《益阳市中心城区HS09、DB01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**

HS09单元西至蓉园路，东至319国道，北至迎宾东路，南至关山路。规划总用地面积725.82公顷，其中城镇开发边界内用地686.34公顷，城镇开发边界外用地39.48公顷。涉及龙岭产业开发区园区边界及四至范围231.93公顷。

DB01单元西至银城大道，东至奎星村，北至砂子岭村、兴泉村，南至石新桥村、兴泉村。规划总用地面积508.98公顷，其中城镇开发边界内用地375.13公顷，城镇开发边界外用地133.85公顷。涉及园区边界及四至范围线188.03公顷。

**2.规划目标**

HS09单元建设“五好园区”，统筹空间发展，以城市为基础，承载产业空间和发展产业经济，以产业为保障驱动城市建设和完善服务配套，达到产城融合的发展目标。

DB01单元规划建设生态友好的绿色园区，围绕新材料产业、家居建材产业、食品康养产业，实现建成复合型产业功能区域的发展目标。

**3.功能定位**

HS09单元功能定位为益阳市“城景交融+品质宜居+产城融合”示范，龙岭产业开发区智慧创新、总部经济核心区。

DB01单元功能定位为益阳市产业与生态康养有机融合，产城一体、宜业宜居的创新综合产业区。

三、主要内容

**1.空间结构**

* HS09单元

规划形成“一纵一横四组团”空间结构。

一纵：沿春嘉路打造产城融合轴；

一横：沿清溪河打造宜居生态轴；

四组团：梅林路以北基于海吉星及钢材市场打造商工综合组团，梅林路至永福路打造综合宜居组团，永福路至工业大道打造产城融合组团，工业大道至关山路打造高端产业组团。

* DB01单元

规划形成“一轴两心三组团”空间结构。

一轴：依托沧泉大道形成工业产业发展轴线；

两心：形成两个综合服务中心，位于沧泉大道和常益长高速交汇处、沧泉大道和开创大道交汇处；

“三组团”：依托雪花湾路、常益长高速及沧泉大道划分形成食品、新材料产业组团、康养创新社区组团和家居产业组团。

**2.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。居住用地和公共管理与服务设施用地集中在环境良好的雪花湾路以东和沧泉大道东北侧。

**3.道路交通**

HS09单元规划保留对外交通G319（桃花仑东路）和G536（关山路）。规划形成“五横两纵”的路网骨架。五横为迎宾东路、梅林路、永福路、工业大道及关山路；两纵为蓉园路及桃花仑东路。

DB01单元规划形成“两横四纵”的路网骨架。两横为沧泉大道、高新大道；四纵为银城大道、园山路、雪花湾路、开创大道。

**4.公服设施**

HS09单元规划形成“市级-15分钟-10分钟”生活圈公共服务设施体系，确定1个15分钟生活圈、2个10分钟生活圈。

DB01单元本次规划构建“10分钟-5分钟”生活圈公共服务设施体系，DB01单元公共管理与公共服务设施用地面积1.44公顷。

**5.地块开发控制引导**

容积率小于1.1，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。容积率不低于1.1且小于1.8，主要为城镇住宅用地、工业用地和仓储用地。容积率不低于1.8且小于3.5，主要为城镇住宅用地、商业用地。

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。居住用地建筑高度控制为18-80米；商业服务业用地建筑高度控制为54米；新增公共管理与公共服务设施用地建筑高度控制为27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。