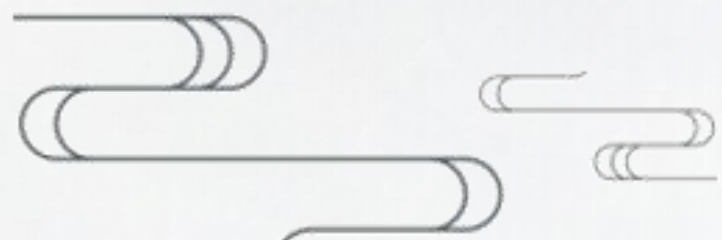




咸宁国际陆港物流园 控制性详细规划

咸宁市国土空间规划研究院



现状简介

Situation Intro

1 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**。



总体规划

Master Planning

1 功能分区

■ 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

12 开发强度&建筑高度控制

■ 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。

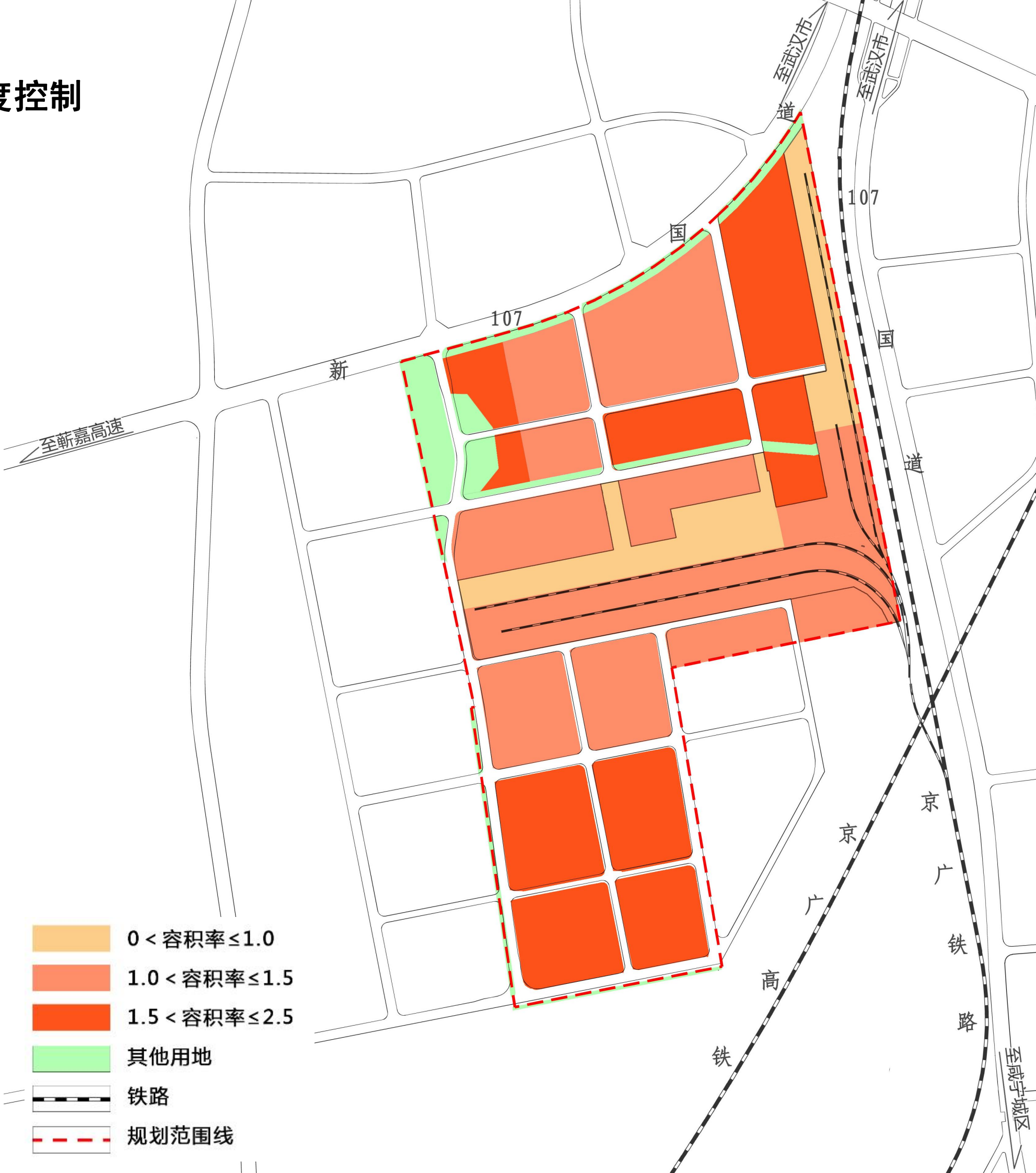
■ 物流仓储用地

《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，**39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 | 1401 | 公园绿地 | 0.34 | - | - | - | - | - | |
| WL0105 | 1402 | 防护绿地 | 1.21 | - | - | - | - | - | 配电信营业网点、邮政营业网点 配公共厕所、环卫工人休息室 |
| WL0106 | 0902 | 商务金融用地 | 3.57 | 2.5 | 30 | 60 | 30 | W、S | |
| WL0107 | 120803 | 社会停车场用地 | 0.92 | - | - | - | - | W、S | |
| 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 | 9.70 | 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 | - | - | - | - | - | 配公共厕所、环卫工人休息室 |
| WL0122 | 110101 | 一类物流仓储用地 | 13.10 | 2.5 | 45 | 36 | 10 | W、S | |
| 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 | 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。 |
| 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 | 27.89 | 1.5 | 30 | 18 | 10 | W、S | |
| WL0128 | 120801 | 对外交通场站用地 | 14.02 | 1.0 | 30 | 9 | 10 | N | |
| WL02街区 | | | | | | | | | |
| WL0201 | 110101 | 一类物流仓储用地 | 8.72 | 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 |
| WL0202 | 110101 | 一类物流仓储用地 | 8.46 | 1.5 | 60 | 18 | 10 | N、W、S、E | |
| WL0203 | 110101 | 一类物流仓储用地 | 4.33 | 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 | 10.03 | 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 | 9.02 | 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 | 1402 | 防护绿地 | 0.18 | - | - | - | - | - | |
| WL0210 | 1402 | 防护绿地 | 0.21 | - | - | - | - | - | |
| WL0211 | 1402 | 防护绿地 | 0.65 | - | - | - | - | - | |

