《西湖管理区中心城区详规A单元国土空间详细规划》

简要说明

一、编制依据

本次规划主要依据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）、《湖南省城镇开发边界内详细规划编制技术指南》（DB43/T3069-2024）、《西湖管理区国土空间总体规划（2021-2035年）》、《常德市规划管理技术规定》（常政发[2018]6号）等相关法律法规及行业规范标准编制而成。

二、编制基本情况

**1.规划范围及层次**

规划范围为西湖管理区中心城区A详细规划单元，北至朝阳路，南至东东湖-西东湖，西至新北河，东至劳动路。规划总用地面积165.71公顷，其中城镇开发边界内用地面积101.94公顷。

规划分为单元和街区两个层次。其中，单元层次侧重统筹性，重点管控底线要素；街区层次侧重实施性，重点管控地块相关指标，支撑具体项目的落地。

**2.规划目标**

规划将详规A单元打造为高效、生态、便捷、活力的综合性服务区，即土地利用集约高效，空间环境绿色生态，服务设施完善便捷，城市文化焕发活力。

**3.规模管控**

用地规模。规划城镇建设用地面积不超过101.94公顷，其中规划公益性用地规模不低于49公顷，规划经营性建设用地面积控制不高于52公顷。

建筑规模。建筑总面积（地上）85万平方米，控制下限；住宅建筑总面积（地上）82万平方米，控制上限。

人口规模。规划预测就业人口0.33万人，常住人口1.2万人。

**4.功能定位**

依据《西湖管理区国土空间总体规划（2021-2035年）》详规A单元主导功能为综合服务类。本次规划A单元功能定位为西湖管理区城镇综合服务中心。

三、主要内容

**1.空间结构**

规划构建“一心两轴两廊三区多节点”有机相生、蓝绿交织的空间结构。

一心：规划以西湖管理区管理委员会为发展核心。

两轴：规划依托教育路和东湖路分别形成生活服务轴和商业休闲轴。

两廊：规划依托新北河以及景观绿带形成新北河-西东湖-东东湖城镇景观廊道，依托现有林地、公路以及规划绿带构成城镇北部生态廊道，通过水系与绿带交织交融共同构筑规划区轴向渗透的景观框架。

三区：规划形成以居住为主的西部生活区，以综合服务为主的东部服务区，以亲水休闲为主的南部生态休闲区。

多节点：规划以西湖公园、广场、全民健身中心、西湖体育公园、工人文化宫等作为节点，为片区提供丰富多彩的公共活动空间，提升城市生活空间品质与活力。

**2.用地布局**

详细规划整体的用地布局基本符合国土空间总体规划。（1）城镇开发边界外用地布局

城镇开发边界外用地规模为63.77公顷。

农用地60.51公顷，占比94.88%；建设用地3.26公顷，占比5.12%，其中，居住用地0.07公顷，交通运输用地0.75公顷，工矿用地0.02公顷，绿地与开敞空间用地0.06公顷，水工设施用地2.36公顷。

（2）城镇开发边界内用地布局

城镇开发边界内用地规模为101.94公顷。

居住用地面积40.20公顷，占比39.43%，包括城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地。

公共管理与公共服务用地面积20.94公顷，占比20.55%，主要包括机关团体用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地。

商业服务业用地面积7.79公顷，占比7.64%，主要包括商业用地、商务金融用地、其他商业服务业用地。

工业用地面积3.15公顷，占比3.09%，主要为二类工业用地。

仓储用地面积0.33公顷，占比0.32%，主要为二类物流仓储用地。

交通运输用地面积16.27公顷，占比15.96%，主要包括城镇村道路用地和交通场站用地。

公用设施用地面积0.68公顷，占比0.67%，主要包括通信用地、邮政用地和环卫用地。

绿地与开敞空间用地面积11.37公顷，占比11.15%。包括公园绿地、防护绿地和广场绿地。

特殊用地0.13公顷，占比0.13%，主要为文物古迹用地。

城镇弹性发展区面积1.08公顷，占比1.06%。

**3.公服设施**

至2035年，卫生、养老、教育、文化、体育等社区公共服务设施15分钟可达覆盖率达到95%左右。

区级公共服务中心位于中心城区内，服务于整个西湖管理区，为管理区内的居民提供高品质公共服务。城镇社区生活圈主要分为10—15分钟生活圈、5分钟生活圈，服务于中心城区内居民。

**4.道路交通**

规划路网整体形成“两横、四纵”的骨架结构，形成主干路、次干路、支路三级道路网体系。“两横”指教育路和朝阳路；“四纵”指西常路、滨河路、东湖路、劳动路。

**5.历史文化保护**

规划区现有历史文化遗产四处：广州军区西湖生产基地军垦旧址群（规划区军垦旧址分布于4个位置）均为省级文物保护单位。规划依托政治部(生产办)旧址建设军垦博物馆1处，依托军人服务社旧址建设移民及军人服务社史实陈列馆1处。

**6.地块开发控制引导**

规划范围内所有建设用地控制指标原则上均应执行本规划规定。

居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地、物流仓储用地控制指标优先执行《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018、《社区生活圈规划技术指南》TD/T1062-2021、《常德市规划管理技术规定》（常政发[2018]6号）、《中小学校设计规范》GB50099-2011、《湖南省建设用地指标》（2021年）等相关技术规范标准，并满足国家相关规划标准有关规定；工业用地控制指标严格执行《工业项目建设用地控制指标》；交通运输用地、公用设施用地、特殊用地应根据立项批准文件或行业主管部门标准以及实际需要在设计方案审查中依法依规予以明确，并由自然资源行政主管部门依法通过。规划区内新建地块容积率不应超过3.0，建筑高度不应超过54米。

本规划执行的规划建设标准或制定的用地控制指标条件，在规划审批后有新增、变更或废止的，均执行最新要求。