等人流集散场所附近应设置公共厕所。

公共厕所位置另应符合下列要求：

- （1）设置在人流较多的道路线路、大型公共建筑及公共活动场所附近。
- （2）独立式公共厕所与相邻建筑物间设置不小于 3m 宽绿化隔离带。
- （3）每个管理单元应配建公厕。

规划区共布置 50 个公共厕所，每一公厕的服务半径不超过 500 米。公厕宜布置于其它建筑内，且必须有独立的出入口。公共厕所每处建筑面积宜为 40-50m²，用地面积不低于 50 m²，宜与其他环境卫生设施合建。

2、垃圾收集转运设施

- （1）垃圾转运量预测



按人均每天垃圾量 1.3kg 计算，规划区每日垃圾运转量约 260 吨/日。

（2）垃圾处理设施

根据涡阳县总体规划，规划区生活垃圾统一转运至现状县生活垃圾卫生填埋场，中远期应当由亳州市建设垃圾焚烧厂统一处理。

（3）生活垃圾收集设施

垃圾系统

生活垃圾转运采用垃圾转运站加的模式。实行生活垃圾袋装化，建设全密封垃圾收集站房，派专人定时定点收集袋装生活垃圾，汇集于各个生活垃圾转运点，再由各转运点转运至生活垃圾转运站进行压缩，最后运送至垃圾填埋场卫生填埋。

① 生活垃圾转运站

生活垃圾转运站是采用小型机动车收集垃圾的小型转运站，按照《城市垃圾转运站设计规范》（建标〔1991〕854 号），其服务半径不超过 2.0km，规划区内设置 4 个垃圾转运站。将垃圾转运站设置在规划区外围近邻区域，既可以满足规划区的生活垃圾转运需要，又可以减少对环境的污染。

②生活垃圾收集点

按照建设部部标《城市环境卫生设施设置标准》(CJJ27-89)规定，生活垃圾收集点的服务半径一般不超过 70m，生活垃圾收集点可放置垃圾容器或建造垃圾容器间。宜采用分类收集，垃圾屋的建筑面积应满足本地块垃圾的集中收集和储运需要。铁路客运站、汽车站及其他产生生活垃圾量较大的设施附近应单独设置生活垃圾收集点。根据需要，规划区内共设置 120 个生活垃圾收集点。

③废物箱

街道两旁要求设置废物箱，特别在人流密集的道路，设置间距规定如下：商业街设置间距 25-50m；交通干路设置间距 50-80m；一般道路设置间距 80-100m。

表 9-2 公用设施规划一览表

设施类别	项目名称	数量	备注
给水设施	水厂	1	四水厂，位于规划区外
排水设施	污水处理厂	1	城东污水处理厂，位于规划区外
供电设施	220kv 变电站	1	220kv 涡阳变，位于规划区外

	110kv 变电站	2	规划区内：110kv 华都变位于德昌路与育英路交叉口东北，占地 0.24 公顷，110kv 新城路变位于新城路与德昌路交叉口以东防护绿地内 规划区外：110kv 乐行变位于乐行路西段南侧，东郊变位于向福东路东端南侧，将军变位于将军大道西段南侧
	开闭所	50	可根据具体情况，选用独立的变电房、附设于楼幢户内或采用装配式变电箱等形式
	燃气调压站	9	可附设于其他建筑内
电信、邮政设施	邮政所	4	
	电信所	4	
环卫设施	公共厕所	50	每处建筑面积宜为 40-50 平方米
	垃圾处理场	1	生活垃圾处理场位于涡阳县楚店镇王桥行政村原省道 202 城南收费站东面，位于规划区外
	垃圾转运站	4	
	生活垃圾收集点	120	

9.7 管线综合规划

（1）目标

管线综合规划目的是为下一步修建性详细规划和专项管线综合设计提供指导。

（2）工程管线的原则

① 结合道路网规划，在不妨碍工程管线正常运行、检修和合理占用土地情况下，使线路短捷。

② 在给水、排水、电力、电讯、燃气等单项工程设计的基础上进行管线综合，协调、安排各种管线的建设，以利今后的施工和管理。

③ 尽可能将管线布置在人行道和非机动车道下。

④ 结合地形的特点合理布置工程管线位置。

（3）工程管线竖向布局

① 未建管线让已建管线；

② 临时管线让永久管线；

- ③ 支管线让主干管线；
- 可弯曲管线让不可弯曲弯线；
- 小管道让大管道；
- 压力管让重力管。

（4）工程管线的最小覆土深度

表 9-3 工程管线的最小覆土深度表(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。

（5）工程管线在道路下面的规划位置

从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力电缆、电信管道与光缆、供气管、给水管、雨水管、污水管。

（6）工程管线在庭院内建筑线向外方向平行布置次序

应根据工程管线的性质和埋设深度确定，其布置次序宜为：电信管道或光缆、电力光缆、供气管、热力管、给水管、雨水管、污水管。

表 9-4 各种地下管线之间最小水平净距（m）

管线名称		给水管	排水管	煤气管			热力管	电力 电缆	电信 电缆	电信 管道
				低压	中压	高压				
排水管		1.5	1.5	-	-	-	-	-	-	-
煤气管③	低压	1.0	1.0	-	-	-	-	-	-	-
	中压	1.5	1.5	-	-	-	-	-	-	-
	高压	2.0	2.0	-	-	-	-	-	-	-
热力管		1.5	1.5	1.0	1.5	2.0	-	-	-	-
电力电缆		1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	-	-	-
电信电缆		1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	1.0	0.5	-	-
电信管道		1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	1.0	1.2	0.2	-

（7）地下管线埋深

由上至下的垂直顺序宜为为：电信管道或光缆、电力电缆（低压在上、高压在下）、供电管、给水管、雨水管、污水管。各种地下管线交叉时最小垂直净距见下表

。

表 9-5 各种地下管线交叉时的最小垂直净距(m)

序号	净距 (m)      下面的管 	
----	----------------------	--

注：大于 35KV 直埋电力电缆与热力管线最小垂直净距应为 1.00m。

（8） 工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小平净距及交叉时的最小垂直净距

表 9-6 架空管线之间及其与建(构)筑物之间最小水平净距(m)

名 称		建筑物(凸出部分)	道 路(路缘石)	铁 路(轨道中心)	热力管线
电力	10kv 边导线	2.0	0.5	杆高加 3.0	2.0
	35kv 边导线	3.0	0.5	杆高加 3.0	4.0
	110kv 边导线	4.0	0.5	杆高加 3.0	4.0
电信杆线		2.0	0.5	4/3 杆高	1.5
热力管线		1.0	1.5	3.0	/

表 9-7 架空管线之间及其与建(构)筑物之间交叉的最小垂直净距(m)

名 称		建筑 物 (顶 端)	道路 (地 面)	铁路 (轨 顶)	电 信 线		热力 管线
					电力线有防雷装 置	电力线无防雷装 饰	
电力	10kv 及以下	3.0	7.0	7.5	2.0	4.0	2.0
	35-110kv	4.0	7.0	7.5	3.0	5.0	3.0
电信线		1.5	4.5	7.0	0.6	0.6	1.0

热力管 线	0.6	4.5	6.0	1.0	1.0	0.25
----------	-----	-----	-----	-----	-----	------

注：横跨道路的架空电力线距地面应大于 9m。

（9）综合管廊建设

综合管廊（又称共同沟、综合管沟，共同管道、市政综合管沟、市政综合隧道）是指将两种以上的市政管线集中设置于同一人工空间中，形成的一种现代化、集约化的城市基础设施。一般于交通流量较大、地下管线密集的城市道路、轨道交通、地下综合体等地段，可优先考虑建设地下综合管廊。

涡阳县综合管廊的建设需结合涡阳县发展需求提前谋划，依据上位规划和相关规范性文件，编制综合管廊专项规划，实现统一建设、统一管理。

第十章 公共安全设施规划

10.1 综合防灾规划

10.1.1 应急避难场所

应急避难场所是在规划区内发生地震、火灾、爆炸、洪水、疫情等重大突发性公共安全时间的情况下，用于安置区域内居民的临时避难场所。规划选择在大型公园、广场、学校、体育场馆等开阔地带设置避难场所。避难场所设有两条以上的应急疏散通道，能提供应急供水设施、应急棚宿区、应急照明用电和应急厕所等基本功能。

10.1.2 疏散道路

规划设置范围内主干道为疏散通道。

保障措施：

1、疏散通道上的重要节点、立交桥、下穿桥周围尽量设置较大的开敞空间，选择疏散替代道路，确保在损毁、拥堵情况下主要干道的畅通。

2、建筑退让要求：规划疏散道路两侧的建筑退让道路红线需满足《涡阳县城市控制性详细规划通则》，同时道路两侧建筑间距按  $B \geq 0.5 (H1+H2) + 4$  米控制。（B 为建筑间距，H1、H2 为两侧建筑高度）

10.2 防洪规划

10.2.1 防洪标准

规划区内涡楚河、葛沟等在城区附近汇入涡河，城区大部分河段通过建设已经形成有一定抗洪能力的堤坝和防洪工程，但尚有部分堤段仍然是以房代堤或土堤，城市防洪包围圈尚没有完全形成，已有防洪堤设防标准（20 年一遇）相对较低，不能起到防洪屏障的作用，受洪灾的威胁较大。

根据《涡阳县城市总体规划（2014-2020）》，城区防洪标准为近期 20 年一遇，远期 50 年一遇；涡河防洪标准为 20 年一遇；其他河流防洪标准为 10 年一遇。

10.2.2 防洪工程规划

规划范围内防洪主要工程措施：应将雨水规划和城市防洪统一考虑，组织疏浚整治，保证水系的畅通，防止水土流失。

完善泄洪通道与洪涝排除系统：对涡楚河、葛沟、幸福河等重要的排、蓄洪水利设施实施清障与改造，充分发挥其对洪水调节作用。提高排涝泵站规模，近期规划 10 年一遇标准，远期 20 年一遇标准。

10.3 消防规划

10.3.1 规划原则

贯彻预防为主、防消结合的原则，为适应规划地块开发建设的需要，逐步实现消防设施现代化，达到布局合理、设施完善、装备良好。市政与消防合用给水系统，市政给水设施应满足消防给水的技术要求；消防站的布点能满足 5 分钟内到达责任区边缘的要求；按照有关规定设置火灾报警和消防通讯指挥系统；各类公共设施应规划建设相应消防设施。

10.3.2 消防对策

- （1）重点防火设施按规范要求保留防火间距；
- （2）保证各个单元消防通道的布局与畅通；
- （3）合理布置消防站、消防栓、消防水池等设施；
- （4）遵照有关规范进行建、构筑物的防火设计。

### 10.3.3 消防标准

消防道路宽度应大于或等于 3.5 米，净空高度不应小于 4 米。

多层建筑与多层建筑的防火间距应不小于 6 米，高层建筑与多层建筑防火间距不小于 9 米，而高层建筑与高层建筑的防火间距不小于 13 米。

### 10.3.4 消防设施

依据《涡阳县消防专项规划（2014—2030 年）》，本规划范围内，规划消防站 2 座，城南消防站位于德昌路与东环路交口东南侧、GY8-08 街坊内，占地面积 0.66 公顷；特勤消防站位于华都大道与西二环路交口西北、GY5-09 街坊内，占地面积 4.02 公顷。

按照《建筑设计防火规范》要求沿道路布置室外消防栓，间距不大于 120 米。连接消火栓的管道直径应不小于 100mm。消火栓一般设在靠交叉路口的人行道上，距建筑物距离在 5 米以上，距离车行道不宜大于 2 米，使消防车易于接近，区内还应适当设置一些消防水池和消防车取水点。

消防水源以自来水为主、天然水源和各类建筑消防池为辅的原则，确保区内消防用水的需要。区内建设用地现状水面，应尽可能结合绿化、排水予以保留，作为消防备用水源，并规划好取水口。

## 10.4 抗震规划

涡阳县城镇抗震设防标准为地震烈度 7 度，属于重点设防地区。

规划设置疏散通道和避震场所。规划要充分考虑并预留避震场所、避难空间和疏散道路。

（1）以华都大道、向阳大道、将军大道、东环路、西二环路等主干道为避震疏散道路，满足作为避震的道路或通道的要求。

（2）规划利用广场、绿地等空旷场地作为避震场所，避震场所内有一定的抗震避险设施，确保饮水、食物和生活必需品的供应。在避震道路沿线、避震场所应设置明显的避震标识。

（3）加强生命线工程抗震建设

生命线工程是交通、通讯、供电、供水、煤气、粮食、医疗卫生、消防等系统的统称，新建生命线工程项目及重要工程应按《建筑抗震设计规范》（GB50011—2001）中的技术规定，抗震设防烈度提高一度进行设防。同时应针对抗震防灾制定应急措施，提高城市抗震防灾能力。

（4）防止次生灾害的发生

为防止震后火灾、水灾、有毒有害物质污染等次生灾害的发生，规划将城市生命线工程建设与消防、防洪、人防等防灾工程相结合，同时统筹安排，加强设施的地下化建设，努力减轻次生灾害的危害。

## 10.5 人防工程与地下空间开发利用

城市人防是城市防灾体系的重要组成部分。规划坚持人民防空实行“长期准备，重点建设，平战结合”的方针，贯彻与经济建设协调发展，与城市建设相结合原则，将人防工程建设与城市地下空间开发紧密结合。

按战时 30%的人口留城，及人均 0.6—1.0 平方米的人防工程面积标准，本区人防工程面积需 12—20 万平方米。规划建议采用商业建筑、居住建筑的地下停车场为主的防空方式。

### 10.5.1 布局原则

指挥工程及医疗救护工程均应避开通讯设施等重要目标，其出入口应设置在安全隐蔽且易伪装的位置；

三等医疗救护工程的防空专业队工程应按其保障的地区或目标设置；

人员掩蔽工程出入口与人员生活、工作区的距离应按掩蔽人员听到警报十分钟内步行进入工程确定。

### 10.5.2 规划措施

规划范围内人防工程以就地隐蔽为主，修建防空地下室。在人口较密集地区，修建防空地下室，并将其与周围主要建筑的地下层联通，形成地下空间网络，以解决空袭时中心区地段人与物的避难要求，而平时则可充分利用地下空间，形成网状或片状的地下商业城和地下停车场，亦可作为仓库、后勤设施等堆放场地。新建居住区按总建筑面积的 2%或按总投资的 6%左右，安排人防建设工程设施；旅馆、招待所、商店、学校教学楼和办公、科研、医疗等民用建筑，应按人防工程建设的要求，修建防空地下室。结合民用建筑修建防空地下室，必须按照国家规定的防护等级修建，需提高或降低标准的（含战时有可能采取防护措施的一般地下室），须报县人防办公室批准。

## 第十一章 绿地景观系统规划

### 11.1 绿地系统规划

从建设生态型城区和高品质人居环境的规划目标出发，城南城区绿地系统的建设及其重要。城南新区的绿地系统主要由市级公园、社区公园、居住区绿地、居住小区绿地、居住组团绿地、街头小游园等公共绿地，结合组团分隔生态绿带、滨河绿带、防护绿地等绿地构成，“点、线”相结合，现状自然条件与城市发展要求相结合。

城南新区的公共绿地总用地面积约 285.3 公顷，占总用地的 20.43%，人均公共绿地指标达到 15.85 平方米/人。

#### 1、“点”状绿地

城南新区的点状绿地由城市公园、社区公园、带状绿地等构成，均匀分布，较大的点状公共绿地包括：将军公园、新城公园、城南公园、涡楚公园等。同时，在城南新区社区中心处布置有 5 处社区公园，形成多个绿化节点。

#### 2、“线”状绿地

规划以涡楚河、育英河、幸福河、向阳河、葛沟路河德河路河和外环南路河等河道沿线两侧的 50-200 米宽的滨河绿带，结合城市主干道两侧 10-50 米宽的绿化带，将城市点状和面状绿地有机地串联起来。特别是幸福河、向阳河沿岸的滨河公园，是城南新区最重要绿化开放空间和景观通廊，将成为新城构筑绿色生态城区的重要要素。

城南新区以上述各种类型的公共绿地为主体，共同形成“点、线”结合的绿地系统。除这些公共绿地外，城南新区还严格规定各用地内的绿地率和道路的绿地率，从而使城南新区总体绿地率接近 50%，成为真正环境优美的、生态型的绿色城区。

### 11.2 水系规划

综合叠加以上雨洪安全格局、生物安全格局和游憩安全格局，形成雁栖湖的景观生态安全格局。景观生态安全格局为雁栖湖地区生态安全的保护与维护，以及水生态基础设施的建立提供了依据。

规划考虑将现有的涡楚河、向阳河、幸福河等河流均予以保留并加以整治。并沿着葛沟路、育英路、德和路和外环南路规划河道。规划在水生态基础设施用地布局基础上，引进“海绵城市”设计理念，通过空间规划策略，建立涡阳城南新区水生态体系。

#### 1、建立生态湿地系统，最大程度实现自然净化

一方面，规划充分利用现有的生态水系资源，构建环城水系，改善规划片区的生活环境，提升规划片区的形象。幸福河、涡楚河、向阳河等多条水系贯穿城南新区，规划沿河道控制一定宽度的绿化带，局部地段拓宽水系，形成社区中心绿地；在重要节点处结合文化娱乐设施形成滨水公园，同时在绿化带中设置游憩步道，并设计生态性的亲水驳岸；沿河、渠形成生态防护绿地，并向区内渗透。

另一方面，规划水系生态系统还作为城南新区重要的雨水排水通道，并解决城南新区排水的问题，可实现雨水自然净化。考虑到涡阳属缺水地区，现有河流多为季节性河流，规划对水体进行局部改造，通过分高程设立桥闸的方式蓄存水体，保证枯水期的河道景观。

总之，将城市功能组团与水系生态环境相互融合，构筑疏密有致、特色鲜明的滨水生态空间和现代人文新区新形象，营造出良好的宜居宜业环境。

#### 2、加强生态保护，控制水系生态廊道

规划重点加强幸福河、涡楚河、育英河与向阳河四条现状水系的整治和改造，规划按 50-200 米控制滨水生态廊道，廊道功能以生态保护、水体涵养、景观界面展示为主，通过控制沿线建筑高度体量、形式、色彩等塑造良好的滨水风貌和环境。

规划德和路河和南外环河两条河道，河道沿线按 50-100 米宽的滨河绿带控制，功能上作为沿线主要干道雨水径流廊道，同时将现状水系有机地串联起来形成环状水系网络。沿德和路河与育英路河交汇位置打造区级城市公园，是城南新区重要的绿化开放空间和景观通廊，将成为新城构筑绿色生态城区的重要要素。

#### 3、基于生态安全格局，保护水体安全

##### ①控制污染源

在防止污染方面，规划重点考虑防止城南新区污水对河流的污染。首先，规划要求在城南新区实行雨污分流的排水体系，严格控制污水的排放，城南新区所有的污水都需经污水管道的收集，进入城市污水处理厂进行处理。

##### ②通过生态修复提升与改善水质

生物净化技术：利用微生物的氧化分解功能，借助微生物提高对污染水体中有机物氧化降解，如投菌技术、生物膜技术、曝气技术、水生植物植栽技术等

生态湿地技术：具有滞蓄洪水、改善水质、美化景观、投资少等优点，在湿地或河道中适当的种植红树林、水杉、睡莲等水生植物，可保护、美化堤岸，净化水体。

#### 4、建设生态驳岸

生态驳岸建设，有利于改善滨水地区生态环境，提升河道净化功能。对规划范围内沿涡楚河、向阳河、幸福河等河道主要滨水地段驳岸进行软化，以生态护坡代替现有的硬质护坡，河道两侧运用生态修复手段，实施坡岸软化绿化改造，营造一条水体与土壤、水体与生物相互涵养、近自然状态的河道。

11.3 景观系统规划

城南新区景观系统由景观轴线、景观廊道、景观节点、门户节点、主体建筑、景观风貌区共同构筑而成。

1、景观轴线

城南新区设置两条景观主轴线。幸福河生态景观轴：轴线为开敞空间轴，中间为水绿交融的生态休闲空间，轴线西侧为城市主要功能区，包括商业商务中心、行政服务、体育休闲中心等；轴线东侧为特色居住街坊为主，注重居住小区品质的打造。

将军大道都市景观轴：将军大道两侧街区注重涡阳特色的凸显、绿化休闲环境的营造以及建筑品质的提升，以低密度的商业和居住建筑为主。

2、景观廊道

城南新区景观廊道分为两类：滨水景观廊道和沿街景观廊道。

滨水景观廊道包括向阳河、涡楚河、育英河、葛沟路河、德和路河以及外环南路河等河道景观廊道。沿街景观廊道包括向阳路和西二环路道路景观廊道。

3、景观节点

城南新区景观主节点为城市公园、社区公园等公园景观节点。

4、门户节点

在进入城南新区的主要道路上布置门户节点。在进城的方向上主要沿着外环南路布置，有站前公园节点、西二环路与外环南路交口节点以及外环南路与新城路交口节点。在主要道路向阳大道新老城相衔接的地方，即华都大道与向阳大道交口处，设置为新城形象展示节点，布置为要素发展中心。

5、主体建筑

主体建筑以其重要的位置和制高点控制着城南新区的建筑群整体形态，不仅对营造城南新区的现代城市氛围起到关键作用，同时也是城南新区的重要视觉焦点，是具有指示作用的标志性建筑物。主要为核心区商业商务建筑，行政办公类建筑，文化场馆类建筑，体育场馆等。

6、景观风貌区

根据功能不同，将城南新区划分为九宫新城核心风貌区、文教生活风貌区、站前综合生活风貌区河现代居住建筑景观风貌区等不同的景观风貌区，并要求从城市设计的角度整体考虑各个风貌区内的建筑群体组合，形成具有不同建筑风貌、建筑肌理和空间类型的片区。

第十二章 整体控制

12.1 控制内容

主要对规划范围内公园绿地、公共服务设施和公用服务设施、街坊整体开发强度等提出具体控制要求，采取实线控制；对社区级公园绿地，社区级公共服务设施和公用服务设施等提出引导性控制要求，根据具体情况采取实线控制、虚线控制、虚位控制和点位控制。

1、实线控制

实线控制指对设施布局的地块位置、边界形状、建设规模、控制要求作出强制性规定，原则上不予更改。若特殊情况必须更改的，必须经过相应调整、论证及审查程序，报原审批机关审批。

2、虚线控制

虚线控制指对设施布局的地块位置、规模及设施要求不得作出更改，但其边界形状可根据具体修规方案略作调整。即保证相对位置和用地规模的情况下，可结合设计要求作出局部变化，体现用地控制灵活性，但不会影响建设控制指标的变更。

3、虚位控制

进行虚位控制的内容，在满足服务半径和相关控制要求（交通、日照、消防、安全、用地权属等条件）的前提下，对用地位置作出适当位移。依据城市规划和建设的具体情况，对部分居住区级绿线控制用地、黄线控制用地和公益性公共服务设施用地采用虚位控制方式。

4、点位控制

进行点位控制的内容可结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设，不单独占地，但必须确保设施规模。依据城市规划和建设的具体情况，对部分社区级绿线控制用地、黄线控制用地和公益性公共服务设施用地采用点位控制方式。

12.2 总量控制

1、人口容量预测

规划范围内人口预测主要采取地块平均容积率的方法，规划居住用地容积率考虑在1.8—2.5 之间。结合居住用地面积，预测区内居住人口规模约 20 万人。

2、各类用地总量控制

总用地面积 1396.62 公顷，其中居住用地 389.64 公顷，公共管理与公共服务设施用地 132.65 公顷，行政商务混合用地 132.65 公顷，商业服务业设施用地 90.22 公顷，商住混合用地 159.27 公顷，道路与交通设施用地 294.89 公顷，公用设施用地 2.36 公顷，绿地与广场用地 323.61 公顷。

12.3 三大设施用地控制

表 12-1 三大设施用地控制表

设施内容	用地面积（公顷）	
公共设施	行政办公用地	11. 07
	文化设施用地	14. 21
	科研教育用地	88. 10
	体育用地	10. 29
	医疗卫生用地	15. 92
小计		139. 59
公用设施	变电所	0. 24
环境设施	雨污水泵站、垃圾转运站	0. 50
广播电视设施	广播电视发射台	0. 35
安全设施	消防站	0. 66
小计		2. 36
合计		135. 01

表 12-2 公共服务设施用地控制表

序号	控制类别	控制设施	控制个数	级别	控制规模	控制类型
1	教育设施	幼儿园	25	居住区级	建筑面积 80000 m²	虚位控制
		小学	5	居住区级	用地 18. 95 公顷	实线控制
		九年制学校	2	区级	用地 9. 71 公顷	实线控制
		初中	3	区级	用地 13. 88 公顷	实线控制
		高中	2	市级	用地 32. 18 公顷	实线控制
2	医疗卫生设施	综合医院	2	区级	用地 15. 91 公顷	实线控制
		社区卫生服务站	40	小区级	建筑面积 6000 m²	虚位控制
3	文化娱乐设施	文化馆、图书馆、科技馆	1	区级	用地 2. 02 公顷	实线控制
		博物馆、规划展览馆、城建档案馆	1	区级	用地 3. 73 公顷	实线控制
		文化活动中心	5	社区级	建筑面积 8000-12000 m²	点位控制
		文化活动室	29	小区级	建筑面积 6000-8000 m²	虚位控制
4	体育设施	综合健身体育中心	2	区级	用地 10. 29hm2	实线控制
		社区体育场地	29	小区级	用地 0. 5-0. 6hm2	虚位控制
5	管理服务设施	要素发展中心	1	区级	用地 3. 95hm2	实线控制
		特色产品展示中心	1	区级	用地 3. 79hm2	实线控制
		邻里中心	5	社区级	用地 7. 99hm2	实线控制
		物业服务用房	52	小区级	建筑面积 50-300 m²	点位控制
		派出所	5	区级	建筑面积 2000-3000 m²	虚位控制
		便民服务站	29	小区级	建筑面积 200—300 m²	点位控制
		社区菜市场	7	社区级	建筑面积 500—1500 m²	虚位控制

		社区居委会办公 和服务用房	29	社区级	建筑面积≥300 m²	
6	社会福利设施	街道养老服务中 心	5	社区级	建筑面积 300—450 m²	虚位控制

表 12-3 市政设施用地控制表

序号	控制类别	控制设施	控制个数	级别	控制规模	控制类型
1	电力设施	110KV 变电所	2	区级	华都变占地面积 0.24 公顷，新城路变占地面积 0.35 公顷	实线控制
		开闭所	50	社区级	——	虚位控制
2	燃气设施	中-低压调压站	9	居住单元级	用地面积 0.03—0.08 公顷	虚位控制
3	邮电设施	邮政局所	4	区级	建筑面积 100—150 m²	虚位控制
4		移动通信基站	4	居住单元级	建筑面积 40—60 m²	虚位控制
5	环卫设施	垃圾转运站	4	居住单元级	建筑面积 50—70 m²	虚位控制
6		垃圾收集点	——	社区级	服务半径按 70 米设置	点位控制
7		公共厕所	50	——	建筑面积 30—120 m²	点位控制
8	安全设施	消防站	1	区级	用地面积 0.64 公顷	实线控制
9	广播电视设施	广播电视发射台	1	区级	用地面积 0.35 公顷	实线控制

12.5 开发强度分区控制

开发强度分为高强度区、中高强度区、中强度区和低强度区四个分区，并对各分区提出不同控制要求。

- （1）将军大道与向阳大道、育英路交汇地段，为重要节点，进行高强度建设开发；
- （2）东环路西侧、将军大道西段、西二环路沿线，进行中高强度建设开发；
- （3）葛沟路、德和路、华都大道等城市道路沿线的住宅用地、商业用地等，进行中强度建设开发；
- （4）加油加气站用地、行政办公用地等进行低强度建设；
- （5）其余地段，进行中强度建设开发。

表 12-5 建设总量控制表

开发强度控制分区		容积率控制指标	建筑密度控制指标（%）
高强度区	商业用地、商务用地、商业商务混合用地、商住混合用地	2.5-3.0	≤40
中高强度区	居住用地	2.0-2.5	≤30
中强度区	公共服务设施用地	1.0-2.0	≤35
	公用设施用地	≤1.0	≤25
低强度区	公园绿地	—	—

表 12-6 开发强度分布表

容积率指标	分布位置
3.0—3.5	向阳大道与将军大道交汇的核心区域
2.0—3.0	新区次中心、混合用地、邻里中心及将军大道沿线区域
1.5—2.0	居住用地、行政办公区
≤1.5	学校、文化体育用地

12.6 建筑高度控制

从城市设计的角度，对建筑高度进行分区控制，旨在创造良好的城市景观轮廓线。为更好地展示现代化形象，整个区域以高层建筑为主，沿向阳大道、将军大道城市重要交通干道适当布置若干超过 100 米的高层建筑；规划沿城市重要水系布置少量多层建筑。本规划依据建设控制高度的不同，划分为多层建筑区、一类高层建筑区、二类高层建筑区、三类建筑高层区、四类高层建筑区。



各控制分区的划分情况，详见“建筑高度控制图”；各控制分区的建筑高度控制指标详见表 11-7。

表 12-7 各控制分区建筑高度控制表

建筑高度控制分区	建筑高度控制指标（m）
多层建筑区	H≤24
一类高层建筑区	24<H≤50
二类高层建筑区	50<H≤80
三类高层建筑区	80<H≤100
四类高层建筑区	H≥100

表 12-8 建筑高度分布表

高度控制	主要区域
0—24m	学校、要素中心、滨水商业街区、娱乐康体用地、高端居住区
24—50m	多层居住区、文化设施、医疗用地
50m—80m	商住混合用地、邻里中心、商业配套设施
≥100m	核心商务区、向阳大道及将军大道两侧

12.7 道路交通控制

12.7.1 道路红线控制

本规划范围道路系统为：主干道、次干道、支路三级体系，规划以道路红线实线控制为主，在此基础上结合用地性质和交通流量分析，于局部地段增设弹性支路，以加大道路网密度并改善道路微循环。

表 12-9 道路红线控制一栏表

道路名称	起点	终点	道路等级	道路红线宽度(m)	控制类别
外环南路	涡楚河	新城路	主干道	40	实线控制
华都大道	涡楚河	新城路	主干道	45	实线控制

将军大道	文成路	新城路	主干道	60	实线控制
德和路	文成路	新城路	主干道	30	实线控制
西二环路	德成东路	外环南路	主干道	45	实线控制
育英路	德成东路	外环南路	主干道	38	实线控制
向阳大道北段	德成东路	华都大道	主干道	56	实线控制
向阳大道南段	华都大道	外环南路	主干道	60	实线控制
东环路	德成东路	外环南路	主干道	45	实线控制
新城路	德成东路	外环南路	主干道	54	实线控制
德成东路	西二环路	新城路	次干道	24	实线控制
八里东路	文成路	新城路	次干道	25	实线控制
德昌路	文成路	新城路	次干道	30	实线控制
德政路	规划支路	葛沟路	次干道	20	实线控制
文成路	华都大道	德和路	次干道	24	实线控制
雪枫路	德成东路	外环南路	次干道	32	实线控制
刘西路	德成东路	外环南路	次干道	24	实线控制
葛沟路北段	德成东路	德和路	次干道	30	实线控制
葛沟路南段	德和路	东环路	支路	16	实线控制
谷水路	德成东路	德昌路	支路	24	实线控制
规划支路	涡楚河东	雪枫路	弹性道路	18-24	虚线控制
	涡楚河东	西二环			
	涡楚河东	规划支路			
	华都大道	将军大道			
	涡楚河	德政路			
	新城路	葛沟路			
	德和路	外环南路			

12.7.2 道路交通的特殊控制

根据道路性质及交通量大小合理设置交口拓宽形式，使路段与交口通行能力相匹配。主干路与主、次、支路相交或次干路与次干路相交，交口为进口道展宽渠化信号灯平面交叉口；

次干路与支路相交，交口为进口道不展宽信号灯平面交叉口；支路与支路相交，交口为不设信号灯减速让行交叉口。

（1）交叉口道路展宽

①展宽式信号灯管理平面交叉口的进出口设展宽段，并增加车道条数。每条车道宽度宜为 3.5 米。

②进口道展宽段的设置：在路段单向车道基础上，进口道至少增加一个车道。展宽段的长度：在交叉口进口道外侧自缘石半径的端点向后展宽 50～80 米。

③出口道展宽段的设置：根据交通量和公共交通设站的需要确定，或与进口道展宽段的宽度相同；展宽段的长度：在交叉口出口道外侧自缘石半径的端点向前延伸 30～60 米。当出口道车道条数达三条时，可不设展宽。

（2）港湾式停靠站分布

①公交车站站距，不超过 500 米。在路段上，同向换乘距离不应大于 50 米，异向换乘距离不应大于 100 米；对置设站，应在车辆前进方向迎面错开 30 米。

②主干路公共交通停靠站不应占用车行道。停靠站应采用港湾式布置，港湾式停靠站长度，应至少有两个停车位。

12.8 “四线”控制

为了更有效地落实规划政策，落实配套设施等的建设，根据规划区实际情况，本规划制定了包括基础设施黄线、绿线及蓝线在内的规划控制体系。

12.8.1 基础设施黄线

城市黄线是指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。

（1）黄线控制范围

主要包括：城际火车站、公共汽车接驳站、铁路站场、大型公共停车场、垃圾转运站、变电站、高压走廊、邮政局所、电信局所、消防站、避震疏散场地等。总占地面积约为 3.46 公顷。

（2）黄线控制要点

在城市黄线范围内禁止违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；禁

止违反国家有关技术标准和规范进行建设；禁止未经批准改装、迁移或拆毁已有的城市基础设施；禁止其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施正常运转的行为；在城市黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向建设主管部门申请办理城市规划许可，并依据有关法律、法规办理相关手续；因建设或其他特殊情况需要临时占用城市黄线内土地的，应当依法办理相关审批手续。

12.8.2 城市绿线

绿地绿线是指规划的公园绿地、防护绿地的控制线，城市开发建设活动不得超出这个范围。城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设；居住区绿化、单元绿化及各类建设项目的配套绿化都要达到《城市绿化规划建设标准的规定》的标准。

（1）绿线控制范围

包括公路两侧、城市主干道两侧、河流沿岸、基础设施廊道以及范围内各类公园的绿化控制范围。

道路沿线绿地主要集中在城市主干道和部分次干道上，绿地率控制在 75%以上。

表 12-10 道路绿线控制表

序号	路名	道路等级	宽度(m)	绿线宽度（m）	单双侧
1	外环南路	主干道	40	72	单侧
2	华都大道	主干道	45	12、18	双侧
3	将军大道	主干道	60	20	双侧
4	德和路	主干道	30	68	单侧
5	西二环路	主干道	45	50	单侧
6	育英路	主干道	38	15、70	双侧
7	向阳大道	主干道	56	20	双侧
8	东环路	主干道	45	20	双侧
9	八里东路	次干道	24	15	双侧
10	葛沟路	次干道	30	10、70	双侧

主要的公园绿地集中向阳河、幸福河、涡楚河、葛沟、德和路和与外环南路河两岸以及范围内块状绿地上，以防护性、景观性为主，绿地率控制在 75%以上。

表 12-11 河流绿线与蓝线控制表

序号	河流名称	绿线控制最小宽度(m)	绿线控制最大宽度(m)	蓝线控制宽度(m)
1	向阳河	56	158	25
2	幸福河	60	220	25
3	涡楚河	75	90	20
4	葛沟	68	70	20
5	德和路河	68	68	20
6	外环南路河	70	200	20

（2）绿线控制要点

在绿线控制中的公共绿地允许建设与公园性质相关的休闲设施和市政配套设施，防护绿地中允许建设小型市政管廊、市政设施、停车场，但原则上不得建设与上述要求无关的建（构）筑物；居住社区绿地应结合居住社区中心布置，其绿地面积必须达到规划规定的要求，具体位置、形态可由下层次规划确定；绿线控制还须符合城市绿地保护等有关规范标准要求。

12.8.3 城市蓝线

城市蓝线是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

- （1）蓝线线控制范围
- 主要控制向阳河、幸福河、涡楚河、葛沟、德和路和与外环南路河基础水系的蓝线。控制宽度为 20-25 米。
- （2） 蓝线控制要求

城市蓝线严格按照《城市蓝线管理办法》管控。蓝线范围内原则上可进行水利工程、市政管线、港口码头、道路桥梁、综合防灾、河道整治、园林绿化、生态景观等公用设施建设。城市蓝线内应禁止下列活动：违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；擅自填埋、占用城市蓝线内水域；影响水系安全的爆破、采石、取土；擅自建设各类排污设施；其它对城市水系保护构成破坏的活动。

原则上不得改变涡楚河、葛沟、向阳河、幸福沟等现有水域形态，在蓝线控制区内的陆

域内不得建设除防洪排涝必需设施以外的任何其它建筑（构筑）物。结合对涡河的综合整治，将两岸的部分地区作为城市生态公园利用，其余部分应注重保护滨水自然生态环境。

第十三章 单元控制

13.1 单元控制体系

根据规划区用地布局特点和规划整体控制要求，为便于单元整体开发建设，需要对单元进行整体控制，同时落实和体现规划地区整体控制意图。因此，本次规划确定的单元整体控制指标主要有建筑密度、容积率、绿地率和建筑限高。同时考虑单元各地块土地性质的兼容要求，引导其兼容用地性质和兼容量。

13.2 单元控制要求

根据《涡阳县城市总体规划（2014—2030）》中的单元控制规划，GY8 和 GY9 单元全部用地、GY5 和 GY6 部分用地在本次规划范围内。针对每个单元提出具体的规划控制要求，用以衔接和落实规划地区整体控制意图，有利于单元整体的开发建设，并且可直接指导地块的规划控制，从而使控制体系更加合理，使本次规划更具操作性。部分单元采取整体开发的难度较大，需要在符合单元控制指标的前提下灵活采取具体的地块控制指标。

13.3 单元控制指标确定

- 指标确定原则如下：
- （1）单元性质体现单元的主要功能，若是比例均衡的混合单元则分别明确性质，并在备注栏说明其为混合单元。
- （2）单元建筑密度按照各地块平均建筑密度确定。
- （3）单元容积率控制按照各地块指标核算得出，并可以在计算数值基础上适当提高 0.1—0.2%，作为对单元整体开发的鼓励。
- （4）单元建筑限高是指单元内各地块建筑限高的最高值。

单元兼容分为两种情况；一种是单元用地性质较为单一时，兼容是指本单元用地对其他用地的兼容要求，并确定相应的兼容量。另一种情况是单元用地性质复杂时，兼容是指整个单元对其包含的不同性质土地的兼容，但具体兼容量的计算则是包含本性质用地和其他地块

允许兼容的本性质用地之和。

需要说明的是，单元兼容性主要体现在符合单元整体开发前提下的兼容要求，是对混合单元建设的控制和引导。对于单元内独立地块的兼容控制应以具体地块的兼容控制为准。

13.4 单元开发控制

1、单元人口规模

各单元人口规模按总量控制，原则上不宜突破。

2、单元开发强度

单元开发强度实施单元总量控制，单元内各地块开发强度调整需在本单元内平衡。

3、单元公共设施

以管理单元为单位，合理配套公益性公共设施，采取刚性和弹性相结合的控制。

4.单元内地块控制

依据单元控规，土地出让前，根据需要编制地块图则，从单元整体控制角度拟定地块各项控制指标，避免就地块论地块；地块指标调整时，也应从单元范围进行综合评价。

5.单元开发调整与协调

单元开发原则上进行单元内总量控制、单元内平衡，当遇到重大项目建设、历史遗留问题或不可遇见因素等特殊情况时，可与相邻单元协调、若干个单元统一进行平衡，但须进行专题研究充分论证可行性，并征求相应单元（社区）的意见。

表 13-1 规划区单元规划容量控制一览表

单元编号	主导功能	总用地面积(ha)	净用地面积(ha)	总建设容量(ha)	公共绿地面积(ha)	可出让用地(ha)	公益性用地(ha)	人口容量（万人）
GY5	居住、商业商务、绿地	279.34	220.67	277.73	64.51	126.05	30.11	5.2
GY6	居住、行政办公、商业商务、绿地	223.69	173.45	205.66	46.04	90.22	21.95	3.6
GY8	居住、商业商务、绿地	300.00	242.52	336.95	53.07	146.87	27.47	4.6

GY9	居住、商住混合、公共服务配套、绿地	470.36	387.72	485.10	86.20	202.89	75.03	6.6
-----	-------------------	--------	--------	--------	-------	--------	-------	-----

表 13-2 GY5 单元街坊控制指标一览表

街坊编号	序号	用地性质	用地代码	用地面积(ha)	平均容积率	平均建筑密度	建设容量(m²)	备注
GY5-05	1	二类居住用地	R2	9.08	2.2	25%	199760	
	2	环境设施用地	U22	0.11	——	——	——	垃圾转运站
GY5-06	1	二类居住用地	R2	7.21	2.2	25%	158620	
	2	行政办公用地	A1	2.38	1.0	35%	23800	现状公安局
GY5-07	1	二类居住用地	R2	3.07	2.0	25%	61400	
	2	商业商务混合用地	B1+B2	1.33	1.2	35%	15960	
	3	商业用地	B1	0.52	2.0	40%	10400	
GY5-08	1	二类居住用地	R2	2.57	1.5	28%	38550	
	2	商业商务混合用地	B1+B2	4.85	2.0	35%	97000	
GY5-09	1	消防用地	U31	4.02	——	——	——	消防站
	2	中小学用地	A33	3.95	1.0	35%	39500	
GY5-10	1	二类居住用地	R2	10.91	2.2	25%	240020	
	2	商业用地	B1	1.43	1.5	40%	21450	农贸市场
GY5-11	1	二类居住用地	R2	6.69	1.8	25%	120420	
	2	服务设施用地	R22	1.82	2.0	35%	36400	邻里中心、幼儿园
GY5-12	1	二类居住用地	R2	7.59	1.8	25%	136620	
	2	商业用地	B1	1.62	2.0	40%	32400	
GY5-13	1	二类居住用地	R2	3.45	2.0	25%	69000	
	2	商住混合用地	R+B	3.75	2.0	35%	75000	
	3	中小学用地	A33	3.28	1.0	35%	32800	现状四小
GY5-14	1	二类居住用地	R2	19.68	1.8	25%	354240	
	2	文化设施用地	A2	3.34	1.0	30%	33400	
GY5-15	1	二类居住用地	R2	15.85	2.0	25%	317000	
GY5-16	1	二类居住用地	R2	5.22	1.8	25%	93960	
	2	商住混合用地	R+B	6.63	2.5	30%	165750	
	3	中小学用地	A33	4.97	1.0	35%	49700	现状五中
GY5-17	1	二类居住用地	R2	4.38	1.8	25%	78840	
	2	商业用地	B1	0.92	2.0	40%	18400	
	3	文化设施用地	A2	3.73	1.0	30%	37300	

GY5-18	1	二类居住用地	R2	4.01	1.8	25%	72180	
	2	文化设施用地	A2	4.33	1.0	30%	43300	
	3	商住混合用地	R+B	1.33	3.0	35%	39900	
	4	商业商务混合用地	B1+B2	2.14	3.0	35%	64200	
总计				156.16	1.8		2777270	

表 13-3 GY6 单元街坊控制指标一览表

街坊编号	序号	用地性质	用地代码	用地面积(ha)	平均容积率	平均建筑密度	建设容量(m²)	备注
GY6-06	1	行政商务混合用地	A1+B2	3.95	1.0	35%	39500	
	2	环境设施用地	U22	0.11	——	——	——	垃圾转运站
GY6-07	1	二类居住用地	R2	3.09	1.2	28%	37080	
GY6-08	1	中小学用地	A33	3.53	1.0	35%	35300	
GY6-09	1	二类居住用地	R2	2.65	1.2	28%	31800	
GY6-10	1	二类居住用地	R2	11.92	1.8	25%	214560	
GY6-11	1	行政办公用地	A1	8.69	1.5	35%	130350	
GY6-12	1	二类居住用地	R2	6.48	1.2	28%	77760	
GY6-13	1	二类居住用地	R2	3.25	1.2	28%	39000	
	2	服务设施用地	R22	0.98	2.0	35%	19600	邻里中心
	3	加油加气站用地	B41	0.17	——	——	——	
GY6-14	1	二类居住用地	R2	4.91	1.2	28%	58920	
GY6-15	1	二类居住用地	R2	11.35	2.2	25%	249700	
GY6-16	1	商业设施用地	B1	4.47	3.0	40%	134100	
	2	商住混合用地	R+B	4.98	3.0	30%	149400	
GY6-17	1	商住混合用地	R+B	5.82	3.0	30%	174600	
GY6-18	1	二类居住用地	R2	11.17	2.0	25%	223400	
GY6-19	1	二类居住用地	R2	7.05	2.0	25%	141000	
GY6-20	1	中小学用地	A33	4.63	1.0	30%	46300	
	2	二类居住用地	R2	3.68	1.8	25%	66240	
	3	商住混合用地	R+B	9.4	2.0	30%	188000	
总计				112.28	1.9		2056610	

表 13-4 GY8 单元街坊控制指标一览表

街坊编号	序号	用地性质	用地代码	用地面积(ha)	平均容积率	平均建筑密度	建设容量(m²)	备注
GY8-01	1	商业商务混合用地	B1+B2	4.43	3.0	35%	132900	
	2	商住混合用地	R+B	4.93	3.0	35%	147900	
GY8-02	1	商住混合用地	R+B	4.87	3.0	35%	146100	

GY8-03	1	二类居住用地	R2	8.55	2.0	25%	171000	
	2	中小学用地	A33	2.59	1.0	35%	25900	
GY8-04	1	二类居住用地	R2	6.25	2.0	25%	125000	
GY8-05	1	商住混合用地	R+B	16.71	2.0	30%	334200	
GY8-06	1	体育用地	A4	8.27	0.5	30%	41350	县体育中心
	2	商业商务混合用地	B1+B2	1.99	2.0	35%	39800	
GY8-07	1	广播电视用地	U16	0.41	——	——	——	电视信号发射塔
	2	商住混合用地	R+B	5.62	3.0	35%	168600	
GY8-08	1	二类居住用地	R2	9.23	2.0	25%	184600	
	2	服务设施用地	R22	0.86	2.0	35%	17200	邻里中心
	3	消防用地	U31	0.66	——	——	——	城南消防站
GY8-09	1	二类居住用地	R2	5.65	2.0	25%	113000	
GY8-10	1	二类居住用地	R2	7.74	2.0	25%	154800	
	2	中小学用地	A33	5.02	1.0	35%	50200	
GY8-11	1	商住混合用地	R+B	17.83	2.0	35%	356600	
GY8-12	1	二类居住用地	R2	9.95	2.0	25%	199000	
	2	中小学用地	A33	5.93	1.0	30%	59300	
GY8-13	1	商住混合用地	R+B	14.92	2.5	35%	373000	
GY8-14	1	二类居住用地	R2	9.01	1.8	25%	162180	
GY8-15	1	二类居住用地	R2	19.19	1.8	25%	345420	
	2	文化设施用地	A2	3.79	1.0	30%	37900	
总计				174.4	2.0		3369500	

表 13-5 GY9 单元街坊控制指标一览表

街坊编号	序号	用地性质	用地代码	用地面积(ha)	平均容积率	平均建筑密度	建设容量(m²)	备注
GY9-01	1	中小学用地	A33	23.19	1.0	35%	231900	现状一中
	2	高等院校用地	A31	0.86	1.5	35%	12900	党校
GY9-02	1	商住混合用地	R+B	13.1	3.0	35%	393000	
GY9-03	1	商住混合用地	R+B	3.07	2.5	35%	76750	
	2	二类居住用地	R2	3.98	1.8	28%	71640	
	3	商业设施用地	B1	3.75	1.5	30%	56250	酒店
	4	中小学用地	A33	4.51	1.0	35%	45100	现状五小
GY9-04	1	体育用地	A4	2.02	0.5	30%	10100	全民健身中心
	2	文化设施用地	A2	2.02	1.0	30%	20200	
	3	二类居住用地	R2	4.24	1.8	25%	76320	
	4	供电用地	U12	0.24	——	——	——	华都变电站
GY9-05	1	商住混合用地	R+B	3.27	3.0	35%	98100	
	2	二类居住用地	R2	3.32	1.8	25%	59760	

	3	商业商务混合用地	B1+B2	3.98	3.0	35%	119400	
GY9-06	1	医疗卫生用地	A5	5.21	1.2	30%	62520	
GY9-07	1	二类居住用地	R2	21.62	1.8	25%	389160	
GY9-08	1	二类居住用地	R2	10.55	1.8	25%	189900	
GY9-10	1	二类居住用地	R2	8.47	1.8	25%	152460	
GY9-11	1	中小学用地	A33	5.38	1.0	35%	53800	五中南校
	2	服务设施用地	R22	2.77	2.0	35%	55400	邻里中心
	3	加油加气站用地	B41	0.12	—	—	—	
GY9-12	1	商住混合用地	R+B	14.73	2.0	30%	294600	
GY9-13	1	高等院校用地	A31	11.21	1.5	35%	168150	职教中心
	2	二类居住用地	R2	23.64	1.8	25%	425520	
	3	服务设施用地	R22	1.22	2.0	35%	24400	邻里中心、农贸市场
GY9-14	1	中小学用地	A33	4.69	1.0	35%	46900	
	2	二类居住用地	R2	21.83	1.8	25%	392940	
GY9-15	1	二类居住用地	R2	18.29	1.8	25%	329220	
	2	商业商务混合用地	B1+B2	1.32	2.5	35%	33000	
GY9-16	1	商业商务混合用地	B1+B2	1.64	2.5	35%	41000	
	2	二类居住用地	R2	28.31	1.8	25%	509580	
	3	环卫设施用地	U22	0.2	—	—	—	
GY9-17	1	医疗卫生用地	A5	10.71	1.8	30%	192780	
	2	二类居住用地	R2	9.85	1.8	25%	177300	
	3	商业商务混合用地	B1+B2	2.05	2.0	35%	41000	
总计				275.36	1.8		4851050	

第十四章 地块控制

14.1 地块划分及编码

本规划采用“单元—街坊—地块”的三级划分方法。

14.1.1 街坊划分

根据规划主干路网，依据单元所属，将用地划分为 GY5-05、GY5-06、GY5-07 等共 64 个街坊。

14.1.2 地块划分及编码

规划按照用地类型将各街区划分为若干地块，各街区内地块以 01、02、03……来编号。  
各街区和地块划分的界线与编号、各地块的用地面积，详见“街坊编码图”及街坊图则。

14.2 地块用地性质

14.2.1 地块用地性质界定

根据规划地区整体性控制，依照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)，结合用地划分，对地块用地性质进行确定。  
各地块的用地性质，详见分图图则。

14.2.2 地块用地性质的兼容性控制

为适应城市建设的灵活性，规划允许拟建用地在一定范围内和一定条件下更改用地性质，但需符合表 12-1 及《涡阳县城市控制性详细规划通则》。

表 14-1 地块用地性质兼容表

		R				A\B							S		U			
		R1	R2	R3	R+B	A1	B	A2	A4	A5	A3	B+R	S2	S3	U1	U2	U3	U9
R	R1		—	—	+	—	—	—	—	—	—	—	+	+	—	+	+	—
	R2	+		+	+	+	+	+	—	—	—	—	+	+	—	+	+	—
	R3	+	+		+	+	+	+	—	—	+	+	+	+	—	+	+	—
	R+B	—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
A\B	A1	—	—	—	—		—	+	—	—	+	—	+	+	—	+	+	—
	B	—	+	+	—	+		+	+	—	—	—	+	+	—	+	+	—
	A2	—	—	—	—	+	+		+	+	+	—	—	—	—	—	+	—
	A4	—	—	—	—	—	—	—		+	—	—	—	—	—	—	—	—
	A5	—	—	—	—	—	—	—	—		+	—	—	—	—	—	—	—
	A3	—	—	—	+	+	—	—	—	—		—	—	—	—	—	—	—
	B+R	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—	—	—
备注		+ 表示有条件兼容、— 表示不兼容																

14.3 地块控制体系

地块控制体系主要包括指标控制体系和要素控制体系。

指标控制主要是通过量化指标对地块的开发建设和环境质量进行控制，指标控制体系主要由土地使用强度指标、环境控制指标、交通控制指标等构成；要素控制是对地块配套设施、公共开放空间、建筑形态等要素提出控制要求。

指标控制和要素控制依据控制强度不同，划分为强制性和引导性指标要素，在一定条件下，强制性指标要素和引导性指标要素可以相互转化。

表 14-2 地块控制体系表

地块控制体系	控制内容		备注
指标控制体系	土地使用强度指标	容积率	强制性指标要素
		建筑密度	
		建筑高度	
		居住人口	
	环境控制指标	绿地率	
		公共绿地面积	
		建筑退让	
		建筑间距	
	交通控制指标	交通出入口方位及数量	
		停车车位	
要素控制体系	配套设施	公共设施、市政设施	引导性指标要素
	公共开放空间	公共绿地、城市广场	
	建筑形态	建筑形体与色彩	
		屋顶形式	

14.4 控制指标

14.4.1 土地使用强度指标

1、容积率、建筑密度

地块的容积率、建筑密度控制指标取值，应符合街区建设开发强度分区控制要求。

对于不同性质的用地，容积率、建筑密度控制指标取值如下：

（1）行政办公用地：容积率控制在 1.5 左右，建筑密度控制在 35%以内。

（2）文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利类用地：容积率控制在 1.5 以内，建筑密度控制在 30%以内。

（3）居住用地：根据所在区位容积率有所不同，平均控制在 1.8 左右，新建居住区控制在 2.2 以下。

	主干路、快速路(m)	次干路(m)	支路(m)	互通立交规划线(m)
低层、多层	10	7	5	15
高层	15	10	10	15
超高层	30	20	15	15

在 2.2 以下。

（4）商业服务业设施用地：商业服务业设施用地及其混合用地，普遍使用强度较高，一般容积率控制在 2.5 以下，建筑密度控制在 35%以内；其中位于将军大道和向阳大道交口核心地段商业步行街区，容积率控制在 3.0 以下，建筑密度控制在 35%以内。

（5）商住混合用地：容积率控制在 3.0 以内，建筑密度控制在 35%以内。

2、建筑高度

地块的建筑高度控制指标取值，应符合街区建设高度分区控制要求。

建筑高度控制指标如下：商业服务业设施类建筑，高度一般控制在 100 米以内，商业核心区地段建筑高度可大于 100 米；商住混合用地，高度一般控制在 80 米；居住用地高度一般控制在 50 米以内，局部地段控制在 80 米以内。

14.4.2 环境控制指标

1、绿地率

（1）商业服务业：绿地率不小于 20%；

（2）行政办公、文化娱乐：绿地率不小于 35%；

（3）交通设施、公用设施：绿地率不小于 20%；

（4）居住：居住用地绿地率不小于 35%；

（5）公共绿地：公园绿地率不小于 75%（含水面）。

2、公共绿地面积

（1）组团级公共绿地面积不应小于总用地面积的 4%，且不应小于 0.5 平方米/人；小区级（含组团级）公共绿地面积不应小于总用地面积的 7%，且不应小于 1 平方米/人；居住区

级（含组团级和小区级）公共绿地面积不应小于总用地面积的 10%，且不应小于 1.5 平方米/人。

（2）每块集中绿地面积不应小于 400 平方米。

3、建筑退让

建筑退让包括退让道路红线、绿线、用地边界等，其退让须符合消防及交通安全等方面的要求。

（1）退让道路红线

表 14-3 建筑物退让道路红线距离 单位：米

（2）退让自用地边界

表14-4 建筑退让自用地边界

退让方位 建筑高度类型	北侧最小 距离（m）	南侧最小 距离(m)	东西侧最 小距离（m）	备注
低层	3	3	3	-
多层	12.5	7	3	满足日照、消防间距
高层	20	10	6.5	满足日照、消防间距

（1）建筑物退让绿线的距离，沿公共绿地、防护绿地两侧进行建设的，其后退绿线不宜小于 5 米，且退让用地宜作为城市公共活动空间，但有关规划和特殊要求另有规定的除外。

（2）建筑物退让蓝线的距离，沿水面（城市总体规划划定的河道、沟渠、水面规划线）两侧进行建设的，其后退河道蓝线不宜小于 5 米，且退让用地宜作为城市公共活动空间，但有关规划和特殊要求另有规定的除外。

（3）建筑物退让铁路的距离，铁路两侧的建筑工程距离铁路轨道外侧边缘不宜小于 50 米（铁路附属工程设施项目除外）。

表14-5 建筑退让自用地边界

电压	距离	电压	距离
1~10KV	5 米	35~110KV	10 米
150~220KV	15 米	330~500KV	20 米

4、建筑间距

建筑间距做到满足日照、通风要求的同时符合消防、卫生、环保、工程管线埋设和建筑保护方面的要求。其具体规定依据《涡阳县城市控制性详细规划通则》。

14.4.3 交通控制指标

1、交通出入口方位与数量

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

禁止机动车出入地段即指街区周边禁止直接向城市道路开设机动车出入口的路段，其设定应符合“道路交通控制”的要求，并应遵循：

\* 快速路两侧不应开设机动车出入口。

\* 主干路两侧不宜开设机动车出入口，确需开设的，在尽量不影响干路交通的前提下，可少量设置。

\* 次干路两侧可开设机动车出入口。

\* 支路两侧宜开设机动车出入口。

\* 隔离带原则上不应开设机动车出入口，确需开口的，宜按右进右出组织交通。

\* 机动车出入口距相邻城市主、次干道交叉口红线不宜小于 50 米，距相邻城市支路交叉口红线不宜小于 30 米。

（2）机动车出入口方位

\* 机动车出入口的设定应符合“道路交通控制”的要求；

\* 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；

\* 当地块与两条或两条以上道路相邻时，机动车出入口应设在次一级道路上；

\* 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作出明确规定（详见分图图则），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。

2、停车车位

停车车位配置按下表 12-6 规定执行。

表 14-6 停车车位配建表

建筑类型		计算单位	机动车	非机动车
住宅	普通住宅	车位/100 m²建筑 面积	1.0	1.2
	保障性住房	车位/100 m²建筑面积	0.5	1.1



办公	行政办公、外贸、商务、金融、合资企业及高层办公楼	车位/100 m²建筑面积	1.0	1.0
宾馆、餐饮	宾馆、旅馆	车位/客房	1.0	0.5
	餐饮娱乐	车位/100 m²建筑面积	1.0	3.0
文体	影剧院、体育场馆	车位/百座	5.0	20
	图书馆、博物馆、会展中心、文化中心	车位/100 m²建筑面积	2.0	1.0
医院	各类医院	车位/100 m²建筑面积	1.1	1.0
商业	商业零售、农贸市场（超市）专业交易市场	车位/100 m²建筑面积	1.0	3
工业、物流仓储	工业	车位/100 m²建筑面积	0.2	职工人数 80%计
	物流仓储	车位/100 m²建筑面积	1.0	1.0
学校	大中专院校	车位/百师生	4.0	20
	中学	车位/百师生	0.4	20
	小学、幼儿园	车位/百师生		8.0

14.4.4 地下空间控制指标

1、地下开发容量控制，

为了使地下空间开发能够精准有效，规划建立地下空间开发需求等级评价，将影响因素归结为若干个影响要素，对区位、土地利用性质、地面建设强度等影响城市地下空间需求的因素进行探索性因素分析。

（1）、用地性质与地下空间需求

不同类型的用地性质对地下空间的需求和价值有不同的影响。城市土地开发类型对地下空间的不同需求，决定了用地性质对地下空间开发需求等级的影响。

商业金融用地：商业金融中心一般在城市中心及城市主干道两侧，人流密度大、地价较高、交通流量大是其重要特征，综合了地下空间开发的各种需求，如城市容量与层次扩大、交通立体化分流、土地价值的最大化等。对地下空间开发的需求主要表现在：经济价值。有统计表明，在商业区，地下一、二层的经济效益一般与地面一、二层相当，比地面三层以上的经济效益要好，节约的土地和产生的商业价值是其他任何区位都无法相比的；环境效益：地下设施的建设可以改善地面交通环境，加强商业设施的连通性，还可以避免恶劣天气的影响；社会效益，井然有序的交通购物环境给人以舒畅愉快的感觉，避免交通事故的发生。

行政办公及文化娱乐用地：其地下空间的开发主要是地下车库、地下通道及部分办公及娱乐等。由于这些土地使用具有内部性和独立性，一般情况下，无论是内部交通环境还是空

间环境，地下空间开发的动力主要是地下停车，需求较高。

居住用地：居住是城市的一个主要功能，随着城市立体化开发的不断深入，人们越来越重视对小区地下空间的开发利用。居住区内地下空间的开发利用可以把一些对空气阳光要求不高的设施放入地下，如车库、变电站、高压水泵站、垃圾回收站等，从而节省更多的地面空间用于绿化，提高居住区的环境水平。在发展高级阶段，分户仓储、公共服务、娱乐餐饮等附属设施均可用地下空间解决。居住区开发地下空间需求很高，能够创造很好的环境效益和社会效益。

绿地、广场用地：绿地、广场用地本身没有地下空间需求，它的地下空间开发动力来自周边用地的需求。

如处在城市中心或一般区位相对中心的绿地、广场，由于周边地块对空间资源的需求强度大，决定了广场绿地开发地下空间的巨大潜力。这类区域的绿地、广场的地下空间开发可以扩大城市空间容量，创造良好的社会效益和环境效益；完善广场、绿地的功能，营造良好的空间环境；改善交通环境；其经济收入可以用于广场绿地的建设管理。而处于城市一般功能区或边缘区位的绿地、广场由于周边城市开发对空间需求较弱，因此对地下空间开发的需求也较低。

绿地、广场用地下应优先发展公共服务功能，对于商业服务、文化娱乐等功能应当控制发展。

城市道路：城市道路组成了城市的基本骨架，其下部空间则是市政管线的主要收容空间，也是地下街、地下停车、地下机动车道、隧道、市政综合廊道等其他地下空间优先开发的重要用地。城市中的各种市政管线是城市的“生命线系统（lifeline syste 米）”，在城市的发展过程中起着重要的作用，是地下空间利用的一种重要形式。道路下地下空间的开发可以完善道路功能、确保生命线的稳定安全、保护城市环境、增强城市的防灾抗灾能力。

教育科研用地：教育科研用地具有多重功能如居住、体育、行政办公等，一般对地下空间的开发需求不大，主要是一些地下车库、地下娱乐设施、地下图书馆等及特殊公共设施。

水域：在水域下开发地下空间难度较大，尤其在城市中的水域下部地下空间资源的开发利用，很可能导致地质环境改变，地表水干涸及工程事故。但在特定区域，如交通、市政、景观、环境、旅游等的需要，水下地下空间的开发利用也十分必要，主要形式是隧道、地下公共设施、观光娱乐设施等，开发需求量不大，例如上海的众多过江隧道、青岛的海底世界、南京玄武湖隧道、厦门的轮渡地下车库、东部跨海隧道等，均具有较强而特殊的功能和效益。

表 12-7 城市不同用地性质对地下空间需求影响

用地性质	区位因素	地下空间开发动力	开发需求	适合的开发类型
商业金融用地	租金、交通、人口	扩大城市容量、交通立体化、土地价值最大化	需求很高	结合商业、文娱、交通枢纽等功能的地下综合体
行政、文娱用地	交通、接近服务对象	停车地下化、提高防护	需求较高	地下车库
居住用地	租金、交通、生活适宜性	停车地下化、设施地下化、改善地面环境	需求较高	地下车库、地下基础设施
道路	交通	停车、市政、地下街	需求较高	地下车库、地下基础设施、地下道路、地下商业街
公共绿地、广场用地	市民需求、政府规划	创造良好城市空间环境、满足城市空间需求	需求视周边环境	提供文体娱乐、公共交往等功能的半地下开敞空间
交通用地	政府规划、城市需求	节约地面空间、改善环境	需求一般	市政设施综合管廊
市政设施用地	城市需求、用地要求、政府决策	市政设施更新改造	需求较低	地下市政设施、市政设施综合管廊
农业用地及水域	租金	缺乏开发动力	需求很低	不适合开发

（2）、地下空间需求区位

城市土地开发类型对地下空间的不同需求决定了地下空间开发的等级，因此用地性质对于地下空间的需求和价值有极其重要的影响。同时，由于区位条件的不同，同一用地性质对于地下空间的开发需求也会呈现较大差别。

根据衔接城南新区的规划结构，将城南新区轴线地段、节点地段、重要地标等重要区位内的用地适当提高需求等级，讲功能片区内部非主要地段、低开发容量地段适当降低需求等级。

（3） 地下空间开发容量需求等级划分

最终将城南新区地下空间容量需求等级划分为 3 级，一级为重要地段内的商业用地、居住用地和商住混合用地，二级为重要地段的绿地广场用地、教育科研用地以及非重要地段的商业用地、居住用地、商住混合用地。三级为非重要地段内的需求用地。

2、地下道路控制

（1）、地下道路应与城市地面及上部交通体系及各种交通方式间保持良好的协调关系；

（2）、道路隧道出入口路肩标高应高出 100 年洪水位不小于 0.5 米，同时注意水的长期浸泡对隧道稳定性的影响；

（3）、地下道路纵坡不应小于 0.3%，一般不大于 3%，困难情况不大于 4%；

（4）、地下道路的建筑限界高度一般为 5 米，困难情况下且不通行无轨电车时可取 4.5 米；

（5）、地下道路每车道宽度不小于 3.5 米，路侧带宽度一般不小于 0.5 米，设置检修道时，检修道的宽度不小于 0.75 米，设置人行道时，人行道的宽度不小于 2 米；

（6）、地下道路隧道应在行车方向右侧设置紧急停车带，双向行车应交错设置，紧急停车带宽度取 3.5 米，长度取 40 米，其中有效长度不小于 30 米，紧急停车带的设置间距不宜大于 1000 米；

3、地下停车设施

（1）、地下停车设施应与其他地下公共设施，如地下商业设施、地铁、地下人行系统等有好的衔接配合；

（2）、地下停车设施宜相互联系成为一个有机的地下停车系统，尽量避免使用机械式停车设施；

（3）、出口、入口宜分开设置，宜设置在城市次干道或支路上，距离城市道路规划红线不应小于 7.5 米；

（4）、地下停车库通道的转弯半径应结合所停车辆的型号确定。

（5）、地下停车设施的服务半径宜控制在 300 米以内，但不应超过 500 米。

4、地下人行通道

（1）、地下人行通道要满足城市消防、防灾建设要求；

（2）、地下人行通道宜连接附近主要交通站点，采用简明的形式避免造成行人滞留；

（3）、大型商业中心区的地下人行通道两侧宜适当设置商业设施；

（4）、地下人行通道的长度不宜超过 100 米，如有特别需要宜设自动人行道。每间隔 50 米 应设置防灾疏散空间以及 2 个以上直通地面的出入口。

（5）、人行地道的长度不宜超过 100 米；特殊原因确需超过 100 米的，宜设置自动人行道。通道内每间隔 50 米应设置防灾疏散空间以及 2 个以上直通地面的出入口。人行地道最大建设深度宜控制在 10 米以内。

（6）、不含商业的地下公共通道最小宽度应不小于 6 米，净高不宜小于 3 米；含商业的地下公共通道最小宽度应不小于 8 米，净高不宜小于 3.5 米；地下公共通道局部节点最小净高应不小于 2.5 米。

5、地下公共建筑

（1）、地下综合体建设应体现多功能、多空间的有机丰富组合；

（2）、地下综合体建设应充分考虑防灾要求；

（3）、地下商业空间布局应与区域商业配置及发展趋势相协调，宜与周边建筑物相互连

通。地下商业空间宜设置在轨道站点及周边地区、人流密集的交通节点、商业密集区和大型综合体内。地下商业空间规模的确定应考虑该区域发展规划及通行能力等因素，设置必要的水、风、电等设施。地下商业空间与交通空间应保持合理的比例，商业空间总面积不宜超过交通空间总面积。不含商业的地下公共通道最小宽度应不小于 6 米，净高不宜小于 3 米；含商业的地下公共通道最小宽度应不小于 8 米，净高不宜小于 3.5 米；地下公共通道局部节点最小净高应不小于 2.5 米。

（4）、地下公共服务设施单体建筑规模不宜大于 1 万平方米。地下公共服务设施空间应充分考虑地下人行交通集散需求，宜与周边地下空间平层对接，尽量扩大对接面。

14.4.5 要素控制

（1）配套设施

地块配套设施控制，包括公共服务设施和公用设施的配置，一方面落实街区控制所提出的配套设施，另一方面完备规划地块自身的配套设施，其中居住用地的配套设施，应依据《城市居住区规划设计规范 GB 50180—93（2002）》来细化配置。各地块均制定地块配套设施控制一览表（详见分图图则），包括各类配套设施的种类、数量、规模、位置和建设控制要求等。

（2）公共开放空间

包括公共绿地、城市广场等。规划根据地块的区位环境特点，对公共开放空间的围合类型、用地面积等提出控制要求。

围合类型：分为半开敞和开敞。一般居住用地内小区或组团级的公共绿地属于半开敞空间，其余属于开敞空间。

用地面积：对于城市公园和城市广场的用地面积，应符合街区控制的相关要求；对于居住用地内的公共绿地，应满足——组团级不应小于总用地面积的 4%、且人均公共绿地不应小于 0.5m² / 人；小区（含组团级）不应小于总用地面积的 7%、且人均公共绿地不应小于 1m² / 人；居住区（含组团级和小区级）不应小于总用地面积的 10%、且人均公共绿地不应小于 1.5m2 / 人。

（3）建筑形态与色彩

建筑形态通过建筑形体与色彩、屋顶形式等要素来体现，是城市各种建筑功能的外在表现方式，应加以适度的引导和规定，使城市整体建筑空间健康有序，并通过特定的建筑空间给市民提供丰富多彩的活动场所，表述城市文化内涵。

1、行政办公建筑造型以水平线条为主，开窗简洁，细部处理精致。建筑色彩上应强调协

调，宜选用柔和中性的色调。

2、娱乐休闲建筑在造型上要求形象突出、个性鲜明，不必强求协调关系，空间处理也可灵活多样，体量的大小完全根据需要而定。在色彩的使用上也可见仁见智，以突出个性和场所标志性为主要目的。

3、商业服务业建筑：鼓励建筑形式的个性化，由于商业服务业建筑在公共建筑中占有较大比例，因此可籍有特色、易识别的建筑形式，增强城市肌理的丰富多样性，但同时也应保持建筑彼此之间形式的协调与对话。建筑色彩可采用相对明快的色系，不必强调一致，但在色调上应有一定程度的协调或对比关系。

4、居住建筑群以多层、高层为主，在建筑布局上应错落有致，建筑形式可根据不同的开发意向采用不同的风格。建筑色彩上也可以市场认同为准绳，但在组团之中宜保持相同或相近的建筑风格及色彩。

（4）屋顶形式

1、各类建筑可根据功能与景观需要、选择适宜的屋顶形式，建议主要采用平屋顶。

2、除地标建筑外，建筑的屋顶形式应考虑协调、呼应，反对各自标新立异。

各地块控制指标详见表 12-7：

表 14-7 各地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积 (HA)	容积率 (FAR)	建筑密度(%)	建筑高度 (M)	绿地率 (%)	备注	建设容量 (万m²)
GY12-12-01	康体用地	18.07	1.2	≤35%	24	≥35%		21.684
GY12-12-02	公园绿地	2.80	—	—	—	≥75%		—
GY12-16-01	康体用地	10.83	1.2	≤35%	24	≥35%		12.996
GY12-16-02	公园绿地	7.78	—	—	—	≥75%		—
GY5-09-01	公园绿地	4.36	—	—	—	≥75%		—
GY5-09-02	商业用地	2.75	1.5	≤40%	24	≥20%	集贸市场	4.125
GY5-09-03	交通场站用地	0.55	—	—	—	≥75%		—
GY5-09-04	中小学用地	3.95	1.5	≤30%	50	≥35%		5.925
GY5-10-01	公园绿地	2.79	—	—	—	≥75%		—
GY5-10-02	二类居住用地	13.20	1.8	≤25%	50	≥35%		23.76
GY5-11-01	公园绿地	0.26	—	—	—	≥75%		—
GY5-11-02	二类居住用地	6.69	1.8	≤25%	50	≥35%		12.042
GY5-11-03	服务设施用地	0.84	2.0	≤35%	50	≥35%		1.68
GY5-11-04	服务设施用地	0.99	1.5	≤30%	50	≥35%		1.485
GY5-11-05	公园绿地	0.33	—	—	—	≥75%		—
GY5-11-06	公园绿地	1.14	—	—	—	≥75%		—
GY5-11-07	二类居住用地	8.73	1.8	≤25%	50	≥35%		15.714
GY5-12-01	公园绿地	2.80	—	—	—	≥75%		—

GY5-12-02	二类居住用地	3.44	2.2	≤25%	80	≥35%		7.568
GY5-12-03	二类居住用地	4.14	1.8	≤25%	80	≥35%		7.452
GY5-12-04	商业用地	1.62	2.0	≤40%	80	≥30%		3.24
GY5-13-01	公园绿地	0.21	—	—	—	≥75%		—
GY5-13-02	二类居住用地	3.45	1.8	≤25%	50	≥35%		6.21
GY5-13-03	中小学用地	3.28	1.5	≤30%	38	≥35%		3.28
GY5-13-04	公园绿地	0.28	—	—	—	≥75%		—
GY5-13-05	居住商业混合用地	1.90	2.0	≤35%	50	≥25%		3.8
GY5-13-06	公园绿地	0.42	—	—	—	≥75%		—
GY5-13-07	居住商业混合用地	1.85	2.0	≤35%	50	≥25%		3.7
GY5-13-08	公园绿地	1.46	—	—	—	≥75%		—
GY5-14-01	公园绿地	0.52	—	—	—	≥75%		—
GY5-14-02	二类居住用地	19.86	1.8	≤25%	50	≥35%		35.748
GY5-14-03	文化设施用地	3.34	1.0	≤30%	50	≥35%		3.34
GY5-14-04	公园绿地	1.18	—	—	—	≥75%		—
GY5-15-01	公园绿地	0.39	—	—	—	≥75%		—
GY5-15-02	二类居住用地	0.41	1.8	≤25%	50	≥35%		0.738
GY5-15-03	公园绿地	8.65	—	—	—	≥75%		—
GY5-15-04	二类居住用地	8.50	2.2	≤25%	80	≥35%		18.7
GY5-16-01	公园绿地	0.33	—	—	—	≥75%		—
GY5-16-02	公园绿地	0.65	—	—	—	≥75%		—
GY5-16-03	中小学用地	4.97	1.0	≤30%	24	≥35%	现状五中	4.97
GY5-16-04	二类居住用地	5.22	1.8	≤25%	50	≥35%		9.396
GY5-16-05	居住商业混合用地	4.31	2.5	≤30%	80	≥25%	居住建筑比例<70%	10.775
GY5-16-06	居住商业混合用地	4.53	2.5	≤30%	80	≥25%	居住建筑比例<70%	11.325
GY5-16-07	公园绿地	0.36	—	—	—	≥75%		—
GY5-16-08	公园绿地	0.67	—	—	—	≥75%		—
GY5-17-01	公园绿地	1.82	—	—	—	≥75%		—
GY5-17-02	二类居住用地	4.38	1.8	≤25%	50	≥35%		7.884
GY5-17-03	商业用地	0.92	2.0	≤40%	50	≥30%		1.84
GY5-17-04	公园绿地	2.70	—	—	—	≥75%		—
GY5-17-05	文化设施用地	3.73	1.0	≤30%	50	≥35%	博物馆、规划展览馆、城建档案馆	3.73
GY5-18-01	公园绿地	0.28	—	—	—	≥75%		—
GY5-18-02	二类居住用地	4.00	1.8	≤25%	50	≥30%		7.2
GY5-18-03	文化设施用地	1.33	1.0	≤30%	100	≥35%		1.33
GY5-18-04	居住商业混合用地	2.14	3.0	≤30%	100	≥25%	居住建筑比例<60%	6.42

GY5-18-05	公园绿地	0.35	—	—	—	≥75%		—
GY5-18-06	商业商务混合用地	2.04	3.0	≤35%	100	≥35%		6.12
GY5-18-07	公园绿地	0.51	—	—	—	≥75%		—
GY5-18-08	商业商务混合用地	2.04	3.0	≤35%	100	≥35%	农商行、邮政局	6.12
GY5-18-09	公园绿地	0.53	—	—	—	≥75%		—
GY6-11-01	公园绿地	0.44	—	—	—	≥75%		—
GY6-11-02	行政办公用地	2.01	1.5	≤35%	50	≥35%		3.015
GY6-11-03	公园绿地	0.47	—	—	—	≥75%		—
GY6-11-04	行政办公用地	2.01	1.5	≤35%	50	≥35%	审判中心	3.015
GY6-11-05	公园绿地	0.15	—	—	—	≥75%		—
GY6-11-06	行政办公用地	2.32	1.5	≤35%	50	≥35%		3.48
GY6-11-07	行政办公用地	2.36	1.5	≤35%	50	≥35%		3.54
GY6-11-08	公园绿地	0.18	—	—	—	≥75%		—
GY6-12-01	公园绿地	4.67	—	—	—	≥75%		—
GY6-12-02	二类居住用地	3.48	1.2	≤28%	24	≥35%		4.176
GY6-12-03	公园绿地	0.54	—	—	—	≥75%		—
GY6-12-04	二类居住用地	2.99	1.2	≤28%	24	≥35%		3.588
GY6-12-05	公园绿地	0.51	—	—	—	≥75%		—
GY6-16-01	公园绿地	0.52	—	—	—	≥75%		—
GY6-16-02	商业商务混合用地	2.35	3.0	≤35%	100	≥25%		7.05
GY6-16-03	公园绿地	0.53	—	—	—	≥75%		—
GY6-16-04	商业商务混合用地	2.15	3.0	≤35%	100	≥25%		6.45
GY6-16-05	公园绿地	0.18	—	—	—	≥75%		—
GY6-16-06	商业居住混合用地	2.60	3.0	≤35%	100	≥25%	居住建筑比例<60%	7.8
GY6-16-07	商业居住混合用地	2.41	3.0	≤35%	100	≥25%	居住建筑比例<60%	7.23
GY6-16-08	公园绿地	0.23	—	—	—	≥75%		—
GY6-17-01	公园绿地	6.55	—	—	—	≥75%		—
GY6-17-02	商业居住混合用地	5.86	3.0	≤35%	100	≥25%	居住建筑比例<60%	17.58
GY6-17-03	公园绿地	1.33	—	—	—	≥75%		—
GY8-01-01	公园绿地	0.79	—	—	—	≥75%		—
GY8-01-02	商业商务混合用地	2.25	3.0	≤35%	100	≥20%		6.75
GY8-01-03	公园绿地	0.26	—	—	—	≥75%		—
GY8-01-04	居住商业混合用地	2.56	3.0	≤35%	100	≥20%	居住建筑比例<60%	7.68
GY8-01-05	公园绿地	0.20	—	—	—	≥75%		—

GY8-01-06	公园绿地	0.49	—	—	—	≥75%		—
GY8-01-07	商业商务混合用地	2.18	3.0	≤35%	100	≥20%		6.54
GY8-01-08	公园绿地	0.20	—	—	—	≥75%		—
GY8-01-09	居住商业混合用地	2.36	3.0	≤35%	100	≥20%		7.08
GY8-02-01	公园绿地	7.04	—	—	—	≥75%		—
GY8-02-02	公园绿地	0.95	—	—	—	≥75%		—
GY8-02-03	居住商业混合用地	3.17	3.0	≤35%	100	≥25%	居住建筑比例<60%	9.51
GY8-02-04	公园绿地	0.48	—	—	—	≥75%		—
GY8-02-05	居住商业混合用地	1.69	3.0	≤35%	100	≥25%	居住建筑比例<60%	5.07
GY8-06-01	公园绿地	0.63	—	—	—	≥75%		—
GY8-06-02	体育用地	8.27	0.5	≤30%	50	≥40%	县体育中心	4.135
GY8-06-03	商业商务混合用地	1.99	2.0	≤30%	50	≥25%		3.98
GY8-06-04	公园绿地	2.11	—	—	—	≥75%		—
GY8-07-01	公园绿地	5.22	—	—	—	≥75%		—
GY8-07-02	广播电视用地	0.35	—	—	—		电视信号发射塔	—
GY8-07-03	居住商业混合用地	5.62	3.0	≤30%	100	≥25%	居住建筑比例<70%	16.86
GY8-07-04	公园绿地	0.64	—	—	—	≥75%		—
GY8-07-05	公园绿地	1.02	—	—	—	≥75%		—
GY8-07-06	公园绿地	1.21	—	—	—	≥75%		—
GY8-11-01	公园绿地	0.56	—	—	—	≥75%		—
GY8-11-02	居住商业混合用地	9.32	2.0	≤35%	80	≥25%	居住建筑比例<60%	18.64
GY8-11-03	公园绿地	2.22	—	—	—	≥75%		—
GY8-11-04	居住商业混合用地	8.52	2.0	≤35%	80	≥25%	居住建筑比例<60%	17.04
GY8-11-05	公园绿地	0.56	—	—	—	≥75%		—
GY9-13-01	公园绿地	0.47	—	—	—	≥75%		—
GY9-13-02	居住商业混合用地	7.70	2.5	≤35%	80	≥25%	居住建筑比例<70%	19.25
GY9-13-03	公园绿地	1.87	—	—	—	≥75%		—
GY9-13-04	居住商业混合用地	7.22	2.5	≤35%	80	≥25%	居住建筑比例<60%	18.05
GY9-13-05	公园绿地	0.46	—	—	—	≥75%		—
GY9-13-06	公园绿地	12.94	—	—	—	≥75%		—
GY9-01-01	公园绿地	0.25	—	—	—	≥75%		—
GY9-01-02	加油加气站用	0.21	—	—	—	—		—

	地							
GY9-01-03	商业用地	1.95	1.5	≤35%	24	≥20%	宠物交易市场	2.925
GY9-01-04	公园绿地	3.10	—	—	—	≥75%		—
GY9-01-05	公园绿地	1.27	—	—	—	≥75%		—
GY9-01-06	中小学用地	22.23	1.5	≤30%	24	≥35%	现状一中	33.345
GY9-01-07	高等院校用地	2.17	1.5	≤30%	24	≥35%	党校	3.255
GY9-02-01	公园绿地	2.48	—	—	—	≥75%		—
GY9-02-02	居住商业混合用地	13.40	3.0	≤35%	80	≥25%	居住建筑比例<70%	40.2
GY9-03-01	公园绿地	0.40	—	—	—	≥75%		—
GY9-03-02	居住商业混合用地	3.07	2.5	≤35%	80	≥25%	居住建筑比例<70%	7.675
GY9-03-03	公园绿地	0.30	—	—	—	≥75%		—
GY9-03-04	公园绿地	1.08	—	—	—	≥75%		—
GY9-03-05	商业用地	3.75	1.5	≤30%	80	≥25%	酒店	5.625
GY9-03-06	公园绿地	0.30	—	—	—	≥75%		—
GY9-03-07	二类居住用地	3.98	1.8	≤25%	50	≥35%		7.164
GY9-03-08	公园绿地	0.61	—	—	—	≥75%		—
GY9-03-09	中小学用地	4.51	1.5	≤30%	24	≥35%	现状五小	6.765
GY9-04-01	公园绿地	2.35	—	—	—	≥75%		—
GY9-04-02	体育用地	2.02	0.5	≤30%	50	≥40%	全民健身中心	1.01
GY9-04-03	文化设施用地	2.02	1.0	≤30%	24	≥35%	文化馆、图书馆、科技馆	2.02
GY9-04-04	公园绿地	0.37	—	—	—	≥75%		—
GY9-04-05	公园绿地	0.93	—	—	—	≥75%		—
GY9-04-06	二类居住用地	4.24	1.8	≤25%	50	≥35%		7.632
GY9-04-07	供电用地	0.24	—	—	—	—	华都变电站	—
GY9-05-01	公园绿地	0.36	—	—	—	≥75%		—
GY9-05-02	居住商业混合用地	3.27	3.0	≤35%	80	≥25%	居住建筑比例<60%	9.81
GY9-05-03	公园绿地	0.28	—	—	—	≥75%		—
GY9-05-04	公园绿地	0.75	—	—	—	≥75%		—
GY9-05-05	商业商务混合用地	2.03	3.0	≤35%	100	≥20%		6.09
GY9-05-06	公园绿地	0.28	—	—	—	≥75%		—
GY9-05-07	二类居住用地	3.32	1.8	≤25%	50	≥35%		5.976
GY9-05-08	公园绿地	0.48	—	—	—	≥75%		—
GY9-05-09	商业商务混合用地	2.01	3.0	≤35%	100	≥20%		6.03
GY9-06-01	公园绿地	3.34	—	—	—	≥75%		—
GY9-06-02	医疗卫生用地	5.21	1.2	≤30%	50	≥35%		6.252

GY9-06-03	公园绿地	1.69	—	—	—	≥75%		—
GY9-07-01	二类居住用地	10.97	1.8	≤25%	50	≥35%		19.746
GY9-07-02	二类居住用地	10.66	1.8	≤25%	50	≥35%		19.188
GY9-07-03	公园绿地	2.40	—	—	—	≥75%		—
GY9-07-04	公园绿地	2.33	—	—	—	≥75%		—
GY9-08-01	公园绿地	4.48	—	—	—	≥75%		—
GY9-08-02	服务设施用地	1.55	2.0	≤35%	50	≥30%	邻里中心、农贸市场	3.1
GY9-08-03	二类居住用地	10.55	1.8	≤25%	50	≥35%		18.99
GY9-08-04	公园绿地	2.86	—	—	—	≥75%		—
GY9-09-01	公园绿地	15.17	—	—	—	≥75%		—
GY9-10-01	公园绿地	4.66	—	—	—	≥75%		—
GY9-10-02	二类居住用地	8.76	1.8	≤25%	50	≥35%		15.768
GY9-11-01	中小学用地	5.38	1.5	≤30%	24	≥35%	五中南区	8.07
GY9-11-02	服务设施用地	2.77	2.0	≤35%	50	≥20%	邻里中心	5.54
GY9-11-03	公园绿地	4.00	—	—	—	≥75%		—
GY9-11-04	加油加气站用地	0.12	—	—	—	—		—
GY9-11-05	公园绿地	2.38	—	—	—	≥75%		—
GY9-12-01	公园绿地	5.04	—	—	—	≥75%		—
GY9-12-02	居住商业混合用地	14.73	2.0	≤30%	50	≥25%	居住建筑比例<70%	29.46
GY9-12-03	公园绿地	5.25	—	—	—	≥75%		—
GY9-13-01	居住商业混合用地	16.91	2.0	≤30%	80	≥25%	居住建筑比例<70%	33.82
GY9-13-02	高等院校用地	11.21	1.5	≤30%	50	≥35%	职教中心	16.815
GY9-13-03	二类居住用地	7.95	1.8	≤25%	80	≥35%		14.31
GY9-13-04	公园绿地	5.49	—	—	—	≥75%		—
GY9-14-01	公园绿地	1.50	—	—	—	≥75%		—
GY9-14-02	中小学用地	4.69	1.5	≤30%	24	≥30%		7.035
GY9-14-03	二类居住用地	7.15	1.8	≤25%	50	≥35%		12.87
GY9-14-04	二类居住用地	14.68	1.8	≤25%	50	≥35%		26.424
GY9-14-05	公园绿地	0.43	—	—	—	≥75%		—
GY9-15-01	公园绿地	2.14	—	—	—	≥75%		—
GY9-15-02	二类居住用地	8.77	1.8	≤25%	50	≥35%		15.786
GY9-15-03	二类居住用地	9.12	1.8	≤25%	50	≥35%		16.416
GY9-15-04	居住商业混合用地	1.32	2.5	≤35%	80	≥25%	居住建筑比例<70%	3.3
GY9-15-05	公园绿地	0.56	—	—	—	≥75%		—
GY9-16-01	环卫设施用地	0.20	—	—	—	—		—
GY9-16-02	公园绿地	3.02	—	—	—	≥75%		—
GY9-16-03	商业商务混合用地	1.64	2.5	≤35%	80	≥20%		4.1

GY9-16-04	二类居住用地	9.18	1.8	≤25%	50	≥35%		16.524
GY9-16-05	二类居住用地	19.13	1.8	≤25%	50	≥35%		34.434
GY9-16-06	公园绿地	0.60	—	—	—	≥75%		—
GY9-16-07	公园绿地	7.82	—	—	—	≥75%		—
GY9-16-08	环卫设施用地	0.09	—	—	—	≥75%		—
GY9-17-01	公园绿地	2.86	—	—	—	≥75%		—
GY9-17-02	医疗卫生用地	10.71	1.8	≤30%	50	≥30%		19.278
GY9-17-03	二类居住用地	9.85	1.8	≤25%	50	≥35%		17.73
GY9-17-04	公园绿地	0.46	—	—	—	≥75%		—
GY9-17-05	公园绿地	11.00	—	—	—	≥75%		—
GY9-17-06	商业商务混合用地	2.05	2.0	≤35%	50	≥20%		4.1

第十五章 城市设计引导

15.1 总体构思

在充分吸纳城市历史文脉、传承地域文化的基础上；结合城市南拓、城际铁路站建设等新的发展机遇；将水系、绿化、城市功能、公共空间等发展要素在区域范围内统筹考虑；以“古今交融、传承文脉”为核心理念，打造“环城水系与九宫格局”的空间框架，将城南新区建设成为涡阳县未来城市发展的引擎区、生态建设的示范区和城市品质的门户区域，实现涡阳整体城市提质、创新与特色的塑造。

15.2 城市设计引导

为了确保城市空间形态的整体性和独特性，并与自然景观保持协调关系，地区城市设计结构包括路径、界面、区域、节点和标志五种景观控制元素。

（1）、路径

结合向阳大道、将军大道等，打造集商业、娱乐、文化为一体现代城市发展轴。

（2）、界面

界面作为城市对外公开的展廊，是城市重要的窗口，通过对建筑沿街界面形式的控制和引导，不同界面形式，收放有序、高低错落，形成丰富协调的沿街空间秩序。单元内规划控制两类界面：韵律性界面、连续性界面。

韵律性界面打造幸福河生态走廊风貌区，形成高低起伏、错落有致的韵律性界面，构成

了城南新区的形象名片。

连续性界面串联了居住风貌区、商务金融风貌区以及景观廊道，构成了骨架轴线，形成了不同风貌类型功能区组合的连续性界面。

商业沿街连续界面：这一类界面通过对建筑的沿街贴线率控制，以达到强化商业界面，营造商业气氛的目的。核心区商业沿街界面贴线率不低于 70%，居住区商业沿街界面贴线率不低于 50%。

社区居住连续界面：这一类界面控制主要针对居住住宅沿街界面，控制占线率 30%，通过连续性独栋建筑形成具备引导性以及空间界定性质的沿街界面。

### （3）、区域

依据主导功能及建筑风貌分区，主要分为 5 大片区：九宫新城核心片区、文教生活片区、站前综合生活片区、东生活片区与西生活片区。中央商业区为城南新区的重要形象展示窗口，注入高端城市功能包括：都市社区、市级商业中心等，该片区应主要以现代高层、生态建筑、都市风貌为主，提升规划区核心功能与形象。站前综合生活片区结合幸福河的水系和绿化，体育场馆点缀其中，建设展示涡阳文化的主题公园。居住片区以小高层和高层住宅为主，局部以多层居住区为烘托，结合绿化和水体景观塑造良好环境，凸显皖北风格的居住社区建设。公共设施集中配套，规划集中绿地，营造舒适宜人的生活环境。文教生活片区将通过一些会议会展文化建筑，注重休闲学术氛围的营造。

### （4）、节点

节点空间设计主要分为三个方面，城市门户节点、开放空间节点和建筑风貌节点。多类型节点重合时构成城市综合风貌节点。

城市门户节点：门户节点位于外环南路与幸福河公园交汇处，以大形体风格飘逸建筑为建筑形态特征，并以空间形态、绿化配置和公共艺术等元素，强化门户部位的标识性。

开放空间节点：开放空间节点主要为幸福河、将军大道、向阳河、涡楚河等沿线地带，通过大绿大水、城市家具、地面铺装等城市空间艺术手段，打造供市民亲近自然，娱乐休闲的露天开放场所。

建筑风貌节点：主要是指蕴含着特定文化、体现特色精神的城市建筑群，所代表的标志性城市空间。通过色彩、立面、结构、高度、形态等建筑细部呈现不同的建筑风貌。具体可以根据所在区位的不同以及功能区不同塑造不同品味的风貌区。

### （5）、标志

范围内标志性节点主要集中在主要道路的交叉口、重要城市公共建筑以及重要的滨水节

点。标志性节点设计要求能够体现新区蓬勃发展的精神面貌，同时与整个片区的综合定位相符。规划范围内标识性建筑要求根据功能分区以及建筑风貌分区，在重要城市空间节点处，分等级设置标志性建筑。

## 15.3 景观环境引导

### 15.3.1 建筑控制

#### 1、设计原则

（1）遵循城市空间格局，从建筑体量、尺度、外部空间构成、造形风格、外观色彩等方面与周边环境融合，体现涡阳特色。

（2）整体统一，注重整体统一和谐。在群体统一和谐的基调中表现建筑的个性，增强可识别性，避免雷同。提倡原创性设计构思，反对照抄照搬。

（3）传承文脉，在弘扬涡阳传统文化精华的基础上推陈出新、创造性地运用，以突出建筑的文化内涵，提高文化品位，发展与丰富地方特色的建筑表现

（4）探索创新，可持续发展，结合地域自然地理气候条件，更新设计创作理念，适度推广运用新结构、新材料、新设备和节能、节地、环保等新技术。

（5）建筑与环境的整体性,建筑设计应与其周边环境设计整合、同步，形成整体和谐互为映衬的风貌。以人为本，注重日照、通风、视线、景观、活动场地、小品、绿化、交通流线及静态交通、环保、安全、文化等各种实用性能，做到实用性与观赏性统一。

（6）整体设计的全面综合性。由内部空间组合到外观形象风格的整体构思，不应只靠附加一层虚假表皮来塑造建筑形象。全面综合功能适用性、技术经济合理性、形象观赏性及耐久与安全等各方面要求，做到“适用、经济、美观”的统一。

#### 2、体量与尺度

（1）由群体的体量组合来决定单体建筑体量。任何成组、成群、成片的建筑群体，都必须在规划控制局部最高的高度下形成高低、大小、进退的变化，保持环境景观视廊。

（2）把握好建筑的尺度感，建筑体量大小及外观形象的尺度感与环境尺度谐调。不应由于尺度夸张或运用不当造成与环境尺度不相容。

（3）幸福河沿线绿地旁的建筑，体量控制坚持数量少、体量小、高度低的原则；保证以自然风景为主，人工建筑作为陪衬或点缀。

#### 3、形象与风格



（1）建筑形象应有城市特色、文化内涵。建筑在表达现代城市品质的同时，塑造能延续传统文脉又富于时代精神的建筑形象。

（2）按照建筑的类别、性质采用表现个性的适宜形象语汇。按照单体建筑在群体中的主次、形成风貌所起作用大小把握其建筑表现度。

（3）建筑形式的选用应与场所或景区的主题吻合，应具有很高的观赏性、表意性。不同风格的建筑之间应有一定距离并作绿化分隔，避免因形式或风格的差异而不相协调。

15.3.2 重点建筑设计导引

1、商业商务建筑

在总体风格控制上，摒弃矫揉造作的装饰手法，以简洁的体量、通透的外墙、精致的节点赋予建筑庄重典雅的气质。

2、居住建筑

居住建筑要注重人的感受和家的意义表达的建筑形式，建筑的高度不宜过高，在立面造型处理上，主要采用现代建筑形式，主色调以浅灰色、暗红色、黄色为主。

15.3.3 建筑风格

建筑以现代风格为主。

办公及商务建筑采用中性风格，运用较大空间尺度，体现简洁、高效的办公气氛。

商业建筑采用现代风格，以灵活多变的建筑空间营造活泼繁荣的商业气氛。

居住建筑采用现代风格，注重大规模居住区风格的统一，同时建筑设计要富于变化。

15.3.4 建筑色彩

根据城市重点地段、主要建筑、主要街道的现状与总体设计，规划按照不同功能性质建筑进行色彩控制，分别采取以下色调：

1、滨水建筑色彩

滨水建筑应以淡雅灰色和淡黄色为主色调。不突出建筑本身的彩色，而强度与水的融合共生。

2、商务办公建筑色彩

商务办公建筑多为现代高层办公建筑，在色彩上应以淡雅为主。

3、居住建筑色彩

居住建筑色彩以暖色调为主色调，体现人内心向往的“家”给人的温暖的感觉。

15.3.5 标识系统

应分类别系统设计城市标志牌系列，如建筑标识系统、交通标识系统、商业空间标识系统等，给规划区内机动车和行人以明确的方位感。

在商业空间、步行空间、公交车站等需要方位选择处，设置街坊标识设施，标明所处的空间方位和周围的功能分布。

标识牌的高度主要考虑车行和步行使用者的差异，驾车者的标识牌离地面高度约为 0.9-1 米，步行者标识牌应该安装在墙或者其他可以使用的构筑物上，以减少人行道上的障碍物。

标识牌的设计安装应考虑路面划线的景观性，同时较为醒目和易于识别。

15.3.6 夜景照明

照明是城市景观的重要构成元素，照明系统设计应具备本地区特色，并依据道路、人行道、广场、绿地、建筑等不同对象确定照明原则。

道路照明，路灯设置在机非隔离带以内，设置距离为 30 米，路灯的色彩与造型应该简单大方，避免出现过于复杂的造型，路灯的高度为机动车道的宽度增加一米，最高不能超过 10 米，路灯的出挑不能大于 3 米。

步行道上的设置的照明路灯应在非步行区域，间距为 15 米，其位置应与车行道对位，路灯的造型应与车行路灯呼应，路灯的高度不能超过 3 米，出挑不能超过 1 米。

广场的照明可以结合具体部位的环境特征灵活布置，如结合绿地设置步行照明，结合水面和墙体设置射灯，在重要的位置可以设置激光束灯，以加强广场夜间的繁华氛围。

一般不允许在广场上设置圆盘路灯。

建筑的照明应以自然照明为主，部分主题墙可以有射灯照亮。建筑的外轮廓可以以荧光灯勾勒边界。

片区内的照明应以高雅得体、美观大方、繁华有序为原则。采用点、线、面结合的手法，以商务办公、会展中心以及其他大型公共建筑的外部照明、顶部照明为骨架，按照功能区划分确定灯光景观的表现主题。

以景观照明为主线，广场、绿地、商业等景观节点照明为节点，综合道路照明、建筑立面照明、水系照明等方式，形成片区内特有的照明特征。室外照明体系分为道路照明、人行



道照明、广场绿地照明、建筑照明、其他装饰性照明五中形式。

15.4 生态环境引导

在城南新区规划建设中，生态环境建设主要体现在水生态系统的构建和生态用地控制，在水生态基础设施用地布局基础上，采取空间规划策略和相关技术手段，实现“海绵系统”的构建。

1、空间规划策略

主要通过生态敏感区划分和指标控制来完成：

①生态高敏感区主要为幸福河、涡楚河、向阳河等滨水生态廊道以及城市公园用地，以生态景观建设为主，严格控制，避免建设；

②主次干道沿线城市道路绿地为生态缓冲区，以此构建形成规划范围内绿地系统，形成沿路生态展示界面；

③各地块内部绿化节点为生态协调区，以引导建设为主，并限制布置有污染项目。

2、生态技术手段

①人工湿地处理技术

规划结合生态水系形成 3 处城市公园，分别为将军公园、德和公园和幸福公园。可引进采用人工湿地污水处理技术结合场地特点，形成污水净化人工湿地，处理部分来自城市地标径流的生活污水和雨水，主要承担景观展示、生态教育等社会功能。

②生态边沟净化雨水技术

可在道路两侧设主要由植被层和过滤层组成的生态植物边沟，并对现有的固化雨水截流沟进行改造，在汇流节点或低洼地设置下凹绿地与生态边沟相串联，形成连续的、不同等级的生态边沟系统。路面雨水向生态边沟汇集，一部分经过土壤过滤，下渗回补地下水，一部分则形成表面流，溢流到下凹绿地，经过植被根茎和表层土壤的过滤吸收，水质得到净化后最终溢流入水系。

③屋顶、广场雨水收集利用技术

以绿色建筑为设计理念，进行屋顶绿化，通过植被和土壤进行过滤，经落水管收集至地下清水池，再通过提升泵回用至冲刷、绿化浇灌等生活杂用水；收集广场的雨水也需要进行初期弃流，进行沉淀过滤后即可回用于水景观或向周边建筑输送。

第十六章 规划实施

16.1 开发模式建议

在城南新区的建设中，先期投入的资金，如基础设施的投入、居民的动迁安置等，这些先期投入投资数额大，建设周期长、风险大，如果完全依靠政府的力量很难解决。在这种情况下，BOT 模式逐渐成为解决这一问题的有效手段，利用 BOT 模式、即项目融资，可以在一定程度上缓解政府由于种种原因不能满足基础设施建设庞大资金需求的矛盾。

BOT (Build-Operate -Transfer) 即建设—经营—移交，在标准的 BOT 模式中，企业通过融资并投入建设基础设施项目，同时取得一定时限的项目经营权，经营期满后项目的所有权或经营权交还政府。城南新区的开发建设同样可以采用这种采用 BOT 模式，即采取政府行为、企业运作的方式进行，由政府提供土地，通过市场化运作，筑巢引凤，由实力的企业进行先期基础设施的投入，同时在土地开发权上双方利益共享，从而达到双赢的目标。运用 BOT 模式，不但有利于推进城南新区的开发建设，而且可以减轻政府资金投入的压力，在城南新区开发建设中具有很强的操作性。

16.2 建设时序

城南新区的建设本着可持续发展的原则，统一规划、分期实施，现实与目标相结合，近期与远期相结合，保证规划的顺利实施。

城南新区的建设大体按照由西向东、从北到南的建设时序。秉承“一年立形、两年立名、五年立魂”的宗旨。第一年以“梳理水系、贯通绿轴”为思路，构建城南新区的生态框架和绿色本底，通过市政基础设施和优质公共服务设施的建设，为新区起步区树立形象和奠定基础。第二年以“构建核心、乐享生活”为思路，建设向阳路以西，将军大道以北的核心商业区，作为支撑新区发展的动力引擎，同时加快生活居住和配套服务设施的建设，完善道路骨架，引领新区开发的稳步拓展。第三年至第五年以“都市文化、聚心塑轴”为思路，完善慢行交通和滨水活力空间的建设和推动核心区和幸福河区域城市公共轴线的塑造，提升新区的建设品质和人气活力。

城南新区的总建设周期预计在 5 年-15 年左右。首期建设期为 2015-2017 年，这是城南新区发展最快的时期，建设集中在城南新区副中心周边，共计 5.3 平方公里。二期建设期为 2017-2020 年，这是城南新区巩固完善建成区域并蓄力建设城南核心区的时期，用地规模约 3.6

平方公里。三期建设期为 2020-2030 年，这是城南新区稳定发展的时期，用地规模约 5.0 平方公里。

16.3 近期建设计划与项目库

16.3.1 近期建设计划

根据以上的建设时序，城南新区在 2020 年前主要完成的重点项目建议如下（按照建设时间为序）：

表 16-1 近期建设项目汇总表

项目类型	项目分类		名称	概况	长度/面积
公益性项目	道路	主干路	向阳大道	德成路—外环南路	2935（米）
			东环路	华都大道—外环南路	2534（米）
			新城路	华都大道—外环南路	2518（米）
			育英路	德成东路—德昌路	1661（米）
			德和路	文成路—新城路	4687（米）
			西二环路	德成路—将军大道	1391（米）
		次干路	葛沟路	将军大道—外环南路	1610（米）
			德昌路	育英路—向阳大道	783（米）
			八里路	雪枫路—向阳大道	1365（米）
			文成路	华都大道—将军大道	947（米）
		支路	雪枫路	将军大道—外环南路	1599（米）
			刘西路	德昌路—德和路	848（米）
	绿化水系	公园	德和公园	—	16.16（公顷）
			育英公园	—	4.21（公顷）

	水系	育英河水系	向阳河—外环南路	2876（米）
		向阳河东延工程	幸福河—葛沟路	1001（米）
		德和路水系工程	涡楚河—葛沟路	4202（米）
		外环南路水系工程	涡楚河—葛沟路	4482（米）
	公共服务设施用地	行政设施	要素发展中心 政务服务中心 要素发展中心	4.08（公顷）
		文化设施	规划展览馆 博物馆 城建档案馆	2.22（公顷）
			图书馆 文化馆 科技馆	2.00（公顷）
		学校	八里西路小学	— 3.97（公顷）
		体育设施	城南体育场	— 10.26（公顷）
			全民健身中心	— 2.05（公顷）
		医院	城南县级综合医院	— 9.76（公顷）
		社会福利设施	涡楚敬老院	— 1.53（公顷）
	居住用地	拆迁安置小区	德铭安置区	— 3.84（公顷）
			八里桥安置区	— 7.79（公顷）
	公用设施用地	变电站	华都变	— 0.42（公顷）
经营性项目	居住用地			99.33（公顷）
	商业用地			25.30（公顷）

16.3.2 2016 年拟定建设项目

- 一、公益类
- 1、行政办公

拟开发位于向阳大道与华都大道东北角布置的一处行政与商务办公用地(Ⅰ-1)，占地 4.1 公顷，建设内容为 1 万平方米的政务服务中心和 2 万平方米的要素发展中心。

2、文化设施

拟开发位于于将军大道与刘西路交叉口布置的两处文化设施用地，一处位于将军大道北侧(Ⅰ-2)，占地 2.2 公顷，建设内容包括 5 千平方米的规划展览馆、4 千平方米的博物馆和 2 千平方米的城建档案馆。另一处位于将军大道南侧(Ⅰ-3)，占地 2 公顷，建设内容包括 6 千平方米的图书馆、6 千平方米的文化馆和 5 千平方米的科技馆。

3、体育设施

拟开发位于将军大道与育英路交口东南角的体育用地一处(Ⅰ-4)，占地 2.1 公顷，建设内容为全民健身中心，规模 6 千平方米。

4、医院

拟开发外环南路与向阳大道交口西北角医疗卫生用地一处(Ⅰ-5)，占地 9.8 公顷，建设内容为 1000 床的县级综合医院。

5、公园

拟开发位于德和路与育英路交口西北角的德和公园一处(Ⅰ-6)，占地 16.2 公顷，以及位于将军大道与育英路交口的育英公园(Ⅰ-7)一处，占地 4.2 公顷。

6、水系

拟开发水系两处，一处为育英河水系向阳河至外环南路区段(Ⅰ-8)，长度约 2.9 千米，一处为德和路水系涡楚河至幸福河区段(Ⅰ-9)，长度约 3.3 千米。

7、道路设施

拟建设向阳大道淮中大道至南外环路区段(Ⅰ-10)，长度约 5 千米，德和路涡楚河至向阳大道区段(Ⅰ-11)，长度 3 千米。

8、变电站

拟建设位于德和路与雪枫路交口东北角的 110kV 华都变一处(Ⅰ-12)。

二、经营类

1、商业设施

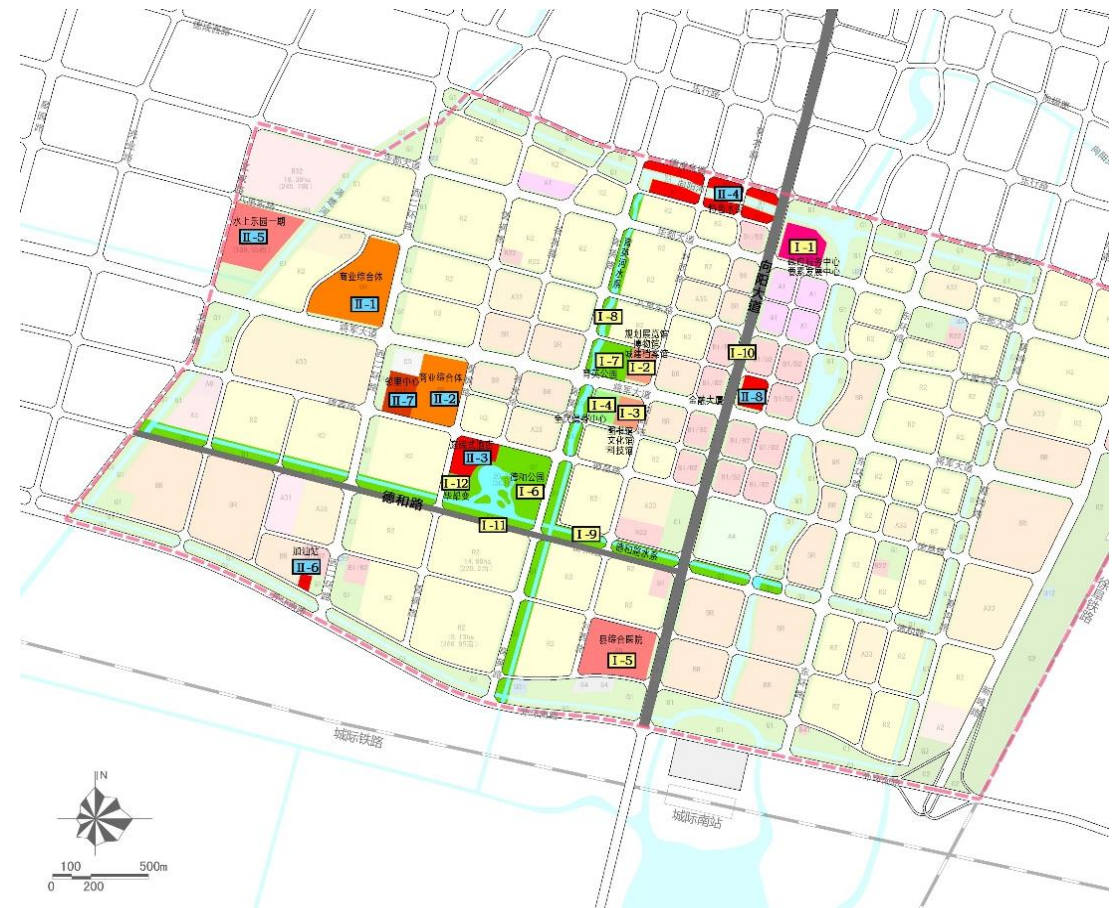
拟开发商业用地六处：位于将军大道和西二环路交叉口西北角和东南角的两处商业综合体(Ⅱ-1、Ⅱ-2)，分别占地 13.4 公顷和 8.3 公顷；位于德昌路与雪枫路交口东南角的一处庭院式酒店(Ⅱ-3)，占地 3.6 公顷；位于向阳河育英路至向阳大道段沿岸的特色水街一处(Ⅱ-4)，占地共 7.3 公顷；位于文成路与八里东路交口东南角的水上乐园一期一处(Ⅱ-5)，占地 9.3 公顷；

以及位于南外环路与西二环路交口的加油站一处(Ⅱ-6)，占地 0.5 公顷。

2、邻里中心

拟开发位于将军大道和西二环路交叉口东南角邻里中心一处(Ⅱ-7)，占地 3.3 公顷。

3、商务设施



图：涡阳县城南新区 2016 年拟启动建设项目图

拟开发位于将军大道与向阳大道交口东北角的一处商务设施用地(Ⅱ-8)，占地 2.15 公顷，建设内容为两家银行办公的金融大厦。

16.4 投资估算

16.4.1 估算依据

- 1、本估算依据《涡阳县城南新区控制性详细规划暨城市设计》的设计图纸及说明编制。
- 2、按照涡阳县建筑工程预算定额及有关文件规定确定工程费和单方造价，并参考涡阳县当前各项工程造价指标和建筑工程综合价格，特殊设备依据涡阳县目前市场价格。

16.4.2 投资估算说明

- 1、估算内容包括：基础设施、绿化工程、建筑工程造价。
- 2、主要建材按涡阳县当地中档材料估算，主要设备按国产设备估算。
- 3、以下费用未计入造价，需另计：银行贷款利息、材料上涨因素及风险因素等费用；设计费、勘察费、监理费、甲方管理费等其他费用。

表 14-1 城南新区建设投资估算表

类别	费用	单位	规模	单位	总计 (亿元)
一、土地收入测算					+201.68
1、住宅	250	万元/亩	5025	亩	125.6
2、商业	200	万元/亩	1060	亩	21.2
3、商住混合	230	万元/亩	2385	亩	54.9
二、支出成本测算					-175.14
（1）收储成本					10.14
房屋补偿以建筑物的评估现值计	600	元/m²	169	万m²	10.14
（2）拆迁补偿费用	3000	元/m²	169	万m²	50.7
（3）国家计提费用	30%				70.1
（4）基础建设费用					37.7
1 道路					15.8
主干路	0.35	亿元/km	17.3	km	6.1
次干路	0.25	亿元/km	18.4	km	4.6
支路	0.14	亿元/km	36.4	km	5.1
2 公园绿地、公共广场	260	元/m²	213	公顷	5.5
3 土地平整土方工程	15	元/m³	1021	公顷	1.5
4 公共设施及市政设施					14.9
中学			2	所	4
九年一贯制学校			2	所	2.5
小学			3	所	2.5

综合医院			2	处	5
变电站			2	处	0.2
公交首末站、社会停车场			2	处	0.1
垃圾转运站			3	处	0.1
消防站			2	处	0.5
（5）不可预见费					0.5
（6）财务成本					4.0
（7）税费					2.0
资金平衡分析					+26.54

除却保留用地，通过对经营性土地与公益性土地及相关成本的测算，得出本次规划土地收入约为 202 亿元，支出成本约为 175 亿元，涡阳县政府可得收益为 27 亿元。

16.5 实施政策建议

- 1、规划区内的土地实行综合开发，配套建设，统一建设基础设施，严格按国家政策实行土地使用有权有偿转让，加快土地开发速度和土地潜在效益的发挥。
- 2、规划的强制性内容不得随意调整，确需调整的，城市规划行政主管部门必须就调整的必要性组织论证，其中直接涉及公众权益的，应当进行公示，方可组织调整方案。调整后的详细规划必须依法重新审批后方可执行，并报上级规划主管部门备案。
- 3、规划范围内的土地使用权出让、转让前应搞好土地平整和道路、水、电等基础设施建设。
- 4、严格实行建设项目公示制，对土地出让、划拨、建设项目、规模、和布局进行公开展示，接受市民监督。
- 5、拟定好建设时序，城南新区的建设应做到“统一规划，分期实施”。对目前没有条件建设的项目，应对用地进行控制；市政设施、道路等公用设施应力求一步到位，避免以后的重复开挖。
- 6、奖励与惩罚，建设单位在其建设项目提供公益性空间或设施，如增加后退红线距离、提高绿化率、承担公用设施、公共绿化等，可对其进行容积率补偿。而对违反城市规划的建设单位，如侵占红线、增加建筑面积、减少绿地率等，一经发现应责令其停止建设，严重影响城市规划的应限期拆除或没收违法建、构筑物；尚可采取改正措施的，应责令其限期改正，

并处以罚款。