



关于进一步加强山南新区建设项目 规划管理工作的通知

淮城规联〔2017〕5号

各建设单位：

为提升山南新区城市品质，营造宜居环境，塑造城市特色，经研究，现就进一步加强山南新区建设项目规划管理工作有关要求通知如下：

一、优化规划指标，加强规划管控和引导

为推进城市与生态融合发展，按照生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的原则，进一步提升规划管理指标管控，从现在起，对山南新区范围内凡未出让的建设用地提出以下规划管控要求：

（一）商住综合用地容积率不得大于 2.5，居住用地容积率不得大于 2.2。

（二）地下居住（含居住建筑户内的活动室、储藏室）建筑面积纳入容积率计算。

（三）一类居住用地配套商业计容建筑面积比例不得大于 3%，二类居住用地配套商业计容建筑面积比例不得大于 8%。



(四) 建筑退让城市道路红线控制指标按以下要求执行:

1.道路红线为 25 米以下城市道路,多、低层建筑与高层建筑、超高层建筑退让道路红线分别不小于 8 米、13 米、15 米;

2.道路红线为 25 米—40 米(含 25 米)城市道路,多、低层建筑与高层建筑、超高层建筑退让道路红线分别不小于 10 米、15 米、20 米;

3.道路红线为 40 米—60 米(含 40 米)城市道路,多、低层建筑与高层建筑、超高层建筑退让道路红线分别不小于 20 米、20 米、25 米;

4.道路红线为 60 米及以上城市道路,多、低层建筑与高层建筑、超高层建筑退让道路红线分别不小于 25 米、30 米、35 米;

5.主干路交叉口四周的建筑物,后退道路切角线、道路展宽段的距离,应按在退让道路标准段红线的基础上增加 10 米执行;其他道路交叉口四周的建筑物,按增加 5 米执行。

(五) 绿地率控制要求:

1.公共管理与公共服务设施用地绿地率不应小于 35%,其中医院、疗养院、学校、机关、社会团体等单位绿地率不得小于 40%;

2.居住用地绿地率不得小于 40%,并设置有一定规模的中心绿地;



- 3.商住综合用地不应小于 30%；
- 4.商业服务业设施用地不应小于 25%；
- 5.公用设施用地不应小于 30%。

二、坚持民生优先，强化公共配套设施建设

坚持民生优先导向，注重公共服务设施均衡布局，努力实现公共服务均等化。严格按照标准、规定、控制性详细规划通则等相关要求，优先配置各类公共服务设施，让市民能够就近购物、就医、上学、方便出行，享受舒适便捷的生活，着力打造配套设施最完善，生态环境最优的居住环境。

各类建设项目配建的各类公共服务设施，应与项目同步设计、同步施工（一期开工建设）、同步投入使用。分期实施的建设项目，应在一期开工建设时优先建设幼儿园、社区组织用房、物业服务用房、托老所、菜市场、公共厕所等配套公共服务设施。需移交的各类公共服务设施，其室内外装修、室外绿化景观、道路施工及水电气等硬件设施移交前应满足移交相关要求。

三、提升建筑品质，精心营造新区特色风貌

围绕建设人性化城市的目标，强化城市设计和特色塑造，加强城市与生态融合发展、建筑与环境融合协调，在实用、质量、观感、节能等方面求精致求美观。

（一）临主、次干路的居住区，其城市界面的通透率不宜小



于 25%，特殊情况下不应小于 20%。

（二）居住、商务办公建筑应以点式为主。高层居住建筑面宽不宜大于 50 米，多、低层居住建筑面宽不宜大于 60 米。

（三）沿城市主、次干路建设居住建筑的，建筑立面应按公共建筑要求处理。

（四）住宅设计应减少业主私搭乱建空间。高层住宅楼顶不得通过开门窗、预留洞口等形式设置与户内联通的平台或晒台。除特殊情况下，多、低层住宅屋顶应采用坡屋顶。

（五）加强阳台设计管理。高层、沿街以及设置隔层错位阳台的居住建筑不应设置开敞式阳台。

（六）容积率大于等于 1.8 的住宅小区应设置架空层，用作通道，布置绿化小品，提供居民休闲、交流的场所。架空层总建筑面积不应小于居住建筑底层总建筑面积的 50%。

（七）四层及以上住宅应设置电梯。

（八）沿城市快速路、主干路不得设置小门面商业建筑；鼓励商业设施沿生活性次干路、支路进行规划建设。

淮南市城乡规划局

淮南高新区（山南新区）管委会

2017 年 7 月 26 日