《益阳市中心城区DB06单元详细规划》

简要说明

一、编制依据

本次规划主要依据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）《益阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》《益阳市城市规划管理技术规定(2019年修订)》益阳市各专项规划以及其它相关法律、法规及行业规范标准编制而成。

二、编制基本情况

**1.规划范围**

本规划范围西至衡龙桥镇桐子岭村老屋山，南至银城大道与益阳东互通交互口，东至衡龙桥镇南八一村、岳坪村，北至工业北路，规划面积约607.33公顷，位于益阳市中心城区DB06单元、城镇开发边界集中建设区范围，其中涉及园区边界及四至范围线约243.55公顷。

**2.规划目标**

益阳市中心城区DB06单元规划建设空间结构合理、功能配置完善的绿色园区，围绕高端智能装备制造、新能源新材料产业、食品及农产品传统加工产业发展，助力新材料产业园引领龙岭产业开发区技术进步、转型升级。

**3.功能定位**

益阳市中心城区DB06单元功能定位为“材料科技小镇，未来科学芯城”，重点发展新能源新材料产业、智能装备产业、食品及农产品传统加工产业。

三、主要内容

**1.用地布局**

详细规划整体的用地布局基本符合国土空间总体规划。城镇开发边界内，充分保障工业企业用地布局，并配套落实市政公用设施及其防护要求。居住用地主要分布在幸福路与银城大道交汇口附近，公共管理与服务设施用地主要为分布在园区西南部的体育场馆用地、医院用地，以及园区南部的中等职业教育用地。

**2.道路交通**

划构建“一环一纵三横”路网骨架。一环为工业北路、发展路、湘江西互通连接线、工业东路组成的园区环路；一纵为南北向的银城大道；三横为东西向的工业南路、幸福路、文明路。

**3.公服设施**

规划构建“10分钟-5分钟”生活圈公共服务设施体系。规划行政办公设施2处，用地面积1.93公顷；规划教育设施6处，用地面积33.22公顷；规划体育设施1处，用地面积1.87公顷；规划医疗卫生设施4处，用地面积2.51公顷。

**4.地块开发控制引导**

容积率：Ⅰ级强度分区，容积率不超过1.2，主要为仓储用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地和部分现状工业用地。Ⅱ级强度分区，容积率不低于1.2且不超过1.8，主要为城镇住宅用地、工业用地和公共管理服务设施用地。Ⅲ级强度分区，容积率不低于1.8且不超过3.5，主要为城镇住宅用地、商业用地，以及现状保留的机关团体用地。

建筑高度控制：工业用地建筑高度控制。对建设标准厂房的，工业用地建筑高度控制为38米；对生产工艺有特殊要求的根据实际需求确定，并由自然资源主管部门审批后建设。非工业建筑高度控制。居住用地建筑高度控制为27-54米；商业服务业用地为45-55米；新增公共管理与公共服务设施用地为12-25米，保留现状管委会所在地块控制高度为 54米；交通运输用地、公用设施用地建筑高度不进行控制，按实际需要建设。