

目 录

第一章 总则.....	2
第二章 规划编制指导思想、原则和规划期限.....	2
第三章 规划目标、定位.....	3
第四章 土地利用控制.....	3
第一节 用地布局规划.....	3
第二节 土地开发控制.....	4
第五章 绿地景观规划.....	5
第六章 道路交通过规.....	5
第七章 市政专项规.....	6
第一节 给水工程规.....	6
第二节 排水工程规.....	6
第三节 电力工程规.....	7
第四节 电讯工程规.....	7
第六节 环卫工程规.....	7
第八节 环境保护规.....	7
第七节 综合防灾规.....	8
第八节 管线综合规.....	9
第八章 “四线”控制.....	9
第九章 实线、虚线、虚位控制.....	10
第十章 规划实施建议.....	10
第十一章 附则.....	10
附表 1：现状城乡用地汇总表.....	12
附表 2：规划城乡用地汇总表.....	12
附表 3：规划城市建设用地平衡表.....	12
附表 4：各地块规定性指标一览表.....	13

第一章 总则

第1条 为进一步落实乡村振兴战略，加快推进农业强省建设、着力建设富美乡村、大力推进城乡融合发展、深入推进农村改革。进一步落实高桥镇总体规划，强化控规的控制性和指导性，特编制《白水畷田园综合体首开区控制性详细规划》。（以下简称本规划）

第2条 本文本适用于白水畷田园综合体首开区规划范围内各街区、地块以及各类用地建设的规划管理工作，并作为修建性详细规划及工程项目设计的依据，但不能作为工程项目施工的依据。

第3条 本文本中未涉及的土地建设指标，应符合国家、湖北省以及咸宁市的有关技术规定。

第4条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》，2008
- 2、《城市规划编制办法》，2006
- 3、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- 4、《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）
- 5、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）（2002年版）
- 6、《湖北省城市规划强制性内容编制细则（试行）》
- 7、《湖北省控制性详细规划编制技术规定》
- 8、《咸宁市城市规划管理技术规定（2015年修订版）》
- 9、《咸宁市总体规划（2010-2030）》
- 10、地形图 1:2000，测绘院 2017 年版
- 11、其它与城市规划、土地管理、建设管理相关的法律、法规、条例、技术规范和文件
- 12、高桥镇近期发展计划，文件、政府工作报告、十三五规划纲要，国家、省、市相关法律法规和标准规范。

第5条 法律性规定

凡在本规划区范围内进行用地建设的规划管理工作，和修建性详细规划及工程项目设计，均应执行本规划。

第6条 文本中强制性条文加黑。

第二章 规划编制指导思想、原则和规划期限

第7条 规划编制指导思想

全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，加强党对“三农”工作的领导，坚持稳中求进工作总基调，牢固树立新发展理念，落实高质量发展的要求，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，坚持把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重，坚持农业农村优先发展，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，统筹推进农村经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设，加快推进乡村治理体系和治理能力现代化，加快推进农业农村现代化，走中国特色社会主义乡村振兴道路，让农业成为有奔头的产业，让农民成为有吸引力的职业，让农村成为安居乐业的美丽家园。

充分利用控规手段，合理引导土地开发和空间布局，协调土地开发与乡村空间塑造的关系，处理好开发土地与环境资源之间的矛盾，实现地区的和谐发展。

以人为本出发，充分考虑人的生存需求、精神需求等因素，努力创造自然环境优美、服务设施配套、自然与人工环境相融合的人居环境。

第8条 规划编制原则

1. 生态优先、以人为本。
2. 特色彰显、突出功能。
3. 紧凑集约、复合利用。
4. 持续发展、延续建设。
5. 弹性控制原则。

第9条 规划范围

本次规划地块属于白水畷田园综合体的起步区，主要位于白水村和高桥村交界处，基地西南紧邻常横公路，东依高桥河，北靠洪港村，总用地面积为 153.88 公顷。

第三章 规划目标、定位

第 10 条 规划目标

通过“田园休闲”、“田园养生”、“田园产业”的有机结合与关联共生，实现生态农业、修身养性、度假休闲、治疗疾病、颐养天年、田园居住等复合功能，打造华中首个乡村研学讲堂教育产品，建设花海特色国家级田园综合体，打造独具特色萝卜文化展览博物馆，建设美丽中国多彩稻田示范基地。

第 11 条 规划定位

规划区依托高品质的山水田园生态环境、以亲子旅游为旅游核心客群，以咸宁非遗民俗文化为核心，打造集休闲度假、乡村文化体验、生态观光、亲子研学、与户外体验为一体的国内知名、华中一流田园度假综合体。

第 12 条 规划容量

本规划片区总用地面积约 152.83 公顷，规划控制常住人口容量约为 320 人，旅游人口数约为 90025 人，服务人口约 903 人，规划区总人口容量约为 10248 人。

第 13 条 规划期限

以总规为依据，规划期限为 2018-2030 年，与总规期限一致。

第四章 土地利用控制

第一节 用地布局规划

第 14 条 规划理念

- 1、坚持区域协调发展的整体性理念；
- 2、坚持尊重自然、崇尚生态的理念；
- 3、坚持以人为本、和谐共生的理念；
- 4、坚持远近结合的可操作性理念。

第 15 条 布局原则

以高桥镇总体规划为依据，结合地块的建设现状和规划条件，明确本规划区功能分区和整

体空间布局结构，配套完善公共基础设施和旅游服务设施，合理确定土地开发强度，为下一步的规划设计和开发建设提供指导，为城市规划管理提供可操作性的依据。

第 16 条 规划功能结构

规划形成“一轴两核三带四点”的总体空间结构。

“一轴”：沿现状通村公路形成的一条南北向功能联系轴

“两核”：分别为位于西南部旅游景区入口处的综合服务核心；位于地块中部的休闲娱乐核心。

“三带”：分别为北侧结合农田打造的田园体验带，中部结合娱乐区打造的休闲娱乐带，南部结合研学区打造的文化展示带。

“四点”：结合七彩田园区、田园度假区和科普研学区的核心景观形成的七彩花田、五彩稻田、生态庄园、博物馆等四个空间节点。

第 17 条 公共管理与公共服务设施用地（A）

本次规划公共服务设施的配建以满足规划区基本要求为原则，并与绿地系统、道路广场系统相协调，创造出良好的景区环境，满足人们生理和心理需求。

规划公共管理与公共服务用地总面积 2.37 公顷，占城市建设用地比例 5.72%。

第 18 条 商业服务业设施用地（B）

规划依托基地核心功能，以旅游休闲、观光、体验为依托，配建旅游服务中心、商业街、餐、酒店住宿等商业服务设施，以满足游客游览所需。规划商业服务业设施用地面积约 30.01 公顷，占城市建设用地比例 72.40%。

第 19 条 道路与交通设施用地（S）

规划道路与交通设施用地面积 8.62 公顷，占城市建设用地的 20.80%，主要由城市道路用地（5.16 公顷）及交通场站用地（3.46 公顷）组成。

第 20 条 公用设施规划（U）

规划公用设施用地 0.32 公顷，占城市建设用地的 0.77%，包括供应设施用地 0.12 公顷、环境设施用地 0.20 公顷。

第 21 条 绿地与广场用地（G）

规划区绿地与广场用地面积为 0.13 公顷，占城市建设用地面积的 0.31%，主要为公园绿地。

第二节 土地开发控制

第 22 条 保持地块使用性质的单一性，考虑土地价值的区位差异，满足某些用地的特殊功能要求，适应建筑群体组合及市政工程设计要求，使各地块在交通可达性和使用公共服务设施的机会方面尽可能均等，尽量保留建筑原有地籍关系的延续性。

第 23 条 为满足成片开发土地的要求，各地块的用地界线可根据实际情况适当调整，但其规模和配套设施项目必须符合分图则所规定的指标要求。

第 24 条 临时使用土地时，用地性质应按控制表要求执行，需改变土地用途时须报请规划行政主管部门批准后方可执行。

第 25 条 在开发过程中，由于现实原因或特殊要求，确需变更规划用地性质时：

1. 应由城市规划管理部门根据对周围环境的影响及各基础设施的条件，具体核建适建范围。
2. 凡需改变规划用地性质，应先提出调整规划，按规定程序和审批权限，报市城市规划管理部门批准后执行；特殊情况，须报市人民政府批准。
3. 有下列情况时，不允许改变土地使用性质：
 - (1) 改变后对相邻用地造成很大影响，如带来环境污染；
 - (2) 改变后人口容量、开发强度有很大突破，导致该区规划目标失控；
 - (3) 改变后带来严重的交通问题，如大量人车流影响城市干道的交通；
 - (4) 改变后侵占和损害了城市非盈利性的公益设施和市政设施用地。

第 26 条 指标控制

在地块划分的基础上，根据规划控制的需要确定地块的各项控制指标。控制指标分为规定性指标和指导性指标两类，规定性指标主要包括用地性质和面积（用地性质、土地使用兼容性、用地面积），土地开发强度（容积率、建筑密度、绿地率），建筑控制指标，交通控制指标（停车泊位、机动车出入口），配套设施控制（公共服务设施配套控制、市政公用设施配套控制）。指导性指标是作为管理部门参照执行的指标，主要有建筑形式、体量、建筑色彩、人口容量、环境污染物的排放等。

第 27 条 为适应基地规划建设的实际需要，本规划在规划各地块用地性质的同时，还规定了各类可以相容性质的项目，或经申请批准后可建设的项目，以提高土地开发的灵活性。

规划还允许在开发建设过程中，对划定的地块进行合并或细分，特别是在成片建设过程中，

由于特殊情况，允许合并地块，但必须作调整规划并向规划主管部门申请批准。地块合并首先应满足同类性质地块间的合并，不能导致规划区内各类配套设施的减少或变更；对于规模较小的项目，在建设过程中允许将部分地块细分成两个以上地块，其原则必须满足同类性质要求。规划对地块的合并或细分，也必须符合《各类建设用地适建范围表》的规定。

表 4-1 城乡建设用地相容性规则表

用地性质		居住用地	公共设施用地	交通设施用地	绿地	公用设施用地
R	居住用地	☑	☑	#	*	*
B	公共设施用地	☑	☑	#	#	#
S	交通设施用地	*	*	☑	#	*
G	绿地	*	#	#	☑	☑
U	公用设施用地	*	*	*	☑	☑

第 28 条 本次规划村庄用地容积率规定为低层不大于 1.5；公共服务设施用地容积率规定为不大于 1.0；市政设施用地容积率规定为不大于 0.8。各地块的容积率按本次控制性详细规划的分图则的规定执行。

提供底层或平台作为公共空间的，在建筑密度不变、不影响周围建筑日照间距及后退距离规定的前提下，其容积率允许适当提高，具体提高值由咸宁市城市规划局确定。

同类使用性质的相邻地块，因成片开发的需要，经城乡规划行政主管部门同意后，原规划所规定的容积率和建筑密度可互相转让，但不得改变其平均容积率和建筑密度；

对于提供部分公益项目的用地，其地块容积率允许提高 0.2-0.5；

提供底层或平台作为公共空间的，在建筑密度不变、不影响周围建筑日照间距及后退距离规定的前提下，其容积率允许适当提高，具体提高值由咸安区政府和区乡村规划管理局确定。

第 29 条 规划建筑密度指标为上限值，居住用地建筑密度规定为 35%，公用服务设施用地建筑密度规定为 30-45%，规划区内低层建筑其最高建筑密度不得超过 40%。各地块的建筑密度按本次控制性详细规划的各地块控制表格规定执行。

第 30 条 建筑高度指地块内建筑所允许的最大高度。

本规划按居住建筑限高 50 米；公共建筑限高 45 米控制，各地块的建筑物限高按照本次控

制性详细规划的分图则执行，所取值为上限。。

第 31 条 本规划绿地率控制指标为控制下限，用以保证规划区的绿化和开放空间，为人们提供休憩和交流的场所。

规划居住用地绿地率不低于 35%；公共服务设施用地绿地率不低于 35%；道路停车场绿地率不低于 20%；广场绿化率不低于 40%；公园绿地率不低于 85%；防护绿地的绿化率不低于 90%。规划区内各地块的绿地率应符合各本次控制性详细规划的分图则中的规定。

第 32 条 后退相邻地块分界线距离及建筑后退道路红线距离参考咸宁市城乡规划管理技术规定 2015 年版执行。

第 33 条 停车泊位数参考咸宁市城乡规划管理技术规定 2015 年版执行。

第 34 条 交通出入口方位及数量

交通出入口方位及数量是指规划地块内允许设置出入口的方位和数量。

- I. 规划尽量减少对城市主干道开口，临街单位尽可能在支路上设置出入口
- II. 每个地块的机动车出入口不得少于两个。
- III. 各交叉路口禁止机动车出入距离按照下表执行：

表 4.2 各交叉路口禁止机动车出入距离规定

主干道	次干道	支路
≥80 米	≥50 米	≥30 米

IV. 各地块适宜的机动车出入口位置，参见规定性指标一览表。

第 35 条 公共服务设施

公共服务设施配套一般包括行政办公、文化娱乐、教育科研、体育、医疗卫生、商业金融业、社会福利和宗教等公用设施和生活服务设施。本次规划公共服务设施的配建以服务规划区为原则，主要以行政办公（旅游服务）、文化娱乐、教育科研、医疗卫生、商业金融也为主。

（具体设置标准参考说明书规划导控章节）

第五章 绿地景观规划

第 36 条 规划目标

通过对现状山、水、田、林等生态资源的梳理，结合基地的开发建设，打造休闲度假中心、生态观光中心，同时对区内基础设施进行生态化建设、配合景观空间的协调布置，建设以山、水、田、林为基础，自然资源与人文资源并重的田园综合体旅游片区，成为资源节约、环境友好、生态文明的绿色休闲度假区。

第 37 条 景观结构

充分考虑规划区内自然条件和风貌特点，形成“一轴一心五区”的景观结构，充分利用现状生态景观条件，保留绿色开敞空间，结合道路空间，形成点、线、面有机结合的空间景观格局。

一轴——依托现状南北贯通的通村干道，结合干道两侧的农田、山林、水系等生态资源，形成串联规划区南北的生态景观轴线

一心——位于规划区景区入口区域，结合东西两侧山景，以中间农田、水系为基底，通过绿化景观和休闲设施的配置，打造成为规划区景观核心。

五区——结合现状生态资源，形成入口景观区、休闲景观区、花园景观区、山林景观区和田园景观区等五个景观区。

第 38 条 根据《城市用地分类与规划建设用地标准 GB50137-2011》，规划区绿地主要为公园绿地 G1 公园绿地（G1）

规划区内规划公园绿地面积 0.13 公顷，位于地块 A053，为实线控制。占城市建设用地 0.31%。

第六章 道路交通规划

第 39 条 规划目标及原则

以高桥镇总体规划为依据，尊重现状，按照坚持“以人为本”、满足交通需求、满足市政管线埋设需要以及改善道路交通环境等原则，结合用地布局规划，完善基地路网，注重道路交通设施建设与整体空间结构的协同性发展，注重超前性和长效性，优化规划区道路系统，加大交通配套设施建设及管理力度，创造便捷、畅通、安全、开放的交通环境。

第 40 条 道路等级

项目基地道路除入口处迎宾大道为 22 米宽景观大道外，内部其他道路分为两个等级，5 米主干路、2 米次干路。主干路网成环联系各片区，次干路主要依托现状田埂形成，路网系统依山就势，依托现状机耕路和田埂形成自由式环路。

本次规划综合田园综合体开发的多种因素，设置弹性道路，在图则中以虚线表示，在建设开发时，可按实际需要进行地块合理整合，决定保留或是取消该条弹性道路。

第 41 条 交叉口规划

与道路交叉口转弯半径相交的路沿石为基点向主干路方向延伸 80 米，向次干路方向延伸 30 米，为禁止机动车开口路段。任何单位和个人不得开设机动车道出口。如确需在上述路段内设置机动车道出口的地段，只能设置右转出口，出口位置应保持距道路交叉口半径的切点 20 米以上的距离。

第 42 条 交通设施

社会停车场：本次规划区位田园综合体的首开区，以旅游观光和农业种植为主，内部停车场主要为社会停车场，设置于入口区域，主要用于解决规划区外来旅游人员的停车诉求。规划停车场面积约 3.32 公顷。

电瓶车租赁点：为满足景区内旅游观光需求，结合现状交通情况，于地块中部偏西南处设置一处电瓶车租赁点。

自行车租赁点：结合规划电瓶车租赁点和驿站分别设置两处自行车租赁点，以满足游客骑行游览的需求。

第 43 条 慢行系统规划

规划区以田园观光游和设施娱乐游为主，内部交通以步行为主，规划通过对现状田埂、林道和通村公路的梳理，在配合空中木栈道的补充，构建起基地内部三维空间上的慢行系统，营造出一个沉浸于山、水、田、林间的步行空间。步行道应充分考虑残疾人需求，设置无障碍通道。

第 44 条 道路竖向

建设与咸宁市城市总体规划定位相匹配的城市竖向，满足城市防洪排涝、城市排水、城市道路及场地建设、城市景观需要。尽量使规划标高与现状标高相互协调，最终达到城区建设的整体布局合理、工程建设造价经济、城市空间景观美好、自然生态保护良好的目标。

规划区各主要道口竖向控制详见道路竖向规划图。

第 45 条 各工程管线敷设应与道路同时实施，具体道路竖向见道路竖向规划图。

第七章 市政专项规划

第一节 给水工程规划

第 46 条 用水指标及用水量预测

给水总量计算主要采用类比法，用人口配比计算预测，此次规划区远期城镇用水量为 2848 立方米/日。

第 47 条 水源

规划区现状内部只有散布几处居民点，供水主要以井水为主。

第 48 条 给水管网布置

考虑与现状城市给水管网衔接，从常横公路上 300mm 的主管引水。

规划区供水体制应满足其水量、水质、水压及消防、安全给水的要求，并按区域地形、规划布局、技术经济等因素经综合评价后确定。同时，景区给水线路布局应合理利用城镇已建给水工程设施，并进行统一规划。

第 49 条 消防用水

结合本项目的特点，在给水管道上设置消火栓及预留支管，在建筑密集地区消火栓间距不大于 120 米；在建筑密度稀疏地区，消火栓间距适当加大。。

第二节 排水工程规划

第 50 条 排水体制

规划区现状无任何排水系统，村民点内部的排水以自排为主，雨水以自然排放的方式进入现状灌溉沟渠排入高桥河。

第 51 条 本片区污水量按平均日用水量的 80% 计(扣除道路和绿化用水)，合计污水量为 2278 立方米/天，考虑官网渗漏 10%，以及污水量预留，则污水管网的处理能力设计应不小于 2506 立方米/天。

第 52 条 污水采用重力直流方式排入污水管网，经干道管网的综合管沟，进入一体化地埋式污水处理设施。

详细规划污水流向、管径等参考污水工程规划图。

第 53 条 雨水量预测

规划区暴雨强度公式采用武汉地区暴雨强度计算公式：

$$q = \frac{983 \times (1 + 0.65 \lg p)}{(t + 4)^{0.56}} \text{ (升/秒·公顷)}$$

设计：p：暴雨重现期 取 p=1 年；

t：雨水汇流时间 取 t₀=10 分钟；

雨水量计算公式：Q=ΦFq (l/s)

其中：Q：雨水设计流量 (L / s)；

Φ：径流系数设计取 Φ=0.6；

F：汇水面积 (ha)

第 54 条 雨水排放依地势采取就近、分散排入河流的原则，雨水管的管的高程应高于出水口相应位置高桥河最高控制水位。

第 55 条 规划区管线采用沟渠和管网结合的敷设模式，雨水管管径为 D600~D1200mm，综合管沟尺寸分别为 1.8mX2.2m 和 2.0mX2.2m，沿规划区干道路网设置。雨水管埋设时最小覆土按不小于 0.7 米控制。

详细规划雨水流向、管径等参考雨水工程规划图。

第三节 电力工程规划

第 56 条 用电负荷预测

采用负荷密度法对本区用电负荷进行预测，本区计算总负荷约为 1.02 万 KW。

第 57 条 规划区范围内分别于白水村一、二、十一组以及常横公路附近各有一个 10KV 变压器，为基地内各村组供电。

第 58 条 规划基地内有 2 个箱变，其中萝卜博物馆和酒店附近的两个箱变由白水村一组和十一组变压器改造，新增两个开闭所完善区域内的供电需求。10KV 主干线尽量选用大截面电缆。其他用地结合开发自身配套变配电室吗，满足自身用电需求。

第 59 条 10KV 及以下电力线路全部采用电缆入地暗敷。详细规划电力设施安排参考电力工程规划图。

第四节 电讯工程规划

第 60 条 预测本区电话容量为 1800 线。

第 61 条 规划主要依托高桥镇区电信所。规划本区域电话网络用户由现状高桥电信所出线，接入区域电信所覆盖。

第 62 条 馈线电缆采用交接配线法，交接箱采用落地式布置在道路的两侧。

规划在本区内布置的各类通信电缆、光缆采用管道沿道路侧埋地敷设。

详细规划邮政电讯设施布点和管线布置等参考电讯工程规划图。

第六节 环卫工程规划

第 63 条 预测本规划区生活垃圾总量约为：Q=12.3 吨/天。

第 64 条 结合本规划区实际情况，规划在电瓶车租赁点处设置了 1 座小型垃圾转运站，为了避免影响本规划区景观，建议采用地下形式结合绿化设置。各个景点设垃圾收集点，由密封压缩的垃圾收集运输车统一收集至转运站，然后由垃圾运输车送往高桥镇垃圾中转站转运市垃圾处理厂处理。

第 65 条 在道路两侧及各类交通客运设施、公共设施、广场、社会停车场等出入口附近设置废物箱。设置在道路两侧的废物箱，其间距按道路功能划分：游乐区道路 50~100 米；干道 100~200 米；支路 200~400 米

第 66 条 规划 9 座公厕，每座公厕用地面积为 60~100 平方米。规划一处垃圾转运站，占地面积 900 平方米。

第八节 环境保护规划

第 67 条 环境保护目标

规划区大气环境质量按《环境空气质量标准》GB3095-2012 中的二级控制。

规划区地表水按《地表水质量标准》GB3838-2002 中的 II、III 类控制。水环境功能区水质达标率 100%，饮用水源水质达标率 100%，工业废水排放达标率 100%，生活污水集中处理

率达 95%以上。

规划区地下水按《地下水质量标准》GB/T4848-93 控制。

规划区的声环境按《声环境质量标准》GB3096-2008 中相应的指标控制。区域环境噪声平均值小于 60 分贝，噪声达标区覆盖率大于 95%，交通干线交通噪声平均值小于 70 分贝。

工业固体废物综合利用率达 100%，生活垃圾无害化处理率达 95%。

第 68 条 环境保护内容

一般建设区为村民还建点用地。因为为还建点区，环境建设条件较好。建设的同时要尽量减少砍伐林木和填埋水塘，保持用地的生态原貌，不过多破坏原有地形地貌和绿化植被。

重点建设区为旅游设施产品用地。因产业中包含各类休闲娱乐设施，废水、废渣等污染物较多，对环境影响较大，布置时远离一类环保区。大气环境执行三级标准，噪声标准白天小于 65 分贝，夜间小于 55 分贝。

农林环保区为开发周边的保护农田、山体林地等，禁止使用高毒高残留农药和生长激素，杜绝乱砍乱伐，乱采乱挖的现象，保护环境。

第七节 综合防灾规划

第 69 条 防洪规划

高桥河规划区段防洪标准按照高桥镇防洪标准确定为 50 一遇洪水水位设防。本规划区用地及所有道路平均规划高程应高于此标准。

第 70 条 消防规划

1、规划标准

①市政消防给水管道和消火栓规划标准

市政消火栓沿道路设置。设置间距不大于 120 米，保护半径不大于 150 米。当路宽大于等于 60m 时，宜双侧设置消防栓，消防栓距建筑墙体应大于 50 cm

②消防通道规划标准

市政道路结合道路交通规划，最小红线宽度 15 米，小区干道最小宽度为 4 米。当建筑沿街部分长超过 150m 或总长超过 220m 时，应设穿过建筑的消防车道。沿街建筑应设连接街道和内院的通道，间距不大于 80m（可结合楼梯间设计）。建筑内开设的消防通道，净高与净宽均应大于或等于 4m。

消防道路宽度应大于 3.5m，净空高度不应小于 4m。

尽端式消防道的回车场尺度应大于等于 15m×15m。

高层建筑宜设环形消防车道，或沿两长边设消防通道。

③建筑物消防间距

多层建筑与多层建筑的防火间距应不小于 6m，高层建筑与多层建筑的防火间距不小于 9m，高层建筑与高层建筑的防火间距不小于 13m。

2、设施规划

①消防车通道规划

消防车通道是指在发生火灾时，保证消防车辆及消防队员及时赶到火灾现场进行扑救以及疏散人员物资的道路。本规划中所指消防车通道是指可供消防车行驶，宽度不小于 3.5 米，高度不低于 4.5 米的市政道路和小区、组团级等公共道路。

②消防给水管及市政消火栓规划

规划水厂应确保消防水量的储存和供给，消防给水与生活用水同网采用低压制供水，地面消防栓补水。消防供水标准按同一时间火灾 2 次，一次灭火用水量 15 升/秒，火灾持续时间 2 小时计。市政消火栓按间距不大于 120 米沿城市道路与配水管网同时一次形成，形成环状布置。按消火栓最小管径不得小于 100 毫米，保护半径不超过 150 米。

③消防安全布局

规划要求消防设施建设应纳入基本建设计划之内，公共消防设施建设与城市建设同步发展，构成完善的规划区保障系统，提高火灾抵御能力。

第 71 条 防震规划

规划区防震规划按以下规定设防。

①地震设防标准：一般建筑物按六度设防，城市生命线工程提高一度设防。

②所有新建、扩建和改建的建设工程必须按照抗震设防要求、《建筑抗震设计规范》和其他有关规定进行设计和施工。

③重大建设工程、生命线工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价结果，确定抗震设防要求，进行抗震设防。有计划对现有重要工程进行抗震加固。

④以规划区干道为主要疏散通道，各级疏散通道设立醒目标志，以确保地震发生时居民疏

散救护的便捷安全。

⑤利用规划区公共绿地、广场、停车场、空地、农田作为城市避震疏散场所。人均疏散面积不少于 1.0 平方米。

第 72 条 人防规划

咸宁市为国家二类人防重点城市，人防工程的规划执行该标准。

结合规划区用地形态，规划在广场、公建中心等处建设地下人防设施。医院、电力、电信、交通等相关设施应结合本部门实际情况有计划、有重点采取防护加固措施，并预定战时救护方案。

第八节 管线综合规划

第 73 条 为方便雨、污水收集，规划区雨水管、污水管一般布置于人行道下，电力和电信管可以设置在综合管沟内。为减小排水管覆土深度，节省建设资金，雨水管和污水管坡度宜与道路坡度接近，雨水管道上面考虑给水配水管无障碍穿越，因此雨水管道起点覆土建议按 1.4 米控制；污水管道则要相应增加雨水支管无障碍穿越，起点覆土建议按 2.0~2.2 米控制。

第 74 条 地下管线在竖向位置发生矛盾时，应按下列规定处理：压力管线让重力自流管线；可弯曲管线让不易弯曲管线；分支管线让主干管线；小管径管线让大管径管线；临时性管线让永久性管线；新建的管线让现有的管线。

第 75 条 当工程管线交叉敷设时，自地表向下的排列顺序为：电力管线、电信管线、燃气管线、给水管线、雨水管线、污水管线。

第八章 “四线”控制

第 76 条 “五线”是红线、绿线、黄线、蓝线和紫线的统称。其中红线是指规划区范围内道路路幅边界线；绿线是指规划区范围内各类绿地、山体、风景名胜区范围的控制线；黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线；蓝线是指规划区范围内江河、湖泊、湿地保护控制线；紫线是指历史文化街区和历史建筑的保护控制线。本次规划不涉及蓝线，为“四线”控制。

第 77 条 对于各独立体系，控制方式均分为实线控制和虚线控制。所谓实线控制即对地块的位置、边界形状、用地规模、配套设施等不得更改。若情况特殊必须更改的，需提交相关论证报告，供原审批机关审批。而虚线控制则指对地块的位置、规模、配套设施等不得更改，单其形状可按实际情况进行调整。本次规划不涉及紫线，因此仅提出“四线”控制要求：其中，城市干道及支路以及部分公共通道为实线控制。

城市绿线为实线控制。

城市黄线为基础设施用地控制线，本次规划黄线市政设施为虚线控制。广场等场地为实线控制，严格控制规模指标，保证用地开发的健康有序。

第 78 条 红线控制体系

1) 红线的划定

红线是指规划中用于界定单元内城市主、次干道、居住区级干道用地的控制线。红线导控的核心是控制道路用地范围，限定各类道路沿线建（构）筑物的建设条件。

2) 道路红线导控要点

①严格控制道路用地红线，红线内土地不得进行任何与道路功能不相符合的使用。特殊道路的断面形式，可按城市规划要求另行确定。道路红线两侧建（构）筑物应根据相应规划管理要求由规划道路红线两侧分别向外退缩，退缩范围内属绿地，不得建设永久性或临时性建（构）筑物。

第 79 条 绿线控制系统

1) 绿线的划定

绿线是指规划中确定的城市各类绿地的边界控制线。规划主要划定单元内公园绿地、街头绿带，具有生态保育、游憩功能的绿地作为控制线。

2) 绿线导控要点

城区的绿线控制区均属生态控制区。生态控制区是指以生态自然保护为主导，可以适度地、有选择地进行建设的地区，该区包括被保护的自然山体、公共绿地及街头绿化带。

3) 绿线导控重要内容

城区绿线导控的重点内容是各类生态控制区的控制，主要集中公共绿地和街头绿化带。其中由于山体保护的需要而划定的绿地范围，具体以《咸宁市山体水体保护规划》中确定的山体保护范围为准。

第 80 条 黄线控制系统

1) 黄线的划定

黄线指用于界定供水、供电、燃气、电信、雨水污水、环卫、消防等市政设施、地面输送管廊以及广场、停车场等设施的控制线。本次规划将本单元内涉及的以上项目划定为黄线控制。

2) 黄线导控要点

①黄线范围内不得进行与之不相关的其他建设，以保证市政设施的正常运行。

②黄线范围的划定应满足市政设施设置的有关规范的要求。

3) 黄线导控重要内容

规划范围内黄线导控的重点内容：供水、供电、燃气、电信、雨水污水、环卫、垃圾处理、消防等市政设施、地面输送管廊（管道运输）等的控制线应严格执行有关控制保护的规定。高压走廊控制：110KV 线路高压走廊按 30 米控制，35 千伏线路按 20 米控制。

第 81 条 蓝线控制系统

1) 蓝线划定

蓝线是指规划中确定的水域的边界控制线。规划主要划定单元内沟渠、塘堰、河流，具有生态保育、游憩功能的绿地作为控制线。

2) 蓝线导控要点

①蓝线范围内不得进行违反蓝线保护和控制要求的建设活动；

②蓝线范围内不得进行擅自填埋、占用蓝线内水域；

③蓝线范围内不得进行影响水系安全的爆破、采石、取土；

④蓝线范围内不得进行擅自建设各类排污设施；

3) 蓝线导控重要内容

本次蓝线规划，划定保护的内容主要是规划区内现有规模较大的水库、塘堰等水体。由于部分水体在防护绿地和公共绿地中，属于绿线保护的范畴，所以并没有单独列出地块及面积。

第九章 实线、虚线、虚位控制

第 82 条 实线控制，是指针对纳入保护或控制的规划要素在规划图件中采用实线予以界定。进行实线控制的地块及管网设施、其位置、边界（线形）、建设强度、设施控制要求等原则上不得更改。本次规划实线控制的规划元素主要为规划区内干道、现状水域、公园绿地、广场用地、林带以及基本农田。

第 83 条 虚线控制，是指对纳入保护或控制的规划要素在规划图件中采用虚线予以界定。采用虚线控制的地块，其位置、建设强度及设施控制要求原则上不得更改，用地边界可根据具体方案优化调整。本次规划虚线控制的规划元素主要为规划区内支路（田埂）、文化设施用地、供应设施用地、环境设施用地以及规划水域；

第 84 条 虚位控制，是指对纳入保护或控制的规划要素在规划图件中采用虚位予以界定。进行虚位控制的地块，在满足相关规范要求的前提下，对地块内的用地和设施可进行位置移动，管线网络也可以根据相关规划依据做出调整。本次规划虚位控制的规划元素主要为规划区内各类-配建设施，包括公厕、警务室、医务室、开闭所。

第十章 规划实施建议

第 85 条 强化控规的法律地位，加强规划成果宣传。控制性详细规划的本质特性在于界定土地发展权和规范土地开发建设上的法定效力和行动能力。政府规划管理部门应强化控规的法律地位和遵循控规的规划内容来控制 and 引导城市土地开发，使控规成为最直接、最有力的工具。

第 86 条 完善规划监督管理制度。落实规划实施责任主体，严肃纠正违反规划的行为并追究责任；加强规划实施的检查，采取实地巡查和遥感监测等方式加强对规划实施情况的监控；接受人大、政协及上级部门的监督，定期向人大或其常委会汇报年度实施计划执行情况；完善规划公众参与机制，加大规划宣传力度，建立健全投诉与反馈机制。

第十一章 附则

第 87 条 本规划成果包括文本、图册、说明书三部分，文本与图纸具备同等法律效力，且二者不可

分割。

第 88 条 本规划自批准之日起执行。

第 89 条 此文本的解释权归咸宁市规划行政主管部门。

附表 1：现状城乡用地汇总表

分类序号	用地代码	用地名称	面积（公顷）	占总用地比例（%）		
1	H	建设用地	3.05	1.98		
		H14 村庄建设用地	3.05	1.98		
2	E	非建设用地	150.83	98.02		
		其中	E1 水域	6.93	4.50	
			其中	E2 农林用地	143.90	93.51
				林地	66.91	43.48
				一般耕地	20.54	13.35
				基本农田	56.45	36.68
合计	城乡用地	153.88	100.00			

附表 2：规划城乡用地汇总表

分类序号	用地代码	用地名称	面积（公顷）	占总用地比例（%）		
1	H	建设用地	41.51	26.98		
		H1 城乡建设用地	41.51	26.98		
		其中	H11 城市建设用地	41.45	26.94	
			H14 村庄建设用地	0.06	0.04	
2	E	非建设用地	112.37	73.02		
		其中	E1 水域	8.71	5.66	
			其中	E2 农林用地	103.66	67.36
				林地	40.95	26.61
				一般耕地	7.00	4.55
				基本农田	55.71	36.20
合计	城乡用地	153.88	100.00			

附表 3：规划城市建设用地平衡表

分类序号	用地代码	用地名称	面积（公顷）	占城市建设用地比例（%）	
1	A	公共管理与公共服务用地	2.37	5.72	
		其中	A2 文化设施用地	2.37	5.72
2	B	商业服务业设施用地	30.01	72.40	
		其中	B1 商业设施用地	15.74	37.97
			B3 娱乐康体用地	14.27	34.43
3	S	交通设施用地	8.62	20.80	
		其中	S1 城市道路用地	5.16	12.45
			S4 交通场站用地	3.46	8.35
4	U	公用设施用地	0.32	0.77	
		其中	U1 供应设施用地	0.12	0.29
			U2 环境设施用地	0.20	0.48
5	G	绿地与广场用地	0.13	0.31	
		其中	G1 公园绿地	0.13	0.31
合计		城市建设用地	41.45	100.00	

附表 4：各地块规定性指标一览表

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地兼容性	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(M)	绿地率(%)	配建项目	控制模式
A001	基本农田	E21		11.48	—	—	—	—		实线控制
A002	林地	E23		0.03	—	—	—	—		实线控制
A003	林地	E23		0.04	—	—	—	—		实线控制
A004	水域	E1		0.18	—	—	—	—		实线控制
A005	林地	E23		0.19	—	—	—	—		实线控制
A006	水域	E1		1.09	—	—	—	—		虚线控制
A007	基本农田	E21		2.07	—	—	—	—		实线控制
A008	林地	E23		0.11	—	—	—	—		实线控制
A009	环境设施用地	U2		0.05	0.6	35	5	30	公厕	虚线控制
A010	村庄建设用地	H14		0.04	1.5	35	10	30		
A011	村庄建设用地	H14		0.02	1.5	35	10	30		
A012	旅馆用地	B14		2.01	0.5-1.2	30	15	35	医务室	实线控制
A013	基本农田	E21		0.09	—	—	—	—		实线控制
A014	基本农田	E21		1.10	—	—	—	—		实线控制
A015	林地	E23		0.02	—	—	—	—		实线控制
A016	基本农田	E21		0.01	—	—	—	—		实线控制
A017	基本农田	E21		0.11	—	—	—	—		实线控制
A018	商业用地	B1		9.55	1.0-1.5	30	24	30	警务室、公厕、医务室、旅游服务中心	虚位控制
A019	基本农田	E21		0.46	—	—	—	—		实线控制
A020	基本农田	E21		0.64	—	—	—	—		实线控制
A021	基本农田	E21		0.40	—	—	—	—		实线控制
A022	林地	E23		6.45	—	—	—	—		实线控制
A023	水域	E1		0.02	—	—	—	—		实线控制
A024	基本农田	E21		0.05	—	—	—	—		实线控制
A025	基本农田	E21		0.96	—	—	—	—		实线控制
A026	社会停车场用地	S42		1.76	—	—	—	—		
A027	基本农田	E21		0.96	—	—	—	—		实线控制
A028	林地	E23		0.65	—	—	—	—		实线控制
A029	水域	E1		2.17	—	—	—	—		实线控制
A030	基本农田	E21		0.96	—	—	—	—		实线控制
A031	林地	E23		1.68	—	—	—	—		实线控制
A032	林地	E23		0.04	—	—	—	—		实线控制
A033	城市道路用地	S1		2.25	—	—	—	—		
A034	林地	E23		1.06	—	—	—	—		实线控制

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地兼容性	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(M)	绿地率(%)	配建项目	控制模式
A035	基本农田	E21		0.09	—	—	—	—		实线控制
A036	社会停车场用地	S42		1.56	—	—	—	—		
A037	林地	E23		0.21	—	—	—	—		实线控制
A038	水域	E1		0.10	—	—	—	—		虚线控制
A039	林地	E23		0.21	—	—	—	—		实线控制
A040	水域	E1		1.36	—	—	—	—		虚线控制
A041	林地	E23		3.35	—	—	—	—		实线控制
A042	文化设施用地	A2		0.51	1.2	30	15	30		虚线控制
A043	环境设施用地	U2		0.06	0.6	35	5	30	公厕	虚线控制
A044	城市道路用地	S1		0.04	—	—	—	—		
A045	基本农田	E21		0.39	—	—	—	—		实线控制
A046	公共交通场站用地	S41		0.10	0.6	30.0	8.0	30.0		
A047	城市道路用地	S1		1.03	—	—	—	—		
A048	林地	E23		0.11	—	—	—	—		实线控制
A049	零售商业用地	B11		0.08	1.2	35	15	30		虚线控制
A050	林地	E23		0.07	—	—	—	—		实线控制
A051	水域	E1		0.39	—	—	—	—		虚线控制
A052	一般农田	E22		0.54	—	—	—	—		
A053	公园绿地	G1		0.13	—	—	—	—		实线控制
A054	林地	E23		0.20	—	—	—	—		实线控制
A055	一般农田	E22		0.24	—	—	—	—		
A056	一般农田	E22		0.18	—	—	—	—		
A057	基本农田	E21		0.90	—	—	—	—		实线控制
A058	一般农田	E22		0.11	—	—	—	—		
A059	娱乐康体用地	B3	B1	1.77	1.0	30	12	30	公厕	
A060	基本农田	E21		8.00	—	—	—	—		实线控制
A061	文化设施用地	A2		0.35	1.0	30	12	35		虚线控制
A062	林地	E23		0.01	—	—	—	—		实线控制
A063	城市道路用地	S1		0.02	—	—	—	—		
A064	一般农田	E22		0.68	—	—	—	—		
A065	一般农田	E22		0.69	—	—	—	—		
A066	一般农田	E22		0.17	—	—	—	—		
A067	一般农田	E22		1.62	—	—	—	—		
A068	一般农田	E22		0.06	—	—	—	—		
A069	一般农田	E22		0.01	—	—	—	—		
A070	水域	E1		0.02	—	—	—	—		虚线控制
A071	一般农田	E22		1.99	—	—	—	—		

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地兼容性	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(M)	绿地率(%)	配建项目	控制模式
A072	水域	E1		0.63	—	—	—	—		虚线控制
A073	一般农田	E22		0.05	—	—	—	—		
A074	基本农田	E21		0.61	—	—	—	—		实线控制
A075	基本农田	E21		3.34	—	—	—	—		实线控制
A076	水域	E1		0.03	—	—	—	—		虚线控制
A077	一般农田	E22		0.01	—	—	—	—		
A078	一般农田	E22		0.05	—	—	—	—		
A079	一般农田	E22		0.03	—	—	—	—		
A080	一般农田	E22		0.57	—	—	—	—		
A081	娱乐康体用地	B3	B1	1.36	1.0	30	12	30		
A082	水域	E1		0.02	—	—	—	—		虚线控制
A083	城市道路用地	S1		0.03	—	—	—	—		
A084	水域	E1		1.16	—	—	—	—		实线控制
A085	娱乐康体用地	B3		9.40	0.5-1.2	30	30	30	公厕、开闭所	
A086	水域	E1		0.42	—	—	—	—		实线控制
A087	水域	E1		0.36	—	—	—	—		实线控制
A088	林地	E23		0.21	—	—	—	—		实线控制
A089	林地	E23		4.79	—	—	—	—		实线控制
A090	基本农田	E21		1.91	—	—	—	—		实线控制
A091	文化设施用地	A2		0.26	1.2	30	15	30		虚线控制
A092	水域	E1		0.30	—	—	—	—		虚线控制
A093	文化设施用地	A2		0.03	1.2	30	15	30		虚线控制
A094	城市道路用地	S1		0.04	—	—	—	—		
A095	基本农田	E21		0.45	—	—	—	—		实线控制
A096	林地	E23		5.91	—	—	—	—		实线控制
A097	环境设施用地	U2		0.09	0.6	35	5	30	垃圾转运站	虚线控制
A098	基本农田	E21		0.85	—	—	—	—		实线控制
A099	林地	E23		3.95	—	—	—	—		实线控制
A100	公共交通场站用地	S41		0.04	0.6	30.0	8.0	30.0		
A101	文化设施用地	A2		1.22	1.0-1.5	30	30	30		虚线控制
A102	娱乐康体用地	B3		0.22	0.5-1.2	30	12	30	公厕	
A103	供应设施用地	U1		0.06	0.6	35	5	30	配电房	虚线控制
A104	娱乐康体用地	B3		1.27	0.5-1.2	30	15	30		
A105	娱乐康体用地	B3		0.25	0.5-1.2	30	12	30		
A106	城市道路用地	S1		0.01	—	—	—	—		
A107	城市道路用地	S1		1.66	—	—	—	—		
A108	基本农田	E21		0.16	—	—	—	—		实线控制

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地兼容性	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(M)	绿地率(%)	配建项目	控制模式
A109	水域	E1		0.09	—	—	—	—		实线控制
A110	旅馆用地	B14		0.28	0.5-1.2	30	18	35		
A111	林地	E23		0.23	—	—	—	—		实线控制
A112	基本农田	E21		0.42	—	—	—	—		实线控制
A113	林地	E23		0.01	—	—	—	—		实线控制
A114	水域	E1		0.14	—	—	—	—		实线控制
A115	基本农田	E21		0.02	—	—	—	—		实线控制
A116	水域	E1		0.11	—	—	—	—		实线控制
A117	基本农田	E21		0.18	—	—	—	—		实线控制
A118	旅馆用地	B14		0.09	0.5-1.2	30	18	35		
A119	供应设施用地	U1		0.06	0.6	35	5	30	配电房	虚线控制
A120	旅馆用地	B14		0.41	0.5-1.2	30	18	35		
A121	林地	E23		0.00	—	—	—	—		实线控制
A122	林地	E23		0.01	—	—	—	—		实线控制
A123	基本农田	E21		0.02	—	—	—	—		实线控制
A124	水域	E1		0.08	—	—	—	—		实线控制
A125	基本农田	E21		0.48	—	—	—	—		实线控制
A126	林地	E23		6.31	—	—	—	—		实线控制
A127	旅馆用地	B14		0.85	0.5-1.2	30	18	35		
A128	旅馆用地	B14		0.49	0.5-1.2	30	18	35		
A129	水域	E1		0.04	—	—	—	—		实线控制
A130	基本农田	E21		1.47	—	—	—	—		实线控制
A131	林地	E23		0.18	—	—	—	—		实线控制
A132	林地	E23		0.04	—	—	—	—		实线控制
A133	林地	E23		0.01	—	—	—	—		实线控制
A134	城市道路用地	S1		0.03	—	—	—	—		
A135	旅馆用地	B14		0.37	0.5-1.2	30	18	35		
A136	林地	E23		3.67	—	—	—	—		实线控制
A137	城市道路用地	S1		0.03	—	—	—	—		
A138	林地	E23		0.01	—	—	—	—		实线控制
A139	旅馆用地	B14		1.44	0.5-1.2	30	18	35	公厕	
A140	旅馆用地	B14		0.17	0.5-1.2	30	18	35		
A141	林地	E23		1.04	—	—	—	—		实线控制
A142	林地	E23		0.15	—	—	—	—		实线控制
A143	城市道路用地	S1		0.02	—	—	—	—		
A144	林地	E23		0.00	—	—	—	—		实线控制
A145	基本农田	E21		17.13	—	—	—	—		实线控制

