

宜昌市 C-XT0410 管理单元局部地块控制性 详细规划调整方案

一、区域位置

调整范围位于宜昌市猇亭区古老背片区，正大路、商业一街、新正路、桐岭路围合区域，属 C-XT0410 管理单元，调整用地面积 3.77 公顷（约 56.55 亩）。

二、总体概述

本次调整一是根据现状实际及部门意见，落实已建及保留项目用地，并相应优化整体用地布局；二是依据社区生活圈规划技术指南，完善相关公共服务设施；三是结合风貌管控要求，优化各地块控制指标。

三、调整主要内容

用地布局：一是依据现状落实行政办公及宗教用地；二是将原规划二类城镇住宅用地局部调整为商业商务用地；三是将原控规停车场地块与商业地块互换位置，利于周边商业商务及办公用地的高效使用。

调整后，城市建设用地面积保持 3.77 公顷（56.55 亩）不变，其中居住用地面积减少 1.39 公顷，公共管理与公共服务用地面积增加 0.31 公顷，商业服务业用地面积增加 0.69 公顷，宗教用地面积增加 0.31 公顷，交通运输用地面积减少 0.01 公顷，绿地与开敞空间用地面积增加 0.09 公顷。（详见表 1）。

控制指标调整：居住用地容积率由 2.5 调整为 1.8，建筑密度、绿地率保持不变，建设限高由 60 米调整为 45 米；行政办公用地指标根

据规划条件确定，容积率 1.0、建筑密度 35%、绿地率 30%、建筑限高 24 米；宗教用地容积率 1.0、建筑密度 35%、绿地率 30%、建筑限高 24 米；商业商务用地容积率 2.5、建筑密度 40%、绿地率 20%、建筑限高 45 米。（详见表 2）。

表 1 规划用地面积调整前后对比表（单位：公顷）

序号	用地分类	调整前用地面积 (公顷)	调整后用地面积 (公顷)	差值 (公顷)
1	二类城镇住宅用地	2.45	1.06	-1.39
2	公共管理与公共服务用地	0.68	0.99	+0.31
3	商业服务业用地	0.30	0.99	+0.69
4	宗教用地	0	0.31	+0.31
5	交通运输用地	0.34	0.33	-0.01
6	绿地与开敞空间用地	0	0.09	0.09
	小计	3.77	3.77	0.00

表 2 调整前后指标对比表

	序号	用地编号	用地面积 (公顷)	规定性指标					
				用地代码	用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高(m)
调整前	1	C-XT041010	0.68	A1	行政办公用地	1.2	35	30	36
	2	C-XT041011	2.45	R2	居住用地	2.5	25	30	60
	3	C-XT041012	0.34	S42	社会停车场用地	-	-	-	-
	4	C-XT041013	0.30	B11	商业用地	1.2	40	20	24
调整后	1	C-XT041010	0.68	0801	机关团体用地	1.2	35	30	36
	2	C-XT041011	1.37	070102	二类城镇住宅用地	1.8	25	30	45
	3	C-XT041012	0.34	120803	商业用地	1.2	40	20	24
	4	C-XT041013	0.33	0901	社会停车场用地	-	-	-	-
	5	C-XT041022	0.65	0901	商业商务用地	2.5	40	20	45
	6	C-XT041023	0.09	1402	公园绿地	-	-	-	-
	7	C-XT041024	0.31	0801	机关团体用地	1.0	35	30	24
	8	C-XT041025	0.31	1503	宗教用地	1.0	35	30	24