

咸安经济开发区绿山 片区控制性详细规划 局部地块调整论证报告和 修改方案

咸宁市国土空间规划研究院

(一) 规划区位

本次拟对咸安经济开发区绿山片区三个地块进行控制性详细规划调整，地块均位于咸宁市咸安经济开发区绿山片区内，通江大道两侧。

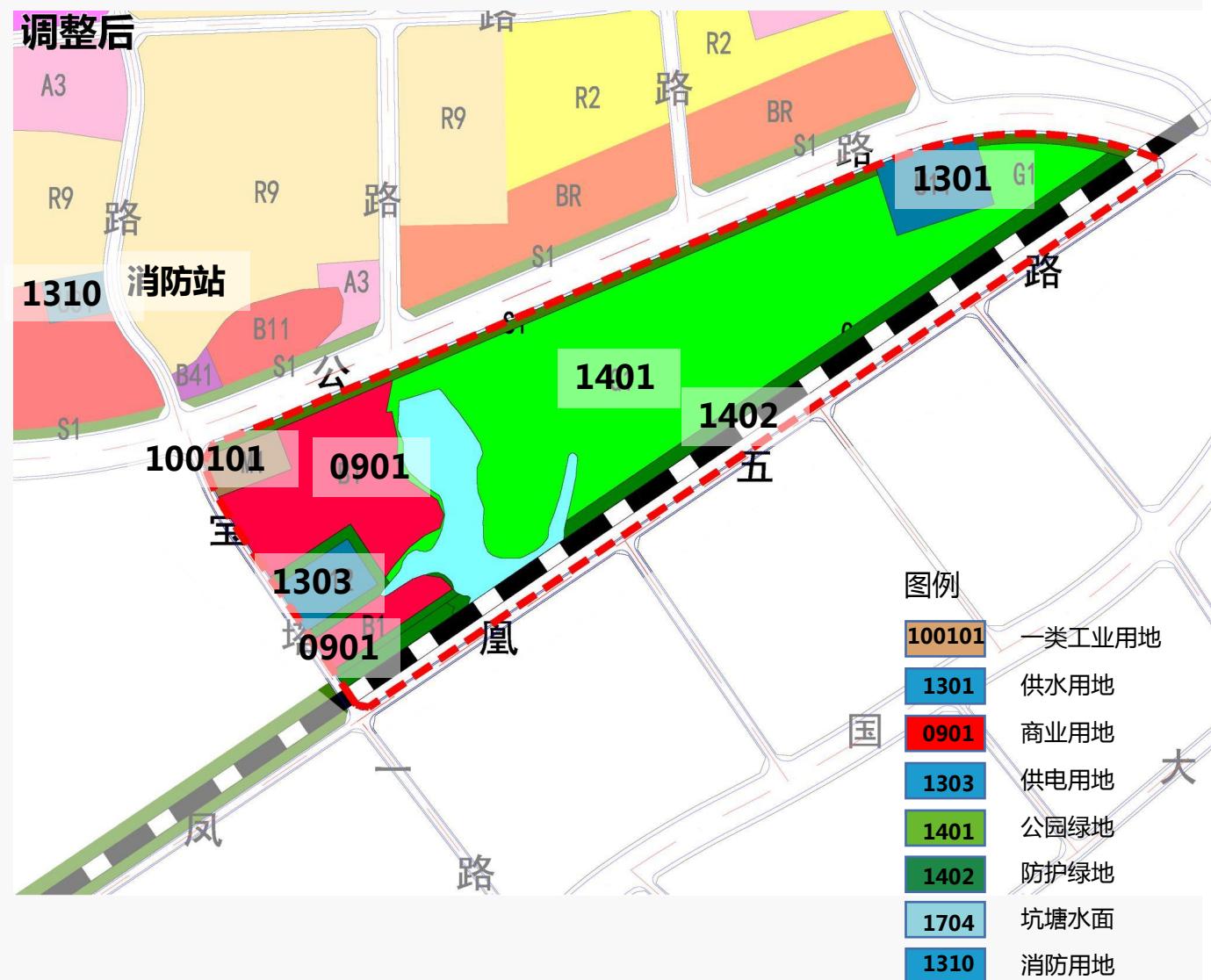


(二) 修改内容

地块一用地调整

1. 用地性质调整：地块一**用地面积347343平方米（521亩）**，用地性质调整如下：

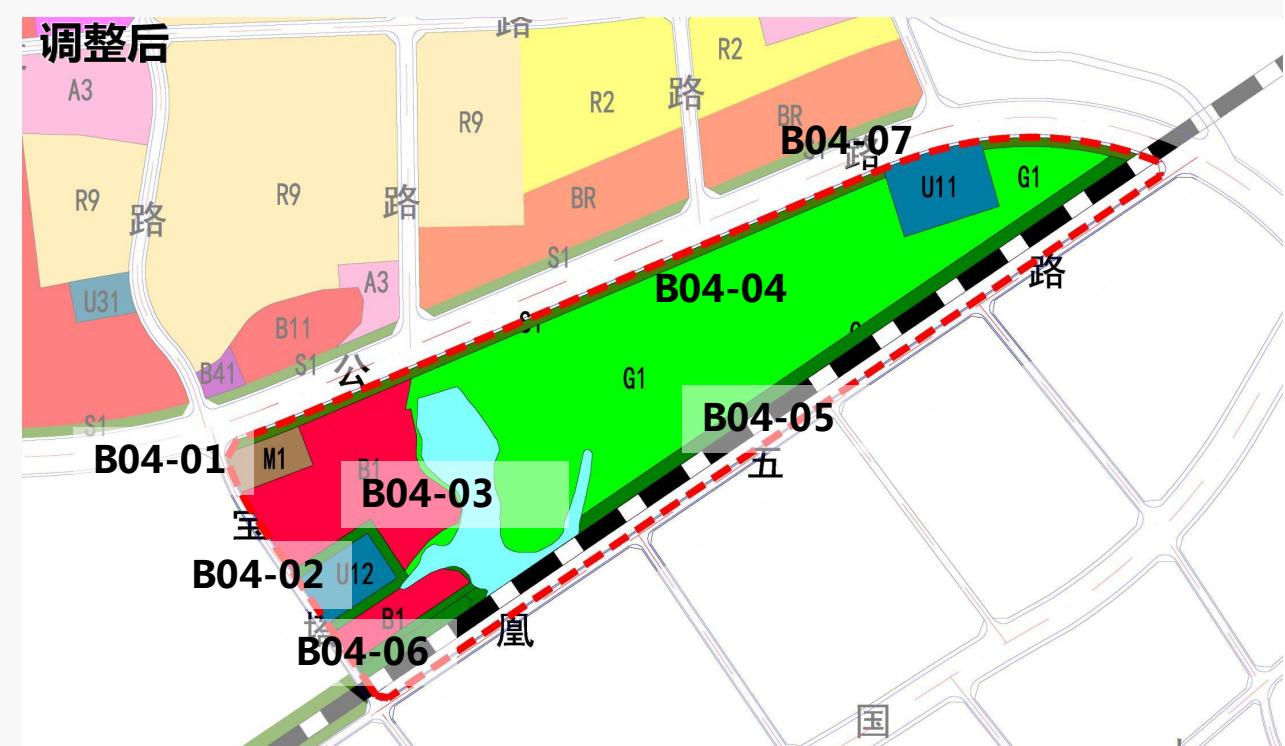
调整前	调整后	备注
商住用地（26.19公顷）	一类工业用地（0.69公顷）、公园绿地（15.58公顷）、防护绿地（0.45公顷）、坑塘水面（2.9公顷）、商业用地（5.61公顷）、供电用地（0.96公顷）	主要增加公园绿地和水面
消防用地（0.31公顷）	公园绿地（0.31公顷）	（移至通江大道北侧）



(二) 修改内容

地块一指标调整

	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	B04-01	RB	商住用地	R2/B1	26.19	2.5	35	30	60
	B04-02	U31	消防设施用地	S42/G2	0.31	0.6	25	30	24
	B04-03	U11	供水用地	--	1.54	0.8	20	30	12
	B04-04	G1	公园绿地	--	2.33	0.1	5	80	12
	B04-05	G2	防护绿地	--	4.33	--	--	--	--
调整后	B04-01	100101	一类工业用地	--	0.69	≥1.0	≥40	≤15	24
	B04-02	1303	供电用地	--	0.96	0.8	20	30	12
	B04-03	0901	商业用地	--	4.65	2.0	40	30	24
	B04-04	1401	公园绿地	--	18.22	0.1	5	80	12
	B04-05	1402	防护绿地	--	4.78	--	--	--	--
	B04-06	0901	商业用地	--	0.96	1.5	40	30	24
	B04-07	1301	供水用地	--	1.54	0.8	20	30	12
	B04-08	1704	坑塘水面	--	2.90	--	--	--	--



(二) 修改内容

地块二

1.用地性质调整：地块二用地面积73455平方米（约110.2亩），用地性质由商住用地调整为二类工业用地（103.1亩）、防护绿地（7.1亩）

2.用地指标调整：

	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	A03-26	RB	商住用地	R2/B1	7.35	2.5	30	30	45
调整后	A03-26-01	100102	二类工业用地	100101/0 70102	6.87	≥1.0	≥40	≤15	24
	A03-26-02	1402	防护绿地	--	0.48	--	--	--	--



(二) 修改内容

地块三

1. 规划道路调整：根据实际建设情况，原东西向、红线宽度为24米的规划道路调整至南北向、红线宽度15米的城市道路。

2. 规划指标调整：根据工业项目建设用地控制指标要求，地块容积率由“ ≤ 1.2 ”调整至“ ≥ 0.5 ”，建筑系数由“ $\geq 40\%$ ”调整至“ $\geq 30\%$ ”。

	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	建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)
调整前	C09-03	M2	二类工业用地	M1/BM	1.05	≤ 1.2	≥ 40	≤ 15	24
	C09-04	M2	二类工业用地	M1/BM	3.40	≤ 1.2	≥ 40	≤ 15	24
			城市道路用地		0.37				
调整后	C09-03	M2	二类工业用地	M1/BM	4.82	≥ 0.5	≥ 30	≤ 15	24



(二) 修改内容

调整小结

1、用地性质调整

地块一调整后用地变化情况 (公顷)

	减少	增加
商住用地	26.19	
消防用地	0.31	
工业用地		0.69
供电用地		0.96
公园绿地		15.89
商业用地		5.61
防护绿地		0.45
坑塘水面		2.9

地块二调整后用地变化情况 (公顷)

	减少	增加
商住用地	7.35	
工业用地		6.87
防护绿地		0.48

调整后，片区层面商住用地减少33.54公顷，商业用地增加5.61公顷，工业用地增加7.56公顷，公园绿地增加15.89公顷。

2、用地指标调整

地块三工业用地 (4.82公顷)，地块容积率由“ ≤ 1.2 ”调整至“ ≥ 0.5 ”，建筑系数由“ $\geq 40\%$ ”，调整至“ $\geq 30\%$ ”。

3、局部支路调整

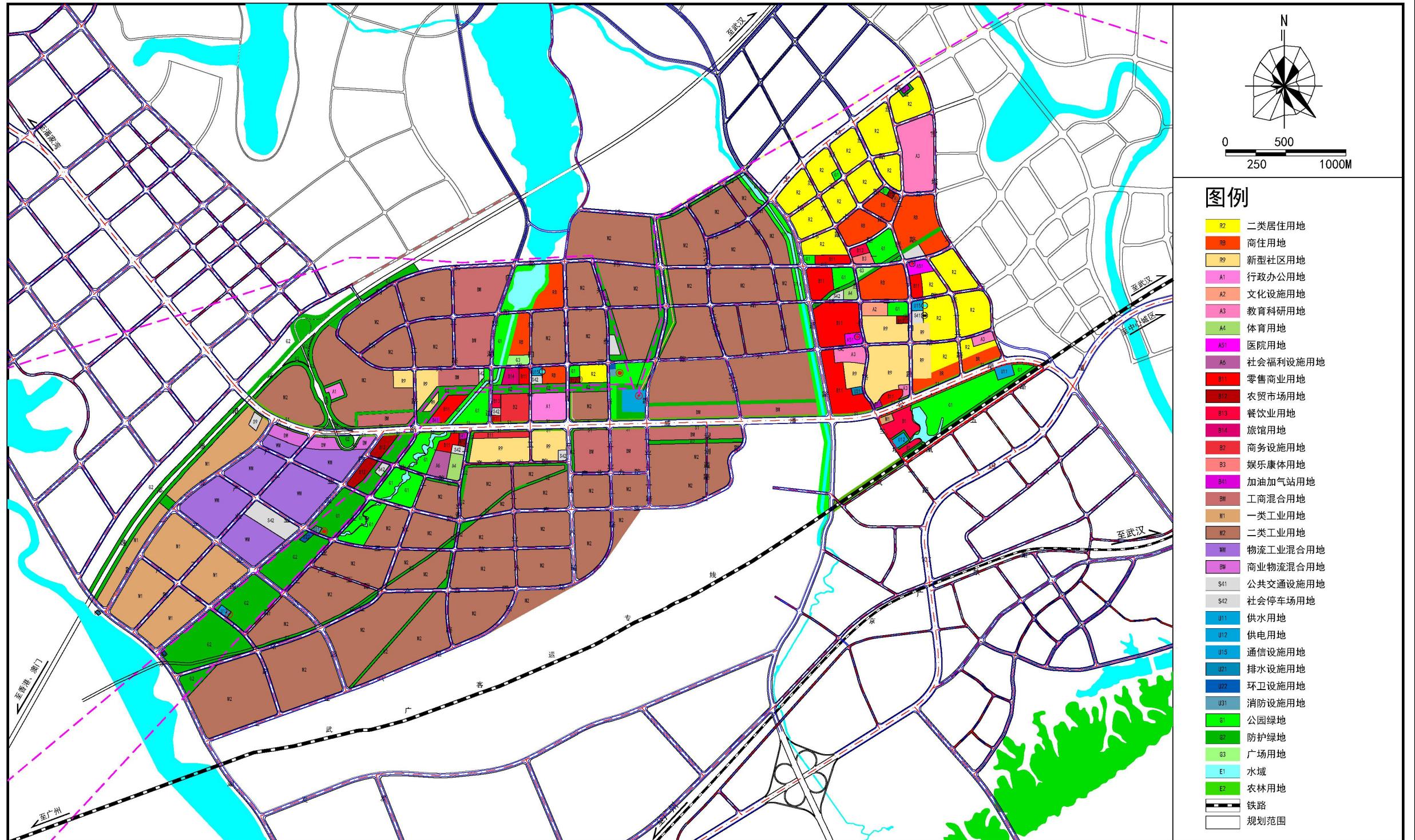
根据地块三及周边企业的实际建设情况，原东西向、红线宽度为24米的规划道路调整至南北向、红线宽度15米的城市道路。

(三) 调整后土地利用规划图

湖北咸安经济开发区绿山片区控制性详细规划

THE REGULATORY PLANNING OF XIANAN ECONOMIC DEVELOPMENT AREA

土地利用规划图



图例

- R2 二类居住用地
- RB 商住用地
- R9 新型社区用地
- A1 行政办公用地
- A2 文化设施用地
- A3 教育科研用地
- A4 体育用地
- A51 医院用地
- A6 社会福利设施用地
- B11 零售商业用地
- B12 农贸市场用地
- B13 餐饮业用地
- B14 旅馆用地
- B2 商务设施用地
- B3 娱乐康体用地
- B41 加油加气站用地
- BW 工商混合用地
- M1 一类工业用地
- M2 二类工业用地
- WM 物流工业混合用地
- BW 商业物流混合用地
- S41 公共交通设施用地
- S42 社会停车场用地
- U11 供水用地
- U12 供电用地
- U15 通信设施用地
- U21 排水设施用地
- U22 环卫设施用地
- U31 消防设施用地
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- G3 广场用地
- E1 水域
- E2 农林用地
- 铁路
- 规划范围