

# 宜昌市 B-WJ1302 管理单元局部用地（峡州大道合益路交汇处地块）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

调整范围位于宜昌高新区生物产业园，峡州大道与合益路交会处南侧。

#### （二）调整范围

调整范围为合益路、峡州大道、同强二路、梅花路、同福路、伍夷路围合区域，总用地面积约 46.46 公顷（697 亩）。

## 第二章 调整方案

### （一）道路系统调整

根据现状河道整治建设情况增加一条连接合益路与同强二路的 15 米宽的城市支路（汪家湾支路），取消同福路局部路段，调整后，道路整体结构不变，道路网密度有一定提高。

### （二）用地布局调整

一是根据高铁建设方案及防护要求，调整铁路用地及两侧防护绿地，二是根据土门河河道整治方案和规划支路调整情况调整和更新沿线用地，三是结合研究范围内用地策划方案和公共服务设施配置要求，

适当调整原控规教育设施、医疗卫生设施、社区服务设施、市政公用设施的用地布局。

调整后，城市建设用地增加 0.15 公顷，其中居住用地减少 5.88 公顷，公共管理与公共服务用地减少 1.51 公顷，商业服务业用地增加 1.60 公顷，交通运输用地增加 0.97 公顷，公用设施用地增加 0.07 公顷，绿地与开敞空间用地增加 4.90 公顷。

表 4 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	25.70	19.82	-5.88
其中	070102	二类城镇住宅用地	25.51	19.40	-6.11
	0702	城镇服务设施用地	0.39	0.42	0.03
08		公共管理与公共服务用地	2.43	0.92	-1.51
其中	0801	机关团体用地	0.22	0.54	0.32
	080403	中小学用地	1.48	0.00	-1.48
	080404	幼儿园用地	0.31	0.00	-0.31
	080602	基层卫生服务设施用地	0.41	0.38	-0.03
09		商业服务业用地	0.32	1.92	1.60
其中	0901	商业用地	0.32	1.92	1.60
12		交通运输用地	9.39	10.36	0.97
其中	1201	铁路用地	0.00	0.71	0.71
	1207	城镇道路用地	9.10	9.40	0.30
	120803	社会停车场用地	0.29	0.25	-0.04
13		公用设施用地	0.27	0.34	0.07
其中	1309	环卫用地	0.27	0.34	0.07
14		绿地与开敞空间用地	7.01	11.91	4.90
其中	1401	公园绿地	4.28	5.58	1.30
	1402	防护绿地	2.73	6.09	3.36
	1403	广场用地	0.00	0.24	0.24
城市建设用地			45.12	45.27	0.15
1701		河流水域	1.34	1.19	-0.15
合计			46.46	46.46	0.00

### (三) 主要控制指标调整

本次调整根据长江大保护典范城市建设要求和城乡规划技术规

范要求，调整部分二类城镇住宅用地的容积率、建筑密度，确定部分新增商业用地的控制指标。

#### （四）公共服务设施及配套调整

由于调整范围较大，居住用地布局及用地规模较原控规有较大调整，本次从区域衔接的角度统筹分析公共服务设施规划情况。本次将控规中居住区部分作为整体研究范围，确定以车站路-合益路片区控规规划的居住片作为研究范围，即峡州大道、合益路、现状电力线路、金保路、伍夷路、同强二路、梅花路和车站路围合区域，研究范围总用地面积约 111.43 公顷。

##### 1. 教育设施

根据调整后用地布局，研究范围内的规划城镇住宅用地约 43.84 公顷，按照人均居住用地 25 m<sup>2</sup>标准，测算出研究范围内规划人口约 1.75 万人。按照初中 4.0%学龄人口比例，班均 50 人；小学 6.2%学龄人口比例，班均 45 人；幼儿园 3.0%学龄人口比例，班均 30 人测算，初中需 14 班，小学需 24 班，幼儿园需 18 班。

调整后，根据需求预测，保留规划的 1 所初中，班级规模为 18 班；取消原控规规划的 2 所小学中的 1 所，并将小学位置调整至初中东侧，班级规模为 30 班；更新研究范围东侧的 1 所现状幼儿园位置，并根据城镇住宅用地分布适当调整原控规规划的另外 2 所幼儿园，规划幼儿园班级规模为 21 班。调整后教育设施能够满足片区服务需求。

##### 2、居住区其他配套服务设施

结合研究范围内测算人口 1.75 万人，居住区其他配套服务设施

结合周边统筹考虑，按服务半径可分为 2 个 10 分钟生活圈。调整范围内规划新增一处街道办事处，原控规规划的其他各项配套设施予以保留，用地规模基本维持不变，按相应设施服务半径及规模分析，均能满足服务需求。

### 3、环卫设施

调整垃圾转站位置，用地规模由原控规的 0.27 公顷调整至 0.34 公顷，较原控规规划用地规模增加 0.07 公顷。

### 4、电力设施

保持原控规规划高压廊道不变。

### 4、居住区其他配套服务设施

结合研究范围内测算人口 1.75 万人，居住区其他配套服务设施结合周边统筹考虑，调整范围内规划新增一处街道办事处，原控规规划的其他各项配套设施予以保留，用地规模基本维持不变，按相应设施服务半径及规模分析，均能满足服务需求。