

# 《浮梁县西湖乡城镇开发边界内详细规划》主要内容

## 一、规划范围与发展规模

### 1、规划范围

本次详细规划范围为西湖乡城镇开发边界范围，面积为112.94公顷，主要沿集镇小北港水系分布。

### 2、发展规模

规划西湖乡城镇开发边界范围内人口容量为6000人。

## 二、规划传导

### 1、单元主导功能传导

依据《浮梁县西湖乡国土空间总体规划（2021-2035年）》的指引，西湖乡集镇单元类型划分为以居住、公共服务、文旅研学服务为主的城镇片区。

### 2、“三线”及“四线”管控

**“三线”管控。**根据《浮梁县西湖乡国土空间总体规划（2021—2035年）》，规划至2035年，西湖乡耕地保有量不低于453.14公顷，永久基本农田不低于379.13公顷，生态保护红线不低于13963.83公顷，城镇开发边界不高于112.94公顷。本次详细规划的范围需落实西湖乡城镇开发边界的范围。

**“四线”管控。**根据《浮梁县西湖乡国土空间总体规划（2021—2035年）》，共划定城市绿线1.55公顷，包括休闲公园、滨水绿地等；共划定城市黄线0.44公顷，主要为电力设施燃气

设施、交通设施等公用设施用地；共划定城市蓝线0.54公顷，主要为城镇开发边界内的河湖划界保护范围；共划定城市紫线49平方米，为城镇开发边界内文物保护单位“西湖八角井”。

### 三、土地利用规划

规划西湖乡集镇沿经桃路（省道 S501）和茶山路（县道 X082）展开，形成“一心两轴三片区”的空间结构。

“一心”：乡政府及周边区域为乡集镇发展的中心。

“两轴”：祁浮高速北侧沿茶山路的集镇生活轴、祁浮高速两侧沿经桃路的集镇文旅发展轴。

“三片区”：祁浮高速南侧的文旅发展片区、西湖老集镇片区和集镇东部的集镇新片区。

规划西湖乡集镇区范围内城镇开发边界内总用地 101.80 公顷。

#### （一）居住用地规划

规划居住用地规模 41.62 公顷，占集镇范围内城镇开发边界规模的 40.88%。规划居住以农村宅基地和二类城镇住宅用地为主。其中，城镇住宅用地为 13.70 公顷，农村宅基地为 27.85 公顷，农村社区服务设施用地为 0.07 公顷。

#### （二）公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地 5.56 公顷，占集镇范围内城镇开发边界规模的 5.46%。其中，机关团体用地为 0.90 公顷，文化用地为 0.12 公顷，教育用地为 3.56 公顷，医疗卫生用地为 0.63 公顷，社会福利用地为 0.35 公顷。

以方便生活为原则，以强化区域服务功能为任务进行布局，配套完善建设行政办公、文化、教育、卫生设施，提升西湖乡的整体品质。

### （三）商业服务业用地规划

商业服务业用地总规模 29.70 公顷，占集镇范围内城镇开发边界规模的 29.17%。

规划围绕文旅休闲服务、研学度假配套等核心功能，沿经桃路及兴合路布局商业、商务及娱乐用地。

### （四）交通运输用地规划

规划交通运输用地 17.70 公顷，占集镇范围内城镇开发边界规模的 17.39%。其中，公路用地为 2.75 公顷，城镇村道路用地为 12.99 公顷，交通运输用地为 1.96 公顷。

### （五）公用设施用地规划

规划公用设施用地 0.44 公顷，占集镇范围内城镇开发边界规模的 0.43%，主要为西湖乡变电站、燃气站等设施用地。其中，供电用地为 0.20 公顷，供燃气用地为 0.24 公顷。

### （六）绿地与开敞空间用地规划

规划绿地与开敞空间用地 6.78 公顷，占集镇范围内城镇开发边界规模的 6.66%。其中，公园绿地面积为 2.07 公顷，防护绿地面积为 3.74 公顷，广场用地为 0.97 公顷。

保护祁浮高速沿线以及小北港水系的自然生态廊道，辅以面状的开放空间、公园、点状的绿地斑块共同组成区域生态空间骨架。农田、水系、山体等生态景观相互渗透，形成各片区间的自然生态景观廊道。

## 四、开发强度、建筑高度指引

## 1、开发强度指引

规划范围内的开发强度整体分为三个等级区进行管控与引导，用地控制容积率上限。规划范围内整体以中等强度为主。

低强度区（I级）： $0.6 < \text{容积率} \leq 1.0$ ，主要为公用基础设施用地、教育用地等。

中强度区（II级）： $1.0 < \text{容积率} \leq 1.5$ ，主要为农村宅基地、机关团体用地、文化用地、医疗卫生用地等。

高强度区（III级）： $1.5 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，主要为城镇住宅用地、商业用地、商住用地等。

## 2、建筑高度指引

规划范围内用地划分为以下三类建筑高度控制等级。

一类高度控制区：建筑高度控制在 12m 及以下，主要为基础设施用地、教育用地等，以多层建筑为主。

二类高度控制区：建筑高度上限控制在 12m-18m 左右，主要包括农村宅基地、机关团体用地、文化用地、医疗卫生用地等。

三类高度控制区：建筑高度上限控制在 18m-24m 左右，主要为城镇住宅用地、商业用地、商住用地。

## 五、“四线”控制

城市绿线：规划范围内城市绿线主要为公园绿地、防护绿地及广场用地，面积为 1.55 公顷。

城市蓝线：规划范围内城市蓝线为城镇开发边界内河湖划定保护范围，面积为 0.54 公顷。

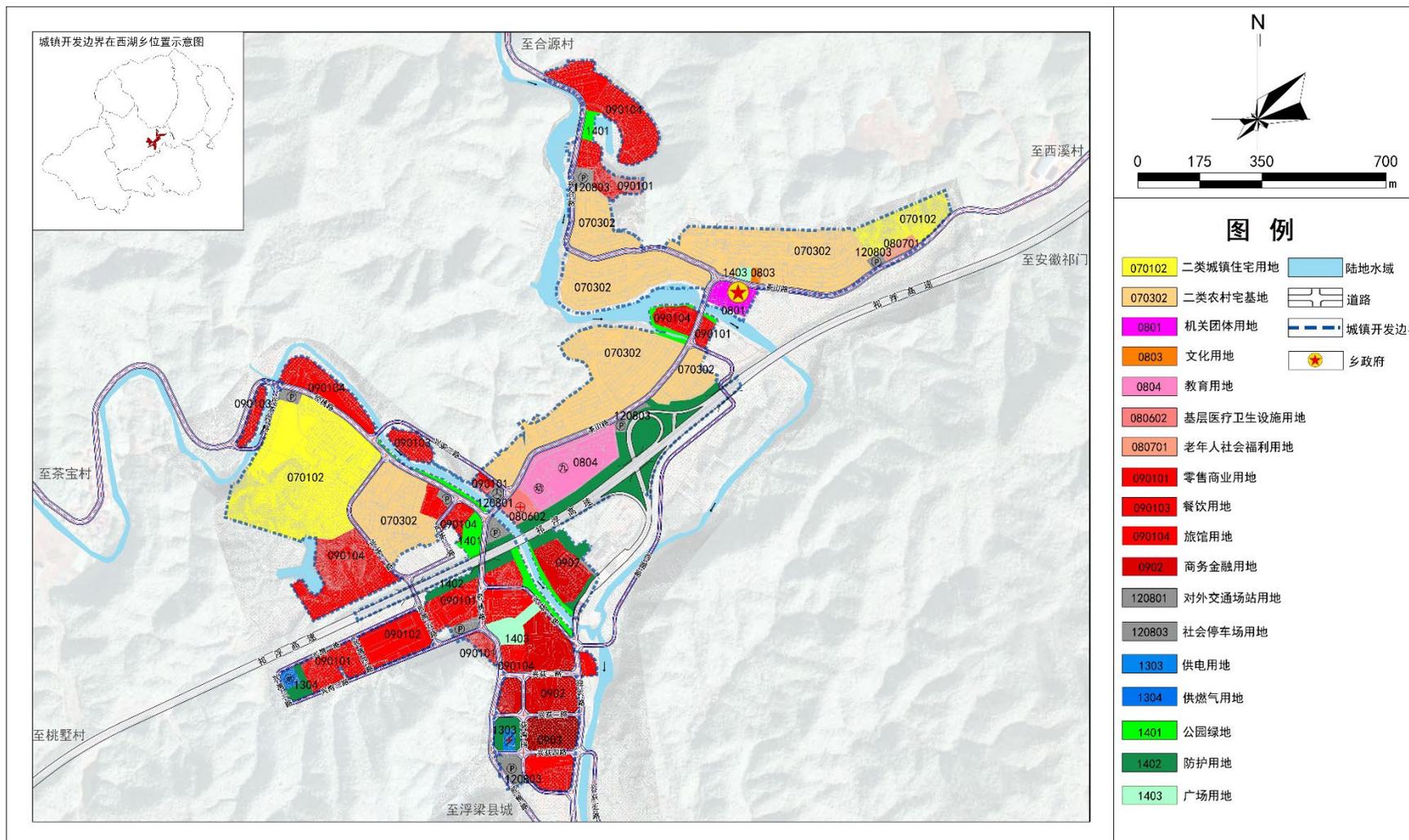
城市黄线：规划范围内城市黄线为公用设施用地，面积为 0.44 公顷。

城市紫线：规划范围内城市紫线为城镇开发边界内县级文物保护单位西湖八角井，面积为 49 平方米。

附图1：土地利用规划图

# 浮梁县西湖乡城镇开发边界内详细规划

土地利用规划图



浮梁县西湖乡人民政府  
二〇二五年四月 编制

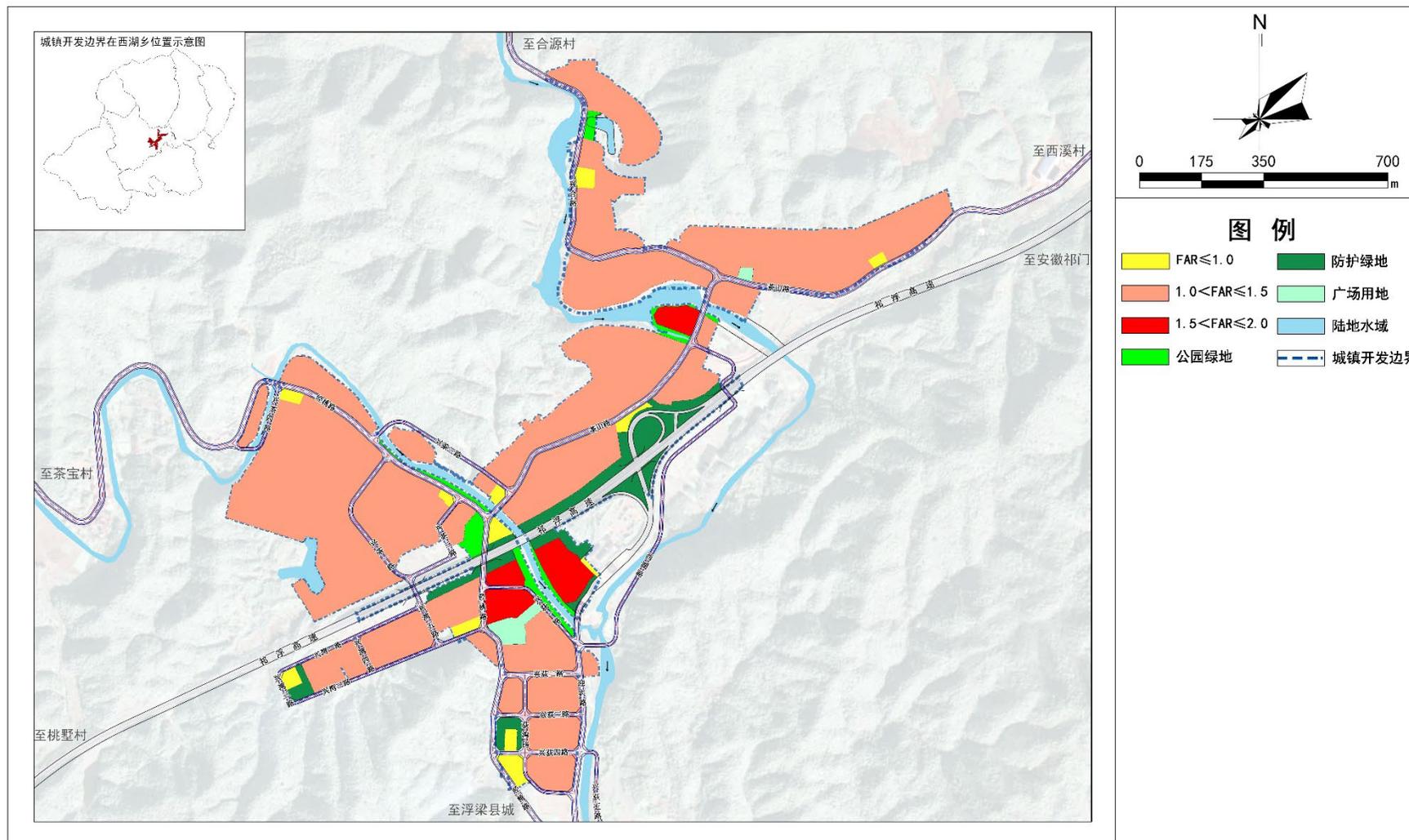
1:5000

浮梁县自然资源和规划局  
江西省国土空间调查规划研究院 制图

附图2：开发强度控制图

# 浮梁县西湖乡城镇开发边界内详细规划

开发强度控制图



浮梁县西湖乡人民政府  
二〇二五年四月 编制

1:5000

浮梁县自然资源和规划局  
江西省国土空间调查规划研究院 制图



