

宜昌长江三峡游轮中心项目

修建性详细规划设计任务书

(草稿 1)

一、规划背景

为了贯彻贯彻省委省政府“两圈一带”战略，推进宜昌现代化特大都市建设、加紧建设三峡旅游度假区，更好地运用规划区内山、河、水、坝、岛、城等优质组合特性，按国际一流、国内领先的水平规划、建设、经营好宜昌长江三峡游轮中心项目，湖北宜昌长江三峡游轮中心开发有限企业委托澳大利亚 **PTW** 企业开展宜昌长江三峡游轮中心项目修建性详细规划的编制工作。

二、规划设计任务

本次规划设计的重要任务是，在《宜昌市都市总体规划》的引领下，在克而瑞(中国)信息技术有限公司编制的《宜昌三峡游轮中心项目征询汇报》的基础上，对项目地块进行的建设深化和细化设计，用于指导项目的施工图设计。其编制

深度要到达中华人民共和国建设部、湖北省及宜昌市规划局有关编制“修建性详细规划”有关规章和规定的规定。

三、规划范围

宜昌长江三峡游轮中心项目拟建于西陵区夜明珠和夷陵区虾子沟一带，地块位于宜昌市西陵区和夷陵区平湖半岛风景区内，黄柏河左岸。项目用地总面积为 400514 平方米（约 600 亩）。用地范围按照行政区域划分为两宗用地，一宗地位于西陵区夜明珠，用地面积 144719 平方米（下称 A 地块，约 217 亩）；另一宗地位于夷陵区虾子沟，用地面积约 255795 平方米（下称 B 地块，约 383 亩）。

四、设计根据

- 1、《宜昌市都市总体规划（2023-2030 年）》；
- 2、《都市规划编制措施》（中华人民共和国建设部令第 146 号）；
- 3、《都市规划编制措施及实行细则》（中华人民共和国建设部建规〔1995〕333 号）；
- 4、《湖北省修建性详细规划编制技术规定（修订稿）》（2023.11.23）
- 5、《宜昌市城镇规划管理技术规定》（2023 年版）；
- 6、当地块规划用地地形图；
- 7、克而瑞(中国)信息技术有限公司编制的《宜昌三峡游

轮中心项目征询汇报》。

五、规划经济技术指标

见附件。

六、规划设计目的

通过深入研究宜昌悠久的历史底蕴，感受流淌在这一区域内深厚而尤其的巴楚人文气息，把握宜昌现代文明强烈的跳动脉搏，细心倾听宜昌要实现第三次腾飞的心声，充足发掘长江三峡区域蕴藏的优质自然资源秉赋，突出宜昌地处三峡入口，山水妖娆、风光迷离、水电之都、交通要津之特色，通过规划，营造出国际一流、国内领先的三峡平湖国家级旅游休闲度假目的地，建设好宜昌长江三峡游轮母港，塑造长江三峡西陵峡口环境舒适优雅、空气清新宜人的高端旅游新区形象，彰显宜昌鲜明的都市个性。

宜昌长江三峡游轮中心项目的建成，将有力推进宜昌市平湖新区的都市经济发展，极大地改善都市面貌，极大地满足不停增长的旅游休闲经济、文化、生活消费需求，推进都市物质文明和精神文明建设，从而更好地增进宜昌市政治、经济、社会的全面飞速发展。

七、规划设计原则

1、充足体现宜昌平湖地区滨江都市特点，突出区内山、

河、水、坝、岛奇妙融合的这一特有的自然风貌，坚持都市建设与生态保护并举，人文景观与自然景观并重，投入与产出基本平衡，项目建成后可持续稳健运行、发展的原则，运用新理念、新视野、新技术、新材料，高水平规划、高水平设计这一项目。

2、规划设计应符合国家和地方的有关法律、法规、规范、规章及《宜昌市城镇规划管理技术规定》的规定。

3、坚持统一规划、合理布局、因地制宜、配套建设的原则，充足体现规划的整体性、分期实行的有序性，以及规划最终建设的完整性，体现现代风貌，彰显地方特色。

4、重视规划的协调性，强化规划地块与周围环境的互相联络、互相渗透，重视环境效益、社会效益、经济效益协调共赢。

八、规划设计规定

1、总体规划

在规划方案中应立足当地实际状况和市场状况，积极运用创新的理念和定位，同步充足考虑市场的需求和项目的经济性，把合用性、经济效益与超前性、美观性良好结合以作为项目的成功要素，保证本项目对市场的引导作用和竞争优势。

规划设计中应注意构造清晰、流线顺畅、联络便捷，注

意营造富有文化特色的旅游休闲气氛。

详细规划中应重点根据环境、建筑形式和景观的美观协调，体现地块规划的科学性、超前性等特点，重视发挥环境的优势，结合地块形状考虑建筑布局的采光、景观视距和风向规定。

总体布置应符合科学、合理、经济、美观的规定，各项技术经济指标符合有关规范及文献规定。

2、景观规定

景观设计应有明确的主题，绿化、环境保护、休闲必须体现以人为本的宗旨。绿化应从纯欣赏性向功能化转变，做到人与自然、建筑与环境在色彩、形态上的友好统一，动静结合，同步考虑空间层次的丰富性。

结合既有河湖水域等组织生态和景观系统，突出都市化的个性特性，以完整的整体设计，使优美的自然环境同现代气息融为一体，突显重点景观地段的都市形象特色。明确湖岸保护线和绿化保护线的详细位置。

在景观设计上规定着重考虑立面和外观，注意建筑材料的选用，力争美观大方，但又相对经济实用。

3、都市设计特点

三峡游轮中心码头(游轮母港)的规划设计要充足运用现代化综合交通运送的理念和定位，要重视交通枢纽和平湖半

岛风景区旅游目的地的有机结合。

重视考虑人在室外公共活动空间的视线直觉感受和空间尺度，营造宜人的环境；考虑设置体现都市形象的标志性建筑；充足考虑整个区域的无障碍设计；适度运用地下空间；保障该地区在分期实行过程中，各阶段的都市设计均具有相对完整性。

九、规划成果的重要内容(包括但不限于如下内容)

(一) 规划阐明书

- 1、现实状况条件分析；
- 2、规划原则和总体构思；
- 3、用地布局；
- 4、空间组织和景观特色规定；
- 5、道路和绿地系统规划；
- 6、各项专业工程规划及管网综合；
- 7、竖向规划；
- 8、分期建设规划；
- 9、重要技术经济指标，一般应包括如下各项：
 - 1)总用地面积；
 - 2)总建筑面积；
 - 3)各类建筑总面积，平均层数；
 - 4)容积率、建筑密度；

5)建筑容积率、建筑密度；

6)绿地率。

10、工程量及投资估算。

（二）图纸

1、规划地段位置图。标明规划地段在都市的位置以及周围地区的关系；

2、规划地段现实状况图。图纸比例为 1 / 500 ~ 1 / 2023，标明自然地形地貌、道路、绿化、工程管线及各类用地和建筑的范围、性质、层数、质量等；

3、彩色规划总平面图。比例尺同上，图上应标明规划建筑、绿地、道路、广场、停车场、河湖水面的位置和范围。

4、道路交通规划图。比例尺同上，图上应标明道路红线位置、横断面，道路交叉点坐标、标高、停车场用地界线；

5、竖向规划图。比例尺同上，图上标明道路交叉点、变坡点控制高程、室外地坪规划标高；

6、单项或综合工程管网规划图。比例尺同上，图上应标明各类市政公用设施管线的平面位置、管径、重要控制点标高，以及有关设施和构筑物位置；

7、重点区域放大平面图；

8、重要、经典建筑的效果图；

9、有关建筑立面建设方案；

10、鸟瞰及透视图；

11、电子沙盘。

十、工作规定

1、设计单位要深入理解规划地块现实状况，充足搜集有关意见，听取有关部门的状况简介，做到心中有数。

2、设计单位应充足应用现化通讯手段，随时保持同委托方亲密的联络和沟通。以会议形式向委托方进行中间汇报和沟通不少于2次，会议初步定在初步规划方案完毕后和送审规划方案提交前。在进行会议汇报和沟通前要准备汇报材料和提交汇报讨论的成果电子文献。

3、根据规定向市规划管理部门、市委市政府作规划成果汇报，并按政府或市规划管理部门对规划成果进行修编，形成报批成果文本文献25套，电子文献一套。

4、本规划编制工作规定在2023年12月31日前完毕。

附件：宜昌长江三峡游轮中心项目修建性详细规划设计经济技术指标

湖北宜昌长江三峡游轮中心开发有限企业

二〇一三年八月十九日

宜昌长江三峡游轮中心项目

修建性详细规划设计经济技术指标

附件：

（本指标由克而瑞（中国）信息技术有限公司提供）

第一篇 背景篇

一、开发条件：

（一）有利条件：

景观资源：正南望江、江景开阔，景观资源具有稀缺性、唯一性和不可复制性。

（二）不利条件：

1、虾子沟片区有土地的高差硬伤，夜明珠路与沿江货运码头整体存在近 10 米的土地高下差。

2、夜明珠片区 4 号地块内北侧有山坡，沿夜明珠路西侧有高约 30 米的山坡。

为了处理高差问题，提议将虾子沟片区打造阶梯式地形，将高差劣势变为全江景优势；夜明珠片区的山坡提议平整作业，有助于规模性土地开发。

2023-2030 》》，本案所在的平湖半岛 TBD 板块紧邻市中心板块，定位为以旅游和文化功能为引擎，带动区域综合化发展，成为都市空间的重要拓展区域。

第二篇 定位篇

基于本项目优越的地理位置，定位为以旅游集群为关键功能，集酒店集群、商业集群、居住集群和商务办公集群的滨水旅游休闲综合体。2 大功能，5 大集群，以游轮客运中心为关键引擎，打造三峡游轮新区大门，树立都市新名片、塑造区域新形象。

一、关键功能：旅游集群

（一）三峡游轮客运中心（建筑面积约 57000 ）

形象定位：三峡游轮新区门户

世界级长江游轮港区

通过打造配置国际领先设施、国际化服务的世界级游轮客运中心（夜明珠），发挥旅游集散作用，吸引一般旅游客群人流，导入游轮旅游经济、宜昌旅游新生活，打造宜昌都市名片，带动新区跨越式发展。

（二）游艇俱乐部（建筑面积约 10000 m²）

形象定位：国际私人领海会游艇俱乐部

通过国际化私人游艇游艇休闲码头（虾子沟）的打造、引入国际顶尖游艇设备，国际高端游艇俱乐部运行商，举行高档“游艇嘉年华”活动，打造国内外峰层人士的圈层汇集地。建筑内容包括游艇停泊码头、游艇会所、游艇出租服务中心、游艇驾驶体验中心。

集群

- 1、酒店集群：五星级酒店、文化客栈、经济型酒店；
- 2、商业集群：滨水文化休闲特色商业街、邻里中心、旅游特色商业街；
- 3、居住集群：一般住宅、亲水独栋别墅、联排别墅、叠加别墅、花园洋房；
- 4、商务办公集群：原则写字楼。

第三篇 规划设计篇

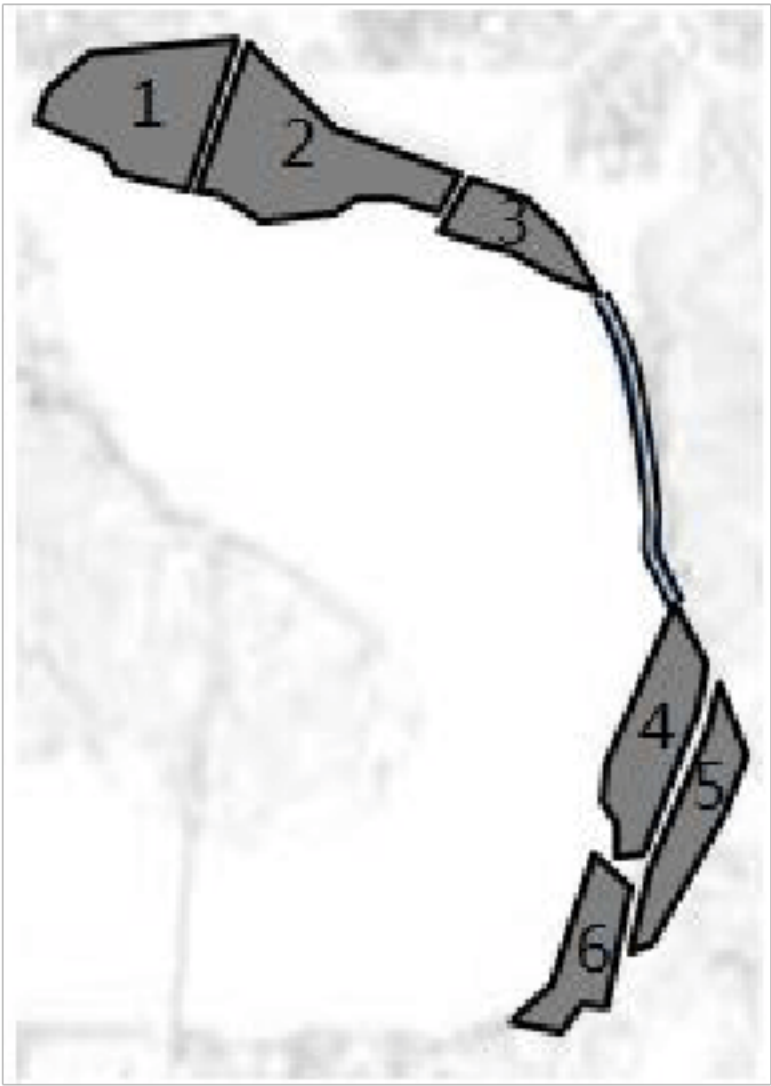
一、规划布局

（一）经济技术指标

	用地属性	占地面积 (亩)	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	备注
1#地块	居住用地	358	238364	1.495	356354	

地块			26800			
3#地块	商服用地	40	68381	1.623	43500	
4#地块	商服用地	103	47596	0.878	60039	
5#地块	居住用地	71	42901	1.500	71394	建设持有型物业
6#地块	划拨用地	64	238364	1.329	57000	

（地块划分示意图）



物业类型	建筑面积 (万 m²)	物业配比	运行方式
住宅	35.6	61%	销售
商业	4	7%	持有

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/658034062067006132>