**六安经济技术开发区JK03单元控制性详细规划**

**起草说明**

1．制定背景及目的

六安经济技术开发区是六安市主城区的重要组团之一，规划单元位于六安经济开发区的中部产业服务区。随着六安主城区城市发展框架的不断扩展，六安经济开发区加速建设，以及高铁北站、城际铁路的谋划，六安经济开发区的能级和水平进一步提升，这对于推进我市高质量赶超发展意义重大。为贯彻落实国家级产城融合示范区建设的新要求，对接六安市新一轮国土空间总体规划，特启动开发区JK03单元控制性详细规划的编制工作（以下简称本规划），从而明确单元发展定位、地块功能、开发强度，统筹完善三大设施配套。

2．起草过程

2022年2月底，六安经济技术开发区管理委员会组织召开开发区JK03单元控制性详细规划编制工作启动会，并成立开发区JK03单元项目工作小组，推进规划编制工作有序开展。

会后，项目组对接开发区管委会、社区，收集开发区现状项目分布一张图、批供地一张图、现状地形图等相关资料，并通过实地踏勘、航拍等多种方式对现状情况进行充分考察调研。摸清现状地形、土地利用现状、常住人口规模、道路交通以及企业经营情况等内容，并分析总结现状存在的问题。

2022年4月，经过多轮研讨，充分征询开发区管委会等部门相关意见，形成规划初步成果。

2022年5月，开发区领导听取《规划》汇报，并对下阶段《规划》完善提出明确方向。

2022年6月，成果征求开发区管委会等相关部门意见，并根据反馈的意见，修改完善成果。

2023年4月，根据六安市国土空间规划最新编制成果，对局部进行了用地性质调整和优化。

3．主要内容

《规划》包括现状概况、发展思路和目标、用地布局方案、风貌控制、单元控制等，旨在对单元的发展目标、功能定位、空间结构、土地利用、建设开发、设施配套、道路交通、城市设计等制定控制框架，提出全局性的控制要求，同时对地块的土地利用、开发容量、建筑形态、设施配套、交通行为、城市设计等进行具体控制，作为规划管理和土地出让规划条件的直接依据。

规划范围：东至迎宾大道，南至皖西东路，西至安丰南路，北至淠河总干渠。规划面积5.54平方公里。

功能定位：以环境友好、资源节约为特色，集高端居住、商业街区、现代化产业等为一体的交通便利、环境优美、生态宜居的高品质产城融合片区。

空间结构：“一带、五轴、六组团”的空间结构。

人口容量：规划单元总人口为9.67万人。

开发强度控制：①低强度开发区，容积率≤1.0, 主要为公共服务设施、公市政设施用地和交通服务设施用地；②中低强度开发区，容积率1.0-1.4，社区设施用地、文体设施用地，新型产业用地；③中等强度开发区：容积率1.4-1.6，主要是高端人才配套住宅用地；④中高强度开发区：1.6-1.8，主要为商品房住宅用地，部分商业用地；⑤高强度开发区：1.8以上，主要为安置房住宅用地，城市地段商业用地。

建筑密度控制：①交通服务设施用地和加油站用地建筑密度小于20%；②居住用地及公共服务设施用地建筑密度20%-35%；③商业设施用地建筑密度35%-40%；④工业用地建筑密度大于40%。

规划管理：规划对各类配套设施实行分类管控，主要有“实线控制、虚线控制、点位控制”三类管控手段。