

咸宁市城乡规划委员会专题会议 会议纪要

(3)

咸宁市城乡规划委员会办公室

2020 年 11 月 27 日

市规委会专题会 2020 年第 3 次会议纪要

8 月 12 日下午，市规委会副主任吴刚主持召开咸宁市城乡规划委员会专题会 2020 年第 3 次会议。现纪要如下：

一、会议审议了《咸宁高铁北站站前广场改造规划方案》

市交通运输局委托市规划设计院编制完成高铁北站站前广场改造规划方案，主要规划内容如下：一是考虑旅客进出站遮阳避雨需求，规划在进站口、出站口位置设置遮阳避雨设施，分别连通送客区、上客区、公交首末站；二是利用现状公交停靠区域设置一座公交首末站，增加 12 个公交泊位，6 个公交专用充电桩，3 个公共交通站台；三是优化站前交通流线，将现有送客区的单车道拓宽至 2 车道，交通组织为即停即走，将现有出租车上客区调整至站前广场与公交首末站相邻，可容纳 82 辆出租车同时停靠上客；四是改造现有停车场，停车场泊位总数

为 129 个，较现状增加 46 个，增设 18 个小汽车充电桩；五是增加交通诱导标志、标线、电子抓拍设施。

会议原则同意该改造规划设计方案，同时提出以下意见：一是改造方案应充分尊重现状广场，尽量减少对现有绿化景观的破坏；二是由市交通运输局牵头组织现场调研，在不影响高铁站房和广场整体景观的情况下，分析论证出站口风雨连廊是否延伸至社会停车场的合理性和连廊外观样式；三是交通标识、标牌、栏杆等设施应结合咸宁地方特色采用景观式设计。

会议对该议题以无记名投票方式进行了表决，投票人数共 16 人，表决结果为 16 票赞成，0 票反对。

根据市规委会议事规则，原则通过《咸宁高铁北站站前广场改造规划方案》，修改完善后按程序报批。

二、会议审议了《咸宁梓山湖·未来城旅游小镇（一期 1# 地块）和酒店（2#、6#地块）规划与建筑设计方案》

按照市政府与该公司签订的《咸宁落雁湖·未来城项目招商协议书》约定建设时序为：一期建设内容包括国际会展中心、五星级酒店、旅游小镇（一期）、雅致民宿；二期包括游乐项目（一期）、旅游小镇（二期）、生态居住区（一期）；三期包括游乐项目（二期）、度假酒店、国际医疗中心、国际教育中心、生态居住区（二期）。

目前一期约定的国际会展中心已办理了规划许可证并开工建设，现在申报的是一期约定的酒店和旅游小镇（一期）项目规划方案。

（一）旅游小镇（一期 1#地块）规划与建筑设计方案

该宗土地 2018 年 12 月下达规划条件,2019 年 3 月签订《国有建设用地使用权出让合同》，用地面积 166.7 亩，用地性质为商服用地，出让价款 6875 万元（41.2 万元/亩），土地出让金已缴清。规划条件主要内容：容积率 ≤ 1.37 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 50 米。

旅游小镇（一期）规划布局有游客接待中心、特色民宿、餐饮、文化娱乐、商业街等低层商业服务建筑，规划建筑面积 36952 平方米，容积率 0.33，建筑密度 30%，绿地率 20.1%。停车泊位集中设置在与之相邻的 30#地块规划的停车场内。

（二）酒店（2#、6#地块）规划与建筑设计方案

根据该项目概念性总体规划和控制性详细规划，2#、6#地块规划建设有国际会展中心、洲际酒店和英迪格酒店，目前国际会展中心已经动工建设。2#地块规划建设的洲际酒店建筑层数为 7 层，总建筑面积为 52734 平方米，停车位 252 个；6#地块规划建设的英迪格酒店建筑层数为 8 层，总建筑面积为 31356 平方米，停车位 169 个。

经审查，旅游小镇和酒店建设符合招商协议约定的建设时序要求；规划建（构）筑物已退让斧头湖湖泊保护线 50 米，符合湖泊保护控制要求；规划容积率、建筑用途、建筑密度、建筑高度等规划指标符合规划条件要求。

会议原则同意该规划与建筑方案，同时提出以下意见：一是旅游小镇建筑外观按照鄂南建筑风貌进一步优化设计；二是

按照雨污分流要求完善项目排水系统设施规划；三是开展防洪影响评价和水土保持评估；四是完善会展中心中央公园地下车库的土地使用权出让手续。

会议对该议题以无记名投票方式进行了表决，投票人数共 16 人，表决结果为 16 票赞成，0 票反对。

根据市规委会议事规则，原则通过《咸宁梓山湖·未来城旅游小镇（一期 1#地块）和酒店（2#、6#地块）规划与建筑设计方案》，进一步修改完善后，按程序报批。

三、会议审议了《碧桂园温泉城（崇文棠一期）规划与建筑设计方案》

该项目位于浮山办事处余佐村，与正在建设的博实乐中小学相邻，由咸宁碧桂园房地产开发有限公司开发建设。2013 年 11 月下达该宗地块规划条件，2014 年 1 月签订《国有建设用地使用权出让合同》，总用地面积为 256.6 亩，土地出让金 4688 万元（18.3 万元/亩），2016 年 6 月缴清土地出让金。合同约定容积率 ≤ 1.2 、建筑密度 25%、绿地率 $\geq 35\%$ 。2014 年，咸宁碧桂园公司取得了包含该地块在内的 8 宗土地的使用权，截至目前有 7 宗土地已开工建设。

该项目分两期规划建设，本次规划一期用地面积 106.5 亩，规划总建筑面积 138921.4 平方米，其中计容建筑面积 113069.7 平方米（住宅建筑面积 112681.4 平方米、配套商业建筑面积 388.3 平方米）。配建有管理服务用房 449.5 平方米、养老服务用房 207.3 平方米、停车位 1097 个。

经审查，该规划方案中的容积率、绿地率、建筑密度、建筑退让等指标符合规划条件和有关规范要求。

会议原则同意该项目（崇文棠一期）规划与建筑设计方案。同时提出以下意见：一是按照前期自然资源和规划部门对碧桂园温泉城已建部分配建公共服务设施清理情况和整改方案，结合各类公共服务用房使用要求完成建筑物改造，并尽快移交街道办事处管理，补齐该项目公共服务设施短板；二是高层建筑外观效果宜进一步优化设计，增加夜景亮化景观；三是进一步分析规划建筑物与潜山之间的关系，控制好潜山视线廊道；四是按规定配建人防地下室，并在总平面图上标明位置和面积，若申请易地建设，需经人防主管部门批准。

会议对该议题以无记名投票方式进行了表决，投票人数共 16 人，表决结果为 15 票赞成，1 票弃权。

根据市规委会议事规则，原则通过《碧桂园温泉城（崇文棠一期）规划与建筑设计方案》，由建设单位按会议意见修改完善后，按程序报批。

四、会议审议了《梓山湖碧桂园 16#地块规划及建筑设计方案》

该项目位于梓山湖大健康产业示范区半岛区域中部，东临宜善路、南临静湾南路、西临宜美路。该宗土地于 2011 年 6 月下达了规划条件，2012 年 1 月挂牌出让，2014 年 5 月签订土地出让合同，出让用地面积 207.9 亩，土地出让金 4261 万元（20.5 万元/亩），2014 年 5 月缴清土地出让金。合同约定容积率 ≤

1.5%、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 。2014年7月，湖北联置碧桂园梓山湖房地产开发有限公司取得该宗土地使用权，并办理了《建设用地规划许可证》和《国有土地使用权证》。因斧头湖湖泊保护控制线直至2019年才完成划定工作，影响了该地块开发建设。

本次规划建筑物由低层联排住宅和10栋18层高层住宅两部分组成，规划总建筑面积197921.1平方米，其中计容建筑面积138568.1平方米（住宅）。规划配建公共服务用房594平方米，停车泊位1814个。规划容积率1.0、绿地率35%。

经审查，该项目规划建（构）筑物已退让斧头湖湖泊保护线50米，符合湖泊保护控制要求；规划方案中的容积率、绿地率、建筑退让等指标符合规划条件和有关规范要求。

会议原则同意该项目规划与建筑设计方案。同时提出以下意见：一是按照前期自然资源和规划部门对梓山湖碧桂园已建部分配建公共服务设施清理情况和整改方案，结合各类公共服务用房使用要求完成建筑物改造，并尽快移交贺胜桥镇政府管理，补齐该项目公共服务设施短板；二是梓山湖碧桂园项目配建的21班幼儿园应与该项目同步规划建设；三是按规定配建人防地下室，并在总平面图上标明位置和面积，若申请易地建设，需经人防主管部门批准；四是该区域建设高层建筑按规定程序报山坡机场审核备案。

会议对该议题以无记名投票方式进行了表决，投票人数共16人，表决结果为14票赞成，2票弃权。

根据市规委会议事规则，原则通过《梓山湖碧桂园 16#地块规划及建筑设计方案》，由建设单位按会议意见修改完善后，按程序报批。

五、会议审议了《湖北商贸学院文体中心外观效果调整方案》

2019 年 10 月，根据湖北商贸学院校园规划，文体中心建筑设计方案通过市政府审批，并办理了建设工程规划许可证。现因原审批的文体中心立面造型过于复杂，施工难度大、造价高等原因，学校申请在保持建设位置、规模、功能不变的情况下，对原批准的文体中心外观效果进行调整。

会议原则同意该文体中心外观效果图调整方案（白色网状外观造型）。

会议对该议题以无记名投票方式进行了表决，投票人数共 16 人，表决结果为 16 票赞成，0 票反对。

根据市规委会议事规则，原则通过《湖北商贸学院咸宁校区文体中心外观效果调整方案》，按程序报批。

六、会议审议了《“公园道一号”规划与建筑设计方案》

该项目位于银桂路与十六潭路交叉口西南角，由湖北普科利商贸有限责任公司取得土地使用权进行开发建设，该地块由 2 宗地组成，2014 年 5 月签订《国有建设用地使用权出让合同》，出让用地面积 12.4 亩，土地出让总价款 964 万元（约 77.7 万元/亩），2014 年 4 月缴清土地出让金。该项目自 2015 年起先后 3 次申请办理规划审批手续，因该项目位于十六潭公园入口对

面，且紧邻武咸城际铁路，规划管控要求高，规划许可未获批准。合同约定容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。

本次规划主要建设 3 栋 18 层住宅楼，规划方案在十六潭路与银桂路交叉口处布局了 800 平方米的街头小游园，同时将规划建筑物后退城际铁路的距离由规划条件要求的 10 米增加至 20 米，规划总建筑面积 26236.5 平方米，其中计容建筑面积 20608 平方米（住宅 20129.9 平方米、商业 478.1 平方米）。规划容积率 2.5、建筑密度 20.3%、绿地率 35%，停车位 168 个，非机动车停车位 180 个。

经审查，该规划方案中建筑用途及容积率、绿地率、建筑密度、建筑退让等指标符合规划条件和有关规范要求。

会议原则同意该项目规划与建筑设计方案，同时要求进一步优化建筑夜景亮化效果设计。

会议对该议题以无记名投票方式进行了表决，投票人数共 16 人，表决结果为 16 票赞成，0 票反对。

根据市规委会议事规则，原则通过《“公园道一号”规划与建筑设计方案》，按程序报批。

七、会议审议了《咸宁市主城区中心片区控制性详细规划局部修改论证报告》

《咸宁市主城区中心片区控制性详细规划》原于 2010 年 11 月经咸宁市人民政府批准实施。随着城市发展变化，部分区域土地利用情况与原规划用地性质有些差异，本次结合土地实际建设利用情况，对部分区域建设用地性质和路网布局进行优化

调整。

本次拟优化调整的区域有两处：一是咸安区文体中心区域地块，拟调整范围面积 282.6 亩；二是市廉政教育基地区域地块，拟调整范围面积 1038 亩。拟调整的主要内容有：一是对两个片区内道路网络进行优化布局；二是对区文体中心、市廉政教育基地、棚改拆迁项目等地块的建设用地性质进行调整。

经审查，前期已按控制性详细规划调整程序进行了评估论证和公示征求意见，拟提请市规委会审议通过后，报请市政府批准。

会议原则同意上述两个区域控制性规划调整方案，同时要求进一步与市城发集团进行对接，规划控制好山体公园出入口和变电站站址用地，明确棚改拆迁地块开发利用范围和开发强度指标。

会议对该议题以无记名投票方式进行了表决，投票人数共 16 人，表决结果为 16 票赞成，0 票反对。

根据市规委会议事规则，原则通过《咸宁市主城区中心片区控制性详细规划局部修改论证报告》，按程序报批。

八、会议审议了《十六潭公园四期(东入口)规划设计方案》

该公园入口位于玉泉街，用地面积为 41.7 亩。结合现状地形地貌规划建设有入口休闲广场、绿道、登山步道、阳光草坪、湿地景观、停车场、入口景墙等内容。

经审查，该公园入口方案符合十六潭公园整体规划布局，设计方案与现状地形地貌结合较好，体现自然生态规划建设要

求，延续了十六潭公园整体风格。

会议原则同意十六潭公园四期（东入口）规划设计方案，同时要求玉泉街东边地块的商业部分不纳入公园入口设计，公园建设以自然生态为主，尽量减少人工干扰。

会议对该议题以无记名投票方式进行了表决，投票人数共16人，表决结果为16票赞成，0票反对。

根据市规委会议事规则，原则通过《十六潭公园四期（东入口）规划及建筑设计方案》，按程序报批。

参会委员：吴刚，咸安区政府何宏辉，咸宁高新区管委会吴守强，市教育局魏祖健，市自然资源和规划局李光、李长春，市生态环境局祖文普，市住建局朱文倡，市交通运输局张立，市水利和湖泊局肖唐国，市卫健委章烈开，市林业局阮班全，市公安局交警支队熊斌，市城管执法委刘良宏，市供电公司刘顺，市铁塔公司罗志飞。

分送：书记

市长、副市长，市政府秘书长，分管副秘书长
市政府办、市高新区管委会、咸安区政府、市教育局、
市自然资源和规划局、市生态环境局、市住建局、
市交通运输局、市水利和湖泊局、市卫健委、市林业局、
市公安局交警支队、市城管执法委、市供电公司、
市铁塔公司

