

铜陵市城市更新专项规划（2021-2035 年）

文本·图集

铜陵市自然资源和规划局
安徽中汇规划勘测设计研究院股份有限公司
二零二二年八月



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：自资规甲字 21340093

证书等级：甲级

单位名称：安徽中汇规划勘测设计研究院股份有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：913407005926666730

发证机关

有效期限：自 2021 年 09 月 03 日至 2022 年 12 月 31 日

2021 年 09 月 03 日



中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：铜陵市城市更新专项规划（2021-2035 年）

委托单位：铜陵市自然资源和规划局

编制单位：安徽中汇规划勘测设计研究院股份有限公司

证书编号：自资规甲字 21340093

认证部门：国家自然资源部

审 定：胡长江 高级工程师 注册规划师

审 核：江 波 正高级工程师 注册规划师

校 对：沈汉忠 高级工程师 注册规划师

项目负责人：唐 平 高级工程师

项目组成员：刘 明 工程师

黄天娇 工程师 注册规划师

朱琳燕 高级工程师 注册规划师

钱 凯 工程师

文 本

目录

| | |
|------------------------------------|----|
| 第一章 总则 | 1 |
| 第二章 更新目标 | 5 |
| 第三章 更新策略 | 6 |
| 第一节 整体统筹，优化城市空间布局..... | 6 |
| 第二节 结构优化，提升产业发展质量..... | 6 |
| 第三节 配套完善，提高民生幸福水平..... | 7 |
| 第四节 特色培育，塑造城市特色风貌..... | 8 |
| 第五节 有机更新，倡导低碳绿色发展..... | 9 |
| 第六节 提高韧性，保障城市安全运行..... | 10 |
| 第四章 更新方式与更新分区指引 | 11 |
| 第一节 更新方式..... | 11 |
| 第二节 更新分区指引..... | 11 |
| 第五章 重点更新地区指引 | 14 |
| 第六章 自然生态保护指引 | 17 |
| 第七章 环境风险控制指引 | 18 |
| 第八章 配套设施规划指引 | 19 |
| 第一节 公共服务设施规划指引..... | 19 |
| 第二节 市政公用设施规划指引..... | 20 |
| 第三节 交通基础设施规划指引..... | 22 |
| 第四节 城市安全保障规划指引..... | 22 |
| 第九章 城镇特色风貌塑造和历史文化保护指引 | 23 |
| 第十章 “两房” 配建指引 | 27 |
| 第一节 人才住房和保障性住房配建指引..... | 27 |
| 第二节 创新型产业用房配建指引..... | 28 |
| 第十一章 实施保障机制 | 28 |
| 第一节 健全更新管理机制..... | 28 |
| 第二节 创新更新实施模式..... | 30 |
| 第三节 完善政策保障体系..... | 31 |
| 第四节 加强组织工作保障..... | 31 |
| 第五节 完善更新监督与考核机制..... | 32 |

附表

第一章 总则

第一条 规划目的

为深入贯彻习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，加快落实安徽省大力实施城市更新行动的工作部署，有效引导和有序推进铜陵市城市更新工作，充分发挥城市更新在完善城市功能、改善人居环境、提升公共服务水平、增强城市韧性、保护与传承历史文脉的重要作用，推动城市高质量发展，创造高品质生活，制订本规划。

第二条 规划范围

本规划范围为铜陵市市区范围，总面积 1519 平方公里。

第三条 规划期限

本规划期限为 2021-2035 年，其中近期至 2025 年。

第四条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修正）
- 4、《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修正）
- 5、《中华人民共和国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》

- 6、《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）
- 7、《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）
- 8、《安徽省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》
- 9、《安徽省人民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）
- 10、《安徽省人民政府办公厅关于印发实施城市更新行动推动城市高质量发展实施方案的通知》（皖政办〔2021〕13号）
- 11、《铜陵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》
- 12、《铜陵市人民政府办公室关于印发铜陵市城市更新试点实施方案的通知》（办〔2022〕10号）
- 13、《铜陵市城市总体规划（2016-2030年）（2018年修改）》
- 14、《铜陵市城市公共服务设施综合规划（2017-2030年）》
- 15、《铜陵市城市绿地系统规划（2017—2030年）》
- 16、《铜陵市城市特色风貌规划（2017-2030年）》
- 17、《铜陵市（市区）历史建筑和工业遗产保护规划》
- 18、其他国家、省、市相关法律法规、政策措施、规范标准与已编制的相关规划等

第五条 规划指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，抢抓长三角一体化发展国家战略机遇，加快转变城市发展方式，防止大拆大建，以“绣花”功夫实践城市更新，推动城市更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展。

第六条 规划原则

（1）坚持政府引导、规划先行

建立健全政府引导、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，对城市更新的区位、范围、规模、时序等进行统筹安排，确保城市更新工作的有序开展。

（2）坚持市场运作、因势利导

厘清政府与市场的关系，充分发挥市场在资源配置中的重要作用，鼓励业主、集体经济组织等市场主体和社会力量参与城市更新，形成多元化的城市更新改造模式，增强更新改造动力。

（3）坚持产业优先、保治结合

划定产业发展保护区，配套相关管理办法，为产业提升保空间；以“退二进三”和环境整治为重点，加强低效用地整理，引

导老城区内散落的工业斑块及城市外围零星工业及时退出；加大对于产业转型升级的政策扶持和资金奖励。

（4）坚持利益共享、多方共赢

建立完善经济激励机制，协调好政府、市场、业主等各方利益，实现共同开发、利益共享；严格保护历史文化遗产、特色风貌和保障公益性用地，统筹安排产业用地，实现经济发展、民生改善、文化传承多赢。

（5）坚持因地制宜、规范运作

充分考虑城市经济社会发展水平、发展定位等，依据城市总体发展布局，合理确定城市更新方向和目标，系统谋划，分步实施，加强监管，保证城市更新工作规范运作、有序推进。

（6）坚持公众参与、平等协商

充分尊重业主意愿，提高城市更新工作的公开性和透明度，保障业主的知情权、参与权、受益权；建立健全平等协商机制，妥善解决群众利益诉求，做到公平公正，和谐更新。

第二章 更新目标

第七条 远期目标

完成各类更新用地约 31 平方公里。通过多元化、系统性的城市更新，逐步改善和优化城市空间功能布局，促进产业集群化发展和用地高效利用，全面改善旧城区的人居环境，均衡布局公共服务设施，大力提升基础设施支撑能力与城市安全保障能力，彰显历史文化地区魅力，完成一批具有示范性的城市更新项目，将铜陵建设成“宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市”。

第八条 近期目标

1、争取完成各类更新用地约 17 平方公里。

2、争取完成 2-3 个重点产业片区改造，为战略性新兴产业腾挪空间，带动产业结构调整，提升园区竞争力；力争完成 20 个棚户区改造、126 栋危房改造、79 个老旧小区改造，初步实现宜居城市建设目标；力争完成 2-3 个街区风貌提升，打造 1-2 个历史风貌区，彰显城市品味和文化特色。

3、通过城市更新有效增加道路交通设施、市政公用设施、公共服务设施等公益性项目，实现城市设施配套水平显著提升。

第三章 更新策略

第一节 整体统筹，优化城市空间布局

第九条 强化多中心组团结构发展

加大老城中心及老顺安片区中心、狮子山老城区、五松镇、大通镇等副中心、组团中心更新力度，优化土地利用结构，提高土地利用效率，完善各类服务功能，助推城市网络化、组团式发展格局形成。

第十条 积极引导重点区域更新

对近期重点发展、生态亟需修复、公共设施缺口较大、更新意愿较强的区域，优先划定更新片区。在符合城市国土空间总体规划的前提下，加强片区规划研究，积极开展更新规划试点，坚持统筹规划、整体开发，鼓励集中连片实施更新，协调各方利益，带动基础设施建设和城市功能结构系统优化，促进片区整体提升。

第二节 结构优化，提升产业发展质量

第十一条 巩固产业空间基础

优先将制造业基础良好、集中成片、符合国土空间规划和产业规划的产业园区划入产业发展保护区。划入产业发展保护区的工业用地，严格控制“工改居”“工改商”等，鼓励其“工改工”，并适当配建一定比例的配套服务设施。

第十二条 加强创新型产业空间供给

在对工业厂房改造中，配建适当比例的创新型产业用房，通过政府的政策扶持为中小企业特别是创新型企业提供廉价的创业空间，以促进铜陵产业经济的多元化发展。

第十三条 推动产城互促融合发展

对于产业配套或综合服务功能不足的园区，通过城市更新加大公共配套设施建设，鼓励在新型产业用地中配建一定比例的人才住房和保障性住房，促进研发生产、商务服务、生活休闲等多功能高度融合，形成高质量、充满活力的产城融合片区。

第三节 配套完善，提高民生幸福水平

第十四条 加大公共服务配套供给

优先开展涉及教育、医疗、养老、文体等重大公共配套建设的更新计划立项、规划审批与项目实施。加强政府对城市更新项目中公共服务设施建设的政策倾斜与资金扶持，确保公共服务设施优先或同步于更新项目实施。

第十五条 提高住房保障力度

加强公共租赁住房的建设力度，加大对低收入家庭的住房保障，通过城市更新，探索制定按比例配建保障性住房的政策，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系。

第十六条 加强危旧房、棚户区排查改造

充分利用国家政策,加大政府投入,全面排查消除危房隐患,有序开展危旧房、棚户区改造,保障市民居住安全。

第四节 特色培育,塑造城市特色风貌

第十七条 活化历史文化资源

严格保护历史文化遗存,注重历史文化保护与旅游产业发展、公共空间营造、特色文化街区建设相结合。对更新项目中保留历史文物或具有历史价值的建筑时,探索制定给予容积率奖励等支持政策。

第十八条 研究特色小镇建设路径

推进大通镇、钟鸣镇、铜艺小镇等特色小镇的建设,推动多种形式的城市更新,形成主题特色鲜明、人文气息浓厚、生态环境优美、多功能叠加融合的特色地区。

第十九条 提升城市环境景观品质

在城市更新中尊重城市传统肌理,保障城市景观空间供给,整体提升城市景观风貌。推进沿山、滨江、环湖等区域更新,促进自然山水与城市的交融;加强城市景观节点塑造,通过更新项目打造具有识别度与特色的地标或节点;通过城市更新增加老城区内部的绿地与活动空间,优化公共开放空间系统。

第五节 有机更新，倡导低碳绿色发展

第二十条 树立有机更新理念

科学评估现有更新对象，审慎开展拆除重建类更新，鼓励复合式有机更新模式，变“拆改建”为“留改建”，减少不必要的拆建行为。

第二十一条 加强生态资源保护

严格控制生态控制区、水源保护区内的更新行为，逐步清退生态敏感性地区的违法建筑，推动重要功能区的生态恢复和整治复绿。结合山体、水系整治进行沿山滨水地区城市更新，践行低冲击开发模式。

第二十二条 倡导低碳更新

在更新计划与规划阶段，通过低碳生态理念和技术方法的全面融入，科学制定城市更新单元计划与编制城市更新单元规划。在实施管理阶段，通过制定更新标准与技术规范，合理运用装配式建筑、建筑废弃物综合利用、提升城市“海绵体”的规模和质量等多种低碳生态技术，推动绿色低碳更新。

鼓励市场开发单位开展绿建与低碳更新试点，在更新全过程贯彻低碳化建设理念，发展低碳园区、低碳社区。

第六节 提高韧性，保障城市安全运行

第二十三条 加快完善综合交通系统

探索城市更新与重大交通工程同步规划、同步修复建设与同步使用机制，以更新实施为契机，加快主路网连通、支路网加密、交通设施完善、慢行空间建设，促进综合交通系统提升。

第二十四条 加快市政公用设施升级改造

建立预警机制，以公用设施支撑能力作为更新规模和时序判断的重要依据，避免因城市更新造成市政设施过载；以城市更新为契机，重点推进老城区的公用设施建设和完善，形成“地上地下联动”更新，有序推动设施扩容，破解设施支撑瓶颈。

第二十五条 逐步提升公共安全

稳步推进城市易涝区、易塌陷区、地质滑坡区等自然灾害隐患地区更新改造，同步开展公共安全工程和防治设施建设，巩固城市安全防线。

第四章 更新方式与更新分区指引

第一节 更新方式

城市更新包括拆除重建、综合整治两种方式。

第二十六条 拆除重建

以拆为主，通过建筑物、构筑物及其他附着物的拆除清理、重新建设的方式进行改造。

第二十七条 综合整治

以留和改为主，不改变建筑主体结构，包括局部加建，保持原有功能或功能置换，进行环境提升；以整为主，对城市更新用地整治、拆旧，进行生态修复与环境治理等。

第二节 更新分区指引

第二十八条 棚户区更新指引

以改善居住条件和环境为目标，以拆除重建为主。棚户区改造安置住房实行原地和异地建设相结合，在符合相关规划前提下，优先考虑原地安置或就近安置，完善各项配套设施；异地安置要充分考虑居民就业、就医、就学、出行等需要，安排在交通便利、配套设施齐全地段。

第二十九条 旧城镇更新指引

旧住宅区更新以优化居住环境与完善配套设施为目标，采取以综合整治为主的更新方式，审慎开展拆除重建；工商住混合的旧街区以实现多元化商业、居住等复合功能为目标，采取综合整治为主、拆除重建为辅的更新方式；旧城风貌区以存留历史记忆、塑造城市风貌特色为目标，以综合整治为主，鼓励成片更新。

1、对建筑质量存在重大安全隐患、具有重大基础设施和公共设施建设需要以及保障性安居工程等公共利益建设需求的旧住宅区，可在政府主导下实施拆除重建；其他情形的旧住宅区，建议通过政府主导、社区参与等方式开展综合整治，通过实施建筑外观整饰、环境美化、加建电梯和完善配套，改善居住环境。

2、对工商住混合的旧街区，调动业主积极性，鼓励业主与政府合作开展综合整治，优化功能布局，营造商业氛围，促使旧街区重新焕发活力。

3、对具有历史人文特色的旧城风貌区，以综合整治为主要手段进行保育、活化与复兴，注重环境保护与文化继承，并鼓励与旅游开发进行有机结合。

第三十条 旧厂区更新指引

旧厂区以产业升级为主要目标，规划功能在满足相关规划要求的前提下，统筹运用拆除重建、综合整治更新方式，为产业发

展提供优质的物质空间，同时应注重对工业遗产的保护与活化，存留城市工业历史记忆。

1、位于工业区内，可适当开展拆除重建，兼顾改造升级，鼓励复合式更新，结合园区定位与产业基础，积极发展战略性新兴产业、创新产业以及优势传统产业，推动产业升级。

2、位于工业区外，重点推进“退二进三”及产业功能转型，统筹运用拆除重建与综合整治的更新方式。对于拆除重建类更新，在规划指引下尊重市场意愿开展更新，发展居住、商业、文化等功能业态；对于综合整治类更新，结合产业基础与区位特征，逐步置换生产制造功能，发展企业总部、文化创意、旅游、商贸会展等产业，促进城市多元化发展。

第五章 重点更新地区指引

第三十一条 老城中心区更新指引

应避免大拆大建，保护空间肌理，遵循小规模、渐进式的“微更新”理念，通过空间织补进一步完善片区功能，提升老城品质和活力。

提升街区品质。沿街建筑改造应遵循历史风貌延续原则，合理确定改造力度，通过适度的装饰设计、色彩及材料的运用，体现地域特色；对有城市记忆功能和景观效果较好的绿化进行保留，在不能“破路植树”的路段，宜采取“立体化装饰”、“园艺化提升”提升道路绿视率和观赏度；建议通过街道家具的风格化与艺术化设计、景观小品植入等方式，提升街区品位和文化特色。

完善综合交通系统。打通断头路，增加路网密度，加强片区微循环；进一步拓展慢行空间，增加立体过街设施，倡导商业中心区步行化，提高慢行空间连续性和舒适性；结合停车需求，建设立体停车设施，合理利用背街后巷等灰色空间增加停车位。

加强历史文化保护与传承。严格保护各类历史遗存，加强活化和利用，植入文化、休闲等公共功能，打造新型空间触媒。

鼓励功能复合和空间集约利用。挖潜存量空间，合理利用存量建筑，通过空间资源的改造重构，引入多种城市服务功能，满足不同人群的需求。

第三十二条 滨江区域更新指引

应严格按照长江大保护的相关要求，加快转变产业发展模式，加强环境污染治理和生态修复，打造滨江绿色转型发展片区。

进一步整治滨江岸线，逐步引导横港、扫把沟等区域企业搬迁退出，甄别和保留具有景观价值的工业生产线、巨构工业建构筑物，进行成片保护，注入新功能、新业态，打造工业遗产公园，存留城市工业记忆。

统筹开发滨江岸线资源，采取差异化发展。生态段加强土壤、湿地和水系修复，建设滨江生态公园；港区段积极发展现代物流、仓储等产业；生活段鼓励土地混合使用，融入商业休闲、文化展示等功能。

第三十三条 铜陵市经开区更新指引

统筹城市更新与产业转型升级，充分利用城市更新的发展契机，引导产业平稳转型和有序升级，打造产业转型升级示范区。

鼓励旧厂房通过加建扩建、局部拆建、环境整治、管理优化等措施不断提高产业空间品质，促进传统制造业向高端制造业升级。

加强低效用地整理和零散用地整合，进行统一谋划，统筹开发，通过“腾笼换鸟”，为新兴产业发展提供空间载体。

第三十四条 狮子山独立工矿区更新指引

紧抓国家“支持资源型地区经济转型发展”的政策机遇，改善民生、恢复治理生态环境、培育发展多元化产业体系，建设国家独立工矿区改造提升示范区。

加强矿山生态修复和地质灾害点治理，稳步推进街道环境整治、棚户区改造、老旧小区改造，完善各项公共服务设施与市政基础设施，改善居民基本生产和生活条件。

加快建设铜井路东延伸段、铜草路、龙湖路等道路工程，加强支路网梳理连通，完善区域道路系统。

积极培育高质量的接续替代产业，推动产业转型发展，推进狮子山老城区与高新区协调联动、产城融合。

第三十五条 大通古镇更新指引

充分保护和利用历史景观资源，加强文化旅游功能融入，打造滨江慢生活特色古镇。

严格保护文物古迹、历史建筑、街巷肌理和空间环境特征，对古建筑应修旧如旧，严格控制新建或改建建筑风格、色彩、高度与体量，与整体环境相协调。

充分挖掘古镇潜在的物质与非物质的历史文化价值，强化民俗文化展示、创意文化展示、地域特色餐饮等功能的融入，在合理利用中延续文脉。

完善旅游服务设施和区域慢行游览体系，提升祠堂湖周边景观环境，体现皖南传统山水小镇风光。加强韧性设施建设，保障防洪安全。

第六章 自然生态保护指引

第三十六条 保护目标

通过城市更新落实城市生态控制线，维护城市生态安全格局，保证城市生态功能的有效发挥。重点加强矿山修复与水体治理，落实重要生态廊道、生态景观节点、城市绿地的建设，协调城市更新用地开发与城市环境之间的关系，加强自然山林、水体、湿地等重要自然环境资源的空间管控，构建完善的城市生态系统，实现城市可持续发展的目标。

第三十七条 保护策略

1、成片规划，建立利益共享和转移支付的机制。通过划定更新片区、更新项目，开展成片连片规划；通过合理的利益共享机制，对生态用地改造进行合理补偿，实现片区或项目内城市更新成本与收益的综合平衡。

2、制定生态补偿相关政策，提高改造主体生态保护积极性。探索制定城市更新用地生态保护补偿具体措施和政策，明确补偿

标准，采取“公益征收、生态补偿、利益共享”的多样化补偿方式，使生态补偿有法可依。

第七章 环境风险控制指引

第三十八条 控制目标

坚持生态优先、绿色发展的理念，通过城市更新推进污染场地的修复与再利用，确保对环境风险的有效控制，确保规划用途与环境修复目标相协调，确保污染场地的科学再利用，实现土地节约集约利用与环境安全的双赢局面。

第三十九条 控制策略

1、同步规划，同步治理。污染场地的环境治理规划或修复方案应与城市更新方案同步编制，相互衔接，并作为改造方案的重要组成部分提交相关部门审批。在规划实施过程中，要同步开展污染场地的治理和修复，避免污染场地开发带来的环境风险。

2、制定污染场地风险评估制度，构建污染场地风险管控体系。结合城市更新要求，制定污染场地风险评估制度；相关部门协同研究，构建从调查、评估、规划、修复、后评估等全过程的城市污染场地风险管控体系。

3、注意旧厂区改造的环境风险评估和修复。应在改造前进行环境风险调查与评估，涉及土地污染的应先进行修复后再实施建设。

4、建立多元化的环境修复资金筹措模式。研究建立适合铜陵的多元化的环境修复资金筹措模式，对污染场地修复提供各种形式的支持，包括特定差距补助、融资担保和利息支付。

第八章 配套设施规划指引

第一节 公共服务设施规划指引

第四十条 总体要求

1、应优先保障公共服务设施、市政基础设施等用地的供给，结合各类设施建设确定更新单元，并优先纳入更新计划，满足城市发展和居民生活的多样化需求，提升民生幸福水平。

2、可根据实际需求，通过拆除重建、综合整治完善配套设施，提高服务供给能力。

第四十一条 公共服务设施配建

远期更新范围内应落实公共服务设施 202 处，其中文化设施 18 处，教育设施 70 处，体育设施 51 处，医疗设施 40 处，养老设施 23 处。

近期争取完成新建（或改造提升）文化设施不少于 12 处；教育设施不少于 58 处；体育设施不少于 34 处；医疗设施不少于 25 处，养老设施不少于 15 处。

表 1：近期公共服务设施配建指标表

| 类别 | | 数量 |
|------|--------------|-----|
| 文化设施 | 图书馆、文化展示馆（家） | ≥5 |
| | 综合文化活动中心（个） | ≥7 |
| 教育设施 | 中小学（所） | ≥38 |
| | 幼儿园（所） | ≥20 |
| 体育设施 | 全民健身中心（个） | ≥2 |
| | 体育馆（个） | ≥4 |
| | 体育公园（个） | ≥3 |
| | 青少年活动中心 | ≥1 |
| | 体育运动学校 | ≥1 |
| | 社区健身设施 | ≥23 |
| 医疗设施 | 综合医院（家） | ≥11 |
| | 专科医院（家） | ≥2 |
| | 社区卫生服务中心（个） | ≥7 |
| | 乡镇卫生院（所） | ≥5 |
| 养老设施 | 老年养护院、养老院 | ≥4 |
| | 托老所、老年服务中心 | ≥6 |
| | 社区养老服务中心 | ≥5 |

公共服务设施规模及相关指标应满足控制性详细规划要求，若缺乏控规指引时应满足《铜陵市控制性详细规划通则（2017 年版）（2018 年修改）》的相关要求。

第二节 市政公用设施规划指引

第四十二条 总体要求

1、通过空间腾挪与功能调整，保证大型市政设施的建设，通过更新项目推进近期建设规划中重大市政设施落地。

2、以节约集约利用土地、保障公共安全为前提，积极探索市政设施附属建设的实施路径。

第四十三条 市政公用设施配建

远期更新范围内应落实市政公用设施 63 处，其中给水设施 3 处，排水设施 28 处，供电设施 14 处，消防设施 16 处，环卫设施 2 处等。

近期新建（或改造提升）水厂不少于 1 处，雨水泵站不少于 9 处，变电站不少于 5 处、消防站不少于 8 处。重点推进新民污水处理厂、西湖污水处理厂等扩建工程，大通镇污水处理厂、铜山镇污水处理厂、江北老洲水厂等新建工程。

表 2：近期市政基础设施配建指标表

| 类别 | | 数量 |
|------|---------|----|
| 给水设施 | 水厂 | ≥1 |
| 供电设施 | 变电站 | ≥5 |
| 排水设施 | 排涝站 | ≥9 |
| | 污水泵站 | ≥1 |
| | 污水处理厂 | ≥5 |
| 消防设施 | 消防站 | ≥8 |
| 燃气工程 | 天然气门站 | ≥1 |
| 环卫工程 | 餐厨垃圾处理厂 | ≥1 |

在规划期内应优先落实上述市政设施，其规模及相关指标应满足相关专项规划、《铜陵市控制性详细规划通则（2017 年版）（2018 年修改）》等要求。

第三节 交通基础设施规划指引

第四十四条 总体要求

1、城市更新中应结合大型交通设施的建设划定城市更新单元，并优先纳入更新计划。

2、城市更新单元规划编制中应优先纳入各类综合交通设施，确保综合交通设施的用地供给，并按照城市规划要求建设。

第四十五条 完善城市交通系统

结合城市更新，打通老城区内及老城区与外围组团联系的断头路，助推主干道及快速路建设，加快次干道、支路网建设；加强公交场站建设，提升公共交通服务水平；结合公共开敞空间，设置自行车停车处，改善步行交通环境，优化慢行交通系统。结合地下空间建设与立体开发，加强慢行系统与周边建筑及公共空间的融合，促进交通与土地利用的协调发展。

第四节 城市安全保障规划指引

第四十六条 完善城市安全保障体系

开展综合防灾能力评估，识别薄弱地区，强力推进防灾减灾重点工程建设，完善防灾减灾工程体系，提升城市综合防灾水平，结合更新改造开展公共安全工程和防灾设施建设，巩固城市安全防线。

第四十七条 保障隐患地区更新安全

严格控制地质灾害风险区、地震灾害风险区等灾害风险区及周边的更新改造，保障居民生产生活安全。对于存在易塌陷、地质滑坡风险的地区，应在更新改造过程中同步开展公共安全工程和防治设施建设，并适当降低更新项目的开发强度；对于地震灾害风险区，应在更新改造过程中进行地质条件评价，提高建筑抗震等级；对于存在易涝风险的地区，应在更新改造过程中加强雨水管网及泵站建设。

第九章 城镇特色风貌塑造和历史文化保护指引

第四十八条 塑造目标

通过城市更新，充分发掘铜陵市自然和人文景观资源，彰显自然本底特色，突出历史人文内涵，优化城市空间形态，打造重点特色区域和城市地标，塑造“山水铜都、文化铜都、品质铜都、活力铜都”。

第四十九条 塑造策略

1、加强对自然山水环境的保护与利用。

山麓地区应加强自然山林的保育，禁挖山，慎砍树，提高森林覆盖率，积极推进林相改造，突出林地的季相变化和景观特色。

铜官山、笠帽山、乌木山等具有城市地标特征的山体，其周边更新建设应进行严格的建筑高度分析与视廊分析，确保“显山”。

加强水体环境治理，确保水系连通，保持水系自然形态。通过滨水区更新积极营造亲水空间，建设滨水慢行系统，融合健康、休闲、运动等功能，提升滨水区活力。滨江生态公园及天井湖、西湖等城市内部水体，其周边更新建设应进行严格的建筑高度分析与视廊分析，确保“露水”。

2、保护历史文化遗产，传承地域文化。

历史文化名镇保护。大通镇按照国家级历史文化名镇进行保护，严格保护澜溪街与和悦街历史文化街区传统风貌，重点保护长江、祠堂湖自然景观，风貌协调区新建改建建筑应体现皖南建筑特征。

文物保护单位保护。严格按照《中华人民共和国文物保护法》的相关规定进行保护，对已公布的文物保护单位分别划定保护范围和建设控制地带，并对文物建筑进行保护修缮；开展与文物保护单位和地下文物埋藏区相关的城市更新活动，应严格遵照相关法律法规的规定。

历史建筑保护。加强更新范围内工业遗产建筑、传统民居、历史名人故居及其他具有历史人文价值的近现代建筑保护，严格遵守《铜陵市工业遗产保护与利用条例》、《铜陵市（市区）历史建筑和工业遗产保护规划》等要求。严格保护具有重要价值的历史建筑，具有重要价值的历史建筑不得改变建筑色彩、平面布

局、立面形式和结构构件；一般历史建筑不得削弱历史建筑风貌，不得改变建筑特色构件。

古树名木保护。重视古树名木的保护与保育，已定为古树名木的树木，应严加保护，不得砍伐、迁移和损毁。

3、统筹城市更新与城市空间特色要素塑造。

加强城市空间特色要素控制，结合城市更新改造提升城市主要节点、路径、界面和特色意图区，塑造“中心突出、组团清晰、山水融城”的总体空间形态，突出城市空间特色。

特色节点。包括铜陵长江大桥、九华山头天门、铜陵站、铜陵北站、狮子山高速下线等门户节点，铜陵港、横港巨构工业建构筑物等地标节点，铜陵市委市政府老办公大院、铜官山铜矿老厂区等历史文化节点。

特色路径。包括铜都大道、陵江大道沿山型路径，铜官大道、环城北路、铜芜路—沿江快速通道联湖型路径，滨江大道滨江型路径。

特色界面。包括滨江大道江城界面、铜都大道山城界面、天井湖、西湖湖城界面。

特色意图区。包括老城商业中心区、大通古镇、环天井湖区域、环西湖区域、环临津湖区域、环乌木山区域。

表 3：城市空间特色要素一览表

| 类型 | | 名称 |
|-------|--------|---|
| 特色节点 | 门户节点 | 铜陵长江大桥门户、山水之门、铜陵站门户、铜陵北站门户、狮子山高速下线门户、五道口门户、九华山头天门门户、老洲太阳岛江上门户 |
| | 地标节点 | 市政府大楼、铜陵站站房、义安区政务中心大楼、铜博物馆、新体育馆、雨润广场高层办公建筑、江南文化园建筑群、大通天主教堂、铜陵港站房、横港巨构工业建构筑物、西湖片区市民中心、会展中心 |
| | 历史文化节点 | 澜溪老街历史文化街区、和悦街历史文化街区、铜陵市委市政府老办公大院、铜官山“1978”文创园、铜官山铜矿老厂区 |
| 特色路径 | 沿山型 | 铜都大道、陵江大道 |
| | 联湖型 | 铜官大道、环城北路、铜芜路--沿江快速通道 |
| | 滨江型 | 滨江大道 |
| 特色界面 | 江城界面 | 滨江大道界面 |
| | 山城界面 | 铜都大道界面 |
| | 湖城界面 | 天井湖界面、西湖界面 |
| 特色意图区 | 城市核心区 | 老城商业中心区 |
| | 历史风貌区 | 大通古镇 |
| | 滨水区 | 环天井湖区域、环西湖区域、环临津湖区域 |
| | 沿山区 | 环乌木山区域 |

应优先对更新范围内城市空间特色要素进行改造提升，并满足《铜陵市城市特色风貌规划（2017-2030年）》、《铜陵市（市区）历史建筑和工业遗产保护规划》等规划要求。

第十章 “两房”配建指引

第一节 人才住房和保障性住房配建指引

加大拆除重建类城市更新项目中配建人才住房和保障性住房力度，破解土地瓶颈，为筹集人才住房和保障性住房提供重要渠道。提升优势区位更新配套比例，完善人才住房和保障性住房周边商贸、交通、公共服务等综合配套设施建设，打造优质精品工程。

第五十条 拓展人才住房和保障性住房来源

建议尽快出台人才住房和保障性住房配建基准比例相关政策文件，在改造方向为居住用地或新型产业用地更新项目中，严格按照相应比例进行配建。

第五十一条 配建要求

城市更新项目中配建的人才住房和保障性住房应集中布局，涉及项目分期建设的，人才住房和保障性住房原则上应布局在首期。更新项目配建的人才住房和保障性住房原则上由项目实施主体在项目实施过程中一并建设，独立占地的人才住房和保障性住房也可划定宗地由政府相关部门组织建设。

第二节 创新型产业用房配建指引

第五十二条 明确创新型产业用房配建比例

建议尽快出台配建创新型产业用房的相关政策文件，对于升级改造为新型产业用地功能的旧厂区拆除重建类更新项目，按照规定比例配建创新型产业用房。

第五十三条 建设和管理要求

更新配建的创新型产业用房原则上应集中布局，由项目实施主体在项目实施过程中一并建设。涉及项目分期建设的，创新型产业用房原则上应布局在首期。

更新项目配建的创新型产业用房建议统一纳入市产业用房供需服务平台进行租售。

第十一章 实施保障机制

第一节 健全更新管理机制

第五十四条 强化城市更新统筹

统筹安排拆除重建、综合整治城市更新模式，科学、规范、有序地指导全市城市更新工作的开展，加快城市更新各项目标实现。积极推进城市修补、生态修复，实现城市有机更新，重点关注历史建筑、历史风貌区、特色风貌区的保护活化，以及棚户区改造和老旧小区整治。

积极探索存量用地开发的合理模式与有效路径，加强城市更新与土地整备之间的融合与衔接，建立起协调互促的土地二次开发与管理机制。

第五十五条 完善更新单元计划管理

完善城市更新单元计划常态申报机制，分区制定城市更新五年规划，自上而下整体统筹城市更新目标，合理设定城市更新单元计划的总体目标、年度目标与结构目标，有序推进全市城市更新工作。

搭建更新预警机制。基于大数据平台确定更新预警地区，建立更新预警机制，强化更新项目前端审查。通过交通供给、市政支撑、公共配套、剩余开发容量等基础信息预警，为更新项目准入、前置条件设定、更新单元规划规模确定、贡献规模核准、公共设施配建等更新审批环节提供重要参考。

第五十六条 健全城市更新规划管理

构建宏观、中观、微观三个层次的更新规划管理体系。各区可视情况开展更新单元、更新统筹片区规划研究。充分衔接更新单元规划和全市、各区更新五年规划，实现从微观开发控制、中观统筹协调到宏观目标调控层层传递的管理机制，全面加强城市更新的统筹引导作用。

第五十七条 实现城市更新综合管控与定期评估

加强更新全链条管理，健全计划前端与规划实施后端管控，从静态的“计划-规划-用地”的更新管理逐渐转变为“过程式”的综合管控。

加强更新五年规划的定期评估与检讨。为提高规划的科学性、合理性和可操作性，要求建立系统的五年规划评估制度，对本规划实施定期评估以及动态修订。

第二节 创新更新实施模式

第五十八条 加强政府主导类城市更新模式

以完善城市功能结构、优化落实城市基础设施和公共服务设施为目标，积极鼓励各区划定重点更新单元，试点探索政府主导的更新单元实施机制。

第五十九条 完善市场主导类城市更新模式

规范市场主体参与拆除重建类城市更新，鼓励市场主体参与综合整治类城市更新，实施过程中加强政府调控和规划统筹。

第六十条 鼓励多元主体参与城市更新

积极鼓励多元主体参与城市更新，实现政府主导、市场运作、业主自改、合作更新等多种更新模式共同推进。发挥政府、社区、企业等多方动力，探索合作推进重点地区更新的实施路径。

第三节 完善政策保障体系

第六十一条 加快推动城市更新条例的制定与立法

及时总结更新政策实施经验，加快推动城市更新条例的制定与立法工作，为城市更新顺利实施提供更可靠的法律保障。

第六十二条 不断完善城市更新相关政策

根据城市发展需求以及城市更新的实施评估情况，及时完善加强和改进城市更新工作的相关政策，为城市更新的有质量和有秩序发展提供制度保障。

第六十三条 加强更新配套政策研究

加强城市更新配套政策研究。具体包括完善旧城区、旧厂区综合整治政策，制定城市修补、生态修复的相关政策与技术标准，出台城市更新中关于历史建筑、历史风貌区、特色风貌区保育活化的配套政策。

第四节 加强组织工作保障

第六十四条 规范城市更新工作流程

由市住房和城乡建设局建立涵盖城市更新全流程的网上申报及管理系统，明确更新全链条审批环节、标准和时限，并及时向社会公开。进一步完善更新项目的批后监管程序，重点梳理公共配套设施用地的入库、出库、建设、移交等环节。

精简审批环节，探索绿色通道。对“十四五”重大产业升级与民生保障项目，探索开通绿色通道；对于符合一定条件的单一地块项目和“工改工”项目，探索更新环节精简优化；对更新配建人才住房和保障性住房、创新型产业用房等项目，探索立项审批简易程序，保障与更新项目同步实施。

第六十五条 完善城市更新公众参与机制

建立互动开放的城市更新公众参与制度，将公众参与贯穿于政策与计划制定、规划编制、项目实施与监管的全过程，形成多方互动、和谐共赢的社会参与机制。

第五节 完善更新监督与考核机制

第六十六条 健全动态监管与计划清理机制

加强更新项目的动态监管，搭建常态化的计划清理机制，各区政府按规定对符合清理条件的项目采取调出措施，建立项目实施的倒逼机制。

第六十七条 完善更新实施绩效考核机制

根据城市更新任务分工、进度要求，落实各区及各部门责任，实施年度考核，并将考核成绩纳入年度绩效。一是完善考核内容，建立年度分配规模和年度实施率“双考核”机制，实现各区项目实施率与新增更新计划规模相挂钩。二是实现数量考核和质量考

核并举，将综合整治项目、重点更新单元、公共利益项目推动情况一并纳入考核目标。

第六十八条 完善定期通报机制

市住房和城乡建设局定期统计各区更新工作推进情况，优化城市更新通报平台，督促各项更新目标与任务落实，并定期向市城市更新工作领导小组报告。

图 集

图纸目录

- 01 城市更新空间分布图
- 02 近期城市更新范围图
- 03 近期重点更新项目分布图
- 04 文化设施建设指引图
- 05 教育设施建设指引图
- 06 体育设施建设指引图
- 07 医疗设施建设指引图
- 08 养老设施建设指引图
- 09 交通设施建设指引图
- 10 市政公用设施建设指引图
- 11 城市特色风貌塑造指引图