

《浮梁县鹅湖镇城镇开发边界内详细规划》

主要内容

一、规划范围

本次详细规划范围为包括东河两岸的集镇区、高岭中国村旅游休闲区及低空经济产业园的城镇开发边界范围，面积为228.57公顷。

二、单元主导功能传导

101A：鹅湖镇的城镇核心区，是公共服务中心和人口重要集聚地，强化商贸物流产业，规划以城市更新和功能优化为主导，对老镇区进行城镇建筑更新和改造，提升城镇空间品质和居住环境。

101B：该片区为拟建的低空经济产业园区的前期开发地块，以居住和综合商业为主。

101C：该片区为高岭中国村田园综合体。

三、“三条控制线”管控

三条控制线管控中涉及规划范围内城镇开发边界面积，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

四、土地利用空间结构

规划结合现状建设情况及自然地形地貌，以生态规划理念为指导，融合“区域协作、持续发展”设计理念，规划形成：“一心两轴两片”的空间结构。

“一心”指由镇政府、小学、幼儿园、医院及周边商贸组成的公共服务

中心。

“两轴”分别指以东西向的为对外交通发展的城镇空间发展轴，规划以S205省道为镇区建设空间拓展轴，以南部东河水系为镇区主要的景观轴线，镇区建设依托这条轴线，开发空间景观节点。

“两片”指以老镇为主的综合生活区以及高岭中国村为主的旅游休闲区。

五、用地布局

1、居住用地

规划居住用地规模53.06公顷，占镇区内建设用地38.84%。规划居住以二类居住为主。规划内的村庄以改造和整治为主，完善设施配套，增加绿化面积，美化居住环境。

2、公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地16.56公顷，占镇区内建设用地12.12%。以方便就业、生活舒适为原则，以强化区域服务功能为任务进行布局，合理组织城镇中心及不同特色街区，形成繁华的城镇街区，体现现代化城镇风貌。配套完善建设行政办公、文化、教育、卫生、娱乐设施，重点加强以社区生活圈为单元配置社区基本公共服务，提升鹅湖镇的整体城镇品质。

3、商业服务业用地

规划商业服务业用地27.62公顷，占镇区建设用地20.22%，规划沿景瑶公路两侧新增商业服务业。

4、物流仓储用地

规划物流仓储用地6.20公顷，占镇区内建设用地4.54%。主要镇区北部的

中央储备粮直属库。

5、交通运输用地

规划交通运输用地26.56公顷，占镇区建设用地19.44%。

6、公用设施用地

规划公用设施用地1.07公顷，占镇区内建设用地0.78%，主要为鹅湖镇水厂、消防站等设施用地。

7、绿地与开敞空间用地

规划绿地与开敞空间用地5.53公顷，占镇区内建设用地4.05%。重点增加镇区绿地与开敞空间，提升镇区环境品质。

六、容积率控制

容积率制定应当具有弹性，以保证其可操作性。一般情况下，非工业用地在规划用地指标中为了便于实际工作中的管理只规定了容积率的上限，容积率上限保证其开发的整体效益，防止过度开发带来基础设施超负荷运行和整体环境质量低下。各地块的容积率按照图则中规定的容积率来执行。开发者对该地块的开发强度不得超过该地块容积率指标要求。对于已出让地块容积率须按照土地出让信息中控制数值控制。

1. 城镇住宅用地开发强度

城市更新地块居住容积率控制在1.6以内，新增二类城镇住宅用地的容积率控制在1.6以内，农村宅基地容积率控制在1.2以内。

2. 公共管理与公共服务设施用地开发强度

机关团体用地容积率控制在1.5以内，文化用地容积率控制在1.2以内，中小学用地容积率控制在0.8以内，幼儿园容积率控制在0.7以内，体育用地容积

率控制在1.0以内，医疗卫生用地容积率控制在1.6以内，社会福利用地容积率控制在1.6以内。

3. 商业服务业用地的复合、高强度开发控制

规划商业用地容积率控制在2.2以内，公用设施营业网点用地容积率控制在0.5以内。

4. 公用设施用地

排水用地、供电用地、环卫用地、消防用地容积率控制在1.0以内。

七、建筑高度指引

建筑高度以尊重人的尺度、人们获取最佳景观为准则，遵循视线开敞、景观通透的原则，根据规划对用地的控制要求，同时考虑建筑对环境的影响，建筑高度具体详见规划用地指标表中的建筑高度。

1. 居住用地规划二类城镇住宅用地建筑高度一般不高于 15 米，农村宅基地用地建筑高度一般不高于 12 米；

2. 公共管理与公共服务用地规划机关团体用地建筑高度一般不高于 24 米，文化用地建筑高度一般不高于 24 米，教育用地建筑高度一般不高于 24 米，体育用地建筑高度 24 米，医疗卫生用地建筑高度 24 米，社会福利用地建筑高度 24 米。

3. 商业用地一般不高于 24 米。在详细规划过程中对于个别地块内的局部地域，在保证不影响城镇空间形态和城镇景观，地块整体开发强度不变且地块环境品质提升的前提下，通过自然资源行政主管部门的审定，建筑高度可局部进行优化调整。

八、绿地率控制

绿地率是指地块内用于绿化种植的用地与总用地面积的比值。计算绿地面积包括内部的集中绿地和房前屋后绿化。本规划绿地率物流仓储用地为上限值，其他用地为下限值。

1. 现状保留地块：绿地率不作规划控制，该类地块如需改造或拆除重建，改造后或新建的绿地率不宜低于现状绿地率且不得小于 20%。
2. 居住用地的绿地率，二类城镇住宅不应小于 30%，旧区改造不应小于 25%，在条件受限时不应低于更新前的绿地率指标。
3. 新建医院（含各类专科医院）及教育科研、体育、文化类建设项目用地的绿地率不应小于 30%，社会福利设施绿地率不应小于 35%。
4. 零售商业用地建设用地的绿地率不应小于 20%，旧区更新不宜小于 10%。
5. 工业企业、仓储不高于 20%，但不宜小于 10%。

现状保留、已批在建、已批未建地块以出具的规划条件为准。该类地块在规划期内如需改造或拆除新建，其绿地率控制指标应符合本规划相应控制指标要求且不应低于20%。

九、“城市四线”管控

（一）城市绿线

鹅湖镇镇区划定城市绿线1.58公顷，主要包括防护绿地、重要绿化景观节点等的用地界线。

城市绿线管控要求。（1）城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设；因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续；在城市绿

线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。

(2) 任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动。(3) 居住区绿化、单位绿化及各类建设项目的配套绿化都要达到《城市绿化规划建设指标的规定》的标准。各类建设工程要与其配套的绿化工程同步设计、同步施工、同步验收，达不到规定标准的，不得投入使用。

(二) 城市蓝线

规划范围内未涉及蓝线。

(三) 城市黄线

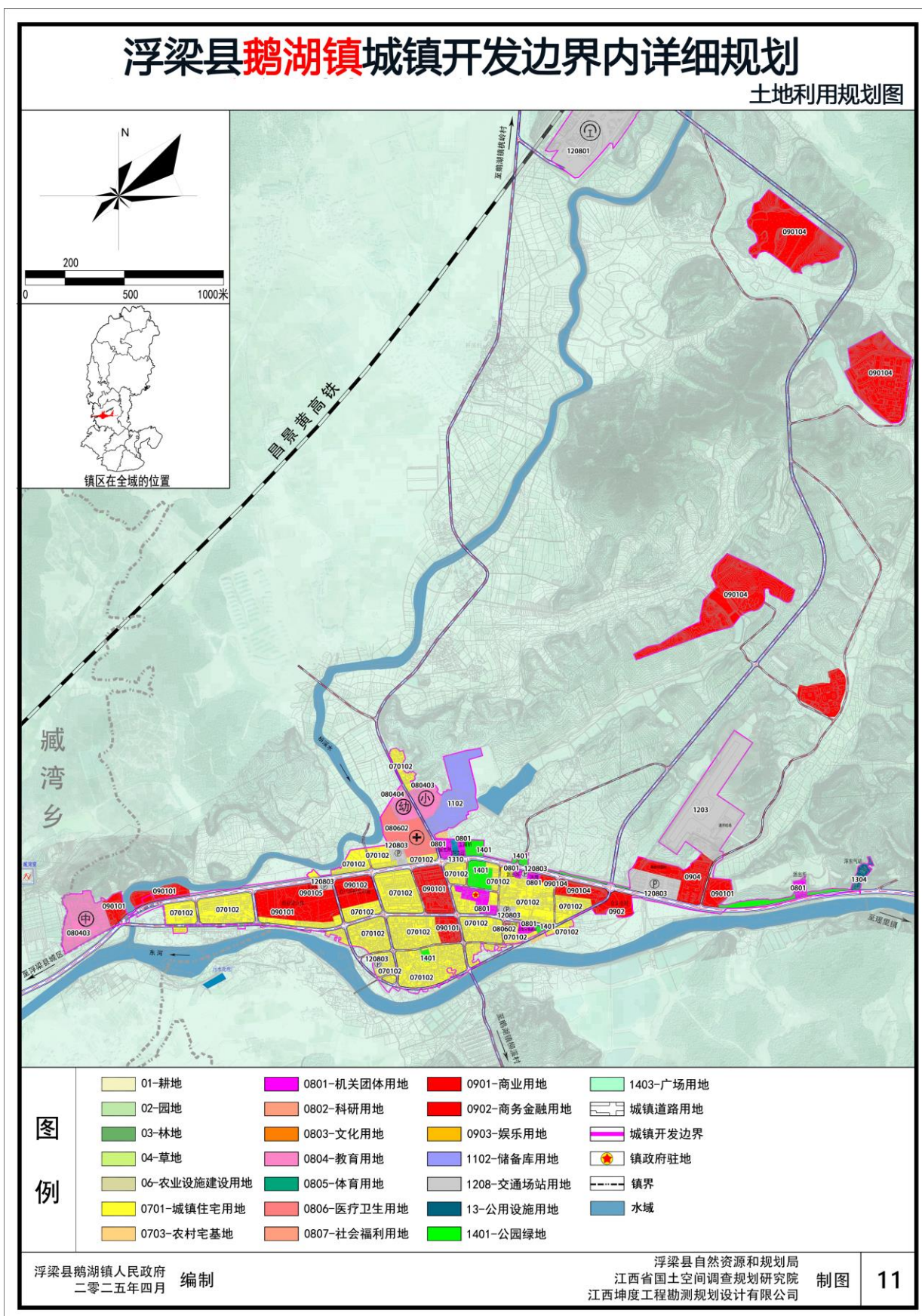
鹅湖镇镇区划定城市黄线1.08公顷，主要为镇区范围内的重大市政基础设施，主要包括消防设施、燃气设施等，是镇区重要的基础配套设施和安全保障设施空间

黄线管控要求。(1) 不得擅自调整城市黄线及改变黄线内土地用途。因城市发展和城市功能、布局变化等，需要调整城市黄线的，应当组织专家论证，依法调整城市规划，并相应调整城市蓝线。(2) 城市黄线范围内不得进行与之不相关的建设，未经批准不得改装、迁移或拆毁原有城市基础设施，以保证城市基础设施的安全和正常运行。(3) 在城市黄线内进行各项建设，必须符合城市规划，并依法办理相关手续。需临时占用城市黄线内用地的，应当依法办理相关手续。

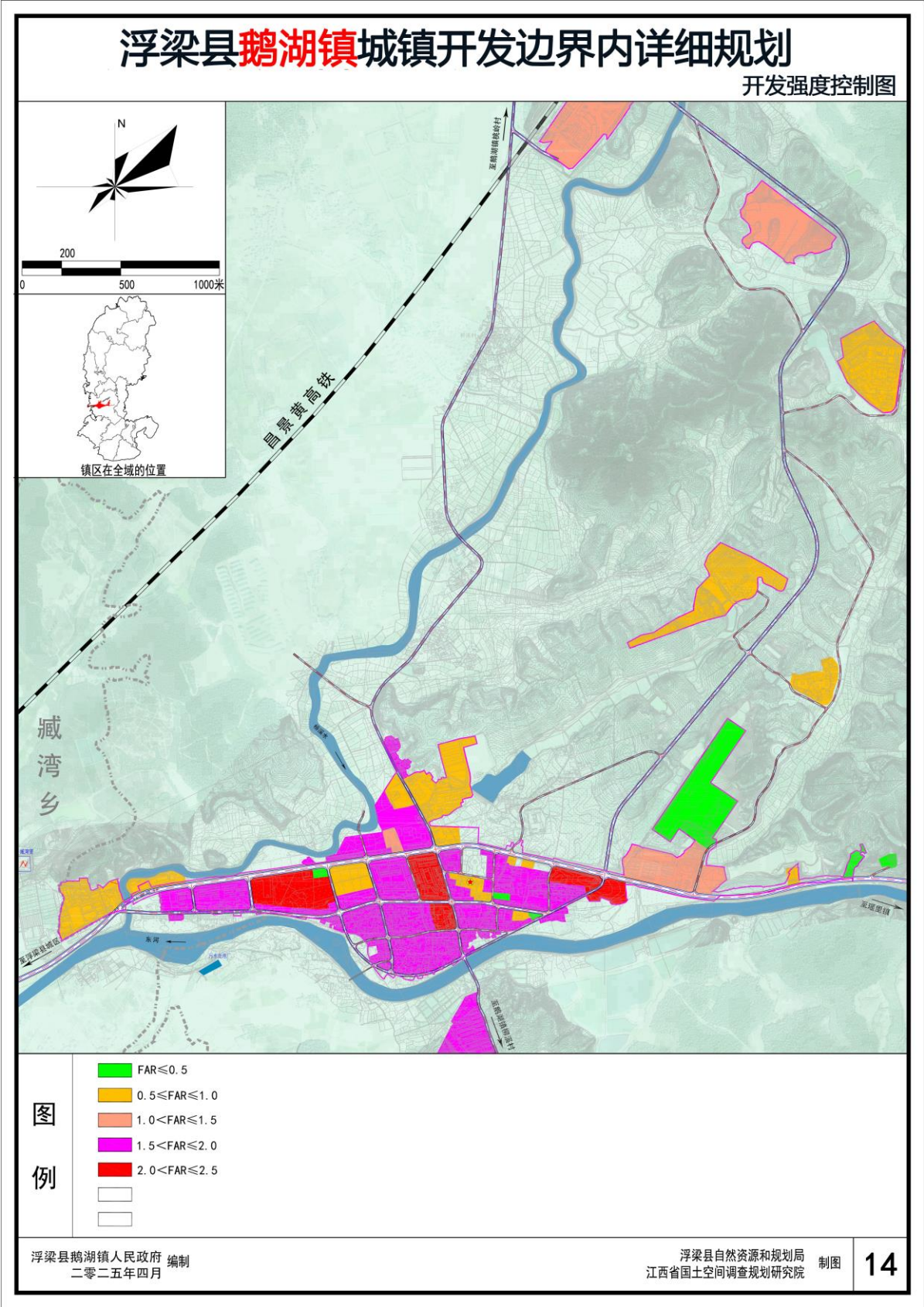
(四) 城市紫线

规划范围内未涉及紫线。

附图1: 土地利用规划图



附图2：开发强度控制图



附图3：“四线”控制图

