

湖北咸宁经济开发区（二期）控制性详细规划 金桂路与贺胜路交汇地块调整论证报告

■ 地块位置

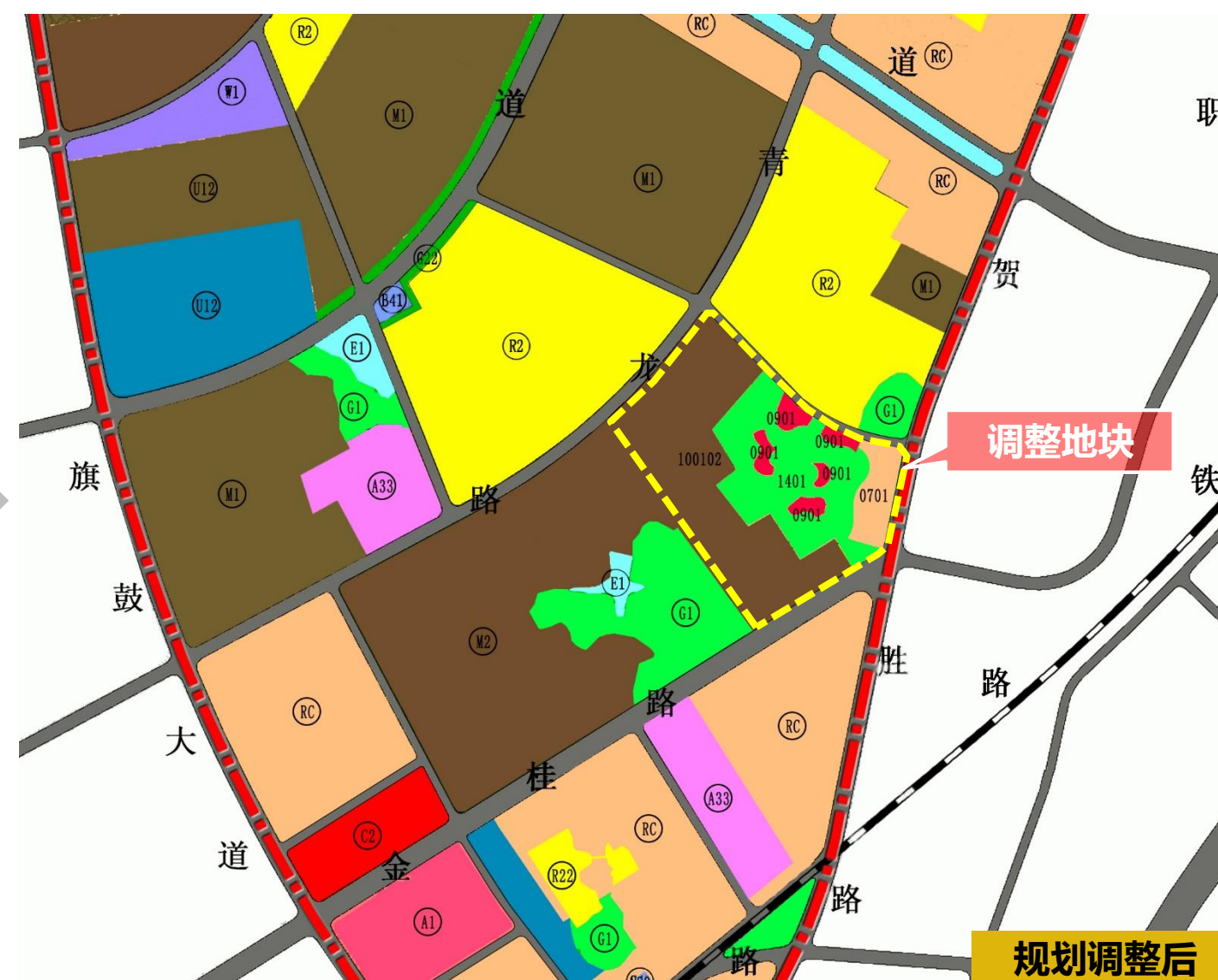
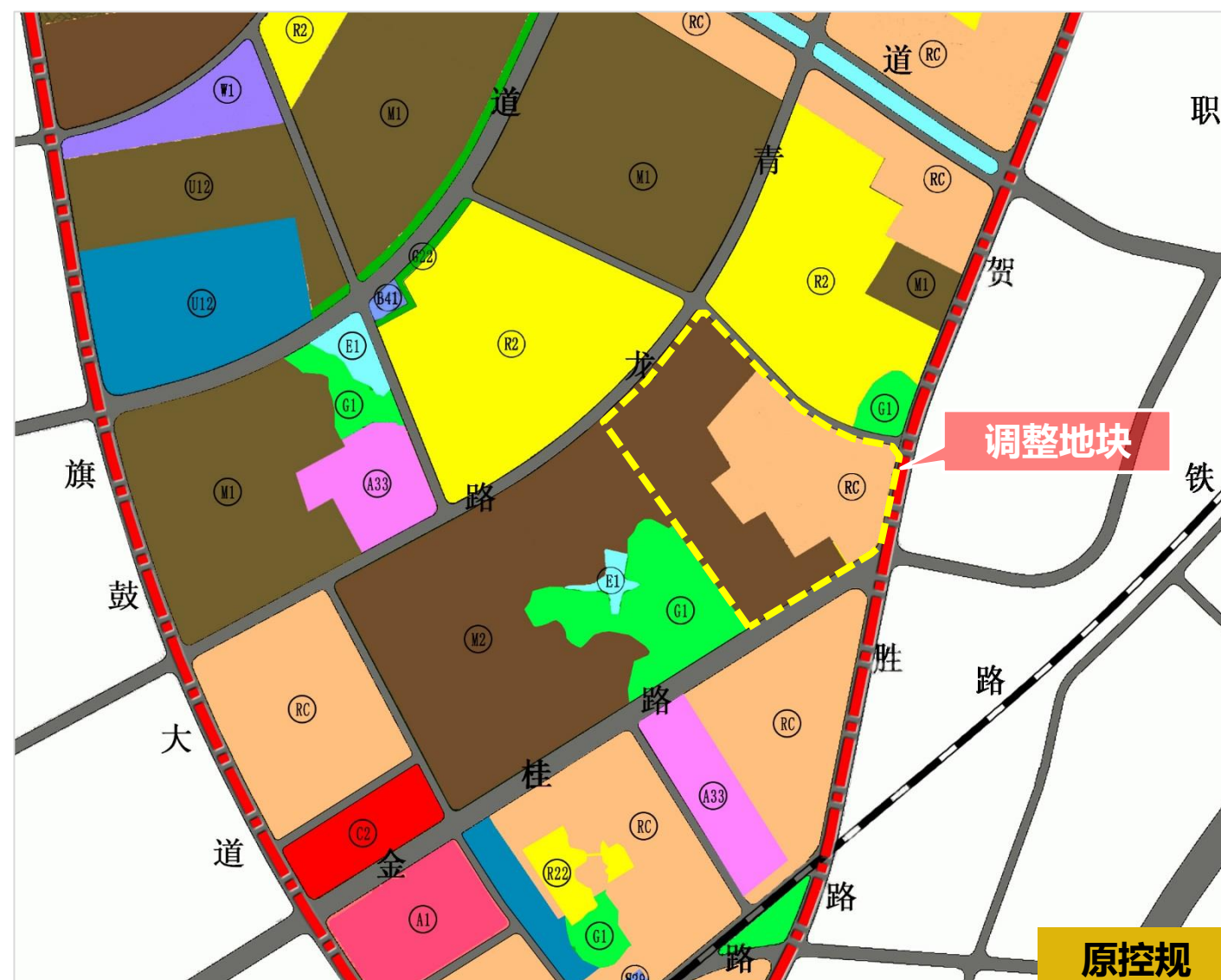
本次调整地块位于湖北咸宁经济开发区（二期）内，地块东接贺胜路、南临金桂路、北靠青龙路，用地性质为**商住混合用地和二类工业用地**，用地面积**28.27公顷**。



■ 用地性质调整

本次规划调整主要涉及项目地块的用地性质、面积的改变。

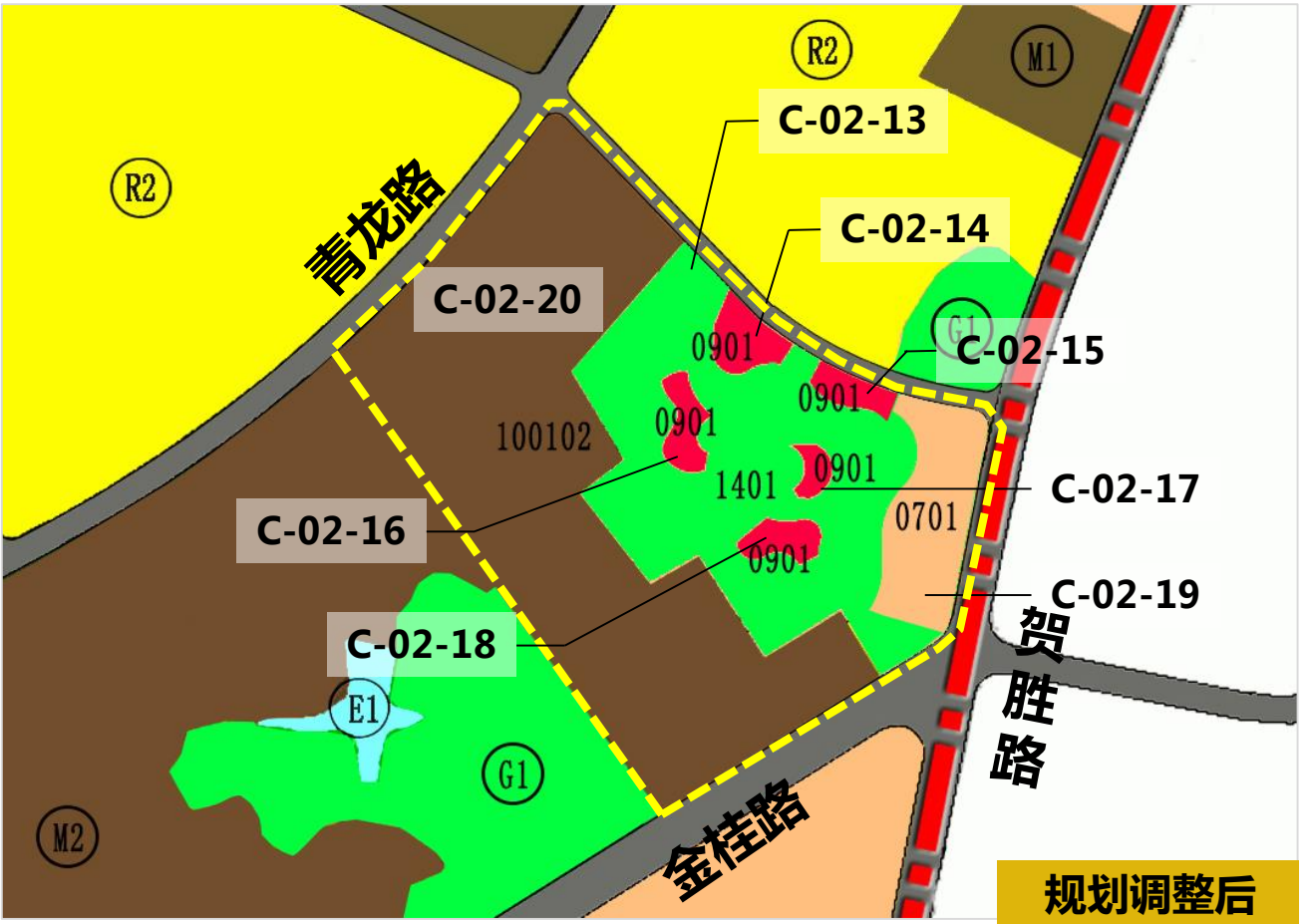
将原控规二类工业用地（M2）和商住混合用地（RC）调整为二类工业用地（100102）、商业用地（0901）、公园绿地（1401）、城镇住宅用地（0701），总用地面积约28.27公顷。



■ 规划指标调整

	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	备注
调整前	C-02-13	RC	商住混合用地	12.10	3.5	30	35	100	
	C-02-14	M2	二类工业用地	16.17	1.2	50	20	35	
	合计			28.27	-				
调整后	C-02-13	1401	公园绿地	8.51	-	-	90	-	
	C-02-14	0901	商业用地	0.47	1.0	40	30	18	
	C-02-15	0901	商业用地	0.30	1.0	40	30	16	
	C-02-16	0901	商业用地	0.37	1.0	40	30	16	
	C-02-17	0901	商业用地	0.17	1.0	40	30	16	
	C-02-18	0901	商业用地	0.33	1.0	40	30	16	
	C-02-19	0701	城镇住宅用地	1.95	2.0	30	35	80	商住比为2:8
	C-02-20	100102	二类工业用地	16.17	1.2	50	15	35	
	合计			28.27	-				

备注：1.容积率、建筑密度、建筑限高为上限值；2.绿地率除工业用地为上限值，其他用地为下限值。



■ 优化的影响分析

□ 对公共服务设施的影响

本次规划调整后，减少了商住混合用地，片区居住人口相应减少；增加了商业用地，提升了城市商业服务能力，将对公共服务的能力带来有利的影响。

□ 对空间景观的影响

本次规划调整后，增加了公园绿地，有利于改善城市景观，形成片区绿心，弥补片区综合性公园的缺少，为园区产业人口和周边居民提供休闲活动的场所。

□ 对市政设施的影响

本次规划调整后，地块建筑总量经计算比原规划减少了35.17万m²，减轻了片区对城市给水、排水、电力、燃气等市政设施的压力。

□ 对道路交通的影响

本次规划调整后，地块建筑总量较调整前大量减少，交通量相应减少，同时地块周边交通条件较好。本次规划调整不改变道路路网，不破坏片区主次干道框架体系。

咸宁市高新区GX-14单元控制性详细规划

■ 项目区位与规划范围

□ 项目区位

本次规划**高新区GX-14单元**（以下简称规划区）位于咸宁市**高新区二期东侧**。

规划区处于高新区二期和“光谷南”产业基地衔接处，泉都大道从规划区东侧边缘穿过，紧密联系规划区与武汉市；贺胜路从规划区西侧边缘穿过，串联新老城区，**整体交通较为便利。**

□ 规划范围

规划区北临蕲嘉高速、东依泉都大道、南靠官埠大道、西邻贺胜路；围合而成的区域南北向长2.2公里，东西向长1.8公里。

规划区总用地面积**223.99公**
顷。



■ 功能结构规划

规划区形成“两心、两轴、两组团”的功能结构——

■ 两心

综合服务中心：科教服务、产业孵化，结合社区生活配套服务形成综合服务中心。

区域景观中心：泉都大道景观走廊，结合武咸城际铁路“低线公园”形成区域景观中心。

■ 两轴

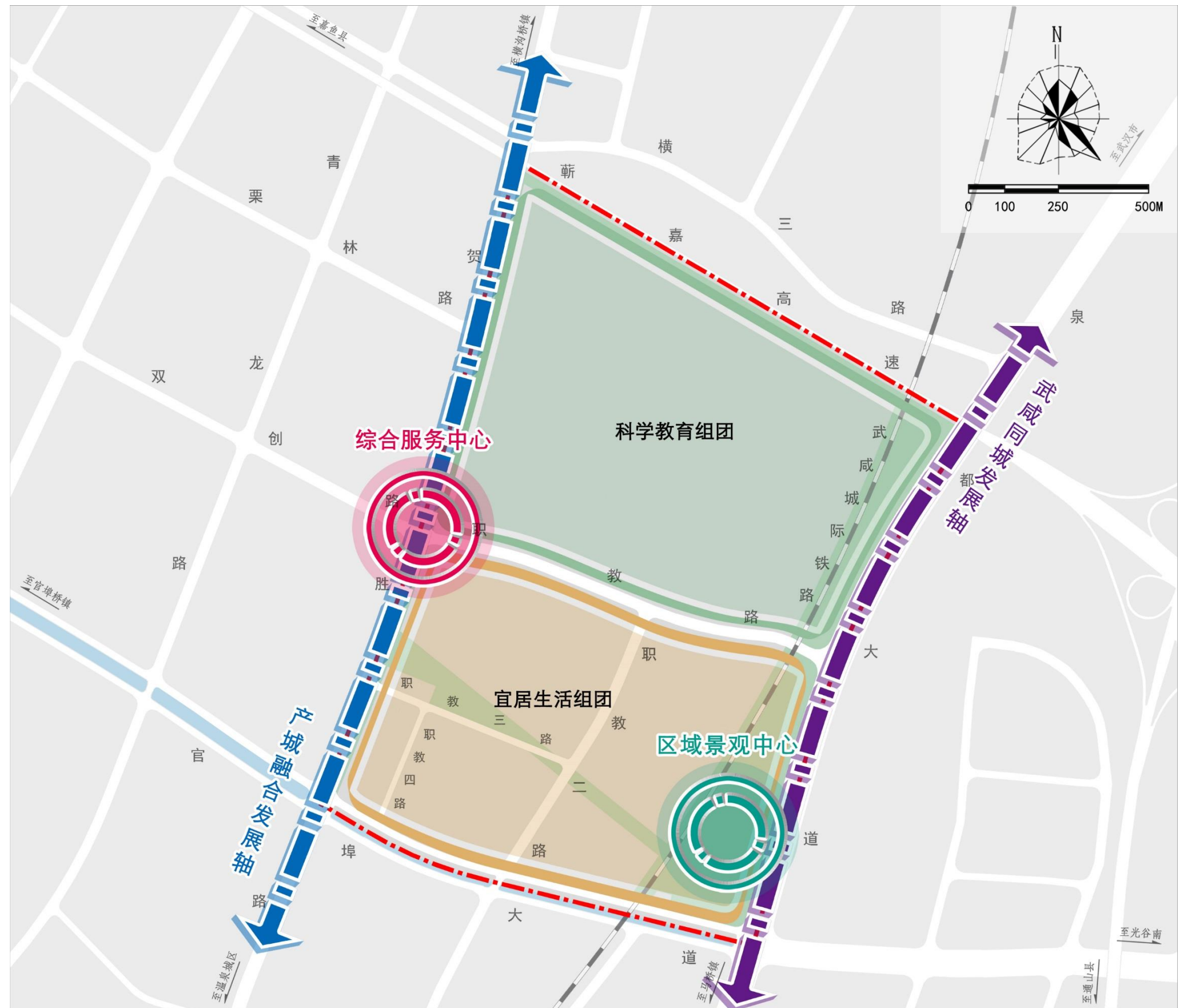
产城融合发展轴：沿贺胜路推动“人、产、城”共融发展。

武咸同城发展轴：依托泉都大道积极对接武汉光谷、融入光谷科创大走廊，推进武咸同城发展。

■ 三组团

科学教育组团

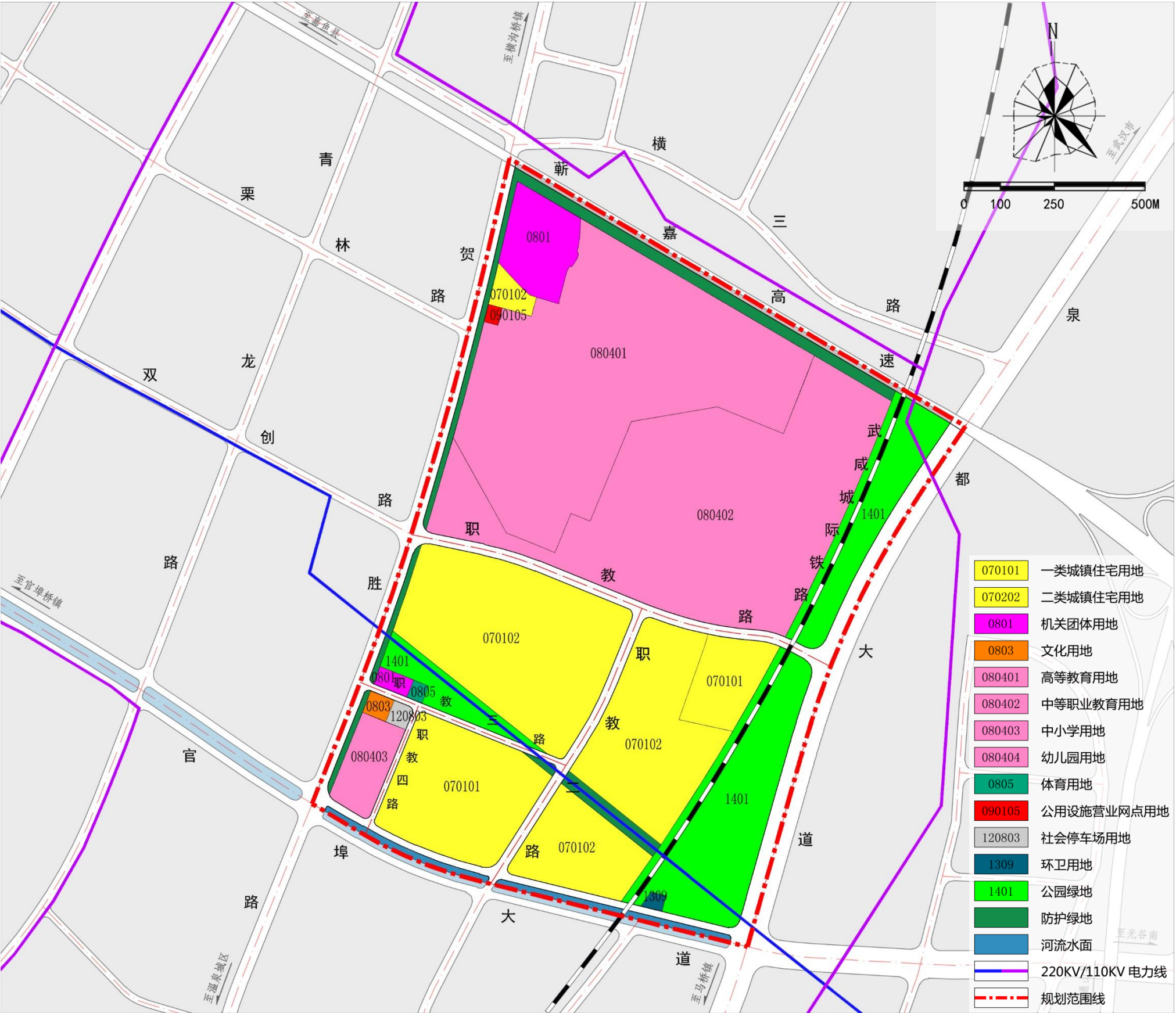
宜居生活组团



■ 土地利用规划

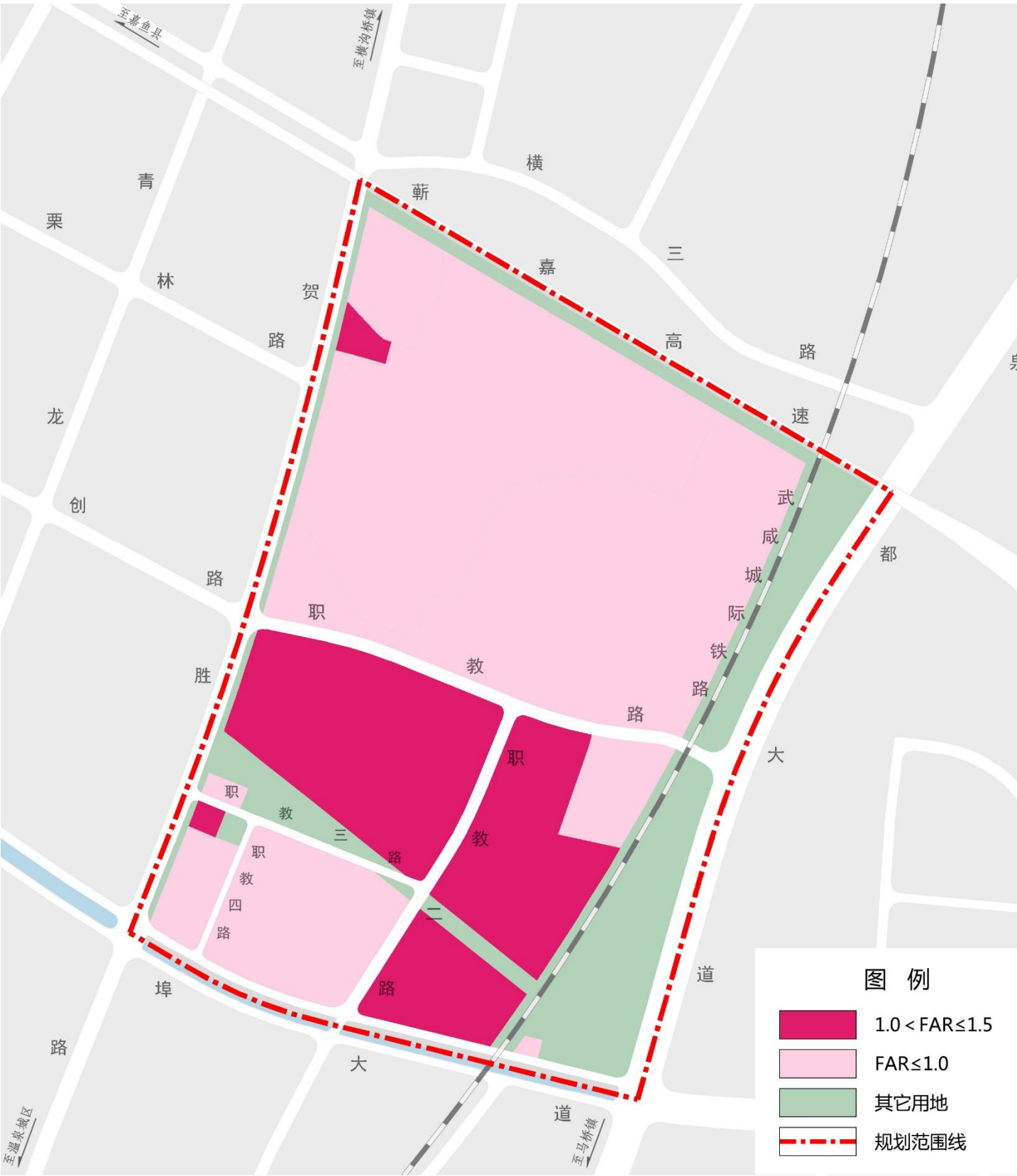
以科教服务、生活配套服务为主，为区域产城融合、职住平衡提供支撑。

国土空间规划用地分类一览表					
代码		用地名称	用地面积 (ha)	占总用地 比例 (%)	
07		居住用地	63.50	28.35	
	0701	城镇住宅用地	63.50	28.35	
		070101 一类城镇住宅用地	17.76	7.93	
		070102 二类城镇住宅用地	45.74	20.42	
08		公共管理与公共服务用地	99.29	44.33	
	0801	机关团体用地	5.55	2.48	
	0803	文化用地	0.45	0.20	
		080302 文化活动用地	0.45	0.20	
	0804	教育用地	93.05	41.54	
		080401 高等教育用地	44.56	19.90	
		080402 中等职业教育用地	45.11	20.14	
		080403 中小学用地	3.37	1.51	
	0805	体育用地	0.23	0.10	
09		商业服务业用地	0.20	0.09	
	0901	商业用地	0.20	0.09	
		090105 公用设施营业网点用地	0.20	0.09	
12		交通运输用地	24.63	11.00	
	1201	铁路用地	1.89	0.85	
	1202	公路用地	1.83	0.82	
	1207	城镇道路用地	20.53	9.16	
	1208	交通场站用地	0.38	0.17	
		120803 社会停车场用地	0.38	0.17	
13		公用设施用地	0.23	0.10	
	1309	环卫用地	0.23	0.10	
14		绿地与开敞空间用地	33.93	15.15	
	1401	公园绿地	26.23	11.71	
	1402	防护绿地	7.70	3.44	
17		陆地水域	2.20	0.98	
	1701	河流水面	2.20	0.98	
国土空间用地总面积			223.99	100.00	

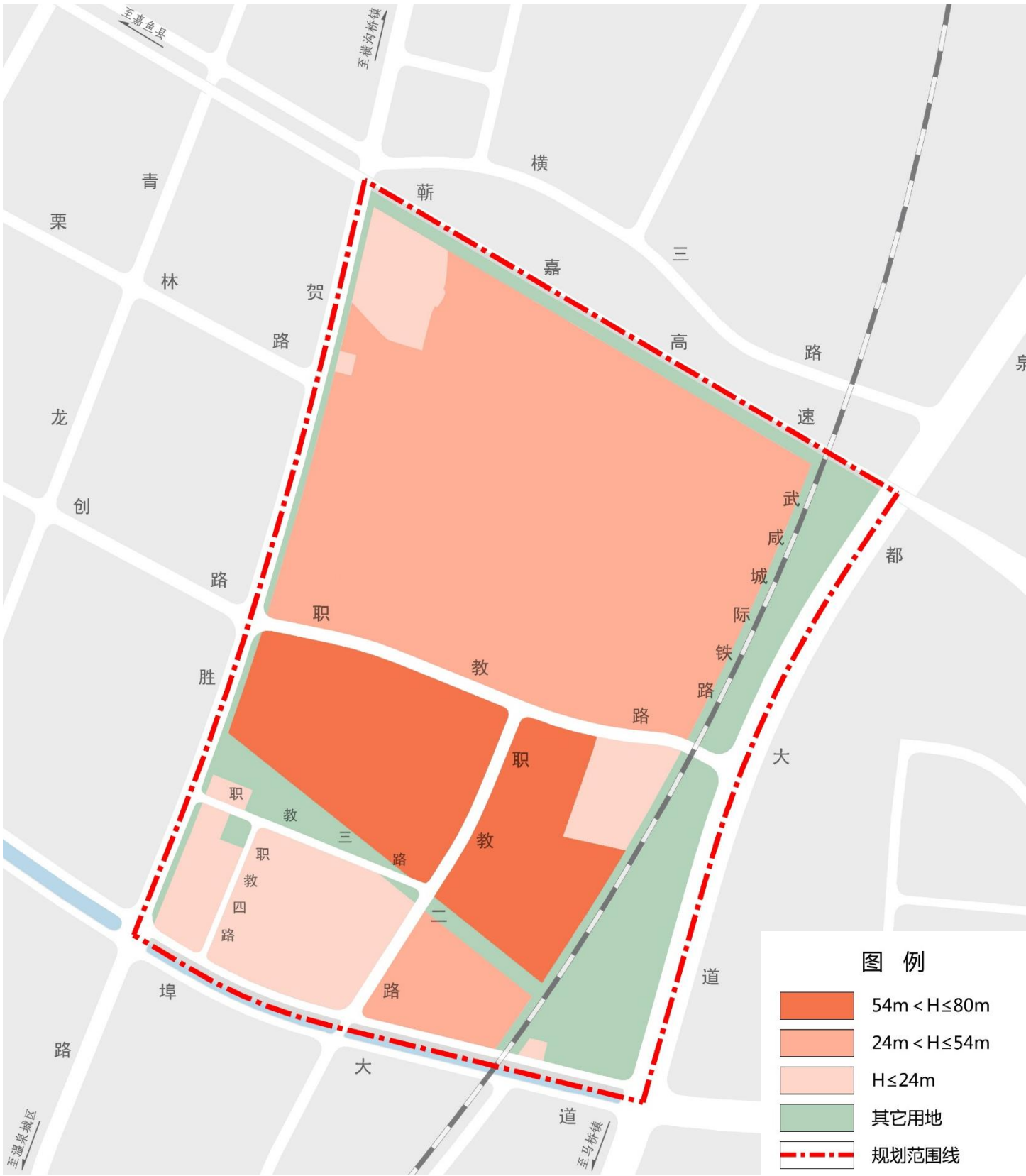


■ 开发强度与建筑高度控制

□ 开发强度



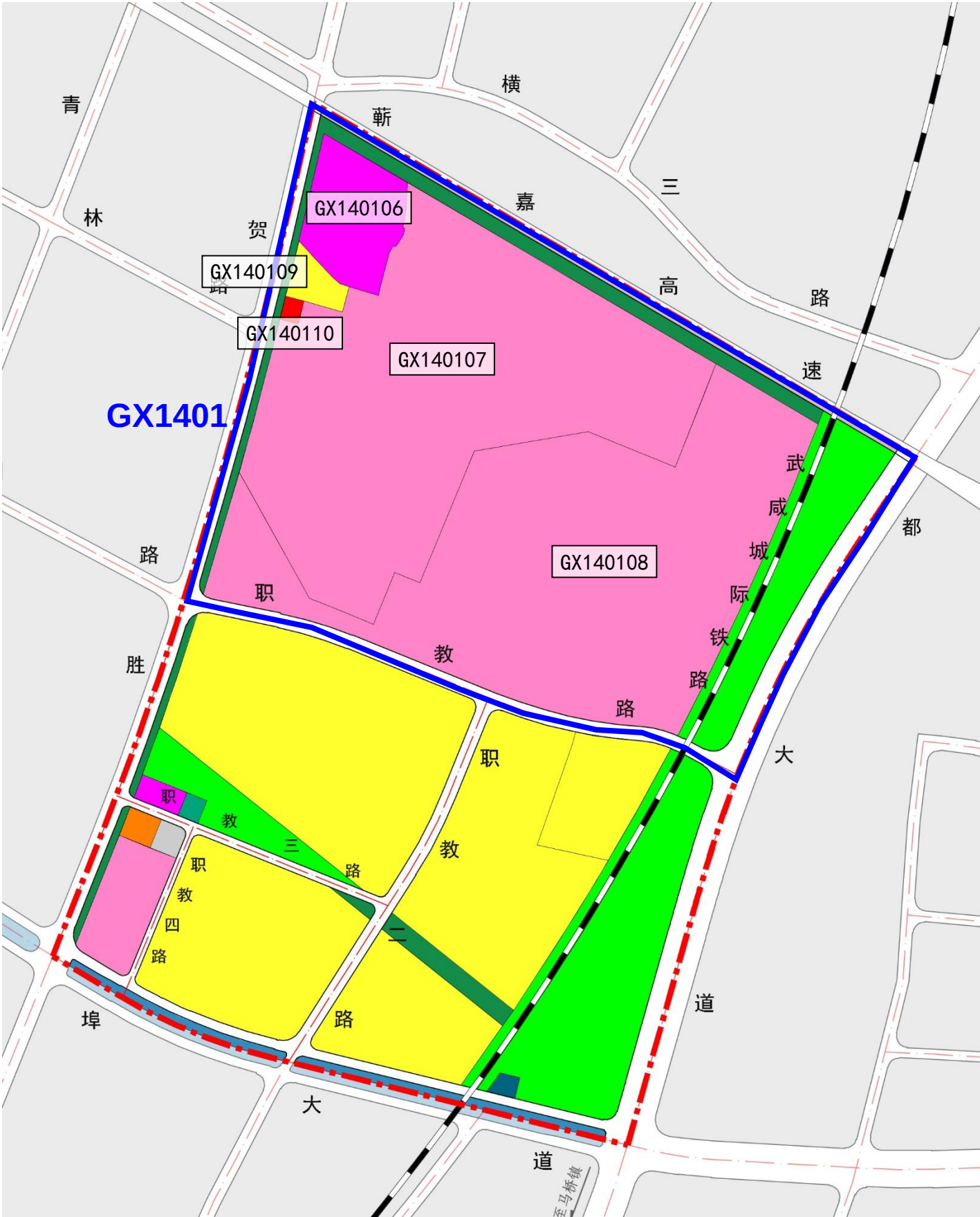
□ 建筑高度



■ 控制指标

□ 地块规定性指标--GX1401街区

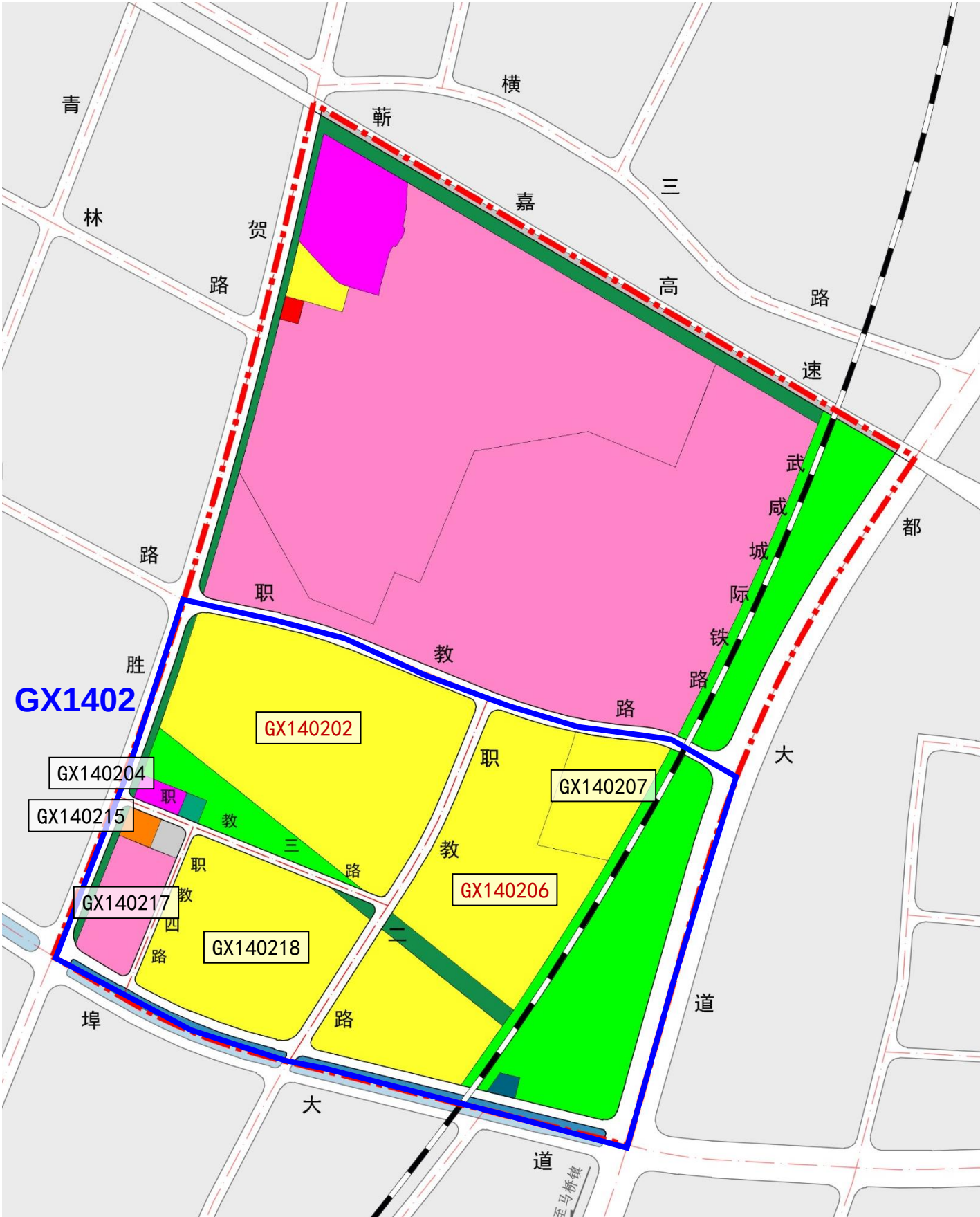
地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 %	建筑限高 m	绿地率 %	机动车建议开口方向	备注
				上限	上限	上限	下限		
GX140101	1202	公路用地	1.83	-	-	-	-	-	蕲嘉高速
GX140102	1402	防护绿地	5.17	-	-	-	90	-	道路防护绿地，配建开闭所、燃气调压站
GX140103	1401	公园绿地	1.50	-	-	-	75	-	
GX140104	1201	铁路用地	0.90	-	-	-	-	-	武咸城际铁路
GX140105	1401	公园绿地	6.40	-	-	-	75	-	十五分钟生活圈公共绿地，含室外综合健身场地、通信基站
GX140106	0801	机关团体用地	5.03	0.8	25	24	35	W	咸宁市公安局交警支队驾驶员考试中心
GX140107	080401	高等教育用地	44.56	1.0	25	36	35	W	湖北商贸学院
GX140108	080402	中等职业教育用地	45.11	1.0	25	27	35	S	咸宁职业教育（集团）学校
GX140109	070102	二类城镇住宅用地	1.01	1.5	35	36	30	W	
GX140110	090105	公用设施营业网点用地	0.20	0.6	25	9	30	W	现状保留，加油站，含公厕



■ 控制指标

□ 地块规定性指标--GX1402街区

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 %	建筑限高 m	绿地率 %	机动车 建议开口方向	备注
				上限	上限	上限	下限		
GX140201	1402	防护绿地	0.60	-	-	-	90	-	道路防护绿地
GX140202	070102	二类城镇住宅用地	22.98	1.5	25	80	35	NE	配建幼儿园、邮政电信网点，商住比2:8
GX140203	1401	公园绿地	3.37	-	-	-	75	-	十分钟生活圈公共绿地，配建公厕、环卫工人作息点、开闭所、燃气调压站
GX140204	0801	机关团体用地	0.52	1.0	30	24	25	S	五分钟生活区配套设施，社区服务中心
GX140205	0805	体育用地	0.23	-	-	-	20	-	十分钟生活圈配套设施，中型多功能运动场地
GX140206	070102	二类城镇住宅用地	14.59	1.5	25	80	35	NW	商住比2:8
GX140207	070101	一类城镇住宅用地	4.55	1.0	40	12	20	N	现状保留，甘鲁村还建点
GX140208	1401	公园绿地	1.67	-	-	-	75	-	十五分钟生活圈公共绿地
GX140209	1201	铁路用地	1.00	-	-	-	-	-	武咸城际铁路
GX140210	1401	公园绿地	13.30	-	-	-	75	-	十五分钟生活圈公共绿地，含多功能运动场地、室外综合健身场地等，配建公厕、停车场
GX140211	1402	防护绿地	1.31	-	-	-	90	-	高压走廊
GX140212	070102	二类城镇住宅用地	7.16	1.5	35	36	30	WS	配建幼儿园
GX140213	1309	环卫用地	0.23	0.6	25	9	30	S	小型V类垃圾转运站，配建公厕、环卫工人作息点
GX140214	1402	防护绿地	0.45	-	-	-	90	-	道路防护绿地
GX140215	0803	文化用地	0.39	1.2	30	24	30	N	十五分钟生活区配套设施，文化活动中心
GX140216	120803	社会停车场用地	0.38	-	-	-	20	NE	社会停车场
GX140217	080403	中小学用地	3.37	0.8	25	24	35	ES	小学
GX140218	070101	一类城镇住宅用地	13.21	1.0	40	12	20	NES	现状保留，栗林村还建点
GX140219	1402	防护绿地	0.17	-	-	-	90	-	高压走廊
GX140220	1701	河流水面	0.93	-	-	-	-	-	官埠河
GX140221	1701	河流水面	1.27	-	-	-	-	-	官埠河



**《咸宁市宜居主城ZC-03单元控制性详细规划》
桂乡大道东侧局部地块
控规调整论证**

一、现状概况

■ 现状要素

区位上：

项目地块位于桂乡大道东侧，京广线南侧，交通便利，开发潜力较大。用地面积**128956.87**平方米（约**193.43**亩）。

周边环境上：

紧邻项目地块北侧为京广铁路。

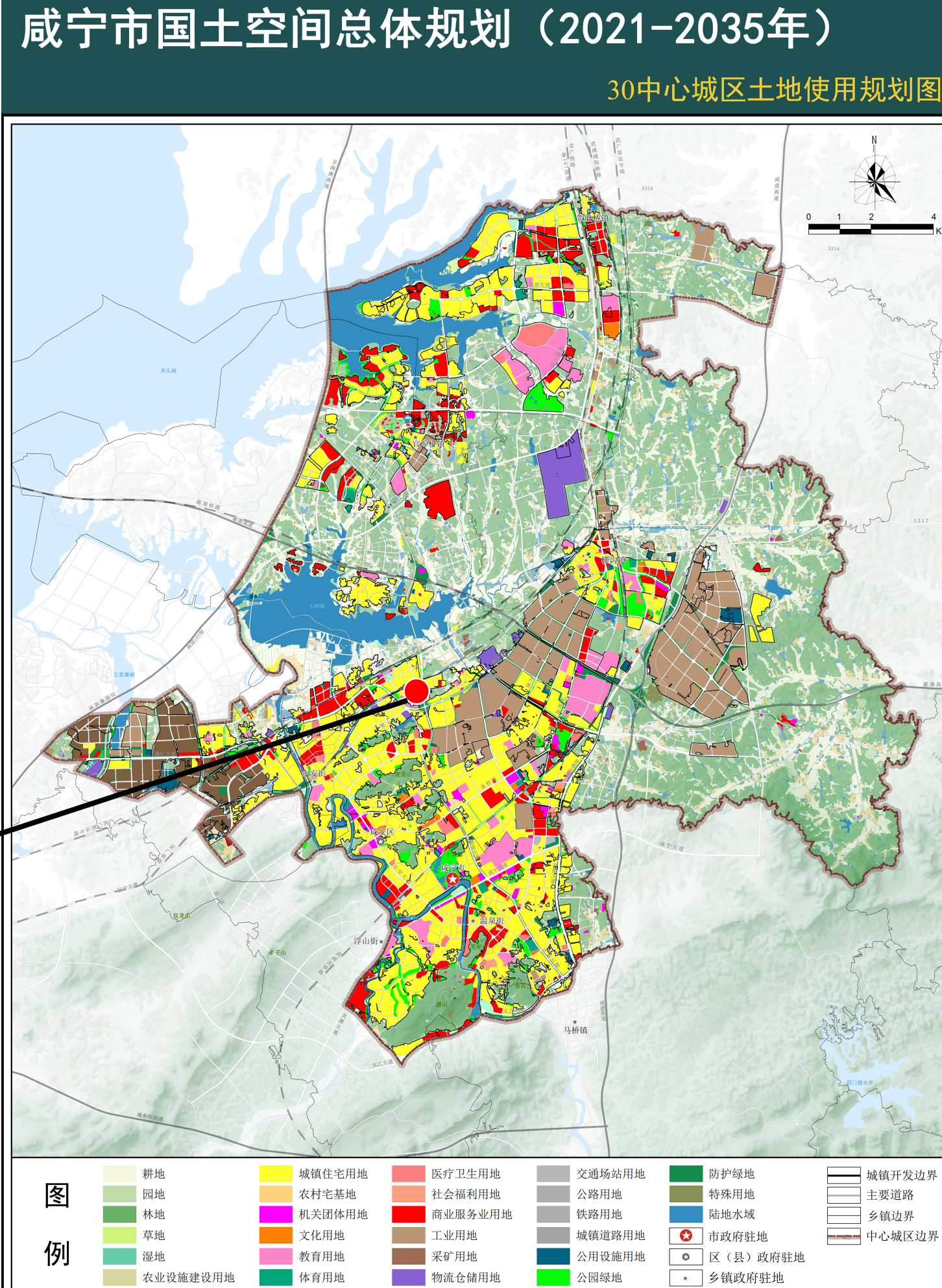
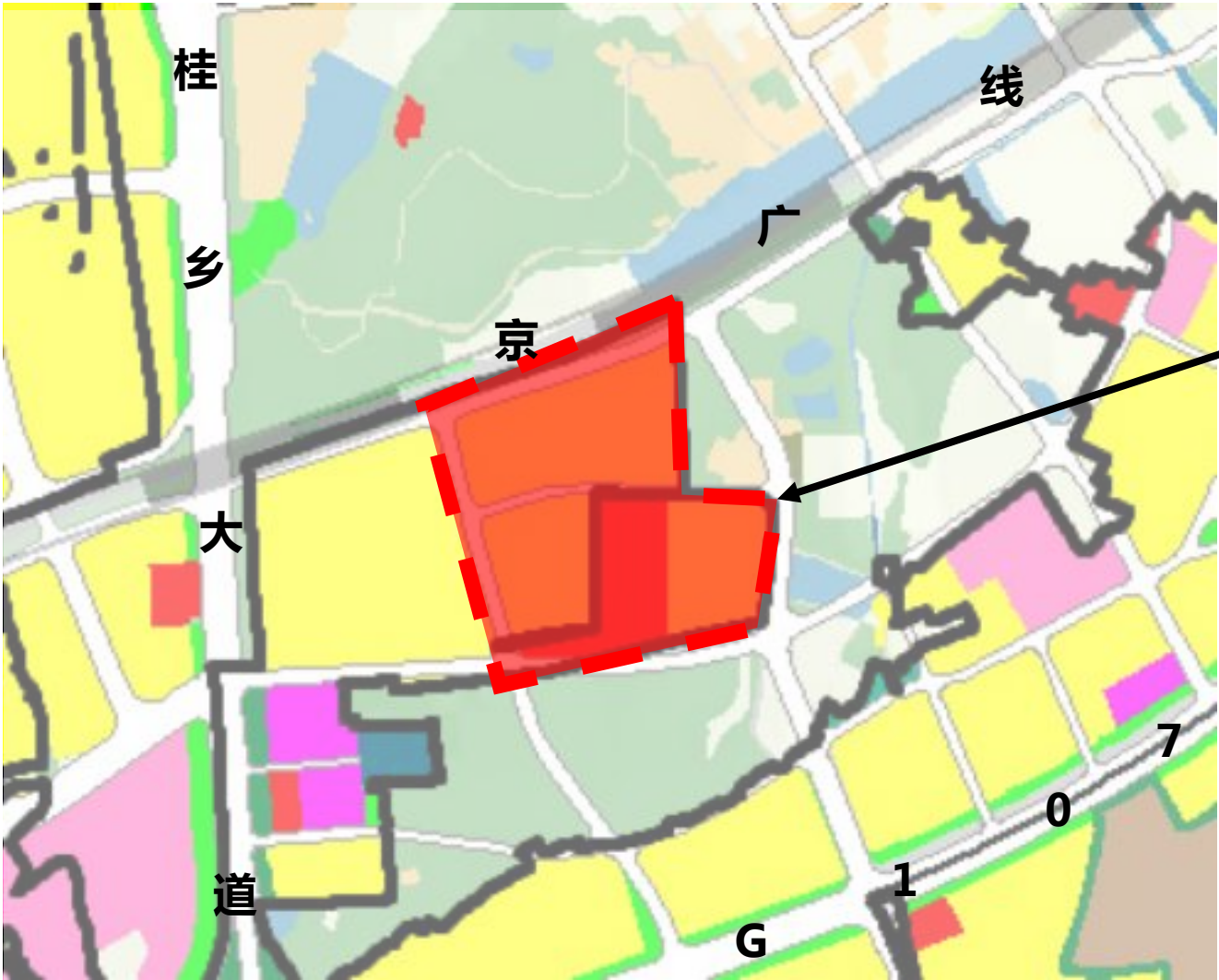


二、相关规划

■ 项目地块在《咸宁市国土空间总体规划（2021- 2035 年 ）》中的定位

选址区域在本轮国空中用地性质为**城镇住宅用地、商业服务业用地**。

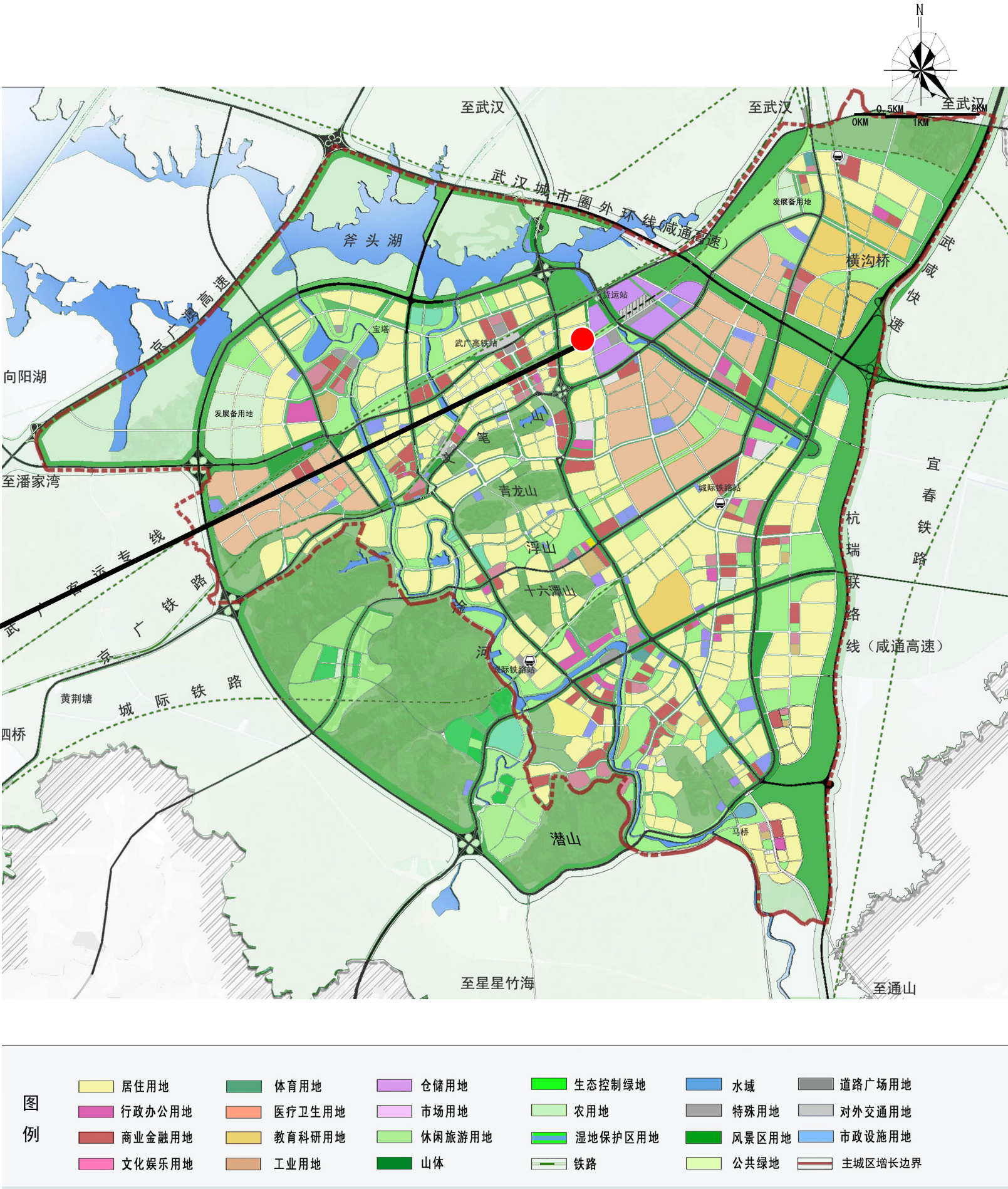
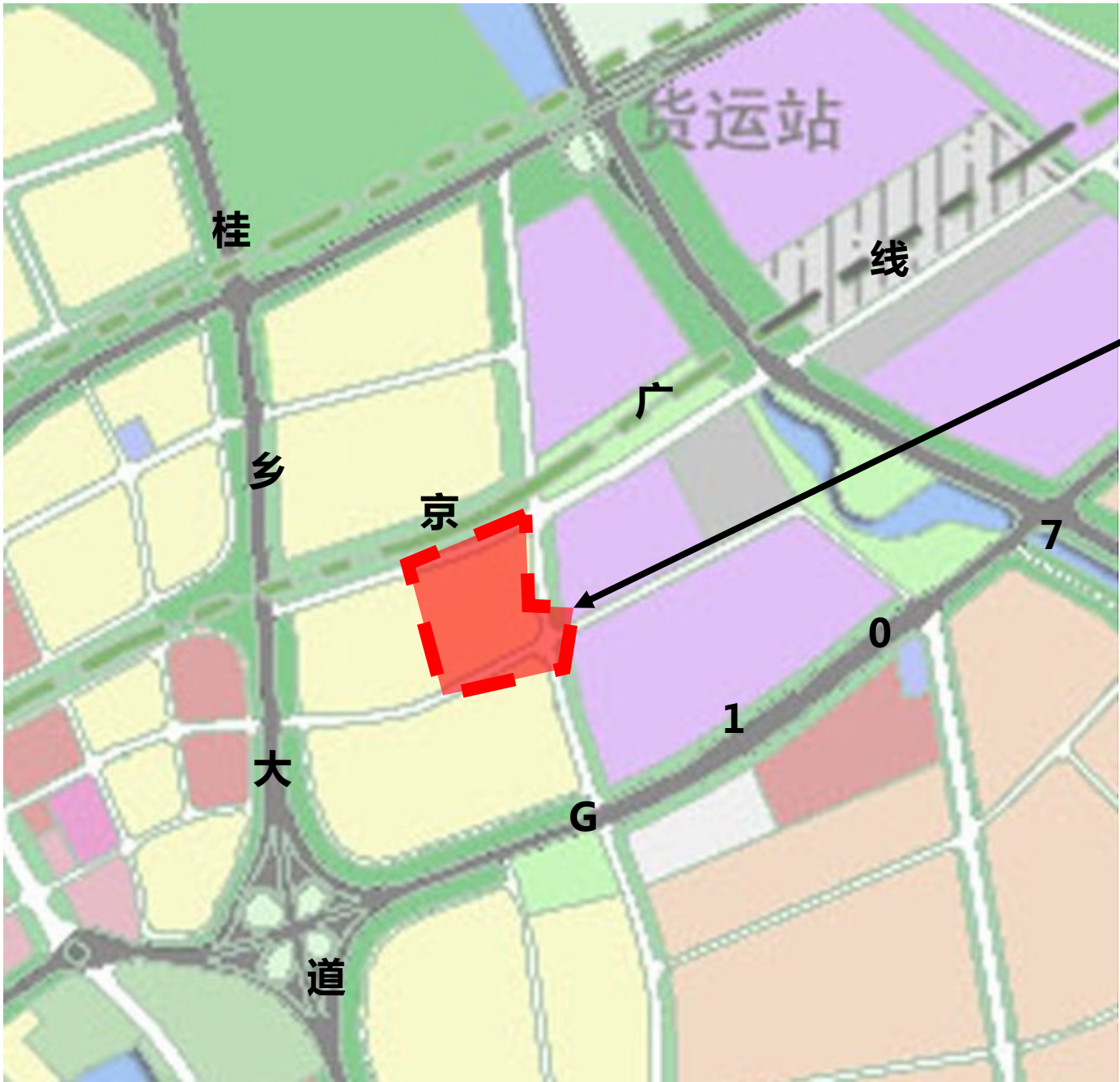
考虑地块的完整性及后期地块开发使用，建议取消项目地块内城市支路，将选址区域商业服务业用地调整为城镇住宅用地。



二、相关规划

■ 本次调整地块位于《咸宁市主城区中心片区控规》范围内

选址区域在咸宁市主城区中心片区控规用地性质为**居住用地**。



三、规划调整

■ 调整内容

1) 道路调整

取消原规划道路(锦台巷)。

考虑到地块完成性与交通通行的问题，建议在后期规划设计中考虑道路结构，保留锦龙路至书台街的道路关系，避免规划区内部交通拥堵。

2) 调整原因

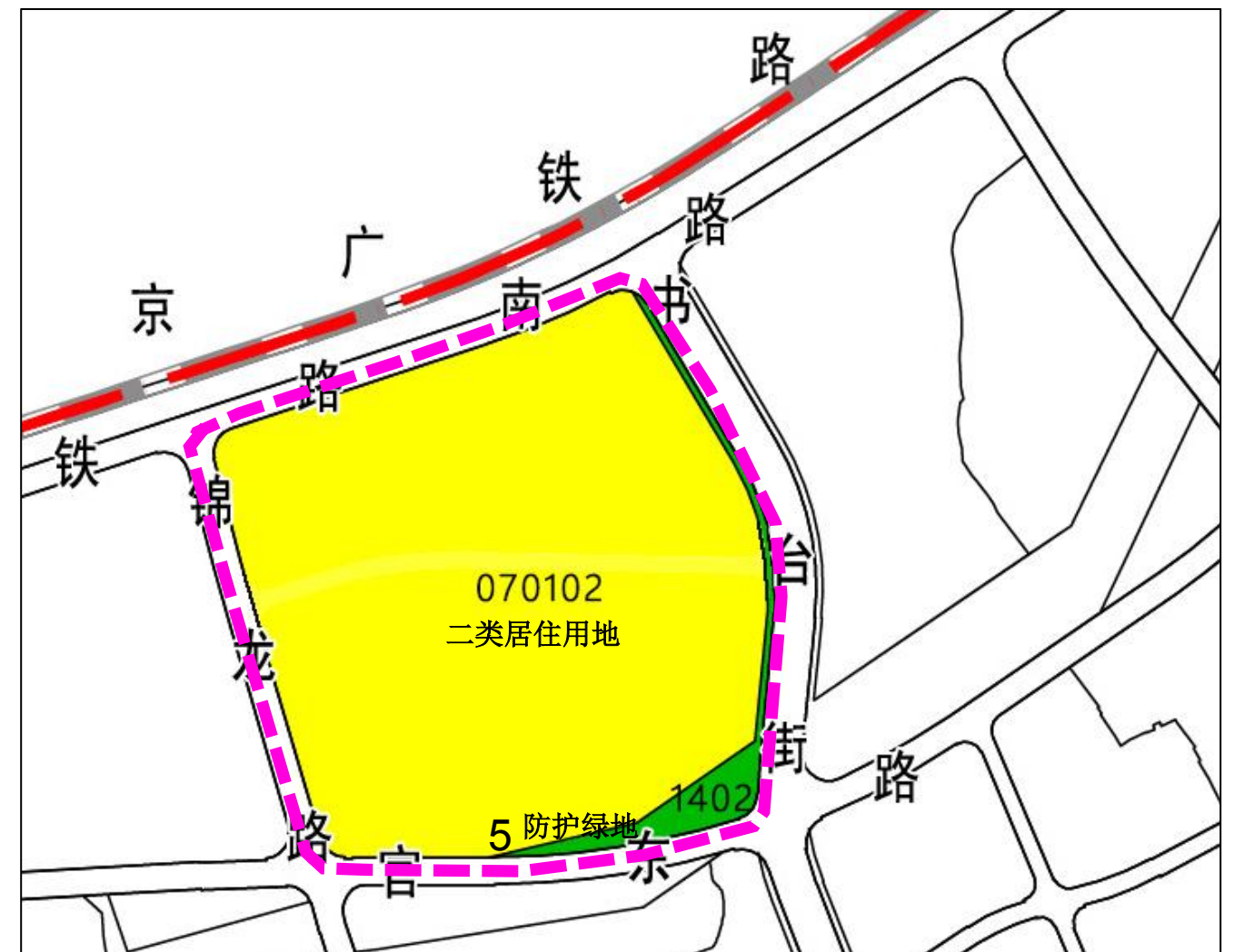
编制时间较早，随着城镇建设的不断推进和建设项目开展，存在原规划滞后等问题，现需进行规划道路调整，调整原因为：

- 1、项目地块被城市道路分割，破坏地块完整性；
- 2、道路从项目内穿过影响地块未来开发利用；
- 3、优化项目用地结构，提升城市品质；
- 4、规划道路分割居住区，可能会出现空气质量、环境卫生、噪音污染、交通安全隐患等问题。

调整前



调整后



三、规划调整

■ 调整内容

1) 用地调整

因取消地块内规划道路（锦台巷）。
规划调整将原规划**ZC03010103二类居住用地**与**ZC03010104二类居住用地**合并为**ZC03010103二类居住用地**。

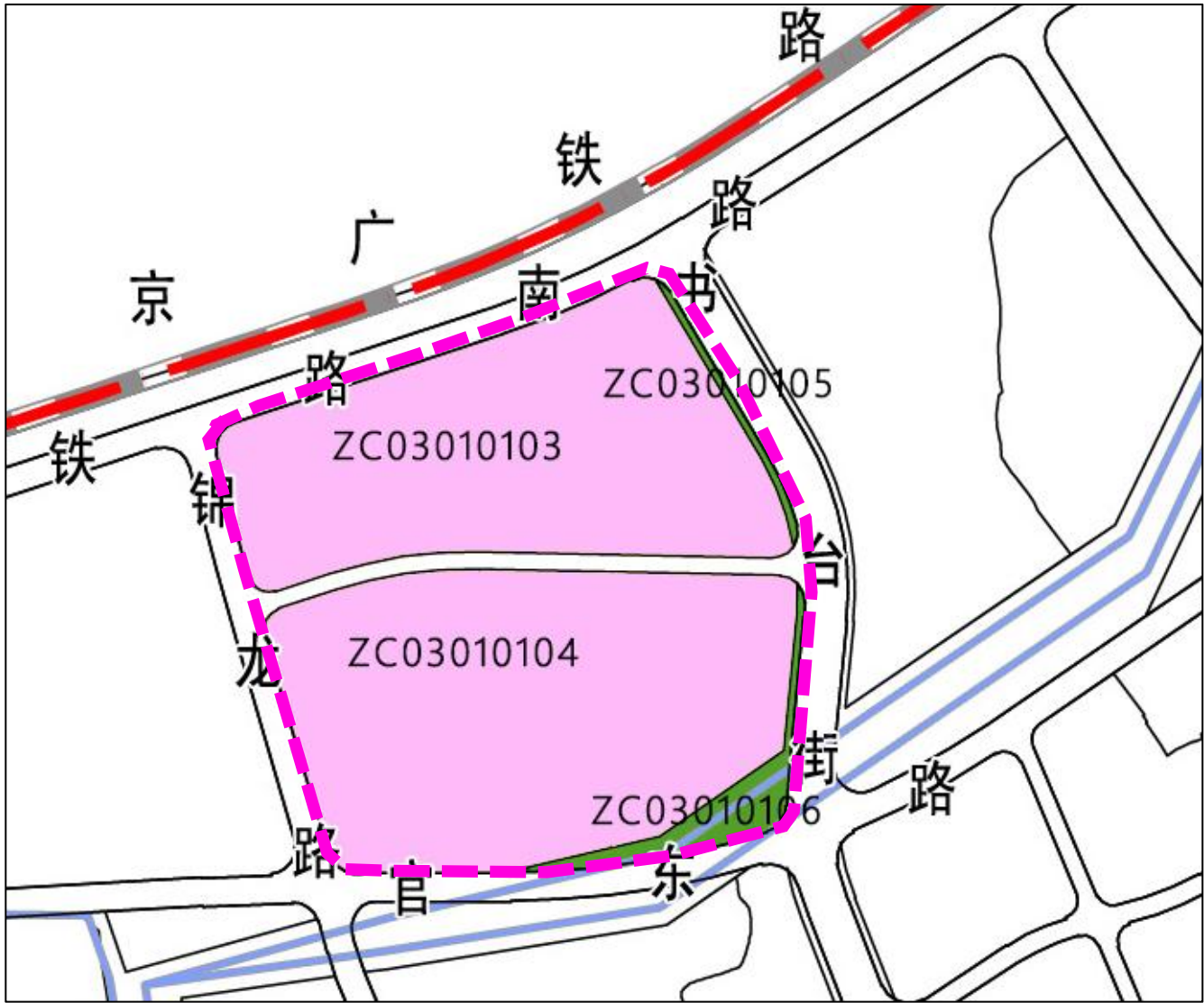
规划调整将原规划**ZC03010105防护绿地**与**ZC03010106防护绿地**合并**ZC03010104防护绿地**。

2) 相关指标

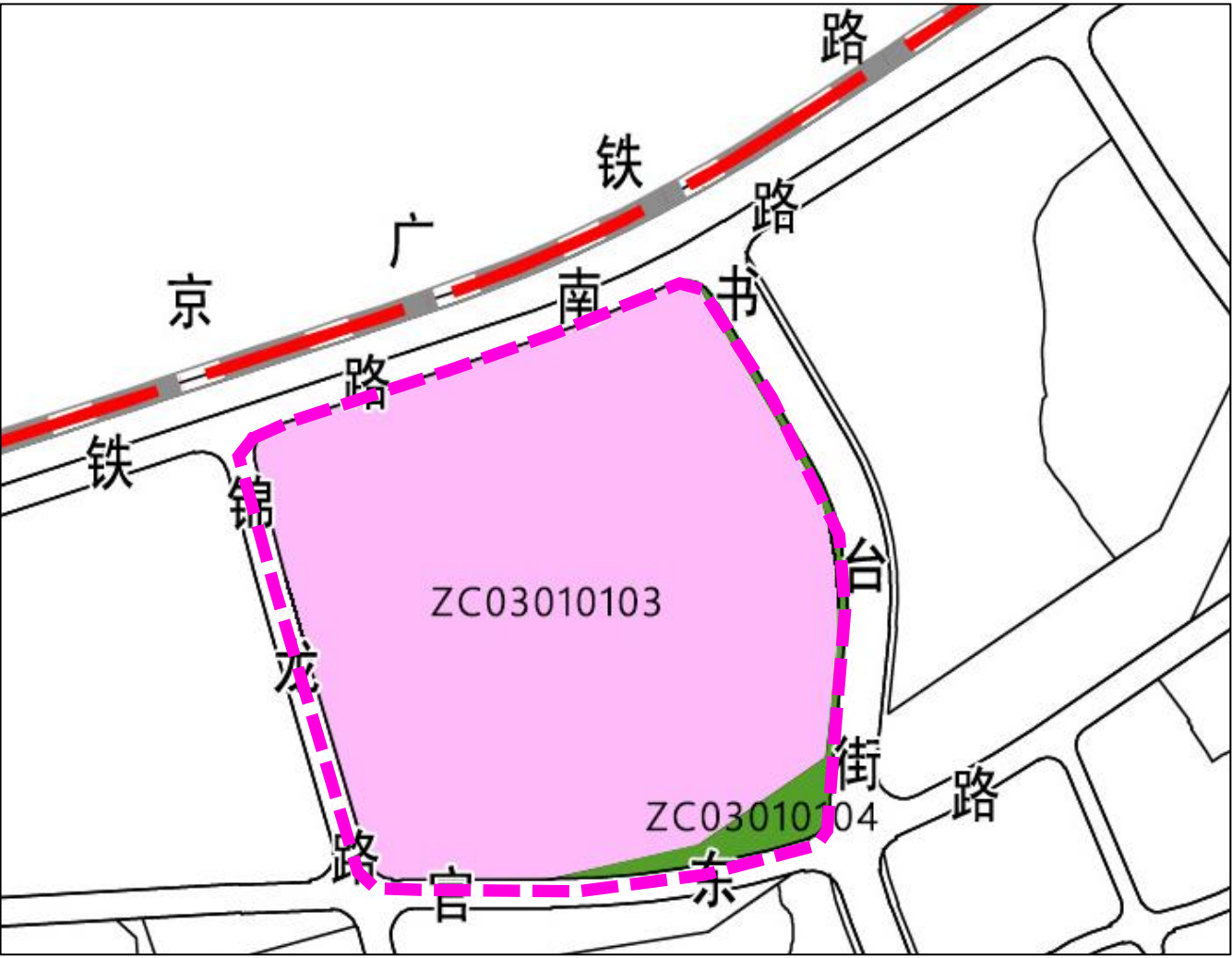
对地块的位置、使用性质、开发强度等作出对应要求。其中二类居住用地用地容积率不超过**1.5**、建筑高度度不超过**54米（18层及以下）**、建筑密度不超过**30%**、绿地率不低于**35%**。**商住比1:9**。

地块编码	性质代码	用地性质	用地面积(ha)	地块容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	绿地率(%)	机动车开口方向	建筑后退城市道路红线			
ZC03010103	070102	二类城镇住宅用地	12.45	1.5	30	54	35	NESW	东(m)	西(m)	南(m)	北(m)
ZC03010104	1402	防护用地	0.61	-	-	-	80	-	20	10	10	10

调整前



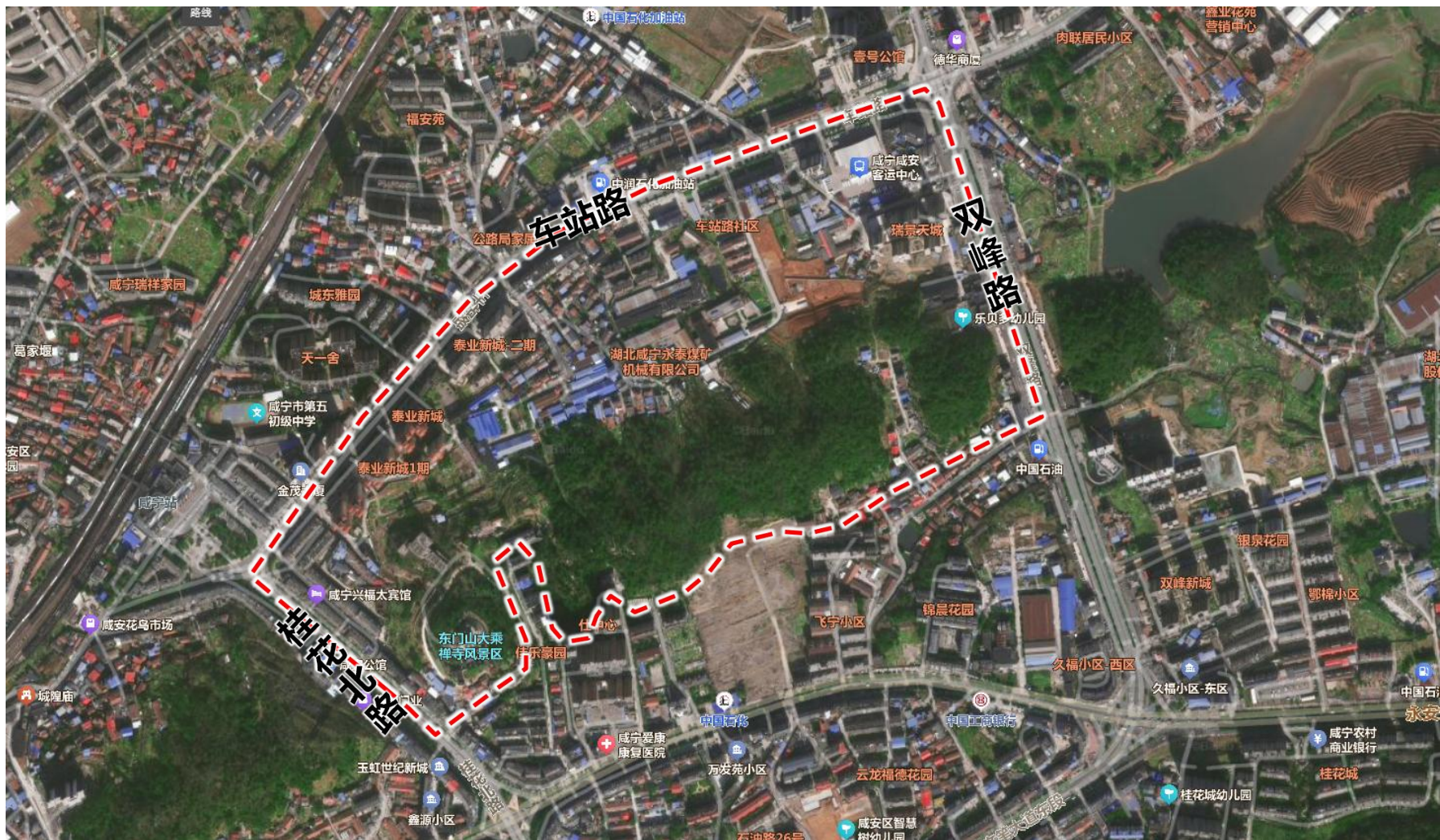
调整后



咸宁市主城区车站路片区控制性详细规划局部调整 论证报告

1、调整范围

本次控规调整区域位于车站路、双峰路、纬三路、桂花北路围合区域，调整面积约58.59公顷（约838.35亩）。



2、主要调整地块及周边情况

车站路



车站路社区服务中心



东兴铸造公司



咸安客运中心



瑞景天城小区



文笔山

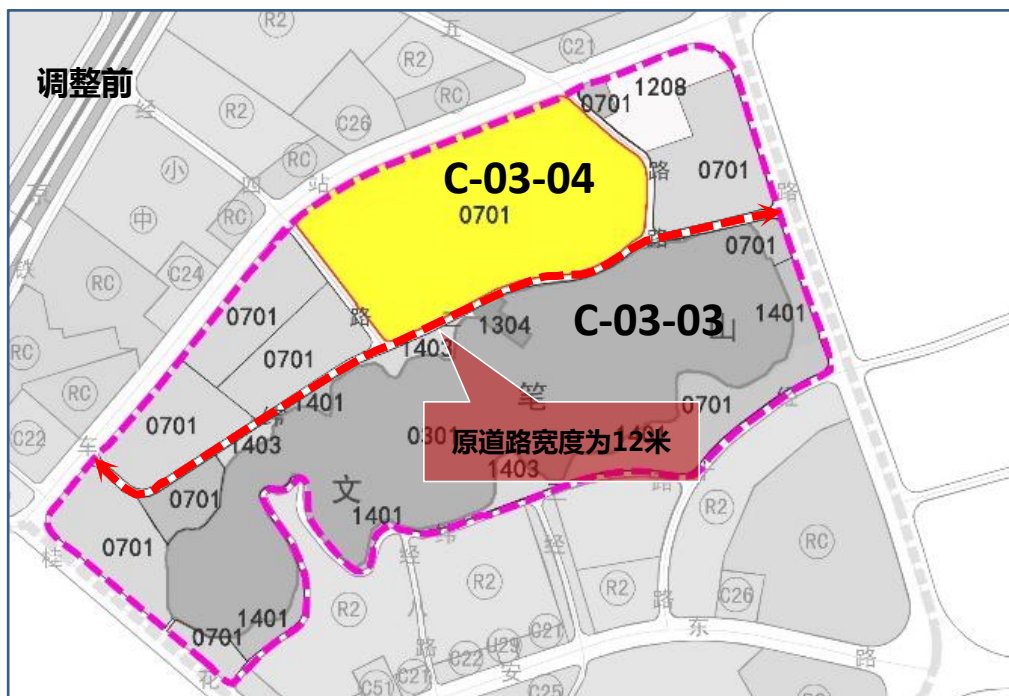


3、调整内容

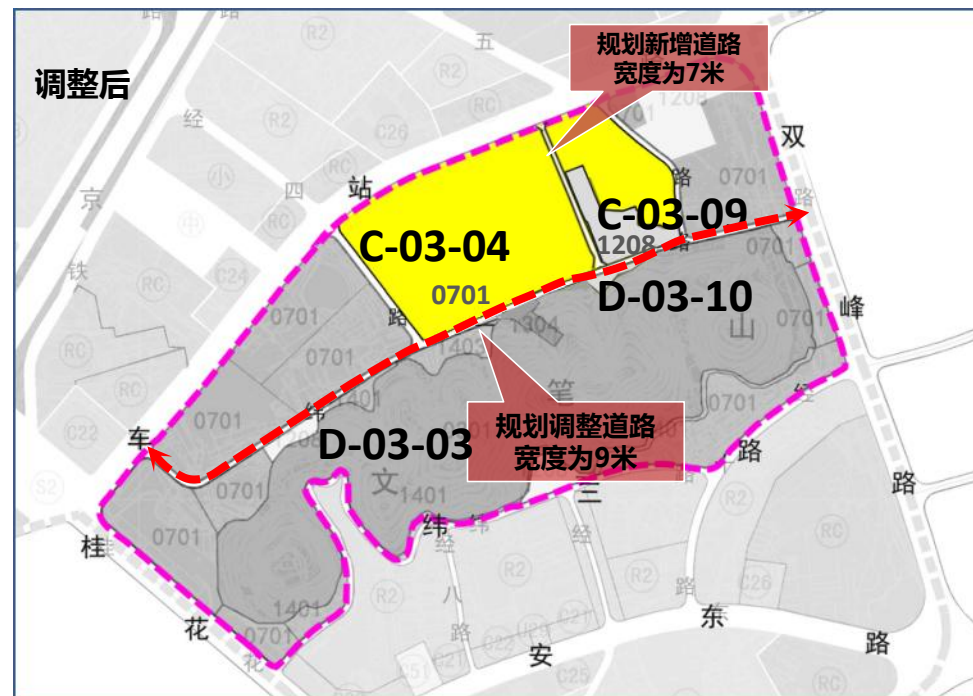
用地调整：将原C-03-04地块分割成C-03-04和C-03-09两个地块，其中分割后的C-03-04地块用地性质不变，仍为城镇住宅用地（0701）；**C-03-09由原来的城镇住宅用地（0701）调整为交通场站用地（1208）和城市道路用地（1207），用地规模为1.34公顷（合20.1亩）。**

D-03-03地块分割为D-03-03和D-03-10两个地块，D-03-03地块用地性质不变，D-03-10地块由林地调整为环卫用地**0.18公顷（合2.67亩）**。

道路优化：优化文笔山北侧环山路线型，避开山体保护线，同时，将此段道路宽度由12米调整为9米。增加现状7米道路增加微循环。



地块编号	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)
C-03-04	城镇住宅用地 (0701)	11.84	3.0-3.6	30	80	30



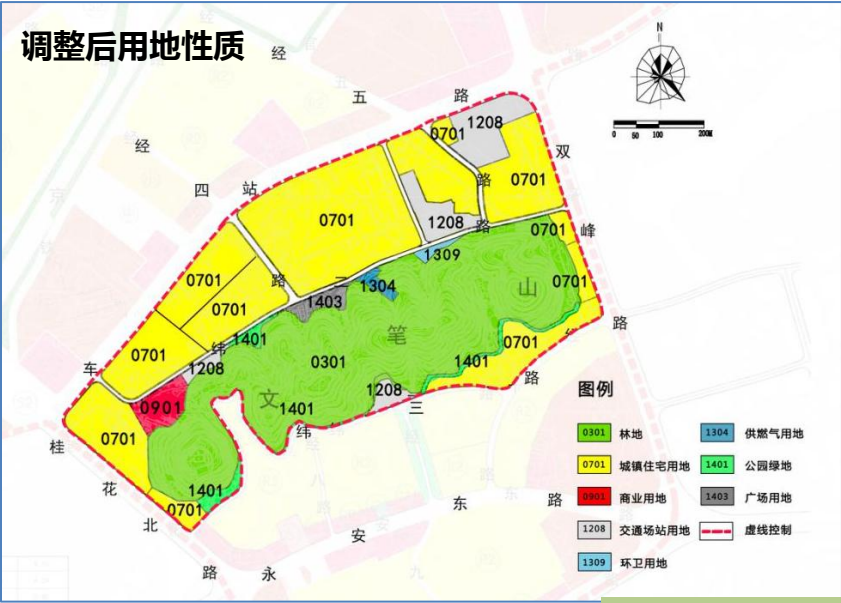
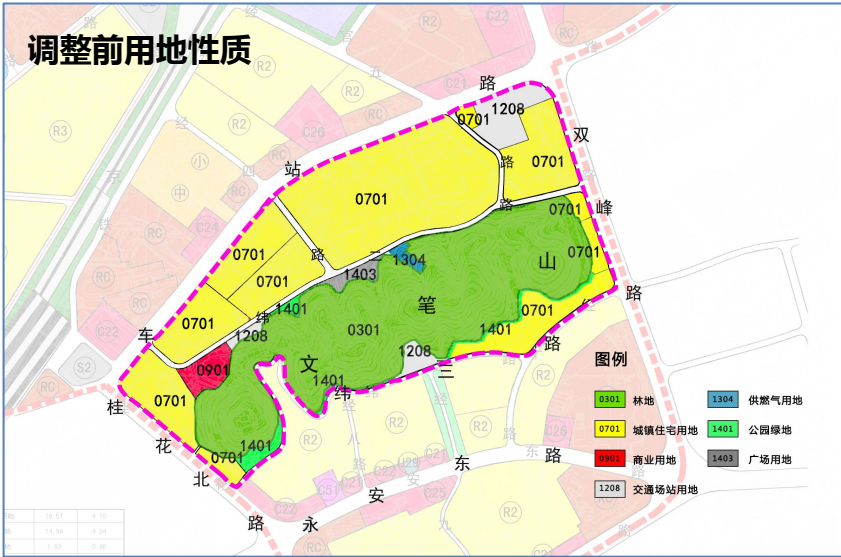
地块编号	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)
C-03-04	城镇住宅用地 (0701)	10.65	3.0-3.6	30	80	30
C-03-09	交通场站用地 (1208)	1.15	1.0	20	18	20
D-03-10	环卫用地 (1309)	0.18	1.0	20	12	20

3、调整内容

方案调整前后用地规模变化一览表

代码	用地性质	调整前用地面积(ha)	调整后用地面积(ha)	差值
03	林地	22.89	23.25	0.36
0301	乔木林地	22.89	23.25	0.36
07	居住用地	28.00	26.65	-1.35
0701	城镇住宅用地	28.00	26.65	-1.35
09	商业服务业设施用地	0.94	0.94	0.00
0901	商业用地	0.94	0.94	0.00
12	交通运输用地	4.89	5.61	0.72
其中	1207 城市道路用地	2.39	2.00	-0.39
	1208 交通场站用地	2.50	3.61	1.11
13	公用设施用地	0.26	0.44	0.18
其中	1304 供燃气用地	0.26	0.26	0.00
	1309 环卫用地	0.00	0.18	0.18
14	绿地与开敞空间用地	1.61	1.70	0.09
其中	1401 公园绿地	1.14	1.17	0.03
	1403 广场用地	0.47	0.53	0.06
合计		58.59	58.59	0.00

说明：本次规划调整用地分类按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行

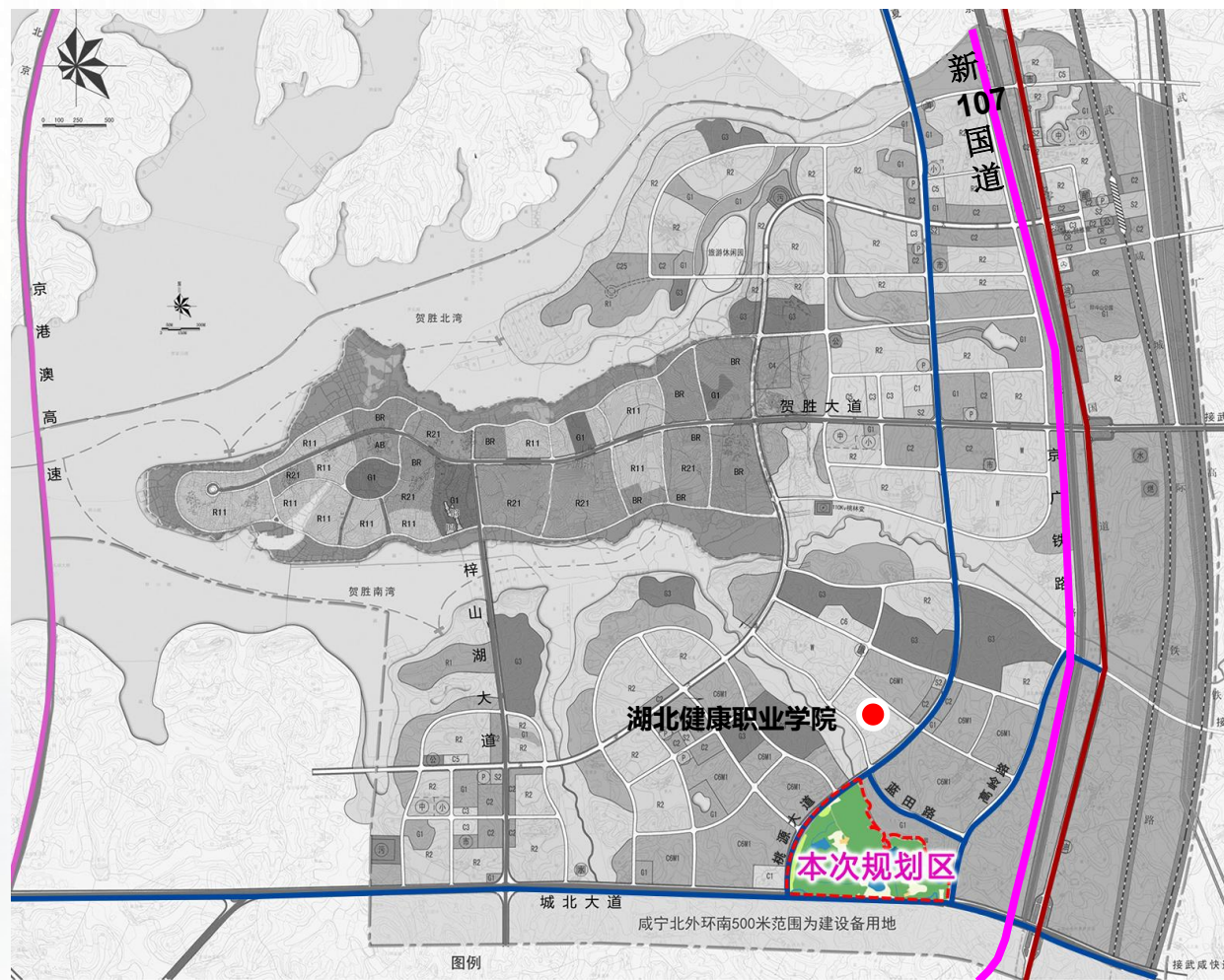


梓山湖大健康产业示范区桃林Ⅲ区
控制性详细规划

梓山湖大健康产业示范区桃林III区控制性详细规划

项目区位

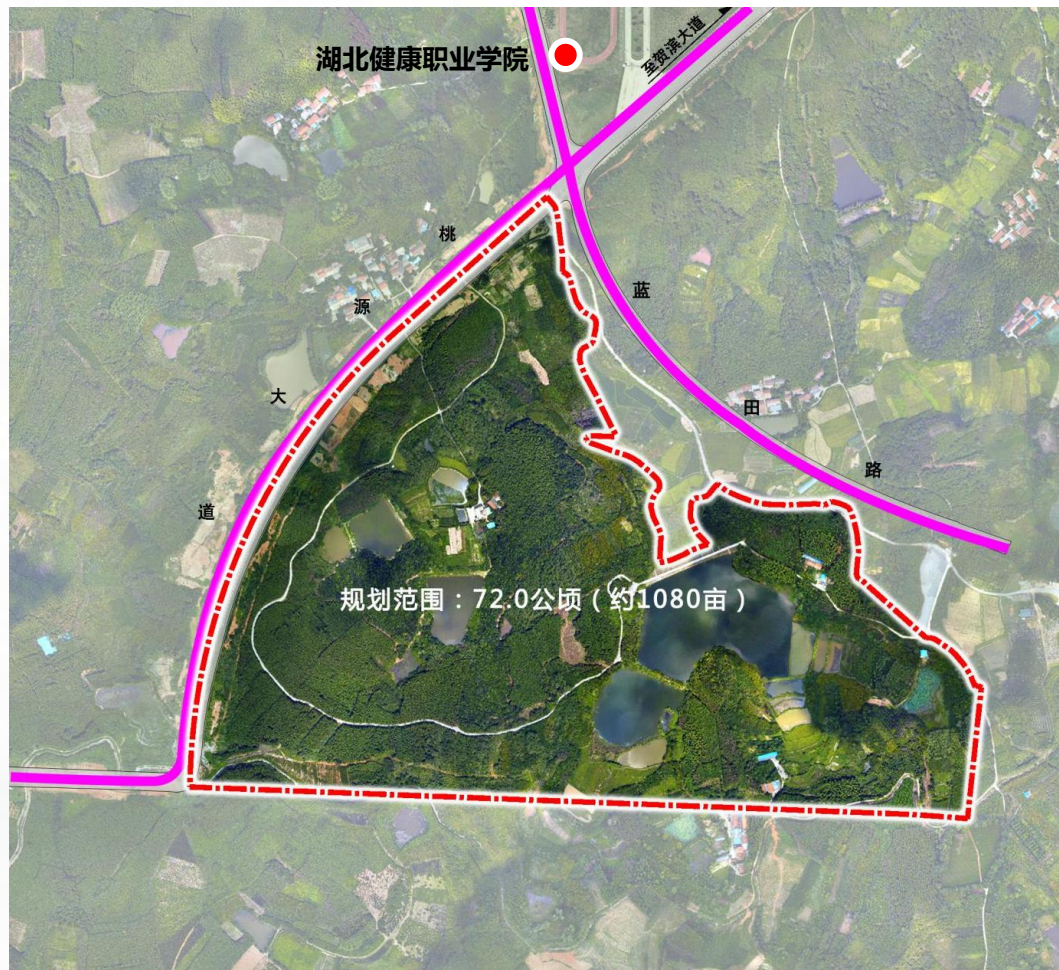
该地块位于梓山湖大健康产业示范区，湖北健康职业学院南侧，用地西侧桃源大道、东北侧为蓝田路，南侧为规划城北大道尚未建设。

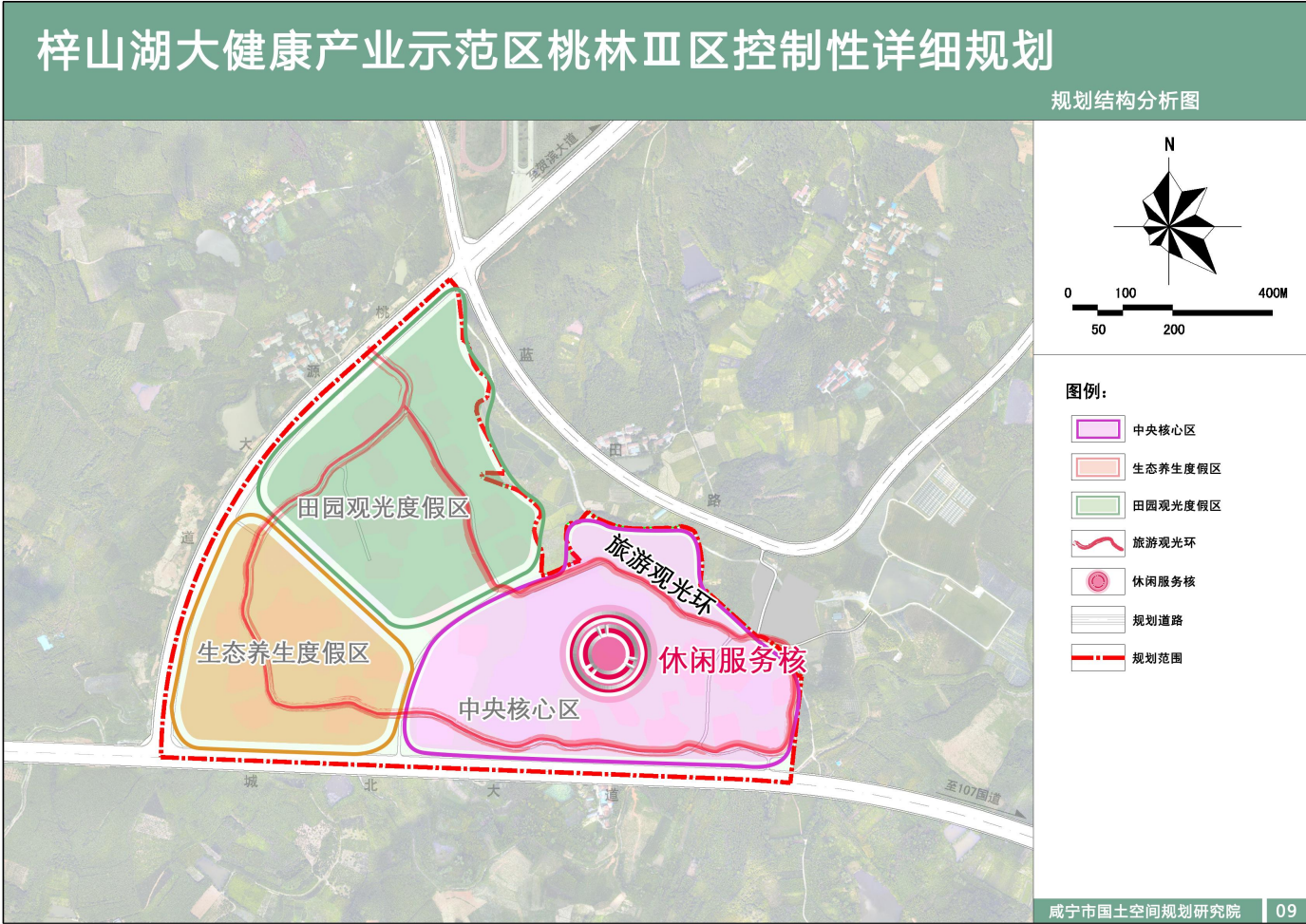


梓山湖大健康产业示范区桃林III区控制性详细规划

规划范围

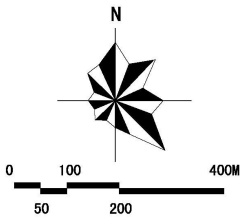
规划西以桃源大道为界，南以城北大道为界，东北侧为城镇开发边界，总用地面积为**72.00公顷，约1080亩**。





梓山湖大健康产业示范区桃林Ⅱ区控制性详细规划

国土空间用地规划图



图例:

- 耕地
- 林地
- 文化用地
- 商业用地
- 社会停车场用地
- 水工设施用地
- 公园绿地
- 广场用地
- 陆地水域
- 规划道路
- 规划范围

道路系统规划

城市主干道：

本次规划主干道为西侧的桃源大道，红线宽度44米；南侧的城北大道，红线宽度为46米。

城市次干道：

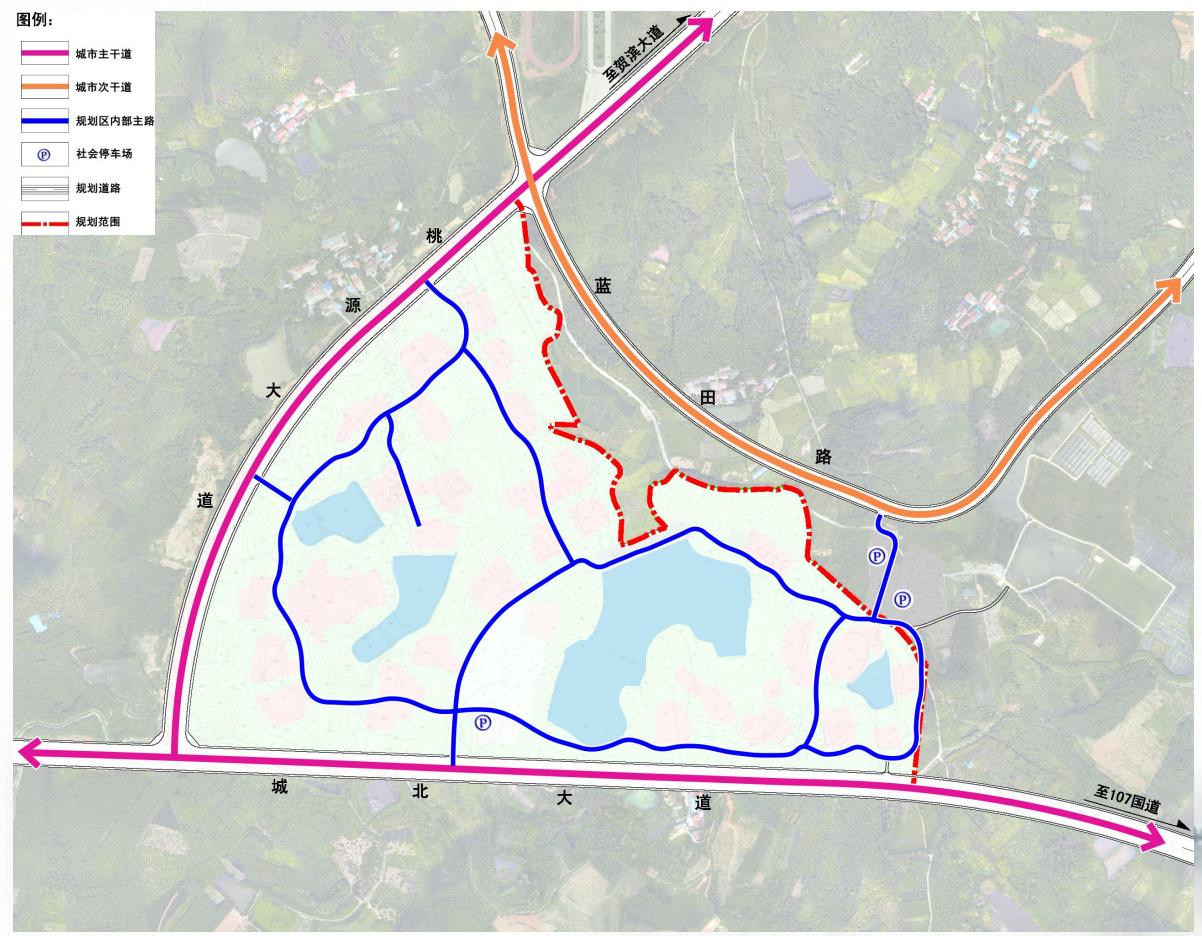
规划区内次干道为北侧的蓝田路，红线宽度30米。

内部道路：

内部道路是片区组团内部的连接道路，主要为短距离出行，以慢行交通为主，规划红线宽度以5.5米为主，部分道路因环境所限为4米。

道路交通设施：

共建设2处集中的社会停车场，用地面积0.40公顷。



公服设施规划

项目区公园绿地按照公园设计规范进行相应设施的配置，包括游憩设施、服务设施、管理设施。

规划文化中心1处、

2处综合服务中心、

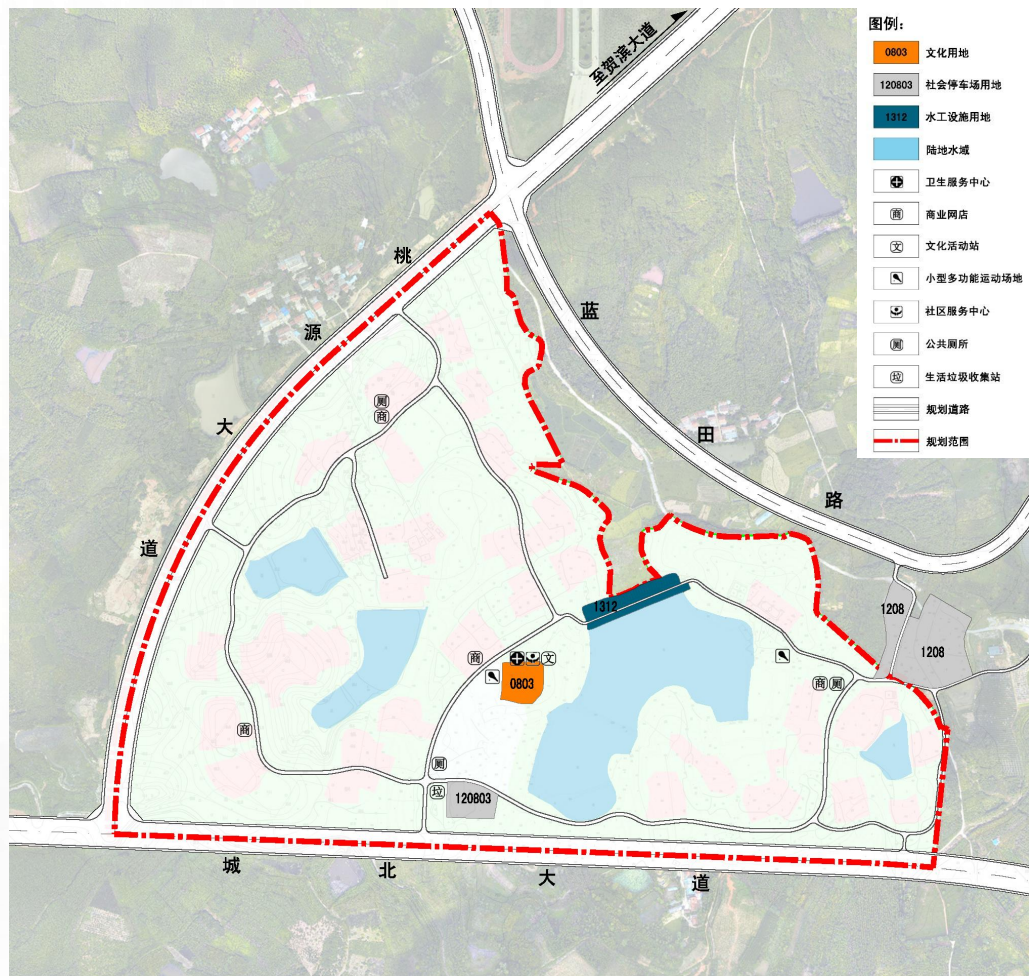
2处小型多动能运动场地、

1处卫生服务站、

3处公共厕所、

一处生活垃圾收集站、

4处商业网点。



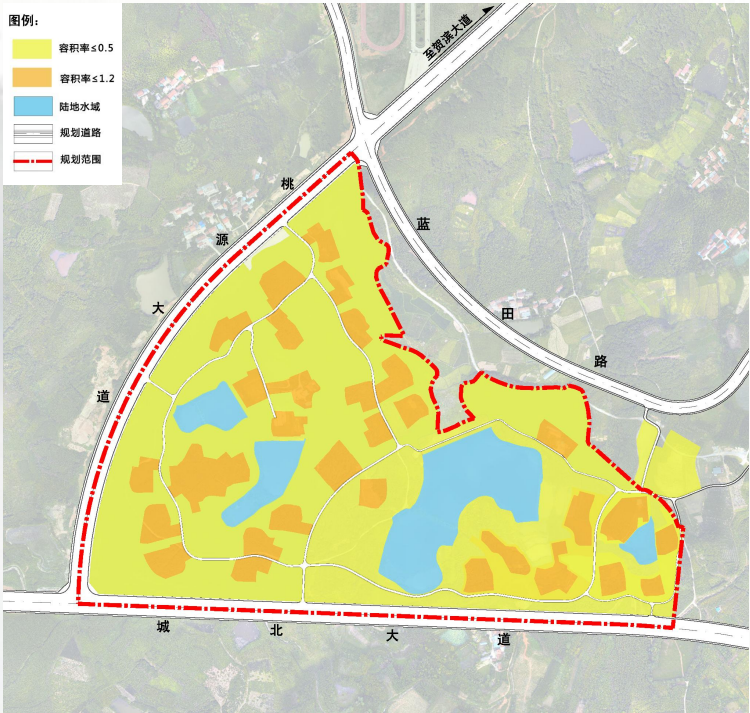
梓山湖大健康产业示范区桃林III区控制性详细规划

开发强度和建筑高度

规划区内开发强度分为二级。

容积率 ≤ 0.5 ：主要为绿地、广场用地、停车场用地；

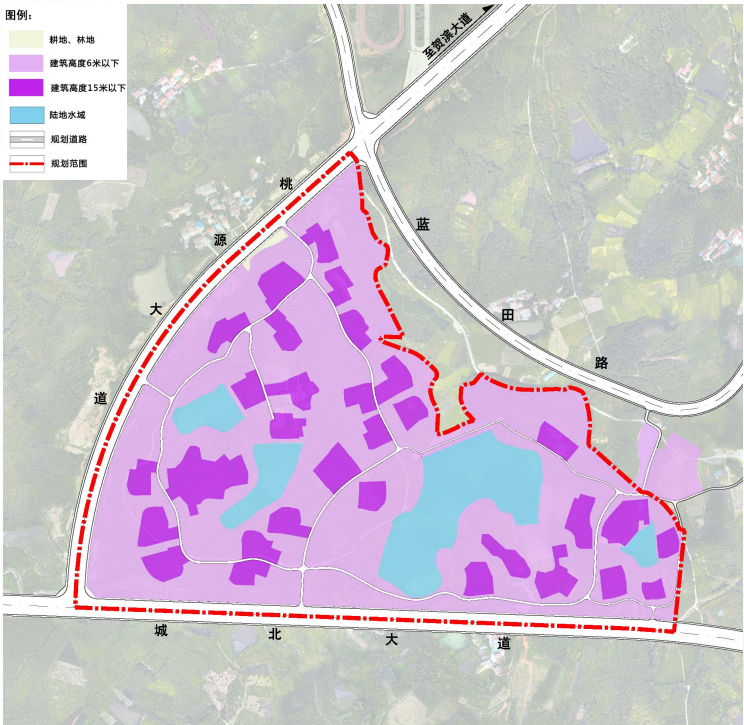
容积率 ≤ 1.2 ：主要为文化设施用地及部分以低层为主的商业服务业设施用地。



规划区内建筑高度分为二级。

建筑高度 $\leq 6M$ ：主要为公园绿地、广场用地；

建筑高度 $\leq 15M$ ：以文化用地、商业用地为主；



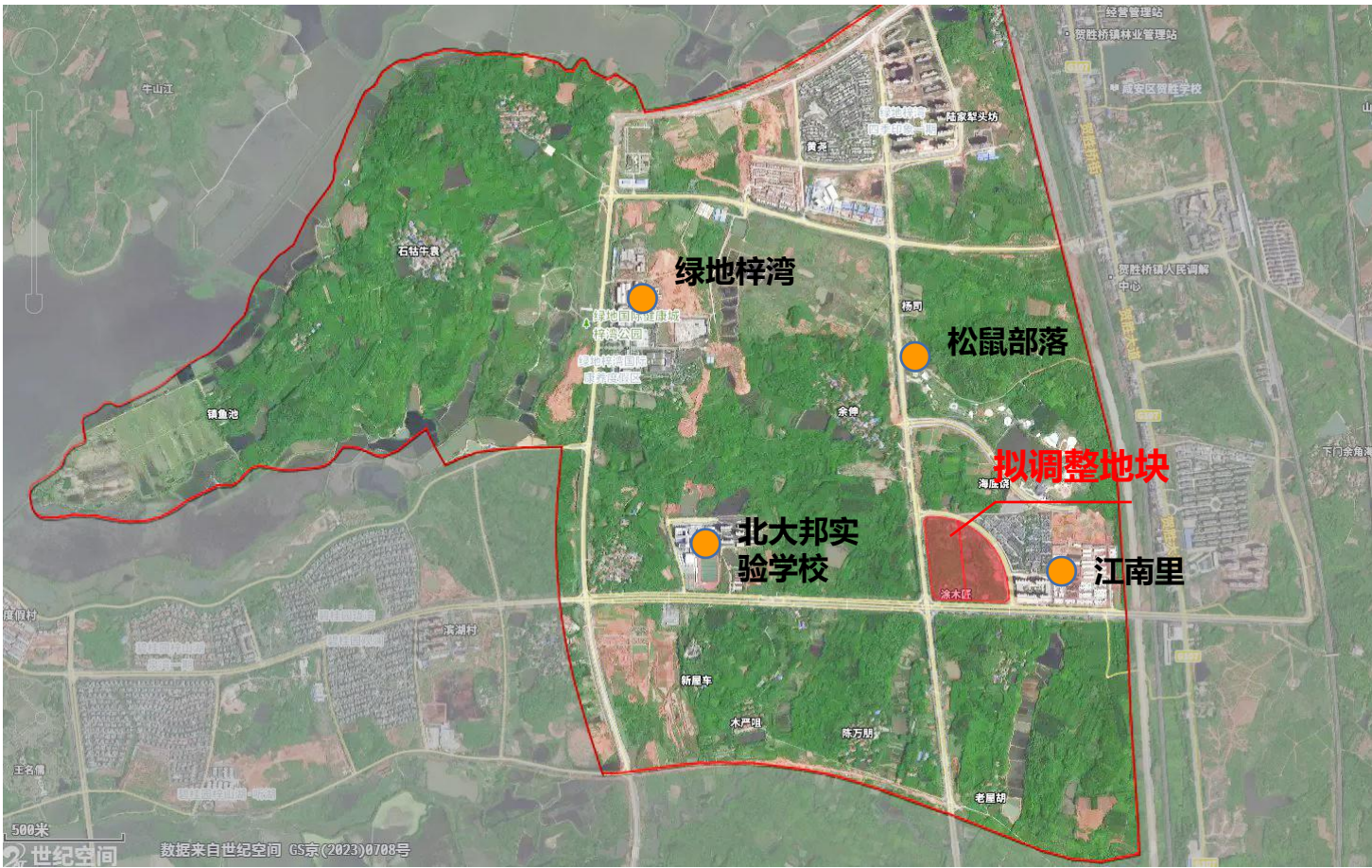
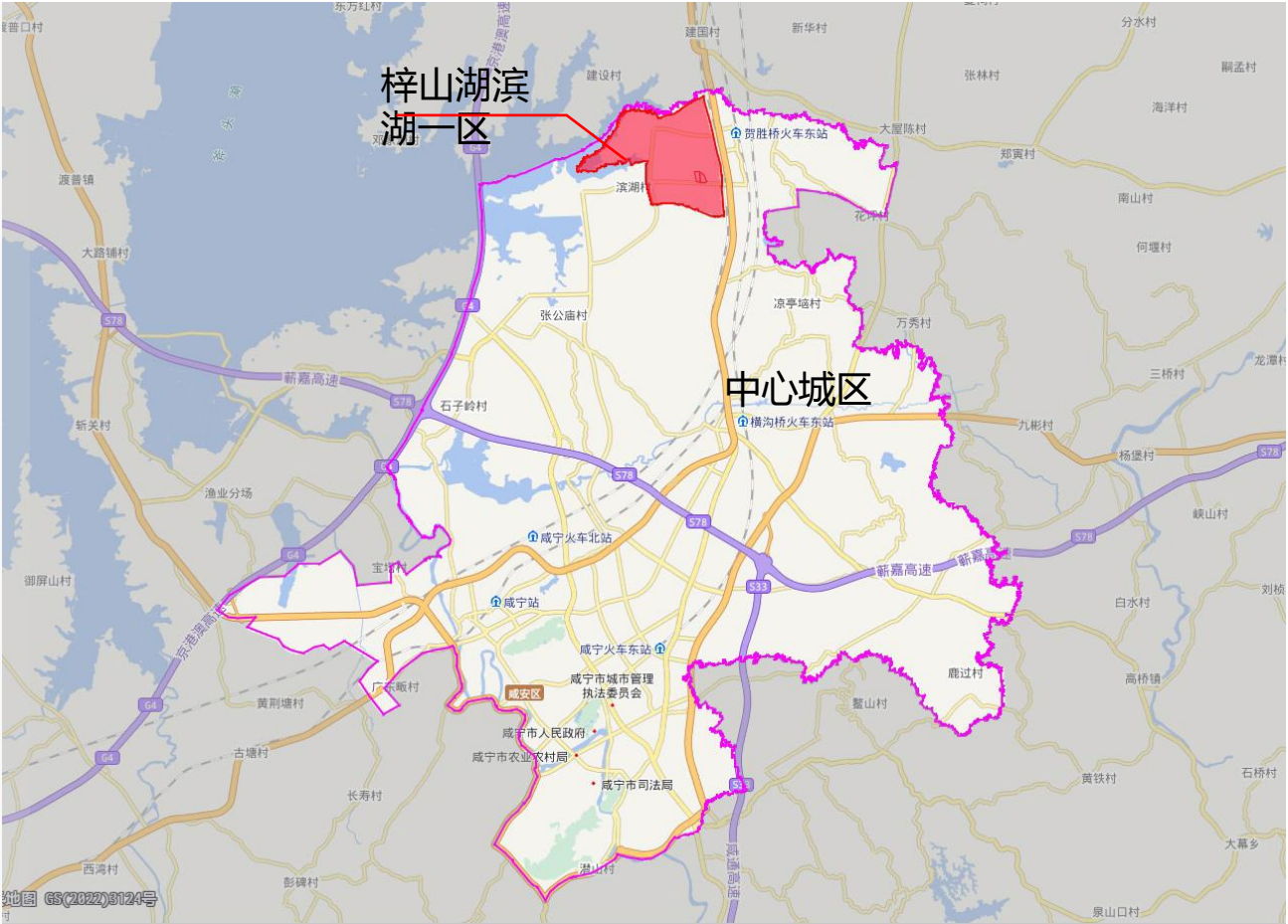
梓山湖大健康产业示范区滨湖 I 区 控制性详细规划

局部调整论证报告

咸宁市国土空间规划研究院

一、规划区位

本次拟对梓山湖大健康产业示范区滨湖 I 区中局部地块进行控制性详细规划调整，拟调整地块**位于贺滨大道以北、桃林大道以东**，紧邻江南里项目、南侧为松鼠部落，西侧有北大邦实验学校、绿地梓湾等项目。**用地面积103566.2平方米（155.35亩）。**



二、调整内容

1.用地性质调整：用地性质由将原规划的医院用地（ 5.0公顷 ）调整为城镇住宅用地，兼容商业用地，商业用地不超过30%。

2.开发强度调整：C-09-01地块容积率3.0降低为1.5，建筑限高由60米调整为45米；原C-09-03地块容积率2.0降低为1.5，建筑限高由24米调整为45米。

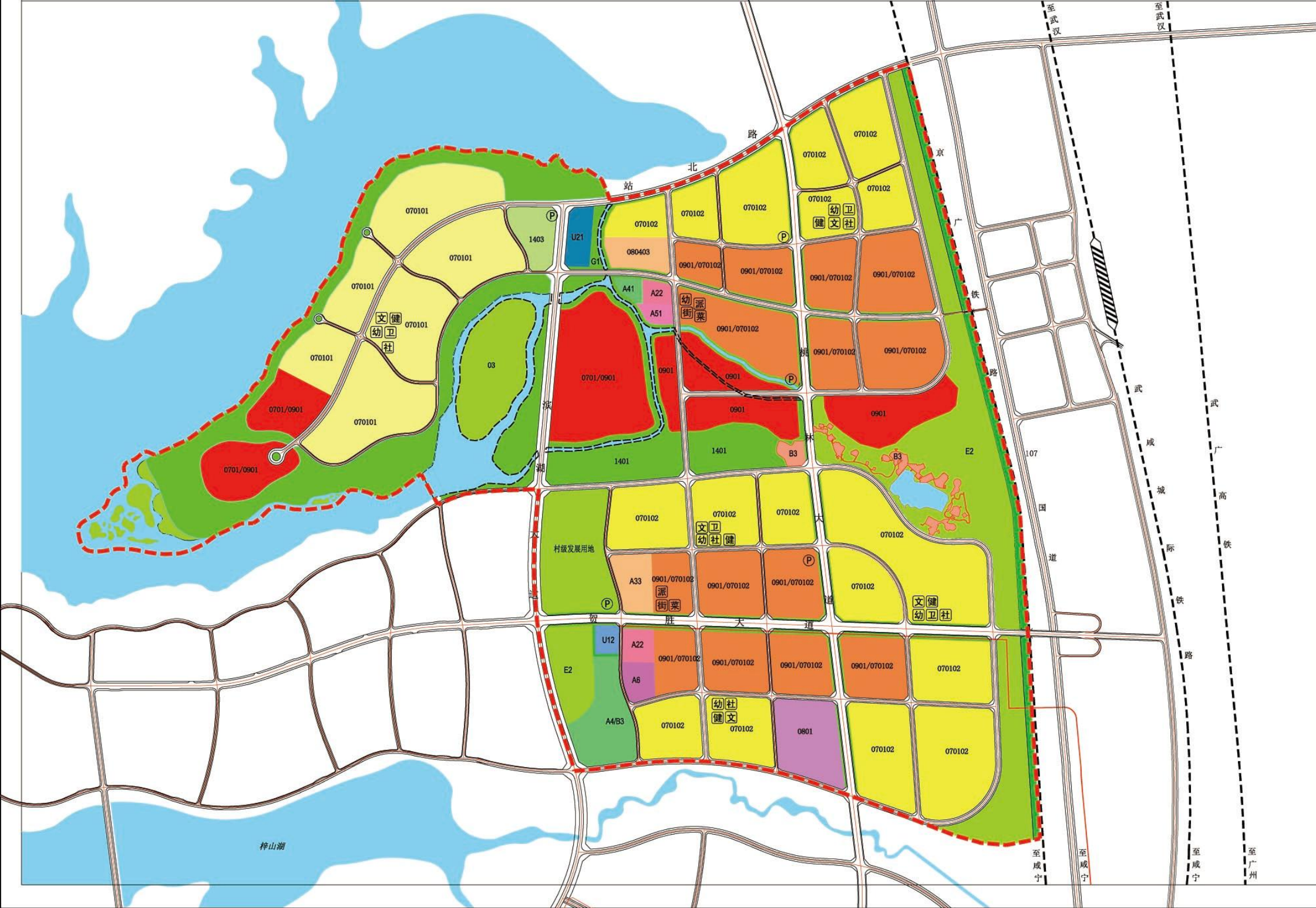
	地块编号	用地代号	用地性质	兼容性	总用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)
调整前	C-09-01	B1R2	商住混合用地	R2/B1	5.4	3.0	35	30	60
	C-09-03	A51	医院用地	--	5.0	2.0	35	30	24
调整后	C-09-01	0701	城镇住宅用地	07/09	10.4	1.5	30	35	45



咸宁市·梓山湖生态科技新城滨湖片区 I 区控制性详细规划

THE REGULATORY DETAILED PLANNING OF I DISTRICT OF ZISHAN LAKE NEW TOWN, XIANNING

土地利用规划图



图例

R11	一类住宅用地
R21	二类住宅用地
A1	行政办公用地
A22	文化活动用地
A33	中小学用地
A4/B3	体育娱乐混合用地
A41	体育场馆用地
A51	医院用地
A6	社会福利用地
B1	商业用地
B1/B3	商业娱乐混合用地
B1R2	商住混合用地
U12	供电用地
U21	排水用地
G1	公园绿地
G2	防护绿地
G3	广场用地
E1	水域
O3	农林用地
	已出让地块界线
	规划范围线
	110KV高压线
文	社区文化中心
健	社区活动场地
幼	托幼
卫	社区卫生站
社	社区服务中心
街	街道办事处
派	派出所
菜	菜市场
P	社会停车场

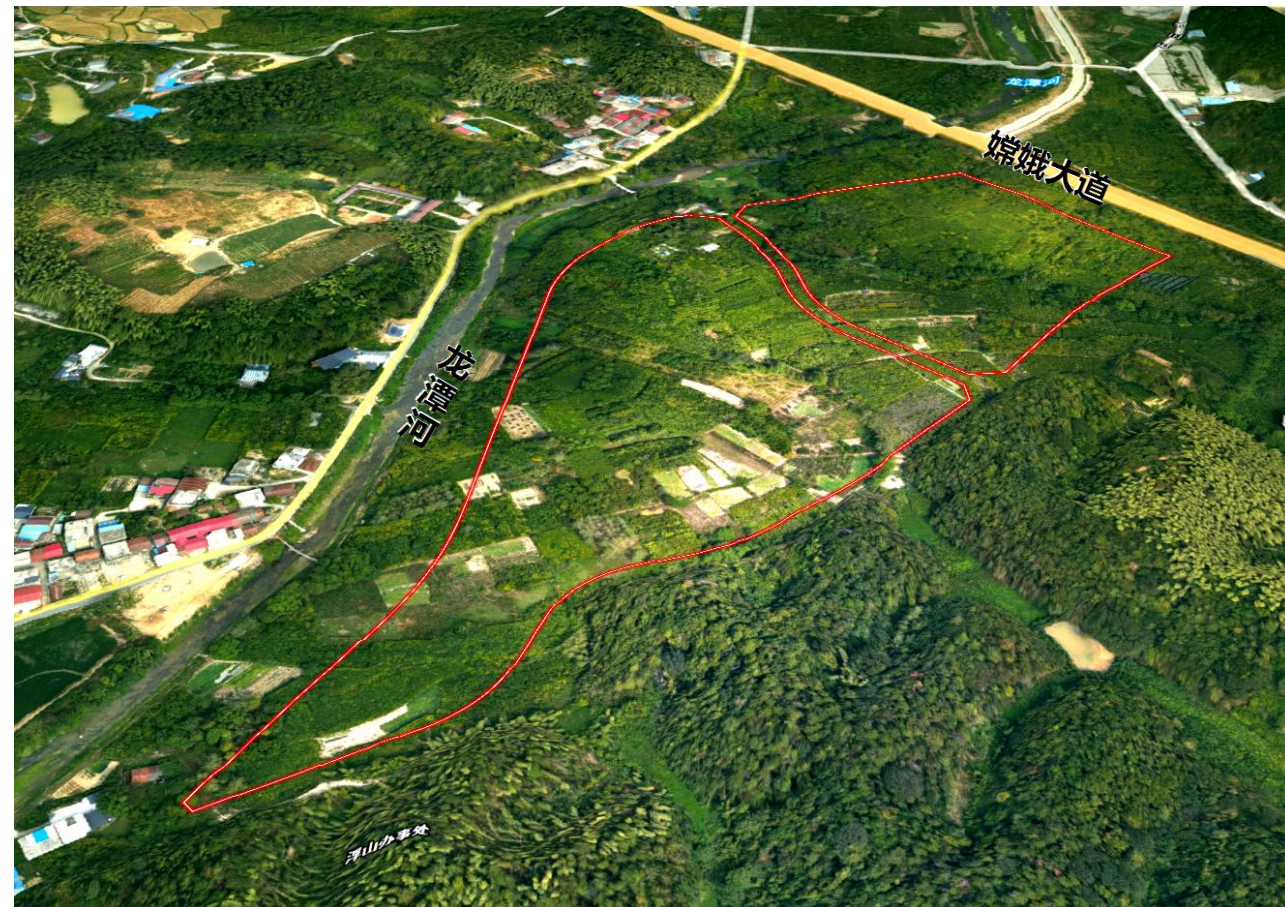
咸宁市国土空间规划研究院
2023

《康美小镇 I 号片区控制性详细规划》嫦娥 大道与龙潭河交汇处东南侧地块 控制性详细规划调整论证

咸宁市国土空间规划研究院

一、规划区位

本次调整地块位于嫦娥大道与龙潭河交汇处，紧邻中心城区，原该片区编制了《康美小镇 I 号片区控制性详细规划》，经2019年第1次市规委会专题会审议通过。调整地块**位于嫦娥大道以南、龙潭河以东**，北侧约500米为温泉碧桂园、东侧约500米为潜山国家森林公园。**用地面积131609平方米（197.4亩）。**



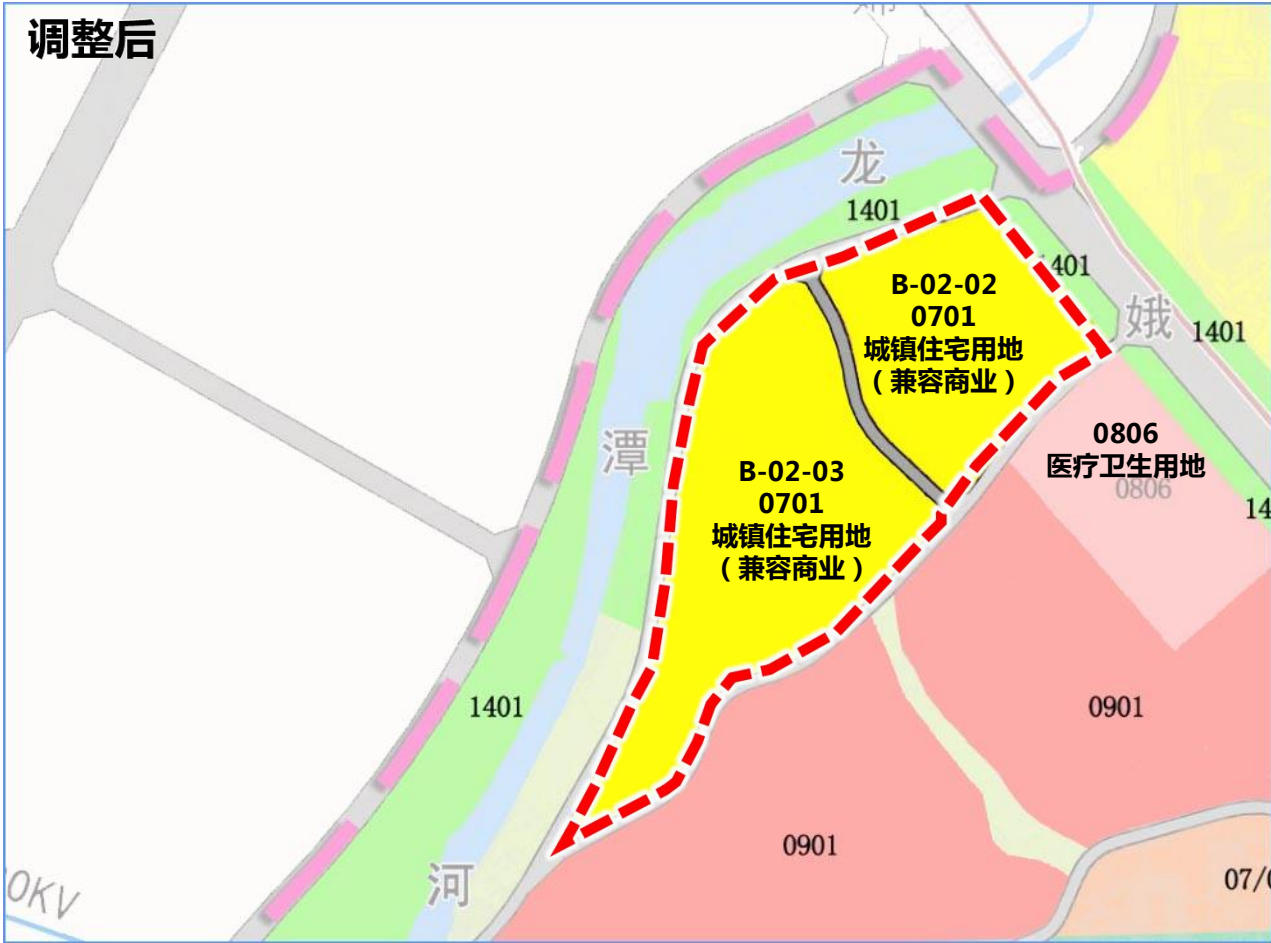
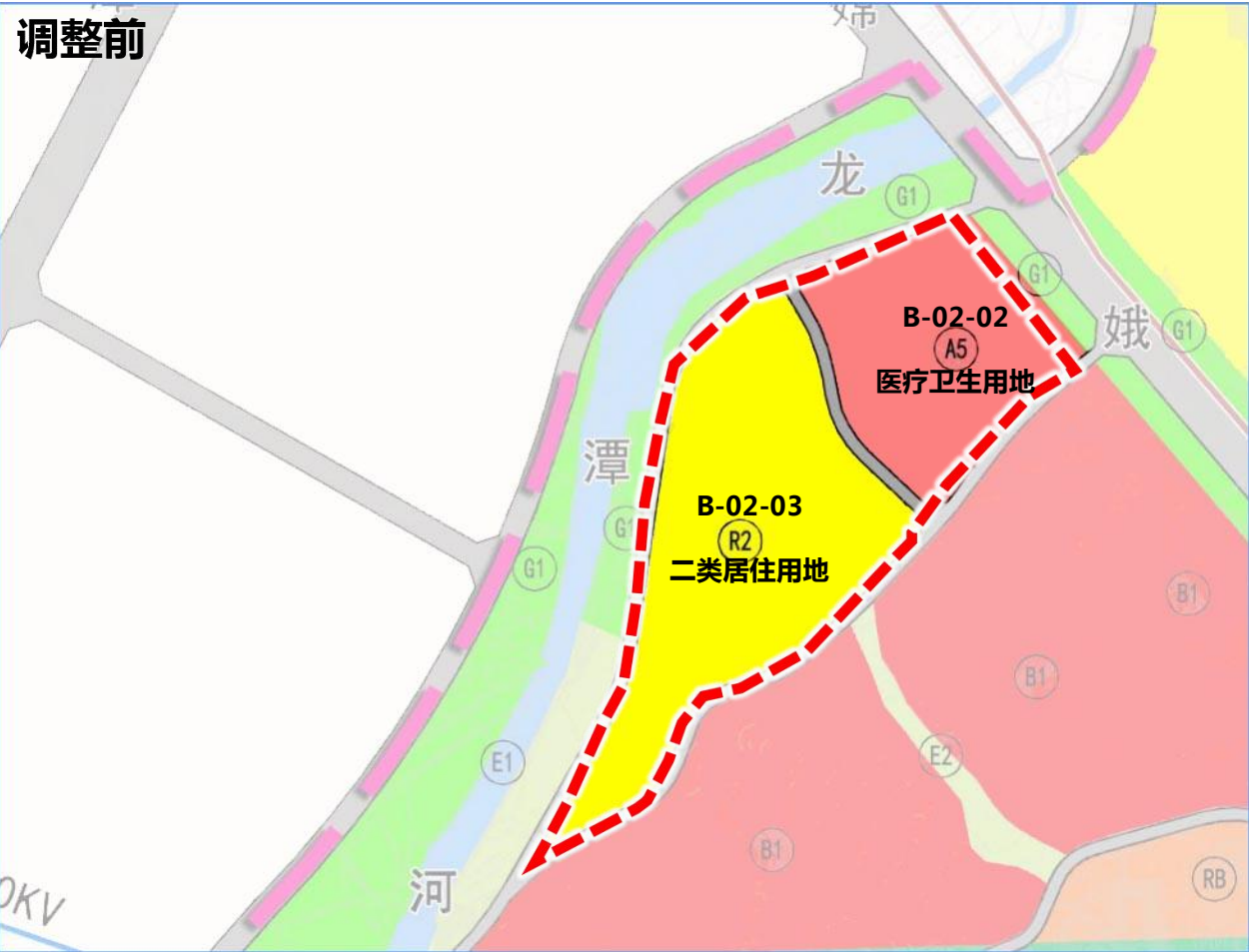
二、调整内容

参照原已编制的控制性详细规划，结合用地实际需求，对原控制性详细规划进行适当调整。

1.用地性质调整：原控制性详细规划拟定的B-02-02地块用地为医疗卫生用地，现调整为**城镇住宅用地，兼容商业，商业占比不超过30%**；此外，在相邻地块原控制性详细规划拟定的商业用地调整为医疗卫生用地。

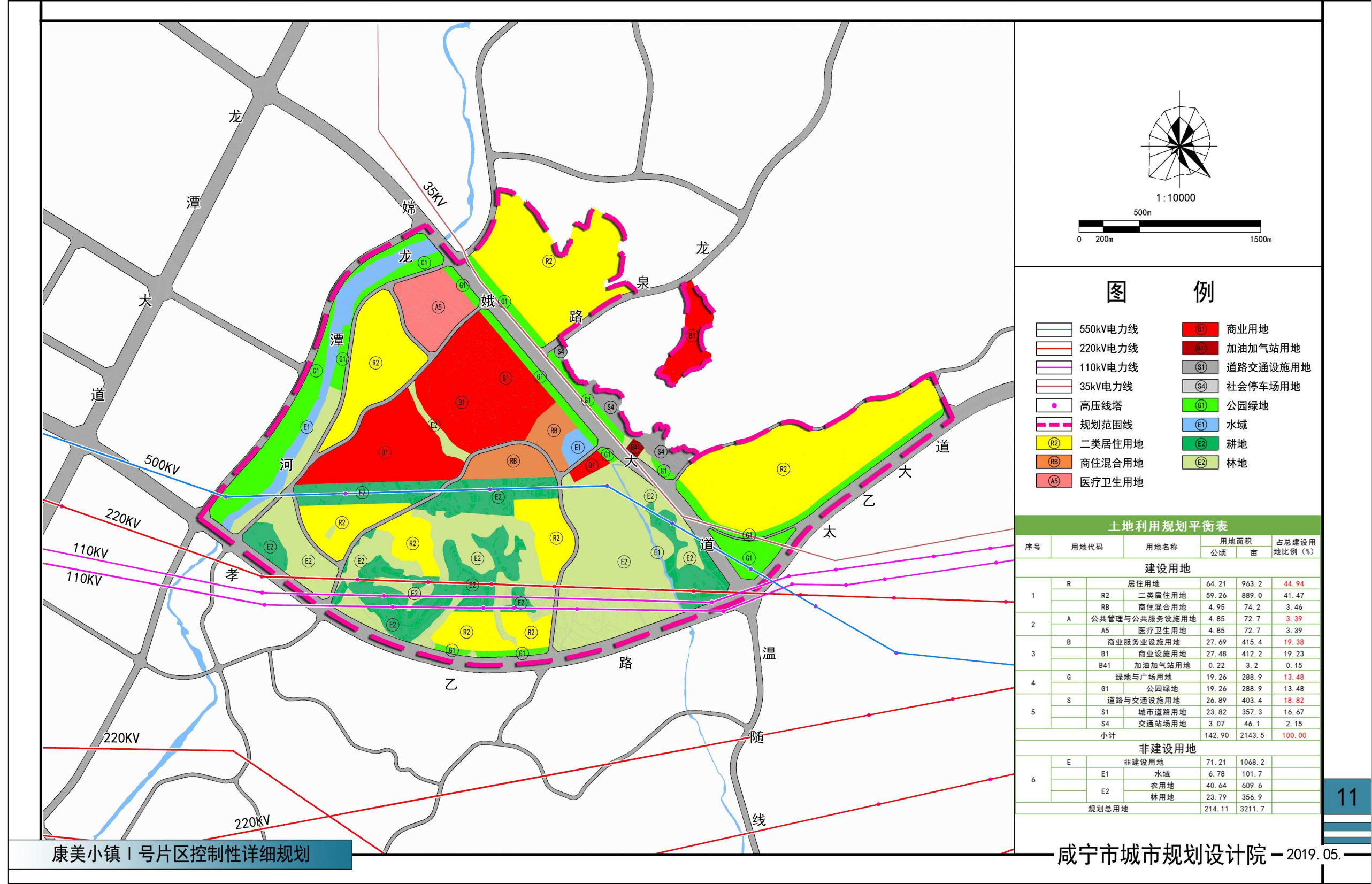
2.开发强度调整：原B-02-03地块容积率为1.8，建筑限高60米；B-02-02地块容积率1.05、建筑限高40米。现**容积率均调整为1.5；建筑限高均调整为36米。**

	地块编号	用地代号	用地性质	兼容性	总用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)
调整前	B-02-03	R2	二类居住用地	R1/B1	8.3	1.8	30	35	60
	B-02-02	A5	医疗卫生用地	--	4.8	1.05	30	35	40
调整后	B-02-03	0701	城镇住宅用地	07/09	8.3	1.5	30	35	36
	B-02-02	0701	城镇住宅用地	07/09	4.8	1.5	30	35	36



康美小镇 | 号片区控制性详细规划

土地利用规划图



图例

- 550kV电力线

220kV电力线

110kV电力线

35kV电力线

高压线塔

规划范围线

二类居住用地

商住混合用地

医疗卫生用地
- (B1) 商业用地

(B4) 加油加气站用地

(S1) 道路交通设施用地

(S4) 社会停车场用地

(G1) 公园绿地

(E1) 水域

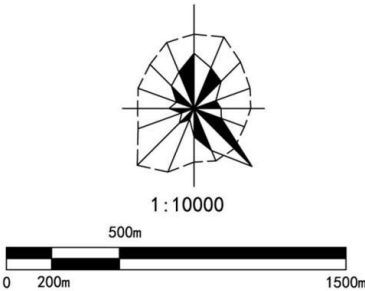
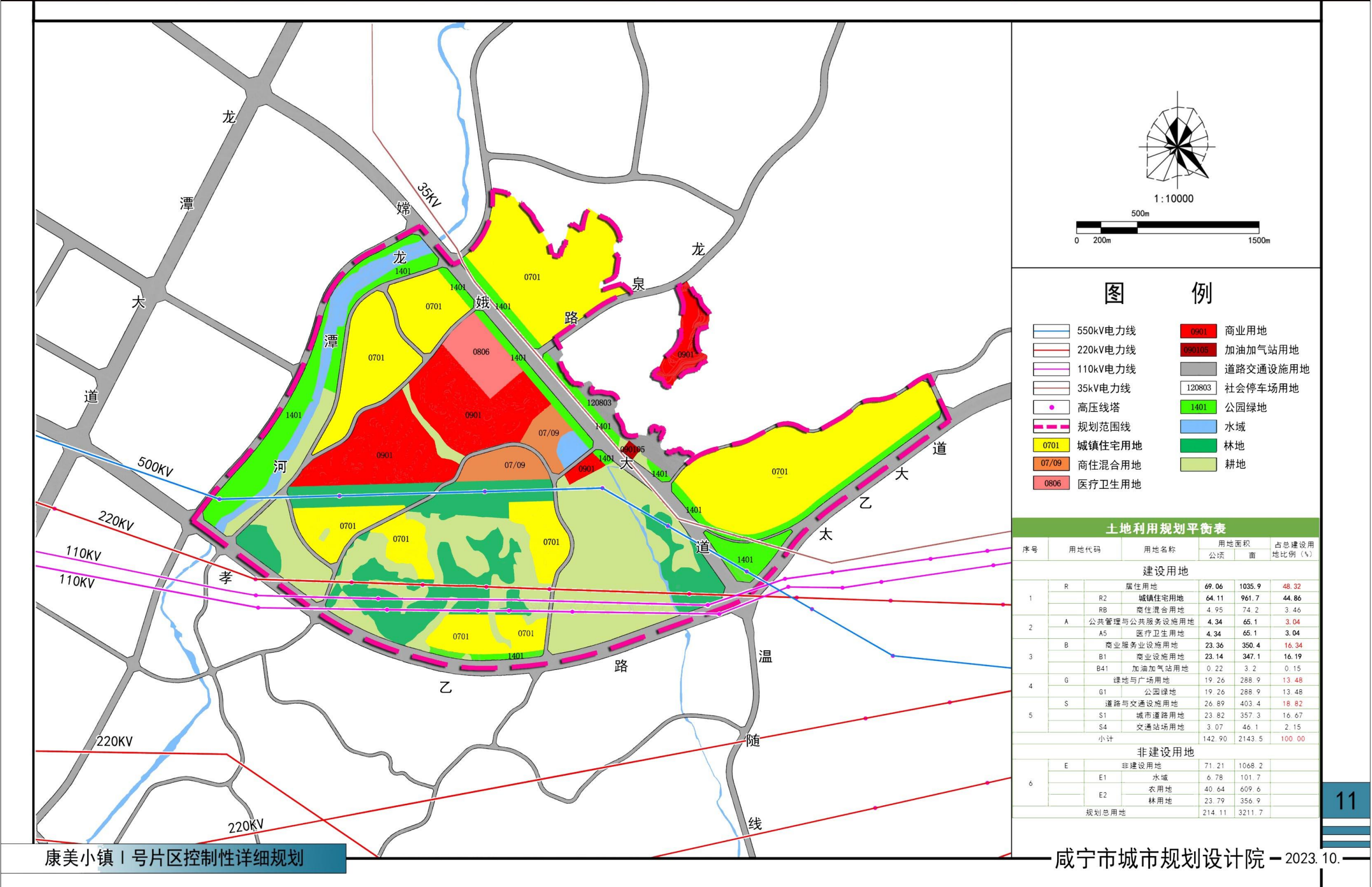
(E2) 耕地

(E2) 林地

土地利用规划平衡表					
序号	用地代码	用地名称	用地面积		占总建设用地比例（%）
			公顷	亩	
建设用地					
1	R	居住用地	64.21	963.2	44.94
	R2	二类居住用地	59.26	889.0	41.47
	RB	商住混合用地	4.95	74.2	3.46
2	A	公共管理与公共服务设施用地	4.85	72.7	3.39
	A5	医疗卫生用地	4.85	72.7	3.39
3	B	商业服务业设施用地	27.69	415.4	19.38
	B1	商业设施用地	27.48	412.2	19.23
	B41	加油加气站用地	0.22	3.2	0.15
4	G	绿地与广场用地	19.26	288.9	13.48
	G1	公园绿地	19.26	288.9	13.48
5	S	道路与交通设施用地	26.89	403.4	18.82
	S1	城市道路用地	23.82	357.3	16.67
	S4	交通站场用地	3.07	46.1	2.15
小计			142.90	2143.5	100.00
非建设用地					
6	E	非建设用地	71.21	1068.2	
	E1	水域	6.78	101.7	
		农用地	40.64	609.6	
		E2	林用地	23.79	356.9
规划总用地			214.11	3211.7	

康美小镇 I 号片区控制性详细规划

土地利用规划图



- 图例
- 550kV电力线

220kV电力线

110kV电力线

35kV电力线

高压线塔

规划范围线

0701 城镇住宅用地

07/09 商住混合用地

0806 医疗卫生用地

0901 商业用地

090105 加油加气站用地

道路交通设施用地

120803 社会停车场用地

1401 公园绿地

水域

林地

耕地

土地利用规划平衡表					
序号	用地代码	用地名称	用地面积		占总建设用地比例（%）
			公顷	亩	
建设用地					
1	R	居住用地	69.06	1035.9	48.32
	R2	城镇住宅用地	64.11	961.7	44.86
	RB	商住混合用地	4.95	74.2	3.46
2	A	公共管理与公共服务设施用地	4.34	65.1	3.04
	A5	医疗卫生用地	4.34	65.1	3.04
3	B	商业服务业设施用地	23.36	350.4	16.34
	B1	商业设施用地	23.14	347.1	16.19
	B41	加油加气站用地	0.22	3.2	0.15
4	G	绿地与广场用地	19.26	288.9	13.48
	G1	公园绿地	19.26	288.9	13.48
5	S	道路与交通设施用地	26.89	403.4	18.82
	S1	城市道路用地	23.82	357.3	16.67
	S4	交通站场用地	3.07	46.1	2.15
小计			142.90	2143.5	100.00
非建设用地					
6	E	非建设用地	71.21	1068.2	
	E1	水域	6.78	101.7	
	E2	农用地	40.64	609.6	
		林地	23.79	356.9	
规划总用地			214.11	3211.7	

湖北咸宁经济开发区（二期）控制性详细规划
旗鼓大道与十六潭路交汇地块(城铁站原玉立地块)
优化调整方案

■ 地块位置

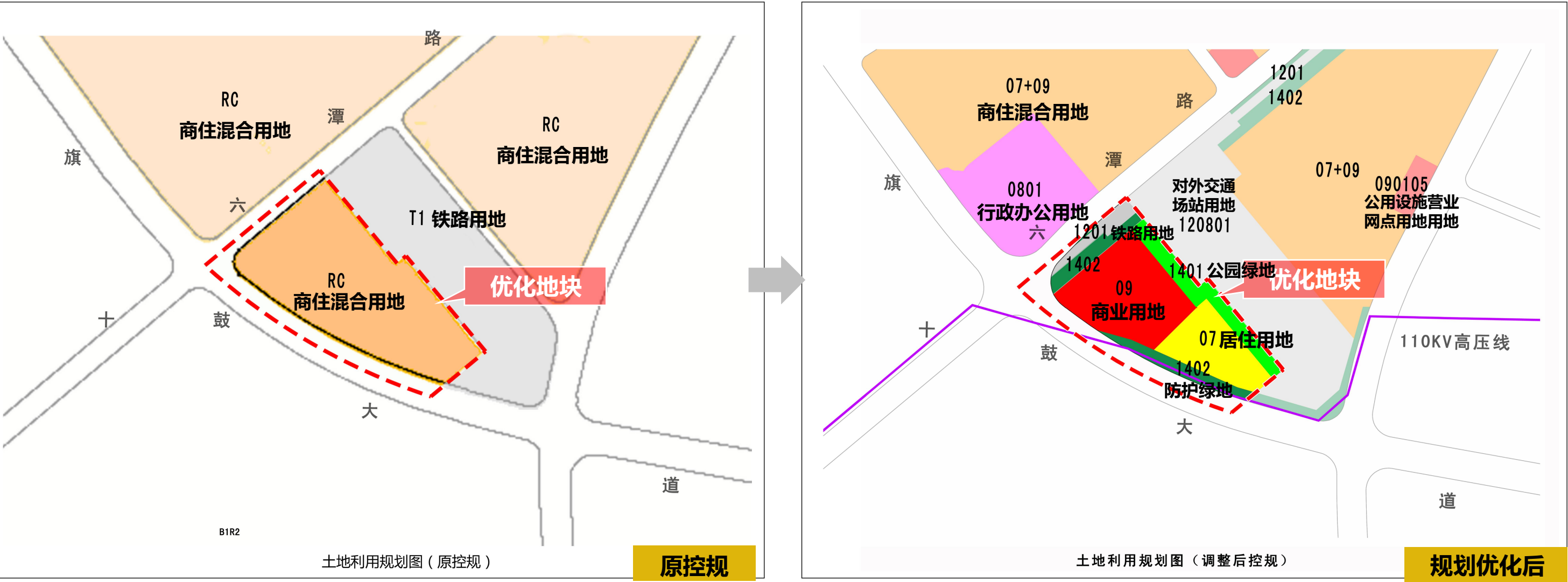
本次优化地块位于湖北咸宁经济开发区（二期）内。紧邻咸宁东站，北侧为高新区管委会，临近市民之家、中建咸宁之星等项目。用地性质为**商住混合用地**和**城市道路用地**，用地面积**4.92公顷**。



用地性质优化

规划主要结合**十六潭路改造线型，优化地块边界**。应用了城铁东站场站用地及武咸城际铁路范围内用地，按照管控要求落实城际铁路退让，及高压线两侧防护绿地。

由原规划的**RC商住混合用地**（3.95公顷）、**S1城市道路用地**（0.97公顷）优化为**07居住用地**（1.08公顷）、**09商业用地**（1.73公顷）、**120801对外交通场站用地**（0.13公顷）、**1201铁路用地**（0.10公顷）、**1401公园绿地**（0.44公顷）、**1402防护绿地**（0.60公顷）、**1207城镇道路用地**（0.84公顷）。**1402防护绿地中，城际铁路退让0.27公顷，高压廊道0.33公顷。**



■ 规划指标优化

	地块编号	用地代码	用地性质	兼容性	用地面积(ha)	容积率	建筑密度	绿地率(%)	建筑限高(m)	备注
优化前	C-03-14	RC	居住/商业混合用地	R2/B1	3.95	2.5	30	35	60	
	——	S1	城镇道路用地	——	0.97	——	——	——	——	
优化后	C-03-14	07	居住用地	09	1.08	1.5	30	35	60	商住比2:8
	C-03-15	09	商业用地	07	1.73	2.0	40	25	60	
	C-03-16	1401	公园绿地	——	0.44	——	——	——	——	
	C-03-17	1402	防护绿地	——	0.27	——	——	——	——	城际铁路退让
	C-03-18	1402	防护绿地	——	0.33	——	——	——	——	高压廊道
	C-03-19	120801	对外交通场站用地	——	0.13	——	——	——	——	
	C-03-20	1201	铁路用地	——	0.10	——	——	——	——	
	——	1207	城镇道路用地	——	0.84	——	——	——	——	

备注：1.容积率、建筑密度、建筑限高为上限值；
2.绿地率除工业用地为上限值，其他用地为下限值。
3.表中未涉及的建设指标，应符合国家、湖北省及咸宁市的有关技术规定。

■ 优化的影响分析

公共服务设施

本次规划优化后，增加了商业用地，提升了城市商业服务能力，将对公共服务的能力带来有利的影响。

空间景观

本次规划优化后，增加了空间开放性，有利于改善城市景观，为园区产业人口和周边居民提供休闲活动的场所。

城市安全

本次规划优化后，增加了武咸城际铁路及110KV高压线两侧的绿地，增加了城市建设发展的安全性。

城市管理

本次规划优化后，依据实际落实了十六潭路新的改造线型，并优化了两侧用地边界，利于城市规划管理。

《咸宁市主城区泉塘片区控制性详细规划》 书台路西侧局部地块规划调整方案

一、现状概况

■ 现状要素



区位:拟调整五个地块

位于细龙杨巷南侧、

书台街西北侧、书台街东侧

用地面积**19.45公顷**。

周边环境：紧邻地块为天洁锦书城、

书华城，湖北科技学院。

二、相关规划

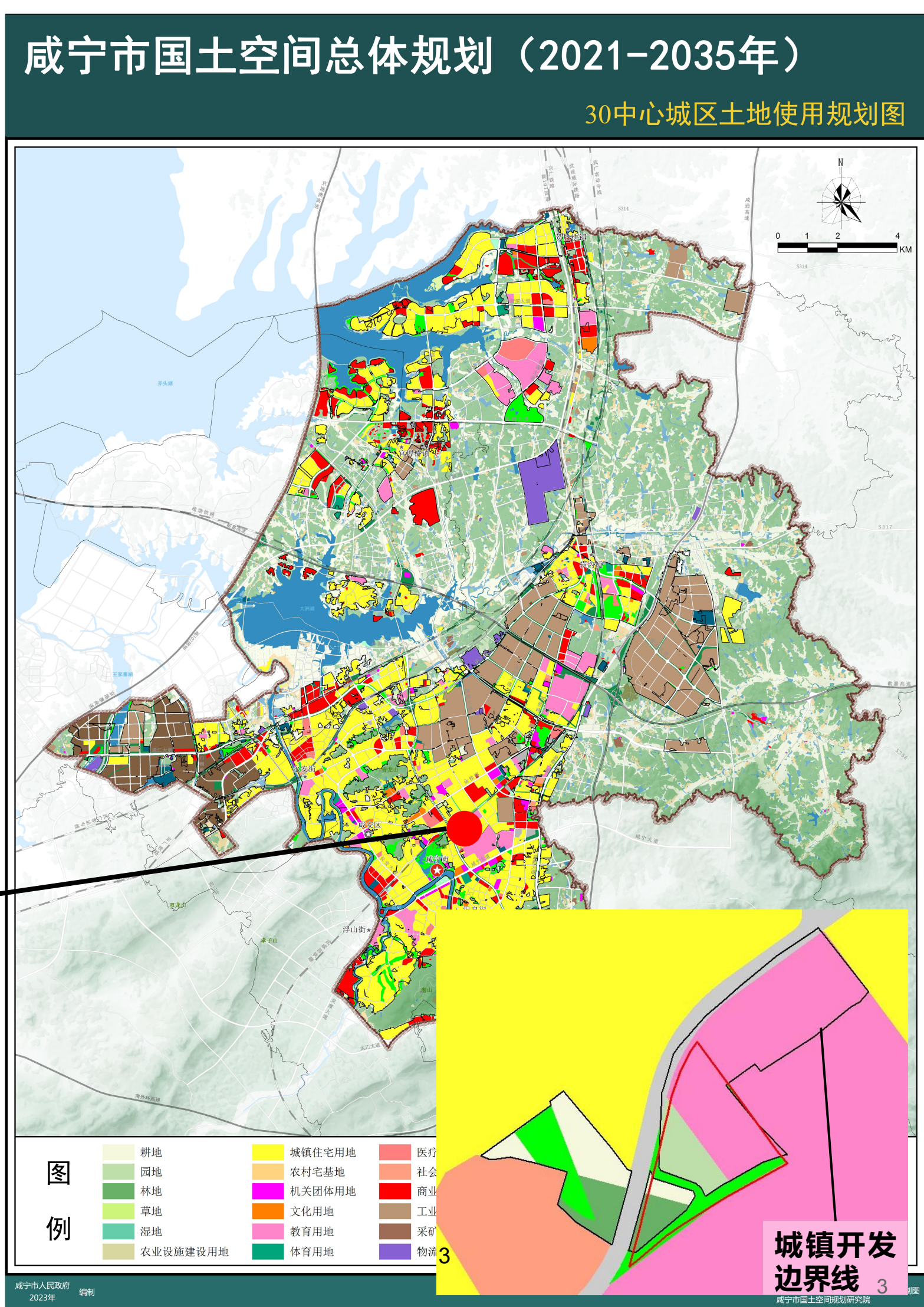
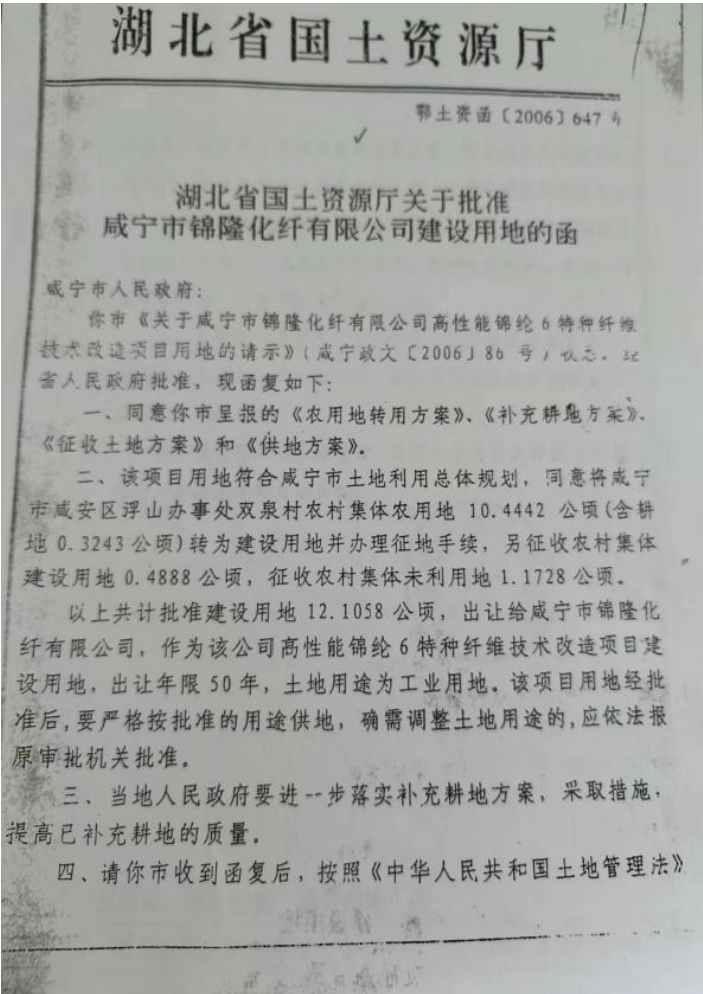
■ 本次调整地块位于《咸宁市国土空间总体规划（2021-2035年）》范围内

此次调整地块在本轮国空中用地性质为：

教育用地、园地、林地、公园绿地、耕地。
城镇居住用地。

此次调整地块已获得土地批复

建设用地批文：鄂土资函〔2006〕647号。



二、相关规划

■ 调整地块在《咸宁市主城区泉塘片区控制性详细规划》中的定位

定位：依据性质定位和上位规划，此片区的功能定位为咸宁市文化教育中心，高新区生活服务中心，通过棚户区改造、公共活动空间的营造、公共服务设施的完善，建设形成高品质的生活住区。

调整区域用地性质主要为：**中小学用地、二类居住用地、幼儿园用地、商住用地、市属办公用地，市场用地**

此控规已通过专家评审，并与2014年正式批复。

咸宁市城乡规划局
规划设计方案呈报表

呈报单位	咸宁市城乡规划局
项目名称	温泉片区、泉塘片区控制性详细规划； 城际铁路咸宁南站周边地块控制性详细规划及城市设计
编制单位	咸宁市城市规划设计院
编制规模	总规划范围约 13.1 平方公里
报审内容	文本及图册
基本情况	1、咸宁市主城区温泉片区控制性详细规划。规划范围：东至银泉大道、马柏大道，西、南二面以淦河为界，北以咸宁大道为界，规划面积 7.98 平方公里。规划定位：购物娱乐、商务金融、居住、旅游服务的城市综合功能区。 2、咸宁市主城区温泉片区控制性详细规划。规划范围：东至贺胜路，南抵岔路口，西以银泉大道为界，北以十六潭路、旗鼓大道为界，规划面积 4.3 平方公里。 3、城际铁路咸宁南站周边地块控制性详细规划及城市设计。规划用地以城铁咸宁南站为中心，东临咸安大道，西、南以淦河为界，规划面积 0.87 平方公里。规划依托城铁咸宁南站，打造咸宁新兴商贸金融、居住服务中心。 以上三个片区控制性详细规划我局已组织专家评审，并依评审意见修改完善，现呈报市政府和领导审批。
城乡规划局意见	分管领导意见 拟同意温泉片区、泉塘片区及城际铁路 南站周边地块控制性详细规划。报请市长 审批。 马洪波 2011.9.22 局长意见 拟同意呈报，请市长审批。 肖彬 9.22
市政府领导审定意见	27/9 拟同意呈报，呈请市长审批。 10.9

咸宁市人民政府办公室

咸政办函〔2014〕4 号

市人民政府办公室关于同意《咸宁市近期
建设规划》等 16 项规划成果的批复

市城乡规划局：
你局《关于请求批复咸宁市近期建设规划等 16 项规划成果的请示》已收悉，经市政府研究，现就有关事项批复如下：
一、原则同意《咸宁市近期建设规划》、《咸宁市龟山水库周边地区控制性详细规划》、《咸宁市主城区车站路片区控制性详细规划》、《咸宁市温泉片区控制性详细规划》、《咸宁主城区官埠片区控制性详细规划》、《咸宁市主城区泉塘片区控制性详细规划》、《城际铁路咸宁南站周边地块控制性详细规划》、《咸安商贸物流区控制性详细规划》、《咸宁市永安区控制性详细规划》、《咸宁市咸宁湿地公园控制性详细规划》、《咸宁市梓山湖生态科技新城滨湖 I 区控制性详细规划》、《梓山湖新城城铁贺胜站前片区控制性详细规划（调整）》、《咸宁市香吾山片区景观及建筑高度控制性规划》、《咸宁市潜山周边地块建筑高度控制规划》、《咸宁市主城区道路管制规划（温泉片区、潜山片区、泉塘片区、城东片区、中心片区、盘四洲片区）》、《咸宁城市电力设施布局专项规

三、调整方案

■ 调整内容

1) 地块调整原因

此次调整共涉及5块地块调整

原控规于2011年编制，并于2014年1月获市人民政府批复。由于该控规编制时间较早，随着城镇建设的不断推进和建设项目开展，原规划存在与现状建设不符的问题：

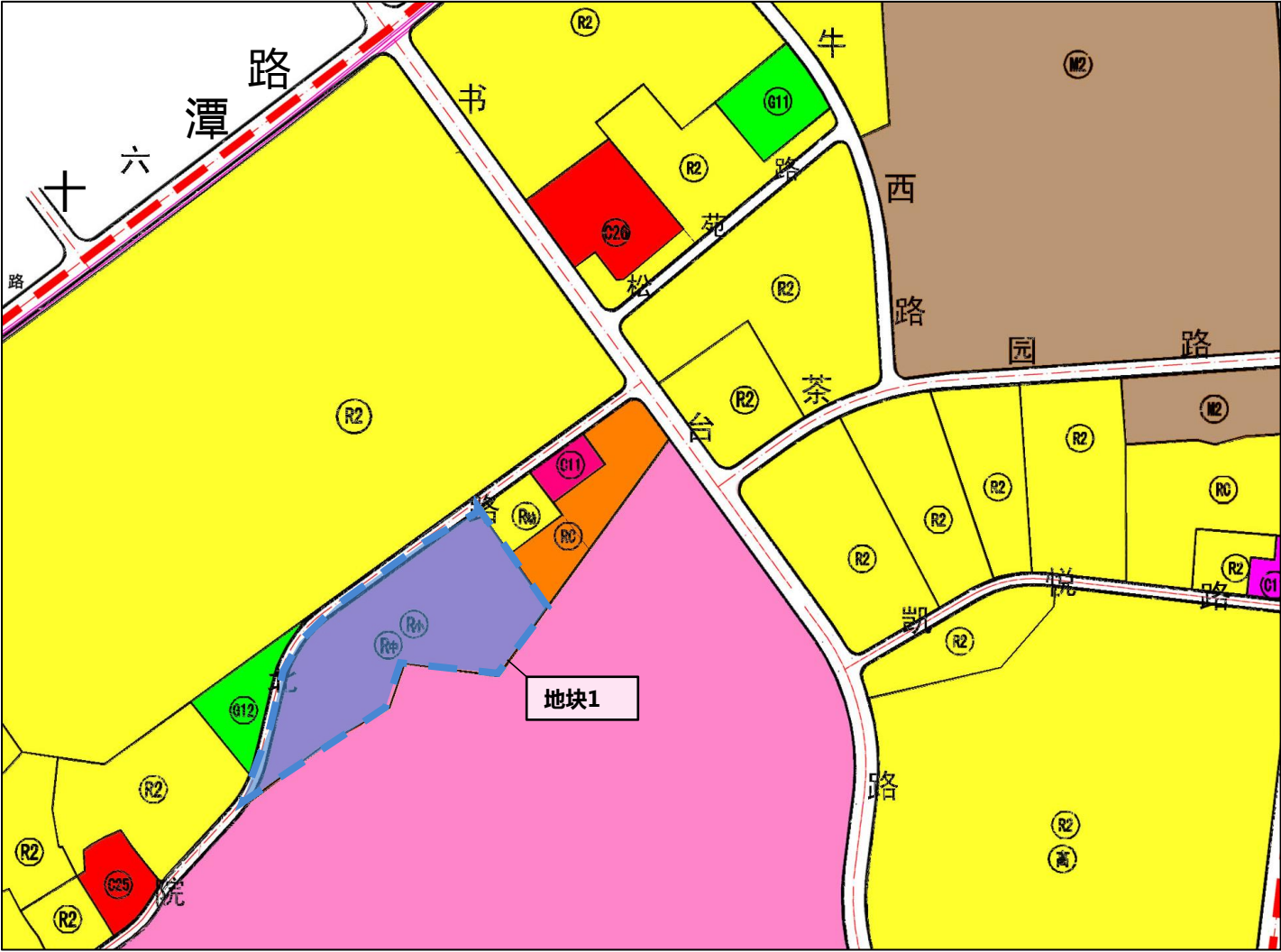
地块1：

1.根据现状实际情况，原控规规划的**中小学用地**，现状已建于十六潭路与书台街西南侧（地块3位置），并已投入使用。根据实际情况，现状部分地块为居住用地同时配备一定比例的商业设施。

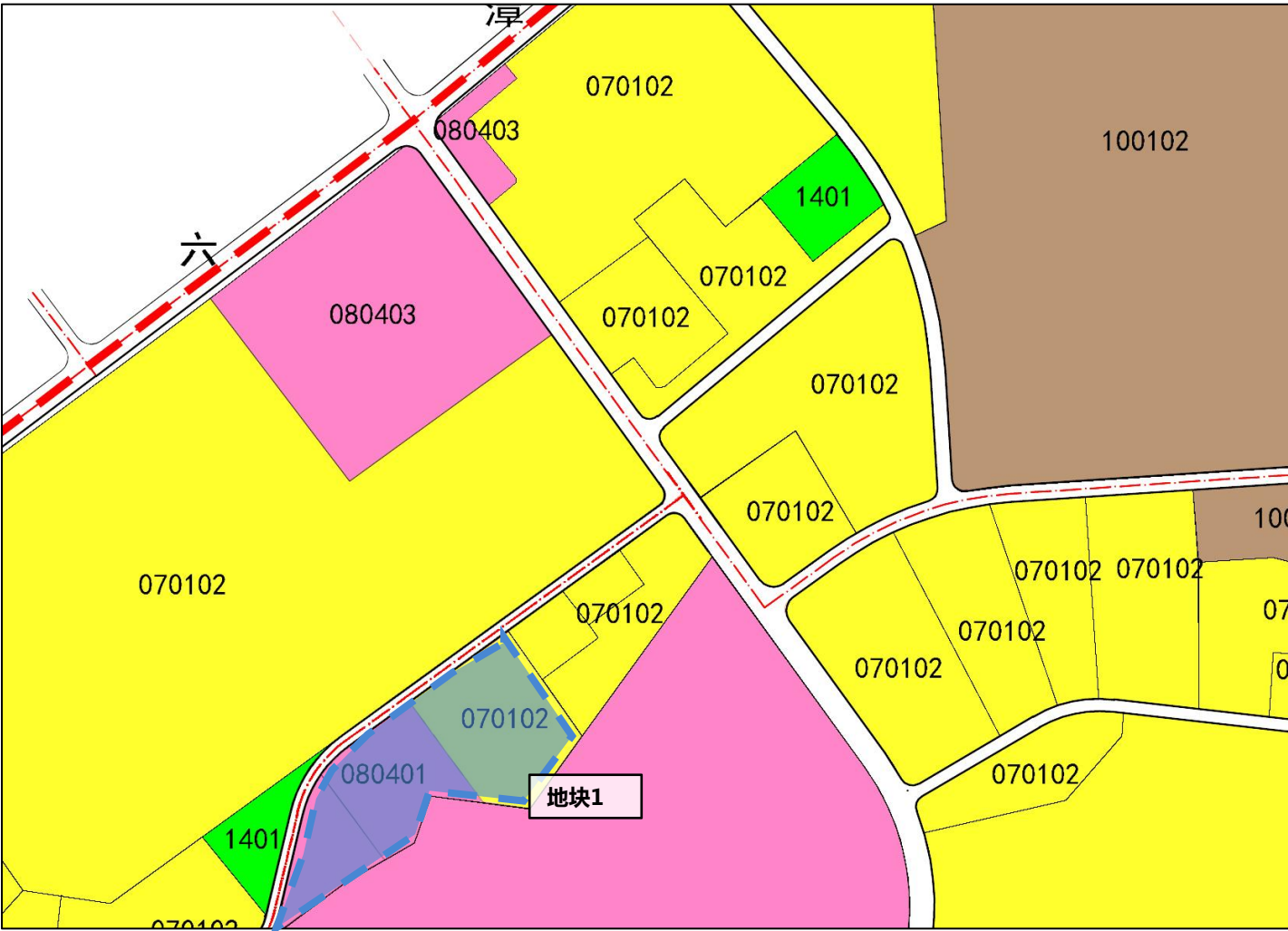
2.因湖北科技学院咸安校区整体搬迁至温泉校区，温泉校区现有学生宿舍、食堂容量不足，拟将细垄杨巷南侧约**10620.87平方米（约15.93亩）**纳入校园用地范围并建设学生宿舍、食堂。

原控规地块用地性质为中小学用地，需将地块规划用地性质从**中小学用地**调整为**高等教育用地**。故将此地块调整为**高等教育用地**，划入湖北科技学院范围内。

调整前



调整后



三、调整方案

■ 调整内容

1) 地块调整原因

地块2、地块5：

根据市政府2014年1月批准的

《咸宁市主城区泉塘片区控制性详细规划》

现**九重锦小区**、规划用地性质为**商住用地、幼儿园用地、办公用地**，与现状用地不符。

现**清华城地块**规划用地性质为**市场用地**，与现状用地不符。

根据实际情况一并将地块规划用地性质进行调整。

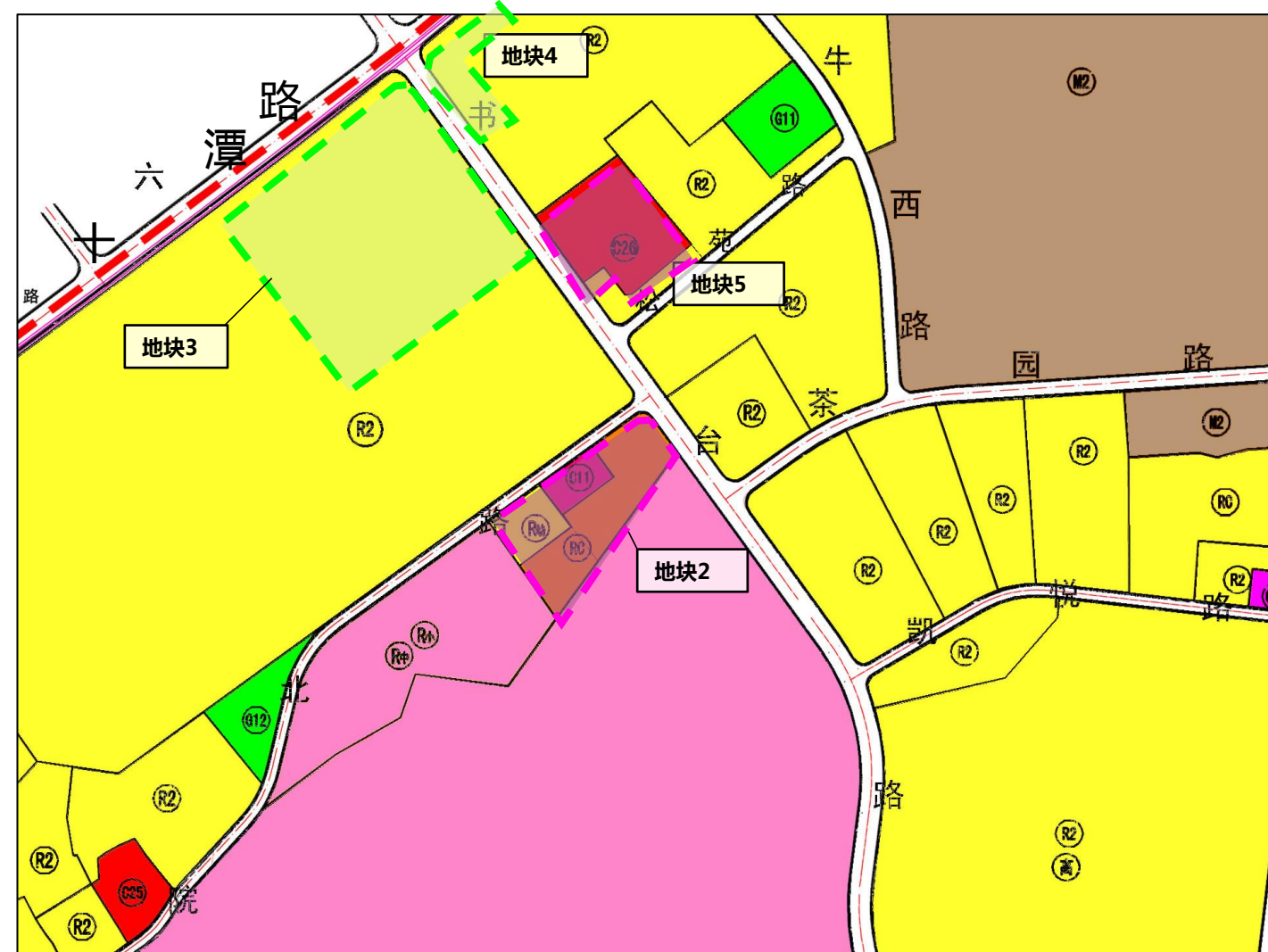
根据实际情况，**九重锦小区（地块2）、清华城地块（地块5）**现状为居住用地同时配备一定比例的商业设施。

地块3、地块4：

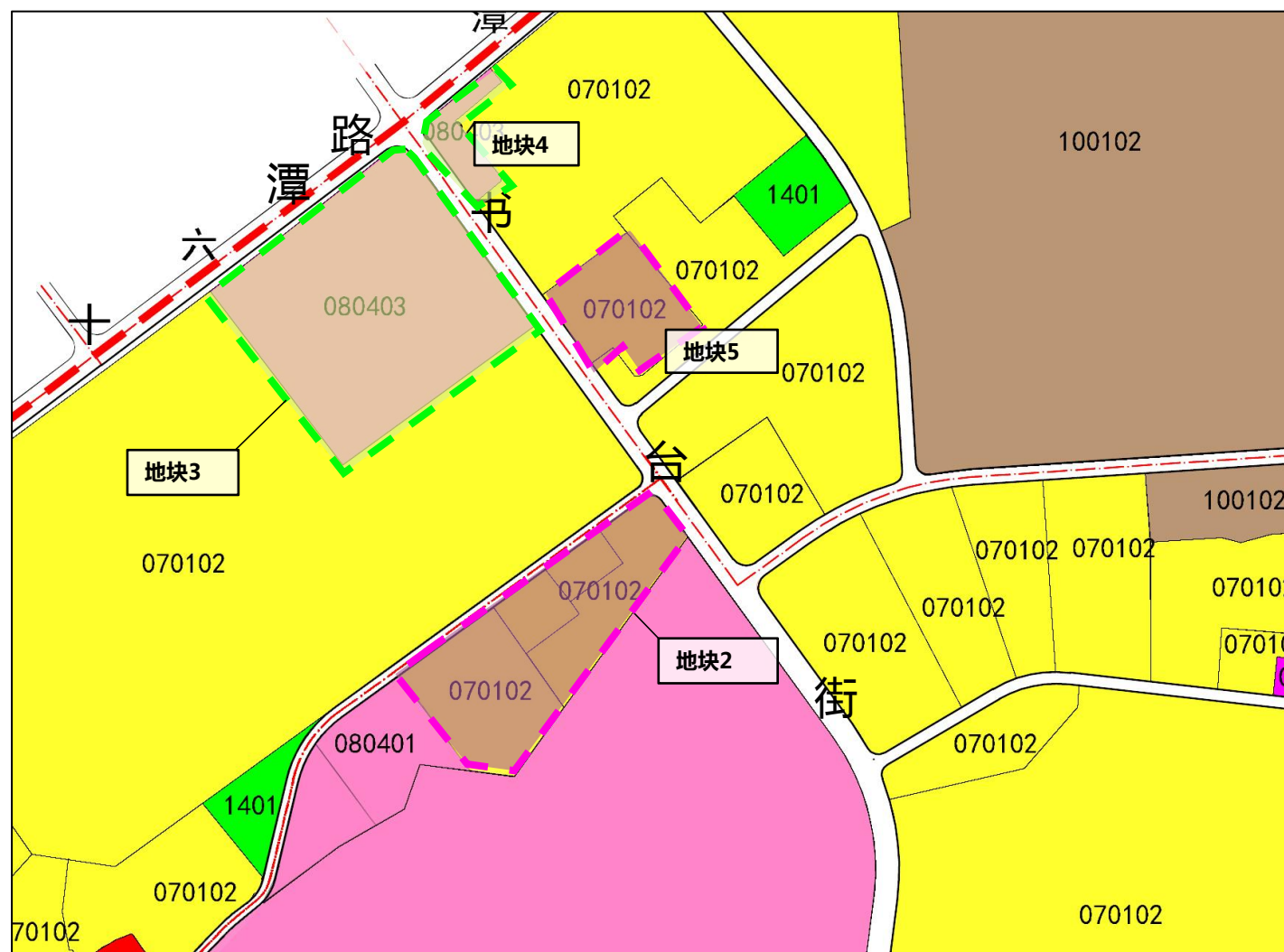
现**咸宁实验外国语学校(地块3、4)**地块规划用地性质为**居住用地**，与现状用地不符。

根据实际情况一并将地块规划用地性质进行调整。

调整前



调整后



三、调整方案

■ 调整内容

地块一：

规划调整将**原规划A-01-16中小学用地（R中R小）**调整为**A-01-17高等教育用地（080401）、A-01-18二类城镇住宅用（070102）**。

地块二：

根据现状实际情况，规划调整将**原规划A-01-17幼儿园用地（R幼）、原规划A-01-18市属办公用地（C11）、原规划A-01-19商住用地（RC）**合并调整为**A-01-19二类城镇住宅用地（070102）**。

地块三：

根据现状实际情况，规划调整将**原规划A-01-04中二类居住用地（R2）**部分用地调整为**A-01-16中小学用地（080403）**。

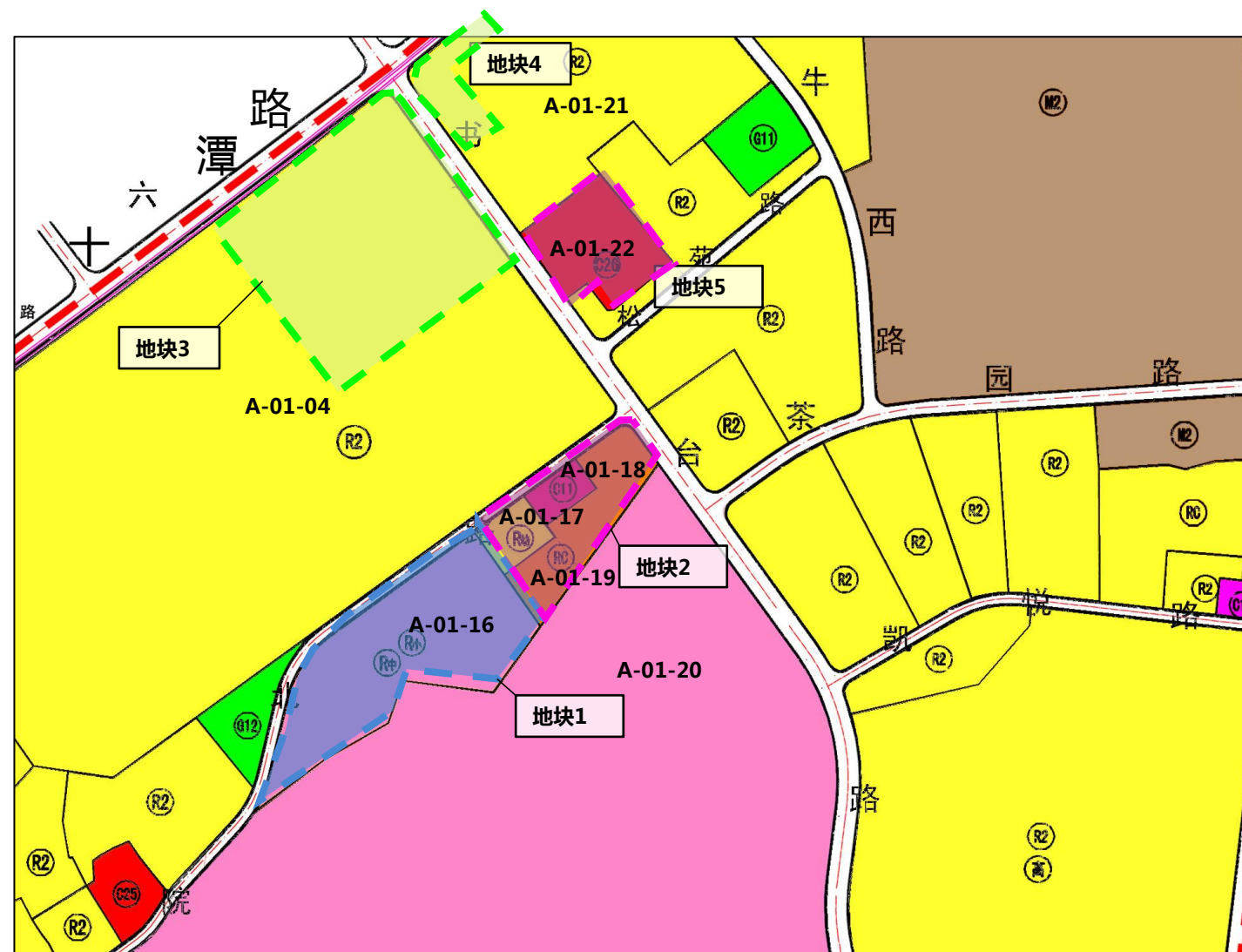
地块四：

根据现状实际情况，规划调整将**原规划A-01-21中二类居住用地（R2）**部分用地调整为**A-01-23中小学用地（080403）**。

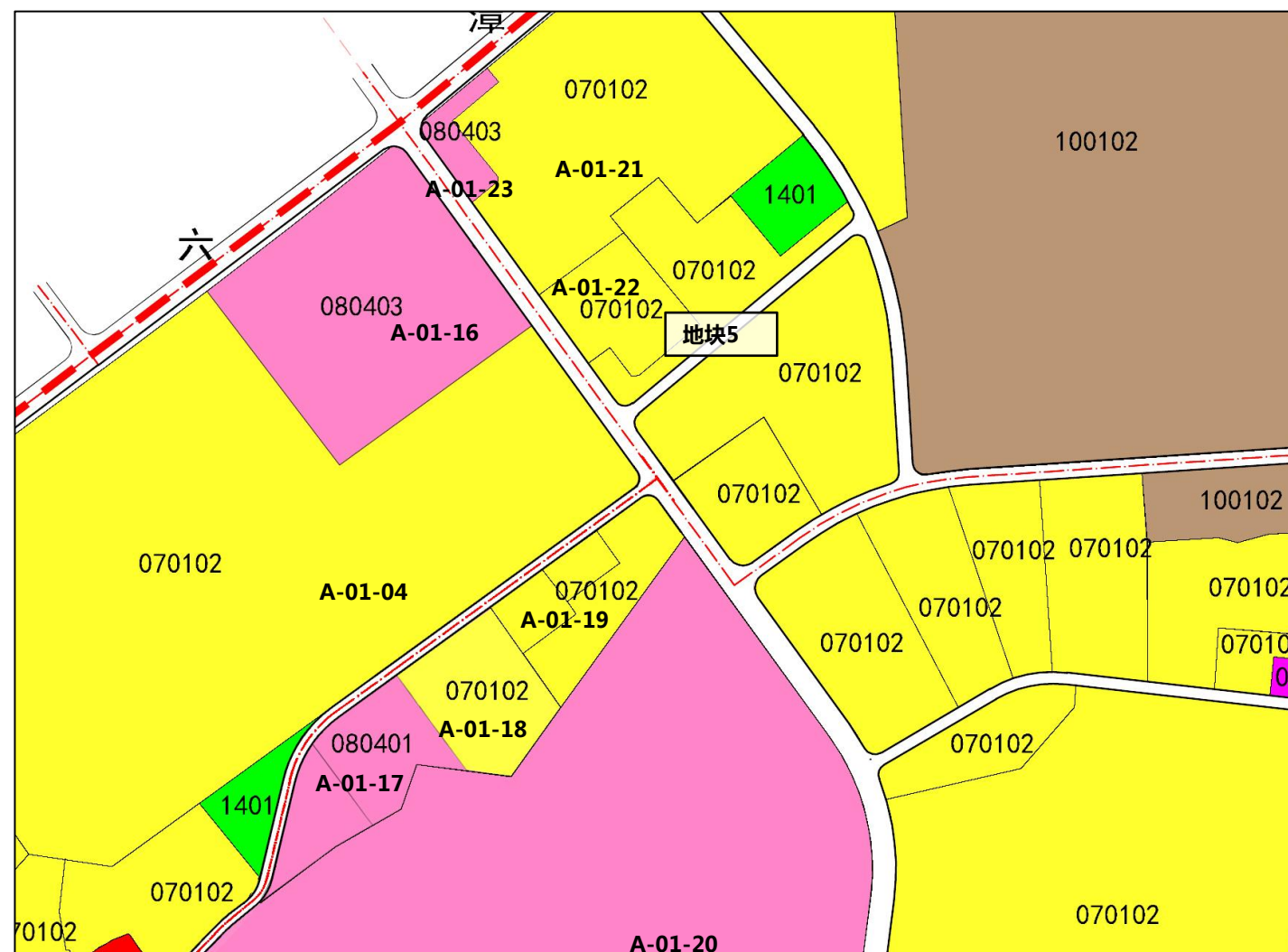
地块五：

根据现状实际情况，规划调整将**原规划A-01-22中市场用地（C26）**调整为**A-01-22二类城镇住宅用地（070102）**。

调整前

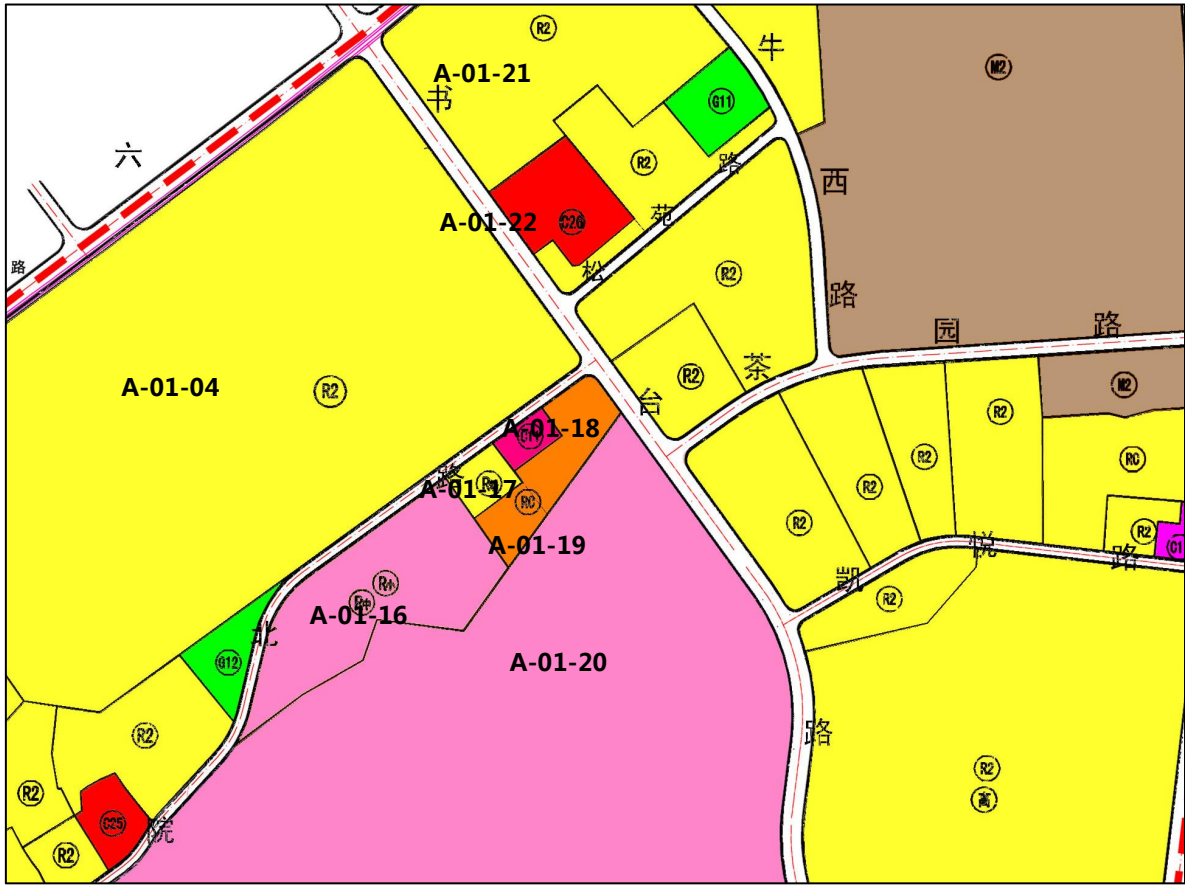


调整后

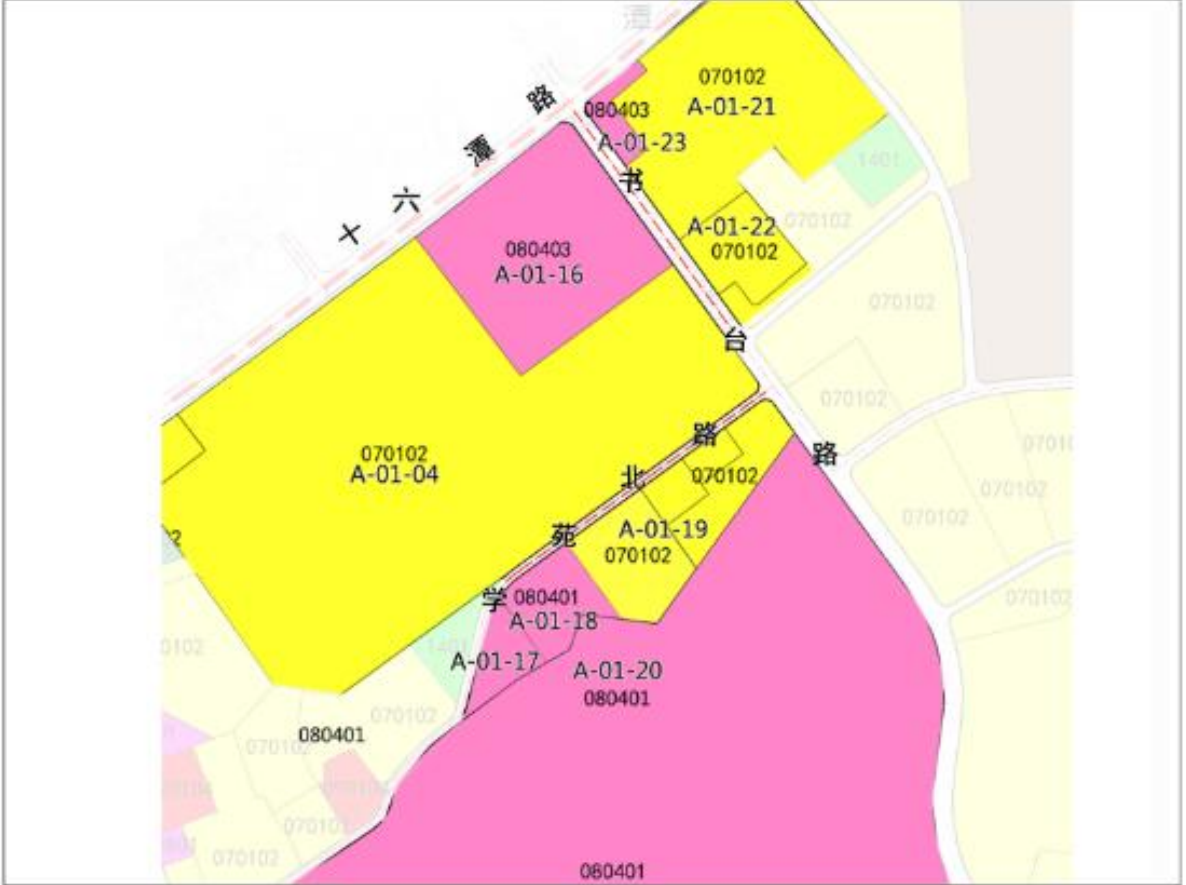


三、调整方案

调整前



调整后



土地利用规划图（调整后控规）

调整前	地块编码	性质代码	用地性质	用地面积(ha)	地块容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	绿地率(%)	出入口方向	备注
	A-01-04	R2	二类居住用地	46.585	1.8-2.2	30	90	35	ESWN	公厕、幼儿园、物管、邮政所
	A-01-16	R中R小	中小学用地	5.371	0.4-0.9	25	24	35	N	
	A-01-17	R幼	幼儿园用地	0.591	0.4-0.9	25	12	25	N	
	A-01-18	C11	市属办公用地	0.423	1.2-1.8	25	15	30	N	
	A-01-19	RC	商住用地	1.851	2.2-2.8	30	60	30	EN	居委会、公厕、物管
	A-01-20	C61	高等学校用地	67.4	0.4-0.9	15	40	35	ESW	
	A-01-21	R2	二类居住用地	10.92	1.8-2.2	30	90	35	WNS	
调整后	A-01-22	C26	市场用地	1.96	1.2-1.8	25	15	30	WNS	
	A-01-04	070102	二类城镇住宅用地	37.98	1.8-2.2	30	90	35	ESWN	公厕、幼儿园、物管、邮政所
	A-01-16	080403	中小学用地	8.60	0.5-0.9	20	24	30	E	
	A-01-17	080401	高等学校用地	1.06	1.8	35	27	30	ESW	
	A-01-18	080401	高等学校用地	1.79	0.4-0.9	15	40	35	ESW	
	A-01-19	070102	二类城镇住宅用地	5.39	2.6	20	100	35	EN	商住比2:8
	A-01-20	080401	高等学校用地	67.6	0.4-0.9	15	40	35	ESW	
	A-01-21	070102	二类城镇住宅用地	10.23	1.8-2.2	30	90	35	WNS	
	A-01-22	070102	二类城镇住宅用地	1.96	1.8-2.2	30	90	35	WNS	
	A-01-23	080403	中小学用地	0.66	0.5-0.9	20	24	30	WNS	