



濉溪县Ⅲ-1-02街坊、Ⅱ-2-05街坊详细规划调整论证

规划评审意见及回复

濉溪县老城区III-1-02街坊、II-2-05街坊详细规划调整论证报告专家评审会意见

2024年6月18日下午，濉溪县自然资源和规划局组织了濉溪县老城区III-1-02街坊、II-2-05街坊详细规划调整论证报告专家评审会。来自淮北市规划设计研究院、淮北矿业（集团）工程建设公司设计院、濉溪县住建局等单位的专家、领导参加了会议。会议组成了以高工、注册城乡规划师龙灏担任主任委员的评审委员会（名单附后）。

评委们听取了编制单位的汇报，进行了认真评议，原则予以通过，形成如下评审意见：

- 补充上位规划衔接内容；
- 进一步分析地块周边的建筑空间形态，结合周边建筑高度情况分析；
- 加强地块周边市政配套设施的分析，可满足80米高度的住宅要求；
- 补充预方案比较，强调突出80米高度的优势；
- 分开描述两地块调整的必要性。

专家评委们的其他意见，请设计单位在方案修改完善时一并考虑。

主任委员：

龙灏

2024年6月18日

《濉溪县老城区III-1-02街坊、II-2-05街坊详细规划调整论证报告》专家评审会意见修改回复

2024年6月18日下午，濉溪县自然资源和规划局组织了濉溪县老城区III-1-02街坊、II-2-05街坊详细规划调整论证报告专家评审会，会议审阅了《报告》成果，经认真评议，认为《报告》成果齐全，技术路线清晰，基本符合控规调整相关要求，原则予以通过并提出了修改意见和建议，我单位根据论证意见修改了《报告》，现将修改情况回复如下：

1、补充上位规划衔接内容；

修改回复：我编制单位在论证报告中补充了上位规划衔接内容，充分体现《报告》合理性。

2、进一步分析地块周边的建筑空间形态，结合周边建筑高度情况分析；

修改回复：根据专家相关意见，我编制单位进一步对本地块周边现状建筑进行形态分析，同时根据地块周边建筑高度情况完善《报告》。

3、加强地块周边市政配套设施的分析，可满足80米高度的住宅要求；

修改回复：我编制单位进一步分析了地块周边市政配套设施，确保调整后住宅能够满足其配套设施要求。

4、补充预方案比较，强调突出80米高度的优势；

修改回复：我编制单位结合地块预方案，根据方案结果，确定调

增后建筑高度更具有合理性，更能符合城市发展需求。

5、分开描述两地块调整的必要性。

修改回复：我编制单位在论证报告中分开描述了两个地块调整的必要性分析等相关内容。

2024年6月24日

Ⅲ-1-02街坊

目 录

- 一、项目区位
- 二、规划范围和现状概况
- 三、上位规划分析
- 四、调整依据与任务
- 五、原控规方案
- 六、调整必要性分析
- 七、调整可行性分析
- 八、控规图则

一、项目区位

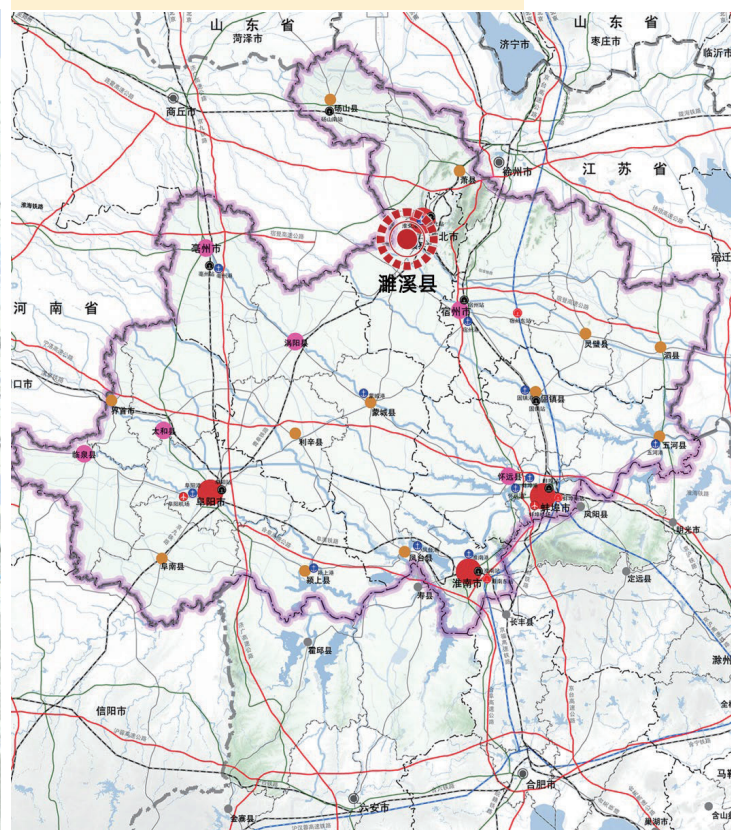
濉溪县位于安徽省淮北市，地处皖北城市组群的中北部，东临宿州市埇桥区，南接蒙城县、怀远县，西连涡阳县，西北与河南省永城市接壤，北靠淮北市市区。

Ⅲ-1-02街坊位于河西片区。符合濉溪县国土空间总体规划用地布局。

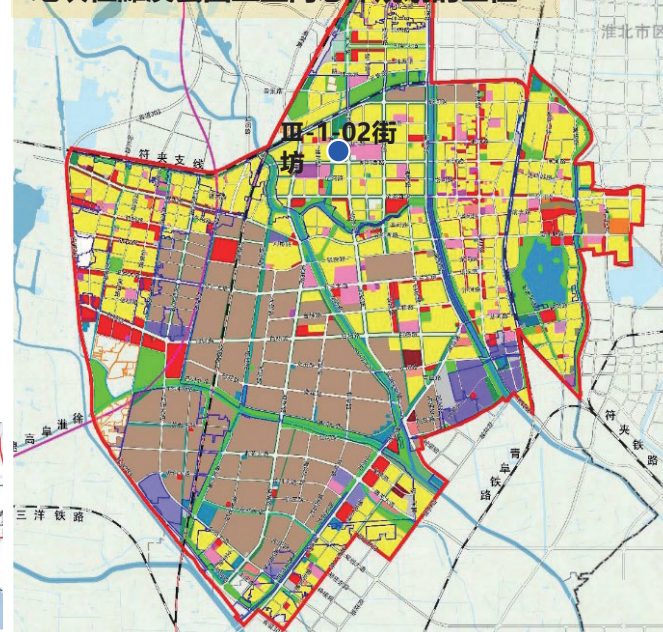
濉溪县在安徽发展格局中的区位



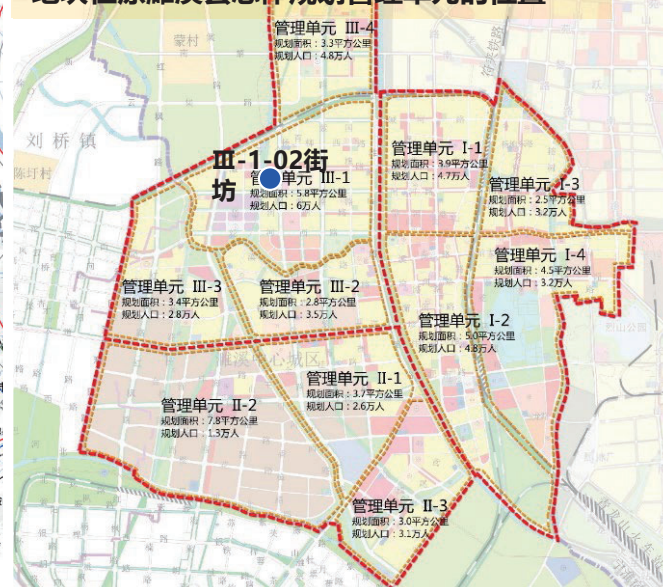
濉溪县在皖北地区发展格局中的区位



地块在濉溪县国土空间总体规划的区位



地块在原濉溪县总体规划管理单元的位置



二、规划范围和现状概况

Ⅲ-1-02街坊 规划范围

东至：合欢路

南至：闸河路，

西至：芳草路（规划）

北至：濰河西路（规划）

地块面积

9.55公顷（约143亩）

拟调整地块面积

拟调整地块（Ⅲ-1-02-01地块）面积约6.02公顷(约90亩)。



二、规划范围和现状概况

周边交通状况

合欢路（东侧）、闸河路（南侧）、岱河路（南侧）、百合路（东南侧）

周边居住和商业服务设施

周边居住主要包括合欢家园、八里庄安置区和苏庄等，商业主要沿路两侧的零星商业门面。

周边文体设施

文体设施多分布在地块东部，包括濉溪二中、国家综合档案馆、水印星城国际幼儿园等。

地块周边其他概况

街坊东西各一条220KV高压线，西侧高压线沿现状沟渠走向，东侧高压线沿合欢路走向，高压线两侧均设有防护绿带，其宽度满足安全防护要求。

地块东侧为濉溪二中，高度最高20米左右，南侧为合欢家园、御溪桃花源、汉都九号院、八里庄安置区均在80米高度左右



二、规划范围和现状概况



鸟瞰图



东侧视角



北侧视角



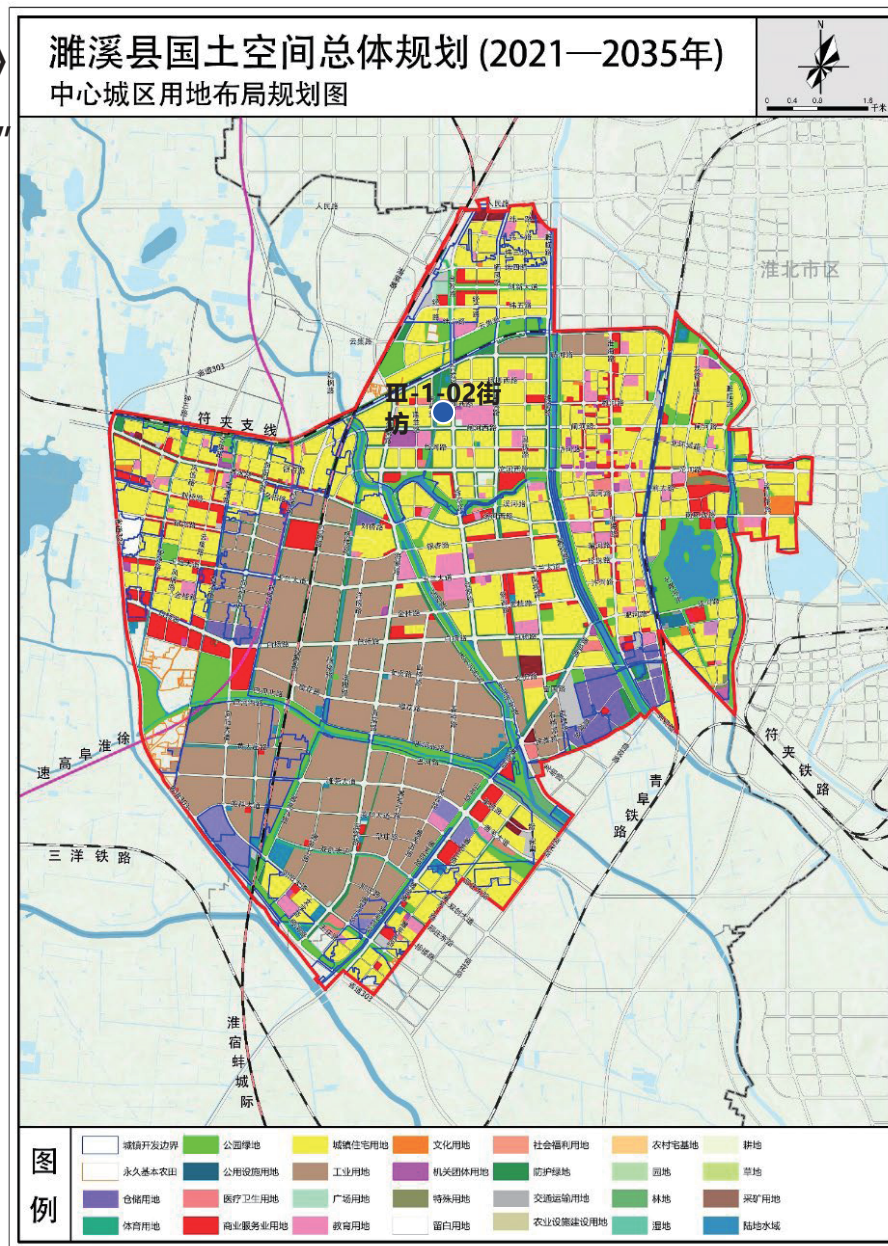
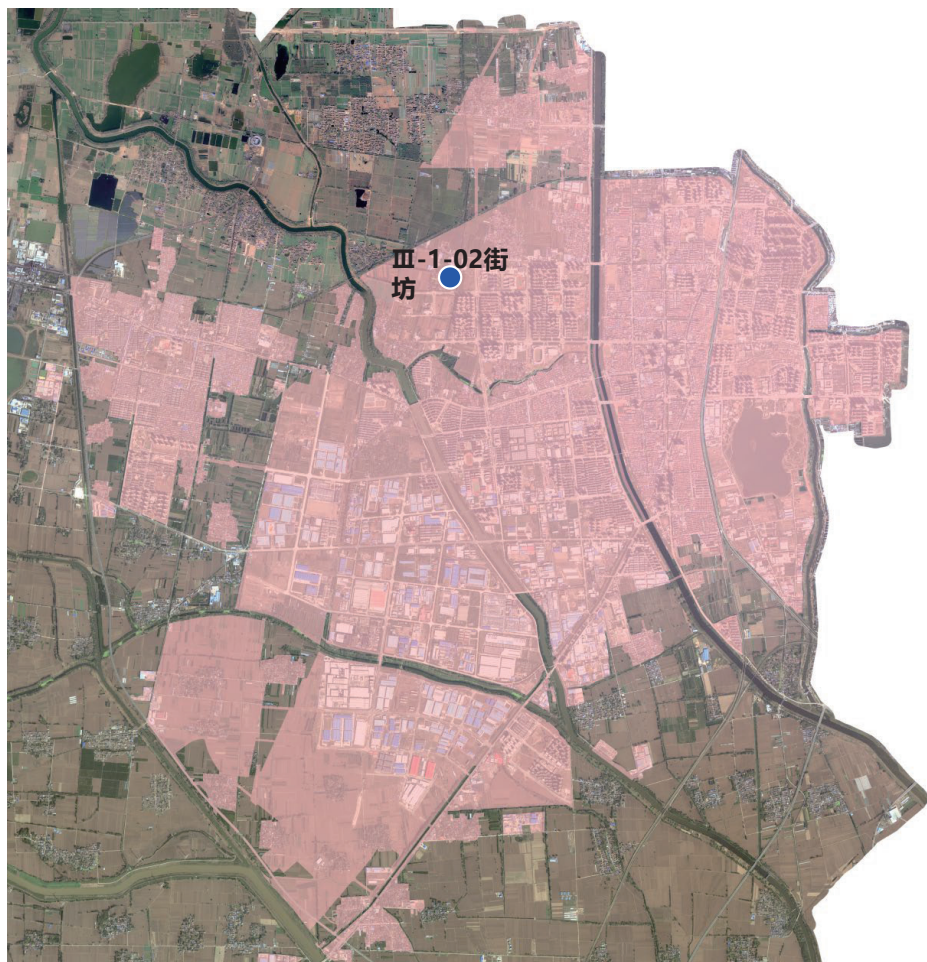
东南视角

街坊现状

三、上位规划分析

2、《濉溪县国土空间总体规划（2021-2035年）》

依据濉溪县国土空间总体规划（2021-2035年）“三区三线”划定成果，街坊均位于城镇开发边界范围内，且不占永久基本农田。



濉溪县人民政府
2023年6月 编制

濉溪县自然资源和规划局
安徽省城乡规划设计研究院有限公司
安徽省规划设计研究院有限公司 编制

四、调整依据与任务

调整依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正本）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正本）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年修正本）；
- (4) 《城市规划编制办法》（2006年）；
- (5) 《城市用地分类与建设用地标准》（2011）；
- (6) 《安徽省城乡规划条例》（2011）；
- (7) 《淮北市城市控制性详细规划技术通则》；
- (8) 《濉溪县城总体规划（2013—2030年）》；
- (9) 《濉溪县国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- (10) 《安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组关于印发安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案的通知》。

规划任务

针对濉溪县城Ⅲ-1-02街坊的建筑高度进行调整，并论述其调整的必要性以及可行性。

六、调整必要性分析

1.提升濉溪县区域整体空间品质的需要

Ⅲ-1-02街坊位于濉溪县河西片区，属于濉溪县城新区，也是濉溪重要的城市形象展示窗口之一，基于突出的区位优势条件，宜提升地块品质和建筑高度。

2.房地产市场开发需求

随着房地产市场下行，结合市场需求，房地产开发企业倾向开发更高品质居住小区，对建筑标准层层高提出更高要求，意向建设开发多层搭配高层类型住宅。原先容积率2.2上限情况下，限高54米无法满足当前市场需求。

3.对地块周边建筑形态及高度分析，高度调整更具合理性

地块南边多数住宅用地建筑高度均在80米左右，考虑到河西片区的整体城市天际线及空间形态，本地块高度调整为80米更符合河西的发展需求。

4.地块内部及周边环境要素的要求

街坊基于自身现状条件，应贯彻生态优先、绿色发展的规划理念，进而在保护生态环境的前提下，适当增加土地开发高度，提高土地利用效率，提升住区环境品质。

七、调整可行性分析

《安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组关于印发安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案的通知》

2023年1月18日，安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组关于印发安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案的通知。

《通知》要求提高土地利用效率，同时提出了加强城镇低效用地再开发管理等措施。

22. 大力推进城镇低效用地再开发。开展全省城镇低效用地调查及再开发专项规划编制工作，根据调查结果及亩均效益评价等相关工作成果，市、县基于经济社会发展和实际情况，因地制宜制定城镇低效用地认定标准，认定城镇低效用地地块，纳入再开发专项规划中，进行监督管理。按照年度计划进行跟踪实施，组织相关部门对完成再开发的地块进行验收，及时更新数据库。从税收、奖励、信贷支持和社会影响力等方面鼓励引导社会资本以出让、出租、合作经营等方式参与低效用地再开发。（牵头单位：各市、县人民政府，责任单位：省经济和信息化厅、省财政厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省地方金融监管局、省税务局）

安徽省自然资源厅

DEPARTMENT OF NATURAL RESOURCES OF ANHUI PROVINCE

[征询信息] [土地矿产市场交易信息] [高级搜索]

请输入需要查询的关键词

网站首页

关于本厅

新闻动态

政府信息公开

政务服务

互动交流

政务新媒体

今天: 2024年06月14日

您的位置: 首页 > 政务公开 > 省自然资源厅 > 决策 > 政策法规 > 其他文件

索引号: 725549332/202302-00018

主题分类: 2023年度土地、规划管理、土地利用与开发整理

信息分类: 其他文件

发文机关: 省自然资源厅

成文日期: 2023/01/18

发布日期: 2023/02/10

标 题: 安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组关于印发安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案的通知

发文文号: 皖地用改〔2023〕1号

关键词:

安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组关于印发安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案的通知

来源: 省自然资源厅 发布日期: 2023-02-10 09:39 浏览次数: 3540 字体: [大 中 小]

各市、县人民政府，省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组各成员单位:

现将《安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案》印发给你们，请认真执行。

安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组

2023 年1月18日

安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案.pdf

如果内容不能正常显示，请安装pdf浏览器插件，或下载本PDF文档【鼠标右键点击此处“链接另存为”】。

wKg8BmPloKKABI... 1 / 21

安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案

《自然资源部关于同意〈安徽省土地节约集约利用点工作方案〉的函》（自然资函〔2022〕1284号）要求同意，结合我省实际，制定本实施方案。

七、调整可行性分析

用地性质调整

本次调整**不涉及街坊的用地性质调整**，仍为居住用地，继续落实深化总体规划、控规的规划意图，周边道路系统、重大基础设施不予调整。

用地布局调整

本次调整**不涉及街坊的用地布局**，用地布局继续维持原控规方案，各类用地面积保持不变。

控制指标体系调整

本次控规调整街坊的容积率、建筑密度、绿地率、出入口及相关配套设施均保持不变。仅对建筑限高进行调整。

调整前街坊的建筑高度控制在54米。

调整后街坊的建筑高度控制在80米。

七、调整可行性分析

原控制指标一览表

用地代码	用地性质	用地名称	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度 (M)	地块面积(M ²)	建筑面积(M ²)	建筑退让 (M)	停车泊位(个)	出入口方位
Ⅲ-1-02-01	R2	二类居住用地	≤2.2	≤24%	≥35%	≤54	60285.81	≤132628.78	E5,S5,W5,N8 E5,S5,W5,N15	1.0车位/每户	E、S、N
Ⅲ-1-02-02	G2	防护绿地	--	--	≥90%	--	8985.19	--	--	--	--
Ⅲ-1-02-03	G2	防护绿地	--	--	≥90%	--	6652.25	--	--	--	--
Ⅲ-1-02-04	G2	防护绿地	--	--	≥90%	--	15652.90	--	--	--	--

调整后控制指标一览表

用地代码	用地性质	用地名称	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度 (M)	地块面积(M ²)	建筑面积(M ²)	建筑退让 (M)	停车泊位(个)	出入口方位
Ⅲ-1-02-01	R2	二类居住用地	≤2.2	≤24%	≥35%	≤80	60285.81	≤132628.78	E5,S5,W5,N8 E5,S5,W5,N15	1.0车位/每户	E、S、N
Ⅲ-1-02-02	G2	防护绿地	--	--	≥90%	--	8985.19	--	--	--	--
Ⅲ-1-02-03	G2	防护绿地	--	--	≥90%	--	6652.25	--	--	--	--
Ⅲ-1-02-04	G2	防护绿地	--	--	≥90%	--	15652.90	--	--	--	--

七、调整可行性分析

控制要素

建筑退让：Ⅲ-1-02-01地块多层建筑东侧、南侧、西侧、北侧各退线5米、5米、5米、8米，高层建筑东侧、南侧、西侧、北侧各退线5米、5米、5米、15米，均满足《淮北市城市控制性详细规划技术通则》相关要求。结合功能布局，地块设置相应的机动车出入口，避免干扰。

消防：建筑防火间距及防火分区的划分均应满足《建筑设计防火规范》的相关要求。多高层建筑均设计消防车可到达的消防车道，宽度大于4米；同时建筑与周边建筑间距均符合规范要求。结合地块内主要道路、路边停车场地设置消防登高面，保证消防车顺利通行和作业。地下车库应设置消防自动报警和联动控制系统及应急照明系统。

城市绿线：在城市绿线范围内，允许安排与绿地功能相关的设施，严禁与绿化用地功能无关的建设活动。位于绿线控制范围内与绿地功能无关的企事业单位、设施和其他建设项目等，应逐步迁出绿线控制范围。

七、调整可行性分析

公共服务设施:

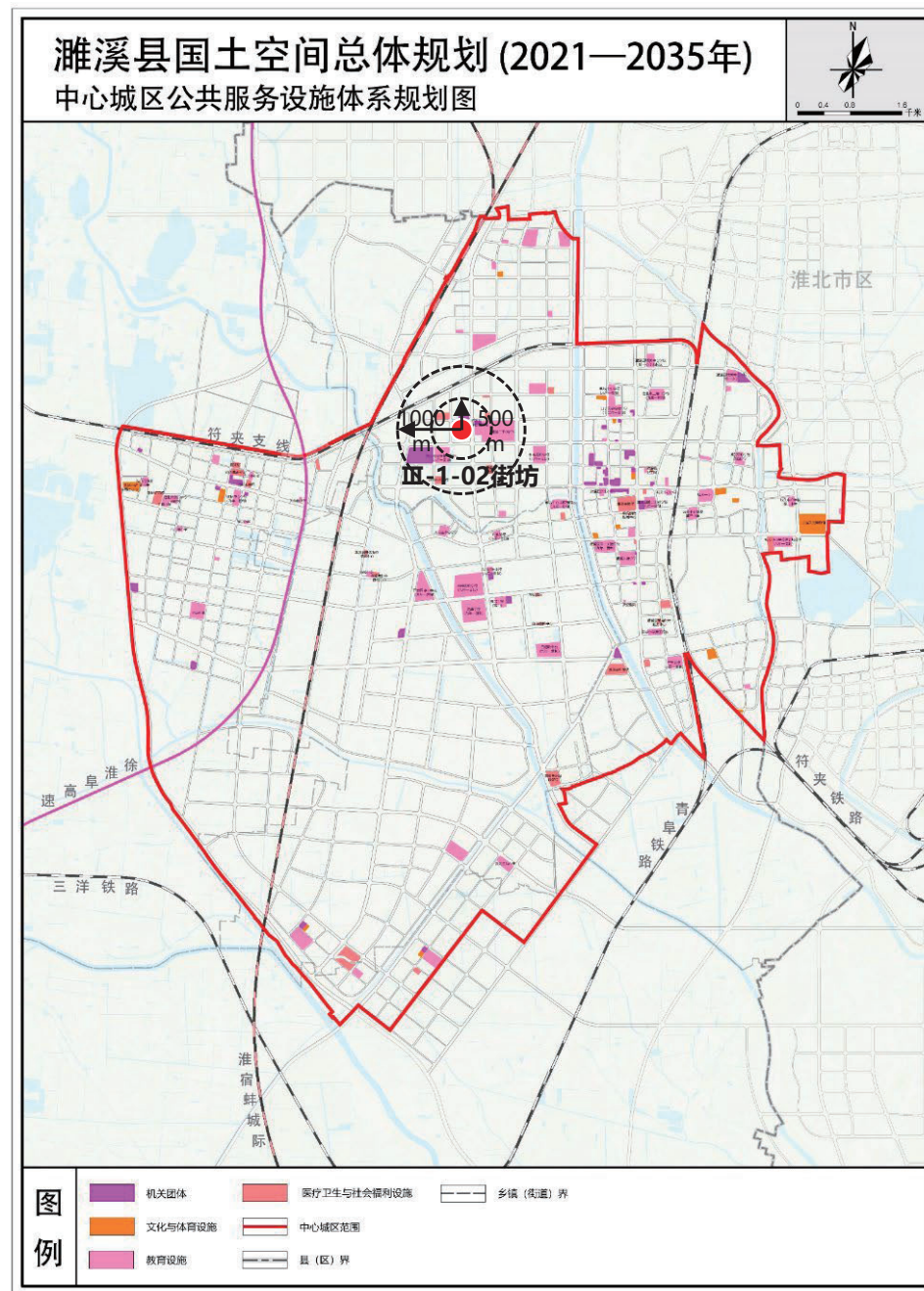
Ⅲ-1-02街坊

幼儿园: 周边配套幼儿园可满足儿童就学需求。

中、小学: 小学有西南侧规划新城实验学校西校区（九年一贯制），中学为濉溪二中（高中）。

医疗卫生: 河西新区医院、濉溪县急救中心、社区医院。

福利设施: 东北侧濉河西路社会福利中心。



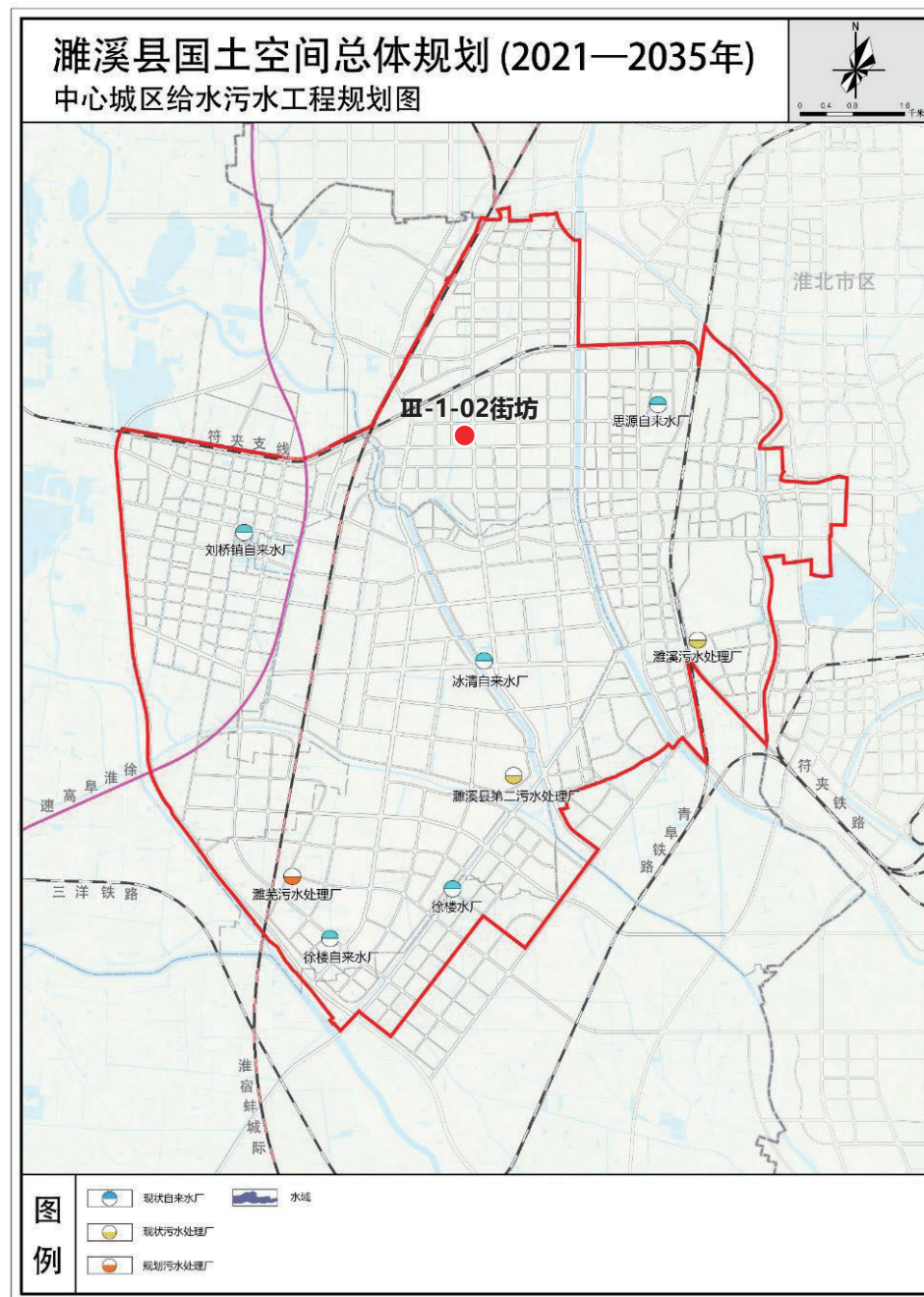
七、调整可行性分析

市政基础设施:

Ⅲ-1-02街坊

给水设施: 规划生活用水水源为老城区思源自来水厂。

排水设施: 采用雨污分流制排水体制。规划污水管道沿道路敷设，污水由管道收集后，排入濉溪县第二污水处理厂。雨水管道应以就近、分散排入河流。

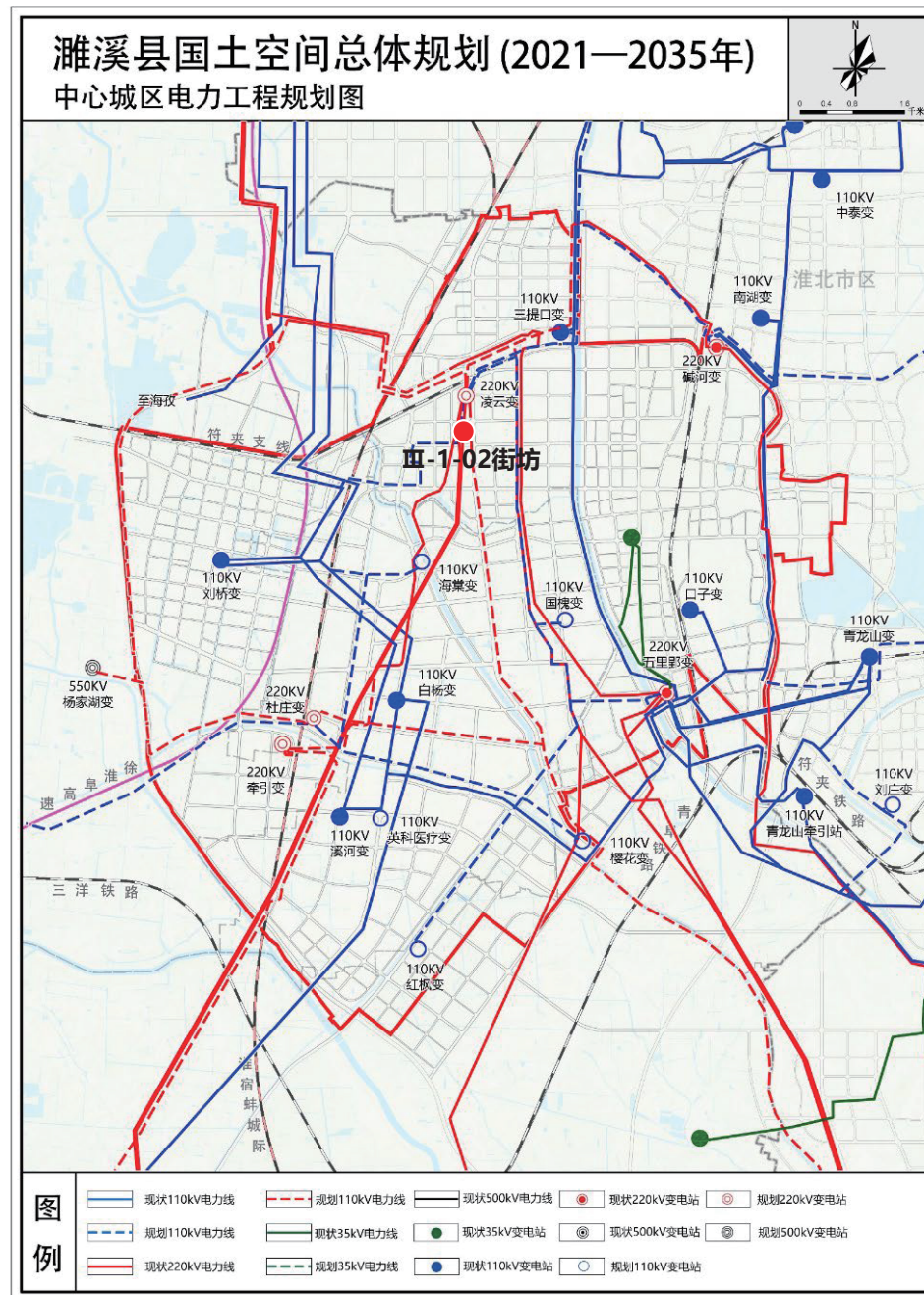


七、调整可行性分析

市政基础设施:

Ⅲ-1-02街坊

电力设施: 本街坊北侧规划建有220KV凌云变电站，位于合欢路与碱河路交叉口西南侧，该街坊由供电部门提供10KV 线路接入供电，用电设施与用电负荷需求均可得到充分保障。

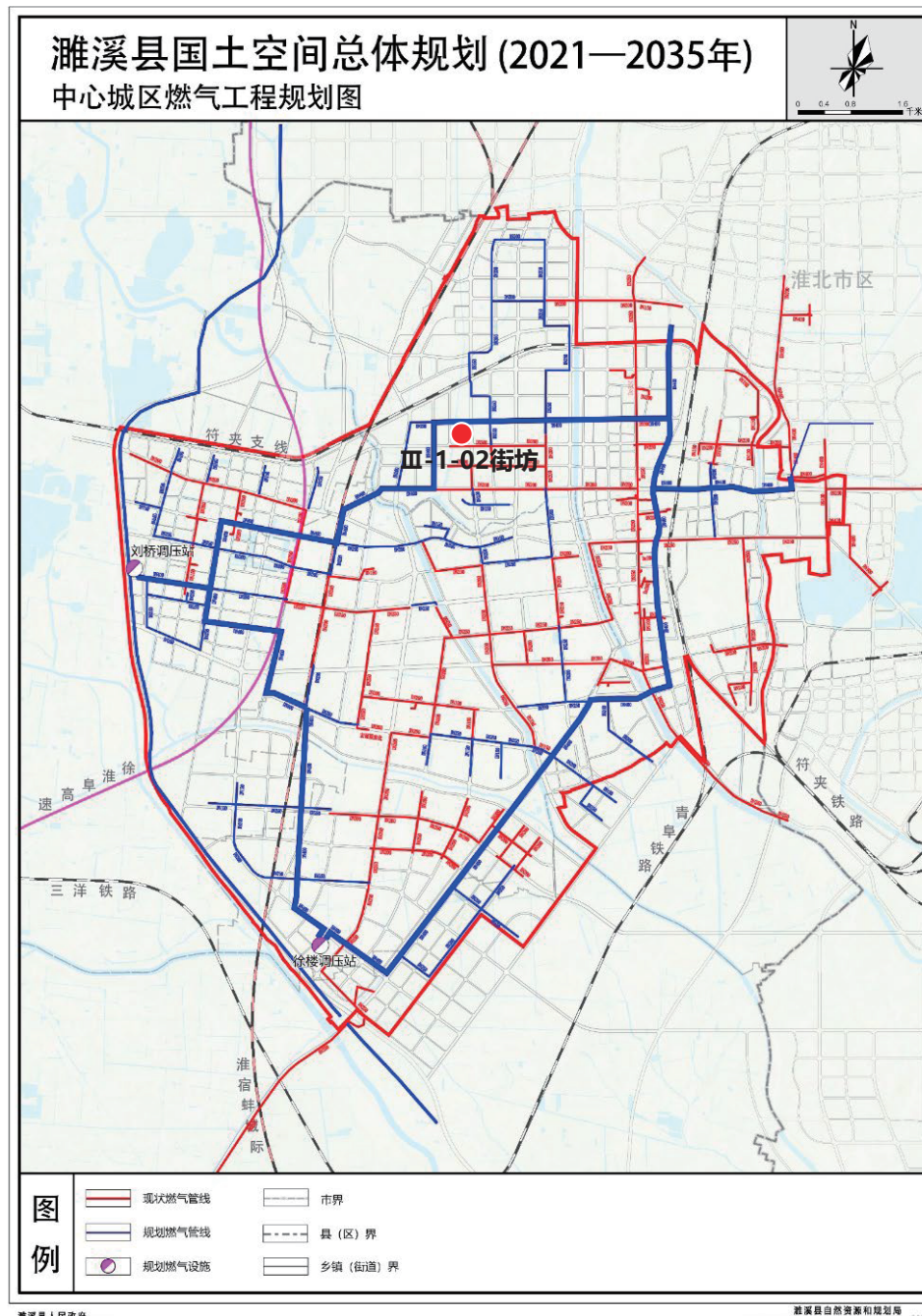


七、调整可行性分析

市政基础设施:

Ⅲ-1-02街坊

燃气设施: 本街坊规划天然气利用采用西气东输天然气为气源，经刘桥天然气调压站和徐楼天然气调压站调压后，通过现状和规划燃气管网向濉溪城区进行供气，该街坊通过接入濉溪县天然气管道供气。

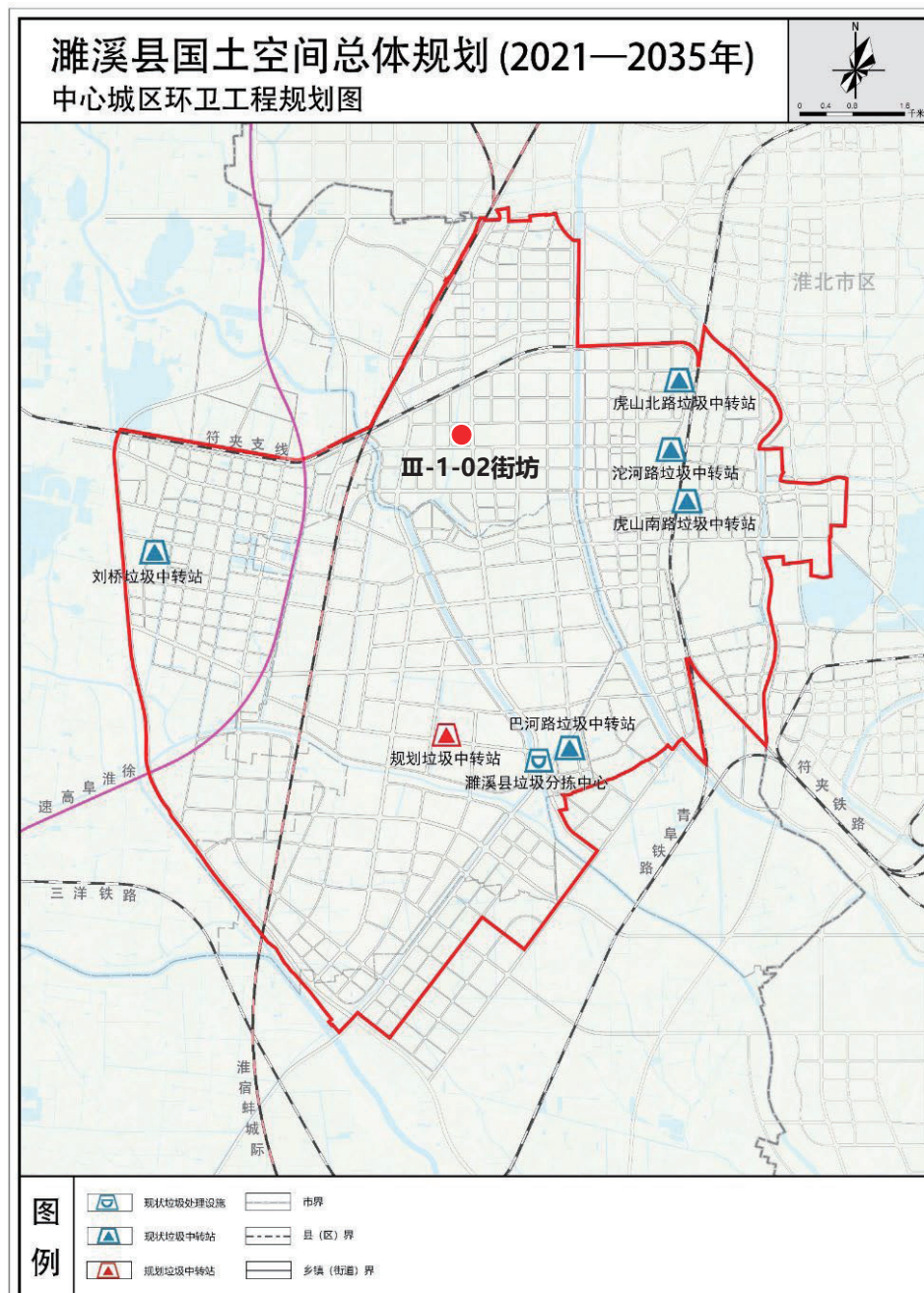


七、调整可行性分析

市政基础设施:

Ⅲ-1-02街坊

环卫设施: 本街坊内设置垃圾收集点，同时通过老城区的沱河路垃圾中转站进行垃圾中转，收集后由垃圾转运站送至濉溪县垃圾处理场处理。

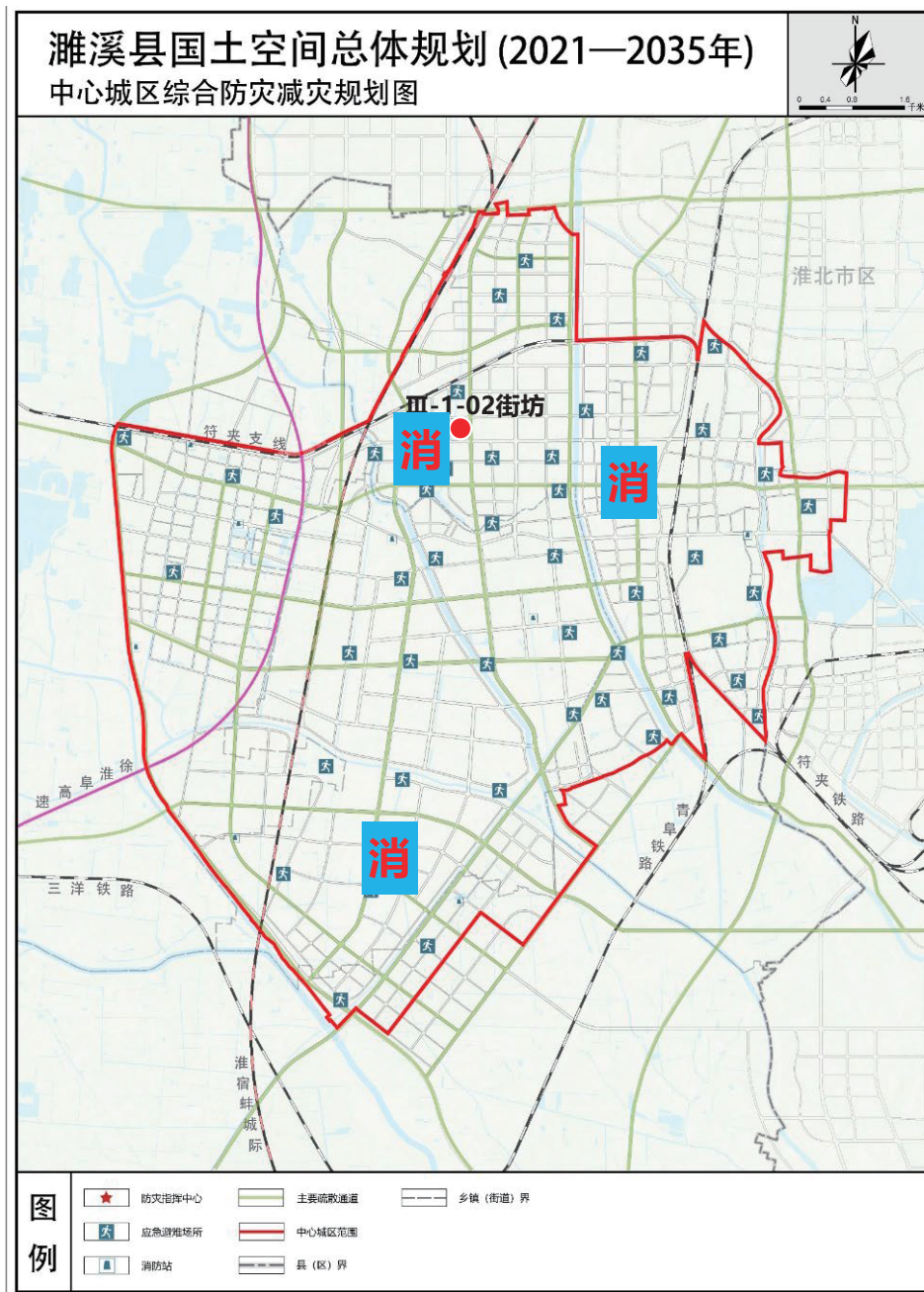


七、调整可行性分析

市政基础设施:

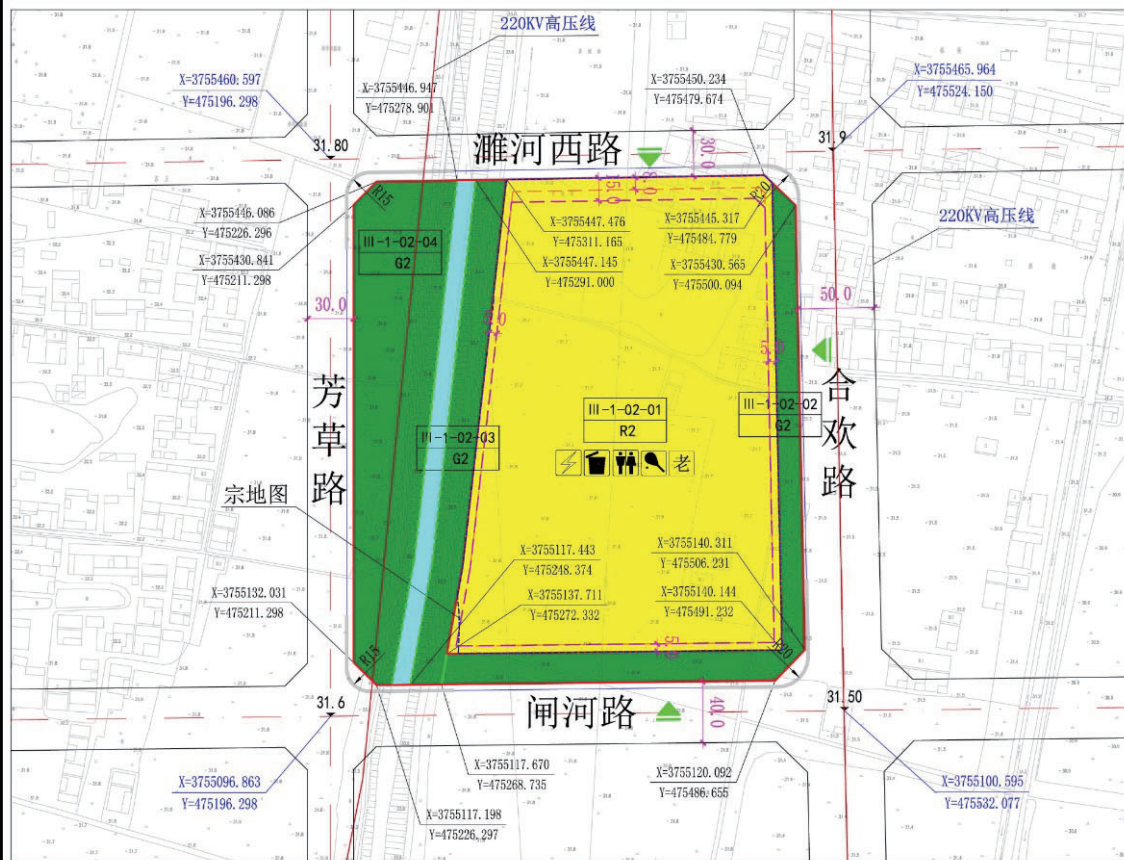
Ⅲ-1-02街坊

综合防灾: 濉溪县规划共有3座消防站，老城区和河西片区消防站已建成，经济开发区消防站规划待建，Ⅲ-1-02街坊属于河西片区消防管理范围。同时街坊南侧设有应急避难场所，如遇特殊情况可通过主要疏散通道进行疏散。



八、控规图则

滁溪县河西片区Ⅲ-1-02街坊控制性详细规划——地块图则



图例



规划控制条文

- 在各地控制内容中, 控制性详细规划确定的各地块用地性质、用地规模、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、建筑间距、建筑色彩、建筑形式等均为强制性内容, 投资强度、停车泊位、城市设计引导等属于指导性内容。
- 对相关内容的调整原则主要有《安徽省城乡规划控制性详细规划编制规范》、《宁波市城乡规划管理技术规定》等相关规定。
- 3、现状用地规划的控制内容应依据建设主管部门的净容积率, 准确标明净容积率。
- 4、本条例的公共服务设施及公用设施主要包含县级以上行政级别的设施, 小学、社区、街区级参照相关技术规范, 在修建性详细规划中设置。
- 5、本条例规定的规划红线, 并不代表实际开发的红线范围。在具体开发建设中, 可根据实际情况对部分地块进行合并或对地块进行部分切割, 对地块进行合并或分割的, 开发建设必须经审批。
- 6、确定的三次产业用地控制内容, 文网道路红线综合实际情况, 在符合规划的前提下, 可适当调整, 但不得突破道路红线。不得缩小

特殊规定

城市支路,红线宽度不大于15米为弹性路网,在下一步修建性详细规划可做调整。

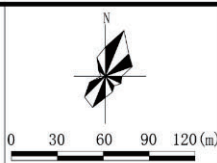
城市设计引导

1. 本街坊地质性质主要为二类居住用地,在建筑形式上应充分体现建筑多样性,采用现代建筑的设计手法,建筑要求以点状分布为主,多使用传统建筑材料,建筑要求体现朴实而不失现代感,在建筑外观上可以增加建筑的色彩以丰富沿街景观,体现街区面貌。
2. 建筑布局应满足生活居住需求,在满足实用、安全、卫生的前提下,建筑布局应体现现代住宅特点。
3. 规划中新增道路具体线型和转弯半径由道路工程设计确定,必须保证不影响主次干路交通的情况下各地块均有便捷的出入口。
4. 其它事项按照相关规定在规划管理部门的指导下执行。

区位索引



风玫瑰比例尺



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

地块开发控制指标一览表

项目代码	用地性质	名称备注	容积率	建筑密度	覆盖率	建筑高度 (m)	绿地面积 (m ²)	建筑容积率	容积率限制 (m)	停车位数量	出入口方位
W-1-07-01	R2	二类居住用地	≤2.2	≤30%	≥35%	≤24	60285.81	≤132828.78	75, 55, 45, 30 R3, R5, G3, R15	1.0个/户 /每户	东、西、南
W-1-07-02	G2	防护绿地	---	---	≥90%	---	8945.19	---	---	---	---
W-1-07-03	G2	防护绿地	---	---	≥90%	---	6602.25	---	---	---	---
W-1-07-04	G2	防护绿地	---	---	≥90%	---	15652.50	---	---	---	---

地块配套设施控制一览表

III-1-02-01	二类居住用地	电力设施	配电房	点位控制	尽可能设于其他建筑内	1
		环卫设施	垃圾收集站	点位控制	——	若干
		社区服务设施	公共厕所、室外文化活动中心、老年人日照	点位控制	宜结合或靠近中心绿地安排	1

道路横断面示意



合欢路道路横断面

濉河西路道路修复工程



闸河路道路横断

芳草路道路横断面

环境保护控制

环境空气质量控制: 执行《环境空气质量标准》(GB3095-1996) 二类标准;
声环境控制: 执行《声环境质量标准》(GB3096-2008) 3类标准;
排污控制: 污水必须经过处理达标后排放, 执行《污水综合排放标准》(GB 8978-2002)。

建筑间距、退让控制及相关说明

建筑后退距离满足《安徽省城市控制性详细规划编制规程》、《淮北市城市规划管理技术标准》关于日照、通风、消防、卫生等各方面的最小间距要求；

分图编号: III-1-02-01 — III-1-02-04

II-2-05街坊

目 录

- 一、项目区位
- 二、规划范围和现状概况
- 三、上位规划分析
- 四、调整依据与任务
- 五、原控规方案
- 六、调整必要性分析
- 七、调整可行性分析
- 八、控规图则

一、项目区位

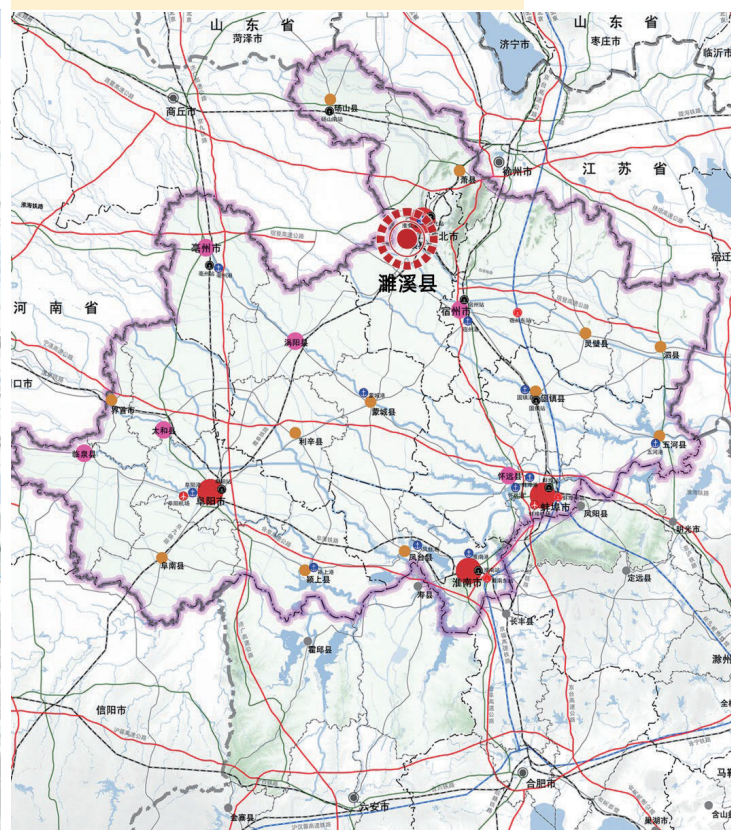
濉溪县位于安徽省淮北市，地处皖北城市组群的中北部，东临宿州市埇桥区，南接蒙城县、怀远县，西连涡阳县，西北与河南省永城市接壤，北靠淮北市市区。

II-2-05街坊位于濉溪经济开发区北侧。符合濉溪县国土空间总体规划用地布局。

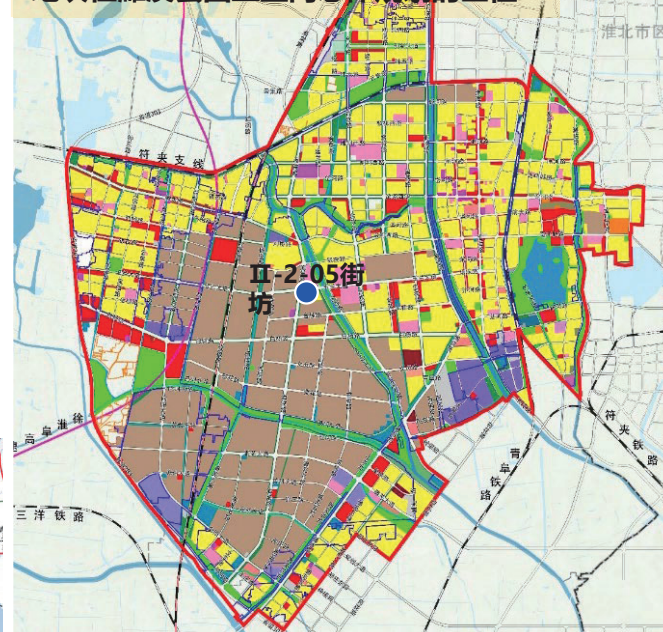
濉溪县在安徽发展格局中的区位



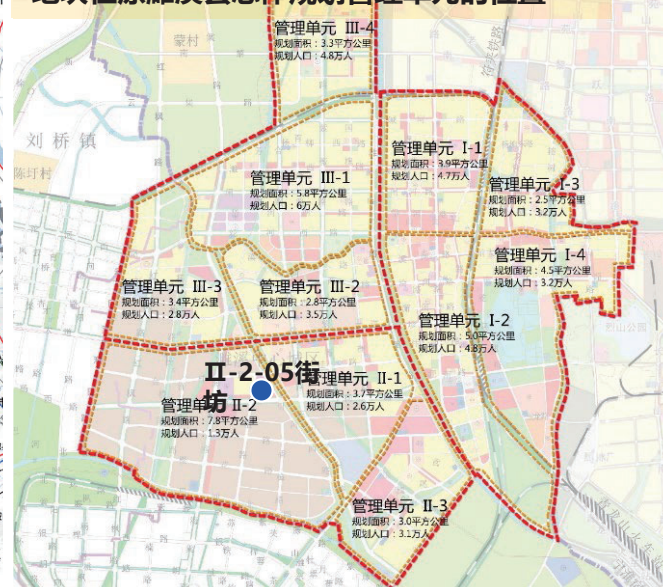
濉溪县在皖北地区发展格局中的区位



地块在濉溪县国土空间总体规划的区位



地块在原濉溪县总体规划管理单元的位置



二、规划范围和现状概况

Ⅱ-2-05街坊

规划范围

东至：九华学府（现状）

南至：现状工业用地（现状）

西至：海棠路（现状）

北至：玉兰大道（现状）

地块面积

2.73公顷（约41亩）

拟调整地块面积

拟调整地块（Ⅱ-2-05-02地块）

面积约2.04公顷(约30.6亩)。



二、规划范围和现状概况

II-2-05街坊周边大多已经建成，东侧为九华学府，南侧为现状工业，西侧为现状工业，北侧为现状空地。

周边交通状况

王引河西路（东侧）、金桂路（南侧）、海棠路（西侧）、玉兰大道（北侧）。

周边居住和商业服务设施

周边居住主要包括九华学府、东信学府花园、和谐家园等小区，商业主要为沿路两侧的商业门面等。

周边文体设施

周边学校较多，主要包括濉溪开发区中心学校、濉溪中学、英才学校和龙华学校，最近的幼儿园为学府幼儿园。

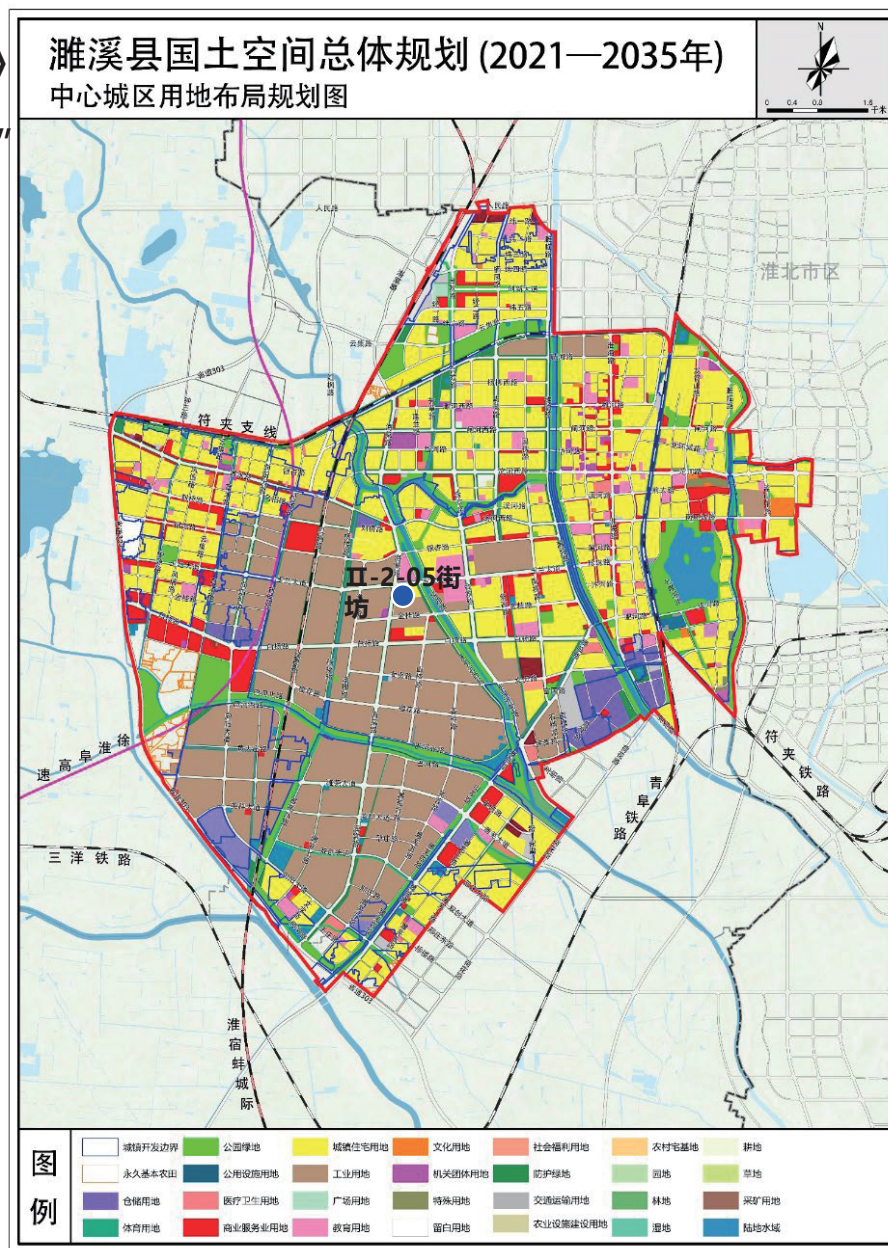
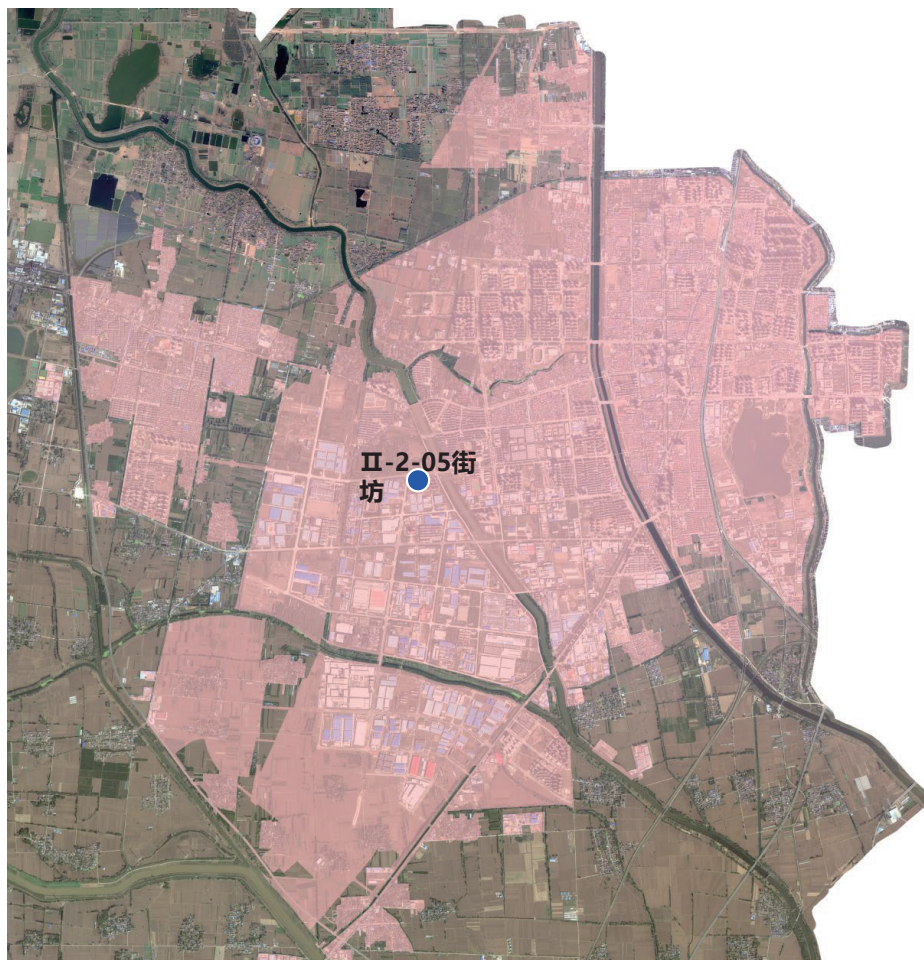
周边除九华学府是9层住宅27米高度最高外，其他就是现状工业用地。



三、上位规划分析

2、《濉溪县国土空间总体规划（2021-2035年）》

依据濉溪县国土空间总体规划（2021-2035年）“三区三线”划定成果，街坊均位于城镇开发边界范围内，且不占永久基本农田。



濉溪县人民政府 编制
2023年6月

濉溪县自然资源和规划局
安徽省城乡规划设计研究院有限公司
安徽省规划设计研究院有限公司 编制

四、调整依据与任务

调整依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正本）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正本）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年修正本）；
- (4) 《城市规划编制办法》（2006年）；
- (5) 《城市用地分类与建设用地标准》（2011）；
- (6) 《安徽省城乡规划条例》（2011）；
- (7) 《淮北市城市控制性详细规划技术通则》；
- (8) 《濉溪县城总体规划（2013—2030年）》；
- (9) 《濉溪县国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- (10) 《安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组关于印发安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案的通知》。

规划任务

针对濉溪县城Ⅱ-2-05街坊的建筑高度进行调整，并论述其调整的必要性以及可行性。

原控规地块控制指标

用地性质: 住宅用地(R21)

用地面积：2.03公顷

容积率: ≤ 2.2

建筑密度: $\leq 24\%$

建筑高度: $\leq 54\text{m}$

绿地率: $\geq 35\%$

机动车出入口方位: W

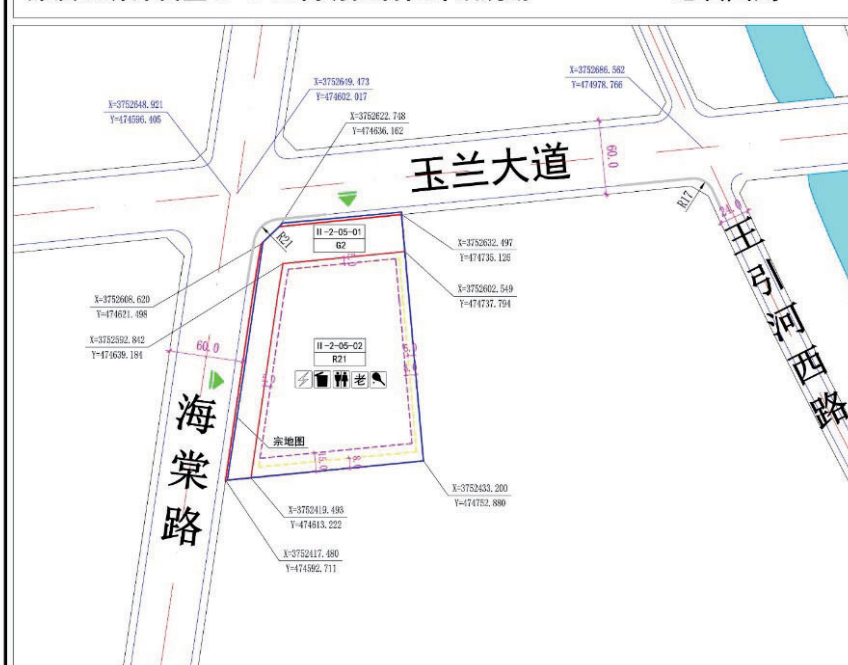
配建车位：1.0车位/每户

配套设施：配电房、垃圾收集

点、公共厕所、老年人日间照料

中心。

滁溪经济开发区 II-2-05 街坊控制性详细规划——地块图则

[illegible]

原控制指标一览表

用地代码	用地性质	用地名称	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度(M)	地块面积(M ²)	建筑面积(M ²)	建筑退让 (M)	停车泊位(个)	出入口方位
Ⅱ-2-05-01	G2	防护绿地	--	--	≥90%	--	6910.51	--	--	--	--
Ⅱ-2-05-02	R21	住宅用地	≤2.2	≤24%	≥35%	≤54	20385.66	≤44848.45	E5,S8,W5,N5 E8,S15,W5,N5	1.0车位/每户	W、N

拟调整地块控制指标

用地性质：二类居住用地(R21)

用地面积：2.03公顷

容积率: ≤ 2.2

建筑密度: $\leq 24\%$

建筑高度: $\leq 80\text{m}$

绿地率: $\geq 35\%$

机动车出入口方位: W

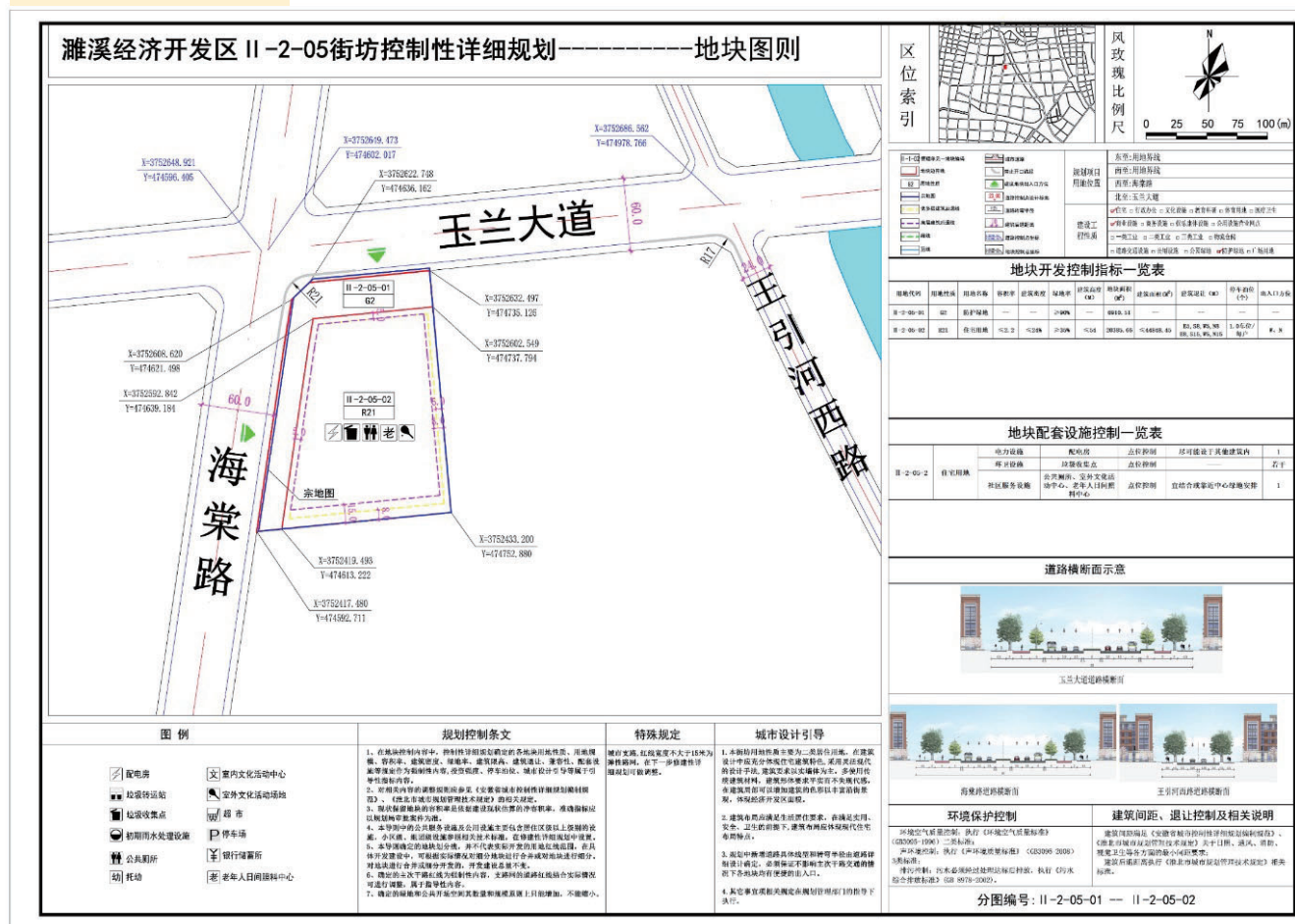
配建车位：1.0车位/每户

配套设施：配电房、垃圾收集

点、公共厕所、老年人日间照料

中心。

调整后控规图则



原控制指标一览表

用地代码	用地性质	用地名称	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度(M)	地块面积(M²)	建筑面积(M²)	建筑退让 (M)	停车泊位(个)	出入口方位
Ⅱ-2-05-01	G2	防护绿地	--	--	≥90%	--	6910.51	--	--	--	--
Ⅱ-2-05-02	R21	住宅用地	≤2.2	≤24%	≥35%	≤80	20385.66	≤44848.45	E5,S8,W5,N5 E8,S15,W5,N5	1.0车位/每户	W、N

六、调整必要性分析

1.提升濉溪县区域整体空间品质的需要

Ⅲ-1-02街坊位于濉溪县河西片区，属于濉溪县城新区，也是濉溪重要的城市形象展示窗口之一，基于突出的区位优势条件，宜提升地块品质和建筑高度。

2.房地产市场开发需求

随着房地产市场下行，结合市场需求，房地产开发企业倾向开发更高品质居住小区，对建筑标准层层高提出更高要求，意向建设开发多层搭配高层类型住宅。原先容积率2.2上限情况下，限高54米无法满足当前市场需求。

3.对地块周边建筑形态及高度分析，高度调整更具合理性

地块南边多数住宅用地建筑高度均在80米左右，考虑到河西片区的整体城市天际线及空间形态，本地块高度调整为80米更符合河西的发展需求。

4.地块内部及周边环境要素的要求

街坊基于自身现状条件，应贯彻生态优先、绿色发展的规划理念，进而在保护生态环境的前提下，适当增加土地开发高度，提高土地利用效率，提升住区环境品质。

七、调整可行性分析

《安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组关于印发安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案的通知》

2023年1月18日，安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组关于印发安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案的通知。

《通知》要求提高土地利用效率，同时提出了加强城镇低效用地再开发管理等措施。

22. 大力推进城镇低效用地再开发。开展全省城镇低效用地调查及再开发专项规划编制工作，根据调查结果及亩均效益评价等相关工作成果，市、县基于经济社会发展和实际情况，因地制宜制定城镇低效用地认定标准，认定城镇低效用地地块，纳入再开发专项规划中，进行监督管理。按照年度计划进行跟踪实施，组织相关部门对完成再开发的地块进行验收，及时更新数据库。从税收、奖励、信贷支持和社会影响力等方面鼓励引导社会资本以出让、出租、合作经营等方式参与低效用地再开发。（牵头单位：各市、县人民政府，责任单位：省经济和信息化厅、省财政厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省地方金融监管局、省税务局）

安徽省自然资源厅

DEPARTMENT OF NATURAL RESOURCES OF ANHUI PROVINCE

[征询信息] [土地矿产市场交易信息] [高级搜索]

请输入需要查询的关键词

网站首页

关于本厅

新闻动态

政府信息公开

政务服务

互动交流

政务新媒体

今天: 2024年06月14日

您的位置: 首页 > 政务公开 > 省自然资源厅 > 决策 > 政策法规 > 其他文件

索引号: 725549332/202302-00018

主题分类: 2023年度土地、规划管理、土地利用与开发整理

信息分类: 其他文件

发文机关: 省自然资源厅

成文日期: 2023/01/18

发布日期: 2023/02/10

标 题: 安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组关于印发安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案的通知

发文文号: 皖地用改〔2023〕1号

关键词:

安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组关于印发安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案的通知

来源: 省自然资源厅 发布日期: 2023-02-10 09:39 浏览次数: 3540 字体: [大 中 小]

解读

各市、县人民政府，省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组各成员单位:

现将《安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案》印发给你们，请认真执行。

安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组

2023 年1月18日

安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案.pdf

如果内容不能正常显示，请安装pdf浏览器插件，或下载本PDF文档【鼠标右键点击此处“链接另存为”】。

wKg8BmPloKKABI... 1 / 21

安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案

《自然资源部关于同意〈安徽省土地节约集约利用点工作方案〉的函》（自然资函〔2022〕1284号）要求同意，结合我省实际，制定本实施方案。

七、调整可行性分析

用地性质调整

本次调整**不涉及街坊的用地性质调整**，仍为居住用地，继续落实深化总体规划、控规的规划意图，周边道路系统、重大基础设施不予调整。

用地布局调整

本次调整**不涉及街坊的用地布局**，用地布局继续维持原控规方案，各类用地面积保持不变。

控制指标体系调整

本次控规调整街坊的容积率、建筑密度、绿地率、出入口及相关配套设施均保持不变。仅对建筑限高进行调整。

调整前街坊的建筑高度控制在54米。

调整后街坊的建筑高度控制在80米。

七、调整可行性分析

原控制指标一览表

用地代码	用地性质	用地名称	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度(M)	地块面积(M²)	建筑面积(M²)	建筑退让 (M)	停车泊位(个)	出入口方位
II-2-05-01	G2	防护绿地	--	--	≥90%	--	6910.51	--	--	--	--
II-2-05-02	R21	住宅用地	≤2.2	≤24%	≥35%	≤54	20385.66	≤44848.45	E5,S8,W5,N5 E8,S15,W5,N5	1.0车位/每户	W、N

调整后控制指标一览表

用地代码	用地性质	用地名称	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度(M)	地块面积(M²)	建筑面积(M²)	建筑退让 (M)	停车泊位(个)	出入口方位
II-2-05-01	G2	防护绿地	--	--	≥90%	--	6910.51	--	--	--	--
II-2-05-02	R21	住宅用地	≤2.2	≤24%	≥35%	≤80	20385.66	≤44848.45	E5,S8,W5,N5 E8,S15,W5,N5	1.0车位/每户	W、N

七、调整可行性分析

控制要素

建筑退让：Ⅱ-2-05-02地块多层建筑东侧、南侧、西侧、北侧各退线5米、8米、5米、5米，高层建筑东侧、南侧、西侧、北侧各退线8米、15米、5米、5米。均满足《淮北市城市控制性详细规划技术通则》相关要求。结合功能布局，地块设置相应的机动车出入口，避免干扰。

消防：建筑防火间距及防火分区的划分均应满足《建筑设计防火规范》的相关要求。多高层建筑均设计消防车可到达的消防车道，宽度大于4米；同时建筑与周边建筑间距均符合规范要求。结合地块内主要道路、路边停车场地设置消防登高面，保证消防车顺利通行和作业。地下车库应设置消防自动报警和联动控制系统及应急照明系统。

城市绿线：在城市绿线范围内，允许安排与绿地功能相关的设施，严禁与绿化用地功能无关的建设活动。位于绿线控制范围内与绿地功能无关的企事业单位、设施和其他建设项目等，应逐步迁出绿线控制范围。

七、调整可行性分析

公共服务设施:

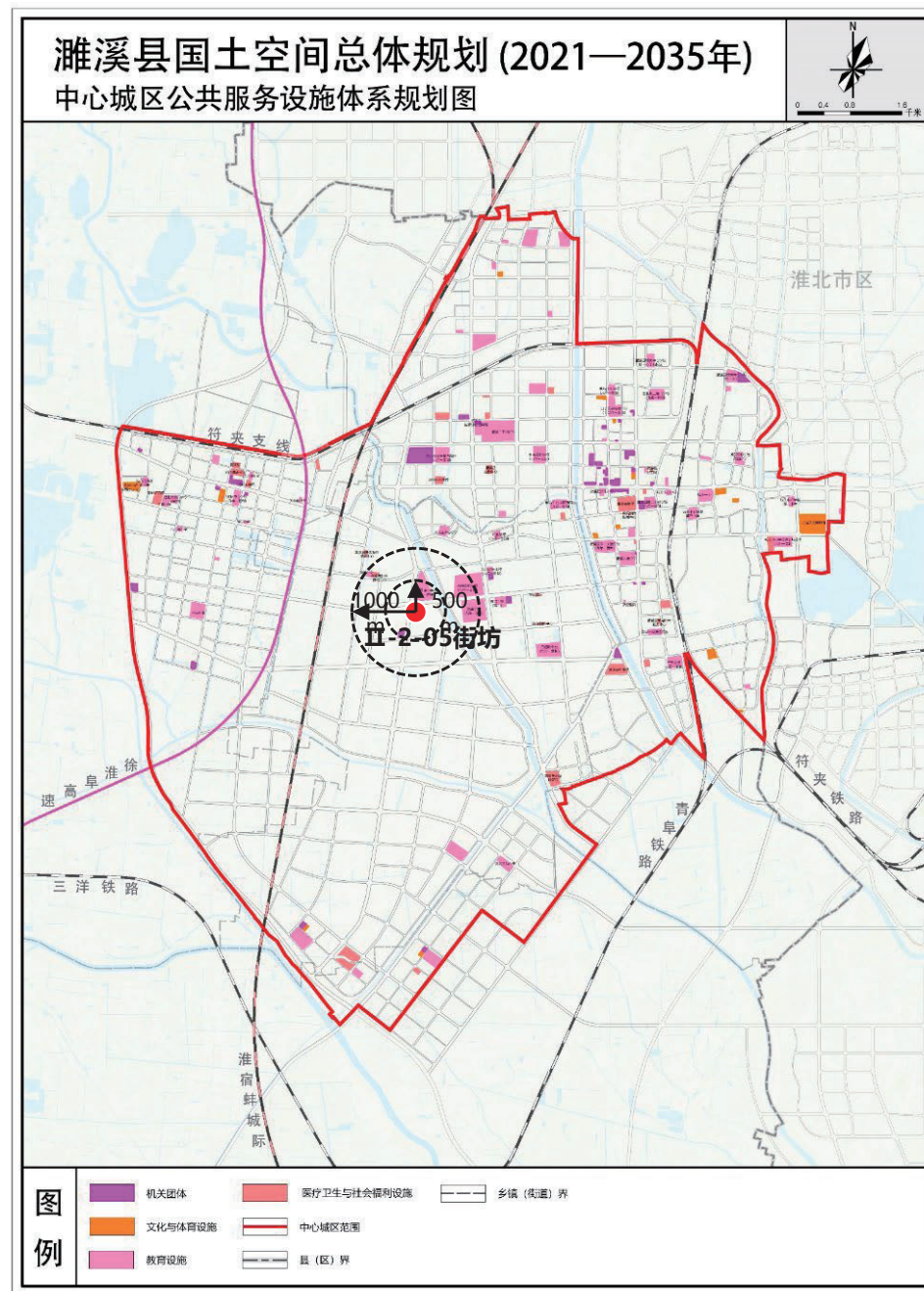
II-2-05街坊

幼儿园: ABC学府幼儿园。

中、小学: 开发区中心学校（九年一贯制）、光华实验学校（九年一贯制）、龙华学校（九年一贯制）等。

医疗卫生: 濉溪县中医院、濉溪县妇幼保健院、社区医院。

福利设施: 西北侧银杏路濉溪县社会福利中心。



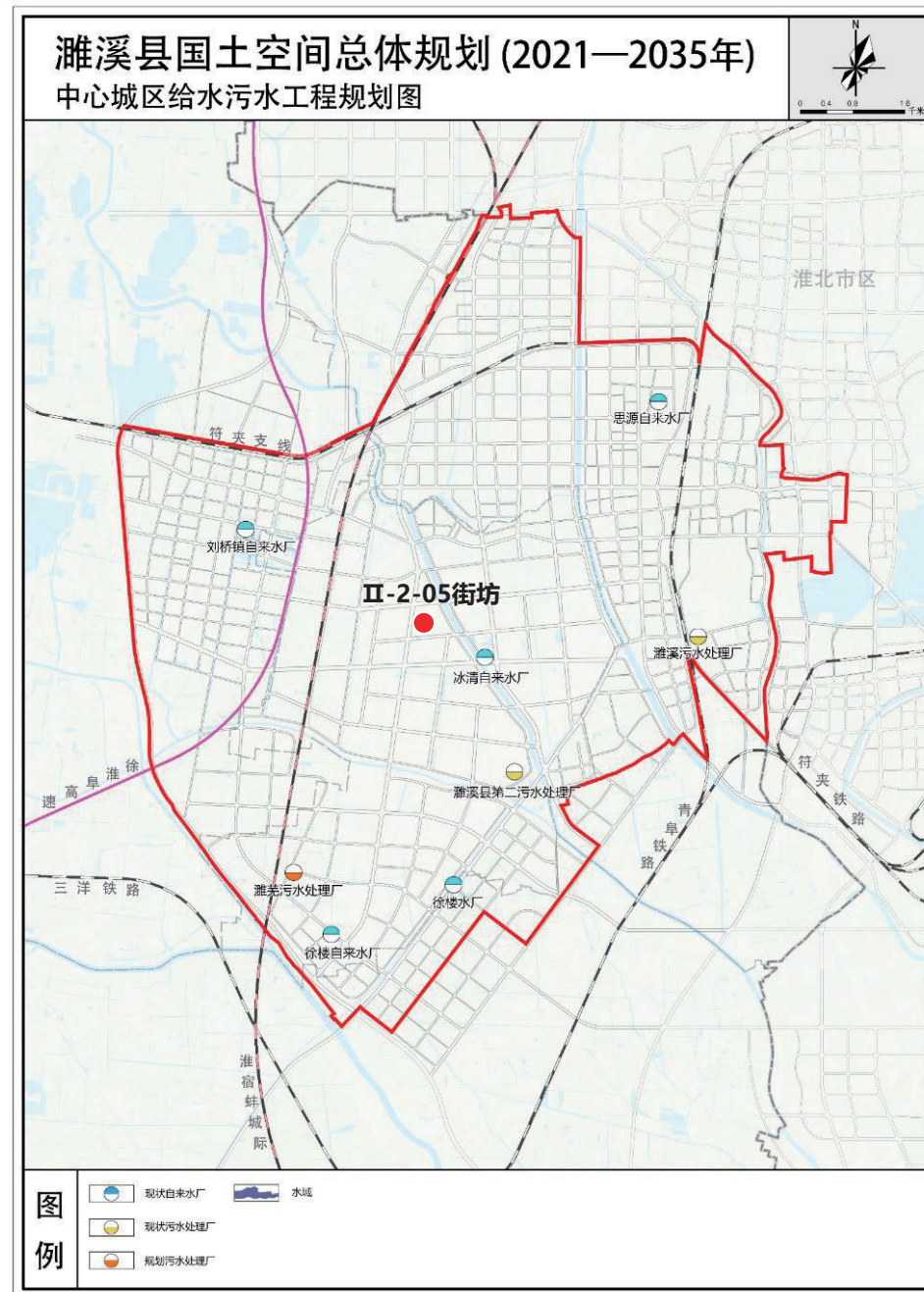
七、调整可行性分析

市政基础设施:

II-2-05街坊

给水设施: 规划生活用水水源为开发区冰清自来水厂。

排水设施: 采用雨污分流制排水体制。规划污水管道沿道路敷设，污水由管道收集后，排入濉溪县第二污水处理厂。雨水管道应以就近、分散排入河流。

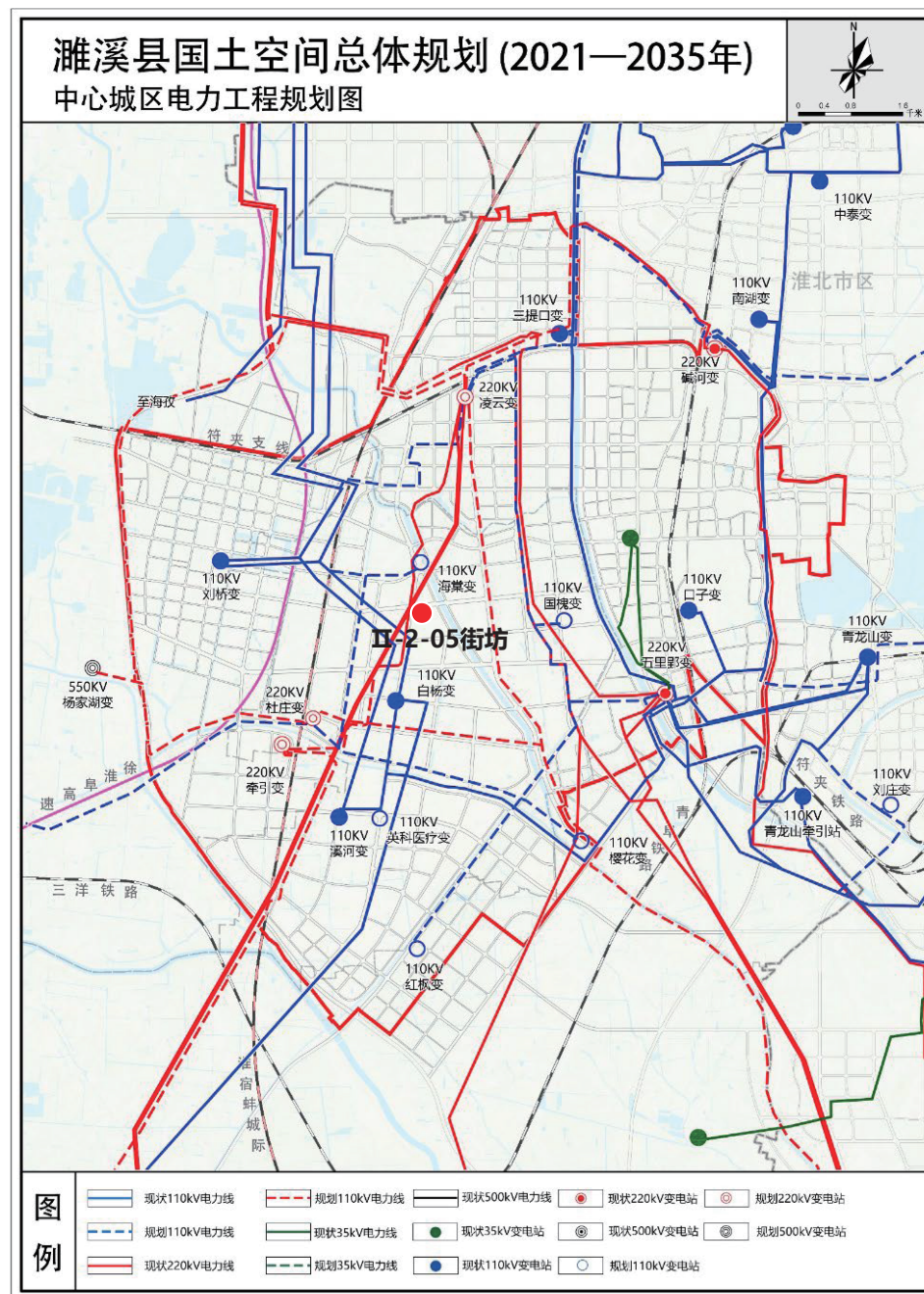


七、调整可行性分析

市政基础设施:

II-2-05街坊

电力设施: 本街坊北侧建有110KV海棠变电站，位于银杏路与海棠路交叉口东北侧，该街坊由供电部门提供10KV 线路接入供电，用电设施与用电负荷需求均可得到充分保障。

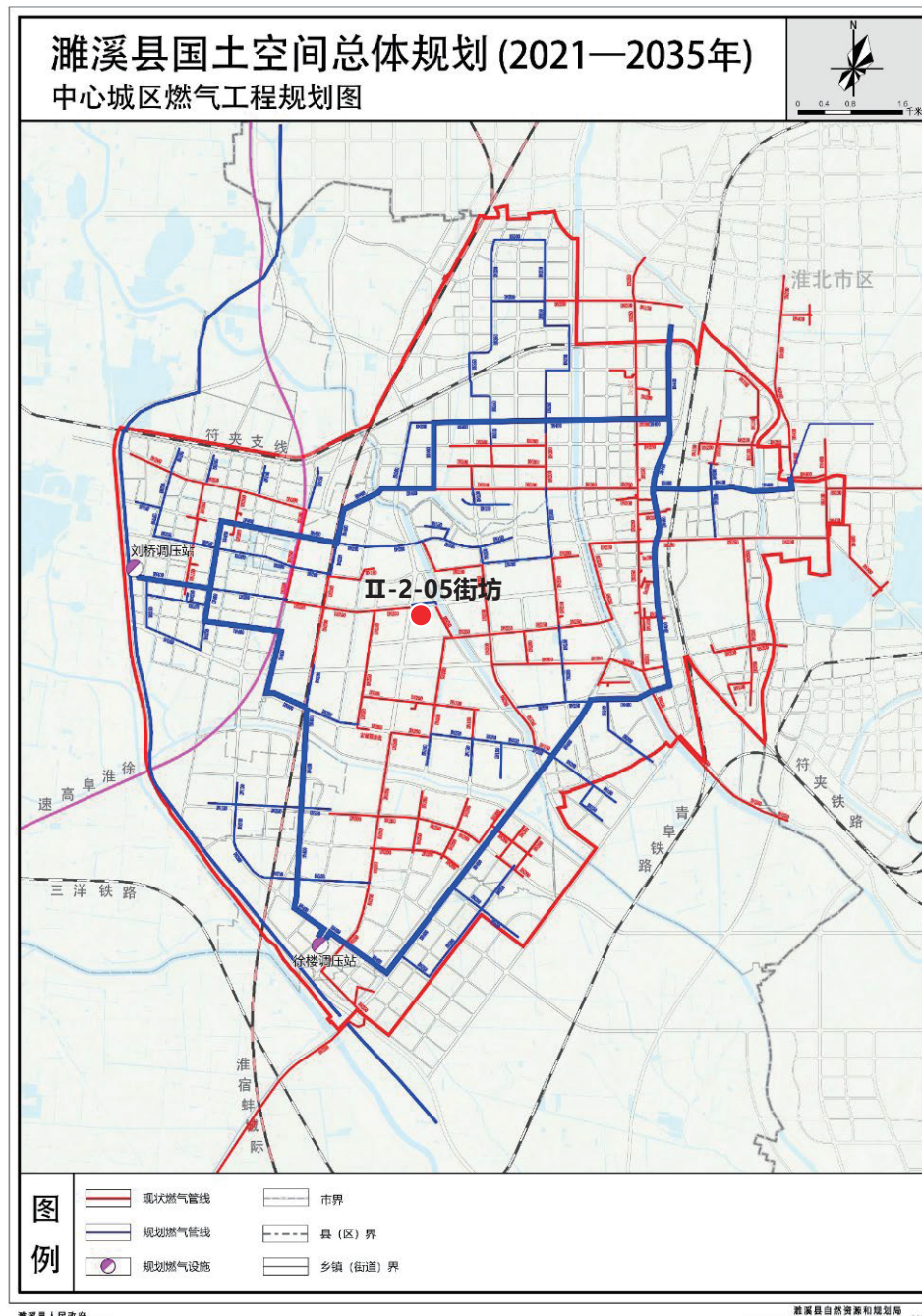


七、调整可行性分析

市政基础设施:

II-2-05街坊

燃气设施: 本街坊规划天然气利用采用西气东输天然气为气源，经刘桥天然气调压站和徐楼天然气调压站调压后，通过现状和规划燃气管网向濉溪城区进行供气，该街坊通过接入濉溪县天然气管道供气。

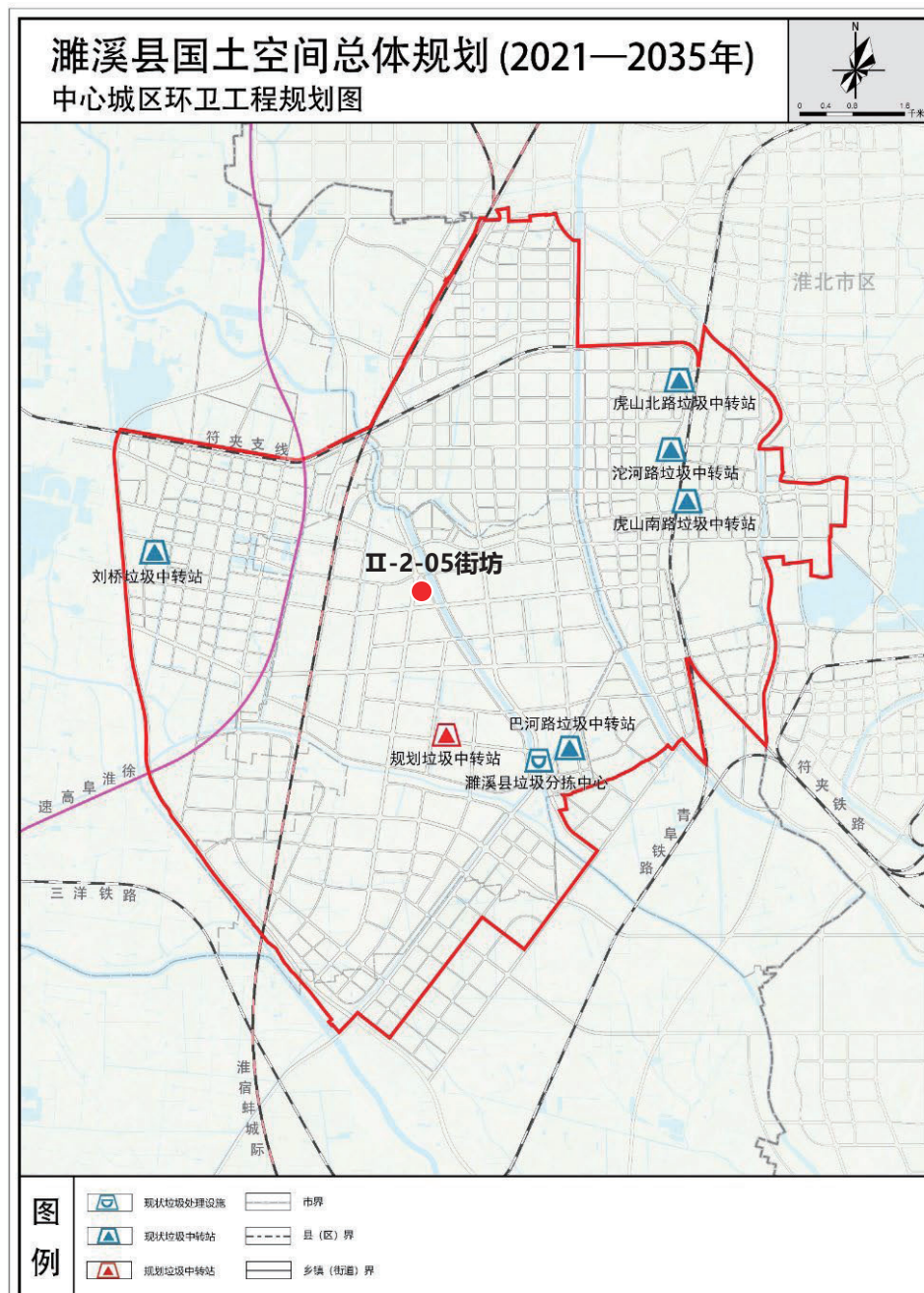


七、调整可行性分析

市政基础设施:

II-2-05街坊

环卫设施: 本街坊内设置垃圾收集点，同时通过经济开发区的巴河北路垃圾中转站进行垃圾中转，收集后由垃圾转运站送至濉溪县垃圾处理场处理。

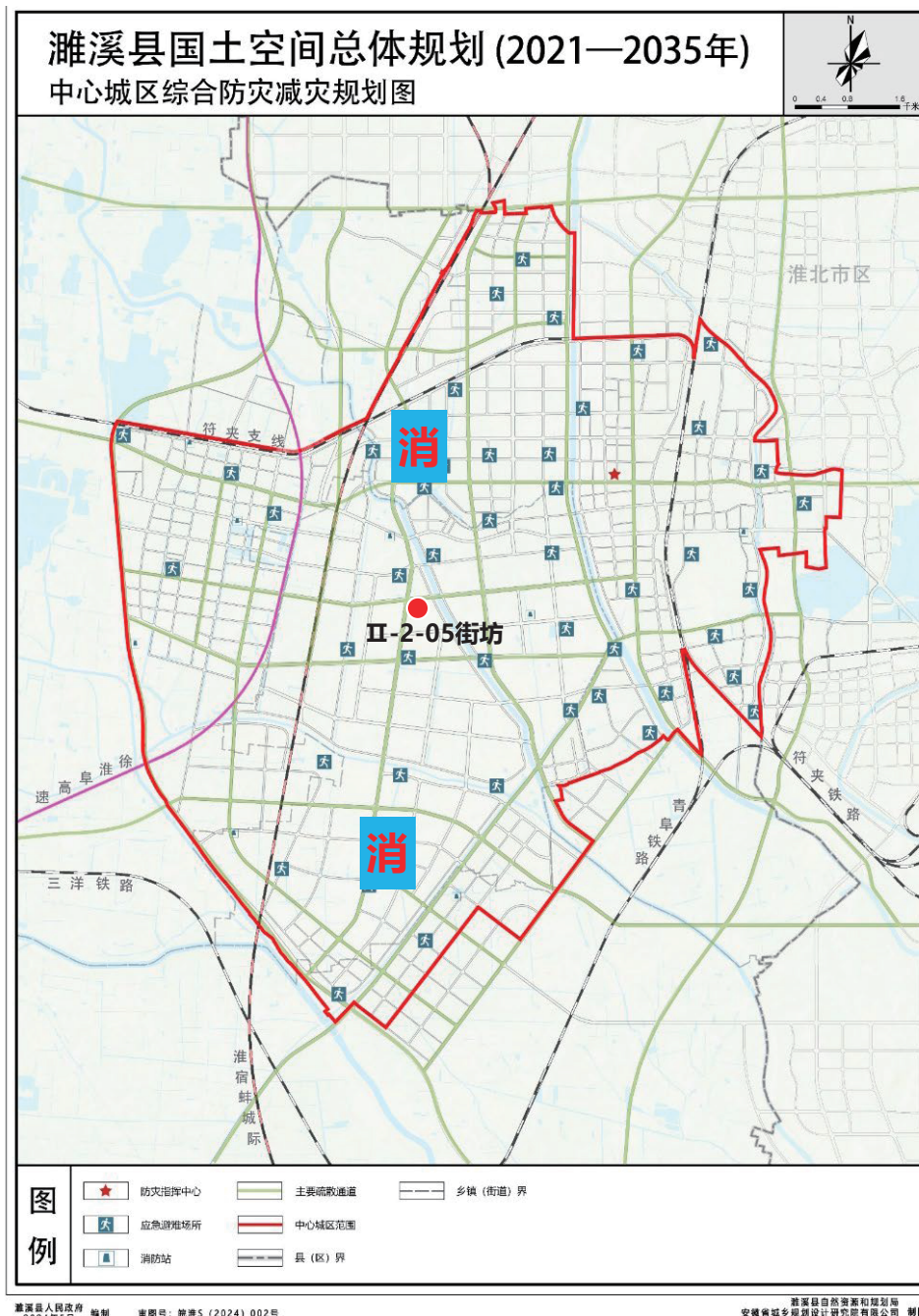


七、调整可行性分析

市政基础设施:

II-2-05街坊

综合防灾: 濉溪县规划共有3座消防站，老城区和河西片区消防站已建成，经济开发区消防站规划待建，II-2-05街坊属于河西片区消防管理范围。同时街坊南侧设有应急避难场所，如遇特殊情况可通过主要疏散通道进行疏散。



八、控规图则

