

目 录

第一章 总则.....2

    第 1.1 条 规划目的 .....2

    第 1.2 条 规划依据 .....2

    第 1.3 条 规划原则 .....2

    第 1.4 条 规划范围 .....2

    第 1.5 条 规划的强制性内容.....2

    第 1.6 条 法律效力 .....3

第二章 编制单元（整体性）控制.....4

    第 2.1 条 发展目标 .....4

    第 2.2 条 功能定位 .....4

    第 2.3 条 空间结构 .....4

    第 2.4 条 土地利用控制.....4

    第 2.5 条 强制性用地.....5

    第 2.6 条 建设高度分区控制.....5

    第 2.7 条 建设开发强度分区控制.....5

    第 2.8 条 人口容量控制.....5

    第 2.9 条 道路交通 .....5

    第 2.10 条 竖向规划控制.....6

    第 2.11 条 绿地景观规划控制.....6

    第 2.12 条 住房建设规划控制 .....7

    第 2.13 条 配套设施规划控制 .....7

    第 2.14 条 市政工程规划.....8

    第 2.15 条 环境卫生工程规划.....10

    第 2.16 条 综合减灾防灾规划.....11

    第 2.17 条 城市设计引导.....12

    第 2.18 条 地下空间开发与利用 .....13

第三章 地块控制 .....14

    第 4.1 条 街区控制 .....14

    第 4.2 条 地块控制 .....14

第四章 规划管理技术 .....18

    第 4.1 条 地块变更原则.....18

    第 4.2 条 奖励和惩罚.....18

第五章 附则.....20

    第 5.1 条 有关名词解释.....20

    第 5.2 条 用词说明 .....20

## 第一章 总则

### 第1.1条 规划目的

为贯彻实施《城乡规划法》，落实《广德县县城总体规划（2014-2030）》，立足城市建设发展，改善城市面貌，强化规划调控作用，整合城市用地，优化城市结构，满足规划管理需要，更好指导城市开发建设和城郊改造，特编制广德县商杭高铁广德南站站区控制性详细规划（以下简称本规划）。

### 第1.2条 规划依据

- （01）《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
- （02）《城市、镇控制性详细规划编制审批管理办法》（2011）
- （03）《安徽省城乡规划条例》（2011）
- （04）《城市规划编制办法》（2006）
- （05）《城市绿线管理办法》（2002）
- （06）《城市蓝线管理办法》（2005）
- （07）《城市黄线管理办法》（2005）
- （08）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- （09）《宣城市城市控制性详细规划通则》（2016 年）
- （10）《广德县县城总体规划（2014-2030）》
- （11）《安徽省广德县绿道专项规划（2013-2020）》
- （12）《广德县城市公共交通专项规划（2016-2030）》

（13）《广德县城乡规划管理技术规定》

（13）《广德统计年鉴--2013》

（19）其它相关规范、技术规定要求。

### 第1.3条 规划原则

- 1.3.1 延续性原则
- 1.3.2 统筹原则
- 1.3.3 合理利用土地原则
- 1.3.4 整体效益最优原则
- 1.3.5 公平分配公共资源原则
- 1.3.6 强制性与引导性相结合，注重可操作性原则

### 第1.4条 规划范围

北至沪渝高速、东至卢湖大道、南以平行于商杭高铁的新规划路（站后路）为界，西则以垂直铁路的新规划道路（站西路）为界限，规划面积 1.18km<sup>2</sup>。

### 第1.5条 规划的强制性内容

- 1.5.1 单元和地块的土地主要用途；
- 1.5.2 单元和地块的建设总量；
- 1.5.3 单元和地块的基础设施、公共安全设施和公共服务设施配套建设的规定；

1.5.4 地块的绿地率、公共绿地面积；

1.5.5 地块的建设高度（建设高度为平均限高）；

规划的强制性内容不得随意调整，变更规划的强制性内容，应按照相应修改程序进行。

文本中以下划线的形式将规划的“强制性内容”进行明确和落实。

## 第1.6条 法律效力

本规划经广德县城乡规划委员讨论审议后，由广德县人民政府审批，批准后进行公布。本规划自批准之日起生效，非经法定程序，不得变更。

本规划成果包括管理文件和技术文件两部分，其中管理文件主要包括文本、图纸和图则，技术文件是指说明。规划文本、图纸及图则具有同等法律效力，三者应同时使用，不可分割。

本规划由广德县城乡规划局负责解释，并依法按照本规划进行规划管理。

## 第二章 编制单元（整体性）控制

### 第2.1条 发展目标

- （1）结构：功能完善，构建新区。
- （2）功能：站点经济，规模紧凑。
- （3）环境：山水城市，宜居宜业。

### 第2.2条 功能定位

广德南站站区功能定位为广德综合交通枢纽、旅游集散中心，城市南部重要景观生态门户，商业休闲片区。

### 第2.3条 空间结构

本次规划结构为“一心、三轴、四片区”。

“一心”：由商杭高铁广德南站以及城南客运枢纽共同打造的综合交通枢纽核心区，包括交通及附属商业金融、办公酒店及相关的邮政电信功能。

“三轴”：一是沿卢湖大道交通轴发展主轴，为连接广德高铁站区和主城区的主要交通通道，同时又是主要的景观大道；二是沿桃州南路交通发展轴，垂直于站区，形成南北联系站区与主城的另一轴线；三是沿南三路东西交通轴线，横向贯穿站区，与高铁新城片区东西部分相连。

“四片区”：结合铁路、联系主城中心区的路网以及用地开发意向将规划区划分为四个片区，站前配套商业片区、娱乐休闲片区、商务办公片区和品质居住片区。

### 第2.4条 土地利用控制

广德南站站区的用地类型主要为商业服务业设施用地、居住用地、道路与交通设施用地、铁路用地和绿地等（见表 2-1）。

表 2-1 广德南站站区规划用地构成表

序号	用地代码		用地名称	面积（ha）	比例
城市建设用地				100.68	100.00%
1	R	居住用地		15.86	15.75%
		R2	二类居住用地	10.99	10.92%
		R/B	商住混合用地 (按 70%计入)	4.87	4.84%
2	B	商业服务业设施用地		37.65	37.39%
		B1	商业设施用地	16.40	16.29%
		B2	商务设施用地	6.97	6.92%
		B3	娱乐康体用地	7.35	7.30%
		B1/B2	商办混合用地	4.84	4.81%
		R/B	商住混合用地 (按 30%计入)	2.09	2.07%
3	S	道路与交通设施用地		36.39	36.14%
		S1	城市道路用地	30.24	30.04%
		S3	综合交通枢纽用地	6.15	6.11%
4	G	绿地		10.80	10.73%
		G1	公园绿地	5.64	5.60%
		G2	防护绿地	5.16	5.13%
城乡建设用地				8.11	
5	H21		铁路用地	8.11	
非建设用地				9.19	
6	E1		水域	2.04	
	E2		农林用地	7.15	
合计				117.98	



第2.5条 强制性用地

广德南站站区内绿地和铁路用地要严格控制，不得作为其他用途减少其用地面积。

第2.6条 建设高度分区控制

对规划建设区内的各个街坊建设高度分五个分区进行控制（见表 2-2）。

表 2-2 高度分区控制一览表

分类	强度分区	建筑高度	适合区域
一类	开敞空间	≤12m	绿地、广场、停车区
二类	多层	≤24m	居住建筑、娱乐康体、部分商业
三类	小高层	≤40m	商务建筑、混合用地
四类	高层	≤60m	广场前商业建筑

第2.7条 建设开发强度分区控制

高铁片区建设强度分高强度区、中强度区和低强度区三个不同强度开发分区（见表 2-3）。

表 2-3 开发强度分区一览表

分类	强度分区	适合区域	容积率
一类	高强度区	商业商务区	1.5~2.0
二类	中强度区	居住、商住混合、娱乐康体	1.0~1.5
三类	低强度区	长途客运站	小于 1.0
四类	开敞空间	公共停车场、绿地、广场	小于 0.5

第2.8条 人口容量控制

广德南站站区内的人口承载的用地类型主要以二类居住和商住混合用地为主，规划确定广德南站站区居住人口为 0.5 万人左右。

第2.9条 道路交通

2.9.1 道路系统规划控制

站区道路等级分为快速路、主干道和次干道三级，规划控制快速路红线宽度为 60 米，主干道红线宽度为 30~40 米，次干道红线宽度为 24 米。规划广德南站站区城市道路用地 30.24 公顷。规划仅对影响城市结构的主、次干道及现状建成道路进行红线控制，其它道路可根据实际建设情况细微调整道路线形，但不得更改道路断面形式。各条道路的性质、红线宽度、长度和断面形式见表 2-4。

表 2-4 道路规划建设控制一览表

道路等级	道路名称	起讫路段	红线宽度（米）	单侧路面宽度（米）				
				中央隔离带	机动车道	隔离带	非机动车道	人行道
快速路	卢湖大道	沪渝高速-站后路	60	4	13	3.5	4.5	5
主干道	南三路	站西路-卢湖大道	30	—	10	—	—	5
	桃州南路	站西路-卢湖大道	40	—	9.5	1	4.5	5
	站前大道	站西路-卢湖大道	36	—	8	2	4.5	3.5
	站西路	南一路-站后路	40	—	9.5	1	4.5	5
	站后路	站西路-卢湖大道	40	—	9.5	1	4.5	5

次干道	南一路	站西路- 卢湖大道	24	—	7	—	—	5
	南二路	站西路- 卢湖大道	24	—	7	—	—	5
	南四路	站东路- 卢湖大道	24	—	7	—	—	5
	进站路	南一路- 站前大道	24	—	7	—	—	5
	站东路	南一路- 站后大道	24	—	7	—	—	5

2.9.2 道路交通设施控制

广德南站站区主要结合站前广场地面和地下布置公共社会停车场、出租车停车场、非机动车停车场及城南客运枢纽站（包括城乡客运站和公交枢纽站）。

2.9.3 道路工程控制

道路设计坐标系采用 1954 北京坐标系，对道路交叉口进行平面定位控制，并对道路圆曲线半径进行控制。

第2.10条 竖向规划控制

竖向规划根据 1:1000 地形图进行设计，标高采用 1956 年黄海高程系。规划地块场坪标高原则上控制在道路平均标高以上 0.5 米左右。

道路竖向须符合表 2-6 要求，各类用地竖向满足表 2-7 要求。

表 2-6 机动车车行道规划纵坡

道路类别	最小纵坡(%)	最大纵坡(%)	最小坡长(米)	最大坡长(米)
快速路	0.2	4	290	700
主干路		5	170	600
次干路		6	110	400
支路		8	60	200

表 2-7 主要建设用地适宜规划坡度

用地名称	最小坡度(%)	最大坡度(%)
居住用地	0.2	25
公共设施用地	0.2	20
城市道路用地	0.2	8
铁路用地	0	2

第2.11条 绿地景观规划控制

2.11.1 绿地系统规划控制

广德南站站区绿地系统主要由城市公园绿地、农林绿地、街头绿地、停车场绿地、道路绿化、防护绿地以及开发建设时的地块内部绿化构成。

规划区内防护绿地主要为道路两侧的防护绿地，规划沿商杭高铁外侧轨道边线和沪渝高速两侧设置 20-50 米宽绿化隔离带，沿进站路两侧各设置 50m 的景观绿带，沿南三路两侧各设置 15m 宽的防护绿带。

2.11.2 景观系统规划控制

广德南站站区景观系统由景观节点、景观轴线、景观廊道和景观风貌区构成。

规划形成“一廊、四区、三轴、多节点”的景观系统结构。

一廊：即滨水景观廊道，结合现状站前水系，归纳整理，形成自南向北一股双叉的景观水体，并以水体为核心，两侧结合打造景观绿地。

四区：分别指现代商业风貌区、现代商务风貌区、品质居住风貌区以及传统休闲风貌区。

三轴：为沿进站路景观轴、沿南三路景观轴和沿站东路景观轴

多节点：指站前广场门户节点，绿地景观节点，标志节点等。

第2.12条 住房建设规划控制

2.12.1 居住用地规划

广德南站站区范围内规划居住用地共 15.86 公顷，具体可分为两类：

（1）二类居住用地（R2）：设施齐全、环境良好，以多、小高层为主的用地，规划二类居住用地 10.99 公顷。

（2）商业住宅混合用地（R/B）：商业住宅混合用地是商业区与居住区的延伸，成为新兴的城市综合体，居住用地比例为 70%，其中商住混合用地中的居住用地为 4.87 公顷。

2.12.2 社区规划

以居住区为单元组织居住空间，规划根据广德县住宅开发建设实际，结合广德南站站区规划用地布局，提高居住区生活服务配套水平，保障居民生活需求，提高居住环境质量，规划广德南站站区西北部为站区居住组团，居住用地性质为二类居住用地和商业住宅混合用地，居住用地合计 15.86 公顷，居住人口容量 0.5 万人，居住建筑面积 15 万平方米。

2.12.3 住房建设控制

广德南站站区住宅建设的套型比例采用总量控制方式，总体上 90 平方米以下套型住宅至少占住宅总量的 70%。根据具体区位不同，分为两种情况：

- （1）小户型高比例住区，90 平方米以下住宅按照不少于 85%控制；
- （2）小户型比例住区，90 平方米以下住宅按照不少于 70%控制，主要是指商品房开发建设区。

第2.13条 配套设施规划控制

规划沿站前大道两侧布且零售商业，旅馆，酒店，并配建商业综合体设施，形成综合服务中心。桃州南路两侧东侧地块与西侧地块分别为居住用地及办公用地，规划沿桃州南路两侧布置部分混合用地，混合用地商业部分主要为零售商业。规划沿卢湖大道西侧地块为商务办公用地及娱乐康体用地用地。规划于居住用地内部布置一处幼托用地，满足站区幼儿教育需求。

表 2-8 公共服务设施配套表

分类	项目名称	服务内容	建筑面积(m²/处)	用地面积 (m²/处)	设置说明	数量	备注	所在地块编号
道路交通	广德南站站前广场	—	12000	—	—	1	独设	GT01-0302
	城南汽车枢纽站	城乡客运、城市公交	—	32500	—	1	独设	GT01-0303
	公共停车场	存放机动车	—	—	—	1	独设/附设	GT01-0302
教育	托儿所/幼儿园	学龄前儿童	—	不低于1600m²	按 30 生/千人，每班按 30 座计	1	附设	GT03-0401
医疗卫生	卫生站	医疗、保健、康复	不低于500 m²		与社区服务设施组合设置	1	附设	GT03-0401
文化体育	展览馆/居民健身场所	文化展览、体育健身	不低于400 m²		—	2	附设	GT03-0302、GT03-0404
社区服务	社区服务中心	集中布置居住区医疗、文化、社区服务等配套设施	—	不低于3000 m²	设置于居住用地地块	1	附设	GT03-0401
市政设施	开闭所	10kv 变电设备	—	—	—	2	附设	GT03-0301、GT04-0302



市政设施	电信交接箱	—	—	—	—	7	附设	GT01-0304、GT01-0205、GT02-0101、GT03-0202、GT03-0404、GT04-0101、GT04-0301
	公共厕所	—	30-60m <sub>2</sub>	60-100m <sub>2</sub>	公共厕所以服务半径400米布置，主要繁华街道服务半径不大于300米。宜设于人流集中处	4	附设	A03-02、B02-01、C03-02、D03-02

第2.14条 市政工程规划

2.14.1 给水工程规划

（1）用水量预测

规划区块范围内的远期最高日用水量预测为0.4万吨/日。

（2）水源及供水方式

本规划区水源为站区南部新东方水厂，其供水规模一期约为3万吨/天。

多层建筑采用管网直供的供水方式，高层建筑采用直供与自行加压相结合的方式。

（3）消防用水

消防用水采用与生活用水合并的低压制，消防水量及消火栓布置按《建筑设计防火规范》（GB 50016-2006）执行，高层建筑按《高层民用建筑设计防火规范》（GB 50045—95）执行。

（4）给水管道布置

规划区给水管从东侧卢湖大道给水干管DN900接入，沿桃州南路、站前大道、南三路等主要干道布置，形成以环状管道供水为主、枝状管道为辅的较完善的供水系统，以保证不同区域用户对水压水量的要求。站区给水管径DN200-DN300。供水管布置成环状，以增加供水的安全可靠性。

（5）管道材料

大中管径管道采用球墨铸铁管，小管径管道可根据实际情况选用PE给水管等管材。在特殊的敷设地段（如：穿越河道、铁路及公路段），管道管材考虑采用钢管。

2.14.2 排水工程规划

（1）排水体制

规划采用雨污完全分流的排水体制。

（2）污水量预测

规划范围内最高日污水量预测为0.34万m³/d。

（3）污水管布置

规划区内，站东路以西区域污水汇集排入桃州南路DN600污水主干管，站东路以东区域污水汇集排入卢湖大道DN600污水主干管，最后向北接入城区污水管网。

规划污水支管的起点最小埋深1.8m，干管起点最小埋深2.0m，平缓段以相应管径的计算充满度下最小设计流速V=0.6m/s控制最小坡度；陡坡段以最大流速5m/s控制最大坡度，坡度较大时应设置跌水井；道路上按规范设置检查井，



管道的连接应保证干管有良好的水力条件，污水管网要定期检查、疏通，规划区内的生活污水须先经化粪池初步处理后才能排入道路上的污水管网。

#### （4）雨水管布置

雨水量采用广德县的暴雨强度公式计算，雨水管道分散自流就近排入河道，雨水排放口标高应高于河底标高，规划区内雨水管径 DN400-600。

#### （5）管道材料

排水管道必须具有足够的强度，以承受外部的荷载和内部的水压。管材公称直径范围在 DN400~DN1200 之间的采用 HDPE 双壁波纹管，直径范围在 DN400 以内的采用 PVC-U 加筋管，更大直径的埋地排水管材可考虑玻璃钢夹砂管。

### 2.14.3 电力工程规划

#### （1）用地负荷预测

规划区远期预测电力负荷约为 16.6MW。

#### （2）供电电源规划

规划区主电源近期为现状广德苏觉 110KV 变电站，远期为苏觉 110KV 变电站和南部规划建设 110KV 南郊变电站。

#### （3）中压配网规划

采用 10kV 电压等级作为中压配电电压。中压配电网应形成环网结构，开环运行；中压配电网应有一定的容量裕度，以满足用电负荷增长的需要；网架具有较强的适应性和供电能力。

规划新建 4 座 10kV 中压开闭所，可安排在公建内，也可单独建设，建筑面积约为 100~120m<sup>2</sup>；开闭所应保证有两路及以上独立电源接入。中压线路规划

采用电缆线路，主干线路宜为 YJV-300，大分支导线宜为 YJV-150，电缆截面的选用应满足载流量及热稳定的要求。

#### （4）电力管道规划

电力线路规划全部采用电力线缆沿电缆沟或排管敷设，同方向埋设的电缆不大于 8 条时，可采用普通电缆沟敷设；同方向埋设的电缆条数在 9~16 条时，采用排管敷设。电力通信通道应与电缆线路管道同时建成。

### 2.14.4 电信工程规划

#### （1）用户规模预测

预测规划区固定电话总装机数约 0.85 万部。

#### （2）通信网规划

通信线路规划全部采用管道敷设，宜采用集约化建设的“综合通信管道”模式，通信管道管孔数须满足固定电话、数据网、无线通信、有线电视线路等铺设需要，主干通信管道管孔数不小于 8 孔，通信管道管孔数满足通信业务发展的需求并留有一定裕度，通信管道管孔孔径 80~110 毫米。规划区共设 7 处电信电缆交接箱（或光电接点），每处所配置的电话容量为 100~2000 部之间。在路由与容量上满足各通信运营商就近接入各功能地块、建筑的需求。

### 2.14.5 燃气工程规划

#### （1）用气指标预测

预测规划范围内年耗天然气量约为 113 万 Nm<sup>3</sup>。

#### （2）气源

规划区内天然气气源有南部广德天然气门站。

### （3）输配系统规划

燃气输配系统采用中压一级管网系统，管网系统压力按天然气考虑，采用中压 B 级（0.2MPa）。燃气输配管网以远期天然气气源负荷设计，并以近期液化气气源负荷校验，既满足近期管网供气需求，又满足远期供气需求。

管网供应方式按使用对象的不同，可分别采用中压进户、用户单独调压和楼栋集中调压低压进户等方式。管网的敷设在满足规范的前提下，做到确保安全，经济合理。城市地下燃气管道的材料，可采用无缝钢管和聚乙烯管，若采用无缝钢管则应采取可靠的防腐措施。管道穿越障碍处，应采取保护措施。

#### 2.14.6 工程管线综合

规划范围内需要综合布置给水、污水、雨水、电力、综合通信（弱电）、燃气等 6 种地下工程管线。各种管道（管位）布置应符合以下原则：

东西向道路：从道路南侧红线向道路中心线依次布置综合电力、给水、污水管道，从道路北侧红线向道路中心线依次布置电信、燃气、雨水管道。南北向道路：从道路东侧红线向道路中心线依次布置电力、给水、污水管道，从道路西侧红线向道路中心线依次布置综合电信、燃气、雨水管道。

结合《广德县城市地下综合管廊建设规划（2015-2030）》，规划进行站区地下综合管廊建设，其中南二路、南三路、站前大道，桃州南路为近期实施，卢湖大道支线管廊为远期实施。

各种管线的覆土深度和管线之间的水平净距应满足《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-98）和《城市综合管廊工程技术规范》（GB50838-2015）的要求。

## 第2.15条 环境卫生工程规划

### 2.15.1 环境保护措施

#### （1）水污染防治

采用雨污分流排水体制，加快排污工程及污水处理工程的建设。完善污水管网，保证污水能进入污水处理厂。以节水和污水资源化为核心，逐步实现污水总量控制，提倡用水大户改进工艺流程，采取清污分流，一水多用，污水回用等措施，提高用水效益，重复用水，循环用水，以节约用水，减少排污。

#### （2）噪声控制

控制噪声源和传播途径。对产生噪声的装置应采取隔音、消声措施，并对声的传播途径加以控制。加强交通噪声的管理。严格管理建筑施工噪声。重点噪声污染与居民区之间应有绿化隔离带。

#### （3）固体废弃物整治

考虑生活垃圾分类处理和资源化利用；医疗垃圾送危险废物和医疗废物处置中心处置；工业垃圾的处理必须由环保部门指定有处理能力的工业垃圾处理厂进行处理，严禁将工业垃圾混入生活垃圾进行处理。工业危险废物送危险废物和医疗废物处置中心处置；在建筑施工过程中配置垃圾分类集装箱，分拣出有用材料，实行分类收集和分类处理。危险固体废弃物由县环保局负责监督、管理；可回收垃圾进入城市废品回收系统；易燃垃圾送垃圾焚烧厂；剩余部分运往垃圾填埋场处理。

### 2.15.2 环卫设施规划

#### （1）垃圾转运站

本区不单设垃圾中转站，区内垃圾由无量溪东部垃圾转运站统一收集，集中后纳入广德城西垃圾处理厂进行无害化处理，规模 600 吨/日。

### （2）公共厕所与废物箱

公厕建设执行国标《城市公共厕所规划和设计标准》(CJJ14—2005)。在流动人口密集的道路和商业区道路，公厕设置间距为 300~500M，一般街道间距不大于 800M。独立式公共厕所与邻近建筑间应设置不小于 3 米宽的绿化隔离带；附属式公共厕所应设置直接通至室外的单独出入口；独立式公厕面积可根据人流密集程度控制在 60-120 平方米；公厕内应加强无障碍通道和老人、残疾人专用蹲位设计。本次规划设置 4 处公共厕所。

废物箱一般设在城市街道两侧和路口、居住区或人流密集地区。应美观、卫生、耐用，并防雨、阻燃。设置标准：商业大街废物箱设置间隔 25—50 米，交通干道废物箱设置间隔 50—80 米，一般道路废物箱设置间隔 80—100 米。车站、码头、广场、体育场、风景区等公共场所，应根据人流密度合理设置。

## 第2.16条 综合减灾防灾规划

### 2.16.1 消防工程规划

#### （1）消防站

结合广德县总体规划，广德城区规划建设有 2 个 2 级消防站，4 个 3 级消防站，基本能够满足站区消防需要，本次规划范围内不单独设置消防站。

#### （2）消防水源

采用多水源消防供水方式，一方面由给水管网统一供水，另一方面结合站

区天然水体。

#### （3）消火栓

区内结合在主要道路及次干路的自来水管按 120 米间距要求设置市政消火栓。新建道路消防供水管道铺设与消火栓建设应同步进行。沿街大型建筑应设置消火栓。

#### （4）消防通道

①地块内应设置车道或穿过建筑物的消防车道，其间距不大于 160 米，宽度和净高均不应小于 4 米；

②沿街建筑应设连接街道和内院的人行通道，其间距不大于 80 米，建筑物内开设的消防通道，净高与净宽均应大于或等于 4 米；

③尽端式消防通道回车场应不小于 15 米×15 米。

各类居住建筑、公共建筑、厂房、物流仓储建筑等设施均应满足有关消防规范要求。

### 2.16.2 防洪规划

#### （1）防洪标准

根据《防洪标准》(GB50201-94)中有关条文规定，广德城区近期至 2020 年按 30 年一遇防洪标准，远期至 2030 年按 50 年一遇防洪洪水。主要城镇防洪标准近期至 2020 年按 10 年一遇，远期至 2030 年按 20 年一遇。

#### （2）规划措施

①进一步完善广德防洪预警系统，提高水文情报的准确性、及时性及水文预报的预见期和精度，提前对突发性洪水的预报，尽可能减少经济损失；



②水利行政部门要加强执行《水法》，加强水资源管理，加强河道管理力度，每年汛期来临前要全面进行一次整顿疏障大检查，凡是违章建筑物，有碍泄洪能力的一律请有关建设部门负责拆除；

③加强涉河建筑物设计标准的审查和管理，凡是涉河的建筑和设施必须经过水行政主管部门的审查方可开工建设，设计洪水标准不得低于 50 年一遇。

### 2.16.3 抗震规划

#### （1）设防标准

根据中国地震参数区划图（HNGB18036-2001），规划范围内一般工程以烈度 6 度为地震设防标准。生命线工程（供水、供电、通讯、医疗、消防、燃气等系统）提高一度设防。

#### （2）避震疏散规划

①避震疏散场地。利用成片的公园、广场、山体和农田空地作为避震疏散场。

②避震疏散通道。规划范围内 16 米以上的道路可作为抗震疏散通道，特别是通向疏散地、城区外空旷地以及长途交通设施的道路，要严禁断头路，要保障紧急疏散时大街小巷畅通无阻。

#### （3）人防规划

贯彻“长期坚持、平战结合、全面规划、重点建设”的方针，加强人防现代化建设，提高快速反应能力和应急救援能力，保证在战事紧急情况下，有效地组织人民防空，保证人民生命财产安全。同时，努力建立一个平战结合、灵活应变的防空系统，合理开发地下空间。

### 2.16.4 森林防灾体系建设

建成和完善森林火情预测预报、监测、阻隔、通讯、扑救、指挥、宣传及物资贮备七大系统，达到“四网两化”水平，进一步提高森林防火综合能力。

切实加强森林病虫害的预测预报和防治，建立健全农业病虫害预报体系，把病虫害降低到最低水平，提高农产品质量和效益。建立农作物农药残留量检测体系，加强动植物检疫、防疫工作。

## 第2.17条 城市设计引导

### 2.17.1 景观结构要素

（1）重点景观节点：由站前广场、进站路中部滨水广场、进站路与南一路交叉口节点绿地广场、南三路与卢湖大道交叉口节点绿地广场组成。

（2）城市景观轴线：沿进站路和水系的绿化景观轴线构成。

### 2.17.2 建筑风格

以现代典雅为主调形成多元建筑风格，禁止大范围出现中式传统建筑风格和欧式古典建筑风格。

### 2.17.3 建筑色彩

主色调以淡雅明快的浅暖灰为主。辅色调宜根据性质的不同而分别采用热烈明快的暖色或沉稳平实的中性色调。场所色宜采用格调高雅而明快的中性色。

单体建筑不得大面积（指占外墙总面积 10%以上）使用强烈浓重的色彩，如红色、红褐色、黄褐色、深灰色等，地标或某些重要建筑，如需以强烈色彩作为单体建筑主色调，需经相关部门审查确定。商住、住宅区宜以街区为单位采



用统一的主色调。主色调宜为米黄、暖灰色作墙面，屋顶宜采用砖红色。滨水区域强调明朗轻松的休闲气氛，建筑色彩应考虑与自然色的搭配。

## 第2.18条 地下空间开发与利用

### 2.18.1 地下空间结构

广德南站站区地下空间的结构主要采取分散式的布局方式，局部由线性商业街进行连通，并以平战结合为原则，合理利用人防工程的地下空间。

### 2.18.2 规划要素

地下通道：针对主干道与主干道交叉口，规划近期预留地下通道，以应对城市建设不确定性，建设时可根据实际需要调整。

地下商业空间：在商业、办公中心、地下结合地面用地功能，规划可考虑设置地下商业空间，为高铁片区提供了一些多样化的功能和空间形态，将地下空间与地面共同设计成具有商业、娱乐、服务功能的综合体。

地下公共停车场：布置在商业及办公中心附近的地下空间，节约相对紧缺的地上空间，最大限度缓解商务集中地区的交通压力。

小区配建地下停车场：规划广德南站站居住用地开发时，鼓励配备地下停车场。

地下产权空间：各地块地下层部分，原则上功能布局服从地块和建筑设计要求，（如建筑地下室、地下仓库等）。

## 第三章 地块控制

### 第4.1条 街区控制

#### 3.3.1 划分原则

- (1) 保持功能内在的联系和功能区的完整性；
- (2) 保持范围界限的相对稳定；
- (3) 土地使用性质的同一性；
- (4) 有利于制定合理的公共设施服务半径；
- (5) 以规划主要道路为参照边界。

#### 3.3.2 划分内容

规划以城市主次道路、用地边界线和自然河流为参照边界，根据安徽省《城市控制性详细规划编制规范》要求，结合规划用地布局从左到右、从下到上划分街区并编号，规划将高铁片区有机划分为 GT01、GT02、GT03、GT04 共四个街区，其中“GT”指高铁片区。

#### 3.3.3 控制体系

根据对高铁片区的整体性控制研究，结合功能布局，将高铁片区划分为若干街区，制定建设开发的控制指标和控制要求，用以进一步落实编制单元控制意图，并用于指导具体地块的控制，利于街区内的整体开发建设，并且可直接指导独立地块的规划控制，从而使控制体系更加合理，使本次规划更具操作性。

街区控制的主要内容包括主导属性、用地面积、总建筑面积、人口容量、兼容性及量、配套设施、开敞空间以及交通控制。其中主导属性，总用地面积、总建筑面积属强制性指标内容，配套设施、开敞空间的数量和用地规模属强制性指标要素，配套设施、开敞空间的位置属指导性指标内容，人口容量和交通

控制要素属指导性指标要素。

主导属性是街区主要用地性质的概括，是指街区内用地面积比例最大的一类或两类用地性质，即主导属性用地面积比例占街区总面积的 50%以上；在街区进行整体开发时，必须遵循主导属性的控制要求。

用地兼容性是不同性质用地的相互适应性，即某一性质的用地在满足控制要求的条件下可以用于其他性质用地开发建设，地块可以是一种性质的用地，也可多种相容性质的多种兼容。兼容公用设施用地(U)、道路用地(S)和绿地(G)时，兼容量不超过用地面积的 20%；兼容其他建设用地时，则兼容量不超过总建筑面积的 20%。

用地面积为街区净面积，是规划道路红线围合的面积，是确定容积率、建筑密度、人口容量所依据的面积，不包括周边城市道路。开敞空间包括公共绿地、广场等，是供居民休闲娱乐的开放空间，不得减少数量或压缩用地规模。

配套设施主要包括居住区级及以上级别设施，小区级、组团级设施参照相关技术标准在修建性详细规划阶段设置。

机动车出入口位置距离相邻城市主、次干道交叉口红线交点，不得小于 70 米，支路不宜小于 45 米。街区内保证连续的公共人行交通，周边低层建筑可结合人行通道来设置挑檐，遮阳篷等设施。

### 第4.2条 地块控制

#### 3.2.1 地块划分的依据和原则

广德南站高铁片区地块划分应符合以下原则：

- (1) 执行广德县县城总体规划对土地的控制规定；
- (2) 根据用地功能布局来划分地块，宜保证地块土地使用性质单一，要与

周围地块土地使用性质相协调；

（3）兼顾交通疏散和消防通道等要求，地块至少有一边与道路相邻，便于各个地块的交通组织；

（4）地块形状应利于修建性详细规划阶段的建筑群体布局，满足建筑组合和体量的规划控制要求，经济合理地利用土地；

（5）根据开发建设方式和开发政策来确定用地地块的规模，在规划实施中可对地块进行合并或细分。

广德南站高铁片区地块划分为三类：

一是根据总体规划基本明确地块；

二是结合现状用地权属要求划分的地块；

三是根据街区和设施功能用地大小要求划分的地块。

3.2.2 地块编码

以管理单元为集合，以街区为单位，按照从左向右、由下而上进行编码，以 GT01-0101、GT01-0102、GT01-0103……命名。

3.2.3 地块土地使用性质细分

广德南站站区土地性质主要为居住用地和公共服务设施用地。为了便于本地区功能的进一步完善，依据街坊控制，对土地使用性质进行细分，明确地块的具体用途。

规划地块用地性质一般划分到中类，局部地块控制在小类用途，地块使用性质类别，见表 3-1。

表 3-1 广德南站规划建设用地分类与代号

序号	类别代码			用地名称	内容与范围
	大类	中类	小类		
1	R			居住用地	居住小区、居住组团和单位生活区等各种类型的成片或零星的用地。
		R2		二类居住用地	公用设施、交通设施和公共服务设施较齐全、布局较完整、环境良好的多、中、高层住区用地
2	B			商业服务业设施用地	各类商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地以及公共管理与公共服务用地内的事业单位用地
		B1		商业设施用地	各类商业经营活动及餐饮、旅馆等服务业用地
		B2		商务设施用地	金融、保险、证券、新闻出版、文艺团体等综合性办公用地
3	S			交通设施用地	城市道路、交通设施等用地
		S1		城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路用地，包括其交叉路口用地，不包括居住用地、工业用地等内部配建的道路用地
		S3		综合交通枢纽用地	铁路客货运站、公路长途客货运站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施用地
4	G			绿地	公园绿地、防护绿地等开放空间用地，不包括住区、单位内部配建的绿地
		G1		公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地
		G2		防护绿地	城市中具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地，包括卫生隔离带、道路防护绿地、城市高压走廊绿带等
5	R/B			商住混合用地	商业服务业设施和居住混合用地，其中居住用地占 70%，商业服务业设施用地占 30%
6	B1/B2			商业商务混合用地	商业设施和商务设施混合用地
7	H21			铁路用地	铁路编组站、线路等用地

3.2.4 地块土地使用兼容性控制

地块土地使用性质兼容一般应符合以下原则：

（1）与周边用地不产生相互环境影响；



- (2) 有利于高铁片区综合发展和土地经济效益的提高;
- (3) 符合高铁片区整体性控制与街区控制中的用地兼容量的控制要求;
- (4) 促进公益性设施的实施和高铁片区环境的改善。

广德南站站区用地大类中，道路用地（S）不具有兼容性，而公共绿地可以被其他用地兼容。因此，该区域土地使用性质的兼容性控制主要为居住用地（R），商业服务业设施用地（B）和绿地（G）这些用地在满足兼容原则情况下，可按照表 3-2 对其他性质用地进行兼容。

兼容控制可以分为完全兼容控制和部分兼容控制。混合用地对商业服务业设施中类用地，绿地以及公用设施用地实行部分兼容，形成混合用地功能区。

表 3-2 地块用地性质兼容表

		R	A					B			M	W	G		
		R2	A1	A2	A3	A5	A7	B1	B2	BR	M2	W2	G1	G2	G3
R	R1	+	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-
	R2		-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-
	R3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A	A1	-		-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-
	A2	+	+		-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-
	A3	+	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A4	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A5	+	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A6	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+
	A7	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
	A8	-	+	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-
	A9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	B1	+	-	-	-	-	-		-	+	-	-	-	-	-
	B2	-	-	-	-	-	-	+		+	-	-	-	-	-
	B3	-	-	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-
	B4	+	-	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-
	B9	+	-	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-
M	M1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	M2	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
	M3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
W	W1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

S	W2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
	W3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	S1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	S2	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	S3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U	S4	-	-	-	-	-	-	+	+	+	-	-	+	-	+
	S9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	U1	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+
	U2	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+
	U3	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+
G	U9	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+
	G1	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+		-	+
	G2	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	-		-
	G3	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	

3.2.5 控制体系

为了使本规划具有更好的针对性，根据高铁片区用地特点，考虑本区域的控制重点和控制难点，综合构建适宜本地区的地块控制体系。

地块控制体系主要是指指标控制体系，见表 3-3。指标控制主要是通过量化指标对高铁片区地块的开发建设和环境质量进行控制。

表 3-3 广德南站高铁片区控制体系

控制体系	控制内容	指标选择	备注
指标控制	环境容量控制	容积率、建筑密度、绿地率、居住人口容量	居住人口为引导性指标，其他为强制性指标
	建筑建造控制	建筑高度、建筑退让、建筑间距	建筑高度为强制性指标
	交通活动控制	交通出入口方位及数量和停车泊位	引导性

3.2.6 控制指标

3.2.6.1 容积率

居住用地建筑容量控制的制定参考现行居住区规划设计规范，同时为了有



效利用土地，容积率采用上限控制，控制在 1.5 以下；商业服务业设施用地容积率控制在 2.0 以下；混合用地容积率控制在 1.5 以下，交通设施用地控制在 0.5 以下。

为增加规划的可操作性，容积率指标可根据实际开发需要，允许上下 5%的调动幅度。

3.2.6.2 建筑密度

居住用地建筑密度控制在 30%以下；商业服务业设施用地建筑密度控制在 40%以下。

3.2.6.3 建筑高度

站前商业地块标志性建筑控制在 60m 以下，商务办公建筑控制在 36m 以下，多层居住建筑、娱乐休闲类商业建筑等控制在 24m 以下。

3.2.6.4 绿地率

居住用地绿地率控制不小于 35%；商业服务业设施用地绿地率控制不小于 30%，混合用地绿地率控制在不小于 30%。

3.2.6.5 建筑间距

地块建筑间距应该满足日照、通风、卫生、消防、防灾、工程管线及建筑保护的有关规定和要求，同时应符合《建筑设计防火规范》（GBJ16）和《高层民用建筑设计防火规范》（GBJ50045）等相应专业设计规范的规定。

3.2.6.6 建筑退让

本规划建筑红线后退距离规定如下：

沿规划地块边界和城市道路的建筑物，其退让必须符合消防和交通安全等方面的要求；用地红线划至道路边线时，在满足其它有关规范要求前提下，建

筑红线后退距离见表 3-4。

表 3-4 建筑物后退道路红线的最小距离(米)

<div>道路宽度 退距 建筑高度</div>			
	≤24	24-40	40-60
H≤24	5m	8	10
24<H≤36	8m	10m	15
36<H≤60	10	15	20

## 第四章 规划管理技术

### 第4.1条 地块变更原则

#### 4.1.1 地块变更原则

地块变更应满足以下原则：

- (1) 不得对高铁片区整体控制和城市的总体格局构成较大影响；
- (2) 不得变更为禁止兼容设施用地；
- (3) 变更后对相邻地块不得造成严重不良影响，应在用地性质允许或有条件兼容的范围内进行；
- (4) 局部地块规划调整后土地使用强度必须满足论证研究要求，不得导致规划区规划目标失控；
- (5) 调整后不得带来严重的交通问题；
- (6) 不得侵占市政公用设施用地和非盈利性公共设施用地。

#### 4.1.2 地块变更范围

地块变更主要包括地块的细分及合并、用地性质、强制性指标要素和引导性指标要素等发生变更。有下列情况之一，需要对规划地块的用地性质、用地界线、控制指标和要素等进行变更调整，均属于地块变更范围。

- (1) 总体规划和和其他相关规划出现重大变化，对高铁片区的功能与布局产生重大影响的；
- (2) 该地区及周边区域重大建设项目设立对高铁片区的功能与布局产生重大影响的；
- (3) 对建设用地边界、用地性质、土地使用强度和公共配套设施的规划要求进行调整的。

#### 4.1.3 地块变更程序

- (1) 自由裁量变更程序

当地块用地性质在其兼容范围内调整时，地块的引导性控制指标和要素变

化时，以及街坊相同性质地块统一合并，街坊统一出让开发建设时，应启动自由裁量变更程序。

地块出让方或开发建设方向规划管理部门提交地块变更申请，规划管理部门根据规划管理要求，在允许自由裁量范围内，进行变更调整，重新提出变更后地块的控制指标和要素，并按照城市规划公示制度和要求进行公示。

- (2) 修改程序

当城市建设变化引起的地块规划设计条件发生变更，地块用地性质不在其兼容条件下变更，规划主、次道路调整变化，以及地块强制性控制指标出现变化时，应启动规划修改程序。

修改程序是土地出让方或开发建设方向规划行政主管部门提出申请，规划主管部门根据地块变化情况，组织具有相应资质的规划编制单位按照规定程序对高铁片区进行规划修改，重新制定规划控制指标和要素控制等要求，并进行公示，通过后履行相应的法定审批程序。

### 第4.2条 奖励和惩罚

#### 4.2.1 奖励

- (1) 居住用地、商务办公用地为该区域提供公共开放空间时，可按下表的规定增加建筑面积。

地块核定容积率	每提供 1 平米有效面积的开放空间，允许增建的建筑面积
<1.5	1.0
$1.5 \leq 2.0$	1.5
$\geq 2.0$	3.0

- (2) 为促进高铁片区的街坊整体开发建设，避免分散零星开发建设，鼓励街坊土地整体出让和开发建设，整体开发容积率可高于原街坊平均容积率 0.1%~0.2%。

- (3) 对引导性指标和要素实施较好的项目，宜给予容积率 0.05%~0.1%的奖励。

为了体现规划控制中的引导性指标的意义，促进开发建设积极按照引导性指标和要素实施，规划也应提出一定奖励措施，促使引导性指标要素更好的实施。否则，引导性指标因不具有强制性，而被忽视，逝去引导控制的意义。

4.2.2 惩罚

对该区域内违反控制要求的建设行为，按有关处罚规定进行处罚。

（1）对没有按该规划规定的建设，但没有影响规划整体控制的，可采取要求其代建公共设施（如街头绿地、公共厕所等）或罚款等方式对其采取惩罚措施。

（2）对于违反强制性控制指标和控制要素较为严重的建设行为，应严格按照《城乡规划法》第五章的条款规定进行处理。

## 第五章 附则

### 第5.1条 有关名词解释

(1) 单元：指根据总体规划、专项规划以及地区经济、社会发展和环境建设的要求，按各种公共服务设施资源的服务范围和规模，以城市主要道路、河流等为明确界线，并结合行政区划和市政设施管理，将城市划分为成的若干基本单元。

(2) 街坊：一般是以城市次干道、支路或河流等自然界线划分的城市建设用地。

(3) 地块：在规划范围内，根据用地性质、权属、用地界线划分的最小城市用地单元。

(4) 土地使用性质：根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）和安徽省《城市控制性详细规划编制技术规范》（DB34/T547-2005）确定的规划地块的土地利用类型。

(5) 土地使用的兼（相）容性：在地块土地使用性质被确定后，为适应城市建设灵活性的要求，在一定条件下，地块土地使用性质可变更的特性。

(6) 容积率：一定用地范围内总建筑面积与用地面积的比值。

(7) 建筑密度：一定用地范围内所有建筑物的基底总面积与用地面积的比例（%）。

(8) 绿地率：一定用地范围内各类绿化用地总面积与用地总面积的比例（%）。

(9) 建筑高度：建筑物由室外散水坡面量至建筑物主体最高点的垂直距离。

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

(11) 建筑间距：指两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离，分正面间距和侧面间距两种。

(12) 交通出入口方位：规划地块内允许设置出入口的方向和位置，分为：

机动车出入口方位、禁止机动车出入地段和主要人流出入口方位。

(13) 停车泊位：规划地块内应配置的停车车位。

(14) 公共开放空间：能够全天开放供公众使用的空间，包括公园绿地、城市水体和城市广场等。

(15) 强制性控制：对建设项目、规模、用地实行强制执行的控制。一般包括用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率、建筑控制高度、交通出入口方位、停车泊位及配套服务设施等控制指标。

(16) 引导性控制：对环境和景观等进行引导的控制，控制指标一般包括：人口容量、建筑的形式、体量、色彩、风格及其他环境要求。

### 第5.2条 用词说明

(1) 执行本规划时，对要求严格程度的用词说明如下，以便执行时区别对待。

(2) 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词：“必须”、“严格”

反面词：“严禁”

(3) 表示允许有选择，带有指导性的用词：

正面词：“宜”、“可”、“参照”

反面词：“不宜”。