《赤壁中伙铺镇总体规划修编》（2016-2030）局部修改必要性论证报告——赤壁大道与三眼桥路交叉口西北侧

赤壁市城乡规划设计院

2026 年 10 月

目录

一、项目基本情况 1

（一）项目背景 1

（二）项目位置及调整内容 1

（三）调整依据 2

（四）调整原则 2

二、规划简介 2

（一）《赤壁市中伙铺镇总体规划修编》（2016-2030） 2

（二）《湖北赤壁经济开发区总体规划》（2022-2035） 4

（三）光谷赤壁产业园区及中伙镇区控制性详细规划 5

三、调整区域概况 5

（一）现状用地情况 5

（三）现状配套设施情况 9

四、调整方案 10

（一）地块拟调整情况 10

（二）用地调整前后变化 11

五、调整必要性分析 12

（一）补齐产城融合配套短板，保障民生需求 12

（二）绿地生态功能不削弱 13

（三）有助于历史文化资源再利用 13

六、调整可行性分析 14

（一）片区优化调整可行性分析 14

（二）用地性质调整可行性分析 14

（三）经济运营可行性分析 15

（四）调整程序可行性分析 15

七、调整影响分析 16

（一）绿地系统影响 16

（二）交通影响 17
（三）景观风貌影响 17
（四）公共服务配套设施影响分析 17
（五）市政设施影响分析 17
八、规划调整结论 18
九、 附件 20

一、项目基本情况

（一）项目背景

《赤壁市中伙铺镇总体规划修编》（2016-2030）于2016年编制并审批。

2026年7月，受赤壁市土地收购储备中心委托，我院承担《赤壁市中伙铺镇总体规划修编（2016-2030）局部修改必要性论证报告——赤壁大道与三眼桥路交叉口西北侧》的编制工作。

（二）项目位置及调整内容

本次调整范围位于赤壁大道与三眼桥路交叉口西北侧地块，调整用地面积为18531平方米。

本次调整内容为将赤壁大道与三眼桥路交叉口西北侧规划公园绿地变更为商业用地，并在高新一路区域配套补划公园绿地，保障区域公园绿地总面积不缩减。

图1 区位图:



（三）调整依据

1.《中华人民共和国城乡规划法》；

2.《城市用地分类与规划建设用地标准》；

3.《湖北省城乡规划条例》

4.《湖北省控制性详细规划编制技术规定》；

5.《咸宁市城乡规划管理技术规定》（2015 修订版）；

6.《赤壁市中伙铺镇总体规划修编》（2016—2030 年）；

7.《湖北赤壁经济开发区总体规划》（2022—2035 年）；

8.地方有关文件及其它相关规定规范。

（四）调整原则

1.综合协调的原则：即在总规拟调整论证地段，与周边用地性质尽可能有效整合，不涉及总规总体定位调整。

2.执行咸宁市城市规划管理技术规定的原则：即在咸宁市城市规划管理技术规定的前提下进行调整前期论证。

3.资源节约和环境友好相结合的原则.

4.具体问题具体分析原则。

5.可操作原则。

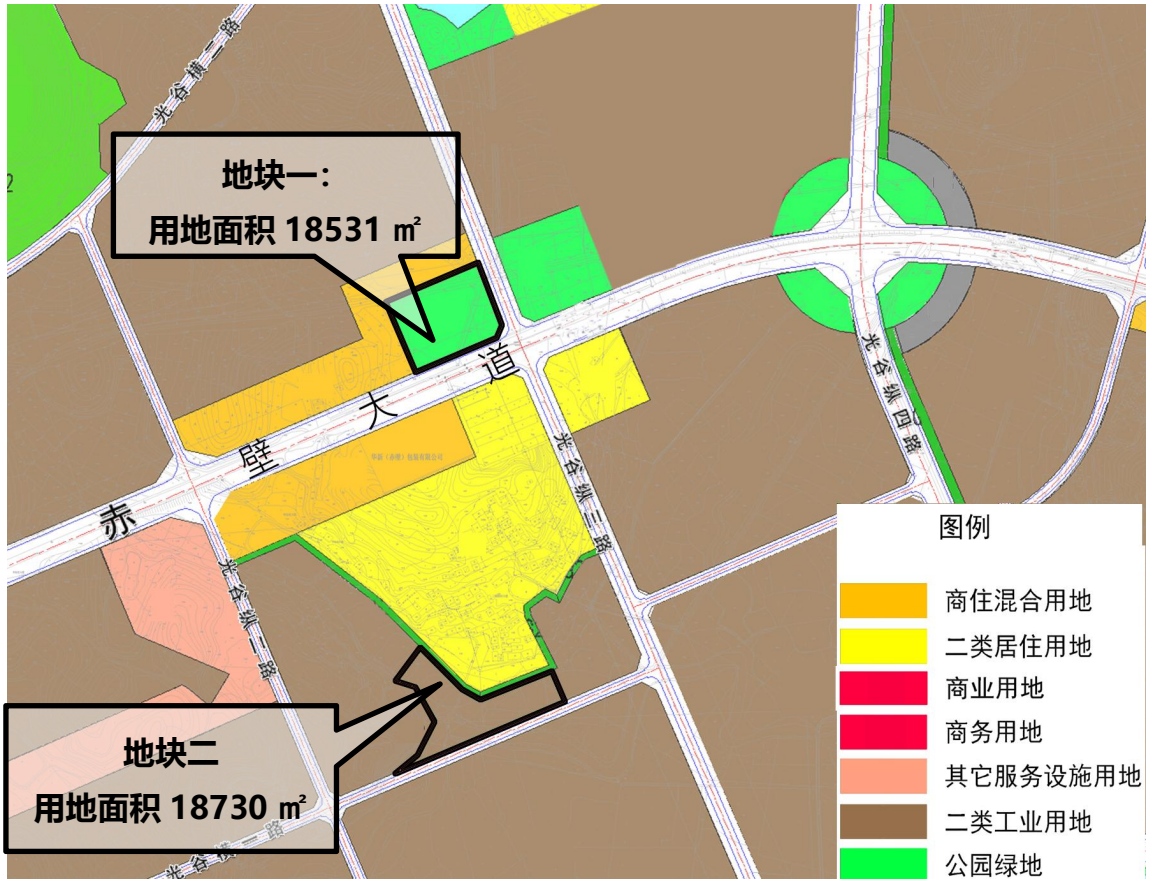
二、规划简介

（一）《赤壁市中伙铺镇总体规划修编》（2016-2030）

1、规划用地性质

地块一在《赤壁市中伙铺镇总体规划修编》（2016—2030 年）中用地性质为公园绿地，地块二在《赤壁市中伙铺镇总体规划修编》（2016—2030 年）中用地性质为工业用地。

图 2：地块在《赤壁市中伙铺镇总体规划修编》的位置图



（2）城市绿线

绿线是指镇区规划区内的公园绿地、防护绿地、生产绿地、附属绿地、其他绿地等绿地范围的控制线。绿线内所有绿地、植被、绿化设施等，任何单位和个人不得擅自移植、砍伐、侵占和破坏，不得改变其绿化用地性质，禁止一切消除、减小绿地面积的行为，不得进行经营性开发，且绿地内的建筑密度不得大于 5%。

根据《城乡规划法》第十七条，规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和**绿化用地**、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等内容，应当作为城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。本次规划调整赤壁大道与三眼桥道路交叉口规划公园绿地划定为城市绿线，调整城市

绿线用地面积为 18531 平方米。

图 3：地块在《赤壁市中伙铺镇总体规划修编》四线控制图的位置图

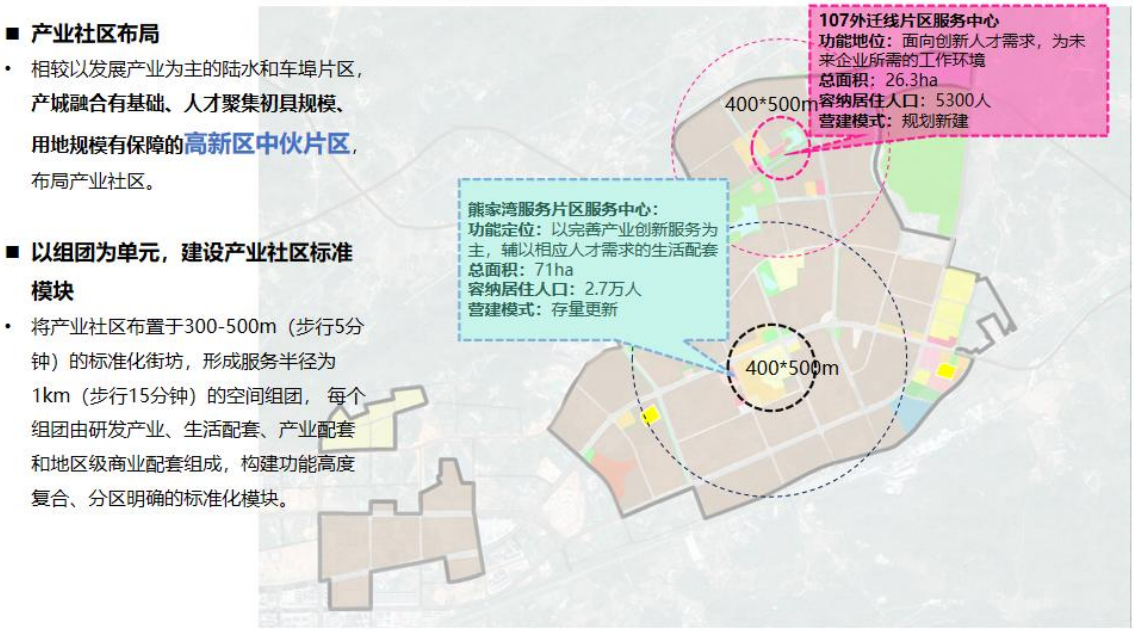


（二）《湖北赤壁经济开发区总体规划》（2022-2035）

1、片区功能定位

熊家湾片区规划打造片区级综合服务中心，统筹布局多功能运动场地、社区综合服务站、便民农贸市场等全类型生活配套设施。片区功能定位以产业创新服务为核心主导，同步配套适配产业人才安居需求的生活服务体系；片区规划总用地规模 71 公顷，可承载居住人口 2.7 万人，整体采用存量更新的开发营建模式。

图 4：地块在《湖北赤壁经济开发区总体规划》的功能定位图



（三）光谷赤壁产业园区及中伙镇区控制性详细规划

《光谷赤壁产业园区及中伙镇区控制性详细规划》于 2012 年 11 月编制并审批，距离现在已有 14 年，与中伙园区现状发展情况已不相符。

三、调整区域概况

（一）现状用地情况

地块一用地南邻城市主干道赤壁大道，东邻城市次干道三眼桥，西北侧为泰旭置业小区，东侧为贵名中申公司，总用地面积 18531 平方米，南北长约 120 米，东西宽约 156 米，邻三眼桥与赤壁大道交叉口位置现状为街头游园。地块其他区域现状为空地，内有临时板房一栋，用地处于闲置状态。

图 5：地块一正射影像图



图 6：地块一现状照片



2.地块二现状情况

地块二为拟补划规划公园绿地，用地南侧紧邻城市支路高新一路，东北侧为熊家大湾，西侧为中伙晨熙幼儿园，用地面积 18730 平方米。

地块二南北长约 167 米，东西宽约 196 米，地块内现状有三眼桥省级文保单位。三眼桥位于赤壁市中伙铺镇中伙社区六组熊家湾，又名普惠桥。建于清朝康熙乙丑年（1685）。传说修桥人当时卖光了田产，通过化缘才建起该桥。桥体为三孔券拱结构，南北向横跨小溪，中间设有两个桥墩，三孔等距，券拱采用青石纵联砌置。桥长 27 米、宽 4.2 米，孔跨 5 米。桥墩两侧有分水岭，呈锥形。桥北端立有两块石碑，一块石碑因长年风吹雨淋字体已模糊，但可辨“康熙乙丑年原修，道士熊文极造。”另一块石碑为现代维修的功德碑。该桥形制较特别，对于研究清代石拱桥建筑有一定价值。此桥于 2008 年 3 月 27 日被湖北省政府公布为第五批重点文物保护的古桥。保护范围：以桥面为中心，四周各向外延伸 10 米。

图 7：地块二正射影像图



图 8：地块二现状照片



图 9：地块二现状人视照片



图 10：三眼桥现状人视照片



（二）道路交通现状分析

地块一紧邻城市主干道赤壁大道，紧邻城市次干道三眼桥路；地块二南邻城市支路高新一路。两个地块区位交通条件优越，交通便利。

（三）现状配套设施情况

目前，高新区中伙片区主要常住人口及就业住宿人口聚集区在三眼桥路与中伙大道交叉口半径 500 米范围内（含维达力宿舍 1000 人，泰旭置业小区 690 人，中伙社区 5 组、6 组 620 人，安置小区 270 人），人口总数约 2580 人。片区现有配套供给单一，仅在地块东南侧布局一处以餐饮业态为主的中伙夜市，商业综合体、酒店住宿、户外休闲活动场地及银行、通信、邮政等基础生活服务设施均存在明显缺口，难以满足周边居民、企业职工日常消费与生活服务需求，片区便民配套短板突出，亟需新增集中配套商业补齐服务功能。

四、调整方案

（一）地块拟调整情况

本次规划将赤壁大道与三眼桥路交叉口西北侧规划公园绿地调整为商业用地（0901）。将高新一路北侧规划工业用地调整为公园绿地（1401）。本次仅局部优化用地布局，将赤壁大道与三眼桥路交叉口规划公园绿地进行置换，变更相关地块用地性质、区位与面积，片区整体规划配套服务设施体系保持不变。

图 11：原赤壁市中伙铺镇总体规划土地使用规划图

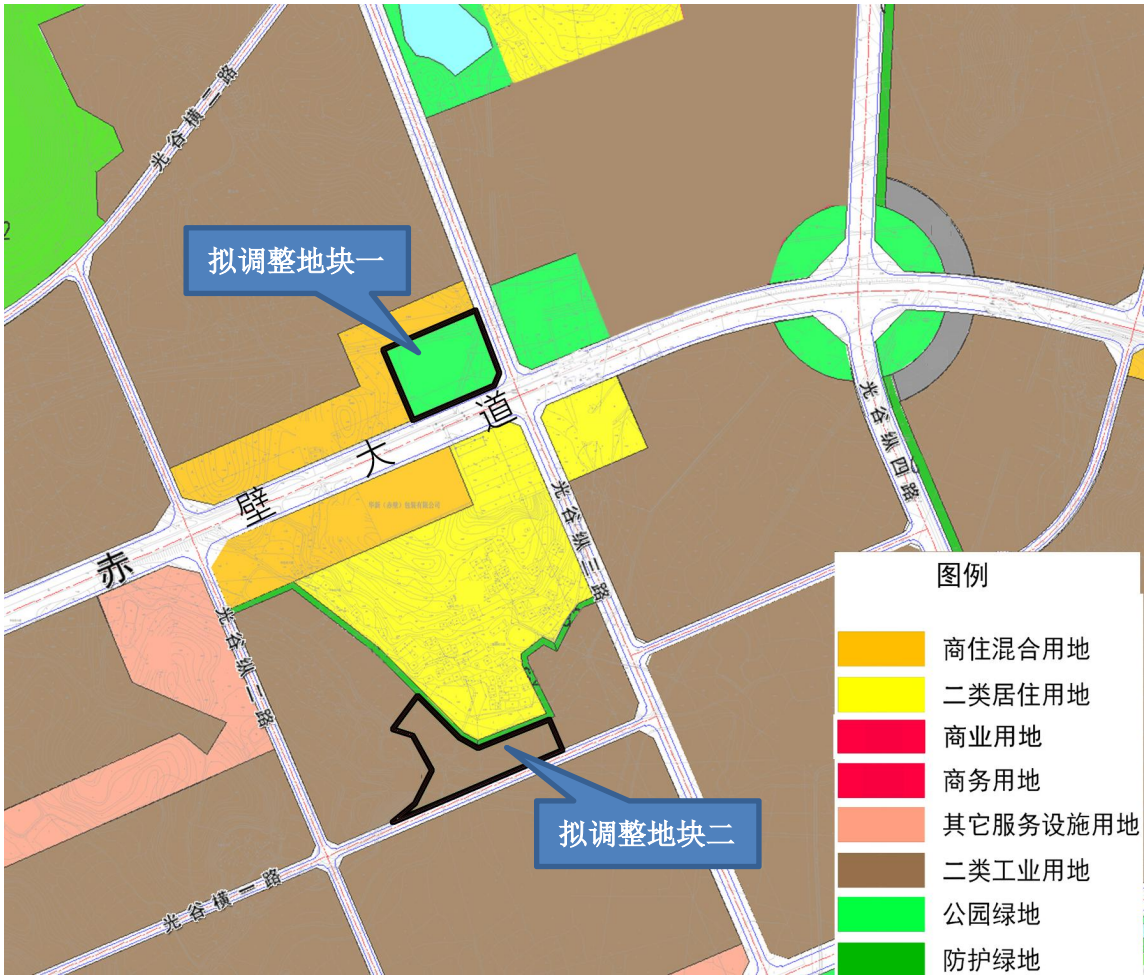
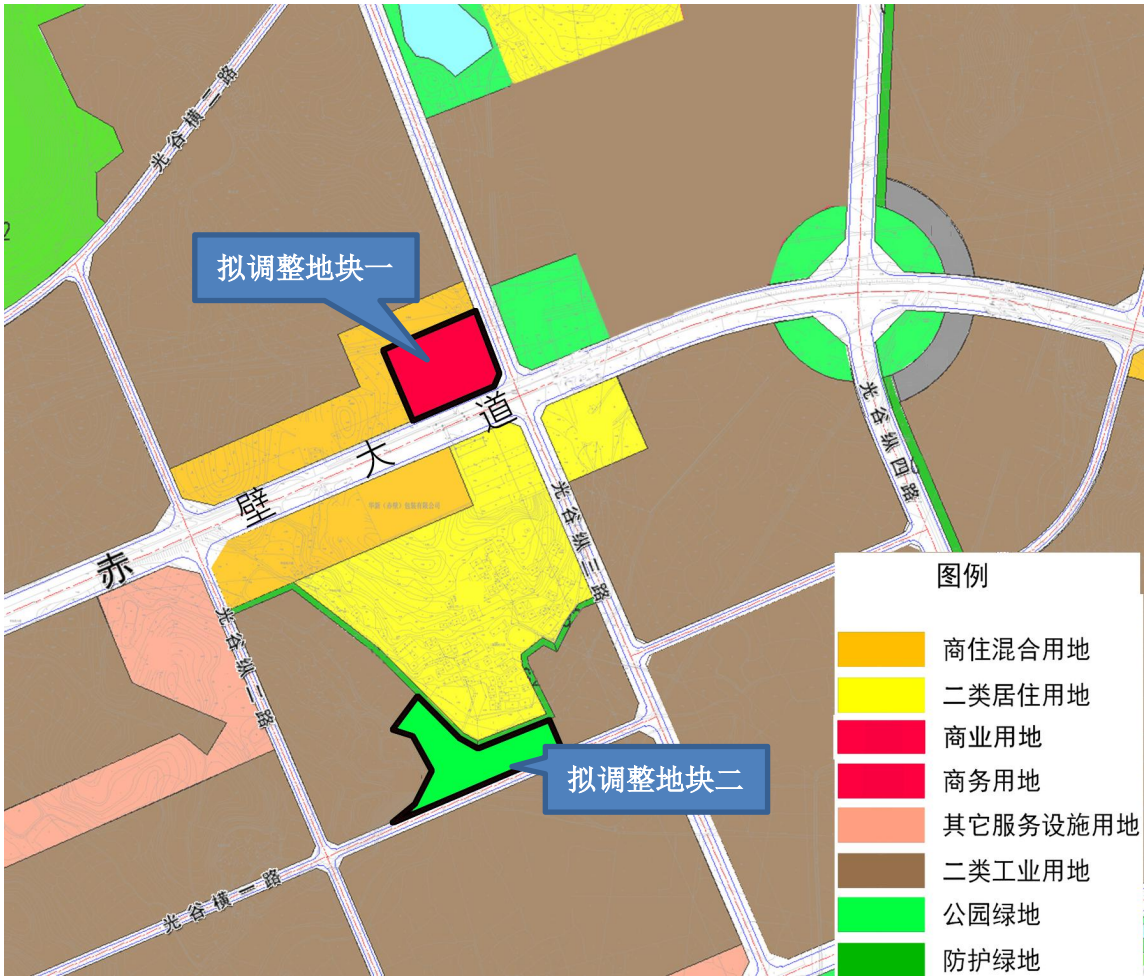


图 12：调整后赤壁市中伙铺镇土地使用规划图



（二）用地调整前后变化

公园绿地增加 199 平方米，商业用地新增 18531 平方米，工业用地减少 18730 平方米。

地块一调整前后用地变化情况对比表

用地代码	用地名称	调整前用地面积（㎡）	调整后用地面积（㎡）	调整前后对比（㎡）
0901	商业用地	0	18531	18531
1401	公园绿地	18531	0	-18531
	总用地	18531	18531	-

地块二调整前后用地变化情况对比表

用地代码	用地名称	调整前用地面积（㎡）	调整后用地面积（㎡）	调整前后对比（㎡）
100102	二类工业用地	18730	0	-18730
1401	公园绿地	0	18730	18730
	总用地	18730	18730	0

调整前后用地变化情况对比表

用地代码	用地名称	调整前用地面积（㎡）	调整后用地面积（㎡）	调整前后对比（㎡）
100102	二类工业用地	18730	0	-18730
1401	公园绿地	18531	18730	199
0901	商业用地	0	18531	18531
	总用地	37261	37261	0

五、调整必要性分析

（一）补齐产城融合配套短板，保障民生需求

熊家湾片区在经开区总体规划中明确为片区级服务中心，规划功能以产业创新服务为主体，配套适配产业人才的生活服务体系，片区规划居住容量 2.7 万人。现阶段龙泽苑小区、维达力职工宿舍、熊家大湾等居住区域已形成稳定居住人群，但片区尚未布局规模化综合便民商业，居民、企业职工日常消费、生活服务需求无法就近解决，配套供给存在结构性不足。赤壁大道与三眼桥路交叉口作为片区人流汇集关键节点，规划建设集中商业配套，能够系统性补齐片区生活服务短板，改善园区居住环境。配套设施完善后，可进一步优化中伙片区

营商条件，提升园区招商引资竞争力，稳定企业职工生活保障，推动园区产业与居住功能融合发展。

通过植入商业业态等城市功能，回应核心区域功能滞后，解决片区存在的现状生活配套不完善、公共空间与服务配套不足等问题，从而优化高新区营商环境，提升人才竞争力，推动高新区从“单一生产型园区”向“产城融合型产业社区”转型。响应高新区中伙园区产业发展和人口的快速增长，以“人居+更新”夯实居住配套基础，以“配套+更新”完善综合服务体系，为高新区后续存量用地盘活和功能混合开发提供可复制经验，实现“以产促城、以城兴产”。

（二）绿地生态功能不削弱

本次将赤壁大道与三眼桥路交叉口北侧原规划两处公园绿地等量置换至高新一路三眼桥省级文物保护单位地块。本次实行绿地面积对等置换，区域公园绿地总规模不减少，仅对绿地区位进行局部优化调整，片区整体生态绿化服务水平、综合生态功能均不受削弱。

（三）有助于历史文化资源再利用

高新一路三眼桥省级文物保护单位现状周边开发建设混杂，缺乏缓冲隔离空间，不利于文保单位本体与历史风貌完整保护。本次规划将该片区调整为公园绿地，以生态绿地作为文物保护缓冲空间，严格管控场地建设强度、建筑风貌，完整留存文物历史环境格局；同时将地块打造为文化型城市休闲游园，植入历史文化展示、户外休闲等公共功能，打通文物资源与群众日常生活的联系渠道，破解历史遗存“重保护、轻利用”的痛点，兼顾文物永续传承、片区生态均衡与居

民日常休闲需求。

六、调整可行性分析

（一）片区优化调整可行性分析

目前三眼桥路沿线已集中建成泰旭置业小区、维达力职工廉租房、中伙产业园安置小区、熊家大湾村湾等多处居住组团，现状居住人口合计 2580 人，其中泰旭置业小区 690 人、维达力廉租房 1000 人、产业园安置小区 270 人、熊家大湾村民 620 人，片区已形成稳定的产业人口聚居格局。中伙片区以工业产业为核心载体，现有生活配套供给严重不足，仅在三眼桥路交叉口零散分布简易工棚式餐饮摊点，业态单一、环境简陋，无法满足居民、企业职工多元化日常消费需求。

依据《湖北赤壁经济开发区总体规划》，熊家湾片区定位为片区级综合服务中心，以产业创新配套为核心功能，同步配置适配产业人才的全链条生活服务设施，片区规划承载居住人口规模 2.7 万人，采用存量更新的开发建设模式。本次用地调整新增集中式片区商业，精准补齐片区生活配套短板，完全契合总规赋予熊家湾片区的服务中心职能定位。综合片区人口现状、远期发展规模及规划功能导向综合研判，对原有规划用地布局进行优化调整具备充分可行性。

（二）用地性质调整可行性分析

片区原有规划用地布局以居住用地、工业用地为主体。本次采用公园绿地异地等量置换的方式优化用地布局，同步增设配套商业用地（0901）；调整前后区域公园绿地总规模保持恒定，绿地总量未发生缩减。置换后的公园绿地落地于三眼桥省级文物保护单位地块，以生

态绿地构建文物保护缓冲空间，完善历史遗存周边风貌管控，实现文物本体与历史环境长效保护。本次仅对局部地块用地性质、空间位置进行优化，未改变片区整体用地结构与规划布局，用地性质调整方案具备可行性。

（三）经济运营可行性分析

本次调整地块地处片区居住人口集聚核心节点，契合商业服务业用地选址逻辑，周边现状 2580 名常住居民及远期 2.7 万规划居住人口可形成稳定消费客流，能够为配套商业长效运营提供充足人流支撑。原地块规划为公园绿地仅具备生态景观价值，土地经济产出较低；调整为商业用地后，可充分挖掘地块区位交通优势，显著提升土地综合利用效率与资产经济价值。一方面通过布局便民商业、生活服务业态，完善园区生活配套，集聚人气、优化营商环境，增强园区产业承载吸引力；另一方面可通过土地出让、经营性物业运营拓宽高新区财政收益渠道，所得收益可反向投入园区道路、绿化、市政管网等公共基础设施建设，形成“土地增值—配套完善—产业集聚”的良性循环，实现土地集约高效利用、民生服务提升与区域经济增收多重效益统一。

（四）调整程序可行性分析

根据《城乡规划法》第四十七条，有下列情形之一的，组织编制机关方可按照规定的权限和程序修改省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划:(一)上级人民政府制定的城乡规划发生变更，提出修改规划要求的;(二)行政区划调整确需修改规划的;(三)因国务院批准重大建设工程确需修改规划的;(四)经评估确需修改规划的;(五)城乡

规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。

修改镇总体规划前，组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结，并向原审批机关报告;修改涉及镇总体规划强制性内容的，应当先向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案，修改后的镇总体规划，应当依照本法第十三条、第十四条、第十五条和第十六条规定的审批程序报批。本次调整涉及镇总体规划强制性内容，按照程序应向原审批机关提出专题报告，本次调整按照法律规定调整流程进行调整，调整程序可行。

七、调整影响分析

（一）绿地系统影响

本次实施公园绿地异地等量置换，将原赤壁大道与三眼桥路交叉口门楼片区公园绿地调整置换至高新一路三眼桥省级文物保护单位地块，同时完整保留门楼周边现状绿化游园。调整后片区公园绿地总用地规模较原规划增加 199 ㎡，规划绿地总量略有增加；片区整体生态缓冲、休闲游憩等核心生态功能未受任何减损。同时，将三眼桥省级文保单位区域划定为公园绿地，以成片绿色空间构建文物保护缓冲隔离带，能够有效管控遗存周边建设风貌，减少开发活动对文物本体及历史环境的干扰，实现文物本体长效保护；依托绿地打造文化休闲游园，推动历史遗存开放活化利用，兼顾生态绿化建设与历史文脉传承，绿地系统整体布局更科学、综合效益更突出。

（二）交通影响

本地块客流来源为周边居民、企业职工，以慢行、电动车、小型私家车为主；地块临主次干道设置单侧出入口，配套地面/地下停车位，增设非机动车停放区；通过交通组织优化，不会对赤壁大道园区干道通行造成明显干扰。

（三）景观风貌影响

原规划赤壁大道与三眼桥路交叉口两侧规划布局公园绿地，依托开敞绿化空间烘托门楼主体形象，塑造片区门户景观节点。随着中伙园区发展，园区中心已逐渐东移，周边以被工业用地包围，门户节点功能已弱化。后期建设严格管控新建商业建筑开发强度，限定建筑高度不得高于现状门楼，统筹把控建筑外立面色调、整体造型风格，与门楼历史风貌、周边建成环境形成和谐统一的空间界面。综合来看，本次用地调整对片区门户景观风貌负面影响轻微，整体景观格局保持稳定。

（四）公共服务配套设施影响分析

本次规划调整新增商业服务功能，完善片区公共服务体系，不涉及其他公共服务配套设施调整，因此对整体公共服务设施无影响。

（五）市政设施影响分析

地块现状场地已平整，毗邻赤壁大道、三眼桥路主次干道，区域道路交通通达性良好，给水、电力、雨污排水、燃气等市政配套管网均已敷设到位，市政基础条件成熟。本次将地块调整为商业用地后，经专项

负荷测算，项目新增用水、用电、污水排放及燃气使用需求均可由现状市政管网承载，无需新增、扩建市政主干管线，不会对片区现有市政设施运行造成压力，本次用地调整对区域市政系统基本无不利影响。

八、规划调整结论与建议

（一）调整结论

本次将赤壁大道与三眼桥路交叉口北侧规划公园绿地置换为商业服务业用地，是补齐中伙片区便民生活配套短板、完善熊家湾片区级综合服务中心职能、推进高新区产城融合高质量发展的现实需求，规划调整具备充分必要性。

本次采用公园绿地异地等量置换方式，在高新一路三眼桥省级文物保护单位地块补足公园绿地，片区公园绿地总规模不减少，整体生态服务功能、绿化覆盖水平不受削弱，有效平衡局部绿地点位调整带来的布局变化；同时依托绿地空间为三眼桥省级文保单位构建生态缓冲圈层，实现历史遗存长效保护与活化利用，统筹生态建设与文脉传承。

经交通组织、市政管网、门户景观风貌、公共服务配套等多维度专项评估，本次用地调整产生的各类负面影响均处于可控范围；从规划程序、用地布局、经济运营层面综合研判，方案实施条件成熟。调整后可大幅提升地块土地集约利用水平，完善园区生活服务体系，优化片区营商环境，增强产业招商吸引力，同步拓宽园区基础设施建设资金来源，带动区域经济稳步发展，完全契合《湖北赤壁经济开发区总体规划》定位与片区存量更新发展模式。

综上，本次公园绿地异地置换、新增配套商业用地的规划调整方案科学合理，具备实施可行性。

（二）建议

1、完善地块规划设计条件审批流程

本论证报告调整符合上位规划相关要求，依据《中华人民共和国城乡规划法》，地块出让应编制地块规划设计条件，完善相关审批程序。

2、合理布局用地空间，丰富园区城市界面

商业功能靠近居住小区增强了便捷性，但同时有一定噪音影响。建议高标准、高要求地进行修建性详细规划的设计，将商业、居住功能进行合理的协调规划，考虑不同人群的车行、人行流线，避免过多交叉干扰；合理布置公共空间，以保证不同使用人群的舒适性、便捷性。

调整区域位于赤壁大道沿线，高新区中伙园区中心位置，可局部可有效提升建筑高度，强化竖向挺拔感，使立面形态更具昭示性与城市展示效果。

九、附件

1、高新区关于调整赤壁大道与纵三路交叉口地块用地性质的函



湖北赤壁高新技术产业园区管理委员会

签批：但爱华　　赤高函字〔2026〕277号

关于调整赤壁大道与纵三路交叉口地块用地性质的函

市自规局：

赤壁大道与纵三路交叉口18.71亩地块原规划为公园绿地，为进一步拓展园区发展空间，优化片区功能布局，现申请将该地块调整为商服用地。请贵局支持启动控规调整。

特此致函，请予以支持。

附件：地块图

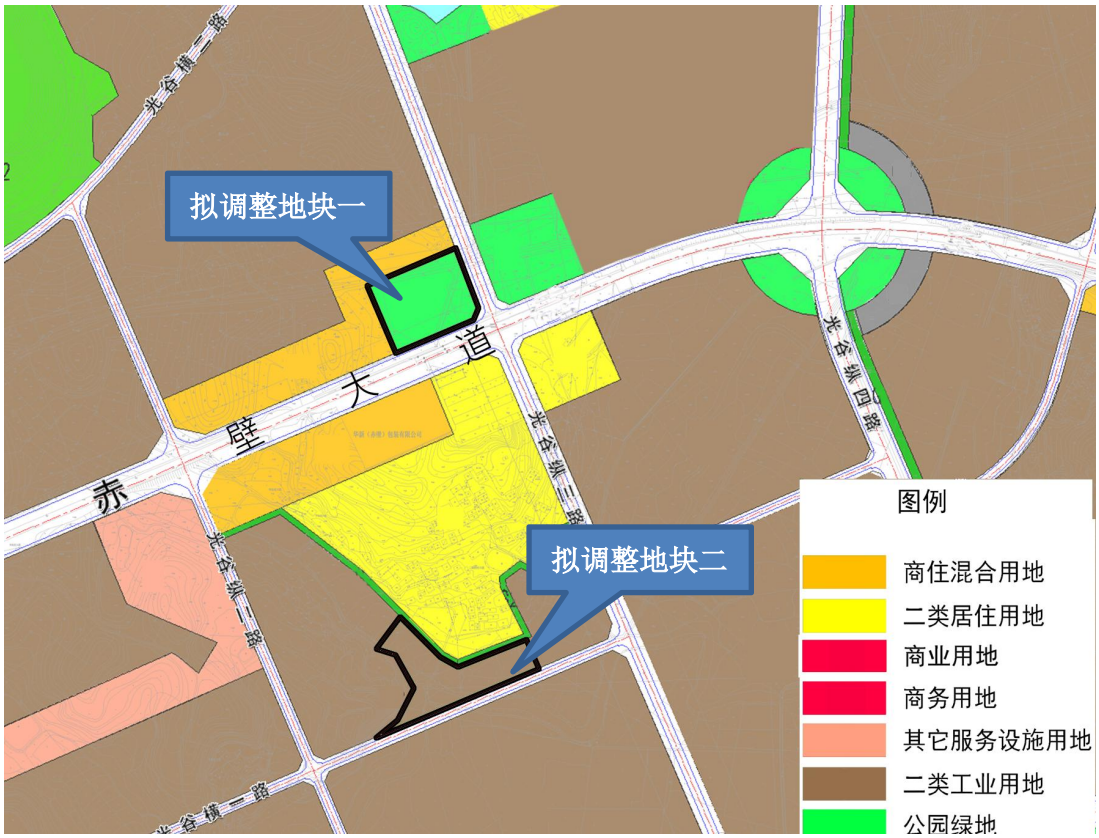
湖北赤壁高新技术产业园区管理委员会

2026年7月7日

张志远

15971566480

2、镇总体规划调整前土地利用规划图



3、镇总体规划调整后土地利用规划图

