

# 宜昌市 B-WJ0609、B-WJ0610 管理单元局部用地(夷陵 中学东侧地块)控制性详细规划调整论证报告

## 第一章 项目概况

### 一、区位与范围

#### (一) 区域位置

调整范围位于高新区生物产业园西部，夷陵中学东侧，峡州大道北侧。

#### (二) 调整范围

调整范围涉及 B-WJ0609、B-WJ0610 管理单元，为梅花村路、梅花路、毓秀路、梅花二路、双河路、梅花一路、毓秀路围合区域，总用地面积 34.36 公顷（515.4 亩）。

## 第二章 调整主要内容

### (一) 用地布局调整

根据土门河现状和河道整治方案调整河流水系沿线涉及地块的用地布局。将原控规规划的文化用地、体育用地、医疗卫生用地调整至毓秀路一侧，居住用地调整至南侧。为保证河道行洪安全和沿线建设地块防洪安全，局部适当加宽河道沿线绿地宽度。

相比原控规，调整后建设用地减少 0.20 公顷，其中二类城镇住宅用地增加 0.82 公顷，公园绿地增加 0.49 公顷，中小学用地减少 1.05 公顷，体育用地减少 0.06 公顷，其他建设用地规模基本不变。

表 1 调整范围内调整前后用地统计表

类别代码		类别名称	调整前	调整后	差值
			用地面积 (公顷)	用地面积 (公顷)	用地面积 (公顷)
07		居住用地	8.31	9.13	0.82
其中	070102	二类城镇住宅用地	8.31	9.13	0.82
08		公共管理与公共服务用地	5.66	4.55	-1.11
其中	080302	文化活动用地	1.06	1.06	0
	080403	中小学用地	2.93	1.88	-1.05
	0805	体育用地	1.19	1.13	-0.06
	080602	基层医疗卫生设施用地	0.48	0.48	0
12		交通运输用地	5.43	5.43	0
其中	1207	城镇道路用地	5.43	5.43	0
14		绿地与开敞空间用地	13.11	13.60	0.49
其中	1401	公园绿地	13.11	13.60	0.49
城市建设用地			32.51	32.71	-0.20
17		陆地水域	1.85	1.65	-0.20
其中	1701	河流水面	1.85	1.65	-0.20
合计			34.36	34.36	0

## (二) 主要控制指标调整

本次调整主要对二类城镇住宅用地（070102）容积率、建筑密度进行调整，对基层医疗卫生设施用地（080602）绿地率进行调整。调整后，B-WJ061007 地块容积率由 1.8 调整至 1.6，建筑密度由 25%调整至 30%，其他控制指标保持不变；B-WJ060904 地块建筑密度由 25%调整至 30%，其他控制指标保持不变；B-WJ060903 地块绿地率由 25%调整至 30%，其他控制指标保持不变；其他地块仅对面积略微调整，地块容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高维持原控规不变。

表 2 调整地块控制指标调整前后对比表

序号	用地编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
----	------	------	--------------	-----	-------------	------------	-------------

1	调整前	B-WJ060903	080601	0.48	1.5	40	25	24
		B-WJ060904	070102	2.4	1.8	25	30	60
		B-WJ060905	1401	0.58	--	--	--	--
		B-WJ060906	1701	0.47	--	--	--	--
		B-WJ060907	1401	0.42	--	--	--	--
		B-WJ060908	0805	1.19	0.8	40	30	24
		B-WJ060909	080302	1.06	1.5	40	30	20
		B-WJ060910	080403	2.93	1.0	30	30	24
		B-WJ060911	1401	1.96	--	--	--	--
		B-WJ060912	1701	0.34	--	--	--	--
		B-WJ060913	1401	0.46	--	--	--	--
		B-WJ061004	1401	8.68	--	--	--	--
		B-WJ061005	1701	1.04	--	--	--	--
		B-WJ061006	1401	1	--	--	--	--
		B-WJ061007	070102	5.91	1.8	25	30	60
2	调整后	B-WJ060903	080602	0.48	1.5	40	30	24
		B-WJ060904	070102	3.68	1.8	30	30	60
		B-WJ060905	1401	0.25	--	--	--	--
		B-WJ060906	080302	1.06	1.5	40	30	20
		B-WJ060907	0805	1.13	0.8	40	30	24
		B-WJ060908	1401	0.98	--	--	--	--
		B-WJ060909	080403	1.88	1.0	30	30	24
		B-WJ060910	1701	0.49	--	--	--	--
		B-WJ060911	1401	2.36	--	--	--	--
		B-WJ061004	1401	8.10	--	--	--	--
		B-WJ061005	1701	1.16	--	--	--	--
		B-WJ061006	1401	1.91	--	--	--	--
		B-WJ061007	070102	5.45	1.6	30	30	60