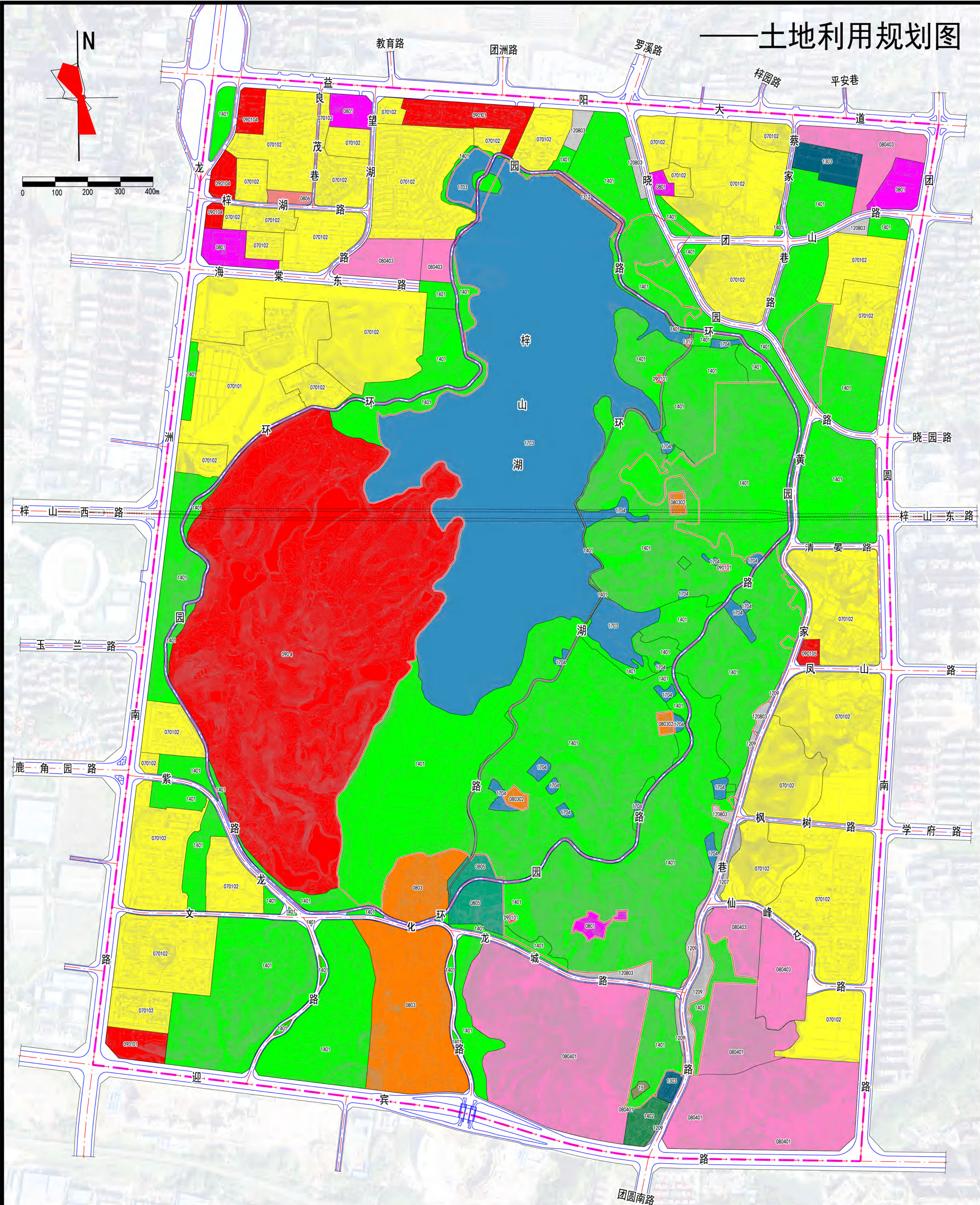


益阳中心城区梓山湖片区 (GX03单元) 详细规划



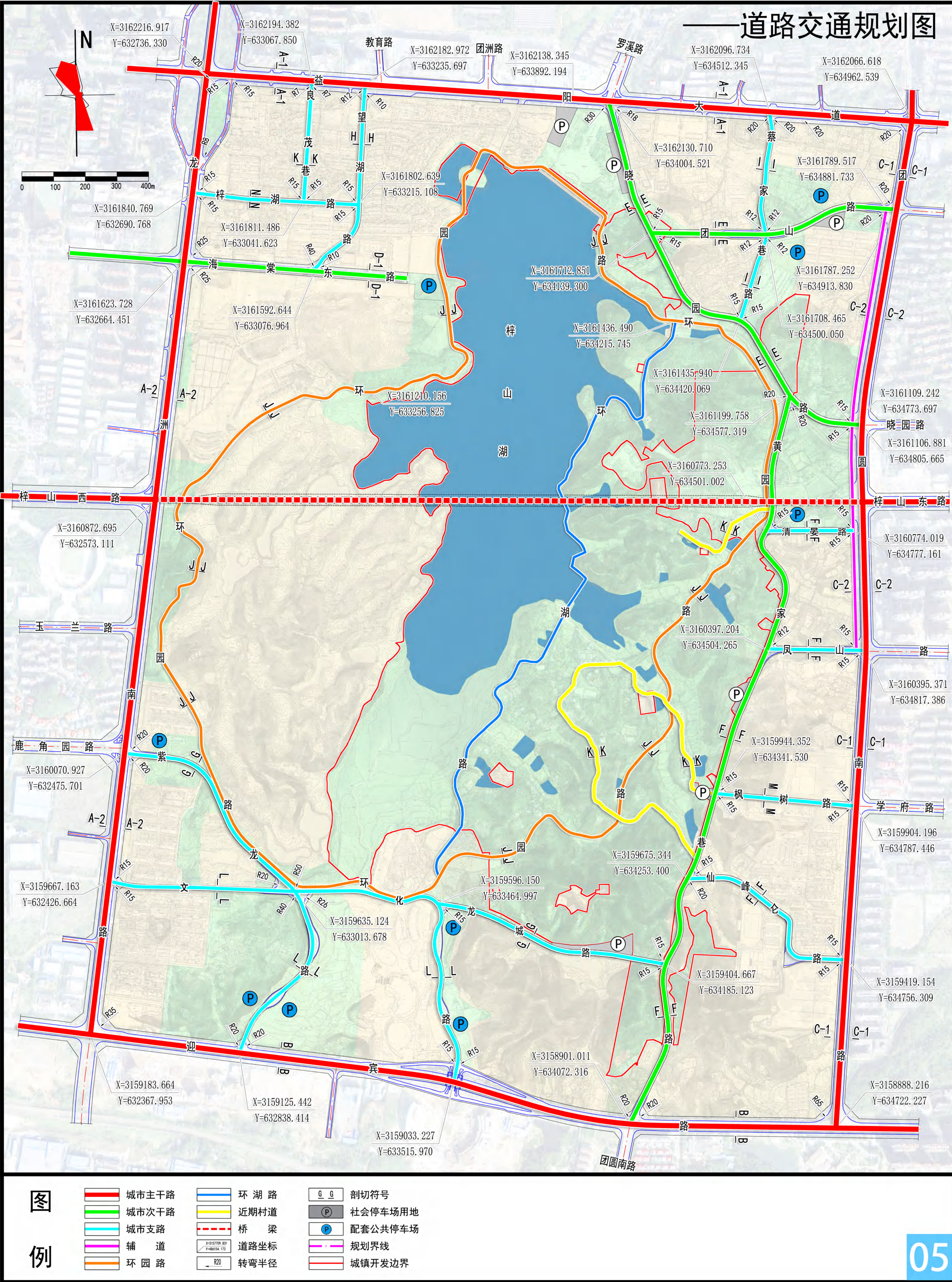
——土地利用规划图

图

例

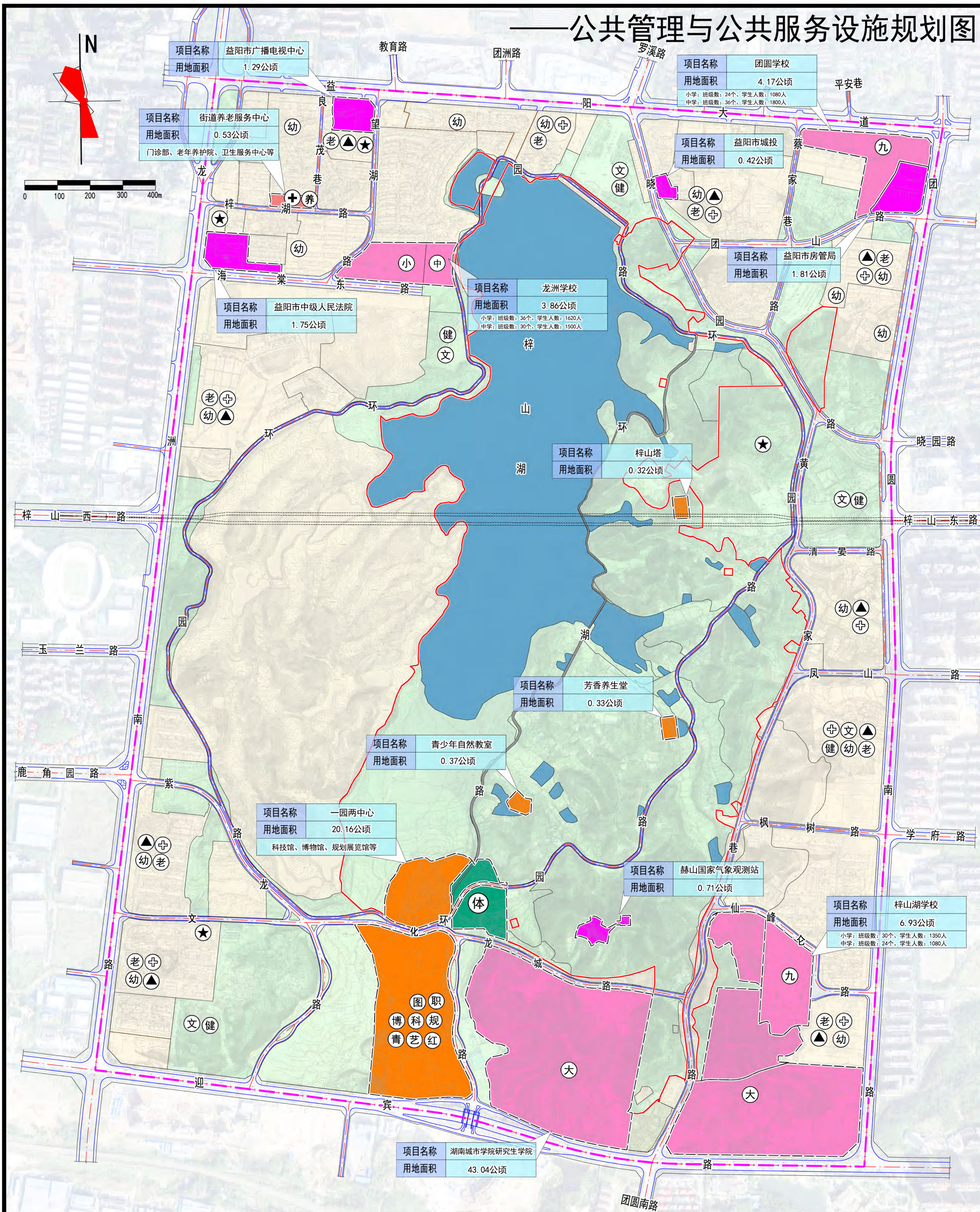
- | | | | |
|-----------------|---------------|-------------------|----------------|
| 070101 一类城镇住宅用地 | 0801 机关团体用地 | 0806 医疗卫生用地 | 120803 社会停车场用地 |
| 070102 二类城镇住宅用地 | 0803 文化用地 | 090101 零售商业用地 | 1303 供电用地 |
| 1403 广场用地 | 080401 高等教育用地 | 090104 旅馆用地 | 1312 水工设施用地 |
| 17 陆地水域 | 080403 中小学用地 | 090105 公用设施营业网点用地 | 1311 干渠 |
| 1401 公园绿地 | 0805 体育用地 | 0904 其他商业服务业用地 | 15 特殊用地 |
| 1402 防护绿地 | 1703 水库水面 | —— 城镇开发边界 | —— 规划界线 |

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






——公共管理与公共服务设施规划图



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

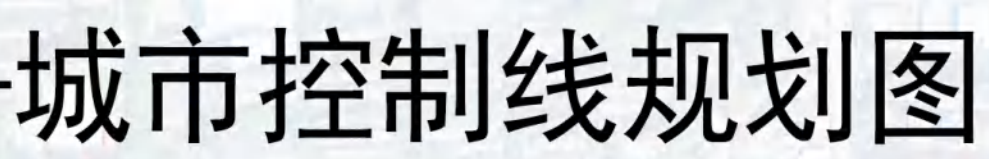
幼	幼儿园
小	小学
大	大学
九	九年一贯制学校
▲	社区服务站

	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	红十字救护培训
科	科技馆
青	青少年活动中心
博	博物馆
健	室外健身场所

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

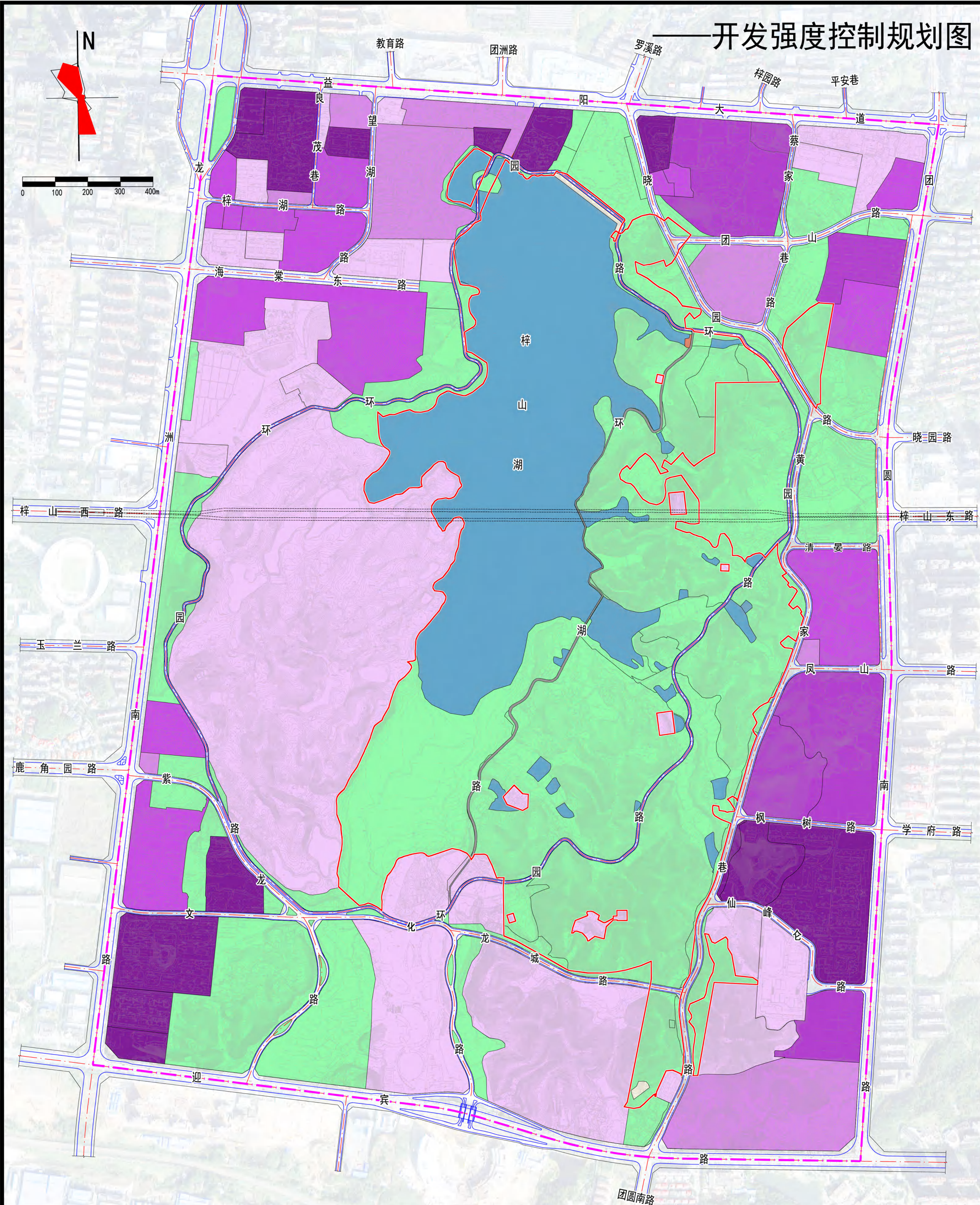
 中学
 规划界线
 城镇开发边界



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 |  | 城镇开发边界 |
|  | 河湖划界保护线 | | |
|  | 山体保护线 | | |

益阳中心城区梓山湖片区 (GX03单元) 详细规划

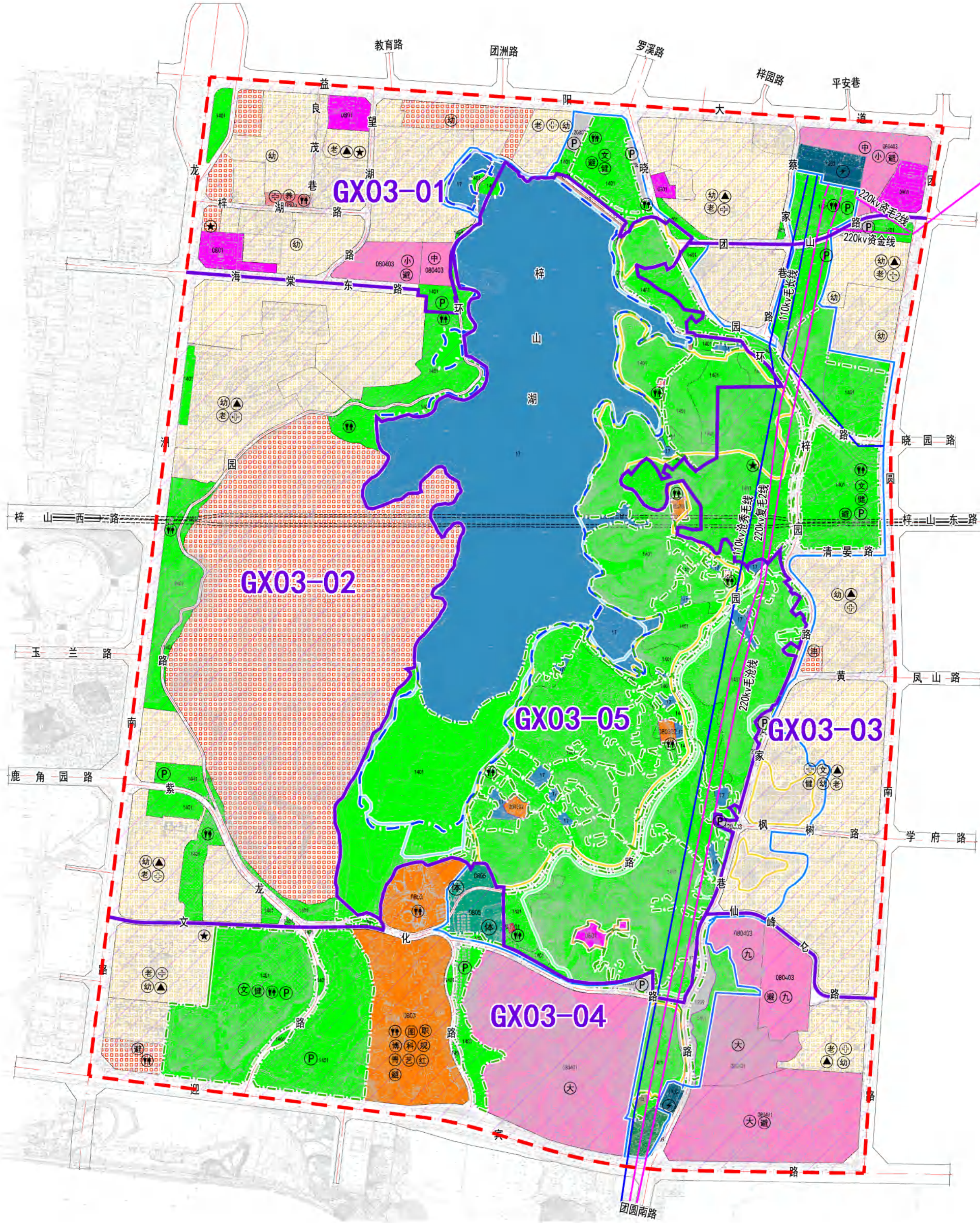


图

例

- 开敞空间
- 低强度区 ($0.0 < FAR \leq 1.5$)
- 中低强度区 ($1.5 < FAR \leq 2.0$)
- 中强度区 ($2.0 < FAR \leq 2.5$)
- 高强度区 ($2.5 < FAR \leq 3.0$)
- 超高强度区 ($FAR > 3.0$)
- 陆地水域
- 规划界限
- 城镇开发边界

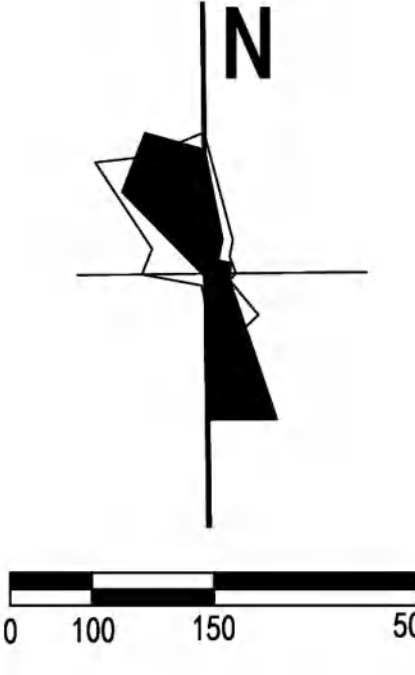
益阳中心城区梓山湖片区 (GX03单元) 详细规划



单元区位图



比例尺



街区总体传导要求

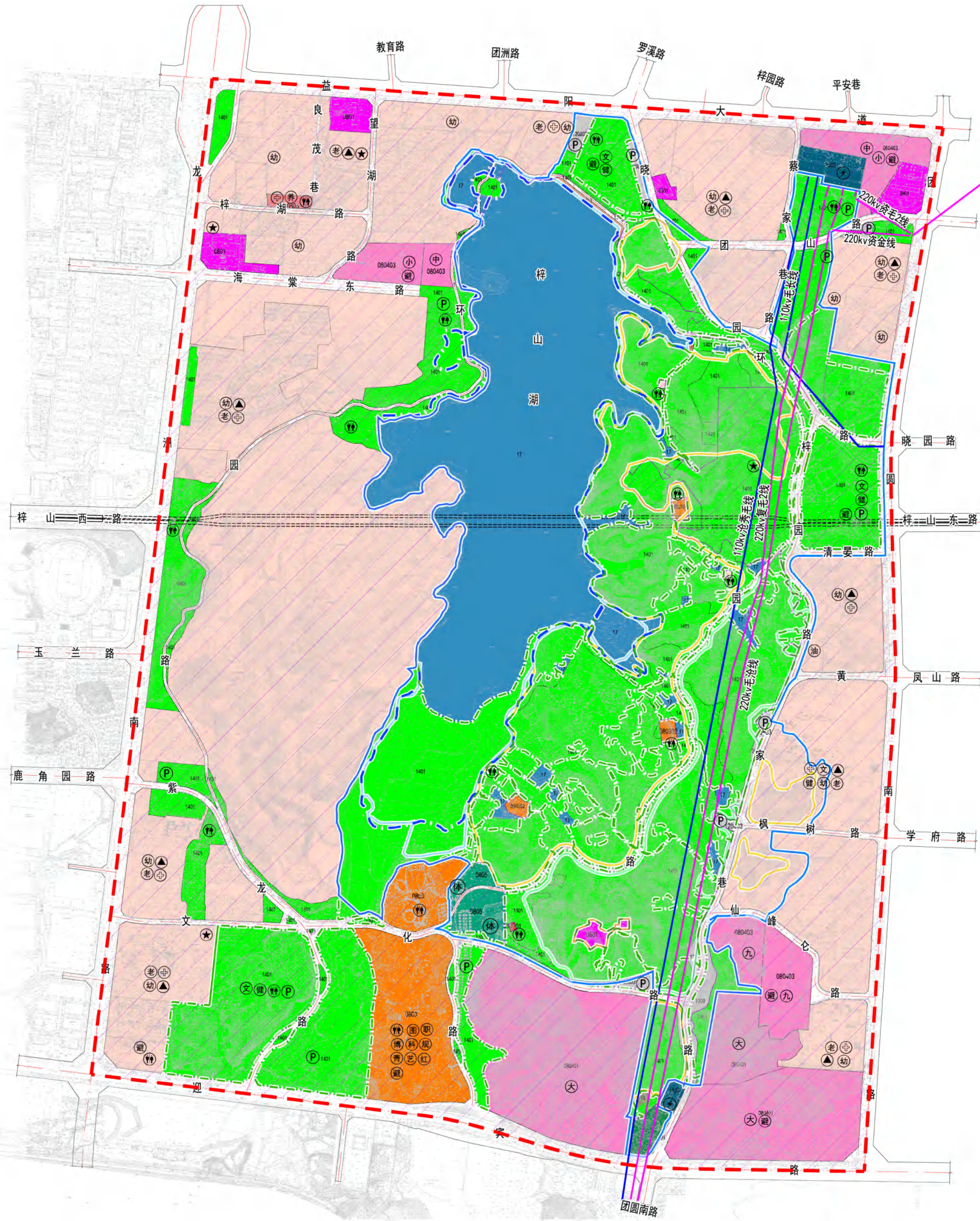
街区编号	主导功能	街区用地规模 (公顷)	建设用地规模 (公顷)	公益性用地规模 (公顷)	经营性用地规模 (公顷)	人口规模 (万人)	建筑总面积 (万平方米)
GX03-01	居住、商业、公共服务	95.2	93.45	43.71	49.5	3.29	143
GX03-02	居住、康体	153.76	153.76	20.51	133.24	1.24	90
GX03-03	居住、休闲	108.99	108.99	56.09	52.9	1.57	139
GX03-04	文化教育、居住	141.22	141.22	126.04	15.18	0.4	140
GX03-05	生态休闲	213.89	133.69	133.54	0.15	0	2.5
管控形式	条文	指标	指标	指标	指标	指标	指标
指标属性	预期性	约束性	约束性	约束性	预期性	预期性	预期性

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	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	
GX03-01	配套设施	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	GX03-03	配套设施	公共服务设施	社区服务中心	1处	非独立占地	指标+定位	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				社区服务站	3处	非独立占地	指标+定位	约束性	
			益阳市城投	0.41	现状，独立占地	指标+定界	约束性				幼儿园	5处	非独立占地	指标+定位	约束性	
			益阳市房管局	1.81	现状，独立占地	指标+定界	约束性				室外健身场所	2处	非独立占地	指标+定位	约束性	
			龙洲小学	2.7	现状，独立占地	指标+定界	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	
			龙湖中学	1.16	规划，独立占地	指标+定界	约束性				文化活动的站	2处	非独立占地	指标+定位	约束性	
			团园学校	4.17	现状，独立占地	指标+定界	约束性				社区卫生服务站	3处	非独立占地	指标+定位	约束性	
			卫生服务中心及老年养护院	0.53	规划，独立占地	指标+定界	约束性				商业设施	加油站	0.48公顷	规划，独立占地	指标+定界	预期性
			社区卫生服务站	2处	非独立占地	指标+定位	约束性				交通设施	公共停车场	0.36公顷	规划，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				公共停车场	2处	非独立占地	指标+定界	约束性	
			社区服务站	2处	非独立占地	指标+定位	约束性				市政公用设施	公共厕所	1处	非独立占地	指标+定位	预期性
			老年人日间照料中心	3处	非独立占地	指标+定位	约束性				公共空间与特色风貌	综合公园	梓山湖公园	34.41公顷	规划，独立占地	指标+定界
	文化活动站	1处	非独立占地	指标+定位	约束性	游园	团山游园	0.75公顷	规划，独立占地	指标+定界		约束性				
	室外健身场所	1处	非独立占地	指标+定位	约束性	城市设计	(1) 管控团园路道路界面			条文		预期性				
	幼儿园	5处	非独立占地	指标+定位	约束性	其他控制要求	城市安全	11级应急避难空间	1处	非独立占地		指标+定界	约束性			
	地下空间	结合居住社区建设统筹考虑			条文		预期性									
	商业设施	世纪大厦酒店	1.13	现状，独立占地	指标+定界	预期性	GX03-04	配套设施	公共服务设施	市民文化中心	17.12公顷	现状，独立占地	指标+定界	约束性		
			黑茶街商业休闲中心	3.31	现状，独立占地	指标+定界				预期性	体育活动中心	3.04公顷	规划，独立占地	指标+定界	约束性	
			海蒙大厦休闲中心	1.4	现状，独立占地	指标+定界				预期性	湖南城市学院研究生院	43.04公顷	规划，独立占地	指标+定界	约束性	
			富华大厦休闲中心	0.42	现状，独立占地	指标+定界				预期性	梓山湖学校	6.93公顷	现状，独立占地	指标+定界	约束性	
交通设施		公共停车场	1.05	2处独立占地	指标+定位	约束性				社区服务中心	1处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		公共停车场	2处	非独立占地	指标+定位	约束性				社区卫生服务站	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		
市政公用设施		毛家塘变电站	0.52公顷	现状，独立占地	指标+定界	约束性				社区服务站	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		
		公共厕所	4处	非独立占地	指标+定界	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		
公共空间与特色风貌	综合公园	梓山湖公园	34.41公顷	规划，独立占地	指标+定界	约束性			其他控制要求	配套设施	文化活动的站	1处	非独立占地	指标+定位	约束性	
	城市设计	(1) 管控益阳大道、团园路、龙洲路界面			条文	预期性					室外健身场所	1处	非独立占地	指标+定位	约束性	
其他控制要求	城市安全	1级避难空间	1处	非独立占地	指标+定界	约束性					幼儿园	2处	非独立占地	指标+定位	约束性	
		紧急医疗点	1处	非独立占地	指标+定界	约束性					商业设施	宝基广场	1.64公顷	现状，独立占地	指标+定界	预期性
		应急物资配发站	1处	非独立占地	指标+定界	约束性	交通设施	公共停车场			0.63公顷	规划，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		公共停车场			4个	非独立占地	指标+定位	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	市政公用设施	紫龙都变电站			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+定位	约束性											
GX03-02	配套设施	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	公共空间与特色风貌	综合公园	梓山湖公园	0.53公顷	现状，独立占地	指标+定界	约束性		
			社区服务站	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		专类公园	市民文化中心公园	28.15公顷	规划，独立占地	指标+定界	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		防护绿地	高压走廊防护绿地	1.31公顷	现状，独立占地	指标+定界	预期性		
			幼儿园	2处	非独立占地	指标+定位	约束性		城市设计	(1) 管控迎宾路、团园路、龙洲路道路界面			条文	预期性		
			文化活动的站	1处	非独立占地	指标+定位	约束性	其他控制要求	城市安全	11级应急避难空间	1处	非独立占地	指标+定界	约束性		
			室外健身场所	1处	非独立占地	指标+定位	约束性		应急避难场所	3处	非独立占地	指标+定界	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	地下空间	结合公共服务设施建设统筹考虑			条文	预期性		
				公共厕所	4处	非独立占地	指标+定位	约束性		配套设施	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	4处	非独立占地	指标+定位	约束性	市政公用设施	公共厕所	5处		非独立占地	指标+定位	预期性			
	公共空间与特色风貌	社区公园	新世游艺园	0.7公顷	规划，独立占地	指标+定界	约束性	GX03-05	公共空间与特色风貌	综合公园	梓山湖公园	127.78公顷	规划，独立占地	指标+定界	约束性	
紫龙游园			6.52公顷	规划，独立占地	指标+定界	约束性	城市设计			(1) 管控梓山湖公园及梓山湖水库周边景观风貌			条文	预期性		
龙湖游园			7.45公顷	规划，独立占地	指标+定界	约束性	其他控制要求			地下空间	结合梓山湖公园建设统筹考虑			条文	预期性	
梓山游园			5.84公顷	规划，独立占地	指标+定界	约束性										
其他控制要求	地下空间	结合公共服务设施统筹考虑			条文	预期性										

益阳中心城区梓山湖片区 (GX03单元) 详细规划

单元控制图则 01



- 用地性质

0901

机关团体用地

0902

文化用地

0903

文化用地

0904

中小学用地

0905

高等教育用地

0906

医疗卫生用地

0907

体育用地

0908

供用地

0909

公园绿地

0910

防护绿地

0911

陆地水域

控制线

0912

城镇开发边界

0913

城市绿线

0914

城市蓝线

0915

保护山体

0916

保护水体

0917

道路红线

0918

道路中心线

设施

0919

幼儿园

0920

中学

0921

小学

0922

大学

0923

九年一贯制学校

0924

社区服务站

0925

卫生服务中心

0926

社区服务中心

0927

老年人日间照料中心

0928

图书馆

0929

职工活动中心

其他

0930

规划展览馆

0931

红十字救护培训中心

0932

科技馆

0933

青少年活动中心

0934

博物馆

0935

室外健身场所

0936

文化站

0937

体育馆

0938

群众艺术馆

0939

图书馆

0940

老年养护院

其他

0941

220KV电力走廊

0942

110KV电力走廊

0943

梓山湖公园界限

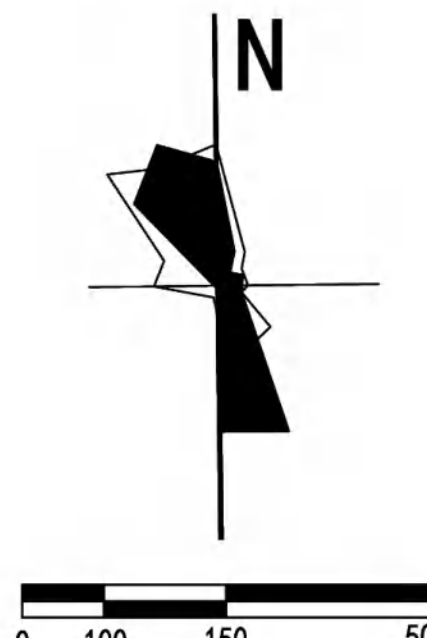
0944

规划界限

单元区位图



比例尺



单元总体控制要求

管控要素	管控内容	管控形式	指标属性	
规划范围	713.06公顷	定界	约束性	
主导功能	生态、居住、服务	条文	预期性	
目标定位	“城市生态绿心，文化服务中心，高品质生活区”	条文	预期性	
规模结构	城镇建设用地规模	490.34公顷	指标	约束性
	城镇建设用地结构	居住用地占比区间：30%-35%；公共管理与公共服务设施用地占比区间：15%-20%，商业服务业用地占比区间：15%-20%。	指标+条文	预期性
	公益性用地规模	公共管理与公共服务设施用地面积85.67公顷，交通运输用地面积47.78公顷，公用设施用地面积2.88公顷，绿地与开敞空间用地247.50公顷，特殊用地0.17公顷。	指标	约束性
	经营性用地规模	城镇住宅用地159.60公顷，商业服务业用地87.50公顷。	指标	约束性
	建筑总面积	514.5万平方米	指标	约束性
	人口规模	6.5万人	指标	预期性
	人均公园绿地面积	不小于12平方米	指标	预期性

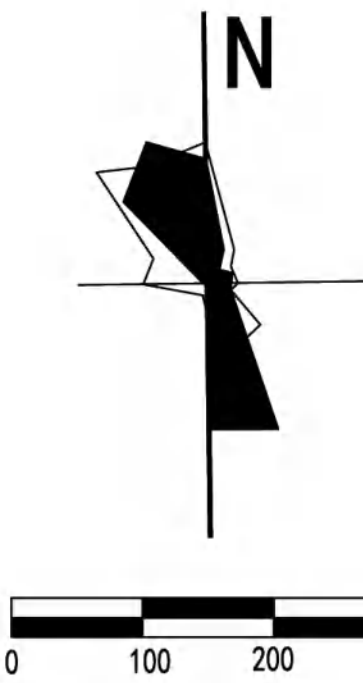
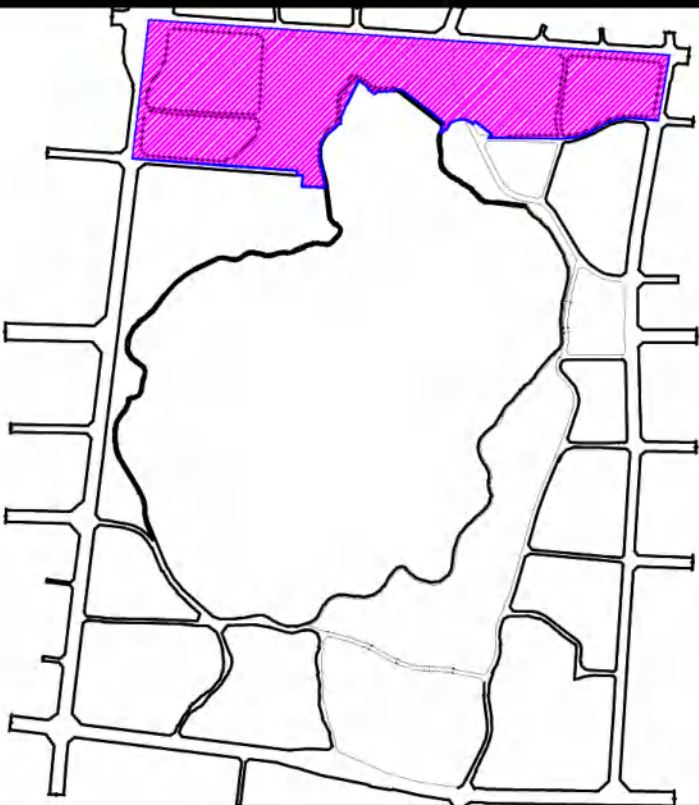
单元具体控制要求

管控要素			管控内容				管控形式	指标属性		
底线约束	永久基本农田保护面积		不涉及				指标+定界	约束性		
	生态保护红线面积		不涉及				指标+定界	约束性		
	城镇开发边界面积		490.86公顷				指标+定界	约束性		
	历史文化保护线		不涉及				指标+定界	约束性		
	洪涝风险控制线		不涉及				指标+定界	约束性		
	城市绿线		179.06公顷				指标+定界	约束性		
	城市蓝线		92.47公顷				指标+定界	约束性		
	城市紫线		0公顷				指标+定界	约束性		
	城市黄线		0公顷				指标+定界	约束性		
	保护水体		92.16公顷				指标+定界	约束性		
保护山体		110.4公顷				指标+定界	约束性			
历史文化保护要素名录			不涉及				指标+条文	约束性		
综合交通	城镇道路网	道路等级	道路名称	红线宽度（米）	道路断面（米）	路网密度（千米/平方千米）				
			益阳大道	60	5.5+8+3+8+5.5	1.56	指标+定界	约束性		
			龙洲南路	60	5+8.5+3+8.5+5		指标+定界	约束性		
			迎宾路	60	4+9+3+4+9+4		指标+定界	约束性		
			梓山湖通道	—	—		指标+定界	约束性		
		团园南路	45/58	6+6+2.5+16+2.5+6+6	指标+定界		约束性			
		次干路	海棠路	35	6.5+3+16+3+6.5	1.09	指标+定界	约束性		
			团山路	24	4.75+14.5+4.75		指标+定界	约束性		
			晚园路	24	4.75+14.5+4.75		指标+定界	约束性		
			黄家巷路	20	3+14+3		指标+定界	约束性		
			仙峰岭路	20	3+14+3		指标+定界	预期性		
		支路	龙城路	20	3+14+3	1.5	指标+定界	预期性		
			清晏路	20	3+14+3		指标+定界	预期性		
			蔡家巷路	16	4.5+7+4.5		指标+定界	预期性		
			望湖路	16.6	3+8+5.6		指标+定界	预期性		
			梓湖路	16	4+8+4		指标+定界	预期性		
			枫树路	16	4+8+4		指标+定界	预期性		
			紫龙路	16	2+12+2		指标+定界	预期性		
			文化路	16	2+12+2		指标+定界	预期性		
			良茂巷	7	—		指标+定界	预期性		
			公园绿地、广场步行5分钟覆盖率		90%				指标+条文	预期性
		空间品质	绿地与开敞空间	类型	规模（公顷）	数量（个）	宽度（米）	备注		
				综合公园	195.71	1	—	梓山湖公园	指标+定界	约束性
				专类公园	28.15	1	—	市民文化公园	指标+定界	约束性
				游园	22.33	6	—	独立占地	指标+定界	约束性
				防护绿地	1.31	1	100	高压走廊防护绿带	指标+定界	约束性
水库	81.95			1	—	梓山湖水库	指标+定界	约束性		
生态廊道	—			—	100	南北向通风廊道	指标+定界	预期性		
配套设施	公共管理与公共服务设施	独立占地	名称	规模（公顷）	数量（个/处）	备注				
			龙洲学校	3.86	1	中小学，66班	指标+定界	约束性		
			团园学校	4.17	1	中小学，60班	指标+定界	约束性		
			梓山湖学校	6.93	1	中小学，54班	指标+定界	约束性		
			湖南城市学院研究生院	43.04	1	规划新增	指标+定界	约束性		
			市民文化中心	17.12	1	现状保留	指标+定界	约束性		
			体育活动中心	3.04	1	规划新增	指标+定界	约束性		
			街道养老服务中心	0.53	1	规划新增	指标+定界	约束性		
			社区服务中心	—	6	联合建设	指标+定位	约束性		
			社区卫生服务站	—	10	联合建设	指标+定位	约束性		
		非独立占地	老年人日间照料中心	—	9	联合建设	指标+定位	约束性		
			幼儿园	—	14	结合居住用地建设	指标+定位	约束性		
			文化活动站	—	4	联合建设	指标+定位	约束性		
			室外健身场所	—	4	结合绿地广场建设	指标+定位	约束性		
			世纪大厦	1.13	1	现状保留	指标+定界	预期性		
			商业休闲中心	3.31	1	现状保留	指标+定界	预期性		
		商业服务业设施	独立占地	娱乐休闲中心	1.4	1	现状保留	指标+定界	预期性	
				高尔夫俱乐部	81.37	1	现状保留	指标+定界	预期性	
				宝基广场	1.65	1	现状保留	指标+定界	预期性	
				加油站	0.48	1	规划新增	指标+定界	预期性	
				变电站	2.44	2	现状保留，独立占地	指标+定界	约束性	
				环卫设施	—	18	规划新增15个	指标+定位	约束性	
		市政公用设施	交通设施	独立占地	公共停车场	2.11	6	规划新增4个	指标+定界	约束性
				非独立占地	公共停车场	—	9	结合绿地建设	指标+定位	预期性
		公共安全与综合防灾设施		应急避难场所	≥0.1	8	结合公园广场、学校操场等布置	指标+定位	约束性	
		其他控制要求	城市设计	建筑风貌定位为带有传统韵味的现代风格，建筑高度与天际线相协调，建筑高度控制在80—100米之间，其他地块建筑高度不大于80米，是建筑材质的选用鼓励体现绿色建筑、海绵城市理念，建筑色彩以清新淡雅的亮灰、砖红、暖黄色为主导。					条文	预期性
绿色低碳	集约节约利用土地，实现绿色出行，合理控制开发规模。					条文	预期性			
城市安全	规划防洪标准为100年一遇，规划治涝标准采用20年一遇24h暴雨24小时排干，一般构筑物抗震设防烈度为6度，重点设防类和特殊设防类建筑应按标准提高一度抗震设防标准。紧急避难疏散场所人均有效避难面积不小于1.0平方米。					条文	预期性			
地下空间开发	地下空间开发总面积不低于5.0万平方米，人均地下空间规模2.0平方米。					条文	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

位置图



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	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、社区卫生服务站 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 避险防空空间、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	社区服务站、幼儿园 老年人日间照料中心 卫生服务中心	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、初级中学 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	

道路交通

道路名称	道路信息
龙洲南路	主干道 红线宽度60米，标准横断面5+8.5+3+8.5+5，断面形式为一块板
益阳大道	主干道 红线宽度60米，标准横断面5.5+8+33+8+5.5，断面形式为一块板
团园南路	主干道 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
海棠东路	次干路 红线宽度35米，标准横断面6.5+3+16+3+6.5，断面形式为一块板
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
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
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
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
望湖路	支路 红线宽度16.6米，标准横断面3+8+5.6，断面形式为一块板
良茂路	支路 红线宽度7米，断面形式为一块板

图例

070102 二类城镇住宅用地

0801 机关团体用地

080403 中小学用地

0806 医疗卫生用地

0901 商业用地

090104 旅馆用地

120803 社会停车场用地

1303 供电用地

1401 公园绿地

水域空间

幼儿园

小学

社区服务站

卫生服务中心

社区服务中心

老年人日间照料中心

变电站

室外健身场所

文化活动站

老年养护院

避难场所

公共厕所

道路标高

控制点坐标

城镇开发边界

城市绿线

城市蓝线

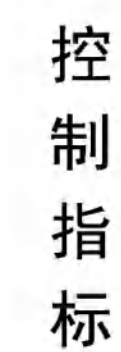
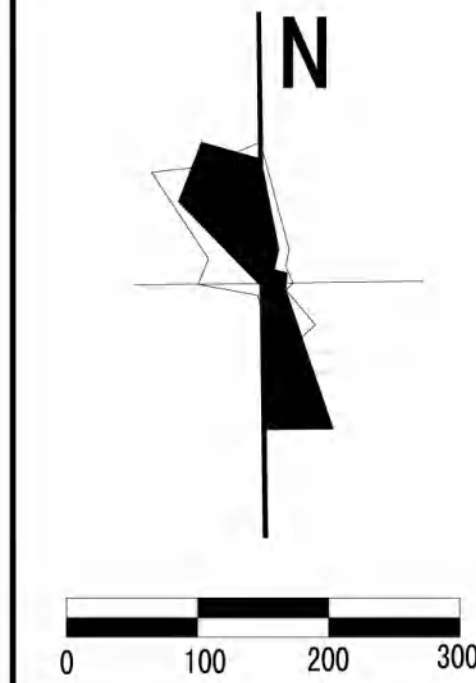
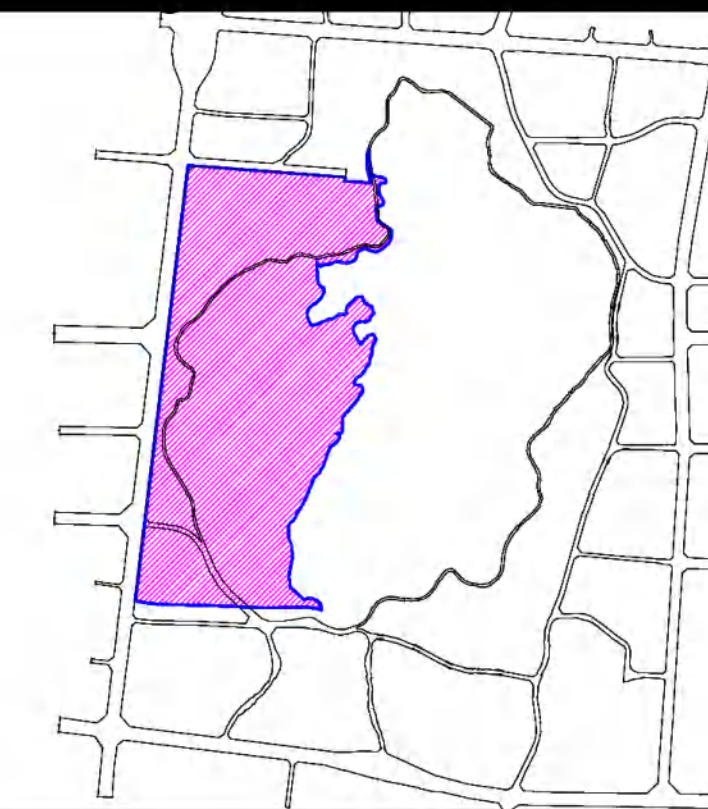
保护水体

街区范围

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。














02街区控制图则

[illegible]

道
路
交
通

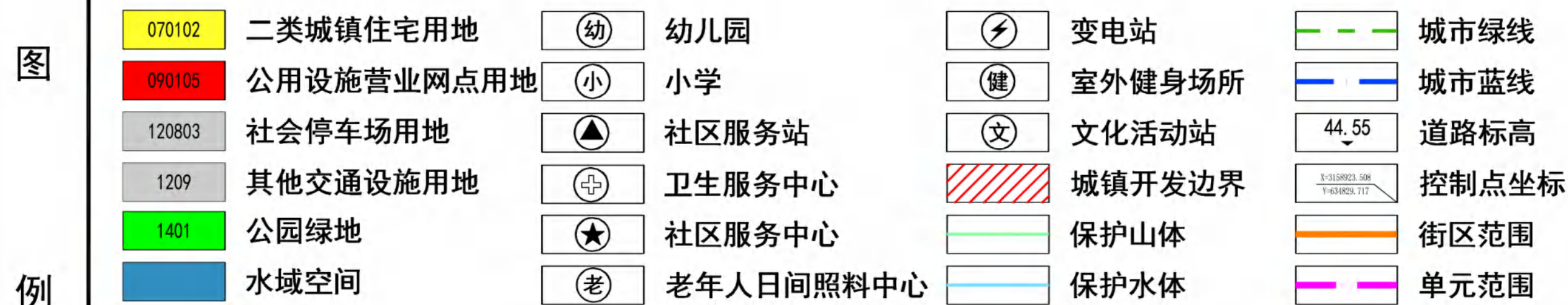
[illegible]

图
例

- | | | | | | | | |
|--------|-----------|---|-----------|---|--------|---|--------|
| 070101 | 一类城镇住宅用地 |  | 幼儿园 |  | 文化活动站 |  | 城镇开发边界 |
| 070102 | 二类城镇住宅用地 |  | 社区服务站 |  | 室外健身场所 |  | 城市蓝线 |
| 0904 | 其他商业服务业用地 |  | 卫生服务中心 |  | 公共厕所 |  | 城市绿线 |
| 1401 | 公园绿地 |  | 老年人日间照料中心 | 44.55 | 现状标高 |  | 单元范围 |
| | 水域空间 |  | 社会停车场 | X=3161789.517
Y=634881.733 | 控制点坐标 |  | 街区范围 |

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。

03街区控制图则



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。

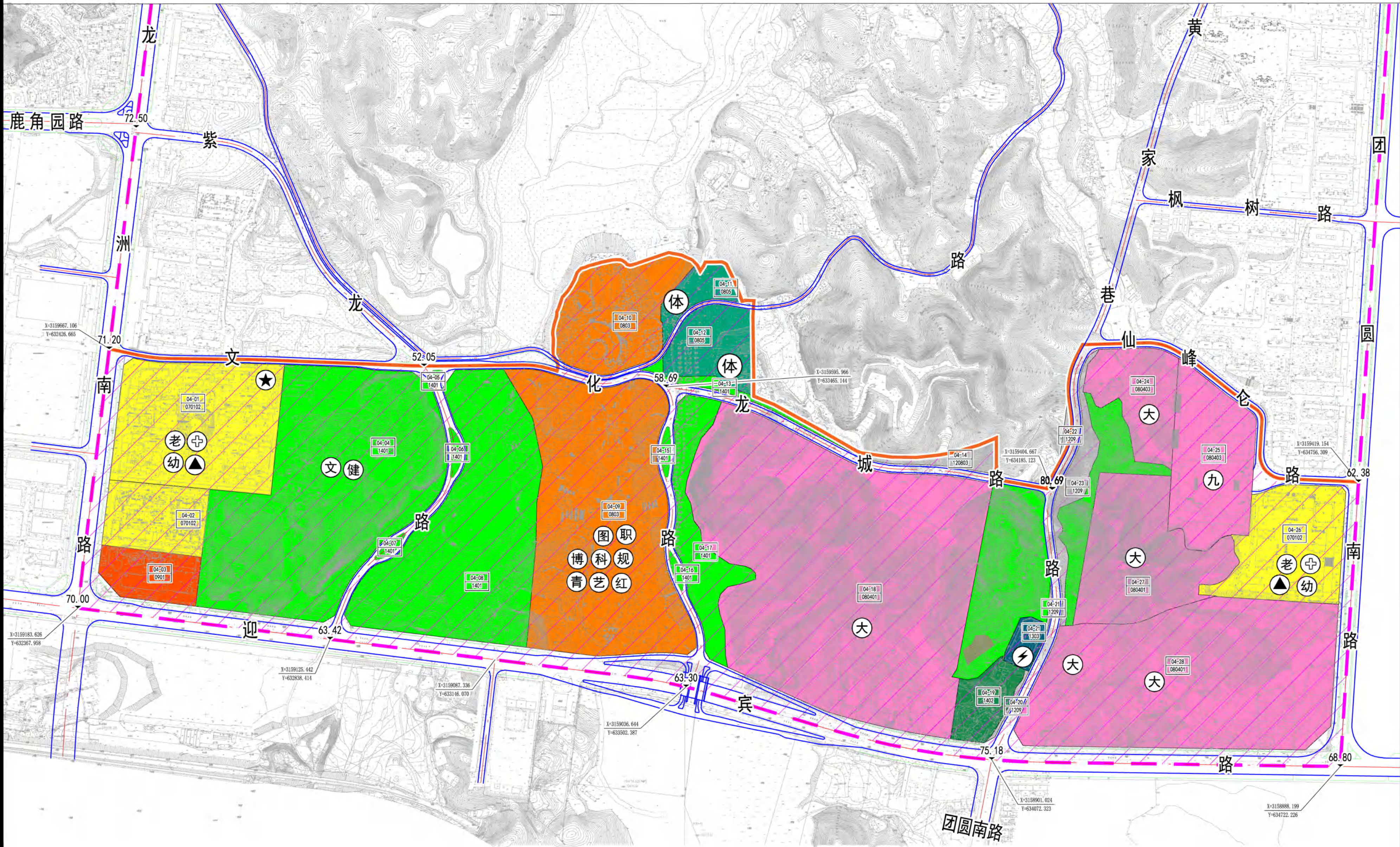
控制指标

道
路
交
通

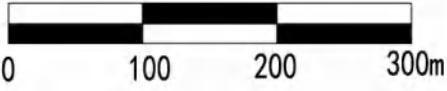
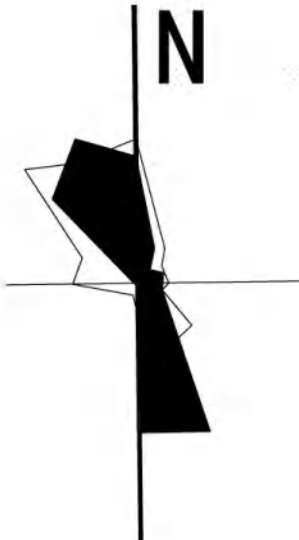
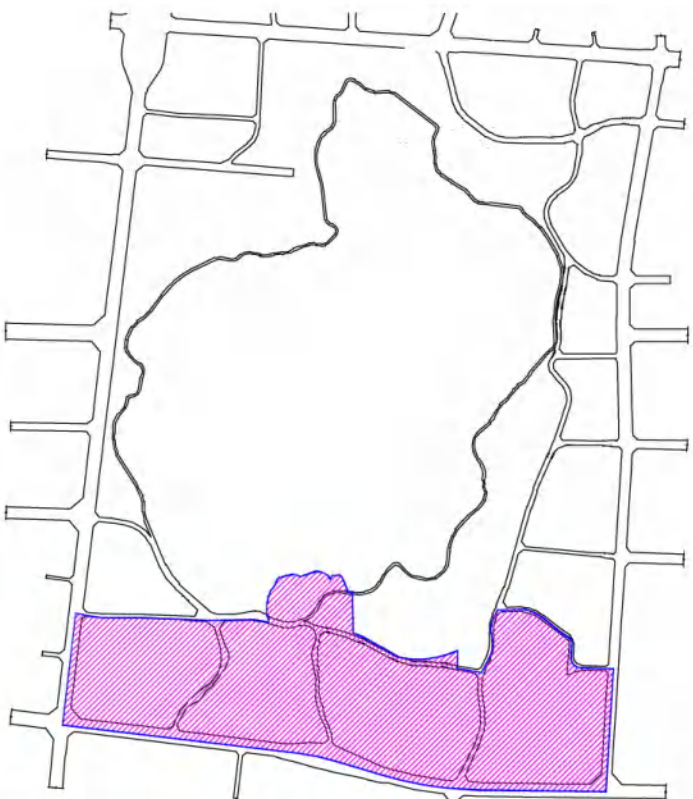
道路名称	道路信息	
团圆南路	主干路	红线宽度60米，标准横断面6+6+2.5+6+2.5+6+6，断面形式为三块板
团山路	次干路	红线宽度24米，标准横断面4.5+15+4.5，断面形式为一块板
晓园路	次干路	红线宽度24米，标准横断面4.5+15+4.5，断面形式为一块板
黄家巷路	支路	红线宽度20米，标准横断面6+8+6，断面形式为一块板
仙峰仑路	支路	红线宽度20米，标准横断面6+8+6，断面形式为一块板
蔡家巷路	支路	红线宽度18米，标准横断面5.25+7.5+5.25，断面形式为一块板
清潭路	支路	红线宽度18米，标准横断面5+8+5，断面形式为一块板
梓园路	支路	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

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	35	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

注：

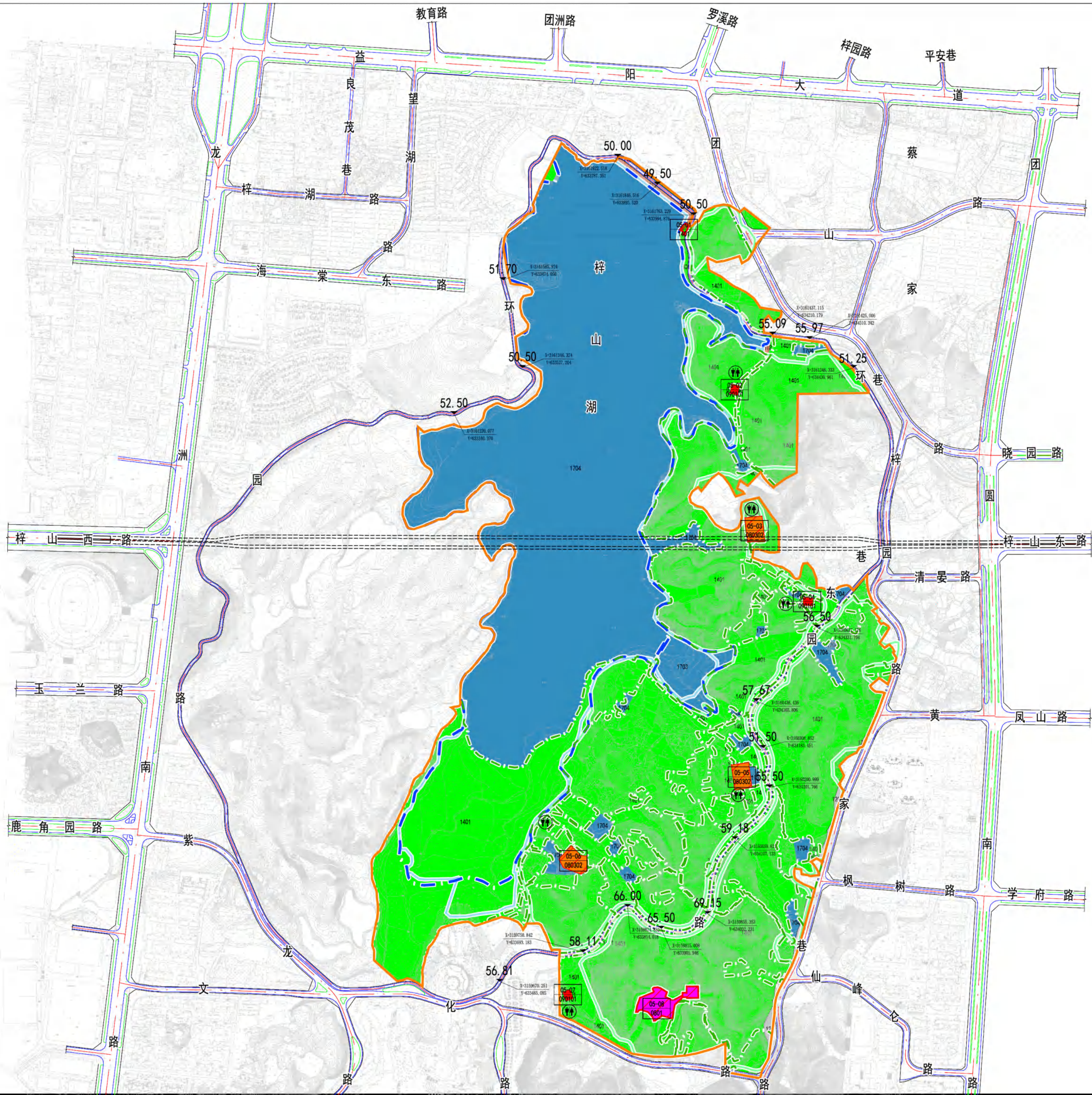
1.表中建筑密度、容积率、建筑限高均为上限管控，绿地率为下限管控。
2.机动车出入口方向：N代表北向，S代表南向，W代表西向，E代表东向。
3.地块禁止开口路段、用地停车配建、建筑退让标准参照《民用建筑设计统一标准（2019年）》、《益阳市城市规划管理规定（2019年修订版）》执行。

道路交通

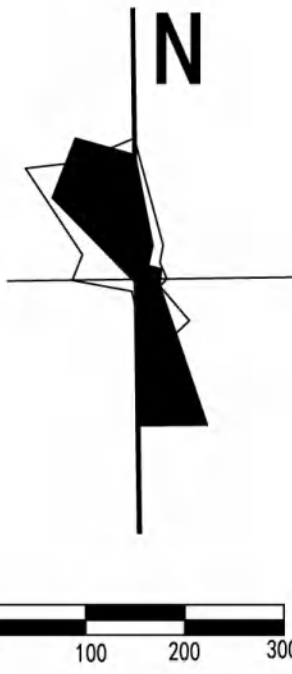
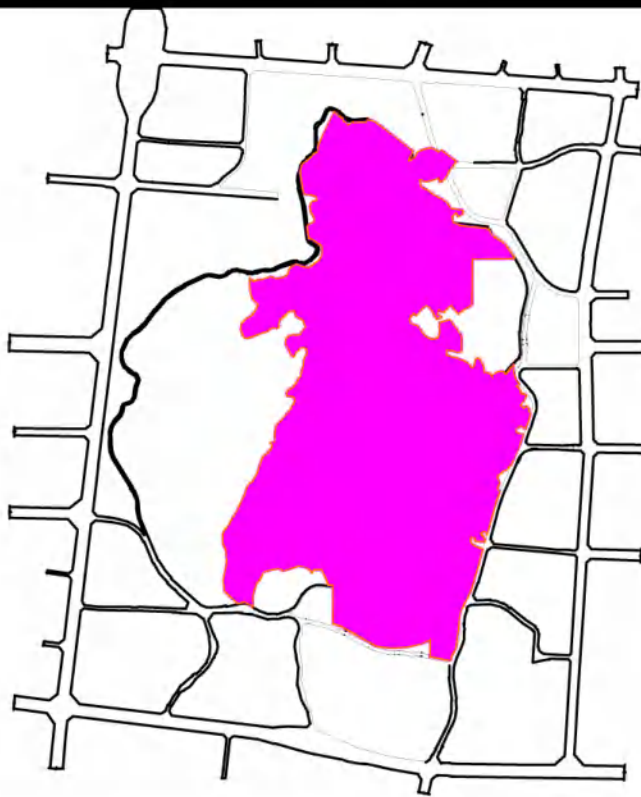
道路名称	道路等级	道路信息
迎宾路	主干路	红线宽度60米，标准横断面4+9+34+9+4，断面形式为一块板
龙洲南路	主干路	红线宽度60米，标准横断面5+8.5+33+8.5+5，断面形式为一块板
团圆南路	主干路	红线宽度45米，标准横断面6+6+2.5+16+2.5+6+6，断面形式为三块板
黄家巷路	次干路	红线宽度20米，标准横断面3+14+3，断面形式为一块板
文化路	支路	红线宽度16米，标准横断面2+12+2，断面形式为一块板
龙城路	支路	红线宽度20米，标准横断面3+14+3，断面形式为一块板
紫龙路	支路	红线宽度16米，标准横断面2+12+2，断面形式为一块板
仙峰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



位置图



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

管控规则

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、防灾减灾等多项功能，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 and 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、严禁在保护山体范围内擅自挖山、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、严禁保护山体内部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。

图例

0801	机关团体用地	城镇开发边界	X=3161789.517 Y=4631881.732	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。