

邵东经开区调区扩区控制性详细规划

(黑田铺片区)

(文本)

成果稿

邵东市自然资源局

湖南工匠坊设计咨询有限公司

2024年11月



城乡规划编制资质证书

证书编号：湘自资规乙字 22430075

证书等级：乙级

单位名称：湖南工匠坊设计咨询有限公司



承担业务范围：（一）县级和乡镇国土空间总体规划的编制；
（二）村庄规划的编制；（三）详细规划的编制；（四）专项规划的编制；
（五）成片开发建设规划、城市更新设计、土地整治土地复垦设计、
城市体检评估等项目

统一社会信用代码：91430111MA4LA7FX2N

发证机关

有效期限：自 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 31 日

2024 年 01 月 02 日



中华人民共和国自然资源部印制

项 目 名 称：邵东经开区调区扩区控制性详细规划编制
（包三：邵东市黑田铺片区）

设计单位名称(公章)：湖南工匠坊设计咨询有限公司

资 质 证 书 编 号：湘自资规乙字22430075

单 位 法 定 代 表 人：刘 斌 高级工程师

总 规 划 师：周 杰 注册规划师

项 目 负 责 人：刘 斌 高级工程师

主 要 编 制 人 员：姜 明 中级规划师

刘杏芳 中级规划师

李思怡 助理工程师

目 录

第一章 规划总则.....	1
第二章 功能定位.....	3
第三章 用地布局规划.....	5
第四章 公共服务与公共管理设施规划.....	8
第五章 产业布局规划.....	9
第六章 开发强度与规模控制.....	10
第七章 绿地系统与公共开敞空间规划.....	15
第八章 道路交通设施规划.....	17
第九章 公用设施规划.....	19
第十章 生态环境保护控制.....	24
第十一章 综合防灾规划.....	28
第十二章 控制线规划.....	31
第十三章 地下空间规划控制.....	33
第十四章 城市设计引导.....	35
第十五章 分街区管控传导.....	40
第十六章 规划管理措施建议.....	40
第十七章 附则.....	41
附表1 单元结构用地一览表.....	42
附表2 单元控制要求一览表.....	44
附表3 单元传导要求一览表.....	45
附表4 地块控制一览表.....	47
附表5 规划设施一览表.....	55
附表6 绿地与广场规划一览表.....	57
附表7 规划道路控制一览表.....	58
附表8 交叉口控制形式一览表.....	59

第一章 规划总则

第1.01条 规划目的

为加强和规范湖南邵东经济开发区（下称经开区）的建设与管理，促进经开区用地的合理布局，保障其开发建设品质，落实《邵东市国土空间总体规划（2021-2035年）》对经开区的发展要求，满足经开区调区扩区工作的相关要求，特制定《邵东经开区调区扩区控制性详细规划（黑田铺片区）》（下称本规划）。

第1.02条 规划范围

规划范围为黑田铺片区，与《邵东市国土空间总体规划（2021-2035年）》中确定的详细规划编制单元范围一致。北起X008，南至沪昆高速，西抵西湘路，东临寺黑线，总面积419.42公顷。城镇开发边界面积230公顷，城镇开发边界优化方案面积236.25公顷。

第1.03条 规划效力

本规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据。对本规划中未提及的事宜，应按国家和地方相关规定执行。

第1.04条 规划依据

1、法律法规、标准规范

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- (3) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- (4) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；
- (5) 《湖南省中小学校幼儿园规划建设条例》。

2、有关政策文件、规范标准

- (1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）；

- (2) 《国土空间规划城市设计指南》；
- (3) 《社区生活圈规划技术指南》；
- (4) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- (5) 自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准（试行）》的通知（自然资规〔2023〕7号）；
- (6) 《湖南省城市设计技术指南（试行）》；
- (7) 《湖南省城镇开发边界内详细规划编制技术指南（试行）》；
- (8) 《湖南省控制性详细规划编制导则（试行）》；
- (9) 《湖南省土地征收成片开发实施细则（试行）》；
- (10) 其他国家或地方相关文件。

3、相关规划

- (1) 《邵东市国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- (2) 《邵东县黑田铺镇总体规划（2014-2030）》；
- (3) 《黑田铺印刷产业园控制性详细规划(2019年修改)》；
- (4) 《黑田铺镇北部片区（食品工业园）控制性详细规划（2019年）》；
- (5) 《邵阳市电力设施布局专项规划》；
- (6) 《邵东燃气发展规划（2021-2035）》；
- (7) 《邵东市综合交通“十四五”规划》。

第1.05条 强制性内容

文本中带“下划线”的条文为本规划的强制性内容。违反本规划强制性内容进行建设的，属严重影响规划的行为，须依法进行查处。

第二章 功能定位

第2.01条 主导功能

紧紧围绕邵东市委市政府提出的打造“创新、宜居、清廉”三个邵东的战略目标，抢抓发展机遇，创建自主品牌，走向国际市场，提升产业外向力。在此基础上，培育一批本土有竞争实力的印刷、食品企业和木材加工，从而进一步拓展市场，充分利用设备及技术优势，发展高档精品业务，实现传统产业转型升级并提升片区综合竞争力，打造邵东产业基地品牌。使片区成为印刷、食品和木材加工行业的领头羊，发挥产业间的联动效应，助力产业园片区打造成中南地区最大的具有邵东特色工业产业基地。

第2.02条 目标定位

黑田铺片区以建设印刷塑胶产业园区示范基地、省级现代化食品加工产业园、产城融合示范区为发展目标。

1、印刷塑胶产业园区示范基地

片区印刷塑胶产业基础好，发展势头强劲。在政策扶持方面，黑田铺片区在上位规划中定位为印刷加工为重点区域，并将逐步打造成为印刷产业园示范基地的重点镇。完全有能力建设成印刷塑胶产业园区示范基地。

2、省级现代化食品加工产业园

片区拥有良好的食品产业基础。通过充分挖掘邵东黄花菜等地理农产品资源，链接印刷产业园的食品包装产业，发挥产业联动优势，按照“大项目——产业链——产业集群——产业基地”的发展思路，贯通上下游产业链，将片区打造成为现代高效、环境优美、配套齐全、主导产业明确的省级现代化食品加工产业园。

3、产城融合示范区

黑田铺片区目前工业产业发展势头强劲，根据《邵东市国土空间总体规划（2021-2035年）》，黑田铺片区位于北部重点发展轴线，是邵东现代产业的聚集区。同时，片区在统筹产业发展与城乡一体化建设方面已取得了一定成绩，结合上位规划、黑田铺片区产业发展基础、区域发展需要，通过引入现代物流信息

中心、创业服务中心、印刷包装创意培训中心等生产性服务产业，以及高端住区、大型教育服务基地等生活性服务产业，在城市功能方面与邵东市中心城区形成互动关系，将片区打造成为产城融合示范片区。

第三章 用地布局规划

第3.01条 规划结构

黑田铺片区规划形成“一核两轴三区”的空间结构。

一核：围绕片区中部服务设施和商业设施打造片区公共服务核心。

两轴：片区东西向沿 G320 国道城市发展主轴和南北向沿东湘路的城市发展次轴。

三区：西部印刷塑胶产业片区、北部食品产业片区和东部综合服务片区。

第3.02条 总体用地布局

1、单元范围内用地布局

耕地：规划面积共 74.11 公顷，占规划区总用地的 17.67%。

园地：规划面积共 4.98 公顷，占规划区总用地的 1.19%。

林地：规划面积共 57.63 公顷，占规划区总用地的 13.74%。

草地：规划面积共 0.24 公顷，占规划区总用地的 0.06%。

农业设施建设用地：规划面积共 3.85 公顷，占规划区总用地的 0.92%。

居住用地：规划重在提高居民生活品质，居住用地主要分布在规划区东部和 G320 国道沿线。规划居住用地面积共 79.84 公顷，占规划区总用地的 19.04%。其中城镇住宅用地 63.62 公顷、农村宅基地 15.92 公顷、城镇社区服务设施用地 0.2 公顷。通过与黑田铺镇齐合居民委员会、乘梧村、莲中村、团结村、玉京村、龙园村以及廉桥镇兔子坪村、徐家铺村等协调对接，收集建房诉求，规划新增农村宅基地 11 处，面积共 5.45 公顷，满足约 350 户的需求。

公共管理与公共服务设施用地：规划保留现有教育用地，新增文化用地和医疗卫生用地。规划公共管理与公共服务设施用地共 14.31 公顷，占规划区总用地的 3.41%。

商业服务业设施用地：规划商业服务业设施用地共 8.84 公顷，占规划区总用地的 2.11%。

工矿用地：规划区内以工业用地为主，规划保留现状大部分工业用地，并增加产业种类，促进园区产业升级。规划区东侧的现状工业，建议未来根据需要逐步退出。规划工矿用地共 110.15 公顷，占规划区总用地的 26.26%。落实了总规划定的其他城镇建设区为二类工业用地，面积为 4.37 公顷。

仓储用地：规划仓储用地共 0.16 公顷，占规划区总用地的 0.04%。

交通运输用地：主要包括城市道路用地、其他交通设施用地等用地，规划交通运输用地共 55.32 公顷，占规划区总用地的 13.19%。

公用设施用地：规划完善环卫设施、消防设施等公用设施。规划公用设施用地共 0.79 公顷，占规划区总用地的 0.19%。

绿地与开敞空间用地：规划预留工业与居住之间的防护绿地。规划各类绿地与开敞空间用地共 3.26 公顷，占规划区总用地的 0.78%，其中公园绿地 0.83 公顷，占规划区总用地的 0.20%。

特殊用地：规划面积共 0.28 公顷，占规划区总用地的 0.07%。

陆地水域：规划面积共 5.66 公顷，占规划区总用地的 1.35%。

表 3-1 规划用地统计表

用地代码与名称		规划目标年		
		面积(公顷)	占比(%)	
01	耕地	74.11	17.67%	
02	园地	4.98	1.19%	
03	林地	57.63	13.74%	
04	草地	0.24	0.06%	
06	农业设施建设用地	3.85	0.92%	
07	居住用地	79.84	19.04%	
	其中			
	0701城镇住宅用地	63.62	15.17%	
	0702城镇社区服务设施用地	0.2	0.05%	
	0703农村宅基地	15.92	3.80%	
	0704农村社区服务设施用地	0.1	0.02%	
08	公共管理与公共服务设施用地	14.31	3.41%	
	其中			
	0803文化用地	0.15	0.04%	
	0804教育用地	13.81	3.29%	
	其中			
	080402中等职业教育用地	9.44	2.25%	
	080403中小学用地	4.22	1.01%	
	080404幼儿园用地	0.15	0.04%	
	0806医疗卫生用地	0.35	0.08%	
09	商业服务业设施用地	8.84	2.11%	
	其中			
	其中	0901商业用地	8.84	2.11%
	其中	090105公用设施营业网点用地	0.46	0.11%
10	工矿用地	110.15	26.26%	

	其中	1001工业用地	110.15	26.26%
	其中	其中 100102二类工业用地	110.15	26.26%
		1002采矿用地	/	/
11		仓储用地	0.16	0.04%
	其中	1101物流仓储用地	0.16	0.04%
	其中	其中 110101一类物流仓储用地	0.16	0.04%
12		道路与交通设施用地	55.32	13.19%
	其中	1202公路用地	9.87	2.35%
		1207城镇村道路用地	42.21	10.06%
		1208交通场站用地	/	/
		1209其他交通设施用地	3.24	0.77%
13		公用设施用地	0.79	0.19%
	其中	1303供电用地	0.36	0.09%
		1304供燃气用地	0.18	0.04%
		1309环卫用地	0.03	0.01%
		1310消防用地	0.22	0.05%
14		绿地与开敞空间用地	3.26	0.78%
	其中	1401公园绿地	0.83	0.20%
		1402防护绿地	2.43	0.58%
15		特殊用地	0.28	0.07%
17		陆地水域	5.66	1.35%
总计			419.42	100.00%

2、调区扩区范围内用地布局

黑田铺片区调区扩区范围面积共 114.20 公顷，其中工业用地面积为 83.19 公顷，占比 72.85%，满足“园区内的生产性项目用地比例原则上不低于 60%”的要求。

第四章 公共服务与公共管理设施规划

第4.01条 总体公共服务与公共管理设施规划

规划区内公共服务与公共管理设施用地共 14.61 公顷。公共服务设施的设置参照《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018）确定。公共服务设施应根据服务人口和合理的设施服务半径，兼顾行政管辖界线设置。

第4.02条 行政管理和社区服务设施

保留城镇社区服务设施用地 0.2 公顷，为莲中村村委会，位于黑田铺中学西部。

第4.03条 文化设施

规划新增 1 处社区文化活动中心，共 0.15 公顷，位于社区医院西北侧。

第4.04条 教育设施

规划保留教育用地共 13.81 公顷。其中，保留中等职业教育用地（邵东职业中专）9.44 公顷；保留中小学用地 4.22 公顷，包括黑田铺中学、龙园学校、圳玄小学；保留幼儿园用地 0.15 公顷，包括喜羊羊幼儿园、龙园幼儿园。

第4.05条 医疗设施

规划新增1处为社区卫生服务站，共0.35公顷，位于邵东职业中专南侧。

第4.06条 商业设施

规划商业用地共 12.11 公顷，保留龙园农贸市场和团结村农贸市场，结合北侧安置用地新增 1 处农贸市场，位于东湘路与寺黑线交界的西南处，建筑占地面积为 1920 平方米。

第五章 产业布局规划

第5.01条 产业定位

以印刷包装工业、塑胶加工、食品加工、木材加工为主导，积极推进产业升级，通过产业集聚形成较完整的产业集群，实现工业与服务业的融合，园区与城区的融合。将黑田铺打造成为现代高效、环境优美、配套齐全、主导产业明确的省级现代化产业园。

第5.02条 产业布局

规划形成印刷塑料、食品加工、木材加工为核心的三大产业集群。

1、印刷塑胶产业——以包装印刷、塑料制品为主，建设生态印刷基地

积极对接粤港澳，加大招商引资，集聚印刷包装等龙头企业，拓展塑料手袋、纸品纸箱等日用消费品市场，放大产业集群优势。支持金湘东、东龙彩印、教科纸品等企业发展壮大，支持印刷包装产业与本地五金、皮具企业的合作，鼓励印刷包装企业向设计创意等增值服务领域延伸，积极培育“塑胶印刷+文化创意”的新经济。

2、食品加工产业——以食品生产、加工为主，引进电子高新产业，建设绿色食品工业基地

推进生态特色食品产业一二三产融合发展，构建完善产业链、推动转型升级、培育优强市场主体，加强黑田铺镇域及周边乡镇的原料供给，依托巧大娘等企业强化加工引领，并整合资金、品牌、市场、技术等资源，提档升级食品工业园区。

3、木材加工产业——以木材加工为主，建设中南地区最大的木材集散基地

充分利用黑田铺区位优势和产业基础优势，大力推进木材加工产业化，积极培育和扶持龙头产业，创新发展胶合板产业，加快发展胶合板、家具家装产业（包括定制家具、智能家居和绿色高端家居装饰材料等），形成具有黑田铺特色的门类齐全、结构合理、竞争有力、优质高效的现代木材加工产业体系。

第六章 开发强度与规模控制

第6.01条 建设规模

本次控制性详细规划城镇开发边界内面积为236.25公顷。规划常住人口规模为2.0万人左右。

第6.02条 控制层次

1、控制单元层次：重点控制单元功能定位与规模、综合交通设施、公共服务设施、市政公用设施、公共绿地及“四线”相关内容。其中，各类设施根据级别不同，采用刚性与弹性相结合的控制方式。

2、地块层次：重点控制地块的用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、建筑限高、绿地率、配套设施、停车位等，其他内容可提出引导性要求。

第6.03条 控制方式

规划明确刚性与弹性控制内容，落实上位规划明确的强制性内容、保证公共利益的前提下，实施单元总量控制的规划控制思路，对控制单元各项刚性与弹性控制内容采取合理的管理控制方式。

第6.04条 刚性内容

控制单元的主导功能、建设用地规模、居住建筑总量、工业用地面积、工业建筑总量均为刚性控制内容；规划控制单位内总建设规模与居住建筑总量，作为核实公共管理和公共服务设施、公用设施容量的基础。地块开发控制的刚性内容主要指控制指标，包括用地性质、用地面积、建筑密度（建筑系数）、容积率、建筑限高、绿地率。

第6.05条 引导性内容

1、控制单元开发控制的主要引导性内容包括片区用地结构、设施的位置、用地边界、道路控制点标高及具体线型等。

2、地块开发控制的主要引导性内容包括主要出入口方位和建筑色彩及风格等。

第6.06条 规划指标调整与功能混合

1、控制指标调整

地块容积率，原则上不应调整。确需要调整的，在满足有关规定的条件下，经规划行政主管部门审查研究报原审批机关同意后，允许在一定幅度内进行调整，但其所在控制单元的总建设容量应符合规划控制要求。

2、用地界线调整

地块内的支路及支路以下道路和配套设施位置，规划行政主管部门可根据开发建设的实际情况，在共同开发的地块内做适当调整，但其用地性质、配套设施项目和规划指标要求，需按图则中的规定执行。在细分地块内的局部开发，应本着整体规划、分步实施的原则进行。一个地块内有一个以上的开发单位时，应统一作修建性详细规划，以保证公共设施、集中绿地的建设，贯彻规划意图。

3、用地性质调整

为保障土地利用开发灵活性，适应市场经济发展，规划地块土地利用性质可以在相容性许可的范围内进行变更。

4、功能混合

居住用地可兼容商业服务业设施、社区服务设施、市政和道路交通设施，兼容比例不得超过20%。工业用地中行政办公及生活服务设施用地面积占比不得超过7%。

公园绿地可适度建设社区服务和社区商业，其整体地块容积率不得超过0.2，建筑密度不得超过15%，绿化率不得低于65%。

第6.07条 地块强度控制

规划采取容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率四项指标作为地块开发使用强度控制内容。除工业用地用地外，其他用地容积率和建筑密度为上限，容积率和建筑密度两者不宜同时取最大值；工业用地容积率和建筑密度为下限，建筑限高为上限。

1、容积率

用地容积率普遍性控制如下表,每个地块容积率控制以控制指标表和地块图则为准。同类使用性质的相邻地块,因成片开发的需要,规划确定的容积率可相互转让,但不得提高平均容积率;因城市公益事业而造成地块容积率损失的,应由规划行政主管部门制定具体补偿措施。其它类别用地和零散居住用地的容积率应符合国家及湖南省城市规划相关技术规范确定。

表6-1 容积率控制指标一览表

项目	控制容积率	
居住用地	1.5-2.0	
机关团体用地	≤2.5	
商业服务业用地	≤3.5	
教育用地	≤1.5	
文化娱乐、体育、医疗卫生用地	1.0-2.0	
公用设施用地	0.6-1.2	
工业用地	≥0.9	
仓储用地	单层	0.6-1.2
	多层	0.6-2.2

注1:本控制指标参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《工业项目建设用地控制指标》。

注2:新建或改建工业项目用地容积率宜大于等于1.2,具体由邵东市规划行政主管部门核准确定。

2、建筑密度

建筑密度依据空间环境设计要求、地块用地性质、国家及湖南省相关技术规范确定,其中工业用地采用建筑系数控制,建筑系数应大于40%。

表6-2 建筑密度控制指标一览表

项目	控制建筑密度	
居住用地	≤42%	
机关团体用地	≤45%	
商业服务业用地	≤55%	
教育用地	≤25%	
文化娱乐、体育、医疗卫生用地	≤30%	
公用设施用地	≤35%	
工业用地	≥40%	
仓储用地	单层	≤60%
	多层	≤45%

注1:本控制指标参照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《工业项目建设用地控制指标》。

注2:工业用地可采用建筑系数控制,控制指标同上表建筑密度,建筑系数=(建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积)÷项目总用地面积*100%。

3、绿地率

居住用地绿地率不小于20%,商业、金融、公用设施等单位绿地率不小于20%,机关团体、文化娱乐、医疗卫生、教育等单位绿地率不小于35%。工业用地不做

强制性要求，按照相关规范绿地率应小于10%，工业项目用地内部一般不得安排非安全生产必须的绿地。

防护绿地中除可进行经济绿化外，不得从事其它开发建设。

4、建筑高度

建筑高度指从建筑室外地坪起，至建筑物最高层面部分的高度。有出檐时，建筑高度为檐顶至地坪面的高度，通常以上限控制为主。

居住用地主要控制24米、54米两个高度，根据城市设计空间关系合理确定各地块的高度。

其余公共设施、公用设施用地控制建筑一般以多层为主，高度控制在24米以内。

第6.08条 地块配建设施控制

地块按功能性质进行开发建设的同时，需要配套建设的一些小型公益设施，主要包括交通设施、市政环卫设施等，如停车位、公交停靠站、邮政局、公厕、垃圾收集站等。任何单位和个人不得拒绝建设配套设施，但可根据实际情况向规划行政主管部门提出配套设施建设变更要求，规划管理部门可依照本规划相关变更控制的要求进行处理。具体项目详见交通规划、公共服务设施规划和环卫设施规划等章节的规定。

第6.09条 建设要求控制

1、建筑退让道路红线控制

沿城市道路两侧新建、改建建（构）筑物，临道路凸出部分后退道路规划红线的最小距离按下表控制，道路两侧相对的建筑物之间的距离、规划区主次道路交叉口的建筑物退让距离和其他要求应同时符合国家及湖南省、邵阳市相关技术规定的有关要求。

（1）建筑相对于规划区域内道路红线后退的距离，按照主干道退让3米，次干道、支路退让2米进行控制。为了道路界面延续，地块两侧已建成，中间新建建筑应与两侧已建建筑界面保持齐平。

（2）立体交叉口四周建筑物后退规划道路红线的距离按详细规划执行或由规划行政主管部门根据有关规定核定。

(3) 有大量人流、车流集散的公共设施如展览馆、大型商场、车站、码头、物流中心等,其后退规划道路红线距离应当符合详细规划、城市设计的控制要求,并结合交通影响分析确定。

(4) 如建设用地一侧存在绿线,则该侧退让绿化带距离统一为4米。

2、其他控制

建筑退让用地边界、绿线、蓝线、黄线,以及建筑间距、主要出入口方位和数量控制等要求,均应符合相关城市规划技术规定。

第6.10条 车位配建要求控制

居住建筑配建的地下停车库停车位数量应不少于其机动车标准车位配建指标数量的90%,民用非居住建筑配建的地下停车库停车位数量应不少于该部分建筑配建停车位数量的60%,因条件限制未设置地下室的改、扩建建筑除外。工业项目和仓储物流项目的停车位配建按总量进行控制,可依据行业设计规范在建设用地内地上、地下合理设置,鼓励在地下进行集中设置。

表6-3 机动车标准车位配建指标表

用地类型	计算单位	车位配建要求	
住宅用地	车位/户	0.9	
公共管理与公共服务用地	车位/100平方米建筑面积	0.8	
商业服务业用地	车位/100平方米建筑面积	0.6	
工业 仓储	单层工业厂房	车位/100平方米建筑面积	0.1
	多层工业厂房	车位/100平方米建筑面积	0.2
	物流仓储	车位/100平方米建筑面积	0.1

第七章 绿地系统与公共开敞空间规划

第7.01条 绿地系统结构

形成“外围渗透、内有防护、节点塑造”的绿地结构。

1、外围渗透：贯彻生态优先的理念，保护周边自然生态格局，以周边农田作为宏观层面的大环境，以灌溉沟渠等水体作为中观层面的自然要素，形成生态景观向规划区内部渗透。

2、内有防护：依托道路绿化带，沿 G320 国道、东湘路以及各支路形成纵横交错的道路景观网络。同时在区域内部依托道路绿化带形成居住功能与工业功能之间的防护绿化带。

3、节点塑造：依托规划区内防护绿化带及道路绿化打造沿街绿道节点。

第7.02条 绿地系统布局

1、公园绿地

规划两处公园绿地，总面积 0.83 公顷，占规划区总面积的 0.35%，打造为市民提供休憩、休闲的开敞绿色空间。

2、防护绿地

规划区防护绿地总面积为 2.43 公顷，占规划区总面积的 0.58%。主要为工业用地与居住用地之间预留 5-10 米的防护绿地。采用滞尘、抗毒、防污、减噪等树种，有效降低工业生产对生活环境影响。

3、附属绿地

在建设好面状、带状绿地同时，彻底落实居住区、学校、机关单位、工业、道路等的绿化建设，满足相关标准规范要求。G320 国道、金康路道路绿化覆盖率达 15%以上，其余道路绿化覆盖率 10%以上。

第7.03条 开敞空间规划

规划从景观绿道、郊野公园、城市广场、人文公共开放区和公共活动节点五方面优化园区开敞空间服务功能，提升整体环境质量。

1、景观绿道：加强道路风貌的整体优化和景观界面的延伸性以及视线的通畅性，塑造良好园区形象。通过道路断面、街道设施、无障碍设施、街道家具、规范停车设施等要素优化改造，提升道路的环境品质，规划重点打造 G320 国道、东湘路的景观环境。

2、郊野公园：依托规划区周边山体、农田、林地建设生态游憩绿地，融合生态保育、娱乐休闲、观赏体验等多种功能，为市民提供游憩、休闲等场所。规划重点优化东部山林及西部农田。

3、城市广场：广场设置以满足群众需求为首选条件，保障广场周边开敞通透。通过增加广场的交通便利性和设施品质、提升广场周边建筑的商业服务能力，规划重点打造居住区围合形成的内部广场。

4、人文公共开放区：注重传统风貌建筑及其周边环境的整体性保护，周边建筑风貌与其相协调。从进入通道、环境建设、绿化美化、基础设施等诸多方面综合性规划，深挖人文公共开放空间的文化内涵。

5、公共活动节点：作为承载城市文化特色的载体，文化与建筑有机结合，与城市公共生活相交互，与城市整体风貌相协调。从氛围营造入手，充分挖掘和利用建筑环境与广场空间的空间布局，融合植物造型和文化小品，打造具有文化性和开放性的公共空间。

第八章 道路交通设施规划

第8.01条 道路交通规划

本次规划道路系统包括主干路、次干路、支路三个层次。路网结构：主干路形成“一横两纵”的结构。

主干路：规划主干路三条，分别为G320国道、东湘路、三益路。设计时速为40-60公里/小时。

次干路：规划次干路四条，分别为华湘路、齐合路、金湘路、大东路四条。次干路设计时速为30-40公里/小时。

支路：规划设计时速20公里/小时。

片区道路网密度为9.36公里/平方公里。

表8-1 片区道路规划一览表

序号	道路名称	道路等级	走向	起讫点	长度(米)	红线宽度(米)	标准横断面
1	G320国道	主干路	东西向	西湘路—寺黑线	2850	40	9.5+21+9.5
2	东湘路	主干路	南北向	两廉线—G320国道	1933	36	6+24+6
				G320国道—大东路	441	28	6.5+15+6.5
				大东路—寺黑线	1721	24	4.5+15+4.5
3	三益路	主干路	南北向	G320国道—齐合路	2300	30	4+22+4
4	华湘路	次干路	南北向	G320国道—大东路	406	30	5+20+5
				大东路以北	207	29	5+19+5
5	齐合路	次干路	东西向	寺黑线—西湘路	1850	24	4.5+15+4.5
6	金湘路	次干路	南北向	西湘路—东湘路	950	24	4.5+15+4.5
7	大东路	次干路	南北向	西湘路—三益路	332	26	5.5+15+5.5
				三益路—华湘路	305	24	4.5+15+4.5
				华湘路—东湘路	451	22	4+14+4
8	金华路	支路	东西向	西湘路—东湘路	2950	15	2+11+2
9	西湘路	支路	南北向	G320国道—寺黑线	2950	14	2+10+2
10	寺黑线	支路	南北向	两廉线—X008县道	4850	22	3.5+15+3.5
11	金康路	支路	东西向	三益路—西湘路	350	24	4.5+15+4.5
12	东龙路	支路	东西向	西湘路—东湘路	950	17	3.5+10+3.5
13	新田路	支路	东西向	东湘路—西湘路	1750	14	3+8+3

第8.02条 静态交通设施规划

停车场规划以配建停车场为主，社会停车场辅助为原则，具体停车位配比符合相关规范要求，保证地区的静态交通需求。

第8.03条 公共交通规划

规划区未单独设置公共交通场站用地，公共交通场站与邵东铁路站点站前公共交通场站共用，公交线路主要设置在G320国道、东湘路等主干路。

第8.04条 慢行系统规划

规划慢行廊道解决片区与各组团之间的慢行交通需求，往西南连接邵东市中心城区，包括G320国道、东湘路、三益路、华湘路、齐合路、金湘路、大东路、金龙路等主次干路。

第8.05条 竖向规划

规划确定规划区纵坡一般控制在0.2%~3.0%。最大道路纵坡在三益路，坡度为4.91%，最小道路纵坡在三益路（金湘路—G320国道段），坡度为0.25%。

第8.06条 道路转弯半径规划

消防车道转弯半径应满足消防车辆最小转弯半径要求，最小转弯半径不得低于9米。

第九章 公用设施规划

第9.01条 给水工程规划

1、用水量预测

预测规划区最高日用水量约 1.05 万立方米/天。

2、水源规划

黑田铺片区规划给水水源主要为马皇冲水厂，给水规模为 0.3 万立方米/天；不足部分通过中心城区予以满足。

3、给水管网规划

保留现状给水管道，根据道路新建给水管，给水管管径 DN200-DN400。

规划区给水管网与城市道路同步建设，建设过程中采用新型、节水型管材，优化供水管网结构，形成环状供水，提高供水的安全性及可靠性，同时降低管网的漏损。保证市政供水最不利点不低于 0.28MPa 的自由水压，给水管网按最高日最大时流量设计，按最高日最大时流量加消防用水量或事故水量校核管径，消防节点的工作压力应不低于 0.10MPa。给水管网最高点处设置自动排气阀，最低处设置排泥泄水阀。

第9.02条 排水工程规划

1、排水体制规划

规划采用完全雨污分流制。

2、污水量预测

预测规划区污水量为 0.90 万立方米/天。

3、污水场站规划

预测黑田铺片区木材产业园污水量为 0.04 万立方米/天。规划木材产业园污水排入廉桥镇污水处理厂，规划处理规模 0.3 万立方米/天。其他分区污水均排入第三污水处理厂，规划处理规模 4 万立方米/天。

4、污水管网规划

污水采用统一的污水收集和排放系统，根据地形沿道路分片区进行收集。以尽量减少管道埋深和尽量少设污水泵站为原则，充分考虑规划区地形，合理布置管网。污水管道一般沿道路铺设，当道路红线宽度大于 40m 时，采用双侧布管，没有污水侧可以不布管；道路红线宽度小于 40m，宜采用单侧布管。

规划采用的最小管径为 DN400，规划保留现状污水干管，规划沿主要道路敷设污水管，管径为 DN400-DN600，新建污水管宜与道路同期建设并顺坡敷设，以减少管道的埋深，降低敷设成本。

5、雨水工程规划

暴雨重现期 $P=1$ 年，初始汇流时间采用 10-15 分钟。

雨水管渠的最小坡度应保证不低于规范要求的最小坡度。雨水管道的覆土深度应尽量控制在 1.5-2.5 米左右，不足 0.7 米的管段需作加固处理。为便于雨水排放，各雨水出水口应采取防淤措施。雨水管道原则上沿道路西、北侧布置。

规划保留现状雨水管道，并沿规划道路敷设 DN600-DN1000 的雨水管道，雨水经管道收集后，就近排入水体。新建雨水管宜与道路同期建设，按照重力流为原则，沿道路顺坡敷设，以减少管道敷设深度，降低敷设成本。

第9.03条 电力工程规划

1、电力负荷预测

预测规划区用电负荷约为 65.91 兆瓦。

2、电源及高压线路规划

规划区电源为 110 千伏黑田铺变。规划区范围内有一处供电所，可保障规划区用电需求。

规划区高压线路为食品工业园南侧 110 千伏黑廉线。

3、配电网规划

10 千伏中压配电网采用环网布置，开环运行结构，在环网联络处设置环网柜，对规划区内各片进行供电。结合 10 千伏环网柜和直通式备用电缆组织 10 千伏中压电网，严格控制 10 千伏辐射线路的合理供电半径（3-5km）和最大供电负荷。

4、中低压线路规划

逐步将现状 10 千伏及以下架空线进行埋地敷设，规划新建 10 千伏及以下电力线全部采用电缆，穿电力排管或电缆沟埋地敷设，10 千伏电力排管采用 CPVC 管。

第9.04条 通信工程规划

1、通信局所规划

规划区内不再新建单独占地的各类通信局所，各类小型汇聚机房由各运营商统筹考虑，片区通信服务主要由各类小型汇聚机房和周边通信机房提供服务。

通信光缆交接箱宜布置在人行道中绿化带，样式和绿化带与周边环境协调，远期可采用地埋式光缆交接箱。

各运营商需按实际要求设置移动基站，满足移动服务需求，移动基站具体位置宜根据实际需求确定，避免在中小学、幼儿园及医院等建筑周边建设，并优先考虑设置在非居住建筑物上，与周边环境相协调，同时符合国家颁布《电磁环境控制限值》(GB8702-2014)，基站采用多家运营商共享的方式，采用分机房共塔方式。

结合地块开发建设预留综合通信机房，采用附设式，宜设置在建筑首层。中型综合通信机房，预留建筑面积 120-150 平方米，小型综合接入网机房预留建筑面积约 20-40 平方米。

2、通信管孔规划

规划采用通信共沟的方式，各市政道路均设置通信管道，管孔计算必须考虑对未来 15 年的发展有足够余量，线路敷设建设宜与城市道路建设同步进行，逐步实施，分期建成。管材采用 CPVC110 管，采用通信标准的通信井（人）手孔井，管孔数按照主干路不少于 9 孔，次干路不少于 6 孔，支路不少于 4 孔的原则敷设。

第9.05条 燃气工程规划

1、用气量预测

规划预测用气量为 2.20 万立方米/日。

2、燃气系统布局

规划区气源为乡镇燃气供气站（邵东鑫昆次高压-中压调压站），其与湖南

省天然气管网公司邵东末站通过次高压管连接，通过现状 DE90-DE160 燃气管道向规划区供气。规划沿主要道路敷设 DE90-DE160 的燃气管道，以保障规划区用户用气。

3、燃气安全防护

燃气场站应符合国家标准《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006) (2020 年版) 和《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018 年版) 的规定，满足安全防火、环境保护及使用方便的要求。高-中压调压站和中压调压站(含调压柜) 与其他建筑物、构筑物的水平净距应符合相关规范规定。

规范规定地下燃气管道与电杆(塔) 基础应保持一定水平净距，还应满足地下燃气管道与交流电力线接地体的净距规定。

第9.06条 工程管线综合规划

1、管线位置

(1) 水平布置

从道路边线向道路中心线方向管线平行布置的次序宜为：电力电缆、电信电缆、燃气配气、热气干管、燃气输气、给水输水、雨水管、污水管。

(2) 垂直布置

工程管线交叉敷设时，自路面向下的排列顺序为：电力管、燃气管、电信管、给水管、雨水管、污水管。地下管线相互交叉时，它们之间的最小垂直间距需满足规范要求。具体要求见《城市工程管线综合规划规范》(GB50289—2016)。

2、工程管线的最小覆土深度

(1) 电力管管顶最小覆土深度 0.7 米；

(2) 燃气管管顶最小覆土深度 0.8 米；

(3) 通信管管顶最小覆土深度 0.7 米；

(4) 给水管管顶最小覆土深度 0.7 米；

(5) 雨水管、污水管控制在以上管线下，交叉时局部调整。

3、工程管线交叉时的避让原则

(1) 压力管让重力自流管线；

(2) 可弯曲管线让不易弯曲管线；

(3) 分支管线让主干管线；

(4) 小管径管线让大管径管线；

第9.07条 环境卫生规划

1、垃圾控制与处置

建筑垃圾：对于建筑垃圾应鼓励建筑承包商采用合适的建筑废料作为表层填料，也可以与区域土方平衡相结合，尽量减少建筑垃圾运往垃圾填埋场弃置。

生活垃圾：生活垃圾的收集实行分类收集，回收其中的有用物质，垃圾清运的车辆要采用封闭式的，避免在运输过程中产生二次污染。生活垃圾的处理，由邵东市垃圾焚烧厂采取无害化处理。

2、垃圾收集方式确定

通过人力或小型机动车将道路和企业的垃圾运送至垃圾收集转运站，再由垃圾运输车将垃圾运至市垃圾焚烧厂进行统一处理，垃圾转运站增加垃圾压缩工艺。

3、环卫设施规划

垃圾站：规划保留三益路垃圾转运站，占地面积 257 平方米。

废物收集箱：商业街每隔 25—50 米，主干路、次干路每隔 50—80 米，支路每隔 80—100 米设置一个废物收集箱。

公共厕所：公共厕所不单独规划地块布置，各地块配建，可设于绿地或建筑首层，建筑面积约 60 平方米。附建式的公共厕所应结合主体建筑一并设计和建造。公共厕所周围应绿化，公厕附近和入口处应设置明显的统一标志。

第十章 生态环境保护控制

第10.01条 生态保护与修复

1、山体生态保护与修复

在保障安全和生态功能的基础上，对经开区范围内及周边的山体实行保护与修复。保护山体自然风貌，恢复植被生境，重建生态群落。

2、水系生态保护与修复

加强对水体、岸线与滨水空间的生态修复，加对受纳水体排水区域的控源截污，恢复和保持水系的自然联通和流动性，恢复滨水植物群落，强化自净功能。

第10.02条 主要环境指标目标

1、陆域环境保护目标

表10-1 陆域环境分区及环境质量标准

用地功能区	大气环境质量	昼间噪声 (dBA)	夜间噪声 (dBA)	环境保护级别
生态廊道、大型公园	《环境空气质量标准》(GB3095-2012) 一级标准	50	40	一类控制区
居住、行政、文化教育、体育区	《环境空气质量标准》(GB3095-2012) 二级标准	55	45	二类控制区 (A)
商业及商业居住混合区域、仓储区	《环境空气质量标准》(GB3095-2012) 二级标准	60	50	二类控制区 (B)
工业区、货运码头区	《大气污染物综合排放标准》二级标准	65	55	三类控制区
主要道路/铁路	《环境空气质量标准》二级标准	70	55/60	四类控制区

第10.03条 水环境污染治理和水环境保护

1、黑田铺片区废水经厂内处理达到国家排放标准后方可排放。

2、提高水资源利用率，优先选择低耗水企业，倡导节水的生产、生活模式，试点中水回用。

3、加强水质检测，对周边水面水质的定期监测，确保水质安全。对水体污染现象及时发现，严格查处。

4、严格执行环境影响评价制度、水资源论证与水土保持方案审批制度。

第10.04条 大气环境保护对策

1、产业引入政策上，杜绝有重大污染的企业进驻黑田铺片区。

2、推广使用天然气等清洁能源，燃煤锅炉必须安装消烟、除尘、脱硫设施或改用清洁能源，控制氮氧化物排放量。

3、加强对现有企业技术改造和净化处理的引导，对印刷等行业常使用的溶剂、清洗剂等挥发性强的物质，易挥发出有毒有异味的的气体，应采取吸收、吸附、燃烧等处理措施，各企业生产废气经处理后必须达国家大气污染物排放标准，排气筒高度不低于15m。

4、对园区内现有运行企业和在建企业加强环境管理，加强企业的污染防治措施管理及达标排放，确保各园区及周边环境空气质量达标。

5、限时施工，减少建筑施工的扬尘污染。加强机动车尾气排放管理，实施机动车尾气排放等级制度。

6、建设防护绿地，采用滞尘、抗毒、防污等树种，有效降低大气污染影响。

第10.05条 噪声控制措施

1、各工业企业在机械设备选型时尽量选用低噪声设备，优化平面布置，工厂噪声设备布置应遵循“闹静分开”的布局原则，高噪声设备尽量布置于室内，对强噪声源积极采取隔声、消声、减振等措施，降低噪声水平。

2、用地形、地物降低噪声，在主干道两旁、工厂区周围及噪声敏感点周围栽种树木，乔灌结合，形成隔声绿带。

3、减少施工噪声，应定时施工，避免在居民正常休息时间施工，并采取有效减噪防噪措施。

第10.06条 固体废弃物控制措施

1、提高工业固体废料的回收使用率，发展循环经济。

2、倡导环保生活方式，减少白色污染。

3、实行废弃物分类制度，提高综合利用率，体现“减量化、资源化、无害化”的原则。逐步实现分类收集、分类运输、分类贮存和分类处置。

4、医疗废弃物集中专门处理，一般废弃物统筹集中处理，危险废弃物集中处理堆存，废弃物处理率100%。

第10.07条 植被保护对策

1、充分并合理利用现有植被。

2、工程建设用地及备用地需建设临时绿化或采取工程措施以减少水土流失。

第10.08条 法律与监管对策

1、完善环境保护法律法规，严格执行环保法规。

2、严格执行环境影响评价制度和“三同时”原则。

3、加强环保管理，实行环境保护巡查制度，及时掌握环保动态、处理污染事件，提供环保咨询。

4、加强环保宣传，提高全民环保意识。

第10.09条 节能减排措施

1、建立节能减排长效机制，指导经开区发展。规划区管理机构、入区企业以及居民共同制定节能减排管理制度、相关政策，使经开区的节能减排有章可循。

2、淘汰落后产能，发展战略新兴产业。淘汰高能耗企业，对入区企业实施能耗评估。用新技术对传统产业进行节能化改造；鼓励发展低能耗的新兴战略产业；发展循环经济，提高资源和能源的使用率。

3、调整能源结构，构建现代能源体系。调整能源结构，使用天然气等清洁能源，鼓励太阳能、风能、核能等新能源的使用。推动能源利用方式变革，构建安全、稳定、经济、清洁的现代能源构成体系。

4、引进先进技术和管理经验，提高能源使用效率。建立节能减排技术遴选、评定及推广机制，积极引进、消化、吸收国外先进技术，加快技术的开发、示范和推广应用；引进先进的节能减排经验，做到节能减排的精确化管理；有效提高能源利用效率，降低污染排放。

5、树立节能理念，养成环保的生活生产方式。加强节能减排理念的宣传，使企业和公众树立环保生活理念，使用公共交通，推广绿色、智能建筑，推广日常生活中节能产品的使用，最大限度的节能、节地、节水、节材。

6、保护环境，维护生态平衡。科学发展，避免走先破坏后治理的发展道路。

第十一章 综合防灾规划

第11.01条 消防规划

1、消防安全布局

在黑田铺镇产业开发总体布局中，将生产、储存易燃易爆物品的工厂、仓库布置在镇区边缘的独立安全地区，并与人员密集的公共建筑保持规定的防火安全距离。

规划区内新建的各种建筑，应当优先建造一级、二级耐火等级的建筑，控制三级耐火等级建筑，严格限制四级耐火等级建筑。

2、消防站

规划区内规划 1 处消防站，位于东湘路与金龙路交界处南侧，规划用地面积 2225 平方米。

3、消防给水

(1) 城市消防给水管网

规划区消防供水主要依靠城市供水系统，同时城市供水管网管径、压力、消火栓设置应符合有关规定，满足消防供水要求。

(2) 消火栓建设

消火栓应沿道路旁边敷设，靠近十字路口，若道路宽度超过 60 米，应在道路两边设置。消火栓间距不宜超过 120 米，距建筑物外墙不宜大于 5 米。

4、消防道路

消防通道主要依靠城市道路网系统。应当加强交通管理，减少交通阻塞，提高通行能力，确保消防通道畅通。规划区建设应严格按照有关消防技术规范设置消防通道，消防通道中心线之间的距离不应大于 160 米，道路宽度、转弯半径不应小于 12 米。_

5、消防通信

消防通讯设施是城市火灾报警、受理、调度、指挥不可缺少的。黑田铺片区应利用有线和无线多种通信手段，与计算机网络技术结合，建成现代化的独立完整的电子消防通讯指挥系统，达到多功能、多渠道报警处理的要求。采取集中接

警和责任区消防站监听相结合的方式，既可避免二次传警争取时间，又能有利于避免人为和设备原因造成的失误。

第11.02条 防洪治涝规划

规划确定防洪标准近期按 30 年一遇，远期按 50 年一遇。居民住宅和工商建筑物的底层不进水，道路中一条车道积水深度不超过 15 厘米。

第11.03条 人防规划

1、总体防护布局

城市主要疏散通道主要为连接外部的交通要道，并严格控制疏散通道两侧的建筑高度，确保交通通畅。规划以 G320 国道、东湘路、大东路、金湘路等道路为主要疏散通道，构建规划区疏散通道体系。规划区域外围自然山体、区内公园绿地为主要疏散场所。

2、人防工程布局

防空工程设施主要以新建建筑地下部分建筑为主，主要包括新建的工业区、居住区等，成片居住区内按建筑面积的 2%设置防空工程，避开易遭袭击目标和危险场地，靠近人员工作生活集中地。根据人防分区配置医疗救护设施，规划区可以结合镇区卫生院和诊所以及规划的卫生站作为战时救护站。

第11.04条 抗震防灾规划

1、抗震设防标准和目标

规划区内均按VI度设防，重要建筑物与基础设施提高一度设防。新建、改建、扩建的建筑工程必须达到抗震设防标准，重大建筑工程和可能发生严重次生灾害的建筑工程应开展地震安全评估。

城市抗震防灾规划目标：（1）遭受多遇地震时，城市一般功能正常；（2）当遭受相当于抗震设防烈度的地震时，城市一般功能及生命线系统基本正常，重要工矿企业能正常或者很快恢复生产；（3）当遭受罕遇地震时，城市功能不瘫痪，要害系统和生命线工程不遭受破坏，不发生严重的次生灾害。

2、工程抗震

（1）新建建筑物、构筑物和工程设施应按国家和地方现行有关标准进行设防；

(2)现有建筑物、构筑物和工程设施应按国家和地方现行有关标准进行鉴定，提出抗震加固、改建和拆迁的意见。

3、生命线工程和重要设施规划

(1)道路、供水、供电、燃气等工程应采取环网布置方式；

(2)规划区域人员密集的地段应设置不同方向的出入口；

(3)抗震防灾指挥机构应设置备用电源；

(4)生命线工程和重要设施（包括医院、中小学校、消防、通信等）抗震设防等级提高一度。

4、避震疏散通道与疏散场所

临时性紧急避难场所主要利用学校操场、小区绿化和广场等空旷地，疏散半径为 500 米左右，人均面积 2 平方米。地震发生后人员安置场所，主要利用远离次生灾害的市、居住区级公园绿地、体育场等开阔空间，水、电、通信等基本生活设施配置较好，疏散半径在 1 公里以上。

第十二章 控制线规划

第12.01条 道路红线

1、红线控制内容

控制城市道路的边界、道路交叉口坐标。

2、红线控制要点

(1) 严格控制道路用地红线，红线内土地不得进行任何与道路功能不相符合的使用。

(2) 新建道路应实行统一的城市道路断面、道路退让距离，保障城市道路建设的标准化和规范化。特殊道路的断面形式，可按城市规划要求另行确定。

(3) 道路红线两侧建（构）筑物应根据相应规划管理要求由规划红线两侧分别向外退让，退让范围内属道路防护绿地，不得建设永久性或临时性建（构）筑物。

第12.02条 城市绿线

1、绿线控制内容

控制城市公共绿地和生产防护绿地的位置、边界、规模、控制指标和建设要求。其中城市公共绿地主要包括社区级公园绿地等；防护绿地包括工业隔离绿化带等。规划共划定绿线3.26公顷。

2、绿线控制要点

(1) 严格要求保护现有的公园、绿地，不得随意减少绿地面积。

(2) 在规划绿线范围内不得进行与之无关的建设。

(3) 规划绿地范围内的与之功能无关的建设应逐步迁出。

第12.03条 城市黄线

1、黄线控制内容

规划区黄线控制的范围主要为市政公用设施的用地界线，包括电力、环卫、消防等3处市政公用设施，面积为0.79公顷。

2、黄线控制要点

城市黄线包括规划用地内所有城市基础设施用地（即供应设施用地、环境设施用地、安全设施用地及其它公用设施用地）的控制界线。

（1）不得违反规划进行建筑物、构筑物及其他非公用设施的开发建设；

（2）不得违反国家有关技术标准和规范进行建设；

（3）未经批准，不得改装、迁移或拆毁原有城市公用设施；

（4）不得损坏城市公用设施或影响城市公用设施安全和正常运转。

第12.04条 工业用地控制线

1、工业用地控制线控制内容

落实国土空间总体规划确定的工业用地控制线和调区扩区范围线，划定工业用地集中布局范围，明确管控要求，园区内的生产性项目用地比例原则上不低于60%。本次规划的工业用地控制线面积为105.65公顷。黑田铺片区调区扩区范围内工业用地面积为83.19公顷，占调区扩区范围的72.85%。

2、工业用地控制线控制要点

（1）规划工业用地和以工业为主导方向的发展备用地，禁止房地产开发，除必要的公益性项目需求，原则上不得作为其他非工业用途；

（2）规划工业用地及发展备用地需要调整为非工业用途的，总面积不得超过规划工业用地及发展备用地总面积的10%。

第十三章 地下空间规划控制

第13.01条 地下空间权属

地下空间权属管理主要通过道路红线划分，道路红线内的属于市政权属，为政府统一管理，道路红线外的权属为地块，为地块开发建设管理。

第13.02条 地下空间建设主导功能

地下空间建设主导功能：地下市政设施、地下商业设施、地下人防设施、地下交通设施（通道）等四大主导功能。

第13.03条 地下空间规划

规划结合地上空间用地性质的开发对地下空间实行分区开发。

对地下空间利用重点地区，鼓励地下商业、文化娱乐、停车、交通集散等混合功能的综合开发方式，形成地下空间网络。开发模式以政府引导为主，鼓励市场力量积极介入。主要开发深度控制在 0-10 米，在道路交叉口及重点过街部位规划控制地下过街通道，地下空间开发强度为 11—20 万 m^2/km^2 。

对地下空间利用一般地区，地下开发以配建功能为主，主要功能包括地下人防设施、地下停车、地下市政设施、地下仓储等。开发模式主要参照相关标准进行市场引导建设，不鼓励商业开发。开发深度控制在 0-5 米，地下空间开发强度为 0—10 万 m^2/km^2 。

第13.04条 地下空间控制要求

1、开发强度与项目类型控制

黑田铺地下空间开发主要为地下 0-10 米的浅层次开发，地下 10 米以下为中深层次开发，本规划暂不涉及。

表 13-1 地下空间项目类型控制表

项目类型	地下一层	地下二层
地下商业	√	√
办公、会议	√	
办公配套（餐饮与健身）	√	

项目类型	地下一层	地下二层
酒店配套	√	
地下车库、设备用房	√	√
民防设施	√	√
市政设施	√	√
步行地下通道	√(避让、下穿市政管线)	

2、配套设施控制

地下人防工程：结合大型公共建筑、办公建筑和大型社区建设地下人防工程，与地块开发同步进行，防灾设施应考虑防火、防洪、防暴雨、防震和防恐等要求，确保工程设施安全。

市政设施配套：主要为水、电、气等地下管线，按照地下管线建设的相关要求予以控制。

3、建造控制

地下建筑物后退管线宽度应根据地基土质与地下建筑深度的影响，综合各类管线技术的要求进行退让。地下建筑各出入口宽度的总和应大于该段地下通道的宽度，地下空间任意位置至出入口的距离不应大于 37.5 米，地下综合体直通楼梯两侧各 3.0 米范围内，不得设置建筑物的地下人行出入口，含商业的人行通道宽度原则上不小于 6 米，不含商业仅为过街功能的人行通道宽度原则上不小于 4 米。

第十四章 城市设计引导

第14.01条 规划区风貌格局

从资源特色、历史文化和空间时代三个维度出发，确定风貌格局为“两区两带，现代新区”。两区为产业景观风貌区以及现代景观风貌区，两带为依托 G320 国道以及东湘路的两条重要发展轴线。

第14.02条 风貌管控分区与要求

1、产业景观风貌区

(1) 风貌定位：建筑主要以大型厂房和配套居住建筑等为主，高新园区与宜居生活齐头并进，生产、生活、生态有机融合示范区。

(2) 文境主题：以创新为主，引入产业特色元素，结合街旁绿化等打造景观小品、雕塑营造片区意境。

(3) 职能：居住、产业集聚。

(4) 控制要点：以满足现代化的工业生产为主，体现规划区奋进和与时俱进。

(5) 建筑形式控制：该风貌区内建筑以产城融合为主，工业建筑简洁规整，风格上具有简约、轻盈、现代的特征；城市化建筑则体现现代及创新。在设计上应注意区域内整体风格统一协调，同时在不影响空间的前提下对建筑立面进行适当的丰富。

(6) 色彩控制：建筑立面宜选用中、高明度的现代材料，工业建筑主体色彩不应超过三种，可选用同一色系差异材质搭配组合，减少低明度深色材质的使用，强调与自然景观色彩的视觉对比。鼓励使用新型节能建筑材料及创新轻巧的建筑构造，展现规划区产业风貌区的时代特征。

(7) 夜景设计：该区域内的灯光控制以满足安全生产为前提，中度亮度。

2、现代景观风貌区

(1) 风貌定位：建筑主要包括学校、社区文化中心等当地公共活动中心以及高低错落的居住建筑为主，各类建筑百花齐放；围合适宜步行的街巷空间，展

现出宁静、舒适、生态的社区风貌。

(2) 文境主题：利用规划区“非遗”文化元素，打造景观小品、雕塑营造片区文化意境，引入“非遗”相关文学内容以及社会主义核心价值观，特定场所与时段滚动播放，以塑造片区特有文境。

(3) 职能：居住、商业、行政、教育、文化。

(4) 控制要点：强化道路景观特色、空间形象的标志性及规划区公共空间的系统性，控制好街道形态和社区环境景观。

(5) 建筑形式控制：对不同功能的建筑进行合理布局，在功能协调的基础上保证建筑风格在统一中富有变化，区内建筑风格以现代风格为主，简洁大方，彰显规划区的科技感和时代感，公共建筑体量灵活自由，以中层和中高层建筑为主，高低错落，形成富有趣味的城市天际线。

(6) 色彩控制：建筑立面宜选用中、高明度的现代材料，可选用同一色系差异材质搭配组合，减少低明度深色材质的使用，强调与自然景观色彩的视觉对比。

(7) 夜景设计：居住组团以暖色、中亮度为主；沿街商住区域适当提高照明色温、亮度以营造商业氛围。

第14.03条 主要景观界面

G320 国道以及东湘路是黑田铺片区产业发展和公共生活的轴线，这两条路作为黑田铺片区与其他城市组团的重要联系通道，是形象展示的主要窗口。

1、G320 国道

(1) 街道尺度：红线宽度40米，街道宽高比3：1左右。

(2) 建筑界面：建筑贴线率不小于50%，形成连续的界面，建筑风格统一。

(3) 开敞空间：沿街应分布有一定数量和规模的开敞空间如广场、绿地等，控制建筑界面的连续性。

(4) 慢行系统：应为行人提供通畅的步行空间，合理设置过街方式及设施。

(5) 街道设施与景观：鼓励行道树使用高大乔木连续种植，形成连续的景观界面；同时绿化种植应注重景观层次，建议以灌木、乔木和草本植物共同组成丰富的植物种群。街道景观要有层次感和序列感。

2、东湘路

(1) 街道尺度：红线宽度24米，街道高宽比宜控制在1:2—2:1之间。

(2) 建筑界面：建筑贴线率不小于50%，建筑风格应简洁现代。

(3) 开敞空间：控制建筑界面的连续性，沿街增设雕塑等开放空间，丰富城市形象。

(4) 慢行系统：应为行人提供通畅的步行空间，合理设置过街方式及设施。

(5) 街道设施与景观：街道两侧绿化景观应采取乔木与灌木结合，宜种植四季常绿的高大乔木，乔木树种变化不宜多。

第14.04条 重要空间节点设计引导

节点与标志是体现城市识别性的重要因素。设计视道路交叉口开放空间、公共空间、附属绿地的空间与环境设计，在此基础上形成节点景观序列。

规划区建设4个景观节点，包括1个片区公共中心节点以及3个城市空间节点。

1、城市公共中心：规划重点打造片区综合服务核心等公共空间节点。综合服务核心以政务管理和商业服务作为重要功能，结合周边公园绿地布局生态和人文特色兼具的游园广场作为人群活动和片区风貌展示的场所。该节点位于邵东职业中专南侧绿地。

2、城市空间节点：利用各用地局部空间打造城市名片，并在细节处融入片区工业元素，结合特色景观小品营造片区风貌。城市空间节点一位于东湘路与老G320交叉口，城市空间节点二位于东湘路与齐合路交叉口，城市空间节点三位于黑田铺农园农贸市场东侧。

第14.05条 空间形态设计引导

1、空间布局模式

规划延续城市现状肌理，采用开放式小街区布局的模式，居住建筑布局以板式为主，公共建筑以围合式作为空间设计基本单元，创造更多的休闲空间。

住宅空间：新建居住以行列式多层的形式为主，结合组团中心绿地设置组团级配套设施，打造高品质住区。

公共建筑空间：建筑功能布局灵活自由，充分利用地块进行建筑设计，由开放空间所联系，开放空间也具有丰富多样的可能性，能够良好地促进交流。由标志性突出的建筑体组成，建筑风格为现代式，景观布置自由灵活。

2、街道空间特征

邻里生活型：宜人、舒适。街道尺度宜人、亲切；生态化、休闲化，可交往性、可利用性；建筑底层用绿化适当遮挡隔离，局部街道开放，营造林下城市公共空间。

交通干道型：开放、绿色。道路沿线绿色化处理，与外围生态环境相融合；街道大气、简洁，体现交通高效性；注重绿化种植，营造绿色林荫空间。

第14.06条 建筑风格和建筑色彩要求

1、城市色彩控制

规划将灰色、白色作为规划区色彩主基调，黄色、红色等作为规划区的重要点缀色彩，绿色和蓝色为规划区的背景色彩。工业建筑以白、灰为主体、居住建筑以白色、米黄色为主体、教育建筑及公共建筑以白色、红色为主体。

2、建筑立面分类引导

（1）多层居住建筑：外立面设计充分兼顾本地生态自然，鼓励建筑立面细节处理引入地域传统元素（装饰、挑檐、窗花等），体现建筑的地域特色。建筑材料提倡使用石材贴面，木材，涂料，镀锌钢板等，建筑材质以节能、环保、凸显细节，易于清洁维护为主。

（2）底层独栋居住建筑：应体现“经济、适应、安全”的要求。应体现地方历史文化和地域特色。屋顶形式一律平改坡，屋顶色彩以冷灰色系为主，屋顶材料选用小青瓦屋面。在原有外墙表面抹灰，再刷乳胶漆，色彩以白色或其近似色为主。可保留原有建筑不锈钢防盗门窗，在其外侧安装杉木装饰木格和木门，色彩以枣红色为主。拆除原有踢脚，统一贴为青灰色面砖。加建斜撑、屋脊、窗檐等细部构建，色彩以枣红色为主。

（3）办公建筑：商务办公建筑风貌应适当的轻松、活泼、大气、高端。政务办公建筑应体现服务于民、公正、亲民等形象。应结合材质、构件等突显表皮肌理，增加立面光影虚实变化，塑造立面美感。建议整体上建筑风格与形式以现代形式为主，展现现代技术美感。建筑主出入口应空间层次丰富，醒目易找，布局合理。

(4) 工业建筑：简约实用的建筑风格、新颖环保的新材料、科学合理的构造工艺，梳理现代产业新区的风貌形象。建筑主体风格采用现代简约风格，整体造型简洁、无过多的装饰，推崇科学合理的构造工艺，重视发挥材料的性能的特点。

(5) 教育建筑：校园建筑以低层、多层建筑为主。教学楼、学生公寓等建筑立面开窗应满足自然采光、通风的基本要求。开窗应统一有序，形成一定的节奏韵律变化。鼓励校园立面设计中融入本土传统建筑文化和生态文化，打造生态建筑、现代本土建筑。教学楼、学生公寓等建筑应沉稳、端庄、大方；幼儿园建筑可适当的运用鲜艳色彩创造富有朝气活力的建筑表情。

(6) 医疗建筑：建筑形象应简洁、端庄、大方，给人以开朗、轻松、明快、乐观感受，不应给人以沉闷感。建筑主体色彩宜淡雅、清新、明快、舒适，不应色彩艳俗或对人心理产生负面刺激。建筑主要出入口应丰富门洞层次变化，弱化入口空间尺度，创建宜人的尺度感。。

第14.07条 其他设计要点

1、城市街具与小品

黑田铺片区的城市街具和小品体现现代、舒适、精致的特点，但不同的功能区域应根据具体需求和空间尺度体现不同的特色，使城市街具和小品成为片区内的精美装饰，提升整体的艺术效果。

2、城市活动

规划结合我国传统节日如春节、元宵节、端午节、重阳节、等举办烟花展、灯展、花展、登山等节日庆典和活动，通过这一系列城市活动丰富居民的文化生活和城市的人文内涵。

第十五章 分街区管控传导

第15.01条 街区划分原则

街区划分充分考虑道路、河流等明确空间要素，在兼顾功能相对完整、规模的适度性、公共服务设施半径等的基础上进行划分。将规划片区分为3个街区，分别为X-01、X-02、X-03。

第15.02条 街区控制指标

表 15-1 街区控制指标一览表

街区编号	主导功能	人口规模	用地面积(公顷)	建设规模		开发强度	配套设施	公共空间		特色风貌	
				工业用地面积下限(公顷)	工业建筑规模下限(万m ²)			绿地与广场面积下限(公顷)	公园绿地、广场步行5分钟覆盖率(%)	一般指引	特色指引
X-01	居住+工业+公服	9200	197.87	15	20	1.0-1.5	公共服务设施：村委会1处；中等职业教育学校1处；中学1处；小学1处；幼儿园1处；社区医院1处；社区文化活动中心1处。 市政设施：燃气供气站1座	0.5	88	建筑采用现代风格，以偏暖色彩为主。公服设施采用活泼明快的建筑风格。环境设计体现现代化气息并植入人文元素。	重点塑造G320以及东湘路两侧景观风貌。
X-02	工业+居住	5800	151.48	55	70	0.9-1.2	公共服务设施：小学1处 市政设施：加油站1处、垃圾转运站1座	0	0	建筑设计提倡简洁的形式和淡雅的色彩；依托现状，形成网络状开敞空间体系；注重打造亲切有活力的街道界面。	重点打造印刷产业园现代景观风貌。
X-03	工业+居住	5000	197.87	25	40	0.9-1.2	公共服务设施：幼儿园1处 市政设施：加油站1处、消防站1座、供电所1座	0	5	打造中低密度城市组团；形成网络状开敞空间体系。	重点塑造食品工业园区现代景观风貌。

第十六章 规划管理措施建议

第16.01条 维护规划的法律地位

坚持执行《中华人民共和国城乡规划法》，维护控制性详细规划的法律地位。控制性详细规划经批准后，禁止随意更改，以维护规划的严肃性，杜绝其成为局部利益服务工具的现象，使控制性详细规划成为一种代表全民意愿的公共行为。

第16.02条 加强规划监控

进一步加强城乡规划管理和实施监督，建立监督体制，通过强化规划实施的层级监督、实时监督和专家监督，达到快速反馈、及时处置、防患于未然的目的。

第16.03条 实施公众参与

加强控制性详细规划的公开化和公平性，保证居民在编制过程和实施过程中都理解规划、参与规划、支持规划。

第16.04条 落实拆迁安置工作

涉及规划区内拆迁安置问题，建议做好拆迁安置工作。在征地拆迁时，补偿资金不落实不得批准和实施征地，通过重新安置使城市建设布局更加合理，带动区域经济发展和城区建设。

第16.05条 有序推进土地开发

加强对农村集体土地的管理和建设引导，将规划建设用地范围内尚未建设的集体土地征为国有，实行有计划的土地出让和建设，避免建设用地沿路无序蔓延和跳跃式发展，确保片区建设有序推进。

第十七章 附则

第17.01条 本规划由文本、图件、附件、数据库组成，文本、图件、数据库是规划区建设、管理的重要依据，三者应同时使用不可分割。

第17.02条 本规划一经批准，任何单位和个人不得擅自更改，确需对本规划进行变更时，必须按法定程序报批。

附表 1 单元结构用地一览表

用地代码与名称		规划基期年		规划目标年		面积变化 (公顷)		
		面积(公顷)	占比(%)	面积(公顷)	占比(%)			
01		耕地		106.49	25.39%	74.11	17.67%	-32.38
02		园地		9.05	2.16%	4.98	1.19%	-4.07
03		林地		107.53	25.64%	57.63	13.74%	-49.9
04		草地		0.6	0.14%	0.24	0.06%	-0.36
06		农业设施建设用地		5.54	1.32%	3.85	0.92%	-1.69
07		居住用地		74.8	17.83%	79.84	19.04%	5.04
	其中	0701城镇住宅用地		61.19	14.59%	63.62	15.17%	2.43
		0702城镇社区服务设施用地		0.2	0.05%	0.2	0.05%	0
		0703农村宅基地		13.41	3.20%	15.92	3.80%	2.51
		0704农村社区服务设施用地		/	/	0.1	0.02%	0.1
08		公共管理与公共服务设施用地		13.81	3.29%	14.31	3.41%	0.5
	其中	0803文化用地		/	/	0.15	0.04%	0.15
		0804教育用地		13.81	3.29%	13.81	3.29%	0
		080402中等职业教育用地		9.44	2.25%	9.44	2.25%	0
		080403中小学用地		4.22	1.01%	4.22	1.01%	0
		080404幼儿园用地		0.15	0.04%	0.15	0.04%	0
		0806医疗卫生用地		/	/	0.35	0.08%	0.35
09		商业服务业设施用地		7.08	1.69%	8.84	2.11%	1.76
	其中	0901商业用地		7.08	1.69%	8.84	2.11%	1.76
		其中	090105公用设施营业网点用地		0.46	0.11%	0.46	0.11%
10		工矿用地		59.98	14.30%	110.15	26.26%	50.17
	其中	1001工业用地		55.28	13.18%	110.15	26.26%	50.17
		其中	100102二类工业用地		55.28	13.18%	110.15	26.26%

		1002采矿用地	4.7	1.12%	/	/	-4.7
11		仓储用地	0.69	0.16%	0.16	0.04%	-0.53
	其中	1101物流仓储用地	0.69	0.16%	0.16	0.04%	-0.53
		其中 110101一类物流仓储用地	0.69	0.16%	0.16	0.04%	-0.53
12		道路与交通设施用地	24.35	5.81%	55.32	13.19%	30.97
	其中	1202公路用地	0.67	0.16%	9.87	2.35%	9.2
		1207城镇村道路用地	17.34	4.13%	42.21	10.06%	24.87
		1208交通场站用地	3.1	0.74%	/	/	-3.1
		1209其他交通设施用地	3.24	0.77%	3.24	0.77%	0
13		公用设施用地	0.39	0.09%	0.79	0.19%	0.4
	其中	1303供电用地	0.36	0.09%	0.36	0.09%	0
		1304供燃气用地	0.18	0.04%	0.18	0.04%	0
		1309环卫用地	0.03	0.01%	0.03	0.01%	0
		1310消防用地	/	/	0.22	0.05%	0.22
14		绿地与开敞空间用地	/	/	3.26	0.78%	3.26
	其中	1401公园绿地	/	/	0.83	0.20%	0.83
		1402防护绿地	/	/	2.43	0.58%	2.43
15		特殊用地	0.43	0.10%	0.28	0.07%	-0.15
17		陆地水域	8.68	2.07%	5.66	1.35%	-3.02
总计			419.42	100.00%	419.42	100.00%	0

附表 2 单元控制要求一览表

管控要素		管控内容	管控性质	指标属性
规划范围		419.42 公顷	定界	约束性
主导功能		工业、居住、综合服务	条文	预期性
规模控制	建设用地规模	236.25 公顷	指标	约束性
	人口规模	2 万人	指标	预期性
	公共绿地	人均公园绿地面积不得小于 1.9 平方米	指标	预期性
底线约束	永久基本农田	31.99 公顷	定界	约束性
	生态保护红线	0	定界	约束性
	城镇开发边界	236.25 公顷	定界	约束性
	历史文化保护线	无	定界	约束性
	城市蓝线	无	定界	约束性
	城市绿线	3.26 公顷	定界	约束性
	城市紫线	无	定界	约束性
	城市黄线	0.79 公顷	定界	约束性
历史城区、历史文化名镇名村、传统村落、历史文化街区、历史文物、历史建筑保护名录		无	条文	约束性
空间品质	公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率	60%	指标	约束性
路网骨架	轨道交通	无	指标+定位	
	高速公路	对沪昆高速进行扩容（四车道改八车道），在东湘路处预留高速出入口	定位	
	客货运站	无	条文	
	城镇道路	主干路为 G320 国道、东湘路、三益路，次干路为华湘路、齐合路、金湘路、大东路，支路为金华路、西湘路、寺黑线、金康路、东龙路、新田路。片区道路网密度为 9.36 公里/km ² 。		

附表3 单元传导要求一览表

管控要素		管控内容			管控形式	指标属性
目标定位		印刷塑胶产业园区示范基地、省级现代化食品加工产业园、产城融合示范区			定界	约束性
规模控制	建设用地规模	236.25 公顷			指标	约束性
	建设用地结构	居住用地占比区间:10%-20%;商务商业用地占比区间:1-5%;工业用地占比区间:25-30%。			指标	约束性
	人口规模	2 万人			指标	预期性
	公共绿地	人均公园绿地面积不得小于 1.9 平方米			指标	预期性
	公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率	60%			指标	约束性
综合交通	轨道交通	无			指标+定位	约束性
	高速公路	对沪昆高速进行扩容（四车道改八车道），在东湘路处预留高速出入口			定位	约束性
	客货货运站	无			条文	约束性
	城镇道路	主干路为 G320 国道、东湘路、三益路，次干路为华湘路、齐合路、金湘路、大东路，支路为金华路、西湘路、寺黑线、金康路、东龙路、新田路。片区道路网密度为 9.36 公里/km ² 。			指标+定位	约束性
配套设施	公共管理与公共服务设施	名称	规模	数量	指标+定位	预期性
		职业中专	用地面积 94400 平方米	1 个		
		中学	用地面积 24705 平方米	1 个		
		小学	用地面积 17508 平方米	2 个		
		文体活动中心	用地面积 1466 平方米	1 个		
		社区服务中心	用地面积 3079 平方米	1 个		
		卫生服务中心	用地面积 4258 平方米	1 个		
	商业服务业设施	规划商业用地共 8.84 公顷。保留龙园农贸市场和团结村农贸市场；结合位于东湘路与寺黑线交界的西南处安置用地新增 1 处农贸市场，建筑占地面积≥1920 平方米。			指标+定位	预期性
市政公用设施	公共厕所：用地面积≥60 平方米，4 个；开闭所：35 千伏供电所，1 处			指标+定位	预期性	

其他控制要求	城市设计	风貌格局为“两区两带，现代新区”。两区为产业景观风貌区以及现代景观风貌区，两带为依托 G320 国道以及东湘路的两条重要发展轴线。	条文	预期性
	公共安全	人防：规划以 G320 国道、东湘路、大东路、金湘路等道路为主要疏散通道，构建黑田铺镇疏散通道体系。规划区域外围自然山体、区内公园绿地为主要疏散场所。防空工程设施主要以新建建筑地下部分建筑为主，主要包括新建的工业区、居住区等，成片居住区内按建筑面积的 2%设置防空工程。	条文	预期性
	历史文化保护	无	条文	预期性
	城市安全	消防安全：规划区内新建 1 处消防站，位于东湘路与金龙路交界处南侧，规划用地面积 2225 平方米。 防洪排涝：防洪标准近期按 30 年一遇，远期按 50 年一遇。居民住宅和工商建筑物的底层不进水，道路中一条车道积水深度不超过 15cm。 抗震防灾：按 VI 度设防，重要建筑物与基础设施提高一度设防。	条文	预期性
	地下空间开发	地下空间利用重点地区，鼓励地下商业、文化娱乐、停车、交通集散等混合功能的综合开发方式，形成地下空间网络。开发模式以政府引导为主，鼓励市场力量积极介入。主要开发深度控制在 0-10 米，在道路交叉口及重点过街部位规划控制地下过街通道，地下空间开发强度为 11-20 万 m ² /km ² 。 对地下空间利用一般地区，地下开发以配建功能为主，主要功能包括地下人防设施、地下停车、地下市政设施、地下仓储等。开发模式主要参照相关标准进行市场引导建设，不鼓励商业开发。开发深度控制在 0-5 米，地下空间开发强度为 0-10 万 m ² /km ² 。	条文	预期性

附表 4 地块控制一览表

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	用地状态	一类兼容	备注
X-01-01	1207	城镇村道路用地	1527	0	0	0	0		规划		
X-01-02	070102	二类城镇住宅用地	8684	1.5	42	20	24		规划		
X-01-03	070102	二类城镇住宅用地	6950	1.5	42	20	24		规划		
X-01-04	0702	城镇社区服务设施用地	2080	1.5	35	30	24		现状保留		村委会
X-01-05	100102	二类工业用地	19682	1	40	10	24		现状保留		
X-01-06	070102	二类城镇住宅用地	18412	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-07	070102	二类城镇住宅用地	11444	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-08	100102	二类工业用地	21786	1	40	10	24		规划		
X-01-09	070102	二类城镇住宅用地	13300	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-10	070102	二类城镇住宅用地	20953	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-11	0901	商业用地	4796	2	45	20	24		现状保留		
X-01-12	1402	防护绿地	1658	0	0	90	0		规划		
X-01-13	100102	二类工业用地	20639	1	40	10	24		现状保留		
X-01-14	1402	防护绿地	1730	0	0	90	0		规划		
X-01-15	100102	二类工业用地	26986	1	40	10	24		规划		
X-01-16	070102	二类城镇住宅用地	11751	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-17	080403	中小学用地	24705	1	25	40	18		现状保留		黑田铺中学
X-01-18	070102	二类城镇住宅用地	8690	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-19	0806	医疗卫生用地	3548	1.2	35	30	24		现状保留		社区医院

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	用地状态	一类兼容	备注
X-01-20	0901	商业用地	2869	2	45	20	24		现状保留		
X-01-21	100102	二类工业用地	5556	1	40	10	24		规划		
X-01-22	1209	其他交通设施用地	18034	0.5	25	40	12		现状保留		驾校
X-01-23	0901	商业用地	3922	2	45	20	24		现状保留		
X-01-24	1402	防护绿地	1232	0	0	90	0		规划		
X-01-25	0901	商业用地	10306	2	45	20	24		现状保留		
X-01-26	0901	商业用地	5904	2	45	20	24		现状保留		
X-01-27	110101	一类物流仓储用地	1648	0.8	50	10	12		现状保留		
X-01-28	1209	其他交通设施用地	14328	0.5	25	40	12		现状保留		驾校
X-01-29	100102	二类工业用地	4853	1	40	10	24		现状保留		
X-01-30	080402	中等职业教育用地	94401	1	25	30	24		现状保留		邵东职业中专
X-01-31	0803	文化用地	1466	1	30	30	24		现状保留		社区文化活动中心
X-01-32	0901	商业用地	7884	2.5	45	20	40		现状保留		
X-01-33	070102	二类城镇住宅用地	12155	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-34	100102	二类工业用地	6444	1	40	10	24		现状保留		
X-01-35	070102	二类城镇住宅用地	2084	1.2	42	20	24		现状保留		
X-01-36	070102	二类城镇住宅用地	16927	1.5	42	20	24		规划		
X-01-37	1402	防护绿地	807	0	0	90	0		规划		
X-01-38	1402	防护绿地	1729	0	0	90	0		规划		
X-01-39	0901	商业用地	4536	2	45	20	24		现状保留		
X-01-40	070102	二类城镇住宅用地	5617	1.5	42	20	24		现状保留		

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	用地状态	一类兼容	备注
X-01-41	1401	公园绿地	5971	0.2	10	65	6		规划		
X-01-42	080404	幼儿园用地	596	0.8	30	40	12		现状保留		幼儿园
X-01-43	070102	二类城镇住宅用地	19415	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-44	100102	二类工业用地	5239	1	40	10	24		现状保留		
X-01-45	0901	商业用地	18798	2	45	20	24		现状保留		
X-01-46	070102	二类城镇住宅用地	1932	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-47	070102	二类城镇住宅用地	4251	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-48	100102	二类工业用地	7915	1	40	10	24		现状保留		
X-01-49	0901	商业用地	2580	2	45	20	24		现状保留		
X-01-50	100102	二类工业用地	4233	1	40	10	24		现状保留		
X-01-51	070102	二类城镇住宅用地	3728	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-52	080403	中小学用地	8874	1	25	40	18		现状保留		龙园学校
X-01-53	070102	二类城镇住宅用地	27764	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-54	100102	二类工业用地	10851	1	40	10	24		现状保留		
X-01-55	0901	商业用地	5988	2	45	20	24		现状保留		
X-01-56	070102	二类城镇住宅用地	9387	1.5	42	25	24		现状保留		
X-01-57	0901	商业用地	2498	2	45	20	24		现状保留		
X-01-58	070102	二类城镇住宅用地	19152	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-59	100102	二类工业用地	7287	1	40	10	24		现状保留		
X-01-60	070102	二类城镇住宅用地	8641	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-61	070102	二类城镇住宅用地	15179	1.5	42	20	24		规划		

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	用地状态	一类兼容	备注
X-01-62	070102	二类城镇住宅用地	13043	1.5	42	25	24		规划		
X-01-63	070102	二类城镇住宅用地	3533	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-64	100102	二类工业用地	2284	1	40	10	24		现状保留		
X-01-65	1402	防护绿地	912	0	0	90	0		规划		
X-01-66	070102	二类城镇住宅用地	4693	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-67	070102	二类城镇住宅用地	1092	1.5	42	20	24		现状保留		
X-01-68	0901	商业用地	3560	2.5	35	25	40		现状保留		
X-01-69	1207	城镇村道路用地	2320	0	0	0	0		现状保留		
X-01-70	070102	二类城镇住宅用地	4961	1.7	60	10	24		现状保留		
X-01-71	1401	公园绿地	2317	0.2	10	65	6		现状保留		
X-01-72	0901	商业用地	3838	2.5	45	20	40		现状保留		
X-01-73	0901	商业用地	6323	2	45	20	24		现状保留		
X-01-74	100102	二类工业用地	14903	1	40	10	24		现状保留		
X-01-75	070102	二类城镇住宅用地	9613	1.5	42	25	24		现状保留		
X-01-76	070102	二类城镇住宅用地	3541	1.7	60	10	24		现状保留		
X-01-77	070102	二类城镇住宅用地	6381	1.7	60	10	24		现状保留		
X-01-78	070102	二类城镇住宅用地	6901	1.5	42	25	24		现状保留		
X-01-79	070102	二类城镇住宅用地	18180	1.5	42	25	24		现状保留		
X-01-80	100102	二类工业用地	6296	1	40	10	24		现状保留		
X-01-81	1402	防护绿地	1737	0	0	90	0		规划		
X-01-82	070102	二类城镇住宅用地	1407	1.5	42	25	24		现状保留		

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	用地状态	一类兼容	备注
X-01-83	070102	二类城镇住宅用地	2049	1.5	42	25	24		现状保留		
X-02-01	070102	二类城镇住宅用地	2292	1.5	42	20	24		规划		
X-02-02	1310	消防用地	2225	1.2	30	25	24		规划		消防站
X-02-03	070102	二类城镇住宅用地	1664	4.2	70	10	24		现状保留	商业	
X-02-04	100102	二类工业用地	28599	1	40	10	24		现状保留		
X-02-05	1207	城镇村道路用地	1028	0	0	0	0		规划		
X-02-06	100102	二类工业用地	28664	1	40	10	24		现状保留		
X-02-07	070102	二类城镇住宅用地	4382	1.5	42	20	24		规划		
X-02-08	100102	二类工业用地	41134	1	40	10	24		规划		
X-02-09	070102	二类城镇住宅用地	10308	4.3	78	10	24		现状保留	商业	
X-02-10	100102	二类工业用地	25554	1	40	10	24		现状保留		
X-02-11	070102	二类城镇住宅用地	9635	1.5	40	20	24		现状保留		
X-02-12	100102	二类工业用地	28252	1	40	10	24		现状保留		
X-02-13	090105	公用设施营业网点用地	1839	1	35	10	12		现状保留		加油站
X-02-14	100102	二类工业用地	64561	1	40	10	24		规划		
X-02-15	070102	二类城镇住宅用地	44104	1.2	42	20	24		现状保留		
X-02-16	100102	二类工业用地	4673	1	40	10	24		规划		
X-02-17	0901	商业用地	3283	2	60	10	24		现状保留		
X-02-18	070102	二类城镇住宅用地	322	1.5	42	20	24		现状保留		
X-02-19	100102	二类工业用地	35635	1	40	10	24		规划		
X-02-20	100102	二类工业用地	28078	1	40	10	24		现状保留		

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	用地状态	一类兼容	备注
X-02-21	070102	二类城镇住宅用地	3107	1.5	42	20	24		现状保留		
X-02-22	070102	二类城镇住宅用地	2516	1.5	42	20	24		现状保留		
X-02-23	070102	二类城镇住宅用地	3523	1.5	42	20	24		现状保留		
X-02-24	100102	二类工业用地	11573	1	40	10	24		规划		
X-02-25	070102	二类城镇住宅用地	9706	1.5	42	20	24		现状保留		
X-02-26	070102	二类城镇住宅用地	2473	1.5	42	20	24		现状保留		
X-02-27	1402	防护绿地	1836	0	0	90	0		规划		
X-02-28	070102	二类城镇住宅用地	3748	1.1	42	30	54		现状保留		
X-02-29	070102	二类城镇住宅用地	7649	1.5	42	20	24		规划		
X-02-30	100102	二类工业用地	25700	1	40	10	24		规划		
X-02-31	070102	二类城镇住宅用地	48349	1.8	42	20	22		规划		安置用地
X-02-32	070102	二类城镇住宅用地	8909	1.5	42	20	24		现状保留		
X-02-33	1402	防护绿地	3816	0	0	90	0		规划		
X-02-34	100102	二类工业用地	37136	1	40	10	24		现状保留		
X-02-35	100102	二类工业用地	71090	1	40	10	24		现状保留		
X-02-36	1309	环卫用地	96	1.2	100	0	15		现状保留		垃圾转运站
X-02-37	100102	二类工业用地	22873	1	40	10	24		规划		
X-02-38	100102	二类工业用地	23250	1	40	10	24		规划		
X-02-39	100102	二类工业用地	25717	1	40	10	24		现状保留		
X-02-40	100102	二类工业用地	57389	1	40	10	24		现状保留		
X-02-41	100102	二类工业用地	41518	1	40	10	24		现状保留		

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	用地状态	一类兼容	备注
X-02-42	070102	二类城镇住宅用地	2177	4.2	70	10	24		现状保留	商业	
X-02-43	080403	中小学用地	8634	1	25	40	18		现状保留		小学
X-02-44	070102	二类城镇住宅用地	2793	1.5	42	20	24		现状保留		
X-02-45	100102	二类工业用地	49180	1	40	10	24		现状保留		
X-02-46	070102	二类城镇住宅用地	3166	1.2	42	20	24		现状保留		
X-02-47	070102	二类城镇住宅用地	16583	1.5	42	20	24		现状保留		
X-02-48	100102	二类工业用地	1347	1	40	10	24		现状保留		
X-03-01	070102	二类城镇住宅用地	6790	1.5	42	20	24		规划		
X-03-02	070102	二类城镇住宅用地	14531	1.5	42	20	24		规划		
X-03-03	100102	二类工业用地	55883	1	40	10	24		规划		
X-03-04	1402	防护绿地	1573	0	0	90	0		规划		
X-03-05	070102	二类城镇住宅用地	4596	1.5	42	20	24		规划		
X-03-06	1402	防护绿地	842	0	0	90	0		规划		
X-03-07	1402	防护绿地	980	0	0	90	0		规划		
X-03-08	090105	公用设施营业网点用地	2743	1	35	10	12		现状保留		加油站
X-03-09	1402	防护绿地	1467	0	0	90	0		规划		
X-03-10	070102	二类城镇住宅用地	3574	1.5	42	20	24		规划		
X-03-11	070102	二类城镇住宅用地	4215	1.5	42	20	24		规划		
X-03-12	100102	二类工业用地	81754	1	40	10	24		现状保留		
X-03-13	100102	二类工业用地	46999	1	40	10	24		规划		
X-03-14	1303	供电用地	3587	0.8	35	20	12		现状保留		变电站

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	配套设施	用地状态	一类兼容	备注
X-03-15	070102	二类城镇住宅用地	2660	1.5	42	20	24		规划		
X-03-16	070102	二类城镇住宅用地	12654	1.5	42	20	24		规划		
X-03-17	100102	二类工业用地	58104	1	40	10	24		规划		
X-03-18	100102	二类工业用地	2073	1	40	10	24		现状保留		
X-03-19	070102	二类城镇住宅用地	18439	1.5	42	20	24		规划		
X-03-20	070102	二类城镇住宅用地	14090	1.5	42	20	24		规划		
X-03-21	1402	防护绿地	3992	0	0	90	0		规划		
X-03-22	070102	二类城镇住宅用地	22550	1.8	42	20	22		规划		安置用地
X-03-23	070102	二类城镇住宅用地	7508	1.2	42	20	24		现状保留		
X-03-24	070102	二类城镇住宅用地	4691	1.2	42	20	24		现状保留		
X-03-25	080404	幼儿园用地	921	0.8	30	40	12		现状保留		幼儿园
X-03-26	070102	二类城镇住宅用地	1165	1.2	42	20	24		现状保留		
X-03-27	070102	二类城镇住宅用地	7131	1.2	42	20	24		现状保留		

附表 5 规划设施一览表

分类	设施类型	名称	地块编码	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	设施等级	建设状态	管控方式
教育设施	职业教育学校	邵东职业中专	X-01-30	94401	95366	一级	保留	容积率 1.0; 建筑密度 25%; 建筑限高 24m; 绿地率 30%
	中学	黑田铺中学	X-01-17	24705	24705	一级	保留	容积率 1.0; 建筑密度 25%; 建筑限高 18m; 绿地率 40%
	小学	龙园学校	X-01-52	8874	8874	二级	保留	容积率 1.0; 建筑密度 25%; 建筑限高 18m; 绿地率 40%
		圳玄小学	X-02-43	8634	8634	二级	保留	容积率 1.0; 建筑密度 25%; 建筑限高 18m; 绿地率 40%
	幼儿园	喜羊羊幼儿园	X-03-25	921	1105	二级	保留	容积率 0.8; 建筑密度 30%; 建筑限高 12m; 绿地率 40%
		龙园幼儿园	X-01-42	596	476	二级	保留	容积率 0.8; 建筑密度 30%; 建筑限高 12m; 绿地率 40%
城镇社区服务设施用地	村委会	莲中村村委会	X-01-04	2080	3120	三级	保留	容积率 1.5; 建筑密度 35%; 建筑限高 24m; 绿地率 30%
医疗卫生设施	社区卫生站	社区卫生服务站	X-01-19	3548	4257	二级	新增	容积率 1.2; 建筑密度 35%; 建筑限高 24m; 绿地率 30%
公共文化设施	社区文化活动中心	社区文化活动中心	X-01-31	1466	1466	二级	新增	容积率 1.0; 建筑密度 30%; 建筑限高 24m; 绿地率 30%
商业服务设施	农贸市场	龙园农贸市场	X-01-68、72	7398	18492	二级	保留	容积率 2.5; 建筑密度 35%; 建筑限高 40m; 绿地率 25%

分类	设施类型	名称	地块编码	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	设施等级	建设状态	管控方式
	农贸市场	团结村农贸市场	X-02-17	3282	6564	二级	保留	容积率 2；建筑密度 60%；建筑限高 24m；绿地率 10%
	农贸市场	安置区农贸市场	X-03-22	1920	2304	三级	新增	容积率 1.8；建筑密度 42%；建筑限高 22m；绿地率 20%
公用设施	供电所	供电所	X-03-14	3587	2869	一级	保留	容积率 0.8；建筑密度 35%；建筑限高 12m；绿地率 20%
	垃圾转运站	垃圾转运站	X-02-36	257	257	一级	保留	垃圾转运站应按照住房城乡建设部关于发布行业标准《生活垃圾转运站技术规范》进行建设与施工。

附表 6 绿地与广场规划一览表

序号	类别	名称	地块编码	用地面积 (m ²)	备注
1	公园绿地	社区公园	X-01-41	5971	
2	公园绿地	社区公园	X-01-71	2317	
3	防护绿地		X-01-12	1658	
4	防护绿地		X-01-14	1730	
5	防护绿地		X-01-24	1232	
6	防护绿地		X-01-37	807	
7	防护绿地		X-01-38	1729	
8	防护绿地		X-01-65	912	
9	防护绿地		X-01-81	1737	
10	防护绿地		X-02-27	1836	
11	防护绿地		X-02-33	3816	
12	防护绿地		X-03-04	1573	
13	防护绿地		X-03-06	842	
14	防护绿地		X-03-07	980	
15	防护绿地		X-03-09	1467	
16	防护绿地		X-03-21	3992	

附表 7 规划道路控制一览表

序号	道路等级	道路名称	红线宽度(米)	双向车道数	断面形式	备注
1	主干路	G320国道	40	6	A-A	
2	主干路	东湘路	两廉线-G320国道段：36米； G320国道段-大东路段：28米； 大东路-寺黑线段：24米。	4	B-B/C-C/D-D	
3	主干路	三益路	30	4	E-E	
4	次干路	华湘路	G320国道段-大东路段：30米； 大东路以北段：29米。	4	F-F/G-G	
5	次干路	齐合路	24	4	H-H	
6	次干路	金湘路	24	4	H-H	
7	次干路	大东路	西湘路-三益路段：26米； 三益路-华湘路段：24米； 华湘路-东湘路段：22米。	4	H-H/I-I	
8	支路	金华路	15	2	J-J	
9	支路	西湘路	14	2	K-K	
10	支路	寺黑线	22	4	L-L	
11	支路	金康路	24	4	D-D	
12	支路	东龙路	17	2	N-N	
13	支路	新田路	14	2	M-M	

附表 8 交叉口控制形式一览表

道路等级	主干道	次干道	支路
主干道	A, B	B, C	C, D
次干道	B, C	C	C, D
支路	C, D	C, D	D

注:A为展宽式信号灯管理平面交叉口；B为平面环形交叉口；C为信号灯管理平面交叉口；D为不设信号灯的平面交叉口。