

东西湖区B020702管理单元 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

2022年3月

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，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《武汉市国土空间总体规划(2021-2035年)》(过渡版)、《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

本单元北至新桥四路，南至金山大道，西至硚孝高速，东至环湖路，规划用地面积147.47公顷。

第七条 主导功能

本单元承担的主导功能为科技总部、文化创意、居住及配套服务。

第八条 留白用地

本单元控制35.11公顷留白用地，主导功能为商务办公、科技研发、宜居生活及公共服务。其中公共管理和公共服务设施、商业服务设施用地总面积占比不小于25%，并明确“五线”等预控要求，待控规调整后予以落实。

第九条 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

第十条 永久基本农田

本单元涉及1处基本农田（具体内容见控制图则），用地面积0.96公顷，应严格按照《基本农田保护条例》等相关规定执行。

第十一条 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。

第十二条 基本生态控制线

本单元内硚孝高速东侧涉及基本生态控制线（具体内容见控制图则），总面积 4.76 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。

第十三条 三线一路

本单元整体位于金银湖灰线范围内，不涉及蓝线及绿线（具体内容见控制图则）。

“三线一路”区域应按照《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

第十四条 “红线”控制

本单元的“红线”为城市道路控制线（具体内容见控制图则）。城市道路按照快速路（含高速公路）、主干路、次干路和支路四级控制。

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

类别	名称	级别	宽度 (米)	控制类型	备注
红线	硚孝高速	高速公路	50	实线控制	现状
	金山大道	主干路	60	实线控制	现状
	环湖路	主干路	50	实线控制	现状
	新桥四路	次干路	40	实线控制	现状，局部位于留白地内

海口二路	次干路	30	实线控制	现状/规划，局部位留白地内
海口五路	次干路	30	实线控制	现状/规划
新桥一路	支路	20	虚线控制	现状
新桥二路	支路	30	虚线控制	现状
海口三路	支路	30	虚线控制	现状，局部位留白地内
海口一路	支路	20	虚线控制	现状，局部位留白地内
海口四路	支路	20	虚线控制	现状，局部位留白地内
海口六路	支路	25	虚线控制	规划
新桥三路	支路	20	虚线控制	现状，局部位留白地内
公共通道一	公共通道	10	虚线控制	规划
公共通道二	公共通道	15	虚线控制	规划
公共通道三	公共通道	15	虚线控制	规划

留白地内预控路网密度和道路面积不得减少。

第十五条 “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）。

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，本单元均为社区级公园，公园绿地（含永久基本农田）总面积为17.92公顷，公园绿地采取虚线控制，永久基本农田遵照其控制要求执行。

沿金山大道局部控制10-50米防护绿地，采取实线控制。

绿地率参照《武汉市城市绿化条例》执行。

第十六条 “紫线”控制

本单元不涉及“紫线”，故不对其进行控制。

第十七条 “蓝线”控制

本单元不涉及“蓝线”，故不对其进行控制。

第十八条 “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（具体内容见控制图则）。

轨道交通 6 号线控制线、安全保护区范围线采取实线控制，影响线采取虚线控制。

高压走廊、燃气走廊、市政管线控制走廊均采取虚线控制，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。

公交场站、加油加气站、供水、供电、供燃气、排水、环卫、消防等各类交通及市政公用设施用地均采取实线控制。本单元控制城市轨道交通用地 2 处，用地面积 8.69 公顷；规划公交首末站 1 处，用地面积 0.42 公顷；供电用地 1 处，用地面积 1.03 公顷；排水用地 1 处，用地面积 0.16 公顷；环卫用地 2 处，用地面积 1.32 公顷；消防用地 1 处，用地面积 0.52 公顷；复合商业用地控制邮政支局、通信机楼各 1 处，具体建设规模以相关主管部门意见为准。

独立用地公共停车场采用虚线控制，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 1 处，控制泊位不少于 200 个。

第五章 公共管理与公共服务设施控制

第十九条 设施等级及控制方式

本单元共控制公共管理与公共服务设施 3 处(具体内容见控制图则),总用地面积 6.56 公顷。其中行政办公用地 1 处,用地面积 2.71 公顷,采取实线控制;街道级文化设施用地 1 处,用地面积 1.01 公顷,采取虚线控制;小学 1 所,用地面积 2.84 公顷,采取实线控制。

留白用地内预控公共管理与公共服务设施共 4 处,其中初中 1 所,用地面积不小于 2.6 公顷;街道级医疗、养老、体育设施各 1 处,按照相关标准配置,总用地面积不少于 2.0 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

第二十条 建筑强度

本单元划为一个强度分区,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,M0 用地基准容积率不低于 2.0。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。

第二十一条 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周边最高建筑物标准要求。

第七章 综合管线控制

第二十二条 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。

第二十三条 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

第二十四条 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。

第二十五条 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、居住区级公园绿地的用地控制线；城市防护绿用地控制线；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》；

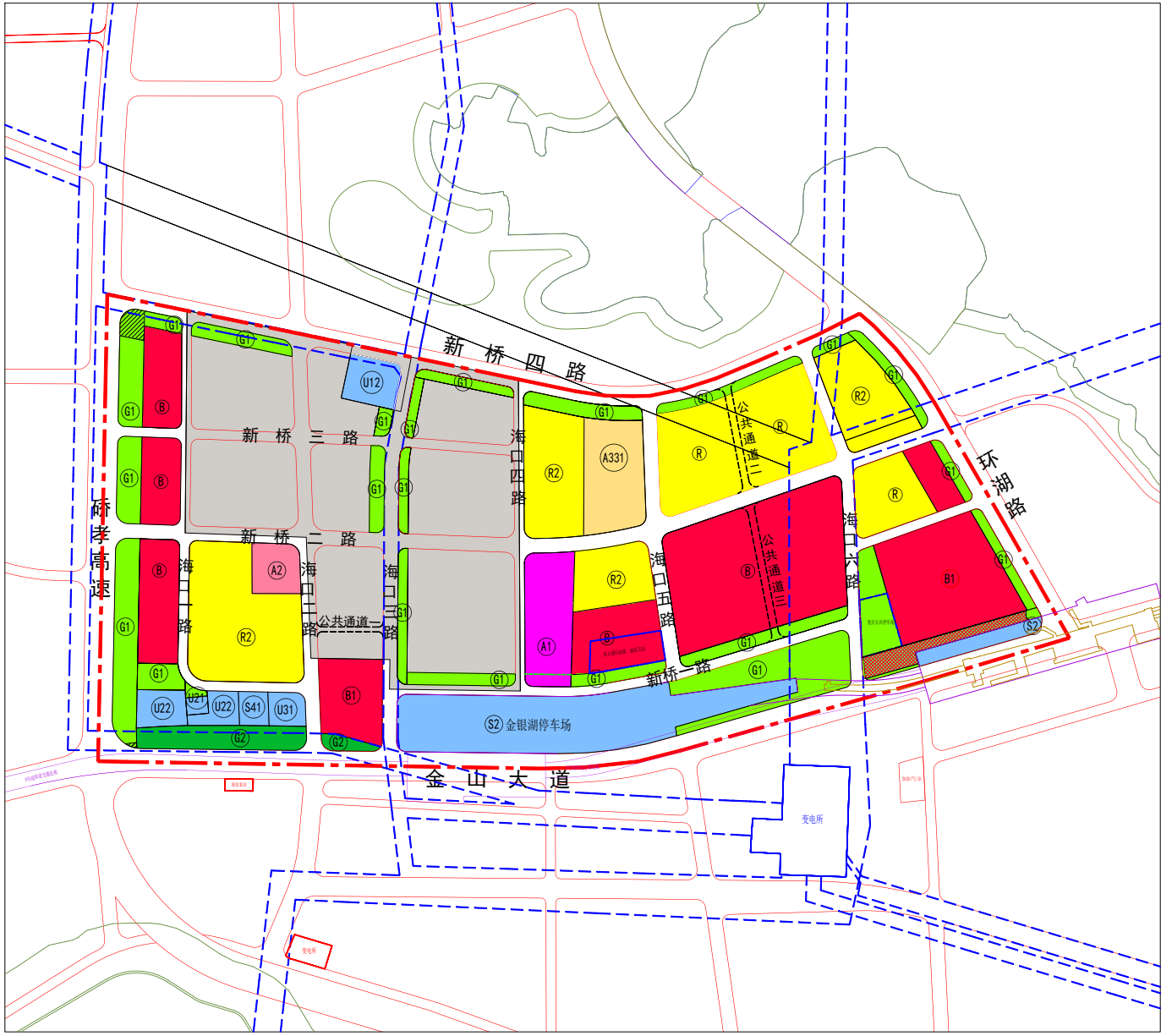
(4)《武汉市主城区用地建设强度管理暂行规定（试行）》；

(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》。

东西湖区B020702管理单元控制性详细规划导则



一、基本情况

本单元北至新桥四路，南至金山大道，西至硃孝高速，东至环湖路；本单元承担的主导功能为科技总部、文化创意、居住及配套服务。

用地主导性质参照《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》执行，具体见左图。用地可兼容、禁止的内容按照《武汉市规划用地兼容性规定（试行）》执行。

二、空间管制要求

1、基本农田
本单元涉及1处基本农田，用地面积0.96公顷。基本农田采取实线控制，应严格按照《基本农田保护条例》等相关规定执行。

2、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。

3、基本生态控制线
本单元内硃孝高速东侧涉及基本生态控制线（具体内容见控制图则），总面积4.76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》。

4、三线一路
本单元整体位于金银湖灰线范围内，不涉及蓝线及绿线（具体内容见控制图则）。“三线一路”区域应按照《武汉市湖泊“三线一路”保护规划》及相关规定实行控制。

三、“五线”与公服设施控制要求

类别	名称	级别	规模（公顷）	宽度（米）	控制类型	个数	备注
红线	硃孝高速	高速公路	—	50	实线控制	—	—
	金山大道	主干路	—	60	实线控制	—	—
	环湖路	主干路	—	50	实线控制	—	—
	新桥四路	次干路	—	40	实线控制	—	—
	海口二路	次干路	—	30	实线控制	—	—
	海口五路	次干路	—	30	实线控制	—	—
	新桥二路	支路	—	20	虚线控制	—	—
	新桥三路	支路	—	30	虚线控制	—	—
	海口三路	支路	—	30	虚线控制	—	—
	海口一路	支路	—	20	虚线控制	—	—
	海口四路	支路	—	20	虚线控制	—	—
	海口六路	支路	—	25	虚线控制	—	—
绿线	公园绿地（含永久基本农田）	社区级	17.92	—	虚线控制	—	永久基本农田遵照其控制要求执行
	防护绿地	—	1.97	—	实线控制	—	—
	轨道交通用地	—	8.69	—	实线控制	2	—
黄线	公交首末站用地	—	0.42	—	实线控制	1	—
	供电用地	—	1.03	—	实线控制	1	—
	排水用地	—	0.16	—	实线控制	1	—
	环卫用地	—	1.32	—	实线控制	2	—
	消防用地	—	0.52	—	实线控制	1	—
	复合商业设施、邮政支局	—	—	—	虚线控制	2	—
	绿地复合公共停车场	—	—	—	点位控制	1	控制泊位不少于200个
紫线	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—
蓝线	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—
公服设施	行政办公设施	—	2.71	—	实线控制	1	—
	文化设施	—	1.01	—	虚线控制	1	—
	小学	—	2.84	—	实线控制	1	—

留白地内另外预控公共管理与公共服务设施共4处，其中初中1所，用地面积不小于2.6公顷；街道级医疗、养老、体育设施各1处，用地面积按照相关标准配置。

1、红线控制
城市道路按快速路（高速公路）、主干路、次干路和支路四级道路控制。

2、绿线控制
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。本单元均为社区级公园绿地，公园绿地（含永久基本农田）总面积为17.92公顷，公园绿地采取虚线控制，永久基本农田遵照其控制要求执行。

沿金山大道局部控制10-50米防护绿地，采取实线控制。

绿地率参照《武汉市城市绿化条例》执行。

3、紫线控制
本单元不涉及“紫线”，故不对其进行控制。

4、蓝线控制
本单元不涉及“蓝线”，故不对其进行控制。

5、黄线控制
轨道交通6号线控制线、安全保护区范围线采取实线控制，影响线采取虚线控制。

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，其它建设项目不得占用。

公交场站、供水厂、环卫、消防等交通及市政公用设施用地均采取实线控制，总用地面积为12.14公顷。复合商业用地控制邮政支局、通信机楼各1处，具体建设规模以相关主管部门意见为准。

独立用地公共停车场采用虚线控制，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1处，控制泊位不少于200个，采用点位控制。

6、公服设施控制
本单元共控制公共管理与公共服务设施3处，总用地面积6.56公顷。其中行政办公用地1处，用地面积2.71公顷，采取实线控制，街道级文化设施1处，用地面积1.01公顷，采取虚线控制，小学1所，用地面积2.84公顷，采取实线控制。留白地内预控公共管理与公共服务设施4处，其中初中1所，用地面积不小于2.6公顷，控制街道级医疗、养老、体育设施各1处，按照相关标准配置，总用地面积不少于2.0公顷。

四、建筑强度与高度控制要求

1、建设强度
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，商服用地基准容积率控制在2.5-3.0，M0用地基准容积率不低于2.0，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。

■ 建设强度分区图

2、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周边最高建筑物标准要求。

五、综合管线控制要求

(1) 城市工程管线宜地下敷设。

(2) 工程管线综合布置应与道路规划、竖向规划协调进行，采用城市统一坐标系统和高程系统。

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

(4) 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。

(5) 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离应符合国家规范规定。

编制单位 武汉市土地利用和城市空间规划研究中心

编制时间 2021年8月

图例

基本图例
— 规划范围

空间管制线
— 道路红线
— 公共通道
— 轨道交通控制线
— 轨道交通外轮廊线
— 高压走廊控制线
— 临时高压走廊

农业用地及留白地
— 永久基本农田
— 留白地

城市建设用地
R 居住用地
A 行政办公用地
B 文化设施用地
C 教育科研用地
D 高等院校用地
E 小学用地
F 体育用地
G 医疗卫生用地
H 社会福利用地
I 商业服务设施用地
J 商业用地
K 城市轨道交用地
L 公共交通站用地

U1 供水用地
U2 供电用地
U3 供气用地
U4 通信用地
U5 排水用地
U6 环卫用地
U7 消防用地
U8 公园绿地
U9 防护绿地
U10 生态准入项目
U11 复合交通、市政设施

图例
— 规划范围线
— 公园绿地
— 防护绿地
— 强黄管区

东西湖区B020702管理单元控制性详细规划导则修改方案

——工业占补平衡方案

东西湖区B020702管理单元控规修改方案中减少的39.22公顷工业用地在网安基地二期工业园区中进行占补平衡，保证东西湖区内工业用地总规模不减少。

