

目 录

第一章 总 则..... 1

第二章 空间布局规划..... 2

第三章 道路交通系统规划..... 3

第四章 绿地景观系统规划..... 4

第五章 公共服务设施规划..... 5

第六章 市政公用设施规划..... 6

第七章 竖向工程规划..... 2

第八章 规划控制..... 3

第九章 城乡安全设施规划..... 8

第十章 规划实施..... 9

第十一章 附则..... 10

第一章 总 则

第1条 编制目的

为贯彻《涡阳县城市总体规划（2014-2030 年）》，完善规划区功能结构，高效使用土地，满足社会经济发展需要，促进城南新区发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》，特编制《涡阳县城南新区控制性详细规划及城市设计》（以下简称本规划）。

第2条 规划范围

项目用地位于涡阳县城南新区，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。

第3条 编制依据

- （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

第4条 规划指导思想

在《涡阳县城市总体规划（2014-2030 年）》的指导下，加快推进城南新区建设，以大项目建设为依托，着力优化空间功能布局，完善三大设施布置，加强与老城区的有机联系，提升综合辐射带动力，打造充满人文气息和活力的现代化城市新区，助力涡阳县快速发展。

第5条 规划原则

- （1）整体性、和谐性原则——强调规划片区与涡阳县及周边其它区域空间的整体协调。
- （2）多元化、复合化原则——强调功能复合使用，利于物质环境集中化、功能活动多元化和整体运营高效化。
- （3）因地制宜原则——充分尊重现状建设基础，合理利用区域内的生态景观资源，延续现有的生态肌理，坚持开发与保护相结合，科学利用土地资源。
- （4）刚柔并济原则——采用“实线控制、虚线控制、虚位控制、点位控制”四种更为灵活的控制方式，为下一层次地块控规留有刚性控制保证和弹性控制要求，切实有效地保证规划调整，规划管理及实施建设的可操作性。

第6条 规划目标

打造以居住生活、商业办公、商贸金融为主导，文化休闲、滨水休闲为特色，医疗教育、服务配套为支撑的综合服务中心。

第7条 功能定位

本次控制性详细规划中确定的城南新区总体定位为：体现生态九宫城、活力门户区的生态型综合服务中心，即：
城市发展的引擎区；
生态建设的示范区；
城市品质的门户区。

第8条 发展策略

- （1）公交优先。强化多种交通方式换乘，构建低碳交通体系。
- （2）布局优化。结合周边发展态势，优化引导功能布局，高效复合使用土地。

- （3）功能提升。促进功能叠加、业态提升，培育特色产业。
- （4）设施完善。充分利用现有资源，结合城南新区整体发展需要，完善配套基础服务设施。
- （5）绿脉延续。结合水系、沟渠的梳理，构筑优美和谐的水脉、绿脉、文脉。
- （6）分类控制。合理对各项设施建设进行分级分类控制。

第二章 空间布局规划

第9条 规划结构

本次城南新区的用地结构可概括为“两轴、双心、四片”。

两轴：将军大道都市发展轴和幸福河生态人文轴。

双心：河道围绕形成的九宫新城主核心以及将军大道与育英路交口城南新区副中心。

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。

第10条 用地布局

城南新区规划建设用地主要包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、商住混合用地、公用设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地等，总用建设用地面积 13.97 平方公里。其中：

- 1、居住用地规划

规划居住用地面积约 388.73 公顷，占总用地的 27.83%，规划各居住片区设置居住小区级中心，配备商业服务、文化娱乐和医疗设施。

- 2、商住混合用地

商住混合用地面积 151.09 公顷， 占总用地的 10.82%。

- 3、行政商务混合用地

行政商务混合用地面积 3.95 公顷， 占总用地的 0.28%。

- 4、公共管理与公共服务设施用地

公共管理与公共服务设施用地面积 139.60 公顷， 占总用地的 10%，主要包括教育设施、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。

- 5、商业服务业设施用地

商业服务业设施用地面积 94.53 公顷，占总用地的 6.78%。包括商业设施用地、商务设施

用地、商业商务混合用地、康体娱乐用地等。

- 6、商业商务混合用地（B1+B2）

主要布置于向阳大道与将军大道交口主要核心区以及西二环路 with 外环南路交口区域，规划总用地面积约 33.05 公顷。

- 7、交通设施用地

主要指城市道路用地、交通枢纽用地和公共停车设施用地，用地面积约 331.29 公顷， 占总用地的 23.71%。

规划交通枢纽用地 1 处，为城际南站站前区域，面积 7.75 公顷。

规划公共交通场站用地和社会停车场用地各 1 处，位于育英路南端西侧， 占地面积分别为 0.84 公顷和 0.82 公顷。

- 8、公用设施用地

规划公用设施用地面积 2.11 公顷， 占总用地的 0.15%，主要包括新建两座 110KV 变电站， 3 处垃圾转运站和 2 处消防站。

- 9、绿地与广场用地

规划绿地与广场用地面积 285.33 公顷， 占总用地的 20.43%，其中以公园绿地为主，构成城南新区绿地生态系统骨架。

规划各类建设用地构成情况详见附表一。

第11条 混合用地规划控制及土地使用兼容性规定

- 1、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以及次中心一中附近的区域。

- 2、行政商务混合用地（A1+B2）

规划 1 处行政商务混合用地，为要素发展中心，包含行政服务中心和要素发展中心，面积 4.08 公顷。

- 3、混合用地指标的计算，按《涡阳县城市控制性详细规划通则》执行。
- 4、土地使用的性质在各大类用地间不应变换，允许在小类或中类之间适当变更，并通过用地兼容性来规定，需符合附表四及《涡阳县城市控制性详细规划通则》。

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																

第三章 道路交通系统规划

第12条 对外交通

规划的 S307 和 S202 两条省道作为涡阳对外交通联系的主要通道。

规划外环南路，以进一步加快 S307、S202 等过境交通的疏解分离，城南新区将成为城区联系济祁高速下道口的门户区域，也是城市形象展示的重要窗口。

第13条 道路网结构

城南新区道路网系统以总体规划确定的城市干道走向为依据，路网结构基本以方格网为主，形成“四横五纵”的城市干道系统。

“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。

第14条 道路等级

规划区道路系统可分为城市快速路、城市主干道、城市次干道及城市支路。主干道间距

600--1200m；次干道间距 400--800m，支路间距 100--300m。

（1）城市快速路

规划区内城市快速路为外环南路，红线宽度为 40m。

（2）城市主干道

城市主干道规划为 4-8 个车道，道路红线一般控制在 30-60m，主要由华都大道、将军大道、育英路、向阳大道等组成。

（3）城市次干道

城市次干道一般为 4 个车道，道路红线宽一般控制在 24-32m，主要由德成路、德昌路、雪枫路等组成。

（4）支路

支路红线宽度一般控制在 12-24m，除规划支路外，在不影响现状保留建设的情况下，宜增加地块内巷道弹性控制。

道路规划建设一览表

序号	路名	道路等级	红线宽度(m)	起点	终点	长度(m)
1	外环南路	快速路	40	星园路	新城路	4807
2	华都大道	主干道	45	文成路	新城路	4696
3	将军大道	主干道	60	文成路	新城路	4671
4	德和路	主干道	30	文成路	新城路	4687
5	西二环路	主干道	45	德成路	外环南路	2940
6	育英路	主干道	38	德成路	外环南路	3029
7	向阳大道	主干道	56/60	德成路	外环南路	2935
8	东环路	主干道	45	德成路	外环南路	2895
9	新城路	主干道	54	德成路	外环南路	2829
10	德成路	次干道	24	西二环路	新城路	3844
11	八里路	次干道	25	文成路	新城路	4965
12	德昌路	次干道	30	文成路	新城路	4604
13	德政路	次干道	20	西二环路	葛沟路	3566
14	文成路	次干道	24	华都大道	外环南路	2279

15	雪枫路	次干道	32	德成路	外环南路	2902
16	刘西路	次干道	30	德成路	外环南路	2888
17	葛沟路	次干道	30/16	德成路	外环南路	2862
18	谷水路	支路	24	德成路	德昌路	1692

3、公共交通

规划形成以 BRT 为骨干，常规公交为网络的两级公共交通体系。

（1）BRT（快速公交系统）

规划 3 条快速公交线延长至老城区内部，与主干道相衔接，分别为德和路-西二环路快速公交线、外环南路-向阳大道快速公交线和外环南路-新城路快速公交线。

（3）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，达到主线网公交站点 500 米服务半径覆盖率 90%以上，实现公共交通全覆盖。

（4）公交枢纽与首末站

①客运站

范围内于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。

②公交首末站

布置公交首末站 2 处，分别一处位于刘西路南端，占地面积 0.64 公顷，另一处位于城际南站站前区，占地面积 0.84 公顷。

第15条 慢行系统

规划围绕水系与绿地，形成城市休闲、滨水景观慢行交通系统，以休憩、观赏、游乐餐饮等为慢行节点空间，构建游览、休闲步道相互融合的慢行交通系统。

第16条 静态交通设施

规划在规划区范围内集中设置 2 处独立占地社会停车场，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，见附表六。

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。

第四章 绿地景观系统规划

第17条 绿地系统规划

城南新区的公共绿地总用地面积约 323.51 公顷，占总用地的 23.16%，人均公共绿地指标达到 18 平方米/人。

以城市公园和滨河绿带为主体，形成五横六纵的绿地系统格局，其中：

四横：向阳河、将军大道、德和路和外环南路；

六纵：涡楚河、西二环路、育英河、向阳大道、幸福河以及葛沟路。

第18条 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

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

滨水景观廊道：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：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过渡区域，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。

第五章 公共服务设施规划

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。

第19条 教育设施

1、幼儿园

规划新建幼儿园 25 座，办学规模 6—12 个班，总用地面积 10.4 公顷。

2、小学

规划小学 5 座，其中新建 3 所小学，分别位于八里东路与葛沟路交口东南侧，八里东路与涡楚河交口东南侧以及德昌路与东环路交口东北侧，总用地面积 18.63 公顷。

3、初中、九年制学校

规划共设置 3 座初中，2 座九年制学校，总用地面积 21.85 公顷。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。

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。

第20条 医疗卫生设施

1、综合医院

规划区内设置 2 座综合医院，一座位于外环南路和向阳大道交口西北绿带以北，占地面积 9.76 公顷，一座位于文成路与德和路交口东北，占地面积 3.98 公顷。

2、社区卫生服务中心

社区卫生服务站结合邻里中心设置，规划设置 5 处社区卫生服务中心，每处建筑面积不小于 1500 平方米。

3、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 40 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

平方米。服务站建筑面积不小于 150 平方米。

第21条 文化娱乐设施

1、文化场馆

规划区内设置文化场馆 2 处，一处位于西二环路和刘西路交口西南，占地 2.0 公顷。另一处位于西二环路和刘西路交口西北，占地 2.22 公顷。

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 4 处，可结合邻里中心设置，建筑面积 4000~6000 平方米，用地面积 8000~12000 平方米。

3、文化活动站

文化活动站结合社区管理用房设置，规划设置 30 处文化活动站，每处建筑面积不小于 200 平方米。室外活动场地 20 处，面积不小于 400 平方米/千人，老年活动站与社区用房结合布置。

第22条 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 10.26 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 1 座，占地 2.05 公顷。

（2）社区健身设施及场地

规划区内共设置 40 处社区健身设施场地，每处占地 1500 平方米。

第23条 行政管理与其他公共服务设施

规划行政办公用地集中布置于八里东路与向阳大道东北侧，用地面积 11.23 公顷。

公共服务配套设施分类配置表

设施类别	项目名称	总用地面积(hm²)	总建筑面积(m²)	数量	备注
教育设施	幼儿园	10.4	80000	25	规划新建 25 所，均为独立占地
	小学	18.63	120000	5	规划 5 所（2 所现状已建，3 所新建）
	九年制学校	11.56	80000	2	规划新建 2 所

	初中	10.29	70000	3	规划新建 4 所，保留现状 1 所（五中）
	高中	36.52	150000	2	规划新建 1 所，保留现状 1 所（一中）
医疗卫生设施	综合医院	13.74	112500	2	规划新建 2 所
	社区卫生服务中心	-	1500-2000	5	规划新增，结合邻里中心设置
	社区卫生服务站	-	6000	40	规划新增，结合社区管理用房设置
文化娱乐设施	文化馆、图书馆、科技馆	2.00	16000	1	规划新增
	博物馆、规划展览馆	2.22	13000	1	规划新增
	文化活动中心	4000-6000	8000-12000	4	规划新增，可结合邻里中心设置
	文化活动站	-	6000-8000	13	规划新增，结合社区管理用房设置
体育设施	综合健身体育中心	12.31	150000	2	规划新增，独立占地
	社区健身设施及场地	0.5-0.6	——	40	规划新增，设独立场地
行政管理与其他公共服务设施	派出所	2.53		1	现状已建，独立占地
	要素发展中心	4.08		1	规划新增，为独立占地
	特色产品展示中心	3.98		1	现状已建，独立占地
	职教中心	4.61		1	现状已建，独立占地
	邻里中心	8.58		5	规划新增，独立占地
	养老院	1.53		1	规划新增，独立占地
	庭院式酒店	3.62		1	规划新增，独立占地

第六章 市政公用设施规划

第24条 给水工程规划

1、水源：近期县一水厂二水厂供水，远期增设四水厂对规划区进行供水。

2、水量预测：需水量约为 7.2 万立方米/日。

3、管网布置：规划区向阳大道、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。

第25条 排水工程规划

1、排水体制

采用雨污分流制。

2、雨水

规划雨水按就近、分散、重力自流的原则排入附近水体。

3、污水

污水量：约 6.48 万立方米/日。

污水处理设施：规划区的污水由城东污水处理厂处理。

第26条 电力工程规划

1、电源

规划新建 110KV 变电所 2 座，分别为新城路变和华都变，其中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。

2、负荷预测

规划区用电负荷约为 36 万千瓦。

4、线网敷设

电力线布置于道路的东侧和南侧。

10kV 中压配电网采用地下敷设线路，沿主次干道布置，采用环枝状相结合的管网系统，主干线形成环网。380/220V 低压配电网采用枝状结构。

5、开闭所规划

建筑面积 10 万平米以上、用地面积 5 万平方米以上或者沿街面长度 200 米以上的建设项目路，应配建一座公用开闭所，进线均从 110KV 变电所放射式引入 10 千伏电力电缆。

6、变电室及路灯配电室

按照 380/220V 低压配电网的分区原则和每个变电室负荷半径不大于 250 米的要求，合理布置变电室，尽可能结合其他市政设施、公共服务设施等建筑合建，但不得与居住建筑合建。

路灯配电室可与变电室合建，每处建筑面积约 50～90 平方米。

第27条 通信工程

1、电信容量预测

规划范围内电话总容量为 6.8 万门，线路容量约为 10.9 万门。

2、邮政设施规划

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。

第28条 燃气工程规划

1、气源

规划涡阳天然气分输站供气，布置于城区南部省道 202 东侧，总用地面积为 0.6 公顷。

2、中-低压调压站

规划区内共设 2 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。燃气调压站的建筑面积 50 平方米/个，用地面积 100 平方米/个。

3、管网结构规划

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，

燃气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。

第29条 环卫设施

1、公共厕所

按 500 米服务半径，规划范围内共布置 41 个公共厕所，用地面积不低于 50 m²/座，宜与其他环境卫生设施合建。

2、垃圾收集转运设施

①生活垃圾转运站

设置 5 个垃圾转运站。

②生活垃圾收集点

按《城市环境卫生设施设置标准》(CJJ27-89)，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。

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 新城路变位于新城路与德昌路交叉口以东防护绿地内，110kV 华都变位于雪枫路与德和路交口东北；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	8	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
供燃气设施	加气站	2	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
	燃气调压站	15	可附设于其他建筑内
电信、邮政设施	邮政所	5	
环卫设施	公共厕所	41	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	5	
	生活垃圾收集点	120	

第七章 竖向工程规划

第30条 道路纵坡

机动车道路的最大纵坡宜控制在 5% 以下。非机动车车行道规划纵坡宜小于 2.5%，大于或等于 2.5%时，应按规定限制坡长。机动车与非机动车混行道路，其纵坡按非机动车车行道的纵坡取值。

机动车车道规划纵坡表

道路类别	最小纵坡（%）	最大纵坡（%）	最小坡长（m）
主干道	0.3	5	170
次干道	0.3	6	110
支路	0.3	8	60

非机动车车行道规划纵坡与限制坡长表

坡度（%）	自行车限制坡长	三轮车、板车限制坡长
3.5	150	——
3.0	200	100
2.5	300	150

第31条 道路排水

规划地面排水坡度不小于 0.3%，地块的规划高程应比周边道路的最低点高程高出 0.2m 以上。

第32条 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。

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 规划控制

第33条 控制内容

总体上采用范围内总量控制、配套建设原则进行控制。

第34条 总量控制

1、人口容量控制

结合规划人均建设用地面积及规划居住用地面积，人口容量约 20 万人。

2、主要用地总量控制

总用地面积 1396.62 公顷，其中居住用地 388.73 公顷，公共管理与公共服务设施用地 139.60 公顷，行政商务混合用地 3.95 公顷，商业服务业设施用地 94.53 公顷，商住混合用地 151.09 公顷，道路与交通设施用地 331.29 公顷，公用设施用地 2.11 公顷，绿地与广场用地 285.33 公顷。

第35条 配套设施控制

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	11.23
	文化设施用地	8.21
	科研教育用地	85.63
	体育用地	12.31
	医疗卫生用地	13.74
	社会福利设施用地	1.53
`小计		132.65
公用设施	变电所	0.77
环境设施	雨污水泵站、垃圾转运站	0.42
安全设施	消防站	1.17
小计		2.36

合计	135. 01
----	---------

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 18.63hm2	实线控制
		九年制学校	2	区级	用地 11.56hm2	实线控制
		初中	3	区级	用地 10.29hm2	实线控制
		高中	2	市级	用地 36.52hm2	实线控制
2	医疗卫生设施	综合医院	2	区级	用地 13.74hm2	实线控制
		社区卫生服务中心	5	社区级	建筑面积 1500-2000 m²	点位控制
		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 2.00hm2	实线控制
		博物馆、规划展览馆	1	区级	用地 2.22hm2	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	13	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 12.31hm2	实线控制
		社区体育活动场地	40	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 4.08hm2	实线控制
		特色产品展示中心	1	区级	用地 3.98hm2	实线控制
		邻里中心	5	社区级	用地 8.58hm2	实线控制
		物业服务用房	40	小区级	建筑面积 50-300 m²	点位控制
		派出所	5	社区级	建筑面积 20—50 m²	虚位控制
		便民服务站	40	小区级	建筑面积 200—300 m²	点位控制
		社区菜市场	10	社区级	建筑面积 500—1500 m²	虚位控制
6	社会福利设施	养老机构	1	区级	占地面积 1. 53hm2	实线控制
		街道养老服务中心	5	社区级	建筑面积 300—450 m²	虚位控制

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. 42 公顷，新城路变占地面积 0. 35 公顷	实线控制
		变电设施	50	居住区级	——	虚位控制
2	燃气设施	中-低压调压站	10	居住区级	用地面积 0. 03—0. 08 公顷	虚位控制
3	邮电设施	邮政局所	5	区级	建筑面积 100—150 m²	虚位控制

4		移动通信基 站	5	居住区级	建筑面积 40—60 m²	虚位控制
5	环卫设施	垃圾转运站	5	居住区级	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	——	——	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

第36条 建设总量控制

根据规划新增用地面积和容积率对规划新增建设总量进行总体控制，规划新建总量控制在 1800 万 m²。

各地块建设开发容量控制表

单元编号	用地面积（hm2）	平均容积率控制	建设开发容量控制（万 m2）
A	454.56	1.33	604.56
B	227.13	1.39	315.71
C	330.07	1.32	435.69
D	205.35	1.44	295.70
E	120.46	1.31	157.80
总计	1337.57	6.79	1809.469

第37条 土地使用强度控制

开发强度分为高强度区、中高强度区、中强度区和低强度区。

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	—	—

规划用地具体控制情况详见附表二十一。

第38条 建筑高度控制

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。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附表十六。

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≤60
二类高层建筑区	60<H≤80
三类高层建筑区	80<H≤100
四类高层建筑区	H≥100

第39条 道路交通控制

1、道路红线控制

（1）主干道：将军大道红线控制 60 米，向阳大道红线控制 60 米（德成东路与华都大道段按 56 米控制），华都大道、西二环路、东环路红线控制 45 米。

（2）次干道：德成路、文成路等红线控制 24 米，八里东路 25 米。

（3）支路（街巷）：按道路红线 24 米以内控制。

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。

第40条 “四线”控制

1、基础设施黄线：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 11.8 公顷。

2、绿地绿线：规划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。

道路绿线控制表

序号	路名	道路等级	绿线宽度 (m)	单双侧
1	外环南路	主干道	72	单侧
2	华都大道	主干道	12	双侧
3	将军大道	主干道	18	双侧
4	德和路	主干道	68	单侧
5	西二环路	主干道	50	单侧
6	育英路	主干道	15、70	双侧
7	向阳大道	主干道	20	双侧

8	东环路	主干道	20	双侧
9	八里路	次干道	15	双侧
10	葛沟路	次干道	10、70	双侧

3、水体蓝线：本次规划蓝线控制主要包括涡楚河、西大沟、幸福沟等城南新区区河流的水体控制线。

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

第41条 地块划分

本规划采用“单元——街坊——地块”的三级划分方法,根据规划用地类型及主干路网，将用地划分 62 个街坊,按不同用地性质和权属将各街区划分为若干地块。各街区和地块划分的界线与编号、各地块的用地面积，详见“街区编码图”及分图图则。

第42条 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。

第43条 土地使用强度指标

1、容积率、建筑密度

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商业服务业设施用地：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。

③商住混合用地：容积率控制在 3.0 以内，建筑密度控制在 30%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 60 米以内，局部地段控制在 80 米以内。

第44条 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 30%；
- （5）公共绿地：公园绿地率不小于 90%（含水面），其它绿地绿地率应不小于 85%。

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

建筑物退让道路红线距离表

	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

②建筑物退让绿线的距离，建筑高度在 24 米（含）以下的，不应小于 5 米；在 24 米-100 米（含），不应小于 10 米。

③建筑物退让用地边界的距离，依据《涡阳县城市控制性详细规划通则》，详见附表四。

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》。

第45条 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 10-4 规定执行。

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

第46条 地下空间控制指标

1、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；
- 2、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。
- 3、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。

4、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。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。

第47条 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，依据《城市居住区规划设计规范 GB50180—93（2002）》和《涡阳县控制性详细规划通则》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）。

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 0.5 m²/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 1 m²/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 1.5 m²/人。

3、建筑形式、体量、色彩、风格要求

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，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。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。

第九章 城乡安全设施规划

第48条 消防

规划消防站 2 处。沿城市道路布置城市消火栓，消火栓间距应不大于 120m。各企、事业单位及大型建筑物应按规范消防设施，及留足消防通道，建造消防水池。

第49条 避难场所

人防设施按照集中建设原则，结合片区服务中心和小区服务中心建设。

各地块内中心绿地和城市道路为紧急避难场所。紧急避难场所有效避难面积 1 m²/人，单块用地大于 0.1 公顷，服务半径 500m，步行 10 分钟到达，其中的疏散通道宽度应大于 4m。紧急避难场所应设置临时用水、照明设施和临时厕所。

片区公园、小区公园、学校操场和塘西河沿河绿带为规划区的固定避难场所。固定避难场所有效避难面积 2 m²/人，单块用地需大于 1 公顷，服务半径 2000-3000m，步行 1 小时到达，其疏散通道宽度大于 7m。固定避难场所应设置栖身场所、生活必需品、药品储备库、消防设施、应急通信设施、广播设施、临时发电与照明设施和医疗设施。

主干道倒塌废墟宽度按建筑高度的 2/3 计算，其它按 1/2-2/3 计算。

第50条 防洪

规划片区防洪标准：50 年一遇。

利用幸福河、涡楚河等水闸，平时将雨水收集，达到涵养生态绿地、补充浅层地下水的目的。多雨时节，水网较密，能迅速排水。规划范围内排水面积将达到 45 公顷，可防止 50 年一遇强降雨所引发的城市内涝。

第十章 规划实施

第51条 开发模式建议

建议采用采用 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，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。

第52条 建设时序建议

城南新区的建设大体按照由西向东、从北到南的建设时序。

总建设周期预计在 10 年-15 年左右。首期建设期为 2015-2017 年，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，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，是城南新区稳定发展的时期，用地规模约 5.0 平方公里。

第53条 近期主要建设内容

城南新区在 2020 年前主要完成的重点项目建议见附表十一（按照建设时间为序）：

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）

	次干路	西二环路	德成路—将军大道	1391（米）
		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	展览中心	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	德铭安置区	3.84（公顷）

		小区	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	居住用地				99.33（公顷）
目	商业用地				25.30（公顷）

第54条 实施政策建议

- 1、立法：控制性规划经过批准，不得擅自更改。
- 2、成立机构：城南新区的开发建设应由政府会同建设管理部门，成立专门的城南新区建设管理机构，对城南新区建设进行控制与引导，并负责招商引资，组织与审批城南新区控规下一层次的修建性详规或建筑设计。
- 3、公开：控规经人大批准后应大力宣传，做到“公开、公平”，并且引入“市民参与”机制，集思广益。在建设过程中所有项目应建立完善的方案会审与听证制度，听取多方意见，做到项目公开，保证建设达到预期目标。
- 4、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。
- 5、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。

第十一章 附则

第55条 本规划自涡阳县人民政府规划行政主管部门批准之日起生效。

第56条 本规划的成果由规划文本、规划说明书和规划图则三个部分组成。

第57条 本规划解释权归过涡阳县规划管理局。

附表：

附表一：规划用构成表

附表二：道路规划建设控制一览表

附表三：建筑物退让道路红线距离表

附表四：建筑退让边界表

附表五：停车位配建表

附表六：地块建设开发控制表

附表一 规划用地构成表

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%

附表二 道路规划建设一览表

序号	路名	道路等级	红线宽度(m)	起点	终点	长度(m)
1	外环南路	快速路	40	星园路	新城路	4807
2	华都大道	主干道	45	文成路	新城路	4696
3	将军大道	主干道	60	文成路	新城路	4671
4	德和路	主干道	30	文成路	新城路	4687
5	西二环路	主干道	45	德成路	外环南路	2940
6	育英路	主干道	38	德成路	外环南路	3029
7	向阳大道	主干道	60/56	德成路	外环南路	2935
8	东环路	主干道	45	德成路	外环南路	2895
9	新城路	主干道	54	德成路	外环南路	2829
10	德成路	次干道	24	西二环路	新城路	3844
11	八里路	次干道	25	文成路	新城路	4965
12	德昌路	次干道	30	文成路	新城路	4604
13	德政路	次干道	20	西二环路	葛沟路	3566
14	文成路	次干道	24	华都大道	外环南路	2279
15	雪枫路	次干道	32	德成路	外环南路	2902
16	刘西路	次干道	30	德成路	外环南路	2888
17	葛沟路	次干道	30/16	德成路	外环南路	2862
18	谷水路	支路	24	德成路	德昌路	1692

附表三 建筑物退让道路红线距离表

	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

附表四 建筑退让边界表

退让方位 建筑高度类型	北侧最小距离 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

附表五 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

附表六 规划地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积（HM2）	容积率（FAR）	建筑密度（%）	建筑高度（M）	绿地率（%）	备注	建设容量（万m²）
A07-01	公园绿地	0.39	—	—	—	≥75%	—	
A07-02	二类居住用地	0.41	2.2	≤25%	80	≥30%	—	0.902
A07-03	二类居住用地	8.65	2.2	≤25%	80	≥30%	—	19.03
A08-01	公园绿地	0.21	—	—		≥75%	—	
A08-02	二类居住用地	3.45	1.8	≤25%	50	≥30%	—	6.21
A08-03	中小学用地	3.28	1.0	≤30%	24	≥35%	—	3.28
A08-04	公园绿地	0.28	—	—		≥75%	—	—
A08-05	商住混合用地	1.90	2.0	≤35%	50	≥25%	居住<60%	3.8
A08-06	公园绿地	0.42	—		—	≥75%	—	—
A08-07	商住混合用地	1.85	2.0	≤35%	50	≥25%	居住<60%	3.7
A08-08	公园绿地	1.46	—	—	—	≥75%	—	—
A09-01	公园绿地	0.44	—	—	—	≥75%	—	—
A09-02	行政办公用地	2.01	1.5	≤35%	50	≥35%		3.015
A09-0	公园绿地	0.47	—	—	—	≥75%	—	—

3								
A09-04	行政办公用地	2.01	1.5	≤35%	50	≥35%		3.015
A09-05	公园绿地	0.15				≥75%		—
A09-06	行政办公用地	2.32	1.5	≤35%	50	≥35%		3.48
A09-07	行政办公用地	2.36	1.5	≤35%	50	≥35%		3.54
A09-08	公园绿地	0.18	—	—	—	≥75%	—	—
A10-01	公园绿地	4.67	—	—	—	≥75%	—	—
A10-02	二类居住用地	3.48	1.2	≤28%	24	≥30%		4.176
A10-03	公园绿地	0.54	—	—	—	≥75%	—	—
A10-04	二类居住用地	2.99	1.2	≤28%	24	≥30%		3.588
A10-05	公园绿地	0.51	—	—		≥75%	—	—
A13-01	公园绿地	1.82	—	—	—	≥75%	—	—
A13-02	二类居住用地	5.30	1.8	≤25%	50	≥30%		9.54
A13-03	公园绿地	4.21	—	—	—	≥75%	—	—
A13-04	文化设施用地	2.22	1.0	≤30%	24	≥35%		2.22
A14-01	公园绿地	0.28				≥75%		0
A14-02	二类居住用地	4.00	1.8	≤25%	50	≥30%		7.2
A14-03	商住混合用地	3.51	3.0	≤35%	100	≥25%	居住<60%	10.53
A14-04	公园绿地	0.32				≥75%	—	—
A14-05	商住混合用地	2.29	3.0	≤35%	100	≥20%		6.87
A14-06	公园绿地	0.51				≥75%	—	—
A14-0	商住混合用	2.06	3.0	≤35%	100	≥20%		6.18

7	地							
A14-08	公园绿地	0.50				≥75%	—	—
A15-01	公园绿地	0.52				≥75%	—	—
A15-02	商业商务混合用地	2.35	3.0	≤35%	100	≥20%		7.05
A15-03	公园绿地	0.53	—	—	—	≥75%	—	—
A15-04	商业商务混合用地	2.15	3.0	≤35%	100	≥20%		6.45
A15-05	公园绿地	0.18	—	—	—	≥75%	—	—
A15-06	商业商务混合用地	2.60	3.0	≤35%	100	≥20%		7.8
A15-07	商业商务混合用地	2.41	3.0	≤35%	100	≥20%		7.23
A15-08	公园绿地	0.23	—	—	—	≥75%	—	—
A16-01	公园绿地	6.55				≥75%		0
A16-02	商住混合用地	5.86	3.0	≤35%	100	≥25%	居住<60%	17.58
A16-03	公园绿地	1.33	—	—	—	≥75%	—	—
A19-01	公园绿地	1.23	—	—	—	≥75%	—	—
A19-02	公园绿地	0.43	—	—	—	≥75%	—	—
A19-03	体育用地	2.10	0.5		50	≥40%		1.05
A19-04	文化设施用地	2.00	1.0	≤30%	24	≥35%		2
A19-05	公园绿地	0.37	—	—	—	≥75%	—	—
A19-06	公园绿地	0.93	—	—	—	≥75%	—	—
A19-07	公园绿地	0.37	—	—	—	≥75%	—	—
A19-08	二类居住用地	4.43	1.8	≤25%	50	≥30%		7.974
A20-0	公园绿地	0.32	—	—	—	≥75%	—	—

1								
A20-02	商住混合用地	3.27	3.0	≤35%	80	≥25%	居住<60%	9.81
A20-03	公园绿地	0.28	—	—	—	≥75%	—	—
A20-04	公园绿地	8.50	—	—	—	≥75%	—	—
A20-05	商业商务混合用地	2.06	3.0	≤40%	100	≥20%		6.18
A20-06	公园绿地	0.73	—	—	—	≥75%	—	—
A20-07	二类居住用地	3.28	1.8	≤25%	50	≥30%		5.904
A20-08	公园绿地	0.48	—	—	—	≥75%	—	—
A20-09	商业商务混合用地	2.01	3.0	≤40%	100	≥20%		6.03
A21-01	公园绿地	0.76	—	—	—	≥75%	—	—
A21-02	商业商务混合用地	2.28	3.0	≤35%	100	≥20%		6.84
A21-03	公园绿地	0.23	—	—	—	≥75%	—	—
A21-04	商业商务混合用地	2.59	3.0	≤35%	100	≥20%		7.77
A21-05	公园绿地	0.20	—	—	—	≥75%	—	—
A21-06	公园绿地	0.49	—	—	—	≥75%	—	—
A21-07	商业商务混合用地	2.18	3.0	≤35%	100	≥20%		6.54
A21-08	公园绿地	0.20				≥75%		0
A21-09	商业商务混合用地	2.36	3.0	≤35%	100	≥20%		7.08
A22-01	公园绿地	7.04	—	—	—	≥75%	—	—
A22-02	公园绿地	0.91	—	—	—	≥75%	—	—
A22-03	商住混合用地	3.21	3.0	≤30%	100	≥25%	居住<60%	9.63
A22-0	公园绿地	0.48	—	—	—	≥75%	—	—

4								
A22-05	商住混合用地	1.69	3.0	≤30%	100	≥25%	居住<60%	5.07
A25-01	公园绿地	4.66	—	—	—	≥75%	—	—
A25-02	二类居住用地	8.68	1.8	≤25%	50	≥30%		15.624
A26-01	中小学用地	5.32	1.2	≤30%	24	≥35%		6.384
A26-02	服务设施用地	2.75	2.0	≤35%	50	≥20%	邻里中心	5.5
A26-03	公园绿地	4.00	—	—	—	≥75%	—	—
A26-04	公园绿地	2.38	—	—	—	≥75%	—	—
A27-01	公园绿地	0.63	—	—	—	≥75%	—	—
A27-02	体育用地	10.26	0.5		40	≥35%		5.13
A27-03	公园绿地	2.11	—	—	—	≥75%	—	—
A28-01	公园绿地	5.22	—	—	—	≥75%	—	—
A28-02	商住混合用地	5.62	3.0	≤30%	100	≥25%		16.86
A28-03	公园绿地	0.64	—	—	—	≥75%	—	—
A28-04	公园绿地	1.02	—	—	—	≥75%	—	—
A28-05	公园绿地	1.21	—	—	—	≥75%	—	—
B04-01	公园绿地	5.17	—	—	—	≥75%	—	—
B04-02	康体用地	16.38	1.2	≤35%	24	≥20%		19.656
B04-03	二类居住用地	10.71	1.8	≤25%	50	≥30%		19.278
B05-01	公园绿地	2.79				≥75%	—	—
B05-02	二类居住用地	13.20	1.8	≤25%	50	≥30%		23.76
B06-0	公园绿地	0.27	—	—	—	≥75%	—	—

1								
B06-02	公园绿地	1.15	—	—	—	≥75%	—	—
B06-03	二类居住用地	7.68	1.8	≤25%	50	≥30%		13.824
B06-04	二类居住用地	8.73	1.8	≤25%	50	≥30%		15.714
B06-05	服务设施用地	0.84	2.0	≤35%	50	≥20%	邻里中心	1.68
B06-06	公园绿地	0.34	—	—	—	≥75%	—	—
B07-01	康体用地	9.31	1.2	≤35%		≥20%		11.172
B07-02	公园绿地	0.41	—	—	—	≥75%	—	—
B07-03	中小学用地	8.65	1.0	≤30%	24	≥35%	现状五中	8.65
B07-04	公园绿地	8.50	—	—	—	≥75%	—	—
B07-05	二类居住用地	0.39	1.8			≥30%		0.702
B07-06	商住混合用地	13.38	2.5			≥25%	居住<70%	33.45
B07-07	公园绿地	0.68	—	—	—	≥75%	—	—
B08-01	公园绿地	0.39	—	—	—	≥75%	—	—
B08-02	二类居住用地	0.41	1.8	≤25%	50	≥30%		0.738
B08-03	公园绿地	8.65	—	—	—	≥75%	—	—
B08-04	二类居住用地	8.50	2.5	≤25%	80	≥30%		21.25
B09-01	公园绿地	0.33	—	—	—	≥75%	—	—
B09-02	公园绿地	0.65	—	—	—	≥75%	—	—
B09-03	中小学用地	4.97	1.0	≤30%	24	≥35%		4.97
B09-04	二类居住用地	5.22	1.8	≤25%	50	≥30%		9.396
B09-0	商住混合用	4.31	2.5	≤30%	80	≥25%	居住<70%	10.775

5	地							
B09-06	商住混合用地	4.53	2.5	≤30%	80	≥25%	居住<70%	11.325
B09-07	公园绿地	0.36	—	—	—	≥75%	—	—
B09-08	公园绿地	0.67	—	—	—	≥75%	—	—
C01-01	公园绿地	6.59	—	—	—	≥75%	—	—
C01-02	公园绿地	5.40	—	—	—	≥75%	—	—
C01-03	社会福利用地	1.53	1.2	≤30%	24	≥35%		1.836
C01-04	医疗卫生用地	3.98	1.2	≤30%	50	≥35%		4.776
C02-01	公园绿地	1.12				≥75%		0
C02-02	中小学用地	23.13	1.0	≤30%	24	≥35%	现状一中	23.13
C03-01	公园绿地	2.40	—	—	—	≥75%	—	—
C03-02	广场用地	1.87	—	—	—		—	—
C03-03	商住混合用地	8.31	3.0	≤30%	80	≥25%	居住<70%	24.93
C03-04	服务设施用地	3.31	2.0	≤35%	100	≥20%	邻里中心	6.62
C04-01	公园绿地	0.36	—	—	—	≥75%	—	—
C04-02	公园绿地	1.02	—	—	—	≥75%	—	—
C04-03	商住混合用地	3.11	2.5	≤30%	80	≥25%	居住<70%	7.775
C04-04	商住混合用地	3.80	2.5	≤30%	80	≥25%	居住<70%	9.5
C04-05	公园绿地	0.30	—	—	—	≥75%	—	—
C04-06	公园绿地	0.30	—	—	—	≥75%	—	—
C04-07	公园绿地	0.61	—	—	—	≥75%	—	—
C04-0	二类居住用	3.98	1.8	≤25%	50	≥30%		7.164

8	地							
C04-09	中小学用地	4.50	1.0	≤30%	24	≥35%	现状五小	4.5
C05-01	二类居住用地	11.43	1.8	≤25%	50	≥30%		20.574
C05-02	二类居住用地	11.09	1.8	≤25%	50	≥30%		19.962
C05-03	公园绿地	2.42	—	—	—	≥75%	—	—
C05-04	公园绿地	2.35	—	—	—	≥75%	—	—
C06-01	公园绿地	4.48	—	—	—	≥75%	—	—
C06-02	二类居住用地	12.67	1.8	≤25%	50	≥30%		22.806
C07-01	商业用地	3.62	1.5	≤35%	50	≥20%		5.43
C07-02	公园绿地	15.17	—	—	—	≥75%	—	—
C07-03	供电用地	0.42	—	—	—	≥75%	—	—
C08-01	公园绿地	5.80	—	—	—	≥75%	—	—
C08-02	商住混合用地	14.36	2.0	≤30%	50	≥20%	居住<70%	28.72
C08-03	公园绿地	4.20				≥75%		0
C09-01	商住混合用地	16.91	2.0	≤30%	80	≥25%	居住<70%	33.82
C09-02	高等院校用地	4.61	1.0	≤30%	50	≥35%		4.61
C09-03	中小学用地	6.60	1.0	≤30%	24	≥35%		6.6
C09-04	商住混合用地	4.61	2.5	≤30%	80	≥25%	居住<70%	11.525
C09-05	商业商务混合用地	2.04	2.5	≤35%	80	≥20%		5.1
C09-06	公园绿地	0.83	—	—	—	≥75%	—	—
C09-07	加油加气站用地	0.47	—	—	—	≥20%	—	—
C09-0	公园绿地	4.79	—	—	—	≥75%	—	—

8								
C10-01	公园绿地	1.50	—	—	—	≥75%	—	—
C10-02	二类居住用地	11.84	1.8	≤25%	50	≥30%		21.312
C10-03	二类居住用地	14.68	1.8	≤25%	50	≥30%		26.424
C10-04	公园绿地	0.43	—	—	—	≥75%	—	—
C11-01	环卫设施用地	0.20	—	—	—	≥20%	—	—
C11-02	公园绿地	3.02	—	—	—	≥75%	—	—
C11-03	商业商务混合用地	1.64	2.5	≤35%	80	≥20%		4.1
C11-04	二类居住用地	9.18	1.8	≤25%	50	≥30%		16.524
C11-05	二类居住用地	19.13	1.8	≤25%	50	≥30%		34.434
C11-06	公园绿地	0.60	—	—	—	≥75%	—	—
C11-07	公园绿地	7.81	—	—	—	≥75%	—	—
D01-01	公园绿地	2.14	—	—	—	≥75%	—	—
D01-02	二类居住用地	8.70	1.8	≤25%	50	≥30%		15.66
D01-03	二类居住用地	3.63	2.2	≤25%	50	≥30%		7.986
D01-04	商业商务混合用地	1.32	2.5	≤40%	80	≥20%		3.3
D01-05	二类居住用地	5.81	1.8	≤30%	50	≥30%		10.458
D01-06	公园绿地	0.56	—	—	—	≥75%	—	—
D02-01	公园绿地	0.56	—	—	—	≥75%	—	—
D02-02	商住混合用地	9.32	2.5	≤30%	80	≥25%	居住<60%	23.3
D02-03	公园绿地	2.22				≥75%		0
D02-0	商住混合用	8.52	2.5	≤30%	80	≥25%	居住<60%	21.3

4	地							
D02-05	公园绿地	0.56	—	—	—	≥75%	—	—
D05-01	公园绿地	2.86	—	—	—	≥75%	—	—
D05-02	二类居住用地	10.62	1.8	≤25%	50	≥30%		19.116
D05-03	医疗卫生用地	9.76	1.2	≤30%	50	≥35%		11.712
D05-04	公园绿地	0.46	—	—	—	≥75%	—	—
D05-05	公园绿地	11.00	—	—	—	≥75%	—	—
D05-06	消防用地	0.64	—	—	—	≥20%	—	—
D05-07	交通场站用地	0.84	—	—	—	≥20%	—	—
D05-08	交通场站用地	0.82	—	—	—	≥20%	—	—
D06-01	公园绿地	0.47	—	—	—	≥75%	—	—
D06-02	商住混合用地	7.70	2.5		80	≥25%	居住<70%	19.25
D06-03	公园绿地	1.87	—	—	—	≥75%	—	—
D06-04	商住混合用地	7.22	2.5		80	≥25%	居住<60%	18.05
D06-05	公园绿地	0.46	—	—	—	≥75%	—	—
D06-06	公园绿地	12.94	—	—	—	≥75%	—	—