**《芜湖经济技术开发区北区扁担河区域控制性详细规划》主要内容**

# 第一章 总则

**第1条 指导思想**

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九大精神为指导，全面落实习近平总书记对长三角一体化发展提出的讲话要求，以《芜湖市城市总体规划（2012-2030年）》（2018年修改）和《芜湖市人民政府关于促进全市开发区改革和创新发展的实施意见》为指导，按照高质量发展要求，进行产业转型升级、创新发展，全面提升发展质量和水平；完善开发区土地利用机制，提高土地资源集约利用水平；同时完善整体功能布局，建设绿色、现代、高效、创新的产业开发区。

**第2条 法定文件**

芜湖市经济技术开发区北区扁担河区域控制性详细规划（以下简称“本规划”）的成果内容包括文本、图则、图纸和规划说明书附件。其中，文本与图则是芜湖市经济技术开发区北区扁担河区域土地使用及建筑管理的法定文件。文本中“下划线”部分为强制性内容，文本中的图纸仅作示意性，不具有法律效力。

**第3条 规划原则**

**节约集约：**综合基地地形、产业用地特征、环境保护要求、基础设施和市政设施布局等综合条件，节约集约用好基地内每一寸建设用地是本规划坚持的重要原则。

**绿色生态：**践行生态文明理念，凸显芜湖圩田水乡特色，构建蓝绿生态空间，构筑生态本底。建立快慢相对分离的道路交通系统，营造绿色活力的交通系统。未来的产业区将更加注重围绕中高端企业、人才构建产业区品质和吸引力，绿色低碳生态发展理念有助于营造产业区的空间品质，塑造现代化产业区风貌。

**经济可行：**规划将运用 GIS 技术科学合理确定竖向标高，并核算整体填挖方的科学合理性；同时规划方案在合理利用竖向地形的基础上，进一步结合不同功能对地块大小、区位喜好不同的特征，科学合理布局基地，确保规划的经济可行。

**产城融合：**通过加强与周边功能的衔接，通过大区域层面的产城融合发展和基地内部生产、生活、生态空间的合理布局保障基地及周边大区域的产城融合发展，与经开区北部片区、省江北产业集中区、长江大桥开发区、高新技术产业开发区等共同推进长三角一体化高品质产城融合。

**第4条 编制依据**

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019修正）；

（3）《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

（4）《芜湖市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

（5）《安徽省城镇体系规划（2012-2030年）》；

（6）《皖江城市带承接产业转移示范区规划（修订）（2016-2025年）》；

（7）《芜马城市组群城镇体系规划（2012-2020年）》；

（8）《芜湖经济技术开发区土地二次开发利用规划》；

（9）《芜湖城市景观风貌规划暨总体城市设计》；

（10）《芜湖市城市单元整体性控制规划》；

（11）《芜湖市控制性详细规划通则》；

（12）《芜湖市城市规划管理技术规定》；

（13） 国家、安徽省、芜湖市相关法律、法规和规范；

**第5条 规划范围**

本规划适用于芜湖经济技术开发区北区扁担河区域，本次规划范围北至保顺路，南至泰山路，东至宁芜铁路，西至千岛湖路，规划面积319.39公顷。

# 第二章 定位目标与发展规模

## 第一节 功能定位

**第6条 片区定位**

规划将芜湖经济技术开发区北区扁担河区域定位为：产业高端、环境优美、配套设施齐全的现代化产城融合低碳生态样板区。

## 第二节 建设目标

**第7条 近期建设目标**

近期依托现有产业基础、城市建设基础，通过经开区意向招引龙头企业，促进园区向产业集聚、产业链完备方向发展，同步推进人居配套设施工程，形成产业有规模、居住有品质的格局。

**第8条 远期建设目标**

远期随着产业规模效应带动，促进企业升级转型，对亩产不高、与产业链匹配度不高企业逐步清退，完善高端制造产业，用地空间向东、南拓展，同时提供更优质的公共服务设施和生活居住环境，打造先进制造示范区、产业转移承载示范区。

## 第三节 发展规模

**第9条 人口规模**

本次规划研究范围内城镇居住人口为2.37万人。

**第10条 建设规模**

采用建筑规模总量上限管控方式，规划范围内建筑总规模不超过 194.12万平方米，包括居住、商业服务业、公共服务设施的建筑面积，其中住宅建筑总规模为84.88万平方米。

# 第三章 空间布局与土地利用

## 第一节 规划布局

**第11条 空间结构**

规划形成“一轴一带两片区多节点”的空间结构。

“一轴”即沿九华北路交通发展轴；

“一带”即沿扁担河景观带。

“两片区”即南部生活片区和北部的工业片区。

“多节点”即生活组团内的邻里商业服务中心节点。

**第12条 功能布局**

依托扁担河的自然景观优势，加大对北部工业园区的绿化退让，构建南北贯穿的景观视廊；结合未来片区生活需求，将扁担河北部现状专业市场改造为菜市场；沿扁担河以南、九华北路两侧布置居住用地和教育设施用地，为基地提供生活配套服务；用地北部结合现状工业生产组团，布置工业用地，加强产业聚集。

## 第二节 土地利用

**第13条 用地规模与用地构成**

规划总用地面积319.39公顷，其中城市建设用地241.11公顷，占总规划用地75.49%。用地功能以工业为主导功能，形成八大类用地，其中：

居住用地（R）57.01公顷，占城市建设用地23.64%；公共管理与服务设施用地（A）12.38公顷，占城市建设用地5.13%；商业服务业设施用地（B）19.74公顷，占城市建设用地8.19%；工业用地（M）89.89公顷，占城市建设用地37.28%；道路与交通设施用地（S）44.17公顷，占城市建设用地18.32%；公用设施用地（U）1.28公顷，占城市建设用地0.53%；绿地与广场用地（G）16.65公顷，占城市建设用地6.91%； 农林用地及水域（E）62.52公顷，占总规划用地19.57%；

城市建设用地平衡和城乡用地汇总详见附表1和表2。

**第14条 鼓励土地复合使用**

在片区内鼓励多元化的土地复合使用。本次规划设置的混合用地为公共服务中心用地（A/B），该用地主要为街道级公共服务中心，用地性质可以在公共服务设施用地、商业设施用地之间相互兼容。在建设项目规划管理阶段，除以上混合使用的用地外，其他用地可根据建筑适建性的相关规定，允许各地块不超过10%的建筑量建设其他性质的设施。

建筑适建性指引表详见附表3。

## 第三节 控制单元与街区

**第15条 控制单元划分**

结合《芜湖市城市单元整体性控制规划》将规划区划分为2个控制单元,编号为CB-2、CB-05。

控制单元整体性控制表见附表4。

**第16条 地块边界**

本规划按照规划编制时所使用的地形图划分地块并测算地块面积。在建设项目规划管理阶段若需核实保留和在待建地块的用地界线、用地面积和建筑面积，应以权证登记的数据作为项目行政许可的依据。

建设项目规划管理阶段，在不损害利害关系人权益的前提下，可对控制单元内地块边界作适当调整。

# 第四章 公共服务与住房保障

## 第一节 公共服务设施

**第17条 街道级公共服务设施**

规划在华山路和千岛湖路交叉口东南部，结合商业和绿地设置1处街道级公共服务中心，配置包括党群服务中心、文化活动中心、社区卫生服务中心、养老服务中心、室外体育场地、菜市场等在内的公共服务设施。

街道级公共服务设施配置详见附表5。

**第18条 社区级公共服务设施**

规划于基地内共设置多处社区级公共服务中心，服务人口为1-2万人。设施配置包括社区党群服务中心，主要为党群服务用房、文体活动站、社区卫生服务站、养老服务站、残疾人工作站、公厕、社区公园、室外体育场地等设施。

社区级公共服务设施配置详见附表6。

**第19条 基础教育设施**

基础教育设施按照服务半径和居住人口分布情况布局，其中幼儿园服务半径300m、小学服务半径500m、初中服务半径1000m。

根据基础教育设置标准，基地保留现状天门小学（24班）、三十三中学（56班），规划新增1所小学（30班）。

结合邻里街区的划分共设置3个幼儿园，其中保留2所幼儿园，合计16班。规划新增幼儿园1所，合计9班，均为非独立占地，需在地块开发中予以明确具体位置，并保证用地规模及建筑规模符合规范要求。

基础教育设施布局详见附表7。

## 第二节 住房保障

**第20条 总量控制**

总住宅建筑面积不超过88.48万平方米，服务保障不少于2.37万居住人口。

# 第五章 综合交通

## 第一节 交通发展目标

**第21条 绿色出行**

倡导“公交+自行车+步行”的绿色出行模式，引导培育绿色出行模式，建构由步行系统、骑行系统、公交系统共同组成的复合型绿色智能交通体系。

## 第二节 城市道路系统

**第22条 道路体系**

构建级配合理、功能完善的城市道路系统，包括主干路、次干路和支路三个层级。规划通过便捷连通的干路网，满足片区内外交通需求。通过尺度宜人的城市街道，形成开放活力的城市街区，保障城市交通微循环。以服务人为中心设计城市街道，满足交通出行，促进社会交往，构建高效、便捷的路网体系。采用弹性控制，在出入口方位不变 的前提下，可根据地块设计需求调整线形，应对发展的不确定性。

**第23条 道路红线与横断面**

道路红线与横断面以弹性适应为原则，可根据道路两侧不同的用地和出行需求进行交通组织。

1. 主干路——“一横一纵”： “一横”为泰山路，“一纵”为九华北路。主干道的红线宽度控制为50M～60M，道路断面为四块板，主干道之间的间距为1000～1500M。
2. 次干路——“两横两纵”：“两横”包括保顺路、华山路，“两纵”包括向阳路、千岛湖路。次干道的红线宽度为22M～40M，为一块板或三块板断面，次干道间距为500～700M。
3. 支路：为各地块通行与出入的主要道路，道路红线宽度为14-20米，规划区内共规划4条支路。

规划道路一览表详见附表8。

**第24条 道路交叉口**

规划道路交叉口采用平交形式。干路交叉口原则采用平面交叉，实行信号控制。平面道路交叉口道路红线采用圆角控制，交叉口道路红线圆曲线半径长度、路缘石半径详见附表9。

干路相交交叉口应进行车道渠化和展宽设计：进口道增加1条车道，每条车道宽度不应小于2.8米，公交及大型车辆进口道宽度不宜小于3.0米。交叉口渠化宜与邻近交叉口的港湾式公交车站一体化设计。

平面交叉口渠化设计和交通组织应按照一定形式分类，交叉口分为两大类，五小类。平面交叉口的选用类型，应符合附表10规定。

**第25条 道路竖向**

机动车道路最大纵坡4%，最小纵坡0.3%，道路交叉口纵坡不大于2.5%。机动车道的通行净高不小于4.5米，人行道、非机动车道的通行净高不小于 2.5 米。

**第26条 街道空间与数字化设施**

一体化设计建筑退线与道路红线内的各类设施，统筹协调交通设施、街道家具、沿街景观等各类要素，优先满足行人、自行车和公交的空间需求，营造高品质的交往空间，各级道路均应进行连续、完整的无障碍设计。

精细化布局公交站、自行车停放点、出入口、导向标识等道路附属设施。利用路侧空间设计智能驾驶共享泊位，供智能公交、货运车辆、行动不便人士车辆等临时停靠。

建设多系统集成的数字化道路设施，形成支撑车路协同的智能交通基础设施体系。结合城市道路建设，预留环境感知、边缘计算、交互通信等智能交通设施的空间位置。

## 第三节 公共交通网络

**第27条 公交系统**

因地制宜构建网络化、全覆盖、快速高效的公共交通快速通道， 提高公交运行效率，增强安全、便捷和舒适度。充分利用智能交通技术，提供高品质、智能化的公共交通服务，为东区提供与其他片区快速的公共交通联系。

**第28条 公交通道**

布局“轨道交通+快线+支线”三级公交网络。轨道交通1号线快线运行速度快、站间距大，服务长距离机动化联系，在基地内设置3座站点。支线根据需求灵活组织运营，支撑公交干线客流集散，或在一定区域内独立运行。

规划沿九华北路布局公交快线走廊；依托主干道布局公交干线走廊；沿次干道布局公交支线。

## 第四节 慢行网络

**第29条 绿道系统**

结合绿地和水系，布局区域绿道、片区绿道两级网络，营造与城市车行系统完全独立的特色绿道体系，兼顾交通出行、休闲游憩，其他沿城市道路慢行道、骑行道作为基础补充。

区域绿道：区域绿道主要承担休闲游憩、运动健身等功能，沿主干河道两侧布局，与周边串联，由步行道、自行车道、跑步道共同组成。

片区绿道：串联公园、公共服务与商业中心、学校等日常服务设施，连接组团内居住与就业场所。片区绿道为日常出行服务，便利市民日常生活和健身活动，由步行道、自行车道共同组成。

绿道游径宽度应根据绿道使用频率，因地制宜、灵活控制，绿道游径最小宽度控制如下：步行道单独设置不宜小于2m；自行车道单向通行不小于1.5m，双向通行不小于3m。

**第30条 骑行系统**

骑行系统由设置于绿道系统中的自行车道构成骨架，辅以沿城市道路骑行专用道和其他城市道路中的非机动车道共同组成骑行系统。骑行专用路和骑行专用道的300米服务半径覆盖片区 80%以上的区域。

**第31条 步行系统**

步行系统由绿道中的步道、沿城市道路的人行道及沿街建筑退界空间、公园绿地内的步行道共同组成，连接社区中心服务区、邻里中心和各级各类公园绿地。

## 第五节 交通设施

**第32条 公共停车场（库）**

在红星路转弯处设置1处公共停车场（库），停车位 50-100 个。

**第33条 停车设施**

严格限制路内停车。建设项目应配建机动车和非机动车停车场（库）。停车配建标准以《芜湖市城市规划管理技术规定（2018）》为准。

停车配建标准表详见附表11。

**第34条 地块机动车出入口**

不宜在城市主干路设置出入口。当相邻道路为两条或两条以上不同等级道路时，应在较低一级城市道路上设置出入口。

地块出入口不应设置在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内，主干路上距离道路交叉口切角红线不应小于80米；次干路上距离道路交叉口切角红线不应小于65米；支路上距离展宽道路交叉口切角红线不宜小于50米。

距桥、隧道的起坡线距离不宜小于50米；与人行横道线、人行过街天桥、人行地道（包括引道、引桥）的最边缘线不应小于5米；距公共交通站台边缘不应小于15米；距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出入口不应小于20米。相邻建设项目应尽可能共用机动车出口通道。

建设项目（城市公共交通设施场站除外）在城市道路上开设的机动车出入口，其宽度应综合考虑城市道路等级，建设项目的用地性质、规模，与城市道路相接面大小，建设项目机动车出入口的数量等因素确定，上限值应符合以下规定：单车道的出入口宽度不应大于5米；双车道的出入口宽度不应大于7米；出入口宽度最大值不应大于12米；相邻地块机动车出入口间距（出入口中心间距）不大于50米的宜共用机动车出入口，宽度不应大于12米。

# 第六章 绿地水系

## 第一节 蓝绿生态空间

**第35条 蓝绿空间规模**

芜湖经济技术开发区北区扁担河区域规划范围内蓝绿空间总规模为 42.46公顷，人均蓝绿空间面积达到17.9平方米。其中包括水域 25.80公顷，公园绿地10.90公顷和防护绿地5.75公顷。

**第36条 生态绿地廊道布局**

规划采用“斑块+廊道+基底”的模式，构建规划区内的生态安全框架。以绿色廊道和蓝色廊道形成与外围环境的有效隔离，同时也是与外部环境的高效连接，创建蓝色——绿色相织的生态构架。

**蓝色廊道**——规划区中主要为扁担河水体形成的蓝色廊道，水体相互贯通，为紧密相连的开放空间体系的形成提供理想的条件。

**绿色廊道**——沿主要水系、道路两侧的绿地，可布置绿地、林园路、步道等，是植物和动物生存繁衍的重要场地，也是城市的通风廊道与生态隔离空间。

## 第二节 公园布局

**第37条 公园绿地**

市级公园用地面积约10.9公顷，考虑居民活动需要，在公园内配套建设市民运动健身设施和儿童游乐设施。片区内共设置社区级游园3处，结合社区级公共服务中心、沿水系设置，为居民提供便利的多元化交往游憩和运动健身空间。

城市公园配置详见附表12。

**第38条 植物配置**

植物配置以“三季有花，四季有绿”为原则，形成多层次、多季相、多色彩的植物群落。

各类公园宜优先选用本地植物，保持生态系统的完整性、自然性和原真性。突出地方特色，强化绿化景观的地方性和多样性，并注重绿化维护的经济性。

## 第三节 水系

**第39条 水系网络**

响应“因地制宜设计丰富多样的环境景观”、“塑造滨水活动空间，丰富亲水活动类型”等上位规划要求，规划由河网组成弹性水系，形成河网密布的片区水系景观。

**第40条 水景与工程措施**

结合水系构建片区生态廊道，规划水系功能性湿地，配植符合地域特征的本土植物群落，营造局部鸟类栖息地，实现生境修复，提高生物多样性，优化生态系统结构。

**第41条 水系控制**

常水位水域面积约25.80公顷，水面率8.08%。

本规划中的城市蓝线为实线控制，城市蓝线的控制要点在城市蓝线内禁止进行下列活动：违反蓝线保护和控制要求的建设活动；擅自填埋、占用蓝线内水域；影响水系安全的爆破、采石、取土；擅自建设各类排污设施；其他对水系保护构成破坏的活动。