

宜昌市 B-WJ1202 管理单元局部地块 控制性详细规划调整

一、区域位置

调整及更新范围位于伍家岗站物流园片区，东艳路、同强路及共同西路交会处西侧。

二、总体概述

1. 为盘活存量土地，推动片区高质量发展，结合现实需求将原控规二类物流仓储用地调整为商业用地+商务金融用地，并合理确定地块的容积率、建筑限高等主要控制指标。

2. 为进一步优化路网结构，将调整范围内东侧控制性道路调整为城市支路，并优化道路红线宽度。

3. 结合现状情况，对更新范围内地块的用地范围、用地性质、用地编号及用地代码进行更新。

4. 根据调整后用地对给水、污水、电力工程等基础设施供给进行测算。

三、主要调整内容

用地布局调整：一是将原控规中 B-WJ120218 地块西侧部分用地由二类物流仓储用地调整为商业用地+商务金融用地（0901+0902）；二是将调整范围东侧控制性道路调整为城市支路，道路红线宽度由 15 米调整为 18 米，并结合道路调

整对北侧 B-WJ120210 地块用地范围进行调整。(详见表 1)。

表 1 调整及更新范围内调整前后用地统计表 (公顷)

类别	序号	用地分类	调整前	调整后	差值
城市建设用地	1	商业用地+商务金融用地	2.72	4.77	+2.05
	2	中小学用地	6.30	6.32	+0.02
	3	其他商业服务业用地	0.00	12.32	+12.32
	4	消防用地	0.67	0.67	0.00
	5	一类物流仓储用地	4.55	0.00	-4.55
	6	二类物流仓储用地	17.51	7.90	-9.61
	7	行政办公用地	0.95	0.95	0.00
	8	防护绿地	4.87	3.75	-1.12
	9	农林用地	0.94	0.94	0.00
	10	公园绿地	1.99	1.93	-0.06
	11	交通运输用地	0.00	0.95	+0.95
合计			40.5	40.5	0.00

控制指标调整：本次调整结合现实需求及风貌管控要求，确定调整后 B-WJ120218 地块容积率不大于 1.7，建筑密度不大于 45%，绿地率不小于 20%，建筑限高 24 米，商业计入容积率建筑面积占比不大于 85%；B-WJ120210 地块容积率不大于 1.8，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 25%，建筑限高 40 米，商业计入容积率建筑面积占比不大于 85%。(详见表 2)。

表 2 调整地块控制指标调整前后对比表

类别	用地编号	用地面积 (公顷)	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
调整前	B-WJ120207	1.99	G1	--	--	--	--
	B-WJ120210	2.72	0901/0902	2.0	40	25	70
	B-WJ120211	0.67	U31	1.2	20	25	24
	B-WJ120212	4.55	W1	1.5	45	20	15

调整后	B-WJ120213	4.87	G2	--	--	--	--
	B-WJ120216	0.94	E2	--	--	--	--
	B-WJ120217	0.95	A1	2.0	35	30	60
	B-WJ120218	10.76	W2	1.2	35	20	24
	B-WJ120219	6.75	W2	1.5	45	20	24
	B-WJ120220	6.30	080403	0.8	30	30	24
	B-WJ120207	0.84	1401	--	--	--	--
	B-WJ120210	2.31	0901+0902	1.8	40	25	40
	B-WJ120211	0.67	1310	1.2	20	25	24
	B-WJ120212	12.32	0904	1.5	45	20	15
	B-WJ120213	2.35	1402	--	--	--	--
	B-WJ120216	0.94	01+02+03	--	--	--	--
	B-WJ120217	0.95	0801	2.0	35	30	24
	B-WJ120218	2.46	0901+0902	1.7	45	20	24
	B-WJ120219	6.32	080403	0.8	30	30	24
	B-WJ120220	1.40	1402	--	--	--	--
	B-WJ120221	7.90	110102	1.2	35	20	24
	B-WJ120222	1.09	1401	--	--	--	--