

池州市贵池区马衙街道 MYCZ-02 单元详细规划

文 本

目 录

第一章 总则	1		
第 1 条 规划目的.....	1		
第 2 条 规划依据.....	1		
第 3 条 规划范围.....	1		
第 4 条 规划原则.....	2		
第 5 条 规划效力.....	2		
第二章 定位与规模	2		
第 6 条 规划目标.....	2		
第 7 条 功能定位.....	2		
第 8 条 管控目标.....	3		
第三章 空间布局与土地利用	3		
第 9 条 土地利用总体布局规划.....	3		
第 10 条 总体单元布局.....	3		
第 11 条 土地利用分类.....	3		
第 12 条 土地利用布局控制.....	4		
第 13 条 “三条控制线”和“四线”空间布局.....	6		
第 14 条 公益性用地和经营性用地布局.....	6		
第 15 条 开发强度、建筑高度控制.....	6		
第四章 蓝绿空间	7		
第 16 条 蓝绿空间布局.....	7		
第五章 历史文化保护	8		
第六章 风貌景观	8		
第 17 条 单元景观风貌体系.....	8		
第七章 公共服务设施与住房保障	8		
第 18 条 文化设施.....	8		
第 19 条 教育设施.....	8		
第 20 条 医疗卫生设施.....	8		
第 21 条 商业服务业设施.....	8		
第 22 条 住房保障.....	8		
第八章 综合交通	9		
第 23 条 道路系统结构.....	9		
第 24 条 道路断面.....	9		
第 25 条 交通设施规划.....	9		
第九章 公用设施	9		
第 26 条 给水工程规划.....	9		
第 27 条 排水工程规划.....	9		
第 28 条 电力工程规划.....	9		
第 29 条 通信工程规划.....	10		
第 30 条 管线综合规划.....	10		
第 31 条 环卫工程规划.....	10		
第十章 安全和综合防灾	10		
第 32 条 地质灾害隐患.....	10		
第 33 条 防洪工程和山洪灾害防治工程.....	10		
第 34 条 消防工程.....	10		
第 35 条 抗震减灾工程.....	10		
第十一章 地下空间	11		
第十二章 综合防灾系统	11		
第 36 条 地质灾害防治.....	11		
第 37 条 防洪、山洪灾害防治.....	11		
第 38 条 消防工程规划.....	11		
第 39 条 抗震减灾规划.....	12		
第十三章 城镇单元更新	12		
第 40 条 城镇单元更新目标.....	12		
第 41 条 城镇单元更新原则.....	12		

第 42 条 城镇单元更新计划	12
第 43 条 城镇单元更新范围	13
第十四章 重要控制线	13
第 44 条 永久基本农田	13
第 45 条 生态保护红线	13
第 46 条 城镇开发边界	13
第 47 条 绿线	13
第 48 条 蓝线	14
第 49 条 黄线	14
第 50 条 紫线	14
第十五章 规划实施	14
第 51 条 实施时序	14
第 52 条 公众参与	14
第十六章 附则	14
第 53 条 生效时点	14
第 54 条 规划调整程序	14
第 55 条 规划实施	15
第 56 条 定期维护情形	15
第十七章 附表	15
第十八章 其他内容	17
第 57 条 名词解释	17
房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/3，且不超过 1/2 者为半地下室。	18
指九华山大道以西、石城大道以北、秋浦河以东、长江以南的围合区域。	18
第 58 强制性条文	18
第 59 条 用词说明	18

第一章 总则

第1条 规划目的

为保证贵池区马衙街道城镇单元快速健康地发展，科学合理地进行开发建设，根据《城市规划编制办法》及有关法律、法规，建构控制详细规划与城市设计相结合的管理操作体系，将规划成果转化为有效的管理工具，提高规划的可操作性，特编制贵池区马衙街道 MYCZ-02 单元详细规划（以下简称本次规划）。本规划统筹安排规划范围内的土地使用和各项建设，为片区开发建设提供法定依据。

第2条 规划依据

1. 法规依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日起施行）；
- (2) 《城市规划编制办法》（建设部令第146号）；
- (3) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- (4) 《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93 2002年版）；
- (5) 《城市控制性详细规划编制规范》安徽省建设厅；
- (6) 《工业项目建设用地控制指标》（自然资源部）（2023）；
- (7) 《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》；
- (8) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资源部，2023年11月）
- (9) 《安徽省县级国土空间总体规划编制指南（试行）》（安徽省自然资源厅，2021.08）

(10) 《池州城市控制性详细规划通则》（2021年4月）。

2. 相关规划

- (1) 《池州市国土空间总体规划（2021-2035）》（皖政秘〔2024〕53号）；
- (2) 池州市国土空间总体规划“三区三线”划定成果以及核实处置后的永久基本农田；
- (3) 《池州市贵池区马衙街道国土空间总体规划（2021-2035年）》（征求意见稿）；
- (4) 《池州市贵池区中长期综合交通发展规划》（2024年5月）；
- (5) 《池州市县道网规划（2017年-2030年）》；
- (6) 《池州市贵池区消防设施国土空间专项规划（2021-2035年）》；
- (7) 《池州市贵池区供水一体化专项规划（2021-2035年）》；
- (8) 《池州市贵池区水利发展“十四五”规划》；
- (9) 《池州市贵池区电力专项规划（2019-2035年）》；
- (10) 《池州市地质灾害防治“十四五”规划（2021-2025年）》；
- (11) 《安徽省池州市城市防洪规划》（2009-2020）；
- (12) 《池州市养老服务设施专项规划》；
- (13) 《池州市贵池区马衙街道滨河社区村庄规划（2021-2035）》。

3. 图形依据

①1: 1000 地形测量图。

第3条 规划范围

马衙街道位于池州市中心城区东部近郊，是池州市中心城区的东部门户，

西接中心城区站前区与平天湖，东邻墩上，北连梅龙，南依里山。马衙街道 MYCZ-02 单元位于马衙街道的东部。

本次规划范围 15.2647 公顷，其中，城镇开发边界内 15.2391 公顷，城镇开发边界外 0.0200 公顷，东至灵芝村加油站，南至灵芝村文化活动中心，西至马金山村商业用地，北至 318 国道。318 国道从北部穿境而过，连接市区与青阳、九华山，凤鸣大道位于单元北部，连接江南集中区与 318 国道，交通十分便捷。

第 4 条 规划原则

1. 整体性原则
2. 生态优先原则
3. 持续发展原则
4. 以人为本原则

第 5 条 规划效力

规划范围内的一切建设和土地利用活动，均应依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，按照本规划执行。

下一层次规划应遵循本规划的原则和具体要求进行编制。确因需要对本规划作出重大变更时，须按原审批程序进行审批；对本规划作局部调整时，应报池州市自然资源和规划局主管部门审批。

第二章 定位与规模

第 6 条 规划目标

以“生态康养、宜居宜游”为导向，打造一个以生态康养为主，集休闲旅游于一体的城镇单元

1. 区位优势：市区近郊，紧邻江南产业集中区，318 国道由北部穿境而过，交通便捷，是“大黄山”国际文化旅游圈山水康养休闲重要节点，是承担 MYCZ-02 单元休闲康养服务职能，打造城市近郊的休闲康养圣地。

2. 资源引领：九华天池景区等旅游资源汇集，秋浦仙境风景名胜保护区生态优势突显，位处九华山与池州市城区连接线中心，是游客必经之地，打造以康养休闲为主的休憩驿站。

3. 生态怡人：各方面城市功能和谐完善、别具一格、个性鲜明，城市交通、市政、公共配套设施完备和先进的优质宜居片区。

第 7 条 功能定位

依托马衙街道空间规划“两心、一轴一带、两片”的整体格局。对马衙街道 MYCZ-02 单元进行功能分区深化，完善“生态康养”服务功能。打造一个生态康养、宜居宜游的城镇单元。

生态旅游：主要依托九华天池景区、灵芝古镇、新四军沿江团部驻军旧址、岱岭古道、四岭水库等特色景观风貌节点；以及文旅项目的建设，如：雒仙镇、瑶池小镇、依托九华天池风景区等重点发展星级农家乐等配套设施齐全，街道周边商业服务业体系较为完善。

休闲康养：生活配套设施相对完善，十五分钟生活圈，池州市区近郊，自然资源丰富，生态优良，区位优势，交通便捷，宜居宜游。

将马衙街道 MYCZ-02 单元打造成为一个：以休闲康养为核心，以生态宜居为导向，致力于文旅康养产业打造，与 MYCA-01 单元联合发展文旅休闲产业。

第 8 条 管控目标

1) 人口容量

本片区控制人口规模为 2000 人。

2) 建设用地规模

规划范围内总用地面积 15.2647 公顷，其中建设用地面积 10.2086 公顷，占总用地面积的 81.94%，非建设用地面积 5.0561 公顷，占总用地面积的 18.06%。

第三章 空间布局与土地利用

第 9 条 土地利用总体布局规划

1. 按照《安徽省国土空间详细规划编制规程（试行）》中控制性详细规划编制要求，完成规定的各项内容。

2. 贯彻池州市国土总体规划和马衙街道国土空间总体规划中的强制性内容，落实其各项基础设施和公共服务设施用地，并结合地块的具体情况，统筹兼顾，研究规划建设的目标。

3. 处理好聚集地内各地块各项控制性指标与土地使用规划管理的关系。

第 10 条 总体单元布局

依据马衙街道空间规划中“两心、一轴一带、两片”的产业空间总体布局，马衙街道 MYCZ-02 单元处于康养服务中心，主要承康养休闲服务和文旅服务等功能。依托马衙街道空间规划总体布局中对 MYCZ-02 单元的定位，对于单元布局结构进行深化，形成“一心、一轴、两片”的布局结构。

一心：指康养服务中心，依托灵芝村党群服务中心，构建康养服务中心，主要康养及文旅服务等职能；

一轴：以 318 国道为轴，依托现状九华天池景区等文化旅游资源，沿线发展康养服务产业链，形成一条产业经济发展轴。

两片：现代产业风貌区，以金山 4S 店和育苗中心为单元产业发展片区；居住生活风貌区，现状居民生活设施相对齐全，对单元范围内的风貌进行翻新美化，提升居住生活景观，形成现代宜居的生活风貌区。

第 11 条 土地利用分类

规划范围内总用地面积 15.2647 公顷，居住用地（07）、公共管理与公共服务用地（08）、商业服务业用地（09）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）六大类，各地类面积见下表：

表 3.1 规划用地平衡表

用地代码与名称		用地面积(公顷)	比例(%)	备注	
07	居住用地		7.4094	48.54%	
	其中	0701 城镇住宅用地	7.2672	47.61%	
		其中	070101 一类城镇住宅用地	3.5670	23.37%
			070102 二类城镇住宅用地	3.7002	24.24%
			0704 农村社区服务设施用地	0.1422	0.93%
08	公共管理与公共服务用地		0.1385	0.91%	
	其中	0803 文化用地	0.1129	0.74%	
		0806 医疗卫生用地	0.0256	0.17%	
		其中	080602 基层医疗卫生设施用地	0.0256	0.17%
09	商业服务业用地		3.2702	21.42%	
	其中	0901 商业用地	3.2702	21.42%	
12	交通运输用地		2.9336	19.22%	
	其中	1202 公路用地	0.2752	1.80%	
		1207 城镇村道路用地	2.0968	13.74%	
		1208 交通场站用地	0.5616	3.68%	
		其中	120803 社会停车场用地	0.5616	3.68%
13	公用设施用地		0.0702	0.46%	
	其中	1301 供水用地	0.0479	0.31%	
		1303 供电用地	0.0223	0.15%	
14	绿地与开敞空间用地		1.4428	9.45%	
	其中	1401 公园绿地	0.3484	2.28%	
		1402 防护绿地	0.7344	4.81%	
		1403 广场用地	0.3600	2.36%	
总计		15.2647	100.00%		

第 12 条 土地利用布局控制

(一) 居住用地布局 (07)

规划居住用地面积为 7.4094 公顷，占规划用地比例 48.54%，其中村庄社区服务设施用地 0.1422 公顷，城镇住宅用地 7.2672 公顷（其中一类城镇住宅用地 3.5670 公顷，二类城镇住宅 3.7002 公顷）均位于一处。分为 1 个居住社区。

1. 灵芝新村安置片区

主要指 318 国道以南，灵芝村村委会周边。以现状已建区为主，楼层主要分为 3 层及以下和 4-6 层安置小区为主，居住用地总面积 7.2672 公顷，设有便利店、卫生室、停车位，以及居民健身活动场地及小区绿化，完善单元文旅商业配置，同时满足居民生活需求。

(二) 公共管理与公共服务用地布局 (08)

规划公共管理与公共服务用地 0.1385 公顷，占规划用地比例 0.91%，其中文化用地 0.1129 公顷；医疗卫生用地 1.2472 公顷。

1. 文化用地

MYCZ-02 单元文化用地主要是灵芝村法治文化广场，占地面积 0.1129 公顷，规划保留，位于灵芝村村委会以南，单元最南侧。

2. 医疗卫生用地

MYCZ-02 单元医疗卫生用地主要为灵芝村卫生室。现状与灵芝村党群服务中心结合设置，规划迁建卫生室位于法治文化广场东南侧，占地面积 0.0256

公顷。

(三) 商业服务业用地布局 (09)

规划商业服务业用地 3.2702 公顷，均为商业用地。主要为金山村金山 4S 店项目。

(四) 工业用地布局 (10)

MYCZ-02 单元范围内无工业项目。

(五) 交通运输用地布局 (12)

交通运输用地主要为公路用地、城镇村道路用地、交通场站用地，用地面积 2.9336 公顷。形成“三横三纵”的骨干路网布局，“三横”为 318 国道、纬一路、纬二路，“三纵”为经一路、经二路、经三路从南到北通向 318 国道。

1. 公路用地

规划范围内公路用地主要是 318 国道依托现状道路进行改造升级，保持现状宽度 25m，用地规模 0.2752 公顷。

2. 城镇村道路用地

经一路、经二路、纬一路、纬二路、纬三路为城镇村道路用地，用地规模 2.0968 公顷，其中经一路、纬一路、纬二路为规划扩宽道路，经二路、经三路为现状保留。

3. 交通场站用地

交通场站用地主要是停车场，用地规模 0.5616 公顷。现状保留 3 处，村委会、小区内部 2 处停车场；规划扩建 318 国道与单元入口处停车场，新建一

处位于金山 4S 店入口处。

(六) 公用设施用地布局 (13)

MYCZ-02 单元公用设施用地主要是供电用地、供水用地。供电用地位于法治文化广场北侧，用地面积 0.0223 公顷；供水用地位于单元居民点西侧，为加压泵站，用地面积 0.0479 公顷。

(七) 绿地景观布局 (14)

马衙街道区的绿地与开敞空间用地面积 1.4428 公顷，占规划面积比例 9.45%。

1. 公园绿地

规划西侧及南侧空闲地块建设小型公园绿地，增加单元绿化空间，美化单元风貌，为居民增加休闲空间，占地面积为 0.3484 公顷。

2. 活动广场

规划保留现状活动广场 1 处，位于灵芝村村委会北侧占地面积 0.1556 公顷，规划新建 2 处活动广场位于灵芝村村委会西侧和单元东侧经三路中部南侧占地面积 0.2045 公顷

3. 防护绿地

规划沿 318 国道以及部分支路两侧，增加绿化空间，改善单元道路风貌，面积约 0.7344 公顷。

第 13 条 “三条控制线”和“四线”空间布局

(一) “三条控制线”

规划范围内不涉及生态保护红线、永久基本农田，城镇开发边界面积 15.2391 公顷。

(二) “四线”

规划范围内“四线”主要为绿地与开敞空间“绿线”、“黄线”基础设施用地，无历史文化资源保护“紫线”和水域“蓝线”。

“绿线”：规划范围内“绿线”范围面积为 1.4428 公顷，其中公园绿地面积为 0.3484 公顷，主要为规划 2 处小型公园；防护绿地 0.7344 公顷，主要为 318 国道及支路两侧绿化用地；广场用地 0.3600 公顷，主要为闲活动广场。

“黄线”：规划范围内“黄线”范围面积为 0.6318 公顷，主要为社会停车场 0.5616 公顷，公用设施用地包括供电用地和供水用地 0.0702 公顷。

第 14 条 公益性用地和经营性用地布局

(一) 公益性用地

规划范围内公益性用地面积 11.9945 公顷，占规划面积比例 78.58%。其中城镇社区服务设施面积 0.1422 公顷，安置房（一类城镇住宅用地）面积 3.5670 公顷，（二类城镇住宅用地）面积 3.7002 公顷，公共管理与公共服务用地面积 0.1385 公顷，交通运输用地面积 2.9336 公顷，公用设施用地 0.0702 公顷，绿地与开敞空间用地 1.4428 公顷。

(二) 经营性用地

规划范围内经营性用地 3.2702 公顷，占规划面积比例 21.42%。为商业服务业用地面积 3.2702 公顷。

第 15 条 开发强度、建筑高度控制

1. 强度控制原则

- 1) 各管理单元确定的计算容积率的建筑量上限不得突破。
- 2) 规划的交通、市政、公服设施的容积率指标为参考值，在修建性详细规划阶段可结合设施设置的相关规范合理调整。
- 3) 规划的实施过程中，需要对细分地块进行合并开发的或者对地块进行细分开发的，地块建设量应保持不变
- 4) 管理单元内建设总量、各类配套设施数量与规模保持总量平衡，若某一地块实际开发时容积率高于规划指标，则必须在同一规划管理单元内性质相同的其它地块相应地降低容积率；若某一地块由于实际开发难度较大而不能安排规划要求的配套设施，则必须在同一规划管理单元的其它地块内落实。

2. 用地强度控制

1) 建筑密度、容积率

建筑密度与容积率控制均按照上限控制，同时应符合国土、规划、环保等相关法律法规中关于土地开发强度下限的要求。建筑密度除应满足总建筑密度的控制要求外，还应同时高层建筑的控制要求。控制要求见表 3-2。

2) 绿地率

绿地率按下限控制，图则中规定之绿地面积不得减少，各类用地的绿地率控制要求见表 3-2

3) 建筑高度

规划范围各类建筑物高度按上限控制。沿街建筑的高度必须符合下列公式的规定： $H \leq 1.5(W+S)$ ，式中 H 为沿街建筑高度，W 为规划道路红线宽度，S 为建筑后退红线距离。建筑物临两条道路红线以上的，按较宽的道路红线计算其控制高度。规划范围内商业、商务用地的建筑控制高度为建议高度，可根据城市空间形态要求弹性控制。建筑控制高度详见表 3-2。

表 3-2 主要建设用地使用强度、建筑高度控制表

用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度控制 (m)
一类城镇住宅用地	1.2	22	45	12
二类城镇住宅用地	1.8	26	40	24
医疗卫生用地	1.2	25	35	24
公用设施用地	0.8	20	30	12
商业服务业用地	1.8	30	30	24
公用设施用地	消防用地	—	—	—
	邮政用地	—	—	—
	环卫用地	—	—	—

第四章 蓝绿空间

第 16 条 蓝绿空间布局

(一) 绿地空间

1. 控制范围

本次规划绿线范围主要包括公园绿地、防护绿地、广场三大类的控制线，总面积 1.4428 公顷，人均绿地 7.5375 平方米。具体控制如下：

公园用地绿线：规划范围内新建 2 处小型公园，面积为 0.3484 公顷。

防护绿地：主要指沿 318 国道和支路两侧形成的防护绿地，绿廊宽度 2-5 米，面积为 0.7344 公顷。

广场用地绿线：主要指现状灵芝村村委会北侧及单元东侧入口道路中部的活动广场，面积 0.3600 公顷。

2. 控制要求

规划绿线同批准的规划一并公布，由建设行政主管部门登记造册，编制规划绿线控制图，并编制分期实施计划。《城市绿线管理办法》规定了在城市绿线范围内禁止进行以下活动：

- 1) 有关部门不得擅自批准在城市绿线范围内进行建设；
- 2) 因建设或其他特殊情况需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续；
- 3) 城市绿线范围内不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出；
- 4) 任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设

置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动。

(二) 蓝线空间

规划范围内不涉及历史文化保护“蓝线”。

第五章 历史文化保护

规划范围内不涉及历史文化保护“紫线”。

第六章 风貌景观

第 17 条 单元景观风貌体系

规划 MYCZ-02 单元塑造“一心一轴两区”的布局体系。

一心：即康养服务中心，依托灵芝村村委会，构建康养服务中心，主要承担康养及文旅服务等职能；

一轴：以 318 国道为轴，依托现状九华天池景区等文化旅游资源，沿线发展康养服务产业链，形成一条产业经济发展轴。

两区：居住生活区，利用待开发地块建设安置小区，并增加相应的配套设施，推动单元城镇化发展，丰富单元结构；

产业发展区：以金山 4S 店所形成一个集销售、售后服务、零配件供应、信息反馈及多种增值服务为一体的综合性的产业发展区域。

第七章 公共服务设施与住房保障

第 18 条 文化设施

规划一处活动广场中心，位于单元东侧，独立占地，面积为 972 m²。

第 19 条 教育设施

规划范围教育设施与 MYCZ-01 单元共享。

第 20 条 医疗卫生设施

规划新建灵芝村卫生室 1 处，占地面积 256m²。

第 21 条 商业服务业设施

规划新建商业用地 1 处，占地面积 32702m²；主要为金山村汽车服务产业。

第 22 条 住房保障

规划范围内城镇住宅用地面积 7.2672 公顷，均为保障性住宅用地，层数为 3-6 层。

表 7.1 公共服务设施一览表

设施类别	分级	规划名称	数量	用地面积 (平方米)	是否 独立 占地	备注
公共文化设施	社区级	文化活动中心	1	/	是	现状保留
公共体育设施	社区级	小型健身活动场地	2	—	否	结合广场用地、新建居民住宅配置
				—	否	
医疗卫生设施	社区级	灵芝村卫生室	1	256	是	新建卫生室
商业服务业设施	社区级	供水	1	479	是	新建供水泵站
	社区级	供电	1	223	是	现状保留

第八章 综合交通

第 23 条 道路系统结构

规划范围内道路分为快速路、支路两种。

各道路红线宽度为：快速路 25 米，支路纬一路、经一路 8.5 米；纬二路 7.5 米；经二路、经三路 6 米。

第 24 条 道路断面

表 8.1 道路断面规划一览表

道路等级	断面名称	道路名称	长度(千米)	红线宽度(米)	标准横断面	备注
快速路	A-A	G318 国道	0.482	25	0.0+3.5+18.0+3.5+0.0	现状
支路	B-B	纬一路	0.402	8.5	0.0+0.75+7.0+0.75+0.0	提升改造
		经一路	0.427	8.5		提升改造
支路	C-C	纬二路	0.301	7.5	0.0+0.75+6.0+0.75+0.0	提升改造
支路	D-D	经二路	0.182	6	0.0+0.0+6.0+0.0+0.0	提升改造
		经三路	0.178	6		提升改造

第 25 条 交通设施规划

规划范围内设置 5 处停车场，停车场 1 位于灵芝村村委会北侧；停车场 2 位于纬二路线北侧；停车场 3 位于经三路西侧；停车场 4 位于单元东侧入口处，停车场 5 位于金山 4S 店入口处。

第九章 公用设施

第 26 条 给水工程规划

规划范围内由城区统一供水，居住片区西侧设置一处加压泵站，至 2035 年，灵芝片区用水量约为 0.04 万立方米/日。

规划范围内给水管道沿道路铺设，给水干管 DN300 沿经一铺设，接入加压泵站，给水支管 DN200 沿经二路、经三路、纬二路等其他支路铺设。

第 27 条 排水工程规划

(一) 污水工程规划

污水排放采用雨污分流制。至 2035 年，灵芝区污水量约为 0.03 万立方米/日，现状北侧的 1 处污水处理设施处理规模达到 500 吨/日，满足单元需求，尾水执行一级 A 标准后排入九华河，污水管沿道路铺设，管径为 DN200-DN300。

(二) 雨水工程规划

规划范围内沿道路规划铺设雨水管道，雨水经雨水管道收集后就近分散排入周边水体、坑渠，管径为 DN200-DN300。雨水管道起始端覆土深度不小于 0.7 米，干管起点埋深控制在 1.3 米左右，不同管径的雨水管道原则上采用管顶平接。

第 28 条 电力工程规划

至 2035 年，马衙街道镇区用电负荷为 0.12 万千瓦电源接自现状单元内部配电房。

规划电网电压等级为 0.38 千伏，单元内设施配电室，采用环、枝状相结合的电网进行供电。主干线形成环网，并设电力环网开关，支线呈枝状布置。采用电力电缆铺设。

第 29 条 通信工程规划

（一）通信设施

规划范围内通信管道原则上建设在道路西侧、北侧人行道或绿化带下，通信管道采用 PVC 塑料管。通信管道接驳池州市市区市政通信管网，由池州市市区通信设施供给。加快 5G 网络建设，重点推进办公场所等重点区域 5G 基站和配套网络建设，同时对人流量较大的公共区域基站进行 4G 覆盖补点、扩容和优化。加快片区光纤宽带接入网深度覆盖建设，打造千兆宽带网络，加大旧居民区光纤改造力度，实现镇区有线宽带全覆盖。

（二）邮政设施

规划范围内规划无邮政设施，与 MYCZ-01 单元共享，位于马衙街道办事处对面，满足居民生活需求。

第 30 条 管线综合规划

管线平面布置原则：

给水管、通信管道一般布置在道路东侧或南侧的人行道(绿化带)下；电缆沟一般布置在道路西侧或北侧的人行道(绿化带)下。

污水管道一般布置在道路西侧或北侧的非机动车道下，排水管道一般布置在道路东侧或南侧的非机动车道下，如无敷设空间时，可布置在机动车道下，道路红线多 30 米时，宜双侧布管。

第 31 条 环卫工程规划

至 2035 年，马衙街道 MYCZ-02 单元生活垃圾产量为 0.65 吨/日。

根据《池州市贵池区马衙街道国土空间总体规划（2021-2035 年）》初步成果，规划设置一处生活垃圾中转站，采用小型机动车进行垃圾收集；结合行政办公设施布局 1 处公共厕所，垃圾箱按间隔 25-50 米设置。

第十章 安全和综合防灾

第 32 条 地质灾害隐患

根据《池州市地质灾害防治“十四五”规划（2021-2025 年）》，灵芝片区属于中低易发区范围，该区处于丘陵地带，地貌类型以低丘为主，地形起伏较小。该区域工程地质岩组较多，人类工程活动强烈，部分区域有崩塌、滑坡等地质灾害。

本次规划范围内并未涉及地质灾害点。

第 33 条 防洪工程和山洪灾害防治工程

规划范围内不涉及防洪、山洪灾害防治等灾害点，未安排防洪工程和山洪灾害防治工程。

第 34 条 消防工程

根据《池州市贵池区消防设施国土空间专项规划（2021-2035 年）》，保留马衙街道现状消防站，占地面积 2757m²，位于马衙大道西北侧。

第 35 条 抗震减灾工程

马衙街道抗震设防烈度为 7 度，重要的生命线工程、易发生次生灾害的设施应适当提高设防标准，按度设防。各类主要建筑在规划设计时应结合当地抗

震设防标准和国家有关技术规范确定合理的抗震设防标准和措施，保证在发生地震时，能在政府领导和各部门配合下，有效地组织人员疏散与抢险救护，减轻生命线工程的破坏。

第十一章 地下空间

本次规划不安排地下空间。

第十二章 综合防灾系统

第 36 条 地质灾害防治

规划范围内未涉及地质灾害点，防治重点是开展年度地质灾害调查，完善地质灾害监测系统。

对威胁县城、集镇、学校、景区、重要基础设施和人口聚集区，且难以实施避险搬迁的极高、高风险地质灾害隐患点和经识别、调查新发现的稳定性差、风险等级高、不宜避让搬迁的地质灾害隐患点，实施工程治理。对受损或防治能力降低的地质灾害治理工程，应及时采取清淤、加固、维护、修缮等措施，确保防治工程长期安全稳定运行。对险情紧迫、治理措施。

相对简单的地质灾害隐患点，采取投入少、工期短、见效快的工程治理措施，及时排危除险，切实减轻灾害威胁。

第 37 条 防洪、山洪灾害防治

规划范围内不涉及防洪、山洪灾害防治等灾害点。

第 38 条 消防工程规划

城市消防工作的方针是“预防为主，防消结合”。首先，在城市布局、建筑设计中，采取一系列防火措施，减少和防止火灾灾害；其次，消防队伍、消防设施建设、消防制度和指挥组织机制应健全，保证火灾的及时发现，报警和有效组织扑救。

城市消防标准按以下执行：

1) 消防道路

①主干道与次干道相接，以保证消防车在紧急情况下顺利通行。

②消防道路应结合规划道路统一建设，各地块应有 2-3 条出入口与主干道连接。

③路桥应承受 30 吨大型消防车通行的能力。

④消防车道穿过建筑物、构筑物的净高、宽不小于 4.5m，并在醒目处悬挂消防通道标志。

⑤消防道路宽度单车道不小于 4m，双车道不小于 7m，转弯半径不小于 9m，道路上空管架等构筑物，净高不小于 4.5m。

⑥大型建筑应设环型消防车道，居住小区道路设计必须满足各种消防车辆通行要求。

2) 建筑物消防间距

多层建筑与多层建筑的防火间距不应小于 6.0m，高层建筑与多层建筑的防火间距不小于 9.0m，高层建筑与高层建筑的防火间距不应小于 13.0m。

马衙街道 MYCZ-02 单元消防依靠马衙集镇消防站，现有 1 处志愿消防队。

位于 MYCZ-01 单元西侧，现状为二级专职消防队，满足马衙街道建设发展和消防安全需求的同时也可以协作周边镇（街道）村（社区）的消防防护工作。马衙街道现有加压泵站，水源取自城市供水管网，日最高供应量约 0.5 万吨/日，在满足马衙街道周边地区的生产、生活、消防需要的同时在马衙河设置一处临时取水口作为备用消防水源。能够满足消防用水需求，可作为消防供水水源。

随着城乡供水一体化的推进，马衙街道未来生活及消防用水由城市管网通过加压泵站提供，规划对马衙街道日最高供应量为 0.6 万吨/日。

第 39 条 抗震减灾规划

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2001）安徽省区划一览表，本区抗震设防烈度为 7 度。

区内公共绿地、广场、停车场等开敞空间应作为灾害发生时紧急避难所，其布局应符合有关服务半径，并通过主次干道联系，组成一个快速安全疏散系统。主次干道两侧建筑后退道路红线，应确保震情发生建筑倒塌堆积后，仍有 5-7 米疏散通道。

建议本区需要应急避难的人口按照规划居住人口和岗位人口的 15% 计算，则需要应急避难的人口为 1200 人，根据应急避难场所人均有效面积 3 平方米的标准，本区需要安排避难场所 1.2700 公顷（区内完全可以满足需求），区内可以作为避难场所的资源主要是街头绿地、活动广场、停车场等。疏散半径 $\leq 2\text{km}$ 。

第十三章 城镇单元更新

第 40 条 城镇单元更新目标

落实国土空间总体规划，促进生产、生活、生态空间布局优化，增进民生福祉，提升城镇竞争力，推动城镇高质量发展。

第 41 条 城镇单元更新原则

1. 坚持规划统筹。规划是发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是优化空间资源配置、开展各类开发保护建设活动的基本依据。
2. 坚持底线管控。严守资源安全底线，应严格落实国土空间规划确定的各类管控要求，坚持民生保障、公益优先、补齐短板、保障安全、修复生态、保护传承历史文化持续改善人居环境品质。
3. 坚持节约集约。应坚持节约集约利用土地，将存量空间作为规划对象，提倡土地混合使用和空间功能复合促进空间资源的高效利用。
4. 坚持绿色低碳。应以生态优先、绿色发展为导向，充分体现人与自然的和谐发展，推进高质量发展，适应未来发展需要。
5. 坚持多方参与。维护资源资产权益，尊重合法权益，建立多元主体全过程、实质性、高效率的参与机制，促进合作共赢。

第 42 条 城镇单元更新计划

1. 促进产业发展

落实国土空间总体规划要求，做实康养休闲、文旅融合。。

一方面借助九华天池景区及其周边旅游资源，促进乡村休闲旅游产业发展，建立健全旅游相关服务体系。

另一方面依托区域优势，主要依托灵芝片区周边的旅游资源以及相应的旅游配套设施吸引游客；利用灵芝古镇文化为平台，打造池州市休闲名片、康养休闲产业节点。

2. 扩容升级基础设施

规划范围内完善支路网络，同时对现状其他道路进行提升改造；

对现状停车场进行提升扩容，并在金山 4S 店入口处新建 1 处停车场；

对给水、排污、雨水、电力、通信、等管线进行提升扩容，以满足不断增长的居民生活需求；

完善污水处理设施管网，健全垃圾中转设施，并增加垃圾桶数量，改善生活环境。

3. 提升社区宜居水平

以建设“15 分钟社区生活圈”为目标，重点改善居民住房条件，重点开展市政基础设施更新改造，重点完善公共空间和公共服务设施，重点保障生命安全通道畅通，合理解决停车难问题，同步开展风貌和环境整治，积极通过存量挖潜和扩容提质，盘活存量闲置和低效利用的房屋和用地，关注弱势群体，补齐短板，消除公共服务盲区，切实提升社区宜居水平。

4. 优化公共空间格局和品质

因地制宜地增加公共空间的数量和规模，着力完善公共空间布局，优化公共空间功能，强化公共空间的慢行可达性，提升公共空间的服务辐射范围和服务品质；重视城市蓝绿空间等生态系统要素，在保护并修复生态系统功能的基础

上着力提升城镇公共空间的环境品质和生态服务功能。

第 43 条 城镇单元更新范围

城镇单元更新范围为本次规划范围，面积 15.2647 公顷，其中城镇开发边界内 15.2391 公顷，更新范围囊括街道主要居住、发展、综合服务等领域。

第十四章 重要控制线

第 44 条 永久基本农田

规划范围内不涉及永久基本农田。

第 45 条 生态保护红线

规划范围内不涉及生态保护红线。

第 46 条 城镇开发边界

本次规划范围内，城镇开发边界面积 15.2391 公顷。

第 47 条 绿线

规划范围内“绿线”范围面积为 1.4428 公顷，其中防护绿地 0.7344 公顷，主要为沿 318 国道和支路两侧形成的防护绿地；广场用地 0.3600 公顷，主要为现状灵芝村村委会北侧及单元东侧入口道路中部的活动广场。

规划绿线同批准的规划一并公布，由建设行政主管部门登记造册，编制规划绿线控制图，并编制分期实施计划。《城市绿线管理办法》规定了在城市绿线范围内禁止进行以下活动：

- 1) 有关部门不得擅自批准在城市绿线范围内进行建设；
- 2) 因建设或其他特殊情况需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续；

3) 城市绿线范围内不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出；

4) 任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动。

第 48 条 蓝线

规划范围内不涉及水域保护“蓝线”。

第 49 条 黄线

规划范围内“黄线”范围面积为 0.6318 公顷，其中供水供电用地面积为 0.0702 公顷，其他公用设施用地面积为 0.5616 公顷。

《城市黄线管理办法》规定了在城市黄线范围内禁止进行以下活动：违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；违反国家有关技术标准 and 规范进行建设；未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；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。

第 50 条 紫线

规划范围内无历史文化资源保护“紫线”。

第十五章 规划实施

第 51 条 实施时序

本规划的适用期为 2021-2035 年，2021-2025 年为近期建设，2026-2035 年为远期建设，在批后公示和成果汇交入库后实施。

第 52 条 公众参与

1. 动员各方面力量做好规划宣传，通过规划公示、座谈、城镇居民代表会议，使得居民了解规划内容，充分认识规划对发展城镇经济、实现自身生活水平提升的作用，调动居民积极性，确保规划能够落地实施。
2. 积极推进居民参与规划的制定、实施、管理全过程，让居民成为规划实施的参与者、监督者。充分发挥民约的作用，让居民成为村庄规划实施的共同执行者。完善规划实施过程中的居民议事制度，保障居民的合法权益。通过建立以奖代补、奖惩制度，积极引导居民自主参与城镇环境整治与改造建设。
3. 通过建立完善规划公众参与制度、规划公示制度、规划管理公开制度、规划调整听证制度，可以让大众充分了解规划的重要作用及意义，明确规划的法律效力，在规划实施过程中能够自觉遵守，并对违反规划的用地情况进行监督。

第十六章 附则

第 53 条 生效时点

本规划经过批后公示和成果汇交入库后生效。

第 54 条 规划调整程序

如需对本规划进行调整，应按照《中华人民共和国城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等法定程序开展。

第 55 条 规划实施

4. 在控制性详细规划的基础上，加强修建性详细规划等其他层次规划的编制工作，完善本片区规划的控制体系，使本片区规划得以深化和落实。
5. 本片区地块划分以保持用地性质的完整性和唯一性，并有利于修建性详细规划的编制和土地出让为原则。
6. 通过加强宣传教育和引导，使本规划得到广泛的了解和支持，增强全民规划意识及参与精神，为规划的实施打下基础。
7. 加强规划引导，采用控制性措施与鼓励性措施相结合。对于迁村并点的住户，在征用其原有宅基地时可给予优惠性补偿。
8. 加强城市土地监察和建设监察，确保规划的严肃性和权威性。对于违反规划和相关法规并拒不改正者，应依法给予严肃处。

第 56 条 定期维护情形

控制性详细规划组织编制机关应当建立规划动态维护制度，有计划、有组织地对控制性详细规划进行评估和维护。

第十七章 附表

表 1 单元用地结构规划表

用地代码与名称		规划基期年		规划目标年		面积变化 (公顷)
		面积(公顷)	占总面积比例(%)	面积(公顷)	占总面积比例(%)	
01	耕地	2.8531	18.69%	0.0000	0.00%	-2.8531
03	林地	1.5947	10.45%	0.0000	0.00%	-1.5947
04	草地	0.3102	2.03%	0.0000	0.00%	-0.3102
06	农业设施建设用地	0.1283	0.84%	0.0000	0.00%	-0.1283
居住用地(07)		7.1703	46.98%	7.4094	48.54%	0.2791
07	其中 0701 城镇住宅用地	7.1463	46.82%	7.2647	47.61%	0.0944
	0702 城镇社区服务设施用地	0.0239	0.16%	0.1422	0.93%	0.1422
公共管理与公共服务用地		0.0000	0.00%	0.1385	0.91%	0.1385
08	其中 0803 文化用地	0.0000	0.00%	0.1129	0.74%	0.1129
	0806 医疗卫生用地	0.0000	0.00%	0.0256	0.17%	0.0256
09	商业服务业用地	0.0000	0.00%	3.2702	21.42%	3.2702
10	工矿用地	0.9726	6.37%	0.0000	0.00%	-0.9726
交通运输用地		1.9374	12.69%	2.9336	11.43%	0.9962
12	1202 公路用地	1.3624	8.93%	0.2752	1.80%	1.3624
	1207 城镇道路用地	0.4792	3.14%	2.0968	13.74%	0.4792
	1208 交通场站用地	0.0958	0.63%	0.5616	3.68%	0.0958
公用设施用地		0.0000	0.00%	0.0702	0.46%	0.0702
13	其中 1303 供电用地	0.0000	0.00%	0.0479	0.31%	0.0479
	1310 消防用地	0.0000	0.00%	0.0223	0.15%	0.0223
绿地与开敞空间用地		0.1578	1.03%	1.4428	9.45%	1.2850
14	其中 1401 公园绿地	0.0000	0.00%	0.3484	2.28%	0.3484
	1402 防护绿地	0.0000	0.00%	0.7344	4.81%	0.7344
	1403 广场用地	0.1578	1.03%	0.3600	2.36%	0.2022
17	陆地水域	0.1403	0.92%	0.0000	0.00%	-0.1403
总计		15.2647	100.00%	15.2647	100.00%	0.0000

表 2 规划设施控制一览表

分类	设施类型	名称	地块编码	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	设施等级	建设状态	管控形式
行政管理设施	村委会	灵芝村党群服务中心	MYCZ-02-05	1422	/	社区级	已建	定位+指标
医疗卫生设施	卫生室	灵芝村卫生室	MYCZ-02-14	256	/	社区级	新建	定位+指标
体育健身设施	活动中心	法治文化广场	MYCZ-02-13	1129	/	社区级	已建	定位+指标
商业服务设施	商服	金山 4S 店	MYCZ-02-01	32702	/	街道/社区级	已建	定位+指标
交通设施	社会停车场	停车场	MYCZ-02-02	375	0	社区级	新建	定位+指标
			MYCZ-02-20	3627	0	社区级	扩建	定位+指标
公用设施	供电	灵芝新村配电室	MYCZ-02-12	223	223	社区级	已建	定位+指标
	供水		MYCZ-02-09	479	/	社区级	新建	定位+指标

表 3 规划道路一览表

序号	道路等级	道路名称	红线宽度 (米)	双向车道数	标准横断面	管控形式
1	快速路	318 国道	25.0	4	0.0+3.5+18.0+3.5+0.0	定界+指标
2	支路	纬一路	8.5	2	0.0+0.75+7.0+0.75+0.0	定界+指标
3		经一路	8.5	2	0.0+0.75+7.0+0.75+0.0	定位+指标
4	支路	纬二路	7.5	2	0.0+0.75+6.0+0.75+0.0	定位+指标
5	支路	经二路	6.0	2	0.0+0.0+6.0+0.0+0.0	定位+指标
6		经三路	5.0	2	0.0+0.0+6.0+0.0+0.0	定位+指标

表 4 单元控制要求一览表

MYCZ-02 单元控制要求一览表要求一览表						
要素类型		管控内容				管控方式
用地面积		15.2647 公顷				定界+指标
目标定位	目标定位	打造一个休闲旅游、生态宜居的城镇单元				规则
	主导功能	居住、商业				规则
		15.2647 公顷				指标
规模结构	建设用地规模	用地分类代码	用地分类名称	面积 (公顷)	比例	指标+规则
		07	居住用地	7.4094	48.54%	
		08	公共管理与公共服务用地	0.1385	0.91%	
		09	商业服务业用地	3.2702	21.42%	
		12	交通运输用地	2.9336	19.22%	
		13	公用设施用地	0.0702	0.46%	
		14	绿地与开敞空间用地	1.4428	9.45%	
		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	/				指标
	经营性用地规模	用地面积 3.2702 公顷，总建筑面积 21.2839 万平方米。				指标
公益性用地规模	公共服务设施用地面积 0.1385；交通设施用地 2.9336 公顷；公用设施用地面积 0.0702 公顷；绿地与开敞空间用地 1.4428 公顷；居住用地(安置社区)面积 7.4094 公顷，合计总面积 11.9945 公顷，占比 78.58%。				指标	
人口规模	0.20 万人				指标	
公共停车位	200 个				指标	
底线约束	城镇开发边界	15.2391 公顷				定界+指标
	永久基本农田	0 公顷				定界+指标
	生态保护	0 公顷				定界+指标

	红线					
	绿线范围		1.4428 公顷		定界+指标	
	蓝线范围		0 公顷		定界+指标	
	黄线范围		0.5943 公顷		定界+指标	
	应急避难场所面积		1.2700 公顷		定界+指标	
	工业用地控制线范围		0 公顷		定界+指标	
道路体系	路网密度	主干道路网密度 3.12km/km ² ，支路网密度不低于 4.73km/km ² 。			指标	
	道路规划	道路等级	道路名称	红线宽度	车道数量	
		快速路	318 国道	25 米	4 条	定界+指标
		支路	经一路	8.5 米	2 条	定位+指标
		支路	经二路	6 米	2 条	定位+指标
		支路	经三路	6 米	2 条	定位+指标
		支路	纬一路	8.5 米	2 条	定位+指标
支路	纬二路	7.5 米	2 条	定位+指标		
配套设施		名称	规模	数量	备注	
	公共服务设施	灵芝卫生室	用地面积 256 平方米	1 处	规划新增+独立占地	定位+指标
		文化广场	用地面积 1129 平方米	1 处	现状保留,独立占地	
	商业服务业设施	金山 4S 店	用地面积 32702 平方米	1 处	现状保留,独立占地	定位+指标
	公用设施	灵芝供水用地	用地面积 479 平方米	1 处	规划新增,独立占地	定位+指标
		灵芝配电室	用地面积 223 平方米	1 处	现状保留,独立占地	
交通设施	停车场	用地面积 5241 平方米	5 处	规划新增+现状保留,独立占地	定位+指标	

第十八章 其他内容

第 57 条 名词解释

1. 居住区

城市中住宅建筑相对集中布局的地区。

2. 十五分钟生活圈

以居民步行 15 分钟可满足其物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围,居住人口规模为 50000-100000 人。

3. 十分钟生活圈

以居民步行 10 分钟可满足其物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围,居住人口规模为 15000-25000 人。

1. 五分钟生活圈

以居民步行 5 分钟可满足其物质与生活文化需求为原则划分的居住区范围,居住人口规模为 5000-12000 人。

5. 居住街坊

由城市支路或者用地边界围合住宅用地,是住宅建筑组合形成居住基本单元,居住人口规模为 1000-3000 人。

6. 容积率

一定地块内,总计容建筑面积与用地总面积的比值。

7. 建筑密度

在一定用地范围内,建筑物基底面积总和与总用地面积的比率(%)。

8. 低层住宅建筑

指住宅建筑层数不高于 3 层的建筑。

9. 多层 I 类住宅

多层 I 类住宅指住宅建筑层数类别为 4 层~6 层建筑。

10. 多层 II 类住宅

多层 II 类指住宅建筑层数类别为 7 层~9 层建筑。

11. 高层住宅

指 10 层及 10 层以上的居住建筑。

12. 高层建筑

指建筑高度大于 27m 的住宅建筑和建筑高度大于 24m 的非单层公共建筑，且高度不大于 100.0m。

13. 地下室

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/2 者为地下室。

14. 半地下室

房间地平面低于室外地平面的高度超过该房间净高的 1/3，且不超过 1/2 者为半地下室。

15. 老城区

指九华山大道以西、石城大道以北、秋浦河以东、长江以南的围合区域。

第 58 强制性条文

根据《安徽省城市控制性详细规划管理办法》第一章 总则 第九条 编制城市控制性详细规划，除符合国家和省有关编制办法和技术规范的要求外，还应当明确规划的强制性内容。

城市控制性详细规划的强制性内容包括：

一、规划地段各个地块的主要用途；

二、规划地段各个地块允许的建筑总量；

三、对特定地区地段规划允许的建设高度；

四、规划地段各个地块的绿化率、公共绿地面积；

五、规划地段基础设施和公共服务配套设施；

六、建设控制地区的建设控制指标；

七、涉及区域协调发展、资源利用、环境保护、风景名胜资源管理、自然与文化遗产保护、公众利益和公共安全的其他内容。

第 59 条 用词说明

为便于在执行本《通则》条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

① 表示很严格，非这样不可的：

正面词采用“必须”；

反面词采用“不得”。

② 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”。

③ 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”或“可”；

反面词采用“不宜”或“不可”。