

# 徽州区中山单元详细规划主要内容

## 一、规划范围

东至黄山路和永佳大道，南至丰乐大道，西至北外环路，北至丰乐河，规划面积约 134.95 公顷。

## 二、功能定位

城南片区集特色文化旅游及居住生活体验于一体的城中村改造单元。

## 三、用地布局

依据《黄山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，结合规划目标，综合确定本单元详细规划的用地性质主要为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地、特殊用地，规划总建设用地面积 134.95 公顷。

## 四、公共管理与公共服务设施布局

### （1）15 分钟社区生活圈

保留现状徽州一中、岩寺镇卫生院、岩寺镇智慧养老服务中心、新四军军部旧址纪念馆、上荫山公园、三华园商贸城、区农贸市场；规划新增一处文化设施、一处邻里中心。

### （2）5-10 分钟便民生活圈

保留现状南山小学、幼儿园、上街居委会党群服务中心、中山卫生服务站、驿站；规划新增上街养老服务站。

## 五、道路交通

结合现状道路网基础，形成“三主一次多支”的道路体系；保留单元内各类停车设施。保留现状南山路、滨河南路沿线路边

停车位；规划 8 处地面停车设施。

## 六、颖溪河沿河地块详细规划

### 1、规划范围

位于南山路北侧，颖溪河沿线，规划用地面积 3.00 公顷。

### 2、地块图则

(1) ZS-019 地块为商业用地，用地面积 0.57 公顷，容积率  $\leq 0.6$ ，建筑密度  $\leq 35\%$ ，建筑高度  $\leq 15$  米，绿地率  $\geq 20\%$ 。

ZS-020 地块为商业用地，用地面积 2.04 公顷，容积率  $\leq 1.0$ ，建筑密度  $\leq 40\%$ ，建筑高度  $\leq 15$  米，绿地率  $\geq 20\%$ 。

ZS-021 地块为公园绿地，用地面积 0.21 公顷，容积率  $\leq 0.1$ 。

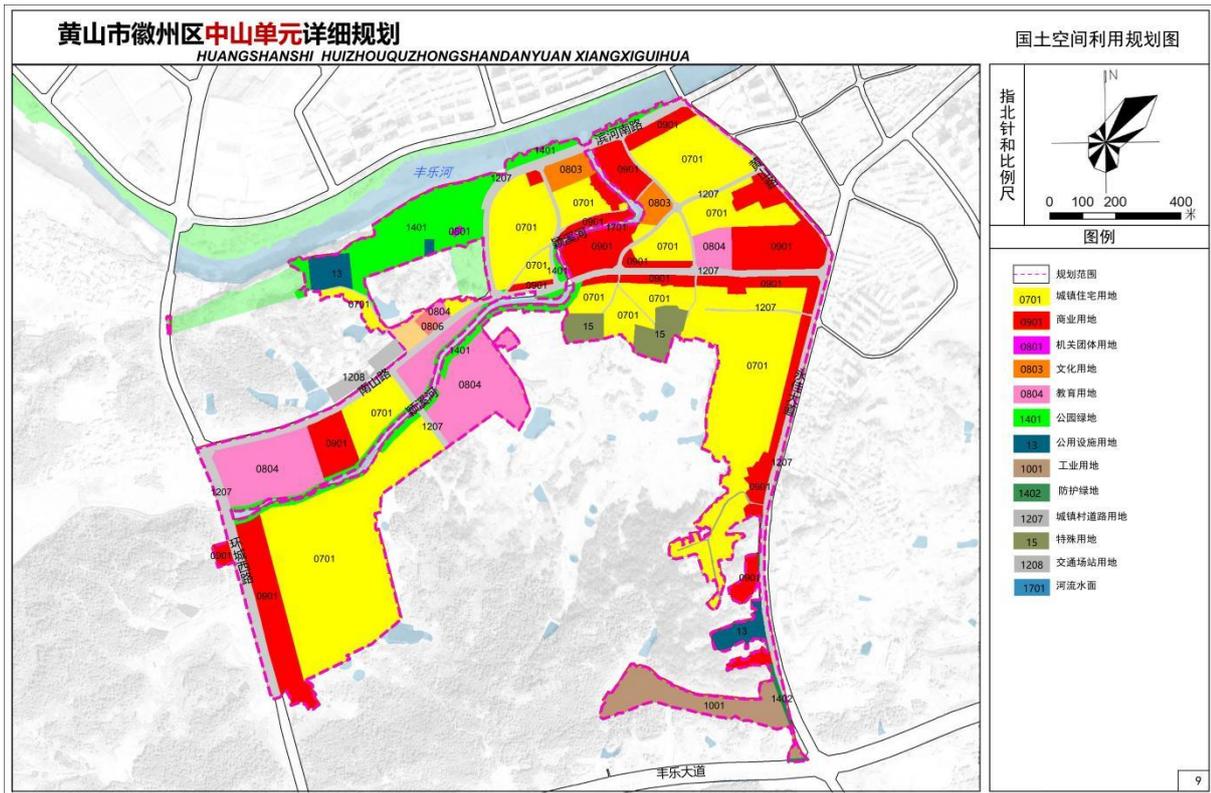
ZS-022 地块为商业用地，用地面积 0.18 公顷，容积率  $\leq 1.0$ ，建筑密度  $\leq 40\%$ ，建筑高度  $\leq 15$  米，绿地率  $\geq 20\%$ 。

(2) 建筑风格宜体现徽派元素。建筑设计不得有类似成套型住宅的功能布局，不得建设别墅和私家庄园形态的建筑。

(3) 新建建筑须退让颖溪河河道管理范围线不小于 10 米；其他退让按《黄山市城市控制性详细规划通则》执行。

(4) 停车位设置参照《黄山市城市控制性详细规划通则》执行。

(5) 给水、排水、电力等接市政管网；人防、通信、环卫等配套设施设置须满足主管部门的要求。

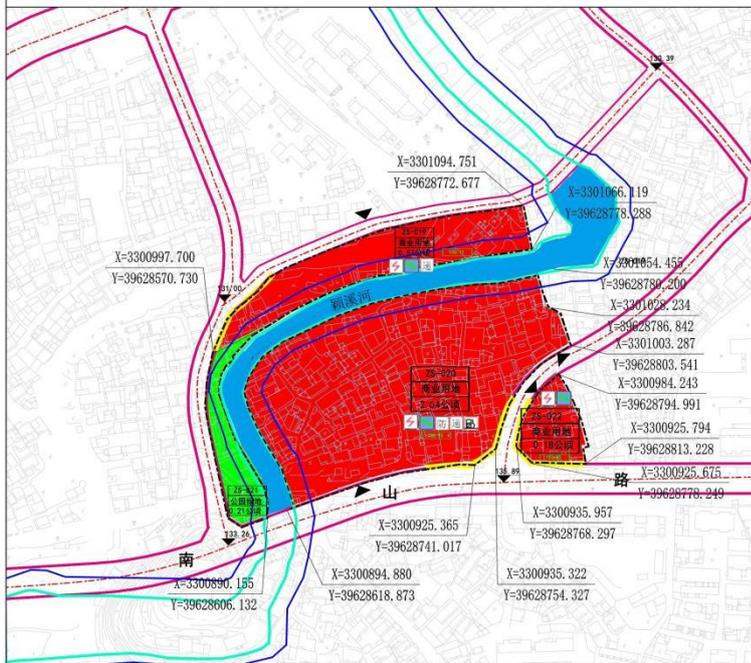


高程基准采用“1985国家高程基准”  
 坐标系采用“2000国家大地坐标系”  
 地图投影与分带采用“高斯-克吕格投影”，3度分带  
 二零二五年十月（注：工作底图来源于大地图黄山市，审图号皖S（2024）6号）

黄山市自然资源和规划局徽州区分局 编制  
 安徽敬业规划咨询有限公司 制图

### 徽州区中山单元详细规划

#### 颍溪河沿河地块图则



地块控制一览表

地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积 (hm <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	备注
ZS-019	0901	商业用地	0.57	≤0.34	≤0.6	≤35	≤15	≥20	商业
ZS-020	0901	商业用地	2.04	≤2.04	≤1.0	≤40	≤15	≥20	商业
ZS-021	1401	公园绿地	0.21	≤0.02	≤0.1	—	—	—	—
ZS-022	0901	商业用地	0.18	≤0.18	≤1.0	≤40	≤15	≥20	商业

管控规则

- 一、用地布局**  
 本地块规划范围内用地性质主要为商业用地及公园绿地
- 二、城市设计要求**
1. 建筑高度：建筑高度不宜超过15米
  2. 建筑风格：建筑风格宜体现徽派元素，建筑设计不得有类似成家型住宅的功能布局，不得建设类别墅和私家庄园形态的建筑。
  3. 建筑界面：建筑立面与周边环境协调，重点设计好沿城市道路的空间和立面景观，强调建筑空间整体美感。
  4. 建筑立面：建筑色彩宜淡雅，建筑外墙材料应节能、质优、美观，宜采用中性或中性偏冷色调。
  5. 第五立面：规划建筑宜采用坡屋顶和平屋顶相结合的形式
- 三、建筑后退要求**
1. 新建建筑后退颍溪河河道管理范围线不小于10米，城市绿线不小于5米
  2. 其他后退参照《黄山市城市控制性详细规划通则》执行。
- 四、道路交通要求**
1. 出入口方位：地块北部、南部、东部；
  2. 停车位设置参照《黄山市城市控制性详细规划通则》执行。
- 五、开发强度要求**  
 开发强度指标见地块控制一览表。
- 六、市政、防灾及环保等其他要求**地块内给排水、消防、人防、电力、通信、充电桩等配套设施须满足相关主管部门要求。



组织编制单位：  
 黄山市自然资源和规划局徽州区分局

编制技术单位：  
 安徽敬业规划咨询有限公司