

池州市中心城区 ZHKF-20 单元（教育园区）详细规划 文本、单元图则

贵池区自然资源和规划局

池州市规划勘测设计总院有限公司

浙江大学城乡规划设计研究院有限公司

二〇二五年二月

目录

一 总则 1

 1.1 规划目的 1

 1.2 规划范围 1

 1.3 规划原则 1

 1.4 规划效力 1

 1.5 规划依据 1

二 定位与规模 2

 2.1 目标定位 3

 2.2 发展规模 3

三 空间布局与土地利用 3

 3.1 上位规划传导与落实 4

 3.2 指标体系 4

 3.3 布局思路 4

 3.4 空间结构 5

 3.5 公益性用地布局 5

 3.6 经营性用地布局 6

 3.7 用地构成 6

..... 7

四 公共服务设施规划 8

 4.1 市级、区级公共管理与公共服务设施 8

 4.2 生活圈设施 8

五 综合交通规划 9

 5.1 区域交通 10

 5.2 道路体系 10

5.3 公共交通	10
5.4 慢行交通	11
5.5 交通设施	11
5.6 交通活动管理规定	12
六 竖向规划控制	13
6.1 规划原则	14
6.2 竖向规划	14
七 公用设施规划	14
7.1 给水工程规划	15
7.2 排水工程规划	15
7.3 电力工程规划	16
7.4 通信工程规划	17
7.5 燃气工程规划	18
7.6 环卫工程规划	18
八 公共安全与综合防灾规划	19
8.1 抗震规划	20
8.2 人防规划	20
8.3 消防规划	20
8.4 防洪排涝规划	20
九 蓝绿空间规划	22
9.1 水域规划	22
9.2 绿地和开敞空间规划	22
9.3 海绵城市规划	23
十 风貌景观规划	24
10.1 整体景观架构	24
10.2 建筑设计引导	24

10.3 功能空间设计指引	24
10.4 建筑空间形态引导	24
10.5 界面引导	25
10.6 建筑色彩及形式引导	25
10.7 环境设施引导	26
10.8 照明设施引导	26
10.9 标识系统引导	27
10.10 建筑高度控制	28
10.11 建设开发强度分区控制	28
十一 单元管控	28
11.1 单元管控	29
11.2 规划控制体系	29
11.3 规划指标体系	29
11.4 道路红线控制	30
11.5 城市黄线控制	31
11.6 土地兼容性	32
11.7 奖励与惩罚	32
十二 附 则	32
12.1 成果组成	33
12.2 管理建议	33
12.3 解释权	33

单元图则

图纸

附件

一 总则

1.1 规划目的

为落实《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》、国土空间总体规划传导要求、助力池州城市功能、品质和活力的全面提升，特编制池州市中心城区 ZHKF-20（教育园区）单元详细规划（以下简称本规划）。

1.2 规划范围

本次规划范围为西沿牧之路-陵阳大道至白沙河，北至池州市武警支队，东南至沪渝高速，南至宁安城际铁路，规划面积约 4.11 平方公里。

1.3 规划原则

1. 以人为本、提升品质
2. 生态优先、绿色发展
3. 底线管控、刚弹结合
4. 因地制宜、彰显特色
5. 创新方法、高效治理

1.4 规划效力

1. 本规划是本单元城镇开发边界内建设和管理、开展国土空间开发保护、实施国土空间用途管制和规划许可等的法定依据。

2. 本规划未涉及的指标应符合国家、安徽省和池州市有关规定。

1.5 规划依据

1. 法规依据

- (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) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (4) 《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43 号）
- (5) 《关于进一步加强国土空间规划编制工作的通知》（皖自然资规划函〔2023〕5 号）
- (6) 《安徽省国土空间详细规划编制规程（试行）》
- (7) 《池州城市控制性详细规划通则（修编）》2021 版
- (8) 《完善城市功能提升城市品质增强城市发展活力行动方案》池办发〔2024〕19 号
- (9) 其他相关法律、法规、规章及技术规范

2. 相关规划

- (1) 《池州市国土空间总体规划》（2021-2035 年）
- (2) 《池州中心城区停车设施专项规划修编（2022-2035 年）暨中心城区公共停车场充电设施专项规划（2022-2035 年）》
- (3) 《池州市中心城区教育设施布局国土空间专项规划（2023—2035 年）》
- (4) 其他池州市相关规划

3. 地形测量图及变更调查数据

- (1) 1: 1000 地形测量图
- (2) 第三次全国国土调查贵池区 2023 年国土变更调查数据等

二 定位与规模

2.1 目标定位

1. 发展目标

“人文之心、智汇之核”。以高等教育和科研产业集聚为特色，以人才保障为宗旨，以生态环境为基础，产、城、学高度融合的科创基地、人才高地、生态园地。

2. 功能定位

集科研院所、职业教育、基础教育等功能于一体的科教文化片区。

3. 发展思路

- (1) 加快集聚高校资源
- (2) 分阶段推进产学研合作
- (3) 通过景校融合，促进校城融合

2.2 发展规模

1. 人口容量

规划总人口为 4.6 万人-5 万人。

2. 建设用地规模

本单元建设用地面积为 367.04 公顷，其中单元内经营性用地的规模上限为 13.45 公顷，公益性用地的规模下限为 338.05 公顷（不含留白用地）。

3. 建筑面积规模

新增商业建筑面积不超过 11.57 万平方米。

三 空间布局与土地利用

3.1 上位规划传导与落实

1. “三条控制线”

(1) 生态保护红线

本单元不涉及生态保护红线。

(2) 永久基本农田

本单元内涉及永久基本农田面积 3.22 公顷，占总用地的 0.78%。

(3) 城镇开发边界

本单元内涉及城镇开发边界面积 371.55 公顷，占总用地的 90.50%。

2. “四线”

(1) 城市绿线：本单元不涉及。

(2) 城市蓝线：本单元不涉及。

(3) 城市黄线：本单元内城市黄线面积约 0.94 公顷。

(4) 城市紫线：本单元内城市紫线面积约 0.02 公顷（即七星墩遗址-王家墩保护范围局部）。

3.2 指标体系

落实国土空间总体规划划定的三条控制线，严守人口、用地、生态、安全四条底线；确定本单元的主导功能、规模总量、配套设施、路网密度等指标，提出设施控制标准，制定单元控制体系。（详见附表）。

3.3 布局思路

1. 满足学校发展需求

依《本科层次职业学校设置标准（试行）》，合理设置学校用地和迁移部分高压杆线。

2. 优化设施布局

优化调整教育园区消防站的位置，一是考虑减少对校园建设的影响；二是考虑调整后的位置在满足教育园区的消防需求基础上，可以更好地兼顾北侧零散地块的防火需求。

3.4 空间结构

采用“一主两枝，片区延展；核心发展，有机生长”的空间结构。

“一主两枝”：主轴为依托牧之路的区域联系发展轴，加强教育园区与主城区、东部产业新城的联系。“两枝”分别依托学院路、学院二路形成空间联系。

“片区延展”：单元按功能分为教育科研片区、生活服务片区、政务服务片区、生态景观片区四大片区。片区沿道路拓展延伸，在完善功能的同时保证与外部的交流。

“核心发展”：依托教育园区的高校资源，充分发挥科教文化职能，打造池州“人文之心、智汇之核”。

“有机生长”：城市发展需求与片区功能完善相互耦合，通过良性互动完善单元用地布局。

3.5 公益性用地布局

本次规划范围内公益性用地面积为 338.05 公顷。

1. 保障性租赁住房用地规划：保留 1 处，用地面积约 1.08 公顷。

2. 居住用地 (07): 单元内均为拆迁安置小区, 居住用地面积约 26.33 公顷;

3. 城镇社区服务设施用地 (07): 用地面积约 0.44 公顷。

4. 公共管理与公共服务设施用地 (08): 规划公共管理与公共服务设施用地总面积约 236.51 公顷, 比重为 57.61%。

5. 交通运输用地 (12): 规划交通运输用地 68.90 公顷, 比重为 16.78%。

6. 公用设施用地 (13): 规划公用设施用地 1.16 公顷, 其中预留一处消防站, 用地面积约 0.64 公顷。

7. 特殊用地 (15): 保留现有 1 处特殊用地, 即池州市武警支队, 用地面积 4.71 公顷。

3.6 经营性用地布局

本次规划范围内经营性用地面积为 13.45 公顷, 主要为商业服务业设施用地。

3.7 用地构成

依据池州市国土空间总体规划, 对用地布局进行优化和细化。明确单元规划用地构成, 细化建设用地边界和公共蓝绿开敞空间。确定单元内各类用地总量和结构, 制定单元规划用地结构一览表 (详见表 3.1)。

表 3.1 单元规划用地结构一览表

用地代码与名称		规划基期年		规划目标年	
		面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)
01	耕地	48.37	11.78%	10.76	2.62%
03	林地	110.82	26.99%	30.51	7.43%
04	草地	7.98	1.94%	0.02	0.01%
06	农业设施建设用地	1.71	0.42%	0.27	0.07%
07	居住用地	32.09	7.82%	28.13	6.85%
	其中 070102 二类城镇住宅用地	0.00	0.00%	—	—
	0701 城镇住宅用地	26.67	6.50%	—	—
	0702 城镇社区服务设施用地	0.00	0.00%	0.44	—

池州市中心城区 ZHKF-20 (教育园区) 单元详细规划文本

		0703 农村宅基地	5.42	1.32%	—	—
		0704 农村社区服务设施用地	0.00	0.00%	—	—
		公共管理与公共服务用地	139.25	33.92%	236.51	57.61%
08	其中	0801 机关团体用地	10.96	—	16.10	—
		080401 高等教育用地	128.29	—	191.78	—
		080402 中等职业教育用地		—	20.57	—
		080403 中小学用地	—	—	5.27	—
		080404 幼儿园用地	—	—	0.86	—
		080701 老年人社会福利用地	—	—	1.93	—
09		商业服务业用地	4.87	1.19%	13.31	3.24%
	其中	0901 商业用地	4.87	—	12.98	—
		0902 商务金融用地	—	—	0.33	—
10		工矿用地	0.32	0.08%	0.00	0.00%
	其中	1001 工业用地	0.15	—	—	—
		1002 采矿用地	0.17	—	—	—
12		交通运输用地	48.69	11.86%	68.90	16.78%
	其中	1201 铁路用地	0.17	—	0.17	—
		1202 公路用地	42.81	—	60.12	—
		1207 城镇村道路用地	1.43	—	3.61	—
		1208 交通场站用地	4.28	—	0.06	—
		1209 其他交通设施用地	0.00	—	4.94	—
13		公用设施用地	1.10	0.27%	1.16	0.28%
	其中	1310 消防用地	0.00	0.00%	0.64	—
		1311 水工设施用地	0.85	0.21%	0.52	—
14		绿地与开敞空间用地	0.31	0.08%	0.00	0.00%
15		特殊用地	4.94	1.20%	4.71	1.15%
16		留白用地	0.00	0.00%	14.17	3.45%
17		陆地水域	10.12	2.47%	1.97	0.48%
	其中	1704 坑塘水面	8.26	—	1.96	—
		1705 沟渠	1.86	—	0.01	—
合计			410.56	100.00%	410.56	100.00%

四 公共服务设施规划

4.1 市级、区级公共管理与公共服务设施

1. 行政管理。保留现有市廉政教育基地、市公安局刑警支队、市公安局战训基地三处机关团体用地，总面积约 16.10 公顷。

2. 教育设施。高等教育用地面积约 191.78 公顷，中等职业教育用地面积约 20.57 公顷。

3. 医疗设施。保留安徽卫生健康职业学院附属医院，用地指标纳入安徽卫生健康职业学院统计。

4. 养老设施。保留提升池州市老年公寓（池州市元墅颐养中心），用地面积约 1.93 公顷。

4.2 生活圈设施

以《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）和《完整居住社区建设指南》为指导，合理构建功能复合的 15 分钟社区生活圈和 5-10 分钟便民生活圈。

本次规划保留两处幼儿园，即碧山幼儿园、大路幼儿园。

表 4-1 15 分钟生活圈配套设施规划一览表

类别	项目名称	用地面积（公顷）或 建筑面积（平方米）	备注
为老服务	养老院	1.93 公顷	池州市元墅颐养中心，保留
终身教育	初中	2.84 公顷	规划碧山初级中学，规划 15 班
	小学	2.43 公顷	规划碧山小学，规划 12 班
商业服务	商场	—	结合教育园区综合服务中心设置
	生鲜超市	2 处	保留 2 处
	电信营业网点、 邮政营业场所	—	沿街商业兼容
其他	公厕	—	保留 2 处
	开闭所	—	保留 1 处
	污水提升泵站	—	保留 1 处

	垃圾转运站	—	保留 1 处
	公交首末站	—	保留 1 处

表 4-2 5-10 分钟生活圈配套设施规划一览表

类别	项目名称	用地面积 (公顷) 或 建筑面积 (平方米)	备注
终身教育	幼儿园	2 处	保留碧山幼儿园 12 班、大路幼儿园 6 班
为老服务	社区养老服务中心	3 处	保留 3 处
行政管理	社区服务站	2 处	保留碧山社居委、南星社居委
健康管理	社区卫生服务站	2 处	保留 2 处
体育健身	小型多功能运动场	1 处	保留 1 处
其他	生活垃圾收集站	2 处	保留 1 处, 改建 1 处
	公共厕所	—	保留 2 处
		90-120 m ²	规划 2 处

五 综合交通规划

5.1 区域交通

本单元无区域交通设施需要落实。

5.2 道路体系

本次规划遵循上位规划确定的交通骨架，进一步完善本单元方格网状道路网体系。

单元内的道路分为快速路、主干路、次干路、支路四级。其中，快速路为牧之路、陵阳大道，主干路为学院路，次干路为马江路，支路为学院二路、玉田路、碧山路。

规划快速路、主干路红线宽度为 60 米，规划次干路红线宽度为 24 米，支路道路红线宽度 10~15 米，道路红线控制情况详见道路交通规划图。

表 5-1 道路规划建设控制一览表

道路等级	路名	道路长度 (m)	红线宽度 (m)	路幅形式	断面形式	起讫点	
快速路	牧之路	4987	60	四块板	5.0+3.5+6.5+3.0+10.5+3.0+10.5+3.0+6.5+3.5+5.0	陵阳大道	池州市武警支队
	陵阳大道	929	60	四块板	5.0+3.5+6.5+3.0+10.5+3.0+10.5+3.0+6.5+3.5+5.0	白沙河	牧之路立交
主干路	学院路	4595	50/40	四块板	10.0/5.0+8.0+2.5+2.0+15.0+2.0+2.5+8.0+10.0/5.0	牧之路	西山水库
次干路	马江路	1249	24	一块板	4.5+15.0+4.5	牧之路	马江路
支路	学院二路	3561	7	一块板	3.5+3.5	牧之路	马江路
	玉田路	358	15	一块板	2.0+11.0+2.0	学院路	马江路
	碧山路	424	12	一块板	2~3.5+5~8+2~3.5	学院路	玉田路

5.3 公共交通

1. 公交规划原则:规划遵循公交优先的原则，提高本单元与周边区域的可达性，使公共交通站点 500 米服务半径的服务面积覆盖本单元 90%以上。

2. 常规公交规划:城市组团之间的客流联系需求,规划形成以常规公交为基础的公交线网布局结构,为居民提供快速、多样化公交服务,同时引导公交线网周边用地开发。

(1) 公交干线走廊:对外加强与高新区、火车站联系,对内加强城市各组团的交通联系。公交干线网在设施配置上建议设置公交专用道,应具备较高的公交运行条件,公交站点的平均距离为 300-500 米,采取公交港湾站设置,公交信号优先等措施。

(2) 公交支线走廊:要服务于各城市组团内部及相邻城市组团的中长距离出行需求,同时作为公交干线的补充,公交站点设置在主要的公共设施、商业设施、居住密集地段的主出入口以及道路交叉口附近,公交站点的平均距离为 300-500 米,同时合理设置候车亭、港湾式停靠站等公交设施。

5.4 慢行交通

1. 规划目标:结合行人与非机动车出行分布特征,合理划分步行单元,并在此区域营造环境与行人、非机动车一体化的人性化、生态化的交通空间。

建立独立、连续的行人与非机动车系统,为机动车与行人、非机动车分流创造条件,提高道路通行能力。

2. 慢行空间分区:根据本单元特点,结合绿地系统构建步行系统,并与平天湖风景区慢行系统相衔接。

5.5 交通设施

1. 公共停车场:加强公共停车场建设。

2. 公交首末站:保留现状 1 处公交首末站。

3. 公交站点规划：本单元各路已建有公交站点，本次规划不再增设公交站点。

5.6 交通活动管理规定

1. 平面交叉口交通管理

（1）平面交叉口信号灯管理：本单元各级道路交叉口形式根据相交道路等级，分为展宽式信号灯管理平面交叉口、信号灯管理平面交叉口。规划道路平面交叉口管理形式选用情况详见下表。

表 5-2 道路交叉口交通管理形式规划一览表

相交道路	主干路	次干路	支路
主干路	B	B	D
次干路	—	D	D
支路	D	D	D

注：B 为展宽式信号灯管理平面交叉口；D 为信号灯管理平面交叉口。

（2）道路交叉口路缘石转弯半径规定：在平面交叉口处道路红线及缘石线转弯半径需要满足车速及行车视距的要求，本规划根据《城市道路交叉口设计规程》（CJJ152-2010）并结合实际情况制定本单元道路交叉口路缘石转弯半径，详见下表所示。

表 5-3 平面交叉口路缘石转弯半径

右转弯设计速度（千米/小时）	30	25	20	15
非机动车道路缘石推荐半径（米）	25	20	15	10

注：有非机动车道时，推荐转弯半径可减去非机动车道及机非分隔带的宽度。

当平面交叉口为非机动车专用路交叉口时，路缘石转弯半径可取 5 米-10 米。

2. 路段与地块出入口管理：建设项目在城市道路上开设机动车出入口应符合如下规定：

- （1）不宜在城市主干路及交通性干路设置机动车出入口。
- （2）当相邻两条或两条以上道路时，应在较低一级城市道路上设置出入口。

(3) 机动车出入口不得设于道路交叉口渠化段。

(4) 机动车出入口与城市主要道路交叉口的距离(自道路红线交叉点量起)应满足:路幅小于 30 米的不应小于 30 米;路幅 30 米至 40 米的不应小于 50 米;路幅 40 米以上的不应小于 80 米;若相邻交叉口距离过小,出入口设置不能满足以上要求的,可设于交叉口最远端。

(5) 机动车出入口其他退让要求:距公共交通站台边缘不应小于 15 米;距人行横道线、人行过街天桥、人行地道(包括引道、引桥)的最近边缘线不应小于 50 米;距公园、学校及有儿童、老年人、残疾人使用建筑的出入口最近边缘不应小于 20 米。

六 竖向规划控制

6.1 规划原则

充分衔接现状、周边已建道路标高和规划地块情况，满足道路平顺衔接、道路排水及地下管线敷设要求。

6.2 竖向规划

1. 道路竖向：新增支路与已建主次干道的道路标高满足平顺衔接要求。
2. 地块标高：本单元地块设计标高一般高于周边道路标高 20~30cm，场地坡度控制在 0.3~3.0%之间。

七 公用设施规划

7.1 给水工程规划

1. 水量预测：预测得出本地用水量约为 1.63 万吨/日。

2. 水源规划：本单元供水来自池州城区供水管网。

3. 管网布置：保留牧之路现有 DN600、学院路现有 DN400 给水干管；结合牧之路改造新增 DN800 给水干管，沿马江路新增 DN300 给水管与牧之路、学院路现有 DN300 给水管形成环状管网。

本单元给水管网是城区给水管网的组成部分，DN300 给水管网呈环状布置，确保供水安全可行，保证消防用水的要求。给水管道一般布置在城市道路的西、北侧，人行道或非机动车道下面，距人行道路缘石 1.0-2.5m，埋深一般为 1.2-2.0m。

7.2 排水工程规划

1. 排水体制：采用雨污分流排水体制。

2. 污水量预测：总污水量约为 1.3 万吨/日。

3. 污水设施及管网布置：保留牧之路、学院路、玉田路、碧山路现状污水管，保留牧之路污水泵站。规划沿马江路新增 DN400 污水管道。本单元污水依地形分区汇集排入牧之路污水干管，最终排入城东污水处理厂。

本单元污水管一般布置在非机动车道和车行道下，位于道路的东、南侧，埋深控制在 1.5-4.5m。

4. 雨水量预测：

(1) 雨水量计算采用池州市暴雨强度公式计算： $q=783.524(1+0.581\lg P)/(t+1.820)^{0.461}$ (升/秒.公顷)

式中： q :设计暴雨强度 $[(L/(s \cdot hm^2))]$

t :降雨历时(min)，本设计取 $t=10\text{min}$ ，折减系数 $m=2$;

P : 设计重现期(年)，本设计取 $P=1$ 年。

(2) 雨水设计流量按《室外排水设计规范》(GB 50014—2006)规定的公式： $Q_s=q \cdot \psi \cdot F(L/s)$

式中： Q_s : 雨水设计流量 (L/s) ;

q : 设计暴雨强度 $[(L/(s \cdot hm^2))]$

ψ : 径流系数，本设计取综合径流系数 $\psi=0.50$;

F : 汇水面积 (hm^2) 。

5. 雨水设施及管网布置：为防止雨水将本单元的地表面的污染物带入附近水域，从而引起水质下降，雨水在入管道之前进行过滤网过滤和沉淀池沉淀，而后才可排入自然水体。

本单元雨水就近排入现有沟渠水系。规划结合牧之路改造新建 DN1000 雨水管，其他道路结合实际需求设置雨水管，雨水管一般布置在车行道和非机动车道下，位于道路的西、北边，埋深控制在 1.5-3.5m。

7.3 电力工程规划

1. 负荷预测：规划用电负荷按 100.0MW 考虑。

2. 电压等级：本单元电网采用 10KV-380V 两个电压等级。

3. 电源及变电站：衔接电力专项规划，本单元外围预留 1 处 110kV 变电站。保留现有 1 处 10KV 开闭所。

4. 电力线路规划:

(1) 高压电力线

衔接电力专项规划, 本单元规划无 35KV 以上高压线线路经过。

规划对 220kV 高压线局部进行线路调整, 以满足卫生健康学院用地需求。

(2) 10kV 电力线

保留现有地埋式 10KV 电力线路。沿规划支路新增 10KV 电力线路。

7.4 通信工程规划

1. 邮政局所规划: 各高等院校内部配套设置相应邮政局所, 其他区域结合教育园区商业服务中心设置邮政代办点。

2. 电话量预测: 预测本单元市话需求量约为 3.2 万线。

3. 移动基站规划: 移动基站按照 5 个/平方千米设置, 服务半径控制在 250 米左右。

4. 电信线路规划: 电信线路逐步实现管道化、光纤化, 建立综合完善的环状电信电缆网络。电信线路主干道采用光缆, 其他道路采用通信电缆穿 PVC 管沿道路埋地敷设, 配管根据规划区电话总容量一次性埋设下地, 通信电缆可根据建设的需求, 分期分批敷设, 提高通信电缆的使用效率。

5. 有线电视规划: 本单元有线广播电视全面实现数字化, 并把本单元有线广播电视网建设成为智能化的宽带有线广播电视综合信息网, 实现光纤到大楼 (FTTB)、光纤到路边 (FTTL)、光纤到住户 (FTTH), 有线电视覆盖率达到 100%。

7.5 燃气工程规划

1. 燃气负荷预测：规划总用气量约为 1.71 万 $\text{m}^3/\text{日}$ 。
2. 气源规划：本单元已接入城区燃气管网系统，目前用气来自国家“川气东送”工程的天然气。
3. 燃气管道规划：中压输配系统主要由输气干线配气管网、各级调压（箱）站等设施组成。为提高系统运行的可靠性，中压管道布置采用以环网为主、枝环结合的方式。干管在保证安全间距的前提下，尽可能靠近用户，以减少支管长度。

规划地下燃气管道敷设时严格保证与其他构筑物及地下管线的安全间距，本规划中压 A 级天然气管网设计压力为 0.4 兆帕，管网起点压力 0.4 兆帕，末端压力 0.2 兆帕。中压 B 级天然气管网设计压力为 0.2 兆帕，管网起点压力 0.06 兆帕，末端压力不低于 0.03 兆帕。居民用户调压器出口到庭院户内管道为低压供气，用户灶前压力不低于 2.0 千帕。

中压管道地下敷设燃气管道埋设的最小覆土厚度（路面至管顶）为：

埋设在机动车道下时，不得小于 0.9 米；

埋设在非机动车道（含人行道）下时，不得小于 0.6 米；

埋设在机动车不可能到达的地方时，不得小于 0.3 米；

埋设在水田下时，不得小于 0.8 米。

注：在有较大动荷载路面下或重要地段，以及不能满足上述规定时，应采取有效的安全防护措施。

7.6 环卫工程规划

落实环卫专项规划，保留现有 1 处垃圾转运站，即大学城垃圾转运站。

生活垃圾收集点服务半径不大于 70m，本次规划采用分类垃圾收集点，每处面积 10-30 m²。

保留现有 2 座公共厕所。

八 公共安全与综合防灾规划

8.1 抗震规划

本单元抗震设防烈度为 7 度，因此所有新建工程都必须按 7 度设防进行设计和施工。对于生命线工程如供水、供电、通信等设施按 8 度设防。

8.2 人防规划

规划遵循“长期坚持、平战结合、全面规划、突出建设”的方针，坚持“实事求是、量力而行、长期准备、稳步发展”的原则，使人防建设既能担负人民防空的各项任务，又能发挥社会效益和经济效益。

8.3 消防规划

本单元安排 1 处消防站，用地面积约 0.64 公顷。

消防水源：消防用水采取城市给水管网、中水管网和天然水源三向供水方式。

8.4 防洪排涝规划

1. 规划防洪标准为 1954 年型设计洪水位。

2. 规划治涝工程设计标准采用 30 年一遇 24 小时暴雨 24 小时内排至不淹重要建筑物高程。

3. 按防洪标准对本单元沟渠水系依据“统一规划，分段治理，从上到下，清污分流”的治理原则进行综合整治。工程措施与非工程措施相结合，一方面，规划充分保留现有水体、沟渠、池塘等；另一方面，进行沟渠整治工作，拓宽疏浚，清除沟渠障碍，维护沟渠正常行洪能力。

4. 完善排水系统，采取自排方式及时排出本单元积水。

5. 保护植被，加强绿化，避免水土流失，增强蓄水能力。

九 蓝绿空间规划

9.1 水域规划

1. 保护生态本底

坚持生态优先，尊重自然、顺应自然、保护自然，保护单元内干渠生态廊道和基础设施廊道，建立生态安全保护格局，构建宁静、和谐、美丽的自然环境。

2. 水域规划

本单元涉及 4 路排涝水系，即池州学院、卫生健康职业学院、职教中心、碧慧苑等水系，开发边界内沟渠水系注重与校园空间的复合，确保环保和安全，并与平天湖水系相协调。

开发边界外郊野地区水系注重保持其自然生态格局，延续水系纵横交错的自然肌理，维持水系生态功能。

9.2 绿地和开敞空间规划

本单元生态本底优越，结合本单元特点，打造“蓝绿交织、水城共融、城野交融”的生态格局，并充分与平天湖风景区相衔接。

生态廊道：合理控制本单元水系两侧绿廊，融入平天湖生态格局。

校园公园：根据校园自身特点，打造特色校园游园；

社区公园：新建小区按标准配套；

口袋公园：以便民为主，强调服务均好性和覆盖性。

9.3 海绵城市规划

1. 本单元海绵城市年径流总量控制率目标达到 85%，对应设计降雨量 40.3mm。
2. 径流污染控制目标：海绵城市总体建设目标 SS 总量削减率约为 60%。
3. 排水管网提标改造目标：规划管网排水能力至 3 年一遇。
4. 超标雨水排放系统控制目标：利用绿地系统、现状水体营造多功能调蓄空间与行泄通道，应对不低于 30 年一遇的暴雨。

十 风貌景观规划

10.1 整体景观架构

延续“一轴两廊两区”的空间结构，强化城区空间尺度特征，塑造视觉核心。

1. 临平天湖风景区局部突出城市天际线，丰富城市景观界面；
2. 打造 2 条公共活力轴。

10.2 建筑设计引导

1. 从区域整体环境考虑，在建筑、空间与环境方面综合设计，体现富有现代气息和地域人文景观特色的新空间。

2. 加强景观界面设计，对本单元内主要道路如牧之路、学院路两侧绿化和建筑界面进行精心处理和多层次的绿化布局。

3. 重要地段和主干道节点进行重点控制，提出切实可行的控制要求。

10.3 功能空间设计指引

规划在主干道两侧控制绿化带结合布置开敞空间，强化入口景观，增强识别性。结合沿路绿化景观和周边自然景观，使本单元的绿色空间变化有序、节奏优美。本单元出入口和开敞空间应进行重点的景观设计，并通过道路绿化将各点串接起来，形成一组完整的景观序列。

10.4 建筑空间形态引导

建筑物的整体尺度应按照城市设计有关控制要求执行，以保证正常的土地开发秩序，形成协调的建筑物群体形态。

建筑体量：根据建筑物在同一平面的总面宽和最大对角线的尺度范围，建筑基本体量分为小尺度、中尺度、大尺度三种。

本单元建筑应以中、小尺度建筑为主。

10.5 界面引导

规划区内需要控制的主要界面包括沿牧之路的连续性界面，道路两侧设有绿化带，人们观赏景观是在车上以车行速度进行的，道路空间尺度较大，为避免单调无变化的街廓空间，以弱质连续性界面为佳，从而塑造出有韵律感、有变化、有节奏的道路空间。连续性界面的两侧建筑应保持连续和统一的尺度与建筑形式。

10.6 建筑色彩及形式引导

1. 外墙材料

建筑外墙材料原则上不作限制。除标志性建筑外，一般建筑主体外墙装修材料应与毗邻建筑相协调，同时注重与自身裙房的配合关系。

公共建筑裙房建议采用稳重的石材或仿石材料和透明或浅色玻璃。建筑主体不宜大面积使用镜面玻璃幕墙，如使用须经规划部门审查。鼓励新技术与新材料。

2. 建筑色彩

不宜大面积使用明亮耀眼或沉闷的颜色。石料和石块宜保持自然的色彩。玻璃和金属的颜色，宜选用柔和的中色调，为突出建筑的门窗、入口、节点，可用一定程度的对比色。

商业娱乐、文化建筑色彩以淡暖色或中性色为主，宜采用现代形式。

3. 建筑形式

建筑形式应与各片区风格定位统一，并体现地方特色与时代特色。

鼓励建筑形式的个性化同时，强调建筑之间形式的协调与对话，重点关注建筑的裙房，主体与屋顶三部分。

利用有特色、易识别的裙房，增强城镇肌理和地面空间利用。建筑裙房要强调体现“街景”，相邻建筑物裙房的高度、色彩、材质、雨棚、标识等方面应取得统一与协调。

裙房以上的建筑物后退，在满足设计构图和使用功能的同时，应最大限度地减少光线遮挡。

标志性建筑的建筑形式应突出强化其个性特征，一般建筑在相邻地块之间应具有相似性。

不允许建筑随意退让，以保障街道空间界面的完整性。

10.7 环境设施引导

环境要素控制是对规划区的地面铺装、种植形式、标识广告等进行规定，以保持规划区开放空间形态景观的秩序性。

结合绿化开敞空间及照明设计，鼓励设置小型公共艺术品，但应以不影响步行空间舒适性为原则。并且可以利用景观设施和街道家具增强开放空间的形态品质和使用舒适性。绿化种植的种类和形态应起到清晰界定功能空间的作用。

各功能分区应按照规划的绿地系统进行相应的细节景观环境设计，强化绿化系统的景观性和实用性。

10.8 照明设施引导

1. 设计原则

(1) 生态节能原则:灯光设计应以人体尺度和人的感受为出发点,局部重点商业广场可采用大面积的强光照明和高空激光照射。

(2) 以人为本原则:灯光设计应以人体尺度和人的感受为出发点,不采用地面强光照明,不使用发热量大的灯具,以保证活动人群的安全。

(3) 营造多层次的夜景灯光效果:结合道路、广场、建筑、水体等元素,采用不同的照明效果,营造一个层次丰富的现代工业园区。

2. 设计内容

(1) 牧之路、学院路等主要道路采用高泛光道路照明,其他道路采用普泛光照明。

(2) 本单元内标志性建筑,采用标志性照明,以突出其区域识别性。

(3) 商业地带广场采用重要广场照明,亮度比其他地区略高,其他地区采用普通照明,丰富整体灯光景观的层次性。

公共开放绿地采用点缀式照明,营造舒适祥和的休闲氛围。

10.9 标识系统引导

应分类别系统设计本单元标识牌系列,如建筑标识系统、交通标识系统、商业空间标识系统,给本单元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 0.9-1.2 米,步行者标识牌应该安装在墙体或其它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。

10.10 建筑高度控制

本次规划通过对单元内空间形态研究，确定规划范围内建筑高度分为三个层次。

高度一区： $H < 9m$ ，主要为社区服务、泵站、垃圾转运站等公共服务设施用地和市政设施用地；

高度二区： $9m \leq H \leq 24m$ ，主要为现状住宅；

高度三区： $24m < H \leq 54m$ ，主要为规划商品房开发以及配套商业设施。以小高层或高层为主。新建建筑高度不宜超过 54 米。

10.11 建设开发强度分区控制

本次规划落实《池州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》的规划开发强度要求，并根据开发用地的性质、区位等要素的综合考虑，根据开发强度分区管控要求，细化本区域开发强度分区。

规划范围内的开发强度按照 I、II、III 三个等级进行分区，具体要求如下：

强度 I 区： $FAR \leq 1.0$ ，主要为高等院校、中小学、幼儿园、社区服务设施等公共服务设施用地和市政设施用地。

强度 II 区： $1.0 < FAR \leq 1.5$ ，主要为现状住宅，以多层与小高层为主。

强度 III 区： $1.5 < FAR \leq 2.5$ ，主要为规划商品房开发以及配套商业设施。以小高层或高层为主。

十一 单元管控

11.1 单元管控

1. 单元划分：依据《池州市国土空间总体规划》（2021-2035 年），本单元为 ZHKF-20 单元。
2. 规划管控分区：本单元按一般地区进行管控。
3. 单元类型：本单元为综合开发单元。
4. 在规划管理中，单元的土地使用性质必须符合 ZHKF-20 单元用地结构一览表的相关要求，详见附表。
5. 用地分类以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《安徽省国土空间详细规划编制规程（试行）》为依据，规划用地性质一般分至二级类或三级类。

11.2 规划控制体系

规划控制体系分为强制性指标和指导性指标两类。

强制性指标包括地块用地性质、建筑密度、容积率、绿地率、建筑控制高度、交通出入口方位和公共服务设施配套要求、配建公共停车泊位等项，必须遵照执行。

指导性指标包括人口容量、建筑体量、形式、材料、色彩及开放空间、绿化空间等，为参照执行。

11.3 规划指标体系

1. 本单元地块开发强度遵照《池州城市控制性详细规划通则（修编）》2021 版中的相关规定。

2. 容积率为上限指标，地块内拟建项目的容积率不得超过规划指标；容积率控制必须与建筑密度控制配合实施。相关部门法规有规定最低开发强度的项目，应按要求达到最低限制。

3. 建筑密度为上限指标，地块内建筑密度不得超过规划指标。

4. 绿地率为下限指标，地块内的绿地率不得低于规划指标。

5. 同类使用性质且相临近的地块因成片开发的需要，图则所确定的容积率与建筑密度可适度互调，但互调的指标不得超出图则确定的容积率和建筑密度总指标，绿地率也不得低于图则规定的总指标。

6. 规划对本单元开发强度进行总体平衡和控制，在开发总容量不变的前提下，允许同类别的用地之间指标可适当互调，具体结合下一阶段城市设计工作进行进一步确定。

7. 本单元建筑高度主要控制主体建筑高度，实行上限控制，地块内的建筑高度遵循分地块图则对建筑高度的要求。建筑物的高度必须符合建筑间距、消防、城市设计景观等方面的要求。

8. 地块内所有建筑间距须符合防火、消防、抗震、环保、工程管线和文物、建筑保护等方面的要求，同时还应满足《池州城市控制性详细规划通则（修编）》2021 版中有关控制要求。

11.4 道路红线控制

本规划确定规划范围内的城市主干路和支路红线，包括道路交叉口用地范围的边界线为红线。

1. 道路红线范围内经池州市城乡规划行政主管部门批准, 可以按规划建设绿化、市政公用管线、交通管制设施、消防、环卫设施; 限制建设城市雕塑、霓虹灯、广告牌位; 不得建设与市政公用设施无关的建构筑物。

2. 需临时占用道路红线的单位或个人, 必须报请池州市城乡规划行政主管部门批准。占用期间, 如对道路红线范围内的道路及附属设施有损坏的, 应无条件恢复。

3. 道路红线一经确定, 未经原审批机关批准不得变更和调整, 对需要进行道路红线变更和调整的, 必须向池州市城乡规划行政主管部门提出申请, 并由具有相关资质的规划设计单位编制变更和调整方案。池州市城乡规划行政主管部门组织论证并按规定权限和程序审批。

11.5 城市黄线控制

单元内消防站、垃圾转运站用地边线为城市黄线, 黄线控制面积为 0.94 公顷。

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、必须控制的各类城市基础设施用地的控制界线。

1. 城市黄线一经批准, 不得擅自调整。
2. 在城市黄线范围内禁止进行下列活动:
 - (1) 违反城市规划要求, 进行建筑物、构筑物及其他设施的建设;
 - (2) 违反国家有关技术标准 and 规范进行建设;
 - (3) 未经批准, 改装、迁移或拆毁原有城市基础设施;
 - (4) 其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。

3. 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，应当依法向池州市城乡规划行政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。迁移、拆除黄线内城市基础设施的，应当依据有关法律、法规办理相关手续。

11.6 土地兼容性

用地兼容应遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，严格执行国家和地方相关法律法规、规章及技术标准。被兼容的建设内容不应对主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等方面的负面影响。

在主导用地性质之外可兼容允许类别的其他性质用地，兼容用地类型应满足《池州市详细规划通则》的规定。

11.7 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（容积率补偿标准需专题论证决定）。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。

十二 附 则

12.1 成果组成

规划成果分法定文件和技术文件。单元详细规划法定文件主要为文本、单元图则和数据库，技术文件包括图纸、说明书等附件。

12.2 管理建议

本规划由贵池区人民政府批准后，自公布之日起施行。本规划经公示后，由贵池区人民政府审批颁布后的规划文本及图则，具有法律效力，有关管理部门、建设单位和个人必须遵照规划严格执行。如因特殊原因需作适当调整时，必须按法定程序提出申请和进行修订，并报原审批机关审批备案。

数据库是建设国土空间规划“一张图”的重要内容，当文本和图则与数据库出现不一致情况时，以数据库为准。

12.3 解释权

本规划由贵池区自然资源和规划局组织编制，规划解释权及修订权归其所有。

附表：池州市中心城区 ZHKF-20 (教育园区) 单元用地结构一览表

要素类型		管控内容				管控方式
单元类型		综合开发单元				——
目标定位	目标定位	集科研院所、职业教育、基础教育等功能于一体的科教文化片区 打造“人文之心、智汇之核”				规则
	主导功能	科教文化				规则
用地面积		410.56 公顷				定界+指标
规模结构	建设用地规模	367.04 公顷				指标
	用地结构	代码	名称	面积(公顷)	比例	指标+规则
		01	耕地	10.76	2.62%	
		03	林地	30.51	7.43%	
		04	草地	0.02	0.01%	
		06	农业设施建设用地	0.27	0.07%	
		07	居住用地	28.13	6.85%	
		08	公共管理与公共服务用地	236.51	57.61%	
		09	商业服务业用地	13.31	3.24%	
		12	交通运输用地	68.90	16.78%	
		13	公用设施用地	1.16	0.28%	
		14	绿地与开敞空间用地	0.00	0.00%	
		15	特殊用地	4.71	1.15%	
		16	留白用地	14.17	3.45%	
		17	陆地水域	1.97	0.48%	
		其中：居住用地、商业服务业用地、留白用地比例不超过控制值；公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地和绿地与开敞空间用地比例不低于控制值。				
	总建筑面积	新增商业建筑面积≤11.57 万平方米。				指标
经营性用地规模	用地面积 13.45 公顷				指标	
公益性用地规模	公共管理与公共服务用地 236.51 公顷；交通运输用地 68.90 公顷；公用设施用地 1.16 公顷；特殊用地 4.71 公顷；保障性租赁住房、安置房等其他公益性用地 26.77 公顷。				指标	
地下空间总面积	——				指标	
人口规模	高校人口 3.5 万人，居住人口 1.0 万人，留白用地人口 0.5 万人				指标	
公共停车位	≥150 个				指标	
道路体系	路网密度	主干路路网密度为 1.10km/km ² ，次干路路网密度为 0.44 km/km ² ，支路网密度不低于 1.06km/km ²				指标
	道路规划	道路等级	道路名称	红线宽度	车道数量	定界+指标
		快速路	牧之路	60	6	
			主干路	陵阳大道	60	6
		次干路		学院路	50/40	4
			支路	马江路	24	2
		学院二路		7	2	定界+指标
		玉田路		15	2	
碧山路	12	2				
要素类型		管控内容				管控方式
底线约束	城镇开发边界	371.55 公顷				定界+指标
	永久基本农田	3.22 公顷				

池州市中心城区 ZHKF-20 (教育园区) 单元详细规划文本

	生态保护红线控制范围		0 公顷			定界+指标
	黄线范围		0.94 公顷			
	紫线范围		0.02 公顷			
	应急避难场所面积		—			
	灾害风险控制范围面积		—			
配套设施	要素类型		规模	数量	备注	—
	公共服务设施	池州市元墅颐养中心	1.93 公顷	1	保留现状	定位+指标
		安徽卫生健康职业学院附属医院	建筑面积 6818 m²	1	保留现状	—
		碧山初级中学	15 班	1	规划	定位+指标
		碧山小学	12 班	1	规划	
		碧山幼儿园	9 班	1	保留现状	
		南星幼儿园	6 班	1	保留现状	
		碧山社居委	—	1		
		南星社居委	—	1		
		碧山社区养老服务中心	—	1		
		南星社区养老服务中心	建筑面积 1000 m²	1	规划	
		碧山社区卫生室	建筑面积 180 m²	1	保留现状	
		南星社区卫生室	建筑面积 150 m²	1	保留现状	
	商业服务业设施	商场	—	—	结合教育园区综合服务中心设置	定位+指标
		生鲜超市	2 处	—	保留 2 处	定位+指标
	公用设施	10KV 开闭所	—	1	保留现状	定位+指标
		污水提升泵站	—	1		
		垃圾转运站	20 吨/天	1		
		公交首末站	—	1	结合规划停车场设置	
		公共厕所	建筑面积≥90 m²	2	保留 2 处	
	交通设施	社会停车场	—			定位+指标
其他控制	城市设计		—			指标+规则
	环境保护		—			指标+规则