

宜昌市 B-XL03、B-XL07 编制单元（镇镜山与樵湖岭片区） 控制性详细规划修编（公示稿）

一、规划目的

为保障国家重大工程落地实施，落实宜昌市国土空间总体规划、滨江风貌管控规划等上位规划相关要求，衔接相关专项规划对设施的空间落位需求，确保葛洲坝片区城市设计通过法定程序实现有效落地。特编制《宜昌市 B-XL03、B-XL07 编制单元（镇镜山与樵湖岭片区）控制性详细规划修编》（下称“本规划”）。

二、规划范围

本规划范围为长江、西陵二路、东山大道、夜明珠路、鸦宜铁路、沙河、黄柏河围合区域，总用地面积约 4.49 平方公里。

三、目标定位

本规划以“湖光山色城、繁华新都芯。宜昌门户新封面、老城更新新样板、品质宜居新标杆”为目标愿景，规划定位为“建设以文旅休闲深度融合为主导，以总部经济集聚和城市消费焕新为特色驱动，以高品质宜居为根本支撑的现代化城市功能片区”。

四、规模总量

（一）人口规模

本规划片区总人口约 10.4 万人，其中居住人口约 7.2 万人，产业服务人口约 3.2 万人。

（二）用地规模

规划建设用地 392.60 公顷，其中城镇建设用地 378.38 公顷，规划范围内位于城镇开发边界外的建设用地应依法依规纳入城镇开发边界后方可建设使用。

五、空间布局

（一）规划结构

落实城市设计“两岛一湾、两城一园、五廊三心”的总体空间格局，发挥区域条件优势和现状禀赋特征，构建“两廊两心四区、一核三楔一网”空间发展格局。

两廊两心四区

两廊：依托黄柏河、长江、沙河等重要水系，塑造两条水清岸绿、活力汇聚的滨水休闲廊道；两心：建设以三峡游轮中心为核心的综合旅游服务中心，围绕葛洲坝总部新址打造现代滨江商务服务中心；四区：统筹布局旅游休闲、综合服务、滨江商务、品质宜居四大功能片区，构建城景交融、组团明晰的区域发展格局。

一核三楔一网

一核：以镇镜山-绵羊山为主体，塑造区域生态绿核，成为城市中心的绿色地标；三楔：顺应自然地形，构建鸦宜高线、绵羊山-营盘山、镇镜山-黄河路三条生态绿楔，引绿入城；一网：贯通山水与城市空间，编织蓝绿交织、连续渗透的生态网络，实现山水资源与建成环境的有机衔接。

（二）用地布局

本规划总用地面积约 448.78 公顷，其中建设用地 392.60 公顷，非建设用地 56.18 公顷。

规划建设用地面积约 392.60 公顷，其中城镇建设用地 378.38 公顷，占规划总用地比例为 84.31%；区域基础设施用地 14.22 公顷，占规划总用地比例为 3.17%。

规划城镇建设用地面积约 378.38 公顷，其中居住用地 166.54 公顷，占规划总用地比例为 37.11%；公共管理与公共服务用地 27.75 公顷，占规划总用地比例为 6.18%；商业服务业用地 43.90 公顷，占规划总用地比例为 10.90%；交通运输用地 69.85 公顷，占规划总用地比例为 15.56%；公用设施用地 6.02 公顷，占规划总用地

比例为 1.34%；绿地与开敞空间用地 59.32 公顷，占规划总用地比例为 13.22%。

非建设用地为陆地水域，总用地面积约 56.18 公顷，占规划总用地比例为 12.52%。

（三）绿地与开敞空间

1. 绿地系统结构

规划充分利用长江、黄柏河等水系资源，依托镇镜山、绵羊山自然山体，结合铁路防护绿廊与垂江绿楔，串联公园、开敞空间及街头绿地，构建层次分明、蓝绿交织、内外联通的生态网络，形成“一带一心、两廊四楔多点”的绿地系统结构。

一带：依托长江干流岸线构建彰显滨江风貌特色的长江生态绿带；

一心：依托镇镜山和绵羊山自然山体风貌塑造镇镜山-绵羊山生态绿心；

两廊：以黄柏河、沙河水系为脉络形成黄柏河-沙河滨水生态绿廊，依托铁路沿线防护绿地构建生态隔离屏障的鸭宜铁路防护绿廊；

四楔：沿东湖一路、东湖二路、镇平路城市主干路和秦家湾向滨江渗透延伸的垂江绿楔；

多点：包括市区级公园、片区级公园、社区级公园、多处开敞空间及街头绿地，形成多层次、全覆盖的绿色节点网。

2. 绿地系统布局

规划绿地总面积为 57.03 公顷，包括公园绿地和防护绿地。

公园绿地：规划公园绿地总用地面积为 56.31 公顷，人均公园绿地指标为 5.41 平方米，主要包括城市公园、居住区公园、社区游园、街头绿地和带状绿地五类。

防护绿地：规划防护绿地总面积为 0.72 公顷，主要沿鸭宜铁路沿线设置，防护绿地控制宽度不小于 12 米。

3. 开敞空间布局

规划开敞空间包括独立占地的广场用地（2.29 公顷）和结合大型公共设施布置的复合利用的场地。

六、支撑系统

（一）规划公共服务设施

按照适宜步行距离内满足基本生活需求的原则，分级配置各类公共服务设施，分为市（区）级、居住区级两个层次。

1. 市（区）级公共服务设施

落实上位规划，结合片区定位，重点提升市（区）级公共服务设施能级。

行政办公设施：保留现状西陵区政府等 6 个设施，还建交警支队西陵大队等 3 个设施；

教育科研设施：还建西陵区老年大学、新建科研设施 1 处；

医疗卫生设施：保留现状国药葛洲坝中心医院、葛洲坝中心医院三峡院区 2 个医疗卫生设施；

文化体育设施：新增 2 个文化体育设施，改建葛洲坝青少年宫；

社会福利设施：保留现状葛洲坝颐福乐园养老公寓、医养疗综合示范基地、城发至喜园老年服务中心 3 个社会福利设施；

商服设施：还建葛洲坝企业总部基地，保留现状多处商服设施。

2. 居住区级公共服务设施

根据 1000 米、500 米服务半径与服务人口，划定 2 个十五分钟、10 个五至十分钟生活圈，按需配建公共服务设施，重点补充文化体育设施和养老设施。

十五分钟生活圈以镇平路为界，分别为镇镜山十五分钟生活圈和樵湖岭十五分钟生活圈，布局街道办事处 1 个、派出所 1 个、卫生服务中心 1 个、养老服务中心 1 个、文化活动中心 2 个、全民健身中心 1 个、大型多功能运动场地 1 个、初中 1

所。

五至十分钟生活圈设施布局小学 4 所、中型多功能运动场地 1 个、菜市场 4 个、社区党群服务中心（社区居委会）14 个、文化活动站 3 个、室外综合健身场地 4 个、小型多功能运动场地 5 个、老年人日间照料中心 7 个、社区卫生服务站 6 个、幼儿园 8 个。

（二）综合交通规划

1. 道路系统

规划构建“六横二纵”骨架路网体系，“六横”为渭河一路、黄河路、石子岭路、东湖二路、东湖一路、西陵二路；“二纵”为夜明珠路—东山大道、沿江大道。规划路网密度约 7.8 千米/平方千米（不含水域）。

2. 公共交通

（1）轨道交通

根据宜昌市轨道交通线网规划、宜昌中心城区 BRT 近期实施方案研究，规划市域铁路 R1 线、轨道交通 1 号线穿越片区。规划市域铁路 R1 线采用隧道方式穿越片区，片区内设站点 2 座；轨道交通 1 号线采用隧道方式穿越片区，片区内设站点 4 座。

（2）快速公交

规划沿夜明珠路—东山大道设置一条 BRT 线路，BRT 站点服务半径为 500 米，在片区内共设置 5 座快速公交站点。

（3）常规公交

沿主要道路设置常规公交站点，间距不大于 500 米，在片区内共设置 11 座普通公交站点。