官桥镇东部区域控制性详细规划

第一条 规划范围

本规划位于嘉鱼县官桥镇武深高速南侧，总用地面积1.85平方公里。

第二条 规划人口

规划居民人口为200人。

第三条 规划定位

本次规划将打造为：农业资源与教育资源有机结合的教育综合体

第四条 用地性质

规划范围内用地主导性质按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(2020 试行)》执行（具体内容详见控制图则），一般地块可兼容、禁止的内容按照《咸宁市城市规划管理技术规定（修订试行本）》（2015 年版本）执行。对特殊地块兼容性控制有明确要求时，予以特别说明。

第五条 规划结构

依据上位规划要求及规划片区自身布局结构与功能组织，以轴向生长、组团发展为空间拓展方式，规划形成“一带一轴两核心，四片组团多节点”的空间结构。

一带：旅游活力带

一轴：三环路发展轴

两核心：两处旅游服务核心

四组团：生态农业组团、乐享度假组团、山野田园组团、滨水休闲组团

多节点：多处旅游节点

第六条 用地布局规划

本片区城市建设用地包括商业服务业设施用地、道路与交通设施用地及公园绿地。除了城市建设用地，规划区内还有区域交通设施用地及部分保留的农林用地。

规划区土地使用性质划分至中类为主。

2.2.1 商业服务设施用地布局

规划商业用地 10.28 公顷，占总用地的 5.5%。规划娱乐康体用地，用地面积 1.64 公顷，占总用地的 0.9%。结合各功能组团核心进行布局，主要分布于生态农业组团，乐享度假组团，山野田园组团，滨水休闲组团内。

2.2.2 交通运输用地

规划城市道路用地，用地面积 5.96 公顷，占总建设用地的 3.2%。规划交通场站用地 3.48 公顷，占总建设用地的 1.9%。规划其他交通设施用地 0.12 公顷，占总建设用地 0.1%

2.2.3 绿地与开敞空间用地

规划公园绿地 18.0 公顷，占总建设用地 9.7%。规划防护绿地 2.34 公顷，占总建设用地 1.3%

2.24.公用设施用地

规划环卫用地 0.06 公顷，占总建设用地 0.01%。

详细用地见附表一

第七条 景观风貌分区控制

规划形成“一心一带三片区”的规划结构。

一心：休闲度假中心

一带：自然科普艺术景观带

三片区：休闲游乐区、田园艺术区、乐活农事区

1. 休闲游乐区

整体风貌以山水田园为主，建筑布局结合地形和山水田林分布，自由灵活布局，注重游乐品质的塑造，形成与自然有机组合形态。

2. 田园艺术区

强调空间与山水、文化的有机融合，建筑风格突出生态、个性化设计，建筑形式、体量、色彩凸显时尚要素，通过构件、材料和质地、色彩、建筑的纹理和韵律表现富有层次和多样性的整体景观。

3. 乐活农事区

环境景观应体现其公共开放性与标志性，营造中心集聚感，突出中心区氛围与功能特征，注重公共空间营造。

第八条 道路交通规划

5.1.1规划目标

以满足规划区交通运输要求，提高内部交通系统整体运输效率为规划目标，建立“功能清晰、系统分明”的综合交通体系，使内部各分区之间有方便、迅速、安全、经济的交通联系。

5.1.2道路系统

道路等级划分的基本原则是：建立层次分明、功能明晰、有分有合、交通分流的路网系统，为道路管理和长期使用留有充分的余地。规划道路分为：公路、支路两个等级。

1.公路

城市公路是连接城市各组团的交通要道，原则上以机动车交通为主，不宜汇集大量的非机动车和人行交通，设计行车速度 40～60 公里/小时。

规划区内公路主要有：三环路，红线宽度为 24.5 米。

2.城市支路系统

支路是基地内部的短距离出行，汇集、疏散各类交通的道路。支路以服务功能为主，设计行车速度 20～30 公里/小时。支路与两侧用地联系非常紧密，贴近居民生活，其规划建设的水平，直接关系到沿线居民生活质量。建议在下层次规划中，结合用地开发，加大支路网密度。

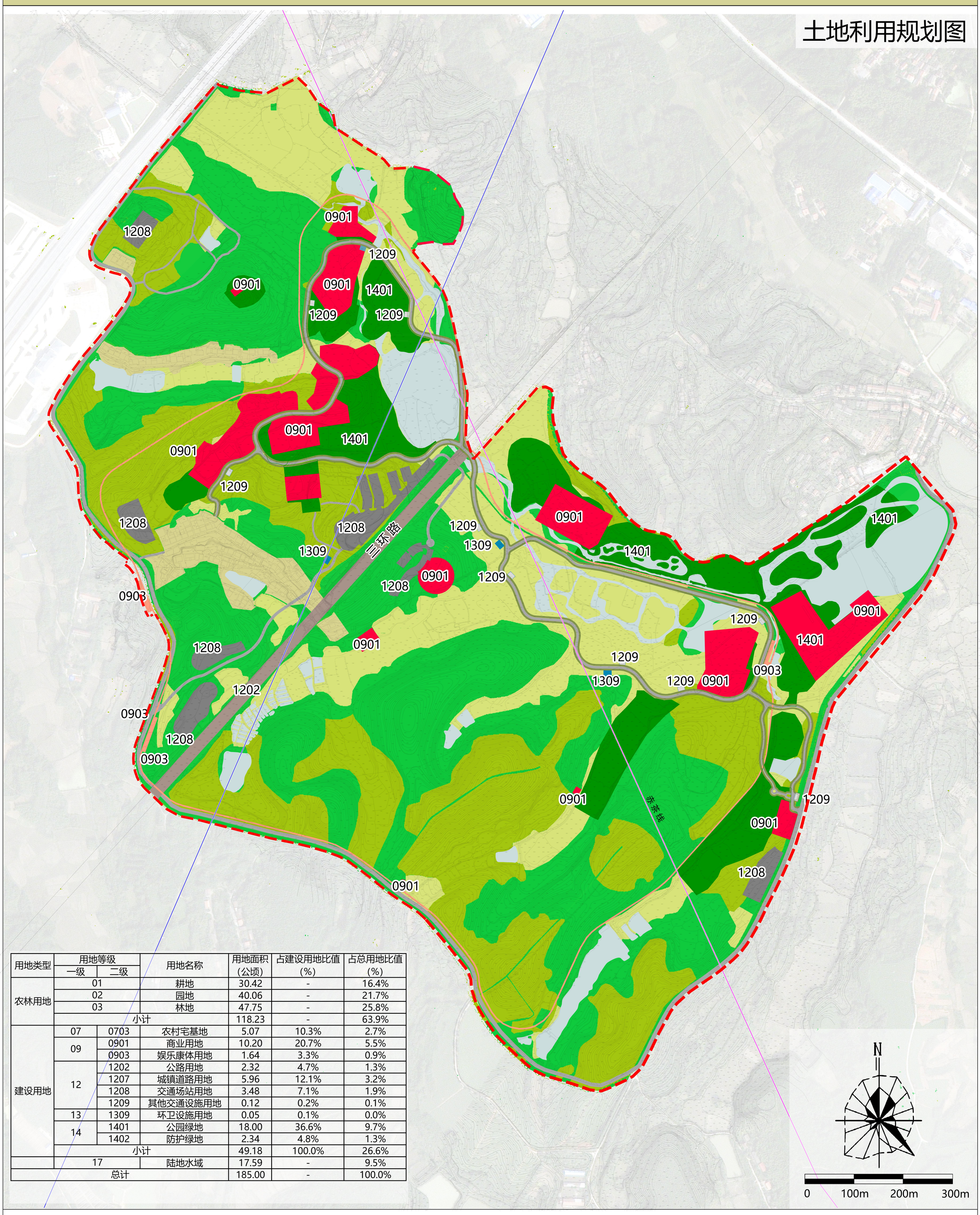
基地内支路主要为主园路 8m、次园路 6m。

第九条 交通设施规划

停车设施布局规划

在规划区按服务人口和用地性质，共建设 7 处集中的社会停车场，用地面积 3.48 公顷，用以满足日常停车需求。将公益性设施的配套停车纳入公共停车。其他停车设施结合商业内部配套建设。各类用地的开发建设需按公共服务设施配套建设标准配建自身停车场，以降低对社会停车场的占用，保证社会停车场的使用。当开发建设用地内部停车位数量无法满足配建要求时，应在本规划区内结合社会公共停车场或周边其他类型用地补充配置，以保障规划区内的整体停车要求。非机动停车可结合机动车停车场建设，或结合慢行租赁系统沿道路布置。

官桥镇东部区域控制性详细规划



用地类型	用地等级 一级	用地等级 二级	用地名称	用地面积（公顷）	占建设用地比值（%）	占总用地比值（%）
农林用地	01		耕地	30.42	-	16.4%
	02		园地	40.06	-	21.7%
	03		林地	47.75	-	25.8%
	小计			118.23	-	63.9%
建设用地	07	0703	农村宅基地	5.07	10.3%	2.7%
	09	0901	商业用地	10.20	20.7%	5.5%
		0903	娱乐康体用地	1.64	3.3%	0.9%
	12	1202	公路用地	2.32	4.7%	1.3%
		1207	城镇道路用地	5.96	12.1%	3.2%
		1208	交通场站用地	3.48	7.1%	1.9%
		1209	其他交通设施用地	0.12	0.2%	0.1%
	13	1309	环卫设施用地	0.05	0.1%	0.0%
	14	1401	公园绿地	18.00	36.6%	9.7%
		1402	防护绿地	2.34	4.8%	1.3%
	小计			49.18	100.0%	26.6%
	17		陆地水域	17.59	-	9.5%
总计				185.00	-	100.0%

图例

- 1202 公路用地
- 0703 农村宅基地
- 0901 商业用地
- 1207 城镇道路用地
- 1208 交通场站用地
- 17 陆地水域
- 01 耕地
- 02 园地
- 03 林地
- 1401 公园绿地
- 现状高压线
- 规划高压线
- 0903 娱乐康体用地
- 06 农业设施建设用地
- 1309 环卫用地
- 1209 其他交通设施用地
- 规划范围
- 防护绿地

官桥镇东部区域控制性详细规划

图例

- 生态农业组团
- 乐享度假组团
- 山野田园组团
- 滨水休闲组团
- 三环路发展轴
- 旅游服务核
- 旅游节点
- 旅游活力带
- 规划范围

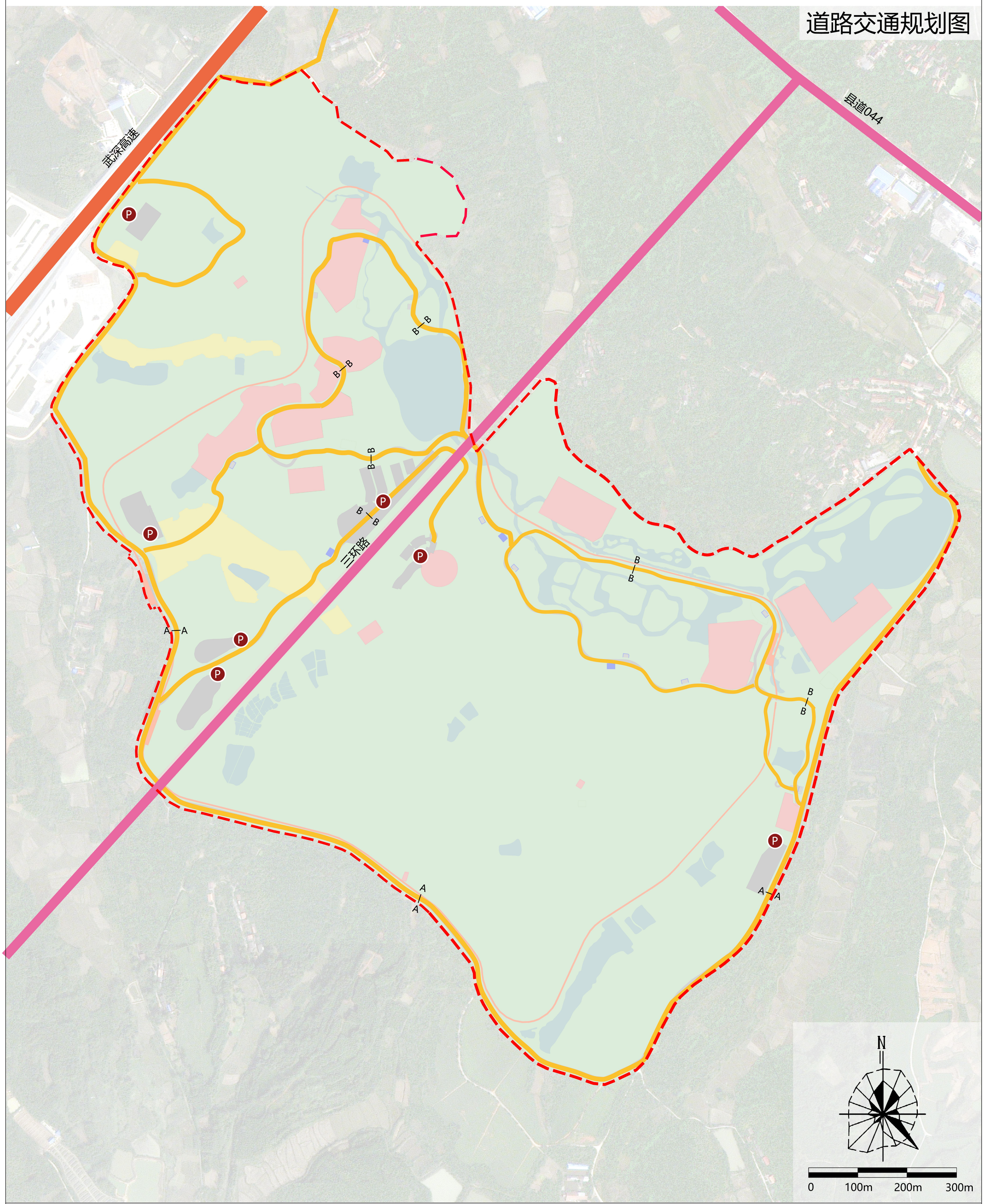
官桥镇东部区域控制性详细规划

景观风貌规划图

图

例

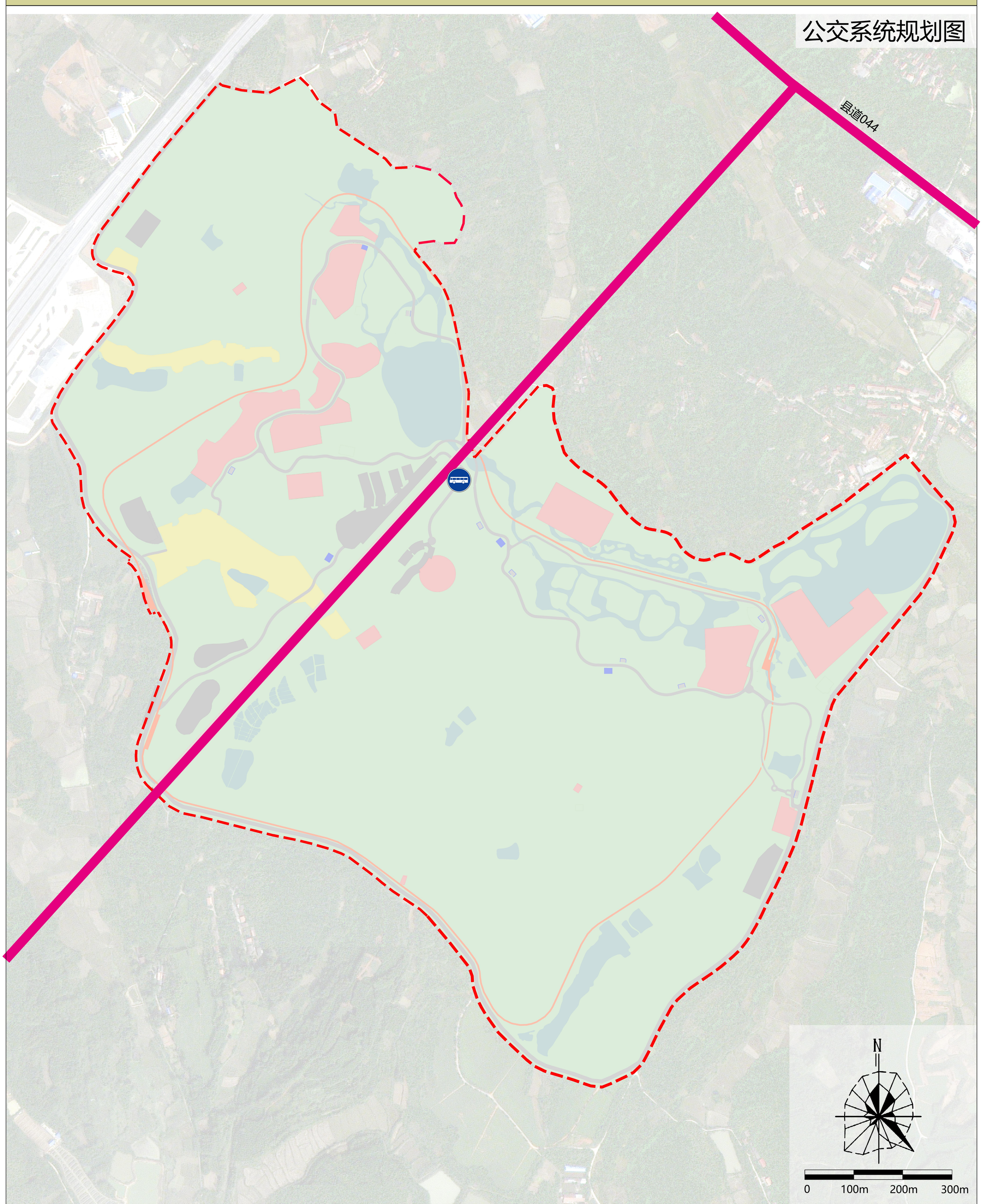
官桥镇东部区域控制性详细规划



图例

- 高速公路
- 公路
- 主园路
- 停车场
- A — A 主园路8m
- B — B 次园路6m
- 规划范围

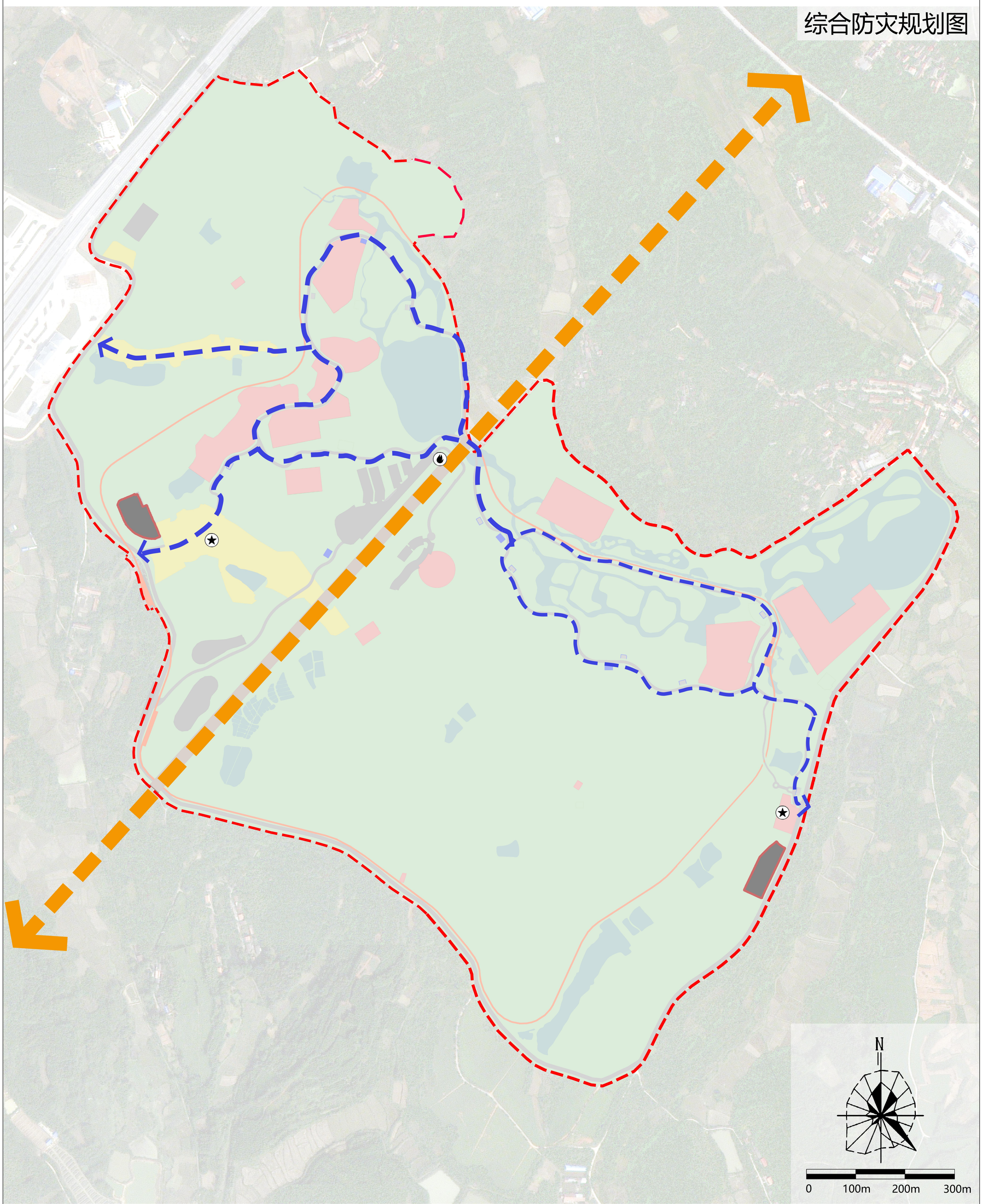
官桥镇东部区域控制性详细规划



图例

- 公交线路
- 公交站点
- 规划范围

官桥镇东部区域控制性详细规划



图例

- 主要疏散通道
- 次要疏散通道
- 变配电室
- 临时避难场所
- 微型消防站
- 规划范围