梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区（张公片）

控制性详细规划

局部地块（A02-05)调整论证方案

咸宁市国土空间规划研究院

目录

一、调整论证报告

（一）基本情况

（二）调整依据

（三）调整必要性论证

（四）论证结论

二、调整方案

（一）调整内容

（二）调整方案可行性分析

（三）分析结论

一、调整论证报告

01 基本情况

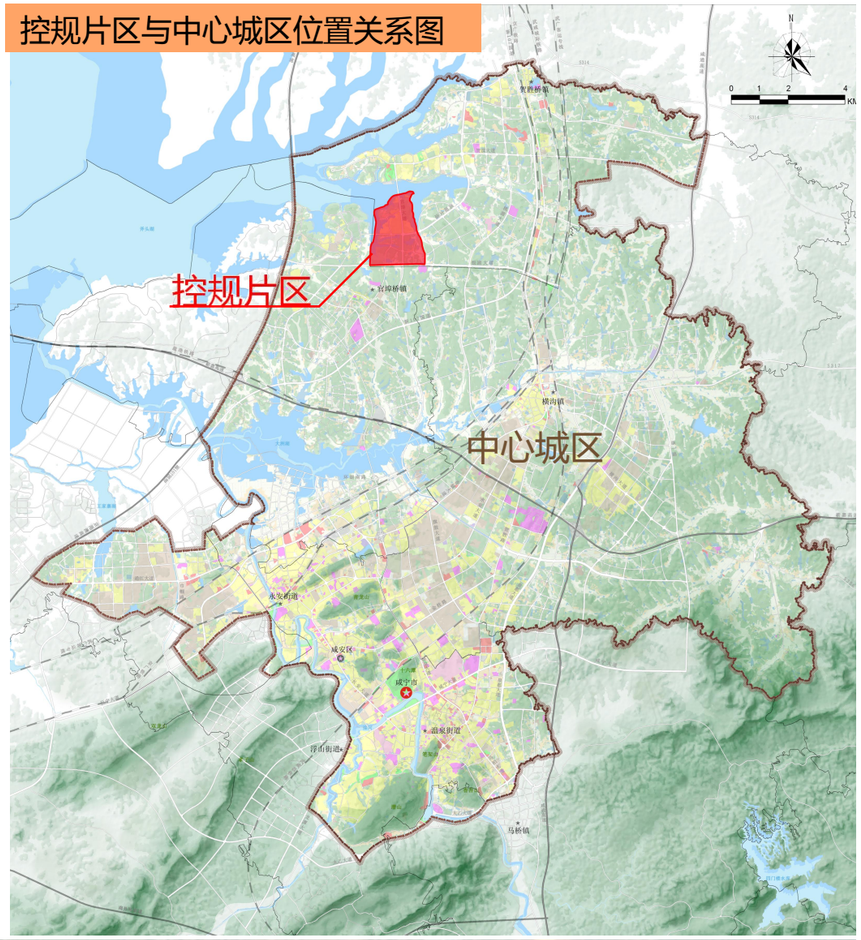
1.项目背景

湖北省水利水电科学研究院咸宁试验基地（以下简称“水科院咸宁基地”），于**2015年获省水利厅批复，项目建设已列入湖北省水利发展“十三五”规划**，该项目拟选址在梓山湖新城滨湖片Ⅲ区（张公片），2024年已调整部分用地为科研用地，现需扩大建设用地规模，促进已批建设用地建设，需进一步对滨湖Ⅲ区控规进行局部地块调整。

2.项目区位

水科院咸宁基地拟选址地块位于《**梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区（张公片）控制性详细规划**》所在片区，梓山湖大道西侧、恒大养生谷北侧，本次调整的用地规模约2.06公顷（30.86亩）。

控规片区与中心城区位置关系图



项目所在地与控规片区位置关系图

项目所在地位置

01 基本情况

3.控规批复情况

《梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区(张公片)控制性详细规划》于2014年编制，2015年3月获得咸宁市人民政府批复。

咸宁市人民政府办公室

咸政办函〔2015〕21号

市人民政府办公室关于《咸宁市主城区官埠片区控制性详细规划》等5项规划成果的批复

市城乡规划局：

你局《关于请求批复〈咸宁市主城区官埠片区控制性详细规划〉等5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《咸宁市主城区官埠片区控制性详细规划》、《咸宁市旅游新城香泉映月片区控制性详细规划》、《咸宁经济开发区（三期）控制性详细规划》、《咸宁市梓山湖生态科技新城滨湖II区控制性详细规划》、《咸宁市梓山湖生态科技新城滨湖Ⅲ区（张公片区）控制性详细规划》等5项规划编制成果。

二、请你局会同市政府有关部门组织实施上述5项规划，加强规划控制和管理，保证各项规划要求得到落实。若需调整变动，应按规定程序报批。

三、请依法做好上述5项规划的公布工作。

此复。

咸宁市人民政府办公室

2015年3月27日

咸宁市人民政府办公室　　2015年3月27日印发

4.控规调整情况

2024年6月因水科院咸宁基地调整该片区控规，主要将原控规规划商住用地调整为科研用地，部分建设用地调整为耕地和林地，调整后建设用地减少了12.2公顷。

000016

咸宁市人民政府

专题会议纪要

（36）

咸宁市人民政府办公室　　2024年12月17日

自然资源和城乡建设领域专题会议纪要

2024年10月30日，副市长王刚同志主持召开自然资源和城乡建设领域专题会议，听取了市资建局关于自然资源和城乡建设领域有关事项的汇报，对相关内容进行了研究。现纪要如下。

一、研究市本级二十宗国有建设用地使用权出让有关事宜

本次拟出让国有建设用地使用权共二十宗，总面积1450.54亩、总收储成本102566.67万元（根据相关平台公司提供数据统计），拟定挂牌起始价合计201556万元。其中：

咸宁高新区：此次申请出让七宗土地，总面积605.04亩，收储成本合计49705.48万元，拟定挂牌起始价合计95275万元；

梓山湖公司：此次申请出让三宗土地，总面积461.59亩，

— 1 —

十、研究梓山湖生态科技新城滨湖Ⅲ区控制性详细规划局部地块调整论证报告及修改方案

— 31 —

（一）基本情况。

为满足省水科院咸宁梓山湖试验基地项目建设需要，配套梓山湖片区科教产业发展，结合实际，需对梓山湖生态科技新城滨湖Ⅲ区用地布局进行优化。

（二）调整原因。

1.原控规部分建设用地位于湖泊保护区范围内，不符合《湖北省湖泊保护条例》的相关要求，为落实湖泊保护要求，需根据湖泊保护范围对原控规建设用地布局进行调整；

2.湖北省水利水电科学研究院（以下简称“省水科院”）咸宁试验基地选址建设在该区域，省水科院试验基地项目已列入湖北省水利发展“十三五”和“十四五”规划，属重大建设项目，为落实项目建设需要，需将原控规用地进行调整。

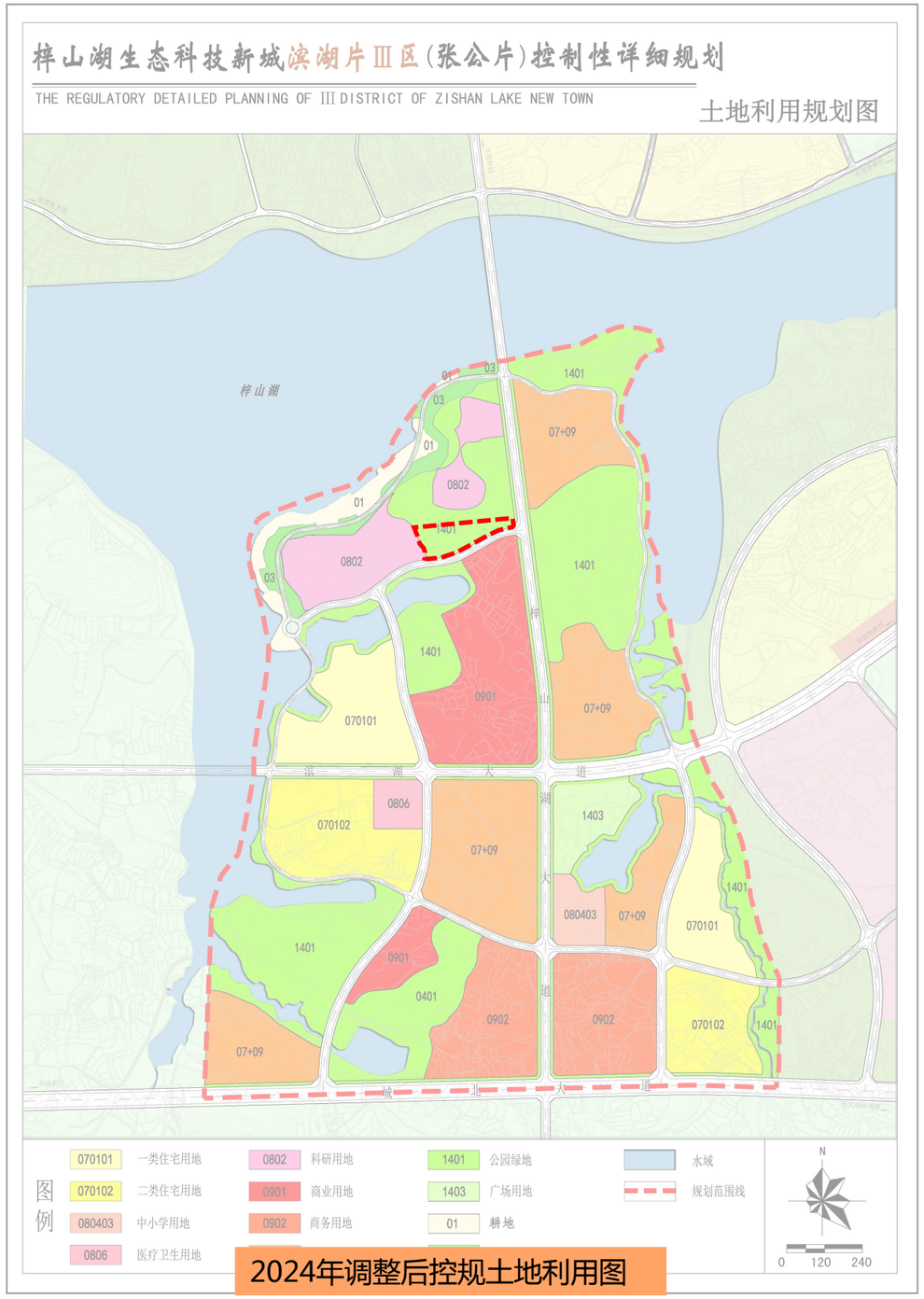
（三）调整内容。

一是将原控规地块湖泊保护区范围内的用地依据年度变更数据调整为耕地、林地等非建设用地，合计减少了建设用地12.2公顷；二是根据用地需求，将原规划的商住用地调整为科研用地、公园绿地。其中，科研用地面积12.3公顷，容积率≤1.5，绿地率≥30%，建筑限高24米，建筑密度由40%调整至30%；三是优化原城市支路（临湖观光路）道路线型，道路宽度和道

01 基本情况

5.地块在控规中位置

本地块在原控制性详细规划中用地性质为公园绿地。



2024年调整后控规土地利用图

6.地块与水科院基地原选址地块关系

水科院咸宁试验基地原选址规模12.3公顷，现拟增加2.06公顷，增加地块紧邻原选址地块。

地块与原水科院实验基地选址位置关系图

01 基本情况

7.用地现状

（1）三区三线

本项目位于城镇开发边界内，不涉及生态红线和永久基本农田。

项目区与城镇开发边界关系图

（2）批地供地

本项目用地以“咸安区2013年第19批次用地”批复为城市建设用地。

湖 北 省 人 民 政 府

建 设 用 地 批 件

鄂政土批〔2014〕939 号

省人民政府关于咸宁市咸安区
2013 年第 19 批次城市建设用地的批复

咸宁市咸安区人民政府：

你区《关于申报 2013 年度第 19 批次城市建设用地的请示》（咸安政文〔2013〕84 号）收悉。现批复如下：

一、同意将你区官埠桥镇张公庙村集体农用地 8.5207 公顷（含耕地 0.4682 公顷）转为建设用地并办理征地手续；另征收集体建设用地 0.1742 公顷。

该批次批准建设用地 8.6949 公顷，土地用途为商服、住宅。你区要严格按照国家产业政策和供地政策，以招标、拍卖、挂牌方式供地，其中住宅用地不得建别墅和低密度、大套型住宅。要严格按批准的用途供地，确需调整土地用途的，应依法报原审批机关批准。

二、你区要进一步落实补充耕地方案，采取措施，提高已补充耕地的质量。

三、请你区接到批复后，按照《中华人民共和国土地管理法》

项目区与已批建设用地关系图

01 基本情况

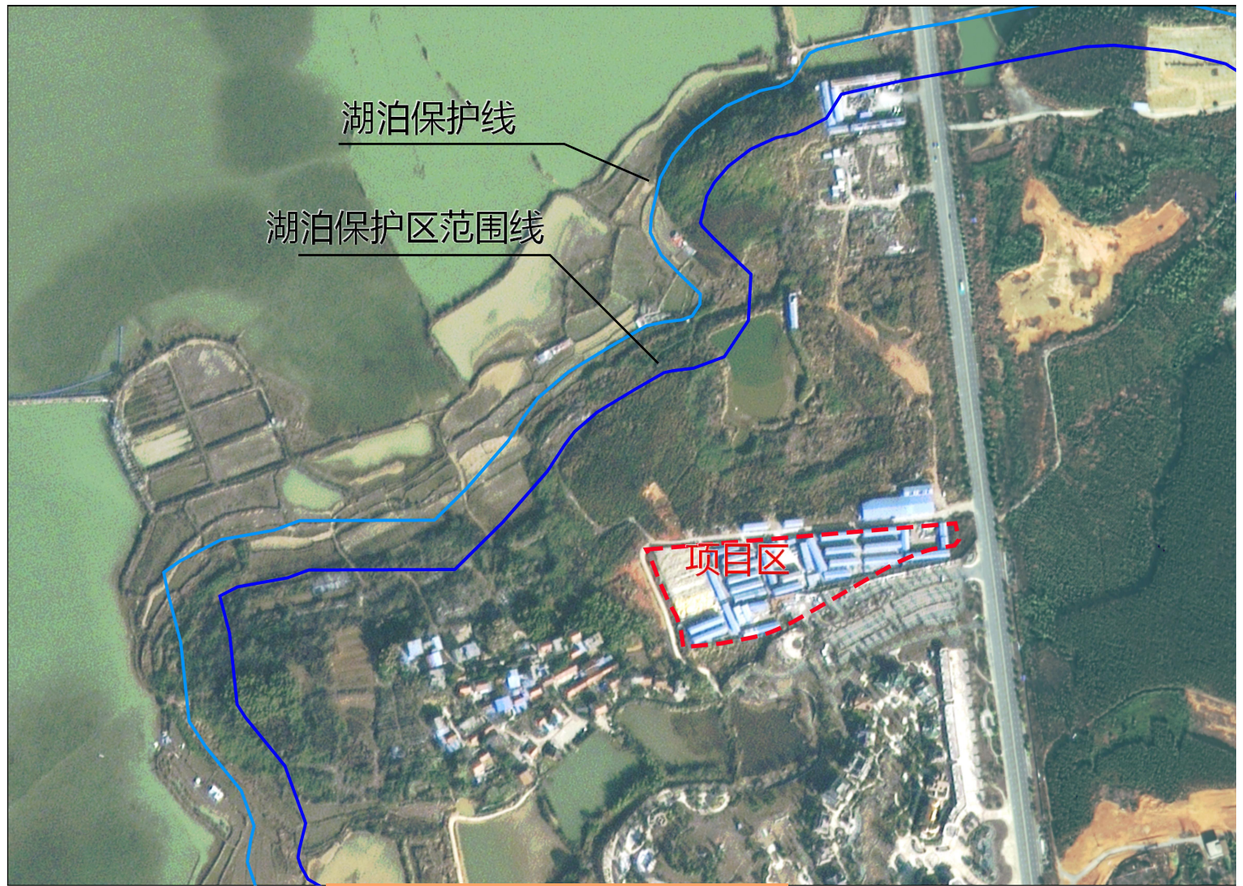
7.用地现状

（3）湖泊保护线

本项目临近斧头湖，但位于湖泊保护区外。

（4）用地现状

根据2023年土地变更调查，现状用地主要为城镇住宅用地和其他林地。



项目区与湖泊保护范围线关系图

项目区土地变更调查现状图

01 基本情况

项目区航拍图

02 调整依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）

2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）

3.《土地管理法实施条例》（2021年修订）

4.《湖北省城乡规划条例》（2011年）

5.《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）

6.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）

7.《湖北省产业用地目录和用地标准（2023年本）》

8.《咸宁市国土空间总体规划（2021-2035年）》

9.《咸宁市城乡规划管理技术规定》（2015年版）

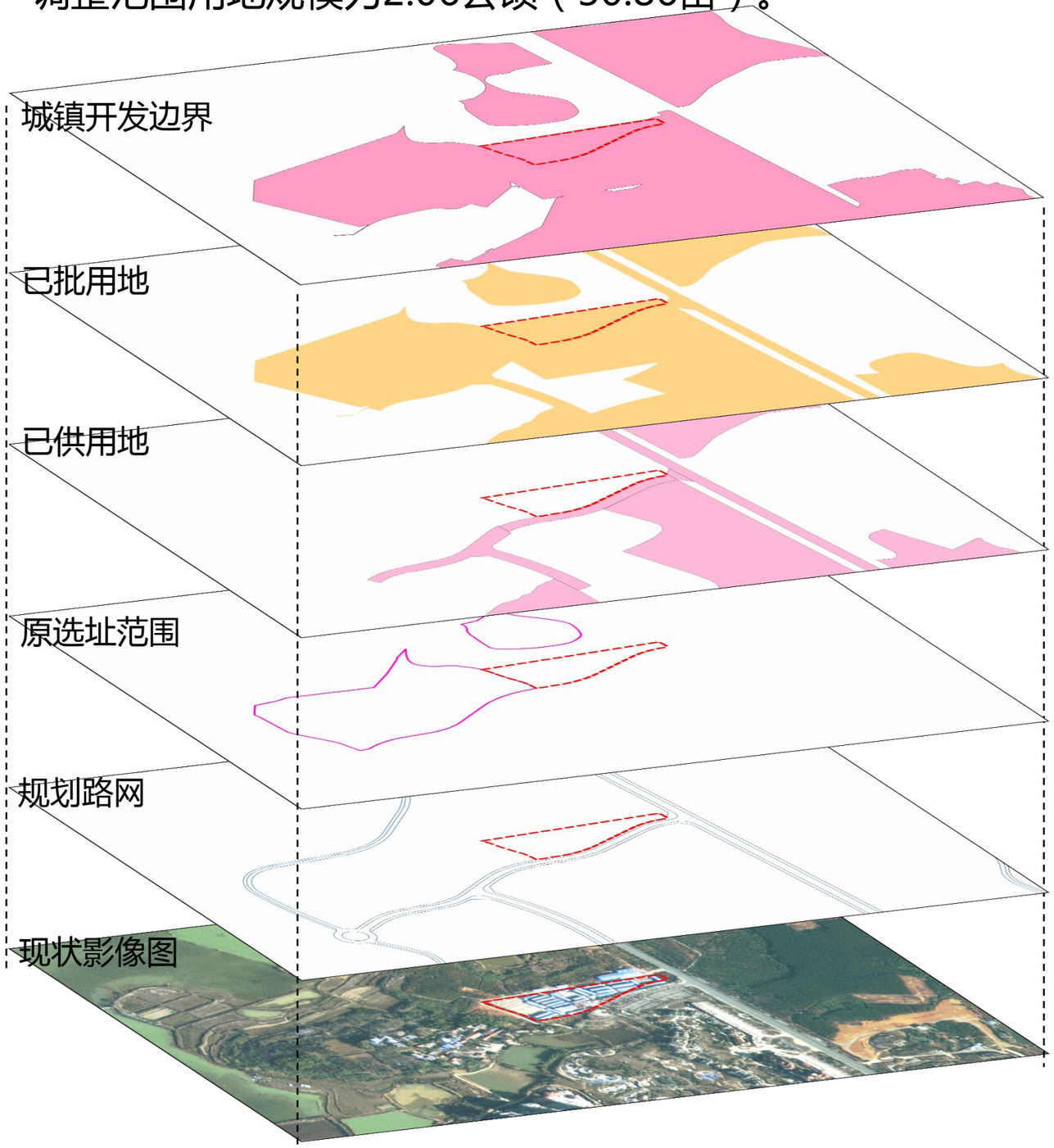
10.《咸宁市城市详细规划调整管理规定》（咸规发〔2016〕28号）

11.《梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区（张公片）控制性详细规划》（2015年批复）

03 调整必要性论证

1.控规调整范围

按照原控规用地划分，结合城镇开发边界、原选址范围、规划路网及已批已供已建设用地的实际情况，本次调整范围用地规模为2.06公顷（30.86亩）。



控规土地利用图（调整前）

03 调整必要性论证

2.服务省级重点项目落地

本次拟选址建设湖北省水利水电科学研究院咸宁试验基地，该项目已列入了省水利发展“十三五”规划，并获得省水利厅批复，在省水安全保障“十四五”规划中也提出着力提高水利科技创新能力。该项目原选址12.3公顷，根据经湖北省水利水电科学研究院组织编制规划方案，需增加科研用地用于建设技术展示与科普区。为服务重点项目落地，满足咸宁试验基地建设需求，需调整本控规。

湖 北 省 水 利 厅

鄂水利复〔2016〕13号

省水利厅关于《湖北省水利科学研究咸宁试验基地建设规划报告》的批复

湖北省水利水电科学研究院：

你院《关于请求对<湖北省水利水电科学研究院科研试验基地咸宁基地建设规划报告>进行审批的请示》（鄂水电科〔2015〕32号）收悉。2015年12月23日，我厅组织对《湖北省水利水电科学研究院科研实验基地咸宁基地建设规划报告》进行了审查，编制单位根据审查意见对报告进行了修改完善，提出了《湖北省水利科学研究咸宁试验基地建设规划报告》（以下简称《规划》）。经研究，基本同意《规划》，现批复如下：

一、党的十八届五中全会明确提出要加强科技基础研究，发挥科技创新在全面创新中的引领作用。湖北是水利大省，开展水利科技基础研究是加快湖北水利现代化发展的现实要求。目前，我省水利科研基础设施薄弱，科技资源分散，功能单一，成果推广转化率较低。依托全省唯一一家水利综合科研单位建设以科研为主多业并举的综合性科研试验基地，对全面提升我省水利科技实力，提高突出水问题应对能力，实现湖北水利强省战略，推动水利跨越式发展是十分必要的。

二、基本同意水利科学研究咸宁试验基地建设规划总体目标为：将咸宁试验基地建成高起点、多功能、一体化的国内先进、中部一流的水利科研综合试验基地。其中，近期规划水平年2020年规划目标为：完成基地基础设施建设、仪器设备配套，使科研试验基地硬件建设达到国内先进水平，人员配置齐全，能开展各项试验研究和科技成果示范与推广。

三、基本同意《规划》确定的试验基地任务为：试验研究、基础资料采集和整理、试验成果推广、技术培训、学术交流及科普教育等。

四、基本同意基地的总体布局和功能分区。主要由四大分区组成：灌溉试验区、水土保持试验区、水生态修复试验区和办公生活区。

五、基本同意各试验区功能定位及内部规划布局。

六、请你单位在下阶段适当考虑科研基地的试验任务拓展，进一步完善基地管理等相关内容。严格按照有关要求，做好组织实施工作。

— 2 —

湖北省人民政府文件

鄂政发〔2021〕36号

省人民政府关于印发湖北省水安全保障“十四五”规划的通知

各市、州、县人民政府，省政府各部门：

现将《湖北省水安全保障“十四五”规划》印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻执行。

湖北省人民政府

2021年12月25日

— 1 —

务水平。按照“应放尽放”的目标要求，做好对现有行政许可事项的摸底清理、论证及取消或下放工作。深化绩效管理，实现绩效评价全覆盖。深入推进“双随机、一公开”监督检查，加大明查暗访、重点监管等力度，抓好已取消或下放审批事项的事中事后监管，以信用监管建立统一征信体系，推行守信激励和失信惩戒机制。统一标准、简化程序、完善体系，优化行政审批办理窗口流程和服务。深化“互联网+政务服务”改革，建立审批信息管理系统，进一步提高政务服务事项网上办理比例，优化网上审批流程。

（二）加强行业能力建设

着力提高水利科技创新能力。加快水利科技创新平台建设，建设一批工程技术研究中心，建设多种形式的科技示范园区（基地）、试验站、野外观测台站，满足不同层次科研任务的需求。加强重大水利科技问题研究，推进湖北省重大科技项目攻关。重点对长江、汉江沿江平原、四湖流域、荆南四河等地区开展水旱灾害防治、综合节水、水资源高效配置、水工程优化调度、河湖水生态保护与修复等重大水利科技问题关键技术研究。加强现代高新技术如云计算、大数据等信息化技术与水利适用技术的有效集成和相互融合。加快水利科技创新成果转化，积极推广新技术、新工艺、新产品、新材料以及前沿技术在水利工程中的应用。

加强法律法规和制度建设。加强水利规划引领作用，完善水

— 66 —

1

SZ113	2017	7
规科处	永久	72

000162

湖北省人民政府文件

鄂政发〔2016〕84号

省人民政府关于印发湖北省水利发展“十三五”规划的通知

各市、州、县人民政府，省政府各部门：

现将《湖北省水利发展“十三五”规划》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

湖北省人民政府

2016年12月30日

— 1 —

47

法律帮助。

5. 加强水利科技创新。深化水利科技体制改革，健全水利科技创新体系。建立主要由市场决定水利科技创新项目的立项、资金分配、实施和评价机制，完善水利科技成果激励机制。建立水利科研、科技推广和科普教育基地，建立产学研协同创新机制，加强实用技术推广和高新技术应用，推广信息化与水利现代化深度融合。扎实做好水安全保障科技工作设计和组织实施，加快推动水利重大问题研究，水文基础及关键技术研究，重点在水资源承载能力评估、高效节水灌溉、水环境保护与水生态修复、水灾害防治与风险管理等方面，加大创新研究和示范力度。基本建成湖北省水利科学研究咸宁实验基地。

6. 不断提高水利现代化信息化水平。加强水利信息化行业管理，坚持“统一领导、归口管理、顶层设计、统一规划、资源整合、共建共享、共同维护”的指导思想，以实现“统一技术标准、统一数据中心、统一安全保障、统一应用门户、统一运行环境”为过渡目标，最终为实现智慧水利提供技术支撑。“十三五”期间，继续以水利信息资源深度开发和业务系统协同应用为主线，以物联网、云计算、大数据、移动互联网技术为支撑，推动全过程智能化水利管理系统建设。依托国家防汛抗旱指挥系统二期、水资源监控能力建设二期、山洪灾害防治非工程措施等重点项目，基本实现水情、雨情、工情、墒情、水量、水质自动采集以及重点水利工程视频监视。基本实现全省100%县级以上水利

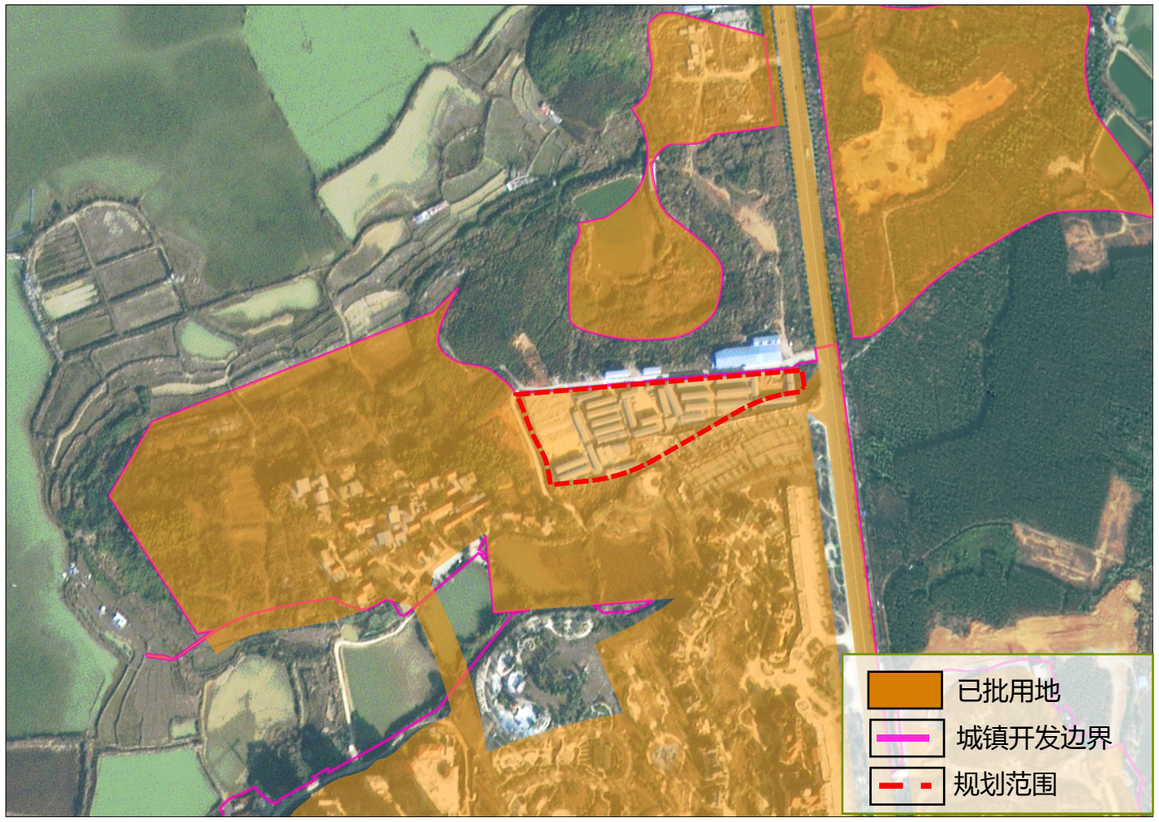
— 47 —

03 调整必要性论证

水科院咸宁试验基地规划意向图

3.促进已批建设用地的开发利用

地块已纳入城镇开发边界。根据最新下发划定的城镇开发边界，本项目地块已纳入城镇开发边界，且用地已批复为建设用地，为加快推进已批用地的开发利用也需调整用地性质。



04 调整论证结论

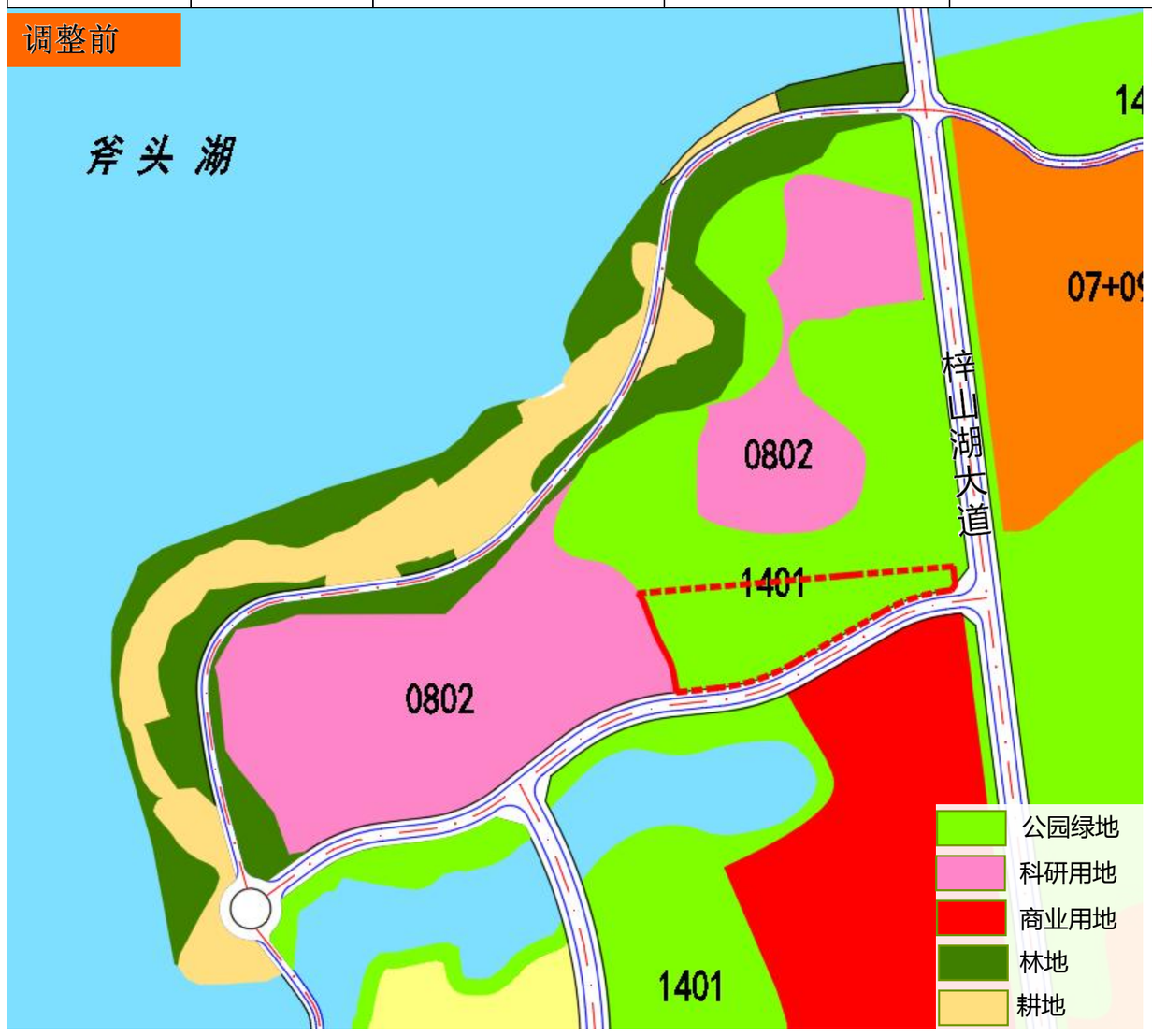
根据以上分析，**本次规划拟调整区域原控规相关内容主要为加快公共服务设施项目落地，为加快推进已批建设用地的开发利用，建议对《梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区（张公片）控制性详细规划》进行局部调整。**

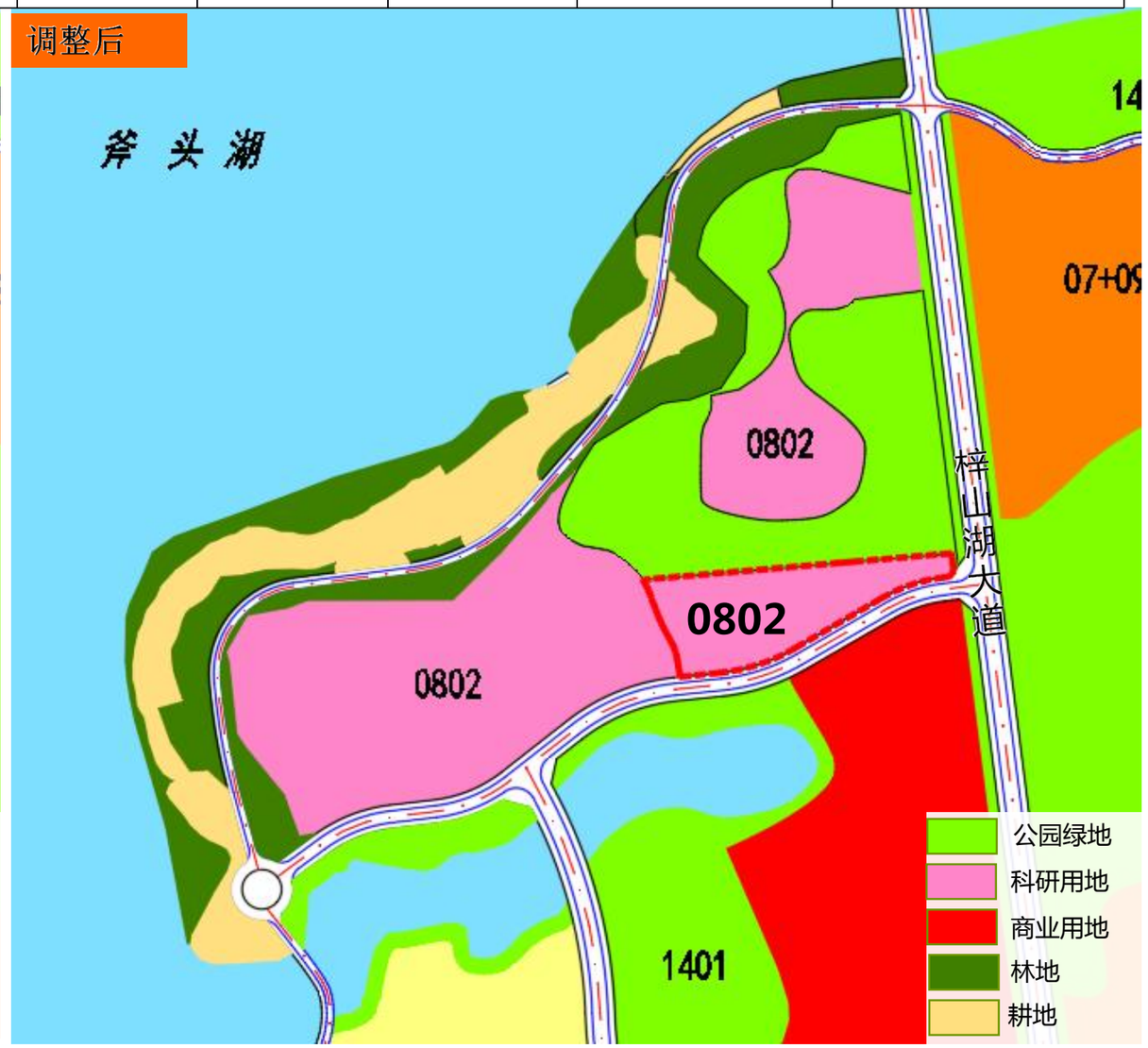
二、调整方案

01 调整内容

本次调整主要将2.06公顷的公园绿地调整为科研用地，规划控制指标相应调整。

地块编号	用地代码	用地性质	兼容性	总用地面积(m^2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施
调整前									
A02-05	1401	**公园绿地**	——	20575	≤0.1	≤5	≥90	≤12	
调整后									
A02-05	0802	**科研用地**	公共管理与公共服务设施用地	20575	≤1.5	≤30	≥30	≤24	

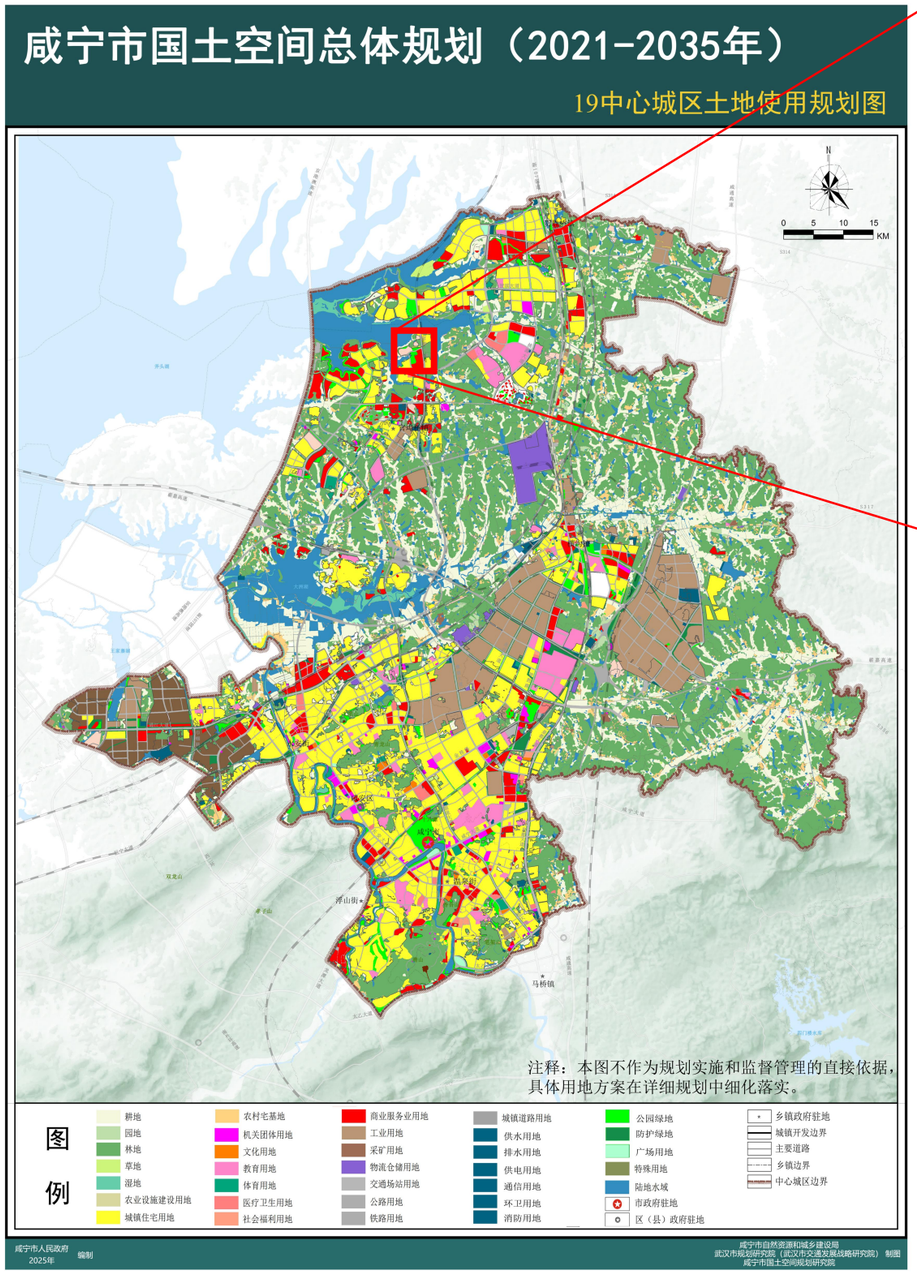


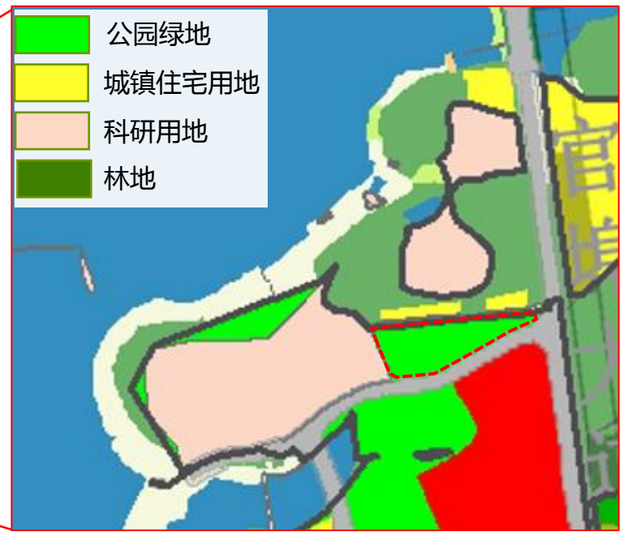


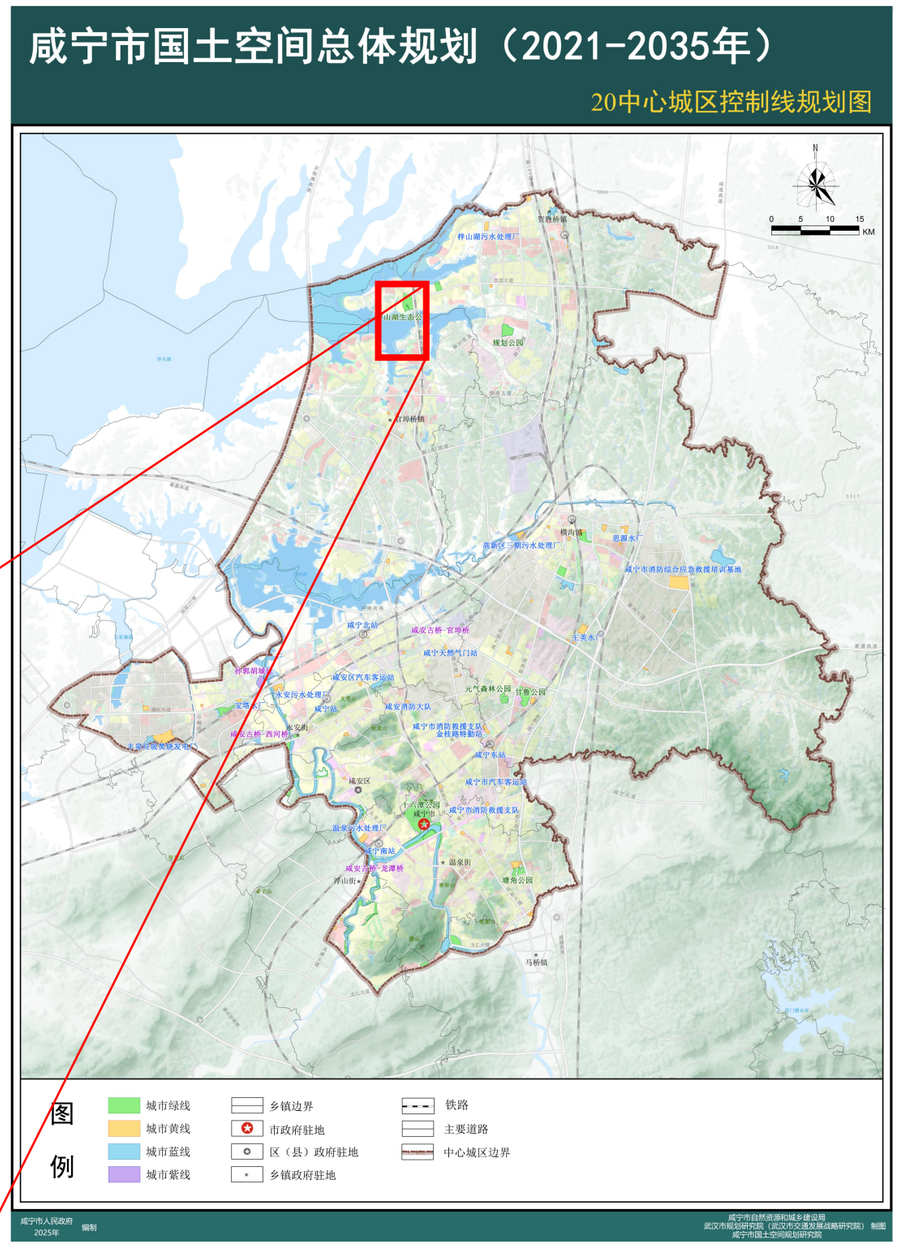
02 调整内容可行性分析

1.用地性质调整分析—总体规划

（1）调整地块未纳入城市绿线管控。本地块《咸宁市国土空间总体规划（2021-2035）》中心城区土地使用规划图中为公园绿地，但**本地块未纳入城市绿线管控范围。**



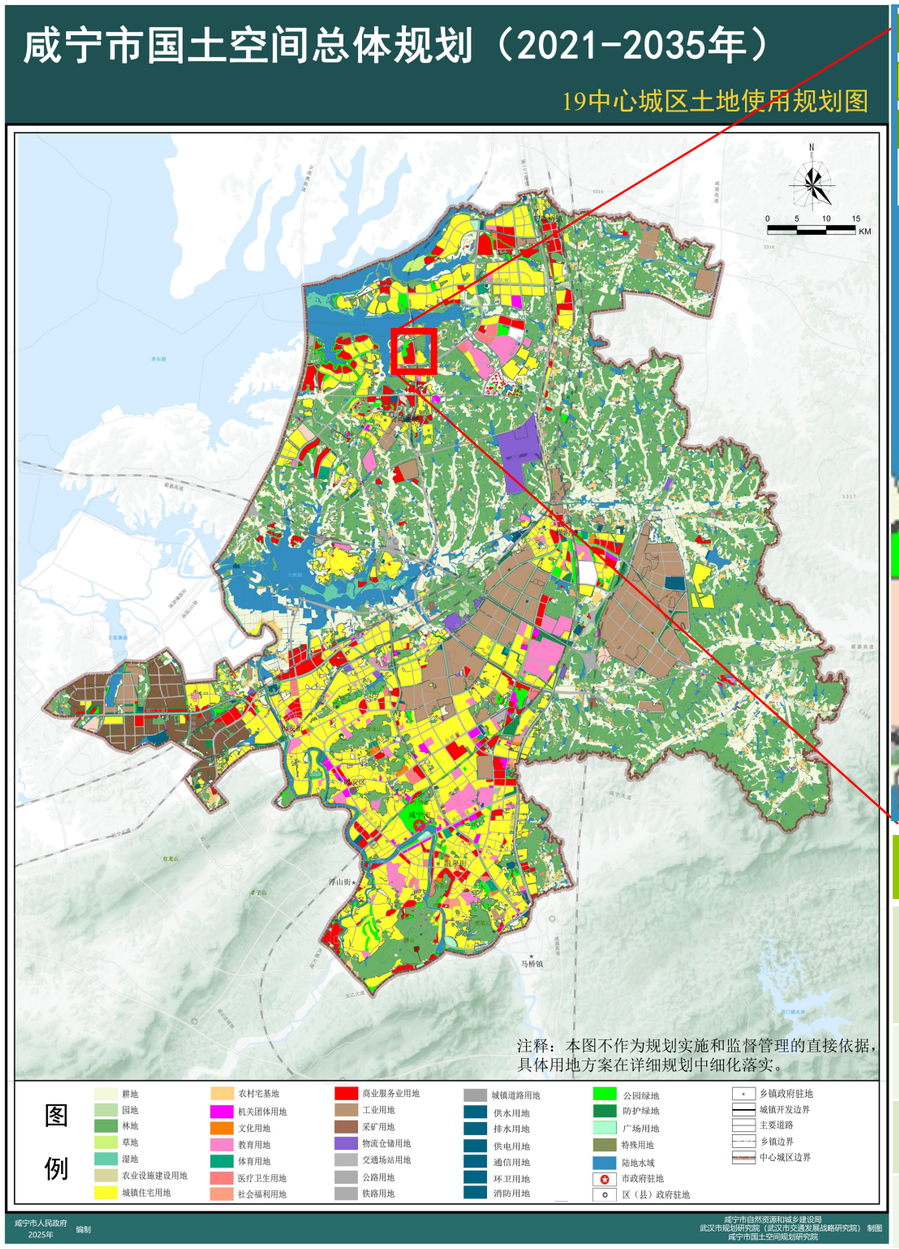


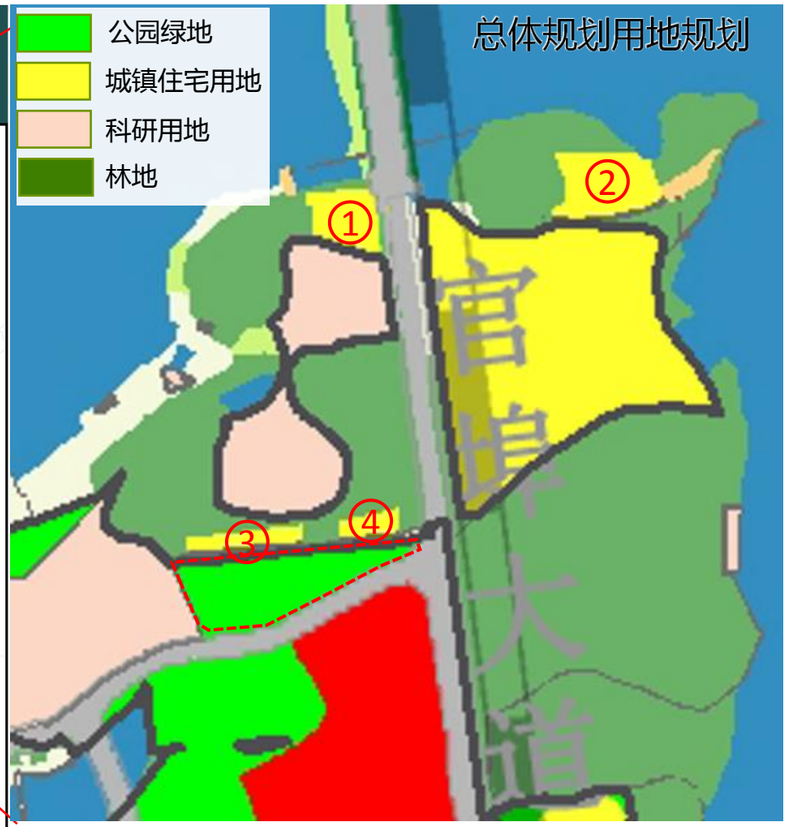


02 调整内容可行性分析

1.用地性质调整分析—总体规划

（2）根据总体规划说明，总体规划中的用地性质不作为规划实施和监督管理的直接依据，具体用地方案在详细规划中细化落实。本次控规调整2.06公顷公园绿地调整为科研用地，而控规单元内北侧总体规划中的4块城镇住宅用地在控规中规划为林地（0.17公顷）和公园绿地（2.07公顷），确保了**总体规划中公园绿地总规模不减少**。





序号	总体规划用地性质	用地规模（公顷）	控规用地性质	备注
1	城镇住宅用地	0.65	0.48公顷公园绿地、0.17公顷林地	合计公园绿地2.07公顷
2	城镇住宅用地	1.02	公园绿地	
3	城镇住宅用地	0.34	公园绿地	
4	城镇住宅用地	0.23	公园绿地	

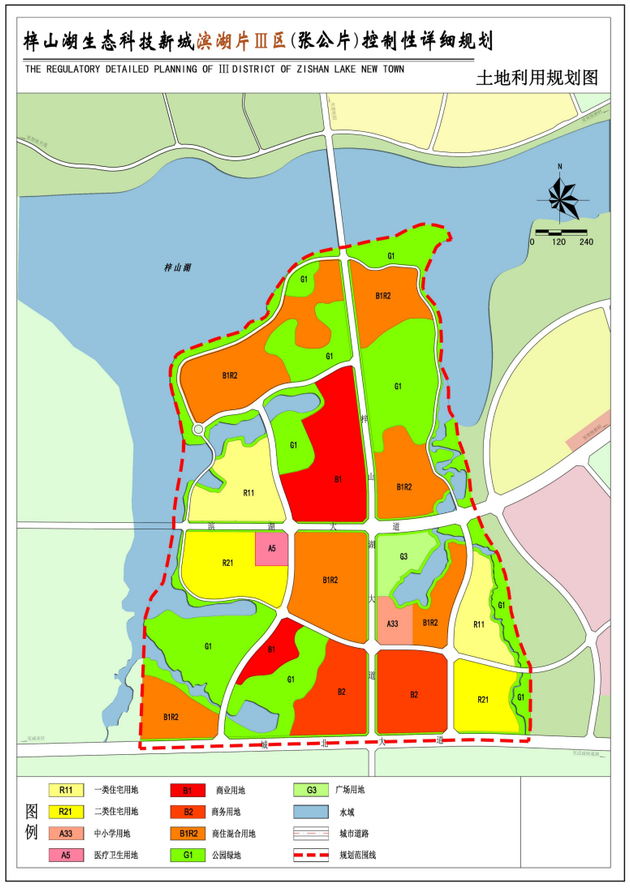
02 调整内容可行性分析

1.用地性质调整分析—控制性详细规划

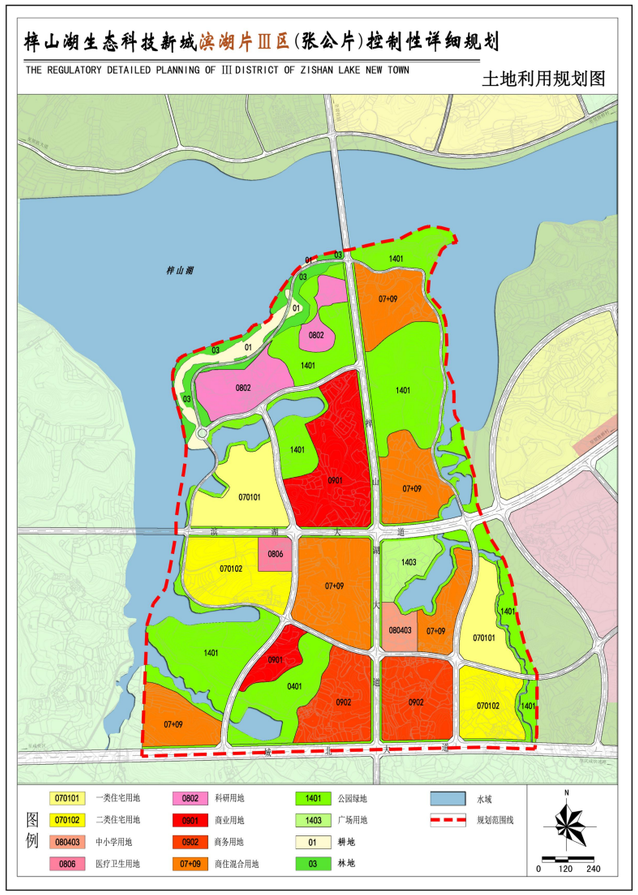
本次调整后，规划建设用地285.27公顷，绿地与开敞空间用地91.6公顷，相对于2024年控规调整后公园绿地2.1公顷调整为科研用地，但相对原2015年批复的控规，虽公园绿地减少，但**生态空间面积增加了0.4公顷。**

规划年份	规划建设用地（公顷）	绿地与开敞空间用地（公顷）	占比	生态空间（公顷）（公园绿地+水域+林地）	备注
2015年	297.48	98.48	33.1%	123.37	2024年调整后部分建设用地调整为4.91公顷耕地、7.28公顷林地
2024年	285.27	93.7	32.8%	125.87	
本次调整	285.27	91.6	32.1%	123.77	

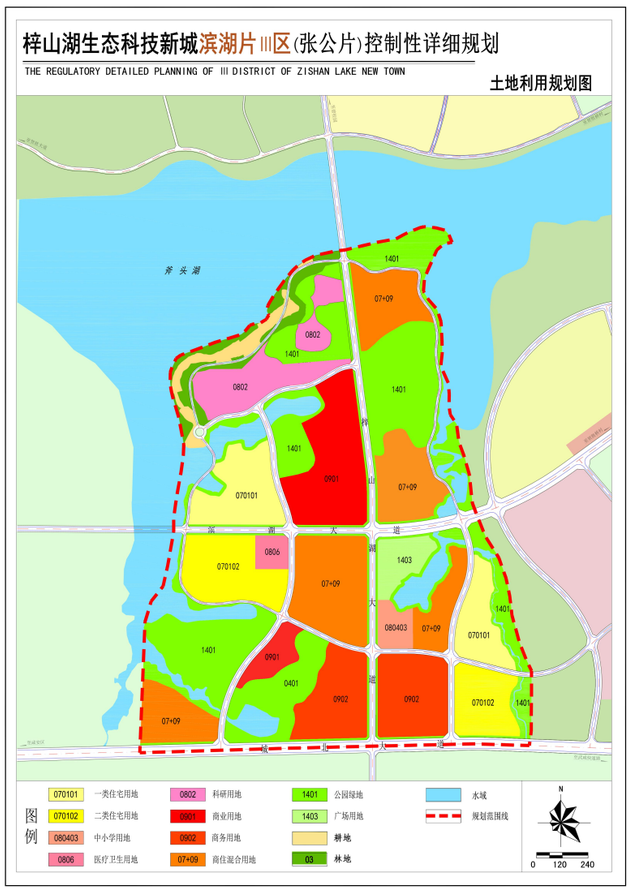
2015年批复控规



2024年调整控规



本次调整控规



02 调整内容可行性分析

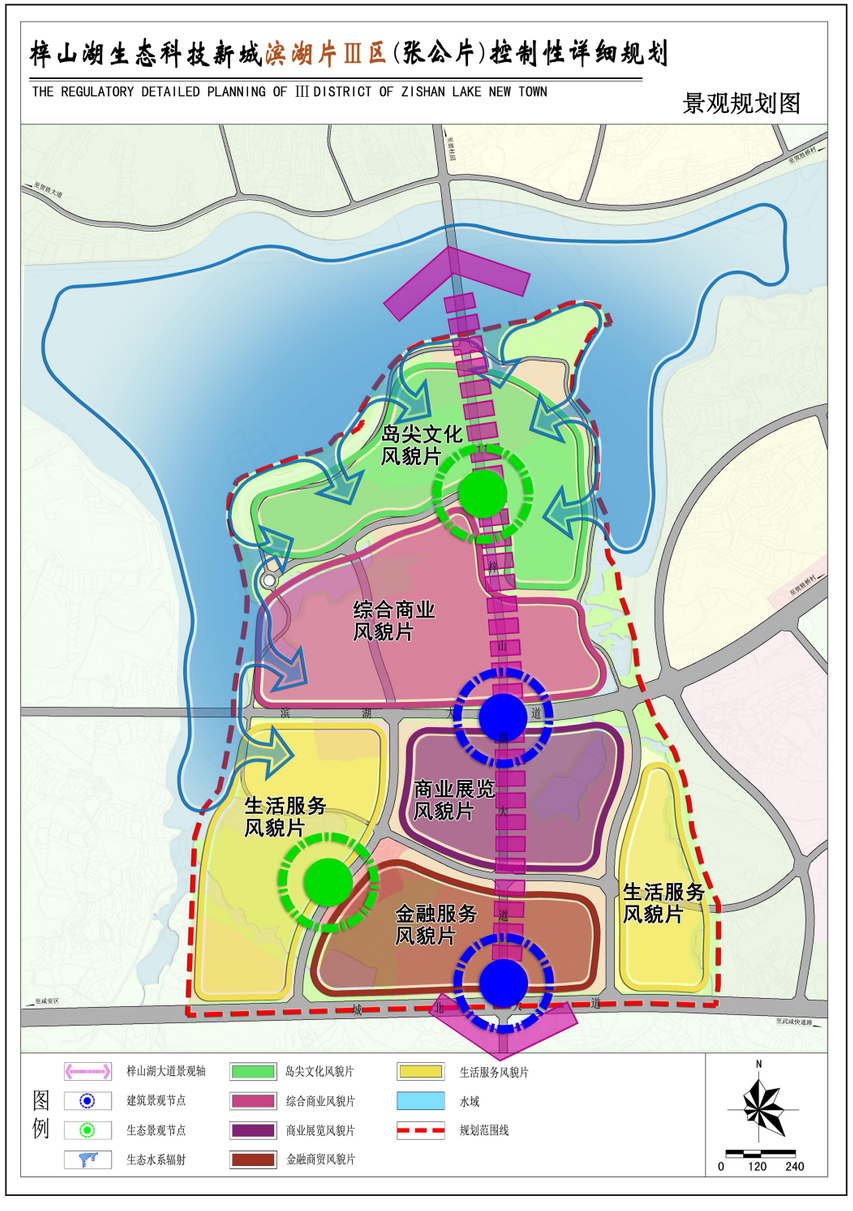
2.用地指标调整分析

结合该项目总平面图设计和相关技术规定要求，拟定容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤24米。与相邻科研用地规划控制指标一致。

水科院咸宁试验基地意向图

3.空间景观影响分析

本次调整虽减少了公园绿地，但用地内仍保留大量的公园绿地和林地，且调整地块拟建的设技术展示与科普区建设规模很小，对景观轴线、主要景观区域影响较小。



02 调整内容可行性分析

4.规划结构影响分析

本次调整仅对局部地块进行调整，未对整体区域功能结构造成影响，且本次调整增加科研用地符合梓山湖生态新城大健康产业示范区的功能定位。

5.公共服务设施影响分析

本次调整增加了科研用地，对公共服务设施配套及公共活动设施影响较小。

6.道路交通影响分析

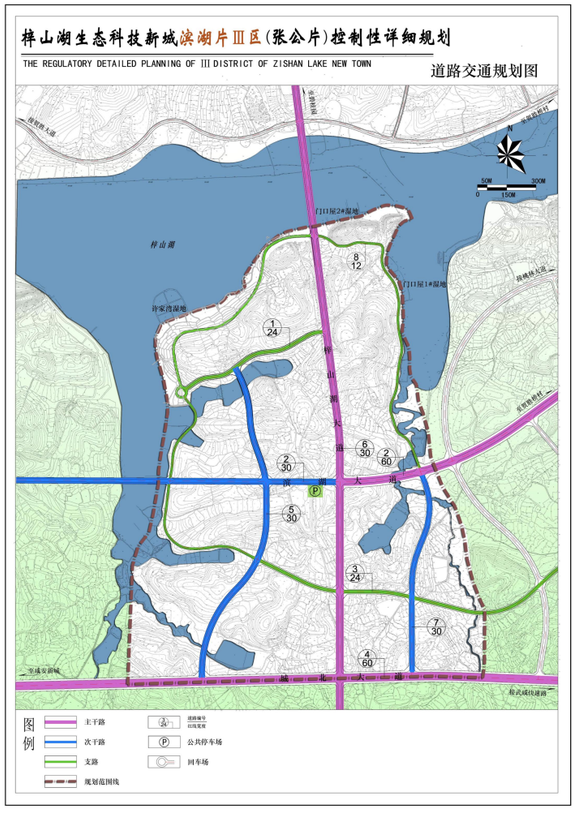
本次调整未改变原有的道路系统规划，科研用地产生交通流量较小，对交通影响较小。

7.市政基础设施影响分析

由于相对于2015年批复时控规建设用地减少、建筑容量总体下降，城市给水、排水、电力、电信、燃气等城市基础设施的负荷也会略少，因此片区各项市政设施的配置仍满足需求。

8.社会影响分析

增加科研用地，是在整体规划的水科院试验基地内部，不对周边区域造成不良社会影响。



03 调整分析结论

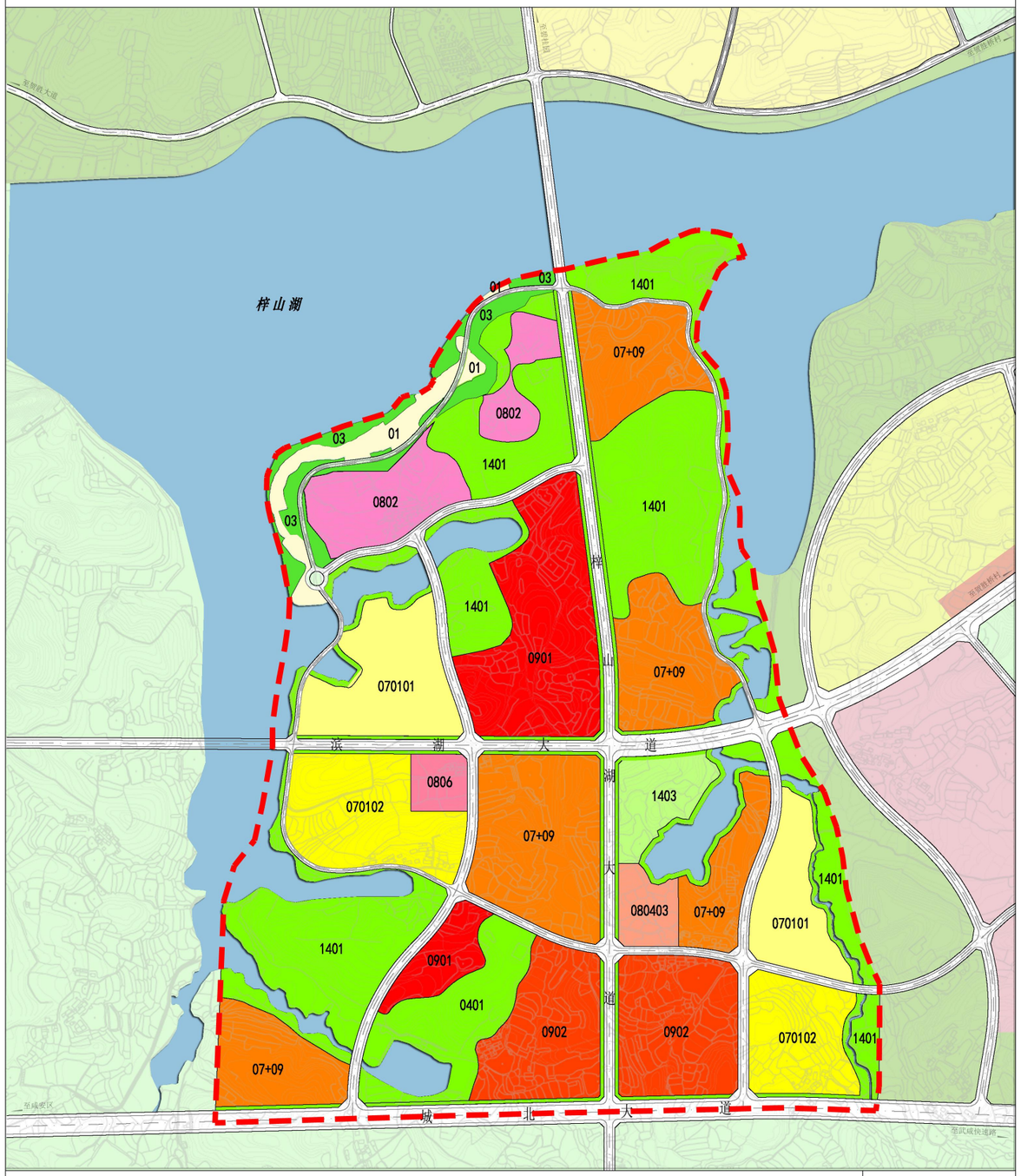
根据以上分析，本次规划调整内容主要为局部地块用地性质及相关指标调整，调整地块位于城镇开发边界内且已批复为建设用地，用地调整后符合该区域规划功能定位，未对规划结构、公共服务设施和基础设施造成不利影响，符合控规调整相关要求和土地利用管理要求。因此，**本次局部调整方案符合相关法律、法规要求，对片区生产生活未造成不利影响，且符合区域发展需要，调整方案合理可行。**

调整前

梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区(张公片)控制性详细规划

THE REGULATORY DETAILED PLANNING OF Ⅲ DISTRICT OF ZISHAN LAKE NEW TOWN

土地利用规划图



图例

070101	一类住宅用地	0802	科研用地	1401	公园绿地		水域
070102	二类住宅用地	0901	商业用地	1403	广场用地		规划范围线
080403	中小学用地	0902	商务用地	01	耕地		
0806	医疗卫生用地	07+09	商住混合用地	03	林地		

N

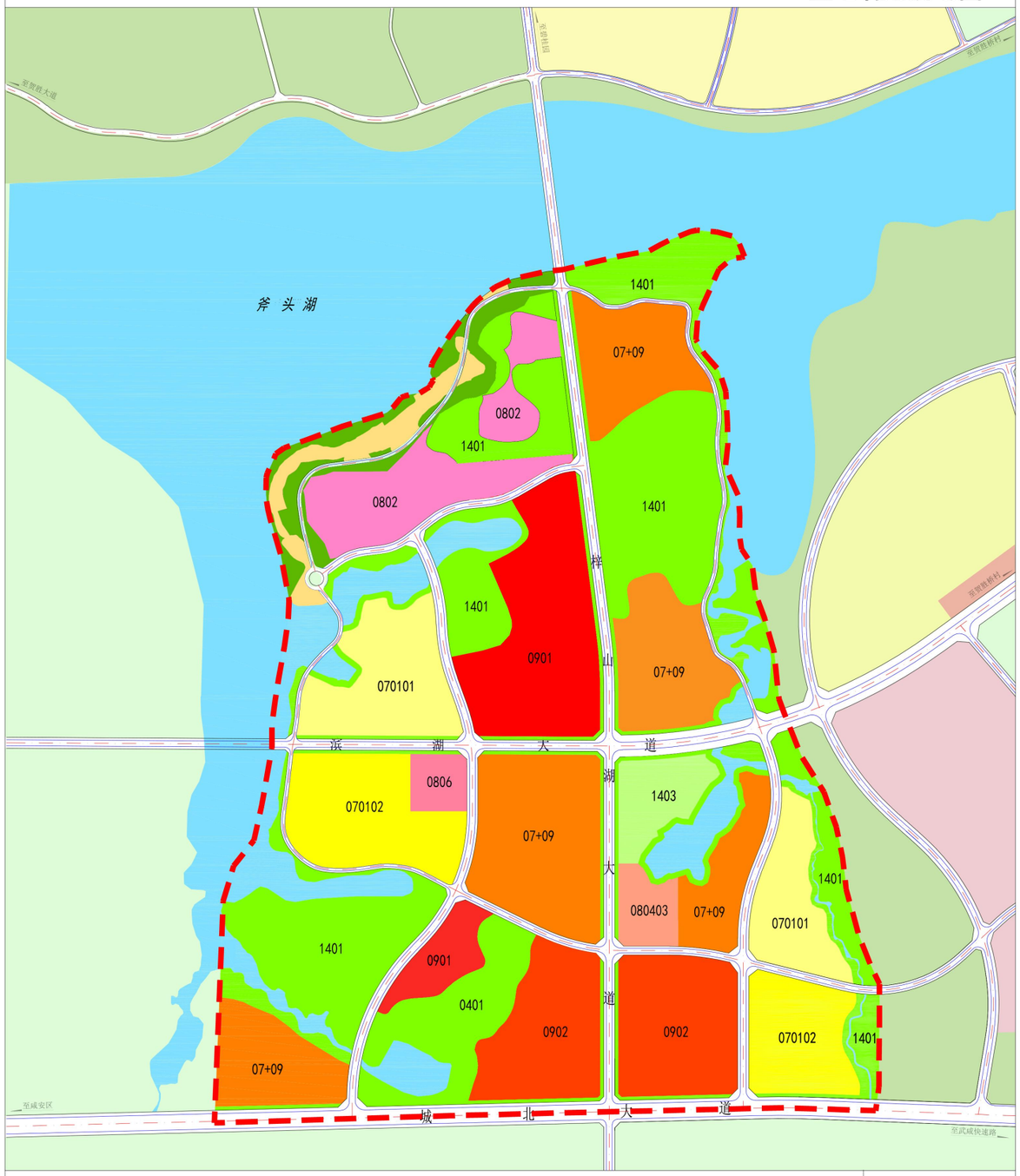
0 120 240

调整后

梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区(张公片)控制性详细规划

THE REGULATORY DETAILED PLANNING OF Ⅲ DISTRICT OF ZISHAN LAKE NEW TOWN

土地利用规划图



图例

070101	一类住宅用地	0802	科研用地	1401	公园绿地		水域
070102	二类住宅用地	0901	商业用地	1403	广场用地		规划范围线
080403	中小学用地	0902	商务用地		耕地		
0806	医疗卫生用地	07+09	商住混合用地	03	林地		

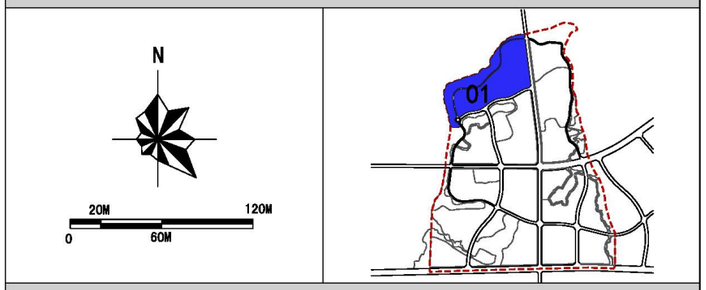
N

0 120 240

梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区（张公片）控制性详细规划

THE REGULATORY DETAILED PLANNING OF III DISTRICT OF ZHANGGONG, ZISHAN LAKE NEWTOWN

地块分图则



地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	用地代码	用地面积（ha）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	停车位（个）	配套设施
A-01-01	林地	1401	2.72	——	——	——	——	——	
A-02-02	耕地	0802	4.40	——	——	——	——	——	
A-02-03	林地	0802	1.16	——	——	——	——	——	
A-02-04	林地	0802	0.40	——	——	——	——	——	
A-02-05	耕地	0802	0.17	——	——	——	——	——	
A-02-01	科研用地	0802	10.54	1.5	30	24	30	840	
A-02-02	科研用地	0802	3.80	1.5	30	24	30	300	
A-02-03	公园绿地	1401	7.44	0.1	5	12	90	90	垃圾转运站、公共厕所
A-02-04	公园绿地	1401	0.46	——	——	——	95	——	
A-02-05	林地	03	2.99	——	——	——	——	——	
A-02-06	耕地	01	0.35	——	——	——	——	——	

公共配套设施一览表

地块编号	名称	控制级别	控制规模	控制方式
A-02-03	公共厕所	——	用地面积80—100㎡/座	点位控制
A-02-03	垃圾转运站	五分钟生活圈	用地面积120—200㎡/座	点位控制

规划引导条文

规划对本片综合公园、滨水带状公园给予一定的建设标准，要求其容积率不超过0.1。公园周边宜采用形态灵巧、高度适中、颜色淡雅的建筑，同时注意建筑实体空间与开敞空间的渗透及延续。

本片科研用地功能大致分科研办公、实验、展示、配套等，地块整体形成统一的建筑风格，以低饱和度中高明度的淡彩色为主。注意建筑层高的错落变化，充分利用梓山湖水景及地块内公园绿地。

说明

实线控制	图中实心填充及实线	进行实线控制的地块及线网设施，其位置、（边界）线形、建设规模、设施控制要求等原则上不得更改，确需更改的，要经过相应的调整、论证及审查程序，报原审批机关审查同意。
点位控制	图中虚线框及图标	进行点位控制的内容，可结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设，不单独占地，在确保设施规模的前提下，根据其所在地块的开发实际确定其布点及建设模式，设施的位置原则上应在所在地块内安排，确需改变的，在满足服务半径和相关控制要求的前提下，经过规划咨询或相关审查程序调整。

图例

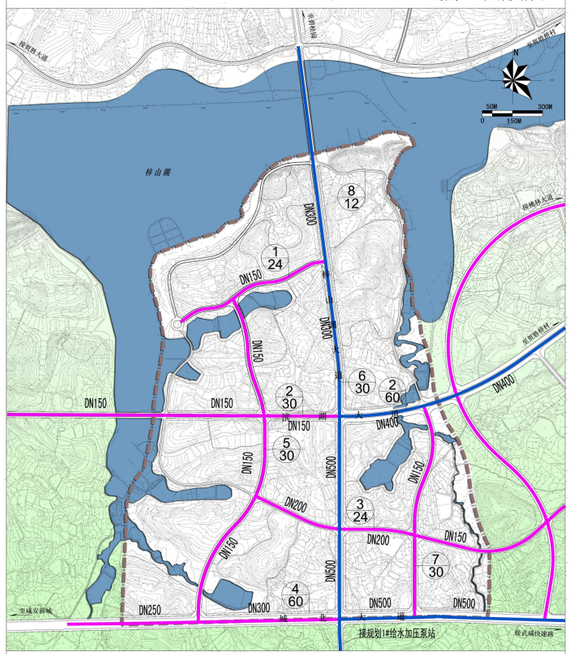
- 地块界线
- 建筑退界线
- 建筑退界距离
- 禁止机动车开口地段
- 主要机动车出入口方位
- 控制点坐标
- 道路红线（实线）
- 绿线（实线）
- 蓝线（实线）
- 道路标高
- 场地标高
- 规划范围线
- 垃圾转运站
- 公共厕所

项目名称	梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区（张公片）控制性详细规划	
编制单位	咸宁市国土空间规划研究院	地块分图则 1:4000
地块编号	A-01-01——A-01-05、A-02-01——A-02-04	分图则序号——01

梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区(张公片)控制性详细规划

THE REGULATORY DETAILED PLANNING OF Ⅲ DISTRICT OF ZISHAN LAKE NEW TOWN

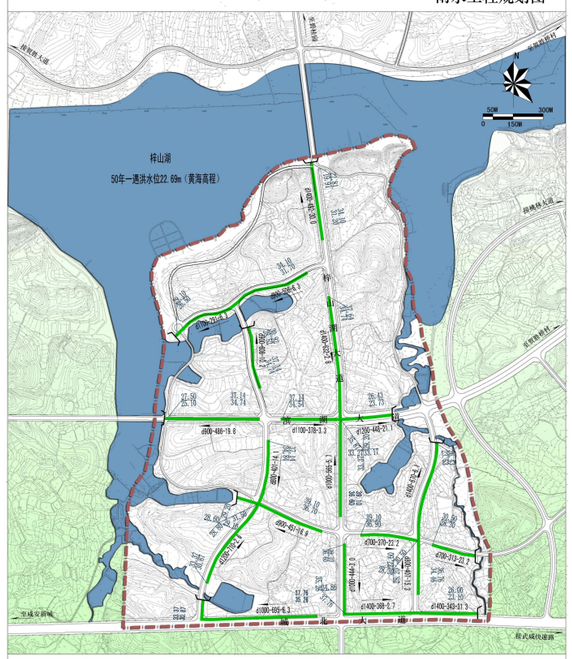
给水工程规划图



梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区(张公片)控制性详细规划

THE REGULATORY DETAILED PLANNING OF Ⅲ DISTRICT OF ZISHAN LAKE NEW TOWN

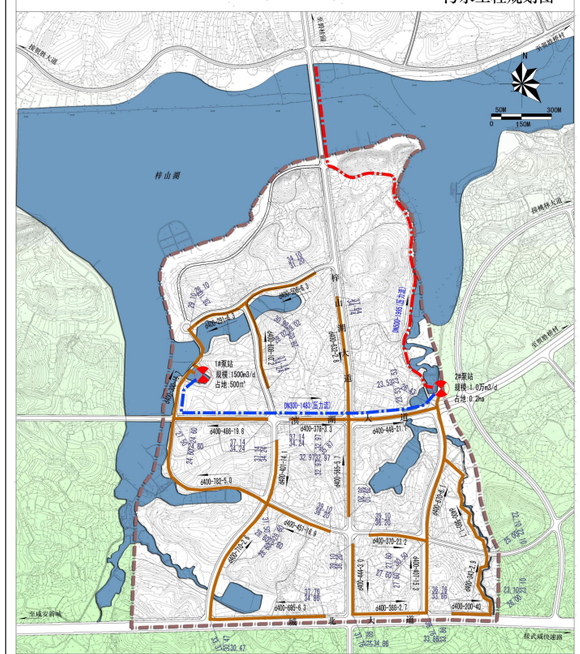
雨水工程规划图



梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区(张公片)控制性详细规划

THE REGULATORY DETAILED PLANNING OF Ⅲ DISTRICT OF ZISHAN LAKE NEW TOWN

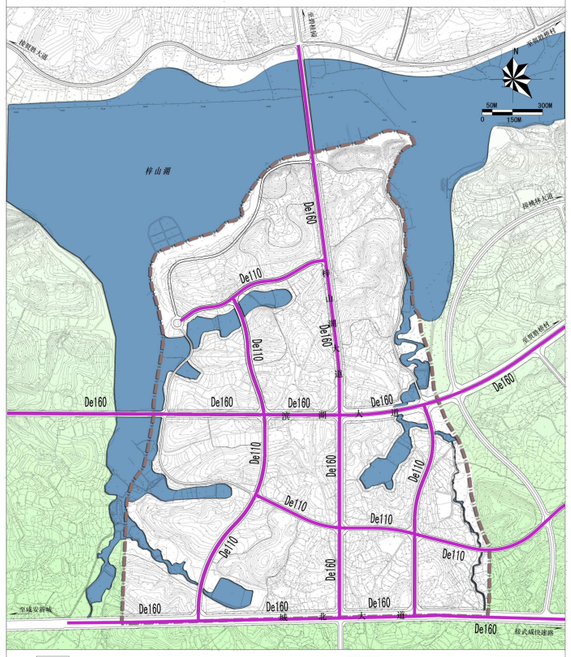
污水工程规划图



梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区(张公片)控制性详细规划

THE REGULATORY DETAILED PLANNING OF Ⅲ DISTRICT OF ZISHAN LAKE NEW TOWN

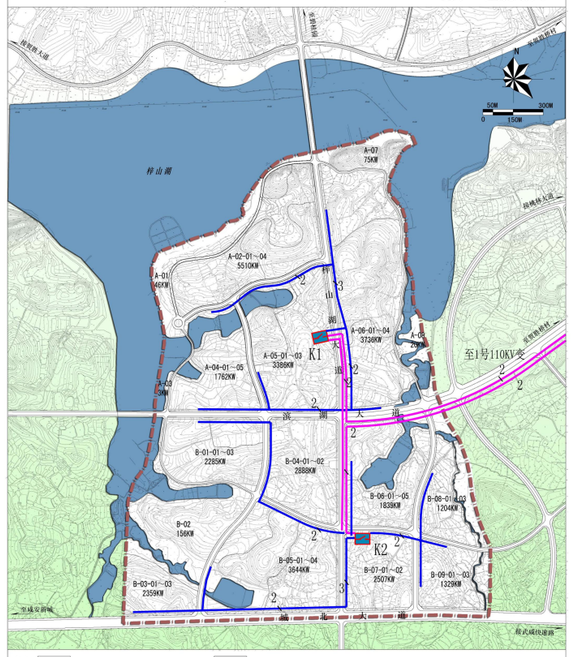
燃气工程规划图



梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区(张公片)控制性详细规划

THE REGULATORY DETAILED PLANNING OF Ⅲ DISTRICT OF ZISHAN LAKE NEW TOWN

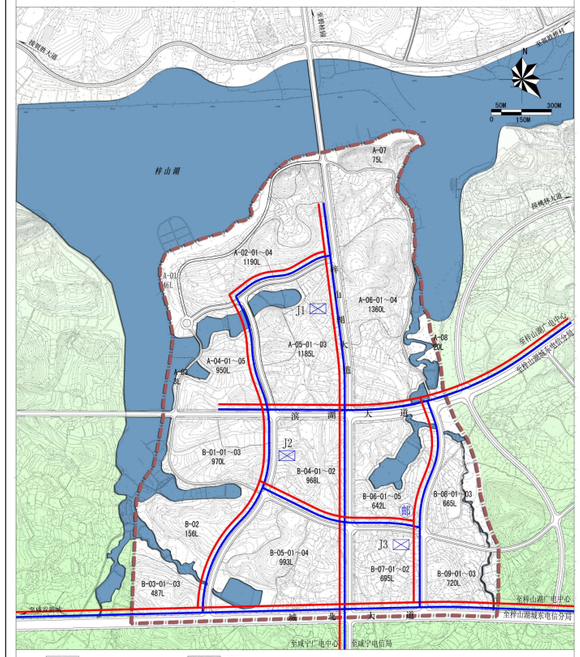
电力工程规划图



梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区(张公片)控制性详细规划

THE REGULATORY DETAILED PLANNING OF Ⅲ DISTRICT OF ZISHAN LAKE NEW TOWN

电讯工程规划图



1.申请

湖北省梓山湖生态新城投资有限公司

鄂梓投函〔2025〕8号

关于申请调整梓山湖新城滨湖片Ⅲ区（张公片）控制性详细规划的函

咸宁市自然资源和城乡建设局：

湖北水利科研试验基地项目选址位于梓山湖新城滨湖片III区（张公片），东临梓山湖大道，南邻凌波路，西侧和北侧为斧头湖，总规划用地425亩（详见附图）。该项目总投资估算5.6亿元，建设单位为湖北省水利水电科学研究院，主要建设内容包含科研生活区和生产试验区，其中科研生活区主要由实验楼、科教楼、宿舍和食堂组成；生产试验区主要由河湖生态环境复苏试验区、水土保持试验区、水资源试验区、白蚁防治试验区、灌溉试验区及工程材料与结构试验区组成。该项目已经列入湖北省水利发展“十三五”规划，将列入湖北省水利发展“十五五”规划。

试验基地项目选址范围内已批建设用地面积合计215亩，其中科研用地184亩，公园绿地31亩。为保障该项目顺利落地，根据项目规划方案，特申请对梓山湖新城滨湖片III区（张公片）控制性详细规划进行调整，将已批复的31亩公园绿地调整为科研用地，恳请贵局予以支持为感。

特此致函。

附件：湖北水利科研试验基地项目选址示意图

湖北省梓山湖生态新城投资有限公司

2025年5月12日

（联系人：曾奇峰，联系方式：18771277450）

2.公示

《〈梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区（张公片）控制性详细规划〉局部地块(A02-05)调整方案》征求意见

来源：咸宁市自然资源和城乡建设局　开始时间：2025-05-26　结束时间：2025-06-24

征集内容

基本情况：梓山湖生态新城投资有限公司依据相关文件要求，向我局申请局部调整梓山湖生态科技新城滨湖片III区（张公片）控制性详细规划，并委托市国土空间规划研究院编制《〈梓山湖生态科技新城滨湖片III区（张公片）控制性详细规划〉局部地块（A02-05)调整方案》，拟调整地块位于梓山湖生态科技新城，梓山湖大道西侧、恒大养生谷北侧，用地面积2.06公顷，约30.86亩。

调整原因：《梓山湖生态科技新城滨湖片III区（张公片）控制性详细规划》于2014年编制，2015年3月获市政府批复。拟调整地块已获得建设用地批复，并纳入城镇开发边界，湖北省水利水电科学研究院咸宁试验基地选址该区域，现拟扩大建设规模。为服务科研项目落地，加快已批建设用地开发利用，需要对原控规进行调整。

调整内容：1.调整地块用地性质。将原控规公园绿地调整为科研用地。2.调整规划指标，容积率由≤0.1调整为≤1.5，建筑密度由≤5%调整为≤30%，绿地率由≥90%调整为≥30%，建筑限高由12米调整为24米。

一、公告征求意见截止日期：2025年6月22日

二、建言献策方式

1.书面来信请邮寄或递交至：咸宁市自然资源和规划局空间规划科（咸宁市咸宁大道23号），邮编：437100（信封请注明“规划征求意见”）；

2.电子邮件请发至QQ邮箱13035030004@qq.com；

3.联系部门：空间规划科 联系电话：0715-8891119。

附件下载

3.评审

《梓山湖生态科技新城滨湖片Ⅲ区（张公片）控制性详细规划局部地块（A02-05)调整论证报告和调整方案》专家评审意见

2025年6月20日，市自然资源和城乡建设局组织召开《梓山湖生态科技新城滨湖片III区（张公片）控制性详细规划局部地块（A02-05)调整论证报告和调整方案》（以下简称《方案》）的专家评审会。会议邀请了市发改委、咸宁高新区管委会、市水利局、市应急管理局等相关负责人参加了会议。邀请了规划、环保、交通、安全等方面专家组成了专家组，专家组听取了咸宁市国土空间规划研究院的汇报，对《方案》进行了认真的评审，意见如下：

一、该《方案》现状调研较充分、规划内容较详实、成果较完整，符合控制性详细规划调整论证报告编制要求，专家组一致同意《方案》通过评审。

二、为进一步优化完善该《方案》，专家组提出如下修改意见与建议：

1. 增强控规调整依据支撑；
2. 深化规划调整必要性分析；
3. 补充调整建议（含附件），规范文字表达。

专家组签字：范敏华 [illegible]

2025年6月20日

咸宁市自然资源和城乡建设局

控制性详细规划暨项目选址论证专家评审会会议方案

一、会议时间

2025年6月20日（星期五）15:00—17:30

二、会议地点

市规划展览馆一楼多功能厅

三、会议议程

会议由市自然资源和城乡建设局总规划师郑登高主持

（一）主持人介绍专家组成员、项目基本情况；

（二）专家组推荐专家组组长；

（三）编制单位依次汇报：

1.《〈梓山湖生态科技新城滨湖片III区（张公片）控制性详细规划〉局部地块（A02-05)调整方案》；

2.咸宁市LNG铁路接储销物流产业园及冷链物流项目选址论证；

（四）专家组对论证方案进行评审；

（五）总结发言。

四、参加人员

（一）参会专家

范敏华　原咸宁市自然资源和规划局二级调研员、高级工程