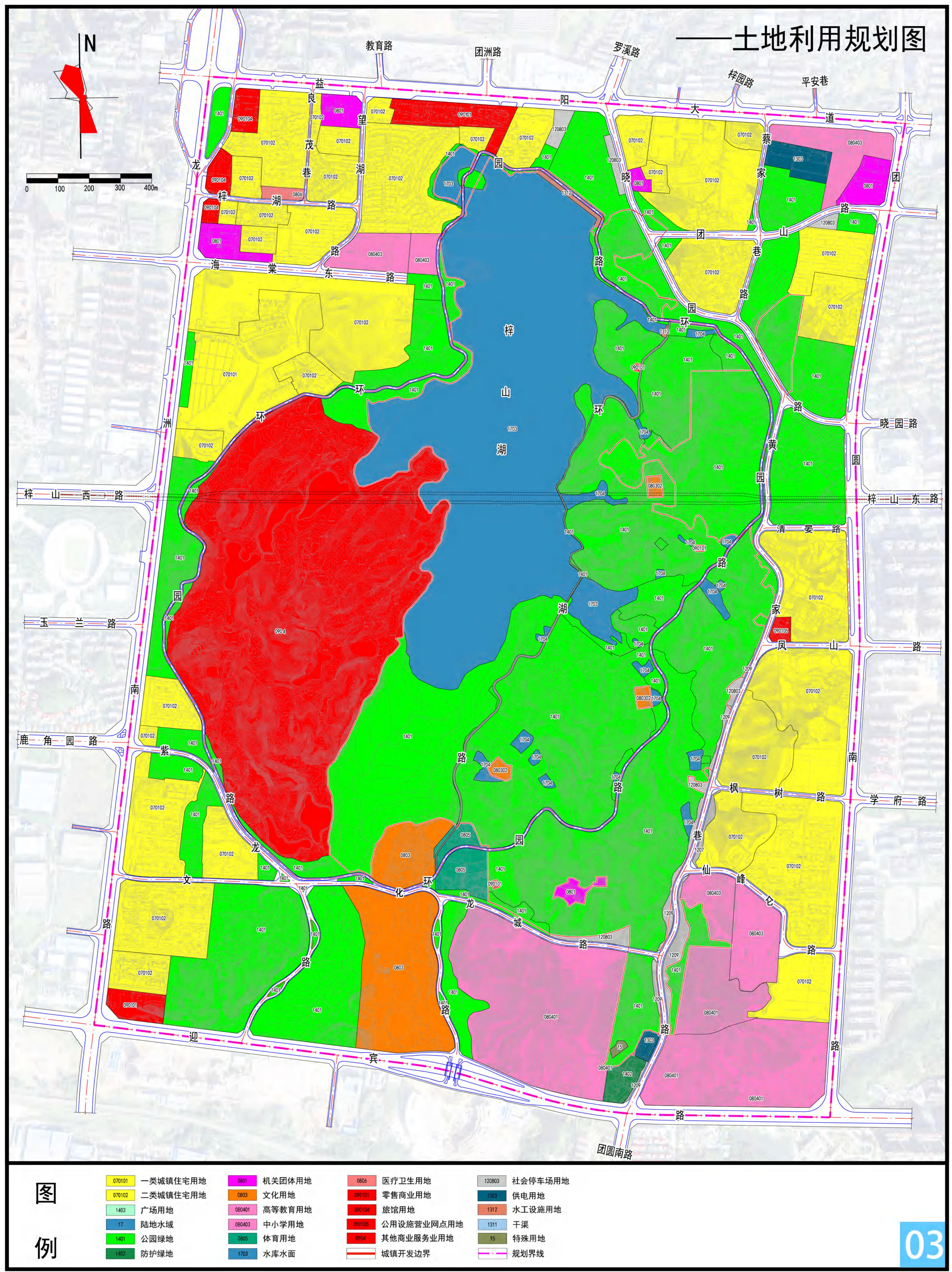
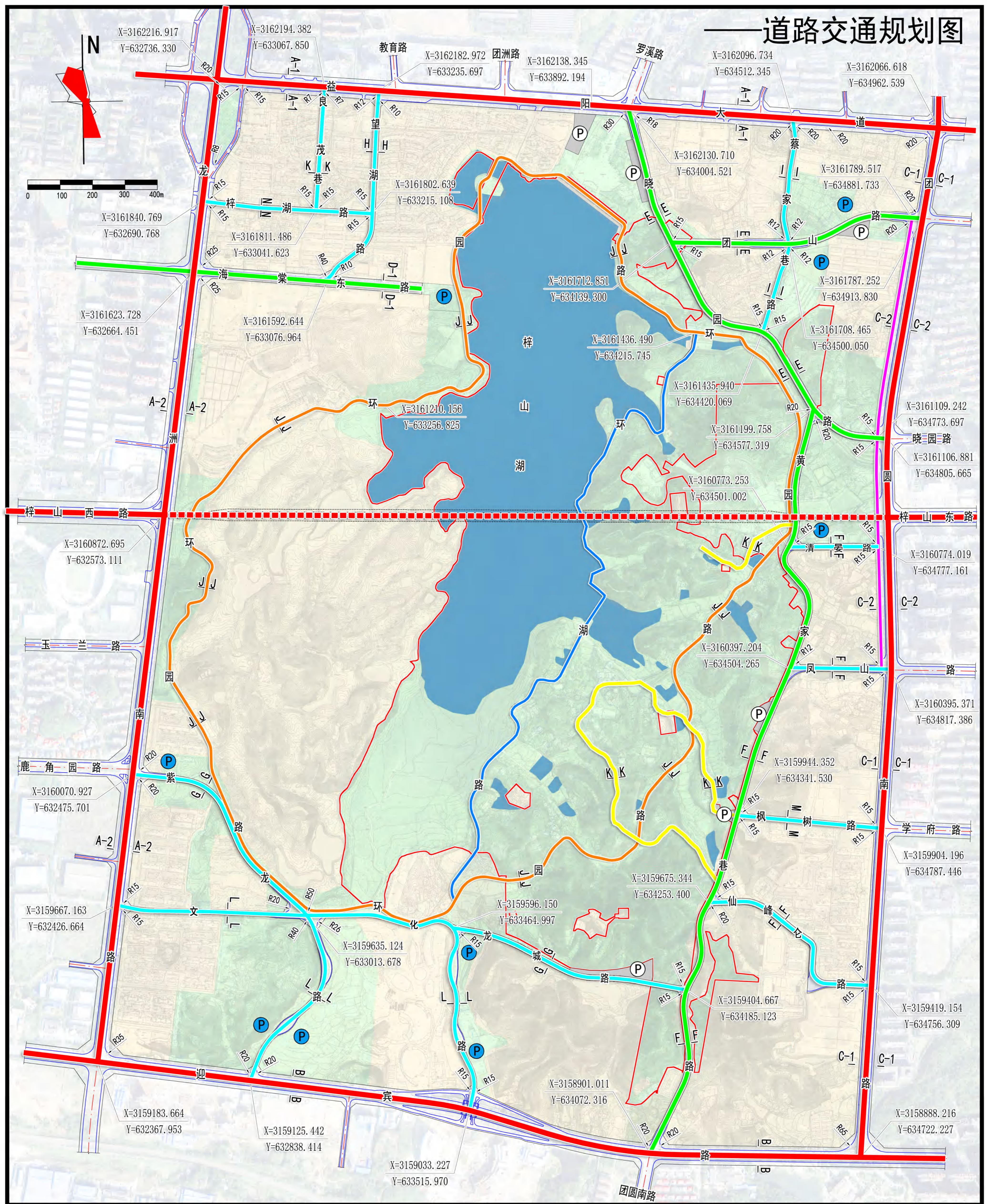


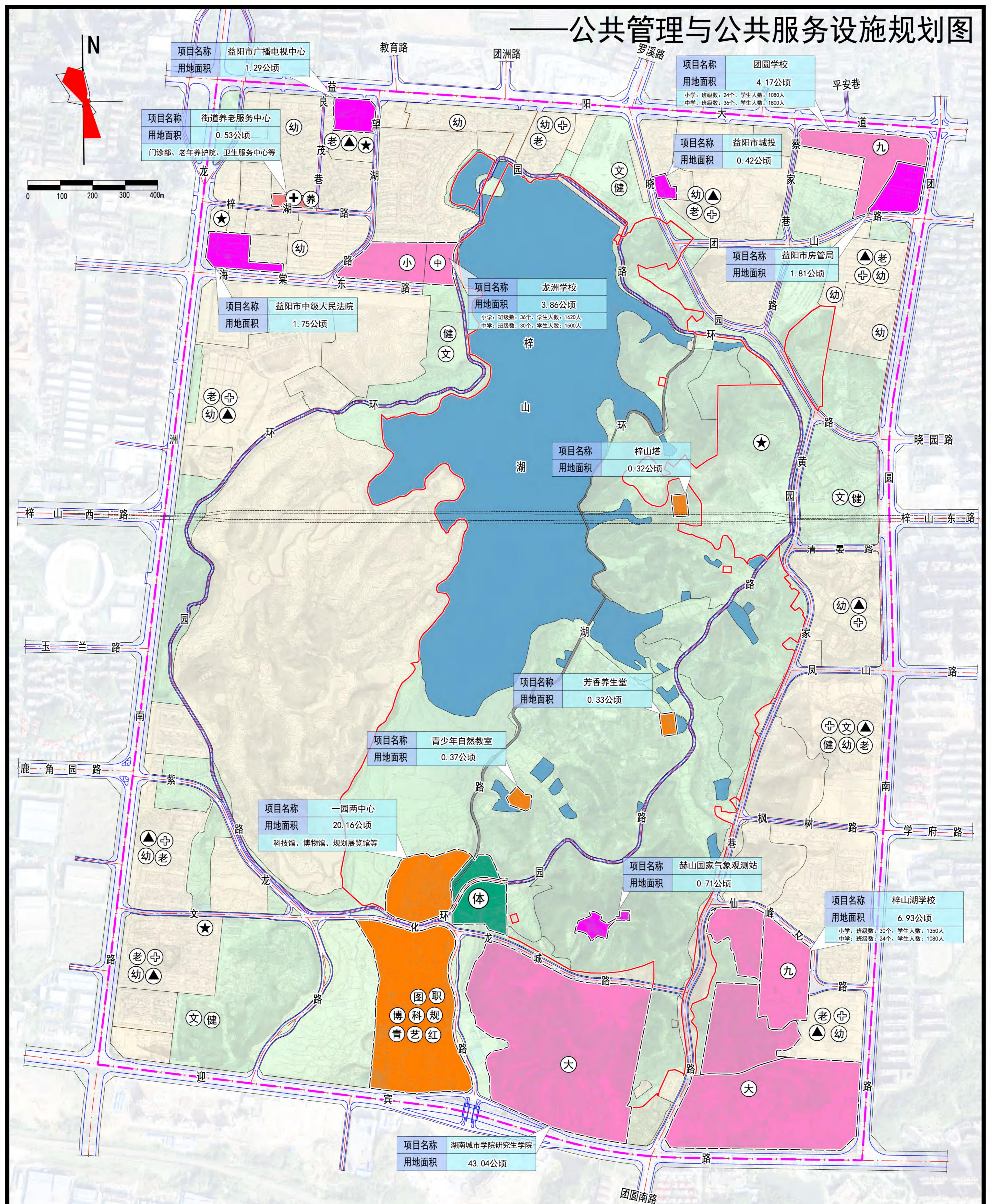
益阳中心城区梓山湖片区(GX03单元)详细规划



益阳中心城区梓山湖片区(GX03单元)详细规划



益阳中心城区梓山湖片区(GX03单元)详细规划



图例

- 文化用地
- 教育用地
- 体育用地
- 行政办公用地
- 老年人日间照料中心

- 幼 幼儿园
- 小 小学
- 大 大学
- 九 九年一贯制学校
- ▲ 社区服务站

-  卫生服务中心
-  社区服务中心
-  社区卫生服务站
-  老年养护院
-  规划展览馆

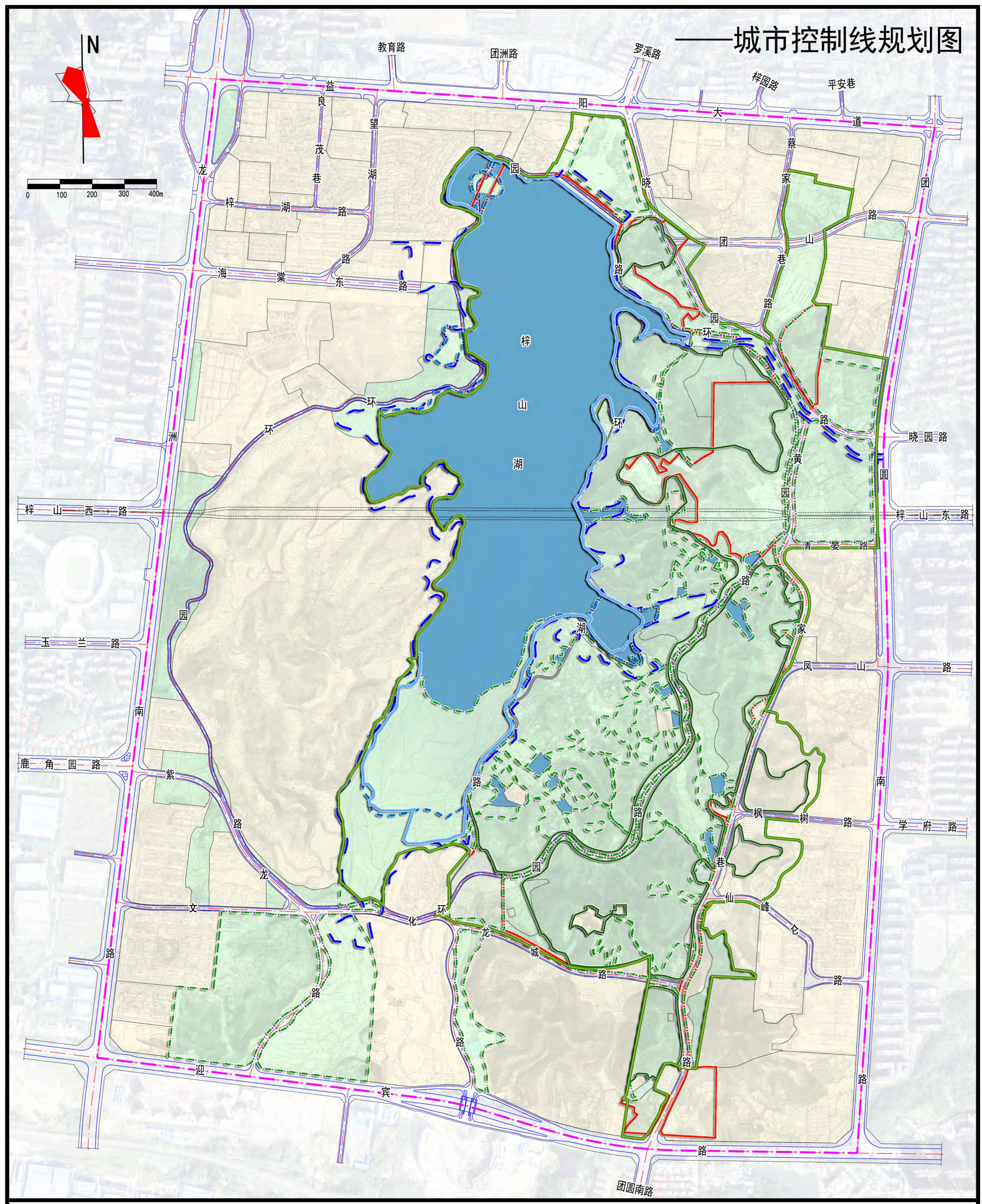
- 红十字救护培训中心
- 科技馆
- 青少年活动中心
- 博物馆
- 室外健身场所

中心	文	文化活动站
	体	体育馆
	艺	群众艺术馆
	图	图书馆
	职	职工活动中心

The legend consists of three entries. 1. '中学' (Middle School) with a blue circle containing a white '中'. 2. '规划界线' (Planning Boundary) with a pink dashed line. 3. '城镇开发边界' (Urban Development Boundary) with a solid red line.

益阳中心城区梓山湖片区(GX03单元)详细规划

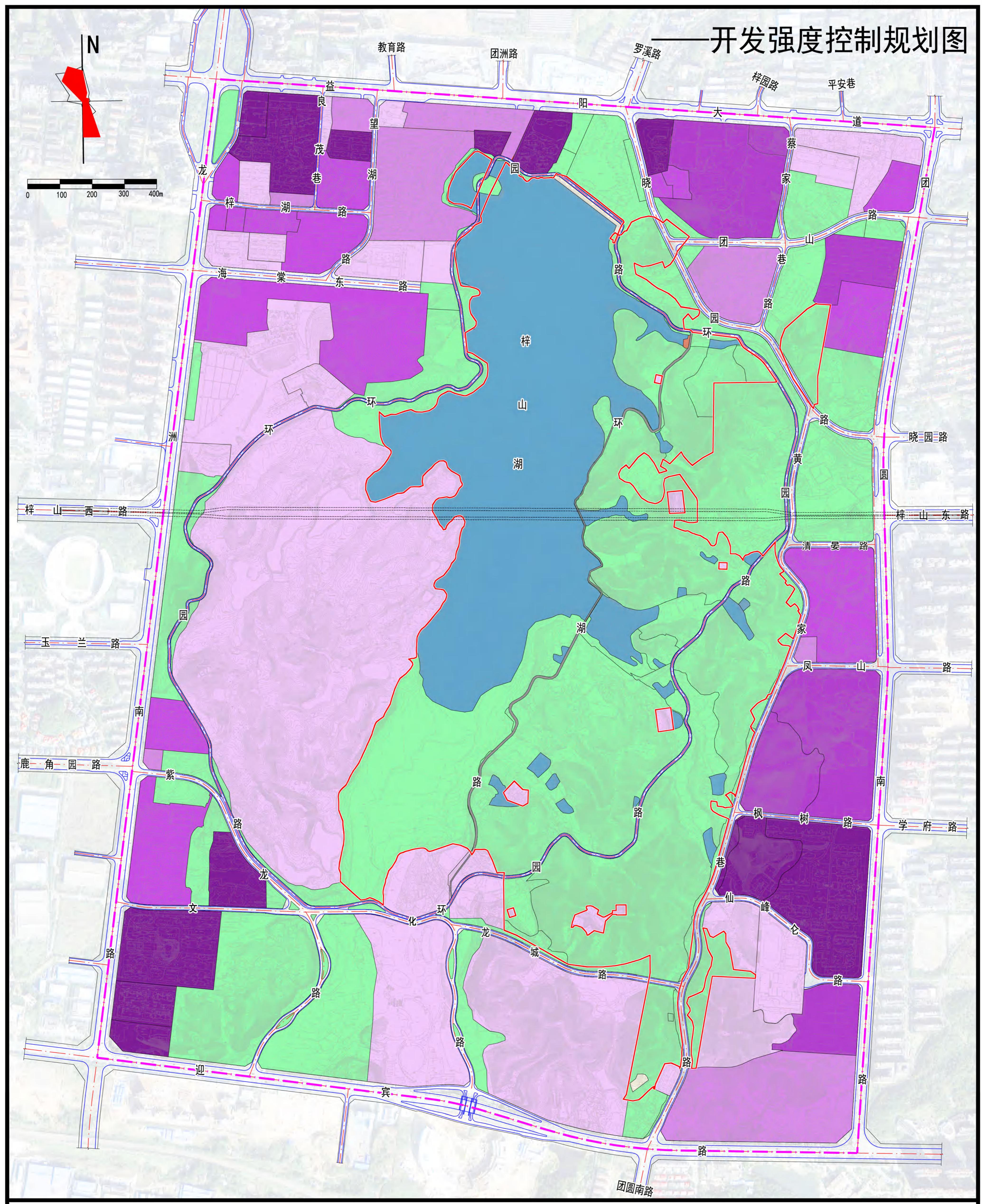
——城市控制线规划图

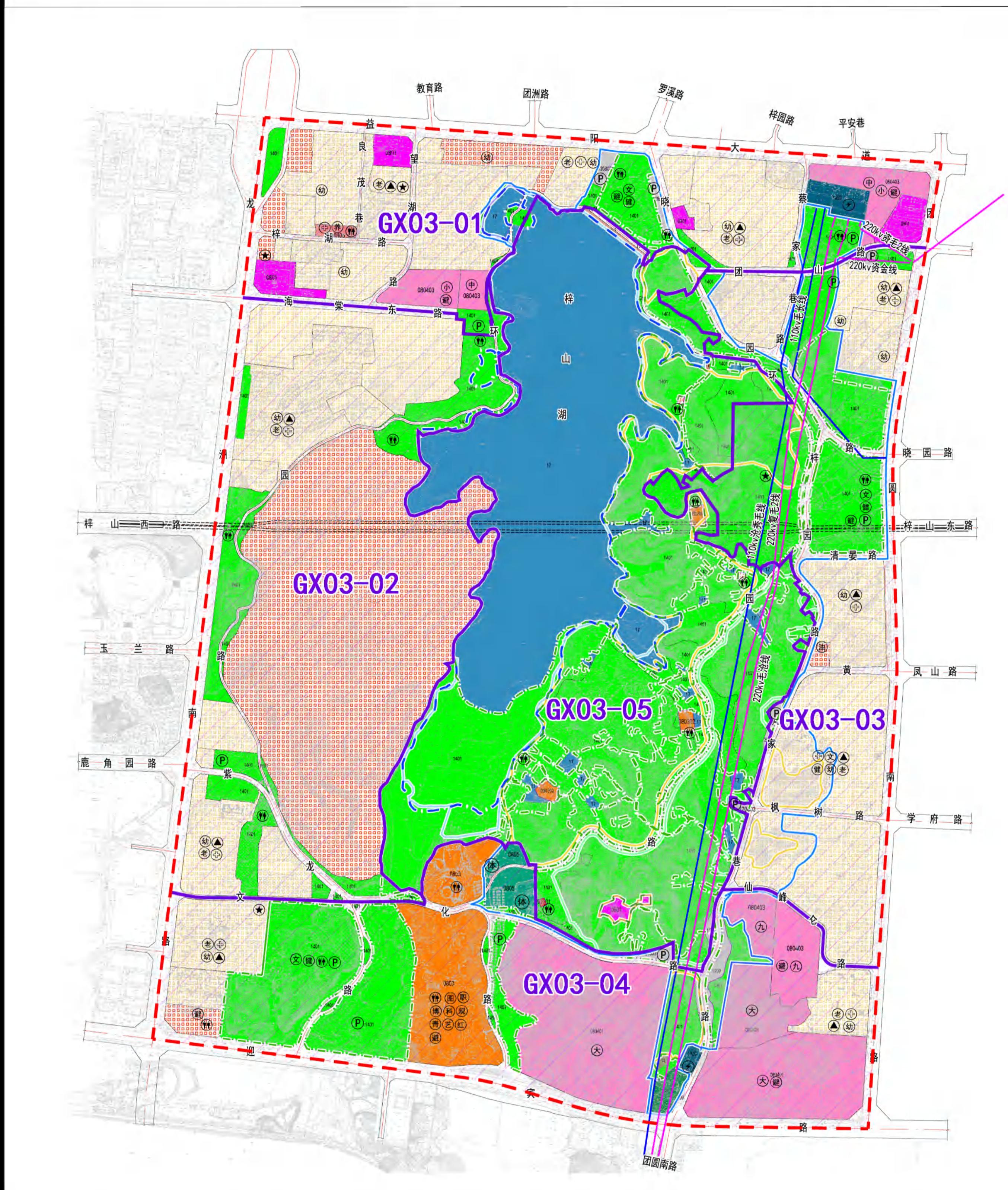


图例

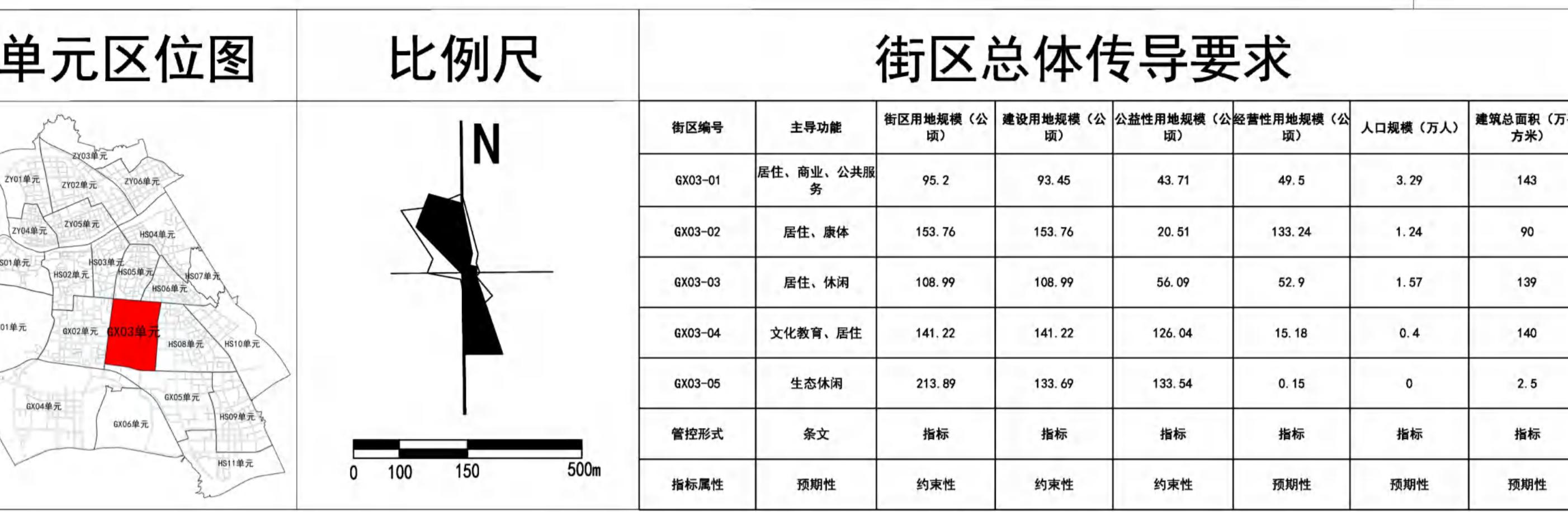
城市绿线	梓山湖公园界线
城市蓝线	规划界线
水体保护线	
河湖划界保护线	
山体保护线	城镇开发边界

益阳中心城区梓山湖片区(GX03单元)详细规划

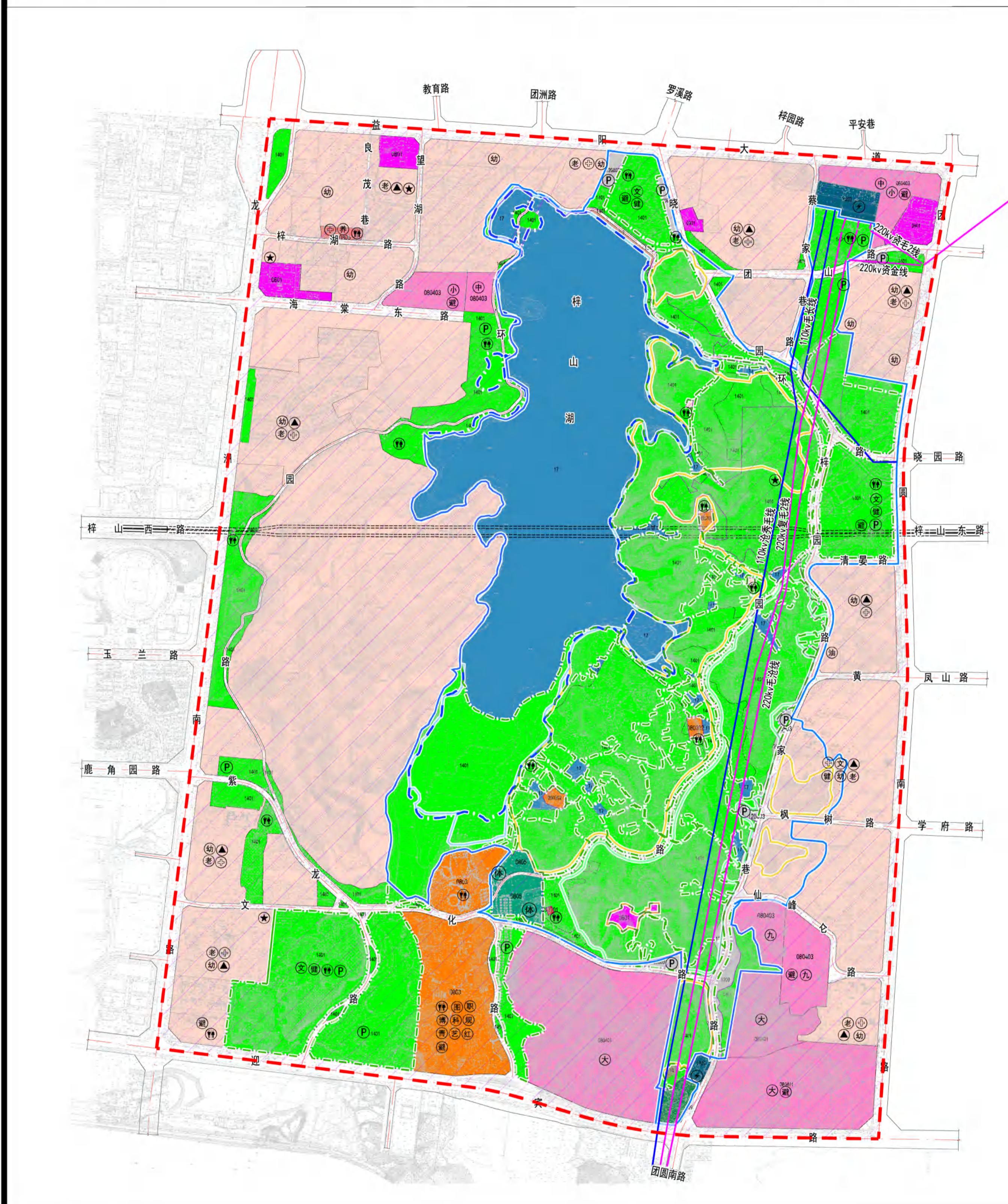




图例	用地用途	用地性质	控制线	设施	其他
	居住功能主导区	0801 机关团体用地	0401 公园绿地	0801 城镇开发边界	0801 幼儿园
	商业功能主导区	08032 文化活动用地	0402 防护绿地	0802 城市绿线	0801 规划展览馆
	文化用地	0803 中小学用地	0403 特殊用地	0803 城市蓝线	0801 应急避难场所
	高等教育用地	08041 医疗卫生用地	08043 体育用地	0803 保护山体	0801 220KV电力走廊
	医疗卫生用地	0805 体育用地	0804 保护水体	0803 保护水体	0801 110KV电力走廊
	体育用地	0806 道路红线	0804 保护山体	0803 道路红线	0801 梓山湖公园界限
	社会停车场用地	0807 道路中心线	0804 道路中心线	0803 道路中心线	0801 街区边界
	其他交通设施用地	08083 供水用地	0804 供水用地	0803 供水用地	0801 规划界限
	供电用地	08093 水工设施用地	0804 水工设施用地	0803 水工设施用地	



街区具体传导要求		街区编号	管控要素	设施名称	用地规模	备注	管控形式	指标属性
管控要素	设施名称	用地规模	备注	管控形式	指标属性			
GX03-01	公共服务设施	益阳市中级人民法院	1.75	现状, 独立占地	指标+定界	约束性		
		益阳广播电视台中心	1.29	现状, 独立占地	指标+定界	约束性		
		益阳市城投	0.41	现状, 独立占地	指标+定界	约束性		
		益阳市房管局	1.81	现状, 独立占地	指标+定界	约束性		
		龙洲小学	2.7	现状, 独立占地	指标+定界	约束性		
		龙洲中学	1.16	规划, 独立占地	指标+定界	约束性		
		团圆学校	4.17	现状, 独立占地	指标+定界	约束性		
		卫生服务中心及老人养护院	0.53	规划, 独立占地	指标+定界	约束性		
		社区卫生服务站	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		社区服务中心	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		
	配套设施	社区服务站	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		老年人日间照料中心	3处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		文化活动站	1处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		室外健身场所	1处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		幼儿园	5处	非独立占地	指标+定位	约束性		
GX03-03	公共服务设施	世纪大厦酒店	1.13	现状, 独立占地	指标+定界	预期性		
		黑茶街商业休闲中心	3.31	现状, 独立占地	指标+定界	预期性		
		海棠大酒店休闲中心	1.4	现状, 独立占地	指标+定界	预期性		
		富华大酒店休闲中心	0.42	现状, 独立占地	指标+定界	预期性		
		公共停车场	1.05	2处独立占地	指标+定位	约束性		
	交通设施	公共停车场	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		毛家塘变电站	0.52公顷	现状, 独立占地	指标+定界	约束性		
		公共厕所	4处	非独立占地	指标+定界	约束性		
		综合公园	34.41公顷	规划, 独立占地	指标+定界	约束性		
		城市设计	(1) 管控益阳大道、团圆路、龙洲路界面	条文	预期性			
GX03-04	配套设施	I级避护空间	1处	非独立占地	指标+定界	约束性		
		紧急医疗点	1处	非独立占地	指标+定界	约束性		
		应急物资调配发站	1处	非独立占地	指标+定界	约束性		
		应急避难场所	2处	非独立占地	指标+定界	约束性		
		地下空间	结合公共服务设施建设统筹考虑	条文	预期性			
	公共服务设施	社区卫生服务站	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		社区服务站	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		老年人日间照料中心	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		幼儿园	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		文化活动站	1处	非独立占地	指标+定位	约束性		
GX03-05	配套设施	室外健身场所	1处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		商业设施	高尔夫俱乐部	81.37公顷	现状, 独立占地	指标+定界	预期性	
		市政公用设施	公共厕所	4处	非独立占地	指标+定位	约束性	
		综合公园	新世界游园	0.7公顷	规划, 独立占地	指标+定界	约束性	
		专类公园	紫龙游园	6.52公顷	规划, 独立占地	指标+定界	约束性	
	公共空间与特色风貌	防护绿地	龙湖游园	7.45公顷	规划, 独立占地	指标+定界	约束性	
		城市设计	(1) 管控龙洲路道路界面、梓山湖沿岸界面	条文	预期性			
		其他控制要求	地下空间	结合公共服务设施建设统筹考虑	条文	预期性		
		商业设施	梓山湖公园配套商业	0.15公顷	规划, 独立占地	指标+定界	预期性	
		市政公用设施	公共厕所	5处	非独立占地	指标+定位	预期性	
GX03-02	公共服务设施	综合公园	梓山湖公园	28.15公顷	规划, 独立占地	指标+定界	约束性	
		专类公园	市民文化中心公园	1.31公顷	现状, 独立占地	指标+定界	预期性	
		城市设计	(1) 管控迎宾路、团圆路、龙洲路道路界面	条文	预期性			
		其他控制要求	地下空间	结合公共服务设施建设统筹考虑	条文	预期性		

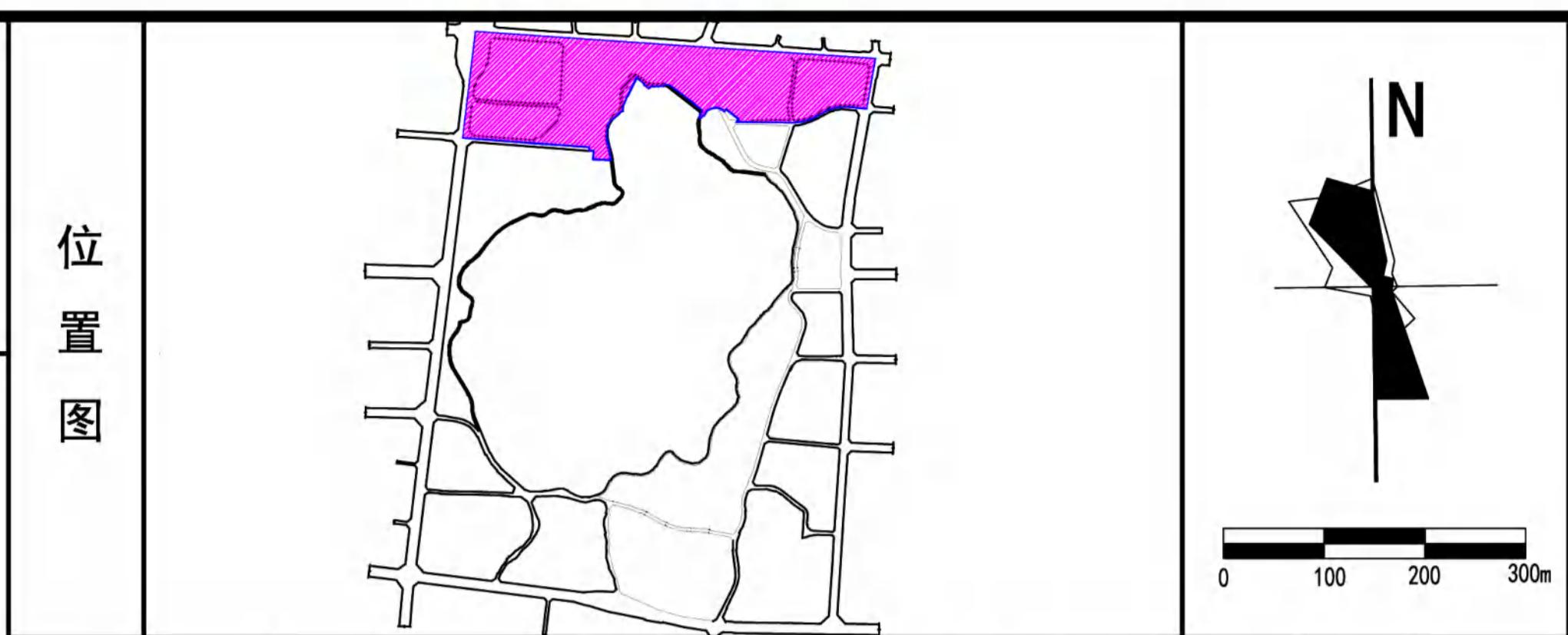


用地性质	控制线	设施	其他	例			
0601 机关团体用地	0602 文化活动用地	0603 文化用地	0604 中小学用地	0605 高等教育用地	0606 医疗卫生用地	0607 体育用地	0608 供电用地
0609 公园绿地	0610 防护绿地	0611 陆地水域	0612 道路中心线	0613 道路红线	0614 供电用地	0615 公园绿地	0616 防护绿地
0617 机关团体用地	0618 文化活动用地	0619 文化用地	0620 中小学用地	0621 高等教育用地	0622 医疗卫生用地	0623 体育用地	0624 供电用地
0625 公园绿地	0626 防护绿地	0627 陆地水域	0628 道路中心线	0629 道路红线	0630 防护绿地	0631 陆地水域	0632 道路中心线
0633 机关团体用地	0634 文化活动用地	0635 文化用地	0636 中小学用地	0637 高等教育用地	0638 医疗卫生用地	0639 体育用地	0640 供电用地
0641 公园绿地	0642 防护绿地	0643 陆地水域	0644 道路中心线	0645 道路红线	0646 防护绿地	0647 陆地水域	0648 道路中心线
0649 机关团体用地	0650 文化活动用地	0651 文化用地	0652 中小学用地	0653 高等教育用地	0654 医疗卫生用地	0655 体育用地	0656 供电用地
0657 公园绿地	0658 防护绿地	0659 陆地水域	0660 道路中心线	0661 道路红线	0662 防护绿地	0663 陆地水域	0664 道路中心线
0665 机关团体用地	0666 文化活动用地	0667 文化用地	0668 中小学用地	0669 高等教育用地	0670 医疗卫生用地	0671 体育用地	0672 供电用地
0673 公园绿地	0674 防护绿地	0675 陆地水域	0676 道路中心线	0677 道路红线	0678 防护绿地	0679 陆地水域	0680 道路中心线
0681 机关团体用地	0682 文化活动用地	0683 文化用地	0684 中小学用地	0685 高等教育用地	0686 医疗卫生用地	0687 体育用地	0688 供电用地
0689 公园绿地	0690 防护绿地	0691 陆地水域	0692 道路中心线	0693 道路红线	0694 防护绿地	0695 陆地水域	0696 道路中心线
0697 机关团体用地	0698 文化活动用地	0699 文化用地	0700 中小学用地	0701 高等教育用地	0702 医疗卫生用地	0703 体育用地	0704 供电用地
0705 公园绿地	0706 防护绿地	0707 陆地水域	0708 道路中心线	0709 道路红线	0710 防护绿地	0711 陆地水域	0712 道路中心线
0713 机关团体用地	0714 文化活动用地	0715 文化用地	0716 中小学用地	0717 高等教育用地	0718 医疗卫生用地	0719 体育用地	0720 供电用地
0721 公园绿地	0722 防护绿地	0723 陆地水域	0724 道路中心线	0725 道路红线	0726 防护绿地	0727 陆地水域	0728 道路中心线
0729 机关团体用地	0730 文化活动用地	0731 文化用地	0732 中小学用地	0733 高等教育用地	0734 医疗卫生用地	0735 体育用地	0736 供电用地
0737 公园绿地	0738 防护绿地	0739 陆地水域	0740 道路中心线	0741 道路红线	0742 防护绿地	0743 陆地水域	0744 道路中心线
0745 机关团体用地	0746 文化活动用地	0747 文化用地	0748 中小学用地	0749 高等教育用地	0750 医疗卫生用地	0751 体育用地	0752 供电用地
0753 公园绿地	0754 防护绿地	0755 陆地水域	0756 道路中心线	0757 道路红线	0758 防护绿地	0759 陆地水域	0760 道路中心线
0761 机关团体用地	0762 文化活动用地	0763 文化用地	0764 中小学用地	0765 高等教育用地	0766 医疗卫生用地	0767 体育用地	0768 供电用地
0769 公园绿地	0770 防护绿地	0771 陆地水域	0772 道路中心线	0773 道路红线	0774 防护绿地	0775 陆地水域	0776 道路中心线
0777 机关团体用地	0778 文化活动用地	0779 文化用地	0780 中小学用地	0781 高等教育用地	0782 医疗卫生用地	0783 体育用地	0784 供电用地
0785 公园绿地	0786 防护绿地	0787 陆地水域	0788 道路中心线	0789 道路红线	0790 防护绿地	0791 陆地水域	0792 道路中心线
0793 机关团体用地	0794 文化活动用地	0795 文化用地	0796 中小学用地	0797 高等教育用地	0798 医疗卫生用地	0799 体育用地	0800 供电用地
0801 公园绿地	0802 防护绿地	0803 陆地水域	0804 道路中心线	0805 道路红线	0806 防护绿地	0807 陆地水域	0808 道路中心线
0809 机关团体用地	0810 文化活动用地	0811 文化用地	0812 中小学用地	0813 高等教育用地	0814 医疗卫生用地	0815 体育用地	0816 供电用地
0817 公园绿地	0818 防护绿地	0819 陆地水域	0820 道路中心线	0821 道路红线	0822 防护绿地	0823 陆地水域	0824 道路中心线
0825 机关团体用地	0826 文化活动用地	0827 文化用地	0828 中小学用地	0829 高等教育用地	0830 医疗卫生用地	0831 体育用地	0832 供电用地
0833 公园绿地	0834 防护绿地	0835 陆地水域	0836 道路中心线	0837 道路红线	0838 防护绿地	0839 陆地水域	0840 道路中心线
0841 机关团体用地	0842 文化活动用地	0843 文化用地	0844 中小学用地	0845 高等教育用地	0846 医疗卫生用地	0847 体育用地	0848 供电用地
0849 公园绿地	0850 防护绿地	0851 陆地水域	0852 道路中心线	0853 道路红线	0854 防护绿地	0855 陆地水域	0856 道路中心线
0857 机关团体用地	0858 文化活动用地	0859 文化用地	0860 中小学用地	0861 高等教育用地	0862 医疗卫生用地	0863 体育用地	0864 供电用地
0865 公园绿地	0866 防护绿地	0867 陆地水域	0868 道路中心线	0869 道路红线	0870 防护绿地	0871 陆地水域	0872 道路中心线
0873 机关团体用地	0874 文化活动用地	0875 文化用地	0876 中小学用地	0877 高等教育用地	0878 医疗卫生用地	0879 体育用地	0880 供电用地
0881 公园绿地	0882 防护绿地	0883 陆地水域	0884 道路中心线	0885 道路红线	0886 防护绿地	0887 陆地水域	0888 道路中心线
0889 机关团体用地	0890 文化活动用地	0891 文化用地	0892 中小学用地	0893 高等教育用地	0894 医疗卫生用地	0895 体育用地	0896 供电用地
0897 公园绿地	0898 防护绿地	0899 陆地水域	0900 道路中心线	0901 道路红线	0902 防护绿地	0903 陆地水域	0904 道路中心线
0905 机关团体用地	0906 文化活动用地	0907 文化用地	0908 中小学用地	0909 高等教育用地	0910 医疗卫生用地	0911 体育用地	0912 供电用地
0913 公园绿地	0914 防护绿地	0915 陆地水域	0916 道路中心线	0917 道路红线	0918 防护绿地	0919 陆地水域	0920 道路中心线
0921 机关团体用地	0922 文化活动用地	0923 文化用地	0924 中小学用地	0925 高等教育用地	0926 医疗卫生用地	0927 体育用地	0928 供电用地
0929 公园绿地	0930 防护绿地	0931 陆地水域	0932 道路中心线	0933 道路红线	0934 防护绿地	0935 陆地水域	0936 道路中心线
0937 机关团体用地	0938 文化活动用地	0939 文化用地	0940 中小学用地	0941 高等教育用地	0942 医疗卫生用地	0943 体育用地	0944 供电用地
0945 公园绿地	0946 防护绿地	0947 陆地水域	0948 道路中心线	0949 道路红线	0950 防护绿地	0951 陆地水域	0952 道路中心线
0953 机关团体用地	0954 文化活动用地	0955 文化用地	0956 中小学用地	0957 高等教育用地	0958 医疗卫生用地	0959 体育用地	0960 供电用地
0961 公园绿地	0962 防护绿地	0963 陆地水域	0964 道路中心线	0965 道路红线	0966 防护绿地	0967 陆地水域	0968 道路中心线
0969 机关团体用地	0970 文化活动用地	0971 文化用地	0972 中小学用地	0973 高等教育用地	0974 医疗卫生用地	0975 体育用地	0976 供电用地
0977 公园绿地	0978 防护绿地	0979 陆地水域	0980 道路中心线	0981 道路红线	0982 防护绿地	0983 陆地水域	0984 道路中心线
0985 机关团体用地	0986 文化活动用地	0987 文化用地	0988 中小学用地	0989 高等教育用地	0990 医疗卫生用地	0991 体育用地	0992 供电用地
0993 公园绿地	0994 防护绿地	0995 陆地水域	0996 道路中心线	0997 道路红线	0998 防护绿地	0999 陆地水域	1000 道路中心线

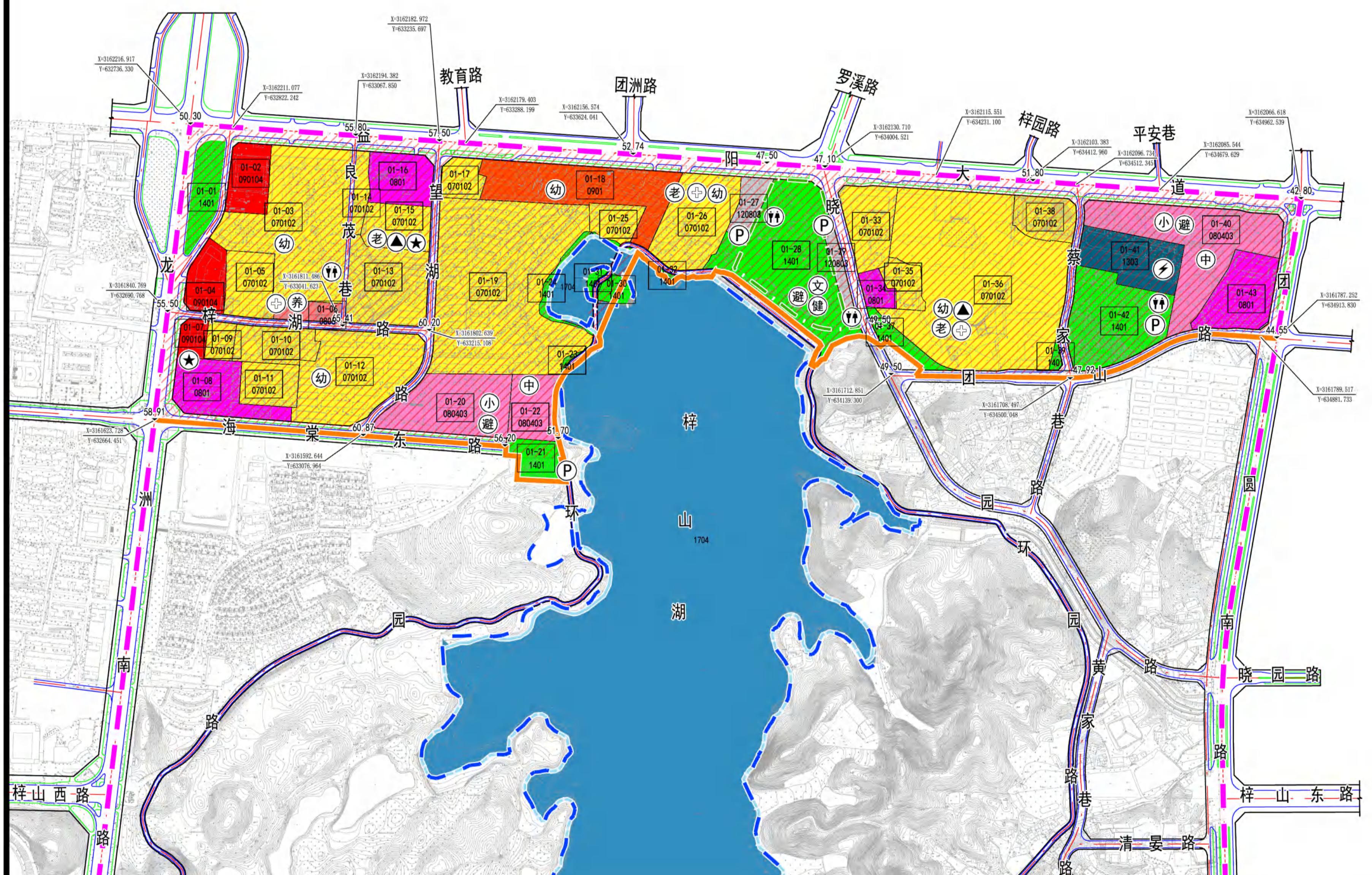
单元区位图		比例尺		单元总体控制要求			
管控要素		管控行式		管控行式		指标属性	
规划范围		定界		约束性			
主导功能		条文		预期性			
目标定位		条文		预期性			
城镇建设用地规模		指标		约束性			
城镇建设用地结构		指标+条文		预期性			
公益性用地规模		指标		约束性			
经营性用地规模		指标		约束性			
建筑总面积		指标		约束性			
人口规模		指标		预期性			
人均公园绿地面积		指标		预期性			

益阳市中心城区梓山湖片区（GX03单元）详细规划

01街区控制图则



地块编码	地块编码	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	机动车出入口方向	配套设施	规划状态	用地兼容
GX03-01-01	1401	公园绿地	10313.8	0.1	5	90	12	-		现状	
GX03-01-02	090104	旅馆用地	11264.5	6.2	35	25	100	W		现状	
GX03-01-03	070102	二类城镇住宅用地	55639.0	3.2	25	30	100	EWN	幼儿园	现状	
GX03-01-04	090104	旅馆用地	9859.0	3.0	35	25	100	SW		现状	
GX03-01-05	070102	二类城镇住宅用地	12574.5	1.9	30	30	24	S		现状	
GX03-01-06	0806	医疗卫生用地	5274.7	1.6	35	30	24	S	卫生服务中心 老年养护院	规划	
GX03-01-07	090104	旅馆用地	4159.0	2.5	35	25	24	WN	社区服务中心	现状	
GX03-01-08	0801	机关团体用地	17470.7	0.8	30	35	24	S		现状	
GX03-01-09	070102	二类城镇住宅用地	4277.8	1.5	25	30	24	N		现状	
GX03-01-10	070102	二类城镇住宅用地	11855.5	2.2	35	30	38	N		规划	兼容0901/0902
GX03-01-11	070102	二类城镇住宅用地	9824.7	1.5	30	30	24	S		现状	
GX03-01-12	070102	二类城镇住宅用地	37149.4	2.0	30	30	24	ESN	幼儿园	现状	
GX03-01-13	070102	二类城镇住宅用地	25118.6	2.5	35	30	54	ESW		规划	兼容0901/0902
GX03-01-14	070102	二类城镇住宅用地	4586.2	1.5	35	30	24	W		现状	
GX03-01-15	070102	二类城镇住宅用地	11941.5	3.6	25	30	54	N	社区服务中心、服务站 老年人日间照料中心	现状	
GX03-01-16	0801	机关团体用地	12893.9	2.0	30	35	54	N		现状	
GX03-01-17	0901	商业用地	6454.1	1.2	30	25	24	W		现状	
GX03-01-18	0901	商业用地	33067.8	1.2	35	25	24	N	幼儿园	现状	
GX03-01-19	070102	二类城镇住宅用地	91181.5	1.2	30	30	38	W		现状	
GX03-01-20	080403	中小学用地	27054.6	0.6	25	40	18	SW	小学 应急避难场所	现状	
GX03-01-21	1401	公园绿地	7999.9	0	0	10	0	W	社会停车场	规划	
GX03-01-22	080403	中小学用地	11582.6	0.6	25	40	18	S	初级中学	规划	
GX03-01-23	1401	公园绿地	455.5	0.1	5	90	12	-		现状	
GX03-01-24	1401	公园绿地	3015.2	0.1	5	90	12	-		现状	
GX03-01-25	070102	二类城镇住宅用地	6828.7	4.2	30	30	80	-		现状	
GX03-01-26	070102	二类城镇住宅用地	24612.2	4.5	25	30	100	N	幼儿园、社区卫生服务中心 老年人日间照料中心	现状	
GX03-01-27	120803	社会停车场用地	6127.0	0	0	10	0	N	社会停车场	现状	
GX03-01-28	1401	公园绿地	51699.1	0.1	5	40	12	EN	文化活动站、室外健身场所 应急避难空间、公共厕所	现状	
GX03-01-29	120803	社会停车场用地	4412.3	0	0	10	0	E	社会停车场	现状	
GX03-01-30	1401	公园绿地	3091.4	0.1	5	90	12	-		现状	
GX03-01-31	1401	公园绿地	969.8	0.1	5	90	12	-		现状	
GX03-01-32	1401	公园绿地	1041.0	0.1	5	90	12	-		规划	
GX03-01-33	070102	二类城镇住宅用地	15268.4	3.5	25	30	80	WN		现状	
GX03-01-34	0801	机关团体用地	4164.4	2.4	25	30	54	W		现状	
GX03-01-35	070102	二类城镇住宅用地	6336.8	2.4	25	30	54	-		现状	
GX03-01-36	070102	二类城镇住宅用地	103113.7	3.0	25	40	100	SN	社区养老服务站、幼儿看护 老年人日间照料中心 托育服务点	现状	
GX03-01-37	1401	公园绿地	5407.6	0.1	5	90	12	WS		规划	
GX03-01-38	070102	二类城镇住宅用地	10153.5	2.8	25	30	80	EN		规划	兼容0901/0902
GX03-01-39	1401	公园绿地	977.1	0.1	5	90	12	-		规划	
GX03-01-40	080403	中小学用地	41718.2	0.6	25	40	18	SN	小学、初中中学 应急避难场所	规划	
GX03-01-41	1303	供电用地	19260.5	0.8	20	30	12	W	变电站	现状	
GX03-01-42	1401	公园绿地	31485.5	0.1	5	90	12	WS	社会停车场 公共厕所	规划	
GX03-01-43	0801	机关团体用地	18206.0	2.4	30	35	80	ES		现状	

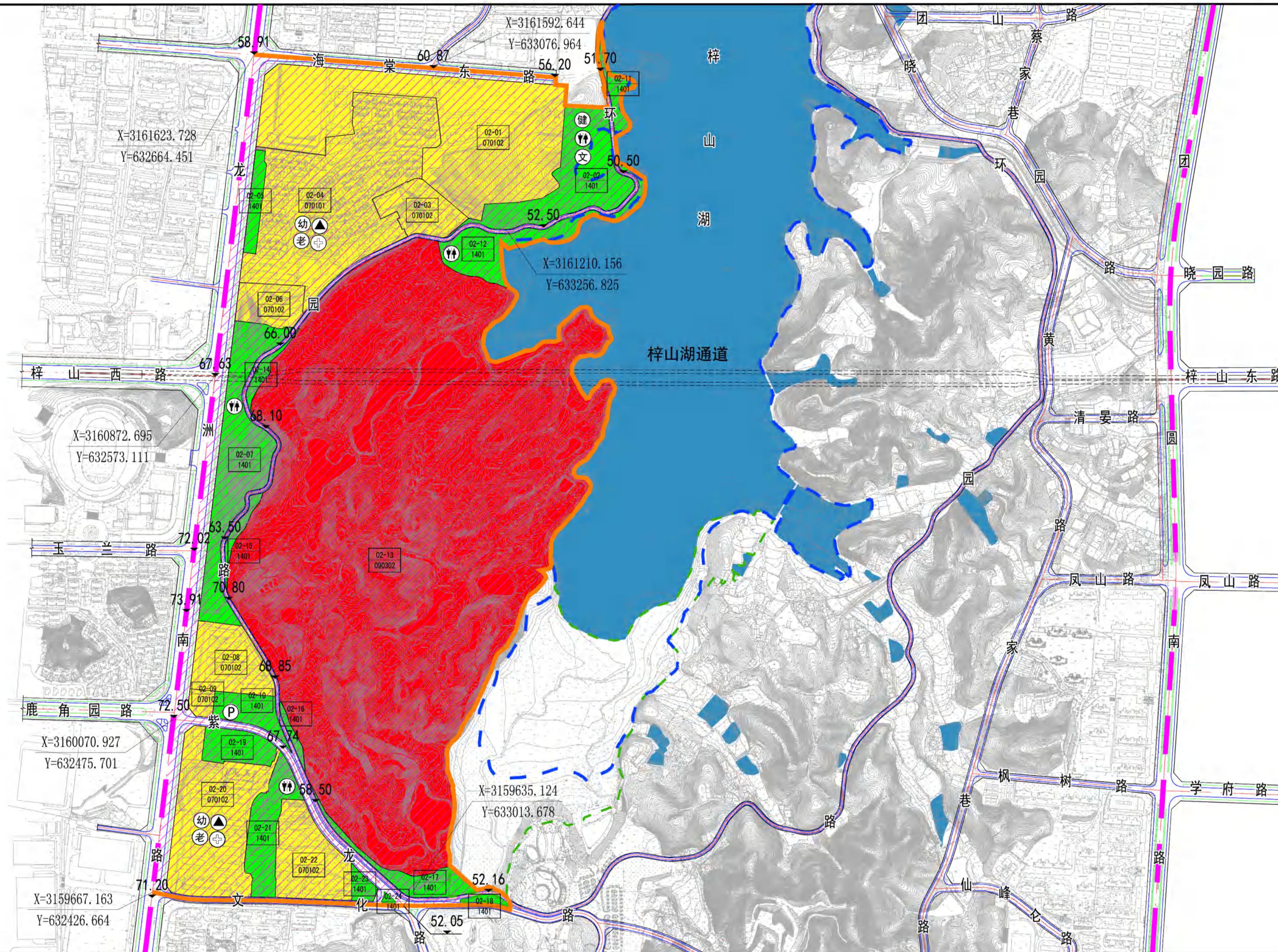


图例	道路交通											
	道路名称	道路信息										
070102	龙洲南路	主干路	红线宽度60米, 标准横断面5+8.5+33+8.5+5, 断面形式为一块板									
0801	益阳大道	主干路	红线宽度60米, 标准横断面5.5+8.3+8.5+5.5, 断面形式为一块板									
080403	团圆南路	主干路	红线宽度60米, 标准横断面6+6+2.5+16+2.5+6+6, 断面形式为三块板									
0806	海棠东路	次干路	红线宽度35米, 标准横断面6.5+3+16+6.5, 断面形式为一块板									
0901	团山路	次干路	红线宽度24米, 标准横断面4.75+14.5+4.75, 断面形式为一块板									
090104	晓园路	次干路	红线宽度24米, 标准横断面4.75+14.5+4.75, 断面形式为一块板									
0801	蔡家巷路	支路	红线宽度18米, 标准横断面4.5+7+4.5, 断面形式为一块板									
080403	梓湖路	支路	红线宽度16米, 标准横断面4+8+4, 断面形式为一块板									
0806	望湖路	支路	红线宽度16米, 标准横断面3+8+5.6, 断面形式为一块板									
090104	良茂路	支路	红线宽度7米, 断面形式为一块板									

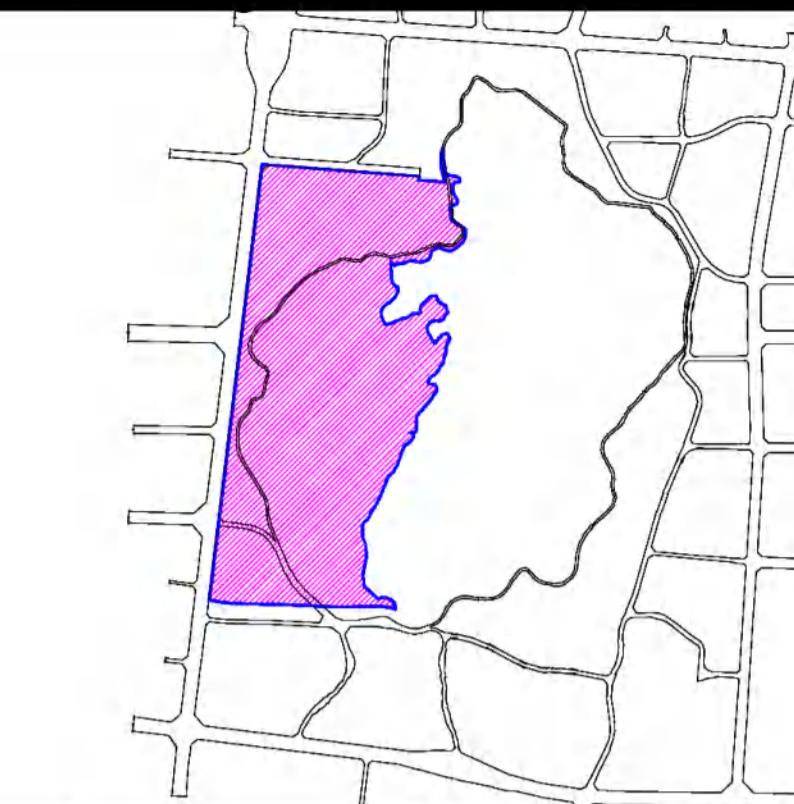
注：1.表中建筑密度、容积率、建筑限高均为上限管控，绿地率为下限管控。
2.机动车出入口方向：N代表北向，S代表南向，W代表西向，E代表东向。
3.地块禁止开口路段、用地停车配建、建筑退让标准参照《民用建筑设计统一标准（2019年）》、《益阳市城市规划管理规定（2019年修订版）》执行。

益阳市中心城区梓山湖片区（GX03单元）详细规划

02街区控制图则



10



111

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	机动车出入口方向	配套设施	规划状态
GX03-02-01	070102	二类城镇住宅用地	136517.8	2.8	25	40	100	WN		在建
GX03-02-02	1401	公园绿地	43154.9	0.1	5	90	12	ES	公共厕所、室外健身场所、文化活动站	规划
GX03-02-03	070102	二类城镇住宅用地	18009.3	1.5	30	35	24	S		现状
GX03-02-04	070102	二类城镇住宅用地	124909.2	0.5	25	40	12	SW	幼儿园 老年人日间照料中心 卫生服务中心 社区服务站	现状
GX03-02-05	1401	公园绿地	7001.3	0.1	5	90	12	W		现状
GX03-02-06	070102	二类城镇住宅用地	14569.8	1.5	30	35	24	E		现状
GX03-02-07	1401	公园绿地	51468.8	0.1	5	90	12	W	公共厕所	规划
GX03-02-08	070102	二类城镇住宅用地	25326.0	2.2	25	35	54	W		现状
GX03-02-09	070102	二类城镇住宅用地	3497.2	2.0	25	30	54	S		现状
GX03-02-10	1401	公园绿地	11287.6	0.1	5	90	12	S	社会停车场	规划
GX03-02-11	1401	公园绿地	5928.2	0.1	5	90	12	W		现状
GX03-02-12	1401	公园绿地	25109.2	0.1	5	90	12	N	公共厕所	现状
GX03-02-13	0904	其他商业服务业用地	793966.3	0.1	5	80	12	W		现状
GX03-02-14	1401	公园绿地	3487.2	0.1	5	90	12	W		规划
GX03-02-15	1401	公园绿地	3480.1	0.1	5	90	12	W		规划
GX03-02-16	1401	公园绿地	2123.7	0.1	5	90	12	W		规划
GX03-02-17	1401	公园绿地	13104.6	0.1	5	90	12			规划
GX03-02-18	1401	公园绿地	1613.1	0	0	90	0			现状
GX03-02-19	1401	公园绿地	12208.4	0.1	5	90	12	N		规划
GX03-02-20	070102	二类城镇住宅用地	62876.7	2.2	25	35	54	W	幼儿园 老年人日间照料中心 卫生服务中心 社区服务站	现状
GX03-02-21	1401	公园绿地	21014.4	0.1	5	90	12	N	公共厕所	规划
GX03-02-22	070102	二类城镇住宅用地	30682.5	3.4	25	35	80	SW		规划
GX03-02-23	1401	公园绿地	3444.7	0.1	5	90	12			规划
GX03-02-24	1401	公园绿地	456.4	0	0	90	0			现状

图例

070101	一类城镇住宅用地			幼儿园
070102	二类城镇住宅用地			社区服务站
0904	其他商业服务业用地			卫生服务中心
1401	公园绿地			老年人日间照
	水域空间			社会停车场

注：1.表中建筑密度、容积率、建筑限高均为上限管控，绿地率为下限管控。
2.机动车出入：N代表南北，S代表南北，W代表东西，E代表东西。

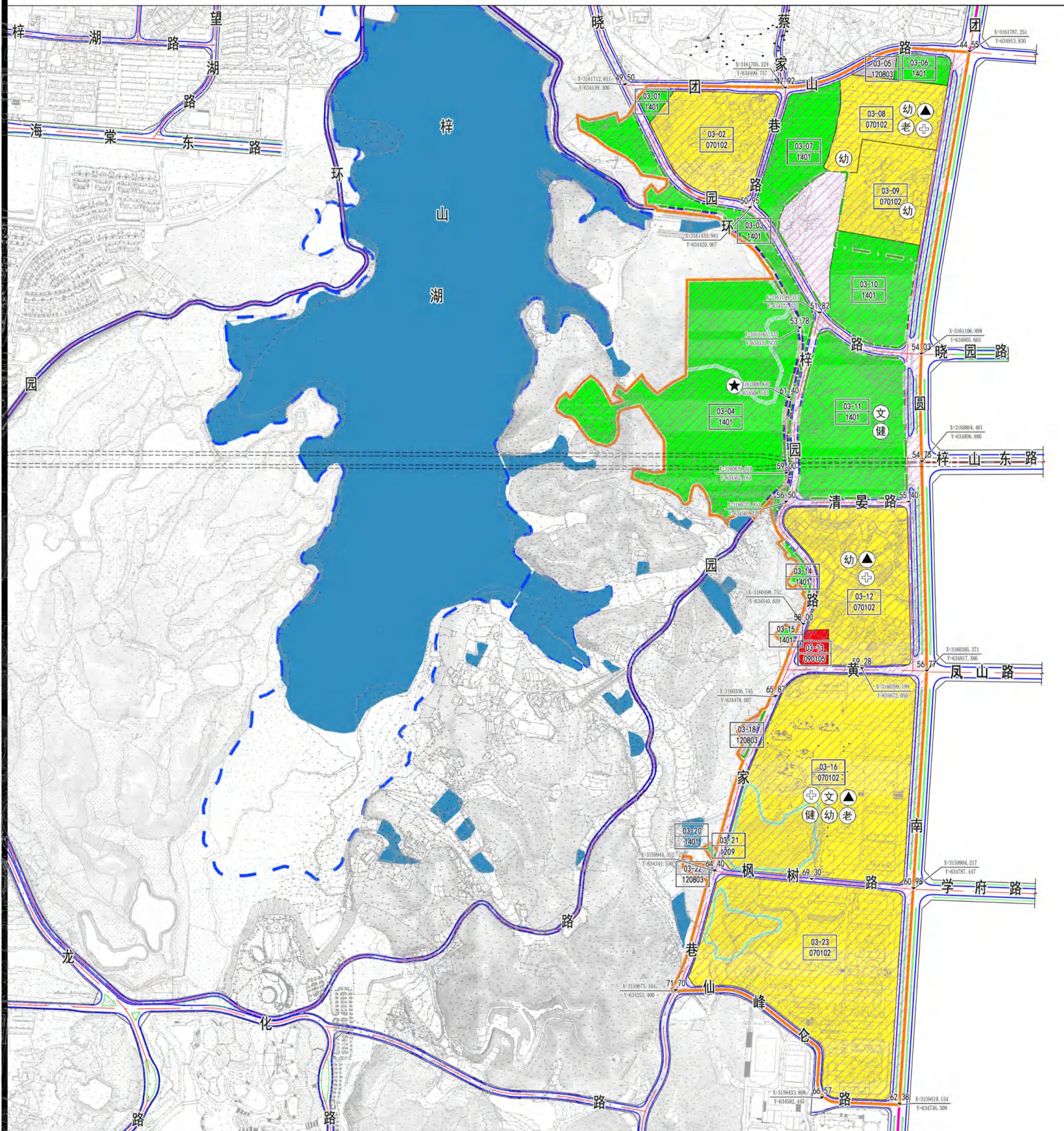
2.机动车出入口方向: N代表北向, S代表南向, W代表西向, E代表东向
3.地块禁止开口路段: 用地信息配建建筑退让标准参照《民用建筑设计规范》

3.地块禁止开口路段、用地停车配建、建筑退让标准参照《民用建筑设计统一标准（2019年）》、《益阳市城市规划管理规定（2019年修订版）》执行

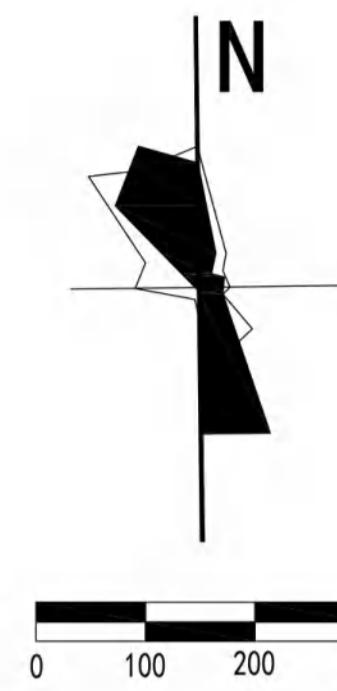
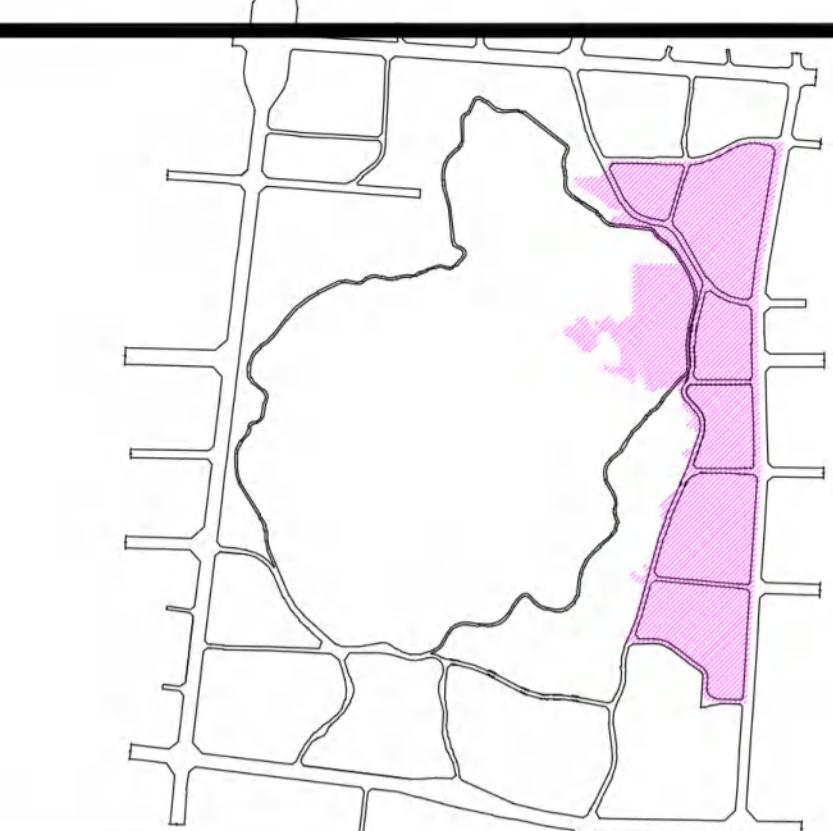
111

益阳市中心城区梓山湖片区（GX03单元）详细规划

03街区控制图则



恒量圖



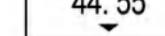
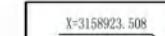
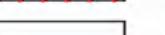
拉
帶
拉
杆

地块编码	地块编码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	机动车出入口方向	配套设施	规划状态	用地兼容
GX03-03-01	1401	公园绿地	3024.97	0.1	5	90	12	WN		现状	
GX03-03-02	070102	二类城镇住宅用地	51070.62	1.8	25	24	54	ESN		规划	
GX03-03-03	1401	公园绿地	32456.76	0.1	5	90	12	E		规划	
GX03-03-04	1401	公园绿地	151408.47	0.1	5	90	12	E	社区服务中心	规划	
GX03-03-05	120803	社会停车场用地	3049.3	0	0	35	0			现状	
GX03-03-06	1401	公园绿地	7537.35	0.1	5	50	12			规划	
GX03-03-07	1401	公园绿地	32742.73	0.1	5	50	12	WN		规划	
GX03-03-08	070102	二类城镇住宅用地	38743.88	3.0	30	30	38	E	社区服务中心、卫生服务站、老年人日间照料中心、幼儿园	现状	
GX03-03-09	070102	二类城镇住宅用地	38737.07	2.2	25	35	80	E	幼儿园	规划	兼容0901/0902
GX03-03-10	1401	公园绿地	42120.19	0.1	5	90	12	ES		规划	
GX03-03-11	1401	公园绿地	77668.85	0.1	5	90	12		户外健身场所、文化活动站	规划	兼容0901/0902
GX03-03-12	070102	二类城镇住宅用地	78596.47	2.2	25	30	80	ESWN	卫生服务中心、社区服务中心、幼儿园	现状	
GX03-03-13	090105	公用设施营业网点用地	4828.40	1	35	30	24	SW		规划	
GX03-03-14	1401	公园绿地	3270.09	0.1	5	90	12	E		现状	
GX03-03-15	1401	公园绿地	1188.29	0.1	5	90	12	E		现状	
GX03-03-16	070102	二类城镇住宅用地	162671.49	2.8	25	30	100	ESN	卫生服务中心、社区服务中心、文化活动站、幼儿园、室外健身场所、老年人日间照料中心	规划	
GX03-03-17	1209	其他交通设施用地	105.29	0	0	0	0			现状	
GX03-03-18	120803	社会停车场用地	2411.13	0	0	35	0	E		规划	
GX03-03-19	1209	其他交通设施用地	105.29	0	0	0	0			现状	
GX03-03-20	1401	公园绿地	338.58	0.1	5	90	12	E		规划	
GX03-03-21	1209	其他交通设施用地	105.29	0	0	0	0			规划	
GX03-03-22	120803	社会停车场用地	252.77	0	0	35	0	E		规划	
GX03-03-23	120803	二类城镇住宅用地	154604.37	2.8	25	30	100	ESN		现状	

通交趾

道路 名称	道路信息	
	团圆南路	主干路 红线宽度60米, 标准横断面6+6+2.5+16+2.5+6+6, 断面形式为三块板
	团山路	次干路 红线宽度24米, 标准横断面4.5+15+4.5, 断面形式为一块板
	晓园路	次干路 红线宽度24米, 标准横断面4.5+15+4.5, 断面形式为一块板
	黄家巷路	支路 红线宽度20米, 标准横断面6+8+6, 断面形式为一块板
	仙峰仑路	支路 红线宽度20米, 标准横断面6+8+6, 断面形式为一块板
	蔡家巷路	支路 红线宽度18米, 标准横断面5.25+7.5+5.25, 断面形式为一块板
	清宴路	支路 红线宽度18米, 标准横断面5+8+5, 断面形式为一块板
	梓园路	支路 红线宽度18米, 标准横断面5+8+5, 断面形式为一块板
	枫树路	支路 红线宽度16米, 标准横断面4+8+4, 断面形式为一块板

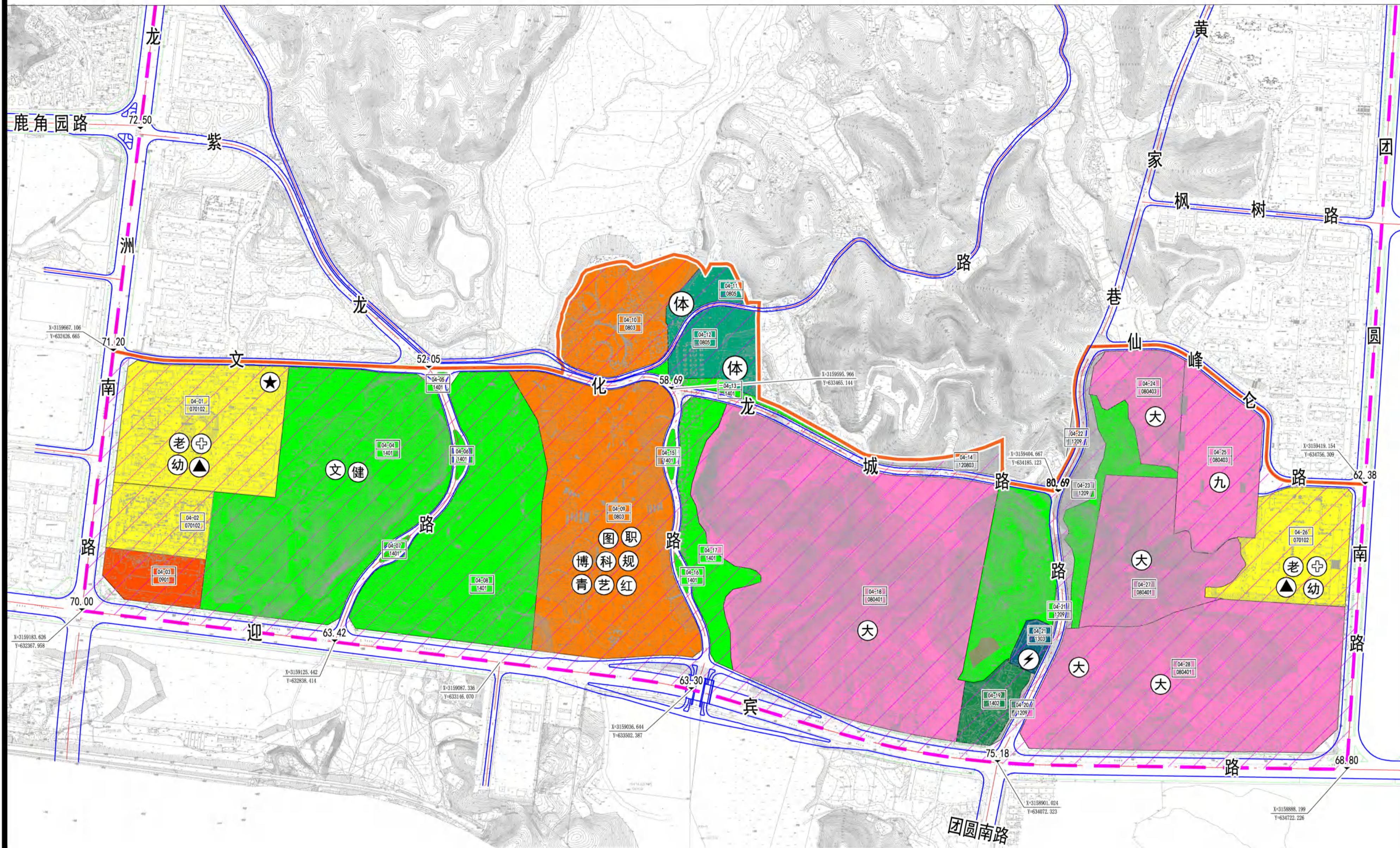
冬例

070102	二类城镇住宅用地	(幼)	幼儿园	(电)	变电站		城市绿线
090105	公用设施营业网点用地	(小)	小学	(健)	室外健身场所		城市蓝线
120803	社会停车场用地	(▲)	社区服务站	(文)	文化活动站		道路标高
1209	其他交通设施用地	(+)	卫生服务中心		城镇开发边界		控制点坐标
1401	公园绿地	(★)	社区服务中心		保护山体		街区范围
	水域空间	(老)	老年人日间照料中心		保护水体		单元范围

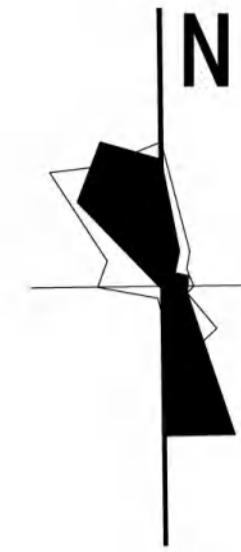
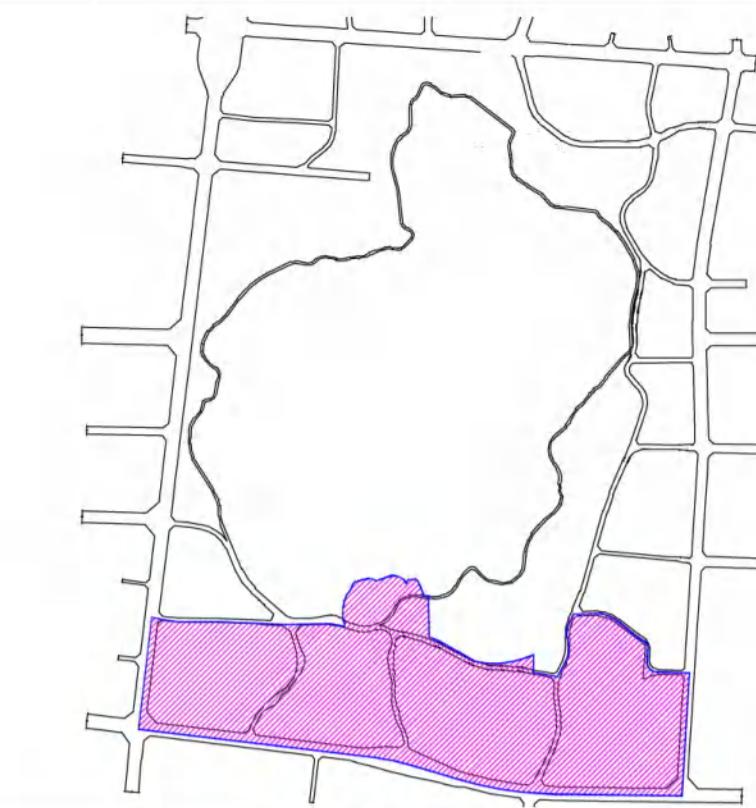
注：1.表中建筑密度、容积率、建筑限高均为上限管控，绿地率为下限管控。
2.机动车出入口方向：N代表北向，S代表南向，W代表西向，E代表东向。
3.地块禁止开口路段、用地停车配建、建筑退让标准参照《民用建筑设计统一标准（2019年）》、《益阳市城市规划管理规定（2019年修订版）》执行。

益阳市中心城区梓山湖片区 (GX03单元) 详细规划

04 街区控制图则



位置图



控制指标

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	机动车出入口方向	配套设施	规划状态
GX03-04-01	070102	二类城镇住宅用地	70241.58	3.8	25	30	100	WN	老年人日间照料中心、社区服务站、卫生服务中心、幼儿园	现状
GX03-04-02	070102	二类城镇住宅用地	23396.28	4	25	30	100	W		现状
GX03-04-03	0901	商业用地	16433.3	4	35	25	100	S		现状
GX03-04-04	1401	公园绿地	145267.9	0.1	5	90	12	ESN	文化活动站、室外健身场所	规划
GX03-04-05	1401	公园绿地	176.6	0	0	90	0			现状
GX03-04-06	1401	公园绿地	1372.77	0	0	90	0			现状
GX03-04-07	1401	公园绿地	1040.1	0	0	90	0			现状
GX03-04-08	1401	公园绿地	105552.11	0.1	5	90	12	SWN		现状
GX03-04-09	0803	文化用地	131108.07	0.5	15	50	24	ESN	图书馆、规划馆、博物馆、科技馆、群众艺术馆、青少年活动中心、红十字救护培训中心、职工活动中心	现状
GX03-04-10	0803	文化用地	40091.71	0.5	15	50	24	S		现状
GX03-04-11	0805	体育用地	9614.68	1.5	30	35	24	S	体育馆	规划
GX03-04-12	0805	体育用地	20747.68	1.5	30	35	24	N	体育馆	规划
GX03-04-13	1401	公园绿地	5317.31	0.1	5	90	12	S		规划
GX03-04-14	120803	社会停车场用地	6284.41	0	0	90	0	S		规划
GX03-04-15	1401	公园绿地	1276.2	0	0	90	0			现状
GX03-04-16	1401	公园绿地	836.29	0	0	90	0			现状
GX03-04-17	1401	公园绿地	26119.77	0.1	5	50	12	W		规划
GX03-04-18	080401	高等教育用地	234329.7	1.2	30	35	24	SN	大学	规划
GX03-04-19	1402	防护绿地	13138.41	0	0	100	0			规划
GX03-04-20	1209	其他交通设施用地	848.09	0	0	0	0			规划
GX03-04-21	1209	其他交通设施用地	359.5	0	0	0	0			规划
GX03-04-21	1303	供电用地	5167.91	0.8	20	30	12	E	变电站	规划
GX03-04-22	1209	其他交通设施用地	1276.46	0	0	0	0			规划
GX03-04-23	1209	其他交通设施用地	10220.79	0	0	0	0			现状
GX03-04-24	080403	中小学用地	25998.04	1.2	30	35	24	N	九年一贯制学校	规划
GX03-04-25	080403	中小学用地	43330.31	0.6	25	40	18	EN	九年一贯制学校	现状
GX03-04-26	070102	二类城镇住宅用地	41771.54	3	25	30	100	EN	老年人日间照料中心、社区服务站、卫生服务中心、幼儿园	现状
GX03-04-27	080401	高等教育用地	54358.91	1.2	30	35	24	W	大学	规划
GX03-04-28	080401	高等教育用地	141862.7	2	30	35	54	ESW	大学	规划

图例

070101	一类城镇住宅用地	0901	商业用地	(博)	博物馆	(幼)	幼儿园	(变)	变电站	(粉)	单元范围
070102	二类城镇住宅用地	1303	供电用地	(科)	科技馆	(九)	九年一贯制学校	(健)	室外健身场所	(橙)	街区范围
0805	体育用地	1401	公园绿地	(职)	职工活动中心	(社)	社区服务站	(文)	文化活动站	(44.55)	道路标高
0803	文化用地	1402	防护绿地	(青)	青少年活动中心	(青)	卫生服务中心	(44.55)	道路标高	(控制点坐标)	控制点坐标
080401	高等教育用地	(图)	图书馆	(体)	体育馆	(大)	社区服务中心	(大)	城镇开发边界	(老)	老年人日间照料中心
080403	中小学用地	(规)	规划馆	(大)	大学	(老)	老年人日间照料中心				

注: 1.表中建筑密度、容积率、建筑限高均为上限管控, 绿地率为下限管控。

2.机动车出入口方向: N代表北向, S代表南向, W代表西向, E代表东向。

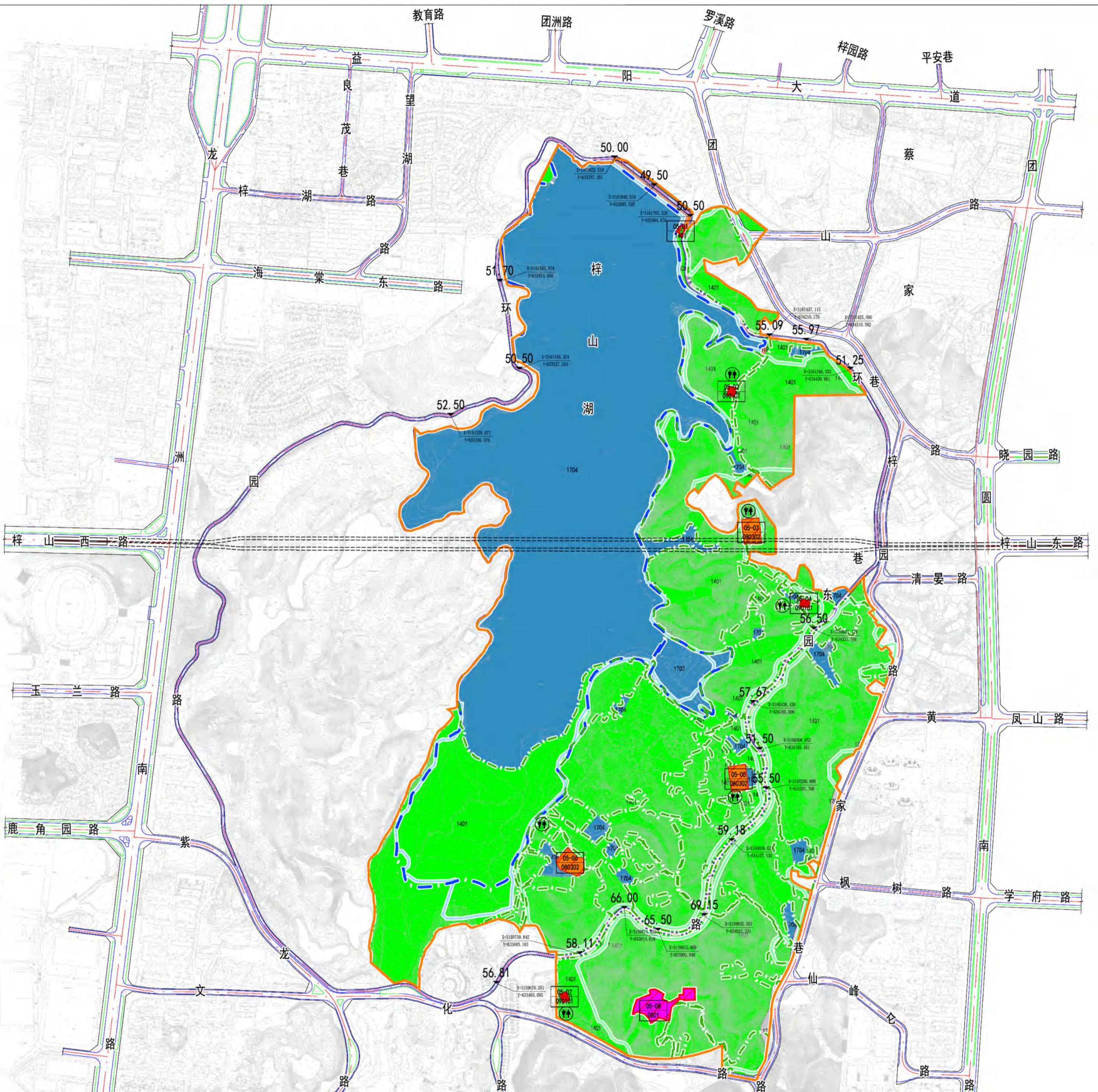
3.地块禁止开口路段、用地停车配建、建筑退让标准参照《民用建筑设计统一标准 (2019年)》、《益阳市城市规划管理规定 (2019年修订版)》执行。

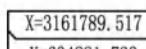
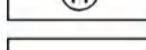
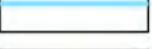
道路交通

道路名称	道路等级	道路信息
迎宾路	主干路	红线宽度60米, 标准横断面4+9+34+9+4, 断面形式为一块板
龙洲南路	主干路	红线宽度60米, 标准横断面5+8.5+33+8.5+5, 断面形式为一块板
团圆南路	主干路	红线宽度45米, 标准横断面6+6+2.5+16+2.5+6+6, 断面形式为三块板
黄家巷路	次干路	红线宽度20米, 标准横断面3+14+3, 断面形式为一块板
文化路	支路	红线宽度16米, 标准横断面2+12+2, 断面形式为一块板
龙城路	支路	红线宽度20米, 标准横断面3+14+3, 断面形式为一块板
紫龙路	支路	红线宽度16米, 标准横断面2+12+2, 断面形式为一块板
仙峰路	支路	红线宽度20米, 标准横断面3+14+3, 断面形式为一块板

益阳中心城区梓山湖片区(GX03单元)详细规划

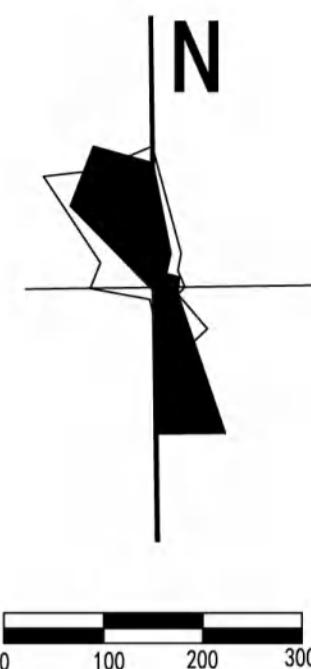
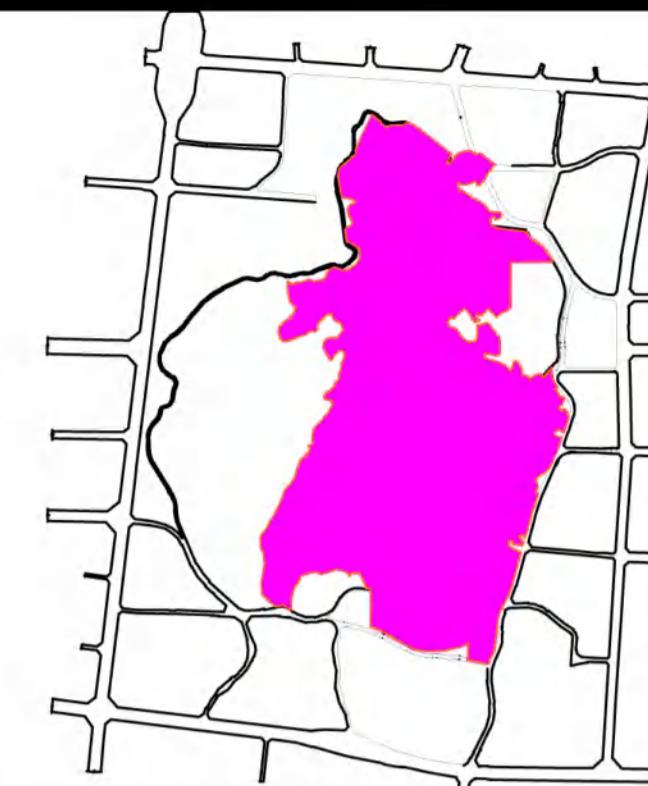
05街区控制图则



0801	机关团体用地		城镇开发边界		控制点坐标
080302	文化活动用地		保护山体		公共厕所
090101	零售商业用地		保护水体		街区范围
1312	水工设施用地		城市绿线		规划界限
1401	公园绿地		城市蓝线		
17	陆地水域		道路标高		

注：1.表中建筑密度、容积率、建筑限高均为上限管控，绿地率为下限管控。
2.机动车出入口方向：N代表北向，S代表南向，W代表西向，E代表东向。
3.地块禁止开口路段、用地停车配建、建筑退让标准参照《民用建筑设计统一标准（2019年）》、《益阳市城市规划管理规定（2019年修订版）》执行。

位
置
圖



控制指标	地块编码	地块编码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	机动车出入口方向	配套设施	规划状态	备注
	GX03-05-01	1401	公园绿地	319.19	0.1	5	90	12	-		规划	
	GX03-05-02	090101	零售商业用地	499.95	1.5	35	25	12	-	公共厕所	规划	
	GX03-05-03	080302	文化活动用地	3221.28	1.2	30	35	38	-	公共厕所	规划	梓山塔
	GX03-05-04	090101	零售商业用地	500.22	1.5	35	25	12	-	公共厕所	规划	
	GX03-05-05	080302	文化活动用地	3271.12	1.2	30	35	12	-	公共厕所	规划	芳香养生堂
	GX03-05-06	080302	文化活动用地	3666.77	1.2	30	35	12	-		规划	青少年自然教室
	GX03-05-07	090101	零售商业用地	500.22	1.5	35	25	12	-	公共厕所	规划	
	GX03-05-08	0801	机关团体用地	7090.31	1.5	35	35	24	-		现状	赫山国家气象观测站

道路 交通	道路名称	道路信息	
	晓园路	次干道	红线宽度24米, 标准横断面4.75+14.5+4.75, 断面形式为一块板
	团山路	次干道	红线宽度24米, 标准横断面4.75+14.5+4.75, 断面形式为一块板
	环园路	慢行道	红线宽度10米, 标准横断面2+6+2, 断面形式为一块板

规划对GX03单元05街区非城镇建设用地提出管控规则，严格保护街区内部的山体、水体及景观风貌。

- 1、保护山体范围内不得进行影响山体地质地貌、自然景观和人文景观等的开发与利用，严禁其他破坏山体生态、景观的行为，禁止非法采伐、移植、毁坏林木。
 - 2、作为梓山湖城市中央公园一部分，可利用自然山体，结合园林建筑与景观小品，以休闲游憩和改善城市生态环境为主要目的，兼顾形象展示、科教健身、文化艺术、防灾避难等多项功能，构建城市公共开放空间。
 - 3、山体保护范围内的建筑物、构筑物和设施，在建筑风格、建筑密度、建筑高度、色调、容积率等方面实行严格的规划管制。在保护范围周边修建建筑物、构筑物和设施时，应当保持山体的景观通透。
 - 4、促进生态系统的自我修复，对适宜树木生长的灌草地和未利用地，应因地制宜，采取人工造林或封山育林等措施增加山体植被，提升生态功能。
 - 5、严禁在保护山体内擅自挖山、采石、采砂、取土、开垦林地等行为；严禁擅自在森林防火区内野外用火。
 - 6、对山体林地进行抚育和更新性质采伐，应当严格执行《森林采伐作用规程》（LY/T1646-2005）和《生态公益林建设技术规程》（GB/T18337.3-2001）的相关标准，采取有利于生物多样性保护，有利于形成异龄、复层、混交森林群落的作业方式。
 - 7、山体需要进行整治、造林、培育等项目时，需要从严论证、从严把关，减少人类活动对自然环境的干扰。
 - 8、严禁保护山体内和保护山体外村民新建、扩建建筑，原有建筑近期可适当进行外立面及内部改造，改造后的建筑面积不可增加，建筑风貌须与周边环境相协调。应积极创造条件，实施退耕、退养、退居工程，引导村民逐步迁出。
 - 9、对于年久失修、主体结构存在安全隐患的住房，应由房屋所有权人将维修方案报主管部门批准后进行维修加固或者申请迁出山体保护区。
 - 10、禁止进行任何破坏水体生态功能、影响水质的开发与利用活动。
 - 11、应维持水库的合理水位，维护水体的自然净化能力。

- 12、禁止在水库内弃置、堆放阻碍行洪的物体和种植阻碍行洪的林木及高秆作物。
- 13、在水工程保护范围内，禁止从事影响水工程运行和危害水工程安全的爆破、打井、采石、取土等活动。
- 14、在保护水体范围内建设桥梁、临水建筑物、构筑物，铺设跨湖管道、电缆，应当符合国家规定的防洪标准和其他有关的技术要求，工程建设方案应当依照防洪法的有关规定报经有关水行政主管部门审查同意。因建设前款工程设施，需要扩建、改建、拆除或者损坏原有水工程设施的，建设单位应当负担扩建、改建的费用和损失补偿。但是，原有工程设施属于违法工程的除外。