

东西湖区B0304、B0309编制单元 (吴家山老城片)控制性详细规划导则

组织单位：东 西 湖 区 人 民 政 府
武 汉 市 自 然 资 源 和 规 划 局
编制单位：武汉市土地利用和城市空间规划研究中心
武 汉 市 规 划 设 计 有 限 公 司

文本

第一章 总 则

第一条 规划编制背景

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》和《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》，结合武汉城乡规划和社会发展的实际情况，制定本单元控制性详细规划导则。

第二条 主要内容

本导则主要是对本单元的用地主导性质，永久基本农田、生态保护红线、基本生态控制线、三线一路等“空间管制线”，红线、绿线、紫线、蓝线、黄线等“五线”，以及公共服务设施、建筑强度、建筑高度、综合管线等进行规划控制，其控制内容是城乡规划管理的法定依据。

第三条 管控方式

本导则“空间管制线”、“五线”以及公益性公共服务设施采取实线控制、虚线控制、点位控制和指标控制。

第四条 编制依据

本导则的编制依据是《武汉市城市总体规划(2018—2035年)》(过渡版总图)、《武汉市土地利用总体规划(2010—2020年)》(调整完善成果)、《武汉临空港经济技术开发区(东西湖区)分区规划(2018—2035年)》等。

第五条 修改程序

对本导则的修改，必须履行相应的法定调整程序，并报经原审批机关审查同意。

第二章 规划范围及主导功能

第六条 规划范围

东西湖区B0304、B0309编制单元（以下简称“本单元”）北至金山大道，南至东西湖大道，西至九通路，东至张毕湖，规划用地面积630.90公顷。

第七条 主导功能

本单元承担的主导功能为行政办公、商业休闲、居住。

第八条 兼容性规定

本单元用地主导性质按照《城市建设用地分类与规划建设用地标准(GB50137-2011)》和《新版<城市建设用地分类与规划建设用地标准(GB50137-2011)>实施指南（试行）》执行，可兼容、禁止兼容的内容按照《武汉市规划用地兼容性规定（试行）》执行。

第三章 空间管制

第九条 永久基本农田

本单元控制9处永久基本农田（具体内容见控制图则），总用地面积5.05公顷。应严格按照《基本农田保护条例》等相关规定执行。

第十条 湖北省生态保护红线

本单元不涉及“湖北省生态保护红线”，故不对其进行控制。

第十一条 基本生态控制线

本单元沿硚孝高速两侧控制为生态底线区（具体内容见控制图则），总用地面积 2.21 公顷。

基本生态控制线应严格遵循《武汉市基本生态控制线管理条例》的相关规定执行。

第十二条 三线一路

本单元环釜湖控制“三线一路”区域（具体内容见控制图则），其中湖泊水域保护线范围 12.56 公顷，环湖绿化控制线范围 7.28 公顷，采取实线控制。

“三线一路”区域按照《武汉市湖泊“三线一路”保护规划》及相关规定实行控制。

第四章 “五线”控制

第十三条 “红线”控制

本单元的“红线”为城市道路控制线。城市道路按照快速路（含高速公路）、主干路、次干路和支路（含公共通道）四级控制（具体内容见控制图则）。

快速路、主干路、次干路采取实线控制，城市支路（含公共通道）采取虚线控制。快速路、主干路、次干路具体控制要求见下表：

名称	级别	宽度（米）	控制类型	备注
东西湖大道	快速路	70~80	实线控制	现状
金山大道	主干路	60	实线控制	现状
东吴大道	主干路	40	实线控制	现状
九通路	主干路	80	实线控制	现状
临空港大道	主干路	40~80	实线控制	现状
吴中街	次干路	30	实线控制	现状/规划
田园街	次干路	30	实线控制	现状/规划

吴西路	次干路	30	实线控制	现状
七雄路	次干路	30~65	实线控制	现状/规划
六顺路	次干路	30	实线控制	现状
四明路	次干路	30	实线控制	现状
三秀路	次干路	35	实线控制	现状
二雅路	次干路	30	实线控制	现状

第十四条 “绿线” 控制

本单元的“绿线”包括公园绿地和防护绿地的用地控制线（具体内容见控制图则）。

本单元公园绿地按照城市级公园(市、区级综合公园，专类公园)、社区级公园（居住区公园、带状公园、街头绿地）两级公园绿地进行控制，公园绿地（不含基本农田）总面积为 103.46 公顷。

其中，城市级公园绿地总面积为 45.91 公顷，采取实线控制；社区级公园绿地总面积为 57.55 公顷，采取虚线控制。

绿地率参照《武汉市城市绿化条例》执行。

第十五条 “紫线” 控制

本单元的“紫线”为规划确定的不可移动文物的保护范围界线（具体内容见控制图则）。

本单元划定不可移动文物西郊公园碉堡保护范围界限，采取实线控制。

第十六条 “蓝线” 控制

本单元的“蓝线”为规划确定的江河、湖、水库、渠和湿地等城市地表水体的用地控制线（具体内容见控制图则）。

本单元划定釜湖水体控制线，总面积 12.56 公顷，采取实线控制。

第十七条 “黄线” 控制

本单元的“黄线”为城市交通设施、市政基础设施的用地控制线。

轨道交通 1 号线、6 号线、17 号线、31 号线控制线采取实线控制。

高压走廊、燃气走廊、市政管线控制走廊采取虚线控制，走廊控制宽度依据设施相关保护规定执行。规划拟废除或迁改的高压走廊及其他各类管线走廊控制线为临时设施走廊控制线。临时设施走廊在其功能取消前，其他建设项目不得占用。

轨道交通站点、公交场站、加油加气站、供水、供电、供燃气、通信、邮政、排水、环卫、消防等各类交通及市政公用设施均采取实线控制。本单元规划交通及市政公用设施 20 处，总用地面积 8.09 公顷。其中轨道交通站点 4 处，用地面积 1.95 公顷；公交首末站 3 处，用地面积 0.96 公顷；加油加气站 3 处，用地面积 0.67 公顷；给水加压站 2 处，用地面积 1.72 公顷；变电站 4 处，用地面积 1.60 公顷；通信机楼 2 处，用地面积 0.72 公顷；邮政支局 1 处，用地面积 0.35 公顷；垃圾转运站共 1 处，用地面积 0.12 公顷。

独立用地公共停车场、复合利用雨水调蓄池采用虚线控制，本单元规划独立公共停车场 3 处，用地面积 0.84 公顷；复合利用雨水调蓄池 2 处，用地面积 1.27 公顷；总用地面积 2.11 公顷。

复合利用公共停车场采用点位控制。本单元规划复合绿化公共停车场 4 处，控制泊位不少于 700 个。

第五章 公共管理与公共服务设施控制

第十八条 设施等级及控制方式

本单元共控制行政、文化、教育、体育、医疗、福利设施 42 处（具体内容见控制图则），总用地面积 78.69 公顷，均采取实线控制。

行政办公用地 16 处，用地面积 10.27 公顷。

文化设施用地 2 处，用地面积 1.77 公顷。其中，区级文化设施用地 1 处，用地面积 0.98 公顷；街道级文化设施用地 1 处，用地面积 0.79 公顷。

体育用地 3 处，用地面积 4.11 公顷。其中，区级体育用地 1 处，用地面积 1.58 公顷；街道级体育用地 2 处，用地面积 2.53 公顷。

医疗卫生用地 3 处，用地面积 5.09 公顷。其中，区级医疗卫生用地 1 处，用地面积 3.49 公顷；街道级医疗卫生用地 2 处，用地面积 1.60 公顷。

街道级社会福利用地 1 处，用地面积 0.63 公顷。

教育科研用地 5 处，用地面积 12.38 公顷。

中小学共控制 12 所，总用地面积 44.44 公顷。其中中学 5 所，用地面积 27.28 公顷；小学 7 所，用地面积 17.16 公顷。

街道级以下公共服务设施配置按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《武汉市新建地区公共设施配套标准指引(试行稿)》等文件执行。

第六章 建筑强度和高度控制

第十九条 建筑强度

本单元划分为一个强度分区，其中，居住用地基准容积率控制在 2.0-2.5 之间，商服用地基准容积率控制在 2.5-3.0 之间，位于轨道站点 500 米范围内用地基准容积率可按上限控制。基准容积率调整系数参照主城区相关规定执行。

本单元后续建设项目审批按照武汉市最新强度管理规定执行。

第二十条 建筑高度

本单元建筑高度可结合实际情况进行规划论证后确定，须满足机场净空保护要求及吴家山空管雷达限高控制要求。

第七章 综合管线控制

第二十一条 敷设原则

城市工程管线宜地下敷设，注重多方协调，避让不利条件，提倡沿路布置，保持合理间距。

第二十二条 管线控制要求

工程管线综合布置应与道路规划、竖向规划协调进行，采用城市统一的坐标系统和高程系统。

工程管线敷设应避开土质松软地区、地震断裂带、沉陷区、滑坡危险地带、洪峰口等不利地带。

沿城市道路规划的工程管线应与道路中心线平行。道路红线宽度

超过 30 米的城市干道宜两侧布置给水配水管线和燃气配气管线，道路红线宽度超过 40 米的城市干道宜两侧布置排水管道。

工程管线与建筑物、构筑物之间以及工程管线之间水平距离、最小覆土深度、交叉时最小垂直净距应符合国家规范规定。

第八章 附 则

第二十三条 相关地名、设施名称情况说明

本导则中，未经强制性程序批准的各类地名，道路和市政设施名称，均为规划暂用名。

第二十四条 解释权说明

本导则由东西湖区自然资源和规划局负责解释。

附：名词解释

1、 “五线”控制

“五线”控制包括对红线、绿线、紫线、蓝线及黄线的控制。其中：

红线是指规划确定的城市快速路、主干道、次干道和主要城市支路。

绿线是指规划确定的城市级(包括市级、区级、专类)公园绿地、社区级公园绿地的用地控制线；城市防护绿地用地控制线；广场用地控制线；生产绿地用地控制线；生态公园用地控制线。

紫线是指规划确定的历史地段(历史文化街区)的保护范围界线和建设控制地带界线。

蓝线是指规划确定的湖泊水体(参见《武汉市湖泊保护条例》中保护目录)保护和控制的地域界线，其他水体控制线为重要河流、水渠等保护的地域控制界限。

黄线是指规划确定的是指对城市发展全局有影响的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

2、 实线控制

实行实线控制的规划内容，其地块的位置、建设规模、设施要求等原则上不得更改，边界形状可根据具体方案深化确定。

3、 虚线控制

实行虚线控制的规划内容，其地块规模和设施要求等不得做出更改，地块的位置和边界可以在管理单元内根据具体方案深化确定。

4、点位控制

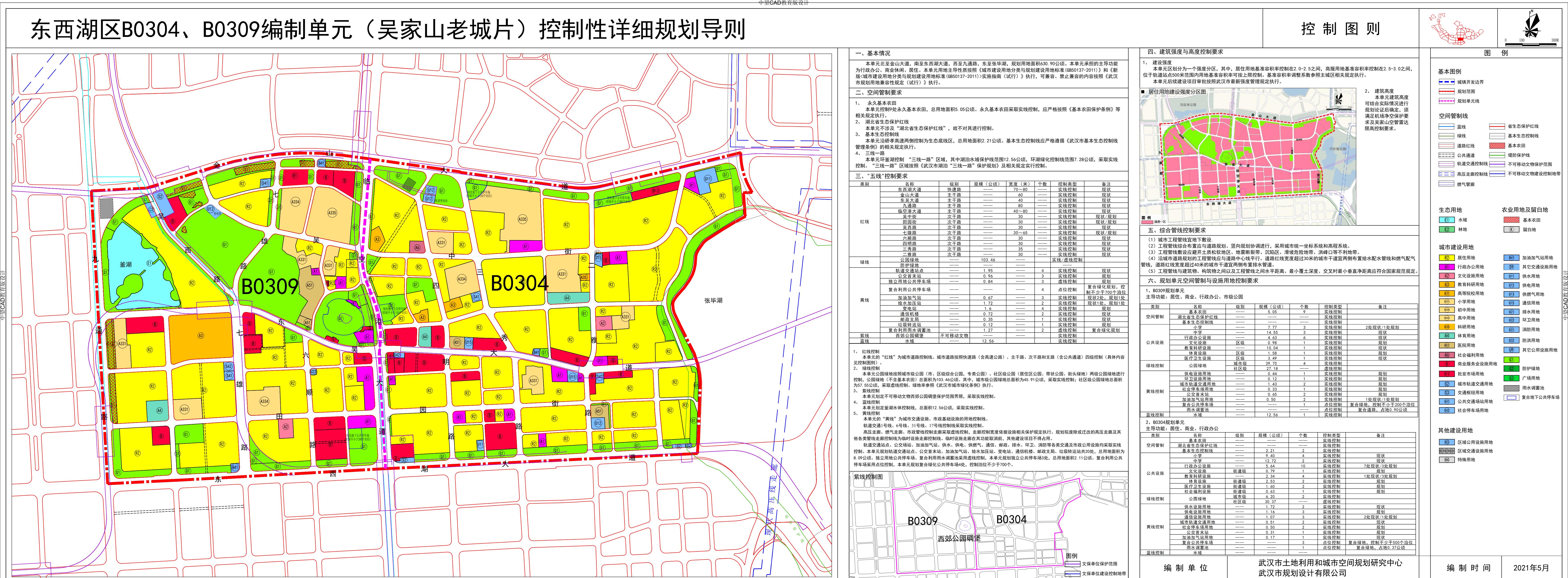
实行点位控制的规划内容，其设施主要与其他类型用地复合利用，设施要求等不得做出更改，设施位置在管理单元内根据具体方案深化确定。

5、指标控制

实行指标控制的规划内容，其控制要求采用指标予以界定，控制指标不得改变，其用地的位置和范围则可以通过下位规划落实。

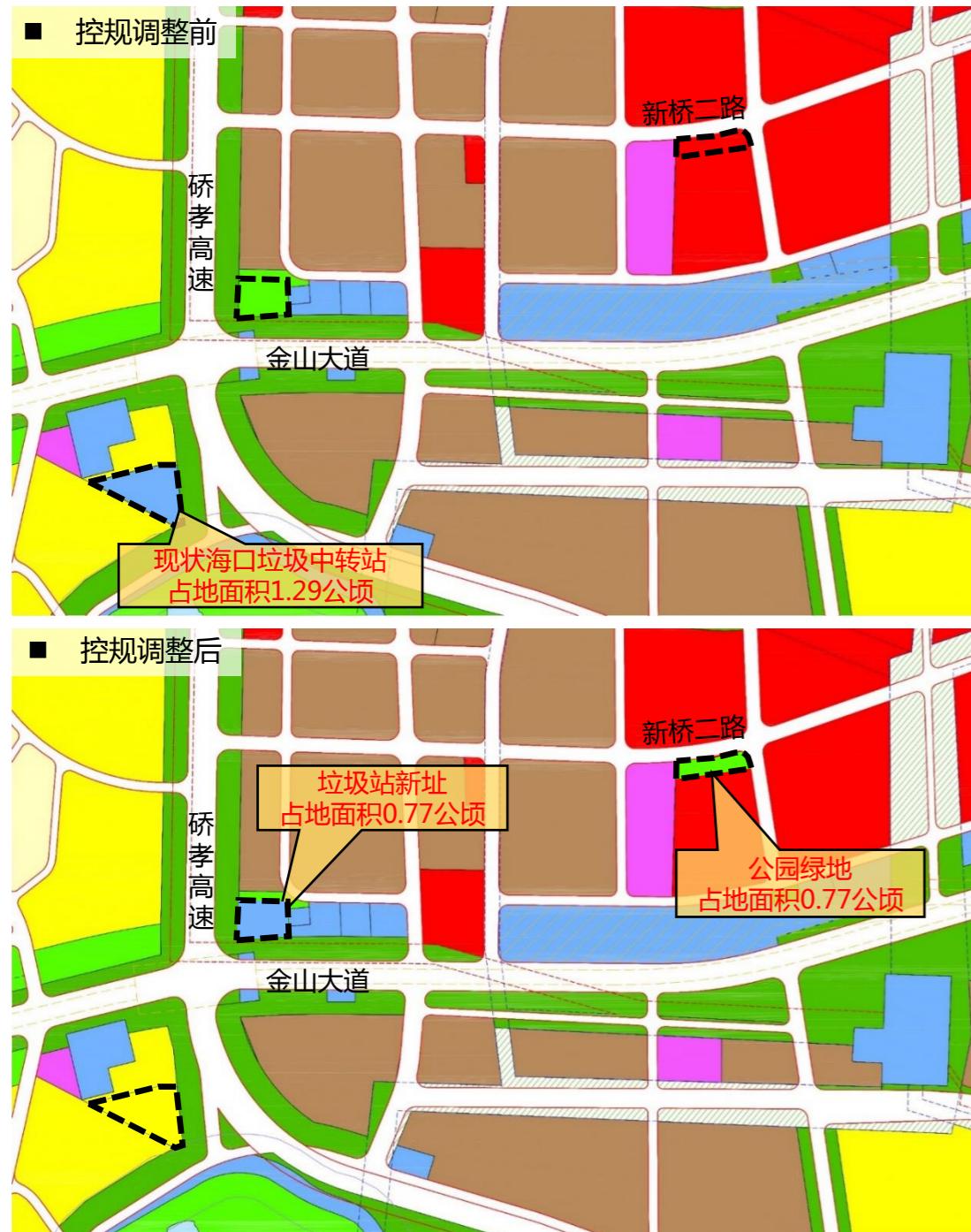
6、配套管理规定

- (1)《城市建设用地分类与规划建设用地标准(GB50137-2011)》和《新版<城市建设用地分类与规划建设用地标准(GB50137-2011)>实施指南（试行）》；
- (2)《武汉市城市绿化条例》；
- (3)《武汉市规划用地兼容性规定（试行）》；
- (4)《武汉市基本生态控制线管理条例》；
- (4)《武汉市主城区用地建设强度管理暂行规定（试行）》；
- (5)《武汉市海绵城市设计导则》；
- (5)《武汉市建设工程规划管理技术规定》（第 248 号令）；
- (6)《武汉市城市规划地域划分及编码规则规定》。

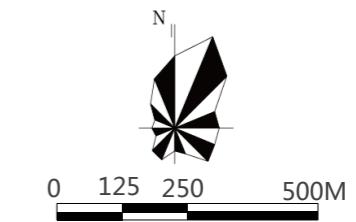


海口垃圾中转站占补平衡方案

1、海口垃圾中转站异地重建用地方案



2、环卫用地补偿方案



1、海口垃圾中转站异地重建用地方案：
海口垃圾中转站新址位于砾孝高速与金山大道路口东北侧，占地面积0.77公顷，垃圾站新址占用的0.77公顷公园绿地在新桥二路南侧商业用地中进行占补平衡；

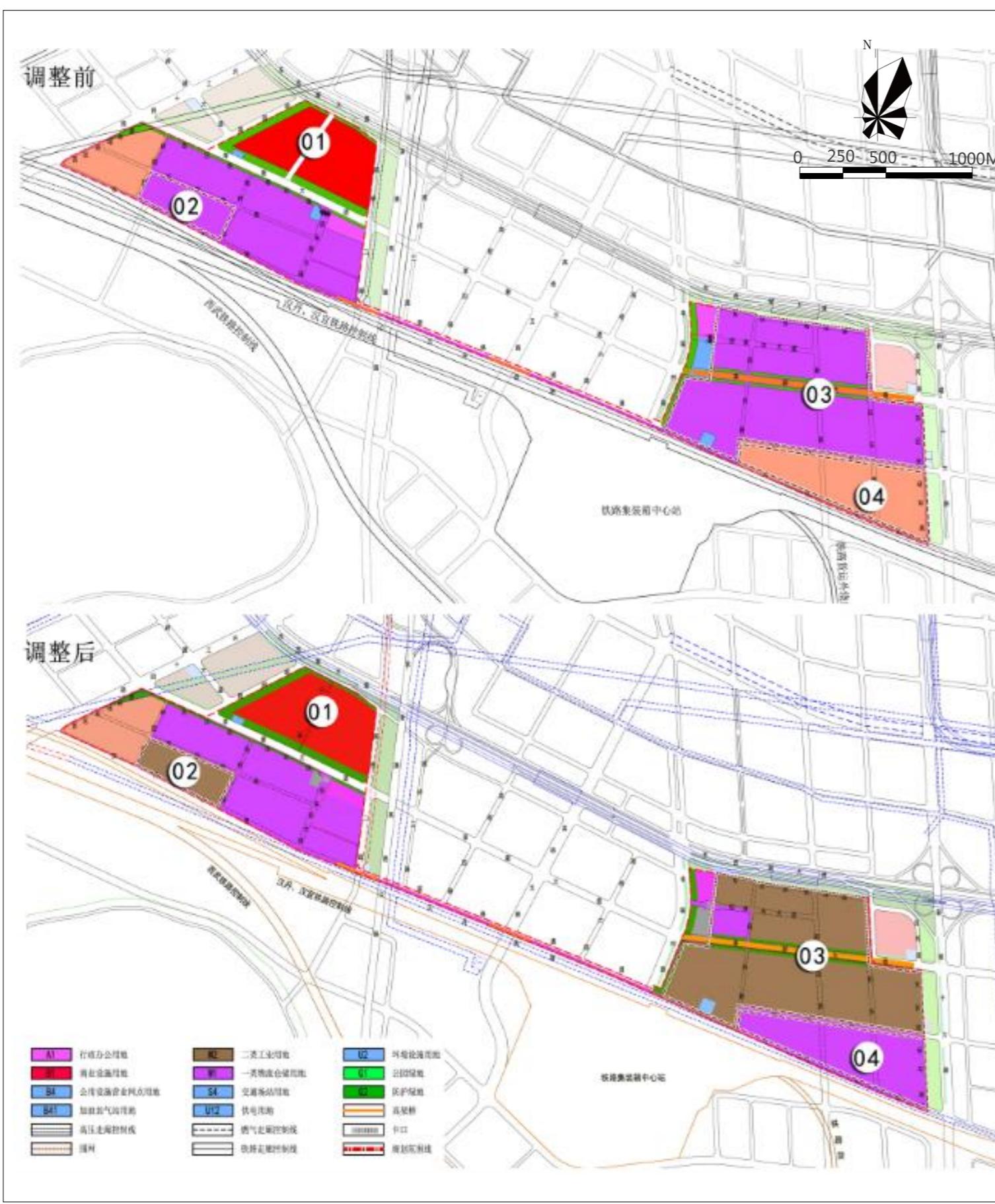
2、环卫用地补偿方案：在兴工十三路与汉丹北路口东南侧控制0.52公顷用地作为环卫备用地；

控规调整后，环卫用地（1.29公顷）面积不减少。

- 图例
- 居住用地
 - 环卫用地
 - 商业用地
 - 公园绿地
 - 一类工业用地
 - 规划范围

工业用地占补平衡方案

武汉新港空港综合保税区（东西湖园区）控制性详细规划导则局部用地调整方案



调整01:

原规划一期商业用地内连接107国道和革新大道的城市次干路红线宽度为35米，北部路口距离西侧城市干路交叉口太近，仅为240米。道路红线较宽导致通过车辆的车速较快，同时将大量外部车辆引入商业用地内部，不利于用地开发建设。拟将道路红线宽度由35米调整为12米的公共通道，调整后园区商业用地面积合计约为31.61公顷。

调整02:

拟将园区西区的B040401管理单元内将汉丹北路以北、岭园路以东、高桥一路以西的仓储物流用地调整为工业用地，用地面积约为14.22公顷，用于发展保税加工制造业。

调整03:

拟将园区东区的B040201管理单元内革新大道南北两侧的物流仓储用地调整为工业用地，用地面积合计约为100.87公顷，用于发展保税加工制造业。

调整04:

拟将园区东区的B040401管理单元内将团结街以南、阳光路以东、汉丹北路以北的工业用地调整为物流仓储用地，用地面积约为39.53公顷，规划远期用于发展跨境电商等保税物流业。

规划调整前后建设用地一览表

用地代码	用地名称	用地面积(公顷)		调增/减用地面积(公顷)
		调整前	调整后	
A	公共管理与公共服务设施用地	4.84	4.84	—
B	商业服务业设施用地	30.07	31.61	调增 1.54
M	工业用地	51.98	131.32	调增 79.34 公顷
W	物流仓储用地	178.57	99.23	调减 79.34 公顷
S	道路与交通设施用地	17.14	15.10	调减 2.04
U	公用设施用地	0.73	0.73	—
G	绿地与广场用地	21.67	22.17	调增 0.50 公顷
	城市建设用地	305	305	—