仙桃高新区启动区建设规划
调整论证报告

仙桃市勘测设计院

2023 年 5 月

城乡规划编制单位出图专用章

单位名称：仙桃市勘测设计院

资质等级：乙级 证书编号：[鄂]城规编第(192076)

有效期至2019年12月30日

目录

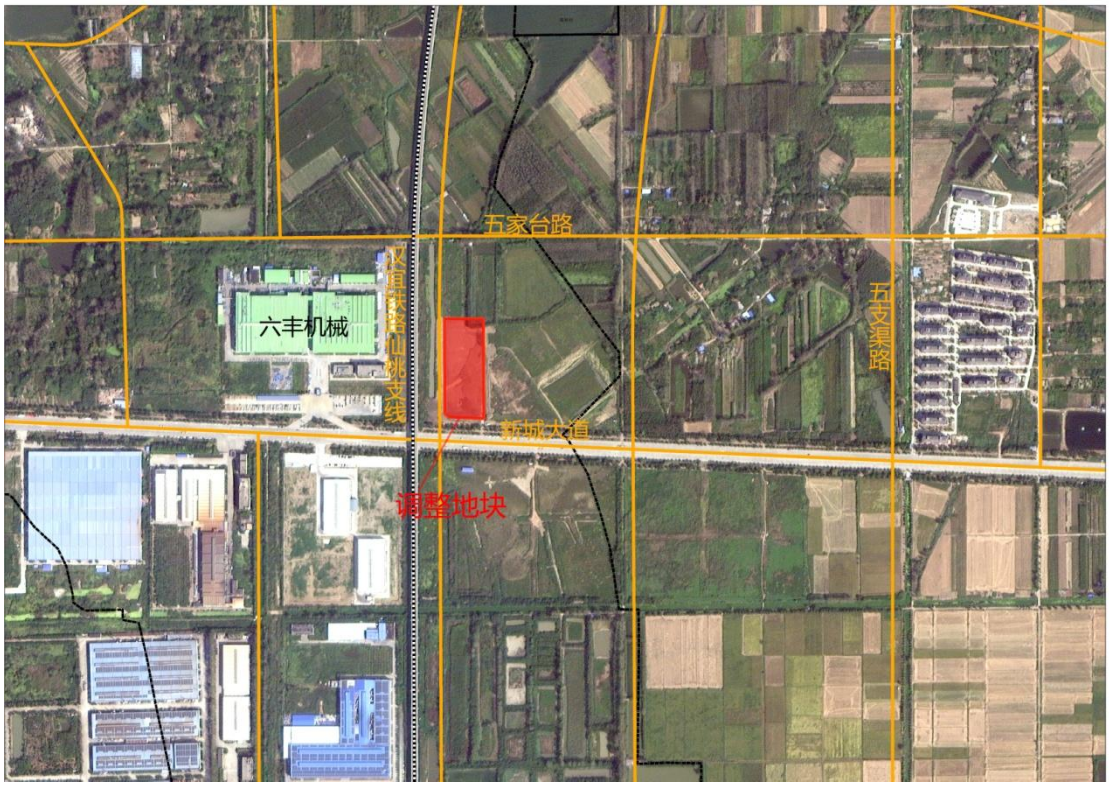
一、规划调整原由 1
二、调整地块区位及范围 1
三、规划调整内容 2
四、规划调整前后对比 2
六、结论 4

一、规划调整原由

为解决城区货运车辆停车难、停车乱问题，根据市委市政府工作安排，拟在城东建设货运停车场项目（用地 22 亩），该项目已列入了 2023 年政府工作报告“民生十件实事”。根据 2021 年 12 月编制的《仙桃高新区启动区建设规划》，拟建项目所在地块编号为 E-04，用地性质为一类工业用地，根据建设需求，需将 E-04 地块中 22 亩一类工业用地的用地性质改为社会停车场用地。

二、调整地块区位及范围

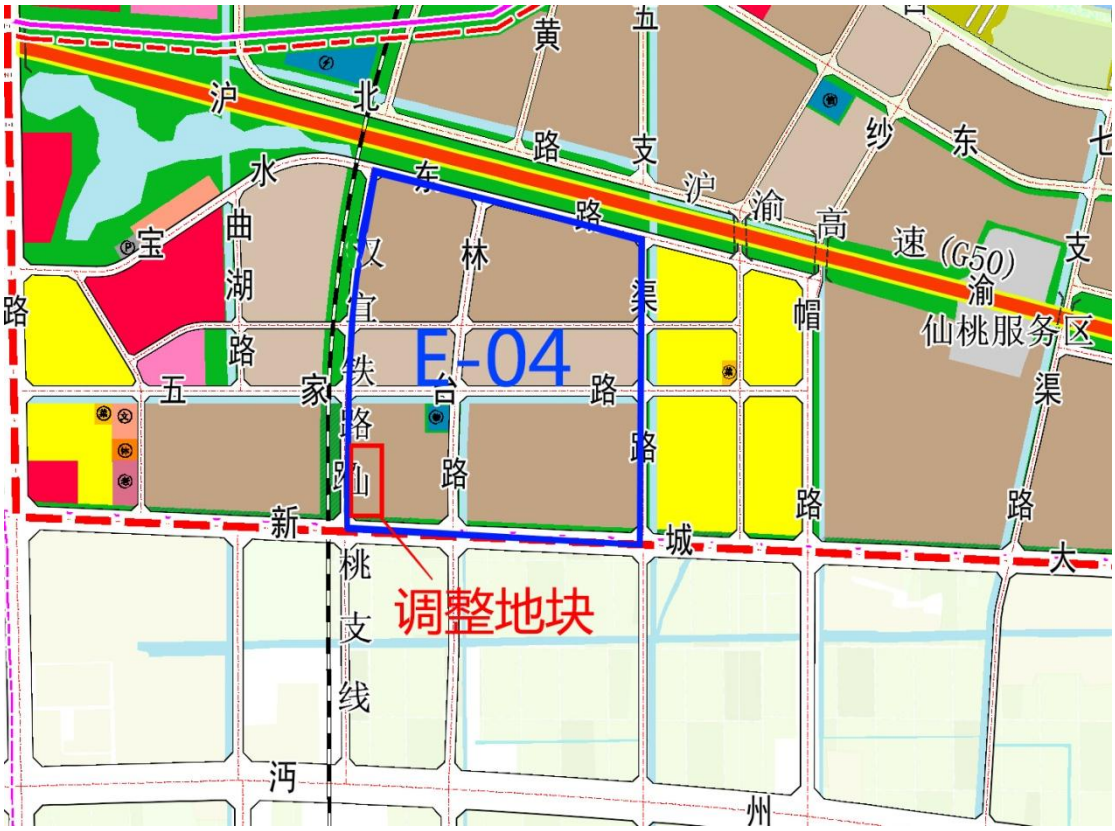
本次规划调整地块位于新城大道以北、汉宜铁路以东，调整面积 14152 平方米（22 亩）。



（图一：待调整地块现状卫星影像）

三、规划调整内容

规划调整主要把原规划 E-04 地块中的用地性质为一类工业用地的待调整地块变为社会停车场用地。本次调整范围占原控规范围面积比较小，片区主要为工业用地，并不影响原控规的空间结构与总体布局。



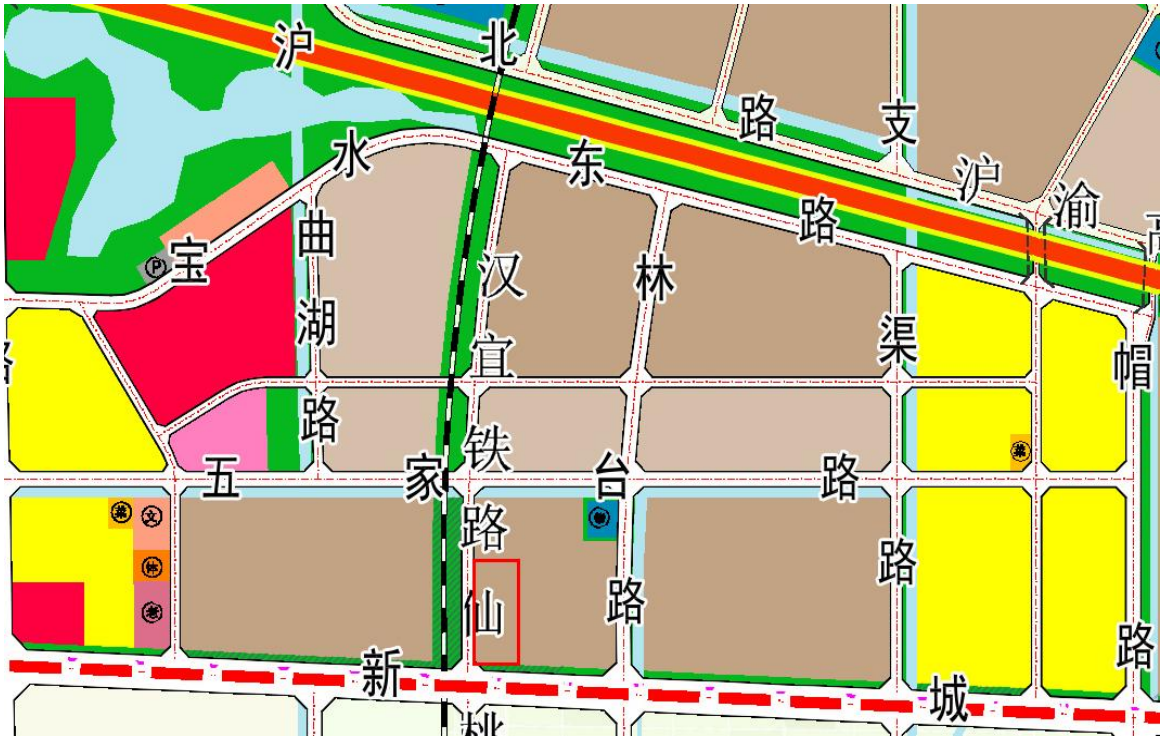
（图二：E-04 原用地规划图）

四、规划调整前后对比

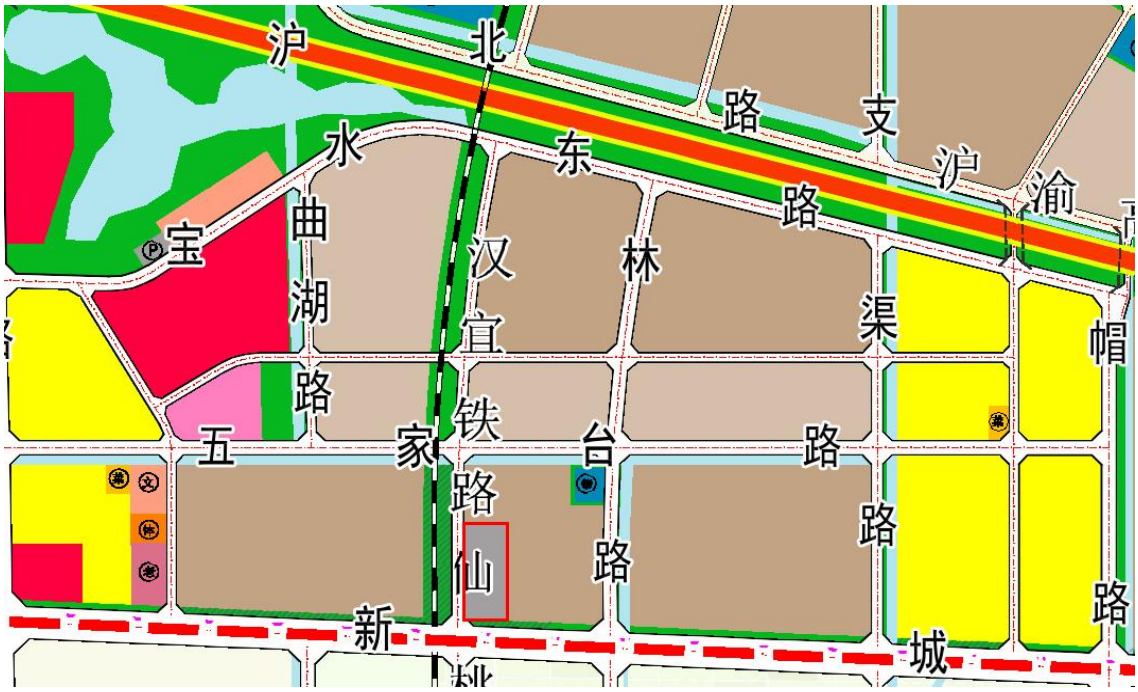
本次规划用地性质调整，调整前后用地控制指标对比如下：

地块	用地代码	用地名称	面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	限高（m）	绿地率（%）
调整前	100101	一类工业用地	14152	1.5	40	24	20
调整后	120803	社会停车场用地	14152	0.1	5	12	20

由此可见，调整后容积率、建筑密度和绿地率等技术指标均不会产生不利影响。



（图三：调整前用地规划图）



（图四：调整后用地规划图）

五、规划调整影响分析

本次规划调整仍延续原规划的总体空间结构，总的用地结构变化不大，只对局部一类工业用地进行优化调整，不会对城市的整体发展造成负面影响。片区总的开发强度不大、不增加城市市政基础设施容量的负担。

（一）道路交通影响论证

延续道路网络布局，与周边的衔接维持原控规不变。增加 1.4152 公顷货运停车场用地，改善该区域货运停车需求，辐射周边工业用地。

（二）周边环境影响论证

对原规划中的绿地系统、水系、公用设施用地均无影响。

六、结论

本次控规调整涉及局部一类工业用地调整为社会停车场用地，地块调整理由充分实际，调整后使规划更具有可操作性，且控规调整对原控规的实际影响不大，建议批准。