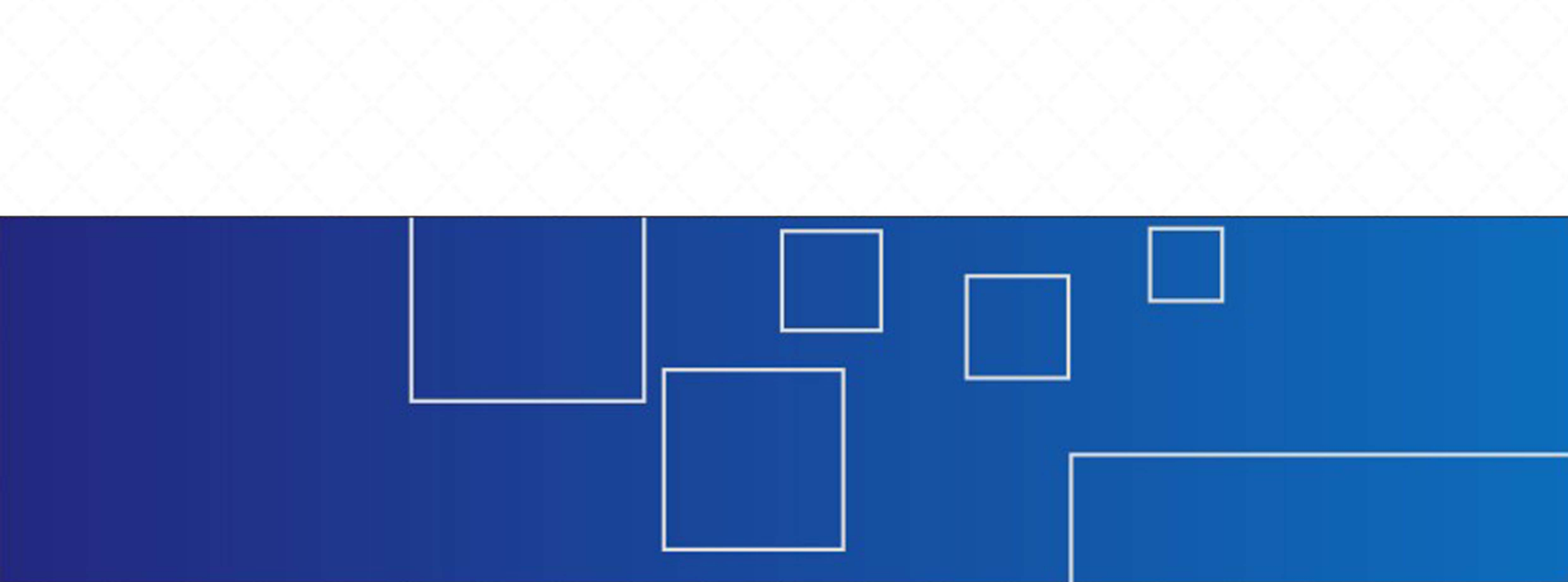
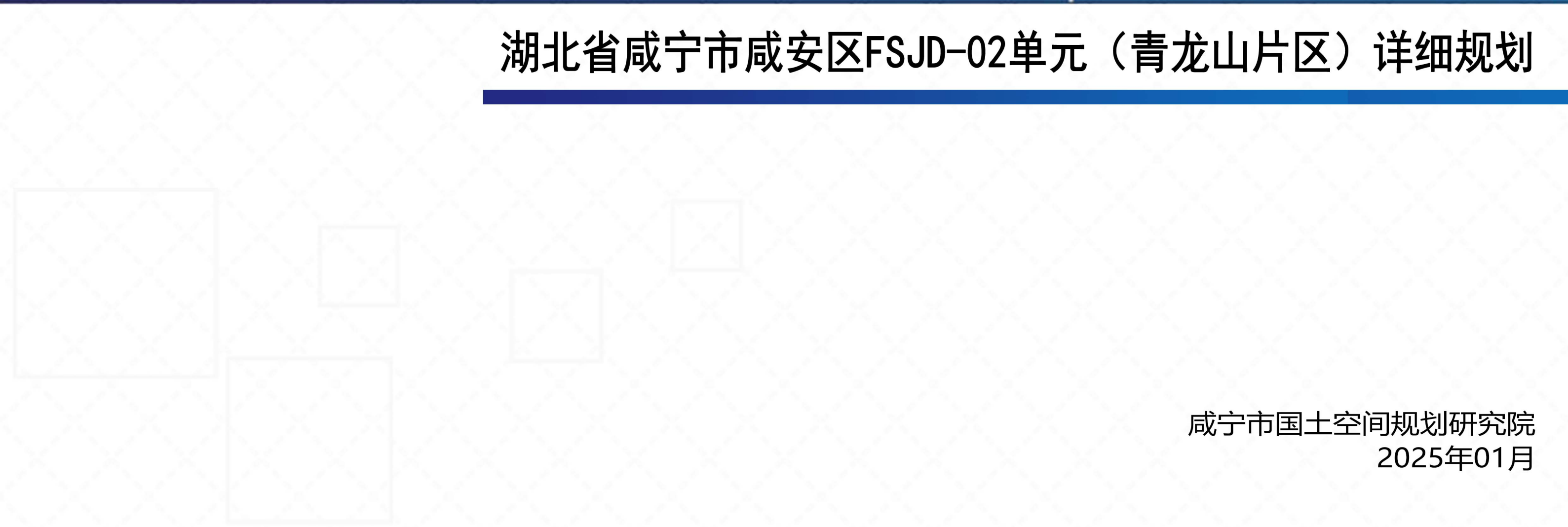




# 湖北省咸宁市咸安区FSJD-02单元（青龙山片区）详细规划

---

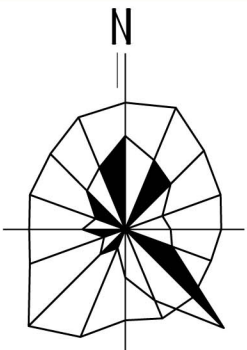


咸宁市国土空间规划研究院  
2025年01月



# 湖北省咸宁市咸安区 FSJD-02 单元( 青龙山片区 ) 详细规划

用地现状图



0 50 100 200 400M

图 例

- |        |            |        |         |
|--------|------------|--------|---------|
| 0101   | 水田         | 100102 | 二类工业用地  |
| 0102   | 水浇地        | 100103 | 三类工业用地  |
| 0103   | 旱地         | 1207   | 城镇村道路用地 |
| 0202   | 茶园         | 1303   | 供电用地    |
| 0301   | 乔木林地       | 1306   | 通信用地    |
| 0303   | 灌木林地       | 1312   | 其他设施用地  |
| 0304   | 其他林地       | 1401   | 公园绿地    |
| 0403   | 其他草地       | 1503   | 宗教用地    |
| 0601   | 农村道路       | 1507   | 其他特殊用地  |
| 070102 | 二类城镇住宅用地   | 1704   | 坑塘水面    |
| 0702   | 城镇社区服务设施用地 |        | 现状道路    |
| 0703   | 农村宅基地      |        | 规划范围线   |
| 0801   | 机关团体用地     |        |         |
| 080302 | 文化活动用地     |        |         |
| 080403 | 中小学用地      |        |         |
| 080404 | 幼儿园用地      |        |         |
| 080405 | 其他教育用地     |        |         |
| 080501 | 体育场馆用地     |        |         |
| 080601 | 医院用地       |        |         |
| 090101 | 零售商业用地     |        |         |
| 090102 | 批发市场用地     |        |         |
| 090103 | 餐饮用地       |        |         |
| 090104 | 旅馆用地       |        |         |
| 090105 | 公用设施营业网点用地 |        |         |
| 0904   | 其他商业服务用地   |        |         |

说明：现状建设用地面积 165.97 公顷，非建设用地面积 139.48 公顷。  
其中建设用地占总用地的 54.34%。现状非建设用地占总用地的 45.66%。

组织编制单位：咸宁市自然资源和城乡建设局

规划编制单位：咸宁市国土空间规划研究院

编制时间：2024 年 10 月

03

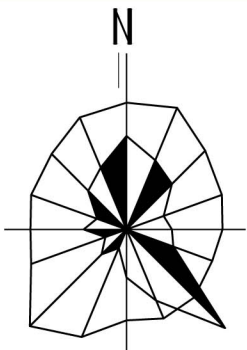
现状用地功能构成一览表

| 序号     | 用地性质        | 用地面积 (ha) | 百分比 (%) |
|--------|-------------|-----------|---------|
| 01     | 耕地          | 20.16     | 6.60    |
| 0101   | 水田          | 4.79      | 1.57    |
| 0102   | 水浇地         | 7.40      | 2.42    |
| 0103   | 旱地          | 7.97      | 2.61    |
| 02     | 园地          | 0.92      | 0.30    |
| 0202   | 茶园          | 0.92      | 0.30    |
| 03     | 林地          | 105.06    | 34.4    |
| 0301   | 乔木林地        | 96.44     | 31.58   |
| 0303   | 灌木林地        | 0.35      | 0.11    |
| 0304   | 其他林地        | 8.27      | 2.71    |
| 04     | 草地          | 3.35      | 1.10    |
| 0404   | 其他草地        | 3.35      | 1.10    |
| 06     | 农村道路        | 1.48      | 0.48    |
| 0601   | 农村道路        | 1.48      | 0.48    |
| 07     | 居住用地        | 97.14     | 31.80   |
| 0701   | 城镇住宅用地      | 80.07     | 26.21   |
| 070102 | 二类城镇住宅用地    | 80.07     | 26.21   |
| 0702   | 城镇社区服务设施用地  | 1.72      | 0.56    |
| 0703   | 农村宅基地       | 15.35     | 5.03    |
| 08     | 公共管理与公共服务用地 | 25.31     | 8.28    |
| 0801   | 机关团体用地      | 3.00      | 0.98    |
| 0803   | 文化活动用地      | 8.84      | 2.89    |
| 080302 | 文化活动用地      | 8.84      | 2.89    |
| 0804   | 教育用地        | 13.33     | 4.36    |
| 080403 | 中小学用地       | 8.59      | 2.81    |
| 080404 | 幼儿园用地       | 0.24      | 0.08    |
| 080405 | 其他教育用地      | 4.50      | 1.47    |
| 0806   | 医疗用地        | 0.14      | 0.05    |
| 080601 | 医院用地        | 0.14      | 0.05    |
| 09     | 商业服务用地      | 4.94      | 1.62    |
| 0901   | 商业用地        | 3.82      | 1.25    |
| 090101 | 零售商业用地      | 0.77      | 0.25    |
| 090102 | 批发市场用地      | 0.54      | 0.18    |
| 090103 | 餐饮用地        | 0.68      | 0.22    |
| 090104 | 旅馆用地        | 1.47      | 0.48    |
| 090105 | 公用设施营业网点用地  | 0.36      | 0.12    |
| 0904   | 其他商业服务用地    | 1.12      | 0.37    |
| 10     | 工矿用地        | 13.39     | 4.38    |
| 1001   | 工业用地        | 13.39     | 4.38    |
| 100102 | 二类工业用地      | 12.80     | 4.19    |
| 100103 | 三类工业用地      | 0.59      | 0.19    |
| 12     | 交通运输用地      | 18.99     | 6.22    |
| 1207   | 城镇村道路用地     | 18.99     | 6.22    |
| 13     | 公用设施用地      | 3.02      | 0.99    |
| 1303   | 供电用地        | 1.88      | 0.62    |
| 1306   | 通信用地        | 0.99      | 0.32    |
| 1312   | 其他设施用地      | 0.15      | 0.05    |
| 14     | 绿地与广场空间用地   | 2.62      | 0.86    |
| 1401   | 公园绿地        | 2.62      | 0.86    |
| 15     | 特殊用地        | 0.56      | 0.18    |
| 1503   | 宗教用地        | 0.34      | 0.11    |
| 1507   | 其他特殊用地      | 0.22      | 0.07    |
| 17     | 坑塘水面        | 8.51      | 2.79    |
| 1704   | 坑塘水面        | 8.51      | 2.79    |
|        | 总计          | 305.45    | 100.00% |



# 湖北省咸宁市咸安区 FSJD-02 单元( 青龙山片区 ) 详细规划

用地规划图



0 50 100 200 400M

图 例

|             |            |        |            |
|-------------|------------|--------|------------|
| 0101        | 水田         | 090102 | 批发市场用地     |
| 0102        | 水浇地        | 090103 | 餐饮用地       |
| 0103        | 旱地         | 090104 | 旅馆用地       |
| 0202        | 茶园         | 090105 | 公用设施营业网点用地 |
| 0301        | 乔木林地       | 0904   | 其他商业服务业用地  |
| 0304        | 其他林地       | 1207   | 城镇村道路用地    |
| 0404        | 其他草地       | 120803 | 社会停车场用地    |
| 0601        | 农村道路       | 1303   | 供电用地       |
| 070102      | 二类城镇住宅用地   | 1306   | 通信用地       |
| 070102/0901 | 商住混合用地     | 1309   | 环卫用地       |
| 0702        | 城镇社区服务设施用地 | 1312   | 其他设施用地     |
| 0703        | 农村宅基地      | 1401   | 公园绿地       |
| 0801        | 机关团体用地     | 1402   | 防护绿地       |
| 080302      | 文化活动用地     | 1403   | 广场用地       |
| 080403      | 中小学用地      | 1507   | 其他特殊用地     |
| 080404      | 幼儿园用地      | 1704   | 坑塘水面       |
| 080405      | 其他教育用地     |        | 城镇开发边界线    |
| 080501      | 体育场馆用地     |        | 规划道路       |
| 080601      | 医院用地       |        | 规划范围线      |
| 080703      | 残疾人社会福利用地  |        |            |
| 090101      | 零售商业用地     |        |            |

说明：城镇开发边界线以外的城镇建设用地主要结合现状地权属、2022 年度国土变更调查数据和现场调研情况等划定，地块权属信息详见“09 用地权属现状图”。

建设用地 201.09 公顷，占总用地的 65.82%；非建设用地 104.36 公顷，占总用地的 34.18%。建设用地面积中城镇开发边界面积为 174.9 公顷，城镇开发边界外的面积为 26.19 公顷。

组织编制单位：咸宁市自然资源和城乡建设局

规划编制单位：咸宁市国土空间规划研究院

编制时间：2024 年 10 月

规划用地功能构成一览表

| 序号          | 用地性质        | 用地面积 (ha) | 百分比 (%) |
|-------------|-------------|-----------|---------|
| 01          | 农用地         | 5.17      | 1.70    |
| 0101        | 水田          | 0.42      | 0.14    |
| 0102        | 水浇地         | 1.71      | 0.56    |
| 0103        | 旱地          | 3.04      | 1.00    |
| 02          | 园地          | 0.92      | 0.30    |
| 0202        | 茶园          | 0.92      | 0.30    |
| 03          | 林地          | 95.10     | 31.13   |
| 0301        | 乔木林地        | 91.68     | 30.01   |
| 0304        | 其他林地        | 3.42      | 1.12    |
| 06          | 农业设施建设用地    | 1.26      | 0.41    |
| 0601        | 农村道路        | 1.26      | 0.41    |
| 07          | 居住用地        | 109.09    | 35.72   |
| 0701        | 城镇住宅用地      | 101.17    | 33.13   |
| 070102      | 二类城镇住宅用地    | 69.99     | 22.92   |
| 070102/0901 | 商住混合用地      | 31.18     | 10.21   |
| 0702        | 城镇社区服务设施用地  | 1.78      | 0.58    |
| 0703        | 农村宅基地       | 6.14      | 2.01    |
| 08          | 公共管理与公共服务用地 | 34.84     | 11.41   |
| 0801        | 机关团体用地      | 4.41      | 1.44    |
| 0803        | 文化用地        | 11.89     | 3.89    |
| 080302      | 文化活动用地      | 11.89     | 3.89    |
| 0804        | 教育用地        | 11.23     | 3.69    |
| 080404      | 中小学用地       | 6.63      | 2.17    |
| 080405      | 其他教育用地      | 0.24      | 0.08    |
| 0805        | 体育用地        | 4.38      | 1.44    |
| 080501      | 体育场馆用地      | 6.84      | 2.24    |
| 0806        | 医疗卫生用地      | 0.14      | 0.05    |
| 080601      | 医院用地        | 0.14      | 0.05    |
| 0807        | 社会福利用地      | 0.31      | 0.10    |
| 080703      | 残疾人社会福利用地   | 0.31      | 0.10    |
| 09          | 商业服务用地      | 9.79      | 3.21    |
| 0901        | 商业用地        | 6.48      | 2.13    |
| 090101      | 零售商业用地      | 3.90      | 1.28    |
| 090102      | 批发市场用地      | 0.68      | 0.22    |
| 090103      | 餐饮用地        | 0.54      | 0.18    |
| 090104      | 旅馆用地        | 1.00      | 0.33    |
| 090105      | 公用设施营业网点用地  | 0.36      | 0.12    |
| 0902        | 商务金融用地      | 2.13      | 0.71    |
| 0904        | 其他商业服务业用地   | 1.13      | 0.37    |
| 12          | 交通设施用地      | 35.60     | 11.65   |
| 1207        | 城镇村道路用地     | 33.46     | 10.95   |
| 1208        | 交通场站用地      | 2.14      | 0.70    |
| 120803      | 社会停车场用地     | 2.14      | 0.70    |
| 13          | 公用设施用地      | 3.18      | 1.04    |
| 1303        | 供电用地        | 1.81      | 0.59    |
| 1306        | 通信用地        | 0.99      | 0.32    |
| 1309        | 环卫用地        | 0.23      | 0.08    |
| 1312        | 其他设施用地      | 0.15      | 0.05    |
| 14          | 绿地与开敞空间用地   | 8.37      | 2.73    |
| 1401        | 公园绿地        | 6.85      | 2.24    |
| 1402        | 防护绿地        | 1.23      | 0.40    |
| 1403        | 广场用地        | 0.29      | 0.09    |
| 15          | 特殊用地        | 0.22      | 0.07    |
| 1507        | 其他特殊用地      | 0.22      | 0.07    |
| 17          | 水域用地        | 1.91      | 0.63    |
| 1704        | 坑塘水面        | 1.91      | 0.63    |
| 总计          |             | 305.45    | 100.00  |



# 湖北省咸宁市咸安区 FSJD-02 单元( 青龙山片区 ) 详细规划

规划结构分析图

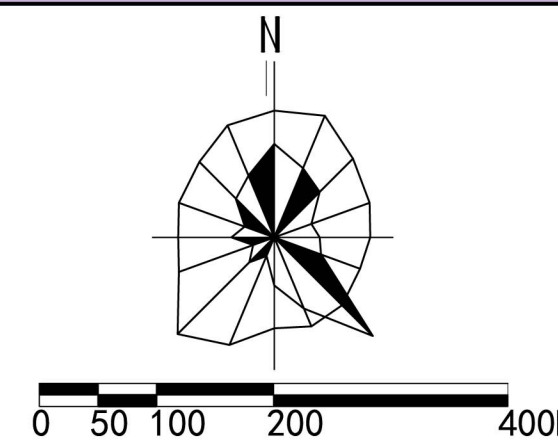


图 例

- 生态居住片区
- 文体休闲景观片区
- 商业服务片区
- 生态景观廊道
- 功能联系轴
- 交通联系轴
- 生态景观中心
- 文体中心
- 文创中心
- 规划道路
- 规划范围线

说明：  
规划以中心城区的整体功能入手，形成“两轴一廊，三心三区”的空间结构。  
两轴：沿煤机路形成的功能联系轴。依托银桂路建设的交通联系轴。  
一廊：依托青龙山公园、山水林地形成的网状生态景观廊道，将项目区内各开敞空间串联起来。  
三心：生态景观中心，文体中心，文创中心  
三区：生态居住片区，商业服务片区，文体休闲景观片区。

组织编制单位：咸宁市自然资源和城乡建设局

规划编制单位：咸宁市国土空间规划研究院

编制时间：2024 年 10 月



# 湖北省咸宁市咸安区 FSJD-02 单元( 青龙山片区 ) 详细规划

公共服务设施规划图

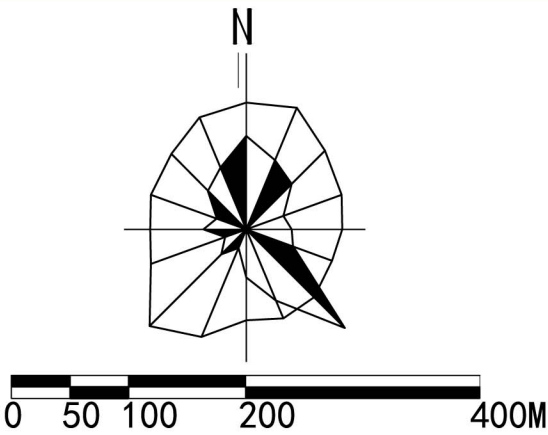


图 例

- |            |         |
|------------|---------|
| 居住用地       | 体育场馆    |
| 城镇社区服务设施用地 | 中学      |
| 机关团体用地     | 小学      |
| 文化活动用地     | 幼儿园     |
| 中小学用地      | 特殊学校    |
| 幼儿园用地      | 医院      |
| 其他教育用地     | 居委会     |
| 体育场馆用地     | 社区卫生服务站 |
| 医院用地       | 残疾人康复中心 |
| 残疾人社会福利用地  | 规划道路    |
| 文化场馆       | 规划范围线   |
| 老年养护院      |         |

说明：

规划区内总共规划 18 处公共设施，用地面积为 34.84 公顷，占比 11.41%。其中机关团体 6 处，用地面积为 4.41 公顷，占比 1.44%；文化活动现场 2 处，用地面积为 11.89 公顷，占比 3.89%；中小学 1 处，用地面积为 6.63 公顷，占比 2.17%；幼儿园 2 处，用地面积为 0.24 公顷，占比 0.08%；其他教育学校 2 处，用地面积为 4.38 公顷，占比 1.44%；体育场馆 2 处，用地面积为 6.84 公顷，占比 2.24%；医院 1 处，用地面积 0.14 公顷，占比 0.05%，残疾人康复中心 1 处，用地面积 0.31 公顷，占比 0.10%。

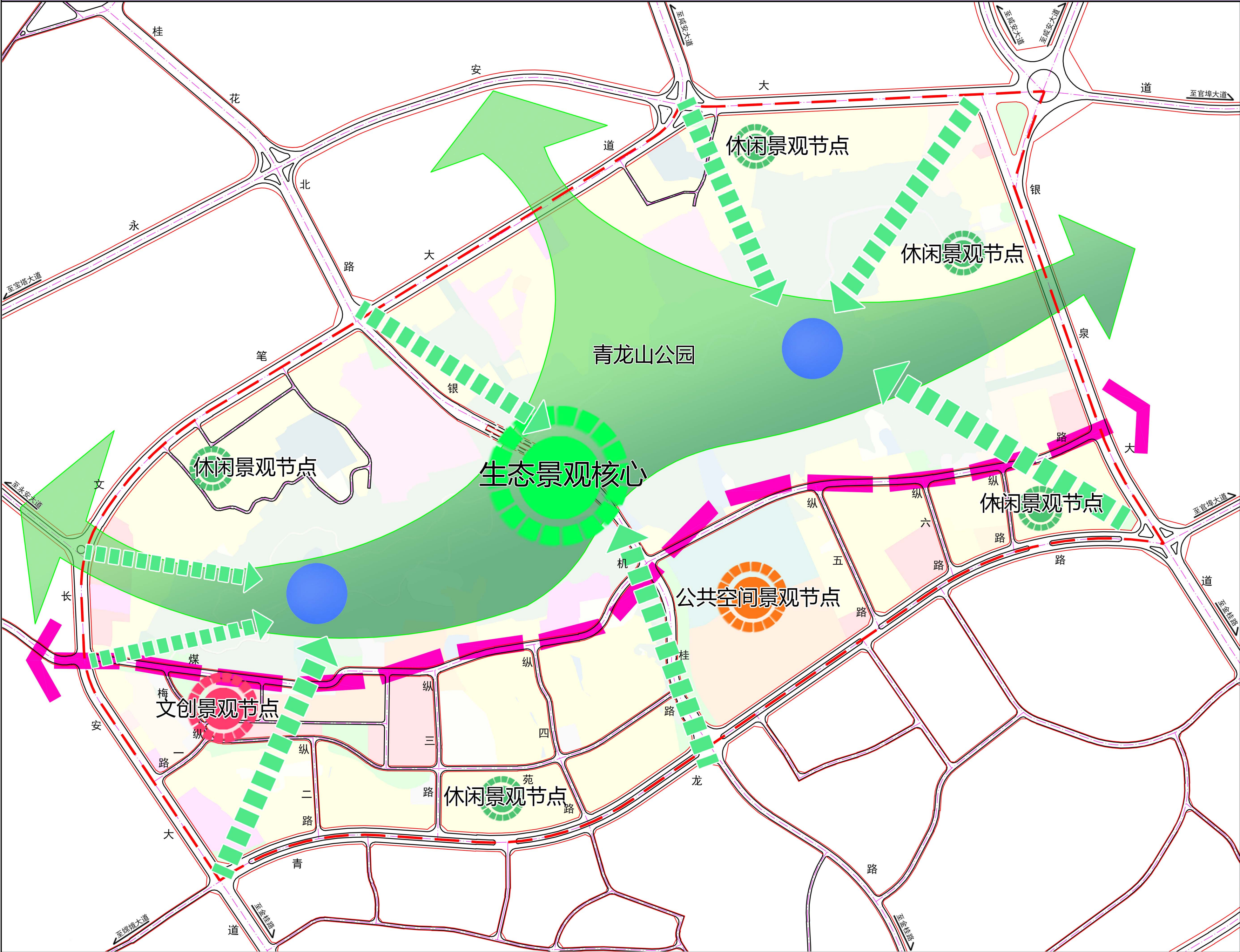
组织编制单位：咸宁市自然资源和城乡建设局

规划编制单位：咸宁市国土空间规划研究院

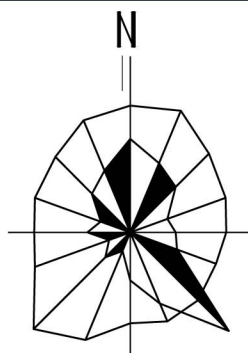
编制时间：2024 年 10 月



# 湖北省咸宁市咸安区 FSJD-02 单元( 青龙山片区 ) 详细规划



景观结构规划图



0 50 100 200 400M

图 例

- |          |         |
|----------|---------|
| 文创景观节点   | 视线通廊    |
| 公共空间景观节点 | 生态景观渗透带 |
| 休闲景观节点   | 规划道路    |
| 生态景观核心   | 规划范围线   |
| 山体制高点    |         |
| 文化景观轴    |         |

说明：  
规划区采用“点—轴—带—廊”的景观组织结构。  
点：规划设置1处生态景观核心节点、1处文文创景观节点、1处公共空间景观节点和5处休闲景观节点。  
轴：规划共设置1条景观轴线，以东西向干道煤机路，结合沿线城市建设风貌、特色文化元素等构建城市文化景观轴。  
带：规划设置1条山体景观渗透带。  
廊：规划设置8条景观视线通廊，连接山水景观，景观节点。

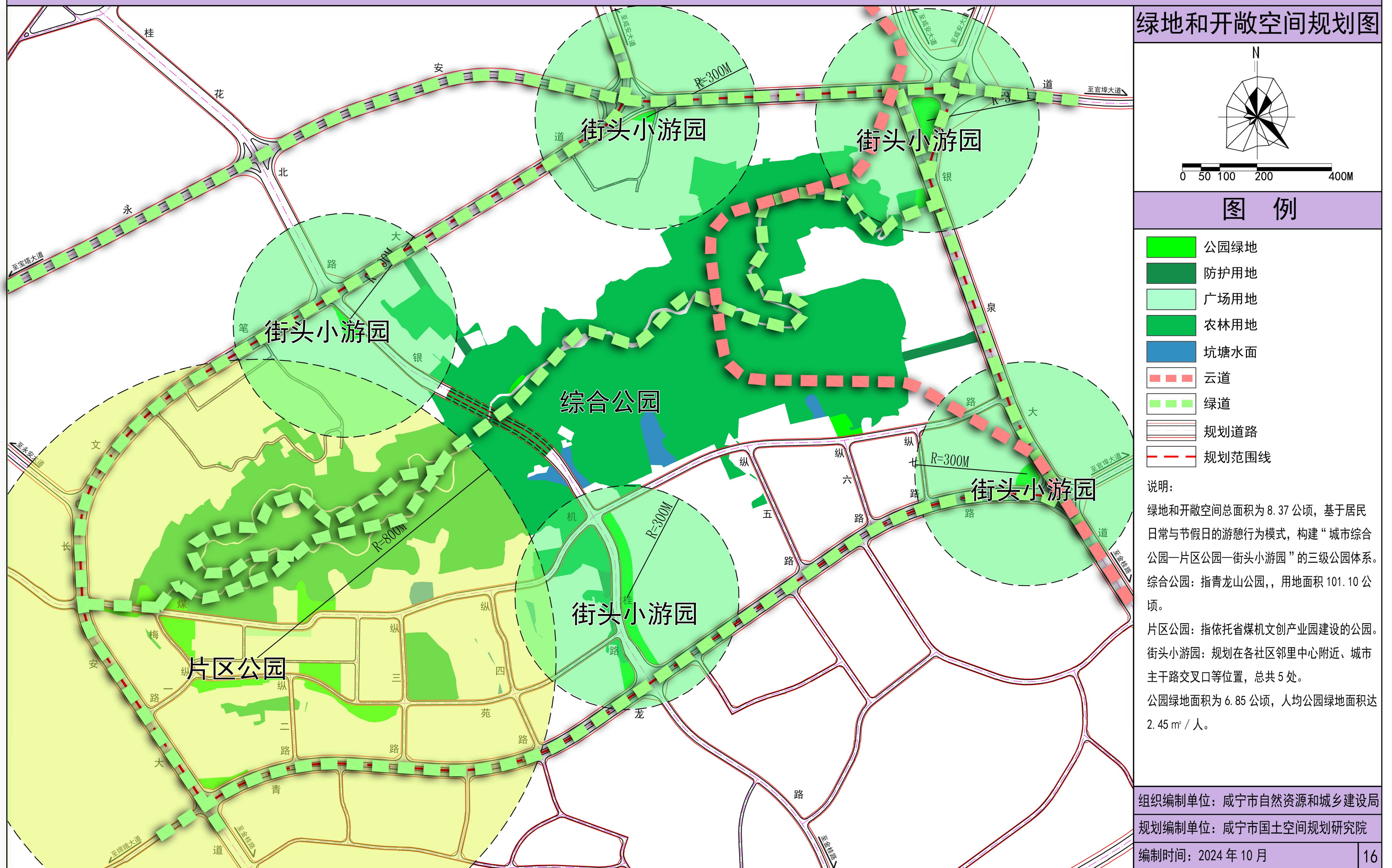
组织编制单位：咸宁市自然资源和城乡建设局

规划编制单位：咸宁市国土空间规划研究院

编制时间：2024 年 10 月

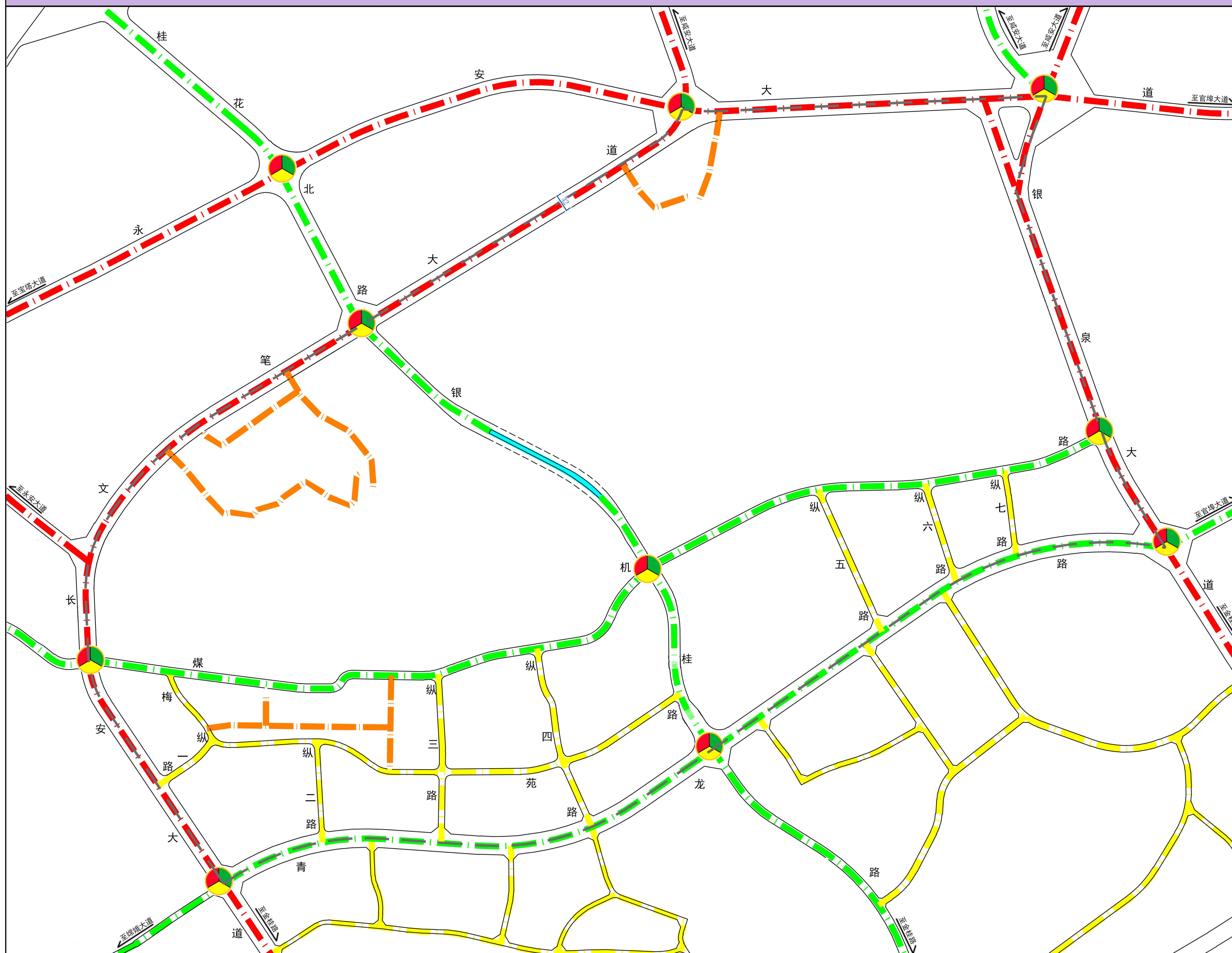


# 湖北省咸宁市咸安区 FSJD-02 单元( 青龙山片区 ) 详细规划

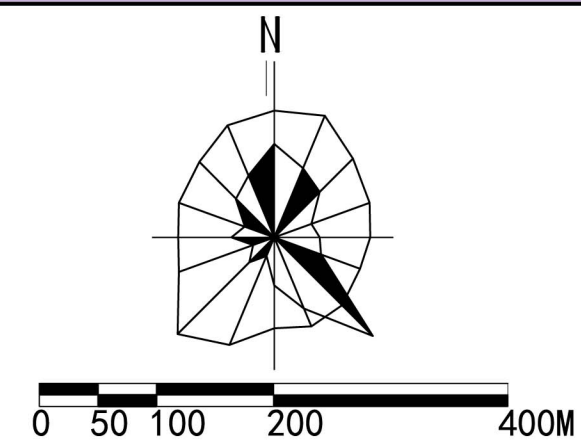




# 湖北省咸宁市咸安区 FSJD-02 单元( 青龙山片区 ) 详细规划



# 综合交通规划图



## 图例

- |                                                                                       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|    | 主干道   |
|    | 隧道    |
|    | 次干道   |
|    | 支路    |
|   | 巷道    |
|  | 交通控制灯 |
|  | 规划道路  |
|  | 规划范围线 |

说明:

图中道路尺寸以米计。

规划道路分为主干道，次干道，支路和巷道四个等级。主干道按 42-45 米控制，次干道按 21-45 米控制，支路按 12-16 米控制，巷道按 6-10 米控制。

有信号灯的路口遵循信号灯管理；

无信号灯主干道与支路、次干道与支路，支路与支路相交道口根据交通流量采用右进右出方式或者让行方式控制。

城市道路总长度为 17.51 公里，总道路网密度为 5.74 公里 / 平方公里。

组织编制单位：咸宁市自然资源和城乡建设局

规划编制单位：咸宁市国土空间规划研究院

编制时间：2024 年 10 月



# 湖北省咸宁市咸安区 FSJD-02 单元( 青龙山片区 ) 详细规划

开发强度分区规划图

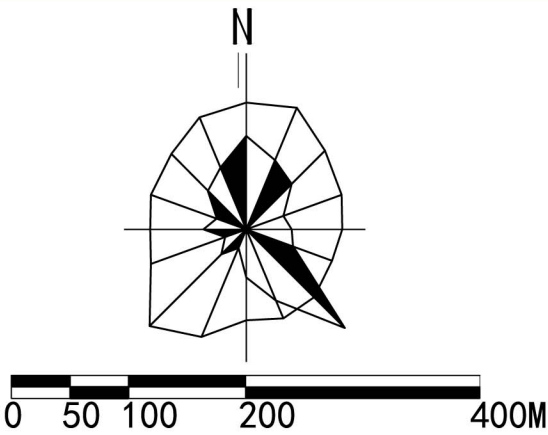


图 例

- 低强度建设区 (1.0 以下)
- 中强度建设区 (1.0-1.5)
- 中高强度建设区 (1.5-2.0)
- 高强度建设区 (2.0 以上)
- 开敞空间
- 规划道路
- 规划范围线

说明:

| 容积率控制一览表 |                 |
|----------|-----------------|
| 类别       | 强度区间            |
| 低强度建设区   | 1.0以下 (包含1.0)   |
| 中强度建设区   | 1.0-1.5 (包含1.5) |
| 中高强度建设区  | 1.5-2.0 (包含2.0) |
| 高强度建设区   | 2.0以上 (不包含2.0)  |

低强度区多为公用设施用地，公共服务设施用地和城镇服务设施用地。

中强度区多为城中村。

中高强度和高强度区多为规划居住区和已建的现状小区。

组织编制单位：咸宁市自然资源和城乡建设局

规划编制单位：咸宁市国土空间规划研究院

编制时间：2024 年 10 月



# 湖北省咸宁市咸安区 FSJD-02 单元( 青龙山片区 ) 详细规划

建筑高度分区规划图

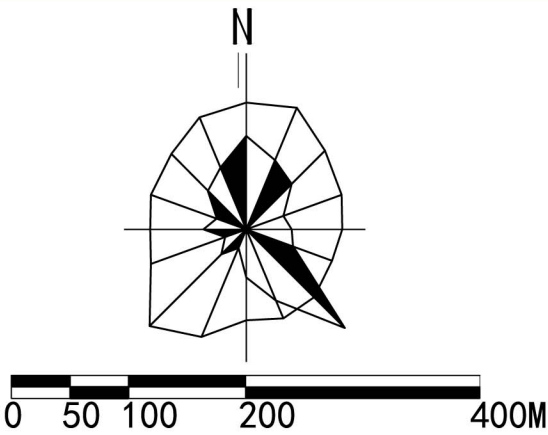


图 例

- 高度一区 (24 以下)
- 高度二区 (36 以下)
- 高度三区 (54 以下)
- 高度四区 (80 以下)
- 开敞空间
- 规划道路
- 规划范围线

说明：  
高度一区，建筑高度为 24 米以下（包含 24 米）  
高度二区，建筑高度为 36 米以下（包含 36 米）  
高度三区，建筑高度为 54 米以下（包含 54 米）  
高度四区，建筑高度为 80 米以下（包含 80 米）。

组织编制单位：咸宁市自然资源和城乡建设局  
规划编制单位：咸宁市国土空间规划研究院  
编制时间：2024 年 10 月



# 湖北省咸宁市咸安区 FSJD-02 单元( 青龙山片区 ) 详细规划

城市控制线规划图

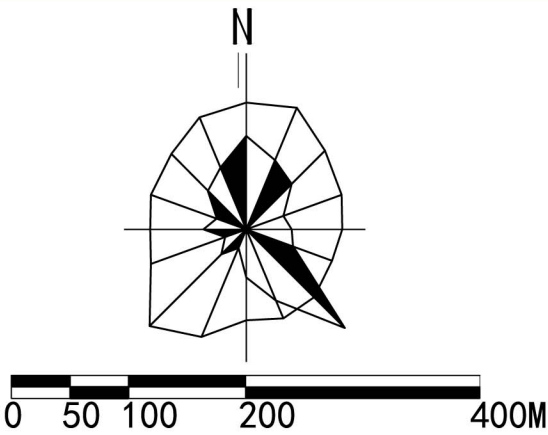


图 例

- 道路红线
- 城市黄线
- 城市绿线
- 规划范围线

说明：  
规划区涉及城市黄线和城市绿线两类控制线。  
城市黄线 9 处，面积约为 5.21 公顷。  
城市绿线 20 处，面积约为 8.08 公顷。