



咸宁国际陆港物流园 控制性详细规划



现状简介

Situation Intro

项目背景

- 咸宁国际陆港物流园位于**咸宁市主城区高新区北部**。
- **新老107国道交汇处**。也是京广高铁和京广铁路的交汇处。
- 距离高新区**15km**、中心城区**20km**、咸宁门户港**60km**。



■ 承接旧有咸宁站铁路货场功能

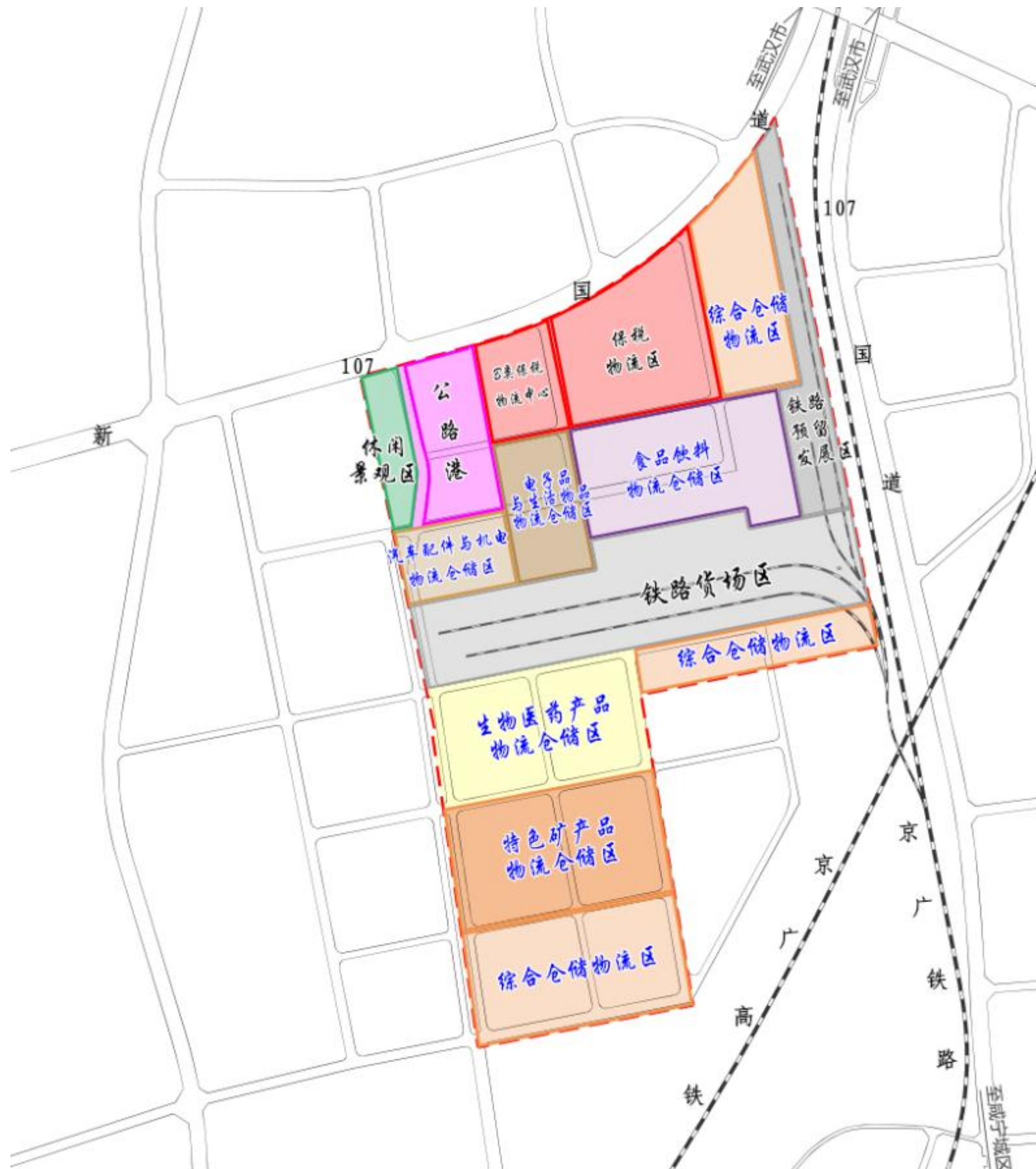
- 主要为饮食品、集装箱、化工品、矿建材料、化肥等。
- 开通中欧班列“长江号”后，品类增加汽车配件、医疗用品、家用电器、生活用品等。
- 2020~2022年咸宁站铁路货场货运量分别为**77.22、67.88、62.93万吨**。

■ 服务未来产业发展需要

- 聚力发展5大优势产业——**大健康、电子信息、装备制造、食品饮料、清洁能源**。
- 科学布局6类物流仓储区——**电子品与生活物品、汽车配件与机电、食品饮料、生物医药产品、特色矿产品物流仓储区、综合物流仓储区**。

■ 配套服务功能区

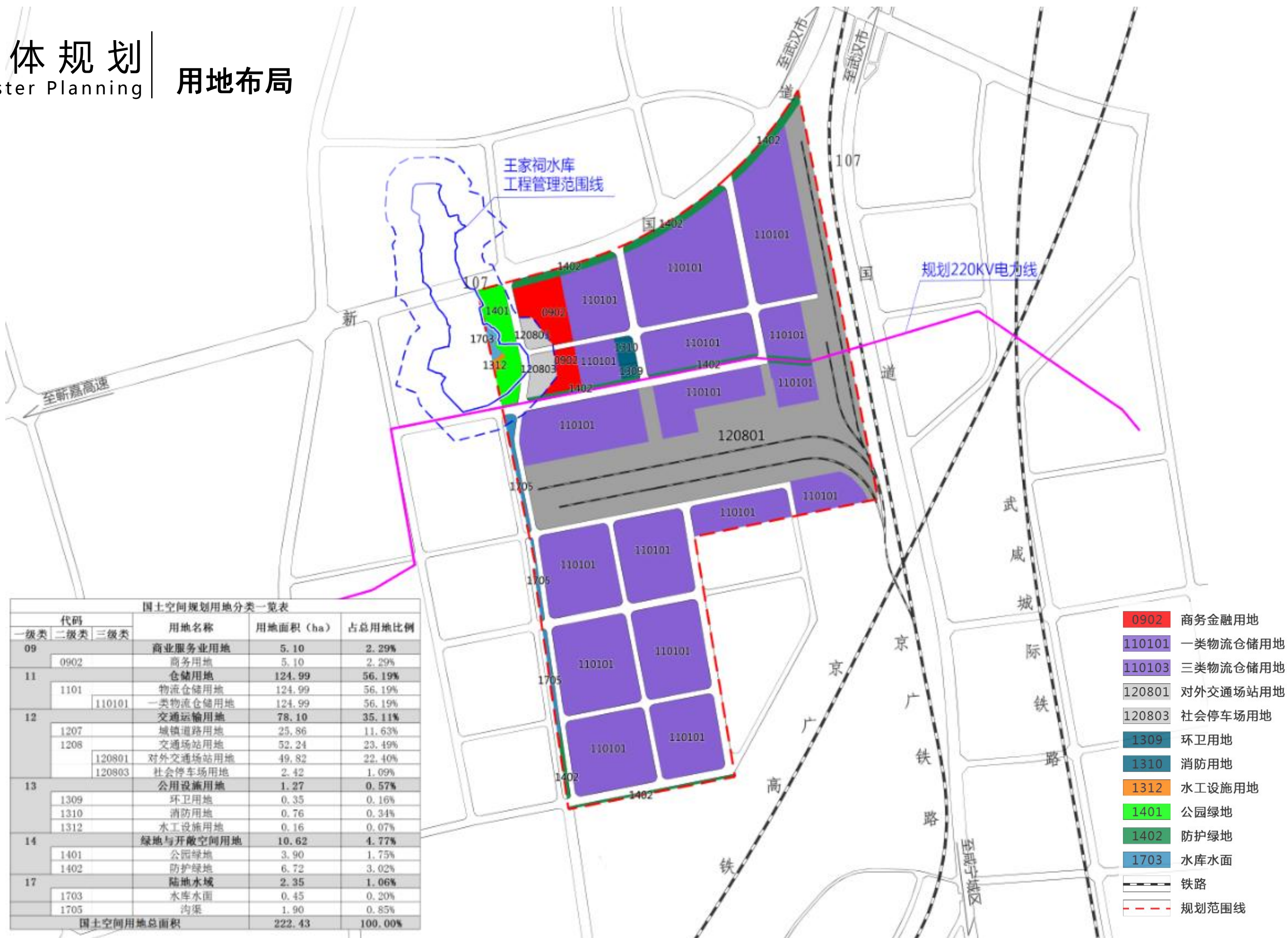
- 铁路货场区
- 公路港
- 保税物流区 & B类保税物流中心
- 休闲景观区



总体规划

Master Planning

用地布局



代码		用地名称	用地面积 (ha)	占总用地比例
一级类	二级类			
09		商业服务业用地	5.10	2.29%
		0902 商务用地	5.10	2.29%
11		仓储用地	124.99	56.19%
		1101 物流仓储用地	124.99	56.19%
		110101 一类物流仓储用地	124.99	56.19%
		110103 三类物流仓储用地		
12		交通运输用地	78.10	35.11%
		1207 城镇道路用地	25.86	11.63%
		1208 交通场站用地	52.24	23.49%
		120801 对外交通场站用地	49.82	22.40%
		120803 社会停车场用地	2.42	1.09%
13		公用设施用地	1.27	0.57%
		1309 环卫用地	0.35	0.16%
		1310 消防用地	0.76	0.34%
		1312 水工设施用地	0.16	0.07%
14		绿地与开敞空间用地	10.62	4.77%
		1401 公园绿地	3.90	1.75%
		1402 防护绿地	6.72	3.02%
17		陆地水域	2.35	1.06%
		1703 水库水面	0.45	0.20%
		1705 沟渠	1.90	0.85%
国土空间用地总面积			222.43	100.00%

- 0902 商务金融用地
- 110101 一类物流仓储用地
- 110103 三类物流仓储用地
- 120801 对外交通场站用地
- 120803 社会停车场用地
- 1309 环卫用地
- 1310 消防用地
- 1312 水工设施用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1703 水库水面
- 铁路
- 规划范围线

■ 铁路货场

以集装箱、构筑物、少量功能用房为主，开发强度较低。

包装作业区、仓库、单身宿舍及食堂、冷链作业区、冷库等功能区有一定开发需求。

■ 物流仓储用地

《湖北省控制性详细规划编制技术规定》建筑密度与容积率控制指标表

类别	一般地区	
	D%	FAR
普通仓库（低层）	45-60	0.6-1.5
普通仓库（多层）	30-45	1.2-2.5

■ 商务金融用地

拟建设商业、公寓、办公等配套功能，开发强度较大。



总体规划

Master Planning

13 控制指标

- 以500m半径为尺度、铁路货场为分界，南北划分为WL01、WL02南北两个街区，40个地块。

地块控制指标一览表

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	机动车建议开口 方向	备注
				(上限)	(上限)	(上限)	(下限)		
WL01街区									
WL0101	1401	公园绿地	3.90	-	-	-	-	E	10KV开闭所、燃气调压站
WL0102	1703	水库水面	0.45	-	-	-	-	-	
WL0103	1312	水工设施用地	0.16	-	-	-	-	-	
WL0104	1705	沟渠	0.87	-	-	-	-	-	
WL0105	1402	防护绿地	1.21	-	-	-	-	-	
WL0106	0902	商务金融用地	3.57	2.5	30	60	30	W、S	配电信营业网点、邮政营业网点
WL0107	120803	社会停车场用地	0.92	-	-	-	-	W、S	配公共厕所、环卫工人休息室
WL0108	110101	一类物流仓储用地	5.97	1.5	60	18	10	E、S	
WL0109	0902	商务金融用地	1.54	2.5	30	60	30	W、S	
WL0110	120803	社会停车场用地	1.51	-	-	-	-	W、S	
WL0111	110101	一类物流仓储用地	2.47	1.5	60	18	10	N、E、S	
WL0112	1310	消防用地	0.76	1.5	40	18	30	E	
WL0113	1309	环卫用地	0.35	1.5	40	18	30	E	
WL0114	1402	防护绿地	0.73	-	-	-	-	-	
WL0115	1402	防护绿地	1.34	-	-	-	-	-	
WL0116	110101	一类物流仓储用地	15.50	1.5	60	18	10	N、E	
WL0117	110101	一类物流仓储用地	6.85	2.5	45	36	10	N、W	
WL0118	1402	防护绿地	0.71	-	-	-	-	-	
WL0119	110101	一类物流仓储用地	9.71	1.5	60	18	10	N	
WL0120	110101	一类物流仓储用地	6.07	1.5	60	18	10	N	
WL0121	1402	防护绿地	1.21	-	-	-	-	-	
WL0122	110101	一类物流仓储用地	13.10	2.5	45	36	10	W、S	配公共厕所、环卫工人休息室
WL0123	110101	一类物流仓储用地	3.19	2.5	45	36	10	W、N	
WL0124	1402	防护绿地	0.51	-	-	-	-	-	
WL0125	110101	一类物流仓储用地	2.43	2.5	45	36	10	W、N	
WL0126	120801	对外交通场站用地	8.00	1.0	30	9	10	W	
WL0127	120801	对外交通场站用地	27.85	1.5	30	18	10	W、S	设微型消防站。地块内施工建设需满足高压廊道相关管控要求。
WL0128	120801	对外交通场站用地	13.97	1.0	30	9	10	N	
WL02街区									
WL0201	110101	一类物流仓储用地	8.84	1.5	60	18	10	N、W、S、E	
WL0202	110101	一类物流仓储用地	8.47	1.5	60	18	10	N、W、S、E	配公共厕所、环卫工人休息室、燃气调压站
WL0203	110101	一类物流仓储用地	4.34	1.5	60	18	10	N	
WL0204	110101	一类物流仓储用地	3.30	1.5	60	18	10	W	
WL0205	110101	一类物流仓储用地	10.08	2.5	45	36	10	N、W、S、E	
WL0206	110101	一类物流仓储用地	8.75	2.5	45	36	10	N、W、S、E	
WL0207	110101	一类物流仓储用地	8.97	2.5	30	60	10	N、W、S、E	
WL0208	110101	一类物流仓储用地	7.11	2.5	30	60	10	N、W、S、E	
WL0209	1705	沟渠	0.41	-	-	-	-	-	
WL0210	1705	沟渠	0.62	-	-	-	-	-	
WL0211	1402	防护绿地	0.36	-	-	-	-	-	
WL0212	1402	防护绿地	0.65	-	-	-	-	-	

