六安市城市更新规划设计导则

GUIDELINES FOR URBAN RENEWAL PLANNING AND DESIGN OF LU'AN CITY

征求意见稿

2023年12月

目录

第一章 总则

第一条 编制目的

第二条 基本原则

第三条 适用范围

第四条 城市更新总体结构

第五条 城市更新片区（单元）划定原则

第六条 近期重点单元

第七条 六安市城市更新主要存在问题

第八条 导则主要工作内容

第九条 六安市城市更新主要措施

第十条 工作流程

第十一条 负面清单

第二章 老旧小区更新规划设计导则

第十一条 认定标准

第十二条 重点项目

第十三条 现状问题总结

第十四条 采取方式

第十五条 管理制度

第十六条 道路交通设施整治

第十七条 综合管线整治

第十八条 房屋综合整治

第十九条 违法建设拆除

第二十条 公共服务设施整治

第二十一条 消防设施改造

第二十二条 安防系统改造

第二十三条 建筑节能改造

第二十四条 无障碍设施及适老化改造

第二十五条 加装电梯改造

第三章 棚户区（城中村、危旧房）更新规划设计导则

第二十六条 认定标准

第二十七条 重点项目

第二十八条 现状问题总结

目录

第二十九条 采取方式
第三十条 产业导入与转型
第三十一条 完善道路交通设施体系
第三十二条 完善市政基础设施体系
第三十三条 完善公共服务设施体系
第三十四条 改善公共空间环境
第三十五条 鼓励利用地下空间
第三十六条 历史文化保护
第三十七条 城市风貌管控

第四章 旧厂区（旧集市）更新规划设计导则

第三十八条 认定标准
第三十九条 重点项目
第四十条 现状问题总结
第四十一条 采取方式
第四十二条 特色业态更新
第四十三条 完善城市配套
第四十四条 改善交通
第四十五条 消防改造
第四十六条 立面更新
第四十七条 其他注意事项

第五章 设施类更新规划设计导则

第四十八条 认定标准
第四十九条 空间分布
第五十条 现状问题总结
第五十一条 实施路径

第六章 其他专项设计

第五十二条 生态修复
第五十三条 历史文化保护
第五十四条 城市风貌
第五十五条 城市安全韧性建设工程

1 总则

第一章 总则

第一条 编制目的

为贯彻党中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的战略部署，细化和落实国家、区域相关规划和《安徽省国土空间规划（2021-2035 年）（征求意见稿）》中提出的优化六安市土地开发保护格局，合理配置和提升资源利用效率，完善六安城市功能，改善人居环境，保护与传承城市文化，优化城市空间布局结构，提高土地利用效率，保障社会公共利益，建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市，建设大别山区域中心城市、省会合肥经济圈副中心城市、皖江城市带接点城市、长三角产业转移辐射城市、国家级陆路交通枢纽城市等要求，有效传导《六安市城市更新国土空间专项规划（ 2022-2035 ）（征求意见稿）》顶层规划，为六安城市更新项目的更新目标、工作内容、更新流程及实施方案提供技术指引，引导建立系统化的城市更新设计框架，特编制本导则。

第二条 基本原则

（一）规划先行、有序引导。建立健全的政府引导、多部门协同合作的工作机制，加强统筹协调，形成工作合力；坚持规划先行， 以解决城市体检发现的问题为出发点，突出更新重点，明确更新任务。

（二）公共优先，坚守底线。落实规划要求，优先保障公共要素，补齐民生短板，推进系统化、动态化更新，改善人居环境；以不侵蚀生态资源、不破坏历史遗存、不影响特色风貌、不损害公众利益为底线，坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主，防止大拆大建。

（三）以人为本，因地制宜。坚持以人民为中心贯穿城市更新全过程，通过充分调研，贴近百姓需求，针对性弥补各方面短板，促进共建共治共享，更好地满足人民群众对美好生活的需要。

（四）精细治理，注重品质。坚持空间改造与精细化治理相结合，提升城市品质和功能，激发都市活力，通过绣花式治理，让城市更有温度，促进城市可持续运营。建设“水城六安，绿城六安，文城六安”，建设理想宜居城市。

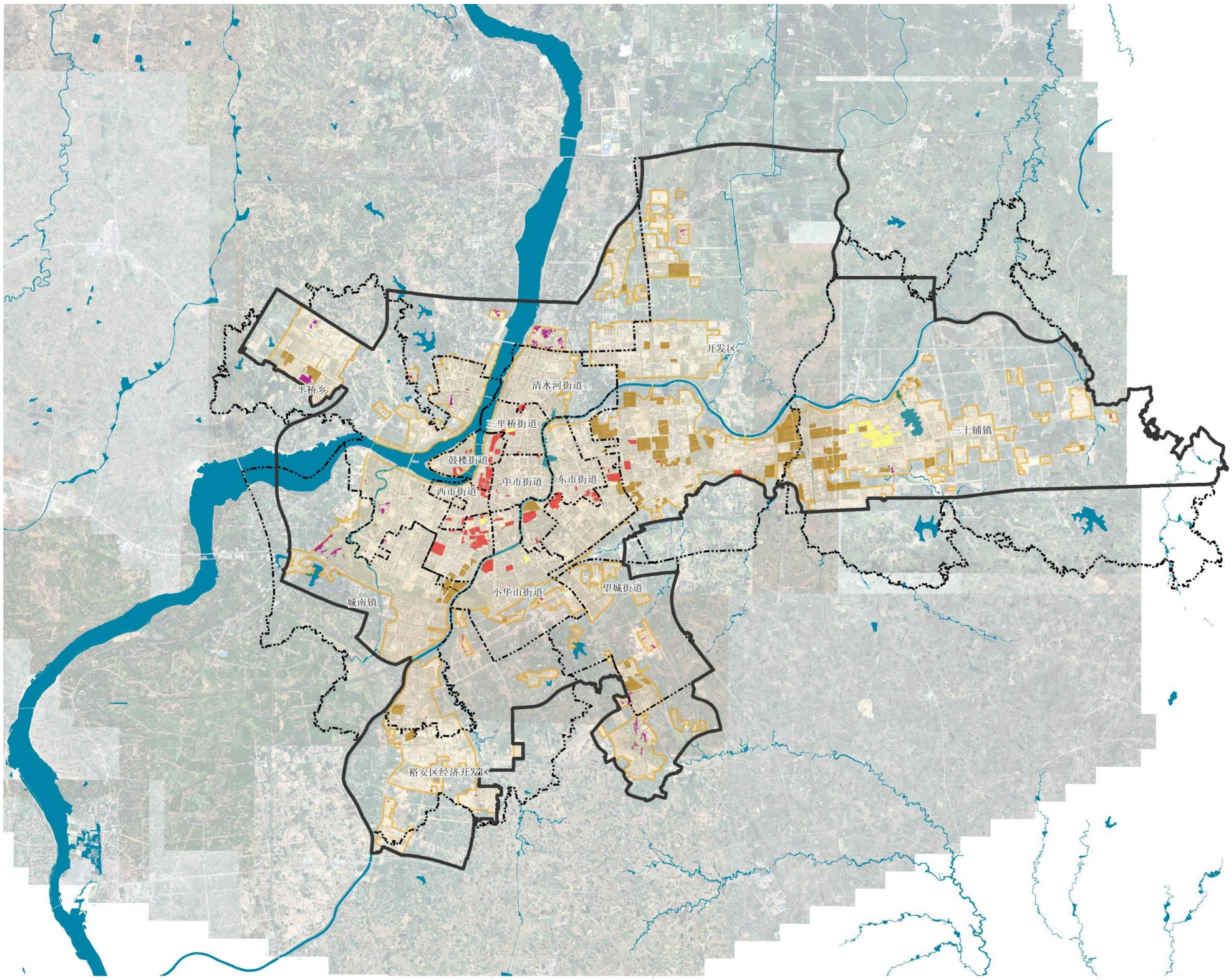
（五）保护历史，注重传承。兼顾完善功能和传承历史，落实六安历史建筑保护修缮要求，保护六安皋陶文化与红色文化，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现六安城市特色，延续历史文脉。

第三条 适用范围

本导则适用范围包括六安城区和叶集城区，范围总面积为406.73平方公里。其中以六安中心城区现状建成区范围为重点，结合详规单元划分，重点规划范围面积约351.70平方公里。

本导则所称城市更新，是指对六安市建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，具体包括：老旧小区城市更新，棚户区（城中村、危旧房）城市更新，旧厂区（旧集市）城市更新，设施类城市更新和其他类城市更新活动。

六安市老旧小区、城中村/棚户区、旧工业区主要分布区域图



图例

- 老旧小区
- 城中村/棚户区
- 旧工业区
- 街道界线
- 中心城区范围线
- 水系

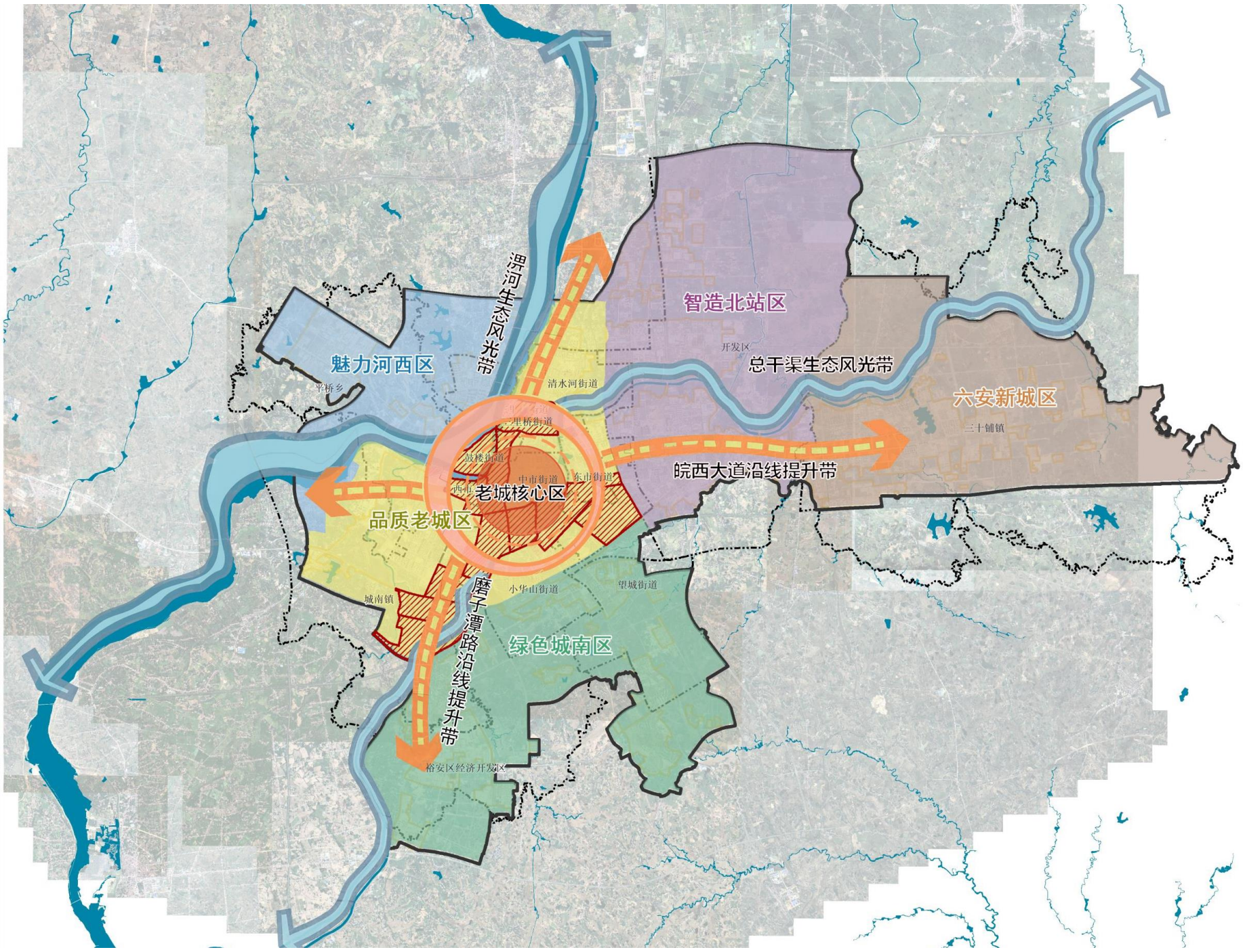
第四条 城市更新总体结构

（一）六安主城区：“一心、四带”城市更新结构指引

一心—主城老城核心区，位于淠河总干渠和淠河之间。加强城区内历史文化遗产和风貌的整体保护，提升居住商服、公共服务、商务金融、历史风貌、文化教育、创新创意等功能，完善老旧小区配套服务。

四带—六安城区淠河生态风光带、淠河总干渠生态风光带、磨子潭路沿线提升带和皖西大道沿线功能提升带。沿河优化两岸用地布局，建设魅力滨水带，实现拥河发展。沿路更新整治沿街建筑，提升街道整体功能和环境品质。

六安城市更新结构引导图



图例

- 淠河生态风光带
- 总干渠生态风光带
- 磨子潭路沿线提升带
- 皖西大道沿线提升带
- 老城核心区
- 重点更新单元
- 中心城区范围线
- 水系

第五条 城市更新片区（单元）划定原则

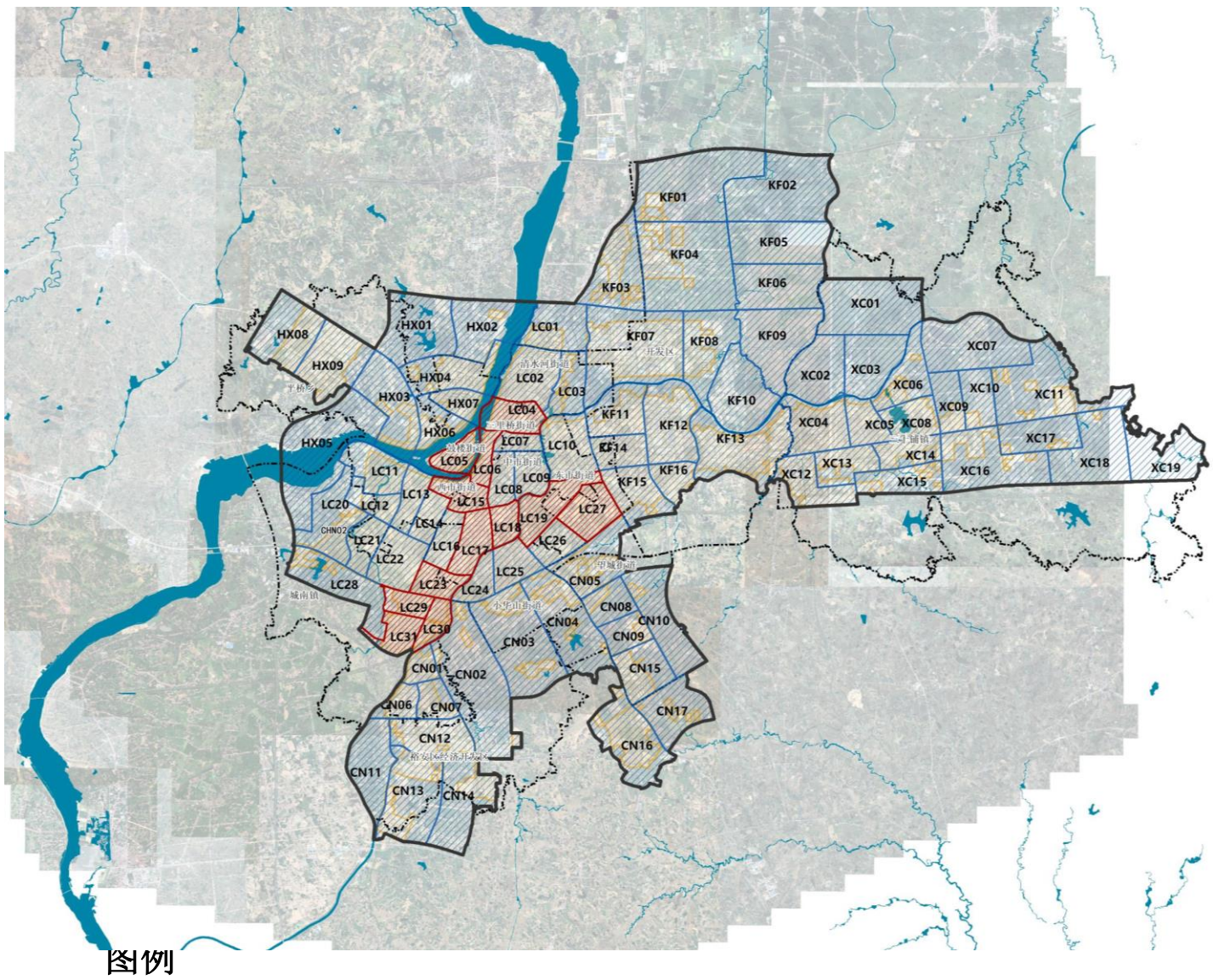
更新片区划定延续上位国空功能片区划分，“魅力河西片区、品质老城片区、绿色城南片区、智造北站片区和六安新城片区”，城市更新专项规划依据片区定位，进行城市更新引导。

更新单元划定应遵循管理事权划分的要求，原则上不突破街道边界、行政村界、统筹片区边界，在连片划定的基础上参照国空详规单元边界、规划路网、自然地物、权属边界进行划定。更新单元可包括一个或多个更新项目，更新项目改造范围原则上应位于同一更新单元，若更新项目改造范围确实较为分散，可根据改造范围划定多个更新单元。

第六条 近期重点单元

结合“三旧”更新对象及更新资源分布，明确近期计划重点改造的区域，确定老城区范围内LC04、LC05、LC06、LC15、LC17、LC18、LC19、LC23、LC27、LC29、LC30、LC31等12个近期重点城市更新单元，面积约23平方公里，评估城市更新内容，按照宜居生活、安全保障、道路交通、空间品质等四个方向，拟定近期重点更新单元建议实施项目51个。

单元更新划分图



第七条 六安市城市更新主要存在问题

（一）改造标准

城市更新改造标准不高。六安市城市更新工作起步较早，改造内容为基础类改造，资金投入不足，改造内容不全面，且居民参与改造渠道受限，改造方案未充分征求居民意见，部分群众迫切需要改善的问题难以得到解决。

（二）规划统筹

城市更新缺乏规划统筹。城市更新改造工作对街区发展、完善功能和公共安全上的研究不足，没有建立涵盖总体规划、专项规划和详细规划的规划体系，改造工作的系统性和整体性有待加强。

（三）体制机制

体制机制不完善。第一，六安市城市更新改造工作中管理机制存在较多断点，有关部门、街道（乡镇）社区与物管、业委会、施工方之间存在管理空白。第二，资金来源单一，均由当地政府投资。第三，有关具体工作安排、工作制度和相关部门职责的制度体系有待进一步完善。

第八条 导则主要工作内容

以问题和目标为导向，执行“3+5”城市更新实施内容体系，分别对老旧小区、棚户区（城中村、危旧房）、旧厂区（旧集市）三个城市更新重点领域提出包括认定标准、采取方式、更新措施等各项规划指引，同时对设施类、生态修复、历史文化保护、城市风貌、城市安全韧性等五个方面提出管控与设计要求，以彰显各类更新项目的特色，提升六安城区城市更新的规划设计及管理水平。

第九条 六安市城市更新主要措施

城市更新可分为：**综合整治、功能提升、保护修复**三类，可根据实际情况采用一种或者多种措施进行城市更新。

（一）综合整治：主要适用于老旧小区改造。指不改变土地主体使用权、功能和用途，不改变建筑主体结构和使用功能的“微改造”。通过整体保留修缮，建筑局部加装电梯、空调机位、坡屋顶等附属设施，闲置空间适当插建广场、游园，增设停车场地和停车库（棚）等方式，提高建筑使用的舒适便利度，提升老旧小区的基础设施和公共服务设施服务水平。通过街区的沿街立面改造、增设设施小品、街道家具，进行环境整治等，实现街区环境优化提升。

（二）功能提升：主要适用于主体建筑有保留和使用价值的旧商业、旧工业建筑改造。指结合产业发展需求，不改变权利主体土地使用权和使用期限，保留既有旧商业、旧工业建筑物原主体结构，部分或全部改变建筑物的使用功能。功能提升类更新项目可以在消除安全隐患、改善基础设施和公共服务设施的需求前提下，通过拆除、加建、插建附属建筑和设施等手段，并应当满足城市规划、环境保护、建筑设计、建筑节能及消防安全等规范的要求。

（三）保护修复：适用于历史文化地区和滨水生态敏感地区。

历史文化保护：是指以历史文化保护为目标，强调在坚持保护优先的前提下对现有建筑进行适度合理利用。包括已纳入城市更新范围的文保单位、历史建筑、历史名镇内的棚户区和城中村改造改造等项目类型。

生态修复 :生态修复类是指对城市滨水地区更新用地进行整治、拆旧覆绿等，恢复生态景观用途、水利设施用途或作为公园绿地使用。

第十条 工作流程

第一步：开展城市体检评估

围绕宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市5个维度，对城市既有建筑、低效用地、市政基础设施、公共服务设施、产业发展、生态环境等开展全面体检评估，形成《XX 区（县）城市体检评估报告》，建立城市体检信息评估系统。结合城市更新实施情况，按年度进行体检，对体检信息进行动态调整。

第二步：编制各区（县）城市更新实施方案

各区（县）以《XX区（县）城市体检评估报告》为依据，征求相关管理部门、利益相关人及社会公众等意见，编制《XX区（县）城市更新实施方案》。

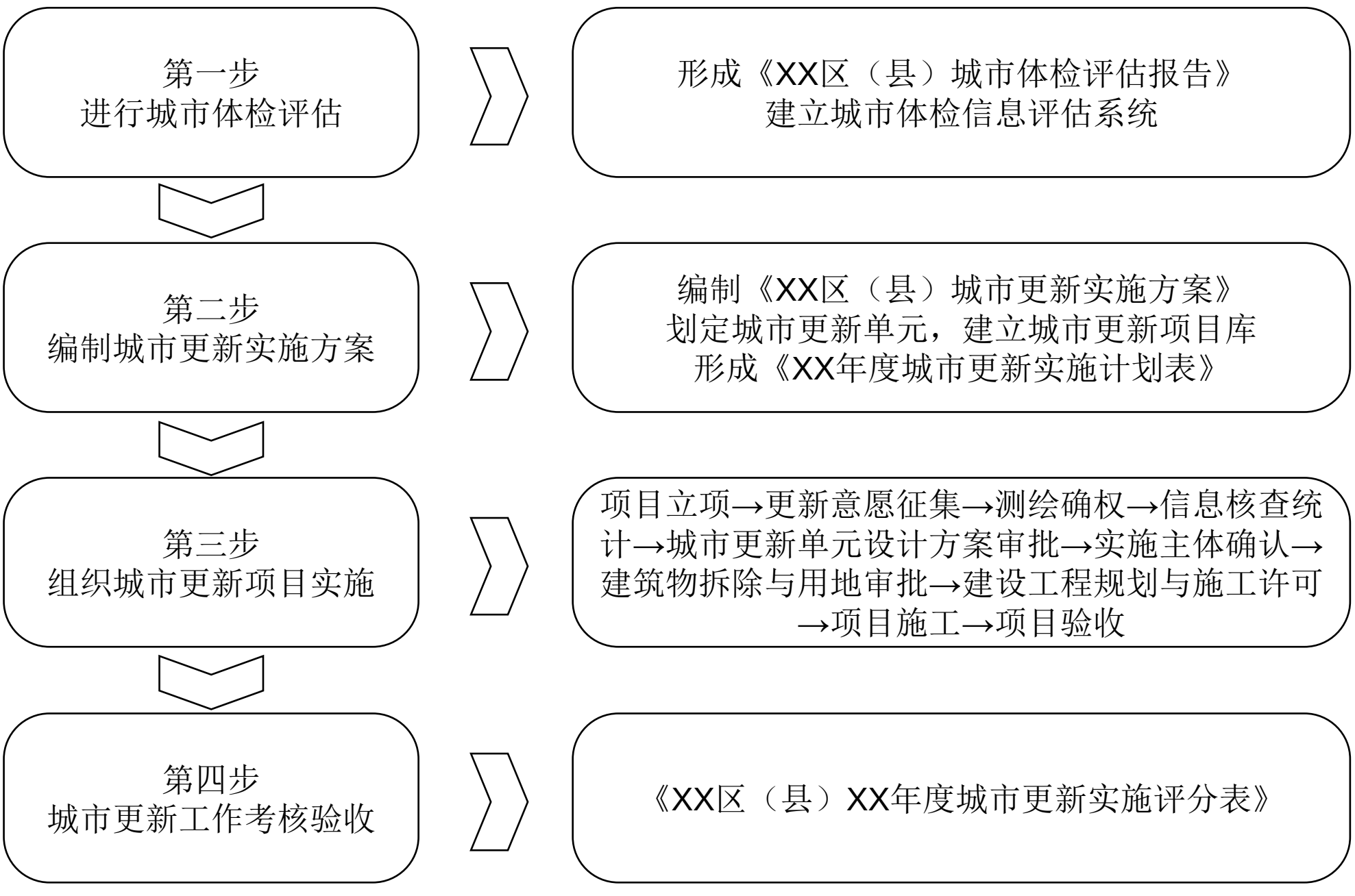
第三步：组织实施城市更新项目

各区（县）按《XX区（县）城市更新实施方案》确定的《XX 年度城市更新实施计划表》，分年度按基本建设报批程序组织城市更新项目有序实施。

第四步：城市更新工作考核验收

从城市更新工作落实情况和城市更新工作实施效果两方面进行考核验收。

城市更新工作流程图



第十一条 负面清单

属于下列情形之一的，不纳入六安市城市更新范围：

（一）不符合各级国土空间总体规划“三区三线”管控要求的；

（二）不符合世界自然遗产保护管控要求的，不符合各类自然保护地管控要求的、不符合饮用水源水质保护要求的；

（三）不符合世界文化遗产保护管控要求的，不符合各级历史文化名城（镇、村、街）保护规划、传统村落保护发展规划的；

（四）破坏地形地貌、破坏自然山水格局、破坏历史文化名城（镇、村、街）传统格局和历史文脉、拆除历史建筑和传统民居，砍伐古树名木、影响城市整体风貌的；

（五）不符合六安市各区（县）城市规划建设管控要求等情形。

2 老旧小区
更新规划设计导则

第二章 老旧小区更新规划设计导则

第十一条 认定标准

纳入本次城市更新改造对象的老旧小区是指中心城区建成年代较早、失养失修失管，市政配套设施不完善，社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。近期市中心城区实施改造小区88个，涉及2.69万户，改造总建筑面积约310.4万平方米。围绕老旧小区建筑、环境、设施三大改造内容，按照先基础，后完善，再提升的原则，充分考虑片区差异，分类推进老旧小区改造。

第十二条 重点项目

共96个老旧小区改造。重点项目包括：地税局宿舍区，大市场小区，公安局小区，恒泰西区，桃园小区，大别山新村西区，振华山庄，振兴佳苑，邮电新村周边（5个小区），丽景苑，大别山新村东区，金裕小区，农行楼宿舍，检测线小区，华锦园小区，盐业公司宿舍等96个老旧小区。

第十三条 现状问题总结

全面排查摸底2000以前以及2005年以前的老旧小区，存在4类问题，分别是：

（一）功能配套：社区公共服务设施配套不够完善。部分社区存在教育设施、养老设施和运动场馆的缺项。群众满意度不高；

（二）建筑质量：建设年代较久，以多层为主，建筑质量一般，加建电梯工作量大；

（三）道路交通：路网密度小，道路等级较低，以非机动车交通为主，路面质量较差，缺少停车设施；

（四）绿化环境：缺少公共活动空间，以简单植物绿化为主，景观品质较差。

长江生活小区



涂漆脱落

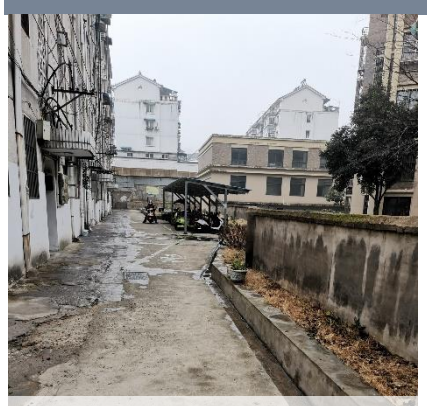


停车位不够



电力线架空布置

世纪家园小区及周边小区



缺少公共活动空间



道路局部损坏



建筑立面老旧

齿轮厂家属区



电力线乱，小商铺占用车行道



路面破损



非机动车停在车行道上

第十四条 采取方式

（一）合理确定“留改拆”对象：

①建筑保留原则：建筑质量较好、新建、无安全隐患等建筑建议保留；建筑功能齐全、符合规划要求的建筑建议保留；

②建筑改造原则：市辖区范围内建成于2000年以前、失养失修失管、建（构）筑物破损老化、市政设施不完善、社会服务设施不健全、环境脏乱差、公共设施落后影响居民基本生活，居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）进行改造；对于个别市政设施不完善、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿非常强烈的建成于 2000 年以后的住宅小区，也可纳入改造范围，2000年后建成的小区如利用政府财政资金改造，需要向市政府申请一事一议；

③建筑拆除原则：凡涉及的建筑结构简易、密度大、质量差、年限久、有消防等安全隐患的建筑建议拆除；凡涉及影响规划道路贯通的、市政管线敷设的建筑或小区，建议拆除；凡涉及影响公服、商服、市政设施规划布局、绿地广场布局的建筑或者小区，建议拆除；建筑功能不全、缺失、与规划不符的，建议拆除。

（二）老旧小区更新改造可以采取以下方式进行：

老旧小区以综合整治为主要方式，提供“基础型”、“提升型”以及“基础+提升”兼容型更新内容清单，满足多元化需求。

①基础型：改造包括小区基础设施、房屋整修、公共设施、安防消防、建筑节能、“适老化”和有条件的小区加装电梯等内容。

②提升型：实施连片改造，科学有序实施，适应老旧小区居民生活要求，提升居民的居住品质。

第十五条 管理制度

落实省政府办公厅《关于印发全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案的通知》（皖政办[2020]21号）相关规定及有效执行六安市住房和城乡建设局《关于印发城镇老旧小区改造相关管理制度的通知》（六建科函[2021]1003号）相关管理要求，建立系统化的六安老旧小区管理制度，结合六安城市更新特点及实际问题，可对管理制度进行动态补充和完善，不断强化制度保障。

六安市城镇老旧小区改造管理制度（试行）

01 工作统筹协调制度

- 市政府成立老旧小区改造工作领导组
- 县区政府（管委）落实主体责任，健全工作机制
- 建立联合商议及联络员制度，定期召开协调会议
- 施工前加强设计方案协调对接
- 施工单位进出后及时与管线单位交接明确问题清单
- 鼓励建立交流平台，通过微信、QQ工作群等多种方式建立高效沟通渠道

02 居民参与制度

- 项目实施前开展摸底调查工作，充分了解居民改造诉求，做好民意调研
- 实施过程种，主动接受居民监督
- 按照谁受益、谁出资的原则，引导居民通过直接出资、使用物业专项维修资金等方式参与改造
- 发挥基层党组织作用，积极联系社区街道党组织，定期开展联席会议，集中商讨问题
- 建立社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同参与机制
- 项目完成后组织居民代表参与项目竣工验收
- 组织居民、街道社区人员参观优秀改造项目

03 社会力量参与改造制度

- 强调片区存量资源整合利用，采取片区统一规划、统筹平衡等方式进行合理设计
- 支持房地产开发、物业服务、住房租赁等企业及政府和社会资本合作模式参与老旧小区改造
- 需以提升居民生活水平为原则，补得实行变相的大规模开发建设
- 社会力量参与可有“小区存量资源改造+运营+物业服务”、“房屋拆改结合+新增房屋面积出租出售”、“片区组合+综合改造+捆绑开发”等模式
- 实施拆改结合改造的，科学合理确定容积率、层高、层数、绿化等技术指标
- 鼓励国有企业事业单位通过依法合规的方式将其闲置零星土地或建筑物纳入老旧小区提升项目
- 鼓励金融机构参与投资市县政府设立的老旧小区改造等城市更新基金
- 积极争取中央补助资金、省级安排资金对各县区进行补助
- 组织实施市场化方式推进老旧小区改造工作专班，建立统筹协调工作机制

04 项目生成制度

- 组织社区街道开展深入调查，摸底基本信息
- 列入项目库的小区，街道社区应指导业主委员公开征集小区居民改造意愿和需求，形成初步实施方案
- 各县区主管部门对项目库进行动态管理，对入库项目实施方案进行评价排序
- 小区包括实施方案应包括项目清单及概算、工程方案、资金筹集方案、后续管养方案等
- 县区主管部门建立项目评价规则

05 方案联合审查制度

- 方案应包含编制依据、项目概况、现状分析及改造需求、改造内容、方案设计、资金筹措、组织实施、建后管养等内容
- 改造方案征求区直相关部门和管线专营单位意见
- 改造方案经县区初审后及时报市住建局
- 联合审查应对方案各方面一次性提出审查意见
- 鼓励建设单位采用工程总承包EPC招标方式
- 涉及管线移位、改造及其他配套设施项目，应开通绿色通道予以优先办理

六安市城镇老旧小区改造管理制度（试行）

06 改造专项资金管理制度

- 区县镇督促街道社区落实属地管养主体责任
- 落实建后交接，相关工程资料及档案移交街道社区，由其落实建后管养工作
- 建立健全居住社区综合治理工作制度
- 引导小区居民集体决策，自主选定适合本小区实际的管理模式
- 引导小区居民建立有偿服务意识，督促缴纳物业管理等相关标准费用
- 街道社区做好服务保障，完善信息公开，问题反馈等制度

07 质量安全监管制度

- 严格落实施工图审查、招标投标、工程监理、竣工验收备案等制度
- 精简老旧小区改造工程审批事项，实行施工联合审查和竣工联合验收
- 监理企业加强现场质量安全监理，竣工后组织街道社区、居民代表及有关单位共同验收
- 施工现场安装防护网等安全防护设施
- 建立消防安全责任制度
- 监督机构加大项目质量安全情况的监督抽查与巡查力度
- 鼓励引导居民参与改造工程的质量安全监督

08 长效管养制度

- 区县镇督促街道社区落实属地管养主体责任
- 落实建后交接，相关工程资料及档案移交街道社区，由其落实建后管养工作
- 建立健全居住社区综合治理工作制度
- 引导小区居民集体决策，自主选定适合本小区实际的管理模式
- 引导小区居民建立有偿服务意识，督促缴纳物业管理等相关标准费用
- 街道社区做好服务保障，完善信息公开，问题反馈等制度

第十六条 道路交通设施整治

（一）梳理小区内路网系统。小区道路应满足消防、救护等车辆通达要求，小区主要附属道路宜至少有两个车行出入口连通城市道路，小区主出入口宜适当后退，与城市道路之间设公共缓冲场地。

（二）实施路面硬化与铺装。小区道路路面出现龟裂、坑槽、沉陷等问题，应实施保养小修、中修工程、大修工程三类维修工程或实施改扩建工程。对于车行道路路面小面积破损情况，应采用原结构材料进行修补；对于大面积破损的车行道路路面，宜采用沥青路面进行改建。宅间路和人行道宜采用铺装路面，并优先考虑透水铺装材料。

（三）完善交通标志和标线设置。重点标识无障碍通道、消防车道和消防车登高操作场地。小区道路出入口及交通复杂路段应设置必要的交通标志和标线，加强交通引导，避免交通事故发生。

（四）完善小区道路照明设施。以满足基础照明的功能性要求作为优先事项，照亮关键的景观节点、元素或结构、休息场所和危险场所。



道路整平及硬化，方便施车辆安全通行



小区内宜采用透水铺装材料进行路面硬化



标识必要的交通标志和标线



小区照明亮化改造

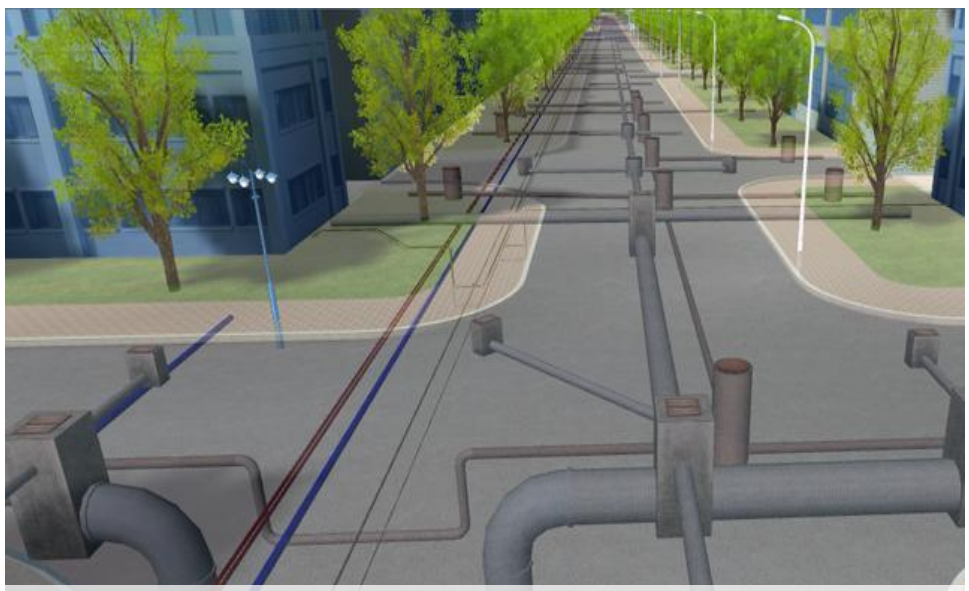
第十七条 综合管线整治

（一）完善市政管线设施。对各类市政管线进行查缺补漏、统一改造建设。优先通过小区路面改造促进地下管线更新完善。对保留的架空电力、电讯等线路，应统一高度和线路走向，通过强弱电分离、套管等规范化方式进行线路布局。

（二）实行水电“一户一表”改造。水、电、气三表未出户的小区，应结合小区水电气改造，实现“一户一表”管理到户，水表、电表宜集中设置于公共区域。管道燃气覆盖范围内的小区，还应铺设燃气管道。

（三）完善给排水设施。老旧小区内不能满足功能需要的给水管道、消防管网应进行更新，按照雨污分流的原则确定小区排水系统，制定化粪池、商业隔油池整治方案。鼓励实施雨水收集和再生水利用工程。室外排水管宜采用HDPE双壁波纹管，管材应符合国标及行业标准的要求。雨、污水检查井可采用混凝土检查井、成品塑料检查井等，检查井井盖可采用球墨铸铁井盖、复合材料井盖等。

（四）完善供配电设施。科学制定“一线一台区一方案”改造计划，老旧小区变压器、供电线路改造应符合相关技术规划的规程要求，采用箱式变压器的，应分散布局，置于远离居民楼的空地，且外型需进行清除防锈处理。



促进小区地下管线更新完善



水电“一户一表”改造



完善给排水设施



箱式变压器设置

第十八条 房屋综合整治

老旧小区房屋综合整治应包括屋面修缮、立面整治、楼道整治等相关内容。房屋整治前应充分结合周边环境和居民要求，合理确定老旧小区内每幢房屋的改造内容和改造重点。对具有历史文化价值的住区文化应予以保护与承传。统筹开展危险房屋整治，房屋所有人应对经鉴定的危险房屋按照鉴定机构的处理建议，按规定进行分类处理。

（一）屋面修缮。漏水的建筑物屋面，应结合实际情况按照施工工艺流程进行修缮，以达到防水和使用要求。宜选用浅色的水性防水涂料，并结合建筑节能改造进行。屋面原太阳能水管应按单元集中布置。屋面雨水立管及阳台排水管应分别设置，阳台排水管应接入污水管网。

（二）外立面整治：对沿街建筑物较完整的外墙饰面宜进行清洗或重新饰面粉刷，并与周边环境风貌相协调。破损、风化严重的房屋外墙应结合实际进行防渗、粉刷处理。空调冷凝水管应改为有组织排水。空调外机机位宜整齐或设计遮挡装饰，并对住户原有空调外机支架进行检查，对不满足安全要求的，应督促采取加强或防护措施。对破损的房屋散水坡进行整治，满足排水要求。



屋面防水涂料处理

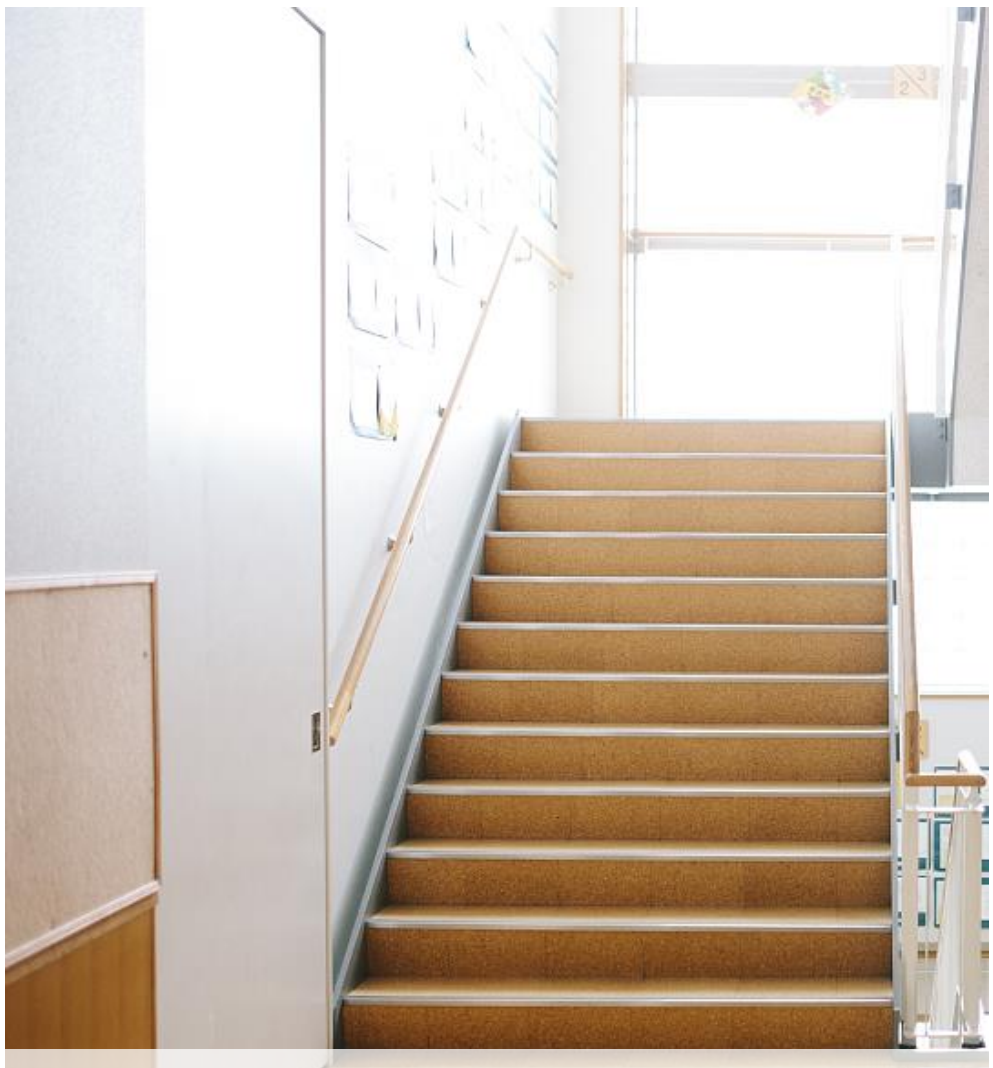


太阳能水管有序布置

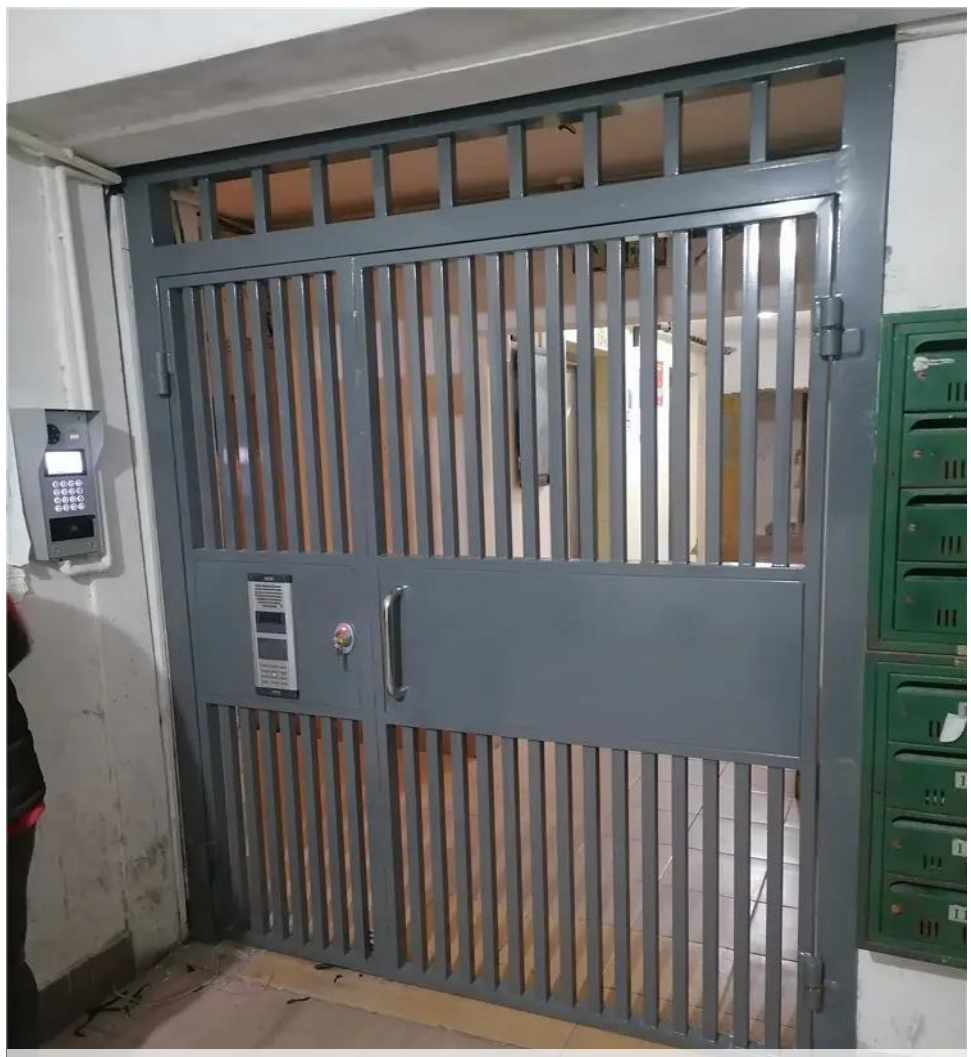


居民楼外立面整治

（三）楼道整修： 破旧、黑暗、杂乱的楼道应进行修缮整治，达到安全、明亮、整洁的标准，楼道内公共设施使用正常。应对影响正常使用的护栏、扶手进行整修。应对小区房屋公共楼梯间、走道的老旧照明灯进行更换。光源应选用节能型灯具，控制方式宜采用自动控制装置。楼道大门进行标准化提升，并安装门禁系统。



楼道保持整洁，明亮，并设置扶手



楼道大门提升

第十九条 违法建设拆除

清理楼宇间和疏散通道内乱堆杂物，恢复原有通道宽度，完善消防配套设施，并建立长效管理机制。

对违法建设应依法依规处理。对于影响消防、安全、日照及建筑立面效果的建筑物外部构件应拆除，拆除位置做好技术处理，应保证建筑安全，不应影响原有建筑使用和美观。

拆除工程应符合《建筑拆除工程安全技术规范》JGJ147及国家标准的相关规定。



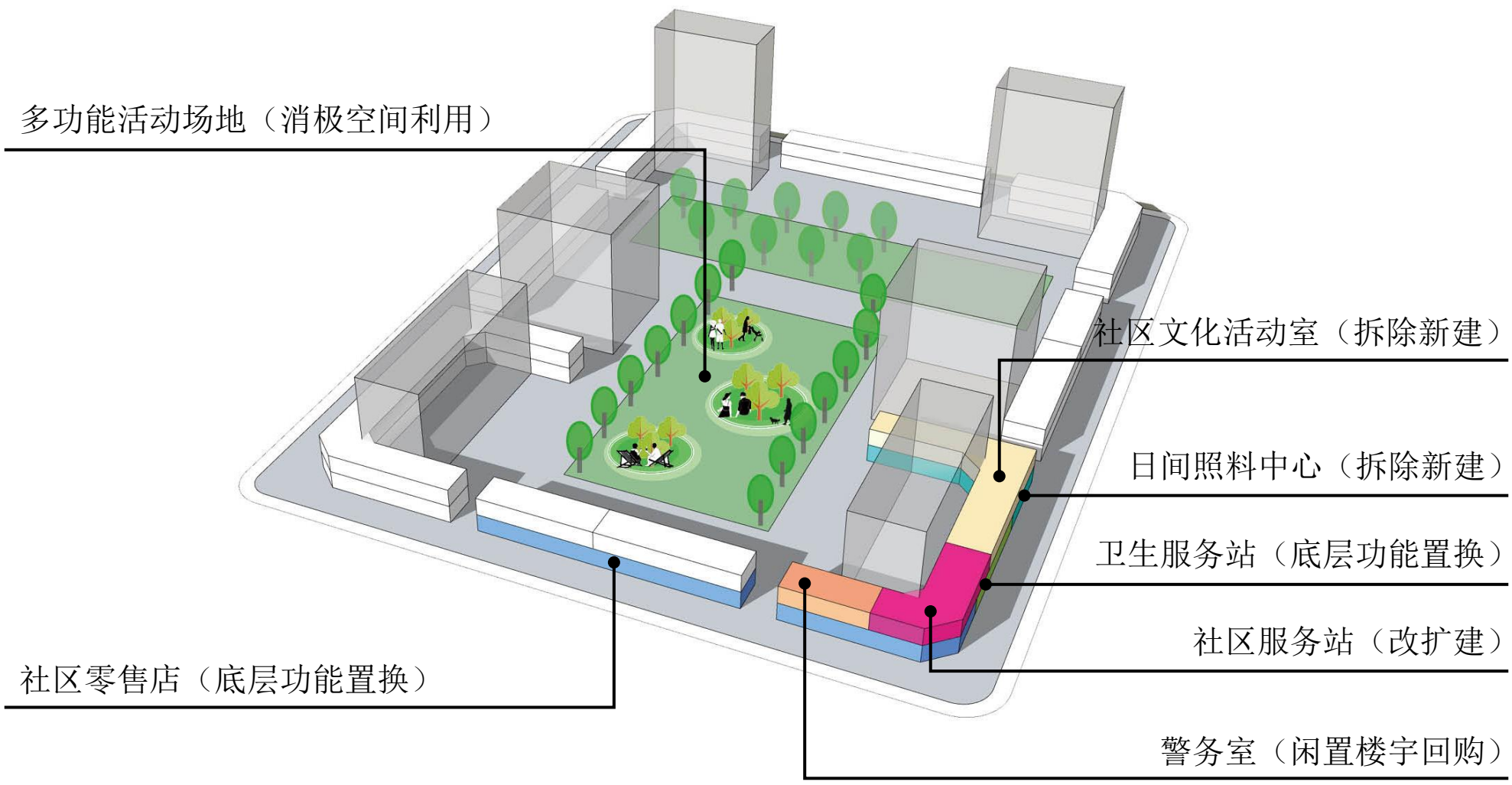
六安市九墩塘新村和锦绣花园违建拆除



六安市南苑社区大市场小区违建拆除

第二十条 公共服务设施整治

（一）补齐公共设施，引导集中设置。参照《六安市“十四五”公共服务规划》《六安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，为满足居民生存和发展需要，对街道、社区范围内现状各项设施的布局、规模、数量、可达性、质量、景观环境等方面进行评估。针对现有基本生活服务和公共服务设施不足的，可通过对现有建筑底层功能置换、改扩建或者拆除新建、消极空间及零星用地立体利用、闲置楼宇回购等“微更新”方式进行增补；对无法通过“微更新”解决的，应结合周边储备用地进行规划预控，在拆旧建新项目中增加配建，填平补齐各项设施欠账。各项设施包括具有休息、游憩功能的多功能活动场地、社区文化活动室、日间照料中心、卫生服务站等，满足小区居民基本生活需求。



运用多种不同的更新手法，完善各项服务功能和设施示意图

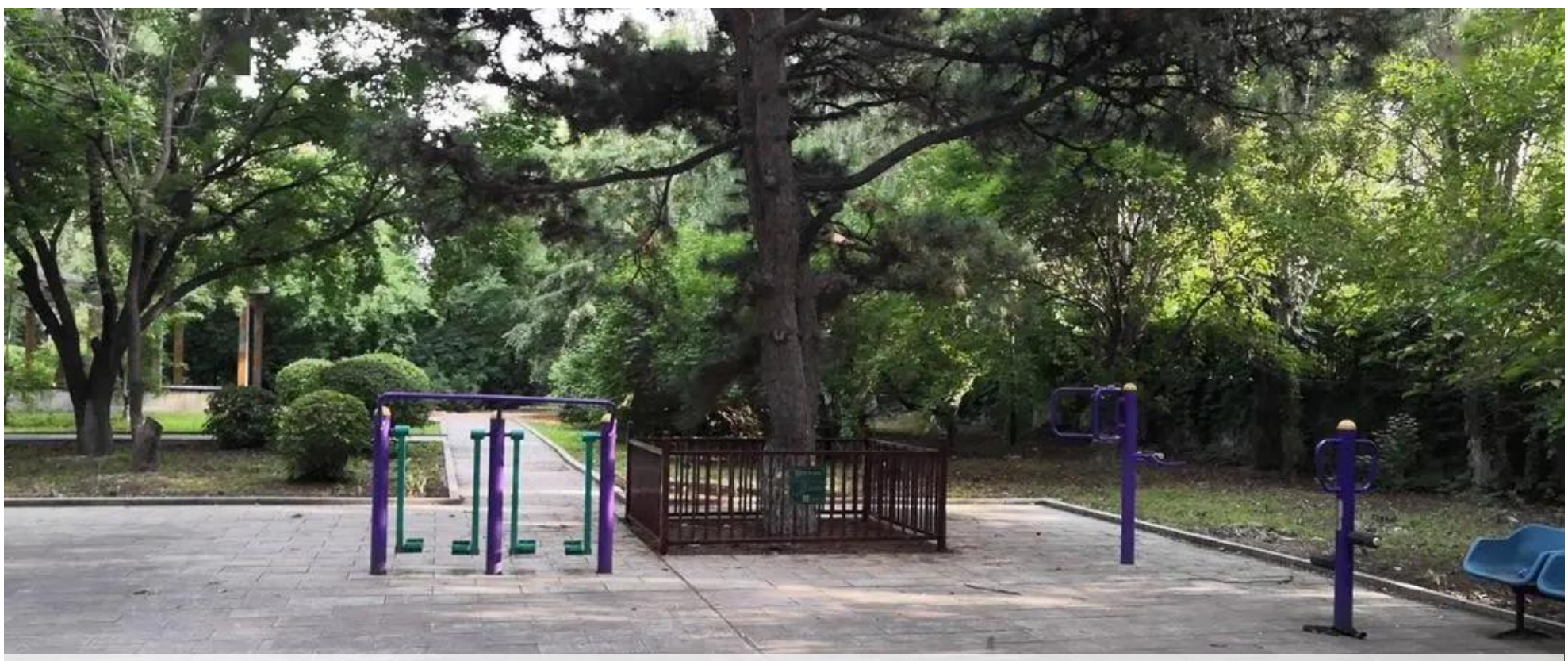
（二）绿化环境整治。 拆除占绿、毁绿的违章建筑物（构筑物），应恢复原有绿化功能。优化绿化空间布局，调整乔灌木配比和常绿落叶植物比例，改善居住景观环境。对严重影响居住采光的，经相关业主同意、绿化主管部门批准，按规定要求进行绿化修剪。宜保留小区原有的高大乔木、立体绿化等绿化特色，可适量增加座椅、花架、廊架、景亭等景观小品。 因空间不足难以保证绿化要求的小区，宜采用立体绿化等方式，改善公共空间景观环境。绿地改造中应关注合理利用雨水资源，结合雨落管改造和竖向设计，提供雨水滞留、缓释空间，就地消纳自身雨水径流。还应对小区内原有的古树名木制定保护方案。



增加绿化景观小品



完善景观绿化环境



保护小区内古树名木

（三）增补停车位及设施：宜采用多种形式的停车方式以满足居民非机动车和机动车的停车需求。因地制宜设置非机动车车棚。新建车棚不得影响周边居民住宅通风采光，宜采用轻型材质建造，色彩与周边环境协调，并配置充电插座、充气筒。结合小区道路交通条件，设置机动车泊车位和生态停车位；整顿修复原有车库、车位停车功能；增设交通标志；鼓励有条件的小区向社会分时共享机动车泊位；不能满足停车需求的小区，有条件的可在周边非交通性道路或支路设置夜间临时停车位。

（四）完善充电场所及设施：改造中应结合小区实际情况，因地制宜，满足安全、统筹解决的原则对小区的室外停车场和地下停车库配置或预留电动汽车充电桩。小区的电瓶车充电场所宜采用在室外独立设置的车棚。电瓶车不得在疏散通道、安全出口、楼梯间等公共区域停放或充电。电瓶车和电动车的停放充电场所应采取防雷、防风、防雨及排水等措施。充电装置应采取防撞措施。车棚和车库内集中充电设施具备定时充电、自动断电等功能。电气设备和线路铺设符合现行国家及地方规程要求。非机动车充电设施应指定管理责任人，建成后可由物业公司或投资建设方代管。



增补划定非机动车停车区域



有条件完善充电桩设施



增补划定停车区域

（五）增建管理用房：对小区原有物业管理用房挪作他用的，恢复其原有用途。未按照《安徽省物业管理条例》规定，设置物业管理用房、小区保安室（门卫室）的，可增建改造。

（六）增补建设、宣传栏、快件箱等设施。应根据小区不同年龄层次人群的需求，合理配置健身设施。设立健身设施应保证安全，每项健身器械或场地内均应设置相应的保护措施。维修、更新升级小区内破旧的信报箱，增设智能快件箱；信报箱、智能快件箱规格和设置应规范并方便居民使用。宜在小区主入口或公共活动场地附近设置公共宣传设施。应在公共区域的主要出入口、住宅出入口增设无障碍设施。宜增设总平面示意图、社区引导牌、道路引导指示牌、安全警示牌、楼栋号等标识，完善小区服务管理的标识系统。



设置物业管理用房、小区保安室



增加小区健身设施



加装智能快件箱



加装社区引导牌、公共宣传栏等

第二十一条 消防设施改造

（一）清理疏通消防车道。确保符合原设计使用功能要求。高层建筑有条件应按照《建筑设计防火规范》GB50016、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067的要求设置消防车道，并宜在适当位置尽可能增设消防车登高操作场地。检查修缮、更换小区公共部分原有消防设施，并保证其完好、有效。

（二）增补消防专用器材。小区公共部分缺失消防设施的，可以按照《建筑设计防火规范》GB50016等标准增设相应的消防设施。原有消防水源不符合消防要求的，应通过改进局部给水管连接方式等措施使其满足《建筑设计防火规范》GB50016等国家规范要求。原有消防供水方式不满足要求的，应增设专用消防加压设施，建筑高度不大于27m的住宅，当设置室内消火栓时，可采用干式消防竖管。



杂物清理与消防道路改造



小区消防栓改造



增设消防器材

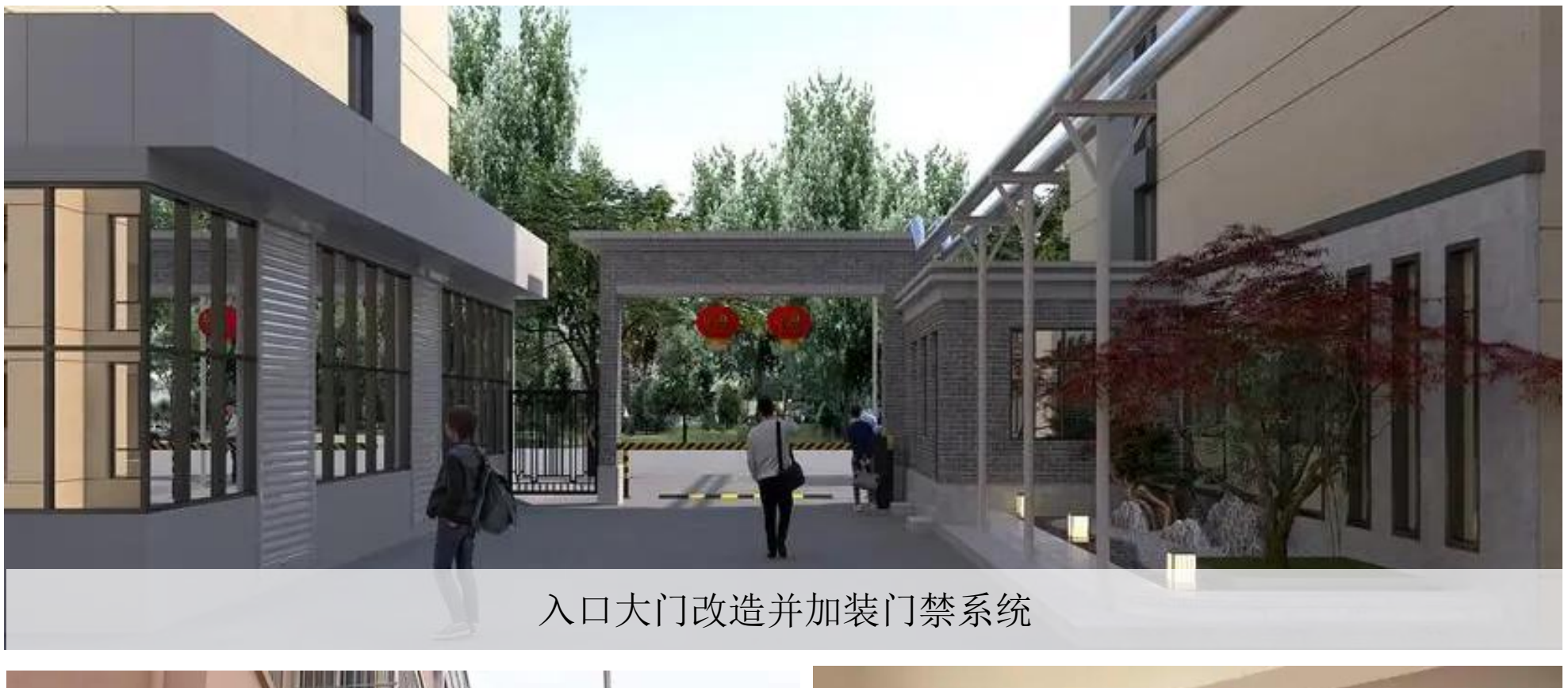
第二十二条 安防系统改造

应按照全市“统一规划、统一标准、统一接口、分级建设”的原则，防止各自为政，杜绝无序建设。

（一）完善出入口控制系统。有条件的老旧小区宜设置出入口控制系统（开放式小区除外）。小区出入口控制系统的设置，应不得影响外部城市道路的交通，且必须满足消防规定的紧急逃生时人员疏散的相关要求。

（二）完善视频监控系统。有条件的老旧小区宜设置视频安防监控系统。在小区主要出入口、小区周界、主要公共活动场所、重要通道、车辆集中停放区域、电梯（厅）等场所设置监控探头，进行有效的视频探测与监视，图像显示、记录与回放。

（三）完善门禁系统。有条件的老旧小区楼栋单元宜设置门禁系统。在有小区集中管理系统时，可根据工程具体情况，将呼救信号、紧急报警和燃气报警等纳入访客对讲系统。



入口大门改造并加装门禁系统



加装视频监控系统



加装单元门禁系统

第二十三条 建筑节能改造

老旧小区建筑节能改造应执行安徽省地方标准《既有居住建筑节能改造技术规程》，具体技术措施应充分考虑夏热冬冷地区的气候特点，以夏季隔热为主，兼顾冬季保温，改造分项内容依次包括外窗及遮阳、屋面、外墙等改造，可以综合改造也可以单项改造。

（一）老旧小区建筑节能改造应优先改善门窗的保温和遮阳性能、屋面和外墙等保温隔热性能，宜同时改善自然通风条件。

（二）老旧小区建筑节能改造不得影响建筑结构安全和使用功能，设计、施工应符合国家和地方现行安全和防火标准规范的规定。

建筑节能改造策略方案

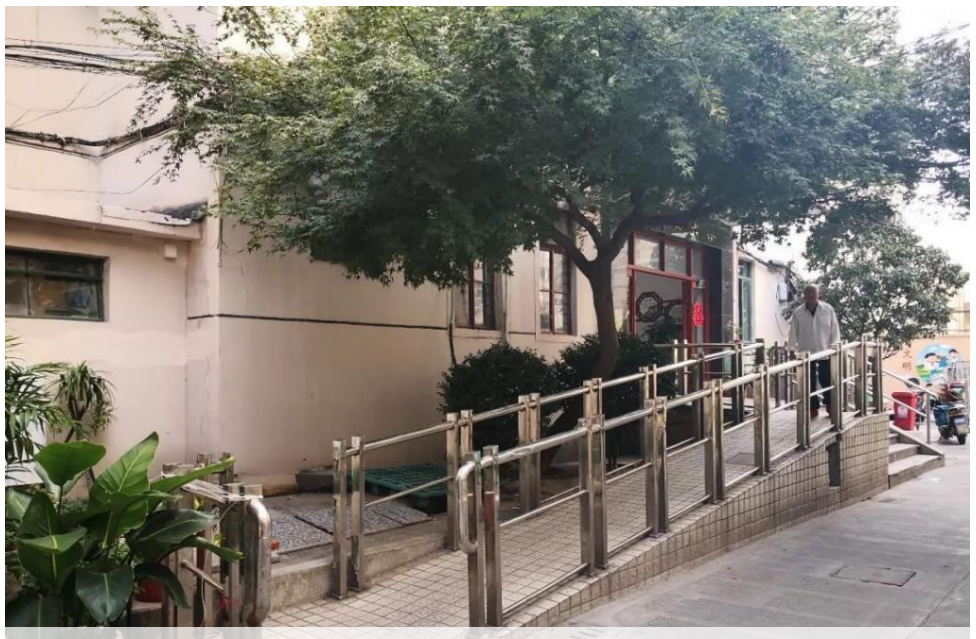


第二十四条 无障碍设施及适老化改造

（一）增补无障碍设施及标识。参照《无障碍设计规范》GB50763有关规定的应根据实际情况进行无障碍及适老化改造。改造后的无障碍出入口、坡道、楼梯、台阶、通道、扶手等重点无障碍设施和小区室外及公共建筑内无障碍标识系统应符合《无障碍设计规范》GB50763的有关规定。小区的无障碍设施宜与市政道路的无障碍设施有效衔接。

（二）配建无障碍车位。有条件的小区内停车场（库）应按规范配建无障碍车位，车库出入口及附属无障碍楼梯、通道的设置应符合《无障碍设计规范》GB50763的有关规定。

（三）结合通信设施改造。根据居民意愿设置家庭适老助老呼救等信息系统。



增补无障碍坡道、台阶等



增补无障碍停车位



适老化改造



设置家庭适老助老呼救信息系统

第二十五条 加装电梯改造

（一）加装电梯工程应遵循自愿、安全、节能、环保、经济原则，并便于施工、安装和运营维护。

（二）同一居住区内加装电梯时建筑风格宜保持一致，并与原有建筑风格和居住区环境相协调。

（三）加装电梯工程应确保既有住宅的结构安全。应对既有住宅结构进行安全性评估。

（四）多层住宅加装电梯工程应符合相关规范要求，并考虑加装电梯对建筑内外排水、燃气、强弱电管线产生的影响。

（五）加装电梯工程应根据各地加装电梯建设流程进行审批。工程实施中，应尽量减少对居民生活的影响，保障施工安全。加装电梯工程完成后，按相关规定组织竣工验收，办理使用登记后方可投入使用，并宜由生产厂家维护保养。



加装电梯改造

3 棚户区（城中村、危旧房）更新规划设计导则

第三章 棚户区（城中村、危旧房）更新规划设计导则

第二十六条 认定标准

棚户区：根据《六安市本级棚户区界定标准》：一、市本级棚户区改造范围。按照《六安市城市总体规划》确定的六安中心城区120平方公里范围内的集中成片的住宅区、城中村、城边村、城郊村。二、集中成片的住宅区、城中村、城边村、城郊村房屋建筑面积在10000平方米以上或改造规模原则上不少于100户。三、属于简易结构房屋较多、房屋密度较大、使用年限较久、房屋质量较差、安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等危旧住宅区、城中村、城边村、城郊村改造项目。

城中村：在建成区内土地未被征收或部分征收，原农村居民未转为或部分转为城镇户籍，实行村两委管理的区域。

危旧房：纳入本次城市更新改造对象的城市危旧房屋是指经专业机构评估认定为危旧房屋或疑似危旧房屋的建筑，就近纳入周边老旧小区、棚户区改造项目。

第二十七条 重点项目

共3个棚户区改造。包括三里岗村改造，百罗丘地块棚户区，313地质队北棚户区。

第二十八条 现状问题总结

（一）道路交通层面：

①道路不成体系，内部道路线型复杂多变，道路宽度不一，路面宽度多在4-12米，一旦出现火灾，消防车进入较难，安全隐患较大；②停车空间基本上是沿城市道路设置，内部停车设施极为缺乏。

（二）历史文化及建筑风貌层面：现状棚户区均是上世纪七八十年代建设的低层和多层住宅楼，建筑特色不明显。

（三）公共设施与公用设施层面：①内部设施老化，部分区域供水管网管径小，呈枝状布置；②供电线路主要以架设为主，线路混乱，影响市容市貌；多数线路老化，容易引发火灾，存在较严重安全隐患。

第二十九条 采取方式

（一）合理确定“留改拆”对象：

①建筑保留原则：建筑质量较好、新建、无安全隐患等建筑建议保留；建筑功能齐全、符合规划要求的建筑建议保留；

②建筑改造原则：市辖区范围内建成于2000年以前、失养失修失管、建（构）筑物破损老化、市政设施不完善、社会服务设施不健全、环境脏乱差、公共设施落后影响居民基本生活，居民改造意愿强烈的住宅小区（含单体建筑）进行改造；对于个别市政设施不完善、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿非常强烈的建成于2000年以后的住宅小区，也可纳入改造范围，2000年后建成的小区如利用政府财政资金改造，需要向市政府申请一事一议；

③建筑拆除原则：凡涉及的建筑结构简易、密度大、质量差、年限久、有消防等安全隐患的建筑建议拆除；凡涉及影响规划道路贯通的、市政管线敷设的建筑或小区，建议拆除；凡涉及影响公服、商服、市政设施规划布局、绿地广场布局的建筑，建议拆除；建筑功能不全、缺失、与规划不符的，建议拆除。

（二）棚户区（城中村、危旧房）更新改造可以采取以下方式进行：

①综合整治：在不改变建筑主体结构和使用功能的前提下，改善老旧小区的市政和公共服务设施、改善小区沿街立面、环境整治和既有建筑节能改造等内容；

②有机更新：通过有机更新，增加公共配套设施建设力度，发展商业、办公、酒店等服务业。

第三十条 产业导入与转型

调查更新片区内产业发展情况以及民众的就业收入情况，通过数据的结构分析，以政策为导向，制定契合更新片区特征的详细产业策划，打造有特色、能带动区域持续发展，可以落地的有效产品业态，保障民众更新后的就业及收入，通过产业导入、产业迭代升级转型实现民众可持续收入受益，实现共同富裕的目标。

第三十一条 完善道路交通设施体系

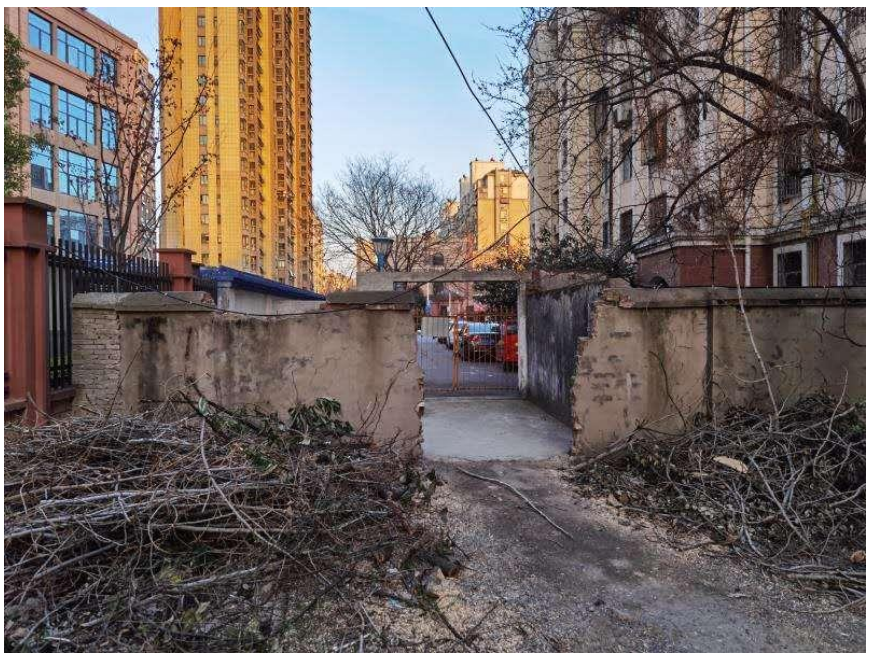
依据六安市城市规划，加速推进棚户区（城中村、危旧房）地区道路交通设施的建设，按照统一规划、配套建设的原则，完善城市道路网结构，合理组织棚户区（城中村、危旧房）地区内外部交通，落实公交站点，完善交通场站设施，改善居民的出行条件。棚户区（城中村、危旧房）道路交通设施改造必须按照规划连片开发建设，不留死角死面，做到改造一片成型一片。



改造后



棚户区改造



改造后



入口、道路整治

第三十二条 完善市政基础设施体系

依据六安市城市规划的总体要求，推动棚户区（城中村、危旧房）地区市政基础设施的更新改造，提高市政基础设施的建设、服务水平和基本供应的保障能力。按照人口规模和建设规模，合理确定给排水、雨污水、电力、电信、供热、燃气、环卫及防灾减灾等设施。每个棚户区（城中村、危旧房）至少配备一处垃圾转运站。



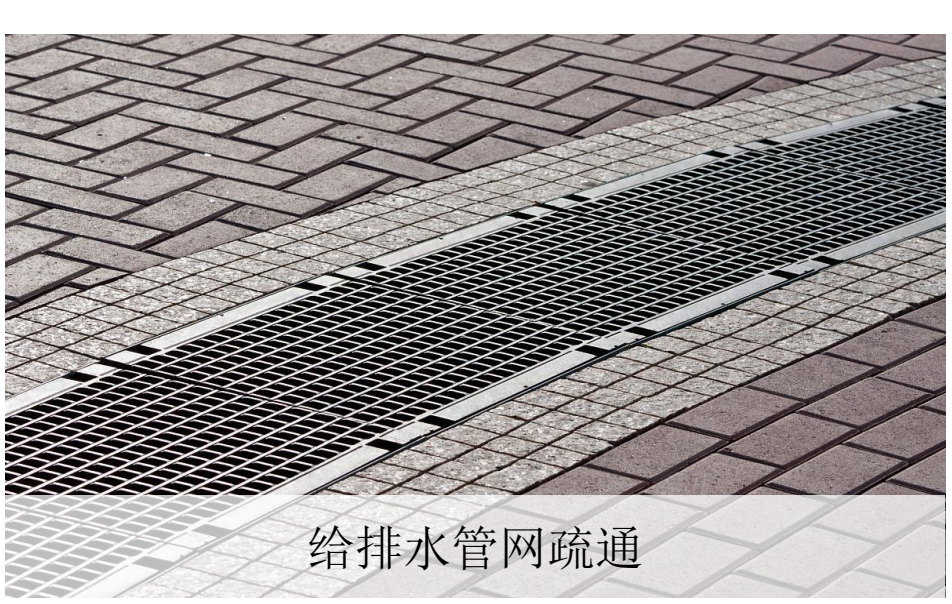
改造后



室外线路改造



改造后



给排水管网疏通

第三十三条 完善公共服务设施体系

按照“分级配置、布局合理、开放共享”的原则，整合优化片区内公共服务资源，完善棚户区（城中村、危旧房）地区基层社区公共服务设施体系。重点配套教育设施、养老设施、医疗卫生设施、文化娱乐设施、体育设施、行政管理与社区服务设施和商业设施等公共服务设施。按照区域平衡的原则配件中小学。每个棚户区（城中村、危旧房）更新片区至少配备一处社区养老服务中心（老年日间照料中心）。规划建设邻里中心，一站式满足居民的一般生活需求。







新建邻里中心





新建老年人日间照料中心

第三十四条 改善公共空间环境

合理规划和利用休闲空间，结合实际，增设或完善公共活动场地，宜配置健身器材、健身步道、休息座椅等设施以及儿童娱乐设施；结合边角地、废弃地、闲置地等改造建设“口袋公园”、“袖珍公园”等，社区公共绿地应配备休憩设施，景观环境优美，体现文化内涵。

根据城市风貌的总体要求和分区，加强对六安市棚户区（城中村、危旧房）地区建筑风貌、城市灯具、广场绿地、庭院小品及灯光照明设施的规划设计。用城市设计的手段，创造环境优美、富于地方文化特色的社区环境和文明、靓丽的景观形象。通过建筑设计色彩引导，让建筑色彩展现城市的大气厚重。



休闲互动场地改造


边角地口袋公园


绿化、公共空间完善

第三十五条 鼓励利用地下空间

统一规划，有序推进，结合人防工程和地下停车，在满足市政管线需求的情况下，合理利用地下空间。





改造后新增地下车库



改造后地下车库入口

第三十六条 历史文化保护

开展更新改造片区内历史文化遗产、革命文物资源、传统习俗调查，保护好片区内文物、历史建筑等历史文化资源，修缮祠堂、庙宇等具有历史文化价值的建筑群，传承传统文化，把历史文化元素、传统习俗融入到棚户区（城中村、危旧房）更新改造中，提升文化内涵和艺术品味，实现文化风貌的焕然一新和社区治理的全面提升。



六安锦成文庙街（规划中）



刘大圩

第三十七条 城市风貌管控

统筹协调城市形态格局、建筑风貌、接到立面、天际线、楼际线及色彩、标志系统，科学确定片区景观核心，加强公共空间界面管控，塑造各具特色和层次丰富、疏密有致、高低错落的城市空间形态。



皖西学院



碧水蓝天六安城

4 旧厂区（旧集市）更新规划设计导则

第四章 旧厂区（旧集市）更新规划设计导则

第三十八条 认定标准

旧厂区：纳入本次城市更新改造对象的旧厂房主要为目前已不符合城市发展要求的产业用地，主要包括：（1）中心城区“退二进三”产业用地；（2）国土空间规划中确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；（3）国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业以及产业低端、使用效率低下的原厂房用地；（4）不符合安全生产和环境要求的厂房用地。重点推进产业“退二进三”及“退二优二”产业转型升级，规划功能在符合上位规划的前提下，统筹采取拆除重建、综合整治、功能改变等方式进行更新，为产业发展提供优质物质空间。

旧集市：纳入本次城市更新改造对象的生活性商贸市场及商业街区，其现状物质空间形态和商业业态难以满足城市发展需求，需对其用地功能或空间形态进行升级改造。全市现状生活性商贸市场26处，营业面积合计约7.4万平方米。商贸市场更新改造以完善城市功能为目标，统筹采取提质改造及外迁等方式，促进城市内区域性商贸市场顺应城市发展需求，为城市高品质发展提供空间。

第三十九条 重点项目

共27个老旧厂房/旧商业。重点项目包括宁虹工贸、恒丰药业、阳光玻璃有限公司、六安市大力气体有限责任公司、利源物资、巨能汽修、洪发装饰材料总汇（鹏飞物流）、六安裕兴机械有限公司、六安市永华金属加工有限责任公司、六安市天虹服饰有限公司 、永华金属、六安利庭日用化工有限公司、兴隆钢管厂、早宁不锈钢 、六安市鑫盛五金制品有限公司 、六安市佳禾面业有限责任公司、六安市旧机动车交易市场、金云锅炉 。

第四十条 现状问题总结

（一）部分厂房处于城市建成区内与国土空间规划功能不符

建成区内时代久远的厂房不符合国土空间规划的功能定位，与现代人民的生活需求相悖。

（二）存在部分企业效能较低，污染环境

开发区、工业园区及部分企业集群，未完全推进园区循环化改造，少量企业效能较低，仍未使用电、天然气等清洁能源，污染环境，增加碳排。

（三）园区外工业分布散乱

①行政管理体制问题：

六安市作为三四线城市，外地投资企业多为江浙地区产业转移的二三类工业。金安区、裕安区及各乡镇在招商引资过程中为保证尽快落地及GDP的需要，在城市周边沿城市出入对外交通干道处设置工业区。由于所承接工业技术含量不高，造成工业类别重复情况出现；

②园区配套设施问题：

六安市近几年发展较快，经济总量有较大的提高。但工业园建设始于十年前，较多园区仅有规划图纸而无资金实施到位，造成道路及其它配套设施不全的问题。

六安市部分厂区园区现状









第四十一条 采取方式

（一）合理确定“留改拆”对象

（二）旧厂区（旧集市）更新改造可以采取功能提升方式进行，实施推动退二进三：

在不改变土地使用权的权利主体和使用期限前提下，结合产业发展需求，对既有旧工业用途的原建筑物主体结构进行保留，只改变部分或者全部建筑物使用功能。厂区区域积极向商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心等多功能新型消费转型。

（三）城市建成区外围老旧厂区退二优二：

清退负产能、效益较低的企业，引进效益较高的企业，加快开展城市旧厂区（旧集市）摸排改造。

结合城东工业区、老城工业区和河西工业区“退二优二、腾笼换鸟”战略，开展相应区域的旧厂房排查整改工作，破解区域发展空间不足，释放存量资源活力。

第四十二条 特色业态更新

鼓励利用旧厂区（旧集市）发展智能制造、科技创新等高精尖产业，发展新型基础设施、文化产业等符合街区主导功能定位的产业，转变城市老旧厂区区域功能，积极向商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心等多功能新型消费转型，不鼓励对原有厂房进行大拆大建。对于将高端制造业列为主导产业的区域，旧厂区（旧集市）满足产业定位并且具备相应配套条件的，原则上优先发展高端制造产业项目。



某机械厂业态改造为休闲餐厅

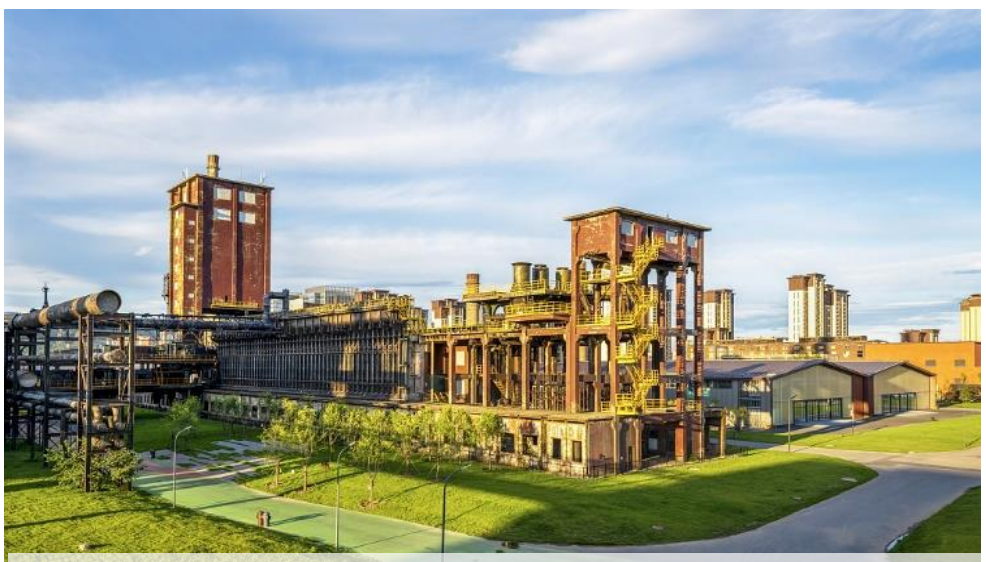
第四十三条 完善城市配套

完善老旧厂区城市配套：鼓励利用旧厂区（旧集市）补充文化体育、医疗养老、便民服务、学前教育等公共服务设施，完善提升老旧厂区生活性配套。



增设便民服务设施


完善绿化公共空间


增设绿化公共空间


增设体育场地

第四十四条 改善交通

优先完善发展老旧厂区公共交通。结合周边交通需求量增设道路交通，以提高公共交通分担能力，缓解老旧厂区交通压力。

（一）统筹公共汽车、轻轨等多种类型公共交通协调发展，加强老旧厂区综合交通枢纽建设，促进不同运输方式和城市内外交通之间的顺畅衔接、便捷换乘。扩大公共交通专用道的覆盖范围。实现老旧厂区公交站点全覆盖。引入市场竞争机制，改革公交公司管理体制，鼓励社会资本参与公共交通设施建设和运营，增强公共交通运力。

（二）结合厂区完善后停车量的需求，可在地上地下增设停车位，也可通过防护绿地、开放空间等局部增设停车位满足厂区的交通停车需求。



改善、增加地上停车设施



改善、增加地下停车设施

（三）设置景观绿地及开放空间等需求，鼓励优化完善老旧厂区公共空间体系，通过加密路网打通街道微循环系统的方式，对公共空间进行织补完善；鼓励通过用地置换的方式增加绿地、广场、应急避难场所等公共空间，营造厂区独立、立体化的景观流线。



设置步行道、自行车道



设置景观绿地

第四十五条 消防改造

消防改造重点：

（一）彩钢板芯材是否违规采用易燃可燃材料，装修或者作隔热保温层是否违规使用聚氨酯泡沫等易燃可燃材料。

（二）建筑防火间距、防火防烟分区、消防设施设置是否符合国家及地方相关标准规范。消防设施、器材、消防安全标志是否完好有效，疏散通道、安全出口、消防车通道是否保持畅通。

（三）电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测是否符合技术要求。

（四）是否违规储存易燃易爆危险化学品；是否违规用火、用电、用气、用油

（五）是否存在违规住人及违规设置住宿与生产储存经营合用场所问题。

（六）是否落实消防安全主体责任，是否定期开展防火检查巡查，是否结合实际制定了各类突发状况下的应急处置措施。

第四十六条 立面更新

厂区建筑立面更新应注重当地人文历史文化传承以及当地特色建筑风貌管控的原则，更新的措施有：

（一）保留当地厂区建筑特色文化。保留历史遗迹，提倡文化传承的理念原则；在建筑立面的结构、材料、色彩等方面展现独特地地域文化。

（二）注重形态的艺术展示。遵循当地特色文化及风貌管控原则，结合建筑形态、结构及体量，塑造符合时代审美的艺术建筑风格。

（三）运用建筑立体景观效果提升立面价值。在保留原厂房结构的形态下，对其建筑进行美观优化，增加墙面垂直绿化及屋顶绿化提升厂区的绿化景观，同时增补厂区的公共活动空间。



立面更新：提升结构、色彩、材料等文化价值



立面更新：垂直绿化

第四十七条 其他注意事项

（一）旧厂区（旧集市）更新改造项目应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡总体规划和控制性详细规划。旧厂房更新改造项目应当符合片区策划方案确定的发展定位、更新策略和产业导向，纳入年度城市更新项目实施计划，有序、稳步推进。

（二）旧厂区（旧集市）改造项目原址建筑经市文化、规划、工业和信息化部门认定属工业遗产且有保留价值的，应当按规划要求保留使用。

（三）有可能产生土壤污染的工业企业遗留场地再开发利用时，出让前应当开展必要的土壤环境调查和风险评估工作，确保土壤环境符合后续开发利用要求。

（四）旧厂区（旧集市）改变功能是指不改变土地使用权的权利主体和使用期限的基础上，保留建筑物的原主体结构，按照产业布局规划，优先满足增加公共空间和产业转型升级的需要，改变部分或者全部建筑物使用功能的改造方式。旧厂区（旧集市）改变功能应符合控制性详细规划的要求，一般不增加建筑面积。对确需加减附属设施功能的建筑，应当按照相关规定取得规划许可文件并按照有关规定补缴土地出让金。

5 设施类更新规划设计导则

第五章 设施类更新规划设计导则

第四十八条 认定标准

（一）公共服务设施：是指城市中为社会服务的文化、教育、卫生、体育、医疗、养老、科研等机构或设施。

①市级、 区级公共服务设施的内容和规模应根据城市发展的阶段目标、总体布局和建设时序，按照城市总体规划和分区规划来确定；

②居住、 地区级以下的公共设施的配置，应与居住人口规模相适应；

③在新区和有条件的旧区，应通过规划预留中心用地的方式，相对集中布置同级别公共服务设施，形成一定规模的公共服务中心；

④村庄公共服务设施 ，除学校和卫生室以外，宜集中布置在位置适中、内外联系方便的地段；

⑤本导则中各类设施配建表所列出的各级公共服务设施是规划配置所必须考虑的最基本项目。在规划编制和管理中，根据实际需求在列表设施项目以外，可增加所需的公共服务设施。

本则公共服务设施分为五大类：（1）文化设施；（2）教育设施；（3）体育设施；（4）医疗设施；（5）养老设施。

（二）市政基础设施：是城镇发展的基础，对提高城镇功能、促进城镇建设具有重要作用。城市市政基础设施是为了满足城市交通和物质生产及居民生活需要，向城市居民和各单位提供基本服务的公共物质设施以及相关的产业和部门，是城市规划中的重要内容。

第四十九条 空间分布

公共服务设施现状：

（一）文化设施基本情况：

博物馆纪念馆：金安区1所、裕安区1所；

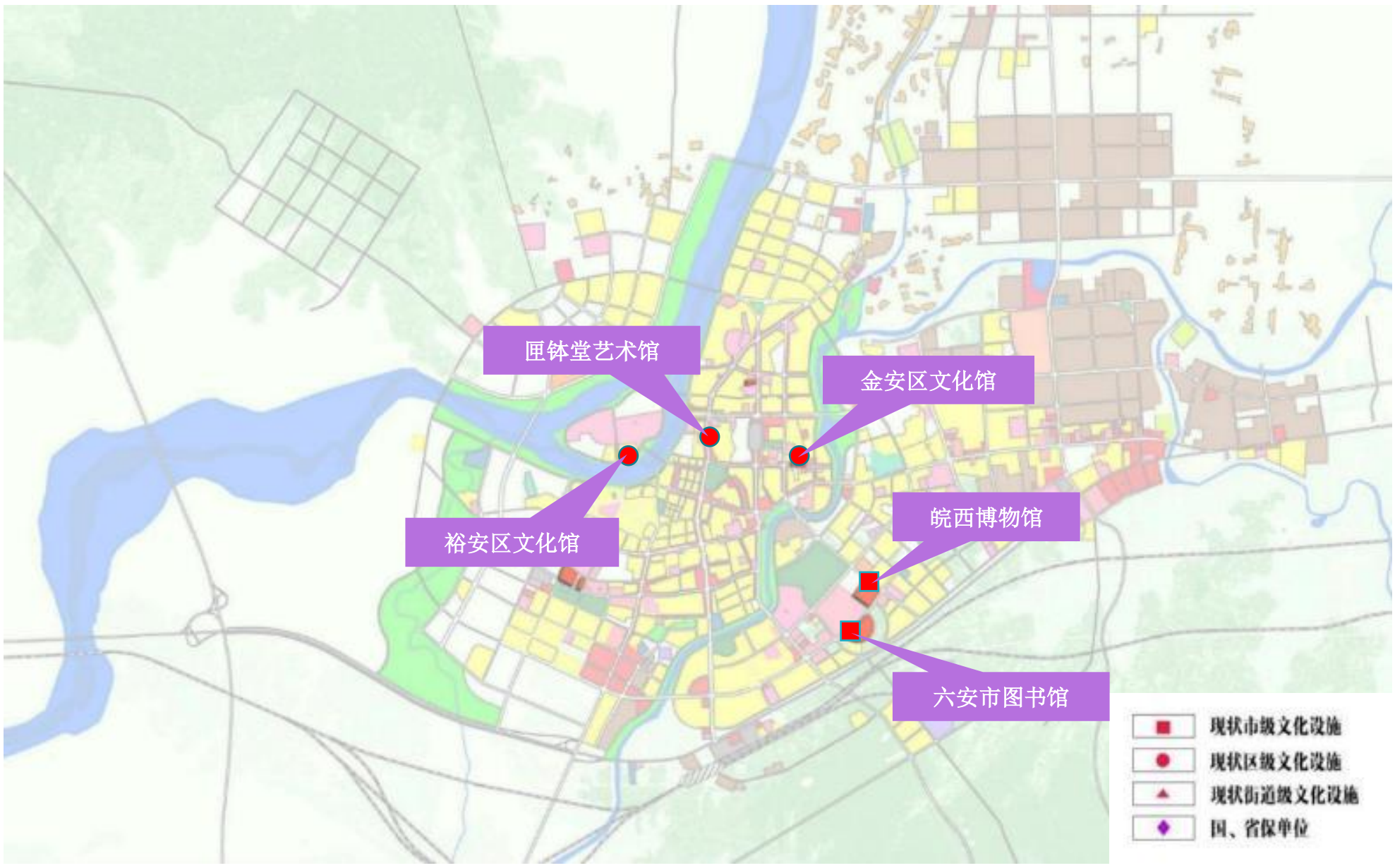
文化馆：金安区2所、裕安区1所、叶集区1所；

文化站：金安区22所、裕安区22所、叶集区6所（均为乡镇街道级）；

图书馆：金安区2所、裕安区1所、叶集区1所；

村级综合文化服务中心：金安区242所、裕安区225所、叶集区65所。

六安市现状文化设施分布图



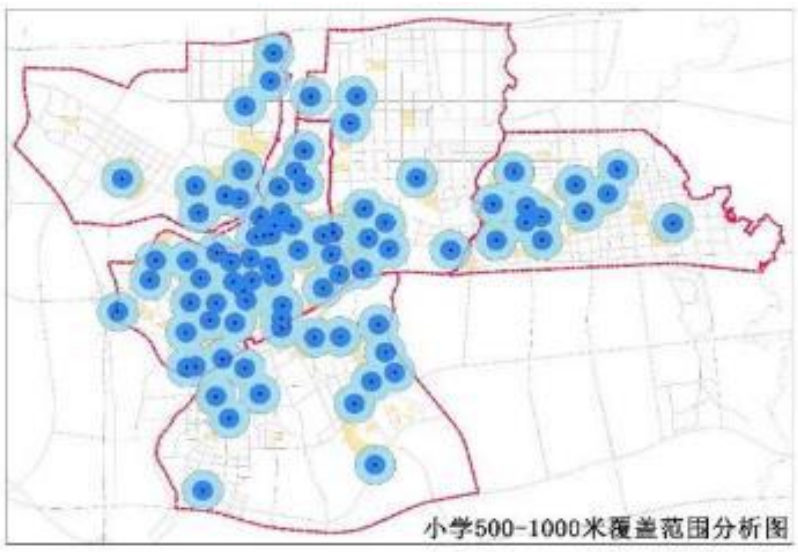
（二）教育设施基本情况：

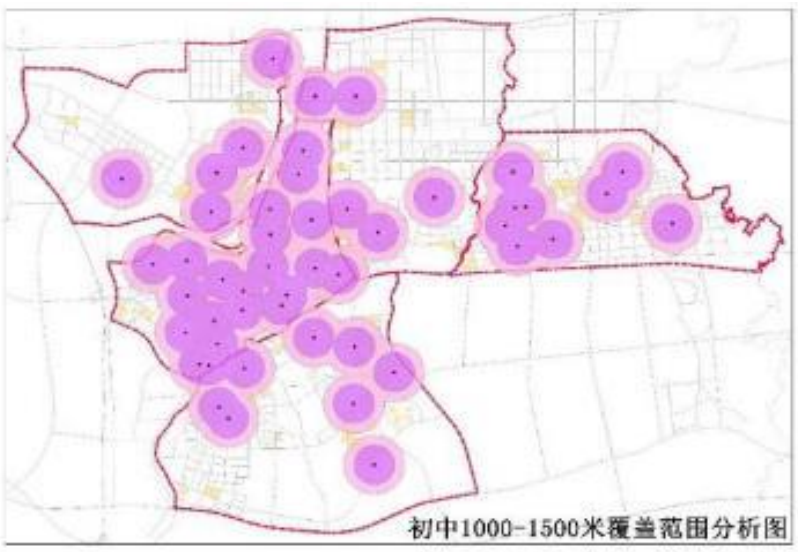
幼儿园：公办占比少，普惠性幼儿园覆盖不足。主城区目前建成幼儿园 249 所，公办幼儿园仅占总数的 27%。

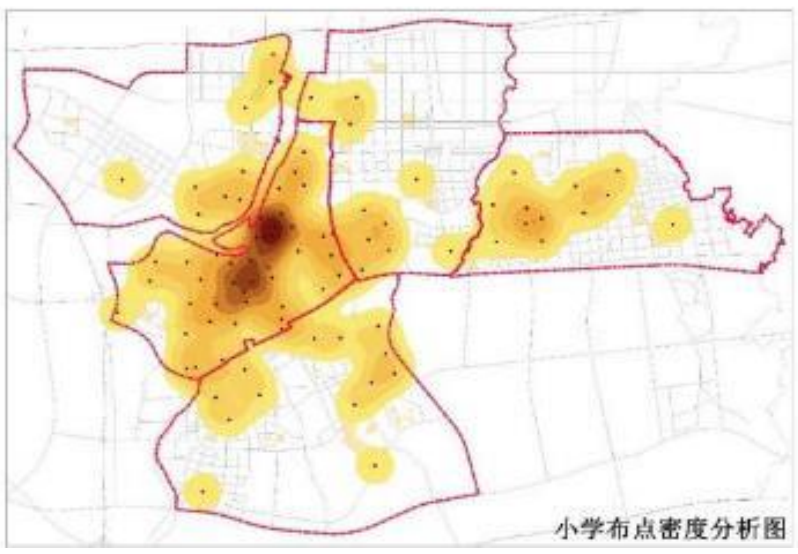
小学：服务半径存在缺口，局部供需不匹配。小学覆盖率为 92%，其中老城区小学密度较高，服务范围有较多重叠。新建城区均存在服务覆盖缺失地段。

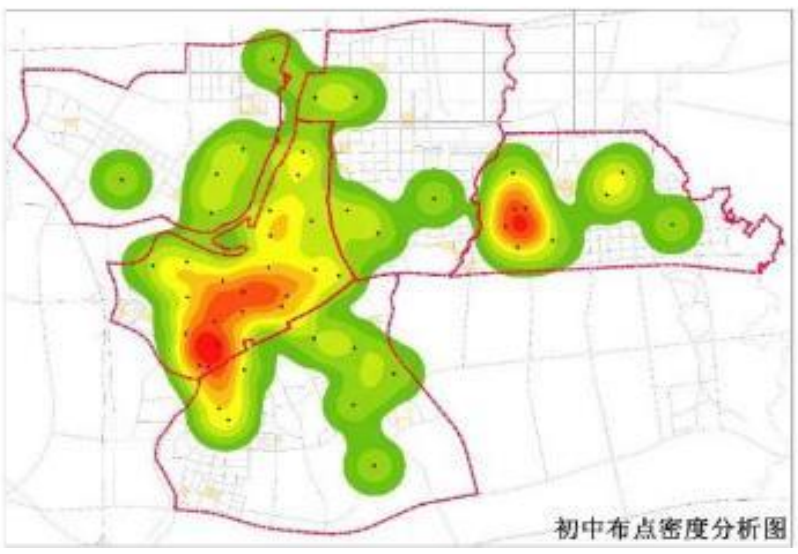
初中：服务半径存在缺口。按照初中1000 米的服务半径，初中覆盖率约为 67%；按照 1500 米的服务半径，初中盖率为88%。初中教育设施分布不均衡，部分区域初中过于集中或服务半径过大；新建城区均存在服务覆盖缺失地段。

六安市现状教育设施分布图









（三）体育设施基本情况：

人均体育场地面积较高，体育设施分布不均衡情况突出。市辖区体育场地总面积 455.28 万平方米，人均体育场地面积2.6平方米/人，远高于国家建设标准（1.8 平方米/人）和安徽省平均水平（ 2平方米/人）。现有公共体育设施主要集中在老城区，城东、城北片区等体育设施严重不足，居住区配套的体育设施不能满足需求，老城区体育设施欠账现象非常严重。

六安市现状体育设施分布图

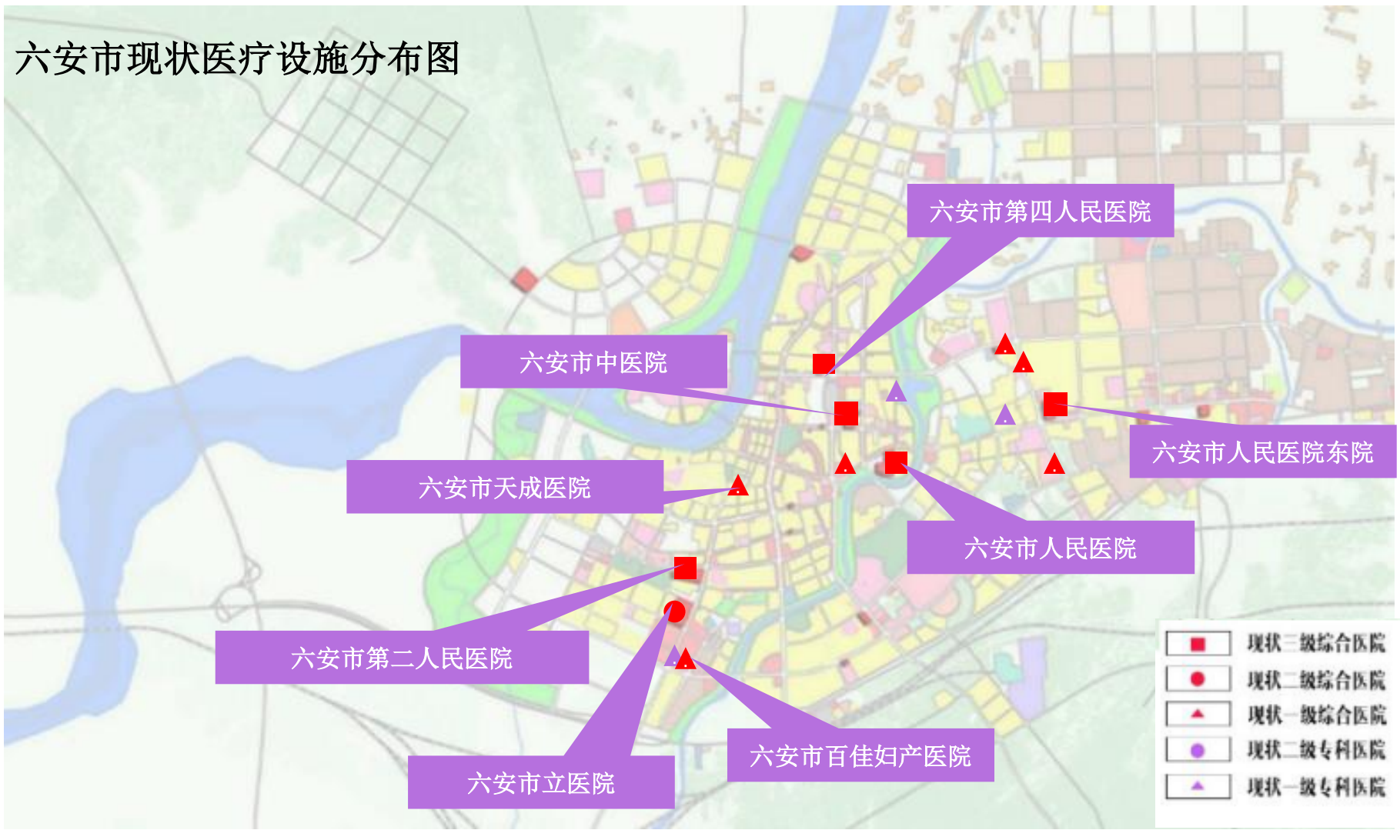


（四）医疗设施基本情况：

医疗设施总量不足，配置标准较低。全市共有床位 7487 张（含社区床位数 238 张），其中中心城区千人床位数为9.7张、六安市千人床位数为4.0张，均低于全国（5.1张）、全省平均水平（4.4张）。

资源配置不均，优质卫生资源主要集中于老城区。目前六安市医疗卫生机构主要集中在金安区和裕安区的老城区，城东和城北的开发区、工业区医院配建较少。

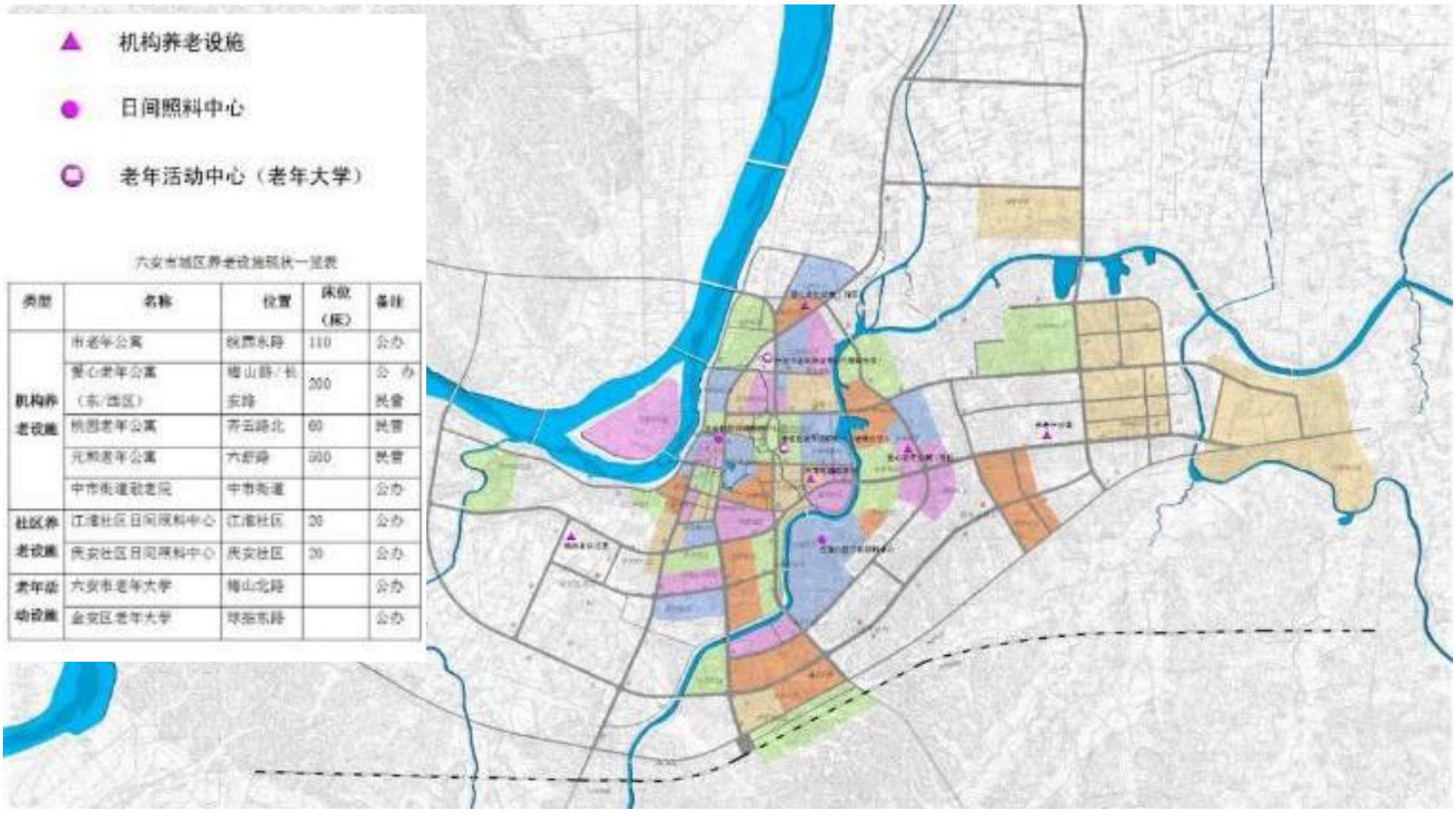
六安市现状医疗设施分布图



（五）养老设施基本情况：

六安市建成区现有养老服务设施18个，15分钟步行可达（1公里）服务半径覆盖建设用地面积约37.9平方公里，三里桥、清水河、鼓楼、老城区等基本实现全覆盖，开发区、平桥乡、城北乡、小华山街道和望城岗街道的部分区域尚未覆盖。

六安市现状养老设施分布图



六安市城区养老设施现状一览表

类型	名称	位置	床位（张）	备注
机构养老设施	市老年公寓	皖西东路	110	公办
	爱心老年公寓（东/西区）	梅山路/长安路	200	公办民营
	桃园老年公寓	齐云路北	60	民营
	元熙老年公寓	六安路	500	民营
	中市街道敬老院	中市街道		公办
社区养老设施	江淮社区日间照料中心	江淮社区	20	公办
	民安社区日间照料中心	民安社区	20	公办
老年活动设施	六安市老年大学	梅山北路		公办
	金安区老年大学	球场东路		公办

第五十条 现状问题总结

（一）公共服务设施方面：

①文化设施：不同类型设施建设完善、但规划实施较慢，基层设施质量不高；

②教育设施：存在分布不均衡、服务覆盖缺失、学位供需不完全平衡等问题；

③体育设施：区级体育设施缺失，居住区、老城区供需失衡；

④医疗设施：总量不足，新区医疗资源相对薄弱；

⑤养老设施：人均床位数不足，机构养老设施建设标准不完善。

（二）市政基础设施方面：

①路网密度总体达标，但级配失衡；城市道桥建设不足，交通拥堵点亟需疏通；

②公交线路及站点覆盖率总体良好，但局部覆盖不足；

③机动车停车位建设总量不足，公共充电桩数量有待增加；

④城市污水管网建设不足，收集率不高；

⑤城市废弃物资源化利用水平较高，垃圾分类尚未全面展开。

第五十一条 实施路径

公共服务设施规划导则应以保障民生，实现基本公共服务的均等化为目标，统筹布局，集约节约用地。市政基础设施通过完善及优化城市发展规划，促进城市经济全面发展。

（一）公共服务设施方面：

结合“15分钟社区生活圈”、“完整居住社区”，重点推动街道、社区两级公服配套建设。

①文化设施：构建彰显城市魅力的“中心场馆+区级文化设施社区化”体系；

②教育设施：建立高质量公共教育体系，全面提升各教育段教育设施质量，提高学前教育普惠率，优化学位供给；

③义务教育段及以上更新项目布点；

④体育设施：完善体育设施空间布局，增加体育场馆种类功能，提升人均公共体育场地面积，提高人民体质；

⑤医疗设施：构建现代化医疗卫生设施体系；

⑥养老设施：建立以“以居家为基础、社区为依托、医养相结合”的多层次养老服务体系；

⑦无障碍设施：完善无障碍环境建设。

（二）市政基础设施方面：

①通过完善道路建设，提高道路品质；重新分配道路等级，打通断头路、增加支路、完善交通体系；

②提升公交场站建设品质和服务性能；

③盘活存量停车位，挖潜增量停车，配建停车充电设备；

④根据老旧小区的实际情况，进行退绿、扩路、挖掘潜力空间改停车位等一系列操作；

⑤织补城市步行和自行车道，提升无障碍设施管控水平；

⑥更新改造现有雨污管网节点，检修城市雨污管网，提高污水处理效能；

⑦建设健全垃圾分类收运体系，确保城市垃圾分类有效推进实施；

⑧加强防涝防洪设施、雨水设施工程建设；

⑨加强给水、供气、应急避难场所、消防站等工程建设，查漏补缺，补短板，提水平。



改造前路面、减速带破损



改造后路面、减速带示意



改造后垃圾分类、停车充电设备示意

6 其他专项设计

第六章 其他专项设计导则

第五十二条 生态修复

（一）存在问题：

①水生态修复工程投入相对不足。水环境局部地区存在反弹现象；

②局部河湖水域岸线管控不到位，河湖生态空间乱占、乱采、乱堆、乱建等“四乱”问题有发生；

③生态修复治理工程的进展较为缓慢，水土保持规划项目实施进度不满足治理工程需要，水土流失仍有存在，生产建设项目水土保持措施未完全落实到位；

④公园绿地分布不均衡，社区公园、街头绿地等建设待推进；

⑤市域生态修复治理工程进程缓慢，公众参与度低。

(二）更新策略：

①加强黑臭水体整治、开展河道清淤工程，局部河道拓宽，增强水体流动性；

②加强水体和湿地生态修复工程，保障生态廊道空间；

③矿山生态修复工程，针对采矿导致的结构缺损、功能失调的极度退化的生态系统，通过人工支撑和良性诱导，对受损生态系统组成、结构和功能进行超前性的规划与调控，进行地貌重塑、土壤重构、植被重建、生物多样性重组等措施，实现生态重建；

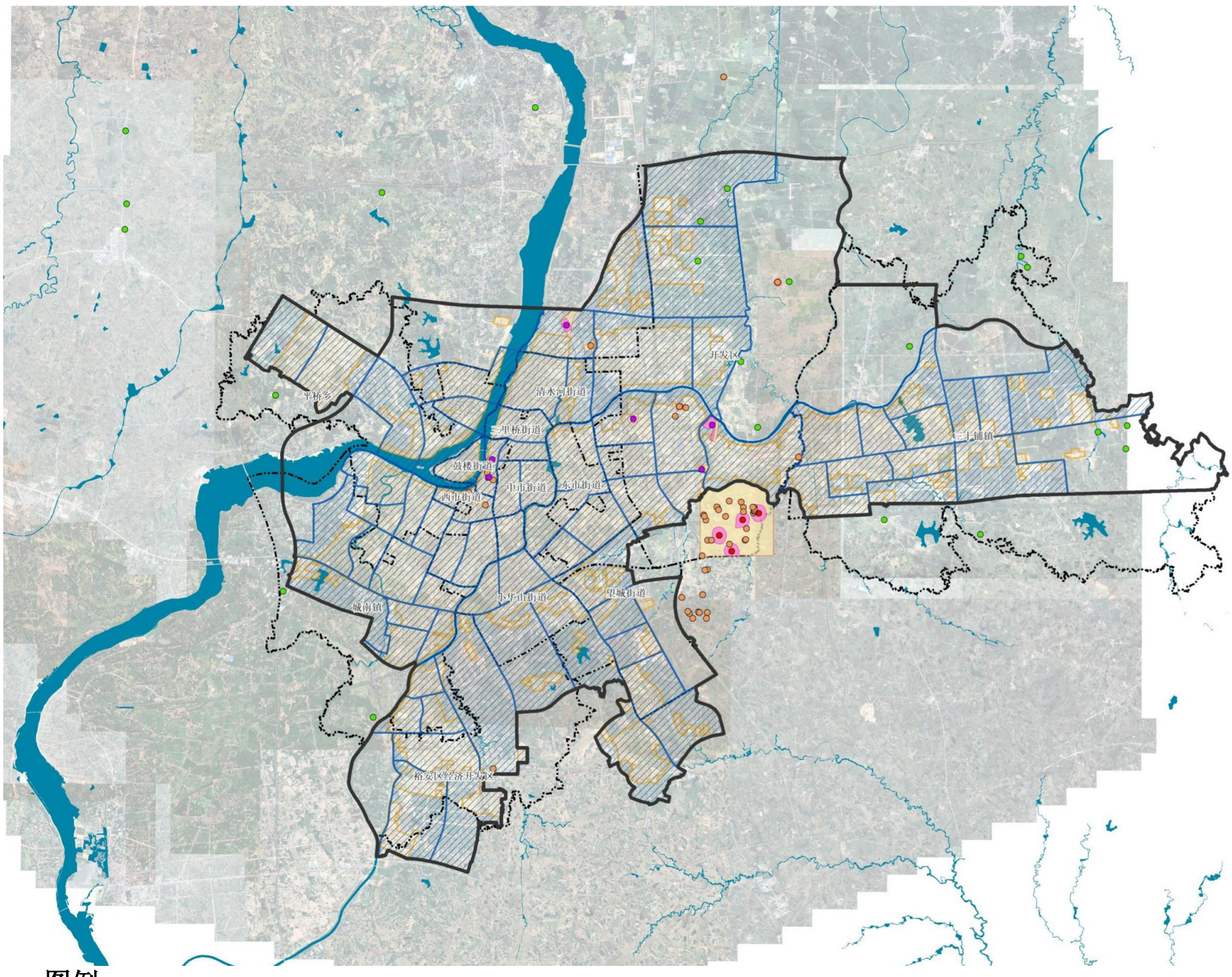
④推进城市公园、游园建设，提升公园服务半径覆盖率，完善城市绿色空间。

第五十三条 历史文化保护

根据城市紫线管理要求落实中心城区文保单位的相应保护范围和建设控制要求。

地带管控：对六安市中心城区现存1处国家级文物保护单位、9处省级文物保护单位、12处市级文物保护单位进行严格保护。保护内容包括：修复和合理利用现存历史文化街区、文物古迹、古镇名村、革命文物资源等文化遗迹，突出城市建筑风格和建筑特色，传承历史文脉。重点围绕历史城区、历史地段和红色文化资源的整体提升和不可移动文物、历史建筑的活化利用，鼓励对既有建筑进行生态化、景观化及其他有益于增加公共空间的改造利用，通过城市更新，修补城市功能，提升环境品质，增加公共空间，改善出行条件，塑造和保护城市历史风貌，延续城市文脉，留住城市记忆，从而提升城市品质和魅力。

六安历史文化保护规划图



图例

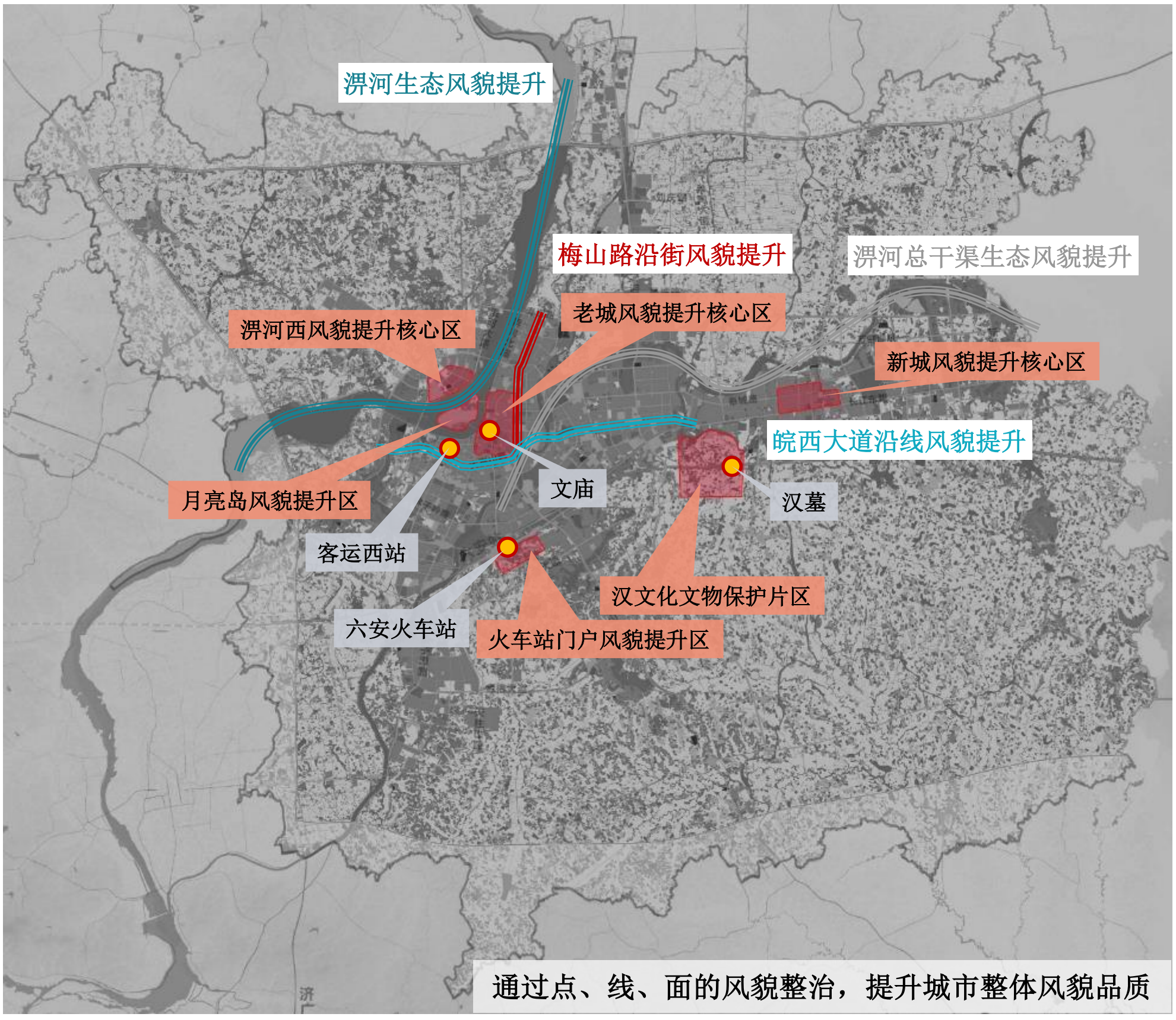
- 更新单元
- 国家级文物保护单位
- 省级文物保护单位
- 市级文物保护单位
- 历史建筑
- 保护范围
- 建设控制地带
- 中心城区范围线

第五十四条 城市建筑风貌

贯彻落实“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，在尊重山水环境特征和城市历史记忆的前提下，打造与城市规模、空间尺度、环境特征相适宜，经得起时代和历史检验的精品建筑，彰显六安特色。

加强城市设计，突出城市设计对城市公共领域、公共建筑和景观风貌的引导管控，强化城市设计对建筑的指导约束，建筑设计方案必须在形体、色彩、体量、高度和空间环境等方面符合城市设计要求。

六安市主城区风貌控制图



第五十五条 城市安全韧性建设工程

①加大排水防涝设施建设。持续推进城市内涝治理，重点开展重现期小于1年的雨水管网提标改造建设，提升大雁河、平桥及张小园排涝泵站标准，加快苏大堰支渠泵站建设，逐步消除银波大厦前、迎宾大道与蓼城路、迎宾大道与寿春路交叉口等6处内涝隐患；

②加快推进雨水管网修复改造工程，重点解决管网结构性缺陷和错接漏接问题，严格工程质量监管加强城市雨水防涝信息化平台建设；

③推进淮河流域整治重点工程建设，提升沿淮、沿湖等易涝地区排涝能力。加快实施淮河干流王家坝至临淮岗段行洪区调整及河道整治、淮河流域重要行蓄洪区建设、沿淮行蓄洪区洼地治理、淮河行蓄洪区及淮干滩区居民迁建等重大水利工程；

④实施城区水系综合治理工程，推进丰乐河上游水库及中下游行蓄洪区建设，提高六安城区、县城和城镇防洪标准和排涝能力，提升六安城区防洪标准至百年一遇；

⑤加强消防设施建设，在老城区增加小型和微型消防站点，重点实现城南镇汪家行村、小华山街道南部、望城岗街道南部和城北乡五星村消防车 5 分钟可达；

⑥结合城市公园、游园建设，充分利用街头转角可利用地建设应急避难场所，重点加强城北乡、城南镇、平桥乡和开发区的应急避难场所建设，形成完善的城市应急避难体系；

⑦在道路工程、广场、老旧小区整治、停车场、道路等建设中加强渗透性地面建设；

⑧合理评估城市天然气储备规模，加快城市燃气储备设施建设；

⑨建立地下管网资料部门共享机制。建立有效的更新机制和信息化管理机制。提升老旧管网普查建档率。